

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 内 藤 雄 介

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 8年 5月27日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月10日 午前10時00分 場 所 静岡地方裁判所富士支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月 1日 午前10時00分 場 所 静岡地方裁判所富士支部執行係
特別売却 実施期間	令和 8年 6月11日 午後 1時00分から 令和 8年 6月11日 午後 3時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 3月 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお, 期間入札において買受申出がないときは, 開札日の翌日から原則2日間特別売却が実施されます。	





## 物 件 目 録

3 所 在 富士宮市人穴字東荻平  
地 番 675番234  
地 目 原野  
地 積 15平方メートル

☆4 所 在 富士宮市人穴字東荻平  
地 番 675番235  
地 目 山林  
地 積 2822平方メートル

(現況)

地 目 畑一部山林



## 物件明細書

令和 8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3, 4】

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3, 4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

Eが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

隣地(675番216、675番231、675番232)との境界が不明確である。

【物件番号4】

隣地(675番232、675番233、675番236、675番242)との境界が不明確である。

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



- ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
  - 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



## 物 件 目 録

- 3 所 在 富士宮市人穴字東荻平  
地 番 675番234  
地 目 原野  
地 積 15平方メートル
- 4 所 在 富士宮市人穴字東荻平  
地 番 675番235  
地 目 山林  
地 積 2822平方メートル  
(現況)  
地 目 畑一部山林



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3・4関係)

静岡地方裁判所富士支部

執行官 杉山 聡 印

物 件 目 録

- |   |   |   |            |
|---|---|---|------------|
| 3 | 所 | 在 | 富士宮市人穴字東荻平 |
|   | 地 | 番 | 675番234    |
|   | 地 | 目 | 原野         |
|   | 地 | 積 | 15平方メートル   |
| 4 | 所 | 在 | 富士宮市人穴字東荻平 |
|   | 地 | 番 | 675番235    |
|   | 地 | 目 | 山林         |
|   | 地 | 積 | 2822平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり										
住居表示	(住居表示未実施)										
<b>土 地</b>	物件 3										
現況地目	■原野 (物件 3 )										
形 状	■概ね公図のとおり <span style="float:right">□土地建物位置概略図のとおり</span>										
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 上記の者がおよそ草木の繁る原野の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり										
その他の事項	<p>1 本土地は、物件4土地北西端付近の西方に位置しているが、公道に接しておらず、進入可能な道も見当たらないため、接近することができない(写真6、公図参照)。よって、土地内部の詳細な状況は不明である。</p> <p>2 所有者から陳述等を得ることはできなかったが、第三者による占有をうかがわせる事情も見受けられないため、上記のとおり占有を認定した。</p> <p>3 物件4土地との間に目的外土地1(登記簿の記載は下表のとおり)が介在する。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>地番</th> <th>地目</th> <th>地積</th> <th>所有者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>675-232</td> <td>原野</td> <td>1831㎡</td> <td>富士開拓農業協同組合</td> </tr> </tbody> </table> <p>4 隣地(675-216, 675-231, 675-232)との境界はいずれも不明確である。本土地の位置及び形状等の確定には専門家による測量等の調査を要するものと思料する。</p> <p>5 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。</p>			地番	地目	地積	所有者	675-232	原野	1831㎡	富士開拓農業協同組合
地番	地目	地積	所有者								
675-232	原野	1831㎡	富士開拓農業協同組合								
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <span style="float:right">[ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ]</span>										
<b>建 物</b> (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <span style="float:right">□土地建物位置関係図のとおり</span>										

(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	(住居表示未実施)																		
<b>土地</b>	物件 4																		
現況地目	■畑一部山林 (物件 4)																		
形 状	■概ね公図のとおり		□土地建物位置概略図のとおり																
占有者及び占有状況	□土地所有者 ■その他の者 ■「占有者及び占有権原」のとおり																		
その他の事項	<p>1 本土地は、南東側に存する幅員約2.8mの舗装私道を介して、西方に存する市道人穴9号線に接している。</p> <p>2 南東側隣地（登記簿の記載は下表のとおり）の現況は道路である（写真5）。</p> <table border="1" data-bbox="533 860 1453 960"> <thead> <tr> <th>地番</th> <th>地目</th> <th>地積</th> <th>所有者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>675-242</td> <td>公衆用道路</td> <td>1721㎡</td> <td>富士開拓農業協同組合</td> </tr> </tbody> </table> <p>3 本土地は、目的外土地2（登記簿の記載は下表のとおり）と一画地をなし、主に酪農用の牧草栽培地として利用されている。</p> <table border="1" data-bbox="533 1162 1453 1263"> <thead> <tr> <th>地番</th> <th>地目</th> <th>地積</th> <th>所有者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>675-236</td> <td>山林</td> <td>4787㎡</td> <td>D</td> </tr> </tbody> </table> <p>4 隣地（675-232, 675-233, 675-236, 675-242）との境界はいずれも外観上判然としない。</p> <p>5 本土地の登記簿上の地目は「山林」であるところ、富士宮市農業委員会から、現況は農地であり、買受適格証明を要する旨の回答があった。</p> <p>6 その他本物件についての概要については関係人の陳述を参照されたい。</p> <p>7 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。</p>			地番	地目	地積	所有者	675-242	公衆用道路	1721㎡	富士開拓農業協同組合	地番	地目	地積	所有者	675-236	山林	4787㎡	D
地番	地目	地積	所有者																
675-242	公衆用道路	1721㎡	富士開拓農業協同組合																
地番	地目	地積	所有者																
675-236	山林	4787㎡	D																
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" data-bbox="678 1765 1484 1836"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年( )第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	平成	年( )第	号	保管開始日	平成	年	月	日						
地方裁判所	支部	平成	年( )第	号															
保管開始日	平成	年	月	日															
<b>建物</b> (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）																		
土地建物の位置関係	□建物配置図のとおり		□土地建物位置関係図のとおり																

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

### 占有者及び占有権原

(物件 4 関係)

占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■E	
占有状況	■畑一部山林 <input type="checkbox"/> 原野 <input type="checkbox"/> 駐車場	
■関係人(■(D) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/■提示文書(回答書)の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成6年ころ	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	1 占有者Eは、目的外土地2(675-236)所有者Dの子であり、酪農経営のため、同土地と本土を一体利用している。 2 本土は農地であるが、占有者は農地法上の許可は得ていない。	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」とおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■申立債権者担当者</p>	<p>1 物件4土地は、第三者に貸していると思われませんが、誰が借りているかは分かりません。</p>
<p>■D</p>	<p>1 私は、目的外土地2（675-236）の所有者です。酪農を営む長男Eが同土地と物件4土地を牧草地として一体利用しています。現所有者Aの先々代のころから、期限を定めずに、物件4土地を無償で借りています。</p> <p>2 土地を借りるにあたり、農業委員会の許可は得ていません。</p> <p>3 Eは、物件4土地の購入を希望しています。</p>

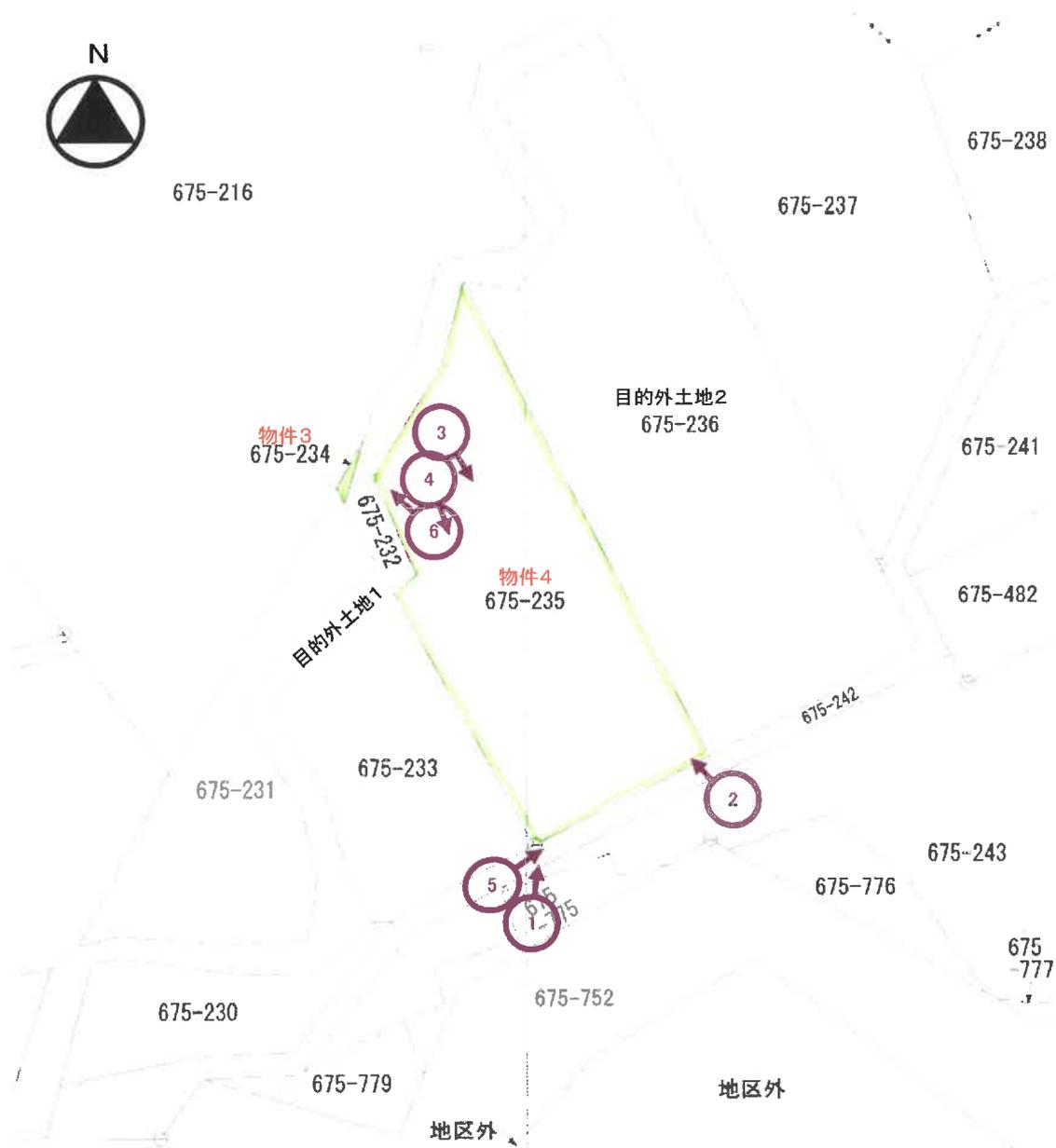
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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23日(月) 9:20-9:35	静岡地方法務局 富士支局	登記事項証明書交付申請(窓口) 本件土地上に登記された建物がないことを確認
令和7年6月27日(金) 9:53-10:00	富士宮市役所 管理課	接面道路につき調査
令和7年6月27日(金) 12:00-12:25	物件所在地 (1回目)	現況調査、写真撮影
令和7年6月30日(月) :-:	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送 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) 11:17-11:38	物件所在地 (2回目)	現況調査、写真撮影
令和7年8月1日(金) 16:24-16:27	当庁執行官室	債権者担当者と電話連絡 占有関係等聴取
令和7年8月1日(金) :-:	当庁執行官室	目的外土地2所有者D宛て照会書送付
令和7年8月12日(火) 9:12-9:16	当庁執行官室	Dと電話連絡 占有関係等聴取
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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



1



2



3



4



5



6



物件4土地北西端付近から物件3土地が存すると思われる方向を撮影

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3、4)

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~~

3 所 在 富士宮市人穴字東荻平  
地 番 675番234  
地 目 原野  
地 積 15平方メートル

4 所 在 富士宮市人穴字東荻平  
地 番 675番235  
地 目 山林  
地 積 2822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~~



## 第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件3、4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

## 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、買受希望者は事前に物件内に立入ることができない場合があること、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、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- 5 上記評価額は引受債務相当額を控除する前の価格である。

### 第3 目的物件

番号	登 記	現 況
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	農地、山林が存在する 特記事項参照
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件3土地（原野）が存する一帯は低木や雑草が繁茂しており、立入ることが困難であったことから、公図重ね図等によりおおよその位置を確認したが、正確な位置の確認、確定はできなかった。</li> <li>・物件3土地（原野）の現況は、天然の低木や雑草が繁茂する無道路地である。</li> <li>・物件4土地（山林）の「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、本件土地の一部2,300㎡を農地（農振地域内、農用地区域内）と認定し、農地については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>・富士宮市役所農業政策課によると、物件4土地の農地以外の残余部分は5条森林（地域森林計画対象の民有林）に該当し、森林の伐採は届出が必要とのこと。詳細は、上記担当会に照会されたい。</li> <li>・物件3、4土地の境界は判然としないため、正確な位置、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> </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 対象土地の概況及び利用状況等 (物件3)

【原野】

位置・交通	JR身延線「富士宮」駅の北方・直線距離約15.2km (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 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 なし 60% 200% — ・富士箱根伊豆国立公園(富士山地域)区域の普通地域 ・土石流危険溪流等(危険溪流番号207C-1-1)
画地の状況	地積(登記) 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	15㎡ 不整形 公図参照 地域的には西方に下方緩傾斜 無道路地 周辺一帯は低木や雑草が繁茂しており、立入ることが困難なため、正確な位置の確認・確定はできなかった。
接面道路の状況	最寄り道路は南東方幅員約2.8m私道(建築基準法外の道路)	
土地の利用状況	現況利用…周辺一帯は低木や雑草が繁茂していた。 目的外建物の有無…なし その他…本件土地の位置・境界は判然としない。	

供給処理施設	<p>上水道：なし  ガス配管：なし  下水道：なし</p> <p>(注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件3土地の位置は、航空写真と公図の重ね図、地図（法第14条1項）等を活用し、物件4土地内の立入り可能な地点からおおよその位置を確認した。</li> <li>・ 境界は判然としないため、正確な位置、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。物件3土地の地積は登記数量を採用する。</li> </ul>

位置・交通	JR身延線「富士宮」駅の北方・直線距離約15.2km (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 (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)	都市計画法 森林法 自然公園法 保安林 開発許可 その他の規制	市街化調整区域 山林部分は5条森林(地域森林計画対象の民有林) 富士箱根伊豆国立公園(富士山地域)区域の普通地域 — — ・農地部分は農振地域内の農用地区域内(青地) ・一部砂防指定地の可能性有、土砂流危険溪流等(危険溪流番号207C-1-1)	
画地条件 (規模、形状等)	地積：登記2,822㎡(農地2,300㎡、山林522㎡) 形状等：不整形 その他：農地の地勢は緩やかなアップダウンの起伏を有する。		
自然的条件	日照：普通 水量：普通 土壌肥沃度：普通 耕作の難易：普通	気温：普通 風：普通 方位：西向き 斜面の位置：山麓	乾湿：普通 標高：約780m 傾斜：下方緩傾斜
道路条件及び交通接近条件等	接面道路：南東側幅員約2.8m私道(建築基準法外の道路) 交通接近条件：最寄集落「広見集落」へ約1.3km(直線距離)		
土地の利用状況	・富士宮市農業委員会によると、物件4土地の内2,300㎡は農地(青地)とのこと。 ・富士宮市役所農業政策課によると、上記農地以外の残余の522㎡は5条森林とのこと。		
立木	天然の雑木		

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件4土地の位置は、静岡県森林クラウド公開システムの地図、航空写真と公図の重ね図、地図（法第14条1項）等を活用して立入り可能な地点から位置を確認した。</li> <li>・ 境界は判然としないため、正確な位置、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>・ 物件4土地の地積は登記数量を採用する。</li> <li>・ 物件4土地は目的外隣地地番 675-236 と一体的に同土地の所有者家族が主として牧草栽培地として無償で借りているとのこと。占有権原や農業委員会の許可の有無等については、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</li> <li>・ 物件4土地の南方に砂防堰堤が設置されているため、本件土地の一部が砂防指定地（溪流名：栗ノ木沢）にかかる可能性がある。</li> </ul>
------	--

## 第5 評価額算出の過程

山林は、山林造成の原価や適切な収益の把握が困難なため、地価調査価格等から規準した価格を中心に、先ず当該地域における標準画地価格を査定し、次に対象山林の個別的価格形成要因を分析して評価額を求める。また、本件の原野は、現況が天然の低木が繁茂する状態のため、山林に準じて評価額を求める。

農地は、農地造成の原価や適切な収益の把握が困難なため、取引価格や一般的な農地価格を参考に、先ず当該地域における標準画地価格を査定し、次に対象農地の個別的価格要因を分析して、下記のとおり評価額を求めるものとする。

### 1 土地の評価

当該地域の地価水準を考量して、対象近隣地域における標準画地価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、対象地価格を下記の通り査定した。

物件番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	占有減価 修正 ウ	地積 (㎡) エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
3	203	0.20	—	15	1.00	0.50	1,000 ※
4 (山林部分)	203	0.70	—	522	1.00	0.50	40,000
4 (農地部分)	800	0.50	—	2,300	1.00	0.50	460,000
一 括 価 格 ( 合 計 )							501,000

※物件3は備忘価格

ア 標準画地価格：地価調査価格等から規準した価格を中心に、その他価格資料等を斟酌して決定した。

#### a. 山林、原野…

地価調査基準地 静岡（林）20-19

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $368 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/180 \doteq 203 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価調査価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：なし

◇地域格差：基準地は交通接近、自然的、宅地化条件等に相当優れる。

#### b. 農地…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。

イ 個別格差：物件3 無道路地、境界不分明、低木地、土石流危険溪流等、規模等▲

物件4 幅員等構造、私道持分なし、境界不分明、砂防指定地に一部かかっている可能性有、土石流危険溪流等、地勢・傾斜等▲

ウ 占有減価修正：物件3なし、物件4なし

エ 地 積：富士宮市農業委員会の回答によると、物件4土地の内の農地面積は2,300㎡との回答に基づき農地面積を2,300㎡と認定した。したがって、林地面積は残余の522㎡と認定した。現況地積の把握は困難なため、物件3、4土地は登記数量を採用する。

オ 市場性修正：なし

カ 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。

## 2 立木の評価

立木については天然の雑木や低木のため、伐採及び搬出費用等を考慮すると市場価値は認められない。

## 3 土地及び立木の価格

土地	立木	評価額
501,000円	+ 0円	= 501,000円

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査基準地 静岡（林）20-19

所 在：富士宮市北山字大久保澤7429番81

価 格：368円/m<sup>2</sup>

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：3,861m<sup>2</sup>

搬出地点距離：林道接面

搬 出 道 路：道路3m

公法上の規制：市街化調整区域

地域 の 特 性：農村林地

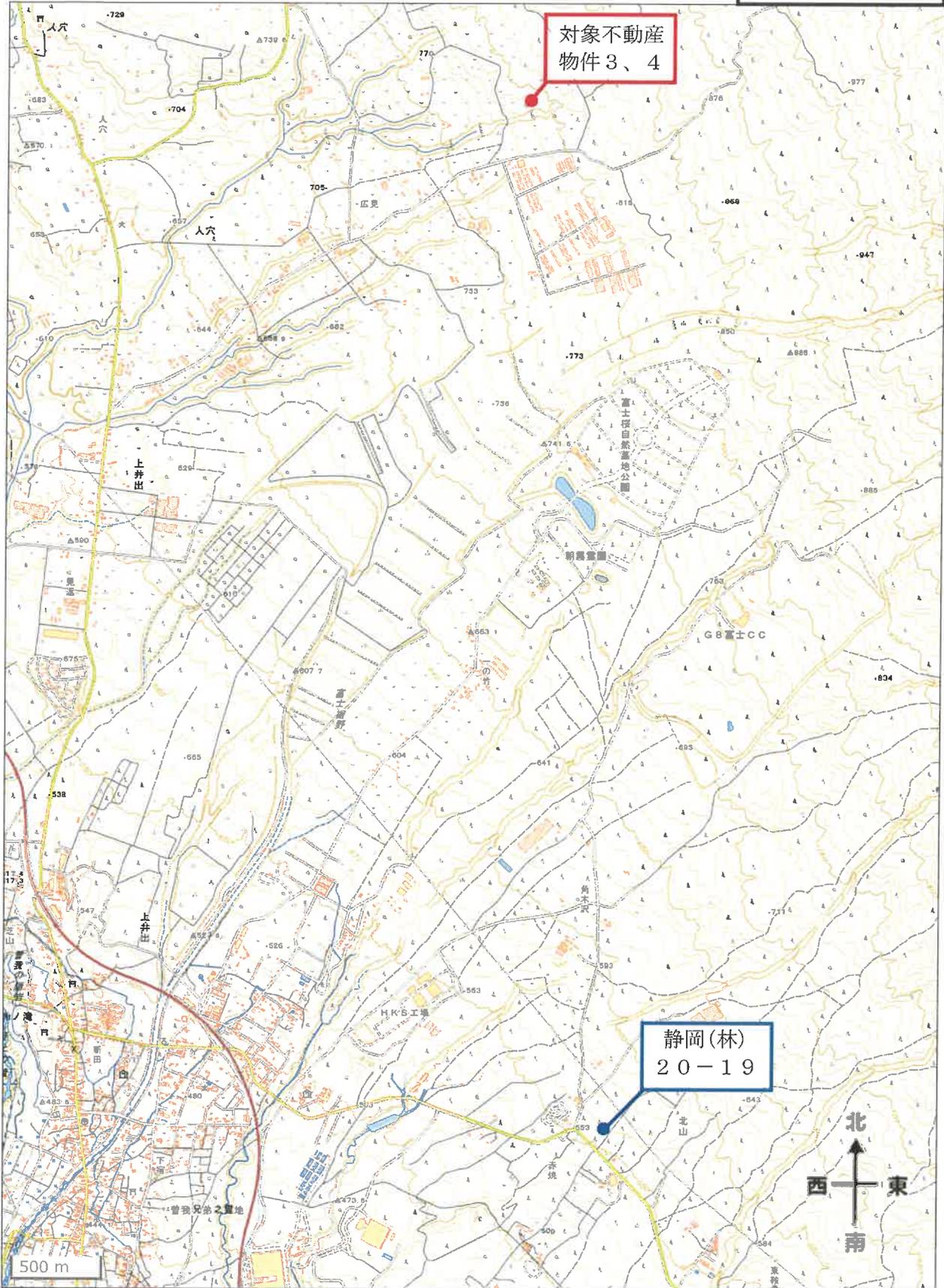
利用 の 現 況：標高560m約6度の南西向傾斜の地域で、杉及び檜の人工林地域

## 第7 附属資料

1 位 置 図

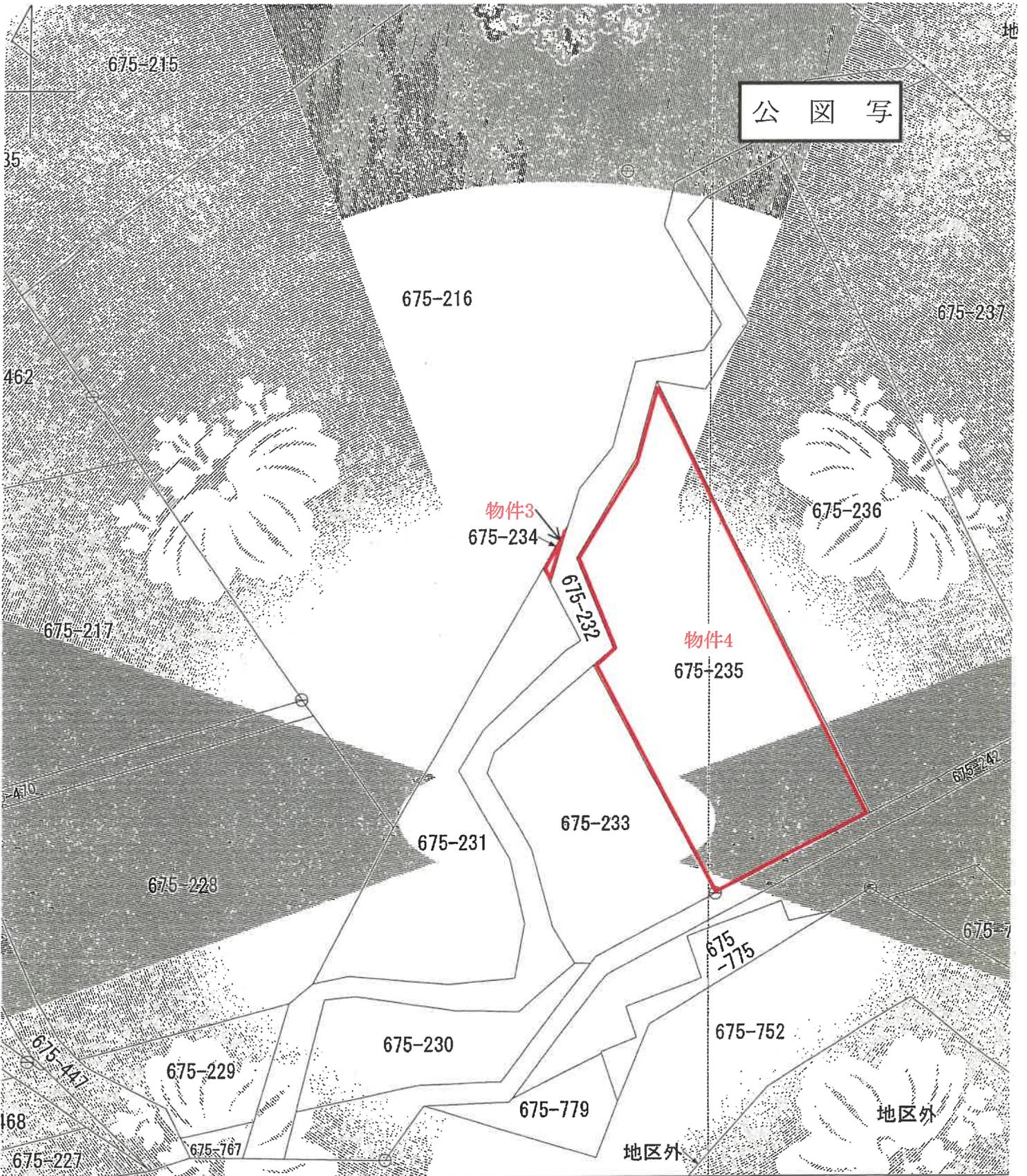
2 公 図 写

以 上



国土地理院HPより地理院地図を加工して作成した。

公 図 写



(座標値種別：図土測定)

S = 1 / 1000

地番区域見出

在 富士宮市人穴字東荻平

地 番 675番234