

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月 3日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

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 7年 5月28日 午前 8時30分から 令和 7年 6月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月11日 午前10時00分 場 所 静岡地方裁判所沼津支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 7月 2日 午前10時00分 場 所 静岡地方裁判所沼津支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 6月12日 午後 1時00分から 令和 7年 6月13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。 ただし、特別売却については、現金又は(1)による。
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ため、権限を有する行政庁が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・評価書の各写しを本日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 特別売却の買受申出先は、当庁執行官。申出価額は買受可能価額以上の金額で、先着順(電話・郵送申出不可。同時の場合は高額の方、同額は別途基準で)。	

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|------------|
| ☆4 | 所 | 在 | 沼津市宮本字元野 |
| | 地 | 番 | 84番41 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 363平方メートル |
| ☆5 | 所 | 在 | 沼津市宮本字元野 |
| | 地 | 番 | 84番42 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 373平方メートル |
| ☆6 | 所 | 在 | 沼津市宮本字元野 |
| | 地 | 番 | 84番43 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 393平方メートル |
| ☆7 | 所 | 在 | 沼津市宮本字元野 |
| | 地 | 番 | 84番45 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 581平方メートル |
| ☆8 | 所 | 在 | 沼津市宮本字元野 |
| | 地 | 番 | 84番46 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1325平方メートル |

物 件 目 録

☆9 所 在 沼津市宮本字元野
地 番 84番47
地 目 畑
地 積 561平方メートル

☆10 所 在 沼津市宮本字元野
地 番 84番49
地 目 畑
地 積 733平方メートル

物件明細書

令和 7年 1月23日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住田 竜也

1 不動産の表示

【物件番号4～10】

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4～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7～10】

本件所有者が占有している。

【物件番号4～6】

Bが占有している。同人は所有権を主張している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4～10】

隣地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」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--------------------------------------|
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 沼津市宮本字元野
84番41
畑
363平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 沼津市宮本字元野
84番42
畑
373平方メートル |
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 沼津市宮本字元野
84番43
畑
393平方メートル |
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 沼津市宮本字元野
84番45
畑
581平方メートル |
| 8 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 沼津市宮本字元野
84番46
畑
1325平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|-----------|
| 9 | 所 | 在 | 沼津市宮本字元野 |
| | 地 | 番 | 84番47 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 561平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 沼津市宮本字元野 |
| | 地 | 番 | 84番49 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 733平方メートル |

令和5年(ケ)第73号
令和5年12月12日受理
令和6年2月29日提出

現況調査報告書

(物件4乃至10)

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 秋 鹿 健 司 (印)

(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

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 4 | 所 | 在 | 沼津市宮本字元野 |
| | 地 | 番 | 84番41 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 363平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 沼津市宮本字元野 |
| | 地 | 番 | 84番42 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 373平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 沼津市宮本字元野 |
| | 地 | 番 | 84番43 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 393平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 沼津市宮本字元野 |
| | 地 | 番 | 84番45 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 581平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 沼津市宮本字元野 |
| | 地 | 番 | 84番46 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1325平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|-----------|
| 9 | 所 | 在 | 沼津市宮本字元野 |
| | 地 | 番 | 84番47 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 561平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 沼津市宮本字元野 |
| | 地 | 番 | 84番49 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 733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4乃至10
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 畑(物件4乃至10) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件7乃至10の土地を畑(茶畑・耕作放棄地)の状態 占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件4乃至6の土地を畑(茶畑)の状態 で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	1 物件4乃至9の土地は西側で市道1327号線に接道し、物件10の土地は西側で沼津市管理の認定外道路にそれぞれ接道している。 2 物件4乃至6の土地と目的外土地(地番84番48 登記記録上の所有者B)は交換され、それぞれの所有者(交換後)が畑として占有している。 3 物件4乃至6の土地は、目的外土地(地番84番40、84番44 所有者B)と一画地として利用され、物件4乃至6の土地の所在が判然としない。 4 物件7乃至10の土地は、目的外土地(地番84番48 登記記録上の所有者B)と一画地として利用され、目的外土地(地番84番48)の所在が判然としない。 5 本件各土地と隣接地との境界が判然としない。 6 物件8の西側中央付近に、小屋(動産)が存在する(別添写真2参照)。 7 本件各土地の複数箇所に、防霜ファンが設置されている。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<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"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件4乃至6関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 畑(茶畑) <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者) ■A(本件所有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	昭和58年頃
最初の契約等	契約日 昭和58年頃
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
更新の種別	<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
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 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(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり
<p>関係人らの陳述によれば、昭和58年頃に本件所有者と占有者Bの父が物件4乃至6の土地と目的外土地(地番84番48)の土地を交換し、それぞれの所有地が一画地となるようにしたが、不動産登記の手続きをしないまま現在に至ったとのことである。占有者Bの父から占有者Bが相続し相続登記はなされているものの、前記の交換による状態は維持されたままであった。以上の状況から、関係人らの間では、書面は作成されていないものの、交換による所有権移転は有効なものであると思われるが、本競売手続きにおける物件4乃至6の買受人に対しては、対抗要件(登記)を具備していないため、その権利を主張することはできないものであると思料する。</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

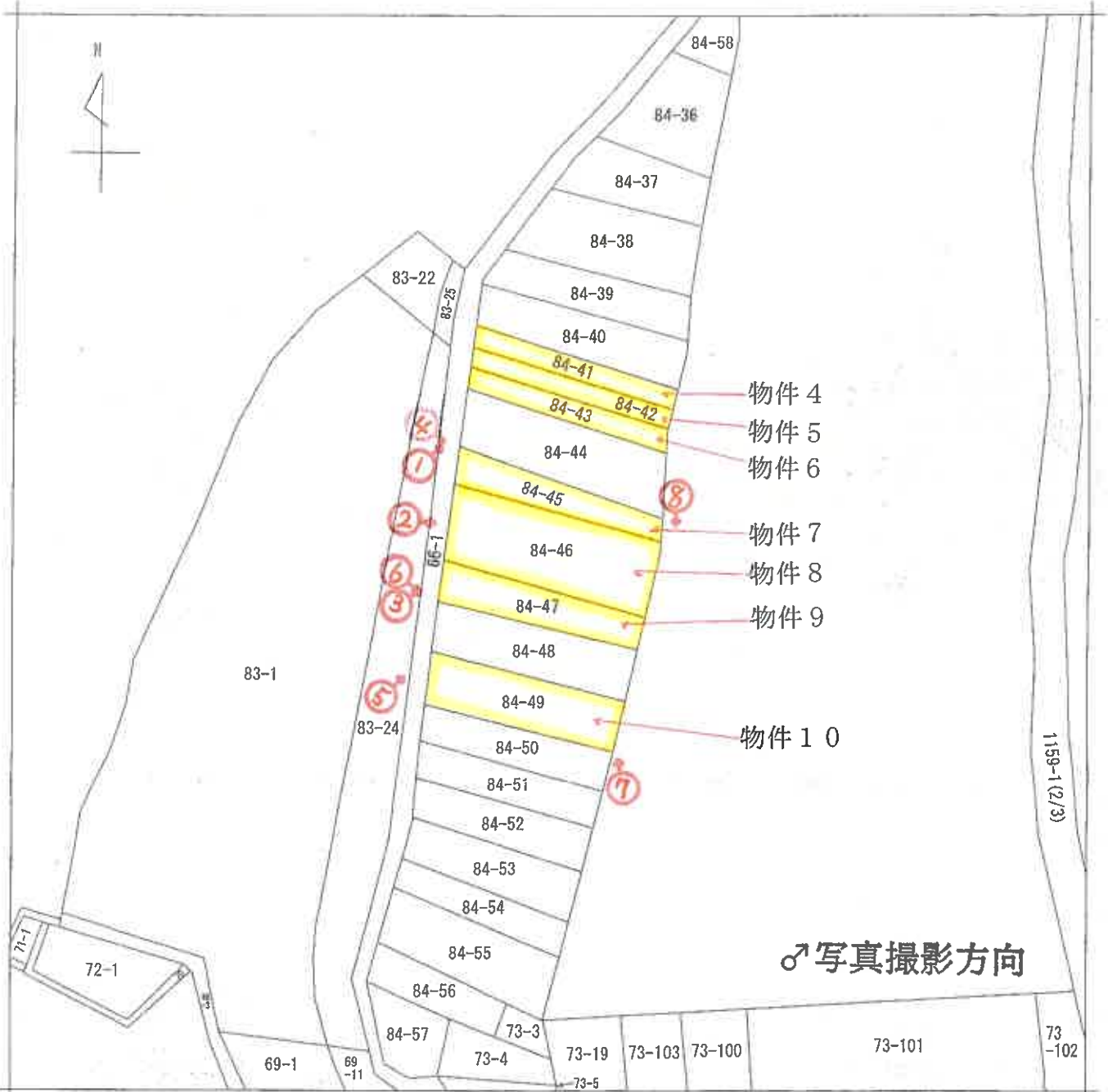
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (本件所有者)</p>	<p>1 物件4乃至6の土地は、目的外の84番48の土地と交換し、私は物件7乃至9と10の土地と一画地として耕作していました。一画地となっているので、84番48の土地がどこなのか位置は特定できません。</p> <p>2 交換した時期は明確に覚えていませんが、84番48の土地の現在の登記簿上の所有者Bの父親と交換し、現在はBに引き継がれています。</p> <p>3 Bは自分の所有地である84番40と84番44の土地と物件4乃至6の土地を一画地として耕作しています。一画地となっているので、物件4乃至6の土地がどこなのかは位置は特定はできません。</p> <p>4 物件7乃至10と目的外の84番48の土地は、令和4年6月頃から耕作していません。</p> <p>5 耕作しなくなって以降、第三者に土地を貸していることはありません。</p> <p>6 本件各土地と隣接地との間で、境界について争い等はありません。</p> <p>7 本件各土地内に設置されている防霜ファンや小屋は、私が設置した物です。</p>
<p>■ B (目的外土地所有者)</p>	<p>1 私の父と本件所有者が、昭和58年頃、物件4乃至6の土地と登記簿上私が所有者となっている84番48の土地を交換し、以降は、それぞれ自分の所有地として耕作しています。交換はなされましたが登記手続きはしないまま現在に至っています。父は亡くなり、その後私が引き継ぎ耕作をしています。</p> <p>2 物件4乃至6の土地は、私の所有地であると認識していますので、私が所有する84番40と84番44の土地と一画地として耕作しています。一画地となっているので、土地間の境界はわかりません。</p> <p style="text-align: right;">以上</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
5年12月15日(金) 11:10 - 11:15	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地公図交付申請・受領
5年12月26日(火) 10:24 - 10:26	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地全部事項証明書交付申請・受領
6年1月4日(木) 10:35 - 10:40	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地全部事項証明書交付申請・受領
6年1月30日(火) 11:05 - 11:25	物件所在地	物件特定・写真撮影
6年2月2日(金) 15:24 - 15:25	沼津市役所	接面道路調査
6年2月6日(火) 9:45 - 10:55	目的外土地所有者宅 (沼津市東原)	目的外土地所有者Bと面談 事情聴取・占有等確認
6年2月14日(水) 9:40 - 9:45	本件所有者宅	本件所有者Aと面談 1 占有等確認 2 評価人同行
6年2月14日(水) 11:45 - 12:00	物件所在地	1 物件特定・所在地確認 2 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

【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	沼津市宮本字元野			地番	84番46		
出縮力尺	1/1200	精度区分	座標系又は番号は記号	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。

(静岡地方方法務局沼津支局管轄)

令和5年8月31日

静岡地方方法務局

請求番号：41-3

登記官

(1/1)

(6 枚目)

写真1

物件4、5、6（およその位置）



写真2

物件7、8、9



写真3

物件7、8、9



写真4

物件7、8、9



写真5 目的外土地（84番48）（およその位置）



物件10（およその位置）

写真6 目的外土地（84番48）（およその位置）



写真7

物件10



写真8

物件7



令和5年（ケ）第 73 号
令和6年 2 月 14 日 現地調査
令和6年 2 月 27 日 評 価

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

評 価 書
（ 物 件 4 ～ 1 0 ）

評価人 不動産鑑定士
柳 田 毅

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 4 | 所 | 在 | 沼津市宮本字元野 |
| | 地 | 番 | 84番41 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 363平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 沼津市宮本字元野 |
| | 地 | 番 | 84番42 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 373平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 沼津市宮本字元野 |
| | 地 | 番 | 84番43 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 393平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 沼津市宮本字元野 |
| | 地 | 番 | 84番45 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 581平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 沼津市宮本字元野 |
| | 地 | 番 | 84番46 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1325平方メートル |

物 件 目 録

9 所 在 沼津市宮本字元野
地 番 84番47
地 目 畑
地 積 561平方メートル

10 所 在 沼津市宮本字元野
地 番 84番49
地 目 畑
地 積 733平方メートル

第1 評価額

一括価格	
金1,960,000円	
内訳価格	
物件4(土地)	金 140,000円
物件5(土地)	金 140,000円
物件6(土地)	金 150,000円
物件7(土地)	金 280,000円
物件8(土地)	金 640,000円
物件9(土地)	金 270,000円
物件10(土地)	金 340,000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
4	物件目録記載のとおり	下記特記事項を参照
5	物件目録記載のとおり	下記特記事項を参照
6	物件目録記載のとおり	下記特記事項を参照
7	物件目録記載のとおり	
8	物件目録記載のとおり	
9	物件目録記載のとおり	
10	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件には、「交換により本物件を取得した」と主張する占有者が存することに留意されたい。 		

※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 対象土地の概況及び利用状況等（物件4～10）（農地）

位置・交通	J R 東海道本線「片浜」駅の北東方・直線距離約 3.3 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	沼津市西部郊外、東名高速道路「愛鷹スマートインターチェンジ」の北側背後の丘陵地に広がる茶畑を中心とする農地地域。	
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 農振法上の規制の有無 その他の規制	市街化調整区域 無指定 60% 200% 農業振興地域 農用地区域内 静岡県鳥獣保護区
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況	4,329㎡ 概ね整形 概ね南東方下り緩傾斜 下記道路と概ね等高な中間画地
自然的条件	日照 水量 土壌の肥沃度 耕作の難易	普通 普通 普通 普通
接面道路の状況	概ね西側幅員約 6 m 舗装市道 ※物件 10 の前面のみ幅員約 3.2 m 認定外舗装市道	
土地の利用状況及び隣地の状況等	現況利用……畑（茶畑・耕作放棄地） 目的外建物及び耕作物の有無……下記特記事項参照 周囲等の状況……周囲は茶畑等 その他……隣地との境界は判然としない。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件 4～6 には、目的外の土地（84 番 48）と「交換により取得した」と主張する占有者が存する。 ・ 上記「交換」後の土地は、各々が従前から所有する土地と共に一体的に占有・耕作され、その境界は判然としない。 ・ 各物件の複数箇所に防霜ファンが存する。 ・ 物件 8 の西側中央付近に小屋が存する。 ・ 執行官の現況調査報告書も参照されたい。 	

第5 評価額算出の過程

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、次に対象地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。

物件4～10（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
4	800	1.00	—	363	0.80	0.60	140,000
5	800	1.00	—	373	0.80	0.60	140,000
6	800	1.00	—	393	0.80	0.60	150,000
7	800	1.00	—	581	—	0.60	280,000
8	800	1.00	—	1,325	—	0.60	640,000
9	800	1.00	—	561	—	0.60	270,000
10	800	0.97	—	733	—	0.60	340,000
一 括 価 格 (合 計)							1,960,000

ア 標準画地価格：当該地域の一般的な地価水準を求めた。

イ 個別格差：道路状況等を考慮し査定した。

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：物件4～6には、「交換により本物件を取得した」と主張する占有者が占有しており、当該係争リスクを考慮した。

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 附属資料の表示

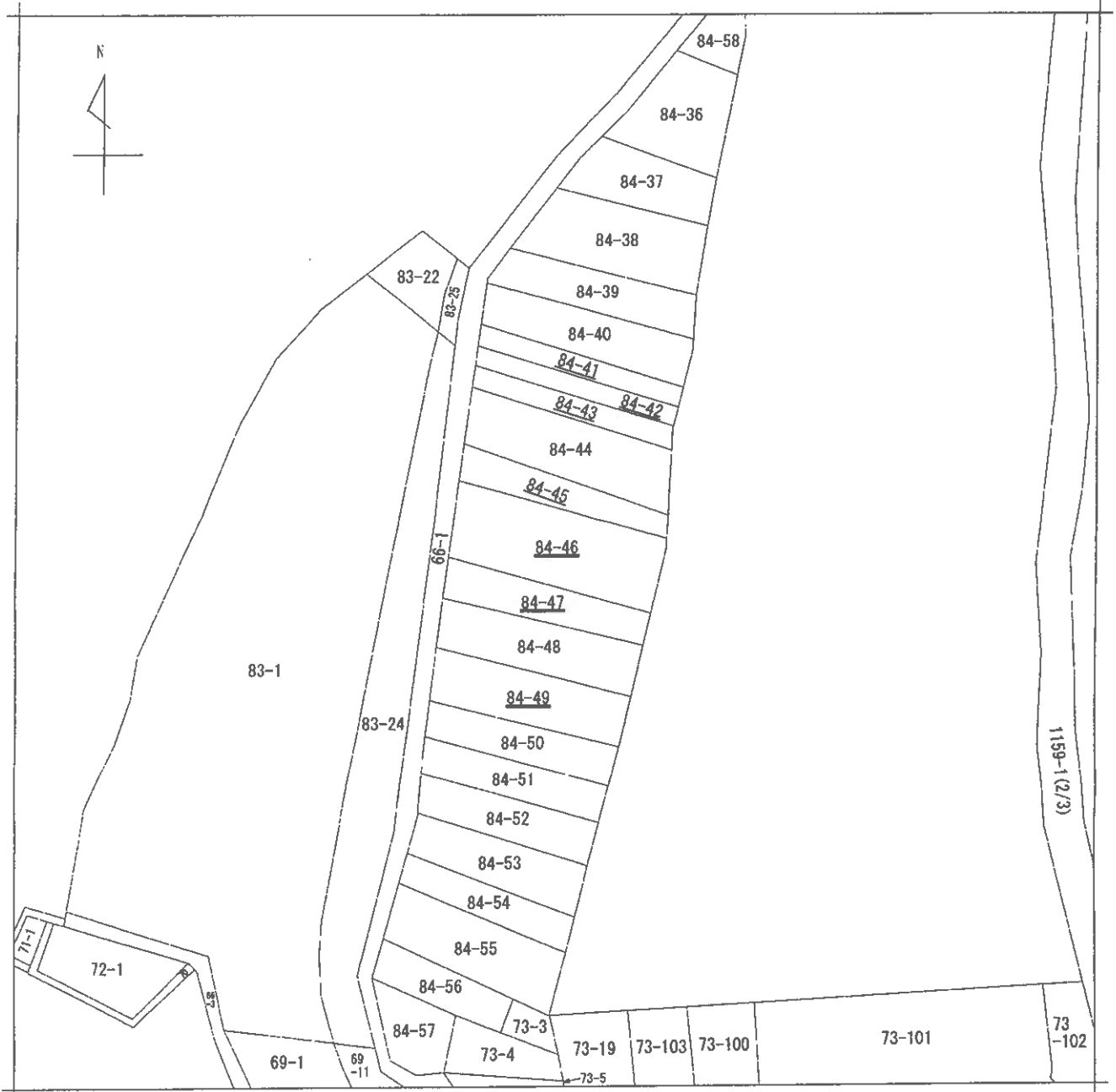
1 位 置 図

2 公 図 写

以 上



公図写(物件4~10)



(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	沼津市宮本字元野			地番	84番46		
出力尺	1/1200	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)			補記事項		

A3→A4に縮小