

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 26 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 11 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 12 月 2 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 12 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 9 年 1 月 6 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 12 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 12 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 10 月 26 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	14,750,000 11,800,000	一括	2,950,000	291,577	74,690
1	2,250,000				
2	1,680,000				
3	280,000				
4	1,120,000				
5	9,420,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 富士市中柏原新田字山下
地 番 220番
地 目 宅地
地 積 396.69平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 富士市中柏原新田字堤内
地 番 230番1の19
地 目 宅地
地 積 297.52平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 富士市中柏原新田字堤内
地 番 230番1の39
地 目 宅地
地 積 49.58平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 富士市中柏原新田字堤内
地 番 230番2の1
地 目 宅地
地 積 198.34平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 富士市中柏原新田字山下 220番地、230番地2
の1

家屋 番号 220番の2

種 類 居宅・車庫

構 造 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造かわら・ソーラーパネ
ルぶき3階建

床 面 積 1階 102.27平方メートル
2階 89.37平方メートル
3階 89.96平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 1 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 1～5】

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】

物件番号 5 の建物の敷地以外の部分は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 B 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】

各物件とも隣地の境界がそれぞれ不明確である。

【物件番号 1】

隣地（地番 2 1 9）が越境しているが、越境部分については無償で使用させている。

《 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 富士市中柏原新田字山下
地 番 220番
地 目 宅地
地 積 396.69平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 富士市中柏原新田字堤内
地 番 230番1の19
地 目 宅地
地 積 297.52平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 富士市中柏原新田字堤内
地 番 230番1の39
地 目 宅地
地 積 49.58平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 富士市中柏原新田字堤内
地 番 230番2の1
地 目 宅地
地 積 198.34平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 富士市中柏原新田字山下 220番地、230番地2
の1

家屋 番号 220番の2

種 類 居宅・車庫

構 造 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造かわら・ソーラーパネ
ルぶき3階建

床 面 積 1階 102.27平方メートル
2階 89.37平方メートル
3階 89.96平方メートル

所有者 B



令和8年(ケ)第17号

令和8年 5月29日受理

令和8年 7月 27日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所富士支部

執行官 小 野 雅 章

(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 富士市中柏原新田字山下
地 番 220番
地 目 宅地
地 積 396.69平方メートル

所有者 A

2 所 在 富士市中柏原新田字堤内
地 番 230番1の19
地 目 宅地
地 積 297.52平方メートル

所有者 A

3 所 在 富士市中柏原新田字堤内
地 番 230番1の39
地 目 宅地
地 積 49.58平方メートル

所有者 A

4 所 在 富士市中柏原新田字堤内
地 番 230番2の1
地 目 宅地
地 積 198.34平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 富士市中柏原新田字山下 220 番地、230 番地 2
の 1

家屋 番号 220 番の 2

種 類 居宅・車庫

構 造 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造かわら・ソーラーパネ
ルぶき 3 階建

床 面 積 1 階 102.27 平方メートル
2 階 89.37 平方メートル
3 階 89.96 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	(住居表示未実施)		
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)		
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり(■備付なし) ■建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図(概略)のとおり		
占有者及び占有状況	□土地所有者 ■その他の者(B) 1 上記のBが物件1、4の各土地の上に跨がって下記建物を所有し、占有している。 2 下記本件建物(所有者B)の本件各土地(所有者A)に対する敷地利 用権につき、AB間(親子関係)には、金銭の授受等の特別な取り決め 等はなく、使用借権である。 □「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異なる(□主たる建物 □附属建物)		
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(B) □その他の者 上記のB及びその家族が本建物1階部分を車庫として、同2、3階部 分を居宅として使用し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり		
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	■建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図(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

(3枚目)

その他の事項

- 1 本件土地建物の形状及び所在場所等については、別紙「土地建物位置関係図（概略）」記載のとおりである。
- 2 本件土地における主な公法上の規制等、画地の状況、供給処理施設については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 3 物件1の土地は、北側幅員約10mの舗装県道（県道富士清水線・建築基準法上の道路）に、物件2の土地は、南側幅員約4mの舗装市道（市道沼田新田東柏原1号線・建築基準法上の道路）に、各接面している。
- 4 物件1、2、3、4の各土地は一画地をなしており、物件1、2、3、4の各土地は物件5の建物の敷地として一体利用されている。
- 5 物件1、2、3、4の各土地及び隣地との境界は、判然としない。また、別紙「関係人の陳述等」のBの陳述にあるとおり、物件1の土地の南東側部分の境界部分（別紙「写真3」参照）についても確認等を要するため、境界確定には別途専門家による調査測量等を要するものと思料する。
- 6 本件建物は約3mの高低差がある建物で、同1階部分には、倉庫付き車庫が存在する。
- 7 本件建物は、経年相応の劣化した状態の建物である。

以 上

(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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (建物所有者)	1 本件建物の所有者です。本件各土地の所有者はA (実母) です。 2 本件建物には、私と家族 (A (実母)、妻、子ら) の5人が住んでいます。 3 本件土地には、電柱・支線 (東電から収入あり)、祠、電灯等が存在します。 4 物件1の土地は、本件建物の敷地部分を除く、その余の部分を駐車スペースとして、近隣住人らに対し、金銭の授受等の取り決め等はなく無償で解放しています。現在3名が使用しています。同部分は駐車スペースの区画がないため、駐車位置は自由です。 5 物件1の土地の南東側部分の境界について、本件建物2階へ上る階段横の壁面部分には、隣地 (地番219) と物件1の土地との境界を示す目印があります。物件1の土地に越境した部分の土地の使用については、金銭の授受等の特別な取り決め等はなく無償で使用させています。双方間においては了解済みです。 6 本件建物はソーラーパネル、ヒートポンプ給湯機が設置されたオール電化仕様の住宅です。ソーラーパネルの購入費用等は住宅ローンに含まれています。尚、ソーラーパネルは約2、3年前から故障 (原因不明) しているため使用できない状態です。ヒートポンプ給湯機は、経年相応の劣化によって不具合 (原因不明) が生じていますが、故障する毎に修理をして使用しています。 7 本件建物は経年相応の劣化した建物ですが、約8年前に3階部分で火災が発生したため、改修工事を行っています。本件建物の不具合箇所として、3階南側バルコニーの排水の影響で、雨水が樋に落ちず軒下に落ちています。その原因等はわかりません。尚、屋内部分には雨漏りの影響はありません。 (令和8年6月17日聴取) 物件2の土地に隣接して目的外土地 (地番230-23・地目: 墓地・所有者B) が存在します。この目的外土地は私が所有する土地なので、金銭の授受等の特別な取り決め等はなく無償で、物件2の土地と一体利用しています。私が生まれる前から目的外土地 (地番230-23) 上には、墓石がありましたが、約50年以上前に墓石、お骨等は別の場所に移しています。目的外土地 (地番230-23) の地中にも埋葬物等はありません。 (令和8年7月23日電話聴取)
■C (Bの妻)	上記Bの陳述内容と同旨 (令和8年6月17日聴取) 上記Bの陳述内容と同旨 (令和8年7月23日電話聴取) 以 上

(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)

(調査経過用)

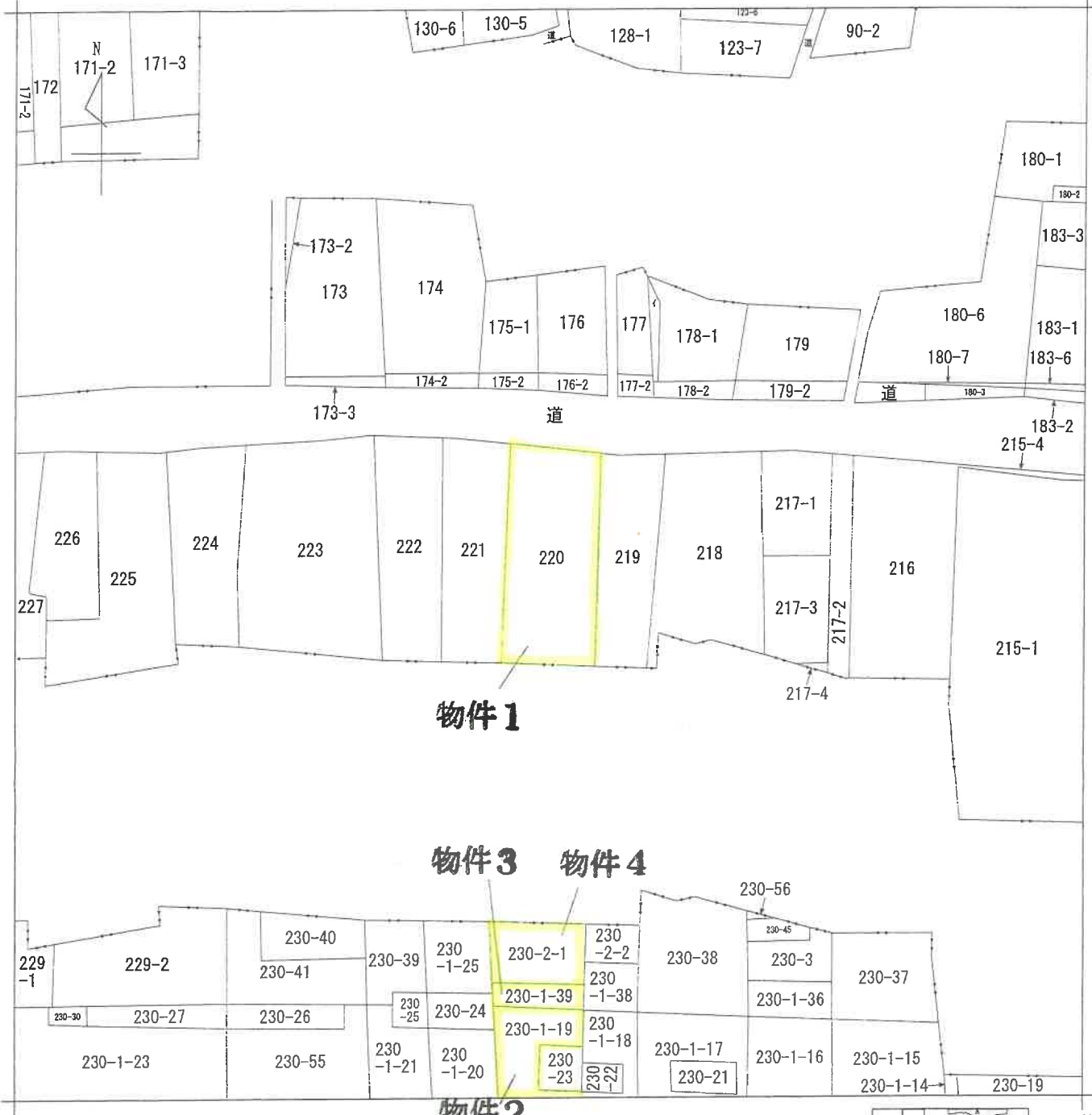
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年5月29日(金)	当庁	富士市役所に対し、間取図請求(郵券220円)
令和8年6月4日(木) 14:30-14:45	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和8年6月5日(金)	当庁	A B(共有者ら)に対し、現況調査期日通知書を送付(郵券220円)
令和8年6月9日(火) 10:35-10:45	静岡地方法務局 (富士支局)	隣接地の登記事項証明書、地積測量図 写し交付申請
令和8年6月17日(水) 1 13:00-13:40 2 14:10-14:20	1 物件所在地 2 富士市役所	1 評価人同行、立入調査、占有調査、写真撮影、B、Cから占有状況等につき聴取 2 接面道路につき調査
令和8年7月23日(木) 1 10:00-10:05 2 11:00-11:05	当庁	1 Cから占有状況等につき聴取 2 Bから占有状況等につき聴取
令和8年7月27日(月) 11:30-11:40	静岡地方法務局 (富士支局)	隣接地の登記事項証明書交付申請
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、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 を立ち合わせ、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

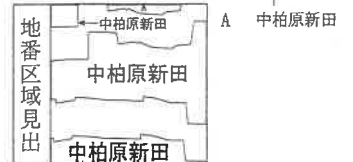
(6枚目)

【A3版をA4版に縮小】

4 178-3



(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	所在	富士市中柏原新田字山下				地番	220番			
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			
作成年月日				備付年月日(原図)		補事項				

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。

(静岡地方税務局富士支局管轄)

令和8年3月4日

東京法務局港出張所

地図整理番号: M56062

登記官

(7 枚目)

(1/1)

登記年月日：平成22年12月6日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(静岡県地方税務局富士支局管轄)
令和8年3月4日 東京法務局 港出張所

登記官

(8 枚目)

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

地図整理番号：M56063

建物図面図

2.2.0番の2

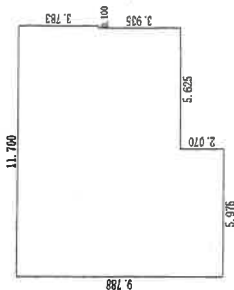
家屋番号

富士市中柏原新田字山下220番地、230番地2の1

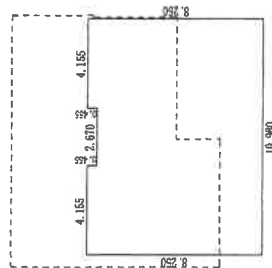
建物の所在

各階平面図

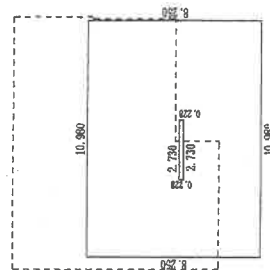
1階



2階



3階



道路

物件1

物件5

物件4



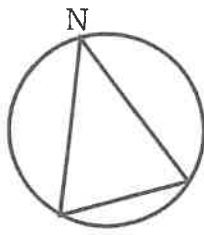
(単位:m)

縮尺 1/500

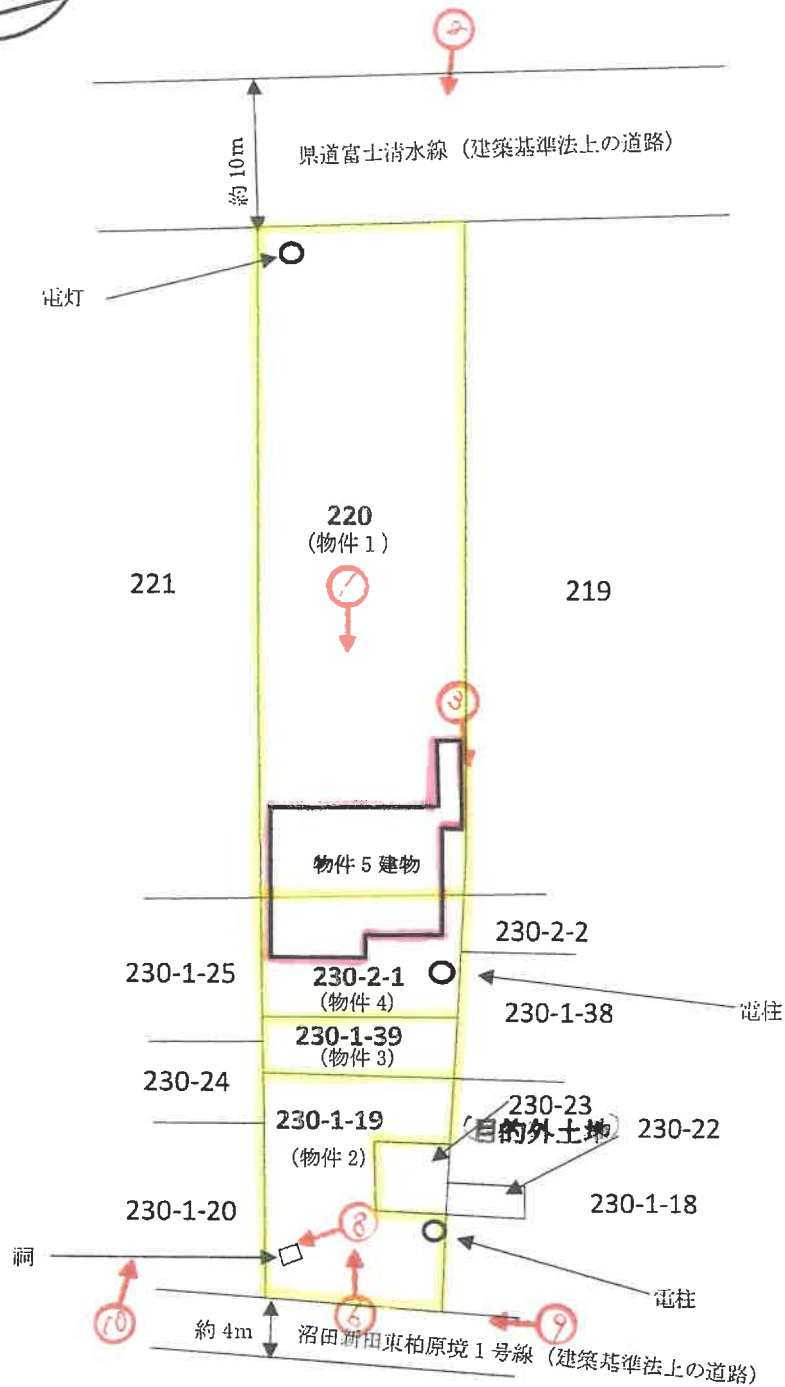
申請人

縮尺 1/250

作成者



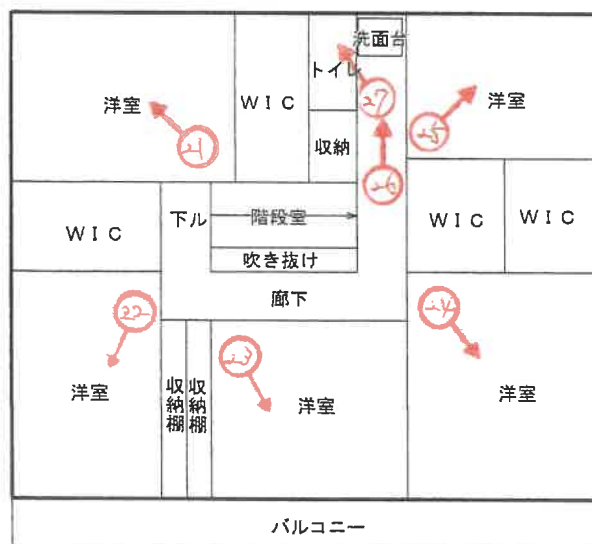
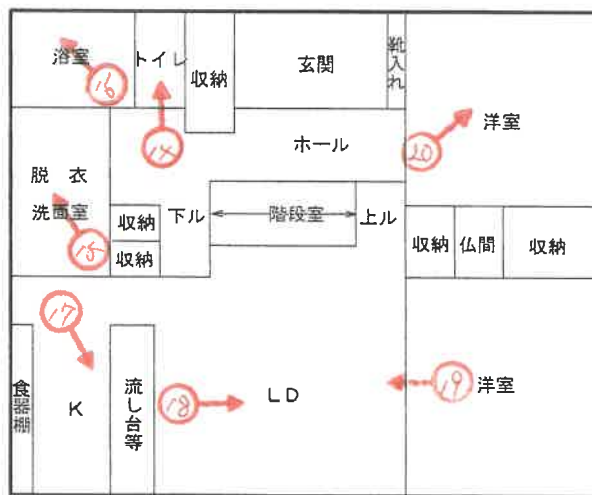
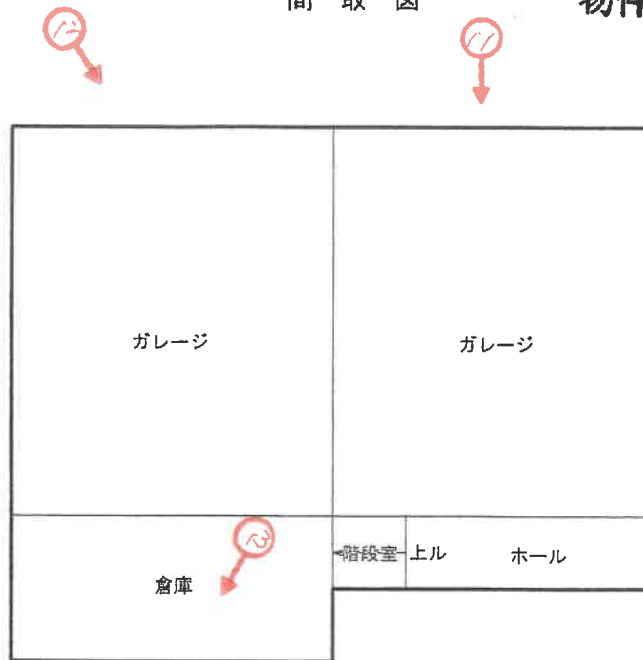
土地建物位置関係図（概略）



※図面と現況が異なる場合、現況を優先とする。



写真撮影の位置及び方向を示す。



写真撮影の位置及び方向を示す

(10 枚目)

※図面と現況が異なる場合、現況を優先とする。

写真1



写真2 物件5の建物

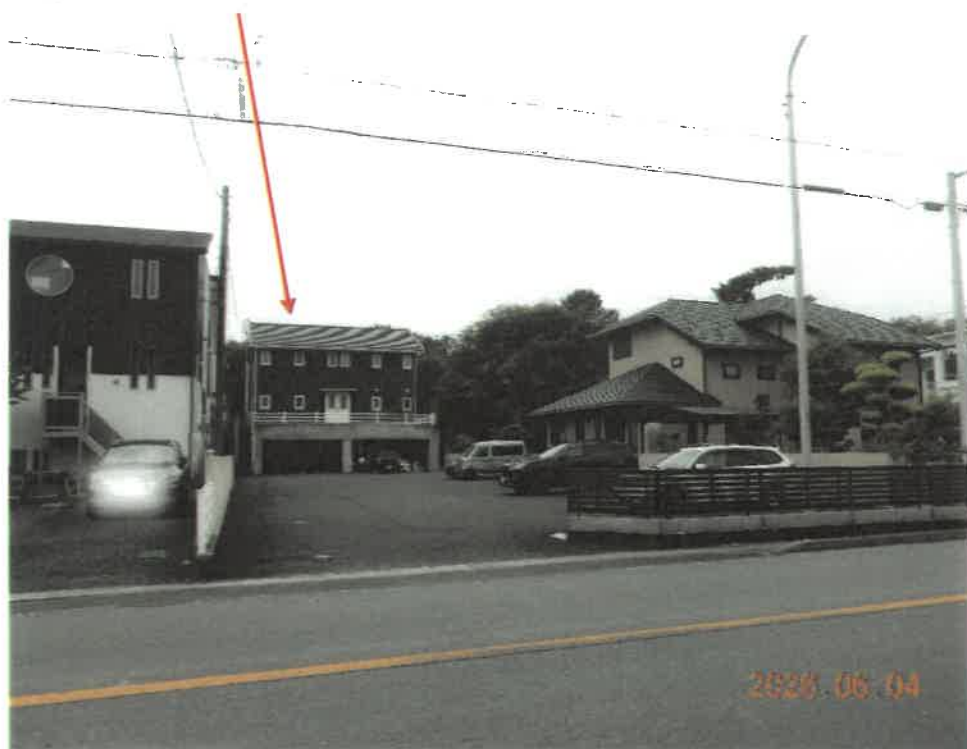


写真 3



写真 4 (撮影位置の図示は省略)



写真5 (撮影位置の図示は省略)



写真6



写真7 ウッドデッキ（撮影位置の図示は省略）



写真8 祠



写真 9



写真 1 0



写真1 1



写真1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



写真 1 7



写真 1 8



写真 1 9



写真 2 0



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5



写真 2 6



写真27



令和 8(ケ) 第 17 号
令和 8 年 6 月 17 日 現地調査
令和 8 年 7 月 24 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 ⑩

物 件 目 録

- 1 所 在 富士市中柏原新田字山下
地 番 220番
地 目 宅地
地 積 396.69平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 富士市中柏原新田字堤内
地 番 230番1の19
地 目 宅地
地 積 297.52平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 富士市中柏原新田字堤内
地 番 230番1の39
地 目 宅地
地 積 49.58平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 富士市中柏原新田字堤内
地 番 230番2の1
地 目 宅地
地 積 198.34平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 富士市中柏原新田字山下 220 番地、230 番地 2
の 1

家屋 番号 220 番の 2

種 類 居宅・車庫

構 造 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造かわら・ソーラーパネ
ルぶき 3 階建

床 面 積 1 階 102.27 平方メートル
2 階 89.37 平方メートル
3 階 89.96 平方メートル

所有者 B

第1 評価額

一括価格	
金14,750,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,250,000円
物件2（土地）	金1,680,000円
物件3（土地）	金280,000円
物件4（土地）	金1,120,000円
物件5（建物）	金9,420,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4土地の内訳価格は、物件5の建物の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	
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1～4の土地の上に物件5建物が存する。		

※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

(1) 物件1～4土地の状況

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「東田子の浦」駅の南東方、直線距離にて約110m付近に別添「位置図」の通り所在する。	
付 近 の 状 況	沿道に一般住宅を主体として、店舗、事業所等もみられる混在住宅地域である。価格形成に影響を与えるような変動要因は特段みられず、当面は現状の環境が維持されると予測される。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防 火 規 制	指定なし（建築基準法第22条指定区域）
	そ の 他 規 制	なし
画 地 の 状 況	地 積	942.13平方メートル(公簿数量)
	形 状	ほぼ長方形。 但し、物件2に隣接して、以下特記事項に示す目的外土地が存している。
	間 口 ・ 奥 行	間口約14.5m、奥行約55m
	地 勢	敷地内に約3mほどの高低差あり
	接 道 状 況	敷地の北側及び南側にて下記道路に接面する二方路地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側：	幅員約10mの舗装県道富士清水線（建築基準法上の道路）
	南側：	幅員約4mの舗装市道沼田新田東柏原1号線（建築基準法上の道路）
土 地 利 用 の 状 況	・ 物件1～4土地は物件5建物の敷地の用に供されている。 ・ 敷地内に祠が存している（別添「建物配置図」参照）。 ・ 敷地内に電柱が存している（別添「建物配置図」参照）。 ・ 物件1の南東側部分には、関係人Bらが隣地所有者了承のうえ明示したとする境界を示す目印が確認されたが、当該部分を含み、隣接地間において隣地境界を明示する境界杭等は確認できず、隣地境界は判然としない。尚、境界確定にあたっては、別途専門家に依頼のうえ、調査・測量等を実施する必要がある。 ・ 敷地内に電灯が存している（別添「建物配置図」参照）。	

供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 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、通常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	・ 記述のとおり、敷地内の物件2に隣接し、下記目的外土地が介在している。 【目的外土地の概要】 地番： 230番23 地目： 墓地 地積：39㎡ ※ 関係人Bの陳述によると、墓石、遺骨等はおよそ50年以上も前に別の場所に移しており、地中に埋設物は存していないとのことである。 ・ 対象地は文化財保護法に規定する「埋蔵文化財包蔵地」に該当（柏原遺跡）する。再建築等の土木工事を行うにあたっては、着工予定日の60日前までに届出をすることが義務付けられており、工事の規模や埋蔵文化財の遺存状況によっては、事前の試掘確認調査等が必要な場合がある。詳細は富士市埋蔵文化財調査室まで照会されたい。 ・ 対象地は、土壤汚染対策法に規定する「要措置区域」、「形質変更時要届出区域」には該当しておらず、外観調査の結果からも土壤汚染の存する端緒は発見されなかった。 ・ 対象地は建物5の敷地の用に供されており、当該部分の地下埋設物の状況は不詳である。また、駐車場、庭として使用されている部分については目視による外観調査の限りにおいては、地下埋設物の存否の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（登記記載）：平成22年11月25日 経 過 年 数 ： 約16年 経済的残存耐用年数：約14年
仕 様	構 造 ： 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造3階建 屋 根 ： かわら・ソーラーパネル葺 外 壁 ： サイディング 内 壁 ： ビニールクロス等 天 井 ： ビニールクロス等 床 ： フローリング等 設 備 ： 電気、屋外給排水、衛生等 そ の 他 ： なし
床 面 積	公簿記載数量にほぼ同じ
現 況 用 途 等	居宅
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が居宅として家族とともに使用・占有している。
特 記 事 項	・ 関係人Bの陳述によると、当該建物は8年前に建物内部で火災が発生し、改修工事を実施したとのことである。 ・ 当該建物は、敷地内に約3mの高低差があるため、1階部分に鉄筋コンクリート造の倉庫付き車庫を築造し、上部に軽量鉄骨造2階建の居宅が建築されている。なお、富士市より取得した「建築計画概要書」には、地上2階建 地下1階建との記載がある。 ・ 関係人Bの陳述によると、屋根にソーラーパネルが設置されているが、故障しており現在は使用できないとのことである。また、ヒートポンプ給湯器を備えているが、度々不具合が発生し、その都度修理して使用しているとのことである。 ・ 関係人Bの陳述によると雨水が樋を介さず、直接軒下に流れている箇所があるが、屋内部分に雨漏り箇所はないとのことである。

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1～4（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	建付地価格 (円) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	32,600	0.54	396.69	0.85	5,940,000
2	32,600	0.54	297.52	0.85	4,450,000
3	32,600	0.54	49.58	0.85	740,000
4	32,600	0.54	198.34	0.85	2,970,000

ア 標準画地価格

地価公示標準地 富士-13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,900\text{円/㎡} \times 98.9/100 \times 100/100 \times 100/103 \div 32,600\text{円/㎡}$

◇ 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： なし

◇ 地域格差： 街路条件△、環境条件+

イ 個別格差： 規模△、奥行逡減△、二方路地+

ウ 地 積： 公簿数量を採用。

エ 建 付 減 価： 建物と敷地との適応の状態、環境との適合の状態を考慮した。

(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)
5	200,000	281.6	0.373	21,010,000

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16年 経済的残存耐用年数14年 観察減価20% (※)

耐用年数に基づく方法

観察減価法

現価率 = $14年 \div (16年 + 14年) \times (1-0.2) \div 0.373$

※観察減価：ソーラー設備が設置されているが、使用できないことなどを考慮。

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)オ) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ (ア×イ)
1	5,940,000	0.1	使用借権	594,000
2	4,450,000	0.1	使用借権	445,000
3	740,000	0.1	使用借権	74,000
4	2,970,000	0.1	使用借権	297,000

イ.土地利用権等割合： 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を物件5建物について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)オ、1(2)エ) ア	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円) (2(1)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	5,940,000	-594,000	1.0	0.7	0.6	2,250,000
2	4,450,000	-445,000	1.0	0.7	0.6	1,680,000
3	740,000	-74,000	1.0	0.7	0.6	280,000
4	2,970,000	-297,000	1.0	0.7	0.6	1,120,000
5	21,010,000	+1,410,000	1.0	0.7	0.6	9,420,000
一括価格 (合計)						14,750,000

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及び目的物件の個別的要因について十分に考慮したが、①目的物件土地が埋蔵文化財包蔵地に該当していること②改修済であるものの火災が発生した建物であること③敷地内に祠が存していること等を総合的に勘案したところ、より市場性に劣ると判断されたため、所要の修正を施した。

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. 地価公示標準地 富士-13

所 在 : 富士市中柏原新田字宮下145番3
価 格 : 33,900円/㎡
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 上下水道
接 面 街 路 : 北6.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第一種住居地域
指定建蔽率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

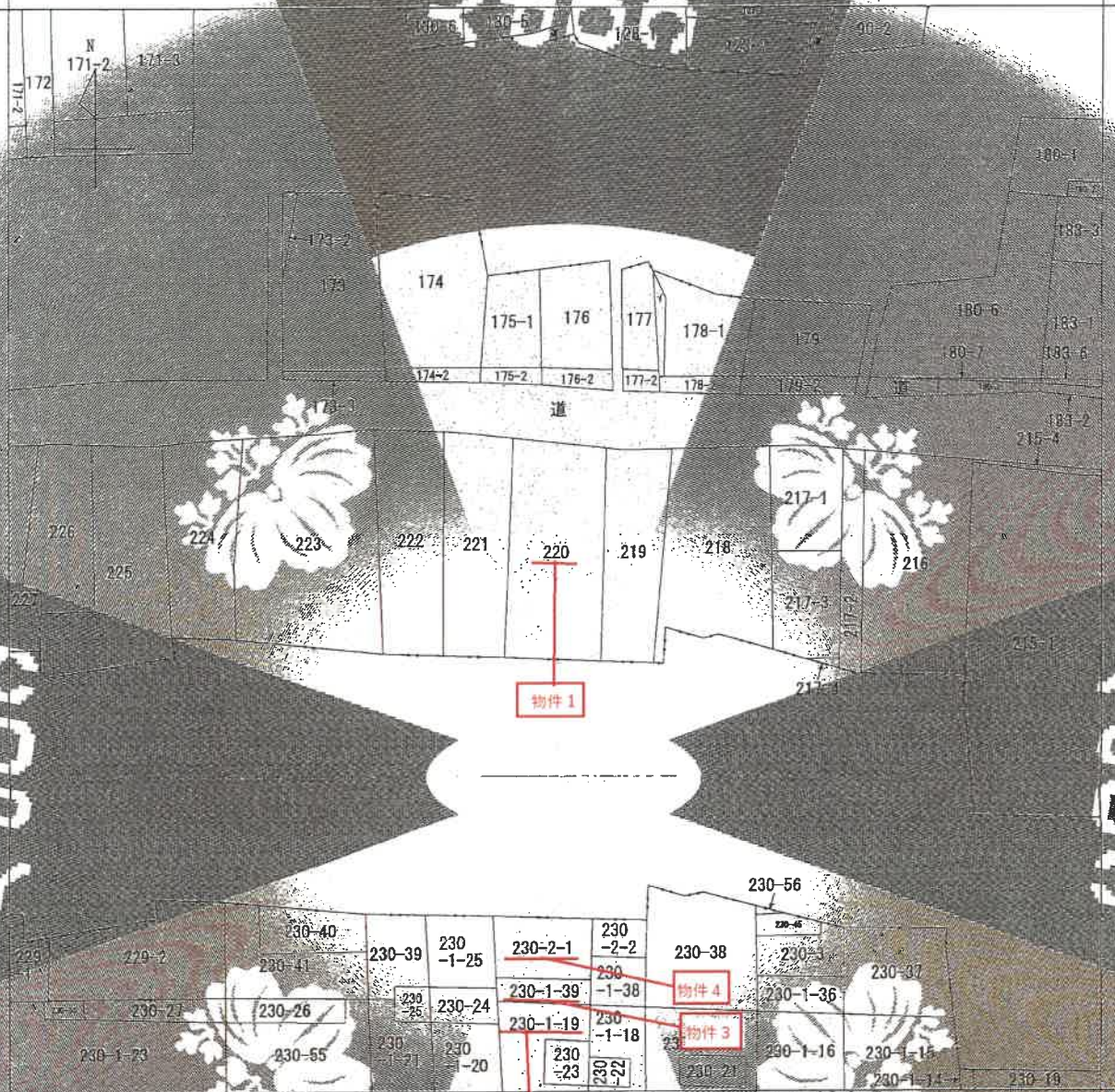
以上



4 178-3

公 図 写

(A3版をA4版に縮小)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明瞭にした不動産登記簿の地図が「物件2」れるまでの間、これに代わりの図面を添付し、
 示されている図面は、土地の位置及び形状を正確に示すものである。

地番	220番	中柏原新田
地番	220番	中柏原新田

請求 書	所在	宮土市中柏原新田字山下	地番	220番
面積	1/500	積算	面積	1/500
作成 年月日		作成 年月日		

これは地図に準ずる図面に記載されている内容の正確な図面である。

(静岡地方裁判所宮土支部管轄)

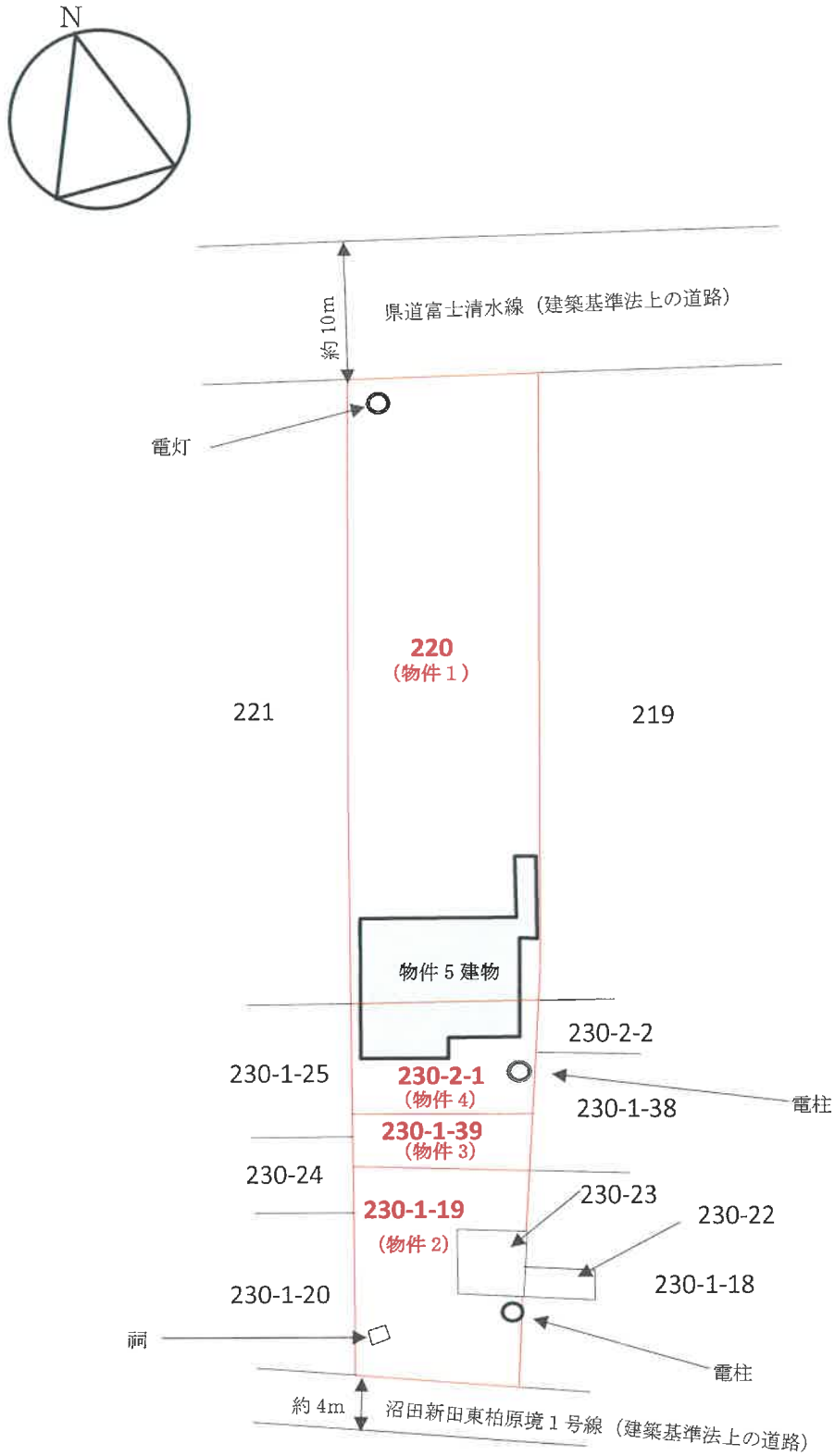
令和8年3月4日

東京法務局港北支所

地図整理番号：M56062

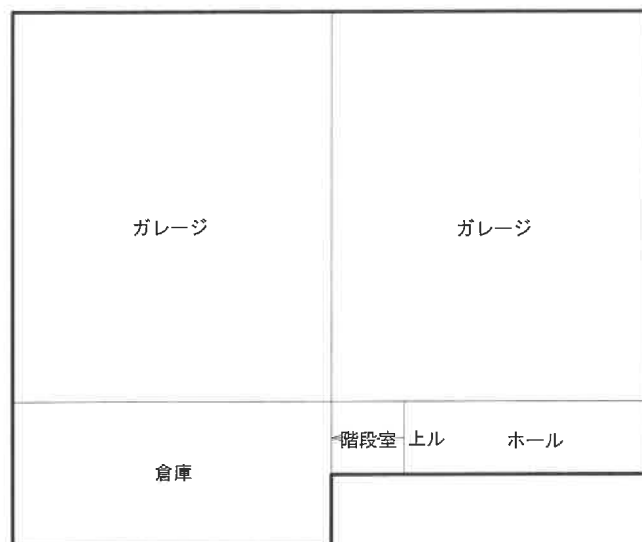
(1/1)

建 物 配 置 図

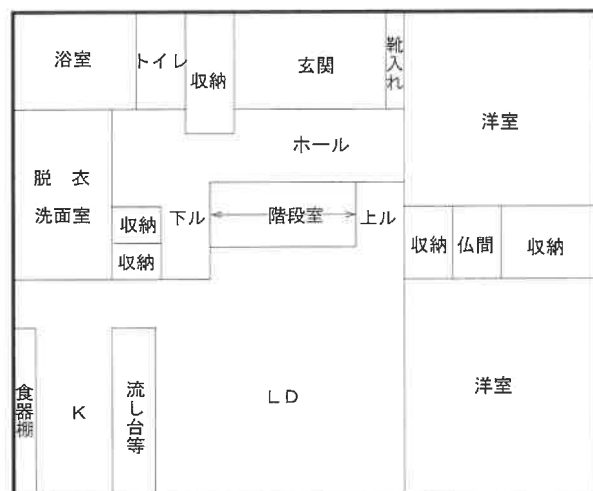


※図面と現況が異なる場合、現況を優先とする。

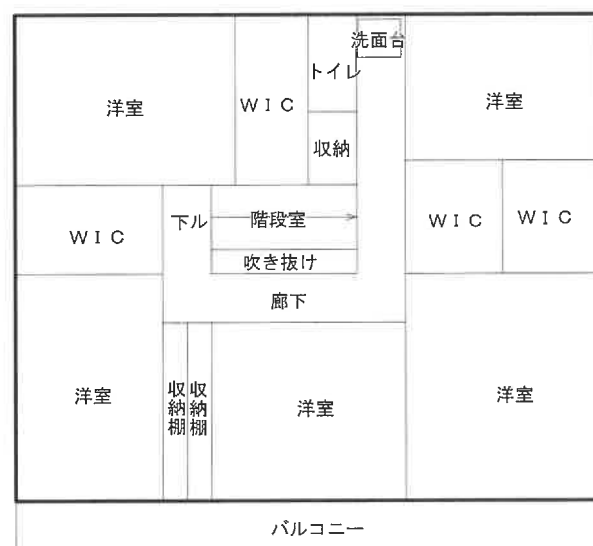
【間 取 図】



1 階



2 階



3 階

※図面と現況が異なる場合、現況を優先とする。