

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 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 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。
<p>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。</p>	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富士市浅間上町 |
| | 地 番 | 2903番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 146平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市浅間上町 2903番地6 |
| | 家屋 番号 | 2903番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.92平方メートル
2階 40.57平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月20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 | 富士市浅間上町 |
| | 地 番 | 2903番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 146平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市浅間上町 2903番地6 |
| | 家屋 番号 | 2903番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.92平方メートル
2階 40.57平方メートル |



令和 7年(ケ)第 20号
令和 7年 7月22日受理
令和 7年 9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 良 村 和 徳 (印)

(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 | 富士市浅間上町 |
| | 地 番 | 2903番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 146平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市浅間上町 2903番地6 |
| | 家屋 番号 | 2903番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.92平方メートル
2階 40.57平方メートル |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	1 私は、本件土地建物の所有者です。 2 本件建物には、私と妻が住んでいます。 3 境界について争いはありません。
■ 所有者の妻	1 本件建物は、私と夫が居宅として使用しています。 2 動物を飼っていたことがあり、建物内には、引っ掻き傷があります。

(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
7年7月23日(水)	執行官室	間取図交付請求(郵送) 富士市役所
7年7月25日(金) 7:45-8:00	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
7年7月28日(月) 10:15-10:25	静岡地方法務局 富士支局	隣接土地等の全部事項証明書申請
7年8月7日(木)	執行官室	所有者に対し、占有関係照会書送付(郵送) 返信用封筒添付 書面による回答なし
7年8月22日(金) 16:00-16:10	執行官室	所有者の妻から事情聴取(電話)
7年8月26日(火) 15:20-15:50	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境界調査、所有者と面談
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

A3/A4に縮小

イ 2916-19 ハ 2916-4 ホ 2908-2 ト 2888-21 リ 2900-8 ル 2924-11
 ロ 2916-20 ニ 2924-21 ヘ 2887-4 チ 2900-7 ノ 2901-11 ッ つ っ く



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	富士市浅間上町			地番	2903番6		
出縮力	1/600	精度区	座標系又は番号は記号	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)		補記事項		

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6月4日
 静岡地方法務局富士支局

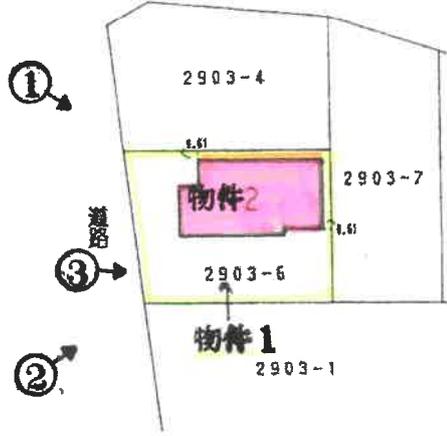
地図整理番号：M04777

登記官

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家屋番号 2903番6

建物の所在 富士市浅間上町2903番地6



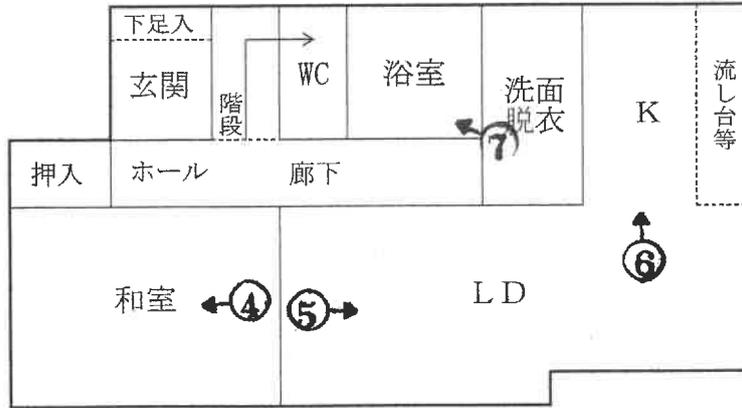
(単位m)

1/250	申請人		縮尺 1/500
-------	-----	--	----------

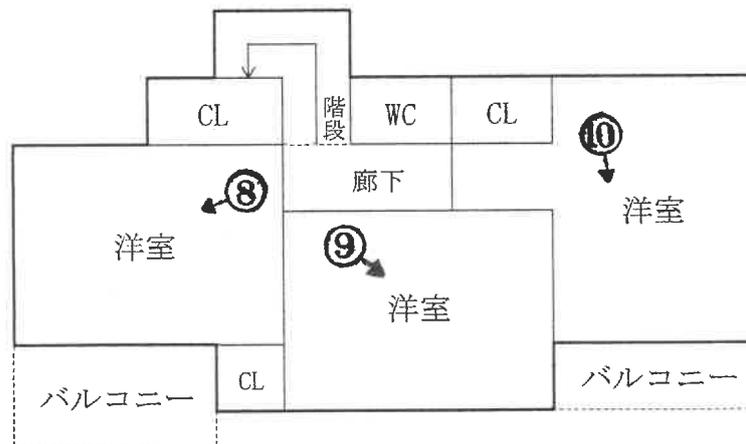
建物間取図

印 写真撮影方向を示す

物件 2



1階



2階

(7枚目)

写真 1



写真 2



写真 3

物件 2



物件 1

写真 4

建物内の状況



(9 枚目)

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



令和7年(ケ)第 20号
令和7年 8月26日 現地調査
令和7年 9月 1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 富士市浅間上町
地 番 2903番6
地 目 宅地
地 積 146平方メートル
- 2 所 在 富士市浅間上町 2903番地6
家屋 番号 2903番6
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 50.92平方メートル
2階 40.57平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,590,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,320,000円
物件2 (建物)	金 6,270,000円

- 1 一括価格は、物件1、物件2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	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件 1 の土地の上に物件 2 建物が存する。 		

※ 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）

位置・交通	JR東海道本線「富士」駅の北東方・直線距離約3.2km。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	富士市中心部に近い利便性の高い住宅地域である。周辺は戸建住宅が多く見られるが、共同住宅も存在している。熟成された住宅地域であり、土地利用の大きな変化はないものと予測される。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 指定なし 第一種高度地区
画地の状況	地積(公簿) 形 状 地 勢 接道状況 そ の 他	146.00㎡ ほぼ長方形 概ね平坦。 西側で接面する市道とは、概ね等高に接面。中間画地。 -
接面道路の状況	西側で幅員約5mの舗装市道(建築基準法上の道路)に接面。	
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	<p>上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり</p> <p>(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。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・埋蔵文化財包蔵地（三日市廃寺跡）に指定されている。

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20年4月新築 経 過 年 数：約17年 経済的残存耐用年数：約13年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：ルーフィングぶき 外 壁：サイディングボード等 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、畳、クッションフロア等 設 備：電気、給排水、衛生 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	所有者及びその家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	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者によると、かつてハムスターを飼育していたとのことである。 ・内壁等に僅かな剥がれ及び汚れ等が見られる箇所があるが、大きな損傷等は見られない。

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（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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建 付 減 価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	79,200	1.01	146.00	0.95	11,090,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士-29

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $88,000 \text{ 円/m}^2 \times 100.0 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 110 \approx 79,200 \text{ 円/m}^2$

◇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：交通・接近条件+、環境条件+

イ 個別格差：方位

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	153,000	91.49	0.35	4,900,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

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17年、経済的残存耐用年数13年、観察減価20%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝13年 ÷ (17年＋13年) × (1－0.20) ≒ 0.35

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	11,090,000	0.5 法定地上権	5,550,000

イ 土地利用権等割合：物件1の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	11,090,000	－ 5,550,000		－	0.60	3,320,000
2	4,900,000	＋ 5,550,000	－	－	0.60	6,270,000
一 括 価 格 (合 計)						9,590,000

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-29

所 在：富士市浅間上町2896番36

価 格：88,000円/m²

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：184m²

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：西側5m市道

用途指定等：第一種住居地域

(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

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

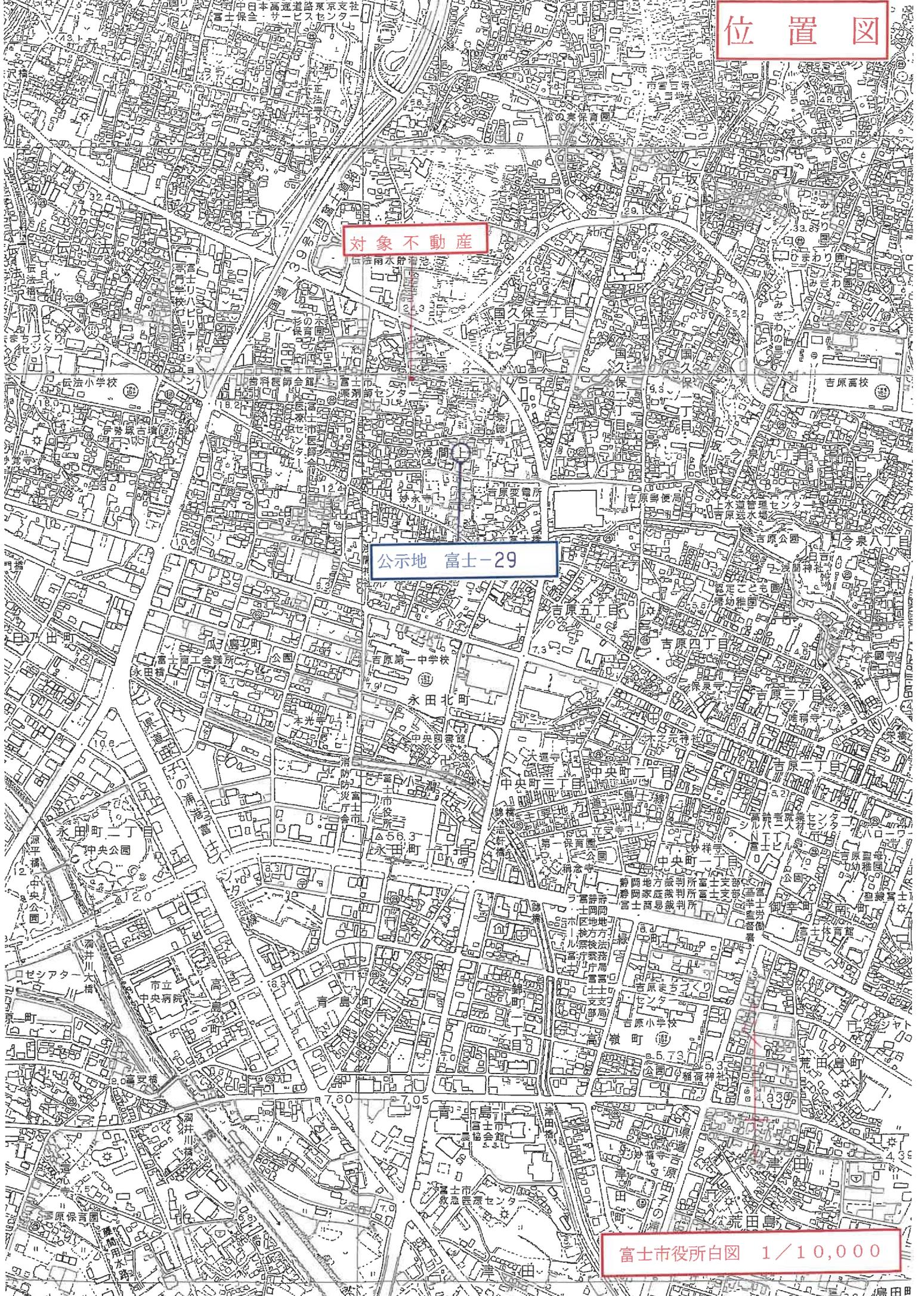
以 上

位置図

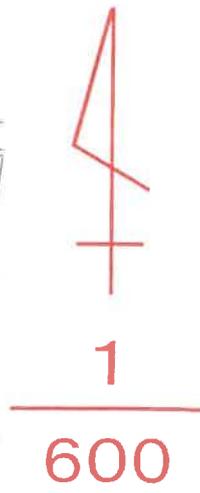
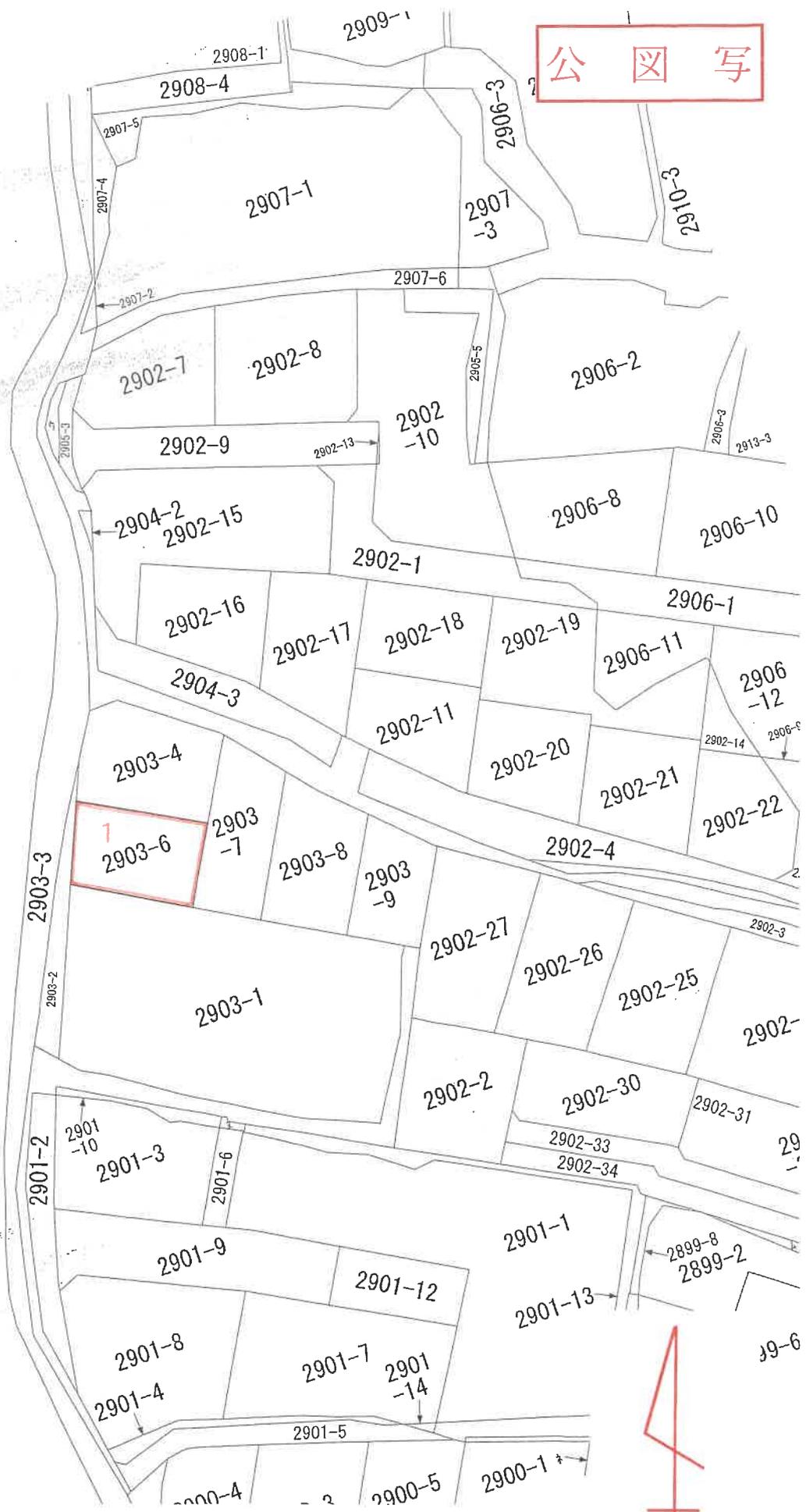
対象不動産

公示地 富士-29

富士市役所白図 1/10,000



公 圖 寫

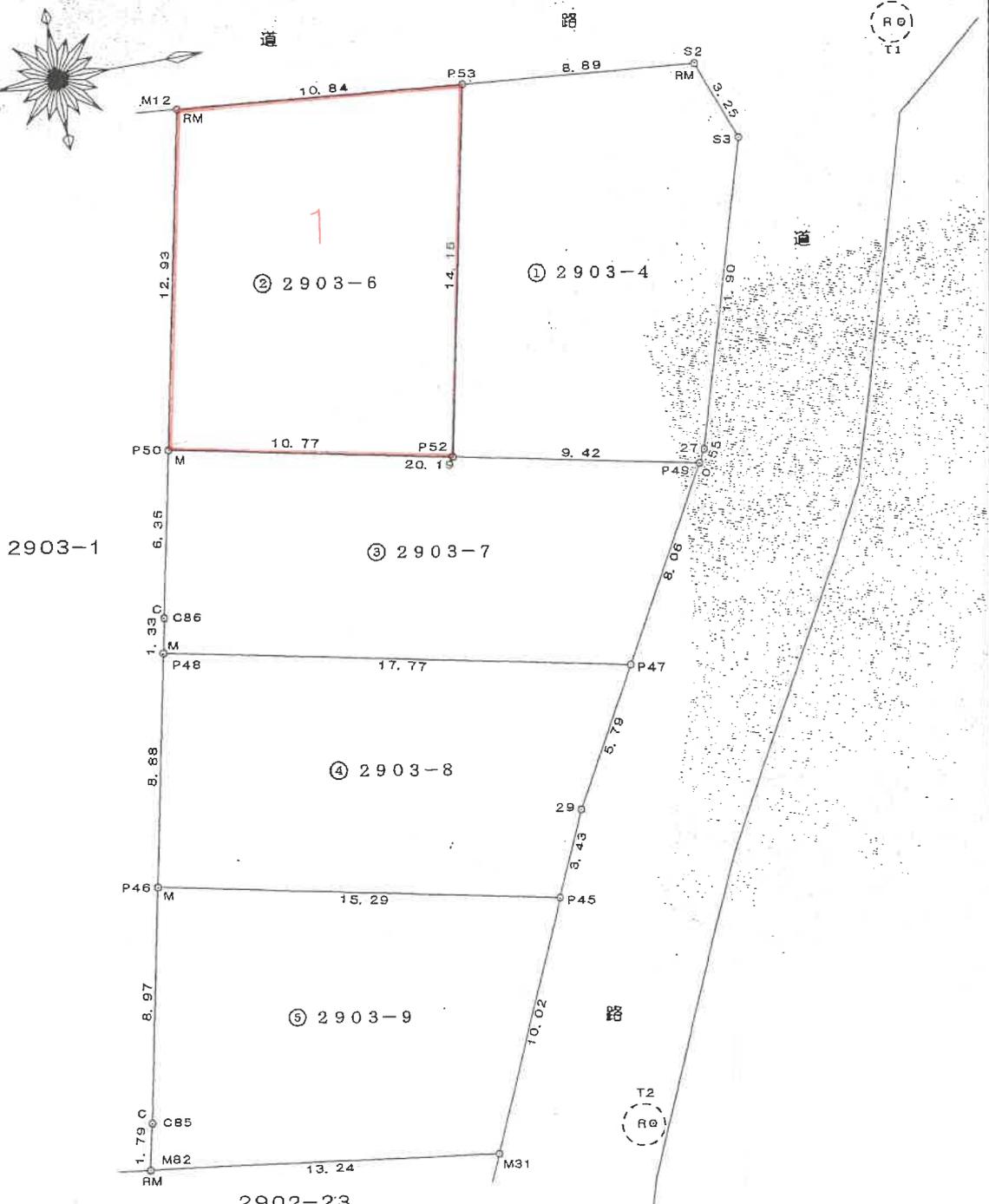
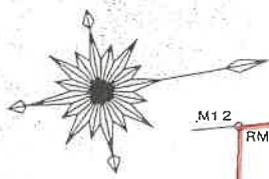


地 積 測 量 図

(1/2)

地 番	2903-4、2903-6、 2903-7、2903-8、 2903-9
-----	--

土地の所在	富士市浅間上町
-------	---------



2902-23
 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…金属釘, M…刻ミ, RM…金属標 (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	2903番6
------	--------

建物の所在	富士市浅間上町2903番地6
-------	----------------



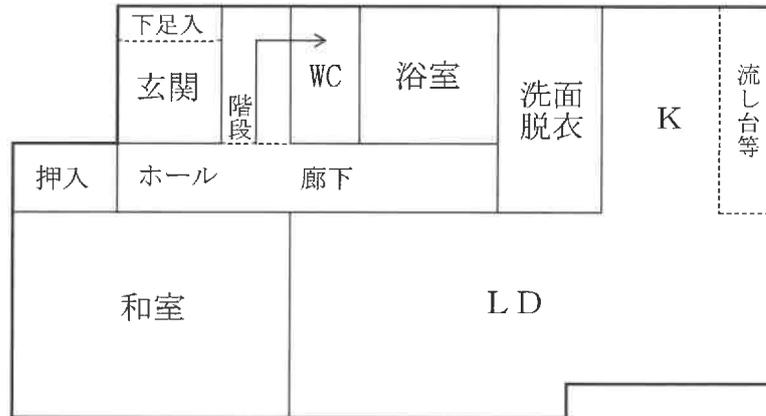
(単位m)

1/250

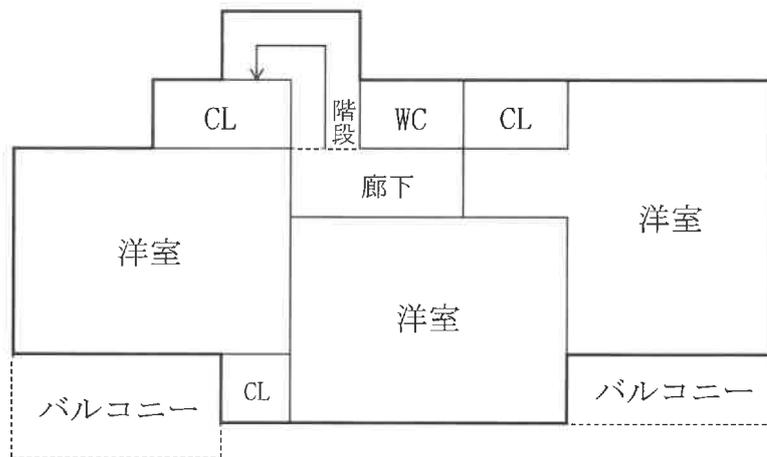
申請人

縮尺 1/500

物件 2



1階



2階