

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 若 林 純 子

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 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 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 9月30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 9月10日 午後 1時00分から 令和 8年 9月10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 7月27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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 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）
1～4	9,230,000 7,384,000	一括	1,846,000	81,007	34,715
1	3,470,000				
2	1,880,000				
3	2,000,000				
4	1,880,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 富士宮市大中里字白土
地 番 1007番1
地 目 宅地
地 積 369.96平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 富士宮市大中里字白土
地 番 1007番11
地 目 宅地
地 積 200.70平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 富士宮市大中里字白土
地 番 1007番12
地 目 宅地
地 積 165.77平方メートル

所有者 B

- 4 所 在 富士宮市大中里字白土
地 番 1007番13
地 目 宅地
地 積 126.57平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 8年 5月21日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 若 林 純 子

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

【物件番号1、2】

本件土地につき、売却対象外の次の未登記建物のために法定地上権が成立する。

目的外建物1 種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床面積 約129平方メートル

目的外建物2 種 類 居宅

構 造 木造石綿セメント葺平家建

床面積 約28平方メートル

目的外建物4 種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床面積 約29平方メートル

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1、2】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号3】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号4】

本件所有者B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、4】

南側隣地（地番1007-14）との境界が不明確である。



【物件番号 2】

北東側の帯状部分について、周辺隣地との境界が不明確であり、同周辺隣地所有者らと境界について争いがある。

【物件番号 4】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 1 0 0 7 番 1 3）の登記が存在する。

《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 富士宮市大中里字白土
地 番 1007番1
地 目 宅地
地 積 369.96平方メートル

所有者 A

2 所 在 富士宮市大中里字白土
地 番 1007番11
地 目 宅地
地 積 200.70平方メートル

所有者 A

3 所 在 富士宮市大中里字白土
地 番 1007番12
地 目 宅地
地 積 165.77平方メートル

所有者 B

4 所 在 富士宮市大中里字白土
地 番 1007番13
地 目 宅地
地 積 126.57平方メートル

所有者 B



令和 7 年 (又) 第 2 0 号
令和 7 年 9 月 2 6 日受理
令和 7 年 1 1 月 12 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 富士宮市大中里字白土
地 番 1007番1
地 目 宅地
地 積 369.96平方メートル

所有者 A

2 所 在 富士宮市大中里字白土
地 番 1007番11
地 目 宅地
地 積 200.70平方メートル

所有者 A

3 所 在 富士宮市大中里字白土
地 番 1007番12
地 目 宅地
地 積 165.77平方メートル

所有者 B

4 所 在 富士宮市大中里字白土
地 番 1007番13
地 目 宅地
地 積 126.57平方メートル

所有者 B



(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	富士宮市大中里１００７番地 付 近				
土 地	物件１～４				
現 況 地 目	☒ 宅地（物件１～４） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐				
形 状	☒ ほぼ公図合成図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 現況概略図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 物件１及び２につき 同土地所有者Ａが本件土地上に下記未登記目的外建物１，２，４を所有し、占有している。 ☒ 物件３につき Ａが物件３土地上に下記未登記目的外建物３を所有し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 物件４につき Ｂが占有している。 物件４は更地であり、Ａ、Ｂが居宅から道路に通じるための通路として、または、駐車場として使用している。同土地の一部は、草木が生えている。				
そ の 他 の 事 項	☒ 物件１～４の各土地間の境界は、判然としない。 ☒ 物件１及び４の各土地と目的外土地（地番１００７－１４）との境界は、不明確である。 ☒ 物件２土地北東側の帯状部分は、境界は、判然とせず、雑草が繁茂して立ち入りは困難であった。同部分は、Ａの供述によると周辺隣地所有者と争いがあると述べている。 ☒ 正確な境界・地積の確定は、別途隣地所有者立ち会いの上、専門家による調査・測量を要する。				
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 〔 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日〕				
建 物 （ 目 的 外 建 物 ）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）				
土地建物の位置関係	☒ 現況概略図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■A	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ □居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (占有者)及び■B (物件3土地所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和50年ころ	
最初の契約等	契約日	昭和50年ころ	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■物件3土地所有者B ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者A ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
占有者であるAと物件3土地所有者Bは、夫婦であり、地代等の授受はないと供述していることから、占有権原については、上記のとおりとした。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1～4関係)		
1	所 在	富士宮市大中里字白土1007-11
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約129㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和50年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☒ 現所有者A ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	所在・種類・構造・床面積については、関係人の供述及び固定資産公課証明書を参考に記載した。	
2	所 在	富士宮市大中里字白土1007-11
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造石綿セメント葺平家建
	床面積 (概略)	約28㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和50年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☒ 現所有者A ☐ その他の者 () ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	所在・種類・構造・床面積については、関係人の供述及び固定資産公課証明書を参考に記載した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況（物件１～４関係）		
3	所 在	富士宮市大中里字白土１００７－１２
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■事務所
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積（概略）	約２８㎡
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者（Ａ（物件３土地所有者であるＢの夫））
	建 築 時 期	■昭和５０年ころ □不明
	建 築 者	■現所有者Ａ □その他の者（ ） □不明
	そ の 他 の 事 項	所在・種類・構造・床面積については、関係人の供述及び固定資産公課証明書を参考に記載した。
4	所 在	富士宮市大中里字白土１００７－１１
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■車庫
	構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
	床 面 積（概略）	約２９㎡
	所 有 者	■土地所有者Ａ □その他の者
	建 築 時 期	■昭和５０年ころ □不明
	建 築 者	■現所有者Ａ □その他の者（ ） □不明
	そ の 他 の 事 項	所在・種類・構造・床面積については、関係人の供述及び固定資産公課証明書を参考に記載した。ただし、現況上、所在は物件１（地番１００７－１）に存すると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 登記記録について

法務局において下記の登記情報が残っているが、現存しない。

記

所在	富士宮市大中里字白土	1007番地13
家屋番号	1007番13	
種類	居宅	
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
床面積	53.46平方メートル	
所有者	佐野のふ子	

■ 道路について

南西側道路は、幅員約11メートルの舗装県道（主要地方道富士宮芝川線）である。
東側道路は、幅員約4メートルの舗装道路である。

■ 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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件1, 2所有者)	1 私は、物件1, 2の土地所有者です。本件土地上の建物は未登記ですが、すべて私が所有しています。 2 物件3, 4の土地所有者であるBは、私の妻です。 3 物件3の土地上にある建物も私が所有しています。同建物は、私が代表を務めていた法人の事務所として使用していました。この建物も未登記です。妻Bに対しては、地代等は支払っていません。この建物は、2階建てでしたが、減築して平家建てになっています。 4 目的外建物の概況（家屋構造）については、およそ、固定資産公課証明書記載のとおりで間違いないと思います。いずれの建物も建築時期は、昭和50年頃だったと思います。 5 物件1土地南側の境界（同土地と目的外土地（地番1007-14））は、不明確です。 6 物件2土地北東側の帯状部分は、境界は、判然としません。雑草が繁茂して立ち入ることはできません。なお、境界については、周辺の隣地所有者と争いがあります。
■ B (物件3, 4所有者)	私は、物件3, 4の土地所有者です。本件土地上の建物は、夫であるAが所有しています。Aから地代は受け取っていません。調査の具体的な内容については、夫から聞いてください。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

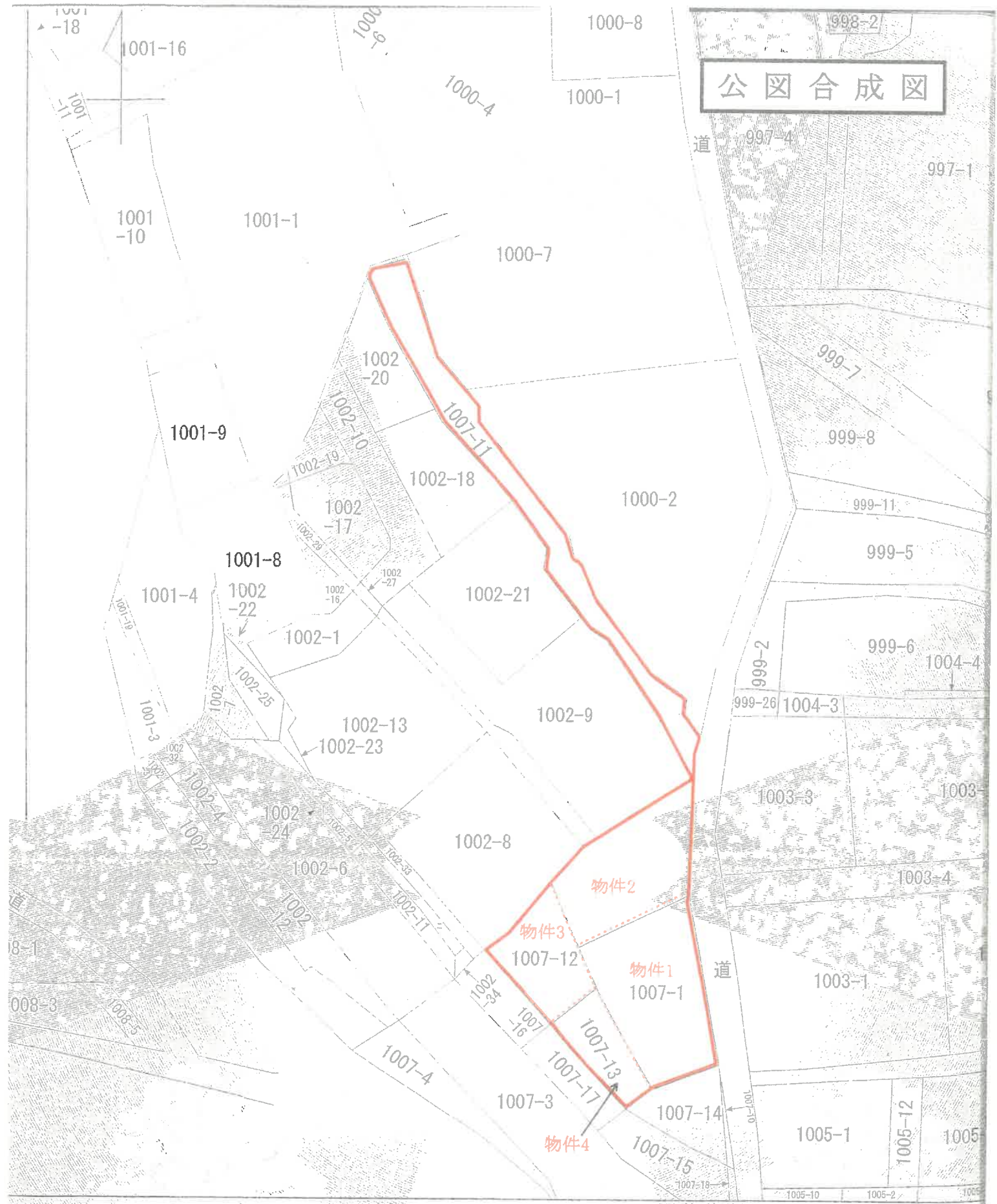
調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月2日（木） 13：25－13：35	静岡地方法務局富士支局	隣接土地等の全部事項証明書申請
7年10月2日（木） 14：00－14：15	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
7年10月6日（月）	執行官室	債務者らA, Bに対し、占有関係照会書送付（郵送） 返信用封筒添付 書面による回答なし
7年10月10日（金） 15：35－15：45	執行官室	債務者Bから事情聴取（電話） 現況調査日変更申し出あり
7年10月31日（金） 10：00－11：15	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、債務者A, Bと面談

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



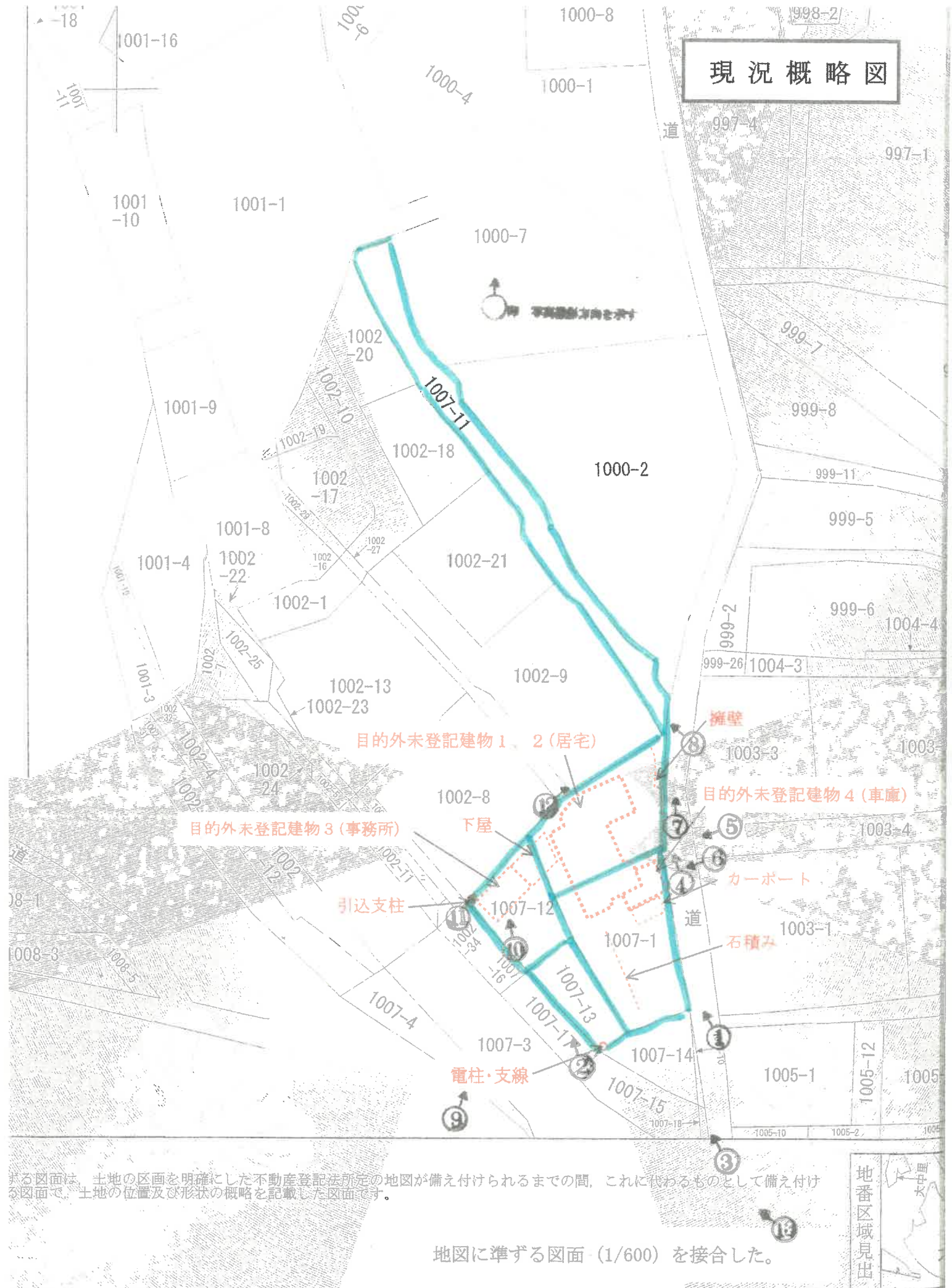
本図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられた図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地図に準ずる図面 (1/600) を接合した公図合成図

(9枚目)



現況概略図



(10枚目)

在 富士宮市大中原字白土

地 番 1007番11

写真 1

目的外建物 1， 2

目的外建物 4



物件 1

写真 2

目的外建物 3

物件 3
あたり

物件 4
あたり



写真 3

物件 1



写真 4



写真 5

目的外建物 1 , 2

擁壁



写真 6

目的外建物 4 (車庫)



写真 7



写真 8



写真 9



写真 1 0



物件 3

写真 1 1

目的の外建物 3



写真 1 2

目的の外建物 1, 2



写真 1 3

物件 4



主要地方道富士宮芝川線

令和7年 (又) 第20号
令和7年10月31日 現地調査
令和7年11月14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

興 津 康 博

物 件 目 録

1 所 在 富士宮市大中里字白土
地 番 1007 番 1
地 目 宅地
地 積 369.96 平方メートル

所有者 A

2 所 在 富士宮市大中里字白土
地 番 1007 番 11
地 目 宅地
地 積 200.70 平方メートル

所有者 A

3 所 在 富士宮市大中里字白土
地 番 1007 番 12
地 目 宅地
地 積 165.77 平方メートル

所有者 B

4 所 在 富士宮市大中里字白土
地 番 1007 番 13
地 目 宅地
地 積 126.57 平方メートル

所有者 B



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 9, 2 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 4 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 8 8 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 2, 0 0 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 1, 8 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～物件4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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	目的外建物1、2、4が存する
2	物件目録記載のとおり	目的外建物1、2、4が存する
3	物件目録記載のとおり	目的外建物3が存する
4	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1～物件4土地は一体的に利用されているため、各土地間の境界は判然としないほか、物件2土地の北東端から北方へ帯状に伸びた土地の外周の境界も判然としない。物件2土地所有者Aの陳述によると、前記帯状部分の境界は周辺隣地所有者との間で争いがあるとのこと。 ・物件1土地所有者Aの陳述によると、物件1土地と南側隣地地番1007-14との境界は不明確であるとのこと。 ・地積測量図は、物件3、物件4土地は法務局に備え付けられているが、物件1、物件2土地は備え付けられていない。 ・正確な境界・地積の確認は、官民隣地所有者等が立会いの上、専門家による調査・測量を要する。 ・物件1～物件3土地の上に目的外建物1～4（未登記）が存する。		

※ 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

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（物件1～物件4）

位 置 ・ 交 通	J R身延線「西富士宮」駅の南西方・直線距離約780m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	富士宮市中心市街地の西方の大中里地域内で、東西に走る主要地方道「富士宮芝川線」沿いに位置し、一般住宅が多く見られる中に墓地や中学校が介在する幹線道路沿いの地域。当地域は、格別な地域要因の変動は見られないことから、当面は、現況の利用態様にて推移してゆくものと予測される。	
主な公法上の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% — 高さ制限10m
画 地 の 状 況	地積（登記） 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	物件1：369.96㎡ 物件2：200.70㎡ 物件3：165.77㎡ 物件4：126.57㎡ 合 計 863.00㎡ 物件1～物件4土地は一体画地として不整形 公図を参照されたし 画地は平坦地、地域的に東方及び北方に下方傾斜 一体画地内に高低差（段差）あり 南西側の県道とは-0.5～+0.3mの高低差あり 東側の「既存道路」とほぼ等高に接面する二方路 物件2土地東側に高さ2mを超える擁壁あり
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約11m舗装県道（建築基準法上の道路） 東側幅員約4m舗装道路（一部建築基準法上の道路「既存道路」、 その余は建築基準法外の農道）	
土 地 の 利 用 状 況	現 況 利 用… 物件1～物件3土地は目的外建物の敷地、物件4 土地は更地で通路、駐車スペース、草木が生え た庭として使われている。 目的外建物の有無… あり そ の 他… 特になし	

供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり（本件は浄化槽を使用している） （注）供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
特記事項	・物件１～物件４土地は一体的に利用されているため、各土地間の境界は判然としないほか、物件２土地の北東端から北方へ帯状に伸びた土地の外周の境界も判然としない。物件２土地所有者Ａの陳述によると、前記帯状部分の境界は周辺隣地所有者との間で争いがあるとのこと。 ・物件１土地所有者Ａの陳述によると、物件１土地と南側隣地地番１００７－１４との境界は不明確であるとのこと。 ・地積測量図は、物件３、物件４土地は法務局に備え付けられているが、物件１、物件２土地は備え付けられていない。 ・正確な境界・地積の確認は、官民隣地所有者等が立会いの上、専門家による調査・測量を要する。 ・物件２土地東側に高さ２ｍを超える擁壁が存在する。崖の高さが２ｍを超える場合は、静岡県建築基準条例第１０条（がけ条例）が適用される。 ・物件１～物件３土地の上に目的外建物１～４（未登記）が存する。 ・物件１、物件２土地の上に土地所有者Ａが目的外建物１、２、４を所有し、占有している。 ・物件３土地（所有者Ｂ）の上にＡが目的外建物３を所有し、占有している。Ａの陳述によると、土地利用に当たっては、特段の取り決めや地代等の授受はないとのこと。 ※占有者及び占有権原等の詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ・目的外建物１～４は、現地調査、航空写真及び関係人の陳述を踏まえると、固定資産公課証明書記載の内容は妥当と判定されたので、以下の通り記載した。 【目的外建物１】 種類：居宅 構造：木造瓦葺平家建 床面積：約１２９㎡ 建築年：昭和５０年頃

	【目的外建物 2】 種 類：居宅 構 造：木造石綿セメント葺平家建 床面積：約 28 m² 建築年：昭和 50 年頃 【目的外建物 3】 種 類：事務所 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 28 m² 建築年：昭和 50 年頃 【目的外建物 4】 種 類：車庫 構 造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約 29 m² 建築年：昭和 50 年頃
--	--

第5 評価額算出の過程

土地の造成原価や土地のみの安定的な収益の把握は困難であるため、取引価格からの検討に準じる公示価格等からの検討を中心に評価額を求める。

1 基礎となる価格

物件1～物件4（土地）

上記土地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) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	39,400	0.70	369.96	0.90	9,180,000
2	39,400	0.70	200.70	0.90	4,980,000
3	39,400	0.70	165.77	0.90	4,110,000
4	39,400	0.70	126.57	—	3,490,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士宮－27

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,800 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/104 \times 100/87 \div 39,400 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位＋

◇地域格差：街路条件・環境条件▲

イ 個別格差：形状・規模・高低差・地勢▲、二方路・方位＋

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1～物件3土地は建物と敷地との適応状態等を考慮した。

物件4土地は建付減価なし。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1カ) ア	土地利用権等 割合の控除 (円) 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	9,180,000	(1-0.30)	—	0.90	0.60	3,470,000
2	4,980,000	(1-0.30)	—	0.90	0.60	1,880,000
3	4,110,000	(1-0.10)	—	0.90	0.60	2,000,000
4	3,490,000	—	—	0.90	0.60	1,880,000
一 括 価 格 (合 計)						9,230,000

イ 土地利用権等割合の控除：物件1、物件2土地は、土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

物件3土地は、土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：対象物件の個別的要因及びこの種の不動産の市場性を十分検討したところ、本件は物件1～物件3土地の上に目的外建物が存すること、境界不明確や境界に争いがある箇所が存在すること等を総合的に勘案した結果、市場性が劣ると判断されることから所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示地 富士宮一27

所 在：富士宮市大中里字出口1172番3

価 格：35,800円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：153㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側4m私道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域

(建蔽率50%、容積率80%)

地 域 の 概 要：小規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

第7 附属資料

1 位 置 図

2 公図合成図

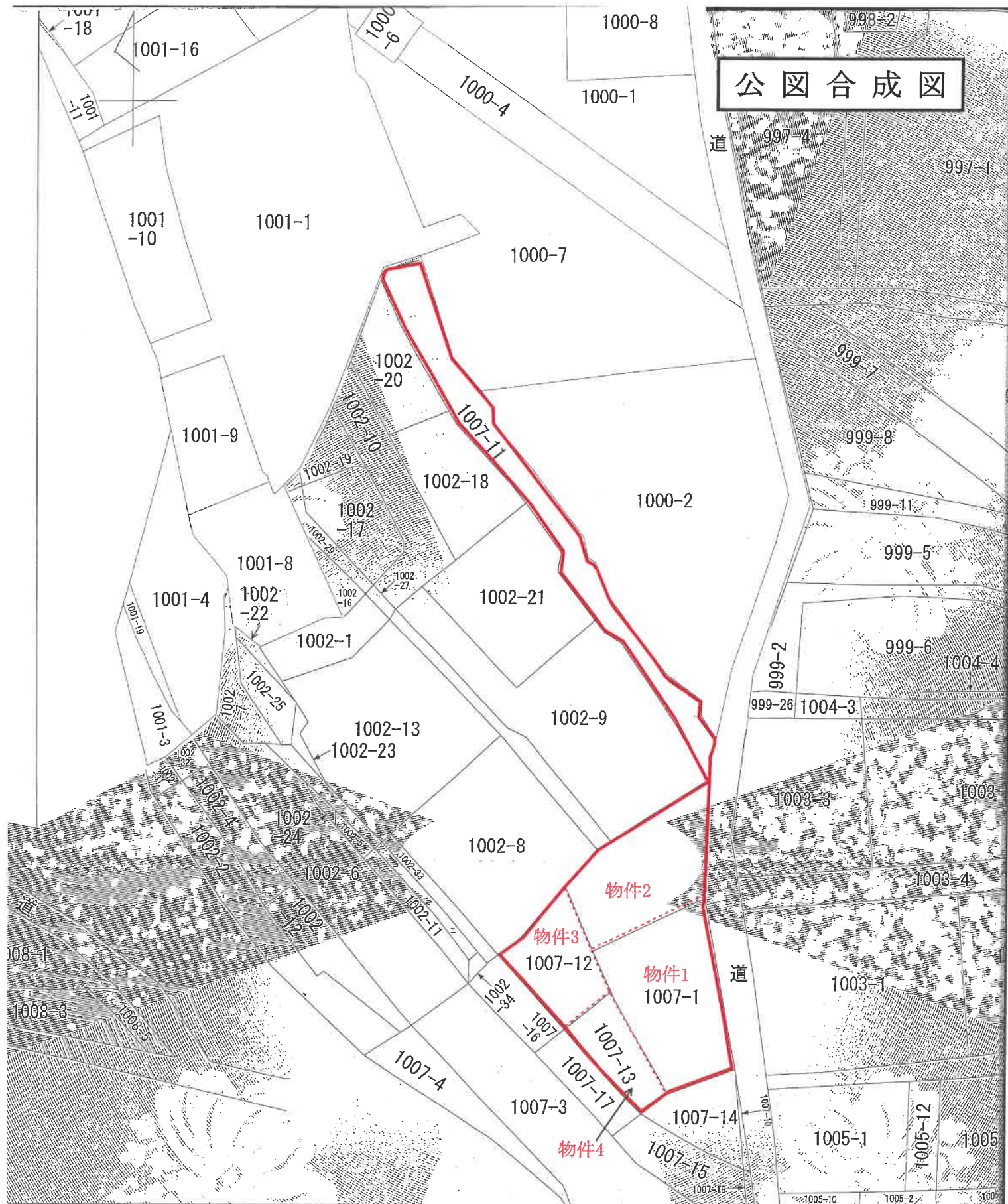
3 現況概略図

以 上



国土地理院HPより地理院地図を加工して作成した。

公図合成図

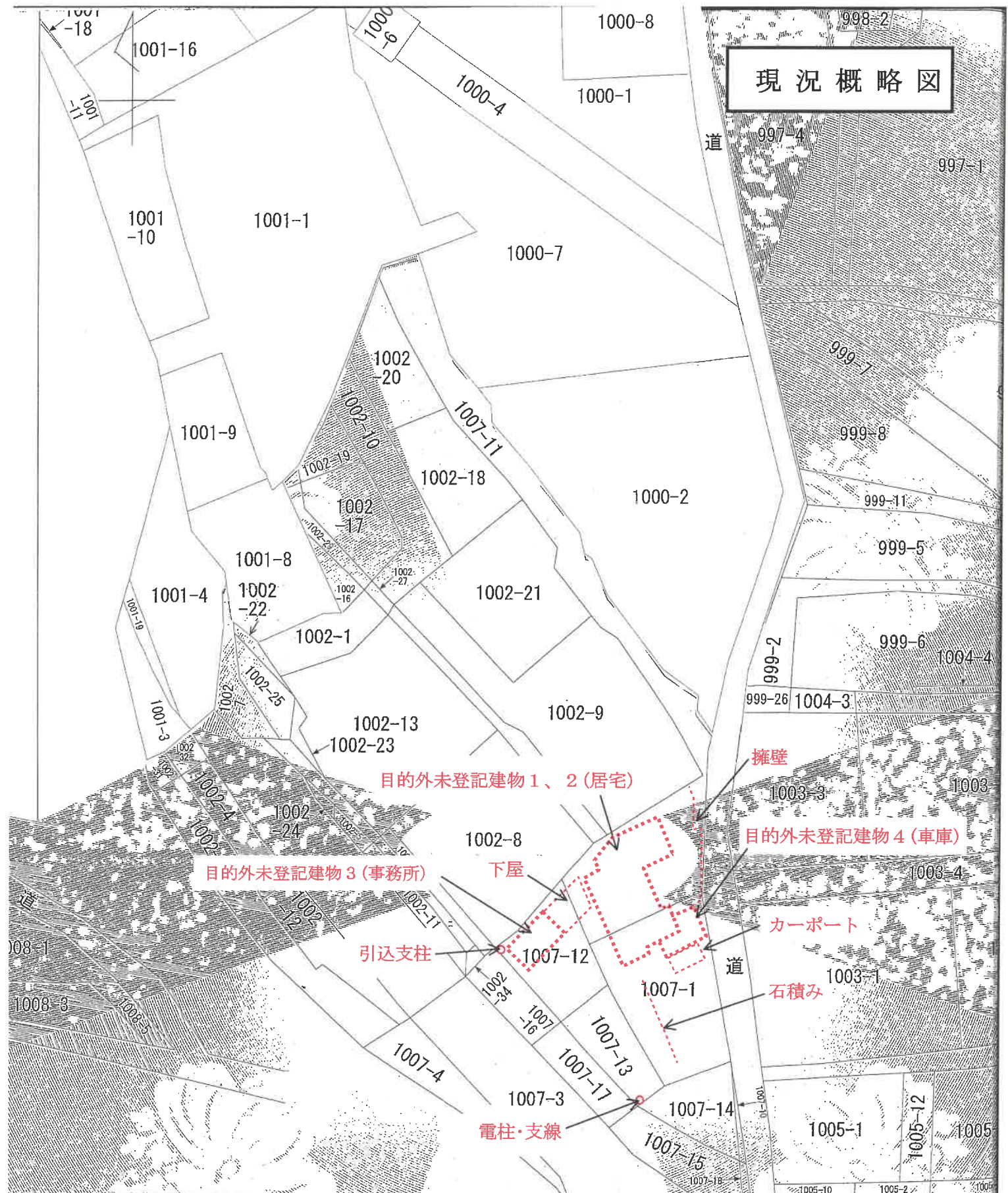


本図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられる図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地図に準ずる図面 (1/600) を接合した公図合成図



現況概略図



本図面は、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。

地図に準ずる図面 (1/600) を接合した。

地番区域見出し

大田