

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 6 日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 松 井 一 代

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 4 月 8 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 4 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 4 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 静岡地方裁判所富士支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 5 月 1 3 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 静岡地方裁判所富士支部執行係
特別売却 実施期間	令和 8 年 4 月 2 3 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 8 年 4 月 2 4 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 1 月 6 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお、期間入札において買受申出がないときは、開札日の翌日から原則 2 日間特別売却が実施されます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2, 3, 5☆	720,000 576,000	一括	144,000	1,295	0
2	20,000				
3	690,000				
5	10,000				



物 件 目 録

☆2 所 在 富士宮市山本字船久保
地 番 9 5 8 番 5
地 目 畑
地 積 5 6 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

☆3 所 在 富士宮市山本字船久保
地 番 9 6 0 番 1
地 目 畑
地 積 1 9 6 6 平方メートル

☆5 所 在 富士宮市山本字船久保
地 番 9 5 8 番 1 2
地 目 畑
地 積 3 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年11月25日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 松 井 一 代

1 不動産の表示

【物件番号2, 3, 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3, 5】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

隣地(官地、958番4及び958番9)との各境界が不明確である。

【物件番号3】

隣地(官地及び960番2)との各境界が不明確である。

【物件番号5】

隣地(官地及び958番2)との各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

2 所 在 富士宮市山本字船久保

地 番 9 5 8 番 5

地 目 畑

地 積 5 6 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 富士宮市山本字船久保

地 番 9 6 0 番 1

地 目 畑

地 積 1 9 6 6 平方メートル

5 所 在 富士宮市山本字船久保

地 番 9 5 8 番 1 2

地 目 畑

地 積 3 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和6年（ケ）第8号

令和6年 4月22日受理

令和6年 6月10日提出

現 況 調 査 報 告 書

（物件番号2、3、5）

静岡地方裁判所富士支部

執行官 谷 津 幸 則

（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 | 所 | 在 | 富士宮市山本字犬飼 |
| | 地 | 番 | 8 7 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 5 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富士宮市山本字船久保 |
| | 地 | 番 | 9 5 8 番 5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5 6 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富士宮市山本字船久保 |
| | 地 | 番 | 9 6 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 9 6 6 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 富士宮市山本字犬飼 |
| | 地 | 番 | 8 7 5 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 3 1 9 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 富士宮市山本字船久保 |
| | 地 | 番 | 9 5 8 番 1 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 3 5 平方メートル |



[illegible]

(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 (要旨) 等
■ A (所有者)	1 物件3の土地は荒れた茶畑となっています。物件2、5の土地は物件3の土地への通路として買い取ったものです。本件各土地を第三者に貸していることはありません。 2 物件2、5の土地に関して、墜道堀鑿のための地上権の登記がされているとのことですが、そのことは知りませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 4月25日(木) 13:44-13:48	静岡地方法務局 富士支局	件外土地(960-2外)登記事項要約書申請・受領 本件土地地積測量図申請・受領
6年 5月 2日(木) 13:40-13:45	富士宮市役所 資産税課	本件土地の位置関係確認
6年 5月 2日(木) 14:25-14:35	物件所在地	物件特定 写真撮影
6年 5月 7日(火) 11:10-11:15	富士宮市役所 建築住宅課	物件2、5の道路認定の有無調査・非該当
6年 5月22日(水) 12:05-12:10	執行官室	所有者から電話聴取
6年 5月30日(木) 14:15-14:45	物件所在地	占有・形状・隣接地(墓地)等調査 写真撮影 評価人同行
年 月 日 () :-:		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 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

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	富士宮市山本字船久保				地 番	960番1			
出 力 縮	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法務局富士支局管轄)

令和6年2月15日

静岡地方法務局

登記官

請求番号：23-2

(1/1)

(5枚目)



写真1



写真2



写真3



写真4



令和6年(ケ)第 8号
令和6年5月30日現地調査
令和6年6月6日評価

静岡地方裁判所富士支部 御中

評 価 書
(物件2, 3, 5)

評価人 不動産鑑定士

西 園 文 人 印

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 富士宮市山本字犬飼 |
| | 地 | 番 | 874番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2544平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富士宮市山本字船久保 |
| | 地 | 番 | 958番5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 56平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富士宮市山本字船久保 |
| | 地 | 番 | 960番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1966平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 富士宮市山本字犬飼 |
| | 地 | 番 | 875番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1319平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 富士宮市山本字船久保 |
| | 地 | 番 | 958番12 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 35平方メートル |



物 件 目 録

6	所	在	富士宮市山本字長峯
	地	番	587番4
	地	目	畑
	地	積	2628平方メートル
7	所	在	富士宮市山本字長峯
	地	番	588番16
	地	目	畑
	地	積	346平方メートル



第1 評価額

一括価格		
金 7 2 0 , 0 0 0 円		
内訳価格		
物件2（土地）	金	20,000 円
物件3（土地）	金	690,000 円
物件5（土地）	金	10,000 円

- 1 一括価格は、物件2，3，5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、引き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、目的物の種類また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 上	現 況
2	物件目録記載のとおり	雑種地
3	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	雑種地
特 記 事 項		

※現況欄に記載なき事項はほぼ登記記載に同じ

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状態等（物件2，3，5）

位 置 ・ 交 通	J R身延線「入山瀬」駅の北西方、直線距離にて約0.8km付近に別添「位置図」のとおり所在する。	
付 近 の 状 況	潤井川の西岸、富士市との市境に位置する農地地域で、農地（畑地）を主体に農家住宅等が散在している。市街化調整区域の指定下において農地の宅地転用は厳しく制約されており、宅地化の影響はほとんどみられない。周辺土地利用に特段の変動要因はみられず、当面現状の環境が維持されると予測する。	
主な公法上の規制等（道路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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 農 地 法 上 の 規 制 そ の 他	市街化調整区域 指定なし 60% 200% なし 農振法上の農用地区域外農地（白地） 特になし
画 地 の 状 況	地 形 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	積 2,057 m ² (公簿) 状 不整形 勢 東向き緩傾斜地 物件2，5の土地は幅員約2.0mの舗装市道山本28号線（建築基準法上の道路）にほぼ等高に接面しており、物件3に至る通路として使用されている。尚、物件3土地と物件2，5土地の間には官地が介在している。 耕作の程度：劣（休耕畑）
自 然 的 条 件	日 照 の 状 態 灌 漑 排 水 の 状 況 土 壌 の 状 態 耕 作 の 難 易	普通 普通 普通 普通

土地の利用状況及び隣地の状況	・ 現況利用…休耕畑 ・ 目的外建物及び工作物の有無…無 ・ 周辺等の状況…戸建住宅、雑種地（太陽光発電施設敷地）
特 記 事 項	・ 富士宮市農業委員会への照会によると、現況地目が農地であるため、買受適格者証明書が必要となる。 ・ 物件3土地の北西端付近に、公簿上墓地（960-2）が存在するが、竹が繁茂しており現況確認はできなかった。 ・ 物件2， 5 土地には地上権設定登記が存するが、存続期間は満了しており、買受人は地上権を負担しないものと思料する。詳細は執行官の現況確認報告書を参照されたい。 ・ 現地調査の範囲においては、前面道路及び隣地(官地、960-2、958-2、958-4、958-9)との境界は判然としていない。尚、境界確定にあたっては、専門家に依頼のうえ調査・測量を別途実施する必要がある。

第5 評価額算出の過程

農地造成の原価や適切な収益把握が困難なため、取引価格や一般的な農地価格水準を参考に、先ず当該地域における標準画地価格を査定し、次に対象地の個別的要因を分析し、下記のとおり評価額を求めた。

物件2, 3, 5 (土地)

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
2	1,000	0.7	-	56	-	0.5	20,000
3	1,000	0.7	-	1,966	-	0.5	690,000
5	1,000	0.7	-	35	-	0.5	10,000

ア 標準画地価格： 当該地域の一般的な畑地の価格水準から求めた。

イ 個別格差： 耕作の状態△、形状△、官地介在△

ウ 占有減価修正： なし

エ 地積： 公簿数量により評価を行った。

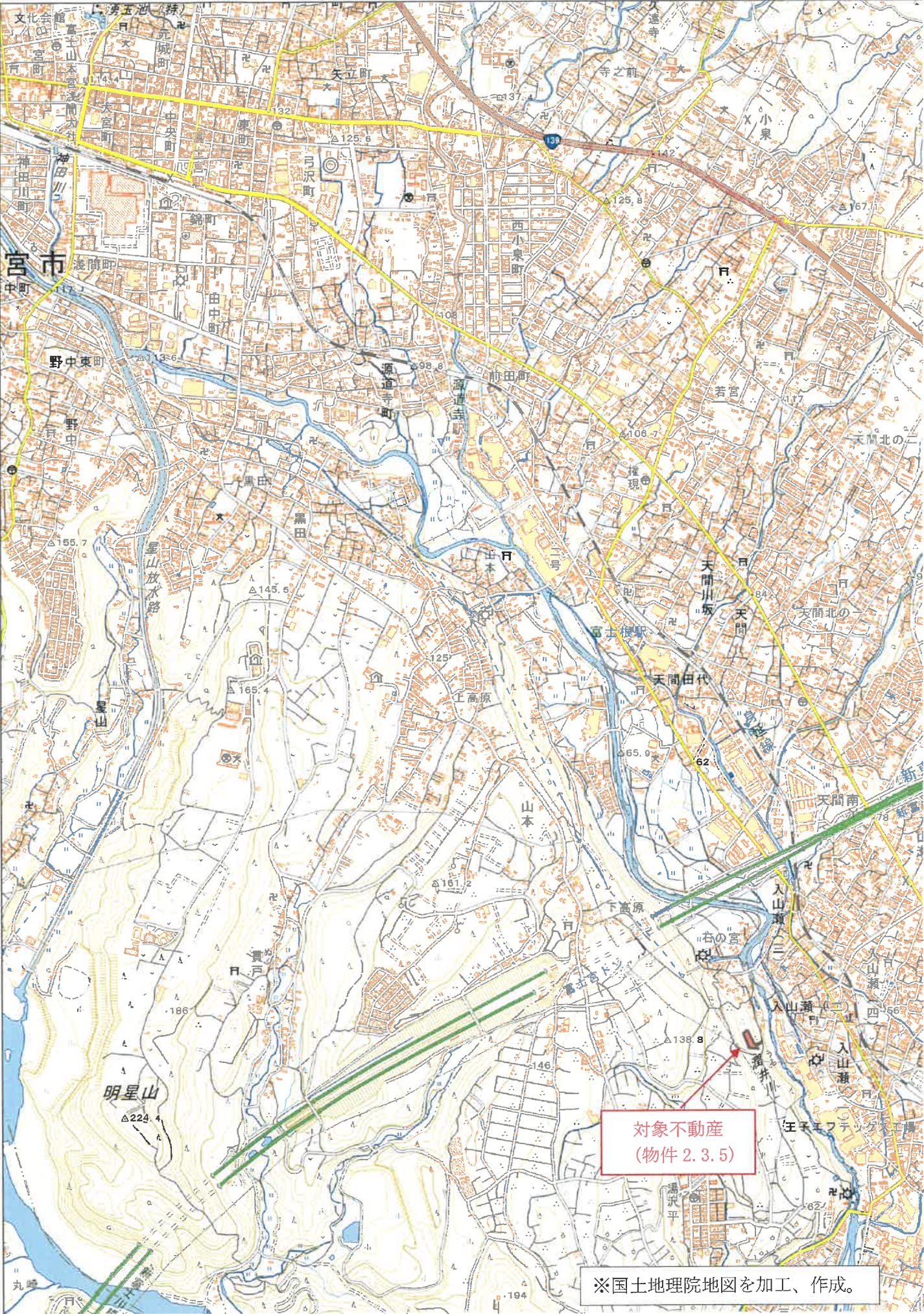
オ 市場性修正： なし

カ 競売市場修正： 第2評価の条件欄記載の不動産競売の特殊性等を考慮した。

第6 附属資料

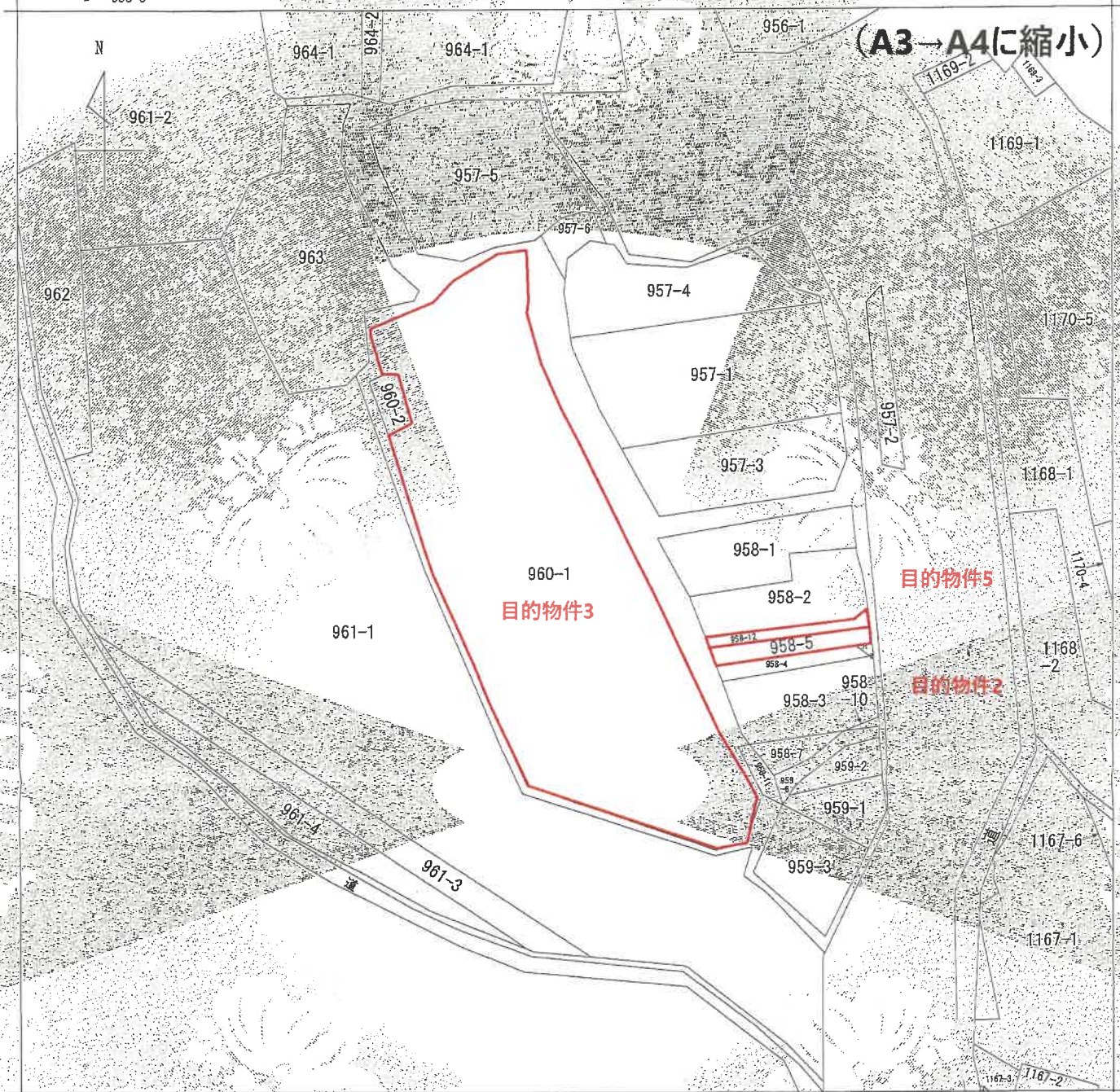
- 1 位置図
- 2 公図写

以上



公図写（目的物件2, 3, 5）

(A3→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	富士宮市山本字船久保				地番	960番1			
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)		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。
(静岡地方方法務局富士支局管轄)

令和6年2月15日

静岡地方方法務局

請求番号：23-2

登記官