

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 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

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 8 月 26 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 8 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで                                                                    |
| 開札期日                                                                                                                   | 日 時 令和 8 年 9 月 9 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 9 月 30 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 9 月 10 日 午後 1 時 00 分から<br>令和 8 年 9 月 10 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<br>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 7 月 27 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, 開札日の翌日に特別売却が実施されます。 |                                                                                                                                  |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 5,380,000<br>4,304,000 | 一括       | 1,076,000  | 46,820   | 12,894   |
| 1    | 2,300,000              |          |            |          |          |
| 2    | 3,080,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 富士宮市万野原新田字大森新道西

地 番 3190番4

地 目 宅地

地 積 165.70平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3

2 所 在 富士宮市万野原新田字大森新道西 3190番地4

家屋 番号 3190番4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 47.64平方メートル

2階 49.30平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月19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】  
本件共有者らが占有している。

---

  - 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 富士宮市万野原新田字大森新道西  
地 番 3 1 9 0 番 4  
地 目 宅地  
地 積 1 6 5 . 7 0 平方メートル  
共有者 A 持分4分の1  
共有者 B 持分4分の3
- 2 所 在 富士宮市万野原新田字大森新道西 3 1 9 0 番地 4  
家屋 番号 3 1 9 0 番 4  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 4 7 . 6 4 平方メートル  
2階 4 9 . 3 0 平方メートル  
共有者 A 持分4分の1  
共有者 B 持分4分の3



令和 7 年 (ケ) 第 4 2 号  
令和 8 年 1 月 2 0 日受理  
令和 8 年 2 月 1 8 日提出

## 現況調査報告書

静岡地方裁判所富士支部

執行官 良 村 和 徳 (印)

(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 富士宮市万野原新田字大森新道西

地 番 3 1 9 0 番 4

地 目 宅地

地 積 1 6 5 . 7 0 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3

2 所 在 富士宮市万野原新田字大森新道西 3 1 9 0 番地 4

家屋 番号 3 1 9 0 番 4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 4 7 . 6 4 平方メートル

2階 4 9 . 3 0 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3



|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 不 動 産 の 表 示                    | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |
| 住 居 表 示                        | 静岡県富士宮市万野原新田3190番地の4                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |
| 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"/> ほぼ公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" 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<br><input type="checkbox"/>                                                       |  |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況           | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所（共）有者らA, B <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                      |  |  |  |
| 下 記 以 外 の 建 物<br>（ 目 的 外 建 物 ） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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                    | <input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」記載のとおり                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |
| 建 物                            | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |
| 種 類 、 構 造 及 び<br>床 面 積 の 概 略   | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種 類：<br><input type="checkbox"/> 構 造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |  |
| 物 件 目 録 に な い<br>附 属 建 物       | <input checked="" type="checkbox"/> ない    { 種 類：<br><input type="checkbox"/> ある    { 構 造：<br>床面積：                                                                                                                                                               |  |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況           | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所（共）有者らA, B <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本建物を住居（空き家）として動産を残置したまま占有している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                            |  |  |  |
| 上 記 以 外 の 敷 地<br>（ 目 的 外 土 地 ） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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                    | <input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」記載のとおり                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分           | <input checked="" type="checkbox"/> ない    {    地方裁判所    支部    平成    年（ ）第    号<br><input type="checkbox"/> ある    {    保管開始日    平成    年    月    日                                                                                                                |  |  |  |
| 土地建物の位置関係                      | <input checked="" 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                                                                                                                                                                      |  |  |  |

(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

- 本件土地について  
地積の確定については、別途専門家の測量を要する。
- 本件建物について  
関係人の供述のとおり、現在、誰も住んでいない状況である。  
洗面所の床の汚れが顕著であり、クロスの剥がれ及び破損箇所が散見された。
- 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。

(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                                                                                                                                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> B<br>(共有者) | <p>1 私は、本件土地建物の共有者です。相共有者であるAは、元妻です。</p> <p>2 私達が離婚してからは、本件建物にはAが住んでいたと思いますが、昨年<br/>には、Aも引っ越しており、現在は本件建物には、誰も住んでいません。</p> <p>3 現況調査に立ち会うことは、できません。</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

## 執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図、建物図面、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物には、表札はなかったが、玄関付近に置かれたポストの中には、共有者らの郵便物が存した。
- 3 本件建物に係る電気の供給は停止されており、本件建物は現在誰も使用していない状況及び関係人の供述を総合して、「占有者及び占有状況」については、2枚目記載のとおりであると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                |                 |                                                     |
|--------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                | 調 査 の 場 所 等     | 調 査 の 方 法 等                                         |
| 8年1月20日（火）               | 執行官室            | 間取図交付請求（郵送）<br>富士宮市役所                               |
| 8年1月26日（月）<br>9：10－9：25  | 物件所在地           | 現地確認、外観写真撮影、占有関係調査                                  |
| 8年1月29日（木）               | 執行官室            | 共有者A, Bに対し、占有関係照会書送付（郵送）<br>本報告書を提出するまでの間に書面による回答無し |
| 8年2月2日（月）<br>15：40－15：47 | 執行官室            | 共有者Bから事情聴取（電話）                                      |
| 8年2月4日（水）<br>9：25－9：35   | 静岡地方法務局富士<br>支局 | 隣接土地等の全部事項証明書申請                                     |
| 8年2月9日（月）<br>15：00－15：35 | 物件所在地           | 占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境界調査                         |
|                          |                 |                                                     |

(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8年2月9日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、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

A3をA4に縮小



|       |        |                 |    |                |               |           |              |      |
|-------|--------|-----------------|----|----------------|---------------|-----------|--------------|------|
| 請求部   | 所在地    | 富士宮市万野原新田字大森新道西 |    |                |               | 地番        | 3190番4       |      |
| 出力縮尺  | 1/500  | 精度区             | 甲三 | 座標系又は<br>番号は記号 | Ⅷ             | 分類        | 地図(法第14条第1項) |      |
| 作成年月日 | 平成2年9月 |                 |    |                | 備付年月日<br>(原図) | 平成3年3月15日 |              | 補記事項 |

これは地図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11月17日

東京法務局渋谷出張所

地圖整理番号：M53010

登記官

(1/1)

(7枚目)

建 物 図 面  
各 階 平 面 図

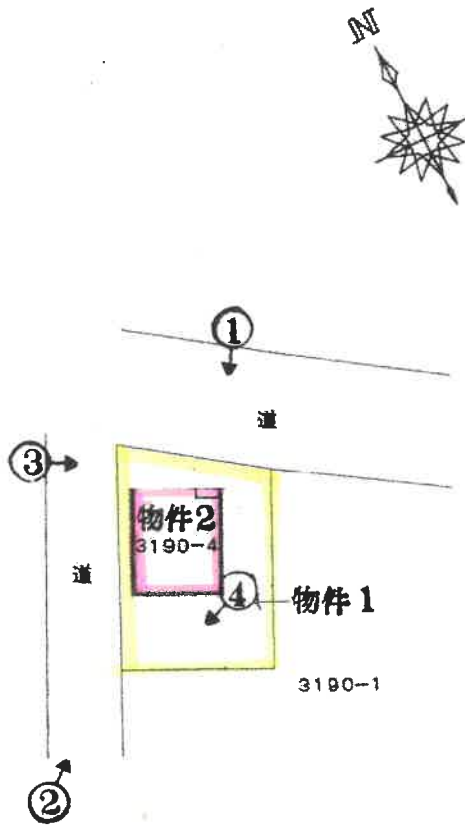
家 屋 番 号

3190-4

建物の所在

富士宮市万野原新田字大森新道西3190番地4

↑印 写真撮影方向を示す



(単位m)

申 請 人

縮 尺

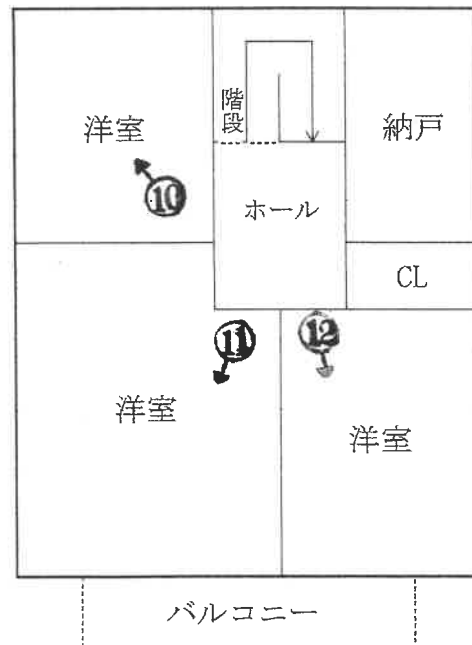
1 / 500

# 間取図

## 物件 2



1 階



2 階

写真 1

物件 2



物件 1

写真 2

物件 2





写真 3

物件 2



物件 1

写真 4



物件 1

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



写真 1 0

建物内の状況



( 14 枚目)

写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



令和7年(ケ)第 42号  
令和8年 2月 9日 現地調査  
令和8年 2月17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 富士宮市万野原新田字大森新道西

地 番 3190番4

地 目 宅地

地 積 165.70平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3

2 所 在 富士宮市万野原新田字大森新道西 3190番地4

家屋 番号 3190番4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 47.64平方メートル

2階 49.30平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3



## 第1 評価額

| 一括価格         |              |
|--------------|--------------|
| 金 5,380,000円 |              |
| 内訳価格         |              |
| 物件1（土地）      | 金 2,300,000円 |
| 物件2（建物）      | 金 3,080,000円 |

- 1 一括価格は、物件1～物件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 |     |
| 特 記 事 項                                                                                                                 |            |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1の土地の上に物件2建物が存する。</li> <li>・ 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。</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。

# 1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                           | J R 身延線「富士宮」駅の北東方・直線距離約 3.2 k m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                    |
| 付 近 の 状 況                                                           | 富士宮市中心部から北東方に位置する。戸建住宅を中心に共同住宅も見られる郊外の住宅地域。周辺は農地も見られるが、既成住宅地域であり、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<br>規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規<br>制を考慮しな<br>い一般的な規<br>制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<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>第一種中高層住居専用地域<br>60%<br>150%<br>指定なし<br>—                                  |
| 画 地 の 状 況                                                           | 地積（公簿）<br>形 状<br>地 勢<br>接 道 状 況<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                               | 165.70㎡<br>ほぼ長方形<br>全体として平坦。<br>北東側道路とはほぼ等高。北西側道路とは0 m<br>～1.2 m程度高く接面。<br>角地<br>— |
| 接 面 道 路 の<br>状 況                                                    | 北東側で幅員約 8 m舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。<br>北西側で幅員約 5 m舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。                                                                                                                                                                                                       |                                                                                    |
| 土 地 の 利 用<br>状 況                                                    | 現況利用・・・物件2の建物敷地。                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                    |
| 供 給 処 理 施 設                                                         | 上 水 道 あり<br>ガス配管 なし<br>下 水 道 あり<br><br>(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 | ・北西側道路とは0 m～1.2 m程度高いため、高低差がある箇所は擁壁が設置されている。 |
|---------|----------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

|                         |                                                                                                                           |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                     | 主である建物                                                                                                                    |
| 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13年4月新築<br>経過年数：約25年<br>経済的残存耐用年数をほぼ満了している。                                                                 |
| 仕 様                     | 構 造：木造2階建<br>屋 根：スレート葺<br>外 壁：サイディングボード等<br>内 壁：ビニールクロス等<br>天 井：ビニールクロス等<br>床 ：フローリング、クッションフロア等<br>設 備：電気、給排水、衛生<br>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：居宅<br>間 取 り：後添間取図参照                                                                                                  |
| 品 等                     | 普 通                                                                                                                       |
| 保 守 管 理 の<br>状 態        | 普 通                                                                                                                       |
| 建 物 の 利 用<br>状 況        | ・共有者らが空き家の状態で占有している。<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                 | ・内壁にクラック、損傷、汚れが見られる箇所がある。<br>・キッチンの建具に損傷が見られる。<br>・洗面所の床の汚れが目立つ。                                                          |

## 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、対象物件が戸建住宅とその敷地で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（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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建 付<br>減 価<br>エ | 建 付 地 価 格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ<br>＝オ |
|------|----------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------|
| 1    | 47,900               | 1.02           | 165.70          | 0.95            | 7,690,000                         |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 富士宮－4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $50,300 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 105 \div 47,900 \text{ 円/㎡}$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：なし

◇地 域 格 差：街路条件△、環境条件＋

イ 個別 格 差：角地＋

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地の状態等を考慮した。

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の価額を求めた。

| 物件番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|------|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 2    | 165,000             | 96.94              | 0.08     | 1,280,000               |

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8%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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ = ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|----------------------------|
| 1        | 7,690,000         | 0.5           | 法定地上権 | 3,850,000                  |

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号      | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|---------------|----------------------------------|------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------------------|
| 1             | 7,690,000                        | － 3,850,000                              |                 | －              | 0.6             | 2,300,000                     |
| 2             | 1,280,000                        | ＋ 3,850,000                              | －               | －              | 0.6             | 3,080,000                     |
| 一 括 価 格 (合 計) |                                  |                                          |                 |                |                 | 5,380,000                     |

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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 基準地（富士宮－4）

所 在：富士宮市万野原新田字中通3914番22

価 格：50,300円／m<sup>2</sup>

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：169m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側6m市道

用途指定等：第一種中高層住居専用地域

（建ぺい率60%、容積率150%）

地 域 の 概 要：一般住宅を中心とした郊外の新興住宅地域

## 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

対象不動産

基準地 富士宮(県)-4



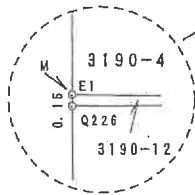
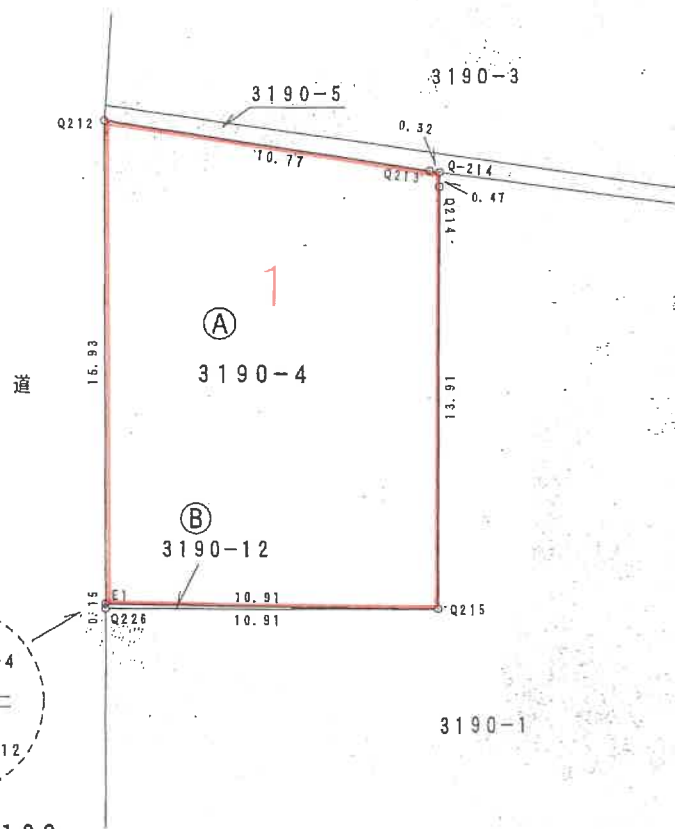
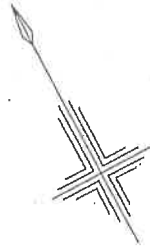


# 地積測量図写

## 地 積 測 量 図

地 番 3190-4, -12

土地の所在 富士宮市万野原新田字大森新道西



拡大図 S=1/100

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

申 請 人

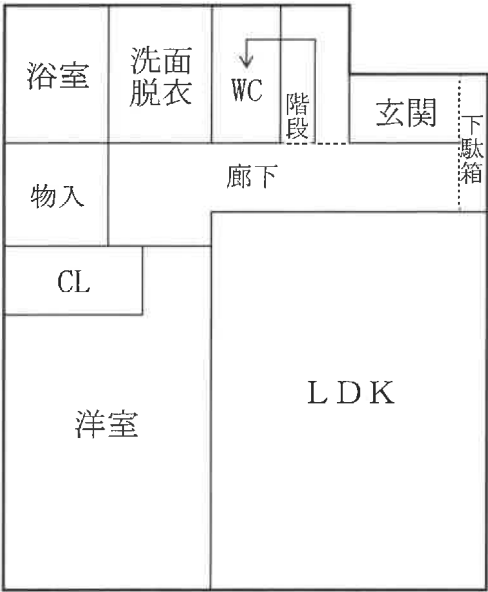
縮 尺

1/250

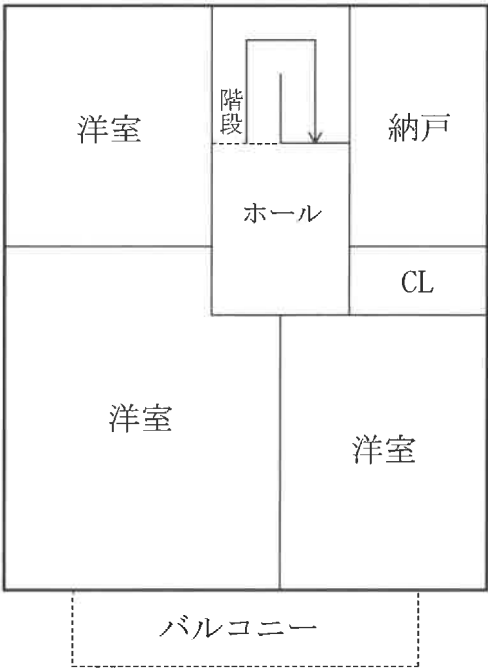
建物配置図

|             |                        |           |         |
|-------------|------------------------|-----------|---------|
|             |                        | 建 物 図 面   |         |
| 家 屋 番 号     | 3190-4                 | 各 階 平 面 図 |         |
| 建物の所在       | 富士宮市万野原新田字大森新道西3190番地4 |           |         |
| <div></div> |                        |           |         |
| (単位m)       |                        |           |         |
| 申 請 人       |                        | 縮 尺       | 1 / 500 |

物件 2



1 階



2 階