

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 6 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 8 年 2 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 18 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 3 月 11 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 8 年 2 月 19 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 2 月 20 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 8 年 1 月 6 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 富士市神戸字嶋原
 地 番 16番2
 地 目 宅地
 地 積 256.84平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 2 所 在 富士市神戸字嶋原
 地 番 16番6
 地 目 宅地
 地 積 505.51平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 3 所 在 富士市神戸字嶋原 16番地2、16番地6
 家屋 番号 16番2の1
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 125.56平方メートル
 2階 59.55平方メートル
 共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の2
 共有者 C 持分4分の1

- 4 所 在 富士市神戸字嶋原 16番地6
 家屋 番号 16番6



物 件 目 録

種 類 居宅 車庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺2階建

床 面 積 1階 49.50平方メートル
2階 41.40平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 49.50平方メートル
2階 約43平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の2

共有者 C 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 7年11月27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1～4】
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1～4】
なし
 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3, 4】
本件共有者らが占有している。
 - 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 富士市神戸字嶋原
 地 番 16番2
 地 目 宅地
 地 積 256.84平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 2 所 在 富士市神戸字嶋原
 地 番 16番6
 地 目 宅地
 地 積 505.51平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 3 所 在 富士市神戸字嶋原 16番地2、16番地6
 家屋 番号 16番2の1
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 125.56平方メートル
 2階 59.55平方メートル
 共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の2
 共有者 C 持分4分の1

- 4 所 在 富士市神戸字嶋原 16番地6
 家屋 番号 16番6



物 件 目 録

種 類 居宅 車庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 49.50 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 49.50 平方メートル
2 階 約 43 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 2
共有者 C 持分 4 分の 1



令和7年（ケ）第13号

令和7年5月29日受理

令和7年7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 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 富士市神戸字嶋原
 地 番 16 番 2
 地 目 宅地
 地 積 256.84 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

- 2 所 在 富士市神戸字嶋原
 地 番 16 番 6
 地 目 宅地
 地 積 505.51 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

- 3 所 在 富士市神戸字嶋原 16 番地 2、16 番地 6
 家屋 番号 16 番 2 の 1
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 125.56 平方メートル
 2 階 59.55 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 2
 共有者 C 持分 4 分の 1

- 4 所 在 富士市神戸字嶋原 16 番地 6
 家屋 番号 16 番 6

物 件 目 録

種 類 居宅 車庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺2階建

床 面 積 1階 49.50平方メートル
2階 41.40平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の2

共有者 C 持分4分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件 1・2			
現況地目	宅地			
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	☒ 土地共有者A・B ☒ その他の者C 上記の者らが本土地上に、主に下記建物を共有して占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ A・B・Cは互いに親族の関係にあり、地代等金銭の授受もなされていないことから、Cは、相続により持分を取得した平成29年5月3日から使用借権に基づき本土地を占有しているものと認めた			
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	およそ建物配置図（概略）に示した位置付近に、電柱が存する（写真4）			
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			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A・B・C ☐ その他の者 上記の者らが動産を残置した状態で、本建物を居宅（空き家）として占有している ☐ 「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	昭和45年12月25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	☒ 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件 2			
現況地目	宅地			
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	☒ 土地共有者A・B ☒ その他の者C 上記の者らが本土地上に、主に下記建物を共有して占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ A・B・Cは互いに親族の関係にあり、地代等金銭の授受もなされていないことから、Cは、相続により持分を取得した平成29年5月3日から使用借権に基づき本土地を占有しているものと認めた			
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	およそ建物配置図（概略）に示した位置付近に、電柱が存する（写真4）			
建物	物件 4			
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：1階 49.50㎡、2階 約43㎡			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A・B・C ☐ その他の者 上記の者らが動産を残置した状態で、本建物を居宅（空き家）・車庫として占有している ☐ 「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	1 昭和51年7月10日建築（登記簿の記載） 2 2階に約1.7㎡の未登記増築部分（渡り廊下）が存する（写真14、間取図参照）			
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	☒ 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、北西側で県道富士裾野線に、南西側で市道神戸島原5号線にそれぞれ接する。東側で接する通路は認定市道ではない(写真4, 5)。
- 2 本件2棟の建物は長年にわたり保守管理がなされておらず、老朽化が顕著である。物件3建物は、複数箇所雨漏りが生じており、天井クロスが落ちている箇所などがある(写真8, 10)。また、脱衣洗面室の床が朽廃により一部抜け落ちている(写真11)。
- 3 県道沿いの塀の角が割れ、傾いた状態にある(写真1)。
- 4 物件4建物2階に渡り廊下が増築され、物件3建物と往来可能な構造にある(写真14)。
- 5 北西側隣地(登記簿の記載は下表のとおり)の現況は道路(暗渠)である。

地番	地目	地積	所有者
16-14	宅地	40.67㎡	静岡県
16-15	畑	16㎡	静岡県

- 6 建物敷地部分を除き、物件2土地内は全般的に草木が生い茂った状態にある(写真4, 5)。また、同土地内に金網製の小屋(動産)がある(写真6)。
- 7 その他本物件の概要については、共有者Aの陳述を参照されたい。
- 8 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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (共有者)	1 本件共有者である私とBとCの三者は互いに親族なので、地代等のお金のやりとりはしていません。 2 本件2棟の建物は、いずれも34年前から空き家の状態です。第三者に賃貸等している事実はありません。 3 物件3建物内で犬を2匹飼っていたことがあります。同建物は、複数箇所雨漏りが生じています。また、脱衣洗面室の床の一部が抜けています。 4 物件3建物と物件4建物を結ぶ渡り廊下は、建物購入時からありました。 5 物件2土地内に電柱がありますが、設置料が給付されているか否かは分かりません。また、同土地内にある金網製の小屋の用途は分かりません。 6 隣地との境界について紛争は生じていません。
■ D (債務者特別代理人)	1 本件建物は、いずれも空き家の状態です。 2 Aさんであれば、本物件の現地調査に立ち会っていただけたと思います。

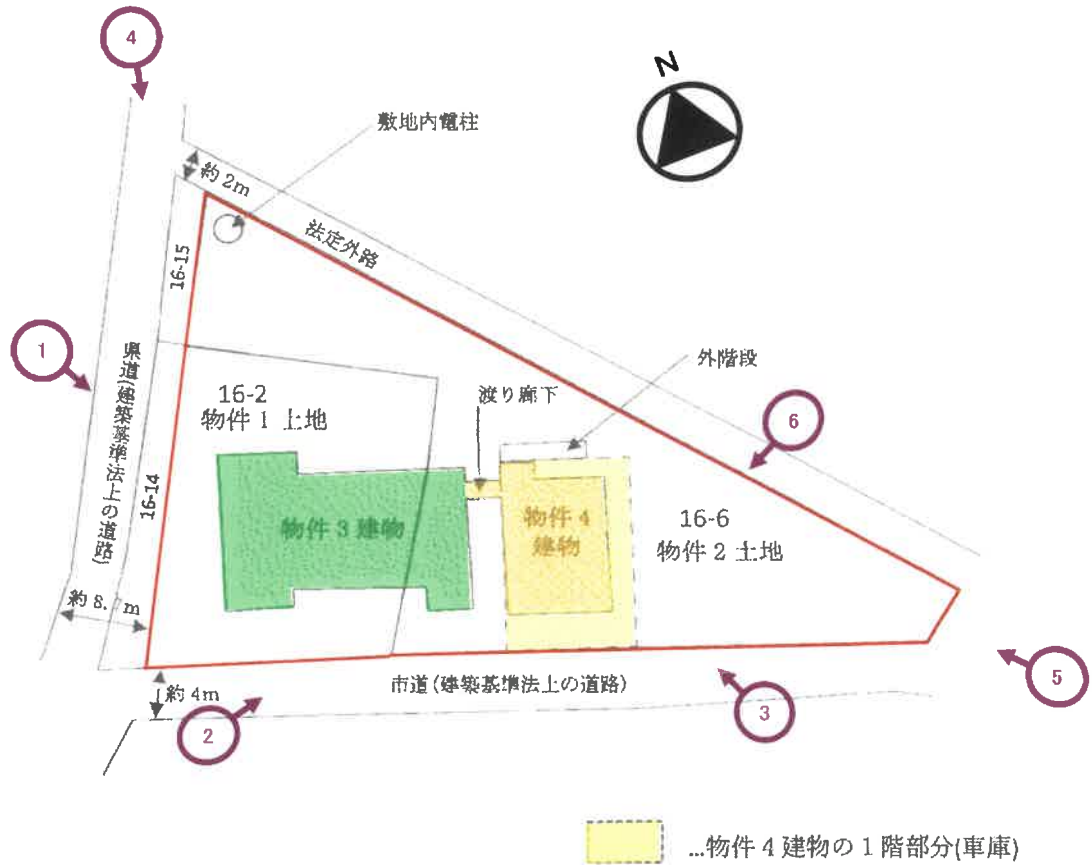
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年5月29日（木）	当庁執行官室	間取図交付請求（郵送） 富士市役所
令和7年6月2日（月） 13：38－13：50	静岡地方法務局 富士支局	登記事項証明書及び地積測量図交付申請（窓口）
令和7年6月9日（月） 10：00－10：20	物件所在地 （1回目）	現況調査，写真撮影（外観）
令和7年6月9日（月） 10：55－11：05	富士市役所 建設総務課	接面道路につき調査
令和7年6月17日（火） 9：31－9：34	当庁執行官室	債務者特別代理人と電話連絡 占有関係等聴取
令和7年6月17日（火） ：－：	当庁執行官室	共有者A宛て通知書郵送
令和7年7月3日（木） 13：00－14：07	物件所在地 （2回目）	現況調査，写真撮影 共有者Aと面談 ＜評価人同行＞
（特記事項） ■ 令和7年7月3日 目的物件は施錠されていることが予想され、共有者Aが鍵を所持していないと申し出ていたため、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。 □ 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 □		

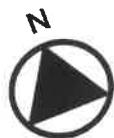
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

建物配置図（概略）

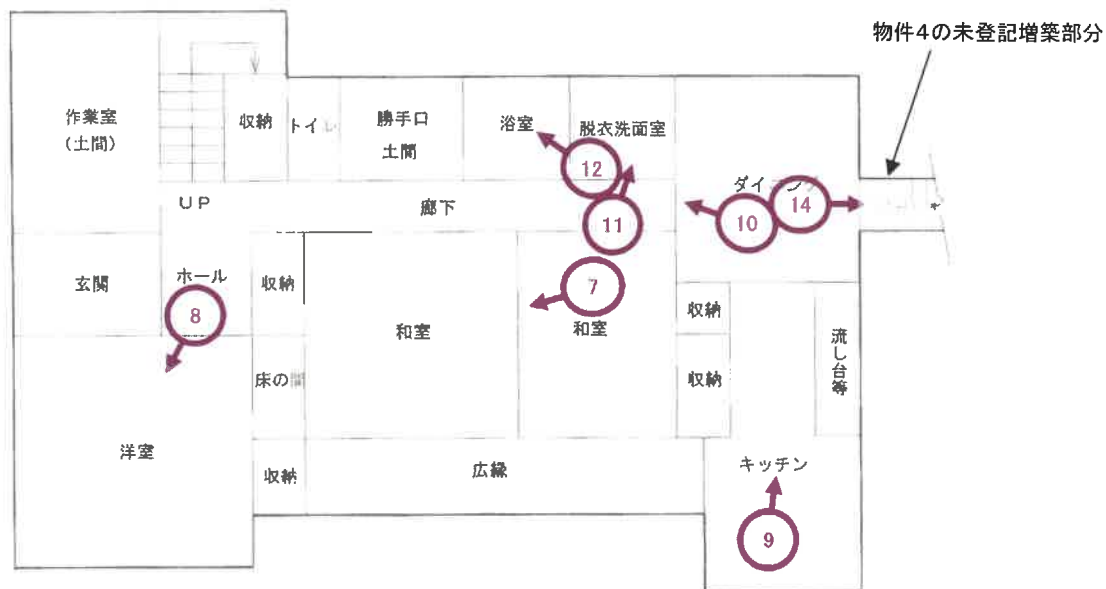
0 → 写真撮影位置・方向



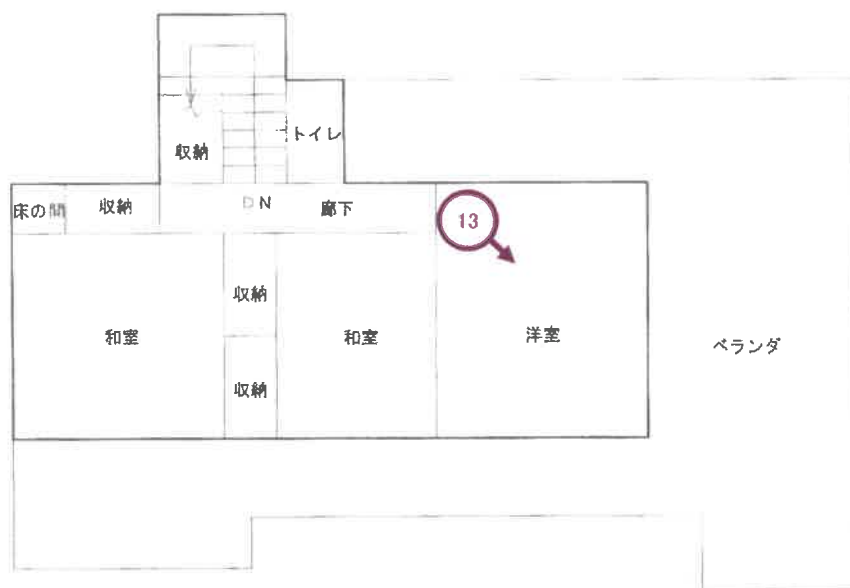
間取図（物件3）



0 → 写真撮影位置・方向



1 階



2 階

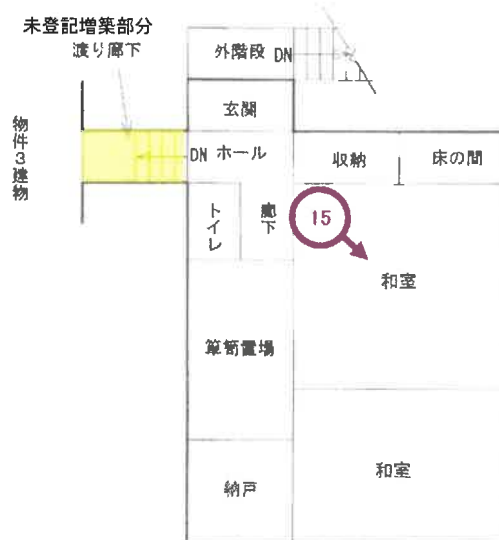
間取図（物件4）



0 写真撮影位置・方向



1 階



2 階

1



2



3

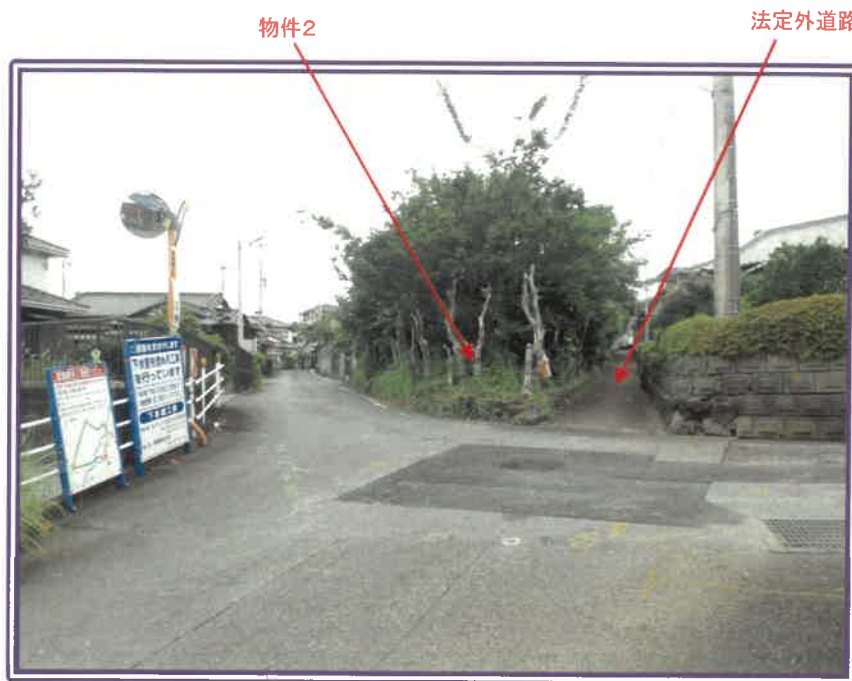


4



県道富士裾野線

5



市道神戸島原5号線

6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



令和7年(ケ)第 13号
令和7年7月3日現地調査
令和7年7月25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 ⑩

物 件 目 録

- 1 所 在 富士市神戸字嶋原
地 番 16番2
地 目 宅地
地 積 256.84平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 富士市神戸字嶋原
地 番 16番6
地 目 宅地
地 積 505.51平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 富士市神戸字嶋原 16番地2、16番地6
家屋 番号 16番2の1
種 類 居宅
構 造 鉄骨コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 125.56平方メートル
2階 59.55平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の2
共有者 C 持分4分の1
- 4 所 在 富士市神戸字嶋原 16番地6
家屋 番号 16番6 |

物 件 目 録

種 類 居宅 車庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺2階建

床 面 積 1階 49.50平方メートル
2階 41.40平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の2

共有者 C 持分4分の1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,020,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,580,000 円
物件2（土地）	金 3,110,000 円
物件3（建物）	金 1,310,000 円
物件4（建物）	金 2,020,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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、2の土地の内訳価格は、物件3、4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、4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	
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	床面積： 1階 49.50平方メートル 2階 約43.00平方メートル
特 記 事 項		
・ 物件1土地上に物件3建物が存する。 ・ 物件2土地上に物件3及び物件4建物が存する。 ・ 物件4の2階部分に約1.7㎡の未登記増築部分（渡り廊下）が存している（間取図参照）。		

※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

(1) 物件1

位 置 ・ 交 通	対象不動産は、JR東海道本線「吉原」駅の北方、直線距離にて約5.0km地点に、別添「位置図」のとおり所在する。	
付 近 の 状 況	標高約120m～130m地点、低層の一般住宅を主体とする丘陵住宅地域である。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	指 定 建 ぺ い 率	5 0 %
	指 定 容 積 率	8 0 %
	防 火 規 制	指定なし（建築基準法第22条指定区域）
	そ の 他 規 制	高さ制限：10m 最低敷地面積：165㎡
面 地 の 状 況	地 積	2 5 6 . 8 4 平方メートル
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約20m、奥行約15m
	地 勢	敷地内は平坦。
	接 道 状 況	下記道路に接面する角地。なお、南側市道よりも約+0.5m～+1.7mほどの高低差がある。
	そ の 他	なし
接 面 道 路 の 状 況	敷地の北西側：幅員約8.7mの舗装県道（建築基準法上の道路）	
	敷地の南西側：幅員約4mの舗装市道（建築基準法上の道路）	
土 地 利 用 の 状 況	・ 物件1土地は、物件3建物の敷地の用に供されている。 ・ 目的外建物の有無：無	

(2) 物件 2

位 置 ・ 交 通	対象不動産は、JR東海道本線「吉原」駅の北方、直線距離にて約5.0km地点に、別添「位置図」のとおり所在する。	
付 近 の 状 況	標高約120m～130m地点、低層の一般住宅を主体とする丘陵住宅地域である。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	指 定 建 ぺ い 率	5 0 %
	指 定 容 積 率	8 0 %
	防 火 規 制	指定なし（建築基準法第22条指定区域）
	そ の 他 規 制	高さ制限：10m 最低敷地面積：165㎡
画 地 の 状 況	地 積	5 0 5 . 5 1 平方メートル
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約10m、奥行約50m
	地 勢	敷地内に約2mほどの高低差あり。
	接 道 状 況	下記道路に接面する三方路地。なお、南西側市道との間に約0m～+1.7mほどの高低差がある。
	そ の 他	なし
接 面 道 路 の 状 況	敷地の北西側：幅員約8.7mの舗装県道（建築基準法上の道路）	
	敷地の南西側：幅員約4mの舗装市道（建築基準法上の道路）	
	敷地の東側：幅員約2mの舗装路（法定外路）	
土 地 利 用 の 状 況	・ 物件 2 土地は物件 3 建物および物件 4 建物の敷地の用に供されている。 ・ 敷地の北西側に敷地内電柱が存している。 ・ 敷地内は、雑草が生い茂った状態にある。 ・ 目的外建物の有無：無	

(3) 給排水施設の状況 (物件 1, 2)

供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり あり あり
	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。	

(4) 特記事項 (物件1, 2)

特記事項	・ 富士市ホームページ（ふじタウンマップ）によると、物件 1, 2 は文化財保護法に規定される「埋蔵文化財包蔵地」には該当していない。 ・ 外観調査の限りにおいては、土壌汚染の存する端緒は発見されなかった。なお、物件 1, 2 は土壌汚染対策法に規定される「要措置区域」、「形質変更時要届出区域」には該当していない。 ・ 物件 1, 2 は現況において建物 3, 4 の敷地の用に供されており、外観調査の限りにおいては、地下埋設物の存否の端緒は発見されなかった。なお、現況建物の基礎形態は不詳である。
------	--

2 建物の概況及び利用状況

(1) 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）：昭和45年12月25日 経 過 年 数 ： 約55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 ： 鉄骨コンクリート造 屋 根 ： 陸屋根 外 壁 ： 吹付塗装仕上げ 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス等 床 ： フローリング等 設 備 ： 電気、給排水、衛生 そ の 他 ： 特になし
床 面 積	公簿記載数量にほぼ同じ
現 況 用 途 等	居宅
品 等	劣
保守管理の状態	劣
建物の利用状況	建物共有者A、B、Cらが本建物を居宅（空き家）として占有している。
特 記 事 項	・ 外観調査の限りにおいて、物件3の構造は鉄筋コンクリート造と思われるが、登記上は鉄骨コンクリート造との記載がある。 ・ 建築年月から判断し、当該建物にアスベスト等の有害物質含有建材使用の可能性があるが、外観調査の限りにおいては不詳である。なお、当該建材使用の有無については、別途専門家による調査が必要となる。 ・ 複数箇所雨漏りが生じており、クロスの剥がれや床が朽腐し抜け落ちている部分などが複数箇所みられた。

(2) 物件 4

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51年7月10日 経 過 年 数：約49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・鉄筋コンクリート造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付塗装仕上げ 内 壁：ジュラク等 天 井：板貼り等 床：畳等 設 備：電気、給排水、衛生 そ の 他：特になし
床 面 積	1階：49.50㎡ 2階：約43㎡（未登記増築部分含む）
現 況 用 途 等	居宅
品 等	劣
保守管理の状態	劣
建物の利用状況	建物共有者A、B、Cらが本建物を居宅（空き家）として占有している。
特 記 事 項	・ 物件4建物は1階が車庫（鉄筋コンクリート造）、2階が居宅（木造）の混構造となっている。なお、1階車庫部分を残して当該上部に建物の再建築が可能かどうかは不詳であるため、詳細については、富士市建築土地対策課に照会された。 ・ 2階部分に約1.7㎡の未登記増築部分（渡り廊下）が存し、物件3建物との往来が可能な構造となっている。 ・ 建築年月から判断し、アスベスト等の有害物質含有建材使用の可能性があるが、外観調査の限りにおいては不詳である。なお、当該建材の使用状況については、別途専門家による調査を要する。

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、2（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	48,200	0.74	256.84	0.8	7,330,000
2	48,200	0.74	505.51	0.8	14,420,000

ア 標準画地価格

地価調査基準地 富士-8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $48,100\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/104 \times 100/96 \div 48,200\text{円/㎡}$

◇ 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： 方位+

◇ 地域格差： 街路条件△、環境条件△

イ 個別格差： 接道状況+、規模・形状△

ウ 地 積： 公簿数量を採用した。

エ 建 付 減 価： 建物との適応状態、環境との適合状態を考慮し、査定した。

(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	220,000	185.11	0.01	410,000

ウ 現価率： 経過年数、維持管理の状態、建物用途等を考慮し、査定した。

(3) 物件4 (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)
4	154,000	92.5	0.01	140,000

ウ 現価率： 経過年数、維持管理の状態、建物用途等を考慮し、査定した。

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	建付地価格 (1(1)オ) ア	配分 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	7,330,000	-	0.4	法定地上権	2,932,000
2 A	14,420,000	0.05	0.4	法定地上権	288,000
2 B		0.95	0.4	法定地上権	5,480,000

物件番号： 2A 物件 3 建物のための土地利用権等価格

2B 物件 4 建物のための土地利用権等価格

イ. 配分割合：敷地内に存する部分の各建物の概算床面積比によった。

ウ. 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を物件 3，物件 4 建物について40%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) (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	7,330,000	-2,932,000	/	0.6	0.6	1,580,000
2	14,420,000	-5,768,000	/	0.6	0.6	3,110,000
3	410,000	+3,220,000	-	0.6	0.6	1,310,000
4	140,000	+5,480,000	-	0.6	0.6	2,020,000
一括価格 (合計)						8,020,000

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ならびに目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、現況建物の継続使用が困難であること、解体にあたり多額の費用を要する可能性が高いことなどが想定され、より市場性が劣ると判断されたため、所要の修正を施した。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産の競売市場の特殊性を考慮した。

第6 参考価格資料

1. 地価調査基準地 富士-8

所 在 : 静岡県富士市神戸字寺下659番10

価 格 : 48,100円/㎡

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 198㎡

供給処理施設 : 上下水道、ガス

接 面 街 路 : 南7.0m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域 第1種低層住居専用地域

指定建ぺい率50% 指定容積率80%

地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅が混在する新興住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

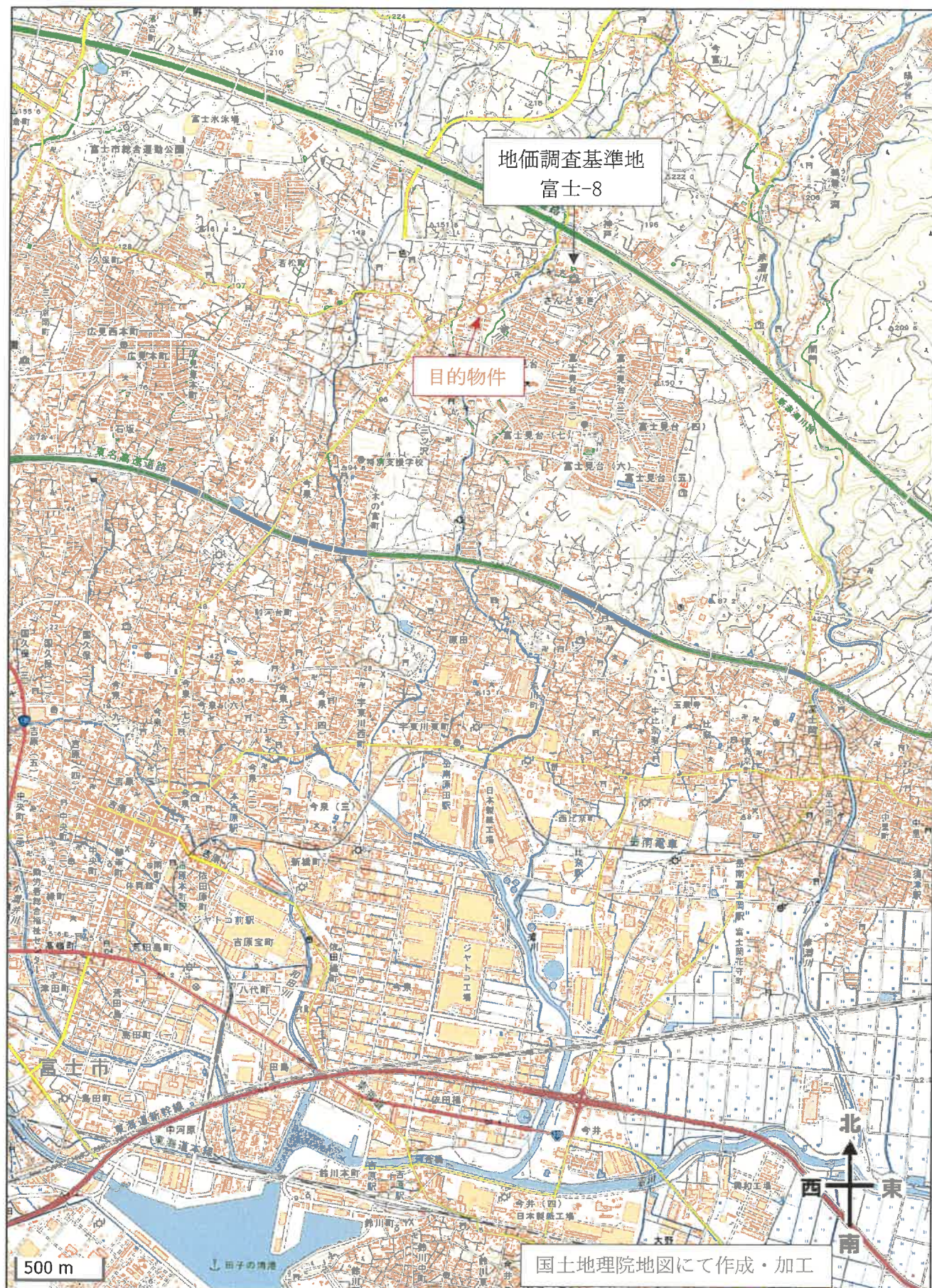
2 公図写

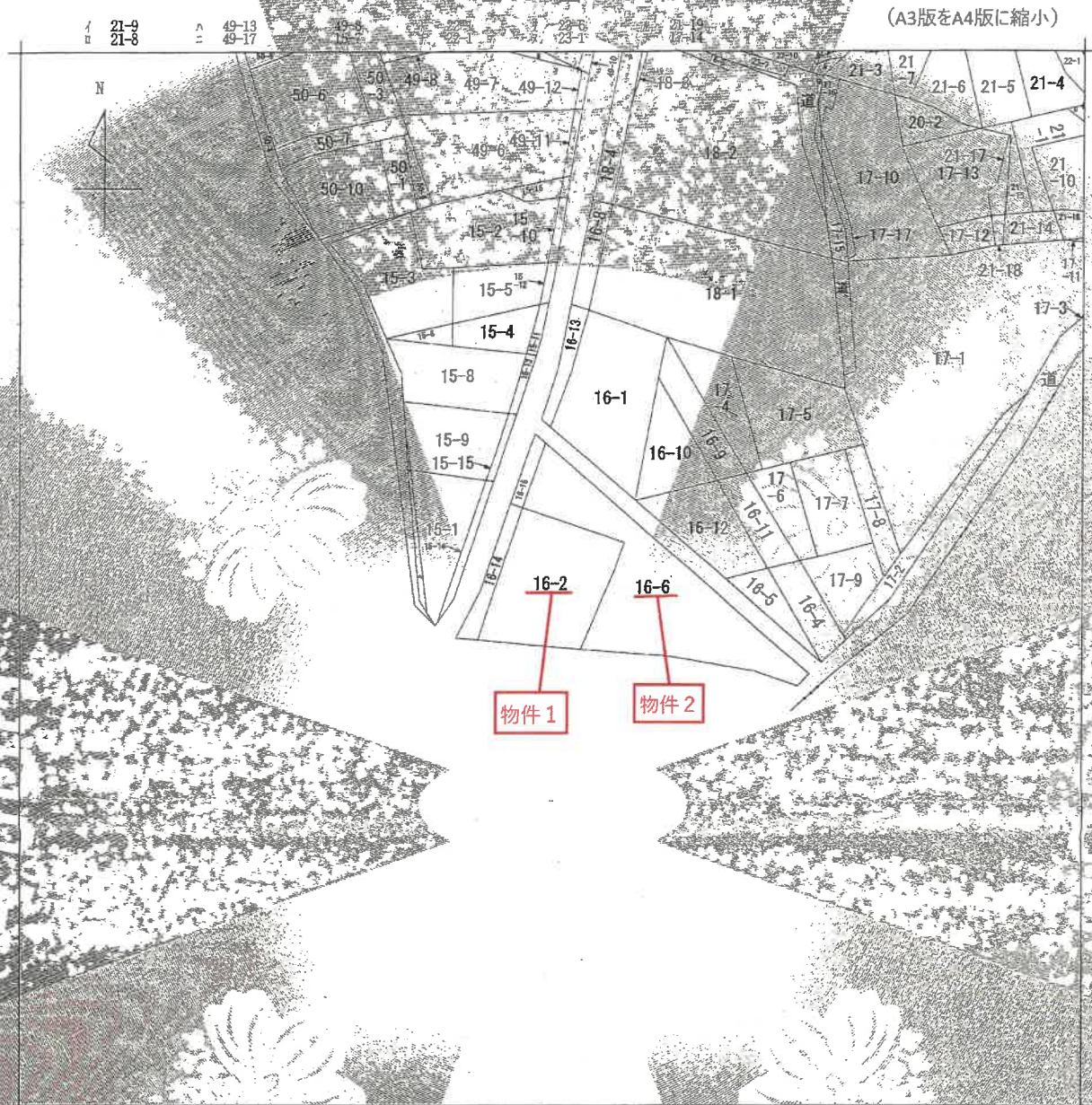
3 建物配置図

4 物件3間取図

5 物件4間取図

以上





(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置関係を明確にした不動産登記法第15条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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



部 分	所 在	富士市神戸子尾原				地 番		16番2	
出 力 長	1/600	積 度 区 分		座標系 正誤又は記号		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)			備 記 事項	

これは地図に準ずる図面に記載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7年4月21日

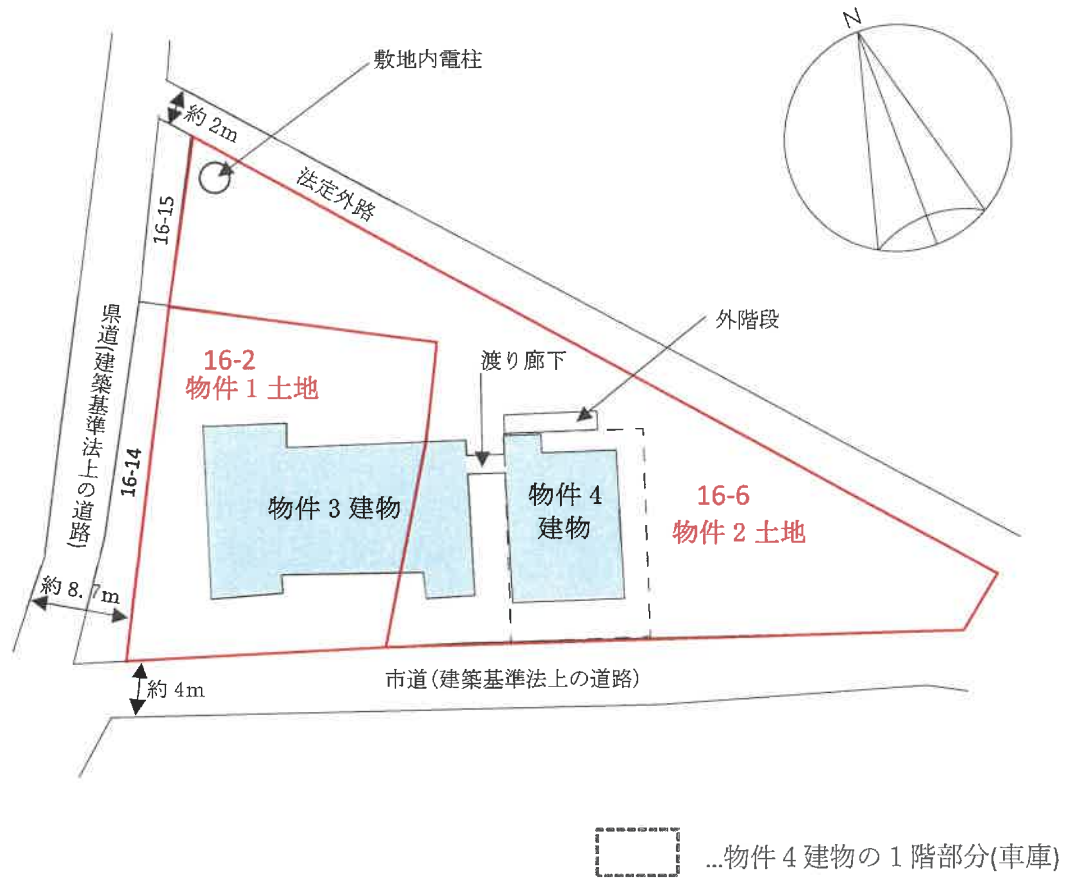
静岡地方方法務局

登記官

請求番号：24-1

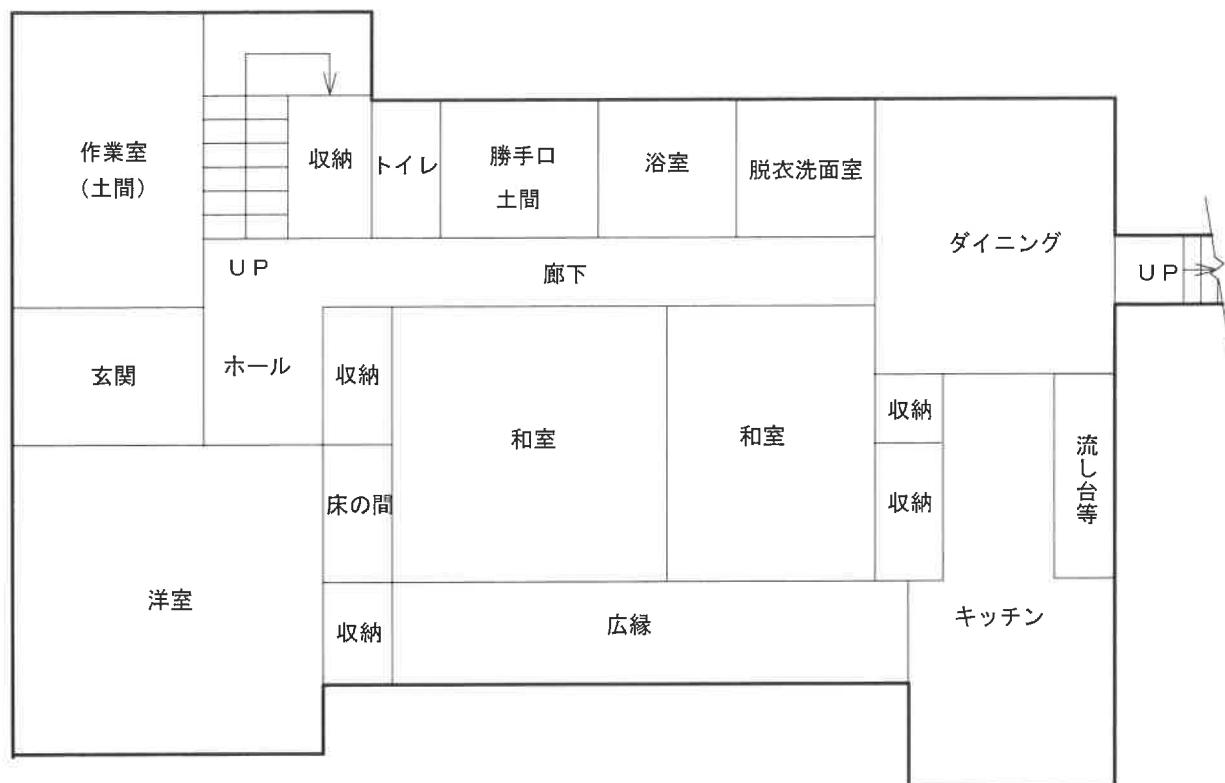
(1/1)

建物配置図

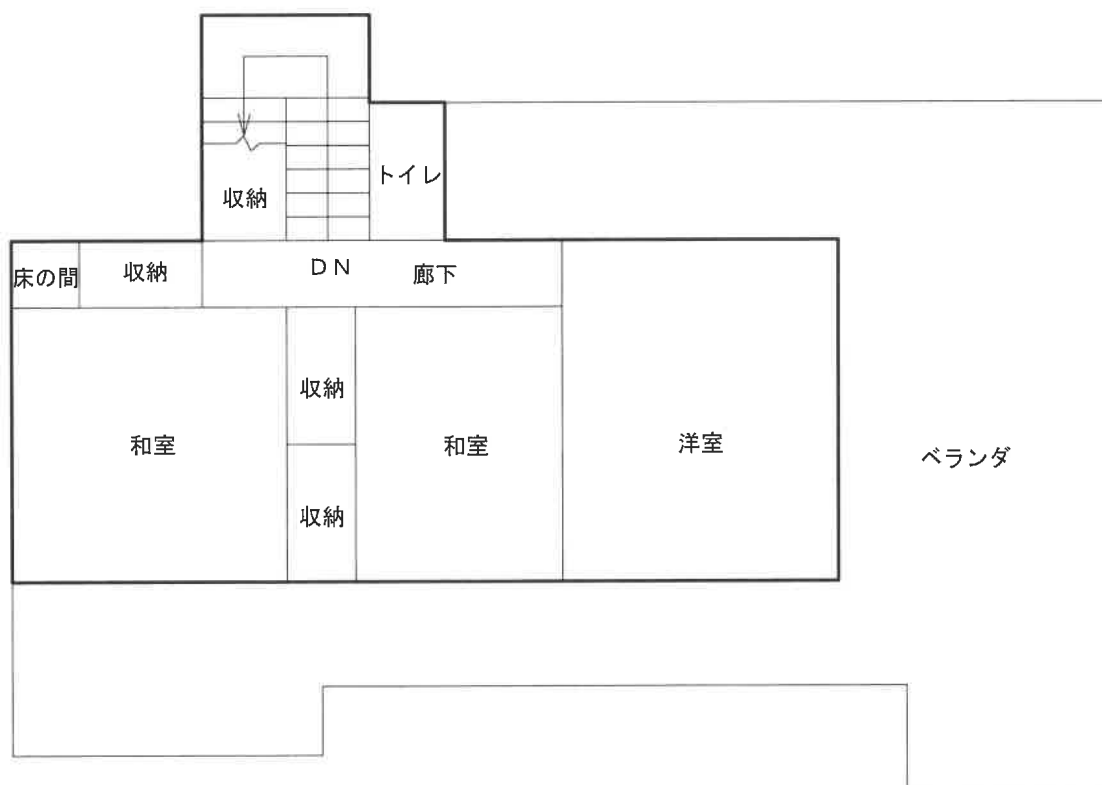


※図面と現況とが異なる場合、現況を優先とする。

物件 3 間取図



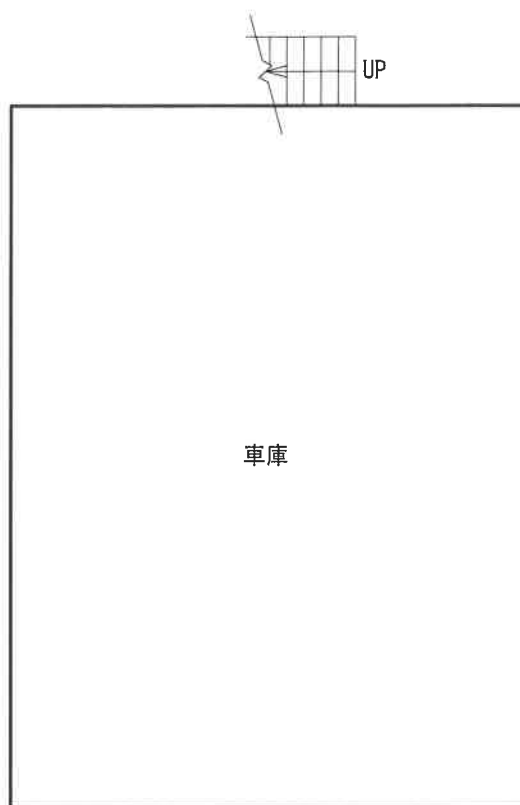
1 階



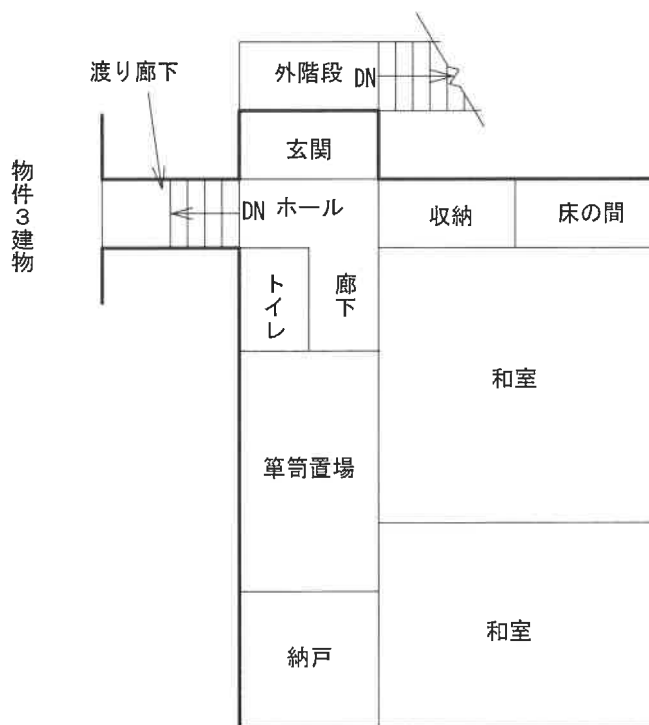
2 階

※図面と現況とが異なる場合、現況を優先とする。

物件 4 間取図



1 階



2 階

※図面と現況とが異なる場合、現況を優先とする。