

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 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 番 | 840番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 243.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 番 | 840番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 28.76平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 番 | 840番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.20平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 840番地1 |
| | 家屋 番号 | 840番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 39.74平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月21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。

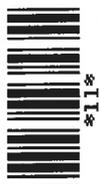
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

隣地(官地)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 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 番 | 840番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 243.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 番 | 840番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 28.76平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 番 | 840番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.20平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 840番地1 |
| | 家屋 番号 | 840番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 39.74平方メートル |



令和 7年(ケ)第 24号
令和 7年 9月 2日受理
令和 7年10月 17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 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 番 | 840番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 243.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 番 | 840番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 28.76平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 番 | 840番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.20平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 840番地1 |
| | 家屋 番号 | 840番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 39.74平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	静岡県富士市三ツ沢840-1	
土 地	物件1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1～3） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1～3の各土地は、建物敷地及び公道へ至るまでの通路として一体利用されている。 <input checked="" type="checkbox"/> 官地との境界は、不明確である。 <input checked="" type="checkbox"/> 前面道路は、市道「三ツ沢大久保2号線」である。	
建 物	物件4	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 床面積： }	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

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	<p>1 私は、本件土地建物の所有者です。</p> <p>2 執行官から土地建物に係る照会を受けましたが、その回答書には、賃貸している旨記載しました。しかし、借主は、9月11日に退去しており、現在は、誰も住んでいませんし、第三者に貸していることもありません。</p> <p>3 本件土地建物の賃貸については、管理会社に任せており、借主の退去事実は、私も最近知ったばかりです。</p> <p>4 私は、本件建物に居住したことはありません。いわゆる収益物件として本件土地建物を所有しています。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月2日(火)	執行官室	間取図交付請求(郵送) 富士市役所
7年9月12日(金) 8:45-9:00	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
7年9月12日(金) 9:20-9:30	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9月17日(水)	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 書面による回答あり
7年10月1日(水) 16:50-17:00	執行官室	所有者から事情聴取(電話)
7年10月2日(木) 13:35-13:40	静岡地方法務局富士支局	占有者(左記日時においては、占有者と思料されたもの)の履歴事項全部証明書申請
7年10月7日(火) 13:45-14:20	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 を立ち合わせ、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

登記年月日：令和4年3月23日

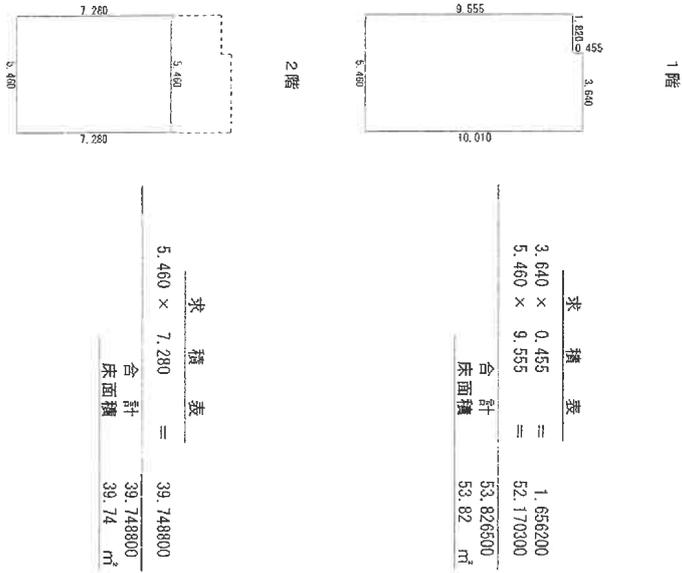
A3をA4に縮小

令和7年7月18日
福岡法務局
(福岡地方法務局富士支局管轄)

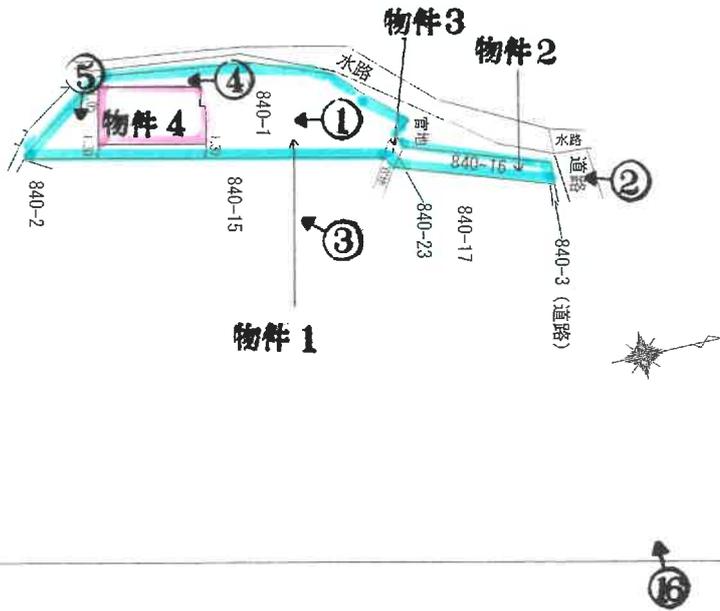
登記官

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

各階平面図



家屋番号	840番1	建物	図面
建物の所在	富士市三ツ沢字丸峯 840番地1		



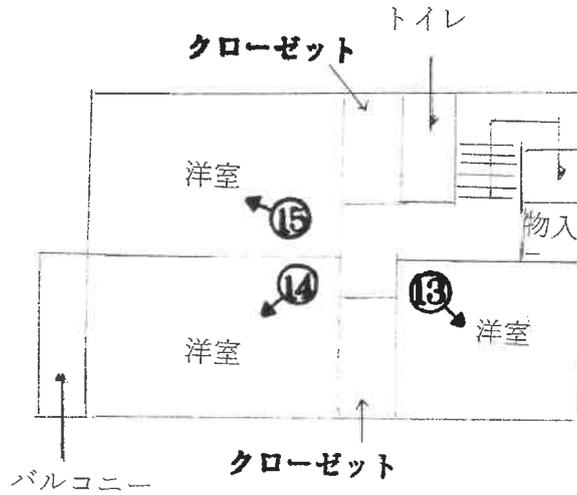
(6枚目)

作成者	(令和4年3月12日作成)	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500 (単位:m)
-----	---------------	----	-------	-----	--	----	--------------

建物間取図



2階



1階

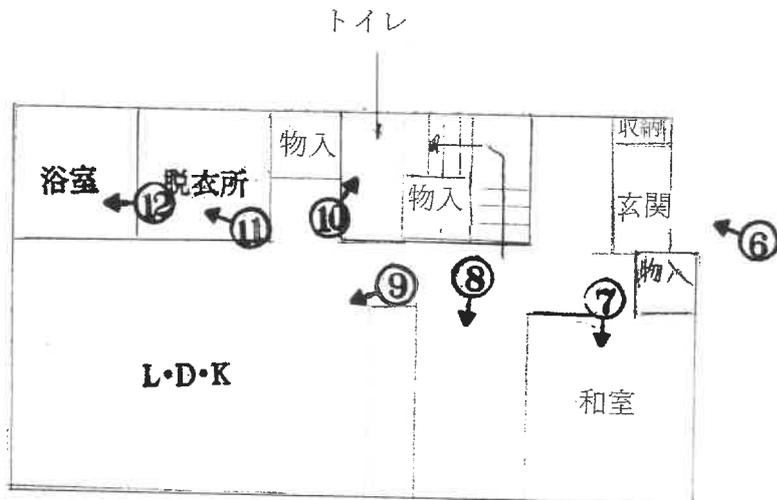


写真 1

物件 4



物件 1 あたり

写真 2

物件 4



物件 2 あたり

(8 枚目)

写真 3



物件 1

写真 4



写真 5



写真 6

玄関



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



(12 枚目)

写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



(13 枚目)

写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4

建物内の状況



写真 1 5

建物内の状況



写真 1 6

物件 2 あたり



市道「三ツ沢大久保 2 号線」

令和7年(ケ)第 24号
令和7年10月 7日 現地調査
令和7年10月16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 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 番 | 840番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 243.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 番 | 840番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 28.76平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 番 | 840番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.20平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 840番地1 |
| | 家屋 番号 | 840番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 39.74平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,130,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,130,000円
物件2 (土地)	金 250,000円
物件3 (土地)	金 30,000円
物件4 (建物)	金 9,720,000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。

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		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件 1 の土地に物件 4 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」駅の北方・直線距離約4.0 km。 (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。周辺は農地も見られる戸建住宅が多い郊外の住宅地域。街路条件の劣る画地が比較的に多く見られる。今後は徐々に農地の宅地転用が進むものと思われるが急速な土地利用の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	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% 指定なし 最低敷地面積165㎡
画地の状況	地積(公簿) 形状 地勢 接道状況 その他	275.91㎡ 不整形 概ね平坦。 市道とは、ほぼ等高に接面。中間画地。 -
接面道路の状況	北側で幅員約3.4 mの舗装市道(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4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 なし 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"> ・ 接面する市道は建築基準法第42条第2項道路に該当するため、市道中心線から2m部分はセットバックを要する。 ・ 現地での調査では間口3m程度であったが、建築計画概要書では2.12mである。現況は官地の一部が含まれている可能性がある。 ・ 建築計画概要書によると建築基準法上の接道義務を満たしている。 ・ 東側の隣地とは0m～1m程度高い。 ・ 西側の隣地とは最大1.9m程度高い。 ・ 南側の隣地とは1m程度高い。 ・ 西側は水路。

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）：令和4年3月新築 経過年数：約4年 経済的残存耐用年数：約21年
仕様	構造：木造2階建 屋根：合金メッキ鋼板ぶき 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	空き家の状態で所有者が占有している。 ※ 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	・内壁のビニールクロス等に汚れ、傷が見られる箇所があるが、大きな損傷はない。

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、対象物件は賃貸需要が弱いこと等から、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	43,600	0.65	243.95	0.95	6,570,000
2	43,600	0.65	28.76	0.95	770,000
3	43,600	0.65	3.20	0.95	90,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 富士－19

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $45,800 \text{円}/\text{㎡} \times 99.9 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 105 \approx 43,600 \text{円}/\text{㎡}$

◇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：形状△、セットバック△

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
4	150,000	93.56	0.80	11,230,000

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4年、経済的残存耐用年数21年、観察減価5%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝21年 ÷ (4年＋21年) × (1－0.05) ≒ 0.80

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	6,570,000	0.5	法定地上権	3,290,000
2	770,000	0.5	法定地上権	390,000
3	90,000	0.5	法定地上権	50,000

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	6,570,000	－ 3,290,000		－	0.65	2,130,000
2	770,000	－ 390,000		－	0.65	250,000
3	90,000	－ 50,000		－	0.65	30,000
4	11,230,000	＋ 3,730,000	－	－	0.65	9,720,000
一 括 価 格 (合 計)						12,130,000

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 基準地 富士-19

所 在：富士市三ツ沢字中木添92番11

価 格：45,800円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北側4.3m市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域

(建ぺい率50%、容積率80%)

地域の概要：一般住宅を中心にアパート、農地等が介在する住宅地域

第7 附属資料

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

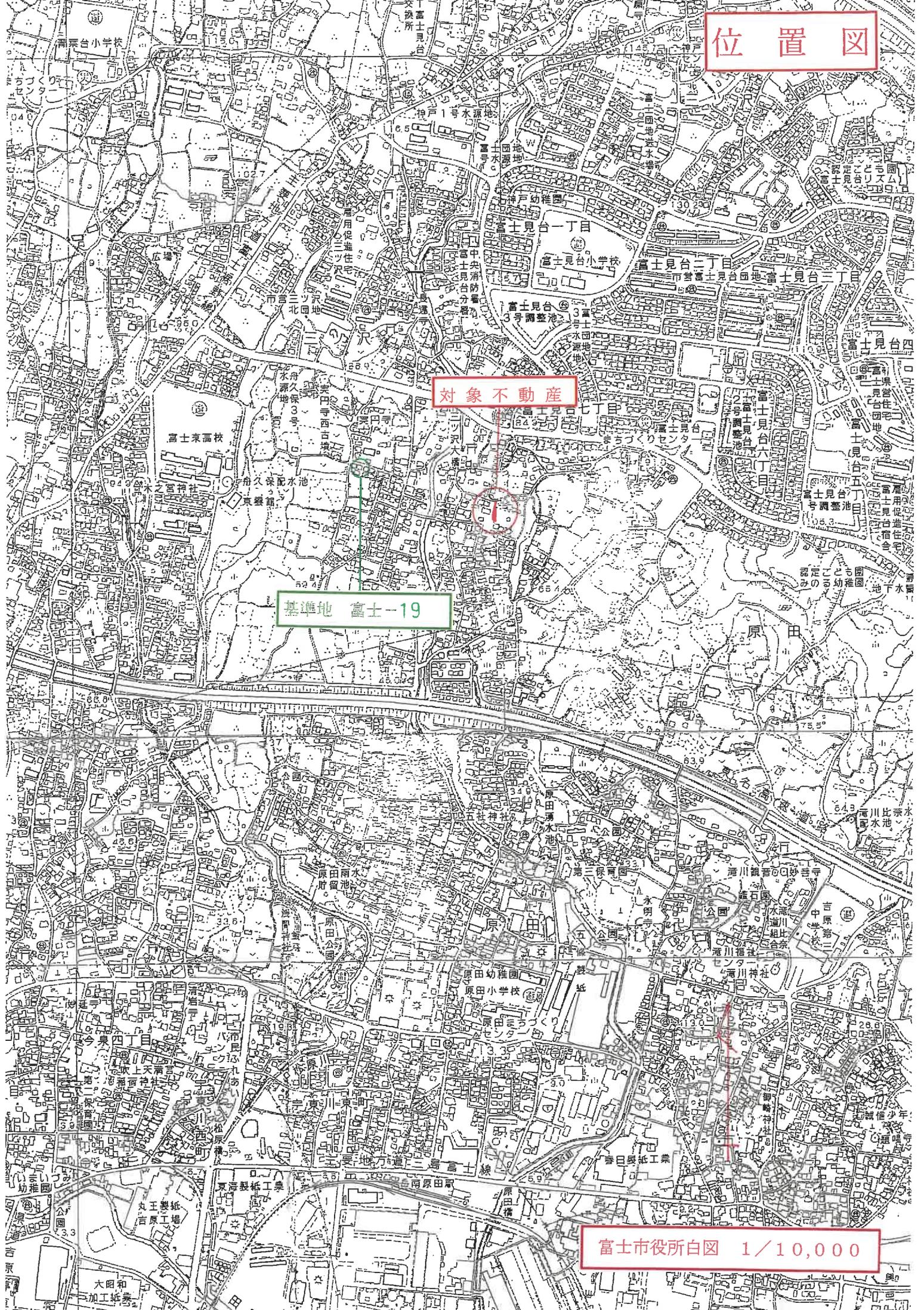
以 上

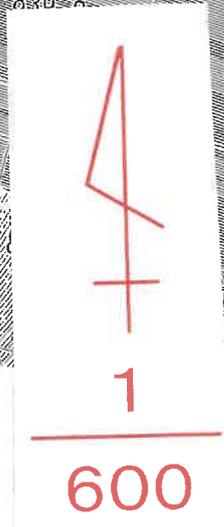
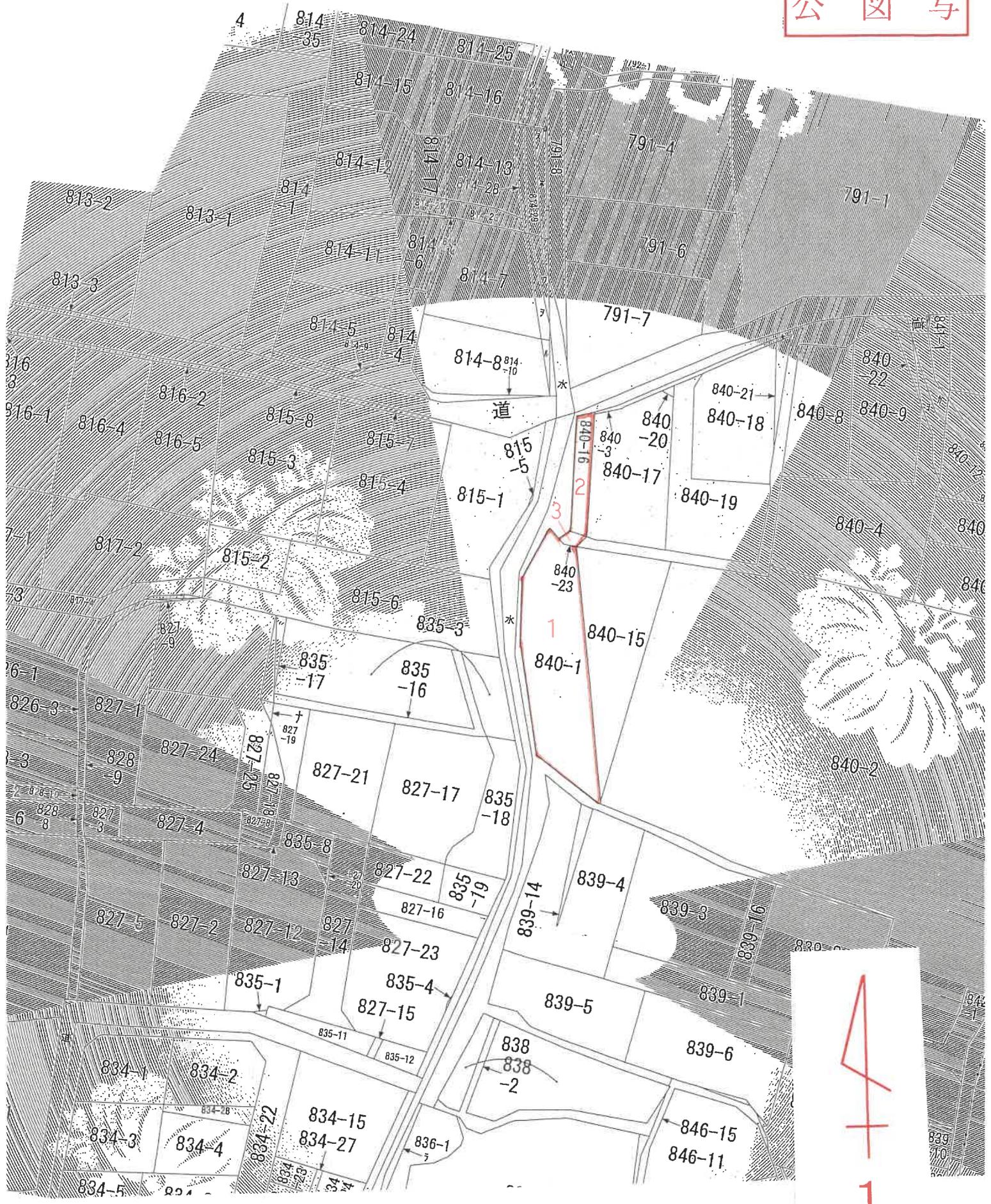
位置図

対象不動産

基準地 富士-19

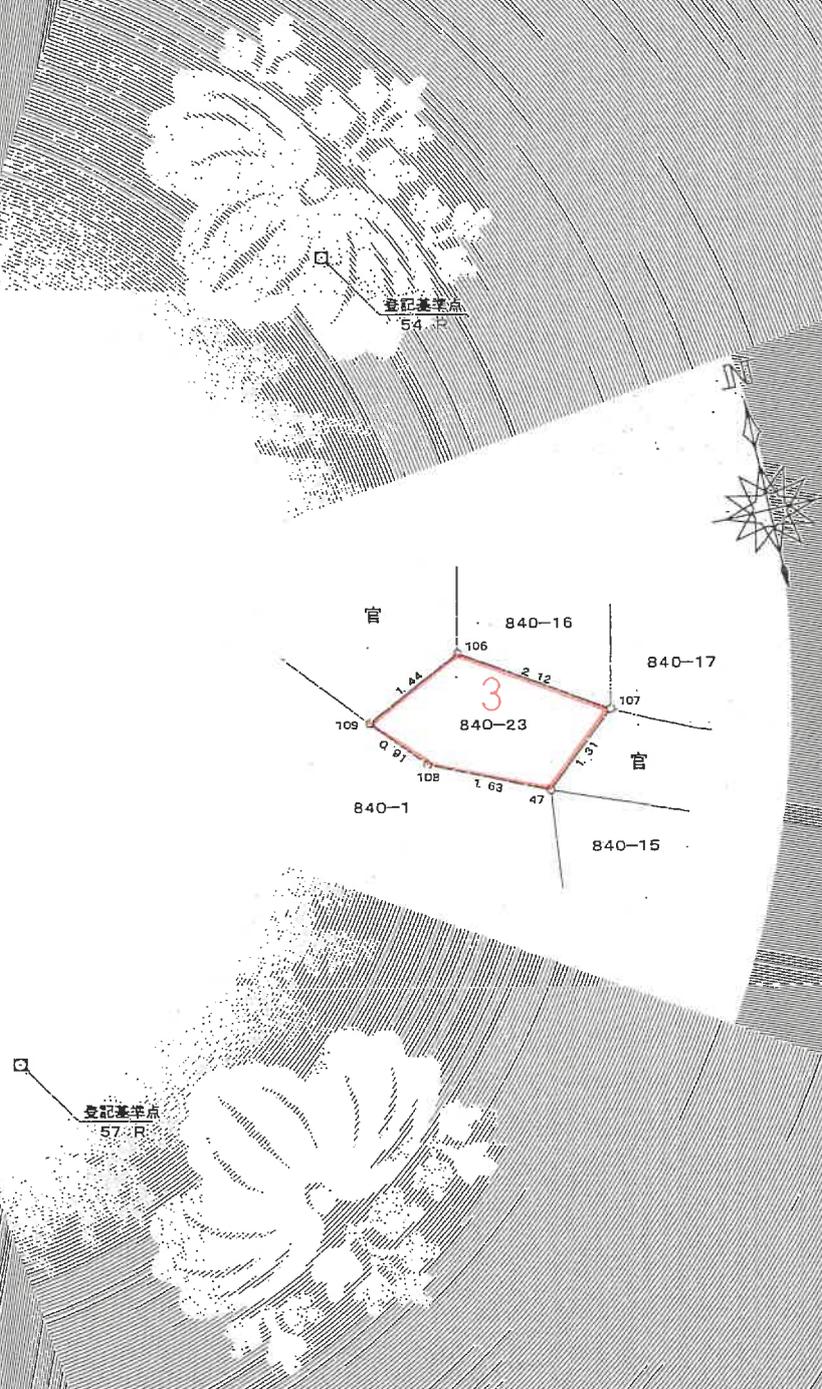
富士市役所白図 1/10,000





地 積 測 量 図

地 番	840-23	(2/2)
土地の所在	富士市三ツ沢字丸峯	

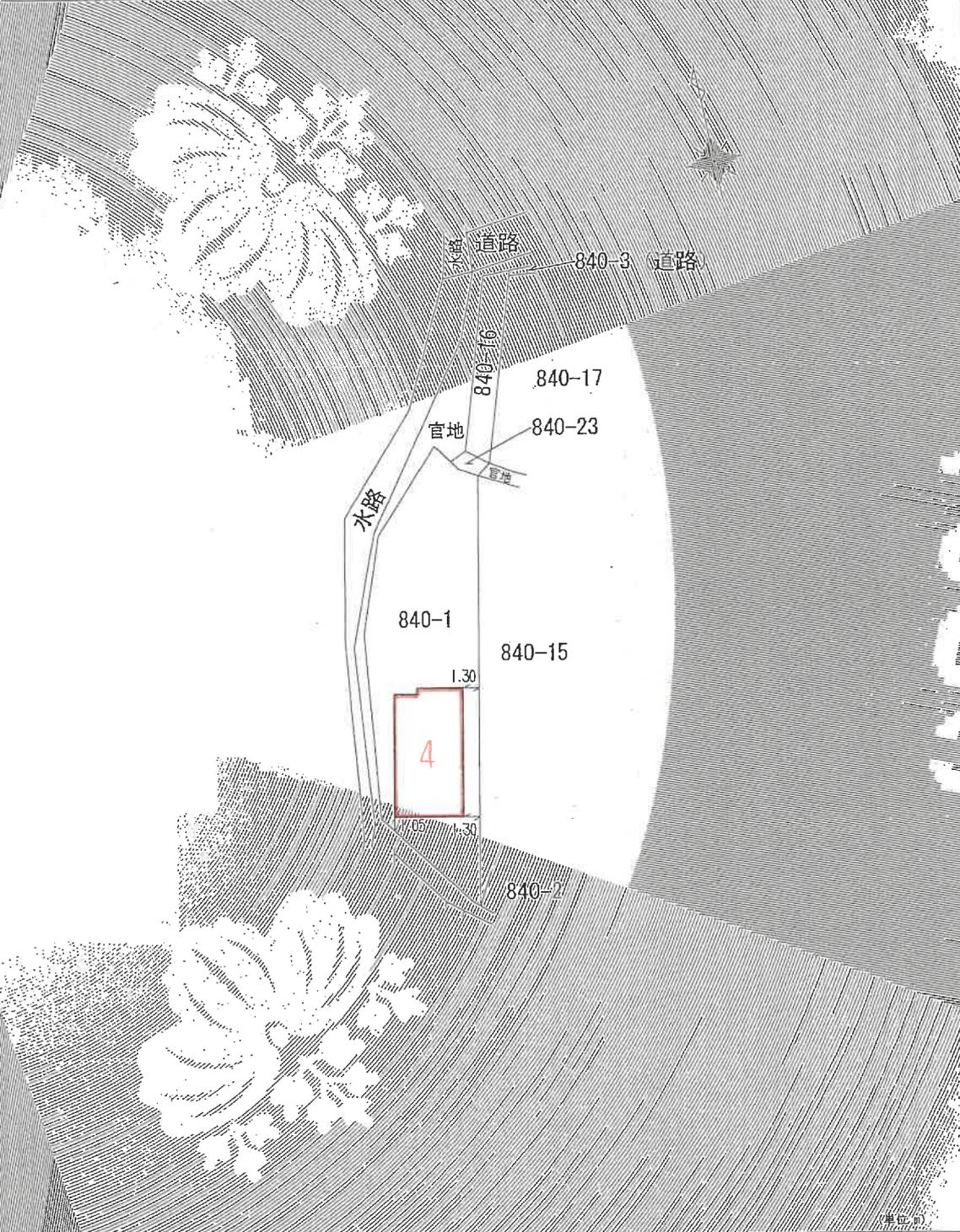


境界標略号 S=杉杭, C=セシール杭, F=フラスコ, 2杭, R=金属釘, M=測尺, B.M.=金属標 (単位:m)

申請人	縮尺	1/100
-----	----	-------

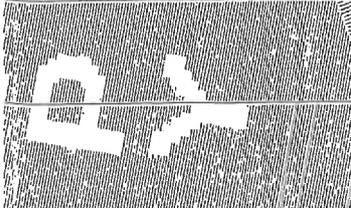
建物配置図

家屋番号	840番1	建	物	図	面
建物の所在	富士市三ツ沢字丸峯 840番地1				

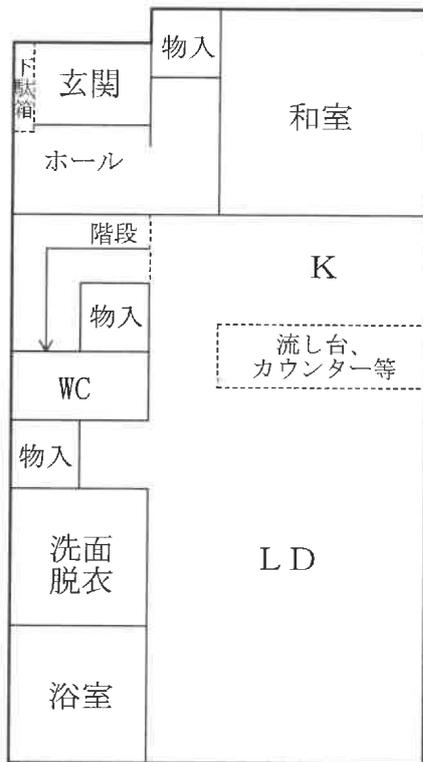


250 申請人

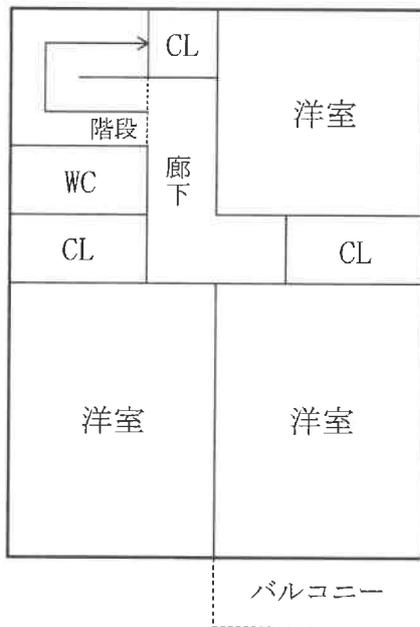
縮尺 1/500



物件 4



1階



2階