

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 4 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 7 年 12 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 1 月 7 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 12 月 18 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 12 月 19 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 11 月 4 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 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 7 | 所 在 | 富士市比奈字向山 |
| | 地 番 | 3096 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 299.74 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 富士市比奈字向山 3096 番地 10、3096 番地 4、
3096 番地 10 先 |
| | 家屋 番号 | 3096 番 10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 136.56 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 32.34 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月18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7、8】

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7、8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

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

【物件番号7】

隣地(地番3096番2)及び東側等で接する官有地(赤道)との境界が不明確である。

【物件番号8】

・本物件は、富士市建築土地対策課によると、属人性を有する農家住宅とのことである。属人性を有する農家住宅に関する詳細については、同課に照会された。

・売却対象外土地(地番3096番4)及び官有地(赤道)にかかっている附属建物符号1の一部につき、その敷地利用権はない。

《 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

- | | | |
|---|--------|---|
| 7 | 所 在 | 富士市比奈字向山 |
| | 地 番 | 3 0 9 6 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 9 . 7 4 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 富士市比奈字向山 3 0 9 6 番地 1 0、3 0 9 6 番地 4、
3 0 9 6 番地 1 0 先 |
| | 家屋 番号 | 3 0 9 6 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 3 6 . 5 6 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 3 2 . 3 4 平方メートル |



令和6年(ケ)第 37号
令和6年12月25日受理
令和7年 3月 7日提出

現況調査報告書

(2分冊の2 物件7, 8)

静岡地方裁判所富士支部

執行官 伊 藤 公 志

(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

- 7 所 在 富士市比奈字向山
 地 番 3096番10
 地 目 宅地
 地 積 299.74平方メートル
- 8 所 在 富士市比奈字向山3096番地10、3096番地4、
 3096番地10先
 家屋 番号 3096番10
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 136.56平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 32.34平方メートル



(2枚目)

(目的外土地用〈单独〉)

目 的 外 土 地 の 概 況（物件8関係）					
所 在	富士市比奈字向山				
地 番	3096番4				
地 目	☐ 宅地 ☒ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐				
地 積	3.30平方メートル （ ☒ 全部 ☐ 約 平方メートル）				
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（D）				
そ の 他 の 事 項					
■関係人（ ☒ C（物件8の建物所有者（占有者）の配偶者） ☐ （ ））の陳述／ ☐ 提示文書 （ ）の要旨					
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐				
占 有 開 始 時 期	昭和54年11月30日（物件8の建物の登記記録の新築年月日）ころ				
最 初 の 契 約 日	年 月 日				
契 約 等 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 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 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）				
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者（ ） ☐ その他の者（ ）				
地代・支払時期等	毎 金 円（毎 限り 分支払）				
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある（金 円 分まで）				
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）				
特 約 等					
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある（平成 年 月 日現在 金 円）				
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある（ ）				
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局（ ）				
そ の 他					
執 行 官 の 意 見	☐ 上記のとおり ■「執行官の意見」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

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件8関係)			
所 在	官有地		
地 番	番		
地 目	□宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □		
地 積	平方メートル (□全部 □約 平方メートル)		
所 有 者	□建物所有者 □その他の者 ()		
そ の 他 の 事 項	1 官有地のため、地番、地目、地積等の記録なし 2 物件8の建物の目的外土地に対する占有範囲は、同建物の附属建物（符号1・車庫）の敷地として相当な範囲		
■関係人(■C(建物所有者の配偶者) ■富士市職員)の陳述/□提示文書()の要旨			
占 有 権 原	□所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 ■無権原		
占 有 開 始 時 期	昭和54年11月30日(物件8の建物の登記記録の新築年月日)ころ		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
契 約 等 期 間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間		
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 □平成 年 月 日まで 年間		
契 約 等 貸 主	□土地所有者 □その他の者 ()		
当 事 者 借 主	□建物所有者 □その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	□ない □ある(金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)		
地 代 滞 納	□ない □ある(平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	□ない □ある ()		
訴 訟 提 起 等	□ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □係属中 □終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり ■「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ C (所有者の配偶者)	1 私は、物件7の本件土地及び物件8の本件建物を所有するAの妻です。Aは入院中です。 2 現在、本件建物には、誰も住んでいません。20年以上空き家の状態です。以前は、義父母が住んでいましたが、亡くなり、その後、私の娘とその夫であるBが一時期住んだこともありましたが、相当前に出て、別のところで生活しています。本件物件は、誰にも貸していません。 3 本件建物を増改築したことはありません。 4 本件建物に不具合はありません。 5 本件建物内では犬を飼っていたことがあります。 6 本件建物は、長い期間空き家だったため、動物の侵入によりダイニングの天井に穴があいています。 7 本件建物では井戸を使用していました。 8 境界に関する争いはありません。 9 本件建物の附属建物である車庫が目的外土地である3096番4の土地や官地にかかっているということは聞いたことがあります。それで、建物を建てたあとに3096番4の土地については購入したと思いますが、売買契約書等の存在は不明です。官地は、払下げ等を受けてないと思います。 (令和7年1月15日、同年2月5日に聴取)
■ B (債務者)	1 私は、本件物件の所有者であるAの娘の夫です。本件物件の北東側にある鶏舎等でAとともに養鶏業を営んでいました。 2 本件建物には一時期家族とともに住んだことがありますが、相当前に出て、別のところで生活しています。現在、本件建物は空き家の状態です。 (令和7年1月23日(電話)、同年2月5日に聴取)
■ D (目的外土地所有者)	1 私は、目的外土地である3096番4の土地を所有しています。この土地が本件建物の附属建物である車庫の敷地となっていることは最近知りました。 2 目的外土地である3096番4の土地は、義父の所有でしたが、亡夫が相続し、それを私が相続しています。本件建物の車庫が、一部目的外土地にかかって建っている経緯等については分かりません。 3 Aさんから地代等はもらっていません。 (令和7年2月12日に聴取)
■ 富士市役所建設総務課職員	1 本件建物の附属建物である車庫部分が官地にかかって建っているというのですが、その経緯等は不明です。何らかの理由で使用を許可したということも確認できる範囲ではありません。 (令和7年2月12日に聴取)

(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 本件物件及び目的外土地等の状況は、公図、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
本件土地と北側等に隣接する3096番2の土地との間及び東側等に隣接する官有地（赤道）との間には、境界標等が確認できず、境界は判然としない。正確な境界の確認、確定は専門家による調査、測量等を要する。
- 2 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現場の状況等から、前記2乃至4枚目記載のとおり認定した。
本件建物の附属建物である車庫は、目的外土地である3096番4の土地及び同じく目的外土地である官有地（赤道）にかかって建っている可能性がある。3096番4の土地について、本件所有者の配偶者であるCは、購入したと思う旨述べているが、売買契約書等は提出されず、登記もDのままであることから、本件建物の3096番4の土地に対する占有権原は、本件建物建築時から無権原で占有しているものと認定せざるを得ない。また、官有地（赤道）についても、払下げ等の事実は確認できず、同じく無権原で占有しているものと思料する。
3096番4の土地と官有地（赤道）との間の境界は判然としない。
- 3 本件建物のダイニングの天井は穴があいていた。また、壁紙の剥がれ、縁側天井の羽目板の破損、床の間や玄関の天井に雨漏りあとがみられた。建物内には動物のものと思われる排泄物があった。
- 4 本件建物の中央の洋室は、施錠されていて内部の確認ができなかった。間取り等は関係人の陳述及び市役所の間取図から認定した。

(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
6年12月25日（水） ： ー ：	執行官室	富士市資産税課に間取図請求（郵送）
6年12月26日（木） 11：30－11：40	物件所在地	物件確認，全戸不在，占有状況調査，外観写真撮影
7年 1月15日（水） 14：05－14：10	静岡地方法務局富士支局	土地（近隣地）の登記事項要約書申請，本件土地上の建物登記について調査（本件建物以外に登記なし）
7年 1月15日（水） 14：45－15：00	所有者宅	所有者の配偶者から事情聴取
7年 1月23日（木） 17：35－17：45	執行官室	債務者から事情聴取（電話）
7年 1月24日（金） ： ー ：	執行官室	富士市資産税課に本件土地上の建物の家屋名寄帳の送付依頼（郵送）
7年 1月31日（金） 11：20－11：25	静岡地方法務局富士支局	目的外土地（3096-4）の公図申請
7年 2月 5日（水） 9：00－10：00	物件所在地	所有者の配偶者及び債務者と面接，入室調査，間取調査，境界調査，占有状況調査，写真撮影，評価人同行
7年 2月12日（水） 8：40－8：45	目的外土地（3096-4）所有者宅	目的外土地（3096-4）所有者から事情聴取
7年 2月12日（水） 9：50－9：55	静岡地方法務局富士支局	目的外土地（3096-4）の登記の全部事項証明書申請
7年 2月12日（水） 10：30－10：35	富士市役所	建設総務課職員から事情聴取
（特記事項） ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

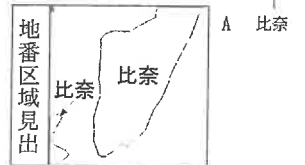
(7枚目)

公 図 【A3版をA4版に縮小】

イ 3094-3 ハ 3097-7
ロ 3097-11 ニ 3097-9



(注) 地図に準ずる図面は、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ている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在	富士市比奈字向山			地 番	3095番4		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月21日
静岡地方方法務局富士支局
登記官

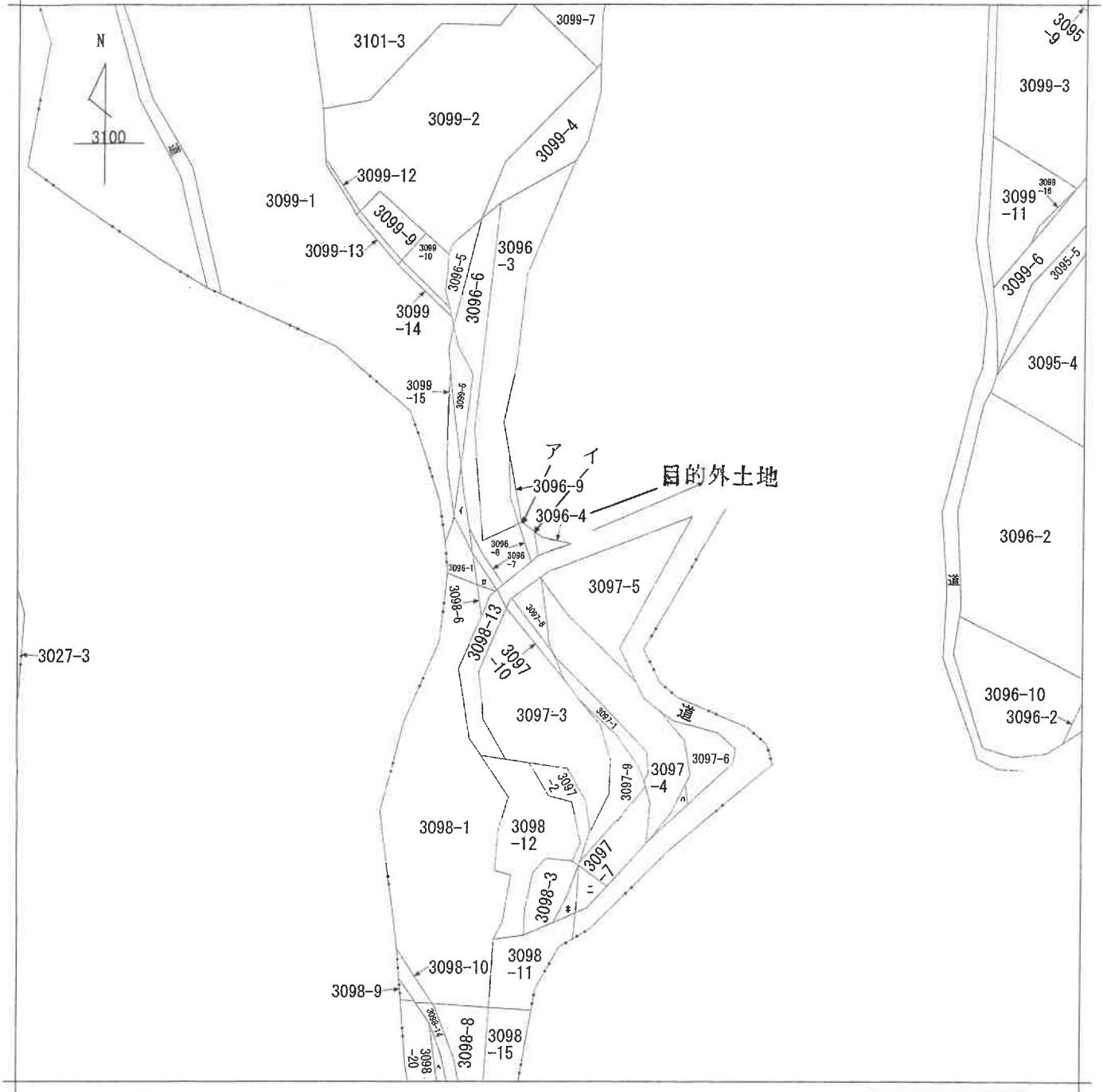
請求番号：17-1
(1/1)

(8 枚目)

公 図

【A3版をA4版に縮小】

イ 3096-11 ハ 3097-11 ホ 3098-7
ロ 3096-12 ニ 3098-4 ヘ 3098-16



(注) 地図に準ずる図面は、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ている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	富士市比奈字向山				地番	3096番4			
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

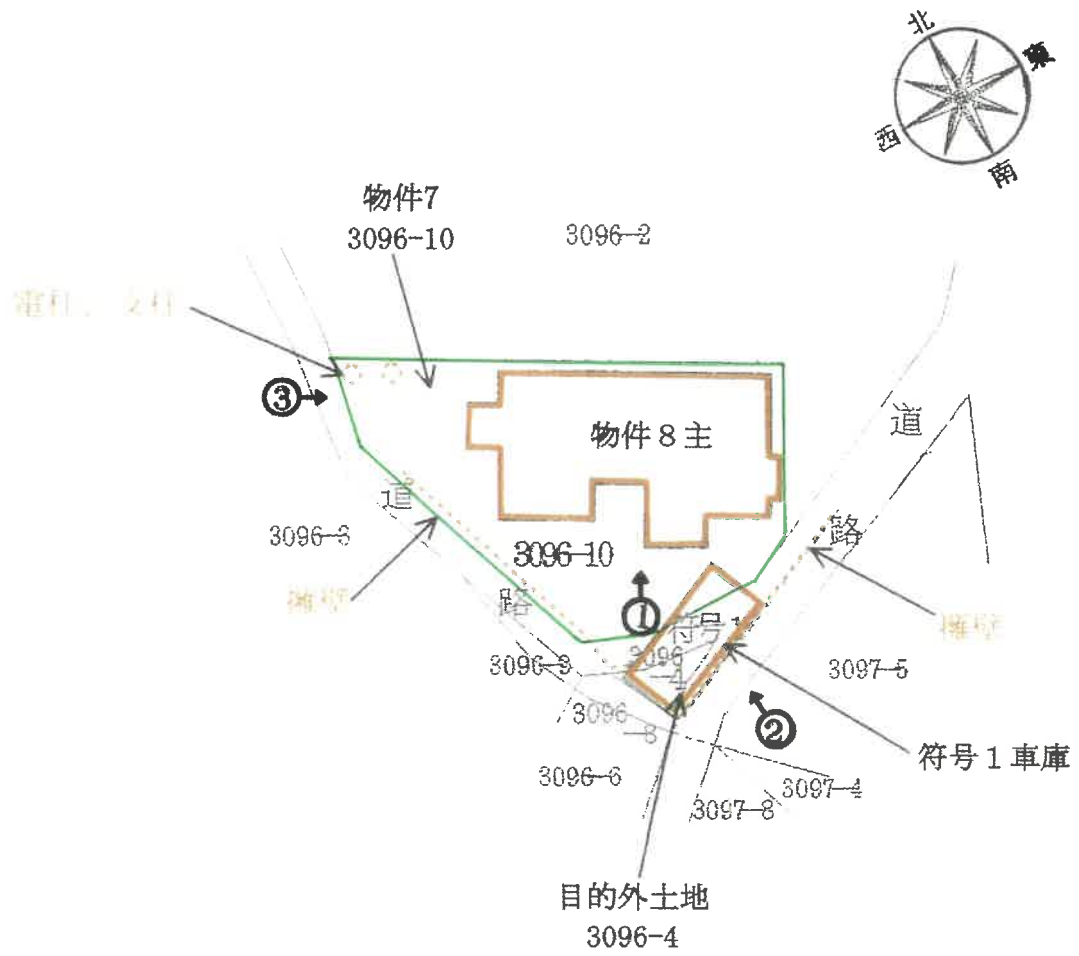
令和7年1月31日
静岡地方法律局富士支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

(9 枚目)

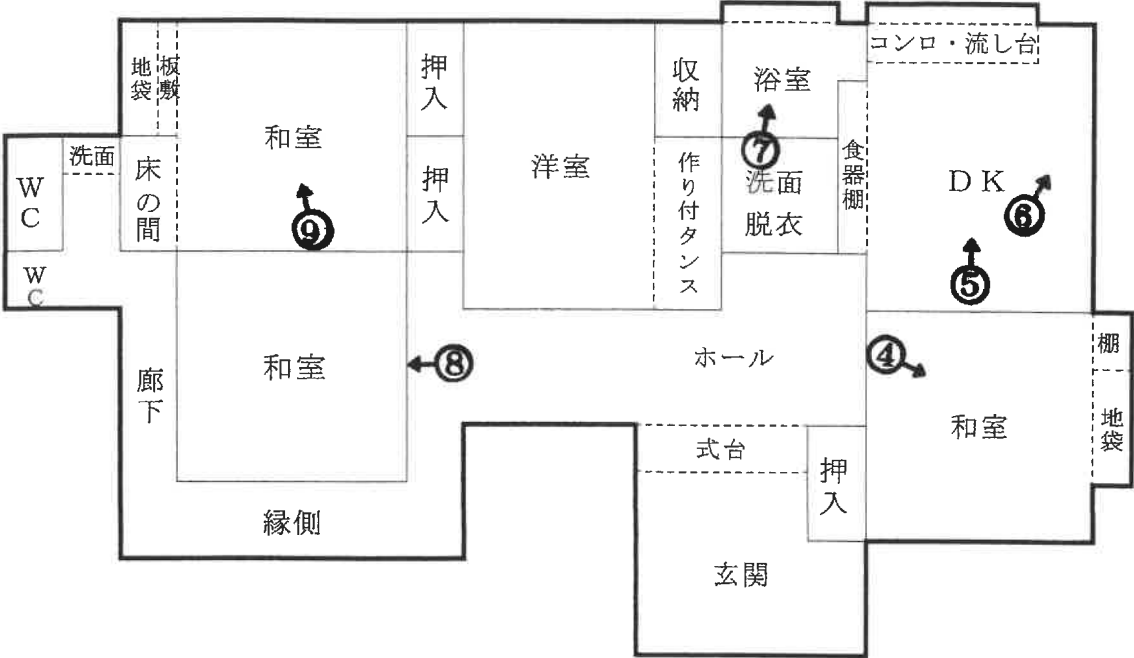
公用

土地建物位置関係図



○ 写真撮影方向

物件 8
主である建物



附属建物
符号 1



シャッター

♂写真撮影方向

写真 1

物件 8（主たる建物）



写真 2

物件 8（附属建物・下部に目的外土地）

物件 8（主たる建物）



写真 3

電柱

物件 7

物件 8 (主たる建物)



写真 4

建物内の状況



写真 5

建物内の状況



写真 6

建物内の状況（天井の穴）



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



令和6年 (ケ) 第 37号
令和7年 2月 5日 現地調査
令和7年 3月 7日 評 価

静岡地方裁判所富士支部 御中

評 価 書

(物件7、物件8)

評価人 不 動 産 鑑 定 士

興 津 康 博

物件目録

~~構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建~~

~~床 面 積 581.60平方メートル~~

~~符 号 5~~

~~種 類 鶏舎~~

~~構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建~~

~~床 面 積 363.29平方メートル~~

~~符 号 6~~

~~種 類 作業所~~

~~構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建~~

~~床 面 積 45.08平方メートル~~

7 所 在 富士市比奈字向山

地 番 3096番10

地 目 宅地

地 積 299.74平方メートル

8 所 在 富士市比奈字向山3096番地10、3096番地4、
3096番地10先

家屋 番号 3096番10

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 136.56平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号	1
種 類	車庫
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	32.34平方メートル



第1 評価額

一括価格	
金 2, 260, 000円	
内訳価格	
物件7 (土地)	金 1, 380, 000円
物件8 (建物)	金 880, 000円

- 1 一括価格は、物件7、物件8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7の土地の内訳価格は物件8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8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き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
7	物件目録記載のとおり	
8	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件7土地の上に物件8主である建物及び附属建物符号1が存する。 ・本件土地と北側等の隣地地番3096-2との境界及び東側等に隣接する官有地（赤道）との境界は、境界標等が確認できず判然としない。 ・附属建物符号1は目的外土地地番3096-4及び官有地（赤道）の上に跨がって存する。 ・正確な境界及び面積の確認・確定については、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7）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「吉原」駅の北東方・直線距離約4.2 km 岳南電車「岳南富士岡」駅の北方・直線距離約1.7 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	富士市中心市街地の北東方の比奈地域内で、東西に走る「東名高速道路」の北側に位置し、農地が広がる山麓傾斜地に農家住宅、一般住宅が介在する地域。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	市街化調整区域 なし 60% 200% — ・周知の埋蔵文化財包蔵地「花川戸遺跡」 ・属人性を有する「農家住宅」
画 地 の 状 況	地積（登記） 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	299.74㎡ 不整形 間口約30m 奥行約20m 画地は平坦地、地域的には南方に下方傾斜 ・南西及び西側道路の路面より約0～3.5m高い中間画地 ・前面道路との間に水路介在 前面道路と高低差がある箇所は土留擁壁が存在する。
接 面 道 路 の 状 況	南西及び西側幅員約4.5～4.7m舗装市道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現 況 利 用…物件7土地は、物件8主である建物、附属建物 符号1（堀込車庫）の敷地として利用されている。 目的外建物の有無…なし そ の 他…・本件土地の南側目的外土地地番3096-4 及び官有地（赤道）の一部は堀込車庫の敷地 の一部として一体的に利用されている。 ・本件土地の北東側には、操業を停止した養鶏場が存在する。	

供給処理施設	上水道：なし(親族の談によると井水を使用していたとのこと) 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	・富士市役所建築土地対策課によると、本件は属人性を有する「農家住宅」とのこと。 ※詳細は、富士市役所担当課に問い合わせされたい。 ・本件土地の南側目的外土地地番 3096-4 及び官有地（赤道）の一部は掘込車庫の敷地の一部として一体的に利用されているが、親族の談によると、上記目的外土地は購入したと思っていたが売買契約書等は分からないとのこと。官有地（赤道）については払い下げの手続きは行っていないと思うとのこと。上記目的外土地の登記名義は本件所有者ではない。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ・正確な境界及び面積の確認・確定については、専門家による調査・測量を要する。 ・本件土地の隣地地番 3096-2 にボイラーが設置されており、親族の談によると、地下に管を埋設してこれを利用していたとのことだが、現在ボイラーは使用できるか分からないとのこと。 ・前面道路と高低差がある箇所は土留擁壁が存在するが、がけの高さが 2 m 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。

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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54年11月新築 経 過 年 数：約45年 経済的残存耐用年数：満了している
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付け 内 壁：ジュラク、クロス、ボード、タイル等 天 井：クロス、ボード、敷目天井、格子天井等 床：畳、フローリング、クッションフロア等 設 備：電気、給排水、衛生（使用の可否は不明） その他：—
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる。
現況用途等	現況用途：一般住宅、車庫 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の 状態	劣る
建物の利用 状況	建物所有者が本件建物を住居（空き家）として、附属建物符号1を車庫として占有している。 ※ 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	・親族の談によると、動物が建物内に侵入してダイニングの天井に穴を開けられたほか、動物のと思われる排泄物が見られた。 ・親族の談によると、犬を建物内で飼育していたことがあるとのこと。 ・床の間、玄関の天井に雨漏り跡、縁側の天井羽目板に破損、ダイニングの壁紙に剥がれが見られた。 ・建物は建築後40年以上経過し、経年劣化等により老朽化している。 ・調査時点において家財道具等の動産類が存在していた。 ・本件建物中央の洋室は施錠されており、債務者の要望により内部調査はできなかったため、親族に洋室の間取りについてヒアリングを行って間取図を作成した。

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7（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
7	19,000	0.80	299.74	0.90	4,100,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士－6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,800 \text{ 円/㎡} \times 99.1/100 \times 100/101 \times 100/190 \div 19,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は交通接近条件、環境条件、市場性等に相当優れる。

イ 個 別 格 差：形状▲、前面道路との間に水路介在▲、高低差▲、隣接不動産等周囲の状態▲

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8（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格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
8（主）	165,000	136.56	0.02	450,000
8（符号1）	220,000	32.34	0.02	140,000
合 計				590,000

ウ 現価率：物件8（主・符号1）は経過年数、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
7 (物件8主)	4,100,000	0.30	法定地上権	1,230,000

イ 土地利用権等割合

- ・物件8建物（主）の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8建物の附属建物符号1が目的外土地地番3096-4に跨っており、同土地に対する占有権原は無権原と思料されることから、土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を5%と査定した。なお、官有地については、原則として構造物等による占有は認められないことから土地利用権等価格の査定は行わない。

附属建物符号1の目的外土地に関する土地利用権等価格の査定

標準画地価格 個別格差 地積㎡ 建付減価 建付地価格

$$19,000 \times 0.80 \times 3.30 \times 0.90 \div 50,000$$

建付地価格 土地利用権等割合 土地利用権等価格

$$50,000 \times 0.05 = 2,500 ※ a$$

※ a は備忘価格 10,000 と判定

土地利用権等価格の合計

$$1,230,000 + 10,000 = 1,240,000 ※ b$$

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
7	4,100,000	－1,230,000	—	0.80	0.60	1,380,000
8	590,000	＋1,240,000※ b		0.80	0.60	880,000
一 括 価 格 (合 計)						2,260,000

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、本件は古くから山麓傾斜地に造られた属人性を有する「農家住宅」の建物及びその敷地で、建物は老朽化しているほか、宅地転用の造成工事がどの様に行われたのか、工事による地下埋設物の有無は分からないこと、隣接する官有地（赤道）との境界は判然としないこと、附属建物符号1は目的外土地地番3096－4及び官有地に跨がっており、同土地及び官有地の占有権原は無権原と思料され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 富士ー6

所 在：富士市神戸字嶋原50番10

価 格：36,800円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：200㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側4.5m市道

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：農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

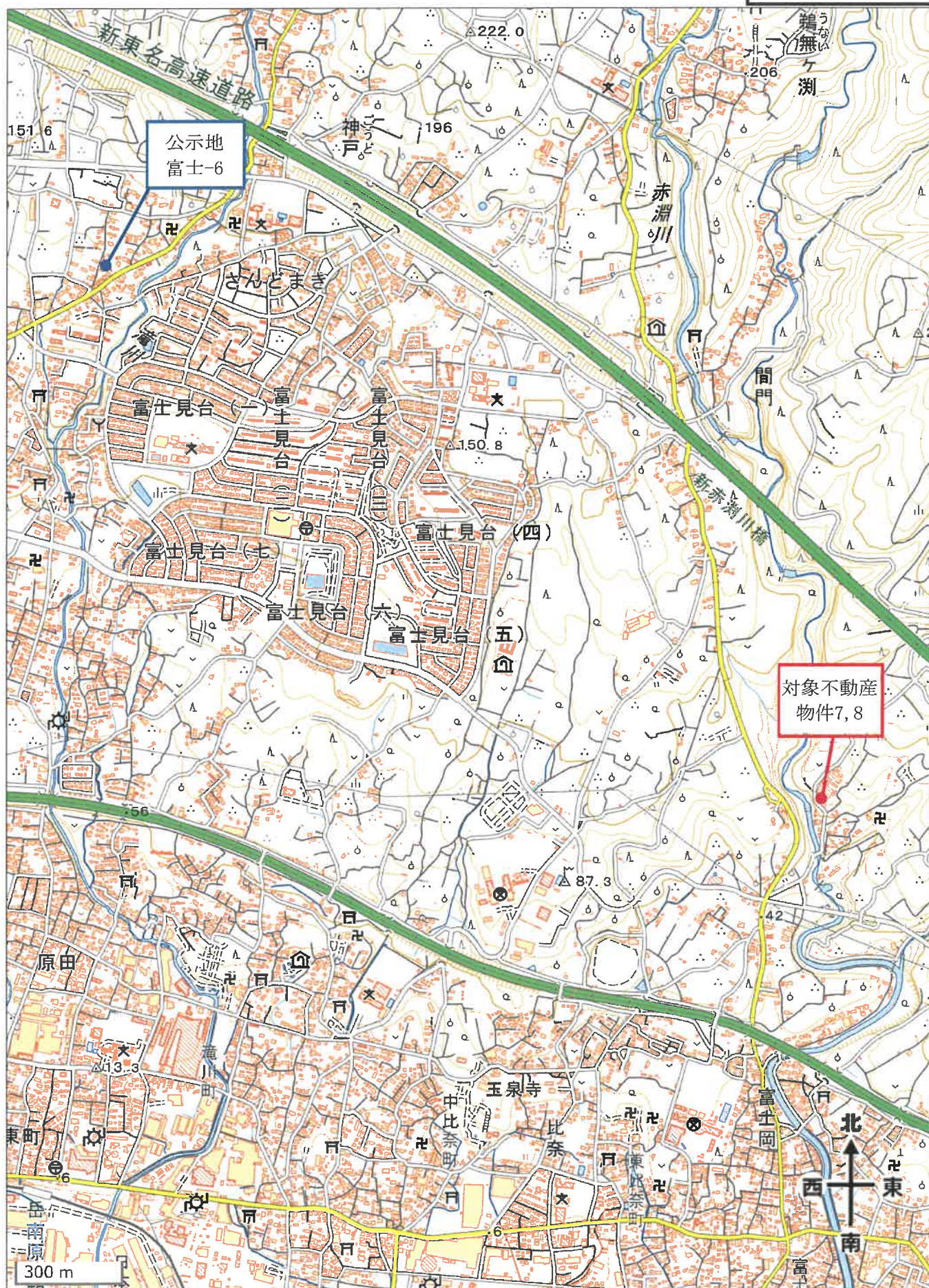
1 位 置 図

2 公 図 写

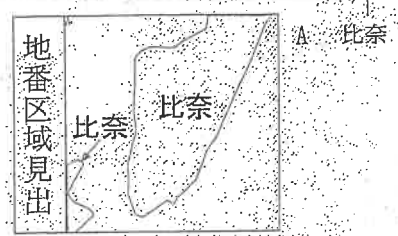
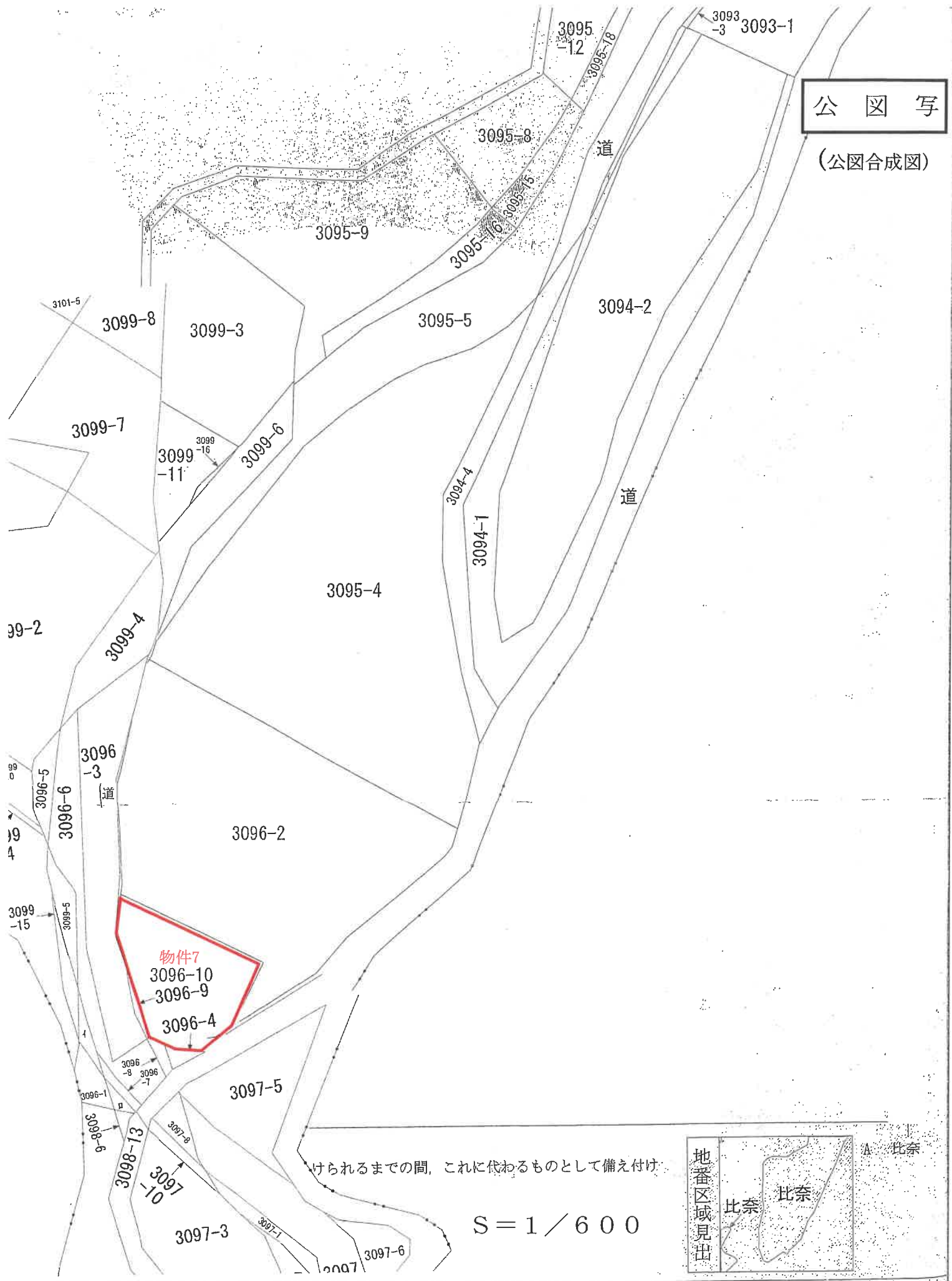
3 建物配置図

4 間 取 図

以 上



公 図 写
(公図合成図)



山向

地 番 3095番4

S = 1 / 6 0 0

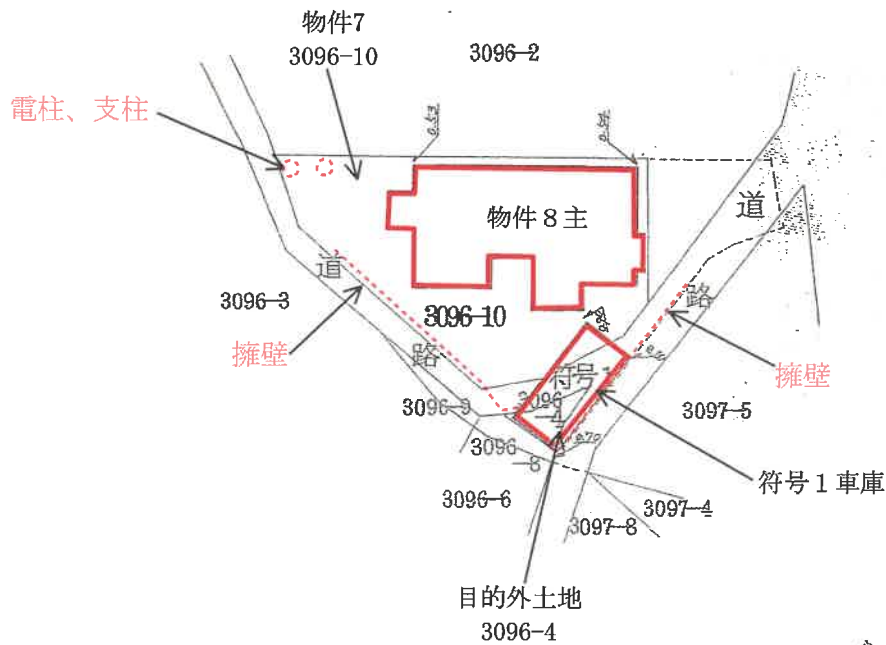
建物配置図

建物図面

各階平面図

家屋番号 3096番10

建物の所在 富士市比奈字向山 3096番地10 3096番地4 3096番地10先



(単位:m)

申請人

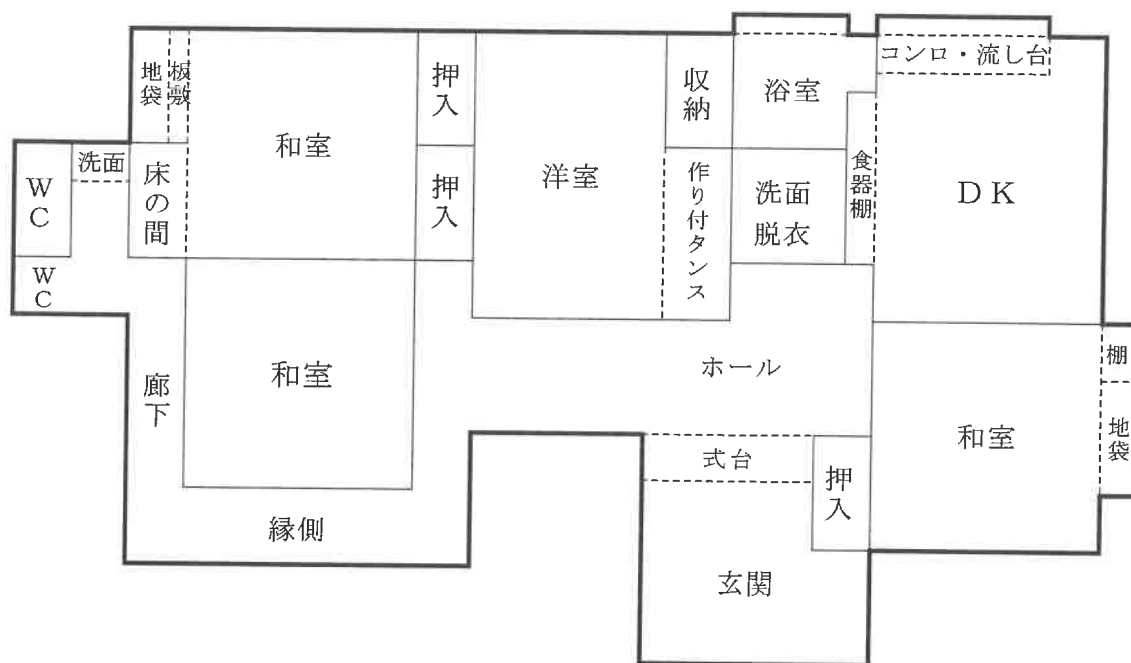
縮尺

1/500

H. 11. 9. 6.

建物配置図は、平成11年8月27日作製の建物図面を基に物件8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 8
主である建物



附属建物
符号 1

