

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9日  
静岡地方裁判所沼津支部民事部  
裁判所書記官 片 山 裕 嗣

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 静岡地方裁判所沼津支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月13日 午前10時00分 場 所 静岡地方裁判所沼津支部民事部
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。 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

1 所 在 裾野市須山字藤原  
地 番 2255番2071  
地 目 山林  
地 積 521平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

2 所 在 裾野市須山字藤原  
地 番 2255番2111  
地 目 山林  
地 積 306平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

## 物件明細書

令和 8年 1月26日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 片山 裕嗣

---

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1, 2】

本件共有者A、同B及び同C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, 2】

- ・「十里木高原別荘地芙蓉の森林」に所在する。
- ・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

1 所 在 裾野市須山字藤原  
地 番 2255番2071  
地 目 山林  
地 積 521平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

2 所 在 裾野市須山字藤原  
地 番 2255番2111  
地 目 山林  
地 積 306平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

令和7年(ケ)第74号

令和7年11月21日受理

令和7年12月26日提出

# 現況調査報告書

(物件1、2)

静岡地方裁判所沼津支部

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

1 所 在 裾野市須山字藤原  
地 番 2255番2071  
地 目 山林  
地 積 521平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

2 所 在 裾野市須山字藤原  
地 番 2255番2111  
地 目 山林  
地 積 306平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1



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
<input checked="" type="checkbox"/> 共有者A代理人弁護士	1 本物件は更地で、現在、誰も使っていない状態です。
<input checked="" type="checkbox"/> B (共有者)	1 現在、本物件は誰も使用していない状態です。
<input checked="" type="checkbox"/> C (共有者)	1 現在、本物件は誰も使用していない状態です。 2 従前、私が本物件の固定資産税と共益費を支払っていましたが、令和7年度分以降は支払っていません。

(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
7年12月 4日 (木) 11:00-11:10	静岡地方法務局 沼津支部	件外土地(2255-2110外)登記事項証明書申請・受領 本件土地地積測量図申請・備付けなし 本件土地上の建物登記有無照会・該当なし
7年12月15日 (月) 13:30-13:32	執行官室	共有者Aの代理人弁護士から電話聴取 共有者BCに調査日連絡書送付(郵便料220円)
7年12月15日 (月) :-	執行官室	別荘地管理会社に管理費等FAX照会・回答あり
7年12月17日 (水) 13:30-13:33	執行官室	共有者Cから電話聴取
7年12月17日 (水) 14:50-15:05	物件所在地	物件特定 写真撮影
7年12月17日 (水) 16:15-16:22	裾野市役所 建設課、都市計 画課、税務課	接道関係調査 本件土地の航空写真閲覧
7年12月19日 (金) 13:50-13:51	執行官室	共有者Bから電話聴取
<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> <p><input type="checkbox"/></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
7年12月22日(月) 10:35-10:45	物件所在地	占有・形状・隣地・接道等現地調査 評価人同行
(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

2255-1925



(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	裾野市須山字藤原			地番	2255番2071		
出力縮尺	1/1000	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。

(静岡地方務局沼津支局管轄)  
令和7年9月12日  
東京法務局



# 画地案内図

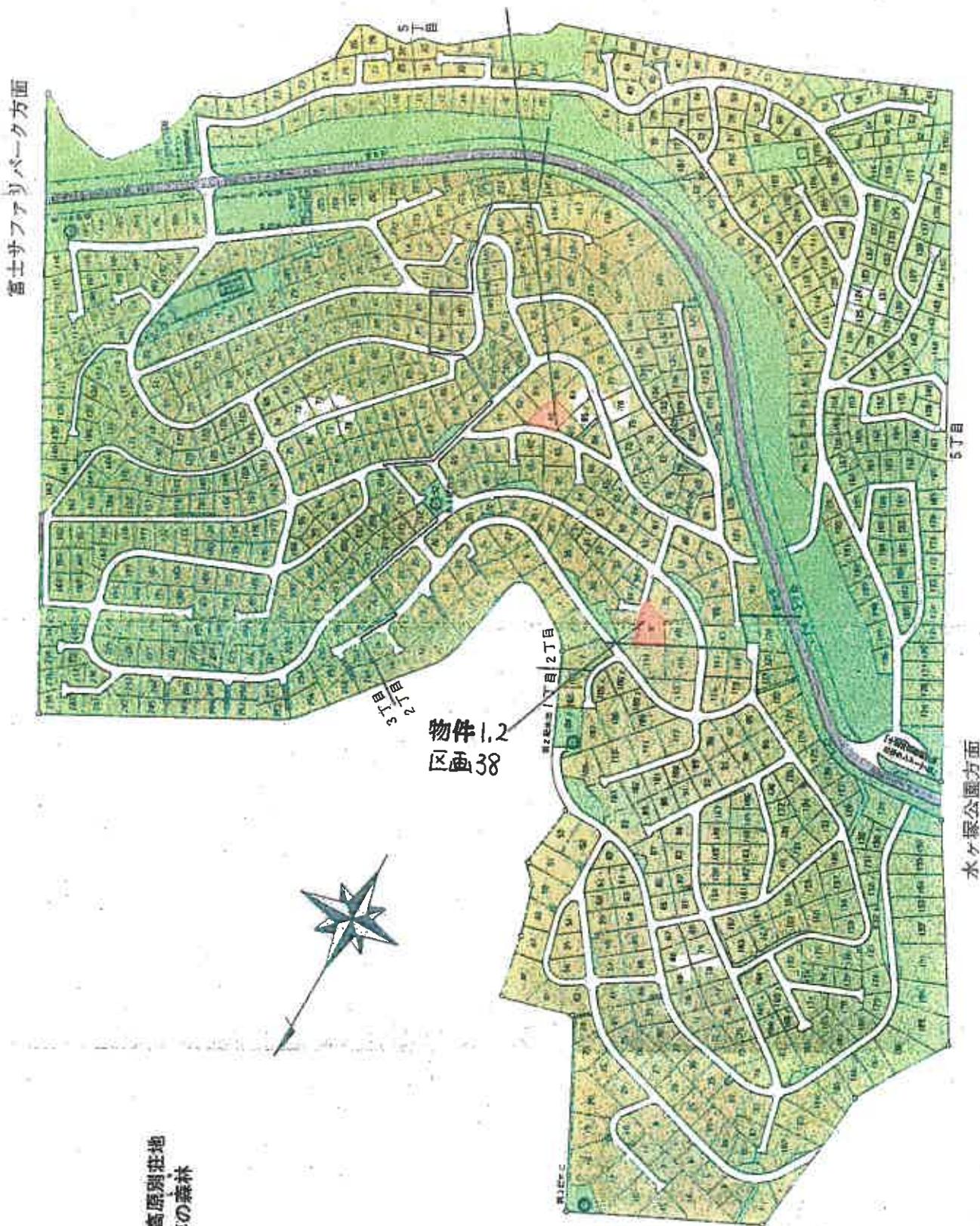


写真1



令和 7年(ケ)第 74号  
令和 7年12月22日 現地調査  
令和 8年 1月16日 評価

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

# 評 価 書

(物件1・2)

評価人 不動産鑑定士

鈴木隆史 印

物 件 目 録

1 所 在 裾野市須山字藤原  
地 番 2255番2071  
地 目 山林  
地 積 521平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

2 所 在 裾野市須山字藤原  
地 番 2255番2111  
地 目 山林  
地 積 306平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

~~3 所 在 裾野市須山字藤原  
地 番 2255番2156  
地 目 山林  
地 積 654平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1~~

## 第1 評価額

一括価格	
金 620,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 390,000 円
物件2 (土地)	金 230,000 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。

## 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	現況：宅地（別荘地）
2	物件目録記載のとおり	現況：宅地（別荘地）
特 記 事 項		

※ 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・2）

位置・交通	JR 御殿場線「御殿場」駅西方約1.4km（直線距離） （別添「位置略図」参照）	
付近の状況	別荘地「十里木高原別荘地・芙蓉の森林」内において、別荘、空地等がみられる別荘地域。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	市街化調整区域 用途地域の指定はない 60% 200% 建築基準法第22条指定区域 宅地造成等工事規制区域
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	827㎡ ほぼ台形地 間口約1.4m、奥行約4.4m 溶岩による凸凹地を含む南向きの急傾斜地 東側が概ね等高に接面する中間画地 特になし
接面道路の状況	・東側が幅員約5m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・・・土地共有者らが更地の状態で占有している。 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（簡易水道） 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、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	・十里木高原別荘地・芙蓉の森林（管理会社：株式会社エフ・ジェイ、管理受託会社：株式会社富士急リゾートアメニティ十里木高原別荘地サービスセンター）内に位置し、区画番号は38に該当。 ・別荘地内共益費については、土地建物所有者は1㎡当たり年額82円（税別）、土地所有者は1㎡当たり年額50円（税別）。	

	<p>なお、当該区画の共益費は年額45,529円で、令和7年12月15日現在、45,529円の滞納がある。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・別荘地内の建築に関する主な自主規制として建ぺい率30%、容積率60%、高さ制限(10m以下・2階以下)がある。</li><li>・上水道については、敷地内に埋設管が引き込まれているが、昭和40年代の開発時に引き込みしたままの状態である。詳細は、管理受託会社に要確認。</li><li>・東側市道は4319号線。</li><li>・既存宅地の確認を受けた土地(沼土第5-135、平成14年6月25日付)</li><li>・現況は、雑木がまばらに生えた別荘地で、物件1・2の境界及び隣接地との境界は判然としない。</li></ul> <p>・その他詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>
--	---

## 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・2（土地）

物件1・2の更地価格を算定し、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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	2,520	0.7	521	—	920,000
2	2,520	0.7	306	—	540,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 裾野-8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $6,300 \text{ 円/m}^2 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 250 = 2,520 \text{ 円/m}^2$

◇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：ない

◇地域格差：基準地は環境条件等が優る。

イ 個別格差：凸凹地の急傾斜地等地勢が劣ること等を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：ない

## 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	920,000	—	—	0.7	0.6	390,000
2	540,000	—	—	0.7	0.6	230,000
一 括 価 格 (合 計)						620,000

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：十里木高原別荘地を中心とした周辺地域の市場動向等を考量

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 (裾野-8)

所 在：裾野市須山字藤原2255番1628

価 格：6,300円/m<sup>2</sup>

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：468m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道・下水道

接 面 街 路：西側 5m 市道

用途指定等：市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：別荘のほかに空地等が見られる山麓の別荘地域

## 第7 附属資料

- 1 位置略図
- 2 公図写
- 3 区画案内図
- 4 配置図

以 上

PICA 富士ぐりんぱ

黒塚

ぐりんぱ

鎌子山

対象不動産

1JH

御殿場駅方面

3JH

2JH

モス十里フ

5JH

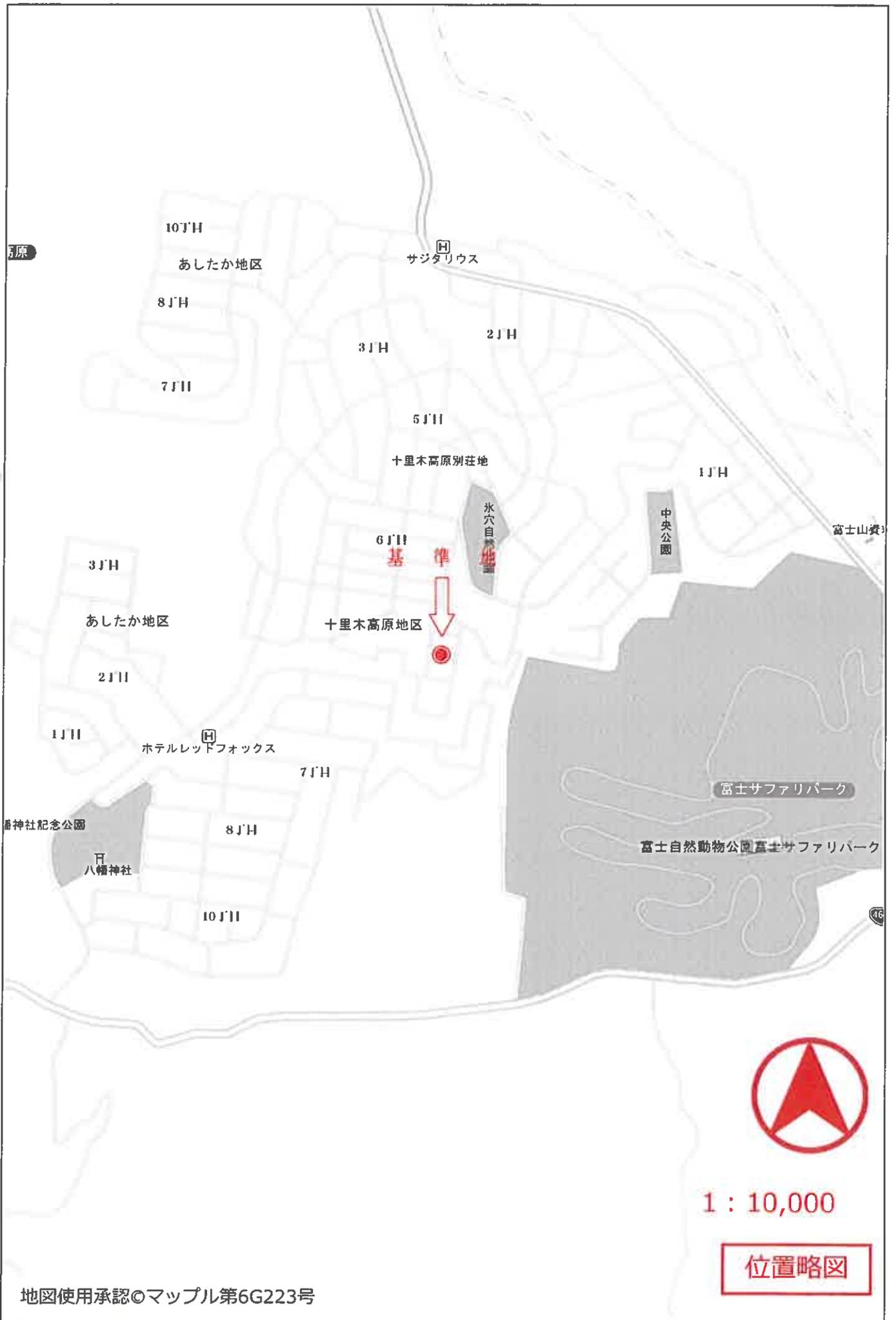
十里木高原別荘地

中央公園



1 : 10,000

位置略図





# 区画案内図



配置図

