

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 4 日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 川 口 宗 雄

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 12 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 1 月 7 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 12 月 18 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 12 月 19 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 11 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 目 録

- 1 所 在 富士市厚原字横堀
地 番 1 1 3 6 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 7 9 . 5 2 平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 亡B相続財産 持分2分の1

- 2 所 在 富士市厚原字横堀
地 番 1 1 3 6 番 3
地 目 宅地
地 積 7 2 . 1 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分4分の1
共有者 亡B相続財産 持分4分の1

- 3 所 在 富士市厚原字横堀 1 1 3 6 番地 1 0
家屋 番号 1 1 3 6 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 5 6 . 1 4 平方メートル
2階 5 6 . 1 4 平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 亡B相続財産 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月18日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 川 口 宗 雄

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】

本件共有者A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】

隣地(地番1131番、1131番2及び1132番)との境界が不明確である。

【物件番号2】

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。

《 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 富士市厚原字横堀
地 番 1 1 3 6 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 7 9 . 5 2 平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 亡B相続財産 持分2分の1

2 所 在 富士市厚原字横堀
地 番 1 1 3 6 番 3
地 目 宅地
地 積 7 2 . 1 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分4分の1
共有者 亡B相続財産 持分4分の1

3 所 在 富士市厚原字横堀 1 1 3 6 番地 1 0
家屋 番号 1 1 3 6 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 5 6 . 1 4 平方メートル
2階 5 6 . 1 4 平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 亡B相続財産 持分2分の1



令和6年(ケ)第 41号
令和7年 4月10日受理
令和7年 5月14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 富士市厚原字横堀
地 番 1 1 3 6 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 7 9 . 5 2 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 亡 B 相続財産 持分 2 分の 1
- 2 所 在 富士市厚原字横堀
地 番 1 1 3 6 番 3
地 目 宅地
地 積 7 2 . 1 5 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1
共有者 亡 B 相続財産 持分 4 分の 1
- 3 所 在 富士市厚原字横堀 1 1 3 6 番地 1 0
家屋 番号 1 1 3 6 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 6 . 1 4 平方メートル
2 階 5 6 . 1 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 亡 B 相続財産 持分 2 分の 1

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり			
住 居 表 示		富士市厚原 1 1 3 6 番地の 1 0			
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	■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	■土地共有者ら（A，亡B相続財産） □その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し，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	1 本土地の共有者亡B相続財産においては特別代理人として弁護士Dが選任されている（物件 2 の土地，物件 3 の建物について同じ） 2 本土地上に簡易物置（動産） 2 台がある（土地建物位置関係図参照）				
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 種 類： □ある 構 造： 床面積：				
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物共有者（A） □その他の者 上記の者が本建物を親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	本建物には庇がある（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 □ある 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	富士市厚原１１３６番地の１０ 付 近			
土 地	物件２			
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件２ ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐			
形 状	☒ 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	☒ 土地共有者（Ａ） ☒ その他の者（Ｅ） ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者ら及び不特定多数の者が通路（共有道路）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
そ の 他 の 事 項	本土地の本件競売の対象はＡ持分４分の１，亡Ｂ相続財産持分４分の１である			
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 			
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）			
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）

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ C	1 私は、Aの亡母の兄です。Aは甥です。 2 私は、15、6年前からA、Aの両親、Aの妻や子と物件3の本件建物で同居していました。現在は、私とAの二人が本件建物に住んでいます。私がAや亡きB等に家賃を支払ったことはありません。住民票上は、Aが世帯主で私が同居者になっていると思います。電気、ガス、水道の契約者はAです。 3 物件2の土地は隣人であるEや近隣住民と通路として使用しています。Eとの間で使用方法について取り決めたことはないと思いますし、金銭の授受もないと思います。 4 本件建物に不具合はありません。 5 Aは帰宅するのが遅いので、Aと話をするのであれば遅い時間に電話をしてください。Aにはその旨話しておきます。 (令和7年4月17日(電話)、同月30日に聴取)
■ A (共有者)	1 私は、物件1の土地及び物件3の本件建物を父の亡B相続財産と共有しています。また、物件2の土地を私、亡B相続財産及び隣人のEが共有しています。 2 本件建物に不具合はありません。 3 境界の争いはありません。 4 本件建物を増改築したことはありません。 5 Cは私の伯父です。大分前から本件建物で同居しています。Cから家賃を受け取ったことはありません。家族として同居しています。 6 物件2の土地は、私、隣人のE及び近隣住民等が通路として使用しています。Eとの間で使用方法について取り決めたことはありません。また、金銭の授受もありません。 (令和7年4月30日(電話)に聴取)
■ D (特別代理人)	1 私は、本件競売手続きにおいて、亡B相続財産の特別代理人です。 2 本件物件の詳細についてはわかりません。 (令和7年5月1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

(4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。
- 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、3枚目記載のとおり認定した。本件建物には共有者AとAの伯父であるCが居住しているが、CはAの占有補助者と認定した。
- 3 物件2の土地は、A、亡B相続財産、Eが共有する土地である。現況は、通路（共有道路）として使用されており、北西側で位置指定道路（1137番12等）と接面している。
- 4 物件1の土地と南東側に隣接する1131番、1131番2及び1132番の各土地との境界は判然としない。本件建物の庇及び簡易物置が1131番の土地に越境している可能性がある。
- 5 本件建物は、内壁のビニールクロスに汚れ、損傷、落書き等が見られる箇所がある。

(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
7年 4月10日 (木) : - :	執行官室	富士市資産税課に間取図請求 (郵送)
7年 4月16日 (水) 11:00-11:05	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 (本件建物以外に登記なし)
7年 4月16日 (水) 11:40-11:45	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
7年 4月17日 (木) 15:30-15:35	執行官室	Cから事情聴取 (電話)
7年 4月30日 (水) 9:55-10:25	物件所在地	C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
7年 4月30日 (水) 20:12-20:18	執行官室	Aから事情聴取 (電話)
7年 5月 1日 (木) : - :	執行官室	富士市役所市民課にCの住民票写しの送付依頼 (郵送)
7年 5月 1日 (木) 15:50-15:52	執行官室	Dから事情聴取 (電話)
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。 ☐		

(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)



(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 分	所 在 富士市厚原字横堀				地 番 1136番10		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 是 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 事 記 項

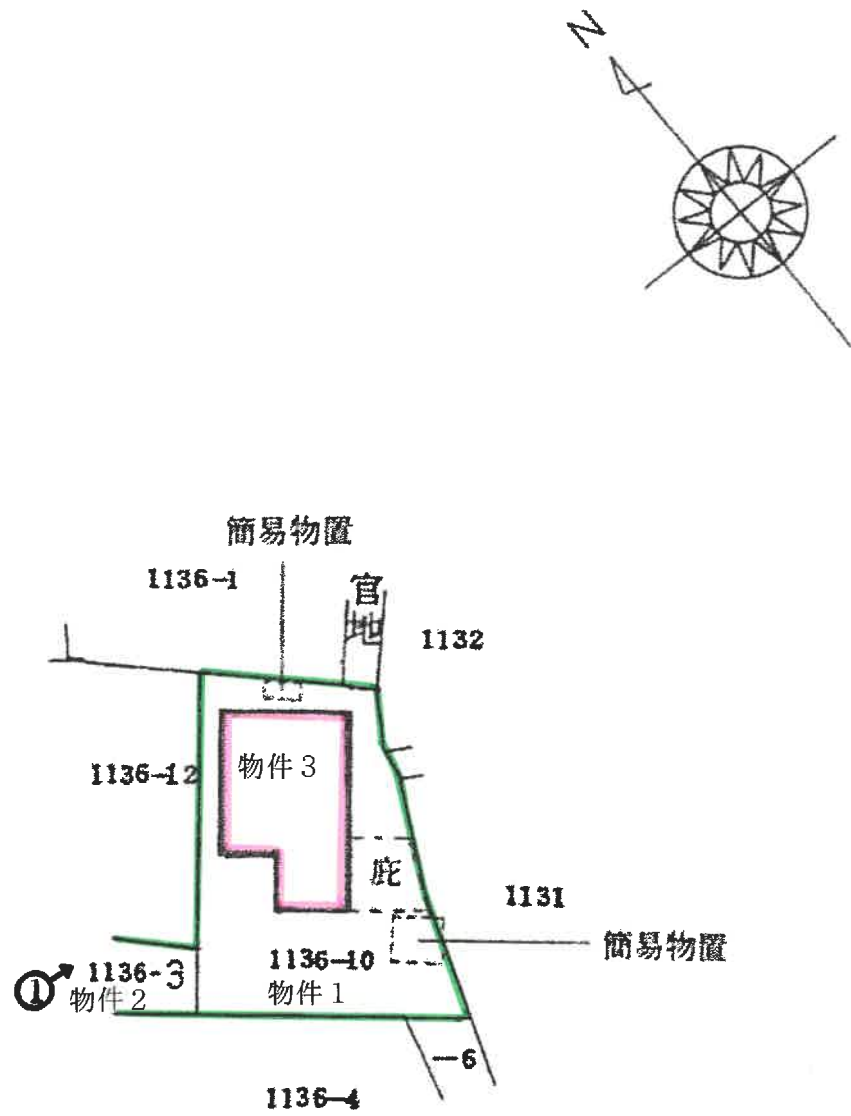
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月31日
静岡地方法律局富士支局
登記官

請求番号：22-1
(1/2)

(7 枚目)

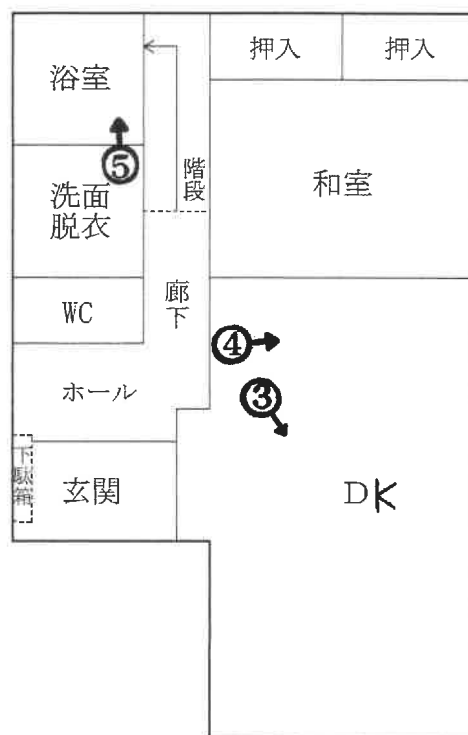
土地建物位置関係図



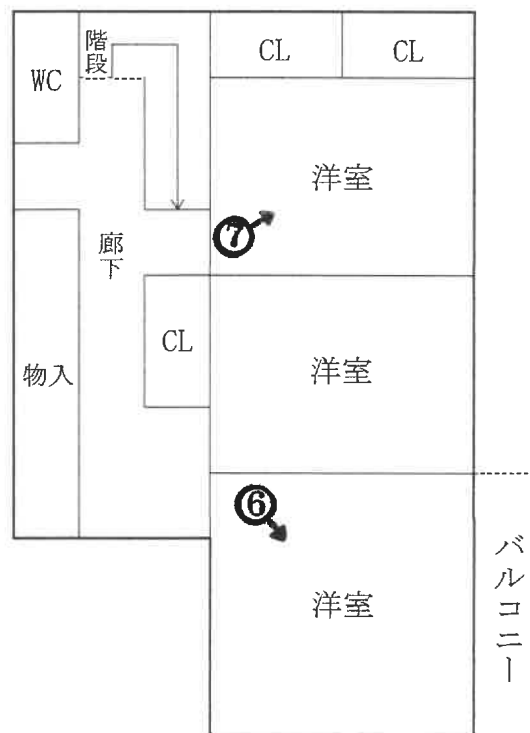
写真撮影方向

間 取 図

物件 3



1 階



2 階

♂写真撮影方向

写真 1

物件 3

簡易物置

物件 1



写真 2

物件 2 (A 持分 4 分の 1, 亡 B 相続財産持分 4 分の 1)



写真 3

建物内の状況



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



写真 7

建物内の状況



令和6年（ケ）第 41号
令和7年 4月30日 現地調査
令和7年 5月 7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 富士市厚原字横堀
地 番 1 1 3 6 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 7 9 . 5 2 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 亡 B 相続財産 持分 2 分の 1
- 2 所 在 富士市厚原字横堀
地 番 1 1 3 6 番 3
地 目 宅地
地 積 7 2 . 1 5 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1
共有者 亡 B 相続財産 持分 4 分の 1
- 3 所 在 富士市厚原字横堀 1 1 3 6 番地 1 0
家屋 番号 1 1 3 6 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 6 . 1 4 平方メートル
2 階 5 6 . 1 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 亡 B 相続財産 持分 2 分の 1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,180,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,960,000円
物件2（土地）	金 100,000円
物件3（建物）	金 3,120,000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。

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	地目：雑種地
3	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件 1 の土地の上に物件 3 建物が存する。 ・ 地積の確定については、隣地所有者等の立ち会いの上、専門家の測量を要する。		

※ 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」駅の北東方・直線距離約4.0 k m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	富士市中心部から北方に位置し、周辺は戸建住宅が多いが、共同住宅、浄水場、公園等も見られる郊外の住宅地域である。街路条件が劣る画地も見られる。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 第二種中高層住居専用地域 60% 150% 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	物件1：179.52 m ² 物件2：72.15 m ² 物件1：やや不整形 物件2：帯状 物件1：ほぼ平坦 物件2：ほぼ平坦 共有道路である物件2は、私道（位置指定道路）と等高に接面する。中間画地。 物件2は共有道路。
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約4 mの舗装私道（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は、物件3の建物敷地として利用されている。物件2は共有道路として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし	

供給処理施設	上水道 不明 ※特記事項参照 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、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 2 は持分 2 分の 1 が対象である。 ・ 物件 2 は共有道路として利用され、舗装されている。 ・ 物件 2 は現況共有道路であるが、建築計画概要書によると、物件 3 及び目的外土地 1 1 3 6 番 1 2 の所有者の建物敷地となっている。 ・ 物件 2 は持分 2 分の 1 が対象であるが、物件 3 の建築計画概要書によると、物件 3 の物件 2 の敷地とされている部分は、2 分の 1 以上の面積となっている。建替等を行うには、対象となっていない持分の所有者と協議が必要である。 ・ 物件 2 の半分以上を敷地としなければ建築基準法上の接道義務を満たせない。 ・ 物件 3 の建築計画概要書によると、物件 1、物件 2 を合わせた敷地面積は 2 3 1.0 0 m²となっている。 ※詳細は富士市役所建築土地対策課に問い合わせされたい。 ・ 物件 1 が共有道路である物件 2 と接面している部分は 3 m 程度で、等高である。 ・ 共有道路である物件 2 の幅は 3 m～4 m 程度。 ・ 物件 2 は私道（位置指定道路）と接面しているが、接面部分は 4 m 程度。 ・ 居住している共有者の親族によると、物件 2 の対象となっていない持分を有する目的外土地 1 1 3 6 番 1 2 の所有者とは利用等について取り決めはない。互いに道路として利用しているが、賃料の授受はないとのことである。 ・ 接面する私道（位置指定道路）は行き止まり道路である。 ・ 接面する私道（位置指定道路）の持分は対象に含まれていない。 ・ 簡易物置が 2 個ある。 ・ 庇がある。 ・ 接面する私道（位置指定道路）に上水道の本管（以下、施設管という）は通っていないが、個人管が本管に繋がっており、上水道が引込まれている。富士市役所水道維持課によると、建替等を行う場合は個人管を所有する者の承諾が必要とのことである。 ・ 南東側隣地との境界が判然としないため、簡易物置及び庇が隣地に越境している可能性がある。
---------	--

特 記 事 項	・ 南東側隣地とは0.6 m程度高い。 ・ 南西側隣地とは2 m以上高い。 ・ 北東側隣地とは0.8 m程度低い。 ・ 南東側隣地は浄水場である。 ・ 南西側隣地はファッションホテルである。
---------	---

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13年1月新築 経 過 年 数：約24年 経済的残存耐用年数：約 6年
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、タイル、ボード等 天 井：ビニールクロス、合板、ボード等 床 ：フローリング、畳、木材等 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	普 通
建 物 の 利 用 状 況	共有者及びその親族が居宅として利用している。 ※ 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	・ 内壁のビニールクロスに汚れ、損傷、落書き等が見られる箇所がある。 ・ 建具に損傷が見られる箇所がある。 ・ 家賃の授受はない。

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（物件1）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	持 分 エ	建 付 減 価 オ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ＝カ
1	56,200	0.90	179.52	—	0.9	8,170,000
2	56,200	0.10	72.15	1/2	—	200,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士ー28

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $64,800 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 112 \div 56,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：物件1：形状△、系統・連続性△、間口狭小△

物件2：共有道路△、建築基準法上の敷地部分に一部が該当＋

ウ 地 積：登記数量による。

オ 建付減価：物件1：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額を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	153,000	112.28	0.14	2,410,000

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24年、経済的残存耐用年数6年、観察減価30%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

$$\text{現価率} = 6\text{年} \div (24 + 6\text{年}) \times (1 - 0.30) = 0.14$$

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	8,170,000	0.5	法定地上権	4,090,000

イ 土地利用権等割合：物件1の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カ、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	8,170,000	－ 4,090,000		0.8	0.6	1,960,000
2	200,000	－		0.8	0.6	100,000
3	2,410,000	＋ 4,090,000	－	0.8	0.6	3,120,000
一 括 価 格 (合 計)						5,180,000

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、物件2が共有であること、位置指定道路の持分がないこと等の理由で、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－28

所 在：富士市厚原字横道下1246番7外

価 格：64,800円／m²

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：240m²

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南東6m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：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

4 間取図

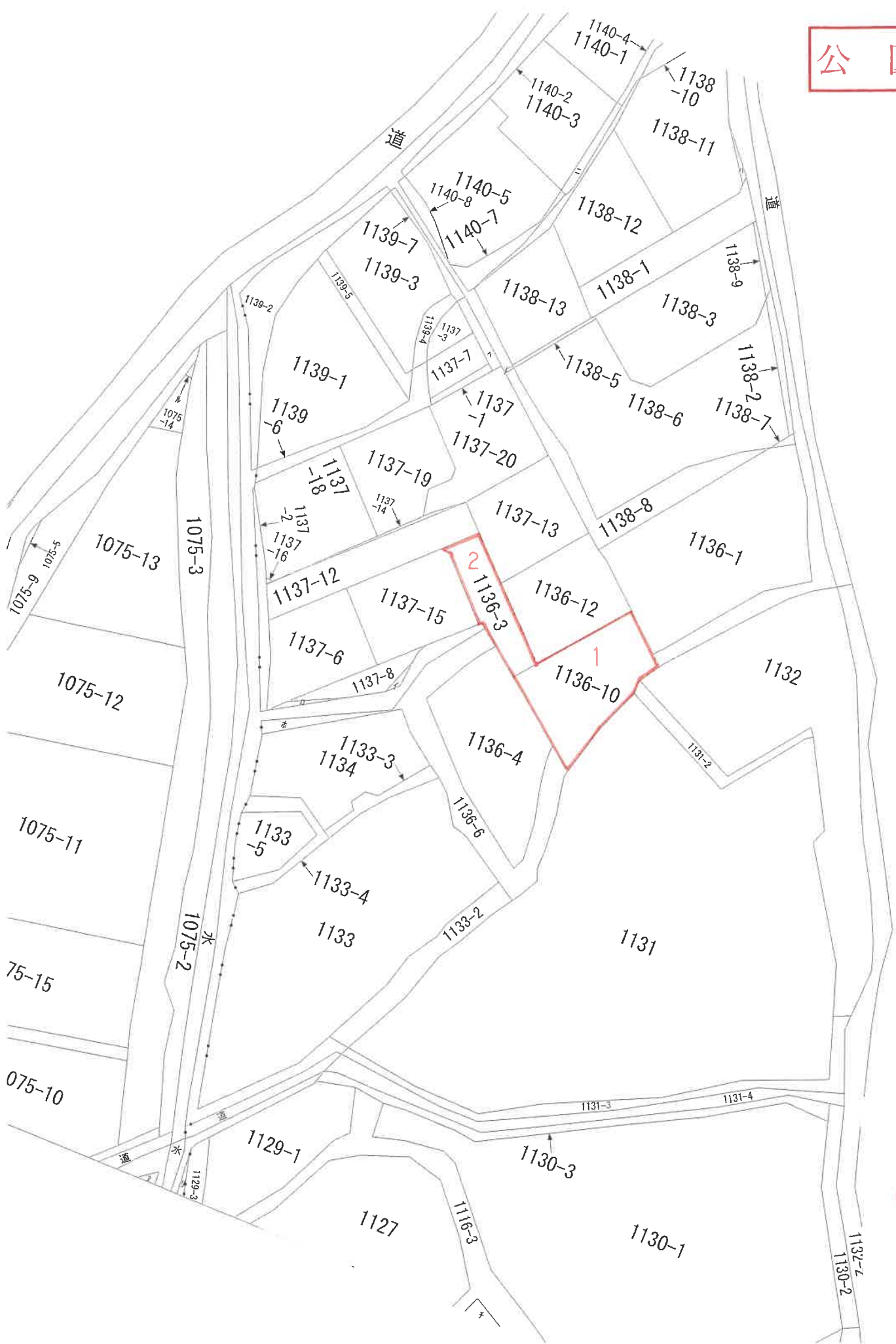
以 上

位置図

公示地 富士-28

対象不動産

公 函 写

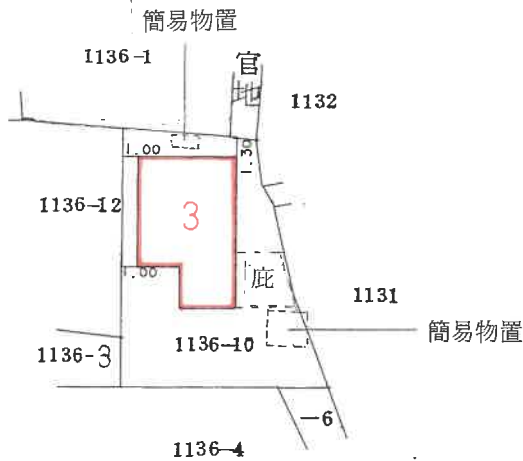
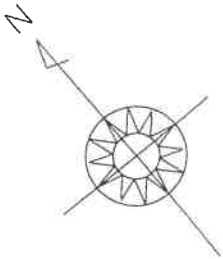

$$\begin{array}{r} 4 \\ 1 \\ \hline 600 \end{array}$$
$$\begin{array}{r} 4 \\ 1 \\ \hline 600 \end{array}$$

建物配置図

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号 1136-10

建物の所在 富士市厚原字横堀 1136番地10

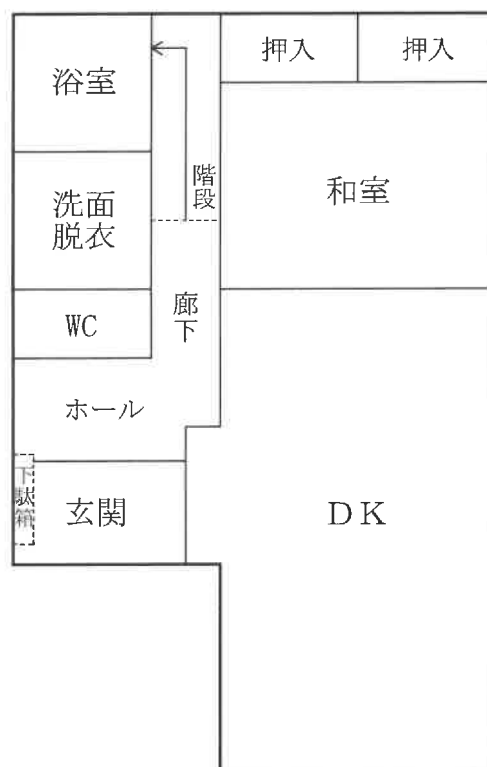


(単位m)

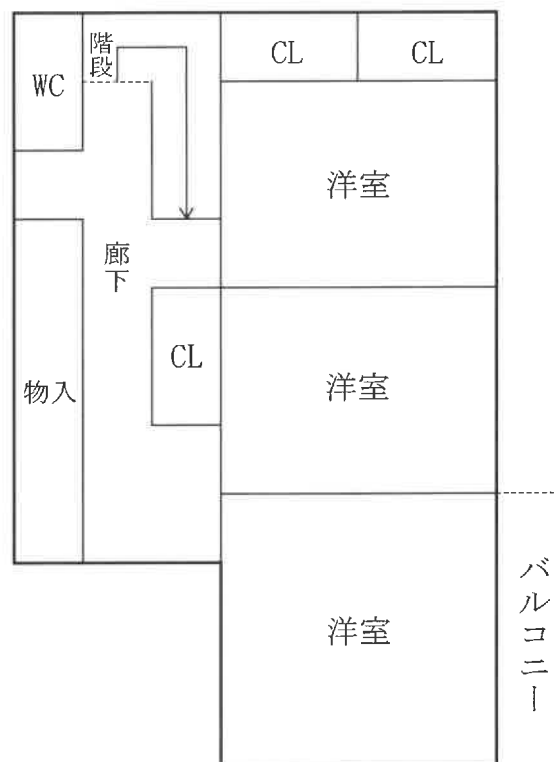
申請人

縮尺 1/500

物件 3



1 階



2 階