

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月22日  
 静岡地方裁判所沼津支部民事部  
 裁判所書記官 大塚和利

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 8年 7月22日 午前 8時30分から 令和 8年 7月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 5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 8月26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 8月 6日 午後 1時00分から 令和 8年 8月 6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 伊東市八幡野字中道  
地 番 1741番283  
地 目 宅地  
地 積 826.43平方メートル
- 2 所 在 伊東市八幡野字中道 1741番地283  
家屋 番号 1741番283  
種 類 事務所  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 57.54平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 倉庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約30平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 倉庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約31平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 7月 29日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 大塚和利

---

---

1 不動産の表示

【物件番号 1, 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 1, 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】

隣地との境界が不明確である。

《 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 伊東市八幡野字中道  
地 番 1741番283  
地 目 宅地  
地 積 826.43平方メートル
- 2 所 在 伊東市八幡野字中道 1741番地283  
家屋 番号 1741番283  
種 類 事務所  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 57.54平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 倉庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約30平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 倉庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約31平方メートル



令和7年(ケ)第27号

令和7年 5月 2日受理

令和7年 6月 13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   | 伊東市八幡野字中道           |
|   | 地 番   | 1741番283            |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 826.43平方メートル        |
| 2 | 所 在   | 伊東市八幡野字中道 1741番地283 |
|   | 家屋 番号 | 1741番283            |
|   | 種 類   | 事務所                 |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建   |
|   | 床 面 積 | 57.54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)
<b>土地</b>	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(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 ■土地建物等位置関係図(概略)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」に記載のとおり
<b>建物</b>	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が異なる(□主である建物 □附属建物)。 □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	□ない ■ある(種類・構造・床面積は「その他の事項」のとおり)
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空き事務所として占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □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	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物等位置関係図(概略)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、その南東を幅員約5.7mの舗装市道八幡野・草崎線（建築基準法上の道路、地番1741-3の土地は旧内務省所有の公衆用道路）に接面している。公図上西側で接する赤道（以下「西側赤道」という。）は、現存せず、建築基準法上の道路にも該当しない。
- 2 物件1の土地の南東境界線中央付近に現存するコンクリート杭との距離関係からすると、物件1の土地と西側赤道及びその西側隣接地（地番1598-1）の一部が一体利用されている可能性がある（公図上の位置関係はおおむね近隣土地概略図のとおり）。西側赤道及び北東側隣接地（地番1741-2）との境界は判然とししない。
- 3 物件1の土地と西側赤道との境界付近に土地が陥没し、直径約0.5mの穴が空いている箇所がある。
- 4 物件1の土地と西側赤道の境界付近には、車検切れの軽自動車（本件所有者会社の所有）が存在する。また、物件1の土地上に所有者会社所有の簡易トイレ、所有者会社及びウエルケア伊豆高原の看板が存在する。
- 5 物件2の附属建物の種類、構造、床面積は次のとおり。所有者、位置関係、使用状況等から、物件2の附属建物であると思料した。附属建物2は、西側赤道及びその西側隣接地（地番1598-1）に跨在している可能性がある。
- 附属建物1
- 種 類 倉庫
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床面積 約30㎡
- 所有者 所有者会社
- 附属建物2
- 種 類 倉庫
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床面積 約31㎡
- 所有者 所有者会社
- 6 物件2の主である建物は、床が抜けている箇所がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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
■ A (所有者会社代表者)	<p>1 本物件は、所有者会社の事務所として使用していましたが、令和2年4月頃からは空き事務所となっています。また、物件2の附属建物2棟は、所有者会社の倉庫として使用していましたが、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1の土地にある車検切れの軽自動車は、所有者会社のものです。</p> <p>3 物件1の土地に設置してあるウェルケア伊豆高原の看板は、所有者会社の先代が知り合いだったことから、無償で置かせていたものです。</p> <p>4 公図上西側で接している赤道は現存せず、物件1の土地と一体となっていると認識しています。</p> <p>5 物件2の主である建物には床が抜けている箇所があります。雨漏りはありませんでした。</p>
■ 浮山温泉郷団地管理組合 職員	<p>1 本物件は、当別荘地には含まれません。</p>
■ 伊東市課税課職員	<p>1 本件土地上で、課税されている建物はひとつだけです。</p>
■ ウェルケア伊豆高原担当者	<p>1 物件1の土地に当施設の看板を無償で置かせてもらっています。契約書等は作成していません。本物件が売却された場合に、撤去しなければならないことは理解しました。</p>

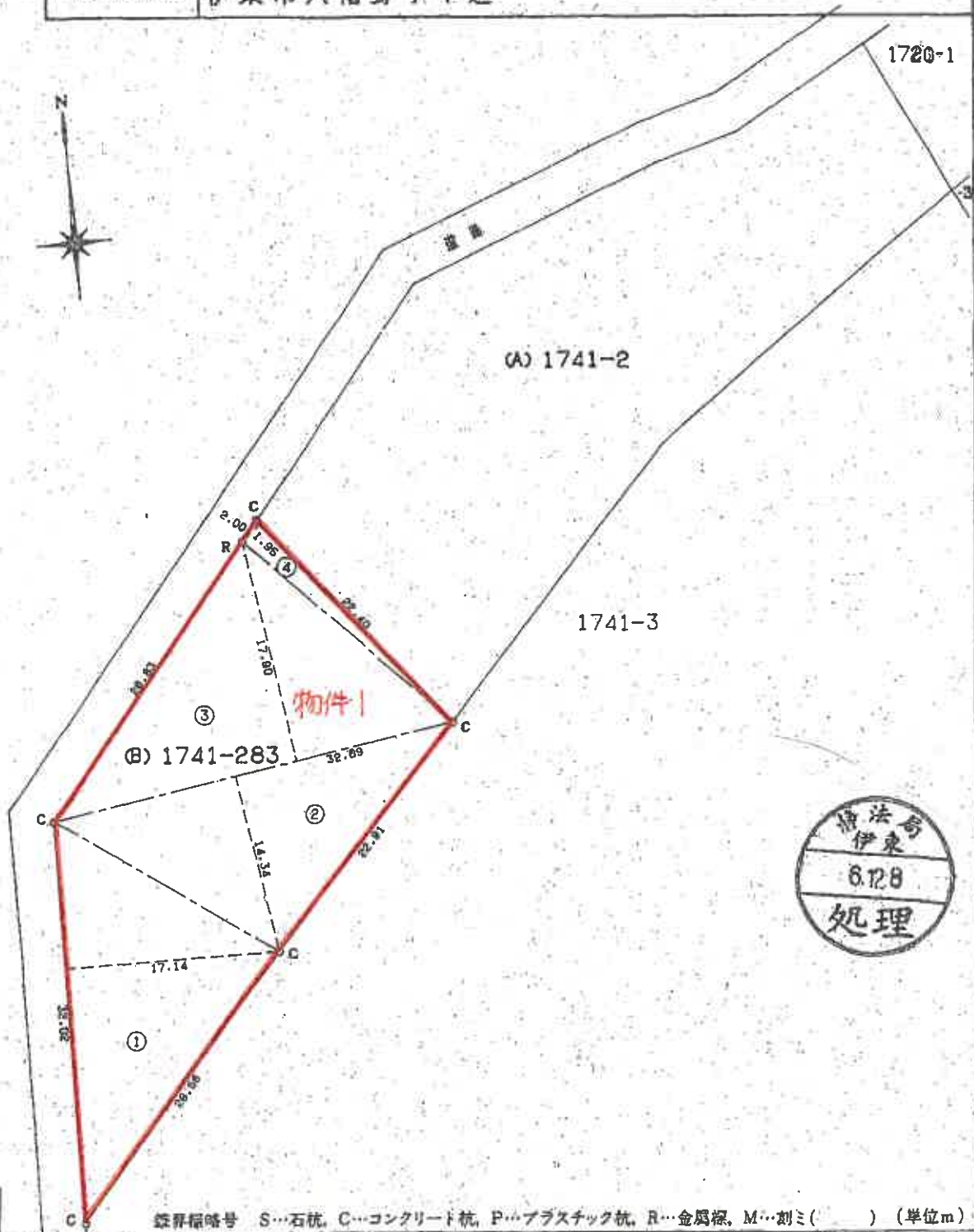
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 5月 2日 (金) :-:	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
7年 5月 8日 (木) 11:10-11:30	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(1741-3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
7年 5月20日 (火) 12:25-12:45 13:00-13:05	物件所在地等	物件特定 写真撮影(外観) 浮山温泉郷団地管理組合職員から聴取
7年 5月20日 (火) 14:05-14:20	伊東市役所 都市計画課 建築住宅課 課税課	本件土地位置関係確認(航空写真閲覧・謄写不可) 接道関係調査 本件土地上の本件建物以外の建物の課税有無照会・回答あり
7年 6月 6日 (金) 12:45-13:55	物件所在地	所有者代表者と面談 占有・間取り・土地形状・接道・隣接地等現地調査 写真撮影 評価人同行
7年 6月10日 (火) 13:25-13:27	執行官室	ウエルケア伊豆高原担当者から電話聴取
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

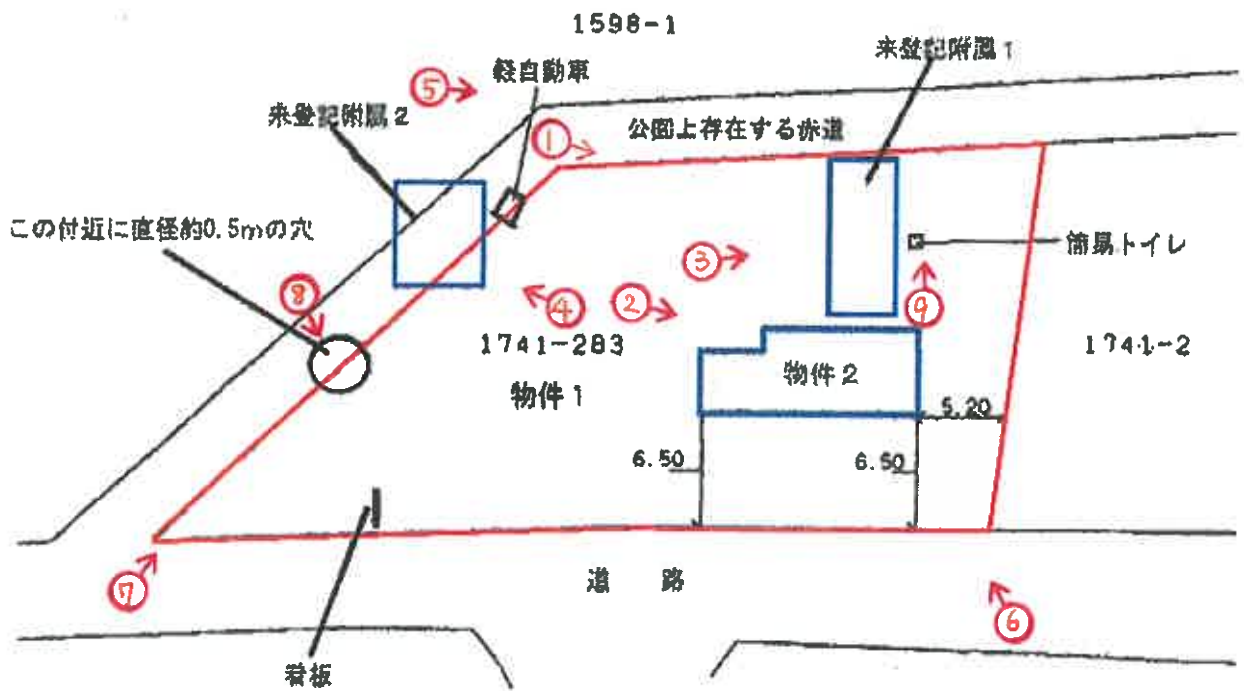
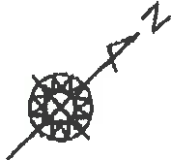
地積測量図

地番	1741-283 -2
土地の所在	伊東市八幡野字中道



申請人

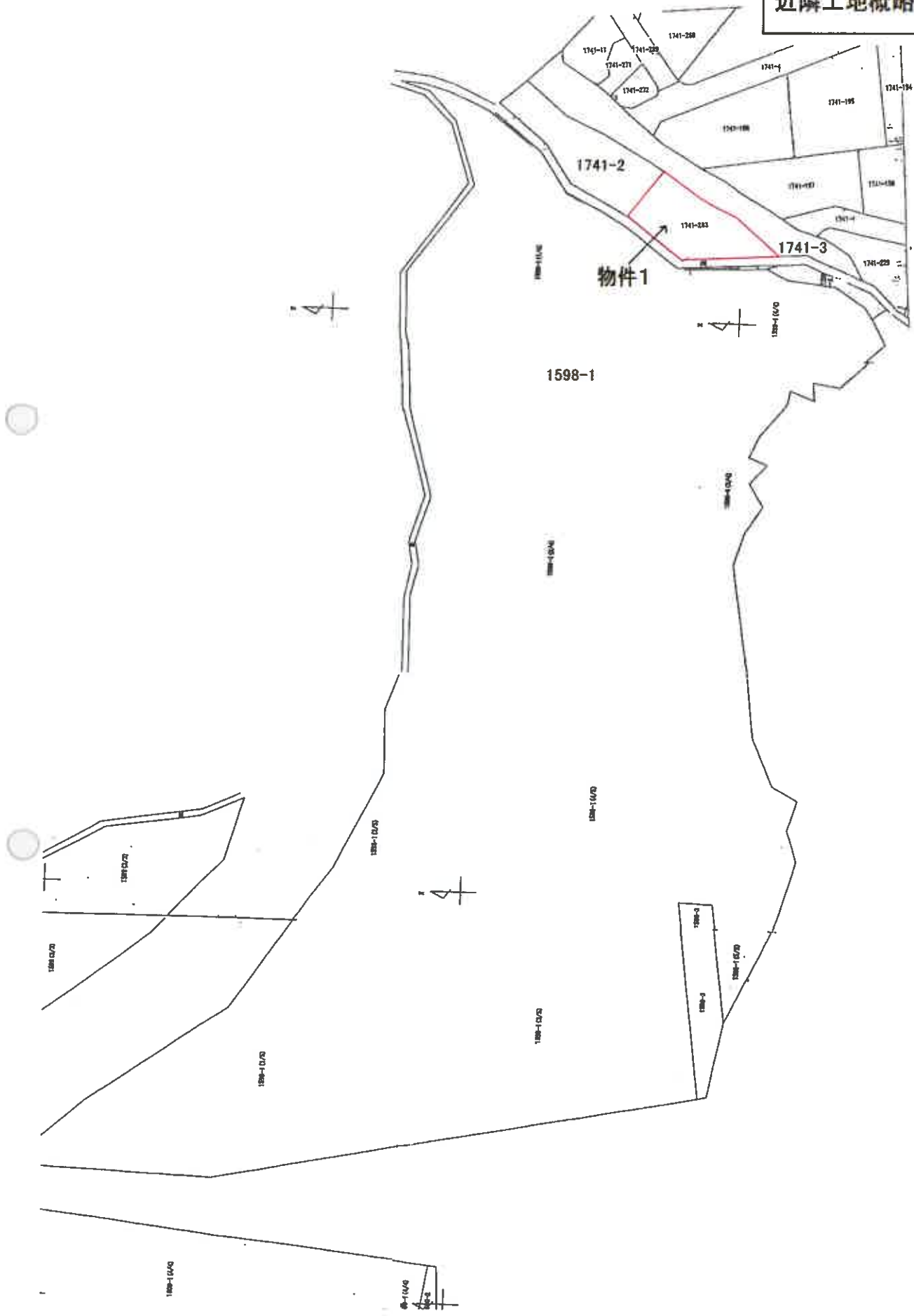
縮尺 1/500



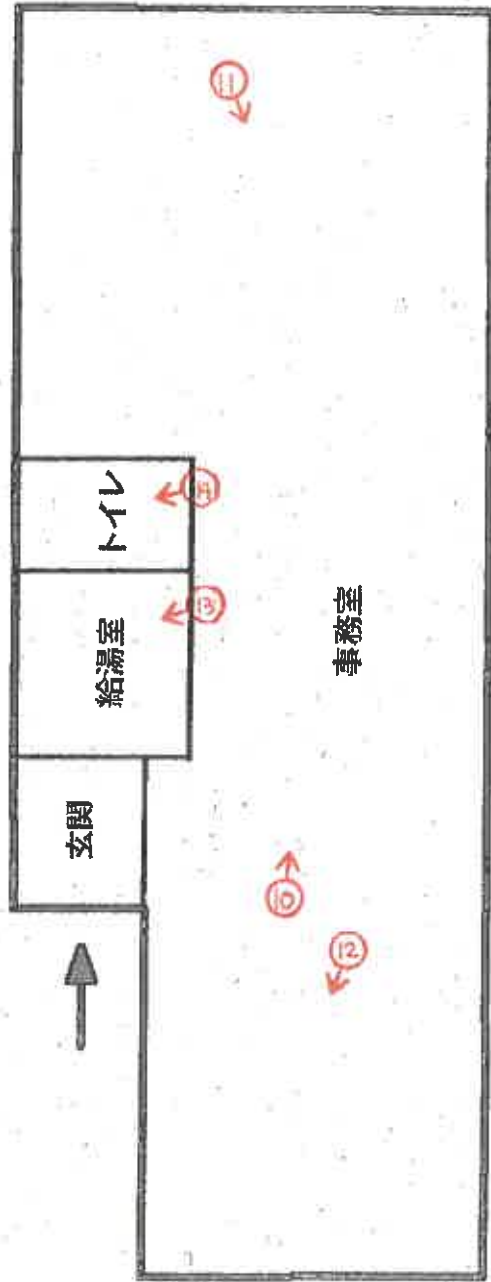
土地建物等位置関係図  
(概略)

(7枚目)  
a /

近隣土地概略図



間取図 (物件2)



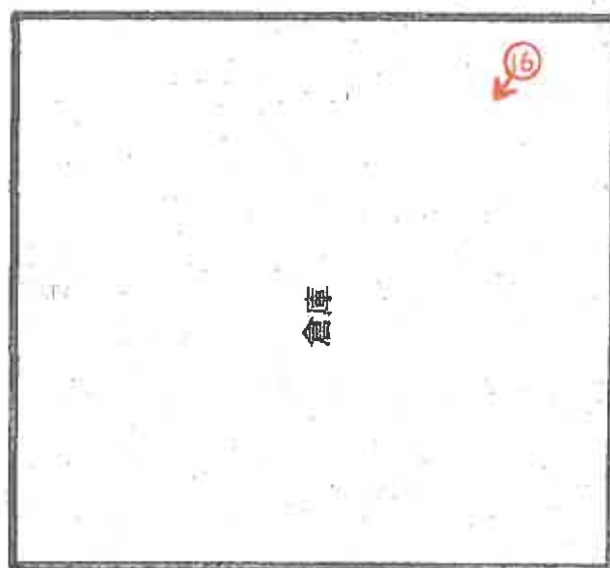
○印. 写真撮影方向を示す

間取図 (未登記附属建物)

未登記附属建物 1



未登記附属建物 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 物件2主である建物内の床が抜けている箇所



写真1 3



写真1 4



写真15



写真16



求 意 見 書

田 中 学 殿

令和 8年 3月24日  
静岡地方裁判所沼津支部民事部  
裁判所書記官 大塚和利

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

「  
|  
|  
|  
」

」  
|  
|  
|  
」

- (3) その他

「  
|  
|  
|  
」

」  
|  
|  
|  
」

令和 8年 3月28日  
評価人

田 中 学

印



物 件 目 録

- 1 所 在 伊東市八幡野字中道  
地 番 1741番283  
地 目 宅地  
地 積 826.43平方メートル
- 2 所 在 伊東市八幡野字中道 1741番地283  
家屋 番号 1741番283  
種 類 事務所  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 57.54平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 倉庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約30平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 倉庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約31平方メートル



\*11\*





物 件 目 録

- 1 所 在 伊東市八幡野字中道  
地 番 1741番283  
地 目 宅地  
地 積 826.43平方メートル
- 2 所 在 伊東市八幡野字中道 1741番地283  
家屋 番号 1741番283  
種 類 事務所  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 57.54平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 倉庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約30平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 倉庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約31平方メートル





令和7年（ケ）第27号  
令和7年6月6日現地調査  
令和7年6月24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

田中 学 印

物 件 目 録

- 1 所 在 伊東市八幡野字中道  
地 番 1741番283  
地 目 宅地  
地 積 826.43平方メートル
- 2 所 在 伊東市八幡野字中道 1741番地283  
家屋 番号 1741番283  
種 類 事務所  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 57.54平方メートル



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 500, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 610, 000 円
物件2 (建物)	金 1, 890, 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	
2	物件目録記載のとおり	未登記附属存建物2棟が存在
特 記 事 項		
・物件1の土地の上に物件2の建物及び未登記附属建物2棟が存在する。		

※ 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「伊豆高原」駅の南西方・直線距離約1.8km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	浮山温泉郷別荘地に隣接し山林や未利用地が多く作業所等が散見される郊外の地域	
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 15% (国立公園内の敷地面積区分による規制) 30% (国立公園内の敷地面積区分による規制) 22条区域 国立公園 (第2種特別地域)
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	826.43㎡ ほぼ台形 間口約50m、奥行約20m 概ね平坦地だが物件2の建物付近は約1m高い 路面と概ね等高に接面する中間画地 ※接道部分北東側付近に樹木が存在し、当該部分は路面より約1.5~2m高い 特になし
接面道路の状況	南東側幅員約5.7m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及び未登記附属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・・・特になし	
供給処理施設	上水道あり ※特記事項参照 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、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南東側接道を介して隣接する浮山温泉郷別荘地の水道供給を受けている。建物用途や使用量等によって料金が異なるため、詳細は「殖産浮山温泉株式会社」に問い合わせられたい。</li> <li>・西及び北西側に隣接する赤道との境界、北東側隣接地（地番1741番2）との境界は判然としない。現地確認可能であった南東側の境界杭や建物等からの概測によると、本件土地と西側に隣接する赤道及びその隣接地（地番1598番1）とが一体利用され、未登記附属建物2が越境している可能性がある。敷地境界や未登記建物等の位置の確定には、別途専門家による調査を要する。</li> <li>・西側赤道との境界付近が陥没し、直径約0.5mの穴が確認されたが原因等の詳細は不明であった。</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
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載) : 平成7年6月30日 経過年数 : 約30年 経済的残存耐用年数 : 約1年
仕様	構造 : 軽量鉄骨造平家建 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁 : サイディングボード等 内壁 : クロス等 天井 : クロス、化粧ボード等 床 : Pタイル、ボード板等 その他 :
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 : 事務所 間取り : 後添間取図参照
品等	普通
保守管理の状況	劣る
建物の利用状況	建物所有者が空き事務所として占有している。 ※ 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"> <li>・ 建物全体的に老朽化が進んでいるため建物に付属する各種設備に関しては、使用可能かどうか不明である。</li> <li>・ 吹付アスベスト等についてはその存否が不明であり、使用の詳細等については、別途、専門家による調査を要する。</li> <li>・ 下記2棟の未登記附属建物が存在する 〔未登記附属建物1〕 種類 : 倉庫、構造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積 : 約30㎡</li> <li>〔未登記附属建物2〕 種類 : 倉庫、構造 : 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積 : 約31㎡</li> </ul>

## 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、老朽化が進んだ事務所とその敷地で安定的な収益想定が出来ないため、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 <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	14,000	0.93	826.43	0.9	9,680,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 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  
 $18,800\text{円/m}^2 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/130 \approx 14,000\text{円/m}^2$

◇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+3

◇地域格差：公示地等は交通接近、環境条件等優る。

イ 個別格差：接面道路の状況、周辺環境等を考慮して査定した。

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格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/m) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
2	155,000	57.54	0.02	180,000
未登記附属1	維持管理・修繕等の状態、市場性等を勘案して			50,000
未登記附属2	維持管理・修繕等の状態、市場性等を勘案して			100,000
合 計				330,000

ウ 現価率：〔物件 2〕

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30年、経済的残存耐用年数1年、観察減価30%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 1年 \div (30年 + 1年) \times (1 - 0.30) \approx 0.02$$

〔未登記附属建物 1, 2〕

未登記附属建物 1, 2 は、建築当初からかなりの年数が経過し、建物用途・品等からも経済的耐用年数は満了しつつあると判断される。したがって、維持管理・修繕等の状態、市場性を勘案して上記のとおり判断した。

## 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	9,680,000	0.4	法定地上権

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	9,680,000	- 3,870,000	/	0.75	0.6
2	330,000	+ 3,870,000	-	0.75	0.6	1,890,000
一 括 価 格 (合 計)						4,500,000

ウ 占有減価修正：なし

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、敷地境界が不明確、一部建物が隣地に越境している可能性があること、建物にアスベスト使用の有無が否定できないこと、土地に陥没による穴が認められることの理由により、なお、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 基準地価格 (伊東-3)

所 在：伊東市富戸字先原1317番3819

価 格：18,800円/m<sup>2</sup>

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：334m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側 4m 私道

用途指定等：非線引都市計画区域（建ぺい率60%、容積率200%）

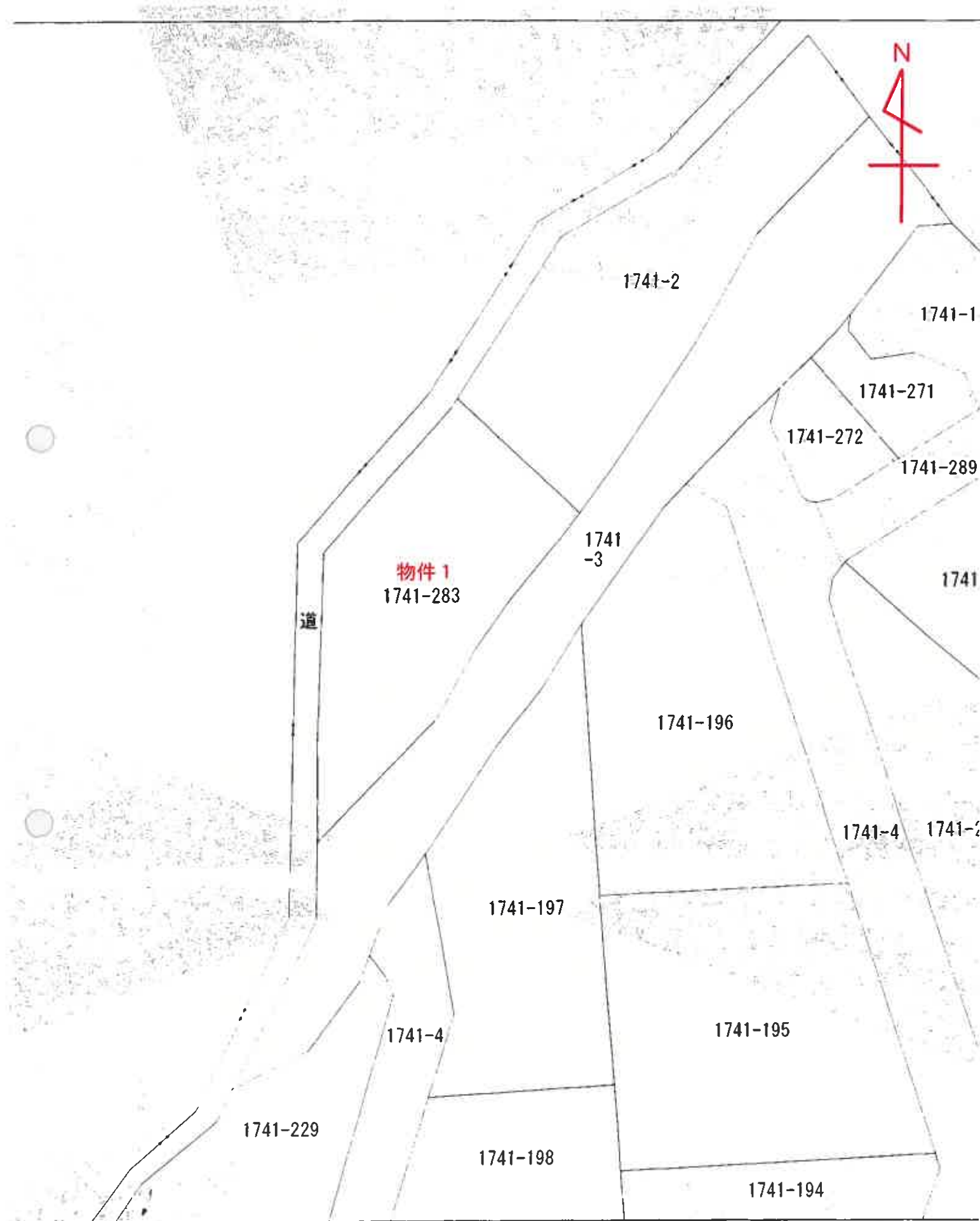
地域の概要：中小規模の別荘を中心とした別荘地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 間取図
- 6 土地建物等位置関係図（概略）

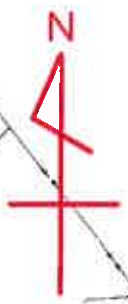
以 上





**物件 1**  
1741-283

道



S=  $\frac{1}{600}$  公図写

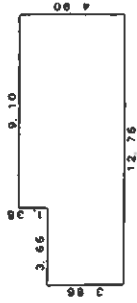
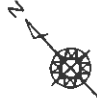


337618

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号	1741番283
建物の所在	伊東市八幡野字仲道1741番地283



求積表

3.66 x 9.10	=	33.276
9.10 x 4.90	=	44.590
計		77.866

床面積 57.54 ㎡



作製者 土地調査士

(平成 20 年 9 月 19 日作成)

縮尺 1/250

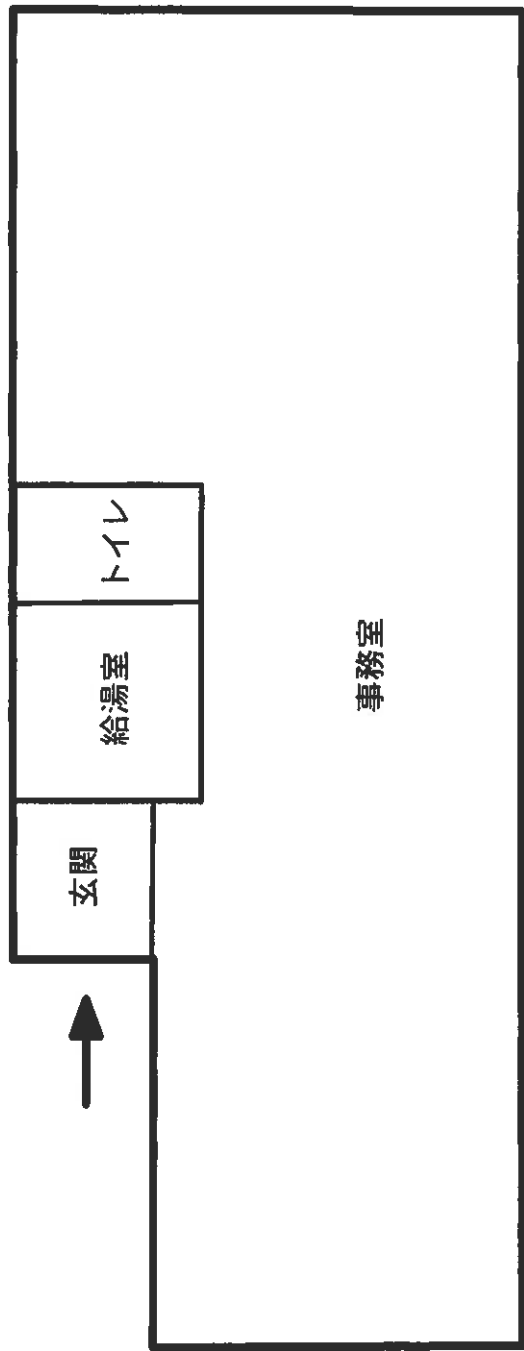
申請人

縮尺 1/500

(単位: ㎡)

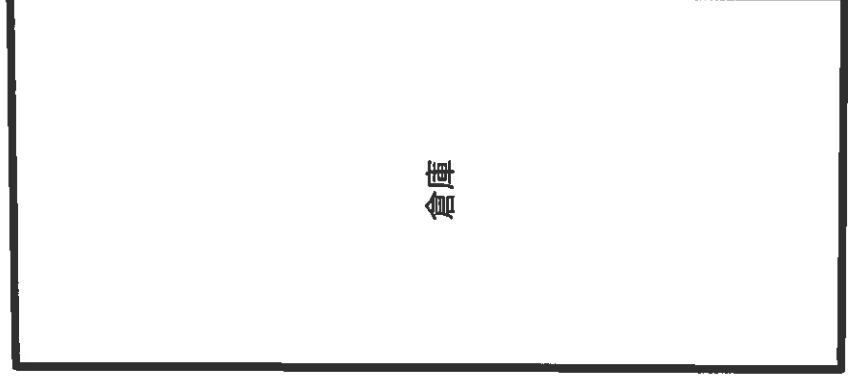
A3をA4に縮小

間取図 (物件 2)

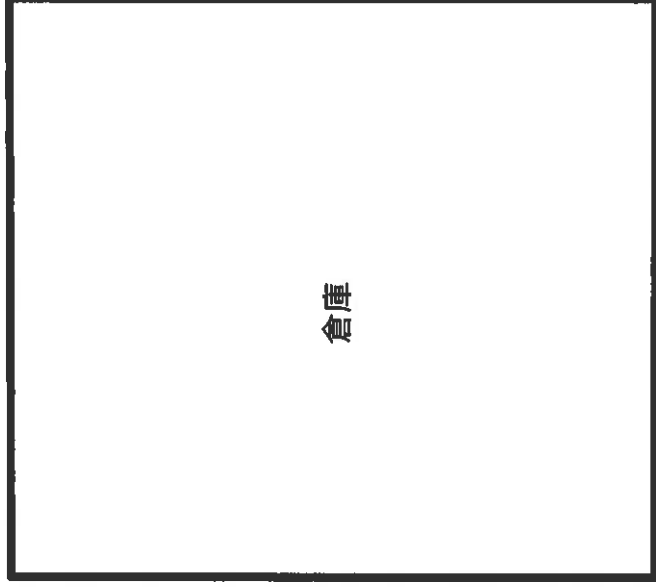


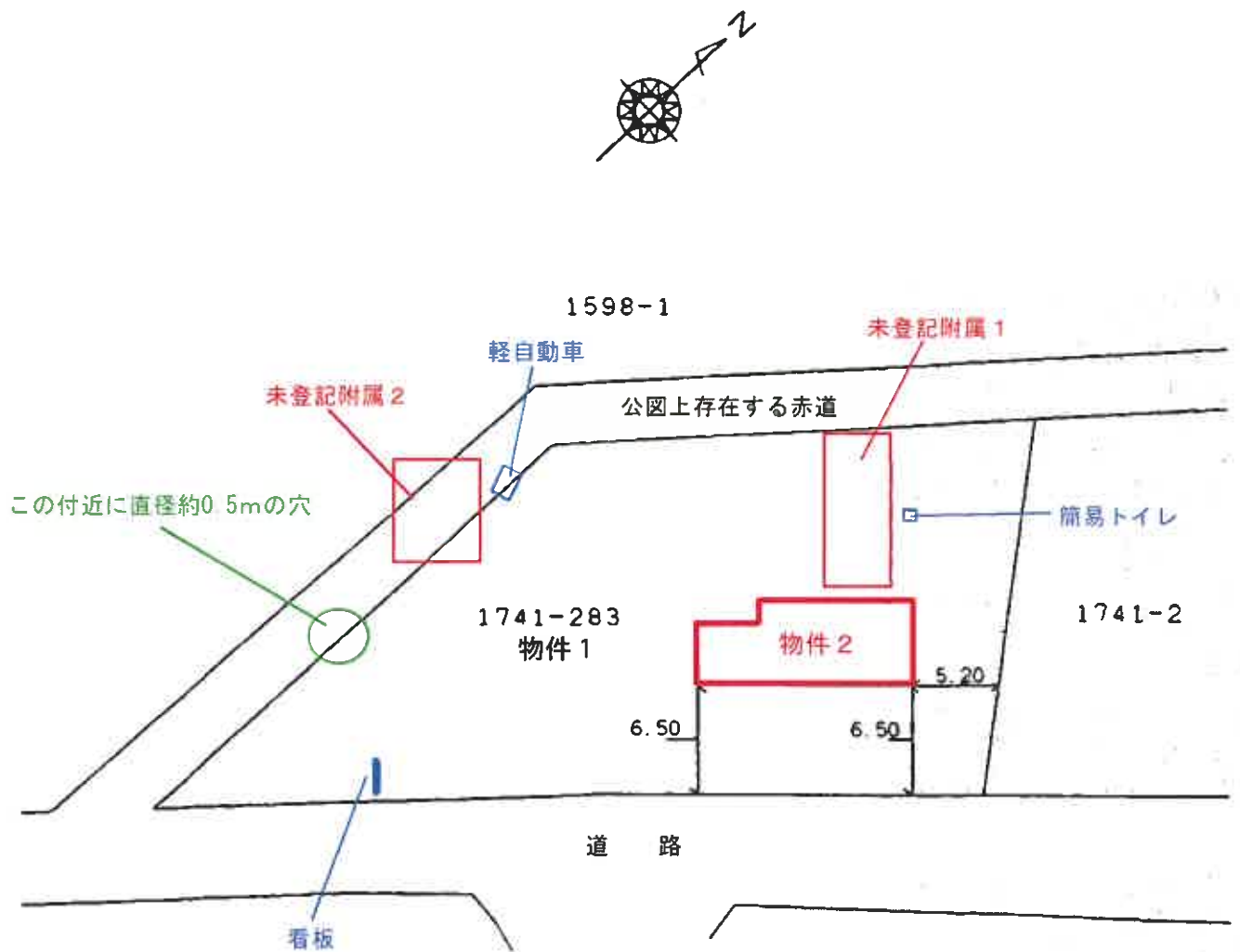
# 間取図（未登記附属建物）

未登記附属建物 1



未登記附属建物 2





※1. 建物図面より作成

※2. 本図面は概測によって作成しているため未登記附属建物等の位置の確定については別途専門家による測量を要する。

土地建物等位置関係図  
(概略)