

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 7 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。
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 7 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,360,000 6,688,000		1,672,000	88,071	20,040



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 富士市日乃出町94番地2

建物の名称 サークパス日乃出町公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日乃出町94番2の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 71.02平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 富士市日乃出町94番2

地 目 宅地

地 積 1965.27平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 37万7730分の7353



物 件 明 細 書

令和 7年 2月27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1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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

1 (一棟の建物の表示)

所 在 富士市日乃出町 9 4 番地 2

建物の名称 サークパス日乃出町公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日乃出町 9 4 番 2 の 1 0 2

建物の名称 1 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 71.02 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 富士市日乃出町 9 4 番 2

地 目 宅地

地 積 1965.27 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 37 万 7 7 3 0 分の 7 3 5 3



令和6年（ケ）第30号

令和6年10月1日受理
令和6年10月31日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所富士支部

執行官 杉 山 聡 印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 富士市日乃出町94番地2

建物の名称 サークパス日乃出町公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日乃出町94番2の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 71.02平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 富士市日乃出町94番2

地 目 宅地

地 積 1965.27平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 37万7730分の7353



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	静岡県富士市日乃出町94番地の2 サーパス日乃出町公園102号	
建 物	物件 1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種 類： 構 造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり（いずれも月額） 管理費 10,500円 修繕積立金 15,100円 インターネット保守管理費 2,835円 専有部警備料 641円 エスコートサービス利用料 420円 駐車場使用料 1,500円 合 計 30,996円 令和6年10月21日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 管理費 84,000円 修繕積立金 113,000円 インターネット保守管理費 22,680円 専有部警備料 5,128円 エスコートサービス利用料 3,360円 駐車場使用料 12,000円 自治会費 10,000円 合 計 250,168円	
管理費等照会先	株式会社穴吹コミュニティ	
その他の事項	1 本件区分所有建物を含む一棟の建物の名称は、「サーパス日乃出町公園」である。本件専有部分の建物は、地上10階建の1階に存する 2 専有部分の建物 平成20年2月23日建築（登記簿の記載）	
敷 地 権	符号 1	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号 1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
形 状	☐ 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 ☒ 概ね建物配置図（概略）のとおり	
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権（符号 1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ）	
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	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」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 ☒ 概ね建物配置図（概略）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

そ の 他 の 事 項

- 1 当マンション（一棟の建物）は、南東側、北東側、南西側の三方で公道に接する。
- 2 南東、南西、北東側隣地（登記簿の記載は順に下表のとおり）の現況はいずれも道路である。

地番	地目	地積	所有者
2 3 8	公衆用道路	7 6 7 m ²	富士市
2 3 9	公衆用道路	5 8 4 m ²	富士市
2 4 1	公衆用道路	8 7 8 m ²	富士市

- 3 本区分所有建物内には、至るところにゴミや雑品等の動産が山積しており、床が目視できない箇所が多く、居室内部への進入自体が困難な状況にある（添付写真参照）。占有部分の保守管理の状況やマンション管理人の陳述から推察するに、所有者が本物件を生活の本拠として使用している可能性は低いものと思われる。

なお、第三者による占有の徴憑はうかがわれず、マンション管理人の陳述、集合ポスの表示や表札、所有者宛での郵便物の存在などから、所有者が本件建物を占有しているものと認めた。

- 4 その他当マンションの概要等については、マンション管理人の陳述を参照されたい。
- 5 公法上の規制及び供給施設の詳細については評価書を参照されたい。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■マンション管理人	1 本区分所有建物は、所有者が利用していると思いますが、私は会ったことがありません。本建物には定住していないようです。昨年、たまたま帰ってきた所有者と管理組合の理事長が会ったと聞いています。 2 当マンションの全戸数は、48戸です。株式会社穴吹コミュニティが管理組合から委託を受けて管理業務を行っています。 3 管理人は、月曜日から金曜日までの午前10時から午後3時まで、現地で勤務しています。 4 屋内でペットを飼うことができます。届出は必要です。 5 駐車場は、49台分あり、うち24台分が機械式です。現在、機械式の一例が故障しています。月額利用料は、区画によって異なり、1,000円から5,000円です。3年に1度、抽選が行われます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年10月2日（水） 11：00－11：15	静岡地方法務局 富士支局	登記事項証明書交付申請（窓口）
令和6年10月2日（水） 11：25－11：50	物件所在地 （1回目）	現況調査、写真撮影（外観）
令和6年10月2日（水） ：－：	当庁執行官室	管理会社宛て照会書送付（ファクシミリ） 後日回答書受領
令和6年10月3日（木） ：－：	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和6年10月15日（火） 10：30－10：55	物件所在地 （2回目）	現況調査（全戸不在）、写真撮影（外観） マンション管理人と面談 ＜評価人同行＞
令和6年10月15日（火） ：－：	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和6年10月25日（金） 11：00－11：36	物件所在地 （3回目）	現況調査（全戸不在、建物内立入）、写真撮影 マンション管理人と面談 ＜評価人同行＞

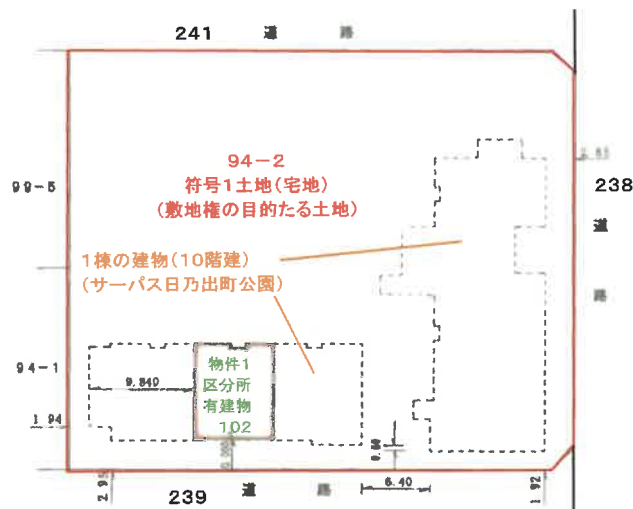
(特記事項)

- ☐ 平成 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。
- ☒ 令和6年10月25日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

建物配置図（概略）

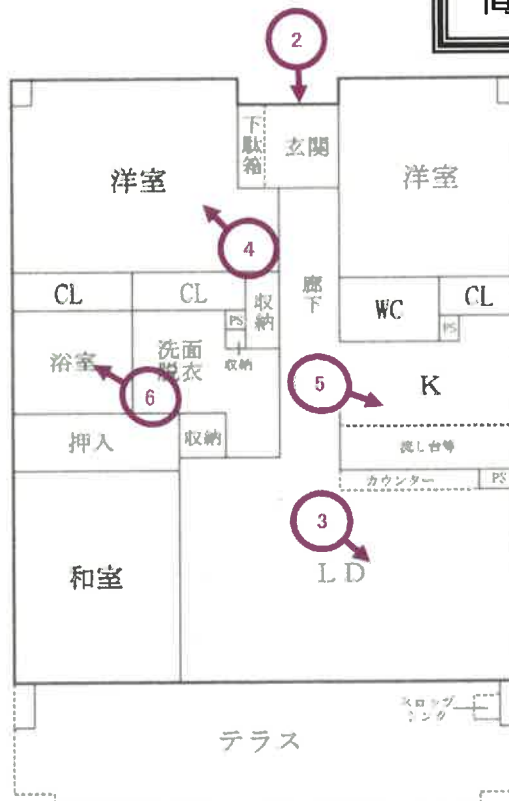
0 → 写真撮影位置・方向



建物の存する部分 1階

1 →

間取図（物件1）



（ 6 枚目 ）

1

1棟の建物(10階建)
(サーパス日乃出町公園)



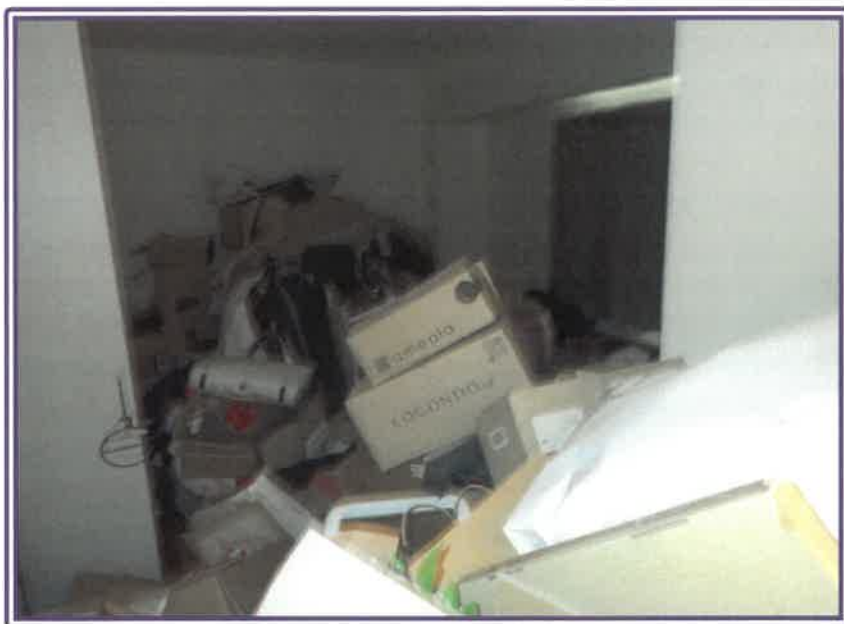
2



3



4



5



6



令和6年（ケ）第 30号
令和6年10月25日 現地調査
令和6年10月30日 評価

静岡地方裁判所富士支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

米 山 和 志 印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 富士市日乃出町94番地2

建物の名称 サークパス日乃出町公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日乃出町94番2の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 71.02平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 富士市日乃出町94番2

地 目 宅地

地 積 1965.27平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 37万7730分の7353



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 8,360,000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き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 上記評価額は引受けとなる敷金等がある場合は当該預り金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	
特 記 事 項		
・ 本件は10階建「サーパス日乃出町公園」マンションの1階部分に所在する区分所有建物である。		

※ 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

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「富士」駅の北東方・直線距離約 2.1 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅、共同住宅、店舗、事業所、駐車場が混在する地域である。駅から徒歩圏ではないが、日用品店舗への接近性は概ね良好である。区画整理事業が行われた地域で区画は整然としている。特別な変動要因はなく、急速な土地利用の変化は予測されない状況。	
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 等 建 ペ イ 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第二種住居地域 60% 200% 指定なし 第一種高度地区
画 地 の 状 況 (敷地権の目的と なる土地)	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1,965.27 m ² ほぼ長方形 ほぼ平坦 前面道路とほぼ等高、三方路。 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約 9 m 舗装市道 (建築基準法上の道路) 南西側幅員約 6 m 舗装市道 (建築基準法上の道路) 北東側幅員約 6 m 舗装市道 (建築基準法上の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・地上 10 階建の本件専有部分が存する建物敷地 目的外建物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・日照、通風は普通 周囲は戸建住宅、公園等 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、目的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、敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的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。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
特記事項	特になし

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サーパス日乃出町公園
建物の用途	住宅（総戸数48戸）
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：平成20年2月新築 経過年数：約17年 経済的残存耐用年数：約28年
構 造	鉄筋コンクリート造10階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼り、吹付等 その他：－
設 備 等	・エレベーター1基 ・駐車場49台（平置25台、機械式24台）。来客用1台（平置）。 ・駐輪場
建物の品等	使用資材 及 び：普通 施 工
管理の形態等	管理組合：有 名称：サーパス日乃出町公園管理組合 管理方式：委託 管理会社：株式会社穴吹コミュニティ 管理形態：管理人常駐（月・火・水・木・金曜日、 10時～15時）
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・ペット可（届出を要する） ・オートロック ・宅配ボックス ・1階に管理人室がある。 ・管理人によると、現在機械式駐車場1列が故障しているとのことである。 ・マンションの専有部分は、A棟（3階建）及びB棟（10階建）に分けられ、対象物件はA棟に存する。

(2) 専有部分の概要

構 造 、 種 類	鉄筋コンクリート造1階建、居宅
位 置	1階（102号室） 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	71.02㎡（登記面積）
間 取 り 仕 様	3LDK（後添間取図参照） 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、畳、クッションフロア、タイル貼等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：電気、給排水、衛生等 その他：－
維 持 管 理 の 状 態	劣る
管 理 費 等	管 理 費：10,500円（月額） 修繕積立金：15,100円（月額） 滞 納 額：あり（令和6年10月21日現在） 管 理 費 滞 納 額：84,000円 修繕積立金滞納額：113,000円 （注）駐車場使用料等の費用、滞納額等は現況調査報告書を参照されたい。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が占有しているが、管理人の話によると、最近は所有者を見かけることがない状況とのことである。 ※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	・室内に動産、ゴミが多く、床及び内壁は目視出来ない箇所がある。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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格を求めた。

再調達原価（円/㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格 （円） ア×イ×ウ＝エ
280,000	71.02	0.50	9,940,000

ア 再調達原価：採用した登記面積に応じて上記のとおり査定した。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数 17 年、経済的残存耐用年数 28 年、観察減価 20 %

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）
現価率＝ 28 年 ÷ （17 年＋ 28 年） × （1－ 0.20） ÷ 0.50

2 敷地権価格

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
92,300	0.85	1,965.27	0.95	7,353/377,730	2,850,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

基準地 富士－12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $92,300 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \div 92,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地 域 格 差：街路条件＋、環境条件△

イ 個 別 格 差：規模△、三方路＋

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の経過年数、土地と建物の状況等を考慮して査定した。

オ 敷地権割合：物件目録記載のとおり

3 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物の価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	積算価格 (円) (ア＋イ)×ウ×エ＝オ
9,940,000	2,850,000	1.20	0.97	14,890,000

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似マンション取引水準等を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層

Ⅱ 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益（円） ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正率 エ	収益価格 （円） ア×イ÷ウ×エ
1,200,000	1.00	0.15	0.95	7,600,000

ア 総 収 益：評価時点現在の当該地域における標準的、一般的な賃料を想定し、次のとおり求めた。

$$100,000 \text{ 円（月額）} \times 12 \text{ ヶ月} = 1,200,000 \text{ 円（年額）}$$

イ 家 賃 等 補 正：必要なし。

ウ 粗 利 回 り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ そ の 他 補 正 率：専有部分の維持管理の状況、並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、個別性を反映した積算価格を重視し、収益価格は参考程度に、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試 算 価 格 （円） ア×イ＝ウ
① 積算価格	14,890,000	—	14,890,000
② 収益価格	—		7,600,000
③ 調整後の価格			14,890,000

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

前記で求めた調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格（円） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除 エ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ
14,890,000	0.90	0.65	0.96	8,360,000

イ 市場性修正：動産、ゴミ等が多く、目視が不可能な箇所があること等を考慮した。

ウ 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。

エ その他の控除：管理費及び修繕積立金の額をもとに滞納額（元本のみ）を考慮した。

第6 参考価格資料

1 基準地 富士－12

所 在：富士市瓜島町156番1

価 格：92,300円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：184㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側6m市道

用 途 指 定 等：第二種住居地域

(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅を中心に共同住宅、事務所等が混在する住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

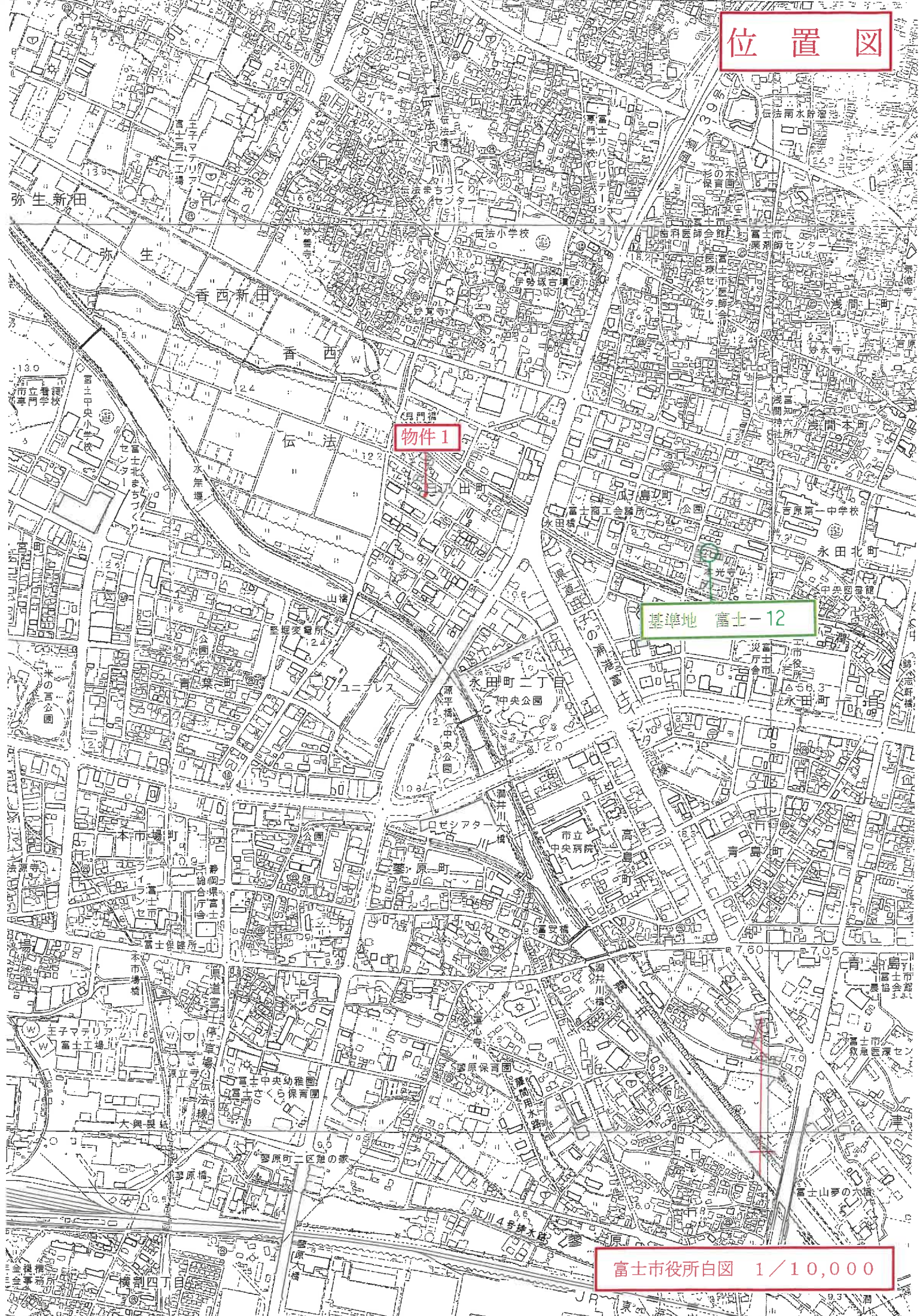
2 公図写

3 建物配置図

4 間取図

以 上

位置図



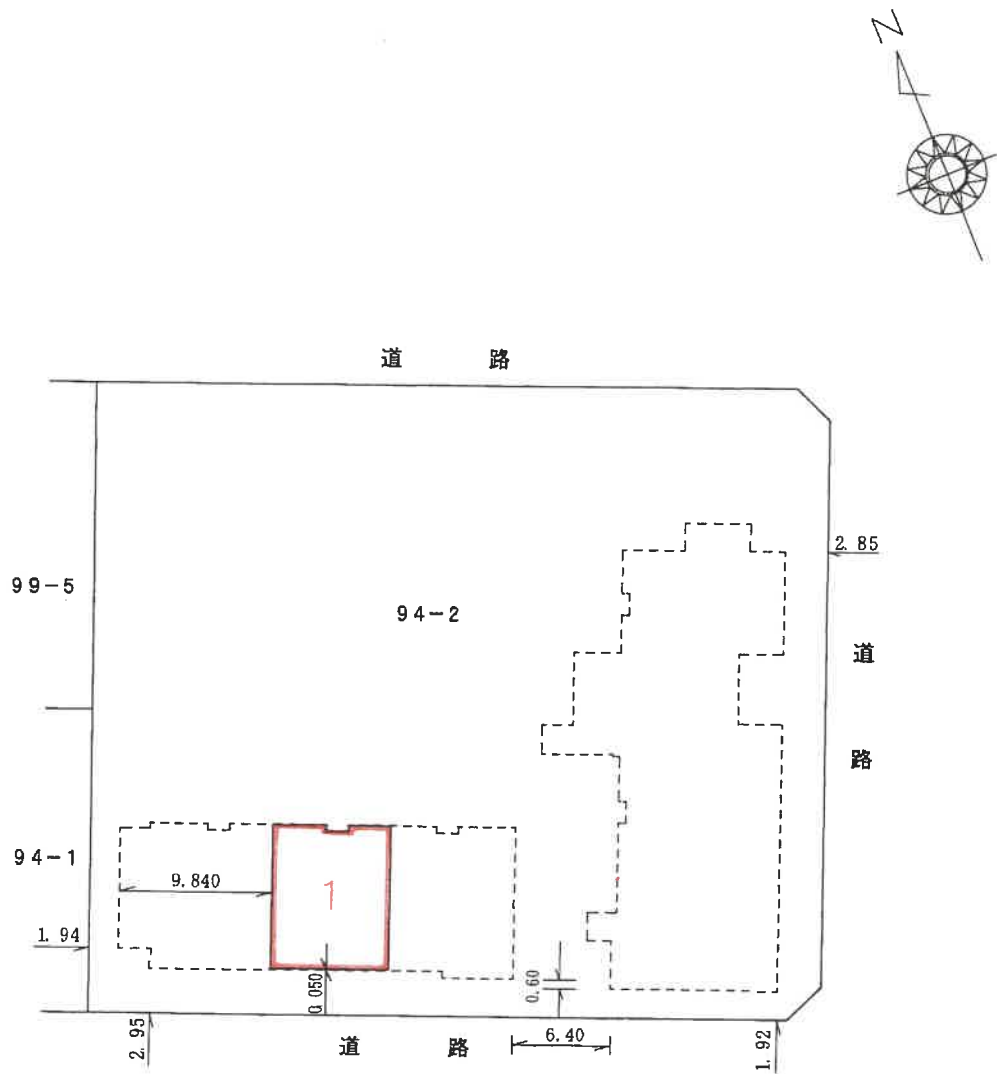


建物配置図

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号 日乃出町
94番2の102

建物の所在 富士市日乃出町94番地2



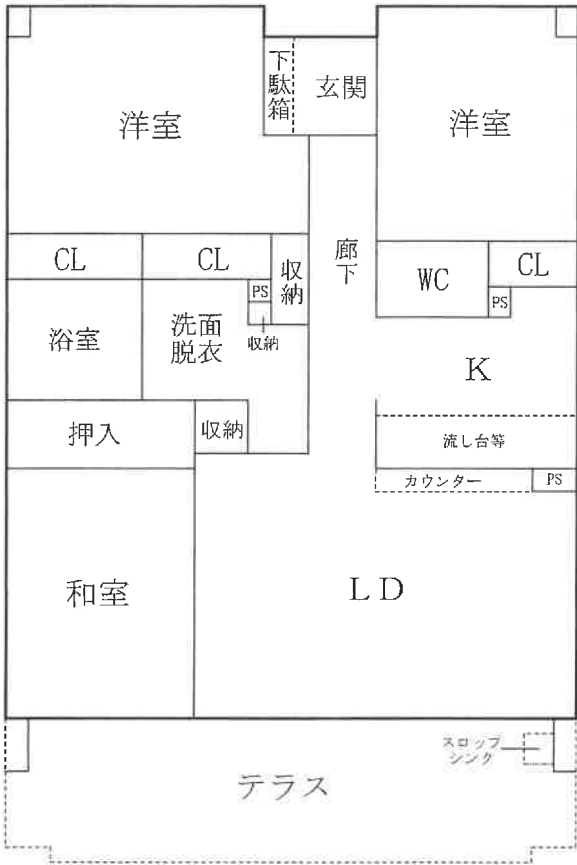
建物の存する部分 1階

(単位m)

申請人

縮尺 1 / 500

物件 1



1 階