

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月 6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 8年 4月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月23日 午後 1時00分から 令和 8年 4月24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 1月 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）
2～12☆	11,000,000 8,800,000	一括	2,200,000	221,518	0
2	770,000				
3	1,620,000				
4	2,200,000				
5	290,000				
6	70,000				
7	1,710,000				
8	470,000				
9	140,000				
10	10,000				
11	1,940,000				
12	1,780,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|----|------|---|--------------|
| ☆2 | 所 | 在 | 富士市大淵字曾比奈 |
| | 地 | 番 | 1805番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 598平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富士市大淵字曾比奈 |
| | 地 | 番 | 1805番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 246.97平方メートル |
| ☆4 | 所 | 在 | 富士市大淵字曾比奈 |
| | 地 | 番 | 1805番4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 396平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| ☆5 | 所 | 在 | 富士市大淵字曾比奈 |
| | 地 | 番 | 1805番5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 225平方メートル |
| ☆6 | 所 | 在 | 富士市大淵字曾比奈 |
| | 地 | 番 | 1805番6 |



物 件 目 録

	地	目	畑
	地	積	55平方メートル
☆7	所	在	富士市大淵字曾比奈
	地	番	1805番11
	地	目	畑
	地	積	457平方メートル
	(現況)		
	地	目	宅地
☆8	所	在	富士市大淵字曾比奈
	地	番	1805番12
	地	目	畑
	地	積	358平方メートル
9	所	在	富士市大淵字曾比奈
	地	番	1805番13
	地	目	宅地
	地	積	47.69平方メートル
10	所	在	富士市大淵字曾比奈
	地	番	1805番14
	地	目	宅地
	地	積	4.68平方メートル



物 件 目 録

1 1 所 在 富士市大淵字曾比奈1805番地3、1805番地3
先、1805番地4、1805番地11

家屋 番号 1805番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 215.28平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 24.84平方メートル

符 号 2

種 類 ボイラー室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 11.02平方メートル

1 2 所 在 富士市大淵字曾比奈1805番地11

家屋 番号 1805番11

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 62.10平方メートル
2階 62.10平方メートル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号	1
種 類	車庫
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	45.30平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月27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2～12】

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2～12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2、5、6、8、11、12】

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2～8、10】

隣地(官有地)との境界が不明確である。

【物件番号4、7】

本件土地の現況は農地でない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号11】

本件建物の附属建物符号2につき、目的外土地である官有地にかかって建ってる可能性がある。官有地に対する占有権原は、建物建築時から無権限である。

《 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。



- 11*

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|--------------|
| 2 | 所 | 在 | 富士市大淵字曾比奈 |
| | 地 | 番 | 1805番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 598平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富士市大淵字曾比奈 |
| | 地 | 番 | 1805番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 246.97平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 富士市大淵字曾比奈 |
| | 地 | 番 | 1805番4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 396平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 5 | 所 | 在 | 富士市大淵字曾比奈 |
| | 地 | 番 | 1805番5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 225平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 富士市大淵字曾比奈 |
| | 地 | 番 | 1805番6 |



物 件 目 録

	地	目	畑
	地	積	55 平方メートル
7	所	在	富士市大淵字曾比奈
	地	番	1805 番 11
	地	目	畑
	地	積	457 平方メートル
	(現況)		
	地	目	宅地
8	所	在	富士市大淵字曾比奈
	地	番	1805 番 12
	地	目	畑
	地	積	358 平方メートル
9	所	在	富士市大淵字曾比奈
	地	番	1805 番 13
	地	目	宅地
	地	積	47.69 平方メートル
10	所	在	富士市大淵字曾比奈
	地	番	1805 番 14
	地	目	宅地
	地	積	4.68 平方メートル



物 件 目 録

11 所 在 富士市大淵字曾比奈1805番地3、1805番地3
先、1805番地4、1805番地11

家屋 番号 1805番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 215.28平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 24.84平方メートル

符 号 2

種 類 ボイラー室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 11.02平方メートル

12 所 在 富士市大淵字曾比奈1805番地11

家屋 番号 1805番11

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 62.10平方メートル
2階 62.10平方メートル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号	1
種 類	車庫
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	45.30平方メートル



令和7年(ケ)第 25号
令和7年10月 1日受理
令和7年11月 18日提出

現況調査報告書

(2分冊の2 物件2, 3, 4, 5, 6, 7,
8, 9, 10, 11, 12)

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 2 | 所 | 在 | 富士市大淵字曾比奈 |
| | 地 | 番 | 1805番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 598平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富士市大淵字曾比奈 |
| | 地 | 番 | 1805番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 246.97平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 富士市大淵字曾比奈 |
| | 地 | 番 | 1805番4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 396平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 富士市大淵字曾比奈 |
| | 地 | 番 | 1805番5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 225平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 富士市大淵字曾比奈 |
| | 地 | 番 | 1805番6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 55平方メートル |



物 件 目 録

7	所	在	富士市大淵字曾比奈
	地	番	1805番11
	地	目	畑
	地	積	457平方メートル
8	所	在	富士市大淵字曾比奈
	地	番	1805番12
	地	目	畑
	地	積	358平方メートル
9	所	在	富士市大淵字曾比奈
	地	番	1805番13
	地	目	宅地
	地	積	47.69平方メートル
10	所	在	富士市大淵字曾比奈
	地	番	1805番14
	地	目	宅地
	地	積	4.68平方メートル
11	所	在	富士市大淵字曾比奈1805番地3、1805番地3 先、1805番地4、1805番地11
	家屋	番号	1805番3



物 件 目 録

種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 215.28平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 24.84平方メートル

符 号 2

種 類 ボイラー室
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 11.02平方メートル

12 所 在 富士市大淵字曾比奈1805番地11

家屋 番号 1805番11

種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 62.10平方メートル
 2階 62.10平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫
 構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 45.30平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	富士市大淵１８０５番地の１１ 付 近
土 地	物件２，５，６，８
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 畑（物件２，５，６，８） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
形 状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ ほぼ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 ☐ その他の者 ☐ 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 ☒ 上記の者が雑草等が繁茂した耕作放棄地の状態で使用、占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	本土地上にＮＴＴが所有する柱がある（土地建物位置関係図参照）
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
(5枚目)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	富士市大淵1805番地の11			
土 地	物件3, 4, 7, 9, 10			
現 況 地 目	☒ 宅地（物件3, 4, 7, 9, 10） ☐ （物件 ）			
形 状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ ほぼ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 ☐ 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	本土地上に犬小屋（動産）及び引込柱が存在する（土地建物位置関係図参照）			
建 物	物件11			
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が異なる（ ☐ 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住居として使用、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				
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 号 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
(6枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示		
土地	物件	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ (物件)	
形状	☐ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ ほぼ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 ☐ 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		
建物	物件12	
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が異なる(☐ 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 種類: ☐ ある 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住居として使用、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		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 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
(7枚目)

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件11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11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2の敷地として相当な範囲	
■関係人(■A(建物所有者) ☐ ())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 ☒ 無権原	
占 有 開 始 時 期	昭和57年4月ころ(物件11の建物の附属建物符号2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

(8枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (所有者)	1 私は、物件 2 乃至 10 の本件土地及び物件 11 及び 12 の本件建物を所有しています。本件物件は誰にも貸していません。本件物件の現況等は、本件の先行事件である令和 6 年（ケ）第 40 号事件の現況調査時と変わりありません。 2 物件 11 及び 12 の本件建物は、何れも私が住居として使用しています。私は、個人で製材業をしていたので、物件 12 の建物の 1 階には事務室があります。 3 物件 3, 4, 7, 9, 10 の各土地は、介在する官地を含めて一体的に宅地として使用しています。物件 4, 7 の各土地は、登記上、農地ですが、本件建物を建てています。 4 物件 2, 5, 6, 8 の各土地は、介在する官地を含めて一体的に畑として使用していましたが、現在は耕作していません。 5 本件各土地が接する官地について、払下げ等を受けたという事実はありません。 6 物件 11 及び 12 の本件建物内には、天井が破損した箇所や雨漏りする箇所があります。 7 物件 11 の建物の水道は、以前所有していた本件土地の南方の土地から給水していましたが、その土地が第三者の土地になったため、現在、物件 11 の建物では水道を使用できません。 8 物件 2, 5, 6, 8 の各土地上に構築物等はありません。 9 物件 11 及び 12 の建物を増築したことはありません。 10 物件 11 の建物は、白蟻の被害があるかもしれません。 11 本件根抵当権設定当時、物件 12 の建物は、私と父の共有で、本件各土地は父の所有でしたが、私が父に地代を支払っていたということはありません。 （令和 7 年 10 月 27 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(官有地)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。
物件2乃至物件8並びに物件10の各土地とそれぞれ接する官有地との間には、境界標等が確認できず、境界は判然としない。本件各土地と官有地は一体的に利用されている。
物件5の土地の南西側に存在する1805番19の土地の凸地部分は、隣接する官有地とともに一体的に本件所有者が利用している可能性がある。
本件各土地の正確な境界の確認、確定は専門家による調査、測量等を要すると思料する。
物件4及び7の各土地は、登記上の地目は畑であるが、現況は宅地の状態である。但し、富士市農業委員会からの回答によれば、買い受けるためには買受適格証明書が必要である。
- 2 本件物件の占有関係は、本件所有者の陳述及び現場の状況等から、前記5乃至8枚目記載のとおり認定した。
物件11の建物の附属建物符号2は、目的外土地である官有地にかかって建っている可能性がある。官有地に対する占有権原は、払下げ等の事実は確認できず、建物建築時から無権原で占有しているものと思料する。
- 3 物件11及び12の各建物の天井に雨漏りあとや雨漏りによる天井の破損が複数箇所見られた。

(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
7年10月27日(月) 9:50-10:25	物件所在地	所有者と面接, 入室調査(全室), 間取調査, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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

(11枚目)

公 図 【A3版をA4版に縮小】

イ 1808-6 ハ 1805-8
ロ 1806-20



(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	富士市大洲字曾比奈				地番	1805番1			
出力縮	1/600	精度区分		座標系 番号又は 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。

(静岡地方務局富士支局管轄)

令和7年8月6日

静岡地方務局

請求番号：4-2

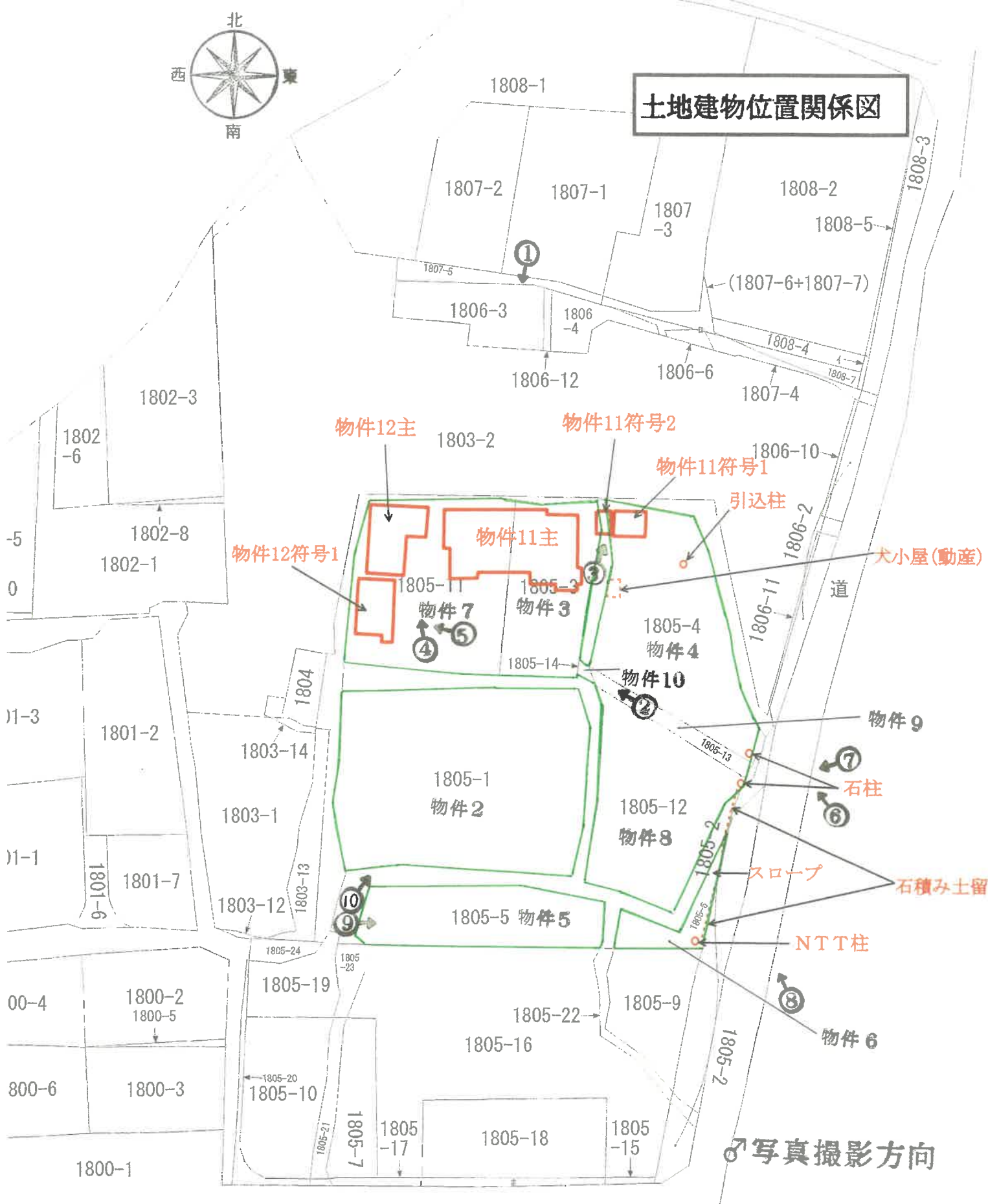
登記官

(1/1)

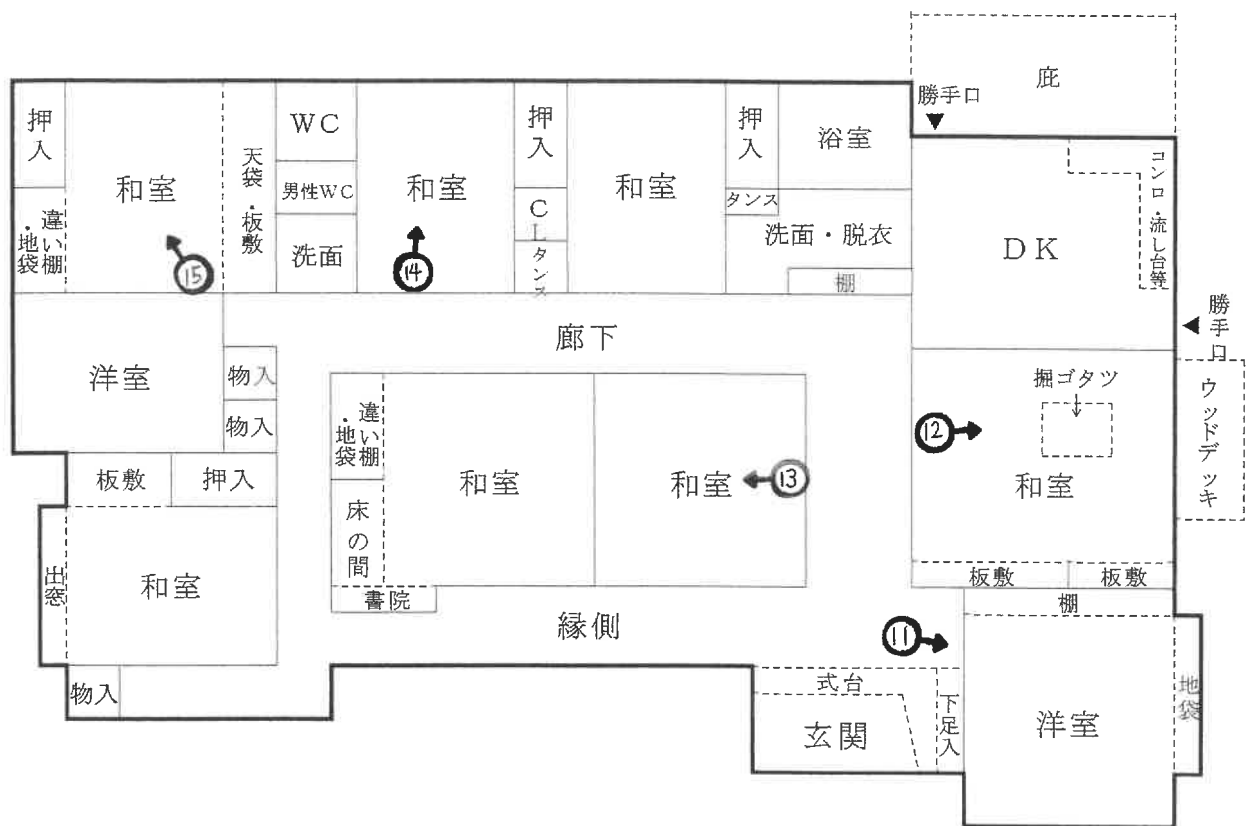
(12枚目)



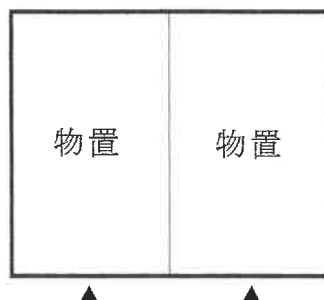
土地建物位置関係図



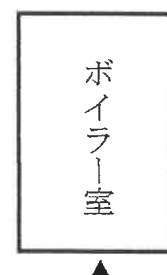
物件 1 1
主である建物



附属建物符号 1

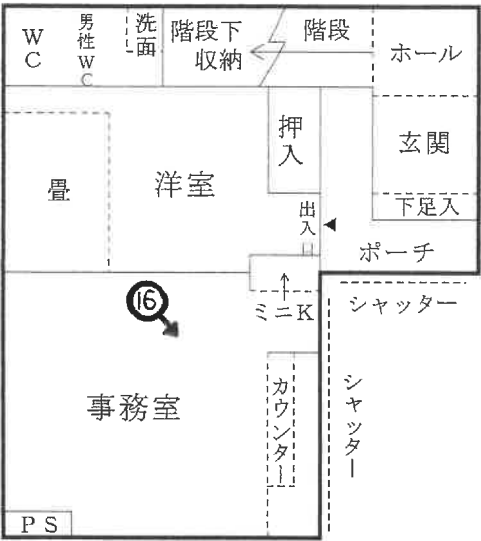


附属建物符号 2

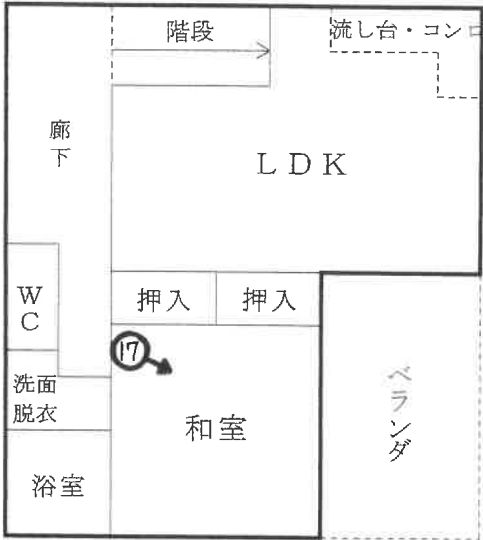


♂写真撮影方向

物件 1 2
主である建物

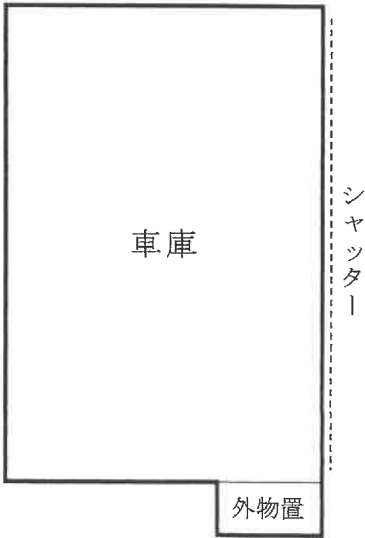


1 階



2 階

附属建物符号 1



♂写真撮影方向

写真 1

物件 1 1 (主)

物件 1 2 (主)



写真 2

物件 1 1 (主)



写真 3

物件 1 1 (附属・符号 2)

物件 1 1 (附属・符号 1)



写真 4

物件 1 2 (附属・符号 1)

物件 1 2 (主)

物件 1 1 (主)



写真 5

物件 1 2（附属・符号 1）

物件 1 2（主）



写真 6

物件 9

物件 4



写真 7

物件 8



写真 8

物件 6



写真 9

物件 5



写真 1 0

物件 2



写真 1 1

建物内の状況

天井の破損



写真 1 2

建物内の状況



写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4

建物内の状況



写真 1 5

建物内の状況



写真 1 6

建物内の状況



写真 1 7

建物内の状況



令和6年 (ケ) 第 40号
令和7年 2月19日 現地調査
令和7年 3月13日 評 価
本評価書を令和7年(ケ)第
25号事件に使用した。

静岡地方裁判所富士支部 御中

評 価 書

(物件2～物件12)

評価人 不動産鑑定士

興 津 康 博

物 件 目 録

1 所 在 富士市大淵字曾比奈
地 番 1769番3
地 目 畑
地 積 58平方メートル

2 所 在 富士市大淵字曾比奈
地 番 1805番1
地 目 畑
地 積 598平方メートル

3 所 在 富士市大淵字曾比奈
地 番 1805番3
地 目 宅地
地 積 246.97平方メートル

4 所 在 富士市大淵字曾比奈
地 番 1805番4
地 目 畑
地 積 396平方メートル

5 所 在 富士市大淵字曾比奈
地 番 1805番5
地 目 畑
地 積 225平方メートル



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|-------------|
| 6 | 所 | 在 | 富士市大淵字曾比奈 |
| | 地 | 番 | 1805番6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 55平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 富士市大淵字曾比奈 |
| | 地 | 番 | 1805番11 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 457平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 富士市大淵字曾比奈 |
| | 地 | 番 | 1805番12 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 358平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 富士市大淵字曾比奈 |
| | 地 | 番 | 1805番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 47.69平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 富士市大淵字曾比奈 |
| | 地 | 番 | 1805番14 |
| | 地 | 目 | 宅地 |



422

物件目録

地 積	4.68 平方メートル
11 所 在	富士市大淵字曾比奈 1805 番地 3、1805 番地 3 先、1805 番地 4、1805 番地 11
家屋 番号	1805 番 3
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	215.28 平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	物置
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	24.84 平方メートル
符 号	2
種 類	ボイラー室
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	11.02 平方メートル
12 所 在	富士市大淵字曾比奈 1805 番地 11
家屋 番号	1805 番 11
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積	1 階 62.10 平方メートル



物 件 目 録

2階 62.10平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 45.30平方メートル



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 11,000,000円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金770,000円
物件3 (土地)	金1,620,000円
物件4 (土地)	金2,200,000円
物件5 (土地)	金290,000円
物件6 (土地)	金70,000円
物件7 (土地)	金1,710,000円
物件8 (土地)	金470,000円
物件9 (土地)	金140,000円
物件10 (土地)	金10,000円
物件11 (建物)	金1,940,000円
物件12 (建物)	金1,780,000円

- 1 一括価格は、物件2～物件12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2～物件10土地の内訳価格は、物件11、物件12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11、物件12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
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	地目：宅地
5	物件目録記載のとおり	
6	物件目録記載のとおり	
7	物件目録記載のとおり	地目：宅地
8	物件目録記載のとおり	
9	物件目録記載のとおり	
10	物件目録記載のとおり	
11	物件目録記載のとおり	
12	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件3土地の上に物件11主である建物及び附属建物符号2の一部が存する。 ・物件11の附属建物符号2は、官有地の上に存する可能性がある。 ・物件4土地の上に物件11附属建物符号1及び符号2の一部が存する。 ・物件7土地の上に物件11主である建物の一部、物件12主である建物及び附属建物符号1が存する。 ・「農地等の現況に係る照会」に対する富士市農業委員会の回答によると、物件2、4～8土地は買受適格証明が必要であること。物件4、7土地については、転用許可申請が必要であるが行っていないこと。調査時点の現況地目は「非農地」と認定されているが、農地への原状回復命令は行わないとのこと。 ※詳細は、富士市農業委員会に照会されたい。 ・物件2～8、10の各土地が接する官有地との境界は判然としないほか、本件土地と接する官有地とは一体的に利用されている。 ・官有地に対する占有権原は、所有者の談によると官有地の払下げ等は受けていないことから、無権原と思料される。 ・本件所有者は物件5土地の南西側の目的外土地1805－19の凸部分を隣接する官有地とともに一体的に利用している可能性がある。 ・正確な境界及び面積の確認・確定は、官民所有者が立会いの上、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 対象土地の概況及び利用状況等（現況地目宅地：物件3、4、7、9、10）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「富士」駅の北東方・直線距離約 8.3 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	富士市中心市街地の北方で、新東名高速道路北側の大淵地域内に位置し、主要地方道「富士白糸滝公園線」沿いに一般住宅を主として農家住宅、事業所のほか未だ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% — ・物件3、9、10土地は属人性を有する「農家住宅」(昭和53年第166号 1979年3月26日付) ・物件4、7土地は農振地域内(農用地区域外)
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 3 : 246.97 m ² 物 件 4 : 396 m ² 物 件 7 : 457 m ² 物 件 9 : 47.69 m ² 物件10 : 4.68 m ² 合 計 1152.34 m ² 官有地が介在しており不整形 本件土地と官有地との境界は判然としないことから公図を参照されたい。 各画地は平坦地、地域的には南西方に下方緩傾斜 路面より0～約0.5m高く接面する中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約9.5m舗装県道「富士白糸滝公園線」(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用…物件3、4、7土地は、物件11、12建物、駐車スペース、庭の敷地として、物件9、10土地は通路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…物件3、4、7、9、10土地の周りに隣接する官有地を含めて一体的に利用されている。	

供給処理施設	上水道：あり 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、物件3、9、10土地部分は属人性を有する「農家住宅」とのこと。 (昭和53年第166号 1979年3月26日付) ※詳細は、富士市役所担当課に問い合わせされたい。 ・「農地等の現況に係る照会」に対する富士市農業委員会の回答によると、物件4、7土地は買受適格証明が必要であること。転用許可申請が必要であるが行っていないこと。調査時点の現況地目は「非農地」と認定されているが、農地への原状回復命令は行わないとのこと。 ※詳細は、富士市農業委員会に照会されたい。 ・西側の樹木の枝葉が西側隣地に越境している可能性がある。

対象土地の概況及び利用状況等（現況地目畑：物件２、５、６、８）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ東海道本線「富士」駅の北東方・直線距離約８．３ｋｍ （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	富士市中心市街地の北方で、新東名高速道路北側の大淵地域内に位置し、主要地方道「富士白糸滝公園線」沿いに農家住宅や一般住宅周りに茶畑や蔬菜畑が見られる地域。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 農 振 法 上 の 規 制 の 有 無 その他の規制	市街化調整区域 なし ６０％ ２００％ 農振地域内（農用地区域外） 特になし
画 地 の 状 況	地積（登記） 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	物件２： ５９８㎡ 物件５： ２２５㎡ 物件６： ５５㎡ 物件８： ３５８㎡ 合 計 １２３６㎡ 官有地が介在しており不整形 各画地は平坦地、地域的には南西方に下方緩傾斜 路面より０～約０．５ｍ高く接面する中間画地 特になし
自 然 的 条 件	日 照 水 量 土壌の肥沃度 耕作の難易	普 通 普 通 普 通 普 通
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約９．５ｍ舗装県道「富士白糸滝公園線」（建築基準法上の道路）	
土地の利用状 況及び隣地の 状況等	現 況 利 用…ススキ等の枯れ草に覆われ、耕作されていない状態 目的外建物及び工作物の有無…なし 周囲等の状況…周囲は事業所、農家住宅、墓地、農地 そ の 他…物件２、５、６、８土地の周りに隣接する官有地を含めて一体的に利用されている。	

特 記 事 項	・「農地等の現況に係る照会」に対する富士市農業委員会の回答によると、調査時点の現況地目は「畑」と認定され、買受適格証明が必要であるとのこと。 ※詳細は、富士市農業委員会に照会されたい。 ・物件1 1 建物の水道は以前所有していた本件土地の南方の土地から給水されていたことから、本件土地内に水道管が埋設されていると思われる。 ・本件土地はススキ等の枯れ草に覆われており、地下埋設物の存在を示す明確な端緒は目視では確認できなかったが、耕作されていない状態のため地下埋設物の存否は不明である。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件11）

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55年4月新築 経過年数：約45年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している	
仕様	構造	木造平家建
	屋根	瓦葺
	外壁	杉板、漆喰
	内壁	ジュラク、繊維壁、クロス、杉板等
	天井	格子天井、敷目天井、クロス、化粧合板等
	床	縁甲板、畳、クッションフロア等
	設備	電気、給排水、衛生（現在、水道は使用できない）
	その他	なし
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 間取り：後添間取図参照	
品等	一部使用資材に優る	
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	・物件11建物の天井に雨漏り跡や雨漏りによる天井の破損が複数見られた。 ・所有者の談によると、物件11建物の水道は以前所有していた本件土地の南方の土地から給水されていたとのことから、現在、水道は使用できないとのこと。 ・所有者の談によると、物件11建物は白蟻の被害があるかもしれないとのこと。 ・調査時点では建物内に家財道具等の動産類が存在していた。 ・富士市役所建築土地対策課によると、物件11建物は、「農家住宅」として許可された範囲（物件3、9、10土地）を超えて、宅地転用許可がない物件4及び物件7土地も利用して建築されていることから違法建築物の可能性があるとのこと。	

建物の概況及び利用状況（物件１２）

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２年３月新築 経 過 年 数：約３５年 経済的残存耐用年数：約５年		
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造２階建	
	屋 根	陸屋根	
	外 壁	吹付けタイル、タイル	
	内 壁	ボード、クロス、化粧合板等	
	天 井	ボード、クロス等	
	床	フローリング、畳等	
	設 備	電気、給排水、衛生	
	その他	なし	
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 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、本件建物を住居として使用し、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	・ 物件１２建物の天井に雨漏り跡や雨漏りによる天井の破損が複数見られた。 ・ 建物外壁の吹付けタイルが劣化して外壁内部の鉄筋が錆びて露出している箇所があった。 ・ 所有者の談によると、陸屋根の防水に関する補修工事は行っていないとのこと。 ・ 調査時点では建物内に家財道具等の動産類が存在していた。 ・ 富士市役所建築土地対策課によると、物件１２建物は、「農家住宅」として許可された範囲（物件３、９、１０土地）内ではなく、宅地転用許可がない物件７土地に建築されていることから違法建築物の可能性があるとのこと。		

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、対象物件が戸建住宅とその敷地及びその宅地周りの農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。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件2～物件10（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
2	3,000 ※	0.90	598	—	1,610,000
3	31,000	0.70	246.97	0.90	4,820,000
4	31,000	0.40	396	0.97	4,760,000
5	3,000 ※	0.90	225	—	610,000
6	3,000 ※	0.90	55	—	150,000
7	31,000	0.40	457	0.90	5,100,000
8	3,000 ※	0.90	358	—	970,000
9	31,000	0.20	47.69	—	300,000
10	31,000	0.20	4.68	—	30,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 富士ー33

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,800 \text{ 円/㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 118 \approx 31,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：基準地は街路条件に劣るが交通接近や環境条件等に優れる。

※農地の取引事例を参考に市街化調整区域の農地の価格水準を求めた。

イ 個別格差：物件2、5、6、8…耕作されていない状態▲

物件3…属人性を有する「農家住宅」の敷地▲、間口狭小▲、上水道▲

物件4、7…宅地転用許可無し▲、買受適格証明必要▲

物件9、10…通路敷地のため相応の減価が認められる▲

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件3、4、7土地は建物と敷地との適応状態を考慮した。

物件2、5、6、8、9、10土地は建付減価なし。

② 物件 1 1、1 2（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
1 1 (主)	240,000	215.28	0.03	1,550,000
1 1 (附1)	150,000	24.84	0.02	70,000
1 1 (附2)	60,000	11.02	0.02	10,000
1 2 (主)	260,000	124.20	0.09	2,910,000
1 2 (附1)	70,000	45.30	0.02	60,000

ウ 現価率

・物件 1 1（主）

建築時期、維持管理の状態、用途、市場性等を考慮して3%と査定した。

・物件 1 1（附 1、2）

建築時期、維持管理の状態、用途、市場性等を考慮して2%と査定した。

・物件 1 2（主）

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 35 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価 30%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

$$\text{現価率} = 5 \text{ 年} \div (35 \text{ 年} + 5 \text{ 年}) \times (1 - 0.3) \div 0.09$$

・物件 1 2（附 1）

建築時期、維持管理の状態、用途、市場性等を考慮して 2%と査定した。

エ 建物の価格

$$\text{・物件 1 1} \cdots 1,550,000 + 70,000 + 10,000 = 1,630,000$$

$$\text{・物件 1 2} \cdots 2,910,000 + 60,000 = 2,970,000$$

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 (建物)	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
3 (11 主の一部、附 2)	4,820,000	0.30×1.000	法定地上権	1,450,000
4 (11 附 1、2)	4,760,000	0.30×0.126	法定地上権	180,000
7 (11 主の一部)	5,100,000	0.30×0.518	法定地上権	790,000
7 (12 主)	5,100,000	0.30×0.279	法定地上権	430,000
7 (12 附 1)	5,100,000	0.30×0.203	法定地上権	310,000

イ 土地利用権等割合

- ・物件 1 1、1 2 建物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 1 1 (主、附 2) 及び物件 1 2 (主、附 1) 建物について、物件 3、7 土地に存する建物の概ねの位置に基づく建築面積に応じて土地利用権等割合を按分した。
- ・物件 1 1 (附 1、2) について、物件 4 土地に存する建物の建築面積と建物周りの土地を含めた約 50 m²部分に相応した土地利用権等割合を按分した。

$$50 \text{ m}^2 \div 396 \text{ m}^2 \approx 0.126$$

ウ 土地利用権等価格

- ・物件 1 1 … 1,450,000 + 180,000 + 790,000 = 2,420,000
- ・物件 1 2 … 430,000 + 310,000 = 740,000

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
2	1,610,000	—		0.80	0.60	770,000
3	4,820,000	－1,450,000		0.80	0.60	1,620,000
4	4,760,000	－180,000		0.80	0.60	2,200,000
5	610,000	—		0.80	0.60	290,000
6	150,000	—		0.80	0.60	70,000
7	5,100,000	－1,530,000		0.80	0.60	1,710,000
8	970,000	—		0.80	0.60	470,000
9	300,000	—		0.80	0.60	140,000
10	30,000	—		0.80	0.60	10,000
11	1,630,000	＋2,420,000	—	0.80	0.60	1,940,000
12	2,970,000	＋740,000	—	0.80	0.60	1,780,000
一 括 価 格 (合 計)						11,000,000

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、本件は農地と住宅の一括売却であり、富士市農業委員会によると、物件2、4～8土地は買受適格証明が必要であること、本件は介在する官有地との境界は判然としないほか、官有地の払下げを受けず官有地を含めて一体的に利用されていること、物件3、9、10土地は属人性を有する「農家住宅」として許可されているが、本件建物は宅地転用許可を受けていない土地も利用して建築されており、法令を遵守した適正な手続きを経ていない違法建築物の可能性があ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 基準地価格 富士－33

所 在：富士市大淵字狐窪2855番3

価 格：36,800円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：206㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西側5.5m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：農地の中に一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

1 位 置 図

2 公 図 写

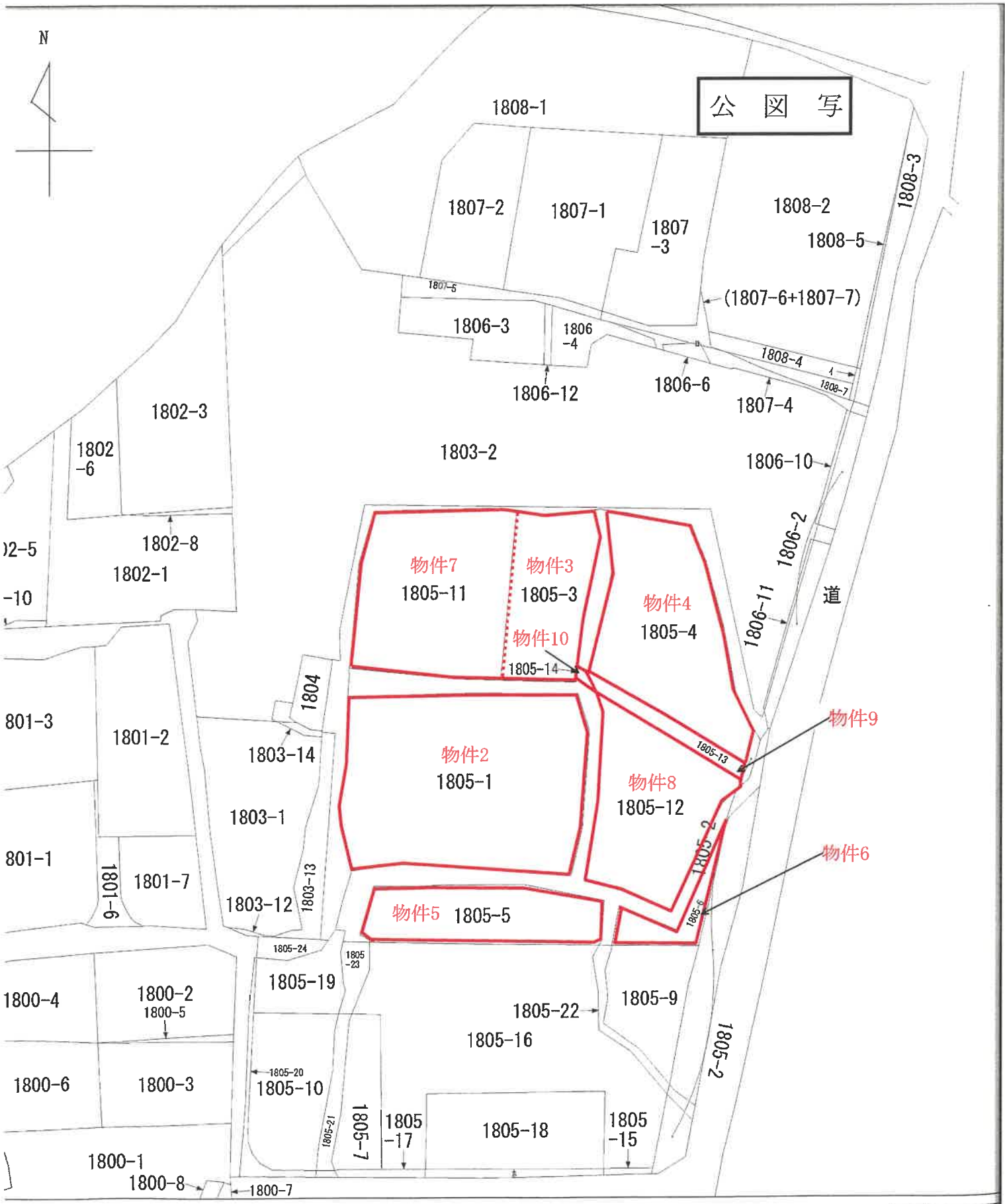
3 現況概略図

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。



公 図 写

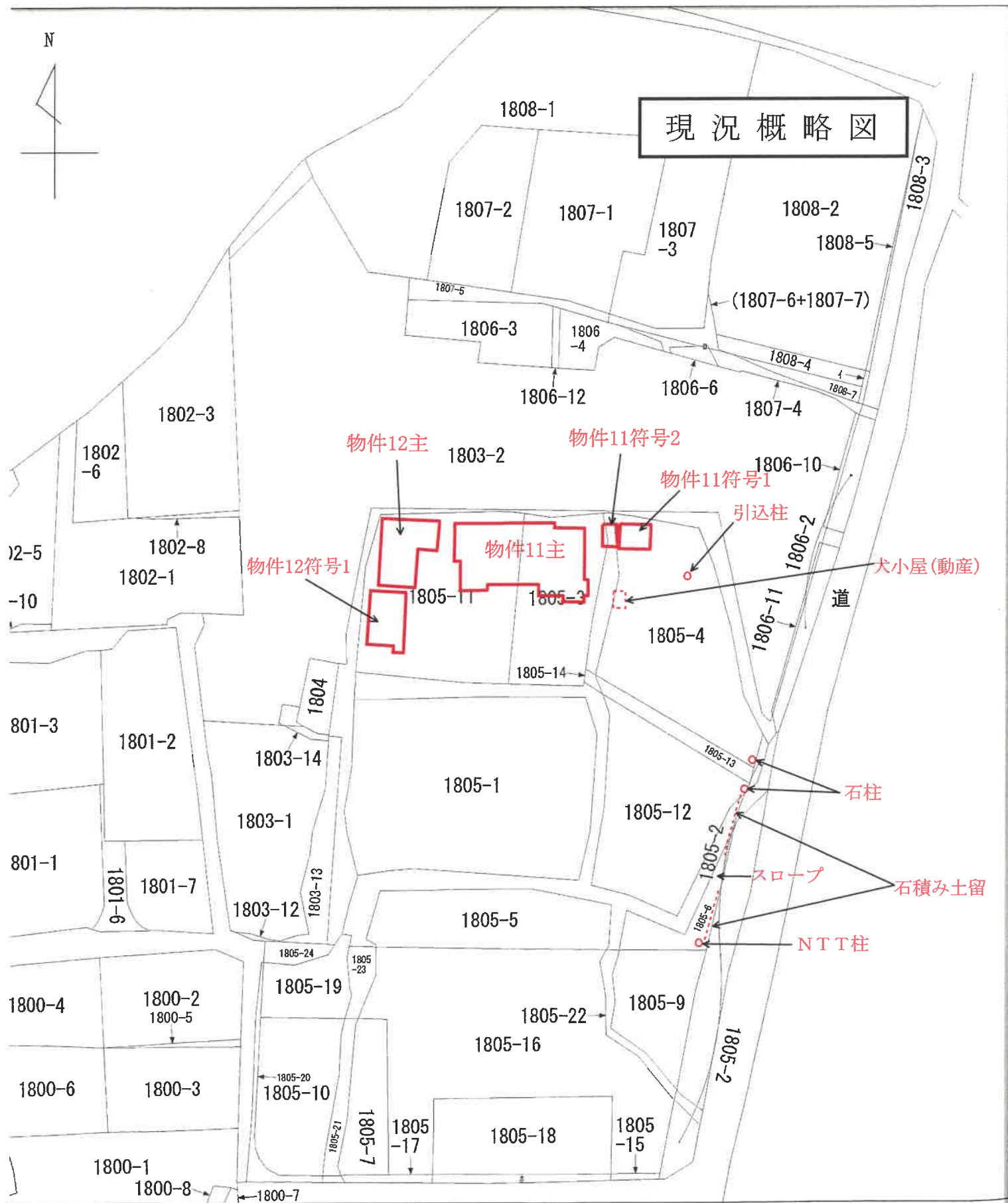
S = 1 / 6 0 0

地番区域見出

大 淵

所 在 富士市大淵字曾比奈

地 番 1805番3



現況概略図は、物件11、物件12建物等を公図上に加筆して作成した。
したがって、上記概略図は実測したものではないことにご留意下さい。

S = 1 / 600

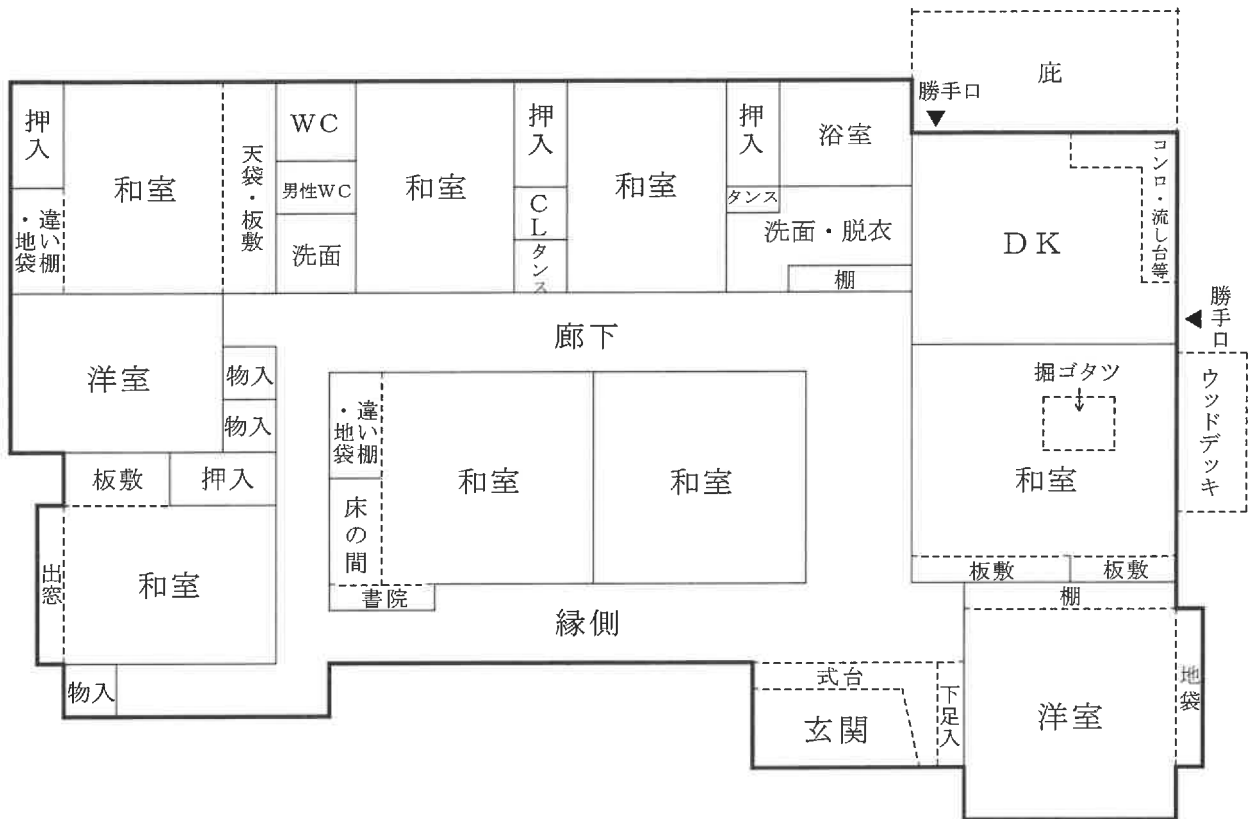
地番区域見出

大淵

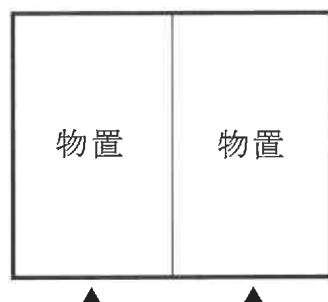
間取図

物件 1 1

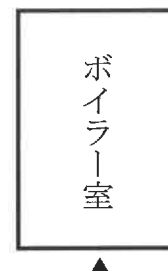
主である建物



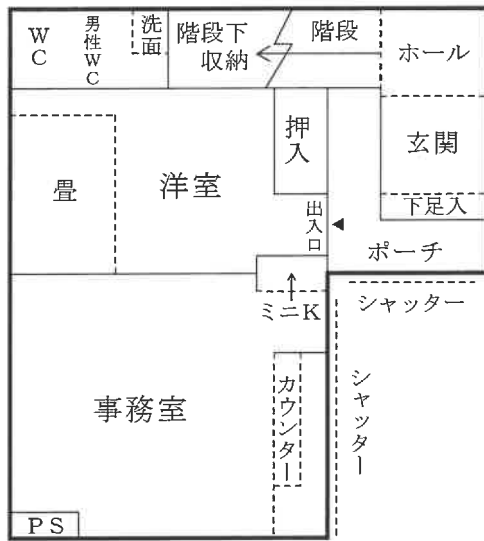
附属建物符号 1



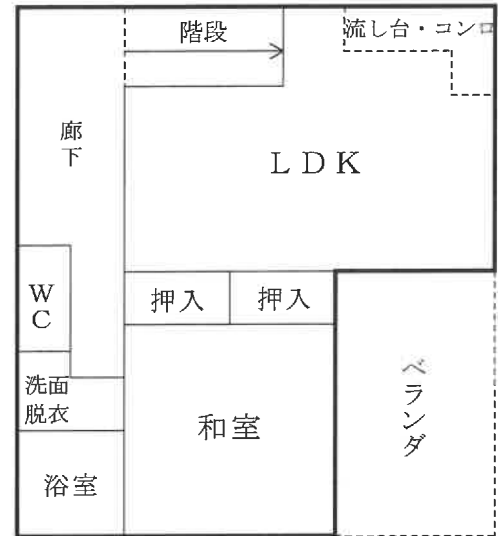
附属建物符号 2



物件 1 2
主である建物



1 階



2 階

附属建物符号 1

