

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月28日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 大塚和利

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 8月27日 午前 8時30分から 令和 7年 9月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月10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10月 1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 9月11日 午後 1時00分から 令和 7年 9月12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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,020,000 4,816,000	一括	1,204,000	41,068	7,834
1	2,030,000				
2	3,990,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 裾野市千福が丘4丁目 |
| | 地 番 | 8番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 裾野市千福が丘4丁目 8番地4 |
| | 家屋 番号 | 8番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.24平方メートル
2階 56.63平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月22日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 大塚和利

1 不動産の表示

【物件番号1, 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1, 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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 裾野市千福が丘4丁目 |
| | 地 番 | 8番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 裾野市千福が丘4丁目 8番地4 |
| | 家屋 番号 | 8番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.24平方メートル
2階 56.63平方メートル |



令和 6年(ケ)第 113号
令和 6年12月26日受理
令和 7年 2月 4日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 良 村 和 徳 (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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 裾野市千福が丘4丁目 |
| | 地 番 | 8番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 裾野市千福が丘4丁目 8番地4 |
| | 家屋 番号 | 8番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.24平方メートル
2階 56.63平方メートル |



(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
■ 所有者	1 私は、本件土地建物の所有者です。 2 本件建物は、私が居宅として使用しています。 3 ペットは飼っていません。 4 壁等には、カビ等の汚れがあります。 5 2階に屋根裏収納庫があります。

(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)



(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。

地番
区域見出

千福が丘4丁目

請求部	所在	裾野市千福が丘四丁目				地番	8番4			
出力 縮尺	1/500	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	昭和60年1月29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。

令和6年12月5日

静岡地方方法務局沼津支局

地図整理番号：M25354

登記官

(1/1)

(5枚目)

登記年月日：平成9年3月25日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月5日 静岡地方方法務局沼津支局

登記官

(6枚目)

地図整理番号：M25355

308763

各階平面図

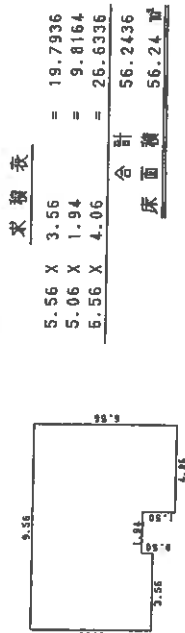
建物図面

家屋番号

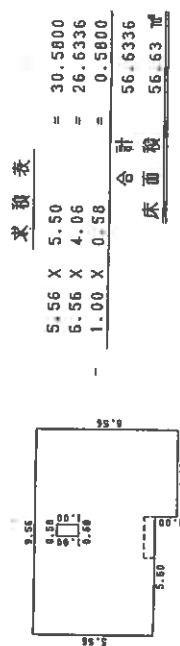
8番4

建物の所在
裾野市千福が丘四丁目8番地4

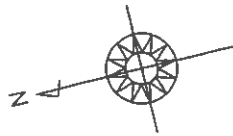
1 階



2 階



A3をA4に縮小



(単位:m)

縮尺

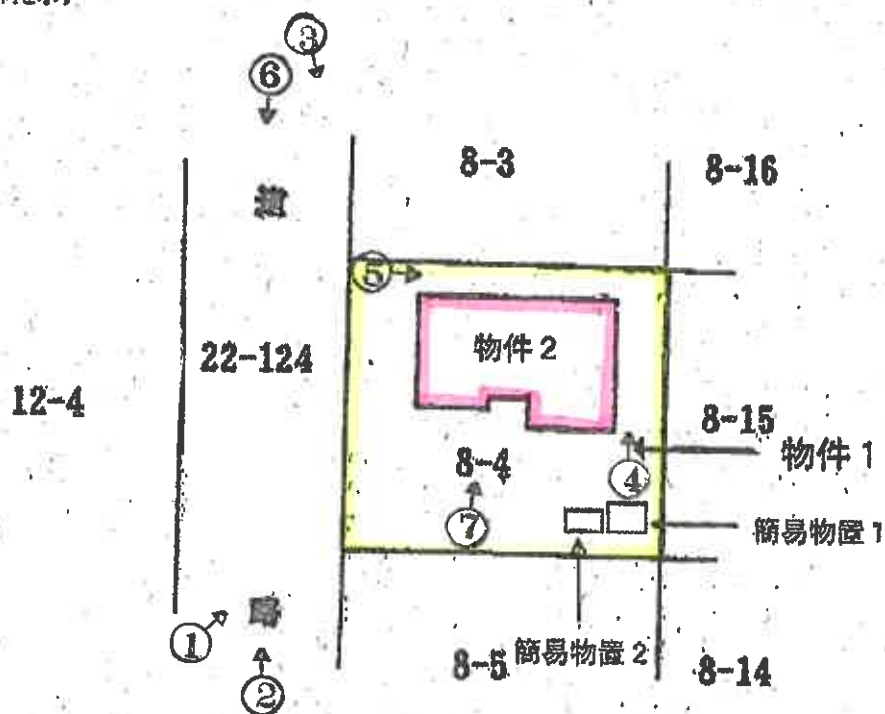
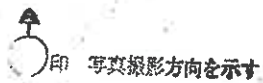
1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者
土地家屋調査士
(平成)

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

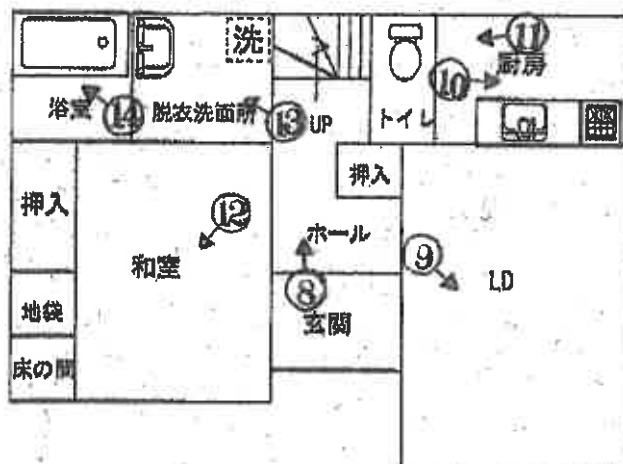


建物配置図は、平成9年3月18日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

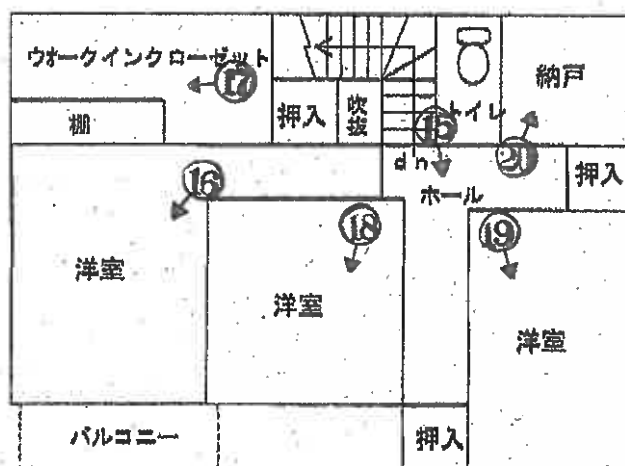
建物配置図

物件 2

1 階



2 階



間取図

(3 枚目)

写真 1

物件 2



物件 1

写真 2

物件 2



写真 3

物件 2



物件 1

写真 4

物件 2



(10 枚目)

写真 5



物件 2

物件 1

写真 6
物件 2



市道

写真 7



写真 8

建物内の状況



(12 枚目)

写真 9

建物内の状況



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



写真 1 7



写真 1 8



写真 1 9



写真 2 0



令和6年 (ケ) 第 113号
令和7年 1月 30日 現地調査
令和7年 2月 10日 評 価

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

鈴木 隆 史 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 裾野市千福が丘4丁目 |
| | 地 番 | 8番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 裾野市千福が丘4丁目 8番地4 |
| | 家屋 番号 | 8番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.24平方メートル
2階 56.63平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金 6,020,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,030,000 円
物件2（建物）	金 3,990,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2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。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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
1	物件目録記載のとおり	
2	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件1の土地上に物件2の建物が存する。 ・ 物件2の南東側に簡易物置1、2が存する。		

※ 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 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR 御殿場線「裾野」駅北西方約3.8km（直線距離） （別添「位置略図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心とした高台に開発された住宅地域。当該地域では、特別な変動要因もなく、当面は現状を維持すると予測する。	
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 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 50% 80% 建築基準法第22条指定区域 日影規制（一）、千福が丘地区計画、景観計画 区域（下記「特記事項」参照）
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	212.69㎡ ほぼ正方形地 間口約14.5m、奥行約15m 平坦地 路面と等高に接面する中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北西側幅員約8mの舗装市道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件2の建物敷地として利用されている。 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 ガス配管 あり 下 水 道 あり （注）供給処理施設における「あり」とは、対象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、敷地内に引込まれている状態をいう。「可」とは、前面道路に施設管は敷設されているが、未引込みの状態にある場合をいう。「なし」とは、対象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。	
特 記 事 項	・ 北西側道路は、市道2212号線。 ・ 【千福が丘地区計画】の地区内（B地区）に存し、地区計画の概要は下記のとおりである。 ・ 下記に掲げる建築物以外の建築の禁止 一戸建ての専用住宅、集会所、研修所、前述した建築物に附属するもの ほか ・ 建築物の容積率：10分の8	

- ・建築物の敷地面積の最低限度：190㎡
- ・建築物等の高さの最高限度：10mかつ軒の高さ7mを超えないこと ほか
- ・【景観計画区域】の地区内に存し、届出が必要となる規模・要件は下記のとおりである。
- ・新設、増設、改築又は移転で、高さが15mを越える又は延面積が1,000㎡以上のもの
- ・外壁を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更で、高さが15mを超える、又は延面積が1,000㎡以上のもの ほか
- ・周知の埋蔵文化財包蔵地（細野沢遺跡）に該当していたが、過去の開発により滅失しているため届出は不要である。なお、詳細については、裾野市教育委員会生涯学習課に要確認。
- ・ガスは株式会社 TOKAI によるプロパン集中方式。
- ・下水は千福ニュータウン団地施設管理組合による集中浄化槽（施設維持管理費（月額）：4,000円）。
- ・その他詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日：平成9年3月頃 経 過 年 数：約28年 経済的残存耐用年数：約7年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付けタイル 内 壁：ビニールクロス等 天 井：敷目張天井等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生、エアコン その他：特になし
床面積（現況）	登記どおりで、登記簿延床面積は112.87㎡。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状態	普通
建 物 の 利 用 状況	・所有者が居宅として使用している。 ※「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	・昭和56年6月に施行された新耐震設計法に準拠して建築されている。 ・建物は壁等にカビ等の汚れがあり、建物全般的に経年相応の劣化、老朽化がみられる。 ・2階に屋根裏収納庫が存する。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」

第5 評価額算出の過程

適切な複合不動産の取引事例が収集されず、また、対象物件が戸建住宅とその敷地で収益物件ではないため、比準価格と収益価格は求めず、積算価格より評価額を求めるものとする。

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	35,100	1.01	212.69	0.9	6,790,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 裾野-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,000 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/104 \times 100/103 \div 35,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位

◇地域格差：公示地は街路条件が劣るが、環境条件が優る。

イ 個別格差：方位等の画地条件を考量

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	180,000	112.87	0.16	3,250,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、下記のとおり現価率を査定した。

経済的耐用年数 35 年、経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 7 年、観察減価 20%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

$$\text{現価率} = 7 \text{ 年} \div (28 \text{ 年} + 7 \text{ 年}) \times (1 - 0.20) = 0.16$$

2 評価額の判定

前記により求めた価額に、土地については土地利用権等価額を控除し、建物については土地利用権等価額を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価額

物件 番号	建付地価額 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価額 (円) ア×イ＝ウ
1	6,790,000	0.5	法定地上権	3,400,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 50%と査定した。

② 内訳価額及び一括価額

物 件 番 号	基礎となる価額 (1①オ、1②エ) (円) ア	土地利用権等価額 の控除及び加算 (2①ウ) (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	6,790,000	－ 3,400,000	－	1.0	0.6	2,030,000
2	3,250,000	＋ 3,400,000	－	1.0	0.6	3,990,000
一 括 価 額 (合 計)						6,020,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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 公示地価格 (裾野－6)

所 在：裾野市千福が丘2丁目9番10

価 格：38,000円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：226㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南側 6m 市道

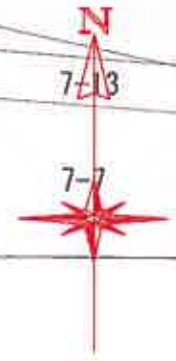
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率80%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ高台に開発された住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置略図
- 2 公図写
- 3 建物図面等
- 4 建物配置図
- 5 間取図

以 上



公 図 写

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

物件 2

建 筑 物 圖 面 圖

4
種
8

家屋番号

裾野市千福が丘四丁目8番地4

圖 面 平 階 各

808763

一、總論



求積表

5.56	X	3.56	=	19.7936
5.06	X	1.94	=	9.8164
6.56	X	4.06	=	26.6336

合計	56.2436
床面積	56.24 ㎡

隋 2

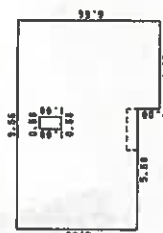
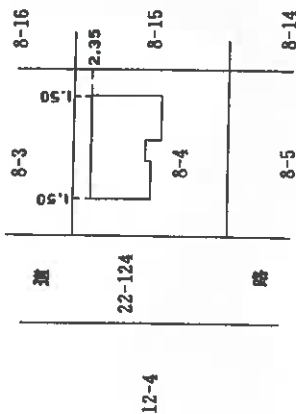


表 續

5.56 X	5.50	=	30.5800
6.56 X	4.06	=	26.6336
1.00 X	0.58	=	0.5800

合計	56.6336
床面積	56.63 畝



(四) 教育

縮尺

500

申請人

1/

750

作者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

建物図面

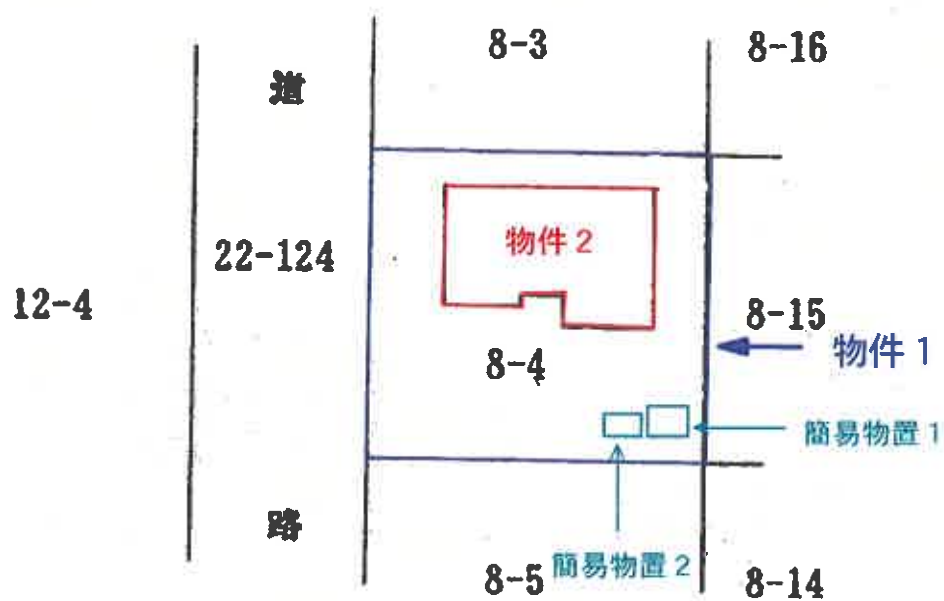
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月5日

静岡地方法務局沼津支局

제 2 장 제 2 절 제 2 호

地区整理番号: M25355



建物配置図は、平成9年3月18日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

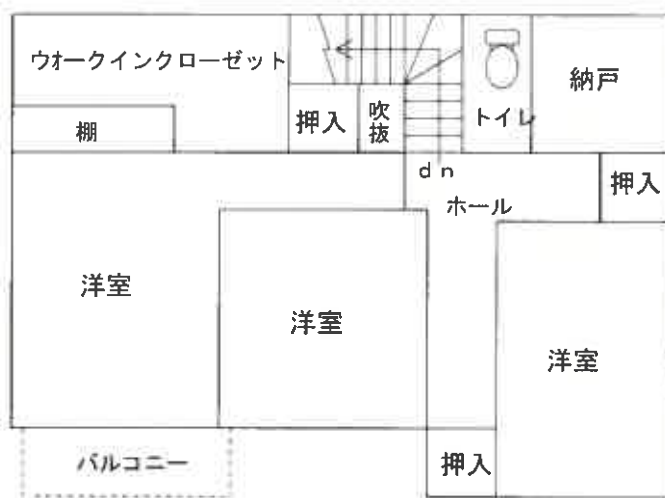
建物配置図

物件 2

1 階



2 階



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)