

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月22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 7月22日 午前 8時30分から 令和 8年 7月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 5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 8月26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 8月 6日 午後 1時00分から 令和 8年 8月 6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。
<p>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。</p> <p>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)。</p>	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 駿東郡小山町須走字大尾根 112番地19

建物の名称 A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 須走 112番19の62

建物の名称 A202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 61.97平方メートル

物件明細書

令和 8年 2月19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】

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】

・各1棟の建物であるB棟、C棟、D棟及び本件区分所有建物を含む1棟の建物（A棟）のために、その敷地（敷地の所有者はいずれも日本中央開発株式会社、①地番112番19、地積4050平方メートル ②地番112番20、地積1409平方メートル ③地番112番23、地積2452平方メートル ④地番112番25、地積564平方メートル ⑤地番112番26、地積1359平方メートル ⑥地番112番27、地積307平方メートル ⑦地番112番28、地積913平方メートル ⑧地番112番30、地積145平方メートル）につき借地権が存する。

ただし、本件区分所有建物につき、上記借地権は、B棟、C棟及びD棟の区分所有者並びにA棟の他の区分所有者と準共有である。

・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 (一棟の建物の表示)

所 在 駿東郡小山町須走字大尾根 112番地19

建物の名称 A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 須走 112番19の62

建物の名称 A202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 61.97平方メートル

令和7年(ケ)第93号
令和8年1月9日受理
令和8年2月3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 (一棟の建物の表示)

所 在 駿東郡小山町須走字大尾根 112番地19

建物の名称 A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 須走 112番19の62

建物の名称 A202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 61.97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)
建物	物件 1
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: flex; align-items: center; margin-left: 20px;"> [<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> 保管開始日 平成 年 月 日 </div> </div> </div>
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

目的外土地の概況(その1) (物件1関係)		
1	所 在	駿東郡小山町須走字大尾根
	地 番	1 1 2 番 1 9
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	4 0 5 0平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (日本中央開発株式会社)
	その他の事項	本件マンション(A棟)の敷地として利用されており、西側で私道(地番112番24、112番29 位置指定道路)に接道している。
2	所 在	駿東郡小山町須走字大尾根
	地 番	1 1 2 番 2 0
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	1 4 0 9平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (日本中央開発株式会社)
	その他の事項	
3	所 在	駿東郡小山町須走字大尾根
	地 番	1 1 2 番 2 3
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	2 4 5 2平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (日本中央開発株式会社)
	その他の事項	
4	所 在	駿東郡小山町須走字大尾根
	地 番	1 1 2 番 2 5
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	5 6 4平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (日本中央開発株式会社)
	その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その1) (物件1関係)		
5	所 在	駿東郡小山町須走字大尾根
	地 番	1 1 2 番 2 6
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	1 3 5 9平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (日本中央開発株式会社)
	その他の事項	
6	所 在	駿東郡小山町須走字大尾根
	地 番	1 1 2 番 2 7
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	3 0 7平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (日本中央開発株式会社)
	その他の事項	
7	所 在	駿東郡小山町須走字大尾根
	地 番	1 1 2 番 2 8
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	9 1 3平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (日本中央開発株式会社)
	その他の事項	
8	所 在	駿東郡小山町須走字大尾根
	地 番	1 1 2 番 3 0
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	1 4 5平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (日本中央開発株式会社)
	その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2)(物件1関係)

- 関係人(■株式会社エンゼルコミュニティ(管理会社))の陳述
 ■管理会社提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨

占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>		
占有開始時期	昭和49年 5月 1日		
最初の契約日	昭和49年 4月18日		
契約等	期間	昭和49年 5月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和16年 4月30日まで 60年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()	
	借主	■その他の者(当初は東京住邸株式会社(マンション販売代理会社)が契約を締結し、借地権譲渡承諾書が作成された専有部分所有者は新所有者が賃借人の地位を承継しているが、作成されていない新所有者については、譲渡の承諾は貸主から得られていないが、借地の対価としての地代を支払い、それを貸主が受領している状況である。)	
地代等	1ヶ月建物の専有面積1平方メートルにつき30円 本件建物の地代は月額1,965円		
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)		
特約等			
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(本件建物につき、「その他の事項」のとおり)		
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある()		
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局()		
その他			
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

本件マンションについて

- 1 本件マンションは、「目的外土地の概況(その1)」記載の各土地(1乃至8)上に存在する富士高原コンドマンション4棟(A乃至D棟)のうち、「目的外土地の概況(その1)」記載の1の土地上に存在する富士高原コンドA棟である。
- 2 本件マンションは、敷地権がない借地権付マンションである。
- 3 本件マンションは、全27戸(共用施設の談話室を除く。)である。
- 4 本件マンション敷地内には、44台分の月極駐車場が存在するが、現在空きがない。
- 5 本件マンション敷地内には、13台分の一時使用の為の駐車場が存在する。
- 6 富士高原コンドマンションC棟の121号室及び124号室は、会議室(共用施設)として利用され、同マンションA棟には、談話室(共用施設)が存在する。
- 7 本件マンションを含む富士高原コンドマンションは、富士高原コンド管理組合法人から委託を受けた株式会社エンゼルコミュニティ伊豆支店が管理をしている。
- 8 本件マンションの管理員は、火曜日を除く午前8時30分から午後4時30分の間、富士高原コンドマンションC棟に常駐している。
- 9 本件マンションは、ペット飼育が条件付きで可能である。

本件建物について

- 1 本件建物内には、動産類が残置されている。
- 2 本件建物の管理費等は、以下のとおりである。

管理費	1ヶ月	13,430円	
修繕積立金	1ヶ月	8,286円	
地代	1ヶ月	1,965円	
水道基本料金	1ヶ月	350円	(別途使用料金あり)
暖房基本料金	1ヶ月	4,000円	(令和6年11月1日付で廃止)
- 3 上記管理費等の、令和8年1月21日現在の滞納額は、以下のとおりである。

管理費	644,640円
修繕積立金	397,728円
地代	94,320円
水道基本料金	15,500円
	(令和4年1月分から令和7年12月分)
暖房基本料金	136,000円
	(令和4年1月分から令和6年10月分)
以上、滞納額合計	1,288,188円

(その他、滞納金に対する遅延損害金請求の規定あり)

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
<p>■本件マンション管理員</p>	<p>1 本件建物は、5、6年前から利用されておらず、人の出入りはありません。</p>
<p>■本件マンション管理会社担当者</p>	<p>1 本件マンションは借地権付マンションです。土地所有者会社との賃貸借契約は、建築当時の分譲会社との間で締結された契約を承継している形になりますが、地代については、契約書上1ヶ月建物専有面積1平方メートルあたり10円となっていますが、現在は1平方メートルあたり30円となっています。いつの時点から変わったのかはわかりませんが、規約の一覧表に記載されているとおり、平成19年9月の時点では30円となっています。</p> <p>2 建築当時は、土地所有者会社と分譲会社との賃貸借契約でしたが、現在は、土地所有者会社と各専有部分所有者との間の賃貸借契約で、それを一括して管理組合法人が管理していると認識しています。従前は、専有部分所有者が変更になる都度、土地所有者会社から借地権譲渡承諾書という書面が新所有者に対し交付されていたようですが、事務処理上の問題から、同書面の交付は現在されていません。ただし、譲渡を土地所有者会社が承諾していないということではなく、あくまでも書面が交付されなくなったということと理解しています。</p> <p>3 当時の借地契約書に、現在一画地となっている敷地の中で、地番が表記されていない土地がありますが、契約締結後に土地所有会社が所有権を取得した等が、その理由だと思えます。</p>
<p>■本件マンション敷地所有会社担当者</p>	<p>1 当社が売買等を理由に専有部分の所有者が変わった際に、借地権譲渡承諾書という書面を作成して交付した方が30名程いました。この方々については、個々に借地権を有していると承諾していますので、当初の契約書の賃借人の地位を各新所有者が承継しているものと認識しています。一方で、当初から所有者に変更がない方や、所有者が変わったが承諾書を作成していない方々もおります。当社としては、所有者が変わったが承諾書のない方については、借地権の譲渡は承諾していませんので、現在、誰が借地権者なのかは知りませんし、借地権の帰属についても何等の認識もありません。但し、地代については、一括して管理組合法人から受領しています。</p> <p>2 地代については、契約当初は、1ヶ月建物専有面積1平方メートルあたり10円となっていました。現在は1平方メートルあたり30円になっており、そこから算出される地代を受領しています。</p> <p>3 その他の契約内容については、基本的に当初締結された契約書に記載されている内容だと思えます。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

執行官の意見

- 1 目的外土地の貸主、借主（管理会社）の陳述では、本件建物の敷地の借地権について、その権利の帰属に関して若干の齟齬があるように思われるが、両者の陳述、本件マンションの存在、従前の賃貸借契約書の存在、貸主の地代受領等から、本件建物の敷地利用に関して、借地権が存在するものと思料する。
- 2 本件調査に際し、本件所有会社は破産手続きが廃止となっている為、関係者が調査に立ち会わず面談できなかったが、臨場時の建物内の状況及び管理員の陳述から、本件建物については、本件所有会社が、空き室の状態で占有しているものと認めた。

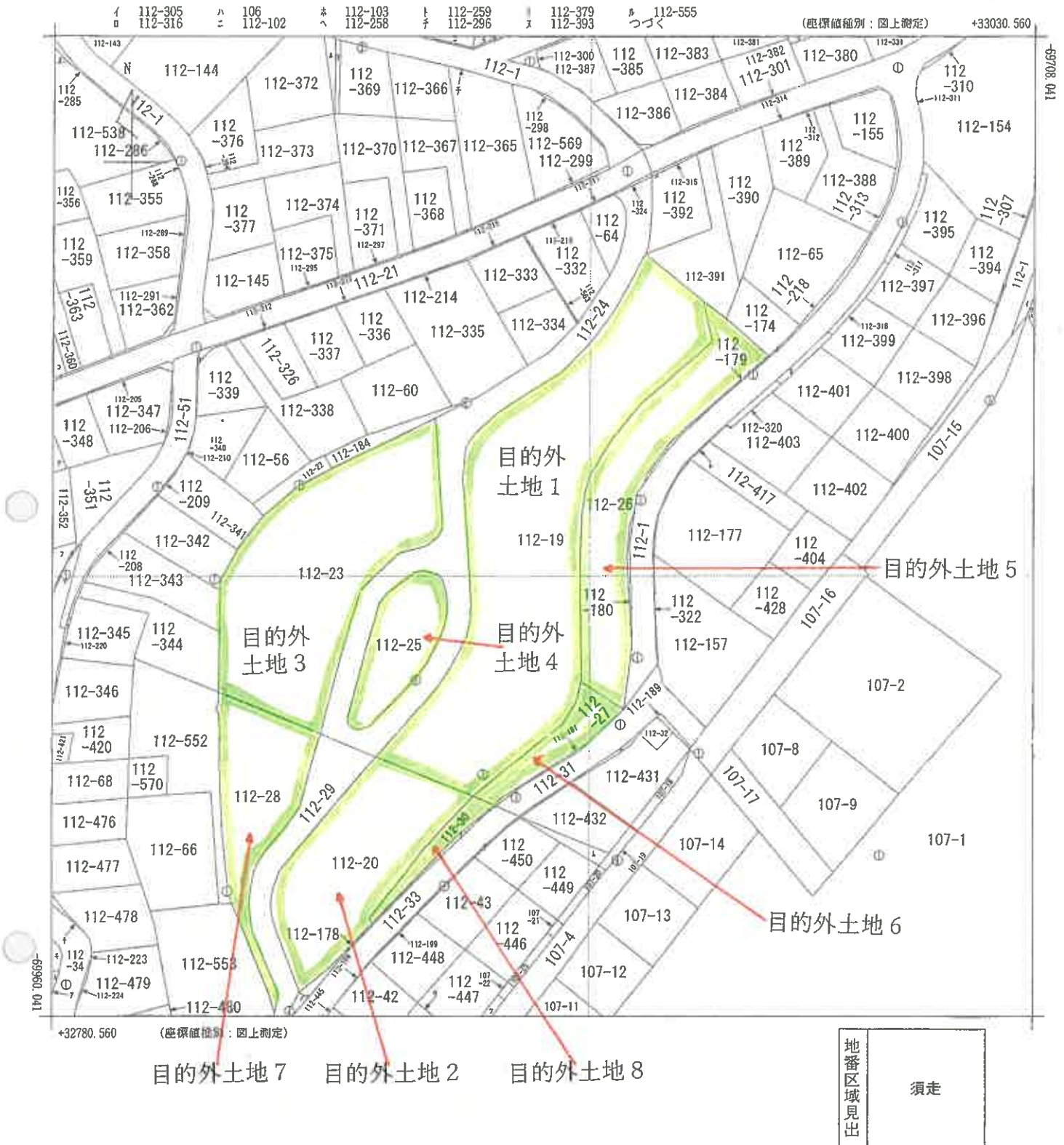
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月13日(火) 9:52 - 10:01	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地全部事項証明書交付申請・受領
8年1月20日(火) : - :	当庁執行官室	本件マンション管理会社に対し 滞納管理費等照会(ファックス)・後日回答書受領
8年1月21日(水) 12:55 - 13:25	物件所在地	全戸不在 物件特定・写真撮影
8年2月2日(月) 9:45 - 11:08	物件所在地	全戸不在、本件マンション管理員と面談 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
8年2月2日(月) 14:34 - 14:53	当庁執行官室	本件マンション管理会社担当者から事情聴取(電話)
8年2月2日(月) 14:53 - 14:55	当庁執行官室	本件マンション敷地土地所有者会社担当者から事情聴取(電話)
年 月 日 () : - :		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月2日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、解錠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

【A3版をA4版に縮小】



請求部	所在	駿東郡小山町須走字大尾根				地番	112番19			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図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11月19日

静岡地方務局熱海出張所

登記官

請求番号: 27-1

(1/2)

【A3版をA4版に縮小】

昭利(株)建築士事務所 建築士 登記

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和四九年 五月 卅 日	中 請 人

面 図 建 物

家 屋 番 号	112番19の62
建 物 の 所 在	駿東郡小山町須走守大尾根 112-19



建物の存する部分 A棟 2階

建物番号 A 202号



(東京土地家屋調査士会 用紙)

50.12.19

縮 尺	1 / 1000
-----	----------

登記年月日：昭和50年12月19日

952730

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(静岡地方方法務局沼津支局管轄)

令和7年11月19日

静岡地方方法務局熱流出張所

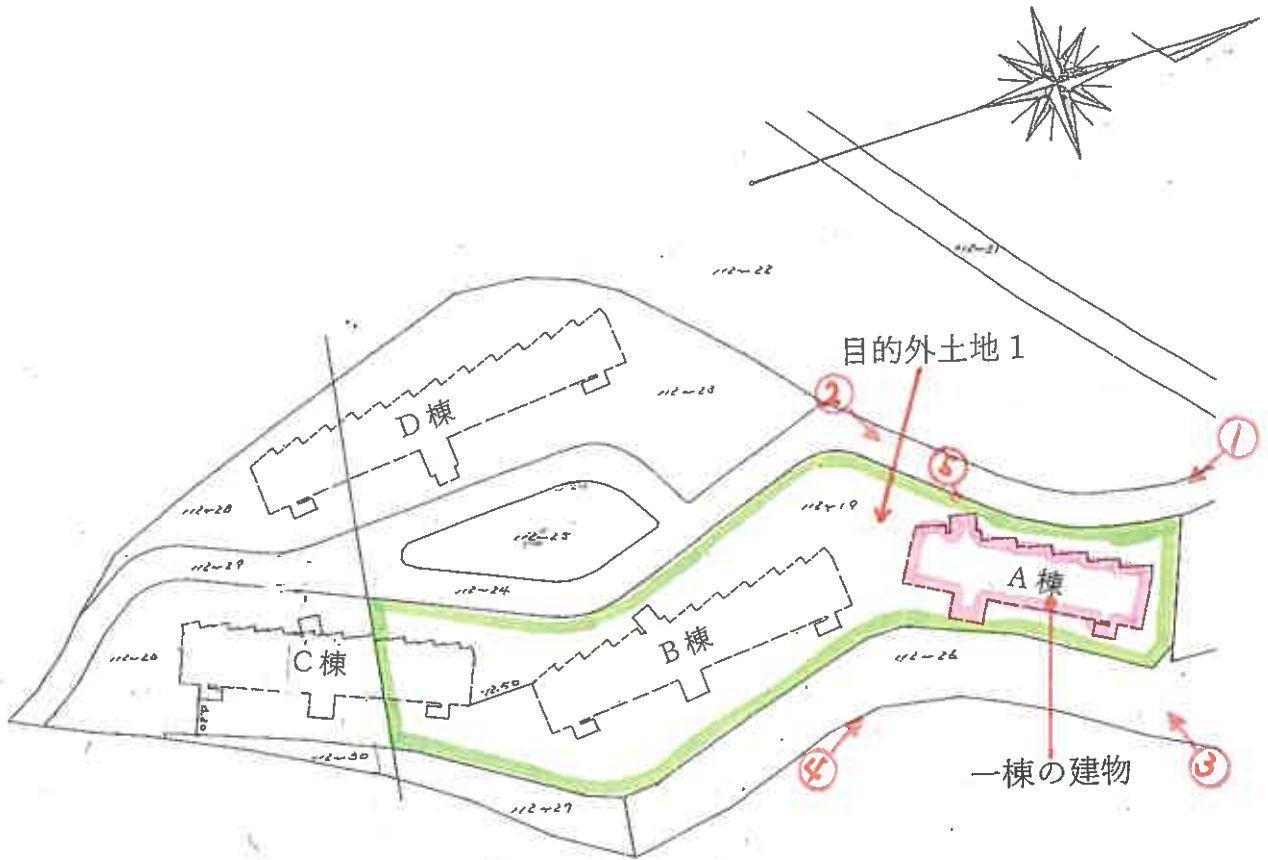
登記官

(11 枚目)

請求番号：27-2

(1/2)

建物配置図
(概略)



♂写真撮影方向

写真1

一棟の建物（A棟）



写真2

一棟の建物（A棟）



写真3

一棟の建物（A棟）



写真4

一棟の建物（A棟）



写真5 本件マンション（A棟）出入口



写真6 本件マンション（A棟）エントランス



(写真撮影方向の図示は省略)

(16枚目)

写真7



写真8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真13



写真14



(20枚目)

写真15



写真16



(21枚目)

写真 1 7



写真 1 8

A棟談話室



(写真撮影方向の図示は省略)

(2 2 枚目)

写真19 C棟121号室（会議室）



（写真撮影方向の図示は省略）

写真20 C棟124号室（会議室）



（写真撮影方向の図示は省略）

（23枚目）

令和7年(ケ)第93号
令和8年2月2日現地調査
令和8年2月5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

田中 学 印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 駿東郡小山町須走字大尾根 112番地19

建物の名称 A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 須走 112番19の62

建物の名称 A202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 61.97平方メートル

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 10,000 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をとらなければならない場合があること、瑕疵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		
<p>・本件マンションは、地上4階建「富士高原コンドA棟」の2階部分に所在する区分所有建物である。</p>		

※ 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	JR 御殿場線「御殿場」駅の北西方・直線距離約 10 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	富士山麓の丘陵部高台に一般住宅や別荘、リゾートマンション 等が混在する住宅地域	
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	市街化調整区域 無指定 60% 200% 無 線引き前宅地
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	11,199 m ² (目的外土地 8 筆計) 不整形 概ね平坦若しくは西方～南西向き傾斜地 南東側町道と概ね等高～低く西側私道と概ね 等高に接する 特になし
接面道路の状況	南東側：幅員約 6 m 舗装町道 (建築基準法上の道路) 西側：幅員約 6 m 舗装私道 (建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用・・・本件専有部分が存する地上 4 階建の建物 (A 棟) を含む A～D 棟の敷地 目的外建物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・日照・通風は普通、眺望は良好 周囲は一般住宅、別荘等 その他・・・特になし	
供給処理施設	上水道：あり 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、敷地内への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	<p>・線引き前宅地、建物の再建築について 本物件の敷地は市街化調整区域に存するが、線引き（S51年10月11日）前からの宅地である。 小山町役場によると同一用途、同一規模の建物の再建築が可能とのことである。</p> <p>・B棟西側で接面する私道は位置指定道路である。 所在地番：小山町須走字大尾根 112番24、112番29 指定番号：沼土 48-1041 指定日：昭和48年7月17日</p> <p>・土地利用権原について 本物件の敷地である目的外土地の利用権原は賃借権である。 本件マンションは敷地権登記のない借地権付きマンションである。借主は契約当初は東京住邸株式会社であったが、現在は専有部分所有者らに承継されている。賃料は管理組合が一括で賃貸人に支払っている。 ※詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p> <p>・下記借地契約土地上に4棟のマンション（A棟、B棟、C棟、D棟）が在し、A棟は下記a・112番19の土地上に存する。管理規約では下記8筆の土地のほか、112番24、112番29も記載されているが、当該土地は位置指定道路の敷地となっているため評価上は敷地から除外し、下記8筆の登記面積の合計を評価上の敷地面積として採用することとした。</p>	
借地契約内容	所在地	a・須走字大尾根 112番19：4,050㎡ b・須走字大尾根 112番20：1,409㎡ c・須走字大尾根 112番23：2,452㎡ d・須走字大尾根 112番25：564㎡ e・須走字大尾根 112番26：1,359㎡ f・須走字大尾根 112番27：307㎡ g・須走字大尾根 112番28：913㎡ h・須走字大尾根 112番30：145㎡
	面積	合計：11,199㎡（登記面積） ※契約面積は9,689.203㎡
	賃貸人	日本中央開発株式会社（上記土地の所有者）
	賃借人	建物所有者
	契約期間	最初の契約日：昭和49年4月18日 期間：昭和49年5月1日から令和16年4月30日 日まで60年間
	地代等	月額1,965円（建物専有面積1㎡につき月額30円） 地代の滞納：地主との関係ではなし ※管理組合が一括で賃貸人に支払っているため。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	富士高原コンドA棟（登記上の建物の名称は「A棟」）
建物の用途	共同住宅 （総戸数 A棟 27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）：昭和 49 年 5 月 10 日 経 過 年 数：約 52 年 経済的残存耐用年数：数年程度
構 造	鉄筋コンクリート造 4 階建
仕 様	屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：吹付タイル等 その他：
設 備 等	エレベーター 駐車場（44 台） 談話室（A棟）、組合の会議室等（C棟 121 号室及び 124 号室）
建物の品等	使用資材 及 び：やや劣る 施 工
管理の形態等	管理組合：有 名称：富士高原コンド管理組合法人 管理方式：委託 管理会社：株式会社エンゼルコミュニティ伊豆支店 管理形態：管理員日勤（火曜日以外 8：30～16：30）
管理の状況	普通
特 記 事 項	・オートロックなし ・駐車場は空きなし ・ペット 飼育は条件付で可能である。

(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(A202号室) 主要開口部の方位：北西向き
床面積	61.97㎡(登記面積)
間取り	2LDK(後添間取図参照)、ベランダ有
仕様	天井：ビニールクロス、合板等 床：フローリング、畳等 内壁：ビニールクロス等 設備：浴室、キッチン、トイレ等 その他：
維持管理の状態	やや劣る
管理費等	管理費：13,430円(月額) 修繕積立金：8,286円(月額) 滞納額：あり(令和8年1月21日現在) 管理費：644,640円、修繕積立金：397,728円、計1,042,368円 (注)その他の費用等は現況調査報告書記載のとおり。
専有部分の利用状況等	建物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	・土地賃貸借契約書の詳細について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

本件においては、積算価格及び評価額を後記のとおり決定した。
なお、本件マンションはリゾート目的を主とする郊外の築年数の古い物件であり賃貸需要は認められないため収益価格は求めなかった。また、適切な類似マンションの取引事例が収集されなかったため、比準価格も求められなかった。

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/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
300,000	61.97	0.05	930,000

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：経済的残存耐用年数、経過年数、構造、維持管理の状況等を考慮して査定。

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	準共有 持分割合 カ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ =キ
14,200	0.49	11,199	0.95	0.40	80.60/ 11,092.20	220,000

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。

地価基準地 小山-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,400 \text{ 円/m}^2 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/162 \doteq 14,200 \text{ 円/m}^2$

◇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：方位

◇地域格差：基準地は交通接近、環境等優る。

イ 個別格差：規模、地勢、形状等を考慮。

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：敷地利用権原は借地権と判断し、その割合を40%と査定した。

カ 準共有持分割合：敷地権の登記は無いため、マンション全体（A~D棟）の延べ床面積の合計に対する本件課税面積（専有部分+共有部分の持分）の割合により算定した。

・本体専有部分の課税面積：80.60 m²（課税証明書による）

・延床面積合計：11,092.20 m²（登記床面積、A棟 2,229.76 m²、B棟 3,659.95 m²、C棟 2,926.00 m²、D棟 2,276.49 m²）

3 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格（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
930,000	220,000	1.00	1.0	1,150,000

エ 個別格差：階層、位置、品等を考慮して判定した。

II 評価額の判定

1 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	滞納管理費等 相当額の減価 エ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ
1,150,000	0.85	0.70	※	10,000

イ 市場性修正：敷地登記のない借地権付マンションであることを考慮した。

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を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を控除した。

※本件では当該控除前評価額に比して滞納相当額等が過大であるため、備忘価格として10,000円と査定した。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地価格 小山（県）－3

所 在：駿東郡小山町須走字日向152番14

価 格：23,400円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：420㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：東6m町道

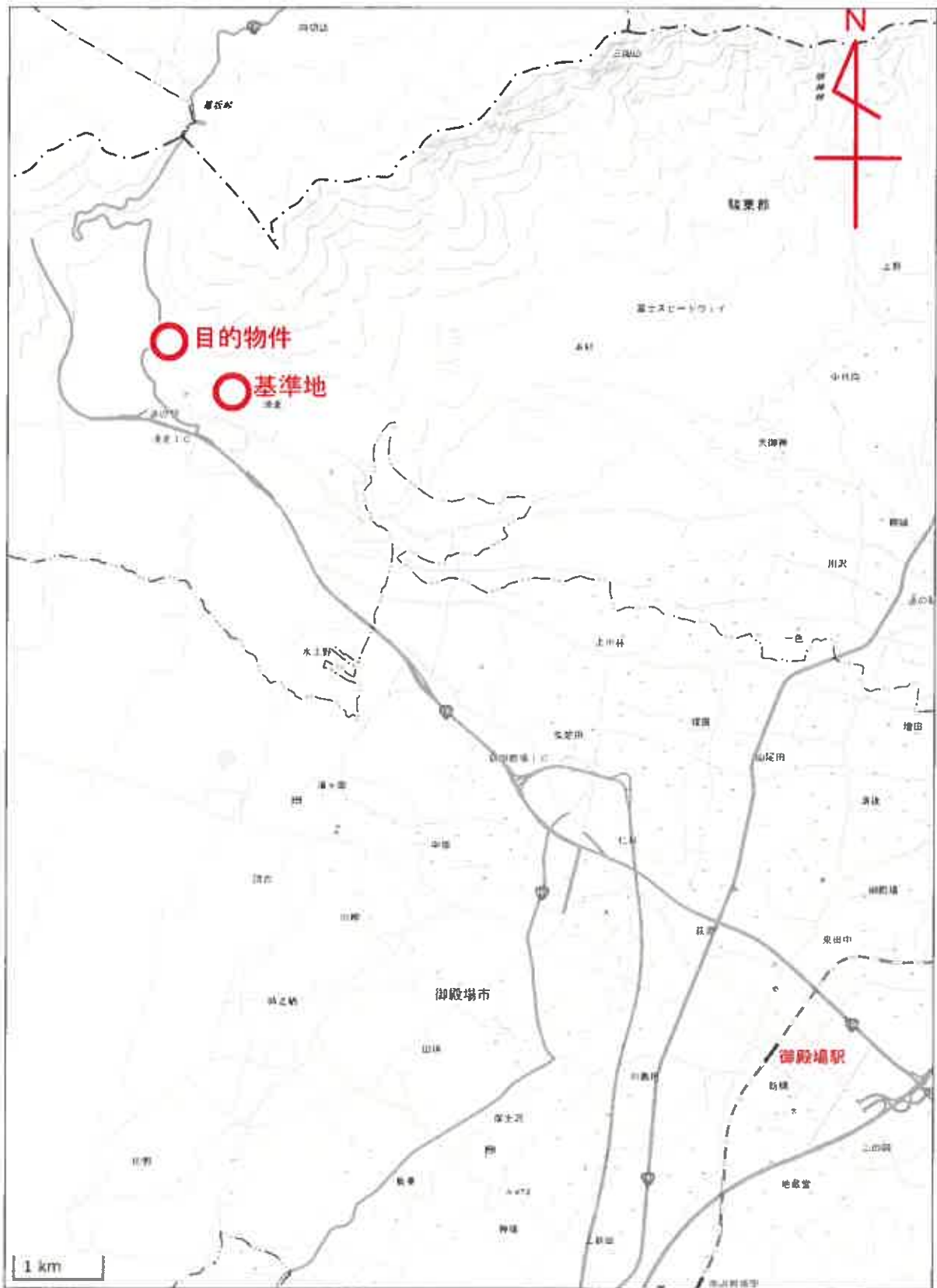
用途指定等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域
(建蔽率 60%、容積率 150%)

地域の概要：一般住宅が立ち並ぶ小学校周辺の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図（概略）

以 上



位置図

登記年月日：昭和50年12月19日

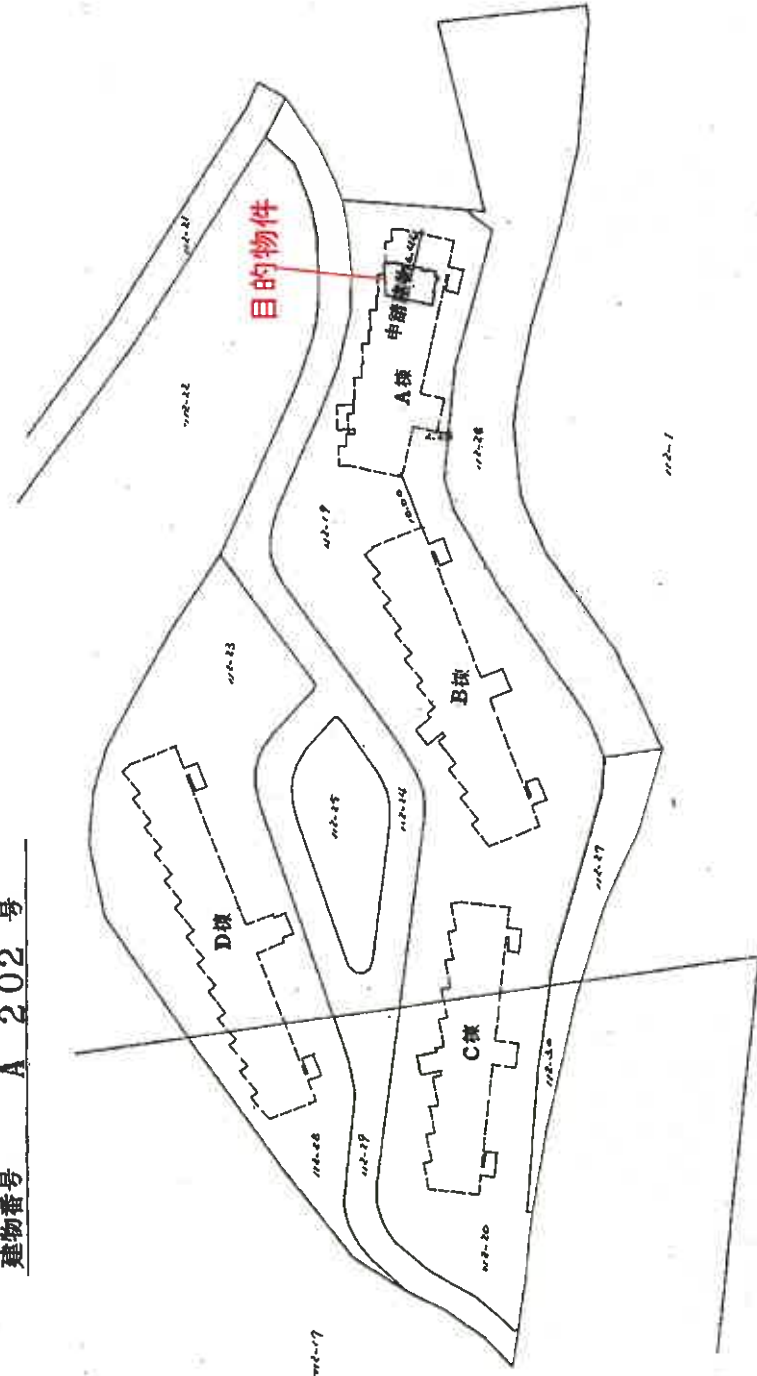
952730

家屋番号	112番19の62
建物の所在	駿東郡小山町須走字大尾根 112-17

建物の存する部分 A棟 2階

建物番号 A 202号

作製年月日	昭和四九年五月吉日	作製者
-------	-----------	-----



縮尺	1 / 1000
----	----------

(東京土地家屋調査士会用品)

50.12.19

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。

(静岡地方方法務局沼津支局管轄)

令和7年11月19日

静岡地方方法務局熱海出張所

登記官

請求番号：27-2

(1/2)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和50年12月19日

952731

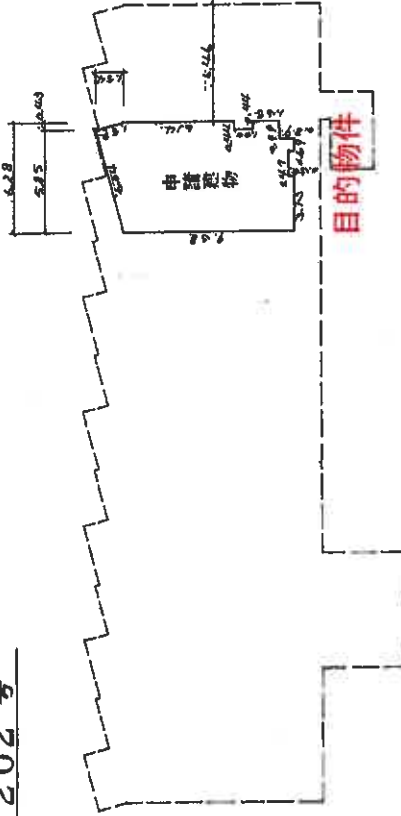
家屋番号	112番19の62
建物の所在	駿東郡小山町須走守大尾根 112-19

建物の存する部分 A棟 2階

建物番号 A 202号

各階平面図

作製年月日	昭和四十九年五月十日	作製者
-------	------------	-----



床面積計算

9.38	x	6.28	=	58.9064		
0.44	x	1.00	=	0.4400		
0.99	x	4.89	=	0.8811		
1.47	x	0.30	=	0.4410		
6.28	x	1.54	x	72	=	4.8356
				合計	67.9799	

縮尺	1/300
----	-------

(東京土地家屋調査士会 用紙)

昭和五〇年五月十九日登記

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。

(静岡地方務局沼津支庁管理課)

令和7年11月19日

静岡地方務局沼津出張所

登記官

間取り図

