

## 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。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	11,000,000 8,800,000	一括	2,200,000	90,188	22,010
1	2,240,000				
2	8,760,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 富士市宮島字三蔵島                        |
|   | 地 番   | 728番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 179.63平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 富士市宮島字三蔵島 728番地8                 |
|   | 家屋 番号 | 728番8                            |
|   | 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 44.71平方メートル<br>2階 35.60平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 3月 5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

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   | 富士市宮島字三蔵島                        |
|   | 地 番   | 728番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 179.63平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 富士市宮島字三蔵島 728番地8                 |
|   | 家屋 番号 | 728番8                            |
|   | 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 44.71平方メートル<br>2階 35.60平方メートル |



令和7年(ケ)第 29号  
令和7年10月 8日受理  
令和7年12月 4日提出

# 現況調査報告書

静岡地方裁判所富士支部

執行官 伊 藤 公 志

(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   | 富士市宮島字三蔵島                                    |
|   | 地 番   | 7 2 8 番 8                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 7 9 . 6 3 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 富士市宮島字三蔵島 7 2 8 番地 8                         |
|   | 家屋 番号 | 7 2 8 番 8                                    |
|   | 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 4 4 . 7 1 平方メートル<br>2 階 3 5 . 6 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	富士市宮島728番地の8														
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"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
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	本土地上に簡易物置(動産)がある(土地建物位置関係図参照)														
建物	物件2														
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が異なる( <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	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住居として使用、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															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	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 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

( 2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私は、物件1の本件土地及び物件2の本件建物を所有しています。</li><li>2 本件建物は、私が一人で住居として使用しています。誰にも貸していません。</li><li>3 本件建物を増改築したことはありません。</li><li>4 本件建物に不具合はありません。</li><li>5 本件建物内では、3か月くらい前まで犬を四匹飼っていましたが、現在は、飼っていません。</li><li>6 境界に関する争いはありません。</li><li>7 本件建物には太陽光発電パネルを設置しています。本件建物新築時に設置しました。設置代金は、株式会社ウエストビギンに月々支払っていますが、同社の所有権留保等の特約に関しては分かりません。売電をしています。 (令和7年10月17日(電話)、同年11月21日に聴取)</li></ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3枚目)

### 執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。  
本件建物には、太陽光発電パネルが設置されているが、設置した会社の太陽光発電パネルに対する  
所有権留保の有無等については不明である。
- 2 本件物件の占有関係は、本件所有者の陳述及び現場の状況等から、前記2枚目記載のとおり認定し  
た。
- 3 本件建物内には、ペットによるものと思われるクロスの剥がれ等が見られた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

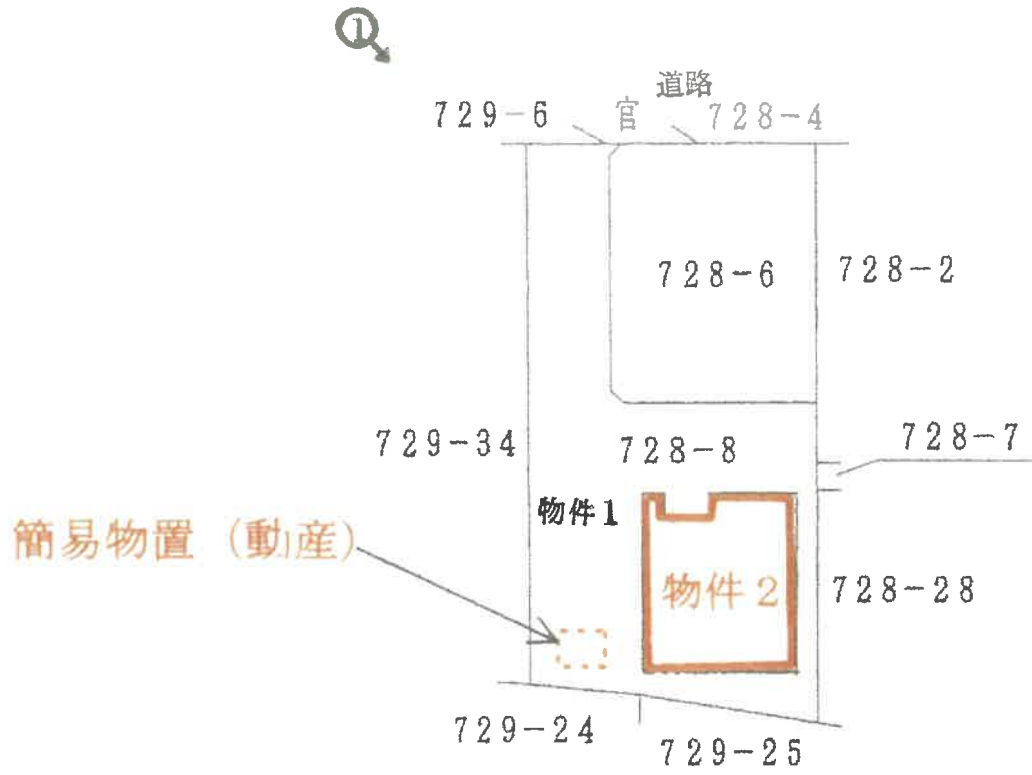
( 4枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月 8日 (水) : - :	執行官室	富士市資産税課に間取図請求 (郵送)
7年10月14日 (火) 11:50-11:55	静岡地方法務局富士支局	土地 (近隣地) の登記事項要約書, 地積測量図申請, 本件土地上の建物登記について調査 (本件建物以外に登記なし)
7年10月14日 (火) 14:20-14:25	物件所在地	物件確認, 全戸不在, 占有状況調査, 外観写真撮影, 通知書投函
7年10月17日 (金) 18:05-18:12	執行官室	所有者から事情聴取 (電話)
7年11月21日 (金) 12:00-12:40	物件所在地	所有者と面接, 入室調査 (全室), 間取調査, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 ( )		
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可能性があったので, 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 を立ち合わせ, 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

( 5枚目)

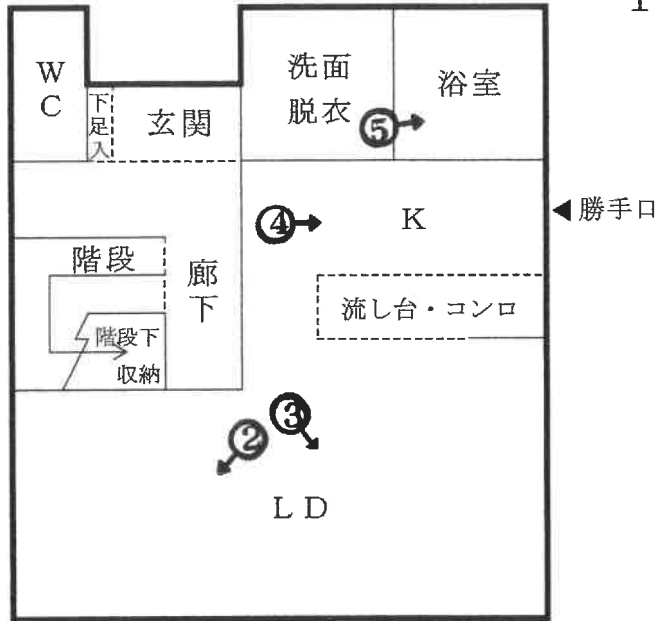
# 土地建物位置関係図



↑  
○ 写真撮影方向

物件 2

1 階



2 階

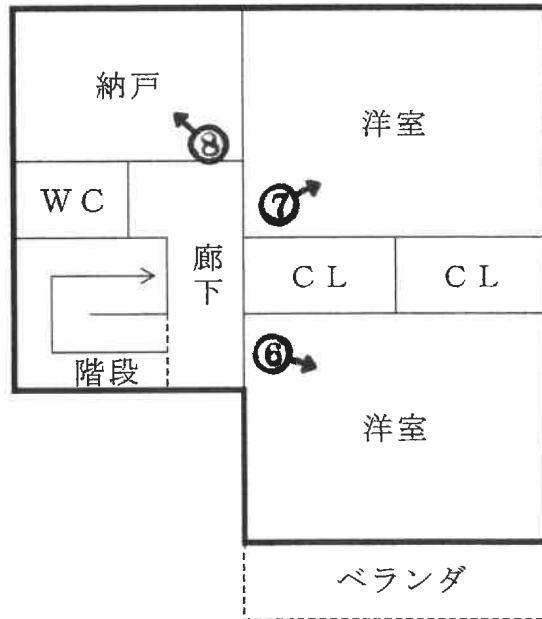


写真 1



写真 2

建物内の状況



写真 3

建物内の状況



写真 4

建物内の状況



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



令和7年 (ケ) 第29号  
令和7年11月21日 現地調査  
令和7年12月 2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

興 津 康 博

物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 富士市宮島字三蔵島                                  |
|   | 地 番   | 7 2 8 番 8                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 7 9 . 6 3 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 富士市宮島字三蔵島 7 2 8 番地 8                       |
|   | 家屋 番号 | 7 2 8 番 8                                  |
|   | 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 4 4 . 7 1 平方メートル<br>2階 3 5 . 6 0 平方メートル |



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,000,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,240,000円
物件2 (建物)	金 8,760,000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		
・物件1 土地の上に物件2の建物が存する。		

※ 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	J R 東海道本線「富士」駅の南東方・直線距離約 2.3 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	富士市中心市街地の南西方の宮島地域内で、東西に走る国道 1 号 通称「富士由比バイパス」の南側に位置する一般住宅を主として アパートや公会堂も見られる住宅地域。当地域は、格別な地域 の変動要因は見られないことから、当面は、現況の利用態様にて推 移してゆくものと予測される。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 150% — 高度地区(第1種) 最高限度 20 m
画地の状況	地積(登記) 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	179.63㎡ 不整形(旗竿地) 間口:約3.8 m 奥行:約2.2 m 画地は平坦地 路面と等高に接面する中間画地 特になし
接面道路の 状況	北東側幅員約 4.6 m 舗装市道(建築基準法上の道路)	
土地の利用 状況	現況利用…物件 1 土地は、物件 2 建物の敷地として利用さ れている。 目的外建物の有無…なし その他…特になし	
供給処理施設	上水道:あり ガス配管:あり(但し、引込み管なし。本件は L P G 利用) 下水道:あり (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	・前面道路との間に水路(暗渠)が存在する。 ・富士市公開情報の「内水浸水想定区域図」によると、本件土地 の路地状部分周辺は浸水深が約 0.5 m 未満の区域である。	

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）：令和1年6月新築 経過年数：約7年 経済的残存耐用年数：約18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 内壁：クロス、ボード等 天井：クロス、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、太陽光発電設備・パネル その他：特になし
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる。
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	建物所有者が、本件建物を住居として使用し、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件建物と太陽光発電設備・パネルは一体（付合）しているため、建物に同上設備等を含めて評価した。</li> <li>・所有者の談によると、太陽光発電設備・パネルの代金は月々支払っているほか、売電も行っているが、所有権留保特約の有無やローン契約内容は分からないとのこと。</li> <li>・建物内で犬4匹を飼育していたことがある。現在はペット用フェンスやゲージは存在するが、飼っていないとのこと。</li> <li>・1階LDの内壁にペットによるものと思われるクロスの剥がれや建具の破損が見られた。</li> <li>・調査時点では、建物内に家財道具等の動産類が存在していた。</li> </ul> ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

## 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）

上記土地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	53,400	0.78	179.63	0.97	7,260,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士-33

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$50,800 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/95 \doteq 53,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は街路幅員にやや優れるが環境条件に劣る。

イ 個別格差：形状（旗竿地）▲

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応状態等を考慮した。

#### 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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	185,000	80.31	0.71	10,550,000

ウ 現価率…耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数7年、経済的残存耐用年数18年、観察減価2%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 =  $18 \text{ 年} \div (7 \text{ 年} + 18 \text{ 年}) \times (1 - 0.02) \doteq 0.71$

## 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	7,260,000	0.50	法定地上権

イ 土地利用権等割合：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	7,260,000	-3,630,000		0.95	0.65	2,240,000
2	10,550,000	+3,630,000	—	0.95	0.65	8,760,000
一 括 価 格 (合 計)						11,000,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：対象物件の個別的要因及びこの種の不動産の市場性を十分検討したところ、建物に太陽光発電設備等が設置されているが、補助金・助成金の有無、所有権留保特約条項の有無等の契約に関する内容が明らかでないこと等を総合的に勘案した結果、市場性が劣ると判断されることから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 公示地価格 富士-33

所 在：富士市宮島字三蔵島731番30

価 格：50,800円/m<sup>2</sup>

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：241m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側5m市道

用途指定等：第一種中高層住居専用地域

(建蔽率60%、容積率150%)

地域の概要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 第7 附属資料

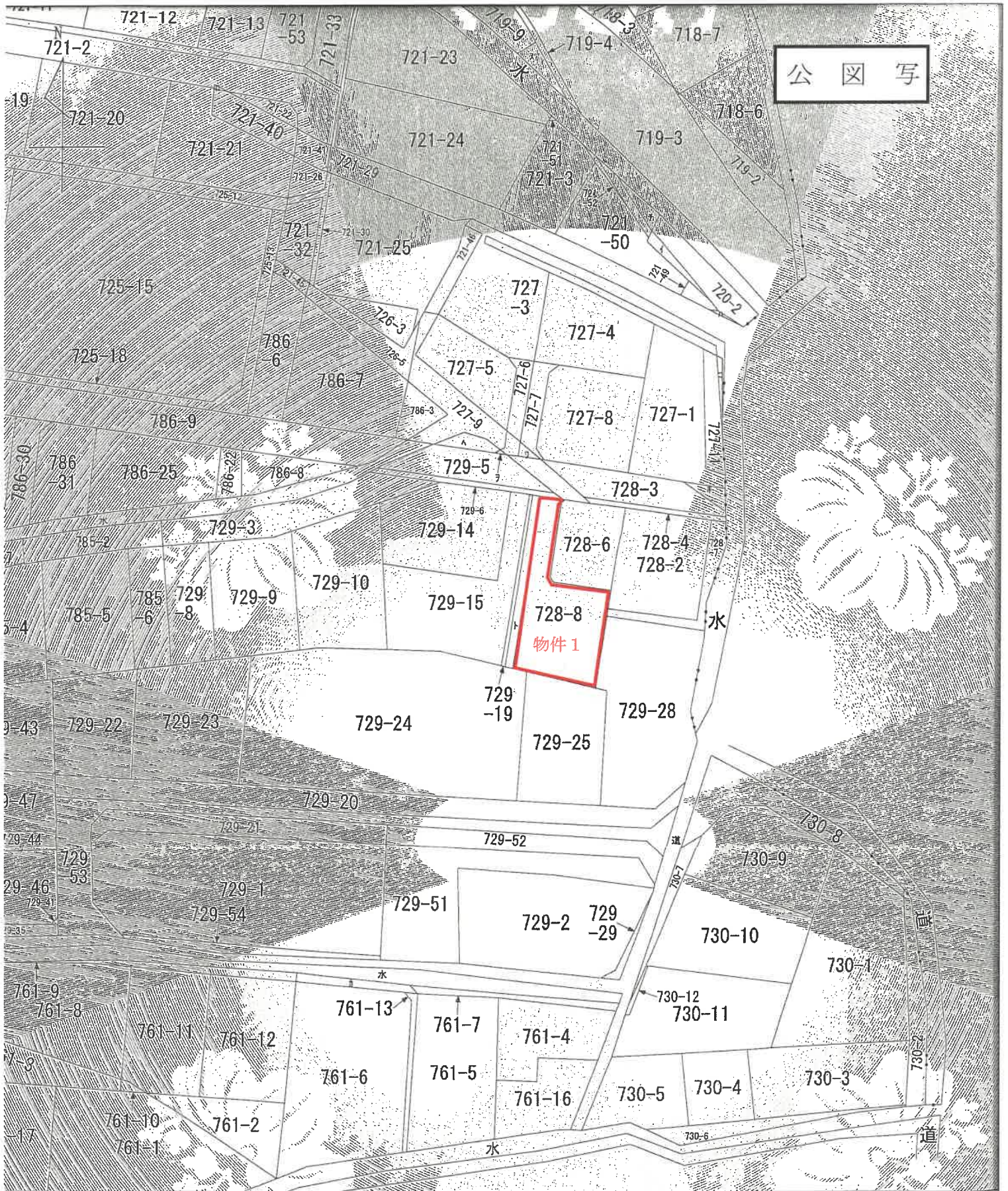
- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建物配置図
- 4 間 取 図

以 上



国土地理院HPより地理院地図を加工して作成した。

公 図 写



物件 1

本図面は、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。

S = 1 / 600

地番区域見出し

富士宮

所在 富士市宮島字三蔵島

地番 728番8

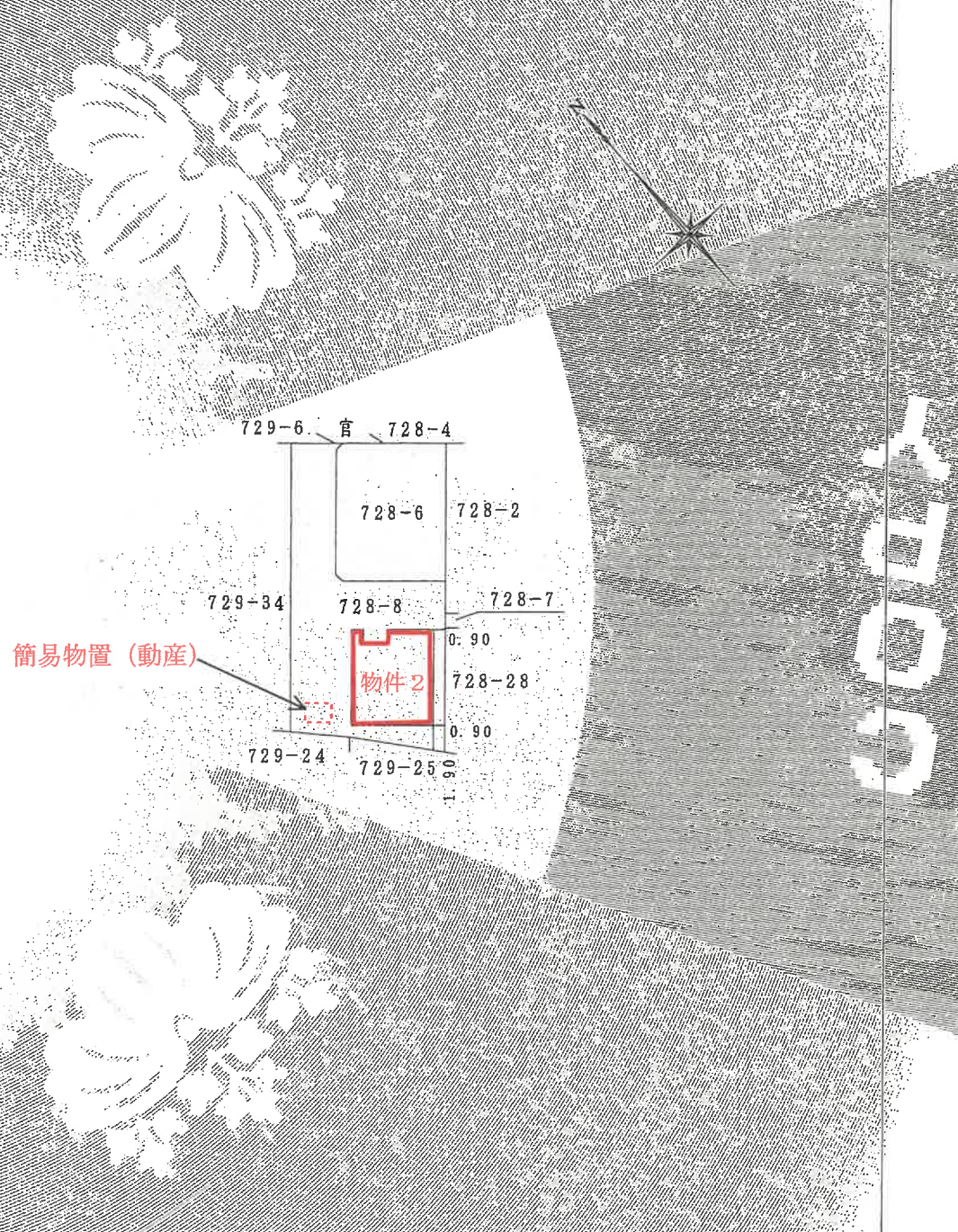


# 建物配置図

家屋番号 728番8

建物図面  
階平面図

建物の所在 富士市宮島字三蔵島728番地8



250

申請人



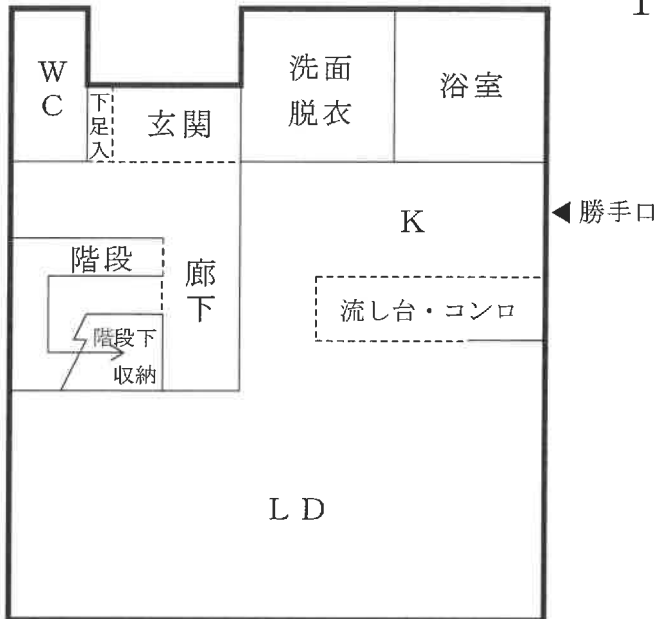
縮尺

1/500

建物配置図は、令和元年6月19日作成の建物図面を基に、物件2建物等の配置を加筆して作成した。したがって、上記配置図は実測したものではないことにご留意下さい。

物件 2

1 階



2 階

