

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月28日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 片 山 裕 嗣

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 8月27日 午前 8時30分から 令和 7年 9月 3日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月10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10月 1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 9月11日 午後 1時00分から 令和 7年 9月12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, 2	7, 720, 000 6, 176, 000	一括	1, 544, 000	163, 168	38, 339
1	2, 600, 000				
2	5, 120, 000				
				</	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊東市馬場町一丁目 |
| | 地 番 | 3 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 4 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊東市馬場町一丁目 3 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 2 番 5 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 0 . 2 3 平方メートル
2 階 1 1 0 . 2 3 平方メートル
3 階 1 1 0 . 2 3 平方メートル
4 階 1 8 . 4 4 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 5月21日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 片 山 裕 嗣

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, 2】

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 | 伊東市馬場町一丁目 |
| | 地 番 | 3 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 4 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊東市馬場町一丁目 3 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 2 番 5 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 0 . 2 3 平方メートル
2 階 1 1 0 . 2 3 平方メートル
3 階 1 1 0 . 2 3 平方メートル
4 階 1 8 . 4 4 平方メートル |

令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 2 月 28 日受理
令和 7 年 4 月 22 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 | 伊東市馬場町一丁目 |
| | 地 番 | 3 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 4 . 0 6 平方メートル |
-
- | | | | |
|---|-------|-------------------|--------------------|
| 2 | 所 在 | 伊東市馬場町一丁目 | 3 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 2 番 5 | |
| | 種 類 | 店舗 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 1 0 . 2 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 1 0 . 2 3 平方メートル |
| | | 3 階 | 1 1 0 . 2 3 平方メートル |
| | | 4 階 | 1 8 . 4 4 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	静岡県伊東市馬場町1丁目3番5号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 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のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☐ 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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
建物	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	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が家族と共に本建物を居宅・店舗（閉業）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	☒ 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 [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	☒ 建物図面（各階平面図）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

その他の事項

- 本件土地には、ナンバープレートが外されている自動車一台存した。(写真番号35参照)
関係人は、同自動車は、Aの配偶者(夫)が所有していた旨述べており、Aが本件土地建物をAの配偶者(夫)から相続して所有した経緯等を鑑みると、同自動車についても所有者はAであると考えるのが相当である。
前面道路は市道馬場3号線である。
- 本件建物内は、雨漏りする箇所があり(写真番号21参照)、屋上(4階部分)には、陥没している箇所が見受けられた(写真番号31参照)。また、同建物3階居宅部分の廊下は、きしむ箇所がある。本件建物は、建築されてから約50年経過しており、建物内の天井、床、壁等の損傷箇所が至る所で視える。
- 関係人の供述によると、コロナ感染症が流行する前までは、仕出し・割烹屋として飲食業を営んでいたが、現在は、閉業しているとのことである。1階は、冷凍庫、厨房等の作業所として、2階部分は、宴会場(和室)として、3階以上は、Aが居宅として、各使用していることが確認できた。
- 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。

(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 (所有者)	1 私は、本件土地建物の所有者です。 2 本件建物は、1階、2階部分が店舗、3階、4階部分が居宅になりますが、店舗部分は、現在、閉業してしまい、営業はしていません。 3 仕出し・割烹屋として、コロナ感染症が流行する頃まで飲食店を営業していましたが、現在は、閉業しています。 4 建物内は雨漏りするところがあります。また、破損箇所もたくさんあります。
■ B (所有者の子)	1 私は、本件土地建物所有者Aの息子です。母は、介護が必要なため、私が現在、面倒を見ている状況であり、同居しています。 2 本件土地には、父が所有していた廃車が1台あります。ナンバープレートも返上し、廃車手続も完了しています。

(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
7年2月28日（金）	執行官室	間取図交付請求（郵送） 伊東市役所
7年3月5日（水） 13：00－13：10	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
7年3月11日（火）	執行官室	所有者A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3月17日（月） 10：50－11：05	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
7年3月21日（金） 11：45－11：55	執行官室	所有者Aの子Bから事情聴取（電話）
7年3月25日（火） 10：00－11：05	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、所有者A及び同人の子Bと面談

(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をA4に縮小

(座標値種別：図上測定)

+54656.368



(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
馬場町1丁目

請求部	所在	伊東市馬場町一丁目				地番	32番5			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日（原図）	平成22年3月23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7年1月20日

静岡地方方法務局

請求番号：12-1

登記官

(1/1)

(6枚目)

323951

各階平面図

建物図
各階平面図

32番5

家屋番号

建物の所在

伊東市馬場町二丁目32番地5

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(静岡地方方法務局熱海出張所管轄)
令和7年1月20日
静岡地方方法務局

登記官

縮小4に1

静岡県土地家屋調査士会員指定用紙

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/500
	(平成7年6月)		
申請人		縮尺	1/500

図面

建物1

建物2

32-1

32-2

32-3

32-4

32-5

32-6

32-7

32-8

32-9

32-10

32-11

32-12

32-13

32-14

32-15

32-16

32-17

32-18

32-19

32-20

32-21

32-22

32-23

32-24

32-25

32-26

32-27

32-28

32-29

32-30

32-31

32-32

32-33

32-34

32-35

32-36

32-37

32-38

32-39

32-40

32-41

32-42

32-43

32-44

32-45

32-46

32-47

32-48

32-49

32-50

32-51

32-52

32-53

32-54

32-55

32-56

32-57

32-58

32-59

32-60

32-61

32-62

32-63

32-64

32-65

32-66

32-67

32-68

32-69

32-70

32-71

32-72

32-73

32-74

32-75

32-76

32-77

32-78

32-79

32-80

32-81

32-82

32-83

32-84

32-85

32-86

32-87

32-88

32-89

32-90

32-91

32-92

32-93

32-94

32-95

32-96

32-97

32-98

32-99

32-100

登記年月日：昭和51年9月21日

323952

建物各階平面図

家屋番号

32-5-2-2247

建物の所在

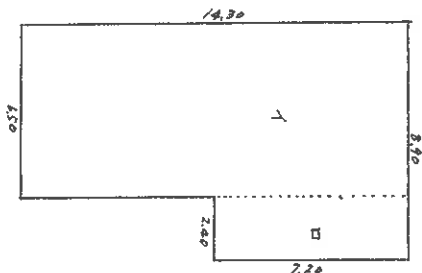
伊東市馬場吉丁目907-2番地-2
(伊東市馬場吉丁目907-2・907-1の仮換地)

伊東市馬場吉一丁目32番地土地区画整理法の換地処分による変更

各階・式階・参階平面図

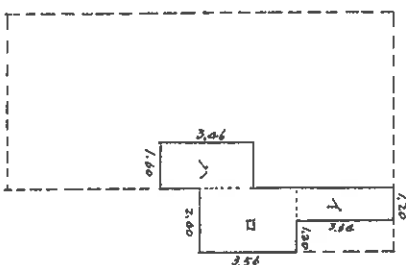
(各階同型)

四階平面図



イ $14.30 \times 6.50 = 92.9500$
ロ $7.20 \times 2.40 = 17.2800$
110.2300

床面積 110.23 m^2



イ $3.64 \times 1.20 = 4.3680$
ロ $3.56 \times 2.40 = 8.5440$
ハ $3.46 \times 1.60 = 5.5360$
18.4480

床面積 18.44 m^2

縮尺

1/200

単位 m

(特岡県土地家屋調査士会指定用紙)

51.9.21

A3をA4に縮小

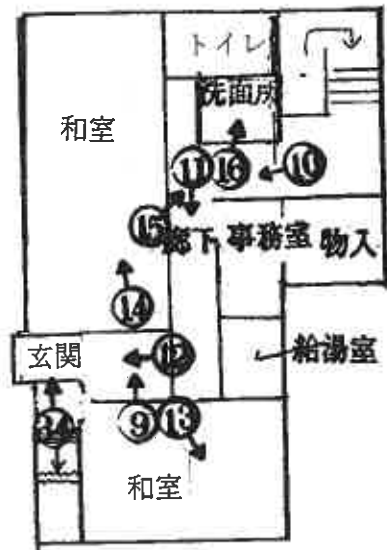
登記官

令和7年1月20日
静岡地方裁判所
(静岡地方裁判所静岡支部)
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

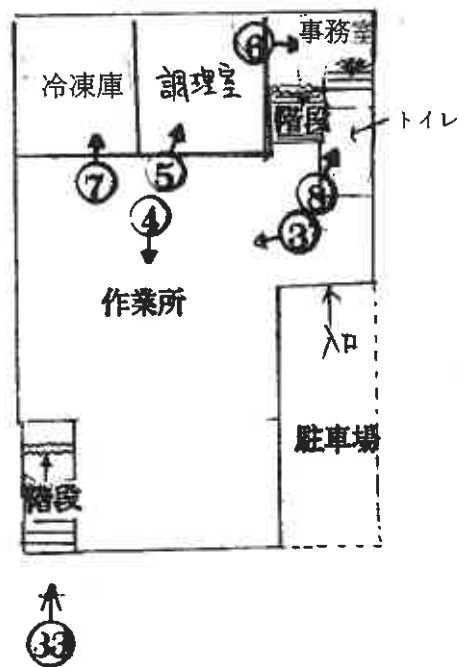
建物間取図



2階



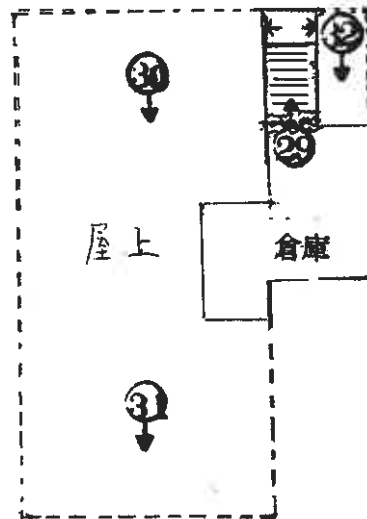
1階



建物間取図



4 階



3 階

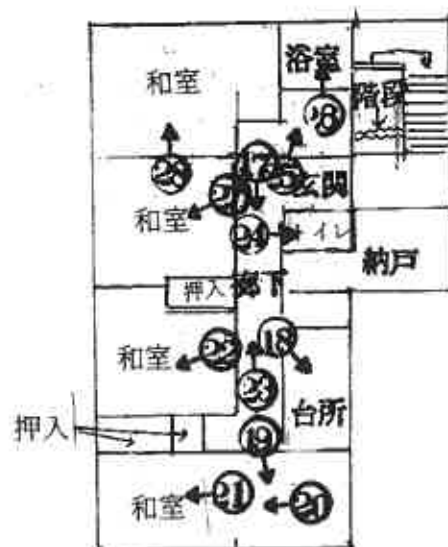


写真 1

物件 2

物件 1



写真 2

物件 2



写真 3

建物内の状況



写真 4

建物内の状況



写真 5

建物内の状況



写真 6

建物内の状況



写真 7

建物内の状況



写真 8

建物内の状況



(14 枚目)

写真 9

建物内の状況



写真 1 0

建物内の状況



写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4

建物内の状況



写真 1 5

建物内の状況



写真 1 6

建物内の状況



写真 1 7

建物内の状況



写真 1 8

建物内の状況



写真 1 9

建物内の状況



写真 2 0

建物内の状況



写真 2 1

建物内の状況



写真 2 2

建物内の状況



(21 枚目)

写真 2 3

建物内の状況



写真 2 4

建物内の状況



写真 2 5

建物内の状況



写真 2 6

建物内の状況



写真 2 7

建物内の状況



写真 2 8

建物内の状況

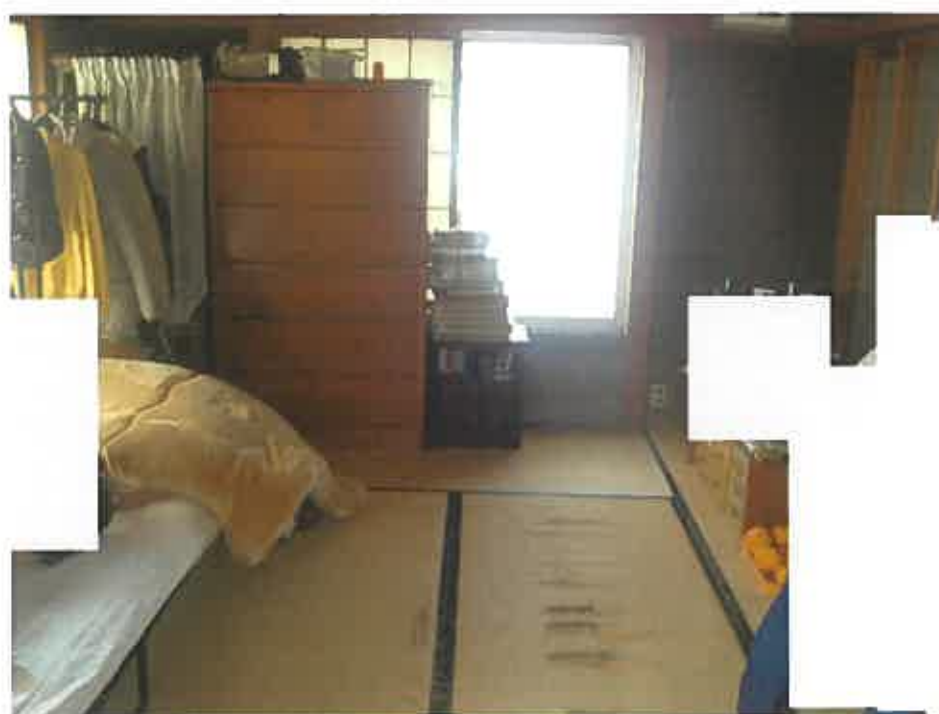


写真 2 9



写真 3 0



写真 3 1



写真 3 2



写真 3 3



写真 3 4



写真 3 5

廃車
撮影図示の記載は省略



令和7年（ケ）第3号
令和7年3月25日現地調査
令和7年4月21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
田中弘樹

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊東市馬場町一丁目 |
| | 地 番 | 3 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 4 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊東市馬場町一丁目 3 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 2 番 5 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 0 . 2 3 平方メートル
2 階 1 1 0 . 2 3 平方メートル
3 階 1 1 0 . 2 3 平方メートル
4 階 1 8 . 4 4 平方メートル |

第1 評 価 額

一括 価 額	
金 7, 7 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2, 6 0 0, 0 0 0 円
物件 2	金 5, 1 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価額は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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額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 の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 2 の価格は当該敷地利用権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、瑕疵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 5 8 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 目的物件の表示

番 号	登 記 簿 上	現 況
1	別紙物件目録のとおり	
2	別紙物件目録のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件 1 の土地の上に物件 2 の建物が存する。		

※現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R伊東線「伊東駅」南東方約 1.2km（直線距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心にアパートや店舗併用住宅、駐車場等も見られる住宅地域。当面は現状のまま推移するものと思料される。	
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	非線引都市計画区域 第2種住居地域 60％ 200％ 無 高度地区2種
画 地 条 件 （規模、形状等）	地 積…物件目録のとおり 形 状 等…ほぼ長方形 地 勢…ほぼ平坦 高 低 差…道路とほぼ等高 そ の 他…なし	
接 面 道 路	東側が幅員約6mの市道（建築基準法上の道路）に接面する。	
土地の利用状況	現況利用法…物件2建物の敷地として利用。 目的外建物の有無…無 周囲等の状況…住宅等 そ の 他…特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	あり
	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等に該当施設の本管（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。	
特 記 事 項	・下水管は埋設されているが、現状は使用していないとみられる。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」	

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 昭 和 5 1 年 9 月 2 0 日新築 経済的耐用年数 5 5 年 経過年数 4 9 年 (経済的残存耐用年数 6 年)		
仕 様	構 造 屋 根 床 壁 天井	鉄筋コンクリート造4階建 陸屋根 タタミ、フローリング 等 クロス ぬり壁 等 クロス 合板 等	
床 面 積	1階 1 1 0 . 2 3 m ² 2 " 1 1 0 . 2 3 " 3 " 1 1 0 . 2 3 " 4 " 1 8 . 4 4 " 計 3 4 9 . 1 3 m ²		
現 況 用 途 等	階 層…4階建 現況用途…店舗（閉業）居宅		
品 等	普通		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	・建物所有者Aが家族と共に居宅・店舗（閉業）として使用している。（1、2階が店舗、3、4階が居宅） ※「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	・雨漏りする箇所があるほか、3階居宅部分の廊下は軋む箇所がある。また屋上には陥没している箇所がみられる等、所々に建物の劣化、損傷が認められる。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」		

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、また自用の店舗・居宅であること等から、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土地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	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	57,700	1.02	184.06	0.80	8,670,000

ア 標準価格：公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示 伊東-5

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $60,000 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 102 \approx 57,700 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格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 +2

◇地域格差：環境条件等で公示地が優る +2

イ 個別格差：方位 +2

ウ 地積：公簿面積採用

エ 建付減価補正：建物の状況を考慮 -20

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
2	240,000	349.13	0.05	4,190,000

ウ 現価率：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 49 年、経済的残存耐用年数 6 年、観察減価 50 %、

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = 6 年 ÷ (49 年 + 6 年) × (1 - 0.5) ≒ 0.05

2 評価額の判定

前記により求めた価額に、土地については敷地利用権等価額を控除し、建物については敷地利用権等価額を加算し、競売市場修正を施して下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権等価額

物件 番号	建付地価額 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価額 (円) ア×イ≒ウ
1	8,670,000	0.5	法定地上権	4,340,000

イ 敷地利用権等割合：売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

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	敷地利用権等 価格の控除及び 加算（円） (2①ウ) イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修正 エ	占有 減価 オ	評価額 （円） (ア±イ)×ウ×エ ×オ
1	8,670,000	-4,340,000	1.0	0.6	1.0	2,600,000
2	4,190,000	+4,340,000	1.0	0.6	1.0	5,120,000
一括価額（合計）						7,720,000

ウ 市場性修正：なし。

エ 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。

オ 占有減価：なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格（伊東－5）

所 在：伊東市大原3丁目127番

価 格：60,000円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：179㎡

供給処理施設：水道 下水 ガス

接 面 道 路：東側6m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域第二種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率150%)

地 域 の 概 要：一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建物図面
- 4 建物間取図

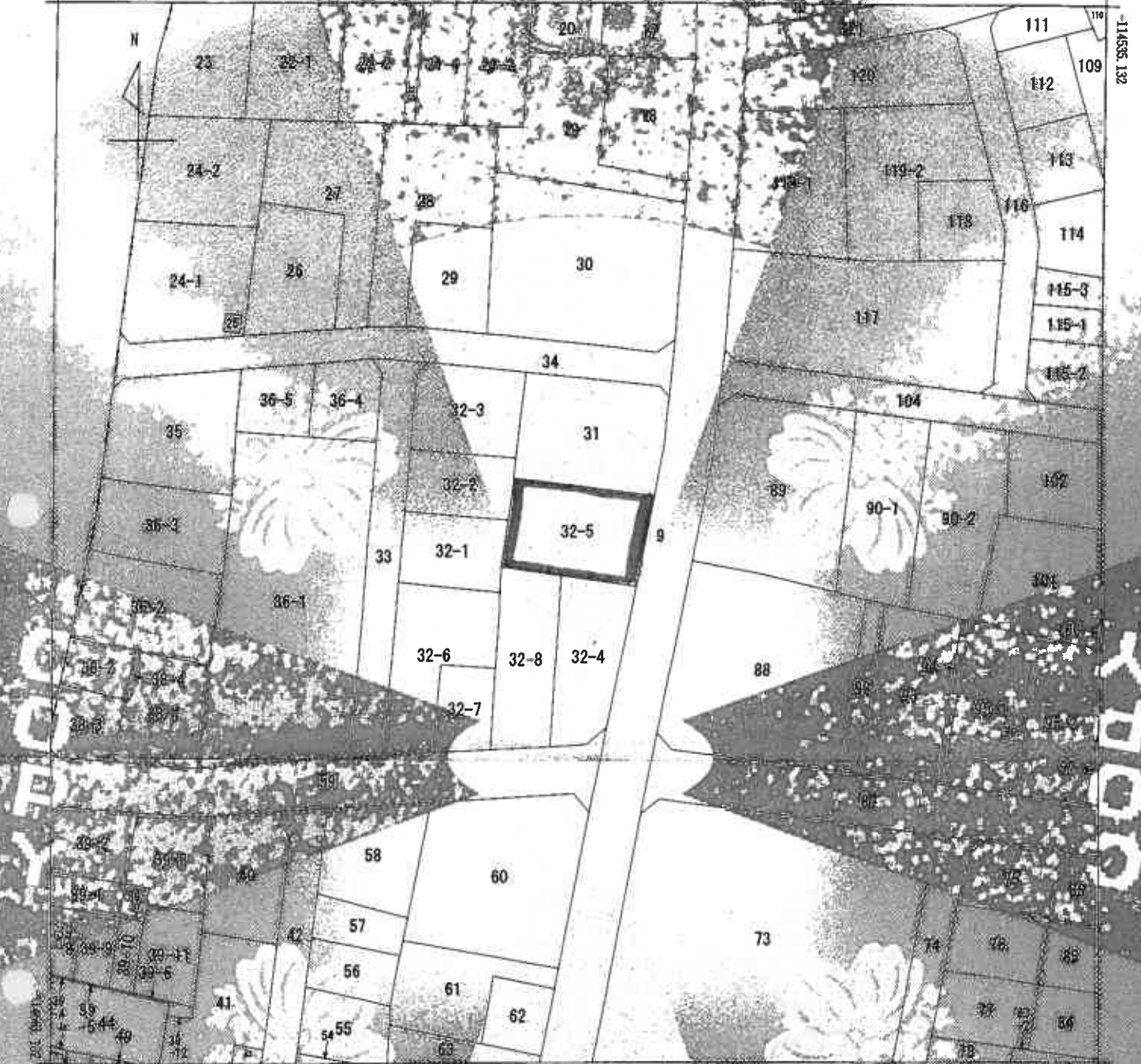
以 上



A3→A4

(測量種類：図上測定)

+54656.368



4531-268 (測量種類：図上測定)

(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簿の地図が備え付けられるまでの間、これに準ずるものとして備え付けられ、この図面で、土地の位置及び形状の概略を記載、記載する。

地番区地番
馬場町1丁目

請求部	所在	伊東市馬場町一丁目		地番	32番5
出図	1/500 A3→A4	図面	地番区地番	地番	図面基本図面成果図
作成年月日	平成29年3月23日	作成年月日	平成29年3月23日	作成年月日	平成29年3月23日

これは地図に準ずる図面に記載され、図面が備え付けられるまでの間、これに準ずるものとして備え付けられ、この図面で、土地の位置及び形状の概略を記載、記載する。

(静岡地方務局熱海市支所管轄)
令和7年1月20日
静岡地方務局

登記年月日：平成7年6月7日

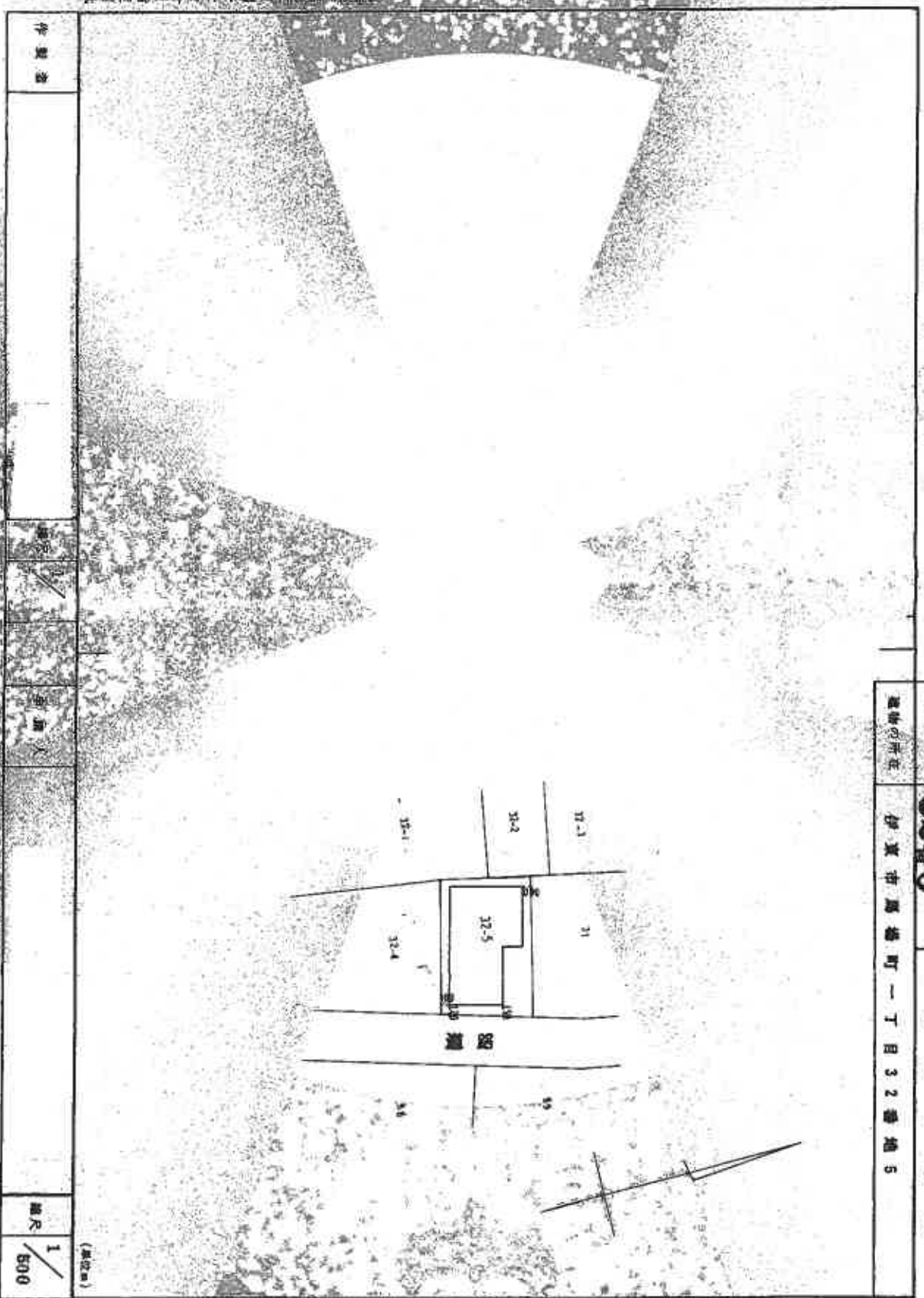
A3→A4

323951

各階平面図

建築物平面図

登録番号	32番5
建築物所在地	伊賀市馬場町一丁目32番地5



作製者	伊賀市建築士会
縮尺	1/500

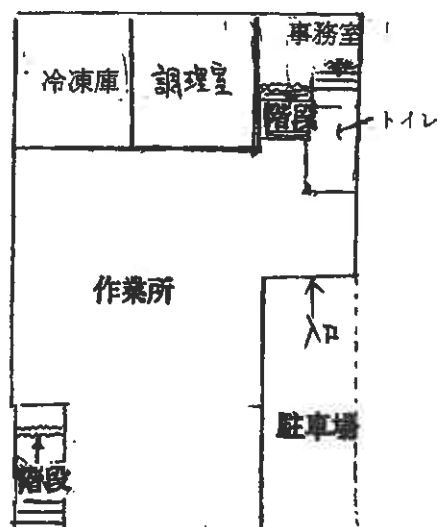
H7.6.7 登記

A3→A4

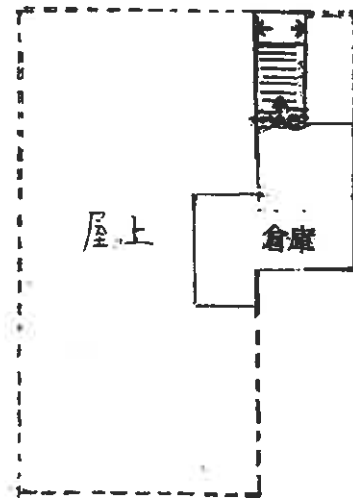
2階



1階



4 階



3 階

