

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月 6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 2月 4日 午前 8時30分から 令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月18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 3月11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 2月19日 午後 1時00分から 令和 8年 2月20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 8年 1月 6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。	

[illegible]

物 件 目 録

- 1 所 在 富士宮市小泉字古宮
地 番 2 3 0 6 番 1
地 目 宅地
地 積 5. 9 5 平方メートル
共有者 A 持分5分の2
- 2 所 在 富士宮市小泉字古宮
地 番 2 3 0 6 番 2
地 目 宅地
地 積 6 7. 4 0 平方メートル
共有者 A 持分5分の2
- 3 所 在 富士宮市小泉字古宮
地 番 2 3 0 6 番 5
地 目 宅地
地 積 7 2. 4 6 平方メートル
共有者 A 持分5分の2
- 4 所 在 富士宮市小泉字古宮 2 3 0 6 番地 1、2 3 0 6 番地
2、2 3 0 6 番地 5
家屋 番号 2 3 0 6 番 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造陸屋根平家建



物 件 目 録

床 面 積 96.00平方メートル

(現況)

種 類 作業所

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年11月13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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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】

南東側隣地（官地）との境界が不明確である。

【物件番号1～3】

本件土地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。

《 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 富士宮市小泉字古宮
地 番 2 3 0 6 番 1
地 目 宅地
地 積 5. 9 5 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 2
- 2 所 在 富士宮市小泉字古宮
地 番 2 3 0 6 番 2
地 目 宅地
地 積 6 7. 4 0 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 2
- 3 所 在 富士宮市小泉字古宮
地 番 2 3 0 6 番 5
地 目 宅地
地 積 7 2. 4 6 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 2
- 4 所 在 富士宮市小泉字古宮 2 3 0 6 番地 1、2 3 0 6 番地
2、2 3 0 6 番地 5
家屋 番号 2 3 0 6 番 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造陸屋根平家建



物 件 目 録

床 面 積 96.00平方メートル

(現況)

種 類 作業所

所有者 A



令和7年(ヌ)第 9号
令和7年 5月29日受理
令和7年 7月 9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 富士宮市小泉字古宮
地 番 2 3 0 6 番 1
地 目 宅地
地 積 5. 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 2

2 所 在 富士宮市小泉字古宮
地 番 2 3 0 6 番 2
地 目 宅地
地 積 6 7. 4 0 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 2

3 所 在 富士宮市小泉字古宮
地 番 2 3 0 6 番 5
地 目 宅地
地 積 7 2. 4 6 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 2

4 所 在 富士宮市小泉字古宮 2 3 0 6 番地 1、2 3 0 6 番地
2、2 3 0 6 番地 5
家屋 番号 2 3 0 6 番 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造陸屋根平家建

物 件 目 録

床 面 積 9 6 . 0 0 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	富士宮市小泉2306番地の1		
土地	物件1, 2, 3		
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2, 3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ ほぼ土地建物位置関係図のとおり ☒ 現況地積は公簿面積より大きい可能性がある		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者（A） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に共有持分権に基づき下記建物を所有し、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	本土地の本件強制競売の対象はA持分5分の2である		
建物	物件4		
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（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：作業所 ☐ 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自動車整備等の作業所として使用、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			
執行官保管の仮処分	☒ ない 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 ☒ 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
(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
■ A (土地共有者兼建物所有者)	1 私は、物件 1 乃至物件 3 の本件土地を父の B と共有し、その土地上の物件 4 の本件建物を所有しています。但し、父の B は既に他界しています。父の相続人は私、母、弟ですが、まだ相続登記は行っていません。 2 物件 4 の本件建物は、私が個人で自動車整備等の作業所として使用しています。誰にも貸していません。 3 本件土地及び本件建物を購入するときに資金を借りる関係で本件土地を亡父と共有にしました。本件物件で私が自動車整備等の仕事をすることは亡父も承知していました。 4 本件建物を購入後に増改築したことはありません。本件建物の北西側にある構築物は、本件建物を購入後、2、3 年して造りました。 5 本件建物は天井が錆びて、雨漏りするところがあります。 6 境界の争いはありません。 7 物件 2 の土地には、ダイードリンコ株式会社の自動販売機を置いています。電気代は私が負担し、1 本の売却に対し 10 円を受け取っています。土地の賃貸借契約を結んでいる訳ではありません。 8 私の住民票上の住所は、一時期、本件建物内に住んでいたことがあったため本件物件所在地にありますが、現在は母の世話があり、別のところで生活しています。物件 1 の土地の北東側にある簡易な造りのシャワー室等は、本件建物で生活していたときに使用していました。 (令和 7 年 6 月 5 日 (電話) , 同月 20 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

(4 枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図、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が、本件土地を概測すると、現況地積は公簿面積より大きい可能性がある。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ものと思料する。
- 2 物件1の土地と南東側隣地である官地との境界は判然としない。
- 3 本件物件の占有関係は、本件所有者の陳述及び現場の状況等から、前記3枚目記載のとおり認定した。
- 4 本件建物内の上部には、階段を利用して出入りする事務所が造作されている(写真4、6)。
- 5 本件建物の北西側には鉄骨と屋根で造られた構築物があり(写真2)、構築物内及び本件建物内には、ナンバープレートの外された自動車や多くの動産類等が置いてある。
- 6 物件2の土地上に自動販売機が置かれている(土地建物位置関係図参照)。また、物件1の土地の北東側にシャワー室等がある。シャワー室等は、簡易な造りであり、基礎もなく、課税もされていないことから、動産と認定した。
- 7 物件1の土地の南西側に隣接する2306番3の土地は、富士宮市が所有する地目が畑の土地であり、物件2の土地の南西側に隣接する2306番4の土地は、富士宮市が所有する地目が宅地の土地であるが、何れの土地も現況は公衆用道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

(調査経過用)

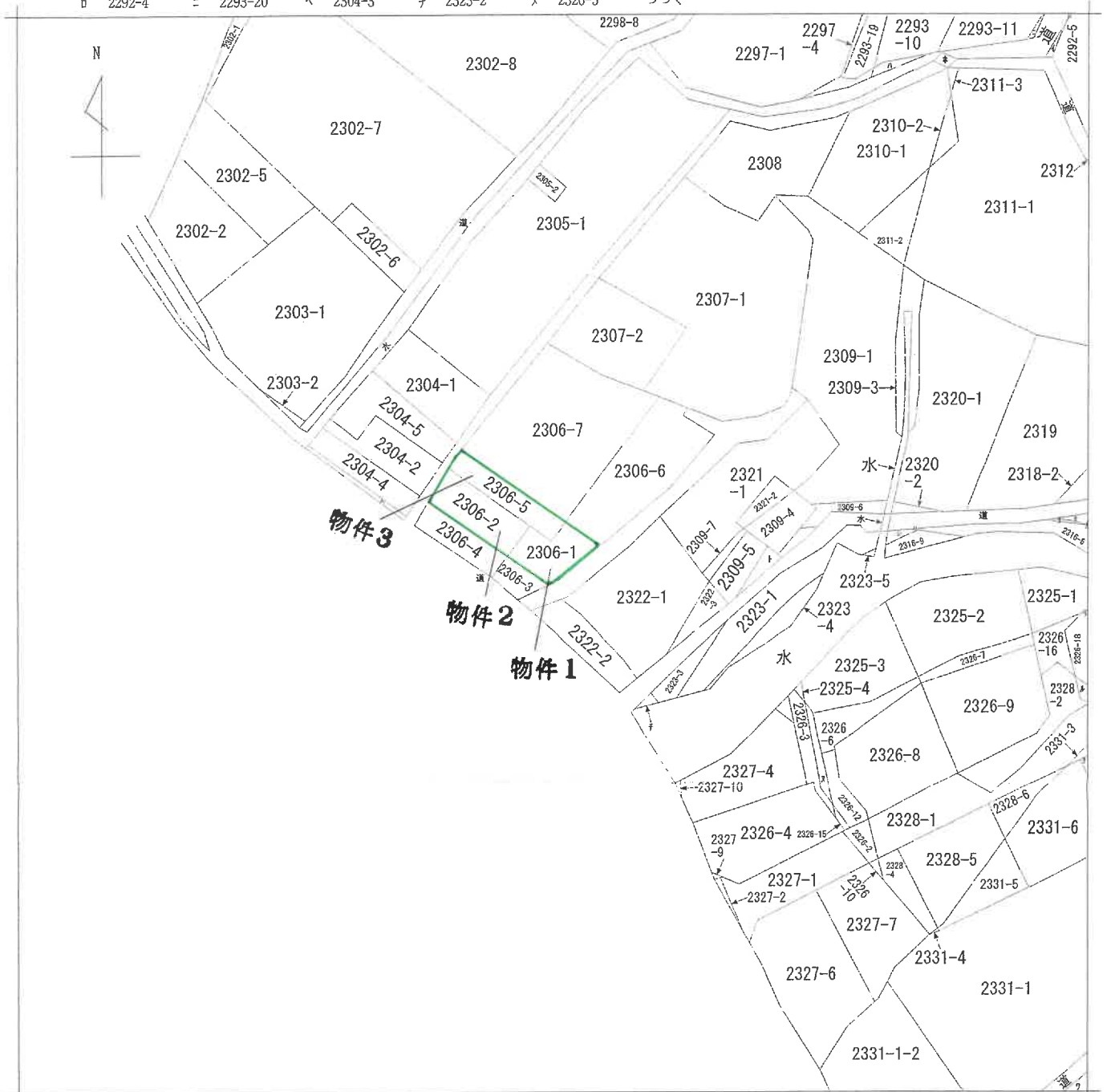
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月29日 (木) : - :	執行官室	富士宮市資産税課に間取図請求 (郵送)
7年 6月 5日 (木) 9:05-9:10	物件所在地	物件確認, 占有状況調査, 外観写真撮影
7年 6月 5日 (木) 10:40-10:45	静岡地方法務局富士支局	土地 (近隣地) の登記事項要約書申請, 本件土地上の建物登記について調査 (本件建物以外に登記なし)
7年 6月 5日 (木) 10:52-10:55	執行官室	所有者から事情聴取 (電話)
7年 6月20日 (金) 12:50-13:20	物件所在地	所有者と面接, 間取調査, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 評価人同行
7年 6月25日 (水) : - :	執行官室	富士宮市資産税課に本件土地上の建物の固定資産課税台帳の送付依頼 (郵送)
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
(6枚目)

公 図

【A3版をA4版に縮小】

イ 2292-3 ハ 2293-12 ホ 水 2304-3 ト 2309-8 リ 2326-1 ル 2328-10
ロ 2292-4 ニ 2293-20 ヘ 2304-3 チ 2323-2 ス 2326-5 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。



請 求 部	所 在				富士宮市小泉字古宮				地 番		2306番1				
出 力 縮	1/600		精 度 区 分		座 標 系 又 番 号 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。

(静岡地方方法務局富士支局管轄)

令和7年4月18日

静岡地方方法務局

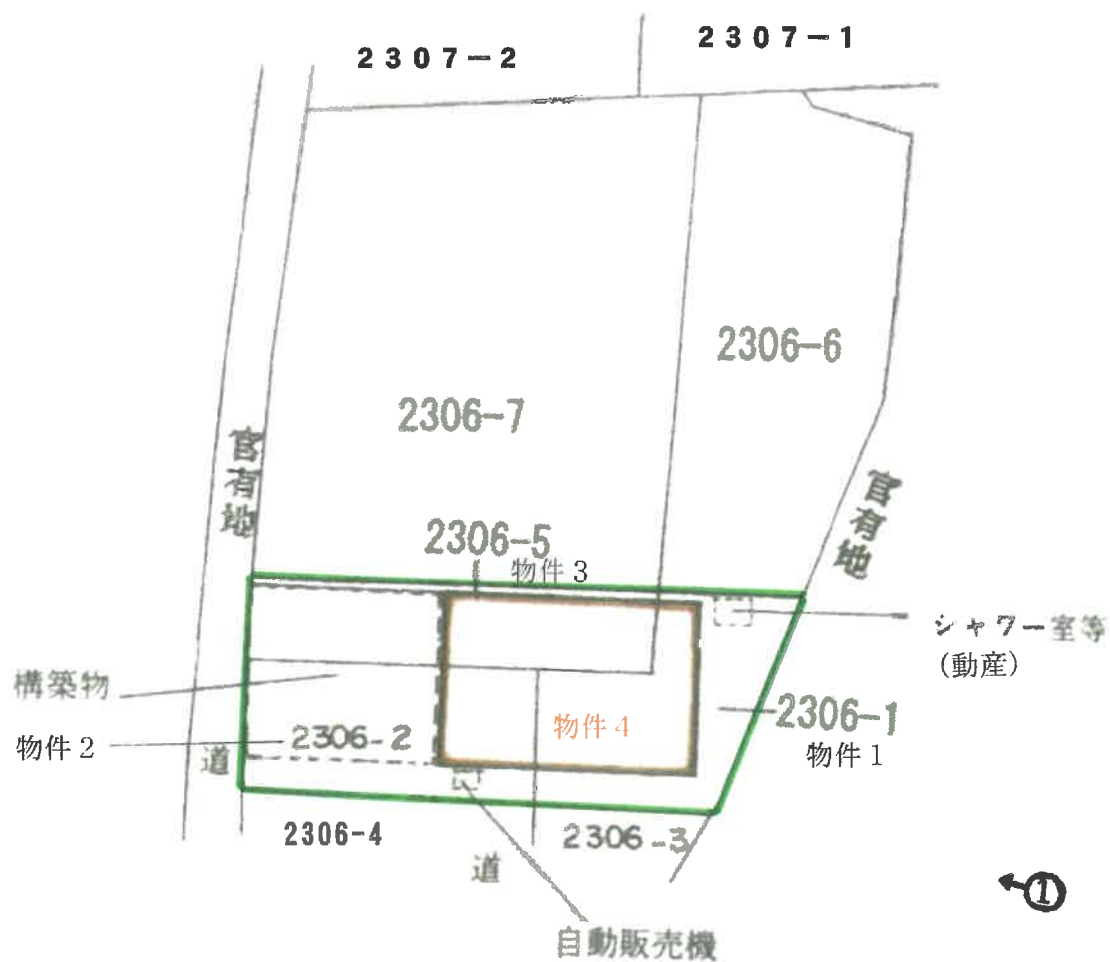
請求番号：3-1

登記官

(1/2)

(7 枚目)

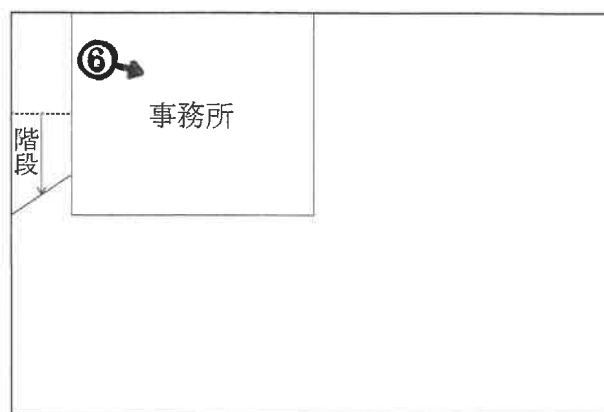
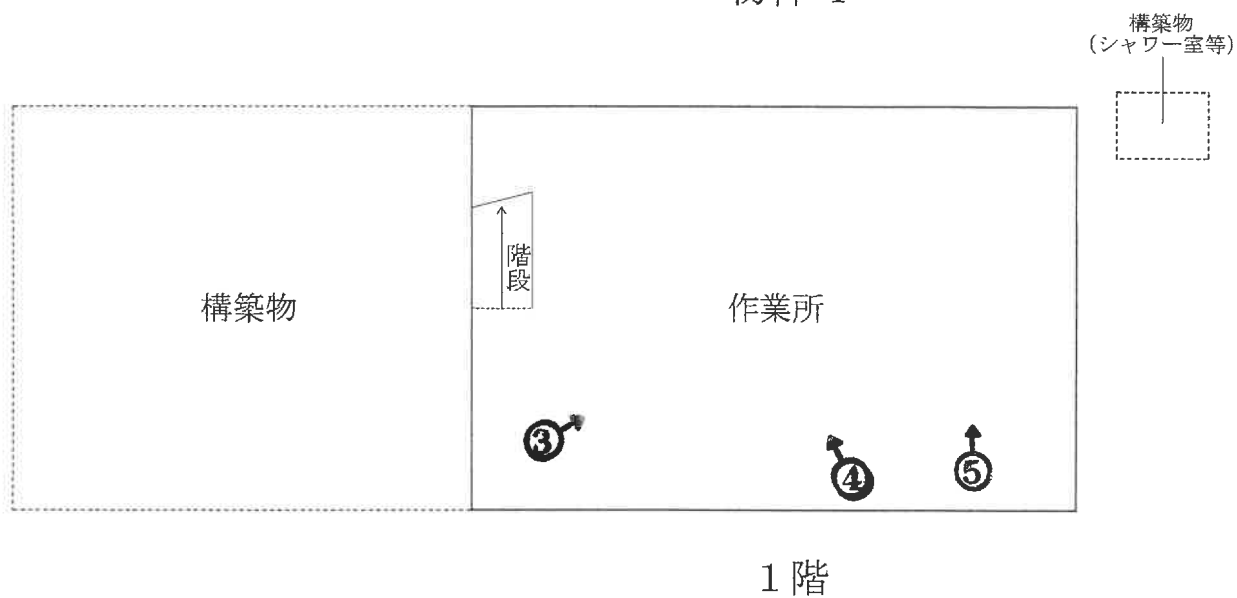
土地建物位置関係図



↑
○ 写真撮影方向

間 取 図

物件 4



1 階 (上部)

♂写真撮影方向

写真 1

物件 4



写真 2

構築物

物件 4



写真 3

建物内の状況



写真 4

建物内の状況



写真 5

建物内の状況



写真 6

建物内の状況



令和7年(ヌ)第 9号
令和7年 6月20日 現地調査
令和7年 6月26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 富士宮市小泉字古宮
地 番 2 3 0 6 番 1
地 目 宅地
地 積 5. 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 2

2 所 在 富士宮市小泉字古宮
地 番 2 3 0 6 番 2
地 目 宅地
地 積 6 7. 4 0 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 2

3 所 在 富士宮市小泉字古宮
地 番 2 3 0 6 番 5
地 目 宅地
地 積 7 2. 4 6 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 2

4 所 在 富士宮市小泉字古宮 2 3 0 6 番地 1、2 3 0 6 番地
2、2 3 0 6 番地 5
家屋 番号 2 3 0 6 番 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造陸屋根平家建

物 件 目 録

床 面 積 96.00平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,270,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 60,000円
物件2（土地）	金 720,000円
物件3（土地）	金 770,000円
物件4（建物）	金 720,000円

- 1 一括価格は、物件1～物件4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3の土地の内訳価格は物件4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4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	種類：作業所
特 記 事 項		
・物件1、物件2及び物件3の土地上に物件4建物が存する。 ・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。 ・現況地積は、公簿面積より大きいと思われる。		

※ 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。

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～物件3）

位 置 ・ 交 通	J R 身延線「富士根」駅の北東方・直線距離約 1.1 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	富士宮市中心部から南東方に位置する。戸建住宅を中心に共同住宅、店舗等も混在する郊外の住宅地域である。周辺は農地も残されているが、今後も土地利用に大きな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 第一種住居地域 60% 200% 指定なし ー
画 地 の 状 況	地積（公簿） 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	145.81㎡ ほぼ長方形 概ね平坦 道路とほぼ等高。角地。 ー
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約 8 m 舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。 北西側で幅員約 2.7 m 舗装公道（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1～物件3は物件4の建物敷地等。	

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。
--------	---

特 記 事 項	・ 物件 1、物件 2 及び物件 3 は持分 5 分の 2 が対象である。 ・ 現況地積は、公簿地積より大きいと思われる。 ・ 北西側道路は建築基準法第 4 2 条第 2 項道路であるため、道路中心線から 2 m 部分はセットバックを要する。 ・ 南東側隣地である官地との境界が判然としない。 ・ 物件 4 の北西側に鉄骨と屋根で造られた構築物があり、動産類が多く置かれている。 ・ 北東端にシャワー室等（動産）がある。 ・ 自動販売機がある。所有者によると、電気代は負担しているが、売上の一部（1 本当たり 1 0 円）を受け取っているとのことである。 ・ 第一種住居地域であるため、自動車修理工場等の床面積は制限がある。 ※詳細は富士宮市役所建築住宅課に問い合わせされたい。 ・ 市道との境界付近に 0.3 m 程度の高さの石垣がある。 ・ 北東側隣接地より低い。 ・ 地代の授受はない。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）：昭和56年9月新築 経 過 年 数：約44年 経済的残存耐用年数を満了している。
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：陸屋根 外 壁：波形スレート板等 内 壁：波形スレート板、合板等 天 井：鉄骨、ボード等 床 ：コンクリート、タイル等 設 備：電気、給排水 その他：－
床面積（現況）	ほぼ公簿通りとみられる。
現 況 用 途 等	現況用途：作業所 間 取 り：後添間取図参照
品 等	やや劣る
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
建 物 の 利 用 状 況	・所有者が作業所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	・雨漏りがある。 ・動産が多いため、目視できない箇所がある。 ・1階上部に事務所が造作され、階段を利用して、出入りしている。事務所は、床面積に含めていない。

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、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3（土地）

物件1～物件3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	持 分 エ	建 付 減 価 オ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ＝カ
1	48,500	1.50	5.95	2/5	0.85	150,000
2	48,500	1.50	67.40	2/5	0.85	1,670,000
3	48,500	1.50	72.46	2/5	0.85	1,790,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士宮－1 1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $48,000 \text{ 円/㎡} \times 99.9 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 95 \div 48,500 \text{ 円/㎡}$

◇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：角地＋、セットバック△、縄伸びの可能性＋

ウ 地 積：登記数量による。

オ 建 付 減 価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件4（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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
4	120,000	96.00	0.05	580,000

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5%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 土地利用権等価格の控除

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	150,000	0.1	場所的利益	20,000
2	1,670,000	0.1	場所的利益	170,000
3	1,790,000	0.1	場所的利益	180,000

イ 土地利用権等割合：物件1～物件3の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 土地利用権等価格の加算

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	土地利用権等割合 オ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ×エ× オ=カ
1	48,500	1.50	5.95	0.85	0.1	場所的利益等	40,000
2	48,500	1.50	67.40	0.85	0.1	場所的利益等	420,000
3	48,500	1.50	72.46	0.85	0.1	場所的利益等	450,000
計		—					910,000

オ 土地利用権等割合：建物所有者持分の土地利用権等を場所的利益と判定、建物所有者以外の持分の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合をそれぞれ10%と査定した。

③ 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エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ、2②カ) 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	150,000	－ 20,000		0.80	0.6	60,000
2	1,670,000	－ 170,000		0.80	0.6	720,000
3	1,790,000	－ 180,000		0.80	0.6	770,000
4	580,000	＋ 910,000	－	0.80	0.6	720,000
一 括 価 格 (合 計)						2,270,000

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、土地は持分で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。

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 公示地（富士宮－11）

所 在：富士宮市小泉字向原1936番5外

価 格：48,000円／m²

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：173m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南6m市道

用途指定等：第一種住居地域

（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅のほかに空地も多い住宅地域

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

位置図

公示地 富士宮-11

対象不動産

公 函 写



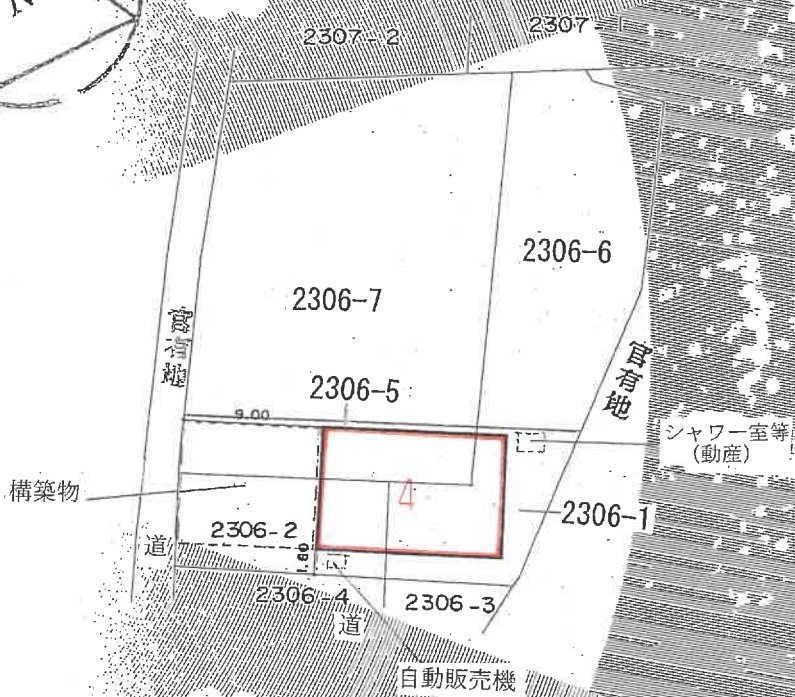
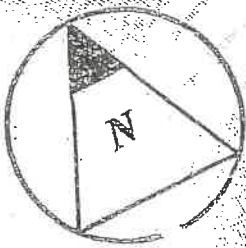
1

600

建物配置図

建物図面
各階平面図

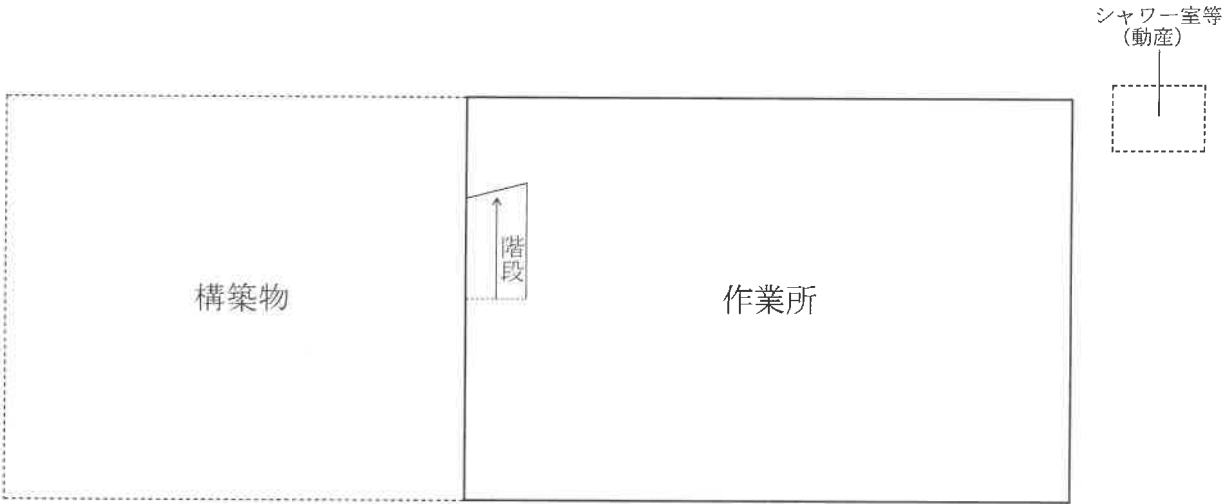
家屋番号	2306-1
建物の所在	富士宮市小泉字古宮2306～1、2306～2、2306～5



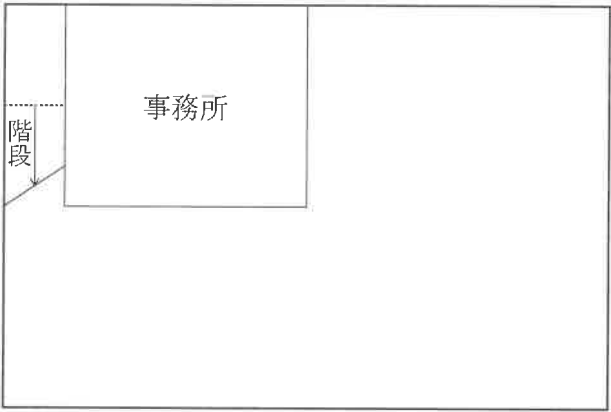
(単位m)

申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------

物件 4



1 階



1 階 (上部)