

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 2 日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

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 3 月 4 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 3 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 静岡地方裁判所沼津支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 4 月 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 3 月 1 9 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 2 3 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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, 2	1,510,000 1,208,000	一括	302,000	10,926	0
1	640,000				
2	870,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 伊豆市上船原字清水
 地 番 202 番 2
 地 目 宅地
 地 積 251.50 平方メートル

- 2 所 在 伊豆市上船原字清水 202 番地 2、202 番地 2 先
 家屋 番号 202 番 2
 種 類 居宅 物置
 構 造 鉄骨・木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 145.36 平方メートル
 2 階 43.06 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅 物置 車庫
 構 造 鉄骨・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 明 細 書

令和 7年12月16日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

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】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号18番)の登記が存在する。

【物件番号2】

本件建物のうち物件1の北側官地に跨って存在する部分につき、その敷地利
用権はない。

《 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 伊豆市上船原字清水
 地 番 202 番 2
 地 目 宅地
 地 積 251.50 平方メートル

- 2 所 在 伊豆市上船原字清水 202 番地 2、202 番地 2 先
 家屋 番号 202 番 2
 種 類 居宅 物置
 構 造 鉄骨・木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 145.36 平方メートル
 2 階 43.06 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅 物置 車庫
 構 造 鉄骨・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

令和7(ヌ)第33号
令和7年8月18日受理
令和7年9月29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 | 伊豆市上船原字清水 |
| | 地 番 | 202番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 251.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊豆市上船原字清水 202番地2、202番地2先 |
| | 家屋 番号 | 202番2 |
| | 種 類 | 居宅 物置 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 145.36平方メートル
2階 43.06平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	(住居表示未実施)				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ (物件) ☐ (物件)				
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 建物配置図のとおり				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)				
その他の事項	「その他の事項」のとおり				
建物	物件2				
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 居宅 物置 車庫 ☒ 構造: 鉄骨・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☐ 床面積:				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 物置 車庫 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「その他の事項」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 保管開始日 支部 平成 年()第 号				
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 建物配置図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

土地について

- 1 本件土地は、南側で国道136号線に、東側で市道清水名中島線にそれぞれ接道している。
- 2 本件土地は、土石災害警戒区域内に存在する。
- 3 本件土地は南側接面道路より高く、北側隣接地より低くなっている。
- 4 本件土地上に、現存していない下記の建物登記が残存している。

記

所 在 伊豆市上船原 202番地2
家屋番号 18番
種 類 居宅
構 造 木造草葺平家建
床 面 積 49.58平方メートル

建物について

- 1 本件建物の敷地として、物件1の土地の北側に存在する官地を、何等の利用権限を取得しないで利用している
- 2 本件建物は、全体的に経年劣化している。

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

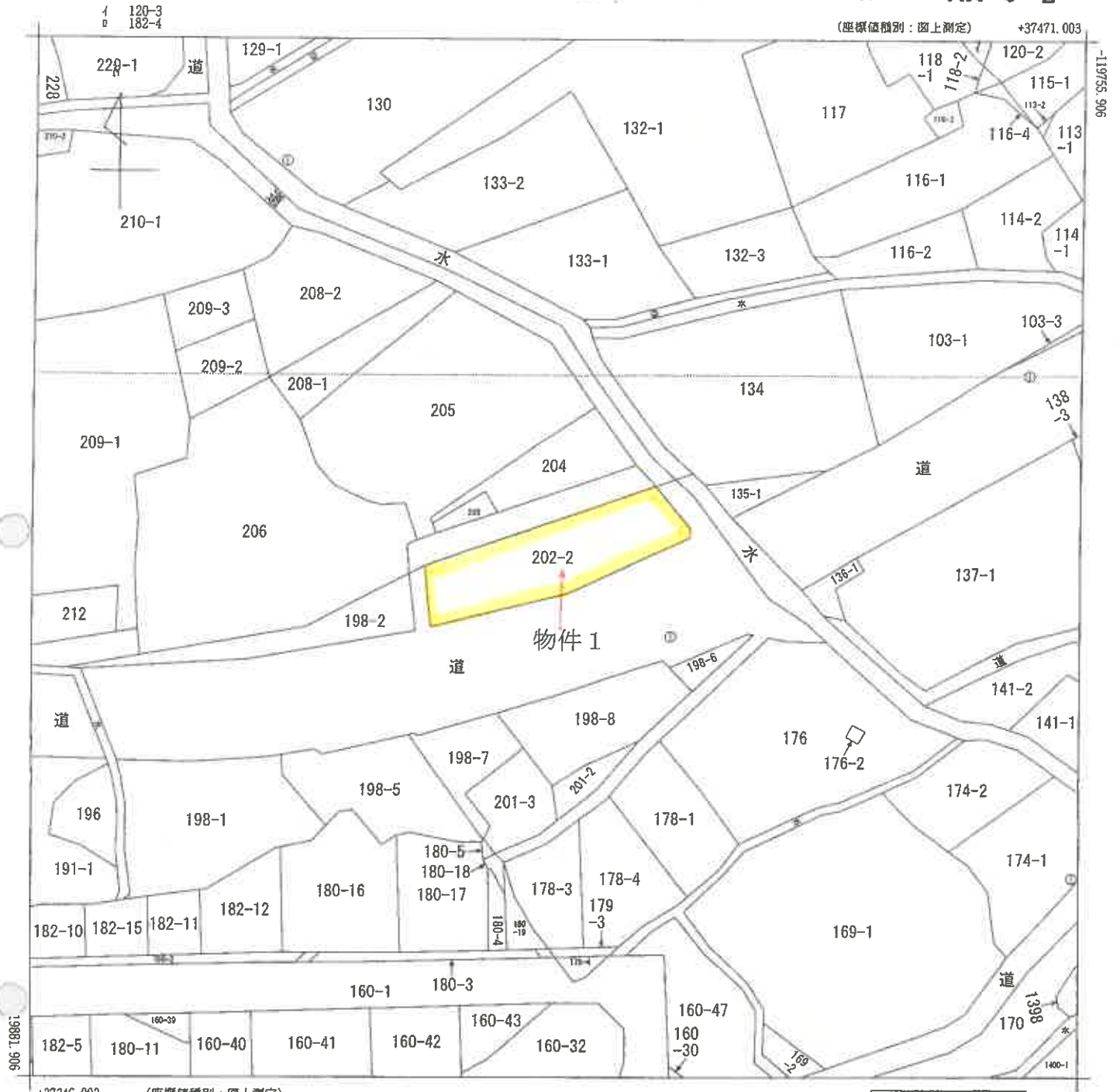
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■伊豆市役所職員	1 本件土地の北側に、公衆用道路（赤道）として管理している官地が存在しています。本件建物がその官地上に跨っているということですが、市役所には、管理利用についての占有許可、使用許可、払下げ等の手続きはなされておられません。今後使用を継続するには、占有許可、使用許可、払下げ等の手続きが必要となってきます。
■A (本件所有者)	1 本件建物には、私と妻の2人が暮らしています。 2 本件建物は、全体的に劣化しており、シロアリによる損傷が複数箇所あります。 3 本件建物は、何度か改築しており、以前は雨漏りもありましたが、今は直っています。 4 本件建物1階西側にある物置の一部を、選挙の際に後援会事務所として使用しています。事務所として使用してる物置内には、後援会所有の机や椅子が存在しています。 5 本件建物の敷地として官地を使用しています。南側の接面道路が拡幅された際に建物を北側に下げた関係で官地を使用するようになったようですが、先代の時の話なので、私は詳しいことはわかりません。官地使用について、払下げ等の使用に関する手続きは何もしていません。 6 東側の水路が氾濫したことが以前ありましたが、本件土地建物に影響があったことはありません。 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8月19日 (火) 11:06 - 11:12	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書等交付申請・受領
7年9月3日 (水) 11:19 - 11:46	伊豆市役所中伊豆支所 (伊豆市八幡)	接面道路・官地使用調査
7年9月3日 (水) 12:07 - 12:28	物件所在地	本件所有者Aと面談 1 物件特定・事情聴取 2 現況調査期日通知書交付
7年9月26日 (金) 9:50 - 10:50	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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

【A3版をA4版に縮小】



地番区域見出
上船原

請求部	所在	伊豆市上船原字清水					地番	202番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和52年10月15日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方方法務局沼津支局管轄)

令和7年6月24日

静岡地方方法務局

請求番号: 36-3

登記官

(1/1)

(6 枚目)

504055

令和7年6月24日 静岡地方裁判所
静岡地方裁判所
（静岡地方裁判所沼津支部管内）
これは図面に記録されている内容を証明した複写面である。

登記官

(7 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

建物図面図

202-2

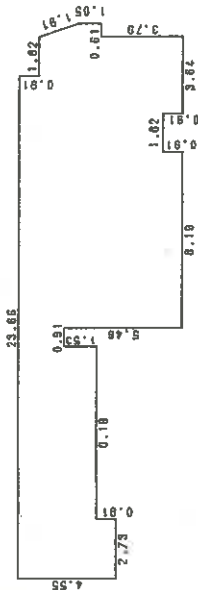
家屋番号

建物の所在
田方郡天城湯方町田上船原字清水202-2, 202-2地先

伊豆市

各階平面図

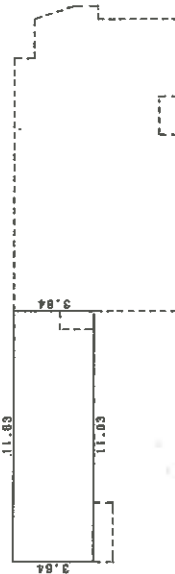
1階



求積表

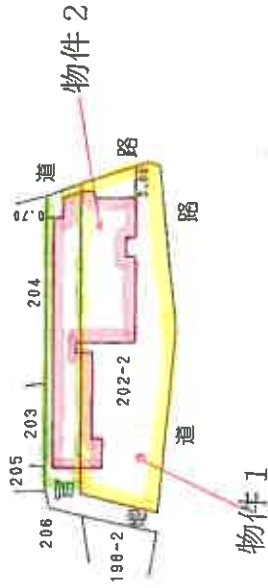
$0.91 \times 23.65 =$	21.5306
$(25.48 + 25.86) \times 1.20 / 2 =$	30.816000
$1.53 \times 10.82 =$	16.7076
$(14.05 + 14.26) \times 0.62 / 2 =$	8.776100
$1.05 \times 14.26 =$	14.9730
$0.91 \times 2.73 =$	2.4843
$2.88 \times 13.65 =$	39.3120
$0.91 \times 8.19 =$	7.4529
$0.91 \times 3.64 =$	3.3124
計	145.364900
2階 床面積	145.36 m ²

2階



求積表

$3.64 \times 11.83 =$	43.0612
床面積	43.06 m ²



(単位:m)

申請人

縮尺 1/250

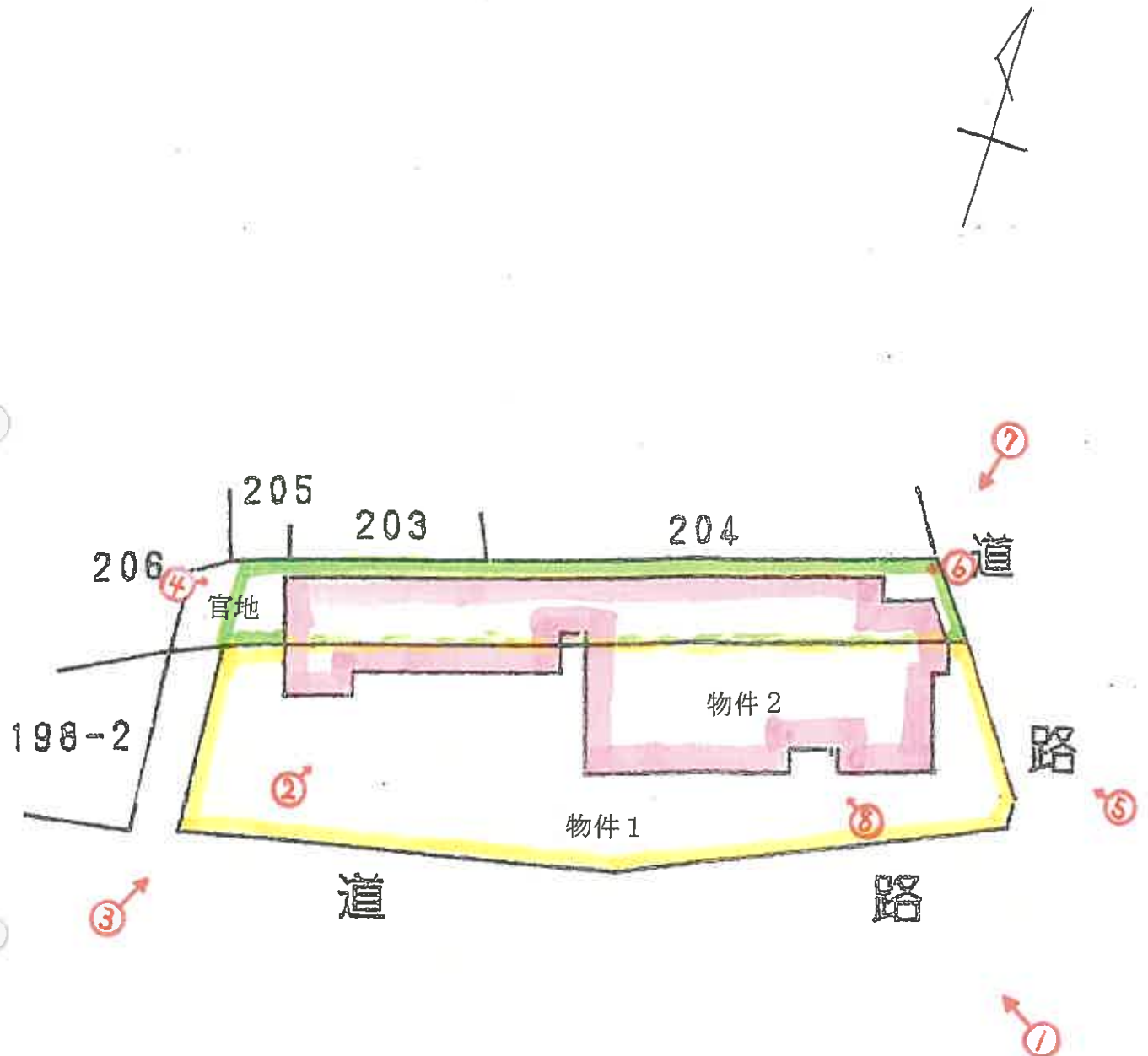
作製者

縮尺 1/500

H2.11.1

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

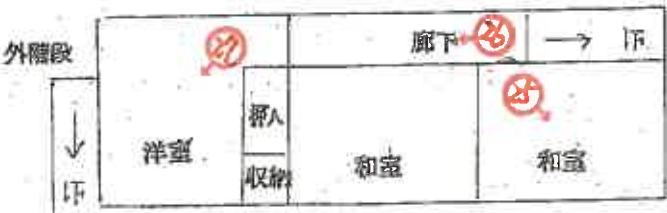
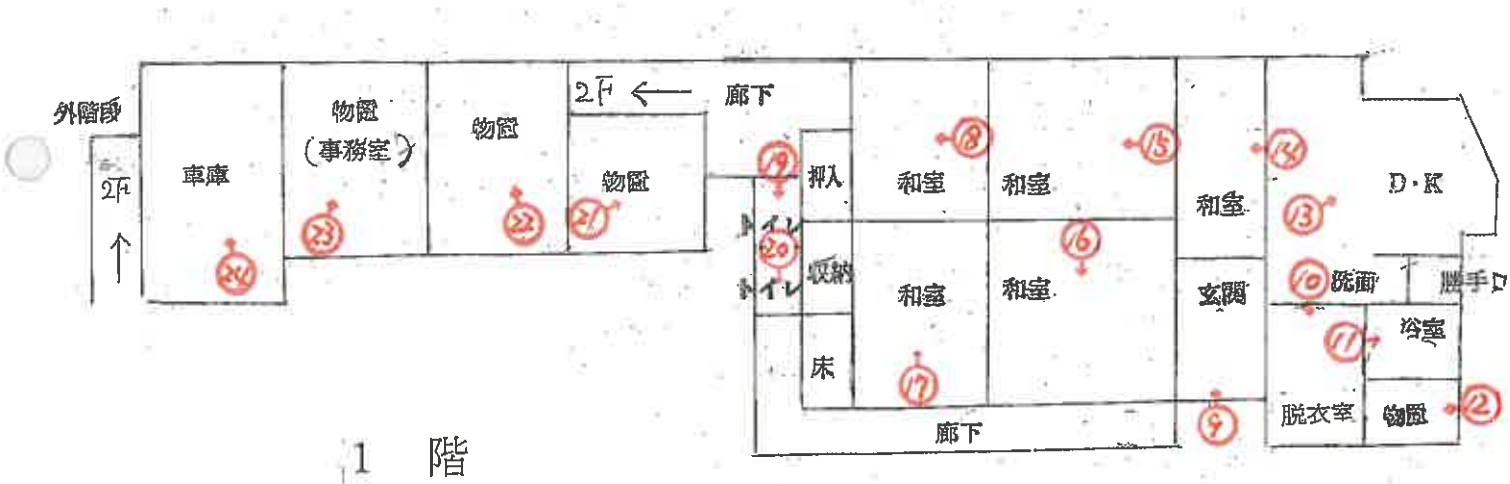
建物配置図 (概 略)



♂写真撮影方向

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



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



(1 5 枚目)

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



(20枚目)

写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5



写真 2 6



写真 2 7



令和7年(ヌ)第33号
令和7年9月26日 現地調査
令和7年10月7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 | 伊豆市上船原字清水 |
| | 地 番 | 202番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 251.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊豆市上船原字清水 202番地2、202番地2先 |
| | 家屋 番号 | 202番2 |
| | 種 類 | 居宅 物置 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 145.36平方メートル
2階 43.06平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 510, 000 円	
内 訳 価 格 (注)	
物件1 (土地)	金 640, 000 円
物件2 (建物)	金 870, 000 円

1. 一括価格は物件1・2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
特 記 事 項		
①. 物件1の北側の伊豆市が管理する法定外道路（赤道で、公図の机上概測約90㎡）は、現状道路としての形体はなく物件1と一体利用されている。 ②. 物件1と法定外道路上に物件2の建物が存する。詳細は5頁特記事項参照。 なお法務局には現存しない建物登記（所在：伊豆市上船原202番地2、家屋番号：18番、種類：居宅、構造：木造草葺平家建、床面積：49.58㎡）が残っている。 ③. 物件2は何度か改築されており、現況の種類は居宅・物置・車庫、構造は鉄骨・木造、スレート・亜鉛メッキ鋼板葺である。		

※ 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）

位 置 ・ 交 通	伊豆箱根鉄道駿豆線「修善寺」駅から南西方へ道路距離で約9.5kmに位置する（後添「所在位置略図」参照）。	
付 近 の 状 況	郊外国道沿いに農家住宅を中心に、戸建住宅や低層店舗等が見られる住宅地域である。標準画地は規模300㎡程度の農家住宅地で、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	非線引き都市計画区域 無 70% 200% 無 宅地造成工事規制区域、特定用途制限地域幹線 道路沿道地区、土砂災害警戒区域、土石流危険 区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	251.50㎡ 略台形地 間口約32m、奥行約9m 南東向き傾斜地を雛壇に造成 前面道路に等高から高く、東側道に高く、西側 道に等高から低く接面する南向きの3方路地 東側道のセットバック（一方後退）を要する
接 面 道 路 の 状 況	前面道路は南側の幅員約10mの国道136号で、建築基準法第42条1項1号道路に該当。東側道は幅員約2mの簡易舗装市道清水中島線で、建築基準法第42条2項道路に該当。西側道は幅員約2mの簡易舗装の法定外道路（赤道）である。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用：居宅・物置・車庫等の敷地 目的外建物の有無：無 周囲の状況：日照・通風は普通、周囲は農家住宅等 その他：無	

供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無 下水道：無 (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. 一般的な農家住宅地域に位置し、敷地とその周囲に土壤汚染の発生を懸念する施設は無い。土壤汚染に関する詳細は専門業者の土壤汚染調査を要する。 ②. 土地所有者によれば、東側を流れる宮の沢川が氾濫したことはあったが敷地内への被害はなかった。 ③. 官地の先の北側隣接地とは高低差があり、静岡県建築基準条例第10条（がけ条例）の適用可能性がある。 ④. 古くからの農家住宅地のため、周囲の石積擁壁の強度や安全性が不明。建設会社や地盤調査会社の詳細調査を要する。 ⑤. 法定外道路の一体利用について、物件1の土地所有者は、「国道136号の拡幅に当たり後ろに下がるよう要請され、先代がそれに従ったためだが、昔の話で詳細不明のまま占有を続けている。」と回答した。 これについて伊豆市用地管理課担当者は、「現状は法定外道路の違法占有に当たる。法定外道路は行政財産のため、建物所有目的での占有・使用・払下げはできない。この状態を解消するにはまず法定外道路の用途廃止の手続きを行い、管理区分を普通財産に変更した上で、伊豆市資産経営課との間で払下げ等についての協議を要する。手続きや協議に要する時間や手間のほか、必要な実測や表示登記等の費用負担、払下げ価格が支払い可能か否か等検討すべき事項が多い。」と回答した。詳細は伊豆市用地管理課及び資産経営課への問い合わせを要する。 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2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和40年3月31日新築 経過年数：約60年 経済的残存耐用年数：0年（満了）
仕 様	構 造：鉄骨・木造2階建 屋 根：スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：木製・亜鉛メッキ鋼板貼 内 壁：じゅらくほか 天 井：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・物置・車庫 間取り：後添間取図参照 外構等：植栽・石積擁壁等
品 等	下位
保 守 管 理 の 状 態	建物は旧式化しシロアリによる損傷が見られる。築後約60年を経過し、経年以上の物理的減価要因が認められる。保守管理の状態はやや劣る。
建 物 の 利 用 状 況	昔ながらの農家住宅仕様の建物で、建物所有者が家族と居住し占有している。物置の一部を事務所として利用しており、建物所有者関係先の事務用品・備品等が置かれている。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前の建物で、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。

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農家住宅地域に位置する旧式化した建物で、今後の安定的収益獲得は困難と判断し、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（土地）

更地価格に建付減価を乗じて物件1と法定外道路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 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	14,000	0.85	251.50	0.85	2,540,000
道路	14,000	0.85	90	0.85	910,000

ア 標準画地価格：基準地の標準価格に比準した価格

基準地 伊豆（県）－7

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/110 \approx 14,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：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：無

◇地域格差：地域の街路条件、環境条件、その他条件等を考量した。

イ 個別格差：物件1の画地条件（3方路地、間口に対し奥行が短い、セットバック、石積擁壁が古い）を考量した。なお農家住宅地のため方位は考量しない。

ウ 地 積：物件1は登記簿数量、法定外道路は概測数量。

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2（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
2	170,000	188.42	0.05	1,600,000

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：建物は築後長期を経過しているため、品等・面積・管理の状態・市場性等を考量のうえ査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 （円） ア×イ＝ウ
1	2,540,000	0.3	法定地上権	760,000
道路	910,000	0.05	場所的利益	50,000

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30％と査定した。不法占有の法定外道路については建物が撤去されるまでの場所的利益を5％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	2,540,000	－ 760,000	－	0.6	0.6	640,000
2	1,600,000	＋ 810,000	－	0.6	0.6	870,000
一 括 価 格（合 計）						1,510,000

ウ 占有減価修正：無

エ 市場性修正：土砂災害警戒区域に位置し旧式化した建物で、古い擁壁があること、隣接する法定外道路を不法占有していること等から、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

地価調査 伊豆（県）－7

所 在：伊豆市冷川字セギ354番1

価 格：15,400円／㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：481㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北東側が幅員4.5mの舗装市道に接面

位 置：修善寺駅から約9.3km

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、建蔽率70%、容積率200%

地 域 の 概 要：農家住宅の中に農地等も見られる住宅地域

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

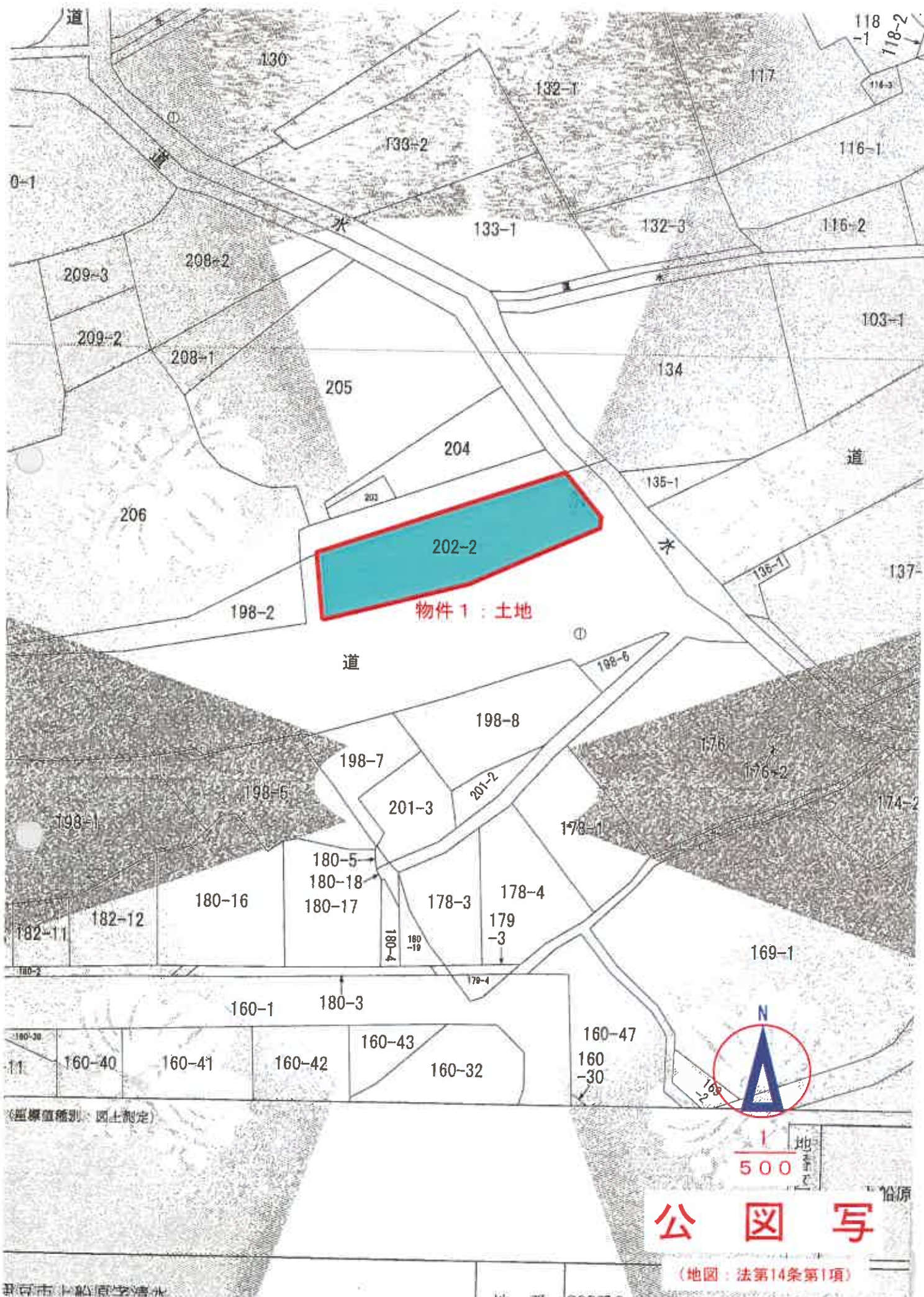


(C)2024 MAPPLE, Inc.

1 : 10,000 相当

所在位置略図

地図: (スーパーマッフル・デジタルより複製)
印刷中心は 東京 135度22分40秒E 35度40分40秒N
地図使用承認=マッフル第6-165号



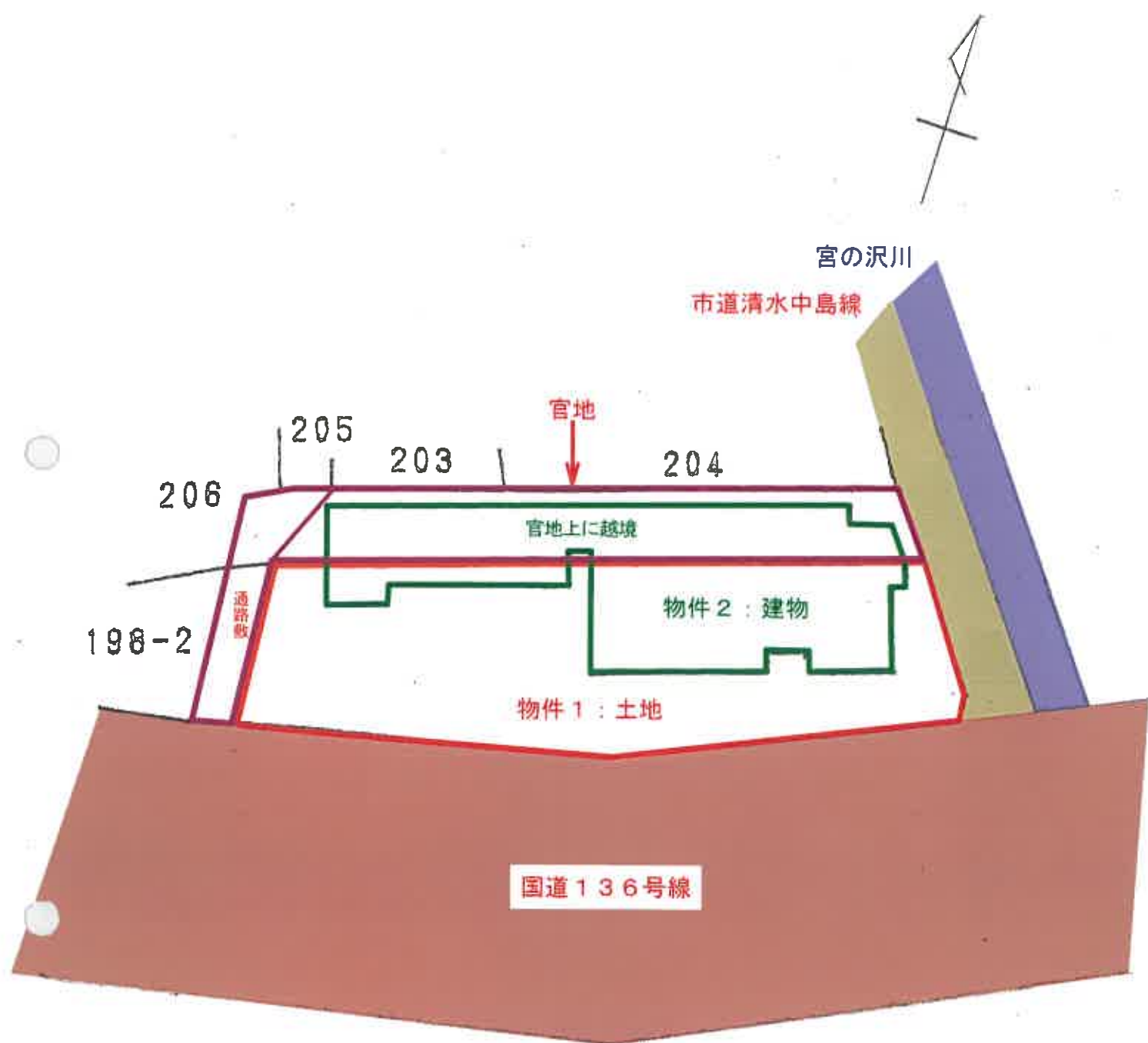
物件1: 土地



1
500
地
図

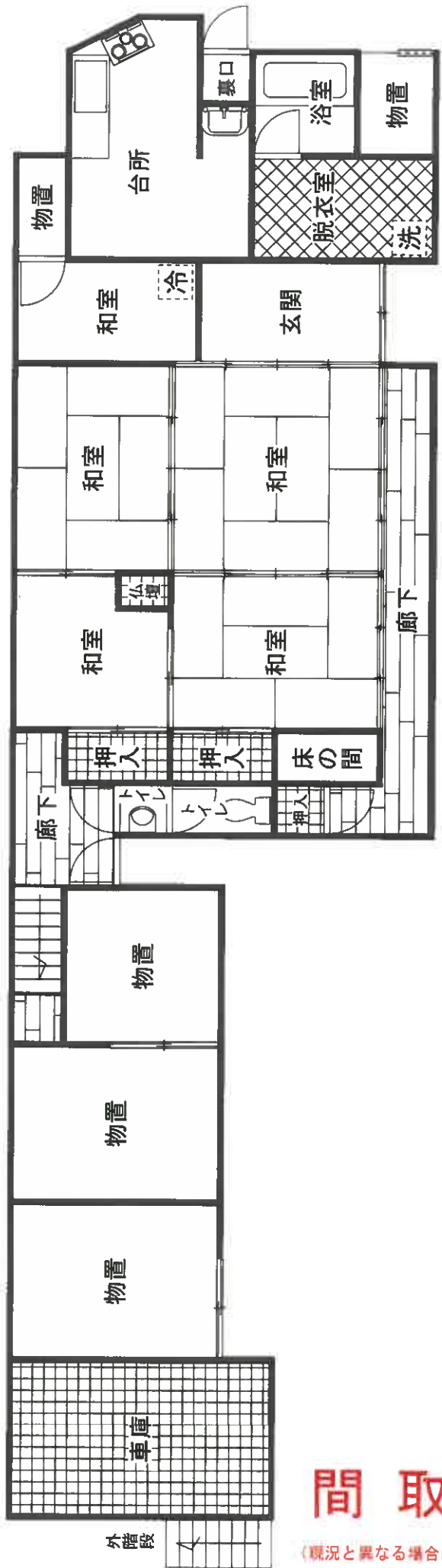
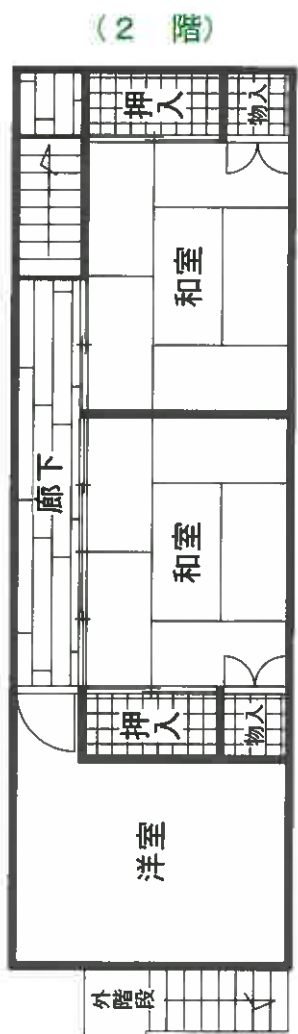
写
図
公

(地図: 法第14条第1項)



配置図

(建物図面より作製 縮尺なし)



(1 階)

間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)