

## 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 内 藤 雄 介

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<br>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<br>場 所 静岡地方裁判所富士支部売却場                                                                              |
| 売却決定<br>期日                                                                                                            | 日 時 令和 8年 3月11日 午前10時00分<br>場 所 静岡地方裁判所富士支部執行係                                                                              |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                          | 令和 8年 2月19日 午後 1時00分から<br>令和 8年 2月20日 午後 3時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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。<br>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 (一棟の建物の表示)

所 在 富士市宮島字本田466番地1

建物の名称 サンクレイドル新富士ウインフォート

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮島466番1の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 74.11平方メートル

#### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 富士市宮島字本田466番1

地 目 宅地

地 積 1345.68平方メートル

#### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 26万232分の7787



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月12日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 内 藤 雄 介

- 
- 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】  
管理費等の滞納あり。

### 《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 富士市宮島字本田466番地1

建物の名称 サンクレイドル新富士ウインフォート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮島466番1の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 74.11平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 富士市宮島字本田466番1

地 目 宅地

地 積 1345.68平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 26万232分の7787



令和7年（ケ）第15号

令和7年5月28日受理

令和7年7月 3 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 (一棟の建物の表示)

所 在 富士市宮島字本田 4 6 6 番地 1

建物の名称 サンクレイドル新富士ウインフォート

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮島 4 6 6 番 1 の 5 0 5

建物の名称 5 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 7 4 . 1 1 平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 富士市宮島字本田 4 6 6 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 4 5 . 6 8 平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 6 万 2 3 2 分の 7 7 8 7



(区分所有建物用1)

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                 |             |             |        |               |        |                         |             |                               |               |  |                         |  |                                 |             |              |  |                                        |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------|-------------|-------------|--------|---------------|--------|-------------------------|-------------|-------------------------------|---------------|--|-------------------------|--|---------------------------------|-------------|--------------|--|----------------------------------------|
| 不 動 産 の 表 示                   | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                 |             |             |        |               |        |                         |             |                               |               |  |                         |  |                                 |             |              |  |                                        |
| 住 居 表 示                       | 静岡県富士市宮島466番地の1 サンクレイドル新富士ウィンフォート505号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                 |             |             |        |               |        |                         |             |                               |               |  |                         |  |                                 |             |              |  |                                        |
| 建 物                           | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                 |             |             |        |               |        |                         |             |                               |               |  |                         |  |                                 |             |              |  |                                        |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点異なる（□主たる建物 □附属建物）<br>□種 類： □構 造： □床面積：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                 |             |             |        |               |        |                         |             |                               |               |  |                         |  |                                 |             |              |  |                                        |
| 物件目録にない附属建物                   | ■ない<br>□ある { 種 類：<br>構 造：<br>床面積：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                 |             |             |        |               |        |                         |             |                               |               |  |                         |  |                                 |             |              |  |                                        |
| 占有者及び占有状況                     | ■建物所有者 □その他の者<br>上記の者が家族とともに本建物を居宅として使用している。<br>□「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                 |             |             |        |               |        |                         |             |                               |               |  |                         |  |                                 |             |              |  |                                        |
| 管理費等の状況                       | <table border="0"><tr><td>■下記のとおり（いずれも月額）</td><td>令和7年6月16日現在</td></tr><tr><td>管理費 14,490円</td><td>□滞納はない</td></tr><tr><td>修繕積立金 14,890円</td><td>■滞納がある</td></tr><tr><td>No. 3, 9バイク置場使用料 1,000円</td><td>管理費 72,450円</td></tr><tr><td>No. 32, 33, 34, 35駐輪場使用料 500円</td><td>修繕積立金 74,450円</td></tr><tr><td></td><td>No. 3, 9バイク置場使用料 5,000円</td></tr><tr><td></td><td>No. 32, 33, 34, 35駐輪場使用料 2,000円</td></tr><tr><td>合 計 30,880円</td><td>合 計 153,900円</td></tr><tr><td></td><td>※マンション管理規約第60条3項に年15%の遅延損害金が発生する旨の規定あり</td></tr></table> |  | ■下記のとおり（いずれも月額） | 令和7年6月16日現在 | 管理費 14,490円 | □滞納はない | 修繕積立金 14,890円 | ■滞納がある | No. 3, 9バイク置場使用料 1,000円 | 管理費 72,450円 | No. 32, 33, 34, 35駐輪場使用料 500円 | 修繕積立金 74,450円 |  | No. 3, 9バイク置場使用料 5,000円 |  | No. 32, 33, 34, 35駐輪場使用料 2,000円 | 合 計 30,880円 | 合 計 153,900円 |  | ※マンション管理規約第60条3項に年15%の遅延損害金が発生する旨の規定あり |
| ■下記のとおり（いずれも月額）               | 令和7年6月16日現在                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                 |             |             |        |               |        |                         |             |                               |               |  |                         |  |                                 |             |              |  |                                        |
| 管理費 14,490円                   | □滞納はない                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                 |             |             |        |               |        |                         |             |                               |               |  |                         |  |                                 |             |              |  |                                        |
| 修繕積立金 14,890円                 | ■滞納がある                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                 |             |             |        |               |        |                         |             |                               |               |  |                         |  |                                 |             |              |  |                                        |
| No. 3, 9バイク置場使用料 1,000円       | 管理費 72,450円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                 |             |             |        |               |        |                         |             |                               |               |  |                         |  |                                 |             |              |  |                                        |
| No. 32, 33, 34, 35駐輪場使用料 500円 | 修繕積立金 74,450円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                 |             |             |        |               |        |                         |             |                               |               |  |                         |  |                                 |             |              |  |                                        |
|                               | No. 3, 9バイク置場使用料 5,000円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                 |             |             |        |               |        |                         |             |                               |               |  |                         |  |                                 |             |              |  |                                        |
|                               | No. 32, 33, 34, 35駐輪場使用料 2,000円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                 |             |             |        |               |        |                         |             |                               |               |  |                         |  |                                 |             |              |  |                                        |
| 合 計 30,880円                   | 合 計 153,900円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                 |             |             |        |               |        |                         |             |                               |               |  |                         |  |                                 |             |              |  |                                        |
|                               | ※マンション管理規約第60条3項に年15%の遅延損害金が発生する旨の規定あり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                 |             |             |        |               |        |                         |             |                               |               |  |                         |  |                                 |             |              |  |                                        |
| 管理費等照会先                       | 日本ハウズイング株式会社静岡支店                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                 |             |             |        |               |        |                         |             |                               |               |  |                         |  |                                 |             |              |  |                                        |
| その他の事項                        | 1 本件区分所有建物を含む一棟の建物の名称は、「サンクレイドル新富士ウィンフォート」である。本件専有部分の建物は、地上8階建の5階に存する<br>2 専有部分の建物 平成19年9月5日建築（登記簿の記載）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                 |             |             |        |               |        |                         |             |                               |               |  |                         |  |                                 |             |              |  |                                        |
| 敷 地 権                         | 符号 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                 |             |             |        |               |        |                         |             |                               |               |  |                         |  |                                 |             |              |  |                                        |
| 現 況 地 目                       | ■宅地（符号 1 ） □公衆用道路（符号 ） □ （符号 ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                 |             |             |        |               |        |                         |             |                               |               |  |                         |  |                                 |             |              |  |                                        |
| 形 状                           | □公図のとおり □地積測量図のとおり<br>□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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                 |             |             |        |               |        |                         |             |                               |               |  |                         |  |                                 |             |              |  |                                        |
| 敷地権の種類                        | ■所有権（符号 1 ） □地上権（符号 ） □賃借権（符号 ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                 |             |             |        |               |        |                         |             |                               |               |  |                         |  |                                 |             |              |  |                                        |
| その他の事項                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                 |             |             |        |               |        |                         |             |                               |               |  |                         |  |                                 |             |              |  |                                        |
| 執行官保管の仮処分                     | ■ない [ 地方裁判所 支部 平成 年（ ） 第 号<br>□ある [ 保管開始日 平成 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                 |             |             |        |               |        |                         |             |                               |               |  |                         |  |                                 |             |              |  |                                        |
| 敷地権以外の土地（目的外土地）               | ■ない<br>□ある（詳細は「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 ■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

## そ の 他 の 事 項

- 1 本物件は、北側で市道川成島上川成10号線に、南側で市道川成島宮島線にそれぞれ接する。北側至近の位置に新幹線高架橋が通っている。
- 2 北側及び南側隣地（登記簿の記載は順に下表のとおり）の現況は、順に道路及び暗渠（一部開渠）である。

| 地番    | 地目    | 地積     | 所有者 |
|-------|-------|--------|-----|
| 466-4 | 公衆用道路 | 105㎡   | 富士市 |
| 466-8 | 宅地    | 27.78㎡ | 富士市 |

- 3 本区分所有建物内には、壁の落書きやふすまの損傷箇所等が散見されるほか（写真3、4）、所有者によれば、北東側洋室の西側内壁に陥没箇所があるとのことである。また、室内でネコが2匹飼育されている。
- 4 その他当マンションの概要等については、関係人の陳述を参照されたい。
- 5 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ■所有者              | <p>1 本区分所有建物は、私が家族とともに住居として使用しています。第三者に賃貸等している事実はありません。</p> <p>2 室内でネコを2匹飼っています。</p> <p>3 北東側洋室の西側内壁に小さな穴が開いています。ふすまには傷があります。そのほかは特段不具合はありません。</p>                                                                                                                                                                                |
| ■マンション管理人         | <p>1 当マンションの全戸数は、36戸です。日本ハウズイング株式会社がサンクレイドル新富士ウインフォート管理組合から委託を受けて管理業務を行っています。</p> <p>2 管理人は、月・木曜日の午前8時から午前11時まで、火・水・金曜日の午前9時から正午まで、現地で勤務しています。土日祝日はお休みです。</p> <p>3 駐車場は全47台分あり、平置きが15台、機械式が30台、平置き101号室専用が1台、平置き来客用が1台あります。いずれも有償です。</p> <p>4 バイク置場は5台分、サイクルポートは36区画あります。いずれも有償です。</p> <p>5 共用部分は、管理事務室、エレベーターホール、風除室などがあります。</p> |
| ■管理会社担当者          | <p>1 屋内でペットを飼うことができますが、届出は必要です。</p> <p>2 回答書に記載した管理費等滞納額には、年15%の遅延損害金が発生します。</p> <p>3 回答書に駐車場無しと記載したのは、本件所有者が使用していないからです。よって、買受人に割り当てられる駐車区画はありません。</p>                                                                                                                                                                           |

(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6月2日（月）<br>13：25－13：38                                                                                                                                                                                                                                                                           | 静岡地方方法務局<br>富士支局 | 登記事項証明書交付申請（窓口）                |
| 令和7年6月2日（月）<br>14：10－14：30                                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地<br>（1回目）   | 現況調査、写真撮影（外観）                  |
| 令和7年6月3日（火）<br>：－：                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 当庁執行官室           | 管理会社宛て照会書送付（ファクシミリ）<br>後日回答書受領 |
| 令和7年6月5日（木）<br>：－：                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 当庁執行官室           | 所有者宛て通知書郵送                     |
| 令和7年6月9日（月）<br>10：45－10：55                                                                                                                                                                                                                                                                           | 富士市役所<br>建設総務課   | 接面道路につき調査                      |
| 令和7年6月17日（火）<br>：－：                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 当庁執行官室           | 管理会社担当者と電話連絡<br>マンション概要につき聴取   |
| 令和7年6月17日（火）<br>11：00－11：08                                                                                                                                                                                                                                                                          | 当庁執行官室           | 所有者と電話連絡<br>占有関係等聴取            |
| 令和7年6月24日（火）<br>14：58－15：23                                                                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地<br>（2回目）   | 現況調査、写真撮影<br>所有者と面談<br>＜評価人同行＞ |
| 令和7年7月1日（火）<br>12：55－12：58                                                                                                                                                                                                                                                                           | 当庁執行官室           | マンション管理人と電話連絡<br>マンション概要につき聴取  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |                                |
| <p>（特記事項）</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |                  |                                |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

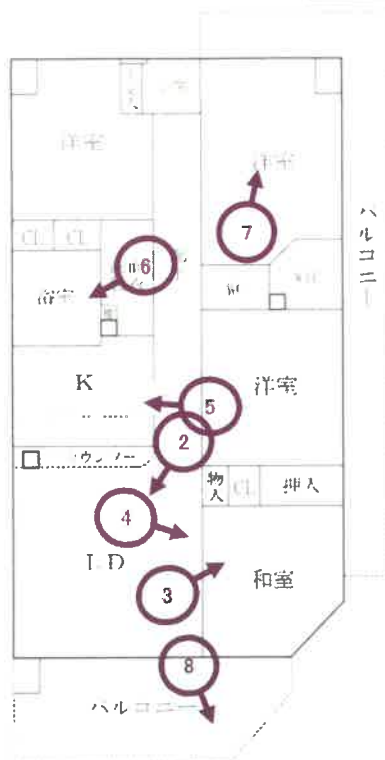
## 建物配置図（概略）



建物の存する部分5階

建物番号 505

間取図（物件１）



イ 水 445-21 445-22  
ハ 467-17 467-28  
ホ 467-21 468-19



(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    | 富士市宮島字本田 |         |           | 地番       | 466番1 |      |           |
| 出力縮尺  | 1/600 | 精度区分     | 座標系又は記号 | 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。

(静岡地方法務局富士支局管轄)

令和7年4月7日

東京法務局

請求番号：25-1

登記官

(1/1)

( 6 枚目)



1



2



3



4



和室のふすま

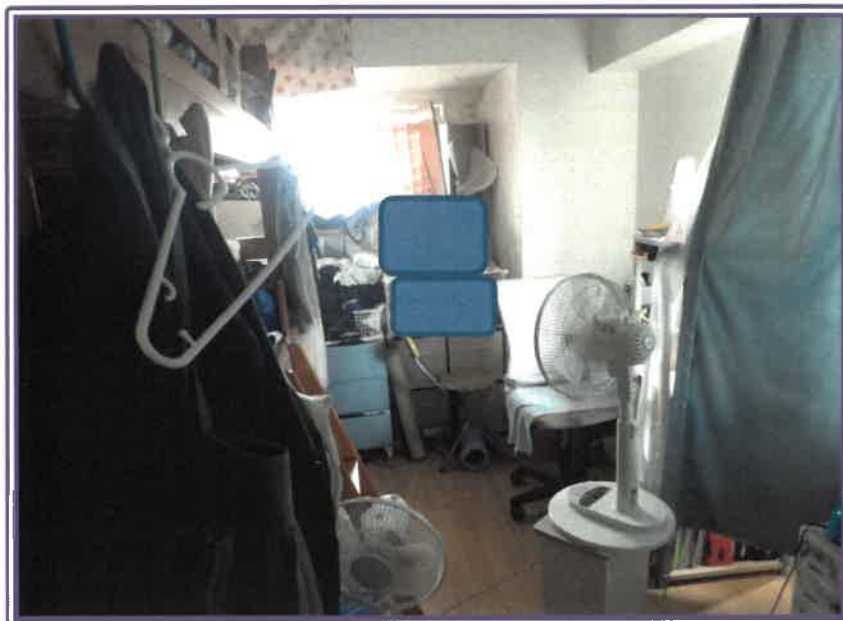
5



6



7



8



バルコニーからの眺望

令和7年 (ケ) 第 15号  
令和7年 6月24日 現地調査  
令和7年 7月 1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 (一棟の建物の表示)

所 在 富士市宮島字本田466番地1

建物の名称 サンクレイドル新富士ウインフォート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮島466番1の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 74.11平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 富士市宮島字本田466番1

地 目 宅地

地 積 1345.68平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 26万232分の7787



## 第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額        |
|------|--------------|
| 物件 1 | 金 8,630,000円 |

## 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状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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 上記評価額は引受けとなる敷金等がある場合は当該預り金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                                                                                                |            |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件は8階建「サンクレイドル新富士ウインフォート」マンションの5階部分に所在する区分所有建物である。</li> </ul> |            |     |

※ 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

|                                                                 |                                                                                                        |                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 東海道本線「富士」駅の南東方・直線距離約 1.4 k m<br>J R 東海道新幹線「新富士」駅の西方・直線距離約 3 0 0 m<br>(別添「位置図」参照)                   |                                                                    |
| 付 近 の 状 況                                                       | 新富士駅に近い共同住宅、事務所、戸建住宅、駐車場等が混在する地域である。新富士駅周辺は区画整理事業が行われているが、地域の大きな変動要因とはなっていない。急速な土地利用の変化は予測されない状況である。   |                                                                    |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない<br>一般的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域等<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                               | 市街化区域<br>第一種住居地域 ※特記事項参照<br>6 0 %<br>2 0 0 %<br>指定なし<br>第一種高度地区    |
| 画 地 の 状 況<br>(敷地権の目的と<br>なる土地)                                  | 地 積<br>形 状<br>地 勢<br>接 道 状 況<br>そ の 他                                                                  | 1,345.68 m <sup>2</sup><br>やや不整形<br>ほぼ平坦<br>前面道路とほぼ等高。二方路。<br>特になし |
| 接 面 道 路 の<br>状 況                                                | 北側幅員約 6.3 m 舗装市道（建築基準法上の道路）とほぼ等高に接面。<br>南側幅員約 5 m 舗装市道（建築基準法上の道路）とほぼ等高に接面。                             |                                                                    |
| 土 地 の 利 用<br>状 況                                                | 現況利用・・・地上 8 階建の本件専有部分が存する建物敷地<br>目的外建物の有無・・・なし<br>周囲等の状況・・・日照、通風は普通<br>周囲は戸建住宅、河川、新幹線軌道等<br>その他・・・特になし |                                                                    |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 供給処理施設 | <p>上水道：あり<br/> ガス配管：あり<br/> 下水道：あり</p> <p>(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。</p> |
| 特記事項   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・北側の隣接地に新幹線軌道があり、騒音がある。</li> <li>・画地の僅かな部分が第二種中高層住居専用地域（指定建ぺい率60%、指定容積率150%）に指定されている。</li> <li>・画地の北西端の僅かな部分は隣接地駐車場と一体となっている。</li> </ul>                                                                                               |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                         |                                                                                                                                             |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| マンション名                  | サンクレイドル新富士ウインフォート                                                                                                                           |
| 建物の用途                   | 住宅（総戸数36戸）                                                                                                                                  |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）：平成19年9月新築<br>経過年数：約18年<br>経済的残存耐用年数：約27年                                                                                        |
| 構 造                     | 鉄筋コンクリート造8階建                                                                                                                                |
| 仕 様                     | 屋 根：陸屋根<br>外 壁：タイル貼り等<br>その他：－                                                                                                              |
| 設 備 等                   | ・エレベーター1基<br>・駐車場47台（平置き15台、機械式30台）。平置き101号室専用が1台、平置き来客用が1台。いずれも有償。<br>・バイク置場5台、サイクルポート36区画。いずれも有償。                                         |
| 建物の品等                   | 使用資材<br>及 び：普通<br>施 工                                                                                                                       |
| 管理の形態等                  | 管理組合：有 名称：サンクレイドル新富士ウインフォート<br>管理組合<br>管理方式：委託<br>管理会社：日本ハウズイング株式会社静岡支店<br>管理形態：管理人常駐（月・木曜日 午前8時～午前11時まで）、（火・水・金曜日 午前9時～正午まで）<br>土・日・祝日は休み。 |
| 管理の状況                   | 普通                                                                                                                                          |
| 特記事項                    | ・ペット可（届出は必要）<br>・オートロック<br>・宅配ボックス<br>・1階に管理事務室がある。<br>・風除室がある。                                                                             |

(2) 専有部分の概要

|                     |                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造 、 種 類           | 鉄筋コンクリート造1階建、居宅                                                                                                                                                                                          |
| 位 置                 | 5階（505号室）<br>主要開口部の方位：南向き                                                                                                                                                                                |
| 床 面 積               | 74.11㎡（登記面積）                                                                                                                                                                                             |
| 間 取 り 仕 様           | 4LDK（後添間取図参照）<br>天 井：ビニールクロス等<br>床：フローリング、畳等<br>内 壁：ビニールクロス等<br>設 備：電気、給排水、衛生等<br>その他：－                                                                                                                  |
| 維 持 管 理 の 状 態       | やや劣る                                                                                                                                                                                                     |
| 管 理 費 等             | 管 理 費：14,490円（月額）<br>修繕積立金：14,890円（月額）<br>滞 納 額：あり（令和7年6月16日現在）<br>管 理 費 滞 納 額：72,450円<br>修繕積立金滞納額：74,450円<br>（注）駐輪場使用料等の費用、その他滞納額等は現況調査報告書を参照されたい。                                                      |
| 専 有 部 分 の 利 用 状 況 等 | 所有者及びその家族が居住している。<br>※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             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・内壁の落書きやふすまの損傷箇所等が散見されるほか、所有者によると、北東側洋室の西側内壁に陥没箇所があるとのことである。</li> <li>・室内で猫を2匹飼育している。</li> <li>・管理会社によると、所有者は駐車場を使用していないため、買受人に割り当てられる駐車区画はない、とのことである。</li> </ul> |

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

### I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### 1 建物の価格

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。

| 再調達原価（円/㎡）<br>ア | 専有面積（㎡）<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>（円）<br>ア×イ×ウ＝エ |
|-----------------|--------------|----------|-------------------------|
| 280,000         | 74.11        | 0.42     | 8,720,000               |

ア 再調達原価：採用した登記面積に応じて上記のとおり査定した。

イ 専 有 面 積：登記床面積

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数 18 年、経済的残存耐用年数 27 年、観察減価 30 %

（耐用年数に基づく方法）      （観察減価法）  
現価率＝ 27 年 ÷ （18 年 + 27 年） × （1 - 0.30） = 0.42

## 2 敷地権価格

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

| 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 敷地権<br>割合<br>オ | 敷地権価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ=カ |
|----------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|-----------------------------|
| 76,000               | 0.85          | 1,345.68       | 0.95          | 7,787/260,232  | 2,470,000                   |

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

公示地 富士ー36

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $79,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 100.0 \div 76,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

イ 個 別 格 差：規模△、形状△、二方路＋

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の経過年数、土地と建物の状況等を考慮して査定した。

オ 敷地権割合：物件目録記載のとおり

## 3 積算価格（敷地権付建物の価格）

| 建物の価格<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 価格補正<br>ウ | 個別格差<br>エ | 積算価格<br>(円)<br>(ア＋イ)×ウ×エ＝オ |
|-------------------|-------------------|-----------|-----------|----------------------------|
| 8,720,000         | 2,470,000         | 1.20      | 1.03      | 13,830,000                 |

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似マンション取引水準等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：位置

## Ⅱ 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

| 総収益（円）<br>ア | 家賃等<br>補正<br>イ | 粗利回り<br>ウ | その他<br>補正率<br>エ | 収益価格<br>（円）<br>ア×イ÷ウ×エ |
|-------------|----------------|-----------|-----------------|------------------------|
| 1,200,000   | 1.00           | 0.15      | 0.90            | 7,200,000              |

ア 総 収 益：評価時点現在の当該地域における標準的、一般的な賃料を想定し、次のとおり求めた。

$$100,000 \text{ 円（月額）} \times 12 \text{ ヶ月} = 1,200,000 \text{ 円（年額）}$$

イ 家 賃 等 補 正：必要なし。

ウ 粗 利 回 り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ そ の 他 補 正 率：専有部分の維持管理の状況、並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

### 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、個別性を反映した積算価格を重視し、収益価格は参考程度に、調整後の価格を下記のとおり求めた。

|          | 占有減価修正前<br>の試算価格（円）<br>ア | 占有減価修正<br>イ | 試 算 価 格<br>（円）<br>ア×イ＝ウ |
|----------|--------------------------|-------------|-------------------------|
| ① 積算価格   | 13,830,000               | —           | 13,830,000              |
| ② 収益価格   | —————                    |             | 7,200,000               |
| ③ 調整後の価格 |                          |             | 13,830,000              |

イ 占有減価修正：なし

#### 2 評価額の判定

前記で求めた調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

| 調整後の<br>価格（円）<br>ア | 市場性<br>修正<br>イ | 競売市場<br>修正<br>ウ | その他の<br>控除<br>エ | 評価額<br>（円）<br>ア×イ×ウ×エ |
|--------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
| 13,830,000         | 1.00           | 0.65            | 0.96            | 8,630,000             |

イ 市場性修正：なし

ウ 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。

エ その他の控除：管理費及び修繕積立金の額をもとに滞納額（元本のみ）を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 1 公 示 地 富士－36

所 在：富士市宮島字川成堀上28番40

価 格：79,000円／m<sup>2</sup>

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：165m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側6.5m市道

用 途 指 定 等：第二種中高層住居専用地域

(建ぺい率60%、容積率150%)

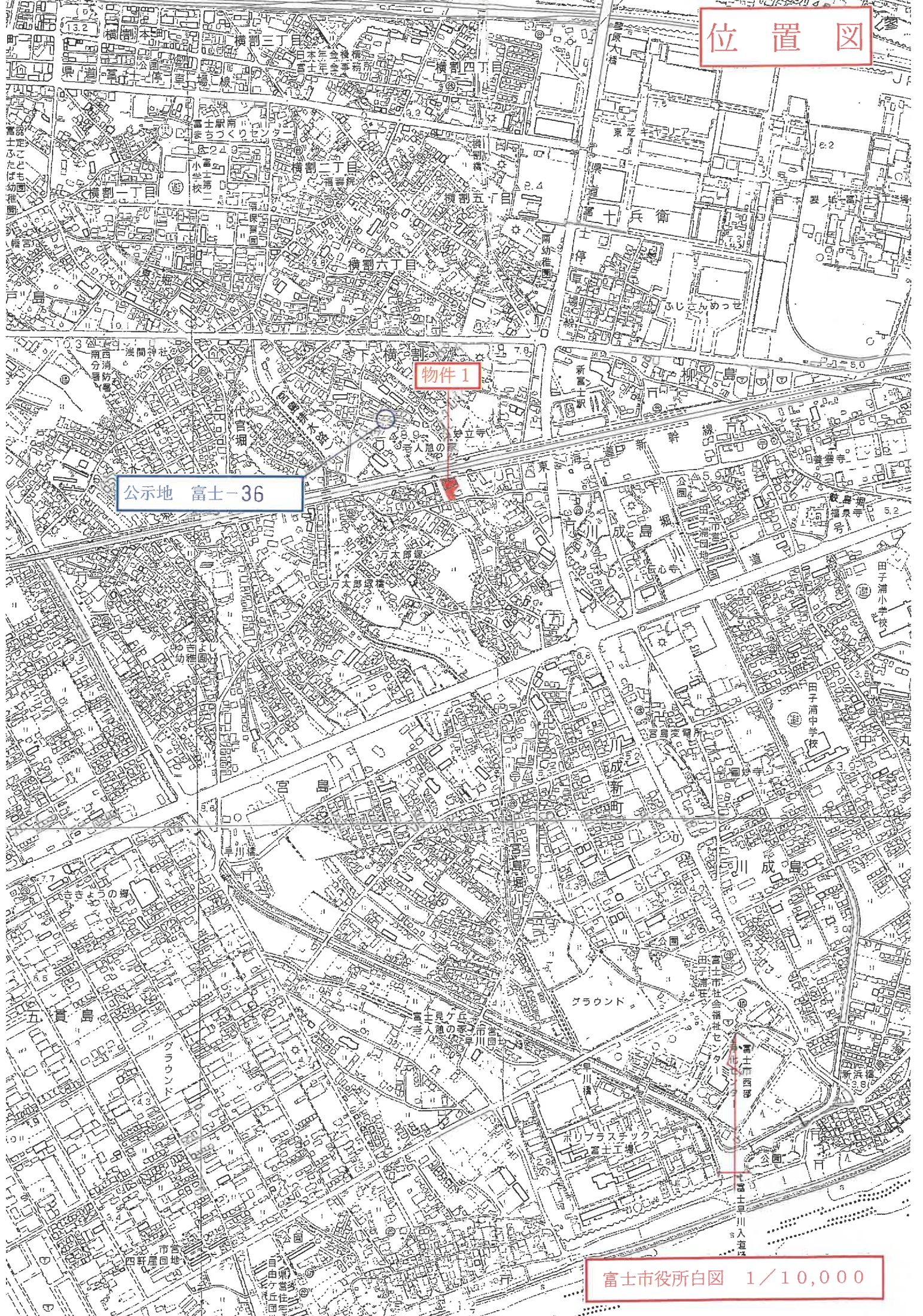
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い交通至便な住宅地域

## 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
- 5 間取図

以 上

# 位置図



物件1

公示地 富士-36

465-5

465-2

465-4

472-5

466-2

466-5

466-4

466-6

467-13

467-24

466-1

467-23

467-12

水

467-26

467-2

467-15

466-7

467-1

467-11

467-14

467-3

467-22

467-27

道

468-1  
468-8

468-9

468-10

468-13

468-11

468-12

468-18

468-16

468-14

468-15

468-17

水

道

道



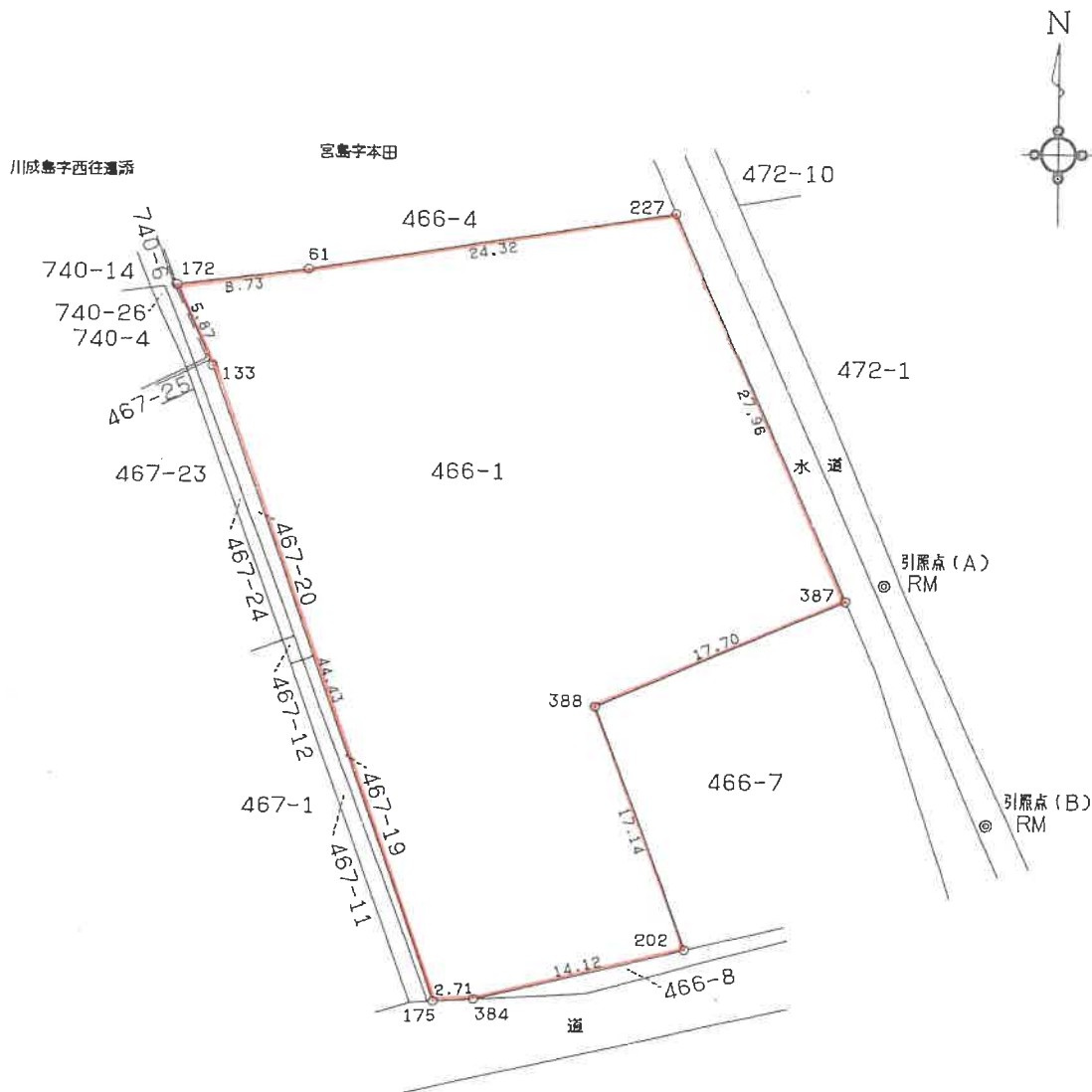
1

600

地 積 測 量 図

|     |       |
|-----|-------|
| 地 番 | 466-1 |
|-----|-------|

|       |          |
|-------|----------|
| 土地の所在 | 富士市宮島字本田 |
|-------|----------|



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…金属紙, M…刻ミ, RM…金属標 (単位m)

|       |           |
|-------|-----------|
| 申 請 人 | 縮 尺 1/500 |
|-------|-----------|

建物配置図

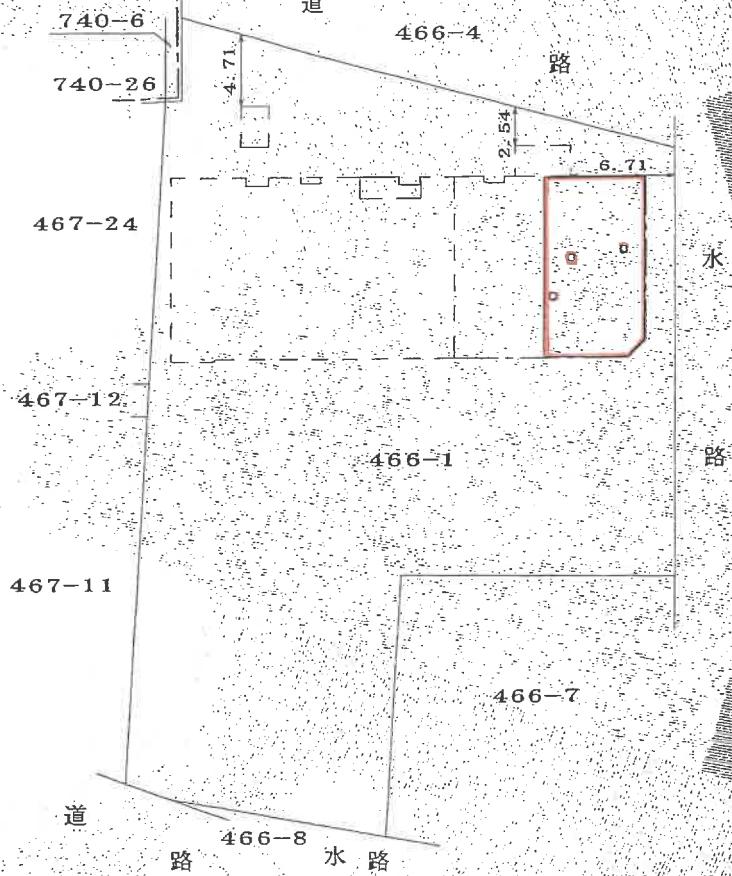
建物図面  
~~各階平面図~~

家屋番号 宮島  
466-1-505

建物の所在 富士市宮島字本田466番地1

川成島字西往還添

宮島字本田



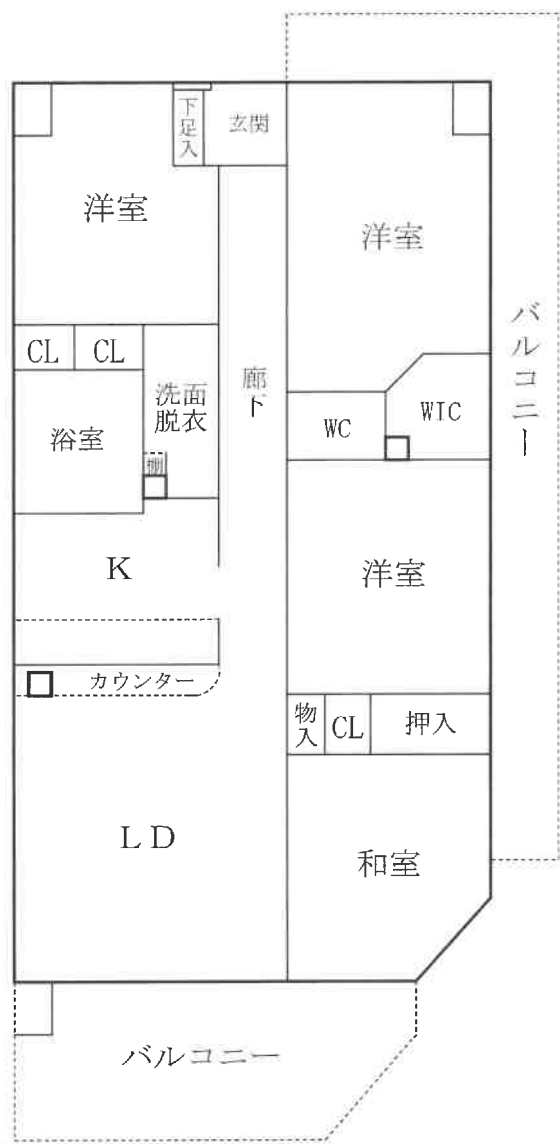
建物の存する部分5階

建物番号 505

申請人

縮尺 1/500

物件 1



建物の存する部分 5 階  
建物番号 5 0 5