

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 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 8 年 4 月 8 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 4 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 4 月 2 2 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 5 月 1 3 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 8 年 4 月 2 3 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 8 年 4 月 2 4 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 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 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 858番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 270.98平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 858番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 15.05平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 860番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 236.74平方メートル |
| ☆4 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 860番4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 29平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 5 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 861番3 |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|------|---|---|
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 332.91平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 861番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 23.15平方メートル |
| ☆7 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 861番5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 6.57平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| ☆8 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 861番6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1.53平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 9 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯860番地3、858番地3、858番地4、861番地3、861番地4 |



物 件 目 録

家屋 番号 860番3

種 類 共同住宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 187.15平方メートル
2階 187.15平方メートル



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 川 口 宗 雄

1 不動産の表示

【物件番号1～9】

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9】

賃借権

範 囲 102号室

賃借人 C

期 限 令和7年10月9日

賃 料 月額25,000円

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 103号室

賃借人 D

期 限 令和9年2月22日

賃 料 19,000円

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 104号室

賃借人 E

期 限 期限の定めなし

賃 料 38,000円



敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範 囲 203号室

賃借人 F

期 限 令和9年1月18日

賃 料 30,000円

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 208号室

賃借人 G

期 限 令和7年12月2日

賃 料 27,000円

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

102号室、103号室、104号室、203号室及び208号室以外につき、
本件所有者Aが占有している。

【物件番号1～8】

物件9の敷地以外の一部につき、駐車場として使用されている。使用者らの占有
権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4、7、8】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。本件土地の買受け
については買受適格証明書を要する。

《 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 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 8 5 8 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 7 0 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 8 5 8 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 . 0 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 8 6 0 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 6 . 7 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 8 6 0 番 4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 9 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 5 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 8 6 1 番 3 |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|---|
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 332.91平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 861番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 23.15平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 861番5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 6.57平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 8 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 861番6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1.53平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 9 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯860番地3、858番地3、858番地4、861番地3、861番地4 |



物 件 目 録

家屋 番号	860番3
種 類	共同住宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 187.15平方メートル 2階 187.15平方メートル



令和7年(ケ)第 1号
令和7年 2月13日受理
令和7年 4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 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 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 8 5 8 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 7 0 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 8 5 8 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 . 0 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 8 6 0 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 6 . 7 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 8 6 0 番 4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 9 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 8 6 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3 2 . 9 1 平方メートル |



物 件 目 録

6	所 在	富士市三ツ沢字丸峯
	地 番	8 6 1 番 4
	地 目	宅地
	地 積	2 3. 1 5 平方メートル
7	所 在	富士市三ツ沢字丸峯
	地 番	8 6 1 番 5
	地 目	畑
	地 積	6. 5 7 平方メートル
8	所 在	富士市三ツ沢字丸峯
	地 番	8 6 1 番 6
	地 目	畑
	地 積	1. 5 3 平方メートル
9	所 在	富士市三ツ沢字丸峯 8 6 0 番地 3、8 5 8 番地 3、8 5 8 番地 4、8 6 1 番地 3、8 6 1 番地 4
	家屋 番号	8 6 0 番 3
	種 類	共同住宅
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	床 面 積	1 階 1 8 7. 1 5 平方メートル 2 階 1 8 7. 1 5 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	富士市三ツ沢８５８－３		
土地	物件１，２，３，４，５，６，７，８		
現況地目	☒ 宅地（物件１，２，３，４，５，６，７，８） ☐ （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	本土地上に電柱，プロパン庫（構築物）及びダストボックス（動産）が存在する（土地建物位置関係図参照）		
建物	物件９		
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 ☒ その他の者ら 上記の者らが本建物を共同住宅として使用，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			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号		
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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
9	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者（空き室）						☐ 敷 ☐ 保 円	
9	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・10・10 自令5・10・10 至令7・10・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円	共益費月額4,000円 駐車場利用料月額4,000円 駐車場所は土地建物位置関係図の①
	C						☐ 敷 ☐ 保 円	
9	☐ 全部 ☒ 103号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平27・2・23 自令7・2・23 至令9・2・22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 19,000円	共益費月額3,000円 駐車場利用料月額4,000円 駐車場所は土地建物位置関係図の⑨，⑩
	D						☐ 敷 ☐ 保 円	
9	☐ 全部 ☒ 104号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平10・11・1 自平10・11・1 期限の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000円	共益費，駐車場利用料は賃料に込み 駐車場所は土地建物位置関係図の⑤
	E						☐ 敷 ☐ 保 円	
9	☐ 全部 ☒ 105号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者（空き室）						☐ 敷 ☐ 保 円	
9	☐ 全部 ☒ 106号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者（空き室）						☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約					
9	☐ 全部 ☒ 107号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者（空き室）						自・・ 至・・	
9	☐ 全部 ☒ 108号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者（空き室）						自・・ 至・・	
9	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者（空き室）						自・・ 至・・	
9	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者（空き室）						自・・ 至・・	
9	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平31・1・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円	共益費月額4,000円 駐車場利用料は賃料に込み 駐車場所は土地建物位置関係図の③
	F		自令7・1・19 至令9・1・18	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 敷 ☐ 保 円	
9	☐ 全部 ☒ 204号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者（空き室）						自・・ 至・・	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約					
9	☐ 全部 ☒ 205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者（空き室）						☐ 敷 ☐ 保 円	
9	☐ 全部 ☒ 206号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者（空き室）						☐ 敷 ☐ 保 円	
9	☐ 全部 ☒ 207号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者（空き室）						☐ 敷 ☐ 保 円	
9	☐ 全部 ☒ 208号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・12・3 自令5・12・3 至令7・12・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 27,000円	共益費月額4,000円
	G						☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
							☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
							☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ B	1 私は、株式会社レオパレス21の社員です。 2 本件建物は、株式会社レオパレス21が一括借り上げしていましたが、昨年の11月末日で合意解除しました。 (令和7年2月20日(電話)に聴取) 1 株式会社レオパレス21は、平成9年7月30日から本件建物を一括借り上げしていましたが、その賃貸借契約書を提出します。契約は、合意更新等をしていましたが、令和6年11月末日で合意解除しています。 2 本件建物の205号室は、当社が株式会社レオパレス・リーシングに転貸し、同社がUTグループ株式会社に再転貸していました。 3 株式会社レオパレス21と各入居者との間では合意更新をしていました。 (令和7年3月31日に聴取)
■ A (所有者)	1 私は、物件1乃至8の本件土地、物件9の本件建物を所有しています。 2 本件建物は、株式会社レオパレス21に一括して賃貸していましたが、昨年11月末日で合意解除しました。そのため、現在は、私が自主管理しています。 3 現在、本件建物に入居しているのは、6名です。株式会社レオパレス21と各入居者との間で締結した契約書を提出します。私と各入居者との間で契約書は作成していません。契約内容は基本的に契約書記載のとおりですが、環境維持費は徴収しておらず、受け取っているのは賃料、共益費、駐車場利用料のみです。また、104号室のEさんの賃料は、令和6年12月から契約書記載の月額45,500円から月額38,000円に減額しています。共益費、駐車場利用料込みの金額です。 (令和7年3月3日に聴取) 1 103号室のDさんは、土地建物位置関係図の⑨、⑩の駐車場を使用しています。 2 203号室のFさんは駐車場を使用していますが、駐車場利用料は賃料に込みということで徴収していません。 3 205号室は、UTグループ株式会社が借りていましたが、契約を解除したため、空き室の状態です。従って、本日現在、入居者は5名です。 (令和7年4月7日に聴取)
■ C	1 私は、本件建物の102号室に居住している者です。 2 契約内容は契約書記載のとおりですが、環境維持費は株式会社レオパレス21の一括借り上げが終了した後は支払っていません。敷金は支払っていません。 3 駐車場は土地建物位置関係図の①を使用しています。 4 部屋の中に不具合はありません。 5 間取りは間取図のとおりです。 (令和7年3月12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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ G	1 私は、本件建物の208号室に居住している者です。 2 契約内容は契約書記載のとおりですが、環境維持費は株式会社レオパレス21の一括借り上げが終了した後は支払っていません。敷金は支払っていません。 3 駐車場は使用していません。 4 部屋の中に不具合はありません。 5 間取りは間取図のとおりです。 (令和7年3月12日に聴取)
■ H	1 私は、本件建物の205号室に居住している者です。この部屋はUTグループ株式会社が借りています。私は社員です。契約の内容等は私にはわかりません。 2 駐車場は土地建物位置関係図の④を使用しています。 3 部屋の中に不具合はありません。 4 間取りは間取図のとおりです。 5 UTグループ株式会社の賃貸借契約は、今月末くらいで解除するときいています。 (令和7年3月17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

(8枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、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 物件9の本件建物は、株式会社レオパレス21が所有者から一括借り上げたうえで、転貸をしていたサブリース契約物件であったが、令和6年11月末日をもって一括借り上げの賃貸借契約を合意解除し、現在は、所有者が株式会社レオパレス21の地位を承継し、所有者と入居者との間に賃貸借関係が生じていることが契約書等の記載及び関係人の陳述等から認められる。
株式会社レオパレス21（当初の商号は株式会社エムディアイ）は、所有者との間で平成9年7月30日に一括借り上げの建物賃貸借契約を締結しており、本件根抵当権設定日より前に占有を開始していたことが認められる。
現在、入居中の5名は、何れも株式会社レオパレス21から転借した者である。サブリース物件の場合、通常、転借人らの占有の基準時は、原賃借人である株式会社レオパレス21が占有を開始した時期と解されている。本件の場合、前記のとおり、所有者と株式会社レオパレス21との間の一括借り上げの賃貸借契約は解除されているが、入居中の5名の占有の基準時は、株式会社レオパレス21が占有を開始した時期と考えるのが相当と思料する。よって、現在の入居中の5名の賃借権は、買受人に対抗できるものと思料する。
- 3 205号室は、当初、株式会社レオパレス21が株式会社レオパレス・リーシングに転貸し、同社がUTグループ株式会社に再転貸していたが、株式会社レオパレス21の一括借り上げの賃貸借契約が合意解除されたため、所有者が株式会社レオパレス・リーシングに賃貸し、同社がUTグループ株式会社に転貸していた。しかし、令和7年3月末ころに契約が解除され、同年4月7日の時点で空き室となっていた。
- 4 本件が賃貸物件であることに鑑み、入居中の部屋の内部調査は実施していない。104号室の居住者の契約関係等の照会に対する回答書には、トイレ、エアコン及び浴室の扉に一部不具合がある旨記載されている。

(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 2月13日 (木) : - :	執行官室	富士市資産税課に間取図請求 (郵送)
7年 2月13日 (木) : - :	執行官室	富士市消防本部に間取図請求 (郵送)
7年 2月19日 (水) 11:05-11:20	物件所在地	物件確認, 占有状況調査, 外観写真撮影
7年 2月20日 (木) 11:10-11:15	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, 本件土地上の建物登記の有無について調査 (本件建物以外に登記なし)
7年 2月20日 (木) 12:10-12:15	執行官室	株式会社レオパレス21の社員から事情聴取 (電話)
7年 3月 3日 (月) 15:30-16:00	所有者宅	所有者と面接, 賃貸借契約書等の写し受領
7年 3月 4日 (火) : - :	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社に電気の需給契約に関する照会書郵送 (回答あり)
7年 3月12日 (水) 10:40-11:35	物件所在地	入室調査 (101, 105~108, 201,202,204,206,207), 占有状況調査, 間取調査, 境界調査, 写真撮影, 評価人同行, 102, 208号室居住者と面接
7年 3月17日 (月) 16:20-16:25	物件所在地	205号室居住者と面接, 103, 104, 203号室居住者に賃貸借契約の照会書投函 (104, 203号室居住者から回答あり, 103号室居住者から回答なし)
7年 3月21日 (金) 11:55-12:00	富士市役所	市民課に102, 208号室居住者の住民票写し申請
7年 3月31日 (月) 10:20-10:30	株式会社レオパレス21富士支店 (富士市柚木)	株式会社レオパレス21の社員と面接, 一括借り上げの契約書等受領

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(10枚目)

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 7日 (月) 15:30-15:35	所有者宅	所有者から事情聴取
7年 4月 7日 (月) 16:00-16:05	物件所在地	入室調査 (205) , 占有状況調査, 間取調査, 写真撮影
7年 4月18日 (金) 16:05-16:10	静岡地方法務局富士支局	株式会社レオパレス21の登記簿の閉鎖事項一部証明書, 履歴事項一部証明書申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和 7年 3月12日, 令和 7年 4月 7日
 目的物件の入室した部屋は施錠されていたので, 所有者から借用した鍵を用いて解錠し立ち入った。
 なお, 空き室であることが明らかであったので立会人は立ち会わせなかった。

☐ 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。

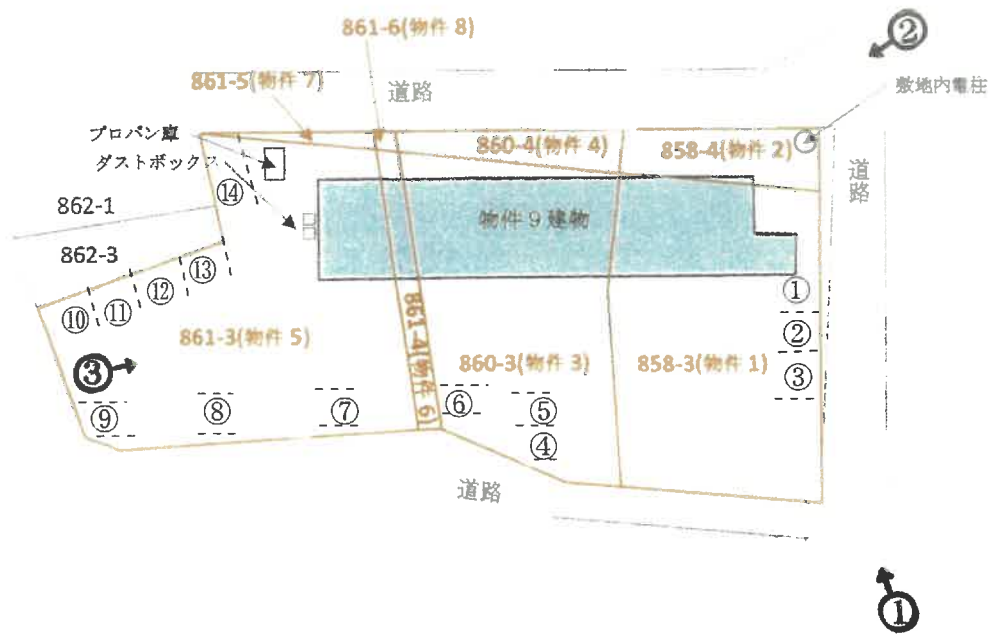
☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(11枚目)

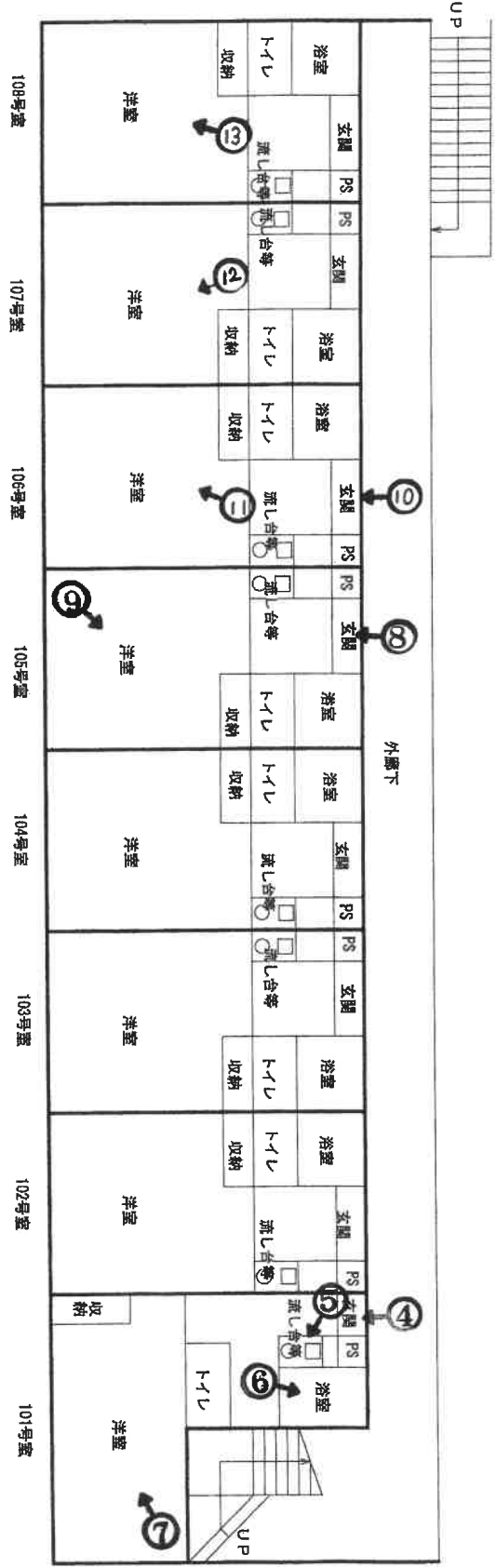
土地建物位置関係図



↑
○ 写真撮影方向

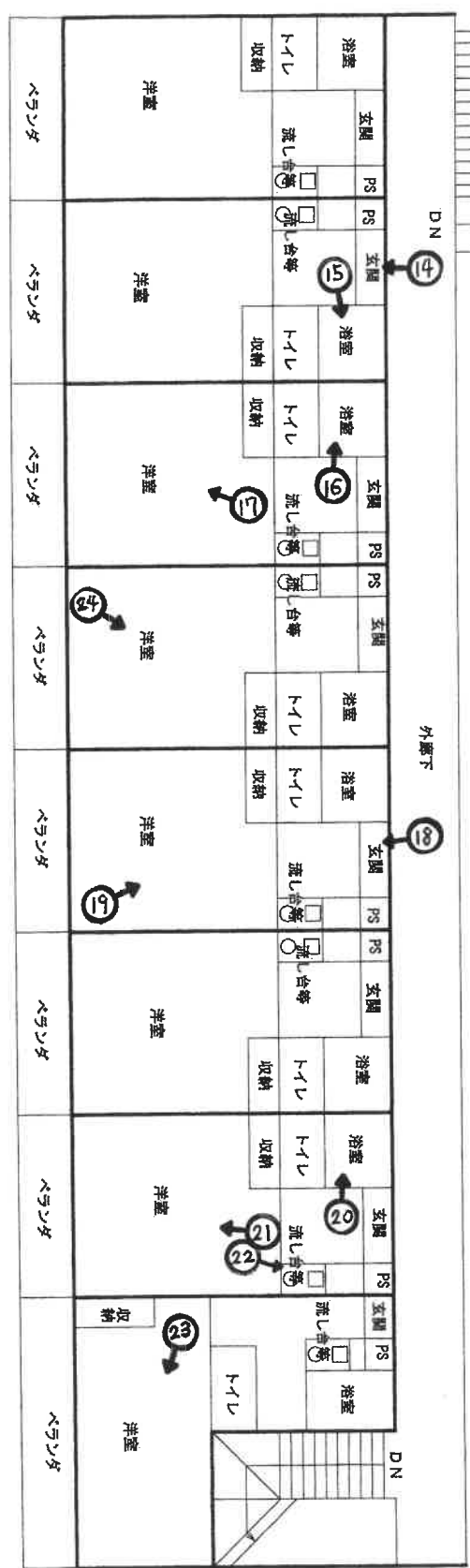


間取図



♂写真撮影方向

1 階



2 階

写真 1

物件 9



写真 2

物件 9



写真 3
プロパン庫

物件 9



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



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



写真 1 8

建物内の状況



写真 1 9

建物内の状況



写真 2 0

建物内の状況



写真 2 1

建物内の状況



写真 2 2

建物内の状況



写真 2 3

建物内の状況



写真 2 4

建物内の状況



令和7年(ケ)第 1号
令和7年3月12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

西 園 文 人 印

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 8 5 8 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 7 0 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 8 5 8 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 . 0 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 8 6 0 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 6 . 7 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 8 6 0 番 4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 9 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 8 6 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3 2 . 9 1 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|-----|---|
| 6 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 8 6 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3. 1 5 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 8 6 1 番 5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 6. 5 7 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 |
| | 地 | 番 | 8 6 1 番 6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1. 5 3 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字丸峯 8 6 0 番地 3、8 5 8 番地 3、8
5 8 番地 4、8 6 1 番地 3、8 6 1 番地 4 |
| | 家屋 | 番号 | 8 6 0 番 3 |
| | 種 | 類 | 共同住宅 |
| | 構 | 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 1 8 7. 1 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 8 7. 1 5 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 2, 2 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 7 2 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 9 0, 0 0 0 円
物件3（土地）	金 1, 5 0 0, 0 0 0 円
物件4（土地）	金 1 8 0, 0 0 0 円
物件5（土地）	金 2, 1 0 0, 0 0 0 円
物件6（土地）	金 1 5 0, 0 0 0 円
物件7（土地）	金 4 0, 0 0 0 円
物件8（土地）	金 1 0, 0 0 0 円
物件9（建物）	金 6, 4 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～9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1～8の土地の内訳価格は、物件9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9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	宅地
5	物件目録記載のとおり	
6	物件目録記載のとおり	
7	物件目録記載のとおり	宅地
8	物件目録記載のとおり	宅地
9	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件1～8土地上に物件9建物が存する。		

※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1～8）

位 置 ・ 交 通	J R東海道本線「吉原」駅の北方、直線距離にて約3.7km付近に別添位置図のとおり所在する。	
付 近 の 状 況	富士市の北面丘陵に位置する郊外住宅地域で、一般住宅のほか、共同住宅もみられる。	
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	第一種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	指定建ぺい率 5 0 %
	容 積 率	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	なし
画 地 の 状 況	地 積	9 1 5 . 9 3 平方メートル
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約24m、奥行約51m
	地 勢	敷地内はほぼ平坦。
画 地 の 状 況	接 道 状 況	敷地の北側で幅員約 4 m舗装道路(建築基準法上の道路)に、東側で幅員約4mの舗装市道(建築基準法上の道路)に、及び南側で幅員約3.3mの舗装道路(建築基準法上の道路)にそれぞれ接面している。但し、北側、南側の道路と敷地との間には高低差があるため、直接車での進入はできない。
	そ の 他	なし
接 面 道 路 の 状 況	三方路地	
土 地 利 用 の 状 況	・ 物件1～8土地は、物件9建物の敷地の用に供されている。 ・ 敷地には、別添「建物配置図」のとおり、電柱が存している。 ・ 敷地内には、別添「建物配置図」のとおり、プロパン庫及びダストボックスが存している。 ・ 目的外建物の有無：無	

供給処理施設	上水道あり ガス配管あり 下水道あり 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。
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1～8土地は文化財法に規定する「埋蔵文化財包蔵地」には該当していない。 ・ 現地調査の限りにおいては、土壌汚染の存否の端緒は発見されなかった。なお、富士市ホームページ(土壌汚染対策法に基づく要措置区域等の指定について)にて確認したところ、物件1～8は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」の指定履歴はない。 ・ 現地調査の限りにおいては、建築計画に影響を及ぼすような地下埋設物の存否の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9）

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9年7月10日 経 過 年 数 ：約28年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造 ：木造2階建 屋 根 ：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ：サイディング 内 壁 ：ビニールクロス等 天 井 ：ビニールクロス等 床 ：フローリング等 設 備 ：給排水、衛生設備 そ の 他 ：なし
床 面 積	登記記載数量にほぼ同じ
現 況 用 途 等	共同住宅
品 等	普通
保守管理の状態	賃貸人（現所有者）が自ら保守管理を行っている。
建物の利用状況	共同住宅として利用されており、全16室のうち、空室は11室
特 記 事 項	・ アスベスト含有建材使用の有無については、建物の建築年次から、その使用の可能性は低いと推察される。 ・ 室内の壁紙の一部が剥がされたままの部屋が複数確認された。 ・ 賃借人が入居中の室内については内覧を実施しておらず、内部の状況は不明である。 ・ 当該建物は株式会社レオパレス21が施工した物件であり、過去に施工不備問題が発覚している。本件建物について当該施工不備の存否およびその詳細については不明であるが、205号室の「貸室における重要事項のご説明」によると、「調査の結果、界壁に軽微な不備のあることが確認されたが、施工不備が存する前提で燃焼検証を実施した結果、居住に特段の支障はないことを確認した。」との記述がある。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、後記のとおり評価額を決定した。

I. 積算価格の試算

1. 基礎となる価格

(1) 物件1～8（土地）

物件1～8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	45,900	0.8	270.98	0.85	8,460,000
2	45,900	0.8	15.05	0.85	470,000
3	45,900	0.8	236.74	0.85	7,390,000
4	45,900	0.8	29	0.85	910,000
5	45,900	0.8	332.91	0.85	10,390,000
6	45,900	0.8	23.15	0.85	720,000
7	45,900	0.8	6.57	0.85	210,000
8	45,900	0.8	1.53	0.85	50,000

ア 標準画地価格

地価調査基準地 富士-19

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $46,000\text{円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 45,900\text{円/㎡}$

◇ 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：

◇ 地域格差：

イ 個別格差： 規模△、土地利用度△

ウ 地 積： 公簿数量を採用した。

エ 建付減価： 建物及びその敷地との適応性、環境との適合性を考慮した。

(2) 物件9 (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)
9	130,000	374.3	0.03	1,460,000

ウ 現価率： 経過年数、管理状態及び市場性等を総合的に勘案し、査定した。

2 積算価格

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、積算価格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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ (ア×イ)
1	8,460,000	0.5	法定地上権	4,230,000
2	470,000	0.5	法定地上権	240,000
3	7,390,000	0.5	法定地上権	3,700,000
4	910,000	0.5	法定地上権	460,000
5	10,390,000	0.5	法定地上権	5,200,000
6	720,000	0.5	法定地上権	360,000
7	210,000	0.5	法定地上権	110,000
8	50,000	0.5	法定地上権	30,000

イ.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9建物について50%と査定した。

(2) 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (1(1)オ、1(2)エ) (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (2(1)ウ) (円) イ	占有 減価 修正 ウ	積算価格 ((ア±イ)×ウ) (円) エ	積算価格に 占める割合 オ
1	8,460,000	-4,230,000	/	4,230,000	14.072%
2	470,000	-240,000	/	230,000	0.765%
3	7,390,000	-3,700,000	/	3,690,000	12.275%
4	910,000	-460,000	/	450,000	1.497%
5	10,390,000	-5,200,000	/	5,190,000	17.265%
6	720,000	-360,000	/	360,000	1.198%
7	210,000	-110,000	/	100,000	0.333%
8	50,000	-30,000	/	20,000	0.067%
9	1,460,000	+14,330,000	/	15,790,000	52.528%
積算価格 (合計)				30,060,000	100.000%

ウ 占有減価修正：なし

II 収益価格の試算

本件建物は共同住宅であるため、総収益を粗利回りで還元して収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利 回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
1,944,000	2.4	0.15	0.90	27,990,000

- ア 総収益 現況調査報告書記載の現行賃料（年額）を計上した。
- イ 家賃等補正 近隣の標準的な賃料、空室率等を勘案し補正率を査定した。
- ウ 粗利回り 近隣収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案、査定した。
- エ その他補正率 保守・管理の状況等を勘案し、査定した。

III. 評価額の決定

1. 試算価格の調整

積算価格、収益価格が前記のとおり算定された。

本件では、個別性を反映した積算価格および事業採算性を反映した収益価格を同程度に関連付けることとし、調整後の価格を下記のとおり求めた。

試算価格（円）	
積算価格	30,060,000
収益価格	27,990,000
調整後の価格	29,030,000

2. 内訳価格及び一括価格

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で按分し、下記のとおり按分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格 （円） ア	価格割合 （Ⅰ2(2)オ） （％） イ	按分後の価格（円） ウ（ア×イ）
1	29,030,000	14.072%	4,090,000
2		0.765%	220,000
3		12.275%	3,560,000
4		1.497%	430,000
5		17.265%	5,010,000
6		1.198%	350,000
7		0.333%	100,000
8		0.067%	20,000
9		52.528%	15,250,000
一括価格（合計）		100.00%	29,030,000

3. 内訳価格及び一括価格

按分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、評価額を下記のとおり求めた。

物件 番号	按分後の価格 (2ウ) (円) ア	占有 減価 修正 イ	市場 性 修正 ウ	競売 市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	4,090,000		0.70	0.6	1,720,000
2	220,000		0.70	0.6	90,000
3	3,560,000		0.70	0.6	1,500,000
4	430,000		0.70	0.6	180,000
5	5,010,000		0.70	0.6	2,100,000
6	350,000		0.70	0.6	150,000
7	100,000		0.70	0.6	40,000
8	20,000		0.70	0.6	10,000
9	15,250,000	-	0.70	0.6	6,410,000
一括価格 (合計)					12,200,000

イ 占有減価修正：なし

ウ 市場性修正：この種の不動産の市場性及び目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、空室率が高く、間取り、収益性等からみて市場性の劣る不動産であることを勘案し、所要の修正を行った。

エ 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. 地価調査基準地 富士-19

所 在 : 富士市三ツ沢字中木添92番11

価 格 : 46,000円/㎡

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 165㎡

供給処理施設 : 上下水道、ガス

接 面 街 路 : 北4.3m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域 第一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 : 一般住宅を中心にアパート、農地等が介在する住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

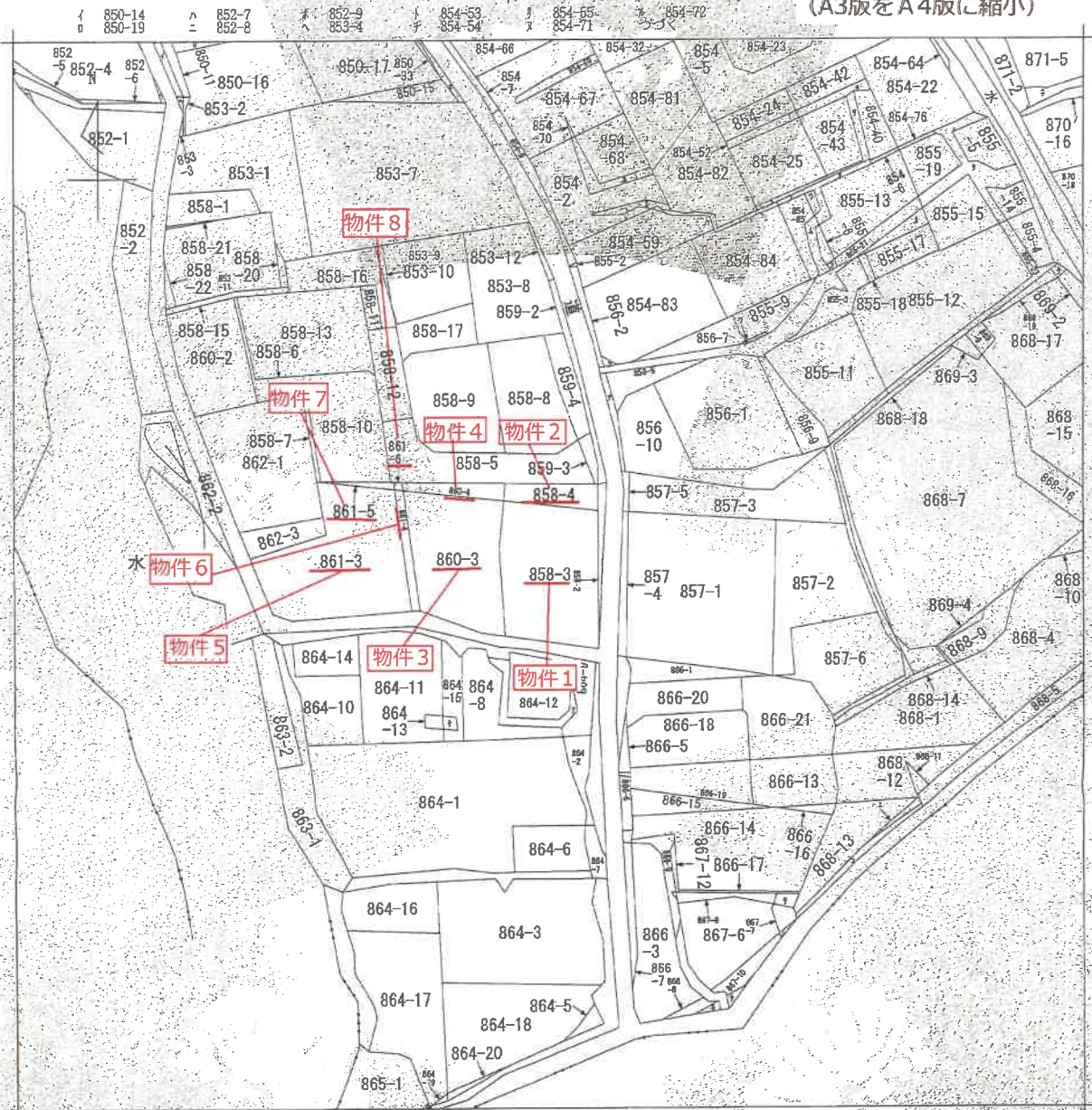
4 間取図

以上



公 図 写

(A3版をA4版に縮小)



(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	富士市三ツ沢子丸峯				地 番	858番3			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		地 番 区 画 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 考 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。

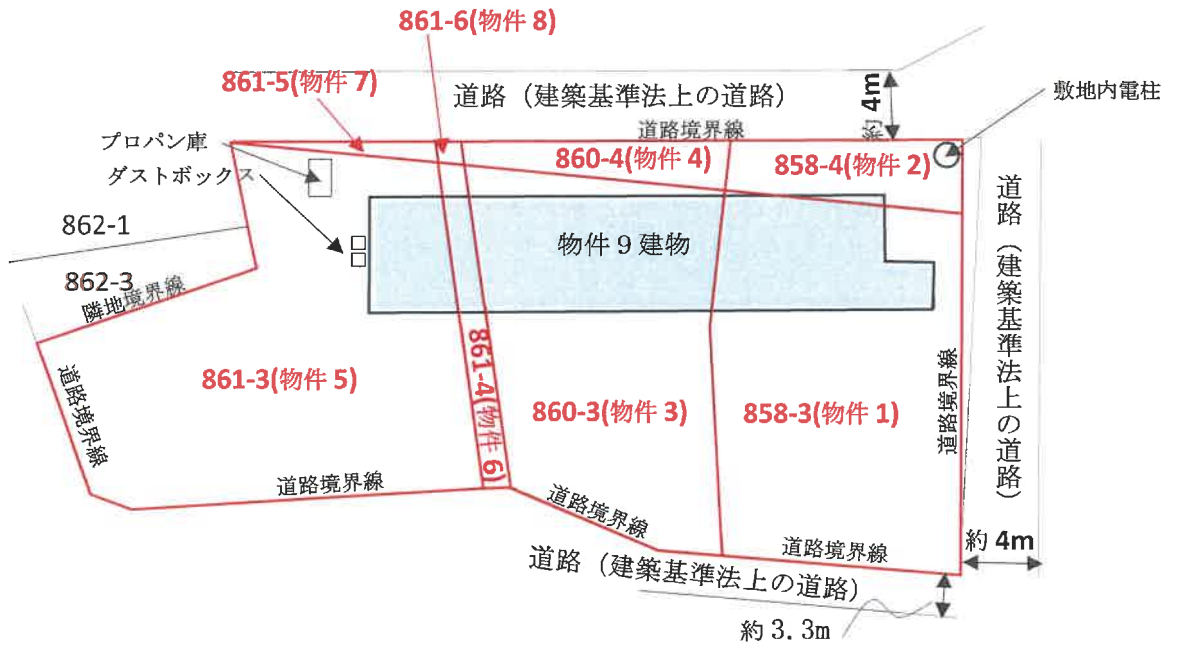
(静岡地方方法務局富士支局管轄)

令和6年12月10日

東京法務局港島支所

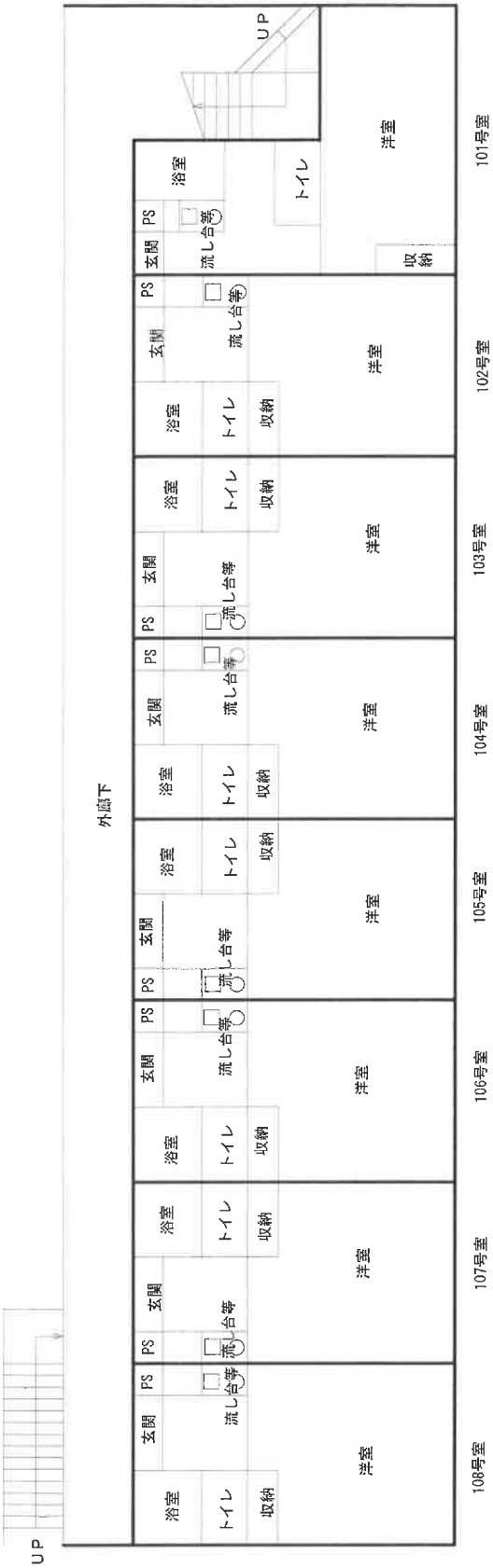
地図整理番号：M50378

建物配置図

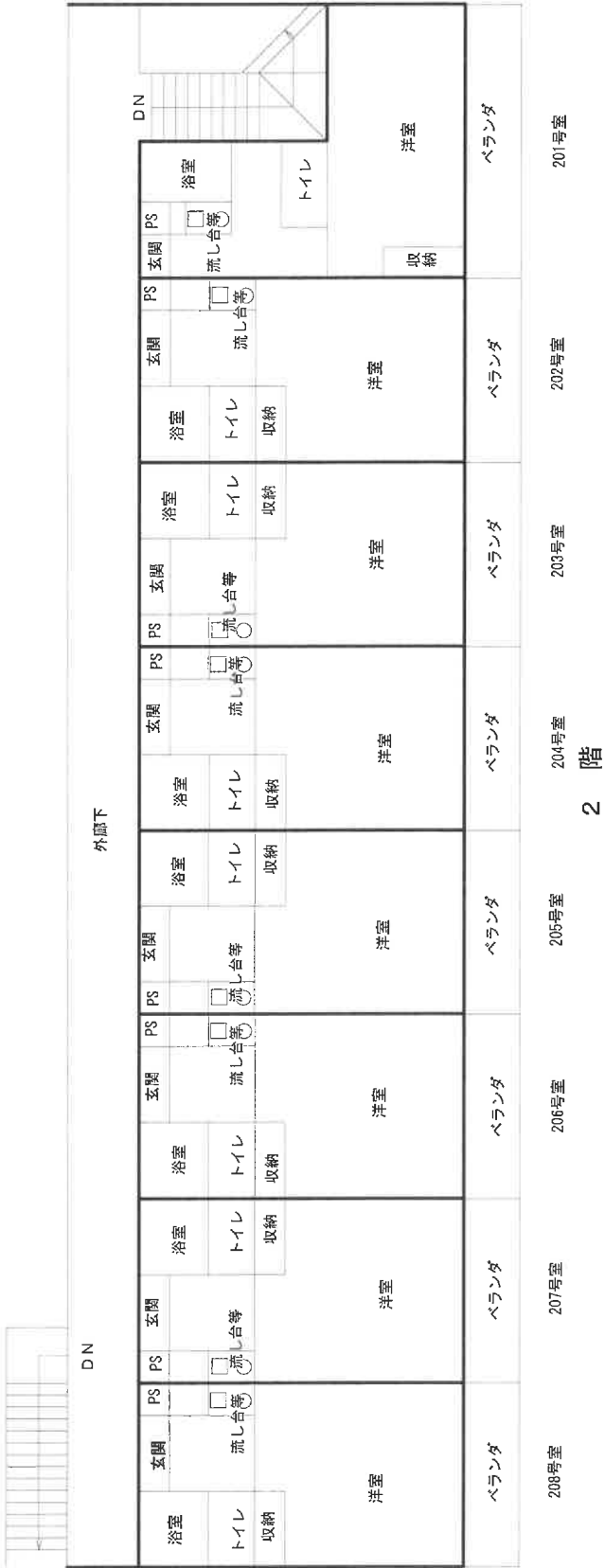


※図面と現況が異なる場合、現況を優先とする。

間取図



1 階



※図面と現況とが異なる場合、現況を優先とする。