

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 2 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 3 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 3 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 18 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 4 月 8 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 3 月 19 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 3 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 8 年 2 月 2 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,900,000 1,520,000	一括	380,000	21,800	0
1	700,000				
2	970,000				
3	230,000				



物 件 目 録

1 所 在 富士市鵜無ヶ渕字銚子口
地 番 256番10
地 目 宅地
地 積 104.06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 富士市鵜無ヶ渕字銚子口 256番地10
家屋 番号 256番10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 26.49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

3 所 在 富士市鵜無ヶ渕字龍ヶ久保
地 番 288番39
地 目 宅地
地 積 33.60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12月15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1～3】

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2】

本件共有者A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 富士市鵜無ヶ渕字銚子口
地 番 256番10
地 目 宅地
地 積 104.06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 富士市鵜無ヶ渕字銚子口 256番地10
家屋 番号 256番10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 26.49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
- 3 所 在 富士市鵜無ヶ渕字龍ヶ久保
地 番 288番39
地 目 宅地
地 積 33.60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（ヌ）第12号

令和7年7月3日受理
令和7年8月14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 富士市鵜無ヶ渕字銚子口
地 番 256番10
地 目 宅地
地 積 104.06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 富士市鵜無ヶ渕字銚子口 256番地10
家屋 番号 256番10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 26.49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

3 所 在 富士市鵜無ヶ渕字龍ヶ久保
地 番 288番39
地 目 宅地
地 積 33.60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	静岡県富士市鵜無ヶ淵256番地の10			
土地	物件 1・3			
現況地目	☒ 宅地（物件 1・3） ☐ 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 ☒ 概ね建物配置図（概略）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	☒ 土地共有者A・B ☐ その他の者 上記の者が本土地上に、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）、カーポートが存する。			
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A ☐ その他の者 上記の者が本建物を家族とともに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	建築年月日 平成2年3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 保管開始日 支部 平成 年 () 第 号			
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 ☒ 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、南東側で認定市道ではない建築基準法上の道路（同法42条1項3号）に接する（写真2）。

2 南東側隣地（登記簿の記載は下表のとおり）の現況は道路である。

地番	地目	地積	所有者
288-1	公衆用道路	87㎡	富士市

3 土地の利用形態について

(1) 本件建物は、物件1土地上に存する。

(2) 物件3土地は、主に駐車スペース等として利用されている。

4 玄関ホール床にたわみが認められる。

5 その他本物件の概要については、Aの陳述を参照されたい。

6 公法上の規制及び供給施設の詳細等については、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 (共有者)	1 本件建物には、私が家族とともに居住しています。世帯主は私です。共有者Bは私の息子ですが、本件建物には住んでおらず、同人の荷物もありません。Bとの間でお金のやりとりはありません。 2 玄関の床が沈むほかは、特段建物に不具合はありません。屋内でネコを1匹飼っていますが、目立つ掻き傷などはありません。 3 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7月3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7月11日（金） 13：19－13：44	静岡地方法務局 富士支局	登記事項証明書交付申請（窓口）
令和7年7月11日（金） 15：25－15：40	物件所在地 （1回目）	現況調査、写真撮影（外観）
令和7年7月14日（月） ：－：	当庁執行官室	共有者ら宛て通知書郵送
令和7年7月24日（木） 12：55－13：07	富士市役所 建築総務課 建築土地対策課	接面道路につき調査
令和7年8月7日（木） 14：00－14：28	物件所在地 （2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)

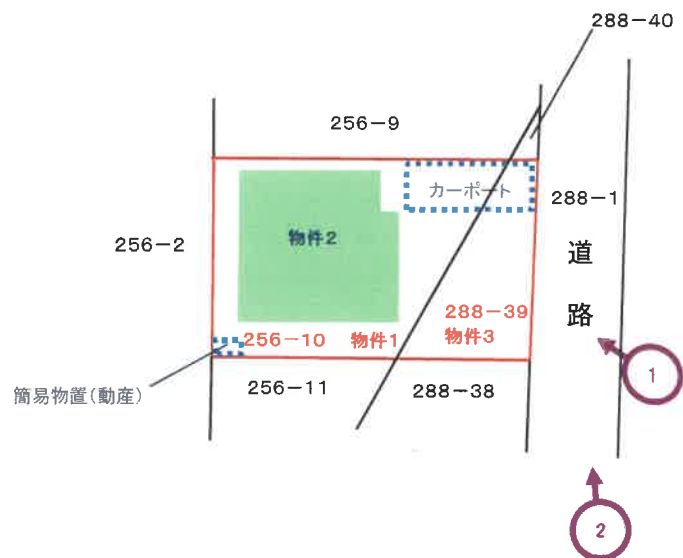
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で玄関が施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

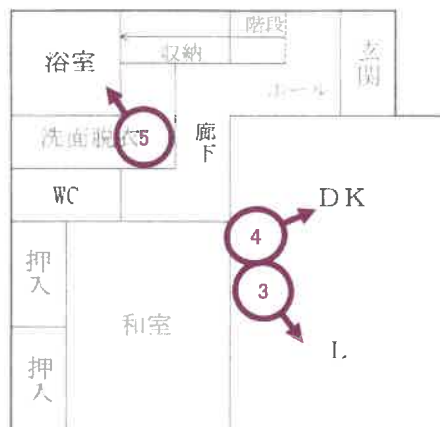


建物配置図（概略）

0 → 写真撮影位置・方向



間取図（物件2）



1 階



2 階

（ 6 枚目 ）

1



2



前面道路の状況

3



4



5



6



令和7年(ヌ)第 12号
令和7年 8月 7日 現地調査
令和7年 8月14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

米 山 和 志 印

物 件 目 録

1 所 在 富士市鵜無ヶ渕字銚子口
地 番 256番10
地 目 宅地
地 積 104.06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 富士市鵜無ヶ渕字銚子口 256番地10
家屋 番号 256番10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 26.49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

3 所 在 富士市鵜無ヶ渕字龍ヶ久保
地 番 288番39
地 目 宅地
地 積 33.60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 1,900,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 700,000円
物件2（建物）	金 970,000円
物件3（土地）	金 230,000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3の土地の内訳価格は物件2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。

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 の土地の上に物件 2 建物が存する。 ・ 地積の確定については、隣地所有者等の立ち会いの上、専門家の測量を要する。		

※ 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3）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「吉原」駅の北東方・直線距離約 6.4 k m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	富士市中心部から北東方に位置する高台の住宅地域である。 駅、店舗等の利便施設への接近性は劣る。開発されてから期間が経過している戸建住宅が多い郊外の住宅地域である。今後も土地利用の大きな変化は予測されない。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 60% 200% 指定なし ー
画 地 の 状 況	地積（公簿） 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	137.66㎡ ほぼ長方形 概ね平坦。 南東側で接面する公道とは、一部高く接面しているが、多くの部分はほぼ等高に接面している。中間画地。 ー
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約 4 m の舗装公道（建築基準法上の道路）に接面。 ※特記事項参照	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件2の建物敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし	

供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし (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	・市街化調整区域内の宅地であるが、線引前宅地である。 ・対象物件と接面している道路部分の所有者は富士市であるが、市道認定されていない。接面する道路は建築基準法第42条第1項第3号道路に該当する。 ・建替等が可能な建物の用途、建ぺい率及び容積率の詳細は富士市役所建築土地対策課に問い合わせされたい。 ・北東側の隣地とは0.5m程度低い。 ・簡易物置が1個ある。 ・カーポートが設置されている。 ・接面する道路は行止まり道路である。 ・接面する道路の舗装の状態は劣る。

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	建築年月日（登記記載）：平成2年3月新築 経 過 年 数：約35年 経済的残存耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：ボード吹付等 内 壁：ビニールクロス、ジュラク、タイル等 天 井：ビニールクロス、合板等 床 ：フローリング、畳、クッションフロア等 設 備：電気、給排水、衛生等 その他：－
床面積（現況）	ほぼ公簿通りと見られる。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普 通
保 守 管 理 の 状 態	普 通
建 物 の 利 用 状 況	共有者の一人及びその親族が居宅として利用している。 ※ 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	・内壁のビニールクロス等に損傷、汚れが見られる箇所がある。 ・床に撓みが見られる箇所がある。 ・猫を1匹飼育している。 ・賃料の授受はない。

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）

物件1、物件3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	20,600	1.01	104.06	0.90	1,950,000
3	20,600	1.01	33.60	0.90	630,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士－9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,900 \text{ 円/㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 120 \div 20,600 \text{ 円/㎡}$

◇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：街路条件＋、環境条件＋

イ 個 別 格 差：方位＋、行止まり道路△

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の状態等を考慮した。

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
2	150,000	77.83	0.05	580,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：建築時期、維持管理の状態、市場性等を考慮し、現価率を5%と査定した。

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	1,950,000	0.4	法定地上権	780,000
3	630,000	0.4	法定地上権	250,000

ウ 敷土地利用権等割合：物件1、物件3の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%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	1,950,000	－ 780,000		－	0.6	700,000
2	580,000	＋ 1,030,000	－	－	0.6	970,000
3	630,000	－ 250,000		－	0.6	230,000
一 括 価 格 (合 計)						1,900,000

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 公 示 地 富士－9

所 在：富士市大渕字城山2213番157

価 格：24,900円／ m^2

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：264 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側6.5m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域

(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ空地の残る高台の住宅地域

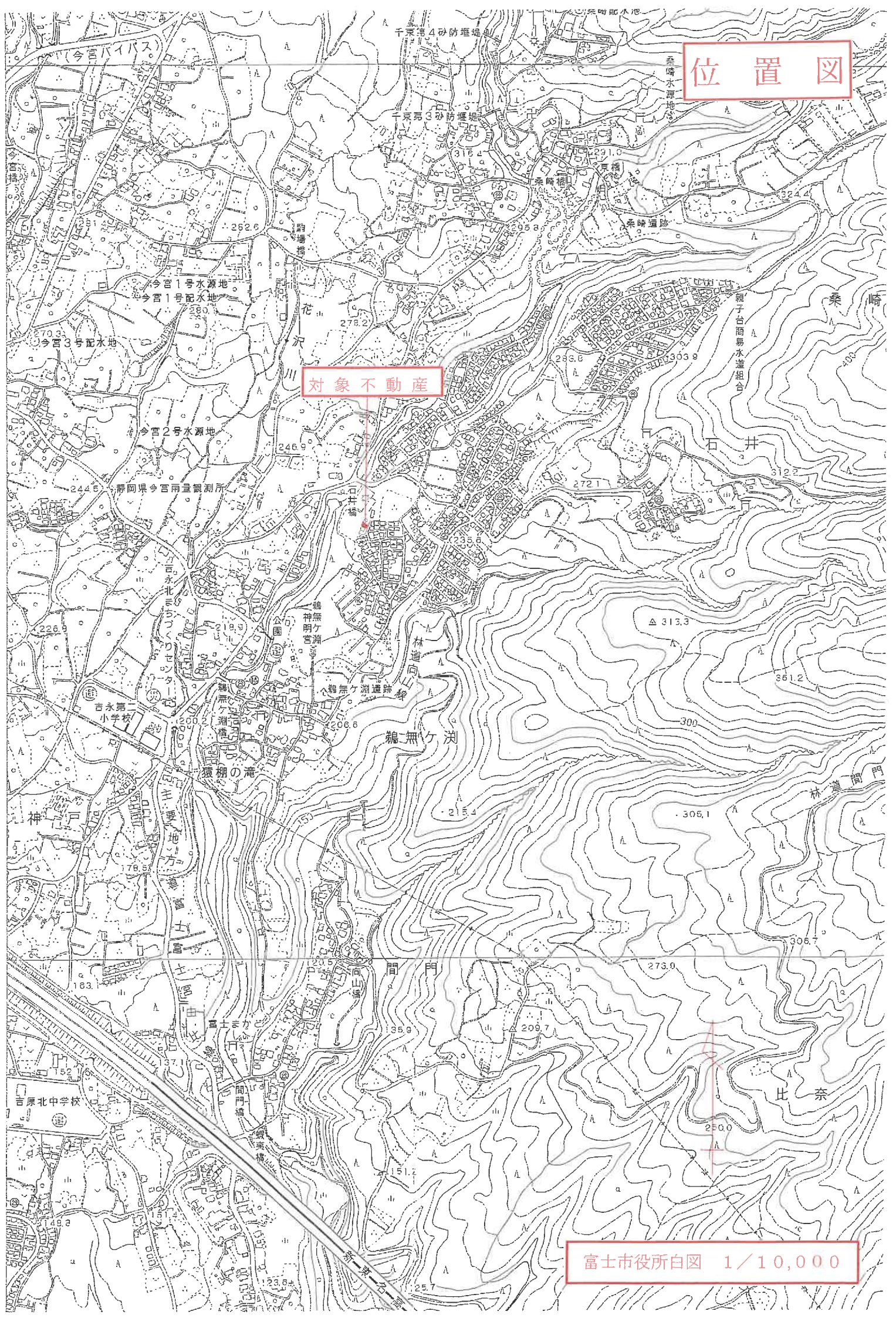
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物配置図
- 5 間取図

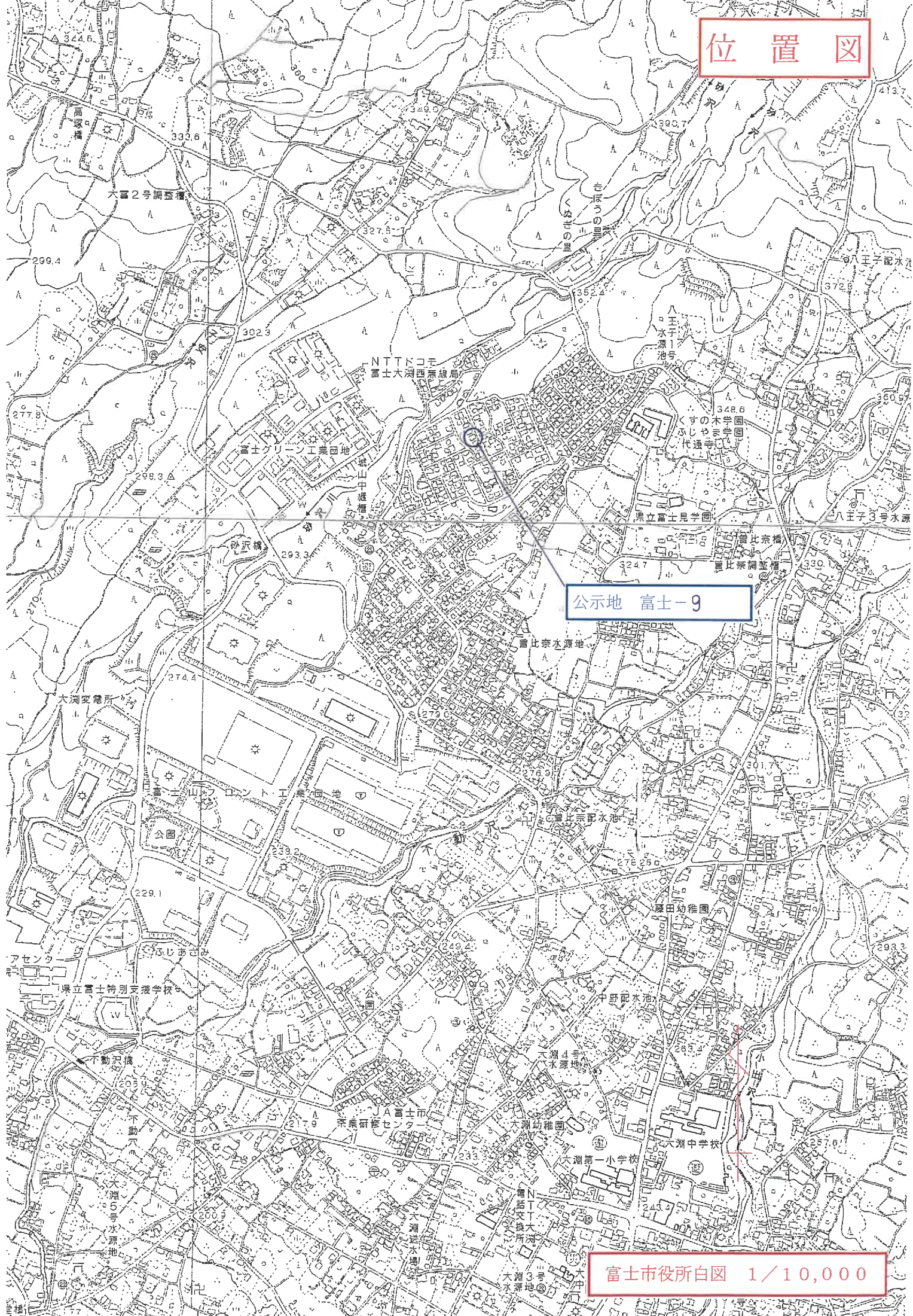
以 上

位置図

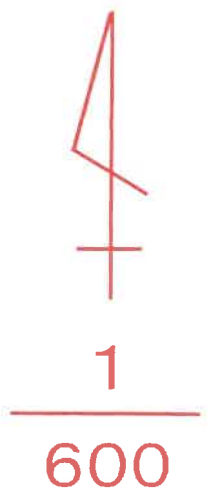
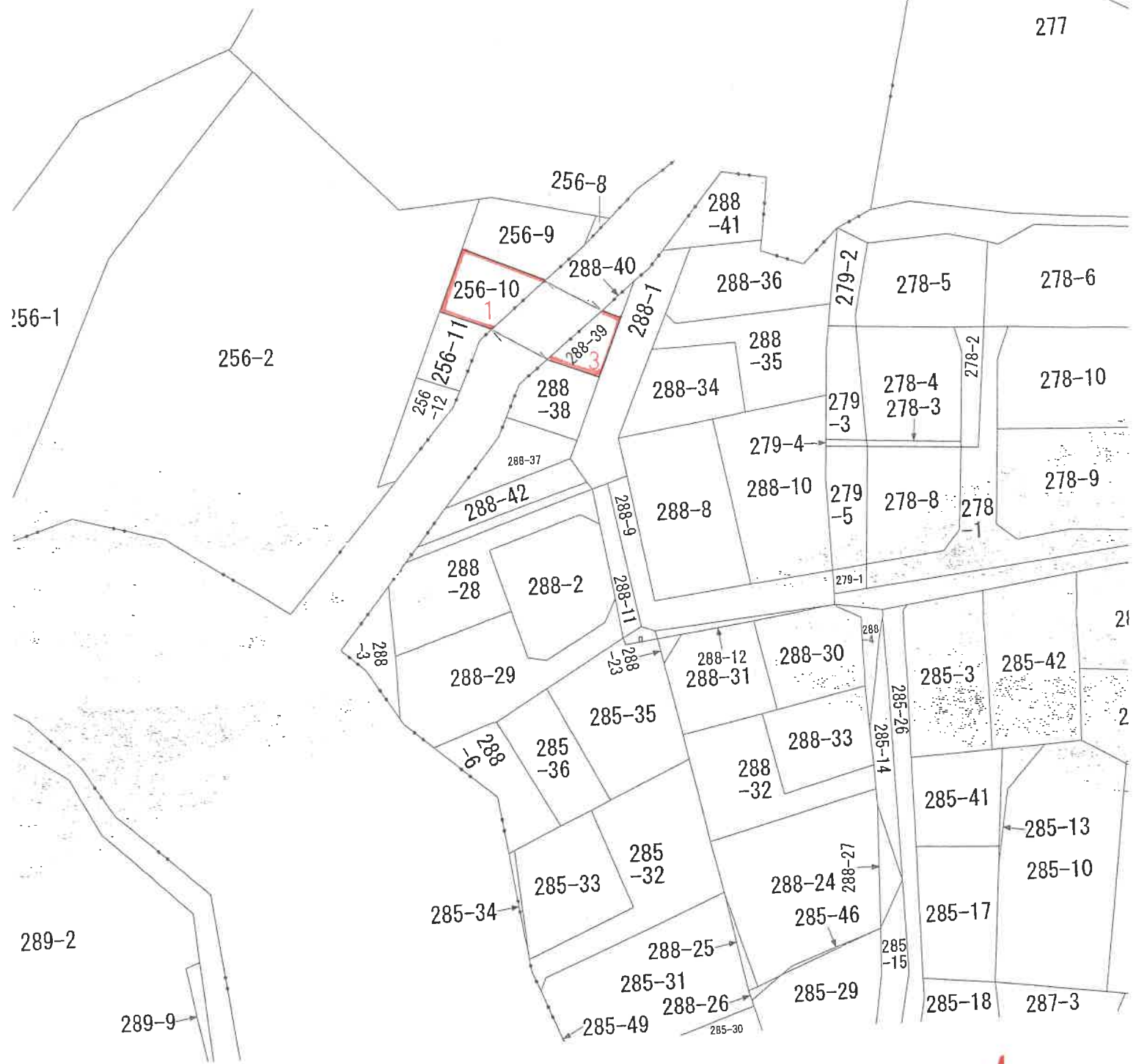
対象不動産



位置図

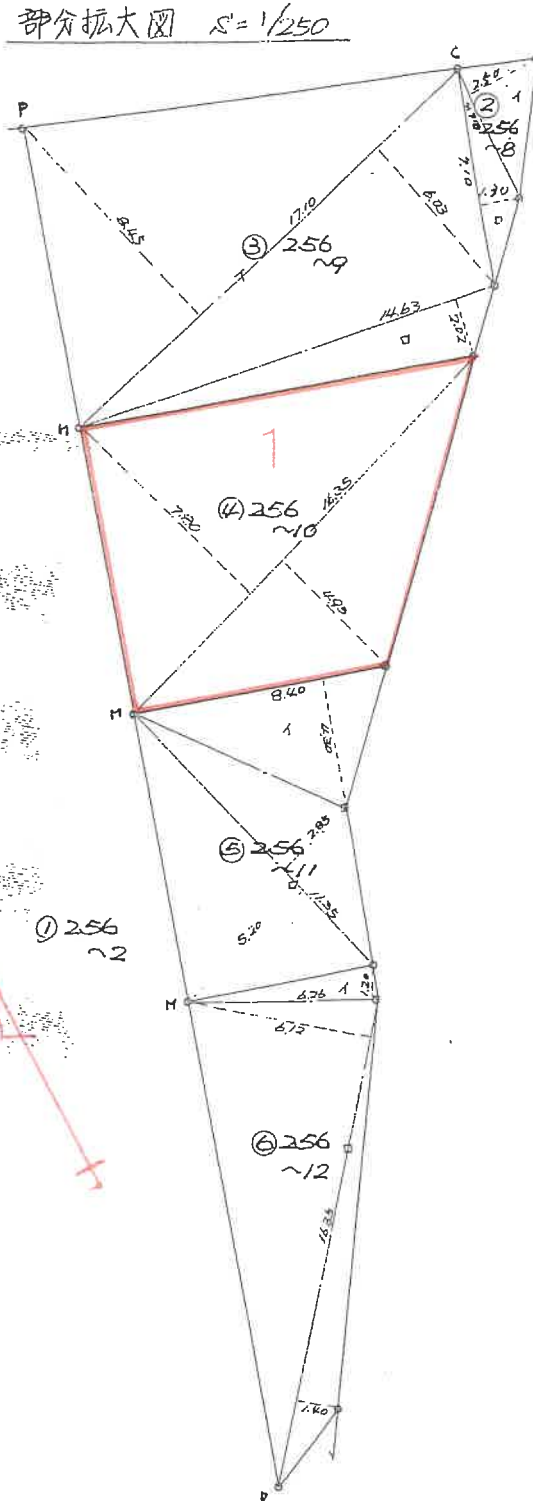


公示地 富士-9



037810

部分拡大図 $S' = 1/250$



求 積

② 256 ~ 8

4	4.70	x	2.50	11.7500
4	7.10	x	1.30	9.2300
計				20.9800
1/2				10.4900

③ 256 ~ 9

1	17.10	x	(8.45 + 6.03)	247.6080
4	14.63	x	2.02	29.5526
計				277.1606
1/2				138.5803

④ 256 ~ 10

	16.35	x	(7.80 + 4.93)	208.1355
1/2				104.06775

⑤ 256 ~ 11

1	8.40	x	4.30	36.1200
4	11.35	x	(5.20 + 2.85)	91.3675
計				127.4875
1/2				63.74375

⑥ 256 ~ 12

1	6.26	x	1.20	7.5120
4	16.35	x	(6.12 + 1.40)	122.9520
計				130.4640
1/2				65.2320

① 256 ~ 2

$$3197.78 - (10.49 + 138.58 + 104.06 + 63.74 + 65.23) = 2815.68$$

地 積

① 256-2	2815 M^2
② 256-8	10 M^2
③ 256-9	138 M^2
④ 256-10	104 M^2
⑤ 256-11	63 M^2
⑥ 256-12	65 M^2

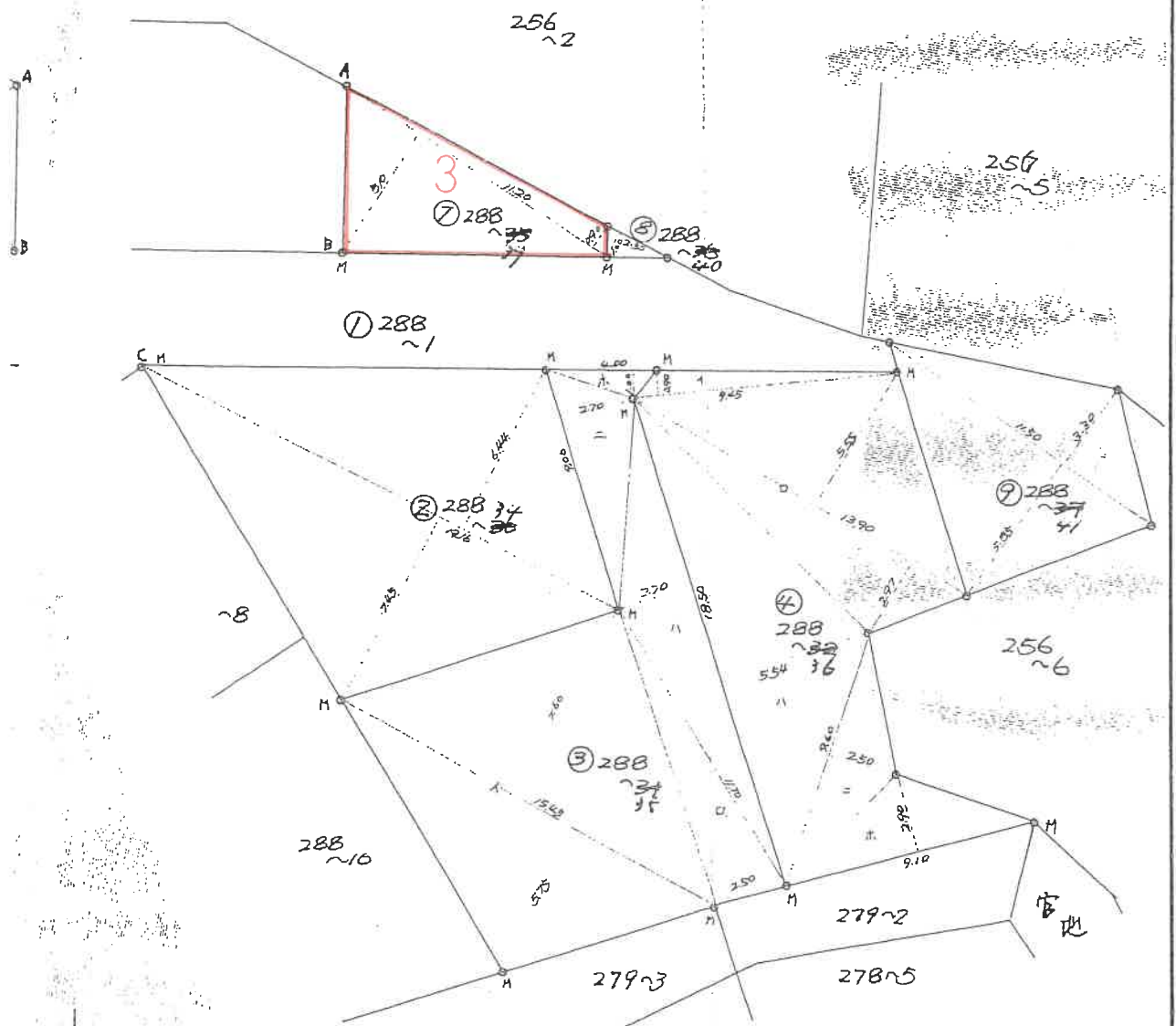
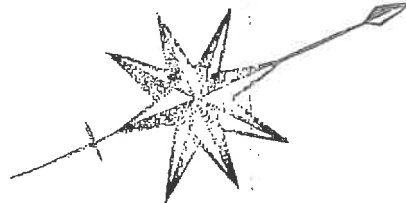
作 製 者

地 積 測 量 図

地 番	288 ³⁴ ~30, 288 ³⁵ ~31, 288 ³⁶ ~32, 288 ³⁷ ~33, 288 ³⁸ ~34, 288 ³⁹ ~35, 288 ⁴⁰ ~36, 288 ⁴¹ ~37
-----	--

288-1

土地の所在	富士市鵜無ヶ畑子龍久保
-------	-------------



筆界標略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属標, M...刻ミ() (単位m)

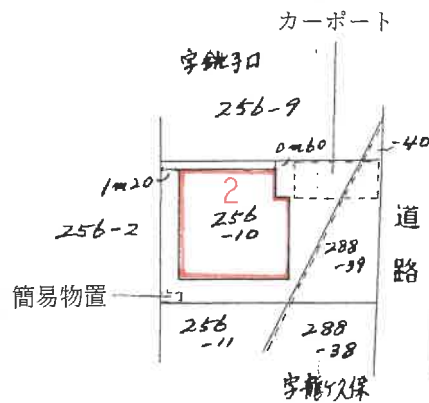
申請人		縮尺	1/250
-----	--	----	-------

建物配置図

建物図面
各階平面図

家屋番号 256-10

建物の所在 富士市鶴無ヶ沢字鉾子口 256-10



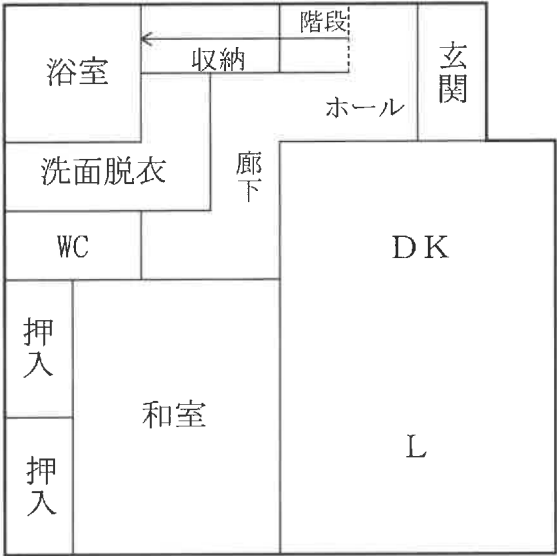
(単位m)

申請人

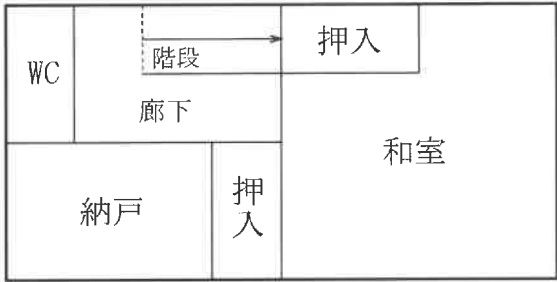
縮尺

1/500

物件 2



1 階



2 階