

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 8 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 8 年 1 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 8 年 1 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 8 年 2 月 10 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 8 年 1 月 22 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 1 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 12 月 8 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）
9～12	47,040,000 37,632,000	一括	9,408,000	772,302	189,807
9	5,140,000				
10	2,610,000				
11	24,040,000				
12	15,250,000				



物 件 目 録

- 9 所 在 富士宮市小泉字尾無沢
地 番 2062番1
地 目 宅地
地 積 1290.87平方メートル
- 10 所 在 富士宮市小泉字尾無沢
地 番 2062番2
地 目 宅地
地 積 655.08平方メートル
- 11 所 在 富士宮市小泉字尾無沢 2062番地1、2062番地2
家屋 番号 2062番1の1
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 199.50平方メートル
2階 199.50平方メートル
- 12 所 在 富士宮市小泉字尾無沢 2062番地1、2062番地2
家屋 番号 2062番1の2
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 133.00平方メートル



物 件 目 録

2階 133.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10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

1 不動産の表示

【物件番号9～12】

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9～12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号11】

- ・101号室につき、Cが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・102号室につき、株式会社TOKAIホールディングスが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・103号室につき、株式会社フォーラムエンジニアリングが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・105号室につき、Dが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・106号室につき、Eが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・201号室につき、Fが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・202号室につき、Gが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・203号室につき、日本クレア株式会社が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。



- ・ 205号室につき、Hが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 207号室につき、株式会社メイテックが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 107号室及び206号室につき、本件所有者Bが占有している。

【物件番号12】

- ・ 101号室につき、Iが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 102号室につき、Jが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 103号室につき、Kが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 105号室につき、Lが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 202号室につき、Mが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 203号室につき、Nが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 201号室及び205号室につき、本件所有者Bが占有している。

【物件番号9, 10】

物件番号11及び12の敷地以外の一部につき、駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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

- 9 所 在 富士宮市小泉字尾無沢
地 番 2062番1
地 目 宅地
地 積 1290.87平方メートル
- 10 所 在 富士宮市小泉字尾無沢
地 番 2062番2
地 目 宅地
地 積 655.08平方メートル
- 11 所 在 富士宮市小泉字尾無沢 2062番地1、2062番地2
家屋 番号 2062番1の1
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 199.50平方メートル
2階 199.50平方メートル
- 12 所 在 富士宮市小泉字尾無沢 2062番地1、2062番地2
家屋 番号 2062番1の2
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 133.00平方メートル



物 件 目 録

2階 133.00平方メートル



令和6年（ケ）第33号

令和6年10月24日受理

令和6年12月24日提出

現況調査報告書

(物件9～12関係)

静岡地方裁判所富士支部

執行官 杉 山 聡 印

物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|------------------------------------|
| 9 | 所 在 | 富士宮市小泉字尾無沢 |
| | 地 番 | 2062番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1290.87平方メートル |
| 10 | 所 在 | 富士宮市小泉字尾無沢 |
| | 地 番 | 2062番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 655.08平方メートル |
| 11 | 所 在 | 富士宮市小泉字尾無沢 2062番地1、2062番地2 |
| | 家屋 番号 | 2062番1の1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 199.50平方メートル
2階 199.50平方メートル |
| 12 | 所 在 | 富士宮市小泉字尾無沢 2062番地1、2062番地2 |
| | 家屋 番号 | 2062番1の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 133.00平方メートル |



物 件 目 録

2階 133.00平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡県富士宮市小泉2062番地の1		
土地	物件 9・10		
現況地目	☒ 宅地（物件 9・10） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 概ね地積測量図のとおり ☒ 概ね建物配置図（概略）のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者B ☐ 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	1 土地の利用形態について 両土地は、概ね共同住宅の敷地及び居住者らの駐車場として一体利用されているが、物件9土地の南端付近は調整池に供されている。一方、物件10土地の南東端付近は、草木が生い茂り立ち入れない状態にある（写真5）。 2 およそ建物配置図に示した位置付近に電柱が存する。		
建物	物件 11		
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が異なる（ ☐ 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B ☒ その他の者ら 上記の者らが本建物を居宅として占有している ☒ 「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	平成19年2月6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 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 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

(4 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
11	1階101号室 (間取図参照) C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令4・3・31 自令6・3・31 至令8・3・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000円 ☒ 敷 ☐ 保 86,000円	別途共益費月額3,000 円 家賃に駐車場1台込み ペット飼育規約あり
11	1階102室 (間取図参照) 株式会社TOKAIホ ールディングス	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6・4・13 自令6・4・13 至令8・4・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ☒ 敷 ☐ 保 90,000円	別途共益費月額3,000 円 家賃に駐車場1台込み
11	1階103号室 (間取図参照) 株式会社フォーラムエ ンジニアリング	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令2・7・2 自令6・7・2 至令8・7・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000円 ☒ 敷 ☐ 保 86,000円	別途共益費月額3,000 円
11	1階105号室 (間取図参照) D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・2・28 自令5・2・28 至令7・2・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000円 ☒ 敷 ☐ 保 129,000円	別途共益費月額3,000 円 家賃に駐車場1台込み ペット飼育規約あり
11	1階106号室 (間取図参照) E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・12・21 自令5・12・21 至令7・12・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000円 ☒ 敷 ☐ 保 43,000円	別途共益費月額3,000 円 家賃に駐車場1台込み
11	1階107号室 (間取図参照) B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	所有者が使用している

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
11	2階201号室 (間取図参照) F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6・3・17 自令6・3・17 至令8・3・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	別途共益費月額3,000 円 家賃に駐車場1台込み
11	2階202室 (間取図参照) G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6・7・1 自令6・7・1 至令8・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	別途共益費月額3,000 円 家賃に駐車場1台込み ペット確約書あり
11	2階203号室 (間取図参照) 日本クレア株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・3・15 自令5・3・15 至令7・3・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000円 ☐ 敷 ☒ 保 43,000円	別途共益費月額3,000 円 家賃に駐車場1台込み
11	2階205号室 (間取図参照) H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平30・5・1 自令6・5・1 至令8・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000円 ☐ 敷 ☒ 保 43,000円	別途共益費月額3,000 円 家賃に駐車場1台込み
11	2階206号室 (間取図参照) B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	空室
11	2階207号室 (間取図参照) 株式会社メイテック	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平24・4・6 自令6・4・6 至令8・4・5	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 46,000円 ☐ 敷 ☒ 保 92,000円	別途共益費3,000円、 駐車料3,000円 (いずれも月額)

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 (多占))

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
12	1階101号室 (間取図参照) ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平29・5・27 ----- 自令5・5・27 至令7・5・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 46,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 92,000円	別途共益費3,000円、 駐車料3,000円 (いずれも月額) ペット飼育規約あり
12	1階102室 (間取図参照) ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令3・4・24 ----- 自令5・4・24 至令7・4・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 46,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 46,000円	別途共益費3,000円、 駐車料3,000円 (いずれも月額)
12	1階103号室 (間取図参照) ----- K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平26・9・9 ----- 自令6・9・9 至令8・9・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 46,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 46,000円	別途共益費3,000円、 駐車料6,000円 (いずれも月額)
12	1階105号室 (間取図参照) ----- L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平22・4・1 ----- 自令6・4・1 至令8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 46,000円 ----- ☐ 敷 ☒ 保 138,000円	別途共益費3,000円、 駐車料3,000円 (いずれも月額) ペット飼育規約あり
12	2階201号室 (間取図参照) ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	空室
12	2階202号室 (間取図参照) ----- M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令4・12・22 ----- 自令6・12・22 至令8・12・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 43,000円	別途共益費月額3,000 円 家賃に駐車場1台込み

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原				貸主
12	2階203号室 (間取図参照) N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6・1・27 自令6・1・27 至令8・1・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 27,000円 ☒ 敷 ☐ 保 86,000円	別途共益費月額3,000 円 家賃に駐車場1台込み ペット飼育規約あり
12	2階205室 (間取図参照) B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	空室
	以下余白							

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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、北東側で市道小泉50号線に接する(写真6)。
- 2 北東側隣地(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
2062-4	公衆用道路	201㎡	富士宮市

- 3 当共同住宅の居住者らは、敷地内に設けられた駐車場を利用している(写真1, 3)。駐車場は24区画ある。
- 4 南東側隣地は、2メートル以上高い位置にあり、境界付近には擁壁が設けられている。所有者Bによれば、同隣地に存する複数の居宅の排水口が本件土地内に向けられて設置されているため、雨水が流れ込んでくる模様である(写真3)。
- 5 物件11及び12の共同住宅の名称は、順に「ボンシャンスクオンA」及び「ボンシャンスクオンB」である。
- 6 物件11は、物件12よりも低い位置に建てられており、敷地内に擁壁と階段が設けられている。
- 7 内覧は、賃貸のなされていない物件11の107号室及び206号室、物件12の201号室及び205号室のみ実施した。
- 8 所有者B及び管理会社従業員によれば、物件12の205号室内で不自然死があった可能性がある。
- 9 物件12の203号室の洗面所に雨漏りが生じている。
- 10 その他、本物件の概要については、所有者B及び管理会社従業員の陳述を参照されたい。
- 11 公法上の規制及び供給施設の詳細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
■ B (所有者)	1 本件共同住宅の管理は株式会社ハウシードに委託しています。 2 物件11建物の107号室は、私が使用しています。居住はしていませんが、私が営んでいる事業の接客用として使っています。 3 自殺かどうかは分かりませんが、物件12建物の205号室で人が亡くなったと聞いています。今から1年以内の話です。 4 隣地との境界についてトラブルは生じていませんが、複数ある南東側隣家の排水口が本件土地内に向かって設置されており、雨水が流れ込んできます。
■株式会社ハウシード従業員	1 本件共同住宅は、いずれも株式会社ハウシードが管理を行っています。もともと東建ビル管理株式会社が一括借り上げし、居住者に転貸する形をとっていましたが、令和6年1月31日付けでマスターリース契約が終了し、2月1日から所有者が賃貸人の地位を承継しています。 2 敷地内の駐車場で本件共同住宅居住者以外の者が利用している区画はありません。屋外の簡易物置は、入居者毎に1つ割り当てられています。 3 本件共同住宅は、すべて単身用です。11月14日現在、家賃の滞納はないものと把握しています。ペットの飼育は可能です。ペット飼育規約又はペット確約書が作成されている居室でペットが飼われていると考えていただいて結構です。ただし、書面を作成しないで飼っている入居者もいるかもしれません。 4 物件12建物の203号室は、洗面所に雨漏りが発生しています。そのため、令和6年8月1日以降の賃料を減額しています。 5 令和6年5月か6月頃、物件12建物の205号室内で、入居者が亡くなり、同人の勤務先の人に発見されました。自殺かどうかは分かりません。警察からは事件性はないと聞いています。

(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10月24日(木) ：－：	当庁執行官室	間取図交付請求(郵送) 富士宮市役所及び富士宮市中央消防署
令和6年10月25日(金) 14：35－14：45	静岡地方法務局 富士支局	登記事項証明書交付申請(窓口)
令和6年10月31日(木) 9：30－10：10	物件所在地 (1回目)	現況調査、写真撮影(外観)
令和6年10月31日(木) ：－：	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和6年11月5日(火) 10：30－10：40	富士宮市役所 管理課	接面道路につき調査
令和6年11月14日(木) 12：30－13：50	物件所在地 (2回目)	現況調査、写真撮影 所有者及び管理会社従業員と面談<評価人同行>
令和6年12月11日(水) 10：00－10：23	ハウシード横割店	管理会社従業員と面談 占有関係等聴取

(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。

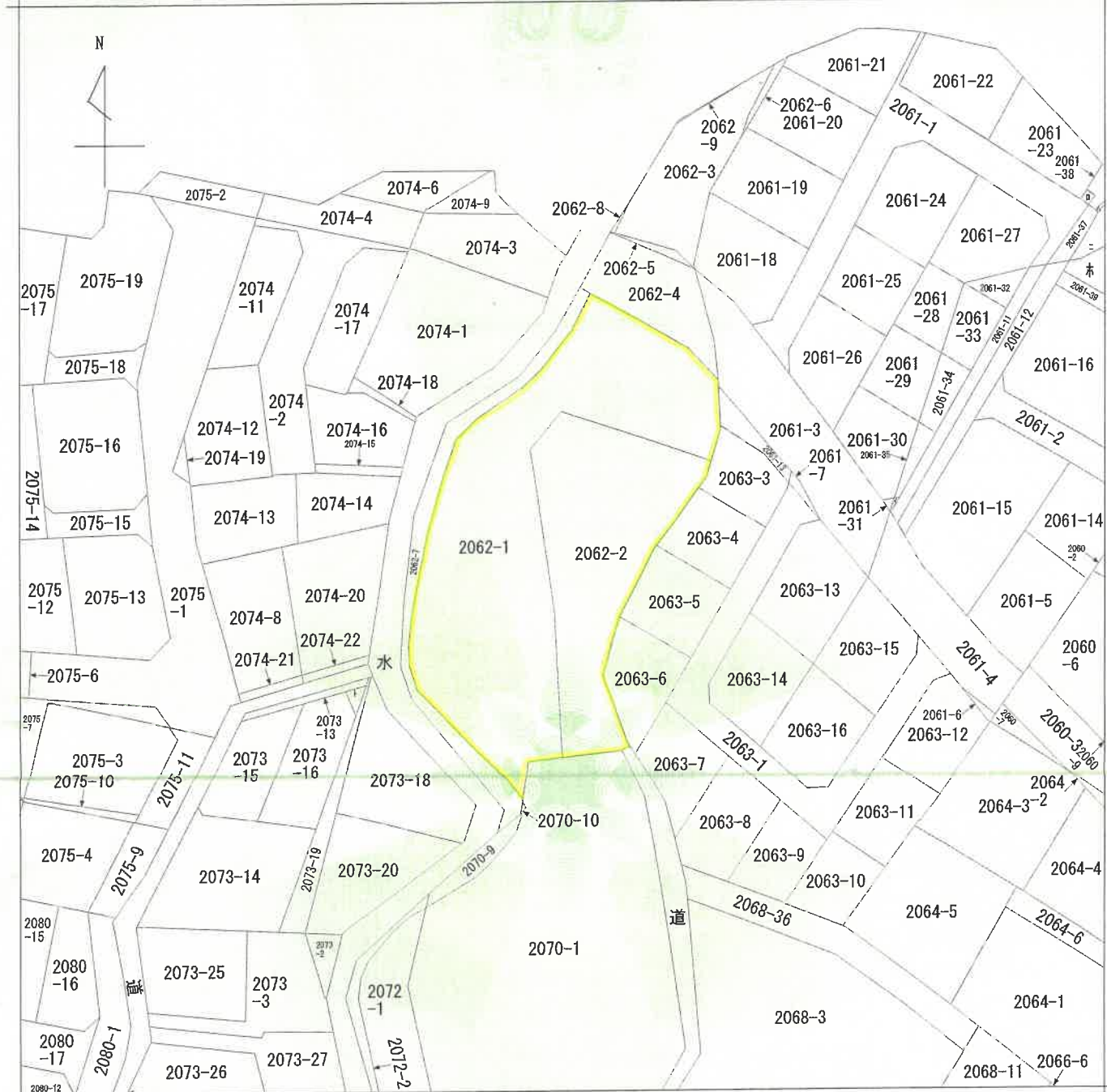
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。

☐ 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

イ 2061-10 ハ 2061-8 ホ 2061-17 ト 2073-17
ロ 2061-36 ニ 2061-9 ヘ 2075-8 チ 2073-8



(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	所在	富士宮市小泉字尾無沢				地番	2062番1			
出力縮	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。

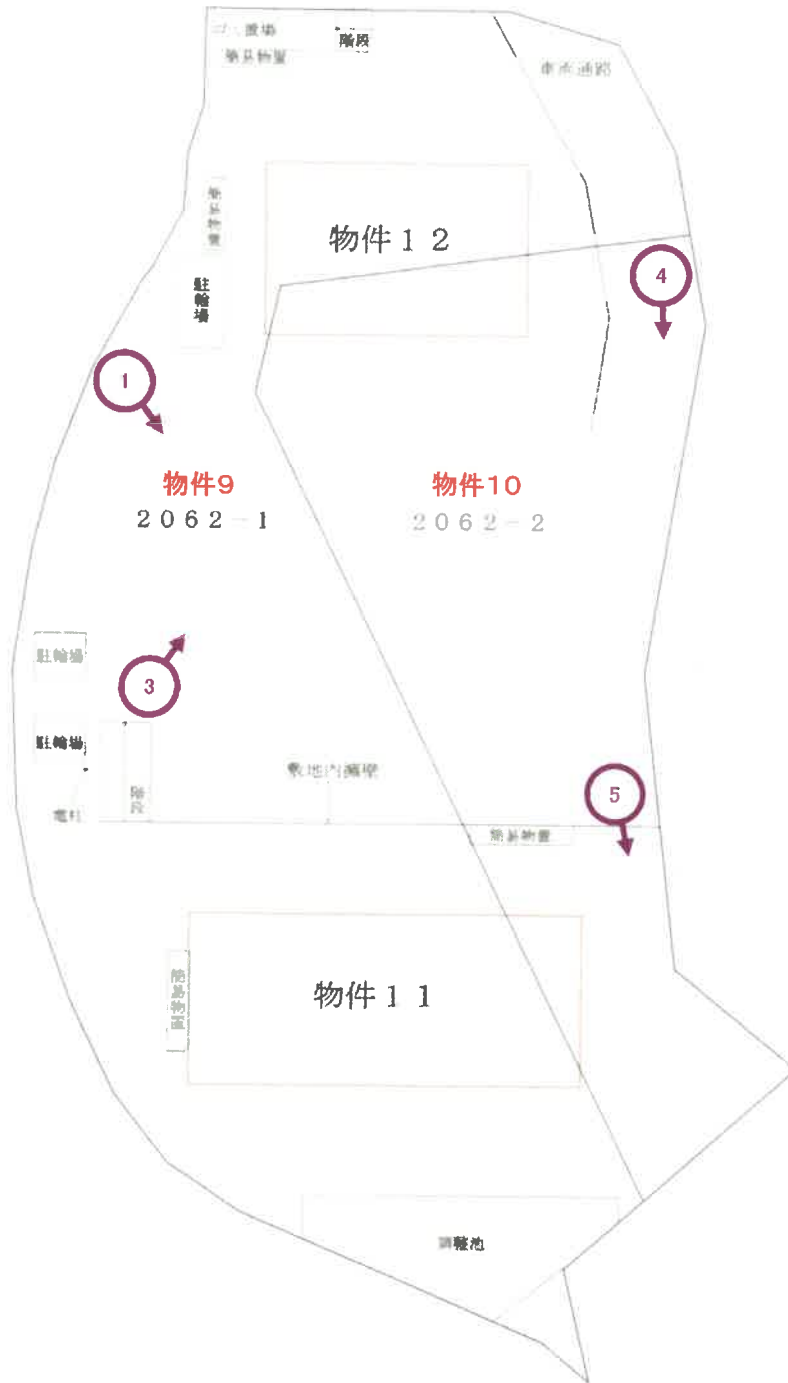
令和6年9月4日
静岡地方法務局富士支局
地図整理番号：M04497
(1/1)

登記官

建物配置図（概略）



6



登記年月日：平成17年3月11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6年9月4日 静岡地方支局富士支局

登記官

(14枚目)

地積測量図

76895

地番 2062-1

土地の所在 富士宮市小泉字尾無沢

求積表

地番	2062-1	高さ	倍面積
①	16.08	5.05	81.24000
②	21.10	2.85	43.58500
③	21.23	0.54	7.21620
④	24.08	6.01	120.64000
⑤	24.08	2.28	225.46200
⑥	21.44	4.23	90.69120
⑦	10.43	1.69	15.94500
⑧	6.52	2.11	17.97700
⑨	6.37	3.16	20.13200
⑩	6.78	0.87	5.89600
⑪	8.10	5.33	43.17300
⑫	8.10	4.91	39.77100
⑬	9.44	3.75	35.21100
⑭	12.65	3.03	38.02500
⑮	17.39	3.31	57.59000
⑯	20.00	1.73	34.60000
⑰	23.89	2.45	58.92700
⑱	27.79	18.31	608.53400
⑲	22.82	4.66	104.94300
⑳	23.04	3.68	84.75700
㉑	23.24	0.97	22.54300
㉒	28.80	18.05	619.35400
㉓	23.80	1.21	34.84800
㉔	27.87	4.68	127.64400
㉕	24.57	5.72	91.40040
㉖	16.20	1.45	23.49000
㉗	8.75	0.79	6.91500
㉘	9.55	3.95	37.72500
㉙	5.80	1.84	10.83700
㉚	7.24	0.15	1.08500
合計	2881.74120		
合計面積	1280.870500		
延面積	1280	#2	

求積表

引張点・地積点	HM. 4 引張点	HM. 3 地積点
X座標	1928.118	1890.793
Y座標	1737.857	1774.583
方向角	204°37'08"	31°22'
距離	1737.857	31.22
補正角		
K. 79-1	244°20'53"	47.99
X. 7	219°50'27"	46.19
L. 13	223°35'25"	32.46
EC. 8L	224°35'24"	30.98
SP. 8L	226°57'03"	35.91
EC. 8L	227°54'11"	23.66
EC. 7L	227°54'19"	22.66
NO. 10L	229°10'56"	17.23
NO. 9+16L	232°40'44"	12.64
NO. 9+10L	240°11'44"	8.50
SP. 7L	243°20'09"	6.79
NO. 9L	253°42'32"	6.92
NO. 8+15L	341°00'22"	10.55
NO. 8+10L	345°25'43"	14.98
EC. 7L	350°55'15"	19.54
EC. 7L	351°16'35"	23.42
NO. 3L	351°14'53"	24.42
EC. 6L	351°12'29"	35.97
SP. 6L	349°37'29"	30.35
EC. 6L	345°55'53"	34.20
NO. 7L	335°29'23"	40.76
EC. 5L	334°05'40"	48.98
SP. 5L	333°34'39"	51.81
X. 6	334°05'53"	53.09
CH. 6	329°51'24"	46.87
NO. 7	322°48'03"	47.82
NO. 4	301°27'04"	29.52
NO. 2	245°01'59"	21.04
NO. 3	240°35'10"	25.71
NO. 4	237°07'05"	45.44
NO. 5	232°08'44"	46.94
NO. 6	244°52'21"	47.91

任音 監製

地積測量図
(A3をA4に縮小)

境界線略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...刺ミ, R.M...金属杭 (単位m)

申請人

縮尺 1/500

作製者 土地家屋調査士

(平成17年 月 日 作製)

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

地図整理番号: M04509

登記年月日：平成17年3月11日

76896

地積測量図

番 2062-2

土地の所在 富士宮市小泉字尾無沢

求積表

地番	2062-2	高さ	面積
①	4.91	0.17	0.834700
②	21.84	4.77	104.176800
③	23.38	9.31	217.897800
④	23.38	8.46	190.801000
⑤	25.04	7.62	188.306600
⑥	25.04	10.80	270.432000
⑦	11.49	2.33	26.771700
⑧	14.01	9.37	131.273700
⑨	22.92	6.02	137.878400
⑩	11.91	6.13	73.088300
⑪	8.25	1.08	8.920600
合計			1310.169000
合計面積			665.083000
地積			665 ㎡

求積表

引照点・境界点表	HM. 4 界線点	HM. 3 界線点
X座標	1928.118	1899.729
Y座標	1787.867	1774.853
方向角	204°37'09"	31.22
境界点	距離	距離
D644	257'07'08"	45.44
D643	240'36'18"	28.71
D642	248'51'59"	21.04
D641	301'27'04"	28.03
D617	322'48'03"	47.82
C888	312'56'31"	50.46
KX1	311'43'47"	50.71
K2	309'04'45"	42.81
K3	291'25'36"	38.30
K4	287'30'27"	37.76
K5	276'29'52"	39.60
K6	269'08'06"	43.97
K7	262'24'38"	44.30

任意座標

地積測量図
(A3をA4に縮小)

境界線略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...鉛ミ, R.M...金属棒 (単位m)

申請人

縮尺 1/500

作製者 土地家屋調査士

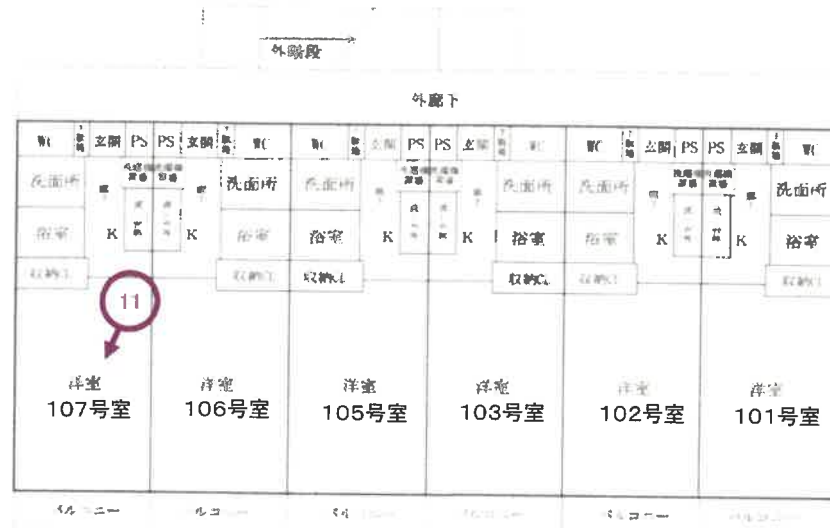
(平成17年)

静岡県土地家屋調査士会指定用紙

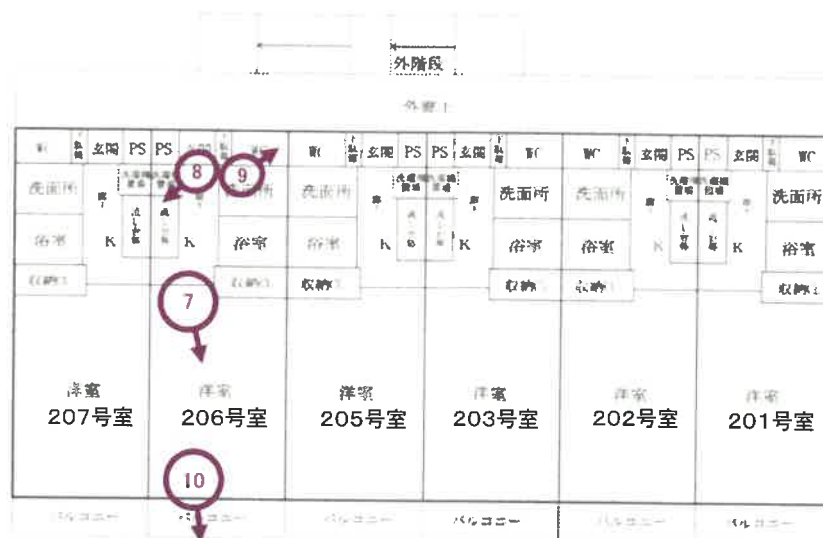
地図整理番号：M04506

間取図（物件11）

0 写真撮影位置・方向



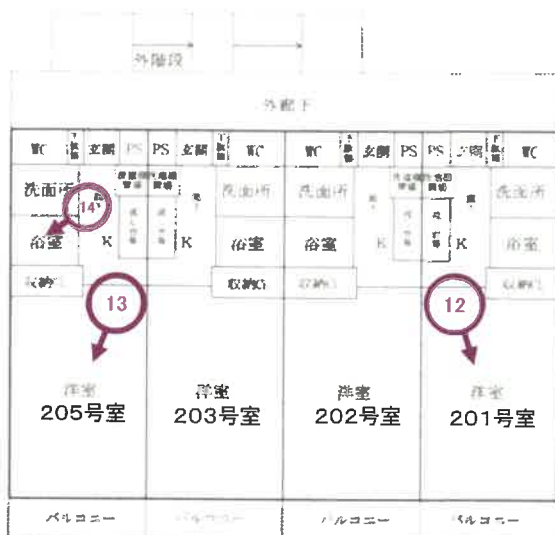
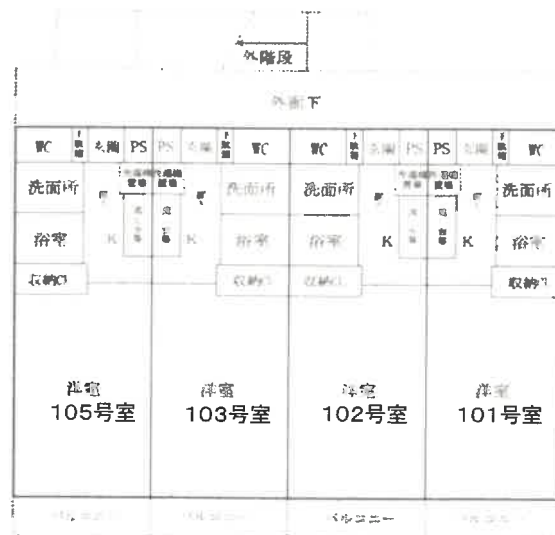
1階



2階

間取図（物件12）

0 写真撮影位置・方向



1

物件11



2



3



4



5



6



市道小泉50号線

7



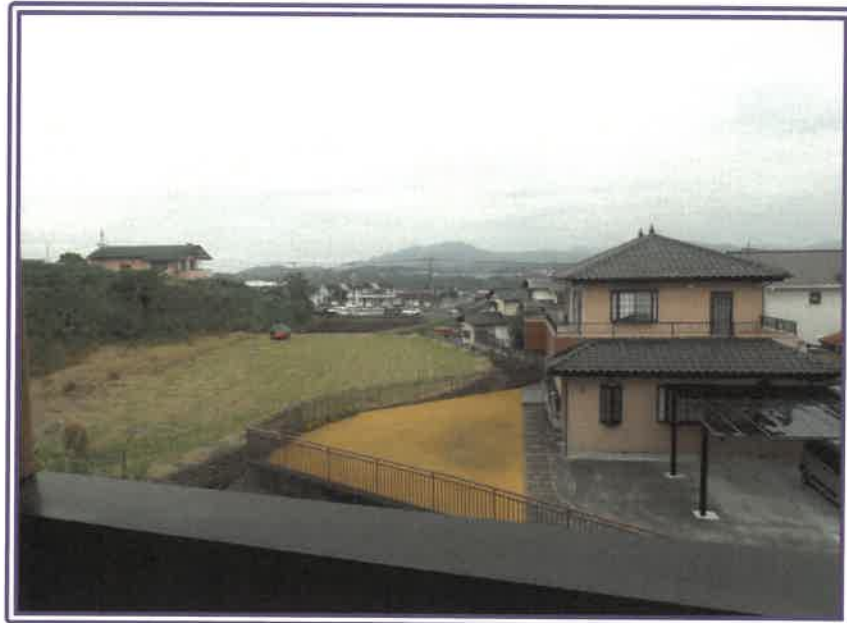
8



9



10



物件11 206号室からの眺望

11



12



13



14



令和6年（ケ）第 33号
令和6年11月14日 現地調査
令和6年12月20日 評 価

静岡地方裁判所富士支部 御中

評 価 書

（物件9～物件12）

評価人 不動産鑑定士

米 山 和 志 印

物 件 目 録

所有者 A

8 所 在 富士宮市小泉字向原 1849 番地 5、1849 番地 9

家屋 番号 1849 番 5

種 類 店舗

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 63.21 平方メートル

所有者 A

9 所 在 富士宮市小泉字尾無沢

地 番 2062 番 1

地 目 宅地

地 積 1290.87 平方メートル

所有者 B

10 所 在 富士宮市小泉字尾無沢

地 番 2062 番 2

地 目 宅地

地 積 655.08 平方メートル

所有者 B

11 所 在 富士宮市小泉字尾無沢 2062 番地 1、2062 番地 2

物 件 目 録

家屋 番号 2062番1の1

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 199.50平方メートル
2階 199.50平方メートル

所有者 B

12 所 在 富士宮市小泉字尾無沢 2062番地1、2062番地2

家屋 番号 2062番1の2

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 133.00平方メートル
2階 133.00平方メートル

所有者 B

第1 評価額

一 括 価 格	
金 47,040,000円	
内 訳 価 格	
物件9（土地）	金 5,140,000円
物件10（土地）	金 2,610,000円
物件11（建物）	金 24,040,000円
物件12（建物）	金 15,250,000円

- 1 一括価格は、物件9～物件12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9、物件10の内訳価格は物件11、物件12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11、物件12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
9	物件目録記載のとおり	
10	物件目録記載のとおり	
11	物件目録記載のとおり	
12	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件9、物件10の土地の上に物件11、物件12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 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件9～物件10）

位 置 ・ 交 通	J R 身延線「源道寺」駅の北東方・直線距離約 1.5 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	富士宮市中心部から東方に位置する。戸建住宅を中心に共同住宅も見られる郊外の住宅地域である。周囲は農地も見られ、今後は徐々に農地の宅地転用が進むものと思われるが急速な土地利用の変化はないものと予測される。	
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 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 —
画 地 の 状 況	地 積 (公 簿) 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1,945.95 m ² 不整形 画地内は概ね平坦であるが、傾斜部分もある。 市道とはやや低く接面しているが、車輛が出入りする部分は等高。中間画地。 —
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約 7 m 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11、物件12の建物敷地、駐車場等として利用されている。 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 なし 下 水 道 不明 ※特記事項参照 （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 9 及び物件 1 0 は平成 1 8 年 2 月 1 6 日に開発許可を受けている（富都第 2－2 0－2 号）。主な内容は下記である。 ○土地利用率 ①建 築 面 積 4 7 1.3 8 m ² （2 4.2 %） ②駐 車 場 面 積 1,1 2 0.0 5 m ² （5 7.5 %） ③調 整 池 面 積 7 2.8 6 m ² （ 3.8 %） ④緑地計画面積 2 8 1.6 6 m ² （1 4.5 %） 計 1,9 4 5.9 5 m ² ・ 南東側の隣地より低く、擁壁が設置されている。 ・ 南東側の隣地とは 2 m 以上高低差があるため、静岡県建築基準条例第 1 0 条（がけ条例）が適用される。 ・ 前面道路に下水道の本管は通っていないが、南西側から水路を跨いで引込みされている。 ・ 物件 9 の南端付近は調整池が設置されている。 ・ 電柱が 1 本ある。 ・ ゴミ置場がある。 ・ 駐車場は 2 4 台分確保されている。 ・ 駐輪場がある。 ・ 簡易物置が 1 部屋につき各 1 個ある。 ・ 画地内は 4 m 程度の高低差があり、階段と擁壁が設置されている。 ・ 隣接する住宅の雨水が画地内に排水されるようになっている。 ・ 北西側から南側にかけて河川と近接している。 ・ 物件 1 0 の南東端付近は、草木が繁茂し、立ち入れない状態にある。

2 建物の概況及び利状況（物件１１）

区 分	主である建物（名称：ボンシャンスクオンA）
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１９年２月新築 経 過 年 数：約１８年 経済的残存耐用年数：約２２年
仕 様	構 造：鉄骨造２階建 屋 根：スレートぶき 外 壁：ボード吹付等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床 ：フローリング等 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：共同住宅 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	・賃貸中の部屋の使用目的は居住用。 ・A107号は所有者が利用している。 ・ペット飼育可能（ペット飼育規約有）。 ・月額家賃、月額共益費、月額駐車料（消費税除く）、敷金等は以下のとおりである。 A101号：家賃43,000円、共益費3,000円、敷金86,000円、 家賃に駐車場1台込み、契約始期：2022年3月31日 A102号：家賃45,000円、共益費3,000円、敷金90,000円、 家賃に駐車場1台込み、契約始期：2024年4月13日 A103号：家賃43,000円、共益費3,000円、敷金86,000円、 契約始期：2020年7月2日 A105号：家賃43,000円、共益費3,000円、敷金129,000円、 家賃に駐車場1台込み、契約始期：2023年2月28日 A106号：家賃43,000円、共益費3,000円、敷金43,000円、 家賃に駐車場1台込み、契約始期：2023年12月21日 A107号：所有者が使用中 A201号：家賃45,000円、共益費3,000円、家賃に駐車場1台込み、 契約始期：2024年3月17日 A202号：家賃45,000円、共益費3,000円、家賃に駐車場1台込み、 契約始期：2024年7月1日 A203号：家賃43,000円、共益費3,000円、敷金43,000円、 家賃に駐車場1台込み、契約始期：2023年3月15日 A205号：家賃43,000円、共益費3,000円、保証金43,000円、 家賃に駐車場1台込み、契約始期：2018年5月1日 A206号：空室 A207号：家賃46,000円、共益費3,000円、礼金46,000円、 保証金92,000円、駐車料3,000円、契約始期：2012年4月6日 ※建物賃貸借契約についての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	・外壁に汚れが目立つ箇所がある。 ・総戸数は12戸。 ・各戸：33.05㎡、1K。 ・立ち入ることができたのはA107号室とA206号室。 ・その他は賃貸中であり、室内に立ち入ることができなかった。
------	---

建物の概況及び利用状況（物件１２）

区 分	主である建物（名称：ボンシャンスクオンＢ）
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１９年２月新築 経 過 年 数：約１８年 経済的残存耐用年数：約２２年
仕 様	構 造：鉄骨造２階建 屋 根：スレートぶき 外 壁：ボード吹付等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床 ：フローリング等 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：共同住宅 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	・賃貸中の部屋の使用目的は居住用。 ・ペット飼育可能（ペット飼育規約有）。 ・月額家賃、月額共益費、月額駐車料（消費税除く）、敷金等は以下のとおりである。 B101号：家賃46,000円、共益費3,000円、駐車料3,000円、保証金92,000円、契約始期：2017年5月27日 B102号：家賃46,000円、共益費3,000円、駐車料3,000円、敷金46,000円、契約始期：2021年4月24日 B103号：家賃46,000円、共益費3,000円、駐車料6,000円、保証金46,000円、契約始期：2014年9月9日 B105号：家賃46,000円、共益費3,000円、駐車料3,000円、保証金138,000円、契約始期：2010年4月1日 B201号：空室 B202号：家賃43,000円、共益費3,000円、敷金43,000円、家賃に駐車場1台込み、契約始期：2022年12月22日 B203号：家賃27,000円、共益費3,000円、敷金86,000円、家賃に駐車場1台込み、契約始期：2024年1月27日 B205号：空室 ※建物賃貸借契約についての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	・外壁に汚れが目立つ箇所がある。 ・総戸数は8戸。 ・各戸：33.05㎡、1K。 ・立ち入ることができたのはB201号室とB205号室。 ・その他は賃貸中であり、室内に立ち入ることができなかった。 ・所有者によると、B203号室で、雨漏りしている箇所があるとのことであり、賃料は契約時から減額されている。 ・所有者によると、B205号室で、亡くなった方がおり、不自然死があった可能性があるとのことである。

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なかったため、積算価格及び収益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9、物件10（土地）

物件9、物件10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	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
9	42,800	0.40	1,290.87	0.80	17,680,000
10	42,800	0.40	655.08	0.80	8,970,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士宮 - 18

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $42,400 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 99 \div 42,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：街路条件△、環境条件+

イ 個別格差：規模△、形状△、一部傾斜△、隣接地との高低差△、画地内高低差△
調整池等△

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地の面積に比して建物の延床面積が小さいこと等を考慮した。

② 物件 1 1、物件 1 2（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
1 1	185,000	399.00	0.44	32,480,000
1 2	185,000	266.00	0.44	21,650,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：物件 1 1

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 18 年、経済的残存耐用年数 22 年、観察減価 20 %

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率＝22 年 ÷ (22 年＋18 年) × (1－0.20) ＝ 0.44

現価率：物件 1 2

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 18 年、経済的残存耐用年数 22 年、観察減価 20 %

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率＝22 年 ÷ (22 年＋18 年) × (1－0.20) ＝ 0.44

2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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
9 (11)	11,670,000	0.5	法定地上権	5,840,000
9 (12)	6,010,000	0.5	法定地上権	3,010,000
10 (11)	5,920,000	0.5	法定地上権	2,960,000
10 (12)	3,050,000	0.5	法定地上権	1,530,000

ア 物件9及び物件10の建付地価格は、物件11、物件12の建築計画概要書による敷地面積により査定した。

物件11の敷地面積 1,284.78 m²、物件12の敷地面積 661.17 m²。

物件9 (物件11) : $17,680,000 \times 1,284.78 \div (1,284.78 + 661.17) \div 11,670,000$

物件9 (物件12) : $17,680,000 \times 661.17 \div (1,284.78 + 661.17) \div 6,010,000$

物件10 (物件11) : $8,970,000 \times 1,284.78 \div (1,284.78 + 661.17) \div 5,920,000$

物件10 (物件12) : $8,970,000 \times 661.17 \div (1,284.78 + 661.17) \div 3,050,000$

イ 土地利用権等割合：物件11及び物件12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。

② 積算価格

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		積算価格 (円) ア±イ＝ウ	構成比 エ
9	17,680,000	—	8,850,000	8,830,000	10.93 %
10	8,970,000	—	4,490,000	4,480,000	5.55 %
11	32,480,000	+	8,800,000	41,280,000	51.10 %
12	21,650,000	+	4,540,000	26,190,000	32.42 %
計	—	—	—	80,780,000	100.00 %

Ⅱ. 収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総 収 益 (円) ア	粗利回り イ	その他 補 正 ウ	収益価格 (円) ア÷イ×ウ＝エ
9,108,000	12.0 %	0.95	72,110,000

ア 総 収 益：現況調査報告書記載の現況賃料、駐車料及び共益費の合計（年額）である。

759,000 円（月額）× 12 ヶ月＝9,108,000 円（年額）

イ 粗 利 回 り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基に本件建物の経過年数、保守管理の状態等を勘案して決定した。

ウ その他補正：現時点若しくは近い将来において、建物の雨漏り、破損、汚損等の修繕・修復の必要性を考慮。

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、積算価格、収益価格を検討したが、個別性を反映した積算価格を重視し、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	80,780,000	1.0	80,780,000
②収益価格	－		72,110,000
③ 調整後の価格			80,000,000

イ 占有減価修正：なし（建築当初から賃貸を目的とした共同住宅であるため）

2 評価額の判定

前記で求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、評価額を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ＝ オ
9	80,000,000	10.93 %	0.98	0.6	5,140,000
1 0		5.55 %	0.98	0.6	2,610,000
1 1		51.10 %	0.98	0.6	24,040,000
1 2		32.42 %	0.98	0.6	15,250,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）					47,040,000

イ 構成比：I積算価格の試算2②エの比率を採用

ウ 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、建物内部に立入れなかった部分があり、
不確定要素が多いこと、一室で不自然死があった可能性があること
等の理由で、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

エ 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 公示地（富士宮－18）

所 在：富士宮市小泉字神祖1221番2

価 格：42,400円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：265㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西4m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：一般住宅が建ち並ぶ農地も見られる住宅地域

第7 附属資料

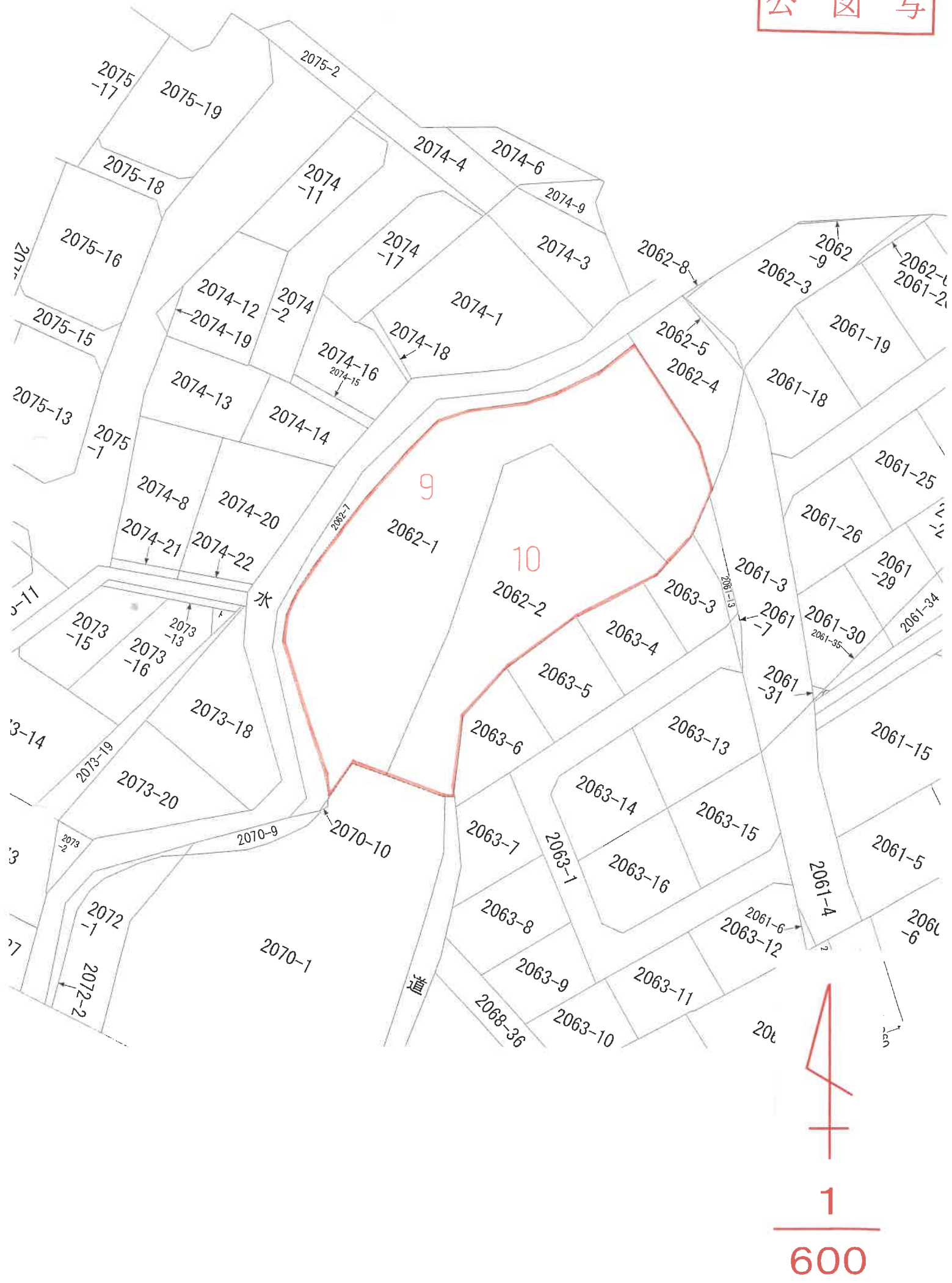
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物配置図（概略）
- 5 間取図

以 上

位置図

公示地 富士宮-18

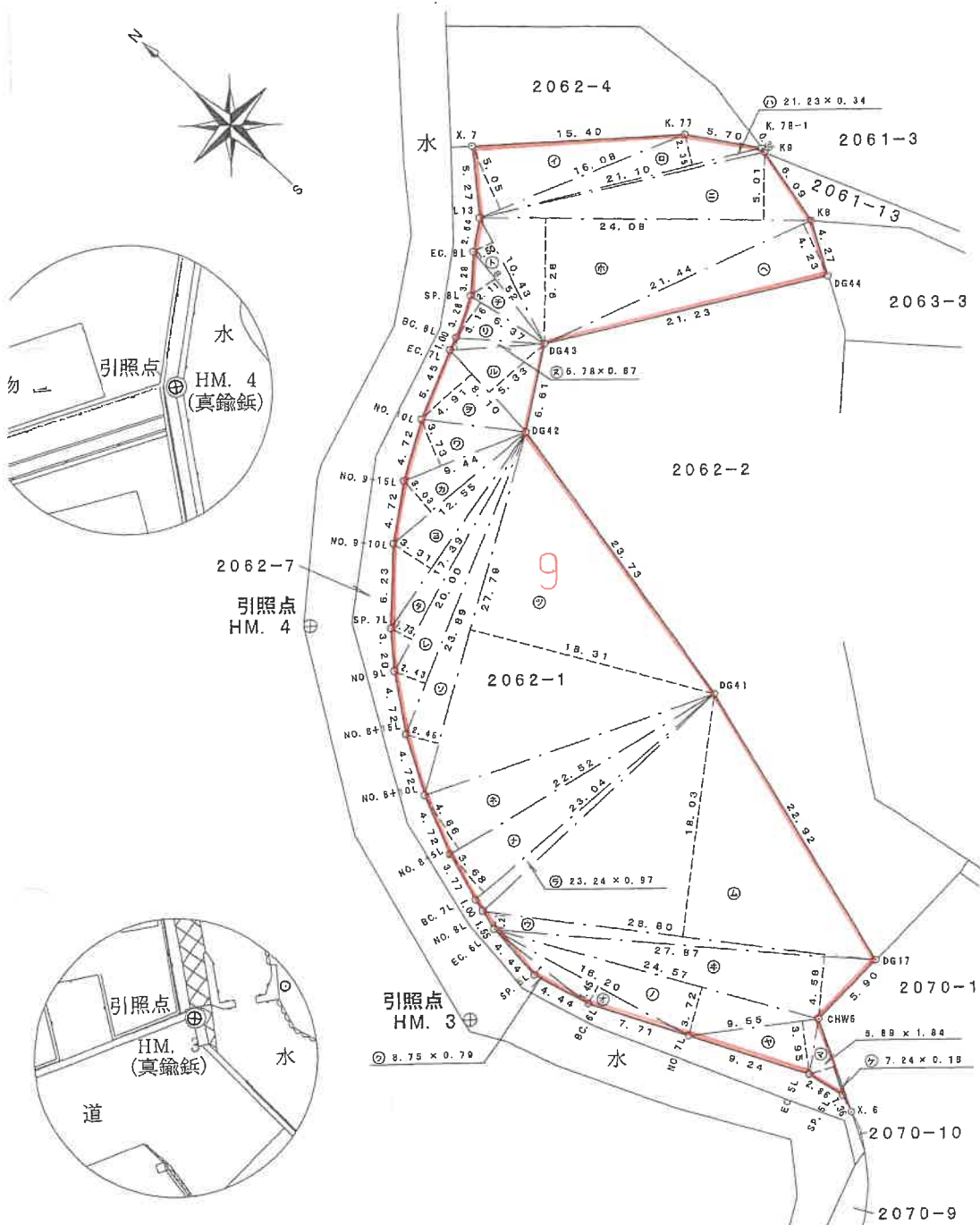
物件9～物件12



地 積 測 量 図

番	2062-1
---	--------

土地の所在 富士宮市小泉字尾無沢



Ⓐ 標準略号 S…石杭, C…コンクリート杭, P…プラスチック杭, R…金属鋳, M…刻ミ, RM…金属標 (単位m)

申請人

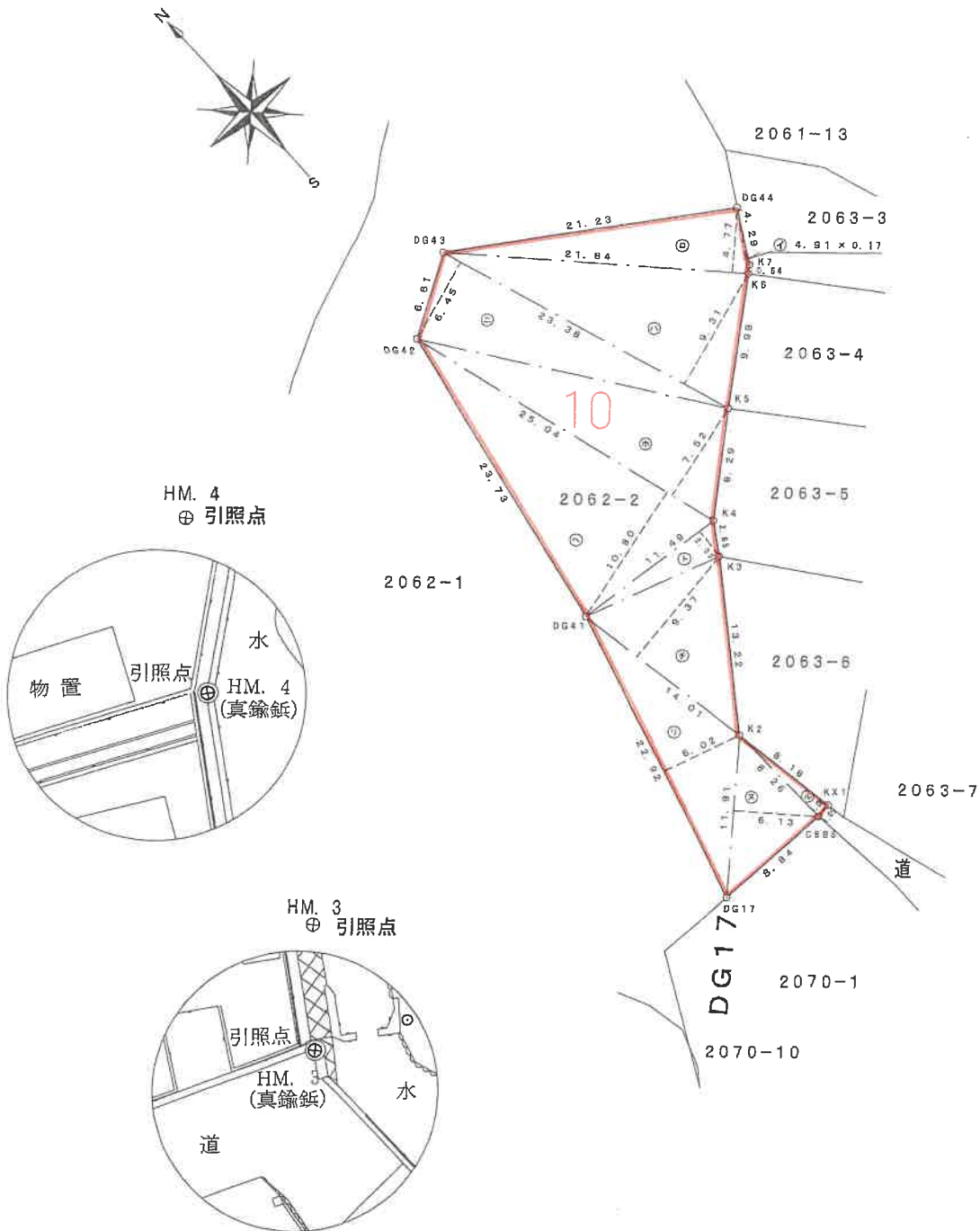
縮尺

~~1~~ 500

地 積 測 量 図

地 番	2062-2
-----	--------

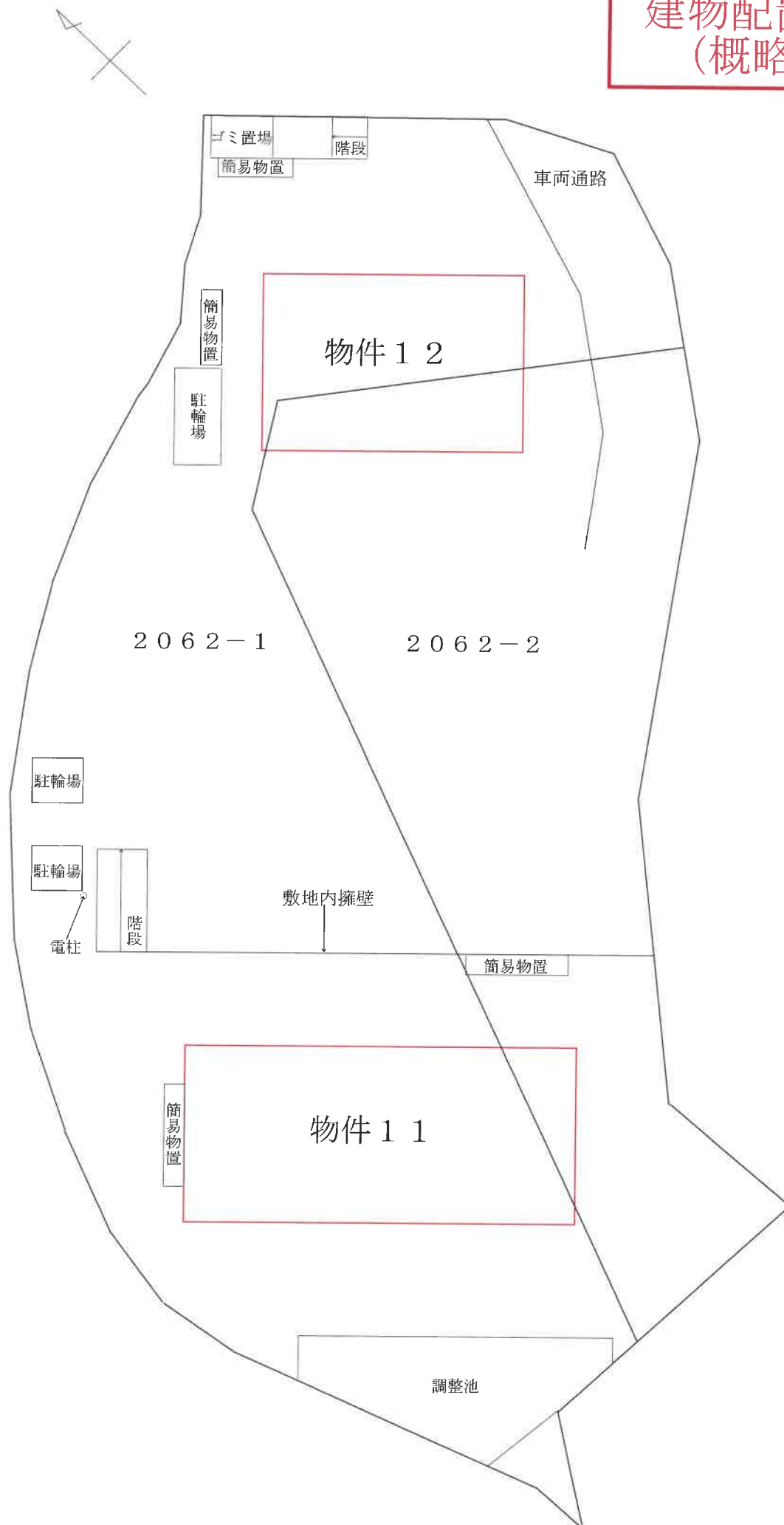
土地の所在	富士宮市小泉字尾無沢
-------	------------



筆界標略号 S…石杭, C…コンクリート杭, P…プラスチック杭, R…金属杭, M…刻ミ, RM…金属標 (単位m)

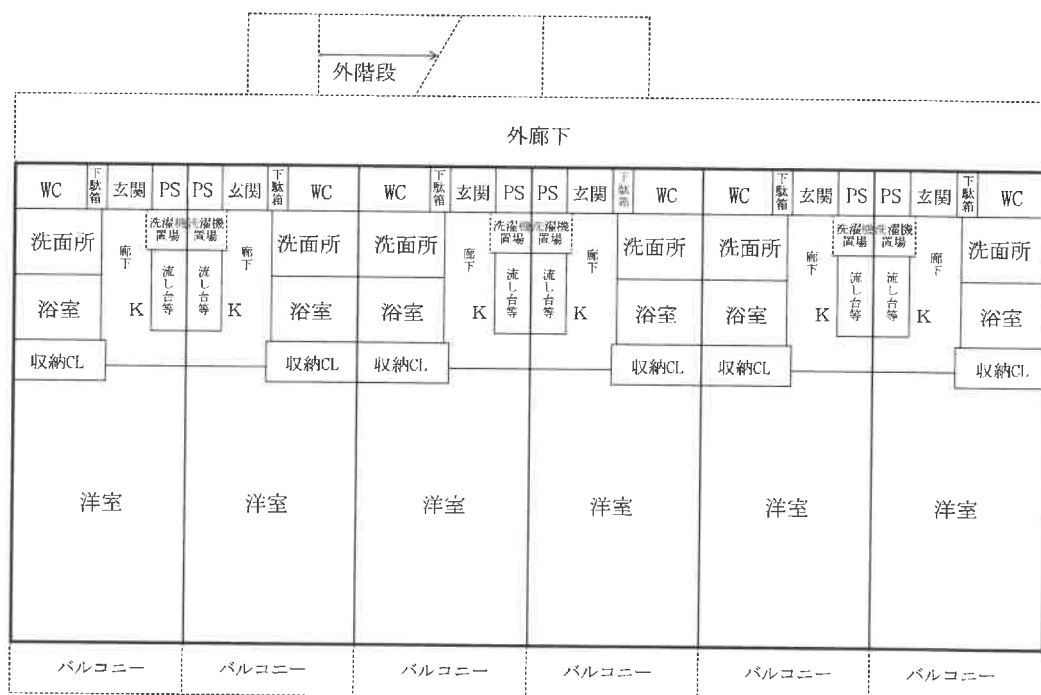
申請人	縮尺	1/500
-----	----	-------

建物配置図 (概略)

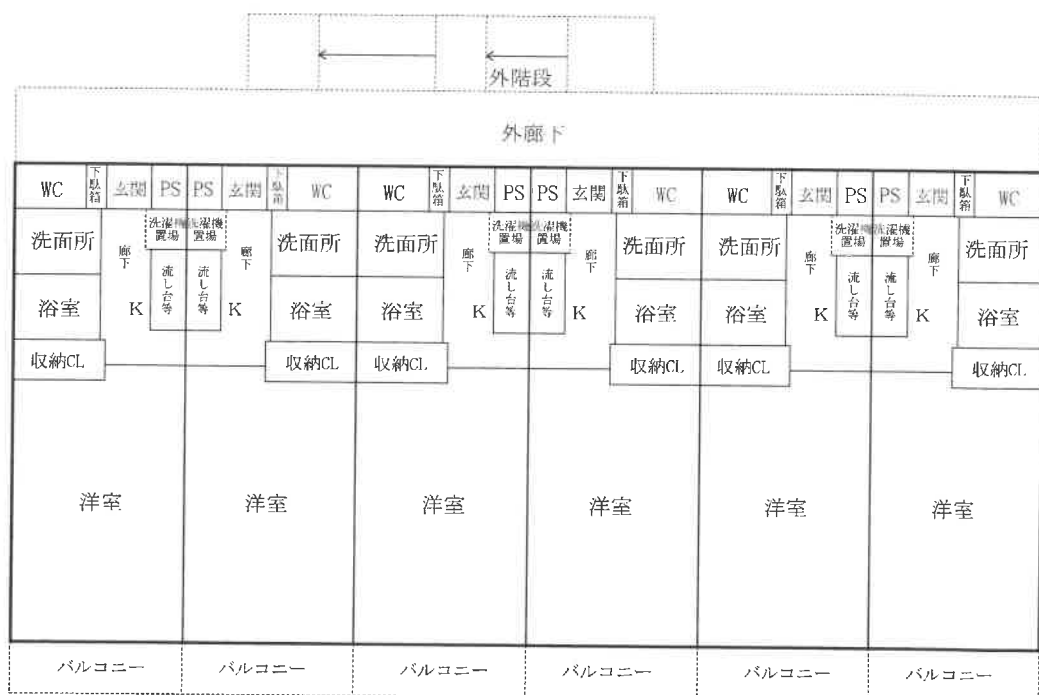


間取図

物件 1 1

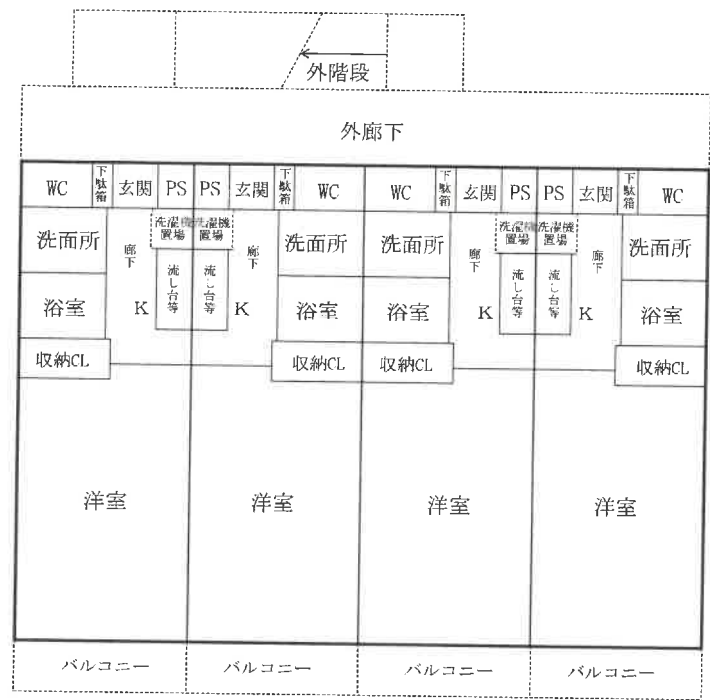


1 階

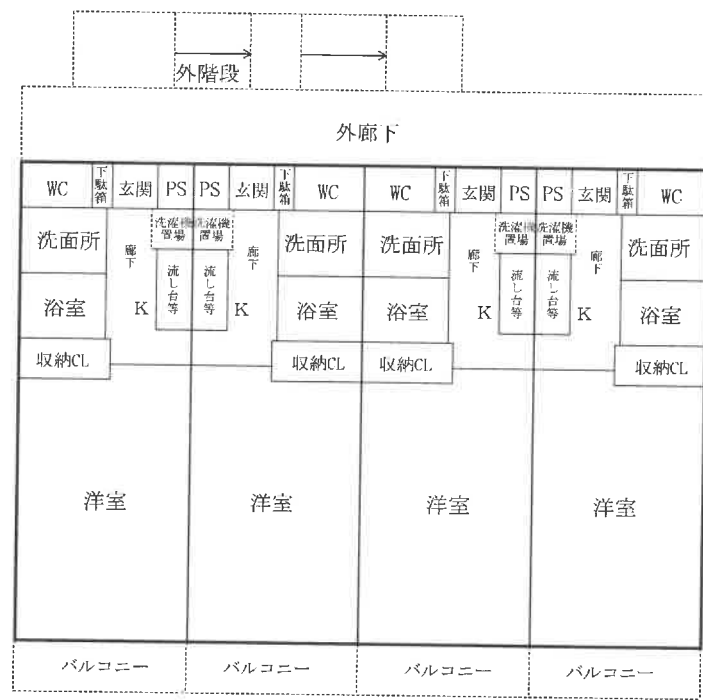


2 階

物件 1 2



1 階



2 階