

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 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 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 富士市原田字神戸東
地 番 1120番11
地 目 宅地
地 積 202.45平方メートル

所有者 A

2 所 在 富士市原田字神戸東
地 番 1120番14
地 目 宅地
地 積 7.21平方メートル

(現況)

地 目 用悪水路

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 富士市原田字神戸東
地 番 1120番15
地 目 宅地
地 積 25.64平方メートル

(現況)

地 目 用悪水路

共有者 A 持分6分の1



物 件 目 録

4 所 在 富士市原田字神戸東 1120番地11

家屋 番号 1120番11

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 65.41平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 5月28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2, 3】

本件共有者及び売却対象外の共有持分を有する者らが占有している。

【物件番号4】

Bが占有している。同人は所有権を主張している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2, 3】

本件土地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収益できるとは限らない。

《 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 富士市原田字神戸東
地 番 1120番11
地 目 宅地
地 積 202.45平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 富士市原田字神戸東
地 番 1120番14
地 目 宅地
地 積 7.21平方メートル

(現況)

地 目 用悪水路

共有者 A 持分4分の1

- 3 所 在 富士市原田字神戸東
地 番 1120番15
地 目 宅地
地 積 25.64平方メートル

(現況)

地 目 用悪水路

共有者 A 持分6分の1



物 件 目 録

4 所 在 富士市原田字神戸東 1120番地11

家屋 番号 1120番11

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 65.41平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第 28号
令和7年12月 3日受理
令和8年 2月 10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 富士市原田字神戸東
地 番 1 1 2 0 番 1 1
地 目 宅地
地 積 2 0 2 . 4 5 平方メートル
所有者 A

2 所 在 富士市原田字神戸東
地 番 1 1 2 0 番 1 4
地 目 宅地
地 積 7 . 2 1 平方メートル
共有者 A 持分4分の1

3 所 在 富士市原田字神戸東
地 番 1 1 2 0 番 1 5
地 目 宅地
地 積 2 5 . 6 4 平方メートル
共有者 A 持分6分の1

4 所 在 富士市原田字神戸東 1 1 2 0 番地 1 1
家屋 番号 1 1 2 0 番 1 1
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 65.41平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	富士市原田1120番地の11		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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（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	本土地上に簡易物置（動産）及び電柱がある（土地建物位置関係図参照）		
建物	物件4		
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（B） 上記の者が本建物を家族とともに住居として使用、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)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	富士市原田１１２０番地の１１ 付 近		
土 地	物件 2, 3		
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 ） ☐ ☒ 用悪水路（物件 2, 3）		
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	☒ 土地共有者（A） ☒ その他の者ら（A以外の共有持分権者ら） ☐ 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 ☒ 上記の者らが水路等として共有持分権に基づき共同で使用、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	本件競売の対象は、物件 2 が持分 4 分の 1、物件 3 が持分 6 分の 1 である		
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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件4関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(「議事録」で始まる文書(訳分))の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 未登記の所有権	
占有開始時期	令和 3年 3月20日	
最初の契約日	年 月 日	
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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

(5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
■ B (占有者)	1 私は、Aから物件1の土地と物件4の建物を令和3年3月20日にそのときのAの住宅ローンの残額である2350万円で購入しました。そのときの契約書がありますので提示します。また、その訳文を提出します。売買代金は、頭金として250万円を支払い、その後、毎月7万5000円、途中から毎月8万5000円をAに支払っていましたが、今回の件が判明したため、昨年12月から支払っていません。住宅ローンが完済された時点で物件1の土地と物件4の建物の登記名義を私に移転することになっています。固定資産税も私が支払っています。私の娘とAの息子が元夫婦であったため、このようなことになりました。この件では弁護士に相談しています。Aは海外に出ています。提出した訳文に「賃貸借」という記載がところどころにあります。誤訳です。 2 物件4の建物は、私、私の妻、私の娘二人、孫が住居として使用しています。娘の一人はブラジルに行っていて、今年の3月ころ帰国する予定です。 3 私と妻の住民票上の住所は、私が以前所有していた物件の所在地にあります。娘二人の住民票上の住所は、本件物件所在地にあります。娘らは私の家族として物件4の建物に居住しています。 4 物件4の建物の電気及び水道の契約者は私です。 5 物件4の建物内にAの所有物はありません。 6 物件4の建物には太陽光発電パネルが設置されていますが、Aが建物を建築したときに付けたもので、設置代金の支払い方法や所有権留保等の契約内容については一切知りません。 7 物件2及び物件3の土地が存在することは知っていますが、それ以外の詳細は知りません。 8 物件4の建物はオール電化です。建物内で犬と猫を一匹ずつ飼っています。 9 物件4の建物は、2階のベランダ等に亀裂があります。業者に見てもらったことがあり、修理代が結構掛かると言われています。 10 境界の争いはありません。 (令和7年12月18日(電話)、令和8年1月8日に聴取)
■ C (占有者の子)	1 私は、Bの娘です。物件4の建物には、B、母、私、私の子及び姉が住んでいます。 (令和8年1月8日に聴取)
■ D	1 物件2及び物件3の土地は、土地の共有者らが水路として使用していますが、物件2の土地の地表部分は、私の家の敷地として使用しています。 2 物件2の土地の水路の水は、地中のパイプで物件3の土地の水路に流れ出るようになっています。 (令和8年1月8日に聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6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。
物件2及び物件3の土地は水路である。物件2の土地は地中に水路があり、地表部分は、同土地の共有持分権者でもある1120番13の土地所有者が、同土地と一体的に利用している。
物件4の建物には、太陽光発電パネルが設置されているが、設置した会社等の太陽光発電パネルに対する所有権留保の有無等については不明である。
物件1の土地の北側に隣接する1120番1の土地は、富士市が所有する地目が宅地の土地である。
- 2 物件4の建物の外壁に損傷が見られる箇所がある(写真11)。また、内壁に損傷及び落書きが見られる箇所がある。
- 3 物件4の建物の占有者は、Bであることが関係人の陳述、現場の状況及び水道契約に関する回答等から認められる。同人は、本件所有者から物件1の土地及び物件4の建物を購入した旨主張しているが、同人が主張する占有権原である所有権は未登記であり、買受人に対抗できないものと思料する。同建物に居住する同人の子ら(娘ら)は占有補助者と認定した。
なお、本件所有者に本件物件の使用状況等に関し、照会書を住所宛に郵送したが「あて所に尋ねあたりません」との理由により返送された。
- 4 物件4の建物の2階北西側の洋室は、使用中であったため、内部の調査は行っていない。間取りは市から取り寄せた間取図及びBの陳述等から認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

(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12月 3日 (水) : - :	執行官室	富士市資産税課に間取図請求 (郵送)
7年12月17日 (水) 9:30-9:35	静岡地方法務局富士支局	土地 (近隣地) の登記事項要約書, 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12月17日 (水) 11:05-11:15	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12月18日 (木) 15:15-15:20	執行官室	占有者から事情聴取 (電話)
8年 1月 7日 (水) : - :	執行官室	所有者に本件物件の使用状況に関する照会書郵送 (「あて所に尋ねあたりません」との理由により返送)
8年 1月 8日 (木) 15:25-16:20	物件所在地	占有者, 占有者の子と面接, 入室調査, 間取調査, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 評価人同行, Dから事情聴取
8年 1月15日 (木) : - :	執行官室	本件建物の電気の需給契約に関し東京電力エナジーパートナー (株) に照会書郵送
8年 1月15日 (木) : - :	執行官室	本件建物の水道契約に関し富士市役所上下水道部に照会書郵送
8年 1月20日 (火) : - :	執行官室	富士市市民課に占有者の住民票の写しの送付依頼書郵送
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

(8枚目)



(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。

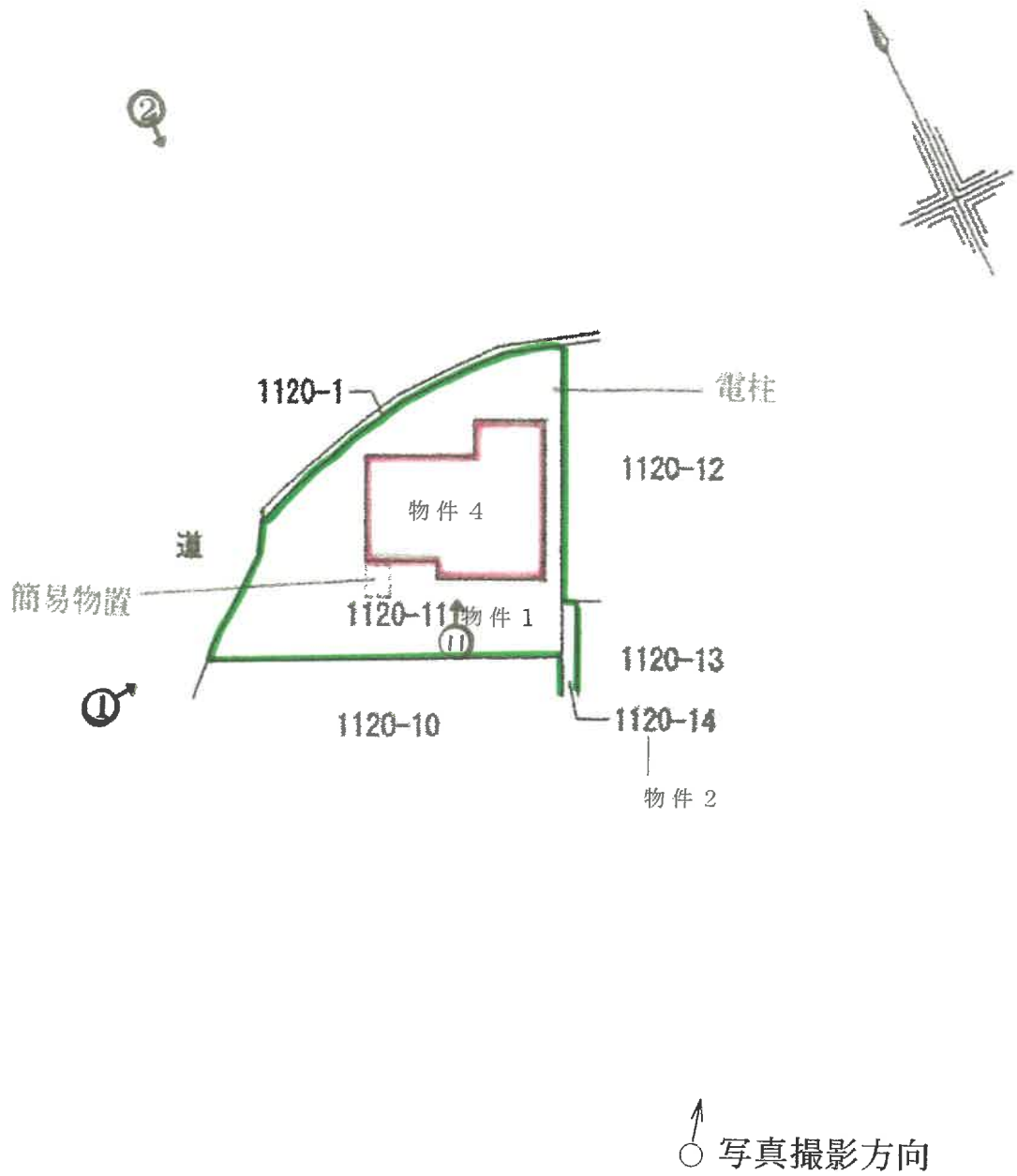


請 求 部 分	所 在 富士市原田字神戸東				地 番 1120番11					
出 力 縮 小 率	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

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。

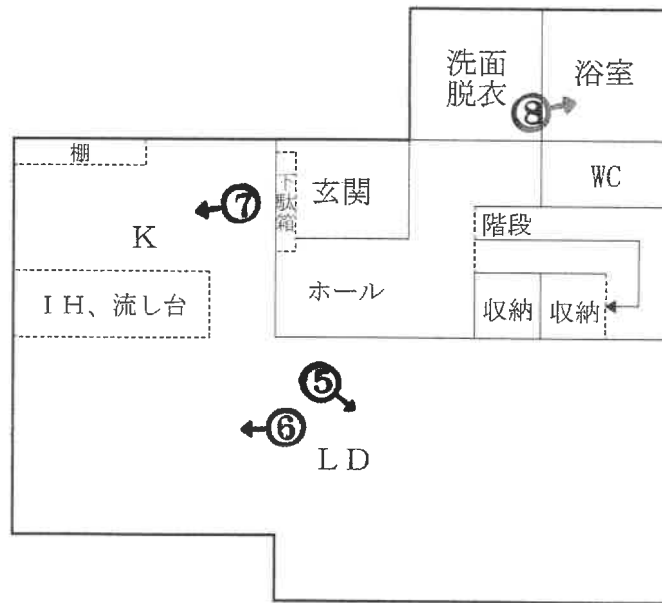
令和7年8月18日
静岡地方方法務局富士支局
登記官

土地建物位置関係図

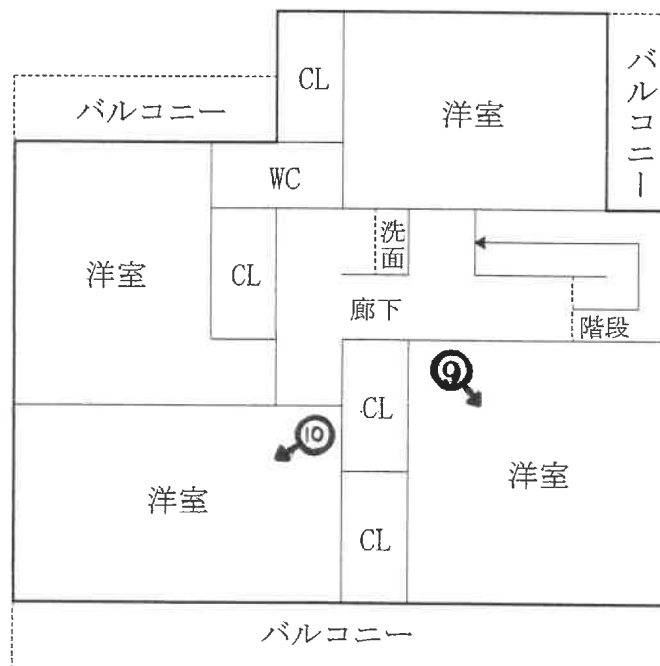


間 取 図

物件 4



1 階



2 階

♂写真撮影方向

写真 1

物件 4

物件 1



写真 2

物件 4



写真 3

物件 2

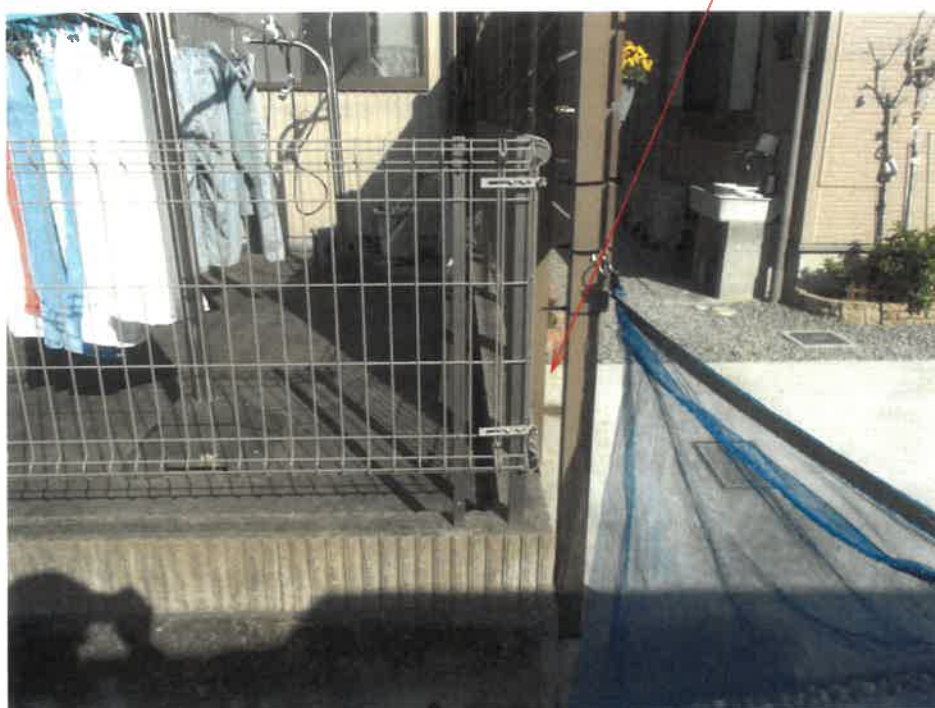


写真 4

物件 3



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

外壁の損傷



令和7年（ケ）第 28号
令和8年 1月 8日 現地調査
令和8年 1月13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 富士市原田字神戸東
地 番 1120番11
地 目 宅地
地 積 202.45平方メートル

所有者 A

2 所 在 富士市原田字神戸東
地 番 1120番14
地 目 宅地
地 積 7.21平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 富士市原田字神戸東
地 番 1120番15
地 目 宅地
地 積 25.64平方メートル

共有者 A 持分6分の1

4 所 在 富士市原田字神戸東 1120番地11
家屋 番号 1120番11
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 65.41平方メートル

所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,302,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,380,000円
物件2（土地）	金 2,000円
物件3（土地）	金 10,000円
物件4（建物）	金 6,910,000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1の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	地目：用悪水路 ※特記事項参照
3	物件目録記載のとおり	地目：用悪水路
4	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1の土地の上に物件4建物が存する。 ・居住者によると、物件1～物件4の所有者は登記上の所有者と異なる。現在の居住者が所有権を有しているとのことである。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。		

※ 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。

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 東海道線「吉原」駅の北方・直線距離約 3.6 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	富士市中心部から北東方に位置する郊外の住宅地域である。市街化調整区域に指定されていること等から農地が多く見られるが、市街化区域に隣接するため宅地利用も見られる。急速な土地利用の変化はないものと予測される。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 6 0 % 2 0 0 % 指定なし —
画 地 の 状 況 (物件1)	地積（公簿） 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	2 0 2.4 5 m ² 不整形 概ね平坦 西側市道とは概ね等高に接面。 北側市道とは概ね等高に接面。 角地。 —
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約 5.5 m 舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。 北側で幅員約 4 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は、物件4建物敷地。 物件2及び物件3は、水路等。	

供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 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	・ 物件２は持分４分の１が対象である。 ・ 物件３は持分６分の１が対象である。 ・ 物件１は線引き前からの宅地である。 ・ 物件４建物の建築計画概要書によると、セットバックは不要であるとなっている。 ・ 北側市道とは概ね等高であるが、一部０.６ｍ程度高く接面。 ・ 物件１の東側隣地とは０.６ｍ～１ｍ程度高い。 ・ 物件１の南側隣地とは１.１ｍ程度高い。 ・ 物件１土地上に簡易物置がある。 ・ 物件１土地上に電柱がある。 ・ 物件２及び物件３は水路である。物件２は地下に水路があり、地上部分は目的外土地１１２０番１３と一体利用されている。 ・ 物件３は物件１、物件２と接していない。 ・ ガスは敷地内に引込みされていない。 ・ 埋蔵文化財包蔵地「滝川１古墳群」に該当している。

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）：平成23年11月新築 経 過 年 数：約14年 経済的残存耐用年数：約11年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディングボード等 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	所有者及びその家族が居住している。但し、登記上の所有者ではない。 ※ 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	・外壁に損傷が見られる箇所がある。 ・内壁に損傷及び落書きが見られる箇所がある。 ・オール電化。 ・室内で犬1匹、猫1匹を飼育している。 ・屋根に太陽光パネルが設置され、太陽光発電設備がある。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

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）

物件1～物件3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	持 分 エ	建 付 減 価 オ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ＝カ
1	43,400	0.95	202.45	—	0.95	7,930,000
2	43,400	0.05	7.21	1/4	—	4,000
3	43,400	0.05	25.64	1/6	—	10,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士－38

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $46,600 \text{ 円/㎡} \times 99.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 107 \div 43,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地 域 格 差：環境条件＋、行政的条件＋

イ 個 別 格 差：物件1：形状△、角地＋、方位＋

物件2、物件3：利用の状態△、形状△

ウ 地 積：登記数量による。

オ 建 付 減 価：物件1：建物と敷地の状態等を考慮した。

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	170,000	126.68	0.35	7,540,000

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14年、経済的残存耐用年数11年、観察減価20%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝11年 ÷ (14年＋11年) × (1－0.20) ≒ 0.35

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	7,930,000	0.5	法定地上権	3,970,000

イ 土地利用権等割合：物件1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カ、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	7,930,000	－ 3,970,000		－	0.6	2,380,000
2	4,000	－		－	0.6	2,000
3	10,000	－		－	0.6	10,000
4	7,540,000	＋ 3,970,000	－	－	0.6	6,910,000
一 括 価 格 (合 計)						9,302,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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－38）

所 在：富士市原田字滝上1423番4

価 格：46,600円／㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：214㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側5m市道

用 途 指 定 等：第一種住居地域

（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：小規模の一般住宅が多い既成住宅地域

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
- 5 間取図

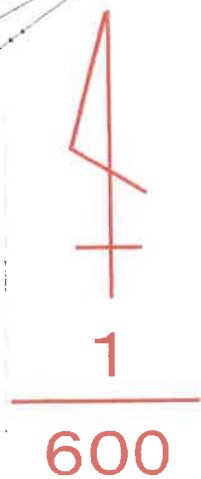
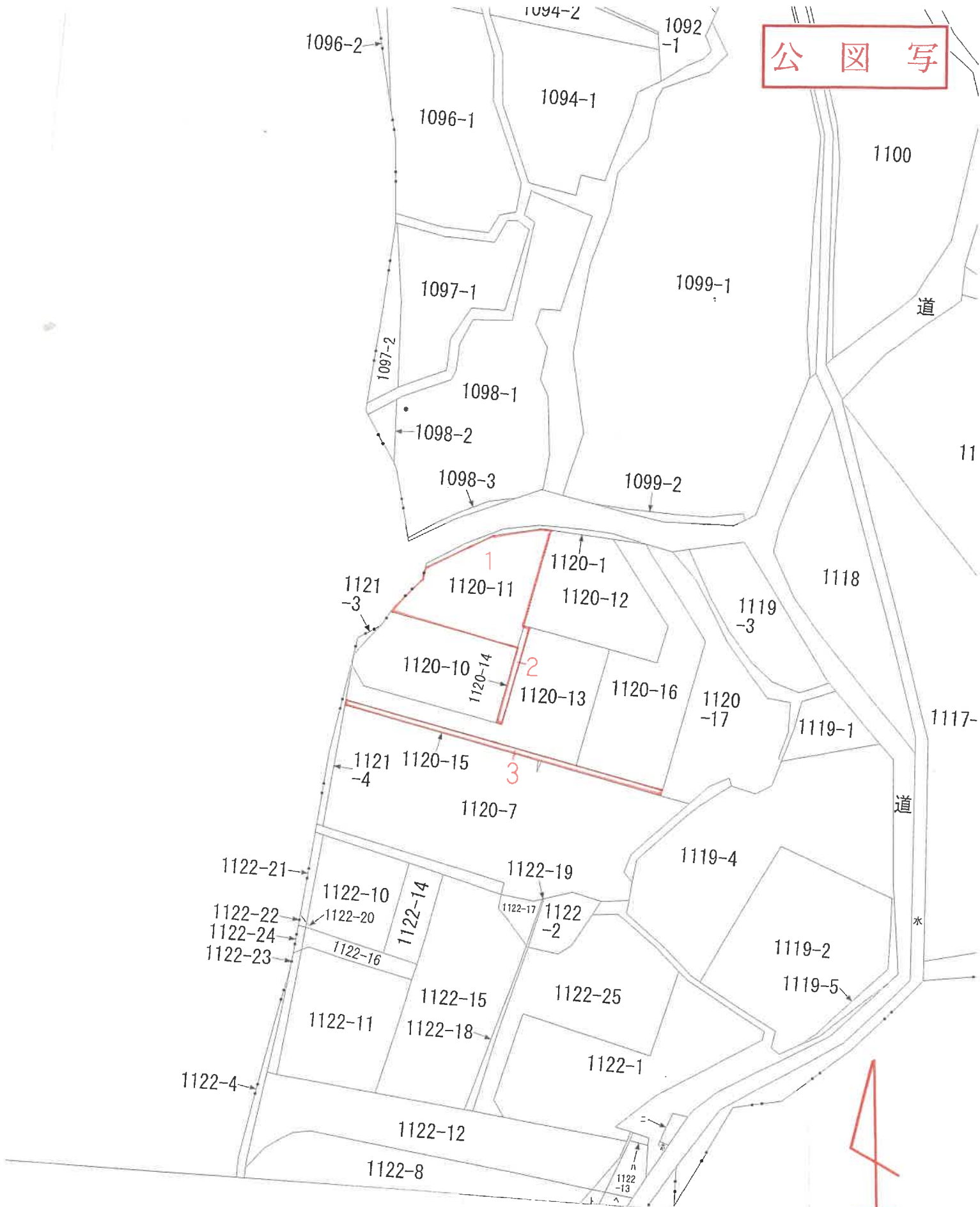
以 上

位置図

対象不動産

公示地 富士-38

公 圖 写

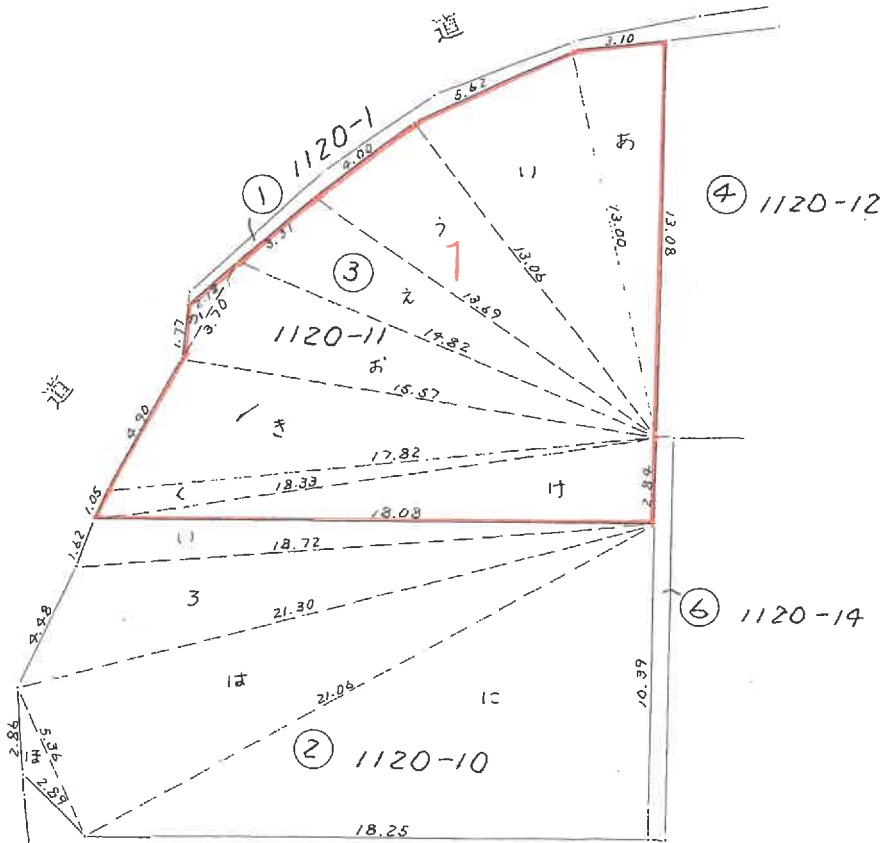


地 積 測 量 図 (写)

地 番 1120-10, -11

土地の所在 富士市原田字神戸東

2/5



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…金属標, M…刻ミ() (単位m)

申 請 人

縮 尺

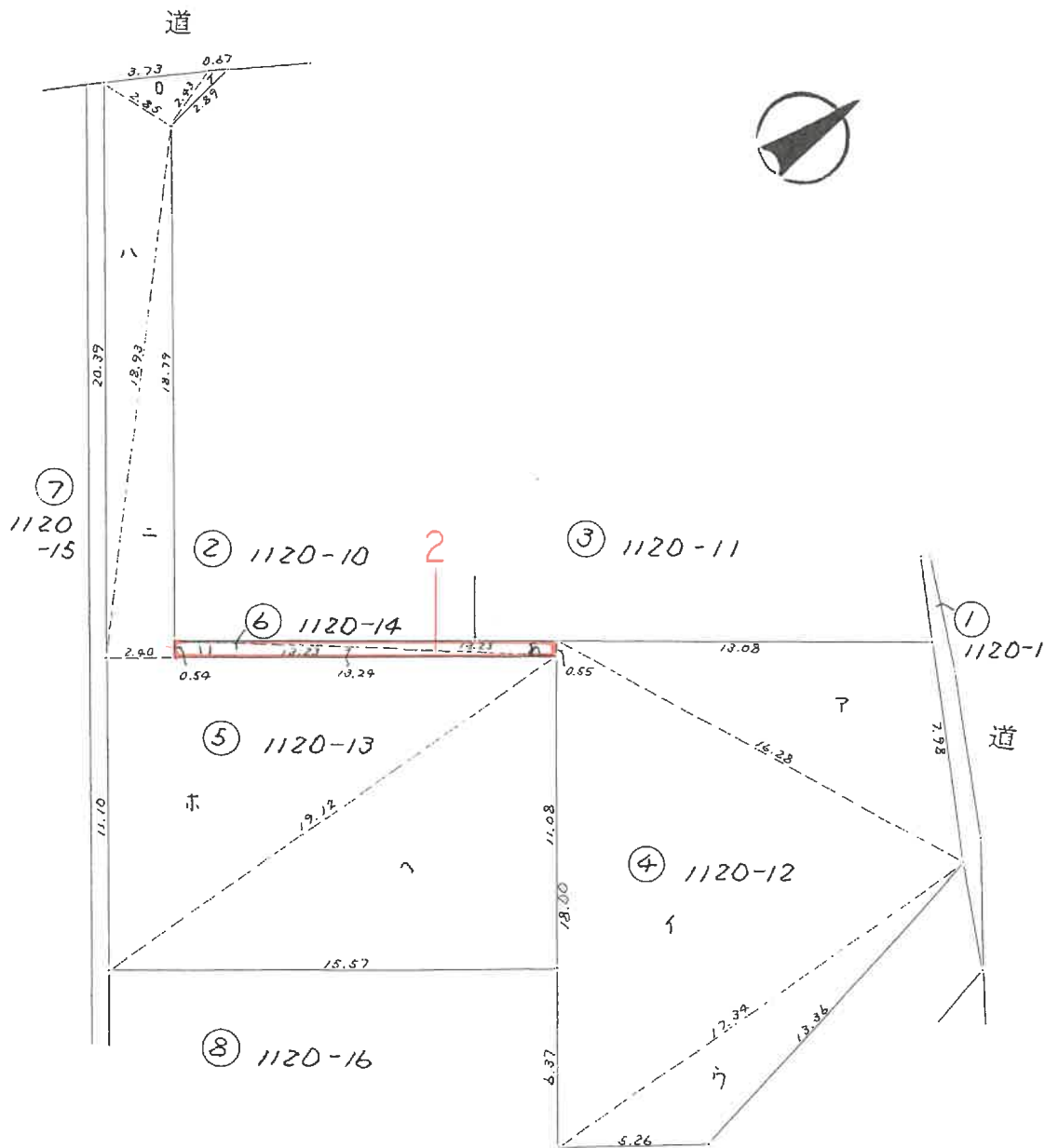
1/250

地積測量図写

地 積 測 量 図 (2/)

地 番	1120-12, -13, -14
土地の所在	富士市原田字神戸東

3/5



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…金属標, M…刻ミ () (単位m)

申 請 人

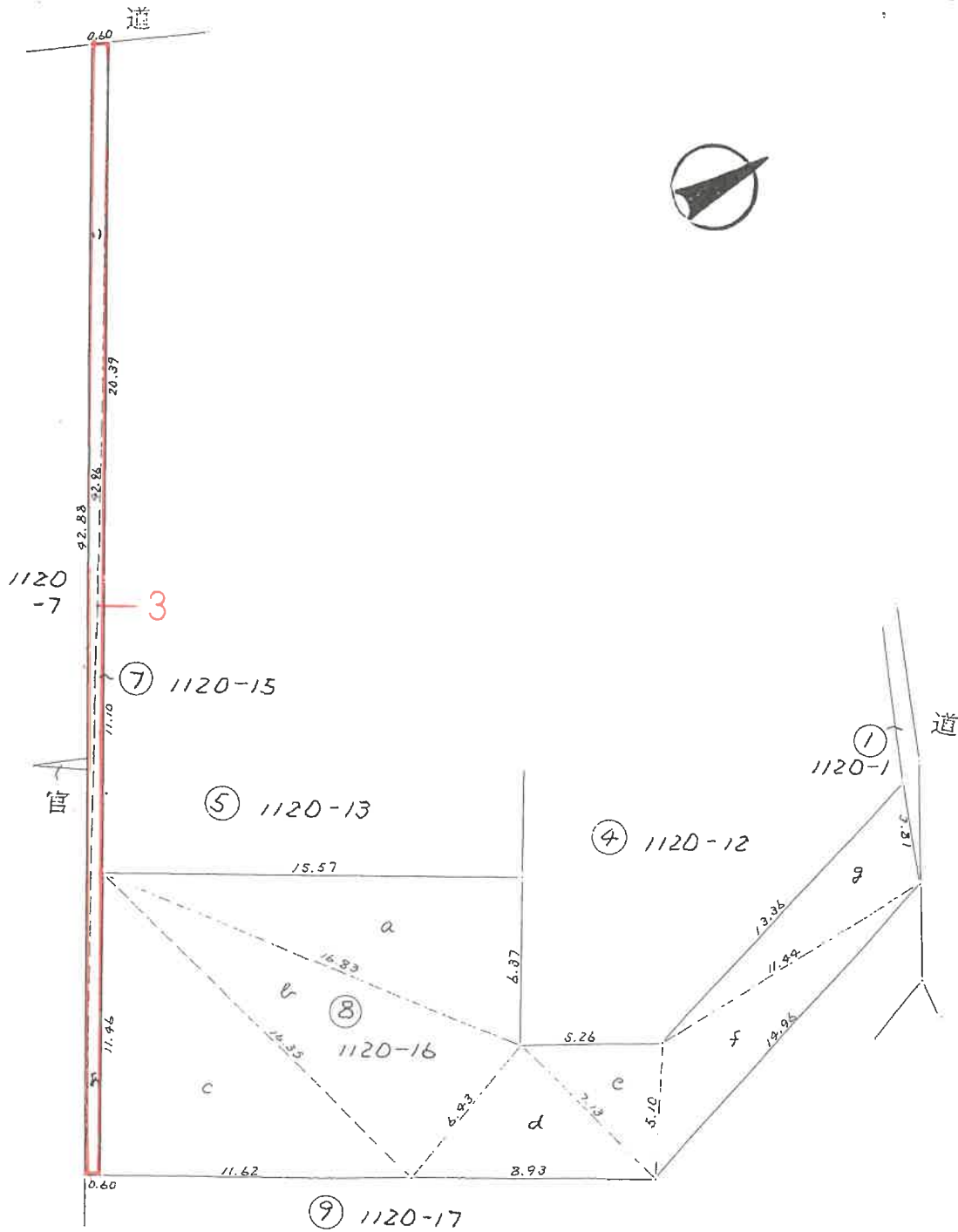
縮 尺

1/250

地 積 測 量 図 (~~3~~/~~4~~)

地 番 1120-15, -16

土地の所在 富士市原田字神戸東 (4/5)



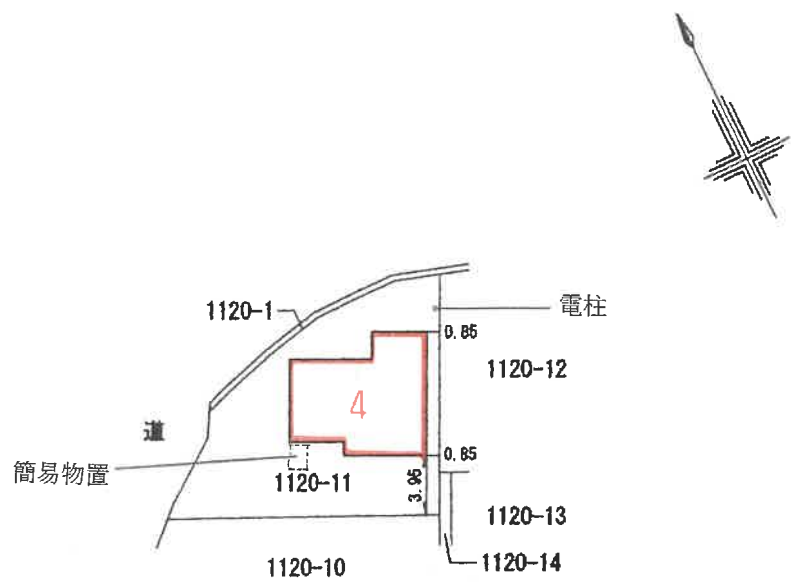
筆界標略号 S…石杭, C…コンクリート杭, P…プラスチック杭, R…金属標, M…刻ミ () (単位m)

申 請 人

縮尺 1/250

建物配置図

家屋番号	1120番11	建物図面
建物の所在	富士市原田字神戸東1120番地11	



申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------

物件 4

