

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 川 口 宗 雄

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 | 富士市浅間上町 |
| | 地 番 | 2978番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市浅間上町2978番地19 |
| | 家屋 番号 | 2978番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル
2階 40.99平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月10日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 川 口 宗 雄

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 | 2978番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市浅間上町2978番地19 |
| | 家屋 番号 | 2978番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル
2階 40.99平方メートル |



令和7年（ケ）第31号

令和7年10月23日受理

令和7年12月8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 | 富士市浅間上町 |
| | 地 番 | 2978番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市浅間上町2978番地19. |
| | 家屋 番号 | 2978番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル
2階 40.99平方メートル |



その他の事項

- 1 本物件は、北側で法定外道路（建築基準法42条1項3号法施行前道路）に、東側で市道浅間上町9号線にそれぞれ接する。なお、本物件の出入りは北側公道からなされている。
- 2 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
2978-3	宅地	2.54㎡	富士市

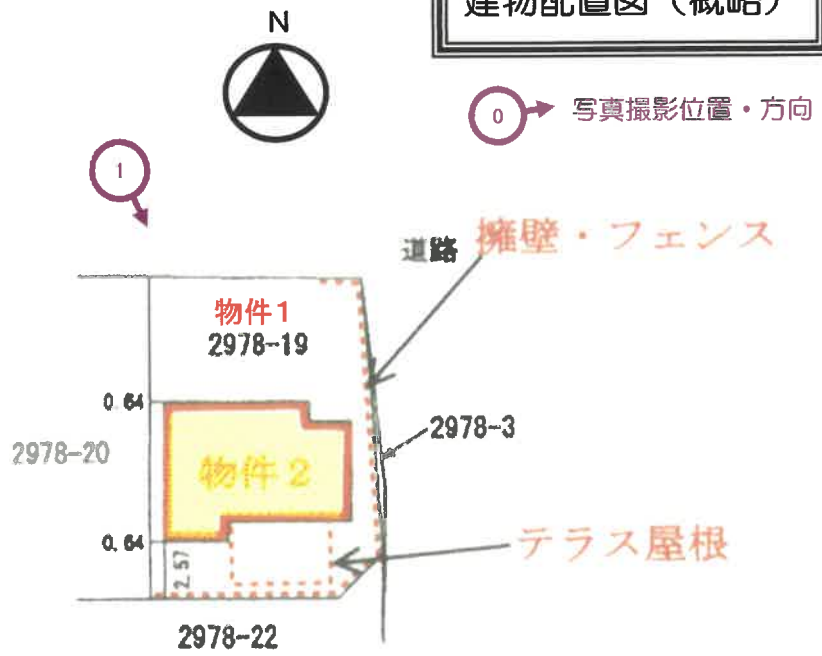
- 3 所有者から陳述等を得ることはできなかったが、第三者の占有をうかがわせる徴表が見受けられないこと及び近隣者から所有者が家族とともに本物件に居住しているとの陳述を得たこと並びに表札の表示、所有者宛ての郵便物の存在等から、所有者が本件建物を居宅として使用しているものと認定した。
- 4 公法上の規制及び供給施設の詳細については評価書を参照されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

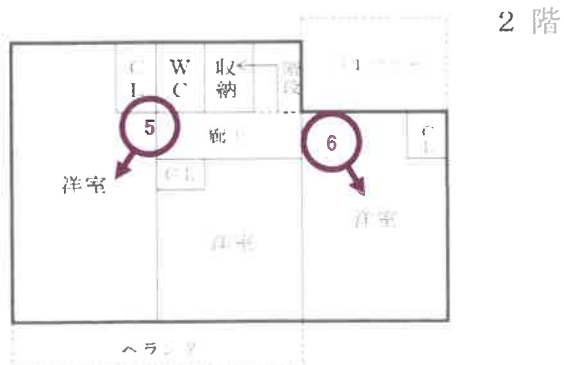
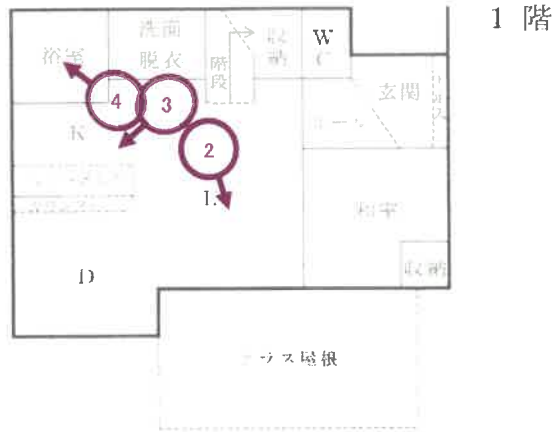
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月24日(金) : - :	当庁執行官室	間取図交付請求(郵送) 富士市役所
令和7年10月29日(水) 9:22-9:37	静岡地方法務局 富士支局	登記事項証明書及び地積測量図交付申請(窓口)
令和7年10月29日(水) 9:58-10:10	物件所在地 (1回目)	現況調査、写真撮影(外観)
令和7年10月29日(水) 10:26-10:36	富士市役所 建築総務課	接面道路につき調査
令和7年10月30日(木) : - :	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和7年11月10日(月) 9:55-10:11	物件所在地 (2回目)	現況調査(全戸不在)、写真撮影(外観) 所有者宛て通知書差し置き<評価人同行>
令和7年11月28日(金) 10:00-11:00	物件所在地 (3回目)	現況調査(全戸不在、建物内立入)、写真撮影 近隣者と面談<評価人同行>
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月28日 目的物件は施錠されていたので、立会人A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。</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

建物配置図（概略）



間取図（物件2）



1



2



3



4



5



6



令和7年 (ケ) 第31号
令和7年11月28日 現地調査
令和7年12月 3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 | 富士市浅間上町 |
| | 地 番 | 2978番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市浅間上町2978番地19 |
| | 家屋 番号 | 2978番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル
2階 40.99平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金10,960,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,910,000円
物件2 (建物)	金8,050,000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」駅の北東方・直線距離約 3.0 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	富士市中心市街地の北方の浅間上町地域内で、弧を描くように走る国道 1 3 9 号線の内側に位置し、一般住宅を主として寺院や変電所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 第一種住居地域 60% 200% — ・高度地区(第1種)最高限度 20 m ・周知の埋蔵文化財包蔵地「三日市廃寺跡」
画地の状況	地積(登記) 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	1 4 1.1 1 m ² ほぼ台形 間口:約 9.3 m 奥行:約 1 4.5 m 画地は平坦地、地域的には南方へ下方緩傾斜。 北側道路と等高に接面し、東側市道とは高低差を有する角地。出入は北側道路からなされている。 東側及び南側に高さ約 0.8 ~ 1.3 m の土留擁壁が存在する。
接面道路の状況	北側幅員約 6 m 舗装道路(建築基準法上の道路) 東側幅員約 4 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	<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"> ・建築計画概要書によると、物件1土地北側道路は法定外道路(建築基準法42条1項3号法施行前道路)、東側道路は建築基準法42条2項道路とのこと。 ・東側市道の向かい側に墓地が存在する。

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28年1月新築 経過年数：約10年 経済的残存耐用年数：約15年
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレートぶき 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、畳等 設備：電気、給排水、衛生 その他：テラス屋根
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	建物所有者とその家族が、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	・所有者の立会いが得られなかったため、建物・設備等の不具合の有無は聴取できなかった。 ・調査時点では、建物内に多数の家財道具等の動産類が存在していた。

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/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	77,800	0.92	141.11	0.96	9,700,000

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

$88,000 \text{ 円/m}^2 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/112 \div 77,800 \text{ 円/m}^2$

◇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：公示地は街路条件、環境条件に優れる。

イ 個別格差：隣接不動産等周囲の状態（墓地）▲、角地+

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/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	165,000	86.53	0.60	8,570,000

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 10年、経済的残存耐用年数 15年、観察減価 0%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = $15 \text{ 年} \div (10 \text{ 年} + 15 \text{ 年}) \times (1 - 0) = 0.60$

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	9,700,000	0.5	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	9,700,000	-4,850,000	/	—	0.60	2,910,000
2	8,570,000	+4,850,000	—	—	0.60	8,050,000
一 括 価 格 (合 計)						10,960,000

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 公示地価格 富士-29

所 在：富士市浅間上町2896番36
「富士市浅間上町18-4」

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、ガス、下水

接 面 街 路：西側5m市道

用 途 指 定 等：第一種住居地域

(建蔽率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 建 物 配 置 図
- 4 間 取 図

以 上

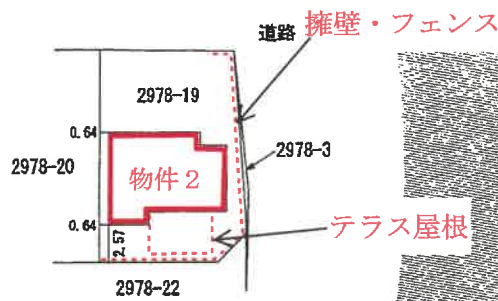


国土地理院HPより地理院地図を加工して作成した。

建物配置図

建物図面 各階平面図

家屋番号	2978番19
建物の所在	富士市浅間上町2978番地1-9



(単位m)

申請人

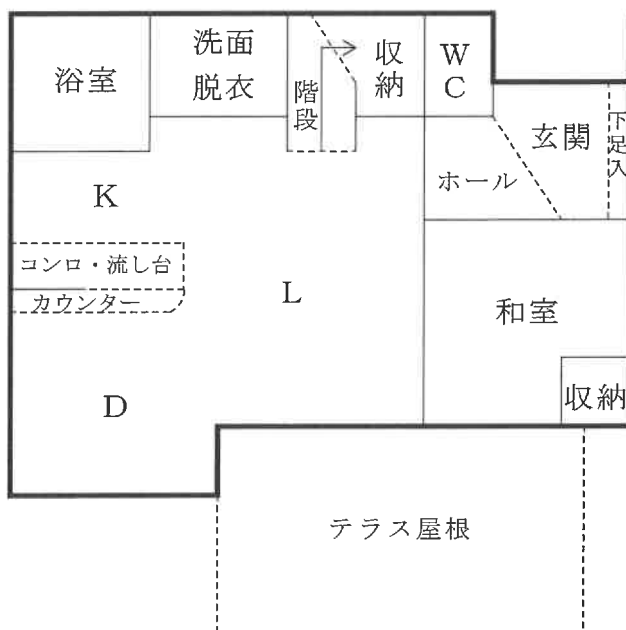


縮尺

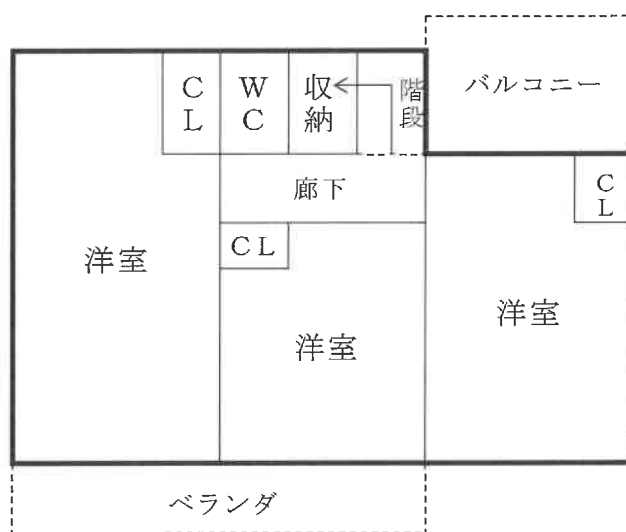
1 / 500

建物配置図は、平成28年9月22日作製の建物図面を基に、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