

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 28 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 7 年 5 月 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 11 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 7 年 7 月 2 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 7 年 6 月 12 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 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 7 年 4 月 28 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、開札日の翌日から原則 2 日間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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	11,300,000 9,040,000	一括	2,260,000	92,153	30,698
1	2,740,000				
2	2,480,000				
3	6,080,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富士市松本字貫井 |
| | 地 番 | 239番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 266.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市松本字貫井 |
| | 地 番 | 239番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.71平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富士市松本字貫井 239番地2、239番地4 |
| | 家屋 番号 | 239番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 89.43平方メートル
2階 39.63平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2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1～3】

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 | 富士市松本字貫井 |
| | 地 番 | 239番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 266.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市松本字貫井 |
| | 地 番 | 239番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.71平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富士市松本字貫井 239番地2、239番地4 |
| | 家屋 番号 | 239番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 89.43平方メートル
2階 39.63平方メートル |



令和6年（ケ）第19号

令和6年8月13日受理
令和6年 9月30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 | 富士市松本字貫井 |
| | 地 番 | 2 3 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 6 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市松本字貫井 |
| | 地 番 | 2 3 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 1 . 7 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富士市松本字貫井 2 3 9 番地 2、2 3 9 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 3 9 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 9 . 4 3 平方メートル
2 階 3 9 . 6 3 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡県富士市松本239番地の2		
土地	物件 1・2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1・2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 概ね建物配置図（概略）のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している ☐ 「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	1 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）及び電柱が存する 2 各土地の敷地以外のスペースの利用形態について (1) 物件1土地は、主に東側公道からの進入路及び駐車スペース等として利用されている。 (2) 物件2土地は、雑木林の状態にあり、出入りがなされていない模様であり、内部の見通しも利かない。西側公道からの出入りは事実上困難である。		
建物	物件 3		
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 ☐ 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	平成11年3月16日建築（登記簿の記載）		
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		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）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

そ の 他 の 事 項

1 本物件は、西側で舗装市道に、東側で未舗装の認定市道ではない公道にそれぞれ接する。いずれも建築基準法上の道路である。なお、本物件への出入りは東側公道からなされており、物件2土地に雑木が生い茂っているため、西側市道からの進入は困難である。

2 南西側隣地（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
239-3	宅地	62.10㎡	富士市

3 本件建物内居室の多くは、内部にゴミや雑品等の動産が散在しており、床が見えない状態にある。また、1階のリビング及び2部屋ある和室は相当期間使用されていない様子がうかがわれる。全体的に保守管理が行き届いていない状態にあるものと思われる。

4 物件1土地内に、相当期間動かしていないと思われる自動車が草に覆われた状態で置かれている。

5 当職が所有者から聴取した陳述の要旨は、以下のとおりである。

- (1) 本建物には、私が居住しています。第三者に賃貸等している事実はありません。
- (2) 本物件はオール電化で、太陽光発電システムが設置されていますが、設置時期や残ローンの有無はわかりません。
- (3) 私の亡夫は、持病が原因で浴室で亡くなりました。また、亡義父も浴室の入口で頭を打ち、翌朝亡くなった状態で見つかりました。いずれも事件性はありません。
- (4) 以前、屋内で小型犬1匹を飼っていたため、畳が損傷しています。
- (5) 隣地との境界についてトラブルは生じていません。

6 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6年8月13日（火） ： ー ：	当庁執行官室	間取図交付請求（郵送） 富士市役所
令和6年8月15日（木） 9：20－9：40	静岡地方法務局 富士支局	登記事項証明書交付申請（窓口）
令和6年8月15日（木） 10：05－10：35	物件所在地 （1回目）	現況調査、写真撮影（外観）
令和6年8月16日（金） 令和6年8月28日（水）	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和6年9月6日（金） 15：00－15：37	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）

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日
目的物件入口は施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠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（概略）



1



2



3



西側市道

4



5



6



7



8



令和6年（ケ）第 19号
令和6年9月 6日 現地調査
令和6年9月17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 | 富士市松本字貫井 |
| | 地 番 | 239番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 266.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市松本字貫井 |
| | 地 番 | 239番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.71平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富士市松本字貫井 239番地2、239番地4 |
| | 家屋 番号 | 239番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 89.43平方メートル
2階 39.63平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,300,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,740,000円
物件2（土地）	金 2,480,000円
物件3（建物）	金 6,080,000円

- 1 一括価格は、物件1～物件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1及び物件2の土地の内訳価格は物件3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	
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1、物件2の土地上に物件3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～物件2）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「富士」駅の北方・直線距離約 2.7 k m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	富士市中心部から北西方に位置する戸建住宅が多く見られる住宅地域である。周辺は宅地開発が可能な農地も多く残されており、徐々に農地の宅地転用は進むものと思われるが、急速な土地利用の変化は予測されない。	
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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 指定なし 第一種高度地区
画 地 の 状 況	地積（公簿） 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	508.67㎡ やや不整形 概ね平坦であるが、一部は凹凸がある。 西側市道及び東側道路とは概ね等高に接面 二方路 －
接 面 道 路 の 状 況	・西側で幅員約 4.5 m 舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。 ・東側で幅員約 2.2 m 未舗装市道認定外公道（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3の建物敷地等。	
供給処理施設	上 水 道 不 明 ガス配管 不 明 下 水 道 不 明 （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	・ 物件 3 建物の建築計画概要書では、接道義務は東側道路で満たしているが、西側市道も建築基準法上の道路である。西側市道との官民境界は行っていないが、西側市道とは接面しているものと判断される。 ・ 西側市道と物件 3 建物の間は、竹林及び雑草が茂っており、西側市道からの進入は困難な状況である。 ・ 物件 2 の西側部分は竹、雑木、雑草が茂っており、平坦に整地されていないため、凹凸がある。雑草等が茂っているため、目視では詳細が確認できなかった。 ・ 東側で接面する道路は、建築基準法第 4 2 条第 2 項道路であるが、対象物件は行止りであるため、セットバック不要である。 ・ 東側で接面する道路の幅員は官地部分が約 2.2 m、隣地のセットバック部分を合わせると幅員 4 m 程度と思われるが、セットバック部分はブロック等が置かれており、車輛通行可能な幅員は 2.2 m 程度と判断した。 ・ 西側市道に上水道及び下水道の本管はない。富士市役所によると、東側道路には対象物件付近まで上水道及び下水道の本管が敷設されている。東側道路から個人の引込管を敷設し、上水道及び下水道を利用していると思われるとのことである。 ・ 北側隣地は水路。 ・ 西側市道にガスの本管が敷設されているが、対象物件には引込まれていない。 ・ 物件 3 建物の南側付近にウッドデッキが設置されているが、状態は劣る。 ・ 簡易物置が 1 個ある。 ・ 電柱が 2 本ある。 ・ 相当期間動かしていないと思われる自動車が置かれている。
---------	--

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	建築年月日（登記記載）：平成11年3月新築 経 過 年 数：約26年 経済的残存耐用年数：約 4年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：ボード吹付け等 内 壁：ビニールクロス、土壁、木材、タイル等 天 井：ビニールクロス、合板等 床 ：フローリング、畳、タイル、コンクリート等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：－
床面積（現況）	ほぼ公簿通りと見られる。
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	劣 る
建 物 の 利 用 状 況	・所有者が居宅として使用している。 ※ 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	・所有者によると、オール電化とのことである。 ・所有者によると、親族の一人が、持病が原因で浴室で亡くなり、別の親族の一人が、浴室の入口で頭を打ち、翌朝亡くなった状態で見つかった。いずれも事件性はないとのことである。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ・部屋の一部は大量のペットボトル等があり、床等の一部は目視不可能である。 ・屋根に太陽光パネルが設置されており、太陽光発電設備がある。契約内容、残債務等は不明なため、太陽光発電設備は評価の対象に含めない。 ・かつて、犬を飼育していた。 ・畳は破損している箇所が見られる。 ・ゴミが多く、目視できない箇所があるが、汚れ、損傷が見られる。 ・2階の吹抜は床面積に含まれていない。
---------	---

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～物件2（土地）

物件1～物件2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	61,700	0.65	266.96	0.95	10,170,000
2	61,700	0.65	241.71	0.95	9,210,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士－19

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $64,800 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 105 \div 61,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：交通・接近条件△、環境条件＋

イ 個 別 格 差：整地の必要性（林地部分）△、規模△、形状△、二方路＋

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
3	150,000	129.06	0.08	1,550,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

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26年、経済的残存耐用年数4年、観察減価40%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝4年 ÷ (26年＋4年) × (1－0.40) ≒ 0.08

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	10,170,000	0.5	法定地上権	5,090,000
2	9,210,000	0.5	法定地上権	4,610,000

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	10,170,000	－ 5,090,000		0.9	0.6	2,740,000
2	9,210,000	－ 4,610,000		0.9	0.6	2,480,000
3	1,550,000	＋ 9,700,000	－	0.9	0.6	6,080,000
一 括 価 格 (合 計)						11,300,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、一部が目視不可能な状況であること等の理由で、市場性が劣ると判断されるので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 富士－19

所 在：富士市岩本字宿外49番

価 格：64,800円／m²

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：198m²

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北西側4.5m市道

用 途 指 定 等：第二種中高層住居専用地域

(建ぺい率60%、容積率150%)

地 域 の 概 要：一般住宅のほか、共同住宅も見られる住宅地域

第7 附属資料

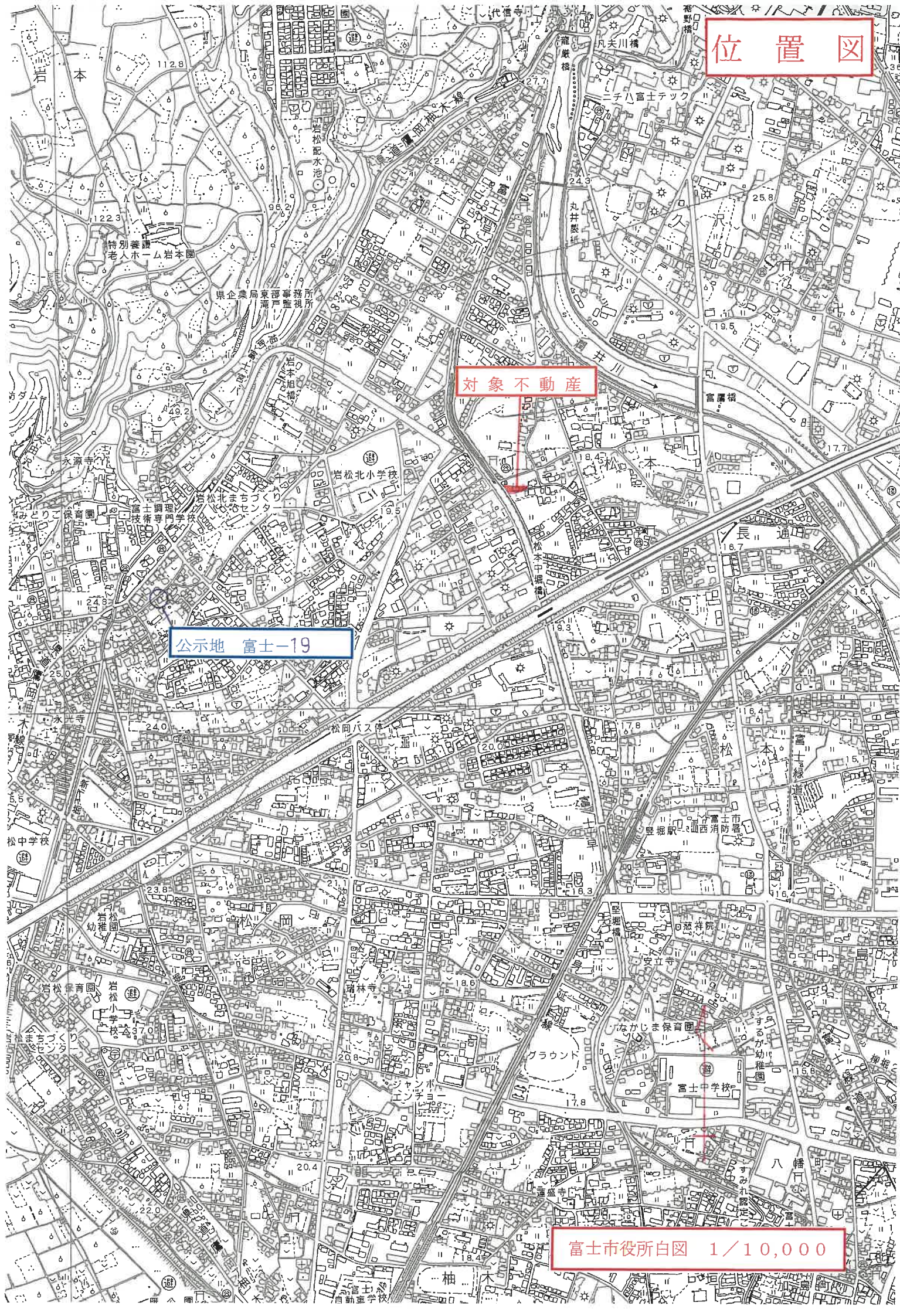
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物配置図
- 5 間取図

以 上

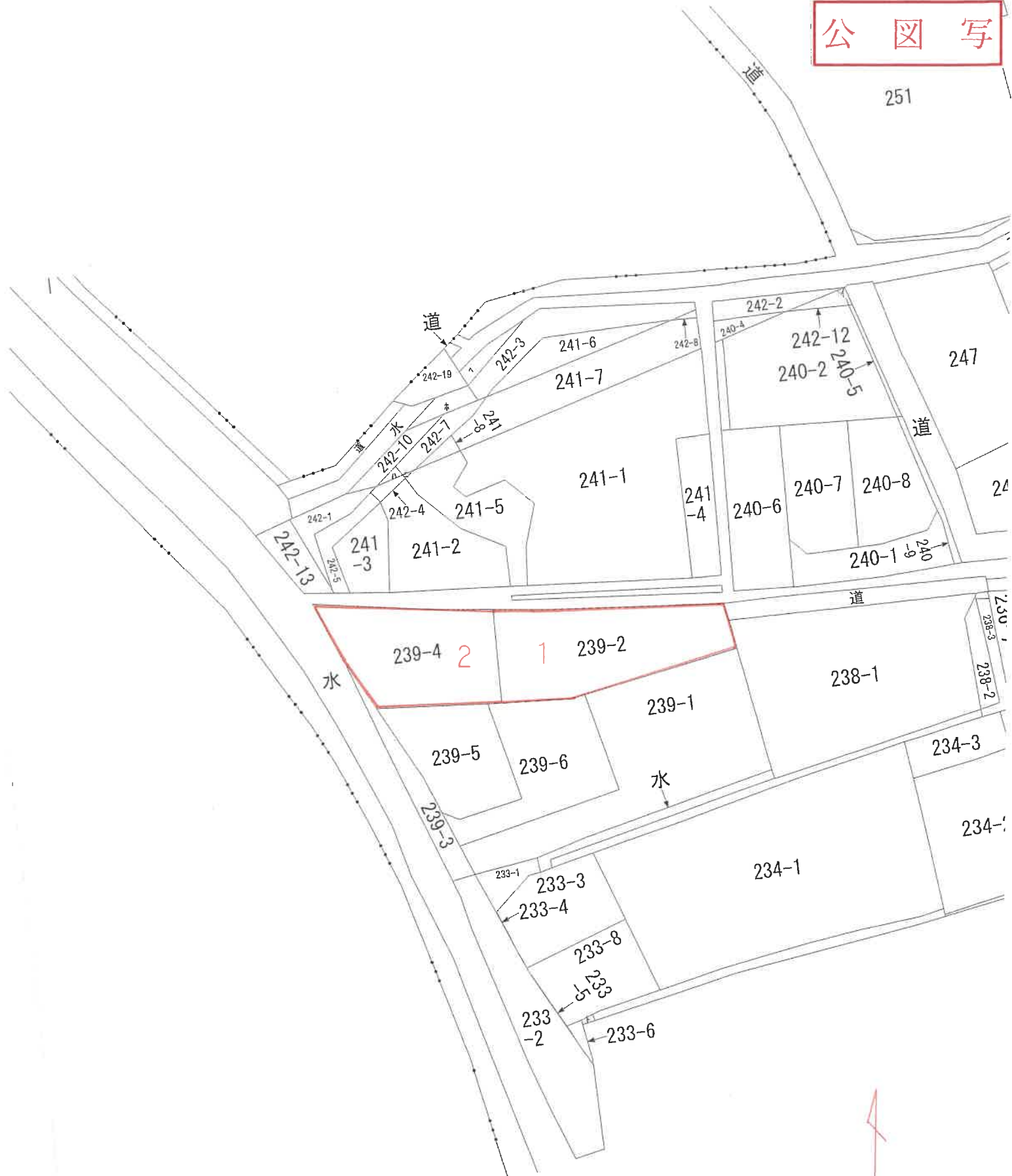
位置図

対象不動産

公示地 富士-19



251



地積測量図写

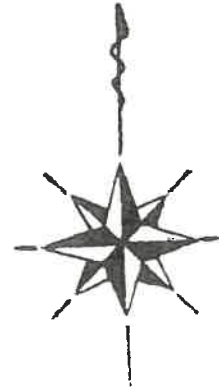
地 番

239-1
239番2

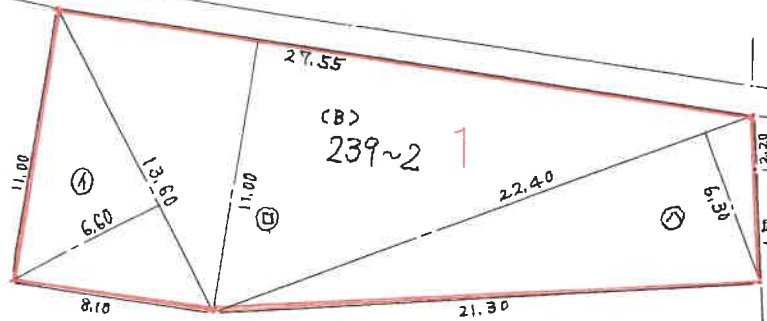
地 積 測 量

土地の所在

富士市松本字貫井



水路



公道

(A)
239~1

238~1

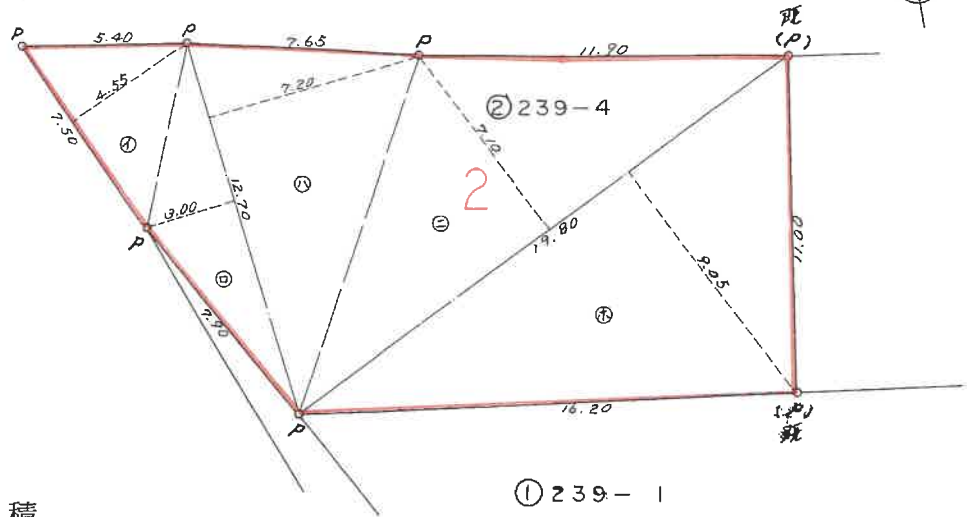
水路

233

縮 尺

1/300

(静岡県土地家屋調査士会指定用)



求 積

② 239-4

$$\begin{aligned} (イ) & 7.50 \times 4.55 = 34.1250 \\ (ロ) & 12.70 \times 3.00 = 38.1000 \\ (ハ) & 12.70 \times 7.20 = 91.4400 \\ (ニ) & 19.80 \times 7.10 = 140.5800 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} (ホ) & 19.80 \times 9.05 = 179.1900 \\ \text{計} & = 483.4350 \\ 1/2 & = 241.7175 \end{aligned}$$

① 239-1

$$973.4100 - 241.7175 = 731.6925$$

地 積

① 239-1 731.69 m²

② 239-4 241.71 m²

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

作 製 者

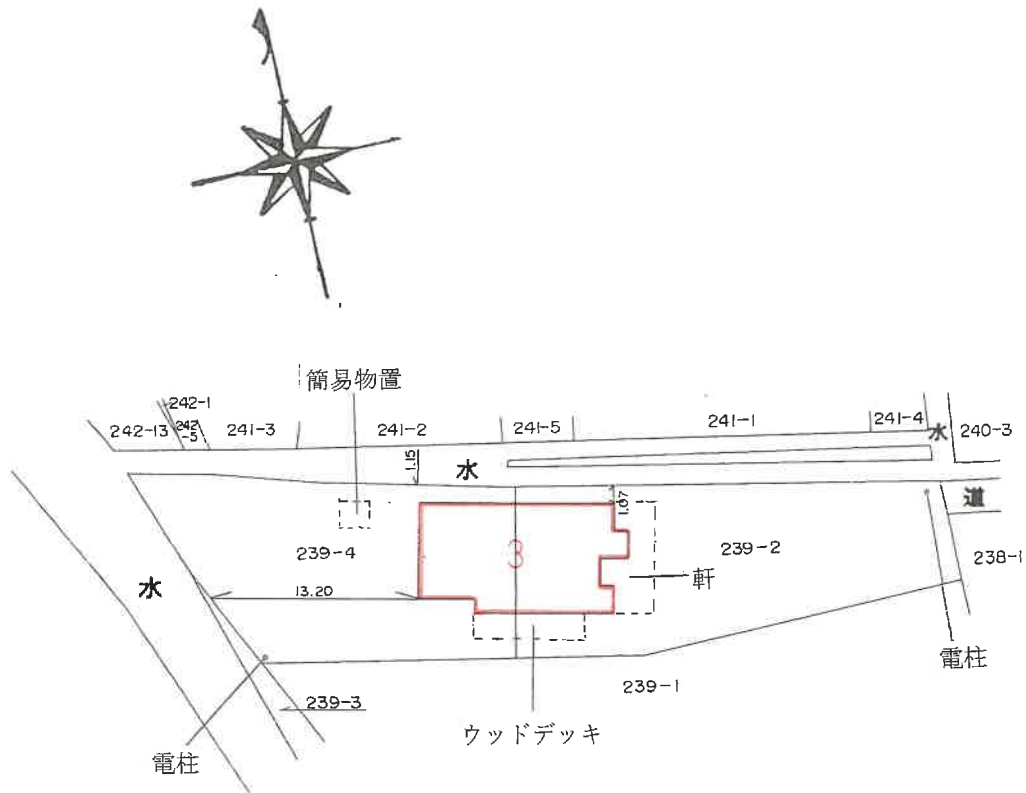
縮尺 $\frac{1}{250}$

建物配置図

建物図面 ~~各階平面図~~

家屋番号 239-2

建物の所在 富士市松本字貫井239番地2、239番地4



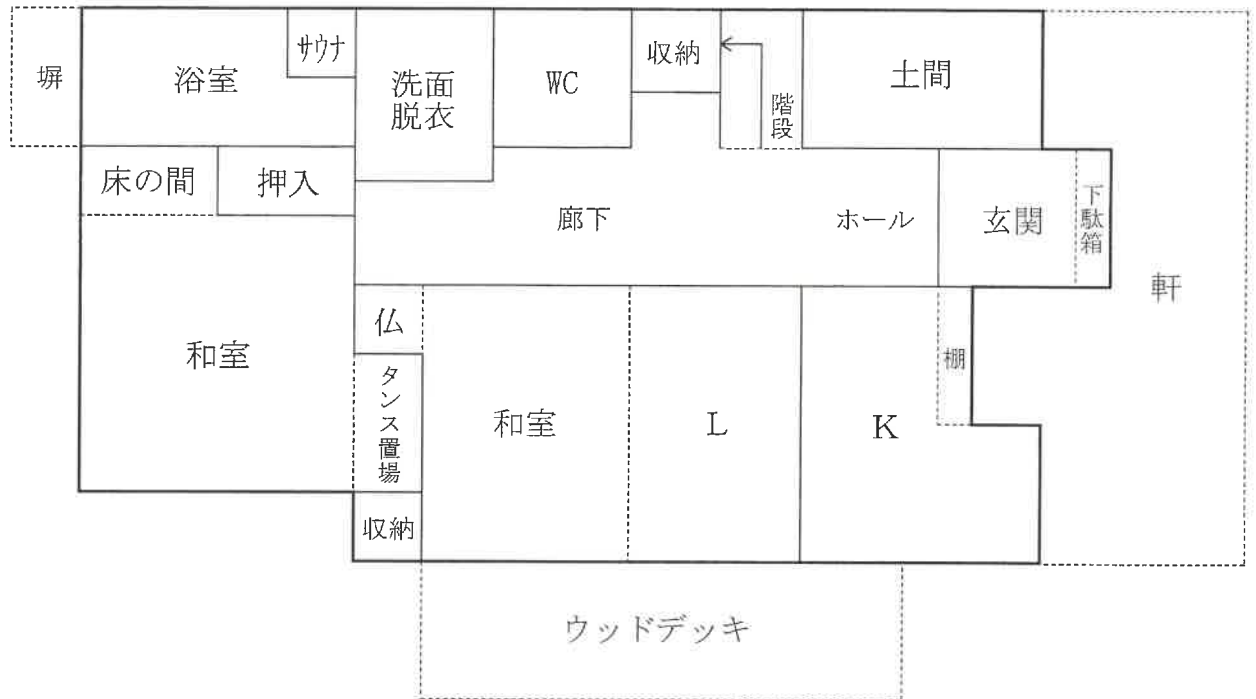
(単位m)

申請人

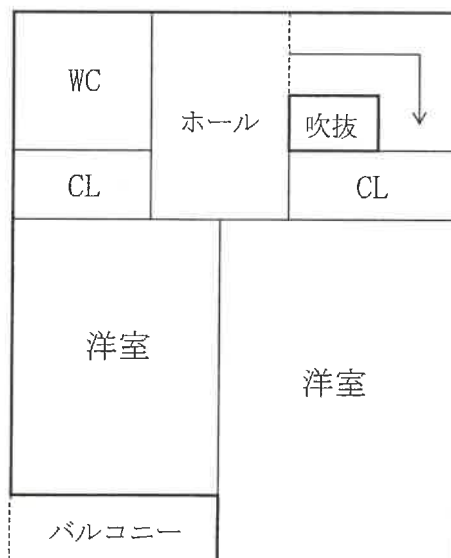
縮尺

1 / 500

物件 3



1 階



2 階