

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 目 録

1 所 在 富士市中島字下町

地 番 499番1

地 目 宅地

地 積 249.89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 富士市中島字下町 499番地1

家屋 番号 499番1

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 78.66平方メートル
2階 58.79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 8月19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】

本件共有者らが占有している。

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 富士市中島字下町
- 地 番 4 9 9 番 1
- 地 目 宅地
- 地 積 2 4 9 . 8 9 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 富士市中島字下町 4 9 9 番地 1
- 家屋 番号 4 9 9 番 1
- 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 7 8 . 6 6 平方メートル
2 階 5 8 . 7 9 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7年（ケ）第9号

令和7年4月10日受理

令和7年5月21日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所富士支部

執行官 杉 山 聡 印

（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 富士市中島字下町
地 番 499番1
地 目 宅地
地 積 249.89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 富士市中島字下町 499番地1
家屋 番号 499番1
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 78.66平方メートル
2階 58.79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	静岡県富士市中島499番地の1		
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 ☒ 概ね建物配置図（概略）のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に、主に下記建物を共有して占有している ☐ 「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	およそ建物配置図（概略）に示した位置付近に、簡易物置（動産）が存する		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 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： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが家族とともに本建物を 居宅 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	令和4年6月23日建築（登記簿の記載）		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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 ☒ 概ね建物配置図（概略）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 本物件は、北側で市道中島下町5号線に(写真1)、東側で県道鷹岡富士停車場線にそれぞれ接する。なお、本物件の出入りは北側市道からなされている。

2 東側隣地(登記簿の記載は下表のとおり)の現況は、道路(歩道)である。

地番	地目	地積	所有者
499-6	宅地	35.98㎡	静岡県

3 北側隣地(登記簿の記載は下表のとおり)の現況は、水路(開渠)である。もっとも、富士市建設総務課によれば、これら土地は、上記富士市道の道路敷として扱われている。なお、同水路に鉄板が架けられ、同市道から本件敷地への出入りがなされているところ(写真1)、同市同課によれば、本来河川占用が必要な水路であるが、占用許可はなされていないとのことである。

地番	地目	地積	所有者
499-3	用悪水路	16㎡	富士市
499-5	用悪水路	11㎡	富士市

4 当職が共有者Aから聴取した陳述の要旨は、以下のとおりである。

- (1) 本件建物には、私と私の妻である共有者Bが家族とともに居住しています。第三者に賃貸等している事実はありません。
- (2) 建物内で小型犬を1匹飼っており、クロスやサッシの縁に傷があります(写真3～5)。
- (3) 本物件はオール電化です。建物建築時にエコ給湯設備を備えました。購入代金は住宅ローンに含まれており、未だ完済していませんが、所有権留保は付されていなかったと思います。
- (4) 屋根に煙突があり、これは暖炉を造るつもりで付けたものですが、雨漏りの可能性などを考慮し、結局造らずに現在に至っています。
- (5) 隣地との境界について紛争は生じていません。

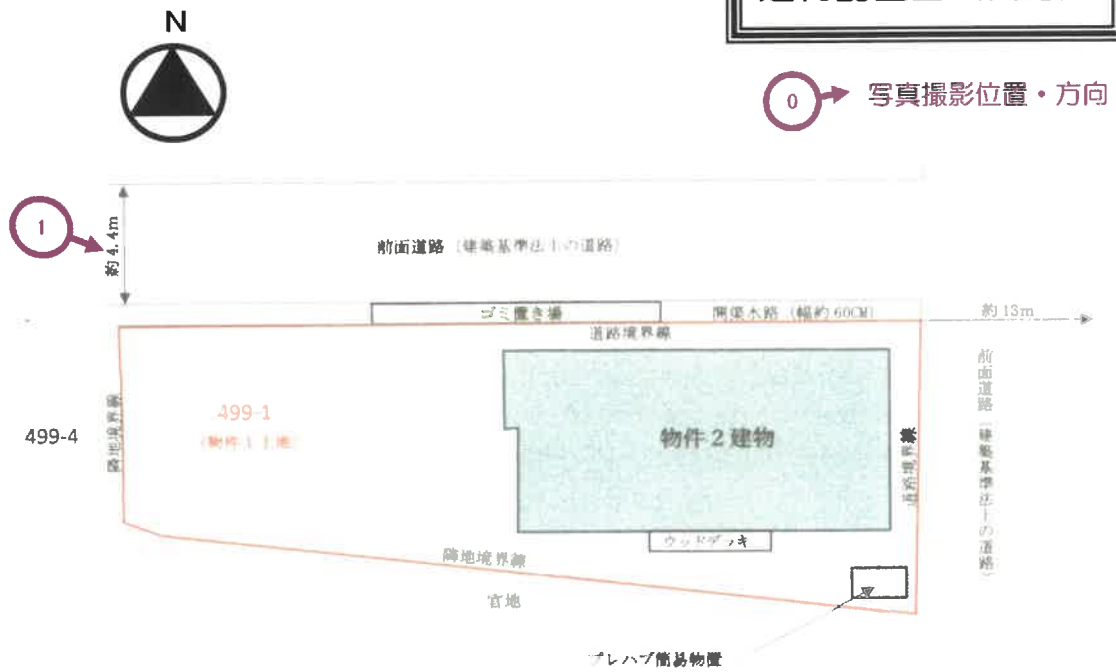
5 公法上の規制及び供給施設の詳細については評価書を参照されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

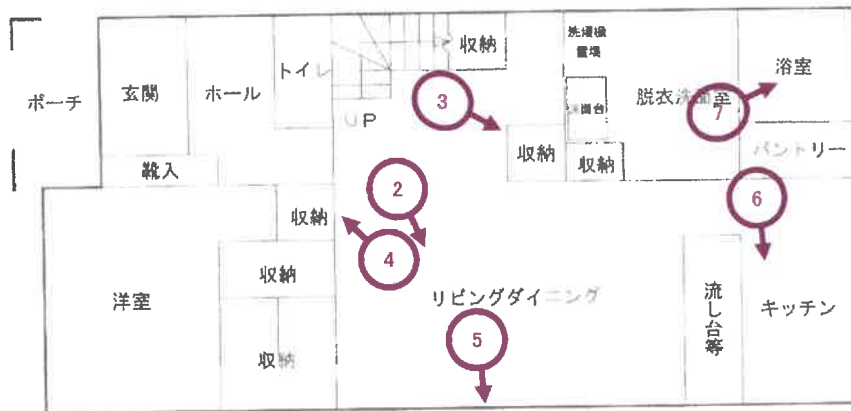
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年4月10日（木） ： ー ：	当庁執行官室	間取図交付請求（郵送） 富士市役所
令和7年4月16日（水） 9：22－9：37	静岡地方法務局 富士支局	登記事項証明書及び地積測量図交付申請（窓口）
令和7年4月16日（水） 12：10－12：25	物件所在地 （1回目）	現況調査、写真撮影（外観）
令和7年4月17日（木） 9：10－9：30	富士市役所 建築総務課	接面道路につき調査
令和7年4月18日（金） 11：45－11：55	静岡地方法務局	登記事項証明書交付申請（窓口）
令和7年5月8日（木） 9：40－9：50	物件所在地 （2回目）	現況調査（全戸不在）、写真撮影（外観）
令和7年5月8日（木） 10：10－10：26	富士市役所 建築総務課	水路につき調査
令和7年5月8日（木） ： ー ：	当庁執行官室	共有者ら宛て通知書郵送
令和7年5月16日（金） 9：55－10：25	物件所在地 （3回目）	現況調査、写真撮影 共有者Aと面談＜評価人同行＞
（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 目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠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

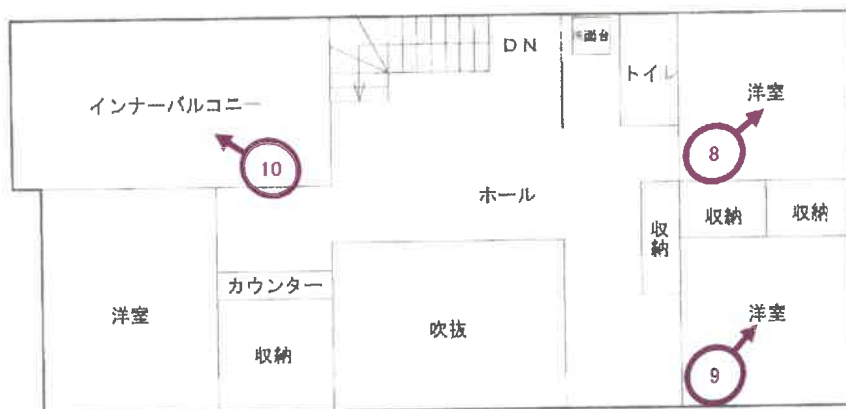
建物配置図（概略）



間取図（物件2）



1 階

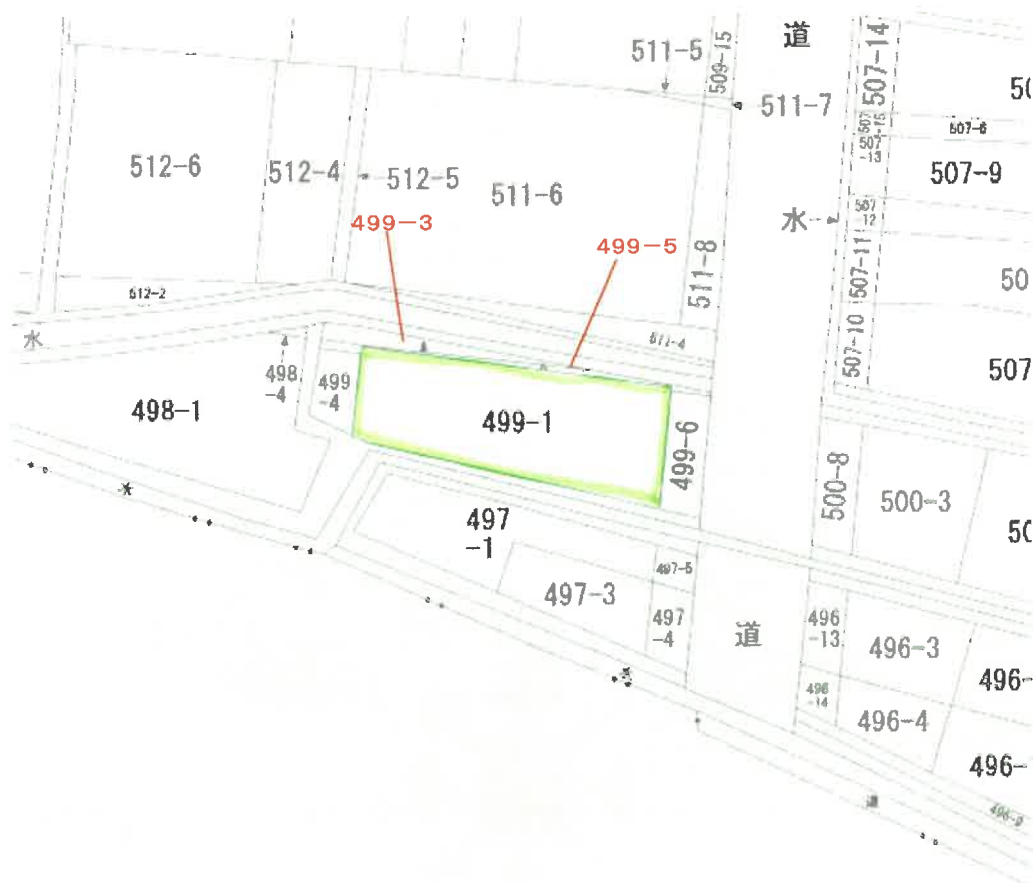


2 階

（ 5 枚目 ）

公図抄本

0 写真撮影位置・方向



1



市道中島下町5号線

2



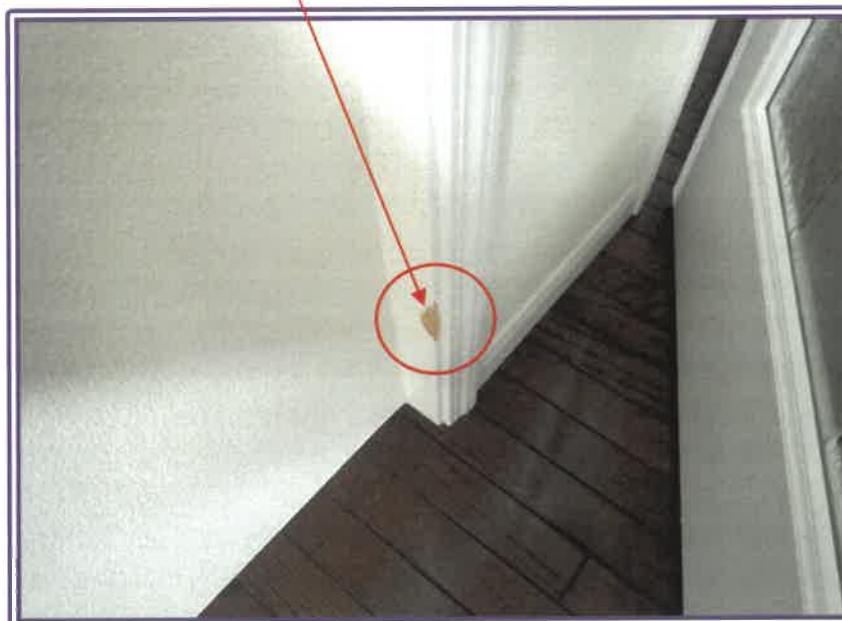
3

損傷箇所



4

損傷箇所

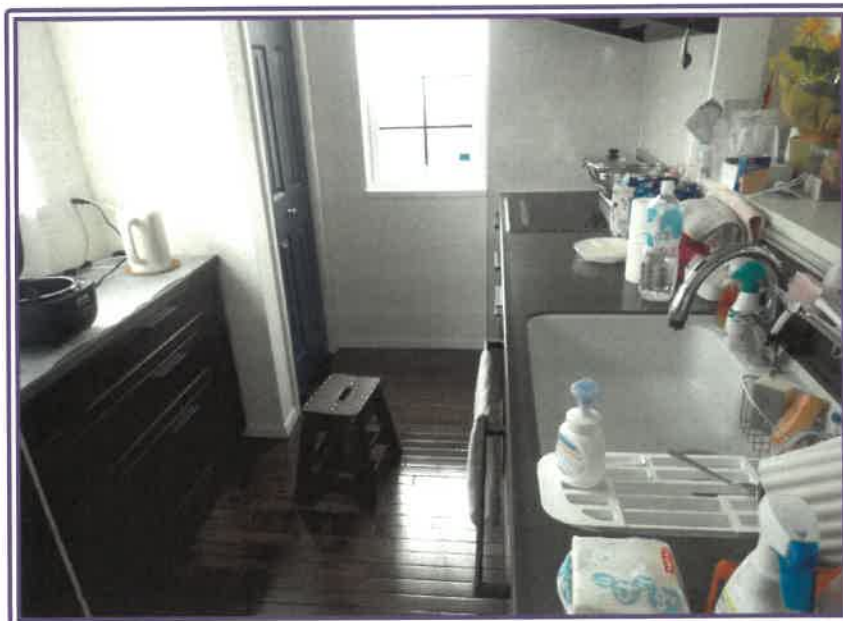


5

損傷箇所



6



7



8



9



10



令和7年(ケ)第 9号
令和7年5月16日現地調査
令和7年5月30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 富士市中島字下町
地 番 4 9 9 番 1
地 目 宅地
地 積 2 4 9 . 8 9 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 富士市中島字下町 4 9 9 番地 1
家屋 番号 4 9 9 番 1
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 7 8 . 6 6 平方メートル
2 階 5 8 . 7 9 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 3 0, 3 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 8, 4 5 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 2 1, 9 1 0, 0 0 0 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	
特 記 事 項		
・ 物件 1 土地上に物件 2 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）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ東海道本線「富士」駅の北方、直線距離にて約1.5km付近に、別添「位置図」のとおり所在する。	
付 近 の 状 況	県道沿いに一般住宅のほか共同住宅、店舗等多様な用途のみられる商住混在地域。	
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	第一種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	指定なし（建築基準法第22条指定区域）
	そ の 他 規 制	第一種高度地区（20m）
面 地 の 状 況	地 積	249.89平方メートル
	形 状	ほぼ台形
	間 口 ・ 奥 行	間口約28m、奥行約10m
	地 勢	ほぼ平坦
	接 道 状 況	角地
	そ の 他	なし
接 面 道 路 の 状 況	北側： 幅員約4.4mの舗装市道（建築基準法上の道路）に約0.6mの開渠水路を介しほぼ等高に接面している。 東側： 幅員約13mの舗装県道（建築基準法上の道路）にほぼ等高に接面している。	
土 地 利 用 の 状 況	・ 物件1土地は物件2建物の敷地の用に供されている。 ・ 物件1土地と北側市道との間には開渠水路が存しており、その上に鉄板を敷いて通行しているが、富士市建設総務課への聴取によると、本来河川占用が必要な水路であるが、占用許可はなされていないとのことである。詳細は富士市建設総務課へ照会されたい。 ・ 物件1土地の南東側に、プレハブ簡易物置が設置されている。 ・ 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、文化財保護法で規定される埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・ 目視による外観調査の限りにおいては土壌汚染が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て確認したところ、物件1土地は、土壌汚染対策法で規定される要措置区域、または形質変更時要届出区域に指定されている履歴は確認されなかった。 ・ 目視による外観調査の限りにおいて、物件1土地は物件2建物の敷地の用に供されており、建物の配置計画等に影響を及ぼすような地中埋設物の存否の端緒は発見されなかった。												

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4年6月23日 経 過 年 数 ： 約3年 経済的残存耐用年数： 約22年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 合金メッキ鋼板 外 壁 ： サイディング貼 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 ： オール電化
床 面 積	ほぼ公簿数量に同じ
現 況 用 途 等	居宅
品 等	上位
保守管理の状況	普通程度
建 物 の 利 用 状 況	建物共有者らが家族とともに本建物を居宅として使用している。
特 記 事 項	・ 本件建物の南側に、ウッドデッキが設置されている。 ・ 建物内で小型犬（一匹）を飼育しており、クロスの角やサッシの縁に傷がみられる。 ・ 屋根に煙突があるものの、暖炉等は設置されていない。

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	100,000	1.04	249.89	1.0	26,000,000

ア 標準画地価格

地価調査基準地 富士-25

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $99,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.1/100 \times 100/104 \times 100/95 \div 100,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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△（幅員、系統・連続性）

イ 個別格差： 角地+、水路介在△、方位+

ウ 地 積： 公簿数量を採用

エ 建付減価： なし

(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	180,000	137.45	0.836	20,700,000

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3年 経済的残存耐用年数22年 観察減価5%

耐用年数に基づく方法 観察減価法

$$\text{現価率} = 22\text{年} \div (3\text{年} + 22\text{年}) \times (1-0.05) \doteq 0.836$$

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ (ア×イ)
1	26,000,000	0.5	法定地上権	13,000,000

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2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	26,000,000	-13,000,000	/	-	0.65	8,450,000
2	20,700,000	+13,000,000	-	-	0.65	21,910,000
一括価格 (合計)						30,360,000

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. 地価調査基準地 富士-25

所 在 : 富士市中島字天神川原378番18

価 格 : 99,000円/㎡

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 132㎡

供給処理施設 : 上下水道、ガス

接 面 街 路 : 南4.0m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域 第一種住居地域

指定建ぺい率60% 指定容積率200%

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ県道背後に位置する住宅地域

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



(A3判をA4判に縮小)



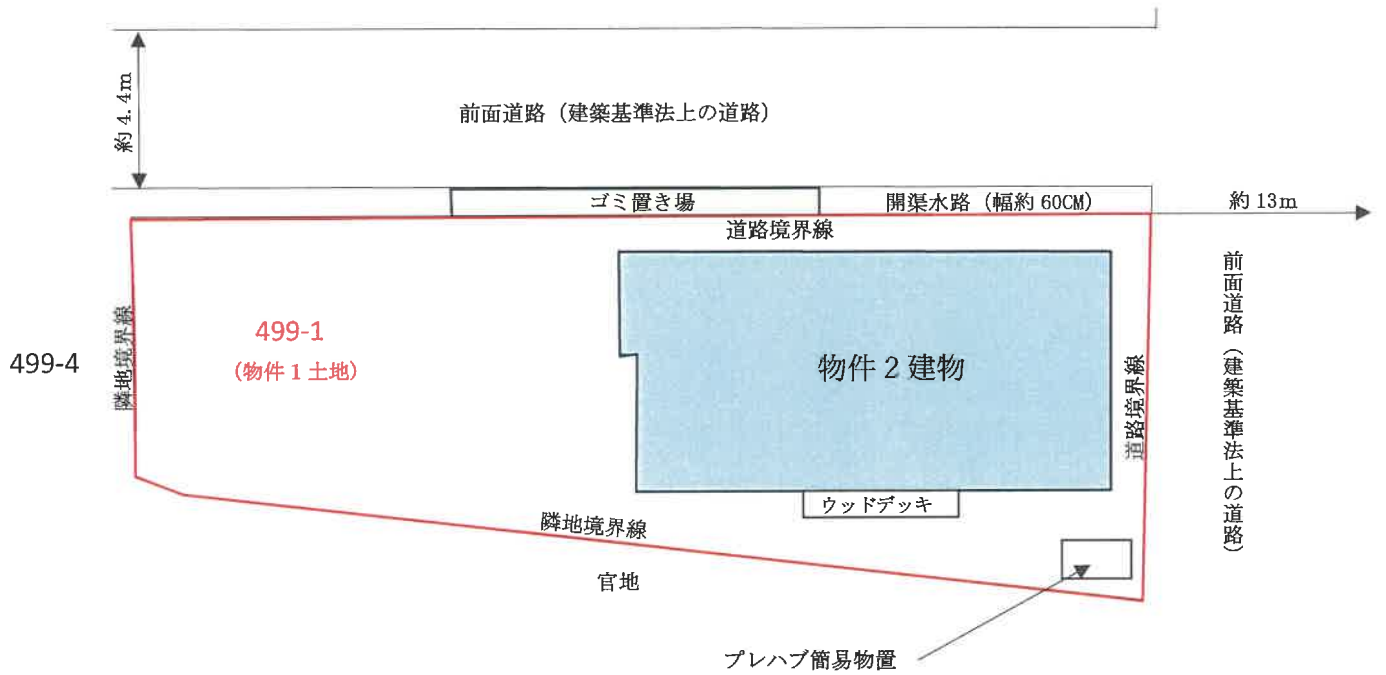
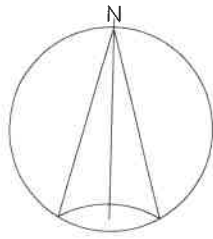
請求 部分	所在地	富士市巾着子下町				地番	499番1	
出力 縮尺	1/600	精度 区分	測量系 番号及 付記号	図例	地区・準拠図面	種類	旧土地台帳附属地区	
作成 年月日				調査 年月日 (年/月)				備考 事項

これは地図に準ずる図面、記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月14日
静岡地方法務局富士支局

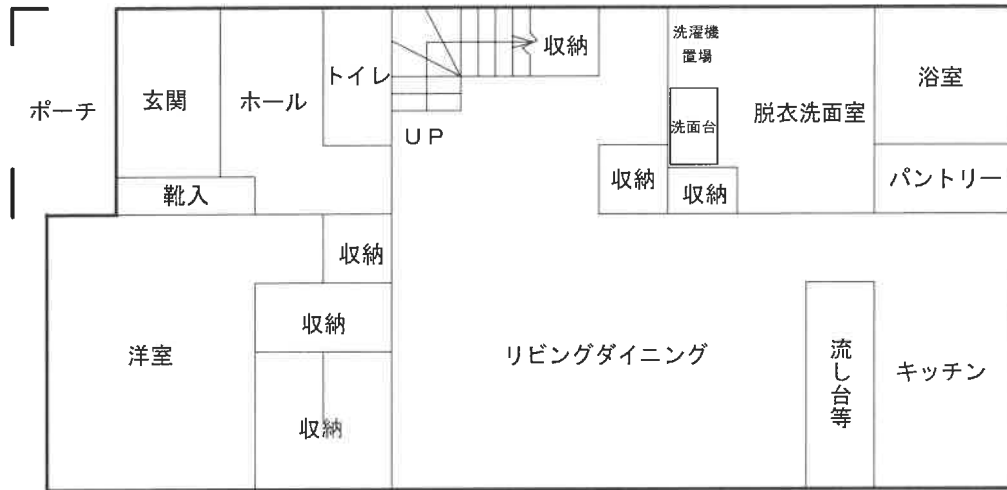
請求番号：13-2
(1/1)

建 物 配 置 図

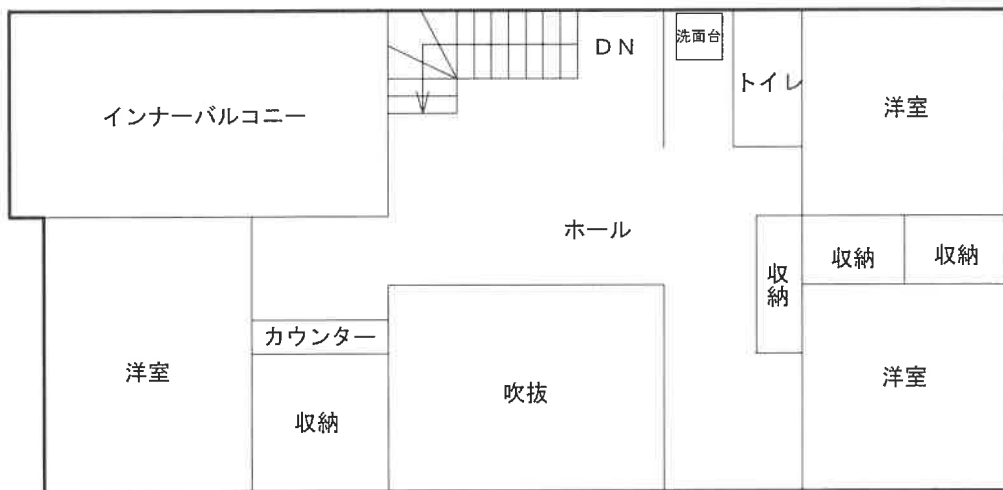


※図面と現況とが異なる場合、現況を優先とする。

間 取 図



1 階



2 階

※図面と現況とが異なる場合、現況を優先とする。