

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 31 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 9 月 30 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 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 10 月 15 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 10 月 15 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 8 月 31 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 富士市本市場字郷蔵前 151番地10

家屋 番号 151番10

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 97.61平方メートル
2階 65.38平方メートル
3階 30.60平方メートル

共有者 A 持分7分の5

共有者 B 持分7分の2



物 件 明 細 書

令和 8年 6月25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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

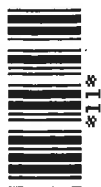
- ・ 本件建物のために、その敷地（地番151番10、地積175.68平方メートル、所有者延命寺）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
- ・ 地代の滞納あり。

《 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、関係者の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 富士市本市場字郷蔵前 151番地10

家屋 番号 151番10

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 97.61平方メートル
2階 65.38平方メートル
3階 30.60平方メートル

共有者 A 持分7分の5

共有者 B 持分7分の2



令和7年（ケ）第43号

令和8年1月23日受理
令和8年 3 月 2 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

物 件 目 録

1 所 在 富士市本市場字郷蔵前 151番地10

家屋 番号 151番10

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 97.61平方メートル
2階 65.38平方メートル
3階 30.60平方メートル

共有者 A 持分7分の5

共有者 B 持分7分の2

不動産の表示	「物件目録」のとおり											
住居表示	静岡県富士市本市場151番地の10											
建物	物件 1											
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：											
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：											
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A・B ☐ その他の者 上記の者らが家族とともに本建物を 居宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐											
その他の事項	1 本件は建物のみの売却である。 2 リビングのクロス及びキッチンの床に損耗箇所がある (写真5, 7)。 3 後記目的外土地 (以下「目的外土地」という。) は、北側で県道富士由比線に接する。 4 北側隣地 (登記簿の記載は下表のとおり) の現況は道路である。 <table border="1" style="margin: 10px auto; width: 60%;"> <tr> <th>地番</th> <th>地目</th> <th>地積</th> <th>所有者</th> </tr> <tr> <td>151-8</td> <td>宅地</td> <td>43.70㎡</td> <td>建設省</td> </tr> </table> 5 目的外土地と南側官地との境界は外観上判然としない。サンルームが同官地に跨がって設置されている可能性がある (写真3)。簡易物置もまた同官地及び水路に跨がって置かれている可能性がある。 6 その他本物件の概要については共有者Aの陳述を参照されたい。 7 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。				地番	地目	地積	所有者	151-8	宅地	43.70㎡	建設省
地番	地目	地積	所有者									
151-8	宅地	43.70㎡	建設省									
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日											
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり											
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 概ね建物配置図 (概略) 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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況 (物件 1 関係)

所	在	富士市本市場字郷藏前	
地	番	151番10	
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	175.68平方メートル （ ☒ 全部 ☐ 約 平方メートル）	
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ 延命寺
その他の事項		およそ建物配置図（概略）に示した位置付近に、簡易物置（動産）及びサンルームが存する。	
■関係人（☒A（共有者） ☐ ）の陳述／☒提示文書（☒回答書 ☒延滞賃料支払契約書）の要旨			
占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成5年2月1日	
最初の	契約日	平成5年	
契約等	期間	平成5年2月1日 から 令和5年1月31日まで 30年間	
更新の種別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和5年2月1日から ☒ 令和25年1月31日まで 20年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）	
当事者	借主	☒ 建物共有者A・B ☒ その他の者（C）	
地代・支払時期等		毎月金23,053円（毎月末日限り当月分支払）	
地代前払		☒ ない ☐ ある（金 円 分まで）	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等			
地代滞納		☐ ない ☒ ある（令和8年2月10日現在 金866,268円）	
契約解除		☒ ない ☐ ある（ ）	
訴訟提起等		☒ ない ☐ ある ☐地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐係属中 ☐終局（ ）	
その他		占有開始時期については、回答書や共有者Aの陳述によれば、昭和に遡る模様であるが、明確な時期や契約内容を確認しうる客観資料は存在しないし、提出された土地賃貸借契約書第1条、第2条の記載をふまえ、上記のとおりとした。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

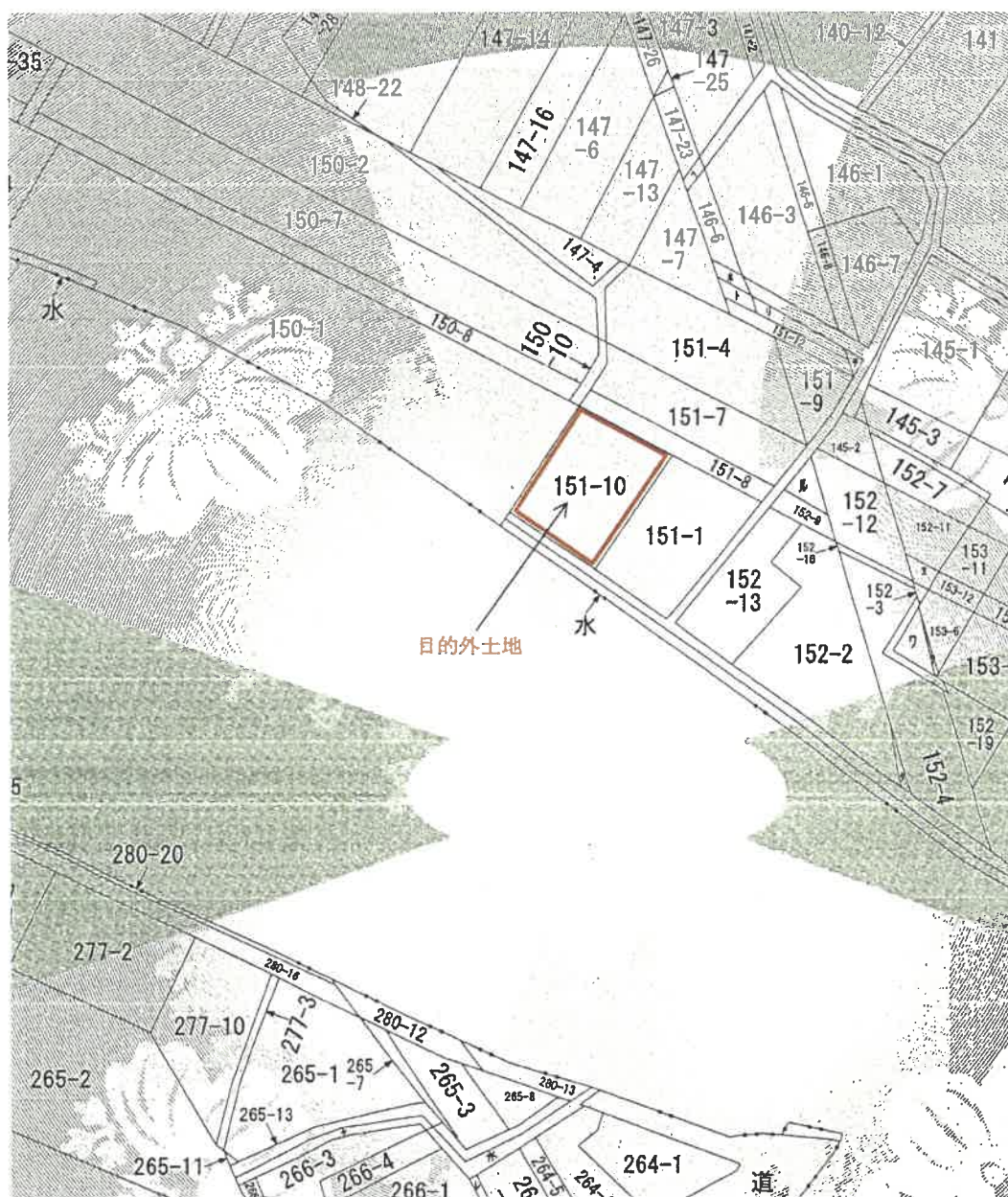
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (共有者)	1 本件建物には、私と私の妻である共有者Bが次男Cとともに居住しています。第三者に賃貸等している事実はありません。 2 建物内で中型犬を1匹飼っており、床に傷があります。 3 居宅の南側にあるサンルームは、平成20年ころに造りました。 4 目的外土地は、私の祖父の代から建物の敷地として借りていたと記憶しています。ただ、その頃は契約書などは作っていませんし、客観的な資料はありません。 借地契約において、私の次男Cも借主となっています。Cは本件建物の共有者ではありませんが、同居していますし、地代の支払能力があるので借主に加わった次第です。

(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8年1月23日（金） ：－：	当庁執行官室	間取図請求（郵送） 富士市役所
令和8年1月27日（火） 11：15－11：32	物件所在地 （1回目）	現況調査、写真撮影（外観）
令和8年1月27日（火） 14：18－14：35	静岡地方法務局 富士支局	登記事項証明書、商業登記簿謄本、地積測量図交付申請（窓口）
令和8年1月28日（水） ：－：	当庁執行官室	共有者ら宛て通知書郵送
令和8年1月29日（木） ：－：	当庁執行官室	目的外土地所有者宛て照会書郵送
令和8年2月13日（金） 13：55－14：40	物件所在地 （2回目）	現況調査、写真撮影 共有者Aと面談＜評価人同行＞
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で無施錠であったので、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。 ☐ 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

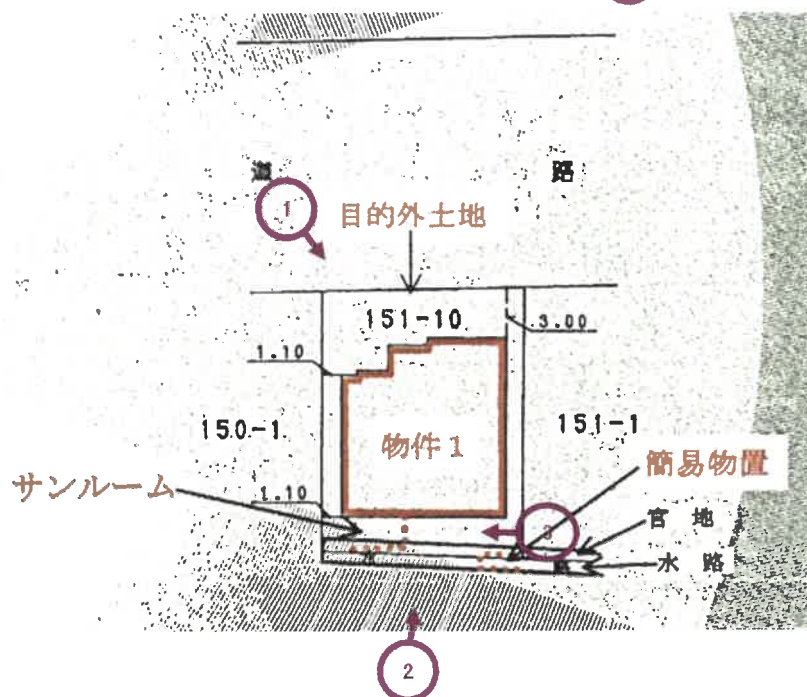
公圖抄本



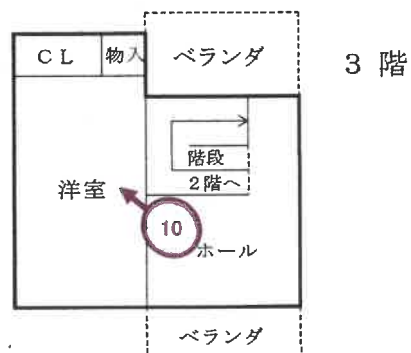
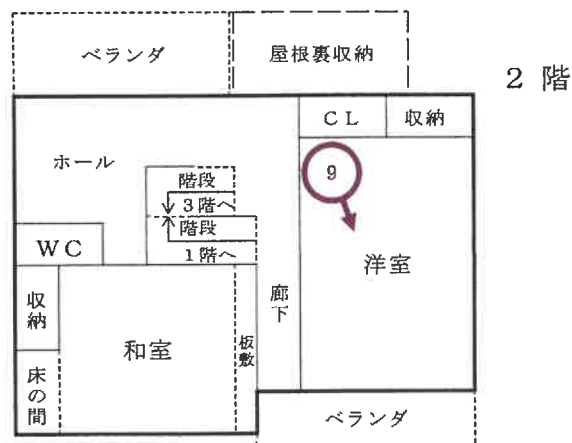
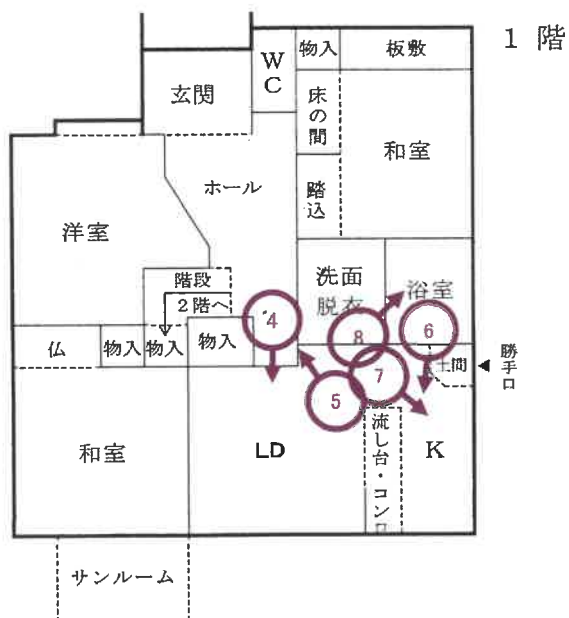


建物配置図（概略）

0 → 写真撮影位置・方向



間取図（物件1）



1



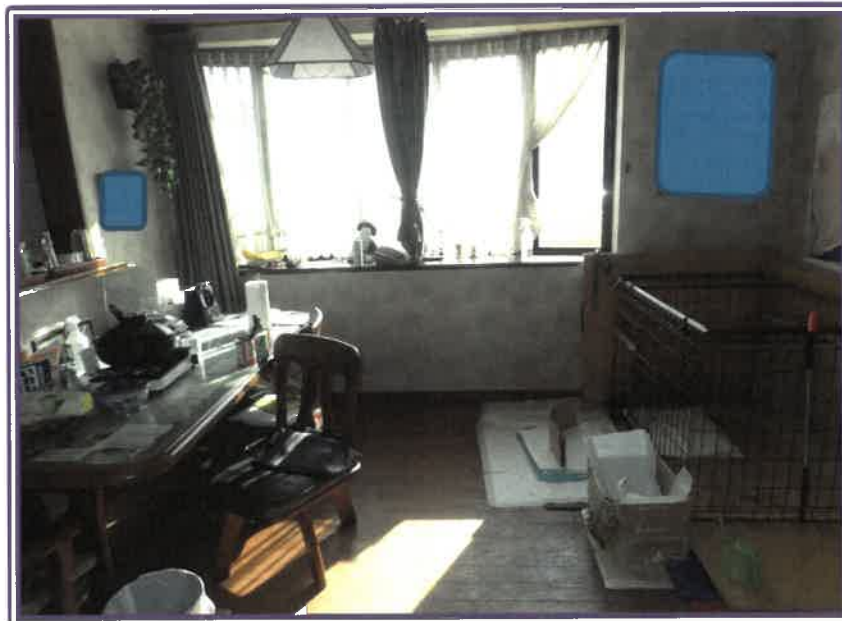
2



3

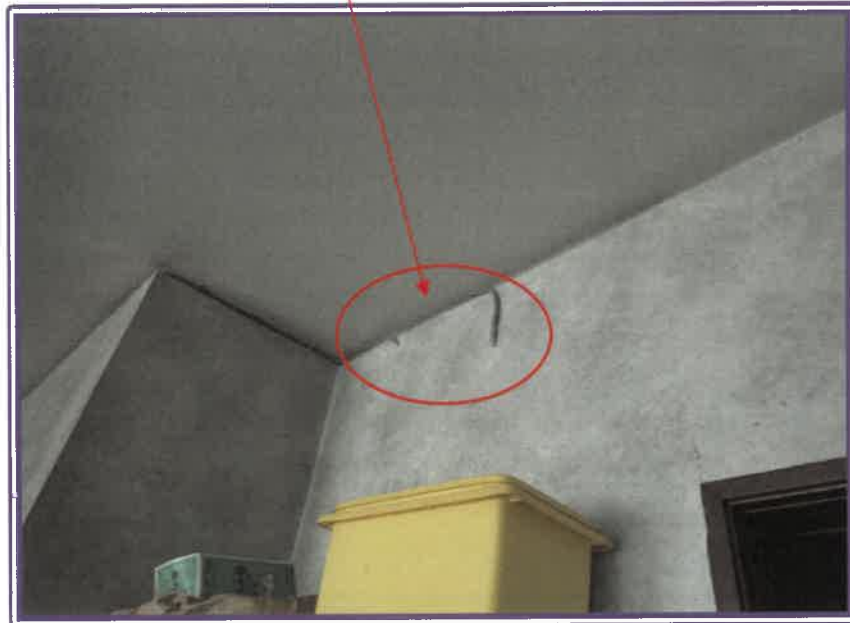


4



クロスが剥がれた箇所

5



6



7



8



9



10



令和7年 (ケ) 第 43 号
令和8年 2月13日 現地調査
令和8年 2月27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 富士市本市場字郷蔵前 151番地10

家屋 番号 151番10

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 97.61平方メートル
2階 65.38平方メートル
3階 30.60平方メートル

共有者 A 持分7分の5

共有者 B 持分7分の2

第1 評 価 額

評 価 額	
物件1	金3,850,000円

- 1 評価額は、土地利用権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。

第3 目的物件

番 号	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 後記建物敷地上に物件1の建物が存する。 ・ 地代滞納があるため、賃貸人と賃借人の間で延滞賃料支払契約が取り交わされている。 ・ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。		

※ 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 目的物件の概況等

1 建物の概況及び利用状況（物件1）

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（登記記載）：平成5年9月新築 経 過 年 数：約33年 経済的残存耐用年数：約2年
仕 様	構 造：木造3階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス、ボード、タイル等 天 井：クロス、ボード等 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 その他：サンルーム
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	建物共有者らが本件建物を家族とともに住居として使用し、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	・物件1建物は、目的外土地の上に存しており、その土地利用権原は賃借権である。 ・キッチンのフローリング表面の損耗、リビング内壁クロスに黄ばみや一部剥がれが見られる等建物は経年相応の損耗・劣化が認められる。 ・建物内で犬を一匹飼育しているとのこと。 ・親族の要望により、1階北東側和室は入室調査ができなかったため、同和室は建物共有者Aに聴取して間取図を作成した。

2 建物敷地(土地利用権等)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「富士」駅の北東方・直線距離約 6 7 0 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本市場地域内で、県道「富士由比線」(旧国道 1 号) 沿いに店舗、郵便局、一般住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域。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 指 定 建 蔽 率 指 定 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 8 0 % 2 0 0 % 準防火地域 特になし
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 7 5 . 6 8 m ² ほぼ長方形 間口約 1 1 . 6 m、奥行約 1 4 . 9 m 平坦地 路面と概ね等高に接面する中間画地 特になし
接 面 道 路	北側幅員約 1 5 m 舗装県道 (建築基準法上の道路)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : あり 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。	

借 地 契 約 内 容	所在地	富士市本市場字郷蔵前 1 5 1 番地 1 0
	面 積	登記面積 1 7 5 . 6 8 m ²
	賃貸人	土地所有者 宗教法人 延命寺
	賃借人	建物共有者 A ・ B 、親族 C
	地代等	月額：23,053円 一時金の授受：なし 最新の契約期間：令和5年2月1日から20年間
	備 考	賃貸人と賃借人の間で延滞賃料支払契約が取り交わされている。執行官の現況調査報告書によると、令和8年2月10日現在、未払賃料が866,268円あるとのこと。
	※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	・土地賃貸借契約書によると、土地の利用目的は、居住用の建物所有目的に限られること、更新後の借地権の期間は20年間とし、その後の更新は10年毎に行うものとする。 ・目的外土地と南側官地との境界は判然としない。 ・サンルームが借地の南側隣地の官地に跨がって設置されている可能性がある。 ・簡易物置が借地の南側隣地の同官地及び水路に跨がって置かれている可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

土地利用権付建物の取引事例が収集されず、また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。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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
1	170,000	193.59	0.05	1,650,000

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 33 年、経済的残存耐用年数 2 年、観察減価 20%、

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = 2 年 ÷ (33 年 + 2 年) × (1 - 0.20) ≒ 0.05

② 建物敷地

目的外土地の更地価格を算定し、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
目的外 土地	87,400	0.98	175.68	0.91	13,690,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料を斟酌して決定した。

基準地 富士 5-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $89,100 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/102 \div 87,400/\text{㎡}$

◇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：方位

◇地域格差：基準地は、環境条件にやや優る。

イ 個別格差：サンルームが借地の南側隣地の官地に跨がって設置されている可能性がある▲

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、建物について土地利用権等価格を加算し、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
目的外 土地	13,690,000	0.40	借地権（賃借権）	5,480,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権（賃借権）と判定し、その割合を 40%と査定した。

② 評 価 額

物件 番号	基礎となる 価格（円） （1①エ） ア	土地利用権等価格 の加算（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	1,650,000	＋5,480,000	—	0.90	0.60	3,850,000

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、本件は土地利用権付建物であること、地代滞納があるため、延滞賃料支払契約が取り交わされており、借地契約の継続に不確実性が存在する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1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 基準地価格 富士5-5

所 在：富士市本市場字国久125番28

価 格：89,100円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：138㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南側15.0m県道

用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）
準防火地域

地 域 の 概 要：小売店舗、事務所等が多い県道沿いの商業地域

第7 附属資料

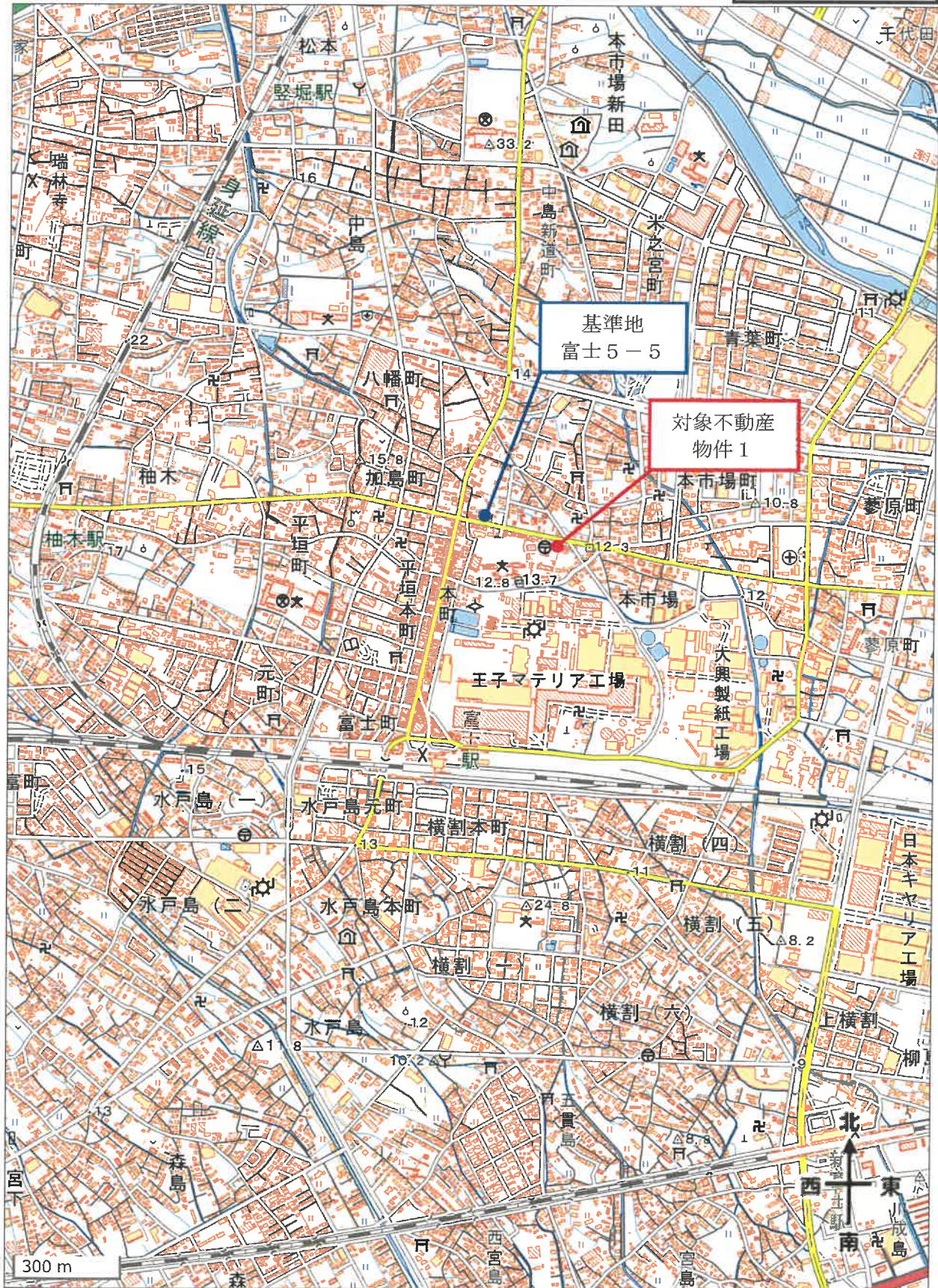
1 位 置 図

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

目的外土地

S = 1 / 6 0 0

地番区域見出し

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。

所 在 富士市木市場字郷蔵前

地 番 151番10

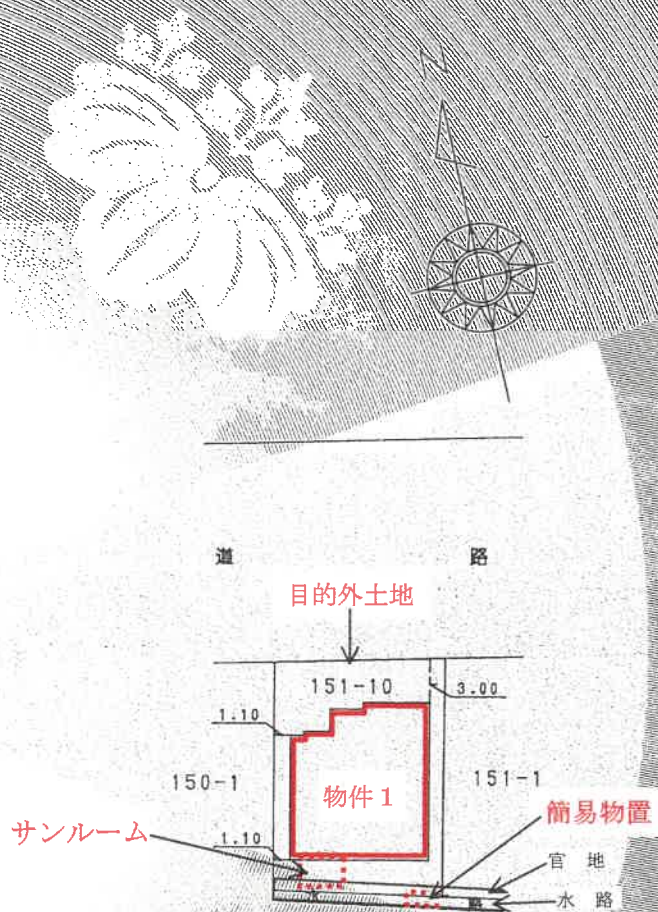
07

建物配置図

建物図面
各階平面図

家屋番号 151番10

建物の所在 富士市本市場字郷蔵前151番地10



人DOC

申請人 [Redacted]

縮尺

1
500



—建物配置図は、平成5年9月30日作製の建物図面をもとに、物件1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(概略図)は実測したものではないことにご留意下さい。

間取図

