

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 26 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 6 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 9 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 7 月 30 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 7 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 7 月 11 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	390,000 312,000		78,000	62,263	0

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字沼津川 18 番地 1

建物の名称 フレール伊豆稲取

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 稲取 18 番 1 の 102

建物の名称 102

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 51.98 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 賀茂郡東伊豆町稲取字沼津川 18 番 1

地 目 宅地

地 積 1704.97 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 10 万分の 1439

物 件 明 細 書

令和 6年12月17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】

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 賀茂郡東伊豆町稲取字沼津川 18 番地 1

建物の名称 フレール伊豆稲取

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 稲取 18 番 1 の 102

建物の名称 102

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 51.98 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 賀茂郡東伊豆町稲取字沼津川 18 番 1

地 目 宅地

地 積 1704.97 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 10 万分の 1439

令和6年(ケ)第67号
令和6年8月23日受理
令和6年9月30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 賀茂郡東伊豆町稲取字沼津川 18 番地 1

建物の名称 フレール伊豆稲取

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 稲取 18 番 1 の 102

建物の名称 102

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 51.98 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 賀茂郡東伊豆町稲取字沼津川 18 番 1

地 目 宅地

地 積 1704.97 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 10 万分の 1439

(区分所有建物用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が異なる (□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	■建物所有者 □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 21,900円 修繕積立金 7,580円 水道料 800円 ■滞納がある (令和6年9月13日現在) 管理費 941,070円 修繕積立金 325,940円 水道料 34,850円 駐車場使用料 78,000円 (各 令和2年5月分～令和6年9月分) 計 1,379,860円		
管理費等照会先	株式会社伊豆急ハウジング コミュニティ部マンション管理課		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
敷地権		符号 1	
現況地目	■宅地 (符号 1) □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 ■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) □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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 □ある [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 本件マンションは、全66戸である。
- 2 本件マンションには、敷地内駐車場が29台分（うち23台が月極駐車場、その余は日貸）、敷地外駐車場が4台分存在する。
- 3 本件マンションは、4階に出入り口がある。
- 4 本件マンションに、管理事務室及び共用部分である集会室、リフレッシュルーム、男女大浴場（沸かし湯）が存在する。
- 5 本件マンションの管理人は、毎週木曜日から火曜日の午前9時00分から午後5時00分まで常駐している。

敷地権について

- 1 本件敷地権の割合は、10万分の1439である。
- 2 本件マンションの敷地は、北側で国道135号線に、東側で町道赤坂1号線にそれぞれ接道している。
- 3 本件マンションの敷地の北西側角付近に、電柱が存在している。

本件建物について

- 1 本件建物内には、動産類が残置されている。

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	1 本件マンションでは、ペット飼育は以前は可能でしたが、現在は飼育できません。 2 本件建物には、本件所有者が暮らしていましたが、現在は空き家の状態だと思います。 3 令和6年の春頃まで荷物を取りに出入りしていた様子でしたが、最近は全く出入りしていません。 4 本件所有者は、最初は当マンションの月極駐車場を利用していたが、現在は解約し利用していません。 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

執行官の意見

本件調査に際し、本件所有者は調査に立ち会わなかった。臨場時の状況は家財道具等の動産類が残置されているが現在使用されている様子は窺えず、残置郵便物は、所有者宛の物のみが確認された。また、第三者による占有の徴表も見られない。以上の状況及び本件マンション管理人の陳述から、本件建物については、本件所有者が空き室の状態で占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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4日 (水) 10:20 — 10:30	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地全部事項証明書交付申請・受領
6年9月13日 (金) 9:35 — 10:26	物件所在地	本件マンション管理人と面談 1 事情聴取・物件特定・写真撮影 2 現況調査期日通知書投函
6年9月13日 (金) 10:32 — 10:42	東伊豆町役場	接面道路
6年9月13日 (金) : — :	当庁執行官室	本件マンション管理会社に対し滞納管理費等照会 (ファックス) ・回答書受領
6年9月26日 (木) 12:45 — 13:15	物件所在地	全戸不在 1 占有確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		

(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 9月26日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、本件マンション管理人が所持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。

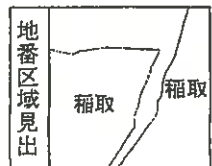
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

【A3版をA4版に縮小】

4 47



(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	賀茂郡東伊豆町稲取字沼津川				地番	18番1			
出力縮尺	1/600	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。

(静岡地方法務局下田支局管轄)

令和6年7月22日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M05993

登記官

(1/1)

(7 枚目)

000046

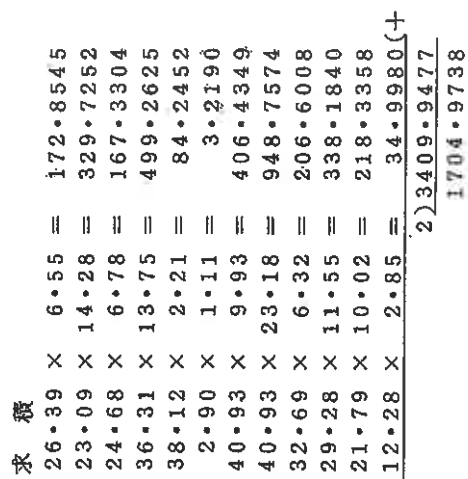
測 積 地

地 番 18-1

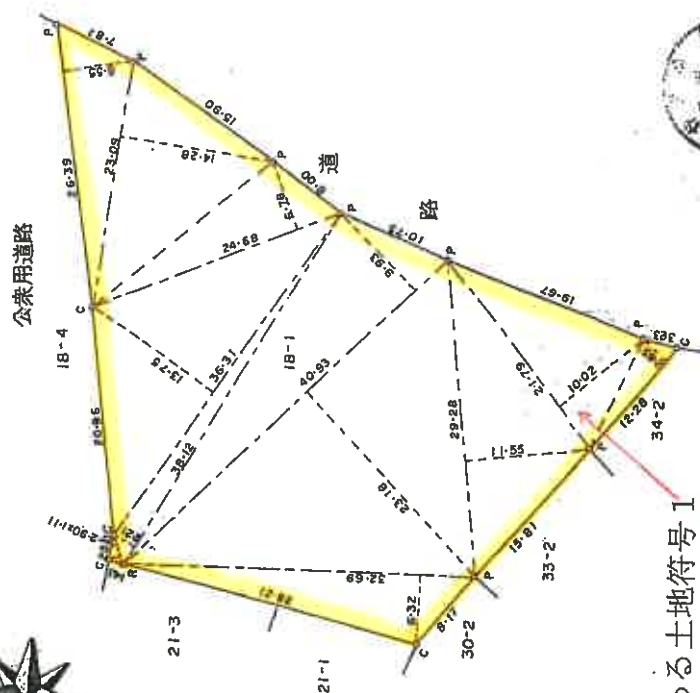
咄

1-81

賀茂郡東伊豆町稻取字沼津川



地積 1704.97 m^2



敷地権の目的である土地符号1

※異名略号 S…石炭, C…コングリート炭, P…プラスチック炭, H…金属炭, M…泥炭(単位%)

作者

非

趙兄

500

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

地圖整理番号：M05994

登記年月日：平成3年9月6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。

(静岡地方法律局下田支店管轄)

令和6年7月22日

東京法律局台東出張所

登記官

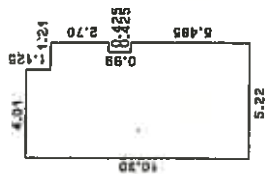
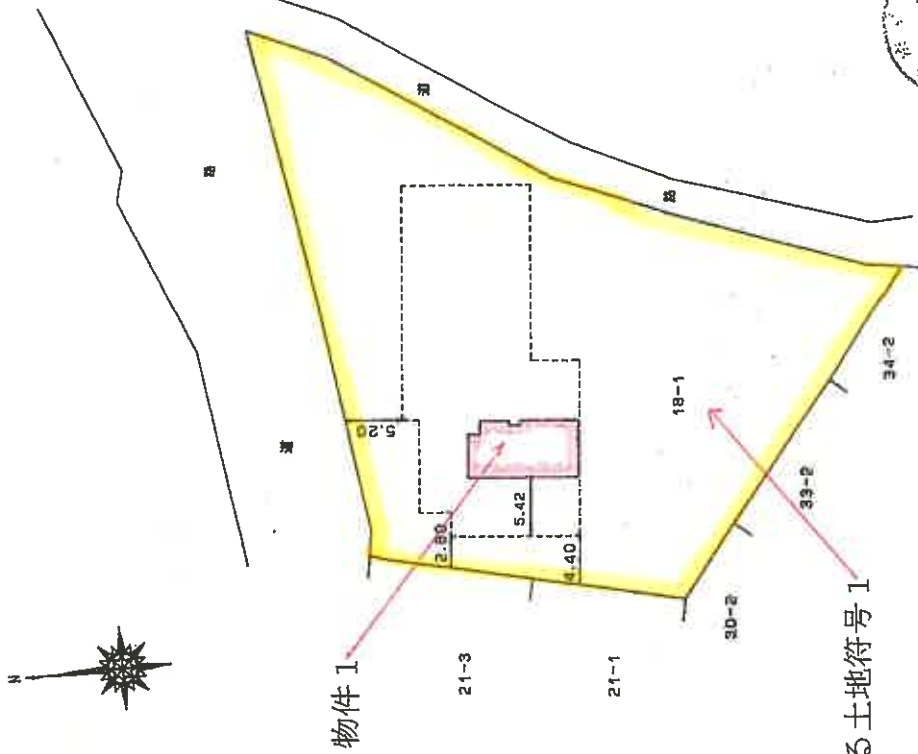
(9 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

建物平面図

家屋番号
相取18番1の102

建物の所在
賀茂郡東伊豆町相取字沼津川18番地1



求積表	
4.01 x 10.30 =	41.3030
0.785 x 9.175 =	7.202375
0.425 x 5.485 =	2.331125
0.425 x 2.70 =	1.14750
合計	51.984000
床面積	51.98 m ²

敷地権の目的である土地符号1

(建物の存する部分 1階)

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

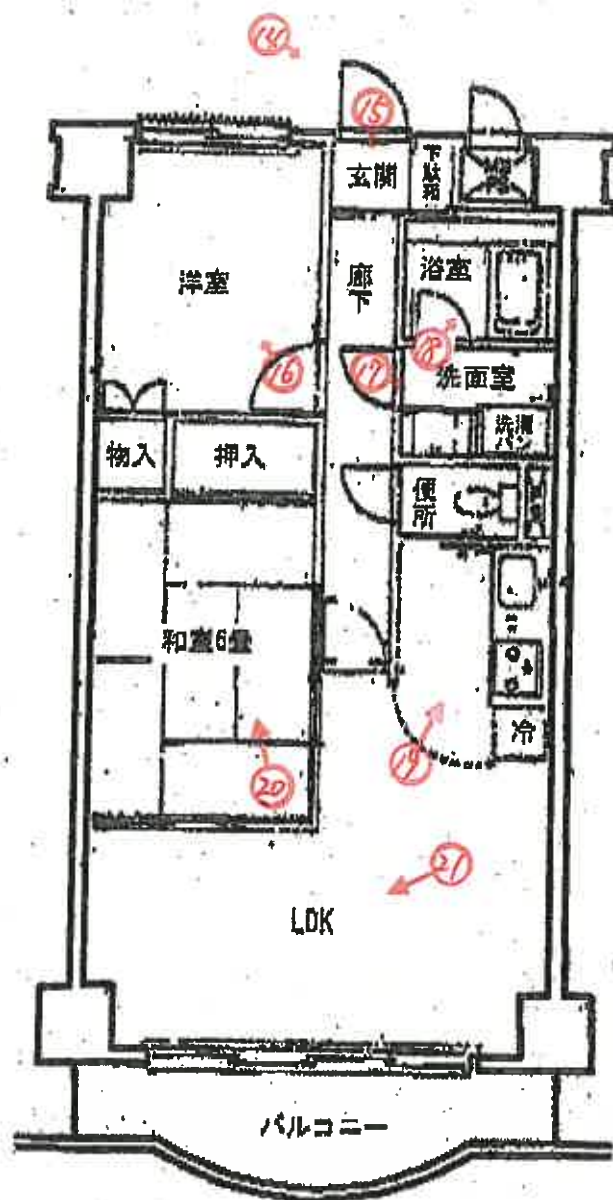
3.916

地図整理番号：M05992

敷地権の目的である土地
符号1

♂ 写真摄影方向

物件 1



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

♂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



写真 4

敷地内駐車場



写真 5

敷地内駐車場



写真 6

本件マンション出入口



写真7

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)

写真8

集会室



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 9

リフレッシュルーム



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 10

男子大浴場



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 1 1

男子大浴場



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 1 2

女子大浴場



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 1 3

女子大浴場



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 1 4



(18枚目)

写真 1 5



写真 1 6



写真 1 7



写真 1 8



写真 1 9



写真 2 0



写真 2 1



求 意 見 書

鈴木 隆 史 殿

令和 7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 片 山 裕 嗣

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 3月28日
評価人

鈴木隆史

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字沼津川 18 番地 1

建物の名称 フレール伊豆稲取

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 稲取 18 番 1 の 102

建物の名称 102

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 51.98 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 賀茂郡東伊豆町稲取字沼津川 18 番 1

地 目 宅地

地 積 1704.97 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 10 万分の 1439

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	650,000	390,000	1
(備 考)			

令和 6 年（ケ）第 6 7 号
令和 6 年 9 月 2 6 日 現地調査
令和 6 年 1 0 月 1 0 日 評 価

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

鈴木 隆 史 印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字沼津川 18 番地 1

建物の名称 フレール伊豆稲取

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 稲取 18 番 1 の 102

建物の名称 102

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 51.98 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 賀茂郡東伊豆町稲取字沼津川 18 番 1

地 目 宅地

地 積 1704.97 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 10 万分の 1439

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 650,000 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、14階建「フレール伊豆稲取」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「伊豆稲取」駅の北東方・直線距離約650m (別添「位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	国道沿いに店舗、事業所、住宅、マンション等が混在する地域。 特段の変動要因は無く当面は現状維持と予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 無指定 60% 200% 法22条区域 なし
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 接面状況 その他	1,704.97㎡ ほぼ台形 間口：約55m・奥行：約30m 南向き傾斜地 北側・東側道路に等高に接面する角地 なし
接面道路の状況	・北側幅員約12m片側歩道付舗装国道135線(建築基準法上の道路) ・東側幅員約3.8m舗装町道赤坂1号線(建築基準法第42条2項道路)	
土地の利用状況	現況利用・・・地上14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、通風眺望は良好 周囲は住宅、店舗、山林等 その他・・・特になし	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし(プロパンガス使用) 下水道：なし (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引き込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は配置されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特記事項	・敷地内北西角付近に電柱が存する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	フレール伊豆稲取
建物の用途	居宅（総戸数66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3年7月31日 経過年数：約33年 経済的残存耐用年数：約12年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼り等 その他：特になし
設 備 等	エレベーター：あり（積載600kg・9人乗） 駐車場：あり（敷地内：29台） その他：リフレッシュルーム（ジム）、男女大浴場（沸かし湯） 等がある。
建物の品等	使用資材及び施工：普通
管理の形態等	管理組合：あり 管理方式：委託 管理会社：株式会社伊豆急ハウジング 管理形態：管理人室あり、管理人通勤制。
管 理 の 状 況	普通 昭和56年の新耐震設計法施行以降の建物で新耐震基準を満た していると推察する。
特 記 事 項	・ペットの飼育は不可 ・エントランスは4階にある。 ・敷地外駐車場（4台）がある。 ※管理についての詳細は、管理会社に確認されたい。

(2) 専有部分の概要

構 造 種 類	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 居宅
位 置	1階(102号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	51.98㎡(登記面積)
間 取 り	洋室、和室等を備えた2LDK(後添間取図参照)、バルコニー有(南側)
仕 様	天 井：ビニールクロス、合板等 床：カーペット、畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：浴室、キッチン、トイレ等 その他：ガス使用
維持管理の 状態	普 通
管 理 費 等	管 理 費：21,900円(月額) <u>修繕積立金： 7,580円(月額)</u> 合 計：29,480円(月額) 滞 納 額：あり(令和6年9月13日現在) 令和2年5月分～令和6年9月分 ・管 理 費 合 計： 941,070円 ・ <u>修繕積立金合計： 325,940円</u> 合 計 1,267,010円 (注) 滞納額等、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	・所有者が空き家状態で占有している。 ・建物内には家財道具等の動産等が残置されている。 *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	その他の支払、滞納等については、水道料、駐車場使用料がある。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格により評価額を後記のとおり決定した。なお、本件マンションはリゾートマンションであり賃貸需要は認められないため収益価格は求められなかった。また、適切な類似のマンションの取引事例が収集されなかったため、比準価格も求められなかった。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して各補修正を行ったうえ、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
280,000	51.98	0.20	2,910,000

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 33 年、経済的残存耐用年数 12 年、観察減価 25%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率＝ 12 年 ÷ (33 年 + 12 年) × (1 - 0.25) ÷ 0.20

2 敷地権価格

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

標準画地価格 (円/㎡) 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
39,100	0.62	1,704.97	1.00	1,439/100,000	590,000

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。

公示地 東伊豆-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$35,100 \text{ 円/㎡} \times 98/100 \times 100/101 \times 100/87 \div 39,100 \text{ 円/㎡}$

◇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

◇地 域 格 差：街路条件、環境条件等の要因を比較検討して判断した。

イ 個 別 格 差：角地、地勢、規模大等

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の経過年数、土地と建物の状況等を考慮して査定した。

オ 敷地権割合：物件目録記載のとおり

3 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格（円） ア	敷地権価格 (円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ=オ
2,910,000	590,000	-	0.85	2,980,000

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

1 評価額の判定

前記で求めた積算価格に、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
2,980,000	—	0.7	0.31	650,000

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：類似の中古マンションより査定した現況管理費相当額、想定滞納管理費相当額等の減価を求め、査定した。

第6 参考価格資料

1 公示地価格 (東伊豆町－1)

所 在：賀茂郡東伊豆町稲取字八幡小路1211番1

価 格：35,100円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：144㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側3.7m町道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域・無指定

(建ぺい率70%、容積率300%)

地 域 の 概 要：一般住宅、漁家住宅が混在し密集する住宅地域

第7 附属資料

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

以 上



敷地権の目的である土地
(土地の符号1)



1
600

公 図 写

000046

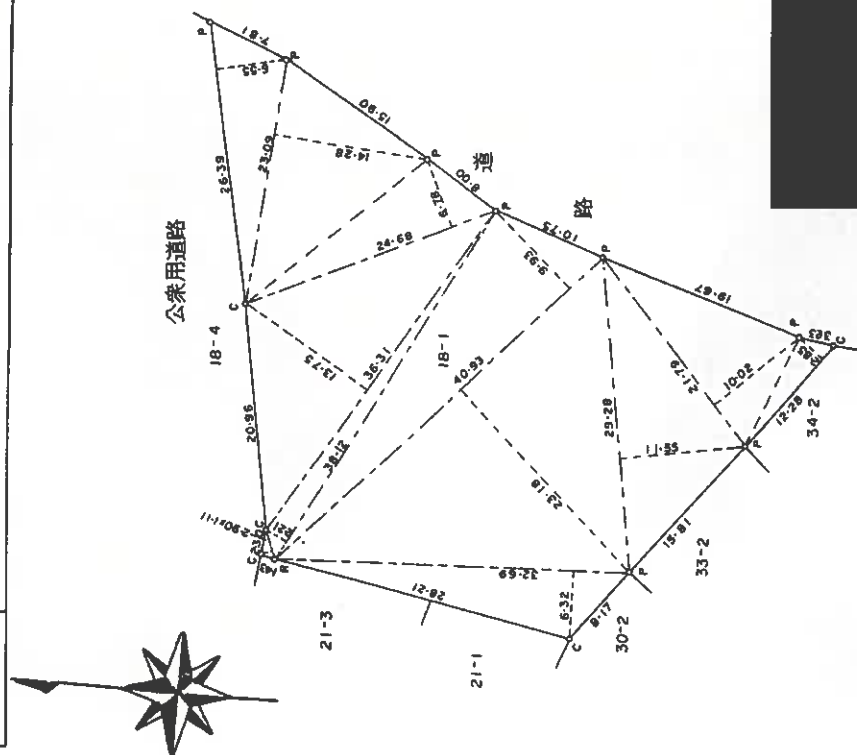
地積測

000046

地番	18-1
土地の所在	賀茂郡東伊豆町稲取字沼津川

求積			
26.39	×	6.55	= 172.8545
23.09	×	14.28	= 329.7252
24.68	×	6.78	= 167.3304
36.31	×	13.75	= 499.2625
38.12	×	2.21	= 84.2452
2.90	×	1.11	= 3.2190
40.93	×	9.93	= 406.4349
40.93	×	23.18	= 948.7574
32.69	×	6.32	= 206.6008
29.28	×	11.55	= 338.1840
21.79	×	10.02	= 218.3358
12.28	×	2.85	= 34.9980(+)
		2)	3409.9477
			1704.9738

地積 1704.97 m²



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。
土地の符号1

作製者	
申請人	
縮尺	1/500

境界線略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...銅ミ (単位m)

静岡県土地家屋調査士会認定甲種

地積測量図写

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(静岡地方方法務局下田支局管轄)

令和6年7月22日

東京法務局台東出張所

登記官

000028

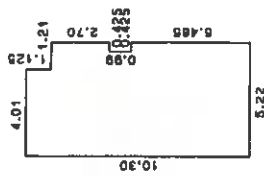
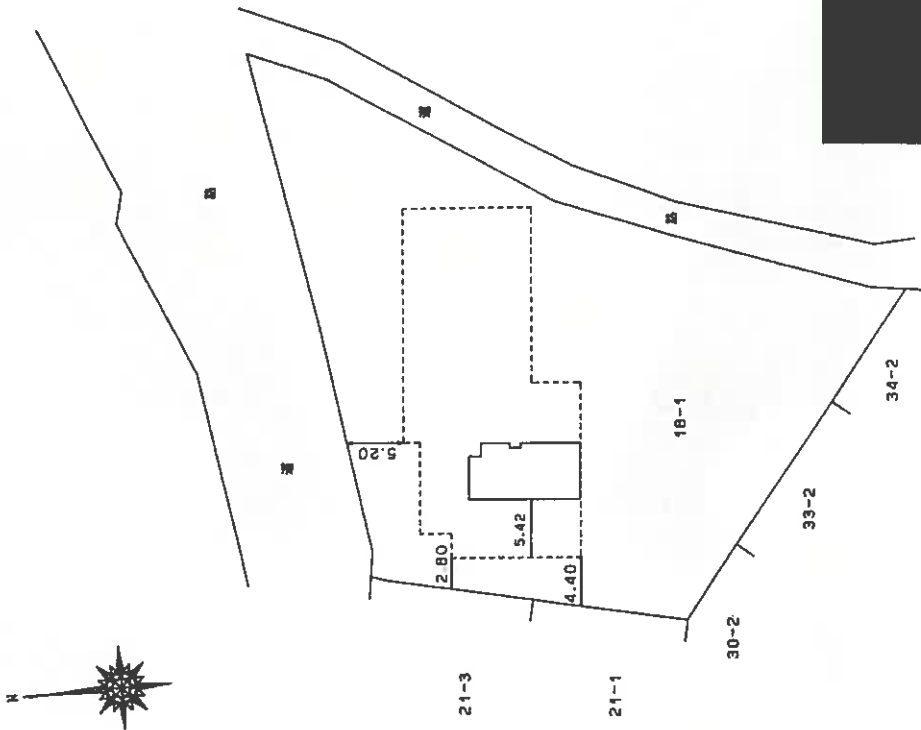
圖 面 平 階 各

Q 建 物 圖 面 各 階 平 面 圖

相取18番1の102

呼番屋家

建物の所在
賀茂郡東伊豆町和取字沿津川1日番地1



求精盡

4.01	x	10.30	=	41.3030
0.785	x	9.175	=	7.202375
0.425	x	5.485	=	2.331125
0.425	x	2.70	=	1.14750

合計	51.984000
含床面積	51.98㎡

(建築物の存する部分 1階)

作者

$$\begin{array}{r} 250 \\ 1 \overline{) 250} \end{array}$$

申請人

縮尺 1/500

3.9.6

(東京土地家屋調査士会用品)

建物図面

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。

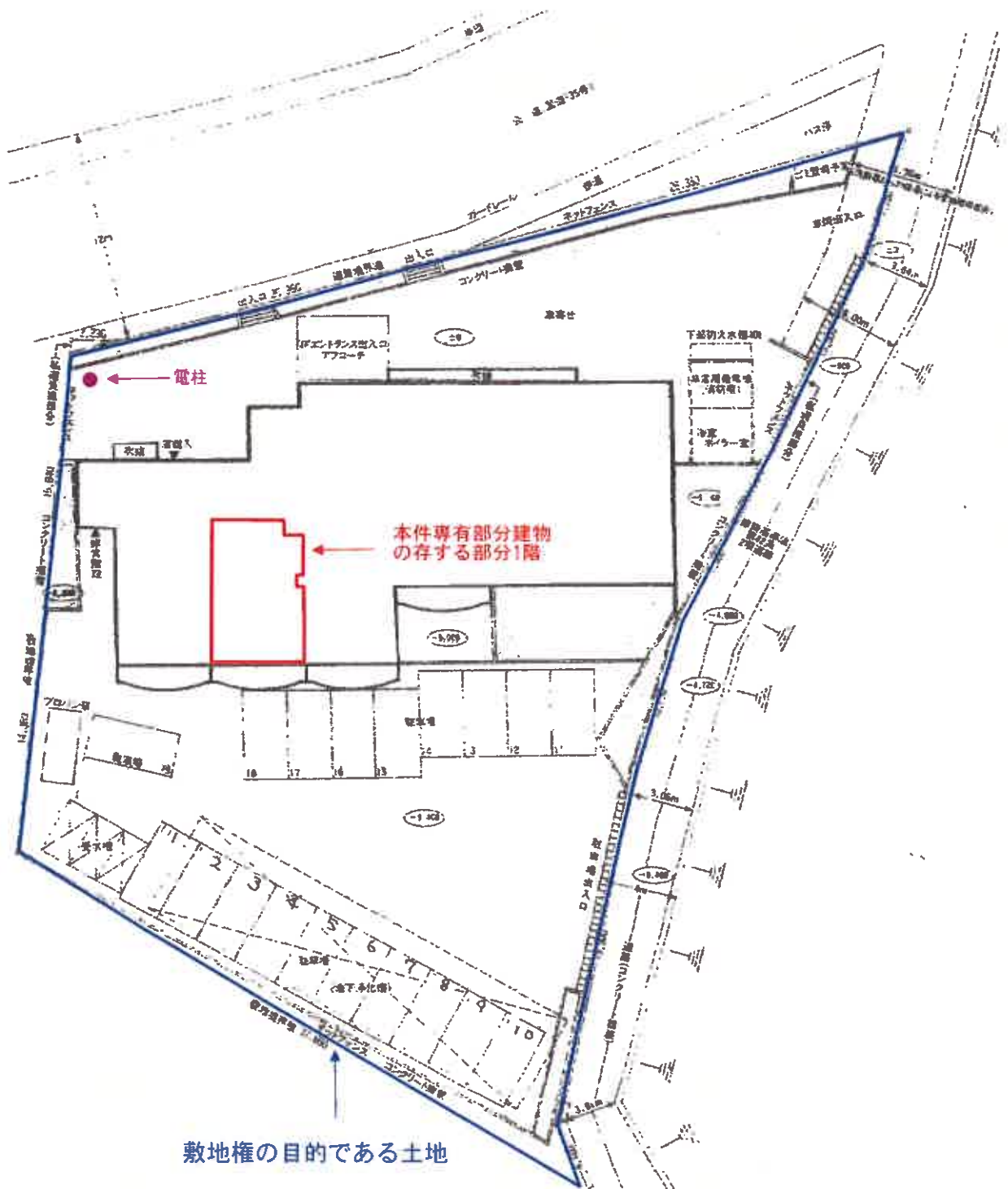
(静岡地方法務局下田支局管轄)

令和6年7月22日

東京法務局台東出張所

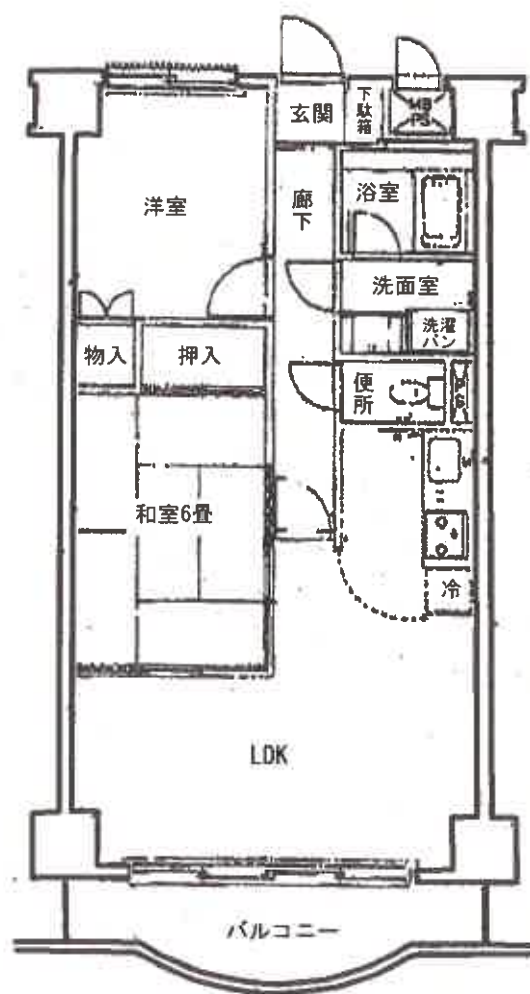
材料費

建物配置図



建物配置図は、マンション管理会社ご提示の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。

物件 1



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)