

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 若 林 純 子

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）
1～3	13,000,000 10,400,000	一括	2,600,000	101,679	24,161
1	10,000				
2	2,440,000				
3	10,550,000				



物 件 目 録

1 所 在 富士市今泉字野読

地 番 3539番2

地 目 公衆用道路

地 積 26平方メートル

共有者 A 持分5分の1

2 所 在 富士市今泉字野読

地 番 3539番6

地 目 宅地

地 積 136.80平方メートル

所有者 A

3 所 在 富士市今泉字野読 3539番地6

家屋 番号 3539番6

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル

2階 48.85平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 7月17日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 若 林 純 子

-
-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～3】
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1～3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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 富士市今泉字野読

地 番 3539番2

地 目 公衆用道路

地 積 26平方メートル

共有者 A 持分5分の1

2 所 在 富士市今泉字野読

地 番 3539番6

地 目 宅地

地 積 136.80平方メートル

所有者 A

3 所 在 富士市今泉字野読 3539番地6

家屋 番号 3539番6

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 48.85平方メートル

所有者 A



令和 7 年 (ケ) 第 35 号
令和 7 年 11 月 18 日受理
令和 8 年 1 月 28 日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所富士支部

執行官 良 村 和 徳 (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 富士市今泉字野読

地 番 3539番2

地 目 公衆用道路

地 積 26平方メートル

共有者 A 持分5分の1

2 所 在 富士市今泉字野読

地 番 3539番6

地 目 宅地

地 積 136.80平方メートル

所有者 A

3 所 在 富士市今泉字野読 3539番地6

家屋 番号 3539番6

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 48.85平方メートル

所有者 A

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	静岡県富士市今泉3539番地の6			
土 地	物件1, 2			
現 況 地 目	■宅地(物件2) ■公衆用道路(物件1) □ (物件)			
形 状	□ほぼ公図のとおり □地積測量図のとおり ■建物配置図のとおり □土地建物位置関係図のとおり			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者A ■その他の者(物件1売却対象外持分共有者ら) 上記の者Aが物件2土地に下記建物を所有し、占有している。 上記の者らが物件1土地を公衆用道路の一部として使用している。 □「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)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
そ の 他 の 事 項	■ 接道について 本件土地は、幅員約4メートルの道路(建築基準法上の道路)に接道している。 ■ 本件調査日において本件土地には、車両が2台存した。			
建 物	物件3			
種 類、構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□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	■建物所有者A □その他の者 上記の者が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			
上 記 以 外 の 敷 地 (目 的 外 土 地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
そ の 他 の 事 項	■本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	■建物配置図のとおり □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

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、建物配置図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件各土地のうち、物件1の土地は、公衆用道路の一部として使用されており、物件2の土地は、物件3の建物の敷地として使用されている。
物件1の土地については、境界は判然としない。なお、物件1土地に係る競売対象は、持分である。
- 3 本件建物の玄関付近に設置されているポストには、債務者の氏がアルファベットで表示されていた。
- 4 本件建物の占有状況については、上記現場の状況、表札、郵便物等の存在等を総合して、占有者及び占有状況（2枚目）記載のとおりであると認定した。なお、第三者が占有している徴表は、確認できなかった。

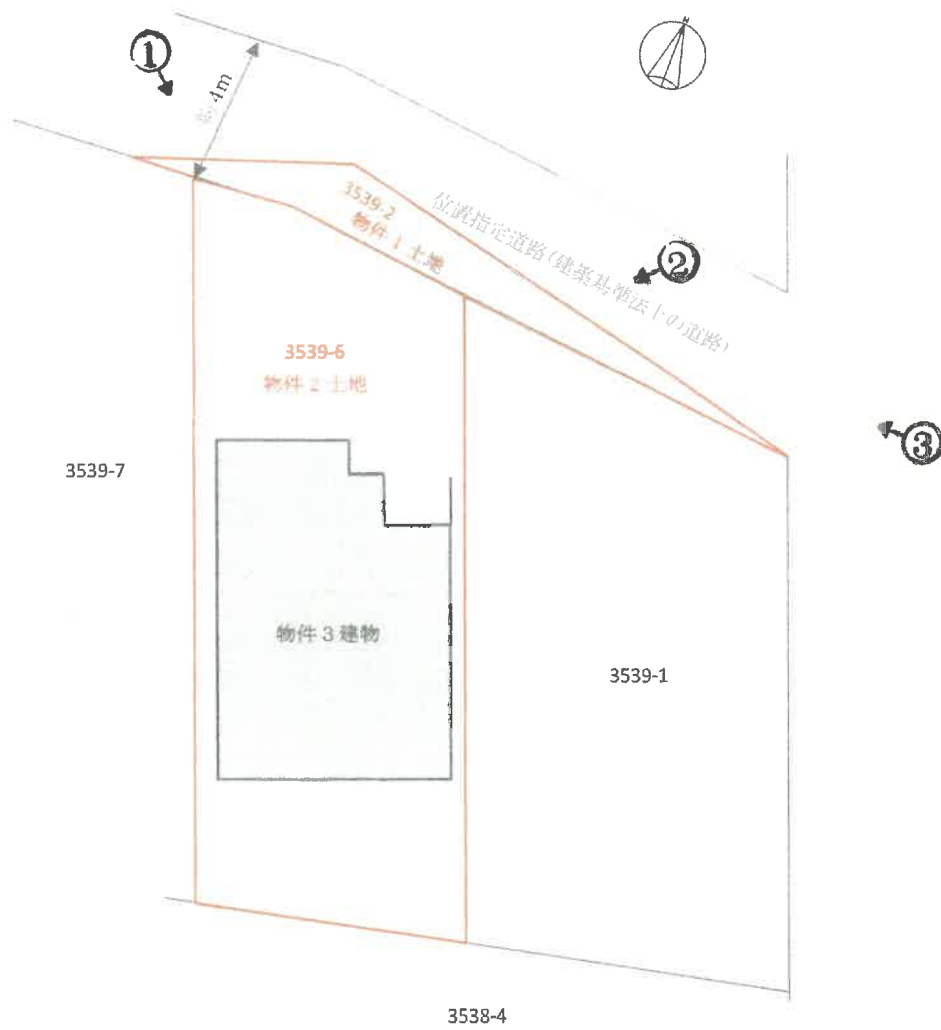
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月18日（火）	執行官室	間取図交付請求（郵送） 富士市役所
7年11月20日（木） 16：35－16：45	静岡地方法務局富士 支局	隣接土地等の全部事項証明書申請
7年11月25日（火） 8：50－9：05	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
7年11月28日（金）	執行官室	債務者に対し、占有関係照会書送付（郵送） 返信用封筒添付 書面による回答なし
7年12月10日（水） 13：15－13：35	物件所在地	占有関係調査、評価人同行、境界調査 債務者不在 解錠できなかったため、立入調査不可 連絡書を玄関先に貼付 近隣住民から事情聴取を試みるも全戸不在
7年12月24日（水）	執行官室	債務者に対し、期日調査日通知（郵送）
8年1月8日（木） 13：00－13：30	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境 界調査 近隣住民（物件1土地に係る売却対象外土地所有者） から事情聴取を試みるも全戸不在
8年1月19日（月）	執行官室	中部運輸局静岡運輸支局沼津自動車検査登録事務所及 び軽自動車検査協会静岡事務所沼津支所に本件土地 上の自動車に係る登録事項証明送付依頼（郵送） 返信用切手添付
（特記事項） ☒ 令和7年12月10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が、解錠できなかった。 ☒ 令和8年1月8日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 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

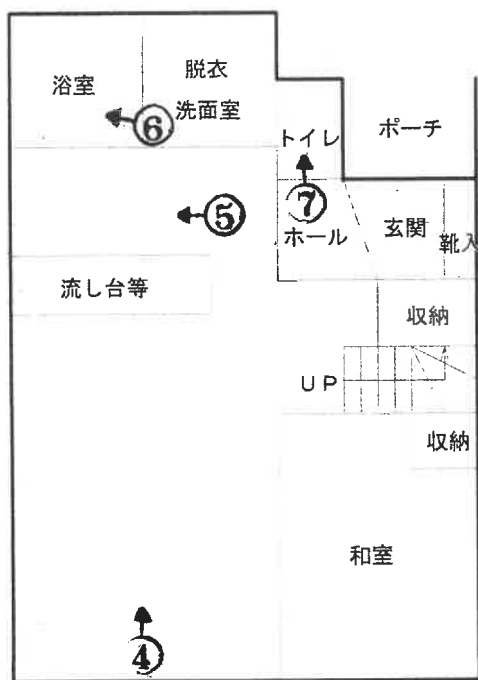
建 物 配 置 図

印 写真撮影方向を示す

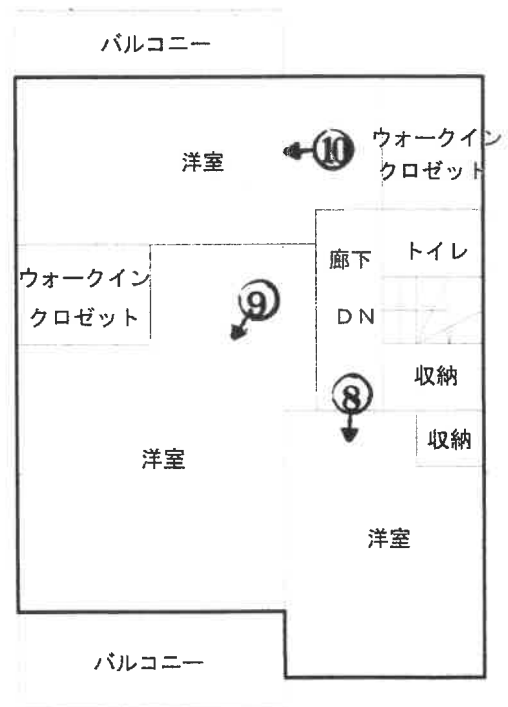




間 取 図



1 階



2 階

写真 1



写真 2



写真 3

物件 3



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



(9 枚目)

写真 7

建物内の状況



写真 8

建物内の状況



写真 9

建物内の状況



写真 1 0

建物内の状況



現況調査報告書

(追加報告書)

静岡地方裁判所富士支部

執行官 良 村 和 徳 (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

その他の事項

■ 本件土地上に2台の車両について

当職が車両照会を関係各所にしたところ、普通自動車の所有者については、本件土地建物所有者と同一であったが、軽自動車については、使用者及び占有者が「C」という表記であった。CとAの間における駐車場の契約関係等の詳細については当事者と接触できないため、不明であるが、仮に賃貸借契約が存したとしても買受人に対しては、対抗できないものと思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年（ケ）第35号
令和8年1月8日現地調査
令和8年1月21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

西園文人 印

物 件 目 録

1 所 在 富士市今泉字野読

地 番 3539番2

地 目 公衆用道路

地 積 26平方メートル

共有者 A 持分5分の1

2 所 在 富士市今泉字野読

地 番 3539番6

地 目 宅地

地 積 136.80平方メートル

所有者 A

3 所 在 富士市今泉字野読 3539番地6

家屋 番号 3539番6

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 48.85平方メートル

所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 3, 0 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 2, 4 4 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 1 0, 5 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3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2の土地の内訳価格は、物件3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3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、引き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、目的物の種類また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 上	現 況
1	物件目録記載のとおり	
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件2土地上に物件3建物が存する。		

※現況欄に記載なき事項はほぼ登記記載に同じ

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状態等（物件1、2）

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「吉原」駅の北西方、直線距離にて約3.8km地点に、別添「位置図」のとおり所在する。	
付 近 の 状 況	一般住宅を主体として、アパート等もみられる住宅地域である。地価に影響を与えるような変動要因は認められないため、当面は現状の環境が維持されると予測される。	
主な公法上の規制等（道路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	市街化区域
	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	150%
	防火規制	指定なし（建築基準法第22条指定区域）
	その他規制	第一種高度地区（20m）
面 地 の 状 況	地 積	ほぼ登記面積に同じ
	形 状	ほぼ長方形（物件2）
	間 口 ・ 奥 行	間口約8m、奥行約18m（物件2土地）
接 道 状 況	地 勢	
	接 道 状 況	物件2土地は幅員約4mの下記道路にほぼ等高に接面している。
	そ の 他	物件1土地は地番3546-12、3550-2とともに物件2土地が敷地の北側で接面する位置指定道路を構成している。
接 面 道 路 の 状 況	法42条1項5号道路（位置指定道路）	
土 地 利 用 の 状 況	・ 物件2土地は、物件3建物の敷地の用に供されている。 ・ 目的外建物の有無：無	

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、対象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、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態であることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管が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、行政機関における確認事項に疑義がある場合で、将来的に当該施設が利用できるか不明な場合をいう。
特 記 事 項	物件1土地は地番3546-12、3550-2とともに物件2土地が敷地 ・ の北側で接面する位置指定道路を構成しているが、隣接地との境界は判然としていない。
	・ 富士市ホームページ（ふじタウンマップ）で確認したところ、物件2土地は埋蔵文化財包蔵地には該当していない。
	・ 物件2土地は、土壌汚染対策法に規定する要措置区域、または形質変更時要届出区域に指定された履歴はない。なお、目視による外観調査の限りにおいては、土壌汚染の存する端緒は発見されなかった。
	・ 物件2土地は、現況において物件3建物の敷地に供されており、外観調査の限りにおいては、再建築等にあたり支障をきたすような地下埋設物の存する可能性は低いと判断される。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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31年3月12日 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 ：ルーフィング葺 外 壁 ：サイディング仕上 内 壁 ：クロス等 天 井 ：クロス等 床 ：フローリング等 設 備 ：給排水、衛生等 そ の 他 ：オール電化
床 面 積	ほぼ登記簿記載面積に同じ
現 況 用 途 等	居宅
品 等	普通
保守管理の状況	普通
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者Aが本件建物を居宅として使用している。
特 記 事 項	・ 現況調査において、当該建物の屋根に太陽光パネルが敷設され、当該建物の西側に温水器が設置されていることが確認された。また、接面する道路にはガス管が敷設されているものの、宅内に引き込みされている様子は確認されなかったため、本件建物はオール電化住宅と判断した。

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、対象物件が快適性を重視する住宅地域に存するため、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1,2 (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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有 持分 エ	建付 減価 オ	建付地価格 (円) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	55,000	0.05	26	1/5	-	10,000
2	55,000	1.00	136.8	-	1.0	7,520,000

ア 標準画地価格

地価公示標準地 富士-16

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 64,600\text{円/㎡} & \times & 99.8/100 & \times & 100/102 & \times & 100/115 & \asymp & 55,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正： 公示価格等の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+、環境条件+

イ 個別格差： 物件1土地：道路使用△
物件2土地：なし

ウ 地 積： 登記数量を採用

エ 建 付 減 価： なし

(2) 物件3 (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) エ (ア×イ×ウ)
3	170,000	101.84	0.72	12,470,000

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7年 経済的残存耐用年数18年 観察減価0%

耐用年数に基づく方法

観察減価法

$$\text{現価率} = 18\text{年} \div (7\text{年} + 18\text{年}) \times (1-0.0) \div 0.72$$

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、評価額を下記のとおり求めた。

(1) 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (1(1)カ) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ (ア×イ)
2	7,520,000	0.5	法定地上権	3,760,000

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、その割合を物件3建物について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) (1(1)カ、1(2)エ) ア	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円) (2(1)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	10,000	-	/	-	0.65	10,000
2	7,520,000	-3,760,000	/	-	0.65	2,440,000
3	12,470,000	+3,760,000	-	-	0.65	10,550,000
一括価格 (合計)						13,000,000

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示標準地 富士-16

所 在 : 富士市今泉字中芝原2262番7

価 格 : 64,600円/m²

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 198m²

供給処理施設 : 上下水道、都市ガス

接 面 街 路 : 南西5.0m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域、第二種中高層住居専用地域

指定建蔽率60%、指定容積率150%

地 域 の 概 要 : 一般住宅を主体とし、空地もみられる住宅地域

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

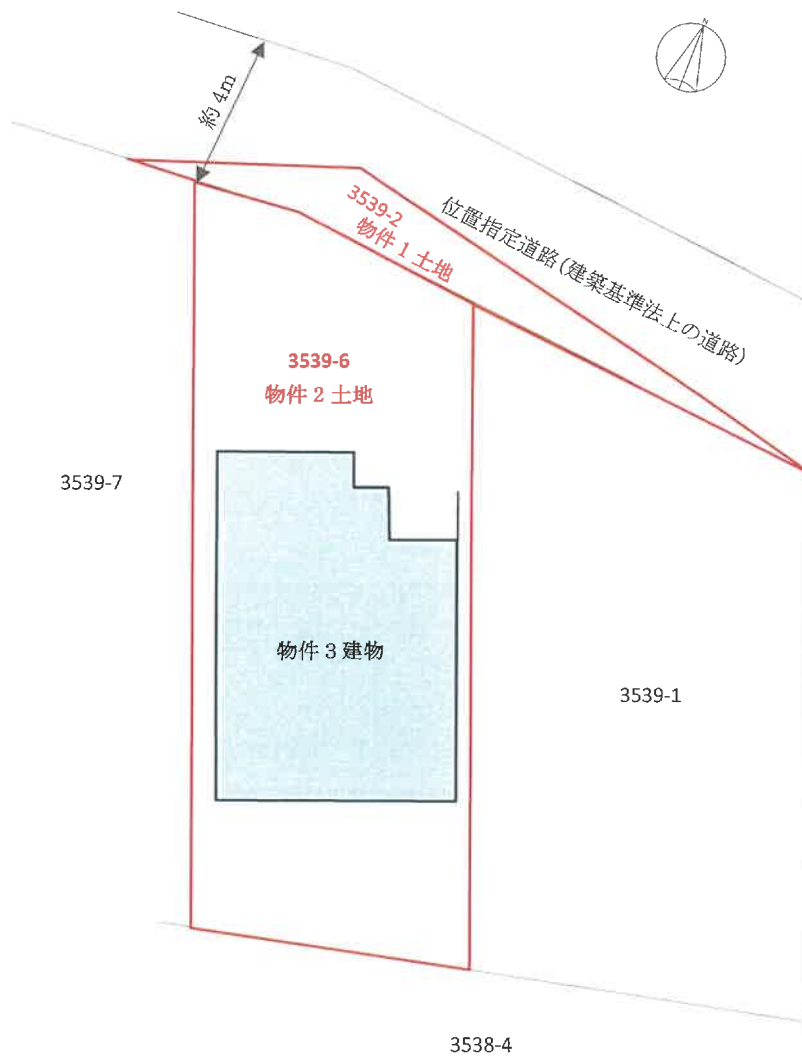




一、

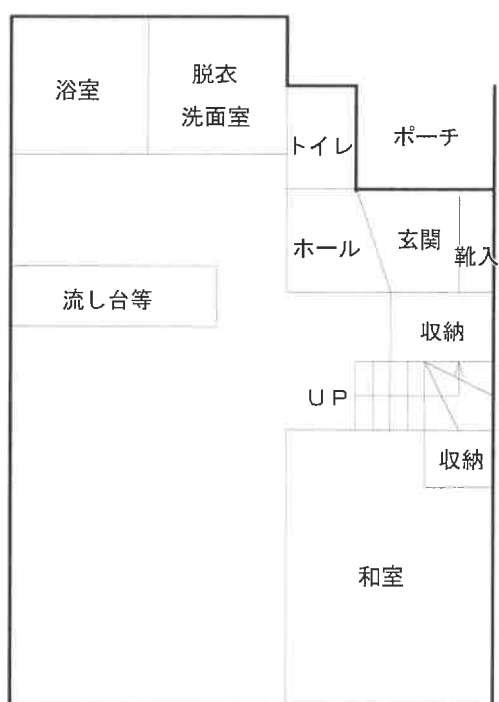
(1/2)

建 物 配 置 図

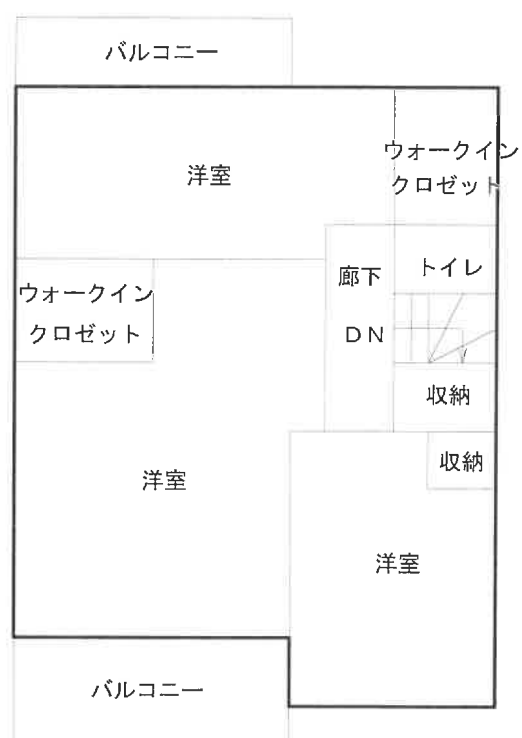


※図面と現況が異なる場合、現況を優先とする。

間 取 図



1 階



2 階

※図面と現況とが異なる場合、現況を優先とする。