

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 23 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 7 月 23 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 6 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 8 月 27 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 8 月 7 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 8 月 8 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 6 月 23 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	340,000 272,000	一括	68,000	10,650	4,003
1	200,000				
2	100,000				
3	40,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 富士市伝法字中村上
地 番 2791番24
地 目 宅地
地 積 62.51平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 2 所 在 富士市伝法字中村上
地 番 2791番30
地 目 宅地
地 積 30.08平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 3 所 在 富士市伝法字中村上 2791番地24
家屋 番号 19番2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 49.42平方メートル
2階 28.92平方メートル
共有者 A 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 6年11月19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, 2】

隣地(地番2791番13)との境界が不明確である。

【物件番号1～3】

・本件各土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

・売却対象外の土地(地番2791番13)を通行のため利用している。

《 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 富士市伝法字中村上
地 番 2791番24
地 目 宅地
地 積 62.51平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 2 所 在 富士市伝法字中村上
地 番 2791番30
地 目 宅地
地 積 30.08平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 3 所 在 富士市伝法字中村上 2791番地24
家屋 番号 19番2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 49.42平方メートル
2階 28.92平方メートル
共有者 A 持分3分の1



令和6年（ヌ）第14号

令和6年7月1日受理
令和6年8月15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

（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 富士市伝法字中村上
地 番 2791番24
地 目 宅地
地 積 62.51平方メートル

共有者 A 持分3分の1

2 所 在 富士市伝法字中村上
地 番 2791番30
地 目 宅地
地 積 30.08平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 富士市伝法字中村上 2791番地24
家屋 番号 19番2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 49.42平方メートル
2階 28.92平方メートル

共有者 A 持分3分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	静岡県富士市伝法2791番地の24	
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	☒ 概ね公図のとおり ☒ 概ね建物配置図（概略）のとおり ☒ 概ね地積測量図のとおり（物件2）	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者A ☒ B・C（土地の売却対象外持分所有者） 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	1 本件土地は、持分（3分の1）のみの売却である 2 物件1土地は主に建物の敷地に供され、物件2土地は主にカーポートとして利用されている	
建物	物件 3	
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	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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	1 本件建物は、持分（3分の1）のみの売却である。 2 建築時期不詳。保存登記年月日は昭和51年7月12日。	
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 近隣者の陳述、表札、債務者宛ての郵便物の存在等から共有者Aが本件建物を住居として使用しているものと認めた。
- 2 本物件は、南側で建築基準法42条2項道路に接する。
- 3 南側隣地（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	所有者
2791-13	宅地	64.52㎡	大森建設株式会社

- 4 上記隣地（2791-13）との境界は外観上判然としない。また、物件1土地については法務局に地積測量図の保管がなく、土地内北側付近は動産で塞がっており詳細な状況は判然としない（写真2）。同土地の形状、地積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。
- 5 本件建物は全般的に老朽化が著しい。外観から、2階窓に取り付けられた手すりが朽廃し外れかけている状態が確認できる。また、2階へ上る階段には、動産が散在し、相当期間2階への出入りがなされていない様子がうかがわれ、老朽化の程度も勘案すると安全に進入できない可能性が高いと思われることから2階の内覧は控えた。
- 6 建物内は動産が散在した状態にある。物件2土地には、車検が切れ、相当長期間放置されていると思われる自動車が存する（写真1）。
- 7 屋根にソーラーパネル様のパネルが取り付けられている。
- 8 当職が近隣者から聴取した陳述の要旨は、以下のとおりである。
 - (1) 本建物には、共有者Aが居住しています。
 - (2) 前面道路を舗装する際に近隣者らでお金を出し合ったことがあります。道路敷となっている土地（2791-13）の名義人に通行料等の金銭を払ったことはありません。
- 9 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年7月1日（月） ： ー ：	当庁執行官室	間取図交付請求（郵送） 富士市役所
令和6年7月4日（木） 11：05－11：15	物件所在地 （1回目）	現況調査、写真撮影（外観）
令和6年7月4日（木） 11：45－12：00	静岡地方法務局 富士支局	登記事項証明書、建物図面、地積測量図（物件1）、 閉鎖登記簿謄本交付申請（窓口） 建物図面、地積測量図は備置なし
令和6年7月8日（月）	当庁執行官室	共有者A宛て通知書郵送
令和6年7月18日（木） 12：55－13：10	物件所在地 （2回目）	現況調査（全戸不在）、近隣調査 ＜評価人同行＞
令和6年7月18日（木） ： ー ：	当庁執行官室	共有者A宛て通知書郵送
令和6年7月31日（水） 13：00－13：25	物件所在地 （3回目）	現況調査（全戸不在、建物内立入）、写真撮影 ＜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6年7月31日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

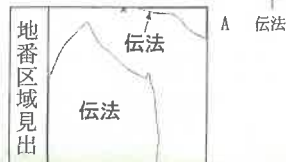
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	富士市伝法字中村上				地 番	2791番24			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			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。

(静岡地方法務局富士支局管轄)

令和6年5月14日
東京法務局

請求番号：9-1
(1/2)

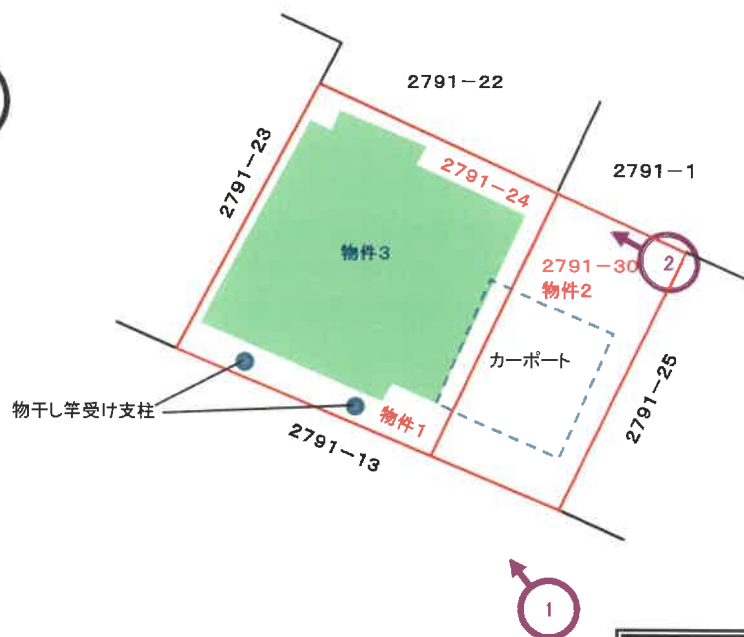
登記官

(5 枚目)

注) 法務局に建物図面の保管がないため、市役所備え置き
の平面図、現地における簡易計測等をもとにおおよその形
状・配置を示した

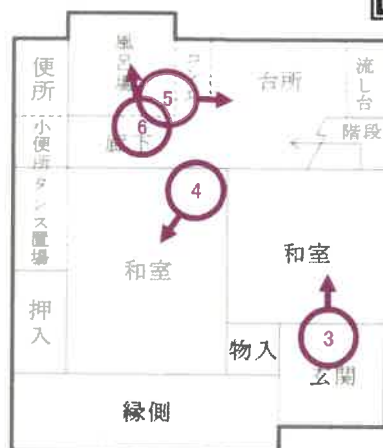
建物配置図（概略）

0 → 写真撮影位置・方向

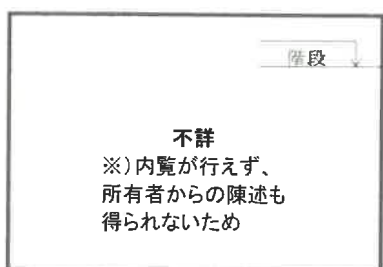


間取図（物件3）

1 階



2 階



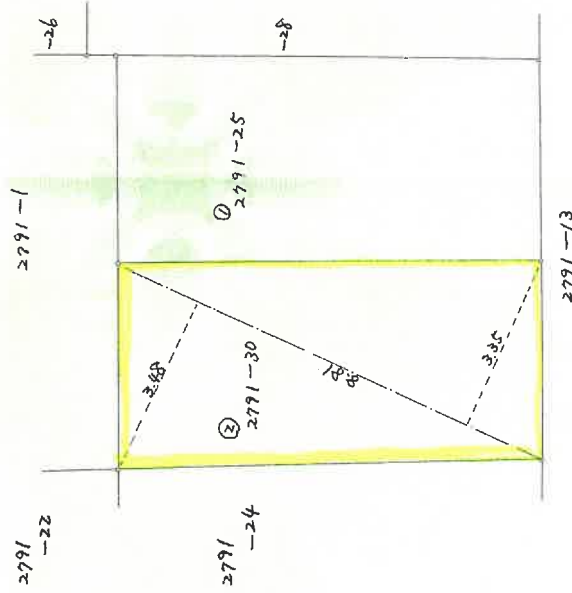
登記年月日：昭和48年10月15日

162575

地番	2791-25 2791-30
土地の所在	富士市佐法多中村上

地積測量図

作製年月日	昭和四十八年九月八日	作製者	
申請人			



② 2791-30	① 2791-25
6.81 × (3.48 + 3.25)	60.1723
1/2	30.08615

① 2791-25

60.39 m² - 30.08 m² = 30.31 m²

地積

① 2791-25 30.31 m²

② 2791-30 30.08 m²

地積測量図
(A3をA4に縮小)

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

単位 m

縮尺 1/100

548.10.15

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。
(静岡県地方事務局富士支局管轄)
令和6年5月14日 東京法務局

(7枚目)

請求番号：9-2

1



2



3



4



5



6



求 意 見 書

興津 康博 殿

令和 7年 3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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 4 月 2 日
評価人

興津康博



物 件 目 録

- 1 所 在 富士市伝法字中村上
地 番 2791番24
地 目 宅地
地 積 62.51平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 2 所 在 富士市伝法字中村上
地 番 2791番30
地 目 宅地
地 積 30.08平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 3 所 在 富士市伝法字中村上 2791番地24
家屋 番号 19番2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 49.42平方メートル
2階 28.92平方メートル
共有者 A 持分3分の1

(別紙)

[illegible]

令和6年(ヌ) 第14号
令和6年 7月31日 現地調査
令和6年 8月 8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 富士市伝法字中村上
 地 番 2791番24
 地 目 宅地
 地 積 62.51平方メートル

共有者 A 持分3分の1

2 所 在 富士市伝法字中村上
 地 番 2791番30
 地 目 宅地
 地 積 30.08平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 富士市伝法字中村上 2791番地24
 家屋 番号 19番2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 49.42平方メートル
 2階 28.92平方メートル

共有者 A 持分3分の1

第1 評価額

一括価格	
金 4 9 0 , 0 0 0 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 2 9 0 , 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 4 0 , 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 6 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 ～物件 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 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 5 8 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	
特 記 事 項		
・物件1の土地上に物件3建物が存する。 ・物件1、物件2土地は一体的に利用されていることから、各土地間の境界は判然としない。 ・物件1土地は地積測量図がないことから、正確な地積・境界の確認・確定をするためには、専門家による調査・測量を要する。 ・物件1、物件2土地は持分1／3の売却である。 ・物件3建物は持分1／3の売却である。		

※ 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2）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「富士」駅の北東方・直線距離約 2.9 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	富士市中心市街地の北方の伝法地域内で、周辺を東西に走る県道「富士富士宮線」の南側背後に一般住宅を主としてアパートや事業所等が混在する住宅地域。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 第一種住居地域 60 % 200 % — 周知の埋蔵文化財包蔵地「東平遺跡」 高度地区（第1種）最高限度 20 m
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1：62.51 m ² 物件2：30.08 m ² 合 計 92.59 m ² ほぼ長方形 間口約 11 m 奥行 約 8 m 画地は平坦地 路面と等高に接面する中間画地 物件1、物件2土地は一体的に利用されている。
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約 2.4 m～2.8 m舗装私道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現 況 利 用…物件1土地は物件3建物の敷地として利用されている。物件2土地は駐車スペース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（但し、引込み管はなし） 下水道：あり（但し、公共下水への接続は不明） （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	・ 物件1、物件2土地は一体的に利用されていることから、各土地間の境界は判然としない。 ・ 富士市役所建築土地対策課によると、南側の私道は「通（道）の指定」富士第46-13号（昭和46年10月28日付）があるとのこと。同課によると、上記私道は、建築基準法第42条2項道路と同じ扱いになるとのこと。 ・ 東側隣地住民の談によると、前面道路を舗装する際に近隣者らでお金を出し合ったことがあるが、道路利用に関して近隣者らとの間で特段の取り決めや道路敷地の土地所有者に通行料等の金銭の支払いはないとのこと。 ・ 物件1土地北側は多数の残置物が存在していた。 ・ 物件1土地は地積測量図がないことから、正確な地積・境界の確認・確定をするためには、専門家による調査・測量を要する。 ・ 物件2土地には、車検シールによると車検切れの車両が存在していた。

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	建築年月日（登記記載）：不詳 経 過 年 数：50年以上経過していると思われる 経済的残存耐用年数：満了している
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：板張り、波板トタン、ベニヤ板等 内 壁：ベニヤ板、化粧合板、土壁等 天 井：板張り、竿縁天井、現し等 床：板張り、畳、土間等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：屋根の上に太陽熱温水器、或いは、太陽光発電パネルの いずれかと思われる機器（稼働の可否は不明）
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	劣る
保守管理の 状態	劣る (補修された形跡が見られる箇所もあるが、水回りの床は朽ち果 てて抜け落ちており、相当劣化している箇所もある)
建物の利用 状況	・建物共有者Aが、本件建物を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	・富士市役所建築土地対策課によると、土地建物の登記情報からは建物の建築確認等の資料は見当たらないとのこと。 ・調査時に建物共有者Aの立会いが得られなかったため、建物の建築時期、躯体や水回り設備の不具合等を聴取することができなかった。 ・風呂釜と煙突は接合されず、外れたままの状態であった。 ・風呂場の床が抜け落ちていた。 ・台所の床にコンクリート型枠用パネルが敷かれていた。 ・建物北側の外壁にベニヤ板が使われており相当劣化していた。 ・外観からは、2階南東側窓の外側の手すり外れていたほか、窓ガラスの一部も外れている模様であった。 ・階段には動産類が散在していたほか、建物の老朽化が著しいため、安全に2階に上がることが難しいと思われたことから2階の調査は断念した。 ・調査時点において家財道具等が存在していた。

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2（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	持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	50,200	0.82	62.51	0.90	1/3	770,000
2	50,200	0.82	30.08	0.90	1/3	370,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士ー22

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$69,500 \text{ 円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/102 \times 100/135 \div 50,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は街路条件、環境条件等に優る。

イ 個別格差：方位+、幅員等▲、画地規模▲、奥行短小▲

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応状態を考慮した。

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	持分 割合 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	120,000	78.34	0.01	1/3	30,000

ウ 現価率：経過年数、維持管理の状況、市場性等を考慮して1%と判定した。

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
1	770,000	0.10	場所的利益	80,000
2	370,000	0.10	場所的利益	40,000
合 計				120,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 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) (1①カ、1②オ) 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	770,000	-80,000		0.70	0.60	290,000
2	370,000	-40,000		0.70	0.60	140,000
3	30,000	+120,000	—	0.70	0.60	60,000
一 括 価 格 (合 計)						490,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：対象物件の個別的要因及びこの種の不動産の市場性を検討したところ、前面道路の持分を有していないこと、セットバックは未了であること、更に、本件は土地・建物各 1 / 3 の共有持分の売却であり、通常の売却と比べて有効需要が乏しく、需要者は限定されること等を総合的に勘案した結果、市場性が劣ると判断されることから所要の修正を行った。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示地 富士－22

所 在：富士市伝法字出口1764番2外

価 格：69,500円／㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：171㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側7m市道

用途指定等：第一種住居地域

(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

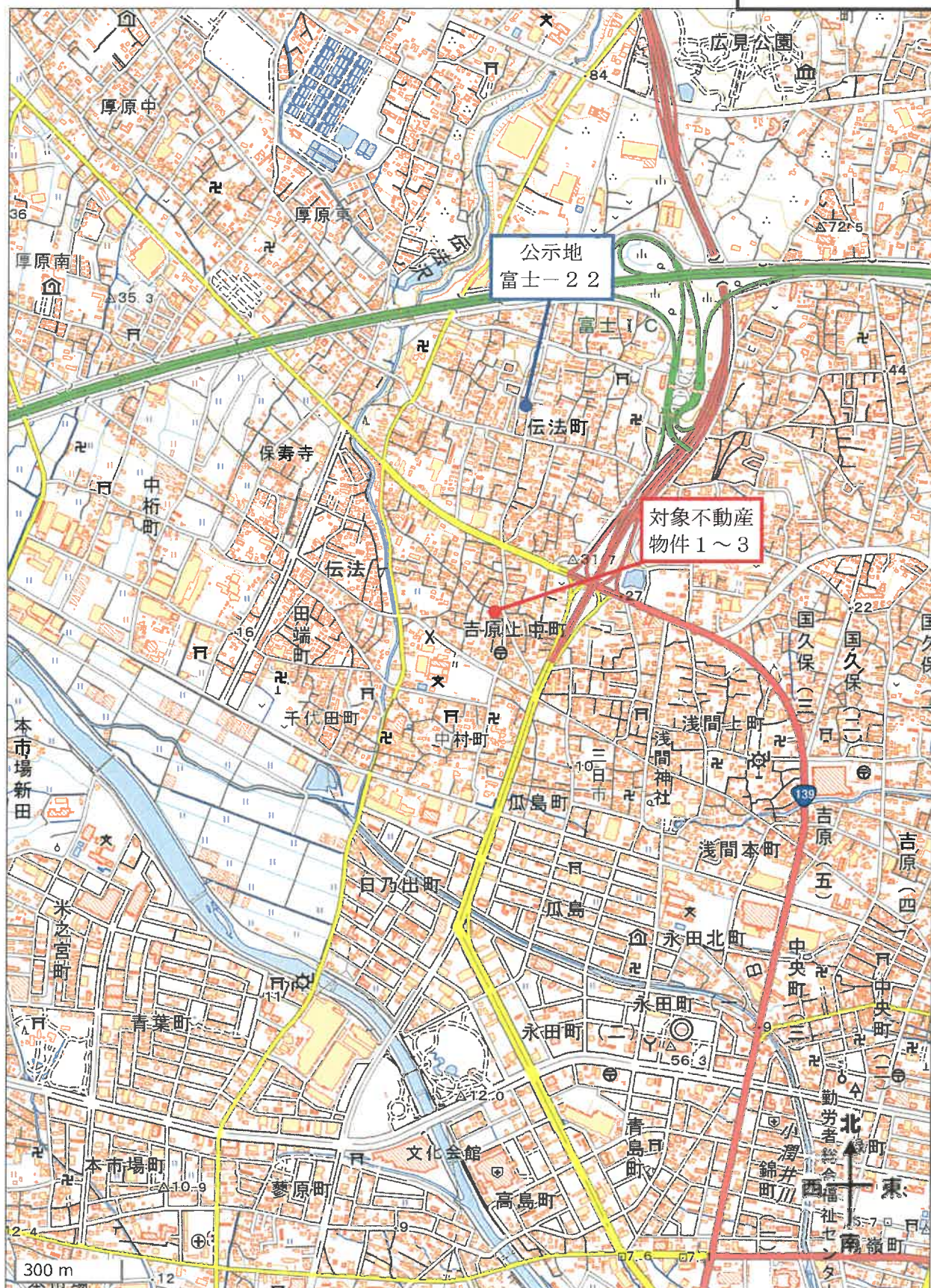
1 位 置 図

2 公 図 写

3 現 況 概 略 図

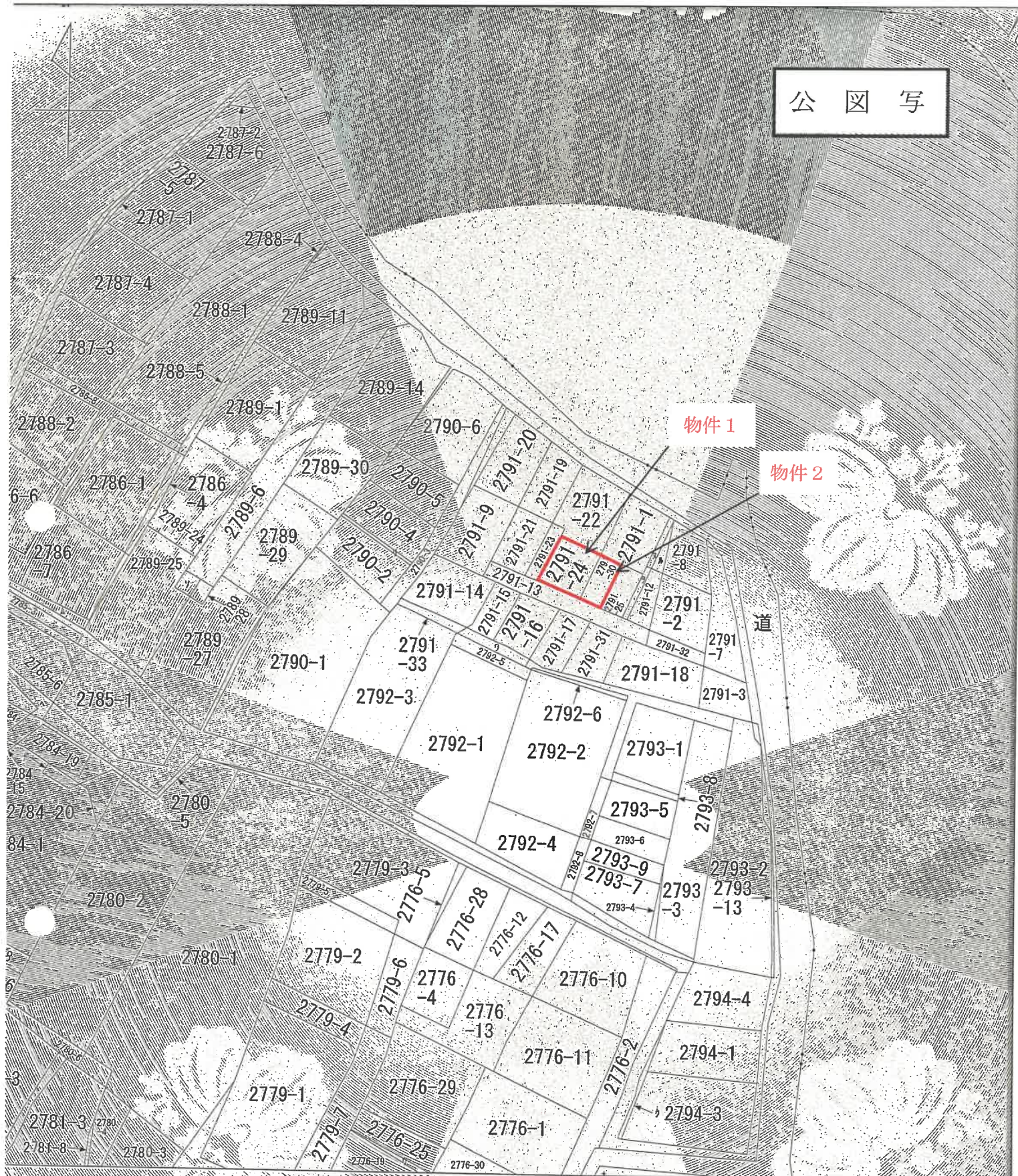
4 間 取 図

以 上



国土地理院HPより地理院地図を加工して作成した。

公 図 写



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
 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。

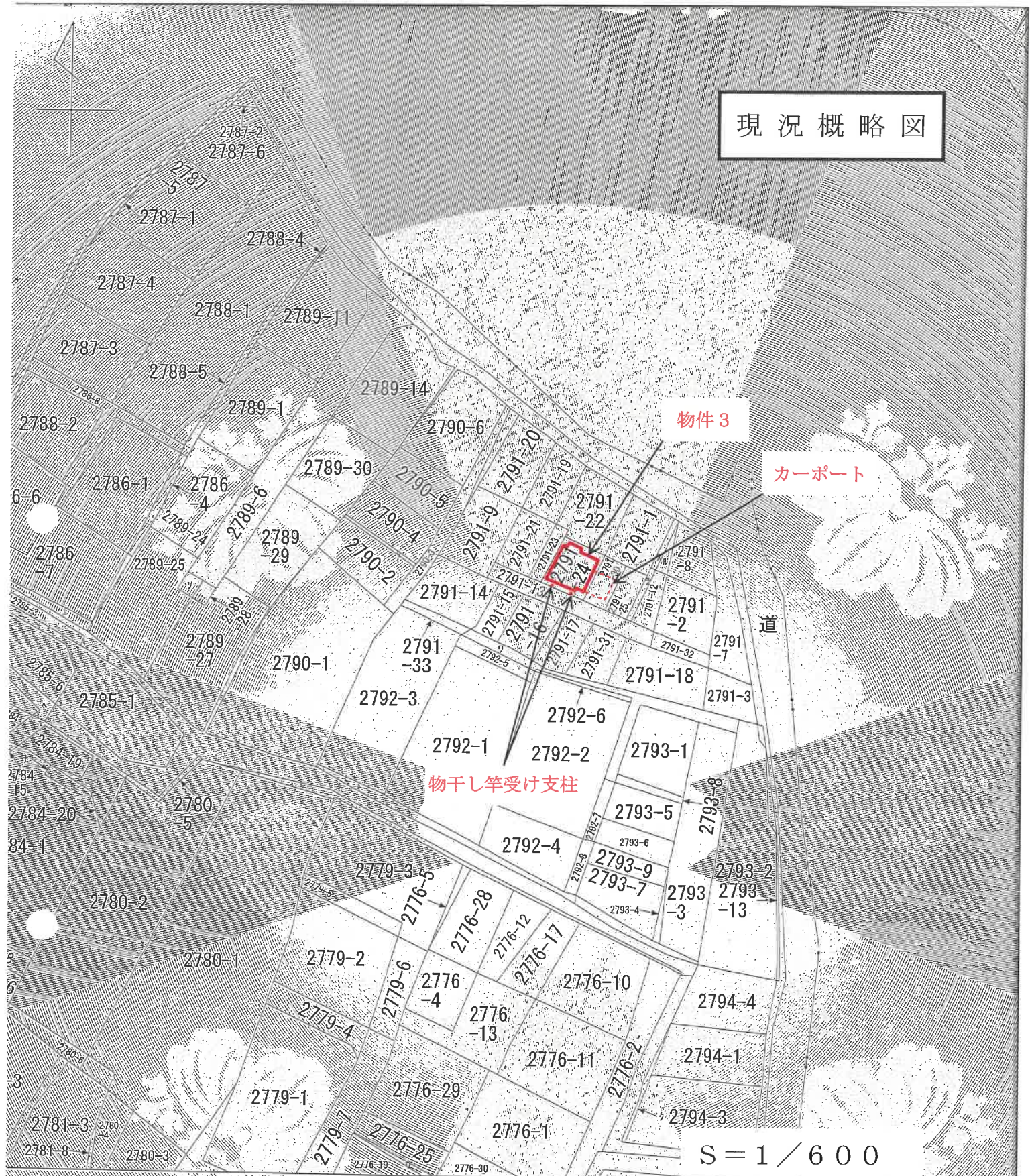
S = 1 / 6 0 0

地番区域見出

在 富士市伝法字中村上

地 番 2791番24

現況概略図



準する図面は、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
 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。

現況概略図は、公図を基に建物等の配置を加筆して作成した。
 したがって、上記概略図は実測したものではないことにご留意下さい。

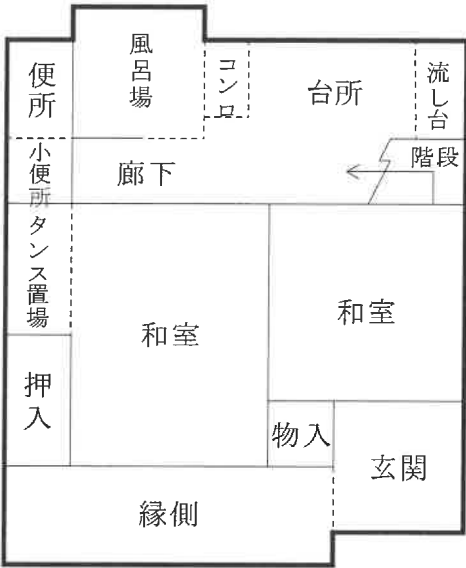
地番区域見出

伝

在 富士市伝法字中村上

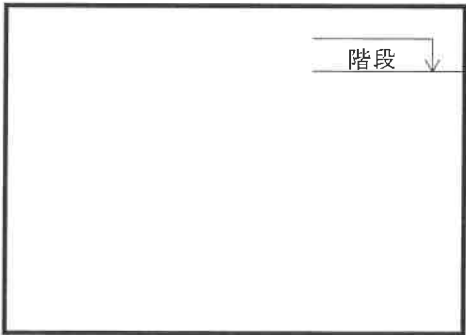
地 番 2791番24

物 件 3



1 階

※建物の老朽化が著しいため
2 階の調査が出来なかった。



2 階