

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 1日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 若 林 純 子

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 8月26日 午前 8時30分から 令和 8年 9月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9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 8年 9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 8年 9月10日 午後 1時00分から 令和 8年 9月10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 6月 1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。	





物件目録

- ☆1 所 在 富士宮市山本字中戸原  
地 番 443番3  
地 目 畑  
地 積 327平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地
- 2 所 在 富士宮市山本字中戸原  
地 番 443番4  
地 目 宅地  
地 積 268.62平方メートル
- 3 所 在 富士宮市山本字中戸原443番地4  
家屋 番号 443番4  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 81.15平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約7平方メートル



令和7年4月11日付の物件明細書が変更

物件明細書

令和 7年10月20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

【物件番号3】

売却対象外の土地(地番443-11)につき、本件未登記付属建物のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価格が定められている。

---

---

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】

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1】

北側及び西側隣地の官地との境界が不明確である。

【物件番号2】

北側隣地(地番443-11)との境界が不明確である。

《 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 富士宮市山本字中戸原  
地 番 4 4 3 番 3  
地 目 畑  
地 積 3 2 7 平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地
- 2 所 在 富士宮市山本字中戸原  
地 番 4 4 3 番 4  
地 目 宅地  
地 積 2 6 8 . 6 2 平方メートル
- 3 所 在 富士宮市山本字中戸原 4 4 3 番地 4  
家屋 番号 4 4 3 番 4  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 8 1 . 1 5 平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約 7 平方メートル



令和6年（ケ）第15号

令和6年6月5日受理  
令和6年7月18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   | 富士宮市山本字中戸原            |
|   | 地 番   | 4 4 3 番 3             |
|   | 地 目   | 畑                     |
|   | 地 積   | 3 2 7 平方メートル          |
| 2 | 所 在   | 富士宮市山本字中戸原            |
|   | 地 番   | 4 4 3 番 4             |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 2 6 8 . 6 2 平方メートル    |
| 3 | 所 在   | 富士宮市山本字中戸原 4 4 3 番地 4 |
|   | 家屋 番号 | 4 4 3 番 4             |
|   | 種 類   | 居宅                    |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建               |
|   | 床 面 積 | 8 1 . 1 5 平方メートル      |







## そ の 他 の 事 項

- 1 本物件は、東側で市道山本10号線に接する。
- 2 東側隣地（登記簿の記載は下表のとおり）の現況は道路である。

地番	地目	地積	所有者
443-12	宅地	1.87㎡	富士宮市
443-17	畑	3.01㎡	富士宮市

- 3 物件2土地は、いわゆる旗竿地の形状をなしており、竿部分は物件1土地とともに主に公道からの進入路として利用されており、旗部分は主に本件居宅の敷地として利用されている。
- 4 物件2土地の北側で接する目的外土地（登記簿の記載は下表のとおり）との境界は不明確である。同土地は本件所有者名義の土地であり、物件2土地と一体利用されている可能性がある。また、物件3未登記附属建物は同目的外土地に跨がって存する可能性がある。物件2土地の形状、地積等の確定には専門家による測量等の調査を要するものと思料する。

地番	地目	地積	所有者
443-11	宅地	12.73㎡	本件所有者

- 5 建物内は、ゴミや雑品等の動産が散在した状態にある（添付写真参照）。廊下には、床が沈む箇所及び壁が陥没した箇所がある（写真6）。
- 6 その他本物件の概要については、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
■所有者	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物には、私が居住しています。第三者に賃貸等している事実はありません。</li><li>2 建物内には床が沈む箇所があります。また、壁に陥没箇所があります。現在電気が止まった状態にあります。</li><li>3 増改築はしていません。外壁を綺麗にしましたが、詳しいことは話せません。</li><li>4 公道からの進入路部分に駐めてある車は私の車です。</li><li>5 隣地との境界についてトラブルは生じていません。</li></ol>

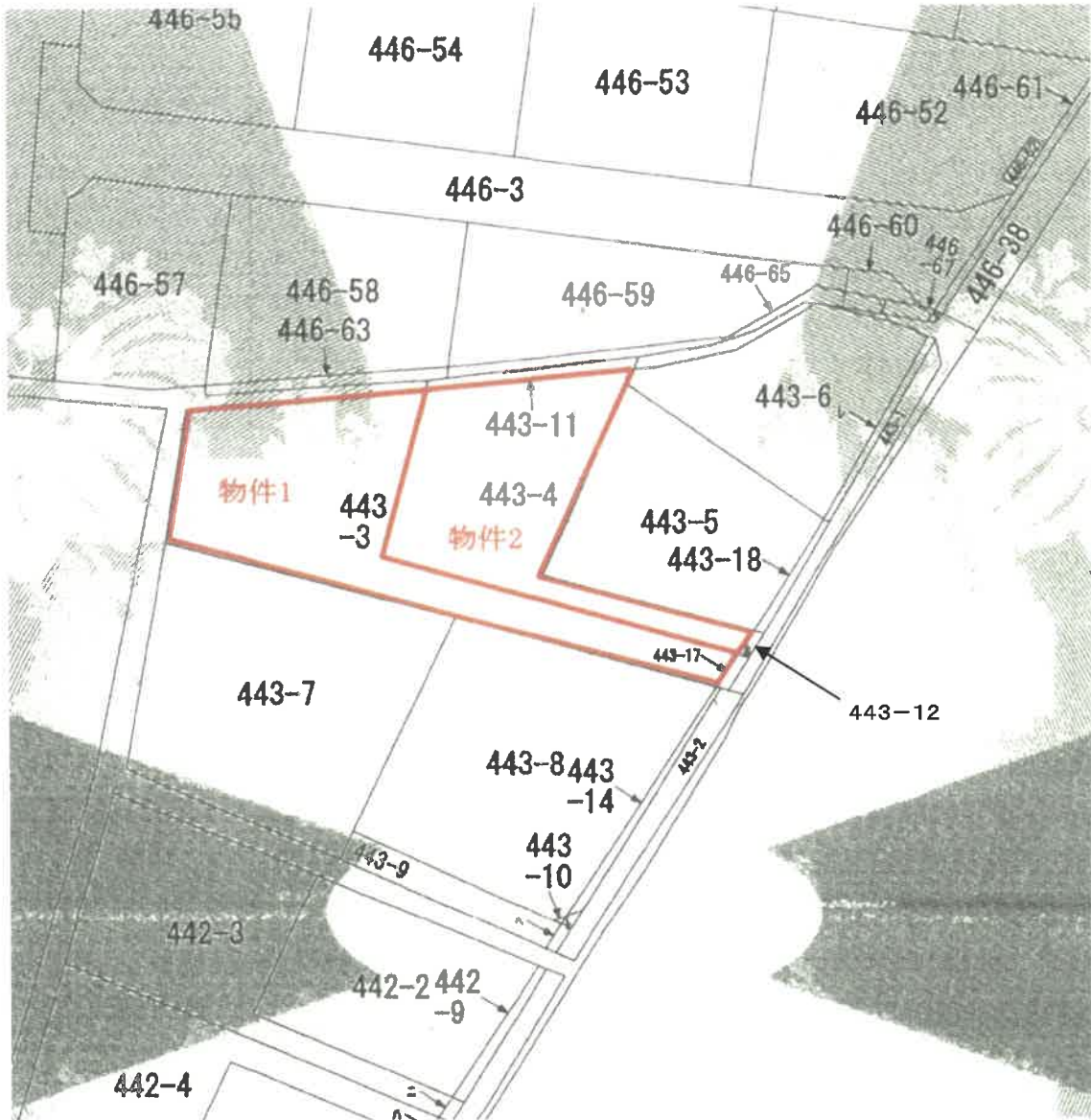
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6月5日(水) :-:	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6月10日(月) 12:45-13:00	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6月17日(月) 13:35-14:00	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影(外観)
令和6年6月26日(水) :-:	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和6年6月27日(木) 8:35-8:45	富士宮市役所 管理課	接面道路につき調査
令和6年7月2日(火) 16:17-16:35	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7月4日(木) 10:00-10:35	物件所在地 (2回目)	現況調査、写真撮影 所有者と面談 <評価人同行>
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年7月4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。</p> <p>□ 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。</p> <p>□ 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</p>		

(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





1



2



3



4



5



6



7



8



令和6年(ケ) 第15号  
令和8年 4月 2日 現地調査  
令和8年 4月15日 評価

静岡地方裁判所富士支部 御中

評 価 書  
(再)

評価人 不動産鑑定士

興 津 康 博

物 件 目 録

- 1 所 在 富士宮市山本字中戸原  
地 番 4 4 3 番 3  
地 目 畑  
地 積 3 2 7 平方メートル
  
- 2 所 在 富士宮市山本字中戸原  
地 番 4 4 3 番 4  
地 目 宅地  
地 積 2 6 8 . 6 2 平方メートル
  
- 3 所 在 富士宮市山本字中戸原 4 4 3 番地 4  
家屋 番号 4 4 3 番 4  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 8 1 . 1 5 平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約 7 平方メートル



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 7 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 8 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 0 6 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 8 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 6 1 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 2 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 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 5 8 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。
- 6 本件は再評価であるため、過去の入札の経緯等を考慮した価格である。

### 第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり	地目：雑種地
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	未登記附属建物（物置）あり 詳細は建物の特記事項参照
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件2 土地に物件3 建物が存する。</li> <li>・ 物件1、物件2 土地の形状は旗竿地で、物件1、物件2 土地の路地状部分は通路や車両置場として利用されているため、路地状部分の各土地間の境界は判然としない箇所がある。</li> <li>・ 物件1 土地の北西端の現況の形状と公図の形状が異なることから、北側及び西側隣地の官地との境界は判然としない。</li> <li>・ 物件2 土地の北側隣地目的外土地地番4 4 3 - 1 1（所有者は本件所有者）と物件2 土地は一体的に利用されている可能性があることから、物件2 土地の北側の境界は判然としない。</li> <li>・ 物件3 建物の下屋及び未登記附属建物（物置）は、上記目的外土地地番4 4 3 - 1 1の上に跨がって存する可能性がある。</li> <li>・ 境界の正確な位置の確認・確定をするためには、官民隣地所有者が立会いの上、専門家による調査・測量を要す。</li> <li>・ 物件1 土地は、路地状部分は通路や車両置場として利用されていること、その余の部分は雑草が生えた更地状態であること、固定資産公課証明書において現況地目は雑種地とされていること等を踏まえると、現況地目を雑種地と認定することは妥当と思料される。</li> <li>・ 「農地等の現況に係る照会」に対する富士宮市農業委員会の回答によると、物件1 土地は、平成13年6月27日所有者により農地法第5条届出（転用目的：住宅）がなされているが、調査時点の現況地目は農地と認定されていることから、農地として利用する場合は3条の買受適格証明を、農地以外のものとして利用する場合は5条の買受適格証明が必要になるとのこと。詳細は、同委員会に照会されたい。</li> </ul>		

※ 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	JR身延線「富士宮」駅の南東方・直線距離約2.5km (別添「位置図」参照)		
付近の状況	富士宮市中心市街地の南方の山本地域内で、農地が多く見られる中に、一般住宅を中心にアパートも介在する住宅地域。当地域は、令和5年度において建蔽率・容積率の緩和と最低敷地規模の変更がなされたものの、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	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% — 最低敷地面積165㎡、高さの制限10m	
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
		327㎡ 旗竿地 間口約2.9m 奥行約4.4m 画地は平坦地 路面と等高に接面する 中間画地 外周境界付近に土留擁壁あり	268.62㎡ 旗竿地 間口約2.1m 奥行約2.8m 同左 同左 —
接面道路の状況	東側幅員約5m舗装市道(建築基準法上の道路)		
土地の利用状況	<p>現況利用…・物件1土地の路地状以外の部分は、雑草が生えた更地状態であった。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2土地の路地状以外の部分に物件3建物(主・未附)が存するが、物件3建物の下屋及び未登記附属建物は北側目的外土地上に跨がって存する可能性がある。</li> <li>・再評価調査時点において、路地状部分に複数の自動車が存在していた。</li> </ul> <p>目的外建物の有無…未登記附属建物(物置)あり</p> <p>その他…特になし</p>		

供給処理施設	<p>上水道：あり  ガス配管：なし  下水道：なし</p> <p>(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。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1、物件2土地の形状は旗竿地で、物件1、物件2土地の路地状部分は通路や車両置場として利用されているため、路地状部分の各土地間の境界は判然としない箇所がある。</li> <li>・物件1土地の北西端の現況の形状と公図の形状が異なることから、北側及び西側隣地の官地との境界は判然としない。</li> <li>・物件2土地の北側隣地目的外土地地番443-11（所有者は本件所有者）と物件2土地は一体的に利用されている可能性があることから、物件2土地の北側の境界は判然としない。</li> <li>・物件3建物の下屋及び未登記附属建物（物置）は、上記目的外土地地番443-11の上に跨がって存する可能性がある。</li> <li>・境界の正確な位置の確認・確定をするためには、官民隣地所有者が立会いの上、専門家による調査・測量を要す。</li> <li>・「農地等の現況に係る照会」に対する富士宮市農業委員会の回答によると、物件1土地は、平成13年6月27日所有者により農地法第5条届出（転用目的：住宅）がなされているが、調査時点の現況地目は農地と認定されていることから、農地として利用する場合は3条の買受適格証明を、農地以外のものとして利用する場合は5条の買受適格証明が必要になるとのこと。詳細は、同委員会に照会されたい。</li> </ul>

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53年4月新築 経 過 年 数：約48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：亜鉛メッキ鋼板、吹き付け等 内 壁：ジュラク、繊維壁、化粧合板、タイル等 天 井：化粧合板、ボード等 床：畳、カーペット等 設 備：電気、給排水、衛生 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：居宅 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、未登記附属建物を物置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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再評価調査時点において、土地の利用状況及び建物の外観は前回調査時点と比べて特段の変化は認められなかった。外観からは現在も居住している様子が窺えた。</li> <li>・以下の建物所有者の陳述及び建物内部の状況は、前回調査時点のものである。</li> <li>・ホールの内壁に陥没が存在した。</li> <li>・廊下の床に至る所でたわみが認められた。</li> <li>・建物所有者の談によると、外壁は綺麗にしたとのこと。</li> <li>・家財道具のほか、多数の動産類等が存在していた。</li> </ul> <p>【未登記附属建物の概況】</p> <p>種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：約7㎡ 建築年月：不詳</p>

## 第5 評価額算出の過程

宅地転換の可能性を有する市街化区域内の農地（現況：雑種地）は、土地の造成原価や土地のみの安定的な収益の把握は困難であることから、転換後・造成後の更地を想定することにより価格を求めるため、取引価格からの検討に準ずる公示価格等からの検討を中心に評価額を求める。

建物及びその敷地は、適切な複合不動産の取引事例が収集されず、また、対象物件は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2（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
1	33,900	0.60	327	—	6,650,000
2	33,900	0.80	268.62	0.90	6,560,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 富士宮－5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $33,900 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/103 \times 100/97 \approx 33,900 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地は交通接近条件にやや優るものの、街路条件に劣る。

イ 個別格差：物件1は宅地転換の可能性を有する市街化区域内の農地（買受適格証明は必要、現況は雑種地状態）▲、整地費相当▲、形状等▲  
 物件2は形状等▲

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1はなし、物件2は建物と敷地との適応状態を考慮した。

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格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3（主）	165,000	81.15	0.03	400,000
3（未附）	用途、面積、品等、維持管理の状況等を考慮して査定			10,000
合 計				410,000

ウ 現価率：物件3（主）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3%と査定した。

※ 再調達原価は近年の建築費等の上昇を踏まえて前回評価の単価を見直した。

## 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
2 土地 (物件 3 主・未附)	6,560,000	0.40	法定地上権	2,620,000

イ 土地利用権等割合：・物件 3 建物（主・未附）の物件 2 土地に関する土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 40%と査定した。

- ・物件 3 建物の未登記附属建物が目的外土地に跨がって存する可能性があることから、同土地に関する土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 40%と査定した。

未登記附属建物の目的外土地に関する土地利用権等価格の査定

$$\begin{array}{r} \text{標準画地価格} \quad \text{個別格差} \quad \text{地積} \text{m}^2 \quad \text{建付減価} \quad \text{建付地価格} \\ 33,900 \quad \times \quad 0.80 \quad \times \quad 12.73 \quad \times \quad 0.90 \quad \doteq \quad 310,000 \\ \text{建付地価格} \quad \text{土地利用権等割合} \quad \text{土地利用権等価格} \\ 310,000 \quad \times \quad 0.40 \quad \doteq \quad 120,000 \end{array}$$

土地利用権等価格の合計

$$2,620,000 + 120,000 = 2,740,000 ※$$

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
1	6,650,000	—		0.90	0.30	1,800,000
2	6,560,000	-2,620,000		0.90	0.30	1,060,000
3	410,000	+2,740,000※	—	0.90	0.30	850,000
一括価格(合計)						3,710,000

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、本件は土地の境界に不分明な箇所が複数あること、物件3建物の下屋及び未登記附属建物が目的外土地上に跨がって存する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：市場滞留期間の長期化による流動性の減退、本物件の有効需要の再吟味及び過去の入札の経緯等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 1 基準地価格 富士宮－5

所 在：富士宮市山本字中戸原463番3

価 格：33,900円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：229㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側4m私道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域

(建蔽率50%、容積率80%)

地 域 の 概 要：一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域

## 第7 附属資料

評価書の通り

以 上

## 求 意 見 書

興津 康博 殿

令和 7年 9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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

---

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。  
(2) 不相当である。

〔 〕  
〔 〕  
(3) その他  
〔 〕  
〔 〕

令和 7年 9月29日  
評価人

興津康博



## 物件目録

- 1 所 在 富士宮市山本字中戸原  
地 番 443番3  
地 目 畑  
地 積 327平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地
- 2 所 在 富士宮市山本字中戸原  
地 番 443番4  
地 目 宅地  
地 積 268.62平方メートル
- 3 所 在 富士宮市山本字中戸原443番地4  
家屋 番号 443番4  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 81.15平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約7平方メートル





令和6年(ケ) 第15号  
令和6年 7月 4日 現地調査  
令和6年 8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   | 富士宮市山本字中戸原            |
|   | 地 番   | 4 4 3 番 3             |
|   | 地 目   | 畑                     |
|   | 地 積   | 3 2 7 平方メートル          |
| 2 | 所 在   | 富士宮市山本字中戸原            |
|   | 地 番   | 4 4 3 番 4             |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 2 6 8 . 6 2 平方メートル    |
| 3 | 所 在   | 富士宮市山本字中戸原 4 4 3 番地 4 |
|   | 家屋 番号 | 4 4 3 番 4             |
|   | 種 類   | 居宅                    |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建               |
|   | 床 面 積 | 8 1 . 1 5 平方メートル      |



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 4 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 6 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2, 1 3 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 6 9 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格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件2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
1	物件目録記載のとおり	地目：雑種地
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	未登記附属建物（物置）あり 詳細は建物の特記事項参照
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2土地に物件3建物が存する。</li> <li>・物件1、物件2土地の形状は旗竿地で、物件1、物件2土地の路地状部分は通路や車両置場として利用されているため、路地状部分の各土地間の境界は判然としない箇所がある。</li> <li>・物件1土地の北西端の現況の形状と公図の形状が異なることから、北側及び西側隣地の官地との境界は判然としない。</li> <li>・物件2土地の北側隣地目的外土地地番443-11（所有者は本件所有者）と物件2土地は一体的に利用されている可能性があることから、物件2土地の北側の境界は判然としない。</li> <li>・物件3建物の下屋及び未登記附属建物（物置）は、上記目的外土地地番443-11の上に跨がって存する可能性がある。</li> <li>・境界の正確な位置の確認・確定をするためには、官民隣地所有者が立会いの上、専門家による調査・測量を要す。</li> <li>・物件1土地は、路地状部分は通路や車両置場として利用されていること、その余の部分は雑草が生えた更地状態であること、固定資産公課証明書において現況地目は雑種地とされていること等を踏まえると、現況地目を雑種地と認定することは妥当と思料される。</li> <li>・「農地等の現況に係る照会」に対する富士宮市農業委員会の回答によると、物件1土地は、平成13年6月27日所有者により農地法第5条届出（転用目的：住宅）がなされているが、調査時点の現況地目は農地と認定されていることから、農地として利用する場合は3条の買受適格証明を、農地以外のものとして利用する場合は5条の買受適格証明が必要になるとのこと。詳細は、同委員会に照会されたい。</li> </ul>		

※ 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	JR身延線「富士宮」駅の南東方・直線距離約2.5km (別添「位置図」参照)		
付近の状況	富士宮市中心市街地の南方の山本地域内で、農地が多く見られる中に、一般住宅を中心にアパートも介在する住宅地域。当地域は、令和5年度において建蔽率・容積率の緩和と最低敷地規模の変更がなされたものの、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	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% — 最低敷地面積165㎡、高さの制限10m	
画地の状況		物件1	物件2
	地積(登記) 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	327㎡ 旗竿地 間口約2.9m 奥行約4.4m 画地は平坦地 路面と等高に接面する 中間画地 外周境界付近に土留擁壁あり	268.62㎡ 旗竿地 間口約2.1m 奥行約2.8m 同左 同左 —
接面道路の状況	東側幅員約5m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1土地の路地状以外の部分は、雑草が生えた更地状態であった。 ・物件2土地の路地状以外の部分に物件3建物(主・未附)が存するが、物件3建物の下屋及び未登記附属建物は北側目的外土地上に跨がって存する可能性がある。 目的外建物の有無…未登記附属建物(物置)あり その他…特になし		

供給処理施設	<p>上水道：あり  ガス配管：なし  下水道：なし</p> <p>(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。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1、物件2土地の形状は旗竿地で、物件1、物件2土地の路地状部分は通路や車両置場として利用されているため、路地状部分の各土地間の境界は判然としない箇所がある。</li> <li>・物件1土地の北西端の現況の形状と公図の形状が異なることから、北側及び西側隣地の官地との境界は判然としない。</li> <li>・物件2土地の北側隣地目的外土地地番443-11（所有者は本件所有者）と物件2土地は一体的に利用されている可能性があることから、物件2土地の北側の境界は判然としない。</li> <li>・物件3建物の下屋及び未登記附属建物（物置）は、上記目的外土地地番443-11の上に跨がって存する可能性がある。</li> <li>・境界の正確な位置の確認・確定をするためには、官民隣地所有者が立会いの上、専門家による調査・測量を要す。</li> <li>・「農地等の現況に係る照会」に対する富士宮市農業委員会の回答によると、物件1土地は、平成13年6月27日所有者により農地法第5条届出（転用目的：住宅）がなされているが、調査時点の現況地目は農地と認定されていることから、農地として利用する場合は3条の買受適格証明を、農地以外のものとして利用する場合は5条の買受適格証明が必要になるとのこと。詳細は、同委員会に照会されたい。</li> </ul>

## 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53年4月新築 経 過 年 数：約46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：亜鉛メッキ鋼板、吹き付け等 内 壁：ジュラク、繊維壁、化粧合板、タイル等 天 井：化粧合板、ボード等 床：畳、カーペット等 設 備：電気、給排水、衛生 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：居宅 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、未登記附属建物を物置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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホールの内壁に陥没が存在した。</li> <li>・廊下の床に至る所でたわみが認められた。</li> <li>・建物所有者の談によると、外壁は綺麗にしたとのこと。</li> <li>・調査時点では家財道具のほか、多数の動産類等が存在していた。</li> </ul> <p>【未登記附属建物の概況】</p> <p>種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：約7㎡ 建 築 年 月：不詳</p>

## 第5 評価額算出の過程

宅地転換の可能性を有する市街化区域内の農地（現況：雑種地）は、土地の造成原価や土地のみの安定的な収益の把握は困難であることから、転換後・造成後の更地を想定することにより価格を求めるため、取引価格からの検討に準ずる公示価格等からの検討を中心に評価額を求める。

建物及びその敷地は、適切な複合不動産の取引事例が収集されず、また、対象物件は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2（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
1	34,000	0.60	327	—	6,670,000
2	34,000	0.80	268.62	0.90	6,580,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 富士宮-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $34,100 \text{ 円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/103 \times 100/97 \approx 34,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地は交通接近条件にやや優るものの、街路条件に劣る。

イ 個別格差：物件1は宅地転換の可能性を有する市街化区域内の農地（買受適格証明は必要、現況は雑種地状態）▲、整地費相当▲、形状等▲  
 物件2は形状等▲

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1はなし、物件2は建物と敷地との適応状態を考慮した。

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
3（主）	150,000	81.15	0.03	370,000
3（未附）	用途、面積、品等、維持管理の状況等を考慮して査定			10,000
合 計				380,000

ウ 現価率：物件3（主）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3%と査定した。

## 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
2 土地 (物件 3 主・未附)	6,580,000	0.40	法定地上権	2,630,000

イ 土地利用権等割合：・物件 3 建物（主・未附）の物件 2 土地に関する土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 40%と査定した。

- ・物件 3 建物の未登記附属建物が目的外土地に跨って存する可能性があることから、同土地に関する土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 40%と査定した。

未登記附属建物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 <sup>m<sup>2</sup></sup>	建付減価	建付地価格
34,000	× 0.80	× 12.73	× 0.90	≒ 310,000
建付地価格	土地利用権等割合	土地利用権等価格		
310,000	× 0.40	≒ 120,000		

土地利用権等価格の合計

2,630,000 + 120,000 = 2,750,000 ※

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
1	6,670,000	—		0.90	0.60	3,600,000
2	6,580,000	-2,630,000		0.90	0.60	2,130,000
3	380,000	+2,750,000※	—	0.90	0.60	1,690,000
一 括 価 格 (合 計)						7,420,000

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、本件は土地の境界に不分明な箇所が複数あること、物件3建物の下屋及び未登記附属建物が目的外土地上に跨がって存する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 富士宮-5

所 在：富士宮市山本字中戸原463番3

価 格：34,100円/㎡

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：229㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側4m私道

用途指定等：第一種低層住居専用地域

(建蔽率50%、容積率80%)

地域の概要：一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域

## 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



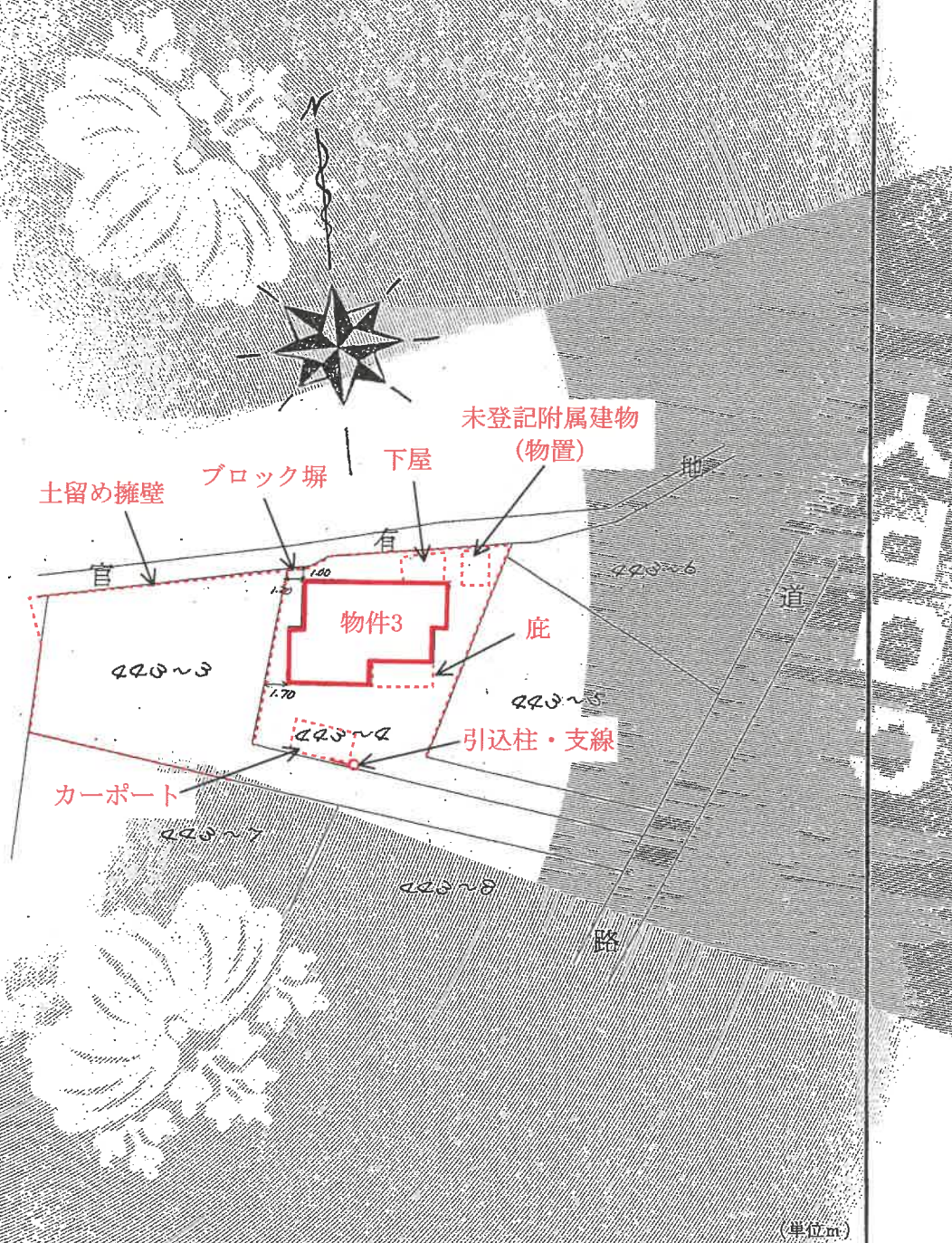


# 建物配置図

○ 建物図面  
各階平面図

家屋番号 443~4

建物の所在 富士宮市山本字中戸原 443~4



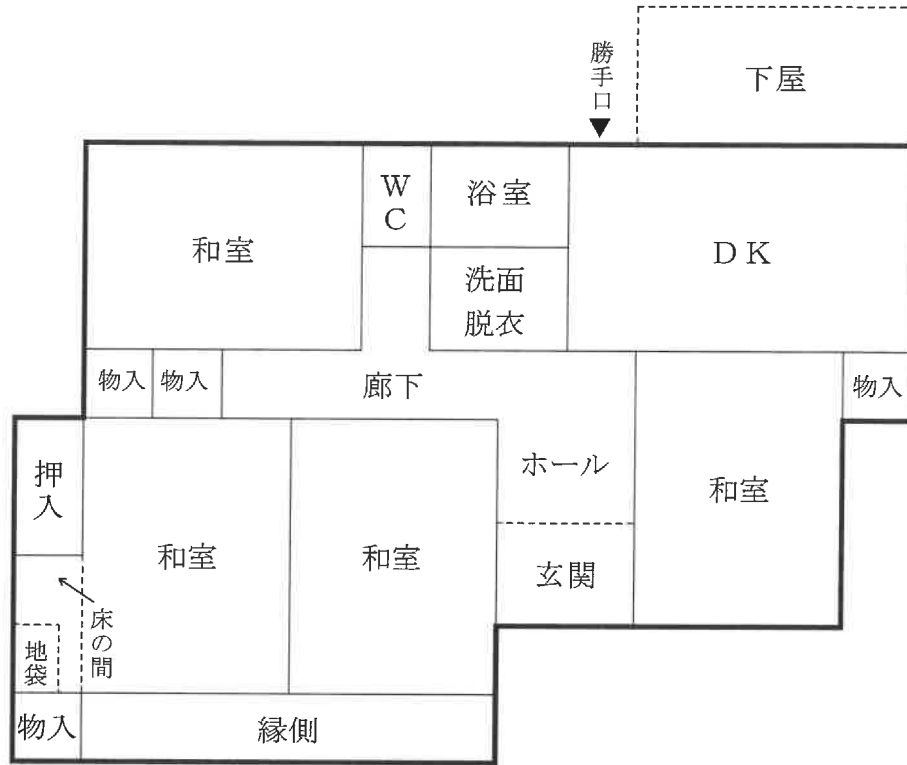
(単位m)

申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
-----	------------	----	-------

S 53.4.20

建物配置図は、昭和53年4月20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



物件 3  
未登記附属建物

