

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 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 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	30,400,000 24,320,000	一括	6,080,000	417,932	100,364
1	2,030,000				
2	3,840,000				
3	680,000				
4	530,000				
5	23,320,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 富士市天間字堰戸 |
| | 地 | 番 | 9 5 4 番 8 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 1 2. 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富士市天間字堰戸 |
| | 地 | 番 | 9 5 4 番 8 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 0 2. 8 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富士市天間字堰戸 |
| | 地 | 番 | 9 5 4 番 8 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 2. 3 3 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 原野 |
| 4 | 所 | 在 | 富士市天間字堰戸 |
| | 地 | 番 | 9 7 1 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 0 1 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 原野 |



物 件 目 録

5 所 在 富士市天間字堰戸 954番地81

家屋 番号 954番81

種 類 居宅

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 161.50平方メートル
2階 157.78平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月16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1～5】

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1～5】

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】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

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

【物件番号4】

隣地（地番971番31及び地番971番32）との境界がそれぞれ不明確である。

《 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 富士市天間字堰戸
 地 番 9 5 4 番 8 0
 地 目 宅地
 地 積 2 1 2 . 3 6 平方メートル

2 所 在 富士市天間字堰戸
 地 番 9 5 4 番 8 1
 地 目 宅地
 地 積 4 0 2 . 8 0 平方メートル

3 所 在 富士市天間字堰戸
 地 番 9 5 4 番 8 8
 地 目 宅地
 地 積 4 2 . 3 3 平方メートル

(現況)

地 目 原野

4 所 在 富士市天間字堰戸
 地 番 9 7 1 番 1 4
 地 目 山林
 地 積 1 0 1 平方メートル

(現況)

地 目 原野



物 件 目 録

5 所 在 富士市天間字堰戸 954番地81

家屋 番号 954番81

種 類 居宅

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 161.50平方メートル
2階 157.78平方メートル



令和7年(ケ)第 23号
令和7年 8月13日受理
令和7年 10月 2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 富士市天間字堰戸
地 番 9 5 4 番 8 0
地 目 宅地
地 積 2 1 2. 3 6 平方メートル
- 2 所 在 富士市天間字堰戸
地 番 9 5 4 番 8 1
地 目 宅地
地 積 4 0 2. 8 0 平方メートル
- 3 所 在 富士市天間字堰戸
地 番 9 5 4 番 8 8
地 目 宅地
地 積 4 2. 3 3 平方メートル
- 4 所 在 富士市天間字堰戸
地 番 9 7 1 番 1 4
地 目 山林
地 積 1 0 1 平方メートル
- 5 所 在 富士市天間字堰戸 9 5 4 番地 8 1
家屋 番号 9 5 4 番 8 1
種 類 居宅
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	161.50平方メートル
	2階	157.78平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	富士市天間954番地の81			
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	☒ 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	物件1の土地上に電柱が存在する(土地建物位置関係図参照)			
建物	物件5			
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 ☐ 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 上記の者が本建物を家族とともに住居として使用していたが, 動産類を残置したまま空き家の状態で占有している ☐ 「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 ☐ 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	☐ 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)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	富士市天間954番地の81付近					
土地	物件3、4					
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林 （物件 ） ■原野（物件3、4） ☐					
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 ■上記の者が雑草が繁茂した原野の状態 で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他の事項						
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

(4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
■不動産会社関係者	1 私は、物件1乃至4の本件土地及び物件5の本件建物の所有者から任意売却等の依頼をされている者です。本件建物の鍵を預かっているので現況調査を実施してください。 2 本件建物は、本件所有者夫婦及び本件所有者の父母の住宅として使用していたと聞いています。この他に本件所有者の祖母も住む予定だったようですが、結果的に住むことはなかったようです。そういうことから三世代が居住できるような造りになっています。現在、本件建物は、動産類が置いてありますが、空き家の状態です。 (令和7年9月10日に聴取)
■B (所有者の父)	1 私は、本件土地及び本件建物を所有するAの父です。Aが仕事の都合で電話できないので、私が代わりに電話をしました。 2 本件建物に設置されている太陽光発電パネルは、平成30年ころに設置しました。株式会社オリエントコーポレーションに設置代金をローンで支払っていましたが、残債務の有無や所有権留保の有無については不明です。 3 本件建物には、私たち夫婦とA夫婦が住んでいました。現在は、動産類を置いていますが、誰も住んでいません。 (令和7年9月29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

(5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 本件建物の表札には本件所有者の苗字がローマ字で表示されていた。電気メーターは停止していた。この他、本件所有者から提出された本件物件の使用状況に関する回答書の記載、関係人の陳述及び現場の状況等から、本件物件の占有関係を前記3枚目記載のとおり認定した。
- 3 物件3の土地及び物件4の土地は、雑草が繁茂した原野の状態であり、両土地間の境界及び物件3の土地と物件2の土地の間の境界は判然としない。また、物件4の土地と西側に隣接する971番31の土地（所有者富士市、地目山林）、971番32の土地（所有者富士市、地目山林）及び河川（公図上の表示は「水」）との間の境界も判然としない。河川近くは傾斜しているものと思われる。
- 4 周辺に高圧送電線がある。
- 5 本件建物内には天井に剥がれが見られる箇所がある。
- 6 本件建物には外階段があり2階に出入りできる。玄関は3か所あるが、室内は全て行き来できる。
- 7 本件建物には太陽光発電パネルが設置されているが、設置代金を支払っていた株式会社オリエントコーポレーションの太陽光発電パネルに対する所有権留保の有無は不明である。

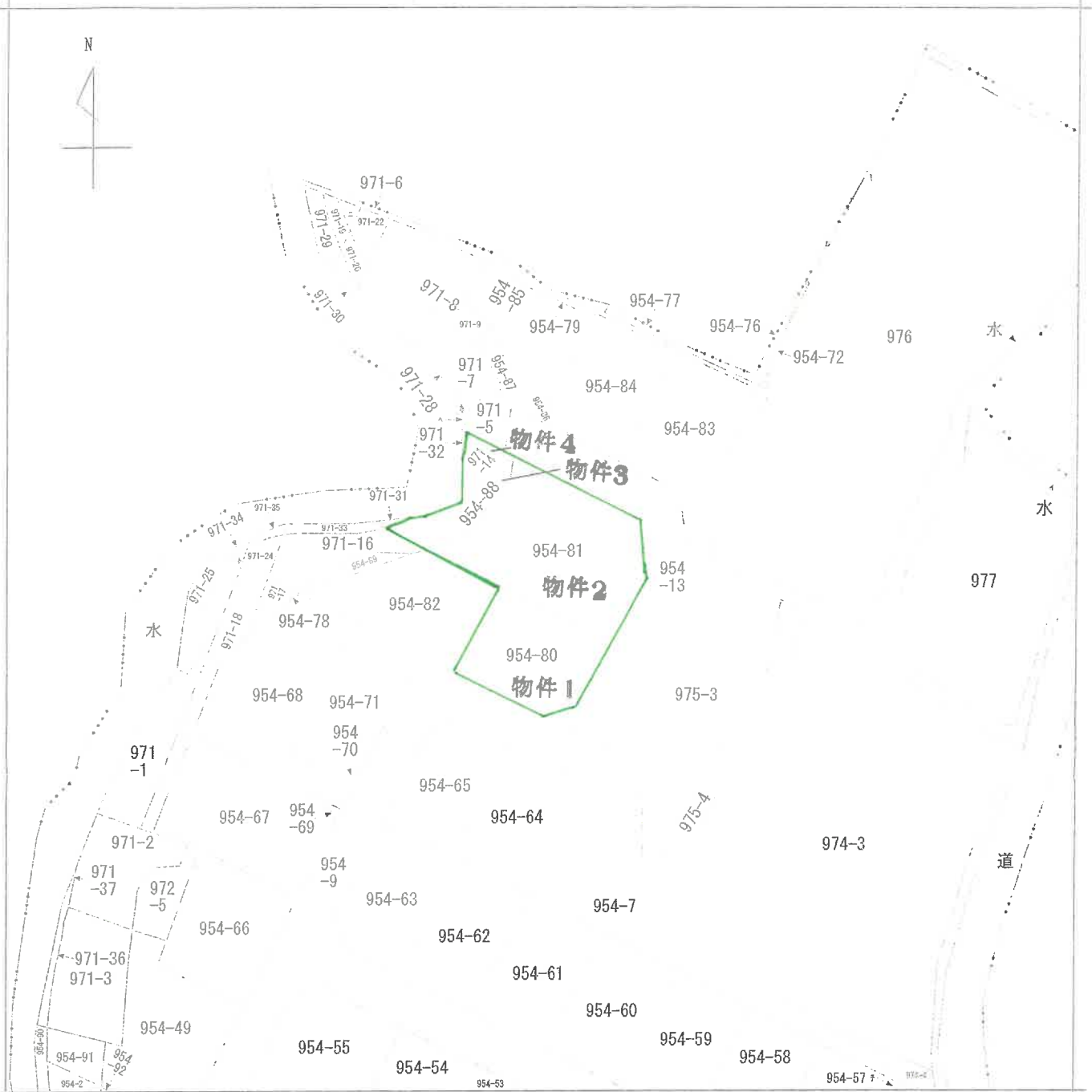
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月13日 (水) : - :	執行官室	富士市資産税課に間取図請求 (郵送)
7年 8月18日 (月) 11:45-11:50	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について調査 (本件建物以外に登記なし)
7年 8月18日 (月) 13:35-13:45	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
7年 8月22日 (金) : - :	執行官室	所有者に現況調査期日通知書, 本件物件の使用状況に関する照会書郵送 (照会に対する回答あり)
7年 9月10日 (水) 13:30-14:25	物件所在地	不動産会社関係者と面接, 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 9月29日 (月) 9:40-9:45	執行官室	所有者の父から事情聴取 (電話)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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可能性があったので, 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。 ☐		

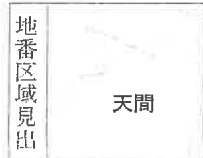
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

イ 954-73 ハ 954-75 ホ 971-27 ト 971-23
ロ 954-74 ニ 971-21 ヘ 971-26 チ 954-56



(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 富士市天間字堰戸				地 番 954番81			
出 力 縮 小 率	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 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)			補 記 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。

(静岡地方税務局富士支局管轄)

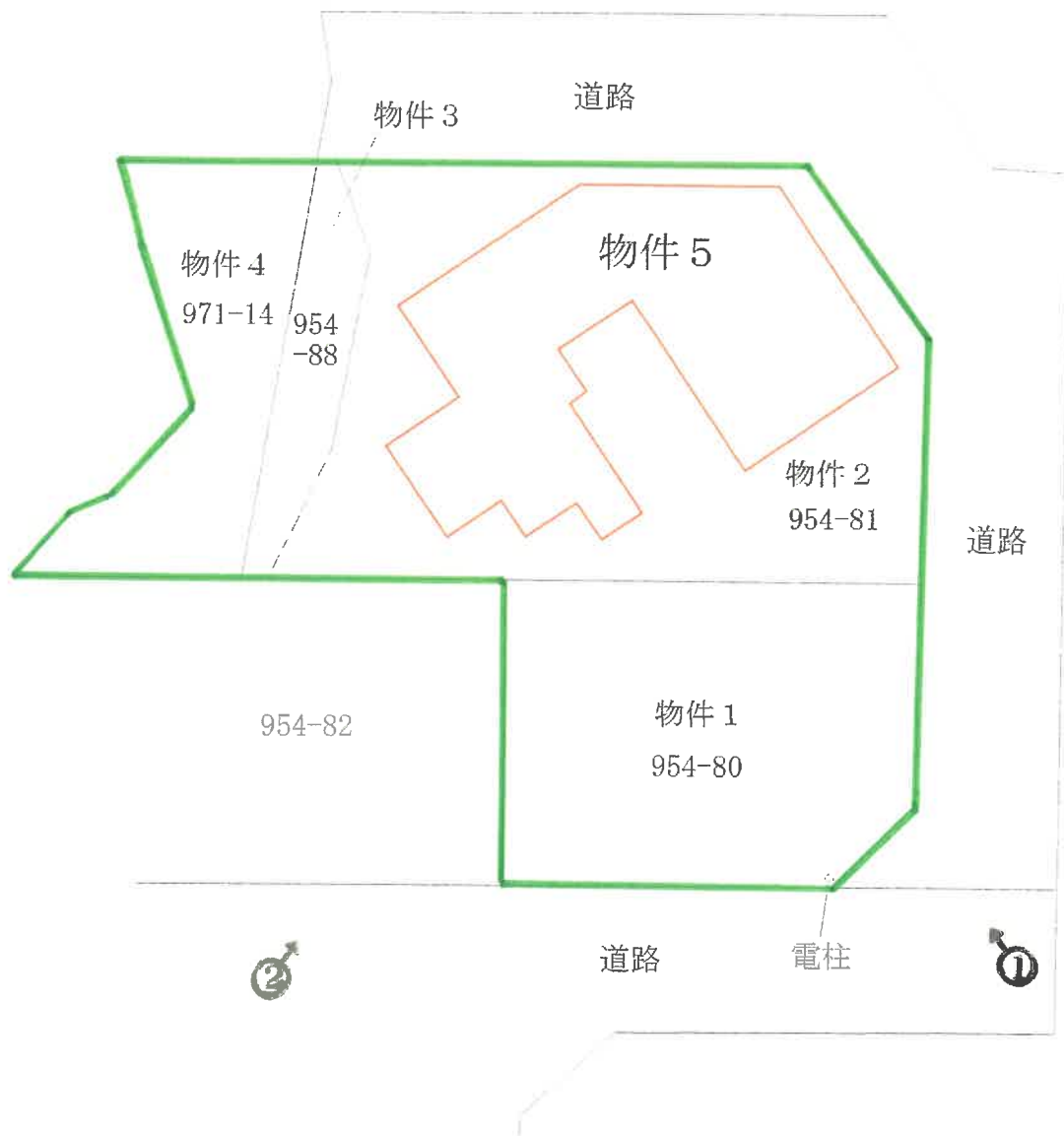
令和7年7月3日

静岡地方税務局清水出張所

地図整理番号：M08451

登記官

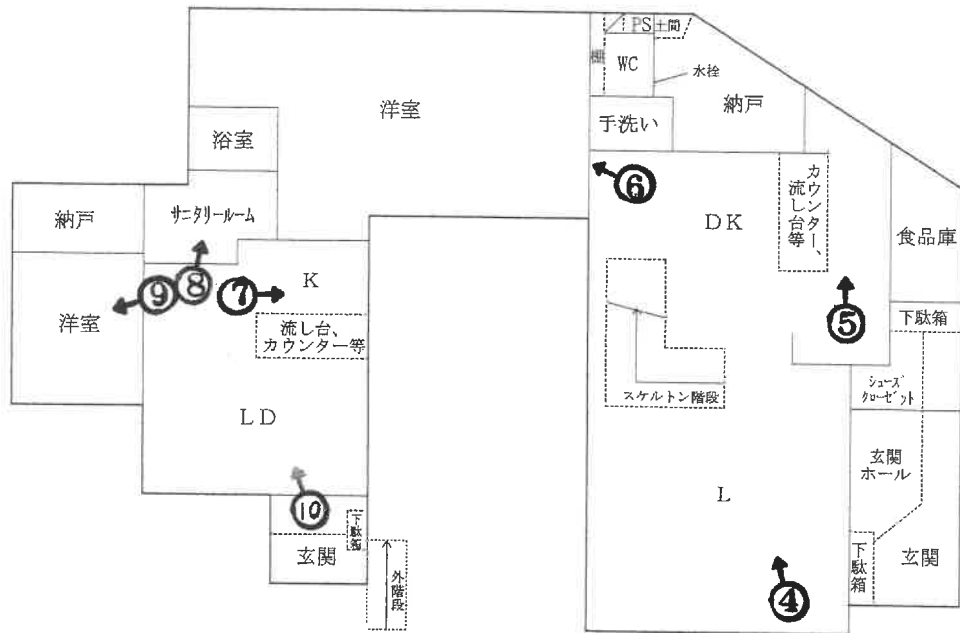
土地建物位置関係図



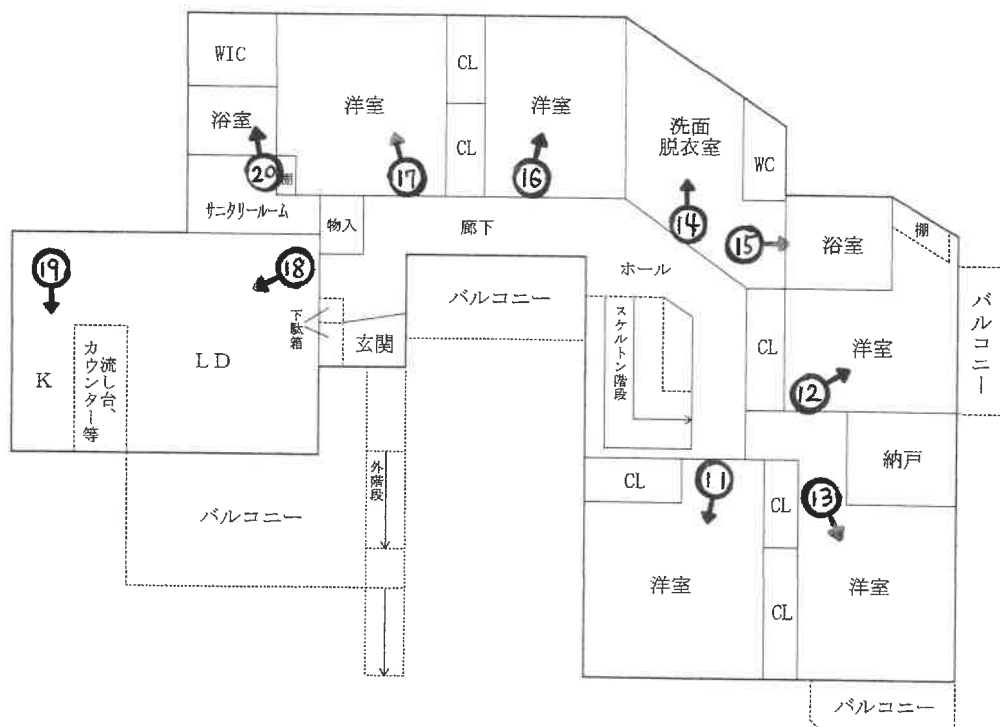
♂写真撮影方向

間 取 図

物件 5



1 階



2 階

♂写真撮影方向

写真 1
物件 1

物件 5



写真 2
物件 2

物件 5



写真 3

物件 5

物件 3, 4 辺り



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



令和7年(ケ)第 23号
令和7年9月10日 現地調査
令和7年9月16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 富士市天間字堰戸
地 番 9 5 4 番 8 0
地 目 宅地
地 積 2 1 2 . 3 6 平方メートル
- 2 所 在 富士市天間字堰戸
地 番 9 5 4 番 8 1
地 目 宅地
地 積 4 0 2 . 8 0 平方メートル
- 3 所 在 富士市天間字堰戸
地 番 9 5 4 番 8 8
地 目 宅地
地 積 4 2 . 3 3 平方メートル
- 4 所 在 富士市天間字堰戸
地 番 9 7 1 番 1 4
地 目 山林
地 積 1 0 1 平方メートル
- 5 所 在 富士市天間字堰戸 9 5 4 番地 8 1
家屋 番号 9 5 4 番 8 1
種 類 居宅
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	161.50平方メートル
	2階	157.78平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 30,400,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,030,000円
物件2（土地）	金 3,840,000円
物件3（土地）	金 680,000円
物件4（土地）	金 530,000円
物件5（建物）	金 23,320,000円

- 1 一括価格は、物件1～物件5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、物件2の土地の内訳価格は物件5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5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	
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	地目：原野
4	物件目録記載のとおり	地目：原野
5	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件2の土地上に物件5建物が存する。		

※ 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4）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「富士」駅の北方・直線距離約 6.7 k m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	富士市郊外の富士宮市との市境に近い戸建住宅が多く見られる住宅地域である。周辺には農地も残されており、徐々に農地の宅地転用は進むものと思われるが、急速な土地利用の変化は予測されない。	
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 第一種低層住居専用地域 50% 80% 指定なし -
画 地 の 状 況	地積（公簿） 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	物件1～物件2（宅地部分）：615.16 m ² 物件3～物件4（原野部分）：143.33 m ² 物件1～物件2はやや不整形 物件3～物件4はやや不整形 物件1～物件3：概ね平坦 物件4：平坦地と傾斜地が混在 南西側道路とは等高に接面。三方路 -
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約 6 m 舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。 南東側で幅員約 6 m 舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。 北東側で幅員約 6 m 舗装市道（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、物件2は、物件5の建物敷地。 物件3、物件4は原野状態。	

供給処理施設	上水道 あり 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	・ 南西側道路とは隅切り付近以外は等高に接面。 ・ 南東側道路とは0.3m～1m程度高く接面。 ・ 北東側道路とは隅切り付近以外はほぼ等高に接面。 ・ 画地内は1m程度高低差がある。 ・ 物件3は 雑草が繁茂しており、目視では、境界及び筆界は確認できない。 ・ 物件4は河川に隣接し、雑草が繁茂しており、目視では確認できず、境界は判然としないが、河川近くは傾斜しているものと思われる。 ・ 南西側隣地（954番82）とは1m程度高い。 ・ 周辺に高圧送電線がある。 ・ 物件1に電柱が1本ある。 ・ 埋蔵文化財包蔵地（ジンゲン沢遺跡）に指定されている。

2 建物の概況及び利用状況（物件５）

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２３年３月新築 経 過 年 数：約１５年 経済的残存耐用年数：約２０年
仕 様	構 造：鉄骨造２階建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：ボード等 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、クッションフロア等 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	・所有者が空き家として占有している。 ※ 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	・天井に剥がれが見られる箇所がある。 ・屋根にソーラーパネルが設置されている。所有権留保の有無は不明であること等から太陽光発電施設を評価の対象に含めない。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ・外階段から２階の室内に入出りできる。 ・玄関は３カ所あるが、室内は全て行き来できる。

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4（土地）

物件1～物件4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	49,100	0.8	212.36	0.9	7,510,000
2	49,100	0.8	402.80	0.9	14,240,000
3	49,100	0.6	42.33	—	1,250,000
4	49,100	0.2	101	—	990,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士－4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $51,200 \text{ 円/㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 102 \approx 49,100 \text{ 円/㎡}$

◇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△、交通・接近条件＋、環境条件＋

イ 個 別 格 差：物件1、物件2：規模△、形状△、三方路＋、方位＋

物件3：原野状態△、形状△

物件4：原野状態△、一部傾斜△、河川隣接△、形状△

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：物件1、物件2：建物と敷地の状態等を考慮した。

物件3、物件4：不要

② 物件5（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) ア×イ×ウ＝エ
5	220,000	319.28	0.46	32,310,000

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15年、経済的残存耐用年数20年、観察減価20%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝20年 ÷ (15年＋20年) × (1－0.20) ≒ 0.46

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	7,510,000	0.5	法定地上権	3,760,000
2	14,240,000	0.5	法定地上権	7,120,000

イ 土地利用権等割合：物件1、物件2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オ、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	7,510,000	－ 3,760,000		0.9	0.6	2,030,000
2	14,240,000	－ 7,120,000		0.9	0.6	3,840,000
3	1,250,000	－		0.9	0.6	680,000
4	990,000	－		0.9	0.6	530,000
5	32,310,000	＋ 10,880,000	－	0.9	0.6	23,320,000
一 括 価 格 (合 計)						30,400,000

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、建物が地域周辺と比較して大規模なこと、太陽光発電設備が所有権留保の可能性があること等の理由で、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－4

所 在：富士市天間字天神原1 1 7 2 番1 2

価 格：5 1,2 0 0 円／ m^2

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：1 3 3 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側4 m市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域

(建ぺい率5 0 %、容積率8 0 %)

地 域 の 概 要：小規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の既成住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 地積測量図写

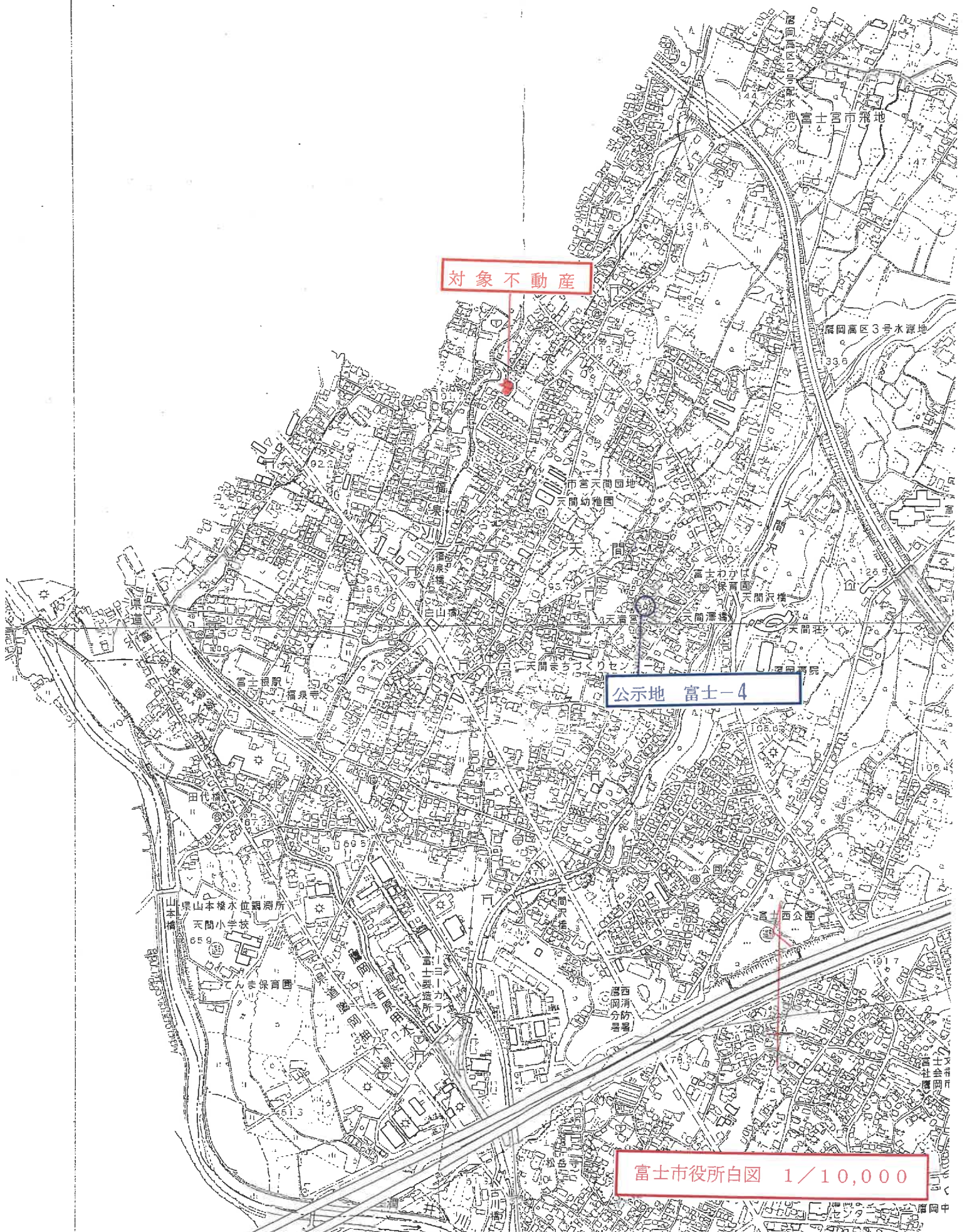
4 建物配置図（概略）

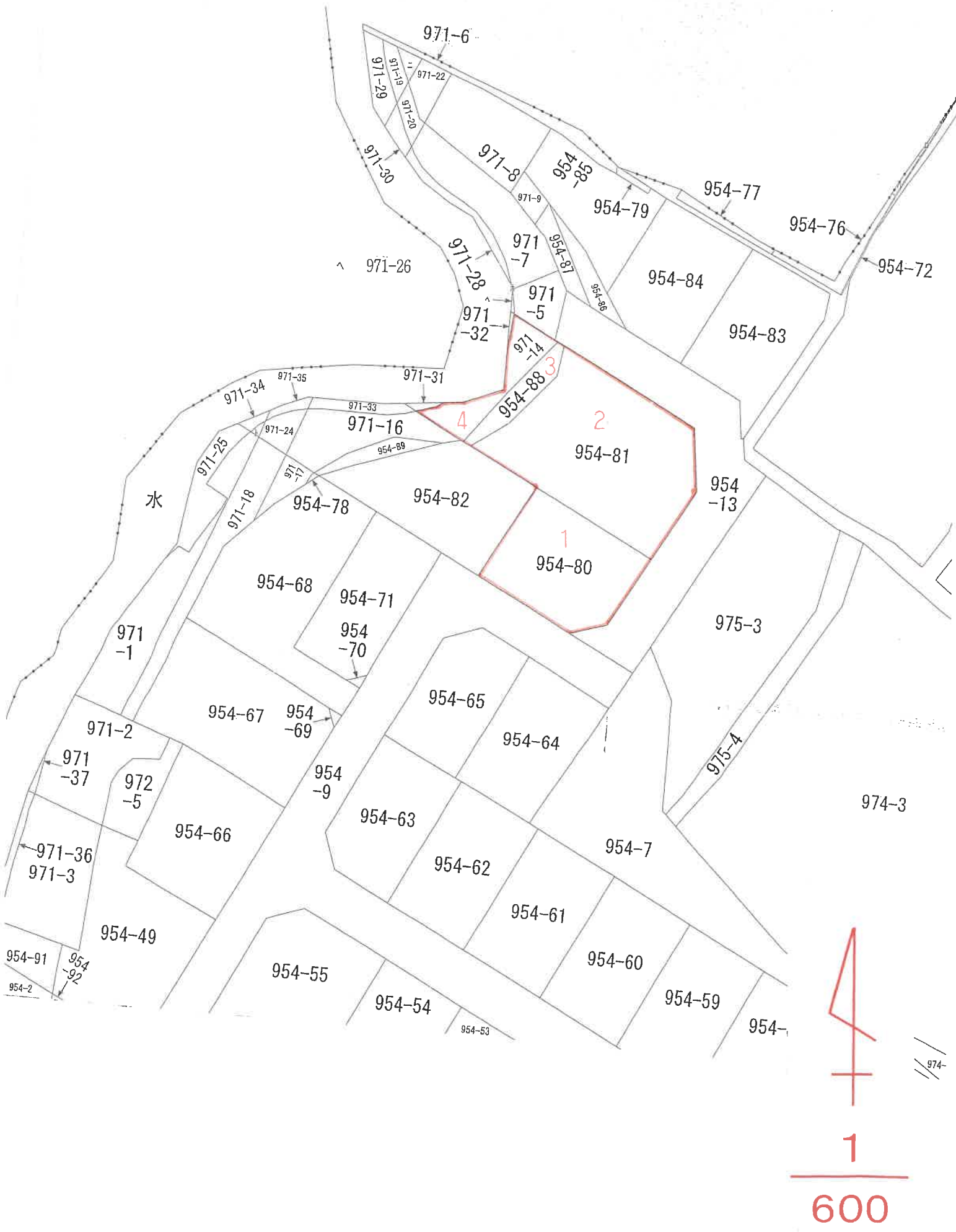
5 間取図

以 上

位置図

富士宮市



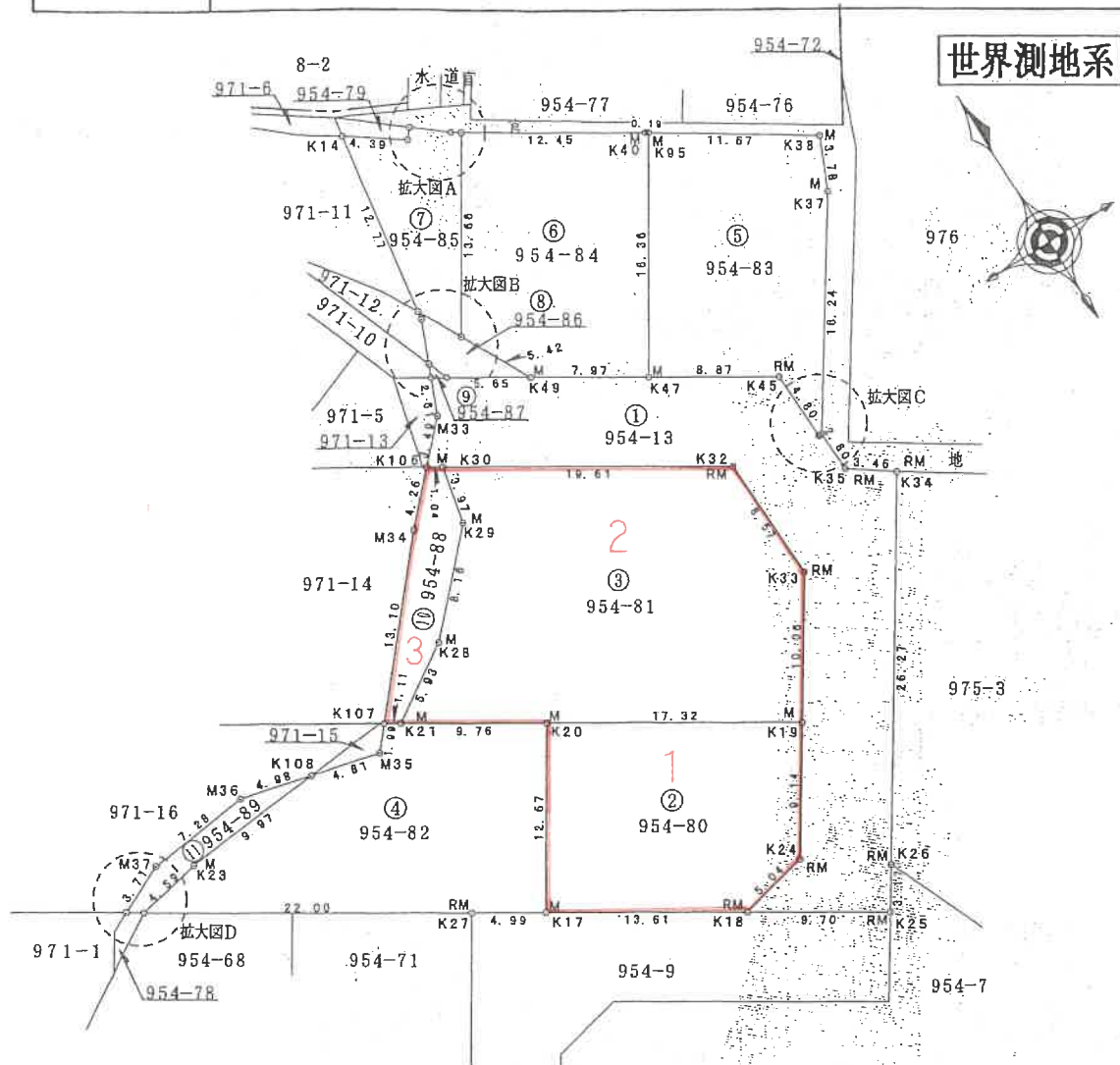


地 積 測 量 図

3-1

地 番 954-13、954-80
乃至954-89

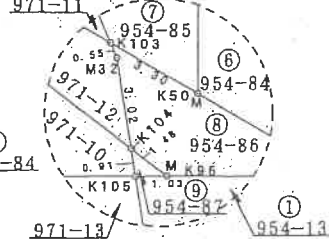
土地の所在 富士市天間字堰戸



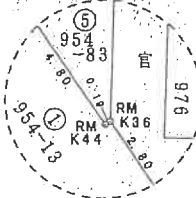
拡大図A 250分の1



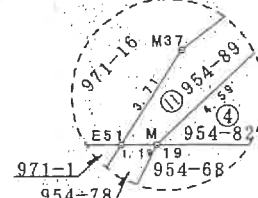
拡大図B 250分の1



拡大図C 250分の1



拡大図D 250分の1



筆界標格号 S・・・石杭、C・・・コンクリート杭、P・・・プラスチック杭、R・・・金属杭、M・・・刻ミ、RM・・・金属標 (単位m)

申 請 人

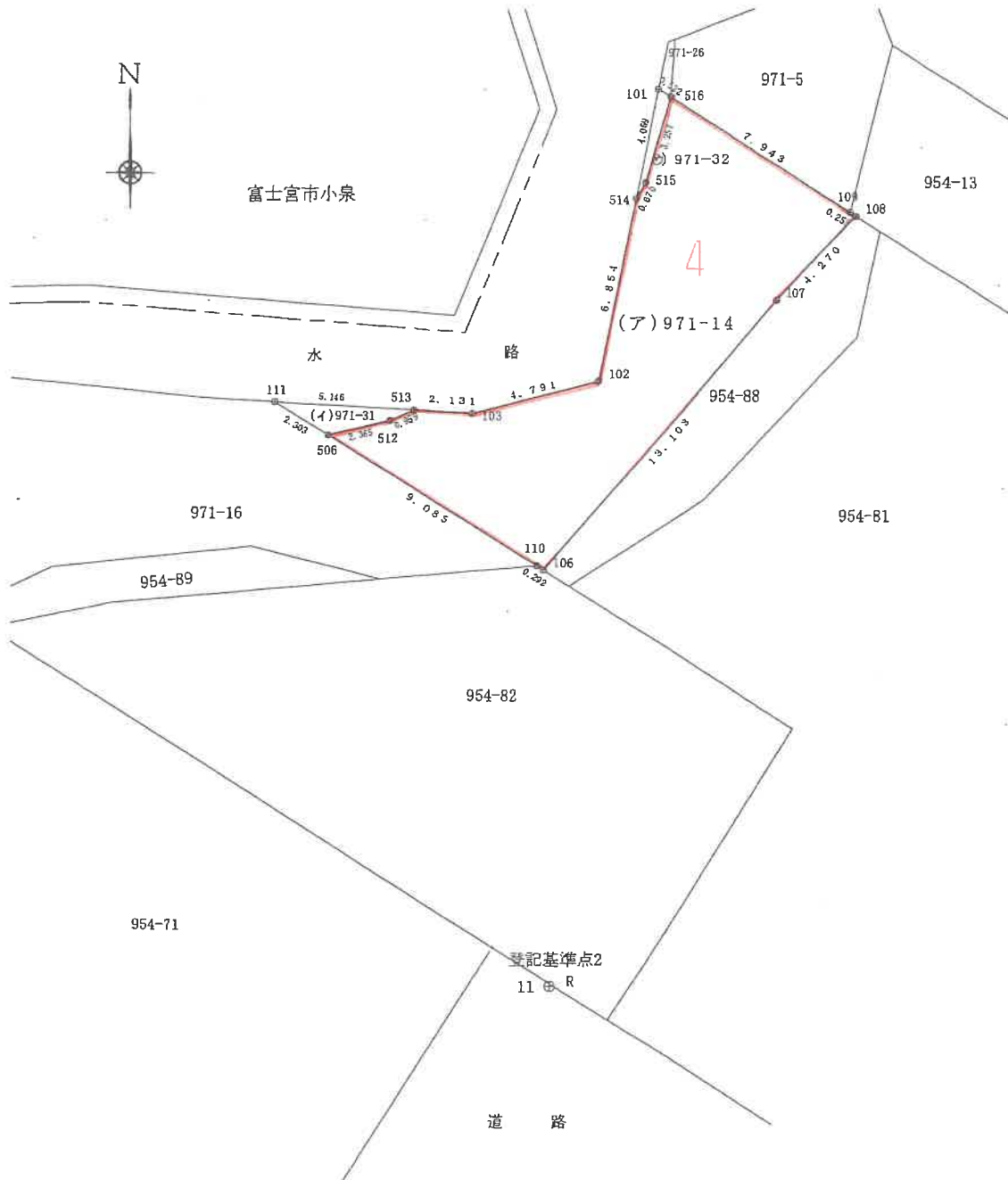
縮尺

1
500

地 番	971-14 971-31、-32
-----	----------------------

地 積 測 量 図 2/2

土地の所在	富士市天間字堰戸
-------	----------



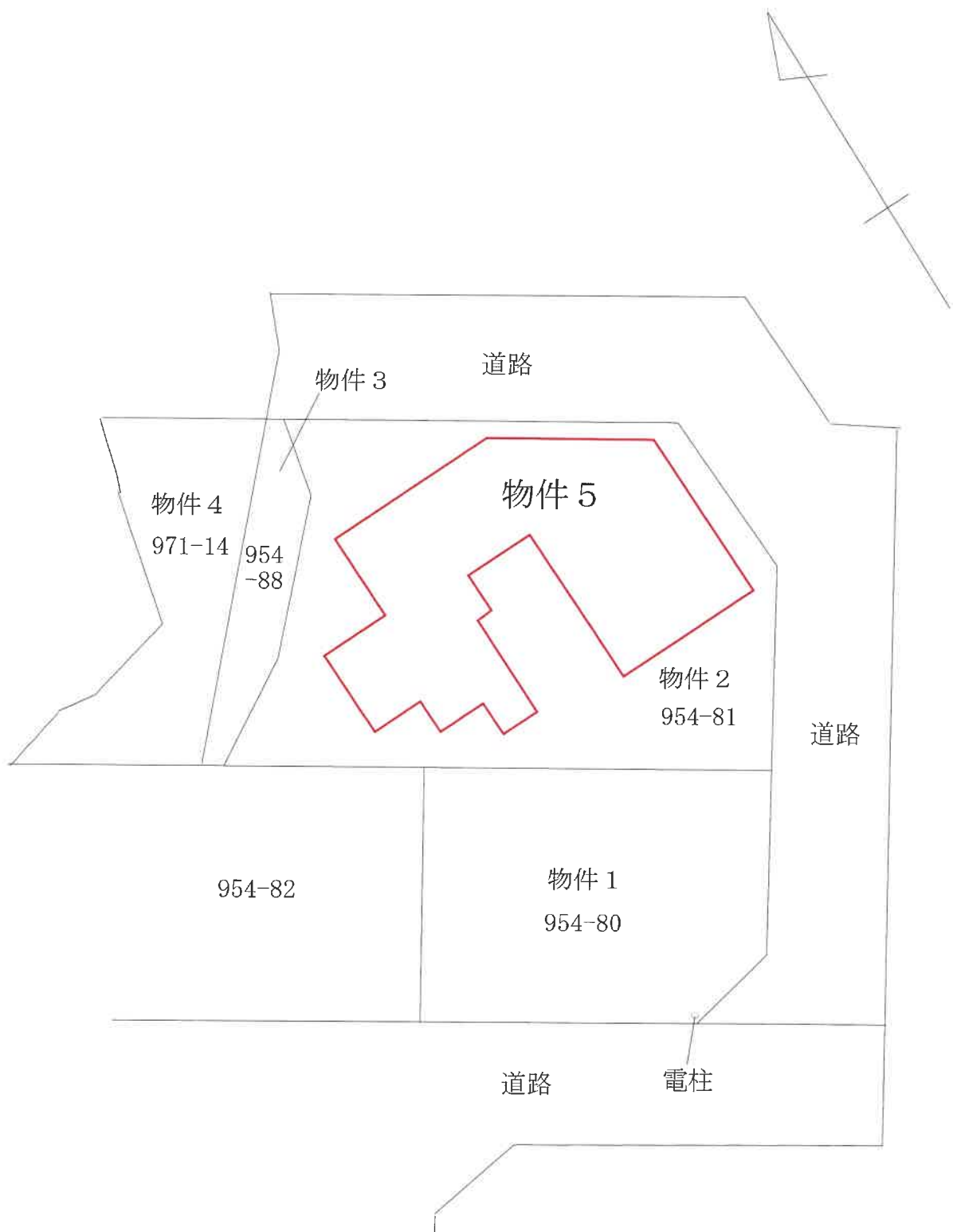
筆界標略号 S・・・石杭 C・・・コンクリート杭 P・・・プラスチック杭 R・・・金属杭 M・・・刻ミ RM・・・金属標 (単位m)

申請人

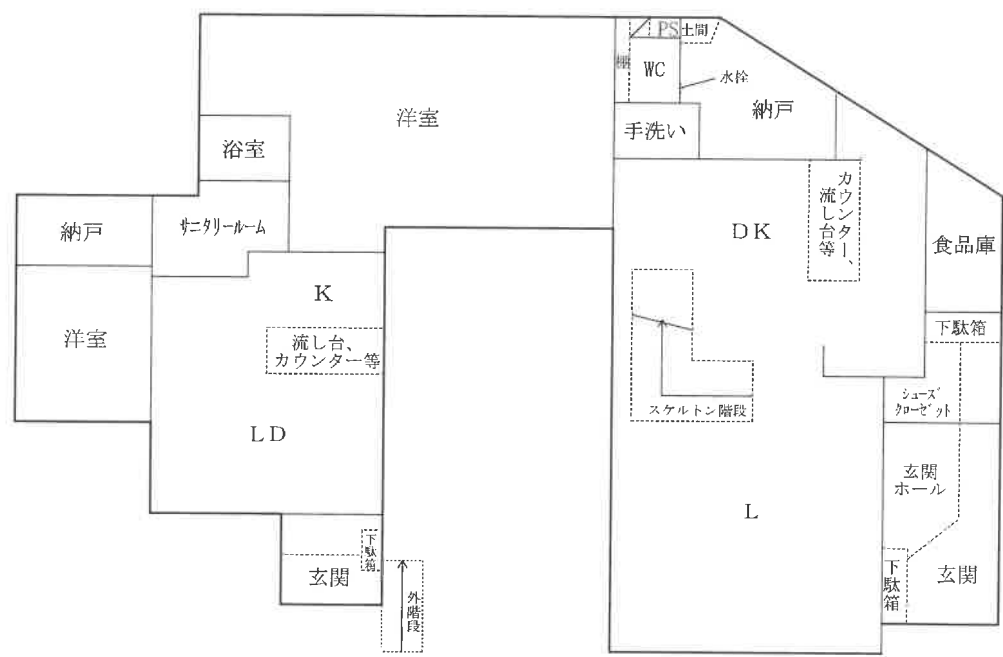
縮尺

1/250

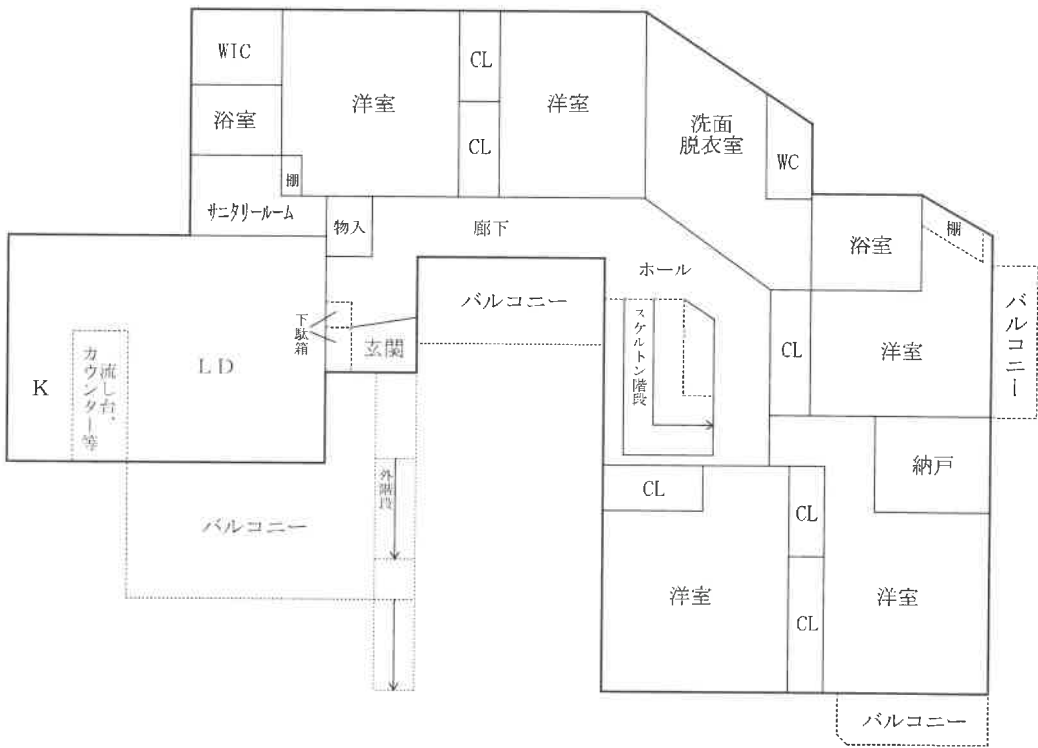
建物配置図
(概略)



物件 5



1 階



2 階