

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 | 富士市川尻字難波道 |
| | 地 | 番 | 4 1 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 3. 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富士市川尻字難波道 |
| | 地 | 番 | 4 1 1 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 7. 2 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 4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

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1, 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

【物件番号2】

南側隣地（富士市江尾字中阿原98番3）との境界が不明確である。

《 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 | 富士市川尻字難波道 |
| | 地 | 番 | 4 1 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 3. 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富士市川尻字難波道 |
| | 地 | 番 | 4 1 1 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 7. 2 1 平方メートル |



令和5年（ケ）第29号

令和6年 1月18日受理

令和6年 2月15日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所富士支部

執行官 谷津 幸 則

(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 | 富士市川尻字難波道 |
| | 地 | 番 | 411番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 143.80平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富士市川尻字難波道 |
| | 地 | 番 | 411番14 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 97.21平方メートル |



調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 1月19日(金) 10:05-10:35	静岡地方法務局 富士支局	周辺土地の公図写申請・受領 件外土地(98-3外)登記事項証明書申請・受領 本件土地地積測量図申請・受領 本件土地上の目的外建物登記有無照会・該当なし
6年 1月19日(金) 11:30-11:40	物件所在地	物件特定 写真撮影
6年 1月29日(月) :-:	執行官室	所有者会社に照会回答書送付・回答あり (郵便料188円)
6年 2月13日(火) 11:35-11:40	静岡地方法務局 富士支局	件外土地(95-1外)登記事項要約書申請・受領
6年 2月13日(火) 12:50-13:15	物件所在地	占有・形状等調査 写真撮影 評価人同行
年 月 日() :-:		
年 月 日() :-:		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

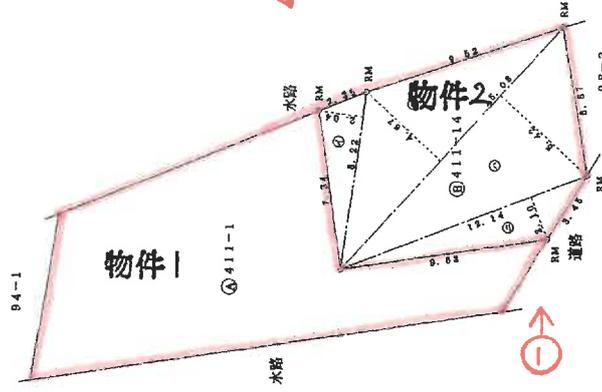
地積測量図

地番 411-14

土地の所在 富士市川尻字難波道

132721

登記年月日：平成16年4月7日



三斜法求積表

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	8.22	2.04	16.7688
ロ	15.08	4.67	70.4236
ハ	15.08	5.42	81.7338
ニ	12.14	2.10	25.4940
合計			194.4200
合計面積			97.2100
地積			97.21㎡

地番	④411-1	面積	残り
公積	241.0100	合計面積	143.8000
地積		地積	143.80㎡

印 写真撮影方向を示す

境界線略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...測ミ, RM...金属標 (単位:m)

申請人

作製者 土地家屋調査士

(平成16年 3月29日作製)

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年1月19日 静岡地方方法務局富士支庁

登記官

公用

写真1



写真2



求 意 見 書

米山 和志 殿

令和 8年 1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

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 1月 20日

評価人 米山和志



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 富士市川尻字難波道 |
| | 地 | 番 | 411番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 143.80平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富士市川尻字難波道 |
| | 地 | 番 | 411番14 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 97.21平方メートル |



令和5年(ケ)第 29号
令和6年11月29日 現地調査
令和6年12月20日 評 価

静岡地方裁判所富士支部 御中

評 価 書
(再)

評価人 不動産鑑定士

米 山 和 志 印

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 富士市川尻字難波道 |
| | 地 | 番 | 411番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 143.80平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富士市川尻字難波道 |
| | 地 | 番 | 411番14 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 97.21平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,550,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,520,000円
物件2 (土地)	金 1,030,000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。

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。
- 6 本件は再評価であるため、過去の入札の経緯等を考慮した価格とする。

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	
特 記 事 項		
・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2）

位置・交通	J R東海道本線「東田子の浦」駅の北方・直線距離約2.2 k m。 岳南電車「岳南江尾」駅の西方・直線距離約150 m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	富士市中心部から東方に位置する。準幹線沿いで用途の多様性が見られ、工場、事業所、住宅等が混在する地域である。接面する道路の南側は市街化調整区域に指定されており農地利用が多い。今後も土地利用の急速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	市街化区域 工業地域 60% 200% 指定なし 第二種高度地区
画地の状況	地積(公簿) 形状 地勢 接道状況 その他	241.01 m ² やや不整形 ほぼ平坦 市道とは、ほぼ等高に接面。 中間画地 -
接面道路の状況	南側幅員約12 m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・・・未利用 目的外建物の有無・・・なし	

供給処理施設	<p>上水道 不明 ※特記事項参照 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"> ・画地の南側の一部は都市計画道路の区域に該当している可能性がある。 ※詳細は富士市役所都市計画課に問い合わせされたい。 ・富士市役所が管理する上水道はなし。増川江尾簡易水道組合（簡易水道）が管理する区域。富士市役所水道維持課によると、簡易水道の引込みは可能と思われるとのことである。 ・東側隣地、西側隣地及び北側隣地とは全体的に1m前後高い。 ・南側の市道とは、等高であるが、南側の市道以外の隣地とは高低差があり、境界付近には擁壁が設置されている。 ・西側隣地は河川（増川排水路）となっている。 ・東側隣地は水路となっている。 ・江尾字中阿原98番3を一体利用している。目的物件と江尾字中阿原98番3の間には、公図上では官地が介在している。江尾字中阿原98番3の所有者は目的物件と同一である。目的物件と江尾字中阿原98番3の筆界は判然としない。 ・画地内は雑草が茂っており、画地内の凹凸は目視できなかった。

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、公示価格等からの規準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～物件2（土地）

物件1～物件2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	45,500	0.70	143.80	—	4,580,000
2	45,500	0.70	97.21	—	3,100,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士9-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,700 \text{ 円/m}^2 \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 85 \doteq 45,500 \text{ 円/m}^2$

◇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：なし

◇地域格差：街路条件△、交通・接近条件+、環境条件△

イ 個別格差：規模△、形状△、間口狭小△、整地費△、隣接地の状況△

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：不要

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) 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	4,580,000	—		0.95	0.35	1,520,000
2	3,100,000	—		0.95	0.35	1,030,000
一 括 価 格 (合 計)						2,550,000

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等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、一体利用されている目的外土地との境界が判然としないため、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：市場滞留期間の長期化による流動性の減退、本物件の有効需要の程度、及び過去の入札の経緯等を考慮した。

6 参考価格資料

1 公示地 富士9-6

所 在：富士市原田字柳田320番3外

価 格：38,700円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：2,994㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：西7m市道

用途指定等：工業地域

(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：製紙工場、倉庫のほかに住宅も混在する工業地域

第7 附属資料

変更がないため省略

以 上

令和5年(ケ)第 29号
令和6年2月13日 現地調査
令和6年2月13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 | 富士市川尻字難波道 |
| | 地 | 番 | 411番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 143.80平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富士市川尻字難波道 |
| | 地 | 番 | 411番14 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 97.21平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,380,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,610,000円
物件2 (土地)	金 1,770,000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。

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	
特 記 事 項		
・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2）

位置・交通	J R 東海道本線「東田子の浦」駅の北方・直線距離約 2.2 k m。 岳南電車「岳南江尾」駅の西方・直線距離約 1 5 0 m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	富士市中心部から東方に位置する。準幹線沿いで用途の多様性が見られ、工場、事業所、住宅等が混在する地域である。接面する道路の南側は市街化調整区域に指定されており農地利用が多い。今後も土地利用の急速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	市街化区域 工業地域 60% 200% 指定なし 第二種高度地区
画地の状況	地積(公簿) 形状 地勢 接道状況 その他	241.01㎡ やや不整形 ほぼ平坦 市道とは、ほぼ等高に接面。 中間画地 -
接面道路の状況	南側幅員約 1 2 m 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・・・未利用 目的外建物の有無・・・なし	

供給処理施設	<p>上水道 不明 ※特記事項参照 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"> ・画地の南側の一部は都市計画道路の区域に該当している可能性がある。 ※詳細は富士市役所都市計画課に問い合わせされたい。 ・富士市役所が管理する上水道はなし。増川江尾簡易水道組合（簡易水道）が管理する区域。富士市役所水道維持課によると、簡易水道の引込みは可能と思われるとのことである。 ・東側隣地、西側隣地及び北側隣地とは全体的に1 m前後高い。 ・南側の市道とは、等高であるが、南側の市道以外の隣地とは高低差があり、境界付近には擁壁が設置されている。 ・西側隣地は河川（増川排水路）となっている。 ・東側隣地は水路となっている。 ・江尾字中阿原98番3を一体利用している。目的物件と江尾字中阿原98番3の間には、公図上では官地が介在している。江尾字中阿原98番3の所有者は目的物件と同一である。目的物件と江尾字中阿原98番3の筆界は判然としない。 ・画地内は雑草が茂っており、画地内の凹凸は目視できなかった。

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、公示価格等からの規準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～物件2（土地）

物件1～物件2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	45,500	0.70	143.80	—	4,580,000
2	45,500	0.70	97.21	—	3,100,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士9-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,700 \text{ 円/m}^2 \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 85 \doteq 45,500 \text{ 円/m}^2$

◇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：なし

◇地域格差：街路条件△、交通・接近条件+、環境条件△

イ 個別格差：規模△、形状△、間口狭小△、整地費△、隣接地の状況△

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：不要

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) 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	4,580,000	—		0.95	0.6	2,610,000
2	3,100,000	—		0.95	0.6	1,770,000
一 括 価 格 (合 計)						4,380,000

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等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、一体利用されている目的外土地との境界が判然としないため、市場性が劣ると判断されるので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 公 示 地 富士9-6

所 在：富士市原田字柳田320番3外

価 格：38,700円/m²

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：2,994 m²

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：西7m市道

用途指定等：工業地域

(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：製紙工場、倉庫のほかに住宅も混在する工業地域

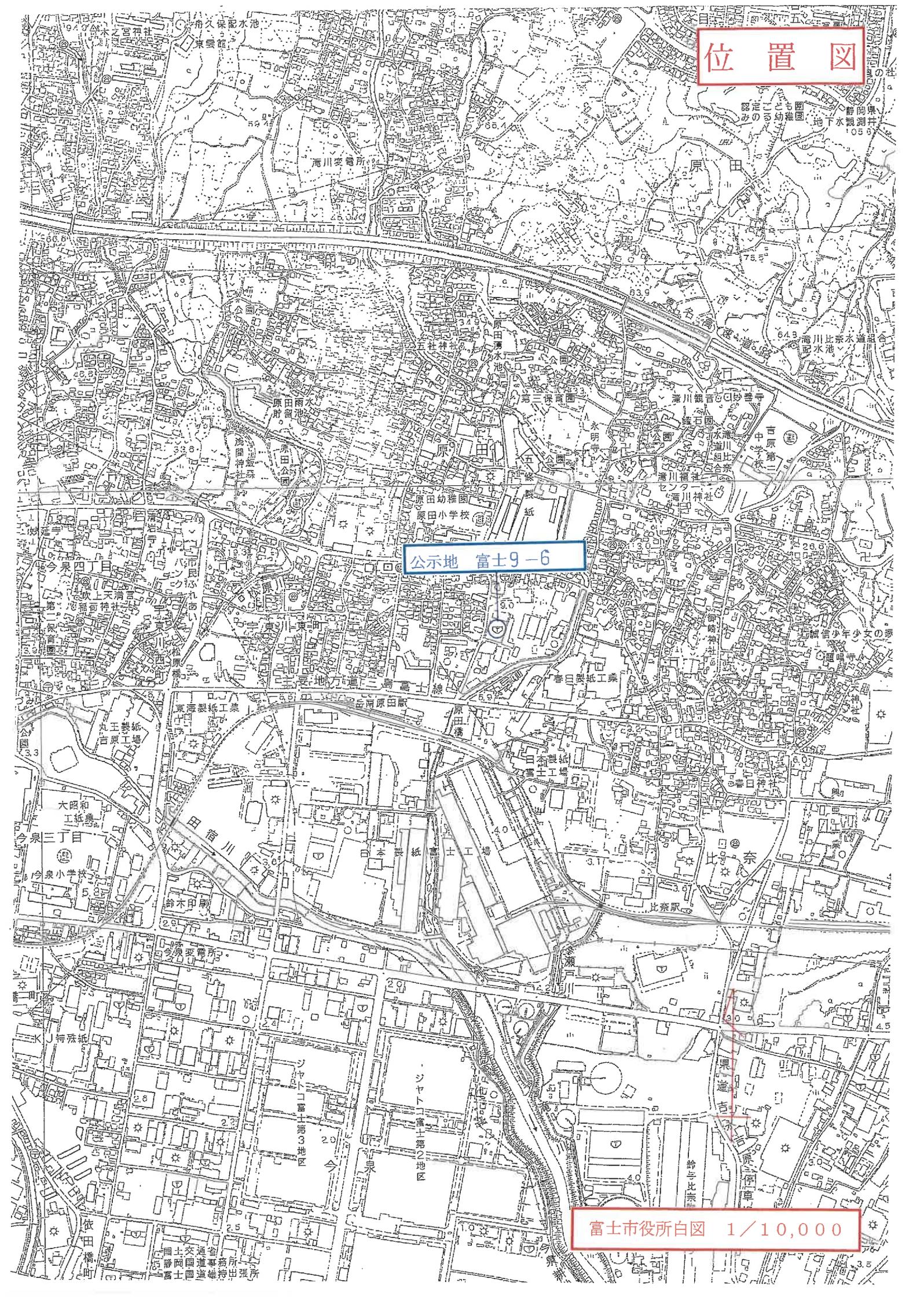
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写 (物件2)

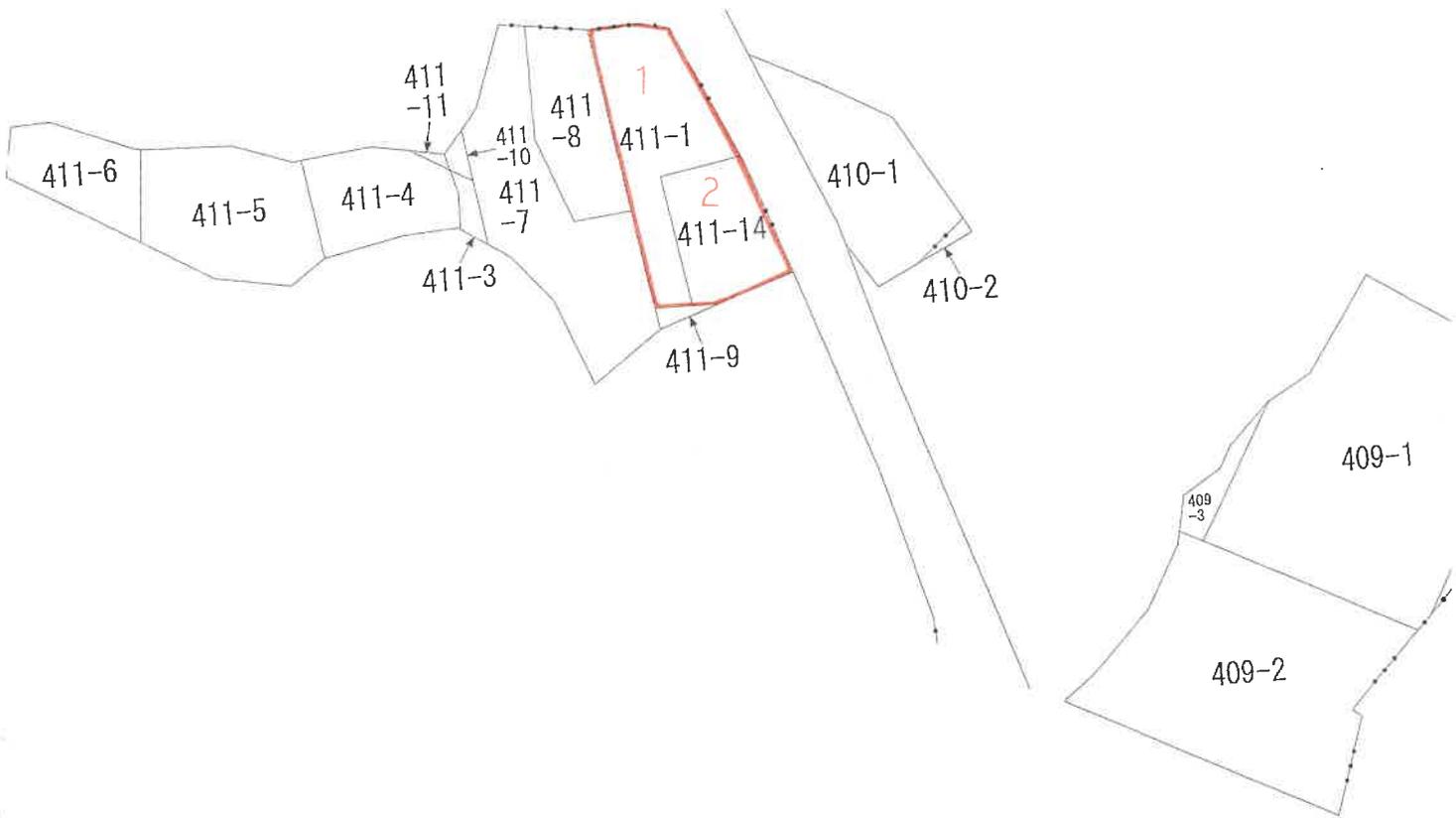
以 上

位置図

公示地 富士9-6



公 圖 寫

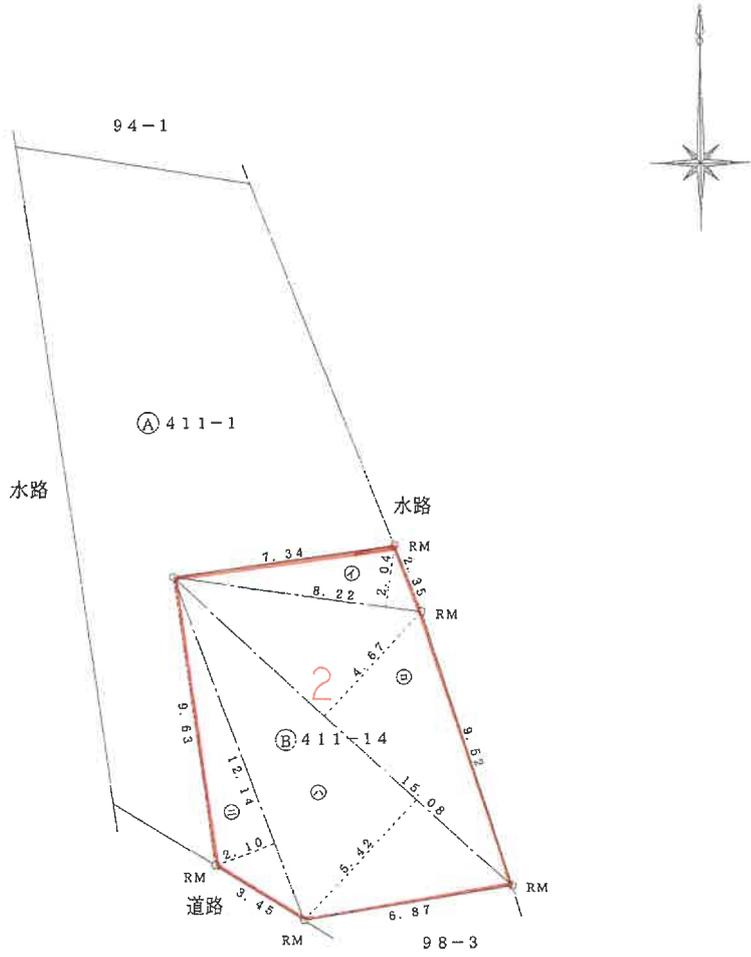


1 / 600

積 測 量 図

地 番	411-1 411-14
-----	-----------------

土地の所在	富士市川尻字難波道
-------	-----------



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...金属板, M...刻ミ, RM...金属標 (単位m)

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