

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 29 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 10 月 29 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 12 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 12 月 3 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 11 月 13 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 11 月 14 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 9 月 29 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）
1～6	3,510,000 2,808,000	一括	702,000	53,640	13,063
1	500,000				
2	540,000				
3	740,000				
4	590,000				
5	30,000				
6	1,110,000				



物 件 目 録

1 所 在 富士宮市豊町
地 番 1641番14
地 目 宅地
地 積 39.66平方メートル
所有者 A

2 所 在 富士宮市豊町
地 番 1641番15
地 目 宅地
地 積 42.97平方メートル
所有者 A

3 所 在 富士宮市豊町
地 番 1641番11
地 目 原野
地 積 36平方メートル
所有者 A

4 所 在 富士宮市豊町
地 番 1641番12
地 目 原野
地 積 29平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 富士宮市豊町
地 番 1625番15
地 目 公衆用道路
地 積 26平方メートル

共有者 A 持分10分の2

6 所 在 富士宮市豊町 1641番地14、1641番地15
家屋 番号 1641番14
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 67.07平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 3月11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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

本件所有者が占有している。

【物件番号6】

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4】

隣地(地番1626番2)との境界が不明確である。

【物件番号5】

隣地(地番1626番2及び地番1615番83)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 富士宮市豊町
地 番 1 6 4 1 番 1 4
地 目 宅地
地 積 3 9 . 6 6 平方メートル
所有者 A

2 所 在 富士宮市豊町
地 番 1 6 4 1 番 1 5
地 目 宅地
地 積 4 2 . 9 7 平方メートル
所有者 A

3 所 在 富士宮市豊町
地 番 1 6 4 1 番 1 1
地 目 原野
地 積 3 6 平方メートル
所有者 A

4 所 在 富士宮市豊町
地 番 1 6 4 1 番 1 2
地 目 原野
地 積 2 9 平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 富士宮市豊町
地 番 1625番15
地 目 公衆用道路
地 積 26平方メートル

共有者 A 持分10分の2

6 所 在 富士宮市豊町 1641番地14、1641番地15
家屋 番号 1641番14
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 67.07平方メートル

所有者 A



令和6年（ケ）第32号

令和6年10月22日受理

令和6年12月18日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所富士支部

執行官 谷津幸則

（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 富士宮市豊町
地 番 1 6 4 1 番 1 4
地 目 宅地
地 積 3 9 . 6 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 富士宮市豊町
地 番 1 6 4 1 番 1 5
地 目 宅地
地 積 4 2 . 9 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 富士宮市豊町
地 番 1 6 4 1 番 1 1
地 目 原野
地 積 3 6 平方メートル

所有者 A

4 所 在 富士宮市豊町
地 番 1 6 4 1 番 1 2
地 目 原野
地 積 2 9 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 富士宮市豊町

地 番 1 6 2 5 番 1 5

地 目 公衆用道路

地 積 2 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 2

6 所 在 富士宮市豊町 1 6 4 1 番地 1 4、1 6 4 1 番地 1 5

家屋 番号 1 6 4 1 番 1 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 9 . 5 6 平方メートル
2 階 6 7 . 0 7 平方メートル

所有者 A

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	富士宮市豊町7番3号		
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	□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 ■建物配置図のとおり □		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者A □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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」に記載のとおり		
建 物	物件6		
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が異なる（□主である建物 □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A □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	「その他の事項」に記載のとおり		
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 ■建物配置図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	富士宮市豊町7番3号付近
土 地	物件3～5
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件5） ☐ 農地（物件 ） ☒ 原野（物件3、4） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
形 状	☐ 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 ☒ 建物配置図のとおり ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者が物件3、4の土地を更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が農地（田）として耕作し占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 物件5の土地は公衆用道路として利用されている。
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
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
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）
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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件2の土地は、その南側を幅員約4.5mの舗装市道二の宮久保地線（建築基準法上の道路、地番1641-7の土地は富士宮市所有の鉄道用地）に接面している。なお、物件2の土地と南側接道との間の側溝部分は舗装されており、物件2の土地と一体利用されている可能性がある。
- 2 物件2の土地の西側で接する幅員約2.9mの舗装道路は、地番1626-2の市有地、地番1615-83の土地、物件5の土地の3筆で構成されており、富士宮市の指定道路調書によると、物件5の土地は建築基準法42条2項道路（整理番号49-14、指定の年月日昭和50年2月21日）に該当する。また、富士宮市役所管理課によると、地番1626-2の市有地は、公衆用道路として管理しており、物件5の土地との境界は確認済みとのことであるが、外観上、物件5の土地と地番1626-2の市有地及び地番1615-83の土地との境界は判然としない。
- 3 物件4の土地と地番1626-2の市有地との境界も判然としない。
- 4 物件4の土地には電柱が存在する。
- 5 物件6の建物には、外階段が存在し、2階には外階段及び1階からの出入りが可能である。また、屋根裏収納が存在する。
- 6 物件6の建物内で、小型犬1匹を飼育している。
- 7 物件6の建物の不具合としては、外壁のはがれが見受けられたほか、経年相応の劣化状況と見受けられた。また、建物内では床・壁の汚れやペット臭が認められた。
- 8 本物件における主な公法上の規制等、画地の状況、供給処理施設については、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

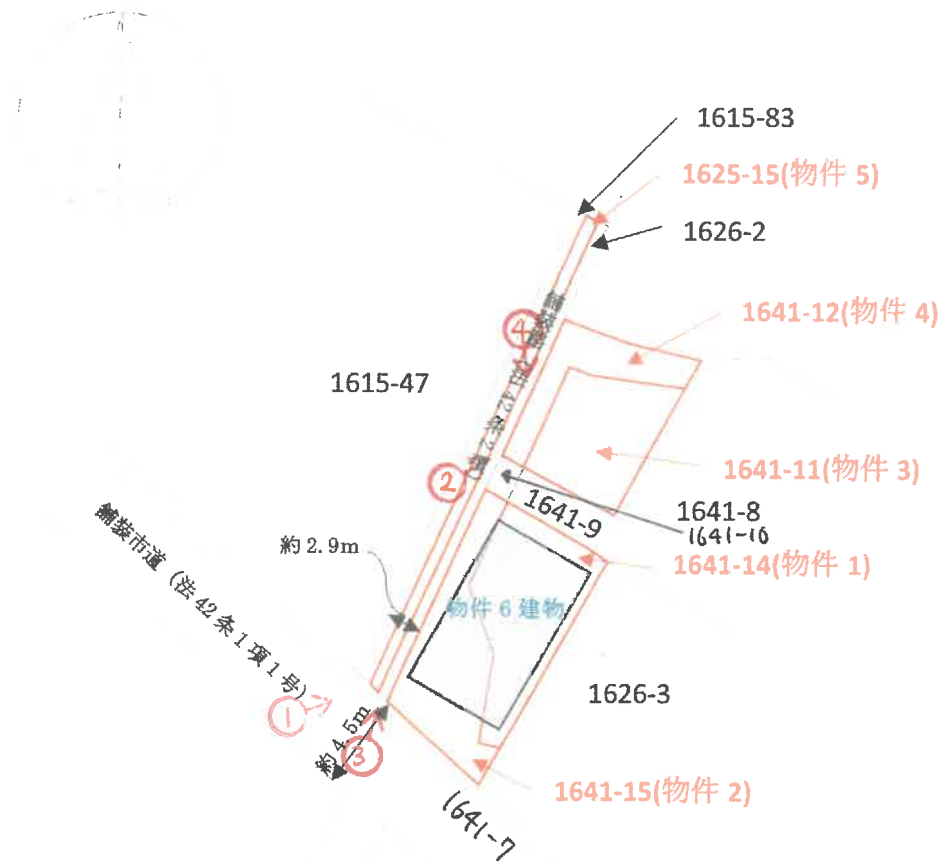
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■ B (所有者の妻)	1 物件6の建物は、夫であるAが家族とともに住居として使用しています。本物件を第三者に貸していることはありません。 2 物件3、4の土地もAが更地の状態で占有しており、第三者に貸していることはありません。 3 本件土地と隣接地の境界が問題となったことはありませんが、地番1626-2の土地との境界ははっきりしません。 4 物件2の土地の南側接道の側溝部分を一体利用しているのではないかとのことですが、市からは何も言われていません。 5 今日はAが不在なので、物件6の建物の内覧はご遠慮ください。 (令和6年11月18日 聴取)
■ A (所有者)	1 Bの陳述1～4と同旨陳述。 2 物件4の土地の北端付近に電柱があり、東京電力から敷地料を受領しています。 3 物件6の建物購入時に、和室の床をフローリングに貼りかえるリフォームをしました。増築はしていません。 4 物件6の建物には屋根裏収納が存在しますが、ずっと使っていません。 5 物件6の建物の2階和室には、体調を崩したBが寝ているので、内覧はご遠慮ください。 (令和6年12月10日 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月22日(火) ：－：	執行官室	富士宮市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
6年10月25日(金) 16：05－16：15	静岡地方法務局 富士支局	件外土地(1641-7外)登記事項要約書申請・受領 本件土地地積測量図申請・備付けなし 本件土地上の物件6以外の建物登記有無照会・該当なし
6年10月28日(月) 11：10－11：20	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観) 全戸不在
6年10月28日(月) 11：35－11：45	富士宮市役所 管理課	水路関係調査
6年10月29日(火) 11：30－11：40	執行官室	富士宮市管理課職員から水路(非該当)、地番1626-2の土地について電話聴取
6年11月18日(月) 9：55－11：05	物件所在地	所有者の妻と面談 占有・外構等調査 写真撮影(外観) 評価人同行
6年12月10日(火) 14：30－15：00	物件所在地	所有者と面談 占有・間取り等調査 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 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。 ☐		

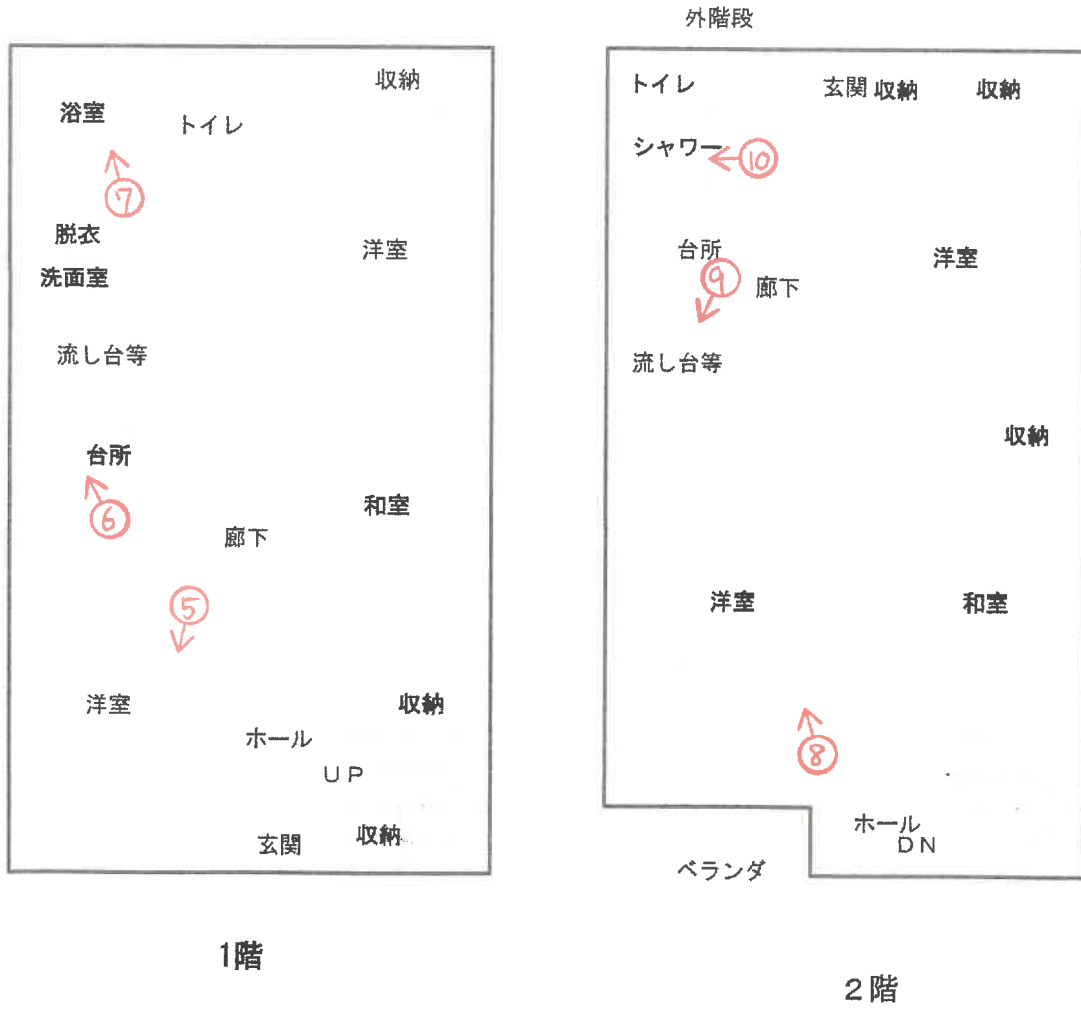
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

建 物 配 置 図



(8枚目)

間 取 図



○印 字裏撮影方向を示す

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



求 意 見 書

西園 文人 殿

令和 7 年 7 月 15 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 7 月 22 日
評価人

西園 文人



物 件 目 録

1 所 在 富士宮市豊町
地 番 1641番14
地 目 宅地
地 積 39.66平方メートル

所有者 A

2 所 在 富士宮市豊町
地 番 1641番15
地 目 宅地
地 積 42.97平方メートル

所有者 A

3 所 在 富士宮市豊町
地 番 1641番11
地 目 原野
地 積 36平方メートル

所有者 A

4 所 在 富士宮市豊町
地 番 1641番12
地 目 原野
地 積 29平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 富士宮市豊町
地 番 1625番15
地 目 公衆用道路
地 積 26平方メートル

共有者 A 持分10分の2

6 所 在 富士宮市豊町 1641番地14、1641番地15
家屋 番号 1641番14
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 67.07平方メートル

所有者 A

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	710,000	500,000	0
2	770,000	540,000	0
3	1,050,000	740,000	0
4	840,000	590,000	0
5	40,000	30,000	0
6	1,590,000	1,110,000	0
1～6	5,000,000	3,510,000	一括
(備 考)			

令和6年(ケ)第 32号
令和6年12月10日現地調査
令和6年12月19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 富士宮市豊町
地 番 1 6 4 1 番 1 4
地 目 宅地
地 積 3 9 . 6 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 富士宮市豊町
地 番 1 6 4 1 番 1 5
地 目 宅地
地 積 4 2 . 9 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 富士宮市豊町
地 番 1 6 4 1 番 1 1
地 目 原野
地 積 3 6 平方メートル

所有者 A

4 所 在 富士宮市豊町
地 番 1 6 4 1 番 1 2
地 目 原野
地 積 2 9 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 富士宮市豊町
地 番 1625番15
地 目 公衆用道路
地 積 26平方メートル

共有者 A 持分10分の2

6 所 在 富士宮市豊町 1641番地14、1641番地15
家屋 番号 1641番14
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 67.07平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一括価格	
金5,000,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金710,000円
物件2（土地）	金770,000円
物件3（土地）	金1,050,000円
物件4（土地）	金840,000円
物件5（土地）	金40,000円
物件6（建物）	金1,590,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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6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6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	物件目録のとおり	
2	物件目録のとおり	
3	物件目録のとおり	
4	物件目録のとおり	
5	物件目録のとおり	
6	物件目録のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件 1、物件 2 土地の上に物件 6 建物が存する。		

※現況欄に記載なき事項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

(1) 物件1, 2

位 置 ・ 交 通	J R 身延線「富士宮」駅の北方、直線距離にて約1.0km付近に、別添「位置図」のとおり所在する。	
付 近 の 状 況	低層の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。富士山本宮浅間大社の北側の富士宮市中心市街地近郊に位置する住宅地域で、利便性良好な環境が維持されている。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第2種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	指定なし
	そ の 他 規 制	なし
画 地 の 状 況	地 積	82.63平方メートル
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約8m、奥行約11m
	地 勢	ほぼ平坦
	接 道 状 況	物件2土地の南側で幅員約4.5mの舗装市道に、及び西側で幅員約2.9mの舗装道路にほぼ等高に接面している。
	そ の 他	なし
接 面 道 路 の 状 況	南側：舗装市道二ノ宮久保地線(法42条1項1号道路) 西側：舗装道路(法42条2項道路)	
土 地 利 用 の 状 況	・ 物件1, 2土地は物件6建物の敷地の用に供されている。 ・ 物件2土地と南側接道との間の側溝部分は舗装されており、物件2土地と一体利用されている可能性がある。	
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、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。	

(2) 物件3、4

位 置 ・ 交 通	J R身延線「富士宮」駅の北方、直線距離にて約1.0km付近に、別添「位置図」のとおり所在する。	
付 近 の 状 況	低層の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。富士山本宮浅間大社の北側の富士宮市中心市街地近郊に位置する住宅地域で、利便性良好な環境が維持されている。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第2種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	指定なし
	そ の 他 規 制	なし
画 地 の 状 況	地 積	65平方メートル
	形 状	ほぼ台形
	間 口 ・ 奥 行	間口約7m、奥行約9m
	地 勢	敷地内はほぼ平坦
	接 道 状 況	物件4土地の西側で幅員約2.9mの舗装道路に約0.5mほど高く接面している。
	そ の 他	なし
接 面 道 路 の 状 況	西側：舗装道路(法42条2項道路)	
土 地 利 用 の 状 況	・ 現況は更地となっている。 ・ 敷地内に電柱（東京電力）が存している。 ・ 物件4土地と西側舗装道路との境界は判然としていない。	
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、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。	

(3) 物件5

位 置 ・ 交 通	J R身延線「富士宮」駅の北方、直線距離にて約1.0km付近に、別添「位置図」のとおり所在する。	
付 近 の 状 況	低層の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。富士山本宮浅間大社の北側の富士宮市中心市街地近郊に位置する住宅地域で、利便性良好な環境が維持されている。	
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	市街化区域
	用途地域	第2種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	指定なし
	その他規制	なし
画 地 の 状 況	地 積	26平方メートル
	形 状	路地状地
	地 勢	ほぼ平坦
	接 道 状 況	南側で下記市道に接道している。
	そ の 他	なし
接 面 道 路 の 状 況	南側：舗装市道二ノ宮久保地線(法42条1項1号道路)	
土 地 利 用 の 状 況	本件土地は、地番1626-2の市有地、1615-83の土地と一体で現況幅員約2.9mの舗装道路(法42条2項道路)を構成している。 尚、本件土地と地番1626-2、及び1615-83との境界は判然としない。	
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、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。	

(4) 特記事項

特 記 事 項	・ 西側の位置指定道路は、現況幅員が4 m未満であるため、物件1～4土地について建物の再建築等を計画する場合には、所要のセットバックが指示される可能性がある。詳細は富士宮市建築住宅課まで照会されたい。 ・ 富士宮市が公開する「富士宮市遺跡地図」によると、物件1～5土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ・ 外観調査の限りにおいては、物件1～5土地について、土壌汚染の端緒は発見されなかった。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	主たる建物
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2年4月10日 経 過 年 数 ： 約35年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： サイディング貼 内 壁 ： ビニールクロス等 天 井 ： ビニールクロス等 床 ： 畳、フローリング等 設 備 ： 電気、給排水、衛生 そ の 他 ： なし
床 面 積	公簿上の記載にほぼ同一である。
現 況 用 途 等	居宅
品 等	普通
保守管理の状態	劣
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者Aが本建物を家族とともに住居として使用している。
特 記 事 項	・ 物件6建物内で、小型犬1匹を飼育しており、室内にはペット臭が認められた。 ・ 建築年月から判断すると、アスベスト等の有害物質含有資材が使用されている可能性は否定できないが、本件では当該建物を継続使用することを前提とするものであり、外観調査の結果もふまえ、アスベスト等の含有資材使用の有無およびその状態が価格形成に与える影響は低いと推定した。なお、これは当該建物がアスベスト等有害物質含有資材を使用していないと判定したものではなく、その存否及び状態については、別途専門家の調査を必要とする。

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1～5（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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	56,800	1.02	39.66	0.95	2,180,000
2	56,800	1.02	42.97	0.95	2,370,000
3	56,800	0.95	36	-	1,940,000
4	56,800	0.95	29	-	1,560,000
5	56,800	0.05	26	-	70,000

ア 標準画地価格

地価公示標準地 富士宮-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $57,500\text{円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/101 \div 56,800\text{円/㎡}$

◇ 時点修正： 公示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： なし

◇ 地域格差： 街路条件+

イ 個別格差： 物件1, 2 : 角地+

物件3, 4 : 街路-

物件5 : 道路使用-

ウ 地 積 : 公簿記載数量を採用

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態を考慮

(2) 物件6 (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)
6	165,000	136.63	0.05	1,130,000

ウ 現価率： 築後の経過年数、維持管理の状態、構造・用途等を総合的に勘案して査定した。

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、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 1 (1) オ ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ (ア×イ)
1	2,180,000	0.4	法定地上権	870,000
2	2,370,000	0.4	法定地上権	950,000

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6建物について40%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) ア	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円) (2(1)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	-870,000	-	0.9	0.6	710,000
2	2,370,000	-950,000	-	0.9	0.6	770,000
3	1,940,000	-	-	0.9	0.6	1,050,000
4	1,560,000	-	-	0.9	0.6	840,000
5	70,000	-	-	0.9	0.6	40,000
6	1,130,000	+1,820,000	/	0.9	0.6	1,590,000
一括価格 (合計)						5,000,000

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を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分に考慮したが、目的物件が一体地として利用できず、土地利用度が劣ることから、より市場性に劣ると判断されたため、所要の調整を行った。

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示標準地 富士宮-6

所 在 : 富士宮市光町10-13

価 格 : 57,500円/㎡

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 219㎡

供給処理施設 : 上下水道、ガス

接 面 街 路 : 北西7.0m市道

用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域

指定建ぺい率60% 指定容積率200%

地 域 の 概 要 : 通規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

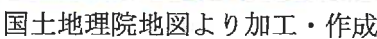
1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

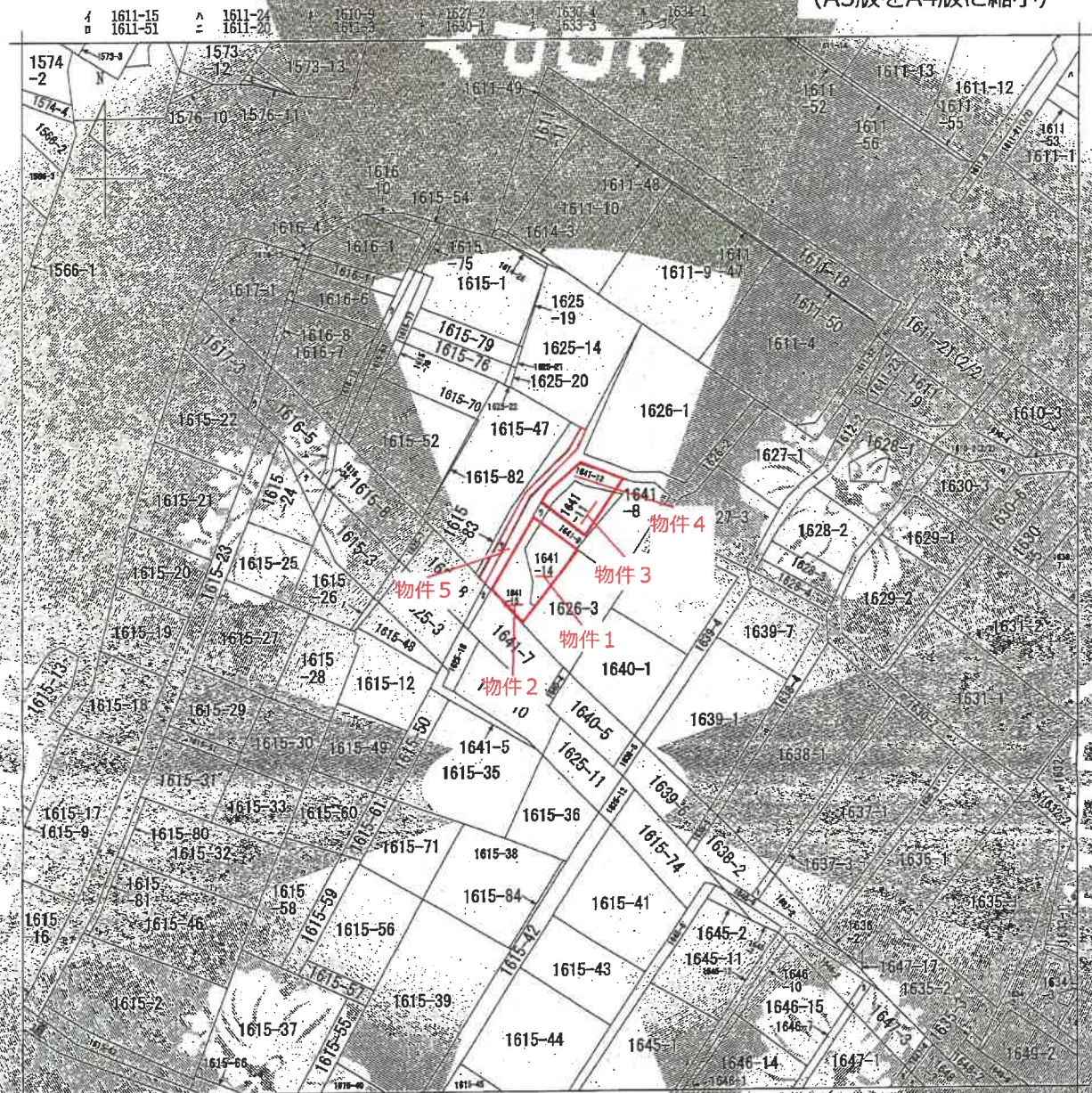
4 間取図

以上

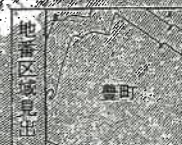


公 図 写

(A3版をA4版に縮小)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にし、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			富士宮市豊町		地 番		1641番14	
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	旧土地台帳所屬地区
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載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)

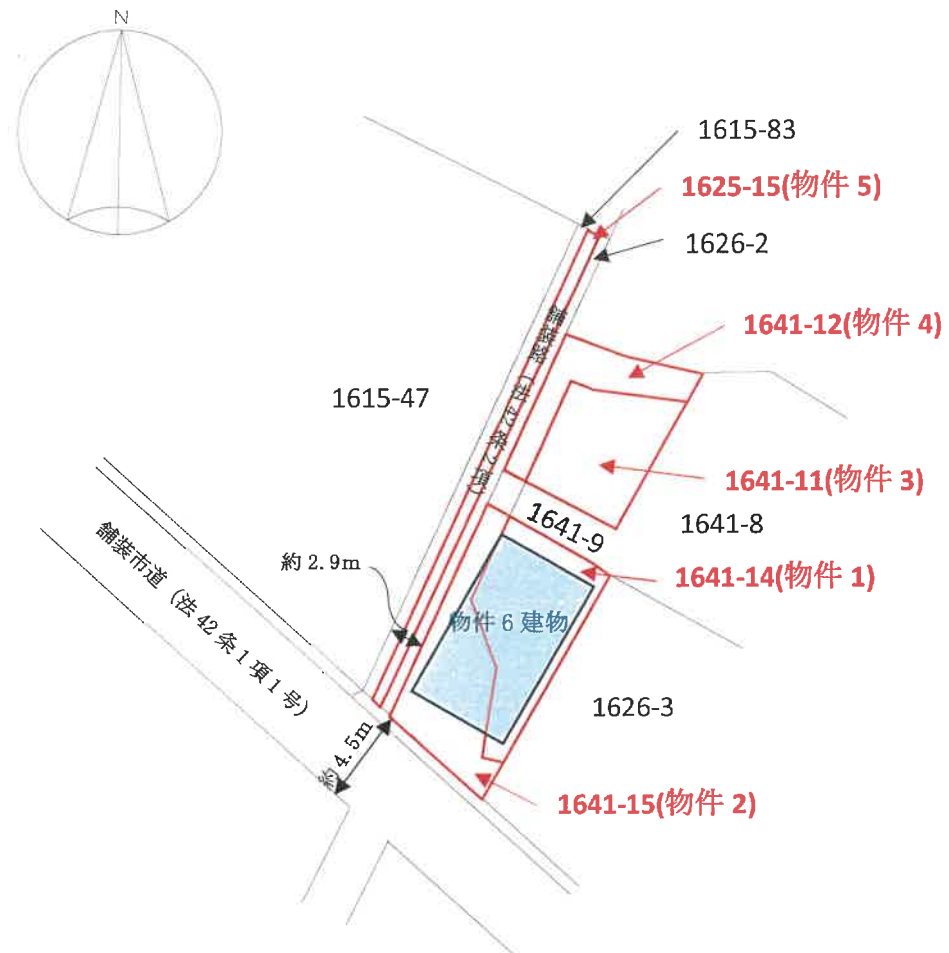
令和6年9月4日

東京法務局

地図整理番号：M77476

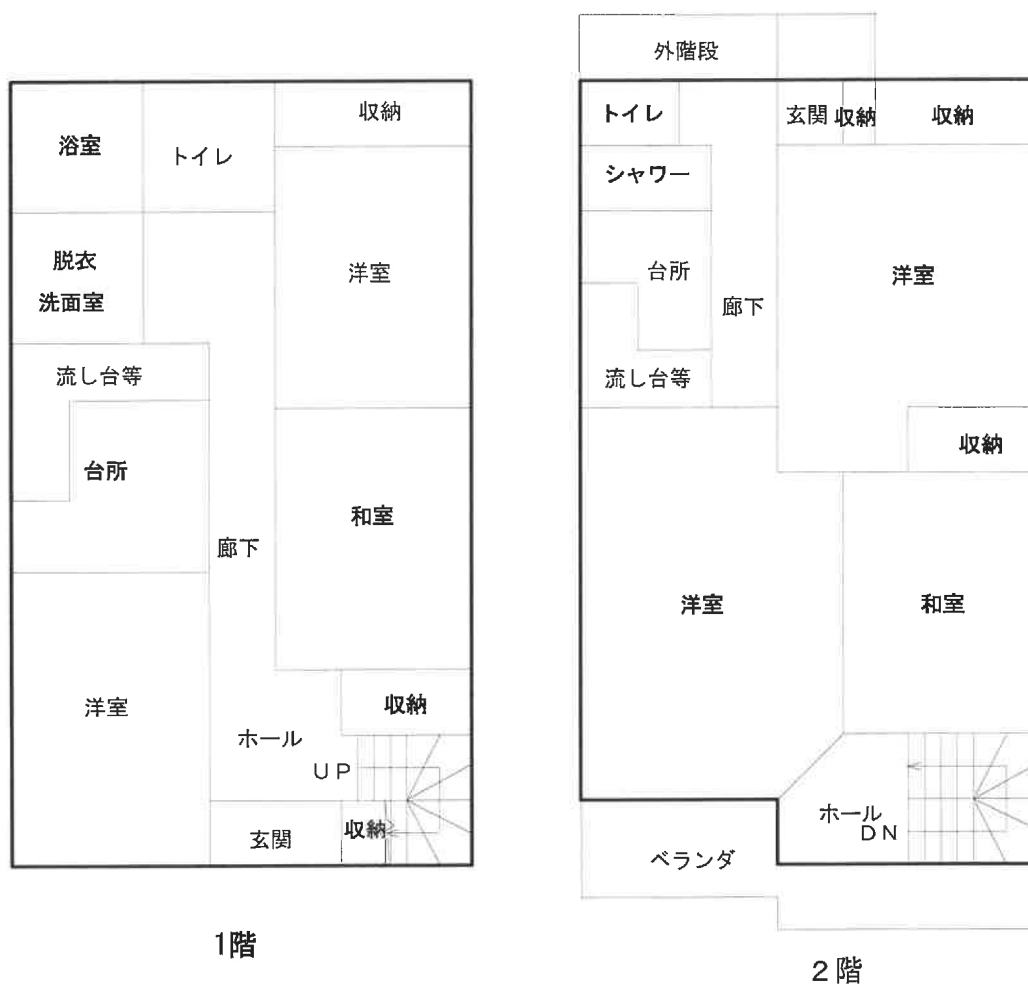
(1/2)

建物配置図



※図面と現況とが異なる場合、現況を優先とする。

間 取 図



※図面と現況とが異なる場合、現況を優先とする。