

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 場 所 令和 7 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分 静岡地方裁判所富士支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 1 日 午前 10 時 00 分 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	7,590,000 2,760,000	一括	1,518,000	129,906	0
1	1,900,000				
2	1,090,000				
3	4,600,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 富士市大淵字曾比奈
地 番 1 8 5 7 番 6
地 目 宅地
地 積 3 3 1 . 5 1 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 富士市大淵字曾比奈 1 8 5 7 番地 6
家屋 番号 1 8 5 7 番 6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 7 . 1 8 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 1 1 2 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 約 1 0 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 富士市大淵字曾比奈 1 8 5 7 番地 6
家屋 番号 1 8 5 7 番 6 の 2
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 102.85平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年 2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1～3】

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2】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号3】

本件所有者B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】

北東側隣地（地番1857番1）との間及び北西側隣地（地番1857番5）との間の境界が不明確である。

【物件番号3】

本件建物のために、その敷地（地番1856番9、共有者C及びD）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 富士市大淵字曾比奈
地 番 1857 番 6
地 目 宅地
地 積 331.51 平方メートル

所有者 A

2 所 在 富士市大淵字曾比奈 1857 番地 6
家屋 番号 1857 番 6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 107.18 平方メートル
2 階 28.98 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 112 平方メートル
2 階 28.98 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 約 10 平方メートル

所有者 A

3 所 在 富士市大淵字曾比奈 1857 番地 6
家屋 番号 1857 番 6 の 2
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 102.85平方メートル

所有者 B



令和6年(ケ)第 20号
令和6年 7月26日受理
令和6年 9月 ~~2~~4日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所富士支部

執行官 伊 藤 公 志

(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 富士市大淵字曾比奈
地 番 1857番6
地 目 宅地
地 積 331.51平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 富士市大淵字曾比奈1857番地6
家屋 番号 1857番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 107.18平方メートル
2階 28.98平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 富士市大淵字曾比奈1857番地6
家屋 番号 1857番6の2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 102.85平方メートル
所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	富士市大淵1857番地の6	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ ほぼ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（B） 上記土地所有者が本土地上に下記物件2の建物を所有し、占有している 上記その他の者が本土地上に下記物件3の建物を所有し、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	本土地上に屋根付カーポートがある（土地建物位置関係図参照）	
建物	物件2	
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：1階 約112平方メートル 2階 28.98平方メートル	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約10平方メートル	
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家族とともに住居として使用、占有している ☐ 「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	本建物に下屋がある（土地建物位置関係図参照）	
執行官保管の仮処分	☒ ない { 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 ☒ 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
 (2枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	付近		
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐		
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下記建物を所有し、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			
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住居（空き家）として使用、占有している ☐ 「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	本建物にウッドデッキがある（土地建物位置関係図参照）		
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 ☒ 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
(3枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占 有 者 及 び 占 有 権 原 (物件1関係)			
占 有 範 囲		☐ 全部 ☒ 物件2の建物の敷地として相 当な範囲	
占 有 者		☐ 債務者 ☒ A	
占 有 状 況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ A (占有者) ☐ 文書 (☐)	
占 有 権 原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有	
占有開始時期		年 月 日 平成27年 6月27日 (物件3の建物の 登記記録の新築年月日)	
最初の 契約等	契約日	年 月 日 平成27年 6月27日	
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更 新 の 種 別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等 当 事 者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	
	借主	☒ 所有者 ☐ その他 ()	
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特 約 等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
そ の 他			
執 行 官 の 意 見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
(4枚目)

(目的外土地用〈单独〉)

目 的 外 土 地 の 概 況（物件３関係）					
所 在 地		富士市大淵字曾比奈			
番 号		１８５６番９			
種 別		☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐			
積 算		１０．５２平方メートル		(☒ 全部 ☐ 約)	平方メートル)
所有権者		☐ 建物所有者 ☒ その他の者(Ｃ，Ｄ)			
その他の事項					
■関係人(☒ Ａ(物件１の土地所有者兼物件２の建物所有者) ☒ Ｃ，Ｄ(目的外土地の共有者ら))の陳述／ ☐ 提示文書()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２７年　６月２７日（物件３の建物の登記記録の新築年月日）			
最初の契約等	契機	平成２７年　６月２７日 期間：平成２７年　６月２７日から ☐ 年　　月　　日まで 年間 ☒ 期間の定めなし			
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新			
現在の契約等	期間	年　　月　　日から ☐ 平成　　年　　月　　日まで 年間 ☐ 期間の定めなし			
契約等貸主		☐ 土地所有者 ☒ その他の者(Ａ)			
当事者借主		☒ 建物所有者(Ｂ) ☐ その他の者()			
地代・支払時期等		毎　金　　　　　　　円(毎　　　　　　　限り　　　　　　　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(平成　　年　　月　　日現在　金　　　　　　　円)			
契約解除		☐ ない ☐ ある()			
訴訟提起等		☐ ない ┌　　　　　地方裁判所　　　　　支部 平成　　年()第　　号 ☐ ある │ □係属中 □終局() └───────────┘			
そ の 他					
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
(5枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (物件 1 の土地所有者兼物件 2 の建物所有者)	1 私は、物件 1 の本件土地及び物件 2 の建物を所有しています。 2 物件 2 の建物は、私と妻が住居として使用しています。誰にも貸していません。 3 物件 3 の建物は、私の娘の元配偶者である B が所有しています。娘と B は婚姻後、物件 3 の建物で生活していましたが、離婚しました。それで、現在、物件 3 の建物は、誰も使用しておらず、空き家です。娘が足に障害があったため、物件 3 の建物は、バリアフリーの構造となっています。 4 物件 2 の建物に特別な不具合はありません。 5 物件 2 の建物は、サンルーム部分を増築しています。また、建物内部をリフォームしています。 6 物件 3 の建物は、オール電化です。建物の不具合はないと思います。 7 物件 1 の土地上に存在する未登記の物置は、物件 2 の建物を建てた少し後くらいに建てました。私の所有です。 8 境界の争いはありません。 9 私が所有する本件土地上に B が所有する物件 3 の建物がありますが、先ほど述べた事情により、建物新築時から期間を定めずに無償で土地を使用させていました。 10 物件 3 の建物を建てるときに、隣家の亡 E さんの土地上に建物の一部が掛かってしまいました。それで、亡 E さんから私がその土地を買いました。但し、所有権の移転登記は行いませんでした。そのときに作成した書面と代金の領収証をお見せします。 11 令和 3 年に亡 E さんの土地を相続した息子の C さんと孫の D さんが、物件 3 の建物の敷地となっている目的外土地の 1 8 5 6 番 9 の土地を分筆したようです。今述べた経緯から、目的外土地は、登記上は C さんと D さんの共有名義になっていますが、実質は私が亡 E さんから買っていますので、私の所有ということになります。従って、物件 3 の建物が目的外土地にありますが、私が B に物件 3 の建物新築時から期間を定めずに無償で目的外土地を使用させていることになります。なお、目的外土地の今年度の固定資産税は、私が負担するつもりで C さんに渡しました。 (令和 6 年 8 月 2 日 (電話)、同月 2 0 日に聴取)
■ B (物件 3 の建物所有者)	1 私は、物件 3 の建物を所有しています。 2 私は、A さんの子と婚姻していましたが、大分前に離婚しました。その後は、別のところで生活していますので、物件 3 の建物には入っていません。現在は、誰も使用していないと思いますが、良く分かりません。 3 物件 3 の建物は、A さんが所有する本件土地上にありますが、今述べた関係でしたので、建物建築時から地代を支払ったことはありません。 4 現在、債務整理の手続きを弁護士に依頼しています。 (令和 6 年 8 月 2 日 (電話) に聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■C (目的外土地共有者)	1 私は、1856番9の目的外土地を息子のDと共有しています。私の父である亡E名義の土地を相続しました。 2 物件3の建物を建てる時、大工さんが、当時私の父名義の土地に一部建物を掛けて建ててしまいました。それで、亡父とAさんとの間で物件3の建物の敷地となった一部の土地の売買をしました。その土地が、令和3年に分筆した目的外土地である1856番9の土地です。そのような経緯ですので、目的外土地は、Aさんの所有となります。但し、登記はまだ移転していません。固定資産税は、Aさんに1年分を支払ってもらいました。 3 物件3の建物の所有者がBさんであることは承知しています。 (令和6年9月4日に聴取)
■D (目的外土地共有者)	1 私は、1856番9の目的外土地を父のCと共有しています。 2 目的外土地の件は、父が述べたとおりです。 (令和6年9月4日に聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
本件土地と北東側に隣接する1857番1の土地との間及び北西側に隣接する1857番5の土地との間には、境界標等が確認できず、境界は判然としない。
本件土地を概測したところ縄延びの可能性がある。
- 2 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現場の状況等から前記2乃至5枚目記載のとおり認定した。
- 3 物件3の建物の西側の廊下は、物件2の建物と接続しており、行き来ができる状態である。
- 4 本件土地上に存在する未登記の建物は、物置として使用されていること、物件2の建物と近接して建てられていること、物件2の建物と同じAの所有であると認められることから、物件2の建物の附属建物と認定した。
- 5 物件3の建物は、西側の一部が目的外土地である1856番9の土地（目的外土地の地積測量図は11枚目のとおり）上に建っているものと思われる。目的外土地の所有関係については、A、C及びDの陳述及びAから提示された書面等から、実体的には、売買によりAに所有権がある可能性が高い。しかし、競売手続においては、登記を前提に認定することが基本と考えられるため、目的外土地の現在の共有（所有）者はC及びDであると認定するのが相当と思われる。それを前提に物件3の建物の目的外土地に対する敷地としての占有権原を判断すると、C及びDが、物件3の建物がBの所有であることを承知していること等から、BとC及びD（当初はE）の間の期間の定めのない黙示的な使用借権と認定するのが相当であると思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

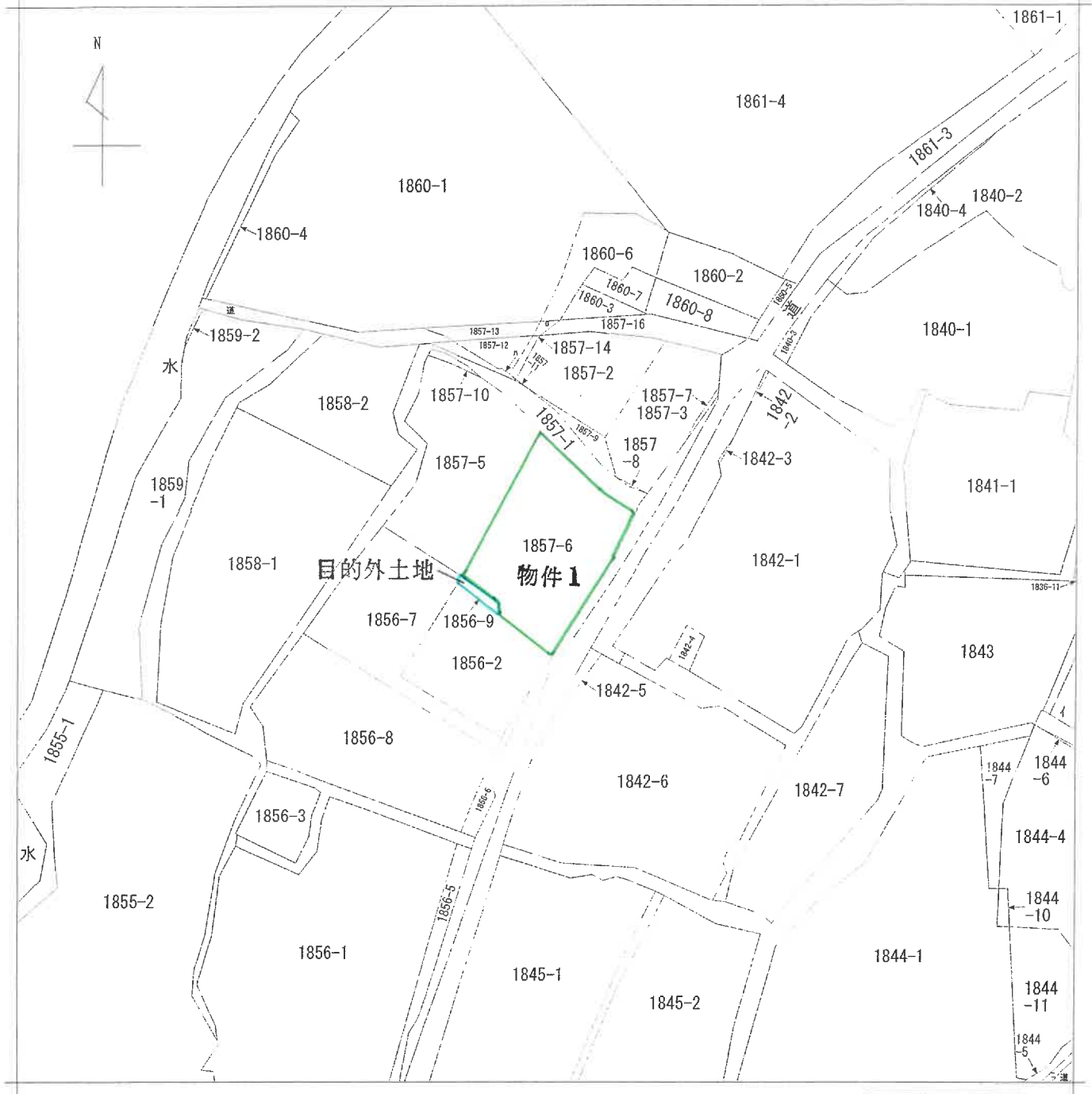
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 7月26日 (金) : - :	執行官室	富士市役所資産税課に間取図請求 (郵送)
6年 8月 1日 (木) 10:10-10:20	物件所在地	物件確認, 全戸不在, 占有状況調査, 外観写真撮影, 通知書投函
6年 8月 1日 (木) 11:20-11:25	静岡地方法務局富士支局	土地 (近隣地) の登記事項要約書申請, 土地上の建物登記について調査 (物件 2, 3 の建物以外に登記なし)
6年 8月 1日 (木) : - :	執行官室	富士市役所資産税課に土地上の建物の名寄帳の請求 (郵送)
6年 8月 2日 (金) 9:50-9:55	執行官室	Aから事情聴取 (電話)
6年 8月 2日 (金) 15:28-15:35	執行官室	Bから事情聴取 (電話)
6年 8月20日 (火) 15:00-16:10	物件所在地	Aと面接, 入室調査 (全室), 間取調査, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 評価人同行
6年 8月26日 (月) 15:10-15:15	静岡地方法務局	目的外土地 (1856-9) の登記の全部事項証明書, 地積測量図申請
6年 8月27日 (火) 10:55-11:00	静岡地方法務局	土地 (1856-2) の登記の全部事項証明書申請
6年 9月 4日 (水) 8:40-8:50	目的外土地共有者宅	C及びDから事情聴取
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

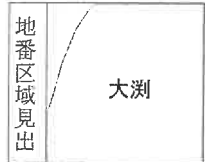
(9枚目)

公 図 【A3版をA4版に縮小】

イ 1844-3 ハ 1857-4
ロ 1857-15 ニ 1844-9



(注) 地図に準ずる図面は、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ている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 分	所 在	富士市大淵字曾比奈				地 番	1857番6			
出 力 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法務局富士支局管轄)

令和6年6月12日

東京法務局

地図整理番号：M73176

登記官

(1/1)

(10枚目)

登記年月日：令和4年10月14日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(静岡地方方法務局富士支局管轄)
令和6年8月26日 静岡地方方法務局

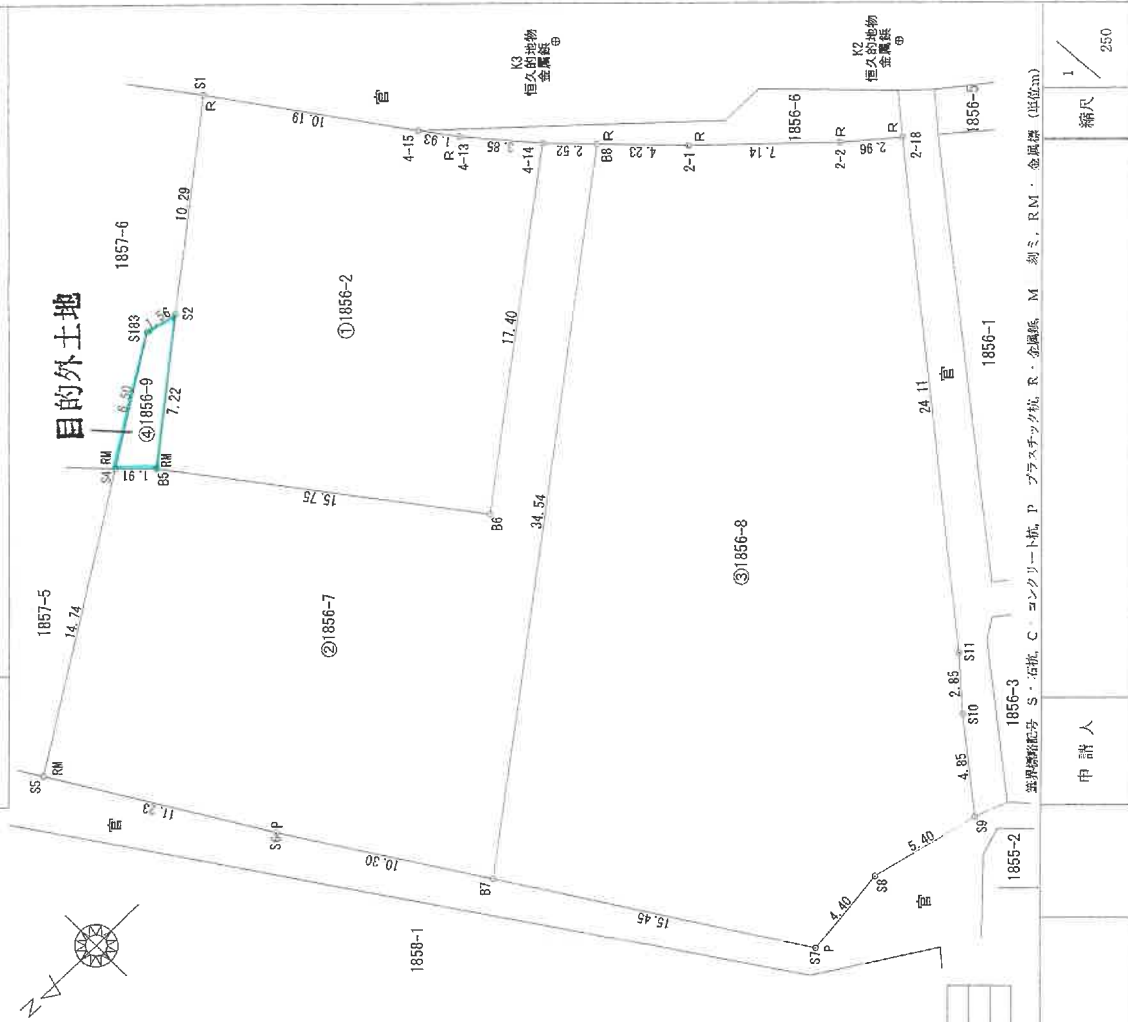
登記官

(11枚目)

地積測量図

地番 1856-2、1856-7
1856-8、1856-9

土地の所在 富士市大淵字曹比奈



座標求積表

地番 ①1856-2				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
B5	387.369	357.035	-1396.066195	15.75
B6	377.745	338.566	-7922.444400	17.40
4-14	363.969	349.207	-3933.467648	3.85
4-13	386.481	352.125	1296.172125	1.93
4-15	367.650	353.673	2533.713372	10.19
S1	373.645	361.923	5092.980456	10.29
S2	381.722	355.545	4879.495680	7.22
倍面積			550.387280	
面積			275.1936450	m ²
地積			275.19	m ²

地番 ②1856-7				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
B8	362.197	347.408	-8885.654416	2.52
4-14	363.969	349.207	5429.470436	17.40
B6	377.745	338.566	7922.444400	15.75
B5	387.369	357.035	3852.258090	1.91
S4	388.719	352.397	4851.449499	14.74
S5	401.136	344.453	2239.977859	11.23
S6	395.222	334.902	-3881.514180	10.30
B7	389.546	326.299	-10776.024475	34.54
倍面積			752.407213	
面積			376.2036065	m ²
地積			376.20	m ²

地番 ③1856-8				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
S7	381.034	313.400	-4040.666200	4.40
S8	376.653	313.845	-3023.582730	5.40
S9	371.400	312.557	-2557.341374	4.85
S10	368.471	316.426	-1518.211948	2.85
S11	366.602	318.583	-5327.026343	24.11
2-18	351.750	337.580	-4246.081240	2.96
2-2	354.024	339.479	2536.247609	7.14
2-1	359.221	344.388	2814.693124	4.23
B6	362.197	347.408	10535.147600	34.54
B7	389.546	326.299	6146.494203	15.45
倍面積			1319.662761	
面積			659.8313805	m ²
地積			659.83	m ²

地番 ④1856-9				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
S2	381.722	355.545	-1467.334215	1.56
S183	383.242	355.901	2490.239297	6.50
S4	388.719	352.397	1454.342419	1.91
B5	387.369	357.035	-2456.191895	7.22
倍面積			21.056606	
面積			10.5278030	m ²
地積			10.52	m ²

恒久的地物座標

測点名	X座標	Y座標	測地系	座標系	任意座標系
K2	346.718	340.919			
K3	360.234	352.170			

測量年月日	令和4年9月7日
-------	----------

作成者 土地家屋調査士

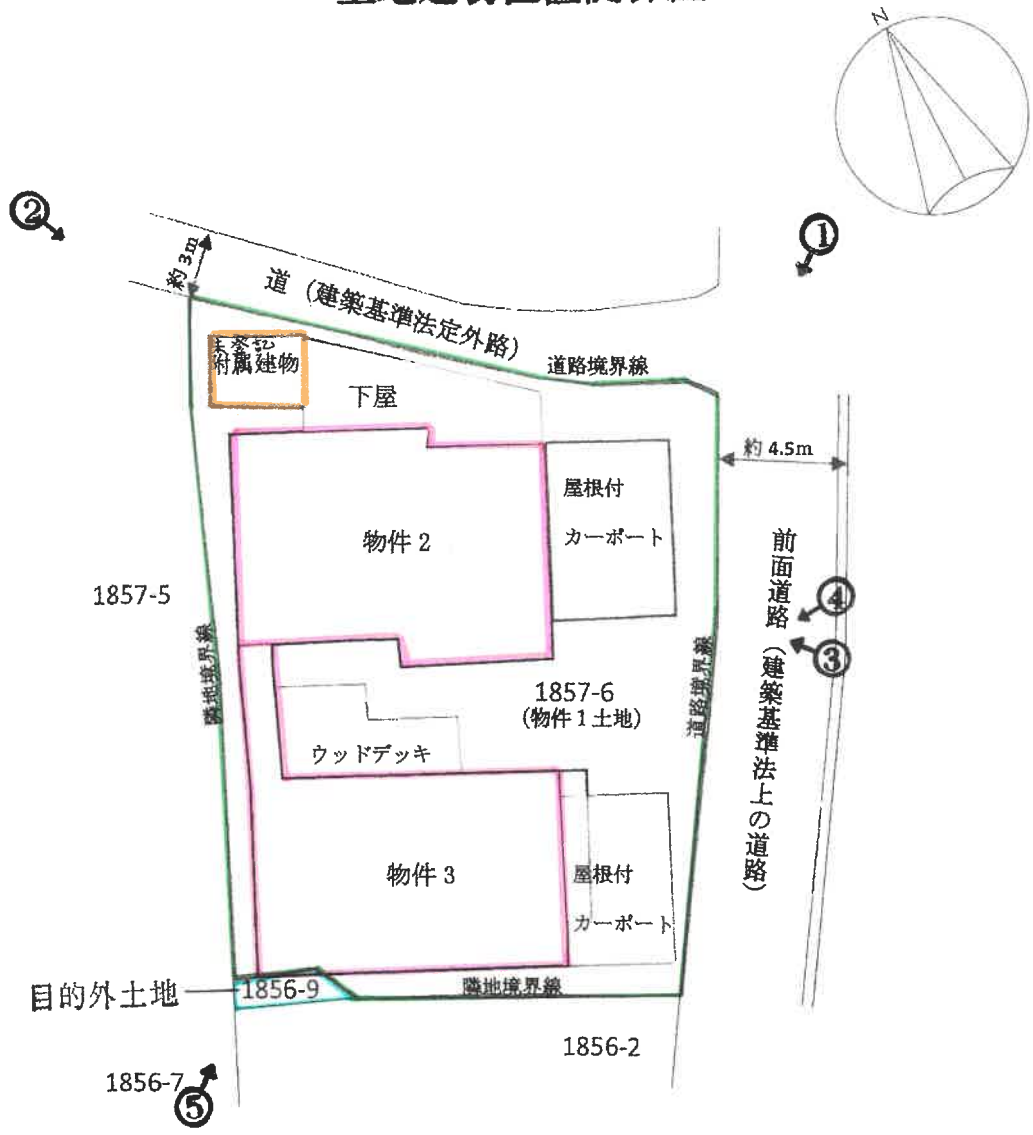
(令和4年9月24日作製)

申請人

測量補正係 S・石根 C・コンクリート既 P プラスチック既 R・金属既 M 銅ミ・RM・金属器 (単位:m)

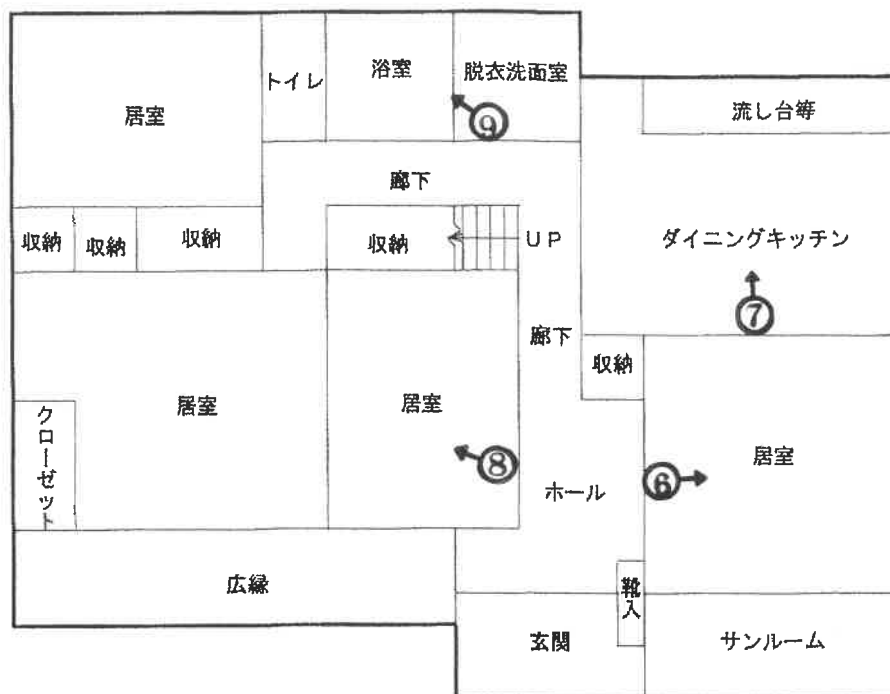
縮尺 1/250

土地建物位置関係図

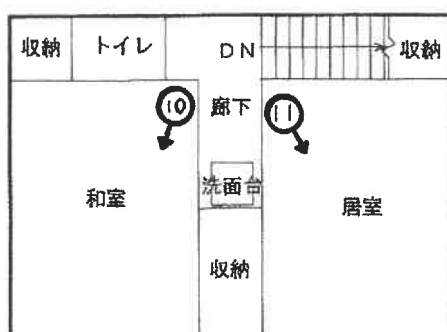


♂写真撮影方向

間取図（物件 2）



1 階

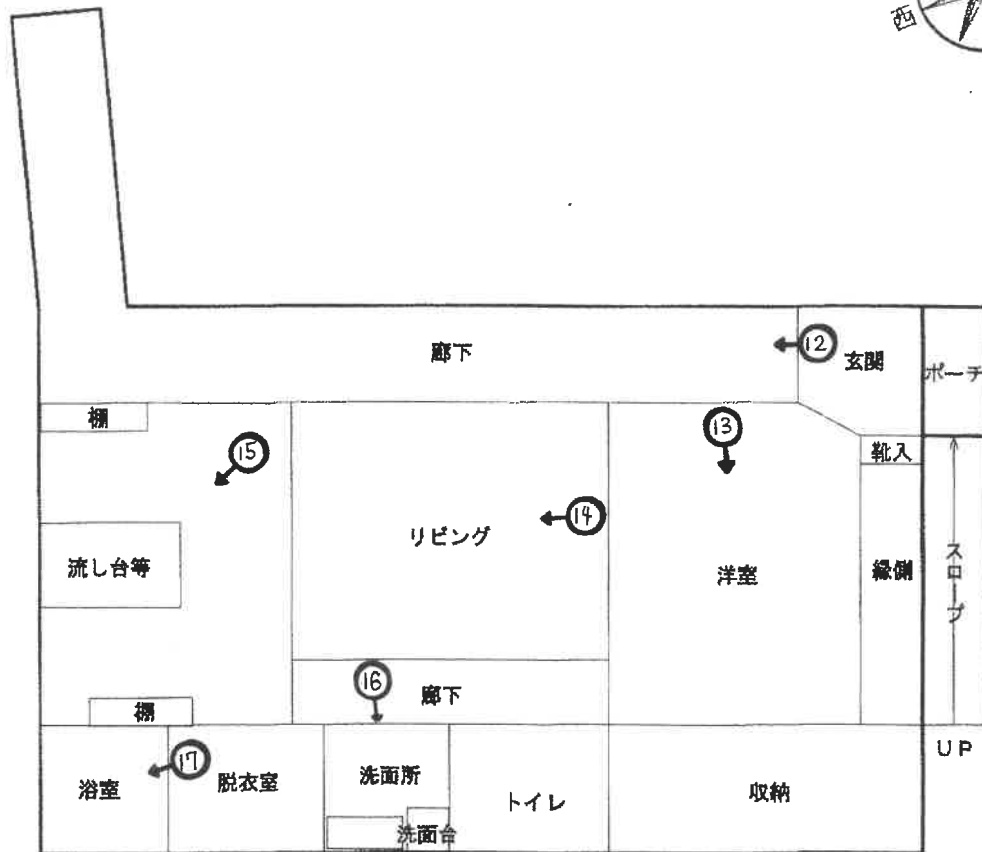


2 階

未登記 附属建物

♂写真撮影方向

間取図（物件3）



♂写真撮影方向

写真 1

物件 3

物件 2



写真 2

未登記附属建物

物件 2

物件 3



写真 3
物件 1

物件 2

屋根付カーポート



写真 4
屋根付カーポート

物件 3

ウッドデッキ



写真 5

目的外土地 (1856-9)

物件 3



写真 6

建物内の状況



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



写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4

建物内の状況



写真 1 5

建物内の状況



写真 1 6

建物内の状況



写真 1 7

建物内の状況



求 意 見 書

西園 文人 殿

令和 7年 5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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- ① 相当である。
② 不相当である。

(3) その他

令和 7年 6月 3日

評価人

西園文人



物 件 目 録

- 1 所 在 富士市大淵字曾比奈
地 番 1857番6
地 目 宅地
地 積 331.51平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 富士市大淵字曾比奈1857番地6
家屋 番号 1857番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 107.18平方メートル
2階 28.98平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1階 約112平方メートル
2階 28.98平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 約10平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 富士市大淵字曾比奈1857番地6
家屋 番号 1857番6の2
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 102.85平方メートル

所有者 B



(別紙)

[illegible]

令和 6 年（ケ）第 2 0 号
令和 6 年 8 月 20 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

西 園 文 人 ㊞

物 件 目 録

1 所 在 富士市大淵字曾比奈

地 番 1857番6

地 目 宅地

地 積 331.51平方メートル

所有者 A

2 所 在 富士市大淵字曾比奈1857番地6

家屋 番号 1857番6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 107.18平方メートル
2階 28.98平方メートル

所有者 A

3 所 在 富士市大淵字曾比奈1857番地6

家屋 番号 1857番6の2

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 102.85平方メートル

所有者 B



第1 評価額

一括価格	
金10,840,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,710,000円
物件2（建物）	金1,560,000円
物件3（建物）	金6,570,000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1の土地の内訳価格は、物件2、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2、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	第4. 1土地の概況及び利用状態等（物件1）の特記事項記載のとおり						
2	物件目録記載のとおり	1階：約112㎡ 2階：28.98㎡ 未登記附属建物あり						
3	物件目録記載のとおり							
特 記 事 項								
・ 物件1土地上に物件2建物及び未登記附属建物、並びに物件3建物が存している。 ・ 物件3建物は物件1土地以外に下記目的外土地上に存している。 <table border="1"> <tr> <th>所在地番</th><th>地目（公簿）</th><th>地積</th></tr> <tr> <td>富士市大淵字曾比奈1856番9</td><td>宅地</td><td>10.52㎡</td></tr> </table>			所在地番	地目（公簿）	地積	富士市大淵字曾比奈1856番9	宅地	10.52㎡
所在地番	地目（公簿）	地積						
富士市大淵字曾比奈1856番9	宅地	10.52㎡						

※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）

位 置 ・ 交 通	J R東海道本線「富士」駅の北東方、直線距離にて約8.3km付近に別添位置図のとおり所在する。	
付 近 の 状 況	農地を主体に一般住宅のほか農家住宅等が散在する郊外の丘陵住宅地域である。市街化調整区域内の住宅地域のため、宅地化の進展は緩慢な環境下にある。	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	-
	建 ぺ い 率	6 0 %
	容 積 率	2 0 0 %
	防 火 規 制	指定なし
	そ の 他 規 制	
画 地 の 状 況	地 積	3 3 1.5 1 m ² (公簿数量)
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約24m・奥行約18m
	地 勢	南向きに緩傾斜がみられる。
	接 道 状 況	敷地の東側と北側で下記に示す道路に高低差約±0m～1.0mほどで接面している。
	そ の 他	市街化調整区域に決定される際に既に宅地であったことから、一定の要件の下で再建築が可能である。詳細は富士市建築土地対策課まで照会されたい。
接 面 道 路 の 状 況	東側：幅員約4.5m市道八王子城山線（建築基準法上の道路） 北東側：幅員約3m法定外路（所有者：富士市）	
土 地 利 用 の 状 況	・ 物件1土地は、物件2建物及び物件2建物の未登記附属建物、並びに物件3建物の敷地の用に供されている。 ・ 物件1土地上に、屋根付カーポート、下屋、およびウッドデッキが別添「建物配置図」記載のとおり存している。 ・ 目的外建物の有無：無	

供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし 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、敷地内に引き込み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	・ 現況調査の結果、公簿面積と現況面積に差異があるとみられるが詳細は不明である。ちなみに、富士市より入手した物件3建物に係る建築計画概要書には、物件1土地の敷地面積は510.62㎡との記載がある。 ・ 南側隣地との境界付近に境界標が認められたものの、その他の隣地、道路との境界を示す境界標等は確認できなかった。 ・ 富士市ホームページ（ふじタウンマップ）によると、物件1土地および目的外土地は埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 ・ 1971年10月時点の航空写真（国土地理院）によると、宅地となる以前は農地であったと推定され、土壌汚染の存する可能性は低いと判断した。尚、土壌汚染対策法に規定する要措置区域、形質変更時要届出区域にも該当していない。 ・ 現況調査の範囲においては、最有効使用を阻害するような地下埋設物の存する端緒は発見されなかった。

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（登記記載）：昭和55年12月5日 経 過 年 数 ： 約44年 経済的残存耐用年数： ほぼ満了しているとみられる。
仕 様	構 造 ： 木造2階建て 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： 塗装仕上げ 内 壁 ： 塗り壁（ジュラク）等 天 井 ： 板貼り等 床 ： 板貼り、畳等 設 備 ： 給排水、衛生 そ の 他 ： 特になし
床 面 積	1階：約112平方メートル 2階：28.98平方メートル
現 況 用 途 等	居宅
品 等	普通程度
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	建物所有者Aが家族とともに居宅として使用、占有している。

特 記 事 項	・ 1 階サンルーム（別添間取図参照）が増築されているが、増築された年月日は不詳である。 ・ 未登記附属建物の概要 - 種類：物置 - 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 - 床面積：約 1 0 平方メートル - 築年数は不詳であるが、経済的残存耐用年数はほぼ満了していると思われる。 ・ 建築年次から判断すると、建築資材にアスベスト等の有害物質が含まれている可能性を否定はできないが、外観調査の結果をふまえ、本件では建物を継続使用することを前提とするため、アスベスト等の有害物質の有無及びその状態が価格形成に与える影響は低いと判断した。
---------	---

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27年6月27日 経過年数：約9年 経済的残存耐用年数：約16年
仕様	構造：木造平家建て 屋根：合金メッキ鋼板ぶき 外壁：塗装仕上げ 内壁：クロス貼等 天井：クロス貼等 床：フローリング等 設備：給排水、衛生 その他：オール電化
床面積	ほぼ公簿記載数量通り
現況用途等	居宅
品等	普通程度
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	建物所有者Bが居宅（空家）として、使用、占有している。
特記事項	・ 建築年次から判断すると、建築資材にアスベスト等の有害物質が含まれている可能性を否定はできないが、外観調査の結果をふまえ、本件では建物を継続使用することを前提とするため、アスベスト等の有害物質の有無及びその状態が価格形成に与える影響は低いと判断した。

特 記 事 項	・ 物件 3 建物は、物件1土地および下記に示す目的外土地上に存している。 ・ 目的外土地の概要	
	地番	1 8 5 6 番 9
	地目	宅地
	地積	1 0 . 5 2 平方メートル
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	南北方に約7m、東西方に約1m～2m
	地勢	ほぼ平坦
	その他	市街化調整区域に決定される際に既に宅地であったことから、一定の要件の下で再建築が可能である。詳細は富士市建築土地対策課まで照会されたい。
	・ 目的外土地の権利関係等については、執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ・ 現況では当該建物と物件 2 建物は接合しているが、建築計画概要書に添付された配置図では接合していない。この点について建物所有者からの聴取によると、当該接合部分は新築後に増築されたとのことであり、その際、建築確認申請等の手続きはなされていないとのことである。	

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	建付 減価 エ	建付地価格 (円) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	18,500	1.25	331.51	0.9	6,900,000
目的外 土地	18,500	1.00	10.52	0.9	180,000

ア 標準画地価格

地価公示標準地 富士-9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,100\text{円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/135 \div 18,500\text{円/㎡}$

◇ 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： なし

◇ 地域格差： 環境+

イ 個別格差： 縄伸び(物件1)+

ウ 地 積： 公簿数量を採用

エ 建付減価： 建物と敷地との適応性、環境との適合性を考慮した。

(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)
2	150,000	140.98	0.06	1,270,000
未登記 附属建物	築後の経過年数、維持管理の状態、建物の構造・用途等を総合的に勘案し、査定した。			10,000
合計				1,280,000

ウ 現価率： 築後経過年数、増改築部分の規模・状態、維持管理の状態、建物の構造・用途等を総合的に勘案して査定した。

(3) 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	180,000	102.85	0.64	11,850,000

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9年 経済的残存耐用年数16年 観察減価0%

耐用年数に基づく方法 観察減価法

$$\text{現価率} = 16\text{年} \div (9\text{年} + 16\text{年}) \times (1-0.0) \div 0.64$$

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(名)	建付地価格 ア(1(1)オ)	価格 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) エ (ア×イ×ウ)
1	6,900,000	0.58	0.4	法定地上権	1,600,000
		0.42	0.1	使用借権	290,000
目的外 土地	180,000	1.00	0.1	使用借権	20,000

イ.価格割合：建物の延面積割合（物件2は現況、物件3は公簿）によった。

ウ.土地利用権等割合：

土地利用権等割合を物件2建物については法定地上権、物件3建物については使用借権と判定・査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号 (名)	基礎となる価格 (円) (1(1)オ、1(2) エ、1(3)エ) ア	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円) (2(1)エ) 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	6,900,000	-1,890,000	/	0.9	0.6	2,710,000
2	1,280,000	+1,600,000	/	0.9	0.6	1,560,000
3	11,850,000	+290,000	－	0.9	0.6	6,570,000
		+20,000				
一括価格 (合計)						10,840,000

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、および目的物件の個別的要因等について充分考慮したが、建物と敷地との適応関係、建物の遵法性、現況建物が目的外土地上にある点等、より市場性が劣ると判断した。

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示標準地 富士-9

所 在 : 富士市大淵字城山2213番157

価 格 : 25,100円/㎡

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 264㎡

供給処理施設 : 上水道(下水:処理区域外)

接 面 街 路 : 北東6.5m市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域

指定建ぺい率 : 60% 指定容積率 : 200%

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ空地の残る高台の住宅地域

第7 附属資料

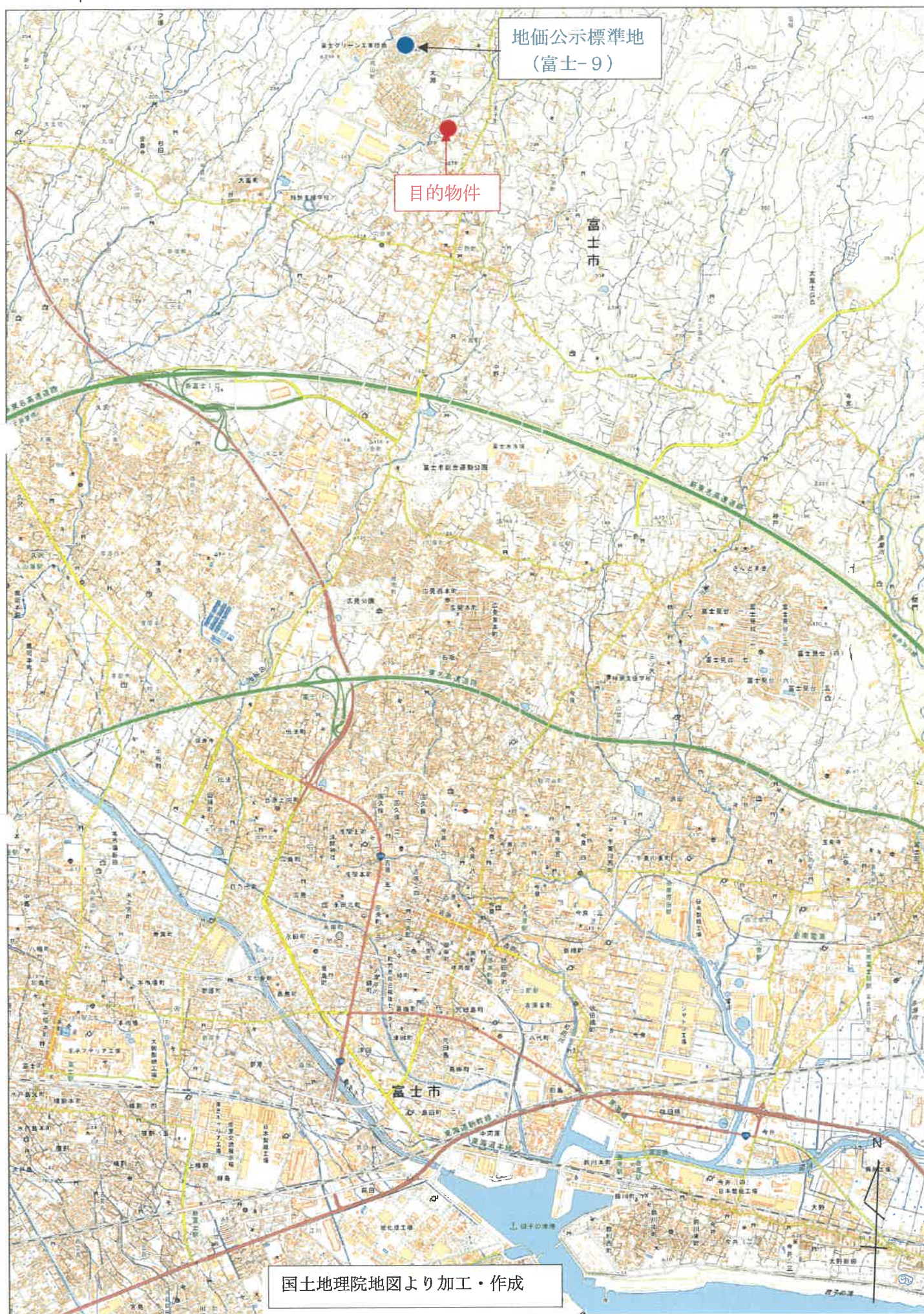
1 位置図

2 公図(写)

3 建物配置図

4 間取図

以上

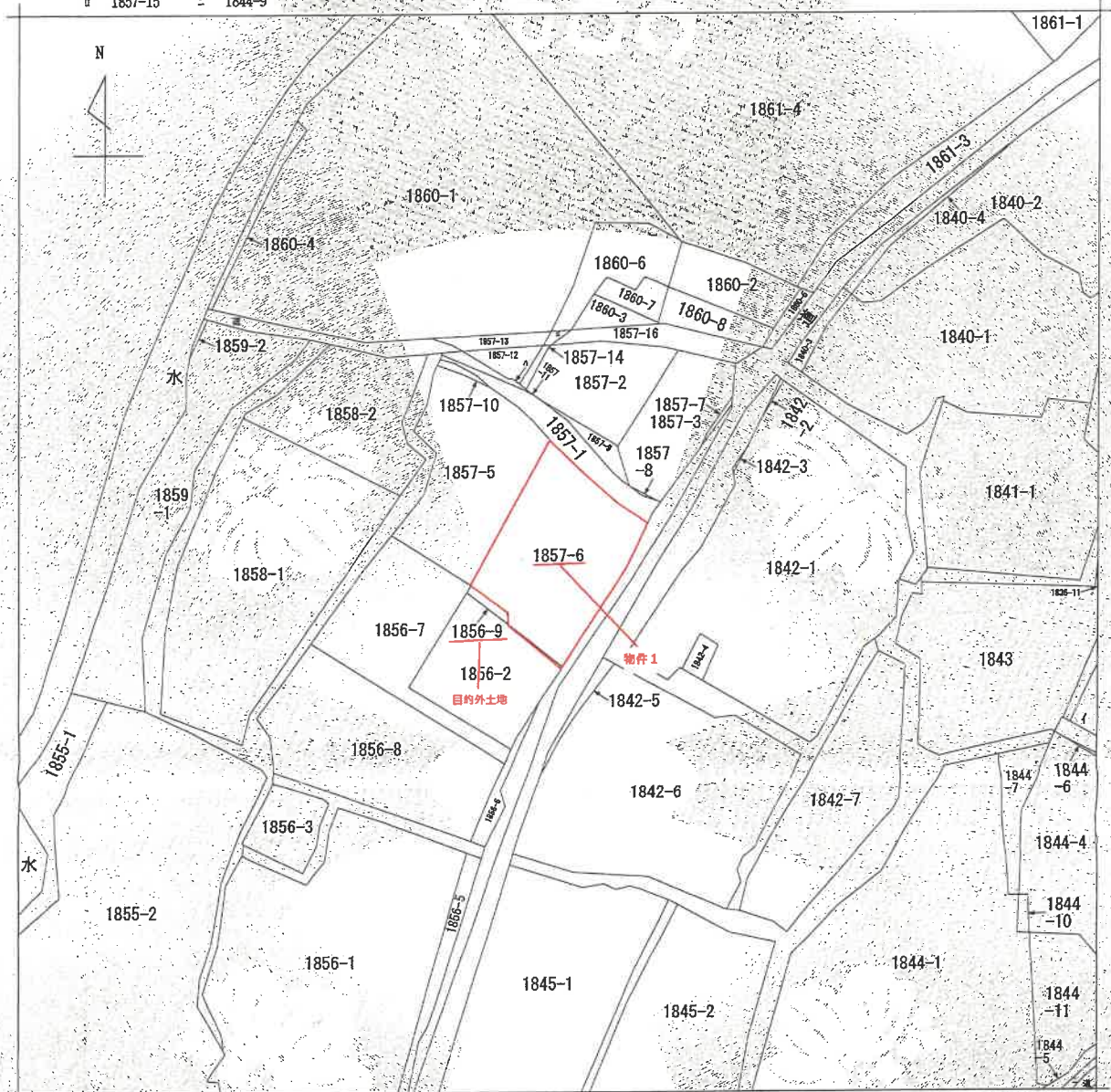


公 図 (写)

【A3版をA4版に縮小】

イ 1844-3
ロ 1857-15

ハ 1857-4
ニ 1844-9



(注) 地図に準ずる図面は、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ている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	富士市大洲字曾比奈				地番	1857番6			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方裁判所富士支部管轄)

令和6年6月12日

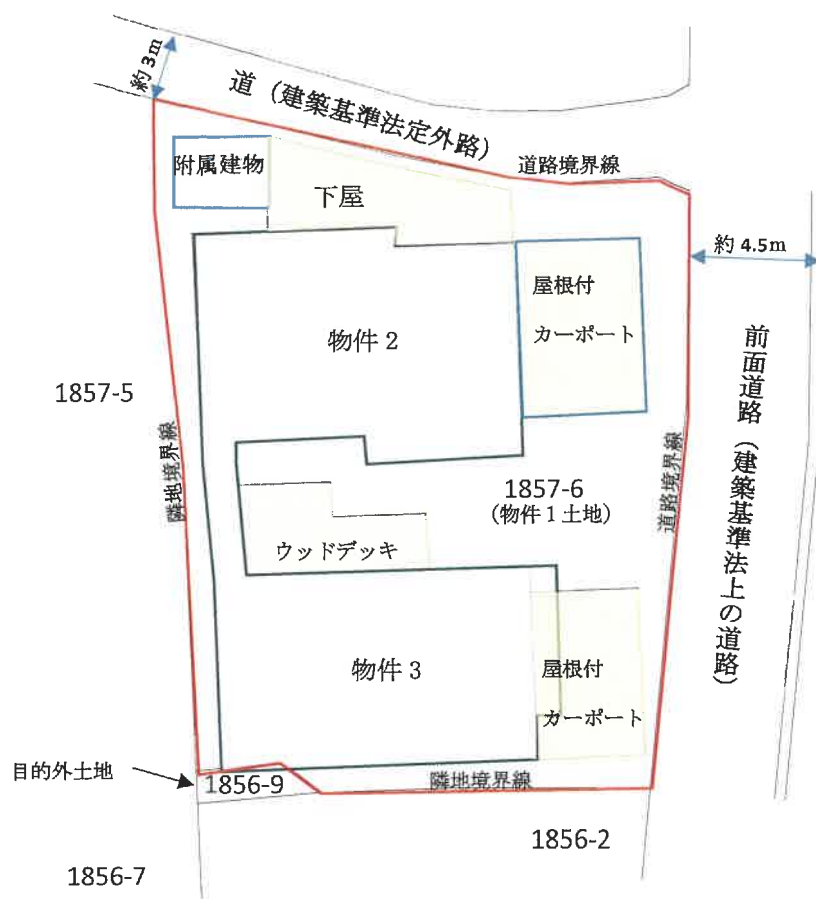
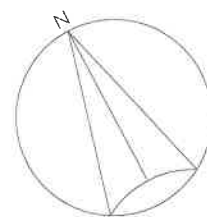
東京法務局

地図整理番号：M73176

登記官

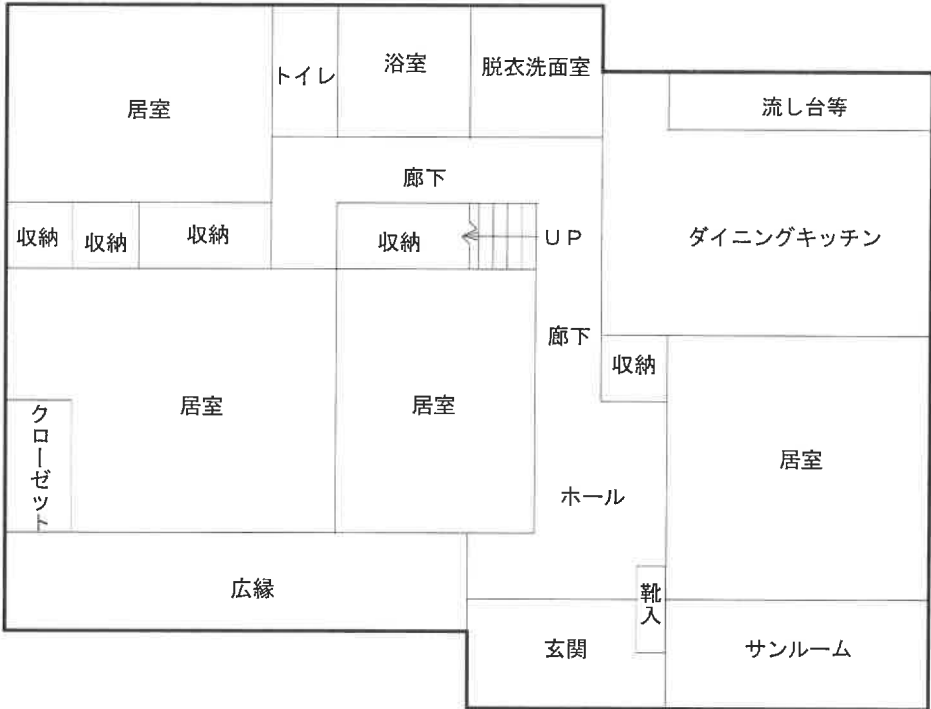
(1/1)

建物配置図

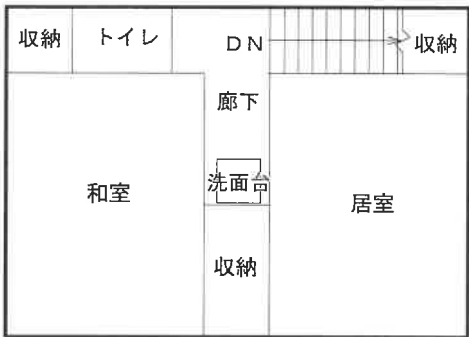


※図面と現況とが異なる場合、現況を優先とする。

間取図（物件 2）



1 階



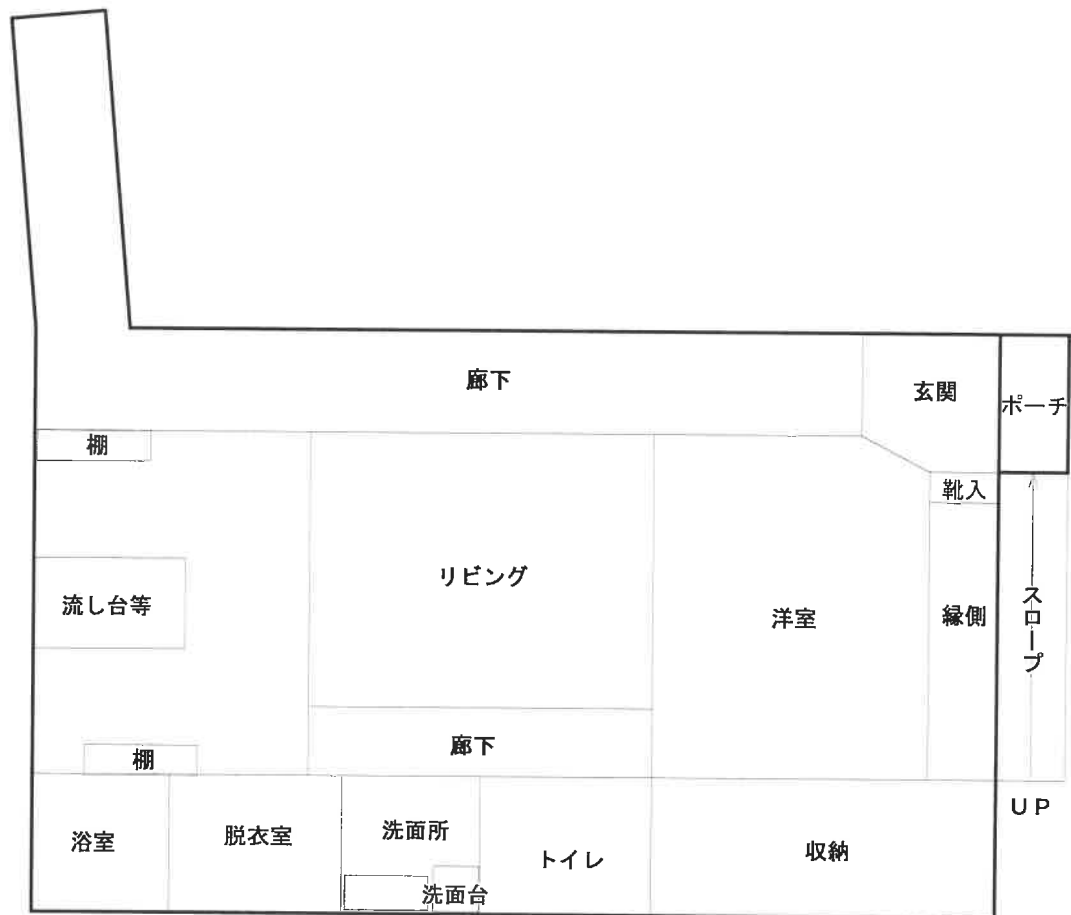
2 階



附属建物

※図面と現況とが異なる場合、現況を優先とする。

間取図（物件 3）



※図面と現況とが異なる場合、現況を優先とする。