

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 1 月 4 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 1 2 月 3 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 1 2 月 1 0 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 2 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 月 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 1 8 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 7 年 1 2 月 1 9 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 1 1 月 4 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	620,000 496,000		124,000	12,313	5,277
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 富士市国久保三丁目
地 番 2 2 6 7 番 2 3
地 目 宅地
地 積 1 3 6 . 7 1 平方メートル
共有者 A 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 11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】

売却対象外の共有持分を有するBが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外建物（家屋番号2267番23）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・隣地（地番2267番38及び2267番39）との境界が不明確である。
- ・本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。
- ・東側で接面している位置指定道路（地番2267番15）の共有持分を有していない。

《 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 富士市国久保三丁目
地 番 2 2 6 7 番 2 3
地 目 宅地
地 積 1 3 6 . 7 1 平方メートル
共有者 A 持分4分の1



令和7年（ヌ）第3号

令和7年 2月 7日受理

令和7年 3月 12日提出

現 況 調 査 報 告 書

静岡地方裁判所富士支部

執行官 谷 津 幸 則

（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 富士市国久保三丁目
地 番 2 2 6 7 番 2 3
地 目 宅地
地 積 1 3 6 . 7 1 平方メートル
共有者 A 持分4分の1

(2 枚目)

目的外建物の概況（物件1関係）	
所 在	富士市国久保3丁目2267番地23
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 2267番23
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造セメント瓦葺2階建
床面積（概略）	1階 62.12㎡ 2階 57.15㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（売却対象外土地持分共有者）B ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成4年11月8日ころ（建物登記事項証明書記載） ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
その他の事項	1 本建物の物件1土地A持分に対する使用権原は、親子間の使用貸借関係と思料された。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 (要旨) 等
■ C (土地共有者Aの父) ■ B (売却対象外土地持分共有者兼目的外建物所有者)	1 土地共有者Aの父です。 2 私の住居地の隣接地である物件1の土地が分譲されたことから、妻であるBとAの共有で土地を購入させました。 3 物件1の土地上に目的外建物を建てるにあたって、土地共有者Aと建物所有者Bとの間の取決めや金銭の授受はありません。 4 物件1の土地と地番2267-38・39の両土地は一体利用されていると思います。 1 土地共有者Aの母です。 2 Cの陳述2～4と同旨陳述

(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 2月14日(金) 14:55-15:05	静岡地方法務局 富士支局	件外土地(2267-15外)登記事項要約書申請・受領 本件土地上の目的外建物以外の建物登記有無照会・該当なし 件外閉鎖土地(2267-24)閉鎖登記事項証明書申請・受領
7年 2月14日(金) 15:20-15:30	物件所在地	物件特定 写真撮影
7年 2月14日(金) 16:00-16:10	富士市役所 建築土地対策課	接道関係調査
7年 2月18日(火) 13:40-14:00	富士市役所 市民課	売却対象外土地共有者兼目的外建物所有者Bの所在調査
7年 2月27日(木) : - :	執行官室	土地共有者A及び売却対象外土地共有者兼目的外建物所有者Bに照会回答書送付・回答なし(Bとは下記のとおり面談) (郵便料440円)
7年 3月11日(火) 14:00-14:55	物件所在地 及び B・C宅	土地共有者Aの父C及び売却対象外土地共有者兼目的外建物所有者Bと面談 占有・形状・目的外建物・一体利用地・隣接地等現地調査 写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
(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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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。 ☐		

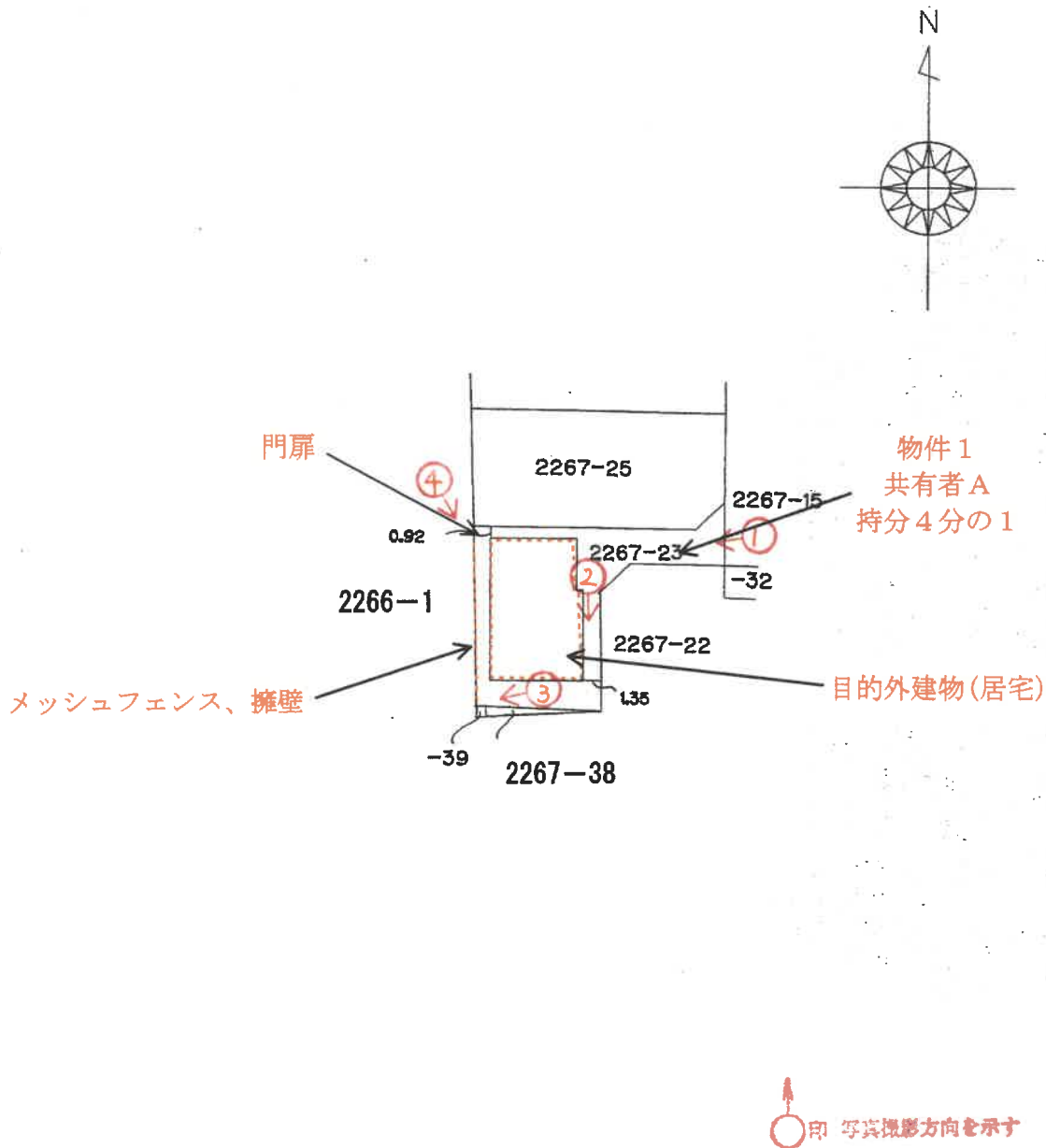
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

地番 2267番23

現況概略図

建物図面 各階平面図

家屋番号	2267-23
建物の所在	富士市国久保3丁目2267番地23



申請人		縮尺	1/500	(単位) 法 写 士 411.24 処理
-----	--	----	-------	----------------------

現況概略図は、平成4年11月20日作製の建物図面を基に、物件1土地の上に存する目的外建物等一の配置を加筆して作成した。したがって、現況概略図は実測したものではないことにご留意下さい。

写真1

目的外建物



写真2



(8 枚目)

写真3



写真4



令和7年（ヌ）第 3号
令和7年3月11日 現地調査
令和7年3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

興 津 康 博

物 件 目 録

1 所 在 富士市国久保三丁目

地 番 2 2 6 7 番 2 3

地 目 宅地

地 積 1 3 6 . 7 1 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
物件1（土地）	金620,000円

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、買受希望者は事前に物件内に立入ることができない場合があること、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		
・ 物件1 土地は、共有者Aの持分4分の1の売却である。 ・ 物件1の土地上に目的外建物、家屋番号2267番23（居宅）が存する。（特記事項参照） ・ 物件1 土地は南側目的外土地地番2267番38、2267番39（両土地はA、Bの共有）と一体となって上記目的外建物の敷地として利用されている。 ・ 物件1 土地と上記目的外土地との境界は判然としないほか、一体となった画地の南西部分の形状は公図の形状と異なる。		

※ 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）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「富士」駅の北東方・直線距離約 3.4 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	富士市中心市街地の北方で、通称「大淵街道」西側の国久保三丁目地域内に位置し、一般住宅を主として店舗、事業所等のほか空地も見られる混在地域。当地域は、格別な地域の変動要因は認められないことから、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 建 蔽 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% — ・周知の埋蔵文化財包蔵地「国久保遺跡」 ・高度地区（第1種）最高限度20m
画 地 の 状 況	地 積（登記） 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	136.71m ² 不整形（旗竿地） 間口約4m 奥行約6.5～17.4m 画地は平坦地、地域的には南方に下方緩傾斜 路面と等高に接面する中間画地 ・西側隣地と比べて高低差約1.3m高い。 ・前記目的外土地を含む一体となった画地は南側 隣地と比べて高低差約2.0m高い。
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約5.0m舗装私道（建築基準法上の道路、位置指定道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現 況 利 用…物件1土地は南側目的外土地地番2267番38、2267番39（両土地はA、Bの共有）と一体となって目的外建物の敷地として利用されている。 目的外建物の有無…あり（居宅） そ の 他…特になし	

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	・ 物件1土地は、共有者Aの持分4分の1の売却である。 ・ 物件1の土地上に目的外建物、家屋番号2267番23（居宅）が存する。 【目的外建物の概要】 種類：居宅 構造：木造セメント瓦葺2階建 床面積：1階 62.12㎡ 2階 57.15㎡ 合計 119.27㎡ 建築年（登記）：平成4年11月 新築 所有者：B ・ 物件1土地は南側目的外土地地番2267番38、2267番39（両土地はA、Bの共有）と一体となって上記目的外建物の敷地として利用されている。 ・ 物件1土地と上記目的外土地との境界は判然としないほか、一体となった画地の南西部分の形状は公図の形状と異なる。 ・ 物件1土地の北西端に門扉が設置されおり、西側隣地と行き来が可能となっている。 ・ 土地共有者Aは、本件土地が東側で接面する位置指定道路の共有持分を有していない。

第5 評価額算出の過程

土地の造成原価や土地のみの安定的な収益の把握は困難であるため、取引価格からの検討に準じる公示価格等からの検討を中心に評価額を求める。

1 基礎となる価格

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って土地価格を求めた。

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	持分 割合 オ	土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	58,300	0.75	136.71	0.90	1/4	1,340,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士－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

$71,400 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/120 \div 58,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は環境条件に優れる。

イ 個別格差：規模▲、間口狭小▲、形状▲

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：目的外建物と敷地との適応状態を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1カ) ア	土地利用権等割合の 控除 (円) 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	1,340,000	(1-0.10)		0.85	0.60	620,000

イ 土地利用権等割合の控除：目的外建物の本件土地に対する土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を約10%と査定した。

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、共有者Aは位置指定道路に関する持分を有しておらず、物件1土地について共有者Aの持分4分の1が売却対象であることから通常の売却と比べて有効需要は乏しく、需要者が限定されることを勘案した結果、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 地価公示地 富士－5

所 在：富士市国久保1丁目2111番8外
「富士市国久保1－7－5」

価 格：71,400円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：211㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側5m市道

用 途 指 定 等：第一種住居地域

(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い利便性の良い住宅地域

第7 附属資料

1 位 置 図

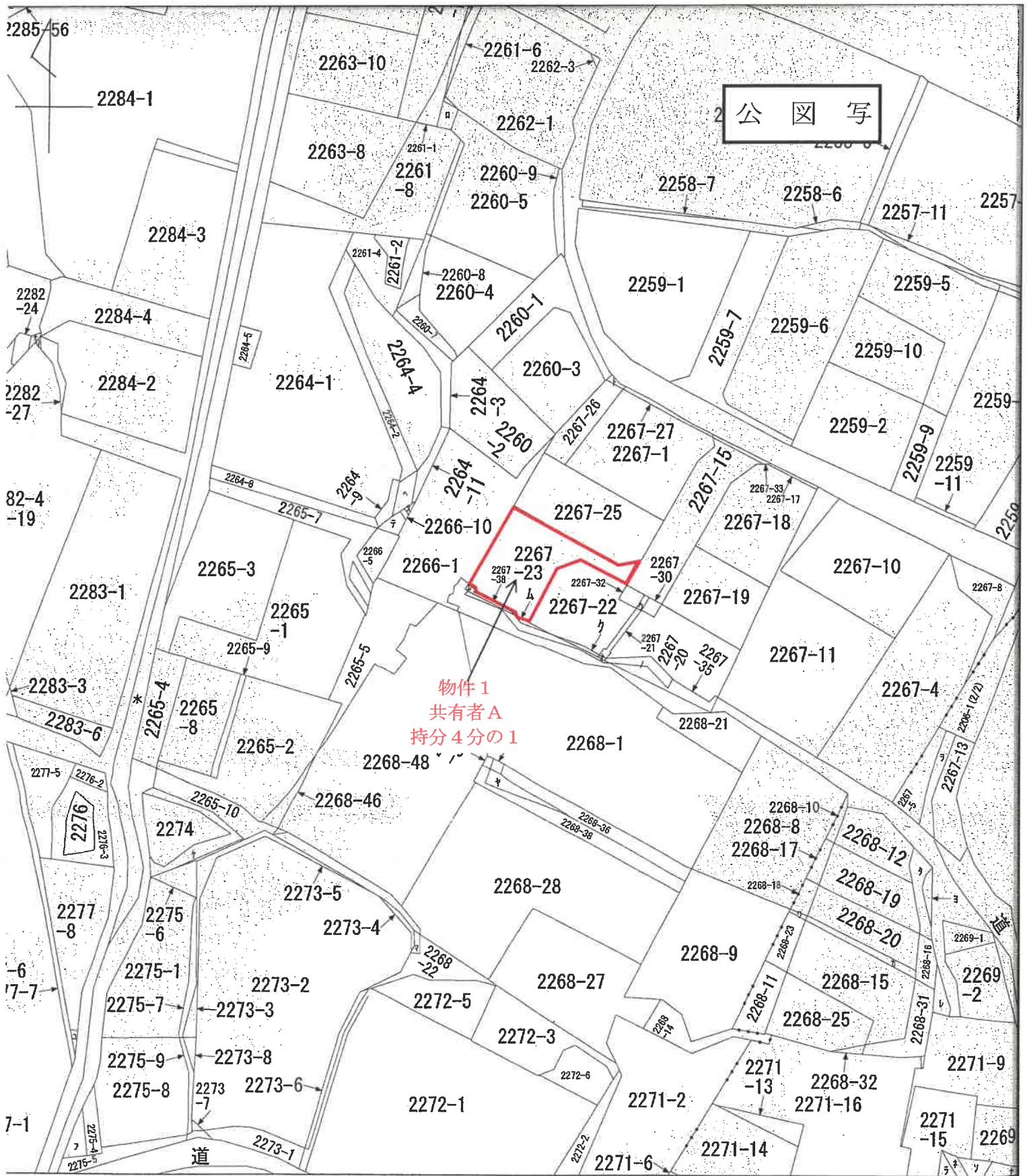
2 公 図 写

3 現 況 概 略 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。



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
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。

S = 1 / 600

地番
区域見出

国久保3
国久保
2丁目

在 富士市国久保三丁目

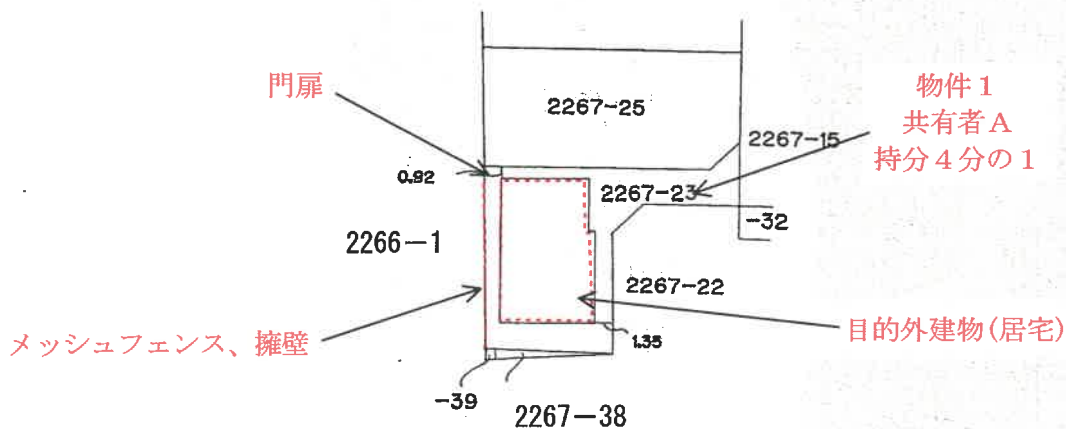
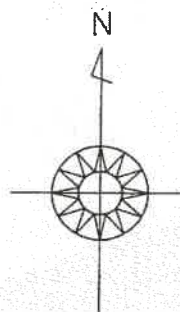
地 番 2267番23

現況概略図

建物図面
各階平面図

家屋番号 2267-23

建物の所在 富士市国久保3丁目2267番地23



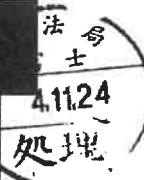
申請人



縮尺

(単位)

1/500



現況概略図は、平成4年11月20日作製の建物図面を基に、物件1土地の上に存する目的外建物等の配置を加筆して作成した。したがって、現況概略図は実測したものではないことにご留意下さい。