

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 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 7 年 9 月 24 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 8 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 29 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 10 月 9 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 10 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 7 年 8 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 目 録

1 所 在 富士市木島字谷津原 9 1 0 番地 3

家屋 番号 9 1 0 番 3 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 4 . 7 0 平方メートル
2 階 3 4 . 7 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 5年 8月15日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 太 田 智 美

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】

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1】

本件建物のために、その敷地（地番910番3の一部、所有者B）につき使用
借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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	富士市木島字谷津原910番地3
	家屋 番号	910番3の2
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺2階建
	床 面 積	1階 34.70平方メートル 2階 34.70平方メートル



令和5年(ヌ)第 13号
令和5年 5月30日受理
令和5年 7月 6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 所 在 富士市木島字谷津原910番地3
- 家屋 番号 910番3の2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 34.70平方メートル
2階 34.70平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	富士市木島910番地の3
建 物	物件1
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） ☐ 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住居として使用，占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	本建物には屋根裏収納が存在する（間取図参照）
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
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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
(2枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件1関係)			
所 在	富士市木島字谷津原		
地 番	9 1 0 番 3		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	2 9 2 . 3 6 平方メートル (☒ 全部 (但し, 目的外土地上に存在する家屋番号9 1 0 番 3 の建物 (土地建物位置関係図に「目的外建物」と表示) の敷地部分を除く))		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人 (☒ A (建物所有者) ☒ B (目的外土地所有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成 1 6 年 1 0 月 1 4 日 (物件 1 の建物の登記記録の新築年月日)		
最 初 の 契 約 日	平成 1 6 年 1 0 月 1 4 日		
契 約 等 期 間	平成 1 6 年 1 0 月 1 4 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
更 新 の 種 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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☒ 「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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ B (目的外土地所有者)	1 私は、物件1の本件建物を所有しているAの父です。 2 本件建物は、Aが一人で住居として使用しています。 3 私が所有する目的外土地に本件建物がありますが、親子ですので、本件建物建築時から地代は受け取っていません。期間を定めずに無償で使用させています。 4 目的外土地には、本件建物の他に、私が所有して住居として使用している建物があります。 (令和5年6月6日に聴取)
■ A (建物所有者)	1 私は、本件建物を所有しています。 2 本件建物は、私が一人で住居として使用しています。誰にも貸していません。 3 本件建物の敷地である目的外土地は、私の父であるBの所有ですが、親子ですので建物建築時から地代を支払ったことはありません。期間を定めずに無償で使用しています。 4 目的外土地には、父が所有し、住居として使用している建物があります。本件建物は北側に玄関があり、父が居住している建物は南側に玄関があるため、普段、私も父も東側道路から、目的外土地のスロープ部分を經由して出入りしています。 5 本件建物内では犬を2匹飼っています。 6 本件建物を増改築したことはありません。 7 本件建物の給湯器は故障しています。給湯器の燃料は灯油で、灯油タンクが父の所有するコンクリートブロック造の車庫上に設置されています。 8 本件建物は、トイレドア等、建具の建て付けに不具合がある箇所があります。 9 本件建物には屋根裏収納があります。 10 上水道は、目的外土地の北側からパイプを通して給水しています。 11 目的外土地について境界の争いはありません。 (令和5年6月12日(電話)、同月27日に聴取)

(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 本件建物及び目的外土地の状況は、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。目的外土地には、本件建物以外に下記の建物が存在する。下記建物は、本件所有者の父が住居として使用しており、同人及び本件所有者は、東側道路から目的外土地のスロープ（土地建物位置関係図参照）を経由して下記建物及び本件建物に出入りしている。

記

所在 富士市木島字谷津原 9 1 0 番地 3

家屋番号 9 1 0 番 3

種類 居宅

構造 木造瓦葺 2 階建

床面積 1 階 1 1 8 . 4 1 m² 2 階 1 9 . 0 4 m²

(土地建物位置関係図に「目的外建物 主たる a」と表示)

附属建物 符号 1

種類 物置

構造 木造瓦葺平家建

床面積 6 . 6 2 m²

(土地建物位置関係図に「目的外建物 附属 b」と表示)

附属建物 符号 2

種類 車庫

構造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床面積 1 3 . 4 3 m²

(土地建物位置関係図に「目的外建物 附属 c」と表示)

附属建物 符号 3

種類 車庫

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 2 5 . 4 1 m²

(土地建物位置関係図に「目的外建物 附属 d」と表示)

- 2 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び現場の状況等から、前記 2, 3 枚目記載のとおり認定した。
- 3 本件建物は、トイレドア等建具の建て付けに不具合がある箇所が存在した。また、本件所有者は、本件建物の給湯器が故障している旨述べている。
- 4 本件建物内では犬 2 匹を飼育しており、ペット臭がした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

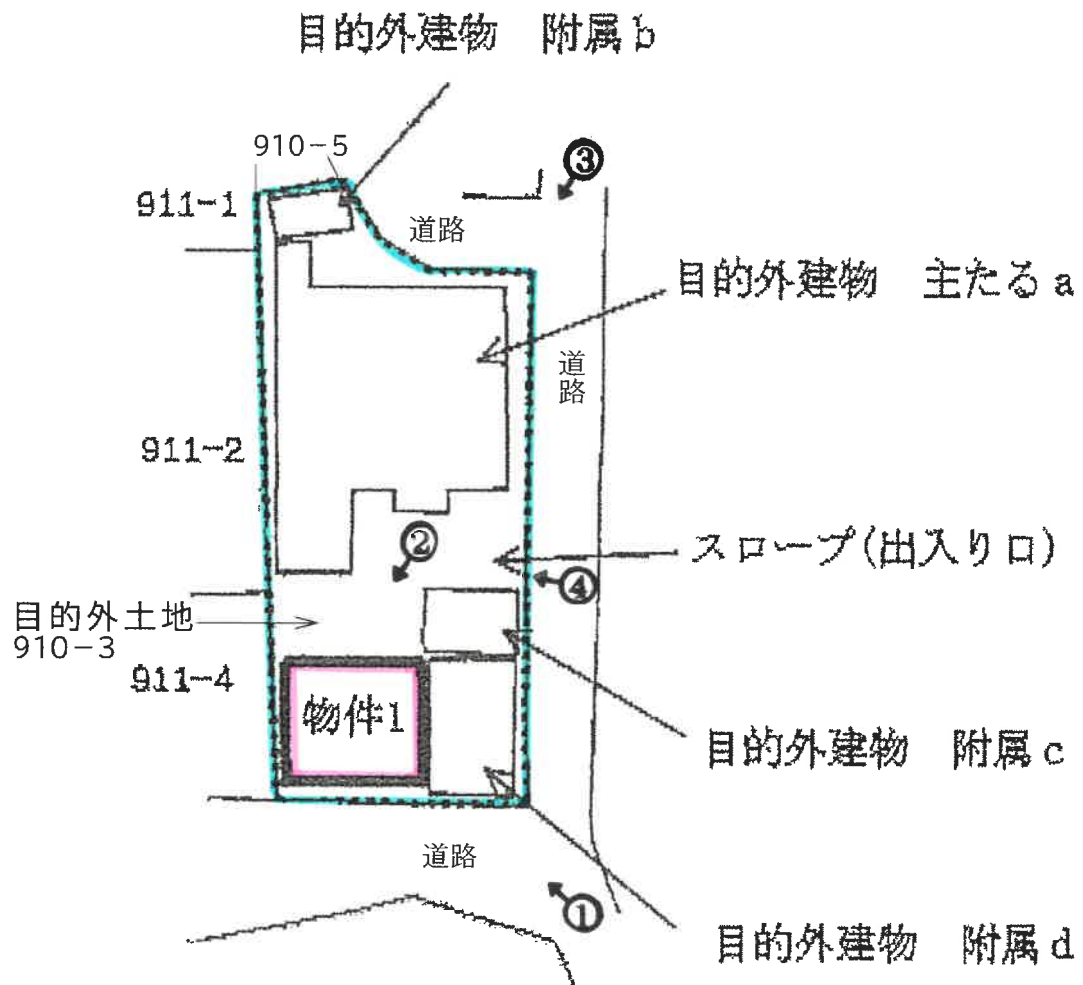
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年 5月30日 (火) : - :	執行官室	富士市役所資産税課に間取図請求 (郵送)
5年 6月 6日 (火) 8:30-8:45	物件所在地	物件確認, 所有者宅全戸不在, 通知書投函, 占有状況調査, 外観写真撮影, 目的外土地所有者と面接
5年 6月 6日 (火) 14:40-14:50	静岡地方法務局富士支局	土地 (目的外土地の近隣地) の登記事項要約書, 公図, 目的外土地の地積測量図, 建物 (家屋番号910番3) の全部事項証明書, 建物図面 (家屋番号910番3) 申請 (地積測量図なし)
5年 6月12日 (月) 8:32-8:38	執行官室	所有者から事情聴取 (電話)
5年 6月27日 (火) 13:25-14:05	物件所在地	所有者と面接, 入室調査 (全室), 間取調査, 占有状況調査, 目的外土地調査, 写真撮影, 評価人同行
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可能性があったので, 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

(6枚目)

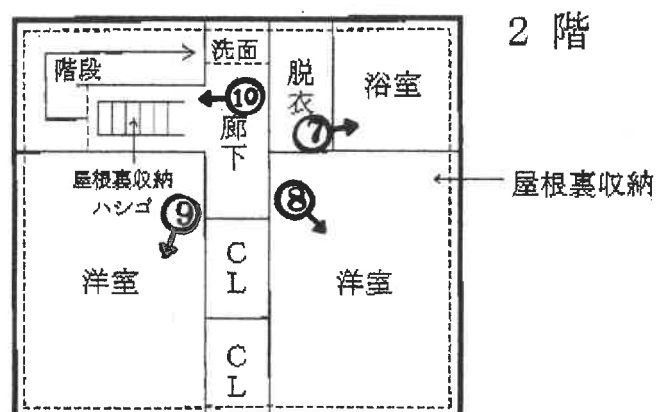
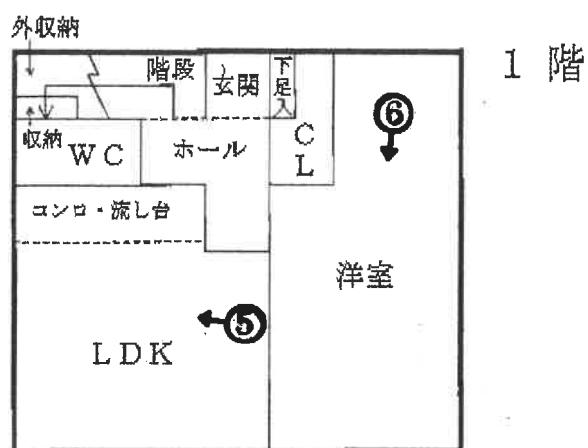
土地建物位置関係図



↑
○ 写真撮影方向

間 取 図

物件 1



♂写真撮影方向

写真 1



写真 2



写真 3

目的外建物 主たる a



写真 4

目的外建物 附属 c 目的外土地（スロープ部分）



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



写真 9

建物内の状況



写真 1 0

建物内の状況（屋根裏収納ハシゴ）



令和5年 (又) 第13号
令和7年 6月24日 現地調査
令和7年 7月 8日 評 価

静岡地方裁判所富士支部 御中

評 価 書
(再)

評価人 不動産鑑定士

興 津 康 博

物 件 目 録

- | | |
|-------|--|
| 1 所 在 | 富士市木島字谷津原 9 1 0 番地 3 |
| 家屋 番号 | 9 1 0 番 3 の 2 |
| 種 類 | 居宅 |
| 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| 床 面 積 | 1 階 3 4 . 7 0 平方メートル
2 階 3 4 . 7 0 平方メートル |



第1 評 価 額

評 価 額	
物件1	金400,000円

- 1 評価額は、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。
- 6 本件は再評価であるため、過去の入札の経緯等を考慮した価格である。

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		
・後記建物敷地上（目的外土地地番「9 1 0－3」）に物件1の建物が存する。		

*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 目的物件の概況等

1 建物の概況及び利用状況（物件1）

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）：平成16年10月新築 経 過 年 数：約21年 経済的残存耐用年数：約4年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス、ボード等 天 井：クロス、ボード等 床：フローリング、クッションフロア等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：屋根裏収納
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…一般住宅 間 取 り…後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が、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	・再評価にあたって、本物件の外観及び立地状況の再調査を行ったが、前回調査時点と比べて特段の特記すべき事項はなかった。 ・以下の建物所有者の陳述及び建物内部の状況は、前回調査時点のものである。 ・物件1建物は建物の北側に玄関があるため、目的外土地地番「910-3」が接面する東側道路からスロープを經由して本件建物に出入りしているとのこと。 ・建物所有者の談によると、上水道は目的外土地地番「910-3」の北側からパイプを配置して給水しているとのこと。 ・給湯器は故障しているとのこと。 ・給湯器の燃料は灯油で、灯油を貯蔵する灯油タンクは父が所有するコンクリートブロック造の車庫の上に配置されているとのこと。 ・建物のトイレドア等の建具の建付けに不具合がある箇所がある。 ・建物内壁クロスに黄ばみが見られた。 ・建物所有者の談によると、犬を2匹室内で飼育しているとのこと。 ・ペット臭があった。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

2 建物敷地(土地利用権等)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「富士川」駅の北方・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西方の木島地域内で、一級河川「富士川」右岸に位置する山裾の傾斜地に農家住宅を主として一般住宅も見られる住宅地域。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 指 定 建 蔽 率 指 定 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 150% — 高度地区(第1種) 最高限度 20 m 土砂災害警戒区域、地滑り区域(番号 22-0020)
画 地 の 状 況	地積(登記) 形 状 間口・奥行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	292.36 m ² ほぼ整形 添付現況概略図参照 画地は平坦地、地域的には東方に下方傾斜 南側道路から 0～約 0.5 m 低く、東側道路から 0～約 1.3 m 高く接面する角地。 東側に土留擁壁が存在しているため、東側道路から目的外土地地番「910-3」へは、スロープを経由して出入りしている。
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員 約 3.3 m 舗装市道(建築基準法上の道路) 南側幅員 約 4.2～4.8 m 舗装市道(建築基準法上の道路) 北側幅員 約 2.8 m 官地	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：なし 下 水 道：なし (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。	

土地利用権等の内容 (借地契約内容)	所在地 面積（登記） 貸借地主 地代等 備考	富士市木島字谷津原 9 1 0 番 3 2 9 2 . 3 6 m² ※但し、目的外土地には土地所有者 B が所有し、使用している居宅及び附属建物があるため、家屋番号 9 1 0 番 3 の建物（現況概略図に「目的外建物 a ～ d」と表示）の敷地部分は除く。 B（目的外土地所有者） A（建物所有者） ・建物所有者 A の談によると、土地所有者 B との間に土地賃貸借契約や期間の定め及び地代授受はないとのこと。 ・物件 1 建物の土地利用権は、本件建物が建っている範囲一帯で占有権原は使用借権と思料される。 ・東側道路から本件建物に至るまでの目的外土地内の土地利用に関する取り決めはないとのこと。 ※詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特記事項	・富士市役所建築土地対策課によると、東側道路は建築基準法第 4 2 条 2 項道路とのこと。 ・本件建物は、土砂災害警戒区域、地滑り区域（番号 22－0020）の地域内に存する。	

第5 評価額算出の過程

土地利用権等付建物の取引事例が収集されず、また、本件は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。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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) ア×イ×ウ=エ
1	160,000	69.4	0.14	1,550,000

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 21 年、経済的残存耐用年数 4 年、観察減価 10%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 4 \text{ 年} \div (21 \text{ 年} + 4 \text{ 年}) \times (1 - 0.10) \div 0.14$$

※再調達原価は近年の建築費等の上昇を踏まえて前回評価の単価を見直した。

② 建物敷地

目的外土地等の更地価格を算定し、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
目的外 土地	21,600	0.90	292.36	0.90	5,120,000

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

基準地 富士-30

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 31,500 \text{ 円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/104 \times 100/140 \div 21,600 \text{ 円/㎡}$$

◇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：基準地は、街路、交通接近、環境条件等に相当優る。

イ 個 別 格 差：方位＋、三方路の効用増はなく角地として評価＋、形状▲、高低差▲、地勢▲

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地の適応状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、建物について土地利用権等価格を加算し、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
目的外 土地	5,120,000	※0.10×0.175	使用借権	90,000

イ 土地利用権等割合：物件1建物の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

※目的外土地地番「910-3」の上に存する目的外建物（a～d）及び物件1建物について、建築面積の比率によって土地利用権等割合を按分した。

$$\frac{34.7}{\begin{array}{l} \text{（目的外建物 a～d）} \\ \text{（118.41+6.62+13.43+25.41）} \end{array} + \begin{array}{l} \text{（物件1建物）} \\ \text{34.7} \end{array}} \div 0.175$$

② 評価額

物件 番号	基礎となる 価格（円） （1①エ） ア	土地利用権等価格 の加算（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	1,550,000	+90,000	—	0.70	0.35	400,000

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十分検討したところ、物件1建物は対抗力を有する敷地利用権原をもたない建物であるほか、東側道路から本件建物に至るためには目的外土地内を通る必要があ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：市場滞留期間の長期化による流動性の減退、本物件の有効需要の再吟味及び過去の入札の経緯等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 基準地価格 富士－30

所 在：富士市南松野字原方2836番3

価 格：31,500円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：268㎡

供給処理施設：水道

接 面 道 路：南側4.5m市道

用 途 指 定 等：第二種中高層住宅専用地域（建蔽率60%、容積率150%）

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅等が連たんし、周囲には農地が広く残る住宅地域

第7 附属資料

評価書の通り

以 上

令和5年 (又) 第13号
令和5年 6月27日 現地調査
令和5年 7月 6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 富士市木島字谷津原910番地3

家屋 番号 910番3の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 34.70平方メートル
2階 34.70平方メートル



第1 評 価 額

評 価 額	
物件 1	金 9 5 0 , 0 0 0 円

- 1 評価額は、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	
特 記 事 項		
・後記建物敷地上（目的外土地地番「9 1 0－3」）に物件1の建物が存する。		

*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 目的物件の概況等

1 建物の概況及び利用状況（物件1）

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）：平成16年10月新築 経 過 年 数：約19年 経済的残存耐用年数：約 6年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス、ボード等 天 井：クロス、ボード等 床：フローリング、クッションフロア等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：屋根裏収納
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…一般住宅 間 取 り…後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が、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	・物件1建物は建物の北側に玄関があるため、目的外土地地番「910-3」が接面する東側道路からスロープを経由して本件建物に出入りしているとのこと。 ・建物所有者の談によると、上水道は目的外土地地番「910-3」の北側からパイプを配置して給水しているとのこと。 ・給湯器は故障しているとのこと。 ・給湯器の燃料は灯油で、灯油を貯蔵する灯油タンクは父が所有するコンクリートブロック造の車庫の上に配置されているとのこと。 ・建物のトイレドア等の建具の建付けに不具合がある箇所がある。 ・建物内壁クロスに黄ばみが見られた。 ・建物所有者の談によると、犬を2匹室内で飼育しているとのこと。 ・ペット臭があった。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

2 建物敷地(土地利用権等)の概況及び利用状況等

位置・交通	J R 東海道本線「富士川」駅の北方・直線距離約 2.4 km (別添位置図参照)	
付近の状況	富士市中心市街地の西方の木島地域内で、一級河川「富士川」右岸に位置する山裾の傾斜地に農家住宅を主として一般住宅も見られる住宅地域。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 指定建蔽率 指定容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 150% — 高度地区(第1種) 最高限度 20m 土砂災害警戒区域、地滑り区域(番号 22-0020)
画地の状況	地積(登記) 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	292.36㎡ ほぼ整形 添付現況概略図参照 画地は平坦地、地域的には東方に下方傾斜 南側道路から 0～約 0.5m 低く、東側道路から 0～約 1.3m 高く接面する角地。 東側に土留擁壁が存在しているため、東側道路から目的外土地地番「910-3」へは、スロープを経由して出入りしている。
接面道路の状況	東側幅員 約 3.3m 舗装市道(建築基準法上の道路) 南側幅員 約 4.2～4.8m 舗装市道(建築基準法上の道路) 北側幅員 約 2.8m 官地	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし (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。	

土地利用権等の 内容 (借地契約内容)	所在地 面積（登記）	富士市木島字谷津原 9 1 0 番 3 2 9 2 . 3 6 m ² ※但し、目的外土地上には土地所有者 B が所有し、使用している居宅及び附属建物があるため、家屋番号 9 1 0 番 3 の建物（現況概略図に「目的外建物 a ～ d」と表示）の敷地部分は除く。
	貸借主 地代主 等	B（目的外土地所有者） A（建物所有者） ・建物所有者 A の談によると、土地所有者 B との間に土地賃貸借契約や期間の定め及び地代授受はないとのこと。
	備考	・物件 1 建物の土地利用権は、本件建物が建っている範囲一帯で占有権原は使用借権と思料される。 ・東側道路から本件建物に至るまでの目的外土地内の土地利用に関する取り決めはないとのこと。
		※詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特記事項		・富士市役所建築土地対策課によると、東側道路は建築基準法第 4 2 条 2 項道路とのこと。 ・本件建物は、土砂災害警戒区域、地滑り区域（番号 22－0020）の地域内に存する。

第5 評価額算出の過程

土地利用権等付建物の取引事例が収集されず、また、本件は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。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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) ア×イ×ウ=エ
1	143,000	69.4	0.22	2,180,000

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 19 年、経済的残存耐用年数 6 年、観察減価 10%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 6 \text{ 年} \div (19 \text{ 年} + 6 \text{ 年}) \times (1 - 0.1) \div 0.22$$

② 建物敷地

目的外土地等の更地価格を算定し、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
目的外 土地	21,700	0.90	292.36	0.90	5,140,000

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

基準地 富士-30

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 31,800 \text{ 円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/104 \times 100/140 \div 21,700 \text{ 円/㎡}$$

◇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：なし

◇地 域 格 差：基準地は、街路、交通接近、環境条件等に相当優る。

イ 個 別 格 差：方位＋、三方路の効用増はなく角地として評価＋、形状▲、高低差▲、地勢▲

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地の適応状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、建物について土地利用権等価格を加算し、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
目的外 土地	5,140,000	※0.1×0.175	使用借権	90,000

イ 土地利用権等割合：物件1建物の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

※目的外土地地番「910-3」の上に存する目的外建物（a～d）及び物件1建物について、建築面積の比率によって土地利用権等割合を按分した。

$$\frac{34.7}{\begin{array}{l} \text{（目的外建物 a～d）} \\ (118.41 + 6.62 + 13.43 + 25.41) \end{array} + \begin{array}{l} \text{（物件1建物）} \\ 34.7 \end{array}} \div 0.175$$

② 評価額

物件 番号	基礎となる 価格（円） （1①エ） ア	土地利用権等価格 の加算（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	2,180,000	+90,000	—	0.70	0.60	950,000

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十分検討したところ、物件1建物は対抗力を有する敷地利用権原をもたない建物であるほか、東側道路から本件建物に至るためには目的外土地内を通る必要があ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1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 基準地価格 富士－30

所 在：富士市南松野字原方2836番3

価 格：31,800円/㎡

価 格 時 点：令和4年7月1日

地 積：268㎡

供給処理施設：水道

接 面 道 路：南側4.5m市道

用 途 指 定 等：第二種中高層住宅専用地域（建蔽率60%、容積率150%）

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅等が連たんし、周囲には農地が広く残る住宅地域

第7 附属資料

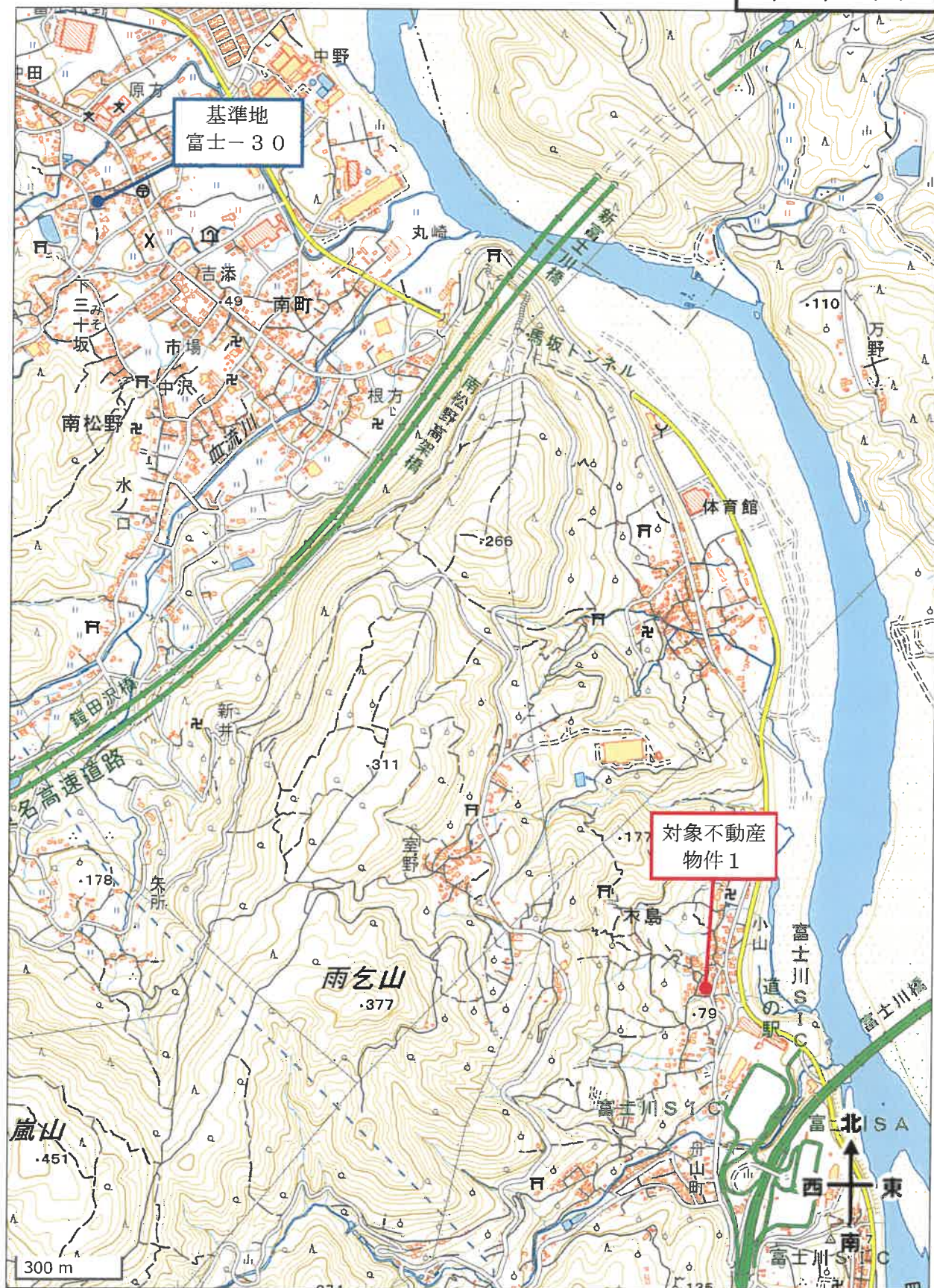
位 置 図

現況概略図

建物配置図

間 取 図

以 上

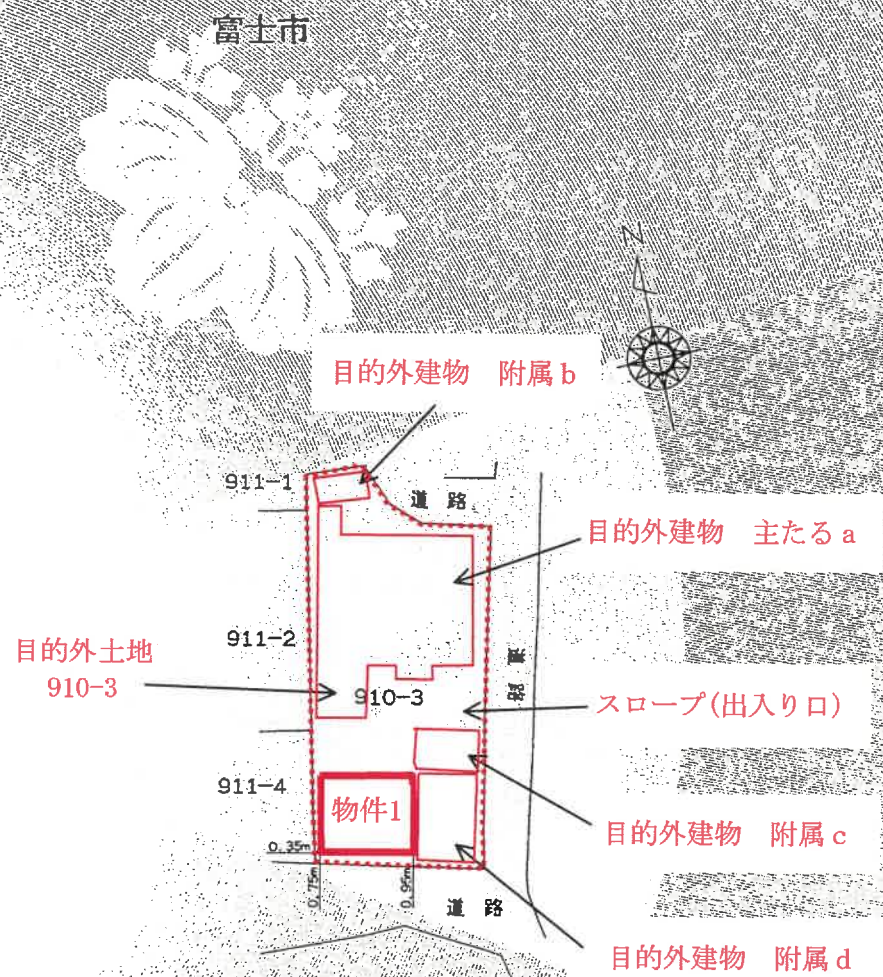


国土地理院HPより地理院地図を加工して作成した。

現況概略図

建物図面 各階平面図

家屋番号	910番3の2
建物の所在	庵原郡富士山町木島字谷津原910番地3



(単位m)

申請人



縮尺 1/500

現況概略図は、平成16年10月14日作成の建物図面を基に建物等の配置を加筆して作成した。
したがって、上記配置図は実測したものではないことにご留意下さい。

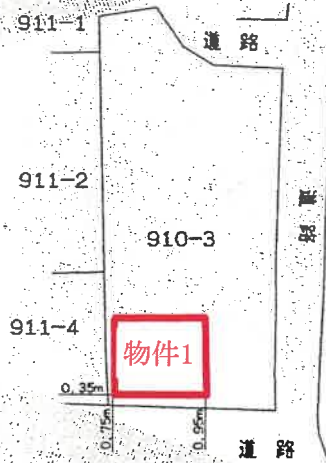
建物配置図

建物図面 各階平面図

家屋番号 910番3の2

建物の所在 庵原郡富士川町木島字谷津原910番地3

富士市



(単位m)

申請人



縮尺

1/500

建物配置図は、平成16年10月14日作成の建物図面を基に建物の配置を加筆して作成した。したがって、上記配置図は実測したものではないことにご留意下さい。

物件 1

