

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 29 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 10 月 29 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 12 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 12 月 3 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 11 月 13 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 11 月 14 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 9 月 29 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	15,460,000 12,368,000	一括	3,092,000	70,476	30,204
1	3,260,000				
2	12,200,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 富士市一色字貝沢
 地 番 9 5 番 5 8
 地 目 宅地
 地 積 2 0 1 . 0 6 平方メートル

- 2 所 在 富士市一色字貝沢 9 5 番地 5 8
 家屋 番号 9 5 番 5 8
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 4 8 . 0 2 平方メートル
 2階 5 4 . 6 5 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 1 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月12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】

本件所有者が占有している。

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 | 富士市一色字貝沢 |
| | 地 番 | 9 5 番 5 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 1 . 0 6 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 富士市一色字貝沢 9 5 番地 5 8 |
| | 家屋 番号 | 9 5 番 5 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 8 . 0 2 平方メートル
2階 5 4 . 6 5 平方メートル |
- (未登記附属建物)
- | | | |
|--|-------|---------------|
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 1 3 平方メートル |



令和7年(ケ)第 8号
令和7年 3月27日受理
令和7年 5月13日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所富士支部

執行官 伊 藤 公 志

(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 | 富士市一色字貝沢 |
| | 地 番 | 9 5 番 5 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 1 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市一色字貝沢 9 5 番地 5 8 |
| | 家屋 番号 | 9 5 番 5 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 0 2 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	富士市一色95番地の58		
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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（破産管財人） ☐ 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	1 本土地の所有者Aにおいては、破産管財人として弁護士Bが選任されており、同破産管財人が管財業務の一環として管理している（物件2の建物について同じ） 2 本土地上にNTTが所有する電柱（支線を含む）がある（土地建物位置関係図参照）		
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約13平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）として使用、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	本建物内には動産類が残置されている		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ B (破産管財人)	1 私は、物件 1 の本件土地及び物件 2 の本件建物の所有者である A の破産管財人です。本件物件は、管財業務の一環として管理しています。 2 物件 2 の本件建物は、昨年 5 月ころから空き家の状態です。 3 未登記附属建物は、A が自分で建てたと聞いています。 4 現在、本件建物の鍵は、任意売却を依頼している不動産業者に預けています。業者の者を立ち合わせますので、現況調査を行ってください。 (令和 7 年 3 月 3 1 日 (電話), 同年 4 月 2 5 日 (電話) に聴取)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の表札にはAの苗字がローマ字で表示されていた。この他、破産管財人の陳述及び現場の状況等から、本件物件の占有関係を前記2枚目記載のとおり認定した。
- 3 本件土地の北側に平家建の未登記の建物が存在するが、Aが建てたと認められること、本件建物に隣接して建てられていること、倉庫として使用されていることから、同建物は、本件建物の未登記附属建物と認定した。
- 4 本件建物の脱衣洗面室のドアは、蝶番から外されていた。

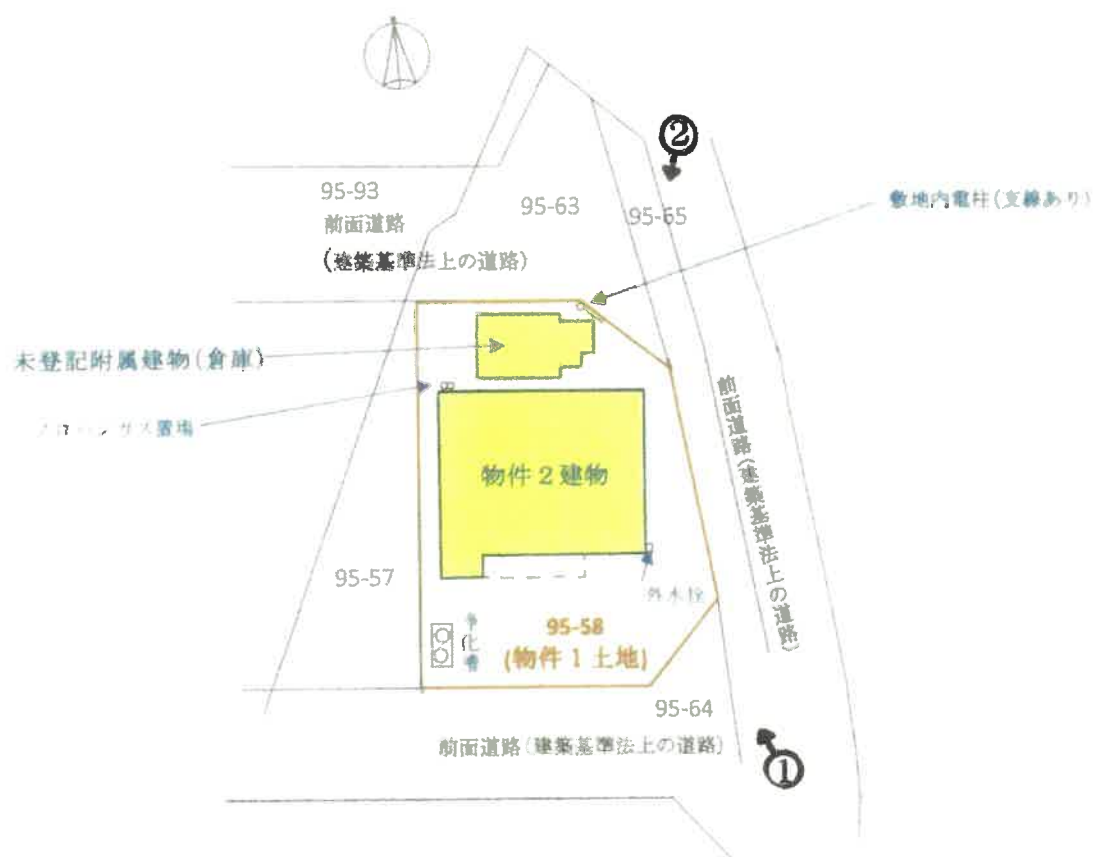
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 3月27日 (木) : - :	執行官室	富士市資産税課に間取図請求 (郵送)
7年 3月31日 (月) 10:55-11:05	物件所在地	物件確認, 全戸不在, 占有状況調査, 外観写真撮影
7年 3月31日 (月) 11:35-11:40	静岡地方法務局富士支局	土地 (近隣地) の登記事項要約書申請, 土地上の建物登記について調査 (本件建物以外に登記なし)
7年 3月31日 (月) 14:25-14:30	執行官室	破産管財人から事情聴取 (電話)
7年 3月31日 (月) : - :	執行官室	本件土地上の建物の家屋名寄帳の送付依頼 (郵送)
7年 4月22日 (火) 14:00-14:25	物件所在地	不動産会社社員立会, 入室調査 (全室), 間取調査, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 評価人同行
7年 4月25日 (金) 15:25-15:28	執行官室	破産管財人から事情聴取 (電話)
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

(5枚目)

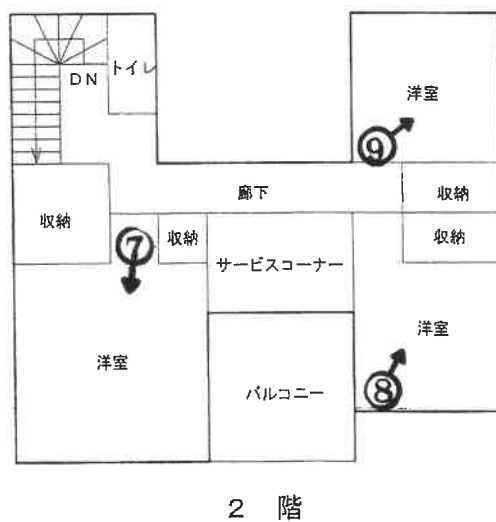
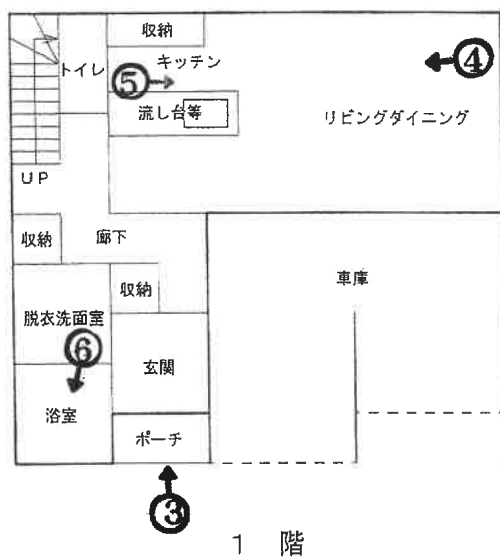
土地建物位置関係図



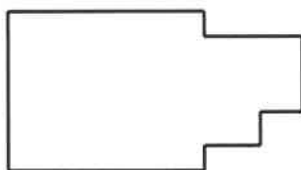
↑
○ 写真撮影方向

間 取 図

物件 2



未登記附属建物



↑
○ 写真撮影方向

写真 1
物件 1



写真 2

物件 2

電柱

未登記附属建物



写真 3

建物内の状況



写真 4

建物内の状況



写真 5

建物内の状況



写真 6

建物内の状況



写真 7

建物内の状況



写真 8

建物内の状況



写真 9

建物内の状況



令和7年(ケ)第 8号
令和7年4月22日現地調査
令和7年5月16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 | 富士市一色字貝沢 |
| | 地 番 | 9 5 番 5 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 1 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市一色字貝沢 9 5 番地 5 8 |
| | 家屋 番号 | 9 5 番 5 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 0 2 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金15,460,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,260,000円
物件2（建物）	金12,200,000円

- 1 一括価格は、物件1～2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	物件目録記載のとおり	
2	物件目録記載のとおり	未登記附属建物有
特 記 事 項		
・ 物件1土地上に物件2建物が存する。 ・ 物件1土地の北側に未登記附属建物（木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・倉庫・床面積約13㎡）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）

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「吉原」駅の北方、直線距離にて約4.7km付近に別添「位置図」のとおり所在する。	
付 近 の 状 況	農地の多く残るなか、一般住宅を主体とする郊外の丘陵住宅地域である。特段変動要因は認められないため、当面は現状の環境が維持されると予測される。	
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 用 途 地 域 指 定 建 ぺ い 率 指 定 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし（建築基準法第22条指定区域） 青葉台小学校南地区計画
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	201.06平方メートル ほぼ台形 間口約15m、奥行約17m ほぼ平坦 下記記載の道路にほぼ等高に接面する三方路地である。 なし
接面道路の状況	南側：幅員約5mの舗装道路（法42条1項2号） 北側：幅員約6mの舗装道路（法42条1項2号） 東側：幅員約5mの舗装道路（法42条1項2号）	
土 地 利 用 の 状 況	・ 物件2建物及び未登記附属建物の敷地に供されている。 ・ 本土地上にNTT所有の電柱（支線を含む）が存する。 ・ 目的外建物の有無：無	

供給処理施設	<table><tr><td>上</td><td>水</td><td>道</td><td>あり</td></tr><tr><td>ガ</td><td>ス</td><td>配</td><td>管</td></tr><tr><td>下</td><td>水</td><td>道</td><td>あり</td></tr></table> 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、通常のコスト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。	上	水	道	あり	ガ	ス	配	管	下	水	道	あり
上	水	道	あり										
ガ	ス	配	管										
下	水	道	あり										
特記事項	・ 富士市ホームページ（ふじタウンマップ）にて確認したところ、物件1土地は埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・ 古地図にて確認したところ、物件1土地は土壌汚染が懸念されるような地歴を有しておらず、外観調査の結果からも、土壌汚染の存否の端緒は発見されなかったことから、土壌汚染の存する可能性は低いと判断された。 ・ 古地図で確認したところ、物件1土地は農地から戸建用地として開発・造成された土地であり、建築計画を制約するような地下埋設物が存する可能性は低いと判断された。												

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（登記記載）：令和3年2月13日 経 過 年 数 ： 約4年 経済的残存耐用年数：約21年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 ： サイディング 内 壁 ： ビニールクロス等 天 井 ： ビニールクロス等 床 ： フローリング等 設 備 ： 電気、給排水、衛生 そ の 他 ： なし
床 面 積	登記数量にほぼ同じ
現 況 用 途 等	居宅
品 等	普通程度
保守管理の状況	普通程度
建物の利用状況	建物所有者が本建物を住居（空き家）として使用、占有している。
特 記 事 項	・ 本建物内には動産類が残置されている。 ・ 未登記附属建物の概要 構造：木造平家建 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 築年数： 不詳であるが、外観調査の結果、概ね物件2建物と同じ時期と判断した。 種類：倉庫 床面積：約13㎡

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（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) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	51,800	1.07	201.06	0.90	10,030,000

ア 標準画地価格

地価公示標準地 富士-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $52,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/102 \times 100/100 \div 51,800\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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： なし

イ 個別格差： 方位+、接道条件+

ウ 地 積： 公簿数量を採用。

エ 建 付 減 価： 建物と敷地との適応性、環境との適合性を考慮した。

(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)
2 (主)	165,000	102.67	0.798	13,520,000
2 (附)	35,000	13.00	0.513	230,000
計				13,750,000

2 (主) : 主である建物 2 (附) : 未登記附属建物

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。

【物件2 建物】

経過年数4年 経済的残存耐用年数21年 観察減価5%

耐用年数に基づく方法 観察減価法

$$\text{現価率} = 21\text{年} \div (4\text{年} + 21\text{年}) \times (1-0.05) \div 0.798$$

【未登記附属建物】

経過年数4年 経済的残存耐用年数11年 観察減価30%

耐用年数に基づく方法 観察減価法

$$\text{現価率} = 11\text{年} \div (4\text{年} + 11\text{年}) \times (1-0.3) \div 0.513$$

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 1(1)オ ア	配分割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) エ (ア×イ×ウ)
1 (主)	10,030,000	0.89	0.5	法定地上権	4,463,000
1 (附)		0.11	0.5	法定地上権	552,000

1 (主) : 物件2建物(主である建物)についての土地利用権等価格

1 (附) : 物件2建物(未登記附属建物)についての土地利用権等価格

イ.配分割合: 建物の現況延床面積比により配分割合を査定

ウ.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2建物(主・附)についてそれぞれ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)エ) 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	10,030,000	-5,015,000	/	-	0.65	3,260,000
2	13,750,000	+5,015,000	-	-	0.65	12,200,000
一括価格(合計)						15,460,000

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示標準地 富士-3

所 在 : 富士市一色字荻ノ原 1 6 4 番 1 3
価 格 : 5 2,9 0 0 円/㎡
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 1 8 7 ㎡
供給処理施設 : 上下水道、ガス
接 面 街 路 : 東6.0m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第一種低層住居専用地域
指定建ぺい率5 0 % 指定容積率8 0 %
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

第7 附属資料

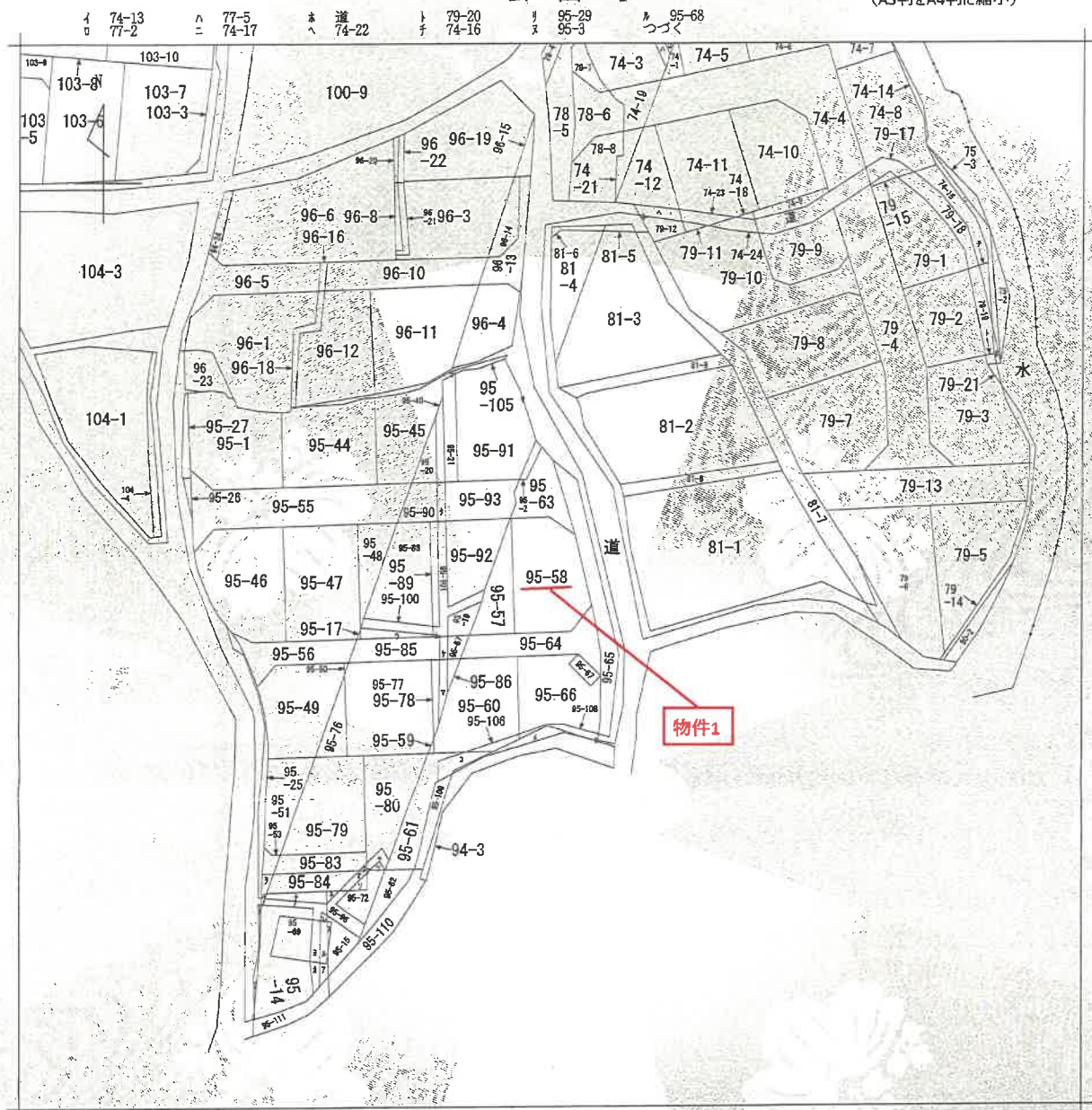
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以上



公 図 写

(A3判をA4判に縮小)



(注) 地図に準ずる図面は、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。



請 求 分	所 在	富士市一色字貝沢				地 番		95番58		
出 力 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和59年12月20日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面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7年2月19日

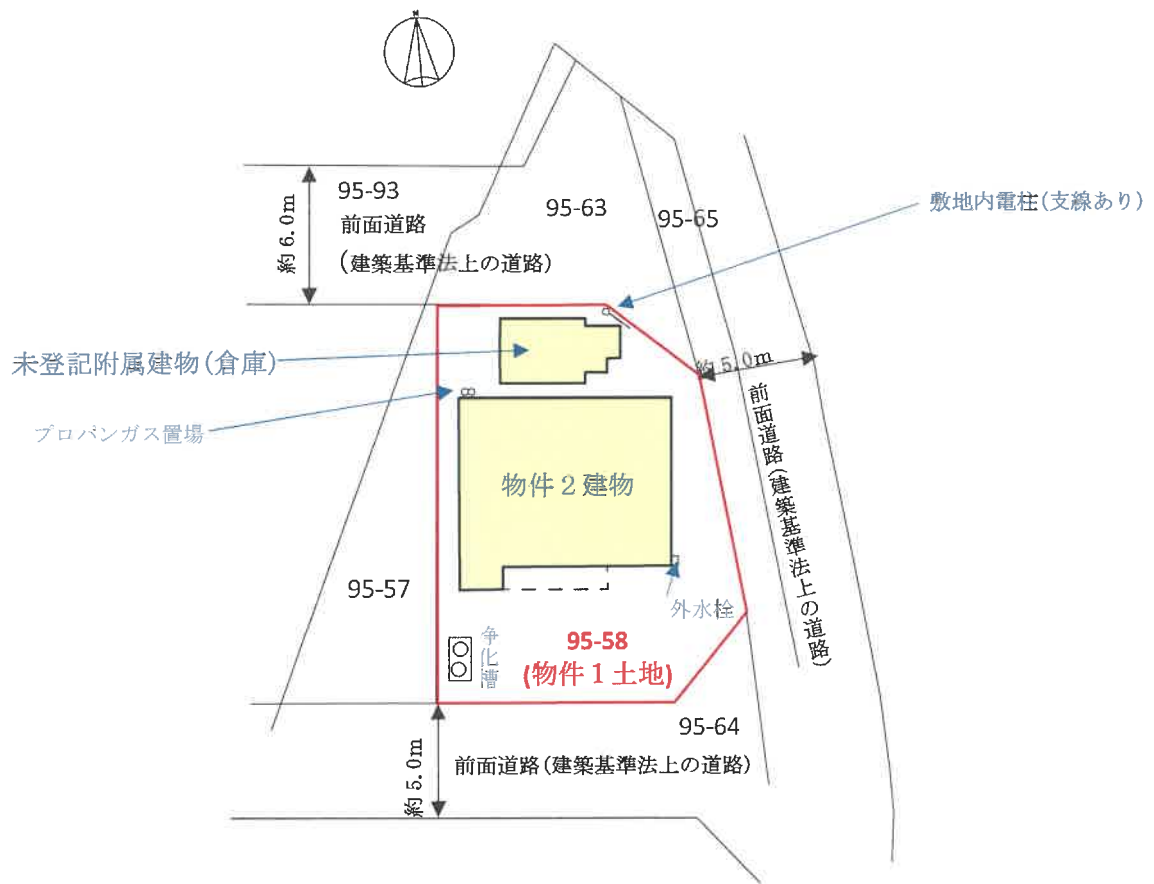
東京法務局

地図整理番号：M84732

登記官

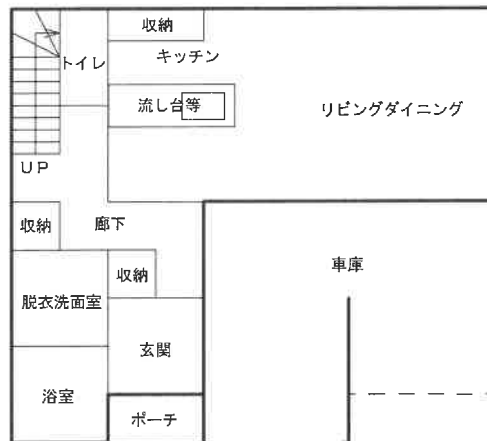
(1/2)

建 物 配 置 図

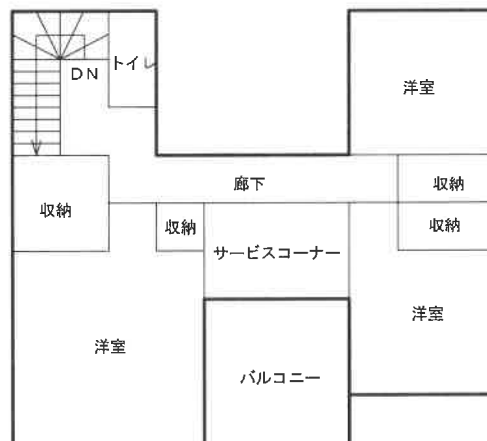


※図面と現況とが異なる場合、現況を優先とする。

間 取 図



1 階



2 階



未登記附属建物

※図面と現況とが異なる場合、現況を優先とする。