

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 2 6 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 1 1 月 2 5 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 1 2 月 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 2 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 年 1 月 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 1 0 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 8 年 1 2 月 1 0 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 0 月 2 6 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	5,910,000 4,728,000	一括	1,182,000	74,664	18,545
1	80,000				
2	2,010,000				
3	20,000				
4	3,800,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 富士宮市万野原新田字五本松 |
| | 地 番 | 3 9 8 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7. 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士宮市万野原新田字五本松 |
| | 地 番 | 3 9 8 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 4. 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富士宮市万野原新田字五本松 |
| | 地 番 | 3 9 8 3 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 8 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富士宮市万野原新田字五本松 3 9 8 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 9 8 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3. 0 0 平方メートル
2 階 5 8. 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 15 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 ～ 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

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

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五本松 |
| | 地 番 | 3 9 8 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7. 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士宮市万野原新田字五本松 |
| | 地 番 | 3 9 8 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 4. 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富士宮市万野原新田字五本松 |
| | 地 番 | 3 9 8 3 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 8 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富士宮市万野原新田字五本松 3 9 8 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 9 8 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3. 0 0 平方メートル
2 階 5 8. 0 0 平方メートル |



令和8年(ヌ)第8号

令和8年 6月19日受理

令和8年 8月 5日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所富士支部

執行官 小 野 雅 章

(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五本松 |
| | 地 番 | 3 9 8 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7. 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士宮市万野原新田字五本松 |
| | 地 番 | 3 9 8 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 4. 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富士宮市万野原新田字五本松 |
| | 地 番 | 3 9 8 3 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 8 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富士宮市万野原新田字五本松 3 9 8 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 9 8 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3. 0 0 平方メートル
2 階 5 8. 0 0 平方メートル |



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件1、2、3	
現況地目	☒ 宅地(物件1、2、3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり(□備付なし) ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件4	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として、占有している。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
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	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(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 本件土地建物の占有状況について、本件調査に際し、A（債務者）との面談等は出来なかったが、物件所在地における臨場時の状況及び一件記録、近隣住人からの聴取等を勘案し、2枚目記載のとおり認定した。
- 2 本件土地建物の形状及び所在場所等については、別紙「土地建物位置関係図（概略）」記載のとおりである。
- 3 物件1、2、3の各土地は一面地をなしており、同各土地は物件4の建物の敷地として一体利用されている。
- 4 本件土地における主な公法上の規制等、画地の状況、供給処理施設については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 5 本件土地は、東側幅員約3.5mの舗装市道（市道万野原新田100号・建築基準法第42条2項道路（道路中心線から2mのセットバックを要する））に接面している。
- 6 本件土地の確定については、隣地所有者等の立ち会いの上、専門家の測量を要す。
- 7 本件土地には、簡易物置が存在する。
- 8 本件建物にはソーラーパネル及びヒートポンプ給湯機が設置されている。A（債務者）との面談等が出来なかったため、ソーラーパネル等の購入先及びローン残高等は不明である。尚、同設備等の状況からオール電化仕様と思料する。
- 9 本件建物は、経年相応の劣化した状態の建物である。本件建物の不具合箇所として、内壁の落書き跡、浴室の汚れ、外壁の汚れが見受けられた。

以 上

(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
■近隣住人	1 以前、本件建物にはBとその家族の6人が住んでいましたが、Bが亡くなった後は、誰も住んでいません。本件建物は現在空き家となっています。 2 本件建物の住人の件で不特定多数の者がよく尋ねてくるので、迷惑でした。本件土地上に残置するバイク、冷蔵庫等に「この家には誰も住んでいません。」という貼り紙を勝手に貼りました。 (令和8年7月6日 聴取) 以 上

(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
令和8年6月19日(金)	当庁	富士宮市役所に対し、間取図請求(郵券220円)
令和8年6月23日(火) 1 12:15-12:30 2 13:20-13:30	1 物件所在地 2 静岡地方法務局 (富士支局)	1 物件確認、写真撮影 2 隣接地の登記事項証明書、地積測量図写し各交付申請
令和8年6月24日(水)	当庁	A(債務者)に対し、現況調査期日通知書を送付(郵券110円)
令和8年7月6日(月) 1 15:00-15:10 2 15:20-16:00	1 富士宮市役所 2 物件所在地	1 接面道路につき調査 2 立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、近隣住人から聴取、現況調査実施通知を本件建物の玄関に差し置いた

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年7月6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。

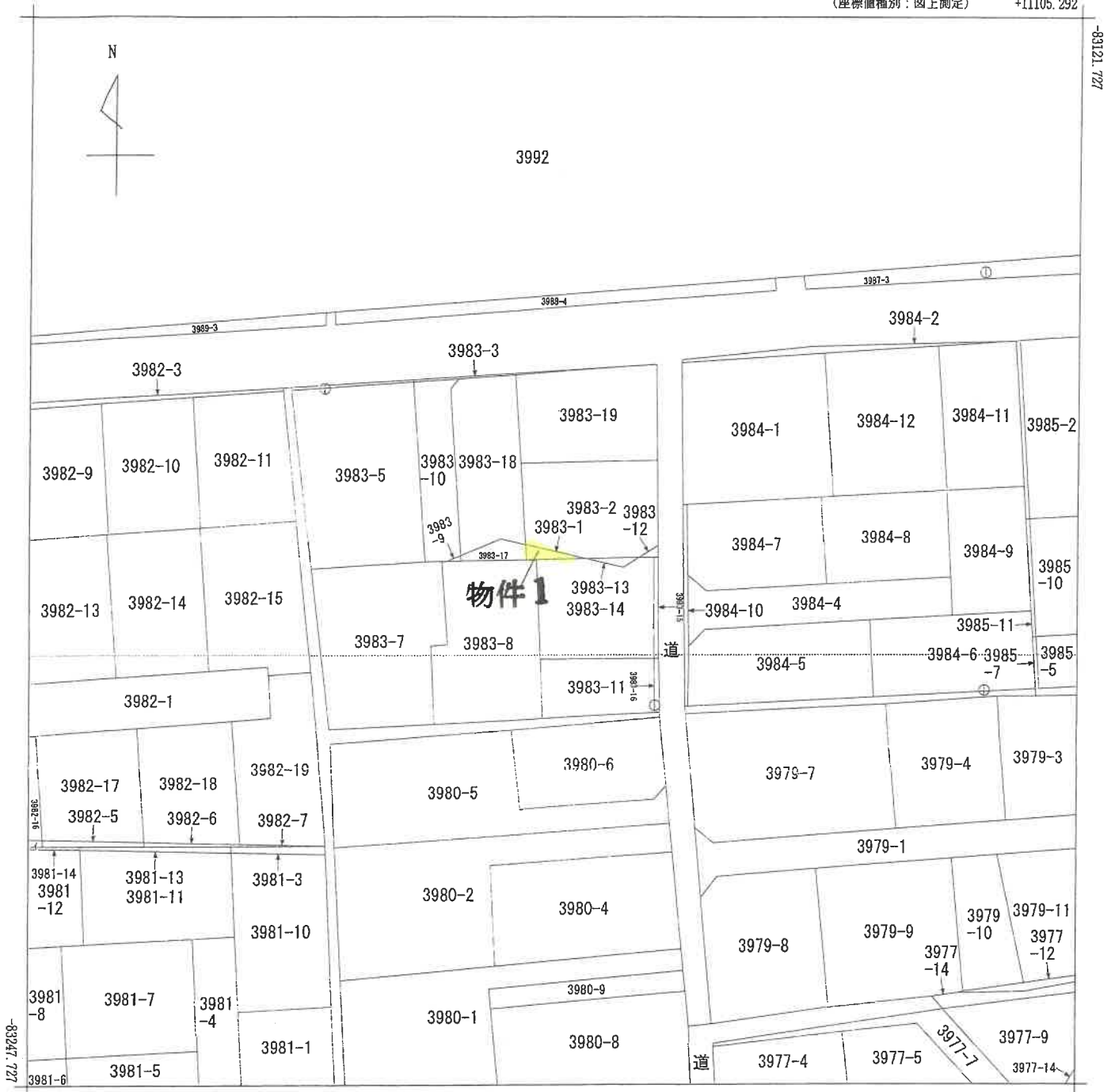
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 3982-4

(座標値種別：図上測定)

+11105.292



+10980.292 (座標値種別：図上測定)

地番
区域見出
万野原新田

請求分	所在	富士宮市万野原新田字五本松				地番	3983番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成1年2月			備付年月日(原図)	平成2年3月30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。

(静岡地方税務局富士支局管轄)

令和8年1月30日

東京法務局

地図整理番号：M96805

登記官

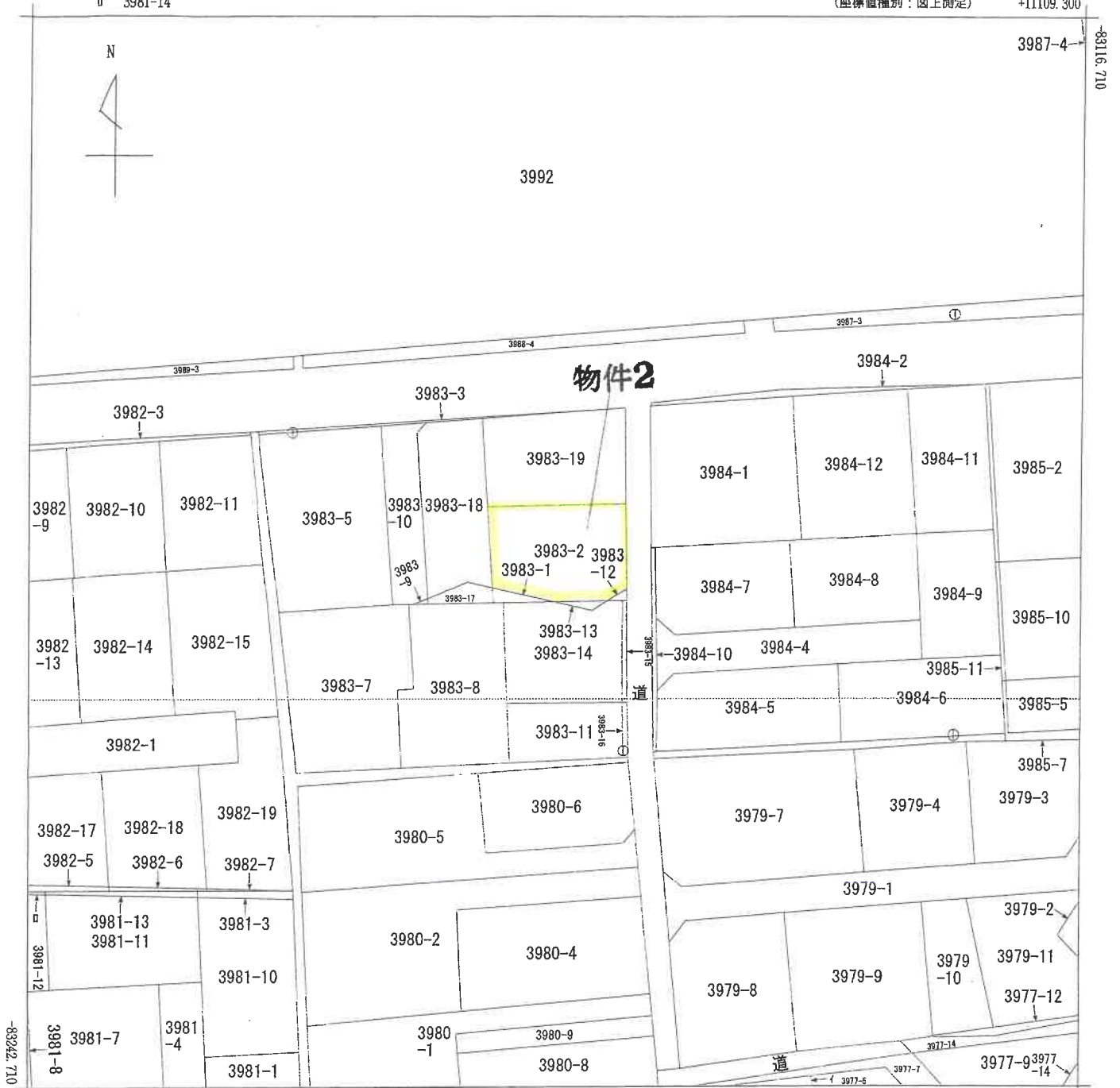
(1/1)

(6 枚目)

1 3977-4
0 3981-14

(座標値種別：図上測定)

+11109.300



+10984.300

(座標値種別：図上測定)

地番
区域見出
万野原新田

請求 部分	所在	富士宮市万野原新田字五本松				地番	3983番2			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日	平成1年2月			備付 年月日 (原図)	平成2年3月30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。

(静岡地方税務局富士支局管轄)

令和8年1月30日

東京法務局

地図整理番号：M96806

登記官

(1/1)

(7 枚目)



(座標値種別：図上測定)

万野原新田

(8 枚目)

登記年月日：平成13年10月30日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年6月23日 静岡地方支務局富士支局

登記官

(9 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

110046

地 積 測 量 図

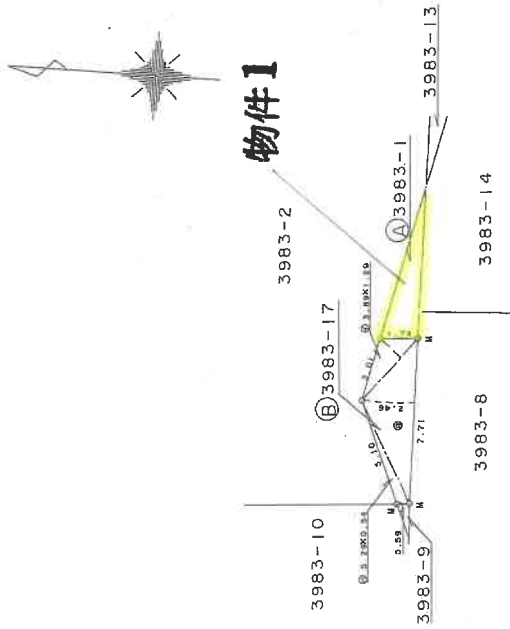
地 番	3983-17-1
土地の所在	富士宮市万野原新田字五本松

三 斜 求 積 表

地 番	③ 3983-17
付 号	底 辺 高 さ 倍 面 積
イ	3.89 1.29 5.0181
ロ	7.71 2.45 18.9666
ハ	5.29 0.54 2.8566
	倍 面 積
	26.8413
	地 積
	13.4206
	13.4206

地 番	④ 3983-1
公 積	20.61 総 計
	13.4206
	地 積
	7.1894
	7.18

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙



境界線記号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...割ミ, R.M...金属割 (単位m)
申請人
縮尺 1/250

作 製 者

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。
令和8年6月23日 静岡地方支務局 富士支局

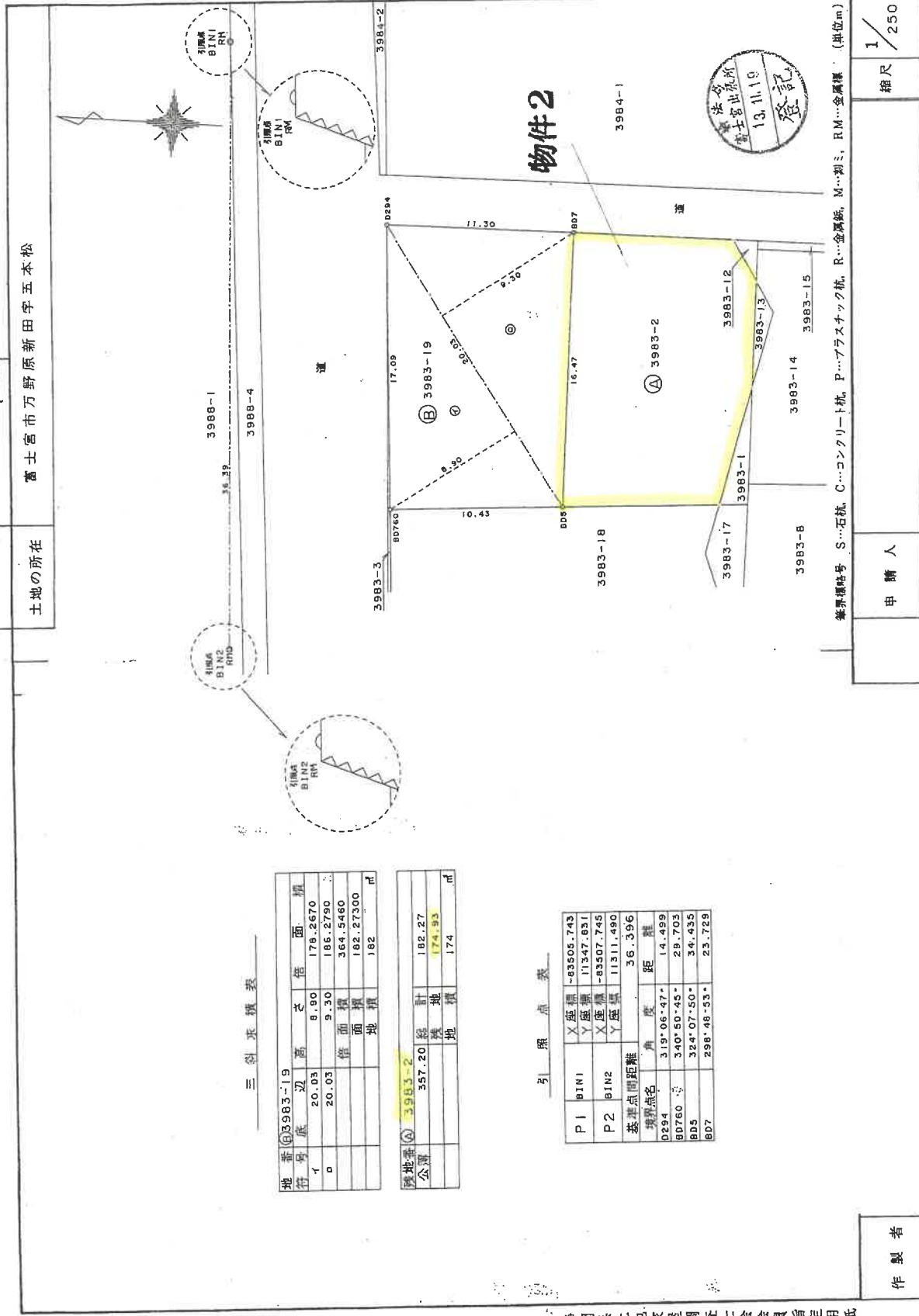
登記官

(10 枚目)

地積測量図

110048

地番	3983-19-2
土地の所在	富士宮市万野原新田字五本松



三斜求積表

地番	辺	高さ	倍	面積
① 3983-19	イ	20.03	8.90	178.2670
	ロ	20.03	9.30	186.2790
			倍面積	364.5460
			面積	182.27300
			地積	182

残地番	① 3983-2			
公庫		357.20	総計	182.27
			残地	174.93
			地積	174
				m

引照点表

P1	B1N1	X座標	Y座標	距離
P2	B1N2	X座標	Y座標	距離
		X座標	Y座標	距離
基準点間距離		36.396		
0294		319°06'47"	14.459	
00760		340°50'45"	29.703	
005		324°07'50"	34.435	
007		298°48'53"	23.729	

静岡県土地家屋調査士会指定用紙

境界線略号 S...石杭 C...コンクリート杭 P...プラスチック杭 R...金属杭 M...測ミ R...金属杭 (単位m)

作製者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成12年3月31日

公用

110042

地積測量図

地番 3983-11-12

土地の所在 富士宮市万野原新田字五本松

三斜求積表

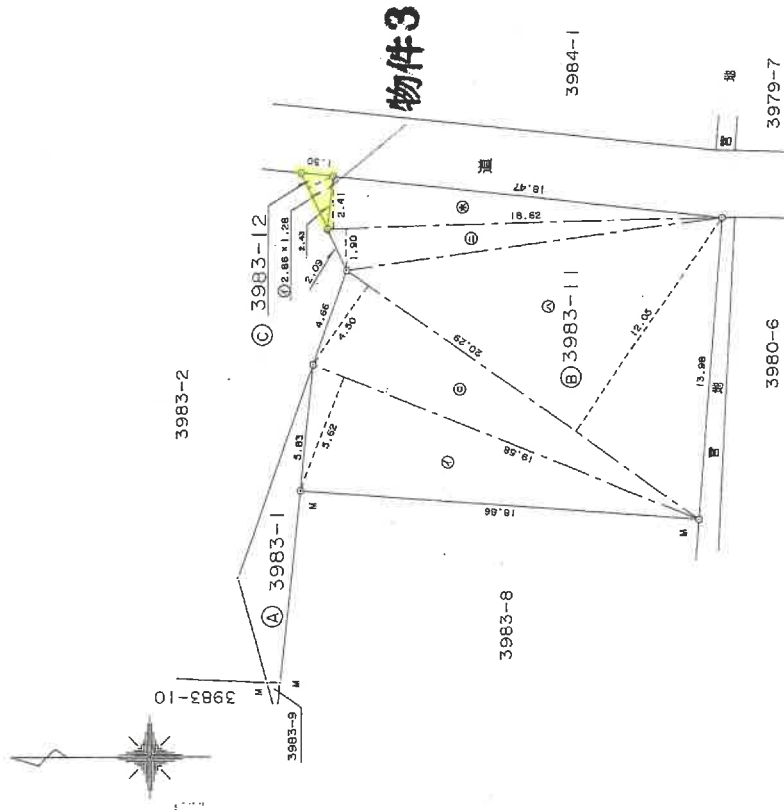
地番	⑥ 3983-11	辺	高さ	倍	面積
イ	19.58	5.62			110.0396
ロ	20.29	4.50			91.3050
ハ	20.29	12.05			244.4945
ニ	18.62	1.90			35.3780
ホ	18.62	2.41			44.8742
		倍面積			526.0913
		地面積			263.04565
		地積			263 m ²

地番	⑥ 3983-12	辺	高さ	倍	面積
イ	2.86	1.28			3.6608
		倍面積			3.6608
		地面積			1.83040
		地積			1.83 m ²

地番	④ 3983-1	線	計	面積
公	285.48			264.87
		残地		20.61
		地積		20 m ²

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

【A3版をA4版に縮小】



境界線略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...測ミ, RM...金属標 (単位m)

作製者

申請人

縮尺 1/250

請求番号：19-3

建 登 階 平 面 圖

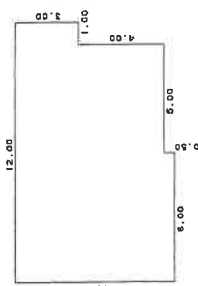
2
1
3
8
9
3

富士宮市万野原新田字五本松3983-2

圖面階各

203575

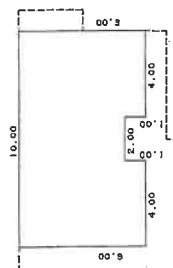
1. 題



求積表

7.50	X	6.00	=	45.0000
7.00	X	5.00	=	35.0000
3.00	X	1.00	=	3.0000
合 計				83.0000
床 面 積				83.00 m ²

2階



求積表

6.00	X	4.00	=	24.0000
5.00	X	2.00	=	10.0000
6.00	X	4.00	=	24.0000
合 計				58.0000
床 面 積				58.00 m ²

作者

縮尺

人請申

(單位: m)

縮尺

500

Object 1 (物件1) is located at the bottom right of the map. Object 2 (物件2) is located at the top center. Object 3 (物件3) is located at the top right. Object 4 (物件4) is located at the bottom left. The map shows a yellow-shaded area with a pink-shaded interior. The area is bounded by a road (路) on the top and a river (河) on the right. The area is divided into several sections with labels: 3883-10, 3883-12, 3883-13, 3883-14, 3883-1, 3883-17, 3883-18, 3883-2, 3883-3, 3883-4, 3883-5, 3883-6, 3883-7, 3883-8, 3883-9, 3883-10, 3883-11, 3883-12, 3883-13, 3883-14, 3883-15, 3883-16, 3883-17, 3883-18, 3883-19, 3883-20, 3883-21, 3883-22, 3883-23, 3883-24, 3883-25, 3883-26, 3883-27, 3883-28, 3883-29, 3883-30, 3883-31, 3883-32, 3883-33, 3883-34, 3883-35, 3883-36, 3883-37, 3883-38, 3883-39, 3883-40, 3883-41, 3883-42, 3883-43, 3883-44, 3883-45, 3883-46, 3883-47, 3883-48, 3883-49, 3883-50, 3883-51, 3883-52, 3883-53, 3883-54, 3883-55, 3883-56, 3883-57, 3883-58, 3883-59, 3883-60, 3883-61, 3883-62, 3883-63, 3883-64, 3883-65, 3883-66, 3883-67, 3883-68, 3883-69, 3883-70, 3883-71, 3883-72, 3883-73, 3883-74, 3883-75, 3883-76, 3883-77, 3883-78, 3883-79, 3883-80, 3883-81, 3883-82, 3883-83, 3883-84, 3883-85, 3883-86, 3883-87, 3883-88, 3883-89, 3883-90, 3883-91, 3883-92, 3883-93, 3883-94, 3883-95, 3883-96, 3883-97, 3883-98, 3883-99, 3883-100. The area is also labeled with measurements: 0.45, 0.50, 0.40, 0.30, 0.20, 0.10, 0.05, 0.02, 0.01, 0.00. The area is also labeled with names: 3883-10, 3883-12, 3883-13, 3883-14, 3883-15, 3883-16, 3883-17, 3883-18, 3883-19, 3883-20, 3883-21, 3883-22, 3883-23, 3883-24, 3883-25, 3883-26, 3883-27, 3883-28, 3883-29, 3883-30, 3883-31, 3883-32, 3883-33, 3883-34, 3883-35, 3883-36, 3883-37, 3883-38, 3883-39, 3883-40, 3883-41, 3883-42, 3883-43, 3883-44, 3883-45, 3883-46, 3883-47, 3883-48, 3883-49, 3883-50, 3883-51, 3883-52, 3883-53, 3883-54, 3883-55, 3883-56, 3883-57, 3883-58, 3883-59, 3883-60, 3883-61, 3883-62, 3883-63, 3883-64, 3883-65, 3883-66, 3883-67, 3883-68, 3883-69, 3883-70, 3883-71, 3883-72, 3883-73, 3883-74, 3883-75, 3883-76, 3883-77, 3883-78, 3883-79, 3883-80, 3883-81, 3883-82, 3883-83, 3883-84, 3883-85, 3883-86, 3883-87, 3883-88, 3883-89, 3883-90, 3883-91, 3883-92, 3883-93, 3883-94, 3883-95, 3883-96, 3883-97, 3883-98, 3883-99, 3883-100.

15. 3. 14
登記
士官出所
冰局

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。

(静岡地方法務局富士支局管轄)

令和8年1月30日

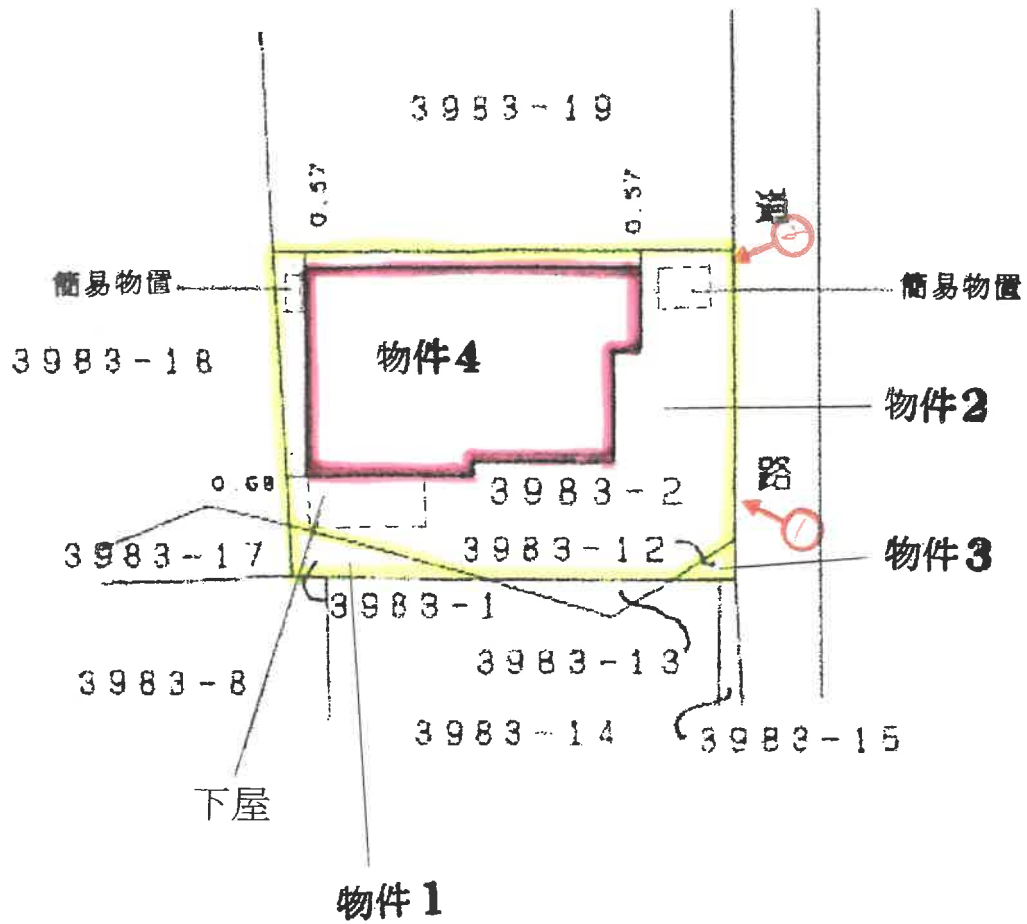
東京法務局

登記官

(12 枚目)

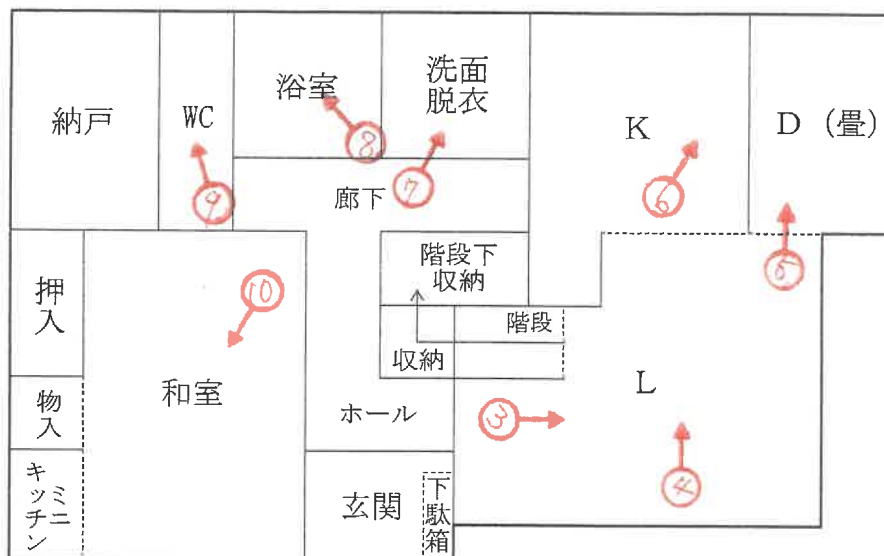
地区整理番号：M96804

土地建物位置関係図（概略）

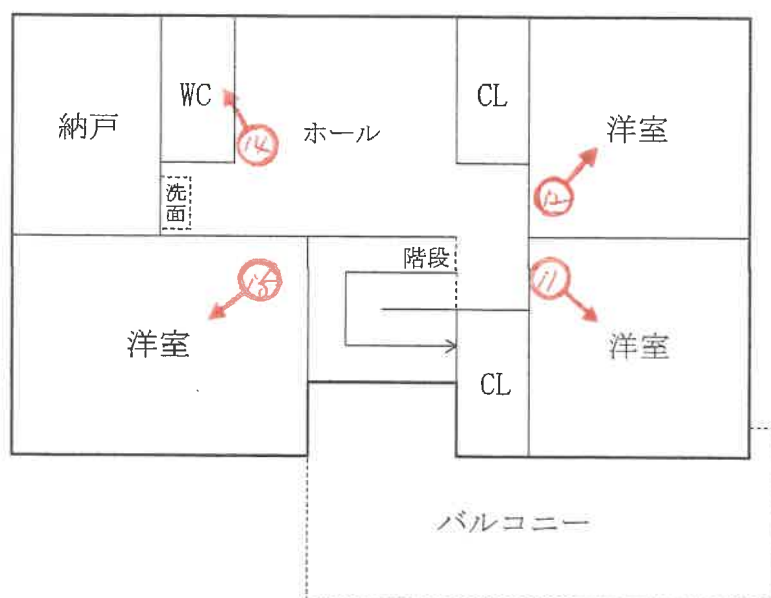


 写真撮影の位置及び方向を示す。

物件 4



1 階



2 階

(14 枚目)

写真撮影の位置及び方向を示す。

写真 1



写真 2



写真3



写真4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



写真 1 1



写真 1 2



写真1 3 本件建物2階階段部分の落書き跡（撮影位置の図示は省略）

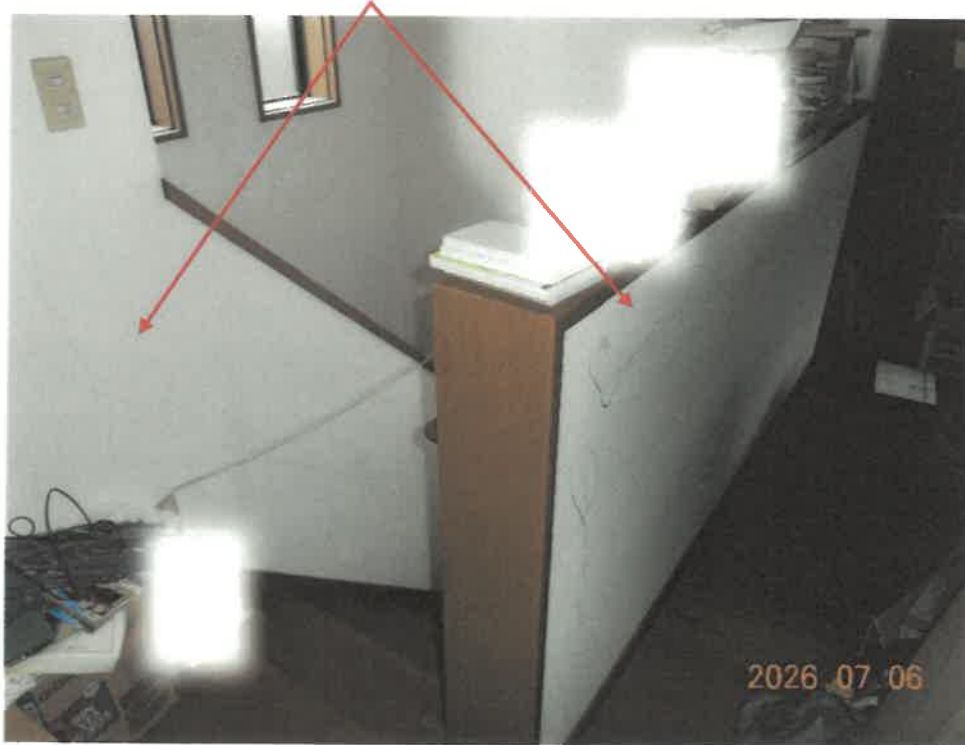


写真1 4



写真 1 5



写真 1 6 本件建物外壁の汚れ（コケ）箇所（撮影位置の図示は省略）



令和8年（ヌ）第 8号
令和8年 7月 6日 現地調査
令和8年 7月13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五本松 |
| | 地 番 | 3 9 8 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7. 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士宮市万野原新田字五本松 |
| | 地 番 | 3 9 8 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 4. 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富士宮市万野原新田字五本松 |
| | 地 番 | 3 9 8 3 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 8 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 富士宮市万野原新田字五本松 3 9 8 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 9 8 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3. 0 0 平方メートル
2 階 5 8. 0 0 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,910,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 80,000円
物件2（土地）	金2,010,000円
物件3（土地）	金 20,000円
物件4（建物）	金 3,800,000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。
- 3 物件1～物件3の土地の内訳価格は物件4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4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	
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件2の土地の上に物件4建物が存する。 ・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。		

※ 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3）

位 置 ・ 交 通	J R 身延線「富士宮」駅の北方・直線距離約3.2 k m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	富士宮市中心部から北方に位置する戸建住宅を中心にアパート等の共同住宅も見られる郊外の住宅地域である。住宅地域として概ね成熟されており、急速な土地利用の変化は予測されない。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 150% 指定なし －
画 地 の 状 況	地積（公簿） 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	183.94 m ² ほぼ長方形 概ね平坦 道路とはほぼ等高に接面。 中間画地。 －
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約3.5 m舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件4の建物敷地。	

供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり (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	・ 東側の道路は建築基準法第42条第2項道路である。道路中心線から2mのセットバックを要する。 ・ 物件4の建築計画概要書によると、物件1～物件3のセットバック部分を除いた敷地面積は176.86㎡。 ・ 簡易物置が2個ある。 ・ 下屋がある ・ タイヤ等の動産が多く置かれている。 ・ 北側隣地とは0m～0.9m程度低い。

2 建物の概況及び利用状況（物件４）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：平成１５年３月新築 経 過 年 数：約２３年 経済的残存耐用年数：約７年
仕 様	構 造：木造２階建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディングボード等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス、合板等 床 ：フローリング、畳、クッションフロア等 設 備：電気、給排水、衛生 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 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普 通
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
建 物 の 利 用 状 況	・空家の状態である。 ※ 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	・屋根にソーラーパネルが設置されており、太陽光発電設備がある。太陽光発電設備の評価は含めない。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ・内壁に落書きが見られる箇所がある。 ・風呂場の汚れが目立つ。 ・外壁に汚れが見られる箇所がある。 ・動産が多く置かれている。

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～物件3（土地）

物件1～物件3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	41,800	1.02	7.18	0.9	280,000
2	41,800	1.02	174.93	0.9	6,710,000
3	41,800	1.02	1.83	0.9	70,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 富士宮ー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
 $50,300 \text{ 円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 120 \div 41,800 \text{ 円/㎡}$

◇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（幅員、セットバック）＋、環境条件＋

イ 個別格差：方位＋

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4（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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
4	165,000	141.00	0.12	2,790,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

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23年、経済的残存耐用年数7年、観察減価50%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝7年 ÷ (23年＋7年) × (1－0.50) ≒ 0.12

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

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
1	280,000	0.5	法定地上権	140,000
2	6,710,000	0.5	法定地上権	3,360,000
3	70,000	0.5	法定地上権	40,000

イ 土地利用権等割合：物件1～物件3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 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①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	280,000	－ 140,000		－	0.6	80,000
2	6,710,000	－ 3,360,000		－	0.6	2,010,000
3	70,000	－ 40,000		－	0.6	20,000
4	2,790,000	＋ 3,540,000	－	－	0.6	3,800,000
一 括 価 格 (合 計)						5,910,000

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/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：169㎡

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

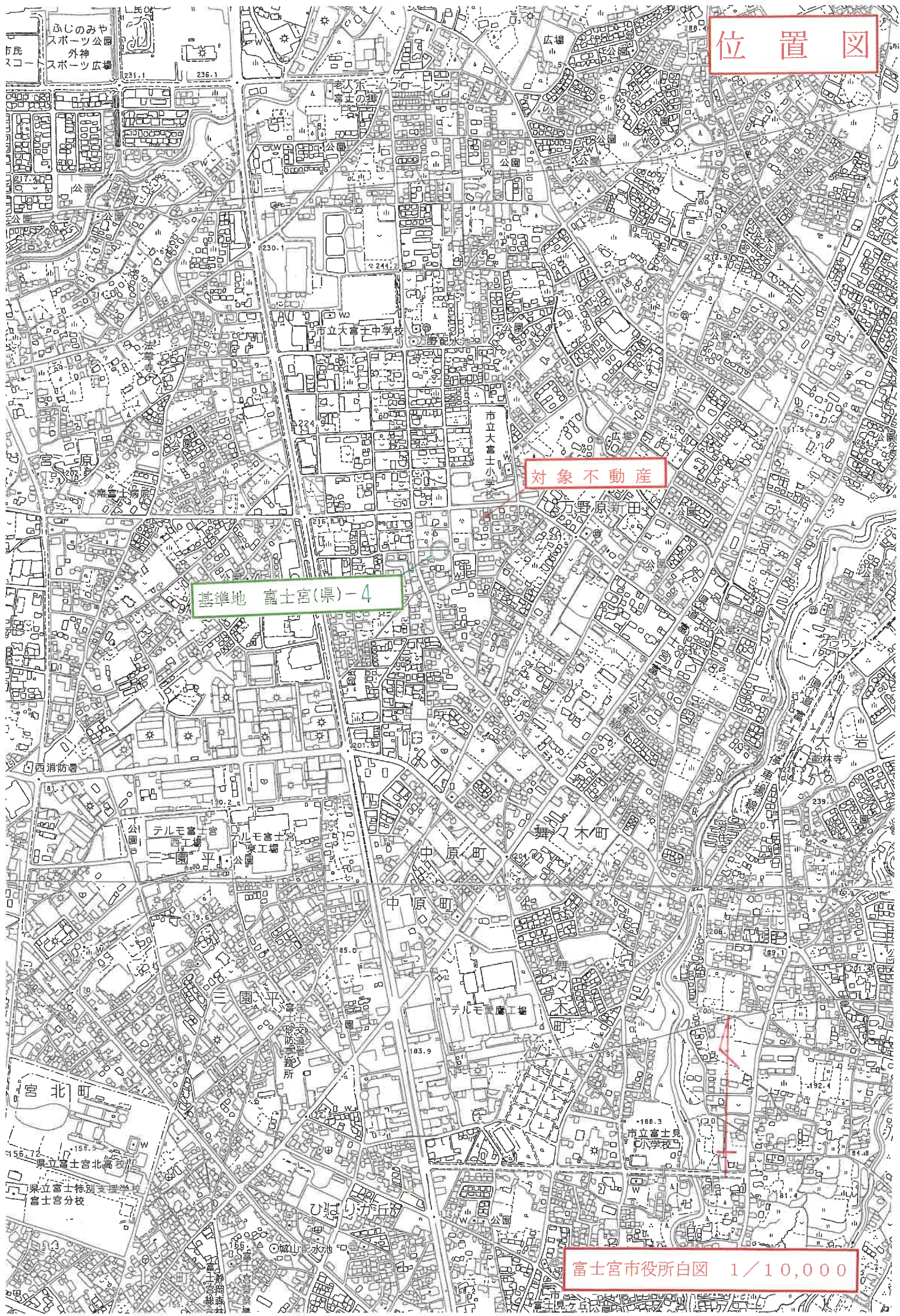
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写（物件3）
- 4 建物配置図
- 5 間取図

以 上

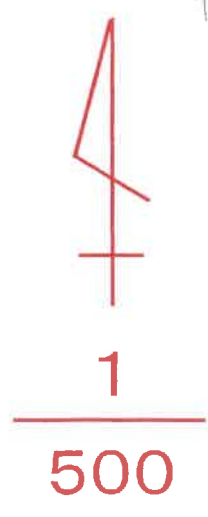
位置図

対象不動産

基準地 富士宮(県)-4

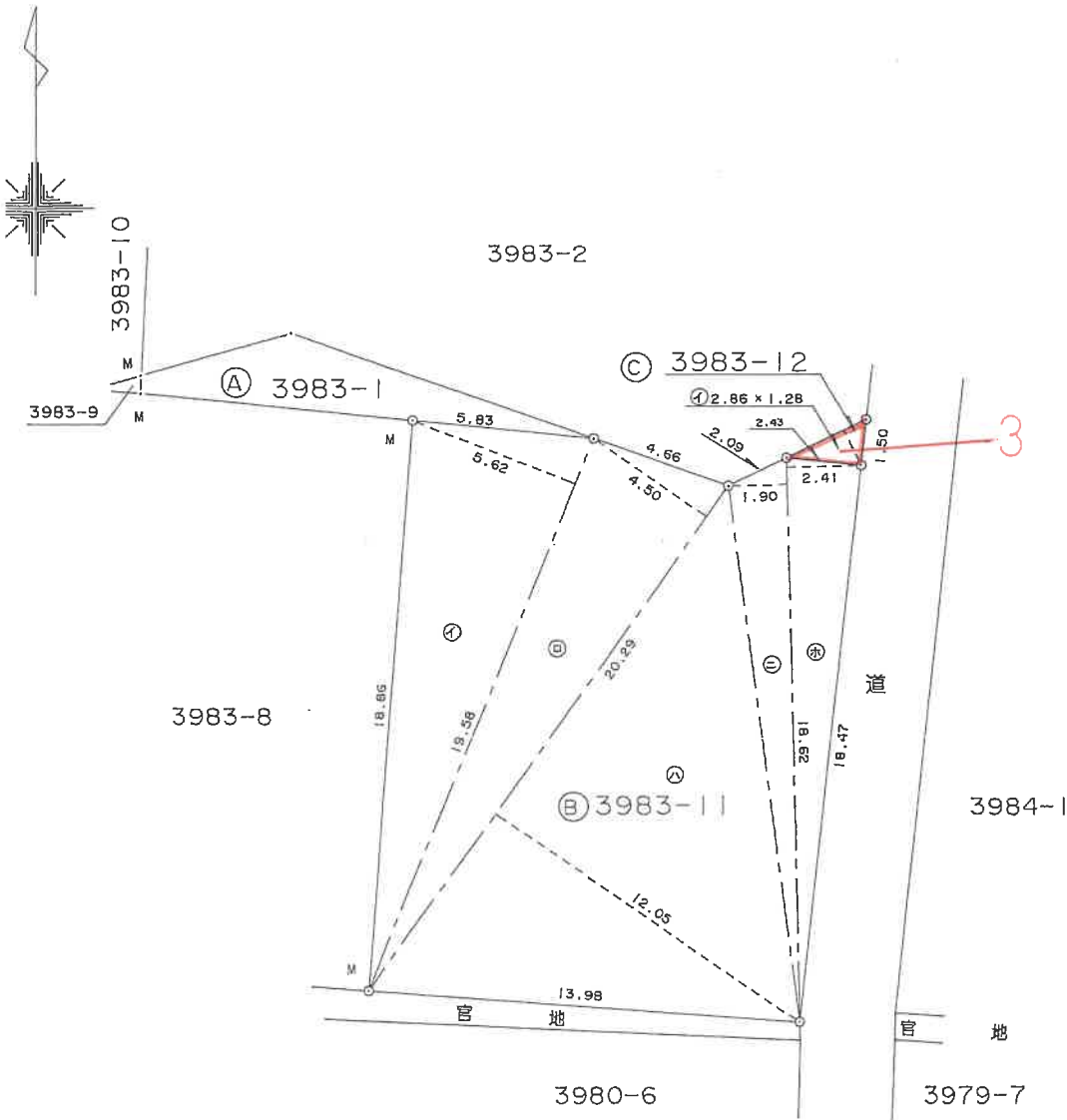


3992



地 積 測 量 図

地 番	3983-11, -12
土地の所在	富士宮市万野原新田字五本松



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…金属釘, M…刻ミ, RM…金属標 (単位m)

申 請 人		縮 尺	1 / 250
-------	--	-----	---------

建物配置図

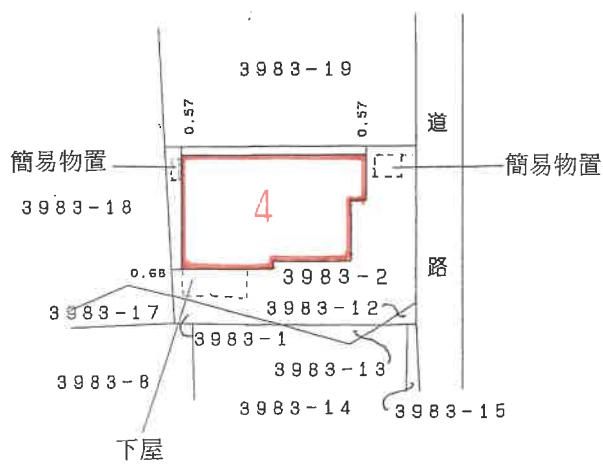
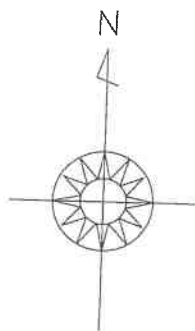
家屋番号

3983-2

建物配置図
階平面図

建物の所在

富士宮市万野原新田字五本松3983-2



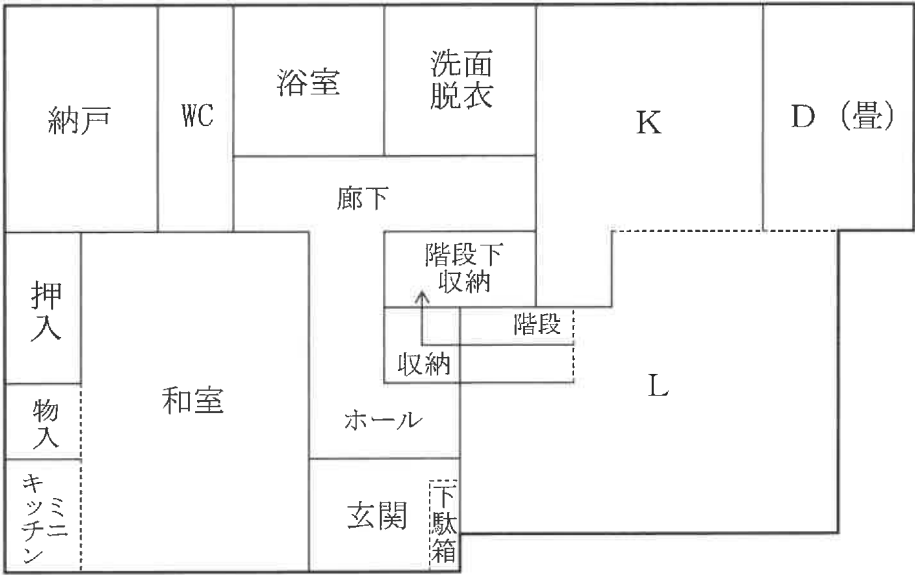
(単位m)

申請人

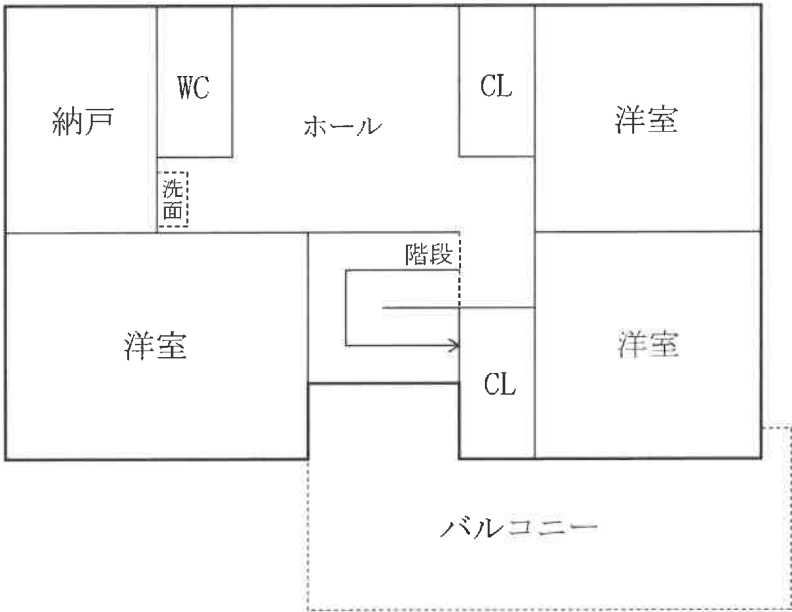
縮尺

1 / 500

物件 4



1 階



2 階