

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月23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 7年 7月23日 午前 8時30分から 令和 7年 7月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月 6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 7年 8月27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 7年 8月 7日 午後 1時00分から 令和 7年 8月 8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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	18,080,000 14,464,000	一括	3,616,000	81,321	23,232
1	530,000				
2	2,710,000				
3	740,000				
4	230,000				
5	13,870,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 裾野市伊豆島田字池田
地 番 263番2
地 目 宅地
地 積 29.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 裾野市伊豆島田字池田
地 番 264番5
地 目 宅地
地 積 147.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 裾野市伊豆島田字池田
地 番 264番12
地 目 宅地
地 積 40.28平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 裾野市伊豆島田字池田
地 番 264番13
地 目 宅地
地 積 12.83平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 裾野市伊豆島田字池田 264番地5、263番地2、
264番地13

家屋 番号 264番5

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 66.24平方メートル
2階 48.85平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 4月23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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

売却対象外の土地(地番264番6)を通行のため利用している。

《 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 裾野市伊豆島田字池田
地 番 263 番 2
地 目 宅地
地 積 29.00 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 裾野市伊豆島田字池田
地 番 264 番 5
地 目 宅地
地 積 147.00 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 裾野市伊豆島田字池田
地 番 264 番 12
地 目 宅地
地 積 40.28 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 裾野市伊豆島田字池田
地 番 264 番 13
地 目 宅地
地 積 12.83 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

5 所 在 裾野市伊豆島田字池田 264番地5、263番地2、
264番地13

家屋 番号 264番5

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 66.24平方メートル
2階 48.85平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 6年(ケ)第 101号
令和 6年12月 5日受理
令和 7年 1月 日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 良 村 和 徳 (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 裾野市伊豆島田字池田
 地 番 263 番 2
 地 目 宅地
 地 積 29.00 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 裾野市伊豆島田字池田
 地 番 264 番 5
 地 目 宅地
 地 積 147.00 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 裾野市伊豆島田字池田
 地 番 264 番 12
 地 目 宅地
 地 積 40.28 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 裾野市伊豆島田字池田
 地 番 264 番 13
 地 目 宅地
 地 積 12.83 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 裾野市伊豆島田字池田 264番地5、263番地2、
264番地13

家屋 番号 264番5

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 66.24平方メートル
2階 48.85平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



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 ～ 4	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1 ～ 4) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)	
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☒ 建物配置図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら A, B ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有 (共有) 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	物件 1, 2, 4 の各土地は、本件建物の敷地として一体利用されており、各土地の境界は、判然としない。また物件 3 の土地は、いわゆる旗竿地の竿部分にあたり、目的外土地 (地番 264-6) と一体利用されており、南側前面道路への通路として使用されている。隣地住民との間で目的外土地を使用するにあたり金銭の授受等はないことから、A 及び B らの目的外土地の使用権限は、使用借権と思料する。また、隣地住民が物件 3 を使用する使用権限についても同様に使用借権と思料する。 南側前面道路は、市道 1016 号線 (幅員約 6 メートル)	
建物	物件 5	
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 { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら A, B ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅として使用している。 ☐ 「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	☒ 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物配置図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (土地建物共有者)	1 私は、本件土地建物共有者です。相共有者であるAは、私の夫です。本日、夫は、仕事で不在ですので、私が調査に立ち会います。 2 本件建物には、私達夫婦と子が居宅として使用しています。 3 本件土地の北側には、水路があります。 4 物件3の土地は、目的外土地（地番264-6）と一体使用されており、隣人の方と共に前面道路に至るまでの通路として使用しています。同土地及び目的外土地（地番264-6）の使用については、隣人の方と特に取り決めをしているわけではありません。

(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
6年12月5日 (木)	執行官室	間取図交付請求 (郵送) 裾野市役所
6年12月12日 (木) 14:10-14:20	静岡地方法務局沼津支局	隣接土地等の現在事項証明書申請
6年12月20日 (金) 9:00-9:15	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
6年12月23日 (月)	執行官室	共有者らに対し、占有関係照会書送付 (郵送) 返信用封筒添付 書面による回答なし
7年1月14日 (火) 9:50-10:30	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境界調査、共有者Bと面談

(特記事項)

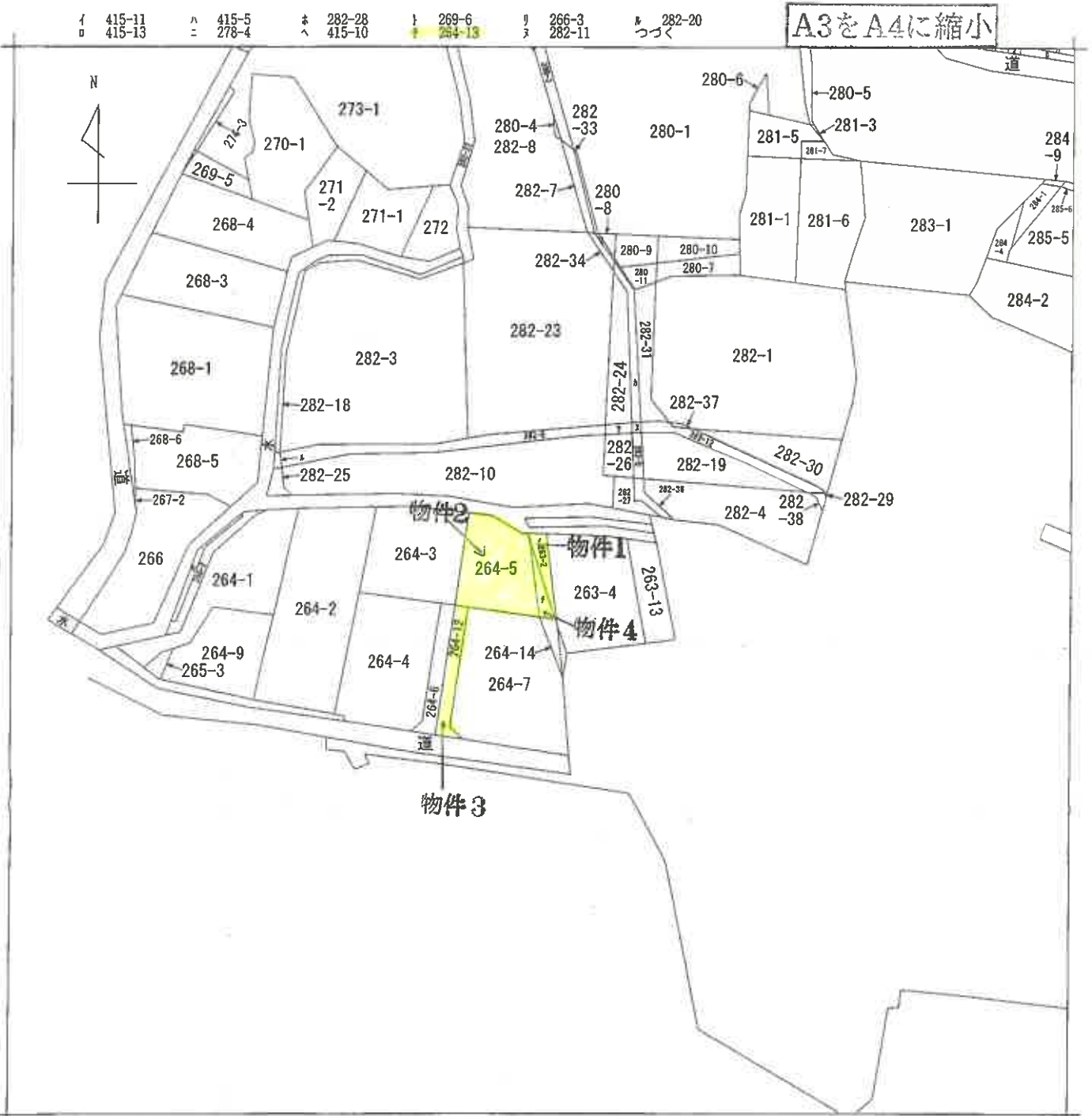
■ 令和7年1月14日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 を立ち会わせ、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



(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	裾野市伊豆島田字池田				地番	263番2			
出力縮	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。

令和6年10月24日
静岡地方方法務局沼津支局
登記官

請求番号：22-1
(1/2)

(6枚目)

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。
令和6年10月24日 静岡県地方務局沼津支局

登記官

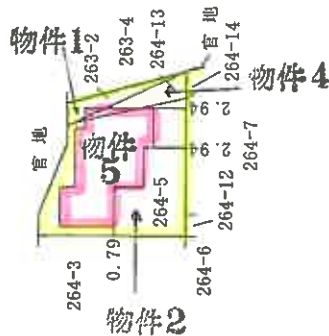
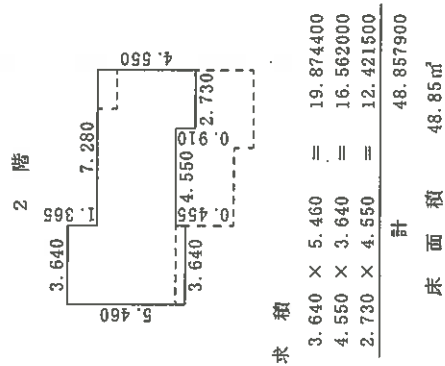
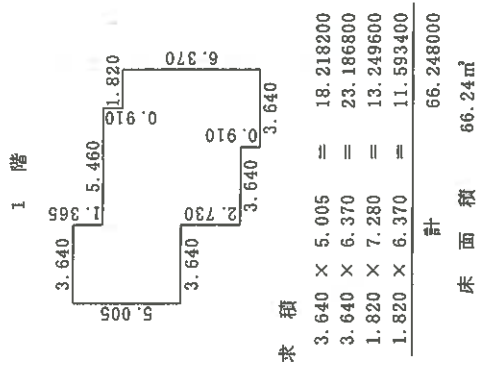
(7枚目)

各階平面図

264番5

建物図面

家屋番号
建物の所在
裾野市伊豆島田字池田 264番地5、263番地2、264番地13



A3をA4に縮小

(単位m)

縮尺 1/500

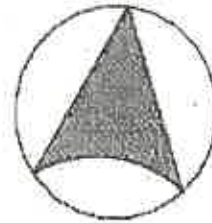
申請人

縮尺 1/350

作成者
土地家屋調査士
(令和4年6月2日作成)

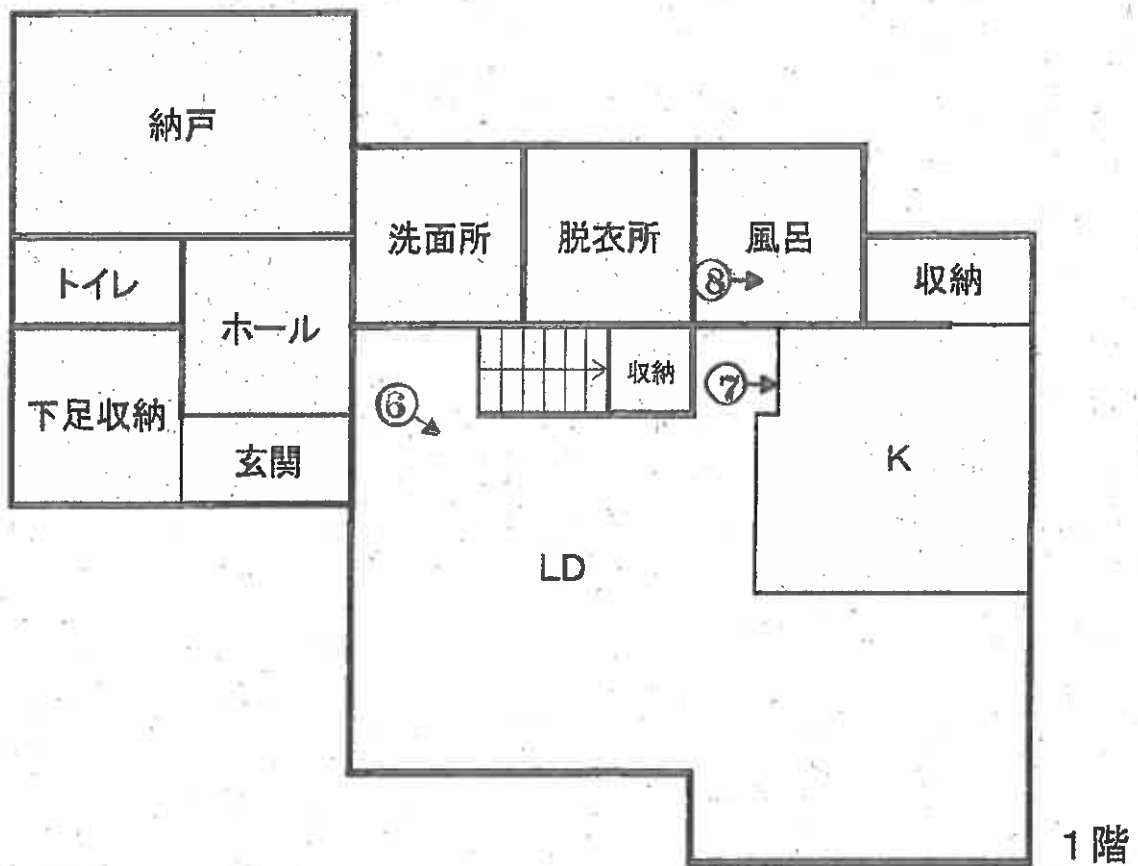
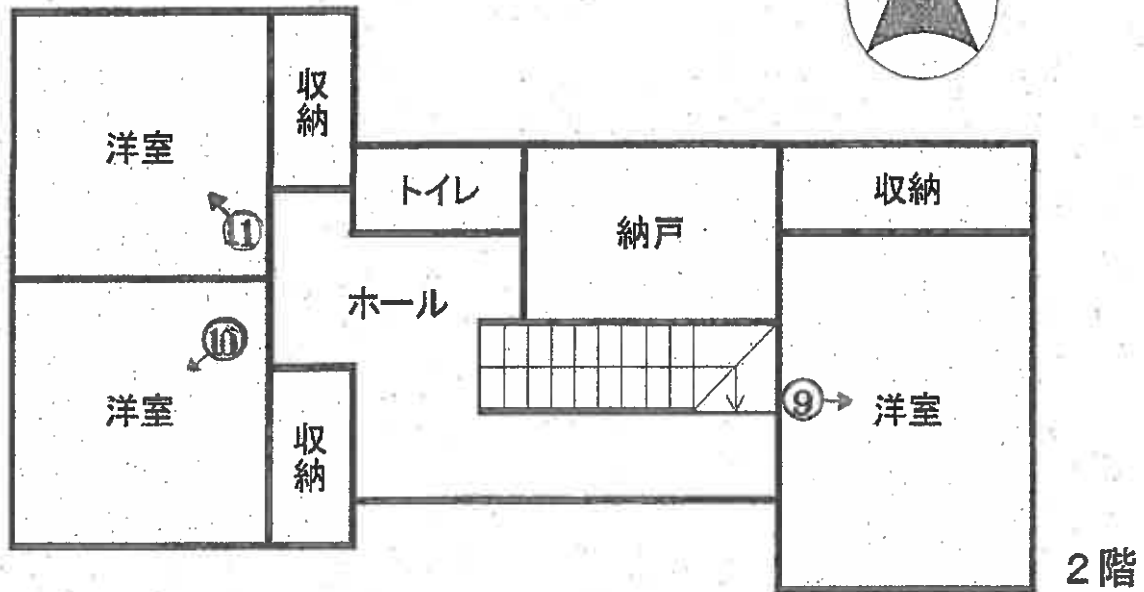
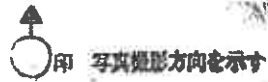
建物配置図(物件5)

印 写真撮影方向を示す



※公園、建物図面等の図面を基に合成して作成した概略図である。

間取図(物件5)



※建物図面等及び現地概測に基づく概略図であり、正確な形状・面積等を表すものでない。

(9枚目)

写真 1

物件 5



写真 2

物件 5



目的外土地
(地番 264 - 6)
あたり

物件 3 あたり

写真 3
物件 5



物件 1 あたり

物件 4 あたり

写真 4



物件 5

水路

物件 2

写真 5



前面道路（市道）

写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



令和6年（ケ）第 101 号
令和7年 1 月 14 日 現地調査
令和7年 1 月 27 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
柳 田 毅

物 件 目 録

1 所 在 裾野市伊豆島田字池田
地 番 263番2
地 目 宅地
地 積 29.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 裾野市伊豆島田字池田
地 番 264番5
地 目 宅地
地 積 147.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 裾野市伊豆島田字池田
地 番 264番12
地 目 宅地
地 積 40.28平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 裾野市伊豆島田字池田
地 番 264番13
地 目 宅地
地 積 12.83平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

5 所 在 裾野市伊豆島田字池田 264番地5、263番地2、
264番地13

家屋 番号 264番5

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 66.24平方メートル
2階 48.85平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,080,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 530,000円
物件2(土地)	金 2,710,000円
物件3(土地)	金 740,000円
物件4(土地)	金 230,000円
物件5(建物)	金 13,870,000円

- ① 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5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5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状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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	
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件1～4の土地の上に物件5の建物が存する。 ・ 執行官の現況調査報告書も参照されたい。		

※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1～4）

位 置 ・ 交 通	J R 御殿場線「長泉なめり」駅の北東方・直線距離約 1.2 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産は中規模以上の戸建住宅を中心とする、小学校周辺に形成される既成住宅地域内に存する。当該地域は郊外型店舗等が立地する路線商業地域からも近く、生活利便性等に優れる住宅地域として、概ね現状と同様の状況にて推移するものと予測する。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域 ※一部第1種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	150% ※第1種住居地域の容積率は200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他	洪水浸水想定区域(0.3m未満)
画 地 の 状 況	地 積	229.11㎡
	形 状	不整形(旗竿状 ※公図等参照)
	間 口	間口約3.2m(前面道路との接面部分)
	奥 行 等	最長概ね33m(路地状部分約18mを含む)
	地 勢	ほぼ平坦
	接 道 状 況	前面道路と等高に接面
	そ の 他	上記間口は隅切り部分を含む(路地状部分の幅は約2m)
接 面 道 路	概ね南側幅員約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5建物の敷地としての利用 ・物件1、2、4が有効宅地部分 ・物件3は上記市道に接面する路地状部分 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 なし 下 水 道 あり (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、通常で敷地内への引込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敷設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	・ 物件 1、2、4 は物件 5 の建物が存する有効宅地部分として一体的に利用されており、その筆界は判然としない。 ・ 物件 3 は上記有効宅地部分から市道に至る幅約 2 m の路地状部分（専用通路）であるが、幅約 2 m 西側隣地の路地状部分（264 番 6）と一体的に、普通自動車が行き来可能な幅約 4 m の通路として事実上相互利用されている。 ・ 但し、上記路地状部分（物件 3）は建築基準法上の道路ではなく、前記有効宅地部分（物件 1、2、4）と共に一体地として物件 5 建物の敷地の用に供されている宅地の一部であり、物件 1～4 は旗竿状の一体地として、その南側で市道に接面することにより、建築基準法上の接道要件を具備している。 ・ 本物件の北側には裾野市が管理する水路が流れている。 ・ 洪水浸水想定区域（〔狩野川水系〕黄瀬川・大場川・来光川）内に存するが、詳細は静岡県交通基盤部河川企画課等に確認を要する。 ・ 本物件の南東端の一部（主として物件 1 及び 4 の一部）が第 1 種住居地域の指定範囲（県道 21 号線の西端から 28 m）に存するが、大半は第 1 種中高層住居専用地域内に存する（詳細は裾野市土地計画課等に確認を要する）。 ・ 執行官の現況調査報告書も参照されたい。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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（登記記載） 令和4年6月2日新築 経過年数：約3年 経済的残存耐用年数：約27年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板葺 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、給排水、衛生 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…居宅 間 取 り…後添建物間取図参照
品 等	中品等
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者及びその家族が居宅として占有している（執行官の現況調査報告書も参照されたい）。
特 記 事 項	・ 令和4年5月31日検査済証交付（R4確済建築静住ま11323号） ・ 新築から約3年を経過した木造住宅で、保守管理の状況等は概ね普通程度と認められ、建物の劣化等は経年相応に進行しているものと推定される。 ・ 執行官の現況調査報告書も参照されたい。

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、また対象物件が戸建住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1～4（土地）

物件1～4の更地価格を算定し、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	共有 持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ＝カ
1	85,300	0.80	29.00	0.90	—	1,780,000
2	85,300	0.80	147.00	0.90	—	9,030,000
3	85,300	0.80	40.28	0.90	—	2,470,000
4	85,300	0.80	12.83	0.90	—	790,000

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

基準地 （ 裾野（県）－4 ）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $110,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 124 \div 85,300\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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 ： 道路方位を考慮した。

◇ 地 域 格 差 ： 交通接近・環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：形状、接道状況等を考慮した。

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5（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価格を求めた。

物件 番号	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
5	155,000	115.09	0.90	16,060,000

イ 延床面積：登記面積を採用した。

ウ 現 価 率：経過年数3年、経済的残存耐用年数27年、観察減価なし

$$\begin{array}{c}
 \begin{array}{cc}
 \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価法)} \\
 \text{経済的残存耐用年数} & \text{総耐用年数} \\
 \downarrow & \downarrow \\
 \text{現価率} = 27\text{年} \div (3\text{年} + 27\text{年}) \times (1-0) = 0.90
 \end{array}
 \end{array}$$

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ≒ウ
1	1,780,000	0.50	法定地上権	890,000
2	9,030,000	0.50	法定地上権	4,520,000
3	2,470,000	0.50	法定地上権	1,240,000
4	790,000	0.50	法定地上権	400,000

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 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	1,780,000	- 890,000	—	—	0.60	530,000
2	9,030,000	- 4,520,000	—	—	0.60	2,710,000
3	2,470,000	- 1,240,000	—	—	0.60	740,000
4	790,000	- 400,000	—	—	0.60	230,000
5	16,060,000	+ 7,050,000	—	—	0.60	13,870,000
一 括 価 格 (合 計)						18,080,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : なし

オ 競売市場修正 : 第2評価の条件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 (裾野(県) - 4)

所 在 : 裾野市伊豆島田字小南815番7外

価 格 : 110,000円/㎡

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 198㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南側 6m 市道

用 途 指 定 等 : 第2種低層住居専用地域

(建蔽率60%・容積率100%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか、アパート等が見られる区画整理済みの住宅
地域

第7 附属資料の表示

1 位 置 図

2 公 図 写

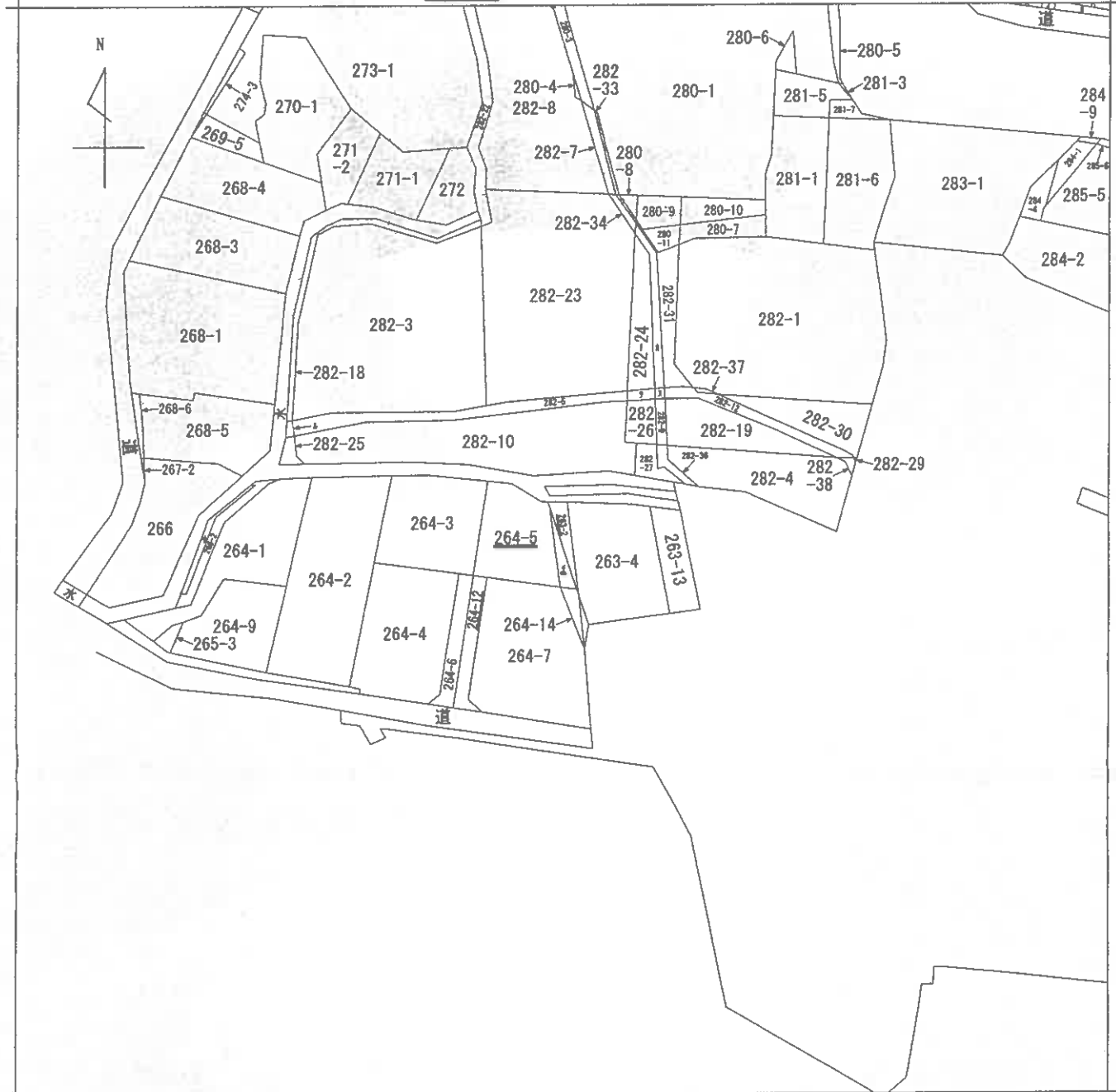
3 建物配置図

4 間 取 図

以 上



イ 415-11 ハ 415-5 ホ 282-28 ト 269-6 ニ 266-3 ホ 282-20 ヘ 282-21
ロ 415-13 ニ 278-4 ヘ 415-10 チ 264-13 ニ 282-11 ヌ つづく ヘ 282-32



(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	裾野市伊豆島田字池田				地番	263番2			
出力縮	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		

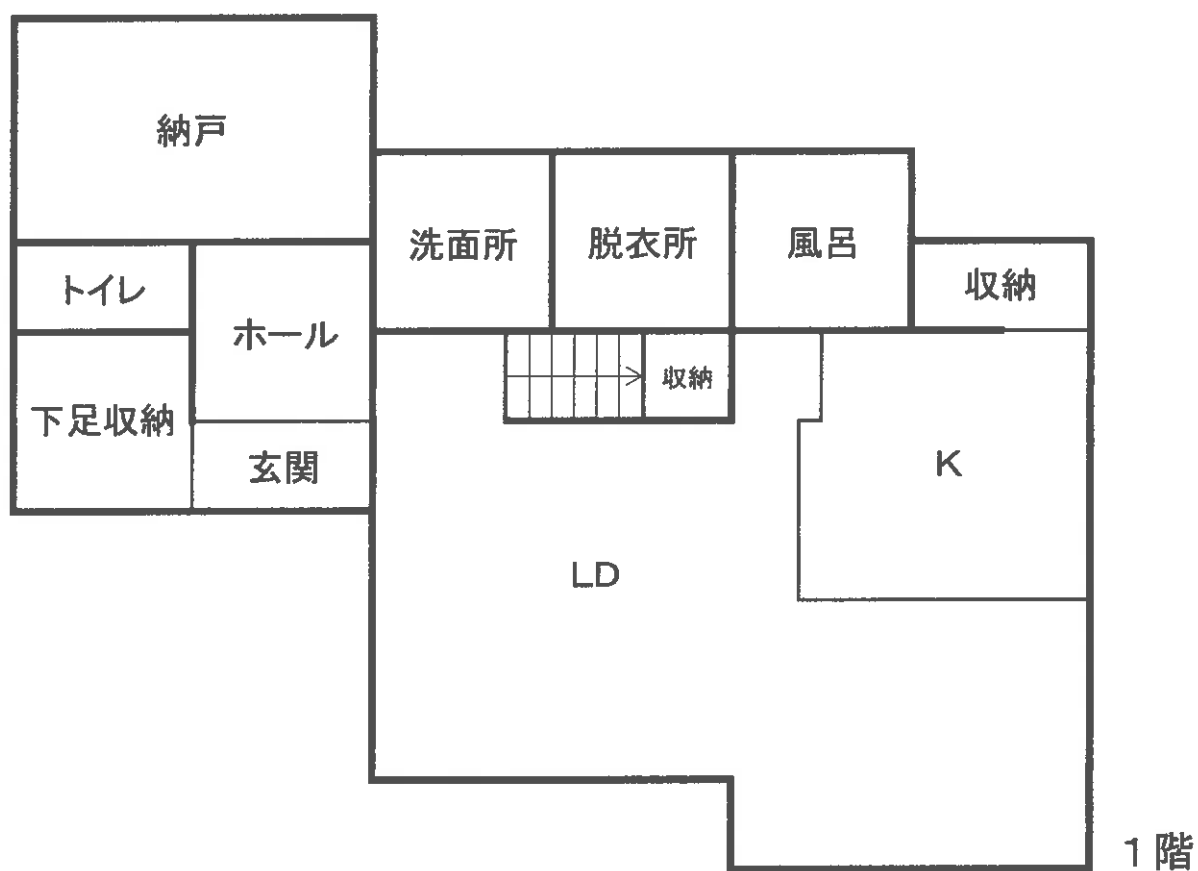
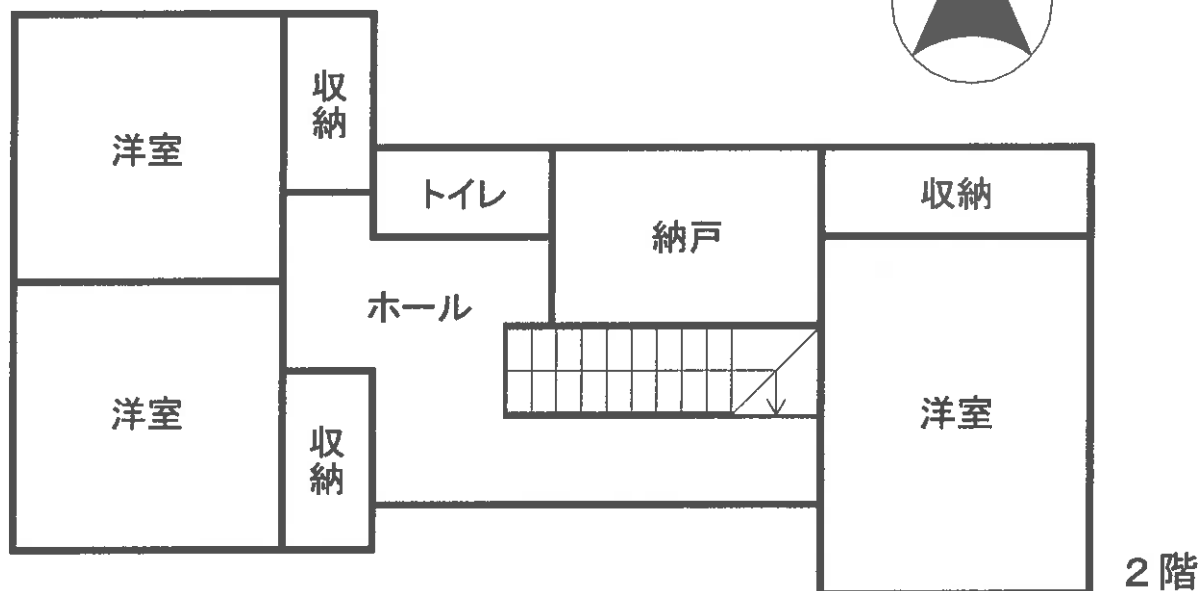
A4→A3に縮小

建物配置図(物件5)



※公図、建物図面等の図面を基に合成して作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図(物件5)



※建物図面等及び現地概測に基づく概略図であり、正確な形状・面積等を表すものでない。