

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9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 4月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月23日 午後 1時00分から 令和 8年 4月24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 3月 9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 富士市水戸島一丁目
地 番 41番6
地 目 宅地
地 積 145.16平方メートル
共有者 A 持分12分の4



物件明細書

令和 8年 1月 6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】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

売却対象外の共有持分を有するBが占有している。同人所有の売却対象外の未登記建物（種類：居宅、構造：木造瓦葺平家建、床面積：104.95平方メートル（固定資産課税台帳の記載による））が本件土地に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

・本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

・売却対象外の土地（地番42番1及び地番41番7）と一体として利用されており、同土地との境界がそれぞれ不明確である。

《 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 富士市水戸島一丁目
地 番 41番6
地 目 宅地
地 積 145.16平方メートル
共有者 A 持分12分の4



令和7年（ヌ）第18号

令和7年9月10日受理
令和7年11月10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 富士市水戸島一丁目
地 番 41番6
地 目 宅地
地 積 145.16平方メートル
共有者 A 持分12分の4

不動産の表示	「物件目録」のとおり																												
住居表示	静岡県富士市水戸島1丁目5-20 付近																												
土地	物件 1																												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 畑(物件)																												
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね土地建物位置概略図のとおり																												
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B(土地の売却対象外持分所有者) <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、昭和50年頃から、主に後記目的外建物を所有して占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり																												
その他の事項	<p>1 本件土地は、目的外土地1及び2(登記簿の記載は順に下表のとおり)とともに一画地を形成し、主に後記目的外建物の敷地の一部として利用されている。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地番</th> <th>地目</th> <th>地積</th> <th>所有者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>42-1</td> <td>宅地</td> <td>154.37㎡</td> <td>B</td> </tr> <tr> <td>41-7</td> <td>宅地</td> <td>113.40㎡</td> <td>B</td> </tr> </tbody> </table> <p>目的外土地1は、主に目的外建物の敷地として、目的外土地2は、主に庭として利用されている。 上記3筆の土地相互の境界はいずれも外観上判然としない。</p> <p>2 目的外土地1及び2は、南側で市道水戸島梅屋敷線に接するが(写真4)、本件土地は公道には接していない。</p> <p>3 目的外土地1及び2の南側隣地(登記簿の記載は下表のとおり)の現況は、いずれも道路である。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地番</th> <th>地目</th> <th>地積</th> <th>所有者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>41-4</td> <td>公衆用道路</td> <td>334㎡</td> <td>富士市</td> </tr> <tr> <td>42-4</td> <td>公衆用道路</td> <td>276㎡</td> <td>富士市</td> </tr> <tr> <td>42-6</td> <td>公衆用道路</td> <td>16㎡</td> <td>富士市</td> </tr> </tbody> </table> <p>4 本件土地は、持分(12分の4)のみの売却である。 5 その他本物件の概要については、共有者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については評価書を参照されたい。</p>	地番	地目	地積	所有者	42-1	宅地	154.37㎡	B	41-7	宅地	113.40㎡	B	地番	地目	地積	所有者	41-4	公衆用道路	334㎡	富士市	42-4	公衆用道路	276㎡	富士市	42-6	公衆用道路	16㎡	富士市
地番	地目	地積	所有者																										
42-1	宅地	154.37㎡	B																										
41-7	宅地	113.40㎡	B																										
地番	地目	地積	所有者																										
41-4	公衆用道路	334㎡	富士市																										
42-4	公衆用道路	276㎡	富士市																										
42-6	公衆用道路	16㎡	富士市																										
執行官保管の仮処分	ない																												
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)																												
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置概略図のとおり																												

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	富士市水戸島一丁目 4 1 番地 6、4 2 番地 1
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造瓦葺平家建
床面積 (概略)	104.95m ² (評価証明の記載)
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 物件 1 土地の売却対象外持分所有者 B <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和 50 年頃 (A の陳述) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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)	<ol style="list-style-type: none">1 本件土地の売却対象外持分所有者かつ目的外土地1及び2の所有者Bは、私の母です。本件土地を第三者に賃貸等している事実はありません。2 Bは、本件土地上に目的外建物を所有しています。Bとの間に、地代等金銭のやりとりは一切ありません。同建物は、昭和50年頃に建築されています。3 本件土地内に、井戸や祠といった類いのものはありません。4 隣地との境界について紛争は生じていません。

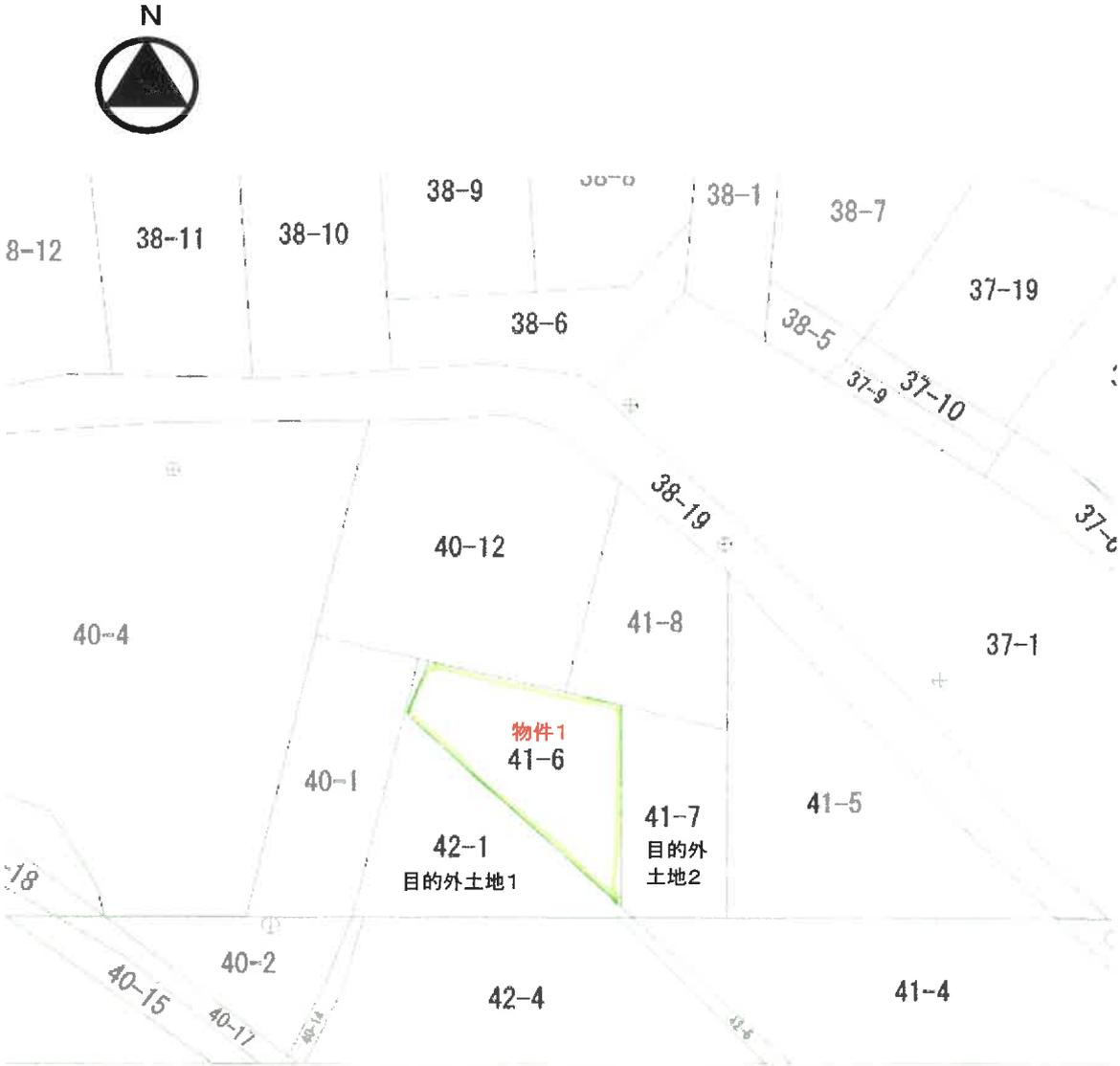
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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9月17日(水) 12:50-13:02	静岡地方法務局 富士支局	登記事項証明書交付申請(窓口) 本件土地上に登記された建物がないことを確認
令和7年9月17日(水) 14:30-14:45	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影
令和7年9月24日(水) 8:32-8:41 11:12-11:15	富士市役所 資産税課	固定資産評価証明書交付申請(窓口)
令和7年9月24日(水) 9:00-9:07	富士市役所 建設総務課	接面道路につき調査
令和7年9月30日(火) :-:	当庁執行官室	共有者あて通知書送付
令和7年11月5日(水) 14:30-14:45	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)		
<p>■ 令和7年11月5日 調査開始時、目的物件は不在であったので、立会人Cを立ち会わせ、敷地内に立ち入った。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図抄本

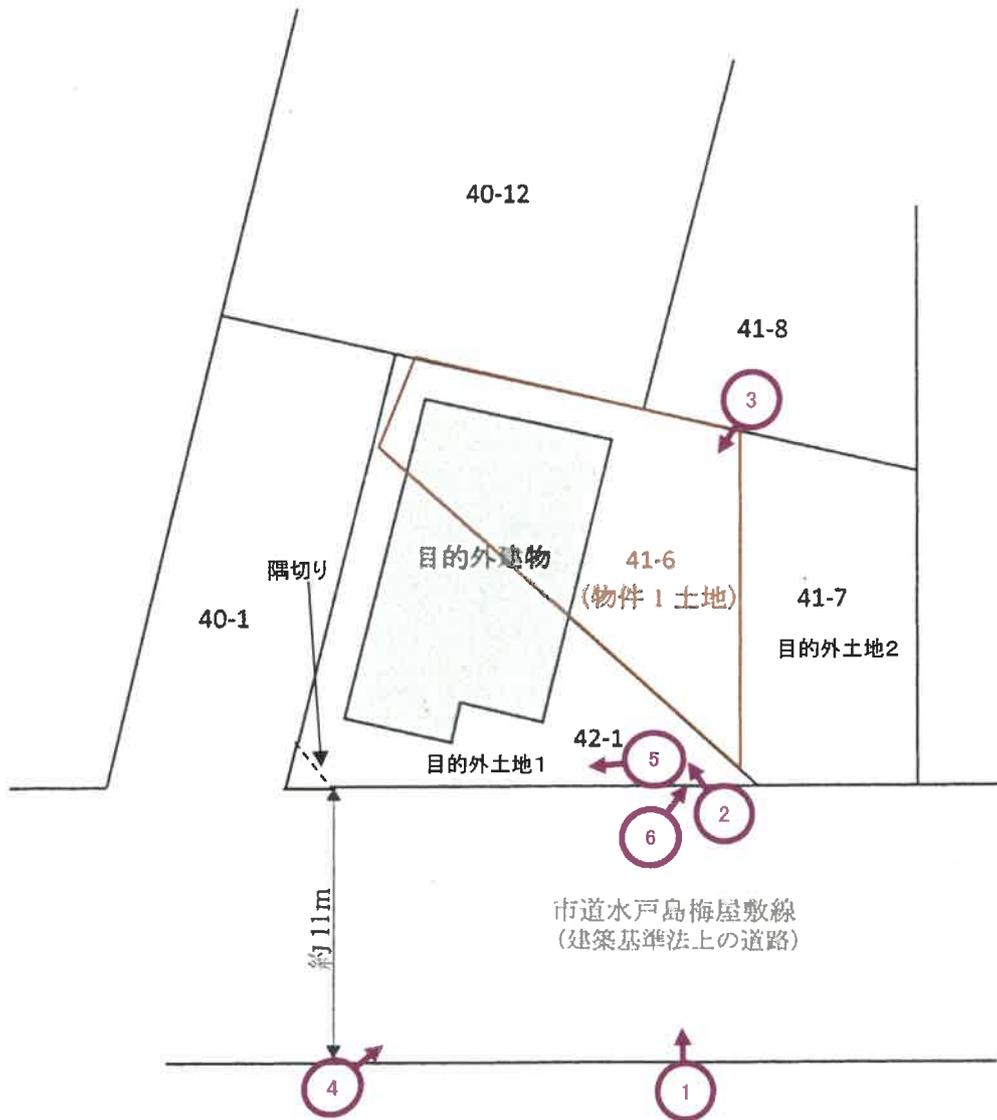
○ → 写真撮影位置・方向



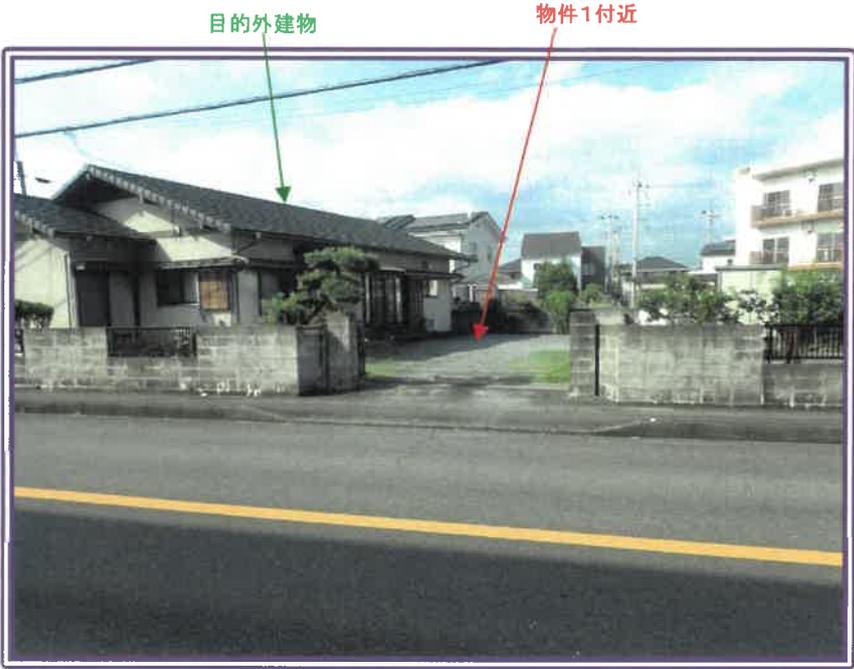
土地建物位置概略図



0 → 写真撮影位置・方向



1



2



3

目的外建物



4

目的外建物



市道水戸島梅屋敷線

5

目的外建物



目的外土地1付近

6



目的外土地2付近

令和7年(ヌ)第 18号
令和7年11月5日現地調査
令和7年11月12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 印

物 件 目 録

- 1 所 在 富士市水戸島一丁目
地 番 41番6
地 目 宅地
地 積 145.16平方メートル
共有者 A 持分12分の4

第1 評価額

評価額	
物件1（土地）	金1,080,000円

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																		
特 記 事 項																			
<p>・ 物件1土地に下記に示す未登記の目的外建物が存している。</p> <p>【目的外建物の概要（固定資産課税台帳により確認）】</p> <p>所 在 富士市水戸島一丁目41-2</p> <p>種 類 居宅</p> <p>構 造 木造瓦葺平家建</p> <p>床 面 積 104.95平方メートル</p> <p>・ 物件1土地は、下記記載の目的外土地1及び2と共に一体画地を形成しており、目的外土地1は主として目的外建物の敷地として、目的外土地2は主に庭として利用されている。</p>																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 15%;">地 番</th> <th style="width: 15%;">地 目</th> <th style="width: 20%;">地 積</th> <th style="width: 35%;">所 有 者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>目的外土地1</td> <td>42-1</td> <td>宅地</td> <td>154.37㎡</td> <td>B</td> </tr> <tr> <td>目的外土地2</td> <td>41-7</td> <td>宅地</td> <td>113.40㎡</td> <td>B</td> </tr> </tbody> </table>						地 番	地 目	地 積	所 有 者	目的外土地1	42-1	宅地	154.37㎡	B	目的外土地2	41-7	宅地	113.40㎡	B
	地 番	地 目	地 積	所 有 者															
目的外土地1	42-1	宅地	154.37㎡	B															
目的外土地2	41-7	宅地	113.40㎡	B															

※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	J R東海道本線「富士」駅の南西方、直線距離にて約550m地点に別添「位置図」のとおり所在する。	
付近の状況	沿道に一般住宅のほか共同住宅、店舗、事業場等が混在する地域である。	
主な公法上の規制等（道路幅員等の個別の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
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	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	特別用途地区（第一種特定規模集客施設制限地区） 第一種高度地区（20m）	
面地の状況	地積	145.16平方メートル
	形状	不整形
	地勢	ほぼ平坦
	接道状況	無道路地
	その他	特になし
接面道路の状況	-	
土地利用の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既述のとおり、物件1は目的外建物の敷地に供されている。 ・ 本件土地は、共有者Aの持分（12分の4）のみの売却である。 ・ 目的外建物の有無：有（目的外建物の概要は既述のとおり） ・ 既述のとおり、物件1土地は目的外土地1と一体として目的外建物の敷地の用に供されており、当該一体地として公道に接しているが、物件1土地単独では公道には接していない（無道路地）。 	

供給処理施設	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; padding: 2px;">上水道</td> <td style="padding: 2px;">あり</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">ガス配管</td> <td style="padding: 2px;">なし</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">下水道</td> <td style="padding: 2px;">あり</td> </tr> </table> <p>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。</p>	上水道	あり	ガス配管	なし	下水道	あり
上水道	あり						
ガス配管	なし						
下水道	あり						
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上下水道については、目的物件1の隣地（42-1）を介し南側を通過する市道水戸島梅屋敷線の敷設状況を記載している。 ・ 富士市ホームページ（ふじタウンマップ）によると、物件1土地は文化財保護法に規定される埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・ 物件1土地は土壌汚染対策法に規定される要措置区域、形質変更時要届出区域の指定履歴はない。また、目視による外観調査の結果からは土壌汚染の存する端緒は発見されなかった。 <p>物件1土地は目的外建物の敷地の用に供されているが、外観調査の限りにおいては、再建築等において弊害となるような地下埋設物の存する可能性は低いと判断した。</p>						

第5 評価額算出の過程

土地の造成原価や土地のみの安定的な収益の把握は困難であるため、取引価格からの検討に準じる公示価格等からの検討を中心に評価額を求める。

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	共有 持分 オ	建付地価格 (円) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	88,000	0.63	145.16	1.0	4/12	2,680,000

ア 標準画地価格

地価公示標準地 富士-24

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $83,400\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/103 \times 100/92 \approx 88,000\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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（南西）

◇ 地域格差： 街路条件△、環境条件△

イ 個別格差： 形状△、無道路地△

ウ 地積： 登記簿記載数量を採用した。

エ 建付減価： なし

2. 評価額の判定

物件1土地には目的外建物が存しているため、前記により求めた価格より当該目的外建物の土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を施し、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)カ)	土地利用権等割合		配分割合	土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ウ	エ (ア×イ×ウ)
1	2,680,000	0.1	使用借権	0.4	110,000

イ.土地利用権等割合： 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を目的外建物について10%と査定した。

ウ.配分割合： 物件1のほか目的外土地(42-1)も目的外建物の敷地に供されているため、物件1が負担すべき土地利用権割合は当該建物の存する面積割合により決定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円)	占有 減価 修正	市場 性 修正	競売 市場 修正	評価額 (円)
	ア	(2(1)エ) イ	ウ	エ	オ	
1	2,680,000	-110,000	/	0.7	0.6	1,080,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： この種の不動産の市場性、目的物件の個別的要因について十分検討した結果、当該目的物件が共有持分であり、単独では接道要件を満たしておらず、さらに未登記目的外建物の敷地に供されているなど、通常の物件に比べ極めて有効需要は乏しく、より市場性は劣ると判断されたため、所要の調整を行った。

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示標準地 富士-24

所 在 : 富士市水戸島1-3-9
価 格 : 83,400円/m²
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 177m²
供給処理施設 : 上下水道、ガス
接 面 街 路 : 南西4.0m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第二種住居地域
指定建蔽率60% 指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 目的外建物配置図

以上



公 図 写

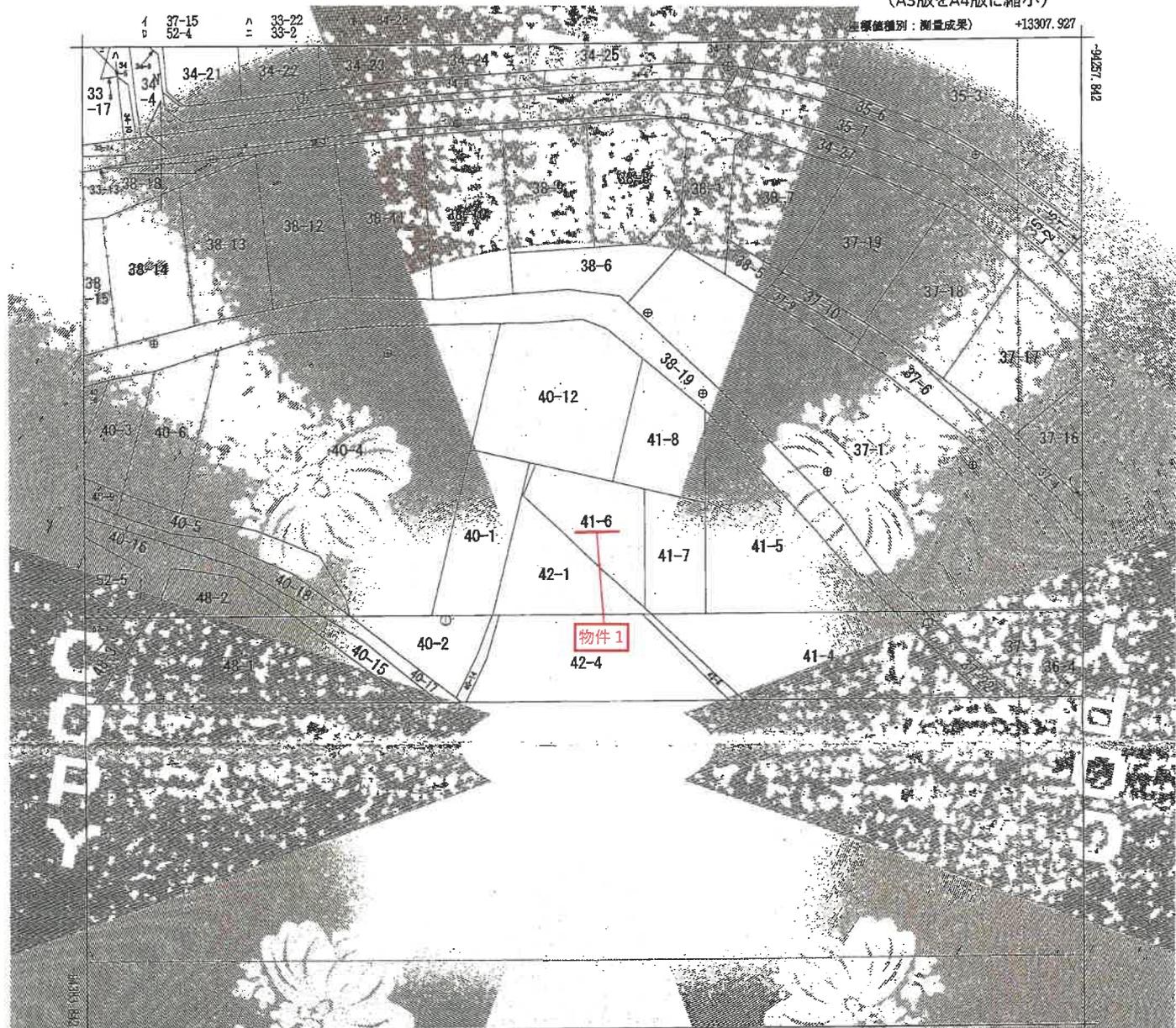
(A3版をA4版に縮小)

1 37-15
52-4

2 33-22
33-9

(測量種別：測量成果)

+13307.927



+13307.927

(測量種別：測量成果)

地区区域目録
水戸基1丁目

請求 番号	所在	富士市水戸基1丁目				地番	41番6	
出 寸 縮 尺	1:500	精度 区分	甲三	地籍 番号 図 記 号	分 類	地区(法第14条第1項)	種類	地籍図
作 成 年 月 日		備 註 年 月 日 (原図)					注 記 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方裁判所高松支部管轄)

令和7年7月31日

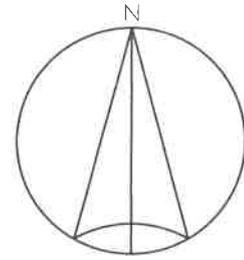
静岡地方裁判所

請求番号：6-1

(1/1)

登録官

目的外建物配置図



※図面と現況とが異なる場合、現況を優先とする。