

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 7 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 7 年 5 月 7 日 午前 8 時 30 分から<br>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<br>場 所 静岡地方裁判所沼津支部売却場                                                                                                   |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                                       | 日 時 令和 7 年 6 月 11 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 静岡地方裁判所沼津支部民事部                                                                                                   |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                                     | 令和 7 年 5 月 22 日 午後 1 時 00 分から<br>令和 7 年 5 月 23 日 午後 3 時 00 分まで                                                                                           |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                                 | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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。<br>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<br>制限 (民事執行規<br>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> |                                                                                                                                                          |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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 | 1, 250, 000<br>1, 000, 000 | 一括       | 250, 000   | 44, 481  | 0        |
| 1    | 690, 000                   |          |            |          |          |
| 2    | 560, 000                   |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

1 所 在 田方郡函南町平井字谷下

地 番 1 7 3 3 番 5 2 6

地 目 原野

地 積 4 0 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 田方郡函南町平井字谷下 1 7 3 3 番地 5 2 6

家屋 番号 1 7 3 3 番 5 2 6

種 類 居宅

構 造 木造石綿セメント板葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 4 . 8 0 平方メートル  
2 階 4 5 . 1 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 8 3 平方メートル  
2 階 4 5 . 1 2 平方メートル  
延床面積約 1 2 8 平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 7 年 2 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（接面する道路との境界を除く。）が不明確である。
- ・南箱根ダイヤランド別荘地内に存する。

### 《 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 田方郡函南町平井字谷下  
 地 番 1 7 3 3 番 5 2 6  
 地 目 原野  
 地 積 4 0 7 平方メートル  
 (現況)  
 地 目 宅地
  
- 2 所 在 田方郡函南町平井字谷下 1 7 3 3 番地 5 2 6  
 家屋 番号 1 7 3 3 番 5 2 6  
 種 類 居宅  
 構 造 木造石綿セメント板葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 7 4 . 8 0 平方メートル  
           2 階 4 5 . 1 2 平方メートル  
 (現況)  
 床 面 積 1 階 約 8 3 平方メートル  
           2 階 4 5 . 1 2 平方メートル  
           延床面積約 1 2 8 平方メートル

令和 6年(ケ)第 88号  
令和 6年10月17日受理  
令和 6年11月15日提出

## 現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 良 村 和 徳 (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   | 田方郡函南町平井字谷下                                |
|   | 地 番   | 1 7 3 3 番 5 2 6                            |
|   | 地 目   | 原野                                         |
|   | 地 積   | 4 0 7 平方メートル                               |
| 2 | 所 在   | 田方郡函南町平井字谷下 1 7 3 3 番地 5 2 6               |
|   | 家屋 番号 | 1 7 3 3 番 5 2 6                            |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造石綿セメント板葺2階建                              |
|   | 床 面 積 | 1階 7 4 . 8 0 平方メートル<br>2階 4 5 . 1 2 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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 原野(物件 )                                                                                                                                                                                                                                      |            |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり                                                                                                                        |            |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><input 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<br><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         | 別紙「その他の事項」記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |  |
| 建物             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件2        |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約83㎡(和室増築部分約4㎡、物置増築部分約5㎡)<br>2階 45.12㎡                          |            |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">             {             <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">               種類:<br/>               構造:<br/>               床面積:             </div> </div>                  |            |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している。<br><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<br><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         | 別紙「その他の事項」記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           {           <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">             地方裁判所             支部             平成 年( )第 号<br/>             保管開始日 平成 年 月 日           </div> </div> |            |  |
| 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

## その他の事項

- 本件物件は、「南箱根ダイヤランド」別荘地内に存する。  
本件物件の環境整備費（管理費）は、76,395円（年額、税込み）  
（本件土地につき29,095円（年額）本件建物につき47,300円（年額）の合計）  
管理センターによると、本件不動産において、温泉は、以前使用されていたが、2008年頃に解約しており、現在は使用していない。  
新所有者が温泉を使用する際には、新たに温泉供給契約（期間10年間）の締結をする必要があり、1口240万円、給湯保証金10万円が必要となる。  
別荘地の規約等（温泉の使用等）の詳細については、南箱根ダイヤランド管理センターに尋ねられたい。
- 本件土地と南西側の道路との境界以外の境界については、草木が繁茂しており判然としない。
- 本件建物は、前面道路（町道ダイヤランド90号線）から高台の位置に存する。
- 本件建物南西側にウッドデッキが存在したと思われるが、朽廃している。  
（写真番号22, 23参照）
- 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。

(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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ■ B<br>(管理センター社員) | 1 本件不動産は、南箱根ダイヤランド別荘地内にあります。<br>2 同別荘地内の物件を取得される場合は、南箱根ダイヤランド株式会社との間で環境整備契約等を締結していただきます。<br>3 本件物件の環境整備費として、76,395円(年額)(本件土地につき29,095円(年額)及び本件建物につき47,300円(年額)の合計)を支払っていただきます。<br>4 別途浄化槽費用がかかります。<br>5 本件不動産については、2008年に温泉の使用が解約となっています。新たな所有者が温泉の使用を希望するには、温泉供給契約(期間10年間)を締結する必要があります。1口240万円、給湯保証金10万円が必要となります。<br>6 水道については、当センターは、検針のみ行っているため、滞納金額等については、把握していません。<br>7 上記以外の費用についても負担していただく可能性があります。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

- 本件不動産については、表札等はなかったが、建物内には、所有者Aの郵便物が確認できた。第三者が占有している徴表は、確認できなかった。したがって、占有については、2枚目のとおりとした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                   |                 |                                                |
|-----------------------------|-----------------|------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                   | 調 査 の 場 所 等     | 調 査 の 方 法 等                                    |
| 6年10月17日 (木)                | 執行官室            | 間取図交付請求 (郵送)<br>函南町役場                          |
| 6年10月17日 (木)<br>15:25-15:35 | 静岡地方法務局沼津<br>支局 | 隣接土地等の全部事項証明書申請                                |
| 6年10月18日 (金)<br>10:40-10:55 | 物件所在地           | 現地確認、外観写真撮影、占有関係調査                             |
| 6年10月22日 (火)                | 執行官室            | 所有者Aに対し、占有関係照会書送付 (郵送)<br>返信用封筒付き<br>書面による回答なし |
| 6年11月12日 (火)<br>9:45-10:25  | 物件所在地           | 占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境界調査                    |
| 6年11月14日 (木)<br>15:17-15:24 | 執行官室            | 別荘地管理センターから管理費等照会 (電話)                         |
|                             |                 |                                                |

(特記事項)

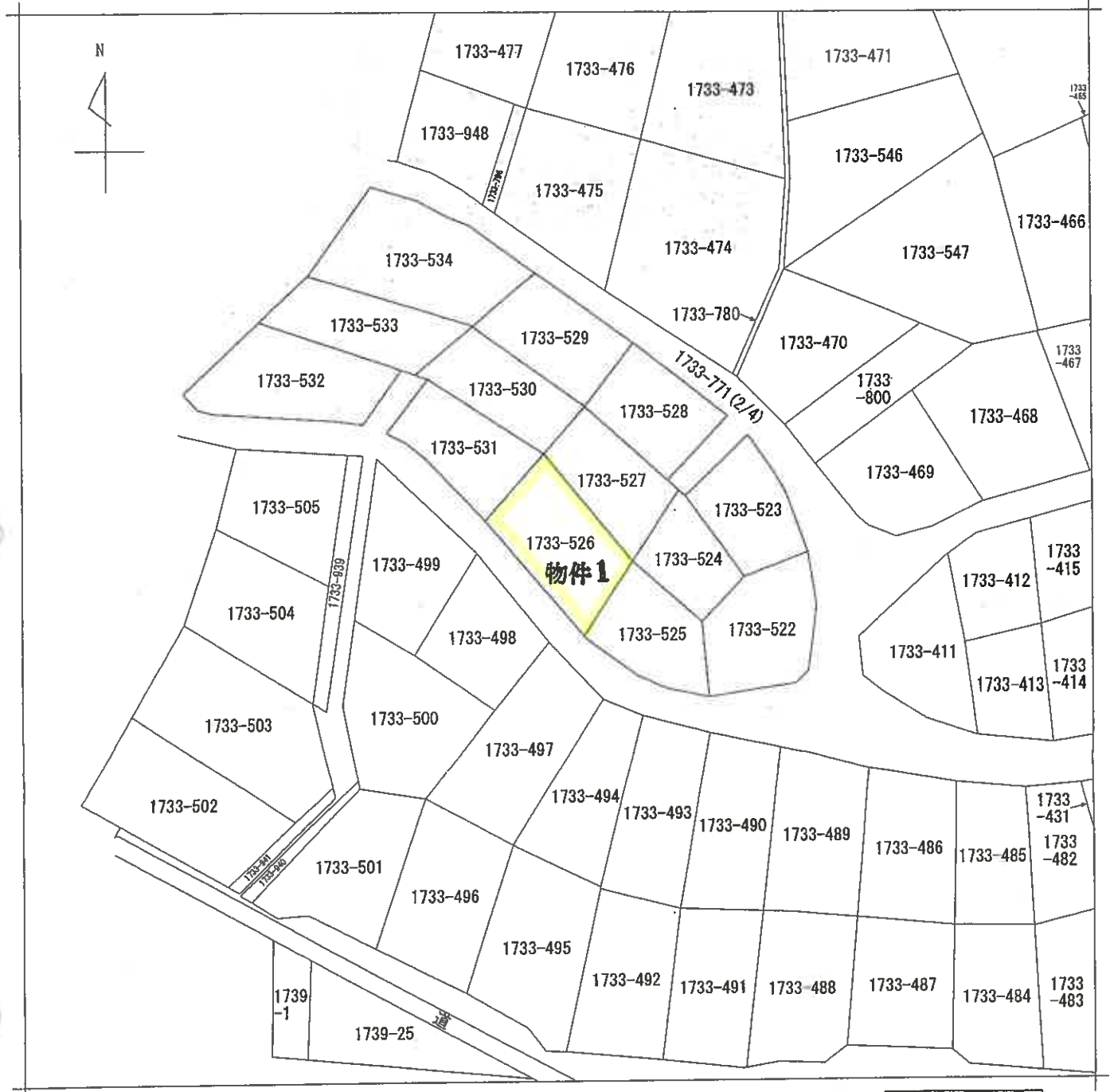
☐ 令和    年    月    日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和6年11月12日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

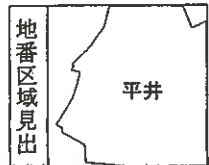
☐ 令和    年    月    日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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    | 田方郡函南町平井字谷下 |  |           |  | 地番   | 1733番526 |  |    |           |
| 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 |          |  |    |           |

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6年9月17日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：17-1

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：昭和54年5月11日

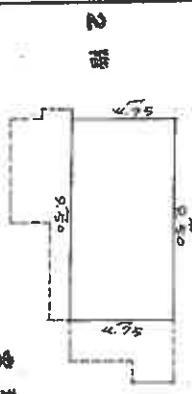
A3をA4に縮小

令和6年9月17日  
静岡県地方自治局沼津支局管轄  
東京送務局中野出張所

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。

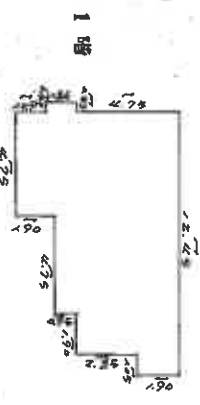
16  
各階平面図

建物番号 1733 ~ 528  
建物の所在 田方郡函南町平井字柳谷下1733番地B28  
建物平面図



床面積

4.75m x 9.50m = 45.1250 m<sup>2</sup>



床面積

45.12 m<sup>2</sup>

床面積

1.36m x 0.45m = 0.6120 m<sup>2</sup>  
7.60 x 4.75 = 36.1000 m<sup>2</sup>  
5.70 x 4.75 = 27.0750 m<sup>2</sup>  
4.75 x 1.90 = 9.0250 m<sup>2</sup>  
1.90 x 1.05 = 1.9950 m<sup>2</sup>  
合計 74.8070 m<sup>2</sup>

床面積

74.80 m<sup>2</sup>



作製者 土地家屋調査士  
(昭和54)

縮尺 1/250

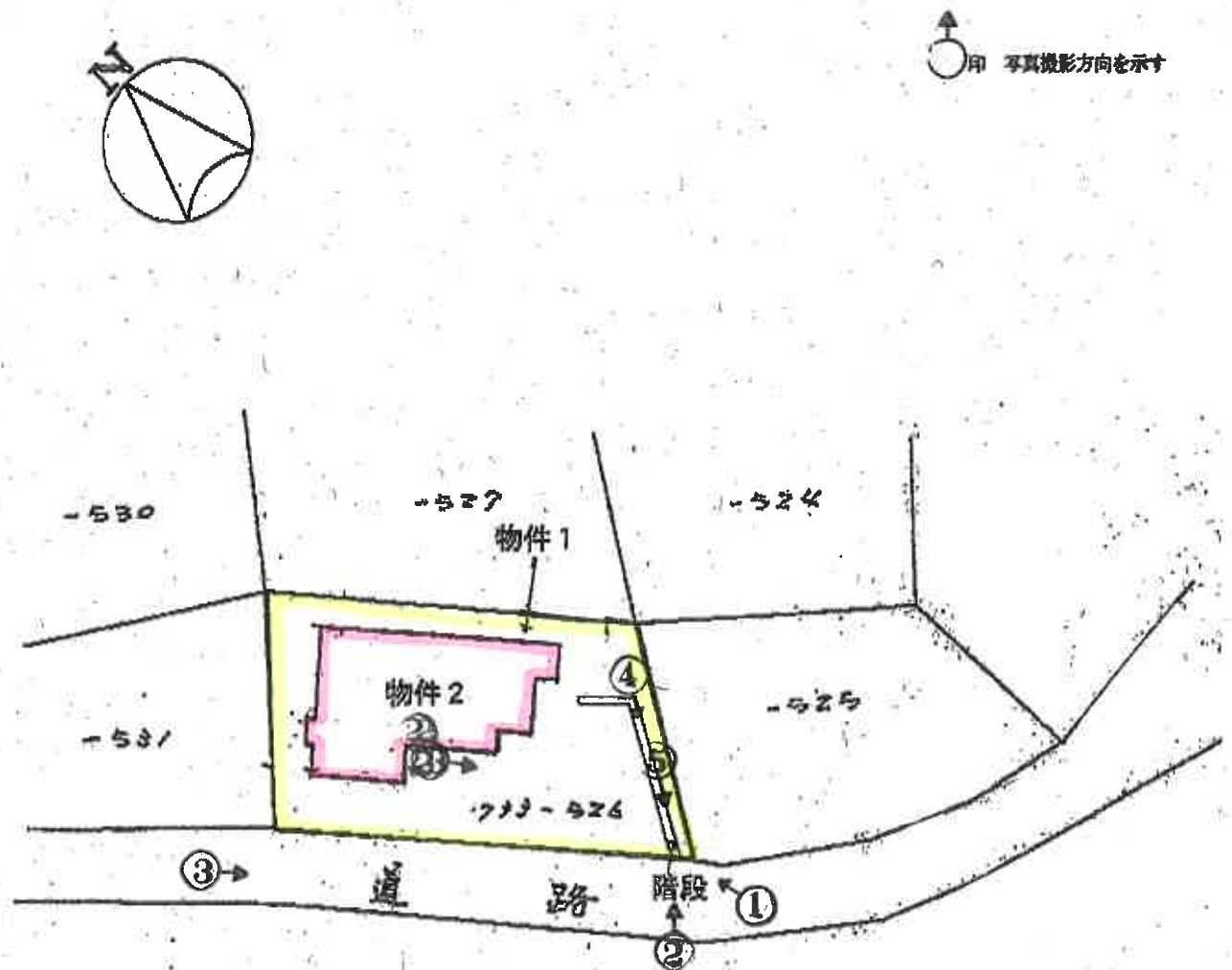
申請人

縮尺 1/500

(単位:m)

54.5.11

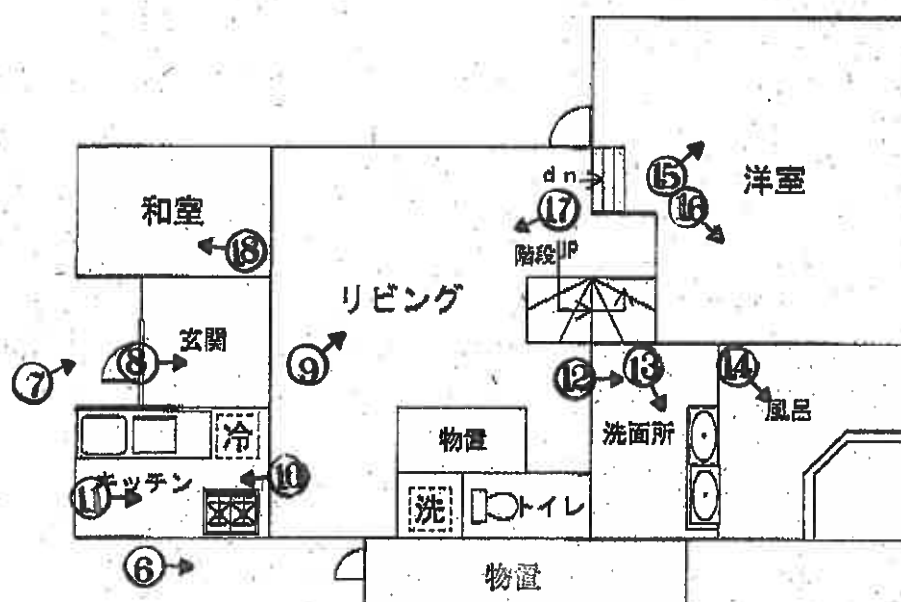
# 建物配置図



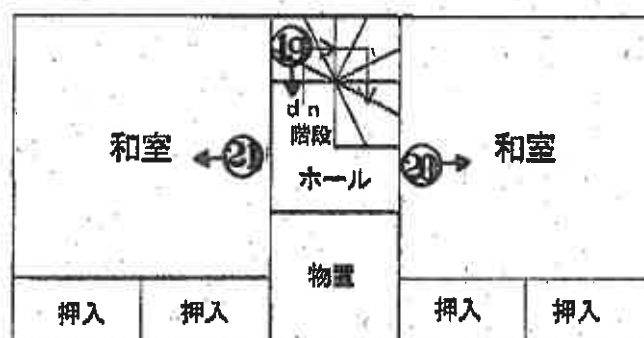
建物配置図は、昭和54年4月25日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

物件 2

1 階



2 階



間取図

写真 1

物件 2



物件 1

写真 2

物件 1



階段

### 写真 3

物件 1



### 写真 4

物件 1



階段

( 12 枚目 )

## 写真 5

物件 1



階段

## 写真 6

物件 2



物置

写真 7



写真 8

建物内の状況



写真 9



写真 1 0



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 1 9



写真 2 0



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



令和6年 (ケ) 第 88号  
令和6年 11月12日 現地調査  
令和6年 11月29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

鈴木隆史 印

物 件 目 録

- |   |     |                 |
|---|-----|-----------------|
| 1 | 所 在 | 田方郡函南町平井字谷下     |
|   | 地 番 | 1 7 3 3 番 5 2 6 |
|   | 地 目 | 原野              |
|   | 地 積 | 4 0 7 平方メートル    |
- 
- |   |       |                      |                  |
|---|-------|----------------------|------------------|
| 2 | 所 在   | 田方郡函南町平井字谷下          | 1 7 3 3 番地 5 2 6 |
|   | 家屋 番号 | 1 7 3 3 番 5 2 6      |                  |
|   | 種 類   | 居宅                   |                  |
|   | 構 造   | 木造石綿セメント板葺 2 階建      |                  |
|   | 床 面 積 | 1 階 7 4 . 8 0 平方メートル |                  |
|   |       | 2 階 4 5 . 1 2 平方メートル |                  |

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |             |
|---------------|-------------|
| 金 1,250,000 円 |             |
| 内 訳 価 格       |             |
| 物件1（土地）       | 金 690,000 円 |
| 物件2（建物）       | 金 560,000 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 | 現況：宅地 |
| 2                                                                                                                     | 物件目録記載のとおり |       |
| 特 記 事 項                                                                                                               |            |       |
| <p>・物件1の土地の上に物件2の建物が存する。</p> <p>・物件2は、1階部分に増築部分（和室増築部分約4㎡、物置増築部分約5㎡）合計9㎡があり、1階面積は合計約8.3㎡となり、2階を含めた延床面積は約12.8㎡となる。</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（物件1）

|                                                                |                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                      | JR 東海道本線「函南」駅南東方約3.2km（直線距離）<br>（別添「位置略図」参照）                                                                                                                                                               |                                                                                                 |
| 付 近 の 状 況                                                      | 別荘を中心に未利用地（雑木が生い茂る分譲地）もみられる南箱根ダイヤランド別荘地内の住宅地域。当該地域では、特別な変動要因もなく、当面は現状を維持すると予測する。                                                                                                                           |                                                                                                 |
| 主な公法上の<br>規 制 等<br>（道路の幅員<br>等の個別的な<br>規制を考慮し<br>ない一般的な<br>規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                 | 市街化調整区域<br>無指定<br>40%<br>80%<br>建築基準法第22条指定区域<br>日影規制（一）、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）                      |
| 画 地 の 状 況                                                      | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>接 道 状 況<br>そ の 他                                                                                                                                                         | 407㎡<br>ほぼ長方形地<br>間口約24m、奥行約18m<br>南向き傾斜地（道路との高低差約5m）を含む<br>高台上の平坦地<br>路面と概ね等高に接面する中間画地<br>特になし |
| 接 面 道 路 の<br>状 況                                               | 南西側が幅員約6mの舗装町道（建築基準法上の道路）                                                                                                                                                                                  |                                                                                                 |
| 土 地 の 利 用<br>状 況                                               | 現況利用・・・草木が繁茂した状態で物件2の建物敷地として利用されている。<br>目的外建物の有無・・・なし<br>その他・・・なし                                                                                                                                          |                                                                                                 |
| 供給処理施設                                                         | 上 水 道 あり<br>ガス配管 なし<br>下 水 道 なし<br><br>（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、敷地内に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                                                        | ・ 南西側道路は、町道ダイヤランド90号線。<br>・ 既存宅地の確認を受けた土地（No.5－78、確認年月日：昭和53年6月14日）                                                                                                                                        |                                                                                                 |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接地との境界の一部は、草木が繁茂した状態で隣地との境界が判然としない部分がある。</li> <li>・南箱根ダイヤモンド管理センターによれば、物件を取得する場合は、環境整備費（管理費）として76,395円（年額、税込み内訳（土地：29,095円、建物：47,300円））の負担がある。滞納の有無は不明である。また、温泉は以前使用されていたが、2008年頃解約されている。新所有者が新たに温泉を使用する場合は温泉供給契約を締結する必要があり、使用料等の負担を要する。このほか費用等詳細については別荘管理会社に要確認。</li> <li>・その他詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。</li> </ul> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建 築 年 月 日：昭和54年3月頃<br>経 過 年 数：約46年<br>経済的残存耐用年数：概ね満了している。                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 仕 様                     | 構 造：木造<br>屋 根：石綿セメント板葺<br>外 壁：板横張<br>内 壁：ビニールクロス、ベニヤ板貼等<br>天 井：ビニールクロス、ベニヤ板貼等<br>床：フローリング、畳等<br>設 備：電気、給排水、衛生<br>その他：特にない                                                                                                                                                                                                                |
| 床面積（現況）                 | 登記簿と異なり1階増築部分を含め延床面積は約128㎡。                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 現 況 用 途 等               | 現況用途：居宅<br>間 取 り：後添間取図参照                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 保 守 管 理 の<br>状 態        | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 建 物 の 利 用<br>状 況        | ・所有者が空家状態で占有している。<br>※「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"> <li>・築年からアスベスト含有材の使用の可能性は否定できない。アスベスト等の使用の詳細については、別途専門調査機関による調査を要する。</li> <li>・昭和56年6月の新耐震設計法施行前の建築であり、耐震診断、改修等については不明の建物である。</li> <li>・建物は全体的に老朽化しており、内装等の汚れ、破損等もみられ、また設備等の更新も行われず古型化している。</li> <li>・1階南側外部にウッドデッキがあったが、現在は朽廃している。</li> <li>・建物内は家具等残置物が散在している。</li> </ul> ※「詳細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

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の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------|---------------------------|
| 1        | 10,100               | 0.65          | 407            | 0.9       | 2,400,000                 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 両南-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  
 $15,800 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/155 \approx 10,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：ない

◇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：地勢が劣る等を考慮した。

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の価額を求めた。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 現況延床面積<br>(m <sup>2</sup> )<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|-----------------------------------|----------------------------------|----------|-------------------------|
| 2        | 160,000                           | 128                              | 0.01     | 200,000                 |

ウ 現価率：経過年数等から経済的耐用年数はほぼ満了しているため、現在の建物状況、市場性等を勘案のうえ現価率を1%と判定した。

2 評価額の判定

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

| 物件<br>番号 | 建付地価額<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価額<br>(円)<br>ア×イ＝ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1        | 2,400,000         | 0.4           | 法定地上権 | 960,000                  |

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40%と査定した。

② 内訳価額及び一括価額

| 物件<br>番号      | 基礎となる価額<br>(1①オ、1②エ)<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価額の<br>控除及び加算<br>(2①ウ) (円)<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|---------------|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------------------|
| 1             | 2,400,000                        | － 960,000                             | －               | 0.8            | 0.6             | 690,000                       |
| 2             | 200,000                          | ＋ 960,000                             | －               | 0.8            | 0.6             | 560,000                       |
| 一 括 価 額 (合 計) |                                  |                                       |                 |                |                 | 1,250,000                     |

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：土砂災害警戒区域内に位置し、現況の土地は草木が繁茂した状態で、残置物を含めた建物内の状態、環境整備費を含めた費用等の滞納の可能性等を考慮した。

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 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：15,800円/m<sup>2</sup>

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：385m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側 7.5m 町道

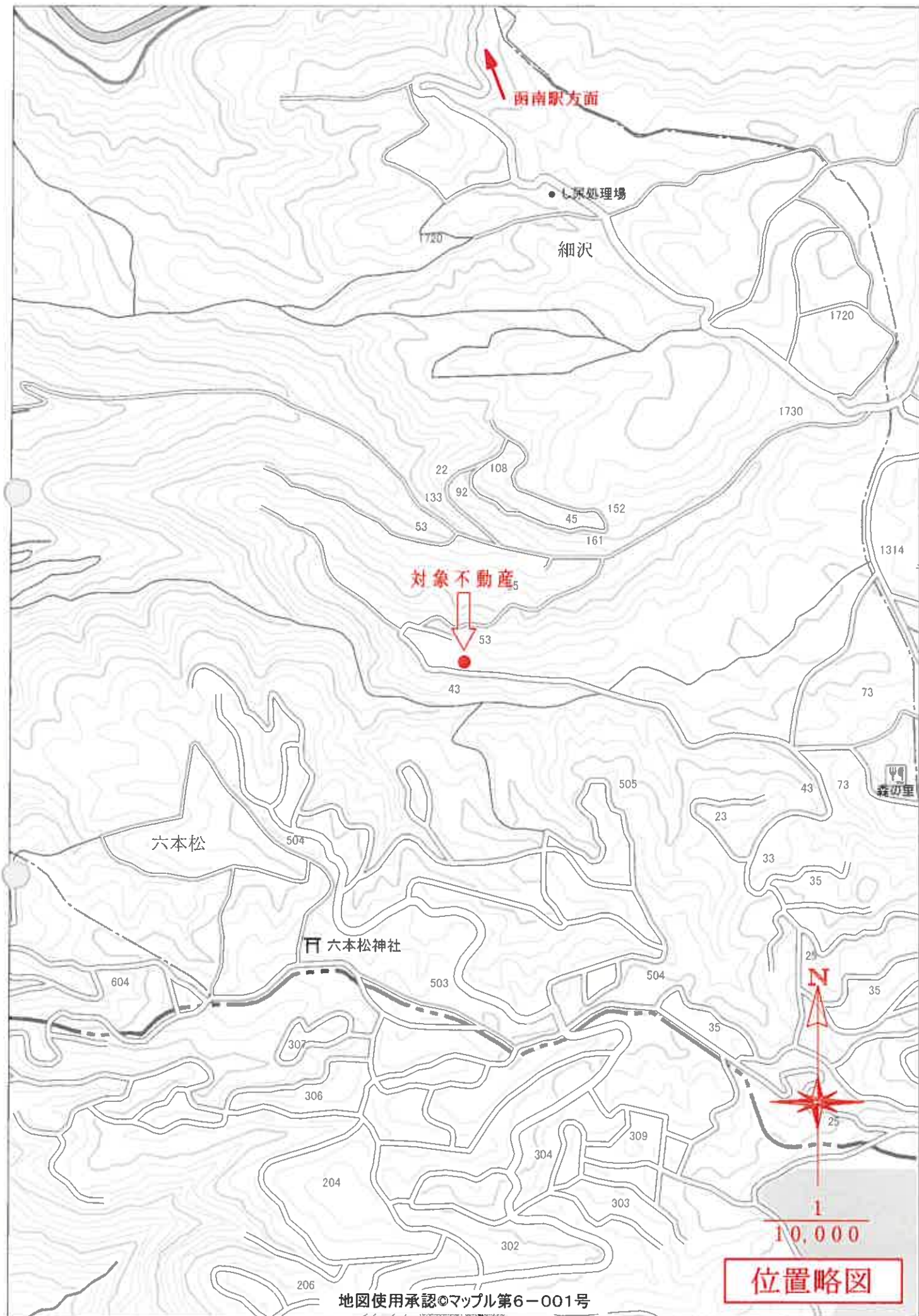
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）

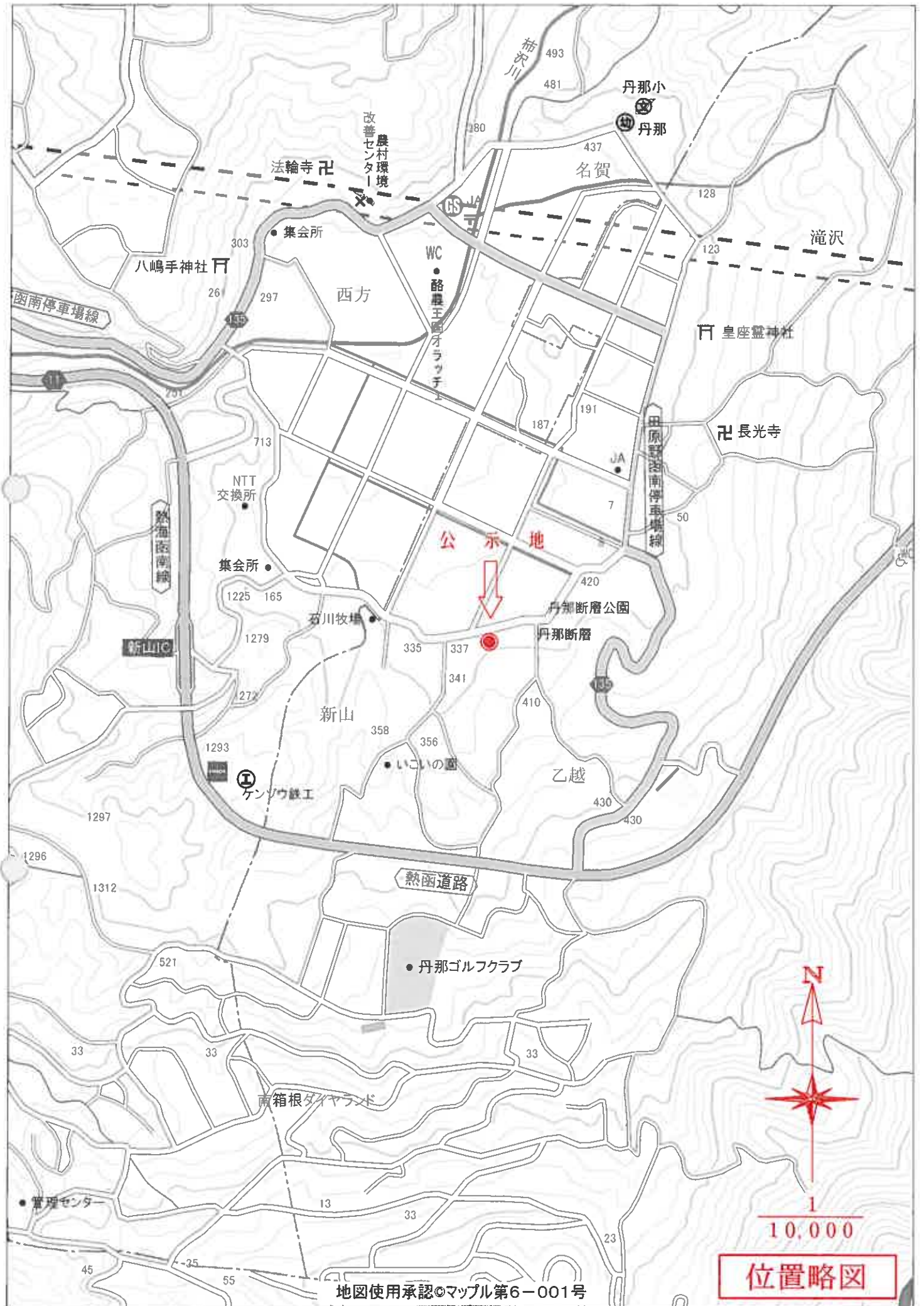
地 域 の 概 要：農家住宅が多い酪農地帯の住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面等
- 5 建物配置図
- 6 間取図

以 上







1  
600

公 図 写

⑨ 1733-259, -522 ~ -542, -544 368489

地番 1733-522 がいし 1733-544 -259

土地所有権

測量図 (全図)

土地の所在 田方郡函南町平井字谷下

作製年月日 昭和48年8月8日

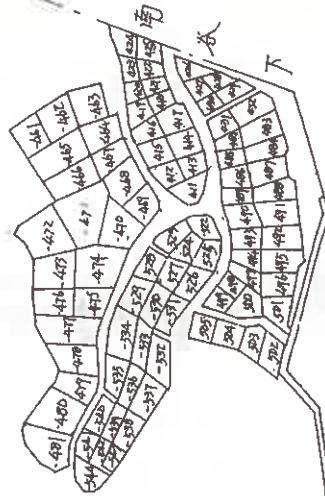
作製者

申請人



平井字

1733-259



縮尺 1/3000

(東京土地家屋調査士会 用紙)

物件 1

48-8-13

地積測量図

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6年9月17日

東京法務局中野出張所

登記官

368490

|   |   |          |          |          |
|---|---|----------|----------|----------|
| 地 | 番 | 1733-522 | 1733-523 | 1733-524 |
|   |   | 1733-525 | 1733-526 |          |

土地の所在 田方郡函南町平井字谷下

地積測量図

求積表

| 番号 | 底辺    | 高さ    | 倍面積       |
|----|-------|-------|-----------|
| 1  | 20.80 | 18.20 | 373.1200  |
| 2  | 20.80 | 10.80 | 224.6400  |
| 3  | 20.80 | 9.40  | 196.4600  |
| 4  | 20.80 | 8.16  | 170.2200  |
| 5  | 20.80 | 7.10  | 147.1100  |
| 計  |       |       | 1011.5500 |

⑥

| 番号 | 底辺    | 高さ   | 倍面積      |
|----|-------|------|----------|
| 1  | 20.00 | 8.10 | 162.0000 |
| 2  | 20.00 | 3.40 | 68.0000  |
| 3  | 20.00 | 4.20 | 84.0000  |
| 4  | 20.00 | 3.80 | 76.0000  |
| 5  | 20.00 | 4.20 | 84.0000  |
| 6  | 20.00 | 3.80 | 76.0000  |
| 7  | 20.00 | 4.20 | 84.0000  |
| 8  | 20.00 | 3.80 | 76.0000  |
| 9  | 20.00 | 4.20 | 84.0000  |
| 10 | 20.00 | 3.80 | 76.0000  |
| 計  |       |      | 752.0000 |

②

③

| 番号 | 底辺    | 高さ   | 倍面積      |
|----|-------|------|----------|
| 1  | 14.20 | 4.60 | 65.7200  |
| 2  | 14.20 | 4.60 | 65.7200  |
| 3  | 14.20 | 3.80 | 53.9600  |
| 4  | 14.20 | 4.60 | 65.7200  |
| 5  | 14.20 | 3.80 | 53.9600  |
| 6  | 14.20 | 4.60 | 65.7200  |
| 7  | 14.20 | 3.80 | 53.9600  |
| 8  | 14.20 | 4.60 | 65.7200  |
| 9  | 14.20 | 3.80 | 53.9600  |
| 10 | 14.20 | 4.60 | 65.7200  |
| 計  |       |      | 583.3100 |

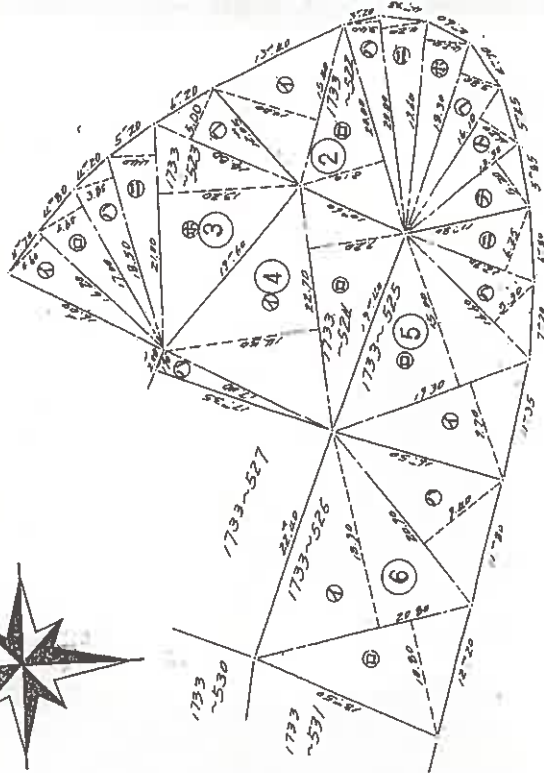
地積

④

| 番号 | 底辺    | 高さ    | 倍面積      |
|----|-------|-------|----------|
| 1  | 22.20 | 14.50 | 321.9000 |
| 2  | 22.20 | 9.20  | 204.2400 |
| 3  | 22.20 | 1.90  | 42.1800  |
| 計  |       |       | 568.3200 |

⑤

| 番号 | 底辺    | 高さ    | 倍面積      |
|----|-------|-------|----------|
| 1  | 18.80 | 9.20  | 172.9600 |
| 2  | 18.80 | 13.20 | 248.1600 |
| 3  | 18.80 | 5.20  | 97.8400  |
| 4  | 18.80 | 6.25  | 117.4000 |
| 計  |       |       | 636.3600 |



(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

地積測量図

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

物件 1

作製年月日 昭和48年8月6日 作製者

申請人

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。  
(静岡地方法務局沼津支局管轄)  
令和6年9月17日 東京法務局中野出張所

令和6年9月17日

東京法務局中野出張所

## 製品包

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

建物図面

物件 2

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

四 聯 行 銀 行 附 屬 公 司

建 物 面 圖

1733-526

家庭番号

田方郡函南町平井字南谷下 1735番地 526

各階平面圖

控

趙  
來

475 x 950 = 451250

床面積

21.5.2

總一

箱  
束

|      |      |         |
|------|------|---------|
| 1.36 | 0.45 | 0.6120  |
| 7.60 | 4.75 | 36.1000 |
| 5.70 | 4.75 | 27.0750 |
| 4.75 | 1.90 | 9.0250  |
| 1.90 | 1.05 | 1.9950  |
| 合計   |      | 74.8070 |

74.8070 m

如 示

床面積

7480 m.

作者

申請人

縮尺 1/250

(四) 第四

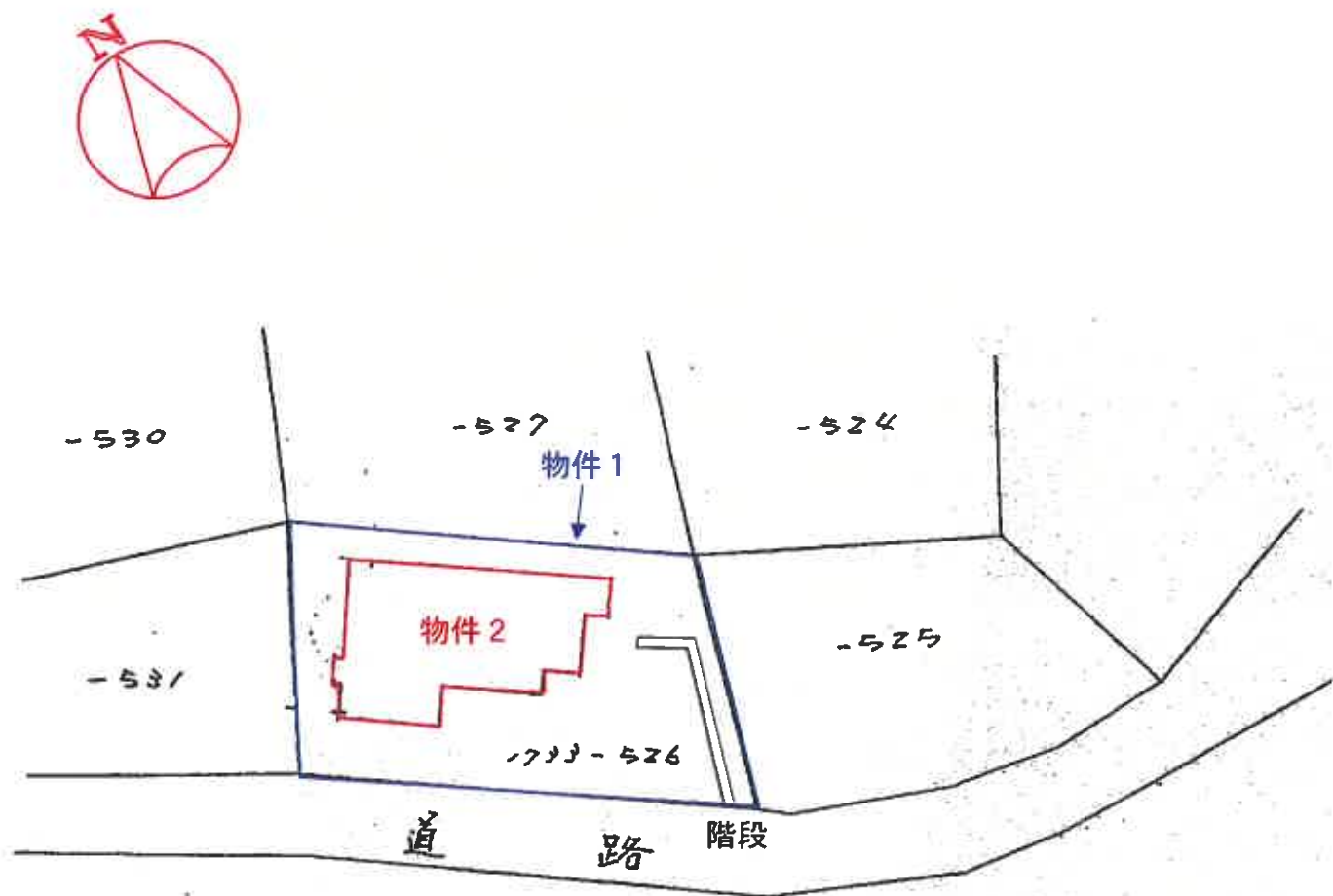
尺

500

54.5.11

請求番号: 17-3

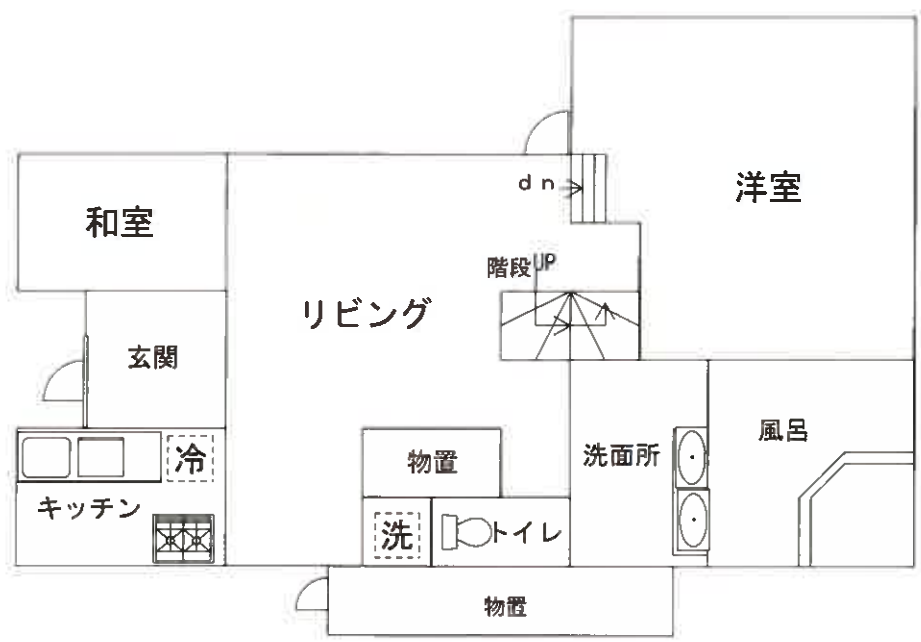
## 建物配置図



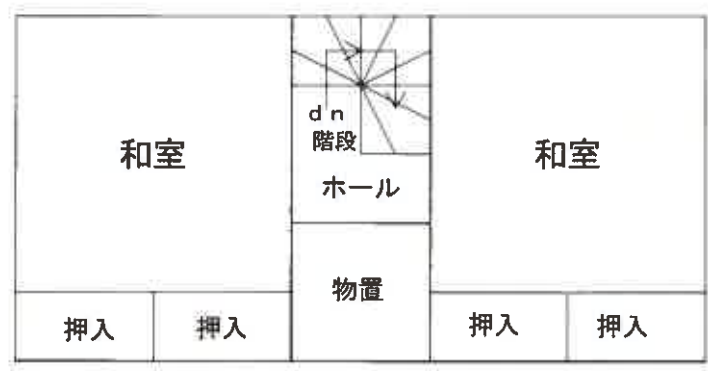
建物配置図は、昭和54年4月25日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

物件 2

1 階



2 階



間 取 図

(現況と異なる場合は現況を優先)