

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 28 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 8 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 10 月 1 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 9 月 11 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 9 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 7 年 7 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、開札日の翌日から原則 2 日間特別売却が実施されます。	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字治郎畑 |
| | 地 | 番 | 6 4 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 9. 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字治郎畑 |
| | 地 | 番 | 6 4 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 9. 5 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字治郎畑 |
| | 地 | 番 | 6 4 1 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 8. 8 2 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字治郎畑 |
| | 地 | 番 | 6 4 1 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6. 5 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字治郎畑 |
| | 地 | 番 | 6 4 1 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 2. 6 1 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 富士市三ツ沢字治郎畑

地 番 660 番 36

地 目 宅地

地 積 6.39 平方メートル

(現況)

地 目 一部公衆用道路

7 所 在 富士市三ツ沢字治郎畑 641 番地 4、641 番地 1、
641 番地 7

家屋 番号 641 番 4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 87.36 平方メートル
2 階 62.44 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 22 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 1～7】

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 1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7】

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 6】

隣地（地番 6 6 0 番 3 5）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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富士市三ツ沢字治郎畑
6 4 1 番 1
宅地
1 3 9 . 2 4 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富士市三ツ沢字治郎畑
6 4 1 番 4
宅地
1 0 9 . 5 5 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富士市三ツ沢字治郎畑
6 4 1 番 5
宅地
2 8 . 8 2 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富士市三ツ沢字治郎畑
6 4 1 番 6
宅地
6 . 5 5 平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 富士市三ツ沢字治郎畑
6 4 1 番 7
宅地
5 2 . 6 1 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 6 | 所 在 | 富士市三ツ沢字治郎畑 |
| | 地 番 | 6 6 0 番 3 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6. 3 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 一部公衆用道路 |
| 7 | 所 在 | 富士市三ツ沢字治郎畑 6 4 1 番地 4、6 4 1 番地 1、
6 4 1 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 6 4 1 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8 7. 3 6 平方メートル
2階 6 2. 4 4 平方メートル |



令和6年（ケ）第39号

令和6年1月9日受理
令和7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 杉 山 聡 印

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------------|
| 1 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字治郎畑 |
| | 地 | 番 | 6 4 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 9. 2 4平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字治郎畑 |
| | 地 | 番 | 6 4 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 9. 5 5平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字治郎畑 |
| | 地 | 番 | 6 4 1 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 8. 8 2平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字治郎畑 |
| | 地 | 番 | 6 4 1 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6. 5 5平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字治郎畑 |
| | 地 | 番 | 6 4 1 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 2. 6 1平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|-------------------------------------|
| 6 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字治郎畑 |
| | 地 | 番 | 660番36 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.39平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字治郎畑 641番地4、641番地1、
641番地7 |
| | 家屋 | 番号 | 641番4 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 87.36平方メートル |
| | | 2階 | 62.44平方メートル |



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	静岡県富士市三ツ沢641番地の1			
土地	物件 1～6			
現況地目	■宅地(物件 1～5) ■宅地一部公衆用道路(物件 6) □ (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 3～6) □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 上記の者が本土地上に、主に下記建物を所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	およそ建物配置図(概略)に示した位置付近に、簡易物置(動産)、カーポート、電柱が存する。			
建物	物件 7			
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	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を家族とともに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	建築年月日 平成元年6月28日建築(登記簿の記載)			
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 ■概ね建物配置図(概略)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

そ の 他 の 事 項

- 1 本物件は、東側及び南西側で市道（建築基準法上の道路）に接する。本物件への出入りには南西側市道が利用されている。
- 2 南西側隣地（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
6 6 0 - 3 5	公衆用道路	6 9 m ²	富士市
6 6 0 - 5 5	公衆用道路	1 6 m ²	富士市

- 3 土地の利用形態について
 - (1) 本件建物は、物件 1， 2 及び 5 土地上に存する。そのうち、物件 2 及び 5 土地は、主に同建物の敷地として利用されている。
 - (2) 物件 1， 3 及び 4 土地は、主に庭及び駐車スペース等として利用されている。
 - (3) 物件 6 土地は、所有者によれば一部道路敷として使用されている模様であるが、同土地と南西側官地（6 6 0 - 3 5）の境界は外観上判然としない。
- 4 本件土地相互の筆界は外観上判然とせず、公図の土地の形状は現況と一致していない可能性がある。土地の形状、地積等の確定には専門家による測量等の調査を要するものと思料する。
- 5 本件土地は、西側隣地よりも高く、北側隣地よりも低い位置にある。また、建物の敷地は、西側の庭及び駐車スペースよりも高い位置にある。
- 6 東側バルコニーが地震の被害により破損し、取り払われた状態にある（写真 2）。
- 7 雨漏りによる損傷箇所がダイニング東側の内壁に認められる（写真 6）。
- 8 所有者によれば、かつて本物件を所有していた者の家族が浴室で不自然死したとのことである（所有者の陳述 2 参照）。
- 9 その他本物件の概要については、所有者の陳述を参照されたい。
- 10 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

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■所有者	1 本件建物には、私が家族とともに居住しています。第三者に賃貸等している事実はありません。 2 私の前所有者より前の所有者のご家族が浴室で不自然死したと聞いたことがあります。 3 地震による被害で東側のバルコニーが損壊しました。修復はしていません。これが原因と思われる漏水がダイニングの窓付近に生じています。 4 物件6土地の一部は道路敷に供されていると思います。電柱が塀の外にありますが、数年に1度設置料を給付する旨の通知が来ます。 5 隣地との境界についてトラブルは生じていません。

(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7年1月9日（木） ：－：	当庁執行官室	間取図交付申請（郵送） 富士市役所
令和7年1月15日（水） 9：05－9：20	静岡地方法務局 富士支局	登記事項証明書及び地積測量図交付申請（窓口）
令和7年1月15日（水） 12：00－12：20	物件所在地 （1回目）	現況調査、写真撮影（外観）
令和7年1月16日（木） ：－：	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和7年1月29日（水） 11：00－11：53	物件所在地 （2回目）	現況調査、写真撮影 所有者と面談 ＜評価人同行＞

(特記事項)

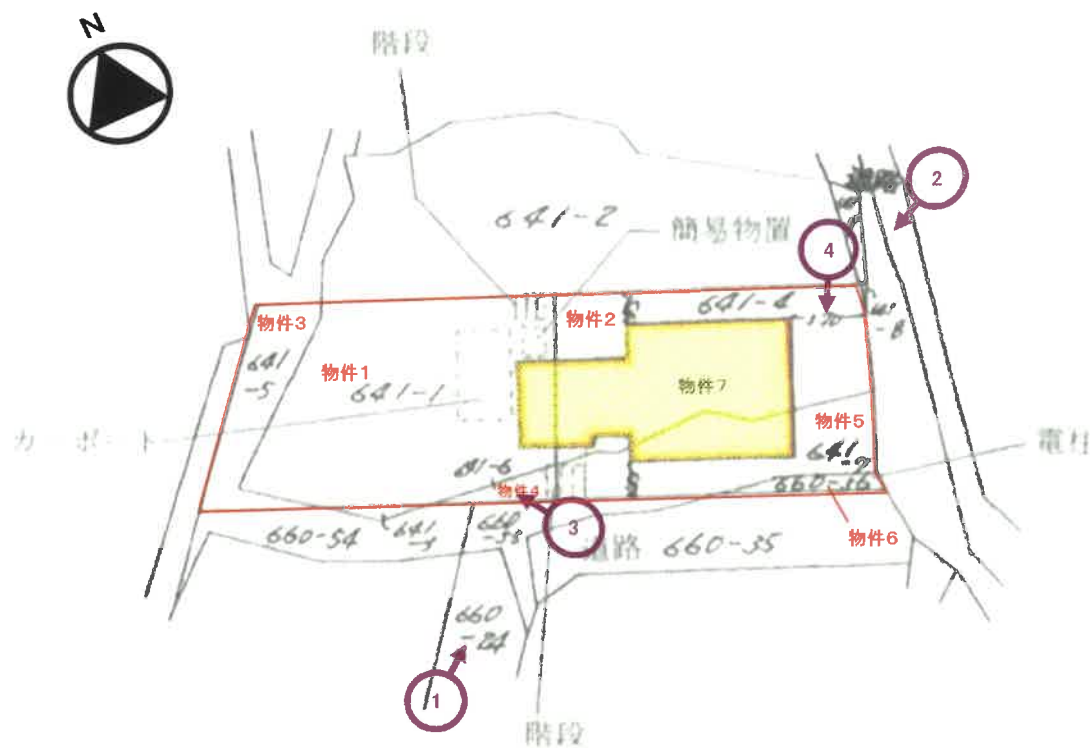
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で玄関が施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

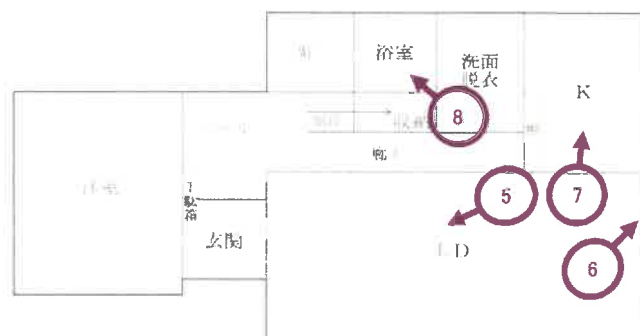


写真撮影位置・方向

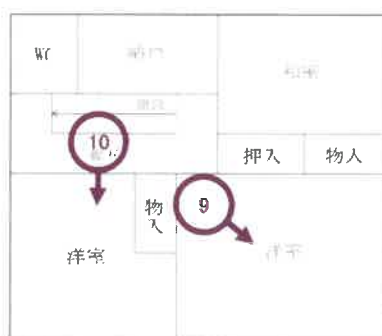
建物配置図（概略）



間取図（物件7）



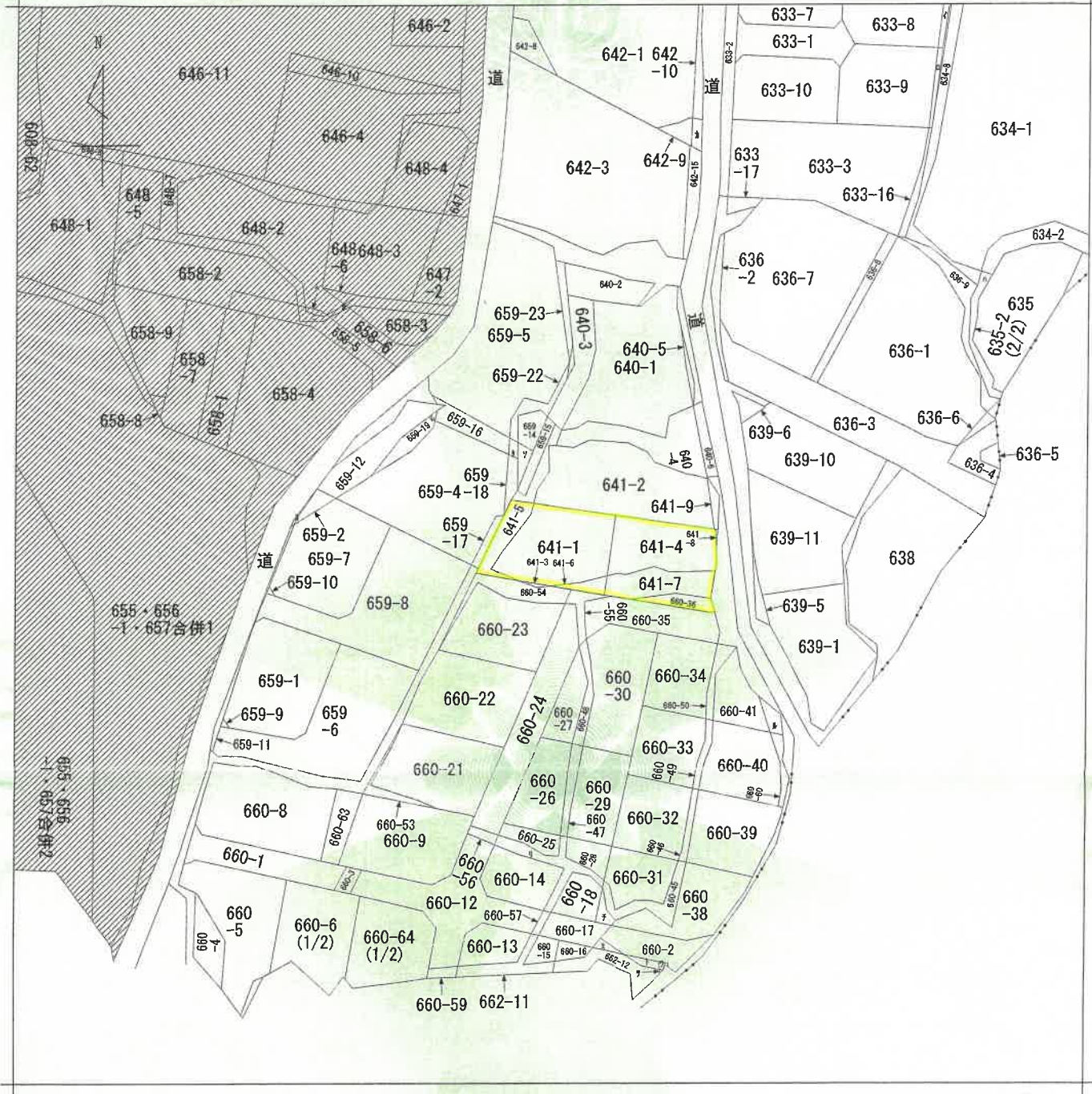
1 階



2 階

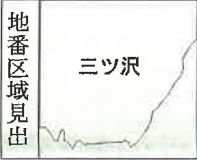
（ 7 枚目 ）

イ 633-13 ハ 635-2(1/2) ホ 648-11 ト 660-37 リ 660-44 ル 660-61
ロ 633-14 ニ 648-10 ヘ 648-9 チ 660-19 ス 660-58 ヅ つづく



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	富士市三ツ沢字治郎畑				地番	641番1		
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		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。

令和6年11月22日
静岡地方務局富士支局
登記官

地図整理番号：M04560
(1/2)

(8 枚目)

登記年月日：昭和44年1月10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7年1月15日 静岡地方建設局富士支局

(9 枚目)

登記官

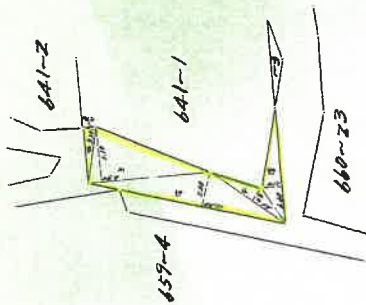
250535

地番	641-5
土地の所在	富士市三ツ沢多荒郎畑

地積測量図

昭和43年3月5日	製作年	月	日	製作者
-----------	-----	---	---	-----

申請人



地積計算式

3.20 x 0.70 =	2.2400
6.90 x 3.10 =	21.3900
11.30 x 2.00 =	22.6000
5.20 x 0.80 =	4.1600
6.60 x 1.10 =	7.2600
	57.6500
	28.8250 m ²

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)

縮尺	1/300
----	-------

44.1.10

登記年月日：昭和44年1月10日

250536

地番	641-6
土地の所在	富士市ミツ沢多太郎畑

地積測量図

作製年月日	昭和43年3月15日	作製者
-------	------------	-----

申請人

昭和四十四年正月〇日登記

地積測量図
(A3をA4に縮小)

544.1.10

地積計算式

$$A \frac{1}{2} 6.90 \times 1.90 = 13.1100$$
$$6.5550 \text{ m}^2$$



(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

縮尺	1/300
----	-------

(2/2)

請求番号：3-4

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7年1月15日 静岡地方方法務局富士支局

(10 枚目)

登記官

登記年月日：昭和44年1月10日

250537

地積測量図

地番	641-7
土地の所在	富士市三ツ沢多治郎畑

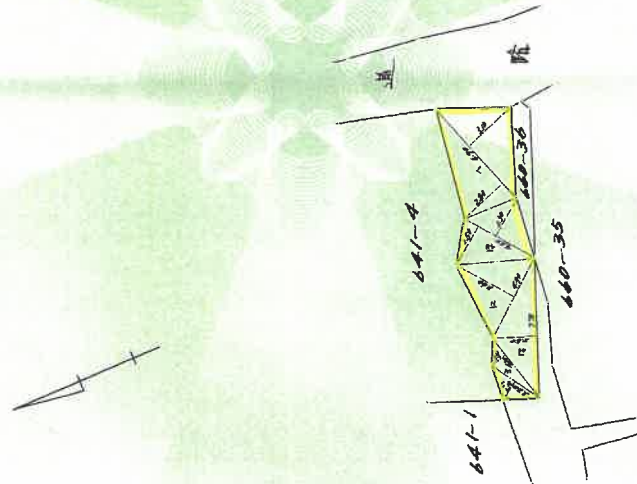
作製年月日	作製者
昭和43年3月15日	

申請人

地積計算表

3.20 x 1.10 =	3.5200
4.10 x 0.90 =	3.6900
7.70 x 2.50 =	19.2500
4.90 x 3.60 =	17.6400
4.50 x (250+230) =	21.6000
6.70 x (280+310) =	39.5300
	105.2300
	52.6150 m ²

3.20 x 1.10 =



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)

縮尺 1/300

N44.1.10

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。
令和7年1月15日 静岡県地方発着局富士支局

登記官

(11枚目)

登記年月日：昭和43年3月25日

令和7年1月15日 静岡地方建設局富士支局

(12枚目)

250603

地番
660-20
660-21
660-22
660-23
660-24
660-25
660-26
660-27
660-28
660-29
660-30
660-31
660-32
660-33
660-34
660-35

土地の所在
富士市三ツ沢字治郎畑

地積測量図

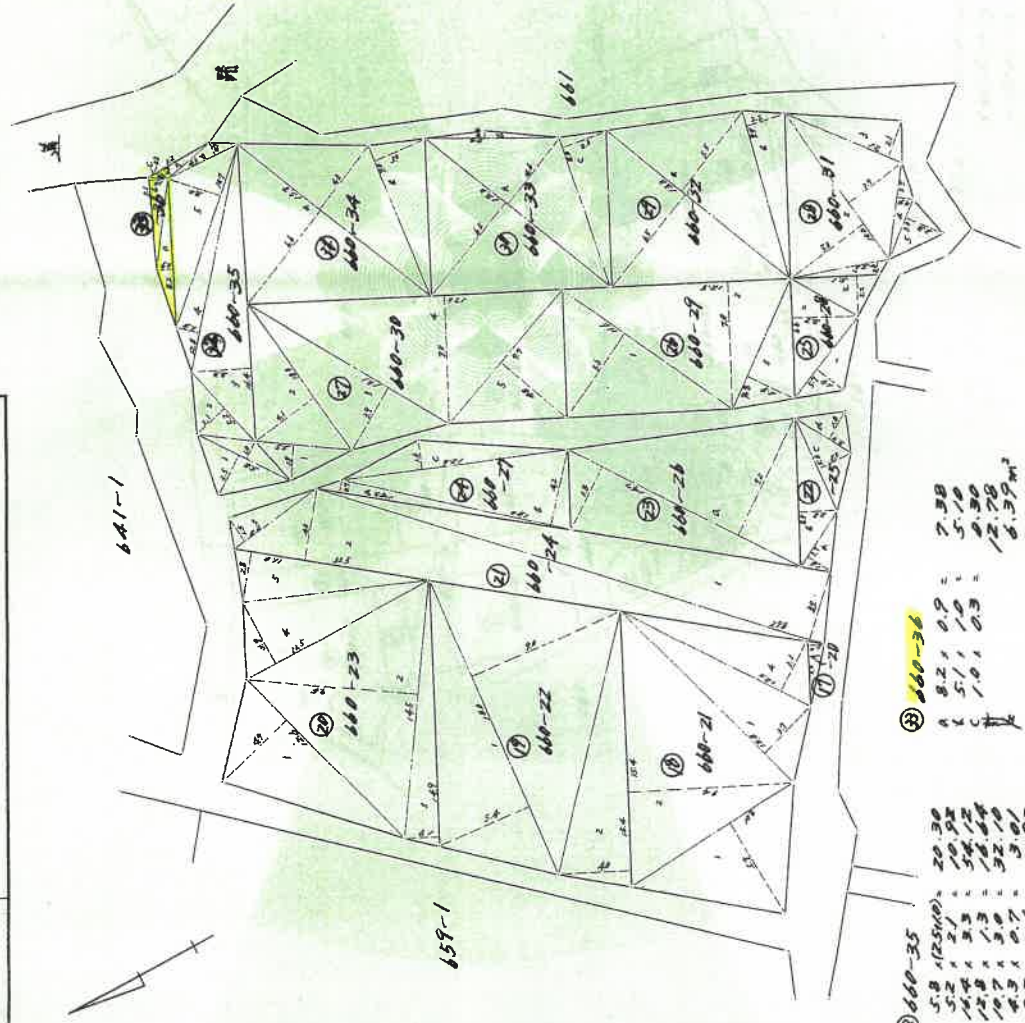
地積計算式

作製年月日
昭和43年3月25日

作製者

申請人

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)

43.3.25

縮尺
1/500

1



2



3



4



5



6



漏水による損傷箇所

7



8



9



10



令和6年(ケ)第 39号
令和7年 1月29日 現地調査
令和7年 2月 3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

米 山 和 志 印

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字治郎畑 |
| | 地 | 番 | 641番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 139.24平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字治郎畑 |
| | 地 | 番 | 641番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 109.55平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字治郎畑 |
| | 地 | 番 | 641番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 28.82平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字治郎畑 |
| | 地 | 番 | 641番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.55平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 富士市三ツ沢字治郎畑 |
| | 地 | 番 | 641番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 52.61平方メートル |



22

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 6 | 所 在 | 富士市三ツ沢字治郎畑 |
| | 地 番 | 6 6 0 番 3 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6. 3 9 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|---|
| 7 | 所 在 | 富士市三ツ沢字治郎畑 6 4 1 番地 4、6 4 1 番地 1、
6 4 1 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 6 4 1 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 7. 3 6 平方メートル
2 階 6 2. 4 4 平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金 8,290,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,480,000円
物件2（土地）	金 1,170,000円
物件3（土地）	金 310,000円
物件4（土地）	金 70,000円
物件5（土地）	金 560,000円
物件6（土地）	金 20,000円
物件7（建物）	金 4,680,000円

- 1 一括価格は、物件1～物件7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5及び物件6宅地部分の内訳価格は、物件7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7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	
6	物件目録記載のとおり	地目：宅地・公衆用道路
7	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・地積の確定については、隣地所有者等の立ち会いの上、専門家の測量を要する。 ・物件1、物件2及び物件5の土地の上に物件7建物が存する。		

※ 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6）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「吉原」駅の北方・直線距離約 4.9 k m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	富士市中心部から北東方に位置する。戸建住宅が多い高台の住宅地域である。周辺は宅地開発可能な農地も多く残されており、徐々に宅地利用が増えつつあるものと思われるが、土地利用の急速な変化は予測されない。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% 指定なし 最低敷地面積 165 m ²
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	(公簿) 343.16 m ² 概ね長方形 概ね平坦であるが、画地内に高低差がある。 南西側道路とは一部等高に接面する部分と高く接面する部分がある。東側道路とはやや高く接面。角地 -
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約 4 m の舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。 東側幅員約 5.5 m の舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件7建物の建物敷地等として利用されているが、物件6の一部は市道（道路敷地）。 目的外建物の有無・・・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、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	・所有者によると、物件6の一部（南西側市道と東側市道の交差する付近の隅切り）は道路敷地となっているとのことである。物件6の境界は判然としないため、道路敷地部分の面積等は不明。 ・東側市道より0.3m程度高い。 ・西側隣地より1.7m程度高い。 ・南西側市道とは一部等高であるが、最大で1.2m高い。 ・北側隣地より1.9m程度低い。 ・画地内に1m程度の高低差があり、階段が2箇所ある。 ・簡易物置がある。 ・カーポートがある。 ・物件6の道路敷地部分に電柱がある。 ・自動車が2台ある。 ・現時点では、東側市道から進入はできない状況である。

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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1年6月新築 経過年数：約36年 経済的残存耐用年数を満了している。
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレート葺 外壁：サイディングボード等 内壁：ビニールクロス、タイル等 天井：ビニールクロス、合板等 床：フローリング、カーペット、畳、クッションフロア等 設備：電気、給排水、衛生 その他：－
床面積（現況）	ほぼ公簿通りと見られる。
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 状況	所有者及びその家族が居宅として利用している。 ※ 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	・雨漏れで、外壁と内壁の間にある木材が損傷している箇所がある。 ・内壁のビニールクロスが剥がれている箇所がある。 ・所有者によると、東側の2階に、バルコニーが2箇所設置されていたが、災害により破損し、現在は外壁に枠の一部が残っているとのことである。 ・所有者によると、室内でかつての所有者の家族が不自然死したと聞いているとのことである。 ※ 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

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6（土地）

物件1～物件6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	48,700	0.90	139.24	0.90	5,490,000
2	48,700	0.90	109.55	0.90	4,320,000
3	48,700	0.90	28.82	0.90	1,140,000
4	48,700	0.90	6.55	0.90	260,000
5	48,700	0.90	52.61	0.90	2,080,000
6	48,700	0.30	6.39	0.90	80,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 富士－8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $48,100 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 95 \div 48,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：街路条件＋、環境条件△

イ 個 別 格 差：（物件1～物件5）規模△、画地内高低差△、方位＋、角地＋
（物件6）規模△、画地内高低差△、方位＋、角地＋、道路敷地含む△

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：（物件1～物件6）建物の状態、種類等を考慮した。

② 物件7（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額を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝ エ
7	165,000	149.80	0.08	1,980,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：建築時期、維持管理の状態、市場性等を考慮し、現価率を8%と査定した。

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	5,490,000	0.5	法定地上権	2,750,000
2	4,320,000	0.5	法定地上権	2,160,000
3	1,140,000	0.5	法定地上権	570,000
4	260,000	0.5	法定地上権	130,000
5	2,080,000	0.5	法定地上権	1,040,000
6	80,000	0.5	法定地上権	40,000

イ 土地利用権等割合：物件1～物件5、物件6宅地部分の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。

※物件6は一部道路となっていることを個別格差で考慮しているため、建付地価格は宅地部分の価格である。

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	5,490,000	－ 2,750,000		0.90	0.6	1,480,000
2	4,320,000	－ 2,160,000		0.90	0.6	1,170,000
3	1,140,000	－ 570,000		0.90	0.6	310,000
4	260,000	－ 130,000		0.90	0.6	70,000
5	2,080,000	－ 1,040,000		0.90	0.6	560,000
6	80,000	－ 40,000		0.90	0.6	20,000
7	1,980,000	＋ 6,690,000	－	0.90	0.6	4,680,000
一 括 価 格 (合 計)						8,290,000

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等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、物件7建物内で不自然死があった可能性があるため、市場性が劣ると判断されるので全体として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 基準地 富士－8

所 在：富士市神戸字寺下659番10

価 格：48,100円／ m^2

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：198 m^2

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南7m市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域

(建ぺい率50%、容積率80%)

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅が混在する新興住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 地積測量図写（物件6）

4 建物配置図

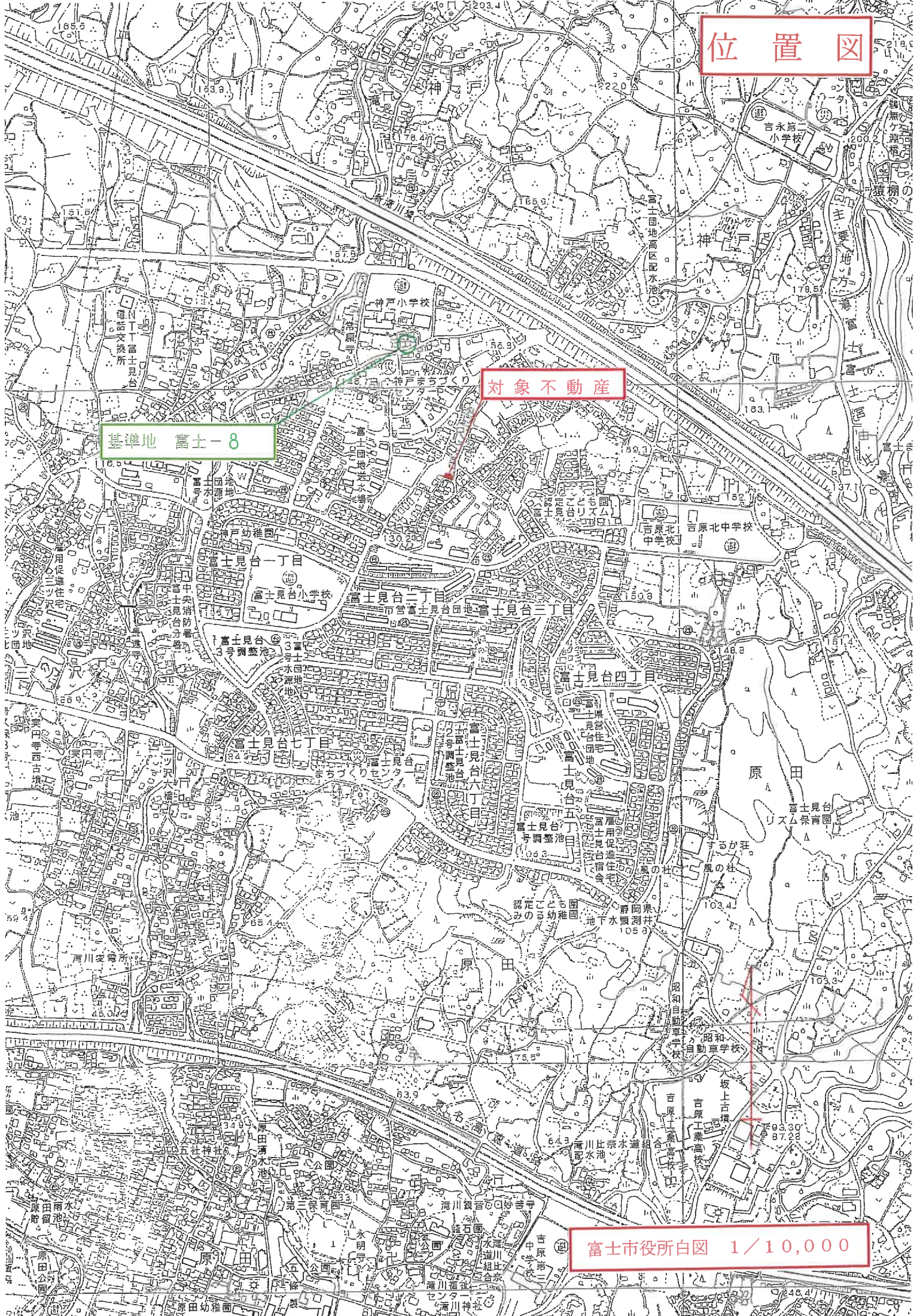
5 間取図

以 上

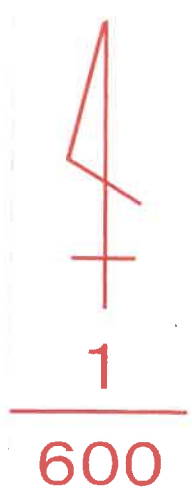
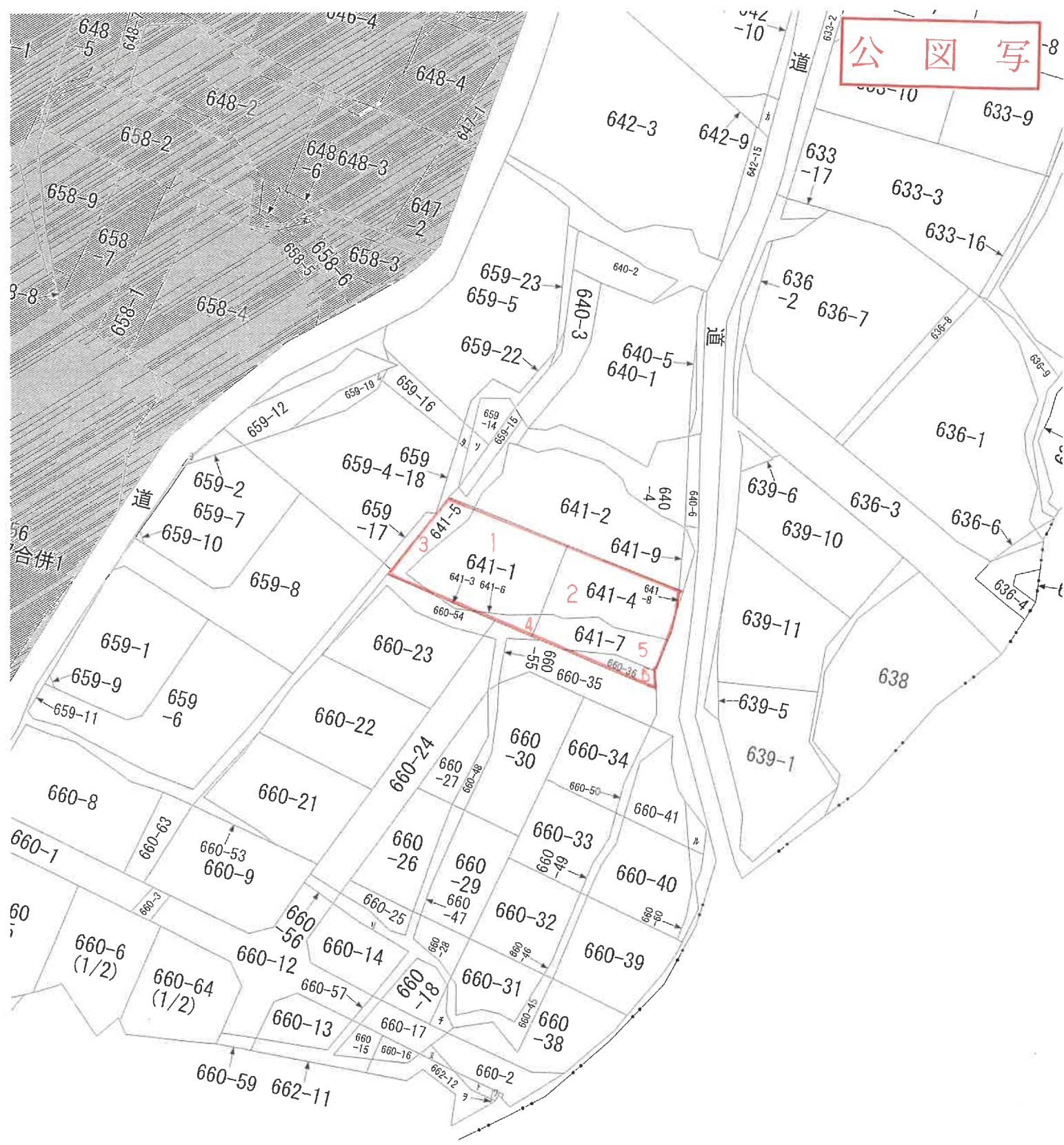
位置図

対象不動産

基準地 富士-8



公 図 写



250603

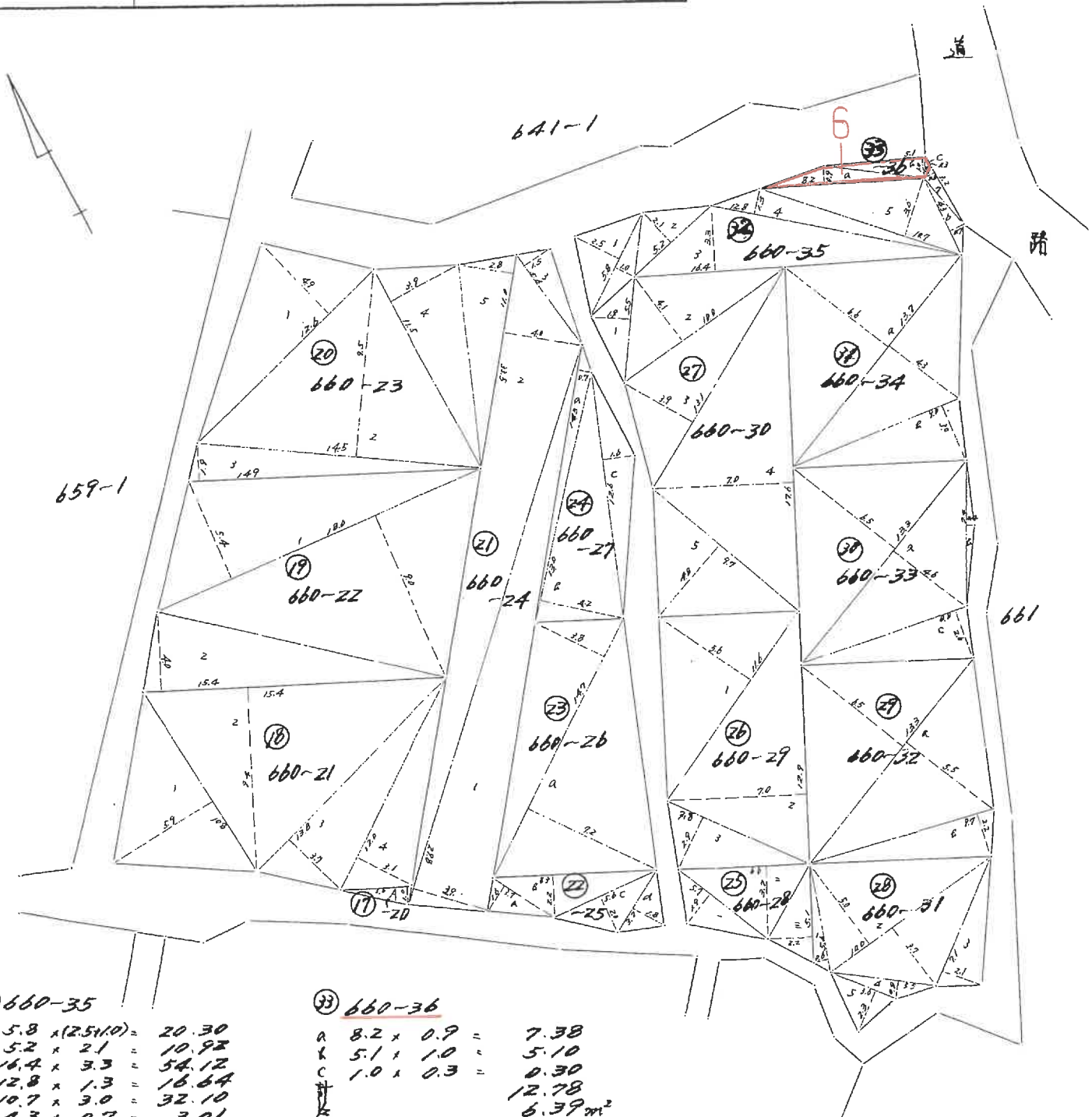
地 積 測 量

地 番

660-20, 660-21, 660-22, 660-23, 660-24
660-25, 660-26, 660-27, 660-28, 660-29
660-30, 660-31, 660-32, 660-33, 660-34
660-35, 660-36

土地の所在

富士市ミツ沢字泊郎畑



③② 660-35

1	5.8	$\times (2.54/10) =$	20.30
2	5.2	$\times 2.1 =$	10.92
3	16.4	$\times 3.3 =$	54.12
4	12.8	$\times 1.3 =$	16.64
5	10.7	$\times 3.0 =$	32.10
6	4.3	$\times 0.7 =$	3.01
7	3.2	$\times 0.6 =$	1.92
合計			139.01
			69.505 m^2

③③ 660-36

a	8.2	$\times 0.9 =$	7.38
b	5.1	$\times 1.0 =$	5.10
c	1.0	$\times 0.3 =$	0.30
合計			12.78
			6.39 m^2

縮 尺

1/300

(静岡県土地家屋調査士会指定用)

建物配置図

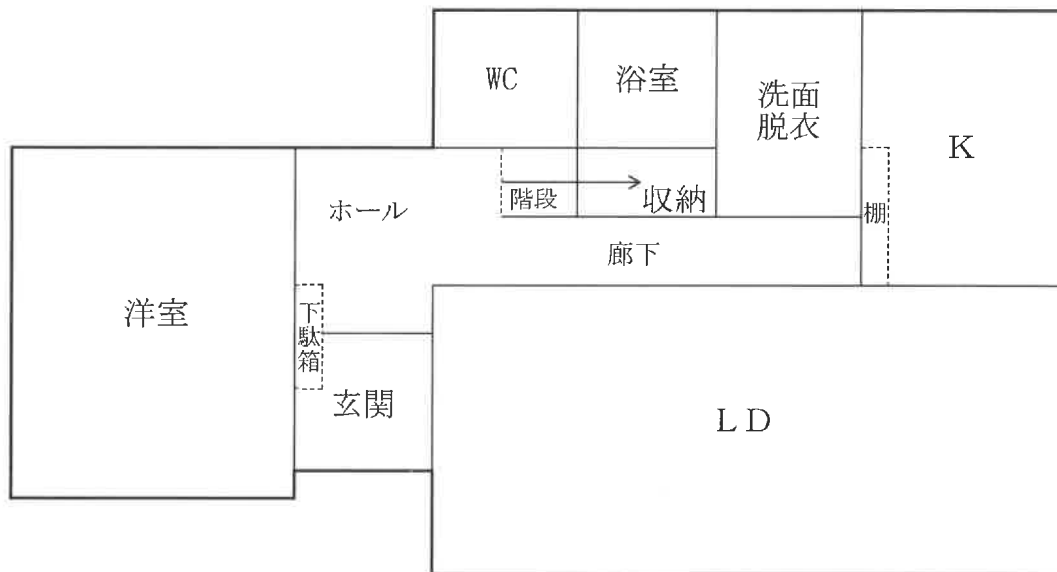
建物図面 ~~各階平面図~~

家屋番号	641~4
建物の所在	富士市三ツ沢字治郎畑641番地4・641番地1・641番地7

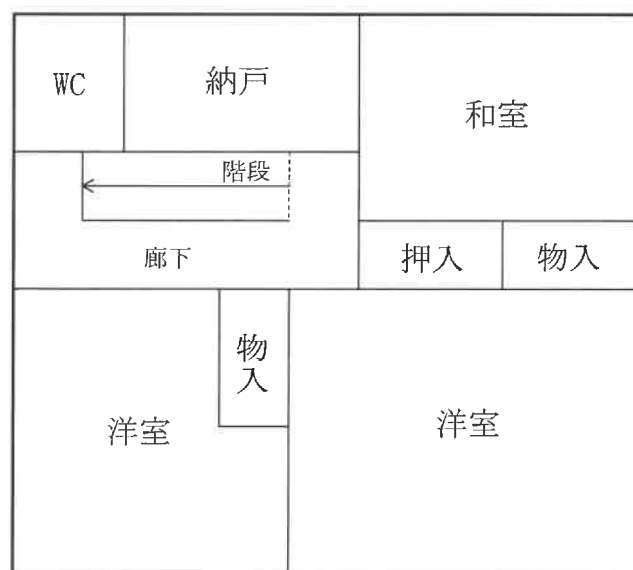
(単位)

申請人		縮尺	1 / 500
-----	--	----	---------

物件 7



1 階



2 階