

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。
<p>一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを本日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p> <p>特別売却の買受申出先は、当庁執行官。申出価額は買受可能価額以上の金額で、先着順(電話・郵送申出不可。同時の場合は高額の方、同額は別途基準で)。</p>	

物 件 目 録

- 1 所 在 伊東市富戸字先原
地 番 1 3 1 7 番 3 6 8 2
地 目 山林
地 積 3 6 3 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 伊東市富戸字先原 1 3 1 7 番地 3 6 8 2
家屋 番号 1 3 1 7 番 3 6 8 2
種 類 店舗 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 7 0 . 4 0 平方メートル
2階 7 1 . 6 8 平方メートル
3階 4 5 . 0 8 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 3月11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, 2】

伊豆大室高原別荘地（伊豆シャボテン公園別荘地）に所在する。

《 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 伊東市富戸字先原
地 番 1 3 1 7 番 3 6 8 2
地 目 山林
地 積 3 6 3 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 伊東市富戸字先原 1 3 1 7 番地 3 6 8 2
家屋 番号 1 3 1 7 番 3 6 8 2
種 類 店舗 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 7 0 . 4 0 平方メートル
2階 7 1 . 6 8 平方メートル
3階 4 5 . 0 8 平方メートル

令和7年（ケ）第96号

令和8年 1月13日受理

令和8年 2月19日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 谷津幸則

（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 | 伊東市富戸字先原 |
| | 地 番 | 1317番3682 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 363平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊東市富戸字先原 1317番地3682 |
| | 家屋 番号 | 1317番3682 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.40平方メートル
2階 71.68平方メートル
3階 45.08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) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	■公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり ■建物配置図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	■土地所有者A <input 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 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)	■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」に記載のとおり
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。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <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	■ない <input type="checkbox"/> ある - [種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居・店舗(空き家)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)	■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」に記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 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

- 1 物件1の土地は、その北東側を幅員約6.5mの舗装市道線一碧湖・大室線（建築基準法上の道路、地番1317-2049の土地は伊豆総合産業株式会社所有の原野）に接面している。
- 2 物件1の土地上に電柱が存在する。また、店舗来客用の駐車スペースが6区画分設けられている。
- 3 本物件は伊豆大室高原別荘地（伊豆シャボテン公園別荘地）内に存在する。自治会費は一般社団法人大室高原自治会が、水道は伊豆大室高原別荘地管理センターが、温泉は大室温泉（株）が管理している。自治会費等の概要は「関係人の陳述等」のとおりで、本物件はバス通り沿いであるため温泉を引くことができない。水道使用料は、給水料金（家事用・居住用が1か月16㎡で1,700円、営業用・非居住用が1か月20㎡で2,600円、超過料金別途）、メーター使用料（1か月あたり13mmで300円、20mmで400円、25mmで1,000円）及び消費税を奇数月に支払う必要がある。また、名義変更料として売買の場合は1件につき33,000円（税込）の支払が必要となる。
- 4 物件2の建物は、外壁が損傷しクッション材が露出しており、建物内部は天井の崩れ、床のたわみや傾きが見受けられ、損傷が著しい。

(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 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■所有者Aの妻	<p>1 本物件は、1階を店舗、2階を居宅、3階を小屋裏として使用していましたが、現在は荷物をそのままにしたまま使用していません。最後に現地に行ったのは約5年前です。本物件を第三者に貸していることはありません。</p> <p>2 物件2の建物は雨漏りや外壁の損傷等があり、クッション材が露出しているところがあります。</p> <p>3 本物件は別荘地内に存在し、自治会費と水道料を支払う必要があります。現在、自治会費は支払っていませんが水道料は2か月に1回支払い続けています。別荘地内では温泉を引けるようですが、本物件では温泉を引くことができません。</p> <p>4 東京電力から電柱の敷地料を受領した覚えはあります。</p>
■一般社団法人大室高原自治会担当者	<p>1 本物件は伊豆大室高原別荘地（伊豆シャボテン公園別荘地）内に存在します。</p> <p>2 当自治会の自治会費は、定住1世帯年額12,000円、別荘一戸建て年額12,000円、法人会員年額16,000円、土地会員年額8,400円となっており、自治会費以外に当自治会が徴収しているものはありません。所有者Aは自治会を退会しており、自治会費の滞納はありません。</p> <p>3 別荘地でのルール等は、当自治会のホームページを参照してください。</p>
■伊豆大室高原別荘地管理センター担当者	<p>1 伊豆大室高原別荘地（伊豆シャボテン公園別荘地）の水道管理を行っています。</p> <p>2 本物件は、非居住用（別荘等）の給水料金が適用されています。また、メーター使用料の口径は20mmです。</p> <p>3 本物件にかかる水道料の滞納はありません。</p>
■大室温泉俵担当者	<p>1 伊豆大室高原別荘地（伊豆シャボテン公園別荘地）に温泉を供給していますが、本物件は温泉を引くことができない物件です。</p>

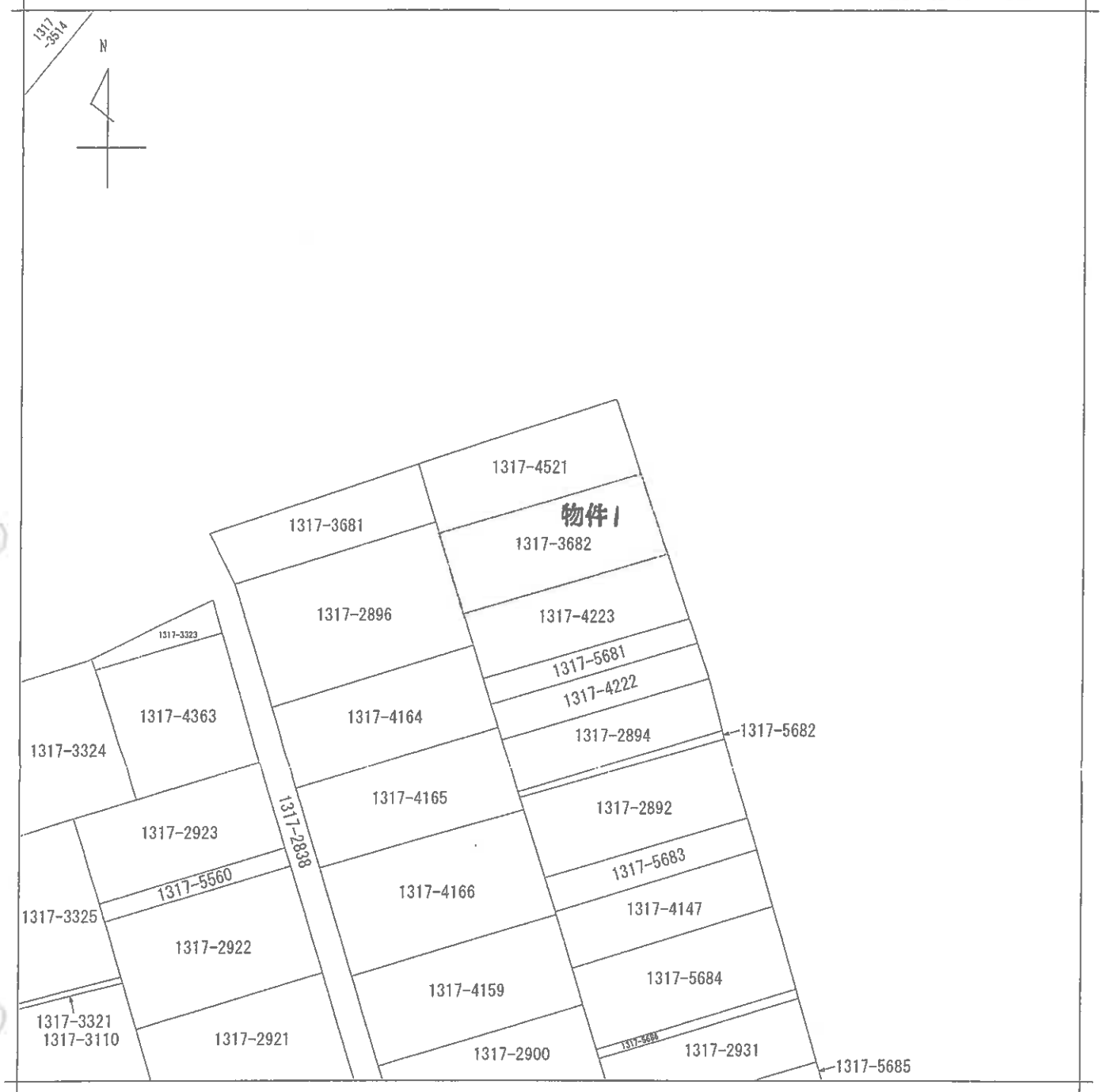
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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13日(火) :-:	執行官室	伊東市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
8年 1月19日(月) 14:25-15:15	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(1317-4521外)登記事項証明書申請・受領 本件土地地積測量図申請・受領 近隣土地公図申請・受領 本件土地上の本件建物以外の建物登記有無照会・該当なし
8年 1月22日(木) 15:40-15:50	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観) 近隣住民から聴取
8年 1月22日(木) 15:55-16:00	伊豆大室高原別荘 地管理センター	別荘地関係調査
8年 1月22日(木) 16:05-16:10	大室温泉(株)	温泉関係調査
8年 1月26日(月) :-:	執行官室	所有者に調査日連絡書送付(郵便料110円)
8年 1月27日(火) ①14:25-14:30 ②14:45-14:50	執行官室	①大室高原自治会担当者から聴取 ②伊豆大室高原別荘地管理センター担当者から聴取
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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 2月 2日 (月) 15:05-15:10	執行官室	所有者の妻から電話聴取
8年 2月 3日 (火) :-:	執行官室	所有者に対し、郵便で鍵借用依頼 (返送用、2月17日の返還用含め郵便料890円)
8年 2月16日 (月) 11:30-11:35	伊東市役所 建設課	接道関係調査
8年 2月16日 (月) 12:50-13:30	物件所在地	全戸不在 占有・間取り・接道・隣接地等現地調査 写真撮影 (屋内) 評価人同行
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月16日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、所有者から借用した鍵を用い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



(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	伊東市富戸字先原		地番	1317番3682		
出力縮尺	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。

(静岡地方法務局熱海出張所管轄)

令和7年11月5日

静岡地方法務局

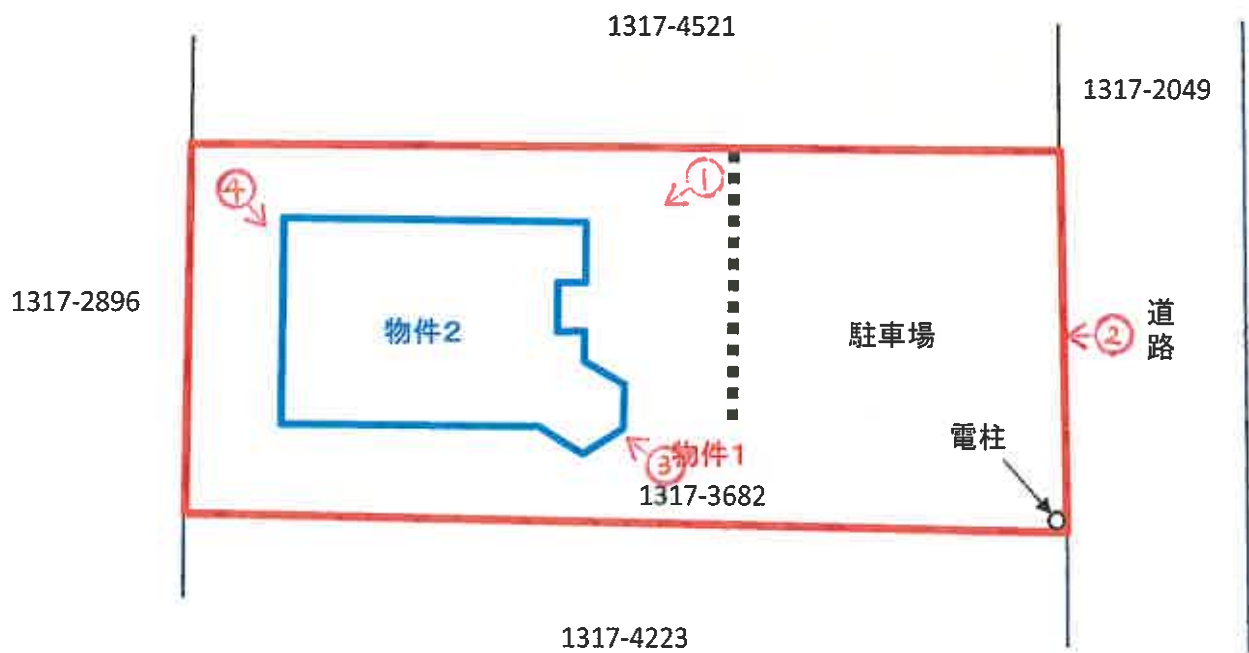
請求番号：14-2

登記書

(1/1)

(7枚目)

建物配置図



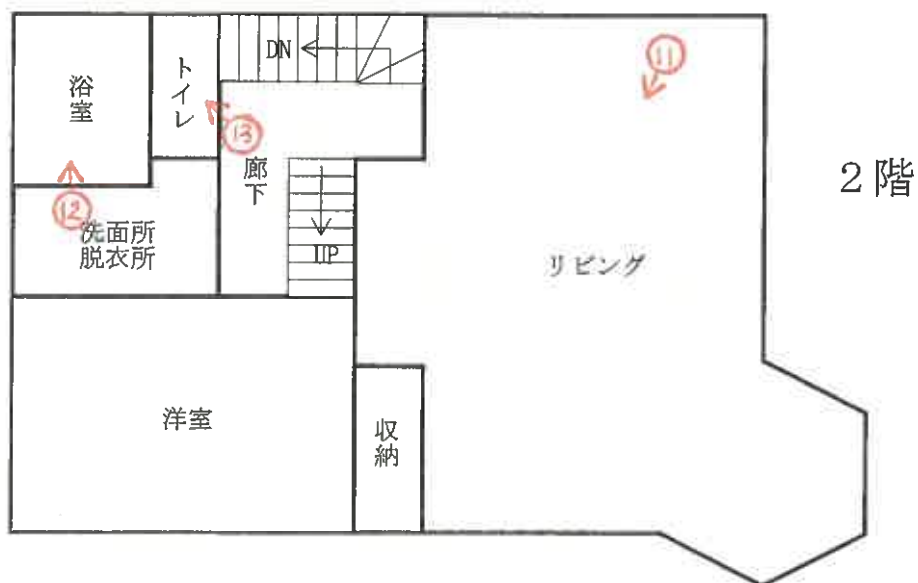
印 写真撮影方向を示す



※公図、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、位置、形状等は現況と相違する可能性がある。

(8 枚目)

間取図 物件 2



↑印 写真撮影方向を示す

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10



写真1 1



写真1 2



写真 1 3



写真 1 4



令和 7年（ケ）第 96号
令和 8年 2月16日現地調査
令和 8年 2月18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

海野 克明 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊東市富戸字先原 |
| | 地 番 | 1 3 1 7 番 3 6 8 2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 3 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊東市富戸字先原 1 3 1 7 番地 3 6 8 2 |
| | 家屋 番号 | 1 3 1 7 番 3 6 8 2 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.40平方メートル
2階 71.68平方メートル
3階 45.08平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 990,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 510,000 円
物件 2 (建物)	金 480,000 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	・地目：宅地
2	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1の土地の上に物件2の建物が存する。		

※ 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	伊豆急行線「富戸」駅の西方・直線距離約2.0km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	店舗、別荘住宅、保養所等が建ち並ぶ大規模な別荘地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 60% (自然公園法・自主規制により20%) 200% (自然公園法・自主規制により60%) — 宅地造成等工事規制区域 富士箱根伊豆国立公園 第3種特別地域 ※別荘地自主規制有り (特記事項参照)
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	363㎡ (登記地積) ほぼ長方形 間口約12.5m、奥行約29m 地域的には東～南東方緩傾斜 北東側にて道路とほぼ等高に接面する中間画地 特になし
接面道路の状況	北東側幅員約6.5mの舗装市道 (建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用…物件2の建物の敷地 目的外建物の有無…無	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管 (以下、施設管という) が通っており、通常のコストで敷地内への引き込み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

- ・本件は、伊豆大室高原別荘地（伊豆シャボテン公園別荘地）内に存する画地（4丁目地区、507区画）及び建物である。
 - ・本件物件1が北東側にて接面する幅員約6.5m舗装道路（地番：1317番2049の土地、所有者：伊豆総合産業株式会社）は、認定市道（一碧湖・大室線）である。
 - ・駐車場部分は前述道路と概ね平坦であるが、それ以外の部分（建物の敷地となっている部分）は道路面より約0.5～1m程度高い。
 - ・自主規制（みどりの環境規定）及び自然公園法等による建築、構築物等工事に関する規制の主な内容を参考までに抜粋・例示すれば、以下のとおりである。
 - 建ぺい率は原則として20%とし、1区画1棟とする。
 - 建物の配置は軒先から隣地境（道路含む）まで2m以上離す（4丁目の一部は7m以上）。
 - 開発時の区画の分割は禁止する。
 - ※詳細は大室高原自治会等に確認を要す。
 - ※自然公園法に関する規制内容の詳細は伊東市役所建築住宅課等にて確認されたい。
 - ・上水道（大室水道事業）について、利用料金等に関する主な項目を例示すれば、以下のとおりである。
 - 基本料金（消費税込）

居住用(永住)	月額1,870円(16㎡まで)
非居住用(別荘等)	月額2,860円(20㎡まで)
 - メーター使用料（消費税込）

口径13mm	月額 330円
口径20mm	月額 440円
- 本件に関しては当該上水道利用にあたって名義変更手続きを要する（名義変更料は33,000円：税込）。
- これら水道料金等に関する詳細は伊豆大室高原別荘地管理センターに確認されたい。
- ・本件物件が存する別荘地についてはゴミステーションや街灯管理等のため、自治会（大室高原自治会）への入会が求められる。
- なお、自治会費は土地会員が年額8,400円、建物がある場合には、個人が年額12,000円、法人は年額16,000円等である。
- ・本件土地内北東端部付近に電柱が存する。

- ・本件物件はバス通り沿いに立地するため、温泉の引き込みが出来ないとのことである。
※温泉利用に関する詳細は大室温泉(株)に確認されたい。
- ・その他事項に関しては、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

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：平成5年12月3日（登記） 経 過 年 数：約32年程度 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：木造3階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング等 設 備：電気、衛生、給排水等 その他：特になし
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：店舗、居宅（空家） 間 取 り：後添間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の 状態	極めて劣る
建物の利用 状況	建物所有者が家具その他の動産類を残したまま空家の状態で店舗、居宅として占有している。 ※ 詳細については執行官の現況調査報告書を確認されたい。
特記事項	・5年前後空き家の状態が継続しており、適切な維持管理がなされておらず外観上も汚損、劣化が窺える。 外壁の随所に損傷が見られ、一部下地や断熱材等が露出している。内部においても雨漏りやそれに起因すると見られる天井部の崩れ、床面の傾きや撓み等、随所に劣化、汚損、損傷等が窺え継続利用にあたっては相当程度の補修等費用の発生が避けられないと思料する。

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、また、対象物件が居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 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	共 有 持 分 オ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	8,000	1.00	363	0.70	—	2,030,000

ア 標準画地価格

地価調査基準地 伊東-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,900\text{円}/\text{m}^2 \times 100.3/100 \times 100/103 \times 100/230 \approx 8,000\text{円}/\text{m}^2$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である

◇標準化補正：方位

◇地 域 格 差：公示地等は街路条件にやや劣るが環境条件等に優る

イ 個別格差：—

ウ 地 積：登記数量による

エ 建 付 減 価：建物（維持管理状態に極めて劣る）と敷地の状態等を考慮した

オ 共有持分：—

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格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
2	180,000	187.16	0.01	340,000

ウ 現価率：構造、用途、維持管理状況等を勘案して1%程度と査定した。

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 番号	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	2,030,000	0.4	法定地上権	810,000

イ 土地利用権等割合：物件2の物件1に係る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 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、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	2,030,000	- 810,000		0.7	0.6	510,000
2	340,000	+ 810,000	-	0.7	0.6	480,000
一括価格(合計)						990,000

ウ 占有減価修正：-

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、建物の維持管理状態に極めて劣っており、継続利用にあたっては相当程度の補修等費用を要すると思料されること等の理由により市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 地価調査基準地 (伊東一3)

所 在：伊東市富戸字先原1317番3819

価 格：18,900円/m²

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：334m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側4m私道

用途指定等：(都)用途無指定(建ぺい率60%、容積率200%)

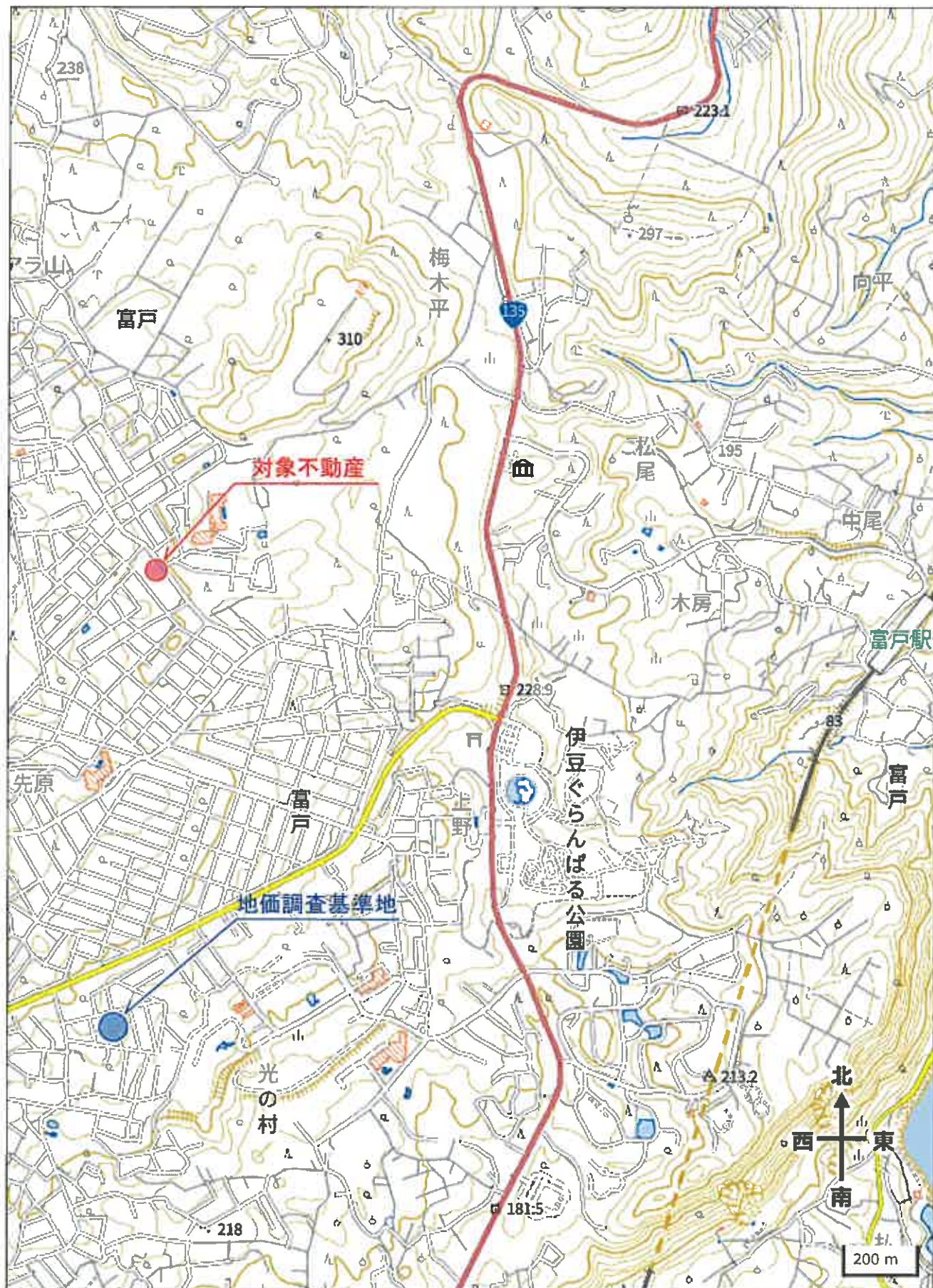
地域の概要：中小規模の別荘を中心とした別荘地域

第7 附属資料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建 物 配 置 図
- 4 間 取 図

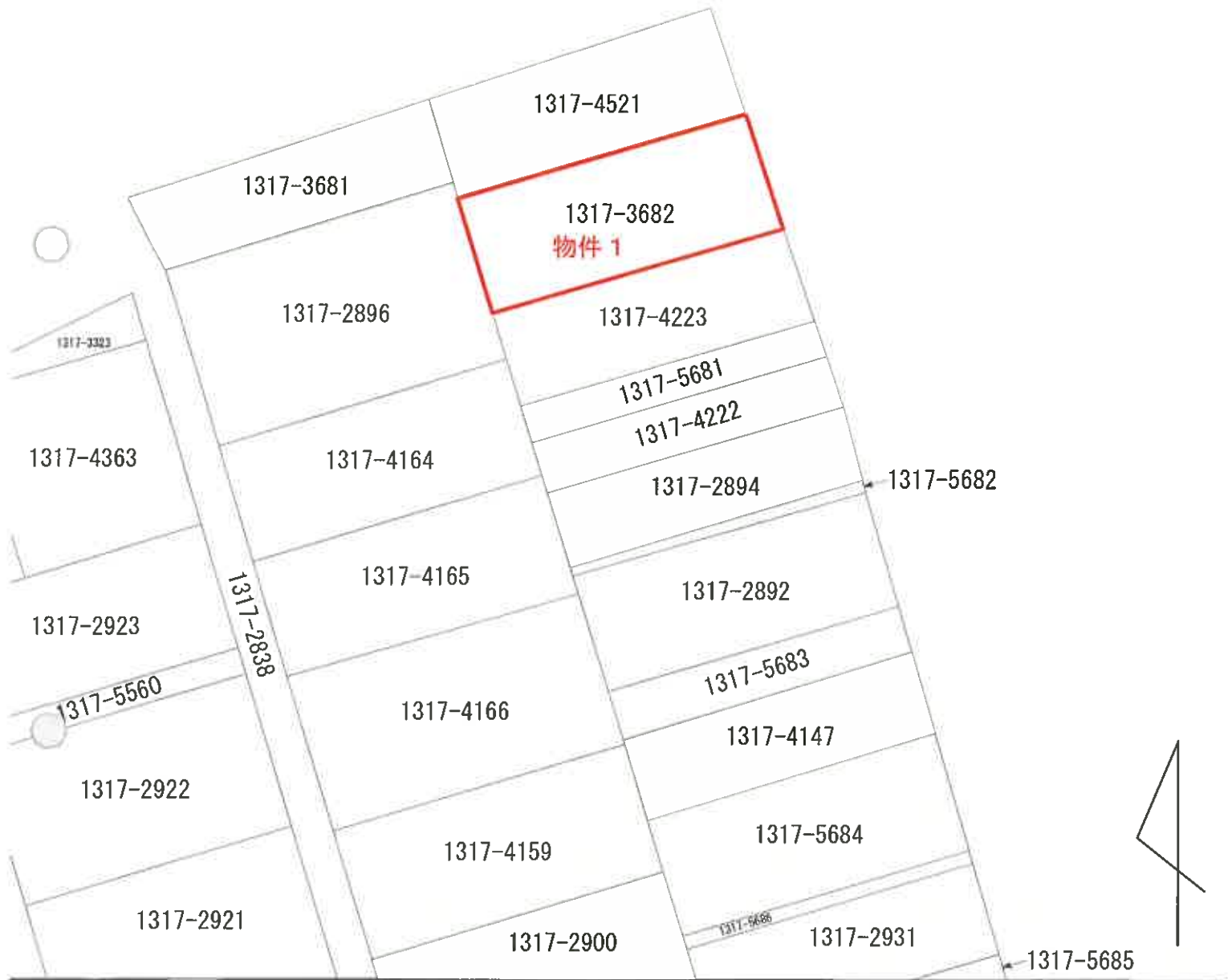
以 上

位置図



出典：国土地理院ウェブサイト「地理院地図」（加工して作成）

公図写



【縮尺】1 : 600

地番区域見出

富戸

伊東市富戸字先原

地番 1317番3682

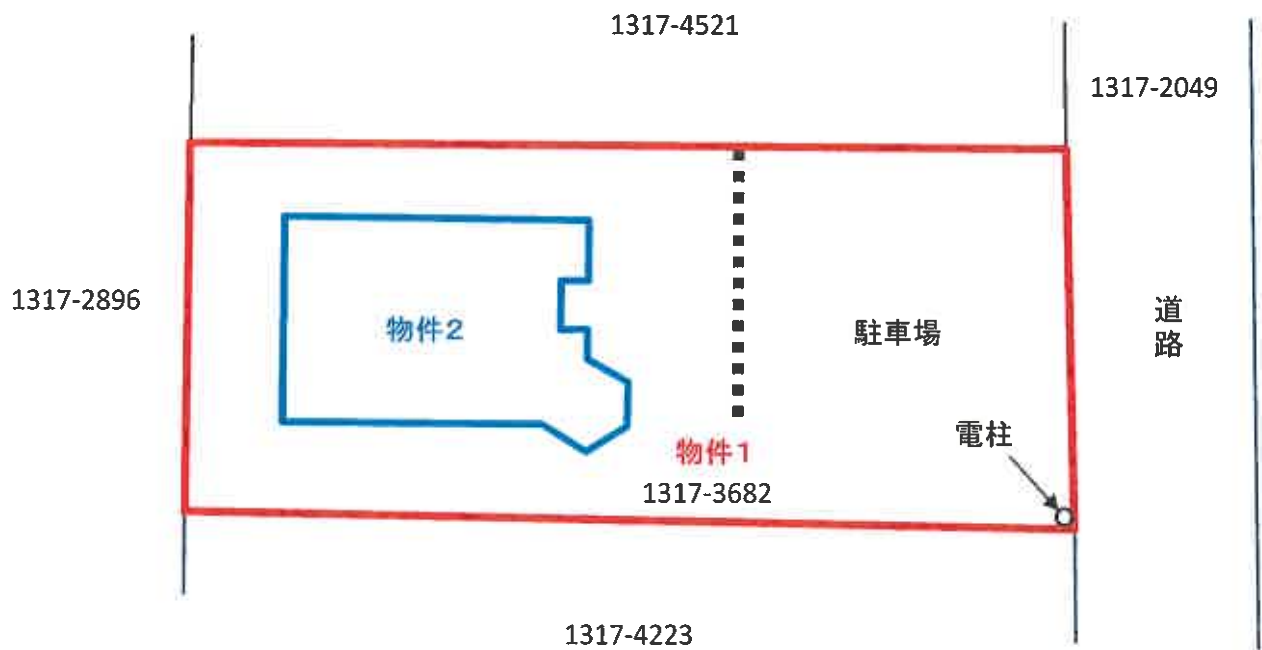
精度

座標系

公図写

縮尺

建物配置図



※公図、建物図面等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、位置、形状等は現況と相違する可能性がある。

間取図
物件 2

