

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 7 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 7 年 5 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 7 年 6 月 11 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 7 年 5 月 22 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 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 7 年 4 月 7 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	9,010,000 7,208,000		1,802,000	76,960	17,528
		</			



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 富士市南町 3629 番地 1

建物の名称 ウィスティリア富士

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町 3629 番 1 の 302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 67.19 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 富士市南町 3629 番 1

地 目 宅地

地 積 2116.20 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 39 万 8134 分の 7078



物 件 明 細 書

令和 7年 2月20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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。ただし、本件請求債権はその一部である。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 富士市南町 3629 番地 1

建物の名称 ウィステリア富士

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町 3629 番 1 の 302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 67.19 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 富士市南町 3629 番 1

地 目 宅地

地 積 2116.20 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 39 万 8134 分の 7078



令和6年(ヌ)第 18号
令和6年 8月 6日受理
令和6年 9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 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 (一棟の建物の表示)

所 在 富士市南町 3629番地1

建物の名称 ウィスティリア富士

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町 3629番1の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 67.19平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 富士市南町3629番1

地 目 宅地

地 積 2116.20平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 39万8134分の7078



(区分所有建物用1)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 3年 4月ころ	
最初の契約等	契約日	令和 3年 4月ころ	
	期間	令和 3年 4月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎月 金65,000円(毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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

(3枚目)

その他の事項

- 1 管理規約には、滞納管理費等について、年14パーセントの遅延損害金及び弁護士費用等の諸費用を加算して請求できること並びに管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行使することができることが定められている。
- 2 本件マンションは、小鳥、金魚、熱帯魚以外のペットの飼育が禁止されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ B (占有者)	1 私は、物件1の本件建物を所有するAさんの知人です。 2 本件建物には、私、私の母及び私の子が住んでいます。住民票上、母が世帯主になっていますが、母は無職ですので、実質的には私が世帯主です。 3 本件建物は、令和3年4月ころに私がAさんから月65,000円の賃料で賃借しました。契約期間は決めませんでした。敷金、保証金は支払っていません。 4 Aさんとの間では、賃貸借契約書を作成しましたが、現在はどこにあるのか不明です。探しても見つかりませんでした。 5 賃料は、毎月末日までに翌月分を手渡ししてしていました。領収証は受け取っていません。賃料を支払ったことを示す資料はありません。 6 1年くらい前からAさんと連絡がとれないため、賃料を渡すことができない状態になっています。供託することまでは考えませんでした。 7 Aさんは、私たちが入居する前に本件建物に住んでいましたが、私たちと同居したことはありません。 8 電気、ガス、水道の料金は、Aさんの契約になっていますが、私がコンビニエンスストアで支払っています。 9 本件建物に不具合はありません。 10 私は駐車場を使用していません。 11 本件建物は、Aさんが購入する前に和室をリビングダイニングにリフォームしたと聞いています。また、Aさんが本件建物を購入して入居するときにクロスや床をリフォームしたと聞いています。 12 本件建物内には冷蔵庫、リビングのテーブル、椅子、衣類等、Aさんが置いていった物があります。それらの物は、私が退去するときは置いていくつもりです。 (令和6年8月14日、同年9月18日に聴取)
■ C (管理会社社員)	1 本件マンションであるウイステイリア富士は、管理組合から委託を受けて日本ハウズイング株式会社が管理しています。 2 管理人は、月曜から金曜日までの午前9時から午後0時の間勤務しています。主に清掃業務に従事しています。 3 本件マンションは、小鳥、金魚、熱帯魚以外のペットを飼うことができません。 4 本件マンションは、48台分の平置き式の駐車場が敷地内にあります。料金は1か月7000円です。 5 大規模修繕は、平成25年12月に行っています。 (令和6年8月29日(電話)に聴取)
■ D (債権者代理人)	1 私は、本件マンションの管理組合であり、本件強制競売の債権者であるウイステイリア富士管理組合の代理人弁護士です。 2 滞納管理費等の回答書に記載した滞納管理費等は、本件強制競売の手続きの中で回収を目指していますが、仮に回収できない金額がある場合は、買受人の方に請求することになります。 (令和6年9月24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

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。本件建物内は、段ボール箱及びその他の動産類が多数置かれており、壁や床等の状況を確認できない部分が多かった。
- 2 本件建物に表札はなく、郵便受けにも表示がなかったが、占有者の陳述、住民票写しの記載及び現場の状況等から、Bが家族とともに住居として占有しているものと認定した。

Bの占有権原について、同人は、賃借権を主張しているが、賃貸借契約書の提出がないこと、賃料の支払いをしていたことを示す資料が無いこと等から、賃貸借契約は認め難い。Bの占有権原は、令和3年4月ころから期間の定めのない使用借権と認定するのが相当であり、買受人に対抗できない占有権原であると思料する。

なお、本件所有者に本件建物の使用状況に関して照会書を送付したが、回答がない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 8月 8日 (木) 11:50-11:55	静岡地方法務局富士支局	土地(近隣地)の登記事項要約書申請
6年 8月 8日 (木) 12:05-12:15	物件所在地	物件確認, 全戸不在, 管理会社調査, 占有状況調査, 外観写真撮影, 通知書投函
6年 8月14日 (水) 14:00-14:05	富士市役所市民課	占有者の住民票写し請求
6年 8月14日 (水) 15:27-15:38	物件所在地	占有者から事情聴取
6年 8月14日 (水) : - :	執行官室	管理会社に滞納管理費等について照会(ファックス, 回答あり)
6年 8月15日 (木) : - :	執行官室	所有者に本件建物の使用状況に関する照会書郵送(照会に対する回答なし)
6年 8月15日 (木) : - :	執行官室	占有者に現況調査期日通知書郵送
6年 8月15日 (木) : - :	執行官室	富士市役所上下水道部上下水道営業課に水道契約に関する照会書郵送(回答あり)
6年 8月15日 (木) : - :	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社に電気の需給契約に関する照会書郵送(回答あり)
6年 8月20日 (火) 9:45-9:50	富士市役所市民課	所有者の戸籍の全部事項証明書及び附票個人事項証明書請求
6年 8月29日 (木) 16:35-16:38	執行官室	管理会社社員から事情聴取(電話)

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

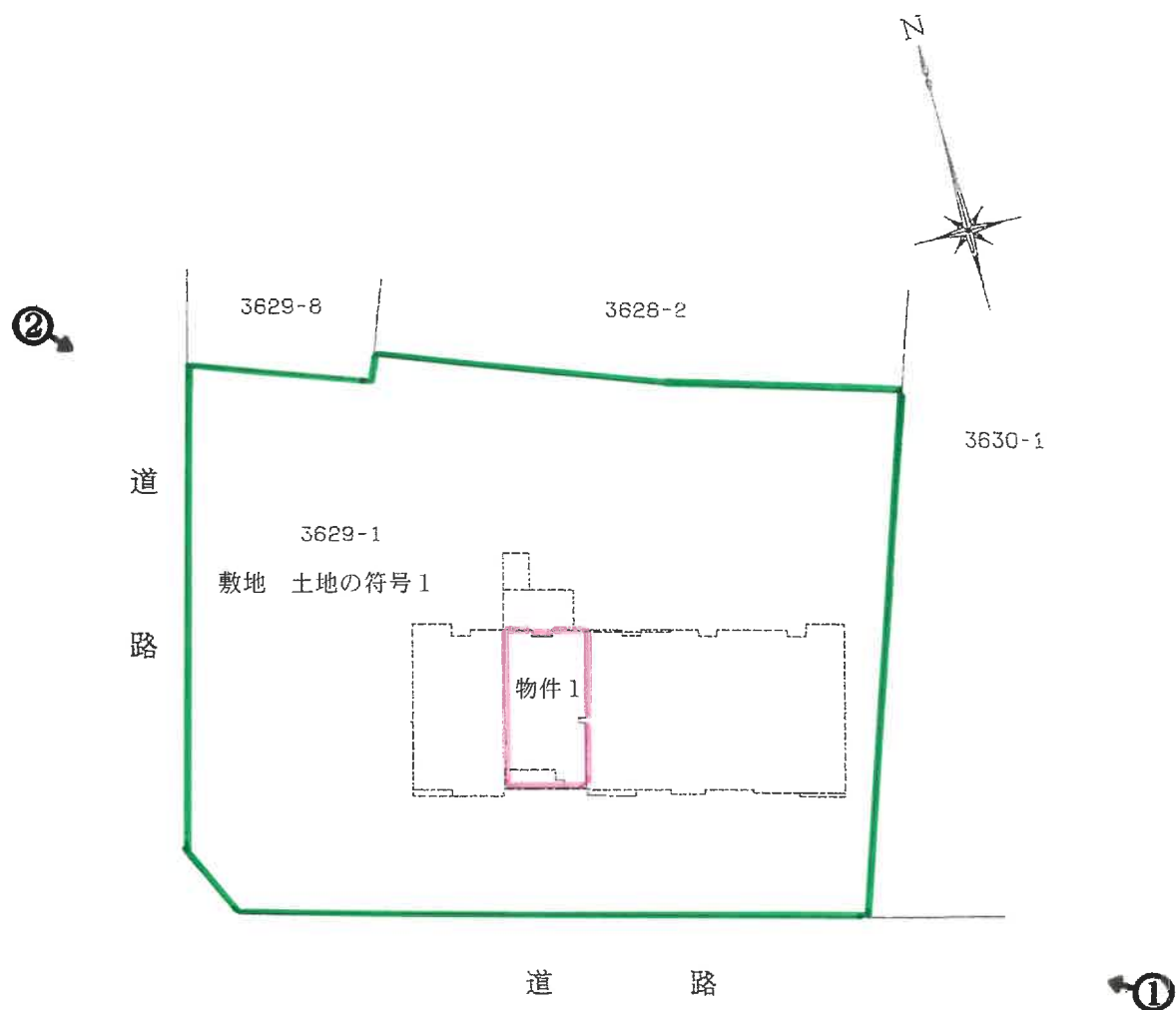
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 9月18日 (水) 13:00-13:25	物件所在地	入室調査, 間取調査, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 評価人同行, 占有者と面会
6年 9月24日 (火) 11:20-11:25	執行官室	債権者代理人から事情聴取 (電話)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 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

(8枚目)

土地建物位置関係図

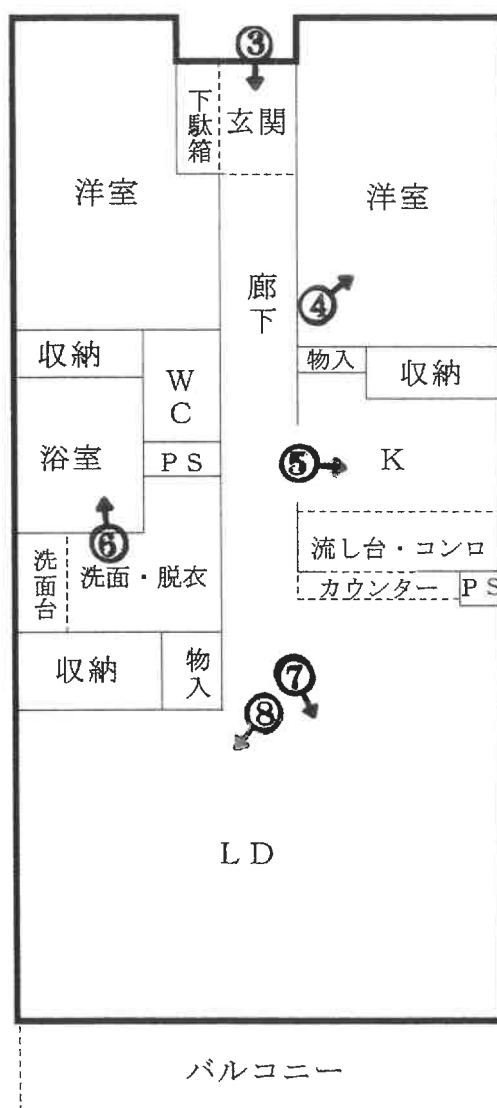


建物の存する部分 3 階

○ 写真撮影方向

物件 1

(専有部分の建物)



♂写真撮影方向

写真 1

物件 1 の存する建物 1 棟



写真 2

物件 1 の存する建物 1 棟

敷地



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6年(ヌ)第 18号
令和6年10月2日提出

現況調査報告書（補充）

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

執行官の意見

- 1 現況調査報告書提出後の令和6年9月30日(午前10時20分～午前10時35分・電話)に本件所有者Aの陳述を得られたので、その陳述の内容を関係人の陳述等欄に記載のとおり補充し、執行官の意見を次の2記載のとおり補充する。
- 2 本件所有者の陳述は、占有者Bの陳述とおおむね同じであり、Bの占有権原について賃借権を主張しているが、先に提出した現況調査報告書の執行官の意見に記載した意見と同様、賃貸借契約書の提出がないこと、賃料の支払いや受け取りをしていたことを示す資料が無いこと、長期間滞納賃料の請求をしていないと述べている等から、賃貸借契約は認め難い。Bの占有権原は、令和3年4月ころから期間の定めのない使用借権と認定するのが相当であり、買受人に対抗できない占有権原であると思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (所有者)	1 私は、物件1の本件建物を所有しています。 2 本件建物には、私の知人のBさんが同人の家族とともに居住しています。 3 本件建物は、Bさんに安く貸しています。Bさんが入居した時期は覚えていませんが、Bさんの住民票の住所地が本件建物に移っているのが令和3年4月ごろということであれば、そのころだと思います。Bさんが入居する前は私が本件建物に住んでいました。私とBさんが同居したことはありません。 4 Bさんとの間では、賃貸借契約書を作成しましたが、紛失してしまいました。契約の内容はあまり覚えていませんが、賃料は6万数千円でした。期間は決めてないようなと思いますが、正確にはわかりません。敷金は受け取っていません。 5 賃料は、基本的には、毎月末日までに翌月分を手渡しで受け取っていました。受け取っていたのは、良く覚えていませんが、最初の1年から2年くらいの間だと思います。その後は、賃料を受け取っていません。領収証は渡していませんでした。賃料を受け取っていたことを示す資料はありません。 6 滞納賃料の請求はしていません。私も色々あり、それどころではありませんでした。 7 電気、ガス、水道の料金は、Bさんが払っていると思います。 8 私が本件建物を購入後、クロスや床をリフォームしたと思います。 9 私は、現在の住所地に1年近く帰っていません。今回の関係のことは、住所地にいる管理人にききました。 (令和6年9月30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

令和6年 (又) 第 18号
令和6年 9月18日 現地調査
令和6年 9月27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 (一棟の建物の表示)

所 在 富士市南町 3629 番地 1

建物の名称 ウィスティリア富士

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南町 3629 番 1 の 302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 67.19 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 富士市南町 3629 番 1

地 目 宅地

地 積 2116.20 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 39 万 8134 分の 7078



第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件 1	金 9, 0 1 0, 0 0 0 円

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状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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 上記評価額は引受けとなる敷金等がある場合は当該預り金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	
特 記 事 項		
・ 本件マンションは、11階建「ウイステイリア富士」の3階部分に所在する区分所有建物である。 ・ 本件所有者には管理費等の滞納がある。 ・ 執行官の現況調査報告書によると、管理規約には、滞納管理費等について、年14パーセントの遅延損害金及び弁護士費用等の諸費用を加算して請求できること並びに管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行使することができることが定められているとのこと。		

※ 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

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「吉原」駅の北西方・直線距離約 2.4 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	富士市中心市街地の東方で、東西に走る「吉原本町通り」南側の南町地域に位置し、周辺に公共施設、銀行、店舗等のほか一般住宅も立地している商住混在地域。当地域は、格別な地域の変動要因は見られないことから、当面は、現況の利用態様にて推移してゆくものと予測される。	
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% 準防火地域 特になし
画 地 の 状 況	地積(登記) 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	2116.20 m ² ほぼ長方形 別添「公図」参照 平坦地 西側及び南側道路と等高に接面する角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約 6 m 舗装県道(建築基準法上の道路) 南側幅員約 5.4 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…地上 11 階建の本件専有部分が存する建物敷地、 駐車場敷地 目的外建物の有無…なし 周囲等の状況…日照、通風は普通 周囲は公共施設、銀行、駐車場、一般住宅が存する。 そ の 他…敷地内に駐車場が存する。	

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、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	・敷地内の北東側に電気室、その上部に受水槽が存在する。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ウイスティリア富士
建物の用途	住宅（総戸数53戸）
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11年6月新築 経過年数：約25年 経済的残存耐用年数：約20年
構 造	鉄筋コンクリート造11階建
仕 様	屋 根：コンクリート屋根 外 壁：吹付けタイル、タイル等 その他：－
設 備 等	エレベーター、オートロック、駐車場、自転車置場
建物の品等	使用資材及び施工：普通
管理の形態等	管理組合：有（名称：ウイスティリア富士管理組合） 管理方式：委託 管理会社：日本ハウズイング株式会社（静岡支店） 管理形態：管理人は下記のとおり勤務している。 月曜～金曜 午前9時～午後0時まで（主に清掃業務）
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・ 上記管理会社社員Cによると、本マンションは小鳥、金魚、熱帯魚以外のペットの飼育はできないとのこと。 ・ 同人によると、本マンションの大規模修繕は、平成25年12月に行っているとのこと。 ・ 上記管理会社への照会に対する回答書によると、照会時点において大規模修繕の予定はないとのこと。 ・ 敷地内に48台分の平置き式の駐車場があるとのこと（月額7,000円）。

(2) 専有部分の概要

構 造 種 類	鉄筋コンクリート造 1階建 居宅
位 置	3階(302号室) 主要開口部の方位：南向き、北側玄関
床 面 積	67.19㎡(登記面積)
間 取 り	2LDK(後添間取図参照)、ベランダ有
仕 様	天 井：クロス等 床：フローリング等 内 壁：クロス等 設 備：浴室、キッチン、トイレ等 その他：—
維 持 管 理 の 状 態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費：5,800円(月額) 修繕積立金：5,200円(月額) 滞 納 額：あり(令和6年8月15日現在) 管 理 費 滞 納 額：232,000円 修繕積立金滞納額：208,000円 (注) その他の滞納額、違約金・遅延利息等は執行官の現況調査報告書を参照されたい。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・占有者Bが、専有部分を家族とともに住居として使用し、占有している。 ※賃貸借契約内容、占有者及び占有権原並びに対抗力の有無については、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特 記 事 項	・占有者Bの談によると、以前の住人によって、南西側の和室をリフォームによりLDと一体化したほか、所有者Aによって、内壁クロスの張り替え等がなされたとのこと。 ・建物内には、家財道具、衣類、段ボール箱等の多数の動産類が存在していたことから、リフォーム後の床をはじめ建物内の床の状況を目視により確認することができなかった。 ・占有者Bの談によると、上記の動産類は、占有者B及びその家族の動産以外に、所有者Aの動産(冷蔵庫、リビングテーブル、衣類等)も存在しており、それらは自分が退去する際は置いていくとのこと。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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。

再調達原価（円/㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格 （円） ア×イ×ウ＝エ
330,000	67.19	0.40	8,870,000

ア 再調達原価：採用した登記面積に応じて上記のとおり査定した。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 20 年、観察減価 10%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率 = 20 年 ÷ (25 年 + 20 年) × (1 - 0.10) ÷ 0.40

2 敷地権価格

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
82,100	0.83	2116.20	0.90	7078/398134	2,310,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

公示地 富士ー 1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$92,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/112 \div 82,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は街路条件に劣るが、環境条件に優れる。

イ 個 別 格 差：画地規模▲、角地+

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の経過年数、土地と建物の適応状況等を考慮して査定した。

オ 敷地権割合：物件目録記載のとおり。

3 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ=オ
8,870,000	2,310,000	1.30	1.00	14,530,000

ウ 価格補正：周辺のマンション取引価格水準を考慮して補正した。

エ 個別格差：なし

Ⅱ 収益価格の試算

本件は占有者が存在するが、占有者から賃貸借契約の提出がないこと、賃料支払いを示す資料がないこと、占有者の談による賃料が本マンションの賃貸に供された場合における賃料水準からみて低廉であること等を検討した結果、収益還元法の適用は、本マンションの潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより試算することとした。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益（円） ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正率 エ	収益価格 （円） ア×イ÷ウ×エ
1,380,000	1.00	0.15	0.95	8,740,000

ア 総 収 益：評価時点現在の当該地域における標準的、一般的な賃料を想定し、次のとおり求めた。

$$115,000 \text{ 円（月額）} \times 12 \text{ ヶ月} = 1,380,000 \text{ 円（年額）}$$

イ 家 賃 等 補 正：必要なし。

ウ 粗 利 回 り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正率：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。
 本件においては、個別性を反映した積算価格を中心に、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格 （円） ア×イ＝ウ
① 積算価格	14,530,000	—	14,530,000
② 収益価格	—————		8,740,000
③ 調整後の価格			14,000,000

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

前記で求めた調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格（円） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ
14,000,000	1.00	0.65	0.99	9,010,000

イ 市場性修正：この種の中古マンション市場の取引動向等を考慮して判定した。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：売却に至る間の管理費、修繕積立金の滞納相当額（元本のみ）を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示地 富士－1

所 在：富士市高嶺町69番外
「富士市高嶺町8－21」

価 格：92,000円／m²

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：170m²

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北側6m市道

用途指定等：第二種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅の中にマンション等が見られる住宅地域

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

GSI Maps

位置図



国土地理院HPより地理院地図を加工して作成した。



3629-1

$$S = 1 \text{ } / \text{ } 6 \text{ } 0 \text{ } 0$$

地番区域見出

地 番 3629番1

建物配置図

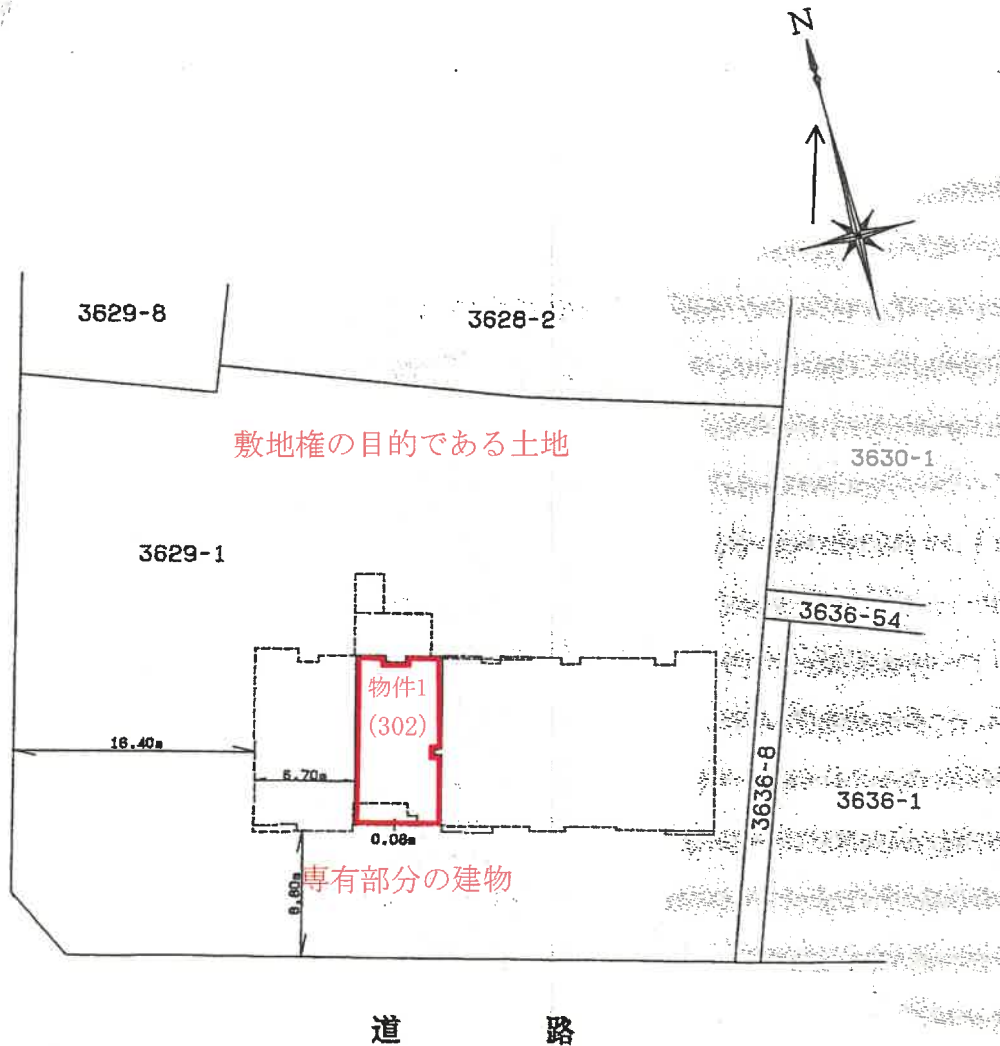
建物図面 各階平面図

家屋番号 仮法3629番1の302

建物の所在 富士市仮法字南州原3629番地1

南 町

道
路



建物の番号 302
建物の存する部分 3 階部分



(単位m)

申請人

フジ都市開発 株式会社
代表取締役

縮尺

1 / 500

物 件 1

(専 有 部 分 の 建 物)

