

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月31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11月25日 午前 8時30分から<br>令和 8年12月 2日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                                                                            | 日 時 令和 8年12月 9日 午前10時00分<br>場 所 静岡地方裁判所富士支部売却場                                                                              |
| 売却決定<br>期日                                                                                                      | 日 時 令和 9年 1月 6日 午前10時00分<br>場 所 静岡地方裁判所富士支部執行係                                                                              |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                    | 令和 8年12月10日 午後 1時00分から<br>令和 8年12月10日 午後 3時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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 8月31日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。<br>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   | 富士宮市人穴字上廣見           |
|    | 地 番   | 6 5 9 番              |
|    | 地 目   | 宅地                   |
|    | 地 積   | 2 6 0 0 . 3 6 平方メートル |
| ☆2 | 所 在   | 富士宮市人穴字上廣見           |
|    | 地 番   | 6 6 0 番4             |
|    | 地 目   | 畑                    |
|    | 地 積   | 7 9 5 平方メートル         |
|    | (現況)  |                      |
|    | 地 目   | 宅地                   |
| 5  | 所 在   | 富士宮市人穴字上廣見 6 5 9 番地  |
|    | 家屋 番号 | 6 5 9 番              |
|    | 種 類   | 居宅                   |
|    | 構 造   | 木造瓦葺平家建              |
|    | 床 面 積 | 6 3 . 7 6 平方メートル     |
| 6  | 所 在   | 富士宮市人穴字上廣見 6 5 9 番地  |
|    | 家屋 番号 | 6 5 9 番の2            |
|    | 種 類   | 居宅                   |
|    | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建        |
|    | 床 面 積 | 6 9 . 5 6 平方メートル     |



## 物 件 目 録

- 7 所 在 富士宮市人穴字上廣見 659番地、660番地4
- 家屋 番号 659番の3
- 種 類 牛舎
- 構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 195.77平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 搾乳室
- 構 造 軽量鉄骨・コンクリートブロック造スレート葺平家建
- 床 面 積 74.80平方メートル
- 8 所 在 富士宮市人穴字上廣見 659番地
- 家屋 番号 659番の4
- 種 類 居宅
- 構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 15.01平方メートル
- 9 所 在 富士宮市人穴字上廣見 659番地
- 家屋 番号 659番の5
- 種 類 車庫
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 29.44平方メートル

□



## 物 件 目 録

10 所 在 富士宮市人穴字上廣見 659番地

家屋 番号 659番の6

種 類 牛舎

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 49.68平方メートル

11 所 在 富士宮市人穴字上廣見 659番地

家屋 番号 659番の7

種 類 牛舎

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 56.61平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 1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1, 2, 5～11】

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, 2, 5～11】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5～11】

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】

隣地との境界が不明確である。

売却対象外の土地(地番660番6)を通行のため無償で利用している。

【物件番号2】

隣地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   | 富士宮市人穴字上廣見           |
|   | 地 番   | 6 5 9 番              |
|   | 地 目   | 宅地                   |
|   | 地 積   | 2 6 0 0 . 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 在   | 富士宮市人穴字上廣見           |
|   | 地 番   | 6 6 0 番4             |
|   | 地 目   | 畑                    |
|   | 地 積   | 7 9 5 平方メートル         |
|   | (現況)  |                      |
|   | 地 目   | 宅地                   |
| 5 | 所 在   | 富士宮市人穴字上廣見 6 5 9 番地  |
|   | 家屋 番号 | 6 5 9 番              |
|   | 種 類   | 居宅                   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建              |
|   | 床 面 積 | 6 3 . 7 6 平方メートル     |
| 6 | 所 在   | 富士宮市人穴字上廣見 6 5 9 番地  |
|   | 家屋 番号 | 6 5 9 番の2            |
|   | 種 類   | 居宅                   |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建        |
|   | 床 面 積 | 6 9 . 5 6 平方メートル     |



## 物 件 目 録

7 所 在 富士宮市人穴字上廣見 659番地、660番地4  
 家屋 番号 659番の3  
 種 類 牛舎  
 構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 195.77平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
 種 類 搾乳室  
 構 造 軽量鉄骨・コンクリートブロック造スレート葺平家建  
 床 面 積 74.80平方メートル

8 所 在 富士宮市人穴字上廣見 659番地  
 家屋 番号 659番の4  
 種 類 居宅  
 構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 15.01平方メートル

9 所 在 富士宮市人穴字上廣見 659番地  
 家屋 番号 659番の5  
 種 類 車庫  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 29.44平方メートル



## 物 件 目 録

10 所 在 富士宮市人穴字上廣見 659番地

家屋 番号 659番の6

種 類 牛舎

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 49.68平方メートル

11 所 在 富士宮市人穴字上廣見 659番地

家屋 番号 659番の7

種 類 牛舎

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 56.61平方メートル



令和7年（ケ）第16号

令和7年6月18日受理

令和7年8月14日提出

# 現況調査報告書

(物件1・2・5～11関係)

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   | 富士宮市人穴字上廣見                  |
|   | 地 番   | 6 5 9番                      |
|   | 地 目   | 宅地                          |
|   | 地 積   | 2 6 0 0. 3 6平方メートル          |
| 2 | 所 在   | 富士宮市人穴字上廣見                  |
|   | 地 番   | 6 6 0番4                     |
|   | 地 目   | 畑                           |
|   | 地 積   | 7 9 5平方メートル                 |
| 5 | 所 在   | 富士宮市人穴字上廣見 6 5 9番地          |
|   | 家屋 番号 | 6 5 9番                      |
|   | 種 類   | 居宅                          |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建                     |
|   | 床 面 積 | 6 3. 7 6平方メートル              |
| 6 | 所 在   | 富士宮市人穴字上廣見 6 5 9番地          |
|   | 家屋 番号 | 6 5 9番の2                    |
|   | 種 類   | 居宅                          |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建               |
|   | 床 面 積 | 6 9. 5 6平方メートル              |
| 7 | 所 在   | 富士宮市人穴字上廣見 6 5 9番地、6 6 0番地4 |
|   | 家屋 番号 | 6 5 9番の3                    |

## 物 件 目 録

種 類 牛舎  
 構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 195.77平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 搾乳室  
 構 造 軽量鉄骨・コンクリートブロック造スレート葺平家建  
 床 面 積 74.80平方メートル

8 所 在 富士宮市人穴字上廣見 659番地

家屋 番号 659番の4

種 類 居宅

構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 15.01平方メートル

9 所 在 富士宮市人穴字上廣見 659番地

家屋 番号 659番の5

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 29.44平方メートル

10 所 在 富士宮市人穴字上廣見 659番地

家屋 番号 659番の6

## 物 件 目 録

|        |                   |
|--------|-------------------|
| 種 類    | 牛舎                |
| 構 造    | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建     |
| 床 面 積  | 49.68 平方メートル      |
| 11 所 在 | 富士宮市人穴字上廣見 659 番地 |
| 家屋 番号  | 659 番の7           |
| 種 類    | 牛舎                |
| 構 造    | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建     |
| 床 面 積  | 56.61 平方メートル      |

( 4 枚目)

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示           | 静岡県富士宮市人穴659番地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 土地             | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね建物配置図（概略）のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>        |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が内部に動産を残置した状態で本建物を 居宅（空室）として占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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24年建築（登記簿の記載）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br/>           保管開始日 平成 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 住居表示           | 静岡県富士宮市人穴659番地                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 土地             | 物件 1・2                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1・2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                             |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね建物配置図（概略）のとおり                                                                                                                                                              |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                      |  |  |
| その他の事項         | 物件2土地内の建物敷地及び通路以外の大半の部分は、草木が繁っており見通しが利かない。                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 建物             | 物件 7                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類：<br>構造：<br>床面積：         }                                                                                                                                             |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が主である建物を牛舎として、附属建物を搾乳室として占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                      |  |  |
| その他の事項         | 主である建物 昭和43年1月建築、昭和56年2月増築<br>附属建物 昭和56年2月建築（以上、登記簿の記載）                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日         }                                                                                                                          |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 住居表示           | 静岡県富士宮市人穴659番地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 土地             | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね建物配置図（概略）のとおり                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                          |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積： </div> </div>        |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が内部に動産を残置した状態で本建物を 居宅（空室）として占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| その他の事項         | 1 昭和59年6月建築（登記簿の記載）<br>2 建物東側に外物置（構築物）が造作されている（間取図参照）                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br/>           保管開始日 平成 年 月 日 </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示           | 静岡県富士宮市人穴659番地                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 土地             | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね建物配置図(概略)のとおり                                                                                                                                                               |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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 9                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある           { 種類:<br>構造:<br>床面積:                                                                                                                                                              |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 車庫 として占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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54年4月建築(登記簿の記載)                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある           { 地方裁判所   支部   平成   年( )第   号<br>保管開始日   平成   年   月   日                                                                                                                           |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示           | 静岡県富士宮市人穴659番地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 土地             | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね建物配置図（概略）のとおり                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                   |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>        |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 牛舎 として占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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49年5月建築（登記簿の記載）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br/>           保管開始日 平成 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示           | 静岡県富士宮市人穴659番地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 土地             | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件     ） <input type="checkbox"/> （物件     ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね建物配置図（概略）のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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 1 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類：<br/>構造：<br/>床面積： </div> </div>                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 牛舎 として占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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29年11月建築（登記簿の記載）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="text-align: right; margin-right: 10px;">地方裁判所</div> <div style="text-align: right; margin-right: 10px;">支部 平成    年 (    ) 第    号</div> <div style="text-align: right;">保管開始日    平成    年    月    日</div> </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

## そ の 他 の 事 項

- 1 物件2土地は西側で市道荻平広見線に接する(写真9)。
- 2 南東側公道から物件1土地に通じる通路があり、無償で本物件への出入りに利用されている模様である(写真10)。なお、同通路は、目的外土地(登記簿の記載は下表のとおり)内に存するものと推察されるが、その南西側隣地(658-1)との境界付近にあるため、必ずしも判然としない。

| 地番    | 地目 | 地積    | 所有者         |
|-------|----|-------|-------------|
| 660-6 | 畑  | 3610㎡ | 有限会社ハニーポニック |

- 3 西側隣地(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  |
|-------|-------|-------|------|
| 660-3 | 公衆用道路 | 5733㎡ | 富士宮市 |

- 4 本件牛舎及び搾乳室は、かつて酪農用の施設として使用されていたが、閉業後すでに15年から20年が経過しているとのことである。
- 5 本件建物はいずれも老朽化が著しい。物件7主である建物は、周囲が草木で覆われた状態にあるため(写真3)、進入することはできなかった。  
物件5建物内ホールに床のたわみが、台所に天井の剥離が認められるほか、外壁に亀裂が認められる(写真17、19)。  
物件6建物内に動物臭が感じられた。  
物件8建物内洋室の床が抜けそうな状態にある。
- 6 敷地内に4台の車両が残置されている(建物配置図(概略)参照)。そのうち、物件9建物の西側にある軽自動車(写真1)は、所有者の亡父であるBが生前使っていたものとのことであるが、その他の車両は、1台はナンバープレートが外された状態にあり(写真12)、2台は草に覆われた状態にあり(写真13、14)、詳細は不明である。
- 7 物件2土地の登記簿上の地目は「畑」であり、富士宮市農業委員会から、現況も農地であり、買受適格証明を要する旨の回答があった。
- 8 敷地内に、サイロ(構築物)、コンテナ(動産)及び複数の電柱が存する。
- 9 隣地との境界はいずれも外観上判然としない。
- 10 その他本物件についての概要については、Cの陳述を参照されたい。
- 11 公法上の規制及び供給施設の詳細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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ■ C (所有者の叔母)      | <p>1 私は、本件所有者である亡B相続人Aの叔母です。Bは私の兄です。</p> <p>2 敷地内にある牛舎等の施設は、Bが営んでいた酪農に用いられていましたが、15年から20年くらい前に閉業し、その後は利用されていません。本件建物は、現在はいずれも空室の状態で、第三者に賃貸等している事実はありません。</p> <p>3 物件5建物には、Bが生前居住していましたが、1年ほど前から空室となっています。</p> <p>4 物件6及び9建物は、使われなくなっかなりの年数が経っています。</p> <p>5 物件7主である建物は、1室の牛舎であり、中に壁で仕切られた部屋などはありません。</p> <p>6 物件8建物には、Bが亡くなった少し後までAの夫が居住していましたが、現在は空室となっています。</p> <p>7 物件9建物の西側にある軽自動車は、Bが生前使っていたものです。敷地内にある他の3台の車は誰のものか分かりません。</p> <p>8 物件10建物の東側にある構築物は、牧草用のサイロです。</p> <p>9 南東側公道から本物件へ続く進入路は、おそらく目的外土地（660-6）内にありますが、通行料などは支払っていません。</p> <p>10 本物件内で事件や事故は起きていません。</p> <p>11 敷地内に、井戸や祠などはありません。</p> <p>12 隣地との境界について争いはありません。</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

(調査経過用)

## 調 査 の 経 過

| 調 査 の 日 時                   | 調 査 の 場 所 等     | 調 査 の 方 法 等                           |
|-----------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| 令和7年6月18日（水）<br>：－：         | 当庁執行官室          | 間取図交付申請（郵送）<br>富士宮市役所                 |
| 令和7年6月23日（月）<br>9：05－9：20   | 静岡地方法務局<br>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7年6月27日（金）<br>9：46－9：53   | 富士宮市役所<br>管理課   | 接面道路につき調査                             |
| 令和7年6月27日（金）<br>11：10－11：45 | 物件所在地<br>（1回目）  | 現況調査、写真撮影（外観）                         |
| 令和7年6月30日（月）<br>：－：         | 当庁執行官室          | 所有者宛て通知書郵送<br>富士宮市資産税課宛て土地地番図等交付請求書郵送 |
| 令和7年7月25日（金）<br>10：00－11：10 | 物件所在地<br>（2回目）  | 現況調査、写真撮影<br>Cと面談＜評価人同行＞              |
|                             |                 |                                       |
|                             |                 |                                       |
|                             |                 |                                       |
|                             |                 |                                       |
|                             |                 |                                       |

## (特記事項)

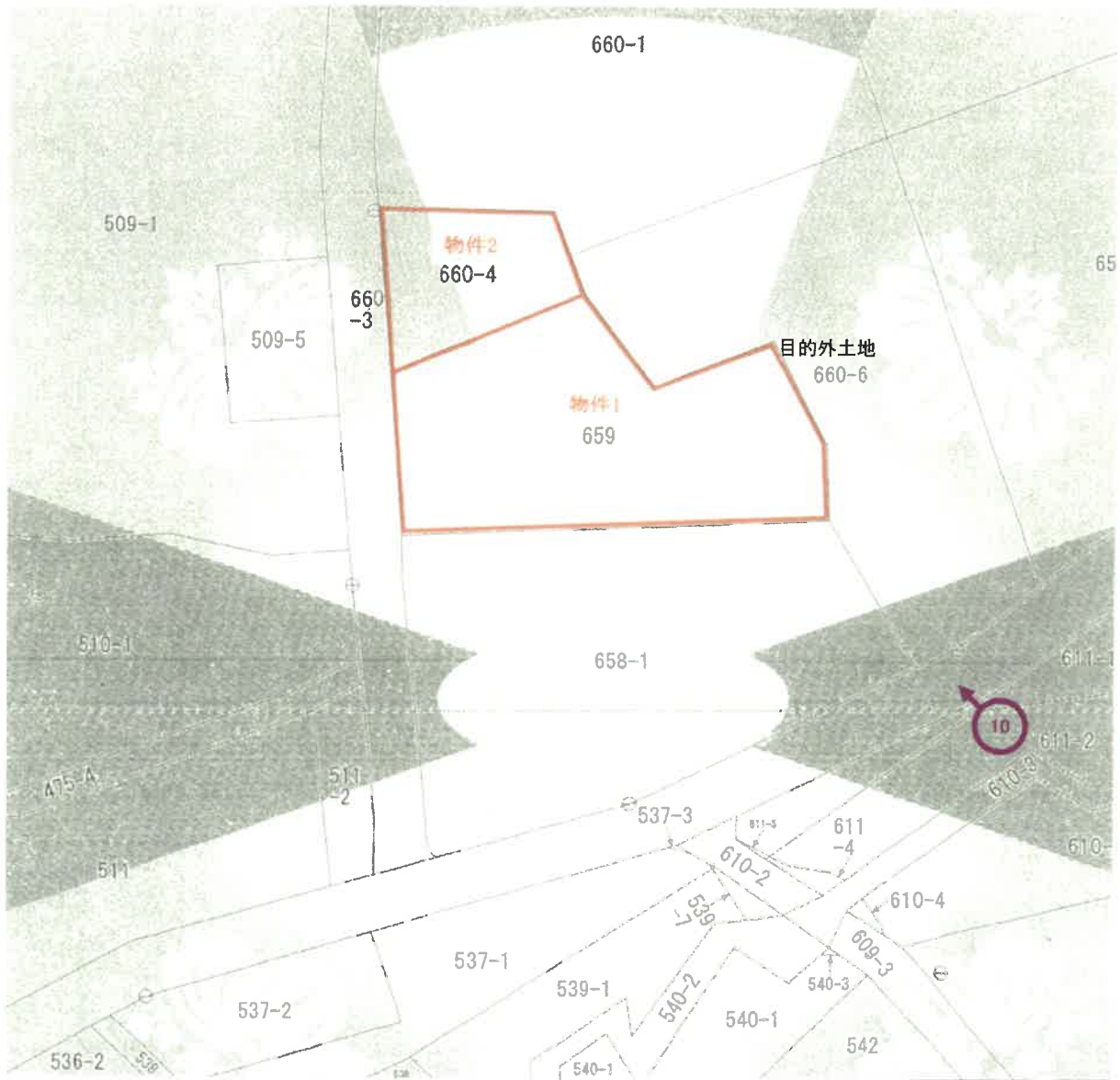
- ☐ 平成 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 平成 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 平成 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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



0 → 写真撮影位置・方向

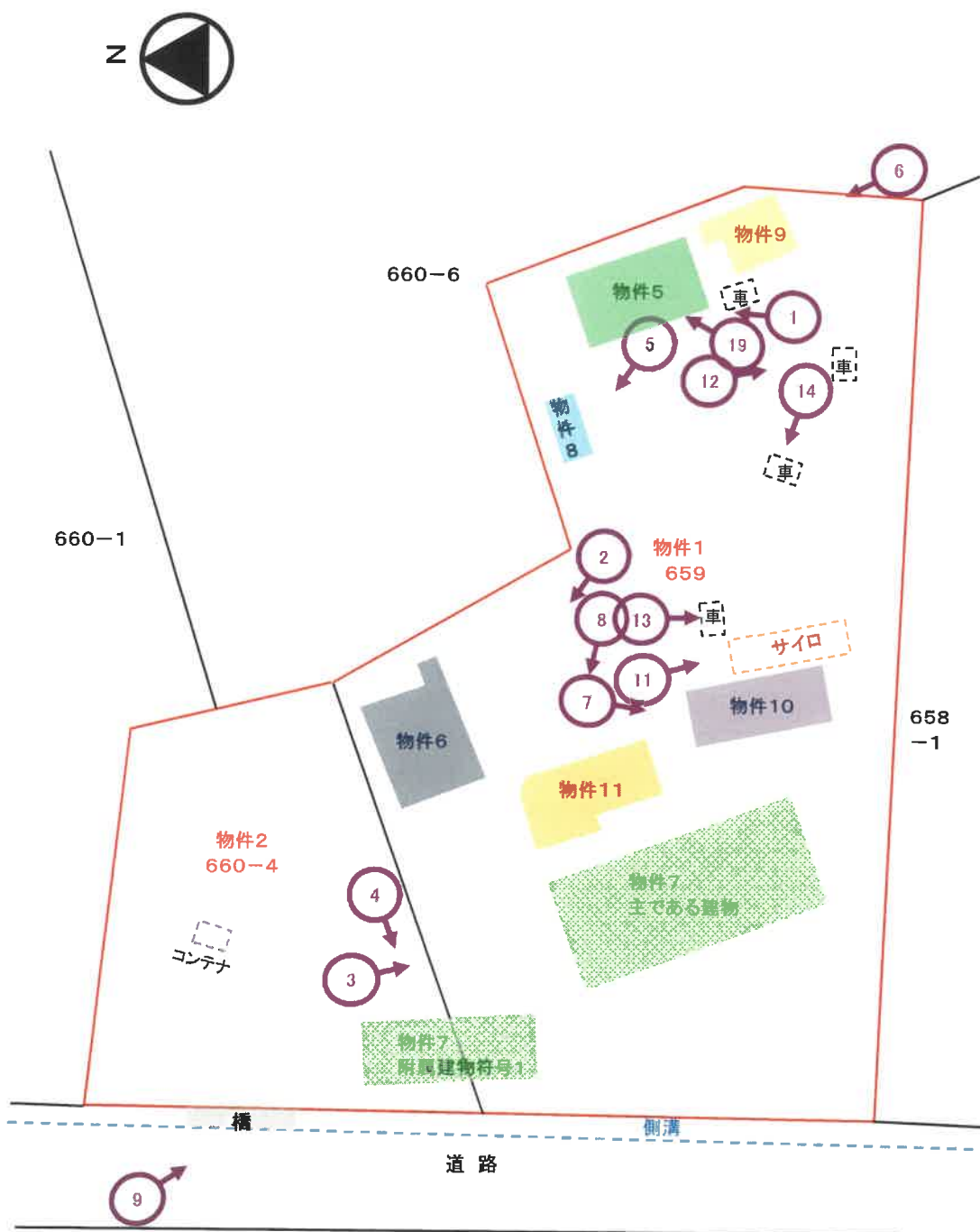


注1) 本図面は、実測に基づくものではなく、建物図面や富士宮市資産税課から提供された図面等を参考に、現地による簡易計測等により、おおよその形状、位置関係を示したものである

注2) 「車」は残置車両を表す

## 建物配置図（概略）

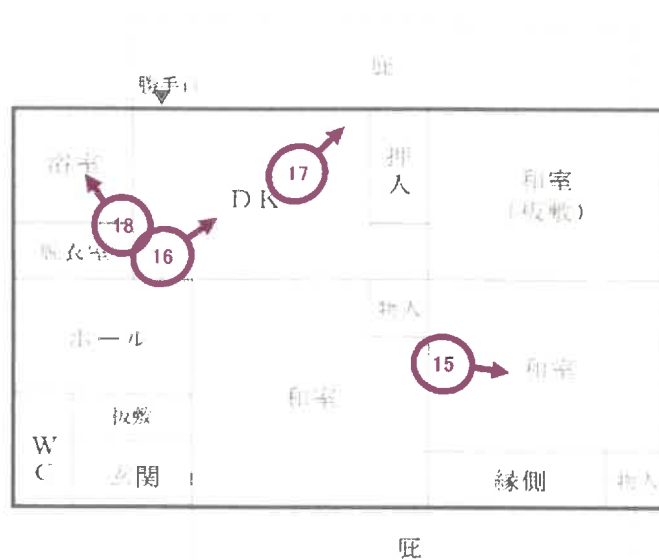
0 → 写真撮影位置・方向



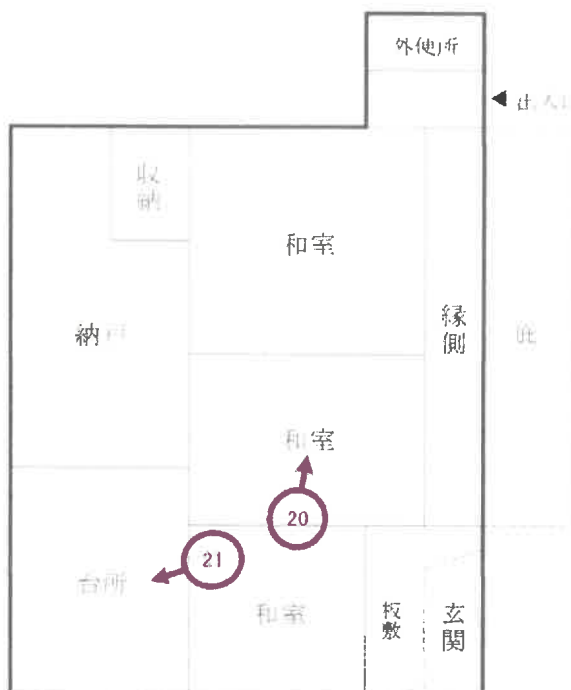
# 間取図（物件5・6）

0 → 写真撮影位置・方向

物件 5



物件 6



間取図（物件7）

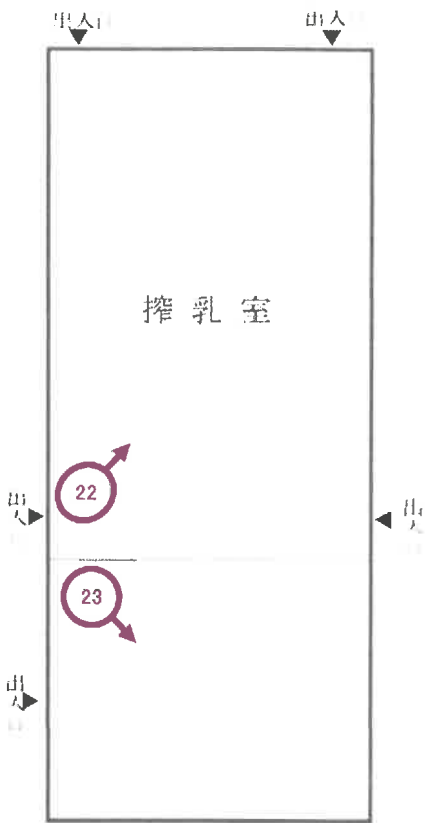
0 写真撮影位置・方向

注）主である建物には立入ができなかったため、Cの陳述を参考に間取りを示した

（主である建物）



（附属建物符号1）



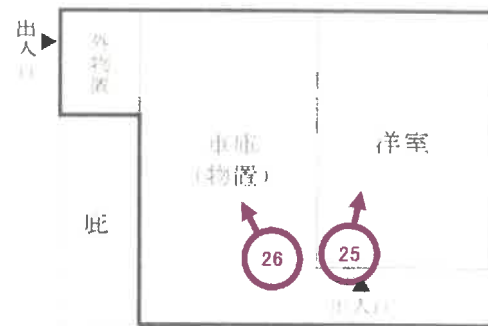
# 間取図（物件8～11）

0 → 写真撮影位置・方向

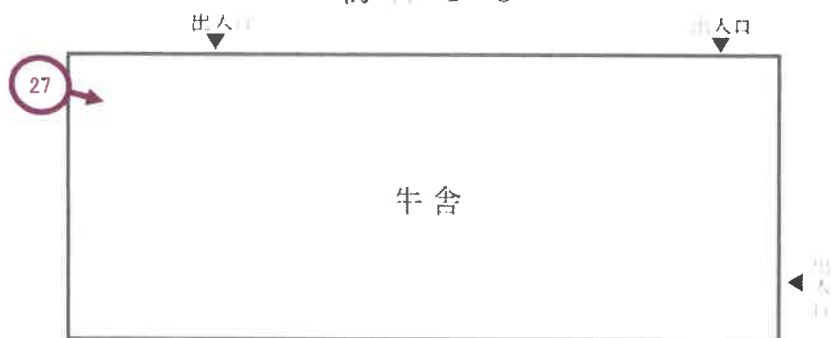
物件 8



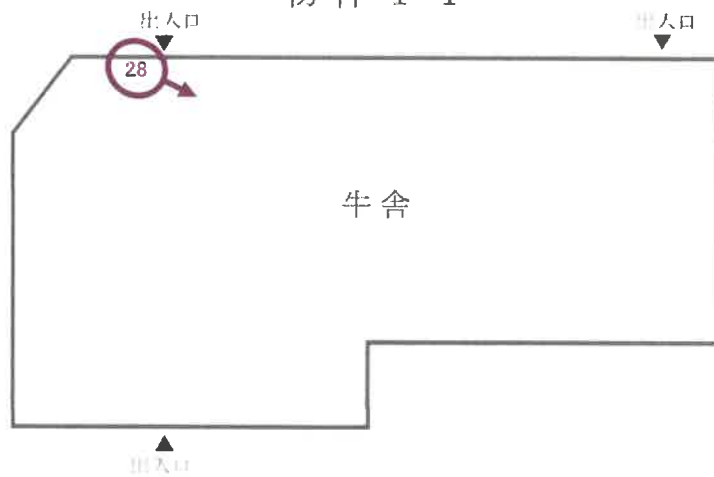
物件 9



物件 1 0



物件 1 1



1



2



3



4



5



6



7



8



9



荻平広見線

10



売却対象外土地に存する本物件への進入路

11



サイロ

12



残置車両

13

残置車両



14

残置車両



15



16



17



台所天井の損傷状況

18



19



外壁に認められる亀裂

20



21



22



23



24



25



26



27



28



## 求 意 見 書

興津 康博 殿

令和 8年 6月18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 8年 6月23日

評価人

興津 康博

## 物 件 目 録

- |    |    |    |                         |
|----|----|----|-------------------------|
| 1  | 所  | 在  | 富士宮市人穴字上廣見              |
|    | 地  | 番  | 659番                    |
|    | 地  | 目  | 宅地                      |
|    | 地  | 積  | 2600.36平方メートル           |
| ☆2 | 所  | 在  | 富士宮市人穴字上廣見              |
|    | 地  | 番  | 660番4                   |
|    | 地  | 目  | 畑                       |
|    | 地  | 積  | 795平方メートル               |
| 5  | 所  | 在  | 富士宮市人穴字上廣見 659番地        |
|    | 家屋 | 番号 | 659番                    |
|    | 種  | 類  | 居宅                      |
|    | 構  | 造  | 木造瓦葺平家建                 |
|    | 床  | 面  | 積 63.76平方メートル           |
| 6  | 所  | 在  | 富士宮市人穴字上廣見 659番地        |
|    | 家屋 | 番号 | 659番の2                  |
|    | 種  | 類  | 居宅                      |
|    | 構  | 造  | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建           |
|    | 床  | 面  | 積 69.56平方メートル           |
| 7  | 所  | 在  | 富士宮市人穴字上廣見 659番地、660番地4 |
|    | 家屋 | 番号 | 659番の3                  |

# 物 件 目 録

種 類 牛舎  
 構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 195.77平方メートル  
 (附属建物)

符 号 1

種 類 搾乳室  
 構 造 軽量鉄骨・コンクリートブロック造スレート葺平家建  
 床 面 積 74.80平方メートル

8 所 在 富士宮市人穴字上廣見 659番地

家屋 番号 659番の4

種 類 居宅

構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 15.01平方メートル

9 所 在 富士宮市人穴字上廣見 659番地

家屋 番号 659番の5

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 29.44平方メートル

10 所 在 富士宮市人穴字上廣見 659番地

家屋 番号 659番の6



## 物 件 目 録

種 類 牛舎  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 49.68平方メートル

11 所 在 富士宮市人穴字上廣見 659番地

家屋 番号 659番の7  
種 類 牛舎  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 56.61平方メートル



(別紙)

| 物件番号       | 前回の売却基準価額<br>(円) | 今回の売却基準価額<br>(円) | 一括売却 |
|------------|------------------|------------------|------|
| 1          | 1,240,000        | 870,000          | 0    |
| 2          | 110,000          | 80,000           | 0    |
| 5          | 140,000          | 100,000          | 0    |
| 6          | 80,000           | 60,000           | 0    |
| 7          | 360,000          | 260,000          | 0    |
| 8          | 20,000           | 20,000           | 0    |
| 9          | 40,000           | 30,000           | 0    |
| 10         | 70,000           | 50,000           | 0    |
| 11         | 80,000           | 60,000           | 0    |
| 1, 2, 5～11 | 2,140,000        | 1,530,000        | 一括   |
|            |                  |                  |      |
|            |                  |                  |      |
|            |                  |                  |      |
|            |                  |                  |      |
|            |                  |                  |      |
|            |                  |                  |      |
|            |                  |                  |      |
|            |                  |                  |      |
|            |                  |                  |      |
|            |                  |                  |      |
|            |                  |                  |      |
| (備 考)      |                  |                  |      |
|            |                  |                  |      |
|            |                  |                  |      |
|            |                  |                  |      |
|            |                  |                  |      |
|            |                  |                  |      |



令和7年(ケ) 第 16号  
令和7年7月25日 現地調査  
令和7年8月14日 評 価

静岡地方裁判所富士支部 御中

## 評 価 書

(物件1、2、5～11)

評価人 不動産鑑定士

興 津 康 博

## 物 件 目 録

- |              |              |              |                       |
|--------------|--------------|--------------|-----------------------|
| 1            | 所            | 在            | 富士宮市人穴字上廣見            |
|              | 地            | 番            | 659番                  |
|              | 地            | 目            | 宅地                    |
|              | 地            | 積            | 2600.36平方メートル         |
| 2            | 所            | 在            | 富士宮市人穴字上廣見            |
|              | 地            | 番            | 660番4                 |
|              | 地            | 目            | 畑                     |
|              | 地            | 積            | 795平方メートル             |
| <del>3</del> | <del>所</del> | <del>在</del> | <del>富士宮市人穴字東荻平</del> |
|              | <del>地</del> | <del>番</del> | <del>675番234</del>    |
|              | <del>地</del> | <del>目</del> | <del>原野</del>         |
|              | <del>地</del> | <del>積</del> | <del>15平方メートル</del>   |
| <del>4</del> | <del>所</del> | <del>在</del> | <del>富士宮市人穴字東荻平</del> |
|              | <del>地</del> | <del>番</del> | <del>675番235</del>    |
|              | <del>地</del> | <del>目</del> | <del>山林</del>         |
|              | <del>地</del> | <del>積</del> | <del>2822平方メートル</del> |
| 5            | 所            | 在            | 富士宮市人穴字上廣見 659番地      |
|              | 家屋           | 番号           | 659番                  |
|              | 種            | 類            | 居宅                    |
|              | 構            | 造            | 木造瓦葺平家建               |



# 物件目録

床面積 63.76平方メートル

6 所 在 富士宮市人穴字上廣見 659番地

家屋 番号 659番の2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 69.56平方メートル

7 所 在 富士宮市人穴字上廣見 659番地、660番地4

家屋 番号 659番の3

種 類 牛舎

構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 195.77平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 搾乳室

構 造 軽量鉄骨・コンクリートブロック造スレート葺平家建

床面積 74.80平方メートル

8 所 在 富士宮市人穴字上廣見 659番地

家屋 番号 659番の4

種 類 居宅

構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



## 物 件 目 録

床 面 積 15.01平方メートル

9 所 在 富士宮市人穴字上廣見 659番地

家屋 番号 659番の5

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 29.44平方メートル

10 所 在 富士宮市人穴字上廣見 659番地

家屋 番号 659番の6

種 類 牛舎

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 49.68平方メートル

11 所 在 富士宮市人穴字上廣見 659番地

家屋 番号 659番の7

種 類 牛舎

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 56.61平方メートル



## 第1 評 価 額

| 一 括 価 格             |                     |
|---------------------|---------------------|
| 金 2, 1 4 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件 1 (土地)           | 金 1, 2 4 0, 0 0 0 円 |
| 物件 2 (土地)           | 金 1 1 0, 0 0 0 円    |
| 物件 5 (建物)           | 金 1 4 0, 0 0 0 円    |
| 物件 6 (建物)           | 金 8 0, 0 0 0 円      |
| 物件 7 (建物)           | 金 3 6 0, 0 0 0 円    |
| 物件 8 (建物)           | 金 2 0, 0 0 0 円      |
| 物件 9 (建物)           | 金 4 0, 0 0 0 円      |
| 物件 1 0 (建物)         | 金 7 0, 0 0 0 円      |
| 物件 1 1 (建物)         | 金 8 0, 0 0 0 円      |

- 1 一括価格は、物件 1、2、物件 5～11 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、2 の土地の内訳価格は物件 5～11 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 5～11 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 | 現況は搾乳室の敷地、敷地内通路、その余は草木が繁茂している宅地。但し農業委員会は農地として認定している。特記事項参照 |
| 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 |                                                            |
| 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 |                                                            |
| 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1 土地の上に物件5、6建物、7附属建物の一部（南側部分）及び物件8～11建物が存し、物件2 土地の上に物件7附属建物の一部（北側部分）が存する。</li> <li>・物件1、2各土地間の境界及び物件1、2各土地の隣地との境界は判然としないため、正確な境界、地積の確認・確定をするためには隣地所有者と立会いの上、専門家による調査・測量を要する。</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2土地は現況地目を農地と認定しているため、買受適格証明が必要とのこと。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、2）

|                                          |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                   |                                                                                 |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | JR身延線「富士宮」駅の北方・直線距離約14.5km<br>(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人穴地域内に位置し、富士山の雄大な山麓が広がる中であって、都市計画法上、市街化調整区域に指定されており、農地や山林が広がる中に農業・牧畜業の施設や農家住宅等が点在する地域。当地域は、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<br>(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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                            | 市街化調整区域<br>なし<br>60%<br>200%<br>—<br>・富士箱根伊豆国立公園（富士山地域）区域の普通地域<br>・物件1、2土地は都市計画法施行規則第60条適合証明「農業者住宅」「搾乳室」として許可あり<br>・物件2土地は農振地域内の農用地区域外で、買受適格証明は必要 |                                                                                 |
| 画地の状況                                    | 地積（登記）<br>形状<br>間口・奥行<br>地勢<br>接道状況<br>その他                                                                                                                | 物件1                                                                                                                                               | 物件2                                                                             |
|                                          |                                                                                                                                                           | 2,600.36㎡<br>不整形<br>間口約31m<br>奥行約36～77m<br>地域的には西方に下方緩傾斜<br>西側市道との間を介在する側溝に橋を架けて接面する中間画地<br>建物敷地や敷地内通路以外の部分は草木が繁茂していた。                            | 795㎡<br>ほぼ台形<br>間口約31m<br>奥行約32～36m<br>同左<br>同左<br>搾乳室の敷地や敷地内通路以外の部分は草木が繁茂していた。 |
| 接面道路の状況                                  | 西側幅員約4～5m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 土地は、居宅、車庫、牛舎等の建物敷地のほか、各建物に至る敷地内通路として利用され、物件 2 土地は搾乳室が物件 1 土地とに跨がって建っているほか、敷地内通路やその余は草木が繁茂していた。</p> <p>目的外建物の有無…なし</p> <p>そ の 他…特になし</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 供給処理施設  | <p>上 水 道：不明 ※特記事項参照</p> <p>ガス配管：なし</p> <p>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>・富士宮市役所管理課によると、西側市道との間に介在するのは河川ではなく側溝に該当するとのこと。</li> <li>・富士宮市役所都市計画課によると、都市計画法施行規則第 60 条適合証明「農業者住宅」、「搾乳室」として許可された記録があるとのこと。用途変更の許可を受ける場合は、各種要件があるため、事前に担当課と協議を要するとのこと。</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 2 土地は現況地目を農地と認定しているため、買受適格証明が必要とのこと。詳細は、同委員会に照会されたい。</li> <li>・物件 1 土地の東側隣地に存する法面（崖）は、高さが 2 m 超の場合は静岡県建築基準条例第 10 条（がけ条例）が適用される可能性がある。</li> <li>・富士宮市役所水道工務課によると、本件土地周辺には上水道は敷設されていないとのこと。</li> <li>・現地調査に立会った所有者の親族の談によると、本件の所有者は水道料金を支払っていたと思うとの陳述があったことから、人穴区域内の簡易水道により給水を受けていた可能性がある。</li> <li>・所有者の親族の談によると、本件土地に出入りするために使用している南東側公道から本件土地に至る進入路は、目的外土地地番 660-6 の内にあると思うが、通行料等は支払っていないとのこと。</li> <li>・物件 1 土地内に残置された自動車が 4 台見られた。</li> </ul> |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件5）

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                     | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                              |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用<br>年数 | 建築年月日（登記記載）昭和49年7月新築<br>経 過 年 数：約51年<br>経済的残存耐用年数：満了している                                                                                                                                                                                            |
| 仕 様                     | 構 造：木造平家建<br>屋 根：瓦葺<br>外 壁：亜鉛メッキ鋼板、吹付け塗装等<br>内 壁：繊維壁、化粧ベニヤ、塗り壁等<br>天 井：ボード、敷目天井、化粧ベニヤ等<br>床 ：畳、板敷、タイル等<br>設 備：電気、給排水、衛生（使用の可否は不明）<br>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<br>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                 | 所有者が、内部に動産類を残置した状態で建物を住居（空き家）として占有している。<br>※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>・建物は経年により相当老朽化している。</li> <li>・天井に雨漏り跡、床にたわみ、内壁にクラックやカビによる汚れ、台所の換気扇周りの内壁が焼け焦げて黒くなっていたほか、天井ボードの表面紙が剥離していた。</li> <li>・所有者の親族の談によると、猫を飼育していたことがあるとのこと。襖にひっかき傷や襖紙の剥離が見られた。</li> <li>・建物内には家財道具が存在していた。</li> </ul> |

建物の概況及び利用状況（物件６）

|                         |                                                                                                                                                                               |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                     | 主である建物                                                                                                                                                                        |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用<br>年数 | 建築年月日（登記記載）昭和２４年月不詳新築<br>経 過 年 数：約７７年<br>経済的残存耐用年数：満了している                                                                                                                     |
| 仕 様                     | 構 造：木造平家建<br>屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁：亜鉛メッキ鋼板波板、コンクリートブロック等<br>内 壁：化粧ベニヤ、塗り壁、コンクリートブロック等<br>天 井：竿縁天井、敷目天井、ベニヤ等<br>床 ：畳、板敷、土間等<br>設 備：電気、給排水、衛生（使用の可否は不明）<br>その他： 外便所               |
| 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<br>間 取 り：後添間取図参照                                                                                                                                                    |
| 品 等                     | やや劣る                                                                                                                                                                          |
| 保守管理の状態                 | 劣る                                                                                                                                                                            |
| 建物の利用状況                 | 所有者が、内部に動産類を残置した状態で建物を住居（空き家）として占有している。<br>※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>・ 建物は経年により相当老朽化している。</li> <li>・ 内壁・天井・床の至る所で破損や剥がれが存在するほか、建物内は動物等によって荒らされた形跡が認められ、動物臭が感じられた。</li> <li>・ 建物内にタンスや家具等が存在していた。</li> </ul> |

建物の概況及び利用状況（物件 7）

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                     | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用<br>年数 | 建築年月日（登記記載）：昭和 4 3 年 1 月新築<br>昭和 5 6 年 2 月増築<br>経 過 年 数：新築から約 5 8 年、増築から約 4 5 年<br>経済的残存耐用年数：満了している                                                                                                                                                                           |
| 仕 様                     | 構 造：木・コンクリートブロック造平家建<br>屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁：亜鉛メッキ鋼板、コンクリートブロック等<br>内 壁：外壁と同じ<br>天 井：杉板等<br>床 ：土間<br>設 備：電気（使用の可否は不明）<br>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：牛舎<br>間 取 り：後添間取図参照                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 品 等                     | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 保守管理の状態                 | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 建物の利用状況                 | 所有者が、建物を牛舎として、附属建物を搾乳室として占有している。<br>※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                 | ・主である建物及び附属建物は経年により相当老朽化している。<br>・椅子、畳、ベットマットレス等の残置物が存在していた。<br><br>【附属建物符号 1 の概況】<br>建築年月日：昭和 5 6 年 2 月新築<br>構 造：軽量鉄骨・コンクリートブロック造スレート<br>葺平家建<br>床面積（現況）：7 4.8 0 m <sup>2</sup><br>現 況 用 途：搾乳室<br>建物の利用状況：塗料缶が存在していた。<br>特 記 事 項：外壁が破損していたほか、屋根にアスベスト<br>含有建材が使用されている可能性がある。 |

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<br>経済的残存耐用<br>年数 | 建築年月日（登記記載）：昭和５９年６月新築<br>経 過 年 数：約４１年<br>経済的残存耐用年数：満了している                                                                                                                                |
| 仕 様                     | 構 造：木・軽量鉄骨造平家建<br>屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁：亜鉛メッキ鋼板、波板等<br>内 壁：化粧ベニヤ等<br>天 井：ボード、化粧ベニヤ等<br>床：フローリング<br>設 備：電気（使用の可否は不明）<br>その他：外物置（構築物）                                                        |
| 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<br>間 取 り：後添間取図参照                                                                                                                                                               |
| 品 等                     | やや劣る                                                                                                                                                                                     |
| 保守管理の状態                 | 劣る                                                                                                                                                                                       |
| 建物の利用状況                 | 所有者が、内部に動産類を残置した状態で建物を住居（空き家）として占有している。<br>※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>・建物は経年により相当老朽化している。</li> <li>・段ボール箱、衣装ケース、雑貨等の残置物が多く、洋室の床が抜けそうな状態にあったことから、建物内部に立入ることができなかった。</li> <li>・所有者の親族の談によると、犬を飼育していたことがあるとのこと。</li> </ul> |

建物の概況及び利用状況（物件 9）

|                         |                                                                                                                                                      |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                     | 主である建物                                                                                                                                               |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用<br>年数 | 建築年月日（登記記載）昭和 5 4 年 4 月新築<br>経 過 年 数：約 4 6 年<br>経済的残存耐用年数：満了している                                                                                     |
| 仕 様                     | 構 造：木造平家建<br>屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁：亜鉛メッキ鋼板等<br>内 壁：亜鉛メッキ鋼板、化粧ベニヤ、合板等<br>天 井：ボード、化粧ベニヤ等<br>床 ：土間、フローリング<br>設 備：電気（使用の可否は不明）<br>その他：外物置、太陽熱温水器（使用の可否は不明） |
| 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：車庫（物置、居室部分あり）<br>間 取 り：後添間取図参照                                                                                                                  |
| 品 等                     | 劣る                                                                                                                                                   |
| 保守管理の状態                 | 劣る                                                                                                                                                   |
| 建物の利用状況                 | 所有者が、建物を車庫として占有している。<br>※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                 | ・ 建物は経年により相当老朽化している。<br>・ 建物内には家財道具のほか、廃タイヤ等の残置物が存在していた。                                                                                             |

建物の概況及び利用状況（物件１０）

|                         |                                                                                                        |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                     | 主である建物                                                                                                 |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用<br>年数 | 建築年月日（登記記載）昭和４９年５月新築<br>経 過 年 数：約５１年<br>経済的残存耐用年数：満了している                                               |
| 仕 様                     | 構 造：木造平家建<br>屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁：亜鉛メッキ鋼板<br>内 壁：外壁と同じ<br>天 井：杉板等<br>床 ：土間<br>設 備：電気（使用の可否は不明）<br>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：牛舎<br>間 取 り：後添間取図参照                                                                               |
| 品 等                     | 劣る                                                                                                     |
| 保守管理の状態                 | 劣る                                                                                                     |
| 建物の利用状況                 | 所有者が、建物を牛舎として占有している。<br>※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                 | ・建物は経年により相当老朽化している。                                                                                    |

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<br>経済的残存耐用<br>年数 | 建築年月日（登記記載）昭和２９年１１月新築<br>経 過 年 数：約７１年<br>経済的残存耐用年数：満了している                                              |
| 仕 様                     | 構 造：木造平家建<br>屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁：亜鉛メッキ鋼板<br>内 壁：外壁と同じ<br>天 井：杉板等<br>床 ：土間<br>設 備：電気（使用の可否は不明）<br>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：牛舎<br>間 取 り：後添間取図参照                                                                               |
| 品 等                     | 劣る                                                                                                     |
| 保守管理の状態                 | 劣る                                                                                                     |
| 建物の利用状況                 | 所有者が、建物を牛舎として占有している。<br>※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                 | ・建物は経年により相当老朽化している。<br>・外壁に破損が見られた。                                                                    |

## 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、対象物件が農家住宅、牛舎等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、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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|---------------|---------------------------|
| 1        | 3,100                | 0.70          | 2,600.36       | 0.90          | 5,080,000                 |
| 2        | 800                  | 0.70          | 795            | 0.98          | 440,000                   |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

物件1…

公示地 富士宮－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  
 $4,700 \text{ 円/㎡} \times 98.8/100 \times 100/100 \times 100/150 \div 3,100 \text{ 円/㎡}$

物件2…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から求めた。

◇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：公示地は交通接近条件にやや劣るが、街路条件、環境条件に優る。

イ 個別格差：

物件1…側溝介在、境界不分明、属人性を有する「農業者住宅」として許可された土地、規模、形状、敷地内通路等▲

物件2…側溝介在、境界不分明、現況は搾乳室の建物敷地や敷地内通路として利用されているほか、その余は草木が繁茂して耕作されていない状態▲

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を考慮した。

② 物件５～１１（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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア               | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|-----------------------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| ５        | 160,000                           | 63.76              | 0.02     | 200,000                 |
| ６        | 経過年数、維持管理の状況、用途、<br>市場性等を考慮して判定した |                    |          | 10,000                  |
| ７（主）     | 80,000                            | 195.77             | 0.01     | 160,000                 |
| ７（附）     | 80,000                            | 74.80              | 0.01     | 60,000                  |
| ８        | 150,000                           | 15.01              | 0.01     | 20,000                  |
| ９        | 100,000                           | 29.44              | 0.01     | 30,000                  |
| １０       | 80,000                            | 49.68              | 0.01     | 40,000                  |
| １１       | 80,000                            | 56.61              | 0.01     | 50,000                  |

ウ現価率：

物件５…経過年数、維持管理の状況、用途、市場性等を考慮して２％と判定した。

物件７（主、附）…経過年数、維持管理の状況、用途、市場性等を考慮して１％と判定した。

物件８…経過年数、維持管理の状況、用途、市場性等を考慮して１％と判定した。

物件９…経過年数、維持管理の状況、用途、市場性等を考慮して１％と判定した。

物件１０…経過年数、維持管理の状況、用途、市場性等を考慮して１％と判定した。

物件１１…経過年数、維持管理の状況、用途、市場性等を考慮して１％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<br>(建物) | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ = ウ |
|--------------|-------------------|---------------|-------|----------------------------|
| 1 (物件5)      | 5,080,000         | 0.30×0.1246   | 法定地上権 | 190,000                    |
| 1 (物件6)      | 5,080,000         | 0.30×0.1359   | 法定地上権 | 210,000                    |
| 1 (物件7主、附半分) | 5,080,000         | 0.30×0.4450   | 法定地上権 | 680,000                    |
| 1 (物件8)      | 5,080,000         | 0.30×0.0293   | 法定地上権 | 40,000                     |
| 1 (物件9)      | 5,080,000         | 0.30×0.0575   | 法定地上権 | 90,000                     |
| 1 (物件10)     | 5,080,000         | 0.30×0.0971   | 法定地上権 | 150,000                    |
| 1 (物件11)     | 5,080,000         | 0.30×0.1106   | 法定地上権 | 170,000                    |
| 2 (7附半分)     | 440,000           | 0.30          | 法定地上権 | 130,000                    |

イ 土地利用権等割合：

- ・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、2土地上に存する各建物の建築面積の割合に応じて土地利用権等割合を上記の通り按分した。

◇物件1 土地利用権等価格の合計

$$190,000 + 210,000 + 680,000 + 40,000 + 90,000 + 150,000 + 170,000 = 1,530,000$$

◇物件2 土地利用権の価格 130,000

② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号      | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ) イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ) × ウ × エ × オ |
|---------------|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------------------|
| 1             | 5,080,000                        | －1,530,000                            |                 | 0.70           | 0.50            | 1,240,000                         |
| 2             | 440,000                          | －130,000                              |                 | 0.70           | 0.50            | 110,000                           |
| 5             | 200,000                          | ＋190,000                              | —               | 0.70           | 0.50            | 140,000                           |
| 6             | 10,000                           | ＋210,000                              | —               | 0.70           | 0.50            | 80,000                            |
| 7             | 220,000                          | ＋810,000                              | —               | 0.70           | 0.50            | 360,000                           |
| 8             | 20,000                           | ＋40,000                               | —               | 0.70           | 0.50            | 20,000                            |
| 9             | 30,000                           | ＋90,000                               | —               | 0.70           | 0.50            | 40,000                            |
| 10            | 40,000                           | ＋150,000                              | —               | 0.70           | 0.50            | 70,000                            |
| 11            | 50,000                           | ＋170,000                              | —               | 0.70           | 0.50            | 80,000                            |
| 一 括 価 格 (合 計) |                                  |                                       |                 |                |                 | 2,140,000                         |

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：本件は富士山麓に位置し、古くから開拓された農地が多く見られる中に従前からの農家住宅や近代化された農業施設等が点在する地域内において、農地を含む属人性を有する「農業者住宅」、「搾乳室」等の土地建物の一括売却であること、建物等は相当老朽化していること、建物内に多数の動産類が存在するほか、敷地内に残置車両が複数存在すること、境界不分明で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。

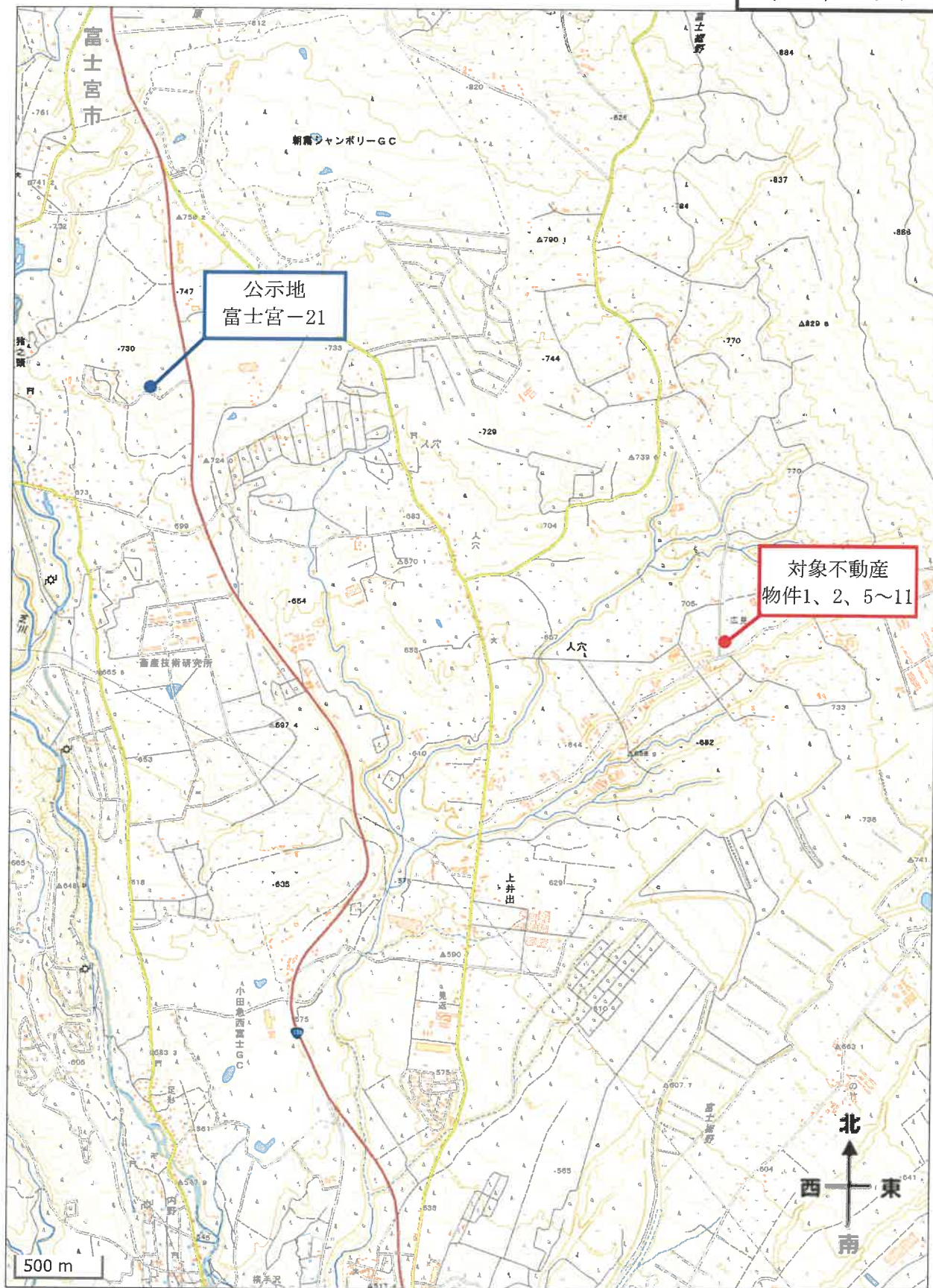
## 第6 参考価格資料

- 1 地 価 公 示 地 富士宮－21  
所 在：富士宮市猪之頭字大向1280番8外  
価 格：4,700円／ $\text{m}^2$   
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：594 $\text{m}^2$   
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

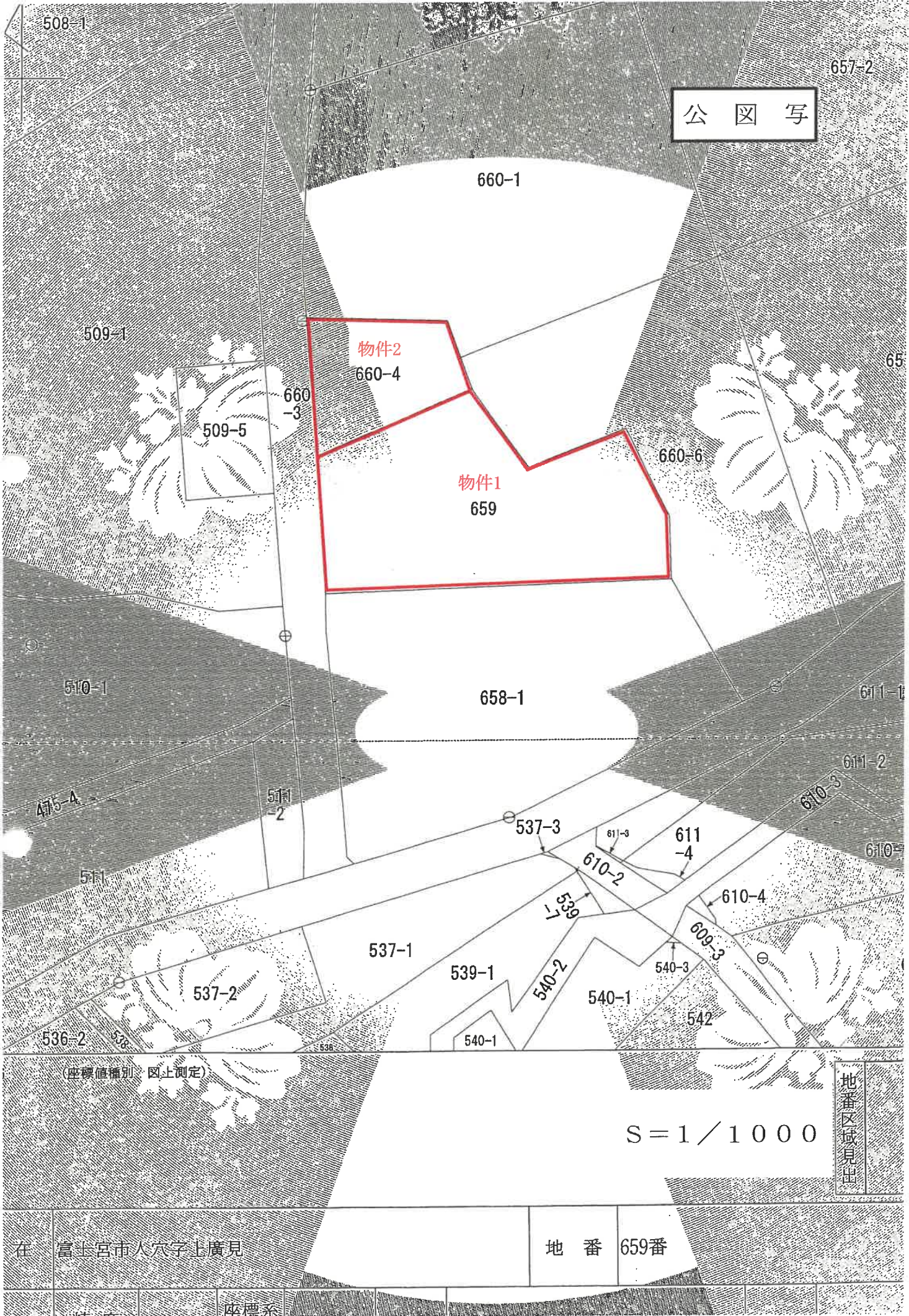
## 第7 附属資料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 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。

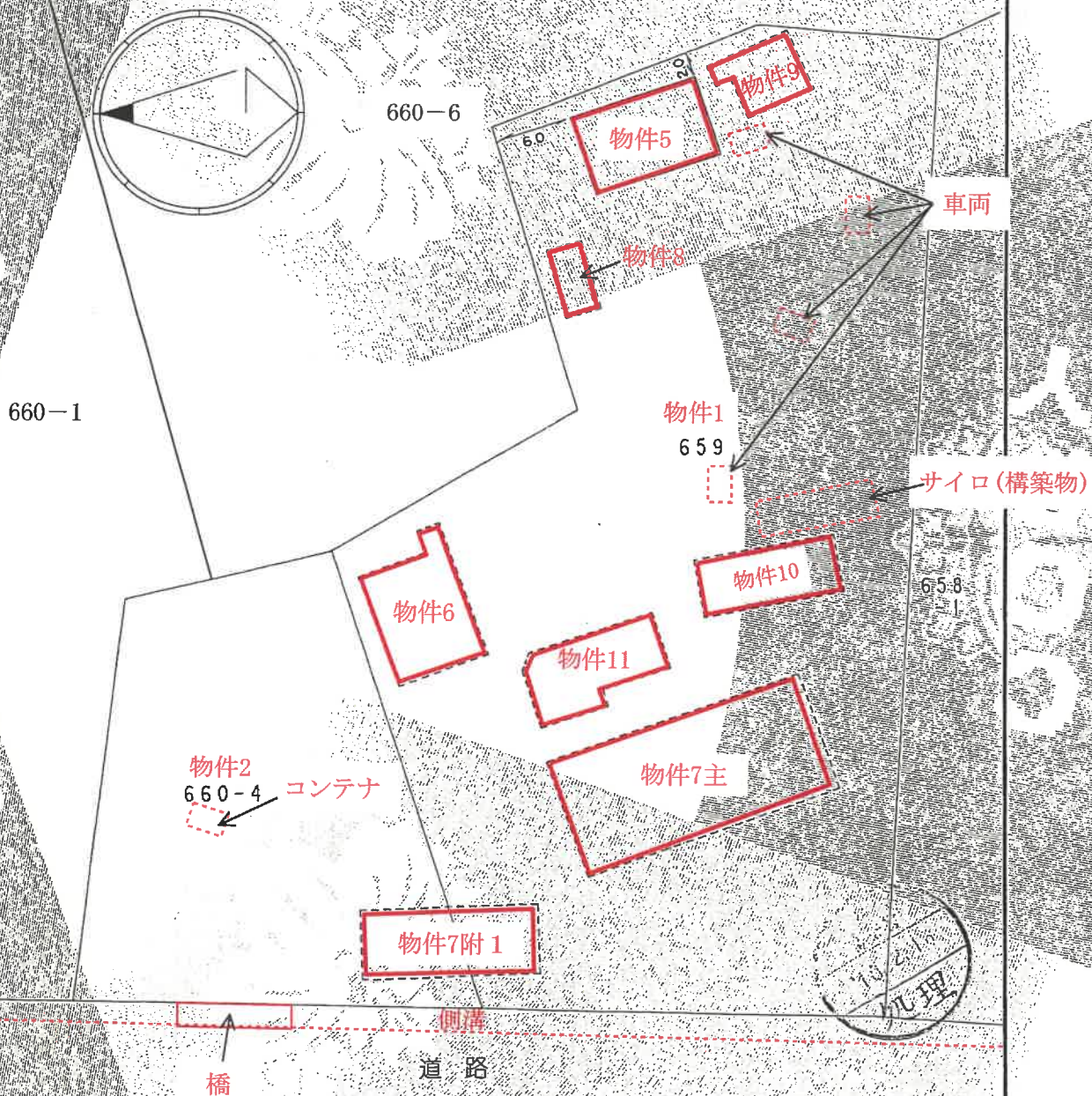


# 現況概略図

○建物図面  
各階平面図

家屋番号 659

建物の所在 富士宮市人穴字上広見659番地



物件1、物件2土地内に複数のNTT柱、電柱等が存在するが記載は省略しました。 (単位m)

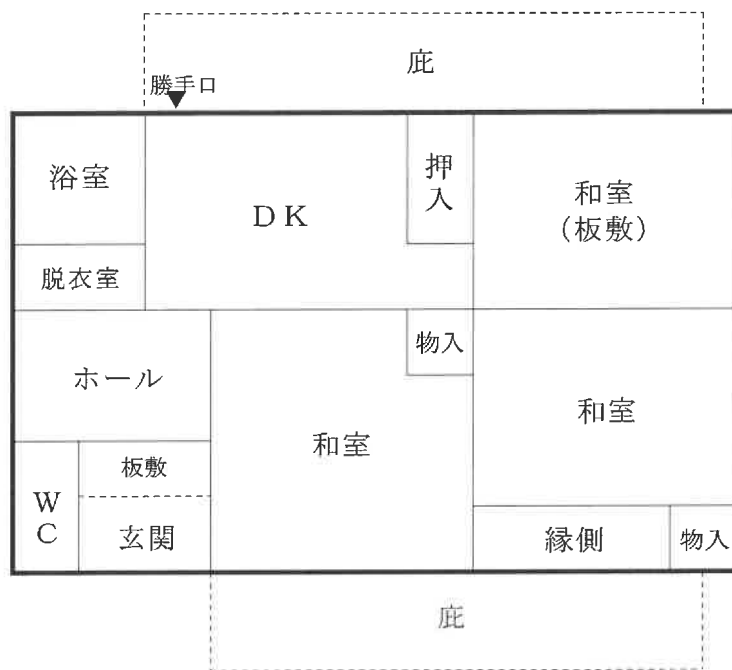
申請人

縮尺 1/500

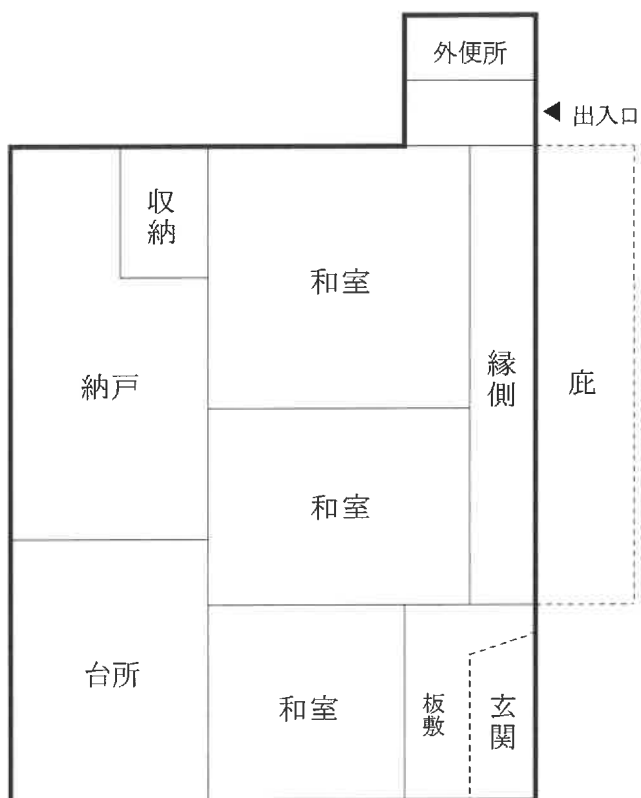
4.10.2.16

現況概略図は、平成10年2月10日作製の建物図面を基に物件5～11建物等の配置を加筆して作成した。したがって、上記配概略図は実測したものではないことにご留意下さい。

物件 5

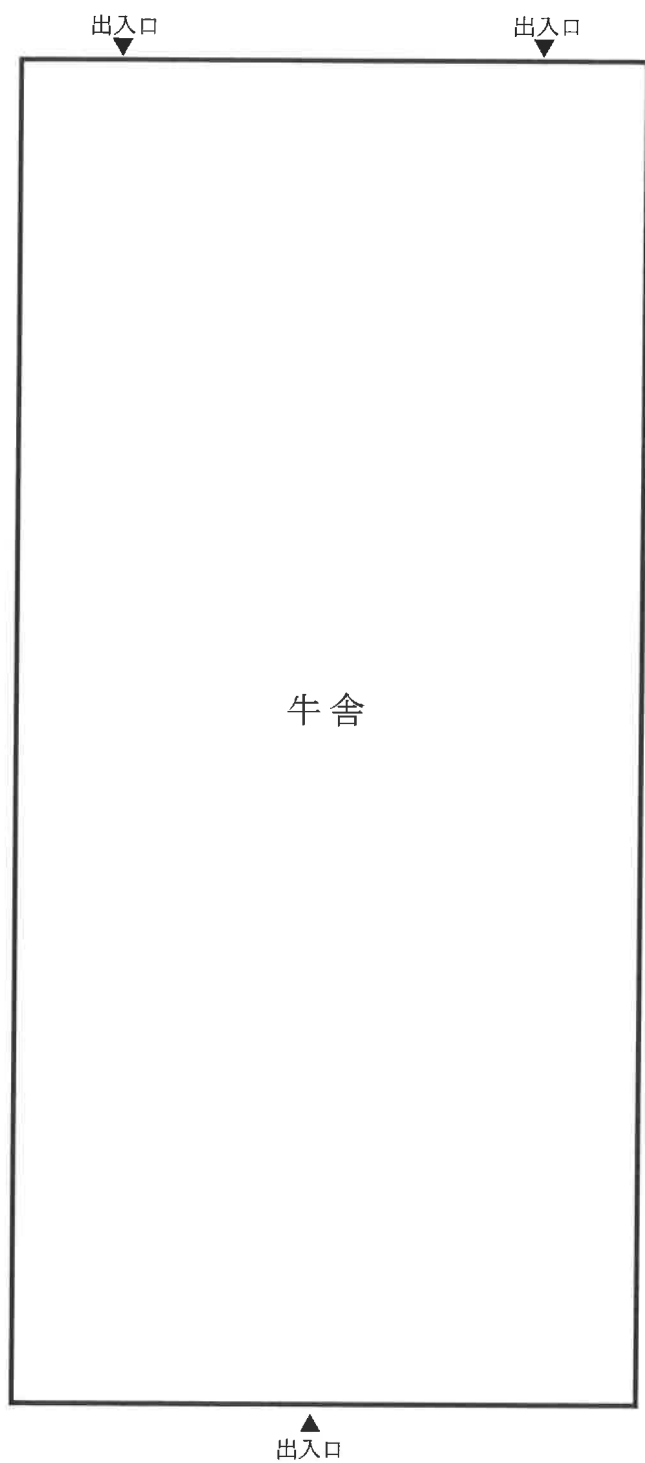


物件 6

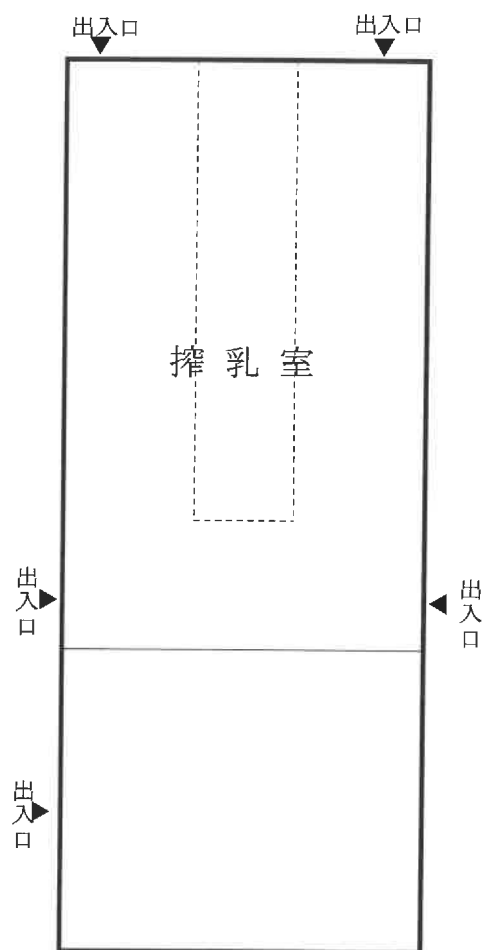


間取図

物件 7  
(主である建物)



物件 7  
(附属建物符号 1)

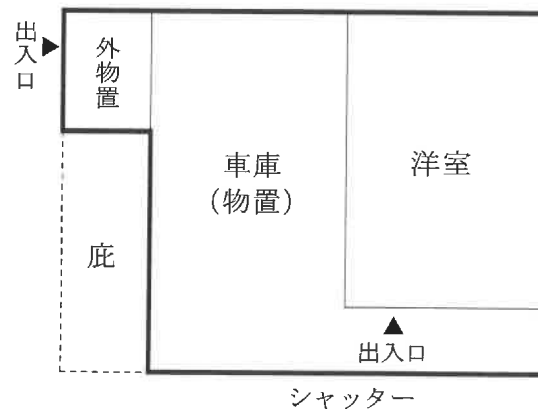


間取図

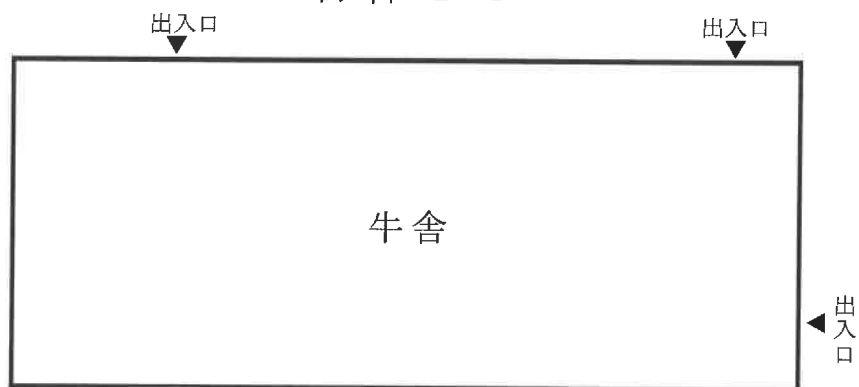
物件 8



物件 9



物件 1 0



物件 1 1

