

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 若 林 純 子

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 場 所	令和 8年 9月 9日 午前10時00分 静岡地方裁判所富士支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 9月30日 午前10時00分 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。		



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 920, 000 1, 536, 000	一括	384, 000	51, 937	0
1	1, 340, 000				
2	580, 000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 富士市南松野字稻荷
地 番 1382番1
地 目 宅地
地 積 423.14平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 富士市南松野字稻荷 1382番地1
家屋 番号 1382番1の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 104.34平方メートル
2階 39.74平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 1日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 若 林 純 子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

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及び売却対象外の共有持分を有する共有者Bが占有している。
同人所有の売却対象外建物(家屋番号1382番1の2)が本件土地上に存在する。

【物件番号2】

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】

- (1) 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。
- (2) Aが本件土地及び目的外土地1(地番1379番1)、同2(地番1380番)、同3(地番1381番1)の一部(見切り・フェンスで囲われた部分)を一体的に利用しており、本件土地と同目的外各土地間及び北側官地との境界は不明確である。

《 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 富士市南松野字稲荷
地 番 1382番1
地 目 宅地
地 積 423.14平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 富士市南松野字稲荷 1382番地1
家屋 番号 1382番1の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 104.34平方メートル
2階 39.74平方メートル
所有者 A



令和7年（ヌ）第15号

令和7年8月13日受理
令和7年10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 杉 山 聡 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 富士市南松野字稲荷
地 番 1382番1
地 目 宅地
地 積 423.14平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 富士市南松野字稲荷 1382番地1
家屋 番号 1382番1の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 104.34平方メートル
2階 39.74平方メートル
所有者 A



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
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 ■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A ■土地の売却対象外持分所有者B 本土地上に、Aが主に下記建物を所有して占有し、Bが主に目的外建物を所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	1 本件土地は持分(2分の1)のみの売却である 2 およそ建物配置図(概略)に示した位置付近に、簡易物置(動産)が存する			
建物	物件 2			
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A □その他の者 上記の者が本建物を主に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	昭和58年10月10日建築(登記簿の記載)			
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	富士市南松野字稲荷 1382番地1、1379番地1
家 屋 番 号	■1382番1の2
種 類	■倉庫
構 造	■木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	79.49㎡
所 有 者	■B
建 築 時 期	■昭和58年10月15日建築
建 築 者	■現所有者 □その他の者 □
そ の 他 の 事 項	1 本目的外建物は、土地の売却対象外持分所有者Bが所有する建物であり、同人は、Aの兄であり、両者の間で金銭の授受はなされていない。 2 本目的外建物は、主にAが作業場及び車庫として利用している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 本物件は、北西側で市道富士川由比線に接する（写真1，2）。
- 2 本件建物居住者であるAは、物件1土地を含む四角いフェンスで囲まれた土地を庭や市道からの進入路等として利用している（建物配置図（概略）、写真6～8参照）。これには、目的外土地1及び2の各一部が含まれ、また、目的外土地3の一部も含んでいる可能性がある（以上、登記簿の記載は下表のとおり。）。いずれも地代等の授受はないとのことである。

	地番	地目	地積	所有者
目的外土地1	1 3 7 9 - 1	田	1 2 4 2	C
目的外土地2	1 3 8 0	畑	6 . 6 1	B
目的外土地3	1 3 8 1 - 1	田	8 9	D

物件1土地の形状は現況と公図が一致していない可能性があり、目的外土地1～3との各境界はいずれも不明確である。地積及び形状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。

- 3 北側に存する官地の一部及び売却対象外土地（登記簿の記載は下表のとおり）を駐車スペース及び浄化槽の敷地として無償で利用している（建物配置図（概略）、写真3参照）。

地番	地目	地積	共有者
1 3 9 2 - 1	宅地	5 9 . 5 0	A及びB

Aによれば、同駐車スペースの道路沿いに官民の境界を示す鉄が存するとのことであるが（写真4）、仮にこれが境界標であったとしても、これは前記売却対象外土地と官地との境界を示すものである可能性があり、物件1土地と同官地との境界は外観上判然としない。

- 4 物件1土地南西端付近に電柱が存する（写真1）。Aによれば、同電柱の手前にある縁石までが物件1土地なので電柱は目的外土地1上にあるとのことであるが（Aの陳述5、建物配置図（概略）、写真5参照）、両土地の境界が不明確であるため判然としない。
- 5 2階洋室に若干傾きを感じた。西側が若干低くなっているように思われる（Aの陳述6参照）
- 6 2階廊下床にたわみが認められる。
- 7 その他本物件についての概要については、Aの陳述を参照されたい。
- 8 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

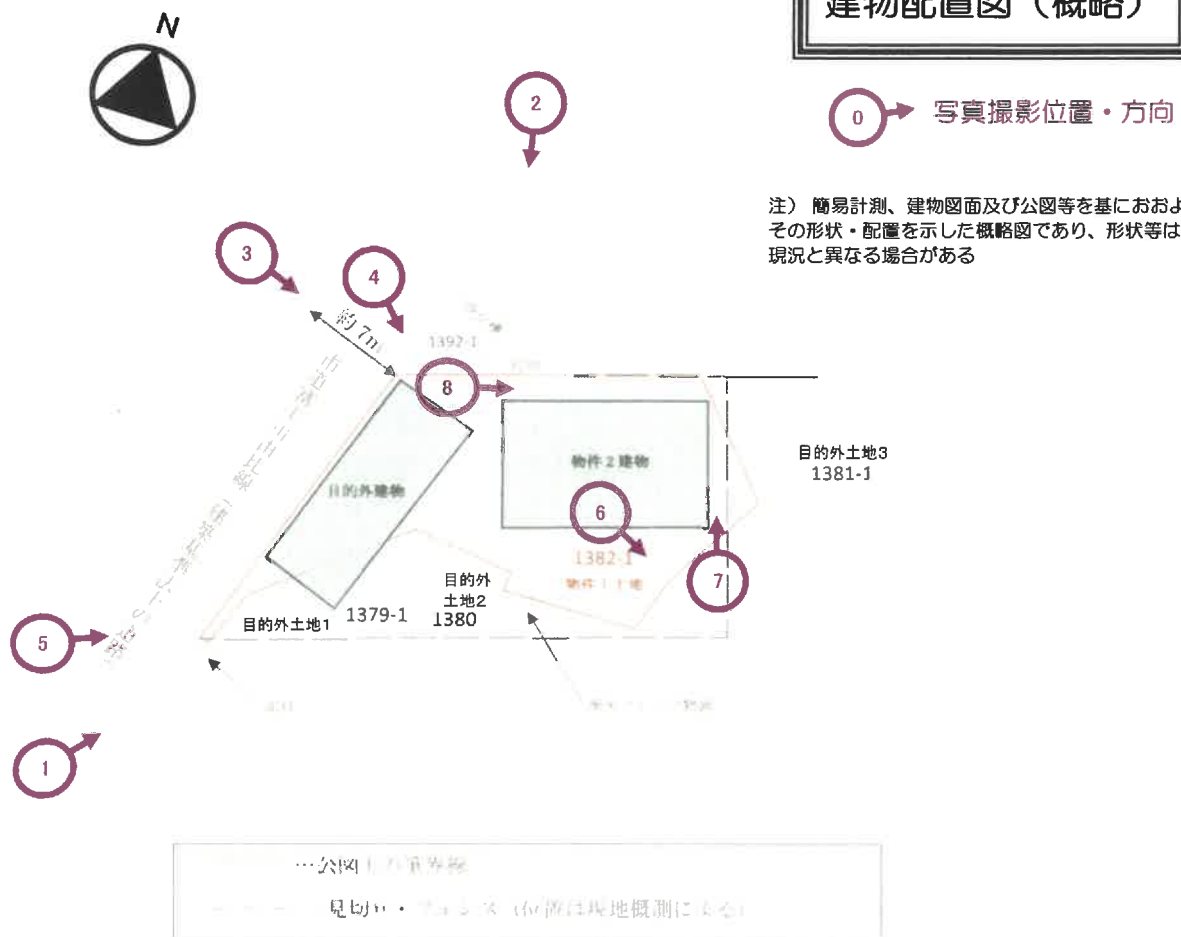
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	1 本件建物には、私が居住しています。物件1土地の売却対象外持分所有者であるBは私の兄であり、以下に述べる建物や土地に関するものを含め、兄との間にお金のやりとりは一切ありません。 2 Bが所有する目的外建物は、主に私が作業場や車庫として使用しています。 3 目的外土地1及び3は、いずれもその一部を本件建物の庭などとして一体利用しています。 B名義の目的外土地2に関しては、これまでその存在を認識していませんでしたが、見せてもらった図面を見る限り、同地の一部が敷地に含まれていると思います。 目的外土地1及び3の各所有者であるC及びDとの関係においても、私との間でいずれもお金のやりとりはありません。 私は四角いフェンスで囲まれた土地を本件建物の庭等として使用していますが、公図上の物件1土地の形状とは異なっており、目的外土地1～3との境界もよく分かりません。 4 壊れて動かない軽自動車が駐まっている駐車スペースと浄化槽は、北側に存する通路状の官地及び私とBが共有する土地(1392-1)上にあると思います。官地は無償で使用しています。おそらく官民の境界を示すと思われる紙が上記駐車スペースの道路側にあります。 5 道路沿いの目的外土地1との境界付近に電柱がありますが、これは本件土地内にはないと思います。電柱の手前にある縁石までが物件1土地と認識しています。設置料等も受領していません。 6 2階洋室は、若干傾いており西側が低くなっていると思います。床板を二重に補修したらこのような傾きが生じました。この洋室の北東側に屋根裏収納があります。 7 敷地内に、井戸や祠などはありません。 8 隣地との境界についてトラブルは生じていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

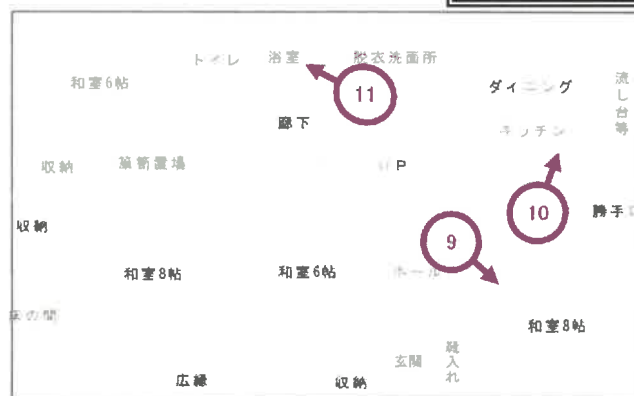
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月13日（水） ：－：	当庁執行官室	間取図交付申請書送付 富士市役所
令和7年8月19日（火） 14：25－14：37	静岡地方法務局 富士支局	登記事項証明書交付申請（窓口） 地積測量図は備置なし
令和7年8月19日（火） 15：15－15：35	物件所在地 （1回目）	現況調査、写真撮影（外観）
令和7年8月21日（木） 9：30－9：40	富士市役所 建設総務課	接面道路につき調査
令和7年8月28日（木） ：－：	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和7年9月19日（金） 9：45－10：43	物件所在地 （2回目）	現況調査、写真撮影 所有者と面談 ＜評価人同行＞
令和7年9月30日（火） ：－：	当庁執行官室	土地地番図交付申請書送付 富士市役所
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠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

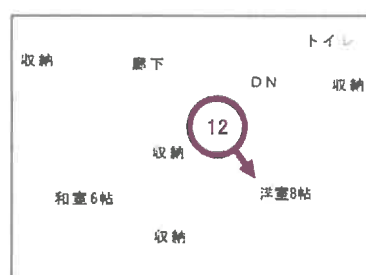
建物配置図（概略）



間取図（物件2）



1 階



2 階

（ 7 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。

地番区域見出

南松野

請 求 部 分	所 在	富士市南松野字稲荷				地 番	1382番1			
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。

(静岡地方方法務局富士支局管轄)

令和7年6月25日

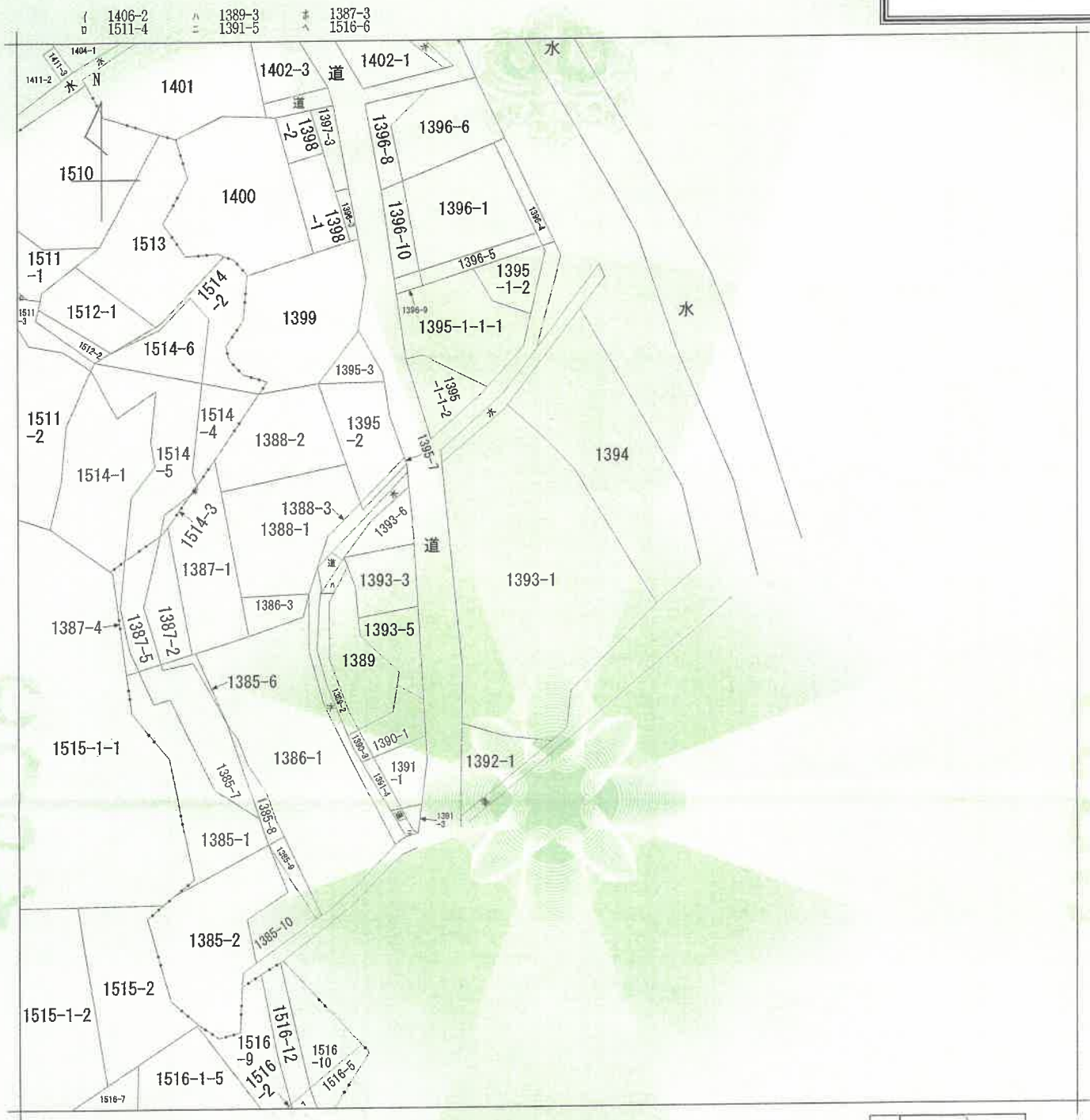
大津地方方法務局

地図整理番号：M30787

登記官

(1/1)

(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。

地番区域見出し
南松野

請求部	所在	富士市南松野字水口			地番	1393番1		
出力縮尺	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9月24日
静岡地方方法務局富士支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

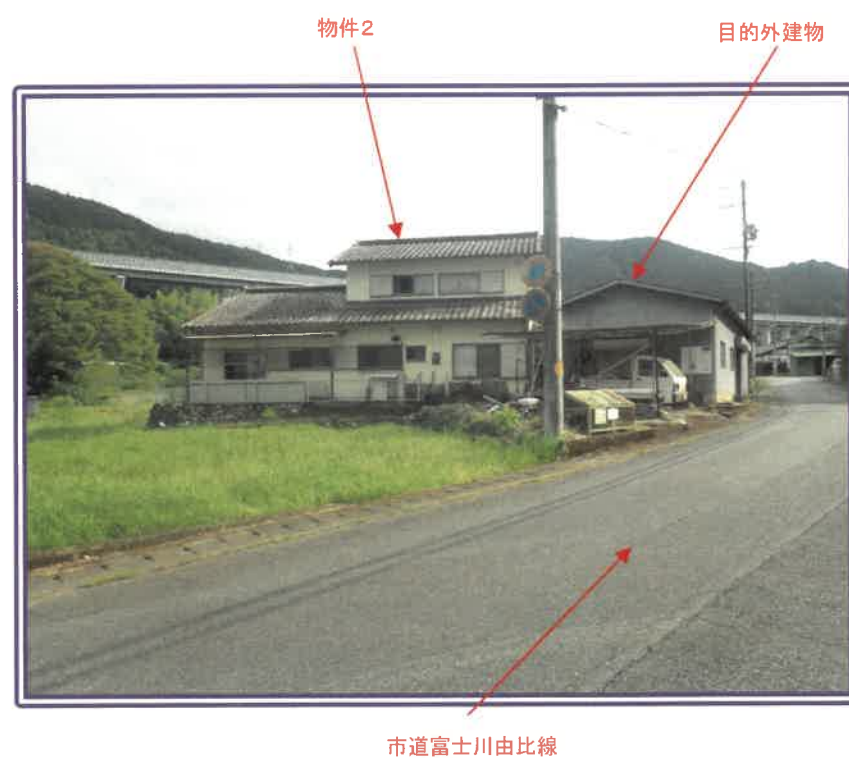
(9 枚目)

公用

1



2



3



4



官民境界を示すとされる紙

5



縁石

6



7



8



9



10



11



12



令和7年(ヌ)第15号
令和7年9月19日現地調査
令和7年10月20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

西 園 文 人 印

物 件 目 録

- 1 所 在 富士市南松野字稲荷
地 番 1382 番 1
地 目 宅地
地 積 423.14 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 2 所 在 富士市南松野字稲荷 1382 番地 1
家屋 番号 1382 番 1 の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 104.34 平方メートル
2 階 39.74 平方メートル
所有者 A



第1 評価額

一括価格	
金1,920,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,340,000円
物件2（建物）	金580,000円

- 1 一括価格は、物件1、2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2の建物および目的外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2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、引き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、目的物の種類また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 上	現 況		
1	物件目録記載のとおり			
2	物件目録記載のとおり			
特 記 事 項				
・ 物件 1 土地上に物件 2 建物が存する。 ・ 物件 1 土地には物件 2 建物のほかに下記目的外建物が存する。 【目的外建物の概要】 所在：富士市南松野字稲荷1382番地1、1379番地1 家屋番号：1382番1の2 種類：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積： 79.49㎡ 所有者：B 築年月： 昭和58年10月15日 ・ 物件 2 建物所有者であるAは物件 1 土地以外に、庭・市道からの進入路等として、隣接する以下の土地（目的外土地1～3）の一部を占有している可能性がある。なお、各土地との境界は判然とせず、確定にあたっては専門家による測量等の調査を別途要する。				
	地番	地目	地積(㎡)	所有者
目的外土地 1	1379-1	田	1242	C
目的外土地 2	1380	畑	6.61	B
目的外土地 3	1381-1	田	89	D
・ 物件 1 土地北側に存する官地の一部及び以下に掲げる売却対象外土地を駐車場スペース・浄化槽の敷地として利用している可能性がある。なお、境界は判然とせず、境界確定にあたっては、専門家による測量等の調査を別途要する。				
地番	地目	地積(㎡)	所有者	
1392-1	宅地	59.5	A及びB	

※現況欄に記載なき事項はほぼ登記記載に同じ

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状態等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「富士川」駅の北西方、直線距離にて約4 k m付近に、別添「位置図」のとおり所在する。	
付 近 の 状 況	新東名高速道路以北の農家集落地域で、農地を主体として農家住宅が散在している地域である。	
主な公法上の規制等（道路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	市街化調整区域
	用途地域	-
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	-
	その他規制	土砂災害警戒区域（稲荷沢）
画 地 の 状 況	地 積	423.14平方メートル
	形 状	不整形
	地 勢	ほぼ平坦
	接 道 状 況	敷地の西側で、以下に記載する建築基準法上の道路に、ほぼ等高に接面している。
	そ の 他	なし
接 面 道 路 の 状 況	幅員約7m舗装市道富士川由比線（建築基準法上の道路）	
土 地 利 用 の 状 況	・ 物件1土地は、物件2建物および目的外建物の敷地の用に供されている。なお、目的外建物は隣接地（地番1379-1）に一部越境している可能性がある。 ・ 物件2建物所有者Aは、物件1土地を含み、見切り・フェンスで囲まれた土地の範囲を庭・市道からの進入路等として利用している。これには目的外土地1、2の一部が含まれ、さらに目的外土地3の一部も含んでいる可能性がある。 ・ 物件1土地の形状は現況と公図とが一致していない可能性があり、目的外土地1～3との各境界はいずれも不明確である。なお、地積、形状の確定には別途専門家による測量等の調査を要するものと思料される。 ・ 敷地内に簡易物置が設置されており、隣地（地番1379-1）に越境している可能性があるが、不詳である。	

供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし 注）供給処理施設における「あり」とは、対象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、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態であることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管が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、行政機関における確認事項に疑義がある場合で、将来的に当該施設が利用できるか不明な場合をいう。
特記事項	・ 富士市ホームページ（ふじタウンマップ）にて確認したところ、物件1土地は文化財保護法に規定する埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・ 目視による外観調査の限りにおいては土壌汚染の存する端緒は発見されなかった。なお、土壌汚染対策法に規定される「要措置区域」、「形質変更時要届出区域」に係る指定履歴は確認されなかった。 ・ 物件1土地は、現況において物件2建物及び目的外建物の敷地に供されており、再建築等にあたり建築計画に支障をきたすような地下埋設物の存否については不詳である。なお、目視による外観調査の範囲においては、当該埋設物の存する端緒は発見されなかった。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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（登記記載）：昭和58年10月10日 経 過 年 数 ： 約42年 経済的残存耐用年数： ほぼ満了しているとみられる。
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： 吹付仕上 内 壁 ： ジュラク等 天 井 ： 板貼り等 床 ： 畳等 設 備 ： 電気・給排水・衛生 そ の 他 ： なし
床 面 積	ほぼ登記記載数量に同じ
現 況 用 途 等	居宅
品 等	普通
保守管理の状態	劣
建物の利用状況	建物所有者Aが居宅として占有している。
特 記 事 項	・ 浄化槽は隣接する官地および隣地（地番1392-1）に越境して設置されているとみられるが、不詳である。 ・ 建物内において一部傾きがみられるなどの不具合箇所が存する。

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、対象物件が快適性を重視する住宅地域に存するため、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（土地）

物件1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) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	23,200	0.85	423.14	0.85	0.5	3,550,000

ア 標準画地価格

地価調査基準地 富士-30

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,400\text{円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/104 \times 100/130 \div 23,200\text{円/㎡}$

◇ 時点修正： 公示価格等の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（南）

◇ 地域格差： 街路△、環境+

イ 個別格差： 不整形△、規模△

ウ 地積： 登記記載数量を採用。

エ 建付減価： 建物との適応性、環境との適合性を考慮し、査定した。

(2) 物件2 (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) エ (ア×イ×ウ)
2	160,000	144.08	0.05	1,150,000

ウ 現価率： 経過年数、維持管理の状態、建物用途等を考慮し、査定した。

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、評価額を下記のとおり求めた。

(1) 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (1(1)カ)	配分 割合	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ	ウ		エ (ア×イ×ウ)
2	3,550,000	0.67	0.1	場所の利益	240,000
目的外 建物		0.33	0.1	場所の利益	120,000
計					360,000

イ.配分割合： 建物面積比によった。なお、目的外建物は一部が隣地（地番1379-1）に越境している可能性があり、当該部分の概測面積も考慮した。

ウ.土地利用権等割合： 土地利用権等を場所的利益と判定し、物件2建物及び目的外建物についてその割合をそれぞれ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) (1(1)カ、1(2)エ) ア	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円) (2(1)エ) 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	3,550,000	-360,000	/	0.7	0.6	1,340,000
2	1,150,000	+240,000	-	0.7	0.6	580,000
一括価格 (合計)						1,920,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性を考慮するとともに、目的物件の個別的要因を十分に考慮したが、隣地境界が判然としておらず、越境の可能性が高い。また物件1土地が共有物件であるうえ、目的外建物の敷地の用にも供されているなど、より市場性に劣る。以上のことを考慮し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を考慮した。

第6 参考価格資料

1. 地価調査基準地 富士-30

所 在 : 富士市南松野字原方 2 8 3 6 番 3

価 格 : 3 1, 4 0 0 円/㎡

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 2 6 8 ㎡

供給処理施設 : 上水道

接 面 街 路 : 南4.5m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域、第2種中高層住居専用地域

指定建蔽率60%、指定容積率150%

地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅等が連たんし、周囲には農地が広く残る住宅
地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

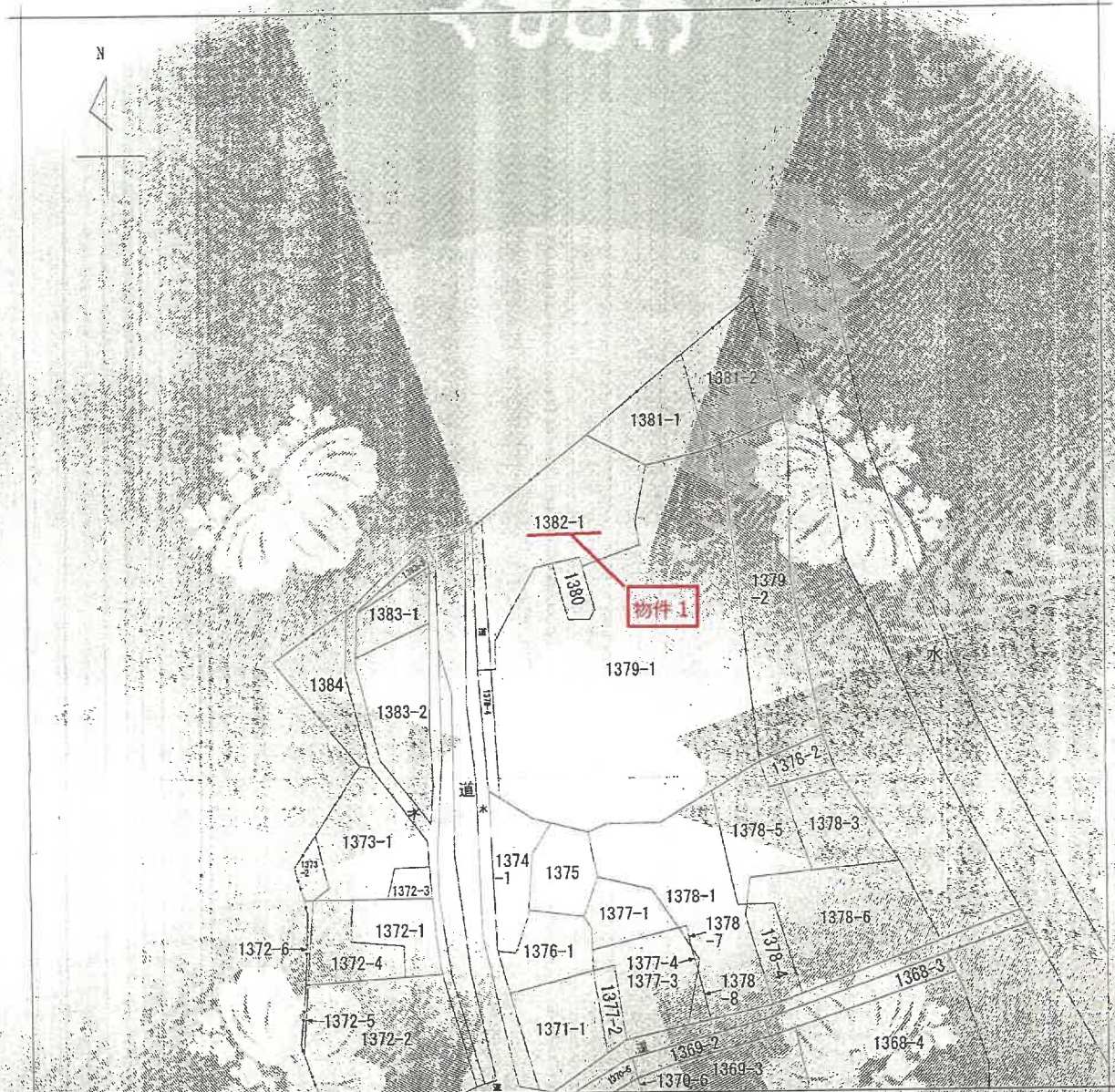
4 間取図

以上

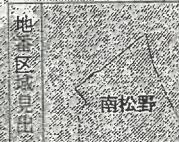


公 図 写

(A3版をA4版に縮小)



(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、これに準ずる図面を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	所在	富士市南松野字稲荷				地番	1382番1			
出力縮	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			
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。

(静岡地方方法務局富士支局管轄)

令和7年6月25日

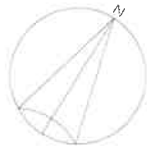
大津地方方法務局

地図整理番号：M30787

登記官

(1/1)

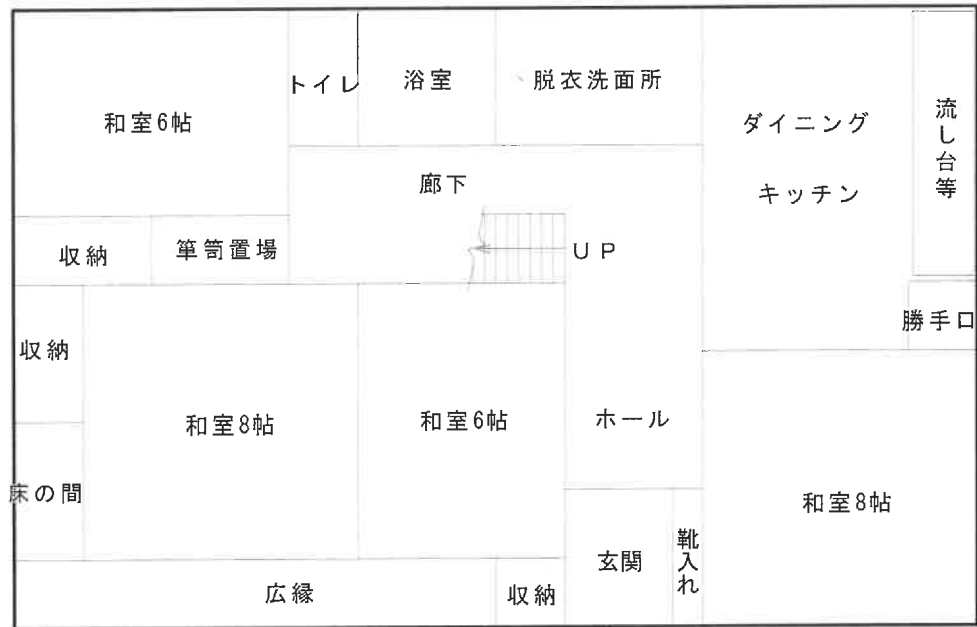
建物配置図



- …公図上の筆界線
- - - - - …見切り・フェンス(位置は現地概測によった。)

※図面と現況とが異なる場合、現況を優先とする。

間 取 図



1 階



2 階

※図面と現況とが異なる場合、現況を優先とする。