

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 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 (一棟の建物の表示)

所 在 富士市水戸島元町162番地1

建物の名称 ハイラーク富士駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 水戸島元町162番1の402

建物の名称 402号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 57.27平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 富士市水戸島元町162番2

地 目 宅地

地 積 525.84平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 富士市水戸島元町162番1

地 目 宅地

地 積 1457.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 .1万分の97



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の97



物 件 明 細 書

令和 8年 1月29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】

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】

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1】

管理費の滞納あり。

《 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。
- 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 (一棟の建物の表示)

所 在 富士市水戸島元町162番地1

建物の名称 ハイラーク富士駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 水戸島元町162番1の402

建物の名称 402号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 57.27平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 富士市水戸島元町162番2

地 目 宅地

地 積 525.84平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 富士市水戸島元町162番1

地 目 宅地

地 積 1457.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の97



物 件 目 録

土地の符号 2
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 1万分の97



令和7年(又)第 11号
令和7年 7月 8日受理
令和7年 9月 / 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 (一棟の建物の表示)

所 在 富士市水戸島元町162番地1

建物の名称 ハイラーク富士駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 水戸島元町162番1の402

建物の名称 402号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 57.27平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 富士市水戸島元町162番2

地 目 宅地

地 積 525.84平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 富士市水戸島元町162番1

地 目 宅地

地 積 1457.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の97



物 件 目 録

土地の符号 2
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 1万分の97



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	富士市水戸島元町17番1-402号ハイラーク富士駅前	
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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある — 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり (以下は月額) 管理費 8,700円 修繕積立金 9,960円	令和7年8月6日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和3年3月分～令和7年8月分 合計1,724,738円 (滞納管理費等に対する年18%の遅延損害金(373,671円), 弁護士費用(330,000円), 弁護士費用に対する年3%の損害金(8,327円)を含む)
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社静岡支店	
その他の事項	別紙「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1, 2) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <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	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1, 2) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (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)	
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

その他の事項

- 1 本件建物の郵便受けには、本件所有者の苗字が表示されていた。この他、本件所有者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。
- 2 本件建物の南側の和室と洋室の間の壁に陥没した穴が存在した。
- 3 本件マンションは、使用細則に従いペットの飼育が可能である。
- 4 管理規約には、滞納管理費等について、年18パーセントの遅延損害金及び弁護士費用等の諸費用を加算して請求できる旨及び区分所有者の特定承継人に対しても請求できる旨が定められている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 管理人	<p>1 本件マンションは、管理組合の委託を受けて、日本ハウズイング株式会社が管理しています。</p> <p>2 本件マンションの総戸数は102戸です。</p> <p>3 管理人は、月曜日、木曜日が午前8時から午後3時の間、火曜日、水曜日、金曜日が午前9時から午後4時の間、土曜日が午前9時から午後0時の間、それぞれ勤務しています。</p> <p>4 本件マンションは、使用細則に従ってペットを飼育することができます。</p> <p>5 駐車場は、敷地内にありますが、全戸分はありません。駐車料金は、1か月8000円です。使用するには管理組合との契約が必要です。</p> <p>(令和7年7月14日に聴取)</p>
■ A (所有者)	<p>1 本件建物は、私が亡母から相続し、私が一人で住居として使用しています。誰にも貸していません。但し、私は、仕事の関係で他の場所で生活することが多いです。</p> <p>2 本件建物は、亡母が所有しているところにトイレと洗面台の交換、壁紙の張り替えを行いました。</p> <p>3 本件建物は、私が小さいころに水道管から下の階に水が漏れたことがありましたが、修理済みです。</p> <p>4 本件建物は、電気は通っていますが、水道、ガスは6年くらい前から停止しています。トイレは大分汚れています。</p> <p>5 敷地内の駐車場は使用していません。</p> <p>6 ペットは飼育していません。</p> <p>7 本件建物内で不自然死等が起きたことはありません。</p> <p>(令和7年7月16日(電話)、同年8月13日に聴取)</p>
■ B (債権者代理人)	<p>1 私は、本件強制競売の申立債権者であるハイラーク富士駅前管理組合の代理人弁護士です。</p> <p>2 現在の本件所有者の滞納管理費等については、提出した滞納管理費等の回答書に記載のとおりです。これは、特定承継人である買受人に請求することになりますが、本件強制競売の請求債権が滞納管理費等ですので、本件強制競売の手続きの中で回収ができた滞納管理費等については、買受人に請求しないことになります。</p> <p>(令和7年8月19日(電話)に聴取)</p>

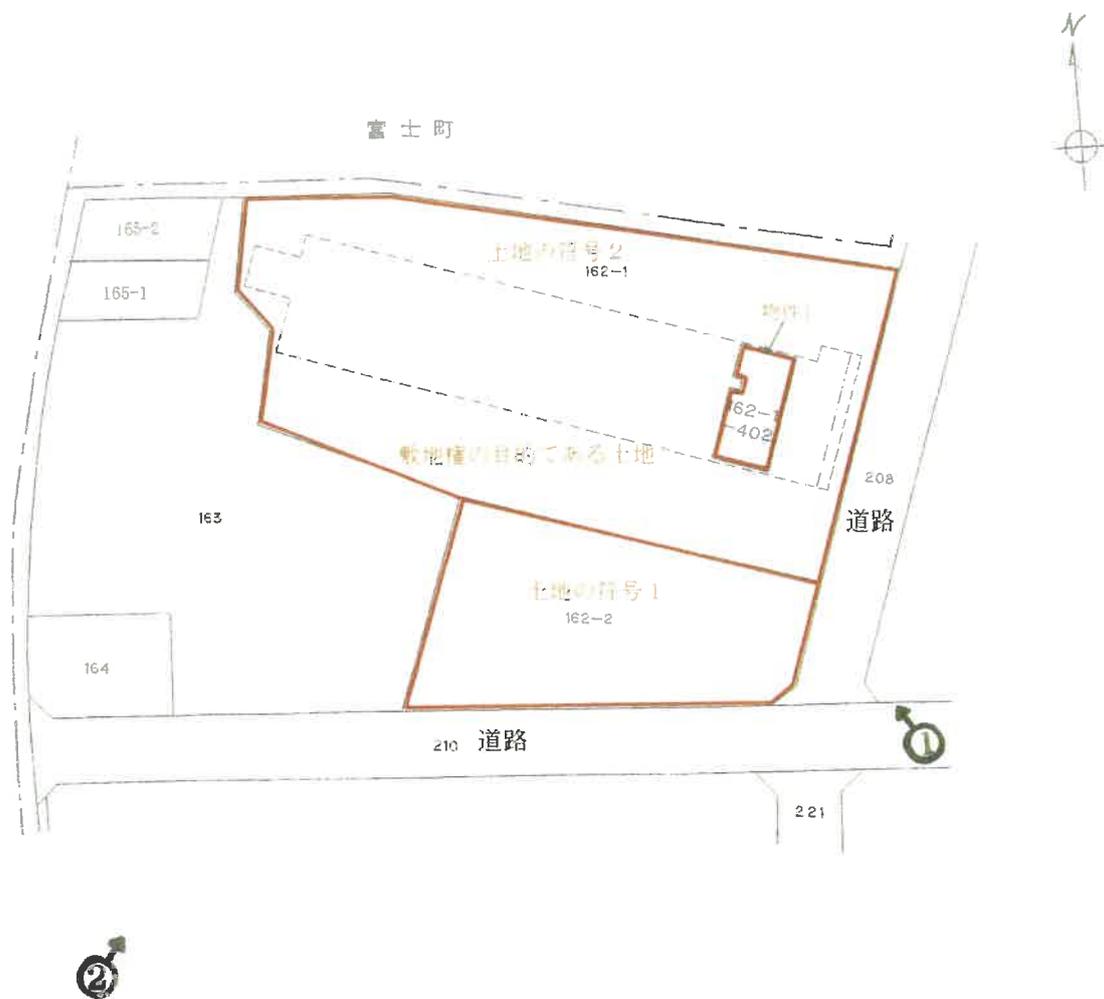
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 7月14日 (月) 9:50-10:05	物件所在地	物件確認, 全戸不在, 管理会社調査, 占有状況調査, 外観写真撮影, 通知書投函, 管理人から事情聴取
7年 7月16日 (水) 15:20-15:25	執行官室	所有者から事情聴取 (電話)
7年 7月29日 (火) : - :	執行官室	債権者 (管理組合) 代理人に滞納管理費等について照会 (ファックス, 回答あり)
7年 7月30日 (水) : - :	執行官室	所有者に現況調査期日通知書郵送
7年 8月 6日 (水) 10:55-11:00	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
7年 8月13日 (水) 9:50-10:15	物件所在地	所有者と面会, 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 8月19日 (火) 15:53-15:56	執行官室	債権者 (管理組合) 代理人から事情聴取 (電話)
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。</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ため, 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"/></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

土地建物位置関係図



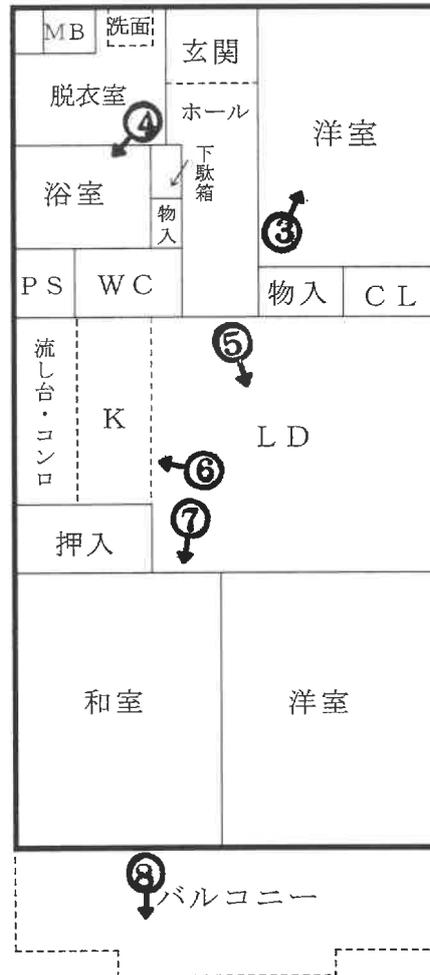
建物の存する部分 4階

↑
○ 写真撮影方向

間取図

物件 1

(専有部分の建物)



♂写真撮影方向

写真 1

物件 1 の存する建物 1 棟



写真 2

物件 1 の存する建物 1 棟



写真 3

建物内の状況



写真 4

建物内の状況

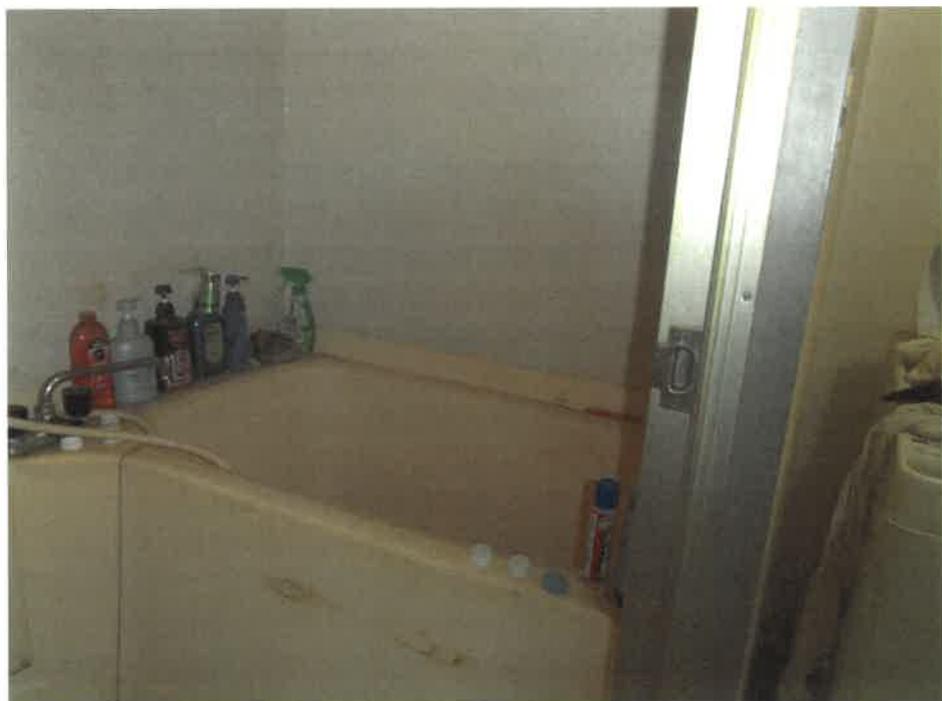


写真 5

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

バルコニーからの眺望



令和7年 (又) 第 11 号
令和7年 8月13日 現地調査
令和7年 8月29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 (一棟の建物の表示)

所 在 富士市水戸島元町162番地1

建物の名称 ハイラーク富士駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 水戸島元町162番1の402

建物の名称 402号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 57.27平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 富士市水戸島元町162番2

地 目 宅地

地 積 525.84平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 富士市水戸島元町162番1

地 目 宅地

地 積 1457.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の97



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の97



第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金1,810,000円

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状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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 上記評価額は引受けとなる敷金等がある場合は当該預り金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	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件マンションは、14階建「ハイラーク富士駅前」の4階部分に所在する区分所有建物である。 ・ 本件所有者は管理費等の滞納がある。 ・ 管理規約によると、第27条（承継人に対する債権の行使）管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。また、第61条（管理費等の徴収）未払金について、年利18%の遅滞損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して請求することができる旨の規定あり。 ・ 敷地権の目的である土地符号1「162番2」は駐車場の敷地として、符号2「162番1」は建物の敷地として一体的に使用されている。 		

※ 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

位置・交通	JR東海道本線「富士」駅の西方・直線距離約350m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	富士市中心市街地の南西方で、南北に走る「富士大橋通り」東側の土地区画整理事業施行済の地域に位置し、街区・街路が整然と整備されているほか、周辺にビジネスホテル、マンション、公園等も立地している商住混在地域。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 商業地域 80% 400% 準防火地域 「富士駅周辺土地区画整理事業」昭和37年～平成10年施行完了
画地の状況	地積(登記) 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	1983.71㎡(符号1、符号2土地の合計) ほぼ整形 別添「公図」参照 平坦地 南側及び東側道路と等高に接面する角地 特になし
接面道路の状況	南側幅員約6m舗装市道(建築基準法上の道路) 東側幅員約6m舗装市道(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用…地上14階建の本件専有部分が存する建物敷地、 駐車場敷地 目的外建物の有無…なし 周囲等の状況…日照、通風は普通 周囲はビジネスホテル、マンション、駐車場、鉄道軌道が存する。 その他…敷地内に駐車場が存する。	

供給処理施設	<p>上水道：あり 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"> ・土地符号1に駐車場、符号2の北東側に自転車置場が存在する。 ・一棟の建物北側に集会室（規約共用部分）等が存在する。 ・建物敷地の北方でJR東海道本線、JR身延線の軌道が東西に配されている。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	「ハイラーク富士駅前」
建物の用途	住宅（総戸数102戸）
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56年10月新築 経過年数：約44年 経済的残存耐用年数：約11年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造14階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：吹付けタイル その他：—
設 備 等	エレベーター 駐車場 ※特記事項参照 自転車置場、集会室
建物の品等	使用資材及び施工：普通
管理の形態等	管理組合：有 名称：ハイラーク富士駅前管理組合 管理方式：委託 管理会社：日本ハウズイング株式会社（静岡支店） 管理形態：管理人は下記のとおり勤務している。 <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>月曜日、木曜日 8時～15時 火曜日、水曜日、金曜日 9時～16時 土曜日 9時～12時</p> </div>
管理の状況	普通
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模修繕は現時点において実施の予定はないが、数年前前に実施され、外壁塗装やベランダの金属製手すりの交換等がなされたとのこと。また、ペットは、使用細則に従い飼育することができるとのこと。 ・敷地内の駐車場は各戸に1台確保することができないとのこと。駐車場を利用するには管理組合との契約が必要で駐車料金は月額8,000円とのこと。 ・本件建物は新耐震基準（昭和56年6月1日施行）後に新築されているものの、建物の建築開始時期を勘案すると、旧耐震基準で建てられた可能性が高い。

(2) 専有部分の概要

構造種類	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建 居宅
位置	4階(402号室) 主要開口部の方位：南向き、北側玄関
床面積	57.27㎡(登記面積)
間取り	3LDK(後添間取図参照)、バルコニー有
仕様	天井：クロス、化粧合板等 床：フローリング、畳等 内壁：クロス等 設備：浴室、キッチン、トイレ等 その他：—
維持管理の状態	劣る
管理費等	管理費：月額8,700円(令和4年7月分まで9,000円) 修繕積立金：月額9,960円 滞納額：あり(令和7年8月6日現在) 管理費滞納額：474,900円(令和3年3月～令和7年8月分) 修繕積立金滞納額：537,840円(令和3年3月～令和7年8月分) (注) その他の損害金、遅延損害金・弁護士費用等は執行官の現況調査報告書を参照されたい。
専有部分の利用状況等	建物所有者が住居として使用し、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	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約によると、第27条(承継人に対する債権の行使)管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。また、第61条(管理費等の徴収)未払金について、年利18%の遅滞損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して請求することができる旨の規定あり。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ・所有者の談によると、水道・ガスは6年程前から停止しているとのこと。以前、水道管の不具合から階下の部屋に漏水したことがあったが、この修理は済んでいるとのこと。トイレと洗面台の交換、内壁クロスの張替えを行ったことがあるとのこと。 ・水回り部分は、6年程前から使用していないとのことから使用の可否は不明である。 ・内壁クロスに黄ばみ、和室の内壁に陥没穴、襖に破損等が見られたほか、家財道具、衣類、骨壺箱等が存在していた。

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、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
300,000	57.27	0.14	2,410,000

ア 再調達原価：採用した登記面積に応じて上記のとおり査定した。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数 44 年、経済的残存耐用年数 11 年、観察減価 30%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = 11 年 ÷ (44 年 + 11 年) × (1 - 0.30) = 0.14

2 敷地権価格

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
符1	81,000	0.73	525.84	0.92	97/10000	280,000
符2	81,000	0.73	1457.87	0.92	97/10000	770,000
合 計						1,050,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

公示地 富士-24

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $83,400 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/103 \times 100/100 \div 81,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：公示地は街路条件にやや劣るが、環境条件にやや優れるため、結果として格差なし。

イ 個別格差：画地規模▲、環境▲、角地+

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の経過年数、土地と建物の適応状況等を考慮して査定した。

オ 敷地権割合：物件目録記載のとおり

3 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ=オ
2,410,000	1,050,000	1.30	1.00	4,500,000

ウ 価格補正：周辺のマンション取引価格水準を考慮して補正した。

エ 個別格差：階層、位置、品等を考慮して判定した。

II 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正率 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
672,000	1.00	0.15	0.80	3,580,000

ア 総 収 益：評価時点現在の当該地域における標準的、一般的な賃料を想定し、次のとおり求めた。

$$56,000 \text{ 円 (月額)} \times 12 \text{ ヶ月} = 672,000 \text{ 円 (年額)}$$

イ 家賃等補正：必要なし。

ウ 粗利回り：近隣の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し査定した。

エ その他補正率：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。
 本件においては、個別性を反映した積算価格を重視し、収益価格を参考に留め、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
① 積算価格	4,500,000	—	4,500,000
② 収益価格	—————		3,580,000
③ 調整後の価格			4,500,000

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

前記で求めた調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
4,500,000	1.00	0.65	0.62	1,810,000

イ 市場性修正：この種の中古マンション市場の取引動向等を考慮して判定した。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：売却に至る間の管理費、修繕積立金の滞納相当額（元本のみ）を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示地 富士-24

所 在：富士市水戸島1丁目26番7
「富士市水戸島1-3-9」

価 格：83,400円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：177㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南西側4m市道

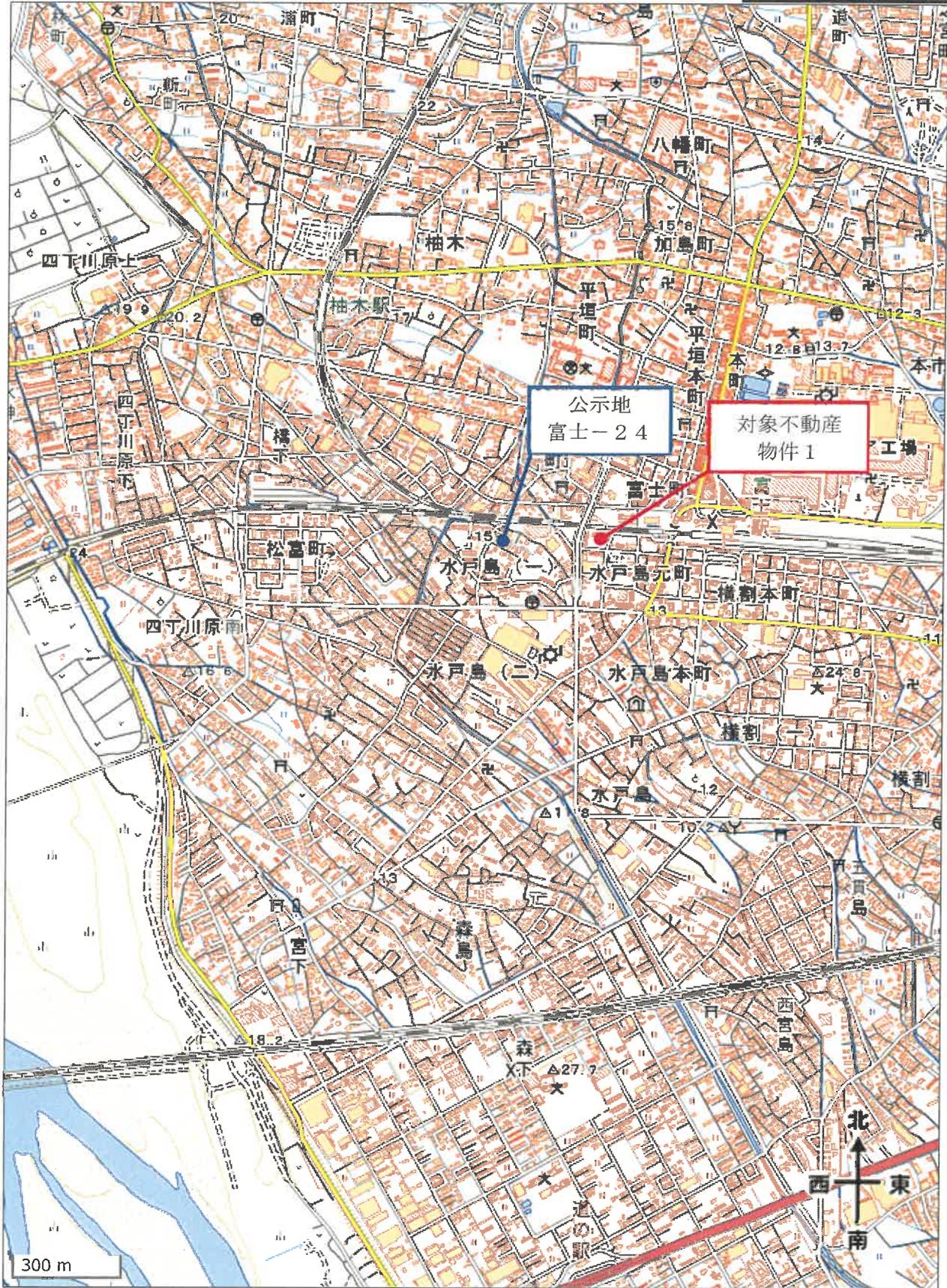
用途指定等：第二種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

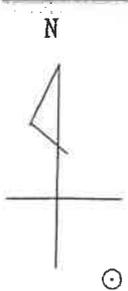
第7 附属資料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建物配置図
- 4 間 取 図

以 上



国土地理院HPより地理院地図を加工して作成した。



地区外

公 図 写



184 (座標値種別：図上測定)

S = 1 / 500

地番区域見出

水戸

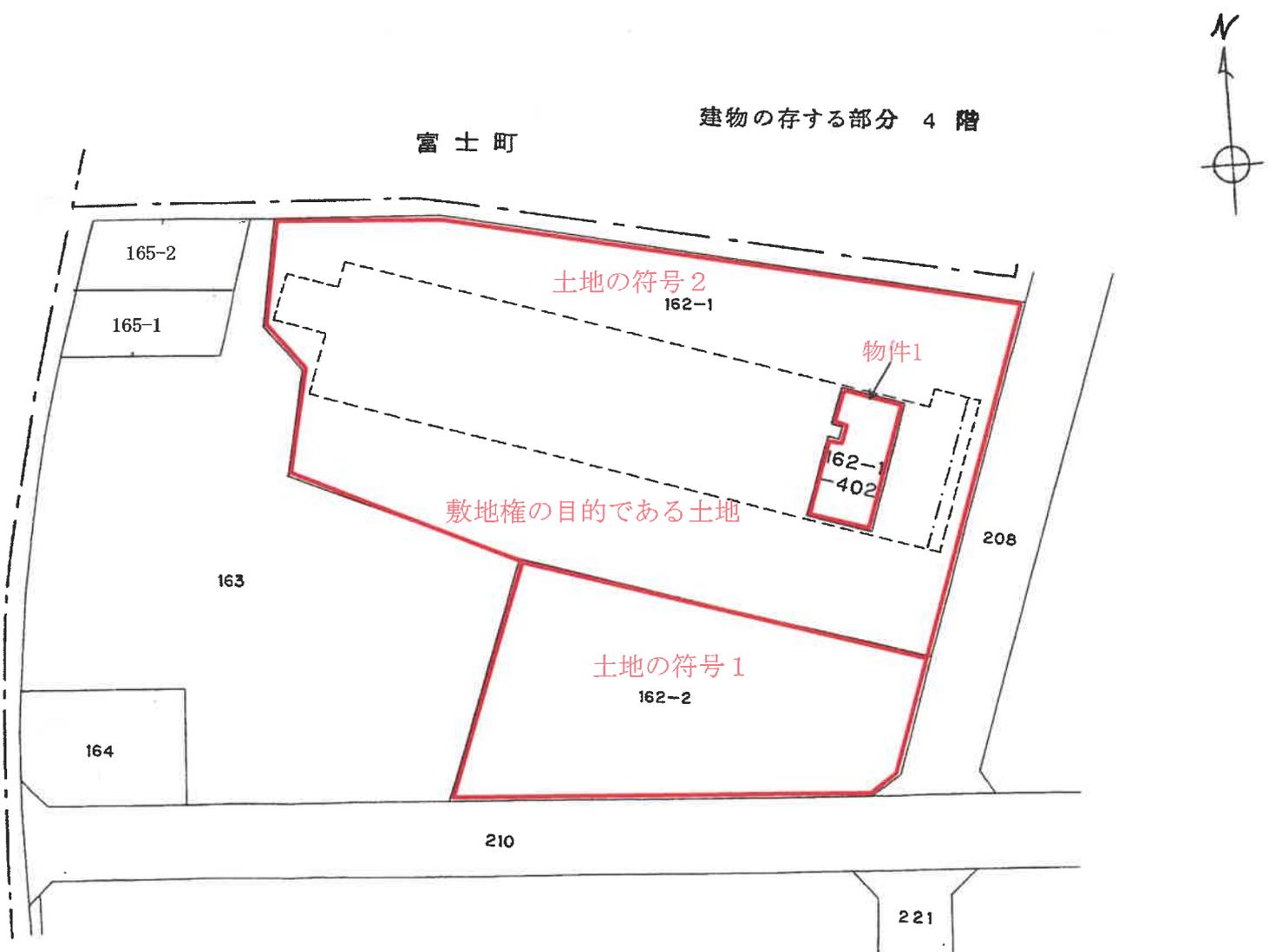
在 富士市水戸島元町

地 番 162番2

建物配置図

家屋番号	水戸島元町 162番1の402
建物の所在	富士市水戸島元町162番地1

建物図面



8月4日作製)	嘱託者	岳南広域都市計画 富士駅周辺土	縮尺	1/500
		施行者 富士市		
		代表者 富士市長		

H.N. No. 15.

建物配置図は、平成10年8月4日作製の建物図面を基に、物件1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
(専有部分の建物)

