

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6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 的場奈津子

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 6年 5月 8日 午前 8時30分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5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 6年 6月12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 6年 5月23日 午後 1時00分から 令和 6年 5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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	10,000 8,000		2,000	52,419	11,373

備考



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊東市岡字片倉1448番地50  
建物の名称 中台工業伊東マンション第3別館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡1448番50の12  
建物の名称 102  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 1階部分 62.46平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
所在及び地番 伊東市岡字片倉1448番50  
地 目 宅地  
地 積 3079.08平方メートル  
土地の符号 2  
所在及び地番 伊東市岡字堀ノ口1408番7  
地 目 宅地  
地 積 187.55平方メートル  
土地の符号 3  
所在及び地番 伊東市岡字片倉1448番51  
地 目 宅地  
地 積 469.63平方メートル



## 物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の118



## 物 件 明 細 書

令和 5年11月 6日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 的場奈津子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

管理費等の滞納あり。

---

---

### 《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 伊東市岡字片倉1448番地50

建物の名称 中台工業伊東マンション第3別館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡1448番50の12

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 62.46平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 伊東市岡字片倉1448番50

地 目 宅地

地 積 3079.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊東市岡字堀ノ口1408番7

地 目 宅地

地 積 187.55平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市岡字片倉1448番51

地 目 宅地

地 積 469.63平方メートル



## 物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の118



令和 5年(又)第 41号  
令和 5年 6月30日受理  
令和 5年 8月7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

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 伊東市岡字片倉1448番地50

建物の名称 中台工業伊東マンション第3別館

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡1448番50の12

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 62.46平方メートル

## (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 伊東市岡字片倉1448番50

地 目 宅地

地 積 3079.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊東市岡字堀ノ口1408番7

地 目 宅地

地 積 187.55平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市岡字片倉1448番51

地 目 宅地

地 積 469.63平方メートル



## 物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の118



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)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 種類:</li> <li><input type="checkbox"/> 構造:</li> <li><input type="checkbox"/> 床面積:</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 (空家) として所有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり (以下は月額) 管理費 17,000 円 修繕積立金 11,173 円	令和5年7月12日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 管理費滞納額合計 833,000 円 修繕積立金額合計 547,477 円 (いずれも令和元年6月分～令和5年6月分)
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社熱海営業所	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 年利14パーセントの遅延損害金を加算する規定あり <input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1～3	
概況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> 雑種地 (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね配置図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～3) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項	符号2及び3の土地の位置関係、範囲、隣接地等の境界は判然としない。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地 (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)	
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 checked="" type="checkbox"/> 概ね配置図のとおり	

(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

- 本件建物を含む一棟建物の通称名は、「伊東マンション第3別館」である。当マンションには、伊東マンション第三別館管理組合法人が結成され、同法人から委託を受けた日本ハウズイング株式会社が保守・管理を行っている。
- 当マンションについて
  - (1) 当マンションは、東側遠方に伊東港、相模灘を臨む丘陵地にある。
  - (2) 区分所有建物総戸数 104戸 総駐車場台数49台
  - (3) 管理会社によると2024年に大規模修繕予定がある。
  - (4) 敷地権の目的たる土地(符号1)に隣接する下記目的外土地(登記簿上の記載は下記のとおり)は、当マンションの駐車場・庭などとして利用されている。

## 記

	地番	地目	地積	所有者
ア	1448-3	宅地	1520.00㎡	株式会社フォンテ
イ	1448-24	宅地	1999.96㎡	株式会社フォンテ

以上

- 本件建物内の状況について
 

壁や床に損傷部分が見受けられ、老朽化していると思われる。1
- 前記「管理費等の状況」記載の管理費以外について
  - (1) 駐車場料金 0円
  - (2) 給湯料 3,000円 給湯料滞納額合計 147,000円
  - (3) 水道料 1,400円 水道料滞納額合計 68,600円
  - (4) 組合費 600円 組合費滞納額合計 29,400円
  - (5) 遅延損害金 年利14パーセントの遅延損害金を加算する規定あり
- 敷地権の目的たる土地(符号3)は、当マンションの浄化槽(汚水処理装置)敷地に供されていると思われる。同土地(符号2)については、浄化槽敷地の背後あたりに存すると思われるが、位置、範囲等は判然としない。
- 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

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、配置図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の郵便受けには債務者の氏等の表示はされていなかったが、郵便受内には、生前の債務者名の書類が見受けられた。
- 3 玄関表札にも債務者の氏等の表示はされていなかった。現地管理人からの聴取によると、本件建物に、人の出入りは長期間確認できていないとのことであった。玄関からの呼びかけに応答がないので、管理会社から鍵を借用し、建物内に立ち入ったところ、本件建物内には、カーテン以外の動産は存しなかった。
- 4 本件建物のガス栓は、平成31年4月10日付けで閉栓されており、また、電気も供給が停止されていること、郵便受けに多数の書類及びチラシ等が溜まっている状況から長期間にわたり、人の出入りが無い状態が続いているように思われる。
- 5 なお、本件建物内には、第三者が占有している徴表は、認められない。
- 6 本件建物の占有状況については、上記現場の状況から判断して、3枚目記載のとおり認定した。

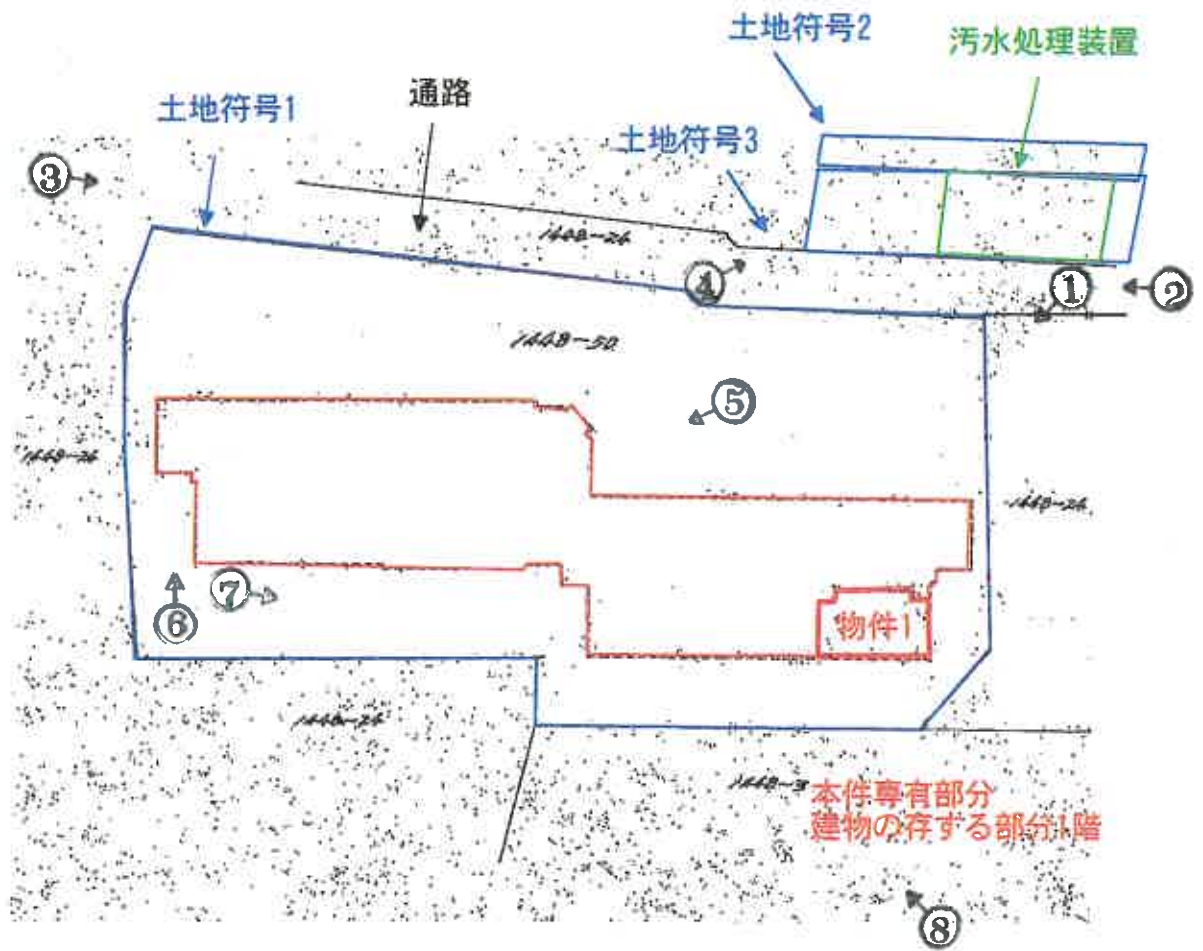
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

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7月4日(火)	当 庁	■管理費等の調査 (F a x) 回答あり
令和5年7月4日(火) 13:10-13:13	当 庁	■債権者代理人から事情聴取 (電話)
令和5年7月5日(水) 11:15-11:30	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和5年7月19日(水) 11:15-11:30	静岡地方法務局沼津支 局	■隣接地等の現在事項証明書申請
令和5年7月28日(金) 9:15-10:00	物件所在地	■現場確認 ■占有調査 ■図面作成・写真撮影 ■評価人同行 ■現地管理人から事情聴取
<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ことも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>■ 令和5年7月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ、現地管理人から借用した鍵を用い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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

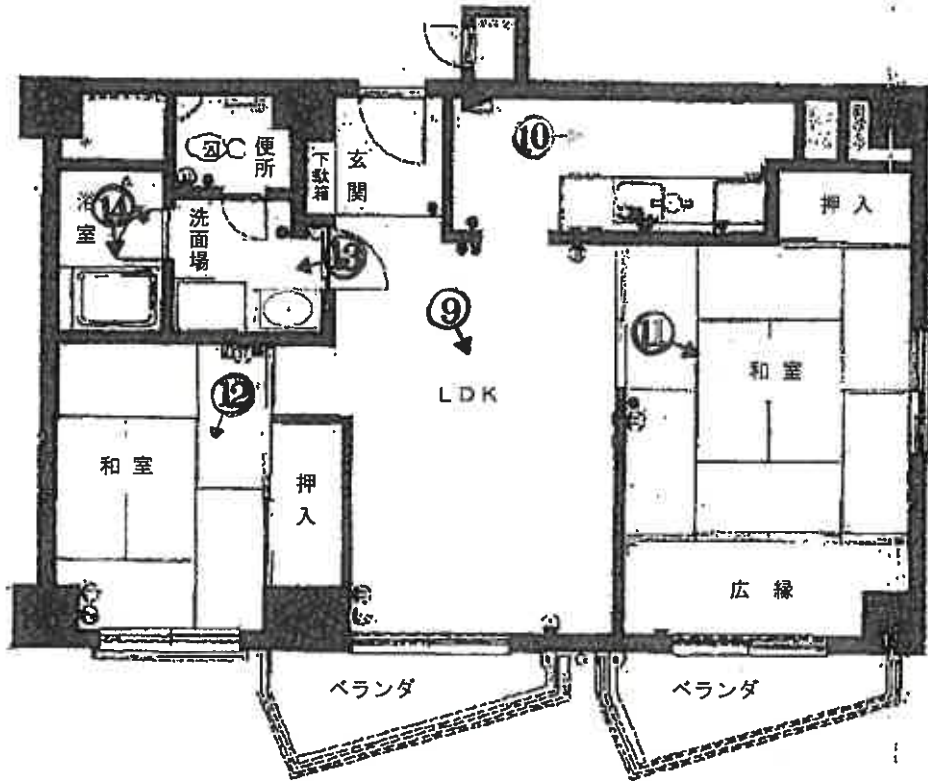


↑ 甲 写真撮影方向を示す



配置図

物件 1



間取図

↑  
印 写真撮影方向を示す



写真 1

本件建物を含む一棟建物



写真 2

本件建物を含む一棟建物



写真 3

本件建物を含む一棟建物



写真 4

符号 3 あたり



写真 5

本件建物を含む一棟建物



写真 6

本件建物を含む一棟建物



写真 7

本件建物を含む一棟建物



写真 8

本件建物を含む一棟建物





写真 9

本件建物内の状況



写真 1 0

本件建物内の状況



( 13 枚目)

写真 1 1

本件建物内の状況



写真 1 2

本件建物内の状況



( 14 枚目)

写真 1 3

本件建物内の状況



写真 1 4

本件建物内の状況



写真 1 5

ロビー  
(撮影位置の図示省略)





令和 5年(又)第 41号  
令和 5年 7月28日 現地調査  
令和 5年 8月10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

鈴木 隆 史 印

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊東市岡字片倉1448番地50  
建物の名称 中台工業伊東マンション第3別館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡1448番50の12  
建物の名称 102  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 1階部分 62.46平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
所在及び地番 伊東市岡字片倉1448番50  
地 目 宅地  
地 積 3079.08平方メートル

土地の符号 2  
所在及び地番 伊東市岡字堀ノ口1408番7  
地 目 宅地  
地 積 187.55平方メートル

土地の符号 3  
所在及び地番 伊東市岡字片倉1448番51  
地 目 宅地  
地 積 469.63平方メートル



## 物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の118



## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 10,000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 上記評価額は引受けとなる敷金等がある場合は当該預り金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	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"><li>・本件マンションは、8階建「中台工業伊東マンション第3別館」の1階部分に所在する区分所有建物である。</li><li>・主として、本件敷地権の目的である土地のうち符号1の土地に本件占有部分が存する一棟の建物が存する。</li><li>・本件敷地権の目的である土地について、符号1の土地と、符号2及び符号3の土地との間には第三者の土地が介在する。</li></ul>		

※ 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

位置・交通	JR伊東線「伊東」駅の南西方・直線距離約1.8km 伊豆急行線「南伊東」駅の北西方・直線距離約1.1km (別添「位置略図」参照)	
付近の状況	一般住宅、別荘住宅、マンション等が混在する、高台の住宅地域	
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	非線引き都市計画区域 用途地域の指定はない 60% 200% なし 宅地造成工事規制区域
画地の状況	地積  形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	3,736.26㎡ 符号1: 3,079.08㎡ 符号2: 187.55㎡ 符号3: 469.63㎡ やや不整形地 間口約80m・奥行約40m 概ね平坦 北側にて私道と接面する中間画地 ※特記事項参照
接面道路の状況	北側幅員約8~10m舗装私道(建築基準法上の道路ではない)	
土地の利用状況	現況利用・・・地上8階建の本件専有部分が存する建物敷地 目的外建物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・日照、通風は良好。周囲は雑種地、山林、マンション、住宅等 その他・・・特になし	
供給処理施設	上水道:あり ガス配管:あり 下水道:なし  (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き込み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。	

特記事項	<ul style="list-style-type: none"><li>・一棟の建物のエントランス前面の道路（通路）は、1448番24の土地（株式会社フォンテが所有）の一部とみられる。なお、符号3の土地の東側付近で以下の位置指定道路（指定日：昭和48年5月8日、指定済番号：熱土第47-37号）に接面しているものと見られるが、各土地の境界が判然とせず、詳細な接面状況は不明である。</li><li>・本件敷地権の目的である土地（符号1）については、それ単独では建築基準法上の道路には接面していないため、建替等に関しては留意を要する。</li><li>・本件敷地権の目的である土地（符号1）に隣接する土地（1448番24及び1448番3）の一部は、通路のほか本件マンションの駐車場や庭として利用されている。当該土地はいずれも株式会社フォンテの所有である。</li><li>・以下の土石流危険渓流の区域内に存する。詳細は、静岡県熱海土木事務所担当課にて確認されたい。 危険渓流番号：208-I-28 渓流名：寺田川</li><li>・符号2、3の土地は一棟の建物の北方に存する污水处理装置付近とみられるが、境界が判然とせず、正確な位置・範囲等は不明である。また、法務局備付の地積測量図はその作成時期が古く、登記地積は実測地積と相違する可能性がある。境界及び性格な位置（範囲）、地積等の確定にあたっては、別途専門家の調査を要すると思料する。</li></ul>
------	---

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	中台工業伊東マンション第3別館
建物の用途	住宅（総戸数104戸）
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：昭和51年6月頃 経過年数：約47年 経済的残存耐用年数：数年程度
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：モルタル、吹付タイル等 その他：特になし
設 備 等	エレベーター、駐車場等 その他 共用施設として、ロビー、管理員室等が存する。
建物の品等	使用資材 及び施工：普通
管理の形態等	管理組合：有（伊東マンション第三別館管理組合法人） 管理方式：委託 管理会社：日本ハウズイング株式会社 管理形態：管理人日勤 （9時～18時：木曜日休、日曜日は9時～11時 30分）
管理の状況	普通
特記事項	・ペット不可 ・各戸に温泉が引湯されている。 ※その他詳細は管理会社に確認されたい。



(2) 専有部分の概要

構造種類	鉄筋コンクリート造 1階建 居宅
位置	1階 (102号室) 主要開口部の方位：南向き
床面積	62.46㎡ (登記面積)
間取り	2LDK (後添間取図参照)
仕様	天井：ビニールクロス、合板等 床：フローリング、カーペット、畳等 内壁：ビニールクロス等 設備：浴室、キッチン、トイレ等 その他：浴室には温泉が供給されている
維持管理の状態	普通
管理費等	管理費：17,000円 (月額) 修繕積立金：11,173円 (月額) 滞納額：あり (令和5年7月12日現在) 令和元年6月分から令和5年6月分 管理費合計：833,000円 修繕積立金合計：547,477円 合計：1,380,477円 (注) 滞納額等は現況調査報告書記載のとおり。
専有部分の利用状況等	・所有者が空き家の状態で占有している。 *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	・本件占有部分には温泉が引湯されている。

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、適切な類似マンションの取引事例が収集されず、また、自己用リゾートマンションで標準的かつ安定的な収益想定が困難であるため、積算価格を求め、評価額を後記のとおり決定した。

### I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### 1 建物の価格

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。

再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	専有面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
295,000	62.46	0.05	920,000

ア 再調達原価：採用した登記面積に応じて上記のとおり査定した。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現 価 率：経過年数、維持管理費の状況、建物用途等を考慮して上記のとおり判定した。

## 2 敷地権価格

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ =カ
21,000	0.65	3,736.26	0.9	118/10,000	540,000

ア 標準画地価格：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。

地価公示地 伊東-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

30,000円/m<sup>2</sup> × 99/100 × 100/101 × 100/140 ≒ 21,000円/m<sup>2</sup>

◇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：方位

◇地域格差：公示地は、交通接近条件、街路条件、環境条件等に優る。

イ 個別格差：形状、規模、地勢等

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の経過年数、土地と建物の状況等を考慮して査定した。

オ 敷地権割合：物件目録記載のとおり

## 3 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格(円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価 修正 オ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ=カ
920,000	540,000	1.0	1.0	1.0	1,460,000

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺の類似マンションの取引価格水準を検討し査定。

エ 個別格差：階層、位置、品等を考慮して判定した。

オ 占有減価修正：なし

## II 評価額の判定

前記で求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格（円） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ
1,460,000	1.00	0.7	※	※10,000

イ 市場性修正：地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮して判定した。

ウ 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を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を控除した。

※ 本件では、当該控除評価額に比して滞納相当額が過大であるため、備忘価格として10,000円と評定した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格 (伊東-3)

所 在：伊東市鎌田字海立507番15

価 格：30,000円/m<sup>2</sup>

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：158m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側8.5m県道

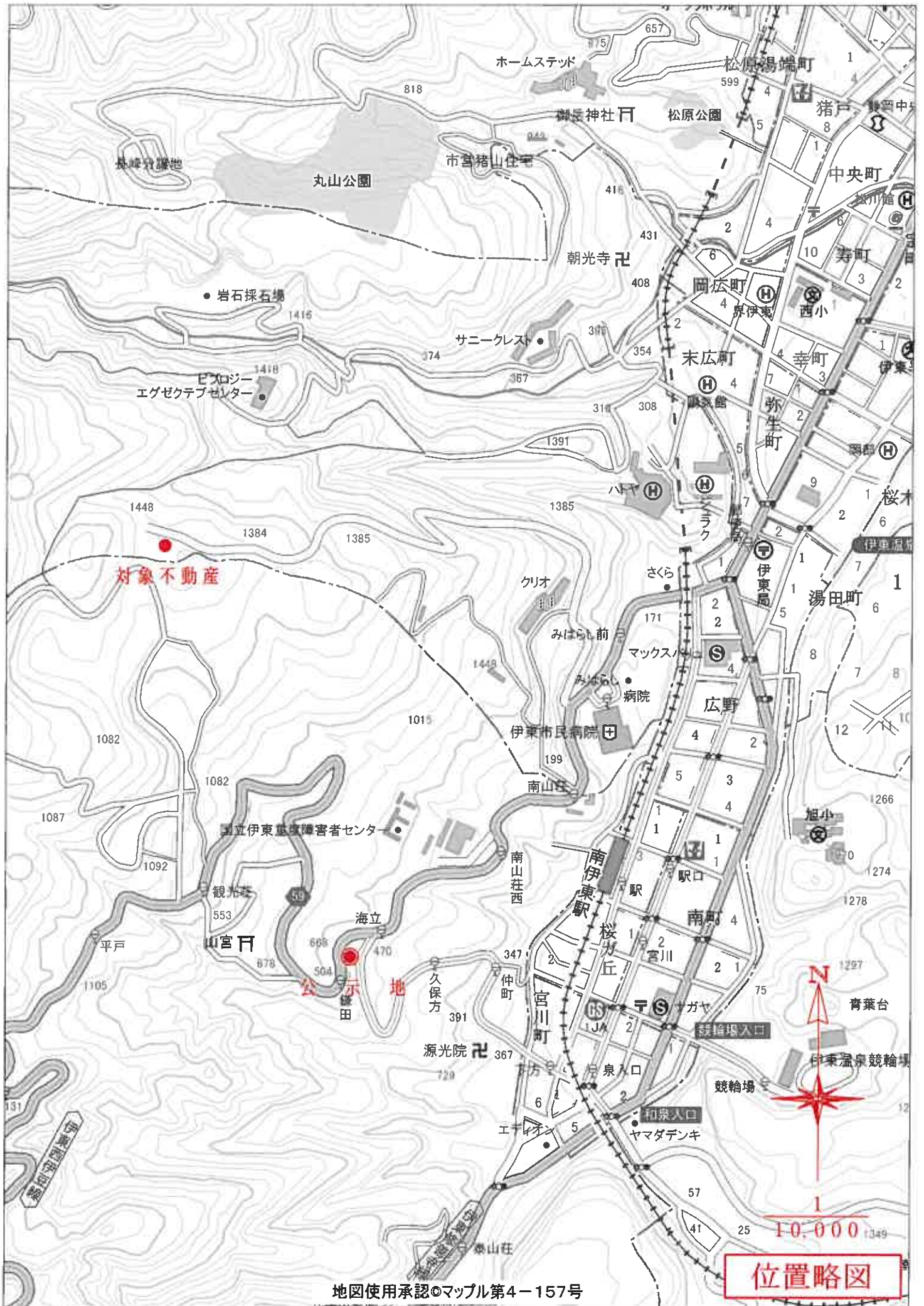
用途指定等：非線引き都市計画区域、第1種中高層住居専用地域  
(建ぺい率60%、容積率150%)

地域の概要：中規模一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

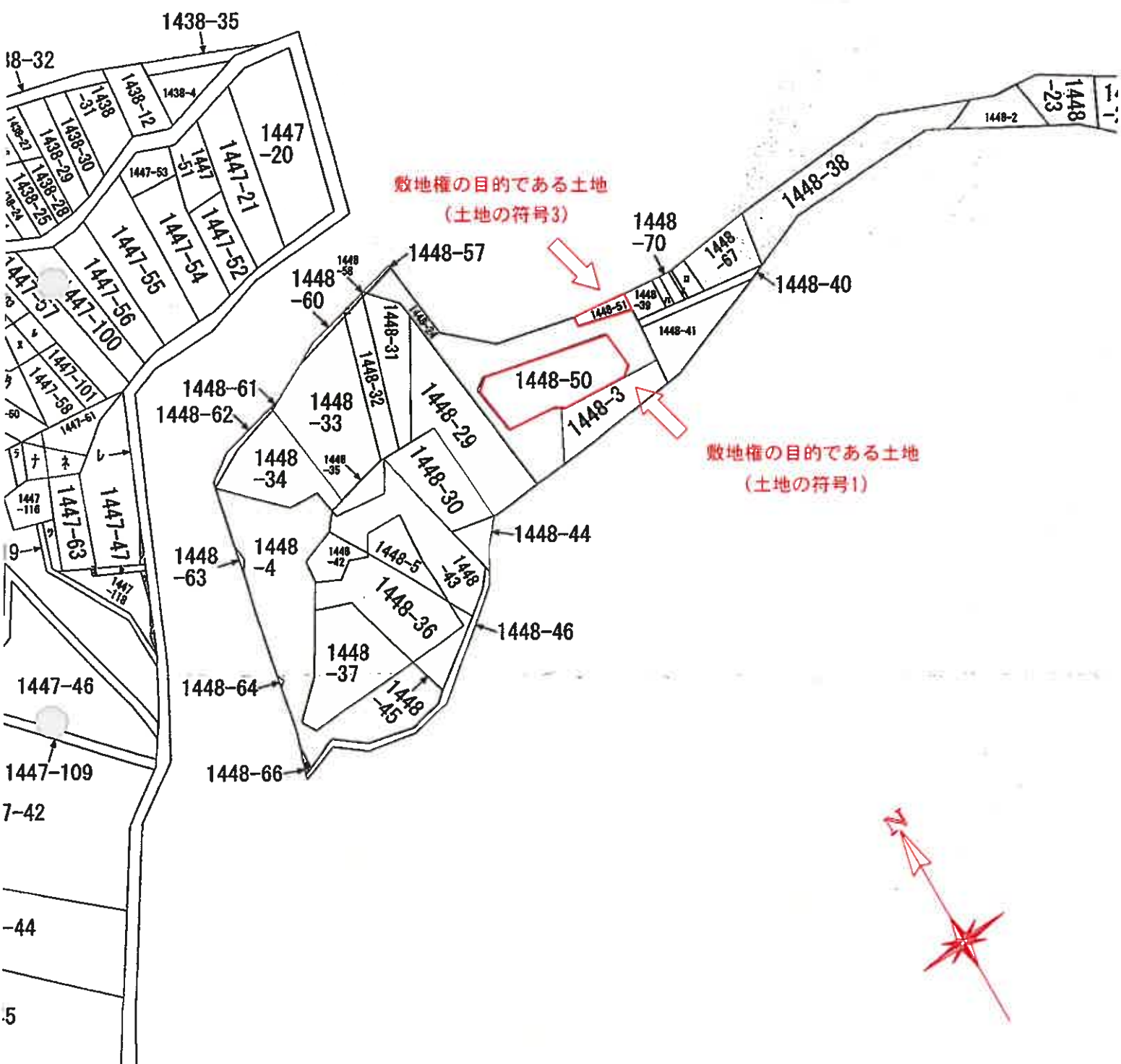
## 第7 附属資料

- 1 位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面
- 5 配置図
- 6 間取図

以 上

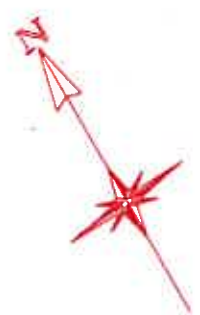






敷地権の目的である土地  
(土地の符号3)

敷地権の目的である土地  
(土地の符号1)

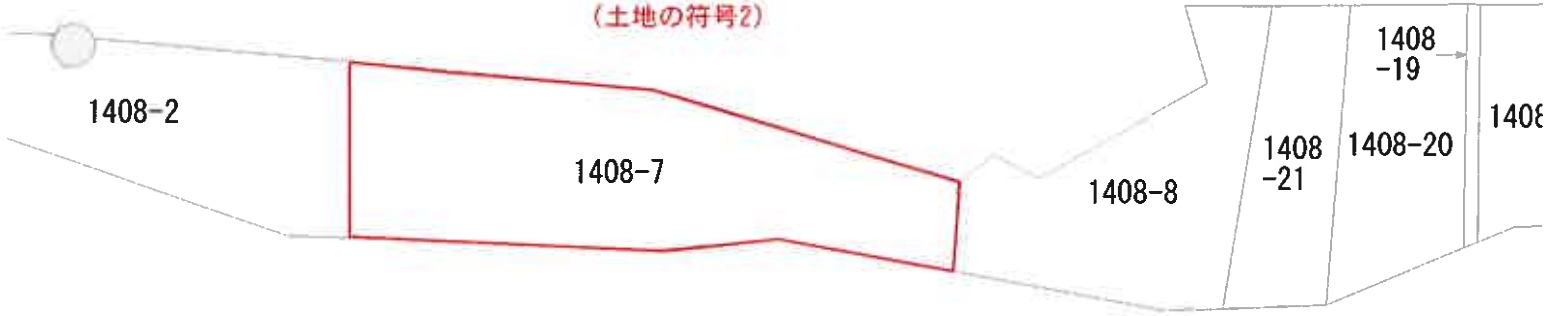


1  
3,000

公 図 写

1408-1

敷地権の目的である土地  
(土地の符号?)



1  
600

公 図 写



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

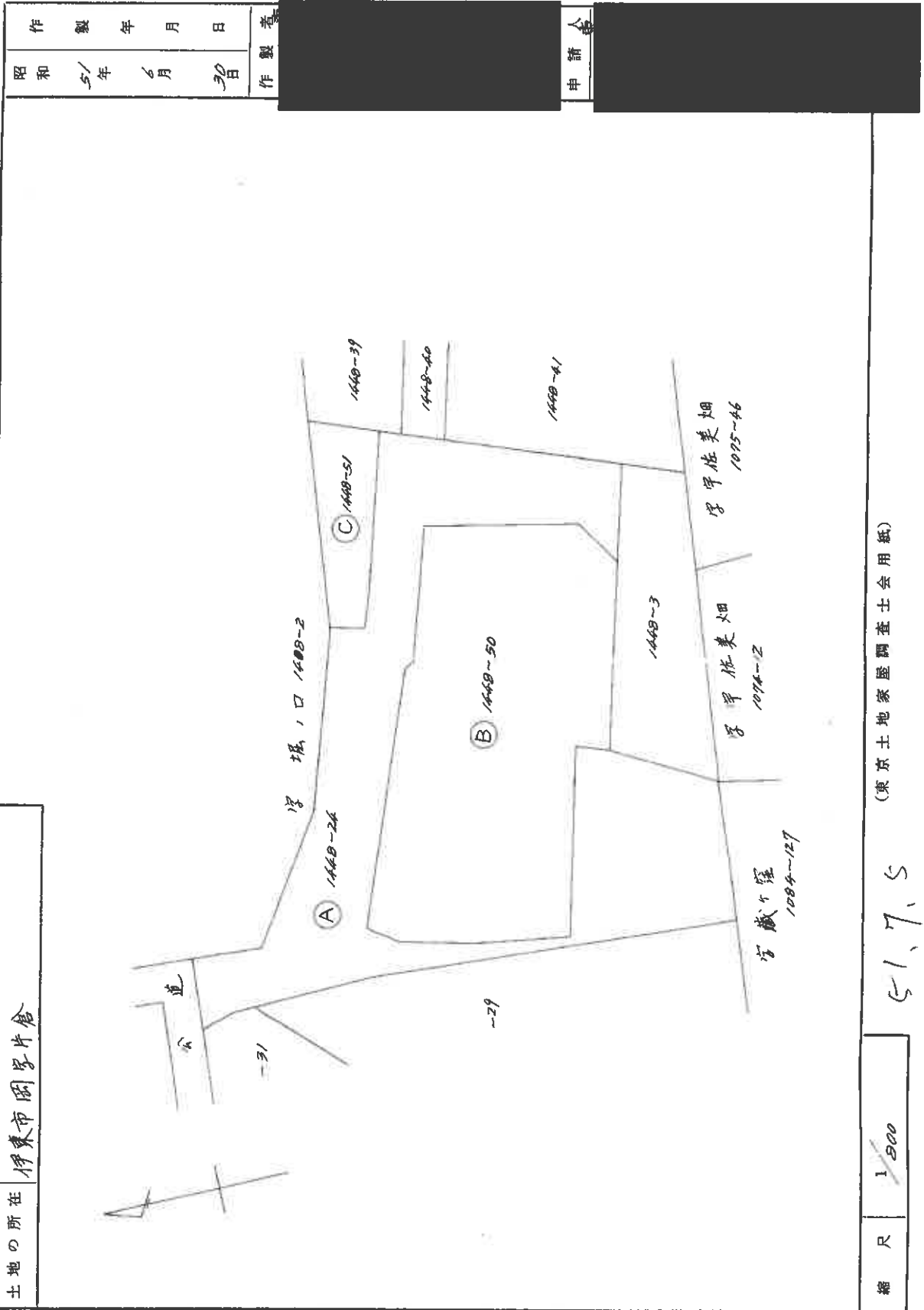
土地符号 1  
土地符号 3

登記年月日：昭和51年7月15日

624755

地番	1448-24 1448-25, -51
土地の所在	伊東市岡字片倉

土地所在図



(東京土地家屋調査士会 用紙)

51.7.5

地積測量図写

登記年月日：昭和51年7月15日

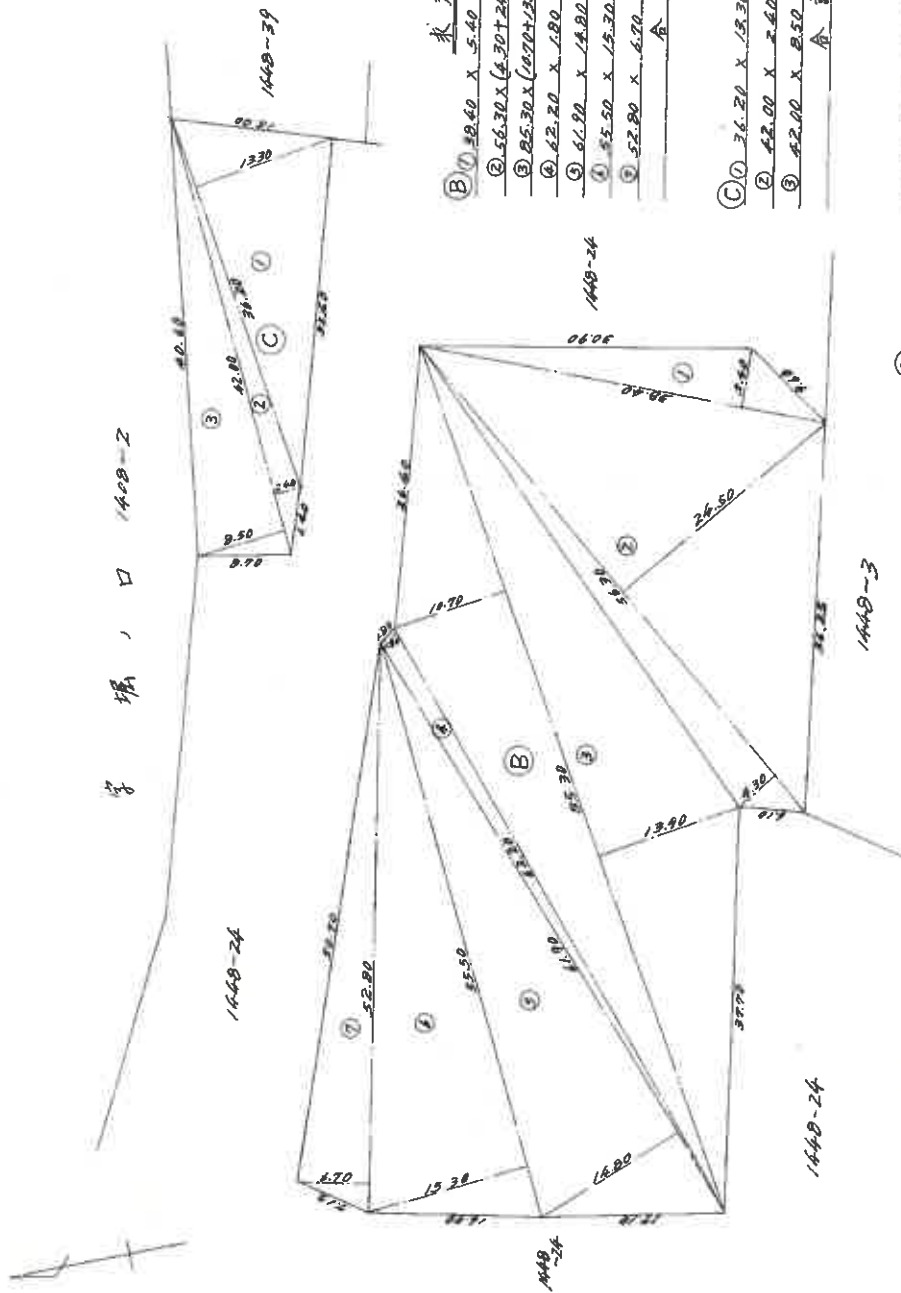
624756

地番	1449-50 1449-51
土地の所在	伊東市岡字片倉

地積測量図

作製年月日	昭和51年6月30日
作製者	[Redacted]

申請者	申請東 [Redacted]
-----	----------------



- 求積**
- ①  $38.40 \times 5.40 \times \frac{1}{2} = 103.6800$   
 ②  $56.30 \times (4.30 + 24.50) \times \frac{1}{2} = 810.7200$   
 ③  $85.30 \times (10.70 + 23.20) \times \frac{1}{2} = 1049.1900$   
 ④  $62.20 \times 1.80 \times \frac{1}{2} = 55.9800$   
 ⑤  $61.90 \times 14.80 \times \frac{1}{2} = 458.0600$   
 ⑥  $55.50 \times 15.30 \times \frac{1}{2} = 424.5750$   
 ⑦  $52.80 \times 6.90 \times \frac{1}{2} = 181.8800$   
**合計**  $3079.0850$   
 $3079.08 \text{ m}^2$
- ①  $36.20 \times 15.30 \times \frac{1}{2} = 240.7300$   
 ②  $42.00 \times 2.60 \times \frac{1}{2} = 50.6000$   
 ③  $42.00 \times 8.50 \times \frac{1}{2} = 178.5000$   
**合計**  $469.8300$   
 $469.83 \text{ m}^2$
- ①  $5562.0000 - (3079.0850 + 469.8300) = 2013.2850$   
 $2013.28 \text{ m}^2$

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

作成年月日：昭和51年7月15日

624699

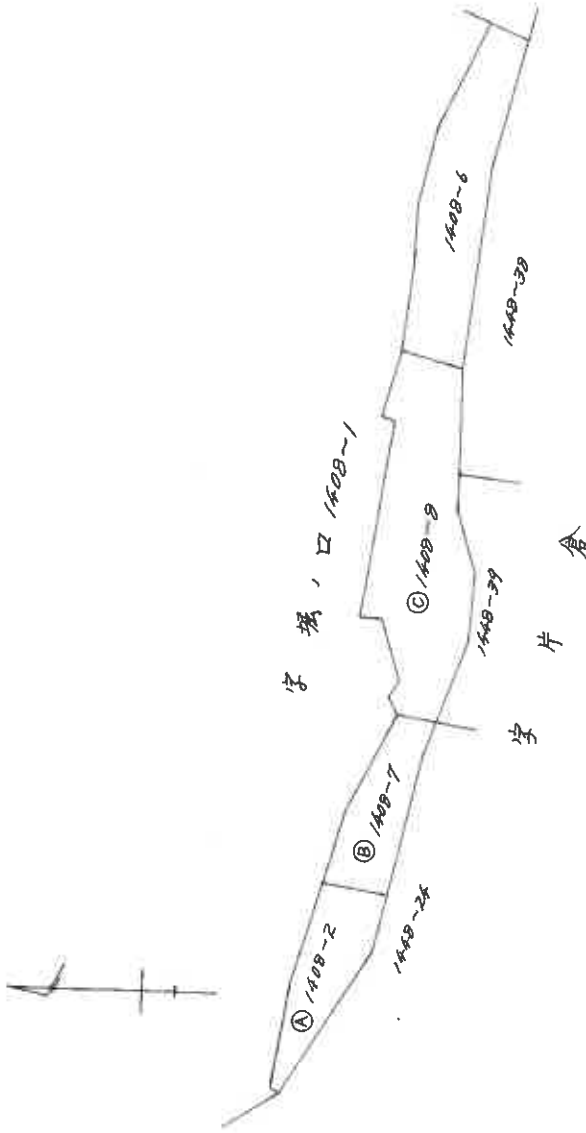
地番 1408-2  
1408-7  
1408-8

土地の所在 伊東市岡字堀ノ口

土地所在図

1/2

昭和 51 年 6 月 30 日	作製年月日
作製者	申請人



(東京土地家屋調査士会用紙)

51.7.5

縮尺 1/200

登記年月日：昭和51年7月15日

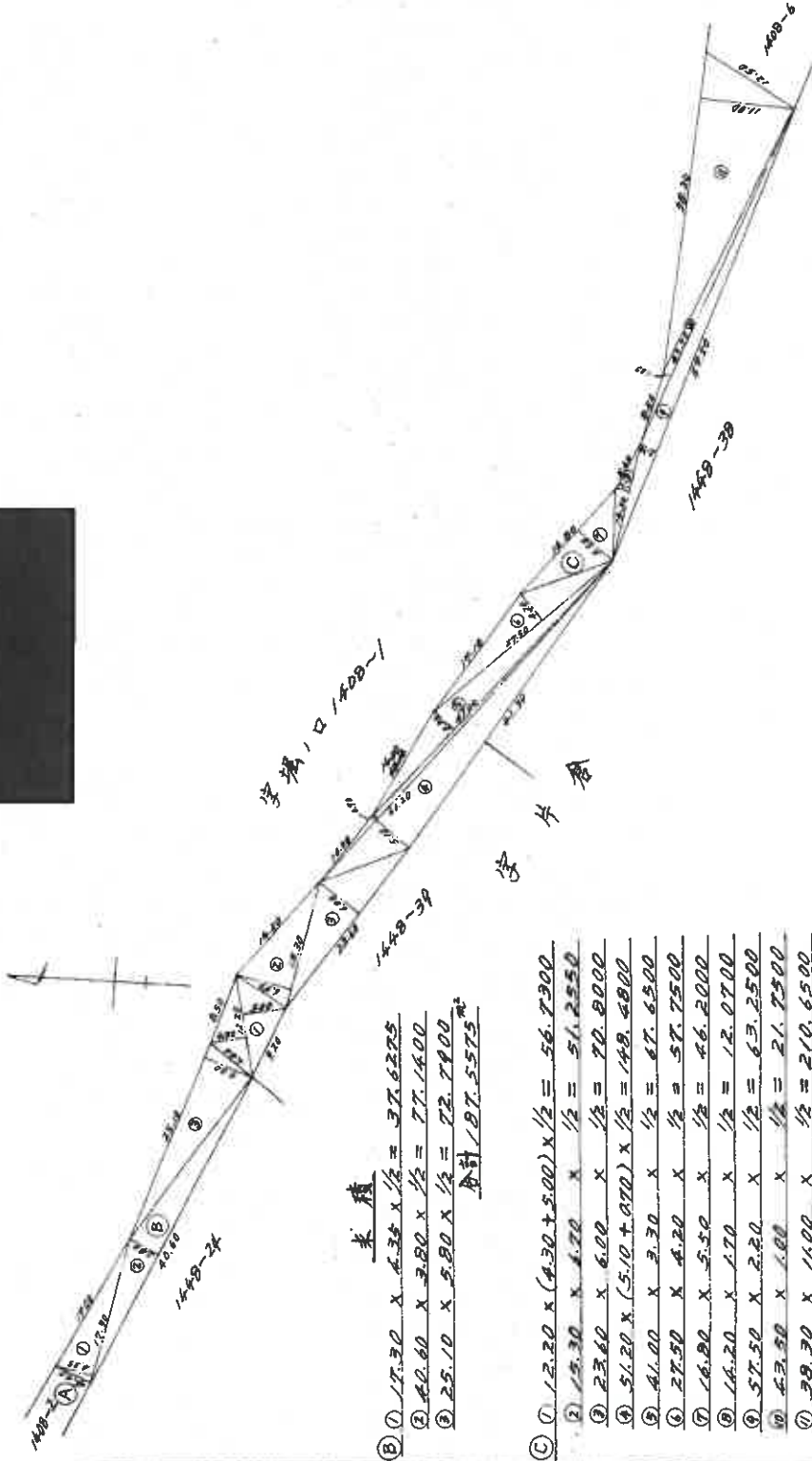
624700

地番 1408 一ノ

土地の所在 伊東市岡字堀ノ口

地積測量図

制作年月日	昭和 51 年 6 月 30 日
制作者	中野 豊



米積

①	17.30	X	4.35	X	1/2	=	37.6275
②	40.60	X	3.80	X	1/2	=	77.1400
③	25.10	X	5.80	X	1/2	=	72.7900
							合計 187.5575

④	12.20	X	(4.30 + 5.00)	X	1/2	=	56.7300
⑤	15.30	X	4.70	X	1/2	=	51.2550
⑥	23.60	X	6.00	X	1/2	=	70.8000
⑦	51.20	X	(5.10 + 0.70)	X	1/2	=	149.4800
⑧	41.00	X	3.70	X	1/2	=	67.6500
⑨	27.50	X	4.20	X	1/2	=	57.7500
⑩	16.80	X	5.50	X	1/2	=	46.2000
⑪	16.30	X	1.70	X	1/2	=	13.8700
⑫	57.50	X	2.20	X	1/2	=	63.2500
⑬	43.50	X	1.00	X	1/2	=	21.7500
⑭	39.30	X	1.00	X	1/2	=	21.6500
							合計 806.5850

A) 1396 - (187.5575 + 806.5850) = 401.8575 m<sup>2</sup>

縮尺 1/600

(東京土地家屋調査士会用紙)



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

物件1

作製年月日		作製者	
昭和51年5月1日		中野文	

建物の存在を却念段階

建物図面

家屋番号	144B-50~R
建物の所在	伊東市岡字片倉144B-50
建物番号	102



東京土地家屋調査士会(用紙)

5-51-8-6

縮尺	1/500
----	-------

建物図面

登記年月日：昭和51年8月6日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (静岡地方建設局熊鷹出雲所管理)  
 令和5年5月15日 東京建設局熊鷹出雲所

登記官

図 面 平 階 各

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和 51 年 5 月 15 日	

建物の存する部分危険



面積

① 2.50 x 1.12 = 2.800

② 1.12 x 2.50 = 2.800

③ 2.50 x 1.12 = 2.800

合計 8.400

原面積 62.400

(東京土地家屋調査士会印)

縮 尺 1/200

0.5/1.8.6

建物図面

登記年月日：昭和51年5月15日

311300

宗 氏 番 号 関 1440-50-12

建物の所在 伊東市岡字片倉1440-50

建物番号 102

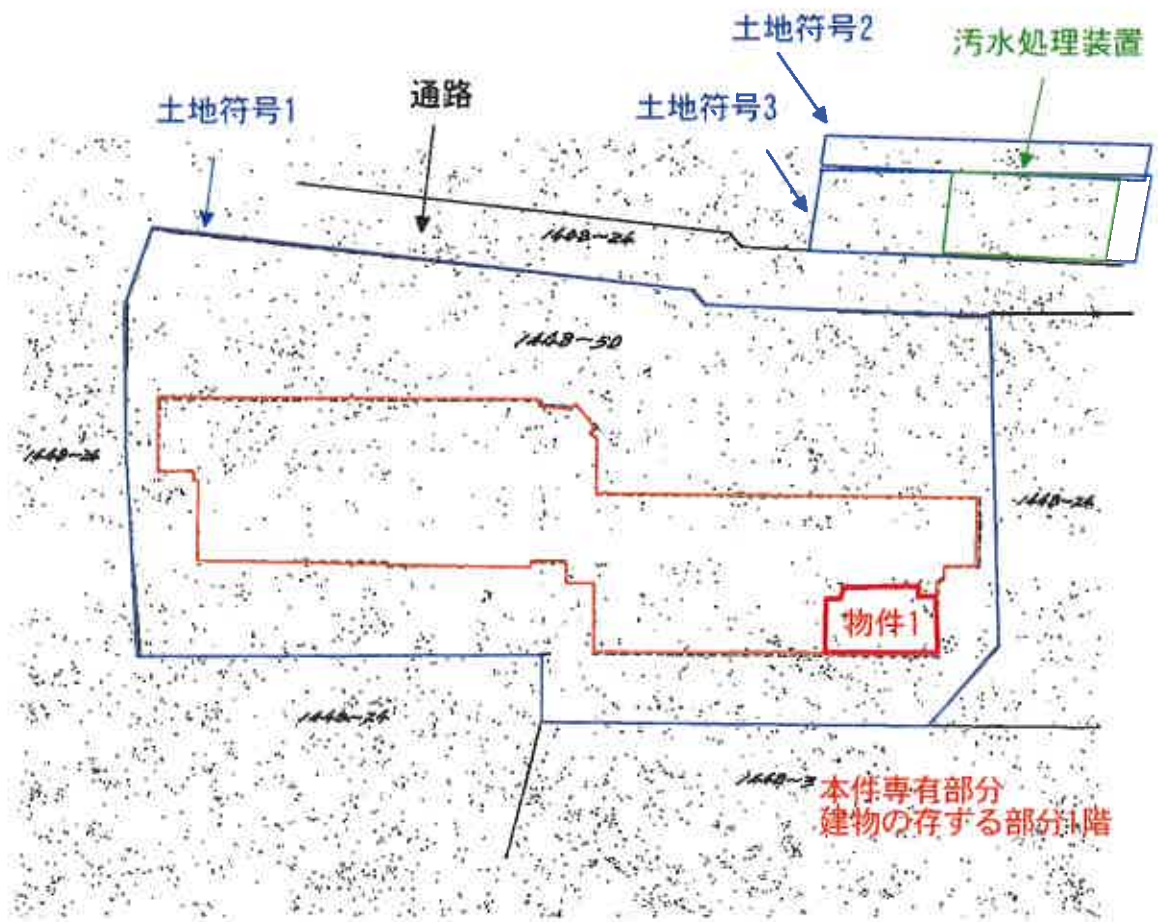
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(静岡地方建設局兼測量所事務所)

令和 5 年 5 月 15 日 東京地務局 提出事務所

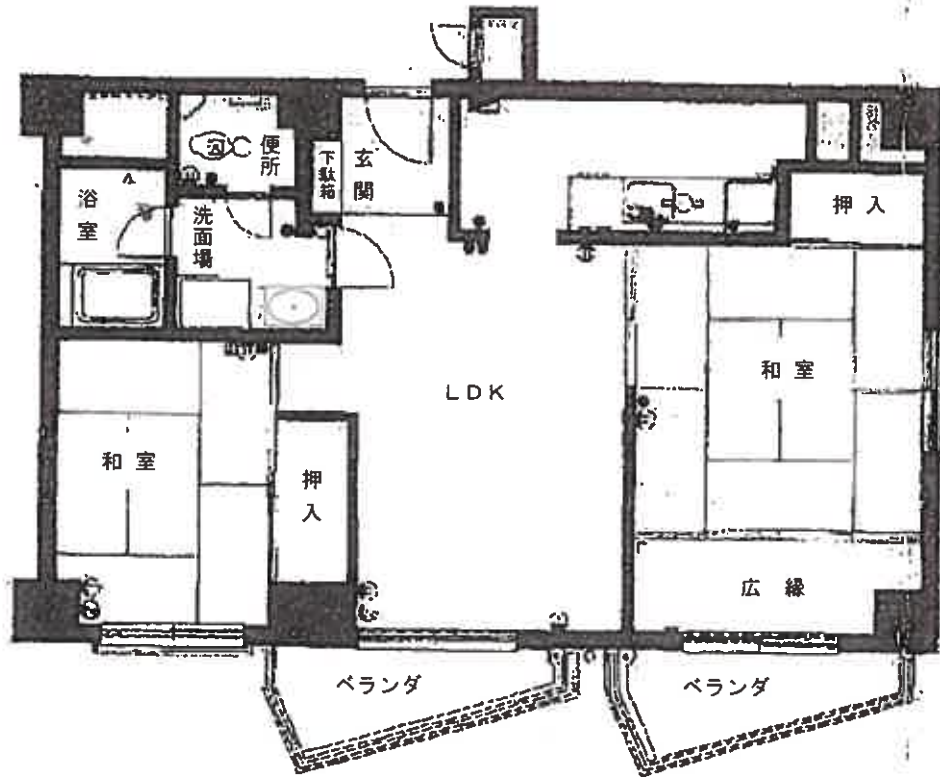
登記番





配置図

物件 1



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)