

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 28 日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 内 藤 雄 介

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 8 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 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 7 年 10 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 7 年 9 月 11 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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 7 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 目 録

1 所 在 富士市鈴川中町628番地558

家屋 番号 628番558

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 69.84平方メートル
2階 60.03平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月27日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 内 藤 雄 介

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

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番628番558、地積123.71平方メートル、所有者木之元神社）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。

《 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 富士市鈴川中町628番地558

家屋 番号 628番558

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 69.84平方メートル
2階 60.03平方メートル



令和6年（ケ）第36号

令和6年12月13日受理

令和7年 / 月 3 / 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 | 富士市鈴川中町 6 2 8 番地 5 5 8 |
| 家屋 番号 | 6 2 8 番 5 5 8 |
| 種 類 | 居宅 |
| 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| 床 面 積 | 1 階 6 9 . 8 4 平方メートル
2 階 6 0 . 0 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	静岡県富士市鈴川中町27番18号										
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が内部に動産を残置した状態で、本建物を 居宅（空室）として占有している ☐ 「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 1階南東側和室に天井が剥がれた箇所がある（写真2）。 3 後記目的外土地は、南西側で幅員約3mの市道鈴川中町20号線（建築基準法42条2項道路）に接する。 4 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。										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地番</th> <th>地目</th> <th>地積</th> <th>所有者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>628-316</td> <td>公衆用道路</td> <td>397㎡</td> <td>富士市</td> </tr> </tbody> </table>			地番	地目	地積	所有者	628-316	公衆用道路	397㎡	富士市
地番	地目	地積	所有者								
628-316	公衆用道路	397㎡	富士市								
	5 その他本物件の概要については関係人の陳述を参照されたい。 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。										
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〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 1 関係)			
所 在	富士市鈴川中町		
地 番	6 2 8 番 5 5 8		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	1 2 3 . 7 1 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ 木之元神社		
そ の 他 の 事 項			
■関係人 (☒建物所有者の子 ☒鈴川区管理委員会担当者) の陳述 / ☒提示文書 (回答書、木之元神社土地賃貸借契約書) 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 6 年 3 月 2 3 日 (登記簿上の建物建築年月日)		
最 初 の 契 約 日	上記占有開始時期ころと推定されるが、不明		
契 約 等 期 間	詳細は不明であるが、提出された土地賃貸借契約書第 1 1 条から察するに、上記契約日から期間を 2 0 年とする契約が締結され、おそらく同期間経過時に合意更新により今般提出された契約書が作成されたものと推察しうる		
更 新 の 種 別	☒ 合意更新 (推定) ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	平成 2 5 年 1 2 月 1 日から ☒ 令和 1 5 年 1 1 月 3 0 日まで 2 0 年間 ☐ 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎年金 1 1 , 7 2 0 円 (令和 6 年分)、毎年 2 月 末 に 前 年 分 払 い		
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	担保に供すること及び借地権譲渡の禁止		
地 代 滞 納	☒ ない ☐ ある (平成 年 月 日 現 在 金 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	地代は市の課税金額を基準に定められる		
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

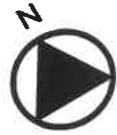
関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■所有者の子	1 本件建物には、所有者である私の父が居住していましたが、1年ちょっと前から空室の状態です。第三者に賃貸等している事実はありません。 2 建物内でネコを1匹飼っていましたが、目立った傷や汚れは特にないと思います。 3 屋根の上にある温水器はだいぶ前から使用していません。 4 目的外土地と隣地との境界についてトラブルは生じていません。 5 2階南側洋室から梯子を掛けて上がれる屋根裏収納があります。 6 目的外土地の地代は滞納していません。
■鈴川区管理委員会担当者	1 鈴川区管理委員会は登記された法人ではありません。土地賃貸借契約書に当委員会が貸付人として記載されていますが、当委員会は契約当事者ではなく、管理を行っています。 2 回答書に使用開始時期を「2013年12月1日」と記載しましたが、これは現在の契約の始期を記載したもので、実際は、建物が建てられた時期から使用されています。最初の契約書は紛失してしまったので、最初の契約日や期間は分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

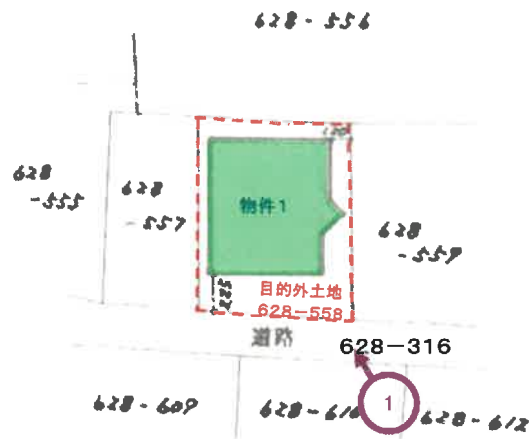
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月13日(金) ：－：	当庁執行官室	間取図請求(郵送) 富士市役所
令和6年12月16日(月) 12：15－12：30	静岡地方法務局 富士支局	登記事項証明書交付申請(窓口)
令和6年12月16日(月) 13：20－13：35	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影(外観)
令和6年12月24日(火) ：－：	当庁執行官室	所有者宛て通知書及び目的外土地所有者宛て照会書郵送
令和7年1月8日(水) 10：00－10：40	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 所有者の子と面談<評価人同行>
令和7年1月8日(水) 11：04－11：14	富士市役所 建設総務課	接面道路につき調査
令和7年1月8日(水) 11：23－11：30	静岡地方法務局 富士支局	履歴事項全部証明書交付申請(窓口)
令和7年1月30日(木) 9：30－9：33	当庁執行官室	鈴川区管理委員会担当者と電話連絡 借地契約につき聴取
(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

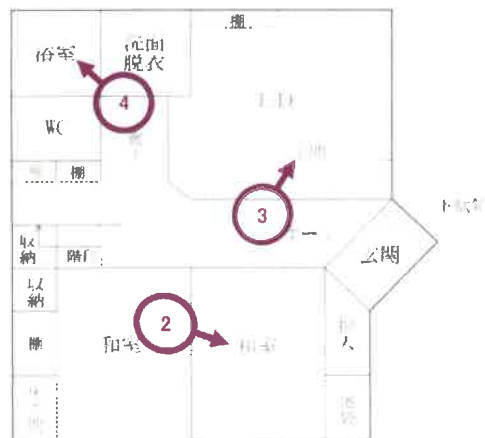
建物配置図（概略）



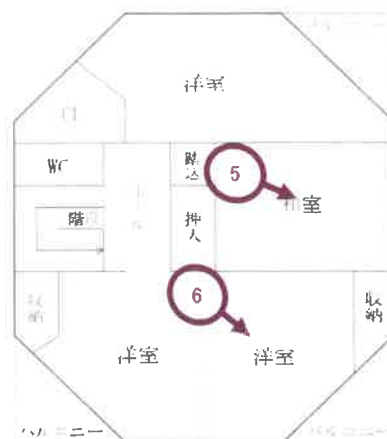
0 → 写真撮影位置・方向



間取図（物件1）



1階



2階

（ 6 枚目 ）

1



天井が剥がれた箇所

2



3



4



5



6



令和6年(ケ)第 36号
令和7年 1月 8日 現地調査
令和7年 1月31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	富士市鈴川中町 6 2 8 番地 5 5 8
家屋 番号	6 2 8 番 5 5 8
種 類	居宅
構 造	木造スレート葺 2 階建
床 面 積	1 階 6 9 . 8 4 平方メートル 2 階 6 0 . 0 3 平方メートル



第 1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1 (建物)	金 1,290,000 円

- 1 物件 1 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	
特 記 事 項		
・ 目的外土地（富士市鈴川中町6 2 8 番5 5 8）上に物件1 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 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	建築年月日（登記記載）：平成6年3月新築 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数をほぼ満了している。
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレート葺 外壁：サイディングボード等 内壁：ビニールクロス、ジュラク等 天井：ビニールクロス、合板等 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：－
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	やや劣る
建物の利用 状況	・所有者が空き家の状態で占有している。 ※ 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	・1階南東側の和室の天井の化粧板が剥がれている箇所がある。 ・屋根に太陽熱温水器の設備があるが、温水器は使用できない状態である。 ・2階に屋根裏収納があるが、天井高が1.5m未満のため、登記床面積には含まれていない。屋根裏収納に上がるには梯子を利用する。 ・内壁のビニールクロスに汚れが見られる箇所がある。 ・かつて猫1匹を飼育していた。 ・2階南側の洋室は内壁で隔てられているが、天井付近及び一部は内壁がない。

2 目的外敷地(建物敷地利用権等)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「吉原」駅の南方・直線距離約 5 5 0 m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	田子の浦港に近く、周辺は工場も見られる旧来からの住宅地域である。海岸部に近く、未利用地も残されているが、宅地需要が弱いと、今後も土地利用に大きな変化はないものと予測される。	
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 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 6 0 % 2 0 0 % 指定なし 第一種高度地区
画 地 の 状 況	地積(公簿) 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1 2 3 . 7 1 m ² ほぼ長方形 間口約 9 . 6 m、奥行約 1 2 . 9 m ほぼ平坦 中間画地 —
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約 3 m 舗装市道(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 1 の建物敷地。	

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。
特記事項	・南西側市道は建築基準法第42条2第項道路に該当するため、道路中心線から2mセットバックを要する。 ・北東側隣地より1.2m程度高い。

借地契約内容	所在地	富士市鈴川中町628番558
	面積	123.71㎡
	賃貸人	木之元神社
	賃借人	建物所有者
	地代等	年額11,720円 権利金の授受はない。
	備考	占有権原は賃借権
・期間：平成25年12月1日から令和15年11月30日まで20年間。 ・土地賃貸借契約書に鈴川区管理委員会が貸付人として記載されているが、契約当事者ではなく、管理を行っている。 ・地代の滞納はない。 ・最初の契約は建物が建てられた時期頃と推定されるが、不明。 ・地代は市の課税金額を基準に定められる。 ・賃貸人の承諾を得ずして借地権の譲渡、転貸を行ってはならない。 ・賃借人が契約を更新しようとするときは、期間満了の30日前までに申し出て、期間満了までに新規契約を締結しなければならない。 ・期間満了30日までに賃貸人及び賃借人いずれからも契約の解除の解除の意思表示がないときは、契約期間を20年間更新したものとみなし、以後満期の都度この例にならう。 ※ 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

適切な取引事例が収集されず、また、対象物件は戸建住宅及びその敷地利用権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（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
1	165,000	129.87	0.05	1,070,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：建築時期、維持管理の状態、市場性等を考慮し、現価率を5%と査定した。

② 目的外土地の建付地価格

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。

地 番	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
628 番 558	28,500	1.03	123.71	0.90	3,270,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士－２３

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,900 \text{ 円/㎡} \times 97.5 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 117 \div 28,500 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位

◇地 域 格 差：街路条件＋、環境条件＋

イ 個 別 格 差：方位＋

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、建物について敷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 敷地利用権等価格

建付地価格（円） （1②オ） ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 （円） ア×イ＝ウ
3,270,000	0.4	借地権	1,310,000

（注）借地権割合は、建物の状態等を勘案して判定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる 価格 （円） （1①エ） ア	敷地利用権等価 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	1,070,000	+ 1,310,000	－	0.90	0.6	1,290,000

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、借地権付建物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－23）

所 在：富士市鈴川中町628番447

価 格：34,900円／㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：131㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：東5m市道

用 途 指 定 等：第一種住居地域

（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が多い海岸に近い住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

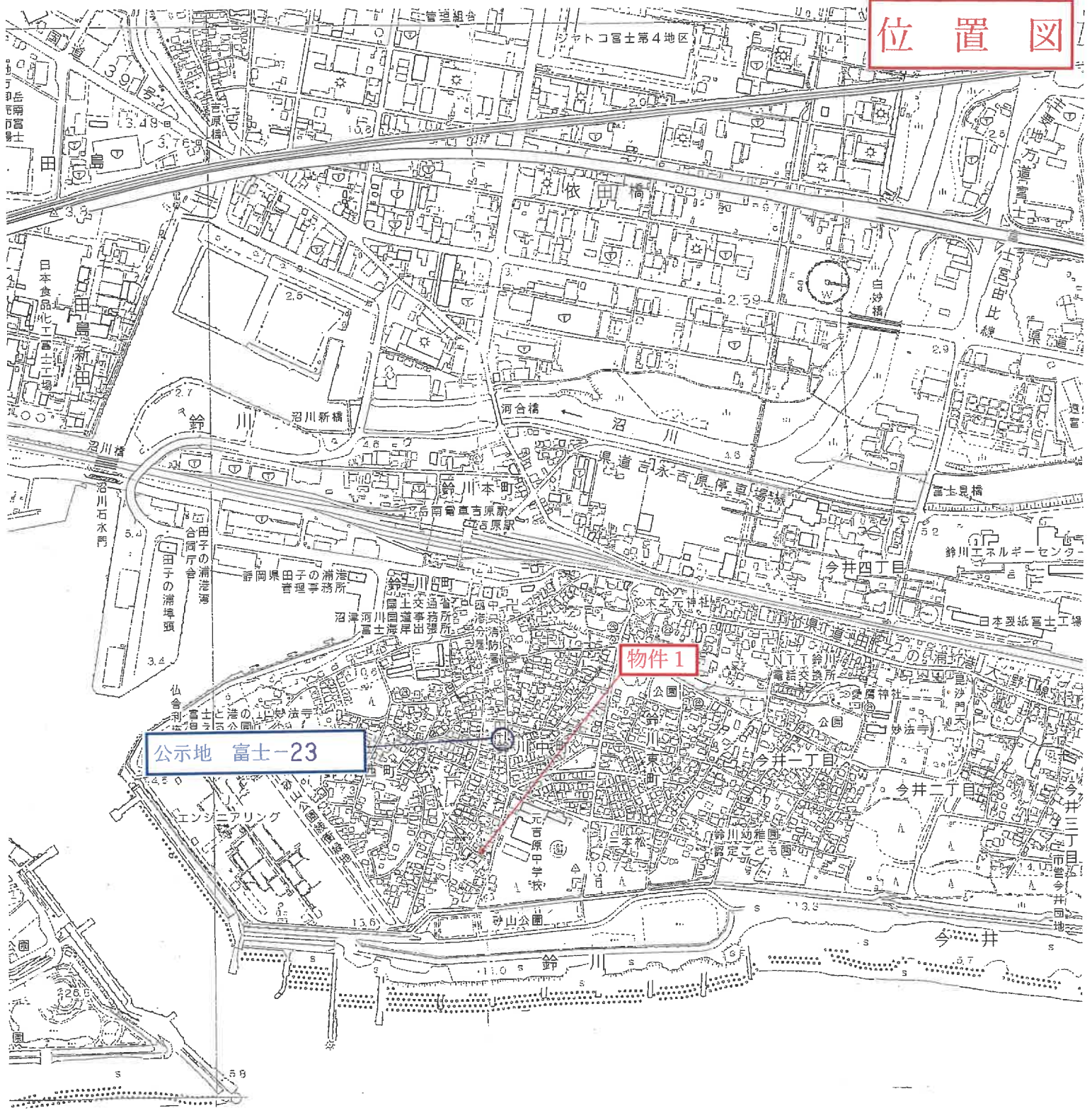
3 地積測量図

3 建物配置図

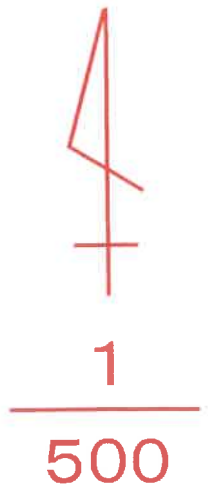
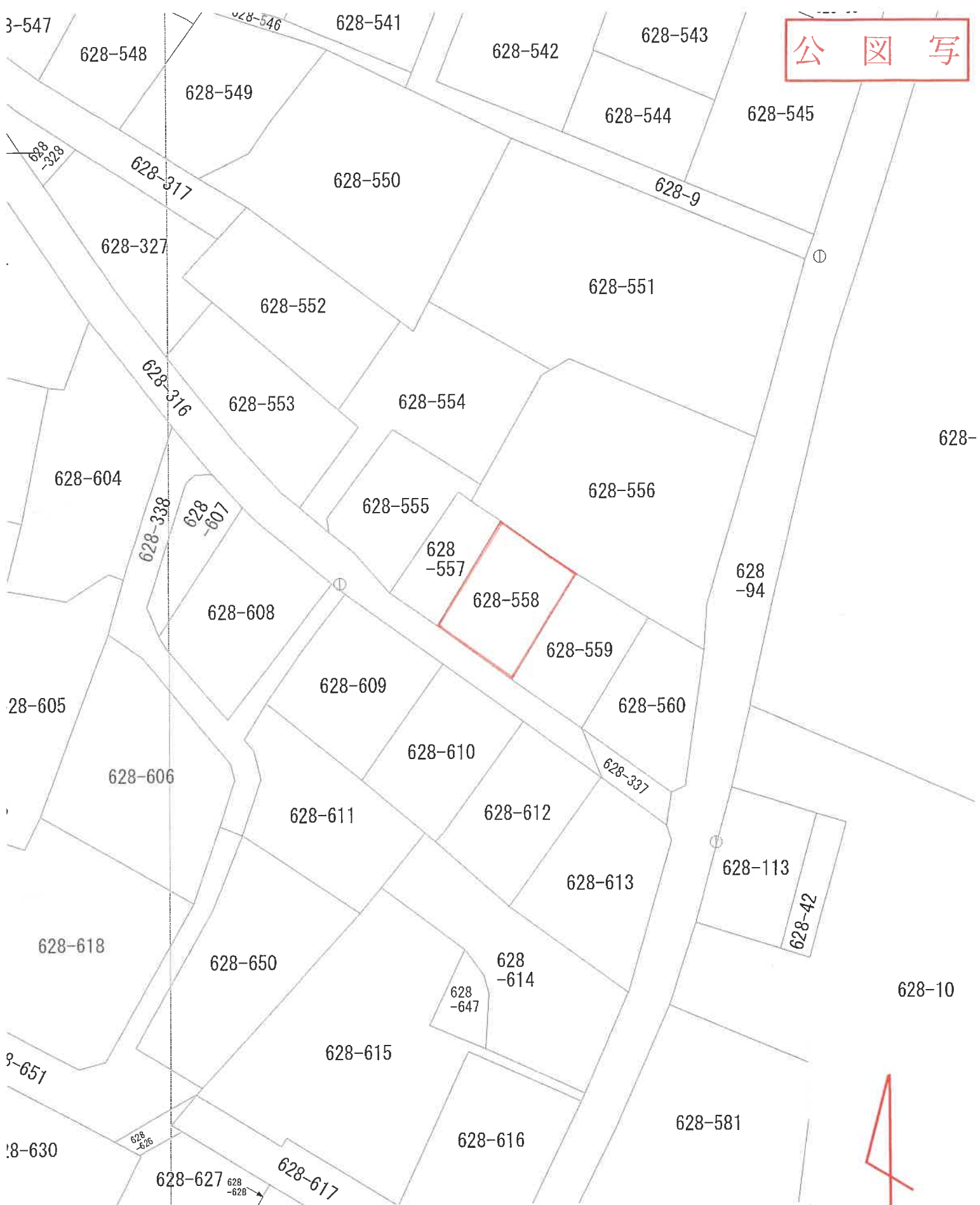
4 間取図

以 上

位置図



公 図 写



地積測量図写

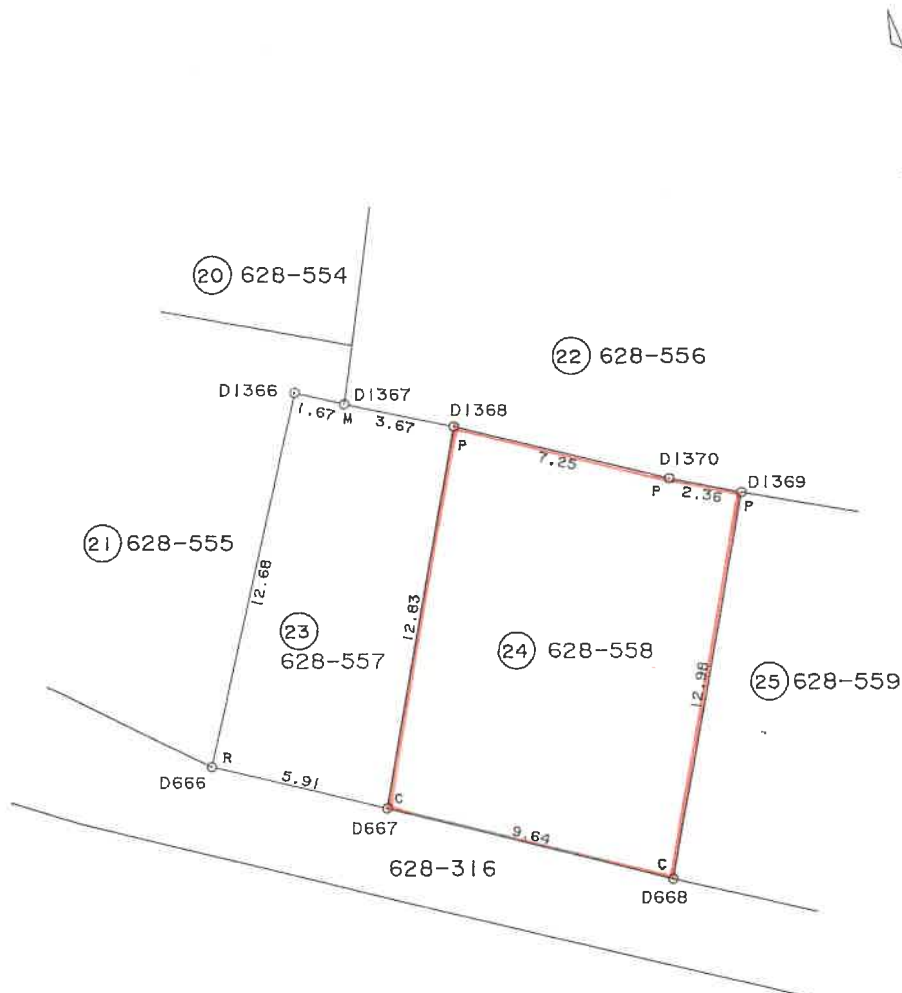
地 積 測 量 図

12
13

13
14

地 番
628-536 ~ 628-556
628-557 628-558
628-559 628-560

土地の所在 富士市鈴川中町



筆界標略号 S…石杭, C…コンクリート杭, P…プラスチック杭, R…金属標, M…刻ミ () (単位m)

申 請 人

縮 尺

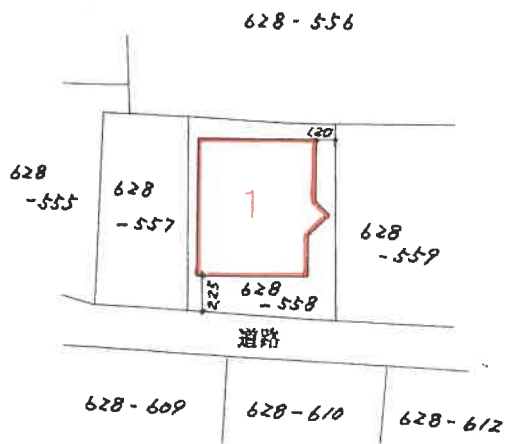
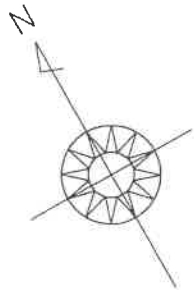
1
250

建物配置図

家屋番号	628 - 558
------	-----------

建物図面
~~各階平面図~~

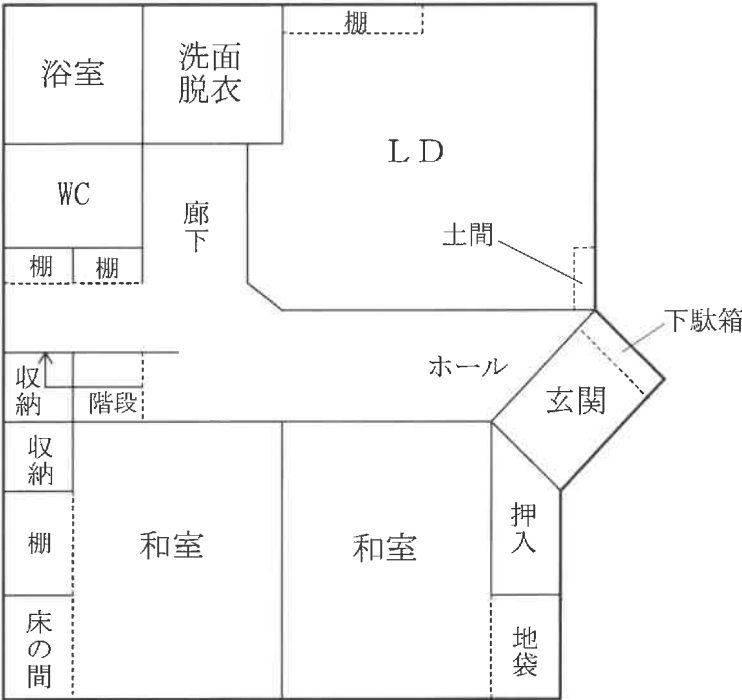
建物の所在	富士市鈴川中町 628 - 558
-------	-------------------



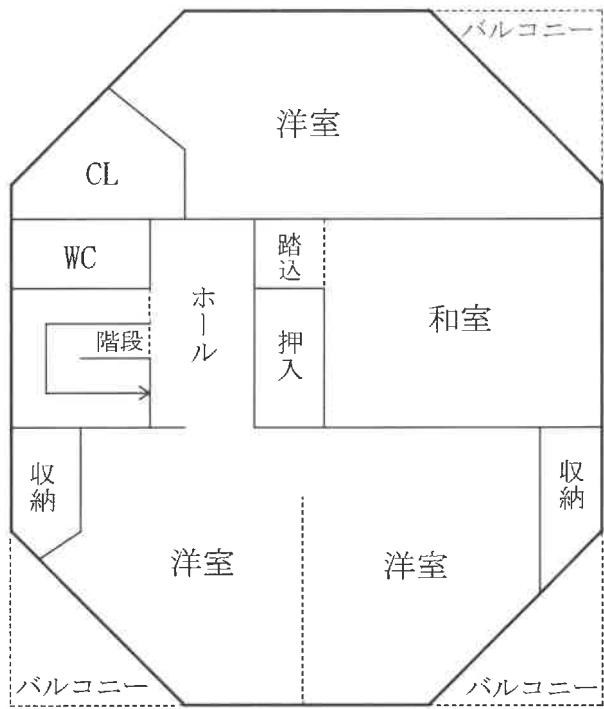
(単位:m)

申請人		縮尺	1 / 500
-----	--	----	---------

物件 1



1 階



2 階