

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月25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 6年 5月 8日 午前 8時30分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月12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 6年 5月23日 午後 1時00分から 令和 6年 5月24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 6年 3月25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, 開札日の翌日から原則2日間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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	17,090,000 13,672,000	一括	3,418,000	78,085	0
1	2,630,000				
2	220,000				
3	14,240,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 富士市北松野字尾屋敷
地 番 1018番3
地 目 宅地
地 積 344.04平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

2 所 在 富士市北松野字尾屋敷
地 番 1018番5
地 目 宅地
地 積 29.11平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

3 所 在 富士市北松野字尾屋敷1018番地3
家屋 番号 1018番3
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき2階建
床 面 積 1階 57.89平方メートル
2階 48.00平方メートル

(現況)

構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



物件明細書

令和 6年 2月 8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】

本件共有者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】

北側隣地（地番1019番1及び1018番1）との境界が不明確である。

【物件番号2】

北側隣地（地番1019番2）及び南側隣地（地番1018番7及び地番1018番8）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 富士市北松野字尾屋敷
地 番 1018番3
地 目 宅地
地 積 344.04平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 2 所 在 富士市北松野字尾屋敷
地 番 1018番5
地 目 宅地
地 積 29.11平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 3 所 在 富士市北松野字尾屋敷1018番地3
家屋 番号 1018番3
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき2階建
床 面 積 1階 57.89平方メートル
2階 48.00平方メートル
(現況)
構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



令和5年(ケ)第 19号
令和5年10月 3日受理
令和5年 11月 | 日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所富士支部

執行官 増田直樹

(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 富士市北松野字尾屋敷
地 番 1018番3
地 目 宅地
地 積 344.04平方メートル

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

2 所 在 富士市北松野字尾屋敷
地 番 1018番5
地 目 宅地
地 積 29.11平方メートル

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

3 所 在 富士市北松野字尾屋敷1018番地3
家屋 番号 1018番3
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき2階建
床 面 積 1階 57.89平方メートル
2階 48.00平方メートル

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	富士市北松野1018番地の3
土地	物件1~2
現況地目	■宅地(物件1~2) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■ほぼ公図のとおり ■地積測量図のとおり ■建物図面(各階平面図)のとおり ■配置図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有(共有)者(A・B) □その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有(共有)し、共同占有している。 □「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	「その他の事項用」に記載のとおり
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異なる。 □種類: ■構造:木造合金メッキ鋼板葺2階建 □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない 種類: □ある - [構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有(共有)者(B) □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 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 ■配置図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 物件2土地は、その西側を市道木島松野線（地番1018-2他官地 地目公衆用道路 所有者庵原郡富士川町（現富士市） 幅員約9.7m）に接道している。
- 2 物件1土地は、その南側を市道山田2号線（地番1018-4他官地 地目公衆用道路 所有者庵原郡富士川町（現富士市） 幅員約4m）に接道している。なお、富士市役所建築土地対策課によれば、前記道路のうち、幅員4mに満たない部分については、建築基準法42条2項道路である旨の回答がある。
- 3 物件1土地の南東側には、通路（官地）が存在するが、富士市役所建築土地対策課によれば、建築基準法上の道路ではない旨の回答がある。
- 4 物件1土地内南側、東側、北側には、擁壁が存在する。
- 5 物件1土地は、北側隣地（1019-1、1018-1）との境界が判然としない。
- 6 物件2土地は、南側隣地（1018-7、1018-8）及び北側隣地（1019-2）との境界が判然としない。
- 7 物件1、2土地は、縄伸び（実際の面積は登記面積よりも多い）の可能性はある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■C (所有(共有)者Bの妻)	<p>1 本物件は、私の実父Aと私の夫Bが所有(共有)しています。</p> <p>2 本物件は、私の夫が私達家族とともに住居として使用しています。本物件を第三者が使用していることはありません。</p> <p>3 物件2土地の南側隣地(1018-7、1018-8)も実父Aと夫Bが所有(共有)しています。なお、前記南側隣地は、令和3年3月に物件2土地から分筆していますが、南側市道から西側市道に出入りしやすいようにするためと聞いたような気がします。</p> <p>4 擁壁で囲まれた以外の土地の一部も本件土地であると聞いたことがあります。</p> <p>5 物件3建物登記上は、構造上「セメントかわらぶき」となっていますが、建築当初から「合金メッキ鋼板葺」です。</p> <p>6 雨漏り等の不具合はありません。台風などが原因で、雨水が浸水することはありません。</p> <p>7 物件3建物は、オール電化です。</p>

(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
5年10月 3日 (火) :-:	当庁執行官室	富士市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
5年10月 6日 (金) 11:00-11:10	静岡地方法務局	件外土地(1019-1他11筆)登記簿謄本、地積測量図(物件1, 2)申請・受領
5年10月11日 (水) 9:10- 9:20	物件所在地	物件特定・写真撮影(外観)
5年10月11日 (水) 11:00-11:10	富士市役所 建設総務課 建築土地対策課	接道関係調査
5年10月25日 (水) 10:00-11:00	物件所在地	所有(共有)者Bの妻Cと面談 占有・間取り等調査 写真撮影(屋内) 評価人同行
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A 3版をA 4版に縮小

イ 661-6 ハ 1027-2 ホ 1023-4 ト 982-5 リ 1017-4 ル 水 カ 1018-8 コ 1018-7
 □ 1027-1 ニ 662-6 ヘ 1031-5 チ 994-6 レ 987-6



(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 部分	所在	富士市北松野字尾屋敷		地番	1018番3	
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 番号 記号	分類	地図に準ずる図面	
作成 年月日			備付 年月日 (原図)	種類	旧土地台帳附属地図	
				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5年8月14日
 静岡地方務局富士支局
 登記官

請求番号：12-1
 (1/2)

(6 枚目)

A3版をA4版に縮小

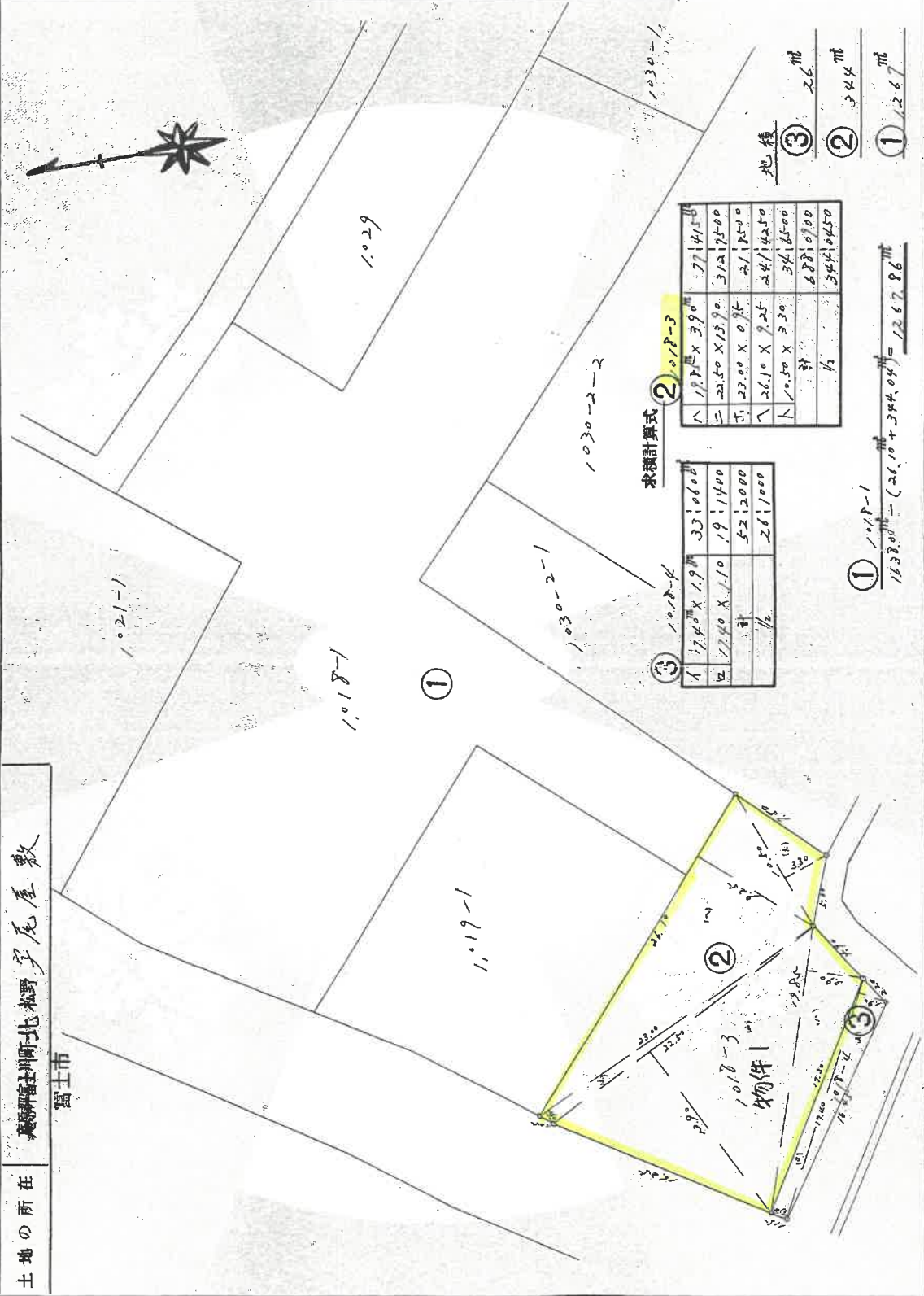
作製年月日
昭和45年9月2日
作製者

地積測量図

地番 1018-3
土地の所在 静岡県富士市北松野字尾屋敷
富士市

711032

登記年月日：昭和45年9月5日



求積計算式

③ 1018-4	1. 174.00 x 1.19 = 207.06	2. 22.50 x 13.90 = 312.75	3. 23.00 x 9.25 = 212.75	4. 26.10 x 9.25 = 241.425	5. 10.50 x 3.30 = 34.65	計	688.10750
② 1018-3	1. 174.00 x 3.90 = 678.60	2. 22.50 x 13.90 = 312.75	3. 23.00 x 9.25 = 212.75	4. 26.10 x 9.25 = 241.425	5. 10.50 x 3.30 = 34.65	計	1480.15
① 1018-1	1638.00 - (21.10 + 344.04) = 1267.86						

地積
③ 26.10 m²
② 344.04 m²
① 1267.86 m²

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

S. 45. 9. 5

縮尺 1/

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡県地方務局富士支局管轄)

令和5年10月6日 静岡地方務局

登記官

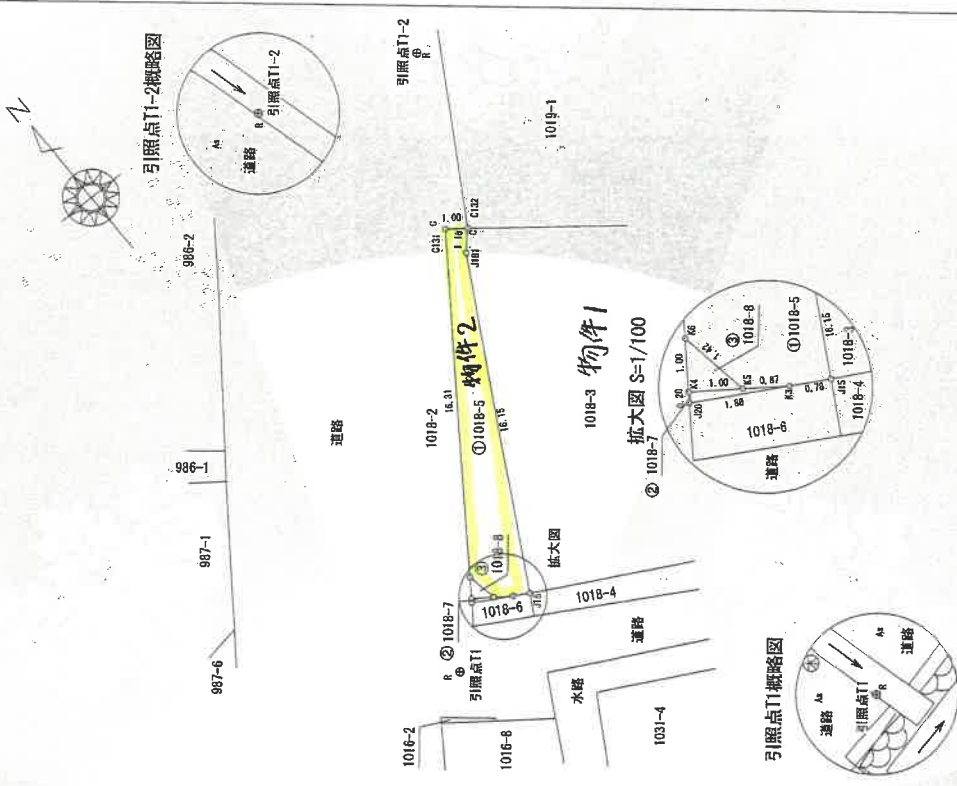
(7枚目)

公用

請求番号：12-1

地積測量図

地番 1018-5, 1018-7, 1018-8
土地の所在 富士市北松野字尾屋敷



求精表

地番	① 1018-5	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
C132	515.556	-9.285406	-0.018	-0.018	-0.285406
C131	516.568	512.502	-10.216	-10.216	-5276.134928
K6	503.130	503.093	-9.173	-9.173	-4616.217460
K5	501.724	503.329	0.946	0.946	474.630904
K3	501.214	504.039	1.395	1.395	699.193530
J15	500.825	504.724	8.481	8.481	4247.496925
J181	514.978	512.520	8.595	8.595	4421.086130
合計					-88.224437
合計面積					23.112185
面積					23.11
㎡					

地番	② 1018-7	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
K4	502.310	502.514	-0.931	-0.931	-467.650610
J20	502.145	502.398	1.525	1.525	765.771125
K3	501.214	504.039	0.931	0.931	466.630224
K5	501.724	503.329	-1.525	-1.525	-765.129100
合計					-0.378351
合計面積					0.1891755
面積					0.18
㎡					

地番	③ 1018-8	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
K6	503.130	503.093	-0.915	-0.915	-410.650950
K4	502.310	502.514	0.236	0.236	118.545160
K5	501.724	503.329	0.579	0.579	290.488196
合計					-1.027594
合計面積					0.507970
面積					0.50
㎡					

引照点座標一覧表

点名	X座標	Y座標
T1-1	500.000	500.000
T1-2	523.609	516.669

測量系 任意座標
測量年月日 令和3年1月15日

作成者 土地家屋調査士 (各)

嘱託人

縮尺 1/250

登記年月日：令和3年3月18日

これは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簿籍)
令和5年10月6日 静岡地方方法務局

登記官

(X 封印)

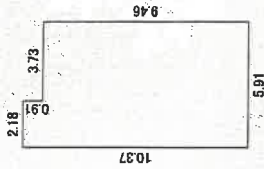
建築物図面
各階平面図

家屋番号 1018番3

建築物の所在 富士市北松野字尾屋敷1018番地3

各階平面図

1階

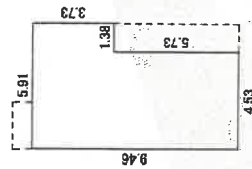


求積表

2.18 × 0.91 = 1.9838
5.91 × 9.46 = 55.9086
計 57.8924

床面積 57.89㎡

2階



求積表

4.53 × 9.46 = 42.8538
1.38 × 3.73 = 5.1474
計 48.0012

床面積 48.00㎡



(単位:m)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

土地家屋調査士
(令和3)

作製者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

登記年月日: 令和3年3月16日

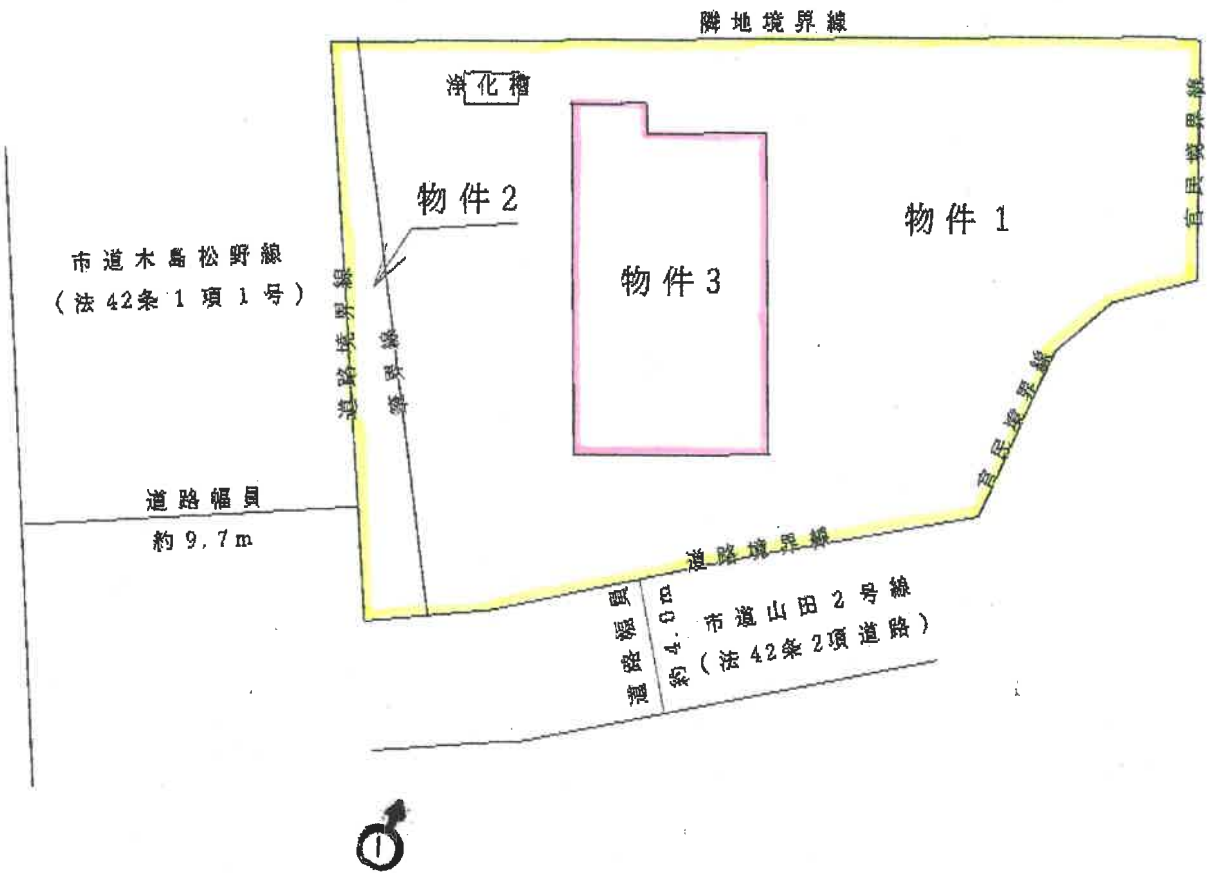
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年8月14日 静岡地方方法務局富士支局

登記官

(7枚目)

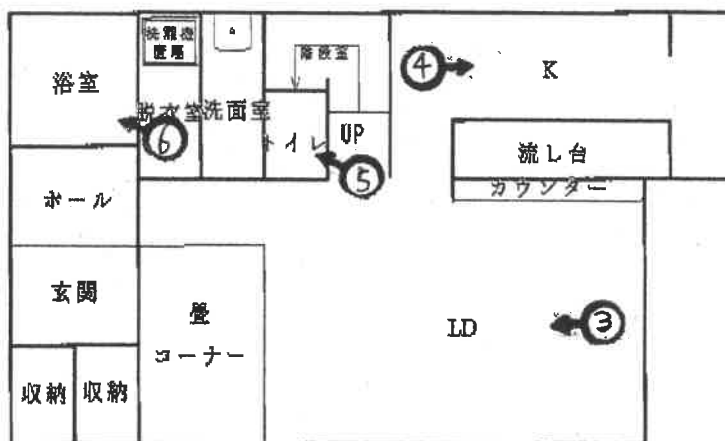
請求番号: 12-2

配置図

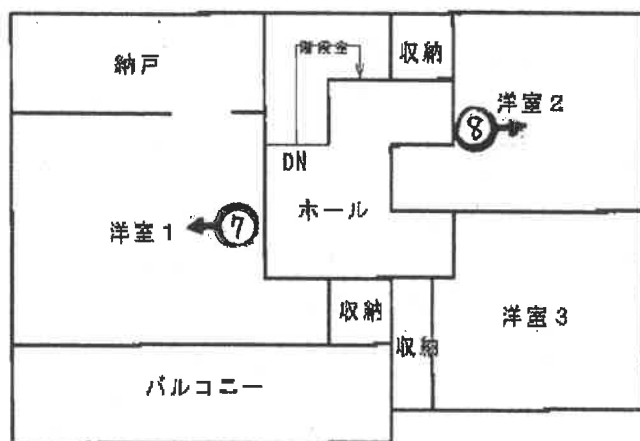


♂写真撮影方向

間取図



1 階



2 階

♂写真撮影方向

(1)



(2)



(3)



(4)



(13 枚目)

(5)



(6)



(14 枚目)

(7)



(8)



(15 枚目)

令和5年(ケ)第 19号
令和5年10月25日現地調査
令和5年11月10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 ㊞

物 件 目 録

- 1 所 在 富士市北松野字尾屋敷
地 番 1018番3
地 目 宅地
地 積 344.04平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 2 所 在 富士市北松野字尾屋敷
地 番 1018番5
地 目 宅地
地 積 29.11平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 3 所 在 富士市北松野字尾屋敷1018番地3
家屋 番号 1018番3
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき2階建
床 面 積 1階 57.89平方メートル
2階 48.00平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,090,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,630,000円
物件2 (土地)	金 220,000円
物件3 (建物)	金 14,240,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2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	木造合金メッキ鋼板葺2階建
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件1、2の土地上に物件3建物が存している。 ・ 物件3建物の構造について登記と現況とが異なる。なお、所有（共有）者家族への聴取によると、改築・改修等の履歴は特段ないとのこと。 ・ 物件1土地の南東側は、通路（官地）と接しているが、建築基準法上の道路ではない。 ・ 物件1土地内南側、東側、北側には擁壁が存する。 ・ 物件1、2の土地と隣接する民地、官地との境界が判然としておらず、過去に実測・境界確定がなされたか否かについては不明である。なお、今後実測・境界確定を実施する場合、登記面積と実測面積との間に差異が生じる場合がある。 		

※現況欄に記載のない事項については、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、2）

位置・交通	JR東海道本線「富士」駅の北西方、直線距離にて7.5km、同「富士川」駅の北西方約6.3km付近に別添「位置図」のとおり所在する。	
付近の状況	農地のなかに一般住宅および農家住宅がみられる郊外の住宅地域である。市街化調整区域内に存し、農地、雑種地からの宅地転用が厳しく制約されているため、住宅地域としての熟成度は低い。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他規制	市街化調整区域 60% 200% 指定なし なし
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	373.15㎡ 略台形 間口約17m、奥行約25m ほぼ平坦 角地 西側市道とはほぼ等高に接面している。 南側市道とは、等高～1.5mほど高く接面している。 個別浄化槽（下水道処理区域外）
接面道路の状況	敷地の西側で幅員約9.7mの舗装市道（法42条1項1号道路）に、及び南側で幅員約4mの舗装市道（法42条2項道路）に接面している。	
土地利用の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件1、2土地は、物件3建物の敷地として利用されている。 ・ 目的外建物の有無：無 	

供給処理施設	<p>上水道あり ガス配管なし 下水道なし</p> <p>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、敷地内に引き込み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。</p>
特記事項	<p>物件1、2土地は線引前宅地の要件を満たしており、一定基準を満たす建物に限り、富士市開発審査会立地基準により許可を受け、建築することができる。詳細については、富士市建築土地対策課まで照会されたい。</p>

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（登記記載）：令和3年3月5日 経過年数：約3年 経済的残存耐用年数：約22年
仕様	構造：木造2階建 屋根：合金メッキ鋼板葺 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、畳等 設備：電気、給排水、衛生 その他：オール電化
床面積	ほぼ公簿通りとみられる。
現況用途等	居宅（間取りは別添の「間取図」を参照されたい。）
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	共有者Bおよびその家族が居住している。尚、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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件3建物の屋根は、登記上「セメントかわらぶき」との記載があるが、現況は固定資産公課証明書に記載のとおり、合金メッキ鋼板葺となっている。 ・ 富士市より入手した建築計画概要書によると、物件3建物は木質系ユニット構造との記載がある。 ・ 富士市より入手した建築計画概要書によると、物件3建物の延床面積は106㎡との記載がある。 ・ 富士市より入手した建築計画概要書によると、物件3建物の敷地面積は382.47㎡との記載がある。

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、2（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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	25,300	0.93	344.04	-	8,090,000
2	25,300	0.93	29.11	-	680,000

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
 $31,600\text{円/m}^2 \times 99.8/100 \times 100/104 \times 100/120 \div 25,300\text{円/m}^2$

◇ 時点修正： 基準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+

◇ 地域格差： 街路△、行政+、環境+

イ 個別格差： 規模△、形状△、方位+、角地+

ウ 地積： 登記数量によった。

エ 建付減価： なし

(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)
3	188,000	105.89	0.88	17,520,000

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3年 経済的残存耐用年数22年 観察減価0%

耐用年数に基づく方法 観察減価法

$$\text{現価率} = 22\text{年} \div (3\text{年} + 22\text{年}) \times (1-0.0) \doteq 0.88$$

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 ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ウ (ア×イ)
		イ		
1	8,090,000	0.5	法定地上権	4,050,000
2	680,000	0.5	法定地上権	340,000

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、その割合を物件3建物について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) (1(1)オ、1(2)エ)	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円) (2(1)ウ)	占有 減価 修正	市場 性 修正	競売 市場 修正	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	8,090,000	-4,050,000	/	—	0.65	2,630,000
2	680,000	-340,000	/	—	0.65	220,000
3	17,520,000	+4,050,000	/	—	0.65	14,240,000
		+340,000				
一括価格 (合計)						17,090,000

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1. 基準地 富士-30

所在地：静岡県富士市南松野字原方2836番3

価格：31,600円/㎡

価格時点：令和5年7月1日

地積：268㎡

供給処理施設：上水道

接面街路：南4.5m市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域

建ぺい率：60% 容積率：150%

地域の概要：農地が広く残る中、一般住宅、農家住宅等が連たんする郊外の住宅地域

第7 附属資料

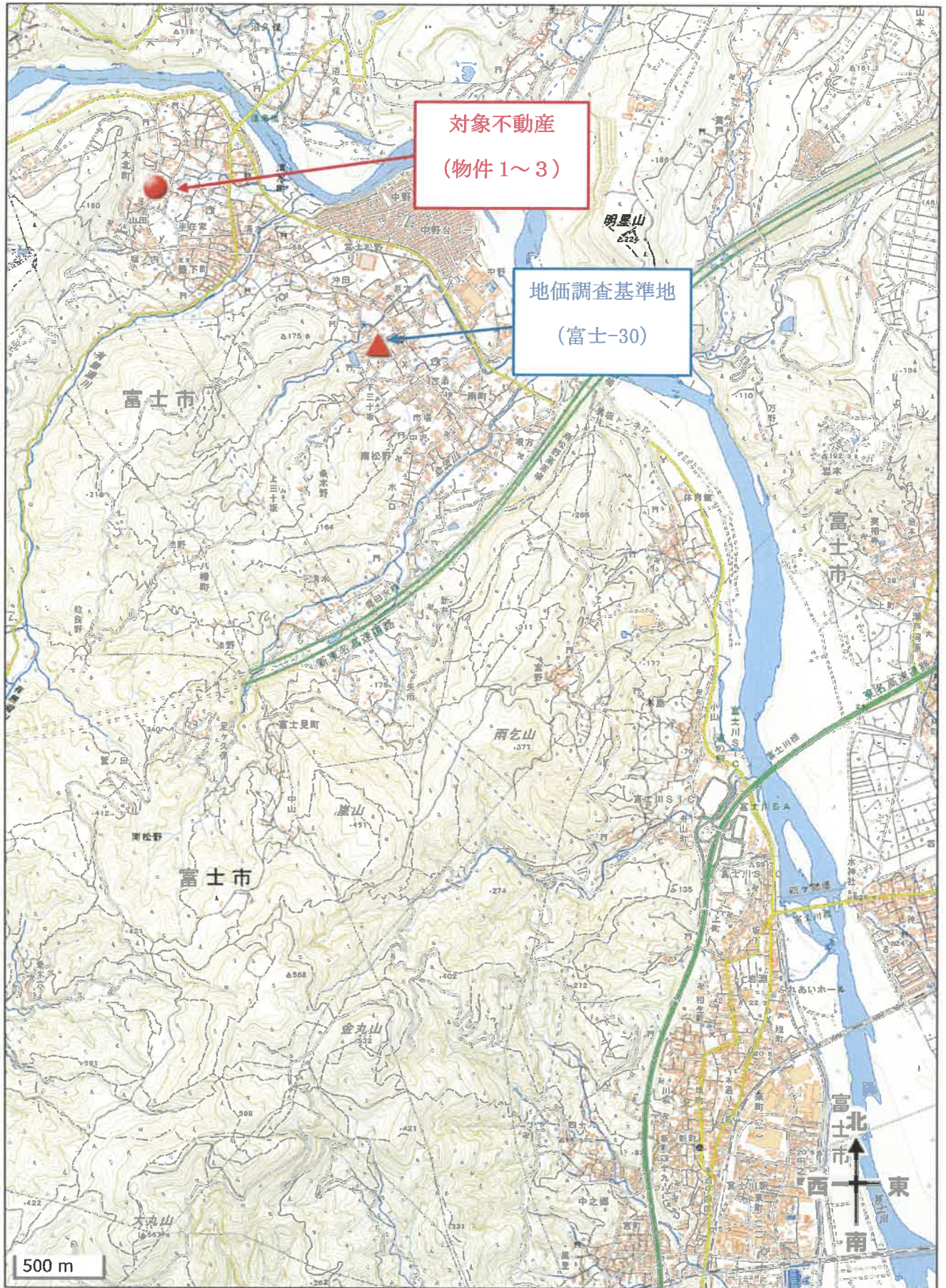
1 位置図

2 公図(写)

3 配置図

4 間取図

以上



661-6 1027-2
1027-1 662-6 1028-1 987-6

公図 (写)



(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
北松野

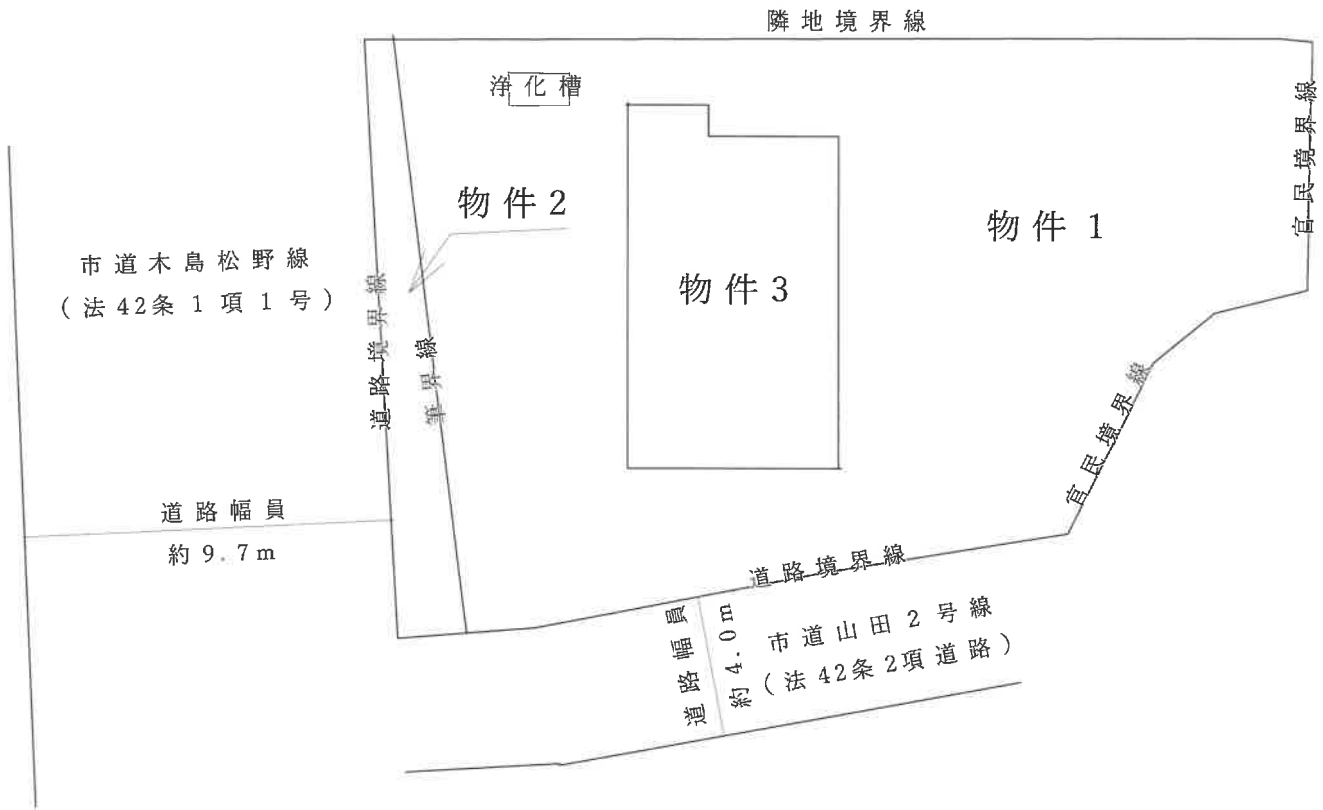
請求部分	所在	富士市北松野字尾屋敷		地番	1018番3
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	
作成年月日		年月日(原図)		分類	地図に準ずる図面
				種類	旧土地台帳附属地図
				補記事項	

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。

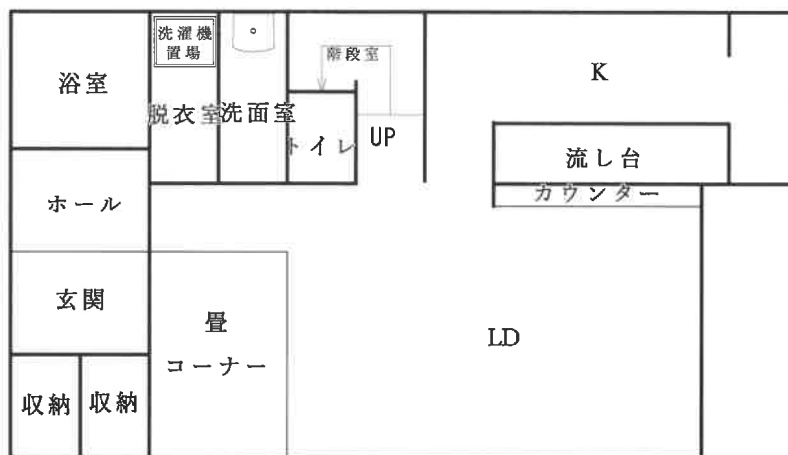
令和5年8月14日
静岡地方方法務局富士支局
登記官

請求番号：12-1
(1/2)

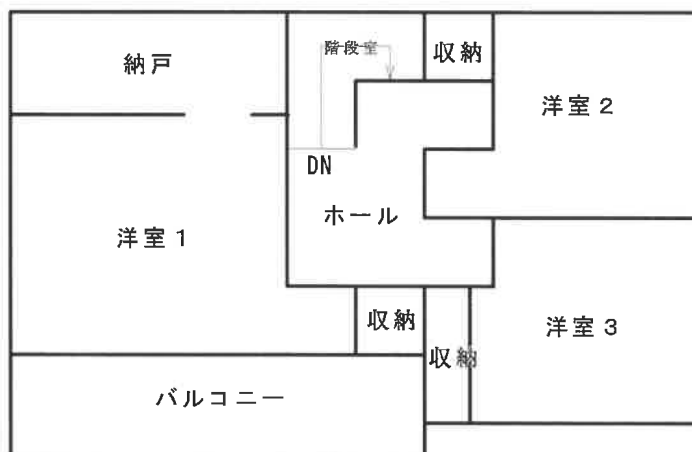
配置図



間取図



1 階



2 階

※図面と現況が異なる場合、現況を優先。