

民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



暴力団員等に
該当しない旨の

陳述書

住民票 資格証明書

(個人の場合)

(法人の場合)

宅地建物取引業の免許証のコピー

(宅地建物取引業者の場合)

※入札時に、入札書ごとに陳述書、住民票・資格証明書を提出しないと入札が無効になります。また、記載に不備があった場合、入札が無効になることがあります。

※入札方法に関する問合せ

静岡地方裁判所(本庁) 執行官室(電話番号054-255-8534)

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月22日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 田 萌 里

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 7月21日 午前 8時30分から 令和 8年 7月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 4日 午前10時00分 場 所 静岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月25日 午前 9時50分 場 所 静岡地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 8月 5日 午後 1時00分から 令和 8年 8月 5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。
<p>一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 6月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお, 期間入札において買受申出がないときは, 開札日の翌日に特別売却が実施されます。</p>	

物 件 目 録

1 (地上権)

(1) 下記土地につき令和2年7月28日に設定された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 令和2年7月30日受付第17977号

記

所 在 静岡市葵区油山字夜打ヶ谷

地 番 1541番

地 目 山林

地 積 1877平方メートル

2 (地上権)

(1) 下記土地につき、令和元年10月18日に設定され、同4年8月5日
移転された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 令和元年11月26日受付第29928号

付記登記 令和4年8月8日受付第18818号

記

所 在 静岡市葵区油山字夜打ヶ谷

地 番 1543番

地 目 山林

地 積 7676平方メートル

3 (地上権)

物 件 目 録

(1) 下記土地につき、令和元年10月18日に設定され、同4年8月5日
移転された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 令和元年11月26日受付第29928号

付記登記 令和4年8月8日受付第18818号

記

所 在 静岡市葵区油山字夜打ヶ谷

地 番 1544番

地 目 山林

地 積 5451平方メートル

4 (地上権)

(1) 下記土地につき、令和元年10月18日に設定され、同4年8月5日
移転された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 令和元年11月26日受付第29928号

付記登記 令和4年8月8日受付第18818号

記

所 在 静岡市葵区油山字夜打ヶ谷

地 番 1545番

地 目 山林

地 積 7404平方メートル

物 件 目 録

5 (地上権)

(1) 下記土地につき、令和元年10月18日に設定され、同4年8月5日
移転された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 令和元年11月26日受付第29928号

付記登記 令和4年8月8日受付第18818号

記

所 在 静岡市葵区油山字夜打ヶ谷

地 番 1546番

地 目 山林

地 積 5775平方メートル

物件明細書

令和 8年 5月14日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 山田 萌里

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～5】

本件土地相互間及び本件土地とその周辺土地との境界並びに土地の面積は判然としない。

【物件番号1】

地代は登記されていないが、債務者提出の地上権設定契約書に記載の地代が支払い済みであるかは不明である。

《 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 (地上権)

(1) 下記土地につき令和2年7月28日に設定された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 令和2年7月30日受付第17977号

記

所 在 静岡市葵区油山字夜打ヶ谷

地 番 1541番

地 目 山林

地 積 1877平方メートル

2 (地上権)

(1) 下記土地につき、令和元年10月18日に設定され、同4年8月5日
移転された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 令和元年11月26日受付第29928号

付記登記 令和4年8月8日受付第18818号

記

所 在 静岡市葵区油山字夜打ヶ谷

地 番 1543番

地 目 山林

地 積 7676平方メートル

3 (地上権)

物 件 目 録

(1) 下記土地につき、令和元年10月18日に設定され、同4年8月5日
移転された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 令和元年11月26日受付第29928号

付記登記 令和4年8月8日受付第18818号

記

所 在 静岡市葵区油山字夜打ヶ谷

地 番 1544番

地 目 山林

地 積 5451平方メートル

4 (地上権)

(1) 下記土地につき、令和元年10月18日に設定され、同4年8月5日
移転された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 令和元年11月26日受付第29928号

付記登記 令和4年8月8日受付第18818号

記

所 在 静岡市葵区油山字夜打ヶ谷

地 番 1545番

地 目 山林

地 積 7404平方メートル

物 件 目 録

5 (地上権)

(1) 下記土地につき、令和元年10月18日に設定され、同4年8月5日
移転された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 令和元年11月26日受付第29928号

付記登記 令和4年8月8日受付第18818号

記

所 在 静岡市葵区油山字夜打ヶ谷

地 番 1546番

地 目 山林

地 積 5775平方メートル

令和7年(又)第 34号
令和7年11月26日受理
令和8年 3月 10日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 伊 藤 公 志

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (地上権)

(1) 下記土地につき令和2年7月28日に設定された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 令和2年7月30日受付第17977号

記

所 在 静岡市葵区油山字夜打ヶ谷

地 番 1541番

地 目 山林

地 積 1877平方メートル

2 (地上権)

(1) 下記土地につき、令和元年10月18日に設定され、同4年8月5日
移転された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 令和元年11月26日受付第29928号

付記登記 令和4年8月8日受付第18818号

記

所 在 静岡市葵区油山字夜打ヶ谷

地 番 1543番

地 目 山林

地 積 7676平方メートル

3 (地上権)

物 件 目 録

(1) 下記土地につき、令和元年10月18日に設定され、同4年8月5日
移転された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 令和元年11月26日受付第29928号

付記登記 令和4年8月8日受付第18818号

記

所 在 静岡市葵区油山字夜打ヶ谷

地 番 1544番

地 目 山林

地 積 5451平方メートル

4 (地上権)

(1) 下記土地につき、令和元年10月18日に設定され、同4年8月5日
移転された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 令和元年11月26日受付第29928号

付記登記 令和4年8月8日受付第18818号

記

所 在 静岡市葵区油山字夜打ヶ谷

地 番 1545番

地 目 山林

地 積 7404平方メートル

物 件 目 録

5 (地上権)

(1) 下記土地につき、令和元年10月18日に設定され、同4年8月5日
移転された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 令和元年11月26日受付第29928号

付記登記 令和4年8月8日受付第18818号

記

所 在 静岡市葵区油山字夜打ヶ谷

地 番 1546番

地 目 山林

地 積 5775平方メートル

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件1の土地所有者)	<p>1 私は、物件1の土地を所有しています。</p> <p>2 今回、物件1の土地上に設定された地上権について競売の申し立てがあったということですが、何のことかわかりません。私は、亡父のBから物件1の土地を相続しましたが、土地が存在する場所もわかりません。地上権を設定したとすれば亡父が関与したことだと思いますが、私では契約の有無も含め一切わかりません。賃料の有無も当然わかりません。</p> <p>(令和7年12月5日に聴取)</p>
■ C (物件2乃至物件5の土地所有者)	<p>1 私は、物件2乃至物件5の土地を所有しています。</p> <p>2 物件2乃至物件5の土地は、亡父のDから相続しました。土地が存在するおおよその場所は見当が付きますが、正確な場所は分かりません。</p> <p>3 父の代に物件2乃至物件5の土地に地上権を設定し、地代として21年分、410万円を受領しています。契約書を郵送します。</p> <p>(令和7年12月9日(電話)に聴取)</p>
■ 静岡市森林経営管理課職員	<p>1 本件土地等の富士通商株式会社が申請した林地開発許可申請は令和8年3月31日まで延長されています。</p> <p>2 競売の対象である地上権を買い受けた者が、林地開発許可の申請者の地位を当然に引き継ぐことはできないと思いますが、色々な関係者の同意を得て引き継ぐことはできるのかもしれませんが、例がないので何とも言えません。</p> <p>(令和8年1月29日に聴取)</p>
■ E (債権者担当者)	<p>1 本件強制競売事件の債務者である合同会社サンライズ2は、本件土地を含めた周辺の土地でメガソーラーによる発電事業の開発許可を受けていましたが、令和7年3月末で失効しています。</p> <p>2 本件地上権は、本件土地の北側にある鉄塔まで送電線を通す予定で設定されたものです。本件土地上に工作物はありません。</p> <p>(令和8年2月3日(電話)に聴取)</p>
■ 静岡市森林組合職員	<p>1 森林計画図の林小班の位置は、GPS機能でおおよそ特定できます。現況調査期日に同行することはできます。</p> <p>(令和8年2月20日に聴取)</p>
■ F	<p>1 私は、本件土地の南側に位置する土地等を所有する東海磁業株式会社の代表者です。当社が所有する土地は、以前、採石、残土置場等として利用していましたが、その後、本件債務者が開発許可を申請し、メガソーラーによる発電事業を計画していました。しかし、現在まで設備等は設置されず、開発許可申請は令和7年3月末で失効しました。</p> <p>2 本件土地に行くには、当社の所有する土地を通って行けますので、当社の社員を立ち合わせます。</p> <p>(令和8年2月24日に聴取)</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

(5枚目)

執行官の意見

- 1 本件強制競売の対象は、物件1乃至物件5の土地に設定された地上権である。

物件1乃至物件5の土地は、檜等が植えられた広大な山林である。一部、本件土地より北側に存在する鉄塔に向けて道のようになっている。この道は、本件土地の南側に位置する東海磁業株式会社が所有する45番11の土地上から続いている。

本件土地の形状等は、一応、公図及び土地位置図のとおりであると認めたが、土地の一部にしか立ち入ることができず、また、林相によって一部境界が推測できる場所はあるものの境界標等は発見できず、本件土地相互及び本件土地とその周囲の土地との境界並びに土地の面積については判然としない。

目視できる範囲内に工作物等は存在しなかった。また、本件債務者である合同会社サンライズ2から提出された回答書にも工作物等は存在しない旨の記載がある。

本件土地の位置については、森林組合の職員にGPS機能を利用して森林計画図等の林小班のおおよその位置を特定してもらい、それと公図との対比により本件土地を特定したが、公図と森林計画図とでは土地の形状等が異なるため、写真の撮影位置等はおおよその位置である。

本件土地を含む周辺土地は、太陽光発電施設を建設する目的で富士通商株式会社から林地開発許可の申請がされている(令和8年1月29日時点)、また、関係人の陳述によれば、本件債務者から再生可能エネルギーの発電事業の開発許可が申請されていたようであるが、令和7年3月末で失効したとのことである。

- 2 本件強制競売の対象である物件1乃至物件5の土地に設定された地上権は以下の(1)及び(2)の内容で登記されている。

物件1の土地の地上権は、地代が登記されていないが、本件債務者から提出された地上権設定契約書には、「木材代も含め20年間分総額50万円とし」との記載がある。但し、支払いの有無は不明である。物件2乃至物件5の土地の地上権の地代は、21年分、410万円を前払いしていることが土地所有者の陳述及び債務者から提出された地上権設定契約書の記載から認められる。但し、地上権設定契約書には「20年間分」との記載があり、また、410万円は登記された地代より高く、この詳細は不明である。

債務者から提出された地上権設定契約書には、メガソーラー発電設備等の建設以外の目的に使用する場合は土地所有者の書面による承諾が必要なこと、契約の解除等に関する詳細が記載されている。

- (1) 物件1の土地に登記された地上権

原因 令和2年7月28日設定

目的 メガソーラー発電設備及びその関連設備の建設及び所有

存続期間 21年

地上権者 東京都国分寺市東恋ヶ窪四丁目12番地68 合同会社サンライズ2

- (2) 物件2乃至物件5の土地に登記された地上権

原因 令和1年10月18日設定

目的 太陽光発電設備及びその関連設備所有

存続期間 21年

地代 1平方メートルにつき1年7,4218円

地上権者 東京都国分寺市東恋ヶ窪四丁目12番地68 合同会社サンライズ2

- 3 物件1乃至物件5の土地は、上記のとおり地上権が設定されており、地上権設定年月日から地上権者である合同会社サンライズ2(物件2乃至物件5の土地については、当初、富士通商株式会社が地上権者)が、山林の状態で占有しているものと認めた。

なお、本件債務者から提出された回答書には本件地上権がグローバルファクトリー株式会社の所有資産であるとの記載があるが、債務者代表者に電話をしても連絡がとれず、詳細は不明である。仮に本件地上権が第三者に移転しているという趣旨であったとしても、登記は移転しておらず、買受人に対抗できる主張ではないと思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月 4日 (木) : - :	執行官室	静岡市葵市税事務所に本件土地の地番図と航空写真の重ね図の送付依頼(郵送・担当者より本件土地辺りでは重ね図が未作成との電話あり)
7年12月 5日 (金) 10:30-10:35	C宅	C不在。Cの配偶者にCの連絡先聴取
7年12月 5日 (金) 10:50-11:00	A宅	Aと面会
7年12月 9日 (火) 12:28-12:35	執行官室	Cから事情聴取(電話)
7年12月15日 (月) : - :	執行官室	地上権者に照会書郵送(回答あり)
7年12月19日 (金) 15:55-16:00	静岡地方法務局	本件土地の紙図の交付申請
7年12月26日 (金) 13:20-13:25	静岡市森林経営管理課	林地台帳, 森林計画情報の交付申請
8年 1月16日 (金) : - :	執行官室	静岡市森林経営管理課に林地開発許可の変更申請書等の交付申請(郵送)
8年 1月29日 (木) 8:45-8:50	静岡市森林経営管理課	職員と面会, 林地開発許可の変更申請書等受領
8年 1月29日 (木) 14:20-14:25	静岡地方法務局	土地(本件土地の隣接地)の登記記録の全部事項証明書, 本件土地の地積測量図の交付申請(地積測量図なし)
8年 2月 3日 (火) 13:50-14:02	執行官室	債権者担当者Eから事情聴取(電話)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 2月20日 (金) 10:00-10:15	静岡市森林組合事務所 (葵区足久保口組)	職員と面会, 森林現況簿受領
8年 2月24日 (火) 15:45-16:05	東海磁業株式会社事 務所 (葵区慈悲尾)	代表者と面会
8年 3月 2日 (月) 9:00-10:05	物件所在地	物件確認, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 評価人 同行, 案内人として静岡市森林組合職員同行, 東海磁業 (株)の社員立会い
8年 3月 3日 (火) 13:00-13:05	静岡市葵区役所市民 税課	地積図の交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 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"/> 令和 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"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(8枚目)

公 図 【A3版をA4版に縮小】



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	静岡市葵区油山字夜打ヶ谷			地番	1541番		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和63年12月10日		補事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法務局管轄)

令和7年10月30日

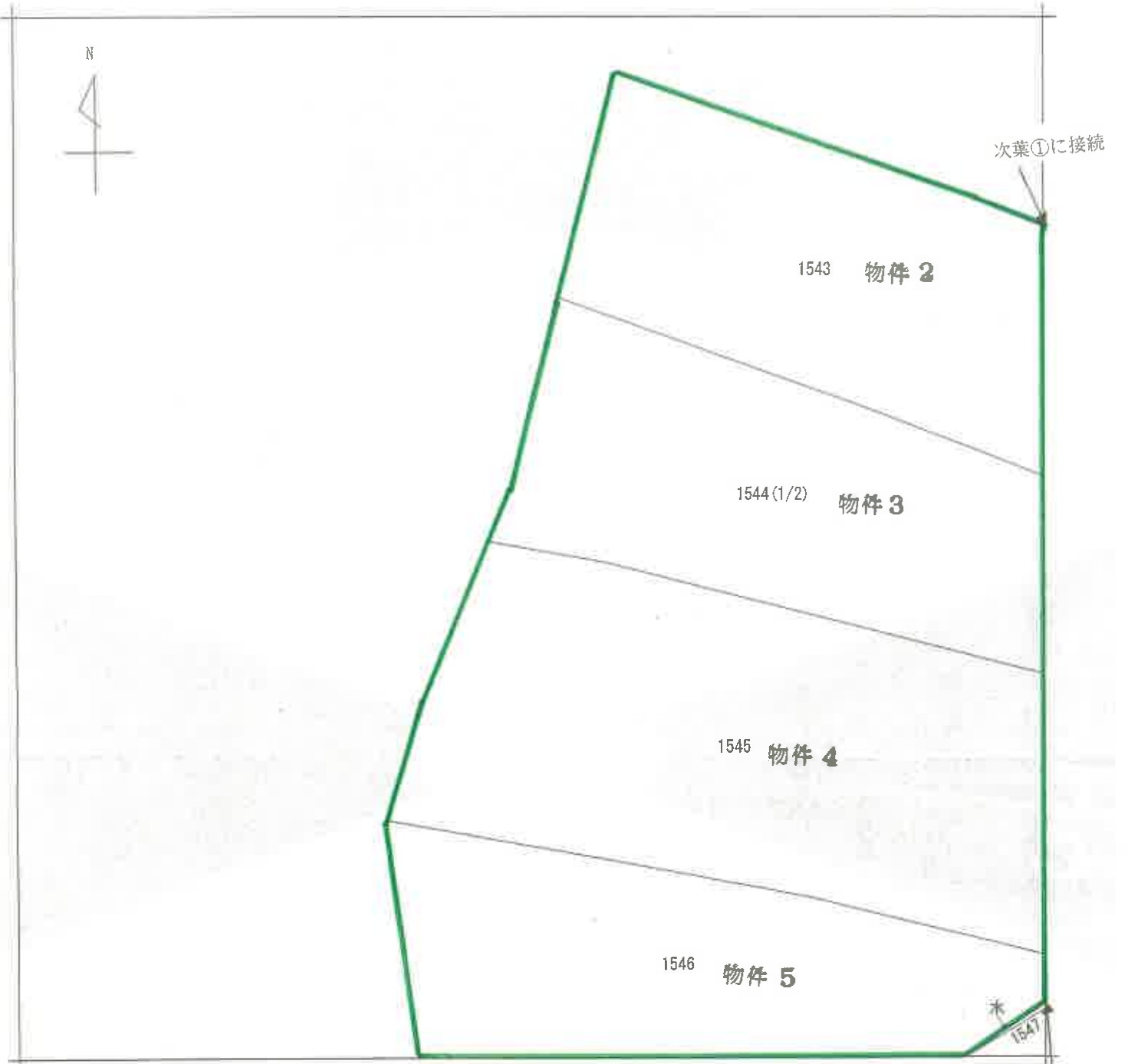
東京法務局江戸川出張所

登記官

請求番号：9-1

(1/1)

公 図 【A3版をA4版に縮小】



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



次葉②に接続

請求部分	所在		静岡市葵区油山字夜打ヶ谷		地番	1544番	
出方寸尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和62年12月12日	補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法務局管轄)

令和7年10月30日

東京法務局江戸川出張所

登記官

請求番号：9-3

(1/2)

(10枚目)

公 図 【A3版をA4版に縮小】



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	静岡市葵区油山字夜打ヶ谷			地番	1544番		
出縮力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和62年12月12日		補事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法務局管轄)

令和7年10月30日

東京法務局江戸川出張所

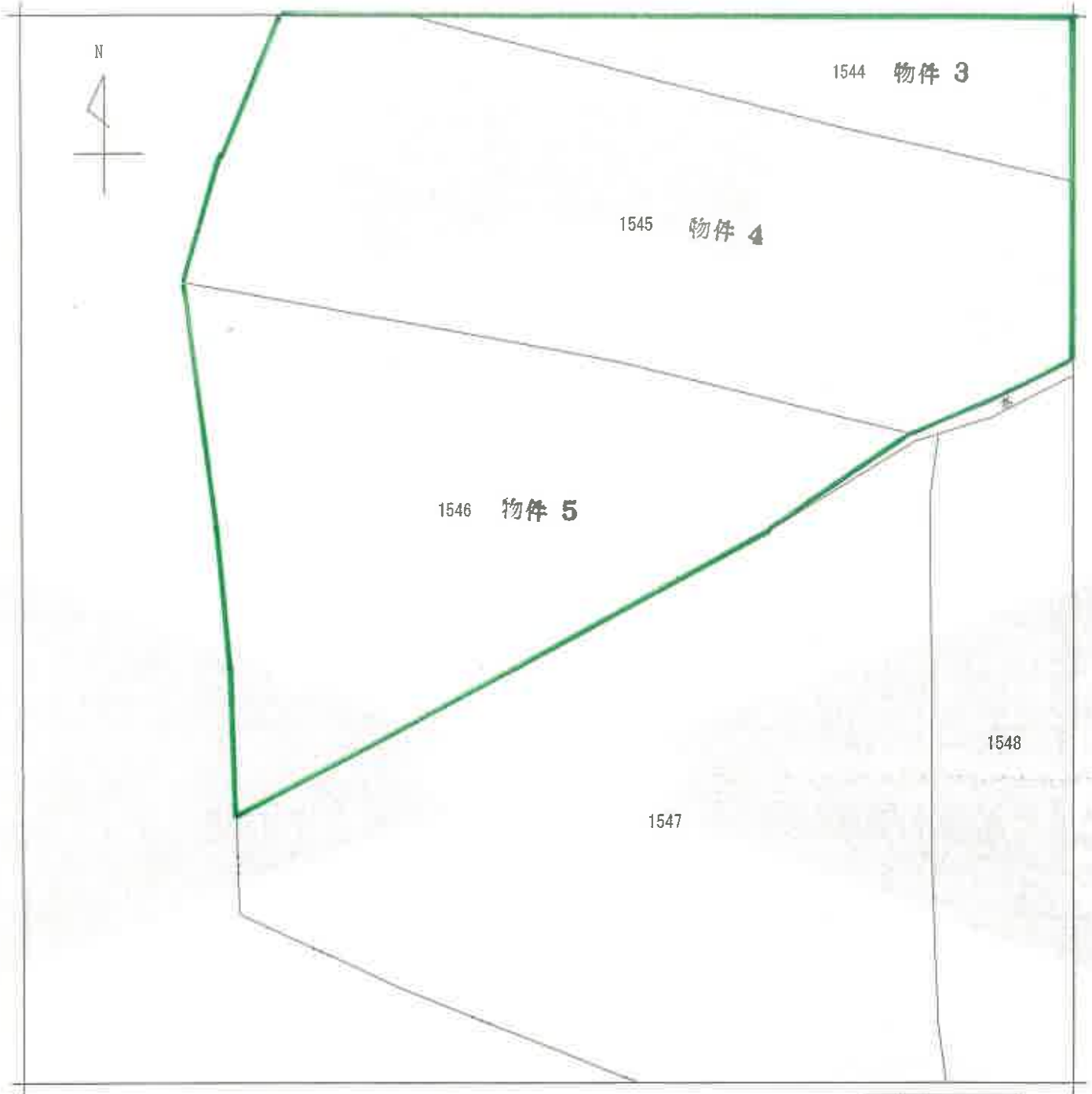
登記官

請求番号：9-3

(2/2)

(11枚目)

公 図 【A3版をA4版に縮小】



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 分	所 在	静岡市葵区油山字夜打ヶ谷			地 番	1546番			
出 力 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 是 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和62年12月12日		補 事 記 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法務局管轄)

令和7年10月30日

東京法務局江戸川出張所

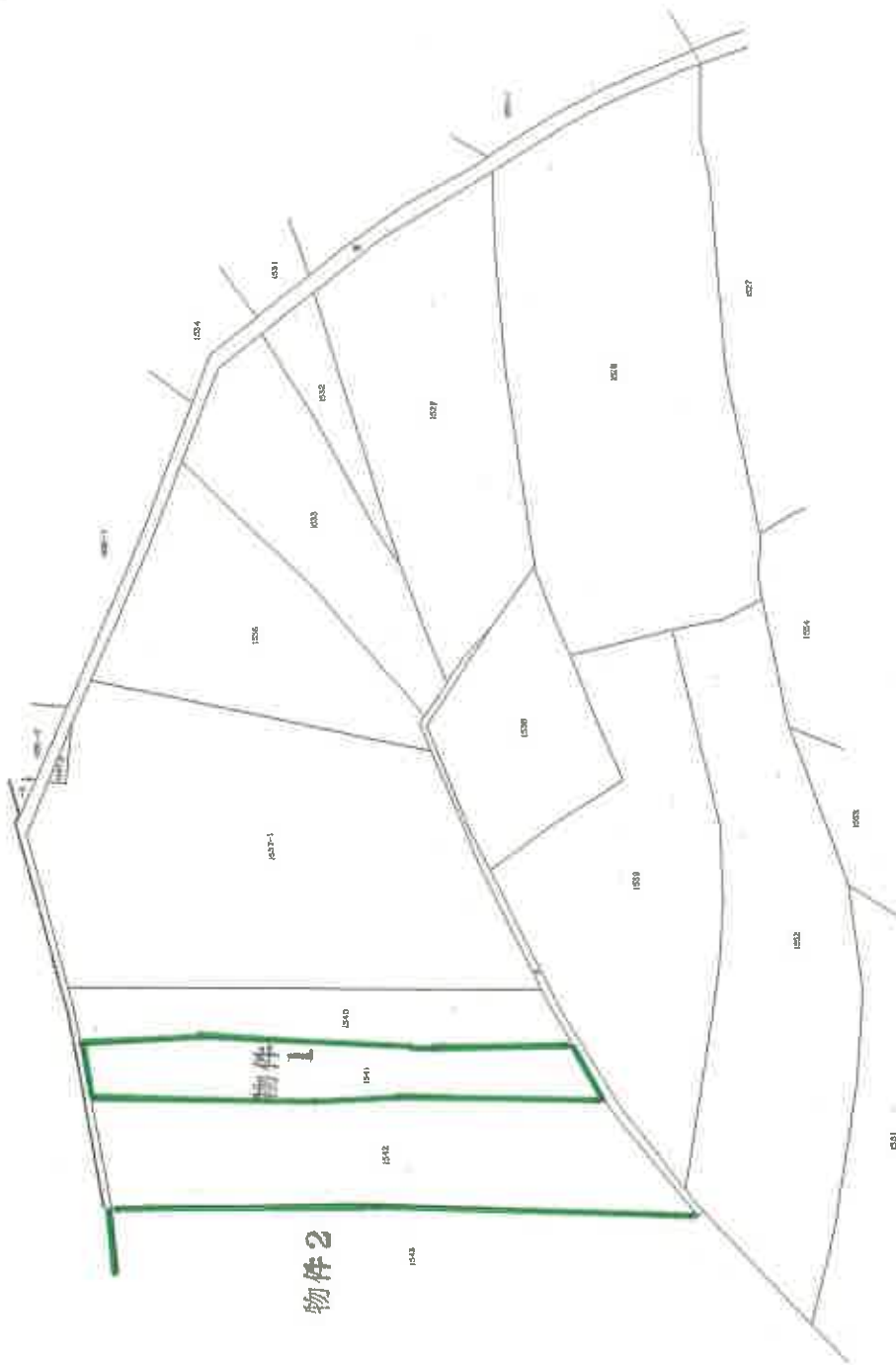
登記官

請求番号：9-2

(1/1)

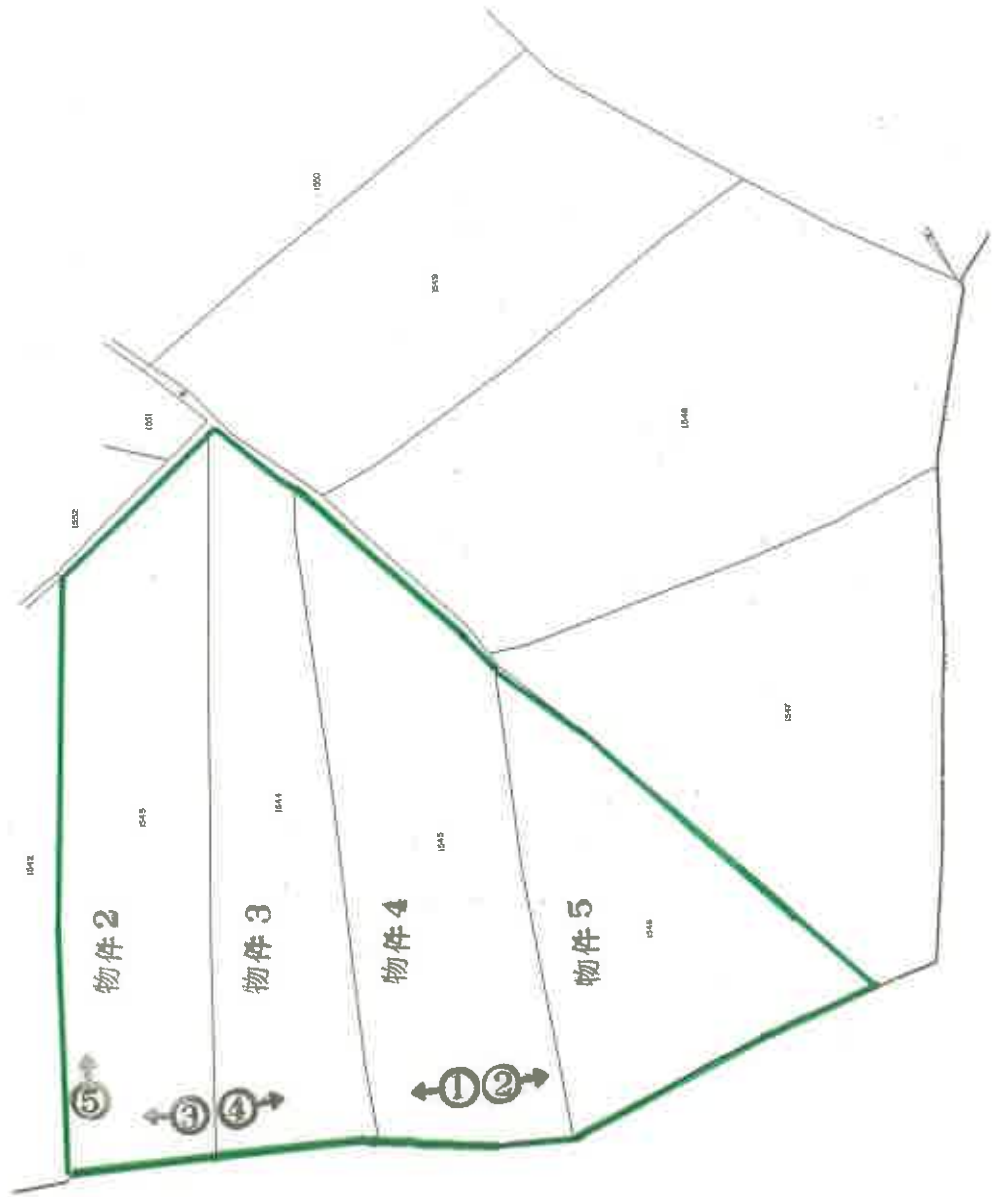
(12枚目)

土地位置図





土地位置図



♂写真撮影方向

写真 1

物件 2, 3, 4 の土地方面



写真 2

物件 4, 5 の土地方面



写真 3

物件 1, 2 の土地方面



写真 4

物件 3, 4, 5 の土地方面



写真 5

物件 2 の土地辺り



令和 7年(又)第 34号
令和 8年 3月 2日 現地調査
令和 8年 3月10日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岡野 五郎

物 件 目 録

1 (地上権)

(1) 下記土地につき令和2年7月28に設定された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 令和2年7月30日受付第17977号

記

所 在 静岡市葵区油山字夜打ヶ谷

地 番 1541番

地 目 山林

地 積 1877平方メートル

2 (地上権)

(1) 下記土地につき、令和元年10月18日に設定され、同4年8月5日移転された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 令和元年11月26日受付第29928号

付記登記 令和4年8月8日受付第18818号

記

所 在 静岡市葵区油山字夜打ヶ谷

地 番 1543番

地 目 山林

地 積 76.76平方メートル

3 (地上権)

物 件 目 録

(1) 下記土地につき、令和元年10月18日に設定され、同4年8月5日移転された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 令和元年11月26日受付第29928号

付記登記 令和4年8月8日受付第18818号

記

所 在 静岡市葵区油山字夜打ヶ谷

地 番 1544番

地 目 山林

地 積 5451平方メートル

4 (地上権)

(1) 下記土地につき、令和元年10月18日に設定され、同4年8月5日移転された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 令和元年11月26日受付第29928号

付記登記 令和4年8月8日受付第18818号

記

所 在 静岡市葵区油山字夜打ヶ谷

地 番 1545番

地 目 山林

地 積 7404平方メートル

物 件 目 録

5 (地上権)

(1) 下記土地につき、令和元年10月18日に設定され、同4年8月5日移転された地上権

(2) 登 記 静岡地方法務局

主 登 記 令和元年11月26日受付第29928号

付記登記 令和4年8月8日受付第18818号

記

所 在 静岡市葵区油山字夜打ヶ谷

地 番 1546番

地 目 山林

地 積 5775平方メートル

第1 評価額

一括価格	
金 680,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 50,000円
物件2 (土地)	金 180,000円
物件3 (土地)	金 130,000円
物件4 (土地)	金 180,000円
物件5 (土地)	金 140,000円

- ① 一括価額は、物件1～5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。

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、買受希望者事前に物件内に立ち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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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	特記事項のとおり
2	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
3	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
4	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
5	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件強制競売の対象は、物件1～5の土地に設定された地上権である。 ・ 対象物件は、檜を主と主体にその他広葉樹を含む5筆の林地である。 ・ 対象物件を含む一帯は檜を主体とした林地地域であり、土地の一部にしか立ち入ることが出来ず、各筆境及び隣地との境界が判然としないため、現況地積の把握が困難であったことから評価に際しては登記数量を採用する。 		

※現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1～5）

位置・交通	東海道本線「静岡」駅北西方約9.4km（直線距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	安倍川中流域、標高100～200m前後の山腹にあつて、周囲には住宅等はなく、自動車乗り入れが出来ない殆どが檜を主とした林地地域である。	
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 森 林 法 自然公園法 保 安 林 また開発許可 その他の規制	都市計画区域外 地域森林計画対象民有林地域 — — 静岡市森林政策課に相談を要する。 —
面地条件 （規模、形状等）	地 積…登記地積 28,183 m ² （5筆合計） 形 状 等…公図写参照 そ の 他…一部飛地	
自然的条件	気温 普通 風 普通 方位 東 斜面の位置 頂・中腹	乾湿 普通 標高 約100～200m 傾斜 30度～35度程度
道路条件及び交通接近条件等	接 面 道 路 なし 交通接近条件 最寄集落：船沢公民館へ約600m（直線距離）	
土地の利用状況	地上権者が地上権を設定し、檜等が植えられた林地として使用している	
立 木	樹種類等：檜、その他広葉樹（森林簿記載）	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> 各筆境及び隣地との境界が判然としていないため、現況地積の把握が困難であったことから、評価に際しては登記数量を採用する。 物件1と物件2～5は隣地（1542番）を挟み飛地となっている。 地上権設定契約内容（登記・物件1） 原 因：令和2年7月28日設定 目 的：メガソーラー発電設備及びその関連設備の建設及び所有 存続期間：21年 	

地上権者：合同会社サンライズ 2

※詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。

・ 地上権設定契約内容（登記・物件 2～5）

原因：令和 1 年 10 月 18 日

目的：太陽光発電設備及びその関連設備所有

存続期間：21 年

地代：1 平方メートルにつき 1 年 7.4218 円

地上権者：合同会社サンライズ 2

※詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。

・ 静岡市環境森林管理課での聴取によると、物件 1～5 の土地含む周辺土地は、太陽光発電施設を建設し、発電施設の管理・運営することを目的とする森林開発許可を得ている。

許可年月日：令和元年 9 月 24 日（変更許可；令和 3 年 6 月 15 日）

許可番号：31 静経農治第 2086 号

所在場所：静岡市葵区足久保口組字法事ヶ谷 45 番 11 他 31 筆

完了予定年月日：令和 3 年 8 月 31 日（聴取日現在、令和 8 年 3 月 31 日まで延長申請されている）

※詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。また、現在の開発許可の内容等詳細については、静岡市環境局森林管理課で確認されたい。

第5 評価額算出の過程

適切な地上権の取引事例及び収益事例が収集されなかったため、土地価格を基にした地上権割合から求めた価格より評価額を求めるのとする。

土地価格の査定にあたっては、山林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山林価格水準を参考に、先ず当該地域における標準価格を査定し、次に対象山林の個別的価格形成要因を分析して、下記のとおり評価額を求めた。

1 土地の評価

当該地域の地価水準を考量して、対象近隣地域に於ける標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因、地上権割合等を分析した結果、対象地価格を下記のとおり査定した。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	占有減価修正率 ウ	地積 (㎡) エ	地上権割合 オ	市場性修正 カ	競売市場修正 キ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ=エ
1	300	0.8	—	1,877	0.2	—	0.5	50,000
2	300	0.8	—	7,676	0.2	—	0.5	180,000
3	300	0.8	—	5,451	0.2	—	0.5	130,000
4	300	0.8	—	7,404	0.2	—	0.5	180,000
5	300	0.8	—	5,775	0.2	—	0.5	140,000
一括価格 (合計)								680,000

ア 標準画地価格：取引事例を参考として査定した。

イ 個別格差：飛地を考慮した

ウ 占有減価修正率：—

エ 地積：登記面積を採用した

オ 地上権の割合を20%とした

カ 市場性修正：—

キ 競売市場修正：前記「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率

2 立木の評価

立木については保守管理の状態、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

$$\begin{array}{rcl} \text{イ土地} & \text{ロ立木} & \text{評価額} \\ 680,000 \text{円} & + 0 \text{円} & = 680,000 \text{円} \end{array}$$

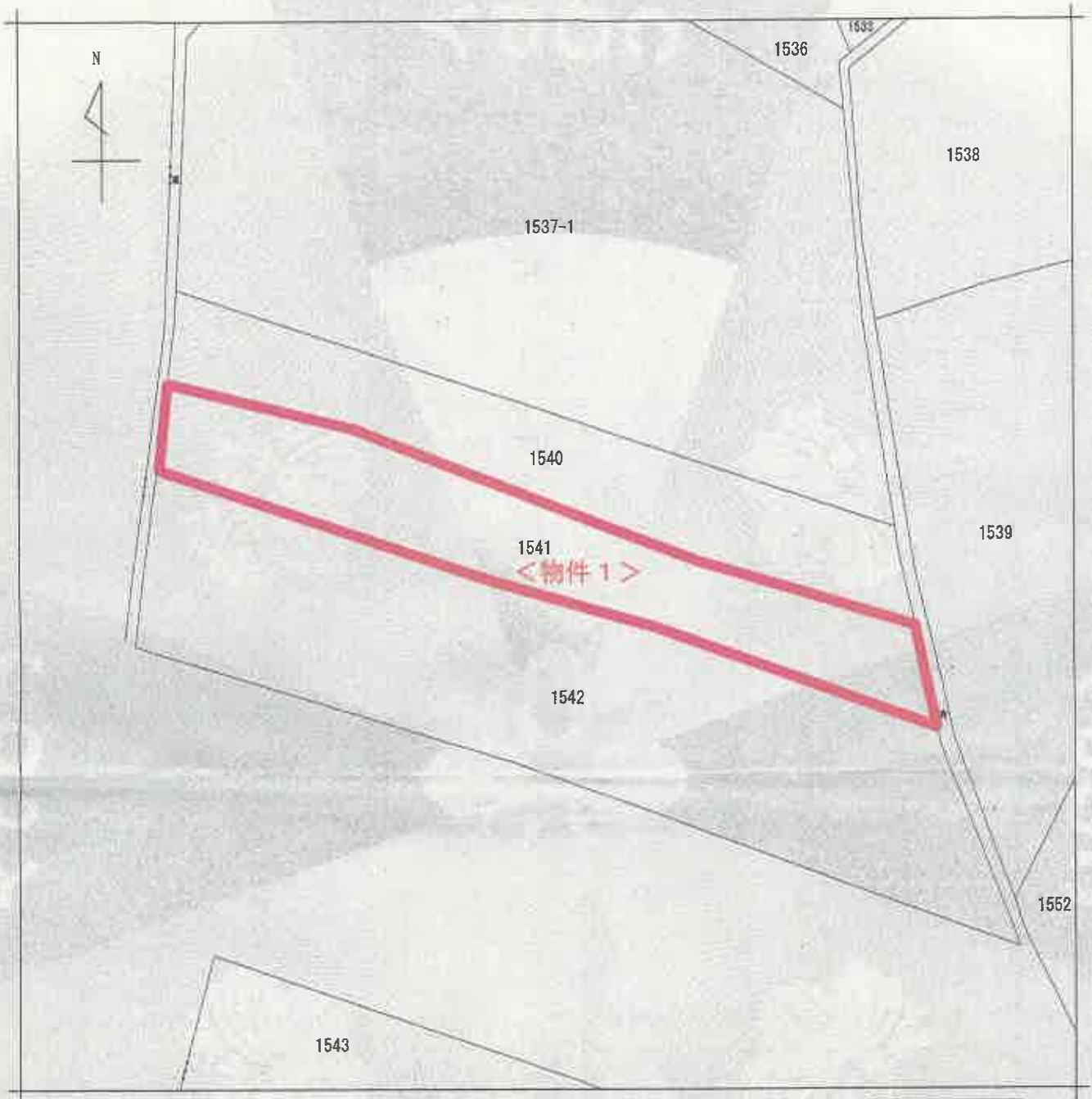
第7 附属資料の表示

1 位置図

2 公図写

以上





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	静岡市葵区油山字夜打ヶ谷				地番	1541番		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和63年12月10日		補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法務局管轄)

令和7年10月30日

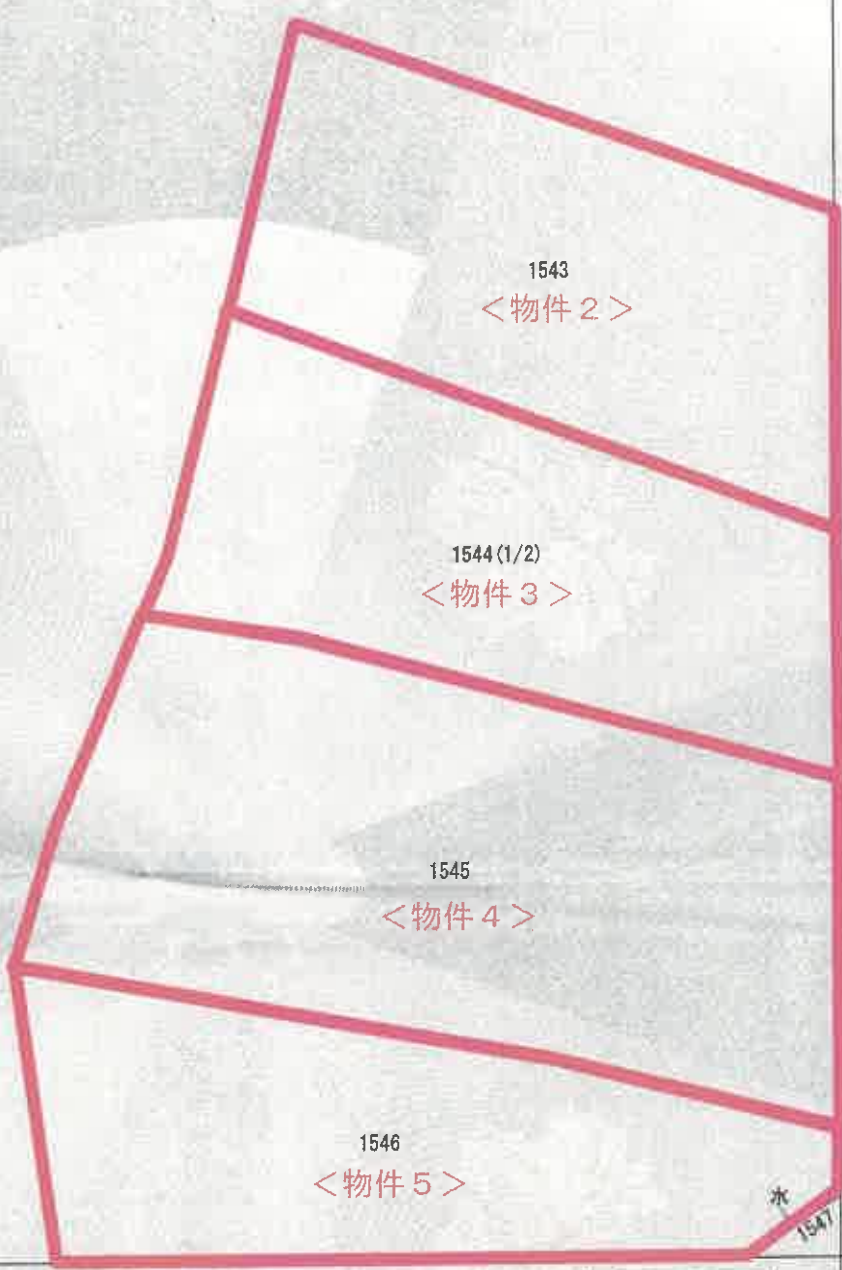
東京法務局江戸川出張所

登記官

請求番号：9-1

(1/1)

公図写
A3をA4に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	静岡市葵区油山字夜打ヶ谷			地番	1544番	
出方尺	1/600	精度区分		座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日				備付年月日 (原図)	昭和62年12月12日	補事項	記項
							種類 旧土地台帳附属地図

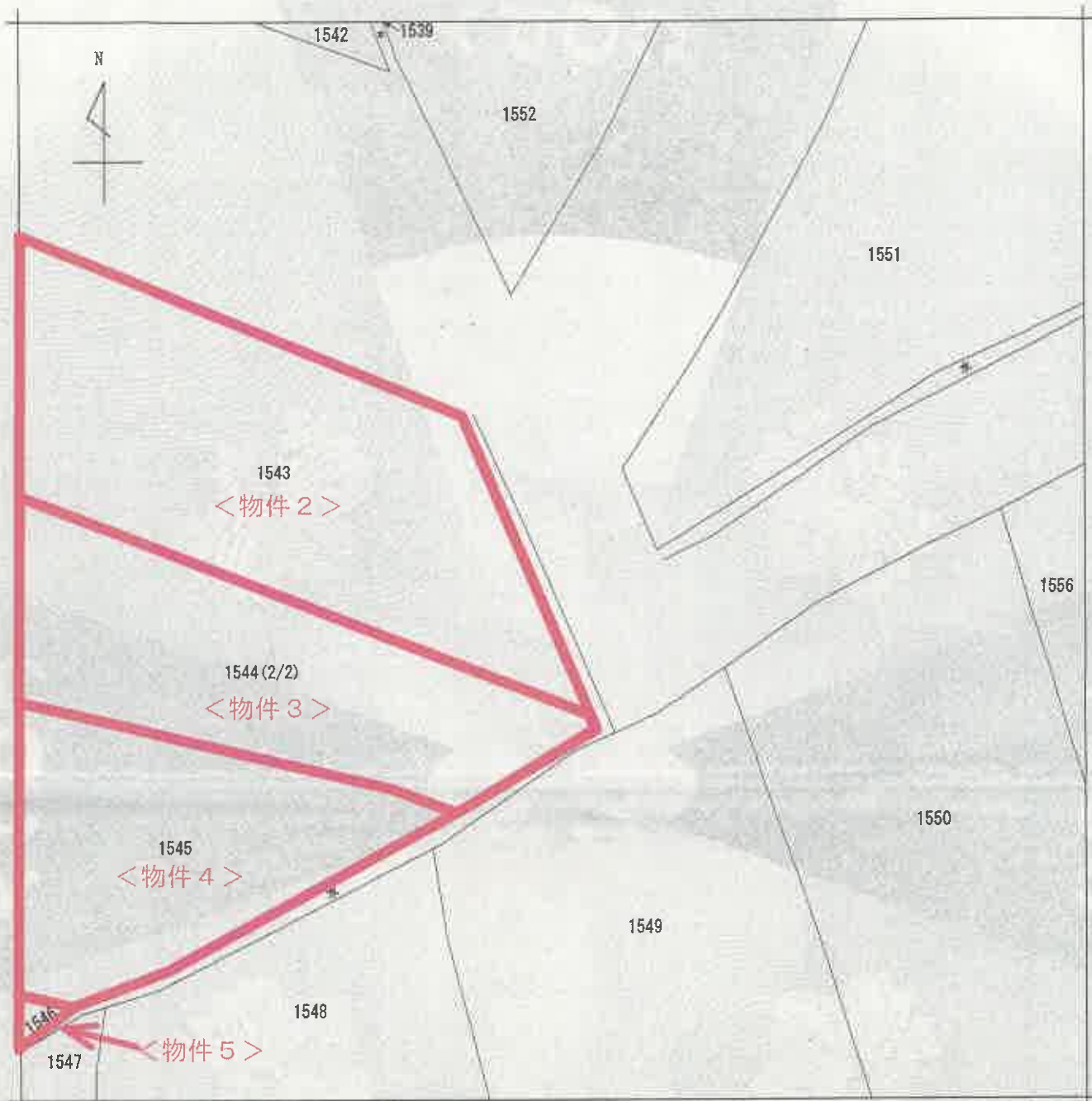
これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(静岡地方務局管轄)
令和7年10月30日
東京法務局江戸川出張所
登記官

請求番号：9-3
(1/2)



公図写
A3をA4に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	静岡市葵区油山字夜打ヶ谷			地番	1544番		
出力尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和62年12月12日		補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法務局管轄)

令和7年10月30日

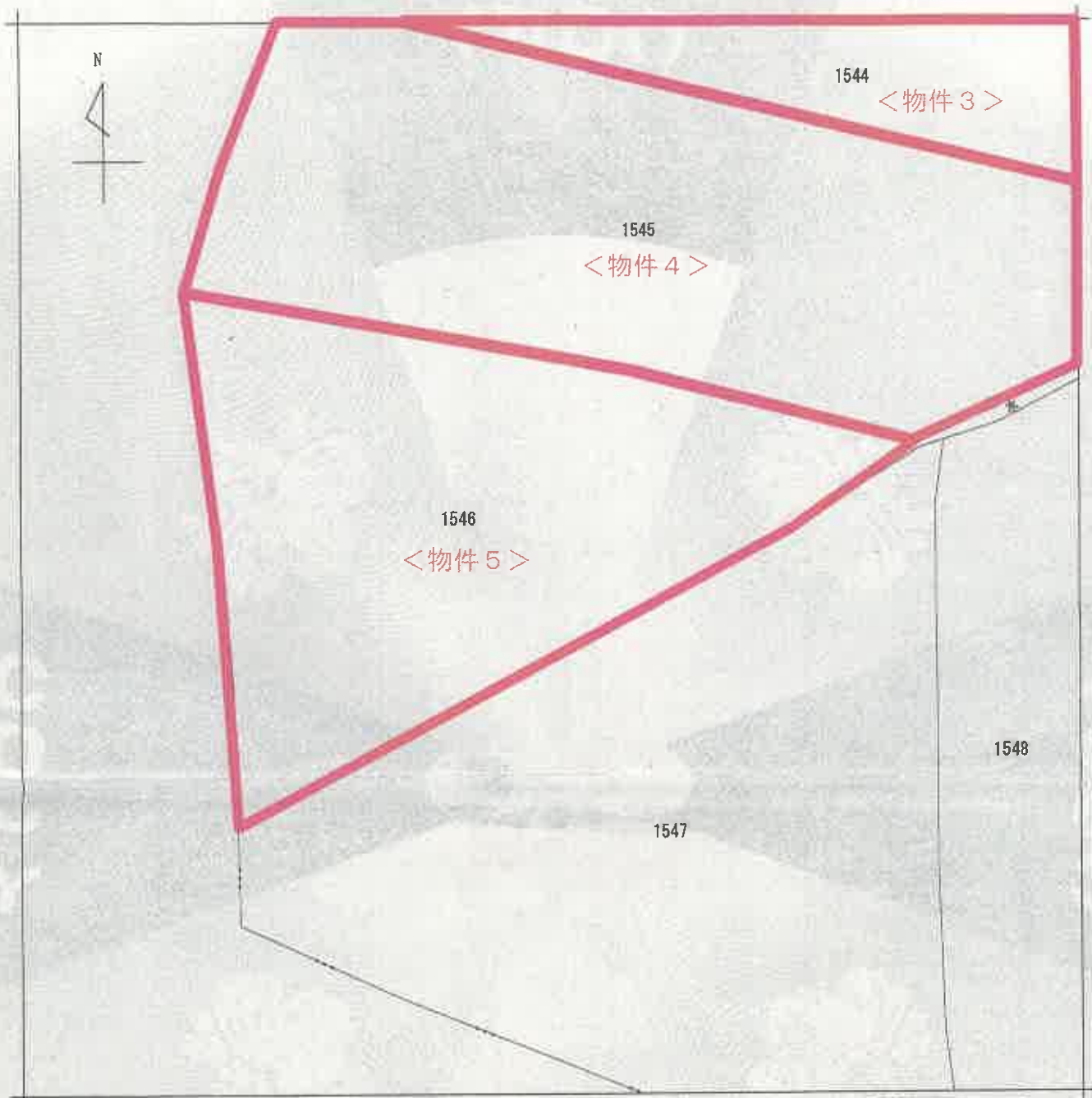
東京法務局江戸川出張所

登記官

請求番号：9-3

(2/2)

公図写
A3をA4に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	静岡市葵区油山字夜打ヶ谷				地番	1546番		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和62年12月12日		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方務局管轄)

令和7年10月30日

東京法務局江戸川出張所

登記官

請求番号：9-2

(1/1)

公図写
A3をA4に縮小