

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 23 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 7 月 23 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 30 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 6 日 午前 10 時 00 分 静岡地方裁判所沼津支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 27 日 午前 10 時 00 分 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 8 月 7 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 8 月 8 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	127,499	27,733

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 伊東市松原字山田 798 番地 1
伊東市松原字城畑 873 番地

建物の名称 伊東ホームステッド

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 松原 798 番 1 の 138

建物の名称 910

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 88.19 平方メートル

（附属建物）

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 2.09 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 伊東市松原字山田 798 番 1

地 目 宅地

地 積 9372.06 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊東市松原字城畑 873 番

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 122.31 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市松原字山田786番1

地 目 雑種地

地 積 201 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地 (一部公衆用道路)

土地の符号 4

所在及び地番 伊東市松原字山田786番3

地 目 宅地

地 積 46.02 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 5

所在及び地番 伊東市岡広町352番7

地 目 鉱泉地

地 積 3.30 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 伊東市岡広町352番8

地 目 宅地

地 積 13.22 平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 ・ 6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 9 8

物 件 明 細 書

令和 6 年 10 月 24 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 伊東市松原字山田 798 番地 1
伊東市松原字城畑 873 番地

建物の名称 伊東ホームステッド

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 松原 798 番 1 の 138

建物の名称 910

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 88.19 平方メートル

（附属建物）

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 2.09 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 伊東市松原字山田 798 番 1

地 目 宅地

地 積 9372.06 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊東市松原字城畑 873 番

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 122.31 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市松原字山田786番1

地 目 雑種地

地 積 201 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地（一部公衆用道路）

土地の符号 4

所在及び地番 伊東市松原字山田786番3

地 目 宅地

地 積 46.02 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 5

所在及び地番 伊東市岡広町352番7

地 目 鉱泉地

地 積 3.30 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 伊東市岡広町352番8

地 目 宅地

地 積 13.22 平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 98

令和 6 年(ヌ)第 24 号
令和 6 年 6 月 10 日受理
令和 6 年 7 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 伊東市松原字山田 798 番地 1
伊東市松原字城畑 873 番地

建物の名称 伊東ホームステッド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松原 798 番 1 の 138

建物の名称 910

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 88.19 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 2.09 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 伊東市松原字山田 798 番 1

地 目 宅地

地 積 9372.06 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊東市松原字城畑 873 番

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 122.31 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市松原字山田786番1

地 目 雑種地

地 積 201 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 伊東市松原字山田786番3

地 目 宅地

地 積 46.02 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 伊東市岡広町352番7

地 目 鉱泉地

地 積 3.30 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 伊東市岡広町352番8

地 目 宅地

地 積 13.22 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の98

(2 枚目)

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 上記の者が本建物を居宅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 39,550円 修繕積立金 25,080円 円 円 円	令和6年7月4日現在 ☒ 滞納がある 令和4年7月分～令和6年7月分 管理費滞納額 合計964,486円 令和4年8月分～令和6年7月分 修繕積立金滞納額 合計601,920円
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	上記のほか水道料2,074円 (隔月) 水道料金滞納額合計 24,888円 (令和4年6月分～令和6年5月分)	
敷地権	符号1～6	
現況地目	☒ 宅地 (符号1, 2, 6) ☒ 雑種地 (一部公衆用道路) (符号3) ☒ 公衆用道路 (符号4) ☒ 鉱泉地 (符号5)	
形状	☒ 公図 (合成公図) 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 (敷地権符号1, 2のみ) ☒ 建物配置図のとおり (敷地権符号1, 2のみ) ☒ 土地建物位置関係図のとおり (敷地権符号5, 6のみ)	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1～6) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (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 (各階平面図) のとおり ☐ 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

■本件建物を含む一棟建物（伊東ホームステッド）（以下、「本件マンション」という。）について

- 1 本件マンションは、区分所有総戸数148戸である。
- 2 本件マンションの出入口及びエントランスホールは、本件マンションの8階部分に存する。
- 3 本件マンションには、共用施設として、エントランスホール、男女大浴場、マッサージルーム、大会議室、ゲストルーム（6室）、ランドリー室等が存する。
- 4 共用施設である男女大浴場は、敷地権符号5の鉱泉地から引湯している温泉であるが、各専有部分の浴室は、温泉ではない。
- 5 本件マンションの管理組合から委託を受けた株式会社エンゼルが管理業務を行い、管理人は、月曜日から木曜日までは1人、金曜日から日曜日までは2人の管理人が、午前9時から午後6時まで常駐している。また、毎日午後5時30分から翌日午前9時までの間は夜警一人が常駐している。
- 6 本件マンションには、敷地内駐車場として、月極駐車場が20台分と一時使用のための駐車場が複数台分存する。
- 7 本件マンション内では、ペットを飼うことは禁止されている。
- 8 本件マンションは約3年前以内に外壁、屋上の防水の大規模修繕がそれぞれ行われている。
- 9 本件マンションには、下記未登記附属建物が存在する。

記

種類	動力室
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床面積	約8.5平方メートル

■本件建物について

- 1 本件建物の附属建物符号1の倉庫は、本件マンション5階にあるトランクルーム室内のNo.24のトランクである。
- 2 本件建物内の壁、天井には、汚損が見られる。

■敷地権について

- 1 本件敷地権は、1万分の98である。
- 2 敷地権符号1, 2の目的である土地に本件マンションが存する。
- 3 敷地権符号3の目的である土地の一部及び敷地権符号4の目的である土地は、公衆用道路（位置指定道路）で、本件マンションへの進入路となっており、南側で市道三田の山線に接道している。
- 4 敷地権符号5, 6の目的である土地は、本件マンションと離れた場所に位置する鉱泉地とその附属施設である動力室の敷地であり、その動力室は本件マンションの未登記附属建物である。
- 5 敷地権符号6の土地は、南西側で市道末広・登り立線に接道している。

■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
■ 債務者 ■ 本件マンション現地 管理人	私は本件建物の所有者です。私が本件建物を使用しています。 1 私は、本件マンションの管理組合から委託を受けた株式会社エンゼルの社員です。本件マンション内にある現地事務所内に常駐して管理業務を行っています。 2 本件マンション内で、ペットを飼うことは禁止されています。 3 本件マンションの大規模修繕は、2, 3年前に外壁、屋上の防水の工事が行われています。 4 敷地内駐車場は、月極駐車場として管理している分が20台分であり、その他に一時使用等で使っている駐車場が複数台分あります。一時使用の駐車場は、駐車可能な場所を駐車場に加えたりしているので、台数までは把握していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
6年6月17日（月） 14：55－15：05	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
6年6月26日（水） 13：15－13：25	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
6年6月27日（木）	執行官室	債務者に対し占有関係照会書送付（郵送） 返信用封筒付き 回答なし
6年7月4日（木）	執行官室	管理会社に対し管理費等照会（FAX） 回答あり
6年7月5日（金） 15：15－15：25	執行官室	債務者から事情聴取（電話）
6年7月12日（金） (1)10：40－10：55 (2)11：00－11：45	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、債務者と面談
6年7月24日（水） 8：50－9：00	静岡地方法務局沼津支局	敷地権の目的たる土地（符号5、6）の公図及び同土地上の建物に関する調査（未登記附属建物）

(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

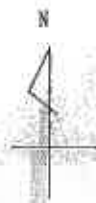


松原
地番

351-2
352-13

352-7

A3をA4に縮小



敷地権符号5

敷地権符号6

(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。



縮小 部	所 在	伊東市岡広町			地 番	352番7		
出 力 尺 寸	1/600	縮 小 部	縮 小 部	縮 小 部	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を記載されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法務局熱海出張所管轄)

令和6年7月24日

静岡地方法務局沼津支局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

(8 枚目)

公用

11月25日開會，討論
中法兩國之關係

重慶長壽縣地產研究所

이규환

331661 各階平面図

331661

馬

798.341.08.73.8

面·区·物·建

建築物所在地
伊東市松原町南由 798 番地 1・同所掌城入 8 的 3 番地

五

(附)

解

積求

$$4.30 \times 0.40 = 1.72$$

合床	計	計
84.175	84.175	84.175

床面積 2.09 坪

床面積 2.09㎡

(6) 異位相の共存

知不足

主 要

4

11-2943-3

1/2000

2.9528

A3をA4に縮小

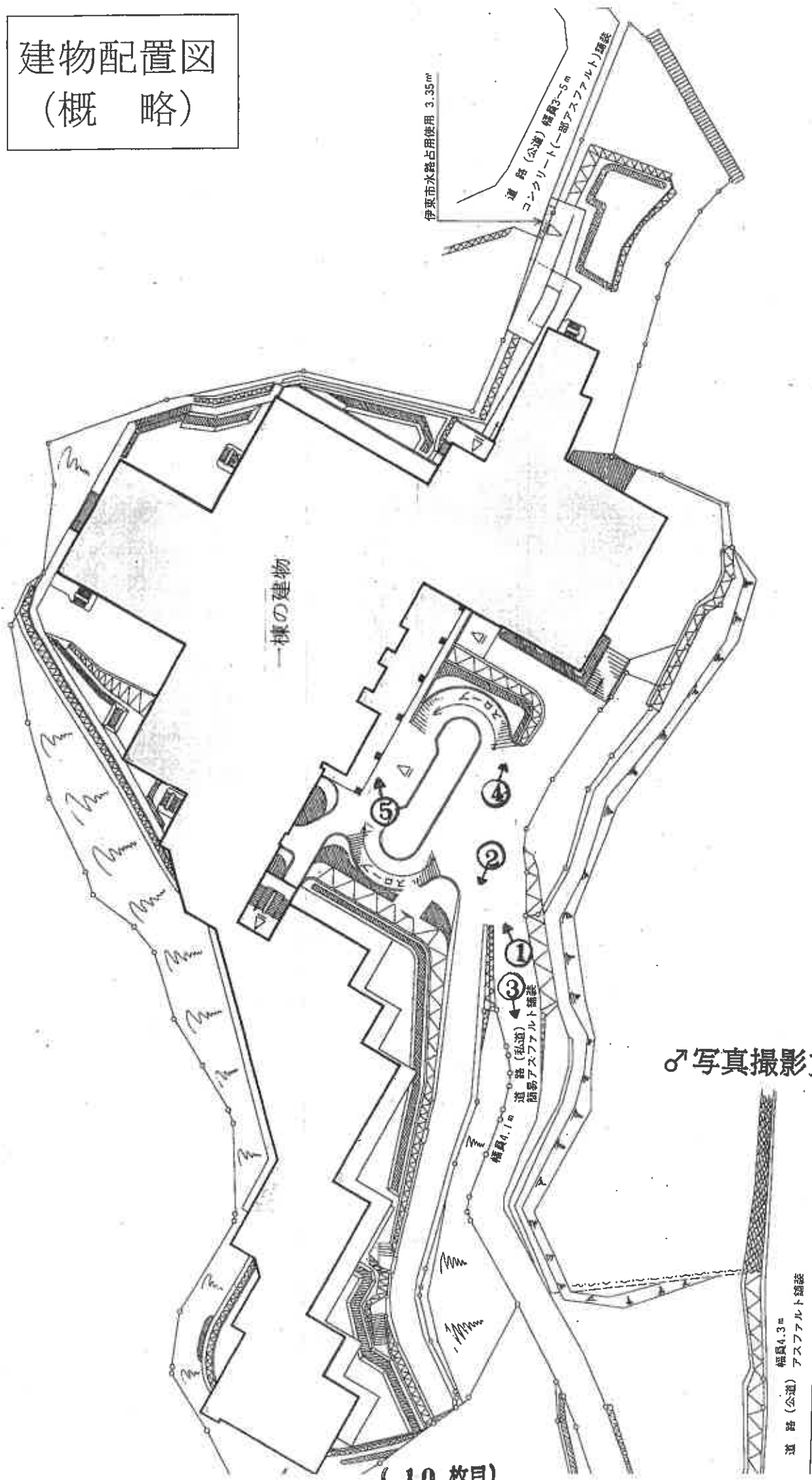
敷地権符号 2

教地槽符号 1

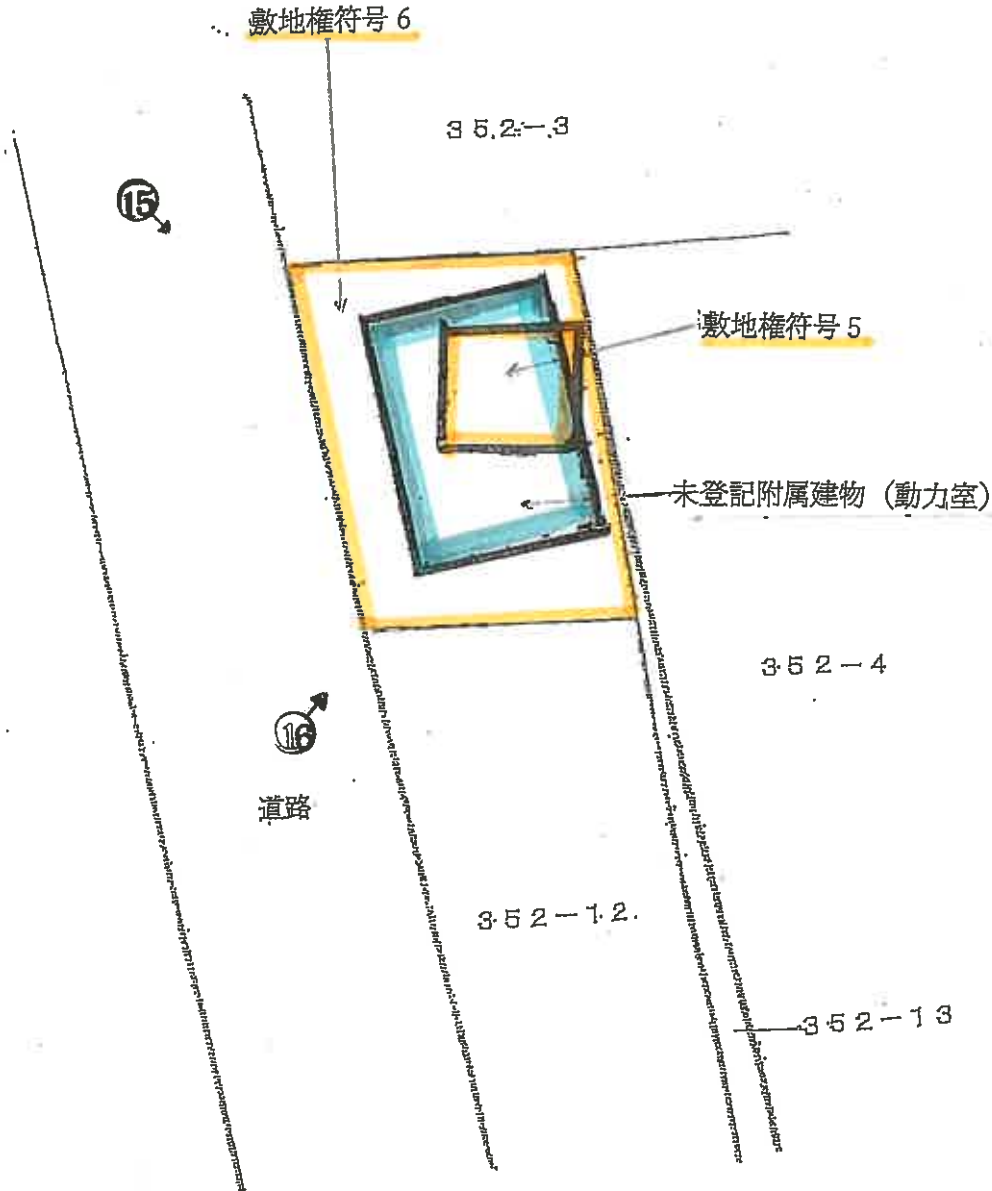
建 物 番 号 2000

(理 学 社 会 学)

建物配置図 (概 略)



土地建物位置関係図 (概 略)



♂写真撮影方向

建物間取図

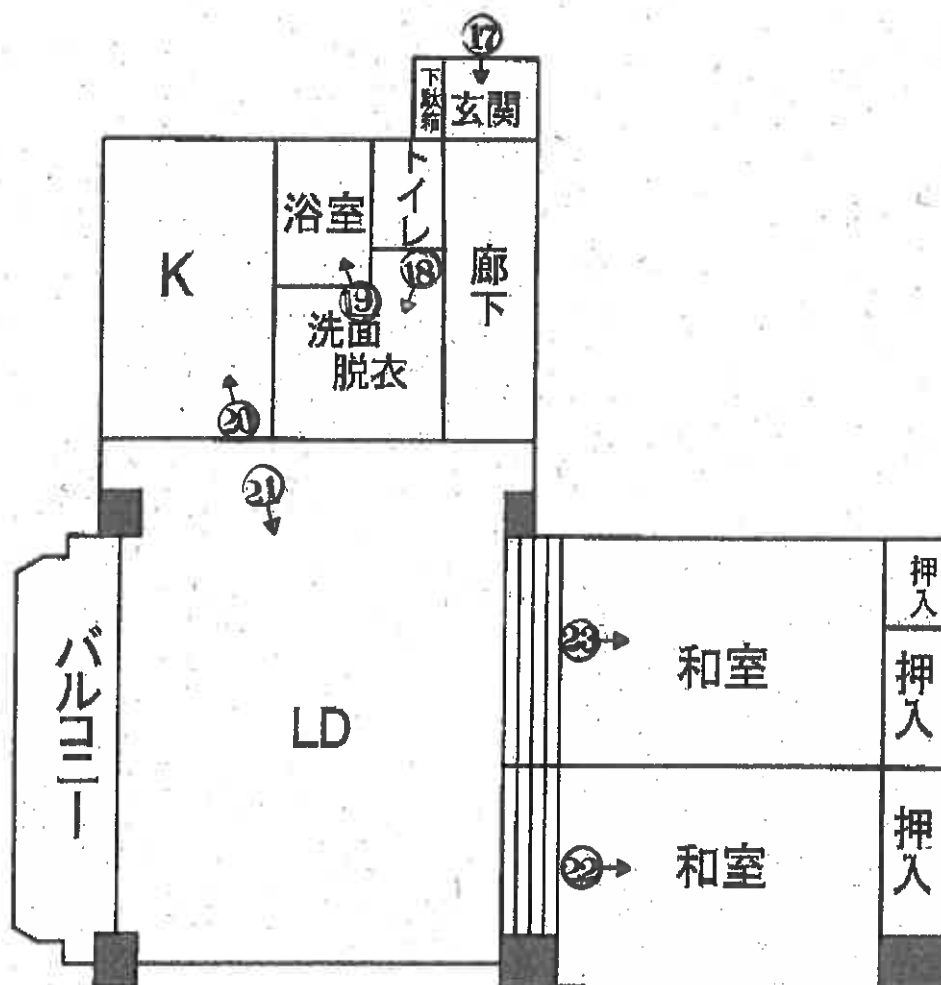


写真 1

一棟の建物



敷地内駐車場

写真 2

一棟の建物

敷地内駐車場



写真 3



写真 4

一棟の建物



写真 5

一棟の建物（本件マンション）出入口



写真 6

敷地内駐車場
(写真撮影方向の図示は省略)



写真 7

本件マンションエントランスホール①
(写真撮影方向の図示は省略)



写真 8

本件マンションエントランスホール②
(写真撮影方向の図示は省略)



写真 9

大会議室
(写真撮影方向の図示は省略)



写真 1 0

マッサージルーム
(写真撮影方向の図示は省略)



写真 1 1

ゲストルーム
(写真撮影方向の図示は省略)



写真 1 2

ランドリー室
(写真撮影方向の図示は省略)



写真 1 3

5 階トランクルーム（附属建物符号 1 含む）
（写真撮影方向の図示は省略）



写真 1 4

大浴場
（写真撮影方向の図示は省略）



写真 1 5

未登記附属建物（動力室）



写真 1 6

未登記附属建物（動力室）



写真 1 7

建物内の状況



写真 1 8

建物内の状況



写真 1 9

建物内の状況



写真 2 0

建物内の状況



写真 2 1

建物内の状況



写真 2 2

建物内の状況



写真 2 3

建物内の状況



令和6年(ヌ)第 24号
令和6年 7月12日 現地調査
令和6年 7月26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 伊東市松原字山田 798 番地 1
伊東市松原字城畑 873 番地

建物の名称 伊東ホームステッド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松原 798 番 1 の 138

建物の名称 910

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 88.19 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 2.09 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 伊東市松原字山田 798 番 1

地 目 宅地

地 積 9372.06 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊東市松原字城畑 873 番

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 122.31 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市松原字山田786番1

地 目 雑種地

地 積 201 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 伊東市松原字山田786番3

地 目 宅地

地 積 46.02 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 伊東市岡広町352番7

地 目 鉱泉地

地 積 3.30 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 伊東市岡広町352番8

地 目 宅地

地 積 13.22 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の98

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き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	・敷地権符号3の土地の現況は雑種地、一部公衆用道路、同符号4の土地の現況は公衆用道路とみられる。
特 記 事 項		
・本件マンションは、15階建「伊東ホームステッド」の9階部分に所在する区分所有建物である。 ・敷地権符号5、6の土地には掲湯施設である本マンション（一棟の建物）の未登記付属建物（鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、動力室、床面積約8.5㎡）が存する。		

※ 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

1-1 土地の概況及び利用状況等（敷地権・符号1乃至4）

位 置 ・ 交 通	J R伊東線「伊東」駅南西方・直線距離約550m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	伊東市街地西側の高台の傾斜地に一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域。	
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 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種住居地域、第2種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域(第2種住居地域内) 第2種高度地区、娯楽レクリエーション地区(第2種中高層住居専用地域内)、宅地造成工事規制区域、一部土砂災害(特別)警戒区域、一部急傾斜地崩壊危険箇所
画 地 の 状 況	地 形 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	積 状 不整形 南下りの傾斜地 南側道路と等高に接する二方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	・南側幅員約4.5m舗装市道(建築基準法上の道路) 敷地権符号3、4の土地は概ね建築基準法第42条1項5号の位置指定道路(昭和42年11月17日付建第42-287号)で、上記南側市道に接続している。 ・北側幅員約6.5m舗装市道(建築基準法上の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・本件専有部分が存する地上15階建の建物敷地 目的外建物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・日照、通風は普通 周囲は一般住宅、共同住宅、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：あり 下水道：あり (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	・敷地権符号 3，4 の土地の南側に接面する目的外土地「地番 786-2」は登記上、第三者である個人所有の地目公衆用道路で、市道の一部を構成する。 ・土砂災害（特別）警戒区域に該当する部分は、概ね進入路である敷地権符号 3，4 の土地の一部で、本マンション建物自体は当該部分に含まれていない。

1-2 土地の概況及び利用状況等（敷地権・符号 5、6）

位 置 ・ 交 通	J R伊東線「伊東」駅南方・直線距離約 750m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等が混在する市街地周辺の既成住宅地域。	
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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 第 3 種高度地区
画 地 の 状 況	地 形 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	積 状 16.52 m ² (符号 5、6 合計) ほぼ長方形 平坦地 道路と等高に接する一方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約 3m舗装市道（建築基準法第 42 条 2 項の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・鉱泉地及び動力室（未登記付属建物）の敷地 目的外建物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・日照、通風は普通 周囲は一般住宅等 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：あり (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	・敷地権符号 5、6 の土地には揚湯施設とみられる本マンション（一棟の建物）の未登記付属建物（鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、動力室、床面積約 8.5 m²）が存する。 ・敷地西端が一部土砂災害特別警戒区域の範囲内
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	伊東ホームステッド
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50年3月6日 経過年数:約49年 経済的残存耐用年数:数年程度
構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造15階建
仕 様	屋 根:陸屋根 外 壁:吹付タイル等 その他:
設 備 等	エレベータ4基、駐車場(敷地内20台は月極、その他一時使用複数台あり、駐車料月額8,000円/台、一泊1,000円)、オートロック、会議室、マッサージ室、ランドリー、ゲストルーム等。
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:伊東ホームステッド管理組合法人 管理方式:委託 管理会社:株式会社エンゼル伊豆支社 管理形態:管理員日勤午前9時~午後6時、夜警1名常駐午後5時半から翌日午前9時
管 理 の 状 況	普通

特 記 事 項	・本マンションは傾斜地に建てられており、エントランスロビーは8階部分にある。 ・ペット飼育禁止。 ・温泉は大浴場のみに供給され、敷地権土地の符号5の鉱泉地から引湯されている（岡 254 号泉、温泉温度約 46℃・2022 年 8 月）。各専有部分への温泉給湯はない。 ・共用施設のアスレチックルームはアスベストが使用されているため閉鎖されている。 ・全戸数の内、定住使用は 60 数戸。 ・2 年～3 年前に外壁及び屋上防水等の大規模修繕が実施されているとのことである。
---------	--

(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	9階 (910号室) 主要開口部の方位：西向き 眺望普通
床 面 積	88.19 m ² (登記面積)
間 取 り	2LDK (後添間取図参照)、バルコニー有
仕 様	天 井：ボード、合板等 床：合板、カーペット、畳等 内 壁：クロス、ジュラク等 設 備：浴室、キッチン、トイレ等 その他：
維持管理の 状態	普 通
管 理 費 等	管 理 費 : 39,550 円(月額) 修繕積立金 : 25,080 円(月額) 水道料 : 2,074 円(隔月) 滞 納 額：令和 6 年 7 月 4 日現在 令和 4 年 7 月分から令和 6 年 7 月分 管理費滞納額 合計 964,486 円 令和 4 年 8 月分～令和 6 年 7 月分 修繕積立金滞納額 合計 601,920 円 (注) その他の費用等は現況調査報告書を参照されたい。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・建物所有者が住居として占有使用している。 ※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	・ 本件建物の附属建物（倉庫＝トランクルーム）は5階部分に所在する NO.24 の倉庫（符号1、倉庫、2.09 m ² ）。
---------	---

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/m ² ） ア	専有面積（m ² ） イ	現価率 ウ	建物の価格 （円） ア×イ×ウ＝エ
290,000	90.28	0.05	1,310,000

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（居宅 88.19 m²＋倉庫 2.09 m²＝90.28 m²）

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	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
1	37,600	0.41	9,372.06	0.95	98/10000	1,350,000
2	37,600	0.41	122.31	0.95	98/10000	20,000
3	37,600	0.41	201	0.95	98/10000	30,000
4	37,600	0.41	46.02	0.95	98/10000	7,000
5	12,600,000				98/10000	120,000
6	51,700	0.58	13.22	0.95	98/10000	4,000
合 計						1,531,000

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。

<符号 1 乃至 4>

地価公示地 伊東-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $65,200 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/104 \times 100/165 \approx 37,600 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は街路、交通接近、環境条件に相当優る。

<符号 5>

当該温泉の湯量、湧出量、稼働状況等を考慮し、固定資産評価額等も参考にして査定した。

<符号 6>

地価公示地 伊東-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $65,200 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/104 \times 100/120 \approx 51,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は街路、交通接近、環境条件に優る。

イ 個別格差：

<符号 1 乃至 4> 二方路・やや優る、地勢、規模、形状等・劣る、総じて劣る。

<符号 6> 方位・やや優る、規模、道路後退等・劣る、総じて劣る。

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
1,310,000	1,531,000	0.85	1.00	2,410,000

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
2,410,000	0.90	0.70	(注)	10,000

イ 市場性修正： 共用施設のアスベスト使用、敷地の一部が土砂災害（特別）警戒区域に指定されていること等による市場性の減退を考慮した。

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-2)

所 在 : 伊東市松原字八津 669 番 15 外

価 格 : 65,200 円/㎡

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 179 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側 6 m 市道

用 途 指 定 等 : 第 2 種住居地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)
準防火地域

地 域 の 概 要 : 一般住宅、保養所、事務所等が混在する住宅地域

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

地理院地図

GSI Maps



国土地理院地図を加工作成

公図(写し)

敷地権の目的たる土地
符号1

873
符号2

A3をA4に縮小

$$S = 1/600$$

こしたた^た動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代けるものとして備え付け
の地図を記載した図面です。

地図に基ずる図面は、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。主として、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。これに依り、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



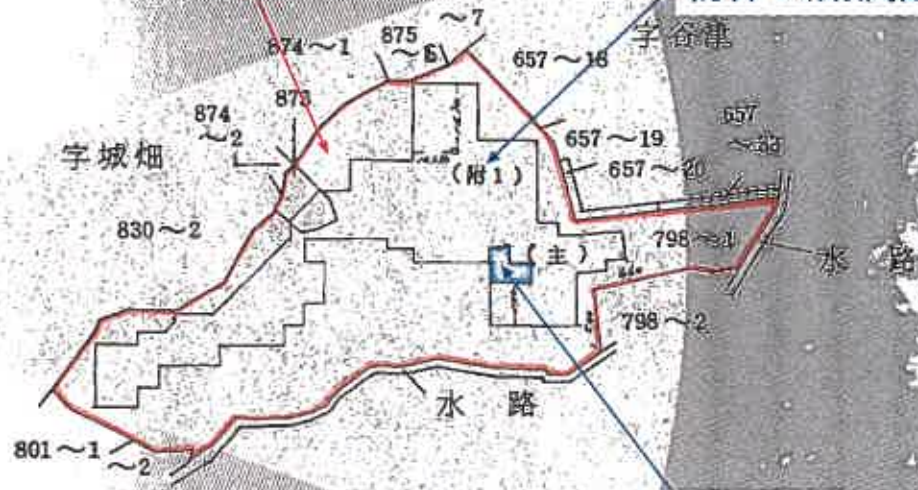
建物配置図写し

家屋番号	松原 798番1の138
建物の所在	伊東市松原字山田 798番地1・同所字城畑 873番地

建物図面

敷地権の目的たる土地
符号1・2

物件1(附属建物)



物件1
(専有部分)

(主) 建物の存する部分 ア 敷
(附1) 建物の存する部分 ヌ 敷

建物番号 910

(単位はメートル)

1/250

申請人

縮尺

1/2000

2.57.9.28

建物間取図

