

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7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

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 8月26日 午前 8時30分から 令和 8年 9月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 9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 9月30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 9月10日 午後 1時00分から 令和 8年 9月10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 7月27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、開札日の翌日に特別売却が実施されます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 富士市岩淵字沢上
地 番 54番1
地 目 宅地
地 積 166.94平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

- 2 所 在 富士市岩淵字沢上
地 番 54番2
地 目 宅地
地 積 138.84平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

- 3 所 在 富士市岩淵字沢上
地 番 63番5
地 目 宅地
地 積 6.61平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路(一部宅地)

共有者 亡A相続財産 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

- 4 所 在 富士市岩淵字古谿54番地1、54番地2

家屋 番号 54番1の1

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 132.72平方メートル
2階 23.18平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約16平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 2月17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1～4】

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4】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

隣地(西側官地)との境界が不明確である。

【物件番号3】

隣地(地番63番4及び地番62番2)との境界がいずれも不明確である。

《 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 富士市岩淵字沢上
地 番 54番1
地 目 宅地
地 積 166.94平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

2 所 在 富士市岩淵字沢上
地 番 54番2
地 目 宅地
地 積 138.84平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

3 所 在 富士市岩淵字沢上
地 番 63番5
地 目 宅地
地 積 6.61平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路(一部宅地)

共有者 亡A相続財産 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

4 所 在 富士市岩淵字古谿54番地1、54番地2
家屋 番号 54番1の1

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 132.72平方メートル
2階 23.18平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約16平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

令和7年（ケ）第21号

令和7年9月9日受理
令和7年 11月 5日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所富士支部

執行官 杉 山 聡 印

物 件 目 録

1 所 在 富士市岩淵字沢上

地 番 5 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 6 6 . 9 4 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

2 所 在 富士市岩淵字沢上

地 番 5 4 番 2

地 目 宅地

地 積 1 3 8 . 8 4 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

3 所 在 富士市岩淵字沢上

地 番 6 3 番 5

地 目 宅地

地 積 6 . 6 1 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

4 所 在 富士市岩淵字古谿 5 4 番地 1、5 4 番地 2

家屋 番号 5 4 番 1 の 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 132.72平方メートル
 2階 23.18平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

不動産の表示	物件4の所在：富士市岩淵字沢上54番地1、54番地2 その余は、「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡県富士市岩淵54番地の1		
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	☒ 概ね公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 概ね建物配置図（概略）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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に、主に下記建物を共有して占有している ☐ 「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	共有者亡A相続財産には、特別代理人Cが、共有者破産者Bには、破産管財人Dが、それぞれ選任されている（物件3・4につき同じ）。		
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 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：車庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約16㎡		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが内部に動産を残置した状態で、主である建物を居宅（空室）として、未登記附属建物を車庫として占有している ☐ 「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（ただし、後記のとおり、物件3土地の一部も敷地に含まれている） ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	主である建物 昭和40年8月31日建築（登記簿の記載） 未登記附属建物 建築年月日不詳		
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 ☒ 概ね建物配置図（概略）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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	静岡県富士市岩淵54番地の1 付近	
土地	物件 3	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路一部宅地（物件 3 ）	
形状	☒ 概ね公図のとおり ☒ 概ね建物配置図（概略）のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☒ その他の者ら ☒ 南側宅地部分を土地共有者らが物件4主である建物の敷地として利用し、その余の部分は公衆用道路として利用されている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
その他の事項	1 本土地は、南側の一部を除き、市道沢上2号線の道路敷として利用されている。 2 富士市役所建設総務課によれば、本土地は、官民境界確定の結果、北側の大部分が官地として市道の一部に供され、南側の若干の部分が民地として宅地に供されているとのことである。 3 本土地と北及び西側官地（順に、63-4、62-2）との各境界は、いずれも外観上判然としない。	
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 ☐ 土地建物位置概略図のとおり	

(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 本物件は、東側で県道岩淵富士川停車場線に、北側で市道沢上2号線にそれぞれ接する。
- 2 北側隣地（登記簿の記載は下表のとおり）の現況はいずれも道路である。

地番	地目	地積	所有者
6 2 - 2	公衆用道路	3 6 m ²	庵原郡富士川町
6 3 - 4	公衆用道路	4 6 m ²	庵原郡富士川町

- 3 本件調査受命当時、登記簿上、本件建物所在地の小字名と敷地である物件1及び2土地の小字名が異なっていたため、静岡地方法務局富士支局に確認したところ、後に、建物所在地の当初の小字名であった「古谿」が敷地の小字名である「沢上」に改められた。
- 4 公図上、物件2土地の西側に水路が存するが、現況においては見当たらない（写真3）。よって、水路の位置及び形状等は不明であり、物件2土地と西側官地（水路）との境界は不明確である。
また、物件2土地と南側隣地（5 4 - 4）との境界付近に、境界標様の杭が打たれており（写真4）、これが、上記官地（水路）との境界を示すものだとすると、物件4未登記附属建物（車庫）は、同官地上に跨がって存する可能性がある。物件2土地の形状、地積等の確定には専門家による測量等の調査を要するものと思料する。
- 5 物件1及び2土地の利用形態について
物件1土地は、専ら主である建物の敷地として利用されている。一方、物件2土地は、主に庭及び未登記附属建物（車庫）の敷地として利用されている。
- 6 物件1～3土地相互の境界は外観上判然としない。
- 7 本物件周辺は、北から南に向かって緩やかな下り傾斜となっている。
- 8 主である建物北西側外壁に建物を取り壊したような跡があり（写真6）、物件2土地上に建物の基礎とも見てとれるコンクリートの枠がある（写真7）。
- 9 物件2土地上にナンバープレートのない自動車が残置されている（写真5）。また、未登記附属建物（車庫）内に車検が切れた亡A名義の軽自動車が残置されている（写真3）。
- 10 主である建物は、保守管理がなされぬまま相当長期間が経過しているものと思われ、外壁に亀裂が生じ、床や天井が抜け落ちている箇所があるなど朽廃の程度が著しい（写真2、8、9、10、13参照）。
- 11 南側隣地（5 4 - 4）に引き込まれた水道管が、物件2土地内を経由している可能性がある。詳細は評価書を参照されたい。
- 12 公法上の規制及び供給施設の詳細等については、評価書を参照されたい。

(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
■D (共有者破産者B破産管財人)	1 私は、共有者破産者Bの破産管財人です。Bの破産申立書によれば、入退院を繰り返した後、Aは令和6年4月30日に亡くなったとのことなので、主である建物に最後まで居住していたのは、Aと推察されます。 2 現在、主である建物は、荒れ果てた空き家の状態です。建物の裏口からしか出入りができません。鍵は私が所持しています。

(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
令和7年9月9日（火） ：－：	当庁執行官室	間取図交付申請（郵送） 富士市役所
令和7年9月17日（水） 13：02－13：22	静岡地方法務局 富士支局	登記事項証明書及び公図交付申請（窓口） 建物所在地の小字名につき調査
令和7年9月17日（水） 15：07－15：35	物件所在地 （1回目）	現況調査，写真撮影（外観）
令和7年9月22日（月） 11：43－11：54	当庁執行官室	共有者破産者B破産管財人Dと電話連絡 占有関係等聴取
令和7年9月24日（水） 8：43－9：00	富士市役所 建設総務課	接面道路及び物件3土地の用途につき調査
令和7年9月24日（水） 10：40－10：50	静岡地方法務局 富士支局	登記事項証明書交付申請（窓口）
令和7年10月6日（月） 11：15－11：57	物件所在地 （2回目）	現況調査（建物内立入）、写真撮影 ＜評価人同行＞
令和7年10月7日（火） ：－：	当庁執行官室	軽自動車車両照会（郵送） 軽自動車検査協会静岡事務所沼津支所
（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7年10月6日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Eを立ち会わせ、破産管財人Dから借用した鍵により開錠し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。 ☐		

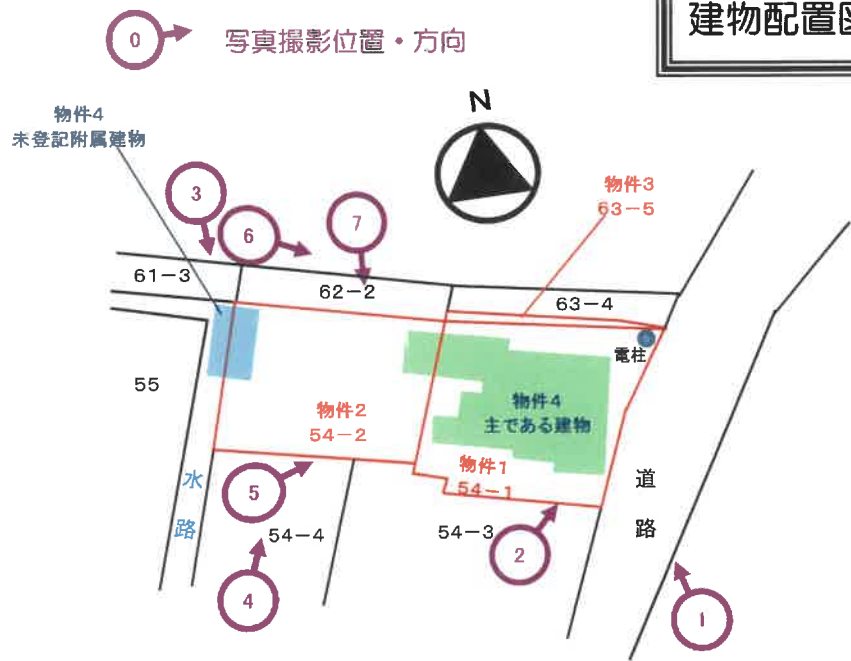
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図抄本

0 写真撮影位置・方向

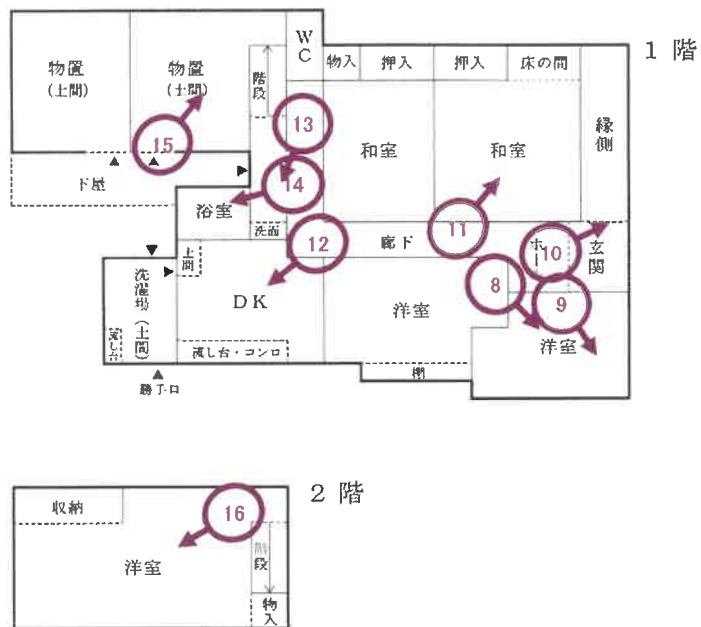


建物配置図（概略）



間取図（物件4）

主である建物



未登記附属建物



1



2

外壁に生じた亀裂



3

物件4未登記附属建物



4

物件4未登記附属建物

境界標様の杭



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



求 意 見 書

興津 康博 殿

令和 8年 5月22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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8 年 5 月 25 日
評価人

興津 康博



物 件 目 録

1 所 在 富士市岩淵字沢上
地 番 54番1
地 目 宅地
地 積 166.94平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

2 所 在 富士市岩淵字沢上
地 番 54番2
地 目 宅地
地 積 138.84平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

3 所 在 富士市岩淵字沢上
地 番 63番5
地 目 宅地
地 積 6.61平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路(一部宅地)

共有者 亡A相続財産 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

4 所 在 富士市岩淵字古谿54番地1、54番地2
家屋 番号 54番1の1

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 132.72 平方メートル
2 階 23.18 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 16 平方メートル

共有者 亡 A 相続財産 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

(別紙)

[illegible]

令和7年 (ケ) 第21号
令和7年10月 6日 現地調査
令和7年10月31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 富士市岩淵字沢上

地 番 54番1

地 目 宅地

地 積 166.94平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

2 所 在 富士市岩淵字沢上

地 番 54番2

地 目 宅地

地 積 138.84平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

3 所 在 富士市岩淵字沢上

地 番 63番5

地 目 宅地

地 積 6.61平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

4 所 在 富士市岩淵字古谿54番地1、54番地2

家屋 番号 54番1の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	132.72平方メートル
	2階	23.18平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 5, 3 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 7 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 4 2 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 2, 1 8 0, 0 0 0 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1、物件2土地の内訳価格は物件4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4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	大部分は公衆用道路、一部が宅地として利用されている。
4	物件目録記載のとおり	未登記附属建物あり (詳細は建物の特記事項参照)
特 記 事 項		
・物件1、物件2土地の上に物件4建物が存する。 ・物件1、物件2土地と物件3土地の一部は一体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1～物件3各土地間の境界、物件2土地と西側官有地との境界、物件3土地と北及び西側官有地（63-4、62-2）との境界は判然としないほか、公図上、物件2土地の西側に水路が存在するが、現況は水路の形態・機能は見られないことから、正確な境界・地積の確認・確定は、官民所有者立会いの上、専門家による調査・測量を要する。		

※ 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3）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「富士川」駅の北方・直線距離約 7 2 0 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	富士市中心市街地の西方の岩淵地域内で、南北に走る県道「岩淵富士川停車場線」(旧東海道)沿いに位置する一般住宅が建ち並ぶ中に保育園、幼稚園、小学校、まちづくりセンター等の公共施設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 第二種中高層住居専用地域 6 0 % 1 5 0 % — 高度地区(第1種) 最高限度 2 0 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 1 : 1 6 6 . 9 4 m ² 物件 2 : 1 3 8 . 8 4 m ² 物件 3 : 6 . 6 1 m ² 合計 3 1 2 . 3 9 m ² 物件 1、物件 2 土地の一体画地としてほぼ整形 間口: 約 1 1 . 5 m 奥行: 約 2 6 . 5 m 物件 1 土地は平坦地、物件 2 土地は南方へ下方緩傾斜。敷地内に段差(高低差)あり。地域的には南方と東方に下方緩傾斜。 東側県道と等高に接面し、北側市道とは高低差を有する角地。 物件 3 土地の大部分は公衆用道路、一部が宅地として利用されている。
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約 6 . 5 m 舗装県道(建築基準法上の道路) 北側幅員約 2 . 8 ～ 3 . 6 m 舗装市道(同上)	
土 地 の 利 用 状 況	現 況 利 用…物件 1、物件 2 土地と物件 3 土地の一部は、物件 4 建物の敷地として利用されている。物件 2 土地は、庭や目的外建物(車庫)の敷地としても利用されている。物件 3 土地の大部分は公衆用道路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（本件に引込み管なし） 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	・富士市役所建築土地対策課によると、北側市道は建築基準法42条2項道路とのこと。 ・物件1、物件2土地と物件3土地の一部は一体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1～物件3各土地間の境界、物件2土地と西側官有地との境界、物件3土地と北及び西側官有地（63-4、62-2）との境界は判然としないほか、公図上、物件2土地の西側に水路が存在するが、現況は水路の形態・機能は見られないことから、正確な境界・地積の確認・確定は、官民所有者立会いの上、専門家による調査・測量を要する。 ・固定資産公課証明書によると、物件3土地は公衆用道路と認定され非課税となっている。 ・未登記附属建物（車庫）は、物件2土地の西側官有地に跨がって存する可能性がある。 ・物件2土地にナンバープレートのない自動車、車庫に車検切れの自動車が存在する。 ・物件2土地は雑草が繁茂していた。 ・物件2土地内に建物を取り壊した跡と思われるコンクリート基礎が存在する。 ・建物解体跡が残っていることを勘案すると、地下埋設の存否は、その存在を示す明確な端緒は認められなかったが、ないとは言えない。 ・物件2土地南側隣地地番54-4の上水道は、物件2土地の北側道路に敷設された上水道から物件2土地を経由して給水されている可能性がある。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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40年8月新築 経 過 年 数：約60年 経済的残存耐用年数：満了している。
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：塗り壁、亜鉛メッキ鋼板 内 壁：繊維壁、ジュラク、クロス等 天 井：板、化粧合板等 床：板、カーペット、畳、土間等 設 備：電気、給排水、衛生（使用可否は不明） 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：一般住宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	劣る
保 守 管 理 の 状 態	劣る（屋根・外壁、天井・床・内壁に破損した箇所あり）
建 物 の 利 用 状 況	建物共有者らが、建物に動産を残した状態で主である建物を住居（空き家）として、未登記附属建物を車庫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	・主である建物の屋根・外壁、天井・床・内壁に破損した箇所があるほか、未登記附属建物（車庫）の屋根・外壁にも破損した箇所がある。 ・建物は老朽化が著しく廃屋状態である。 ・建物内にタンス、ベッド、洗濯機等の動産類が存在していた。 【物件4 未登記附属建物の概況】 種 類：車庫 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：約16㎡ 建築時期：不詳

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3（土地）

上記土地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	51,000	0.88	166.94	0.90	6,740,000
2	51,000	0.88	138.84	0.90	5,610,000
3	51,000	0.05	6.61	—	20,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 富士－29

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$49,500 \text{ 円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/97 \div 51,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地は環境条件にやや優れるが街路条件に劣る。

イ 個別格差：物件1、2…規模・形状・地勢・要セットバック▲、方位・角地＋
物件3…大部分が公衆用道路として利用されていることから相応の
減価が認められる。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1、2…建物と敷地との適応状態等を考慮した。
物件3…建付減価なし。

② 物件 4（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
4（主）	155,000	155.90	0.01	240,000
4（未附）	用途、面積、品等、維持管理の状況等を考慮して査定			10,000
合 計				250,000

ウ 現価率

物件 4（主）：経過年数等から経済的耐用年数は満了しているため、現在の建物状況、維持管理の状況、市場性を考慮して 1%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	6,740,000	0.40	法定地上権	2,700,000
2	5,610,000	0.40	法定地上権	2,240,000
合 計				4,940,000

イ 土地利用権等割合：物件 4 建物（主・未附）の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) (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	6,740,000	－2,700,000		0.70	0.60	1,700,000
2	5,610,000	－2,240,000		0.70	0.60	1,420,000
3	20,000	—		0.70	0.60	10,000
4	250,000	＋4,940,000	—	0.70	0.60	2,180,000
一 括 価 格 (合 計)						5,310,000

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、境界に不分明な箇所があること、車庫は官有地に跨がって存する可能性があること、建物は老朽化が著しいこと、残置物や自動車が2台放置されてい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－29

所 在：富士市中之郷字新町3659番5

価 格：49,500円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側4.8m市道

用途指定等：第二種中高層住居専用地域

(建蔽率60%、容積率150%)

地 域 の 概 要：一般住宅の中に寺院等が見られる住宅地域

第7 附属資料

1 位 置 図

2 公 図 写

3 建物配置図

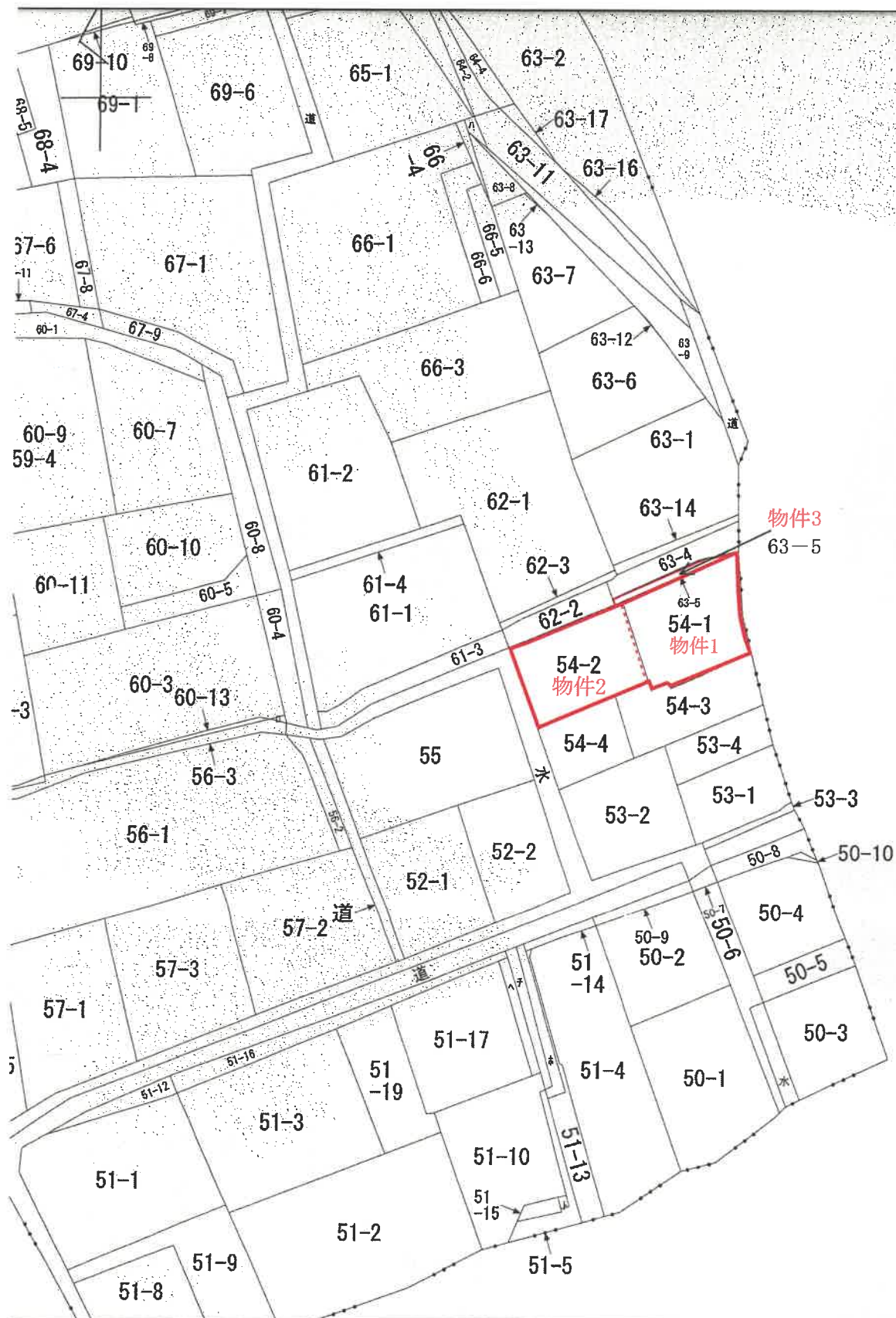
4 間 取 図

以 上



国土地理院HPより地理院地図を加工して作成した。

公 函 写



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。

$$S = 1 \text{ } / \text{ } 6 \text{ } 0 \text{ } 0$$

地番区域見出

所 在 富士市岩淵字沢上

地番 54番1

精度

座標系

建物配置図

建物図面

静岡県立総合資料館

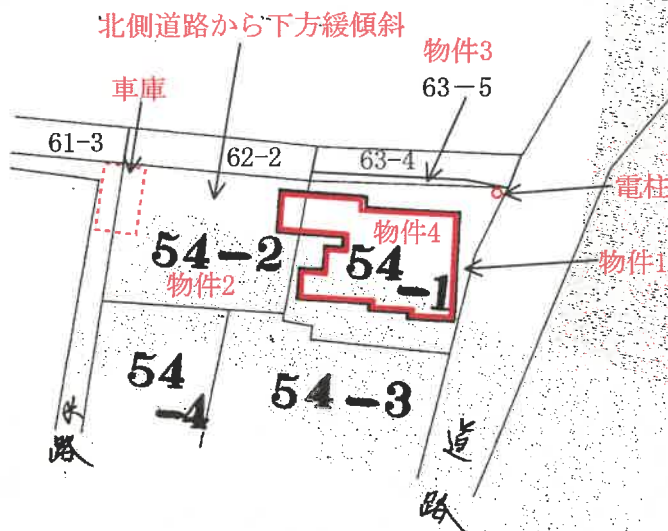
作製年月日
昭和四十二年八月八日

作製者

庵原郡富士川町
土地家屋調査士

申請人

庵原郡富士川町



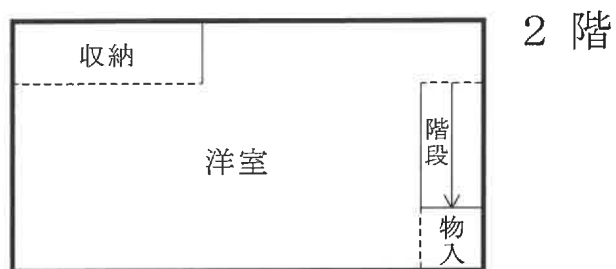
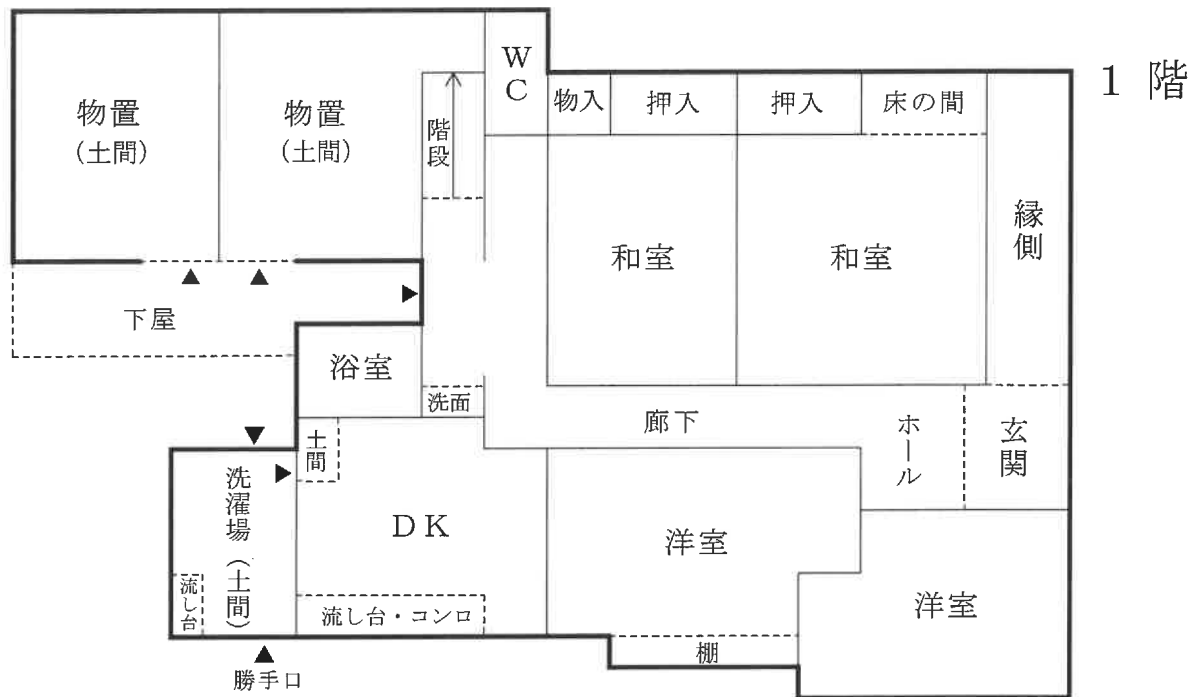
坪単価計算式	
1 階	
27.5 x 6.91 = 190.285	
2.70 x 5.87 = 15.759	
1.87 x 1.82 = 3.3934	
2.74 x 3.82 = 10.4668	
9.46 x 8.09 = 76.5514	
2.64 x 6.58 = 17.3712	
2.74 x 2.50 = 6.85	
計	182.7294
2 階	
2.27 x 5.76 = 13.0512	

県土地家屋調査士会指定用紙)

542.9.8登記

建物配置図は、昭和42年8月8日作製の建物図面を基に、物件4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 4
主である建物



未登記附属建物

