

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月27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 5月27日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月10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 7月 1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 6月11日 午後 1時00分から 令和 8年 6月11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 田方郡函南町丹那字一ノ沢
地 番 1312番198
地 目 宅地
地 積 299.99平方メートル

所有者 A

2 所 在 田方郡函南町丹那字一ノ沢 1312番地198
家屋 番号 1312番198
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 78.00平方メートル
2階 78.00平方メートル

所有者 B

物件明細書

令和 8年 3月18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2】

本件所有者B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】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地（地番1312番199、1312番178、1312番175、1312番185、1312番177及び1312番176）を通行のため無償で利用している。

《 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 田方郡函南町丹那字一ノ沢
地 番 1312番198
地 目 宅地
地 積 299.99平方メートル

所有者 A

2 所 在 田方郡函南町丹那字一ノ沢 1312番地198
家屋 番号 1312番198
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 78.00平方メートル
2階 78.00平方メートル

所有者 B

令和7年(ケ)第102号
令和8年1月19日受理
令和8年3月2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 田方郡函南町丹那字一ノ沢
地 番 1312番198
地 目 宅地
地 積 299.99平方メートル

所有者 A

2 所 在 田方郡函南町丹那字一ノ沢 1312番地198
家屋 番号 1312番198
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 78.00平方メートル
2階 78.00平方メートル

所有者 B

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> (物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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が異なる(<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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	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 として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■建物所有者B
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成19年10月31日 (登記記録上建物新築時)
最初の契約日	平成19年10月31日
契約等期間	平成19年10月31日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■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"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり
物件2の建物所有者Bの陳述によれば、建物敷地である物件1の土地所有者Aは同居の実母であり、建物敷地として使用する事の了解を得ているのみで、何らの契約等はせず、賃料の支払いもしていないとのことなので、本件建物所有者Bの本件建物の敷地である物件1の土地の敷地利用権は親子間での使用借権であると思料する。	

(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 本件土地の北側部分（旗竿地の竿部分）は町道ダイヤランド7号線に接道（接道部分の特定困難）しているが、接道道路とかなりの高低差があり、かつ、本件土地（竿部分）には草木が生い茂って林状になっており、出入りができる状態ではない。
- 2 本件土地は町道との出入りに、本件土地所有者が所有する目的外土地（1312番199）、共有持分を有する目的外土地3筆（1312番178、1312番175、1312番185）及び第三者Cが所有する目的外土地2筆（1312番177、1312番176）を通行している。
- 3 本件土地と隣接地との間の境界は、判然としない。
- 4 本件建物所有者Bが使用する簡易物置が、隣接する1312番199の土地（本件土地所有者所有）上に存在する。

建物について

- 1 本件建物1階和室及びトイレに、雨漏りがある（別添写真12乃至14参照）。
- 2 本件建物は、オール電化住宅である。
- 3 本件建物で使用している上水道は、細沢地区の貯水槽から例外的に使用を許されたものである。

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
<p>■ 函南町役場職員</p> <p>■ B (本件建物所有者)</p>	<p>1 本件土地の南側には、複数の函南町所有の土地がありますが、このうち1312番127、1312番124の土地は町道になっています。1312番107と1312番186の土地は残官地であり道路敷とはなっていません。</p> <p>1 本件建物には、私と土地所有者である母親Aの2人が住んでいます。</p> <p>2 私所有の本件建物の敷地は、母親のA所有の土地になりますが、敷地利用について母親から了承してもらっている以外、何等の契約も地代等の金銭授受もありません。</p> <p>3 本件土地は旗竿地になっていますが、建物建築当初から竿部分で道路との出入りはしていません。急斜面で草木が生い茂っているので出入りは不可能です。道路へは、母親が所有する1312番199の土地、母親と母親の妹2人で共有している1312番178、1312番175、1312番185の土地及びC所有の1312番177、1312番176の土地を通っていますが、今回の現況調査で始めてCの土地の存在を知りました。母親と母親の妹2人で共有している1312番178、1312番175、1312番185の土地を購入する際に、前土地所有者から、土地を購入すれば町道に出られると聞いていましたので、その言葉を信用していました。</p> <p>4 C所有の1312番177、1312番176の土地を通行するについては、土地の存在すらも知りませんでしたので、土地の通行に関して話をしたことはありません。ですので、何等の契約も地代等の金銭授受もありません。</p> <p>5 本件建物1階和室とトイレに雨漏りがあります。雨漏りに気が付いたのは6、7年前で、業者に見てもらいましたが原因が特定できず、簡単な修繕はしてもらいましたが直っておらず、費用の問題からそのままになっています。</p> <p>6 本件建物1階リビングのドアが、閉まらない状態になっています。</p> <p>7 本件建物内で、建物を建ててから5年位前まで犬を飼っていました。</p> <p>8 本件建物で使用している上水道は、細沢地区にある貯水槽から引いています。水道管は、町道からAの妹らが所有する土地(1312番79、1312番200)を経由して本件土地に至っています。水道の埋設工事の費用は、1312-200の土地所有者であるDが、将来的に自分も使用することを見越して、全額負担しています。</p> <p>9 細沢地区の貯水槽は、別の場所でポンプで湧水をくみ上げて地区の上水道として使用しているものですが、私の祖父が以前、その貯水槽の所有者で、細沢地区に貯水槽を譲り渡したことから、地区の住民でない私に例外的使用を許可してもらっているものです。水道料として3ヶ月に1度、2~3、000円支払っていますが、使用料も安くしてもらっていると思います。細沢地区の方から、私以外には、水道の使用は許可しないと言われていました。上水道使用に関する書類は、一切ありません。</p> <p>10 本件土地の建物敷地以外の場所に、私所有の車が2台駐車してありますが、1台は使用できない状態になっています。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

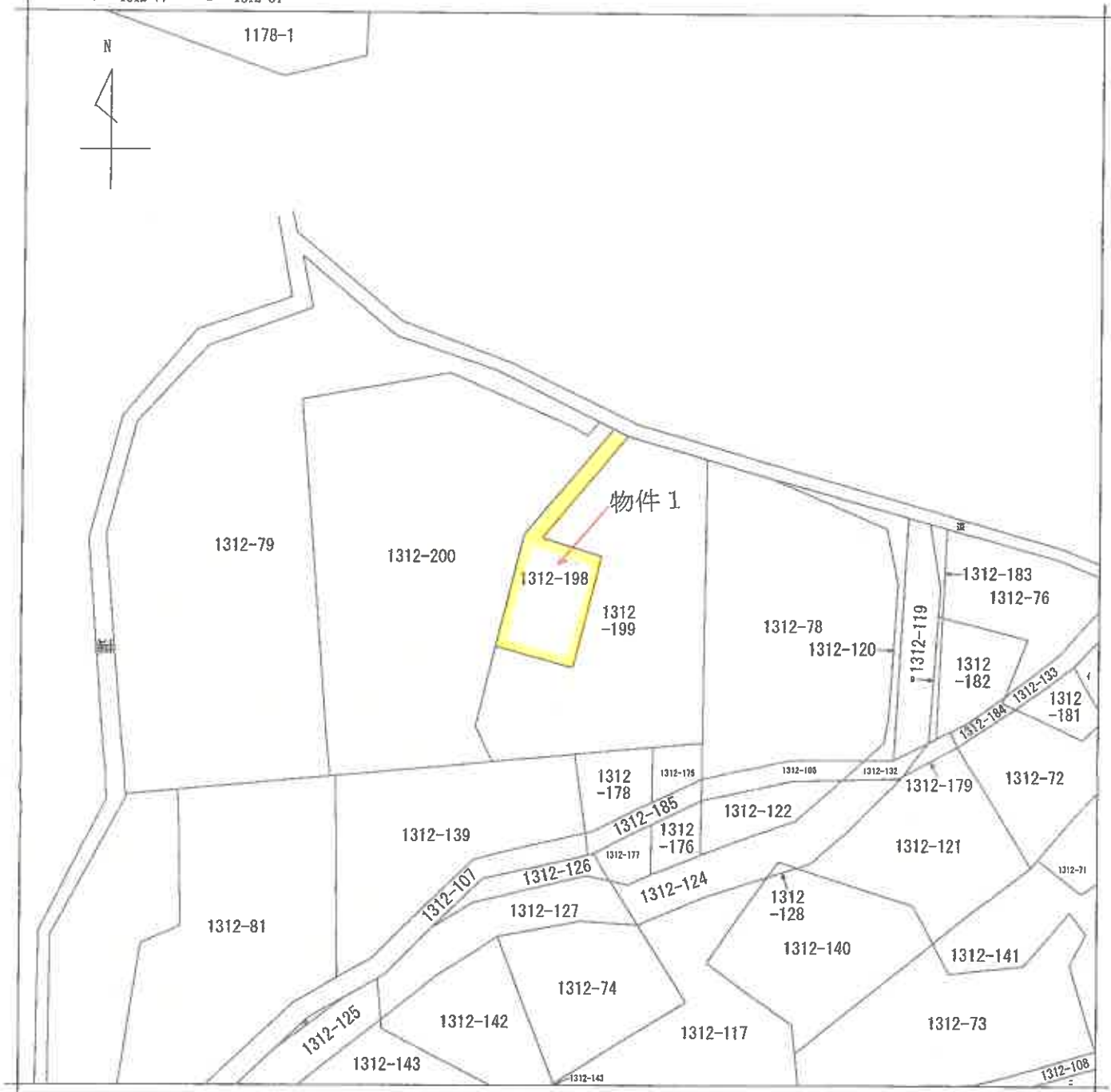
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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19日 (月) : - :	当庁執行官室	函南町役場に対し、間取図交付申請 (郵送・返信用封筒(切手220円貼付)添付)
8年1月22日 (木) 10:19 - 10:31	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書交付申請・受領
8年2月10日 (火) 11:20 - 12:05	物件所在地	建物所有者Bと面談 1 事情聴取・物件特定・写真撮影 2 土地所有者A及び建物所有者Bに対する現況調査期日通知書交付
8年2月12日 (木) 10:44 - 10:53	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書交付申請申請・受領(追加)
8年2月13日 (金) 13:00 - 13:10	函南町役場	接面道路調査
8年2月18日 (水) 14:00 - 15:10	物件所在地	建物所有者Bと面談 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
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 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

【A3版をA4版に縮小】

イ 1312-180 △ 1312-123
 ロ 1312-77 ニ 1312-84



(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	田方郡函南町丹那字一ノ沢			地番	1312番198		
出縮力尺	1/600	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。

(静岡地方法務局沼津支局管轄)

令和7年12月2日

千葉地方法務局松戸支局

地図整理番号：M38045

登記官

(1/1)

(7 枚目)

358073

地番 1312-198
1312-199、-200
土地の所在 田方郡函南町丹那字一ノ沢

求積

①1312-198

イ 22.63 x 11.34 = 256.6242
ハ 19.17 x 2.00 = 38.3400
ニ 22.81 x 1.81 = 41.2861
ホ 22.23 x 2.02 = 44.9046
ニ合 599.9670
イ合 299.9835 ㎡

②1312-199

イ 18.94 x 9.79 = 185.4226
ハ 21.21 x 6.98 = 148.0458
ニ 29.48 x 16.04 = 472.8592
ホ 38.70 x 10.55 = 376.6350
ニ合 48.62 x 11.88 = 506.3256
イ合 20.55 x 10.08 = 203.8176
イ合 22.55 x 10.35 = 230.0805
イ合 13.70 x 3.30 = 45.2100
イ合 2168.3963
イ合 1084.1981 ㎡

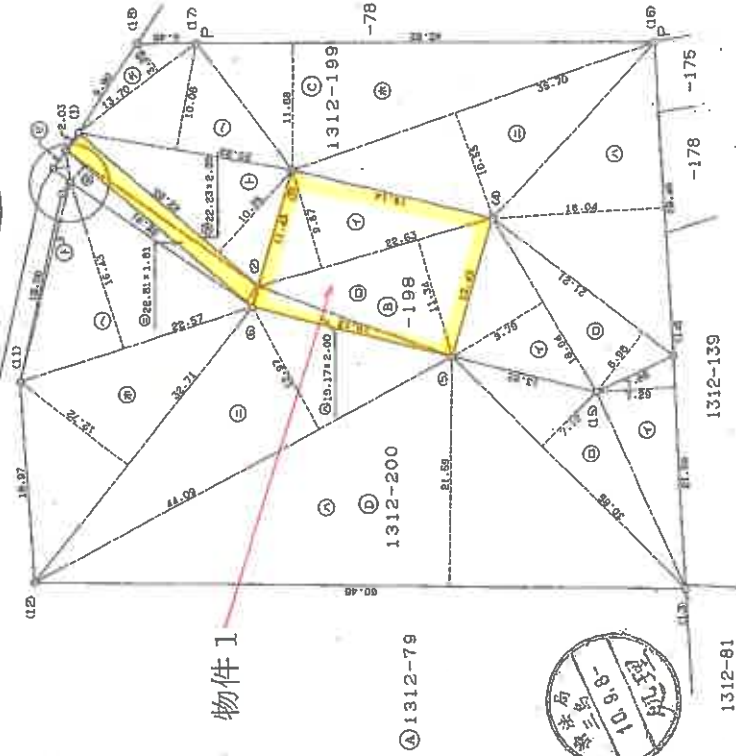
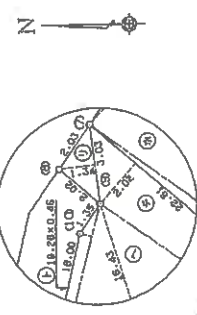
③1312-200

イ 21.86 x 7.29 = 159.3594
ハ 30.85 x 7.12 = 219.6520
ニ 60.48 x 21.59 = 1305.7532
ホ 44.09 x 12.97 = 571.8473
ニ合 32.71 x 12.72 = 416.0712
イ合 22.57 x 16.43 = 370.8251
イ合 19.26 x 0.45 = 8.6670
イ合 22.81 x 2.02 = 46.0762
イ合 3.03 x 1.34 = 4.0602
イ合 3102.3216
イ合 1551.1608 ㎡

残地求積

① 1312-79 1946 ㎡
② 1312-79 299 ㎡
③ 1312-198 1084 ㎡
④ 1312-199 1551 ㎡
⑤ 1312-200 1946.6475 ㎡

拡大図 1:200



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

申請人 [Redacted]
細尺 1/500

宗地号	現存面積 (16)	かとの面積	現存面積 (17)	かとの面積
①	54.19	13.70	13.70	13.70
②	29.33	2.60	2.60	2.60
③	35.70	4.58	4.58	4.58
④	22.37	32.10	32.10	32.10
⑤	34.91	37.87	37.87	37.87
⑥	44.83	25.35	25.35	25.35
⑦	55.57	15.63	15.63	15.63
⑧	58.99	17.58	17.58	17.58
⑨	55.79	17.42	17.42	17.42
⑩	56.78	18.75	18.75	18.75
⑪	66.83	35.58	35.58	35.58
⑫	76.56	52.73	52.73	52.73
⑬	51.34	68.62	68.62	68.62
⑭	29.48	53.23	53.23	53.23
⑮	33.21	49.61	49.61	49.61
⑯	0.00	42.62	42.62	42.62
⑰	42.62	0.00	0.00	0.00
⑱	48.10	5.48	5.48	5.48

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書面である。

(静岡地方支務局沼津支局管轄)
令和7年12月2日 千葉地方支務局松戸支局

登記官

【A3版をA4版に縮小】



(単位m)

縮尺 1/500

建物各階平面図

家屋番号 1312番198

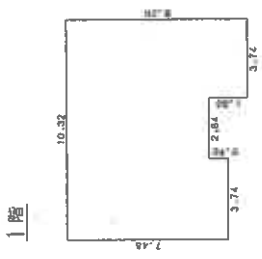
建物の所在 田方郡函南町丹那字一ノ沢1312番地198

各階平面図

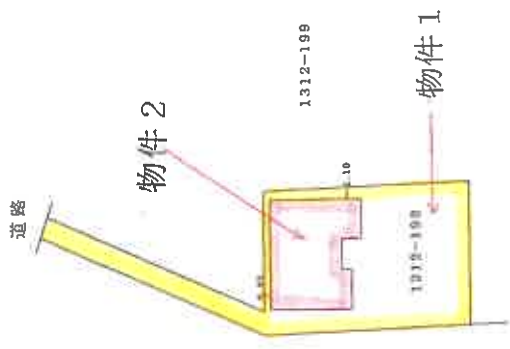
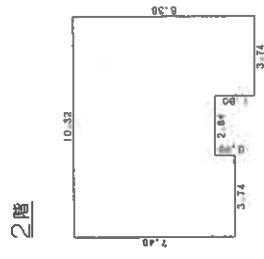
754786
754786

登記年月日：平成19年11月5日

求積表
 $10.32 \times 6.58 = 67.9056$
 $3.74 \times 0.90 = 3.3660$
 $3.74 \times 1.80 = 6.7320$
計 78.0036
 床面積 78.00 m²



求積表
 $10.32 \times 6.58 = 67.9056$
 $3.74 \times 0.90 = 3.3660$
 $3.74 \times 1.80 = 6.7320$
計 78.0036
 床面積 78.00 m²



静岡県土地家屋調査士会 会員指定用紙

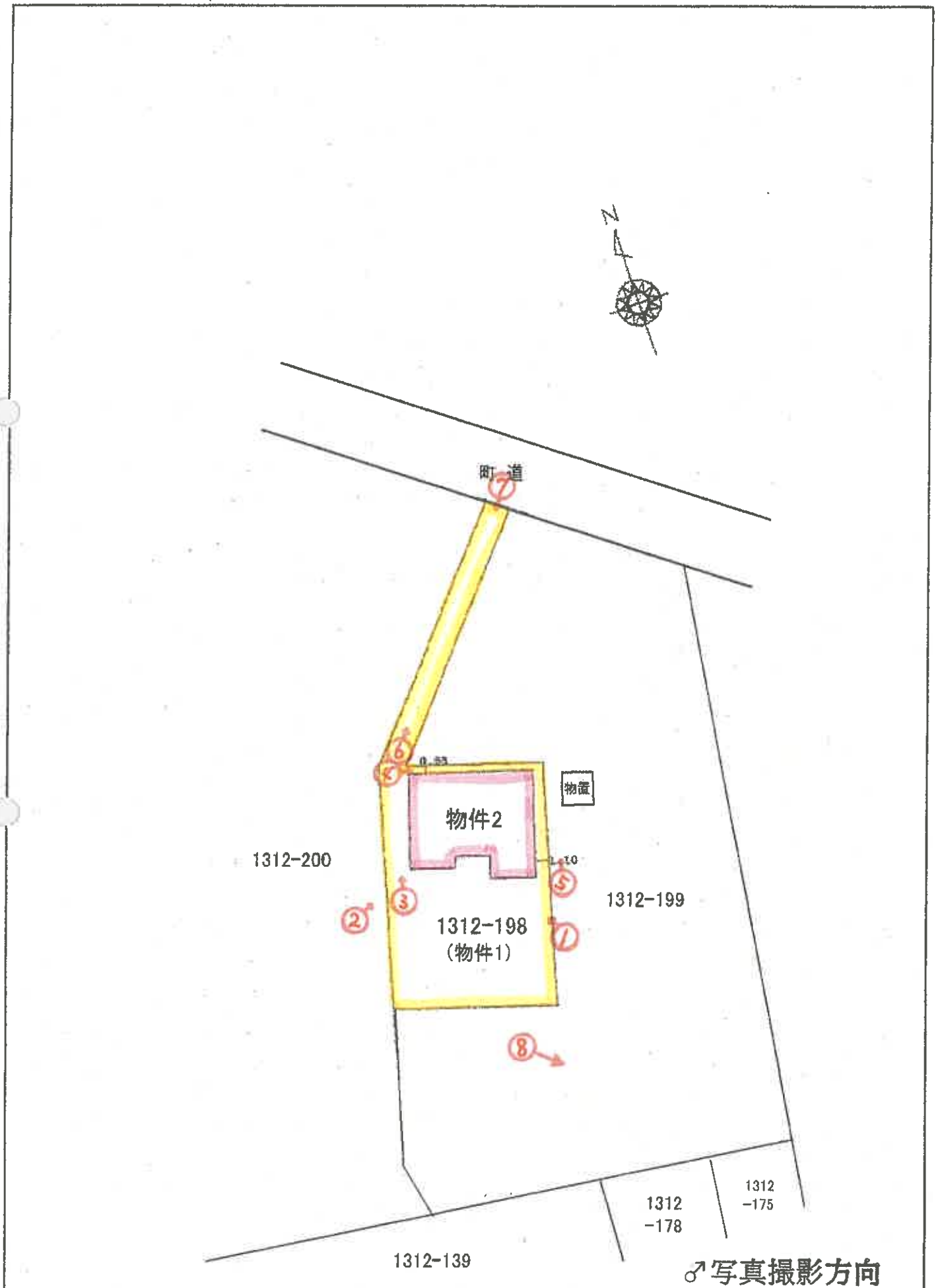
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方方法務局沼津支局管轄)

令和7年12月2日 千葉地方方法務局松戸支局

登記番

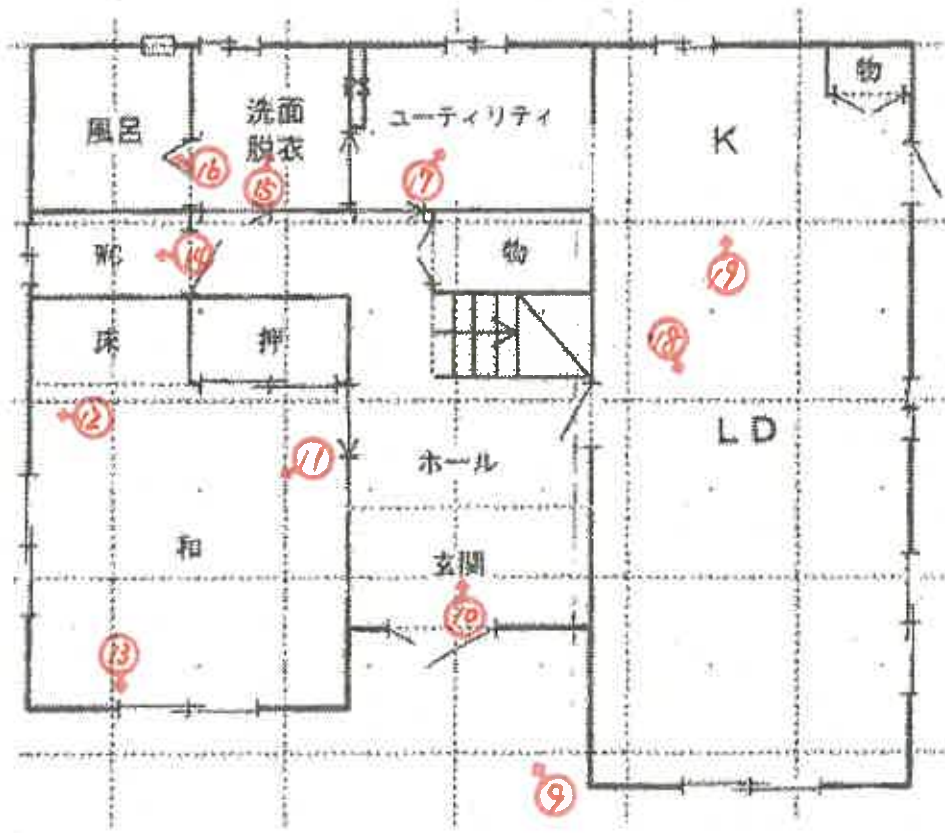
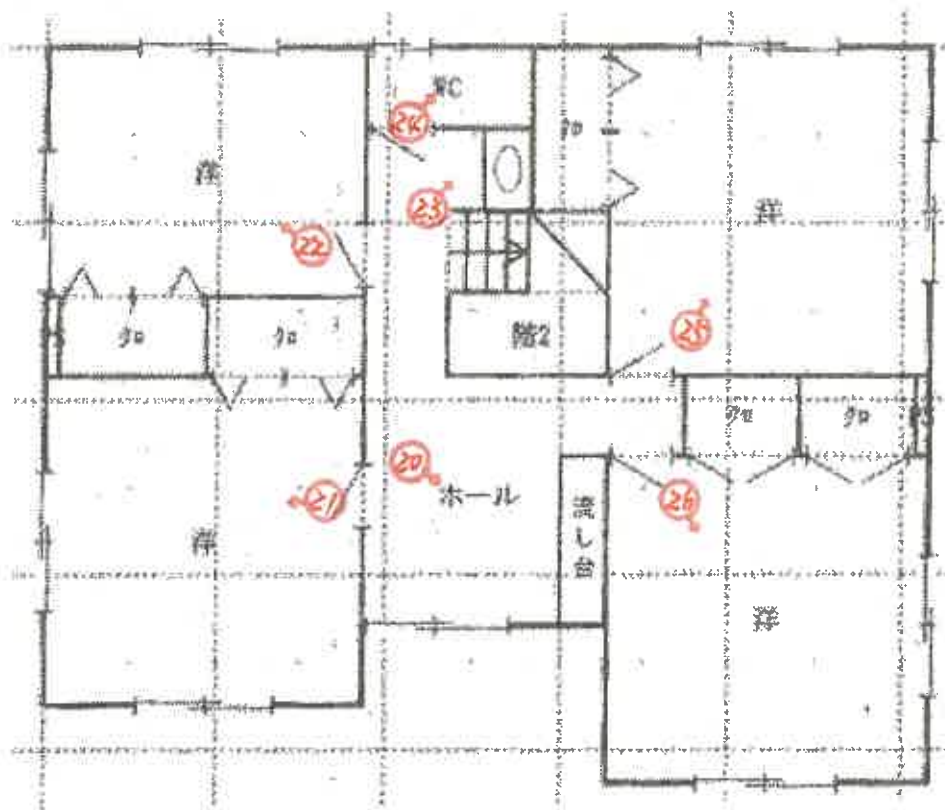
建物配置図(物件2)



※公図、建物図面等の図面を基に合成して作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

(10 枚目)

間取図(物件2)



♂写真撮影方向

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5

簡易物置



写真6



(14枚目)

写真7



写真8



町道からの進入路

(15枚目)

写真9



写真10



(16枚目)

写真 1 1



写真 1 2

雨漏り跡



(17枚目)

写真13

雨漏り跡



写真14



写真15



写真16



写真 1 7



写真 1 8



(20枚目)

写真19



写真20



(21枚目)

写真 2 1



写真 2 2



(2 2 枚目)

写真 2 3



写真 2 4



(2 3 枚目)

写真 2 5



写真 2 6



(2 4 枚目)

令和7年（ケ）第 102 号
令和8年 2 月 18 日 現地調査
令和8年 2 月 25 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
柳 田 毅

物 件 目 録

1 所 在 田方郡函南町丹那字一ノ沢
地 番 1312番198
地 目 宅地
地 積 299.99平方メートル

所有者 A

2 所 在 田方郡函南町丹那字一ノ沢 1312番地198
家屋 番号 1312番198
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 78.00平方メートル
2階 78.00平方メートル

所有者 B

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,820,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 730,000円
物件2(建物)	金 4,090,000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。
- ③ 物件1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	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none">・ 物件1 土地の上に物件2 の建物が存する。・ 物件1 の土地は市街化調整区域内に存し、都市計画法第43条第1項により物件2 の建物の建築が許可された土地であるが、当該許可における立地基準（都市計画法第34条各号）のうち、いずれに該当するかは記録が無いため不明である（分家住宅の可能性もある）。		

※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（物件1）

位置・交通	J R 東海道本線「函南」駅の南東方・直線距離約 3.6 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	函南町郊外の丹那地区周辺の市街化調整区域内に形成される農地や山林、未利用地等が広がる中に牧場、戸建住宅、事業所、太陽光発電施設等が散見される地域で、目的物件付近にはやや広幅員の町道沿いに「南箱根ダイヤモンド」別荘地第1警備室、水道関連施設等が立地している。近隣地域とその周辺に特段の変動要因は認められず、当面は概ね現状のまま推移するものと予測する。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 無 60% 200% 無 建築基準法第22条指定区域
画地の状況	地積 形状 間口 奥行等 地勢 接道状況	299.99㎡ 不整形(旗竿状) 2.03m(地積測量図記載数値(※)) ※北東側町道との接面部分の図面上の数値 路地状部分の長さ概ね22m、有効宅地部分の長さは概ね19m(幅は概ね13m程度) 北方下り傾斜地(主に路地状部分が急傾斜) 町道接面部分から地盤が上り急傾斜(※) ※接面部分に階段等の設置は無く、現状では町道との出入りが困難。
接面道路の状況	北東側幅員約6.2~7m舗装町道(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用・・・ 物件2建物の敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし その他・・・町道と対象物件とのアクセスは南側隣地から行っている。	

<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 なし ※下記特記事項参照 ガス配管 なし 下水道 なし</p> <p>(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、通常で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、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。「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。</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件1は市街化調整区域内に存するが、函南町土地計画課によると「既存宅地」の確認を受けている土地ではない。 ・ 物件1の土地は、都市計画法第43条第1項による建築が許可された物件2の建物の敷地として宅地利用がなされている（平成19年7月12日 沼土都第7-41）。 ・ 上記許可における立地基準（都市計画法第34条各号）のうち、いずれに該当するかは許可当時の記録の保管されていないため不明（詳細は沼津土木事務所建築住宅課、函南町都市計画課等に照会されたい）であるが、本件土地所有者がかつての酪農家の親族であることから分家住宅として許可された可能性がある。 ・ 物件1の土地上に存する物件2の建物の建築確認上の接道は、対象物件の路地状部分北東端となっているが、当該接道部分から地盤が急傾斜で立ち上がり、現状では階段等も設置されていないため、町道との出入りは困難である。 ・ 本物件の建築基準法上の接道要件を確保するためには、町道との接面部分に階段等の設置が必要と思料される（詳細は沼津土木事務所建築住宅課等に照会されたい）。 ・ 上記接道部分から有効宅地部分までは長さ概ね22m程、標高差概ね10m程の傾斜のある路地状部分を登る必要があるが、当該路地状部分には雑草木が生い茂り、未利用のまま放置されている。 ・ 本物件の現状での町道とのアクセスは、南側の隣地を通行することにより事実上行われているが、当該隣地は本物件所有者の親族等の所有地を無償で使用している模様であり（一部他人の土地を無断使用している可能性もある）、本物件の買受人が引き続き通行出来る可能性は低い。 ・ 水の使用は地区の貯水槽から例外的に使用許可を得てなされている（詳細は執行官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(登記記載) 平成19年10月31日新築 経過年数:約18年 経済的残存耐用年数:約12年
仕 様	構 造:鉄筋コンクリート造2階建 屋 根:陸屋根 外 壁:PCパネル等 内 壁:ビニールクロス等 天 井:ビニールクロス、敷目板張等 床 :フローリング、畳等 設 備:電気、給排水、衛生 その他:オール電化住宅
床面積(現況)	ほぼ登記どおりとみられる。
現況用途等	現況用途…居宅 間 取 り…後添建物間取図参照
品 等	中品等
保守管理の状態	劣る(内外装、設備等が新築時からほぼ未改修・未更新のまま で放置されている)
建物の利用状況	所有者及び家族が居宅として利用し占有している(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	<ul style="list-style-type: none"> ・平成19年10月30日検査済証交付(第H19確済建築静建 住ま09813号) ・室内において5年程前まで犬を飼育しており、1階リビング内 壁のクロス等に犬によるものと推定される損傷箇所が認められ る。 ・1階和室及びトイレの内壁・天井に雨漏り跡等がある。 ・24時間空調が一部故障、浴室乾燥機が故障により使用不能。 ・執行官の現況調査報告書も参照されたい。

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、また対象物件が戸建住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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	14,000	0.51	299.99	0.90	1,930,000

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

公示地 （ 函南－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
 $15,600\text{円}/\text{㎡} \times 98.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 110 \approx 14,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：なし

◇ 地 域 格 差：公示地は街路条件、環境条件等が優る。

イ 個別格差：形状、接道状況（高低差等）等を考慮した。

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。

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	170,000	156.00	0.36	9,550,000

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

経過年数18年、経済的残存耐用年数12年、観察減価10%

$$\begin{array}{ccc}
 \begin{array}{c} \text{(耐用年数に基づく方法)} \\ \text{経済的残存耐用年数} \end{array} & & \begin{array}{c} \text{(観察減価法)} \\ \text{観察減価} \end{array} \\
 \downarrow & & \downarrow \\
 \text{現価率} = 12\text{年} \div (18\text{年} + 12\text{年}) \times (1 - 0.1) = 0.36
 \end{array}$$

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	1,930,000	0.10	使用借権	190,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	1,930,000	- 190,000	/	0.70	0.60	730,000
2	9,550,000	+ 190,000	—	0.70	0.60	4,090,000
一 括 価 格 (合 計)						4,820,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 建築要件が不明確であること等による市場性の低下を考慮した。

オ 競売市場修正 : 第2評価の条件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 (函南-6)

所 在 : 田方郡函南町畑字上乙越262番2外

価 格 : 15,600円/㎡

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 385㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北側 7.5m 町道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域

(建蔽率60%・容積率200%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅が多い酪農地帯の住宅地域

第7 附属資料の表示

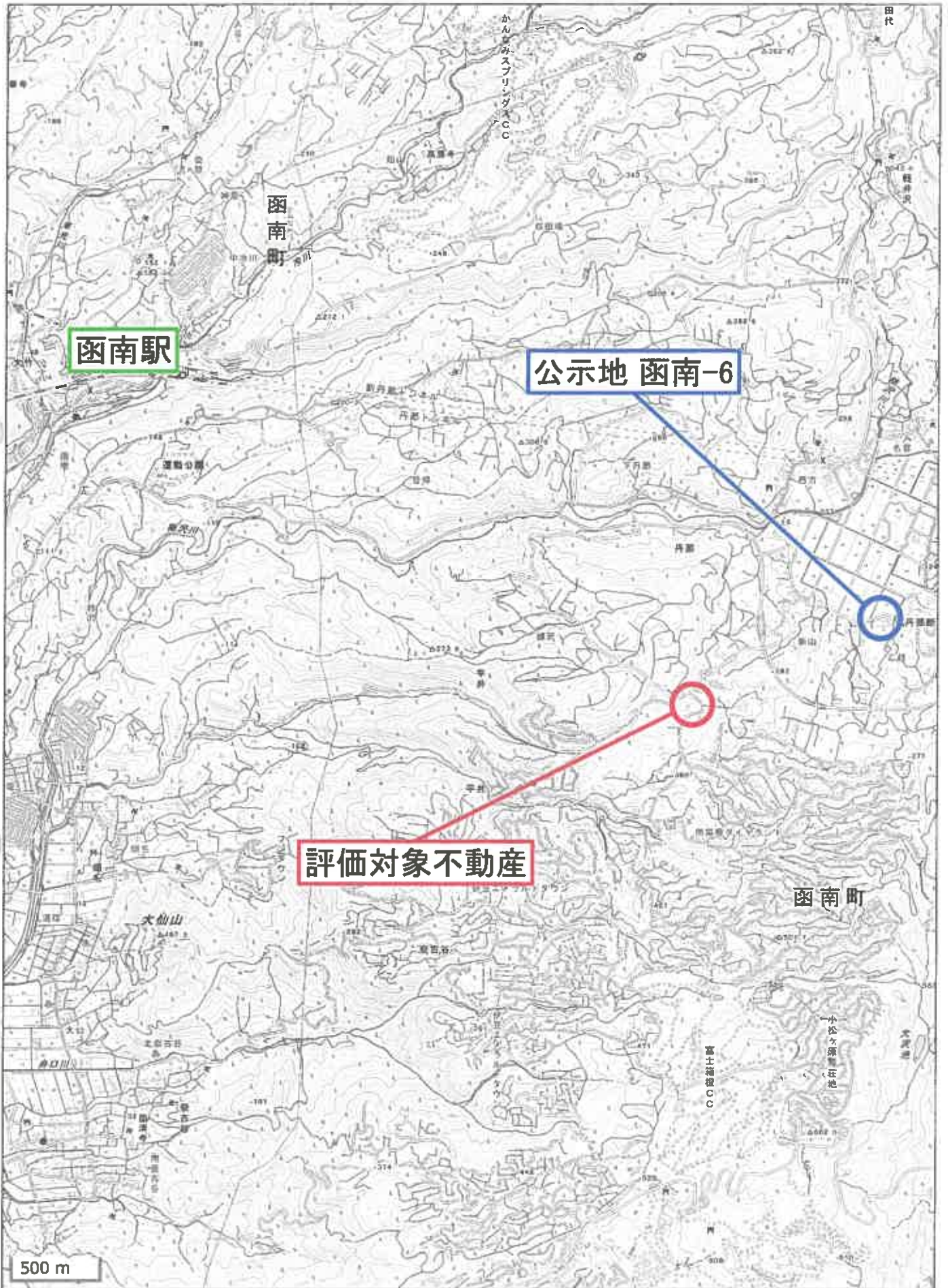
1 位 置 図

2 公 図 写

3 建物配置図

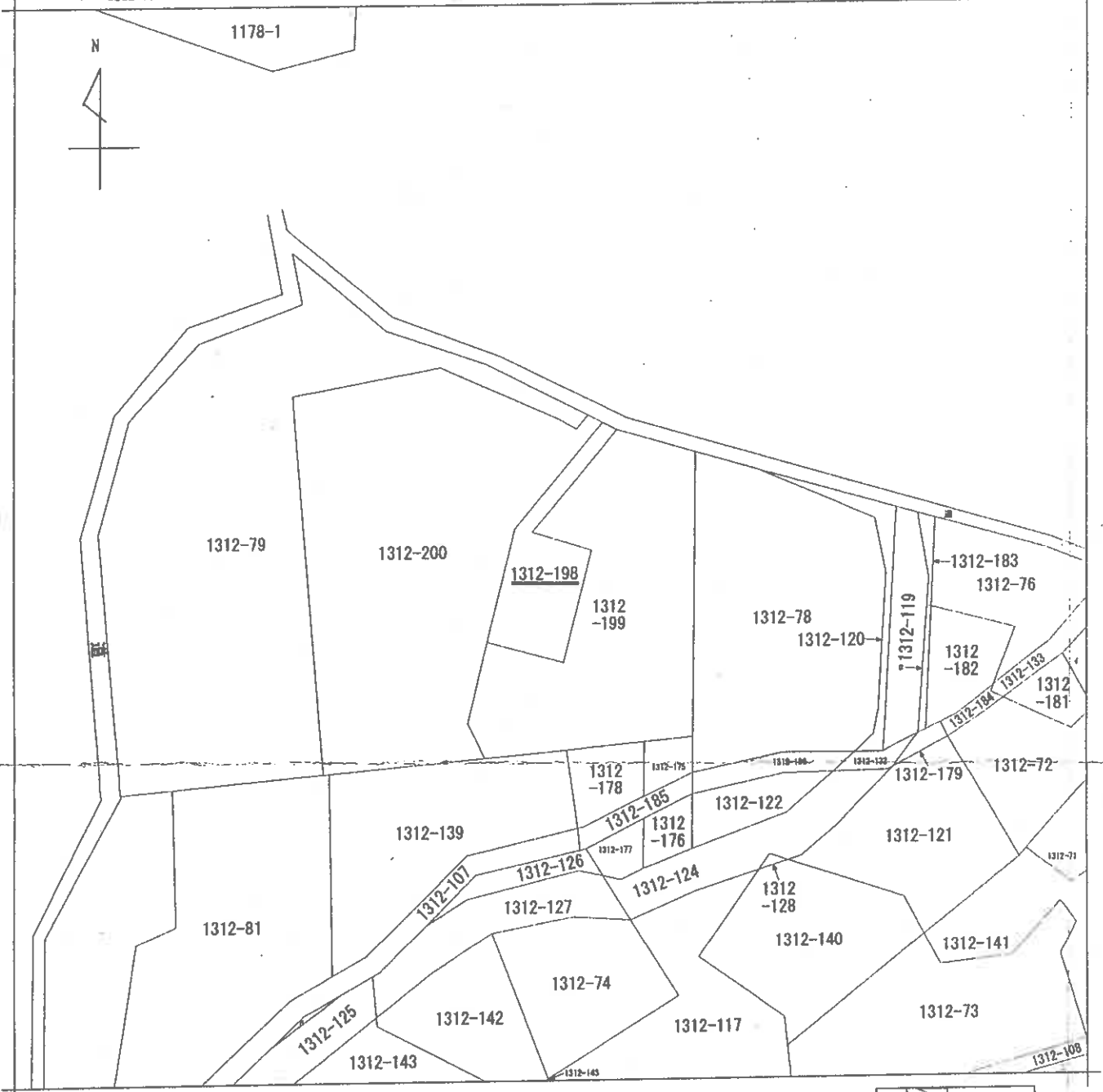
4 間 取 図

以 上



公図写

イ 1312-180 △ 1312-123
 オ 1312-77 □ 1312-84



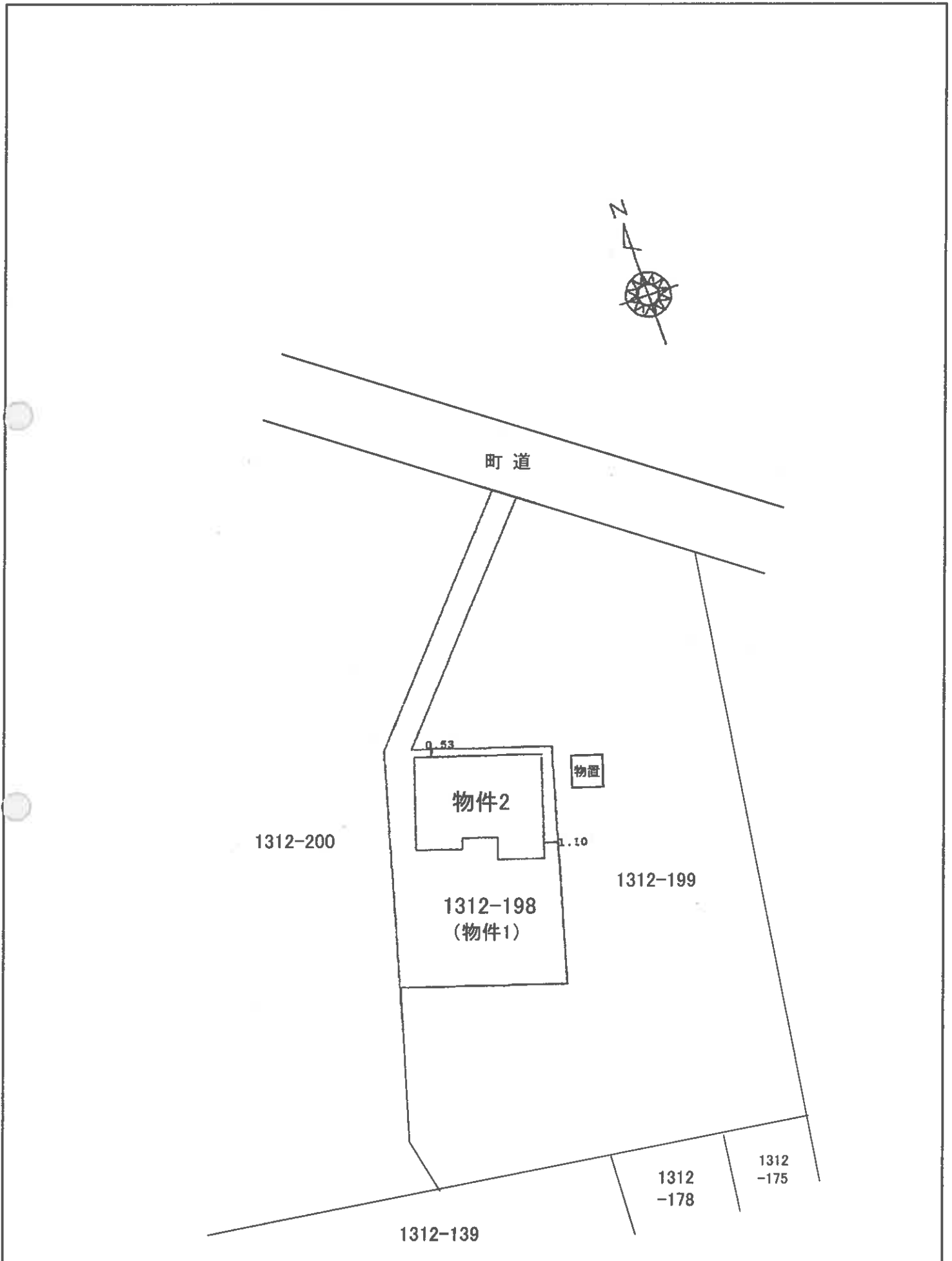
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	田方郡函南町丹那字一ノ沢		地番	1312番198		
出力縮	1/600	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	

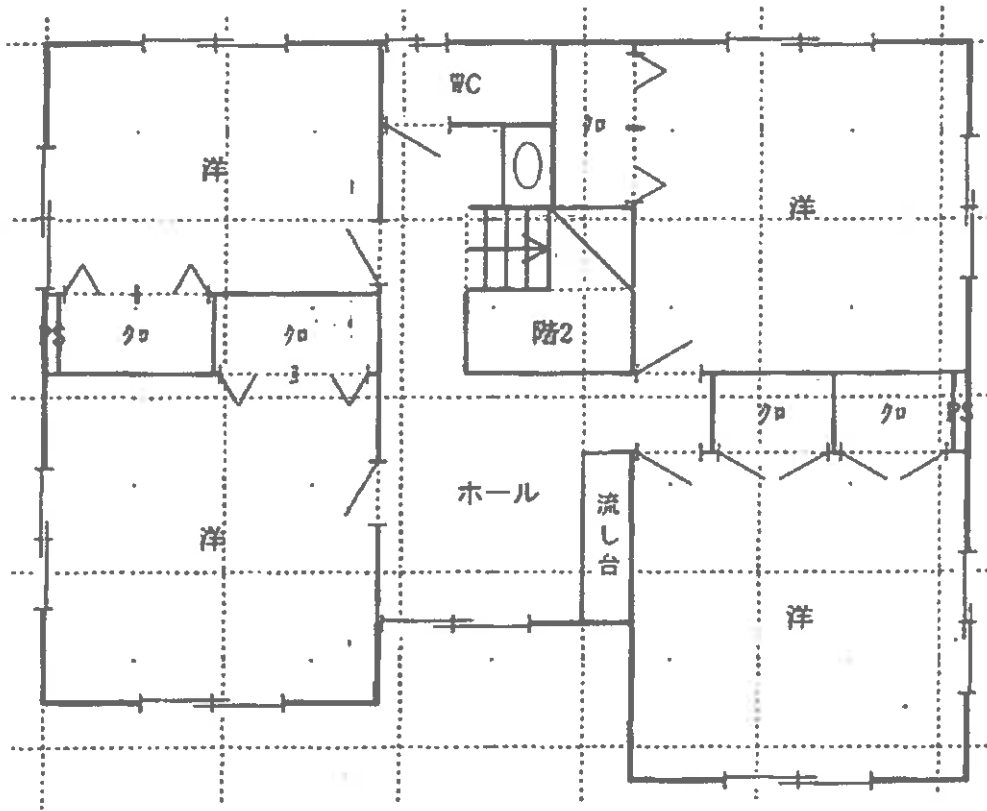
A3→A4に縮小

建物配置図(物件2)

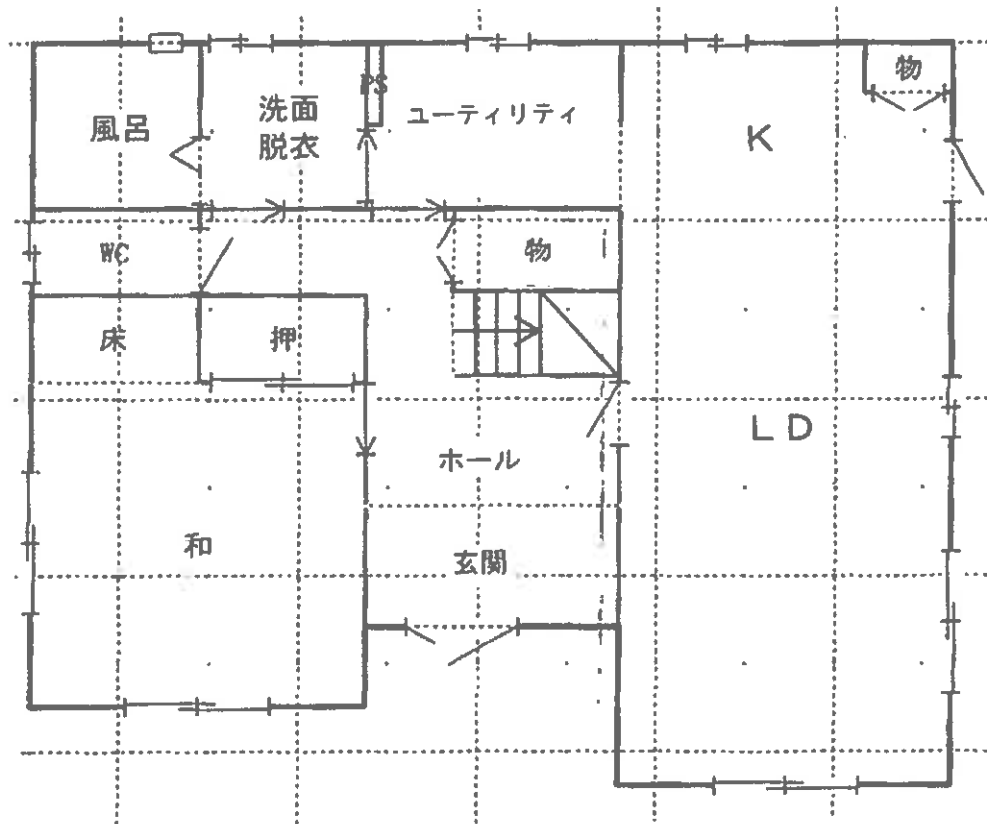


※公図、建物図面等の図面を基に合成して作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図(物件2)



2階



1階