

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月27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 5月27日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月10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 7月 1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 6月11日 午後 1時00分から 令和 8年 6月11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 4月27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, 開札日の翌日に特別売却が実施されます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富士市神戸字笹峰 |
| | 地 番 | 567番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 349.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市神戸字笹峰 567番地5 |
| | 家屋 番号 | 567番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造石綿セメント板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 76.39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 3月 3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1】

隣地（地番567番3、地番567番4）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 | 富士市神戸字笹峰 |
| | 地 番 | 5 6 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 9 . 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市神戸字笹峰 5 6 7 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 5 6 7 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造石綿セメント板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 6 . 3 9 平方メートル
2階 4 0 . 5 7 平方メートル |



令和7年（又）第29号

令和7年12月18日受理

令和8年2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

(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 | 富士市神戸字笹峰 |
| | 地 番 | 567番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 349.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市神戸字笹峰 567番地5 |
| | 家屋 番号 | 567番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造石綿セメント板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 76.39平方メートル
2階 40.57平方メートル |



その他の事項

- 1 本物件は、南東側で幅員約4mの舗装市道（建築基準法上の道路）に接する（写真3）。
- 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
567-34	公衆用道路	7.90㎡	富士市

- 3 本物件は丘陵地にあり、周囲隣地との間に高低差があり、カーポートの奥付近を除き擁壁が設けられている（写真1, 3, 4, 5）。
- 4 隣地（567-3, 567-4）との境界は外観上判然としない。
- 5 1階床にたわみが認められる。
- 6 浴室タイルに剥がれ等の損耗が認められる（写真9）。
- 7 トイレの便器から不定期かつ頻繁に水により発せられると思われるポコポコといった音がする。
- 8 樹木の枝葉が市道に越境している（写真1）。
- 9 その他本物件の概要については、所有者の陳述を参照されたい。
- 10 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。

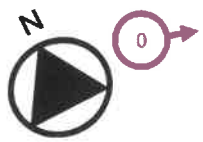
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には、私が家族とともに居住しています。第三者に賃貸等している事実はありません。2 本物件購入時に内装をリフォームしました。3 太陽熱温水器が屋根に載っていますが、使用できない状態です。4 屋内で犬を2匹飼育していますが、犬による損傷箇所はありません。5 トイレの便器から音がすることは、今まで気づきませんでした。原因はわかりません。6 隣地との境界についてトラブルは生じていません。北側は、擁壁の下までが隣地(567-6)と認識しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

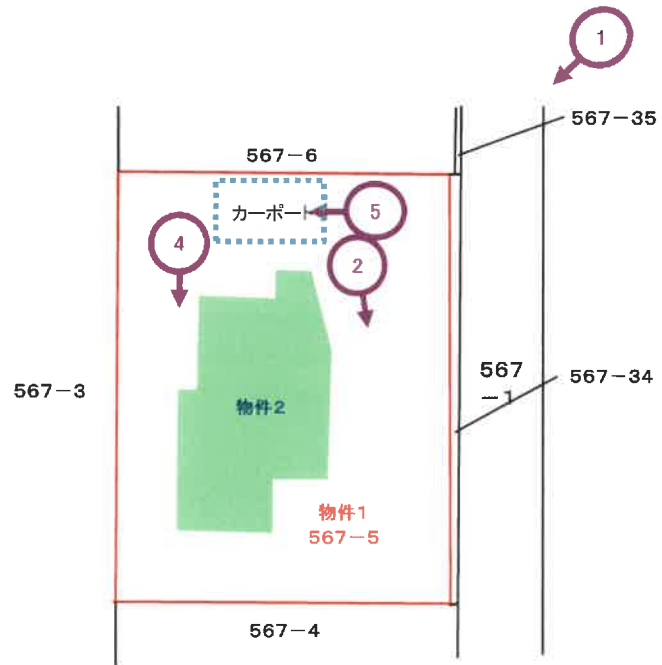
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月18日(木) : - :	当庁執行官室	間取図交付請求(郵送) 富士市役所
令和7年12月22日(月) 11:05-11:25	静岡地方法務局 富士支局	登記事項証明書及び地積測量図交付申請(窓口)
令和7年12月22日(月) 12:18-12:38	物件所在地 (1回目)	現況調査、写真撮影(外観)
令和7年12月22日(月) 14:45-14:55	富士市役所 建設総務課	接面道路につき調査
令和8年1月6日(火) :-:	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和8年1月19日(月) 15:00-15:32	物件所在地 (2回目)	現況調査、写真撮影 所有者と面談 <評価人同行>
(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 目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠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

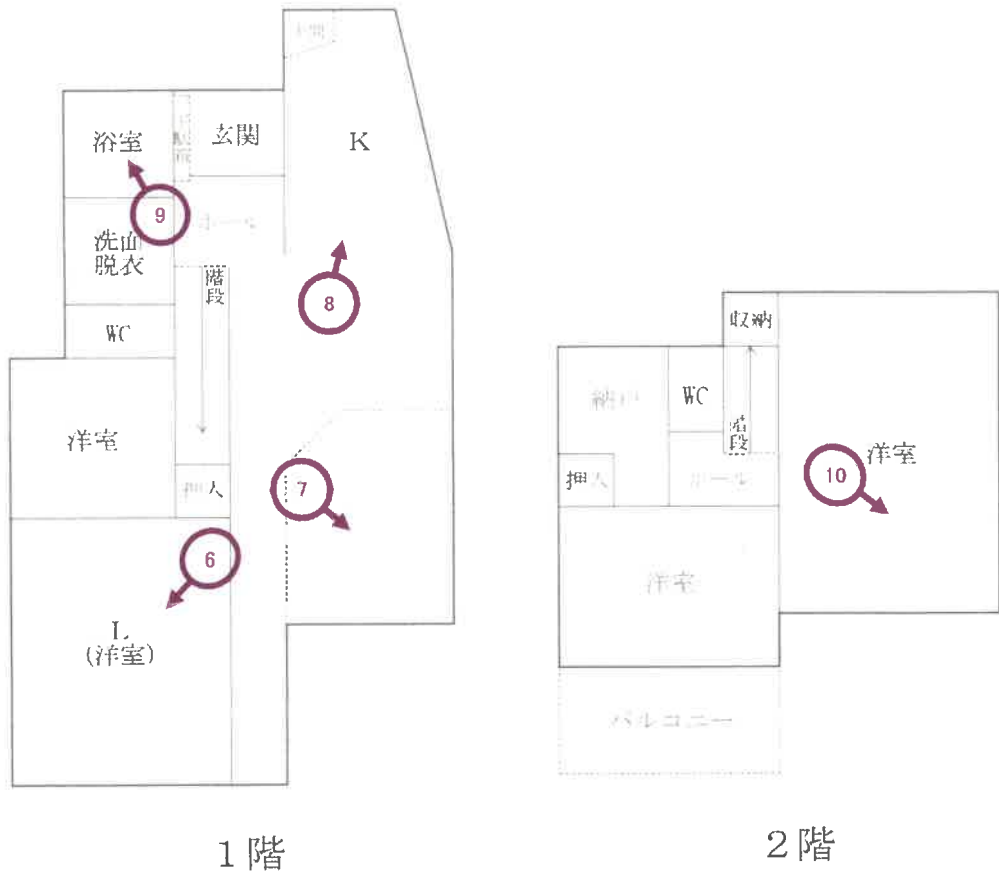


写真撮影位置・方向

建物配置図（概略）



間取図（物件2）



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



令和7年(又)第 29号
令和8年 1月19日 現地調査
令和8年 2月 5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 | 富士市神戸字笹峰 |
| | 地 番 | 567番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 349.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市神戸字笹峰 567番地5 |
| | 家屋 番号 | 567番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造石綿セメント板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 76.39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 5,830,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,630,000円
物件2 (建物)	金 3,200,000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		
<ul style="list-style-type: none">・物件1の土地に物件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。

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「吉原」駅の北東方・直線距離約5.4km (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郊外の住宅地域。市街化調整区域に中規模に開発された高台の住宅団地であり、周辺は茶畑等が見られる。今後の土地利用に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	市街化調整区域 指定なし 60% 200% 指定なし -
画地の状況	地積(公簿) 形状 地勢 接道状況 その他	349.73m ² ほぼ長方形 全体として平坦に造成されている。 ※特記事項参照 道路とは一部がほぼ等高。 ※特記事項参照 中間画地 -
接面道路の状況	南東側で幅員約4m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。	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域であるが、旧宅地造成事業に関する法律の許可を受けている分譲地であり、住宅は建築可能であるが、共同住宅の建築は不可能である。 ※詳細は富士市役所都市整備部建築土地対策課に問い合わせされたい。 ・隣地とは2 m以上高いため、静岡県建築基準条例第10条（がけ条例）が適用される。 ・北西側及び南東側の境界は判然としない。 ・南東側道路とは一部等高であるが、最大3 m程度高い。 ・南西側隣地とは最大3 m程度高い。 ・北東側隣地とは最大3 m程度高い。 ・北西側隣地とは最大3 m程度高い。 ・高低差があるため、境界付近に石積擁壁が設置されているが、北西側の一部は擁壁が設置されていない。 ・擁壁の一部は物件1土地に含まれるものと判断される。 ・カーポートがある。 ・樹木の枝葉が市道に越境している。
---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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）：昭和58年3月新築 経過年数：約43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：石綿セメント板葺 外壁：吹付等 内壁：漆喰、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、ボード等 床：フローリング、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）	ほぼ公簿通りとみられる。
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、購入時、リフォームしているとのことである。 ・屋根に太陽熱温水器が設置されているが、所有者によると使用できない状態であるとのことである。 ・床に撓みが見られる箇所がある。 ・室内で犬2匹を飼育している。 ・バルコニーは2階の床より高い。 ・トイレの便器から不定期に、水による音が発せられる。

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	29,400	0.90	349.73	0.95	8,790,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士－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
 $36,500 \text{ 円/m}^2 \times 99.4 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 122 \div 29,400 \text{ 円/m}^2$

◇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：街路条件＋、交通・接近条件＋、環境条件＋

イ 個別格差：方位＋、周囲との高低差△

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	160,000	116.96	0.05	940,000

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 土地利用権等価格の控除

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	8,790,000	0.5	法定地上権	4,400,000

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	8,790,000	－ 4,400,000		－	0.6	2,630,000
2	940,000	＋ 4,400,000	－	－	0.6	3,200,000
一 括 価 格 (合 計)						5,830,000

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－6）

所 在：富士市神戸字嶋原50番10
価 格：36,500円/m²
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：200m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西側4.5m市道
用途指定等：市街化調整区域・用途地域指定なし
（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要：農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

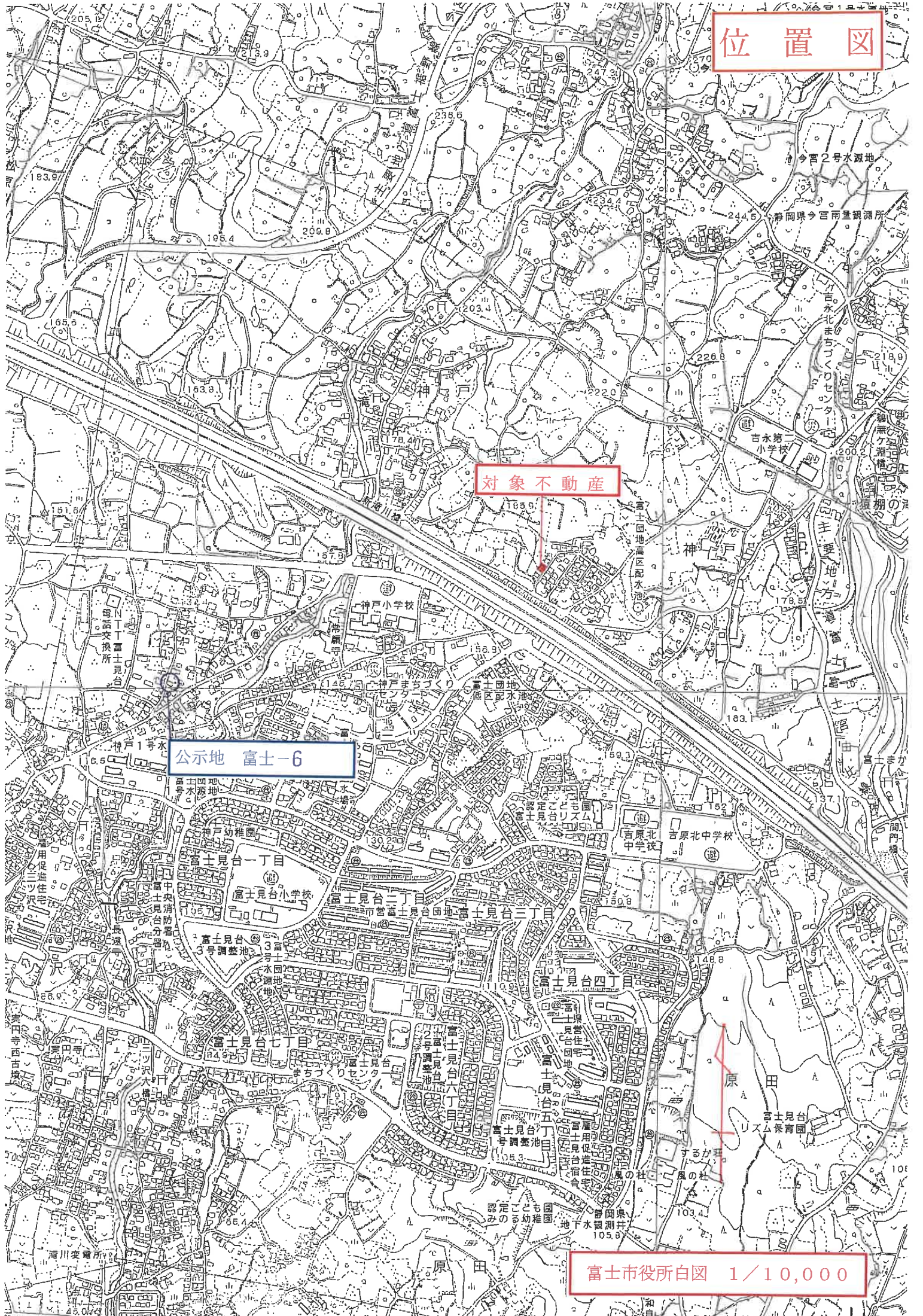
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上

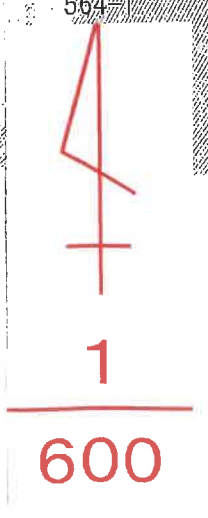
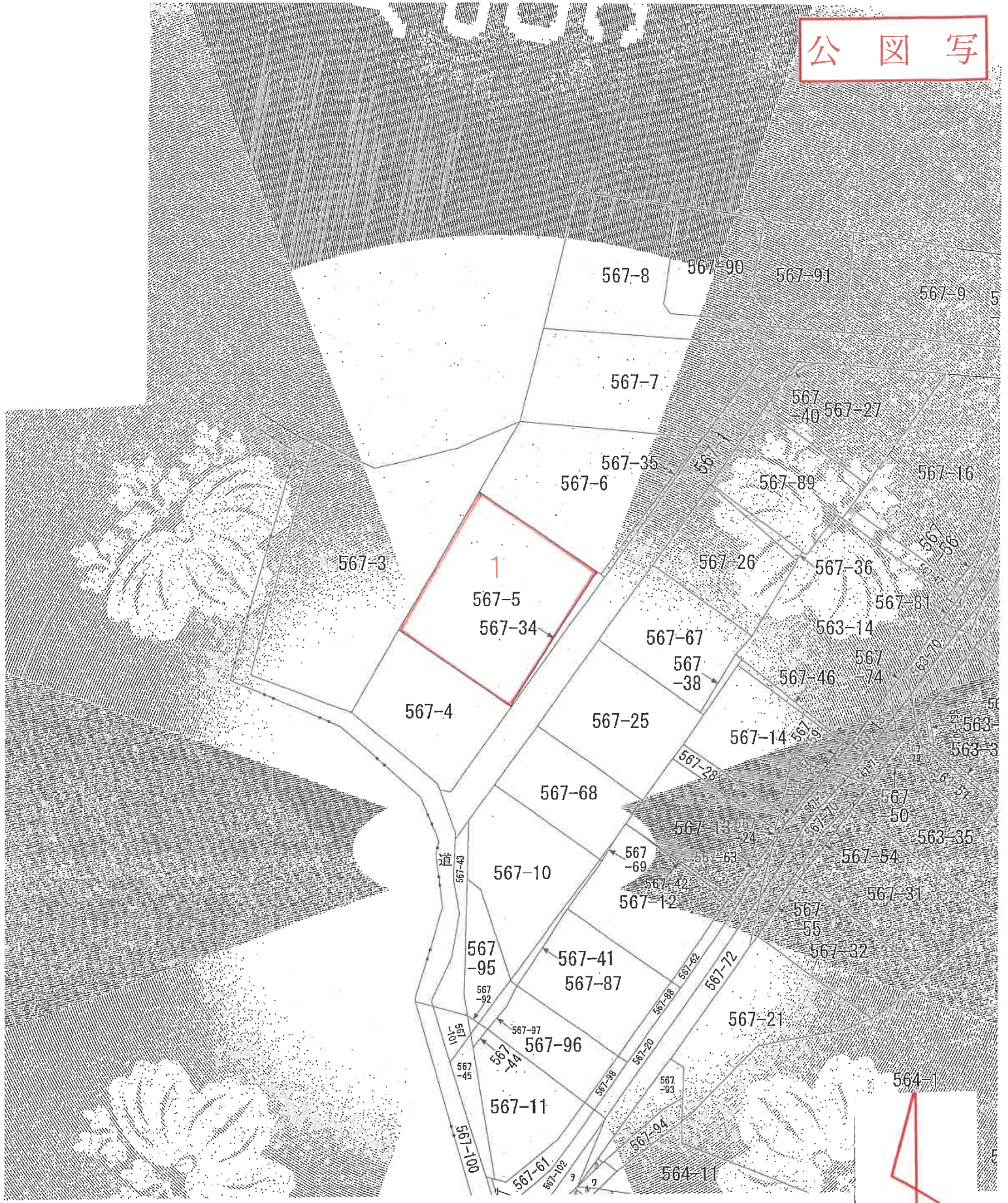
位置図

対象不動産

公示地 富士-6



公 図 写

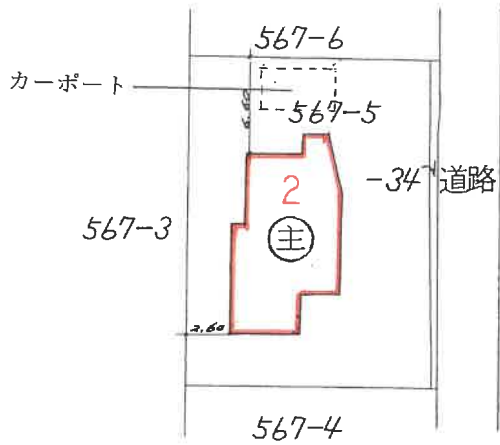


建物配置図

建物 図 面 ~~各階平面図~~

家屋番号 567番5

建物の所在 富士市神戸字笹峰567番地5



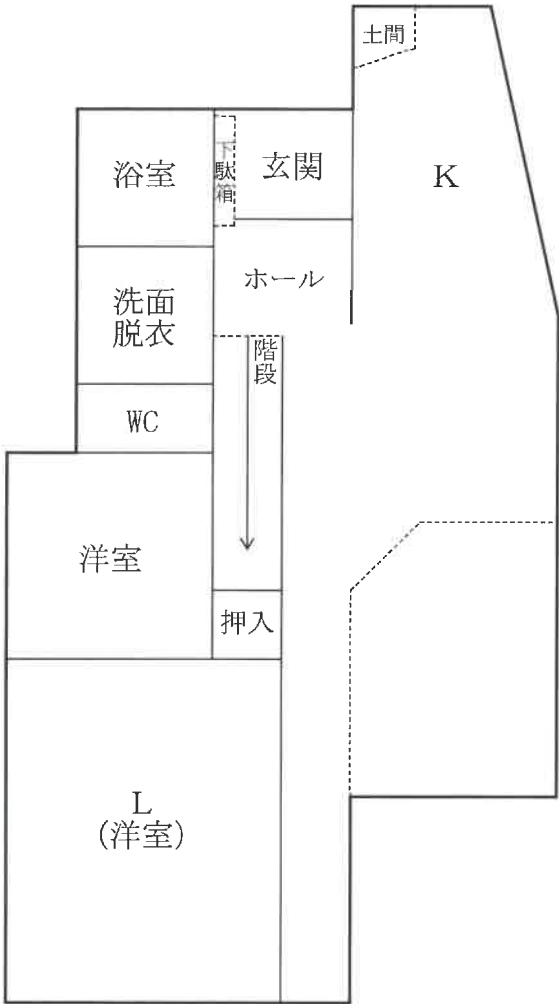
(単位m)

申請人

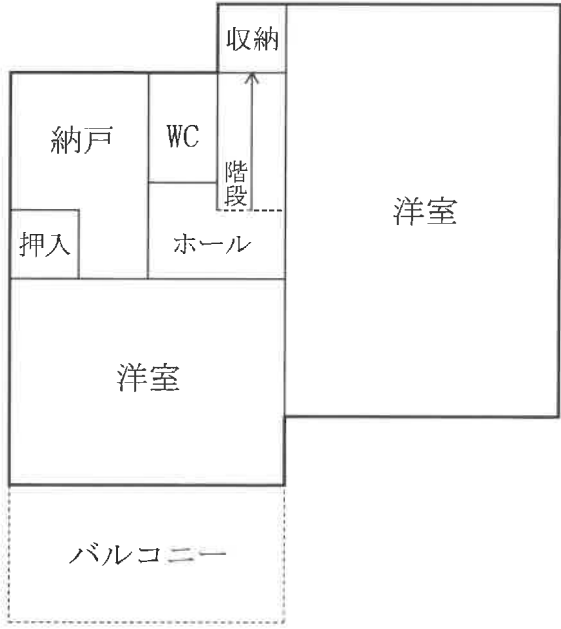
縮尺 1/500

間取図

物件 2



1階



2階