

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 28 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 7 年 7 月 23 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 6 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 8 月 27 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 8 月 7 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 8 月 8 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 7 年 4 月 28 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4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4～7☆	900,000 720,000	一括	180,000	23,054	0
4	460,000				
5	320,000				
6	10,000				
7	110,000				

物 件 目 録

☆4 所 在 富士市原田字長者ケ窪

地 番 1 7 5 4 番 1

地 目 畑

地 積 8 9 0 平方メートル

☆5 所 在 富士市原田字長者ケ窪

地 番 1 7 5 5 番 2

地 目 畑

地 積 6 3 1 平方メートル

☆6 所 在 富士市原田字長者ケ窪

地 番 1 7 5 5 番 3

地 目 畑

地 積 2 9 平方メートル

☆7 所 在 富士市原田字新開

地 番 2 1 4 9 番 1

地 目 畑

地 積 3 8 6 平方メートル

全物件につき

共有者 A 持分 4 0 3 2 分の 1 6 8 0

共有者 B 持分 4 0 3 2 分の 3 3 6

共有者 C 持分 4 0 3 2 分の 3 3 6

共有者	D	持分4032分の336
共有者	E	持分4032分の336
共有者	F	持分4032分の42
共有者	G	持分4032分の21
共有者	H	持分4032分の21
共有者	I	持分4032分の84
共有者	J	持分4032分の84
共有者	K	持分4032分の84
共有者	L	持分4032分の112
共有者	M	持分4032分の40
共有者	N	持分4032分の40
共有者	O	持分4032分の32
共有者	P	持分4032分の32
共有者	Q	持分4032分の32
共有者	R	持分4032分の48
共有者	S	持分4032分の8
共有者	T	持分4032分の8
共有者	U	持分4032分の16
共有者	V	持分4032分の16
共有者	W	持分4032分の24
共有者	X	持分4032分の24
共有者	Y	持分4032分の48
共有者	Z	持分4032分の32
共有者	AA	持分4032分の32
共有者	BB	持分4032分の32
共有者	CC	持分4032分の48
共有者	DD	持分4032分の48

【不動産登記記録上の持分割合】

共有者	A	持分5040分の1680
共有者	B	持分5040分の420
共有者	C	持分5040分の420
共有者	D	持分5040分の420
共有者	E	持分5040分の420
共有者	F	持分5040分の42
共有者	G	持分5040分の21
共有者	H	持分5040分の21
共有者	I	持分5040分の84
共有者	J	持分5040分の84
共有者	K	持分5040分の84
共有者	L	持分5040分の112
共有者	M	持分5040分の40
共有者	N	持分5040分の40
共有者	O	持分5040分の32
共有者	P	持分5040分の32

共有者	Q	持分5040分の32
共有者	R	持分5040分の48
共有者	S	持分5040分の8
共有者	T	持分5040分の8
共有者	U	持分5040分の16
共有者	V	持分5040分の16
共有者	W	持分5040分の24
共有者	X	持分5040分の24
共有者	Y	持分5040分の48
共有者	Z	持分5040分の32
共有者	AA	持分5040分の32
共有者	BB	持分5040分の32
共有者	CC	持分5040分の48
共有者	DD	持分5040分の48
共有者	EE	持分5040分の168
共有者	FF	持分5040分の168
共有者	GG	持分5040分の84
共有者	HH	持分5040分の28
共有者	II	持分5040分の28
共有者	JJ	持分5040分の28
共有者	KK	持分5040分の168

物 件 明 細 書

令和 6年 2月22日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 太 田 智 美

1 不動産の表示

【物件番号4～7】

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4～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4～7】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

隣地(地番1754番2)及び官地との境界が不明確である。

【物件番号5】

隣地(地番1751番、地番1755番6、地番1755番7の各土地)及び官地との境界が不明確である。

【物件番号6】

隣地(地番1755番1、地番1755番7の各土地)及び官地との境界が不明確である。

【物件番号7】

隣地(地番2149番2)及び官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

4 所 在 富士市原田字長者ケ窪

地 番 1754番1

地 目 畑

地 積 890平方メートル

5 所 在 富士市原田字長者ケ窪

地 番 1755番2

地 目 畑

地 積 631平方メートル

6 所 在 富士市原田字長者ケ窪

地 番 1755番3

地 目 畑

地 積 29平方メートル

7 所 在 富士市原田字新開

地 番 2149番1

地 目 畑

地 積 386平方メートル

全物件につき

共有者 A 持分4032分の1680

共有者 B 持分4032分の336

共有者 C 持分4032分の336

共有者	D	持分4032分の336
共有者	E	持分4032分の336
共有者	F	持分4032分の42
共有者	G	持分4032分の21
共有者	H	持分4032分の21
共有者	I	持分4032分の84
共有者	J	持分4032分の84
共有者	K	持分4032分の84
共有者	L	持分4032分の112
共有者	M	持分4032分の40
共有者	N	持分4032分の40
共有者	O	持分4032分の32
共有者	P	持分4032分の32
共有者	Q	持分4032分の32
共有者	R	持分4032分の48
共有者	S	持分4032分の8
共有者	T	持分4032分の8
共有者	U	持分4032分の16
共有者	V	持分4032分の16
共有者	W	持分4032分の24
共有者	X	持分4032分の24
共有者	Y	持分4032分の48
共有者	Z	持分4032分の32
共有者	AA	持分4032分の32
共有者	BB	持分4032分の32
共有者	CC	持分4032分の48
共有者	DD	持分4032分の48

【不動産登記記録上の持分割合】

共有者	A	持分5040分の1680
共有者	B	持分5040分の420
共有者	C	持分5040分の420
共有者	D	持分5040分の420
共有者	E	持分5040分の420
共有者	F	持分5040分の42
共有者	G	持分5040分の21
共有者	H	持分5040分の21
共有者	I	持分5040分の84
共有者	J	持分5040分の84
共有者	K	持分5040分の84
共有者	L	持分5040分の112
共有者	M	持分5040分の40
共有者	N	持分5040分の40
共有者	O	持分5040分の32
共有者	P	持分5040分の32

共有者	Q	持分5040分の32
共有者	R	持分5040分の48
共有者	S	持分5040分の8
共有者	T	持分5040分の8
共有者	U	持分5040分の16
共有者	V	持分5040分の16
共有者	W	持分5040分の24
共有者	X	持分5040分の24
共有者	Y	持分5040分の48
共有者	Z	持分5040分の32
共有者	AA	持分5040分の32
共有者	BB	持分5040分の32
共有者	CC	持分5040分の48
共有者	DD	持分5040分の48
共有者	EE	持分5040分の168
共有者	FF	持分5040分の168
共有者	GG	持分5040分の84
共有者	HH	持分5040分の28
共有者	II	持分5040分の28
共有者	JJ	持分5040分の28
共有者	KK	持分5040分の168

令和4年(ケ)第 41号
令和5年 8月 2日受理
令和5年10月 13日提出

現況調査報告書

(3分冊の2 物件4, 5, 6)

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

4 所 在 富士市原田字長者ヶ窪

地 番 1 7 5 4 番 1

地 目 畑

地 積 8 9 0 平方メートル

5 所 在 富士市原田字長者ヶ窪

地 番 1 7 5 5 番 2

地 目 畑

地 積 6 3 1 平方メートル

6 所 在 富士市原田字長者ヶ窪

地 番 1 7 5 5 番 3

地 目 畑

地 積 2 9 平方メートル

全物件につき

共有者 A 持分 4 0 3 2 分の 1 6 8 0
 共有者 B 持分 4 0 3 2 分の 3 3 6
 共有者 C 持分 4 0 3 2 分の 3 3 6
 共有者 D 持分 4 0 3 2 分の 3 3 6
 共有者 E 持分 4 0 3 2 分の 3 3 6
 共有者 F 持分 4 0 3 2 分の 4 2
 共有者 G 持分 4 0 3 2 分の 2 1
 共有者 H 持分 4 0 3 2 分の 2 1
 共有者 I 持分 4 0 3 2 分の 8 4
 共有者 J 持分 4 0 3 2 分の 8 4
 共有者 K 持分 4 0 3 2 分の 8 4
 共有者 L 持分 4 0 3 2 分の 1 1 2
 共有者 M 持分 4 0 3 2 分の 4 0

共有者	N	持分 4 0 3 2 分の 4 0
共有者	O	持分 4 0 3 2 分の 3 2
共有者	P	持分 4 0 3 2 分の 3 2
共有者	Q	持分 4 0 3 2 分の 3 2
共有者	R	持分 4 0 3 2 分の 4 8
共有者	S	持分 4 0 3 2 分の 8
共有者	T	持分 4 0 3 2 分の 8
共有者	U	持分 4 0 3 2 分の 1 6
共有者	V	持分 4 0 3 2 分の 1 6
共有者	W	持分 4 0 3 2 分の 2 4
共有者	X	持分 4 0 3 2 分の 2 4
共有者	Y	持分 4 0 3 2 分の 4 8
共有者	Z	持分 4 0 3 2 分の 3 2
共有者	AA	持分 4 0 3 2 分の 3 2
共有者	BB	持分 4 0 3 2 分の 3 2
共有者	CC	持分 4 0 3 2 分の 4 8
共有者	DD	持分 4 0 3 2 分の 4 8

【不動産登記記録上の持分割合】

共有者	A	持分 5 0 4 0 分の 1 6 8 0
共有者	B	持分 5 0 4 0 分の 4 2 0
共有者	C	持分 5 0 4 0 分の 4 2 0
共有者	D	持分 5 0 4 0 分の 4 2 0
共有者	E	持分 5 0 4 0 分の 4 2 0
共有者	F	持分 5 0 4 0 分の 4 2
共有者	G	持分 5 0 4 0 分の 2 1
共有者	H	持分 5 0 4 0 分の 2 1
共有者	I	持分 5 0 4 0 分の 8 4
共有者	J	持分 5 0 4 0 分の 8 4
共有者	K	持分 5 0 4 0 分の 8 4
共有者	L	持分 5 0 4 0 分の 1 1 2
共有者	M	持分 5 0 4 0 分の 4 0
共有者	N	持分 5 0 4 0 分の 4 0
共有者	O	持分 5 0 4 0 分の 3 2
共有者	P	持分 5 0 4 0 分の 3 2
共有者	Q	持分 5 0 4 0 分の 3 2
共有者	R	持分 5 0 4 0 分の 4 8
共有者	S	持分 5 0 4 0 分の 8
共有者	T	持分 5 0 4 0 分の 8
共有者	U	持分 5 0 4 0 分の 1 6
共有者	V	持分 5 0 4 0 分の 1 6
共有者	W	持分 5 0 4 0 分の 2 4
共有者	X	持分 5 0 4 0 分の 2 4
共有者	Y	持分 5 0 4 0 分の 4 8
共有者	Z	持分 5 0 4 0 分の 3 2
共有者	AA	持分 5 0 4 0 分の 3 2

共有者	BB	持分5040分の32
共有者	CC	持分5040分の48
共有者	DD	持分5040分の48
共有者	EE	持分5040分の168
共有者	FF	持分5040分の168
共有者	GG	持分5040分の84
共有者	HH	持分5040分の28
共有者	II	持分5040分の28
共有者	JJ	持分5040分の28
共有者	KK	持分5040分の168

(土地用)

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, 5, 6																
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 畑 (物件 4, 5, 6) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐																
形 状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐																
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者ら ☐ 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 ☒ 上記の者らが雑草等が繁茂した荒廃畑の状態で占有している ☐ 「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 <table border="0"><tr><td></td><td>地方裁判所</td><td>支部</td><td>平成</td><td>年 () 第</td><td>号</td></tr><tr><td></td><td>保管開始日</td><td>平成</td><td>年</td><td>月</td><td>日</td></tr></table>						地方裁判所	支部	平成	年 () 第	号		保管開始日	平成	年	月	日
	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
(4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
■ J (共有者)	1 私は、本件土地の共有者です。 2 本件土地は、畑でしたが、現在は誰も耕作していません。 (令和5年8月25日に聴取)
■ A (共有者)	1 私は、本件土地の共有者です。また、本件競売の申立人です。 2 本件土地は、茶畑でしたが、現在は誰も耕作していません。私も平成4年くらいから10年間くらいは草刈りに来ていましたが、現在は、雑草等が繁茂して荒廃した状態です。 3 周囲の土地との境界は判然としません。 4 本件土地上に建物はありません。 (令和5年9月14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

(5枚目)

執行官の意見

- 1 本件土地の状況は、概ね公図及び添付写真のとおりである。長期間、耕作していないため、雑草等が繁茂する荒廃した畑の状態となっている。
- 2 本件土地の占有関係は、関係人の陳述及び共有者らからの本件土地に関する使用状況に関する回答書の記載並びに現場の状況等から、前記4枚目記載のとおり認定した。
- 3 本件土地である物件4乃至6の各土地は、公図上、官地により分割されている。
- 4 本件土地は、次のとおりの隣地との境界が判然としない。
 - (1) 物件4の土地と1754番2の土地及び官地との境界
 - (2) 物件5の土地と1751番、1755番6、1755番7の各土地及び官地との境界
 - (3) 物件6の土地と1755番1、1755番7の各土地及び官地との境界

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

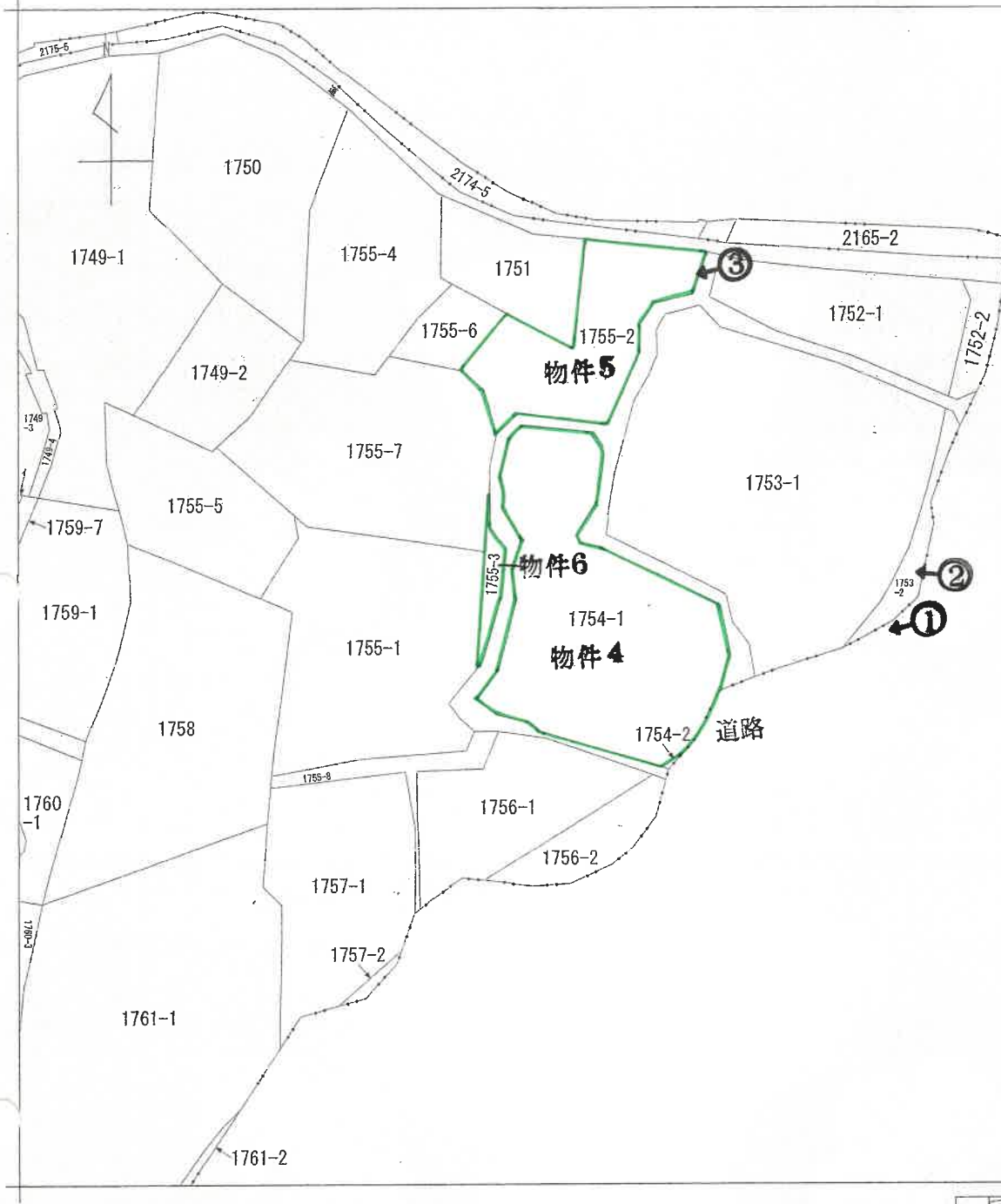
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年 8月 9日 (水) : - :	執行官室	富士市資産税課に土地の地番図等の送付依頼 (郵送)
5年 8月10日 (木) 13:15-13:20	静岡地方法務局富士支局	土地 (近隣地) の登記事項要約書申請, 本件土地上の建物登記について調査 (建物登記なし)
5年 8月25日 (金) 16:20-16:25	J 宅	J と面接
5年 9月13日 (水) : - :	執行官室	本件土地の使用状況について共有者らに照会書郵送 (24名から回答あり)
5年 9月14日 (木) 14:50-15:00	物件所在地	共有者 (申立人) と面接, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 評価人同行
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

(7枚目)

4 1759-4



(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。



写真撮影方向

請求部	所在	富士市原田字長者ケ窪				地番	1754番1			
出力縮	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4年6月3日

静岡地方方法務局沼津支局

登記官

請求番号：7-2

(1/1)

(8 枚目)

写真 1

物件 4（この下辺り）



写真 2

物件 4（この下辺り）

物件 6（この下辺り）



写真 3

物件 5 辺り



令和4年(ケ)第 41号
令和5年 8月 2日受理
令和5年10月 13日提出

現況調査報告書

(3分冊の3 物件7)

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

7 所 在 富士市原田字新開

地 番 2 1 4 9 番 1

地 目 畑

地 積 3 8 6 平方メートル

全物件につき

共有者	A	持分 4 0 3 2 分の 1 6 8 0
共有者	B	持分 4 0 3 2 分の 3 3 6
共有者	C	持分 4 0 3 2 分の 3 3 6
共有者	D	持分 4 0 3 2 分の 3 3 6
共有者	E	持分 4 0 3 2 分の 3 3 6
共有者	F	持分 4 0 3 2 分の 4 2
共有者	G	持分 4 0 3 2 分の 2 1
共有者	H	持分 4 0 3 2 分の 2 1
共有者	I	持分 4 0 3 2 分の 8 4
共有者	J	持分 4 0 3 2 分の 8 4
共有者	K	持分 4 0 3 2 分の 8 4
共有者	L	持分 4 0 3 2 分の 1 1 2
共有者	M	持分 4 0 3 2 分の 4 0
共有者	N	持分 4 0 3 2 分の 4 0
共有者	O	持分 4 0 3 2 分の 3 2
共有者	P	持分 4 0 3 2 分の 3 2
共有者	Q	持分 4 0 3 2 分の 3 2
共有者	R	持分 4 0 3 2 分の 4 8
共有者	S	持分 4 0 3 2 分の 8
共有者	T	持分 4 0 3 2 分の 8
共有者	U	持分 4 0 3 2 分の 1 6
共有者	V	持分 4 0 3 2 分の 1 6
共有者	W	持分 4 0 3 2 分の 2 4
共有者	X	持分 4 0 3 2 分の 2 4
共有者	Y	持分 4 0 3 2 分の 4 8
共有者	Z	持分 4 0 3 2 分の 3 2
共有者	AA	持分 4 0 3 2 分の 3 2
共有者	BB	持分 4 0 3 2 分の 3 2
共有者	CC	持分 4 0 3 2 分の 4 8
共有者	DD	持分 4 0 3 2 分の 4 8

【不動産登記記録上の持分割合】

共有者	A	持分5040分の1680
共有者	B	持分5040分の420
共有者	C	持分5040分の420
共有者	D	持分5040分の420
共有者	E	持分5040分の420
共有者	F	持分5040分の42
共有者	G	持分5040分の21
共有者	H	持分5040分の21
共有者	I	持分5040分の84
共有者	J	持分5040分の84
共有者	K	持分5040分の84
共有者	L	持分5040分の112
共有者	M	持分5040分の40
共有者	N	持分5040分の40
共有者	O	持分5040分の32
共有者	P	持分5040分の32
共有者	Q	持分5040分の32
共有者	R	持分5040分の48
共有者	S	持分5040分の8
共有者	T	持分5040分の8
共有者	U	持分5040分の16
共有者	V	持分5040分の16
共有者	W	持分5040分の24
共有者	X	持分5040分の24
共有者	Y	持分5040分の48
共有者	Z	持分5040分の32
共有者	AA	持分5040分の32
共有者	BB	持分5040分の32
共有者	CC	持分5040分の48
共有者	DD	持分5040分の48
共有者	EE	持分5040分の168
共有者	FF	持分5040分の168
共有者	GG	持分5040分の84
共有者	HH	持分5040分の28
共有者	II	持分5040分の28
共有者	JJ	持分5040分の28
共有者	KK	持分5040分の168

(土地用)

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 7	
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 畑 (物件 7) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐		
形 状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者ら ☐ 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 ☒ 上記の者らが雑草等が繁茂した荒廃畑の状態で占有している ☐ 「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
(3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
■ J (共有者)	1 私は、本件土地の共有者です。 2 本件土地は、畑でしたが、現在は誰も耕作していません。 (令和5年8月25日に聴取)
■ A (共有者)	1 私は、本件土地の共有者です。また、本件競売の申立人です。 2 本件土地は、茶畑でしたが、現在は誰も耕作していません。私も平成4年 くらいから10年間くらいは草刈りに来ていましたが、現在は、雑草等が繁 茂して荒廃した状態です。 3 周囲の土地との境界は判然としません。 4 本件土地上に建物はありません。 (令和5年9月14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

(4枚目)

執行官の意見

- 1 本件土地の状況は、概ね公図及び添付写真のとおりである。長期間、耕作していないため、雑草等が繁茂する荒廃した畑の状態となっている。
- 2 本件土地の占有関係は、関係人の陳述及び共有者らからの本件土地に関する使用状況に関する回答書の記載並びに現場の状況等から、前記3枚目記載のとおり認定した。
- 3 本件土地は、道路に接面していない。
- 4 本件土地と隣地である2149番2の土地及び官地との境界が判然としない。

(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)

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年 8月 9日 (水) : - :	執行官室	富士市資産税課に土地の地番図等の送付依頼 (郵送)
5年 8月10日 (木) 13:15-13:20	静岡地方法務局富士支局	土地 (近隣地) の登記事項要約書申請, 本件土地上の建物登記について調査 (建物登記なし)
5年 8月25日 (金) 16:25-16:30	J 宅	J と面接
5年 9月13日 (水) : - :	執行官室	本件土地の使用状況について共有者らに照会書郵送 (24名から回答あり)
5年 9月14日 (木) 14:35-14:45	物件所在地	共有者 (申立人) と面接, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 評価人同行
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

(6枚目)

写真 1

物件 7（この下辺り）



写真 2

物件 7（この下辺り）



求 意 見 書

米山 和志 殿

令和 7年 2月26日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 太 田 智 美

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 7年 2月28日

評価人

米山 和志

物 件 目 録

☆4 所 在 富士市原田字長者ケ窪

地 番 1 7 5 4 番 1

地 目 畑

地 積 8 9 0 平方メートル

☆5 所 在 富士市原田字長者ケ窪

地 番 1 7 5 5 番 2

地 目 畑

地 積 6 3 1 平方メートル

☆6 所 在 富士市原田字長者ケ窪

地 番 1 7 5 5 番 3

地 目 畑

地 積 2 9 平方メートル

☆7 所 在 富士市原田字新開

地 番 2 1 4 9 番 1

地 目 畑

地 積 3 8 6 平方メートル

全物件につき

共有者 A 持分4032分の1680

共有者 B 持分4032分の336

共有者 C 持分4032分の336

共有者	D	持分4032分の336
共有者	E	持分4032分の336
共有者	F	持分4032分の42
共有者	G	持分4032分の21
共有者	H	持分4032分の21
共有者	I	持分4032分の84
共有者	J	持分4032分の84
共有者	K	持分4032分の84
共有者	L	持分4032分の112
共有者	M	持分4032分の40
共有者	N	持分4032分の40
共有者	O	持分4032分の32
共有者	P	持分4032分の32
共有者	Q	持分4032分の32
共有者	R	持分4032分の48
共有者	S	持分4032分の8
共有者	T	持分4032分の8
共有者	U	持分4032分の16
共有者	V	持分4032分の16
共有者	W	持分4032分の24
共有者	X	持分4032分の24
共有者	Y	持分4032分の48
共有者	Z	持分4032分の32
共有者	AA	持分4032分の32
共有者	BB	持分4032分の32
共有者	CC	持分4032分の48
共有者	DD	持分4032分の48

【不動産登記記録上の持分割合】

共有者	A	持分5040分の1680
共有者	B	持分5040分の420
共有者	C	持分5040分の420
共有者	D	持分5040分の420
共有者	E	持分5040分の420
共有者	F	持分5040分の42
共有者	G	持分5040分の21
共有者	H	持分5040分の21
共有者	I	持分5040分の84
共有者	J	持分5040分の84
共有者	K	持分5040分の84
共有者	L	持分5040分の112
共有者	M	持分5040分の40
共有者	N	持分5040分の40
共有者	O	持分5040分の32
共有者	P	持分5040分の32

共有者	Q	持分5040分の32
共有者	R	持分5040分の48
共有者	S	持分5040分の8
共有者	T	持分5040分の8
共有者	U	持分5040分の16
共有者	V	持分5040分の16
共有者	W	持分5040分の24
共有者	X	持分5040分の24
共有者	Y	持分5040分の48
共有者	Z	持分5040分の32
共有者	AA	持分5040分の32
共有者	BB	持分5040分の32
共有者	CC	持分5040分の48
共有者	DD	持分5040分の48
共有者	EE	持分5040分の168
共有者	FF	持分5040分の168
共有者	GG	持分5040分の84
共有者	HH	持分5040分の28
共有者	II	持分5040分の28
共有者	JJ	持分5040分の28
共有者	KK	持分5040分の168

(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

米山 和志 殿

令和 6年 8月13日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 太 田 智 美

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 8月 19日

評価人 米山和志



物 件 目 録

- ☆4 所 在 富士市原田字長者ケ窪
地 番 1754番1
地 目 畑
地 積 890平方メートル
- ☆5 所 在 富士市原田字長者ケ窪
地 番 1755番2
地 目 畑
地 積 631平方メートル
- ☆6 所 在 富士市原田字長者ケ窪
地 番 1755番3
地 目 畑
地 積 29平方メートル
- ☆7 所 在 富士市原田字新開
地 番 2149番1
地 目 畑
地 積 386平方メートル

全物件につき

- 共有者 A 持分4032分の1680
共有者 B 持分4032分の336
共有者 C 持分4032分の336

共有者	D	持分4032分の336
共有者	E	持分4032分の336
共有者	F	持分4032分の42
共有者	G	持分4032分の21
共有者	H	持分4032分の21
共有者	I	持分4032分の84
共有者	J	持分4032分の84
共有者	K	持分4032分の84
共有者	L	持分4032分の112
共有者	M	持分4032分の40
共有者	N	持分4032分の40
共有者	O	持分4032分の32
共有者	P	持分4032分の32
共有者	Q	持分4032分の32
共有者	R	持分4032分の48
共有者	S	持分4032分の8
共有者	T	持分4032分の8
共有者	U	持分4032分の16
共有者	V	持分4032分の16
共有者	W	持分4032分の24
共有者	X	持分4032分の24
共有者	Y	持分4032分の48
共有者	Z	持分4032分の32
共有者	AA	持分4032分の32
共有者	BB	持分4032分の32
共有者	CC	持分4032分の48
共有者	DD	持分4032分の48

【不動産登記記録上の持分割合】

共有者	A	持分5040分の1680
共有者	B	持分5040分の420
共有者	C	持分5040分の420
共有者	D	持分5040分の420
共有者	E	持分5040分の420
共有者	F	持分5040分の42
共有者	G	持分5040分の21
共有者	H	持分5040分の21
共有者	I	持分5040分の84
共有者	J	持分5040分の84
共有者	K	持分5040分の84
共有者	L	持分5040分の112
共有者	M	持分5040分の40
共有者	N	持分5040分の40
共有者	O	持分5040分の32
共有者	P	持分5040分の32

共有者	Q	持分5040分の32
共有者	R	持分5040分の48
共有者	S	持分5040分の8
共有者	T	持分5040分の8
共有者	U	持分5040分の16
共有者	V	持分5040分の16
共有者	W	持分5040分の24
共有者	X	持分5040分の24
共有者	Y	持分5040分の48
共有者	Z	持分5040分の32
共有者	AA	持分5040分の32
共有者	BB	持分5040分の32
共有者	CC	持分5040分の48
共有者	DD	持分5040分の48
共有者	EE	持分5040分の168
共有者	FF	持分5040分の168
共有者	GG	持分5040分の84
共有者	HH	持分5040分の28
共有者	II	持分5040分の28
共有者	JJ	持分5040分の28
共有者	KK	持分5040分の168

7

Number of children	Number of families
0	1
1	4
2	5
3	2
4	1



令和4年（ケ）第 41号
令和5年 9月14日 現地調査
令和5年 9月19日 評 価

静岡地方裁判所富士支部 御中

評 価 書

（物件4～物件7）

評価人 不動産鑑定士

米 山 和 志 印

物 件 目 録

1	所 地 地 地	在 番 目 積	富士市原田字滝川 1 3 3 3 番 1 宅地 1 7 5 . 2 0 平方メートル
2	所 地 地 地	在 番 目 積	富士市原田字滝川 1 3 3 3 番 2 宅地 1 2 0 . 4 9 平方メートル
3	所 地 地 地	在 番 目 積	富士市原田字滝川 1 3 3 3 番 3 原野 6 9 平方メートル
4	所 地 地 地	在 番 目 積	富士市原田字長者ヶ窪 1 7 5 4 番 1 畑 8 9 0 平方メートル
5	所 地	在 番	富士市原田字長者ヶ窪 1 7 5 5 番 2

地 目 畑

地 積 6 3 1 平方メートル

6 所 在 富士市原田字長者ケ窪

地 番 1 7 5 5 番 3

地 目 畑

地 積 2 9 平方メートル

7 所 在 富士市原田字新開

地 番 2 1 4 9 番 1

地 目 畑

地 積 3 8 6 平方メートル

全物件につき

共有者	A	持分 4 0 3 2 分の 1 6 8 0
共有者	B	持分 4 0 3 2 分の 3 3 6
共有者	C	持分 4 0 3 2 分の 3 3 6
共有者	D	持分 4 0 3 2 分の 3 3 6
共有者	E	持分 4 0 3 2 分の 3 3 6
共有者	F	持分 4 0 3 2 分の 4 2
共有者	G	持分 4 0 3 2 分の 2 1
共有者	H	持分 4 0 3 2 分の 2 1
共有者	I	持分 4 0 3 2 分の 8 4
共有者	J	持分 4 0 3 2 分の 8 4
共有者	K	持分 4 0 3 2 分の 8 4
共有者	L	持分 4 0 3 2 分の 1 1 2
共有者	M	持分 4 0 3 2 分の 4 0
共有者	N	持分 4 0 3 2 分の 4 0
共有者	O	持分 4 0 3 2 分の 3 2
共有者	P	持分 4 0 3 2 分の 3 2
共有者	Q	持分 4 0 3 2 分の 3 2
共有者	R	持分 4 0 3 2 分の 4 8
共有者	S	持分 4 0 3 2 分の 8

共有者 T 持分4032分の8
 共有者 U 持分4032分の16
 共有者 V 持分4032分の16
 共有者 W 持分4032分の24
 共有者 X 持分4032分の24
 共有者 Y 持分4032分の48
 共有者 Z 持分4032分の32
 共有者 AA 持分4032分の32
 共有者 BB 持分4032分の32
 共有者 CC 持分4032分の48
 共有者 DD 持分4032分の48

【不動産登記記録上の持分割合】

共有者 A 持分5040分の1680
 共有者 B 持分5040分の420
 共有者 C 持分5040分の420
 共有者 D 持分5040分の420
 共有者 E 持分5040分の420
 共有者 F 持分5040分の42
 共有者 G 持分5040分の21
 共有者 H 持分5040分の21
 共有者 I 持分5040分の84
 共有者 J 持分5040分の84
 共有者 K 持分5040分の84
 共有者 L 持分5040分の112
 共有者 M 持分5040分の40
 共有者 N 持分5040分の40
 共有者 O 持分5040分の32
 共有者 P 持分5040分の32
 共有者 Q 持分5040分の32
 共有者 R 持分5040分の48
 共有者 S 持分5040分の8
 共有者 T 持分5040分の8
 共有者 U 持分5040分の16
 共有者 V 持分5040分の16
 共有者 W 持分5040分の24
 共有者 X 持分5040分の24
 共有者 Y 持分5040分の48
 共有者 Z 持分5040分の32
 共有者 AA 持分5040分の32
 共有者 BB 持分5040分の32
 共有者 CC 持分5040分の48
 共有者 DD 持分5040分の48
 共有者 EE 持分5040分の168

共有者	FF	持分5040分の168
共有者	GG	持分5040分の84
共有者	HH	持分5040分の28
共有者	II	持分5040分の28
共有者	JJ	持分5040分の28
共有者	KK	持分5040分の168

第1 評価額

一括価格	
金 1,850,000円	
内訳価格	
物件4 (土地)	金 930,000円
物件5 (土地)	金 660,000円
物件6 (土地)	金 30,000円
物件7 (土地)	金 230,000円

- 1 一括価格は、物件4～物件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
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	
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		
・ 物件4～物件6と物件7の位置は離れている。 ・ 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。 ・ 長期間、耕作していないため、荒廃畑となっている。		

※ 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4～物件6）

位置・交通	J R 東海道本線「吉原」駅の北方・直線距離約 4 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	富士市中心部から北東方に位置し、畑、休耕畑、住宅等が見られる地域である。住宅地域に近接するが、市街化調整区域内の農地であり、農地の宅地転用は見られない。今後も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)	1,550 m ²
	形状	不整形
	地勢	周辺は総じて南西緩傾斜であるが、画地内は概ね平坦であると思われる。但し、雑草が繁茂しているため、目視では正確な地勢は不明。
	接道状況	幅員約 6 m 舗装市道に概ね等高に接面。中間画地。
	その他	—
自然的条件	日照 水量 土壌の肥沃度 耕作の難易	良好 普通 劣る 劣る
接面道路の状況	幅員約 6 m の舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。	

土地の利用状況及び隣地の状況等	現況利用…長期間、耕作されていなかったため、雑草が繁茂する荒廃畑となっている。 目的外建物及び工作物の有無…なし 周囲等の状況…周囲は畑、休耕畑が多い。 その他…なし
特 記 事 項	・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 ・隣地との境界が判然としない。 ・物件4、物件5、物件6は公図上で官地により分割されている。

2 対象土地の概況及び利用状況等（物件7）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「吉原」駅の北方・直線距離約 3.9 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	富士市中心部から北東方に位置し、畑、休耕畑が多く見られる地域である。住宅地域に近接するが、市街化調整区域内の農地であり、農地の宅地転用は見られない。今後も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内 —
画 地 の 状 況	地 積 (公簿)	386 m ²
	形 状	やや不整形
	地 勢	周辺は総じて南西緩傾斜であるが、画地内は概ね平坦であると思われる。但し、雑草が繁茂しているため、目視では正確な地勢は不明。
	接 道 状 況	無道路地
	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	道路に接面していない。	

土地の利用状況 及び隣地の状況 等	現況利用…長期間、耕作されていなかったため、雑草が繁茂する荒廃畑となっている。 目的外建物及び工作物の有無…なし 周囲等の状況…周囲は畑、休耕畑、林地が多い。 そ の 他…なし
特 記 事 項	・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。 ・雑草が繁茂しているため、位置及び隣地との境界 が判然としない。

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
4	3,000	0.70	—	890	—	0.5	930,000
5	3,000	0.70	—	631	—	0.5	660,000
6	3,000	0.70	—	29	—	0.5	30,000
7	2,400	0.50	—	386	—	0.5	230,000

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：(物件4～物件6) 雑草が茂る荒廃畑△、形状△、官地により分割△
(物件7) 雑草が茂る荒廃畑△、無道路地△、規模△、形状△

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

位置図



