

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 大塚和利

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。
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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	1,700,000 1,360,000		340,000	136,859	29,797
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊東市松原字山田798番地1
伊東市松原字城畑873番地

建物の名称 伊東ホームステッド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松原798番1の90

建物の名称 907

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 96.54平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 1.80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 伊東市松原字山田798番1

地 目 宅地

地 積 9372.06平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊東市松原字城畑873番



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	122.31平方メートル
土地の符号	3
所在及び地番	伊東市松原字山田786番1
地 目	雑種地
地 積	201平方メートル
(現況)	
地 目	一部公衆用道路
土地の符号	4
所在及び地番	伊東市松原字山田786番3
地 目	宅地
地 積	46.02平方メートル
(現況)	
地 目	公衆用道路
土地の符号	5
所在及び地番	伊東市岡広町352番7
地 目	鉱泉地
地 積	3.30平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	伊東市岡広町352番8
地 目	宅地
地 積	13.22平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の109



物 件 明 細 書

令和 6年 2月 7日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 大塚和利

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】

Bが占有している。同人は所有権を主張している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 (一棟の建物の表示)

所 在 伊東市松原字山田798番地1
伊東市松原字城畑873番地

建物の名称 伊東ホームステッド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松原798番1の90

建物の名称 907

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 96.54平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 1.80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 伊東市松原字山田798番1

地 目 宅地

地 積 9372.06平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊東市松原字城畑873番



物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 122.31平方メートル
土地の符号 3
所在及び地番 伊東市松原字山田786番1

地 目 雑種地
地 積 201平方メートル

(現況)

地 目 一部公衆用道路
土地の符号 4
所在及び地番 伊東市松原字山田786番3

地 目 宅地
地 積 46.02平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路
土地の符号 5
所在及び地番 伊東市岡広町352番7

地 目 鉱泉地
地 積 3.30平方メートル

土地の符号 6
所在及び地番 伊東市岡広町352番8

地 目 宅地
地 積 13.22平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の109



令和5年(ヌ)第62号
令和5年9月25日受理
令和5年11月6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 (一棟の建物の表示)

所 在 伊東市松原字山田798番地1
伊東市松原字城畑873番地

建物の名称 伊東ホームステッド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松原798番1の90

建物の名称 907

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 96.54平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 1.80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 伊東市松原字山田798番1

地 目 宅地

地 積 9372.06平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊東市松原字城畑873番



物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 122.31平方メートル
土地の符号 3
所在及び地番 伊東市松原字山田786番1

地 目 雑種地
地 積 201平方メートル
土地の符号 4
所在及び地番 伊東市松原字山田786番3

地 目 宅地
地 積 46.02平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 伊東市岡広町352番7

地 目 鉱泉地
地 積 3.30平方メートル
土地の符号 6
所在及び地番 伊東市岡広町352番8

地 目 宅地
地 積 13.22平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 1万分の109



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	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input checked="" 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"/> 下記のとおり (月額) 管理費 44,470円 修繕積立金 28,200円 水道料 2,074円 (※水道料は2ヶ月毎)	令和5年10月27日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社エンゼル 伊豆支社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1乃至6	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1、2、6) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (一部公衆用道路) (符号3) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号4) <input checked="" type="checkbox"/> 鉱泉地 (符号5)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図 (合成公図) 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 (敷地権符号1、2のみ) <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり (敷地権符号1、2のみ) <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり (敷地権符号5、6のみ)	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1乃至6) <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	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 ■不明(所有権を主張している。)
占有開始時期	令和 2年 4月頃
最初の契約等	契約日 年 月 日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり
本件所有者は現在の居所が知れず、連絡もつかないため占有状況や経過を確認することはできなかった。 本件建物占有者Bの陳述によれば、本件建物は本件所有者からの売買により占有者Bが所有権を取得したと述べているものの、売買契約書や売買代金の支払いを裏付ける書面は存在せず、売買による所有権移転登記もなされていない。売買の当事者間においては所有権移転登記は対抗要件とはなり得ないが、本件競売事件における買受人に対しては、登記を具備していないため占有者Bはその所有権を主張できないものであると思われる。但し、本件所有者からの確認もできないことから、売買当事者間の所有権移転の存否は判断できないため、占有者Bの占有権原は不明であると考え。	

(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

本件マンションについて

- 1 本件マンションは、全148戸である。
- 2 本件マンションの出入り口及びエントランスホールは、建物8階部分に存在する。
- 3 本件マンションには、共用施設としてエントランスホール、男女大浴場、マッサージルーム、大会議室、ゲストルーム(6室)、ランドリー室等が存在する(別紙写真9乃至17参照)。
- 4 共用施設である男女大浴場は、敷地権符号5の鉱泉地から引湯している温泉であるが、各専有部分の浴室は温泉ではない。
- 5 本件マンションの管理組合から委託を受けた株式会社エンゼルが管理業務を行い、管理人は、月曜日から木曜日までは1人、金曜日から日曜日までは2人の管理人が、午前9時から午後6時まで常駐している。また、毎日午後5時30分から翌日9時までの間は夜警1人が常駐している。
- 6 本件マンションには敷地内駐車場として、月極駐車場が20台分と一時使用のための駐車場が複数台分存在する(別紙写真7、8参照)。
- 7 本件マンション内では、ペットを飼うことは禁止されている。
- 8 本件マンションは、過去2、3年以内に外壁、屋上の防水の大規模修繕がそれぞれ行われている。
- 9 本件マンション(一棟の建物)に、下記未登記附属建物が存在する。

記

種類：動力室
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床面積：約8平方メートル

本件建物について

- 1 本件建物の附属建物符号1の倉庫は、本件マンション5階にあるトランクルーム内のNo.21のトランクである(別紙写真18参照)。
- 2 本件建物内の壁、天井には、複数箇所の汚損がみられる。

敷地権について

- 1 本件敷地権は、1万分の109である。
- 2 敷地権符号1、2の土地に本件マンション(一棟の建物)が存在している。
- 3 敷地権符号3、4の土地は公衆用道路(位置指定道路)で、本件マンションへの進入路となっており、南側で市道三田の山線に接道している。
- 4 敷地権符号5、6は、本件マンションと離れた場所に位置する鉱泉地とその附属施設である動力室の敷地であり、その動力室は、本件マンションの未登記附属建物である。
- 5 敷地権符号5の土地は、西側で市道末広・登り立線に接道している。

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
■本件マンション管理人	<p>1 私と今は不在の管理人との2人で、本件マンションの管理人をしています。</p> <p>2 私達管理人は、本件マンションの管理組合から委託を受けた株式会社エンゼルの社員になり、本件マンション内にある現地事務所内に常駐して管理業務を行っています。</p> <p>3 本件建物には、本件所有者ではないBが住んでいることは知っています。同人からは、遅滞なく管理費等は支払ってもらっています。</p> <p>4 本件マンション内で、ペットを飼うことは禁止されています。</p> <p>5 本件マンションの大規模修繕は、過去2、3年間の間に外壁、屋上の防水の工事がそれぞれ行われています。</p> <p>6 敷地内駐車場は、月極駐車場として管理している分が20台分あり、その他に一時使用等で使っている駐車場が複数台分あります。一時使用の駐車場は、駐車可能な場所を駐車場に加えたりしていますので台数までは把握していません。</p>
■B (本件建物占有者)	<p>1 私は、本件建物に1人で住んでいます。</p> <p>2 本件所有者であるAとは居酒屋で知り合い、令和2年4月頃に、50万円で本件建物を同人から買いました。</p> <p>3 売買代金の50万円は現金で本件所有者に支払い、領収書はもらっていません。また、本件建物の売買契約書等の書面も何ら作成していません。ですので、当然所有権移転登記もしていません。</p> <p>4 本件建物購入後、私は自分の所有物として本件建物に現在まで居住していました。</p> <p>5 本件所有者が、本件建物を退去してから何処に行ったのかは知りませんし、現在連絡もつかない状況です。</p> <p>6 本件競売手続きが始まったと聞いて驚いていますが、書面も作成せず登記もしていないので、所有権者としてこのまま本件建物に住むことは出来ないのかなとは思っています。今後、どのような対応をするかは弁護士に相談して決めたいと思っています。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

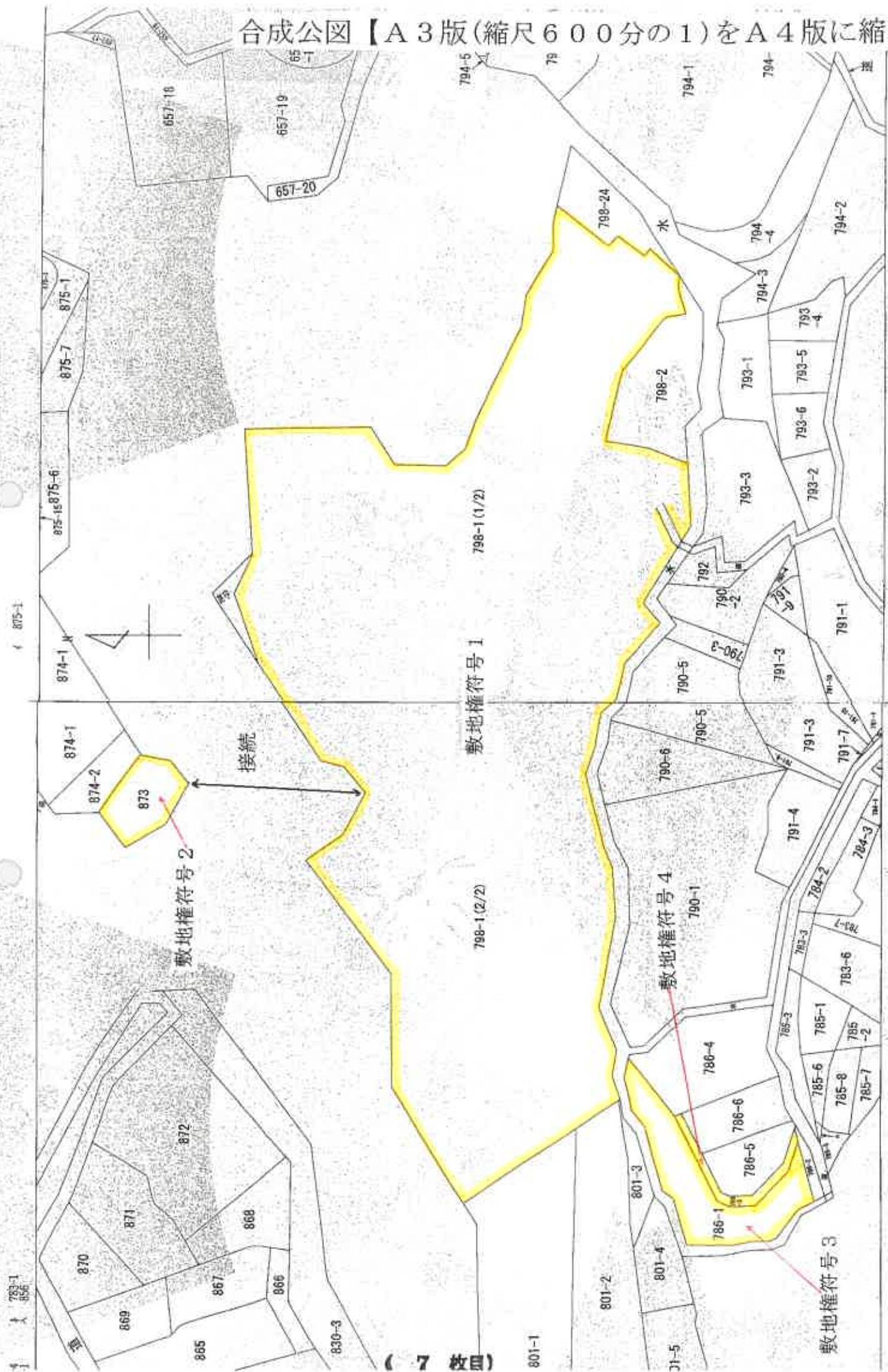
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年10月12日(木) 11:10 - 11:20	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書交付申請・受領
5年10月19日(木) 11:10 - 12:55	物件所在地	本件マンション管理会社(現地事務所)担当者及び本件建物占有者Bと面談 1 事情聴取・物件特定・写真撮影 2 本件建物占有者Bに対する現況調査期日通知書交付
5年10月19日(木) 13:10 - 13:20	伊東市役所	接面道路調査
5年10月19日(木) : - :	当庁執行官室	本件マンション管理会社に対して 滞納管理費等照会等(ファックス)・後日回答書受領
5年10月27日(金) 12:55 - 13:55	物件所在地	本件マンション管理会社(現地事務所)担当者及び本件建物占有者B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 () : - :		
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 type="checkbox"/> 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。</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

合成公図【A3版(縮尺600分の1)をA4版に縮小】



(7 枚目)

本図に示した不動産登記簿所定の地図が縮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た図面です。
 本図は、本図の区画を明確にし、不動産登記簿所定の地図が縮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た図面です。土地の位置及び形状の縮略を記載した図面です。

地番 松原

【A3版をA4版に縮小】

351-2 352-7
352-13



敷地権符号5

敷地権符号6

(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	伊東市岡広町		地番	352番7				
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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(原簿)		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。

令和5年8月14日

静岡地方財務局熱海出張所

地図整理番号：M02807

登記官

(1/1)

(8 枚目)

[A3版をA4版に縮小]

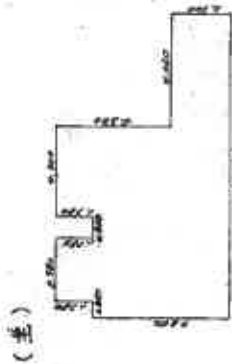
登記年月日：昭和55年7月16日

331613

各階平面図

建物図面

家屋番号 松原 798番1の2
建物の所在 伊東市松原字山田798番地1・同所字城畑873番地



求積

9.02 × 8.08 = 80.996
5.70 × 8.02 = 48.714
- 1.78 × 0.85 = -1.513
= 1.78 × 0.85 = -1.513
合計 96.5475
床面積 96.54㎡

(附1)



求積

0.90 × 2.25 = 1.800
床面積 1.80㎡

(単位はメートル)

(単位はメートル)



字山田

敷地権符号1

(主) 建物の存する部分
(附1) 道路の存する部分

建物番号 907

作製者

縮尺 1/250

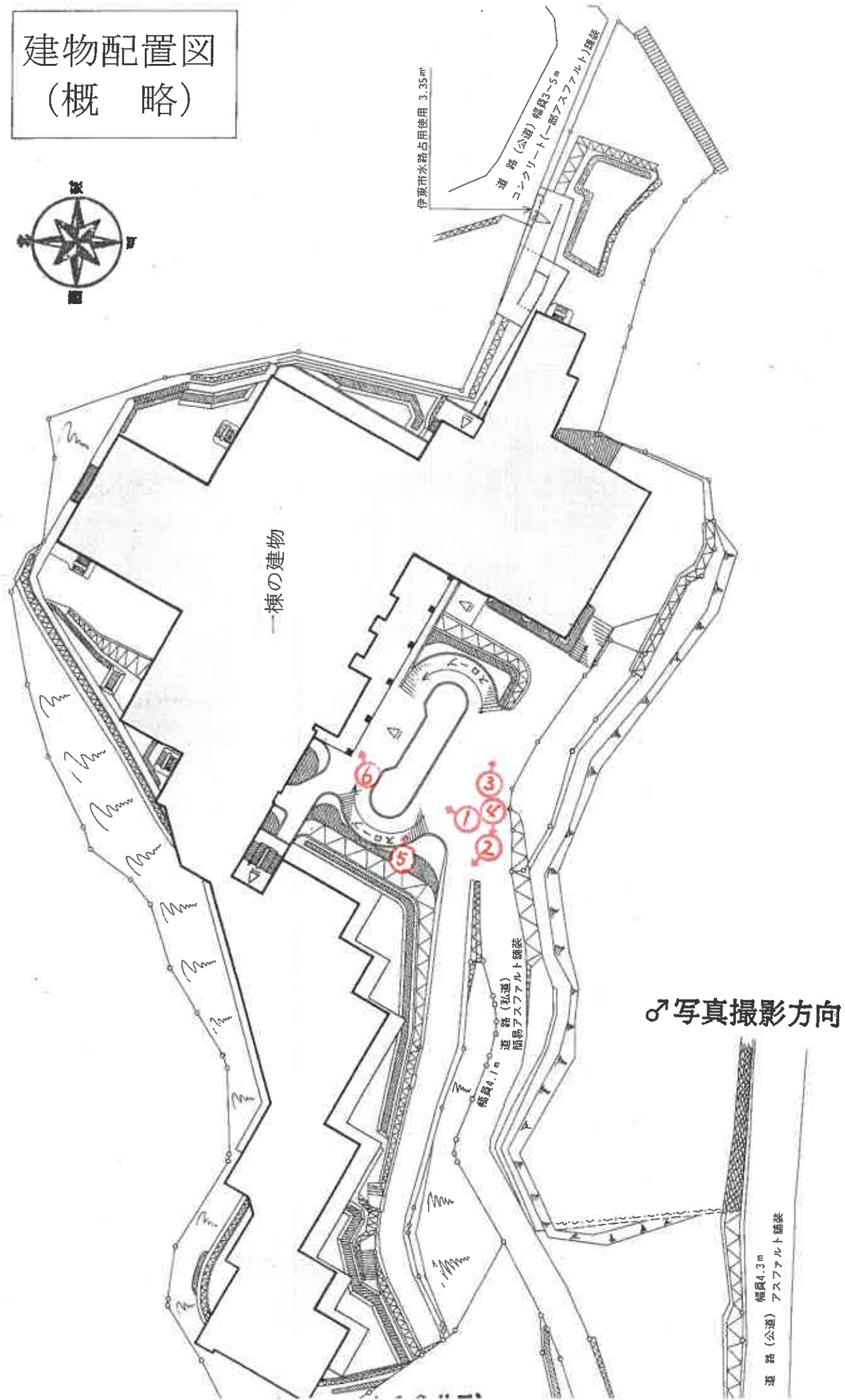
申請人

縮尺 1/2000

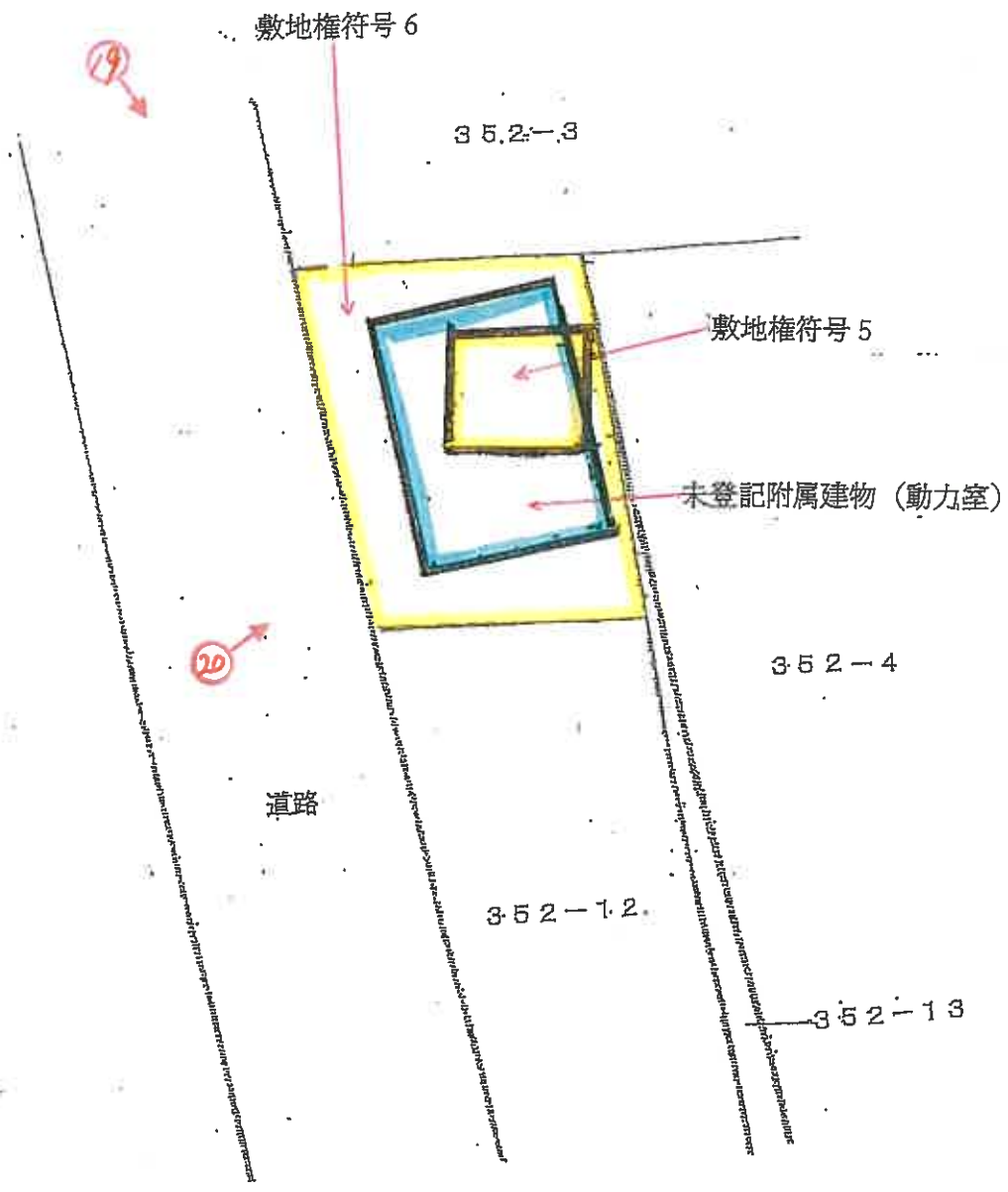
2-55-7-16

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
令和5年8月14日 静岡地方建設局築造課 発行

建物配置図
(概略)

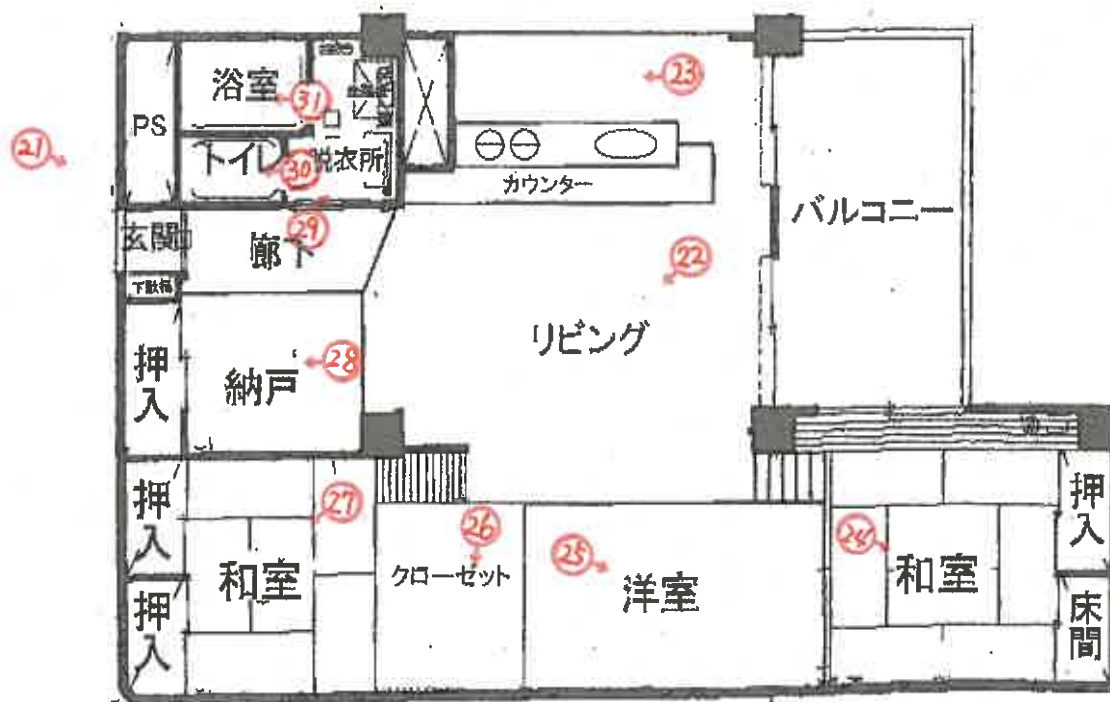


土地建物位置関係図 (概略)



♂写真撮影方向

間取図



♂写真撮影方向

写真1

一棟の建物



敷地内駐車場

写真2

一棟の建物



敷地内駐車場

写真3

一棟の建物



敷地内駐車場

写真4

私道（敷地権符号3）

敷地内駐車場



写真5

一棟の建物



敷地内駐車場

写真6

本件マンション出入口



写真7

敷地内駐車場



(写真撮影方向の図示は省略)

写真8

敷地内駐車場



(写真撮影方向の図示は省略)

写真9 本件マンションエントランスホール①



(写真撮影方向の図示は省略)

写真10 本件マンションエントランスホール②



(写真撮影方向の図示は省略)

写真11 本件マンションエントランスホール③



(写真撮影方向の図示は省略)

写真12 大浴場 (男)



(写真撮影方向の図示は省略)

写真13

大浴場 (女)



(写真撮影方向の図示は省略)

写真14

マッサージルーム



(写真撮影方向の図示は省略)

写真15

大会議室



(写真撮影方向の図示は省略)

写真16

ゲストルーム



(写真撮影方向の図示は省略)

写真17

ランドリー室



(写真撮影方向の図示は省略)

写真18

6階トランクルーム (附属建物符号1含む)



(写真撮影方向の図示は省略)

写真19

未登記附属建物（動力室）



写真20

未登記附属建物（動力室）



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5



写真 2 6



写真 2 7



写真 2 8



写真 2 9



写真 3 0



写真31



令和5年(又)第 62号
令和5年10月27日 現地調査
令和5年11月1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

小 泉 喜 洋 印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊東市松原字山田798番地1
伊東市松原字城畑873番地

建物の名称 伊東ホームステッド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松原798番1の90

建物の名称 907

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 96.54平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 1.80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 伊東市松原字山田798番1

地 目 宅地

地 積 9372.06平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊東市松原字城畑873番



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	122.31平方メートル
土地の符号	3
所在及び地番	伊東市松原字山田786番1
地 目	雑種地
地 積	201平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	伊東市松原字山田786番3
地 目	宅地
地 積	46.02平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	伊東市岡広町352番7
地 目	鉱泉地
地 積	3.30平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	伊東市岡広町352番8
地 目	宅地
地 積	13.22平方メートル
(敷地権の表示)	
土地の符号	1・2・3・4・5・6
敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	1万分の109



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 1,700,000 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	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地権符号3の土地の現況は雑種地、一部公衆用道路、同符号4の土地の現況は公衆用道路とみられる。
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> ・本件マンションは、15階建「伊東ホームステッド」の9階部分に所在する区分所有建物である。 ・敷地権符号5、6の土地には掲湯施設である本マンション（一棟の建物）の未登記付属建物（鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、動力室、床面積約8.5㎡）が存する。 		

※ 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

1-1 土地の概況及び利用状況等（敷地権・符号1乃至4）

位置・交通	JR伊東線「伊東」駅南西方・直線距離約550m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	伊東市街地西側の高台の傾斜地に一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域。	
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	市街化区域及び市街化調整区域外の 都市計画区域 第2種住居地域、第2種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域(第2種住居地域内) 第2種高度地区、娯楽レクリエーション地区(第2種中高層住居専用地域内)、宅地造成工事規制区域、一部土砂災害(特別)警戒区域、一部急傾斜地崩壊危険箇所
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	9,741.39㎡(符号1乃至4合計) 不整形 南下りの傾斜地 南側道路と等高に接する二方路地 特になし
接面道路の状況	・南側幅員約4.5m舗装市道(建築基準法上の道路) 敷地権符号3、4の土地は概ね建築基準法第42条1項5号の位置指定道路(昭和42年11月17日付建第42-287号)で、上記南側市道に接続している。 ・北側幅員約6.5m舗装市道(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用・・・本件専有部分が存する地上15階建の建物敷地 目的外建物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・日照、通風は普通 周囲は一般住宅、共同住宅、山林等 その他・・・特になし	

供給処理施設	<p>上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり</p> <p>(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。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地権符号3、4の土地の南側に接面する目的外土地「地番786-2」は登記上、C氏所有の地目公衆用道路で、市道の一部を構成する。 ・土砂災害（特別）警戒区域に該当する部分は、概ね進入路である敷地権符号3、4の土地の一部で、本マンション建物自体は当該部分に含まれていない。

1-2 土地の概況及び利用状況等（敷地権・符号5、6）

位置・交通	JR伊東線「伊東」駅南方・直線距離約750m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が混在する市街地周辺の既成住宅地域。	
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	市街化区域及び市街化調整区域外の 都市計画区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 第3種高度地区
画地の状況	地積形状 地勢 接道状況 その他	16.52 m ² (符号5、6合計) ほぼ長方形 平坦地 道路と等高に接する一方路地 特になし
接面道路の状況	南西側幅員約3m舗装市道(建築基準法第42条2項の道路)	
土地の利用状況	現況利用・・・鉱泉地及び動力室(未登記付属建物)の敷地 目的外建物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・日照、通風は普通 周囲は一般住宅等 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：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。「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">・敷地権符号 5、6 の土地には掲湯施設とみられる本マンション（一棟の建物）の未登記付属建物（鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、動力室、床面積約 8.5 m²）が存する。・敷地西端が一部土砂災害特別警戒区域の範囲内
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	伊東ホームステッド
建物の用途	住宅 (総戸数 148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50年3月6日 経過年数: 約49年 経済的残存耐用年数: 数年程度
構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 15階建
仕 様	屋 根: 陸屋根 外 壁: 吹付タイル等 その他:
設 備 等	エレベータ4基、駐車場(敷地内20台は月極、その他一時使用複数台あり、駐車料月額8,000円/台、一泊1,000円)、オートロック、会議室、マッサージ室、茶室、舞踏室、ランドリー、ゲストルーム、屋外プール等。
建物の品等	使用資材 及び : 普通 施 工
管理の形態等	管理組合: 有 名 称: 伊東ホームステッド管理組合法人 管理方式: 委託 管理会社: 株式会社エンゼル伊豆支社 管理形態: 管理員常駐
管理の状況	普通

特記事項	<ul style="list-style-type: none">・本マンションは傾斜地に建てられており、エントランスロビーは8階部分にある。・ペット飼育禁止。・温泉は大浴場のみには供給され、敷地権土地の符号5の鉱泉地から引湯されている（岡254号泉、温泉温度約46℃・2022年8月）。各専有部分への温泉給湯はない。・共用施設のアスレチックルームはアスベストが使用されているため閉鎖されている。・全戸数の内、定住使用は60数戸。・ここ2年～3年間で外壁及び屋上防水等の大規模修繕が実施されているとのことである。
------	--

(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	9階(907号室) 主要開口部の方位：南向き 眺望良好
床面積	96.54 m ² (登記面積)
間取り	3LDK+S (後添間取図参照)、バルコニー有
仕様	天井：クロス、合板等 床：カーペット、畳等 内壁：クロス等 設備：浴室、キッチン、トイレ等 その他：
維持管理の状態	普通
管理費等	管理費 : 44,470 円(月額) 修繕積立金 : 28,200 円(月額) 滞納額：なし (注) その他の費用等は現況調査報告書を参照されたい。
専有部分の利用状況等	・占有者Bが住居として占有使用している。 ※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	・本件建物の附属建物(倉庫＝トランクルーム)は5階部分に所在する NO.21 の倉庫(符号1、倉庫、1.80 m ²)。

第5 評価額算出の過程

本件においては、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 ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
290,000	98.34	0.05	1,430,000

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（居宅 96.54 m²＋倉庫 1.80 m²＝98.34 m²）

ウ 現 価 率：経済的残存耐用年数、経過年数、市場性等を考慮し現価率を査定した。

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。

符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ= カ
1	38,400	0.41	9,372.06	0.95	109/10000	1,530,000
2	38,400	0.41	122.31	0.95	109/10000	20,000
3	38,400	0.41	201	0.95	109/10000	30,000
4	38,400	0.41	46.02	0.95	109/10000	8,000
5	13,500,000				109/10000	150,000
6	52,800	0.58	13.22	0.95	109/10000	4,000
合 計						1,742,000

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。

<符号 1 乃至 4>

地価公示地 伊東-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 66,600 \text{ 円/㎡} & \times 99/100 & \times 100/104 & \times 100/165 & \approx 38,400 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：公示地は街路、交通接近、環境条件に相当優る。

<符号 5>

当該温泉の湯量、湧出量、稼働状況等を考慮し、固定資産評価額等も参考にして査定した。

<符号 6>

地価公示地 伊東-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 66,600 \text{ 円/㎡} & \times 99/100 & \times 100/104 & \times 100/120 & \approx 52,800 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：公示地は街路、交通接近、環境条件に優る。

イ 個別格差：

<符号 1 乃至 4> 二方路・やや優る、地勢、規模、形状等・劣る、総じて劣る。

<符号 6> 方位・やや優る、規模、道路後退等・劣る、総じて劣る。

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	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ=オ
1,430,000	1,742,000	0.85	1.00	2,700,000

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、品等を考慮し査定

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。

積算価格 (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
2,700,000	0.90	0.70	—	1,700,000

イ 市場性修正： 共用施設のアスベスト使用、敷地の一部が土砂災害（特別）警戒区域に指定されていること等による市場性の減退を考慮した。

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： なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 (伊東-2)

所 在：伊東市松原字八津 669 番 15 外

価 格：66,600 円/㎡

価 格 時 点：令和 5 年 1 月 1 日

地 積：179 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側 6 m 市道

用途指定等：第 2 種住居地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)

準防火地域

地域の概要：一般住宅、保養所、事務所等が混在する住宅地域

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

位置図

地理院地図
GSI Maps



国土地理院地図を加工作成

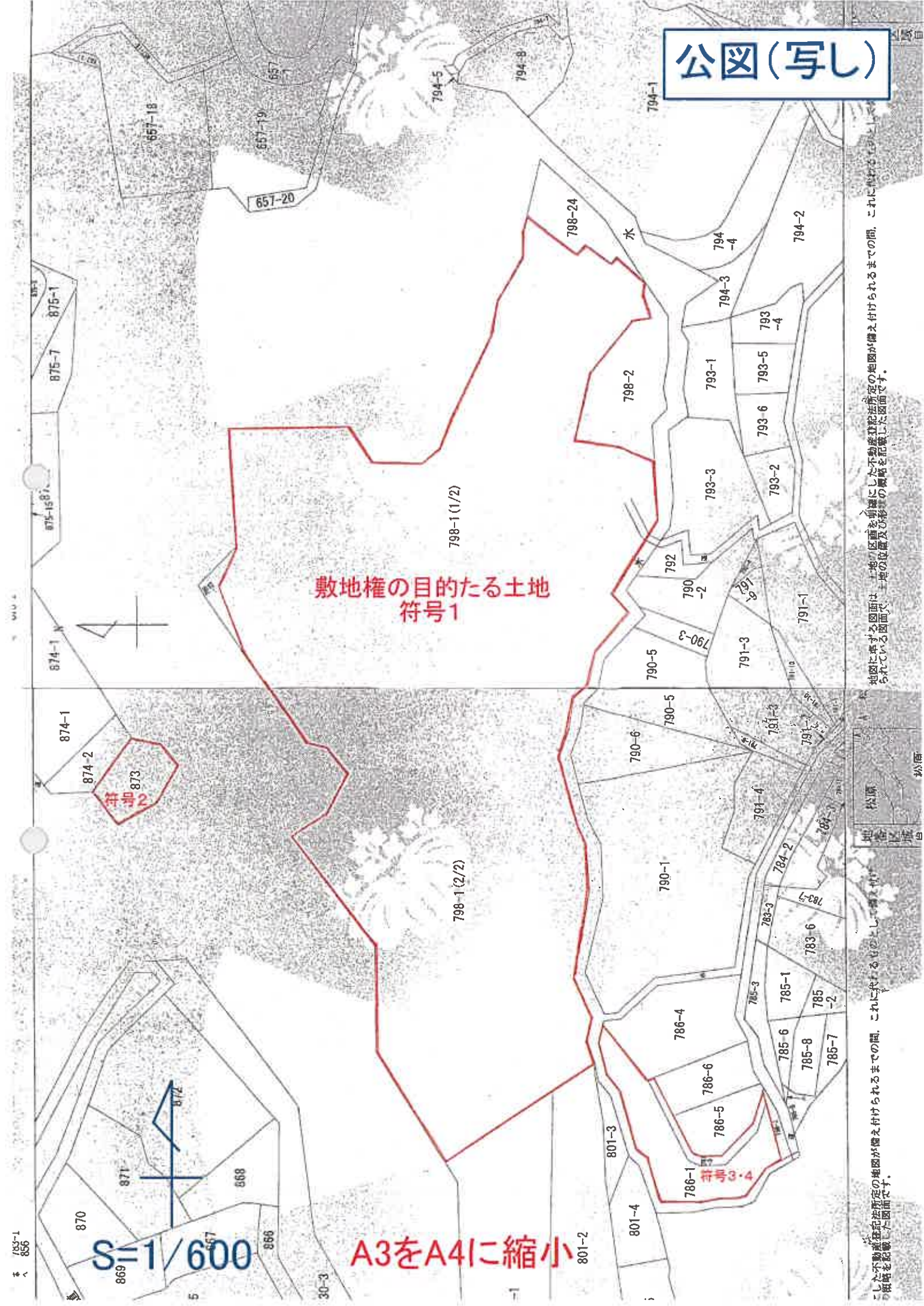
公図(写し)

敷地権の目的たる土地
符号1

S=1/600

A3をA4に縮小

この不動産登記簿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小した
地図を記載した図面です。
また、この不動産登記簿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小した
地図を記載した図面です。





符号5・6

家屋番号	松原 798番1の7	建物図面
建物の所在	伊東市松原字山田798番地1・同所字城畑873番地	



(主) 建物の存する部分 7 附
 (附1) 建物の存する部分 2 附

建物番号 707

(単位はメートル)

0	申請人	[Redacted]	縮尺	1/2000
---	-----	------------	----	--------

55.7.16

建物間取図

