

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 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 4 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 4 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 4 月 22 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 5 月 13 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 4 月 23 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 4 月 24 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 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。	



516

物 件 目 録

☆1 所 在 富士市大淵字曾比奈
地 番 1 7 6 9 番 3
地 目 畑
地 積 5 8 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年11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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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（官有地）との境界が不明確である。

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 富士市大淵字曾比奈

地 番 1 7 6 9 番 3

地 目 畑

地 積 5 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和7年(ケ)第 25号

令和7年10月 1日受理

令和7年11月 18日提出

本現況調査報告書を令和6
年(ケ)第40号事件に使用した。

現況調査報告書

(2分冊の1 物件1)

静岡地方裁判所富士支部

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	所	在	富士市大淵字曾比奈
	地	番	1 7 6 9 番 3
	地	目	畑
	地	積	5 8 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 1
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 畑 () ☒ 雑種地(物件 1) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐
形 状	☒ ほぼ土地概略図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐
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使用、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	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 ☐ 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
(2枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (所有者)	1 私は、物件1の本件土地を所有しています。本件土地は誰にも貸していません。本件土地の現況等は、本件の先行事件である令和6年（ケ）第40号事件の現況調査時と変わりありません。 2 本件土地は、以前、北側に存在する1766番1の土地及び両土地間の官地とともに一体的に使用していましたが、1766番1の土地が第三者の所有になり、本件土地が残りました。 3 本件土地上には何もなく、更地の状態です。 4 本件土地と官地との間の境界は判然としません。 (令和7年10月27日に聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件土地の状況は、土地概略図及び添付写真のとおりである。本件土地の登記上の地目は畑であるが、現況は雑種地の状態である。但し、富士市農業委員会からの回答によれば、買い受けるためには買受適格証明書が必要である。
本件土地と北側に接する官有地（赤道）との間には、境界標等が確認できず、境界は判然としない。
- 2 本件土地は、南西側に存在する道路より約1.7メートル高い（写真1）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

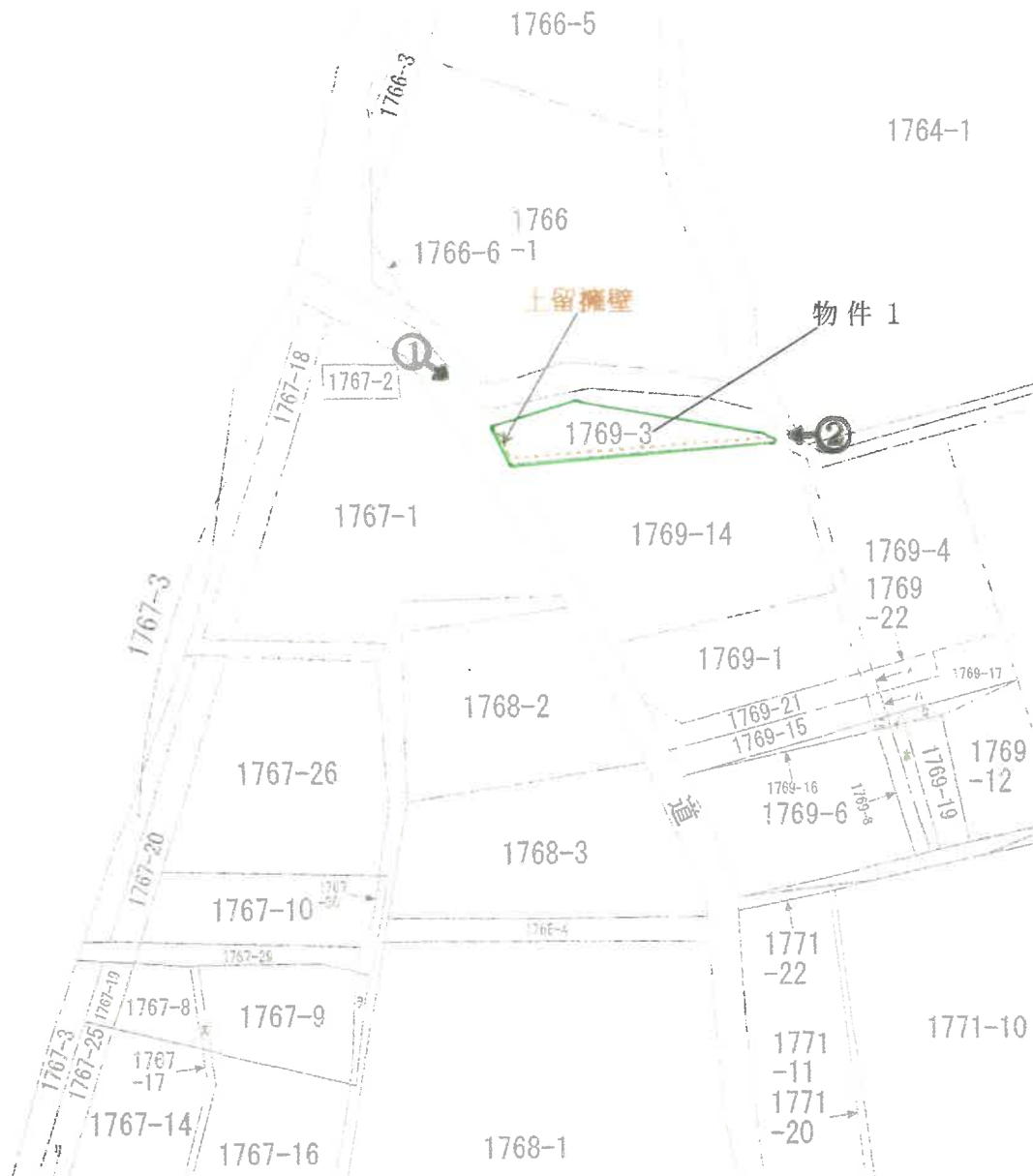
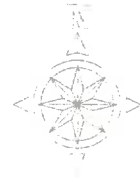
(4枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月27日 (月) 9:30-9:40	物件所在地	所有者と面接, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐		

(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)

土地概略図



↑
○ 写真撮影方向

写真 1

物件 1



写真 2

物件 1



令和6年（ケ）第40号
令和7年2月19日 現地調査
令和7年3月13日 評 価

静岡地方裁判所富士支部 御中

評 価 書

(物件1)

評価人 不動産鑑定士

興 津 康 博

物 件 目 録

1 所 在 富士市大淵字曾比奈
地 番 1769番3
地 目 畑
地 積 58平方メートル

~~2 所 在 富士市大淵字曾比奈
地 番 1805番1
地 目 畑
地 積 598平方メートル~~

~~3 所 在 富士市大淵字曾比奈
地 番 1805番3
地 目 宅地
地 積 246.97平方メートル~~

~~4 所 在 富士市大淵字曾比奈
地 番 1805番4
地 目 畑
地 積 396平方メートル~~

~~5 所 在 富士市大淵字曾比奈
地 番 1805番5
地 目 畑
地 積 225平方メートル~~



第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
物件1（土地）	金220,000円

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
1	物件目録記載のとおり	地目：雑種地
特 記 事 項		
・物件1土地は北側隣地の官有地（赤道）との境界は判然としない。 ・正確な境界及び面積の確認・確定は、官民所有者が立会いの上、専門家による調査・測量を要する。 ・「農地等の現況に係る照会」に対する富士市農業委員会の回答によると、物件1土地は買受適格証明が必要であること。調査時点の現況地目は「非農地」と認定されているが、農地への原状回復命令は行わないとのこと。 ※詳細は、富士市農業委員会に照会されたい。		

※ 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）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「富士」駅の北東方・直線距離約 8.3 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	富士市中心市街地の北方で、新東名高速道路北側の大淵地域内に位置し、主要地方道「富士白糸滝公園線」沿いに一般住宅を主として農家住宅、事業所のほか未だ農地も多く見られる地域。当地域は、都市計画法上、市街化調整区域に指定されており、格別な地域の変動要因は認められないことから、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 6 0 % 2 0 0 % なし 農振地域内（農用地区域外）
画 地 の 状 況	地 積（登記） 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	5 8 m ² 不整形 間口約 3.5 m 奥行約 2 1 m 画地は平坦地、地域的には南西方に下方緩傾斜 路面から約 1.7 m 高く接面する中間画地 南西及び南側に高さ約 1.7 m の土留擁壁が存在する。
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約 4 m 舗装市道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現 況 利 用…耕作されていない更地で雑種地の状態。 目的外建物の有無…なし そ の 他…特になし	
供給処理施設	上 水 道：あり（但し本件土地への引込はない） ガ ス 配 管：なし 下 水 道：なし (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。	

特 記 事 項	・ 物件 1 土地は北側隣地の官有地（赤道）との境界は判然としな い。 ・ 正確な境界及び面積の確認・確定は、官民所有者が立会いの上、 専門家による調査・測量を要する。 ・ 「農地等の現況に係る照会」に対する富士市農業委員会の回答に よると、物件 1 土地は買受適格証明が必要であること。調査時 点の現況地目は「非農地」と認定されているが、農地への原状 回復命令は行わないとのこと。 ※詳細は、富士市農業委員会に照会されたい。 ・ 地下埋設物の存在を示す明確な端緒は目視では確認できなかつ たが、農地から雑種地に転換した状況が分からないため地下埋 設物の存否は不明である。
---------	---

第5 評価額算出の過程

土地の造成原価や土地のみの安定的な収益の把握は困難であるため、取引価格からの検討に準じる公示価格等からの検討を中心に評価額を求める。

1 基礎となる価格

物件1（土地）

上記の更地価格を算出し、これに建付減価を行って土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	31,000	0.25	58	—	450,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 富士－33

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,800 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/118 \div 31,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地は街路条件に劣るが交通接近条件や環境条件に優れる。

イ 個 別 格 差：宅地転用許可無し▲、幅員▲、規模▲、形状▲、間口狭小▲、
 高低差▲、買受適格証明必要▲

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：不要

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 オ) ア	土地利用権等割合の 控除 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	450,000	—	—	0.80	0.60	220,000

イ 土地利用権等割合の控除：なし

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：対象物件の個別的要因及びこの種の不動産の市場性を十分検討したところ、物件1土地は北側隣地の官有地（赤道）との境界は判然としないこと、接面道路との間に擁壁が存在するほか、画地規模が小さい不整形地のため土地利用に関する制約が大きいこと、単独利用の用途が限定され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 基準地価格 富士－33

所 在：富士市大淵字狐窪2855番3

価 格：36,800円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：206㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西側5.5m市道

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：農地の中に一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

1 位 置 図

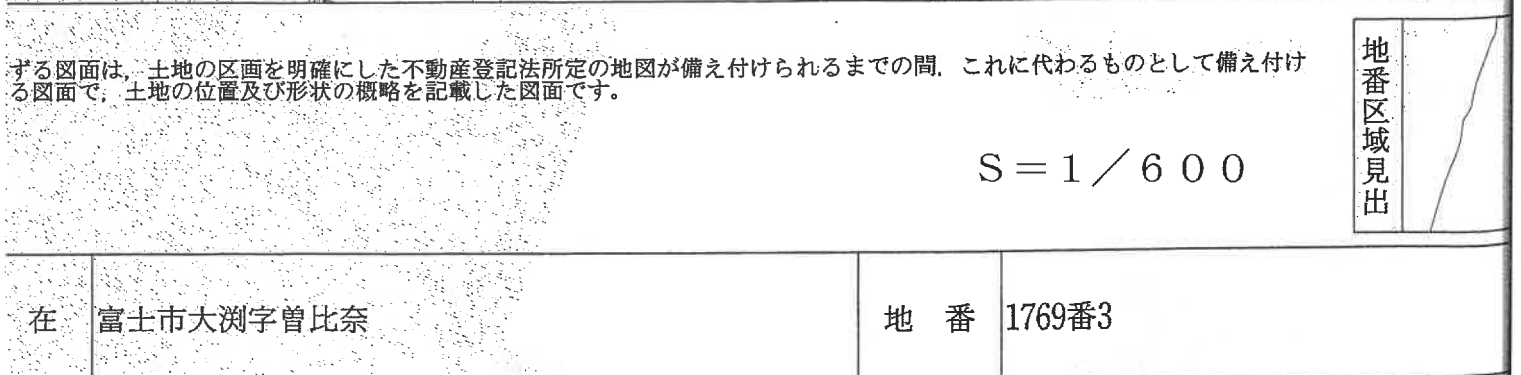
2 公 図 写

3 現 況 概 略 図

以 上



国土地理院HPより地理院地図を加工して作成した。



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。

$$S = 1 \diagup 6 \, 0 \, 0$$

地番区域見出

在 富士市大渕字曾比奈

地番 1769番3



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。

現況概略図は、土留擁壁を公図上に加筆して作成した。したがって、 $S = 1 / 600$
上記概略図は実測したものではないことにご留意下さい。

地番区域見出

在 富士市大淵字曾比奈

地 番 1769番3