

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 31 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 8 年 9 月 30 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 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 10 月 15 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 10 月 15 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,650,000 3,720,000	一括	930,000	77,455	14,513
1	540,000				
2	2,650,000				
3	1,460,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 裾野市千福が丘4丁目
 地 番 1番12
 地 目 宅地
 地 積 532.39平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地(一部山林)
- 2 所 在 裾野市千福が丘4丁目
 地 番 1番13
 地 目 山林
 地 積 1236平方メートル
- 3 所 在 裾野市千福が丘4丁目 1番地12
 家屋 番号 1番12
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 96.64平方メートル
 2階 81.11平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月21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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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, 2】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号1～3】

千福ニュータウン団地内に存する。

《 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 裾野市千福が丘 4 丁目
 地 番 1 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 532.39 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地 (一部山林)
- 2 所 在 裾野市千福が丘 4 丁目
 地 番 1 番 1 3
 地 目 山林
 地 積 1236 平方メートル
- 3 所 在 裾野市千福が丘 4 丁目 1 番地 1 2
 家屋 番号 1 番 1 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 96.64 平方メートル
 2 階 81.11 平方メートル



令和7年(ケ)第68号
令和7年9月19日受理
令和7年10月17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 4 丁目
 地 番 1 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 532.39 平方メートル

- 2 所 在 裾野市千福が丘 4 丁目
 地 番 1 番 1 3
 地 目 山林
 地 積 1236 平方メートル

- 3 所 在 裾野市千福が丘 4 丁目 1 番地 1 2
 家屋 番号 1 番 1 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 96.64 平方メートル
 2 階 81.11 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（一部 山林）（物件 1） ☐ （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 3		
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：		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 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

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2	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☒ 山林（物件2） ☐ ☐	
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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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]	
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）	
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 物件1の土地は、南東側で市道2396号線に接道している。
- 2 物件1の土地の建物敷地以外の部分は、山林状態（建物敷地部分と高低差あり）である。
- 3 物件2の土地は、南北、東西（南東角付近を頂点として）に高低差がある。
- 4 物件2の土地と物件1の土地を含む隣接地との境界が判然とせず、物件2の土地及び物件1の土地の山林部分には容易に立ち入りができない。

建物について

- 1 本件建物2階北側洋室に、屋根裏収納が存在する。
- 2 本件建物1階南西側和室に、掘りごたつが存在する。
- 3 本件建物内で、犬を1匹飼っている。

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10月1日現在の滞納額は、損害金を含めて104,400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
■ A (本件所有者)	1 本件建物には、私 1 人が住んでいます。 2 本件土地建物は、平成 20 年 6 月に中古で購入しましたが、購入 5 年位後に、2 階南西側の和室を、洋室に改装しました。 3 本件建物には、損傷や気になる所はありません。 4 物件 1 の土地の山林部分と物件 2 の土地は、急斜面になっており、草木が生い茂っているので容易に立ち入ることはできません。 5 本件建物内で、10 年位前から犬を 1 匹飼っています。 6 隣接地との間で、境界について争い等はありません。 7 物件 1 の土地の駐車場部分には、私が使用する車が 1 台停まっています。
■ 千福ニュータウン団地 施設管理組合職員	1 本件所有者に対する施設維持管理費の滞納額は、損害金を含めて 104,400 円になります。本件土地建物の所有者が変わった際に滞納金があれば、新所有者に対して、その滞納額を請求することになります。 2 施設管理組合に新規に加入する際には、加入金 10 万円が必要となりますが、土地建物所有者が売買等で変更になる際は、加入権を引き継ぐ形になるので、新たに 10 万円を支払う必要はありません。但し、組合に対して所有者変更の手続きをしてもらう必要があります。 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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月19日 (金) : :	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9月22日 (月) 14:09 - 14:22	静岡地方裁判所 沼津支局	隣接地等全部事項証明書交付申請・受領
7年10月3日 (金) 10:10 - 10:32	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 本件所有者Aに対する現況調査期日通知書投函
7年10月3日 (金) 10:49 - 10:57	裾野市役所	接面道路調査
7年10月15日 (水) 9:42 - 10:48	物件所在地	本件所有者A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10月15日 (水) 10:52 - 11:12	千福ニュータウン団地 施設管理組合事務所	千福ニュータウン団地施設管理組合職員と面談 1 事情聴取 2 管理費滞納額照会 3 評価人同行
年 月 日 () : - :		

(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。

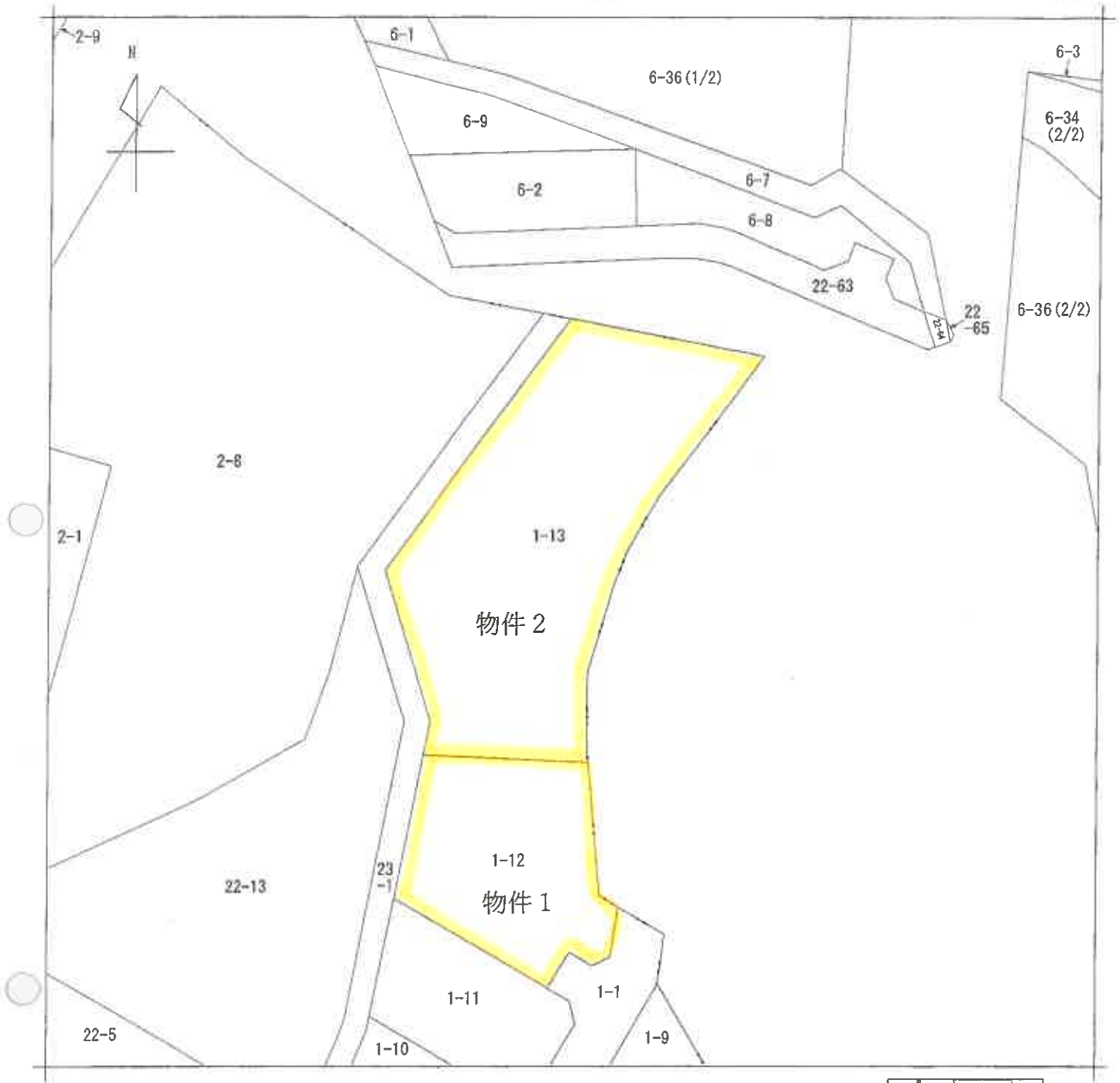
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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】



(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	裾野市千福が丘四丁目				地番	1番13			
出縮力尺	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。

(静岡地方方法務局沼津支局管轄)

令和7年8月5日
東京法務局

請求番号：13-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)

224973

横 測 量 図

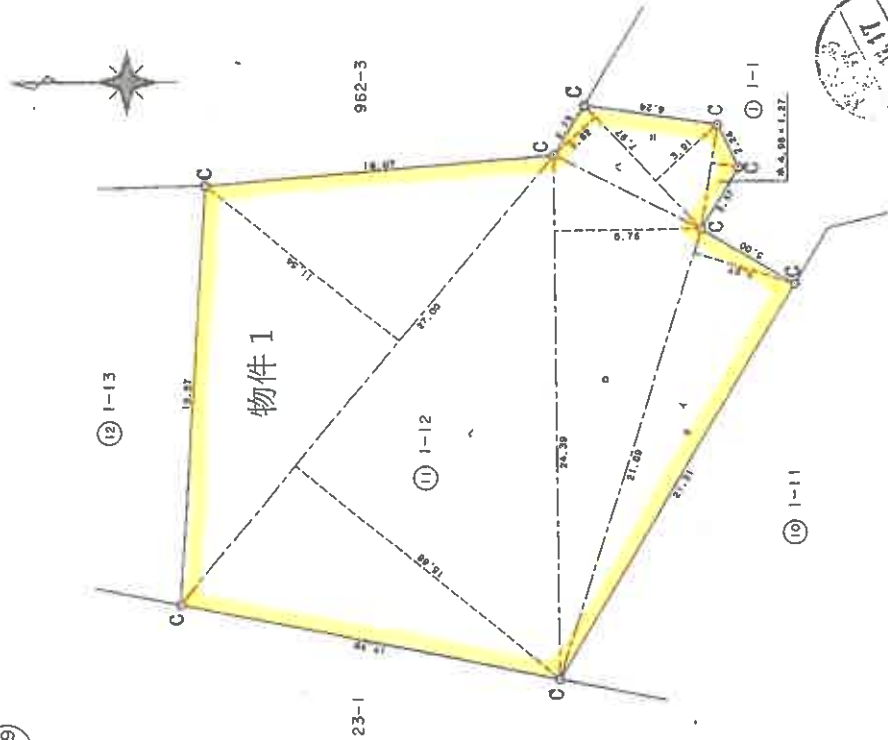
地 番 1-12

土地の所在 裾野市千福が丘四丁目

7/9

三 斜 求 積 表

地 番	⑪ 1-12	底 辺	高 さ	倍 面	積
イ		21.89	4.87		106.6043
ロ		24.39	6.76		164.8764
ハ		7.97	2.62		20.8814
ニ		7.97	3.91		31.1627
ホ		4.98	1.27		6.3246
ヘ		27.00	15.68		423.3600
ト		27.00	11.54		311.5800
			倍 面 積		1064.7894
			面 積		532.39470
			地 積		532 m ²



登録地番 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...埋ミ, R M...金属埋 (単位m)

作 製 者

申 請 人

縮 尺

1

250

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。

(静岡県地方事務局沼津支庁管轄)

令和7年8月5日 東京法務局

登記官

(8 枚目)

登記年月日：平成5年11月17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。
(静岡地方裁判所沼津支部管轄)
令和7年8月5日 東京法務局

登記官

(9 枚目)

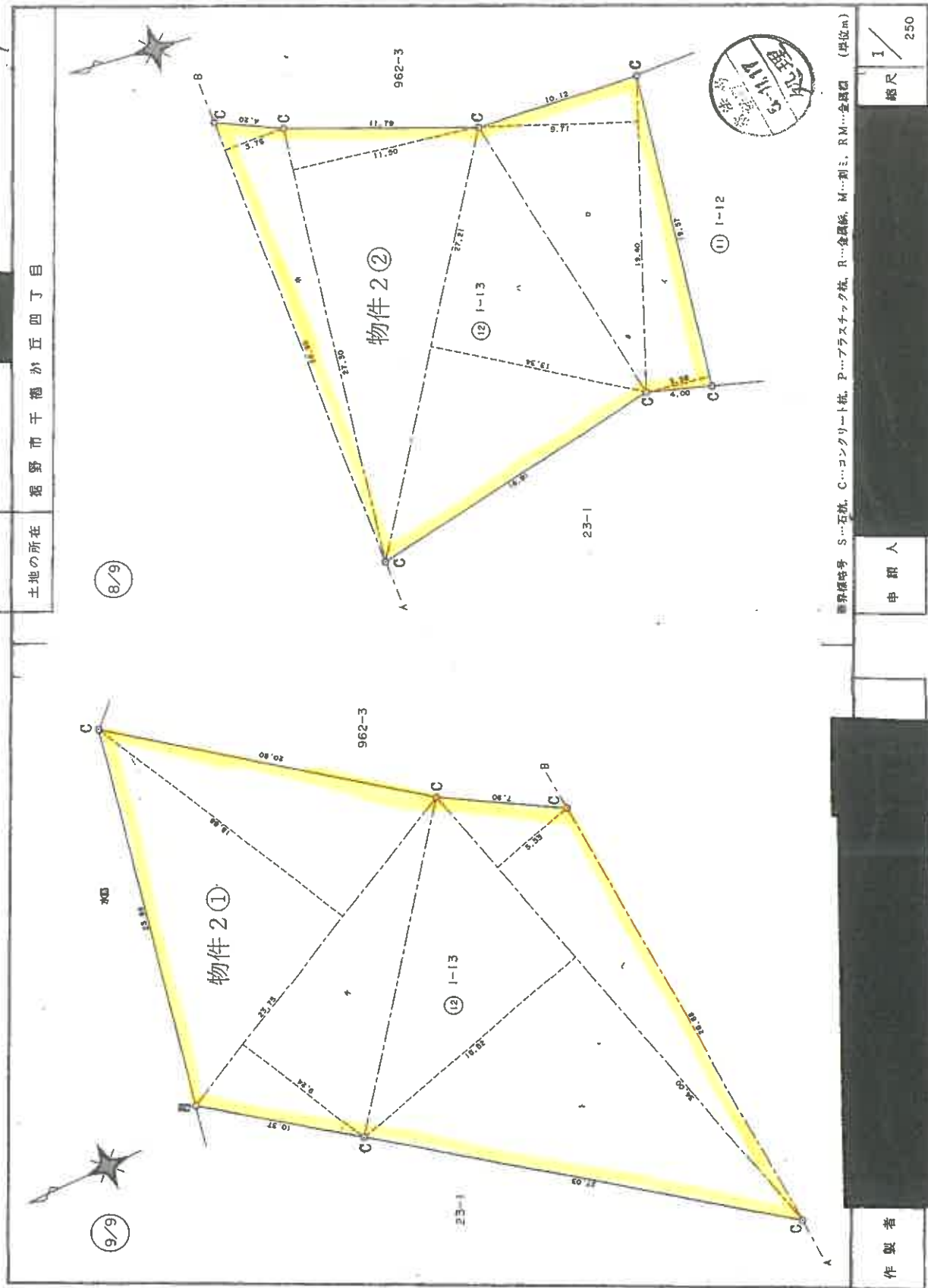
224974

積測量図

1-13

地番

土地の所在 裾野市千鶴が丘四丁目



静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

界址番号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...測ミ, RM...金属測 (単位m)

作製者

申請人

縮尺 1/250

請求番号：132

(9/10)

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8月5日 東京法務局

登記官

(10 枚目)

224975

積 測 量 図 1/10

地 番 1-13

土地の所在 裾野市千鶴が丘四丁目

物件 2
三 斜 求 積 表

地 番 NO.	⑫ 底 辺	高 さ	倍 面 積
イ	19.57	3.96	77.4972
ロ	19.40	9.71	188.3740
ハ	27.21	13.34	362.9814
ニ	27.30	11.50	313.9500
ホ	28.88	3.76	108.5888
ヘ	34.00	5.53	188.0200
ト	34.00	16.82	571.8800
チ	23.75	9.24	219.4500
リ	23.75	18.66	443.1750
		倍 面 積	2473.9164
		面 積	1236.95820
		地 積	1236 m ²

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙



図章印番号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...アスチック杭, R...鋼杭, M...測ミ, RM...金鋼杭 (単位m)

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/

【A3版をA4版に縮小】

登記年月日：平成7年5月16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。

(福岡地方方法務局 沼津支局 管轄)

令和7年8月5日

東京法務局

登記官

(11 枚目)

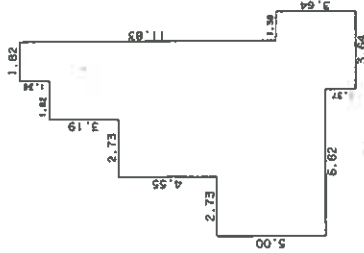
808722 各 階 平 面 図

家 屋 番 号 1 番 1 2

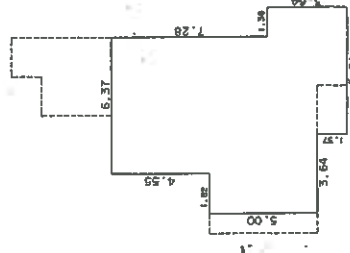
建 物 図 面 図

建物の所在 裾野市千福が丘四丁目1番地12

1 階



2 階



製 作 者

申 請 人

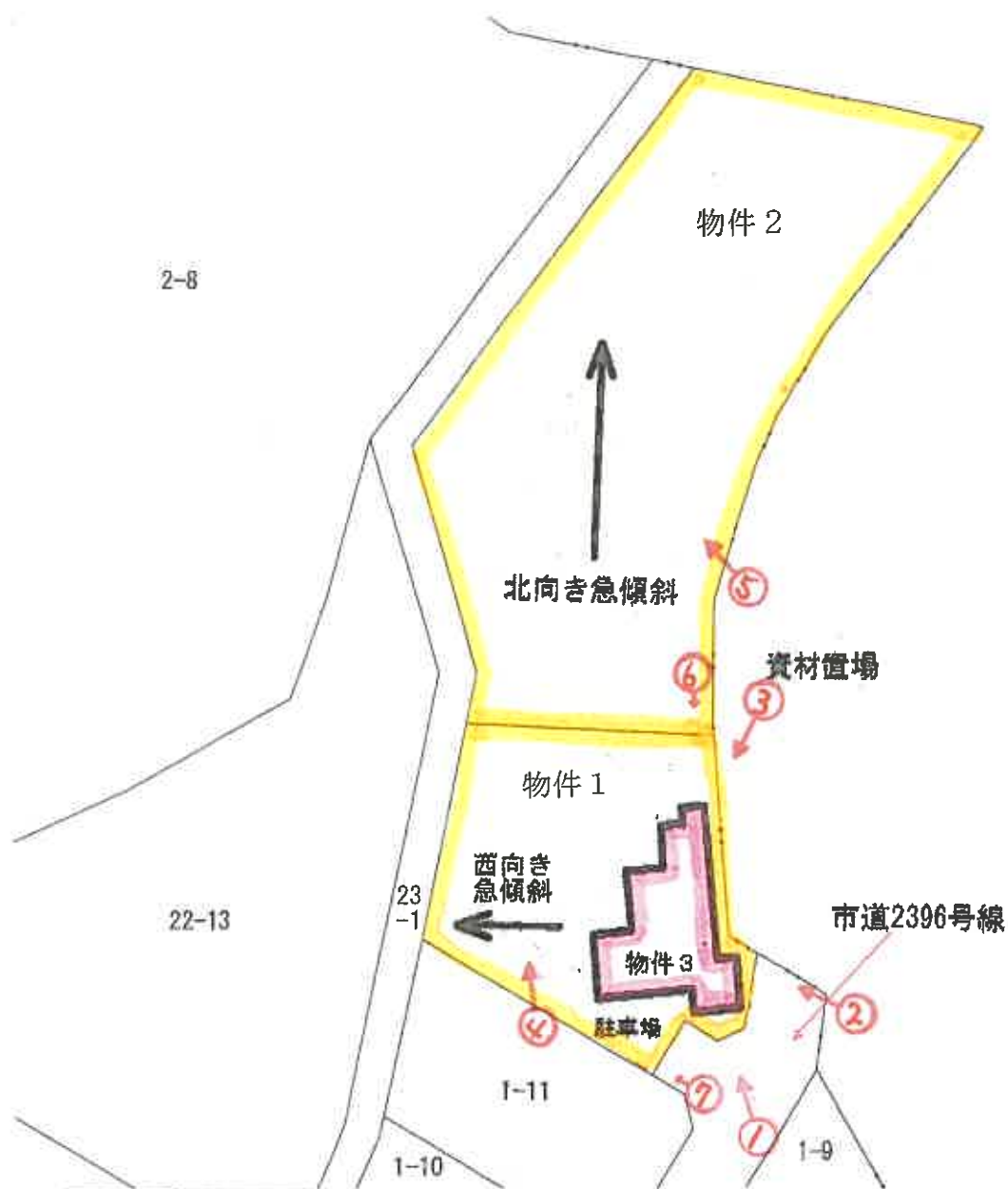
縮 尺 1 / 250

縮 尺 1 / 500

福岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

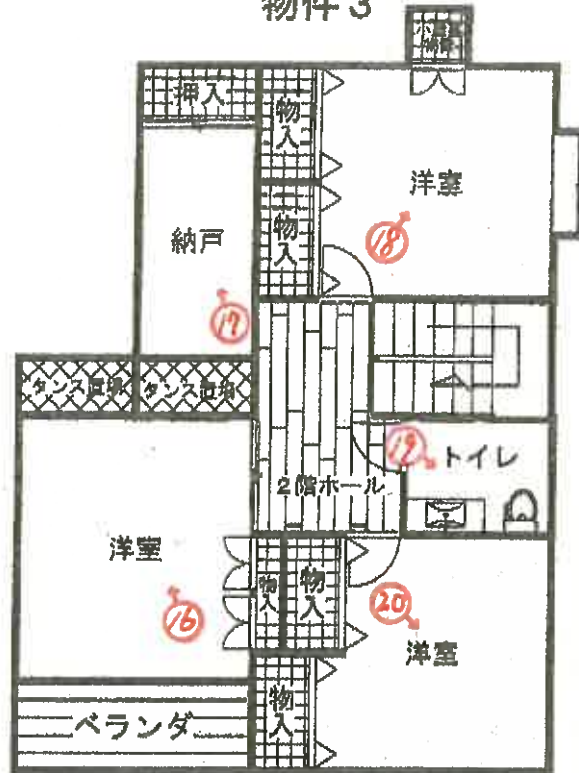


建物配置図 (概略)

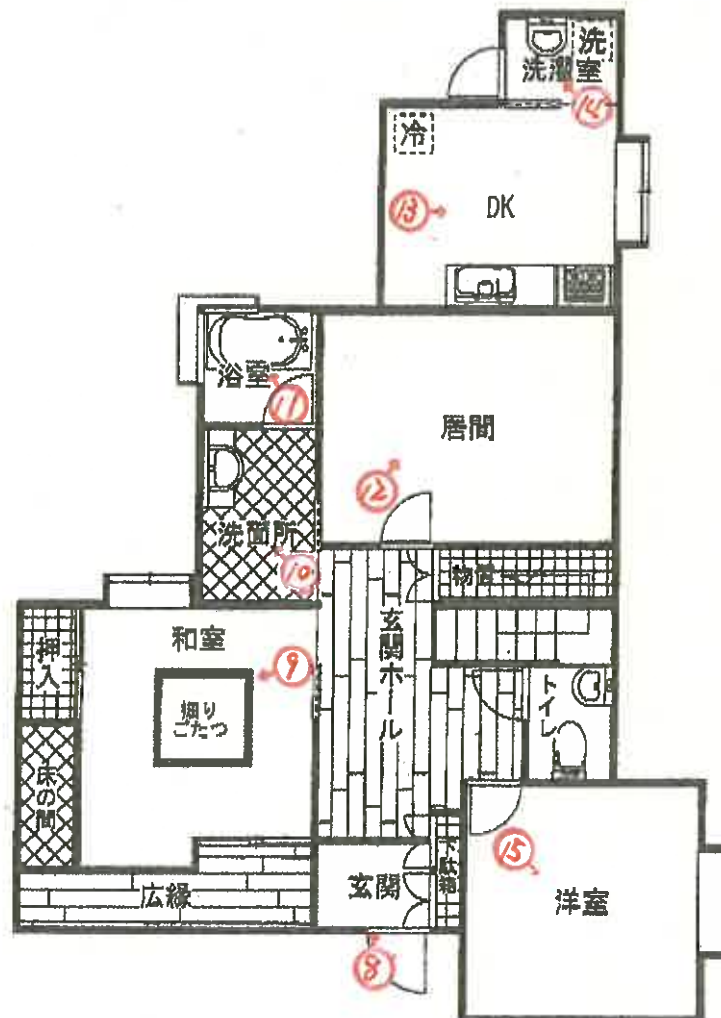


♂写真撮影方向

物件 3



(2 階)



(1 階)

♂ 写真撮影方向

間 取 図

(現況と異なる場合は現況を優先)

写真1



写真2



写真3



写真4



(15枚目)

写真5



写真6



写真7



写真8



(17枚目)

写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



(1 9 枚目)

写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



(2 1 枚目)

写真 1 7



写真 1 8



写真 1 9



写真 2 0



(2 3 枚目)

求 意 見 書

高 塚 智 範 殿

令和 8年 5月12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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 5月19日
評価人

高塚智範



物 件 目 録

- 1 所 在 裾野市千福が丘4丁目
 地 番 1番12
 地 目 宅地
 地 積 532.39平方メートル

- 2 所 在 裾野市千福が丘4丁目
 地 番 1番13
 地 目 山林
 地 積 1236平方メートル

- 3 所 在 裾野市千福が丘4丁目 1番地12
 家屋 番号 1番12
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 96.64平方メートル
 2階 81.11平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和7年（ケ）第68号
令和7年10月15日 現地調査
令和7年10月27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
高 塚 智 範

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 裾野市千福が丘 4 丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 532.39 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 裾野市千福が丘 4 丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 3 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1236 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 裾野市千福が丘 4 丁目 1 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 96.64 平方メートル
2 階 81.11 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 7 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格 (注)	
物件1 (土地)	金 9 0 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 4, 4 1 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 2, 4 4 0, 0 0 0 円

1. 一括価格は物件1～3の不動産について、一括売却（民事執行法第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3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3の建物の内訳価格は、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、民事執行法第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	特記事項参照
2	物件目録記載のとおり	特記事項参照
3	物件目録記載のとおり	特記事項参照
特 記 事 項		
①. 千福が丘ニュータウン内に位置する。 ②. 物件1・2は一体地を構成している。 ③. 物件1の土地の上に物件3の建物が存する。 ④. 物件1の西側は西向き急傾斜地、物件2全体が北向き急傾斜地で足場がかなり悪く危険であり、さらに雑草・雑木が繁殖し立ち入り調査が困難で、敷地内部の詳細や敷地境界の確認ができなかった。		

※ 現況欄に記載のない事項については登記記載とほぼ同じ。

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・2一括）

位 置 ・ 交 通	J R御殿場線「裾野」駅から北西方へ道路距離で約4.3 kmに位置する（後添「所在位置略図」参照）。	
付 近 の 状 況	高台に造成された大規模な郊外住宅団地内の住宅地域である。標準画地は規模200㎡程度の戸建住宅地で、現在付近に特別な変動要因は無く、当分の間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% 無 千福が丘地区計画B地区、土石流危険溪流
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1,768.39㎡ 不整形地 間口約13m、奥行約80m 南東側の一部のみ平坦地で、これ以外は西～北向きの急傾斜地 前面道路に等高に接面する南東向き中間画地 無
接 面 道 路 の 状 況	前面道路は南東側の幅員約6mの行き止まり舗装市道2396号線で、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用：一部が戸建住宅の敷地、ほかは未利用の山林 目的外建物の有無：無 周囲の状況：日照・通風は普通、周囲は戸建住宅、資材置場、山林 その他：無	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：有 ガ ス 配 管：無 下 水 道：有	

	(注) 供給処理施設における「有」とは、対象物件の前面道路に当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引き込みが出来る状態にあることをいう。「無」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	①. 一般的な郊外戸建住宅地域に位置し、敷地とその周囲に土壌汚染の発生を懸念する施設は無い。土壌汚染に関する詳細は専門業者の土壌汚染調査を要する。 ②. 千福が丘地区計画の定めがあり、A～I地区までそれぞれ用途や形態等の制限がある。詳細は裾野市都市計画課への問い合わせを要する。 ③. 上水道は市道2396号線沿いに位置する住宅の共有管から給水している。 ④. ガスは団地内の集中プロパンである。 ⑤. 千福ニュータウン団地施設管理組合が管理する污水处理施設を利用し排水している。担当者によれば施設維持管理費は月額4,000円で、現土地所有者は令和7年10月1日時点で損害金を含めて104,400円を滞納している。現土地所有者が滞納金を支払わないまま売買等で土地所有者が変更した場合には、新土地所有者に滞納金を請求する。なお新土地所有者は所有者変更の手続きを要する。 ⑥. 土地所有者が建物を所有し占有している。 ⑦. その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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7年5月4日新築 経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：5年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：タイル貼・吹付タイル 内 壁：クロス貼・じゅらくほか 天 井：クロス貼・木製ほか 床 ：フローリング・畳ほか 設 備：給排水設備ほか その他：無
床面積（現況）	登記簿数量とほぼ同じである。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間取り：後添間取図参照 外構等：舗床・石積擁壁等
品 等	中位
保 守 管 理 の 状 態	建物所有者によれば、建物に特に不具合はないが、築後約30年を経過し、経年相応の物理的減価要因が認められる。室内犬一匹を飼育しペット臭があり、保守管理の状態はやや劣る。
建 物 の 利 用 状 況	平成20年頃に建物所有者が中古で購入。その約5年後に2階南西側の和室を洋室にリフォームし現在に至る。当初家族で居住していたが、現在は建物所有者が1人で居住し占有している。その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。
特 記 事 項	①. 昭和56年に施行された新耐震設計法以後の建物で、耐震基準を充たしていないと推察する。 ②. アスベストの使用が全面的に禁止された平成18年以前の建物で、石綿含有建材の使用可能性がある。 ③. 2階北側洋室に小屋裏物置あり。

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、自己使用が前提の郊外住宅団地に位置し賃貸需要は乏しいため、比準価格と収益価格は求めず、積算価格により評価額を求める。

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

更地価格に個別格差を乗じて物件2の土地価格を求め、さらに建付減価を乗じて物件1の建付地価格を求めた。

物件	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地(土地)価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	33,800	0.22	532.39	0.95	3,760,000
2	33,800	0.22	1,236	—	9,190,000

ア 標準画地価格：公示価格を規準とした価格

公示地 裾野－6

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $37,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/105 \times 100/106 \approx 33,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時 点 修 正：価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：公示地の個別的要因（方位）を考量

◇地 域 格 差：地域の街路条件、交通接近条件、環境条件等を考量

イ 個 別 格 差：物件1・2の画地条件（方位、規模が大きい、奥行が長い不整形地、利用不能な急傾斜地を含む）を考量

ウ 地 積：登記簿数量

エ 建 付 減 価：建物の経年、建物と敷地の状態を考量した。

② 物件3（建物）

建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考量した標準的な建築費に比準して求め、これに延床面積及び現価率を乗じて建物の価格を求めた。

物件	再調達原価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
3	180,000	177.75	0.1	3,200,000

ア 再調達原価：採用した数量に応じて上記のとおり査定した。

イ 床面積：登記簿数量

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30年、経済的残存耐用年数5年、観察減価30%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 5\text{年} \div (30\text{年} + 5\text{年}) \times (1 - 0.3) \approx 0.1$$

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	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	3,760,000	0.5	法定地上権	1,880,000

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 内訳価格及び一括価格

物件	基礎となる価格 (円) (1①オ、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	3,760,000	- 1,880,000	-	0.8	0.6	900,000
2	9,190,000	-	-	0.8	0.6	4,410,000
3	3,200,000	+ 1,880,000	-	0.8	0.6	2,440,000
一 括 価 格 (合 計)						7,750,000

ウ 占有減価修正：無

エ 市場性修正：急傾斜地の危険性、雑草・雑木の繁殖により敷地内の調査不能で敷地境界も不明瞭、規模過大で管理の困難性も考量すると、なお市場性が劣ると判断し所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考量した。

第6 参考価格資料

地価公示 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7月1日

地 積：226㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：南側が幅員6mの舗装市道に接面

位 置：裾野駅から約5.8km

用途指定等：第1種低層住居専用地域、建蔽率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 所在位置略図

2 公図写

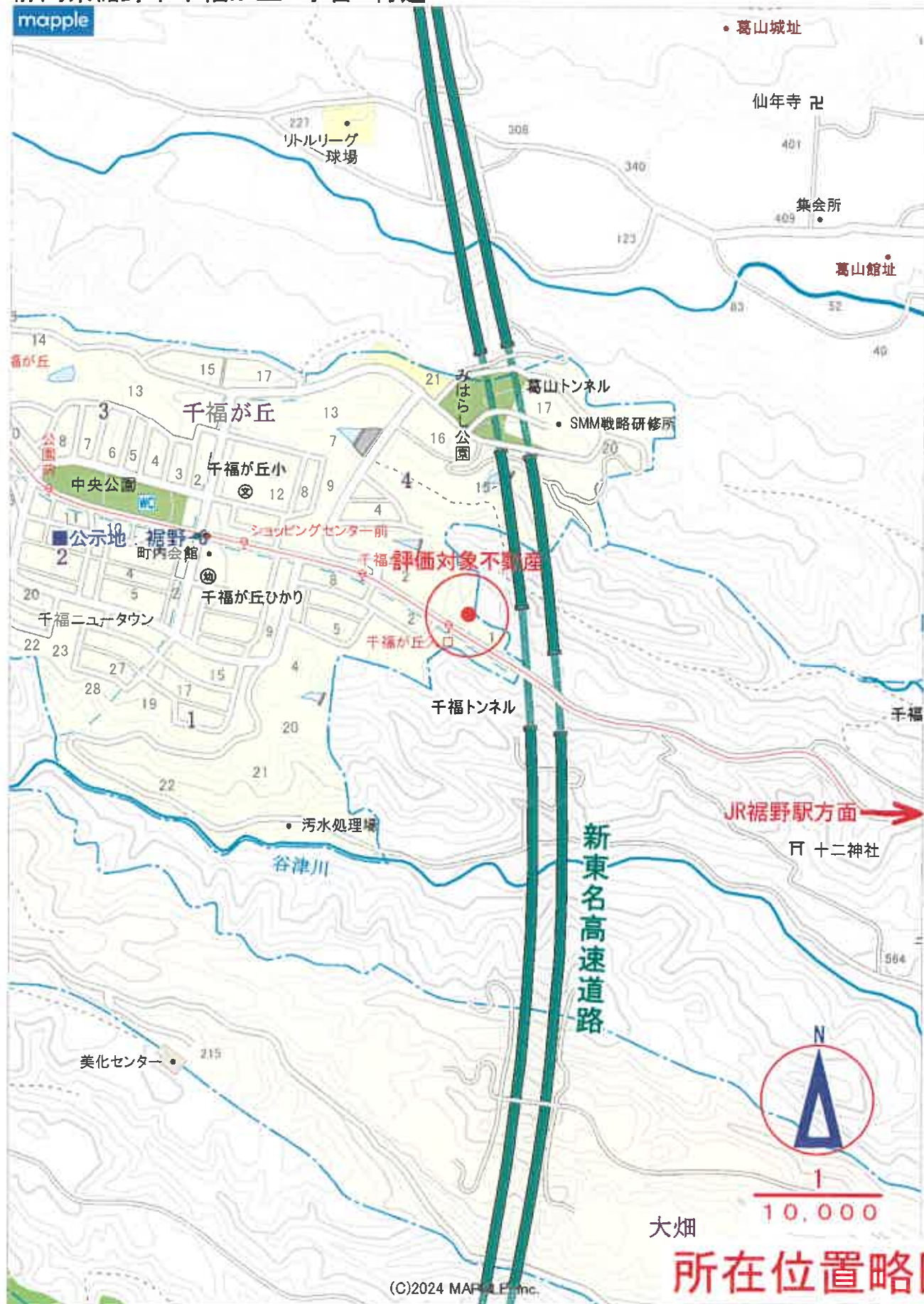
3 配置図

4 間取図

以 上

静岡県裾野市千福が丘4丁目 付近

mapple



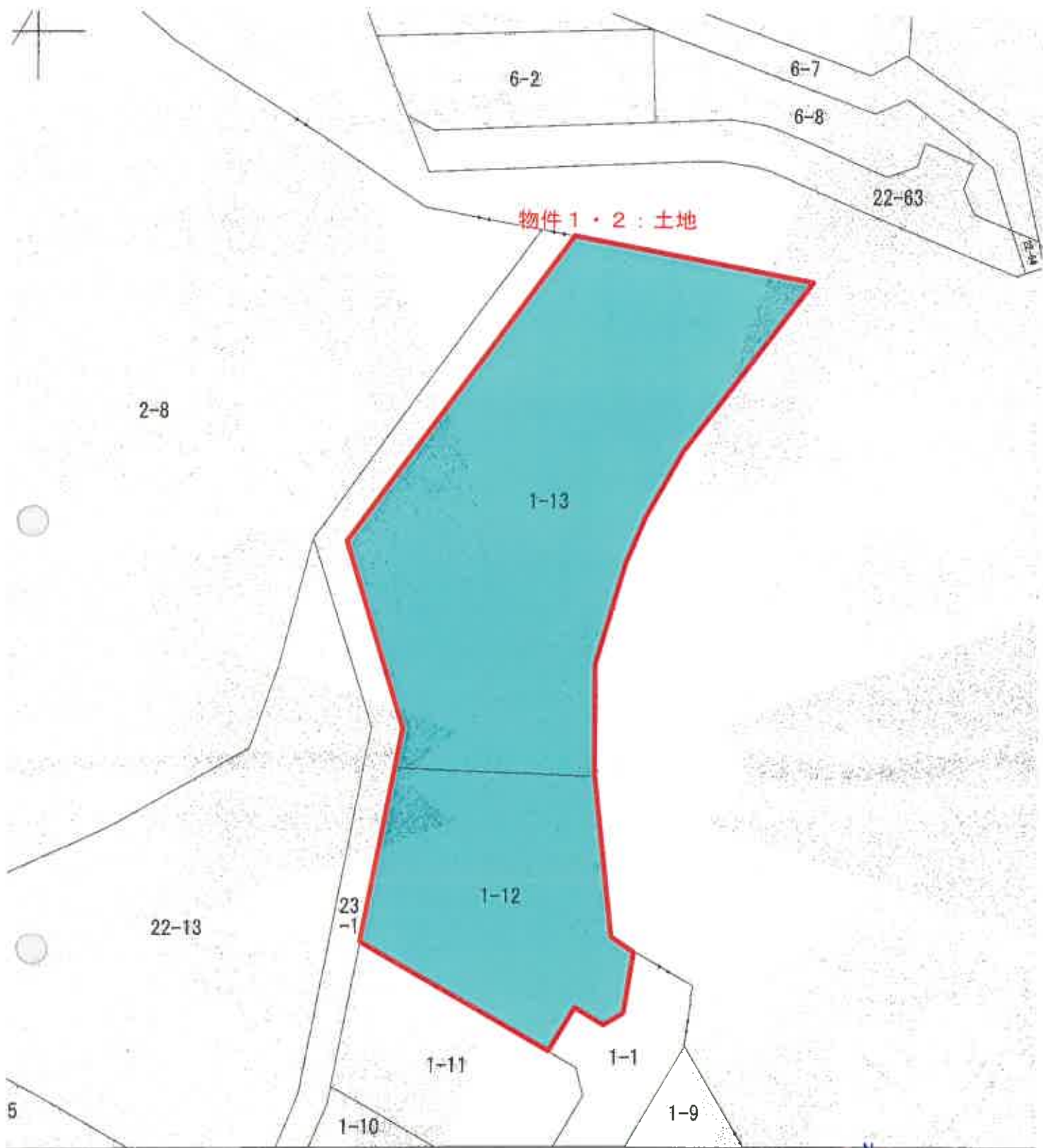
1 : 10,000 相当

大畑

所在位置略図

地図 (スーパーマッフル・デジタルより作成)

印刷中心は 東京 地図使用承認 マッフル第6-165号



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
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。



1
500

地番区域見出

千福

在 裾野市千福が丘四丁目

地 番 1

公 図 写

精 度
区 分

座 標 系
番 号 又
記 号

分 類 地図に準ずる図面

(旧土地台帳附属地図)

地 台



本図は、土地の位置関係を明確にした下敷地台に配置所定の地籍が記入されているまでの図、これに代わるものと見做すこと。地籍図は、地籍図に記入された内容で、本図とは異なる。

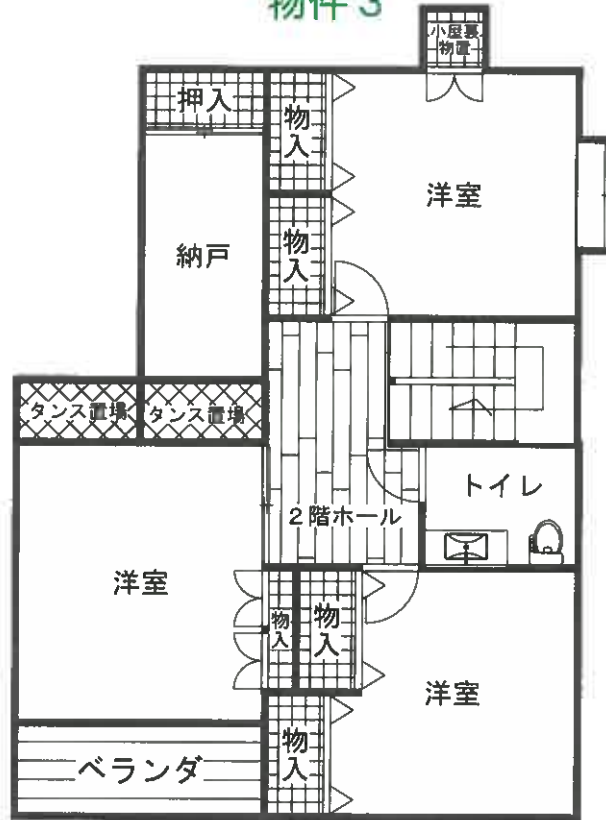
地籍図
見出し
4

市道2396号線

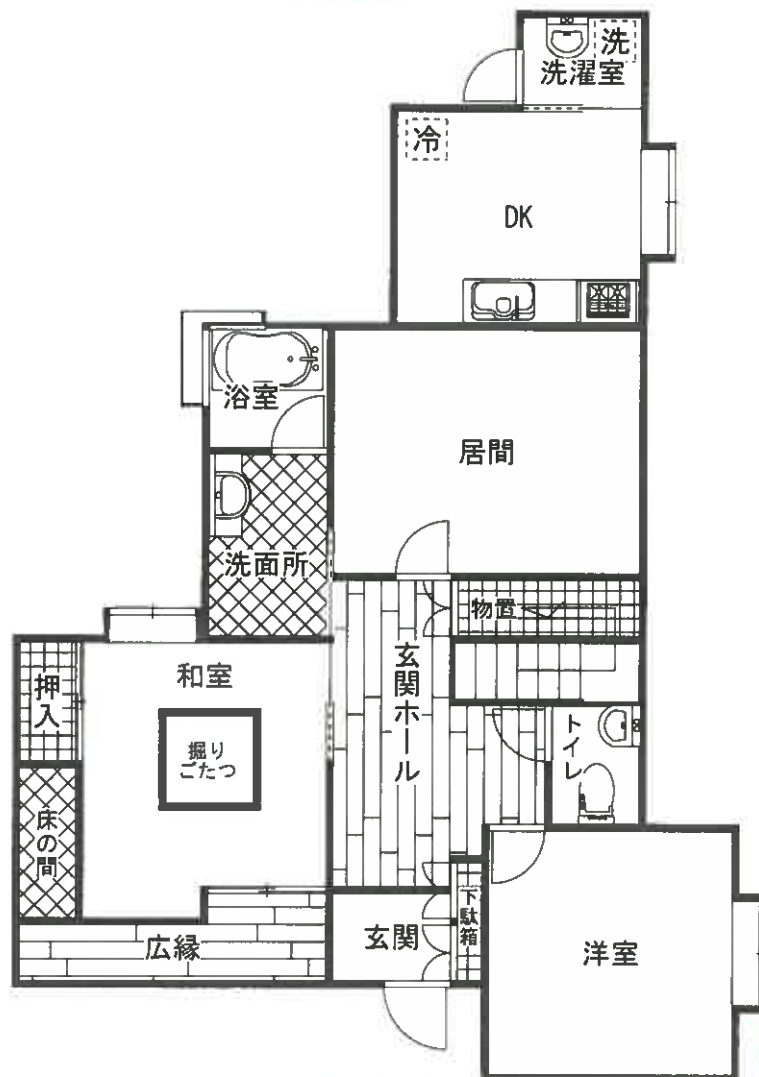


在	長野市千福が丘町	地番	1	配置図	(公図より作製)
0	種別	地番	系統	分級	地図に準ずる図面
					種類
					旧土地台

物件 3



(2 階)



(1 階)

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)