

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 26 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 11 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 12 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 9 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 9 年 1 月 6 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 12 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 12 月 10 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	15,670,000 12,536,000	一括	3,134,000	374,634	53,516
1	3,080,000				
2	3,080,000				
3	9,510,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 下田市東中
 地 番 7 番 4
 地 目 宅地
 地 積 182.00 平方メートル

- 2 所 在 下田市東中
 地 番 7 番 5
 地 目 宅地
 地 積 182.00 平方メートル

- 3 所 在 下田市東中 7 番地 4、7 番地 5
 家屋 番号 7 番 4
 種 類 店舗 事務所 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 212.80 平方メートル
 2 階 212.80 平方メートル
 3 階 212.80 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月13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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

・302号室につき、Aが占有している。同人は本件所有者会社の代表者である。

・上記以外の部分につき、本件所有者会社が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 | 下田市東中 |
| | 地 番 | 7 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下田市東中 |
| | 地 番 | 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.00 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 下田市東中 7 番地 4、7 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 7 番 4 |
| | 種 類 | 店舗 事務所 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 212.80 平方メートル
2 階 212.80 平方メートル
3 階 212.80 平方メートル |



令和8年(ケ)第27号
令和8年5月21日受理
令和8年6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 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 下田市東中
 地 番 7 番 4
 地 目 宅地
 地 積 182.00 平方メートル

- 2 所 在 下田市東中
 地 番 7 番 5
 地 目 宅地
 地 積 182.00 平方メートル

- 3 所 在 下田市東中 7 番地 4、7 番地 5
 家屋 番号 7 番 4
 種 類 店舗 事務所 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 212.80 平方メートル
 2 階 212.80 平方メートル
 3 階 212.80 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、2	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1、2) ☐ (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	☒ 土地所有会社 ☐ 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	1 物件 1 の土地は、西側で国道 4 1 4 号線に、物件 2 の土地は、東側で市道東中 3 2 号線にそれぞれ接道している。	
建物	物件 3	
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 (☐ 主たる建物 ☐ 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：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有会社 (302 号室を除く建物全部) 上記の者が本建物を 店舗 事務所 居宅 (空き室) として占有している ☒ その他の者 (302 号室) ☒ 「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	1 本件建物 2 階 202 号室に、雨漏りと思われる痕跡が複数箇所存在する。	
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 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

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 302号室	
占有者		☐ 債務者 ☒ A (本件所有会社代表者)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 無権限	
占有開始時期		平成18年頃	
最初の	契約日	平成18年頃	
契約等	期間	平成18年頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし (契約内容は不明)	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 (契約内容は不明)	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有会社 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金45,000円 (支払い時期も不明) ☐ 前払 (分 円) ☒ 相殺 (現在、本件建物の維持管理の費用と相殺している)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある ☒ 不明 (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
占有者(所有会社代表者)の陳述では、契約書を作成して所有会社へ賃料も支払って(現在は、所有会社への立替払金と相殺している)いるとの事であるが、占有者が占有を開始した時点で、占有者は既に所有会社の代表者であり、現在に至ることから、所有会社とその代表者という関係上、占有権限を主張することが信義則上許されないと思われ、占有権原は無権限であると思料する。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件所有会社代表者)	1 本件建物の1階部分は、建物新築当時から令和7年9月まで、本件所有会社がそば店を営んでいましたが、現在は閉店しました。1階店舗にある動産類は全て本件所有会社の所有物になります。 2 本件建物の201号室は、令和7年9月まで賃借人がいましたが、現在は空き家の状態です。 3 本件建物202号室は、建物建築後、数年間は賃借人がいましたが、それ以降は空き家の状態です。部屋内に多くの動産がありますが、全て本件所有会社の所有物になり、その動産の一部が201号室にも置いてあります。 4 本件建物301号室と303号室は、現在空き家の状態です。 5 本件建物305号室は、以前、部屋を改装したうえで私の息子が住んでいましたが、5年位前に退去して現在は空き家の状態です。部屋内に動産類がありますが、本件所有会社の所有物になります。 6 本件建物302号室は、私が妻と2人で住んでいます。住み始めたのは今から15年から20年位前からです。本件所有会社からの賃借で、契約書も作成し、45,000円の家賃も支払っています。ただし、現在は契約書が見当たらず、期間や敷金の有無を含めた契約内容等はわかりません。現在、本件所有会社は稼働していませんので、本件建物の維持管理に必要なお金を私個人が立て替えて支払っていますので、家賃は、その立替金と相殺した形になっています。 7 本件建物202号室に、雨漏りと思われる跡が複数あります。まだ賃借人が居た頃に、外壁の一部をコーキングし直しましたが、そこが原因か否かはわかりません。 8 本件建物の1階部分は、プロパンガスを使用し、2階3階は都市ガスを使用しています。 9 本件建物の屋上の防水工事、外壁の修繕工事を10年位前に実施しましたが、それ以外に、増改築を含め工事はありません。 10 現在、建物に損傷していたり支障がある所はありません。 11 本件建物の西側駐車場部分には、私が使用する車が1台停めてあります。 12 隣接地との間で、境界について争い等はありません。 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

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月21日（木） ： ー ：	当庁執行官室	下田市役所及び下田地区消防組合に対して間取図交付申請（郵送・返信用封筒（切手470円貼付）添付）
8年5月22日（金） 9：11 － 9：21	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
8年5月29日（金） ： ー ：	当庁執行官室	本件所有会社代表者Aに対して、現況調査通知書送付（切手110円貼付）
8年6月5日（金） 9：41 － 9：52	下田市役所	接面道路調査
8年6月5日（金） 10：21 － 11：33	物件所在地	本件所有会社代表者Aと面談 1 事情聴取 2 物件特定・写真撮影
8年6月16日（火） 9：50 － 10：36	物件所在地	本件所有会社代表者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（ ） ： ー ：		

(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】



(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。

地番区域見出
東中

請求部	所在	下田市東中			地番	7番4		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	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	昭和49年3月30日			備付年月日(原図)			補事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方務局下田支局管轄)

令和8年4月23日

静岡地方務局

登記官

請求番号: 5-1

(1/1)

019555

各階平面図

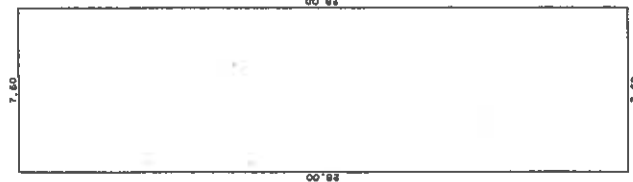
建物階平面図

7番4

家屋番号

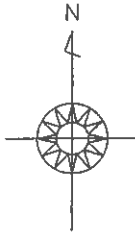
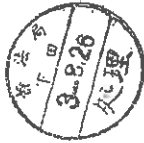
建物の所在 下田市東中7番地4、7番地5

1階・2階・3階
(各階同型)

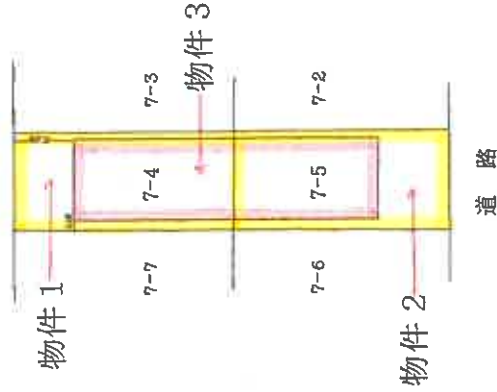


求積表

28.00 X 7.60	= 212.8000
床面積	212.8000
	212.80 m ²



道路



(単位m)

縮尺 1/500

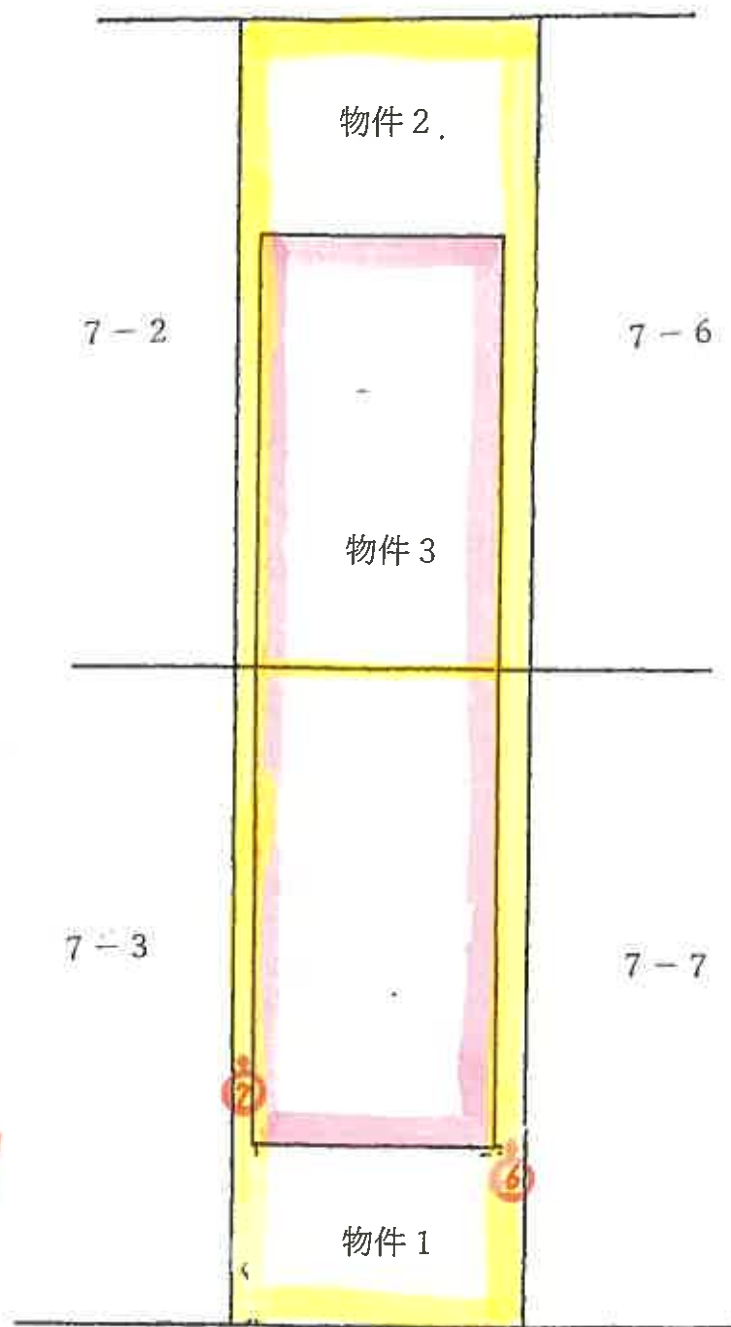
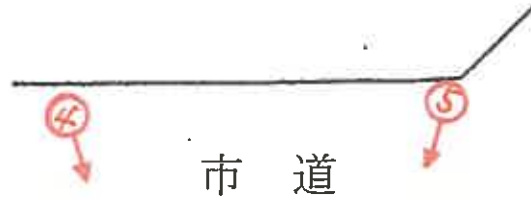
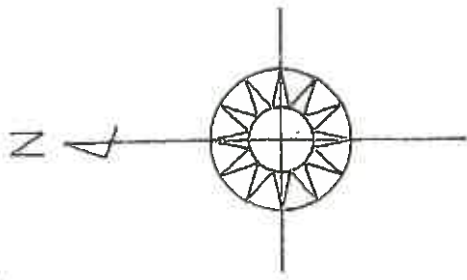
縮尺 1/250

作業者

申請人

静岡県土地家屋調査士会全員指定用紙

建物配置図 (概 略)

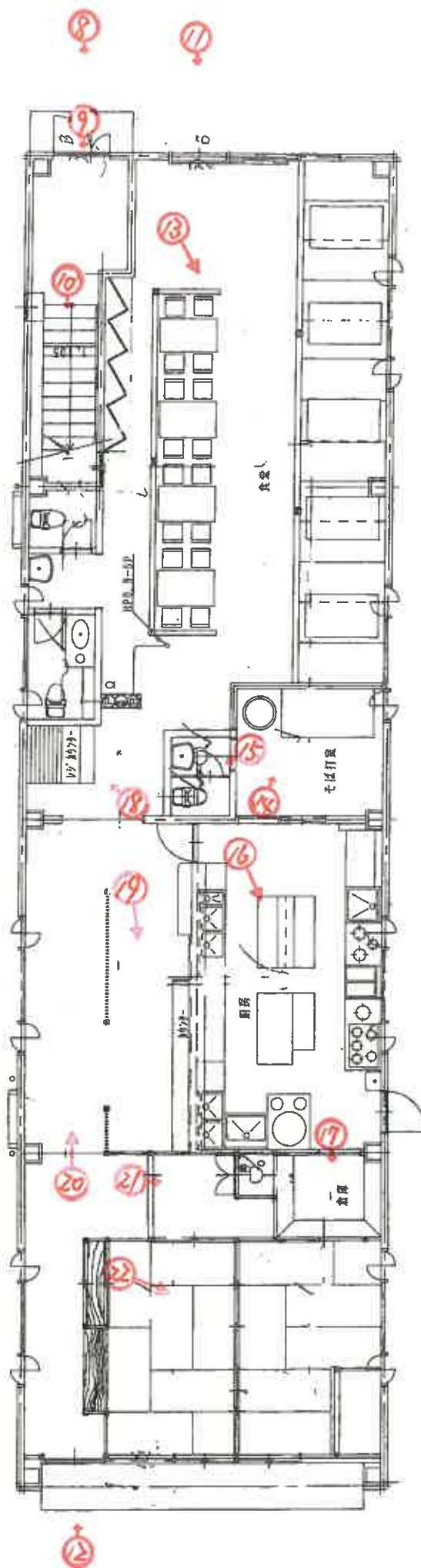


♂写真撮影方向

間 取 図

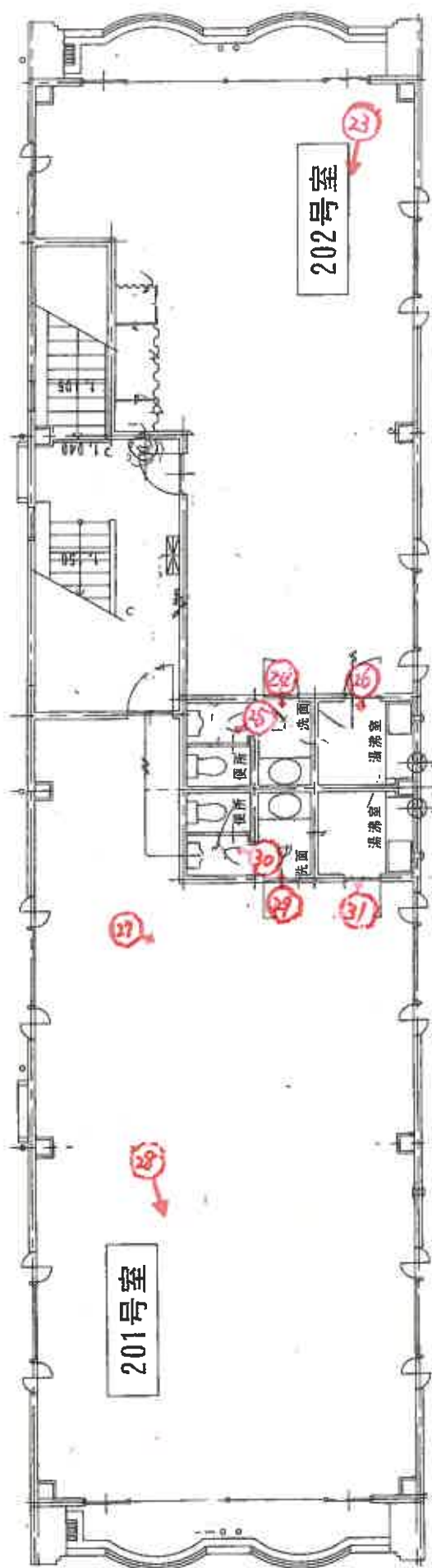
物件 3

1 階



♂写真撮影方向

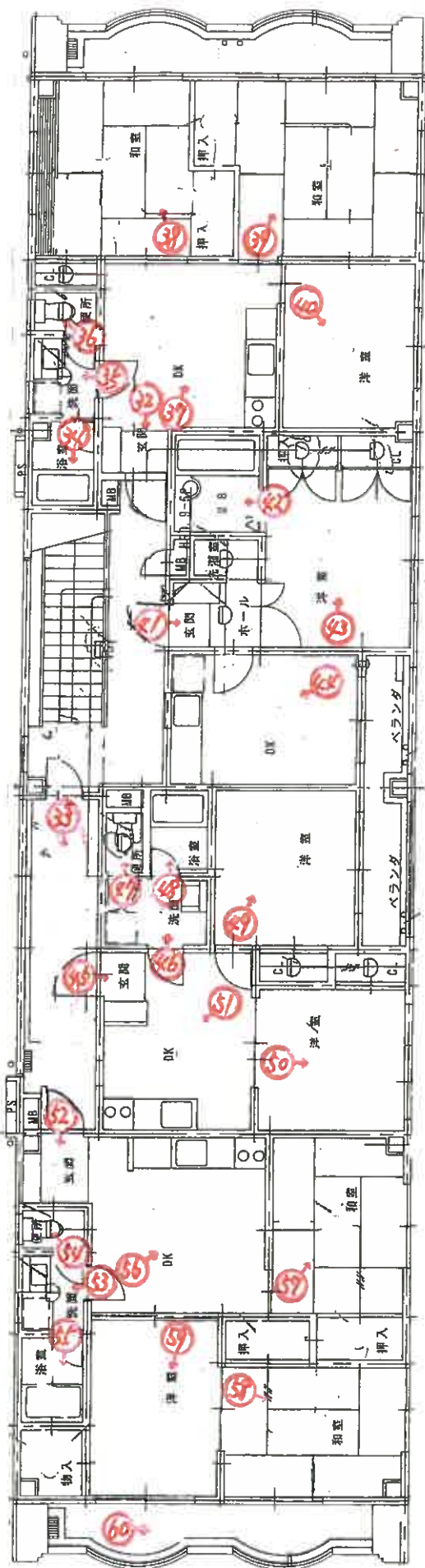
物件 3
2 階



♂写真撮影方向

物件 3

3 階



301号室

302号室

303号室

305号室

♂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



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



写真17



写真18



写真 1 9



写真 2 0



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5



写真 2 6



(2 4 枚目)

写真 2 7



写真 2 8



写真 2 9



写真 3 0



写真 3 1



写真 3 2



写真 3 3



写真 3 4



写真 3 5



写真 3 6



写真 3 7



写真 3 8



写真 3 9



写真 4 0



写真 4 1



写真 4 2



(3 2 枚目)

写真 4 3



写真 4 4



写真 4 5

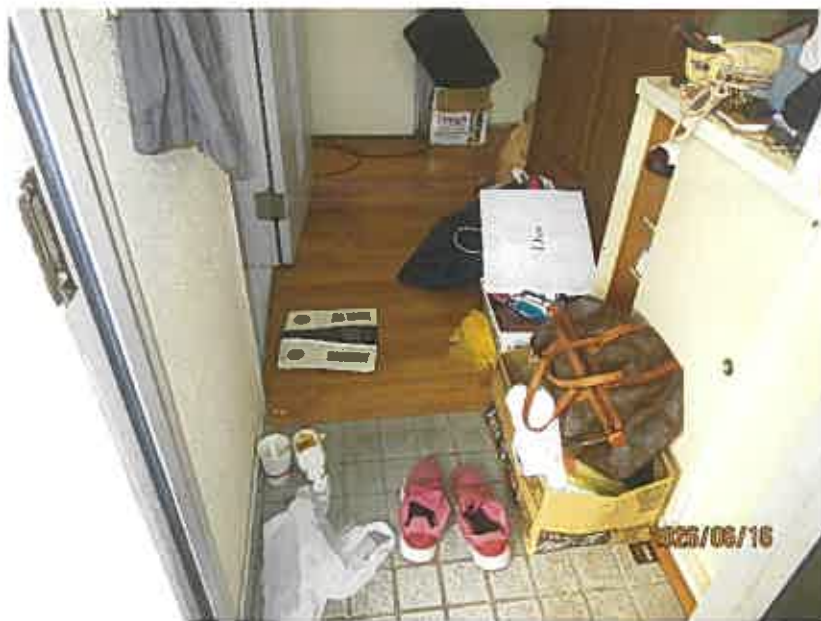


写真 4 6



(3 4 枚目)

写真 4 7



写真 4 8



(3 5 枚目)

写真 4 9



写真 5 0



写真 5 1



写真 5 2



写真 5 3



写真 5 4



(3 8 枚目)

写真 5 5



写真 5 6



写真 5 7



写真 5 8



写真 5 9



写真 6 0



令和8年（ケ）第 27号
令和8年6月16日 現地調査
令和8年7月13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

鍋田俊彦

印

物 件 目 録

- 1 所 在 下田市東中
 地 番 7 番 4
 地 目 宅地
 地 積 182.00 平方メートル
- 2 所 在 下田市東中
 地 番 7 番 5
 地 目 宅地
 地 積 182.00 平方メートル
- 3 所 在 下田市東中 7 番地 4、7 番地 5
 家屋 番号 7 番 4
 種 類 店舗 事務所 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 212.80 平方メートル
 2 階 212.80 平方メートル
 3 階 212.80 平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,670,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,080,000 円
物件2（土地）	金 3,080,000 円
物件3（建物）	金 9,510,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の土地の内訳価格は物件3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3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	
3	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1、2の土地上に物件3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、2）

位置・交通	伊豆急行線「伊豆急下田」駅の北方・直線距離約940m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道沿いに低層店舗、事業所、住宅等が混在する地域。特段の変動要因は無く、概ね現状維持程度である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 準住居地域 60% 200% — 津波災害警戒区域
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	364.00 m ² 長方形 間口約8.8m・奥行約40m 概ね平坦 西側国道、東側市道に等高に接道する二方路地 —
接面道路の状況	西側、幅員約12m舗装国道（建築基準法上の道路）。 東側、幅員約6m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1、2土地一体で物件3の建物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 ガス配管 あり 下水道 引込有、未接続 (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		

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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3年8月20日新築 経 過 年 数：約35年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：鉄骨造3階建 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付、タイル貼 内 壁：（1、2、3階）クロス類等 天 井：（1階）クロス類（2階）吸音板（3階）クロス類、化粧合板 床：（1階）塩ビシート（2階）Pタイル、塩ビシート、（3階）フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：1階は飲食店舗で業務用の厨房あり。
床面積（現況）	概ね登記のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：店舗事務所共同住宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	概ね普通。
保 守 管 理 の 状態	202号室に雨漏りと思われる跡が複数ある。 その他は概ね普通であるが経年劣化は認められる。
建 物 の 利 用 状況	302号室を除くその他全部を建物所有会社が1階を店舗、2階を事務所、3階を居宅（1、2、3階いずれも空き室）として占有している。 302号室を所有会社の代表者Aが家族と居宅として占有している。当該占有者と所有会社の関係上、占有者は占有権原を主張できないものと思料される。 ※ 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	所有会社代表者Aによると1階店舗ではプロパンガス、2、3階では都市ガスを使用している。

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ないため、比準価格は求められなかった。また、対象物件は店舗、事務所、共同住宅であるが築年数が古いこと、及び現状、テナントの大部分が空室であることから収益性を期待することに合理性が認められないため、収益価格は求められなかった。以上より、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、2（土地）

物件1、2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/㎡) 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	76,800	1.02	182.00	0.9	12,830,000
2	76,800	1.02	182.00	0.9	12,830,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 下田5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $59,100 \text{ 円/㎡} \times 100.1/100 \times 100/100 \times 100/77 \approx 76,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地 域 格 差：公示地は交通接近条件が優れ、環境条件が劣る。

イ 個 別 格 差：二方路、間口奥行の関係等を考慮した。

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3（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 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	182,000	638.40	0.06	6,970,000

ウ 現価率：経過年数、維持管理の状況、建物用途等を考慮して上記のとおり判定した

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	12,830,000	0.5	法定地上権	6,420,000
2	12,830,000	0.5	法定地上権	6,420,000
計				12,840,000

イ 土地利用権等割合：物件1、2について法定地上権が成立するものと判定し、その割合を50%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	12,830,000	－ 6,420,000		0.8	0.6	3,080,000
2	12,830,000	－ 6,420,000		0.8	0.6	3,080,000
3	6,970,000	＋ 12,840,000	－	0.8	0.6	9,510,000
一 括 価 格 (合 計)						15,670,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 津波災害警戒区域に指定されていることを考慮した。

雨漏りの可能性があることを考慮した。

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 地価公示又は基準地価格 下田5-2

所 在：下田市西本郷1丁目9番2 「西本郷1-9-2」

価 格：59,100円/㎡

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：157㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西8m市道

用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）

地域の概要：事務所、店舗、一般住宅が混在する商業地域

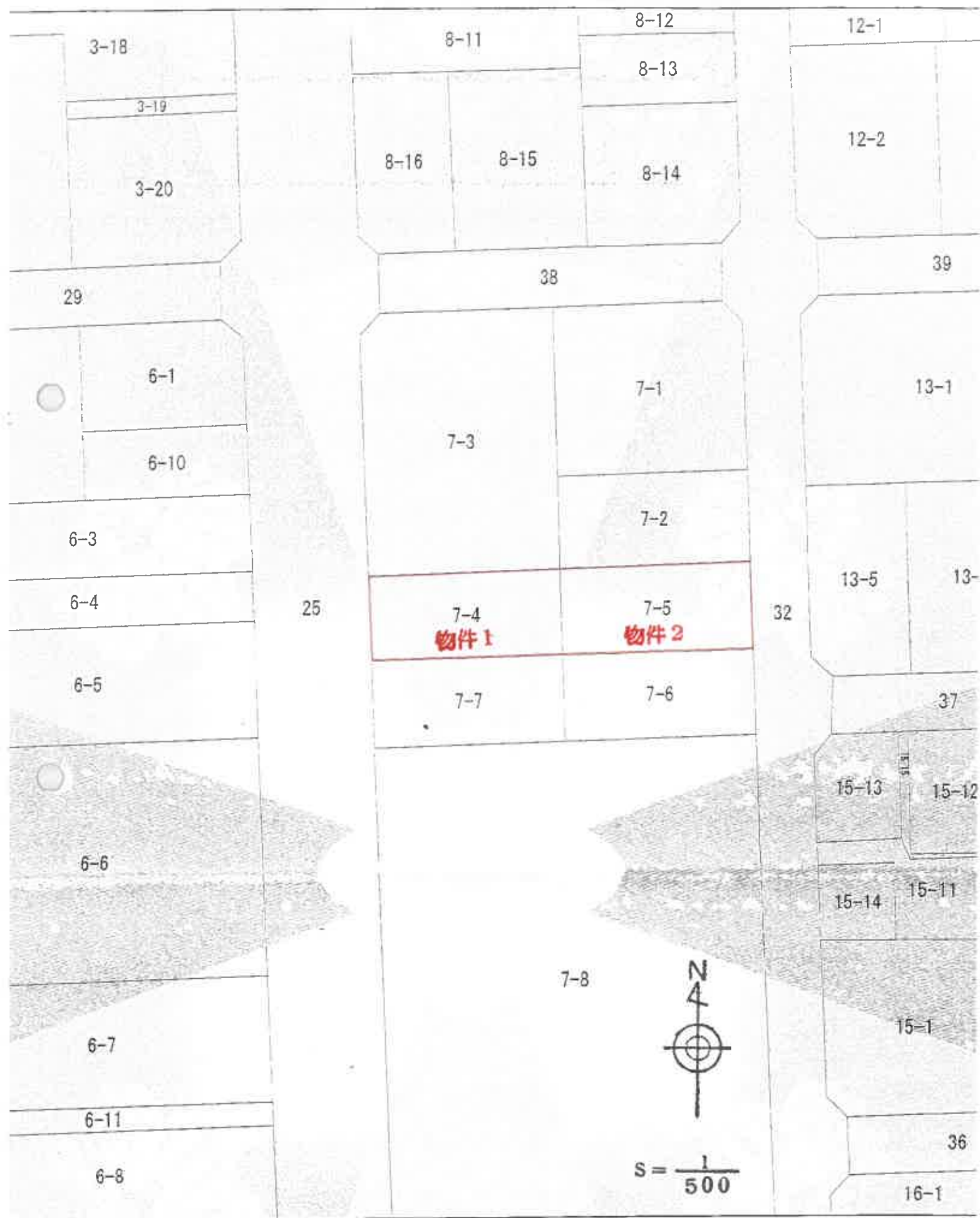
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上

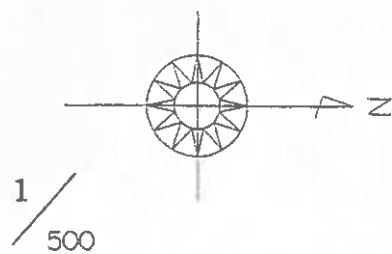


公図写

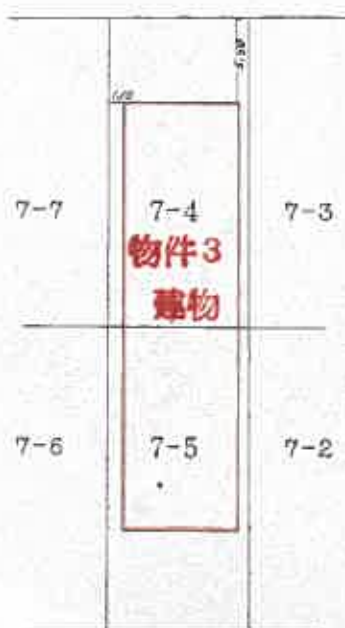


土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け
土地の位置や形状等の誤謬を認む。この図面です。

建物配置図



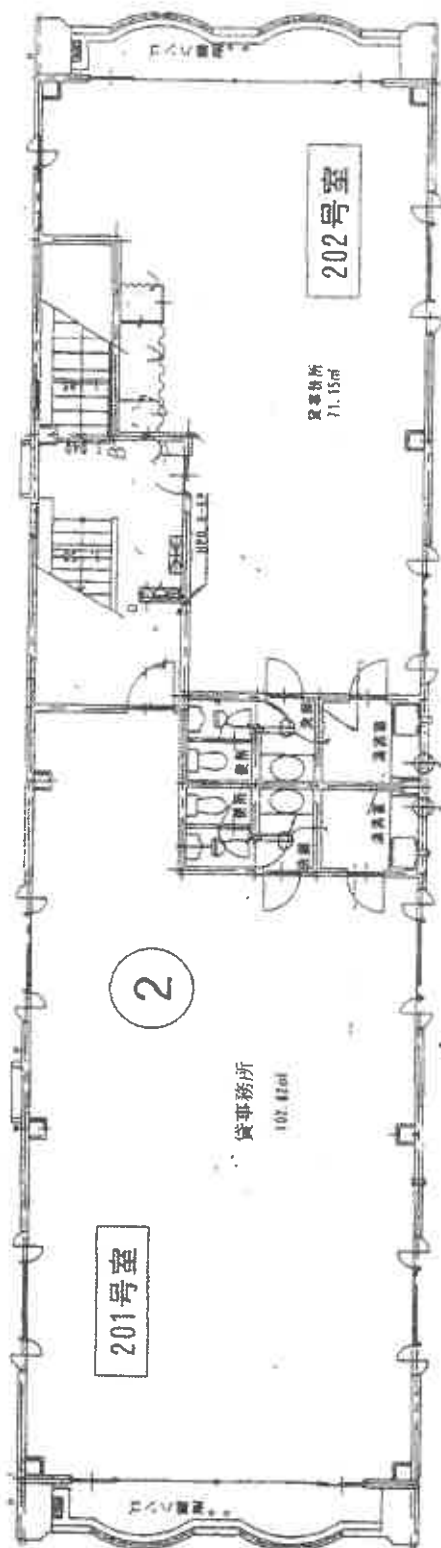
道 路



道 路

間取図

2階



1階



間取図

3階

