

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）
6,7☆	1,480,000 1,184,000	一括	296,000	18,186	0
6	1,310,000				
7	170,000				
</					



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|----------------|
| ☆6 | 所 | 在 | 富士宮市山本字長峯 |
| | 地 | 番 | 5 8 7 番 4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 6 2 8 平方メートル |
| ☆7 | 所 | 在 | 富士宮市山本字長峯 |
| | 地 | 番 | 5 8 8 番 1 6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 3 4 6 平方メートル |



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6, 7】

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6, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6, 7】

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6, 7】

それぞれの隣地（前面道路、地番587番2、地番592番2、592番1、588番12、587番1）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

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 6 | 所 | 在 | 富士宮市山本字長峯 |
| | 地 | 番 | 5 8 7 番 4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 6 2 8 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 富士宮市山本字長峯 |
| | 地 | 番 | 5 8 8 番 1 6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 3 4 6 平方メートル |



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6、7）

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

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 6 | 所 | 在 | 富士宮市山本字長峯 |
| | 地 | 番 | 5 8 7 番 4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 6 2 8 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 富士宮市山本字長峯 |
| | 地 | 番 | 5 8 8 番 1 6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 3 4 6 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)
土地	物件6、7
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 畑(物件6、7) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 建物配置図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が茶畑として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 物件6の土地は、その東側を幅員約6mの舗装市道高原下高原線(建築基準法上の道路、地番587-3の土地は富士宮市所有の公衆用道路)に接面している。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 建物配置図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6、7の土地につき、私は栽培していませんが、畑が荒れると周りの畑に迷惑がかかるため、現在は隣接する畑で栽培している本家の人に、無償で畑を荒らさない程度に栽培してもらっています。無償で栽培してもらうことにつき、書面を取り交わしていることはありません。
■ B	1 Aの親族です。 2 近隣の人から、親族だからという理由で依頼され、物件6、7の茶畑の手入れをしています。手入れを手伝っているだけであって、収穫物から利益を上げていることはありませんし、物件6、7の土地につき権利を主張するつもりもありません。

(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) 13:48-13:52	静岡地方法務局 富士支局	件外土地(587-1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) 13:45-13:50	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) 14:50-15:05	物件所在地	物件特定 写真撮影 評価人同行
6年 5月22日(水) 12:10-12:15	執行官室	所有者から電話聴取
6年 5月30日(木) 13:45-13:55	B宅	Bと面談
年 月 日 () :-:		
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

イ 583-75 ハ 584-2 ホ 584-3
ロ 584-1 ニ 584-3



(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 部 求 分	所 在	富士宮市山本字長峯				地 番	587番4			
出 縮	力 尺	1/600	精 区 度 分	座 標 系 又 番 号 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 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				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。

(静岡地方法務局富士支局管轄)

令和6年2月15日

静岡地方法務局

請求番号：23-3
(1/1)

登記官



写真1



写真2



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6, 7)

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 | 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 |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 6 | 所 | 在 | 富士宮市山本字長峯 |
| | 地 | 番 | 5 8 7 番 4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 6 2 8 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 富士宮市山本字長峯 |
| | 地 | 番 | 5 8 8 番 1 6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 3 4 6 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,480,000 円	
内 訳 価 格	
物件6（土地）	金 1,310,000 円
物件7（土地）	金 170,000 円

- 1 一括価格は、物件6，7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
6	物件目録記載のとおり	
7	物件目録記載のとおり	
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6，7）

位 置 ・ 交 通	J R 身延線「富士根」駅の南西方、直線距離にて約1.3km付近に別添「位置図」の通り所在する。	
付 近 の 状 況	富士宮市南部郊外、新東名高速道路隧道上部付近に位置する茶畑主体の農地地域で、農地のなか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あつ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除外地（白地）
画 地 の 状 況	地形 地勢 接道状況 その他	積 2,974 m ² (公簿) 状 不整形 勢 東向傾斜地 物件6土地の東側で幅員約6mの舗装市道高原下 高原線（建築基準法上の道路）にほぼ等高に接 面している。 耕作の程度：普通
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	良好 普通 普通 易

土地の利用状況及び隣地の状況	・ 現況利用…茶畑 ・ 目的外建物及び工作物の有無…無 ・ 周辺等の状況…畑地 ・ 所有者親族によると、物件6, 7の手入れを無償にて行っているとのことである。詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特 記 事 項	・ 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。 ・ 現地調査の範囲においては、前面道路及び隣地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 6, 7 (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
6	1,000	1.00	-	2,628	-	0.5	1,310,000
7	1,000	1.00	-	346	-	0.5	170,000

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： なし

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。

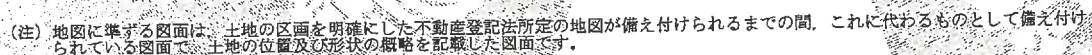
第6 附属資料

位置図

公図写

以上





(1/1)