

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 25 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 9 月 24 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 8 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 29 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 10 月 9 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 10 月 10 日 午後 3 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 ただし、特別売却については、現金又は(1)による。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるため、権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを本日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 特別売却の買受申出先は、当庁執行官。申出価額は買受可能価額以上の金額で、先着順(電話・郵送申出不可。同時の場合は高額の方、同額は別途基準で)。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,000 8,000		2,000	36,677	7,958

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 伊東市岡字片倉 1 4 4 8 番地 5 0

建物の名称 中台工業伊東マンション第 3 別館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 岡 1 4 4 8 番 5 0 の 5 2

建物の名称 6 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 4 3. 7 1 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 1 4 4 8 番 5 0

地 目 宅地

地 積 3 0 7 9. 0 8 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 1 4 0 8 番 7

地 目 宅地

地 積 1 8 7. 5 5 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市岡字片倉 1 4 4 8 番 5 1

地 目 宅地

地 積 4 6 9. 6 3 平方メートル

物 件 目 録

(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 82

物 件 明 細 書

令和 6年 6月 4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

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】

- ・隣地（地番1448番3及び1448番24）との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地（地番1448番24）を通行のため利用している。
- ・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 1 4 4 8 番地 5 0

建物の名称 中台工業伊東マンション第 3 別館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 岡 1 4 4 8 番 5 0 の 5 2

建物の名称 6 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 4 3 . 7 1 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 1 4 4 8 番 5 0

地 目 宅地

地 積 3 0 7 9 . 0 8 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 1 4 0 8 番 7

地 目 宅地

地 積 1 8 7 . 5 5 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市岡字片倉 1 4 4 8 番 5 1

地 目 宅地

地 積 4 6 9 . 6 3 平方メートル

物 件 目 録

(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 82

令和 5年(ヌ)第 50号
令和 5年 8月 9日受理
令和 5年10月25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 1 4 4 8 番地 5 0

建物の名称 中台工業伊東マンション第 3 別館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡 1 4 4 8 番 5 0 の 5 2

建物の名称 6 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 4 3 . 7 1 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 1 4 4 8 番 5 0

地 目 宅地

地 積 3 0 7 9 . 0 8 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 1 4 0 8 番 7

地 目 宅地

地 積 1 8 7 . 5 5 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市岡字片倉 1 4 4 8 番 5 1

地 目 宅地

地 積 4 6 9 . 6 3 平方メートル



物 件 目 録

(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 82



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	☒ 次のとおり(月額) 管理費 11,800円 修繕積立金 7,764円 円 円 円 令和5年8月16日現在 ☒ 滞納がある 管理費滞納合計額 733,964円 修繕積立金滞納合計額 489,132円 (いずれも平成29年2月分～令和5年7月分)	
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社熱海営業所	
その他の事項	☒ 年利14パーセントの遅延損害金を加算する規定あり ☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1, 2, 3	
現況地目	☒ 宅地(符号1, 2, 3) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
形状	☐ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 概ね配置図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1, 2, 3) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
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 ☒ 概ね配置図のとおり	

(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

■ 本件建物を含む一棟建物の通称名は、「伊東マンション第3別館」である。当マンションには、伊東マンション第三別館管理組合法人が結成され、同法人から委託を受けた日本ハウズイング株式会社が保守・管理を行っている。

■ 当マンションについて

- (1) 当マンションは、東側遠方に伊東港、相模灘を臨む丘陵地にある。
- (2) 区分所有建物総戸数 104戸 総駐車場台数 49台
- (3) 管理会社によると2024年に大規模修繕予定がある。
- (4) 敷地権の目的たる土地（符号1）に隣接する下記目的外土地（登記簿上の記載は下記のとおり）は、当マンションの駐車場・庭などとして利用されている。

記

	地番	地目	地積	所有者
ア	1 4 4 8 - 3	宅地	1 5 2 0 . 0 0 m ²	株式会社フォンテ
イ	1 4 4 8 - 2 4	宅地	1 9 9 9 . 9 6 m ²	株式会社フォンテ

■ 本件建物内（伊東市岡字片倉 1 4 4 8 番地 5 0 中台工業伊東マンション第3別館 6 0 7）の状況について

壁や床に損傷部分が見受けられ、老朽化していると思われる。

■ 前記「管理費等の状況」記載の管理費以外について

- (1) 駐車場料金 0円（月額）
- (2) 給湯料 3,000円（月額） 給湯料滞納額合計 189,000円（平成29年2月分～令和5年7月分）
- (3) 水道料 1,400円（月額） 水道料滞納額合計 88,200円（平成29年2月分～令和5年7月分）
- (4) 組合費 600円（月額） 組合費滞納額合計 37,800円（平成29年2月分～令和5年7月分）
- (5) 遅延損害金 年利14パーセントの遅延損害金を加算する規定あり

■ 敷地権の目的たる土地（符号3）は、当マンションの浄化槽（汚水処理装置）敷地に供されていると思われる。同土地（符号2）については、浄化槽敷地の背後あたりに存する雑種地と思われるが、位置、範囲等は判然としない。

■ 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。

(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
■ 現地管理人	1 現在、本件建物の出入りは、ありません。 2 本件建物の所有権が変わったときに、1度か2度程度、人が本件建物の出入りをしていたことを覚えています。 3 集合ポストには、複数の法人名、建物表札には「アイリス住宅（株）」と表記されていますが、人の出入りがないので、本件建物において法人の実体、及び同法人の営業活動はされていません。
■ 株式会社アゴラ関係者	執行官から占有関係照会書が郵送されてきましたが、本件物件については、初耳であり、当法人とは、何ら関係がありません。

(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

- 1 本件各物件の状況は、配置図、間取図及び貼付した写真のとおりである。
- 2 本件建物を含む一棟建物に設置されている集合ポストにおいて本件建物（607号）のポストには、債務者名である「A」の表記のほか、「アイリス住宅株式会社」「ウィンスター合同会社」「株式会社エマイユホールディングス」「デュアリス株式会社」「株式会社アゴラ」「大和倉庫運輸株式会社」と表記されていた。同ポスト内には、債務者名である「A」「アイリス住宅株式会社」「ウィンスター合同会社」宛ての書類が多数存した。
- 3 本件建物の表札には、「アイリス住宅（株）」と表記されていた。
- 4 当職は、債務者A宛に本件建物の使用状況について占有関係照会書を郵送したが、回答は得られなかった。また、当職は、現地管理人に対し、本件建物についての人の出入り、上記記載の法人の実体、現場での営業等の実情について尋ねたが、現地管理人は、当職に対し「本件建物の人の出入りは、現在、確認できず、現在の所有者が所有権を取得した頃（令和2年頃）に人の出入りが、1度か2度あった」と発言している。
- 5 本件建物内の様子は、居宅と思われ（布団が積み重なっていたりしていた様子がある。）事務用机、椅子等はなく、特に営業所というかたちで使用されている形跡は見えなかった。また、建物内には、占有についての徴表を示す書類等は見え、長期間人の出入りについてもないように思われた。
- 6 なお、当職は、上記記載の各法人の履歴事項全部証明書を取得し、記載を確認したところ、債務者Aが上記法人のうち、「アイリス住宅株式会社」については代表取締役として、「ウィンスター合同会社」については代表社員として登録されている。それ以外の法人については、債務者Aの記載は、確認できなかった。
- 7 当職は、上記記載の各法人の本店宛てに占有関係照会書を郵送したが、株式会社アゴラ以外からは、いずれも回答が得られなかった。
- 8 人の出入りがない事情、本件建物に法人の実体を確認できず、また、営業活動をしていることが見えない事情等を勘案して、法人については、占有は認めず、本件建物の占有については、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

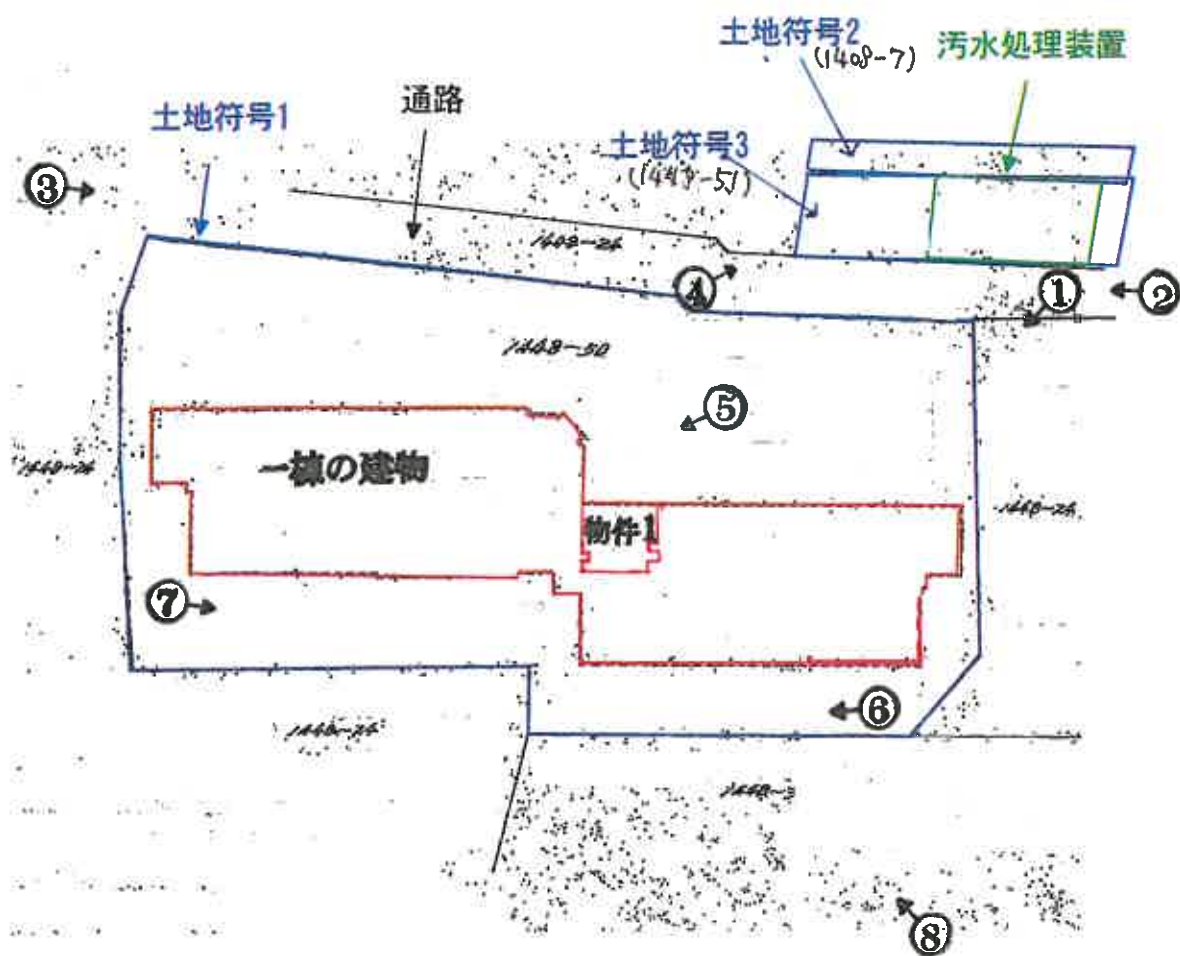
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年8月15日（火） 10：45－11：00	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
5年8月15日（火）	執行官室	管理会社に対し管理費等照会（FAX） 回答あり
5年8月30日（水） 12：45－13：45	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
5年9月6日（水）	執行官室	債務者Aに対し、占有関係照会書送付（郵送） 返信用封筒付き 書面による回答なし
5年9月7日（木） 14：55－15：05	静岡地方法務局沼津支局	物件所在地の集合ポストに記載のあった法人の履歴事項証明書申請
5年10月4日（水） 13：55－14：05	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
5年10月13日（金）	執行官室	各法人等に対し、占有関係照会書等送付（郵送） 返信用封筒付き 書面による回答なし
（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5年8月30日 目的物件は不在だったので、立会人Bを立ち合わせ、現地管理人から鍵を借用して建物内に立ち入った。また、解錠技術者を同行した。 ☐ 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年10月24日（火） 14：15～14：20	執行官室	株式会社アゴラ関係者から事情聴取（電話）
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 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



↑ 印 写真撮影方向を示す



配置図

(9枚目)

建物間取図

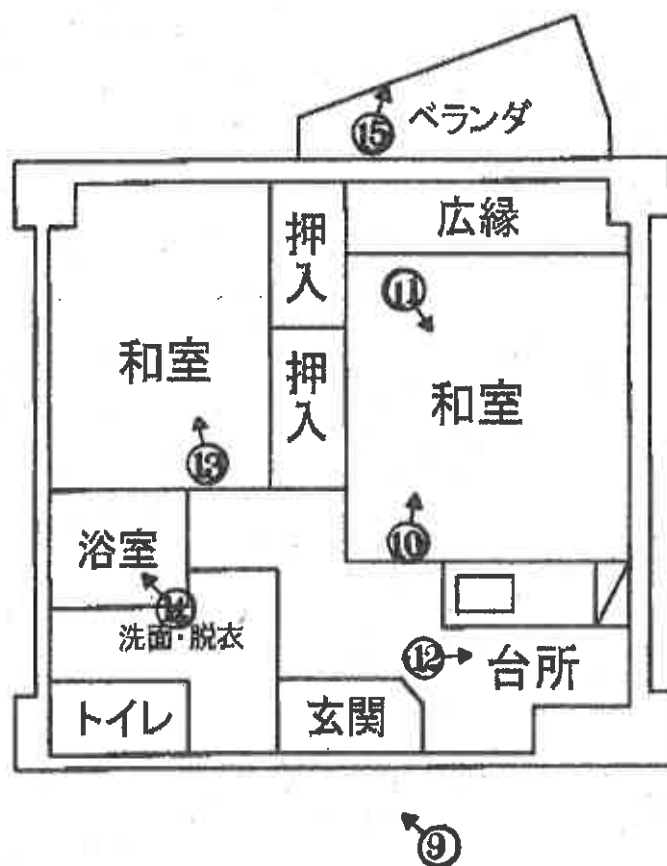


写真 1

本件建物を含む一棟建物



写真 2



写真 3



写真 4

符号 3 あたり



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 1 0

建物内の状況



写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4

建物内の状況



(17 枚目)

写真 1 5

本件建物からの眺望



写真 1 6

ロビー
(撮影位置の図示記載は省略)



令和 5 年（又）第 5 0 号
令和 5 年 8 月 3 0 日 現地調査
令和 5 年 1 0 月 3 1 日 評 価

静岡地方裁判所沼津支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 泉 喜 洋 印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊東市岡字片倉 1 4 4 8 番地 5 0

建物の名称 中台工業伊東マンション第 3 別館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡 1 4 4 8 番 5 0 の 5 2

建物の名称 6 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 4 3 . 7 1 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 1 4 4 8 番 5 0

地 目 宅地

地 積 3 0 7 9 . 0 8 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 1 4 0 8 番 7

地 目 宅地

地 積 1 8 7 . 5 5 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市岡字片倉 1 4 4 8 番 5 1

地 目 宅地

地 積 4 6 9 . 6 3 平方メートル



物 件 目 録

(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 82



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、地上8階建「中台工業伊東マンション第3別館」の6階部分に所在する区分所有建物である。 ・本件敷地権符号1の土地上に本件一棟の建物が存している。 ・本件敷地権の目的である土地について、符号1の土地と、符号2及び符号3の土地との間には第三者の土地が介在する。		

※ 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

1 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 1.1 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市街地西方高台の丘陵部に大規模マンション、一般住宅、保養所等が介在する住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員 等の個別的な 規制を考慮し ない一般的な 規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域及び市街化調整区域外の都市計画区域 指定なし 60% 200% なし 宅地造成工事規制区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	符号 1 ; 3079.08 m ² 、符号 2、3 : 計 657.18 m ² ほぼ整形 ほぼ平坦地、但し敷地西方及び北方は傾斜地 一方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約 8m～10m舗装私道(建築基準法上の道路ではない)。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・地上 8 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 周囲はマンション、林地、一般住宅等 その他・・・特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : あり 下 水 道 : 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	・北側で接面する現況道路は、株式会社フォンテが所有する「1448 番 24」土地の一部とみられる。 ・上記土地は東側で下記位置指定道路に接続しているとみられるが、各土地の境界が判然としないことから詳細な接面状況は不明である。 <昭和 48 年 5 月 8 日、熱土第 47-37 号> ・本件敷地権の目的である符号 1 の土地は、建築基準法上の道路に接面していないため、建て替え等の際には留意を要する。 ・符号 1 土地の周囲に隣接する「1448 番 24」及び「1448 番 3 (株式会社フォンテ所有)」土地は本件マンションの駐車場や庭として利用されている。 ・本件敷地権の目的である符号 3 の土地は符号 1 の北側、「1448 番 24」を隔てた浄化槽の敷地、また符号 2 の土地は符号 3 土地の北側傾斜地に位置する雑種地と推定されるが、いずれも位置や範囲等は判然としない。 ・本件敷地権の目的となっている各土地は、正確な境界地積は判然としないため、これらの確定には専門家による調査測量等を要する。 ・以下の土石流危険溪流の区域内に存する。詳細は静岡県熱海土木事務所担当課にて確認されたい。 危険溪流番号：208-I-28 溪流名：寺田川
---------	---

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3別館
建物の用途	居宅 (総戸数 104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51年6月 経過年数:約47年 経済的残存耐用年数:数年程度
構 造	鉄筋コンクリート造8階建
仕 様	屋 根:陸屋根 外 壁:モルタル、吹付タイル等 その他:
設 備 等	ロビー、管理員室、エレベータ、駐車場、エントランス、娯楽室等
建物の品等	使用資材 及び : 普通 施 工
管理の形態等	管理組合:有 名 称:伊東マンション第3別館管理組合法人 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:管理人日勤 (9時~18時:木曜日休、日曜日は9時~11時)
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・ペット飼育不可 ・各戸に温泉が引湯されている。 ・敷地内駐車場は随時空いている区画が無料で利用可能であり、40台以上は駐車可能。 ※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 1階建 居宅	
位 置	6階 (607号室) 主要開口部の方位：北向き	
床 面 積	43.71 m ² (登記面積)	
間 取 り	2K (後添間取図参照)、ベランダ	
仕 様	天 井：化粧合板等 床 :カーペット、畳等 内 壁：クロス等 設 備：浴室、キッチン、トイレ等 その他：	
維 持 管 理 の 状態	普通、広縁部分は床の軋みがやや大きい。	
管 理 費 等	管 理 費	: 11,800 円(月額)
	修繕積立金	: 7,764 円(月額)
	配湯料	: 3,000 円(月額)
	水道料	: 1,400 円(月額)
	組合費	: 600 円(月額)
	滞 納 額：有 (令和5年8月16日現在) 平成29年2月分～令和5年7月分 ＜滞納内訳＞	
	管 理 費	: 733,964 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	修繕積立金	: 489,132 円
	※その他の遅延金等の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 利 用 状 況 等	・所有者がリゾートマンションとして空き家の状態で占有使用している。	

特 記 事 項	・ 区分所有建物内には家具等生活用品が残置されている。 ・ 東側遠方には伊東港や相模灘等が一望で、眺望は良好である。
---------	---

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格を求め、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
295,000	43.71	0.05	640,000

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：経済的残存耐用年数、経過年数、市場性等を考慮し現価率を査定した。

2 敷地権価格

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

<・符号 1～3>

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
21,000	0.63	3,736.26	0.90	82/10000	360,000

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。

地価公示地 伊東-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,000 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/101 \times 100/140 \approx 21,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位西向き

◇地 域 格 差：公示地は街路条件、交通接近条件、環境条件等優る。

イ 個 別 格 差：規模、接面道路との関係、地勢等を考慮した。

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
640,000	360,000	1.00	1.03	1,030,000

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺の類似マンションの取引価格水準を検討し査定

エ 個別格差：階層、位置、品等を考慮し査定

II 評価額の判定

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

積算価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1,030,000	0.80	0.70	(注)	10,000

イ 市場性修正：敷地権の目的土地の接道要件、地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮して判定した。

ウ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：本件では、当該控除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 地価公示価格 (伊東-3)

所 在：静岡県伊東市鎌田字海立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8.5m県道

用 途 指 定 等：市街化区域及び市街化調整区域外の都市計画区域

第1種中高層住居専用地域（建蔽率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

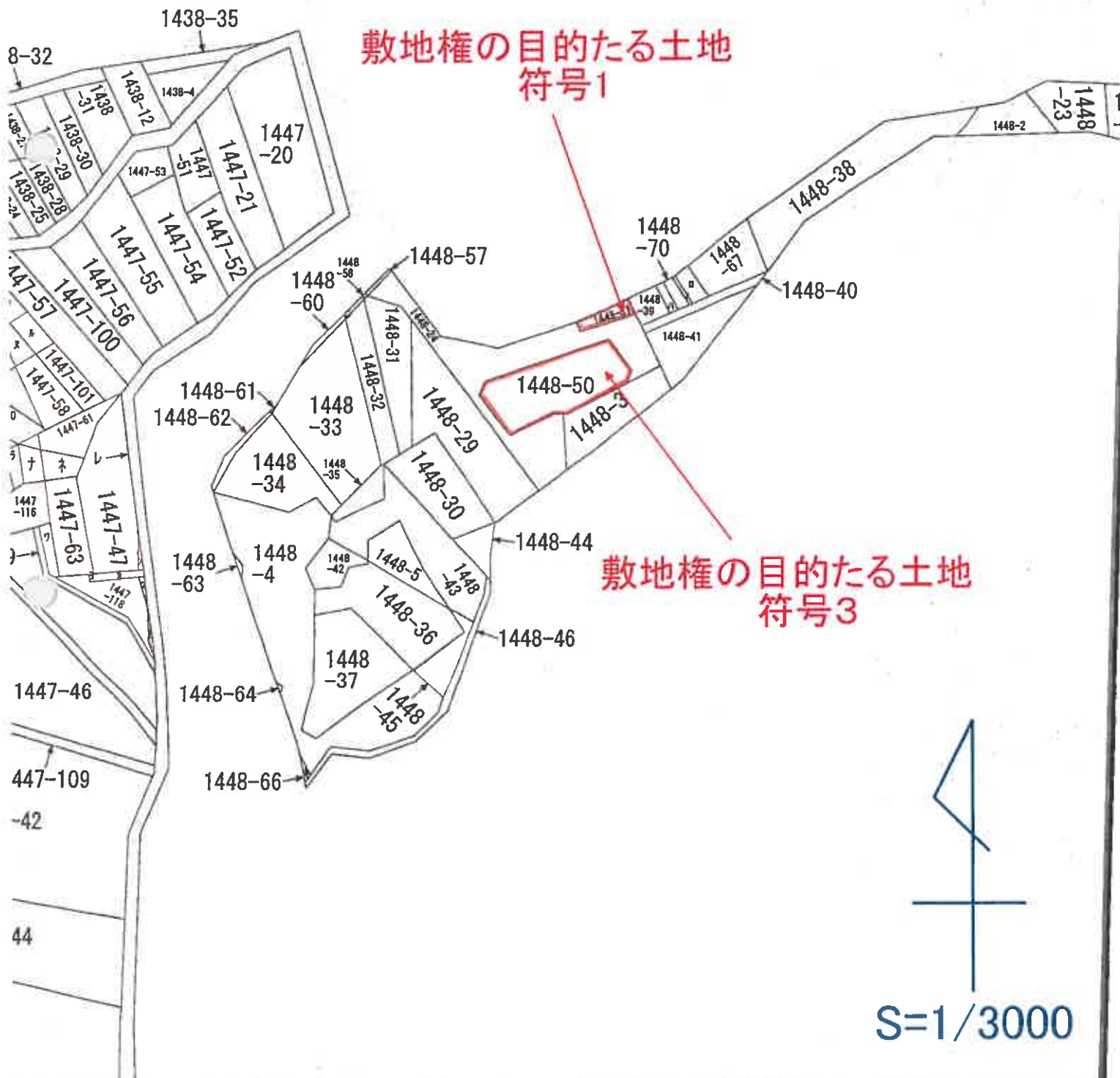
4 間取図

以 上



8-69 ハ 1448-71 ホ 1448-65 ト 1446-86 リ 1446-261 ル 1447-102
 8-68 ニ 1448-59 別図 子 1446-224 ス 1447-59 つづく

102



建物配置図写し

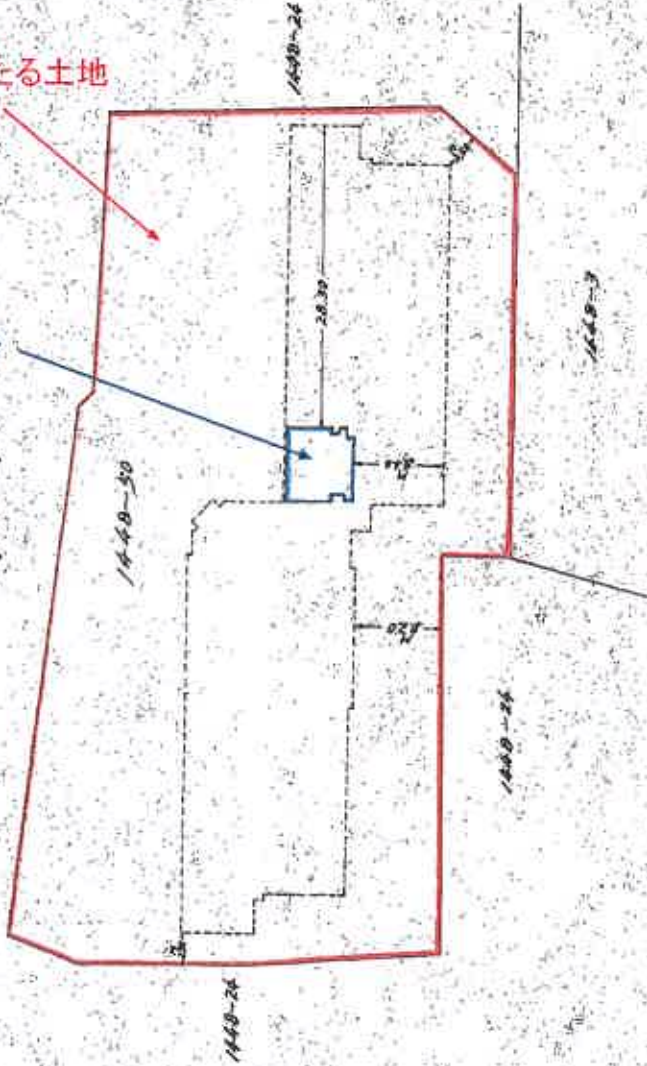
作 製 年 月 日
 図 解 52 年 8 月 20 日
 作 製 者

建物の存する部分六階

面 図 建 物 配 置

敷地権の目的たる土地
 符号1

本件専有部分



A3をA4に縮小

(東京士地家屋調査士会館)

縮 尺 1/500

5.62.8.20

登記年月日：昭和52年8月20日

311375

家屋番号 角1440-50-12

建物の所在 伊東市国字片倉1440-50

建物番号 607

これは図面に記号されている内容を縮小した図面である。

(登録地方法務局(登記出張所)管轄)

令和5年7月6日

東京士地家屋調査士会館

登記官

佐野裕也

(1/2)

整理番号：H25356-1

建物間取図

