

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 8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 8年 1月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 2月10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 8年 1月22日 午後 1時00分から 令和 8年 1月23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12月 8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）
1～4	6,900,000 5,520,000	一括	1,380,000	70,730	17,966
1	2,030,000				
2	170,000				
3	130,000				
4	4,570,000				
			</		



物 件 目 録

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



物 件 明 細 書

令和 7年10月16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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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



令和7年（ケ）第3号

令和7年2月13日受理
令和7年4月 /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 | 富士市宮島字富島 |
| | 地 番 | 2 3 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 7. 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市宮島字富島 |
| | 地 番 | 2 3 6 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0. 2 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富士市宮島字富島 |
| | 地 番 | 2 3 6 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7. 8 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富士市宮島字富島 2 3 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 3 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7. 4 9 平方メートル
2 階 5 4. 2 4 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡県富士市宮島236番地の1		
土地	物件 1・2・3		
現況地目	☒ 宅地（物件 1・2・3） ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に、主に下記建物を所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	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及び3土地は、専ら駐車スペース等に供されている（写真1）。		
建物	物件 4		
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が内部に動産を残置した状態で、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17年2月22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、南西側で市道宮島富島5号線に接する(写真1)。
- 2 本件建物はライフラインが停止しており、相当長期間居住の用に供されていない様子がうかがわれた。第三者による占有の徴表は見受けられず、所有者宛ての郵便物の存在及び近隣者の陳述等から、所有者が内部に動産を残置した状態で本件建物を居宅(空室)として占有しているものと認めた。
- 3 物件2及び3土地付近に、相当期間稼働しないまま放置されていると思われる所有者名義の自動車が存在する。
- 4 建物内部は動産が散在した状態にある(添付写真参照)。庭(物件1土地)には雑草が茂っている(写真2)。
- 5 当職が近隣者から聴取した陳述の要旨は次のとおりである。
 - (1) 2年以上前に所有者は本件建物から出た様子で、人が出入りするのあまり見ない。
 - (2) 敷地内にある自動車もその頃から置きっぱなしだと思う。
- 6 建物内にペットの飼育用具があり、ペットが飼われていた可能性がある。1階ホール角のクロスに損傷箇所、2階ホール天井クロスにひび割れが認められる(写真6, 8)。
- 7 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

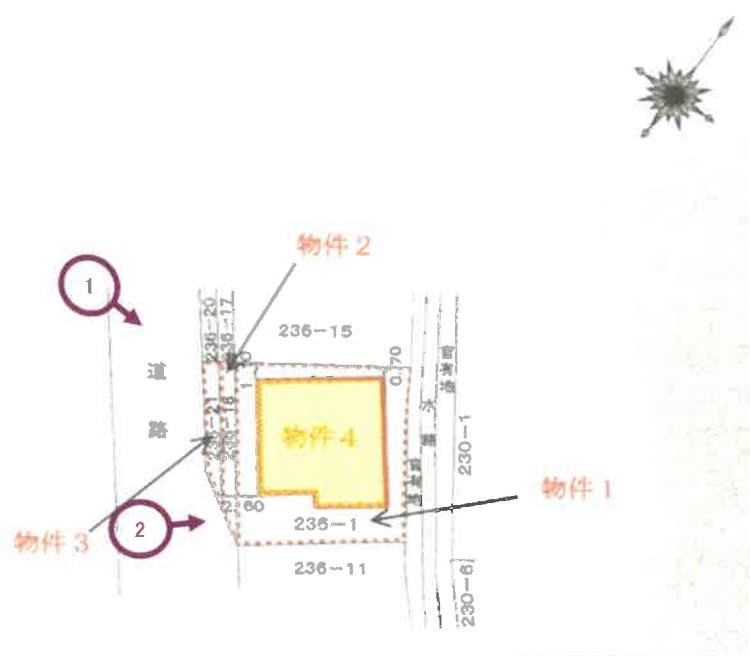
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月13日（木） ：－：	当庁執行官室	間取図交付申請（郵送） 富士市役所
令和7年2月20日（木） 9：15－9：26	静岡地方法務局 富士支局	登記事項証明書交付申請（窓口） 周辺土地（田、宅地）につき調査
令和7年2月20日（木） 8：35－8：55	物件所在地 （1回目）	現況調査、写真撮影（外観）
令和7年2月21日（金） ：－：	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和7年2月27日（木） 8：00－8：10	富士市役所 建設総務課	接面道路につき調査
令和7年3月12日（水） 9：55－10：40	物件所在地 （2回目）	現況調査（建物内立入）、写真撮影 近隣者と面談 ＜評価人同行＞
令和7年3月18日（火） 11：15－11：25	中部運輸局 静岡運輸支局	登録事項等証明書（詳細登録証明書）交付申請（窓口）
（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7年3月12日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させ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

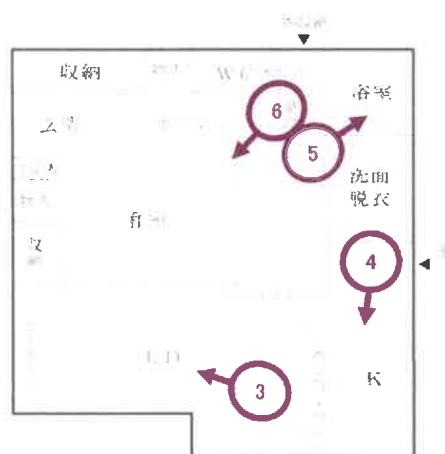


写真撮影位置・方向

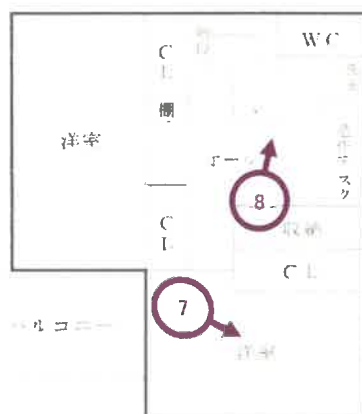
建物配置図（概略）



間取図（物件3）



1 階



2 階

（ 5 枚目 ）

1



2



3



4



5



6

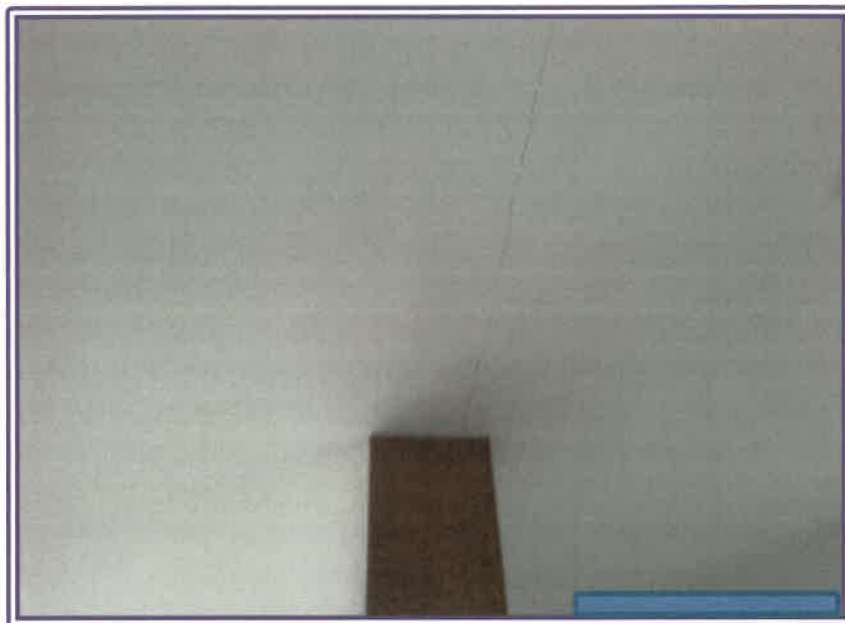


クロスの損傷箇所

7



8



天井クロスのひび割れ箇所

令和7年 (ケ) 第 3号
令和7年 3月12日 現地調査
令和7年 4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

興 津 康 博

物 件 目 録

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



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金6,900,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,030,000円
物件2 (土地)	金170,000円
物件3 (土地)	金130,000円
物件4 (建物)	金4,570,000円

- 1 一括価格は、物件1～物件4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3の土地の内訳価格は物件4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4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	
4	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1土地の上に物件4の建物が存する。 ・物件1～物件3土地は一体利用されていることから各土地間の境界は判然としない。		

※ 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3）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「富士」駅の南方・直線距離約 1.3 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	富士市中心市街地の南西方の宮島地域内で、東西に走る「東海道新幹線」軌道の南側に位置する一般住宅が建ち並ぶ中にアパートも見られる住宅地域。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 第二種中高層住居専用地域 一部 第一種住居地域 60% 200% — 高度地区（第1種）最高限度20m
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1：127.18㎡ 物件2：10.27㎡ 物件3：7.88㎡ 合計 145.33㎡ 台形 間口：約11.5m 奥行：約12m～13m 画地は平坦地 路面と等高に接面する中間画地 物件1土地北東側の官地との境界付近に目隠しフェンスが設置されている。
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約5.0～6.8m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4建物の敷地として利用されている。物件2、物件3土地は調査時点では、駐車スペース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（本件建物はLPGを使用） 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3土地は一体利用されていることから各土地間の境界は判然としない。 ・本件土地は、主として第二種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）と一部第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）に用途地域が跨がっている。 ・放置されていると思われる令和4年8月の車検シール（検査標章）が貼られた自動車が存在する。 ・物件1土地の庭部分にはススキ等の枯れ草が繁茂していた。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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17年2月新築 経過年数：約20年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：かわらぶき 外 壁：塗り壁 内 壁：クロス、ボード、タイル等 天 井：クロス、ボード等 床：フローリング、クッションフロア、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：外収納
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	普通
保守管理の 状態	やや劣る
建 物 の 利 用 状況	建物所有者が、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	・調査時点では、建物内に多数の家財道具等の動産類が存在していた。 ・2階ホール天井クロスのひび割れ、1階ホール内壁クロスの剥がれや内壁ボードに陥没穴が見られた。 ・2階ホールに「猫トイレ」があったことから、かつて猫を飼育していた可能性がある。 ・所有者の立会いが得られなかったため、建物・設備の不具合の有無は聴取できなかった。

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3（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	62,200	0.98	127.18	0.92	7,130,000
2	62,200	0.98	10.27	0.92	580,000
3	62,200	0.98	7.88	0.92	440,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 富士－22

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $64,800 \text{ 円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/104 \div 62,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地 域 格 差：基準地は街路幅員にやや劣るが交通接近条件、環境条件に優れる。

イ 個 別 格 差：方位＋、規模▲、形状▲

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 4（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額を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
4	170,000	121.73	0.19	3,930,000

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 20 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価 5%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 5 \text{ 年} \div (20 \text{ 年} + 5 \text{ 年}) \times (1 - 0.05) = 0.19$$

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	7,130,000	0.5	法定地上権	3,570,000
2	580,000	0.5	法定地上権	290,000
3	440,000	0.5	法定地上権	220,000
合 計				4,080,000

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	7,130,000	－3,570,000		0.95	0.60	2,030,000
2	580,000	－290,000		0.95	0.60	170,000
3	440,000	－220,000		0.95	0.60	130,000
4	3,930,000	＋4,080,000	—	0.95	0.60	4,570,000
一 括 価 格 (合 計)						6,900,000

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、建物内の残置物や敷地内に放置されていると思われる自動車が存在すること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 基準地価格 富士－22

所 在：富士市宮島字十兵衛河原102番50

価 格：64,800円/㎡

価格時点：令和6年7月1日

地 積：195㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：北西側4.5m市道

用途指定等：第二種中高層住居専用地域

(建蔽率60%、容積率150%)

地域の概要：中規模一般住宅を主とする住宅地域

第7 附属資料

1 位 置 図

2 公 図 写

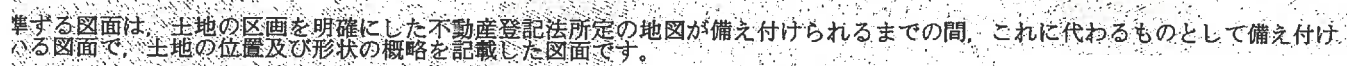
3 建物配置図

4 間 取 図

以 上



国土地理院HPより地理院地図を加工して作成した。



地番区域見出

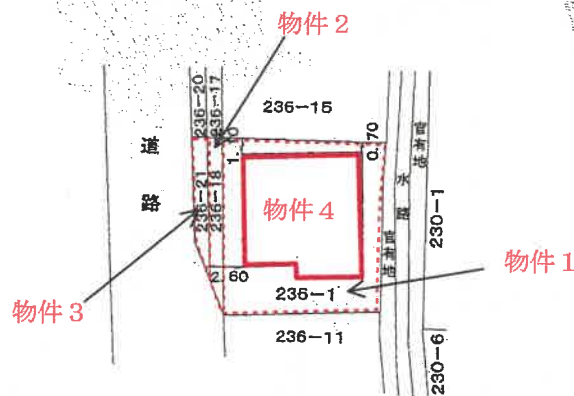
地 番 236番1

座標系

建物配置図

建物図面 各階平面図

家屋番号	236番1
建物の所在	富士市宮島字富島236番地1



(単位m)

申請人

縮尺

1/500

建物配置図は、平成17年2月23日作製の建物図面を基に物件4建物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 4

