

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 28 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 8 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 10 月 1 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 9 月 11 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	160,000 128,000		32,000	53,427	11,610

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊東市岡字川向 1 3 8 5 番地 6

建物の名称 中台工業伊東マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡 1 3 8 5 番の 6 の 2 8

建物の名称 4 3 0

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建

床 面 積 4 階部分 5 8 . 6 6 平方メートル
5 階部分 5 5 . 7 7 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 伊東市岡字川向 1 3 8 5 番 6

地 目 宅地

地 積 1 0 5 7 8 . 5 1 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 1 3 1 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 5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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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。
- ・敷地権の目的である土地と隣地との境界が不明確である。

《 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 伊東市岡字川向 1 3 8 5 番地 6

建物の名称 中台工業伊東マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡 1 3 8 5 番の 6 の 2 8

建物の名称 4 3 0

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建

床 面 積 4 階部分 5 8 . 6 6 平方メートル
5 階部分 5 5 . 7 7 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 伊東市岡字川向 1 3 8 5 番 6

地 目 宅地

地 積 1 0 5 7 8 . 5 1 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 1 3 1 分の 1

令和5年(ケ)第4号

令和5年2月 7日受理

令和5年3月31日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 小 野 雅 章

(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 伊東市岡字川向 1 3 8 5 番地 6

建物の名称 中台工業伊東マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡 1 3 8 5 番の 6 の 2 8

建物の名称 4 3 0

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建

床 面 積 4 階部分 5 8 . 6 6 平方メートル
5 階部分 5 5 . 7 7 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 伊東市岡字川向 1 3 8 5 番 6

地 目 宅地

地 積 1 0 5 7 8 . 5 1 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 1 3 1 分の 1



(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 (B) 上記の者が本建物 (マンション専有部分430号) を居宅として使用し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 18,400 円 修繕積立金 11,450 円 水道料 950 円 給湯使用料 6,000 円 組合費 1,000 円 合計月額 37,800 円 ※当月分を当月25日払い	令和5年2月16日現在 ☒ 滞納あり 1, 管理費滞納額 631,800 円 2, 修繕積立金滞納額 400,750 円 3, 水道料滞納額 33,250 円 4, 給湯使用料滞納額 210,000 円 5, 組合費滞納額 35,000 円 合計滞納額 1,310,800 円 ※上記につき、R2.3月分～R5.1月分 (※R2.3月分管理費は一部支払い済み) ※遅延損害金 191,787 円 (R5.2.15時点・年利10%)
管理費等照会先	株式会社エンゼル伊豆支店	
その他の事項	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1 (敷地権の割合131分の1)	
概況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 鉱泉地 (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 ☐ 一棟建物敷地配置図のとおり	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)	
その他の事項	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
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	☒ 建物図面のとおり ☐ 一棟建物敷地配置図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件1関係）			
占有範囲		■430号室 □	
占有者		□債務者 ■B	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人（■B（占有者）□）の陳述／□提示文書（ ）の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和元年10月ころ	
最初の契約等	契約日	令和元年10月ころ	
	期間	年 月 から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）	
	借主	■占有者 □その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		■別紙「関係人の陳述等」参照	
敷金・保証金		□ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		■口頭による契約締結	
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
(1) 本件につき、占有開始当初から賃貸借契約書は存在しないが、賃料相当額が支払われている。別紙「関係人の陳述等」記載のとおり、賃料の授受が実質的に行われていることから、占有者の現在の占有権原は賃借権であるものと思料する。 (2) 上記430号室の占有部分につき、占有者の主張する賃借権は抵当権に後れる。したがって賃借人の賃借権は、売却によりその効力を失うこととなり買受人が引き受けることはない。しかし、買受人の代金納付日から6ヶ月間の明渡猶予を受けるものであると思料する。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

その他の事項

- 1 本件調査に際し、所有者との面談は出来なかった。
- 2 本件一棟建物の敷地権の目的土地は、別紙「建物図面」記載のとおり、北側幅員約8mの舗装道路（同図面の道路A・位置指定道路・建第43-1227号・S44.10.2）及び北西側幅員約8mの舗装道路（同図面の道路B・位置指定道路・熟土第47-37号・S48.5.8）に各接面している。また、南西側は通路（道路法及び建築基準法上の道路ではない）に接面している。
- 3 本件伊東マンション本館管理組合法人は、株式会社エンゼル伊豆支店に管理業務を委託している。
- 4 本件マンション管理員の勤務体制及びマンション総戸数、駐車場台数等については、別紙「関係人の陳述等」を参照されたい。
- 5 管理会社担当者から提出された貸室賃貸借契約書を本件マンション430号室の占有者Bに提示し確認したところ、同人は、同契約書の存在を知らない旨及び、契約書記載の同人の氏名の字体が違う旨等述べた（別紙「関係人の陳述等」参照）。
- 6 C（所有者Aの親戚）から、貸室賃貸借契約書の契約内容及びその存在の事実等につき、本件所有者Aに確認し、追って回答する旨述べたが、回答はなかった。

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
■ 管理会社担当者	1 本件伊東マンション本館管理組合法人から管理業務の委託を受け、当社が管理業務を行っています。 2 本件マンション430号室には、管理費等の滞納があります。 3 本件マンションは、総戸数148戸、駐車場台数42台（無料・先着順・一部利用者につき固定場所の月極契約（月額5,000円）あり・駐車場使用細則で規定・敷地内平置・うち2台分は二輪車専用区画を含む）です。犬や猫等のペットの飼育はできません。（短期滞在、盲導犬について例外あり・使用細則で規定）。本件マンション専有部分は温泉の利用ができます。 4 本件マンション1階に管理事務所が存在し、管理員は2名（平日1名、金曜土曜2名体制）週7日勤務（休日なし）、管理業務時間は、午前9時から午後5時30分です。 5 本件マンションの共用部分として、屋外プール（繁忙期のみ使用）、娛樂室、大浴場、管理事務所等が存在します。大規模修繕、修繕積立金の改定の予定はありません。 6 本件マンション名は、中台工業伊東マンションですが、伊東マンション本館と通称されています。 7 本件マンション430号室には、現在、同所有者Aと貸室賃貸借契約を締結した賃借人Bが住んでいます。参考に同室に対する賃貸借契約書写しを提出します。 （令和5年2月27日聴取）
■ B（占有者）	1 本件マンション430号室には、令和元年10月頃から1人で住んでいます。駐車場は借りていません。 2 本件マンション430号室は、本件所有者Aの実母が管理しています。同室の賃貸借関係については、所有者Aとの間に賃貸借契約書はありません。口頭契約です。賃料（家賃）は、所有者Aの実母がこの430号室にたまに来るので、その時に直接現金5万円（月額）を支払っていますが、2か月に1度の年金月には更に5万円を追加し合計10万円を支払っている月もあります。領収書はありません。 3 執行官から提示された本件マンション430号室の貸室賃貸借契約書の件ですが、私は、この貸室賃貸借契約書の存在を知りません。契約書の私の氏名の字体が違います。私が書いたものではありません。誰かが勝手に書いて作成した契約書だと思います。 4 本件マンション430号室は、私がこの部屋を賃借してからは不具合箇所等はありません。借りた当時からトイレには洗面台がありません。前占有者によって壊さ

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

■C（所有者Aの親戚）	れたものと思います。襖も障子も同様です。430号室の上階（5階）北側和室の内壁には、私が430号室に来る前からの水漏れ跡があります。これは上の階の部屋からの水漏れが原因でできた染み跡です。 （令和5年2月27日聴取） 1 私は、本件マンション430号室の所有者Aの親戚の者です。同室の鍵を持参してきました。 2 執行官から提示された本件マンション430号室の貸室賃貸借契約書の存在につき、私は何も把握していないので、所有者Aに事実確認をしてご連絡します。 （令和5年2月27日聴取） 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

（ 6 枚目）

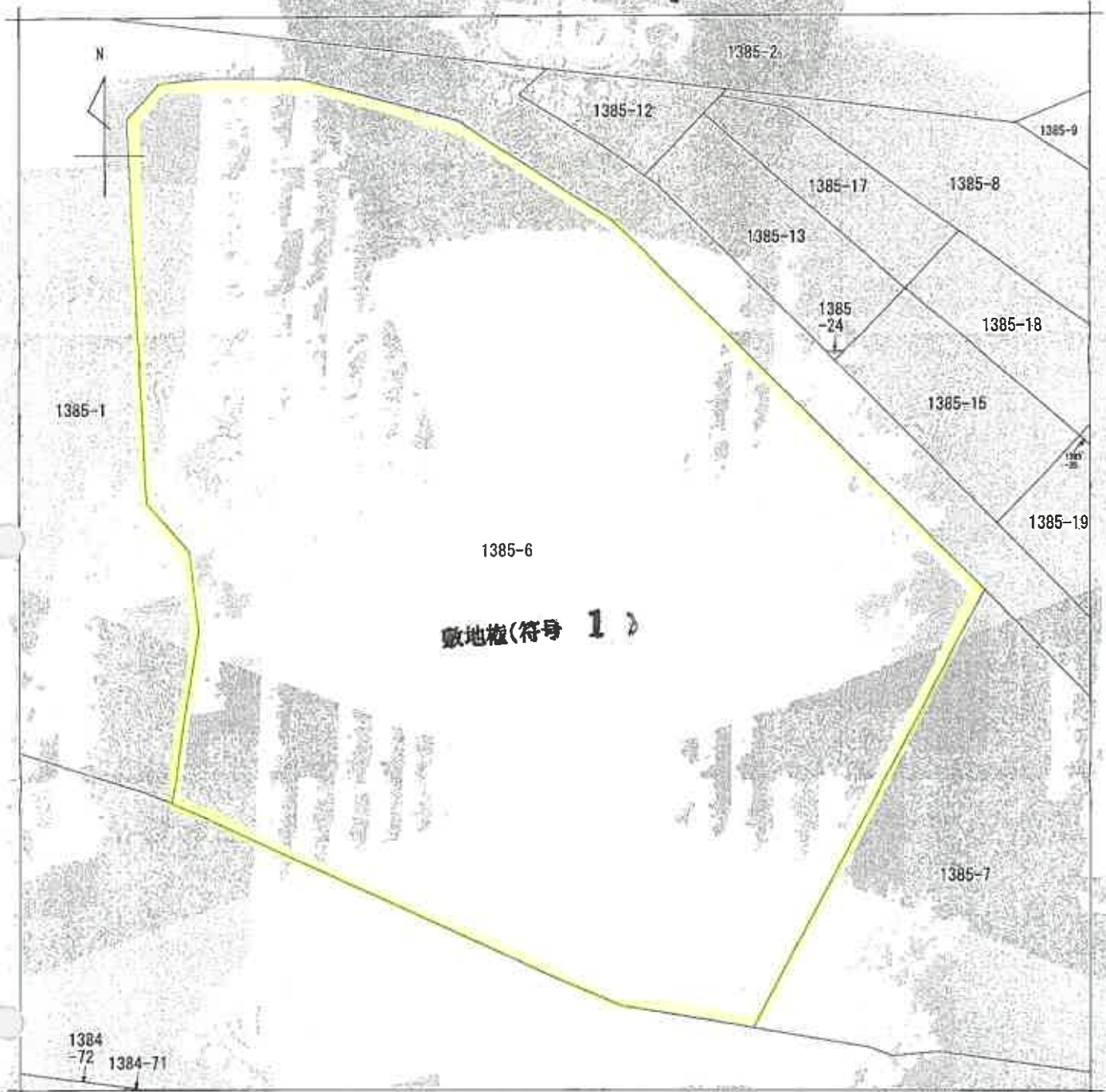
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年2月10日(金) 1 11:25-11:35 2 11:55-12:10	1 伊東市役所 2 物件所在地	1 本件敷地権の目的土地の接面道路調査 2 物件確認、写真撮影、管理会社調査
令和5年2月15日(水) 2 11:35-11:45 3 14:10-14:20	1 当庁 2 当庁 3 静岡地方法務局 (沼津支局)	1 所有者に対し、現況調査期日通知を送付(郵券168円) 2 管理会社に対し、管理規約写し等交付依頼・管理費等の滞納調査等(電話) 3 本件敷地権の目的土地の隣接地の登記事項証明書交付申請
令和5年2月27日(月) 10:00-11:30	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、占有者、所有者の親戚及び管理会社担当者と面談聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させ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

(7 枚目)

【A3版をA4版に縮小】



(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6		
出力	1/600	精度区	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5年1月10日

静岡地方裁判所熱海出張所
登記官

請求番号：6-1

(1/1)

(8 枚目)



【A3版をA4版に縮小】

建物図面

310671

図面番号	181-1885-1-1-1
建物の所在	栃木県宇都宮市(国)ノ3103-6

1885-1

敷地権(符号 1)

道路A

道路B

道路

→ 概建機

1/4 6

写真撮影の位置及び方向を示す。

請求番号: 6-2

登記年月日: 昭和44年8月20日

これは図面に記載されている敷地面積と、写真撮影の位置及び方向を示す。

令和5年1月10日

国土地院の土地情報提供サービス

(9) 地図

登記年月日：昭和44年6月20日

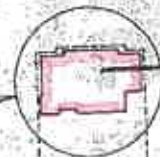
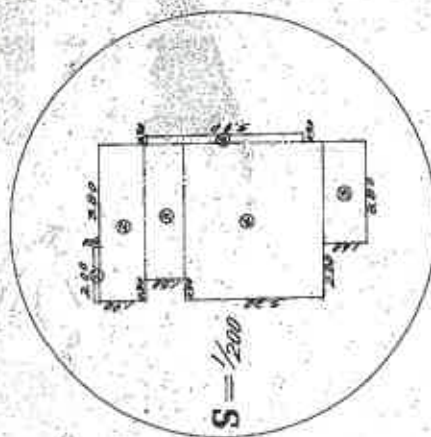
310673

家屋番号 図 1385-6-28
建物の所在 伊東市岡子川向1385-6



5 階

- 床面積
- ① $200 \times 0.20 = 0.0400$
 - ② $5.80 \times 1.70 = 9.8600$
 - ③ $5.00 \times 1.50 = 7.5000$
 - ④ $5.80 \times 5.20 = 30.1600$
 - ⑤ $3.00 \times 1.60 = 4.8000$
 - ⑥ $5.90 \times 0.30 = 1.7700$
- 合計 55.7700
床面積 52.77⁰⁰



本件専有部分（5階430号室）

（全国土地家屋調査士会連合会用紙）

縮尺 1/500

5 44 6 20

【A3版をA4版に縮小】

これは図面に記録されている内容に基づいた図面である
令和5年1月10日 静岡県地方税課税務課税務課

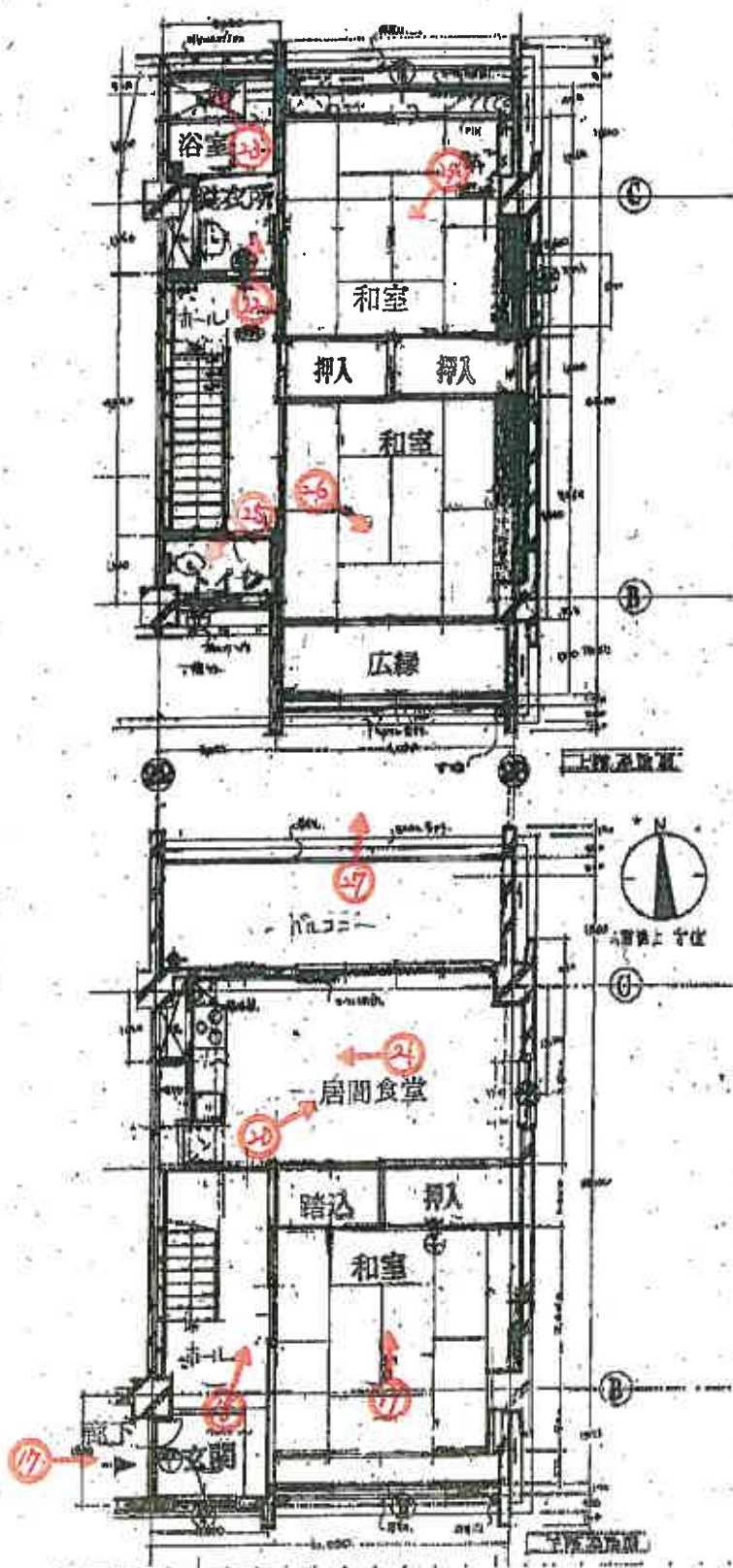
登記簿

（11枚目）

請求番号：6-2

(3/3)

間取図（本件専有部分 4階 430号室）



写真撮影の位置及び方向を示す。

写真 1



写真 2



写真3



写真4



写真5 駐車場



写真6 駐車場



写真7 屋外プール（撮影位置の図示は省略）



写真8



写真9 エントランスホール（撮影位置の図示は省略）



写真10 エントランスホール（撮影位置の図示は省略）



写真 1 1 大浴場（撮影位置の図示は省略）



写真 1 2 大浴場（撮影位置の図示は省略）



写真13 コインランドリー（撮影位置の図示は省略）



写真14 卓球場（撮影位置の図示は省略）



写真15 娯楽室（撮影位置の図示は省略）



写真16 旧レストラン（撮影位置の図示は省略）



写真17 430号室



写真18



写真 1 9



写真 2 0



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4 本件マンション 4 3 0 号室上階北側和室の内壁の水漏れ跡、襖の破損



写真25 本件マンション430号室上階トイレ内の洗面台が不存在



写真26



写真27 バルコニーからの眺望



令和 5 年（ケ） 第 4 号
令和 5 年 9 月 6 日現地調査
令和 5 年 9 月 12 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

海野 克明 印

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 伊東市岡字川向 1 3 8 5 番地 6

建物の名称 中台工業伊東マンション

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 岡 1 3 8 5 番 6 の 2 8

建物の名称 4 3 0

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建

床 面 積 4 階部分 5 8 . 6 6 平方メートル
5 階部分 5 5 . 7 7 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 伊東市岡字川向 1 3 8 5 番 6

地 目 宅地

地 積 1 0 5 7 8 . 5 1 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 1 3 1 分の 1

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 160,000 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	建物の名称：伊東マンション本館
特 記 事 項		
・ 本件マンションは、11階建「伊東マンション本館（登記上の名称は「中台工業伊東マンション）」の4～5階部分に所在する区分所有建物である。 ・ 本件所有者には管理費等の滞納がある。		

※ 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（敷地権の目的である土地：符号1）

位 置 ・ 交 通	J R伊東線「伊 東」駅の南西方 直線距離約1.5km 伊豆急行線「南伊東」駅の北西方 直線距離約900m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、別荘住宅、リゾートマンション等が点在して見られる、やや起伏の見られる高台の住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員 等の個別的な 規制を考慮し ない一般的な 規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% — 宅地造成工事規制区域、第2種高度地区 土砂災害（特別）警戒区域 娯楽レクリエーション地区
画 地 の 状 況	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	積 状 10,578.51㎡（登記） やや不整形 間口約150m、奥行（最大）約100m 地域的には北～東方傾斜 北西～北東側にて私道と接面する中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北西～北東側幅員約8m舗装私道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現 況 利 用：地上11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、通風は概ね良好 周囲は雑種地、山林、住宅、マンション等 そ の 他：特に無し	

供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：なし (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引き込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き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	・現地において、敷地権の目的である土地及びその隣接地等との境界が判然としない。 本件マンションの敷地権の目的である土地について、法務局に地積測量図の備付が無く、登記地積は実測地積と相違する可能性がある。正確な境界、地積の確定にあたっては、別途専門家の調査を要する。 ・本件敷地権の目的である土地の北東～北西側にて位置指定道路（昭和44年10月2日指定：建第43－1227号）に接面している。なお、南西側の進入路は建築基準法上の道路では無い。 ・本件敷地権の目的である土地は先述私道より概測で数m程度高いほか、敷地内においても場所により傾斜や高低差が認められる。 静岡県建築基準条例第10条（がけ条例）の適用及び詳細は静岡県熱海土木事務所担当課にて確認されたい。 ・本件土地周辺には傾斜地・高低差が散見され、以下のとおり土砂災害（特別）警戒区域等の指定がある。 詳細は静岡県熱海土木事務所担当課にて確認されたい。 ○現象名：急傾斜地の崩壊【土砂災害(特別)警戒区域】 箇所番号：102-S-0027 区域名：川向 告示番号：第399号 告示年月日：令和1年11月28日

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	伊東マンション本館（登記上の名称は「中台工業マンション」）
建物の用途	住宅（総戸数148戸）
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：昭和40年4月30日 経過年数：約58年程度 経済的残存耐用年数：数年程度
構 造	鉄筋コンクリート造11階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：吹付、タイル貼り等 その他：
設 備 等	エレベーターあり 駐車場 あり（46台程度） ※月10日以上の利用につき月額5,000円 その他 共用施設として娛樂室、屋外プール、温泉大浴場、ランドリー室、卓球場等が存する
建物の品等	使用資材 及 び ：普通 施 工
管理の形態等	管理組合：有（伊東マンション本館管理組合法人） 管理方式：委託 管理会社：株式会社エンゼル伊豆支店 管理形態：管理人常駐（9：00～17：30）
管理の状況	普通
特 記 事 項	・本件マンションのメインエントランスは3階部分に位置する。 ・従前はペット不可であったが、届出により飼育可となった。 ・各戸にも温泉が引湯されている。 ※その他詳細は管理会社に確認されたい。

(2) 専有部分の概要

構 造 種 類	鉄筋コンクリート造 2階建 居宅
位 置	4～5階（430号室）※メゾネットタイプ 主要開口部の方位：南
床 面 積	4階：58.66㎡、5階：55.77㎡（登記面積）
間 取 り	3LDK （後添間取図参照）
仕 様	天 井：クロス、合板等 床 ：CF、畳等 内 壁：クロス、塗壁等 設 備：浴室、キッチン、トイレ等 その他：温泉供給あり
維 持 管 理 の 状態	経年程度
管 理 費 等	管 理 費：18,400円（月額） 修繕積立金：11,450円（月額） 滞 納 額：あり（令和5年8月30日現在） 管理費760,600円、修繕積立金480,900円 その他水道料、給湯使用料、組合費等の滞納あり
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	賃借人が居宅として利用・占有している。 ※賃借人及び本件所有者の家具その他動産類が存する。 ※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	・一部床面の沈みが見られるほか、汚損、摩損、設備の陳腐化等が窺える。5階天井部に、上階の水漏れに起因すると見られる汚損跡が見られる。 ・上階トイレの洗面台が取り外されている。 ・専有部分にも温泉が引かれている。 ・配管の状況は不明であり、場合によっては設備の更新、補修工事等を要する可能性がある。

第5 評価額算出の過程

本件では、適切な類似マンションの取引事例が収集されず、また、築年が古く標準的かつ安定的な収益想定が困難であるため、積算価格を求め、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

再調達原価（円/㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格 （円） ア×イ×ウ＝エ
330,000	114.43	0.04	1,510,000

ア 再調達原価：採用した登記面積に応じて上記のとおり査定した

イ 専有面積：登記面積

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

2 敷地権価格

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

標準画地価格 (円/㎡) 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
14,700	0.60	10,578.51	0.95	1/131	680,000

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。

地価公示地 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
 $30,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/101 \times 100/200 \approx 14,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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

◇地域格差：公示地等は接近条件、環境条件等に優る

イ 個別格差：規模、地勢、背後地の状態等

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

オ 敷地権割合：物件目録記載のとおり

3 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格(円) ア	敷地権価格(円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ=オ
1,510,000	680,000	1.00	1.03	2,260,000

ウ 価格補正：－

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

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

調整後の 価格（円） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ
2,260,000	1.00	0.70	0.10	160,000

イ 市場性修正：－

ウ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

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

第6 参考価格資料

1 地価公示地価格（伊東－3）

所 在：伊東市鎌田字海立507番15

価 格：30,000円/㎡

価 格 時 点：令和5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、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

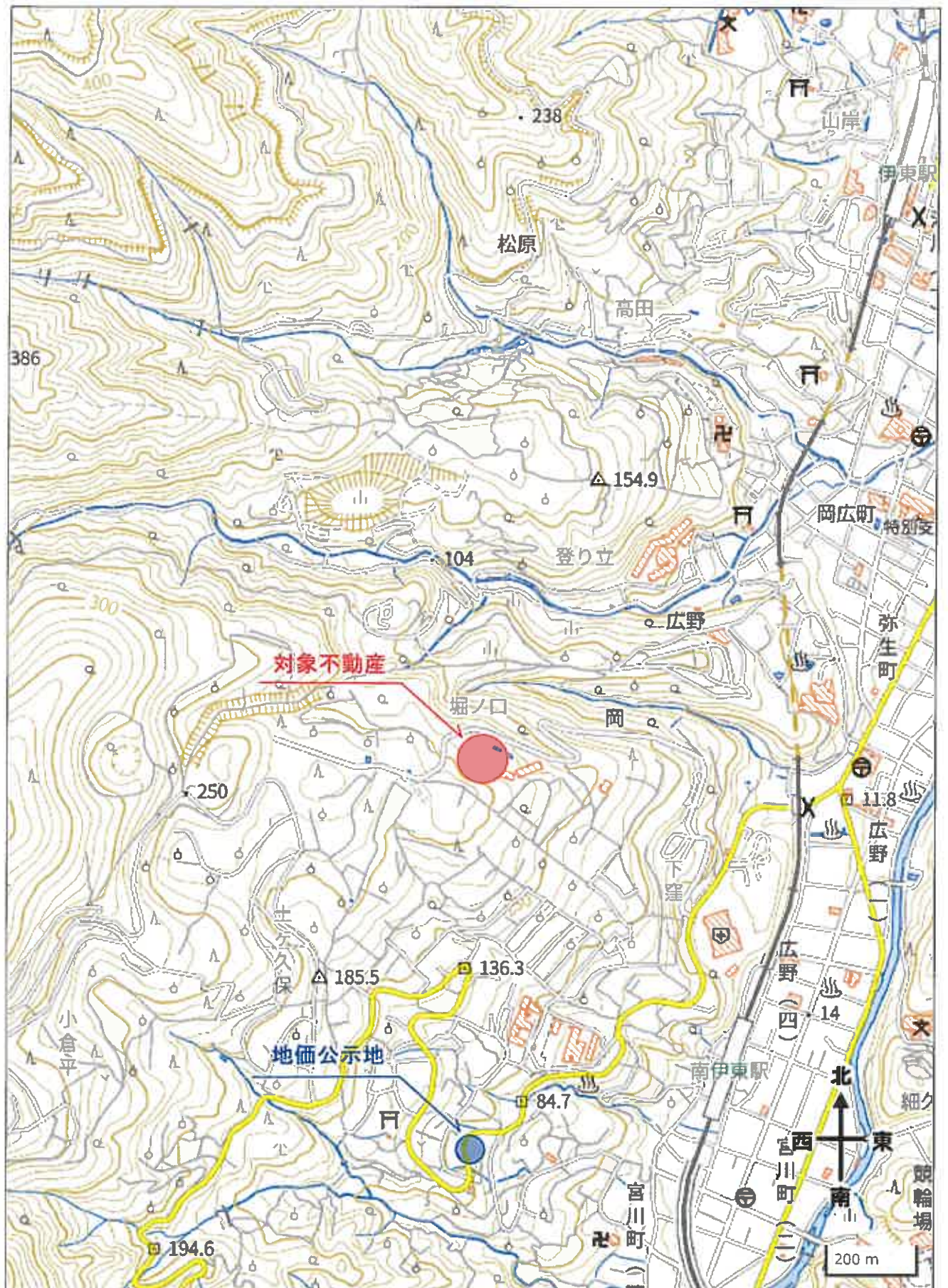
2 公 図 写

3 建物配置図

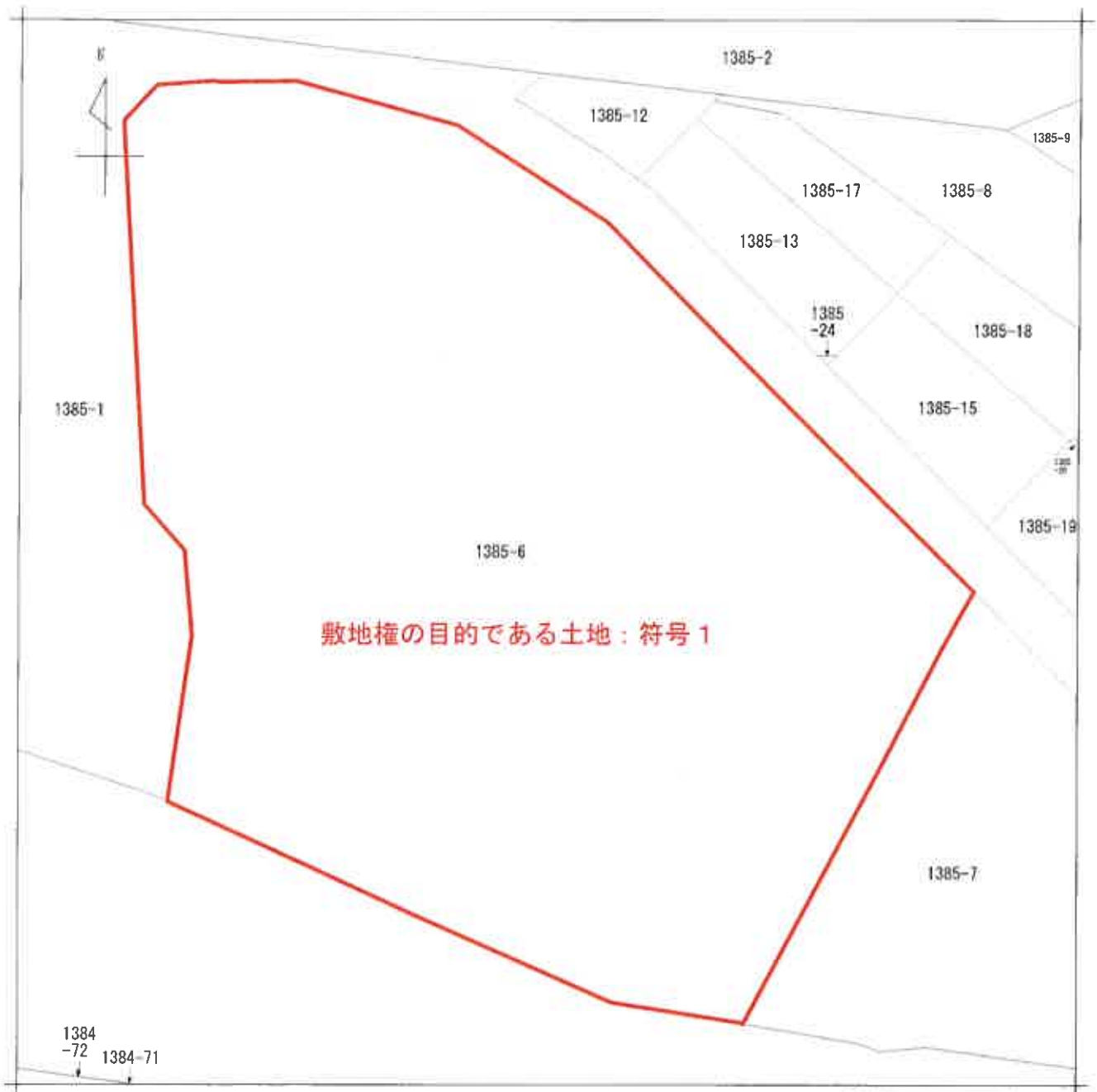
4 間 取 図

以 上

位置図



公図写



請求部	所在	伊東市岡字川向				地番	1385番6			
出力縮	1/600	精度区	座標系 番号は記号	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		

建物配置図

登記年月日：昭和44年6月20日

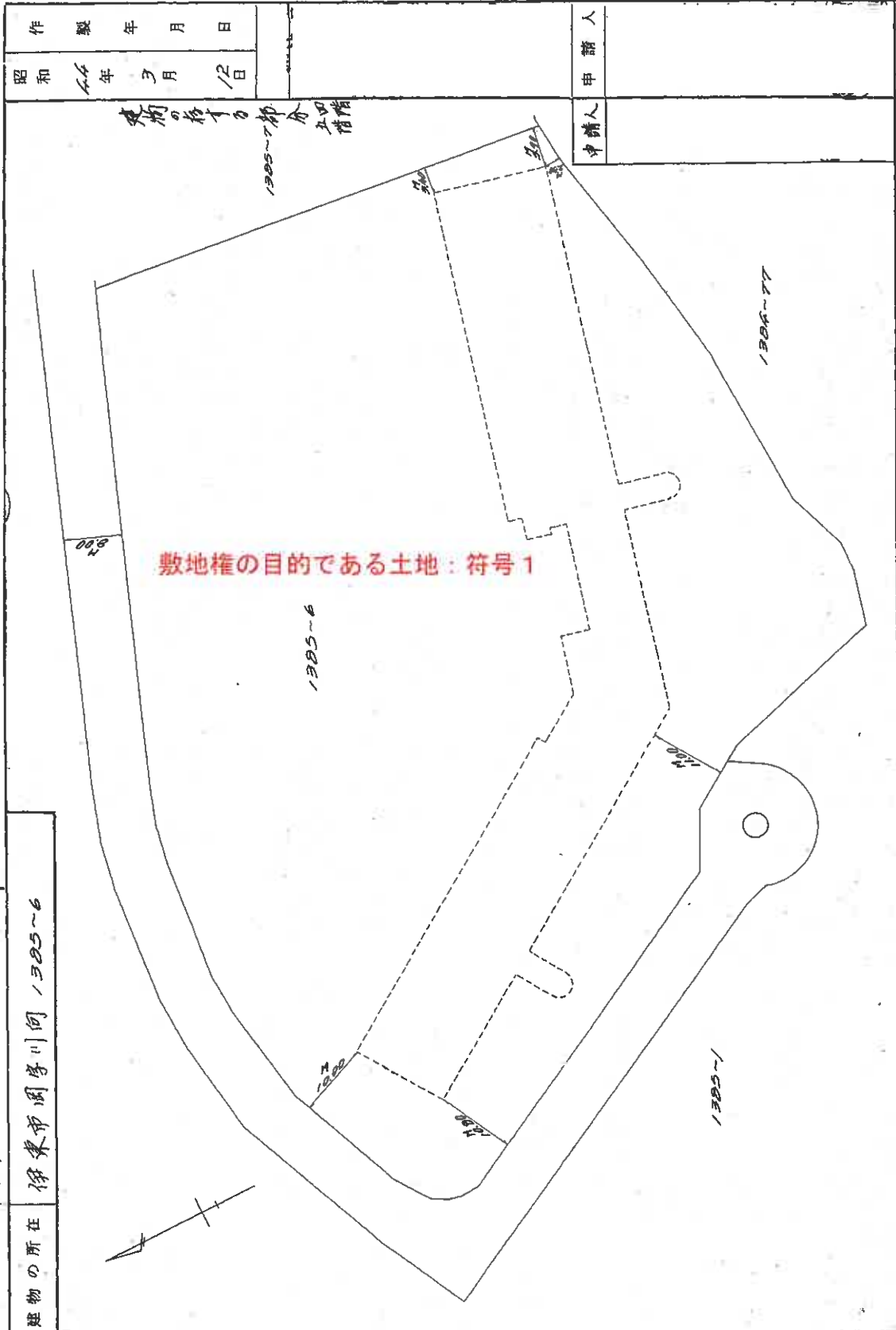
310671

家屋番号

187 1085-6-28

建物の所在

堺東市岡字川内 1385-6



昭和44年3月12日

製作年月日

申請人

申請人

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/600 1

5. 44. 6. 20

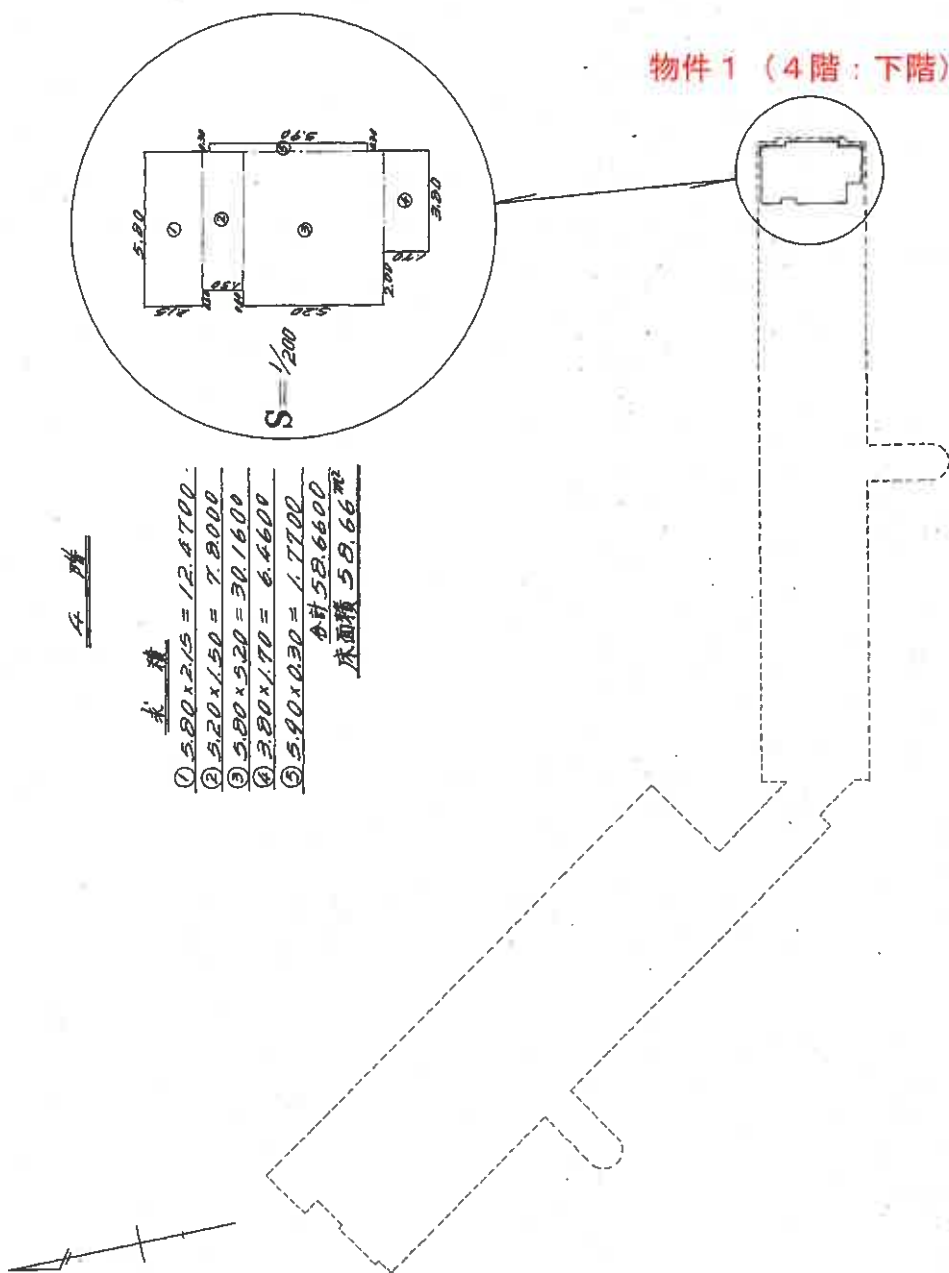
建物配置図

310672

家屋番号 147 1085-6-2A
建物の所在 伊東市岡学川町1305-6

1/2

製作年月日 昭和44年3月12日	申請人 申請人
---------------------	------------



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500 1

S-44-6-20

建物配置図

登記簿用紙：昭和44年6月20日

310673

家屋番号

図 1385~6~28

建物の所在

伊東市岡字川向1385~6

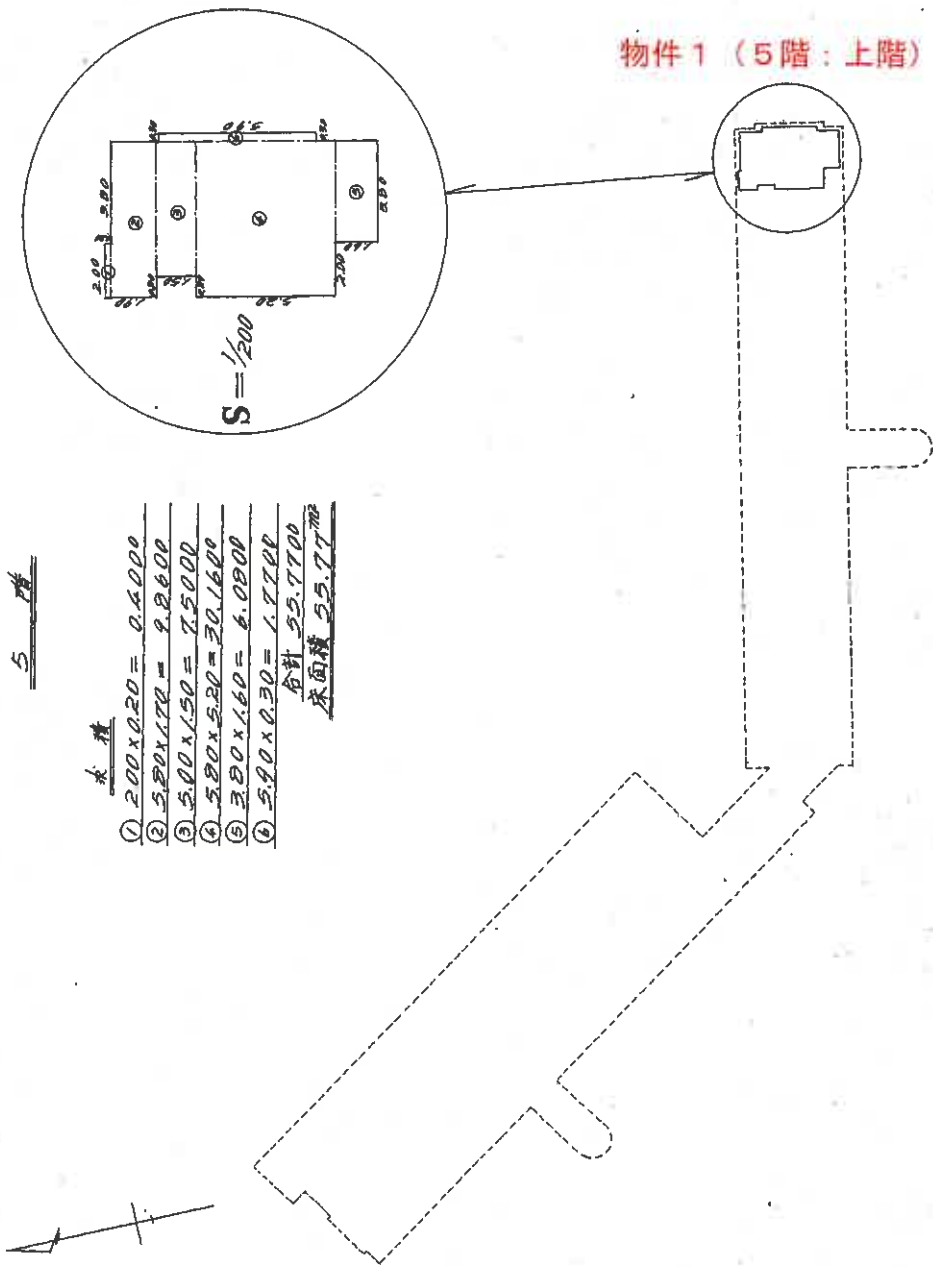
42

作製年月日
昭和44年3月12日

作製者
測量士

申請人

申請人



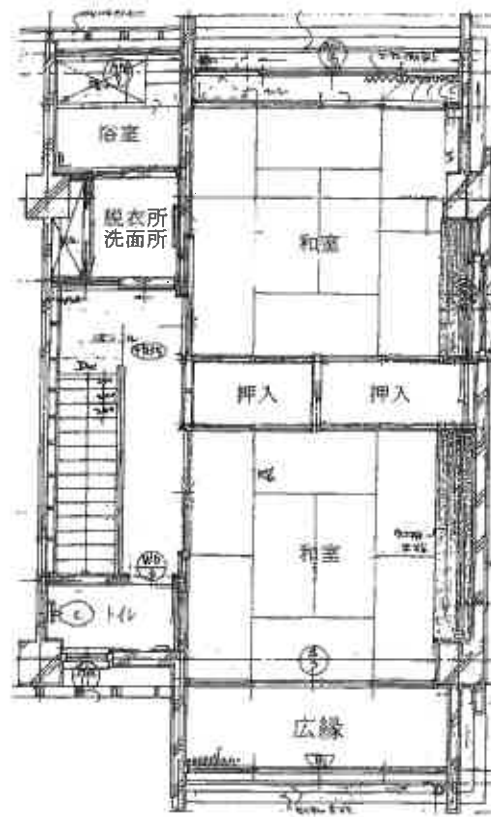
(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

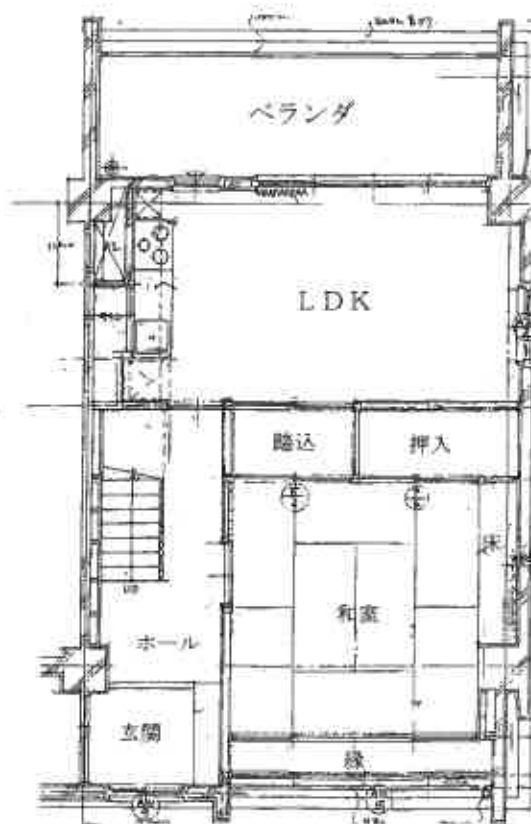
1

5.44.6.20

間取図



上階（5階）



下階（4階）

