

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 住 田 竜 也

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 5 月 7 日 午前 8 時 30 分から 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 場 所 静岡地方裁判所沼津支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 11 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 7 年 5 月 22 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,000 8,000		2,000	55,372	12,002

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 伊東市富戸字深久保 890番地1、890番地2、
890番地20

建物の名称 シーズ城ヶ崎

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 富戸 890番1の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 46.08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 伊東市富戸字深久保890番1

地 目 宅地

地 積 3562.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊東市富戸字深久保890番2

地 目 宅地

地 積 709.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市富戸字深久保890番20

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 546.92 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 伊東市富戸字深久保 891 番 13

地 目 宅地

地 積 232.44 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 83 万 1672 分の 5265

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 83 万 1672 分の 5265

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 83 万 1672 分の 5265

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 83 万 1672 分の 5265

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 亡 C 相続財産 持分 3 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 6 日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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】

本件共有者 A が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり。

売却対象外の土地（地番 8 9 1 番 8）を通行のため利用している。

本件建物の敷地の一部は、売却対象外の土地（地番 8 9 1 番 8）への通行のため利用されている。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調

査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 伊東市富戸字深久保 890 番地 1、890 番地 2、
890 番地 20

建物の名称 シーズ城ヶ崎

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 富戸 890 番 1 の 105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 46.08 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 伊東市富戸字深久保 890 番 1

地 目 宅地

地 積 3562.00 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊東市富戸字深久保 890 番 2

地 目 宅地

地 積 709.00 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市富戸字深久保 890 番 20

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 546.92平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 伊東市富戸字深久保891番13

地 目 宅地

地 積 232.44平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 83万1672分の5265

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 83万1672分の5265

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 83万1672分の5265

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 83万1672分の5265

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 亡C相続財産 持分3分の1

令和6年(ケ)第34号
令和6年7月2日受理
令和6年8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 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 伊東市富戸字深久保 890番地1、890番地2、
890番地20

建物の名称 シーズ城ヶ崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富戸 890番1の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 46.08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 伊東市富戸字深久保890番1

地 目 宅地

地 積 3562.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊東市富戸字深久保890番2

地 目 宅地

地 積 709.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市富戸字深久保890番20

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 546.92平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 伊東市富戸字深久保891番13

地 目 宅地

地 積 232.44平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 83万1672分の5265

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 83万1672分の5265

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 83万1672分の5265

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 83万1672分の5265

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 亡C相続財産 持分3分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり (月額) 管理費 24,200円 修繕積立金 4,840円	☒ 滞納がある (令和6年7月31日現在) 管理費 8,590,880円 修繕積立金 1,718,200円 (各 平成6年1月分～令和6年7月分) 計10,309,080円 (その他、滞納金に対する遅延損害金請求の規定あり)
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社 横浜支店熱海営業所	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1乃至4	
現況地目	☒ 宅地(符号1乃至4) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり(符号3、4) ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 建物配置図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1乃至4) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (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	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 建物配置図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

本件マンションについて

- 1 本件マンションには、共用施設として、プール、男女温泉大浴場、レストルーム、多目的ルーム（ゲストルーム、トランクルーム、カラオケルームを含む）が存在する（写真10乃至19参照）。
- 4 本件マンションは、全116戸である。
- 5 本件マンションの各専有部分の浴室は、沸かし湯である。
- 6 本件マンションは、小動物のペットは飼育可能である。
- 7 本件マンションの管理組合から委託を受けた日本ハウズイング株式会社が管理業務を行い、管理人は、火曜日以外の午前9時から午後5時まで常駐している。
- 8 本件マンションは、平成28年3月に大規模修繕がなされている。

本件建物について

- 1 本件建物の和室の天井が、一部板が外されている状態である。
- 2 本件建物内には、僅かな動産類が残置されている。

敷地権について

- 1 本件敷地権の割合は、83万1672分の5265である。
- 2 本件マンションの敷地符号4の土地は、隣接する891番8（山林 D所有）の土地と一体で進入路として利用されており、東側で県道伊東川奈八幡野線に接道している。
- 3 敷地符号4の土地と敷地符号1の土地の一部は、敷地符号1の土地に隣接する890番5（山林 D所有）への進入路として利用されている。
- 3 本件マンションの敷地符号1の土地内には、敷地内駐車場及び駐輪場が存在し、敷地外にも管理組合法人が借地等している敷地外駐車場が複数存在する。

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

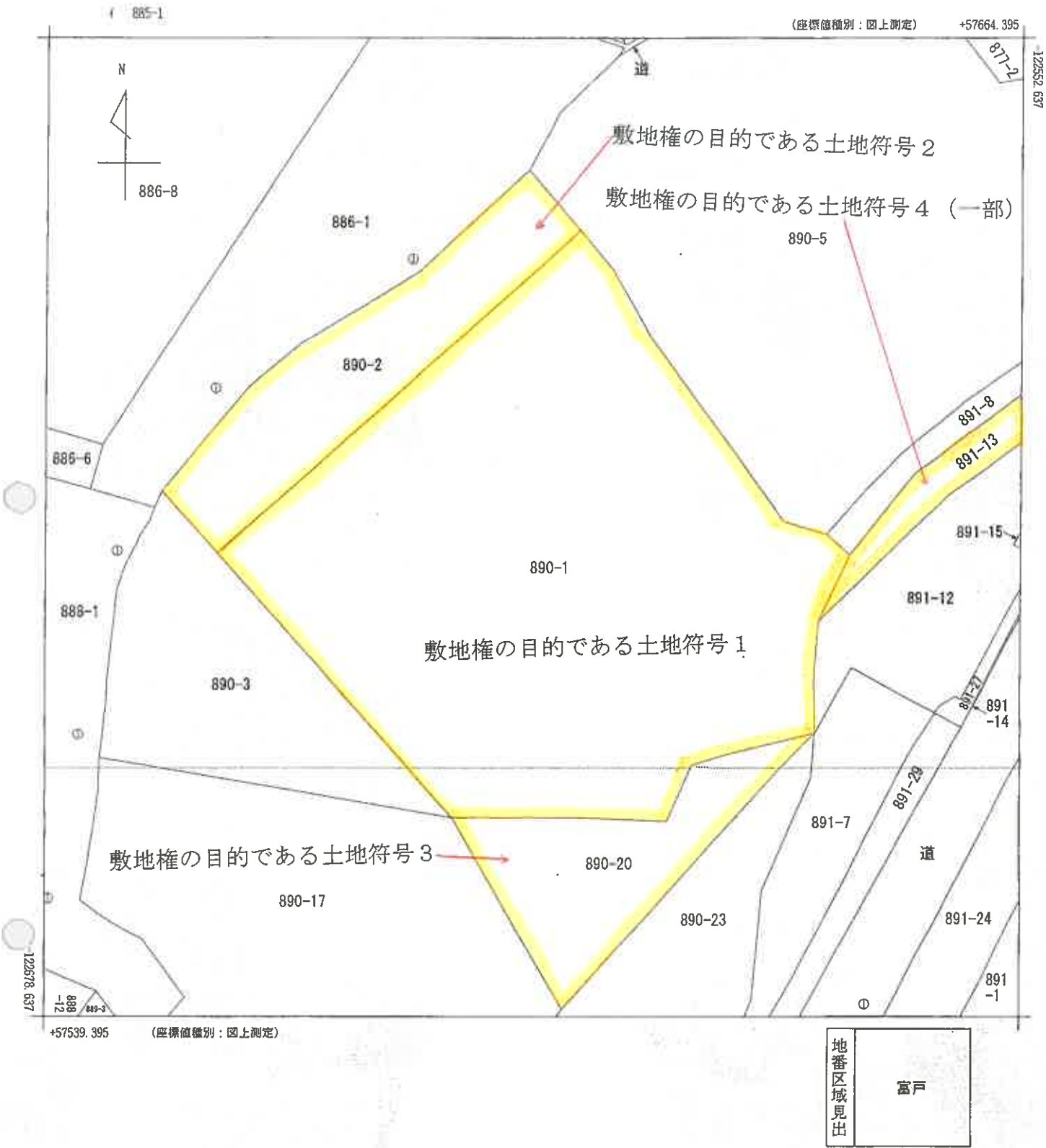
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本件マンション管理人	1 私は、令和6年2月から管理人として勤務していますが、勤務し始めて以降、本件建物に人が出入りした所は見ただけでなく、かなり前から空き家の状態であると聞いています。 2 本件マンションへの進入路として、敷地符号4の土地と隣接する891番8の土地を利用しています。この土地の所有者は、敷地符号1に隣接する890番5の土地の所有者の所有地で、当マンションとお互いに進入路として利用し合うという話になっていると聞いています。
■亡C相続財産清算人 (本件共有者)	1 私は亡C相続財産の清算人として、裁判所により選任されていますが、本件建物に関しての情報は一切ありません。
■B (本件共有者)	1 私は、A、Cとで本件建物を共有していますが、実際に本件建物を利用したのは1度だけで、利用したのもかなり前になります。 2 本件建物内には、私が所有する動産類はありません。
■A (本件共有者)	1 私は、B、Cとで本件建物を共有しています。本件建物を利用したのは数回で、最後に利用してから10年以上は経ちます。 2 本件建物内にある動産類は、全て私が備えた物になります。 3 相共有者亡Cは、本件建物を1度も利用していなかったと思います。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年7月11日 (木) 15:45 - 15:55	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書等交付申請・受領
6年8月9日 (金) 13:30 - 14:10	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 本件マンション管理人から事情聴取
6年8月9日 (金) 16:00 - 16:05	当庁執行官室	本件共有者C相続財産清算人から事情聴取 (電話)
6年8月9日 (金) : - :	当庁執行官室	本件共有者A、Bに対し、現況調査期日通知書送付 (切手各84円貼付)
6年8月19日 (月) 16:44 - 16:51	当庁執行官室	本件共有者Bから事情聴取 (電話)
6年8月21日 (水) 10:25 - 11:20	物件所在地	全戸不在 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
6年8月21日 (水) 13:45 - 13:50	当庁執行官室	本件共有者Aから事情聴取 (電話)
(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 8月21日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち会わせ、本件マンション管理人が管理する合鍵で解錠し建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

【A3版をA4版に縮小】



請求部	所在	伊東市富戸字深久保				地番	890番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年3月28日
静岡地方法律局熱海出張所
登記官

請求番号：6-2
(1/1)

(6 枚目)

+57721.812



(1/1)

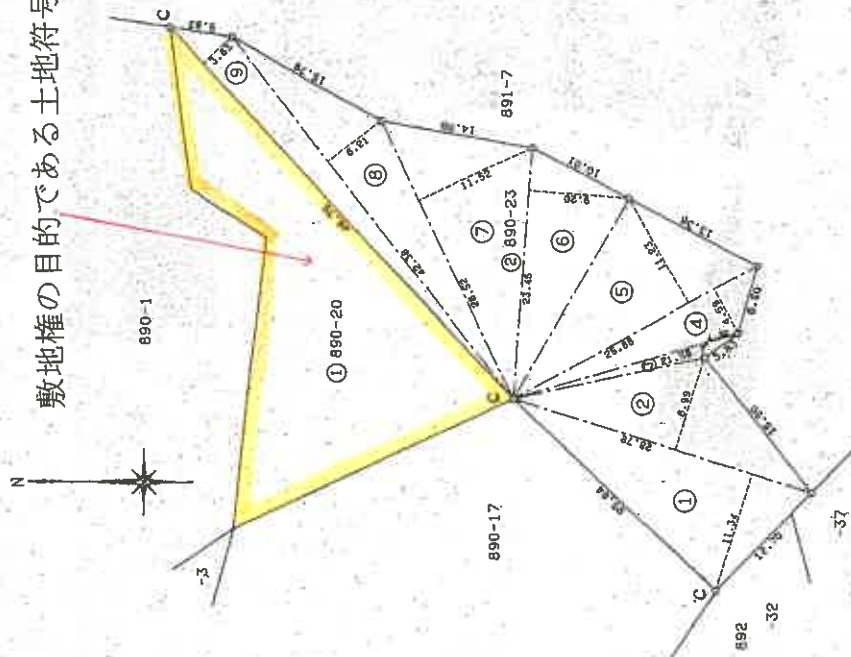
登記年月日：昭和62年5月12日

801036

地積測量図

地番	890-20-28
土地の所在	伊東市富戸字深久保

敷地権の目的である土地符号3



二 斜 求 積 表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
890-23	1	28.72	X	11.34	325.6848
	2	28.72	X	18.98	258.1928
	3	21.58	X	1.30	28.0540
	4	22.68	X	4.59	117.8712
	5	22.68	X	11.23	268.3864
	6	23.45	X	19.20	215.7400
	7	28.52	X	11.52	328.5504
	8	48.36	X	13.21	263.0556
	9	48.75	X	3.65	170.6375
合 計				1996.1727	m ²
合 計				998.08	m ²
合 計				1545.00	m ³
合 計				998.08	m ³
合 計				546.92	m ³

762-5.12

境界線番号 S...石杭 C...コンクリート杭 P...プラスチック杭 R...金属杭 M...測ミ (単位m)

申請人

作製者

縮尺 1/500

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡県地方方法務局熱海出張所管轄)

令和6年7月11日

静岡県地方方法務局沼津支局

登記官

登記年月日：平成2年7月26日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(静岡地方公務局熱地測量所管理)
令和6年7月11日 静岡地方公務局沼津支局

登記号

(9枚用)

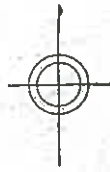
801045

地積測量図

地番
891-13
891-18

土地の所在
伊東市富戸字深久保

890-1



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
891-18	1	8.33	X 0.57	=	4.7481
	2	10.00	X 0.62	=	6.2000
	3	1.80	X 0.49	=	0.8820
891-13			合計		11.8301 m ²
			合算		5.9150 m ²
891-13			公算		238.3628 m ²
			総計		5.9150 m ²
				総計	232.4478 m ²

敷地権の目的である土地符号 4

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙



図面符号 S-石版, C-コンクリート版, P-プラスチック版, B-金属版, M-銅版 (単位m)

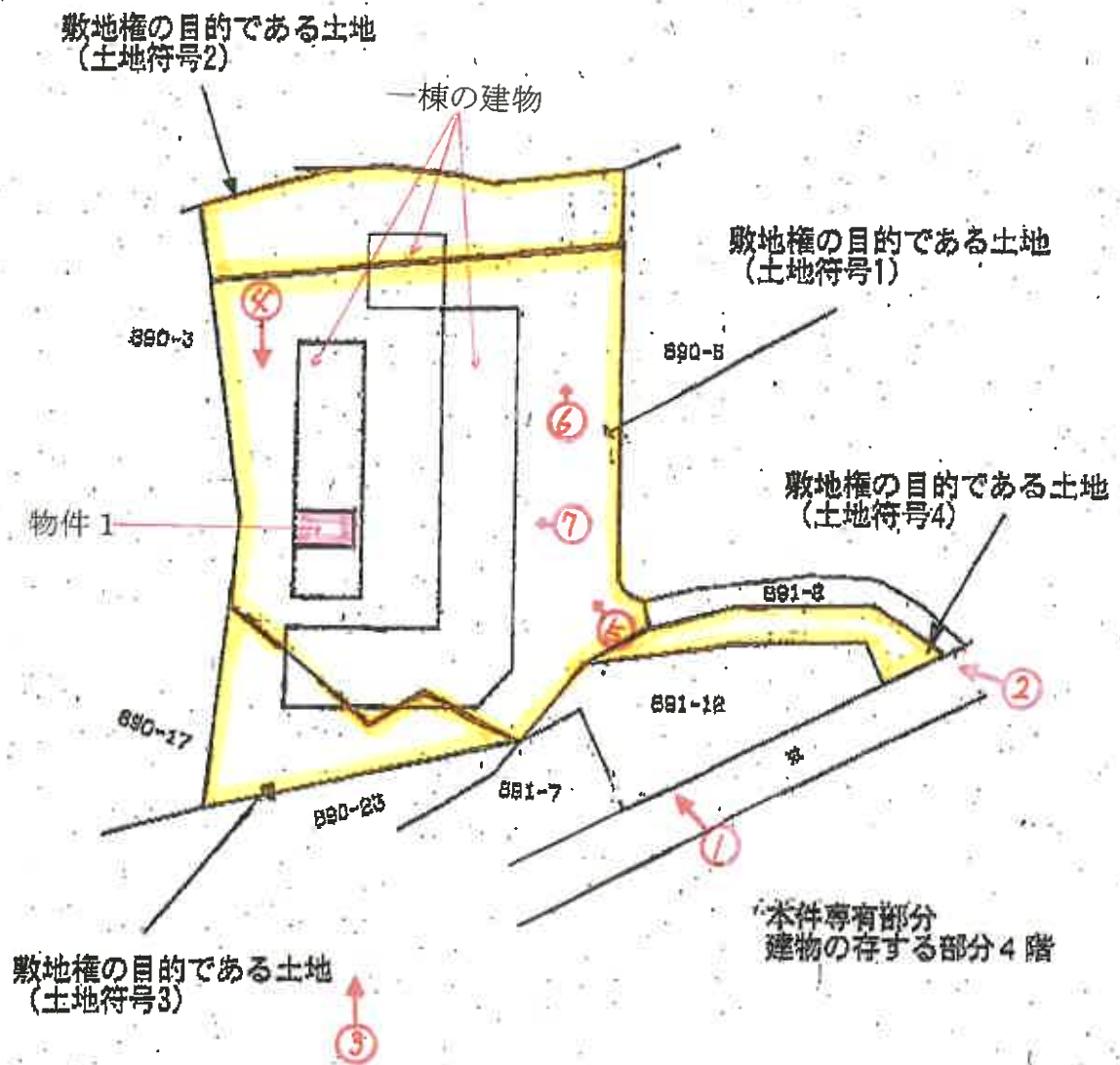
作製者

申請人

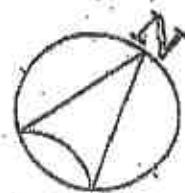
縮尺

1/250

建物配置図
(概 略)

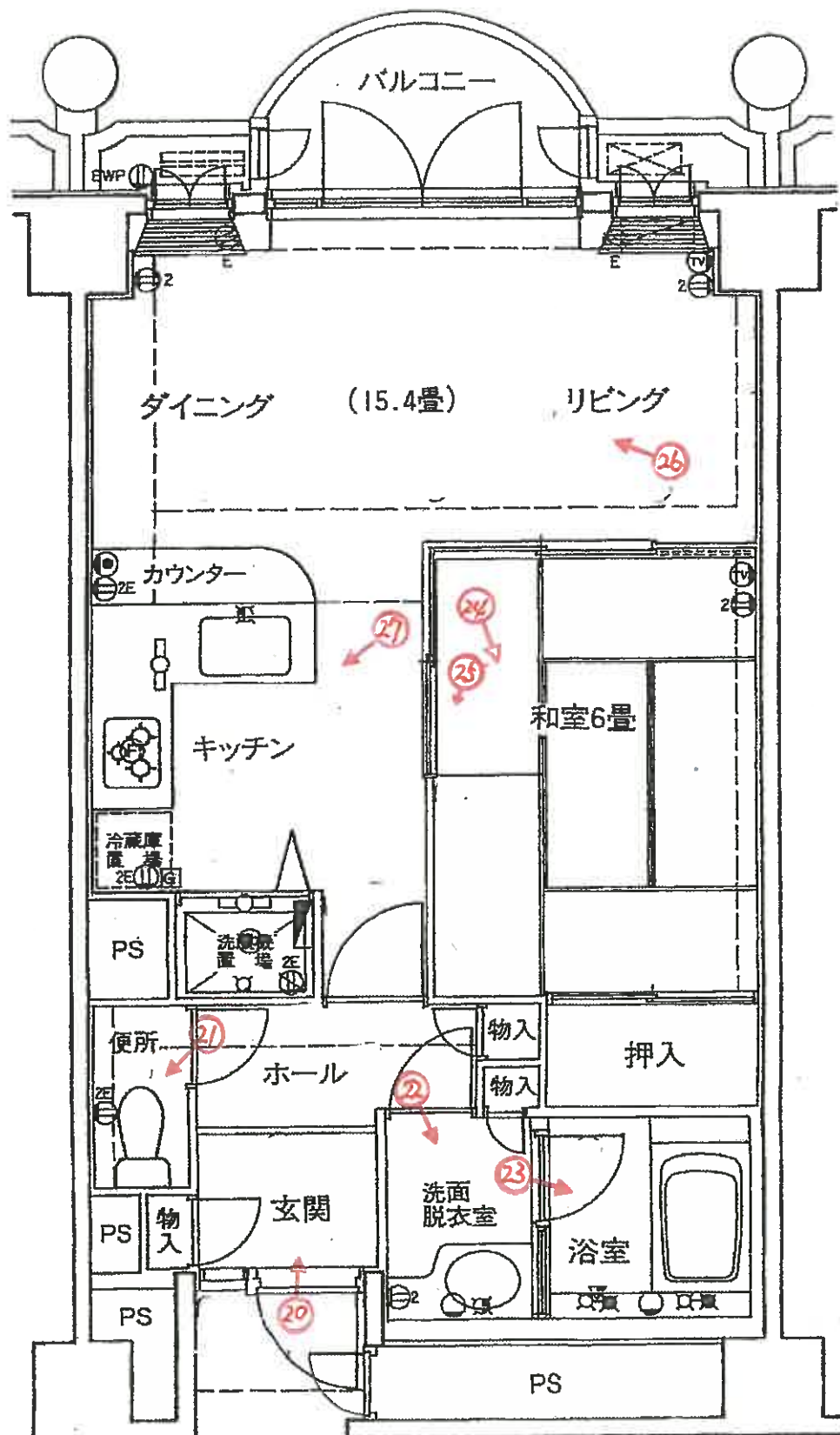


(本件建物の存する部分1階)



♂写真摄影方向

間 取 図



♂写真撮影方向

写真 1

一棟の建物



写真 2

一棟の建物



写真 3

一棟の建物



敷地外駐車場

写真 4

一棟の建物



写真 5



写真 6

駐輪場



写真7

本件マンション出入口



写真8

本件マンションエントランス



(写真撮影方向の図示は省略)

(15枚目)

写真 9

中庭



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 1 0

プール



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 1 1

男子温泉大浴場



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 1 2

男子温泉大浴場



(写真撮影方向の図示は省略)

(1 7 枚目)

写真 1 3

女子温泉大浴場



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 1 4

女子温泉大浴場



(写真撮影方向の図示は省略)

写真15

レストルーム



(写真撮影方向の図示は省略)

写真16

多目的ルーム



(写真撮影方向の図示は省略)

写真17

多目的ルーム（ゲストルーム）



（写真撮影方向の図示は省略）

写真18

多目的ルーム（トランクルーム）



（写真撮影方向の図示は省略）

写真19 多目的ルーム（カラオケルーム）



（写真撮影方向の図示は省略）

写真20



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5

和室天井部分



写真 2 6



写真 2 7



令和6年（ケ）第 34号
令和6年8月21日現地調査
令和6年9月13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 学 印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊東市富戸字深久保 890 番地 1、890 番地 2、
890 番地 20

建物の名称 シーズ城ヶ崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富戸 890 番 1 の 105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 46.08 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 伊東市富戸字深久保 890 番 1

地 目 宅地

地 積 3562.00 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊東市富戸字深久保 890 番 2

地 目 宅地

地 積 709.00 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市富戸字深久保 890 番 20

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 546.92 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 伊東市富戸字深久保 891 番 13

地 目 宅地

地 積 232.44 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 83 万 1 6 7 2 分の 5 2 6 5

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 83 万 1 6 7 2 分の 5 2 6 5

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 83 万 1 6 7 2 分の 5 2 6 5

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 83 万 1 6 7 2 分の 5 2 6 5

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

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		
・本件マンションは、地下1階付7階建「シース城ヶ崎マンション」の1階部分に所在する 区分所有建物である。		

※ 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 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	伊豆急行線「城ヶ崎海岸」駅の北東方・直線距離約890m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	伊東市南部に位置する県道沿いに一般住宅や共同住宅が見られ、未利用地や農地等も介在する地域。	
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	非線引都市計画区域 無指定 60 % 200 % 建築基準法第22条指定区域 宅地造成等規制法、国立公園普通地域 静岡県建築基準条例第10条(隣接地との高低差あり)
画 地 の 状 況	地 形 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	積 5,050.36 m ² (土地の符号1～4で一団の土地を形成) 状 不整形 勢 概ね南東向緩傾斜地 中 間 画 地 (進入路付近を除き概ね道路より高い) 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約12mの舗装県道(建築基準法上の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・地下1階付地上7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。周囲は住宅、未利用地等。 その他・・・	
供 給 処 理 施 設	上 水 道:あり ガス配管:なし(プロパンガス) 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、通常の費用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	・符号4の土地と符号1の土地の一部は、隣接する891番8の土地(目的外土地)と一体として、本件マンション及び隣接地への進入路として使用されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シーズ城ヶ崎
建物の用途	住宅 (総戸数 116 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) : 平成 2 年 6 月 29 日 経 過 年 数 : 約 34 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 約 21 年程度
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下 1 階付 7 階建
仕 様	屋 根 : ルーフィング葺 外 壁 : タイル貼り等 その他 :
設 備 等	エレベーター : あり 駐車場 : 敷地内数台あり (符号 1 の土地内)、 敷地外に管理組合法人が賃借している駐車場複数台あり 敷地内に自転車置き場あり プール、男女温泉大浴場、レストルーム、 多目的ホール (ゲストルーム、トランクルーム、カラオケルーム含)
建物の品等	使用資材 及び : 優る 施 工
管理の形態等	管理組合 : あり 名称 : シーズ城ヶ崎管理組合法人 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 : 午前 9 時から午後 5 時まで常駐 (火曜日を除く)
管理の状況	普通
特 記 事 項	・小動物のペット飼育は可。 ・平成 28 年 3 月に大規模修繕が行われている。

(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	1 階 (105 号室) 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	46.08 m ² (登記面積)
間 取 り	1 LDK (後添間取図参照)、専用庭有
仕 様	天 井：クロス、合板等 床 ：クッションフロア、フローリング、畳等 内 壁：クロス等 設 備：ユニットバス、キッチン、トイレ等 その他：
維 持 管 理 の 状 態	劣る
管 理 費 等	管 理 費：24,200 円 (月額) 修繕積立金：4,840 円 (月額) 滞 納 額：あり (令和6年7月31日現在) 管理費：8,590,880 円、修繕積立金：1,718,200 円 上記合計：10,309,080 円 (注) その他の費用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	・建物共有者が本件建物を居宅 (空き家) として使用している。 *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	・和室の天井の板が一部外された状態で、天井裏が露出している。 ・本件建物内には動産類 (テーブル、椅子等) が残置されている。 ・本件占有部分には温泉が引湯されておらず、浴室は通常の給湯設備による沸かし湯である。

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なかったため、積算価格より評価額を求めるものとする。尚、本件マンションは別荘等も見られる住宅地内に存するリゾート利用も多いマンションであり、賃貸需要は乏しく適切な収益価格は求めることができなかった。

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) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
385,000	46.06	0.31	5,500,000

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：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数 34 年、経済的残存耐用年数 21 年、観察減価 20 %

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率＝21 年÷(34 年＋21 年) × (1－0.2) ≒ 0.31

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/m) 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	23,400	0.90	3,562.00	1.0	5,265/831,672	470,000
2	23,400	0.90	709.00	1.0	5,265/831,672	90,000
3	23,400	0.90	546.92	1.0	5,265/831,672	70,000
4	23,400	0.90	232.44	1.0	5,265/831,672	30,000
合 計						660,000

ア 標準価格：地価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。

基準地 伊東－3

地価公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格
 $18,700 \text{ 円/㎡} \times 100.5 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 78 \approx 23,400 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位＋3

◇地域格差：公示地等は交通接近、環境等で劣る。

イ 個別格差：接面道路の状況、周辺環境等を考慮して査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の経過年数、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
5,500,000	660,000	1.00	0.98	6,040,000

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似マンションの取引価格水準を検討し判定した。

エ 個別格差：階層、位置、品等を考慮して判定した。

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
6,040,000	1.0	0.70	※	10,000

イ 市場性修正：なし

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：※本件では、当該控除前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 基準地価格（伊東－3）

所 在：伊東市富戸字先原1317番3819

価 格：18,700 円／㎡

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：334㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側 4m 私道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建ぺい率 60 %、容積率 200 %）

地 域 の 概 要：中小規模の別荘を中心とした別荘地域

第7 附属資料

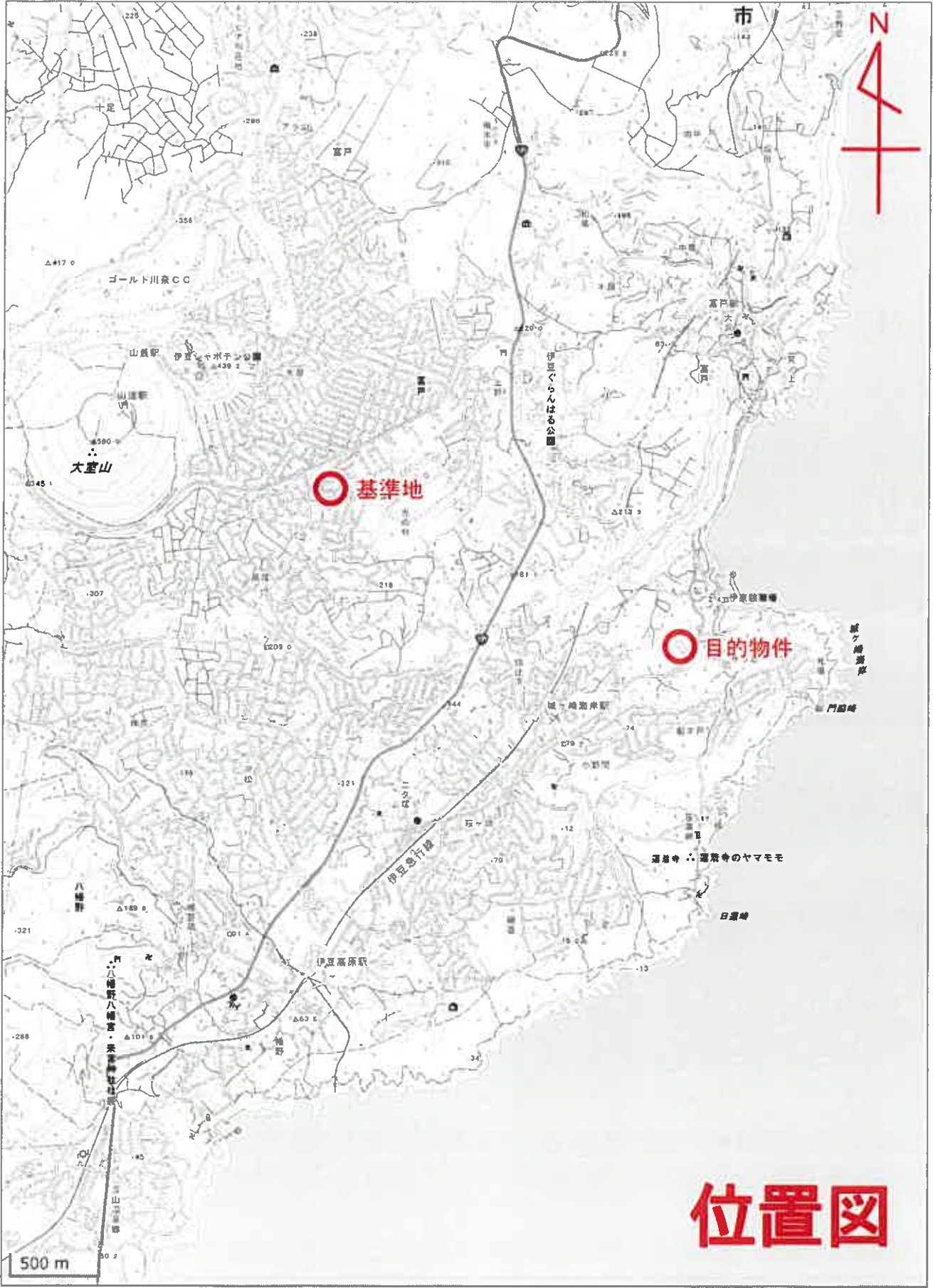
1 位置図

2 公図写

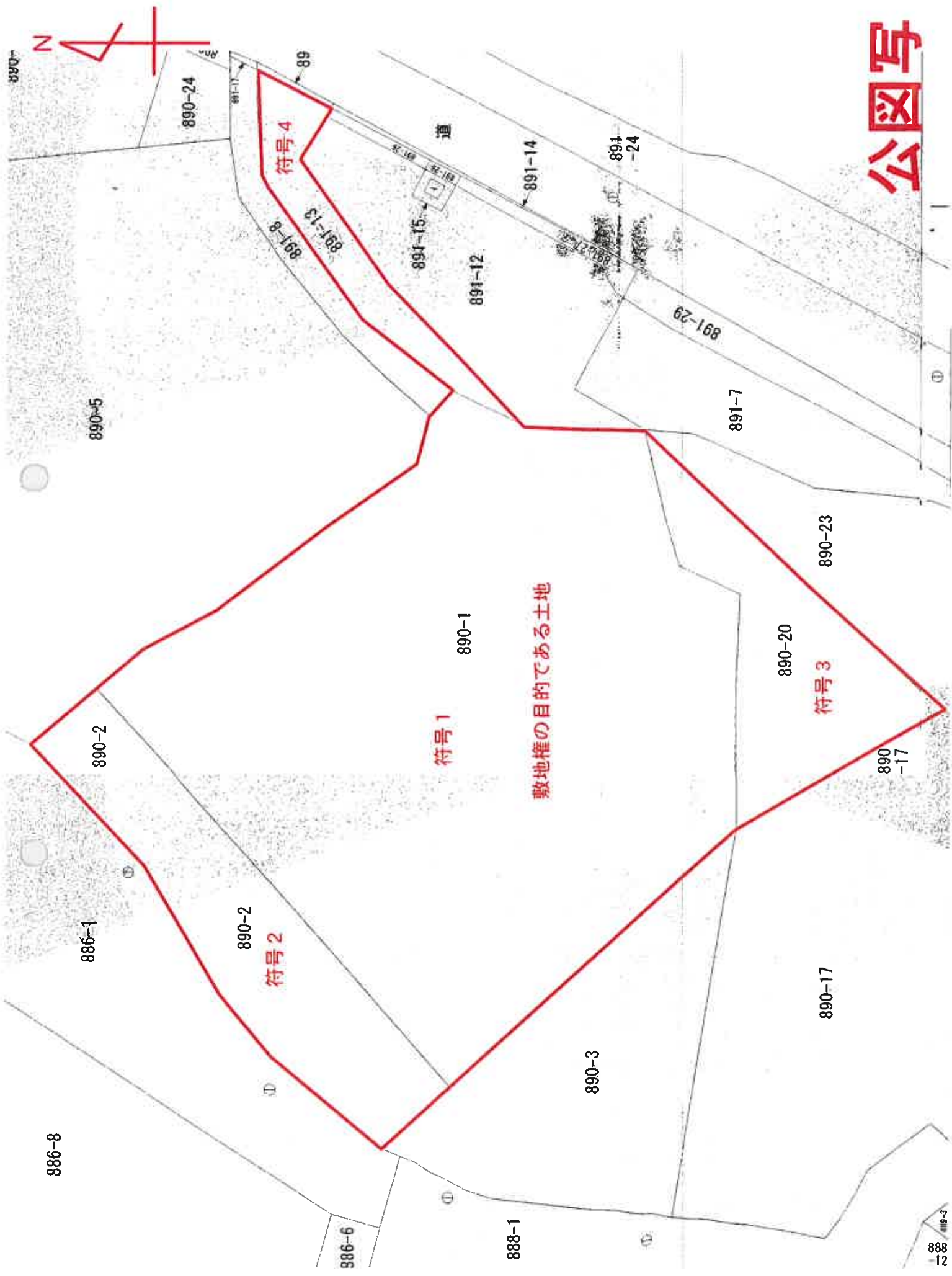
3 建物図面写

4 間取図

以 上



位置図



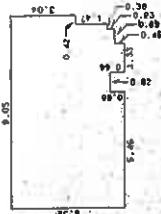
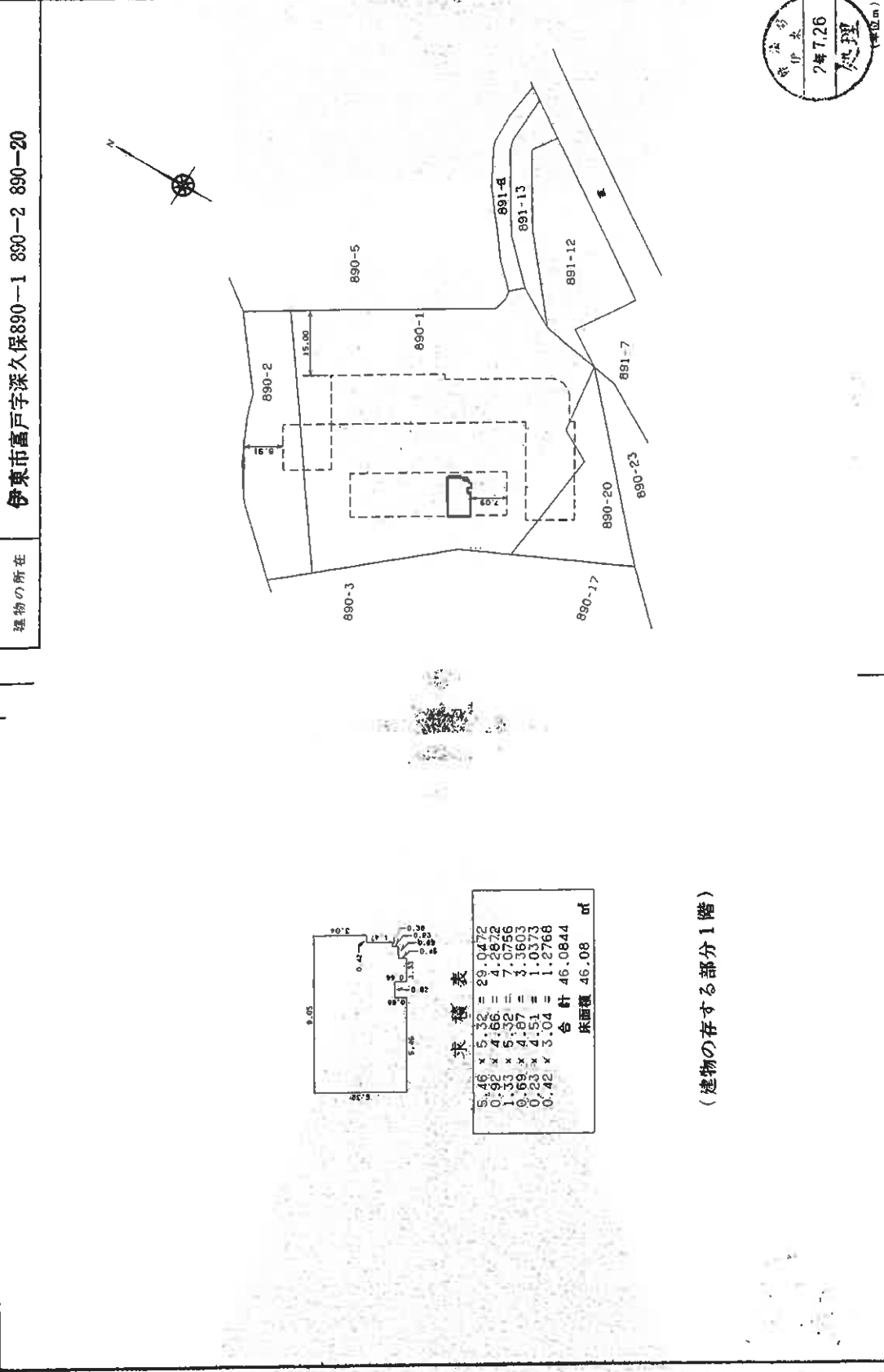
325288

建築物図面

家屋番号 戸890-1-105

伊東市富戸字深久保890-1 890-2 890-20

各階平面図



求積表

5.46 × 5.32 = 29.0472	
0.49 × 5.66 = 2.7754	
1.31 × 5.39 = 7.0756	
0.39 × 4.97 = 1.9583	
0.81 × 4.51 = 3.6731	
0.42 × 3.04 = 1.2768	
合計 46.0844	㎡
床面積 46.08	㎡

(建物の存する部分1階)

製作者 土地家屋調査士 (平成 2 年 7 月 11 日作製)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/1000
---------------------------------------	-------------	-----	--------------

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

間取図

