

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 富士市森島字大下
地 番 5 2 8 番 3
地 目 宅地
地 積 2 6 5 . 4 4 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 富士市森島字大下
地 番 5 2 8 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 7 5 平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 3 所 在 富士市森島字大下 5 2 8 番地 3
家屋 番号 5 2 8 番 3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき・陸屋根 2階建
床 面 積 1階 7 8 . 1 5 平方メートル
2階 6 6 . 2 4 平方メートル
所有者 B



物 件 明 細 書

令和 8年 6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

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

所有者Bには、破産管財人が選任されている。

《 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 富士市森島字大下
 地 番 5 2 8 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 6 5 . 4 4 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 富士市森島字大下
 地 番 5 2 8 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 7 5 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 1

- 3 所 在 富士市森島字大下 5 2 8 番地 3
 家屋 番号 5 2 8 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき・陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 7 8 . 1 5 平方メートル
 2 階 6 6 . 2 4 平方メートル
 所有者 B



令和 7 年 (ケ) 第 38 号
令和 7 年 12 月 3 日受理
令和 8 年 1 月 22 日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所富士支部

執行官 良 村 和 徳 (印)

(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 富士市森島字大下
地 番 528番3
地 目 宅地
地 積 265.44平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 富士市森島字大下
地 番 528番4
地 目 公衆用道路
地 積 7.5平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 3 所 在 富士市森島字大下528番地3
家屋 番号 528番3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき・陸屋根2階建
床 面 積 1階 78.15平方メートル
2階 66.24平方メートル
所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	富士市森島528番地の3		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (物件)		
形状	☒ ほぼ公図写のとおり ☐ 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 ☒ 建物配置図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☒ その他の者B 物件1について上記の者Bが物件1土地に下記建物を所有し、占有している。 物件2について 上記土地所有者A及び売却対象外持分共有者らが公衆用道路として使用している。 ☒ 「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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件3		
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A(物件1土地所有者) 上記の者が家族と共に本建物を居宅として使用している。 ☒ 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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり		
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	☒ 建物配置図のとおり ☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者B (建物所有者) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (物件1土地所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年1月3日	
最初の契約等	契約日	平成29年1月3日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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A ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者B ☐ 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	
本件土地所有者Aと本件建物所有者Bとの関係であるが、Aの娘とBが元夫婦であり、現在は、Bは同居していない状況である。関係人の供述によると地代等の金銭の授受はないことから、土地使用に係るBの占有権原は、使用借権であると思料する。 占有開始時期は、登記記録上、本件建物の新築日である日を記載した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A (物件1土地所有者)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (占有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年1月3日	
最初の契約等	契約日	平成29年1月3日	
契約等	期間	平成29年1月3日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐	
契約等	貸主	■所有者B ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者A ☐ 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	
本件建物所有者Bと占有者Aとの関係であるが、Aの娘とBが元夫婦であるが、現在は、Bは同居していない状況である。関係人の供述によると家賃等の金銭の授受はないことから、建物使用に係るAの占有権原は、使用借権であると思料する。なお、Aの家族らは、Aの占有補助者と認定した。 占有開始時期は、登記記録上、本件建物の新築日である日を記載した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 接道について

物件1土地は、その南東側で物件2土地を含む幅員約4メートルの位置指定道路に接面している。
物件2土地は、その北東側で幅員約4.3メートルの舗装市道に接続している。

■ 本件土地について

物件1土地には、電柱及び簡易物置が存する。

物件2土地は、隣地である目的外土地（地番529-5）と一緒にアスファルト舗装されている。
物件2土地に係る売却対象は、3分の1の持分である。

■ 本件建物について

本件建物には、屋上及び小屋裏収納が存する。

■ 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。

(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
☒ A (土地所有者)	1 私は、物件1の土地の所有者であり、物件2の土地の共有者です。 2 物件3の建物所有者であるBは、私の娘の元夫です。 3 本件建物は、私と妻、娘及び孫と一緒に住んでいます。Bは、現在、この建物には住んでいませんし、Bの動産もありません。 4 Bからは、地代等を受け取っていませんし、私達が本件建物を使用するにあたって、Bに対し、家賃を支払っているということもありません。 5 本件建物の屋根には、太陽光パネルが設置されていますが、このパネルは、住宅を新築した際に設置したものであり、同パネルのローンは、住宅ローンの支払いと一緒になっています。 6 本件建物内でペット（犬、モルモット）を飼っています。 7 近くに新幹線の架線があるので、新幹線が通過するときに振動を感じることがあります。 8 物件2の道路については、持分に応じて使用しており、通行に際し、何か特段の取り決め等はありません。

(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

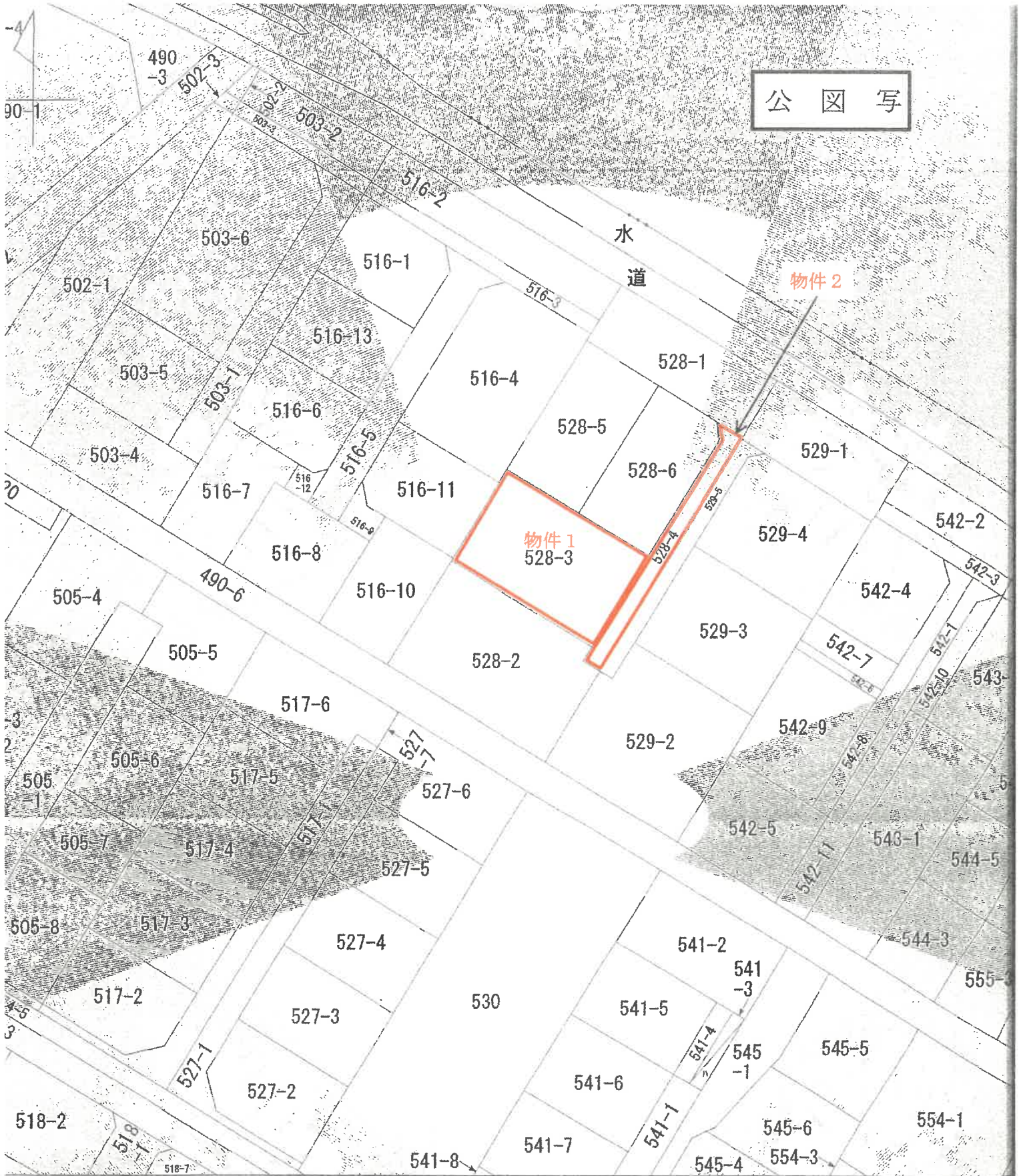
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月3日（水）	執行官室	間取図交付請求（郵送） 富士市役所
7年12月10日（水） 13：05－13：15	静岡地方法務局富士 支局	隣接土地等の全部事項証明書申請
7年12月10日（水） 14：25－14：40	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
7年12月24日（水）	執行官室	土地所有者A及び建物所有者Bに対し、占有関係照会書 送付（郵送） 返信用封筒添付 Aから書面による回答あり
8年1月5日（月） 10：00－10：05	執行官室	Aから事情聴取（電話）
8年1月14日（水） 13：50－14：30	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境 界調査、土地所有者Aと面談

(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 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。
- ☐ 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 写



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
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 / 6 0 0

地番区域見出

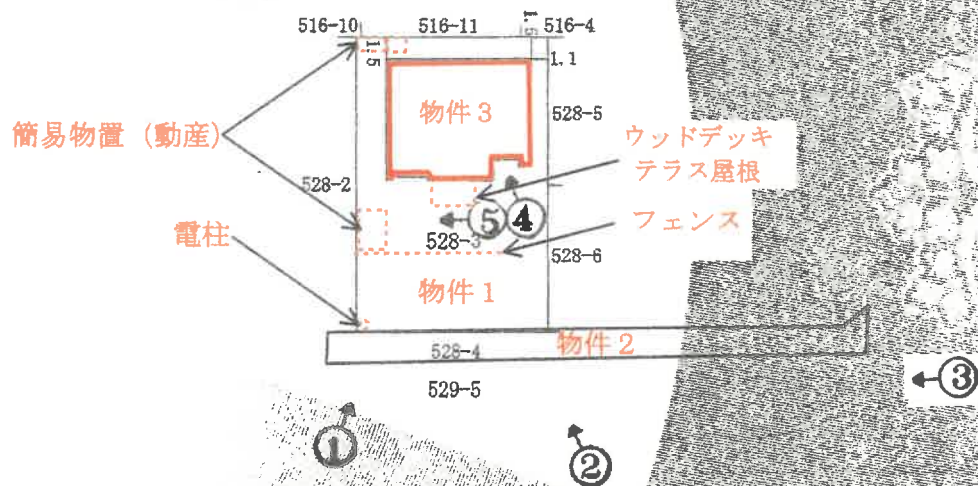
在	富士市森島字大下	地 番	528番3
	(8 枚目)		

建物配置図

家屋番号 528-3

建物図面

建物の所在 富士市森島字大下528番地3



(単位: m)

申請人

縮尺

1
500

建物配置図は、平成28年1月6日作成の建物図面を基に物件3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(概略)は実測したものではないことにご留意下さい。

物件 3

間取図

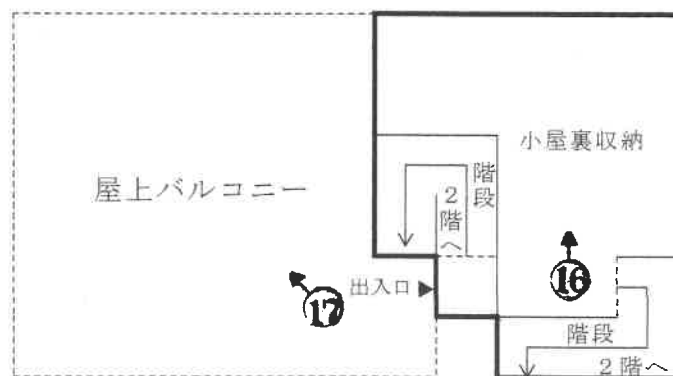
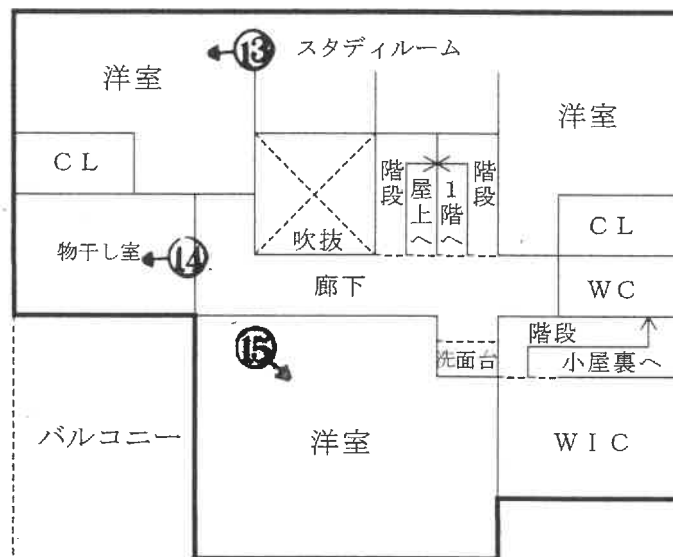
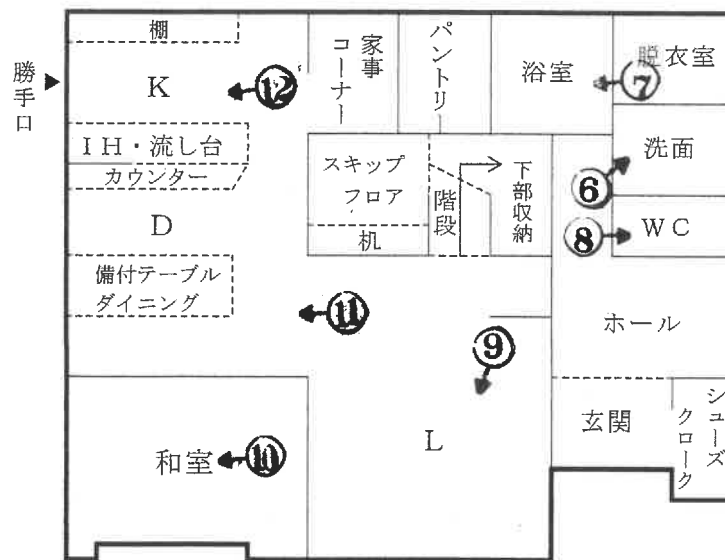


写真 1

物件 3



写真 2

物件 2 あたり

物件 1

物件 3



物件 2 あたり

物件 1

写真 3

物件 3



物件 2 あたり

写真 4



写真 5

物件 3



物件 1

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



(16 枚目)

写真 13

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

屋上バルコニー



令和7年 (ケ) 第38号
令和8年 1月14日 現地調査
令和8年 1月22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 富士市森島字大下
地 番 5 2 8 番 3
地 目 宅地
地 積 2 6 5 . 4 4 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 富士市森島字大下
地 番 5 2 8 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 7 5 平方メートル

共有者 A 持分3分の1

- 3 所 在 富士市森島字大下5 2 8 番地3
家屋 番号 5 2 8 番 3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき・陸屋根2階建
床 面 積 1階 7 8 . 1 5 平方メートル
2階 6 6 . 2 4 平方メートル

所有者 B



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 17,500,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6,700,000 円
物件 2 (土地)	金 40,000 円
物件 3 (建物)	金 10,760,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～物件 3 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 3 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 3 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き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	
特 記 事 項		
・ 物件1 土地の上に物件3 の建物が存する。 ・ 物件2 土地は持分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1、物件2）

位置・交通	J R 東海道本線「富士」駅の南方・直線距離約 1.3 k m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	富士市中心市街地の南西方の森島地域内で、東西に走る国道 1 号、通称「富士由比バイパス」南側の沿岸部に位置する中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。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적인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 第一種中高層住居専用地域 60% 150% — 第一種高度地区（最高限度 20 m）	
画地の状況		物件 1	物件 2
	地積（登記） 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	265.44 m ² 長方形 間口：約 13 m 奥行：約 20 m 画地は平坦地 南東側私道と等高に 接面する中間画地 特になし	75 m ² ほぼ長方形 間口：約 2 m (隅切り除く) 奥行：約 35 m 同左 北東側市道と等高に接続 する中間画地 位置指定道路の一部 番号：富士 S48-0017 指定：1973/05/11
接面道路の状況	物件 1：南東側幅員約 4 m 舗装私道（建築基準法上の道路） 物件 2：北東側幅員約 4.3 m 舗装市道（建築基準法上の道路）		
土地の利用状況	現況利用・・・物件 1 土地は、物件 3 建物の敷地及び駐車場として利用されている。 ・物件 2 土地は、隣地の目的外土地地番 529-5 と一体となってアスファルト舗装された位置指定道路の一部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：物件2土地の北東側市道にあり、物件1土地の南東側私道はなし。 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	・富士市「ふじタウンマップ」の内水浸水想定区域図によると、物件2土地は内水浸水想定区域図所定の条件の降雨があった場合、浸水深0.5m未満の浸水が想定されている。 ・土地所有者によると、位置指定道路（私道）の舗装工事は共有者らが工事費用を負担して行ったほか、同道路の利用に当たって、共有持分者間で特段の取り決め等はないとのこと。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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29年1月新築 経 過 年 数：約9年 経済的残存耐用年数：約16年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレートぶき・陸屋根 外 壁：サイディング 内 壁：クロス、ボード等 天 井：クロス、ボード等 床：フローリング、畳、クッションフロア等 設 備：電気、給排水、衛生、小屋裏収納、エコキュート、太陽光 発電設備・パネル（オール電化） その他：スキップフロア、屋上バルコニー
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	普通
建物の利用 状況	・建物所有者Bが、物件1土地（所有者A）上に物件3建物を所有し、占有している。 ・物件1土地所有者とその家族が、本件建物を住居として使用し、占有している。 ・関係人によると、土地建物の利用に当たって、AB当事者間で特段の取り決めや金銭の授受はないとのこと。 ※占有者及び占有権原等の詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特記事項	・本件建物と太陽光発電設備・パネルは一体（付合）しているため、建物に同上設備等を含めて評価した。 ・土地所有者によると、住宅を新築した際に太陽光発電設備・パネルを同時に設置したため、同設備等の代金支払いは住宅ローンの中に含まれているとのこと。太陽光発電設備設置の契約、及び補助金・助成金の受領の有無は不明。 ・建物内で犬1匹とモルモットを飼育しているとのこと。 ・新幹線が通ると振動を感じるがあるとのこと。 ・調査時点において、建物内に家財道具等の動産類が存在していた。

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2（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	持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	54,000	0.95	265.44	0.96	—	13,070,000
2	54,000	0.05	75	—	1/3	70,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士－14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $61,700 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/114 \div 54,000 \text{ 円/㎡}$

◇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、環境条件等に優れる。

イ 個別格差：物件1…方位＋、規模▲、私道で工事を行う場合、共有者らの同意を要するほか、応分の費用を負担する可能性がある▲

物件2…公衆用道路の一部であ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：建物と敷地との適応状態等を考慮した。

オ 持分割合：物件2土地は持分1/3の売却である。

② 物件3（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額を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	190,000	144.39	0.64	17,560,000

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 9 年、経済的残存耐用年数 16 年、観察減価 0%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 16 \text{ 年} \div (9 \text{ 年} + 16 \text{ 年}) \times (1 - 0) = 0.64$$

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	13,070,000	0.10	使用借権	1,310,000
2	70,000	—	—	—
合 計				1,310,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、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	13,070,000	－1,310,000		0.95	0.60	6,700,000
2	70,000	—		0.95	0.60	40,000
3	17,560,000	＋1,310,000	—	0.95	0.60	10,760,000
一 括 価 格 (合 計)						17,500,000

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、太陽光発電設備の設置に関する契約内容が不明であること、名義変更の手続等が必要となることを勘案した結果、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－14

所 在：富士市森島字大下584番5

価 格：61,700円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：182㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側5.0m市道

用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域

(建蔽率60%、容積率150%)

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる郊外の住宅地域

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

物件 2

物件 1
528-3

水道

地番区域見出

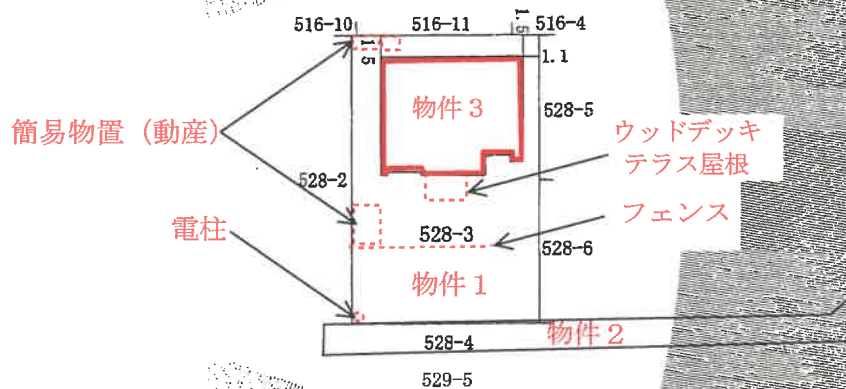
$$S = 1 \diagup 6 \ 0 \ 0$$

在 富士市森島字大下

地 番 528番3

建物配置図

家屋番号	528-3	建物図面
建物の所在	富士市森島字太下528番地3	



(単位: m)

申請人

縮尺

500

建物配置図は、平成28年1月6日作成の建物図面を基に物件3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(概略)は実測したものではないことにご留意下さい。

物件 3

間取図

