

## 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<br>令和 7年 7月 2日 午後 5時00分まで                                                                                                         |
| 開札期日                      | 日 時 令和 7年 7月 9日 午前10時00分<br>場 所 静岡地方裁判所沼津支部売却場                                                                                                           |
| 売却決定<br>期日                | 日 時 令和 7年 7月30日 午前10時00分<br>場 所 静岡地方裁判所沼津支部民事部                                                                                                           |
| 特別売却<br>実施期間              | 令和 7年 7月10日 午後 1時00分から<br>令和 7年 7月11日 午後 3時00分まで                                                                                                         |
| 買受申出の保証の<br>提供方法          | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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。<br>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<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 8    | 190,000<br>152,000     |          | 38,000     | 16,854   | 3,611    |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      | </                     |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

8 所 在 伊東市八幡野字立土

地 番 1 3 3 1 番 3 2

地 目 山林

地 積 1 9 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

## 物 件 明 細 書

令和 6 年 11 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

---

### 1 不動産の表示

【物件番号 8】

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 8】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 8】

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 8】

- ・ 隣地との境界が不明確である。
- ・ 別荘地内に存する。

## 《 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

8 所 在 伊東市八幡野字立土

地 番 1 3 3 1 番 3 2

地 目 山林

地 積 1 9 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

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8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

|     |   |               |
|-----|---|---------------|
| 8 所 | 在 | 伊東市八幡野字立土     |
| 地   | 番 | 1 3 3 1 番 3 2 |
| 地   | 目 | 山林            |
| 地   | 積 | 1 9 8 平方メートル  |

(土地用)

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不 動 産 の 表 示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 居 住 表 示              | (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 土 地                  | 物件 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 現 況 地 目              | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 8) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 農地(物件 )<br><input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> 山林(物件 ) <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 形 状                  | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり ( <input checked="" type="checkbox"/> 備付なし)<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地位置関係図(概略)のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件 8 の土地を別荘用の宅地(空地)の状態で、占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| そ の 他 の 事 項          | <p>1 物件 8 の土地の占有状況等につき、本件調査に際し、所有者会社代表者 A との面談は出来なかった。</p> <p>2 物件 8 の土地の形状及び所在場所等については、別紙「土地位置関係図(概略)」記載のとおりである。</p> <p>3 物件 8 の土地は、東側幅員約 5 m の舗装行き止まり道路で、建築基準法第 4 2 項 1 項 5 号道路(建第 4 1 - 1 1 2、昭和 4 1 年 6 月 2 9 日位置指定)に接面している。</p> <p>4 物件 8 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。</p> <p>5 物件 8 の土地は、傾斜地で足場が悪く、雑木、雑草等も繁殖し、敷地内への立ち入り困難で敷地境界も不明瞭である。正確な境界・数量を把握するには、測量士等による実測を要すると思料する。</p> <p>6 物件 8 の土地は、伊豆高原すいらん荘別荘地内に存する。別荘地の管理状況等については、別紙「関係人の陳述等」記載のとおりであるが、詳細については、管理事務所(翠開発株式会社)に確認されたい。</p> |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">{</div> <div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <div>地方裁判所</div> <div>支部 平成 年 ( ) 第 号</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <div>保管開始日</div> <div>平成 年 月 日</div> </div> </div> </div>                                             |
| 建 物<br>( 目 的 外 建 物 ) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 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 <input type="checkbox"/> 土地位置関係図(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

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ■ 翠開発株式会社担当者      | <p>1 本件物件は、伊豆高原すいらん荘別荘地内に存在し、同別荘地は、自然公園法等の法規制に従った富士箱根伊豆国立公園の中にあり、当社が事務代行等を行っています。同別荘地を利用するには、伊豆高原すいらん荘別荘地の管理憲章及び管理会会則等の定めがあります。</p> <p>2 伊豆高原すいらん荘別荘地内に土地や建物を所有する者が全員で自主管理し、別荘地の共用部分及び道路等の管理をしています。</p> <p>3 本件別荘地内の物件所在地の地番は、区画番号6区83になります。別荘地の管理費として、会員は、所有する建物1棟につき、年額15,000円の管理費を、準会員は、所有する土地の区画に応じ年額4,200円の管理費を納入していただきます。</p> <p>4 本件所有者会社に対し、管理費が約10年ほど滞納しています。滞納額は約55,400円です。</p> <p>5 前記別荘地内の水道供給利用については、水道料金と給水装置、受水槽の管理が必要となります。水道料金は、基本料金、超過料金及びメーター使用料からなります。給水メーター料金は2ヶ月毎になります。住宅用の場合の基本料金は水量25m<sup>3</sup>・料金3,740円、超過料金1m<sup>3</sup>につき165円、メーター使用料330円となります。給水装置、受水槽の管理については、所有者自身で管理していただきます。</p> <p style="text-align: right;">(令和5年3月13日聴取)</p> <p style="text-align: right;">以上</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                                                         |
|------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------|
| 令和5年3月2日(木)                                    | 当庁                 | 所有者会社代表者Aに対し、現況調査期日通知を送付(郵券84円)                                |
| 令和5年3月6日(月)<br>1 14:25-14:30<br>2 16:20-16:30  | 1 伊東市役所<br>2 物件所在地 | 1 接面道路につき調査<br>2 物件確認、写真撮影                                     |
| 令和5年3月9日(木)<br>16:50-16:55                     | 静岡地方法務局<br>(沼津支局)  | 接地の登記事項証明書交付申請                                                 |
| 令和5年3月13日(月)<br>1 13:00-13:20<br>2 13:25-13:45 | 1 物件所在地<br>2 管理事務所 | 1 立入調査、写真撮影、評価人同行<br>2 管理事務所担当者に対し、別荘地の管理状況及び所有者会社の管理費滞納等につき調査 |
| 令和5年3月14日(火)                                   | 当庁                 | 所有者会社代表者Aに対し、現況調査実施通知を送付(郵券84円)                                |
| 令和5年4月7日(金)<br>9:45-9:50                       | 静岡地方法務局<br>(沼津支局)  | 地積測量図写し交付申請(備付なし)                                              |

(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。

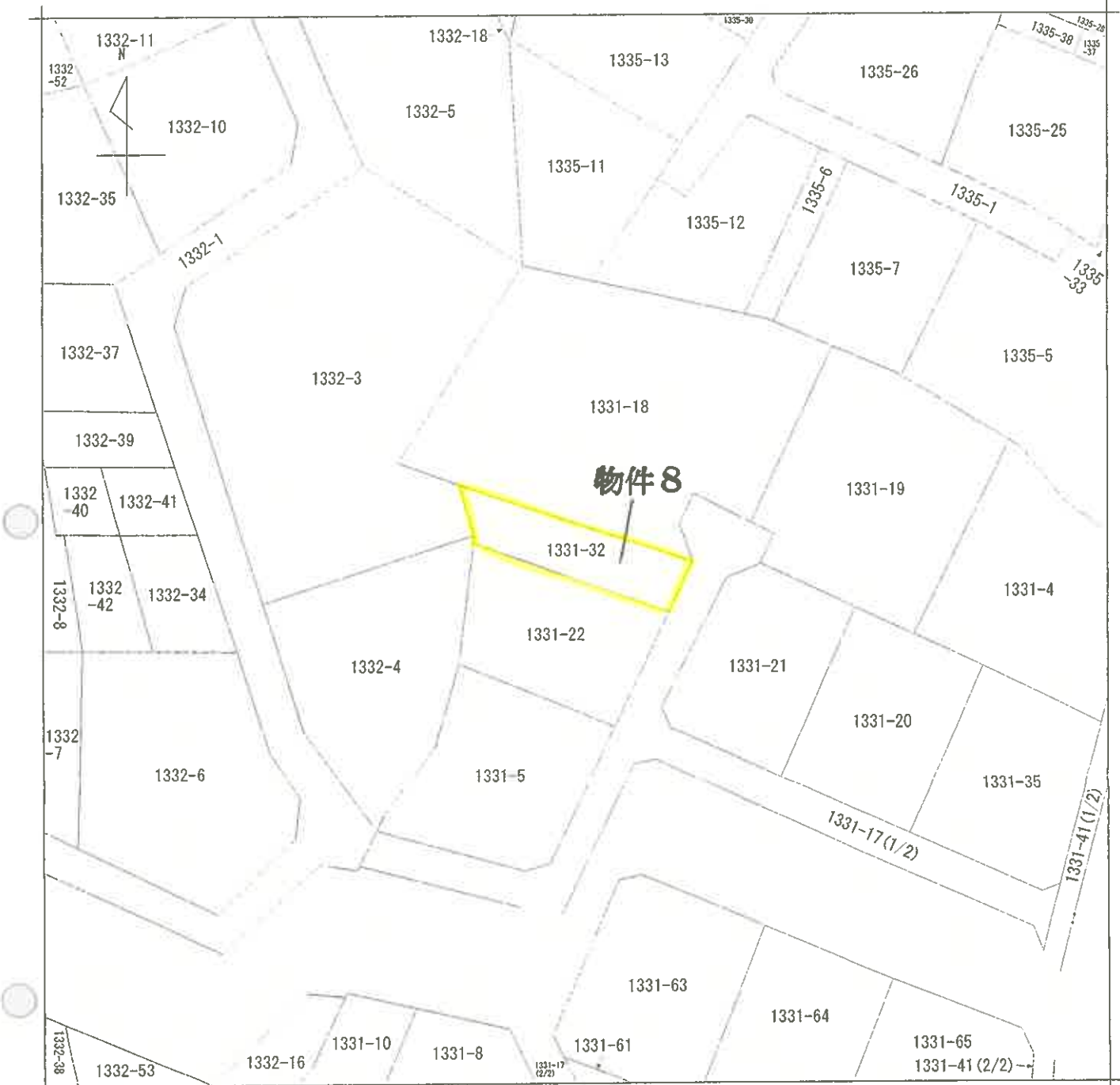
□ 令和      年    月    日

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

(4 枚目)

【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縮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    | 伊東市八幡野字立土 |  |           |           | 地番        | 1331番32  |      |    |           |
| 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) | 平成3年1月31日 |          | 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。

(静岡地方方法務局熱海出張所管轄)

令和5年1月12日

千葉地方方法務局松戸支局

地図整理番号：M29725

登記官



# 土地位置関係図（概略）

1331-18



物件 8

1331-32

傾斜 →

石積み擁壁

1331-22

1332-4

1331-2

1331-5

位置指定道路

写真撮影の位置及び方向を示す。

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



## 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

8 所 在 伊東市八幡野字立土  
地 番 1 3 3 1 番 3 2  
地 目 山林  
地 積 1 9 8 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

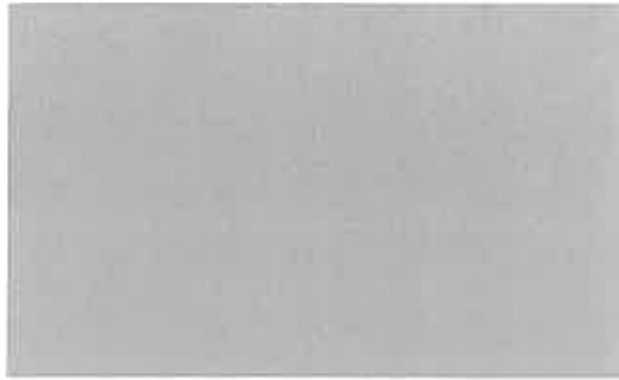
# 評 価 書

〈物件8〉

評価人 不動産鑑定士

高 塚 智 範

物 件 目 録



8 所 在 伊東市八幡野字立土

地 番 1 3 3 1 番 3 2

地 目 山林

地 積 1 9 8 平方メートル

所有者 明和住宅販売株式会社



## 第1 評価額

| 評 価 額       |
|-------------|
| 金 320,000 円 |

## 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    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------|
| 8                                                                                                                                                                                  | 物件目録記載のとおり | 特記事項参照 |
| 特 記 事 項                                                                                                                                                                            |            |        |
| <p>①. 伊豆高原すいらん荘別荘地内に位置する。区画番号は6区83である。</p> <p>②. 登記簿上の地目は山林だが、現況は別荘用の宅地である。</p> <p>③. 傾斜地で足場が悪く、雑木・雑草等も繁殖し、敷地内への立ち入り困難で敷地境界も不明瞭。やむを得ず登記簿数量を採用するが、正確な境界・数量を把握するには測量士等による実測を要する。</p> |            |        |

※現況欄に記載のない事項については登記簿記載とほぼ同じである。

第4 目的物件の位置・環境等  
土地の概況及び利用状況等（物件8）

|                                         |                                                                        |                                                                                          |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                               | 伊豆急行線「伊豆高原」駅から北西方へ道路距離で約1.3 kmに位置する。（後添「所在位置略図」参照）                     |                                                                                          |
| 付 近 の 状 況                               | 中規模別荘が建ち並ぶ別荘地域である。標準画地は規模300㎡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<br>（道路幅員等の個別적인規制を考慮しない一般的な規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制             | 非線引き都市計画区域<br>無<br>60%<br>200%<br>無<br>宅地造成工事規制区域、富士箱根伊豆国立公園第3種特別地域、静岡県建築基準条例第10条（がけ条例）。 |
| 画 地 の 状 況                               | 地 形<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>接 道 状 況<br>そ の 他                            | 積 状<br>198㎡<br>台形地<br>間口約8 m、奥行約35 m<br>東向き傾斜地<br>前面道路に高く接面する中間画地。<br>無                  |
| 接 面 道 路 の 状 況                           | 前面道路は東側の幅員約5 mの舗装行き止まり道路で、建築基準法第42条1項5号道路（建第41－112、昭和41年6月29日位置指定）に該当。 |                                                                                          |
| 土 地 の 利 用 状 況                           | 現況利用：空地<br>目的外建物の有無：無<br>周囲の状況：日照通風は普通、周囲は別荘。<br>その他：無                 |                                                                                          |
| 供 給 処 理 施 設                             | 上 水 道：有（簡易水道）<br>ガス配管：無<br>下 水 道：無                                     |                                                                                          |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | <p>(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。「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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 特 記 事 項 | <p>①. 一般的な別荘地で、敷地とその周囲に土壌汚染の発生を懸念する施設は無い。土壌汚染に関する詳細は専門業者の土壌汚染調査を要する。</p> <p>②. 伊豆高原すいらん別荘地管理会により自主管理されている。申し入れのない限り、別荘地に土地又は建物を所有した時点で自動的に会員又は準会員となる。土地のみを所有する個人は準会員となり、負担する管理費は年額4,200円である。詳細は同会配布の冊子「伊豆高原すいらん別荘地管理会会則」を参照。</p> <p>③. 土地所有者は管理費を約10年分滞納している。</p> <p>④. 富士箱根伊豆国立公園第3種特別地域に位置し、以下の規制がある。</p> <p>ア. 建蔽率：20%</p> <p>イ. 容積率：60%</p> <p>ウ. 敷地面積：300㎡以下への再分割不可</p> <p>エ. 建築面積：1棟2,000㎡以下</p> <p>オ. 高さ：10m以下かつ2階以下</p> <p>カ. 後退距離：隣地・道路ともに2m以上</p> <p>このほか屋根形状や色彩等の留意事項があり、詳細は伊東市建築指導課への問い合わせを要する。</p> <p>⑤. このほか別荘地内の建築等の定めがあるが、内容については上記富士箱根伊豆国立公園第3種特別地域の規制にほぼ準じている。詳細は同会配布の冊子「伊豆高原すいらん別荘地管理憲章」を参照。</p> <p>⑥. 別荘地内は簡易水道を利用しており、管理や集金は翠開発株式会社が担当している。住宅用(13mm)2ヶ月分の場合、水量25㎡まで3,740円、超過料金1㎡当たり165円、メーター使用料330円である。詳細は同社配布の冊子「伊東すいらん別荘分譲地簡易水道加入書類一式」を参照。</p> <p>⑦. 当別荘地には温泉のある場所とない場所があり注意を要する。現在6区には温泉はない。</p> |

|  |                                                                                                                     |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>⑧. その他詳細は伊豆高原すいらん荘別荘地管理会、翠開発株式会社への問い合わせを要する。</p> <p>⑨. 土地所有者が空地の状態で占有している。</p> <p>⑩. その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 第5 評価額算出の過程

土地の造成原価や土地のみの安定的な収益の把握は困難であるため、基準地の標準価格に比準した価格により評価額を求める。

### 1. 基礎となる価格

#### 物件8（土地）

| 物件 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 土地価格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----|----------------------|----------------|-----------------|-----------|-----------------------|
| 8  | 12,800               | 0.26           | 198             | —         | 660,000               |

ア 標準画地価格：基準地の標準価格に比準した価格

基準地 伊東(県)－3

標準価格      時点修正      標準化補正      地域格差      標準画地価格  
 $18,300\text{円}/\text{㎡} \times 101.7/100 \times 100/104 \times 100/140 \div 12,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：基準地の画地条件（方位）を考量。

◇地 域 格 差：地域の街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量

イ 個 別 格 差：物件8の画地条件（方位、带状地、地勢が劣る）を考量。

ウ 地 積：登記簿数量

エ 建 付 減 価：無

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

評価額

| 物件 | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1オ)<br>ア | 土地利用権等<br>割合の控除<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×<br>オ |
|----|-----------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|
| 8  | 660,000                     | —                           | —               | 0.8             | 0.6             | 320,000                     |

イ. 土地利用権等割合の控除：無

ウ. 占有減価修正：無

エ. 市場性修正：敷地境界不明瞭の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等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

地価調査 伊東（県）－3

所 在：伊東市富戸字先原1317番3819

価 格：18,300円/㎡

価 格 時 点：令和4年7月1日

地 積：334㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側が幅員4mの舗装私道に接面

位 置：伊豆高原駅から約3.2km

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域内で用途地域の指定はない、建蔽率60%、容積率200%、富士箱根伊豆国立公園普通地域

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. 所在位置略図
2. 公図写
3. 配置図

以 上

# 静岡県伊東市八幡野 付近



## 所在位置略図

1 : 10,000 相当

(C)2020 MAPPLE, Inc.

地図 (スーパーマッフル・デジタルより作製)  
印刷中心は、本社 1000 年 10 月 10 日 印刷 09 年 10 月 10 日  
地図使用承認 マッフル第4-083号



本図面は、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。

600

地番区域

公 図 写

(旧土地台帳附属地図)

2-3

1331-18

物件 8

1331-32

傾斜

石積み擁壁

1331-22

1332-4

1331-2

1331-5

位置指定道路

配置図

(公図より作製 方位・縮尺なし)

