

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 28 日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 松 井 一 代

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 8 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分 場 所 静岡地方裁判所富士支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 1 日 午前 10 時 00 分 場 所 静岡地方裁判所富士支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 11 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 日 午後 3 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 7 月 28 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお、期間入札において買受申出がないときは、開札日の翌日から原則 2 日間特別売却が実施されます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	4,370,000 3,496,000	一括	874,000	35,577	10,031
1	980,000				
2	200,000				
3	770,000				
4	2,420,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富士宮市野中字向林 |
| | 地 番 | 1048番48 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 87.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士宮市野中字向林 |
| | 地 番 | 1048番67 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.67平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富士宮市野中字向林 |
| | 地 番 | 1049番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 68.12平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富士宮市野中字向林 1048番地48、1049番地29、1048番地67 |
| | 家屋 番号 | 1048番48 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.05平方メートル
2階 32.18平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 松 井 一 代

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件目録1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件債務者Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 富士宮市野中字向林
 地 番 1048 番 48
 地 目 宅地
 地 積 87.53 平方メートル

- 2 所 在 富士宮市野中字向林
 地 番 1048 番 67
 地 目 宅地
 地 積 17.67 平方メートル

- 3 所 在 富士宮市野中字向林
 地 番 1049 番 29
 地 目 宅地
 地 積 68.12 平方メートル

- 4 所 在 富士宮市野中字向林 1048 番地 48、1049 番地 29、1048 番地 67
 家屋 番号 1048 番 48
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 73.05 平方メートル
 2 階 32.18 平方メートル



令和6年（ケ）第24号

令和6年 9月 4日受理

令和6年10月 9日提出

現 況 調 査 報 告 書

静岡地方裁判所富士支部

執行官 谷 津 幸 則

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 富士宮市野中字向林 |
| | 地 番 | 1048 番 48 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 87.53 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士宮市野中字向林 |
| | 地 番 | 1048 番 67 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.67 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富士宮市野中字向林 |
| | 地 番 | 1049 番 29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 68.12 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富士宮市野中字向林 1048 番地 48、1049 番地 29、1048 番地 67 |
| | 家屋 番号 | 1048 番 48 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 73.05 平方メートル
2 階 32.18 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件1～3	
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 建物配置図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり	
建物	物件4	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物)。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者B(債務者) 上記の者が本建物を住居として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 建物配置図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者B ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年頃	
最初の契約等	契約日	令和4年頃	
	期間	令和4年頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者A ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者B ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		1 建物新築当初から本建物に居住しているが、令和4年頃に所有者Aが特別養護老人ホームに入所したことにより、現在は占有者Bが本建物に無償で居住している。 2 契約書は作成していない。	
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
占有者Bの本件建物の占有権原は、親族間における口頭による使用借権と思料された。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1の土地は、その北西側を幅員約5mの舗装市道黒田29号線（建築基準法上の道路、地番1048-102の土地は富士宮市所有の公衆用道路）に接面している。
- 2 物件1の土地上にカーポートが、物件3の土地上に簡易物置が存在する。
- 3 物件4の建物の不具合としては、天井や壁の汚れ、床のたわみ、ドアやふすまの建て付けが悪い箇所が見受けられた。
- 4 本物件における主な公法上の規制等、画地の状況、供給処理施設については、評価書を参照されたい。

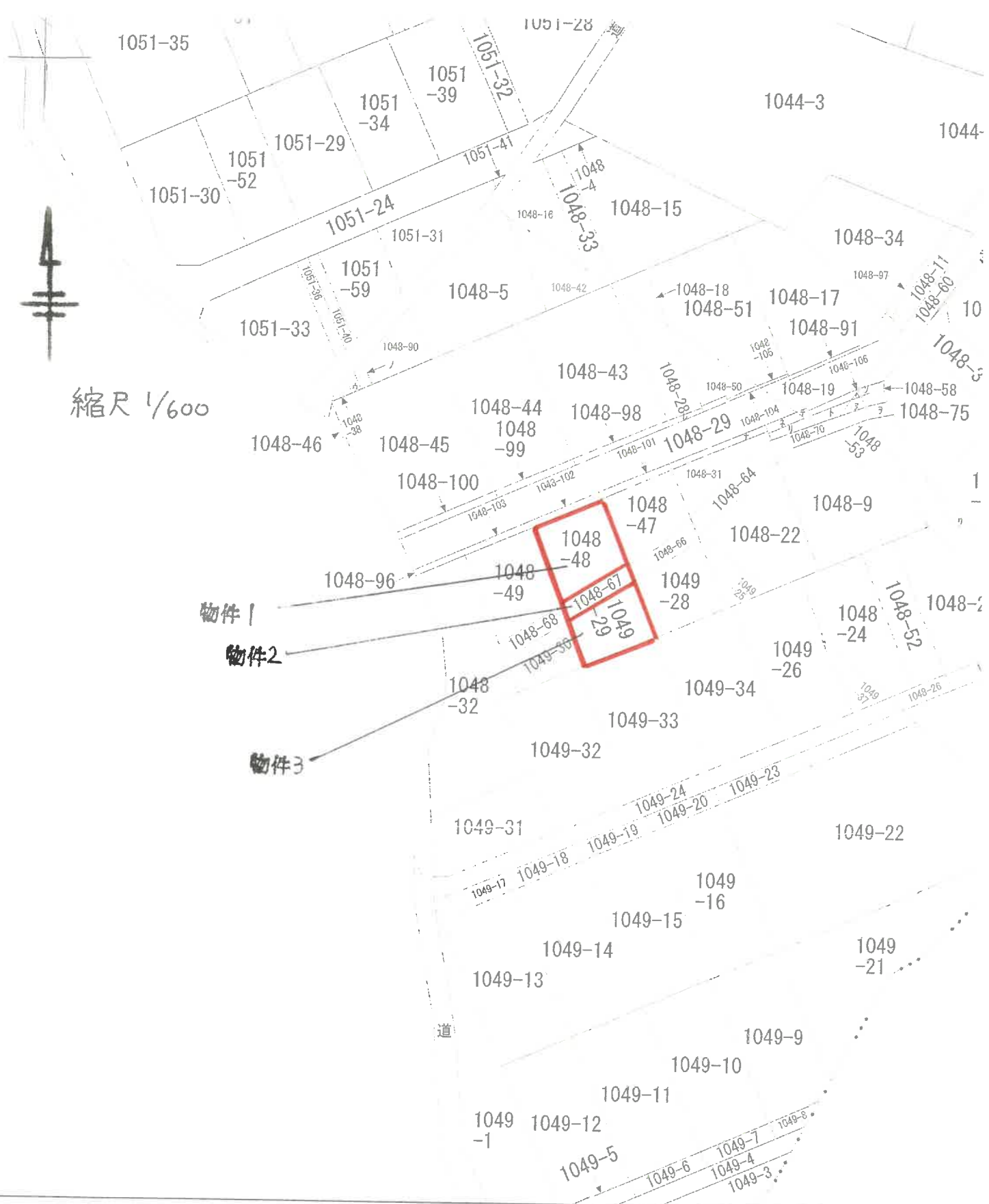
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■ B (債務者)	1 私は所有者Aの子です。 2 本物件には、従前はAと私が同居していましたが、約2年前にAが特別養護老人ホームに入ってから、私が住居として使用しています。Aとの間で、金銭のやり取りはなく、無償で使用しています。 本物件を第三者に貸していることはありません。 3 物件4の建物につき、過去にトイレの便器を交換したことがありますが、それ以外のリフォームをしたことはありません。 4 物件4の建物内でペットを飼育したことはありません。 5 物件4の建物の不具合は特に感じていません。平成23年の富士宮地震の際に瓦がずれた箇所がありましたが、修繕済みです。 6 物件1の土地上のカーポート、物件3の土地上の簡易物置はAが設置したものです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 9月 4日 (水) : - :	執行官室	富士宮市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
6年 9月 5日 (木) 11:20-11:30	静岡地方法務局 富士支局	件外土地(1048-29外)登記事項要約書・証明書申請・受領 本件土地地積測量図申請・物件1、2受領・物件3備付なし
6年 9月 5日 (木) 14:55-15:00	物件所在地	物件特定 写真撮影 (外観)
6年 9月17日 (火) 9:05-9:15	執行官室	債務者から電話聴取
6年10月 1日 (火) 9:40-10:25	物件所在地	債務者と面談 占有・間取り等調査 写真撮影 (屋内) 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



本図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

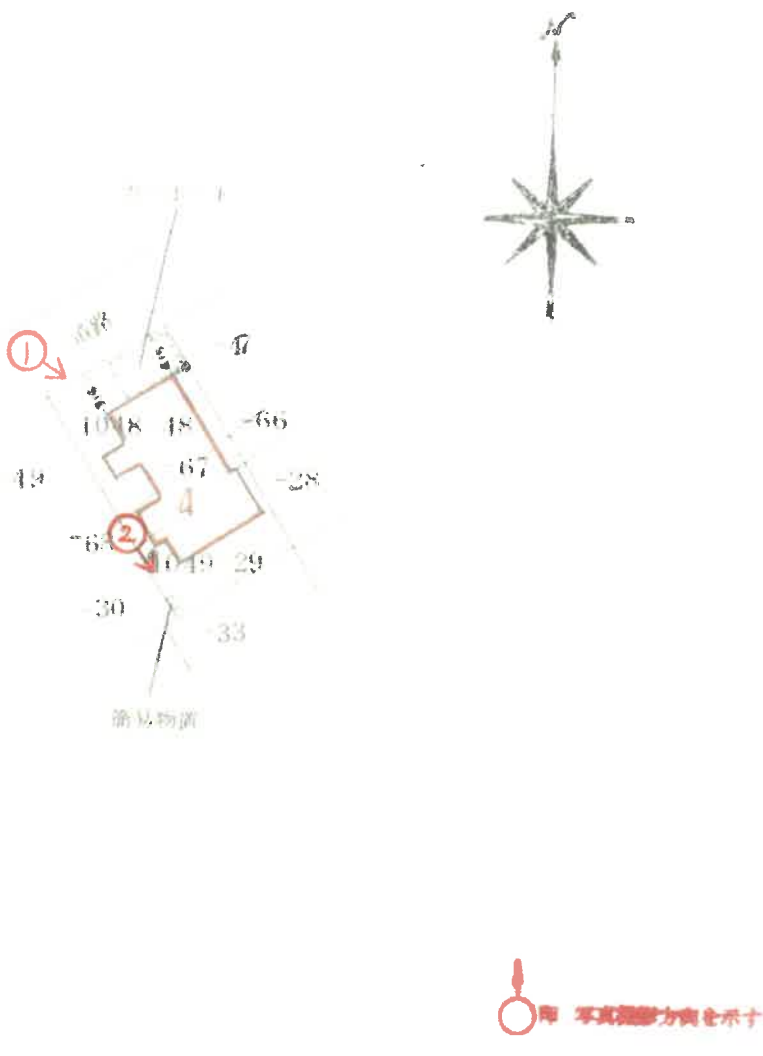
地番区域見出

所 在	富士宮市野中宇向林			地 番	1048番48		
1/600	精 度		座標系 番 号	(7枚目)	地図に準ずる図面		

建物配置図

○ 建物図面
名 階 平 面 図

家屋番号	1048重18
建物の所在	富士宮市野中 景七郎市地中宇同林1048 18、1049-28、1048-67

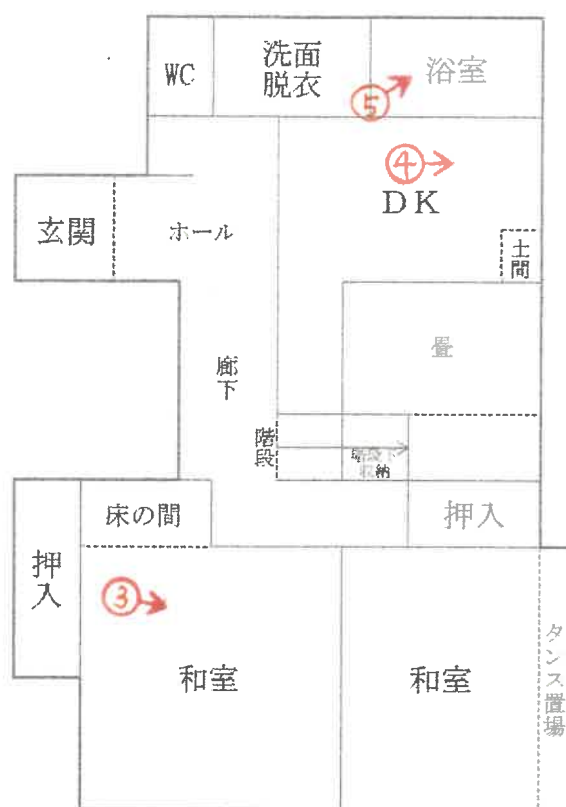


印 写真撮影方向を示す

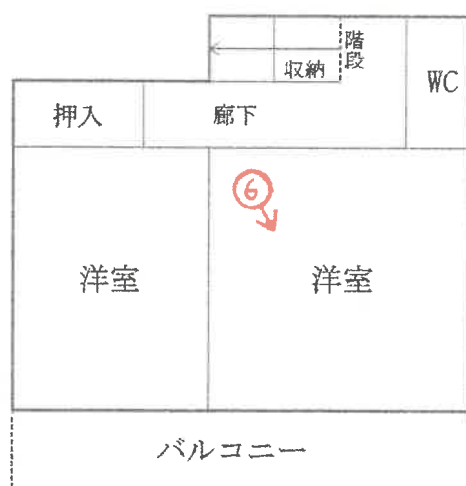
(単位:m)

申請人	縮尺 1/500
-----	----------

物件 4



1 階



2 階



写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



令和6年（ケ）第 24号
令和6年10月 1日 現地調査
令和6年10月 4日 評 価

静岡地方裁判所富士支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

米 山 和 志 印

物 件 目 録

- 1 所 在 富士宮市野中字向林
 地 番 1048 番 48
 地 目 宅地
 地 積 87.53 平方メートル
- 2 所 在 富士宮市野中字向林
 地 番 1048 番 67
 地 目 宅地
 地 積 17.67 平方メートル
- 3 所 在 富士宮市野中字向林
 地 番 1049 番 29
 地 目 宅地
 地 積 68.12 平方メートル
- 4 所 在 富士宮市野中字向林 1048 番地 48、1049 番
 地 29、1048 番地 67
 家屋 番号 1048 番 48
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 73.05 平方メートル
 2 階 32.18 平方メートル



第1 評価額

一括価格	
金 4,370,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 980,000円
物件2（土地）	金 200,000円
物件3（土地）	金 770,000円
物件4（建物）	金 2,420,000円

- 1 一括価格は、物件1～物件4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、物件2及び物件3の土地の内訳価格は物件4建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- 5 上記評価額は引受債務相当額を控除する前の価格である。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり	
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1、物件2及び物件3の土地上に物件4建物が存する。 ・地積の確定については、隣地所有者等の立ち会いの上、専門家の測量を要する。		

※ 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～物件3）

位 置 ・ 交 通	J R 身延線「富士宮」駅の南西方・直線距離約 1.6 k m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	富士宮市中心部から南方に位置する郊外の住宅地域である。戸建住宅が多く見られるが、共同住宅も僅かに存在している。区画は概ね整然としているが、利便性はやや劣る。今後も土地利用の大きな変化は予測されない。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% 指定なし —
画 地 の 状 況	地積（公簿） 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	173.32㎡ ほぼ長方形 概ね平坦 道路とは0m～0.4m程度高く接面 中間画地 —
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約 5 m舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件4の建物敷地等。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

特 記 事 項	・南東側隣地とは1.5 m程度高い。 ・カーポートがある。 ・簡易物置が1個ある。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件４）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：昭和５７年４月新築 経 過 年 数：約４３年 経済的残存耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造：木造２階建 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付、タイル貼等 内 壁：土壁、ビニールクロス、タイル等 天 井：木材、ビニールクロス等 床 ：フローリング、畳、クッションフロア等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：－
床面積（現況）	ほぼ公簿通りと見られる。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普 通
保 守 管 理 の 状 態	普 通
建 物 の 利 用 状 況	・所有者の親族が居宅として利用している。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特 記 事 項	・天井、内壁及び建具等は汚れ等が見られる箇所がある。 ・床の一部に撓みがある。 ・経年相応の劣化が見られる。 ・賃料の授受はない。

第5 評価額算出の過程

適切な複合不動産の取引事例が収集されず、また、対象物件が戸建住宅とその敷地で収益物件ではないため、比準価格と収益価格は求めず、積算価格より評価額を求めるものとする。

1 基礎となる価格

① 物件1～物件3（土地）

物件1～物件3の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	39,500	1.00	87.53	0.95	3,280,000
2	39,500	1.00	17.67	0.95	660,000
3	39,500	1.00	68.12	0.95	2,560,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士宮－10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,100 \text{ 円/㎡} \times 99.6 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 100 \div 39,500 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位＋

◇地域格差：街路条件△、交通・接近条件＋

イ 個別格差：なし

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件4（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
4	150,000	105.23	0.05	790,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：建築時期、維持管理の状態、市場性等を考慮し、現価率を5%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
1	3,280,000	0.5	法定地上権	1,640,000
2	660,000	0.5	法定地上権	330,000
3	2,560,000	0.5	法定地上権	1,280,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ) × ウ ×エ×オ
1	3,280,000	－ 1,640,000		－	0.6	980,000
2	660,000	－ 330,000		－	0.6	200,000
3	2,560,000	－ 1,280,000		－	0.6	770,000
4	790,000	＋ 3,250,000	－	－	0.6	2,420,000
一 括 価 格 (合 計)						4,370,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 公 示 地 富士宮－10

所 在：富士宮市野中字向林1033番10

価 格：40,100円／㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：228㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：西側4.5m市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域

(建ぺい率50%、容積率80%)

地 域 の 概 要：一般住宅のほか空地等も見られる郊外の住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 地積測量図写（物件2）

4 建物配置図

5 間取図

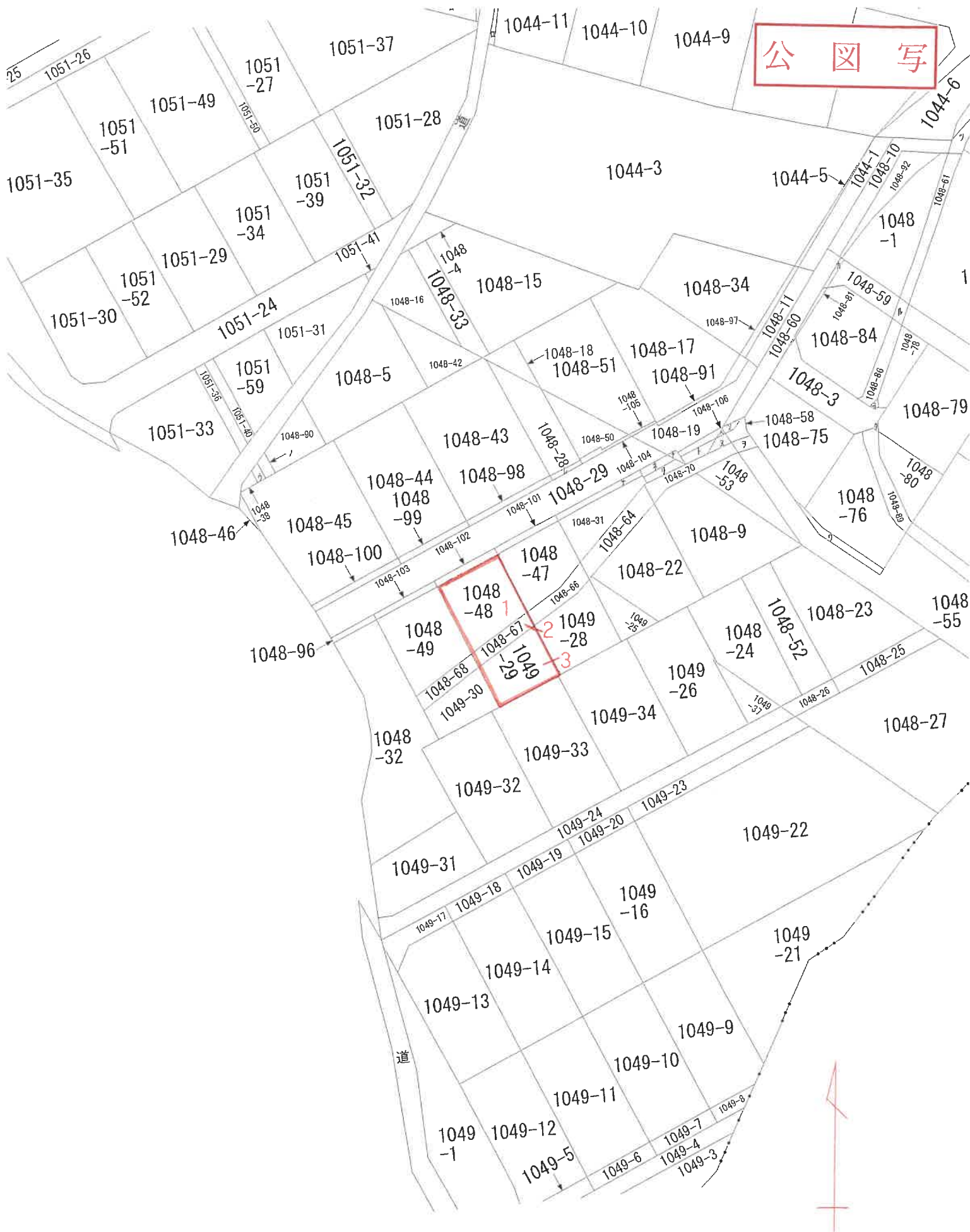
以 上

位置図

公示地 富士宮-10

対象不動産

富士宮市役所白図 1/10,000

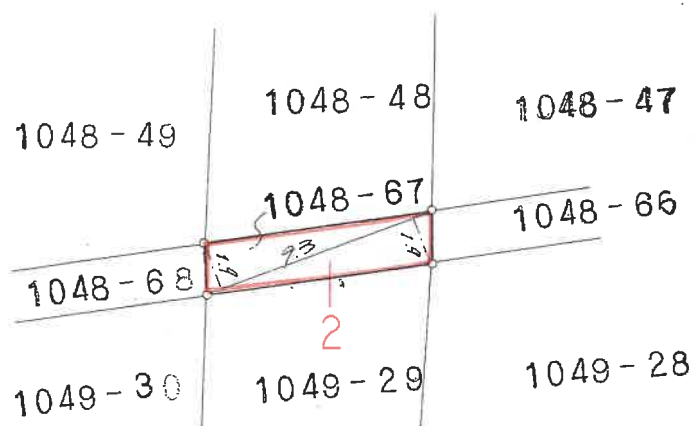


登記年月日：昭和50年5月20日

97739

地 積 測 量

地 番	1048-67
土地の所在	富士宮市野中 富士宮市黒田 寺向林



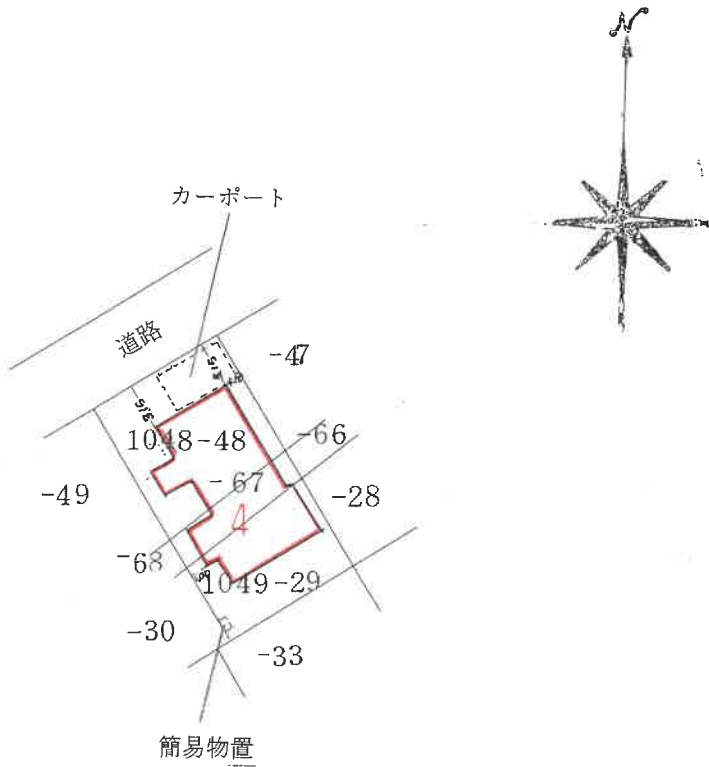
縮 尺	$\frac{1}{300}$
-----	-----------------

建物配置図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1048番48

建物の所在 富士宮市野中 富士宮市黒田字向林 1048-48、1049-29、1048-67



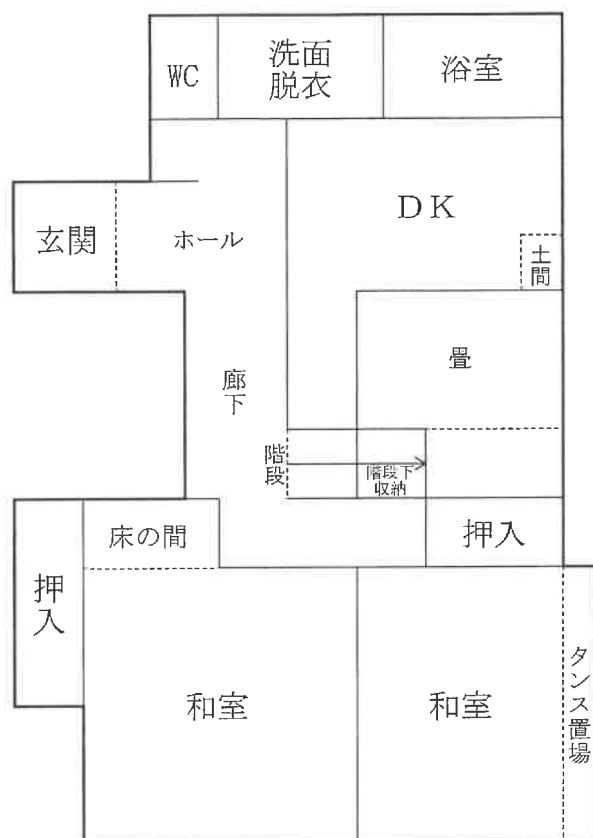
(単位m)

申請人

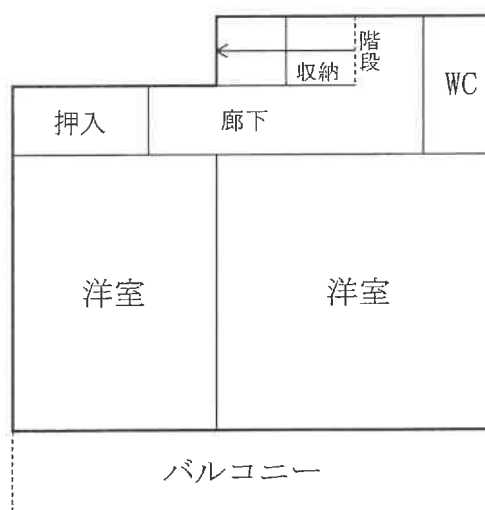
縮尺

1/500

物件 4



1 階



2 階