

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月25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 9月24日 午前 8時30分から 令和 7年10月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 8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29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10月 9日 午後 1時00分から 令和 7年10月10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	5, 460, 000 4, 368, 000	一括	1, 092, 000	42, 144	8, 873
1	2, 550, 000				
2	2, 910, 000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 裾野市千福が丘 2 丁目
地 番 2 番 1 0
地 目 宅地
地 積 2 6 0 . 2 4 平方メートル
- 2 所 在 裾野市千福が丘 2 丁目 2 番地 1 0
家屋 番号 2 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造石綿セメント板葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 1 . 4 8 平方メートル
2 階 4 3 . 4 5 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 6 1 . 4 8 平方メートル
2 階 約 5 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月30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 2 丁目
地 番 2 番 1 0
地 目 宅地
地 積 2 6 0 . 2 4 平方メートル
- 2 所 在 裾野市千福が丘 2 丁目 2 番地 1 0
家屋 番号 2 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造石綿セメント板葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 1 . 4 8 平方メートル
2 階 4 3 . 4 5 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 6 1 . 4 8 平方メートル
2 階 約 5 0 平方メートル



令和7年(ケ)第9号
令和7年2月27日受理
令和7年4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 秋 鹿 健 司 (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 2 丁目 |
| | 地 番 | 2 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 0 . 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 裾野市千福が丘 2 丁目 2 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 2 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造石綿セメント板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 4 8 平方メートル
2 階 4 3 . 4 5 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 1			
現況地目	☒ 宅地 (物件) ☐ (物件) ☐ (物件)			
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 ☒ 建物配置図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項	「その他の事項」のとおり			
建物	物件 2			
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 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: 1階 61.48平方メートル 2階 約50平方メートル			
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 (空き家) として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項	「その他の事項」のとおり			
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			
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 建物配置図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

土地について

- 1 本件土地は西側で市道2169号線に接道し、東側で市道2168号線に接面（高低差あり）している。

建物について

- 1 本件建物の南側1階にサンルームが、南側2階にバルコニーが設置されている。
- 2 本件建物1階台所に、床下収納が存在する。
- 3 本件建物1階に、床が壊れている箇所が複数存在する。
- 4 本件建物2階に、未登記増築部分がある。

本件土地建物について

- 1 本件土地建物は、千福ニュータウン団地内に存在し、同団地施設管理組合が団地施設である汚水処理施設を管理している。
- 2 本件土地建物に対する上記管理組合に支払う施設維持管理費は、月額4,000円（毎年1月、4月、7月、10月に3ヶ月分を支払う）である。
- 3 本件所有者の上記施設維持管理費の、令和7年3月現在の滞納額は、損害金を含めて49,800円である。

以上

(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
■本件所有者の妻	1 本件建物には、以前までは家族で住んでいましたが、令和6年7月以降は空き家の状態になっています。 2 2階の増築部分、2階のテラス及び1階のサンルームは、私達が本件土地建物を購入した時点で現在の状態になっていました。 3 本件土地建物は、千福ニュータウン団地施設管理組合が管理する下水道を使用していました。使用については管理費を支払っていました。 4 本件建物1階の床が、複数箇所撓んでいますが、それ以外に損傷や支障がある所はありません。 5 隣接地との間で、境界について争い等はありません。
■団地施設管理組合職員	1 本件土地建物の施設維持管理費の滞納金については、本件所有者に支払ってもらえない場合、規約に従い、新所有者に対して請求したいと考えております。また、損害金についての規定もありますので、合わせて請求したいと思います。 2 団地内に管理事務所及び污水处理施設がありますが、これらの施設は、当団地の開発業者から無償で譲り受けた物になります。また、団地内にポンプ場が3カ所あります。 3 管理組合の子会社である株式会社千福が丘生活サポートが、管理費の管理等の管理組合の事務処理を行っています。 4 本件土地建物を購入された方は、当管理組合の組合員となり、施設維持管理費を負担してもらうことになります。これにより、下水道の利用が可能となります。 以上

(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

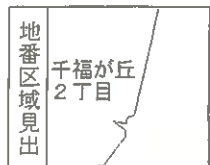
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月27日（木） ： ー ：	当庁執行官室	裾野市役所に対し、間取図交付申請 （郵送・返信用封筒（切手220円貼付）添付）
7年3月4日（火） 15：31ー15：56	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書等交付申請・受領
7年3月14日（金） 13：29ー13：41	物件所在地	全戸不在 物件特定・写真撮影
7年3月14日（金） 13：55ー14：05	裾野市役所	接面道路調査
7年3月24日（月） ： ー ：	当庁執行官室	本件所有者Aに対して現況調査期日通知書送付 （切手110円貼付）
7年4月3日（木） 13：20ー13：55	物件所在地	本件所有者の妻と面談 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
7年4月3日（木） 15：00ー15：15	当庁執行官室	団地施設管理組合職員から事情聴取（電話）

(特記事項)

- ☐ 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。
- ☐ 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。
- ☐ 令和 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

【A3版をA4版に縮小】



請 求 部 分	所 在	裾野市千福が丘二丁目				地 番	2番10			
出 力 尺 寸	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57年1月5日				備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項			

登記年月日：昭和58年6月9日

公用

808169

各 階 平 面 図

建 物 図 面

2-10

家屋番号

建物の所在
裾野市千福が丘式丁目2番地/0

求 積

A $5.46 \times 1.82 = 9.9372$
B $10.82 \times 1.82 = 19.6744$
C $12.74 \times 0.46 = 5.8604$
D $11.37 \times 2.27 = 25.8089$
61.4819

床面積 61.48㎡

1 階平面図

求 積

E $2.73 \times 1.82 = 4.9686$
F $6.82 \times 1.82 = 12.4124$
G $9.55 \times 2.73 = 26.0715$
43.4525

床面積 43.45㎡

2 階平面図



(単位m)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

登記官

(2 枚目)

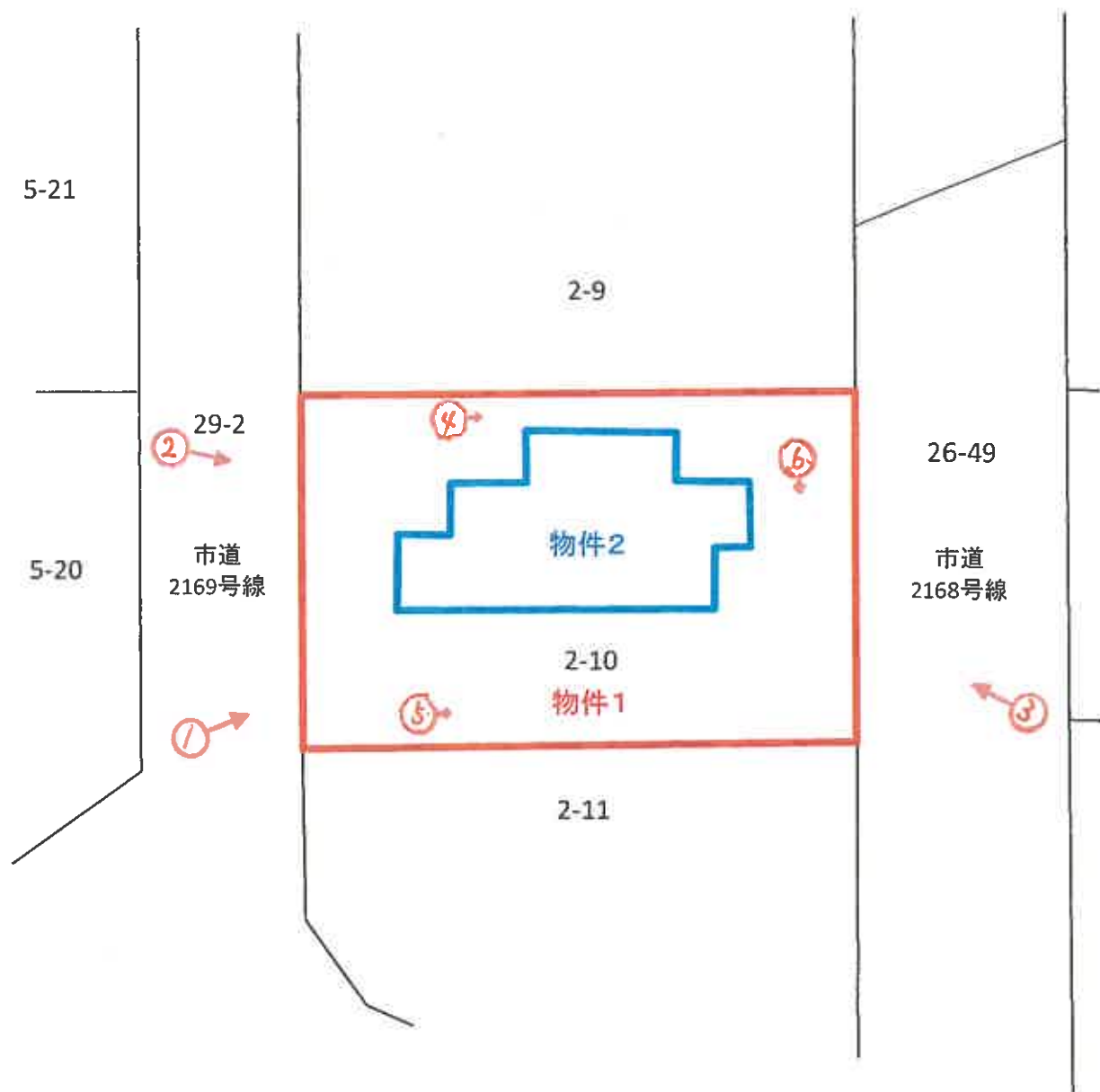
請求番号：45-1

【A3版をA4版に縮小】

昭和五十八年六月九日

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7年3月4日 静岡地方方法務局沼津支局

建物配置図

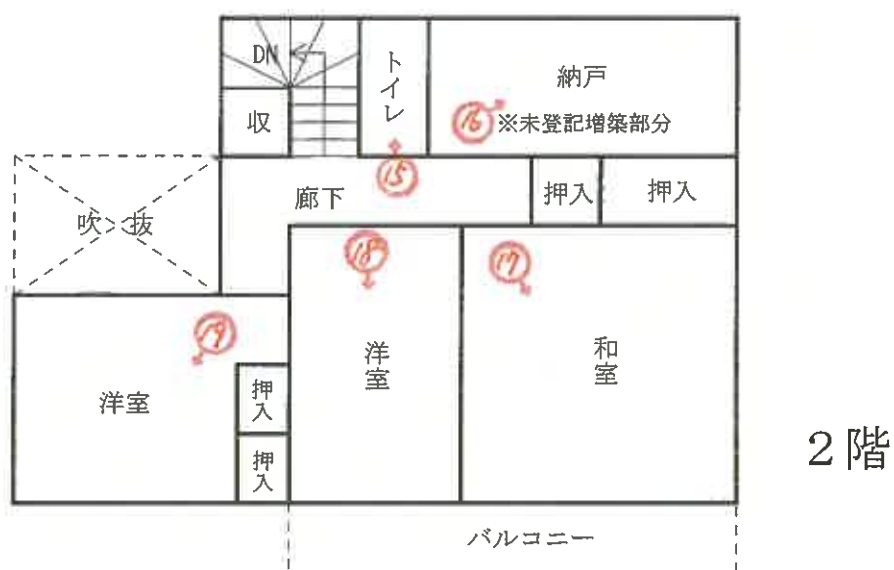
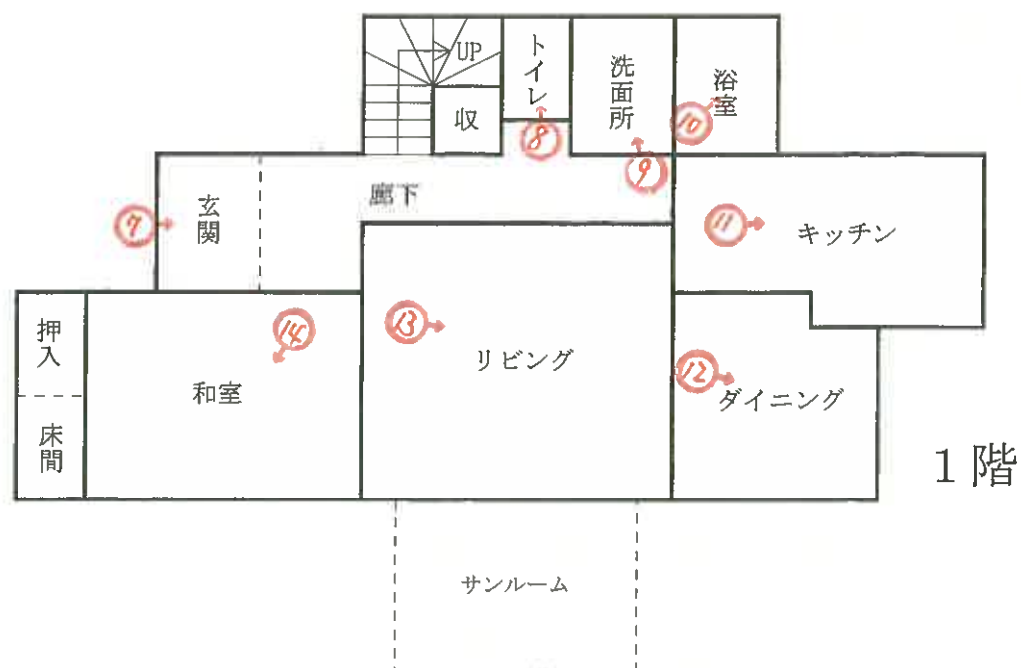


♂写真撮影方向



※公図、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図 物件 2



♂写真撮影方向

写真 1

バルコニー



サンルーム

写真 2



写真 3



写真 4



写真5

バルコニー

サンルーム



写真6



写真7



写真8



写真 9



写真 1 0



(1 4 枚目)

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19



令和 7年（ケ）第 9号
令和 7年 4月 3日現地調査
令和 7年 4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

海野 克明 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 裾野市千福が丘 2 丁目 |
| | 地 番 | 2 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 0 . 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 裾野市千福が丘 2 丁目 2 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 2 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造石綿セメント板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 4 8 平方メートル
2 階 4 3 . 4 5 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 4 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 5 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 9 1 0, 0 0 0 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	・床面積：1階 61.48㎡ 2階 約50㎡ (※未登記増築部分約7㎡)
特 記 事 項		
・物件1の土地の上に物件2の建物が存する。		

※ 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	J R御殿場線「裾野」駅の北西方 直線距離約3.7km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ、郊外の傾斜地に開発された住宅地域	
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種低層住居専用地域 50% 80% — 地区計画
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	260.24m ² (登記地積) 長方形 間口約13m、奥行約20m 南方傾斜地 西側道路より約0～0.5m程度高く、東側道路より約1～2m程度高く、それぞれ接面する2方路地 —
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約6mの舗装市道（建築基準法上の道路） 東側幅員約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の建物の敷地 目的外建物の有無…無	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 ※集中プロパン 下 水 道 ※集中污水处理施設 (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、通常の費用で敷地内への引き込みが出来る状態にあることをいう。「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、敷地内に引き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配置されていないにもかかわらず供給処理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	・ 本件土地を含む周辺地域一帯について、地区計画（千福が丘地区計画）が決定されている。 本件土地は当該地区計画のA地区に区分され、用途（一戸建専用住宅等）や敷地面積の最低限度（190㎡）等の制限がある。 詳細は裾野市都市計画課にて確認されたい。 ・ 本件土地建物は千福ニュータウン団地内に存し、当該団地内の土地所有者は同団地施設管理組合の組合員となり、汚水処理等に係る費用負担（施設維持管理費：月額4,000円）を求められる。 ・ 東側市道は本件土地より約1～2m程度低く、有効間口は西側市道面のみである。。 ・ 本物件所有者について、令和7年3月時点で上記費用の滞納等（49,800円・遅延損害金含）がある。詳細は執行官の現況調査報告書を参照。 団地施設管理組合によれば、当該滞納金等については本件競落人に対しても請求すること。 ・ その他事項に関しては、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：昭和58年3月23日（登記） 経 過 年 数：約42年程度 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：石綿セメント板葺 外 壁：吹付等 内 壁：クロス等 天 井：クロス、ボード、板張等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、衛生、給排水等 その他：特になし
床面積（現況）	2階：約50㎡（未登記増築部分約7㎡あり） ※その他はほぼ登記どおり
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	やや劣る
建 物 の 利 用 状況	建物所有者が空家の状態で居宅として占有している。 ※ 詳細については執行官の現況調査報告書を確認されたい。
特 記 事 項	・2階に約7㎡程度の未登記増築部分（納戸）が存する。 ・軒裏や外壁等に劣化が見られる。また、廊下その他の床面に 摺り等が見られるほか随所に経年劣化や汚損等が窺える。継 続利用にあたっては相応の補修等費用を要すると思料する。 ・1階のリビング南側にサンルームが存する。 ・登記によるとアスベスト含有建材（屋根材）が使用されてい ると見られる。

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、対象物件が居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	共 有 持 分 オ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	36,300	1.00	260.24	0.90	—	8,500,000

ア 標準画地価格

地価公示地 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
 $37,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/104 \times 100/100 \approx 36,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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：公示地等と概ね同等程度

イ 個 別 格 差：画地条件

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

オ 共有持分：—

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格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
2	180,000	111	0.03	600,000

ウ 現 価 率：経過年数、維持管理の状況、建物用途等を考慮して3%程度と判定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 （円） ア×イ＝ウ
1	8,500,000	0.5	法定地上権	4,250,000

イ 土地利用権等割合：物件2の物件1に係る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 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1①カ、1②エ） ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 （円） （2①ウ）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	8,500,000	－ 4,250,000		－	0.6	2,550,000
2	600,000	＋ 4,250,000	－	－	0.6	2,910,000
一 括 価 格（合 計）						5,460,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：－

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 地価公示地価格（裾野－6）

所 在：裾野市千福が丘2丁目9番10

価 格：37,800円/㎡

価 格 時 点：令和7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：市街化区域、第1種低層住居専用地域（50%、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 図

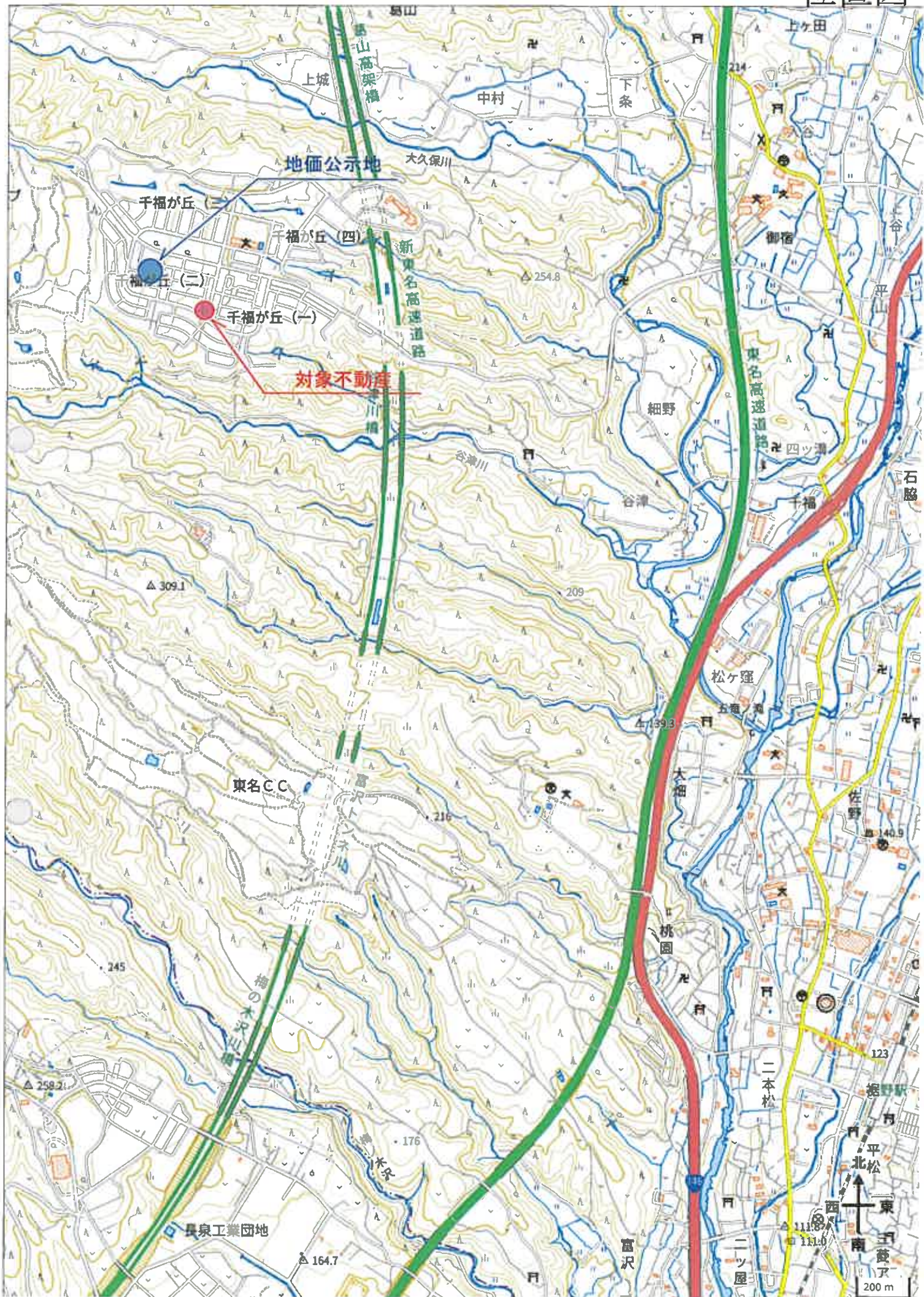
2 公 図 写

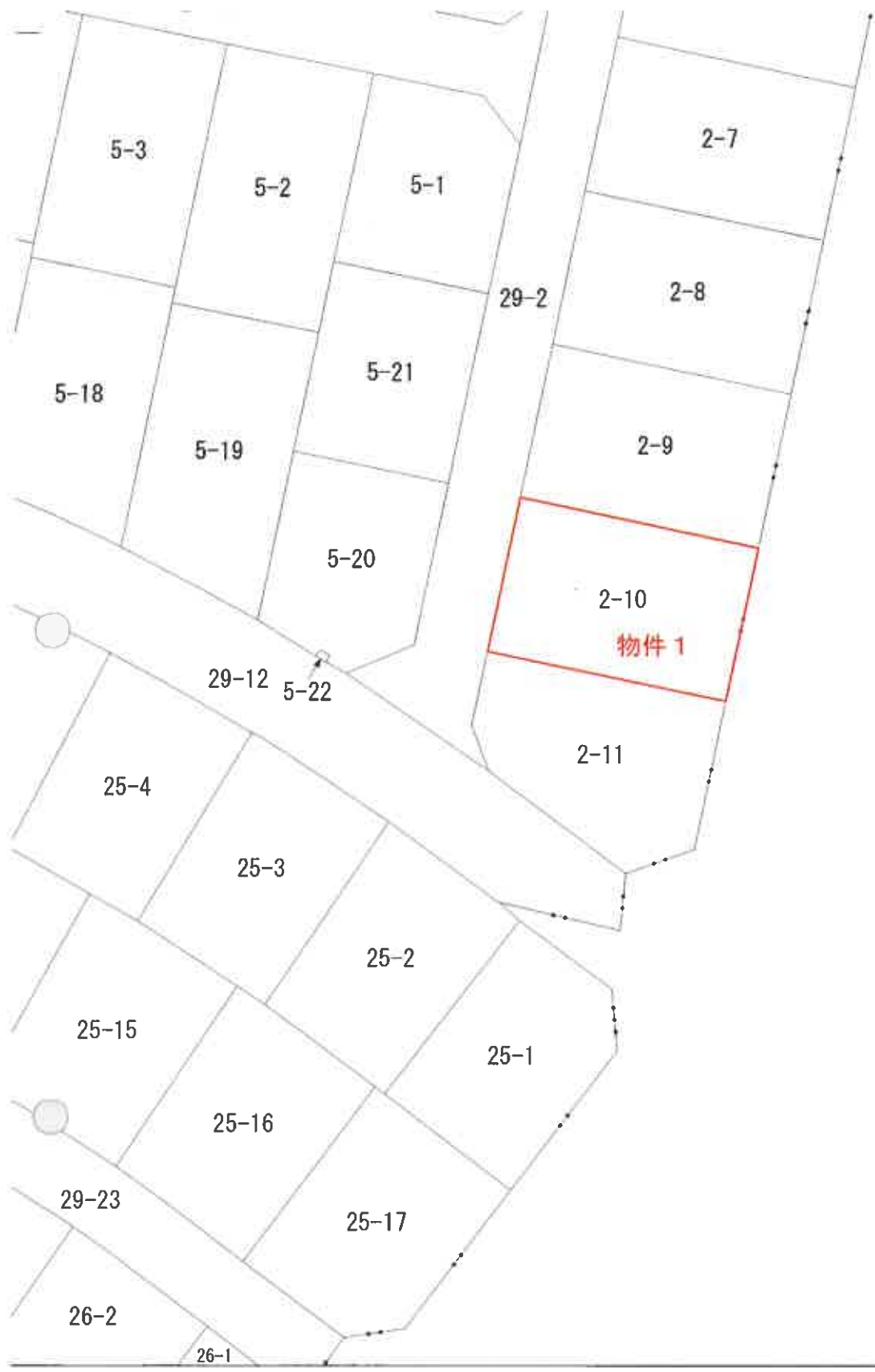
3 建 物 配 置 図

4 間 取 図

以 上

位置図





【縮尺】 1 : 500

地番 区域見出	千福が丘 2丁目
------------	-------------

裾野市千福が丘二丁目

地 番 2番10

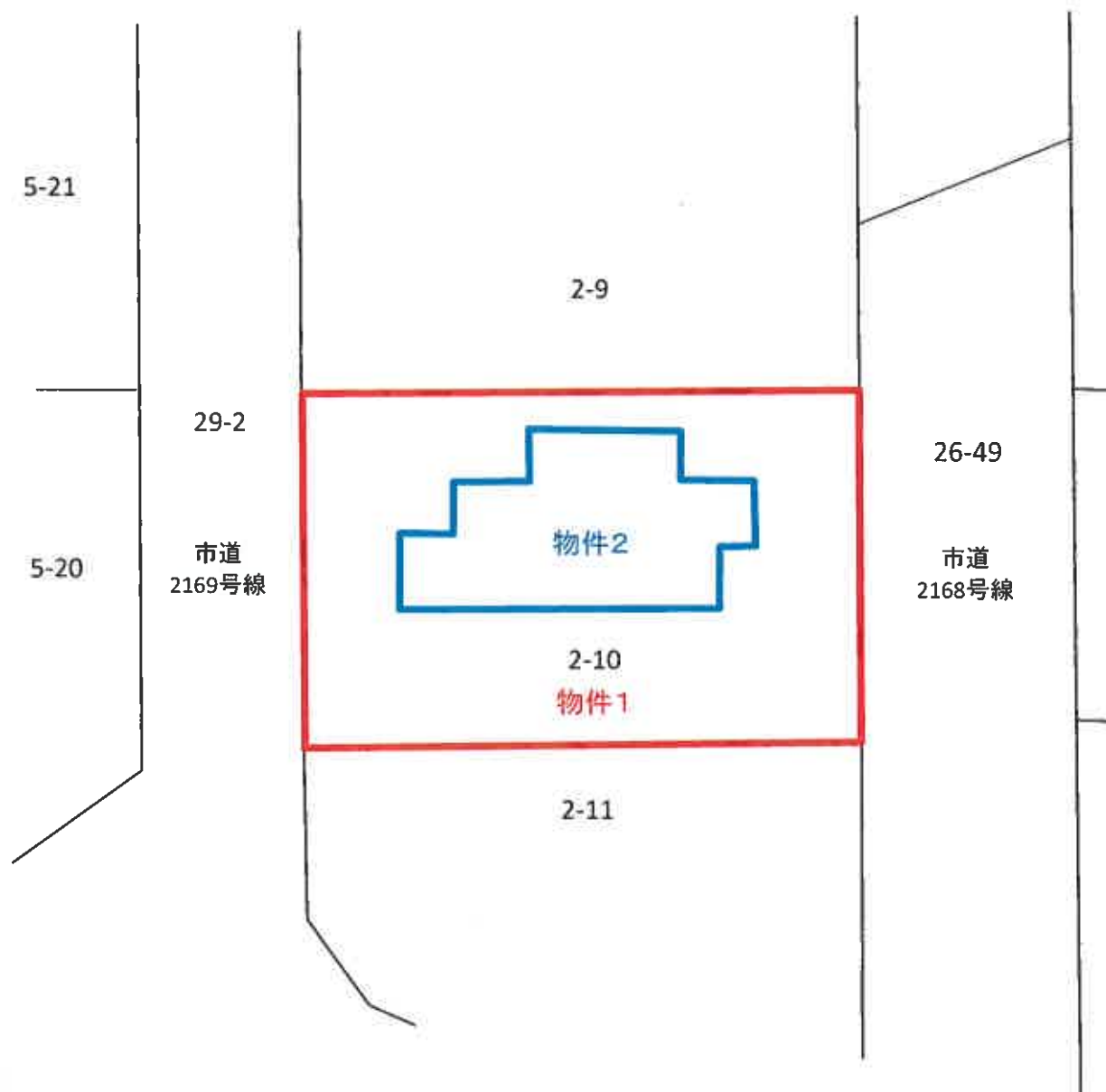
精 度

座標系

八新 地図は、海沿いの道路

経緯 101 地公帳44号4

建物配置図



※公図、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図 物件 2

