

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月22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 7月22日 午前 8時30分から 令和 8年 7月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 5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 8月26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 8月 6日 午後 1時00分から 令和 8年 8月 6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 6月22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   | 富士宮市野中字中村        |
|   | 地 番   | 846番3            |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 19.83平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 富士宮市野中字中村        |
|   | 地 番   | 847番7            |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 76.03平方メートル      |
| 3 | 所 在   | 富士宮市野中字中村        |
|   | 地 番   | 848番2            |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 46.28平方メートル      |
| 4 | 所 在   | 富士宮市野中字中村        |
|   | 地 番   | 848番6            |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 17.02平方メートル      |
| 5 | 所 在   | 富士宮市野中字中村 847番地7 |
|   | 家屋 番号 | 847番7            |
|   | 種 類   | 居宅               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建          |



物 件 目 録

床 面 積 31.44平方メートル

6 所 在 富士宮市野中字中村 848番地2、846番地3、  
847番地7、848番地6

家屋 番号 848番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル  
2階 47.20平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 5月14日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 松井 一代

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～6】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5, 6】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

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   | 富士宮市野中字中村        |
|   | 地 番   | 846番3            |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 19.83平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 富士宮市野中字中村        |
|   | 地 番   | 847番7            |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 76.03平方メートル      |
| 3 | 所 在   | 富士宮市野中字中村        |
|   | 地 番   | 848番2            |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 46.28平方メートル      |
| 4 | 所 在   | 富士宮市野中字中村        |
|   | 地 番   | 848番6            |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 17.02平方メートル      |
| 5 | 所 在   | 富士宮市野中字中村 847番地7 |
|   | 家屋 番号 | 847番7            |
|   | 種 類   | 居宅               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建          |



物 件 目 録

床 面 積 31.44平方メートル

6 所 在 富士宮市野中字中村 848番地2、846番地3、  
847番地7、848番地6

家屋 番号 848番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル  
2階 47.20平方メートル



令和7年(ケ)第 39号  
令和7年12月18日受理  
令和8年 2月 4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   | 富士宮市野中字中村        |
|   | 地 番   | 846番3            |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 19.83平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 富士宮市野中字中村        |
|   | 地 番   | 847番7            |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 76.03平方メートル      |
| 3 | 所 在   | 富士宮市野中字中村        |
|   | 地 番   | 848番2            |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 46.28平方メートル      |
| 4 | 所 在   | 富士宮市野中字中村        |
|   | 地 番   | 848番6            |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 17.02平方メートル      |
| 5 | 所 在   | 富士宮市野中字中村 847番地7 |
|   | 家屋 番号 | 847番7            |
|   | 種 類   | 居宅               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建          |



物 件 目 録

床 面 積 31.44平方メートル

6 所 在 富士宮市野中字中村 848番地2、846番地3、  
847番地7、848番地6

家屋 番号 848番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル  
2階 47.20平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	富士宮市野中848番地の2														
土地	物件1, 2, 3, 4														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2, 3, 4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し, 占有している <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), プレハブ物置(動産)及び祠がある(土地建物位置関係図参照)														
建物	物件5														
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	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	本建物に下屋がある(土地建物位置関係図参照)														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	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

( 3枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示					
土地	物件				
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )				
形状	<input 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 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 type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 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					
建物	物件6				
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類: 構造: 床面積:</td> </tr> </table>			{	種類: 構造: 床面積:
{	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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">           地方裁判所 支部 平成 年( )第 号            保管開始日 平成 年 月 日         </td> </tr> </table>			{	地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 年 月 日
{	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

( 4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
■B (所有者の子)	<p>1 私は、物件1乃至物件4の本件土地及び物件5及び物件6の本件建物を所有しているAの三女です。</p> <p>2 本件建物は、Aが一人で住居として使用していますが、Aは令和6年12月にくも膜下出血により入院し、その後、姉の家で生活しています。本件建物は誰にも貸していません。表札は亡父の氏名が表示されたままになっています。本件建物内の動産類は、今後、片付けようと思っています。</p> <p>3 物件5の建物と物件6の建物は接しており、両建物の間を行き来できます。父母が本件物件を購入した当時から同じ造りでした。</p> <p>4 本件建物を増築したことはありませんが、物件5の建物に台所を造ったり、物件6の建物の2階にあった台所を撤去したりというようなりフォームはしています。</p> <p>5 本件建物に特別な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 物件2の土地に祠があります。</p> <p>(令和8年1月9日(電話)、同年1月28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

( 5枚目)

## 執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、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 本件物件の占有関係は、Bの陳述及び現場の状況等から、前記3、4枚目記載のとおり認定した。
- 3 物件5の建物と物件6の建物は、接しており、内部で行き来できる造りとなっているが(写真5)、柱の状況や外観等から、構造面等において各建物が独立性を有しているものと認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

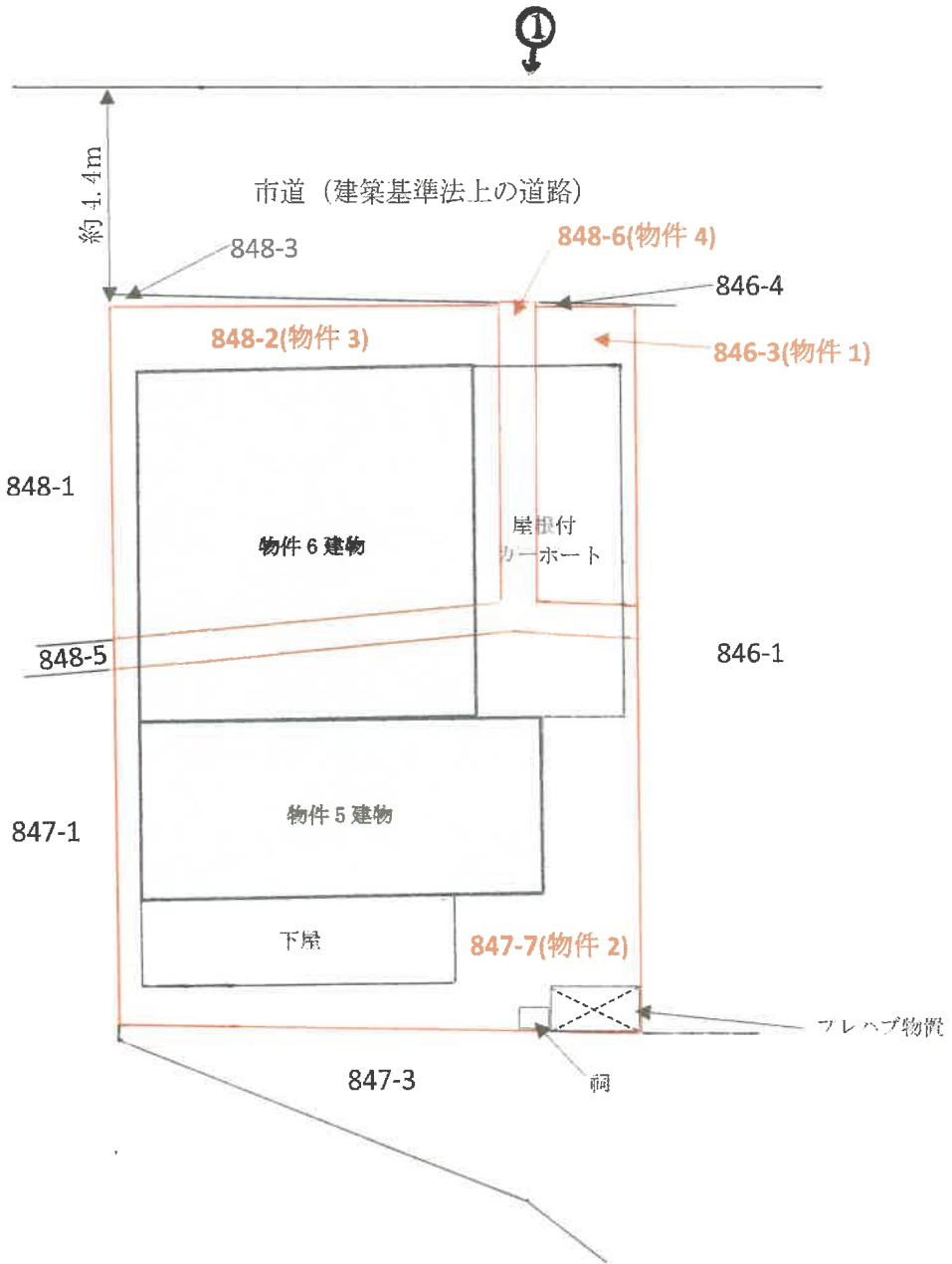
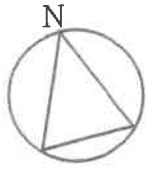
( 6枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月18日(木) : - :	執行官室	富士宮市資産税課に間取図請求(郵送)
7年12月25日(木) 15:20-15:25	物件所在地	物件確認, 全戸不在, 占有状況調査, 外観写真撮影, 通知書投函
8年1月9日(金) 13:05-13:10	執行官室	Bから事情聴取(電話)
8年1月28日(水) 13:50-13:55	静岡地方法務局富士支局	土地(近隣地)の登記事項要約書, 地積測量図申請, 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)
8年1月28日(水) 15:00-15:35	物件所在地	Bと面接, 入室調査(全室), 間取調査, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日( )		
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 を立ち合わせ, 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

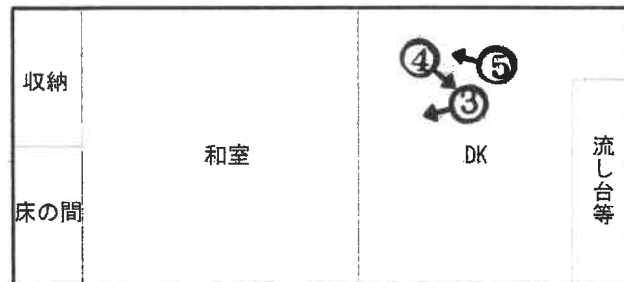
( 7枚目)

# 土地建物位置関係図



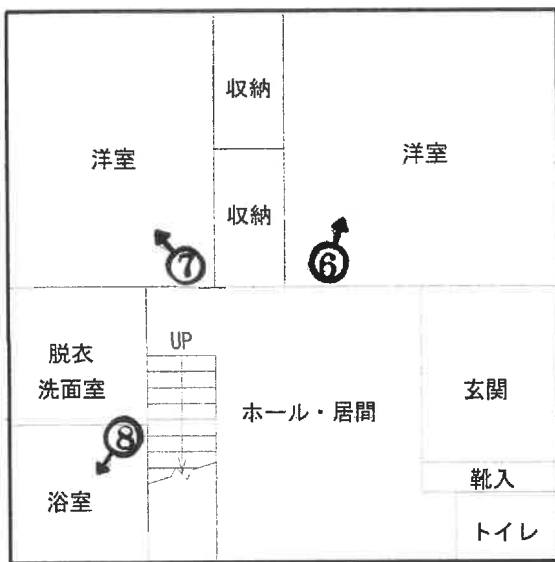
♂写真撮影方向

### 間取図（物件 5）

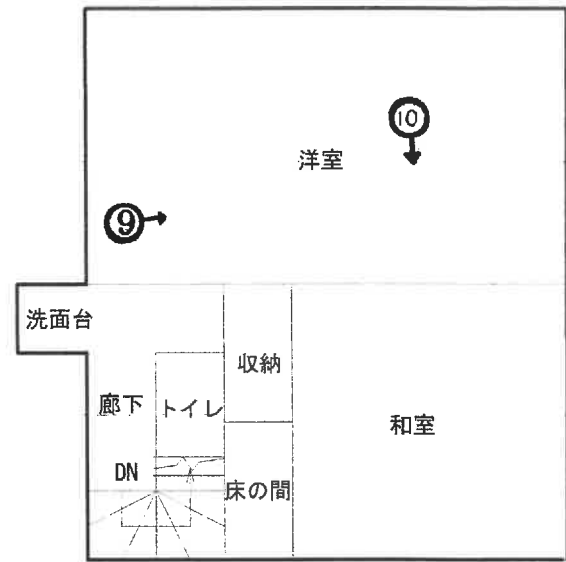


♂写真撮影方向

間取図（物件6建物）



1 階



2 階

♂写真撮影方向

写真 1

屋根付カーポート

物件 6



写真 2

物件 6

物件 5



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  
物件 6 の建物内



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



写真 1 0

建物内の状況



令和7年(ケ)第39号  
令和8年1月28日現地調査  
令和8年2月12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 ⑩

物 件 目 録

- |   |       |                  |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在   | 富士宮市野中字中村        |
|   | 地 番   | 846番3            |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 19.83平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 富士宮市野中字中村        |
|   | 地 番   | 847番7            |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 76.03平方メートル      |
| 3 | 所 在   | 富士宮市野中字中村        |
|   | 地 番   | 848番2            |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 46.28平方メートル      |
| 4 | 所 在   | 富士宮市野中字中村        |
|   | 地 番   | 848番6            |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 17.02平方メートル      |
| 5 | 所 在   | 富士宮市野中字中村 847番地7 |
|   | 家屋 番号 | 847番7            |
|   | 種 類   | 居宅               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建          |



## 物 件 目 録

床 面 積 31.44平方メートル

6 所 在 富士宮市野中字中村 848番地2、846番地3、  
847番地7、848番地6

家屋 番号 848番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル  
2階 47.20平方メートル



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,190,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 170,000 円
物件2 (土地)	金 640,000 円
物件3 (土地)	金 390,000 円
物件4 (土地)	金 140,000 円
物件5 (建物)	金 430,000 円
物件6 (建物)	金 1,420,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1～4の土地の内訳価格は、物件5、物件6の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5、物件6の建物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	
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	
6	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 物件1～4土地に物件5、物件6の建物が存する。</li></ul>		

※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1～4）

位置・交通	JR身延線「富士宮」駅の南西方、直線距離にて約1.0km付近に、別添「位置図」のとおり所在する。	
付近の状況	県道背後に中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。特段の変動要因はみられず、当面は現状の環境が維持されると予測される。	
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 第一種低層住居専用地域 50% 80% - 高さの制限（10m）
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	159.16平方メートル ほぼ長方形 間口約10.8m、奥行約15m ほぼ平坦 敷地の北東側で下記道路に接面する中間画地 なし
接面道路の状況	幅員約4.4mの舗装市道黒田11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1～4土地は、物件5、物件6建物の敷地の用に供されている。</li> <li>・ 敷地内には、別添「建物配置図」のとおり、プレハブ物置が存する。</li> <li>・ 敷地内には、別添「建物配置図」のとおり、祠が存している。</li> <li>・ 敷地内には、別添「建物配置図」のとおり、屋根付カーポートが存している。</li> <li>・ 目的外建物の有無：無</li> </ul>	

供給処理施設	<p>上水道あり  ガス配管あり  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>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 富士宮市が公開している「富士宮市遺跡地図」によると、物件1～4土地は埋蔵文化財包蔵地(野中中村遺跡)に該当するため、現状を変更する行為や文化財に影響を及ぼす行為をする場合は、事前に許可申請が必要となる。詳細は富士宮市文化課学術文化財係まで照会されたい。</li> <li>・ 物件1～4土地は、土壌汚染対策法に規定される「要措置区域」、「形質変更時要届出区域」には該当していない。また、外観調査の限りにおいては土壌汚染の存する端緒は発見されなかった。</li> <li>・ 現況において、物件1～4土地は物件5、物件6建物の敷地の用に供されており、再建築等に影響を及ぼすような地下埋設物の存否は不詳であるが、外観調査の限りにおいては、当該地下埋設物が存する可能性は低いと判断される。</li> </ul>

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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（登記記載）：不詳 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数：ほぼ満了しているとみられる。
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付塗装（一部サイディング） 内 壁：クロス貼り等 天 井：クロス貼り等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水設備 そ の 他：なし
床 面 積	ほぼ登記記載面積に同じ
現 況 用 途 等	居宅
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が居宅として占有している。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築年月は不詳であるが、登記記録によると、昭和57年6月日不詳増築、昭和62年4月1日一部取毀、昭和62年12月20日増築との記載がある。</li> <li>・ 物件5建物は隣接する物件6建物と接合しており、内部で行き来ができる構造になっている。</li> </ul>

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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（登記記載）：昭和62年12月20日 経過年数：約38年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了しているとみられる。
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付塗装仕上 内 壁：クロス貼り等 天 井：クロス貼り等 床：フローリング等 設 備：衛生、給排水設備 そ の 他：なし
床 面 積	ほぼ登記記載面積に同じ
現 況 用 途 等	居宅
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が居宅として占有している。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件6建物は隣接する物件5建物と接合しており、内部で行き来ができる構造になっている。</li> </ul>

## 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1～4（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	38,900	1.0	19.83	0.9	690,000
2	38,900	1.0	76.03	0.9	2,660,000
3	38,900	1.0	46.28	0.9	1,620,000
4	38,900	1.0	17.02	0.9	600,000

#### ア 標準画地価格

地価調査基準地 富士宮-15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $41,300\text{円}/\text{m}^2 \times 99.9/100 \times 100/101 \times 100/105 \approx 38,900\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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： 方位（西）+

◇ 地域格差： 環境+

イ 個別格差： なし

ウ 地 積： 登記簿記載数量を採用。

エ 建付減価： 現況建物との適応性、周辺環境との適合性を考慮した。

## (2) 物件5 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移・動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面 積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) エ (ア×イ×ウ)
5	153,000	31.44	0.05	240,000

ア 再調達原価： 構造、規模、用途、品等を考慮し、査定した。

イ 現況延床面積： 登記簿記載数量を採用した。

ウ 現価率： 経過年数、維持管理の状態、用途等を考慮し、査定した。

## (3) 物件6 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移・動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面 積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) エ (ア×イ×ウ)
6	165,000	100.19	0.05	830,000

ア 再調達原価： 構造、規模、用途、品等を考慮し、査定した。

イ 現況延床面積： 登記簿記載数量を採用した。

ウ 現価率： 経過年数、維持管理の状態、用途等を考慮し、査定した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、評価額を下記のとおり求めた。

### (1) 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (1(1) オ) ア	土地利用権等割合 イ		配分 割合 ウ	土地利用権等価格 (円)
					ウ (ア×イ)
1	690,000	0.5	法定地上権	0.24	80,000
2	2,660,000				320,000
3	1,620,000				190,000
4	600,000				70,000
計					660,000(物件5)
1	690,000	0.5	法定地上権	0.76	260,000
2	2,660,000				1,010,000
3	1,620,000				620,000
4	600,000				230,000
計					2,120,000(物件6)

イ.土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を物件5、物件6建物についてそれぞれ50%と査定した。

ウ.配分割合： 建物の面積比によった。

(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)、1(3)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	690,000	-340,000	1.0	0.8	0.6	170,000
2	2,660,000	-1,330,000	1.0	0.8	0.6	640,000
3	1,620,000	-810,000	1.0	0.8	0.6	390,000
4	600,000	-300,000	1.0	0.8	0.6	140,000
5	240,000	+660,000	1.0	0.8	0.6	430,000
6	830,000	+2,120,000	1.0	0.8	0.6	1,420,000
一括価格 (合計)						3,190,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：耐用年数がほぼ満了していると判断される建物が存し、改修・取壊し等を考慮すると相応の費用が見込まれるほか、敷地内に祠が存するなど、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. 地価調査基準地 富士宮-15

所 在 : 富士宮市野中字中村989番11

価 格 : 41,300円/㎡

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 183㎡

供給処理施設 : 上下水道、都市ガス

接 面 街 路 : 西4.0m市道

用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域

指定建蔽率50%、指定容積率80%

地 域 の 概 要 : 一般住宅を中心にアパート等もみられる住宅地域

## 第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

4 間取図

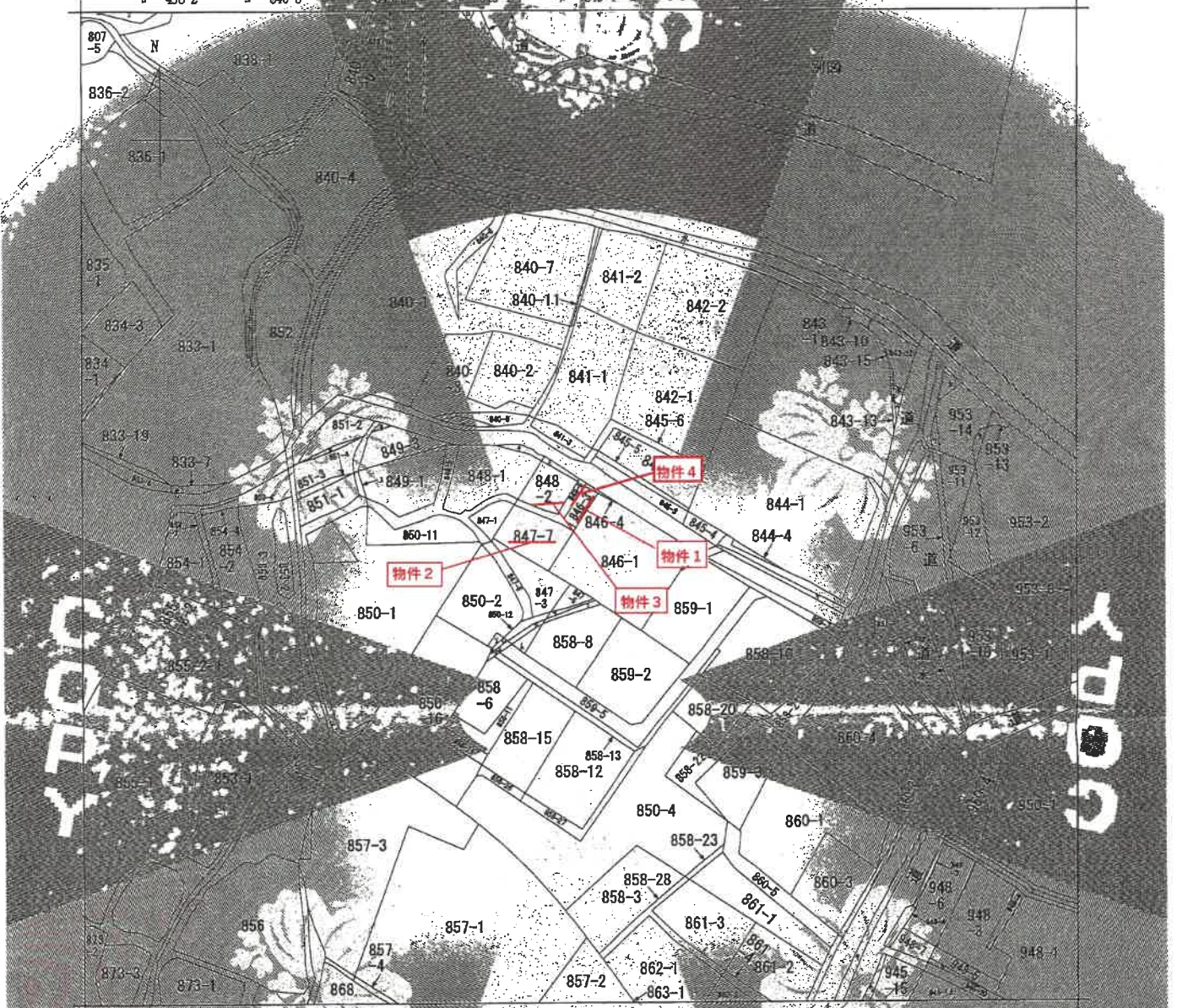
以上



公 図 写

(A3版をA4版に縮小)

1 497-2    ^ 840-10  
 2 498-2    = 840-8



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にし、不動産登記簿との地図が備え付けられるまでの間、これに準ずるものとして購入付されるものとする。土地の位置及び形状の誤差は、本図面一併。

野中  
 野中  
 野中

部 分	所 在	富田宮市野中寺中村		地 番	846番3
出 力 尺	1/600	精 度 区 分	標準	注 記 番 号 注 記	種 別 旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					

これは地図に準ずる図面に記載された内容に準じたものであり、図面とは異なる場合があります。

(静岡地方方法務局富田支局管轄)

令和7年11月7日

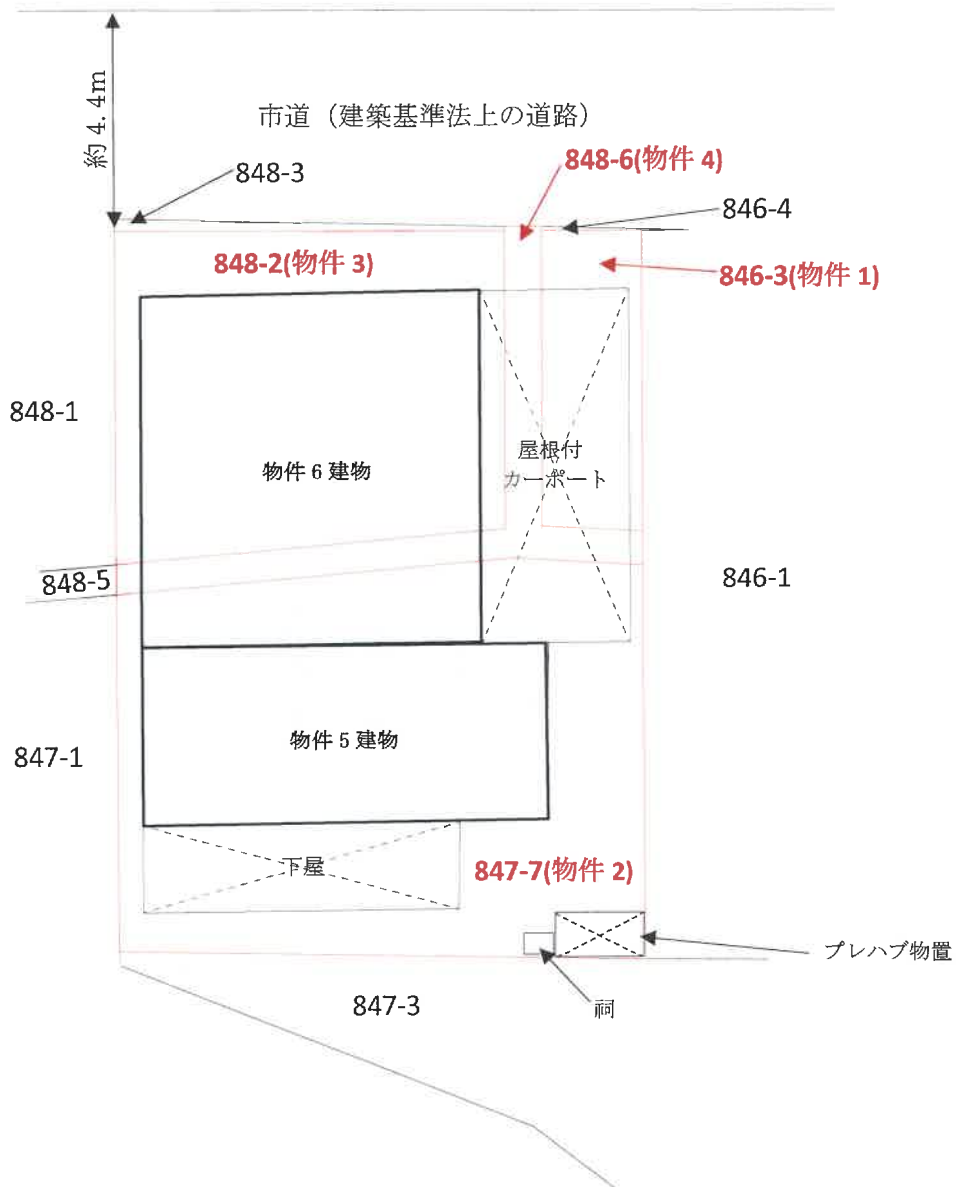
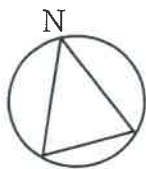
静岡地方方法務局

登記部

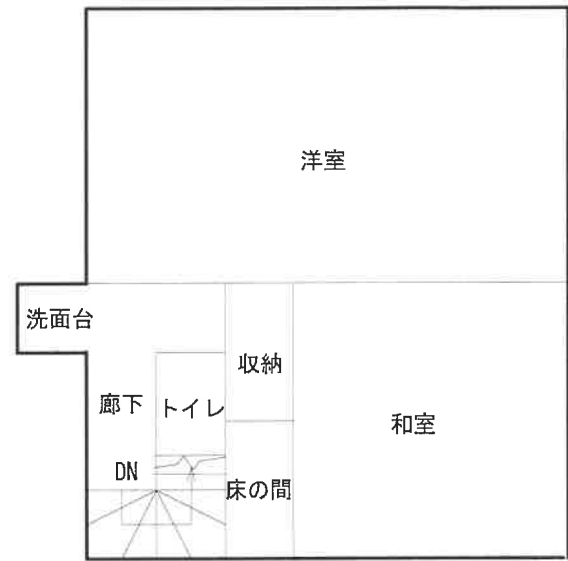
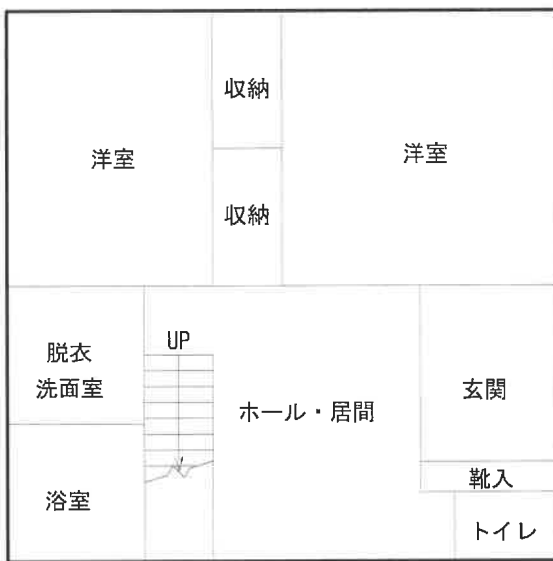
請求番号：23-1

(1/2)

# 建物配置図



## 間取図（物件6建物）



※図面と現況が異なる場合、現況を優先とする。