

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月28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10月28日 午前 8時30分から 令和 8年11月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月11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12月 2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11月12日 午後 1時00分から 令和 8年11月12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 9月28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）
1～5	17,250,000 13,800,000	一括	3,450,000	150,377	41,229
1	2,210,000				
2	90,000				
3	1,420,000				
4	760,000				
5	12,770,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 富士市吉原二丁目 |
| | 地 番 | 230番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.97平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市吉原二丁目 |
| | 地 番 | 231番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6.34平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富士市吉原二丁目 |
| | 地 番 | 231番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.95平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富士市吉原二丁目 |
| | 地 番 | 232番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 51.83平方メートル |
| 5 | 所 在 | 富士市吉原二丁目 231番地7、232番地4 |
| | 家屋 番号 | 231番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	55.14平方メートル
	2階	41.49平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月14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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件土地の一部が駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号5】

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1～4】

物件1が道路と接面する部分以外の隣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 | 富士市吉原二丁目 |
| | 地 番 | 230番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.97平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市吉原二丁目 |
| | 地 番 | 231番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6.34平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富士市吉原二丁目 |
| | 地 番 | 231番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.95平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富士市吉原二丁目 |
| | 地 番 | 232番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 51.83平方メートル |
| 5 | 所 在 | 富士市吉原二丁目 231番地7、232番地4 |
| | 家屋 番号 | 231番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	55.14平方メートル
	2階	41.49平方メートル



令和7年(ケ)第 30号
令和7年10月31日受理
令和8年 2月 4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 富士市吉原二丁目
地 番 230番1
地 目 宅地
地 積 150.97平方メートル
- 2 所 在 富士市吉原二丁目
地 番 231番5
地 目 宅地
地 積 6.34平方メートル
- 3 所 在 富士市吉原二丁目
地 番 231番7
地 目 宅地
地 積 96.95平方メートル
- 4 所 在 富士市吉原二丁目
地 番 232番4
地 目 宅地
地 積 51.83平方メートル
- 5 所 在 富士市吉原二丁目 231番地7、232番地4
家屋 番号 231番7
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	55.14平方メートル
	2階	41.49平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	富士市吉原2丁目6番18号			
土地	物件1, 2, 3, 4			
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2, 3, 4) ☐ 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 ☒ その他の者(D, E) 上記土地所有者が本土地上に下記建物を所有し, 占有している 上記その他の者らが物件1の土地の一部を駐車場として使用し, 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), LPG収納庫(構築物)及び引込支柱・支線がある(土地建物位置関係図参照)			
建物	物件5			
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 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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号			
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)

(占有関係用〈2占〉)

占 有 者 及 び 占 有 権 原 (物件1関係)			
占 有 範 囲		☐ 全部 ☒ 物件1の土地の内,土地建物位置関係図の点線で囲んだAの範囲約20平方メートル	
占 有 者		☐ 債務者 ☒ D	
占 有 状 況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ C(Dの従業員)) ☐ 文書()	
占 有 権 原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和 7年 1月ころ	
最初の 契約等	契約日	令和 7年 1月ころ	
	期 間	令和 7年 1月ころから ☐ 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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	契 約 等	☒ 所有者 ☐ その他()	
当 事 者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎月 金10,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特 約 等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
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

(4枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占 有 者 及 び 占 有 権 原 (物件1関係)			
占 有 範 囲		☐ 全部 ☒ 物件1の土地の内,土地建物位置関係図の点線で囲んだA及びBの範囲以外	
占 有 者		☐ 債務者 ☒ 所有者A	
占 有 状 況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述 () ☐ 文書 ()	
占 有 権 原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 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 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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等 当 事 者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	
賃料・支払時期		每 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特 約 等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
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
■近隣住民	1 物件5の本件建物にはAさん及びAさんの妻のBさんが住んでいます。 (令和7年12月12日に聴取)
■C (占有者Dの従業員)	1 私は、かたおか矯正歯科医院の従業員です。土地建物位置関係図の点線で囲んだAの範囲は、同医院の院長であるDが従業員の駐車場として借りています。1台分が月額5000円で2台分を借りています。毎月末日までに翌月分を手渡しで払っていますが、会えないときは置いてきたりしています。契約書はありません。敷金は支払っていません。 2 物件1の土地は、道路を隔てたところにある居酒屋ラウンジ絆の人も駐車場として借りているかもしれません。 (令和8年1月6日に聴取)
■E (占有者)	1 私は、居酒屋ラウンジ絆を経営しています。土地建物位置関係図の点線で囲んだBの範囲は、私が駐車場として借りています。1台分が月額5000円で2台分を借りています。毎月末日までに翌月分を手渡しで払っています。店に受け取りにきてくれたりします。契約書はありません。敷金は支払っていません。 2 私の店の西側20メートルくらいのところにあるビルの2階のM o r g a n i t eという店の人が、土地建物位置関係図のAの範囲より南側を駐車場として借りているかもしれません。 (令和8年1月7日(電話)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、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1の土地が道路に接面する部分以外の物件1乃至物件4の土地の外周の境界は、境界標等が確認できず、境界は判然としない。物件1の土地の南側に損壊された境界標が3個放置されていた。
- 2 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び物件5の建物内に存在した所有者宛の各種郵便物の存在等から前記3乃至5枚目記載のとおり認定した。
物件1乃至物件4の土地は、物件5の建物所有者が敷地として使用している他、物件1の土地の一部を駐車場として前記記載の者が使用、占有しているものと認定した。本件所有者には、本件物件の使用状況に関する照会書を送付したが回答がなかった。また、物件1の土地の内、土地建物位置関係図の点線で囲んだAの範囲より南側に現況調査時に自動車が1台停められていたので、同自動車の使用者に使用状況の照会書を送付したが回答がなかった。Eの陳述から、同部分を駐車場として借りている者が存在する可能性があるが、占有状況の確認ができなかった。
駐車場の占有者の占有権原は、賃借権の登記がないこと等から、買受人に対抗できないものと思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

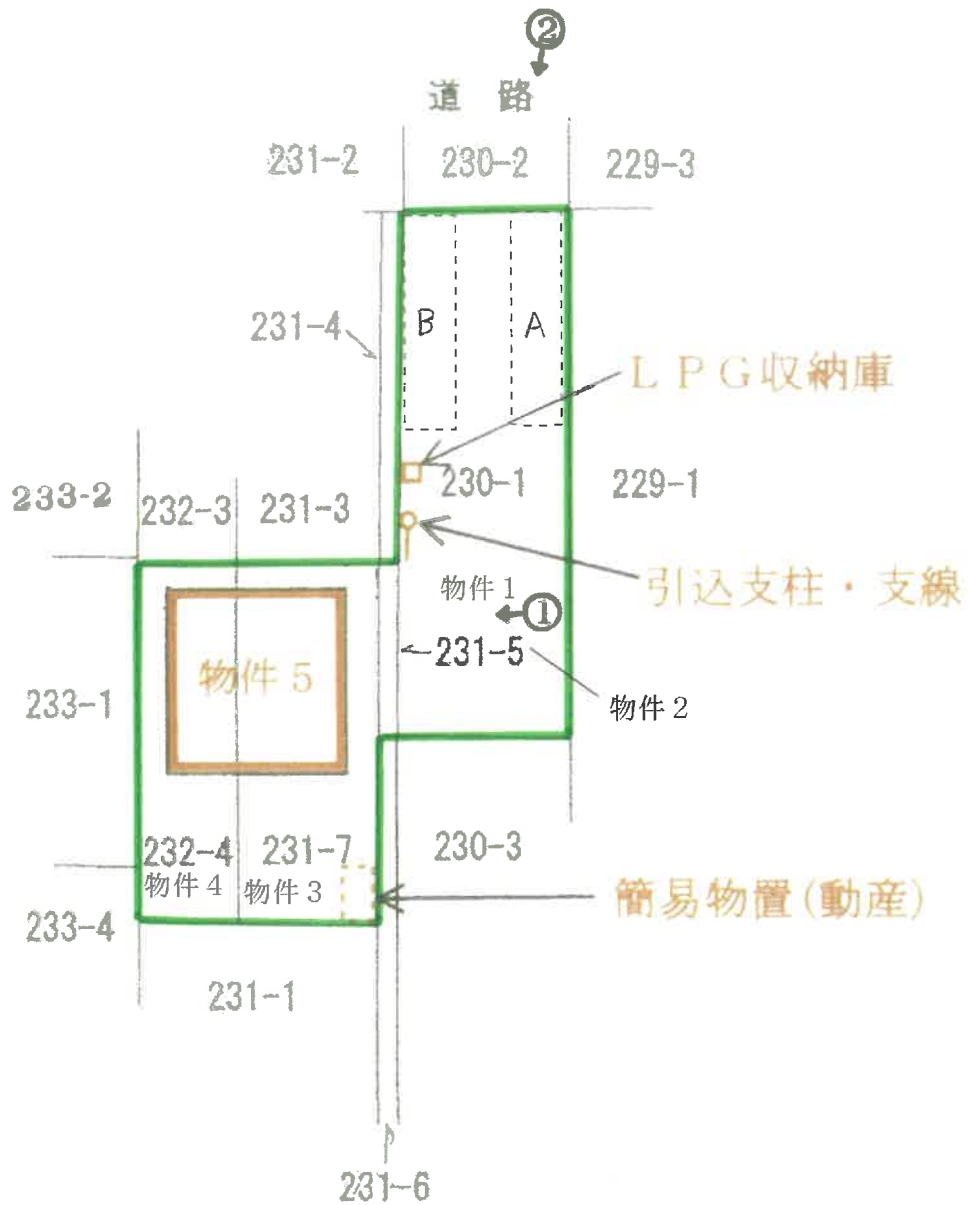
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月31日（金） ： ー ：	執行官室	富士市資産税課に間取図請求（郵送）
7年11月12日（水） 11：30－11：34	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11月13日（木） 11：50－11：55	静岡地方法務局富士 支局	土地（近隣地）の登記事項要約書，地積測量図申請 （地積測量図なし），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11月27日（木） ： ー ：	執行官室	所有者に現況調査期日通知書，本件物件の使用状況に 関する照会書郵送（照会に対する回答なし）
7年12月12日（金） 14：30－14：35	静岡地方法務局富士 支局	土地（近隣地）の登記記録の現在事項証明書申請
7年12月12日（金） 15：00－15：40	物件所在地	全戸不在，入室調査（全室），間取調査，境界調査， 占有状況調査，写真撮影，評価人同行，近隣住民から 事情聴取
7年12月15日（月） ： ー ：	執行官室	軽自動車検査協会静岡事務所沼津支所に軽自動車の車 歴等の送付依頼（郵送）
7年12月15日（月） ： ー ：	執行官室	中部運輸局静岡運輸支局沼津自動車検査登録事務所に 自動車の登録事項等証明書の送付依頼（郵送）
8年 1月 6日（火） 14：40－14：50	物件所在地	Cと面会
8年 1月 7日（水） 17：35－17：40	執行官室	Eから事情聴取（電話）
8年 1月13日（火） ： ー ：	執行官室	物件1の土地上に停めてあった自動車の使用名義人に 同土地の使用状況に関して照会書郵送（照会に対する 回答なし）
（特記事項） 令和7年12月12日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人 F 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)

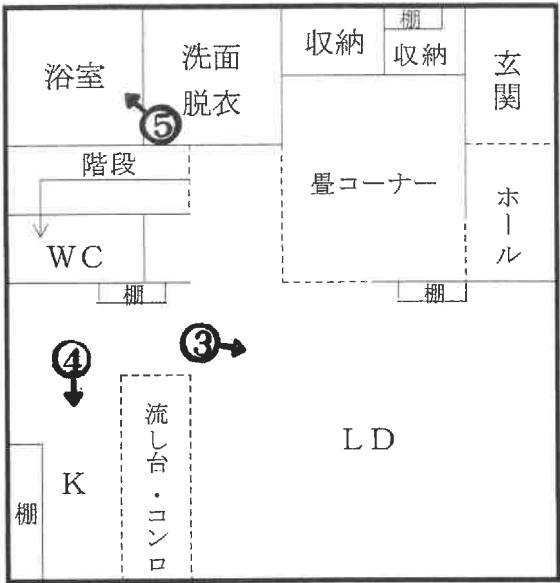
土地建物位置関係図



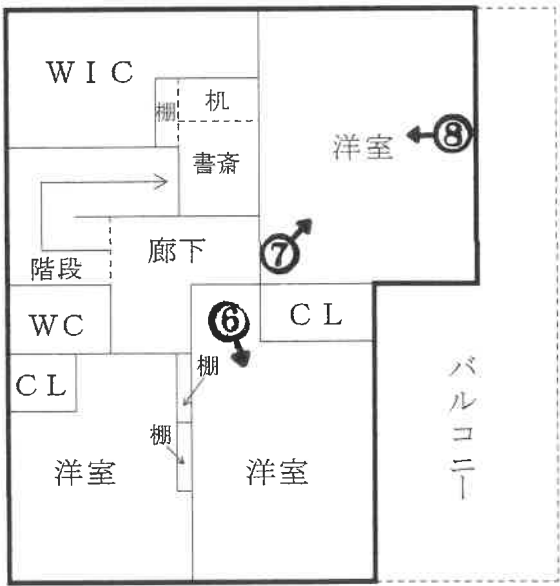
写真撮影方向

物件 5

1 階



2 階



♂写真撮影方向

写真 1

物件 5



写真 2

物件 5



写真 3

建物内の状況



写真 4

建物内の状況



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



令和7年 (ケ) 第 30号
令和7年12月12日 現地調査
令和8年 1月30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 | 富士市吉原二丁目 |
| | 地 番 | 230番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.97平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市吉原二丁目 |
| | 地 番 | 231番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6.34平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富士市吉原二丁目 |
| | 地 番 | 231番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.95平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富士市吉原二丁目 |
| | 地 番 | 232番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 51.83平方メートル |
| 5 | 所 在 | 富士市吉原二丁目 231番地7、232番地4 |
| | 家屋 番号 | 231番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	55.14平方メートル
	2階	41.49平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,250,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,210,000円
物件2（土地）	金 90,000円
物件3（土地）	金 1,420,000円
物件4（土地）	金 760,000円
物件5（建物）	金 12,770,000円

- 1 一括価格は、物件1～物件5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4の土地の内訳価格は物件5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5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	
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件3、物件4土地の上に物件5建物が存する。 ・物件1～物件4土地は一体となって物件5建物の敷地として利用されており、各土地間の境界は判然としない。 ・物件1～物件4土地の地積測量図は法務局に備え付けられていない。 ・物件1土地の南側で損壊された境界標が3個放置されていた。 ・土地建物所有者の立会いが得られなかったため、境界の争いの有無及び建物・設備の不具合の有無等は聴取できなかった。 ・物件1土地が市道に接面する部分以外の物件1～物件4土地の外周の境界は不明である。 ・正確な境界・地積の確認・確定は、官民所有者が立会いの上、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際しては、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4）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「吉原」駅の北西方・直線距離約 2.6 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	富士市中心市街地の吉原二丁目地域内で、県道「三島富士線」通称「吉原本町通」沿いに中層店舗ビルが建ち並ぶ商業地域。同県道は車輛通行量が多いものの、アーケード商店街のため駐車場が少なく、近年はシャッターが降りている店舗が散見される。本件は、上記県道背後の市道沿いに位置している。	
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 商業地域 80 % 400 % 防火地域 周知の埋蔵文化財包蔵地「新吉原宿遺跡」
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1：150.97 m ² 物件2： 6.34 m ² 物件3： 96.95 m ² 物件4： 51.83 m ² 合計 306.09 m ² 不整形 間口約 7 m 奥行約 21～27.5 m 平坦地 路面と等高に接面する中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北東側幅員約 7.8 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～物件4土地は一体となって物件5 建物の敷地として利用されている。 ・物件1、物件2土地は公道に出入りする通 路及び物件1土地の一部は賃貸駐車場とし 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 下水道：あり (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、敷地内に引込まれている状態をいう。「可」とは、前面道路に施設管は敷設されているが、未引込みの状態にある場合をいう。「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、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。
特記事項	・ 物件１～物件４土地は一体となって物件５建物の敷地として利用されており、各土地間の境界は判然としない。 ・ 物件１～物件４土地の地積測量図は法務局に備え付けられていない。 ・ 物件１土地の南側で損壊された境界標が３個放置されていた。 ・ 物件１土地が市道に接面する部分以外の物件１～物件４土地の外周の境界は不分明である。 ・ 正確な境界・地積の確認・確定は、官民所有者が立会いの上、専門家による調査測量を要する。 ・ 物件１土地の一部は駐車場に供されているが、駐車場として利用されている範囲、賃貸借契約書の有無、占有者及び占有権原並びに対抗力の有無等の詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ・ 静岡ガス（株）によると、本物件への引込み管はあるとのことだが、物件１土地の西側にＬＰＧボンベが設置されていた。 ・ 地下埋設物の存在を示す明確な端緒は見られなかったが、本件土地に以前建っていた建物が解体された後の整地状況について、土地所有者から聴取できなかったため、地下埋設物の存否は不明である。 ・ 塔屋付６階建建物が、物件３、物件４土地の南側隣地に存在するため、日照等の環境条件に劣る。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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30年8月新築 経 過 年 数：約8年 経済的残存耐用年数：約17年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：ステンレス鋼板ぶき 外 壁：磁器タイルサイディング 内 壁：クロス、ボード等 天 井：クロス、ボード等 床：フロアタイル、フローリング、置き畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：エコキュート
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 現 況	建物所有者が本件建物を家族とともに住居として使用し、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	・物件3、物件4土地の南側に冷蔵庫、洗濯機等が雨ざらしの状態で存在し、建物内に家財道具のほか多数の動産類が放置された状態で散在していた。

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4（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	71,800	0.70	150.97	0.97	7,360,000
2	71,800	0.70	6.34	0.97	310,000
3	71,800	0.70	96.95	0.97	4,730,000
4	71,800	0.70	51.83	0.97	2,530,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 富士5-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$79,100 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/110 \div 71,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地は街路、環境条件に優れる。

イ 個 別 格 差：形状▲、隣接不動産等周囲の状態▲、日照・通風▲

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：接道条件を充足するために、物件1～物件4土地は一体的に利用されていることを考慮した。

② 物件 5（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
5	210,000	96.63	0.68	13,800,000

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 8 年、経済的残存耐用年数 17 年、観察減価 0%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

$$\text{現価率} = 17 \text{ 年} \div (8 \text{ 年} + 17 \text{ 年}) \times (1 - 0) = 0.68$$

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	7,360,000	0.50	法定地上権	3,680,000
2	310,000	0.50	法定地上権	160,000
3	4,730,000	0.50	法定地上権	2,370,000
4	2,530,000	0.50	法定地上権	1,270,000
合 計				7,480,000

イ 土地利用権等割合：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	7,360,000	－3,680,000		1.00	0.60	2,210,000
2	310,000	－160,000		1.00	0.60	90,000
3	4,730,000	－2,370,000		1.00	0.60	1,420,000
4	2,530,000	－1,270,000		1.00	0.60	760,000
5	13,800,000	＋7,480,000	—	1.00	0.60	12,770,000
一 括 価 格 (合 計)						17,250,000

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 基準地価格 富士5-6

所 在：富士市吉原2-6-4

価 格：79,100円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：173㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側16m県道

用途指定等：商業地域（建蔽率80%、容積率400%）

防火地域

地域の概要：中層の店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

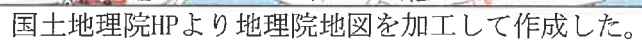
1 位 置 図

2 公 図 写

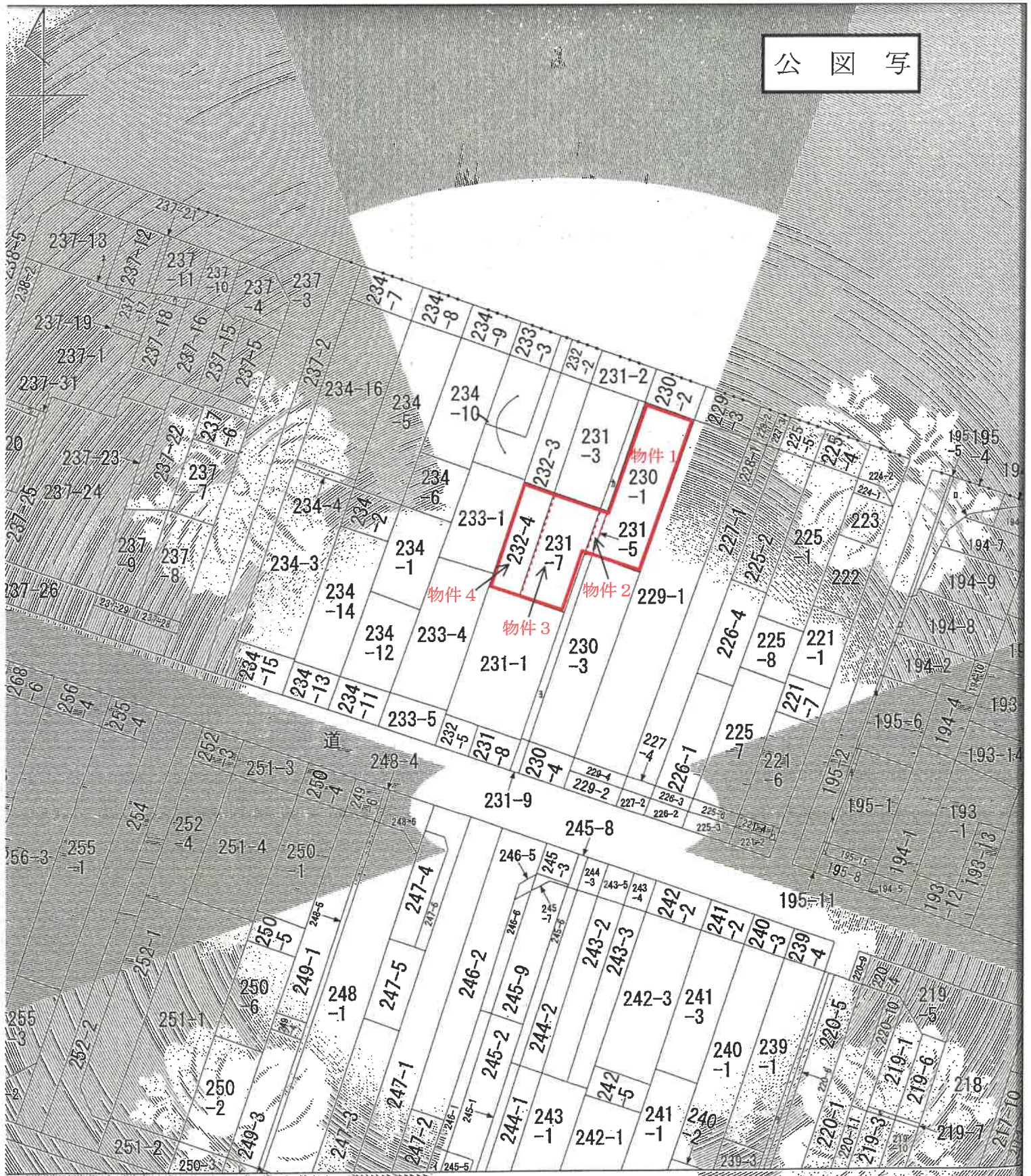
3 建物配置図

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。



本図面は、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
る図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

S = 1 / 600

地番区域見出し

吉原

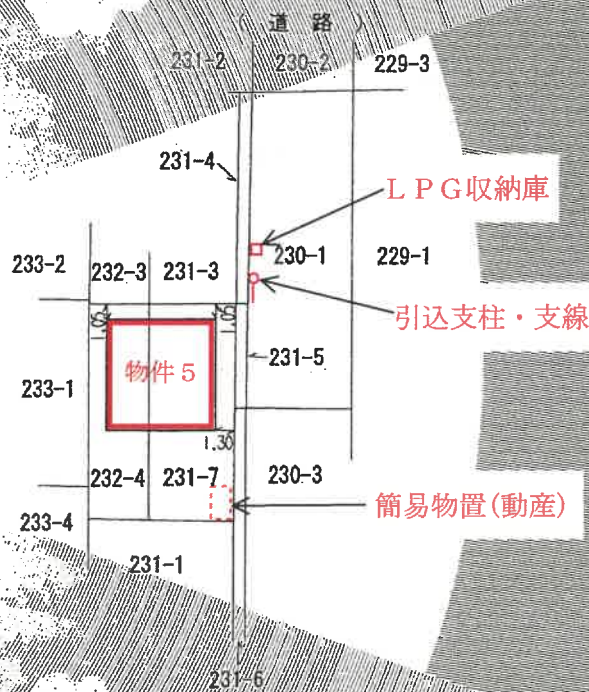
在 富士市吉原二丁目

地 番 231番7



建物配置図

家屋番号	231番7	建	物	図	面
建物の所在	富士市吉原二丁目 231番地7、232番地4				



申請人



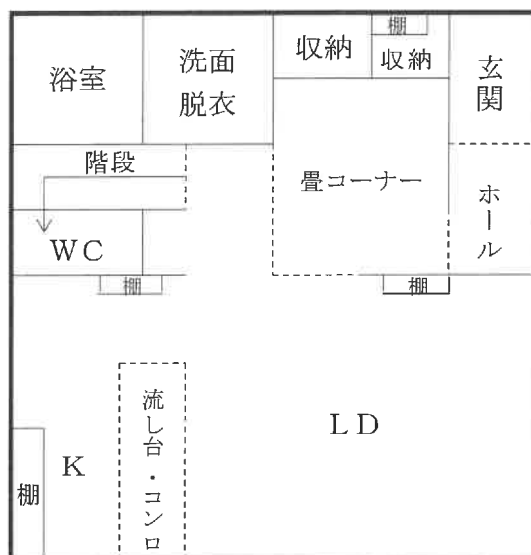
縮尺

1/500

建物配置図は、平成30年8月14日作成の建物図面を基に、物件5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 5

1 階



2 階

