

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 2 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 3 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 3 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 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 4 月 8 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 3 月 19 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 3 月 23 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 2 月 2 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	9,450,000 7,560,000	一括	1,890,000	131,382	28,152
1	3,070,000				
2	2,060,000				
3	4,320,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 富士市厚原字込野
 地 番 1 5 1 9 番 4
 地 目 宅地
 地 積 2 6 1 . 1 5 平方メートル

- 2 所 在 富士市厚原字込野
 地 番 1 5 1 9 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 1 7 4 . 4 0 平方メートル

- 3 所 在 富士市厚原字込野 1 5 1 9 番地 4、1 5 1 9 番地 1 3
 家屋 番号 1 5 1 9 番 4 の 1
 種 類 作業所
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 2 2 3 . 2 4 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 2 . 4 0 平方メートル
 2 階 9 8 . 3 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月11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】

本件所有者が占有している。

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 富士市厚原字込野
 地 番 1519番4
 地 目 宅地
 地 積 261.15平方メートル

- 2 所 在 富士市厚原字込野
 地 番 1519番13
 地 目 宅地
 地 積 174.40平方メートル

- 3 所 在 富士市厚原字込野1519番地4、1519番地13
 家屋 番号 1519番4の1
 種 類 作業所
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 223.24平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 102.40平方メートル
 2階 98.35平方メートル



令和 7 年 (ケ) 第 11 号
令和 7 年 4 月 22 日受理
令和 7 年 6 月 13 日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所富士支部

執行官 良 村 和 徳 (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 富士市厚原字込野
 地 番 1519 番 4
 地 目 宅地
 地 積 261.15 平方メートル

- 2 所 在 富士市厚原字込野
 地 番 1519 番 13
 地 目 宅地
 地 積 174.40 平方メートル

- 3 所 在 富士市厚原字込野 1519 番地 4、1519 番地 13
 家屋 番号 1519 番 4 の 1
 種 類 作業所
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 223.24 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 102.40 平方メートル
 2 階 98.35 平方メートル



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 (物件 1, 2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☒ ほぼ公図写しのとおり ☐ 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A ☐ 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	別紙「その他の事項」記載のとおり		
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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
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作業所及び倉庫として使用している。 ☐ 「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	別紙「その他の事項」記載のとおり		
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	☒ 建物配置図のとおり ☐ 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

その他の事項

■ 本件土地について

物件2土地の西側道路は、幅員約4メートルの舗装市道「厚原込野3号線」（建築基準法上の道路）である。

物件1及び物件2の各土地は、物件3の建物敷地として一体利用されている。

物件1及び物件2の各土地については、境界を示す境界標等が見当たらず、正確な境界を確認、確定するには、別途専門家による調査・測量を要する。

本件建物に係る塩化ビニール管が物件1の土地の南側の「官地」に越境している可能性がある。近隣住民は、以前、同塩化ビニール管を使用して排水されていたことがあった旨述べている。

本件土地内の樹木が目的外土地（地番1519-5）に越境している。

また、近隣住民は、かつて、同目的外土地において火災が発生しており、物件3建物においても火災の影響を受けている旨述べている。

■ 本件建物について

本件建物は、建築後50年以上経過しており、外壁、内壁及び天井の至るところで、劣化している様子が覗える。また、天井は、雨漏りする箇所も複数見受けられる。外便所の外扉は、朽ちており、出入りは、困難である。

建物内は、機械が3台（「プレナ」：木の表面を化粧仕上げする機械、「ほぞ取り機」、「バンド」：木材を裁断する機械）存在し、並びに建築資材のほか、タイヤ、古い外国産の自動車、廃材等が存在していた。上記記載の機械については、劣化が激しく、関係人は、同機械については、使用することができず、価値がない旨述べている。

■ 現在の所有者は、建築資材倉庫として使用しており、薬品等の使用はない旨述べたが、過去においては、関係者の供述から、同物件については、印刷業者等が事業を営んでいたこともあることから、その使用状況が不明であり、土壌汚染・地下埋設物等が存在する可能性がないとまでは言えない。

■ 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。

(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 (土地建物所有者)	1 私は、本件土地建物の所有者です。 2 本件建物は、作業所及び倉庫として使用しています。 3 本件建物内には、主に建築資材を置いていました。 4 建物内には、雑多に物が置いてあります。当日の調査には、息子が立ち会います。
■ B (土地建物所有者の子)	1 私は、Aの息子です。本日の調査に立ち会わせていただきます。 2 本件建物は、作業所及び倉庫として使用しています。 3 本件建物の2階部分は、一見居宅のような形状をしていますが、私達が本件建物を取得した時期から一切使用していません。 4 本件建物は、天井や壁の至るところに破損しているところがあり、雨漏りするところも複数あります。 5 建物内には、木材の表面加工をする「プレナ」という機械、「ほぞ取り機」、木材を裁断する「バンド」という機械がありますが、いずれも経年劣化しており、現在は使用することができません。
■ C (破産管財人)	本件建物所有者Aに係る破産管財人をしていましたが本件物件については、財団放棄しており、Aに係る破産手続は、終了しています。
■ 近隣住民	1 本件土地と私が所有する土地の間の土地（地番1519-5）において、昔火事があったことにより、本件建物については、外見から黒いすす等が見受けられます。 2 本件土地の樹木が同目的外土地に越境しています。 3 かつては、印刷業者等が物件3の建物を使用していたこともありました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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22日（火）	執行官室	間取図交付請求（郵送） 富士市役所
7年4月24日（木） 8：30－8：45	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
7年5月13日（火） 15：10－15：15	執行官室	破産管財人Cから事情聴取（電話）
7年5月13日（火）	執行官室	所有者Aに対し、占有関係照会書送付（郵送） 返信用封筒添付 書面による回答なし
7年5月23日（金） 13：30－13：35	執行官室	所有者Aから事情聴取（電話）
7年5月26日（月） 14：20－15：35	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境界調査、所有者Aの子Bと面談、近隣住民から事情聴取
7年5月26日（月） 16：05－16：15	静岡地方法務局富士支局	隣接土地等の全部事項証明書申請

(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

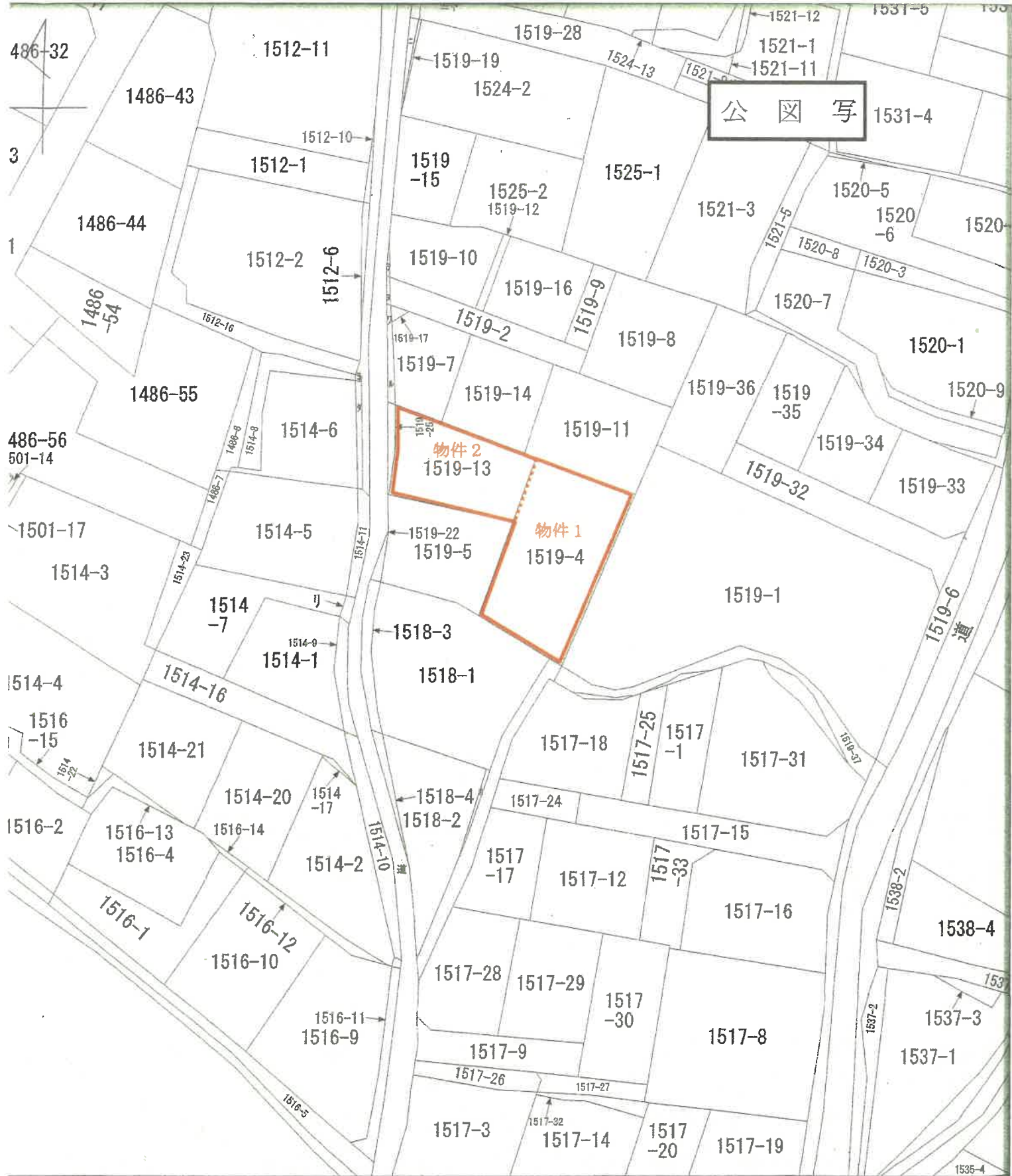
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人物内に立ち入った。

□ 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



公 図 写

物件 2
1519-13

物件 1
1519-4

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

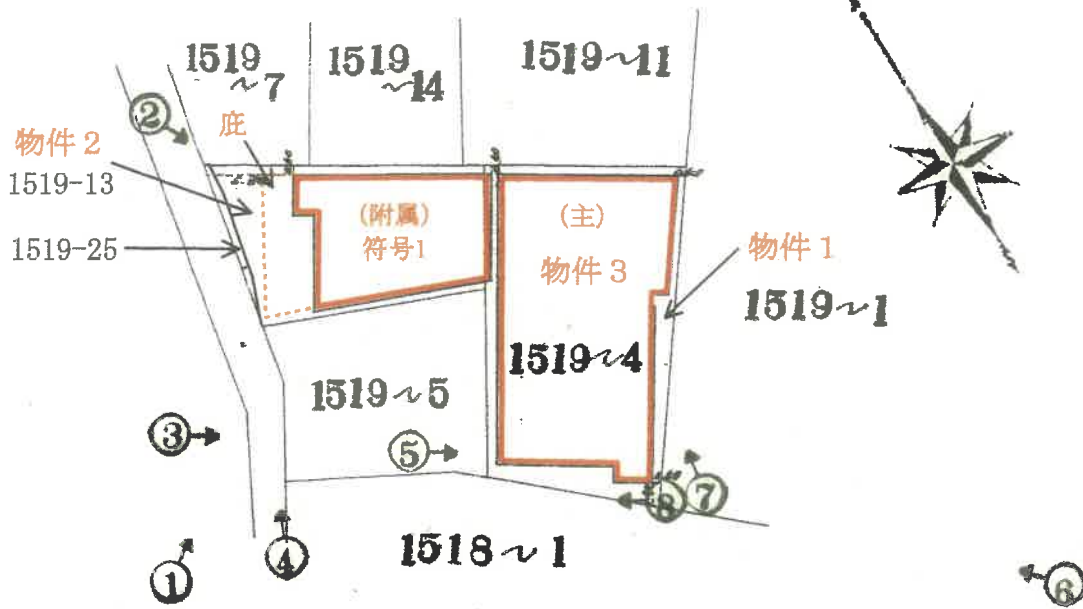
在 富士市厚原字込野

(6枚目)

地 番 1519番4

建物配置図

物 図 面
階 平 面 図



作 製 年 月 日
昭 和 49 年 8 月 28 日

作 製 者

土地家屋調査士

申 請 人

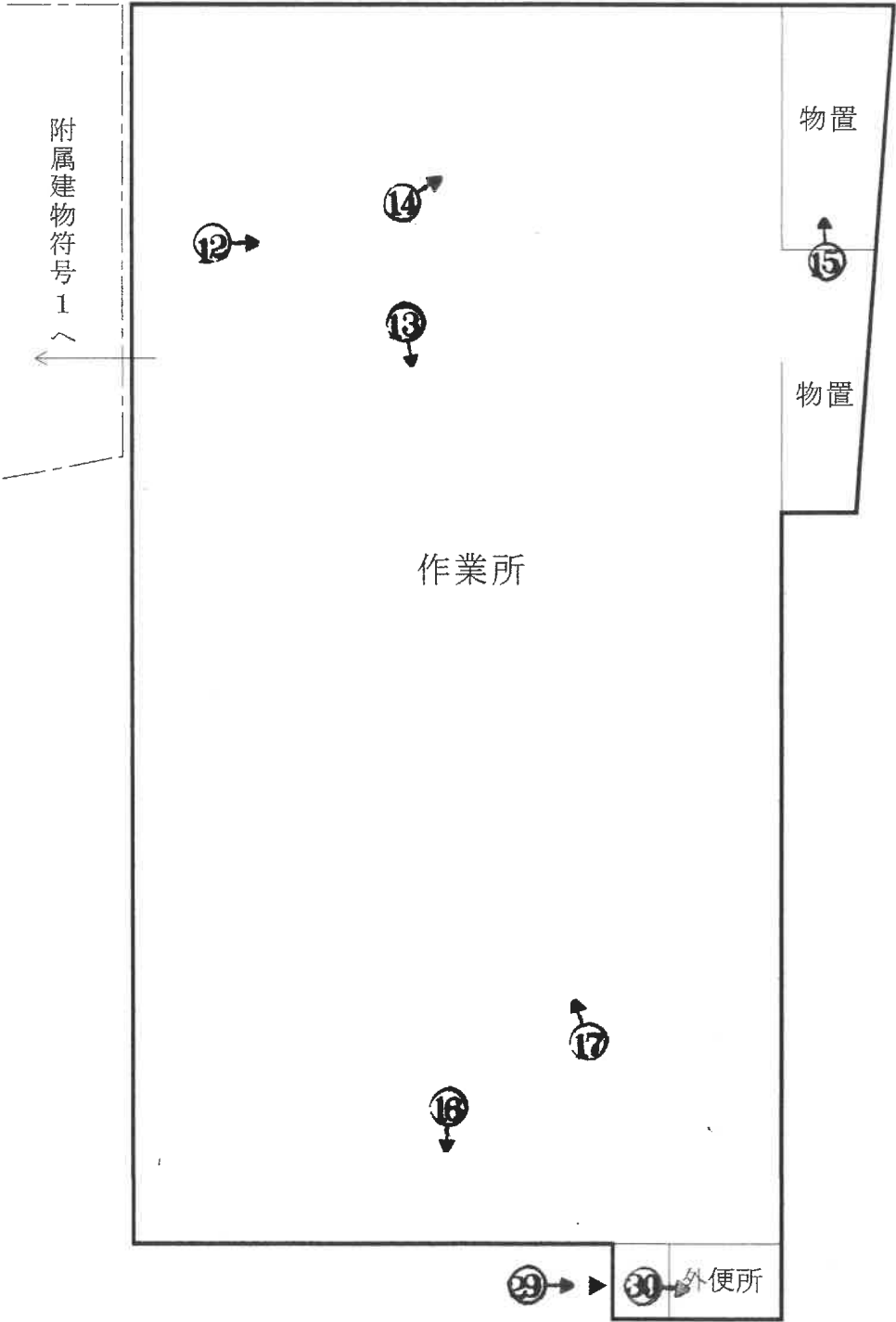
南図真史地家屋調査士会

（土地家屋調査士会指定用紙）

549 8.20

建物配置図は、昭和49年8月28日作製の建物図面を基に物件3建物等の配置を加筆して作成した。
したがって、上記配置図（概略）は実測したものではないことにご留意下さい。

物件 3
主である建物



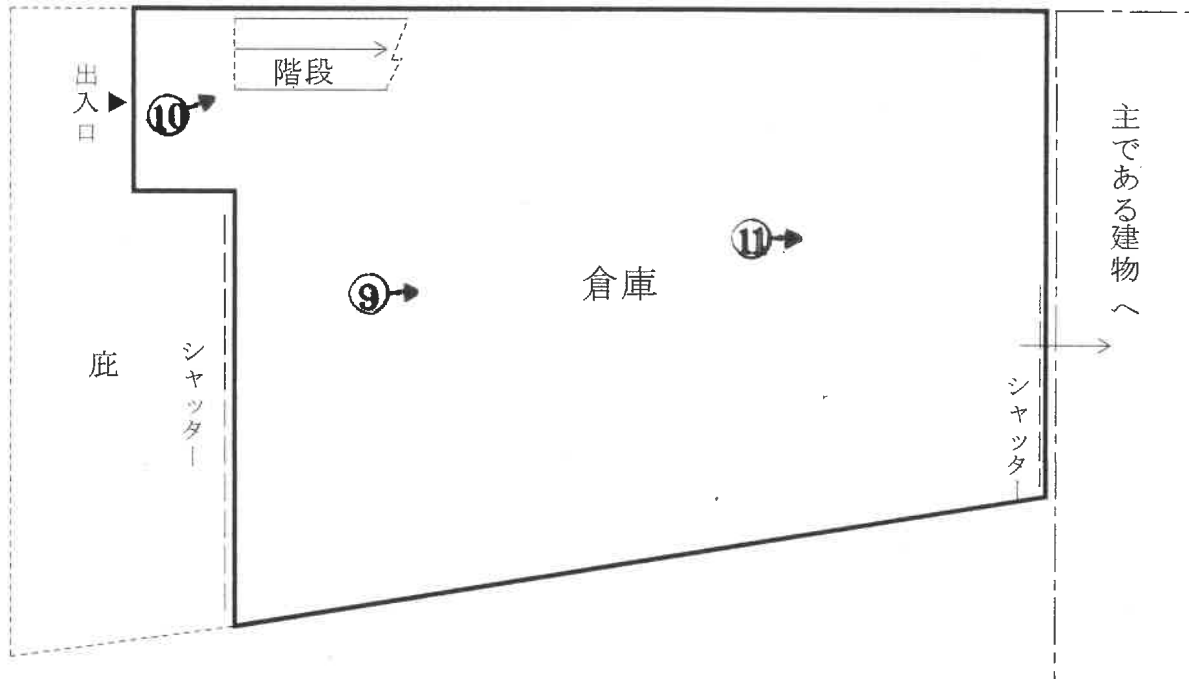
間取図

物件 3

附属建物符号 1



1 階



2 階

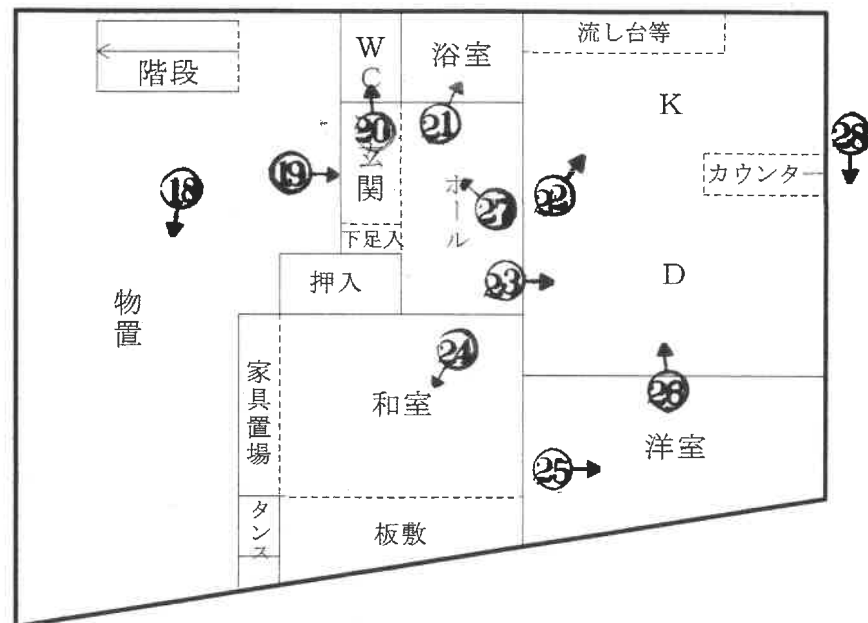


写真 1

物件 3 附属建物



写真 2

物件 3 附属建物



写真 3

物件 3 附属建物

物件 3 主たる建物



写真 4

物件 3 附属建物



写真 5

物件 3 主たる建物



写真 6

物件 3 主たる建物



写真 7

物件 3 主たる建物



写真 8

物件 3 主たる建物



写真 9

建物内の状況



写真 1 0

建物内の状況



(14 枚目)

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

天井破損部分



写真 1 7

建物内の状況



写真 1 8

建物内の状況



(18 枚目)

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



写真 2 5

建物内の状況



写真 2 6

建物内の状況



写真 2 7

建物内の状況



写真 2 8

附属建物 2 階から主たる建物の屋根を写したもの



(23 枚目)

写真 2 9

外便所の外扉



写真 3 0



令和7年 (ケ) 第 11号
令和7年 5月26日 現地調査
令和7年 6月10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 富士市厚原字込野
 地 番 1519番4
 地 目 宅地
 地 積 261.15平方メートル

- 2 所 在 富士市厚原字込野
 地 番 1519番13
 地 目 宅地
 地 積 174.40平方メートル

- 3 所 在 富士市厚原字込野1519番地4、1519番地13
 家屋 番号 1519番4の1
 種 類 作業所
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 223.24平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 102.40平方メートル
 2階 98.35平方メートル



第1 評価額

一括価格	
金 9, 4 5 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 3, 0 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2, 0 6 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 4, 3 2 0, 0 0 0 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 6 1 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、物件 2 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 5 8 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	
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1土地に物件3主である建物（作業所）が存し、物件2土地に物件3附属建物符号1（倉庫）が存する。 ・物件1、物件2土地は一体となって物件3建物（主、附属）建物の敷地として利用されている。 ・物件2土地は残地計算を行った地積測量図はあるが、物件1土地は地積測量図が法務局に備え付けられていない。 ・物件1、物件2土地に境界を示す境界標は見当たらなかったため、正確な境界を確認・確定するためには、官民隣地所有者立会いの上、専門家による調査・測量を要する。 ・物件3建物（主、附属）の登記床面積（1階）の合計は、本件建物が存する用途地域の指定建蔽率60%（第一種住居地域、建蔽率60%）を超過している。		

※ 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」駅の北方・直線距離約 4.9 k m J R 身延線「入山瀬」駅の北東方・直線距離約 1.3 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の厚原地域内で、東西に走る「新東名高速道路」の新富士料金所南西側に位置し、一般住宅を主として共同住宅も介在する住宅地域。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% — 高度地区（第1種）最高限度 20 m	
画 地 の 状 況	地積（登記） 形 状 間 口 ・ 奥 行 （東西・南北） 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	物件 1	物件 2
		261.15 m ² ほぼ台形 東西約 11.5～13 m 南北約 20.5～23 m 画地は平坦地、地域的には南方に下方緩傾斜 物件 2 土地を介して西側市道に至る。 外周境界付近に土留擁壁あり	174.40 m ² ほぼ台形 間口約 11.0 m 奥行約 16～18.5 m 同左 西側路面から 0～約 0.3 m 高い中間画地 南側境界付近に土留擁壁あり
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約 4.0 m 舗装市道（建築基準法上の道路）		
土 地 の 利 用 状 況	現 況 利 用…物件 1、物件 2 土地は一体となって物件 3 主である建物及び附属建物符号 1 の建物敷地として利用されている。 目的外建物の有無…なし そ の 他…特になし		

供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり（但し、本件への引込み管はない） 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	・排水用と思われる塩化ビニール管が物件1土地南側の官地に越境している可能性があり、近隣住民によると、以前、上記塩ビ管を使って排水が流されていたことがあるとのこと。 ・本件土地内で樹木が繁茂して目的外土地地番1519-5に越境している。 ・近隣住民の談によると、物件1、物件2土地では、以前、印刷業者が事業をしていたことがあることから、調査時点において明確な端緒は確認されなかったが、土壌汚染・地下埋設物が存在する可能性がないとは言えない。

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）：昭和46年11月新築 経過年数：約54年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：スレート、亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：ボード、化粧合板等 天 井：ボード、化粧合板等 床：土間コンクリート等 設 備：電気、給排水、衛生（使用可否は不明） その他：外便所（外扉は朽ちて出入りは困難である）
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる。
現 況 用 途 等	現況用途：作業所 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が、本件建物を作業所として使用し、占有している。 ※ 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	・富士市役所建築土地対策課によると、本件建物の建築計画概要書は保存されていないが、建物建築主の名義から記録を調べた結果、下記２件の記録があるとのこと。				
	確認日	番号	地番	用途	床面積
	S46. 10. 25	1644	1519-4、1519-13	作業所及び住宅	265.83 m ²
	S48. 2. 19	3542	1519-4、1519-13	倉庫付住宅	198.27 m ²
	・建物は昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認されていることから、「旧耐震基準」が適用される。 ・建物は建築後 5 0 年以上経過しているため、内外装の至るところで経年劣化している。 ・天井ボードの破損、天井に雨漏り跡が見られたほか、外便所の外扉は朽ちているため出入りは困難で使用不可と思われる。 ・建物内に機械 3 台（プレナ、ほぞ取り機、バンド）が存在していたが、所有者の息子の談によると、経年劣化、部品交換等を考慮すると経済的価値はないと思うとのこと。 ・所有者の息子の談によると、建物は作業所及び倉庫として使用していたが、薬品等の使用はないほか、変電設備もないとのこと。 ・建物内にボード、断熱材、アルミサッシ等の建築資材のほか廃材と思われる動産類が存在していた。 ・屋根及び外壁のスレートは、アスベスト含有建材の可能性がある。 ・過去の事件・事故の有無は不明。				

建物の概況及び利用状況（物件３）

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和４８年４月新築 経 過 年 数：約５２年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している
仕 様	構 造：鉄骨造２階建 屋 根：スレート葺 外 壁：スレート、亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：ボード、化粧合板等 天 井：デッキプレート、ボード、化粧合板等 床：土間コンクリート、畳、木製タイル、タイル等 設 備：電気、給排水、衛生（使用可否は不明） その他：－
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる
現 況 用 途 等	現況用途：倉庫 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が、本件建物を倉庫として使用し、占有している。 ２階の一部は居宅の間取りとなっているが、所有者の息子の談によると、使用したことはないとのこと。 ※ 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	・ 建物は建築後５０年以上経過しているため、内外装の至るところで経年劣化している。 ・ 天井ボードや床のフローリングの破損、外壁が劣化して隙間が見られたほか、１階天井のデッキプレートに錆が至るところで見られた。 ・ 近隣住民の談によると、建物は目的外土地地番１５１９－５で、かつて火災があったことから、この火災による影響を受けたとのこと。 ・ 建物内に古い外国産の自動車、タイヤ、廃材等の動産類が存在していた。 ・ 屋根及び外壁のスレートは、アスベスト含有建材の可能性がある。

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、対象物件が自用の作業所・倉庫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）

上記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) ア×イ×ウ×エ=オ
1	53,400	0.80	261.15	0.90	10,040,000
2	53,400	0.80	174.40	0.90	6,710,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 富士ー3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$55,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/103 \times 100/100 \div 53,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地は、街路条件にやや優れるが行政的条件にやや劣るため、結果として格差なし。

イ 個 別 格 差：物件1、物件2土地が一体利用される形状（不整形）▲

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応状態等を考慮した。

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（主）	140,000	223.24	0.03	940,000
3（附属 1）	140,000	200.75	0.03	840,000
合 計				1,780,000

ウ 現価率

物件 3（主）：経過年数、維持管理の状況、建物用途、市場性等を考慮して 3%と判定した。

物件 3（附属 1）：経過年数、維持管理の状況、建物用途、市場性等を考慮して 3%と判定した。

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、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	10,040,000	0.40	法定地上権	4,020,000
2	6,710,000	0.40	法定地上権	2,680,000
合 計				6,700,000

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 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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2 ①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	10,040,000	－4,020,000		0.85	0.60	3,070,000
2	6,710,000	－2,680,000		0.85	0.60	2,060,000
3	1,780,000	＋6,700,000	—	0.85	0.60	4,320,000
一 括 価 格 (合 計)						9,450,000

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、本件建物は建築後 50 年以上経過して老朽化しているほか、屋根や外壁のスレートはアスベスト含有建材の可能性があること、建物の建築面積が指定建蔽率 60%を超過していること、建物内に残置物が多く存在すること等を総合的に勘案した結果、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 基準地価格 富士－3

所 在：富士市厚原字八笠1896番61

価 格：55,000円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：202㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側5m市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域

(建蔽率50%、容積率80%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い郊外の新興住宅地域

第7 附属資料

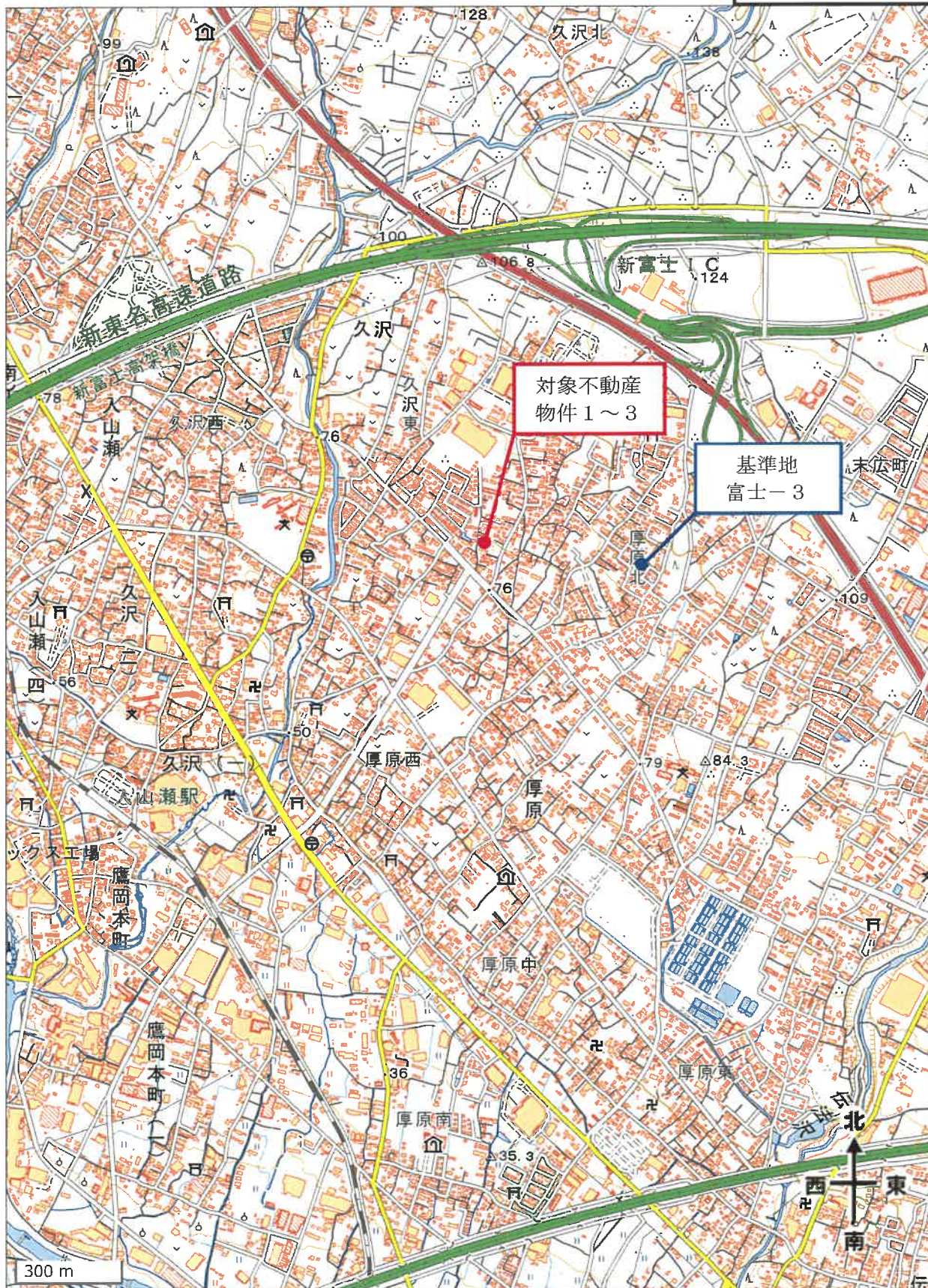
1 位 置 図

2 公 図 写

3 建 物 配 置 図

4 間 取 図

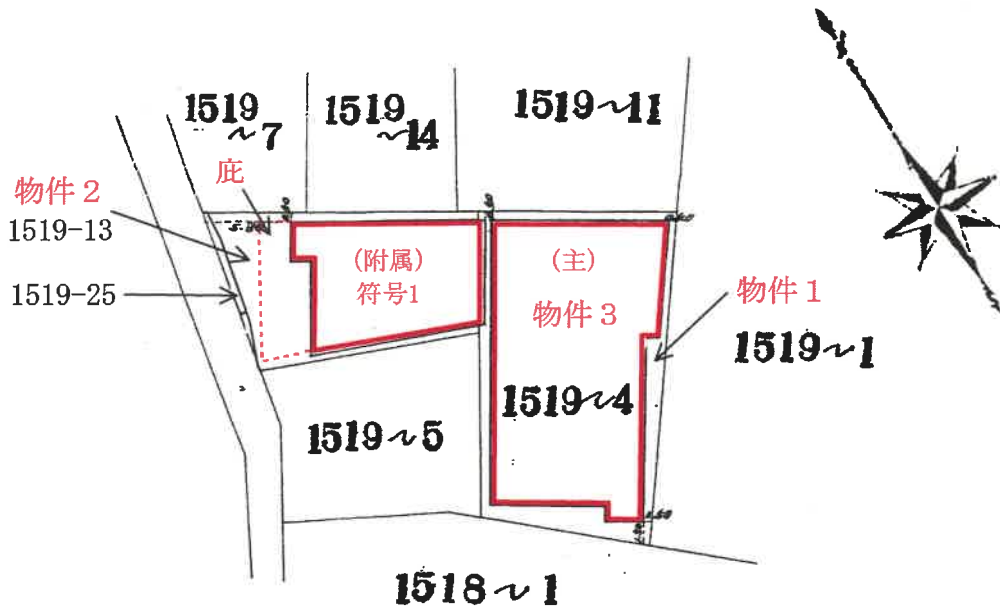
以 上



国土地理院HPより地理院地図を加工して作成した。

建物配置図

物 図 面
階 平 面 図



昭和
49年
8月
28日

作
製
年
月
日

作 製 者

土地家屋調査士

申 請 人

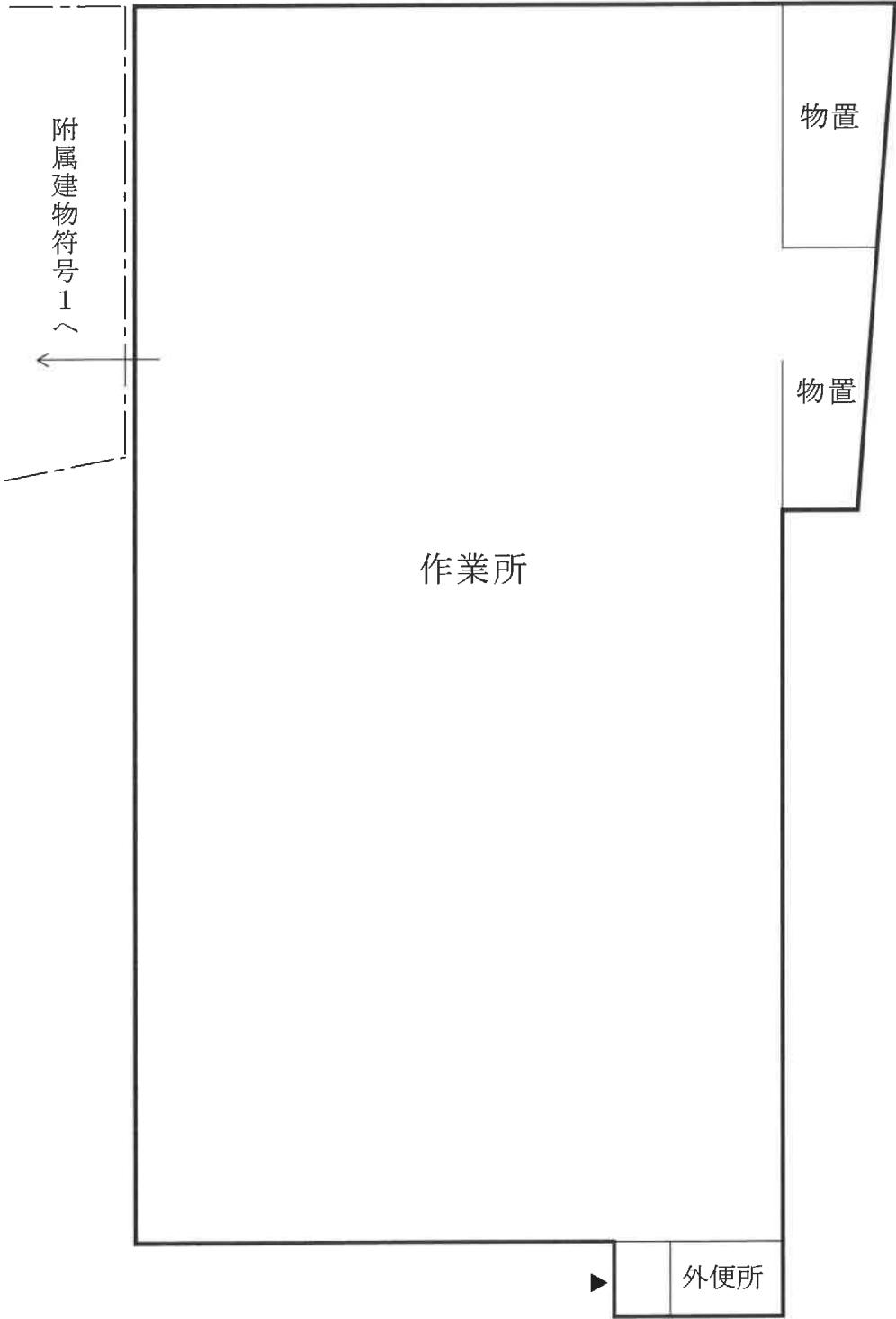
静岡県土地家屋調査士会

土地家屋調査士会指定用紙)

549 8.30

建物配置図は、昭和49年8月28日作製の建物図面を基に物件3建物等の配置を加筆して作成した。
したがって、上記配置図(概略)は実測したものではないことにご留意下さい。

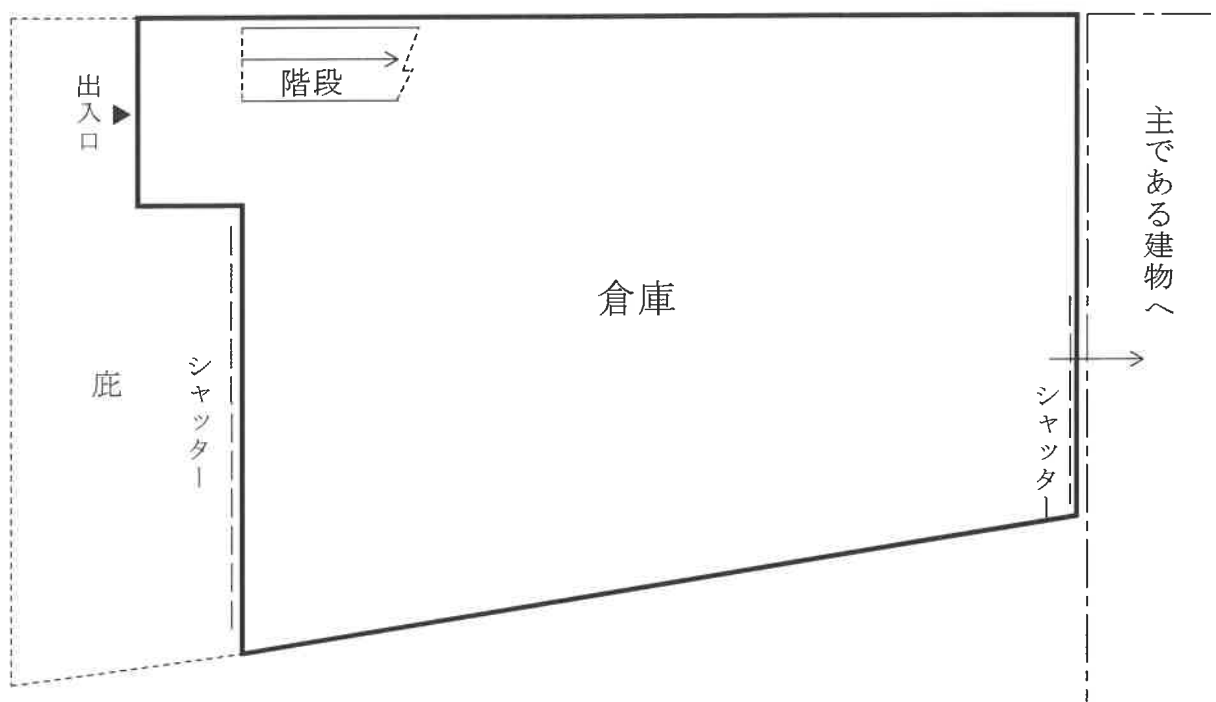
物件 3
主である建物



物件 3

附属建物符号 1

1 階



2 階

