

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9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 8年 4月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 8年 5月13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 8年 4月23日 午後 1時00分から 令和 8年 4月24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。
<p>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。</p> <p>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)。</p>	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 下田市二丁目 |
| | 地 番 | 11番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下田市二丁目 |
| | 地 番 | 32番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 55.02平方メートル |
| 3 | 所 在 | 下田市二丁目 |
| | 地 番 | 988番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 37.92平方メートル |
| 4 | 所 在 | 下田市二丁目 |
| | 地 番 | 989番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16.84平方メートル |
| 5 | 所 在 | 下田市二丁目 11番地1、32番地3、988番地
1、989番地3 |
| | 家屋 番号 | 11番1 |
| | 種 類 | 居宅 教習所 |

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 111.06平方メートル
2階 61.67平方メートル

(現況)

種 類 居宅

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約7平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 1月13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1～5】

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1～5】

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 | 下田市二丁目 |
| | 地 番 | 11番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下田市二丁目 |
| | 地 番 | 32番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 55.02平方メートル |
| 3 | 所 在 | 下田市二丁目 |
| | 地 番 | 988番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 37.92平方メートル |
| 4 | 所 在 | 下田市二丁目 |
| | 地 番 | 989番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16.84平方メートル |
| 5 | 所 在 | 下田市二丁目 11番地1、32番地3、988番地1、989番地3 |
| | 家屋 番号 | 11番1 |
| | 種 類 | 居宅 教習所 |

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 111.06平方メートル
2階 61.67平方メートル

(現況)

種 類 居宅

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約7平方メートル

令和7年(ケ)第47号
令和7年11月10日受理
令和7年12月3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 | 下田市二丁目 |
| | 地 番 | 11番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下田市二丁目 |
| | 地 番 | 32番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 55.02平方メートル |
| 3 | 所 在 | 下田市二丁目 |
| | 地 番 | 988番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 37.92平方メートル |
| 4 | 所 在 | 下田市二丁目 |
| | 地 番 | 989番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16.84平方メートル |
| 5 | 所 在 | 下田市二丁目 11番地1、32番地3、988番地1、989番地3 |
| | 家屋 番号 | 11番1 |
| | 種 類 | 居宅 教習所 |

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 111.06平方メートル
2階 61.67平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	静岡県下田市二丁目1番33号														
土 地	物件1														
現況地目	宅地(物件1乃至4) <input type="checkbox"/> (物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
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"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(相続財産) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	1 本件土地は、北西側で市道平滑中島線に接道している。 2 本件土地内にある樹木の草枝が、隣接地に越境している。														
建 物	物件5														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅 <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類: 物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積: 約7平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類: 物置		構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積: 約7平方メートル						
{	種類: 物置														
	構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
	床面積: 約7平方メートル														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(相続財産) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	1 本件建物1階台所に、床下収納が存在する。 2 本件建物内には、多くの家財道具等が残置されている。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	<p>1 本件建物は、2年以上前から空き家の状態です。</p> <p>2 本件所有者Aは、生前、本件建物で書道教室を営んでいましたが、A死亡後、書道教室のお弟子さん達と思われる方々が、本件建物内の片付けに数回訪れていました。</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

執行官の意見

本件調査に際し、本件所有者は相続財産であるため調査の立ち会いは不可能であった。臨場時の状況は家財道具等の動産類が残置されているが現在使用されている様子は窺えず、残置郵便物は、本件所有者宛の物が確認された（同姓異名（家族と思われる）の郵便物も確認した）。また、第三者による占有の徴表も見られない。以上の状況及び近隣住民の陳述から、本件建物については、本件所有者（相続財産）が、空き室の状態に占有しているものと認めた。

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11月10日(月) : - :	当庁執行官室	下田市役所に対し、間取図交付申請 (郵送・返信用封筒(切手220円貼付)添付)
7年11月13日(水) 10:29 - 10:51	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11月17日(月) 10:54 - 11:18	物件所在地	全戸不在 物件特定・写真撮影
7年11月17日(月) 11:30 - 11:40	下田市役所 (下田市河内)	接面道路調査
7年11月25日(火) 13:35 - 14:30	物件所在地	全戸不在 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行 3 近隣住民から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、解除技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

登記年月日：平成7年4月6日

012513

各階平面図

11~1

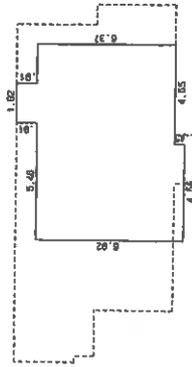
家屋番号

建物の所在

下田市二丁目 11-1・32-3・988-1・989-3

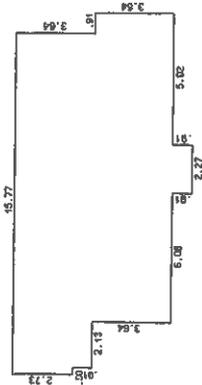
建各階平面図

2階平面図

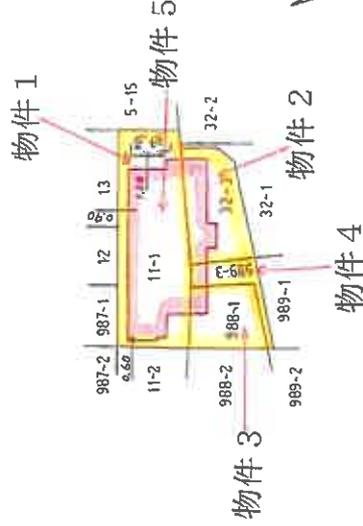
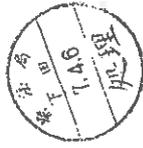


求積
 1.82 X 0.91 = 1.6562
 9.10 X 6.37 = 57.9670
 4.55 X 0.45 = 2.0475
 計 61.6707
 床面積 61.67 m²

1階平面図



求積
 0.30 X 2.73 = 0.8190
 15.47 X 3.64 = 56.3108
 14.25 X 3.64 = 51.8700
 2.27 X 0.91 = 2.0657
 計 111.0655
 床面積 111.06 m²



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(単位:m)

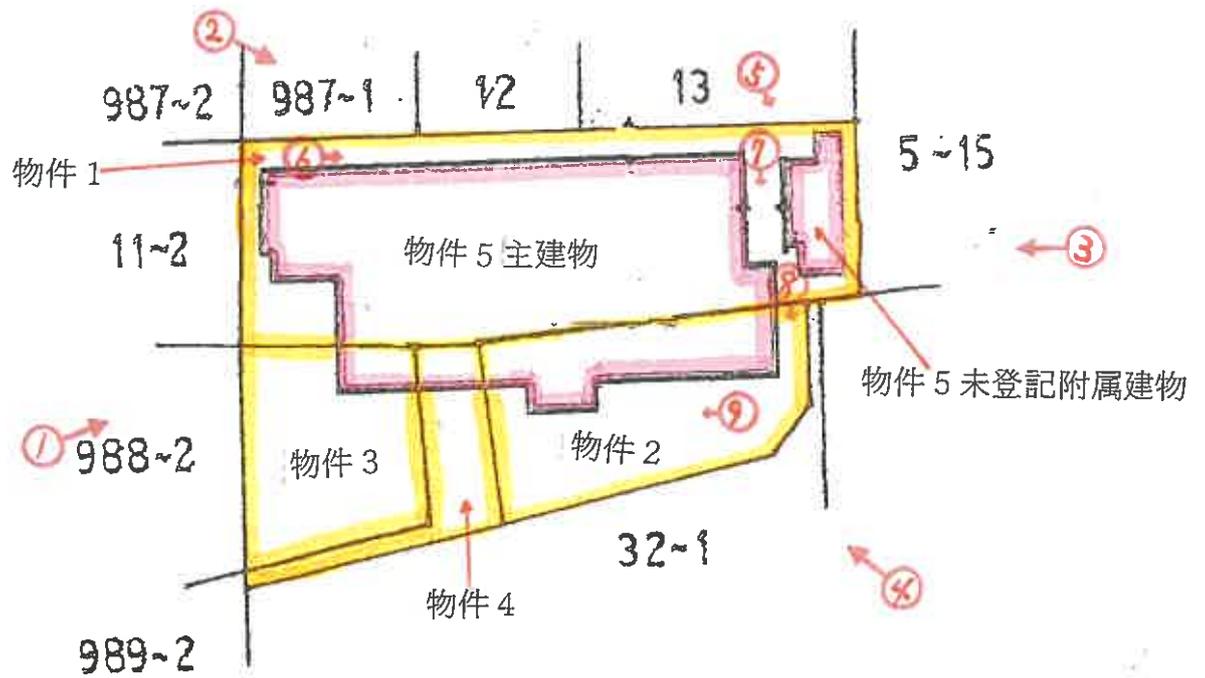
静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。
 (静岡地方事務所下田支局管轄)
 令和7年6月5日 東京法務局

登記官

(2 枚目)

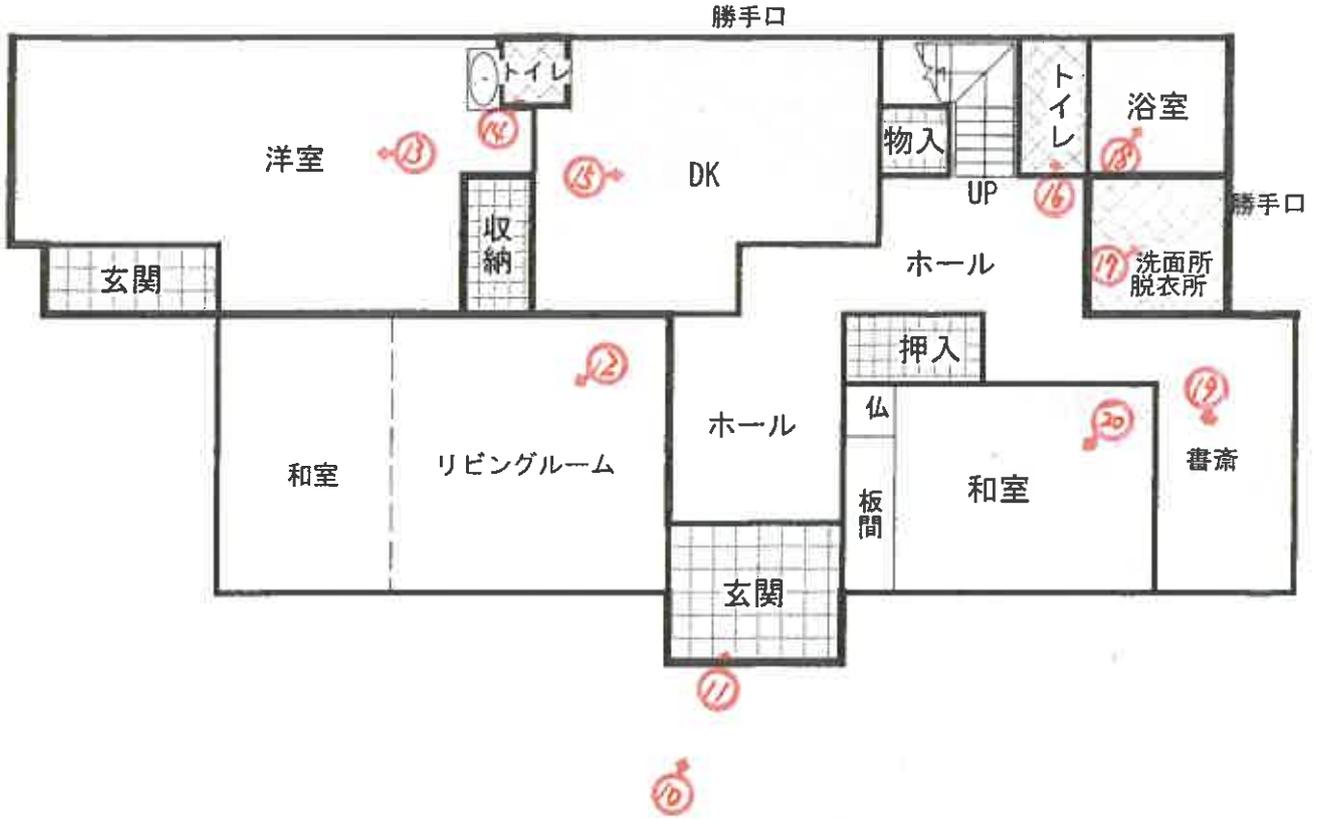
建物配置図
(概略)



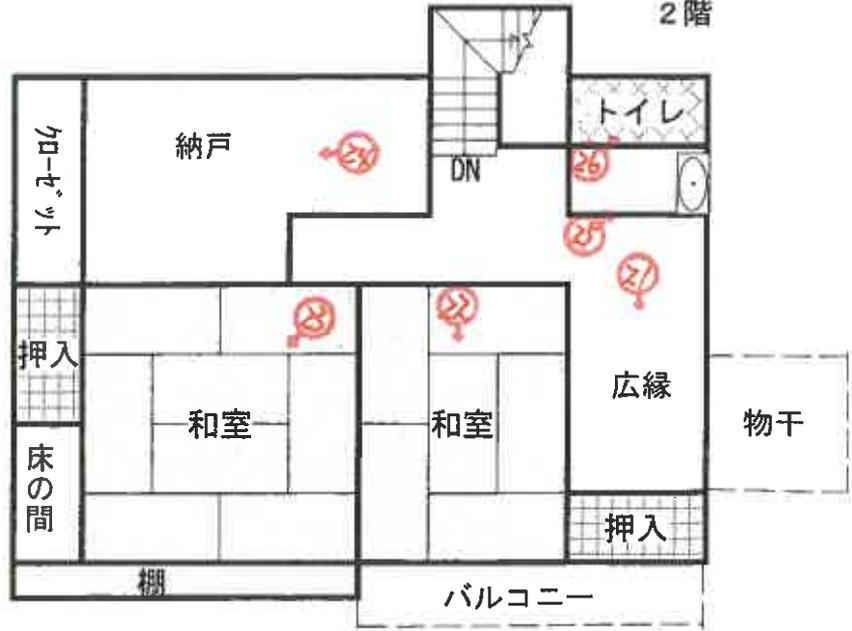
♂写真撮影方向

間取図

物件5主建物 1階



物件5主建物 2階



物件5未登記附属建物



♂写真撮影方向

写真 1

物件 5 主建物



写真 2

物件 5 主建物



物件 5 未登記附属建物

(10枚目)

写真3

物件5 主建物



物件5 未登記附属建物

写真4

物件5 主建物



写真5

物件5 未登記附属建物



写真6



写真7



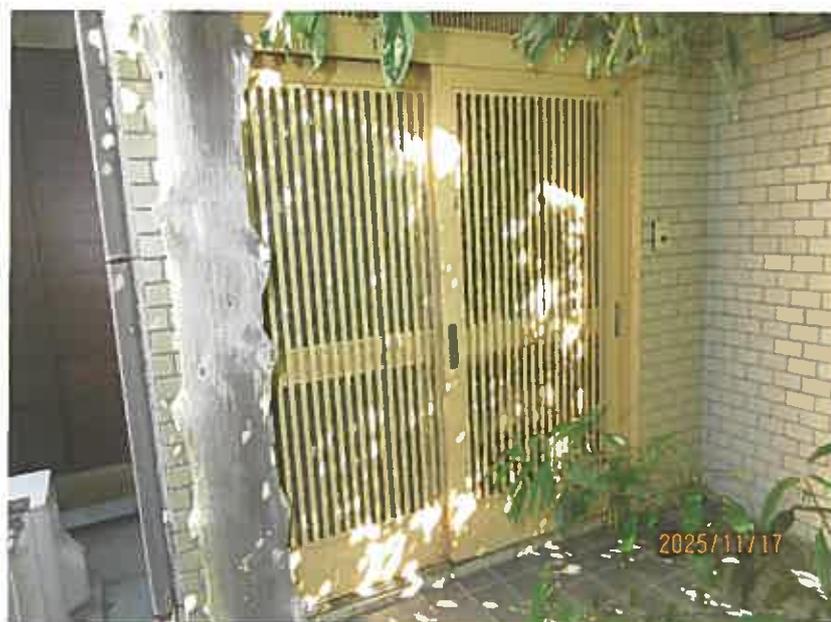
写真8



写真9



写真10



(14枚目)

写真 1 1



写真 1 2



(1 5 枚目)

写真 1 3



写真 1 4



(1 6 枚目)

写真15



写真16



(17枚目)

写真 17



写真 18



(18枚目)

写真19



写真20



(19枚目)

写真 2 1



写真 2 2



(20枚目)

写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5



写真 2 6



(2 2 枚目)

写真27



(23枚目)

令和7年（ケ） 第 47号
令和7年11月25日 現地調査
令和8年 1月 5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

鍋田俊彦

印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 下田市二丁目 |
| | 地 番 | 11番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下田市二丁目 |
| | 地 番 | 32番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 55.02平方メートル |
| 3 | 所 在 | 下田市二丁目 |
| | 地 番 | 988番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 37.92平方メートル |
| 4 | 所 在 | 下田市二丁目 |
| | 地 番 | 989番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16.84平方メートル |
| 5 | 所 在 | 下田市二丁目 11番地1、32番地3、988番地1、989番地3 |
| | 家屋 番号 | 11番1 |
| | 種 類 | 居宅 教習所 |

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 111.06平方メートル
2階 61.67平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,870,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,000,000 円
物件2 (土地)	金 890,000 円
物件3 (土地)	金 610,000 円
物件4 (土地)	金 270,000 円
物件5 (建物)	金 5,100,000 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土地の内訳価格は物件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	種類：居宅 未登記附属建物あり
特 記 事 項		
<p>・物件1～4の土地に物件5の建物が存する。</p>		

※ 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	伊豆急行線「伊豆急下田」駅の南方・直線距離約480m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	下田市中心部の、幹線道路沿いに店舗、公共施設、住宅等が混在する地域。特段の変動要因は無く、当面は現状維持程度と予測する。	
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	非線引都市計画区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 津波災害警戒区域
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	233.31 m ² ほぼ台形 概ね平たん。 中間画地。 -
接面道路の状況	北西側、幅員約16m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建物の敷地として利用している。 目的外建物の有無・・・なし その他・・・	
供給処理施設	上水道あり ガス配管あり 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に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、敷地内に引込まれている状態をいう。「可」とは、前面道路に施設管は敷設されているが、未引込みの状態にある場合をいう。「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。	
特記事項		

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	建築年月日（登記記載）：平成7年2月10日 経 過 年 数：約31年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス類等 天 井：クロス類、化粧合板等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	概ね登記のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	概ね普通。
保守管理の 状態	2年以上空家の状態とのことである。築年数相応の経年劣化は認められるが特段の損傷等は見受けられない。
建物の利用 状況	建物所有者（相続財産）が居宅（空家）として占有している。 ※ 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	「未登記附属建物」 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・物置 床面積約7㎡ 築年は主である建物と同時期と推測されるが詳細は不明である。

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ないため、比準価格は求められなかった。また、対象物件は築年数の古い戸建住宅であって将来的、安定的な収益性を期待することに合理性が認められないことから収益価格は求められなかった。以上より、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の一体としての更地価格を算出し、これに必要な応じて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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	78,000	0.96	123.53	0.9	8,320,000
2	78,000	0.96	55.02	0.9	3,710,000
3	78,000	0.96	37.92	0.9	2,560,000
4	78,000	0.96	16.84	0.9	1,130,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 下田（県）5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $87,300 \text{ 円/m}^2 \times 100.1/100 \times 100/100 \times 100/112 \approx 78,000 \text{ 円/m}^2$

◇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：なし

◇地域格差：基準地は交通接近、環境、行政的条件が優れる。

イ 個別格差：形状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の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
5主	198,000	172.73	0.08	2,740,000
5未附	構造、維持管理状態、市場性等を考慮して査定した			20,000
計				2,760,000

ウ 現価率：経過年数、維持管理の状況、建物用途等を考慮して上記のとおり判定した

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

土地利用権等価格の査定

物件 番号	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
1	8,320,000	0.5	法定地上権	4,160,000
2	3,710,000	0.5	法定地上権	1,860,000
3	2,560,000	0.5	法定地上権	1,280,000
4	1,130,000	0.5	法定地上権	570,000
計				7,870,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権が成立するものと判定し、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
1	8,320,000	-	4,160,000		0.8	0.6	2,000,000
2	3,710,000	-	1,860,000		0.8	0.6	890,000
3	2,560,000	-	1,280,000		0.8	0.6	610,000
4	1,130,000	-	570,000		0.8	0.6	270,000
5	2,760,000	+	7,870,000	-	0.8	0.6	5,100,000
一括価格(合計)							8,870,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：津波災害警戒区域に指定されていることを考慮した。

建物の規模が大きく、需要は劣るものと判断した。

オ 競売市場修正：第2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

1 地価公示又は基準地価格 下田（県）5-1

所 在：下田市一丁目137番4 「一丁目3-9」

価 格：87,300円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：82㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側16m市道

用途指定等：商業地域（建蔽率80%、容積率400%）準防

地域の概要：中小規模の店舗が建ち並ぶ駅に近い商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



※国土地理院地図を基に評価人が作成した

公圖寫

1 413-2
2 7-24



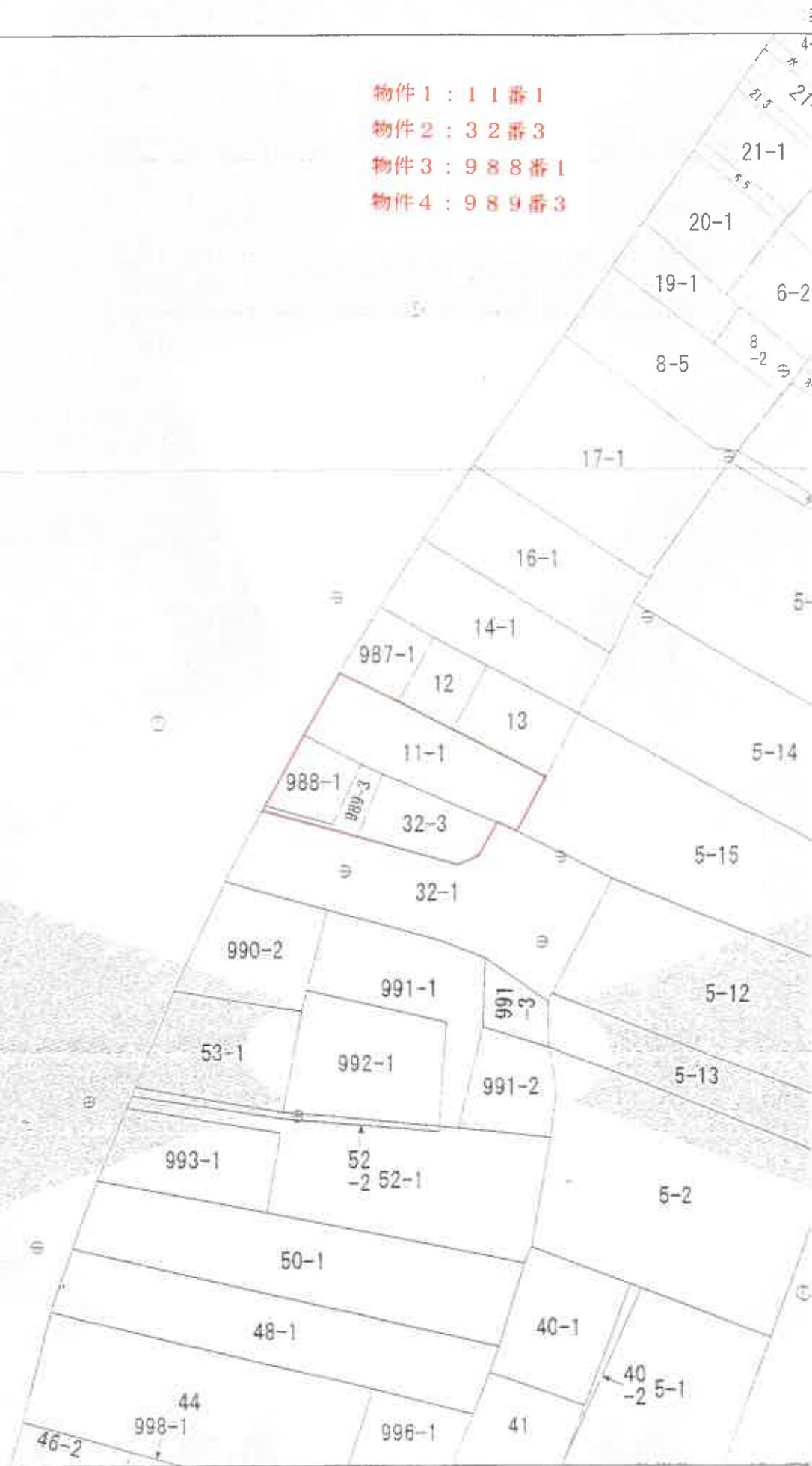
$$S = \frac{1}{500}$$

- 物件 1 : 1 1 番 1
- 物件 2 : 3 2 番 3
- 物件 3 : 9 8 8 番 1
- 物件 4 : 9 8 9 番 3

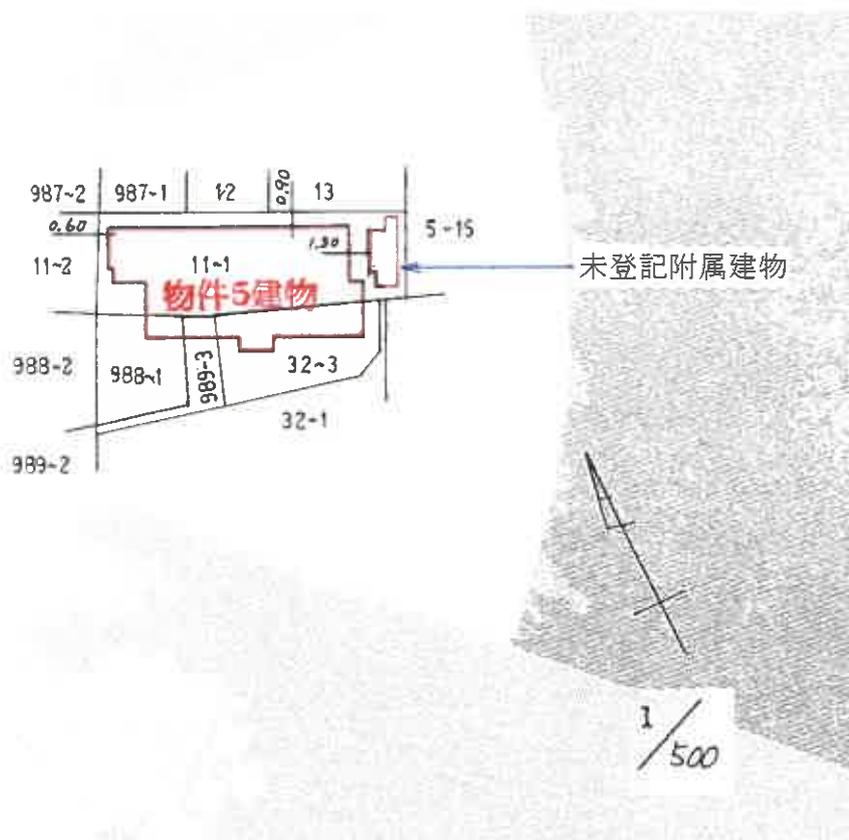
146962 931

+40494 651

(按照權別：測量成果)

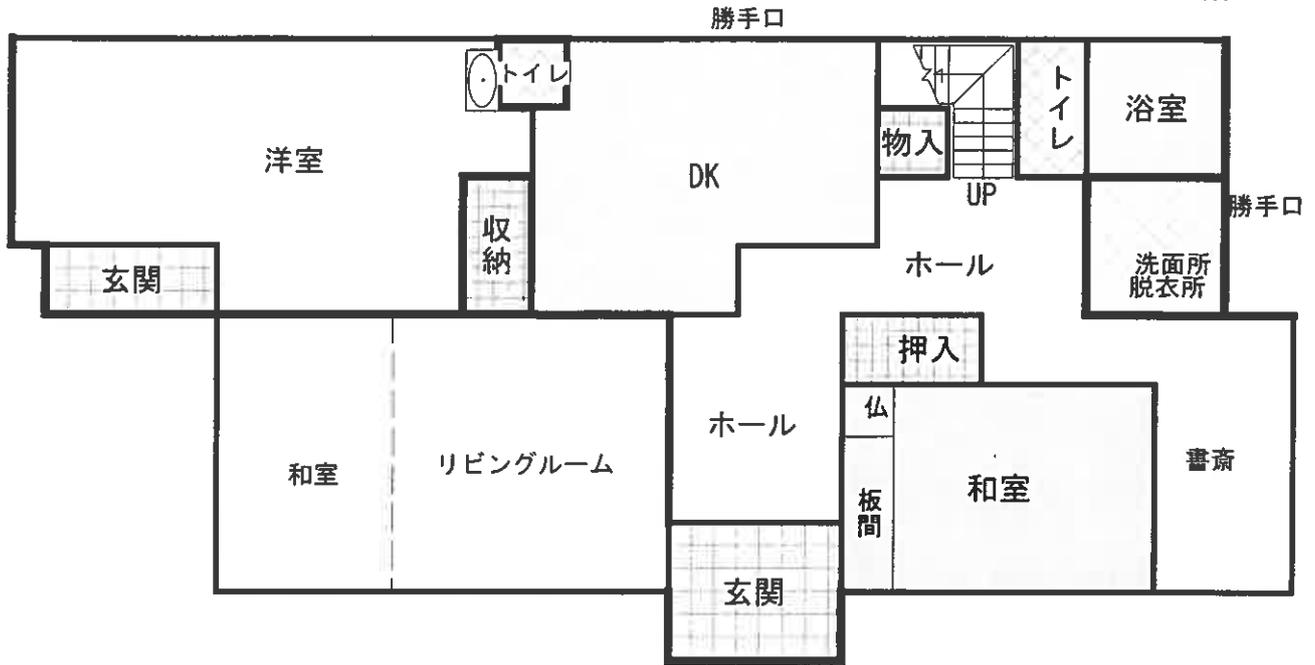


建物配置図

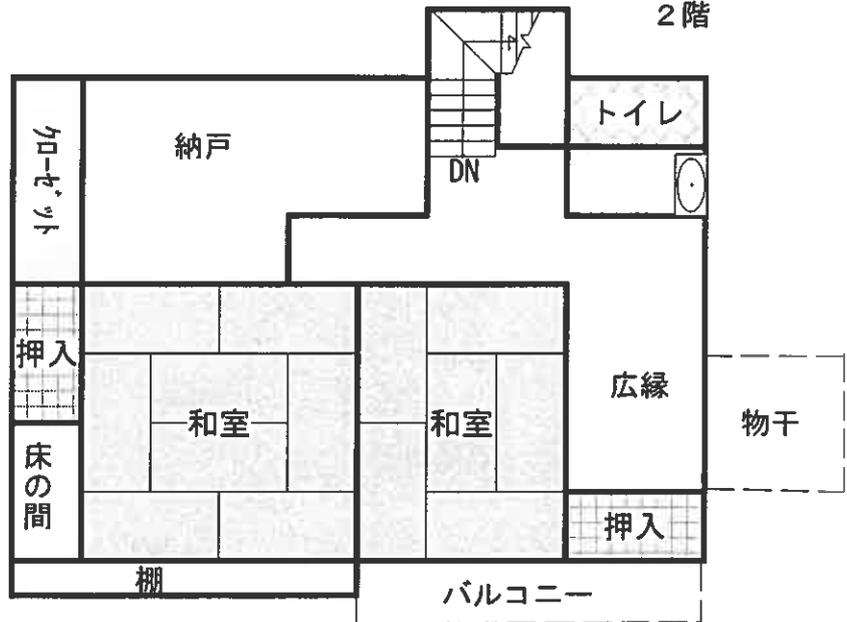


間取図

1階



2階



未登記附属建物

