

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月31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 9月30日 午前 8時30分から 令和 8年10月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月14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11月 4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10月15日 午後 1時00分から 令和 8年10月15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 8月31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）
1～4	7,590,000 6,072,000	一括	1,518,000	35,163	14,043
1	10,000				
2	2,200,000				
3	2,310,000				
4	3,070,000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 富士市今泉八丁目
地 番 1 5 5 5 番 2
地 目 宅地
地 積 4. 6 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

- 2 所 在 富士市今泉八丁目
地 番 1 5 5 9 番 2
地 目 宅地
地 積 1 6 3. 6 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

- 3 所 在 富士市今泉八丁目
地 番 1 5 5 9 番 3
地 目 宅地
地 積 1 7 1. 9 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1



物 件 目 録

4 所 在 富士市今泉八丁目 1559番地2、1559番地3

家屋 番号 1559番2

種 類 居宅

構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 101.06平方メートル

(現況)

構 造 木・コンクリート造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約106平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 7月16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1】

本件共有者らが占有している。

【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1】

隣地（地番1555番1、地番1555番2及び官地）との境界が不明確である。

【物件番号2、3】

官地との境界が不明確である。

《 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 富士市今泉八丁目
 地 番 1 5 5 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 4. 6 9 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1

- 2 所 在 富士市今泉八丁目
 地 番 1 5 5 9 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 6 3. 6 3 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1

- 3 所 在 富士市今泉八丁目
 地 番 1 5 5 9 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 7 1. 9 0 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1



物 件 目 録

4 所 在 富士市今泉八丁目 1559番地2、1559番地3

家屋 番号 1559番2

種 類 居宅

構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 101.06平方メートル

(現況)

構 造 木・コンクリート造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約106平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1



令和7年（ケ）第34号

令和8年4月2日受理
令和8年5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 杉 山 聡 印

物 件 目 録

1 所 在 富士市今泉八丁目

地 番 1 5 5 5 番 2

地 目 宅地

地 積 4. 6 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 富士市今泉八丁目

地 番 1 5 5 9 番 2

地 目 宅地

地 積 1 6 3. 6 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

3 所 在 富士市今泉八丁目

地 番 1 5 5 9 番 3

地 目 宅地

地 積 1 7 1. 9 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

4 所 在 富士市今泉八丁目 1 5 5 9 番地 2、1 5 5 9 番地 3

家屋 番号 1 5 5 9 番 2

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 101.06平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡県富士市今泉8丁目13番6号 付近		
土地	物件 1		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 雑種地(物件 1)		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 建物配置図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者A・B・C ☐ その他の者 ☒ 上記の者らが本土地を更地の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
その他の事項	1 本土地は、公図上、3筆の土地(1555-1, 1555-6(以上、現況道路), 官地)に囲まれて存するが(写真7参照)、これら土地との境界は不明確であり、位置及び形状は判然としない。よって、本土地の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推察される。 2 本土地は、セットバック部分に該当する可能性がある。 3 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。		
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡県富士市今泉8丁目13番6号		
土地	物件 2・3		
現況地目	☒ 宅地（物件 2・3） ☐ 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A・B・C ☐ 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	物件2土地は主に下記建物の敷地に供されている。物件3土地は、主に庭として利用され、雑草が繁茂した状態にある（写真2）。		
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木・コンクリート造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ☒ 床面積：約106㎡		
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	☒ 建物共有者A・B・C ☐ その他の者 上記の者らが空き家の状態で、本建物を居宅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 ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	1 昭和17年建築、昭和26年6月及び昭和40年増築（富士市役所平面図の記載） 2 未登記増築部分がある（間取図参照）		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
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

そ の 他 の 事 項

1 物件2土地は、北側で建築基準法42条2項道路に接する。同土地は、セットバック部分に該当する可能性がある。

2 物件2土地の官地を介した北側隣地（登記簿の記載は下表のとおり）の現況は道路である。

地番	地目	地積
1555-1	公衆用道路	56㎡

3 物件2及び3土地と官地との境界はいずれも不明確である。また、形状が公図と異なっており（写真3、4参照）、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推察される。

4 本件建物は、北側の一部が官地に越境している可能性がある。

5 本件建物は、経年等による老朽化が著しく、複数箇所で雨漏りが生じているほか、床のたわみ並びに外壁の亀裂及び欠損が認められる（写真5、6、10、12）。

6 上水道の引き込み管の位置が判然としない。詳細は評価書を参照されたい。

7 その他本物件の概要については関係人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 本件建物は、6～7年前から空き家の状態です。第三者に賃貸等している事実はありません。 2 建物内に雨漏りが生じています。 3 台所に床下収納があります。 4 敷地内に、祠や井戸といった類いのものはないと記憶しています。 5 北側道路の通行に関して、通行料を支払っているという話は聞いたことはありません。 6 隣地との境界についてトラブルは生じていません。近隣者から北西端の塀の角を後退してほしいと言われたことはあります。

(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8年4月2日（木） ：－：	当庁執行官室	間取図交付申請（郵送） 富士市役所
令和8年4月3日（金） 12：40－13：00	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8年4月3日（金） 13：30－13：57	物件所在地 （1回目）	現況調査、写真撮影（外観）
令和8年4月6日（月） 11：55－12：10	静岡地方法務局 富士支局	登記事項証明書交付申請（窓口） 物件1周辺土地につき調査
令和8年4月8日（水） 17：00－17：15	当庁執行官室	共有者Aと電話連絡 占有関係等聴取
令和8年4月16日（木） 12：25－12：35	富士市役所 建設総務課	接面道路につき調査
令和8年5月7日（木） 10：30－10：40 11：25－12：30	物件所在地 （2回目）	現況調査、写真撮影 共有者Aと面談 ＜評価人同行＞

(特記事項)

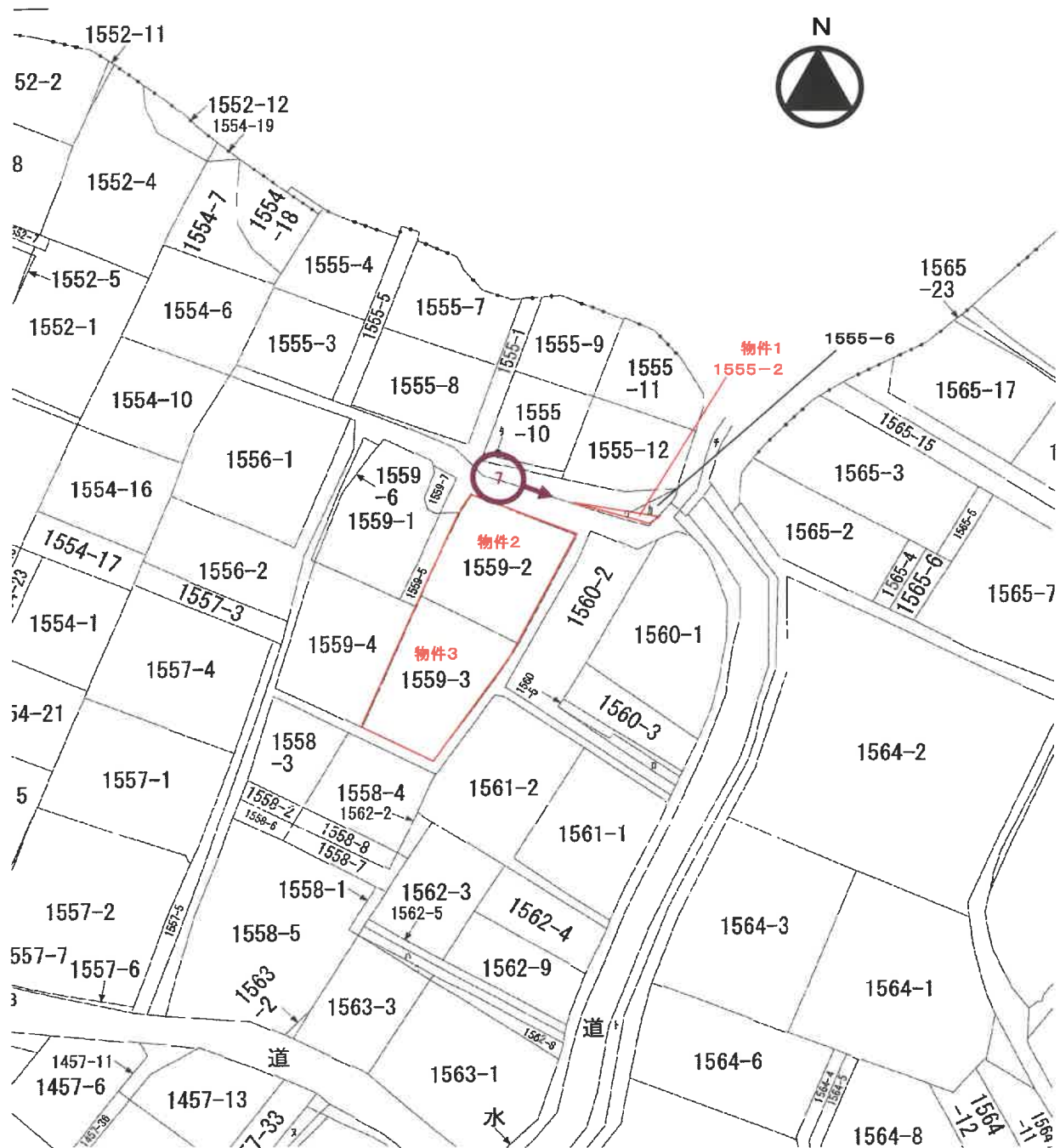
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和8年5月7日
目的建物は共有者Aが持参した鍵で開錠できなかったので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図抄本



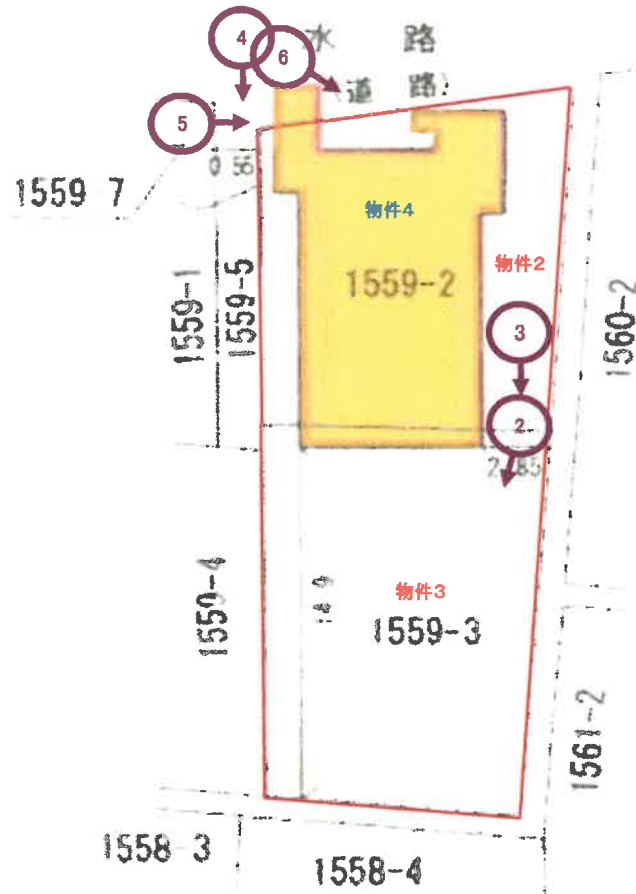
写真撮影位置・方向



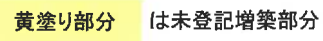
建物配置図（概略）



写真撮影位置・方向



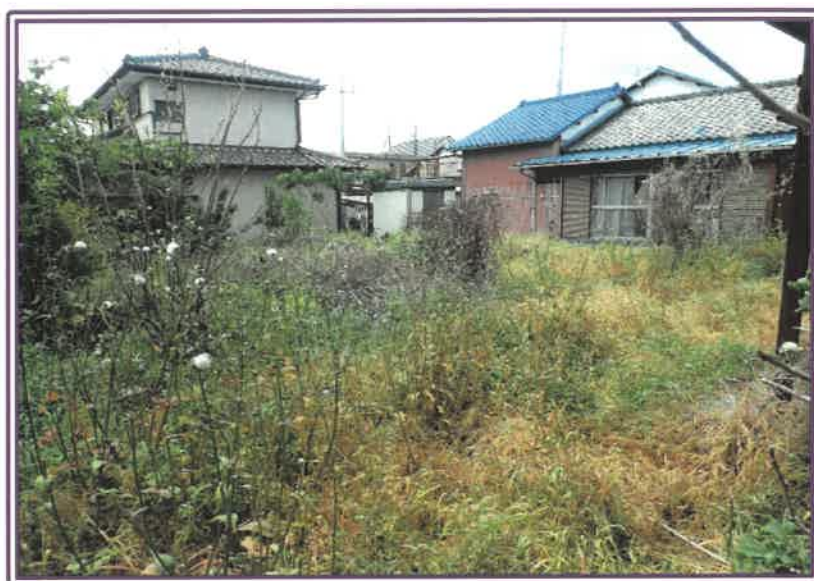
間取図（物件４）



1



2



3



4

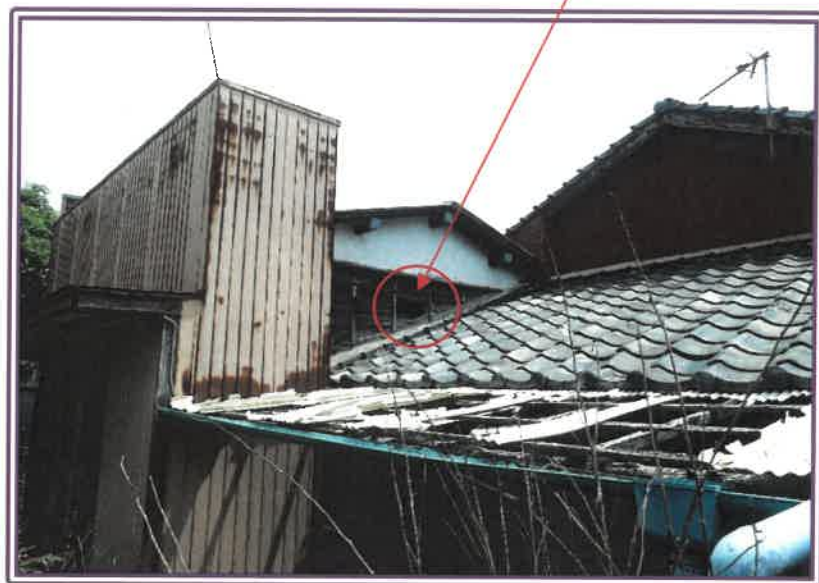


5



外壁に生じた亀裂

6



7



8



9



10



11



12



13



14



令和7年（ケ）第 34号
令和8年 5月 7日 現地調査
令和8年 5月21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 富士市今泉八丁目
- 地 番 1 5 5 5 番 2
- 地 目 宅地
- 地 積 4. 6 9 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1
- 2 所 在 富士市今泉八丁目
- 地 番 1 5 5 9 番 2
- 地 目 宅地
- 地 積 1 6 3. 6 3 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1
- 3 所 在 富士市今泉八丁目
- 地 番 1 5 5 9 番 3
- 地 目 宅地
- 地 積 1 7 1. 9 0 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1
- 4 所 在 富士市今泉八丁目 1 5 5 9 番地 2、1 5 5 9 番地 3
- 家屋 番号 1 5 5 9 番 2

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 101.06平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,590,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 10,000円
物件2（土地）	金 2,200,000円
物件3（土地）	金 2,310,000円
物件4（建物）	金 3,070,000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2、物件3の土地の内訳価格は物件4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。

番号	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり	地目：雑種地
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	構 造：木・コンクリート造かわら・亜鉛 メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約 1 0 6 m ²
特 記 事 項		
・ 物件 2、物件 3 の土地に物件 4 建物が存する。 ・ 地積の確定については、隣地所有者等の立ち会いの上、専門家の測量を要する。 ・ 建物の床面積及び位置等は専門家の調査を要する。		

※ 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」駅の北東方・直線距離約 3.8 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。周辺は戸建住宅が多い郊外の住宅地域である。街路条件の劣る画地が比較的に多く見られる。既成住宅地域であり、急速な土地利用の変化は予測されない。	
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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 指定なし 第一種高度地区
画 地 の 状 況	地積（公簿） 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	物件2、物件3（宅地部分）：335.53㎡ 物件2、物件3（宅地部分）：やや不整形 概ね平坦。 道路とは、ほぼ等高に接面。中間画地。 －
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約 3 m の舗装公道（建築基準法上の道路）に接面。 ※特記事項参照	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件1は未利用。物件2及び物件3は、物件4の建物敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし	

供給処理施設	上水道 不明 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	・ 接面する市道は建築基準法第42条第2項道路に該当するため、市道中心線から2m部分はセットバックを要する。道路中心線が判然としないが、物件2の一部はセットバック部分に該当する可能性があり、物件4建物の一部も存在している可能性がある。 ・ 物件4建物の一部が官地に存在している可能性がある。 ・ 南側の隣地とは0.4m程度高い。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地（舟久保遺跡）に該当するため、新築等を行う場合は届出が必要である。 ※詳細は富士市教育委員会文化財課に確認されたい。 ・ 富士市上下水道部水道維持課によると、上水道は引込まれているが、引込み管の位置は不明。建替等を行う場合は現在とは異なる引込み管の設置が必要となる可能性が高いとのことである。 ・ 物件1は、官地に囲まれ、物件2及び物件3と一体となっていない。また物件1の位置は判然としないが、セットバック部分に該当すると判断される。 ・ 物件3は雑草が繁茂している。 ・ 公図によると、物件2、物件3は概ね長方形であるが、現況はやや不整形と判断される。

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）：不詳 経 過 年 数：不詳 経済的残存耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造：木・コンクリート造平家建 屋 根：かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：亜鉛メッキ鋼板、板、吹付等 内 壁：板、繊維壁等 天 井：板等 床 ：フローリング、畳、コンクリート等 設 備：電気、給排水、衛生等 その他：－
床面積（現況）	約 1 0 6 m ²
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	劣 る
建 物 の 利 用 状 況	共有者らが空き家の状態で占有している。 ※ 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	・未登記増築部分がある。 ・富士市役所の平面図によると、新築年は昭和17年新築となっているが、詳細は不明。また床面積の過半を超える部分は昭和26年築となっている。登記では昭和40年に増築され、現在の建物となっている。 ・建築年数が経過しているため、雨漏りや内壁、床等の傷、汚れが多く見られ、朽廃状態である。 ・物件4北東側、南側に庇がある。

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	建 付 減 価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	51,900	0.10	4.69	—	20,000
2	51,900	0.80	163.63	0.90	6,110,000
3	51,900	0.80	171.90	0.90	6,420,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士ー5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $71,400 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 135 \div 51,900 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位

◇地 域 格 差：街路条件＋、交通・接近条件＋、環境条件＋

イ 個 別 格 差：（物件1）セットバック部分の可能性及び単独利用困難△

（物件2）規模△、形状△、奥行長大△、上水道の引込み状態△

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：（物件2、物件3）建物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	100,000	106	0.01	110,000

イ 現況延床面積：概測数量による。

ウ 現価率：維持管理の状態、市場性等を考慮し、現価率を1%と査定した。

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、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
2	6,110,000	0.4	法定地上権	2,440,000
3	6,420,000	0.4	法定地上権	2,570,000

ウ 敷土地利用権等割合：物件2、物件3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	20,000	—		—	0.60	10,000
2	6,110,000	— 2,440,000		—	0.60	2,200,000
3	6,420,000	— 2,570,000		—	0.60	2,310,000
4	110,000	+ 5,010,000	—	—	0.60	3,070,000
一 括 価 格 (合 計)						7,590,000

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－5

所 在：富士市国久保1丁目2111番8外

価 格：71,400円／㎡

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：211㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：東側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：中規模一般住宅が多い利便性の良い住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

4 間取図

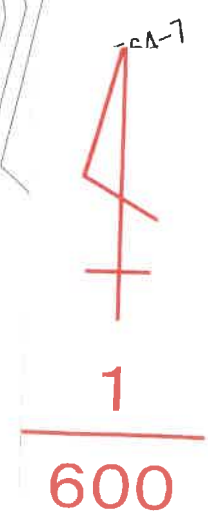
以 上

位置図

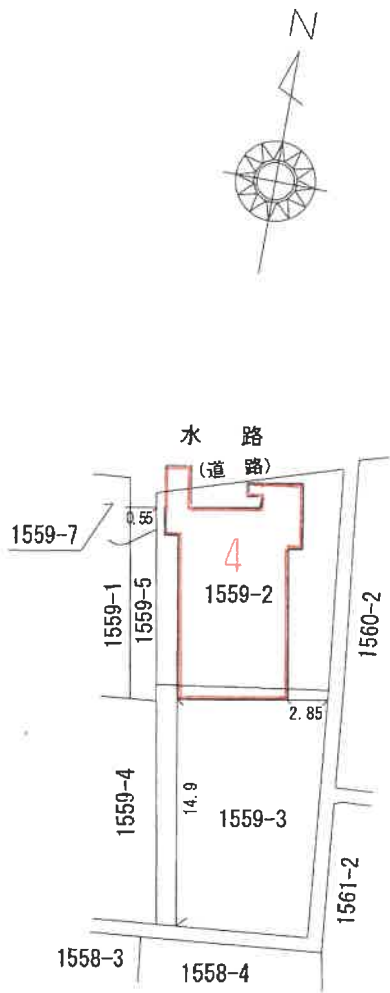
対象不動産

公示地 富士-5

公 圖 寫



家屋番号	1559番2	建 物 図 面	
建物の所在	静岡県富士市今泉八丁目1559番地2 1559番地3		



申請人		縮尺	1 / 500
-----	--	----	---------

物件 4

