

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 26 日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 内 藤 雄 介

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 7 年 6 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 7 年 7 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 7 年 7 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 7 月 11 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 7 年 5 月 26 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, 開札日の翌日から原則 2 日間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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,340,000 1,072,000	一括	268,000	25,257	0
1	650,000				
2	40,000				
3	650,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 富士宮市猪之頭字中村 |
| | 地 番 | 4 9 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 0 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士宮市猪之頭字中村 |
| | 地 番 | 4 7 6 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富士宮市猪之頭字中村 4 9 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 9 6 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 5 8 . 6 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 2 6 2 平方メートル
2 階 約 1 1 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月25日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 内 藤 雄 介

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3（ただし、物件1につき、建物の底地部分は除く）】

Bが占有している。同人の占有権限の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

北側官地との境界が不明確である。

【物件番号3】

占有者Bが改装費（修繕費等）を支出した旨主張している。

《 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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富士宮市猪之頭字中村 |
| | 地 番 | 496番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 380.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士宮市猪之頭字中村 |
| | 地 番 | 476番2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富士宮市猪之頭字中村496番地1 |
| | 家屋 番号 | 496番1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 158.62平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約262平方メートル
2階 約116平方メートル |



令和6年（ケ）第25号

令和6年8月30日受理
令和6年10月 2 日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所富士支部

執行官 杉 山 聡 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 富士宮市猪之頭字中村 |
| | 地 番 | 4 9 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 0 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士宮市猪之頭字中村 |
| | 地 番 | 4 7 6 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富士宮市猪之頭字中村 4 9 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 9 6 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 5 8 . 6 2 平方メートル |



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		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物配置図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☒ その他の者B Aが本土地上に、主に下記建物を所有して占有している ☒ 「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	およそ建物配置図(概略)に示した位置付近に電柱が存する		
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載と概ね同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積:1階 約262㎡、2階 約116㎡		
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B 上記の者が本建物を主に倉庫として、使用している ☒ 「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	昭和51年10月30日建築(登記簿の記載)、増築時期不詳		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 年 月 日 号		
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のとおり ☒ 概ね建物配置図(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

(土地用)

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 2
現 況 地 目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件 2) ☐ 山林 (物件)
形 状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 建物配置図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者B ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が主に車両置場として使用し、占有している ☐ 公衆用道路として利用されている ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり
そ の 他 の 事 項	1 本土地は、北側に存する官地及び水路並びに物件1土地南東部分とともに、「ヴィンテージ フジ ベース」という名称で自動車の中古パーツの販売業を営むBの車両置場として利用されている。 2 上記水路には、コンクリート橋が架けられている。富士宮市管理課によれば、同水路及び上記官地の占用許可はなされていない。橋の幅等により、現状の利用が認められない場合もあるため、買受けにあたっては、同管理課へ事前に相談されたいとのことである。 3 北側官地との境界は外観上判然としない。
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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置概略図のとおり ☐ 建物配置図のとおり

(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 1～3 関係)			
占有範囲		■全部 (ただし、物件1につき、建物の底地部分は除く) □	
占有者		□債務者 ■B	
占有状況		□敷地 □駐車場 ■車両置場 (物件1, 2) □居宅 □事務所 □店舗 ■倉庫 (物件3) □	
■関係人 (■B (占有者) □ ()) の陳述 / ■提示文書 (回答書) の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和2年2月頃	
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	令和2年2月頃から ■不明 □期間の定めなし	
更新の種別		□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	
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金8万円 □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■不明 □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	
Bの陳述及びAの破産管財人 (ただし、本件物件は財団放棄済み) 提出の回答書によれば、概ね上記内容の賃借権が存在していたものと思われる。しかしながら、同回答書によれば、上記賃貸借契約は、賃料不払いを理由として、令和6年3月5日の経過をもって解除されているため、同賃借権は消滅しているものと思料する。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

そ の 他 の 事 項

1 本物件は、東側で県道富士富士宮線に、北側で市道中村五斗目木線（以上、いずれも建築基準法上の道路）に、西側で法定外道路にそれぞれ接する。

2 東側隣地（登記簿の記載は下表のとおり）の現況は、いずれも道路である。

地番	地目	地積	所有者
496-3	公衆用道路	111㎡	東京電燈株式会社
496-4	宅地	1.30㎡	建設省

3 本物件は、「ヴィンテージ フジ ペース」という名称で自動車の中古パーツの販売業を営むBの事業用地として利用されている。土地は、建物の底地部分を除き、主に車両置場として、建物は、主に倉庫として、同事業に供されている。

4 本件建物は、用途を「漁業用建物」として、都市計画法施行規則第60条の証明を受けて建築されているとのことであり、買受けにあたっては、用途の変更に關する取扱いについて、富士宮市都市計画課に事前に照会されたいとのことである。詳しくは評価書を参照されたい。

5 本物件は、売却対象外土地（官地・水路）を経由して給水を受けている可能性がある。

6 その他本物件の概要については、占有者及び所有者の陳述を参照されたい。

7 公法上の規制及び供給施設の詳細等については、評価書を参照されたい。

(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
■ B (占有者)	1 私は、本物件で、「ヴィンテージ フジ ベース」という名称で、自動車の中古パーツの販売業を営んでいます。 2 私は、令和2年2月頃からAさんから本物件を賃借しています。契約書はありません。Aさんが破産する頃までは、月額8万円の家賃を支払っていましたが、現在は支払っていません。 3 私が本件建物を借り始めたときは、建物内全部にゴミが詰まった状態でした。ゴミを片付けるのに3年くらいかかり、作業員を雇って行ったので、600万円くらいかかったと思います。 次に、使える状態になかったトイレを直すのに1週間くらいかかり、費用は15万から20万円くらいかかったと思います。トイレはくみ取り式です。 次に、2階の床と天井を修繕し、内装をリフォームしました。これにどのくらい費用がかかったかは覚えていません。 また、水道を使える状態にするのにも数万円かかりました。 ほかにもいろいろ修繕や改装を行ったので、気がついてみると自分の財布から2000万円くらいお金が減っていたように思いますが、領収書の類は何も残っていません。 Aさんが商売を始める際も協力してきたのですが、このような結果になったのは残念で仕方ありません。
■ A (所有者)	1 本物件の家賃は1年以上支払われていません。 2 本件建物の増築部分は、私の亡父が購入した時点からありました。 3 私が代表取締役を務める債務者会社が過去に本物件でプラスチックの製造を行っていましたが、製造過程において有害な物質は使用していません。建物内で事件や事故も起きていません。 4 南側水路を覆っているコンクリート橋は亡父が本物件購入時からありました。河川の占用許可は得ていないと思います。 5 隣地との境界についてトラブルは生じていません。

(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
令和6年8月30日（金） ：－：	当庁執行官室	間取図交付申請（郵送） 富士宮市役所
令和6年9月4日（水） 9：30－9：46	静岡地方法務局 富士支局	登記事項証明書及び地積測量図交付申請（窓口）
令和6年9月4日（水） 10：40－11：30	物件所在地 （1回目）	現況調査、写真撮影（外観） 占有者と面談
令和6年9月5日（木） ：－：	当庁執行官室	所有者及び占有者宛て通知書郵送
令和6年9月6日（金） 11：50－12：00	富士宮市役所 管理課	接面道路につき調査
令和6年9月9日（月） ：－：	当庁執行官室	所有者及び破産管財人宛て照会書郵送
令和6年9月10日（火） 9：32－9：48	当庁執行官室	所有者と電話連絡 占有関係等聴取
令和6年9月13日（金） 10：30－11：40	物件所在地 （2回目）	現況調査、写真撮影 占有者と面談 ＜評価人同行＞
令和6年9月19日（木） 11：30－11：50	富士宮市役所 管理課	水路占用につき調査

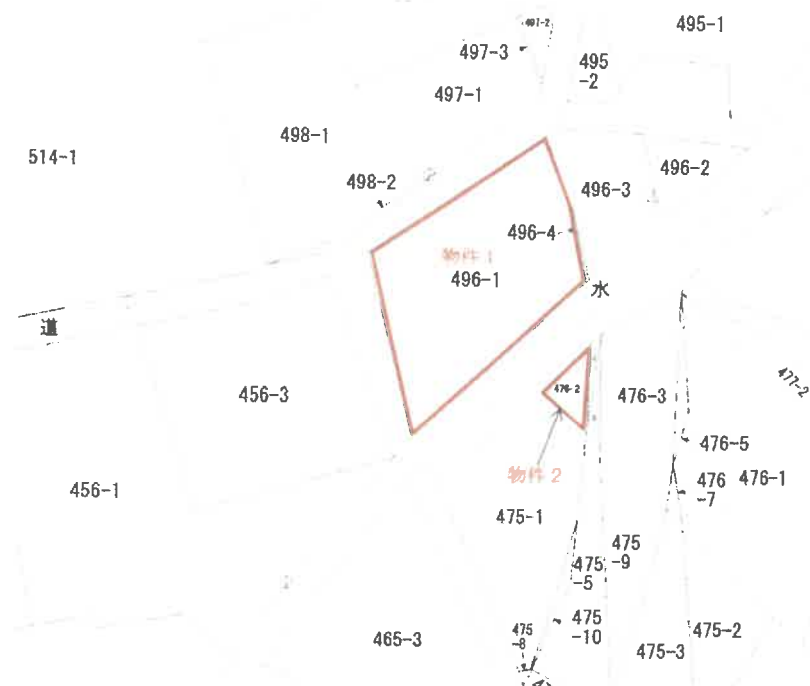
(特記事項)

- ☐ 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 年 月 日
目的物件は不在で玄関が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。
- ☐ 平成 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

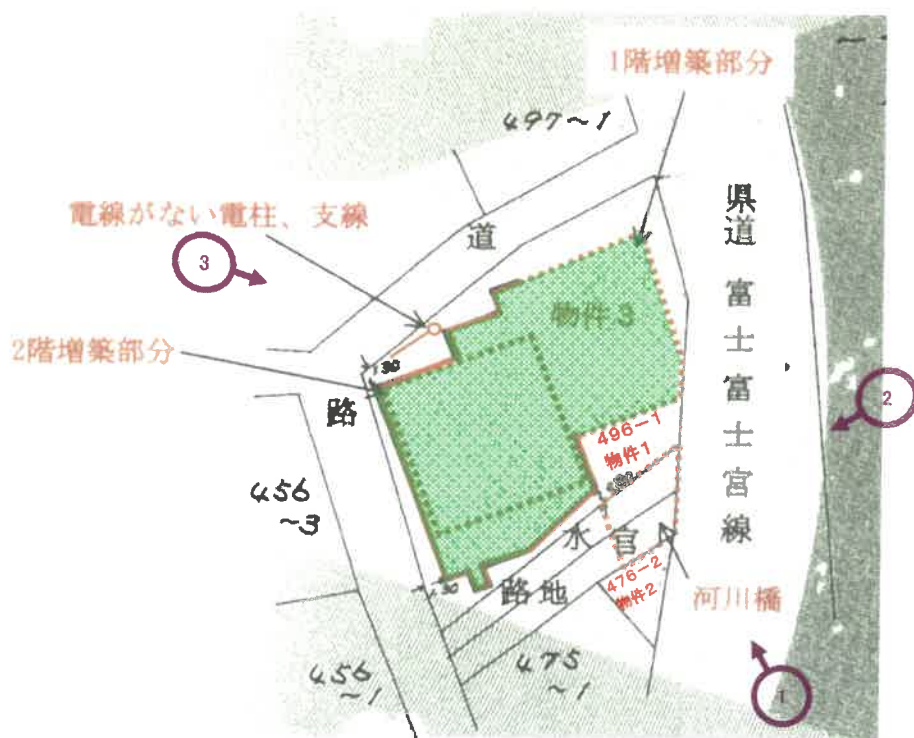


公図抄本
(縮尺は概略)



写真撮影位置・方向

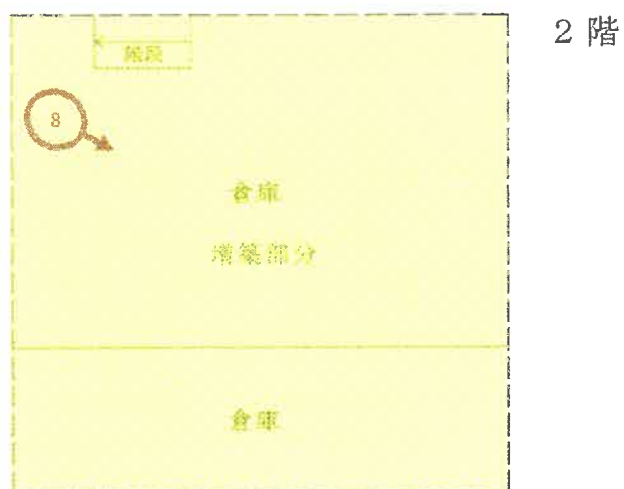
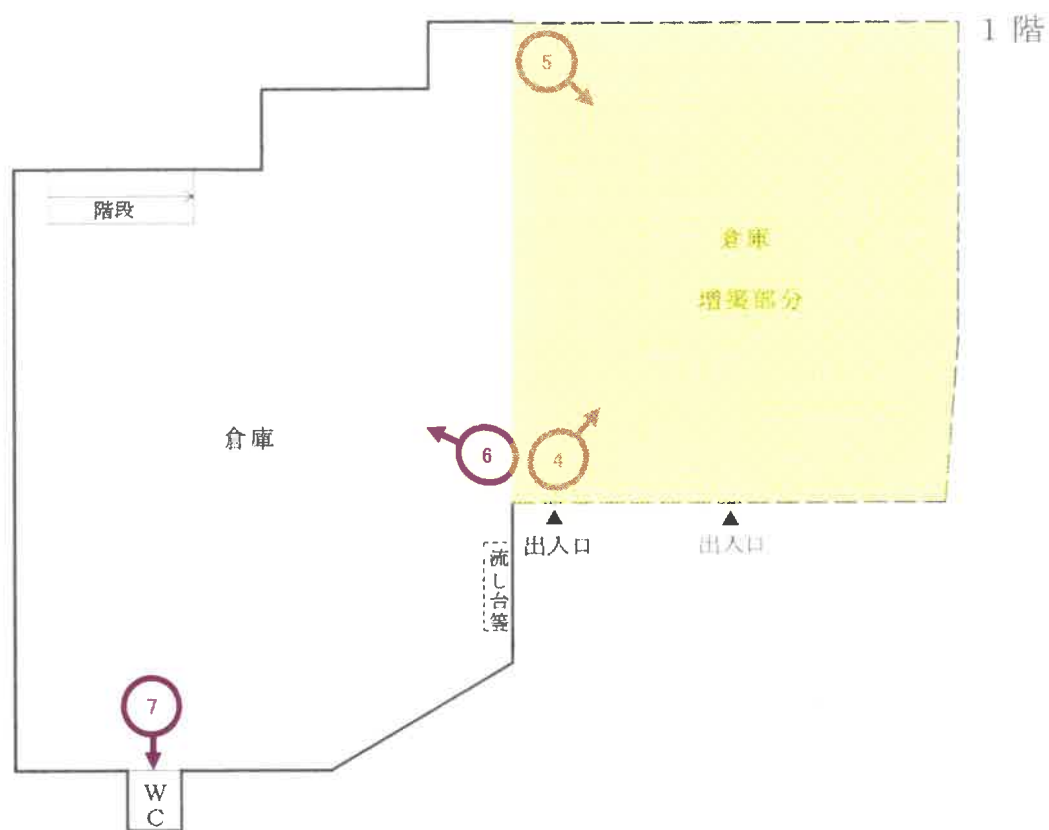
建物配置図 (概略)



間取図（物件3）

0 → 写真撮影位置・方向

黄塗り部分 は未登記増築部分



1



2



3



4



5



6



7



8



令和6年（ケ）第 25号
令和6年 9月13日 現地調査
令和6年10月 9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 富士宮市猪之頭字中村
 地 番 496 番 1
 地 目 宅地
 地 積 380.01 平方メートル

- 2 所 在 富士宮市猪之頭字中村
 地 番 476 番 2
 地 目 雑種地
 地 積 24 平方メートル

- 3 所 在 富士宮市猪之頭字中村 496 番地 1
 家屋 番号 496 番 1
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 158.62 平方メートル



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1, 3 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 6 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～物件3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額の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1土地の内訳価格は物件3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3建物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	構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 約262㎡※ 2階 約116㎡ ※「2建物の概況及び利用状況」を参照
特 記 事 項		
・物件1土地の上に物件3建物が存する。 ・物件2土地は北側隣地の官地との境界は判然としないことから、正確な境界の確認・確定をするためには官民隣地所有者等の立会いの上、専門家による調査・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2）

位 置 ・ 交 通	J R身延線「西富士宮」駅の北方・直線距離約15.7km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	富士宮市中心市街地の北方の猪之頭地域内に位置し、南北に走る県道「富士富士宮線」沿いに、一般住宅、店舗兼住宅、小学校のほか養鱒場や農地も多く見られる地域。当地域は、都市計画法上、市街化調整区域に指定されており、格別な地域の変動要因は認められないことから、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	市街化調整区域 なし 60% 200% — 特になし	
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	物件2
		380.01㎡ ほぼ整形 間口：約15m 奥行：約21～23m 画地は平坦地、地域的には南方に下方緩傾斜 東側県道、北側市道 西側法定外道路の三方路 南東側に河川が存在する	24㎡ ほぼ三角形 間口：約9m 奥行：約5m 同左 東側県道の間画面地 北西側に河川が存在する
接面道路の状況	・物件1土地 東側幅員約7m舗装県道（建築基準法上の道路） 北側幅員約3.0m舗装市道（建築基準法上の道路） 西側幅員約2.5m舗装道路（建築基準法上の道路ではない） ・物件2土地 東側幅員約7m舗装県道（建築基準法上の道路）		
土地の利用状況	現 況 利 用…物件1土地は物件3建物の敷地、その余は車両置場として利用されている。 物件2土地は車両置場として利用されている。 目的外建物の有無…なし そ の 他…なし		

供給処理施設	上水道：あり※特記事項参照 ガス配管：なし 下水道：なし (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	・富士宮市役所「宮マップ」の指定道路情報によると、北側市道は建築基準法第42条2項道路となっている。 ・富士宮市役所管理課によると、物件1土地と物件2土地との間に存する河川に架かる河川橋について、河川占用許可に関する資料はないとのこと。同課によると、占用許可を受けるには、橋の構造、幅等の許可基準に適合する必要があるとのことから、許可等の詳細については、同課に照会されたい。 ・本件の上水道は目的外土地（官地、水路）を経由して給水を受けている可能性がある。 ・執行官の現況調査報告書によると、所有者Aが代表取締役を務める会社は過去に本物件でプラスチックの製造を行っており、製造過程において有害物質は使用していないとのこと。 ・現地調査では、土壌汚染・地下埋設物の存在を示す明確な端緒は確認されなかったが、本物件の過去の土地利用状況や調査時点で事業用の排水処理設備が設置されていない模様であること等を勘案すると、それらの存否は不明である。 ・物件1土地南東部分、物件2土地及び物件1土地と物件2土地との間に存する河川橋の部分を利用し、車両置場として中古自動車が置かれていた。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）昭和51年10月新築（増築は時期不詳） 経 過 年 数：48年 経済的残存耐用年数：満了している
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：波板トタン、樹脂製波板等 内 壁：化粧合板、杉板、現し等 天 井：構造用合板、現し等 床：土間コンクリート等 設 備：電気、給水、衛生、天井クレーン（解体・移設等を考慮すると経済価値はないものと思料される） その他：－
床面積（現況）	1階 既存158.62㎡、増築約104㎡、合計約262㎡ 2階 増築約116㎡（小数点以下切捨て）
現 況 用 途 等	現況用途：倉庫 間 取 り：後添間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	占有者が本件建物を倉庫として使用し、占有している。 ※賃貸借契約内容、占有者及び占有権原並びに対抗力の有無については、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特 記 事 項	・富士宮市役所都市計画課によると、物件3建物は都市計画法施行規則第60条適合証明を受けて建築された建物であり、用途は「漁業用建物」とのこと。また、既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更には許可基準があるため、本件を競落するにあたっては、事前に担当課へ照会されたい。 ・富士宮市役所建築住宅課によると、本件建物の確認申請の内容は、番号6789、昭和48年12月24日「飼料用倉庫」床面積220.86㎡、平家2棟、敷地面積363.71㎡との回答があった。現況の物件3建物は2階が存在しているため、確認申請内容と異なることから、2階増築部分は適法ではない可能性がある。 ・建物内に複数の中古自動車、自動車パーツ等が存在していた。 ・占有者の談によると、本件を借りるにあたり、借りる前に残されていた工作機械等の残置物の処分をはじめ、電気設備や水道、トイレ、2階床と天井等を修繕し、内装のリフォームに相当の費用を使ったとのこと。また、トイレは汲み取り式とのこと。

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、建物は賃貸に供されているものの、築48年経過しており、今後修繕費が相当見込まれると予想されることから、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 (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	6,300	0.80	380.01	0.90	1,720,000
2	6,300	0.50	24	—	80,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士宮ー21

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $4,800 \text{ 円/㎡} \times 98.5/100 \times 100/100 \times 100/75 \div 6,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：格差なし

◇地域格差：公示地は街路条件、環境条件に劣る。

イ 個別格差：物件1…属人性を有する宅地▲、建物を建替える場合、セットバックを要する箇所▲、三方路+

物件2…市街化調整区域内の雑種地▲、規模▲、形状▲、境界不分明▲

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応状態等を考慮した。

② 物件 3（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
3	90,000	約378	0.02	680,000

ウ 現価率：経過年数、維持管理の状況、建物用途、市場性等を考慮して2%と判定した。

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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		土地利用権価格 (円) ア×イ＝ウ
1	1,720,000	0.30	法定地上権	520,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を30%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	1,720,000	－520,000		0.90	0.60	650,000
2	80,000	—		0.90	0.60	40,000
3	680,000	＋520,000	—	0.90	0.60	650,000
一 括 価 格 (合 計)						1,340,000

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、境界不分明な箇所があること、目的外土地を經由して給水を受けている可能性があること、既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更について一定の要件があること、建物に2階が存在し建築確認申請の内容と異な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。

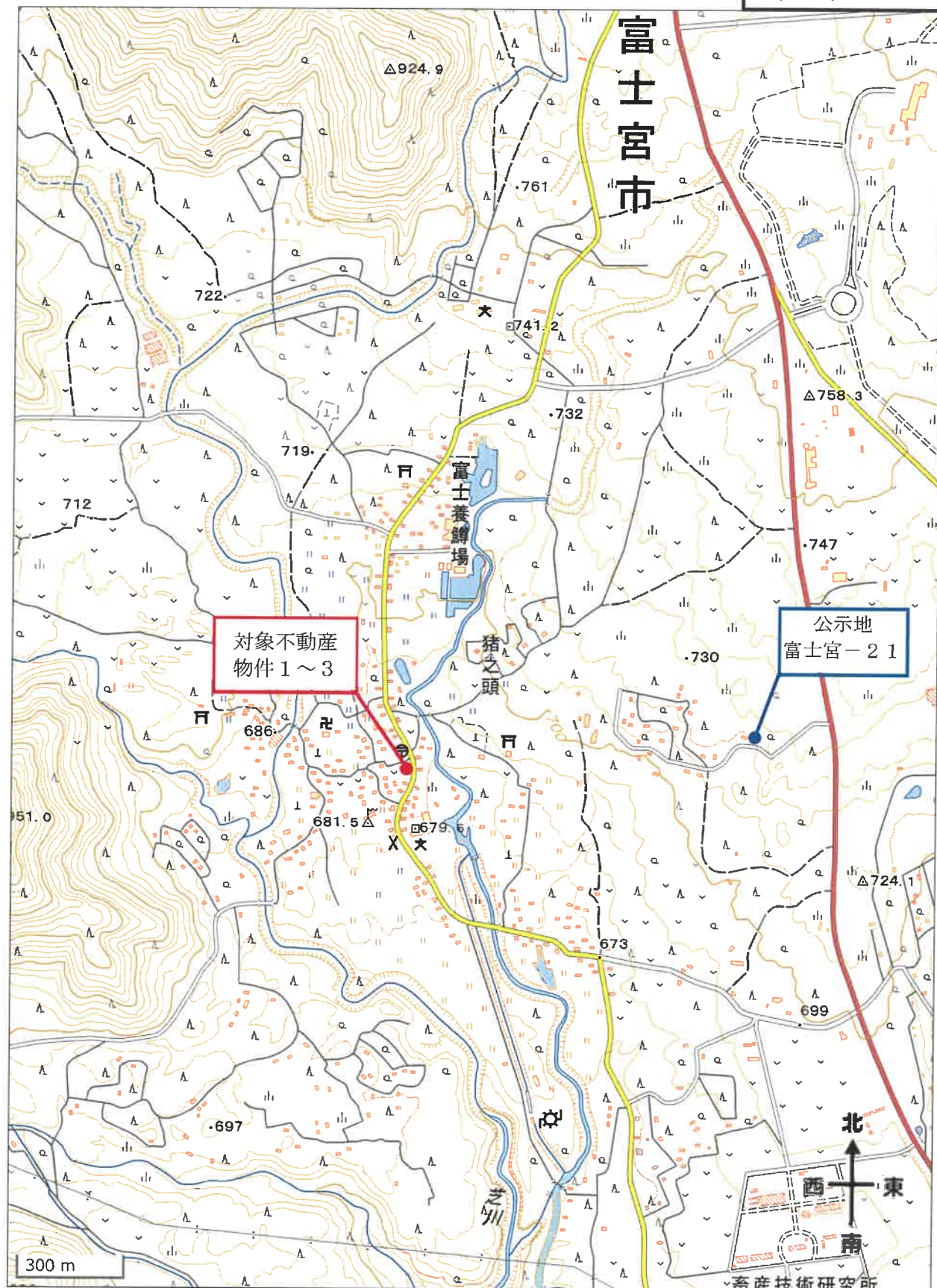
第6 参考価格資料

- 1 地 価 公 示 富士宮－21
所 在：富士宮市猪之頭字大向1280番8外
価 格：4,800円／m²
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：594m²
供給処理施設：水道
接 面 道 路：南側6m私道
用途指定等：市街化調整区域
(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要：別荘等が見られる空地の多い住宅地域

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



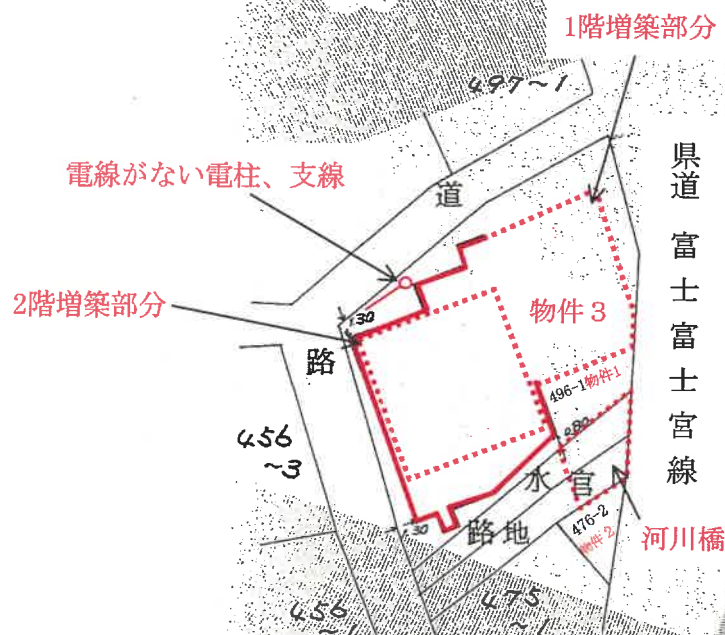
国土地理院HPより地理院地図を加工して作成した。

建物配置図

建物図面図

家屋番号 496~1

建物の所在 富士宮市猪之頭字中村496~1



55.8/13 (単位m)

申請人

縮尺

1/500

建物配置図は、昭和55年8月6日作製の建物図面を基に物件3建物等の配置を加筆して作成した。したがって、上記配置図(概略)は実測したものではないことにご留意下さい。

物件 3

