

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 26 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 7 年 6 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 9 日 午前 10 時 00 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 7 年 7 月 30 日 午前 10 時 00 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 7 年 7 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 7 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。
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4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
13, 15	280,000 224,000	一括	56,000	23,693	5,076
13	110,000				
15	170,000				
					</

物 件 目 録

- | | | |
|-----|-------|--|
| 1 3 | 所 在 | 伊東市荻字門野 |
| | 地 番 | 4 7 1 番 4 3 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 2. 6 3 平方メートル |
| 1 5 | 所 在 | 伊東市荻字門野 4 7 1 番地 4 3 6 |
| | 家屋 番号 | 4 7 1 番 4 3 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 3 7. 3 3 平方メートル
2 階 2 5. 6 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 5年10月19日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 川口宗雄

1 不動産の表示

【物件番号13, 15】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号13, 15】

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13, 15】

かどの原別荘地に存する。

《 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 3 所 在 伊東市萩字門野
地 番 4 7 1 番 4 3 6
地 目 宅地
地 積 1 2 2 . 6 3 平方メートル
- 1 5 所 在 伊東市萩字門野 4 7 1 番地 4 3 6
家屋 番号 4 7 1 番 4 3 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 3 7 . 3 3 平方メートル
2 階 2 5 . 6 7 平方メートル



令和5年(ケ)第7号
令和5年2月24日受理
令和5年4月21日提出

現況調査報告書

(物件13、15関係)

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 小 野 雅 章

(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 3 所 在 伊東市荻字門野
地 番 4 7 1 番 4 3 6
地 目 宅地
地 積 1 2 2. 6 3 平方メートル
- 1 5 所 在 伊東市荻字門野 4 7 1 番地 4 3 6
家屋 番号 4 7 1 番 4 3 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 3 7. 3 3 平方メートル
2 階 2 5. 6 7 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13							
現況地目	☒ 宅地(物件13) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 宅地(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(相続財産管理人) ☐ その他の者 上記の者が本土地上の下記建物を管理し、本土地を占有している。 ☐ 「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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり							
建物	物件15							
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: ☐ 構造: ☐ 床面積:							
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:
{	種類:							
	構造:							
	床面積:							
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(相続財産管理人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり							
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所 支部 平成 年()第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日 平成 年 月 日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 平成 年()第 号		保管開始日 平成 年 月 日		
{	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 ☒ 土地建物位置関係図(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 本件調査に際し、亡B相続財産管理人Cから電話聴取を行った。
- 2 物件13の土地、物件15の建物の各形状及び所在場所等については、別紙「土地建物位置関係図（概略）」記載のとおりである。
- 3 前記物件は、伊東市郊外の「かどの原」別荘地に位置する。尚、同別荘地の管理事務所は現在空き家となっており、管理実態は不明である（別紙「関係人の陳述等」参照）。
- 4 物件13の土地は、北側幅員約4mの舗装道路（舗装部分の幅員は約3.3m・建築基準法第42条1項5号道路（沼土第46－393号、昭和43年2月17日位置指定））に接面している。
- 5 物件13の土地における主な公法上の規制等、画地の状況、供給処理施設については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 6 物件13の土地には、朽廃した簡易物置が存在する。
- 7 物件15の建物は全体的に老朽の程度が著しい状態にあるものと思料する。同1階部分の床は痛んでおり、歩行することにより抜け落ちる可能性が高いと思料する。
- 8 物件15の建物の2階洋室南側部分には、サンルームが設置されている。

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
■ C (亡B相続財産 管理人)	1 亡Bの相続財産管理人です。 2 本件建物は空き家状態です。 (令和5年3月3日電話聴取)
■ 近隣住人	1 本件物件の近隣住人です。 2 本件建物には誰も住んでいません。空き家状態です。 3 本件物件は、かどの原別荘地内に存在しますが、現在、管理事務所は存在せず空き家となっています。別荘地内の維持管理等については、管理規約や管理費等の徴収はなく、町内会費の一部から費用を算出して管理等を行っています。 4 この地域には温泉はありません。 (令和5年3月13日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

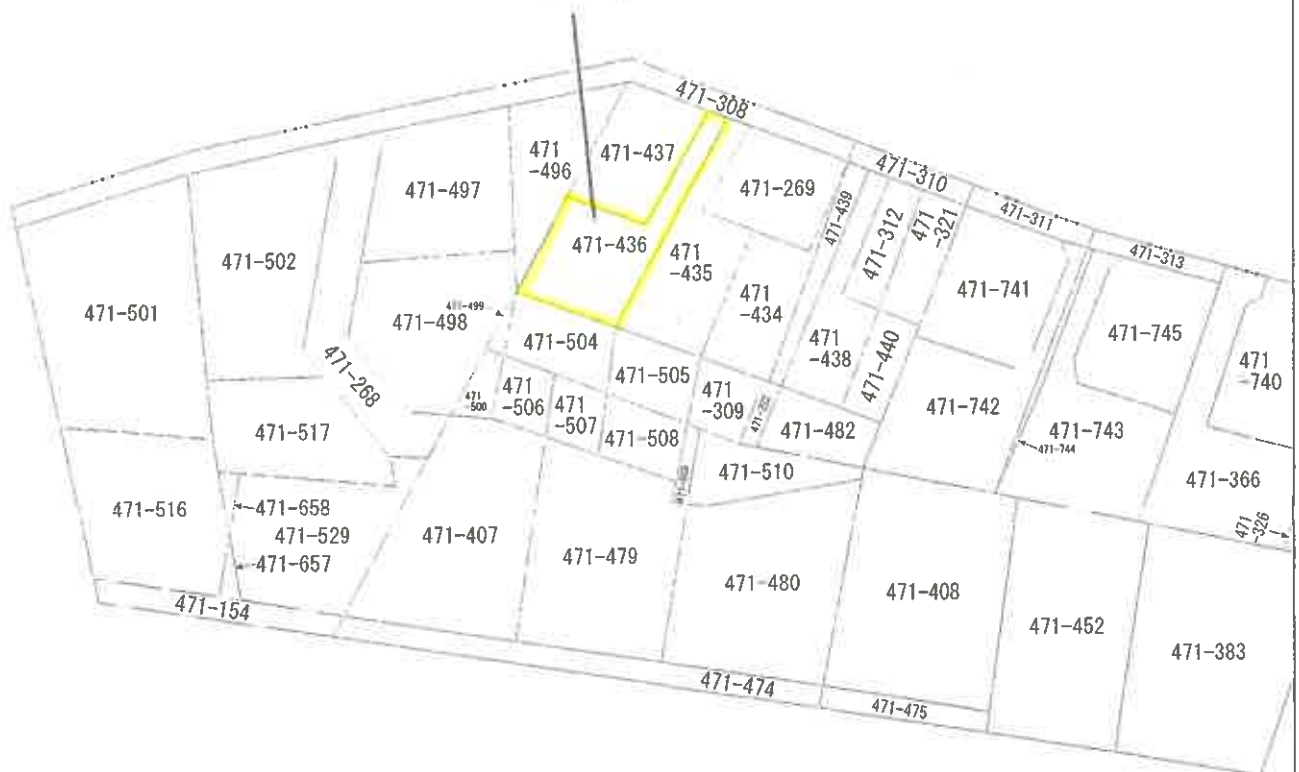
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年2月24日(金)	当庁	伊東市役所課税課に対し、間取図交付請求
令和5年3月2日(木)	当庁	亡B相続財産管理人Cに対し、現況調査期日通知を送付(郵券84円)
令和5年3月3日(金) 17:50-18:00	当庁	亡B相続財産管理人Cから占有状況等につき調査(電話・鍵借用依頼、立会い依頼等)
令和5年3月6日(月) 1 14:40-14:45 2 15:40-15:55	1 伊東市役所 2 物件所在地	1 接面道路につき調査 2 物件確認、写真撮影
令和5年3月9日(木) 16:45-16:50	静岡地方法務局 (沼津支局)	隣接地の登記事項証明書交付申請
令和5年3月13日(月) 9:45-10:25	物件所在地	立入調査、近隣住人から調査、写真撮影、評価人同行、亡B相続財産管理人Cに対し、現況調査を実施した旨通知
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和5年3月13日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 平成 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

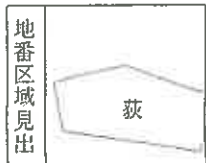
(5 枚目)



物件 13



(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。



請求部分	所在地	伊東市荻字門野				地番	471番436			
出力尺	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					備考 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5年1月12日

千葉地方法務局松戸支局

地図整理番号：M29730

登記官

(1/1)

(6 枚目)



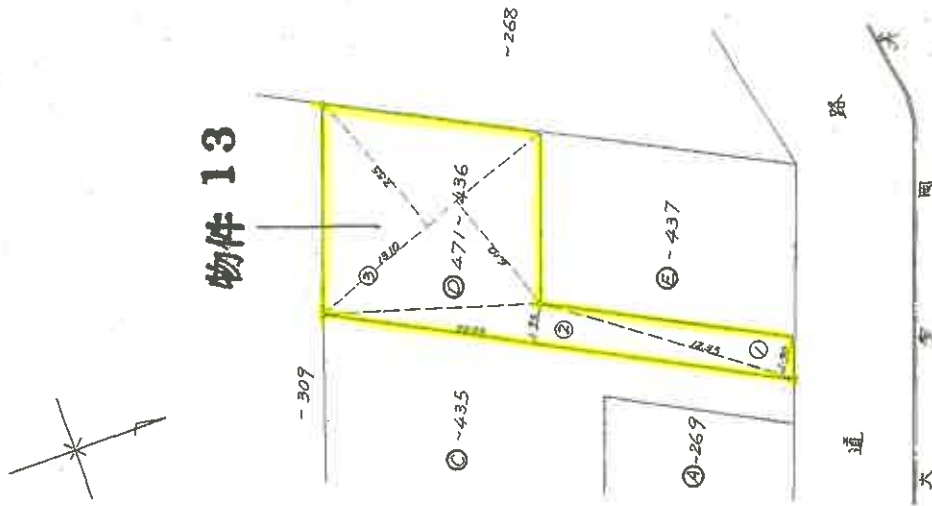
登記年月日：昭和52年12月21日

701477

地番	471-436
土地の所在	伊東市狹字門野

地積測量図

作製年月日	昭和52年12月19日
作製者	
申請人	



求積

- ① 47.1 ~ 43.6
② 12.35 x 1.90 = 23.4650
③ 22.05 x 1.95 = 42.9975
④ 13.10 x (6.10 + 7.55) = 178.8150
⑤ 24.5.2775
⑥ 122.6387

地積 122

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

縮尺 1/250 単位 m

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。
(静岡県地方事務局熱海出張所管轄)
令和5年1月12日 千葉地方事務局松戸支局

登記官

(7 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

312597

家屋番号	471-436
建物の所在	伊東市荻字門野

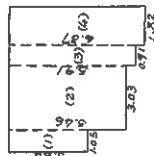
建物図面図

昭和53年2月6日	製作
	製年
	月
	日
	製者

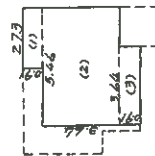
申請人

各階平面図

1 階

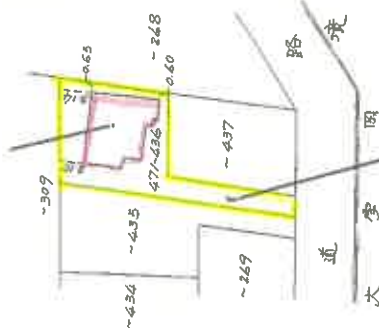


2 階



建物図面

物件15



物件13

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

単位 m

縮尺 1/250 1/500

553.2.7



土地建物位置関係図（概略）

物件 15



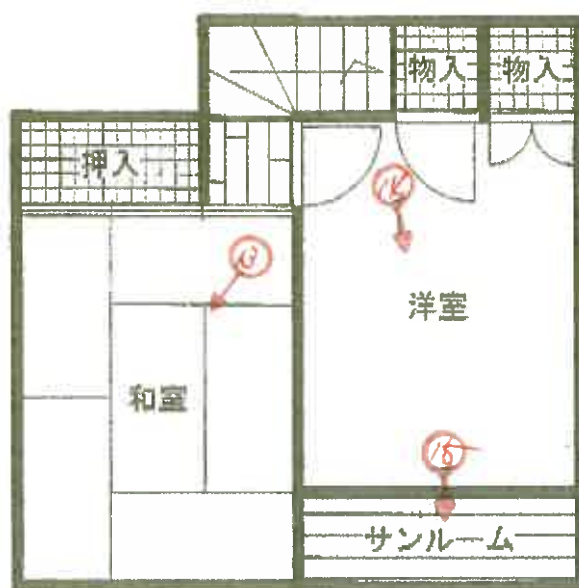
物件 13



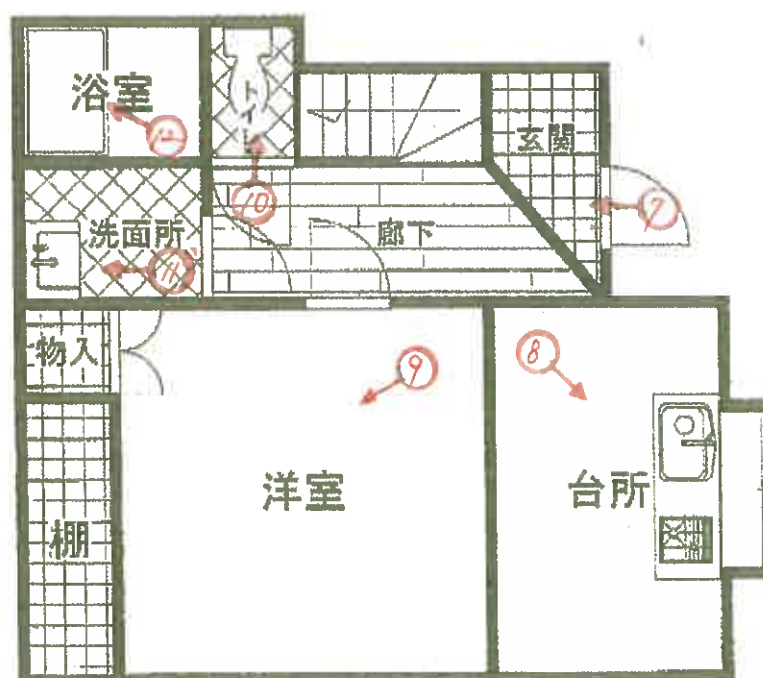
写真撮影の位置及び方向を示す。

間 取 図 物件 15

2階



1階



写真撮影の位置及び方向を示す。

(10 枚目)

写真1



写真2



写真3 朽廃した簡易物置



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

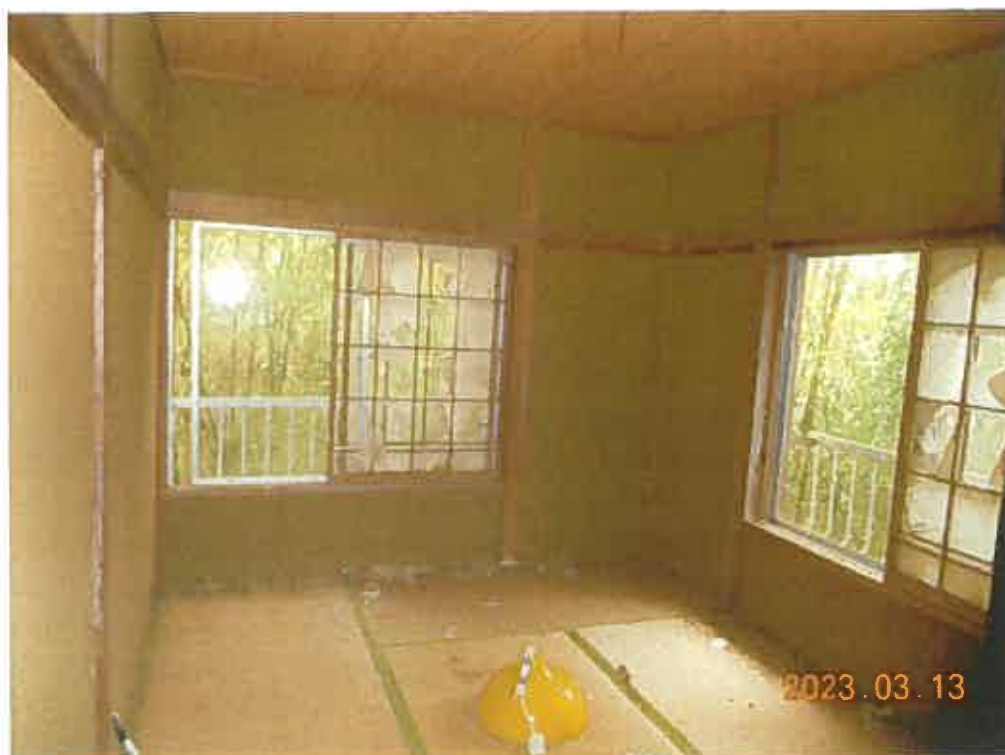


写真 1 4



写真 1 5 本件建物 2 階洋室南側部分のサンルーム



求 意 見 書

高 塚 智 範 殿

令和 7年 3月 25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 7年 4月 7日
評価人

高塚智範

物 件 目 録

13 所 在 伊東市荻字門野

地 番 471番436

地 目 宅地

地 積 122.63平方メートル

15 所 在 伊東市荻字門野471番地436

家屋 番号 471番436

種 類 居宅

構 造 木造石綿セメント板葺2階建

床 面 積 1階 37.33平方メートル
2階 25.67平方メートル

(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

高 塚 智 範 殿

令和 6年11月27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 6年12月4日

評価人

高塚智範

物 件 目 録

13 所 在 伊東市萩字門野

地 番 471番436

地 目 宅地

地 積 122.63平方メートル

15 所 在 伊東市萩字門野471番地436

家屋 番号 471番436

種 類 居宅

構 造 木造石綿セメント板葺2階建

床 面 積 1階 37.33平方メートル
2階 25.67平方メートル

(別紙)

[illegible]

令和5年（ケ）第7号
令和5年3月13日 現地調査
令和5年4月17日 評 価

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

評 価 書

〈物件13・15〉

評価人 不動産鑑定士
高 塚 智 範

物 件 目 録

- 1 3 所 在 伊東市荻字門野
地 番 4 7 1 番 4 3 6
地 目 宅地
地 積 1 2 2 . 6 3 平方メートル
- 1 5 所 在 伊東市荻字門野 4 7 1 番地 4 3 6
家屋 番号 4 7 1 番 4 3 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 3 7 . 3 3 平方メートル
2 階 2 5 . 6 7 平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 800,000 円	
内 訳 価 格	
物件13 (土地)	金 310,000 円
物件15 (建物)	金 490,000 円

1. 一括価格は物件13・15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13の土地の内訳価格は、物件15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15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 3	物件目録記載のとおり	特記事項参照
1 5	物件目録記載のとおり	特記事項参照
特 記 事 項		
①. 伊東市郊外の「かどの原」別荘地に位置するが、管理事務所は現在空家となっており、管理の実態は不明である。なお付近住民への聴取によれば、現在管理規約や管理費等の徴収はなく、通常の町内会費のみを負担しており、温泉もないとのことである。 ②. 物件13の土地の上に物件15の建物が存する。		

※ 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13）

位 置 ・ 交 通	伊豆急行線「南伊東」駅から南東方へ道路距離で約2.5kmに位置する（後添「所在位置略図」参照）。	
付 近 の 状 況	伊東市郊外の高台に位置する別荘地域である。標準画地は規模120㎡程度の別荘地で、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 60% 200% 無 宅地造成工事規制区域、土石流危険溪流岡泉ノ沢
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	122.63㎡ 不整形地 間口約2m、奥行約22m 概ね平坦 前面道路に等高接面する北向きの中間画地。 無
接 面 道 路 の 状 況	前面道路は北側の幅員約4mの舗装道路（舗装部分の幅員は約3.3m）で、建築基準法第42条1項5号道路（沼土第46-393号、昭和43年2月17日位置指定）に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用：居宅の敷地 目的外建物の有無：無 周囲の状況：日照・通風は普通、周囲は別荘等。 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. 別荘地に位置し、敷地とその周囲に土壤汚染の発生を懸念する施設はない。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（相続財産管理人）が建物を管理し占有している。 ③. 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15）

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53年2月4日新築 経過年数：約45年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：石綿セメント板葺 外 壁：モルタル 内 壁：クロス貼ほか 天 井：クロス貼、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 間取り：後添間取図参照 外構等：フェンス、植栽。なお南側に朽廃した簡易物置あり。
品 等	中位
保 守 管 理 の 状 態	1階の床がかなり痛んでおり、歩行により抜け落ちる可能性がある。このほか築後約45年を経過し、経年相応の物理的減価要因が認められる。保守管理の状態はかなり劣る。
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者（相続財産管理人）が空家状態で占有している。 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. 2階洋室南側にはサンルームが設置されている。 ③. 老朽化が顕著であり、外見上不明瞭な建物主体や基礎等も朽廃している可能性がある。現状のまま居住の用に供するのは困難であり、設計事務所等による建物インスペクション及び補修工事を要する。

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、収益性より居住の快適性・利便性を重視する別荘地のため、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13（土地）

更地価格に建付減価を乗じて物件13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
13	19,400	0.85	122.63	0.85	1,720,000

ア 標準画地価格：公示価格を規準とした価格

公示地 伊東-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/154 \rightleftharpoons 19,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：公示地の個別的要因（方位・台形地）を考量し両要因は同率で相殺。

◇地 域 格 差：地域の街路条件、交通接近条件、環境条件等を考量。

イ 個 別 格 差：物件13の画地条件（不整形地）を考量。

ウ 地 積：登記簿数量

エ 建 付 減 価：建物の経年、建物と敷地の状態を考量。

② 物件15（建物）

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、これに延床面積及び現価率を乗じて建物の価額を求めた。

物件	再調達原価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
15	160,000	63	0.05	500,000

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：登記簿数量を採用した。

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。

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
13	1,720,000	0.5	法定地上権	860,000

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50%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
13	1,720,000	－ 860,000	－	0.6	0.6	310,000
15	500,000	＋ 860,000	－	0.6	0.6	490,000
一 括 価 格 (合 計)						800,000

ウ 占有減価修正：無

エ 市場性修正：老朽化が顕著な建物が存するため、なお市場性が劣ると判断し所用の修正を行った。

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。

第6 参考価格資料

地価公示 伊東－3

所 在：伊東市鎌田字海立507番15

価 格：30,000円/㎡

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：158㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側が幅員8.5mの舗装県道に接面

位 置：南伊東駅から約1.2km

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域で用途地域は第1種中高層住居専用地域、
建蔽率60%、容積率150%

地 域 の 概 要：中規模一般住宅やアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

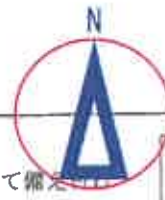
- 1 所在位置略図
- 2 公図写
- 3 配置図
- 4 間取図

以 上

[illegible]

所在位置略図

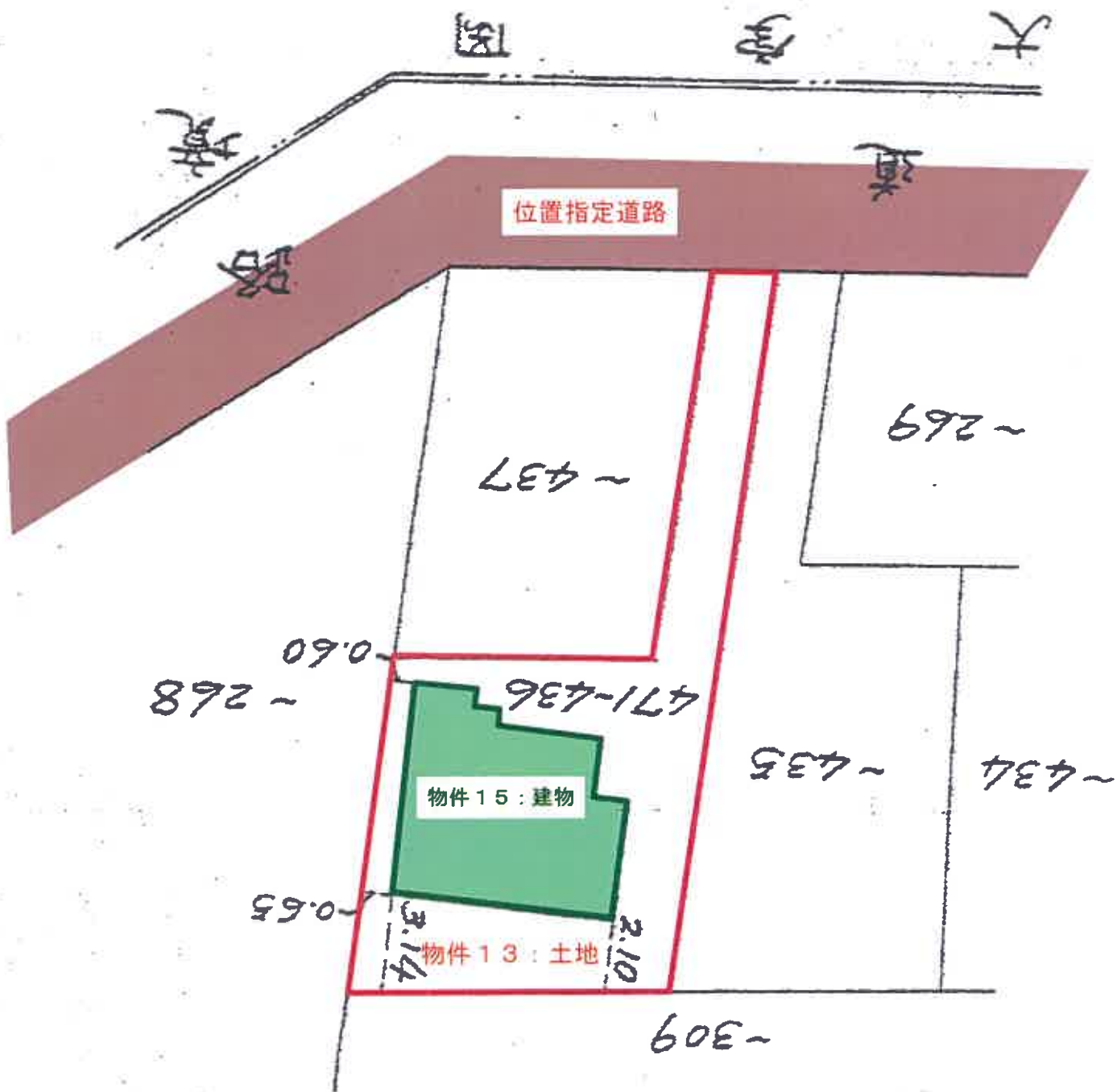
地図使用承諾・マッブル第4-083号


$$\begin{array}{r} 1 \\ \hline 500 \end{array}$$

地番区域見

公 司 写

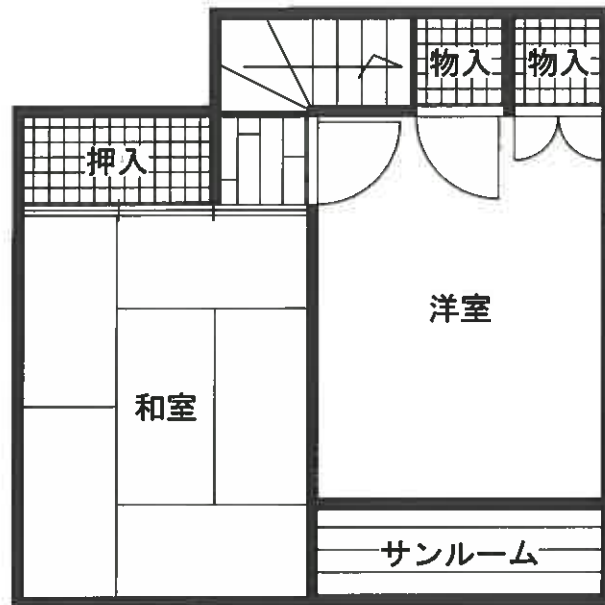
地 番 471番436 (旧土地台帳附屬地圖)



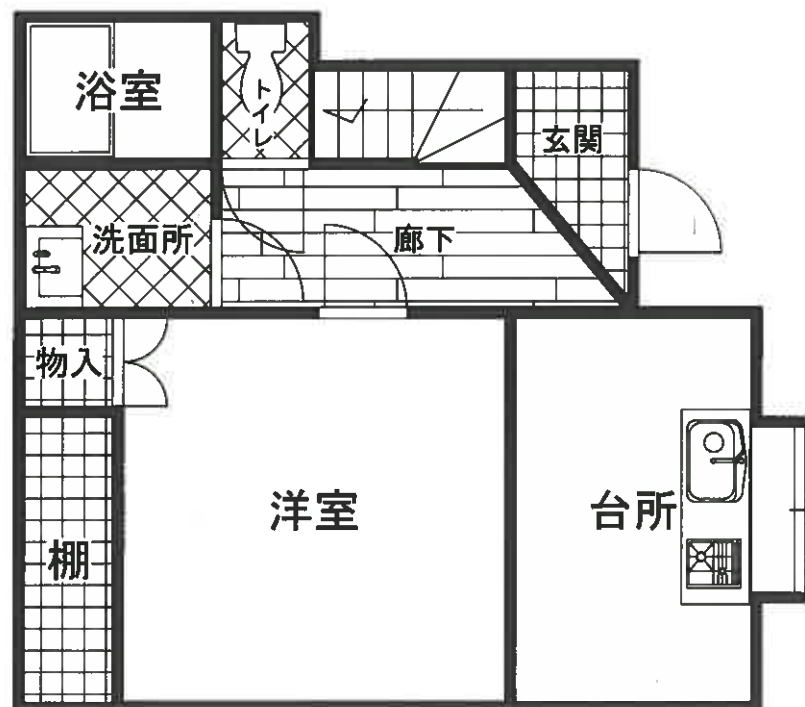
配置図

(建物図面より作製 方位・縮尺なし)

物件 1 5



(2 階)



(1 階)

間 取 図

(現況と異なる場合は現況を優先)