

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月 4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12月 3日 午前 8時30分から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 8年 1月 7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12月18日 午後 1時00分から 令和 7年12月19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11月 4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）
1～3	14,300,000 11,440,000	一括	2,860,000	114,498	28,323
1	3,140,000				
2	290,000				
3	10,870,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 富士市鮫島字中丸下
地 番 4 3 9 番 3 9
地 目 宅地
地 積 2 0 2 . 2 2 平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 2 所 在 富士市川成島字蓮沼
地 番 1 4 3 番 1 3
地 目 宅地
地 積 1 8 . 8 3 平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 3 所 在 富士市鮫島字中丸下 4 3 9 番地 3 9
家屋 番号 4 3 9 番 3 9
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 5 8 . 8 9 平方メートル
2階 6 0 . 5 5 平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月22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

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 富士市鮫島字中丸下
地 番 4 3 9 番 3 9
地 目 宅地
地 積 2 0 2 . 2 2 平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 2 所 在 富士市川成島字蓮沼
地 番 1 4 3 番 1 3
地 目 宅地
地 積 1 8 . 8 3 平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 3 所 在 富士市鮫島字中丸下 4 3 9 番地 3 9
家屋 番号 4 3 9 番 3 9
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 5 8 . 8 9 平方メートル
2階 6 0 . 5 5 平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1



令和7年（ケ）第5号

令和7年2月28日受理

令和7年4月16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

物 件 目 録

- 1 所 在 富士市鮫島字中丸下
地 番 4 3 9 番 3 9
地 目 宅地
地 積 2 0 2 . 2 2 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1
- 2 所 在 富士市川成島字蓮沼
地 番 1 4 3 番 1 3
地 目 宅地
地 積 1 8 . 8 3 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1
- 3 所 在 富士市鮫島字中丸下 4 3 9 番地 3 9
家屋 番号 4 3 9 番 3 9
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 8 . 8 9 平方メートル
2 階 6 0 . 5 5 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	静岡県富士市鮫島439番地の39			
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 ☒ 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A・B ☐ 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			
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 共有者Aには破産管財人Cが選任されている。下記建物につき同じ。 2 物件1土地は、主に下記建物の敷地に供されている。一方、物件2土地は専ら駐車場の一部に供されている（写真1）。 3 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）及び電柱が存する。			
建物	物件 3			
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A・B ☐ その他の者 上記の者らが内部に動産を置いた状態で、本建物を居宅（空室）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	平成24年12月3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、北東及び南東側で市道鮫島中丸下1号線に接する。
- 2 北東側及び南東側隣地（登記簿の記載は順に下表のとおり）の現況は、いずれも道路である。

地番	地目	地積	所有者
4 3 9 - 3 3	公衆用道路	9 7 m ²	富士市
1 4 3 - 5	公衆用道路	1 9 4 m ²	富士市

- 3 物件1及び2土地との筆界は外観上判然としない。
- 4 その他本物件の概要については、関係人の陳述を参照されたい。
- 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A及びB (共有者ら)	1 本件建物には、私たち夫婦が居住していましたが、令和6年9月に転居しました。第三者に賃貸等している事実はありません。未だ片付けが済んでいないので、建物内は物が散らかった状態にあります。共有者間でお金のやりとりはありません。 2 建物建築後、5年ほど経った時期にエネファームという燃料電池発電装置を備えました。都市ガスから水素を取り出して発電するシステムで、売電もしていました。耐用年数は10年とされているので、来年あたり満了しそうですが、この地域は塩害があるので、8年くらいしか持たないかもしれません。ローンで購入し未だ完済していませんが、所有権留保が付されていたかどうかはわかりません。 3 大雨時に北東側道路が冠水することがあり、本物件の駐車場の近くまで水が来たことがあります。 4 キッチン、脱衣洗面所、階段下の各収納の扉が開きにくいことがあります。また、玄関外の電灯が点きません。あとは、クロスの角や床に傷がある程度で、ほかに特段不具合はありません。 5 室内で小型犬を1匹飼っていましたが、目立った傷などはありません。 6 敷地内に電柱があり、5年に1度6,000円程度の設置料が給付されます。 7 隣地との境界についてトラブルは生じていません。

(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
令和7年2月28日（金） ：－：	当庁執行官室	間取図交付申請（郵送） 富士市役所
令和7年3月3日（月） 11：30－11：50	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） 地積測量図は備置なし
令和7年3月5日（水） 8：50－9：15	物件所在地 （1回目）	現況調査，写真撮影（外観）
令和7年3月5日（水） ：－：	当庁執行官室	共有者ら宛て通知書郵送
令和7年3月18日（火） 12：45－12：57	富士市役所 建設総務課	接面道路につき調査
令和7年3月26日（水） 10：00－10：51	物件所在地 （2回目）	現況調査，写真撮影 共有者らと面談 ＜評価人同行＞

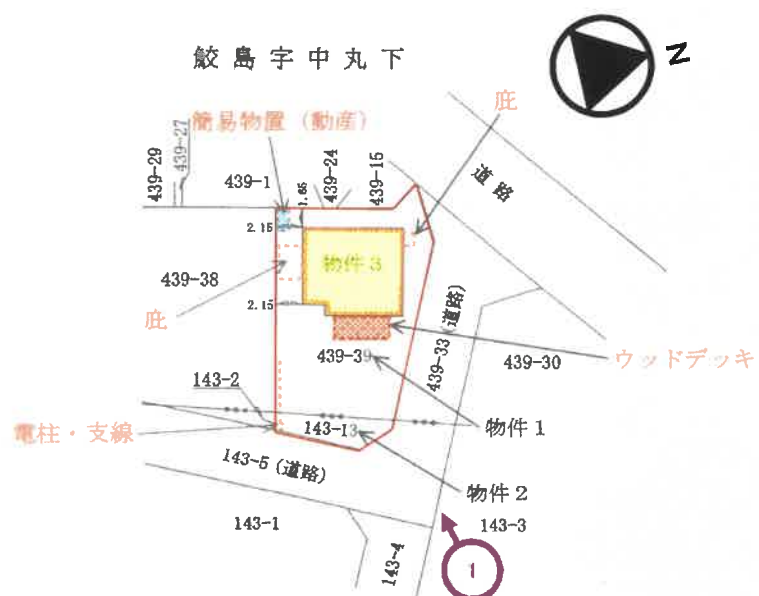
(特記事項)

- ☐ 平成 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，立会人を立ち合わせ，所有者から借用した鍵により開錠して建物内に立ち入った。
- ☐ 平成 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

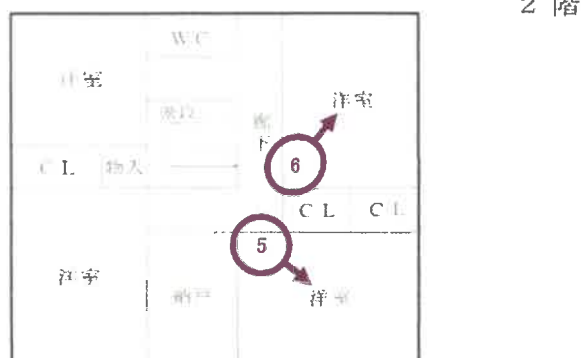
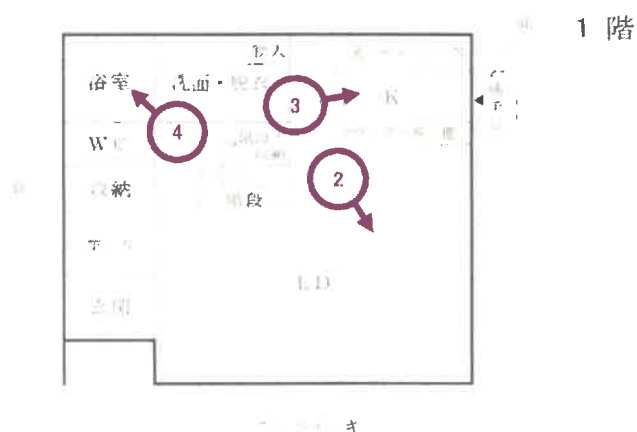
0 → 写真撮影位置・方向

建物配置図（概略）



川成島字蓮沼

間取図（物件3）



（ 6 枚目 ）

1



2



3



4



5



6



令和7年 (ケ) 第 5号
令和7年 3月26日 現地調査
令和7年 4月18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

興 津 康 博

物 件 目 録

- 1 所 在 富士市鮫島字中丸下
地 番 4 3 9 番 3 9
地 目 宅地
地 積 2 0 2 . 2 2 平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 2 所 在 富士市川成島字蓮沼
地 番 1 4 3 番 1 3
地 目 宅地
地 積 1 8 . 8 3 平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 3 所 在 富士市鮫島字中丸下 4 3 9 番地 3 9
家屋 番号 4 3 9 番 3 9
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 5 8 . 8 9 平方メートル
2階 6 0 . 5 5 平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 14,300,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3,140,000 円
物件 2 (土地)	金 290,000 円
物件 3 (建物)	金 10,870,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～物件 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、物件 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	
特 記 事 項		
・ 物件1 土地の上に物件3 の建物が存する。 ・ 物件1、物件2 土地は一体利用されている。		

※ 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2）

位置・交通	J R東海道本線「富士」駅の南東方・直線距離約2.7 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	富士市中心市街地の南方の鮫島地域内で、東西に走る国道1号、通称「富士由比バイパス」南側の沿岸部に位置する中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。当地域は、格別な地域の変動要因は認められないことから、当面は、現況の利用態様にて推移してゆくものと予測される。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 150% — 高度地区(第1種) 最高限度20m 立地適正化計画(防災指針) 災害リスクの高い区域
画地の状況	地積(登記) 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	物件1: 202.22m ² 物件2: 18.83m ² 合計 221.05m ² やや不整形 間口: 約10m 奥行: 約17～20m 画地は平坦地 南東側路面と等高、北東側路面とは0～約0.3m高く接面する角地 道路への出入りは南東側及び北東側の一部においてされている。北東側の大半に土留とメッシュフェンスが存在する。
接面道路の状況	北東及び南東側幅員約5.0m舗装市道(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用…物件1土地は、物件3建物の敷地、庭や駐車場の一部として利用されている。物件2土地は、物件1土地と一体となって駐車場の一部として利用されている。 目的外建物の有無…なし その他…特になし	

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	・ 物件1、物件2土地は一体利用されている。 ・ 共有者Aの談によると、大雨があると北東側道路は冠水することがあるとのこと。 ・ 国土地理院の地理院地図によると、本件土地は標高3.3mに存する。 ・ 富士市「ふじタウンマップ」の内水浸水想定区域図によると、本件土地は内水浸水想定区域図所定の条件の降雨があった場合、浸水深0.5m以上1.0m未満の浸水が想定されるとのこと。

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	建築年月日（登記記載）：平成24年12月新築 経 過 年 数：約12年 経済的残存耐用年数：約13年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング 内 壁：クロス、ボード等 天 井：クロス、ボード等 床：フローリング、クッションフロア等 設 備：電気、給排水、衛生、エネファーム（家庭用燃料電池）、 雨水貯留タンク その他：特になし
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる。
現 況 用 途 等	現況用途：一般住宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	優る
保 守 管 理 の 状態	普通
建 物 の 利 用 状況	建物共有者らが、建物に動産を残した状態で住居（空き家）として、占有している。 ※ 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	・共有者Aの談によると、建物にエネファーム（家庭用燃料電池）を設置しており耐用年数が10年と言われているが、設置から7～8年程経過していること。以前不具合があったが保証期間内のため部品を交換して補修したことがあること。海岸に近い地域であることから塩害による影響があるかもしれないこと。ローン支払いは完済していないほか、ローン契約に所有権留保特約条項があるか否かは分からないとのこと。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ・共有者らの談によると、階段下収納の扉等が開きにくいことがあるほか、フローリングや内壁クロスに擦り傷があるとのこと。 ・共有者Aの談によると、玄関外灯が故障しているとのこと。 ・建物内でかつて犬1匹を飼育していたことがあるとのこと。 ・調査時点において、建物内に家財道具等の動産類が存在していた。

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2（土地）

上記土地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	55,100	1.04	202.22	0.95	11,010,000
2	55,100	1.04	18.83	0.95	1,030,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士ー15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $70,900 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/103 \times 100/125 \approx 55,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は街路条件、交通接近条件、環境条件等に優れる。

イ 個別格差：方位＋、角地＋、やや不整形▲

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応状態等を考慮した。

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
3	210,000	119.44	0.52	13,040,000

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 12 年、経済的残存耐用年数 13 年、観察減価なし

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 13 \text{ 年} \div (12 \text{ 年} + 13 \text{ 年}) \times (1 - 0) = 0.52$$

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	11,010,000	0.50	法定地上権	5,510,000
2	1,030,000	0.50	法定地上権	520,000
合 計				6,030,000

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	11,010,000	－5,510,000		0.95	0.60	3,140,000
2	1,030,000	－520,000		0.95	0.60	290,000
3	13,040,000	＋6,030,000	—	0.95	0.60	10,870,000
一 括 価 格 (合 計)						14,300,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：対象物件の個別的要因及びこの種の不動産の市場性を十分検討したところ、建物にエネファーム（家庭用燃料電池）が設置されているがローン支払いは完済していないこと、補助金の有無、所有権留保特約条項の有無等の契約に関する内容が明らかでないこと、設備更新の費用が生じる可能性等を総合的に勘案した結果、市場性が劣ると判断されることから所要の修正を行った。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示地 富士－15

所 在：富士市中丸字中の浦376番1

価 格：70,900円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：210㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側8.5m市道

用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域

(建蔽率60%、容積率150%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

第7 附属資料

1 位 置 図

2 公 図 写

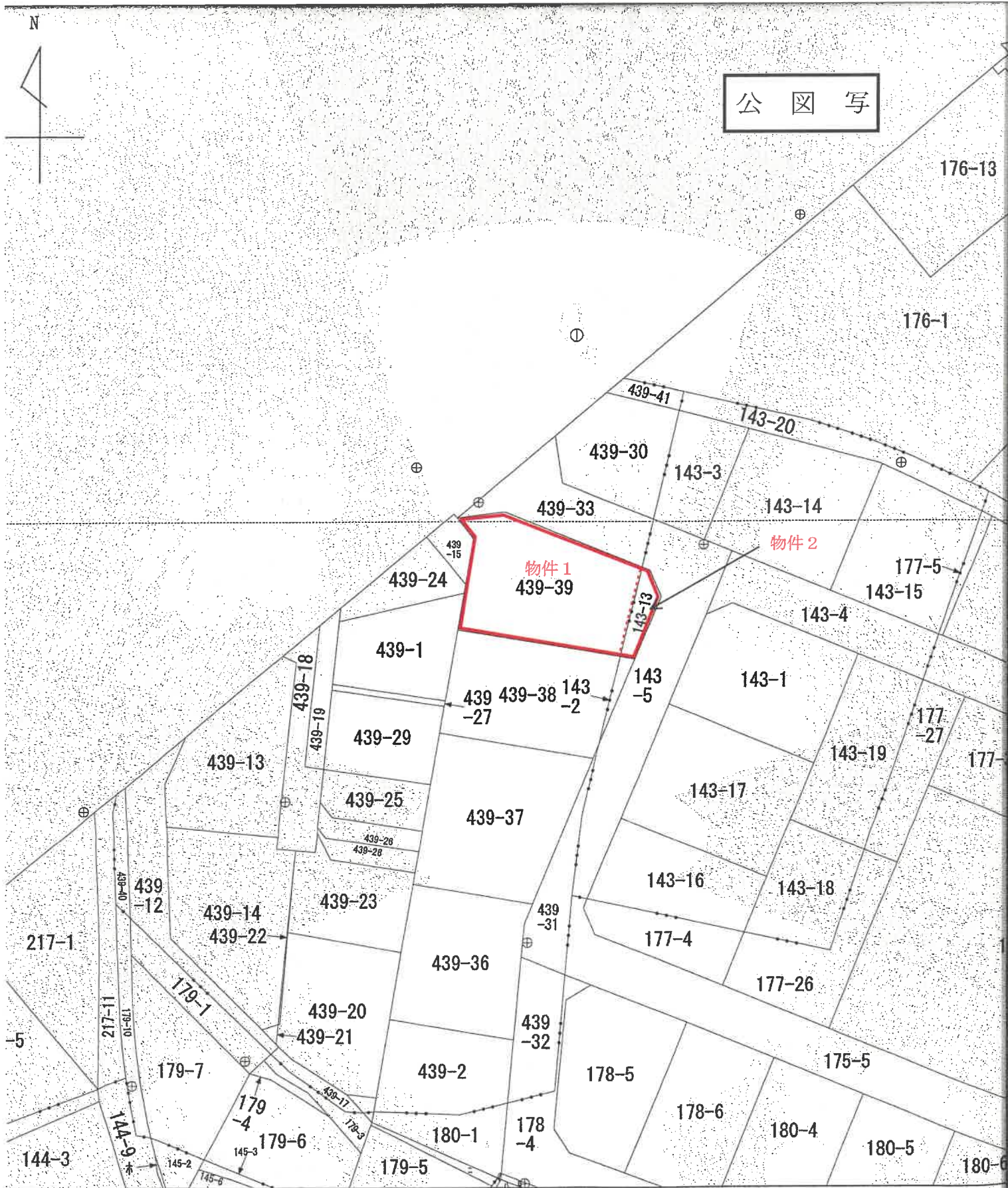
3 建物配置図

4 間 取 図

以 上



国土地理院HPより地理院地図を加工して作成した。



774 (座標値種別：測量成果)

S = 1 / 500

地番区域見出

在 富士市鮫島字中丸下

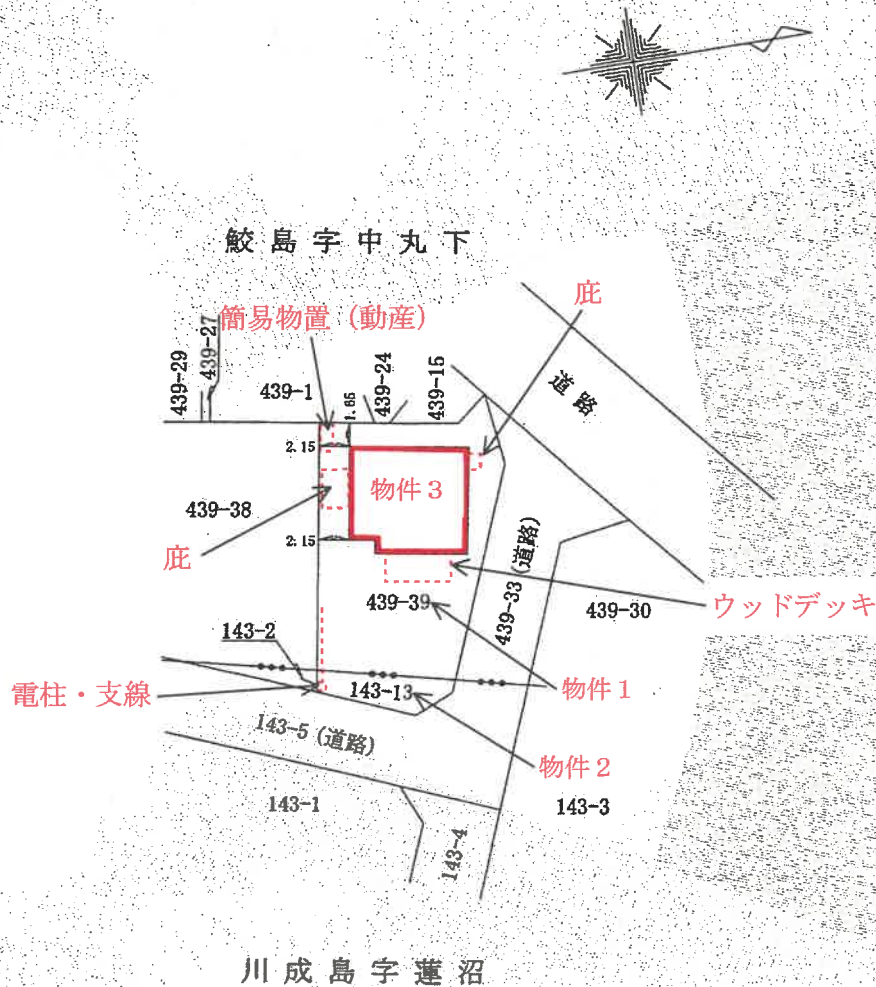
地 番 439番39

建物配置図

家屋番号 439番39

建物図面

建物の所在 富士市鮫島字中丸下439番地39



申請人

縮尺

1
500

建物配置図は、平成24年12月7日作製の建物図面を基に物件3建物等の配置を加筆して作成した。
したがって、上記配置図(概略)は実測したものではないことにご留意下さい。

物件 3

