

公売財産明細書

売却区分	2	見積価額 (最低売却価額)	10,570,000 円
番号		公売保証金	1,060,000 円

財産の表示(登記簿の表示による)

1 (土地)

所在 山梨県富士吉田市富士見二丁目
地番 1064番1
地目 宅地
地積 688.92m²

2 (建物)

所在 山梨県富士吉田市富士見二丁目 1064番地1
家屋番号 1064番1
種類 居宅
構造 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦ぶき2階建
床面積 1階 127.69m²
2階 49.68m²

以上 登記簿の表示による

公売対象物件1と2は、国税徴収法第89条第3項の規定に基づき一括換価の方法により公売を行う

財産の状況

不動産鑑定書より一部抜粋

1 (街路・交通・接近条件)

対象物件は、市道(幅員約4.0m・舗装)と面した土地である。主要な交通機関及び施設までの距離としては、富士急行線「下吉田」駅まで約1.1km以内、「葎池温泉前」駅まで約800m以内、富士急バス「坂本下」または「富士見町会館前」バス停まで約400m以内、富士吉田市役所まで約1.8km以内、市立下吉田東小学校まで約1.0km以内、オギノ富士吉田店まで約1.1km以内である。

2 (自然的条件)

地勢は北東向緩傾斜、日照・風当りは概ね普通である。地質は、火成岩・地質種別: 剣丸尾溶岩流である。

3 (供給処理施設)

電気・上水道・都市ガス有り、下水道無し(供給エリア外)

4 (公法上の規制)

富士北麓都市計画区域・第一種住居地域(指定建ぺい率:60%、指定容積率:200%)。富士吉田市宅地等開発事業指導要綱あり。尚、当該近隣地域の略中央付近には、地域を南北に縦断する都市計画道路「昭和通り線」が計画されているが、事業決定されたまま現状未着手の状態であり、今後の具体的着工予定も存しない。

5 (自然災害・公害危険・嫌悪施設)

山梨県土砂災害警戒区域等マップ及び富士吉田市土砂災害ハザードマップによると、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の指定箇所は存しない。また、富士山火山広域避難マップによると、第4次A避難対象エリアとなっている。但し、これは現状において直ちに地価形成要因に影響を及ぼすものでない。尚、公害の危険性及び嫌悪施設は特に見当たらない。

6 (環境条件)

周囲は、東方隣地が約0.6～0.9m低い戸建住宅敷地であり、西方隣地は略等高の倉庫敷地であり、第三者所有の倉庫が存在する。なお、当該倉庫について約24㎡公売土地内にはみ出して建てており、購入後は、倉庫所有者と立会い及び話し合いが必要と思われる。南方隣地は農地であり、園芸用ハウス等が存在するが、当該園芸用ハウスは接道しておらず、現状では、公売地が通行用の土地として用いられている。北方は市道下の水停車場線を介して富士急行線の鉄道敷及び農地である。近隣地域内の標準画地に比して、鉄道の線路敷に近いことによる騒音面で若干減価要因が存在する。また、建物の1階北東角に未登記部分(オイルフェンス)が存在する。(オイルフェンスの鍵なし)

7 (画地条件)

間口約40m、奥行約14.5～20m、地積688.92㎡のやや不整形な中間画地であり、市道下の水停車場線に略等高北西接面する。土地の一部72.00㎡は当該市道内に含まれている。現況は、画地内が部分的にアスファルトやコンクリートによる舗装がされている。明確に区分されているわけではないが、画地の概ね北東側半分が住宅敷地となっており、建物と庭石・庭木が存在する。南西側半分には、前述の通り、隣地の倉庫建物が一部越境している他、鉄製やコンクリートブロック製の工作物及び園芸用資材等が多く存し、一部雑草が繁茂している。また、略中央付近は南方隣地へ出入りするための通行に利用されている。近隣地域内の標準画地に比して、地積が大きく形状がやや不整形である。

8 (埋蔵文化財の有無及びその状態)

富士吉田市教育委員会歴史文化課にて聴聞調査を行った結果、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないため、届出等の必要はないとの事である。従って、埋蔵文化財に係る要因については考慮外とする。

9 (建物の有害な物質の使用の有無及び状態)

建物は、平成元年5月頃に新築された建物である。現地調査による外観からはアスベスト等の使用や飛散を疑わせるものは確認されず、特に問題となる箇所は見当たらなかった。従って、本件においては、有害な物質の使用の有無及び状態に係る価格形成要因は考慮外とする。但し、昭和50年の吹付けアスベスト使用禁止後の建築であるが、平成18年の全面禁止よりも前の段階的禁止の時期であり、建築設計仕様書等も存在しないため、5重量%以下の吹付けや建材の一部に石綿が使用されていた可能性を完全には否定し得ず、実際の使用の有無については別途専門家による調査が必要となる。

10 (建物の遵法性)

建物は、建築計画概要書に基づき昭和62年6月12日付で建築確認済であるが、完成検査が行われたか否かについては資料が存在しないため不明である。(山梨県富士・東部建設事務所都市計画・建築課にて調査)。尚、隣地との離隔距離などについての特に問題となる項目は見当たらなかった。

11 (建物の耐震性)

建物は、昭和56年6月1日施行の「新耐震基準」以後に竣工されているため、耐震性については、一応問題のないものと思われる。但し、正確な耐震性の判断には、専門家作成のエンジニアングレポートが必要と思料されているため、現時点での震災時における被災の危険性については判断し得ない。

12 (境界)

境界については、6(環境条件)に記載がある通り隣接地所有者との協議が必要不可欠である。

13 (備考)

消費税及び地方消費税については、混在財産である。
対象物件内には多数の動産類(家具、布団、衣類等)が存在するが、動産類は公売対象外である。
対象物件内の動産について、所有者は不明であるが、買受後に買受人が処分することに同意すると、相続財産管理人から書面で回答があった。また、処分に同意する旨の同意書が令和元年12月13日に提出されている。

〈その他〉

- ・当該物件については、関係公簿等を閲覧するほか、現地調査などを十分行ったうえで、公売に参加してください。
- ・事前に建物を内覧する場合には、富士吉田市役所収税課まで連絡してください。
- ・山梨県暴力団排除条例により、公売財産を暴力団事務所の用に供することはできません。
- ・富士吉田市は引渡し義務を負いません。(なお、建物の鍵の引渡しは、収税課にて行います。)
- ・隣地所有者及び隣接倉庫所有者との境界に関する立会い等について、富士吉田市は一切関与できません。
- ・富士吉田市は公売財産について、瑕疵(かし)担保責任を負いません。
- ・公売財産内の動産の撤去、占有者等に対する明け渡し請求、前所有者からの鍵の引渡などはすべて買受人が行うこととなります。
- ・権利移転及び危険負担の移転の時期は、買受人が買受代金の全額を納付した時です。ただし、農地等は農業委員会等の許可又は届出の受理があった時です。
- ・所有権移転登記は、買受代金の納付後、買受人の請求により富士吉田市が行います。登録免許税など、所有権移転登記に係る費用は買受人の負担となります。