

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9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 4月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月23日 午後 1時00分から 令和 8年 4月24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 3月 9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 富士市富士岡字東川原 82番地13
家屋 番号 82番13
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 61.56平方メートル
2階 58.32平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業所
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 約76平方メートル
2階 約32平方メートル

共有者 A 持分3分の2

2 所 在 富士市富士岡字東川原
地 番 82番13
地 目 宅地
地 積 92.56平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 富士市富士岡字東川原
地 番 82番14
地 目 山林
地 積 56平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 宅地

共有者 A 持分3分の1

4 所 在 富士市富士岡字東川原

地 番 82番28

地 目 山林

地 積 102平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分3分の1



物件明細書

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

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1】

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1～4】

本件物件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できるとは限らない。

【物件番号3】

隣地（地番82番49及び地番82番50）との境界がそれぞれ不明確である。

【物件番号4】

隣地（地番82番50）との境界が不明確である。

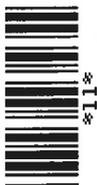
《 注 意 書 》

- 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。



11

- 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 富士市富士岡字東川原 82番地13
家屋 番号 82番13
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 61.56平方メートル
2階 58.32平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 作業所
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 約76平方メートル
2階 約32平方メートル

共有者 A 持分3分の2

- 2 所 在 富士市富士岡字東川原
地 番 82番13
地 目 宅地
地 積 92.56平方メートル

共有者 A 持分3分の1

- 3 所 在 富士市富士岡字東川原
地 番 82番14
地 目 山林
地 積 56平方メートル

(現況)



令和7年(又)第 17号
令和7年 8月28日受理
令和7年10月 8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 富士市富士岡字東川原 82番地13
家屋 番号 82番13
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 61.56平方メートル
2階 58.32平方メートル
共有者 A 持分3分の2
- 2 所 在 富士市富士岡字東川原
地 番 82番13
地 目 宅地
地 積 92.56平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 3 所 在 富士市富士岡字東川原
地 番 82番14
地 目 山林
地 積 56平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 4 所 在 富士市富士岡字東川原
地 番 82番28
地 目 山林
地 積 102平方メートル
(1枚目)

物 件 目 録

共有者 A 持分3分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	富士市富士岡82番地の13
土地	物件2, 3, 4
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2, 3, 4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者(A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B, C) 上記の者らが共有持分権に基づき本土地上に下記建物を共有し, 占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	1 物件2乃至4の土地の本件強制競売の対象は, A持分各3分の1である 2 物件4の土地上に引込支柱がある(土地建物位置関係図参照)
建物	物件1
種類, 構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類: 作業所 構造: 鉄骨造スレート葺2階建 床面積: 1階 約76平方メートル 2階 約32平方メートル
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を共有持分権に基づき家族とともに住居として使用, 占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	本建物の本件強制競売の対象は, A持分3分の2である
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
<p>■A (共有者)</p>	<p>1 私は、物件1の本件建物及び物件2乃至4の本件土地を姉のB及びCと共有しています。</p> <p>2 本件建物は、私と亡父の共有でしたが、亡父の相続が発生し、本件強制競売の債権者の代位登記により、私と私の姉であるB及びCの共有名義となっています。亡父の遺産分割協議は、まだまとまっていません。</p> <p>3 本件土地は、亡父名義の土地でしたが、本件建物と同じように亡父の相続が発生し、債権者の代位登記により、私とB及びCの共有名義となっています。</p> <p>4 本件建物は、私と私の娘が住居として使用しています。誰にも貸していません。B及びCは本件建物には居住していません。</p> <p>5 本件建物を増改築したことはありません。</p> <p>6 本件建物に不具合はありません。15年くらい前に外壁塗装と防水加工を行いました。</p> <p>7 境界に関する争いはありません。</p> <p>8 本件建物内では犬を一匹飼っていました。現在は、庭で犬一匹を飼っています。</p> <p>9 本件土地上の作業所は、未登記かもしれません。昭和52年ころに建てました。作業所では、私と亡父が自動車部品の加工を行っていました。父が亡くなった後も私が作業をしていましたが、5年くらい前にやめました。自動車部品の加工だけなので土壌汚染はありません。</p> <p>10 作業所は、私と亡父が資金を出して建てましたので、共有関係は、本件建物と同じく、当初は私と亡父の共有で、亡父の相続が発生したことで私とB及びCの共有ということになると思います。</p> <p>11 物件3の土地の東側に接面する通路は、建築基準法上の道路ではないため、本件建物の建て替え等ができないということは聞いていました。</p> <p>12 物件3の土地の北側に接する82番50の土地は、亡Dさんが所有していたときに15万円を支払って購入していますが、移転登記は行ってないのかもしれない。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年9月8日(電話)、同年10月2日に聴取)</p>

(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、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。
物件3の土地の東側に隣接する82番49の土地（建設省（現国土交通省）所有・地目山林）やその東側の水路等は、現状、通路となっている（写真2参照）。この通路は、富士市建築土地対策課によると建築基準法上の道路ではないとのことである。
- 2 物件3の土地と東側に隣接する82番49の土地との間には境界標等が確認できず、境界が判然としない。
また、物件3及び物件4の土地と82番50の土地（物件3の土地の北側に隣接し物件4の土地の東側に隣接している土地）との間にも境界標等が確認できず、境界が判然としない。本件共有者であるAは、82番50の土地を購入した旨述べているが、移転登記はされていない。
- 3 現地で物件2乃至4の土地を概測すると、登記簿地積の合計に比べ現況地積が小さい可能性がある。正確な境界、地積の確認、確定は、専門家による調査、測量を要すると思料する。
- 4 本件建物には、Aの亡父の表札が掲げられていた。Aの陳述及び現場の状況等から、本件建物は、Aが共有持分権に基づき家族とともに住居として使用していると認定した。
- 5 本件土地上の未登記の建物は、Aの陳述等から、本件建物と同様の共有関係にあることが認められること、本件建物に近接して建てられていること、Aが本件建物に居住しながら自動車部品加工の作業所として使用していたことが認められることから、本件建物の未登記附属建物と認定した。
- 6 本件建物の2階には、犬によるものと思われる畳等の損傷が見られた。また、未登記附属建物の2階休憩所の天井に穴が開いた箇所が存在した。

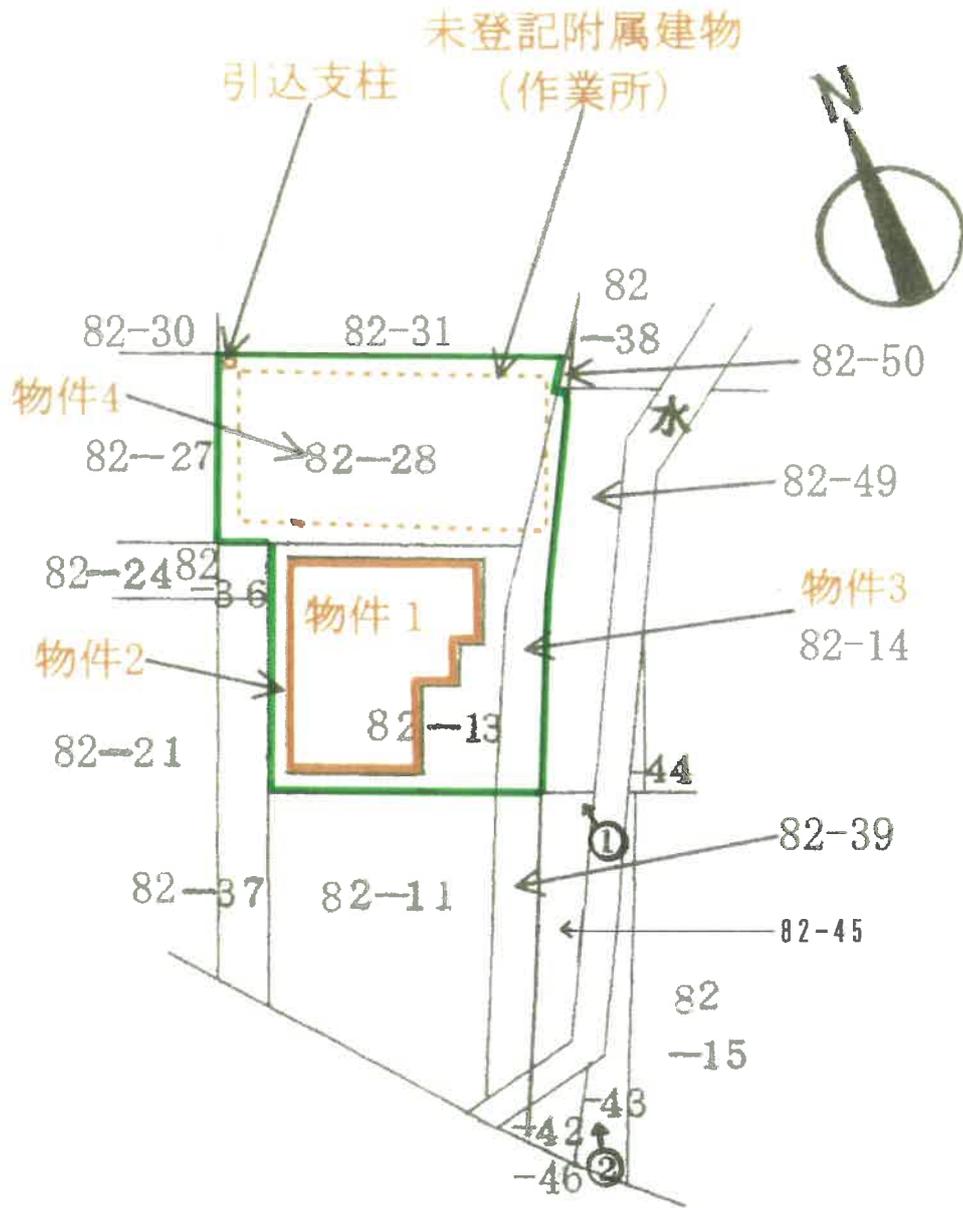
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月28日 (木) : - :	執行官室	富士市資産税課に間取図請求 (郵送)
7年 9月 4日 (木) 12:50-12:55	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 9月 4日 (木) 15:50-15:55	静岡地方法務局富士支局	土地 (近隣地) の登記事項要約書, 本件土地の地積測量図申請, 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 9月 5日 (金) : - :	執行官室	富士市資産税課に本件土地上の建物の家屋名寄帳の送付依頼 (郵送)
7年 9月 8日 (月) 11:50-11:56	執行官室	共有者から事情聴取 (電話)
7年10月 2日 (木) 14:00-15:20	物件所在地	共有者と面会, 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10月 2日 (木) 16:30-16:35	静岡地方法務局富士支局	土地 (近隣地) の登記事項要約書, 82-50の土地の登記記録の全部事項証明書申請
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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, 解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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)

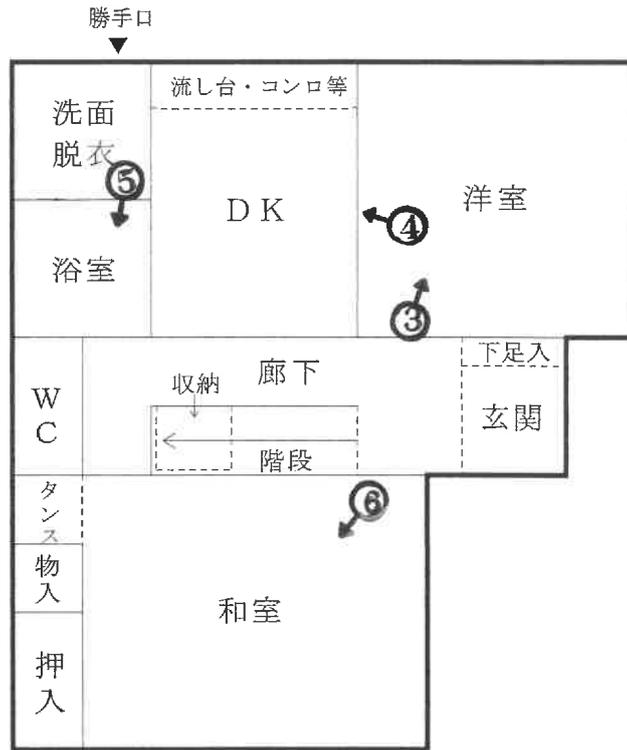
土地建物位置関係図



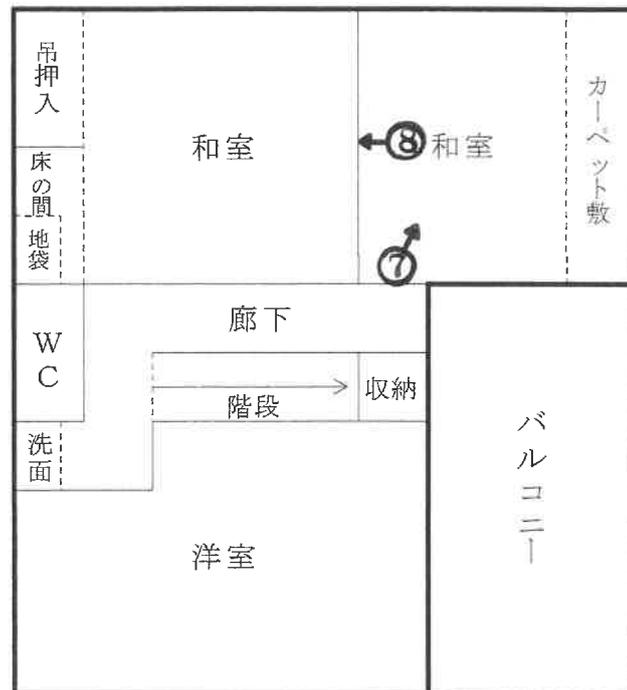
物件 1

間取図

主である建物



1階

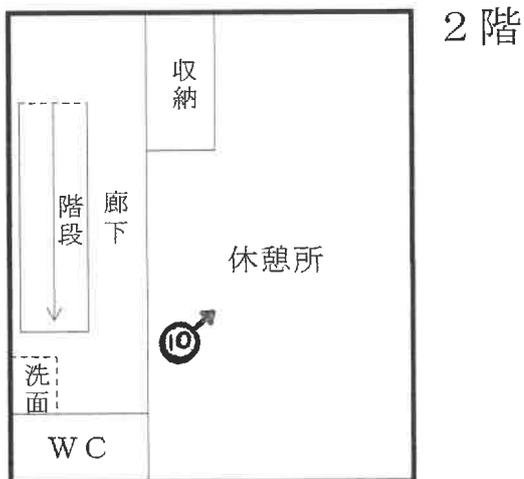


2階

♂写真撮影方向

物件 1

未登記附属建物



♂写真撮影方向

写真 1

物件 1

未登記附属建物



写真 2

物件 1

未登記附属建物



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



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

天井の穴



令和7年 (又) 第 17号
令和7年10月 2日 現地調査
令和7年10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 富士市富士岡字東川原 82番地13
家屋 番号 82番13
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 61.56平方メートル
2階 58.32平方メートル
共有者 A 持分3分の2
- 2 所 在 富士市富士岡字東川原
地 番 82番13
地 目 宅地
地 積 92.56平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 3 所 在 富士市富士岡字東川原
地 番 82番14
地 目 山林
地 積 56平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 4 所 在 富士市富士岡字東川原
地 番 82番28
地 目 山林
地 積 102平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分3分の1

第1 評価額

一括価格	
金1,400,000円	
内訳価格	
物件1 (建物)	金420,000円
物件2 (土地)	金360,000円
物件3 (土地)	金220,000円
物件4 (土地)	金400,000円

- 1 一括価格は、物件1～物件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2～物件4土地の内訳価格は物件1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1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	未登附属記建物あり (詳細は建物の特記事項参照)
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	地目：宅地
4	物件目録記載のとおり	地目：宅地
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> ・物件2土地に物件1主である建物(居宅)が存し、物件3及び物件4土地に物件1未登記附属建物(作業所)が存する。 ・物件2～物件4土地は一体となって物件1建物(主、未登記附属)の敷地として利用されていることから、各土地間の境界は判然としない。 ・物件3土地と同土地の東側隣地地番82-49の境界は判然としないほか、物件4土地と同土地の東側隣地地番82-50の境界も判然としない。 ・物件3土地は残地計算を行った地積測量図はあるが、物件2、物件4土地は地積測量図が法務局に備え付けられていない。 ・現地で物件2～物件4土地を概測した結果、登記簿地積の合計に比べて現況地積が小さいことから所謂「縄縮み」している可能性がある。 ・物件2～物件4土地に境界を示す境界標等は見当たらなかったため、正確な境界・地積の確認・確定は、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1建物は共有者A持分2/3の売却である。 ・物件2～物件4土地は共有者A持分各1/3の売却である。 		

※ 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2～物件4）

位置・交通	J R東海道本線「吉原」駅の北東方・直線距離約3.2 km 岳南電車「岳南富士岡」駅の東方・直線距離約540 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	富士市中心市街地の東方の富士岡地域内で、南北に流れる富士川水系一級河川「赤淵川」の右岸に位置し、一般住宅を主として共同住宅も介在するほか、未だ農地も見られる住宅地域。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 地勢 接道状況 その他	物件2 : 92.56 m ² 物件3 : 56 m ² 物件4 : 102 m ² 合計 250.56 m ² ほぼ整形 間口約18 m 奥行約13 m 画地は平坦地、地域的には南方に下方緩傾斜 堤管理用道路(通路)に等高に接面する中間画地 特になし
接面道路の状況	東側幅員約3 m舗装通路(建築基準法上の道路ではない)	
土地の利用状況	現況利用…物件2～物件4土地は一体となって物件1建物(主、未登記附属)の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	<p>上水道：あり（簡易水道） ガス配管：あり 下水道：あり</p> <p>（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。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件2～物件4土地は一体となって物件1建物（主、未登記附属）の敷地として利用されていることから、各土地間の境界は判然としない。 ・物件3土地と同土地の東側隣地地番82-49の境界は判然としないほか、物件4土地と同土地の東側隣地地番82-50の境界も判然としない。 ・物件3土地は残地計算を行った地積測量図はあるが、物件2、物件4土地は地積測量図が法務局に備え付けられていない。 ・現地で物件2～物件4土地を概測した結果、登記簿地積の合計に比べて現況地積が小さいことから所謂「縄縮み」している可能性がある。 ・物件2～物件4土地に境界を示す境界標等は見当たらなかったため、正確な境界・地積の確認・確定は、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1建物は共有者A持分2/3の売却である。 ・物件2～物件4土地は共有者A持分各1/3の売却である。 ・富士市役所建築土地対策課によると、物件3土地の東側で接面する道路は建築基準法上の道路ではなく、通路であるとのこと。したがって、現状は接道義務を充足していないため、原則として建物の建替え等はできないとのこと。 ・前記担当課において請求した建築計画概要書（居宅：昭和51年7月、作業所：昭和52年12月）の配置図によると、建物の接面道路は南方の市道「富士岡東川原3号線」が図示されている。 ・共有者Aの談によると、作業所では自動車部品の加工を行っていたが、土壌汚染はないとのこと。 ・上記作業所は、既存建物を取り壊して新たに建てられたことから、地下埋設物の有無については明確な端緒は見られないが、ないとは言えない。

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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51年10月新築 経過年数：約49年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕様	構造：軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造2階建 屋根：陸屋根 外壁：吹付けタイル、タイル等 内壁：化粧合板、繊維壁、ボード等 天井：化粧合板、敷目天井、ボード等 床：フローリング、Pタイル、畳等 設備：電気、給排水、衛生 その他：特になし
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：居宅 間取り：後添間取図参照
品等	普通
保守管理の 状態	やや劣る
建物の利用 状況	建物共有者Aが、主である建物を共有持分権に基づき家族とともに居宅として使用し、占有している。同人が未登記附属建物を共有持分権に基づき作業所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。

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・居宅は昭和51年新築、作業所は昭和52年新築であることから、建築時点を勘案すると、建物は「旧耐震基準」で建てられている。 ・居宅軒天、バルコニー手すりの塗装の剥がれや錆が見られた。 ・居宅2階の和室の畳、建具には犬による損傷が見られたほか、作業所2階の休憩所の天井に穴が開いた箇所が存在した。 ・共有者Aの談によると、以前、犬を居宅内で一匹飼育していたが、現在は庭で飼育しているとのこと。 ・同人の申し出により居宅2階の洋室の内部調査はできなかったが、ヒアリングを行って当該部分の間取図を作成した。 ・居宅には家財道具等が存在していたほか、作業所にはロッカー、テーブル、フォークリフト等の動産類が存在していた。 ・作業所の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はある。 <p style="text-align: center;">【物件1未登記附属建物の概況】</p> <p>種類：作業所</p> <p>構造：鉄骨造スレート葺2階建</p> <p>床面積：1階 約76㎡ 2階 約32㎡</p> <p style="text-align: right;">正確な床面積の確認・確定は専門家による調査・測量を要する。</p> <p>建築年月：昭和52年（富士市家屋名寄帳）</p>
-------------	---

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、対象物件は居宅及び自用の作業所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2～物件4（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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建 付 減 価 エ	※持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
2	48,300	0.72	92.56	0.90	1/3	960,000
3	48,300	0.72	56	0.90	1/3	580,000
4	48,300	0.72	102	0.90	1/3	1,060,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準） ※持分割合 1/3 は 0.333 とし て 査 定

公示地 富士-11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

58,200 円/m² × 99.8/100 × 100/102 × 100/118 ≒ 48,300 円/m²

◇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：公示地は、街路条件、環境条件に優れる。

イ 個 別 格 差：現状は建築基準法上の道路に接面していないため、原則として建物の建替え等はできない▲、方位+

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 1 (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/m ²) ア	現況延床 面積 (m ²) イ	現価率 ウ	※持分 割合 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1 (主)	220,000	119.88	0.03	2/3	530,000
1 (未附)	140,000	約 108	0.02	2/3	200,000
合 計					730,000

ウ 現価率

※持分割合 2/3 は 0.666 としして査定

物件 1 (主) : 経過年数等から経済的残存耐用年数はほぼ満了しているため、建物の維持管理の状況、建物用途、市場性等を考慮して3%と判定した。

(未附) : 経過年数等から経済的残存耐用年数はほぼ満了しているため、建物の維持管理の状況、建物用途、市場性等を考慮して2%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		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
		イ		
2	960,000	0.10	場所的利益	100,000
3	580,000	0.10	場所的利益	60,000
4	1,060,000	0.10	場所的利益	110,000
合 計				270,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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オ) 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	730,000	+270,000		0.70	0.60
2	960,000	-100,000	—	0.70	0.60	360,000
3	580,000	-60,000	—	0.70	0.60	220,000
4	1,060,000	-110,000	—	0.70	0.60	400,000
一 括 価 格 (合 計)						1,400,000

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、本件は共有者Aが有する建物が持分2/3及び各土地が持分1/3の売却であり、通常の売却と比べて有効需要が乏しく需要者は限定されること、現状は建築基準法上の道路に接面していないため、原則として建物の建替え等はできないこと、建物は「旧耐震基準」の建物であること、建築資材にアスベスト含有建材が使用されている可能性があること、建物内に残置物が存在すること、現況地積は登記地積と比べて小さい可能性があ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 地価公示地 富士-11

所 在：富士市中里字長沢172番40

価 格：58,200円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：221㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側6.0m市道

用 途 指 定 等：第一種住居地域

(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

1 位 置 図

2 公 図 写

3 建 物 配 置 図

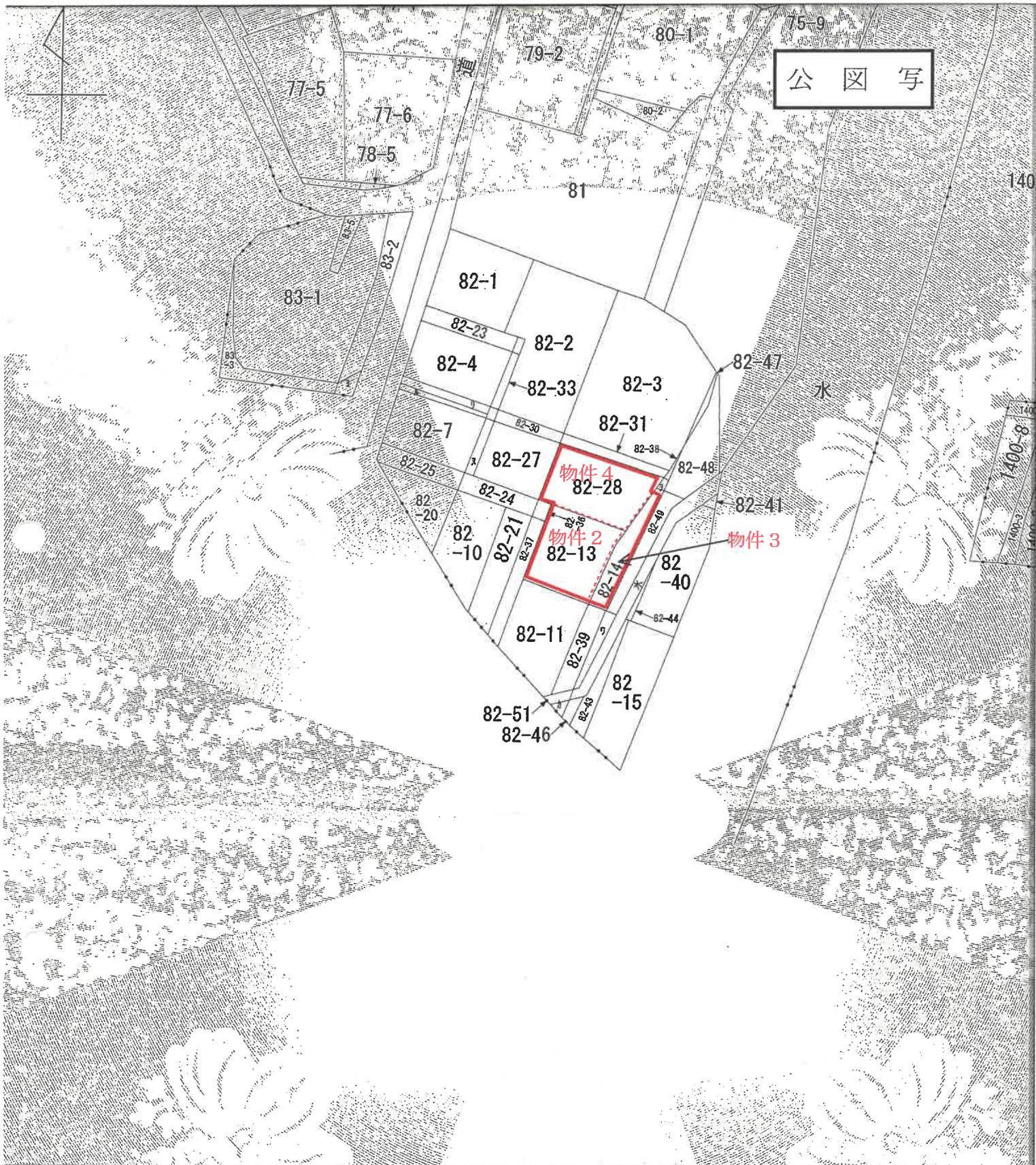
4 間 取 図

以 上



国土地理院HPより地理院地図を加工して作成した。

公 図 写



本図は、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る図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

S = 1 / 600

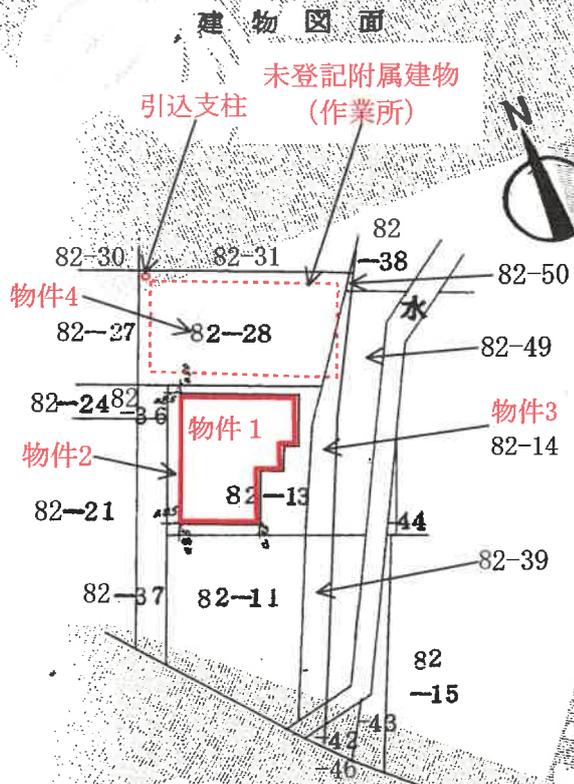
地番区域見出

在 富士市富士岡字東川原

地 番 82番13

建物配置図

平面図



昭和 61 年 10 月 28 日 作製年月日



作製者

土地家屋調査士

申請人

昭和五十年十月二日 登記

屋調査士会指定用紙

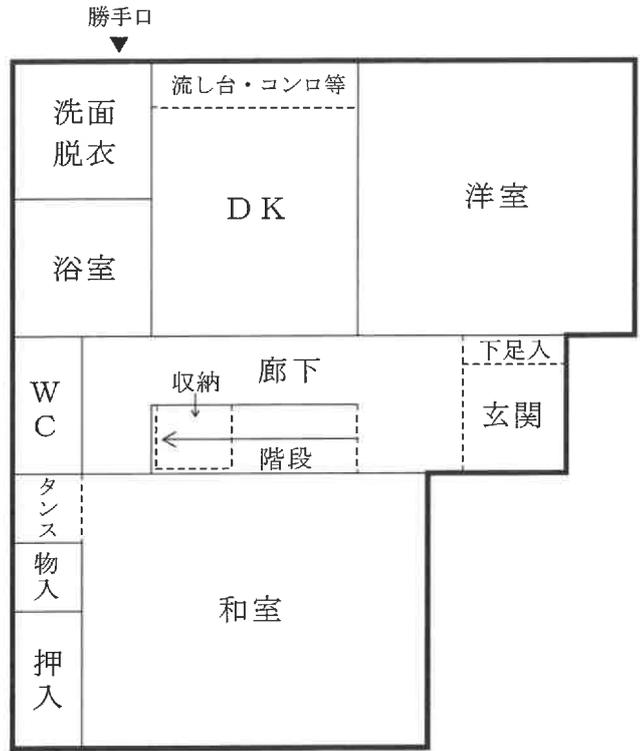
55.11.1.

建物配置図は、昭和51年10月28日作製の建物図面を基に、物件1建物等の配置を加筆して作成した。したがって、上記配置図は実測したものではないことにご留意下さい。

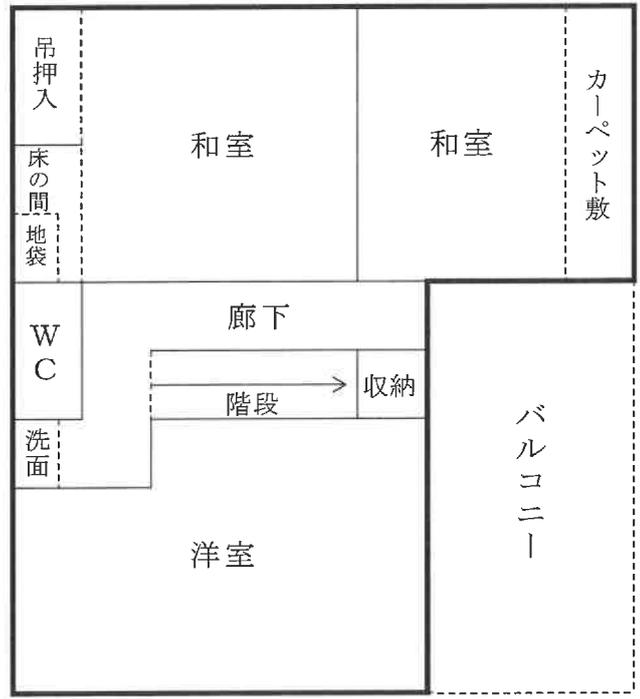
物件 1

間取図

主である建物



1階



2階

物件 1

未登記附属建物

