

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 2 5 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 9 月 2 4 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 1 0 月 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 0 月 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 2 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 9 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 7 年 1 0 月 1 0 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 8 月 2 5 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, 2	15, 040, 000 12, 032, 000	一括	3, 008, 000	71, 942	30, 839
1	2, 610, 000				
2	12, 430, 000				



物 件 目 録

1 所 在 富士宮市宮原字出口

地 番 473番6

地 目 宅地

地 積 201.73平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 富士宮市宮原字出口 473番地6

家屋 番号 473番6

種 類 居宅

構 造 木造スレート・ソーラーパネルぶき2階建

床 面 積 1階 61.27平方メートル

2階 49.68平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 3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、2】

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

【物件番号1、2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者Aが占有している。

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 富士宮市宮原字出口
- 地 番 473番6
- 地 目 宅地
- 地 積 201.73平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 富士宮市宮原字出口 473番地6
- 家屋 番号 473番6
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート・ソーラーパネルぶき2階建
- 床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 49.68平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和6年（ケ）第42号

令和7年 2月25日受理

令和7年 3月 18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 富士宮市宮原字出口
地 番 473番6
地 目 宅地
地 積 201.73平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 富士宮市宮原字出口 473番地6
家屋 番号 473番6
種 類 居宅
構 造 木造スレート・ソーラーパネルぶき2階建
床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 49.68平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



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
現況地目	■宅地(物件1) □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	■土地共有者A、B □その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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2
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	■建物共有者A □その他の者 上記の者が本建物を住居として占有している。 □「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

そ の 他 の 事 項

- 1 本調査に当たって土地建物共有者兼建物占有者Aとの面談はできなかった。Bの陳述、A宛の郵便物等の存在、現場の状況（郵便物滞留、電気停止）等から、Aは本物件を生活の本拠としていないことがうかがえたが、動産が残置されたままであることや不在期間が不明であることから、物件2の建物の占有者及び占有状況については、2枚目のとおりと史料した。なお、第三者が占有している兆候は見受けられなかった。
- 2 物件1の土地は、その北西側を幅員約6mの舗装市道宮原82線（建築基準法上の道路、地番473-1の土地は富士宮市所有の公衆用道路）に、その西側を幅員約6.5mの舗装市道宮原10号線（建築基準法上の道路、地番473-4の土地は富士宮市所有の公衆用道路）に、各接面している。
- 3 物件1の土地上に電柱が存在する。
- 4 物件2の建物には太陽光発電設備が設置されているところ、同設備は建物に附合していると思料された。
- 5 物件2の建物の中2階に蔵収納が存在する。
- 6 物件2の建物の2階北東側クローゼット内でウサギを飼育していた形跡が認められ、これに伴う汚れが見受けられた。また、2階南側中央洋室の壁クロスが剥がれている部分があった。
- 7 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 (土地建物共有者)	1 現在は本物件に居住していません。Aも本物件には居住していないと思います。

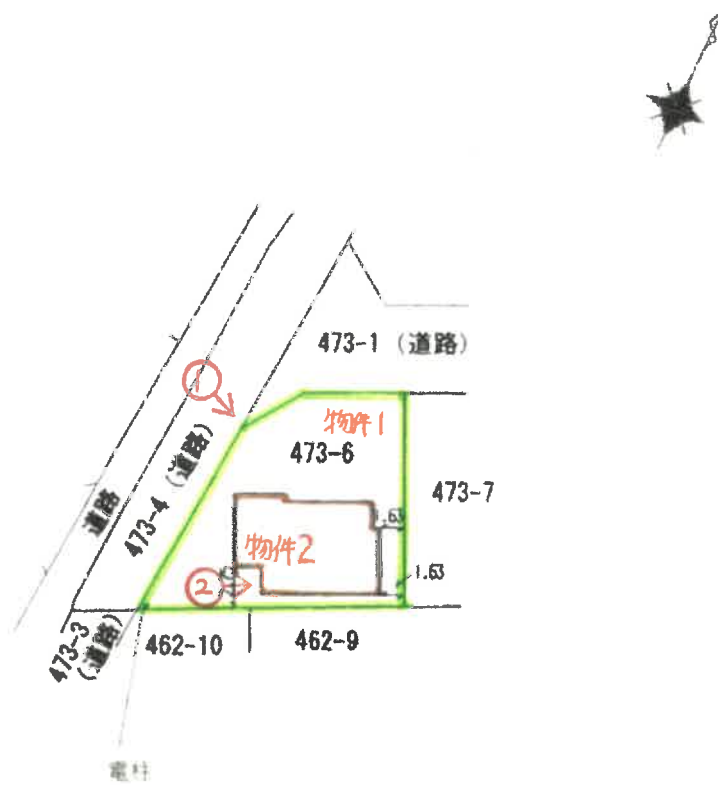
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 2月25日(火) :-:	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
7年 3月 3日(月) 10:20-10:30	静岡地方法務局 富士支局	件外土地(473-1外)登記事項要約書申請・受領
7年 3月 3日(月) 11:05-11:20	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観) 全戸不在
7年 3月10日(月) 12:15-12:20	執行官室	共有者Bから電話聴取
7年 3月13日(木) 9:55-10:35	物件所在地	全戸不在 占有・間取り・接道・隣接地等現地調査 写真撮影 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7年3月13日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場したところ、不在で玄関は施錠されていたが、無施錠の窓があったので、立会人Cを立ち会わせ、無施錠の窓から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

建物配置図

家屋番号	473番6	建	物	図	面
建物の所在	富士宮市宮原字出口 473番地6				

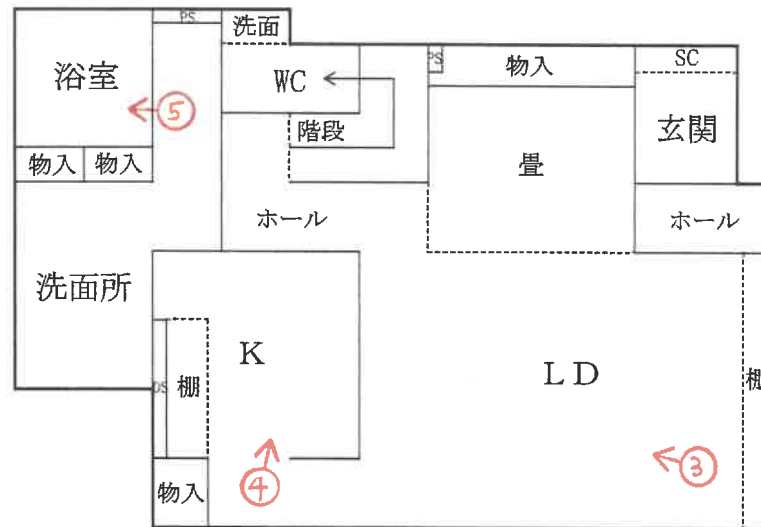


(単位: m)

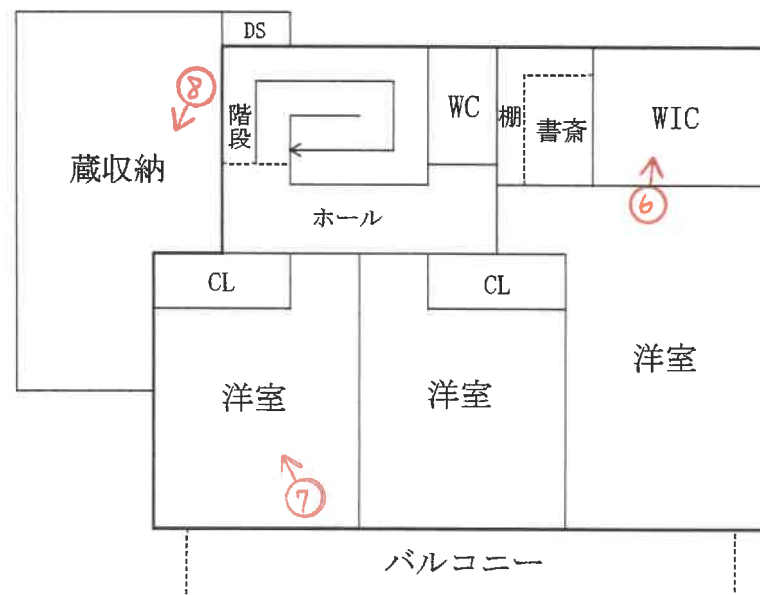
申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------

建物間取図

物件 2



1 階



2 階



写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



令和6年（ケ）第 42号
令和7年 3月13日 現地調査
令和7年 3月17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 富士宮市宮原字出口
地 番 473番6
地 目 宅地
地 積 201.73平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 富士宮市宮原字出口 473番地6
家屋 番号 473番6
種 類 居宅
構 造 木造スレート・ソーラーパネルぶき2階建
床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 49.68平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,040,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,610,000円
物件2（建物）	金 12,430,000円

- 1 一括価格は、物件1、物件2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の土地の内訳価格は物件2の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2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。

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	
特 記 事 項		
・ 物件 1 の土地の上に物件 2 建物が存する。		

※ 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）

位 置 ・ 交 通	J R 身延線「富士宮」駅の北方・直線距離約3.4 k m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	富士宮市中心部から北に位置する郊外の住宅地域である。周辺は戸建住宅を中心に共同住宅も見られる。今後も土地利用に大きな変化はなく、戸建住宅地域としての性格を維持するものと予測される。	
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 ※特記事項参照 50% ※特記事項参照 80% ※特記事項参照 指定なし —
画 地 の 状 況	地積（公簿） 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	201.73 m ² 不整形 ほぼ平坦。 北西側で接面する市道とは、一部高く接面するが、多くの部分は等高に接面。西側で接面する市道とは0.5 m～0.9 m程度高く接面。 角地。 —
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約6 mの舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。 西側で幅員約6.5 mの舗装市道（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2の建物敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし	

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	・多くの部分は第一種低層住居専用地域（建ぺい率50％・容積率80％）に指定されているが、一部は第一種住居地域（建ぺい率60％・容積率200％）に指定されている。 ・物件2の建築計画概要書によると、面積按分及び角地による加算で、建ぺい率は60.40％。容積率は面積按分で84.89％と記載されている。 ・南東側の隣地とは0.5m～0.9m程度高い。 ・北東側の隣地とは0m～0.7m程度低い。 ・西側市道とは高低差があるため、進入ができない状況である。 ・電柱が1本ある。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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）：平成31年3月新築 経 過 年 数：約6年 経済的残存耐用年数：約19年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート・ソーラーパネルぶき 外 壁：サイディングボード等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床 ：フローリング、畳、カーペット、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	やや優る
保守管理の 状 態	普 通
建 物 の 利 用 状 況	現地調査においては、未利用の状態である。 ※ 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	・屋根に太陽光パネルがあり、太陽光発電設備がある。登記がソーラーパネルぶきとなっているため、新築時から太陽光発電設備が設置されていたものと推測される。 ・中２階に蔵収納があるが、天井高が１．４ｍ程度であるため、登記の床面積には含まれていない。階段途中部分から出入りできる。 ・２階北東側のＷＩＣ内でウサギを飼育していた形跡があり、汚れが見られた。 ・内壁のビニールクロスに剥がれ及び汚れが見られる箇所がある。 ・床に汚れが見られる箇所がある。 ・室内はゴミが散乱している箇所がある。 ・１階の床に畳があるが、その箇所は０．３ｍ程度高くなっている。
---------	---

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（土地）

物件1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	42,000	1.00	201.73	0.95	8,050,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士宮ー1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,800 \text{ 円/㎡} \times 99.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 92 \div 42,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地 域 格 差：街路条件△、環境条件△

イ 個 別 格 差：方位＋、角地＋、形状△

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2（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
2	200,000	110.95	0.68	15,090,000

ア 再調達原価：床面積に含まれない収納等を考慮した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数6年、経済的残存耐用年数19年、観察減価10%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝19年 ÷ (6年＋19年) × (1－0.10) ≒ 0.68

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	8,050,000	0.5 法定地上権	4,030,000

イ 土地利用権等割合：物件1の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	8,050,000	－ 4,030,000		－	0.65	2,610,000
2	15,090,000	＋ 4,030,000	－	－	0.65	12,430,000
一 括 価 格 (合 計)						15,040,000

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 富士宮ー1

所 在：富士宮市宮原字出口462番35

価 格：38,800円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北西5.0m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：一般住宅の中に農地が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

4 建物配置図

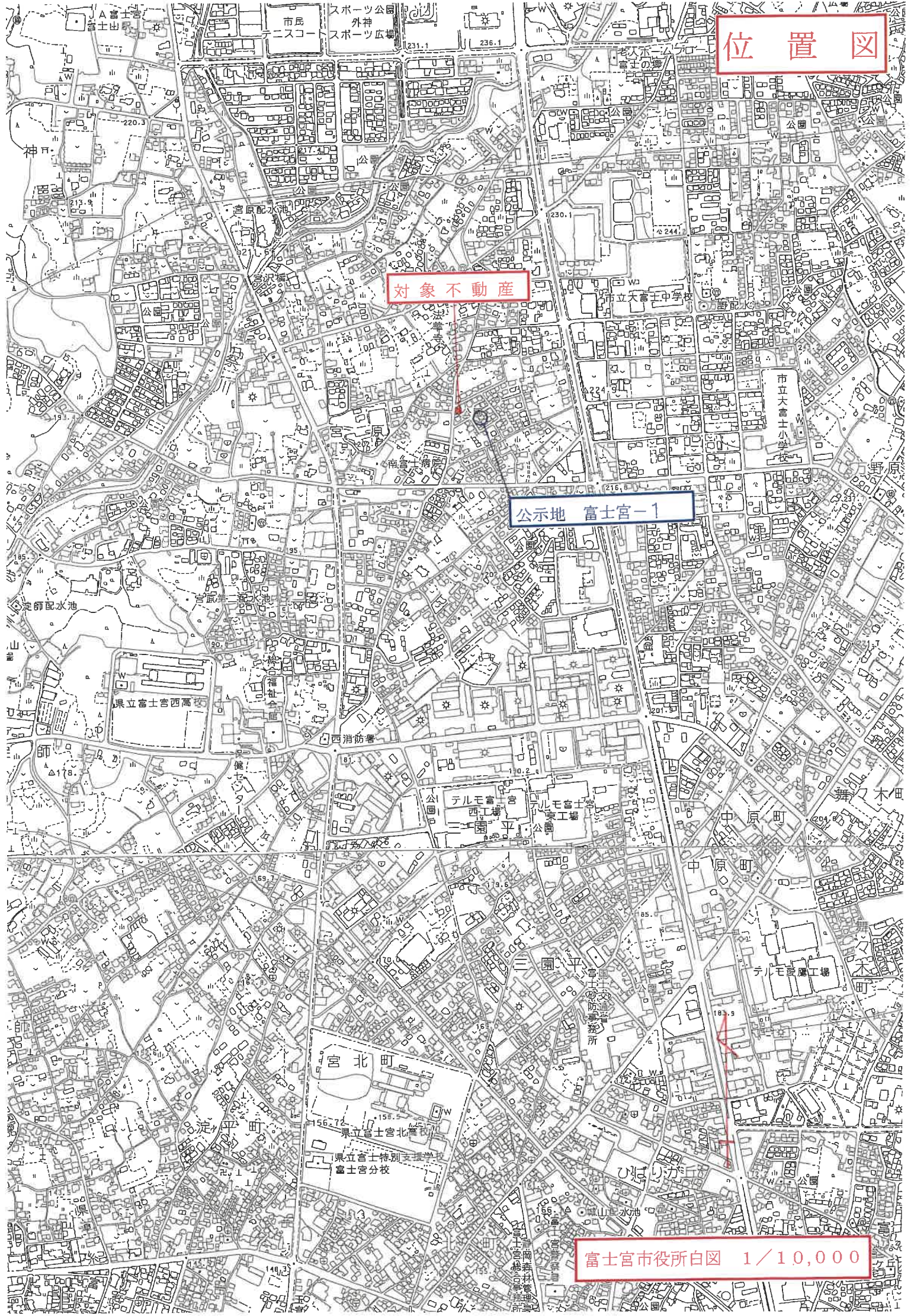
5 間取図

以 上

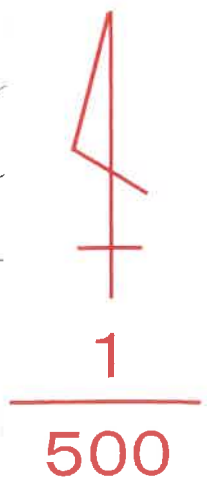
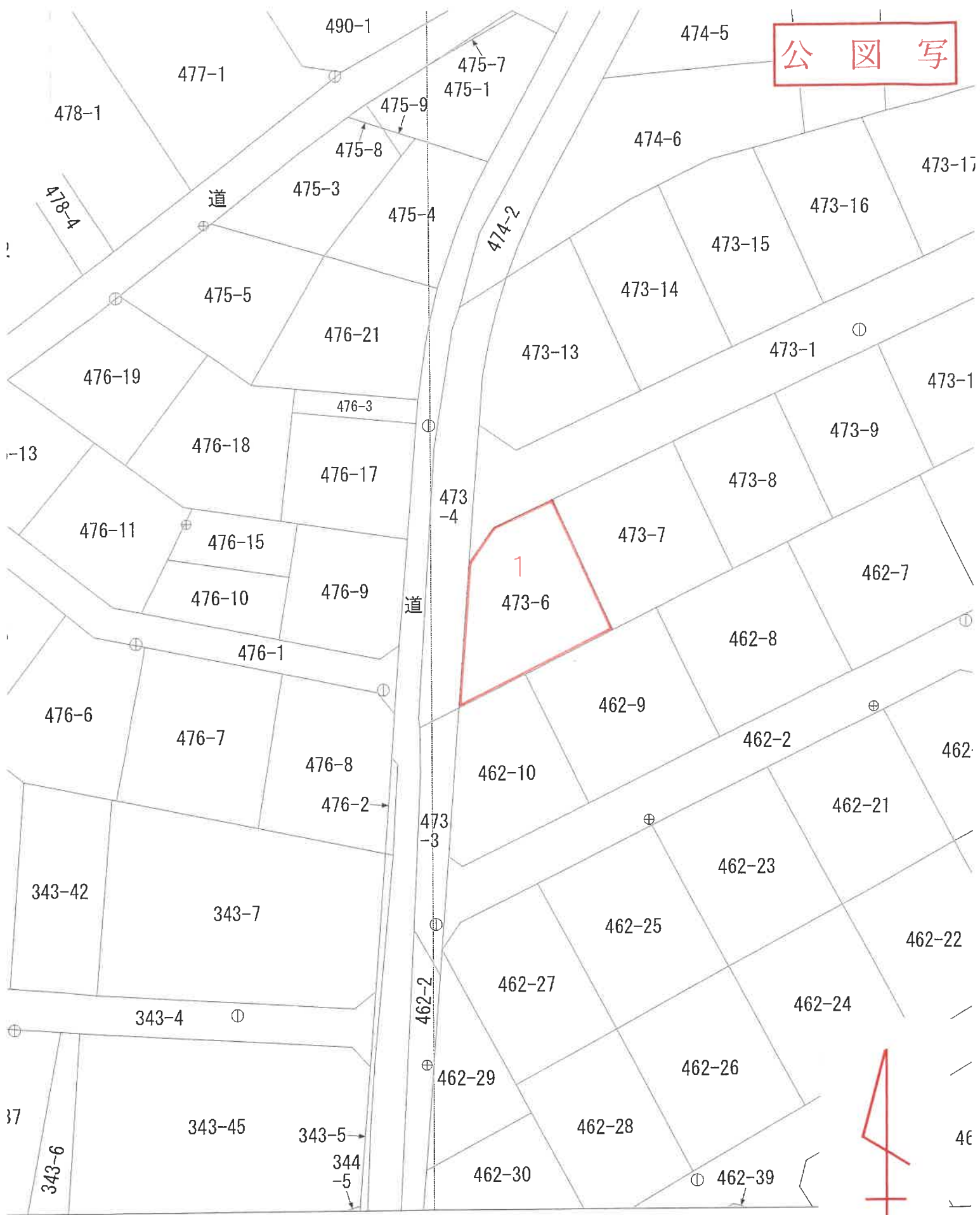
位置図

対象不動産

公示地 富士宮-1



公 図 写



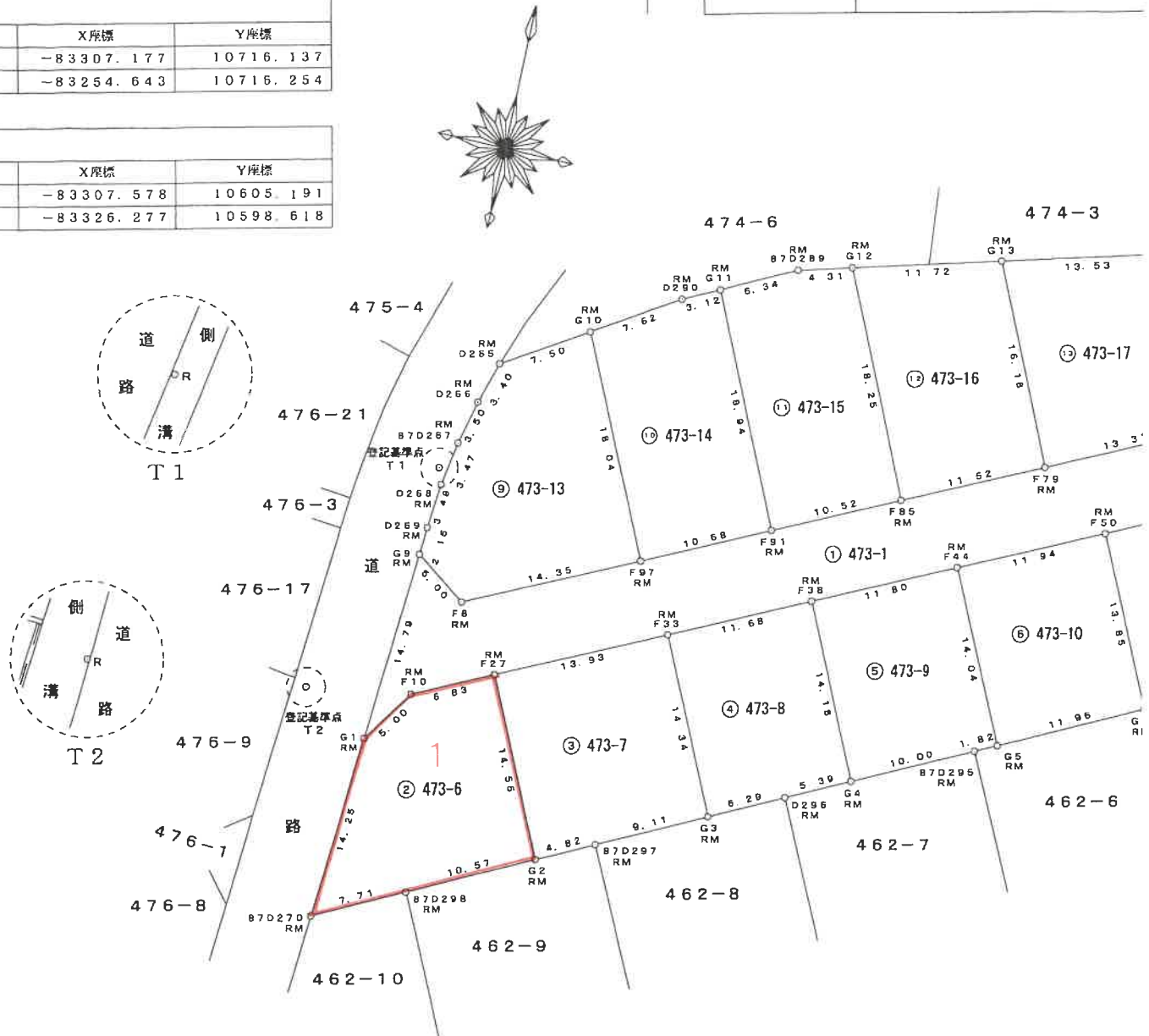
地積測量図写

地 番 473-1, 473-6
ないし473-18

土地の所在 富 士 宮 市 宮 原

点 名	X座標	Y座標
C00C001007002	-83307.177	10716.137
C00C002012002	-83254.643	10715.254

点 名	X座標	Y座標
T 1	-83307.578	10605.191
T 2	-83326.277	10598.618



測 地 系	日本測地系
座 標 系	VIII 系
測量年月日	平成30年 5月25日

筆界標略号 S・・・石杭、C・・・コンクリート杭、P・・・ブラ:

縮 尺 1/500

建物配置図

家屋番号

473番6

建

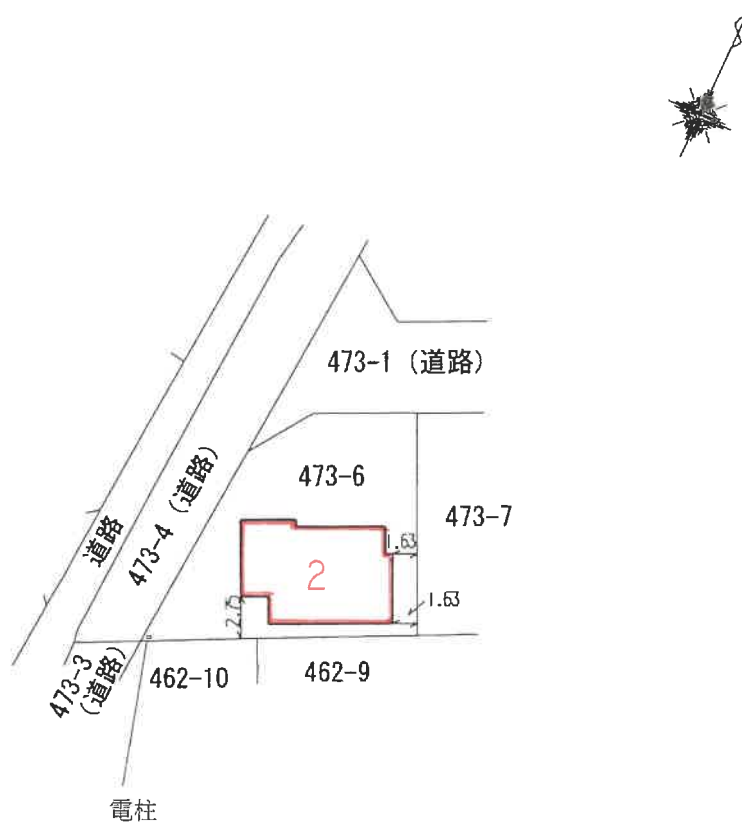
物

図

面

建物の所在

富士宮市宮原字出口 473番地6



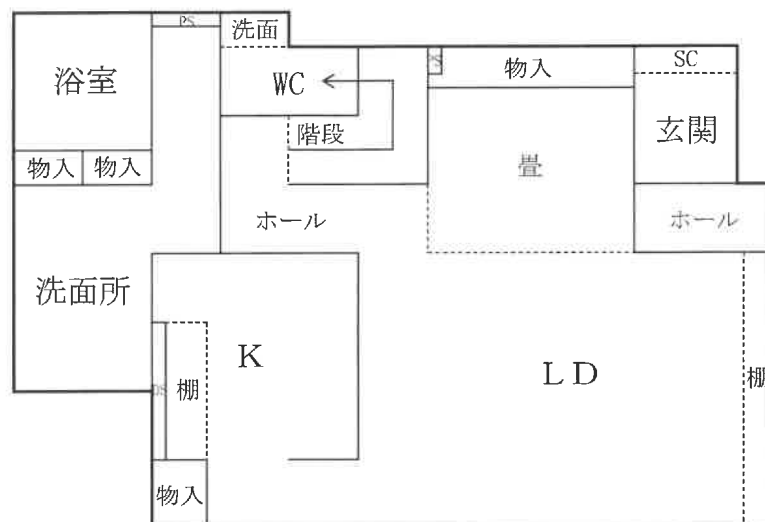
(単位 m)

申請人

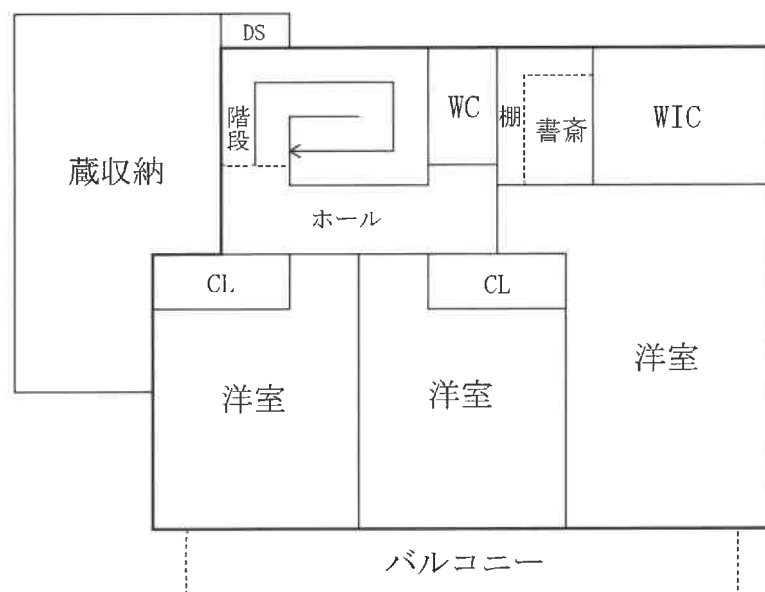
縮尺

1 / 500

物件 2



1 階



2 階