

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 3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 5月 1日 午前 8時30分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6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 5月21日 午後 1時00分から 令和 8年 5月21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 4月 3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、開札日の翌日に特別売却が実施されます。	





## 物 件 目 録

1 所 在 富士宮市小泉字神祖  
地 番 1342番22  
地 目 宅地  
地 積 320.41平方メートル

所有者 A

2 所 在 富士宮市小泉字神祖 1342番地22  
家屋 番号 1342番22  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネル板ぶき2階建  
床 面 積 1階 81.47平方メートル  
2階 61.38平方メートル

所有者 B



## 物件明細書

令和 8年 1月27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, 2】

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, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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2】

本件建物について建築確認申請をする際には、売却対象外の土地（地番1334番34）もその敷地として含まれていた。

《 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 富士宮市小泉字神祖  
地 番 1342番22  
地 目 宅地  
地 積 320.41平方メートル

所有者 A

2 所 在 富士宮市小泉字神祖 1342番地22  
家屋 番号 1342番22  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネル板ぶき2階建  
床 面 積 1階 81.47平方メートル  
2階 61.38平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第 19号  
令和7年 7月 3日受理  
令和7年 8月 16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 富士宮市小泉字神祖  
地 番 1 3 4 2 番 2 2  
地 目 宅地  
地 積 3 2 0 . 4 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 富士宮市小泉字神祖 1 3 4 2 番地 2 2  
家屋 番号 1 3 4 2 番 2 2  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネル板ぶき 2階建  
床 面 積 1階 8 1 . 4 7 平方メートル  
2階 6 1 . 3 8 平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	富士宮市小泉1342番地の22
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	本土地上に屋根付カーポート(構築物)及びプレハブ簡易物置(動産)がある(土地建物位置関係図参照)
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (土地所有者)	<p>1 私は、物件1の本件土地を所有しています。物件2の本件建物は夫のBが所有しています。</p> <p>2 本件建物は、私たち夫婦と私たちの子が住居として使用しています。誰にも貸していません。</p> <p>3 私が所有する本件土地に夫が所有する本件建物がありますが、夫婦ですので、建物新築時から地代等の支払いはありません。</p> <p>(令和7年7月9日に聴取)</p>
■B (建物所有者)	<p>1 私は、物件2の本件建物を所有しています。物件1の本件土地は妻のAが所有しています。</p> <p>2 本件建物は、私たち夫婦と私たちの子が住居として使用しています。誰にも貸していません。</p> <p>3 妻が所有する本件土地に私が所有する本件建物がありますが、夫婦ですので、建物新築時から地代等の支払いはありません。本件建物新築時から無償で本件土地を期間を定めずに使用していることとなります。</p> <p>4 本件建物を増改築したことはありません。</p> <p>5 本件建物に不具合はありません。</p> <p>6 境界に関する争いはありません。</p> <p>7 本件建物には太陽光発電パネルを設置しています。本件建物新築時に設置しました。設置代金等は、住宅ローンに入っています。</p> <p>8 本件建物はオール電化です。</p> <p>9 本件土地と道路との間に妻が所有する1334番34の土地があることは何となく聞いていました。本件建物を建てる際に建築後に1334番34の土地の一部を市に寄付する話があったように思いますが、その後のことは分かりません。</p> <p>10 1334番34の土地には電柱があると思います。設置料が定期的に入ってきています。</p> <p>(令和7年7月9日、同年8月4日に聴取)</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

( 3枚目)

## 執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図、地積測量図、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。
- 2 本件建物の表札には、A及びBの苗字がローマ字で表示されていた。その他、A及びBの陳述及び現場の状況等から、本件物件の占有関係を前記2枚目記載のとおり認定した。  
本件建物所有者Bの本件土地に対する占有権原は、本件土地が配偶者Aの所有する土地であり、無償で使用していることが認められることから、本件建物新築時から期間の定めのない使用借権であると思料する。
- 3 本件土地と前面道路との間には、本件土地所有者Aが所有する売却対象外の1334番34の土地（地目：宅地、地積：12.25㎡）が存在する（地積測量図等参照）。建築計画概要書によれば、本件建物建築時、本件土地と1334番34の土地を敷地として建築確認申請を行い、建築基準法上の接道要件を満たしたものであると思われるが（建築計画概要書には1334番34の土地の一部について富士宮市へ寄付予定部分との記載があるが、登記記録上、移転登記はない。）、本件競売においては、1334番34の土地が売却対象外であるため、本件土地のみでは道路との接面部分が2メートル未満となる（地積測量図等参照）。なお、本件土地は、前記のとおり、2メートル未満ではあるが、道路に接面しているため、いわゆる袋地にはならないものと思料する（但し、自動車での通行には支障が生じる可能性がある。）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4枚目)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 7月 3日 (木) : - :	執行官室	富士宮市資産税課に間取図請求 (郵送)
7年 7月 4日 (金) 9:30-9:35	静岡地方法務局富士支局	土地 (近隣地) の登記事項要約書, 登記の全部事項証明書交付申請, 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 7月 9日 (水) 11:10-11:30	物件所在地	物件確認, 土地所有者及び建物所有者と面会, 占有状況調査, 外観写真撮影
7年 8月 4日 (月) 15:55-16:00	富士宮市役所建築住宅課	建築計画概要書交付申請
7年 8月 4日 (月) 17:30-18:10	物件所在地	建物所有者と面会, 入室調査 (全室), 間取調査, 境界調査, 占有状況調査, 売却対象外の土地 (1334-34) 調査, 写真撮影, 評価人同行
7年 8月 5日 (火) 11:20-11:25	静岡地方法務局	売却対象外の土地 (1334-34) の地積測量図交付申請
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されている可能性があったので, 解錠技術者を同行して臨場した。  <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

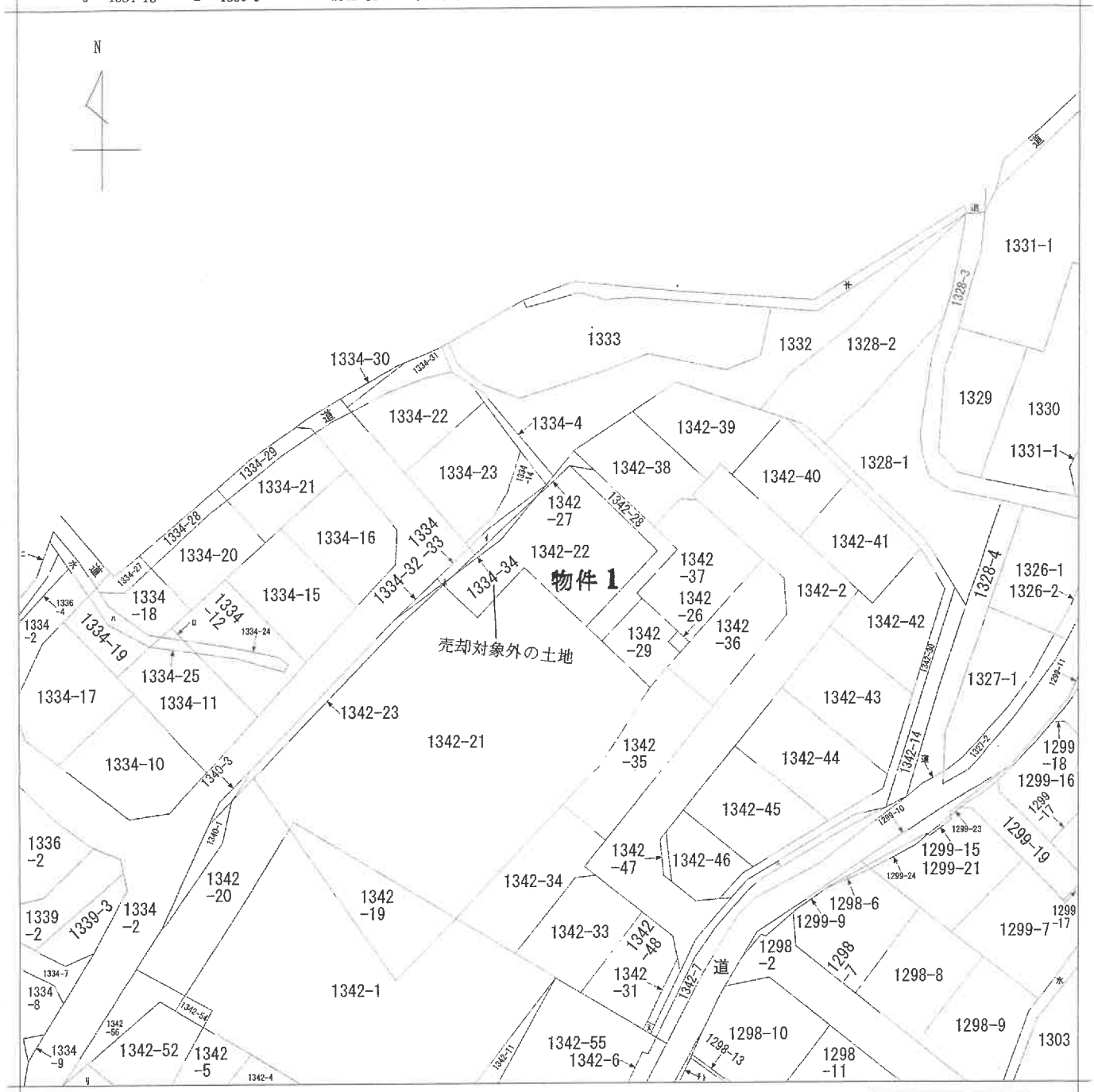
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

( 5枚目)

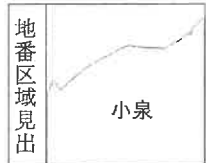
# 公 図

【A3版をA4版に縮小】

イ 1334-1    ハ 1334-26    ホ 1342-24    ト 1299-8    リ 1342-51  
 オ 1334-13    ニ 1336-5    ヘ 1342-32    チ 1299-12    ス 1342-49



(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。



請求部分	所在 富士宮市小泉字神祖			地番	1342番22		
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5月28日  
 東京法務局

請求番号：41-1  
 (1/1)

登記官

( 6 枚目 )



# 【A3版をA4版に縮小】

令和7年8月5日

静岡地方方法務局

(静岡地方方法務局富士支局(管轄))

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。

登記官

登記年月日：平成21年7月13日

## 74407

### 求積表

④ 1334-1		任意座標	
No	Xn	Yn	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$
K107	1149.409	1093.919	-8335.5056
K106	1140.622	1085.150	-12467.5297
K149	1138.047	1082.971	-1.434
P13	1137.417	1083.716	3.042
P22	1140.135	1086.013	9.208
P23	1147.859	1082.924	7.906
合計			-21.8383
合計面積			10.81790 m <sup>2</sup>

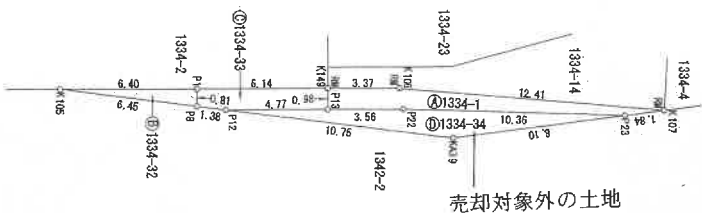
⑤ 1334-32		任意座標	
No	Xn	Yn	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$
P1	1133.339	1079.004	-4.750
K105	1128.473	1074.889	0.615
P8	1132.839	1079.619	4.135
合計			-5.165
合計面積			2.57755 m <sup>2</sup>

⑥ 1334-33		任意座標	
No	Xn	Yn	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$
K149	1138.047	1082.971	-4.712
P1	1133.339	1079.004	-3.352
P8	1132.839	1079.619	1.632
P12	1133.774	1080.636	4.097
P13	1137.417	1083.716	2.335
合計			-11.7629
合計面積			5.88145 m <sup>2</sup>

⑦ 1334-34		任意座標	
No	Xn	Yn	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$
P23	1147.859	1092.924	-2.534
P22	1140.135	1096.013	-9.208
P13	1137.417	1083.716	-5.377
P12	1133.774	1080.636	4.831
KA39	1141.045	1088.547	14.021
合計			-24.8383
合計面積			12.25290 m <sup>2</sup>

地番	1334-1-32~34
土地の所在	富士宮市小泉字神祖

### 地積測量図



売却対象外の土地



筆界線番号 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)

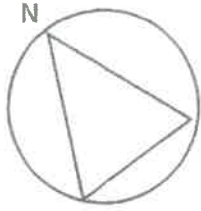
申請人

縮尺 1/250

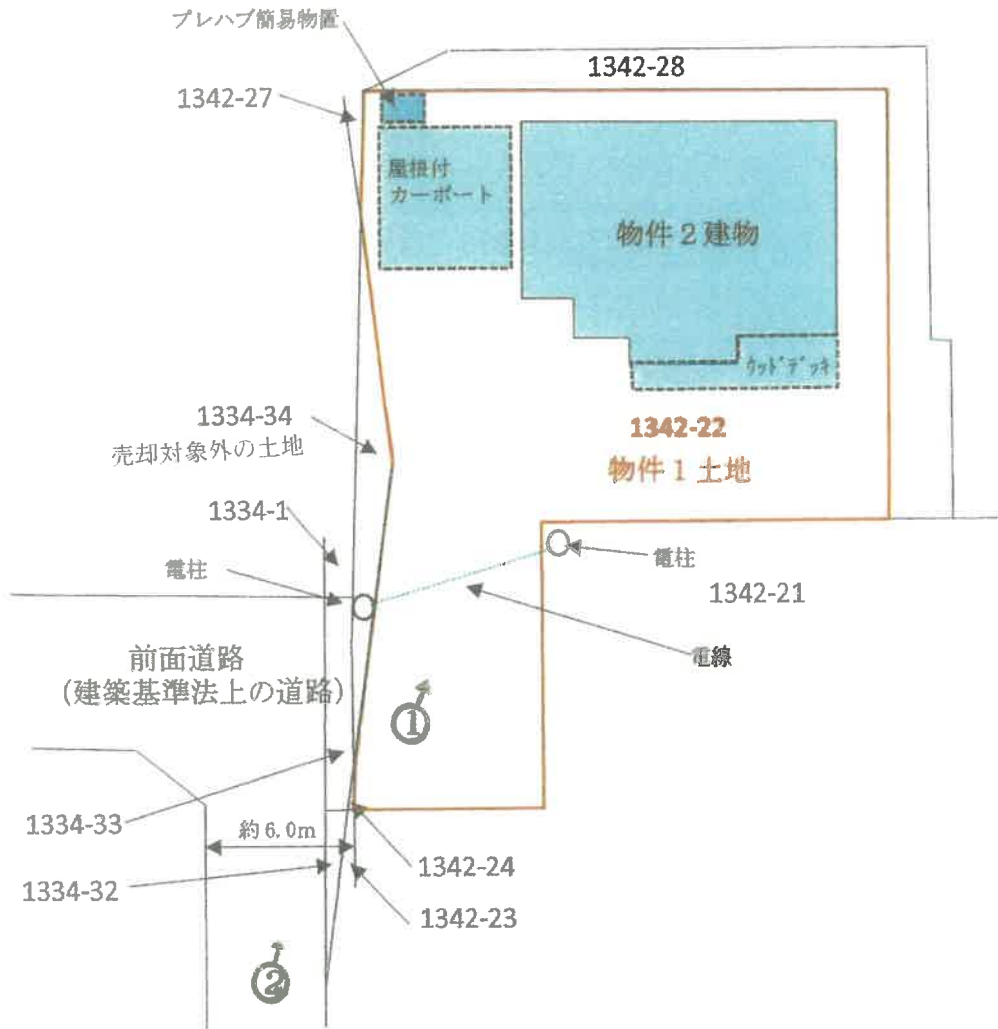
静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

作成者 土地家屋調査士

(平成 21 年 7 月 1 日作成)



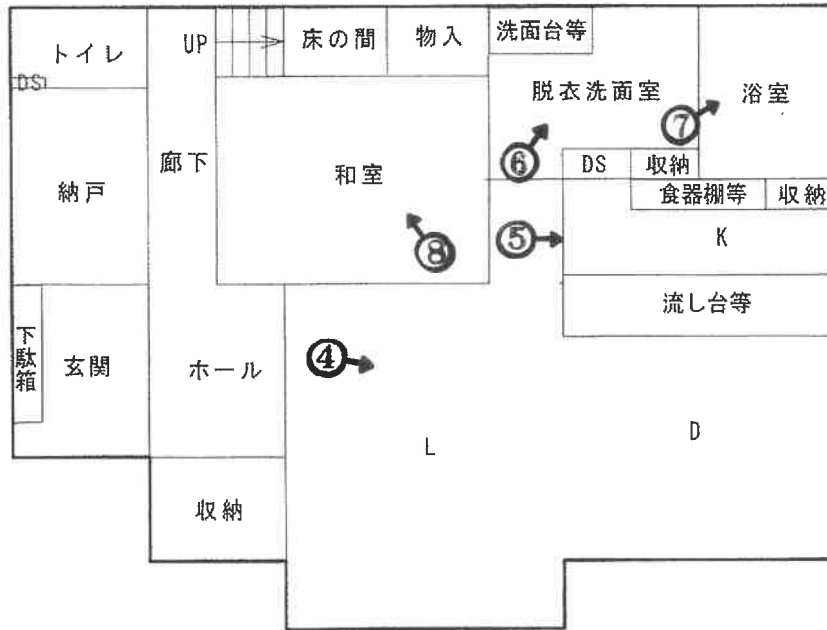
# 土地建物位置関係図



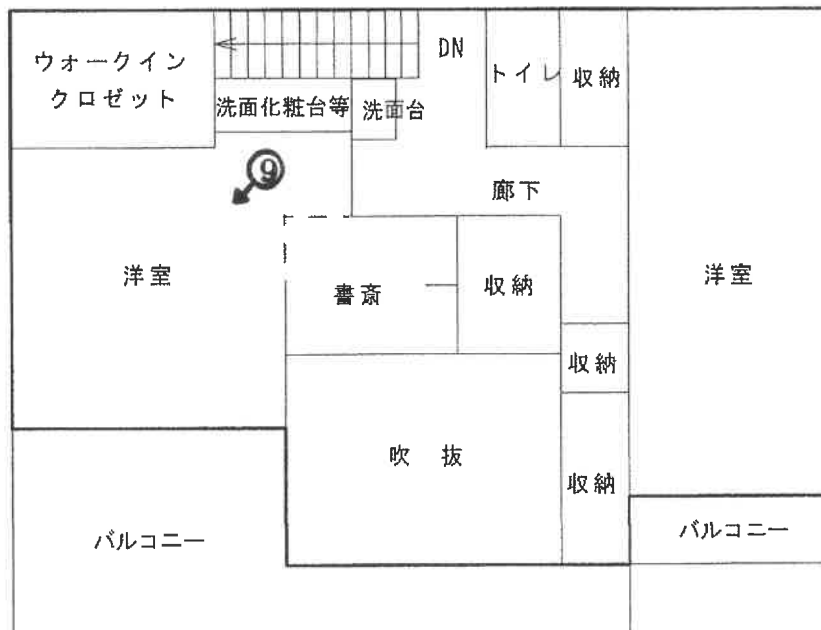
♂写真撮影方向

# 間取図

## 物件 2



1 階



2 階

♂写真撮影方向

写真 1

屋根付カーポート

物件 2

物件 1



写真 2

道路

1 3 3 4 - 3 4 の土地 (売却対象外の土地)

物件 1



写真 3

物件 2



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



写真 7

建物内の状況



写真 8

建物内の状況



写真 9

建物内の状況



令和7年(ケ)第19号  
令和7年8月4日現地調査  
令和7年8月27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 印

物 件 目 録

1 所 在 富士宮市小泉字神祖  
地 番 1 3 4 2 番 2 2  
地 目 宅地  
地 積 3 2 0 . 4 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 富士宮市小泉字神祖 1 3 4 2 番地 2 2  
家屋 番号 1 3 4 2 番 2 2  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネル板ぶき 2階建  
床 面 積 1階 8 1 . 4 7 平方メートル  
2階 6 1 . 3 8 平方メートル

所有者 B

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,620,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,360,000円
物件2 (建物)	金 4,260,000円

- 1 一括価格は、物件1、2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の土地の内訳価格は、物件2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2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	物件目録記載のとおり	
2	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件1 土地上に物件2 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（物件1）

位置・交通	JR身延線「富士宮」駅の北東方、直線距離にて約1.7km付近に、別添「位置図」のとおり所在する。	
付近の状況	農地も多くみられるなか、一般住宅を主体としてアパート等もみられる住宅地域である。価格水準に大きな影響を与える変動要因は認められないため、当面は現状の環境が維持されると予測する。	
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 用途地域 指定建ぺい率 指定容積率 防火規制 その他規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% 指定なし（法第22条区域） なし
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	320.41平方メートル 不整形地 間口約1.4m、奥行約18.6m ほぼ平坦 敷地の西側で幅員約6mの下記舗装市道にほぼ等高に接面している（中間画地）。
接面道路の状況	富士宮市道小泉199号線（建築基準法上の道路）	
土地利用の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1土地は物件2建物の敷地の用に供されている。</li> <li>・ 目的外建物の有無：無</li> <li>・ 敷地内にプレハブ簡易物置が存している。</li> <li>・ 敷地内に屋根付カーポートが存している。</li> <li>・ 地番1342-21の電線（引き込み線）が本件土地上空を通過している（建物配置図参照）。</li> </ul>	

<p>供給処理施設</p>	<p>上水道あり  ガス配管なし  下水道あり</p> <p>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。</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件土地と前面道路との間には、本件土地所有者Aが所有する売却対象外の土地（以下、「当該土地」という。地番：1334番34、地目：宅地、地積：12.25㎡）が存しており、建築計画概要書によれば、物件2建物の建築にあたり、当該土地も敷地に含め建築確認申請を行い、接道要件を満たしたものであると思料される。但し、本件では当該土地が売却対象外であるため、本件土地のみでは接道要件を満たさず、今後、再建築はできない可能性がある。詳細は富士宮市建築住宅課に照会されたい。</li> <li>・ 富士宮市ホームページ（富士宮市遺跡地図）によると、物件1土地は文化財保護法に規定される「埋蔵文化財包蔵地」には該当しない。</li> <li>・ 外観調査の限りにおいては、物件1土地について土壌汚染の存する端緒は発見されず、また、土壌汚染対策法に規定される「要措置区域」または「形質変更時要届出区域」に指定された履歴は確認されなかった。</li> <li>・ 物件1土地は物件2建物の敷地の用に供されており、外観調査の限りにおいては、建物の建築を制約するような地下埋設物の存する端緒は発見されなかった。</li> </ul>

2 建物の概況及び利用状況（物件9）

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22年2月1日 経過年数：約16年 経済的残存耐用年数：約9年
仕 様	構造：軽量鉄骨造2階建 屋根：かわら葺 外壁：サイディング 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：オール電化
床 面 積	登記簿記載数量にほぼ同じ
現 況 用 途 等	居宅
品 等	上位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が本建物を家族とともに住居として使用、占有している。間取りは「間取図」記載のとおり。
特 記 事 項	・ 物件2建物には、太陽光発電パネルが設置されている。

## 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 (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	43,300	0.64	320.41	1.0	8,880,000

#### ア 標準画地価格

地価公示標準地 富士宮-18

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 42,400\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.0/100 & \times 100/100 & \times 100/98 & \cong & 43,300\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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△

イ 個別格差： 画地条件(間口、形状、規模)△

ウ 地積： 公簿数量を採用。

エ 建付減価： なし

(2) 物件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価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面 積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) エ (ア×イ×ウ)
2	180,000	142.85	0.36	9,260,000

ウ 現価率： 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、下記のとおり求めた。

経過年数16年 経済的残存耐用年数9年 観察減価0%

耐用年数に基づく方法 観察減価法

$$\text{現価率} = 9\text{年} \div (16\text{年} + 9\text{年}) \times (1-0.0) \doteq 0.36$$

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	8,880,000	0.1	使用借権	888,000

イ.土地利用権等割合： 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を物件2建物について10%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	8,880,000	-888,000	/	0.7	0.6	3,360,000
2	9,260,000	+888,000	—	0.7	0.6	4,260,000
一括価格 (合計)						7,620,000

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ならびに目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、既述のとおり物件1土地単独では接道要件を満たしておらず、今後建物の再建築ができない可能性があり、より市場性が劣ると判断されたため、所要の修正を施した。

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-18

所 在 : 静岡県富士宮市小泉字神祖1221番2

価 格 : 42,400円/m<sup>2</sup>

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 265m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 上下水道

接 面 街 路 : 北西4.0m市道

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域

指定建ぺい率50% 指定容積率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 建物配置図

4 間取図

以上

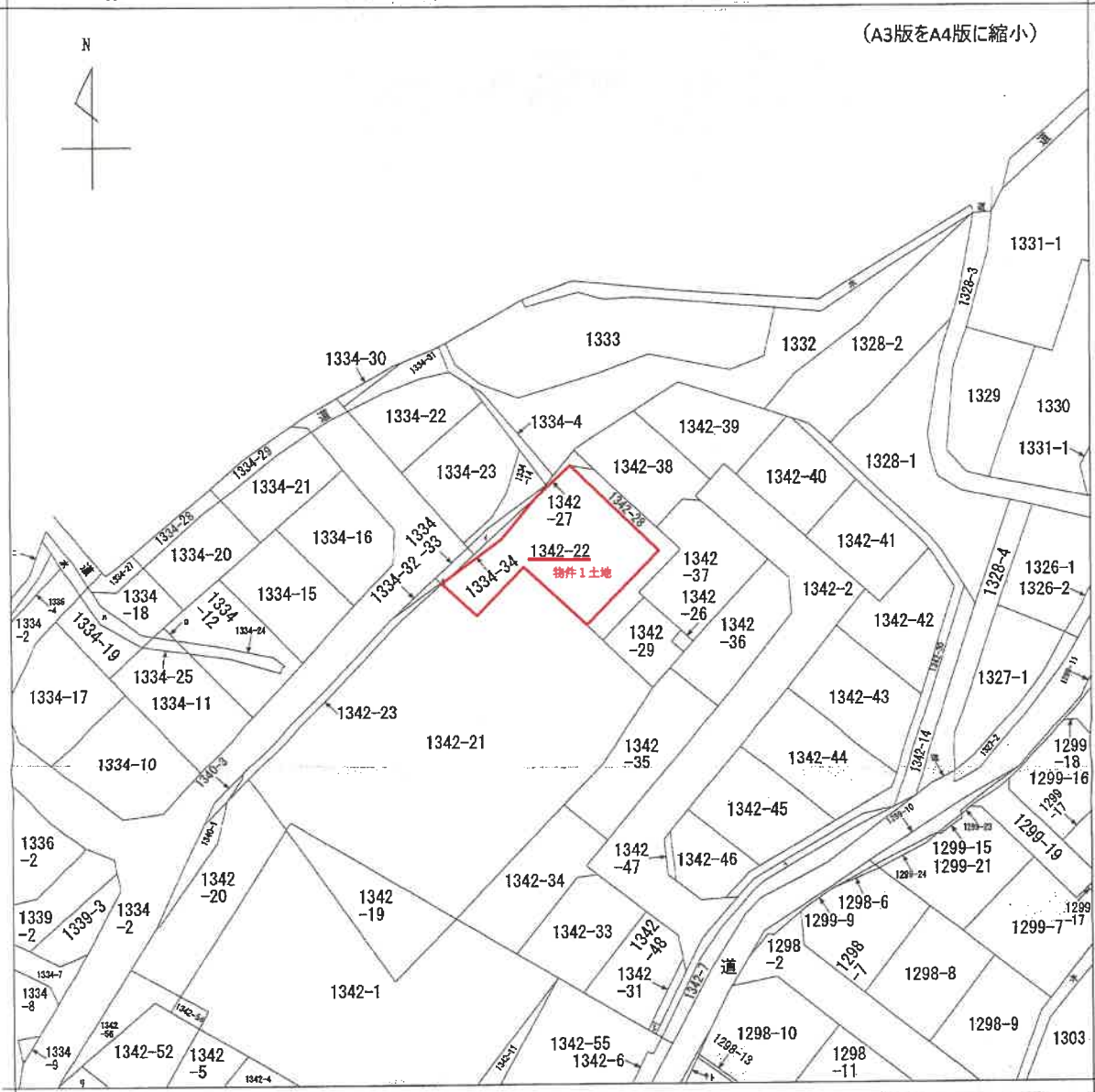


CM3011  
2025/06/19  
010001

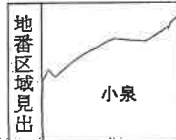
イ 1334-1    ハ 1334-26    ※ 1342-24    ↓ 1299-8    ♪ 1342-51  
ロ 1334-13    ニ 1336-5    ヘ 1342-32    フ 1299-12    ♪ 1342-49

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	富士宮市小泉字神祖			地番	1342番22		
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。

(静岡地方事務局富士支局管轄)

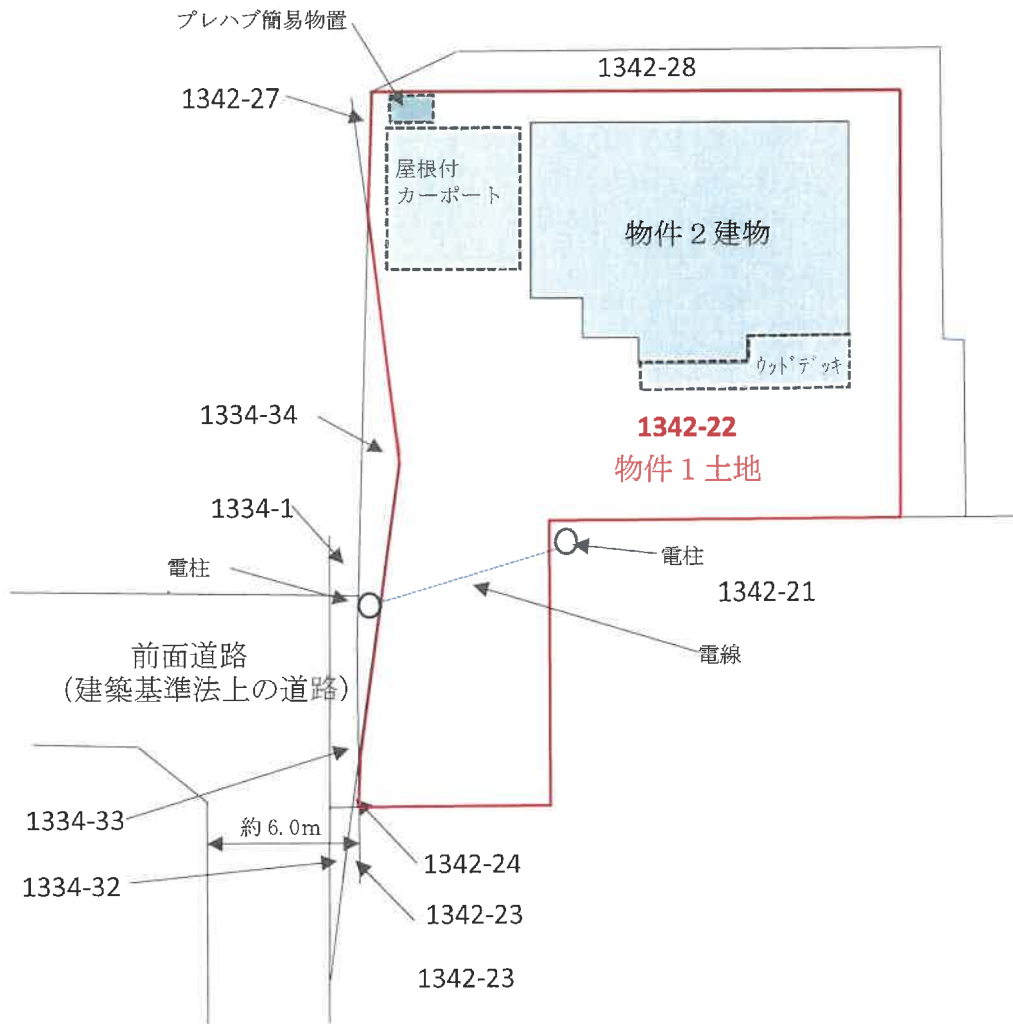
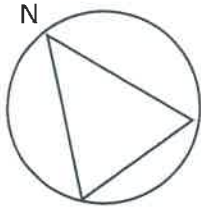
令和7年5月28日

東京法務局

請求番号：41-1

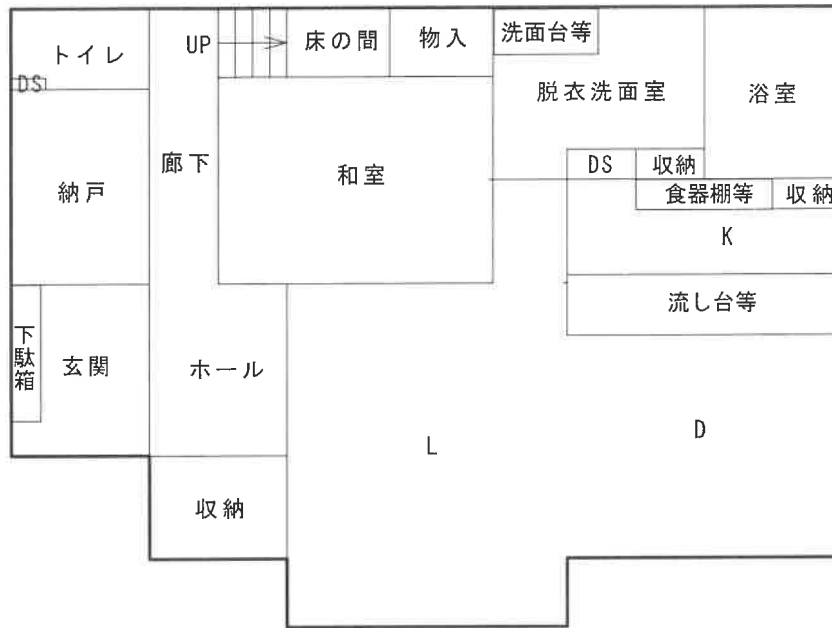
(1/1)

# 建 物 配 置 図

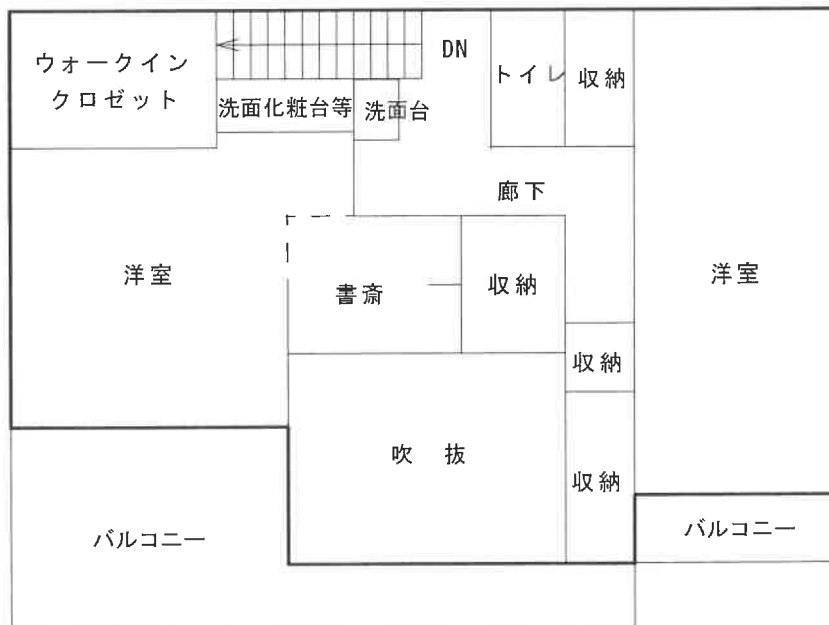


※図面と現況とが異なる場合、現況を優先とする。

# 間 取 図



1 階



2 階

※図面と現況とが異なる場合、現況を優先とする。