

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 25 日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 内 藤 雄 介

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 24 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 8 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 29 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 10 月 9 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 10 月 10 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 8 月 25 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 目 録

- 1 所 在 富士市下横割字下堀東
 地 番 336番10
 地 目 宅地
 地 積 76.08平方メートル

- 2 所 在 富士市柳島字広町
 地 番 243番5
 地 目 宅地
 地 積 36.65平方メートル

- 3 所 在 富士市下横割字下堀東336番地10
 富士市柳島字広町243番地5、243番地9
 家屋 番号 336番10
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 82.82平方メートル
 2階 49.90平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅、物置
 構 造 木造一部鉄筋コンクリート・鉄骨造瓦葺一部陸屋根・
 亜鉛メッキ鋼板葺
 床 面 積 1階 81.61平方メートル
 2階 48.45平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月15日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 内 藤 雄 介

-
- | | |
|-------|--|
| 1 | 不動産の表示
【物件番号1～3】
別紙物件目録記載のとおり |
| <hr/> | |
| 2 | 売却により成立する法定地上権の概要
なし |
| <hr/> | |
| 3 | 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1～3】
なし |
| <hr/> | |
| 4 | 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
本件所有者が占有している。 |
| <hr/> | |
| 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 富士市下横割字下堀東
 地 番 336番10
 地 目 宅地
 地 積 76.08平方メートル

- 2 所 在 富士市柳島字広町
 地 番 243番5
 地 目 宅地
 地 積 36.65平方メートル

- 3 所 在 富士市下横割字下堀東336番地10
 富士市柳島字広町243番地5、243番地9
 家屋 番号 336番10
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 82.82平方メートル
 2階 49.90平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅、物置
 構 造 木造一部鉄筋コンクリート・鉄骨造瓦葺一部陸屋根・
 亜鉛メッキ鋼板葺
 床 面 積 1階 81.61平方メートル
 2階 48.45平方メートル



令和6年（ケ）第35号

令和6年12月 4日受理

令和7年 1月 30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 富士市下横割字下堀東
 地 番 336番10
 地 目 宅地
 地 積 76.08平方メートル
- 2 所 在 富士市柳島字広町
 地 番 243番5
 地 目 宅地
 地 積 36.65平方メートル
- 3 所 在 富士市下横割字下堀東336番地10
 富士市柳島字広町243番地5、243番地9
 家屋 番号 336番10
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 82.82平方メートル
 2階 49.90平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり								
住居表示	富士市柳島243-5（地番表示）								
土地	物件1、2								
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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 上記の者が本土地上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3								
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：居宅、物置 ☒ 構造：木造一部鉄筋コンクリート・鉄骨造瓦葺一部陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 ☒ 床面積：1階81.61㎡、2階48.45㎡（公課証明書記載）								
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある - <table border="0"><tr><td>種類：</td><td></td></tr><tr><td>構造：</td><td></td></tr><tr><td>床面積：</td><td></td></tr></table>			種類：		構造：		床面積：	
種類：									
構造：									
床面積：									
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）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 物件3の建物の占有者及び占有状況は、建物内に存在したA、B宛の郵便物、Bの陳述、現場の状況から、2枚目のとおりと思料した。また、同建物の物置部分は、公課証明書上は車庫と記載されているが、現況用途から物置であると思料した。
- 2 物件2の土地は、その南側を幅員約5.6mの舗装市道柳島広町4号線（建築基準法上の道路、地番243-6の土地は富士市所有の公衆用道路）に接面している。
- 3 物件1、2の土地は一体利用されている。
- 4 物件3の建物は、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺の中2階部分と鉄筋コンクリート造陸屋根物置部分が改築部分であると思料された。なお、2枚目記載の現況床面積には中2階部分が含まれている。
- 5 物件3の建物の居宅部分と物置部分は、それぞれの出入口があるが、建物内部でつながっている。
- 6 物件3の建物の木造部分のベランダから鉄筋コンクリート造陸屋根物置部分の屋根は梯子で行き来可能になっており、鉄筋コンクリート造陸屋根物置部分の屋根上には簡易物置が設置されている（写真10参照）。
- 7 物件3の建物は劣化が著しく、木造部分では床が抜け、板で補強されている箇所（写真4参照）も見受けられた。
- 8 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 (所有者の子)	1 本物件は、約1年半前から空き家となっています。 2 物件3の建物は床が抜けています。 3 物件3の建物につき、何十年も前に鉄筋を入れる工事をしていますが、詳細は分かりません。 4 物件3の建物内でペットを飼ったことはありません。

(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12月 4日(水) :-:	執行官室	富士市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
6年12月11日(水) 15:20-15:25	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観)
6年12月11日(水) 16:10-16:15	静岡地方法務局 富士支局	件外土地(243-6外)登記事項要約書申請・受領 本件土地地積測量図申請・備付けなし
7年 1月 7日(火) 12:10-12:15	執行官室	所有者の子Bから電話聴取
7年 1月22日(水) 9:50-10:45	物件所在地	全戸不在 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 7年 1月22日 目的物件は不在で玄関からの呼び掛けに対する応答がなかったので、立会人Cを立ち会わせ、無施錠の物置出入口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。 ☐		

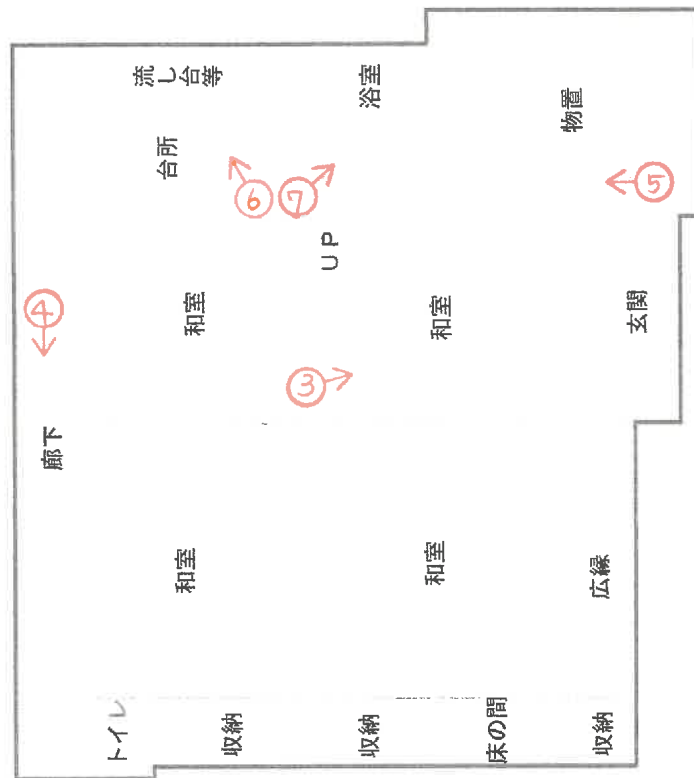
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

建 物 配 置 図



↑印 写真撮影方向を示す

間取図



1 階

↑ 写真撮影方向を示す印

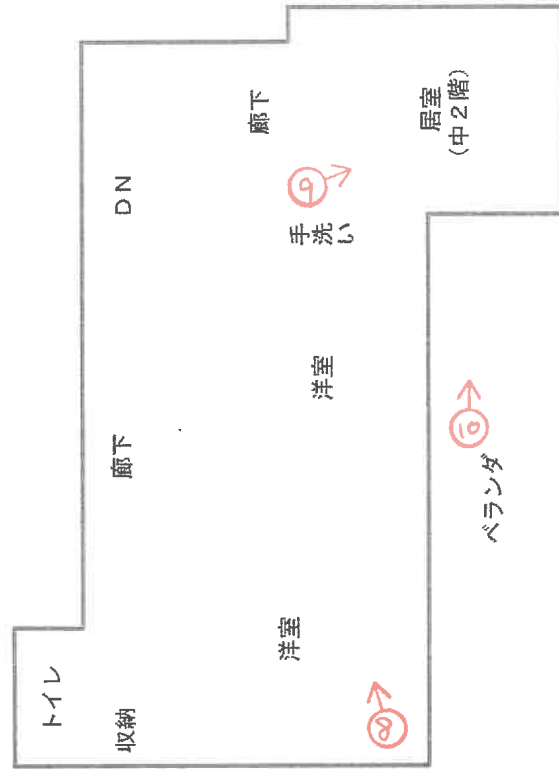


写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



令和6年(ケ)第 35号
令和7年1月22日現地調査
令和7年2月1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

西 園 文 人 ⑩

物 件 目 録

- 1 所 在 富士市下横割字下堀東
 地 番 3 3 6 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 7 6. 0 8 平方メートル

- 2 所 在 富士市柳島字広町
 地 番 2 4 3 番 5
 地 目 宅地
 地 積 3 6. 6 5 平方メートル

- 3 所 在 富士市下横割字下堀東 3 3 6 番地 1 0
 富士市柳島字広町 2 4 3 番地 5、2 4 3 番地 9
 家屋 番号 3 3 6 番 1 0
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 2. 8 2 平方メートル
 2 階 4 9. 9 0 平方メートル



第1 評価額

一括価格	
金3,910,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,260,000円
物件2（土地）	金600,000円
物件3（建物）	金2,050,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の土地の内訳価格は、物件3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3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、引き渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類また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 上	現 況
1	物件目録のとおり	
2	物件目録のとおり	
3		改築部分と思われる鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺の中2階部分と鉄筋コンクリート造陸屋根物置部分が存する。
特 記 事 項		
・ 物件1、2土地上に物件3建物が存する。		

※現況欄に記載なき事項はほぼ登記記載に同じ

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状態等（物件1、2）

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「富士」駅の南東方、直線距離にて約1.4km付近に別添「位置図」のとおり所在している。	
付 近 の 状 況	主要幹線道路である県道富士停車場線の背後に位置する住宅地域であり、中小規模の戸建住宅が建ち並んでいる。JR東海道新幹線「新富士」駅に近く、その周辺では土地区画整理事業が施行中であり、今後環境改善が期待される地域である。	
主な公法上の規制等（道路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	市街化区域
	用途地域	工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他規制	特別用途地区（第二種特定規模集客施設制限地区） 第二種高度地区（31m）
画 地 の 状 況	地 積	112.73平方メートル
	形 状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約11m、奥行約10m
	地 勢	ほぼ平坦
	接道状況	南側約5.6mの舗装市道に接面する中間画地
	そ の 他	なし
接 面 道 路 の 状 況	舗装市道柳島広町4号線（建築基準法上の道路）	
土 地 利 用 の 状 況	・ 物件1、2土地は物件3建物の敷地の用に供されている。 ・ 目的外建物の有無：無	

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、対象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、通常で敷地内への引き込みができる状態であることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込みことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管が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、行政機関における確認事項に疑義がある場合で、将来的に当該施設が利用できるか不明な場合をいう。
特記事項	・ 現地調査の限りにおいては、土壌汚染の存する端緒は発見されなかった。また、富士市ホームページにより確認したところ、土壌汚染対策法に規定される要措置区域、形質変更時要届出区域に指定されていない。 ・ 富士市ホームページ（ふじタウンマップ）によると、文化財保護法に規定される埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・ 現地調査の限りにおいては、物件1，2土地は低層戸建住宅の敷地の用に供されており、建物の再建築等にあたり支障となるような地下埋設物の存する可能性は低いと推察される。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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（登記記載）：昭和58年9月30日 経 過 年 数 ： 約41年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： 板横張り 内 壁 ： クロス張り等 天 井 ： 板張り等 床 ： 畳等 設 備 ： 電気、給排水、衛生 そ の 他 ： なし
床 面 積	1階81.61㎡、2階48.45㎡（公課証明書記載）
現 況 用 途 等	居宅、物置
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者Aが本建物を住居（空き家）として使用している。
特 記 事 項	・ 既述のとおり、物件3の建物は改築部分が存する。 ・ 劣化が激しく、床の腐食、雨漏り箇所等が多数存する。 ・ 鉄筋コンクリート造陸屋根物置部分の屋根上には簡易物置が設置されている。 ・ アスベスト等の有害物質含有資材使用の有無については、建築年次から判断するとその使用を否定できず、専門家による調査を要する。

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、対象物件が快適性を重視する住宅地域に存するため、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、2（土地）

物件1、2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) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	82,600	1.04	76.08	0.8	5,230,000
2	82,600	1.04	36.65	0.8	2,520,000

ア 標準画地価格

地価公示標準地 富士-36

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $79,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/104 \times 100/92 \div 82,600\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時点修正： 公示価格等の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+、環境△

イ 個別格差： 方位+

ウ 地 積： 公簿数量を採用

エ 建 付 減 価： 建物の建築年数、建物の状態等を考慮した。

(2) 物件3 (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) エ (ア×イ×ウ)
3	150,000	130.06	0.02	390,000

イ 現況延床面積： 公課証明書記載数量を採用。

ウ 現価率： 経過年数、維持管理の状態、建物の構造、用途等を考慮して査定した。

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、評価額を下記のとおり求めた。

(1) 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ (ア×イ)
1	5,230,000	0.5	法定地上権	2,615,000
2	2,520,000	0.5	法定地上権	1,260,000

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、その割合を物件3建物について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) (1(1)オ、1(2)エ) ア	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円) (2(1)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	5,230,000	-2,615,000	-	0.8	0.6	1,260,000
2	2,520,000	-1,260,000	-	0.8	0.6	600,000
3	390,000	+2,615,000	/	0.8	0.6	2,050,000
		+1,260,000				
一括価格 (合計)						3,910,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性ならびに目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、建物の継続使用にあたっては補修等に多額の費用が必要となるうえ、残置物の撤去にも費用が見込まれるなど、より市場性が劣ると判断されたため、所要の修正を施した。

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示標準地 富士-36

所 在 : 富士市宮島字川成堀上28-40

価 格 : 79,000円/㎡

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 165㎡

供給処理施設 : 上下水道、都市ガス

接 面 街 路 : 南6.5m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域 第2種中高層住居専用地域

指定建ぺい率60% 指定陽性率150%

地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い交通至便な住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

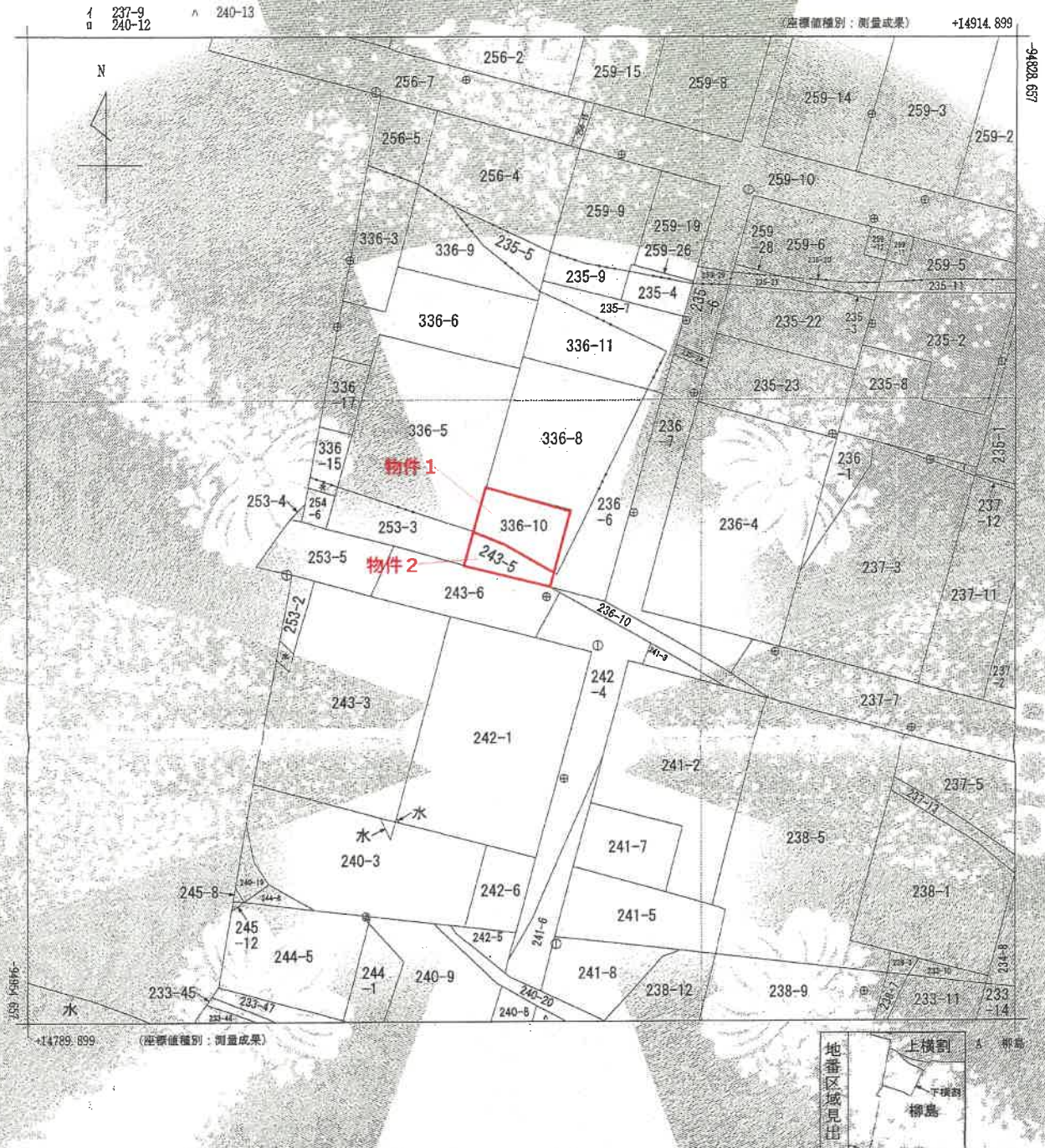
3 建物配置図

4 間取図

以上



公図写 (A3→A4縮小)



請求 部分	所在	富士市下横割字下堀東				地番	336番10			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又は記号	VII	分類	地区(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)			補記 事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法務局富士支局管轄)

令和6年10月25日

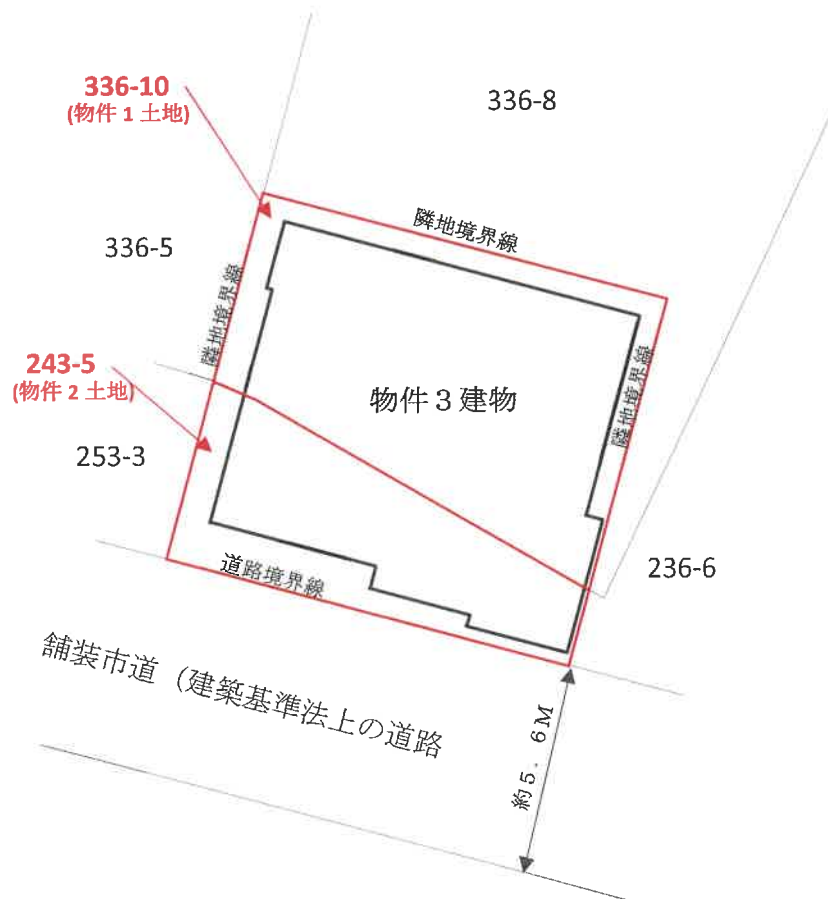
静岡地方法務局

請求番号: 20-1

登記官

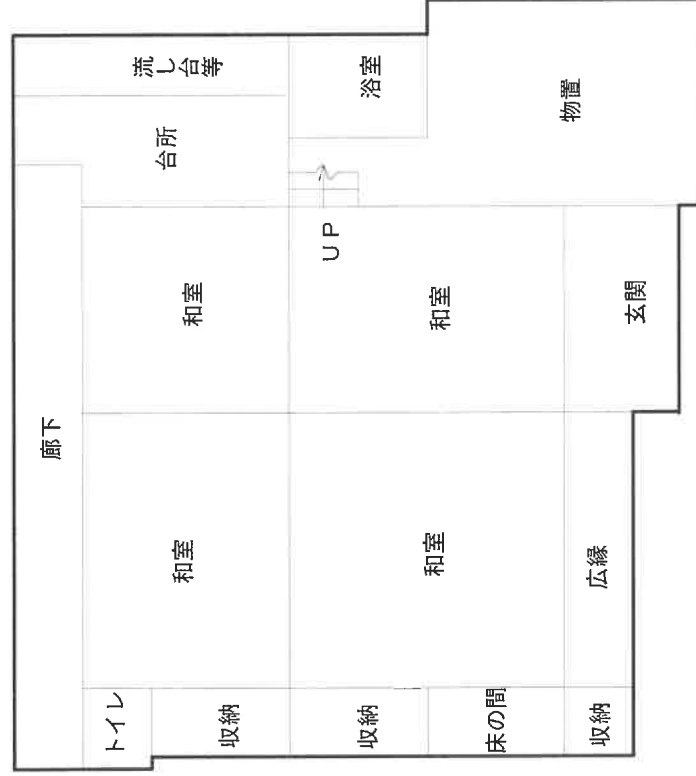
(1/1)

建 物 配 置 図

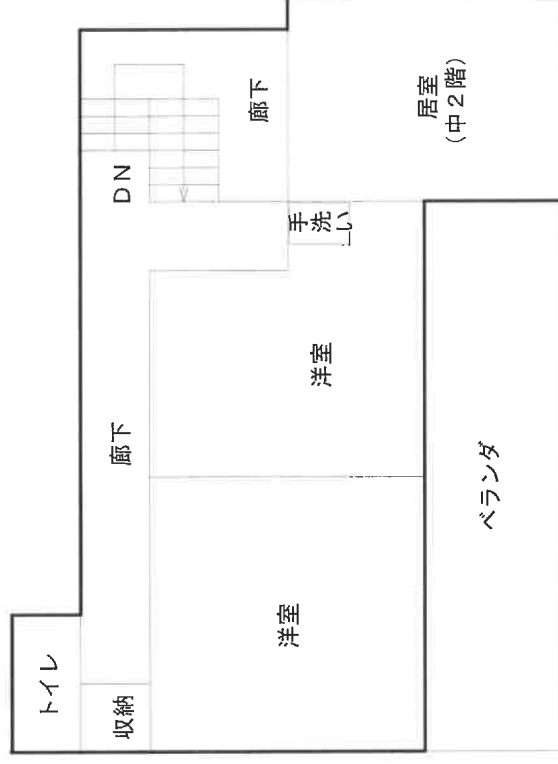


※図面と現況とが異なる場合、現況を優先とする。

間取図



1 階



中2階～2階

※図面と現況とが異なる場合、現況を優先とする。