

期間入札の公告

令和 7年 2月 3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 7年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 7年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月21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 7年 6月11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 7年 5月22日 午後 1時00分から 令和 7年 5月23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 7年 2月 3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。</p>	



物 件 目 録

☆2 所 在 富士市中野字西古野
地 番 162番3
地 目 畑
地 積 965平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 6月 4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2】
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2】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
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
なし

《 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 富士市中野字西古野
地 番 162番3
地 目 畑
地 積 965平方メートル



令和5年(ケ)第30号

令和6年 2月22日受理

令和6年 4月 11日提出

現況調査報告書

(物件2)

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

2 所 在 富士市中野字西古野
地 番 162番3
地 目 畑
地 積 965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2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 畑(物件2) <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"/> ほぼ公図のとおり <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B <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が休耕畑の状態で占有している。 <input 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 本件土地は、その北東側を幅員約3.7mの舗装市道中野西古野10号線(建築基準法上の道路であるかは不確定、地番163-12の土地は富士市所有の公衆用道路)に接面している。 2 所有者Bによると、隣地との間の境界が問題となったことはないとのことである。 3 本件土地における主な公法上の規制等、画地の状況等については、評価書を参照されたい。
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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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"/> 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

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
■ B (所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件土地は、私が所有しており、第三者に貸していることはありません。2 本件土地で過去に何を耕作していたのかは分かりません。本件土地を私が引き継いでからは、年に何度か見に来ている程度で、ほぼ放置状態にあります。3 本件土地が担保に供された経緯は分かりません。

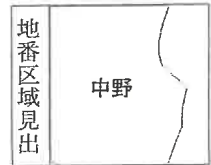
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 2月26日(月) 11:42-11:49	静岡地方法務局 富士支局	件外土地(163-12外)登記事項証明書申請・受領 本件土地の地積測量図申請・備付けなし 本件土地上の建物登記有無照会・該当なし
6年 2月26日(月) 14:30-14:35	物件所在地	物件特定 写真撮影
6年 3月11日(月) :-:	執行官室	所有者に対し照会書送付・回答あり (郵便料168円)
6年 3月25日(月) 10:50-11:20	物件所在地	所有者と面談 占有・形状等調査 評価人同行
6年 3月25日(月) 13:00-13:25	富士市役所 建築土地対策課	接道関係調査
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



(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	富士市中野字西古野			地番	162番3		
出力尺	1/500	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和45年11月2日			備付年月日(原図)	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。

(静岡地方法務局富士支局管轄)

令和5年11月24日
名古屋法務局

請求番号：4-2

登記官

(1/1)

(5枚目)

写真1



写真2



求意見書

米山 和志 殿

令和 6年11月18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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意見書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

┌
|
|
└

┐
|
|
┘

- (3) その他

┌
|
|
└

┐
|
|
┘

令和 6年 11月 22日

評価人

米山 和志



物 件 目 録

☆2 所 在 富士市中野字西古野
地 番 162番3
地 目 畑
地 積 965平方メートル



令和5年(ケ)第 30号
令和6年 3月25日 現地調査
令和6年 4月 2日 評価

静岡地方裁判所富士支部 御中

評 価 書

(物件2)

評価人 不動産鑑定士

米 山 和 志 印

物 件 目 録

~~1 所 在 富士市伝法字中原
地 番 508番2
地 目 畑
地 積 385平方メートル~~

~~所有者 A~~

2 所 在 富士市中野字西古野
地 番 162番3
地 目 畑
地 積 965平方メートル

所有者 B



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件2（土地）	金 1,300,000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
2	物件目録記載のとおり	
・地積の確定については、隣地所有者等の立ち会いの上、専門家の測量を要する。		

※ 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2）

位置・交通	J R 東海道本線「富士」駅の北東方・直線距離約 6.8 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	富士市中心部から北部に位置する。市街化調整区域に指定されていることから農地が多く見られる地域である。公法上の規制により、宅地転用は少ない。今後も急速な土地利用の変化はないものと予測される。	
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 建ぺい率 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 指定なし 60% 200% 農振法上の農用地区域外 -
画地の状況	地積(公簿)	965㎡
	形状	ほぼ長方形
	地勢	周辺地域は、総じて緩傾斜であるが、画地内は概ね平坦である。
	接道状況	市道とはほぼ等高に接面。
	その他	-
自然的条件	日照 水量 土壌の肥沃度 耕作の難易	普通 普通 劣る 劣る
接面道路の状況	幅員約 3.7 m の舗装市道（建築基準法上の道路であるかは不確定）に接面。 ※特記事項を参照。	

<p>土地の利用状況及び隣地の状況等</p>	<p>現況利用…耕作されていない休耕畑。有効利用されていない。</p> <p>目的外建物及び工作物の有無…なし</p> <p>周囲等の状況…周囲は畑が多いが、戸建住宅等の宅地利用も見られる。</p> <p>その他…なし</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・農地であるため、買受適格証明書が必要である。 ※詳細は富士市農業委員会に問い合わせされたい。 ・富士市役所建築土地対策課によると、市街化調整区域に存する非宅地であるため、接面する市道は建築基準法上の道路であるか不明確とのことである。 ※富士市役所建築土地対策課に問い合わせされたい。 ・所有者によると、土地は貸していないとのことである。 ・所有者によると、長期間農地利用されていないとのことである。 ・雑草が繁茂している。 ・接面する市道のアスファルトの一部が割れている。

第5 評価額算出の過程

1 評価額の判定

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画地価格を査定し、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 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	3,000	0.90	—	965	—	0.5	1,300,000

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：休耕畑△

ウ 占有減価修正：なし

エ 地 積：公簿数量により評価を行なった。

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

位置図



物件2

