

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 7 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 5 月 7 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                            |
| 開札期日                                                                                                                                            | 日 時 令和 7 年 5 月 21 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 静岡地方裁判所沼津支部売却場                                                                                                   |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                                      | 日 時 令和 7 年 6 月 11 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 静岡地方裁判所沼津支部民事部                                                                                                   |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                                    | 令和 7 年 5 月 22 日 午後 1 時 00 分から<br>令和 7 年 5 月 23 日 午後 3 時 00 分まで                                                                                           |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                                | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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。<br>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<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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    | 470,000<br>376,000     |          | 94,000     | 32,448   | 7,114    |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 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 38  
伊東市岡字堀ノ口 1408 番地 6

建物の名称 中台工業伊東マンション第 2 別館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡 1448 番 38 の 64

建物の名称 507

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 40.87 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 38

地 目 宅地

地 積 2497.54 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 6

地 目 宅地

地 積 1006.91 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市岡字川向 1385 番 11

地 目 宅地

## 物 件 目 録

地 積 996.53 平方メートル

(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 90

## 物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 15 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】

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】

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】

- ・敷地について、売却対象外の土地（所在伊東市鎌田字宇佐美畑、地番 1075 番 1 等、接面する位置指定道路）を利用している。
- ・敷地について、隣地との境界が不明確である。
- ・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 38  
伊東市岡字堀ノ口 1408 番地 6

建物の名称 中台工業伊東マンション第 2 別館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡 1448 番 38 の 64

建物の名称 507

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 40.87 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 38

地 目 宅地

地 積 2497.54 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 6

地 目 宅地

地 積 1006.91 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市岡字川向 1385 番 11

地 目 宅地

## 物 件 目 録

地 積 996.53平方メートル

(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90

## 現況調査報告書（補充書）

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 (一棟の建物の表示)

所 在 伊東市岡字片倉 1448 番地38  
伊東市岡字堀ノ口 1408 番地6

建物の名称 中台工業伊東マンション第2別館

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡 1448 番38の64

建物の名称 507

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 40.87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38

地 目 宅地

地 積 2497.54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6

地 目 宅地

地 積 1006.91平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市岡字川向1385番11

地 目 宅地

## 物 件 目 録

地 積 996.53 平方メートル

(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 90

## その他の事項

- 本件に関する報告書の提出後に、本件マンション代表者理事Bから次頁のとおり連絡があった。当職は、令和7年1月21日に、現地にて確認したところ、本件建物内において現在、水道が使用できないことが判明したので、その旨補充して報告する。

(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<br>(当事者等との関係)  | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ■ B<br>(本件マンション理事) | 1 本件建物内の水道から、水がでない状況になっています。<br>2 台所、洗面化粧台、浴槽に設置されている水道からいずれも水が出ない状況にあります。<br>3 外部から本件建物(507号室)部分に設置されている水道メーターまでの配管は、共用部分ですので、組合が管理しています。水道メーターから居室までの水道管は、専有部分です。この水道メーターは、2、3年前に取り替えたばかりであり、また、この水道メーターまでは、水が届いていますので、水道メーター部分から本件建物(専有部分)の各水道に繋がる配管に異常があるものと思っています。ただし、その水道管(専有部分)のどこに異常があるのかは、実際に取り壊さないとわかりません。<br>4 買受人は、水道を使用するとしたら、その部分も修理しなければならいと思います。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和 6年(ケ)第 78号  
令和 6年 9月24日受理  
令和 6年10月29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 (一棟の建物の表示)

所 在 伊東市岡字片倉 1448番地38  
伊東市岡字堀ノ口 1408番地6

建物の名称 中台工業伊東マンション第2別館

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡 1448番38の64

建物の名称 507

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 40.87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38

地 目 宅地

地 積 2497.54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6

地 目 宅地

地 積 1006.91平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市岡字川向1385番11

地 目 宅地

## 物 件 目 録

地 積 996.53 平方メートル

(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 90

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示           | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 住居表示             | 静岡県伊東市岡1448-38 伊東ヴィラ山の上507号室                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 種類:<br/> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 構造:<br/> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 床面積: </div> |  |
| 占有者及び占有状況        | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が空き家の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 管理費等の状況          | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり (月額)<br/> 管理費 12,000円<br/> 修繕積立金 9,600円 </div> <div style="border-left: 1px dashed black; padding-left: 10px;"> 令和6年10月11日現在<br/> <input type="checkbox"/> 滞納はない<br/> <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある令和5年11月分～令和6年9月分<br/> 管理費滞納額 132,000円<br/> 修繕積立金滞納額 105,600円 </div> </div>                                                                                                                                    |  |
| 管理費等照会先          | 株式会社合人社計画研究所 湘南営業所                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| その他の事項           | <input checked="" type="checkbox"/> 上記管理費等の状況以外の費用等について<br>組合費1,000円 水道料1,200円 (いずれも月額)<br>組合費滞納額 11,000円 水道料滞納額 13,200円<br>(いずれも令和5年11月分～令和6年9月分)<br><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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 現況地目             | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 形状               | <input checked="" type="checkbox"/> ほぼ建物配置図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 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 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| その他の事項           | 本件建物を含む一棟建物の敷地権の目的である各土地の境界は、判然としていない。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 執行官保管の仮処分        | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号<br/> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 保管開始日 平成 年 月 日 </div>                                                                                                   |  |
| 敷地権以外の土地 (目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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"/> 建物配置図のとおり <input type="checkbox"/> 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

- 1 本件マンションの管理組合は、株式会社合人社計画研究所に管理業務を委託している。
- 2 管理人は、平日午前9時～午後5時まで勤務している。(定休日は、毎週日曜日及び第2・4水曜日)
- 3 本件建物を含む一棟建物の名称は、「中台工業伊東マンション第2別館」から「伊東ヴィラ山の上」にマンション名称を変更している。(不動産登記簿(全部事項証明書)は変更していない。)
- 4 本件マンションには、温泉大浴場(共用施設)は存在しないが、各専有部分において温泉利用が可能である。ただし、共有使用の温泉(源泉)加熱に関し、ボイラー停止の時間を設けている。ボイラー停止時間は、午前0時から午前5時及び午前10時～午後4時である。
- 5 本件マンションは、約50年前(登記)に建築されたものであり、本件建物内は、換気扇が存せず、通気口があるのみである。したがって、本件建物の使用用途によっては、別途排気口等をつける必要があると思料される。
- 6 本件マンションの駐車場について、本件マンションの西側隣接地(地番1448-67の土地・1408-17の土地の一部・いずれも本件マンション管理組合所有地)の駐車場に約45台分の駐車場が存在し、無償で利用できる。
- 7 本件マンションの区分所有者は、ペットの飼育が禁じられている。
- 8 管理費等の遅延損害金の年利は15パーセントである。
- 9 本件建物内は、動産がなく、空き家の状態である。玄関先に所有者A宛ての電気会社からの使用量のお知らせが存したこと及び本件マンション理事Bの供述等から占有者及び占有状況については、3枚目記載のとおりとした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)          | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>■ B<br/>(本件マンション理事)</p> | <p>1 私は、本件建物を含む一棟建物の理事をしている者です。</p> <p>2 本件建物所有者であるAさんは、約8年位前まで住んでいましたが、現在は誰も使用していません。かつて、Aさんは、本件建物から飛び降りています。そのときは、Aさんの命は、とりとめましたが、その後、いなくなっていました。</p> <p>3 本件建物内に動産は、残っていません。</p> <p>4 本件建物内には、外気との間で通気口があるのみで、換気扇等の設備がありません。ガスを使用する場合など、別途、台所及び浴室において換気扇等の排気口を取り付ける工事をしなければなりません。</p> <p>5 共用施設として本件マンション1階に会議室があります。</p> <p>6 敷地権符号3の土地は、区分所有者が家庭菜園等で使用しています。<br/>(写真番号8参照)</p> <p>7 敷地権の目的である各土地間の境界及び各土地と隣接する土地の境界は、判然としません。</p> <p>8 昨今のガス料金の高騰に伴い、共有使用の温泉(源泉)加熱用のボイラーについて、停止時間を設けています。<br/>停止時間は、午前0時～午前5時及び午前10時～午後4時になります。その影響により、ボイラー停止時間である深夜及び日中は、温泉の湯温が低下する可能性があります。</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                                  |
| 6年9月26日 (木)<br>13:15-13:25  | 静岡地方法務局沼津支局 | 隣接土地等の全部事項証明書申請                              |
| 6年9月30日 (月)<br>14:45-15:05  | 物件所在地       | 物件確認、占有関係調査、写真撮影<br>本件マンション代表者理事Bと面談         |
| 6年10月2日 (水)                 | 執行官室        | 住民票記載の所有者Aの住所宛てに占有関係照会書送付(郵送)返信用封筒付き<br>回答なし |
| 6年10月11日 (金)                | 執行官室        | 本件マンション管理会社に対し、管理費等照会(FAX)<br>回答あり           |
| 6年10月16日 (水)<br>10:30-11:35 | 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、本件マンション代表者理事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。

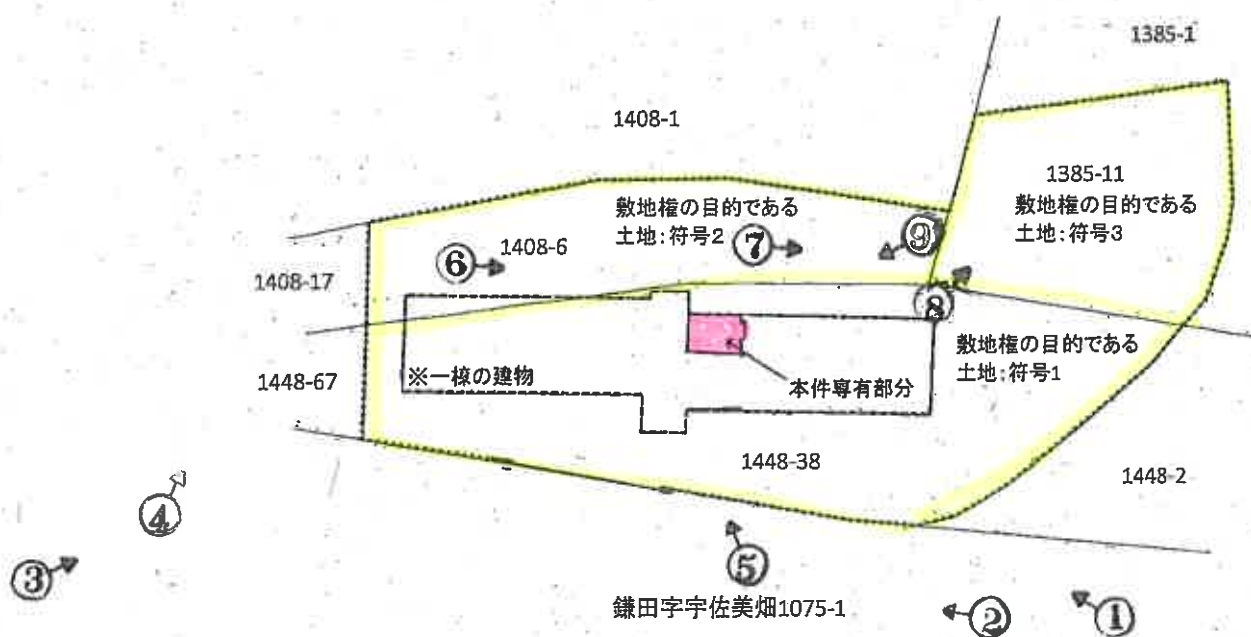
☒ 令和6年10月16日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、債権者が用意した鍵を使用して建物内に立ち入った。

☐ 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

# 建物配置図



※建物図面、公図、土地宝典等を基に現地調査を踏まえて作成した概略図であり、現況と相違する可能性がある。

# 建物間取図

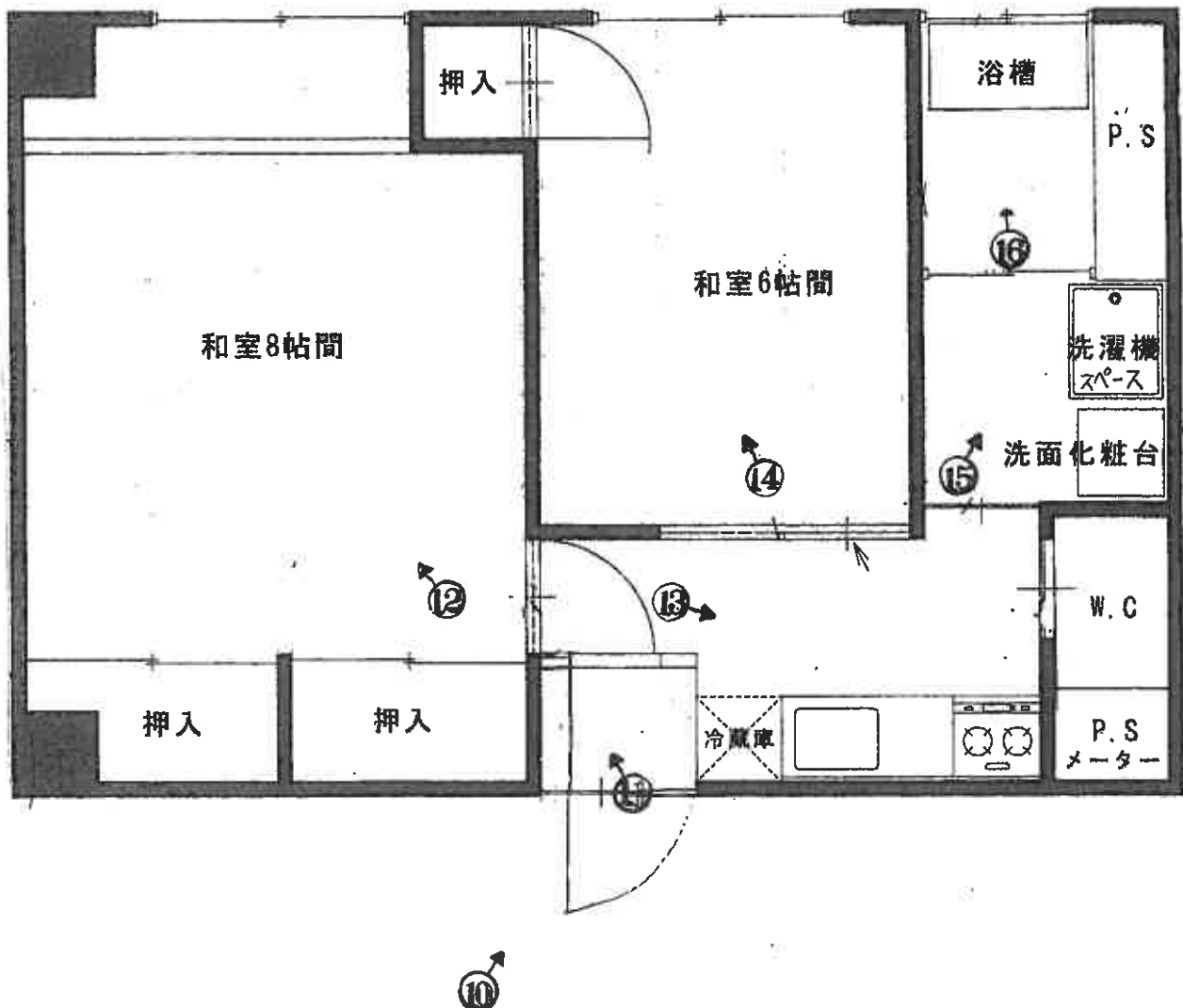


写真 1

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

本件建物を含む一棟建物



## 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



写真 8



写真 9

本件建物を含む一棟建物



写真 1 0



( 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



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

本件建物内の状況



写真 1 6

本件建物内の状況



( 16 枚目)

令和7年1月29日

令和6年（ケ）第78号

## 提出済評価書の補充書

1. 評価書提出日以降に対象建物の状況に変動が生じた（水道の不具合）ことが判明したため、提出済評価書のP 1, 5, 6, 8を変更する。

評価人 不動産鑑定士  
田中弘樹

## 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 38  
伊東市岡字堀ノ口 1408 番地 6

建物の名称 中台工業伊東マンション第2別館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡 1448 番 38 の 64

建物の名称 507

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 40.87 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 38

地 目 宅地

地 積 2497.54 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 6

地 目 宅地

地 積 1006.91 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市岡字川向 1385 番 11

地 目 宅地

## 物 件 目 録

地 積 996.53 平方メートル

(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 90

## 第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額     |
|------|-----------|
| 物件1  | 金470,000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、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 上記評価額は引受となる敷金等がある場合は当該敷金を控除する前の価格である。

(2) 専有部分の概要

|                        |                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造 種 類                | 鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建 居宅                                                                                                                                                                                                                         |
| 位 置                    | 5階<br>主要開口部の方位：北向き                                                                                                                                                                                                                         |
| 床 面 積                  | 40.87㎡ (登記面積)                                                                                                                                                                                                                              |
| 間 取 り                  | 2K                                                                                                                                                                                                                                         |
| 仕 様                    | 天 井：板 等<br>床 ：タタミ 等<br>内 壁：ビニールクロス 等<br>その他：                                                                                                                                                                                               |
| 維 持 管 理 の<br>状態        | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                       |
| 管 理 費 等                | 管 理 費： 12,000円 (月額)<br>修繕積立金： 9,600円 (月額)<br>組合費： 1,000円 (月額)<br>水道料： 1,200円 (月額)<br>滞 納 額：あり (令和6年10月11日時点)<br>管 理 費： 132,000円<br>修繕積立金： 105,600円<br>組合費： 11,000円<br>水道料： 13,200円<br>別途、管理費等の延滞損害金 (年利15%) あり<br>*詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。 |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | ・建物所有者Aが空き家の状態で占有している。<br>*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                | ・台所及び浴室でガス機器を使用する場合には換気口を取り付ける建物工事を施工したうえで換気扇の設置行う必要があり、相当な工事費を要すること。(新築当時からある通気口ではガス機器使用が認められない)<br>・水道の使用ができない。専有部分の配管に不具合がある可能性が高いが詳細は不明である。<br>*詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。                                                                |

## 第5 評価額算出の課程

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、またリゾートマンションで安定的な収益想定が困難であるため、積算価格により評価額を求めるものとする。

### I. 積算価格の試算

積算価格は、建物の積算価格に敷地権価格を加算して求めた。

#### 1 基礎となる価格

##### ① 建物の価格

当該建物の再調達原価を建物建築費の推移動向等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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

| 再調達減価 (円/㎡) | 専有面積 (㎡) | 現価率  | 建物の価格 (円) |
|-------------|----------|------|-----------|
| ア           | イ        | ウ    | ア×イ×ウ=エ   |
| 300,000     | 40.87    | 0.04 | 490,000   |

#### イ 専有面積

公簿面積による

#### ウ 現価率 (定額法による)

・経済的耐用年数：55年、経過年数：50年、経済的残存耐用年数：5年、観察減価：60%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・現価率＝経済的残存耐用年数5年÷経済的耐用年数55年×(1－観察減価0.6)  
＝0.04

## 2 積算価格の査定

前記1で求めた基礎となる建物価格と敷地価格を合算した額に、所要の修正を行った上、敷地権付建物の価格を求めた。

| 建 物 価 格<br>(円) | 敷地権価格<br>(円) | 個別<br>格 差 | 価格<br>補 正 | 占有<br>減 価 | 敷地権付建物の価格<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ<br>=カ |
|----------------|--------------|-----------|-----------|-----------|---------------------------------------|
| ア              | イ            | ウ         | エ         | オ         |                                       |
| 490,000        | 410,000      | 1.20      | 1.10      | —         | 1,190,000                             |

ウ 個別格差（階層別・位置別格差）：1.20

エ 価格補正：1.10

オ 占有減価：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性修正等を施し、評価額を求めた。

| 調整後の敷地権<br>付建物価格(円) | 市場性<br>修 正 | 競売市場<br>修 正 | その他の<br>減 価 | 評 価 額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|---------------------|------------|-------------|-------------|---------------------------|
| ア                   | イ          | ウ           | エ           |                           |
| 1,190,000           | —          | 0.7         | 0.56        | 470,000                   |

イ 市場性修正：なし

ウ 競売市場修正：第2評価の条件1欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ その他の減価：売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を控除した。

令和6年（ケ）第78号  
令和6年10月16日 現地調査  
令和6年11月8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（一棟の建物の表示）

所 在 伊東市岡字片倉 1448 番地 38  
伊東市岡字堀ノ口 1408 番地 6

建物の名称 中台工業伊東マンション第 2 別館

### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 岡 1448 番 38 の 64

建物の名称 507

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 40.87 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 38

地 目 宅地

地 積 2497.54 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 6

地 目 宅地

地 積 1006.91 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市岡字川向 1385 番 11

地 目 宅地

## 物 件 目 録

地 積 996.53 平方メートル

(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 90

## 第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額     |
|------|-----------|
| 物件1  | 金580,000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き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 上記評価額は引受となる敷金等がある場合は当該敷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、地下1階付8階建「中台工業伊東マンション第2別館」の5階部分に所在する区分所有建物である。現在は「伊東ヴィラ山の上」に名称変更されている。</li> <li>・管理費等の滞納がある。</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                                                       | 伊豆急行線「南伊東」駅の北西方・直線距離約950m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                      |                                                                                             |
| 付 近 の 状 況                                                       | 伊東市中心部西方の高台にマンションや保養所、住宅等がみられる地域である。特段の変動要因は見当たらないので、当分の間は現状維持と予測する。                                                                                          |                                                                                             |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                               | 非線引都市計画区域<br>無指定<br>60%<br>200%<br>なし<br>宅地造成工事規制区域                                         |
| 画 地 の 状 況                                                       | 地 積<br>形 状<br>地 勢<br>高 低 差<br>そ の 他                                                                                                                           | 4,500.98㎡<br>やや不整形<br>平坦～東向き傾斜地<br>南側道路と中央付近ではほぼ等高。東側部分では道路より高く、西側部分では低い。南東側道路より高い。<br>特になし |
| 接 面 道 路 の<br>状 況                                                | 南側幅員約10m舗装私道(建築基準法上の道路(位置指定道路))<br>南東側幅員約8m舗装私道(建築基準法上の道路(位置指定道路))<br>に接面する。                                                                                  |                                                                                             |
| 土 地 の 利 用<br>状 況                                                | 現況利用・・・地下1階付8階建の本件専有部分が存する建物敷地<br>目的外建物の有無・・・なし<br>周囲等の状況・・・日照、通風は概ね良好<br>周囲はマンション、住宅、林地 等<br>その他・・・特になし                                                      |                                                                                             |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道：あり<br>ガ 配 管：あり<br>下 水 道：なし                                                                                                                              |                                                                                             |
| 敷 地 権 の 表 示                                                     | 敷地権の種類<br>敷地権の割合                                                                                                                                              | 所有権<br>1万分の90                                                                               |
| 特 記 事 項                                                         | ・南側及び南東側道路は位置指定道路(熱土第47-37号、1973年5月8日)<br>・敷地権の目的である各土地及びその隣接地等との境界は判然としない。<br>・登記面積と現況面積が異なる可能性があるが正確な境界、面積の確定には、別途専門家による調査を要する。<br>*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

### (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2別館<br>「伊東ヴィラ山の上」                                                                                                                                                               |
| 建物の用途           | 住宅                                                                                                                                                                                          |
| 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49年7月15日<br>経過年数：約50年<br>経済的残存耐用年数：約5年                                                                                                                                        |
| 構造              | 鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付8階建                                                                                                                                                                         |
| 仕様              | 屋根：陸屋根<br>外壁：吹き付けタイル等<br>その他：                                                                                                                                                               |
| 設備等             | エレベーター<br>駐車場<br>会議室 等                                                                                                                                                                      |
| 建物の品等           | 使用資材<br>及び施工 普通                                                                                                                                                                             |
| 管理の形態等          | 管理組合：有<br>管理方式：委託<br>管理会社：株式会社合人社計画研究所                                                                                                                                                      |
| 管理の状況           | 普通                                                                                                                                                                                          |
| 特記事項            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・大浴場はないが各専有部分において温泉利用が可能。加熱が必要であるが、温泉加熱用ボイラーの停止時間帯がある。</li> <li>・駐車場は本件マンションの西側隣接地にある。</li> <li>・ペット飼育不可。</li> </ul> <p>*詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p> |

(2) 専有部分の概要

|                        |                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造 種 類                | 鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建 居宅                                                                                                                                                                                                                          |
| 位 置                    | 5階<br>主要開口部の方位：北向き                                                                                                                                                                                                                          |
| 床 面 積                  | 40.87㎡（登記面積）                                                                                                                                                                                                                                |
| 間 取 り                  | 2K                                                                                                                                                                                                                                          |
| 仕 様                    | 天 井：板 等<br>床 ：タタミ 等<br>内 壁：ビニールクロス 等<br>その他：                                                                                                                                                                                                |
| 維 持 管 理 の<br>状態        | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                        |
| 管 理 費 等                | 管 理 費： 12,000円（月額）<br>修繕積立金： 9,600円（月額）<br>組合費： 1,000円（月額）<br>水道料： 1,200円（月額）<br><br>滞 納 額：あり（令和6年10月11日時点）<br>管 理 費： 132,000円<br>修繕積立金： 105,600円<br>組合費： 11,000円<br>水道料： 13,200円<br>別途、管理費等の延滞損害金（年利15%）あり<br><br>*詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。 |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | ・建物所有者Aが空き家の状態で占有している。<br>*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                | ・台所及び浴室でガス機器を使用する場合には換気口を取り付ける建物工事を施工したうえで換気扇の設置行う必要があり、相当な工事費を要すること。（新築当時からある通気口ではガス機器使用が認められない）<br>*詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。                                                                                                               |

## 第5 評価額算出の課程

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、またリゾートマンションで安定的な収益想定が困難であるため、積算価格により評価額を求めるものとする。

### I. 積算価格の試算

積算価格は、建物の積算価格に敷地権価格を加算して求めた。

#### 1 基礎となる価格

##### ① 建物の価格

当該建物の再調達原価を建物建築費の推移動向等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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

| 再調達減価 (円/㎡) | 専有面積 (㎡) | 現価率  | 建物の価格 (円) |
|-------------|----------|------|-----------|
| ア           | イ        | ウ    | ア×イ×ウ=エ   |
| 300,000     | 40.87    | 0.05 | 610,000   |

#### イ 専有面積

公簿面積による

#### ウ 現価率 (定額法による)

- ・経済的耐用年数：55年、経過年数：50年、経済的残存耐用年数：5年、観察減価：50%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

- ・現価率＝経済的残存耐用年数5年÷経済的耐用年数55年×(1－観察減価0.5)

$$\Rightarrow 0.05$$

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 敷地権<br>割合<br>オ | 敷地権価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ=カ |
|----|----------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|-----------------------------|
| 1  | 19,300               | 0.55          | 2,497.54       | 0.95          | 90/10000       | 230,000                     |
| 2  | 19,300               | 0.55          | 1,006.91       | 0.95          | 90/10000       | 90,000                      |
| 3  | 19,300               | 0.55          | 996.53         | 0.95          | 90/10000       | 90,000                      |

＜合計 410,000＞

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。

地価公示標準地 伊東－3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格

$29,600\text{円}/\text{㎡} \times 99/100 \times 100/101 \times 100/150 \div 19,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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 +1

◇地域格差：交通接近、街路、環境 等 +50

イ 個別格差：画地条件、現況地目 等 -45

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

## 2 積算価格の査定

前記1で求めた基礎となる建物価格と敷地価格を合算した額に、所要の修正を行った上、敷地権付建物の価格を求めた。

| 建 物 価 格<br>(円) | 敷地権価格<br>(円) | 個別<br>格 差 | 価格<br>補 正 | 占有<br>減 価 | 敷地権付建物の価格<br>(円)<br>(ア+イ) × ウ × エ × オ<br>=カ |
|----------------|--------------|-----------|-----------|-----------|---------------------------------------------|
| ア              | イ            | ウ         | エ         | オ         |                                             |
| 610,000        | 410,000      | 1.20      | 1.10      | —         | 1,350,000                                   |

ウ 個別格差（階層別・位置別格差）：1.20

エ 価格補正：1.10

オ 占有減価：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性修正等を施し、評価額を求めた。

| 調整後の敷地権<br>付建物価格(円) | 市場性<br>修 正 | 競売市場<br>修 正 | その他の<br>減 価 | 評 価 額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|---------------------|------------|-------------|-------------|---------------------------|
| ア                   | イ          | ウ           | エ           |                           |
| 1,350,000           | —          | 0.7         | 0.61        | 580,000                   |

イ 市場性修正：なし

ウ 競売市場修正：第2評価の条件1欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ その他の減価：売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を控除した。

## 第6 参考価格資料

### 1 公示価格（伊東－3）

所 在：伊東市鎌田字海立507番15

価 格：29,600円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：158㎡

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：非線引都市計画区域内第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

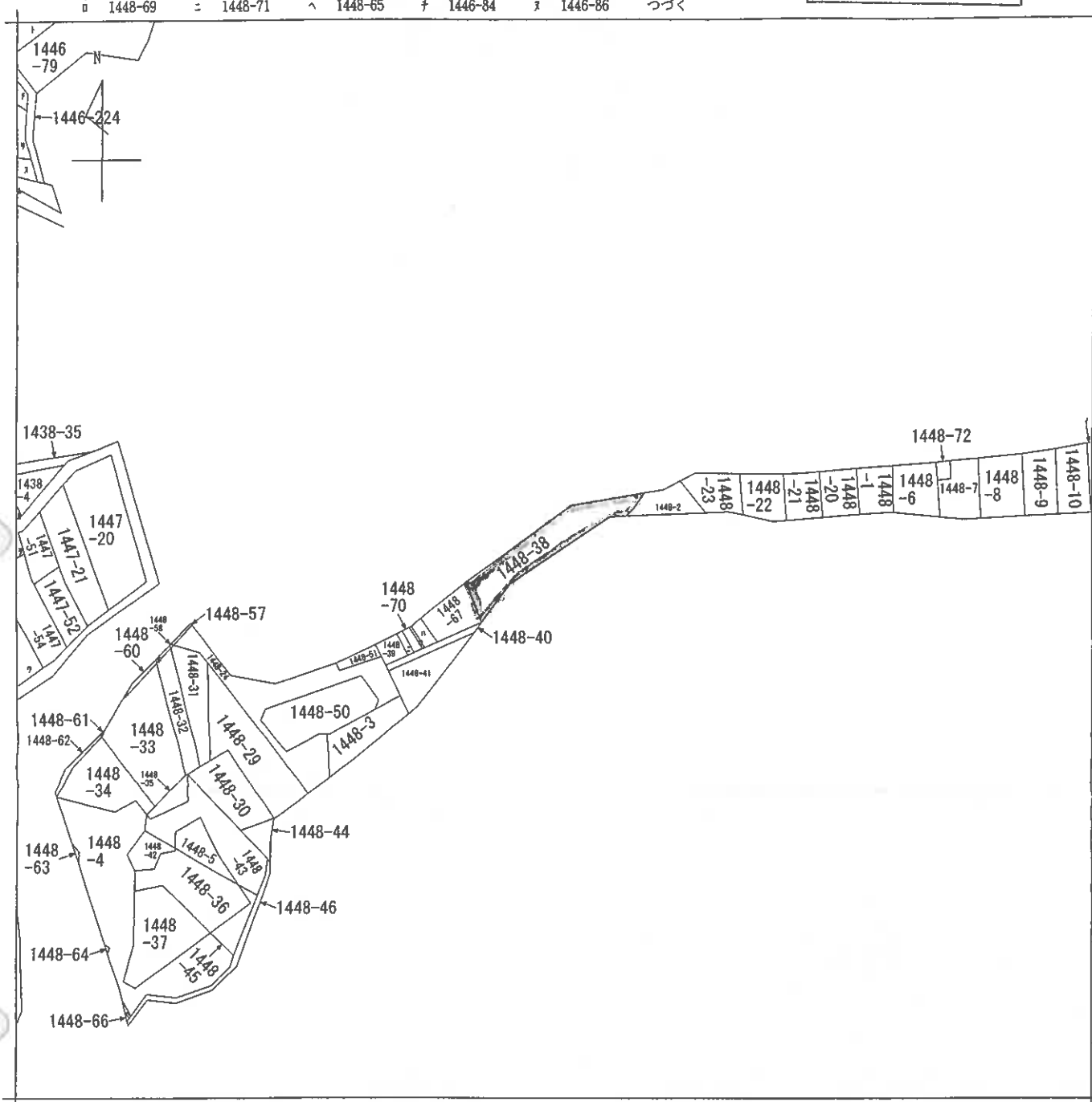
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面
- 4 間取図

以 上

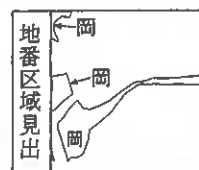


A3をA4に縮小

イ 1448-11    ハ 1448-68    ホ 1448-59    ト 1446-80    リ 1446-85    ル 1446-261  
ロ 1448-69    ニ 1448-71    ヘ 1448-65    ナ 1446-84    レ 1446-86    ッづく



(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              | 伊東市岡字片倉 |           |           | 地番       | 1448番38 |      |           |
| 出力縮   | 1/3000<br>A3→A4 | 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。

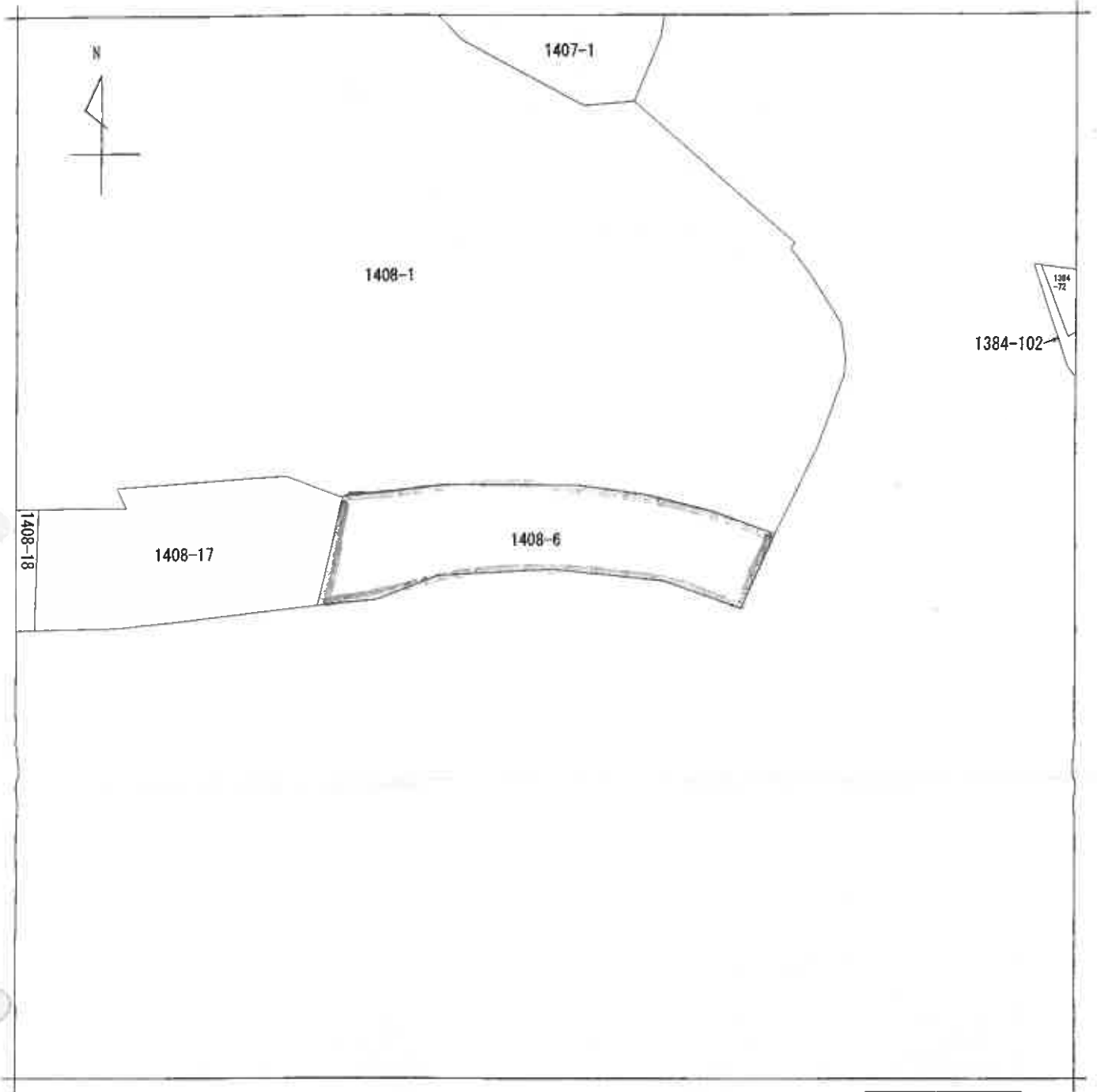
令和6年8月1日

静岡地方方法務局熱海出張所

地図整理番号：M02998

登記官

A3をA4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             | 伊東市岡字堀ノ口 |                   |               |          | 地番 | 1408番6 |     |           |  |
| 出力縮   | 1/600<br>A3→A4 | 精度区分     | 座標系<br>番号又は<br>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<br>(原図) |          |    |        | 補事項 |           |  |

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6年8月1日

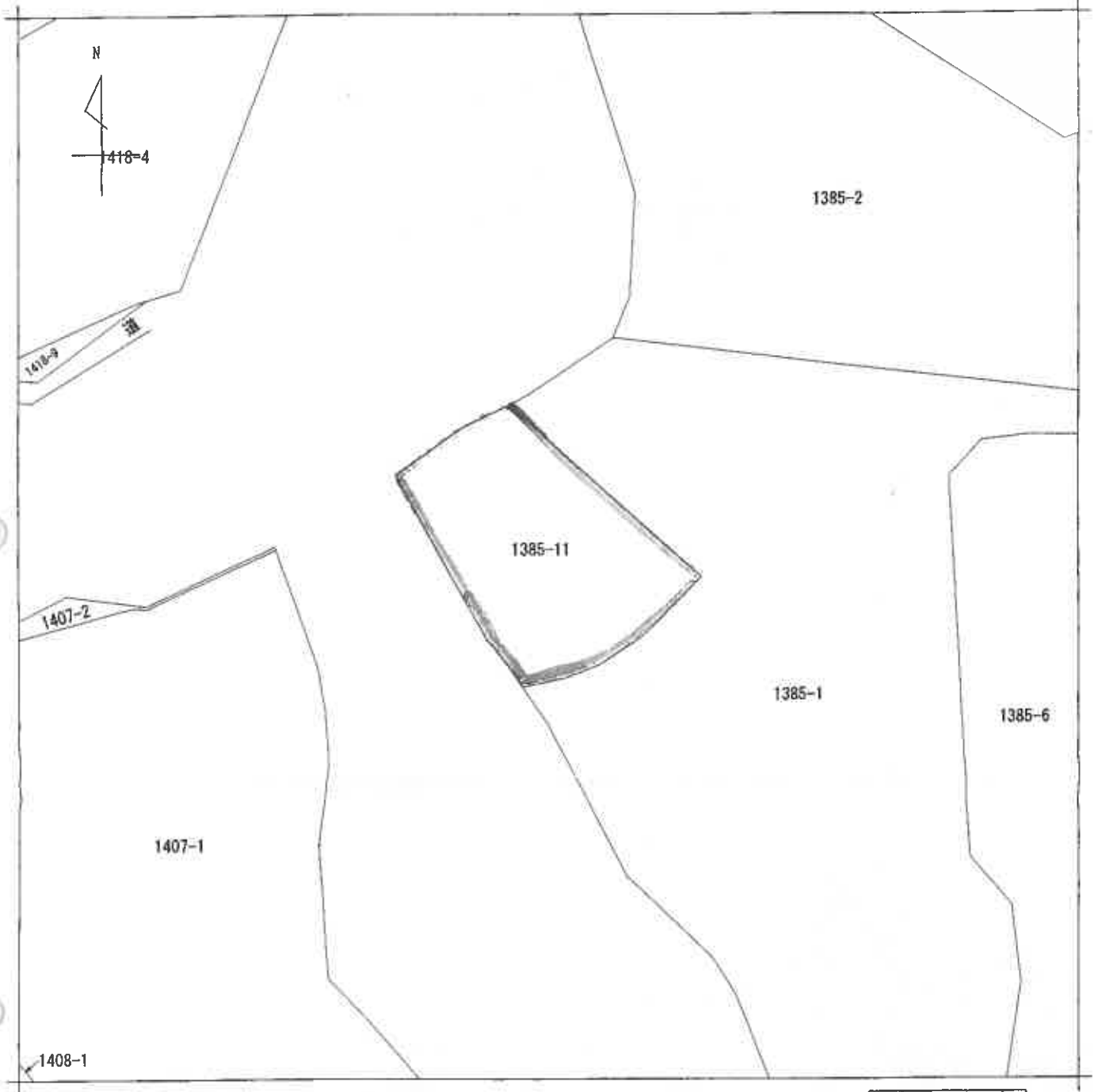
静岡地方法務局熱海出張所

地図整理番号：M02996

登記官

(1/1)

A3をA4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             | 伊東市岡字川向 |  |                     |               | 地番 | 1385番11  |      |    |           |
| 出力縮   | 1/600<br>A3→A4 | 精度区分    |  | 座標系又は<br>番号又は<br>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<br>(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。

令和6年8月1日

静岡地方方法務局熱海出張所

地図整理番号：M02995

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和49年8月3日

311192

|       |                                    |
|-------|------------------------------------|
| 家屋番号  | 15 / 448-38-64                     |
| 建物の所在 | 伊豆市岡字城ノ口 1400-6<br>伊豆市岡字片倉 1440-38 |

建築物図面

|             |           |     |  |     |  |
|-------------|-----------|-----|--|-----|--|
| 作製年月日       | 昭和49年七月二日 | 作製者 |  | 申請人 |  |
| 建築物の存する部分五階 |           |     |  |     |  |

1400-1

岡字城ノ口 1400-6

24.50

14.30

岡字片倉 1440-38

岡字佐美畑

岡字川何 1305-11

1400-2

1440-2

1440-39

(東京土地家屋調査士会用紙)

|       |       |
|-------|-------|
| 縮尺    | 1/500 |
| A3→A4 |       |

49.8.3

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7月24日 静岡地方方法務局熱海出張所 登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和49年8月3日

A3をA4に縮小

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6年7月24日  
静岡地方方法務局熱海出張所

登記書

31193

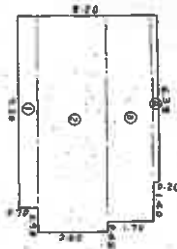
家屋番号

1448-38-64

建物の所在

伊東市園子池1448-38

各階平面図



| 寸法       |                      |
|----------|----------------------|
| ①        | 7.38 × 0.70 = 5.166  |
| ②        | 0.20 × 2.60 = 0.520  |
| ③        | 7.75 × 1.70 = 13.175 |
| ④        | 6.35 × 0.20 = 1.270  |
| 合計40.070 |                      |

40.070

縮尺 1/200

A3→A4

(東京土地家屋調査士会所属)

49.8.3

建物の存する部分五階

作製者  
昭和49年7月2日

申請人

