

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 富士市北松野字沖田 |
| | 地 番 | 1 8 9 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市北松野字沖田 1 8 9 4 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 8 9 4 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル
2 階 6 6 . 6 6 平方メートル
3 階 1 1 . 5 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9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

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 | 富士市北松野字沖田 |
| | 地 番 | 1 8 9 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市北松野字沖田 1 8 9 4 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 8 9 4 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル
2 階 6 6 . 6 6 平方メートル
3 階 1 1 . 5 9 平方メートル |



令和7年(ケ)第 6号
令和7年 3月 6日受理
令和7年 4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 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 | 富士市北松野字沖田 |
| | 地 番 | 1 8 9 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市北松野字沖田 1 8 9 4 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 8 9 4 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル
2 階 6 6 . 6 6 平方メートル
3 階 1 1 . 5 9 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	富士市北松野1894番地の6		
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 ☐ 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	本土地上に屋根付カーポート(構築物)及びプレハブ簡易物置(動産)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 { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用、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	本建物にウッドデッキ、サンシェードがある(土地建物位置関係図参照)		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある { 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 ☒ 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
■近隣住民	1 物件2の本件建物には、Aさんが一人で住んでいます。昼間は見かけませんが、夜には帰ってきています。以前は家族で住んでいましたので、離婚したと思います。 (令和7年4月9日に聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

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、本件所有者の苗字が表示されており、建物内に本件所有者名が表示された葉袋や名刺が存在した。このような現場の状況、住民票の記載及び近隣住民の陳述等から、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。なお、本件所有者に本件物件の使用状況に関する照会書を郵送したが、回答がない。
- 3 現場では、本件建物の屋根の状況が確認できなかったが、「購入用計器」と表示されたメーターの存在や航空写真から、本件建物の屋根には太陽光発電パネルが設置されているものと思われる。
本件所有者と接触ができなかったため、太陽光発電パネルの設置費用のローンの有無やそれに伴うローン会社の太陽光発電パネルに対する所有権留保の有無等は不明である。
- 4 本件建物1階の納戸の床面は、リビングダイニングの床面より低い。また、2階の和室は、中2階の位置にある(写真5, 6, 7)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

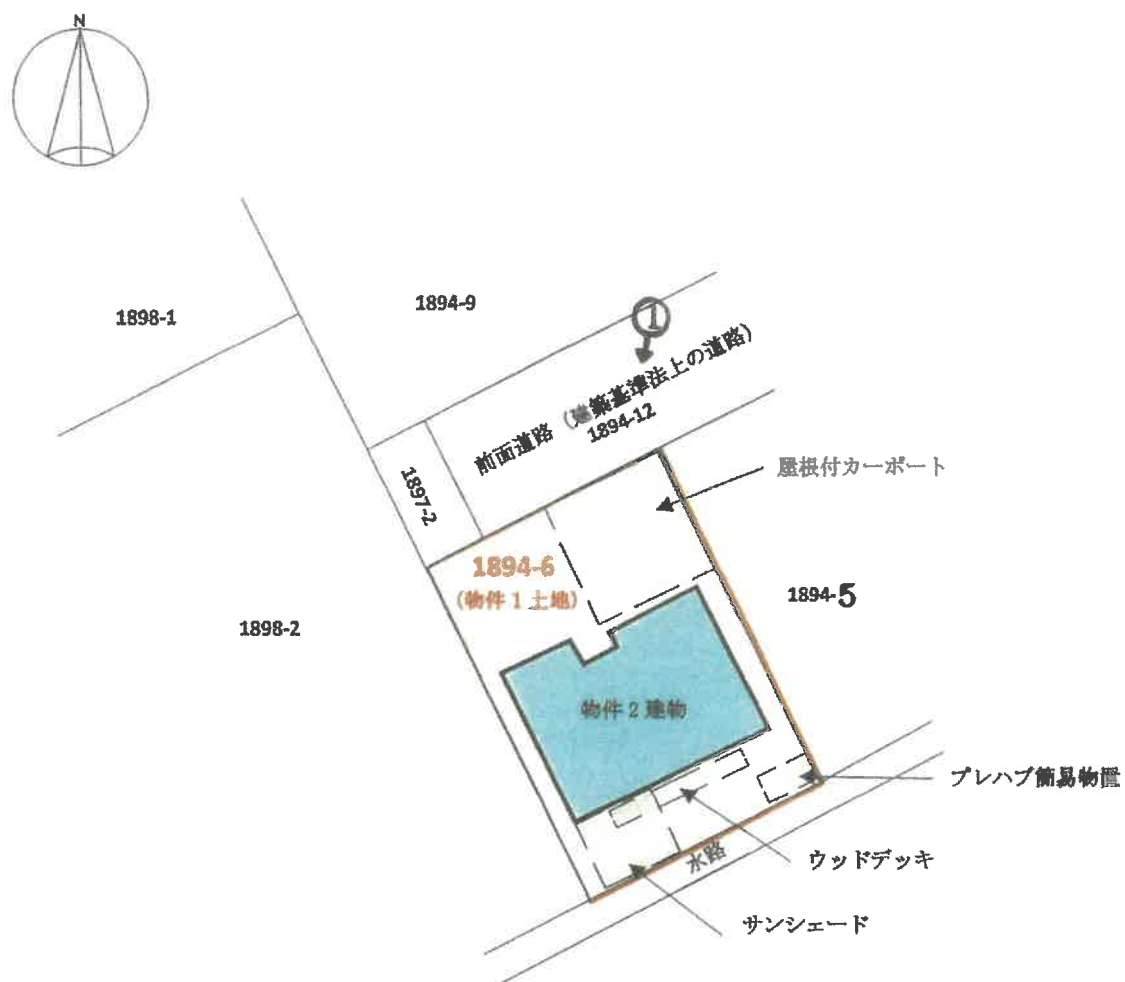
(4枚目)

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 6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12日 (水) 8:10-8:15	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, 通知書投函
7年 3月12日 (水) 11:55-12:00	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, 本件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25日 (火) : - :	執行官室	所有者に現況調査期日通知書及び本件物件の使用状況に関する照会書郵送 (照会に対する回答なし)
7年 4月 9日 (水) 9:55-10:45	物件所在地	全戸不在, 境界調査, 占有状況調査, 外観写真撮影, 評価人同行, 近隣住民から事情聴取, 建物の解錠ができなかったため建物内の調査は中止
7年 4月16日 (水) 15:45-16:40	物件所在地	全戸不在, 入室調査 (全室), 間取調査, 占有状況調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 7年 4月 9日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B を立ち会わせ, 技術者に解錠作業に着手させた が, 解錠できず, 建物内に立ち入ることができなかった。 ■ 令和 7年 4月16日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B 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)

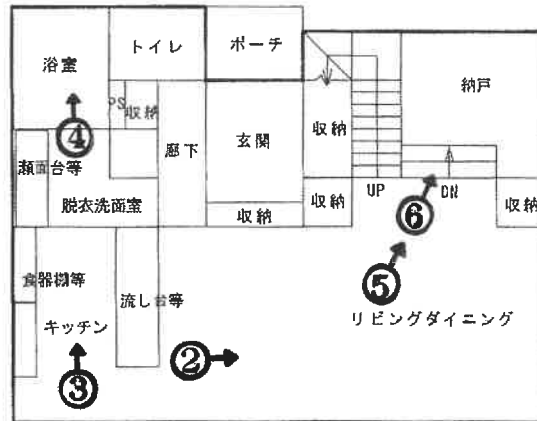
土地建物位置関係図



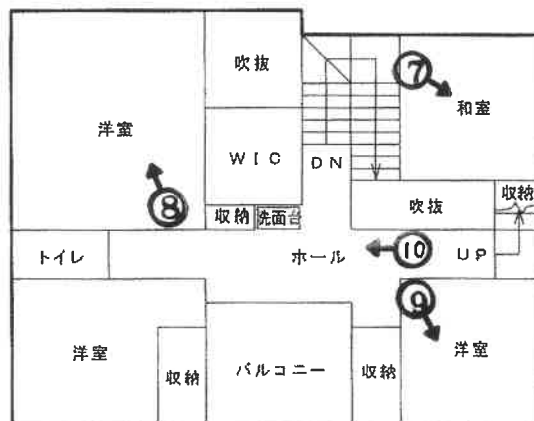
♂写真撮影方向

間 取 図

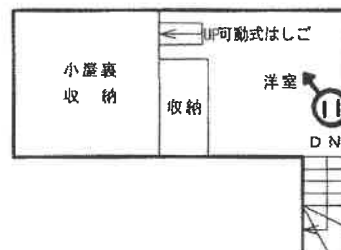
物件 2



1 階



2 階



3 階

♂写真撮影方向

写真 1
屋根付カーポート

物件 2

物件 1



写真 2

建物内の状況



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



写真 1 0

建物内の状況



写真 1 1

建物内の状況

小屋裏収納



令和 7 年（ケ）第 6 号
令和 7 年 4 月 16 日 現地調査
令和 7 年 5 月 2 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 | 富士市北松野字沖田 |
| | 地 番 | 1 8 9 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市北松野字沖田 1 8 9 4 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 8 9 4 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル
2 階 6 6 . 6 6 平方メートル
3 階 1 1 . 5 9 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 2, 2 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 8 8 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1 0, 3 6 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1、2の不動産について、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「富士川」駅の北西方、直線距離にて約5.3km付近に、別添「位置図」のとおり所在する。	
付 近 の 状 況	富士川西岸、県道背後に位置する住宅地域で、一般住宅を主体に共同住宅等もみられる。地価水準に影響を与えるような変動要因は特段確認されなかったため、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	市街化区域
	用途地域	第二種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	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	205.32平方メートル
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約9m、奥行約17m
	地勢	ほぼ平坦
	接道状況	敷地の北側で幅員約6mの下記道路に接面する中間画地
	その他	なし
接 面 道 路 の 状 況	建築基準法上の道路（地番：1894-12 建築基準法42条1項2号） ※ 地番1897-2の登記地目は公衆用道路であるが、建築基準法上の道路ではない。	
土 地 利 用 の 状 況	・ 物件1土地は物件2建物の敷地に供されている。 ・ 敷地内には、屋根付カーポート、プレハブ簡易物置が存している。 ・ 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>なし</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	なし
上	水	道	あり										
ガ	ス	配	管										
下	水	道	なし										
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土地は物件2建物の敷地の用に供される前は農地として使用されており、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）：平成24年12月19日 経 過 年 数 ：約12年 経済的残存耐用年数：約13年
仕 様	構 造 ：木造 屋 根 ：かわら葺 外 壁 ：窯業系サイディング 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 ：オール電化
床 面 積	151.12平方メートル(登記数量)
現 況 用 途 等	居宅
品 等	普通
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	建物所有者が本物件を居宅として使用、占有している。
特 記 事 項	・ 物件2建物の南側に、サンシェード、木製のウッドデッキが設置されている。 ・ 本件建物の屋根には、太陽光発電パネルが設置されているものと思われる。

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（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	30,500	1.0	205.32	1.0	6,260,000

ア 標準画地価格

地価調査基準地 富士-30

地価調査基準地 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,500\text{円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/104 \times 100/99 \div 30,500\text{円/㎡}$

◇ 時点修正： 地価調査基準地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： 街路条件△

イ 個別格差： なし

ウ 地 積： 登記数量を採用

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	151.12	0.52	14,140,000

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0%

耐用年数に基づく方法

観察減価法

現価率 = $13\text{年} \div (12\text{年} + 13\text{年}) \times (1-0.0) \div 0.52$

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、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	6,260,000	0.5	法定地上権	3,130,000

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	6,260,000	-3,130,000	/	-	0.6	1,880,000
2	14,140,000	+3,130,000	-	-	0.6	10,360,000
一括価格 (合計)						12,240,000

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-30

所 在 : 富士市南松野字原方 2 8 3 6 番 3

価 格 : 3 1,5 0 0 円/㎡

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 2 6 8 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南4.5m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% 指定容積率 : 150%

地 域 の 概 要 : 農地が残るなか、一般住宅、農家住宅等が連たんする住宅地域

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



国土地理院地図より作成・加工

(A3版をA4版に縮小)



地番区域見出

請 求 部 分	所 在 地	富士市北松野字沖田			地 番		1894番6	
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 文 号 番 号 以 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	備 付 年 月 日 (原図)			備 記 事 項				

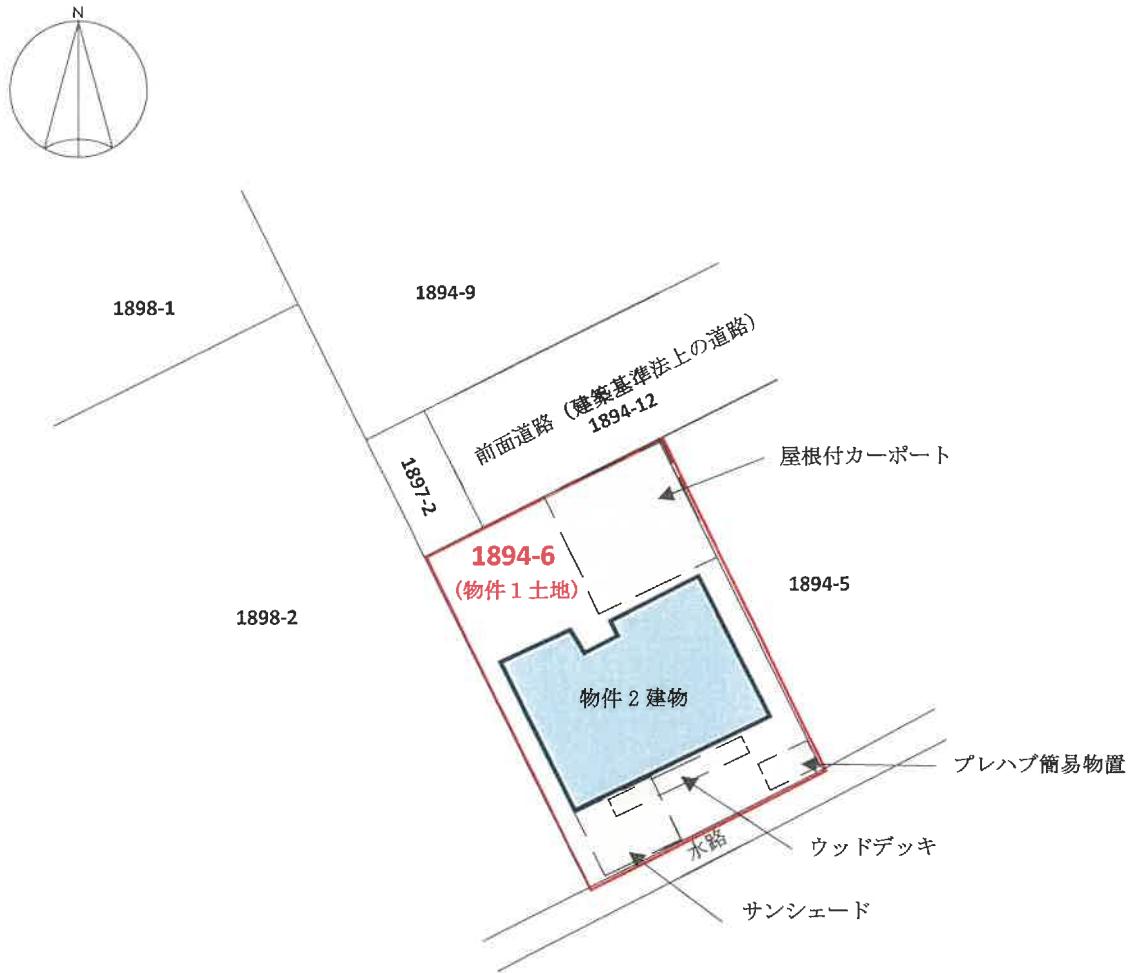
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月14日
静岡地方法務局富士支局

地图整理番号：M04594

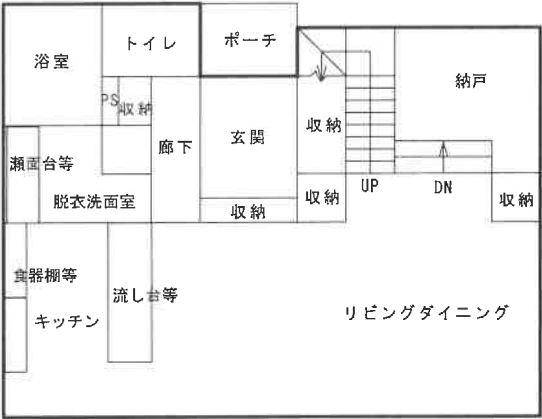
(1/1)

建 物 配 置 図

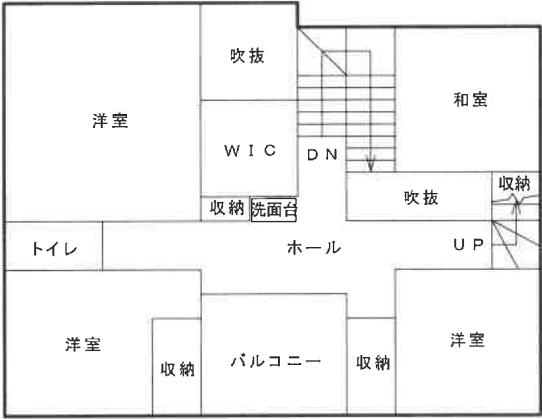


※図面と現況とが異なる場合は、現況を優先とする。

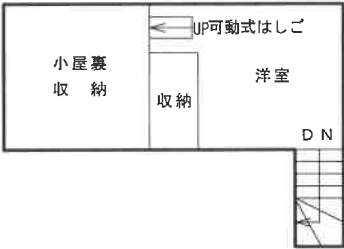
間 取 図



1 階



2 階



3 階

※図面と現況とが異なる場合、現況を優先とする。