

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 2 8 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 8 月 2 7 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 1 1 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 1 2 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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	630,000 504,000	一括	126,000	31,239	9,471
1	480,000				
2	150,000				

物 件 目 録

1 所 在 伊東市宇佐美字仲山

地 番 3 2 4 4 番 6 3

地 目 原野

地 積 6 2 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 伊東市宇佐美字仲山 3 2 4 4 番地 6 3

家屋 番号 3 2 4 4 番 6 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 1 5 . 7 0 平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺地下 1 階付 2 階建

床 面 積 地下 約 2 4 平方メートル
1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 1 5 . 7 0 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 30 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 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 1, 2】

本件共有者 A 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】

- ・ 宇佐美みのりの村別荘地内に存する。
- ・ 本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号 1】

- ・ 売却対象外の土地（地番 3 2 4 4 番 2 6 7）を通行のため利用している。
- ・ 北側及び東側隣地との境界が不明確である。

《 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 伊東市宇佐美字仲山
 地 番 3 2 4 4 番 6 3
 地 目 原野
 地 積 6 2 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 伊東市宇佐美字仲山 3 2 4 4 番地 6 3
 家屋 番号 3 2 4 4 番 6 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
 2 階 1 5 . 7 0 平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺地下 1 階付 2 階建
 床 面 積 地下 約 2 4 平方メートル
 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
 2 階 1 5 . 7 0 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

令和6年(ヌ)第64号
令和7年2月13日受理
令和7年3月21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 伊東市宇佐美字仲山
地 番 3 2 4 4 番 6 3
地 目 原野
地 積 6 2 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 伊東市宇佐美字仲山 3 2 4 4 番地 6 3
家屋 番号 3 2 4 4 番 6 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 1 5 . 7 0 平方メートル

共有者 A 持分 3 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				
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ (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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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	「その他の事項」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:木造スレート葺地下1階付2階建 ☒ 床面積:地下 約24平方メートル 1階 66.24平方メートル 2階 15.70平方メートル				
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	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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	「その他の事項」のとおり				
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

そ の 他 の 事 項

土地について

- 1 本件土地は、南側で舗装私道（地番3244番71 地目原野）に接面しているが、高低差があり、西側の私道（階段）（地番3244番267 地目原野）を使用して前記舗装私道に至っている。
- 2 本件土地と、北側及び東側の隣接地との境界が判然としない。
- 3 本件土地は、公図と形状が異なり、傾斜地である。

建物について

- 1 本件建物の地下増築部分（アトリエ）は、建物内部で行き来ができない。
- 2 本件建物の2階部分は、全てロフトになっている。

本件土地建物について

- 1 本件土地建物は、宇佐美みのりの村別荘地内に存在し、みのりの村サービス株式会社が同別荘地の管理を行っている。
- 2 本件所有者に対する管理費等及び滞納管理費等は、下記のとおりである。

記

管理費	年額66,000円（令和5年まで年額46,200円）
施設維持費	年額7,920円（令和5年まで年額6,600円）
水道基本料	年額33,000円（令和5年まで年額19,800円）
温泉基本料	年額112,200円（令和5年まで年額105,600円）
集中浄化槽維持費	年額39,600円（令和5年まで年額33,000円）
水道温泉施設修繕負担金	月額10,670円

滞納額（令和6年6月4日現在）

管理費	224,400円
施設維持費	29,040円
水道基本料	105,600円
温泉基本料	435,600円
集中浄化槽維持費	145,200円
	（令和4年1月分から令和7年12月分まで）
水道温泉施設修繕負担金	138,710円
	（令和3年4月分から令和7年1月分までのうち13か月分）
水道超過料	4,125円

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

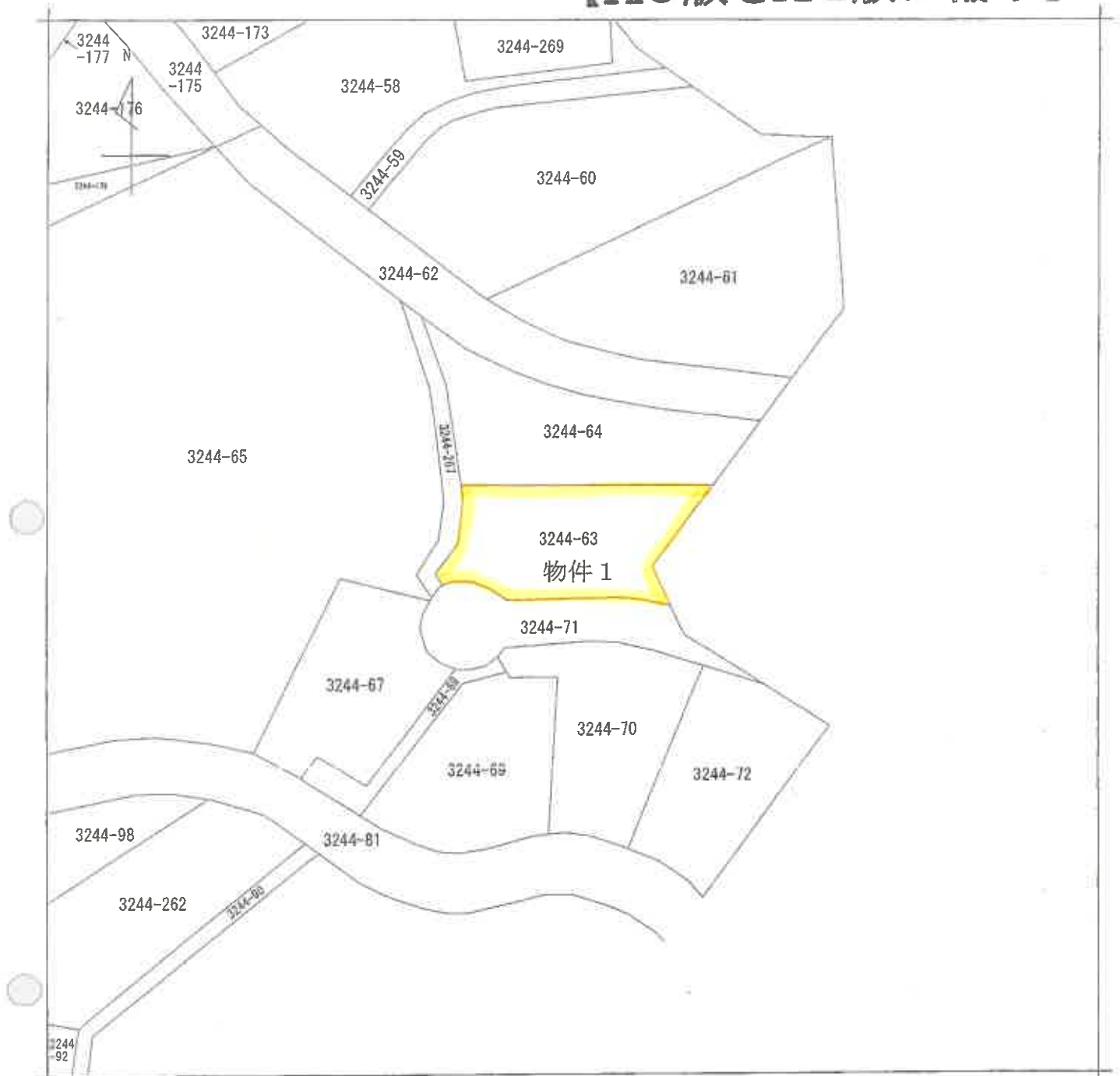
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■別荘地管理会社職員 ■ A (本件所有者)	1 本件土地建物の管理費及び滞納額は回答書に記載したとおりです。 2 別荘地内に管理事務所があり、管理人が常駐しています。 1 本件建物には、私 1 人が住んでいます。 2 本件土地建物を購入してすぐに、建物の地下部分を私が使用するアトリエに改築しました。 3 本件建物に、損傷や支障がある所はありません。 4 隣接地との間で、境界について争い等はありません。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

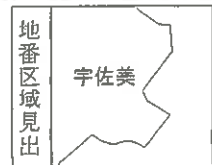
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月13日 (木) : - :	当庁執行官室	伊東市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返信用封筒(切手220円貼付)添付)
7年2月17日 (月) 11:26 - 11:37	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書等交付申請・受領
7年2月19日 (水) 11:50 - 12:15	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 本件所有者Aに対する現況調査期日通知書投函
7年2月19日 (水) 12:20 - 12:28	別荘地管理事務所	管理事務所職員と面談 1 事情聴取 2 管理費等照会書交付
7年3月12日 (水) 10:25 - 10:40	別荘地管理事務所	管理事務所職員と面談 1 事情聴取 2 管理費等回答書等受領
7年3月12日 (水) 10:50 - 12:00	物件所在地	本件所有者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 () : - :		
(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。



請求部	所在	伊東市宇佐美字仲山				地番	3244番63			
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)			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。

(静岡地方法律局熱海出張所管轄)

令和6年11月29日
東京法律局

地図整理番号：M81560

登記官

(1/1)

(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12月3日 静岡地方方法務局熱海出張所

令和6年12月3日

静岡地方方法務局熱海出張所

図記号

請求番号：8-1

616827

地籍調査

5/57

3244-63
3244-64

伊東市宇佐美字仲山

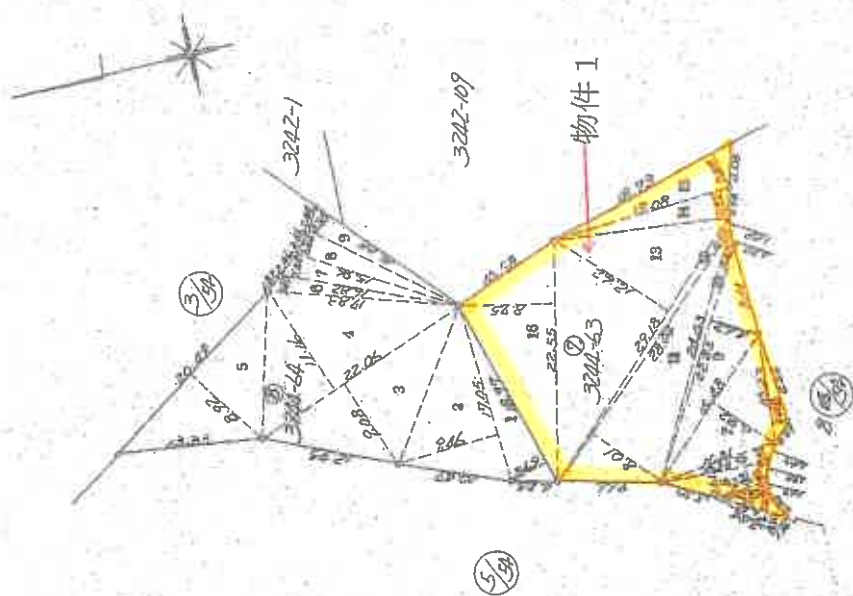
地

土地の用途

三斜求積表

地番NO.	底辺	高さ	倍面積
1	6.52	1.70	11.0840
2	6.52	1.42	9.2584
3	4.74	1.64	7.7736
4	5.71	1.26	7.1946
5	10.25	2.61	26.7525
6	11.31	1.40	15.8340
7	16.48	6.92	114.0416
8	10.23	1.42	14.5266
9	22.83	4.62	105.4746
10	24.03	0.67	16.1001
11	28.04	8.01	224.6004
12	29.18	0.92	26.8456
13	29.18	12.62	368.2516
14	17.08	2.79	47.6532
15	18.73	3.54	66.3042
16	22.55	8.75	197.3125
			1259.0075
		倍面積	629.50375
		地	629 m ²

地番NO.	底辺	高さ	倍面積
1	18.77	3.69	69.2613
2	17.05	9.46	161.2930
3	22.06	9.08	200.3048
4	22.06	11.16	246.1896
5	20.49	8.92	182.7708
6	17.83	1.47	26.2101
7	16.82	2.24	37.6768
8	15.96	2.44	38.9424
9	16.28	2.35	38.2580
		倍面積	1000.9068
		地	500.45340
			500 m ²



【A3版をA4版に縮小】

静岡県土地家屋調査士会指定用紙

作成者

申請人

西尺

1/500

(5/57)

登記年月日：平成1年3月22日

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。
(静岡県地方務局熱海出張所管轄)
令和6年11月29日 東京法務局

登記官

(8 枚目)

地図整理番号：M81561

207770

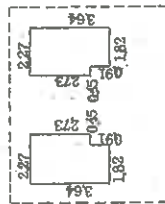
各階平面図

建物図平面図

家屋番号 3244-63

建物の所在 伊東市宇佐美字仲山3244番地63

二階平面図



1 $2.73 \times 2.27 = 6.1971$
2 $0.91 \times 1.82 = 1.6362$
3 $2.73 \times 2.27 = 6.1971$
4 $0.91 \times 1.82 = 1.6362$
15.7066
15.70M²

一階平面図



$7.28 \times 9.10 = 66.2480$
66.24M²

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙



作製者

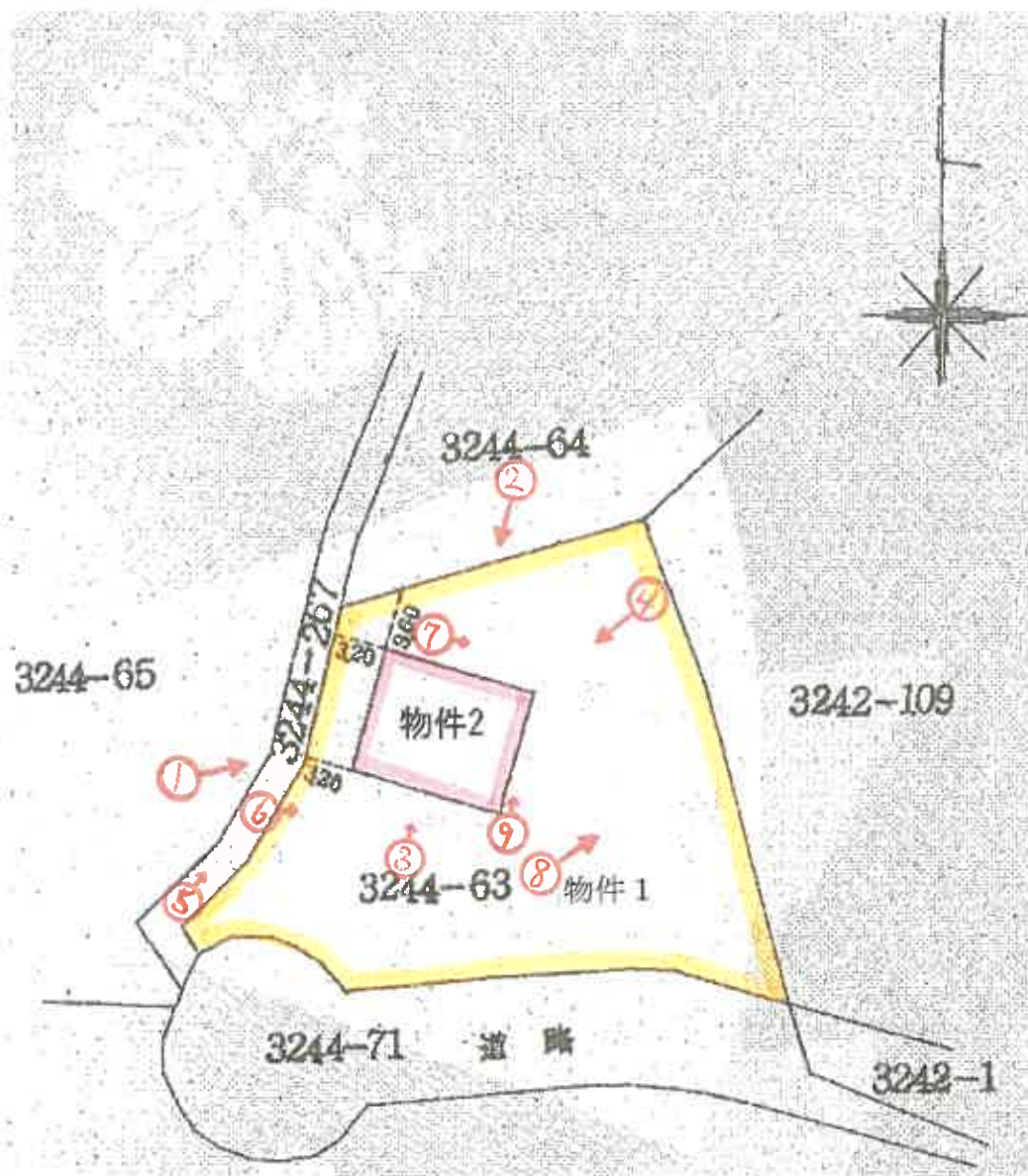
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H1.3.22

建物配置図(物件2)



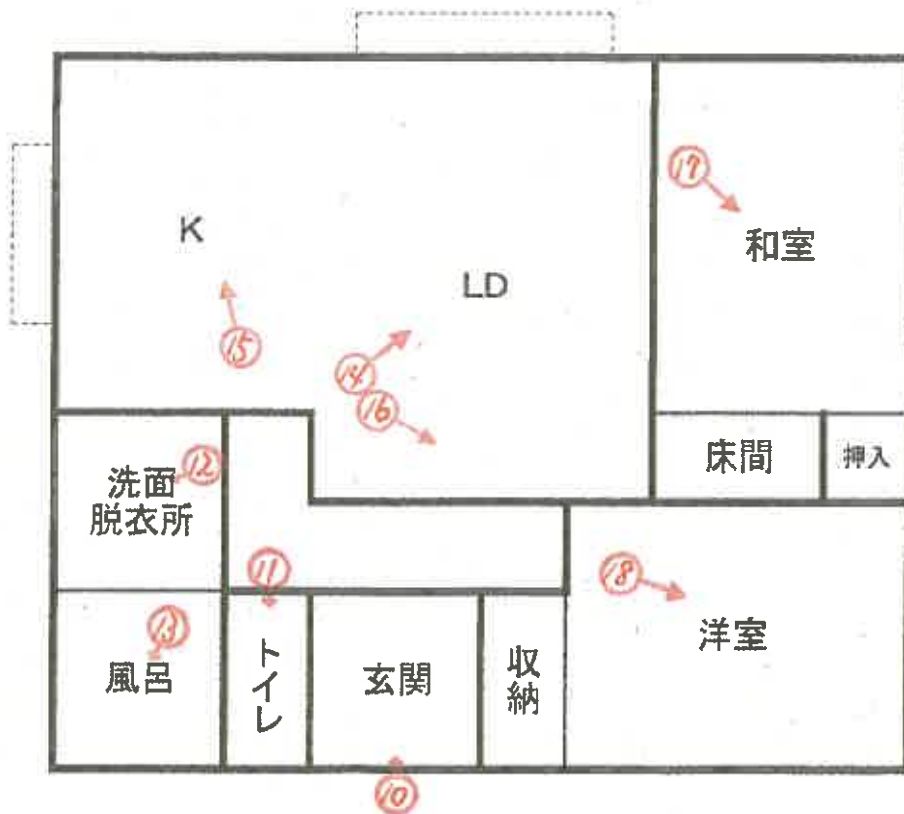
♂写真撮影方向

※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。

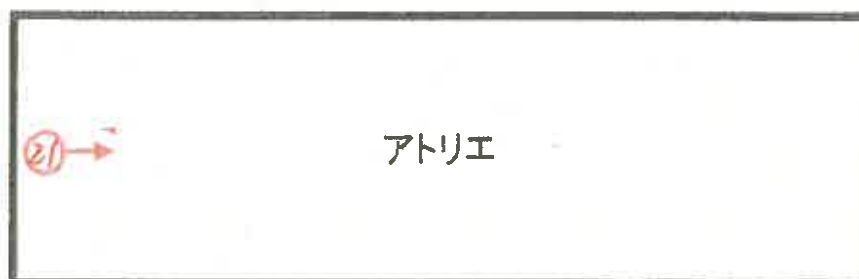
間取図(物件2)



2F



1F



B1

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真7



写真8



(14枚目)

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 1 7



写真 1 8



写真19



写真20



(20枚目)

写真 2 1



令和6年（ 又 ） 第 64 号
令和7年 3 月 12 日 現地調査
令和7年 3 月 25 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 伊東市宇佐美字仲山
地 番 3 2 4 4 番 6 3
地 目 原野
地 積 6 2 9 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
- 2 所 在 伊東市宇佐美字仲山 3 2 4 4 番地 6 3
家屋 番号 3 2 4 4 番 6 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 1 5 . 7 0 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1

第1 評価額

一括価格		
金 630,000円		
内訳価格		
物件1(土地)	金	480,000円
物件2(建物)	金	150,000円

- ① 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2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2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
- ④ 本件は共有持分のみの売却である。

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	宅地（物件2建物の敷地）
2	物件目録記載のとおり	未登記の地下室あり
・ 別荘地区画番号 S－5 ・ 上記の未登記地下室の詳細については P 6 の特記事項を参照 ※ 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）

位 置 ・ 交 通	J R伊東線「宇佐美」駅の南西方・直線距離約2,100m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件は伊東市北部の丘陵地に開発された大規模別荘地（宇佐美みのりの村）に存し、目的物件付近は、標高180m前後の急傾斜地に戸建別荘等のほか、リゾートマンション等も見られる地域が形成されている。近隣地域とその周辺に特段の変動要因は認められず、当面は概ね現状のまま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 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 無 60% 200% 無 宅地造成工事規制区域 土砂災害特別警戒区域 伊東市景観条例 上記のほか別荘地管理規定に基づく規制あり ※次頁特記事項参照
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	629㎡ 不整形 間口概ね26m（街路転回部分を除く） 奥行概ね24m 概ね北方下り急傾斜地 街路接面部で概ね2.5m～4m地盤が低い 建物玄関は上記接面部分からさらに下る
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約6.5m舗装私道(建築基準法上の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用…… 物件2建物の敷地 目的外建物の有無……なし そ の 他 ……なし	

供給処理施設	上水道 あり ※分譲地管理会社による供給 ガス配管 なし 下水道 なし ※但し、集中浄化槽あり 温泉管 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、通常の費用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	・ 本件土地は、公図の形状と現況の形状が大きく相違する（地積測量図等を参照）。 ・ 前頁の南側前面道路と地盤面は高低差が著しく、本物件への出入りは、別荘地開発業者が整備した西側の階段（3244番267の土地）により行われている。 ・ 上記南側前面道路は建築基準法第42条1項2号道路（開発道路）。 ・ 北側隣地（3244番64）及び東側隣地（3242番109）との境界付近は、急傾斜地に雑草木が繁茂しているため、境界標等は確認出来なかった。 ・ 対象物件の存する別荘地「宇佐美みのりの村」は、管理会社である、みのりの村サービス(株)が道路等の維持管理、上水道及び温泉、集中浄化槽の供給・管理等を行っている（詳細は別荘地管理規定等を参照されたい）。 ・ 別荘地管理規定に基づく建築自主規制として、2階以下、建蔽率40%、容積率80%、隣地・道路から外壁面2m以上等が定められている（詳細はみのりの村サービス(株)に照会されたい）。 ・ 対象物件に係る管理費、施設維持費、水道・温泉使用料、集中浄化槽維持費、水道温泉施設修繕負担金等、及びこれらに係る滞納額等については執行官作製の現況調査報告書を参照されたい。 ・ 持分3分の1のみ。

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(登記記載) 昭和63年10月12日新築 経過年数：約37年 経済的残存耐用年数：概ね数年程度
仕 様	構 造：木造地下1階付2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス、敷目板張り等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：温泉引込済み
床面積(現況)	登記上の表示のほか、未登記の地下室（アトリエ約24㎡）
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	劣る 内外装、設備等に経年等に伴う汚損、損耗、設備の老朽化等が進行しており、また、必要な維持管理及び修繕・改修等が殆どなされないまま放置されている。
建物の利用状況	所有者が居宅として利用し占有している。 ※ 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	・ 本件建物の2階部分は、1階リビングに設置された梯子を上って利用する天井高概ね1.8m程度のロフトとなっており、居室としての利用は不可。 ・ 未登記の地下室は、急傾斜地に建つ本件建物の基礎立ち上がり部分の空間（1階床下の一部）を利用した簡素な造りで、内装工事が施されておらず（現況は土間に陶芸窯が設置されている）、建物内部からの行き来も出来ない。 ・ 持分3分の1のみ。 ・ 執行官作製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（土地）

物件1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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	10,800	0.63	629	0.90	3,850,000

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

地価調査基準地（伊東（県）－3）

公示価格等 18,800円/㎡ × 時点修正 100.4 / 100 × 標準化補正 100 / 103 × 地域格差 100 / 170 ≒ 標準画地価格 10,800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 ： 道路方位を考慮した。

◇ 地 域 格 差 ： 交通接近条件、環境条件等を考慮して査定した。

イ 個別格差：地勢、形状、接道状況等を考慮して査定した。

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 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
2	170,000	81.94	0.05	700,000

イ 延床面積：登記面積を採用した（未登記増築部分は市場性なしと判断した）。

ウ 現 価 率：経過年数、維持管理の状況等を考慮して5％程度と判定した。

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	3,850,000	0.10	場所的利益	390,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10％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	共有 持分 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ ×オ×カ
1	3,850,000	- 390,000	1 / 3		0.70	0.60	480,000
2	700,000	+ 390,000	1 / 3	—	0.70	0.60	150,000
一 括 価 格 (合 計)							630,000

エ 占有減価修正 : なし

オ 市場性修正 : 共有持分の売却であること、土砂災害特別警戒区域に存すること等による市場性の低下を考慮した。

カ 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 地価調査基準地価格 (伊東(県)－3)

所 在 : 伊東市富戸字先原1317番3819

価 格 : 18,800円/㎡

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 334㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南東側 6m 私道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 用途無指定

(建蔽率60%・容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中小規模の別荘を中心とした別荘地域

第7 附属資料の表示

1 位置図

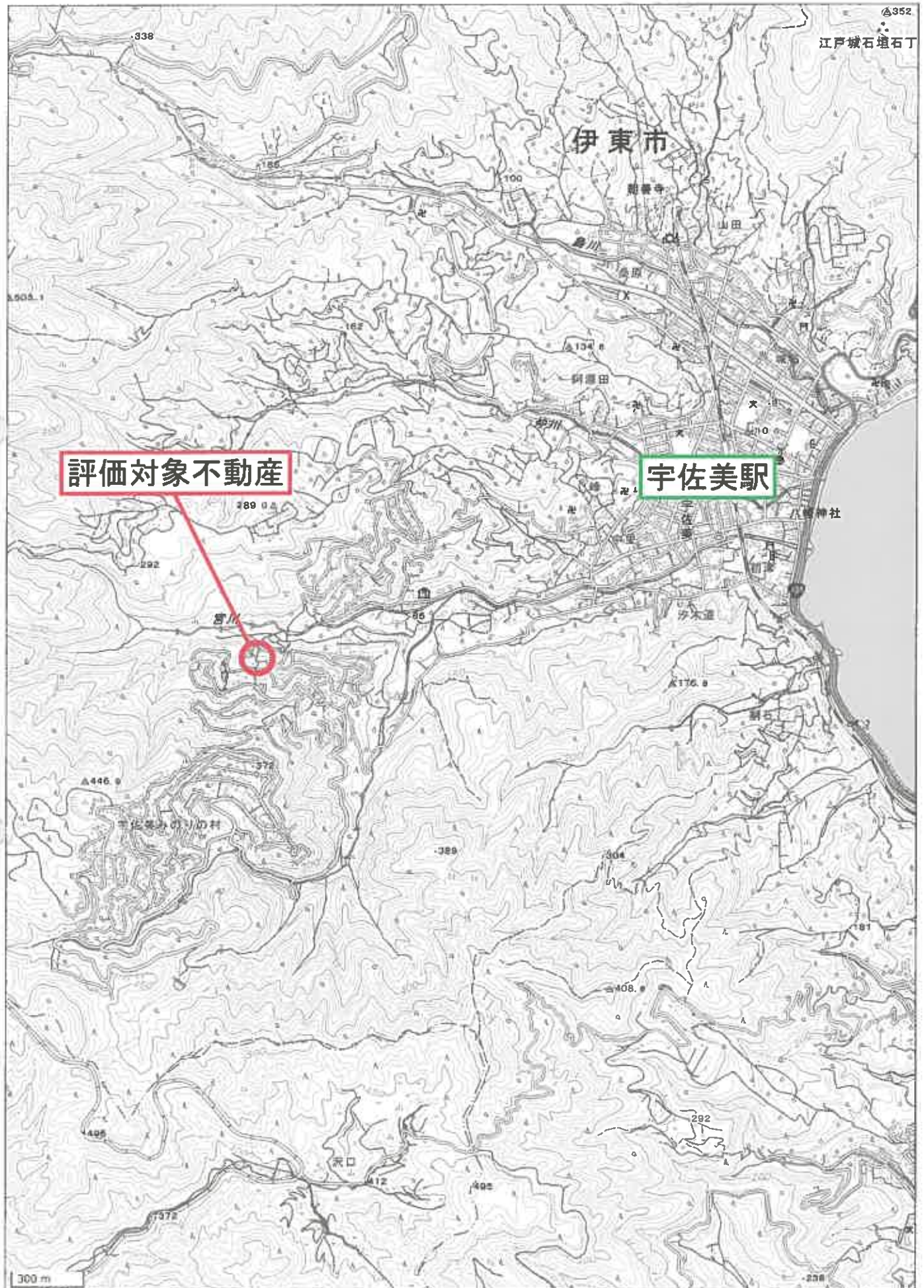
2 公図写

3 地積測量図写

4 建物配置図

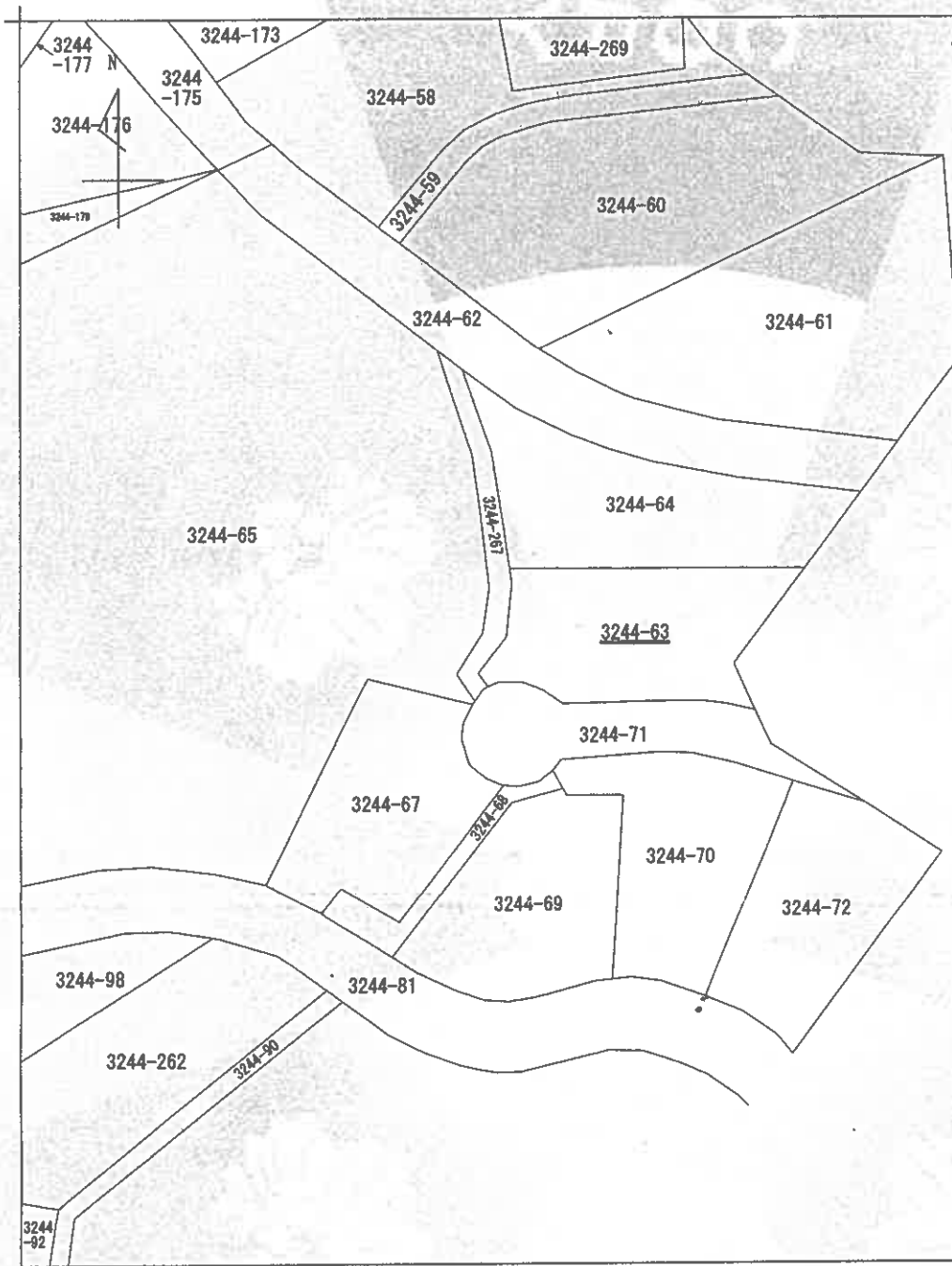
5 間取図

以 上

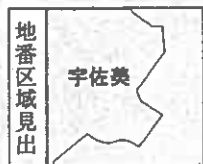




公図写



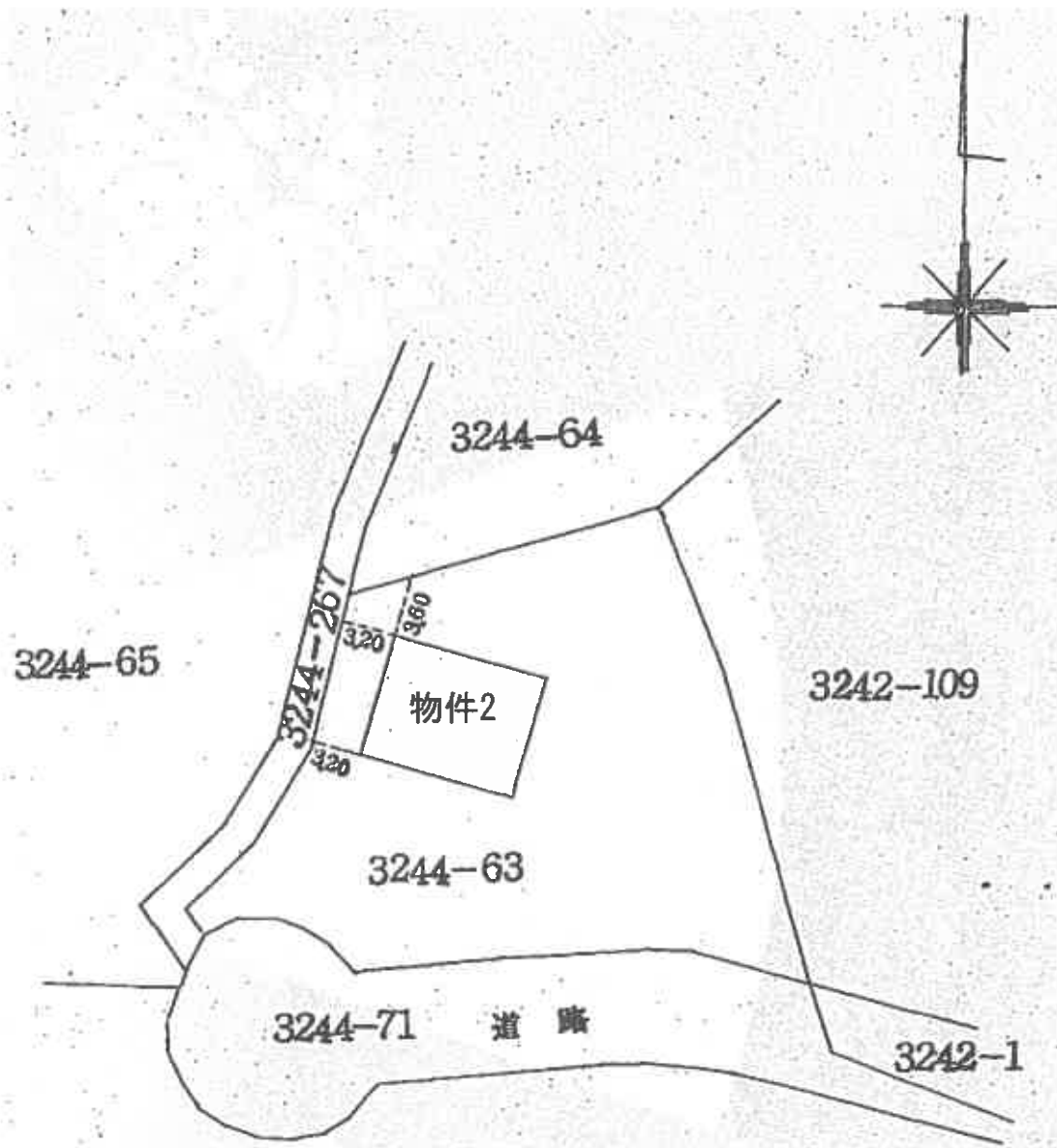
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	伊東市字佐美字仲山				地番	3244番63			
出力尺	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)				補記事項		

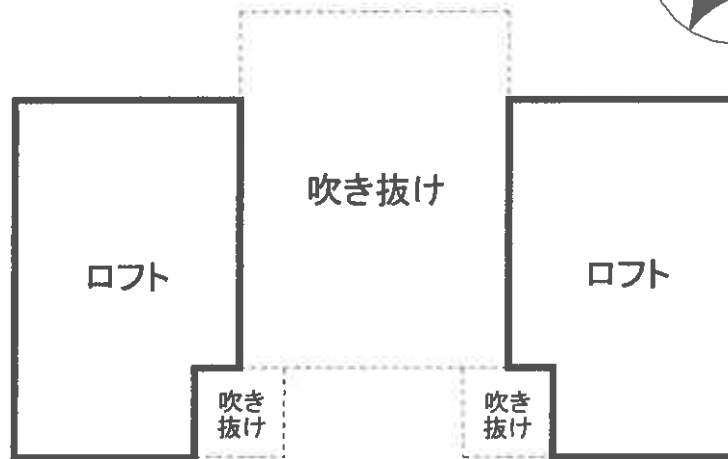
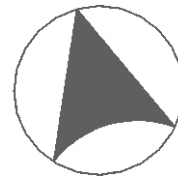
A3→A4に縮小

建物配置図(物件2)

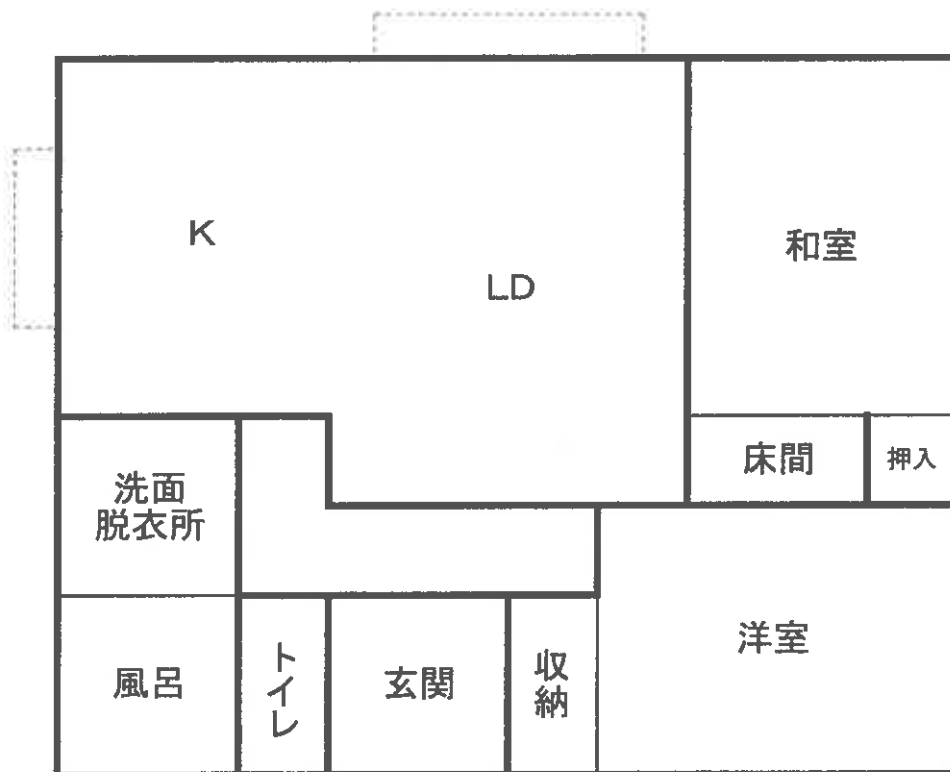


※公図、建物図面等の図面を基に合成して作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

間取図(物件2)



2F



1F



B1