

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 3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 8年 5月 1日 午前 8時30分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 5月20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 8年 6月10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 8年 5月21日 午後 1時00分から 令和 8年 5月21日 午後 3時00分まで	
買受申出の保証の 提供方法	<p>下記のいずれかによる。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>ただし, 特別売却については, 現金又は(1)による。</p>	
買受申出の資格の 制限(民事執行規則 33条)	<p>☆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。</p>	
<p>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。</p> <p>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)。</p>		



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊東市宇佐美字仲山 3242番地236

建物の名称 フジタ第三宇佐美マンション

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宇佐美 3242番236の601

建物の名称 3-601

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 63.68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 伊東市宇佐美字仲山3242番236

地 目 山林

地 積 2594平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊東市宇佐美字仲山3242番65

地 目 山林

地 積 1704平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市宇佐美字仲山3242番227

地 目 山林

地 積 57平方メートル

## 物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 伊東市宇佐美字仲山3242番228

地 目 山林

地 積 1218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 32万439分の6665

土地の符号 2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2040分の10

## 物 件 明 細 書

令和 7年10月 2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 伊東市宇佐美字仲山 3242番地236

建物の名称 フジタ第三宇佐美マンション

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宇佐美 3242番236の601

建物の名称 3-601

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 63.68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 伊東市宇佐美字仲山3242番236

地 目 山林

地 積 2594平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊東市宇佐美字仲山3242番65

地 目 山林

地 積 1704平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市宇佐美字仲山3242番227

地 目 山林

地 積 57平方メートル

## 物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 伊東市宇佐美字仲山3242番228

地 目 山林

地 積 1218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 32万439分の6665

土地の符号 2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2040分の10

令和7年(ケ)第38号  
令和7年6月24日受理  
令和7年8月4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 伊東市宇佐美字仲山 3242番地236

建物の名称 フジタ第三宇佐美マンション

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宇佐美 3242番236の601

建物の名称 3-601

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 63.68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 伊東市宇佐美字仲山3242番236

地 目 山林

地 積 2594平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊東市宇佐美字仲山3242番65

地 目 山林

地 積 1704平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市宇佐美字仲山3242番227

地 目 山林

地 積 57平方メートル

## 物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 伊東市宇佐美字仲山3242番228

地 目 山林

地 積 1218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 32万439分の6665

土地の符号 2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2040分の10

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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 (空き室) として使用している <input type="checkbox"/> 「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 24,300円 修繕積立金 13,070円 水道基本料 1,650円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある (令和7年5月31日現在) 管理費 267,300円 修繕積立金 143,770円 水道基本料 18,150円 (令和6年7月分～令和7年5月分) 計429,220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	株式会社合人社計画研究所 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	<input checked="" type="checkbox"/> 山林 (符号1乃至4) <input type="checkbox"/> (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり (符号1、3、4) <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1乃至4) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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45戸である。
- 2 本件マンションには、敷地内駐車場（建物屋上部分）が15台分存在する（全戸に駐車証を配布し、空いている所を使用する（無償））。
- 3 本件マンションの管理員は、毎週水曜日から月曜日（火曜日以外）の午前9時00分から午後3時00分まで（土、日曜日は午前11時00分から午後5時00分まで）の間、常駐している。
- 4 本件マンションは7階部分から建物に出入りし、6階にエントランス及び管理員室が存在する。
- 5 本件マンションは、ペット飼育が可能（届出が必要）である。
- 6 本件マンションの敷地内に、共用施設だったテニスコートとプールが存在するが、現在は使用できない状態である。
- 7 敷地権符号3の土地上にプロパン庫が、敷地権符号2の土地上に集中污水处理施設及びプール更衣室がそれぞれ存在する（いずれも未登記建物で、管理組合が所有、管理している）。

### 敷地権について

- 1 本件敷地権の割合は、敷地権符号1の土地は32万439分の6665で、敷地権符号2乃至4の土地は2040分の10である。
- 2 本件マンションの敷地は、符号1、4の土地で一画地を形成し、一画地の南西側及び北東側でそれぞれ私道（位置指定道路）に接道している。また、北東側の道路を挟んでその北東側に符号2の土地が存在し、符号1、4の土地の東側（離れた場所）に符号3の土地が存在する。

### 本件建物について

- 1 本件建物内には、家財道具等が残置されている。

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員	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件所有者をこれまで見かけた事はありません。3年以上前に、本件所有者の知り合いという方が本件建物を利用しましたが、それ以外、本件建物に人が出入りしているのを見たことはありません。</li><li>2 本件マンションに共用施設としてプールとテニスコートがありますが、数年前から利用できなくなっています。</li><li>3 本件建物の屋上部分が駐車場となっていますが、全戸に駐車証を交付してあり、全戸が空いている場所を無償で利用する形になっています。</li></ol>
■本件所有者A	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物は、1年間程使用していませんが、私が所有、管理していることに間違いありません。</li><li>2 使用していない間も、第三者に貸したりしたことはありません。</li></ol> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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
7年6月25日(水) 9:11 - 9:35	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地全部事項証明書等交付申請・受領
7年7月4日(金) : - :	当庁執行官室	本件所有者Aに現況調査期日通知書送付 (郵送・切手110円貼付)
7年7月4日(金) 11:38 - 12:12	物件所在地	全戸不在 1 本件マンション管理員から事情聴取 2 物件特定・写真撮影
7年7月4日(金) 12:43 - 12:48	伊東市役所	接面道路調査
7年7月4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)・後日回答書受領
7年7月17日(木) 10:19 - 10:48	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
7年7月17日(木) 16:16 - 16:30	当庁執行官室	本件所有者Aから事情聴取(電話)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 7月17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、管理組合が管理する合鍵を使用して解錠し、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

本報告書6枚目は欠頁

(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】



(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	伊東市宇佐美字仲山			地番	3242番228		
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。

(静岡地方方法務局熱海出張所管轄)

令和7年5月8日

横浜地方方法務局

登記官

請求番号：13-2

(1/1)

( 7 枚目)

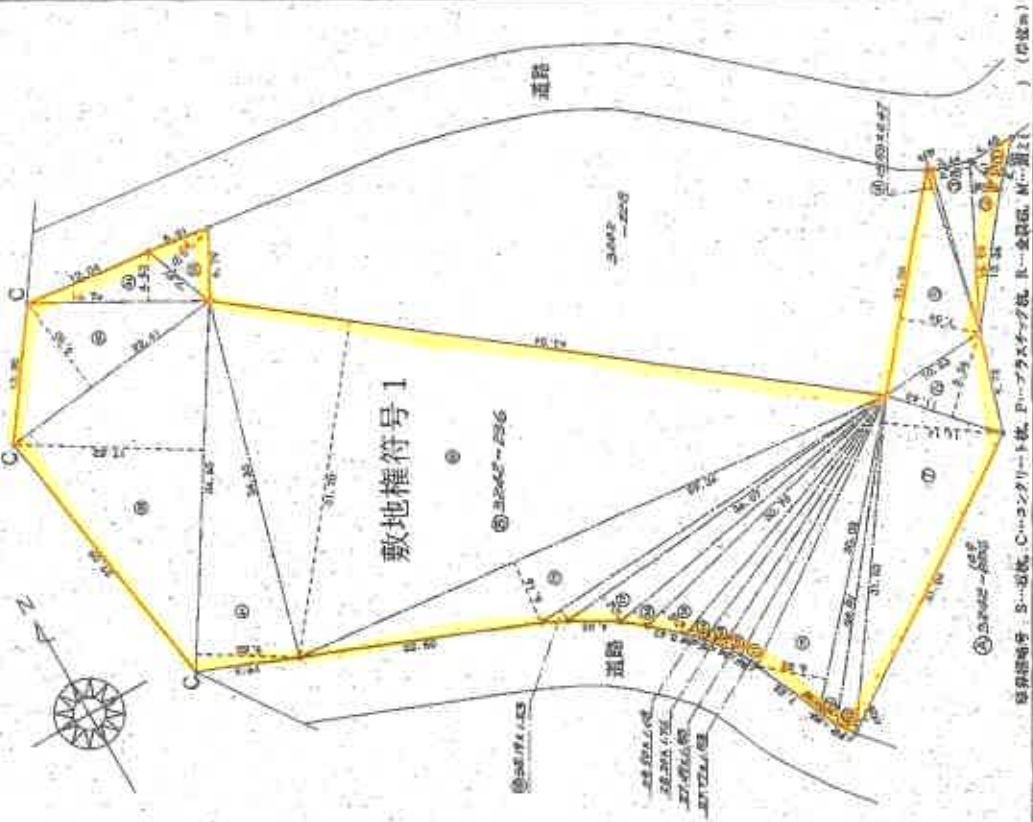
登記年月日：昭和61年11月28日

616674

地積測量 図 2/2

109  
3242-236

伊東市宇佐美子仲山



三斜求積表

NO.	長さ	高さ	積面積
1	5.00	3.35	16.7500
2	15.98	2.65	42.3470
3	15.98	3.58	57.2084
4	13.53	0.47	7.4971
5	21.38	7.54	161.2082
6	11.43	8.34	95.3242
7	31.52	11.14	351.1395
8	31.52	1.43	45.0816
9	30.81	1.75	53.9175
10	30.02	4.55	136.6310
11	27.77	1.83	50.8191
12	27.69	1.43	39.6007
13	28.30	1.75	49.5275
14	28.10	1.68	47.0240
15	30.70	0.05	1.5350
16	32.25	1.84	59.3400
17	35.07	2.21	77.5047
18	35.19	1.73	60.8787
19	57.34	6.45	370.1546
20	63.34	31.70	2007.8180
21	31.65	7.50	237.4350
22	34.65	17.52	607.2880
23	22.41	9.90	221.8590
24	16.74	4.52	75.4752
25	7.21	5.24	37.7916
合計			788.9970
合計			2524.4665
合計			2574.27

地積 3205.62  
5800.08  
3205.62

伊東市土地家屋調査士会会員指定用紙

縮尺 1/500

申請人

作製者

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(伊東市地方税務局測量課)

令和7年5月8日 伊東市地方税務局

登記官



[A3版をA4版に縮小]

登記年月日：昭和57年6月7日

測量図 6/6

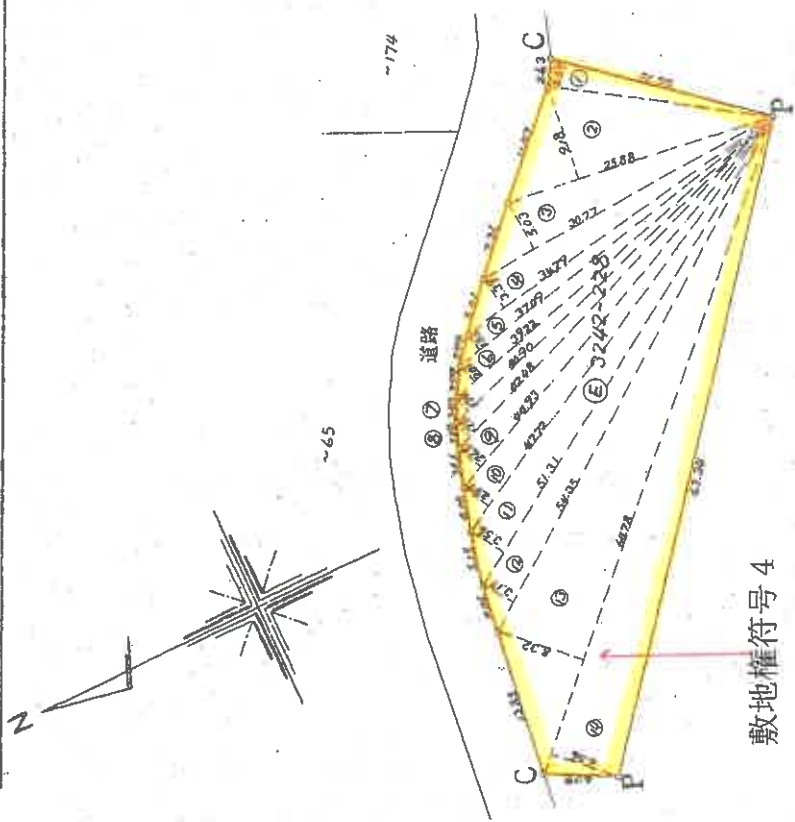
地番 3242~228  
土地の所在 伊東市宇佐美字仲山

616665

①	21.38	x	55.3742
②	25.88	x	237.5784
③	30.77	x	154.7731
④	34.79	x	117.9381
⑤	37.09	x	68.6165
⑥	39.22	x	78.8322
⑦	40.90	x	69.5300
⑧	42.48	x	74.3400
⑨	44.93	x	119.0645
⑩	47.72	x	141.7284
⑪	51.31	x	182.6636
⑫	54.35	x	172.2895
⑬	64.78	x	538.9696
⑭	64.78	x	424.9568
Σ			2436.6549
Σ 1/2			1218.32745

① 3242~109  
 $12293.03 - (⑧+⑩+⑫+⑭) = 5800.08$

地積  
 ① 5860  
 ② E 1.218



敷地権符号 4

① 3242~109

経緯度符号 S... 距離 C... コンタクト点 P... アスファルト舗装 且... 舗装面 且... 高さ ( ) (単位m)

申請人 [Redacted]

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。  
 (静岡地方法務局熱河出張所管轄)  
 令和7年5月8日 横浜地方法務局 登記官

( 10 枚目)

請求番号：13-5 (6/6)

登記年月日：平成17年7月25日

209038

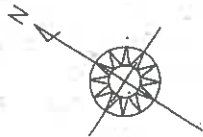
建物各階平面図

宇佐美

家屋番号 3242-236-601

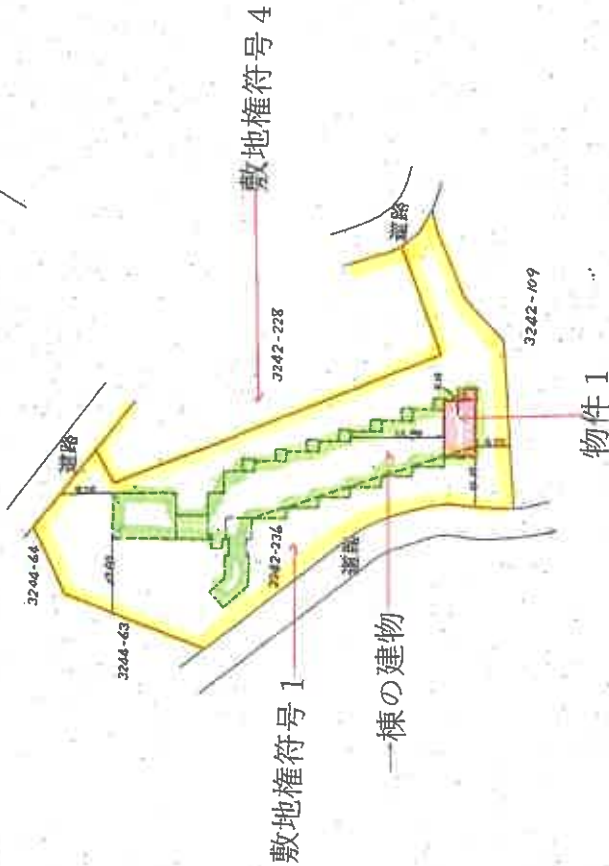
建物の所在 伊東市宇佐美字仲山3242~236

建物番号 3 - 601



床積表

1	5.70 X 10.40	=	59.2800
2	2.00 X 2.20	=	4.4000
合計			63.6800
床面積			63.68 ㎡



(建物の存する部分 6階)

(建物の存する部分 6階)

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/250
-----	----------	-----	----------

M.1.7.25

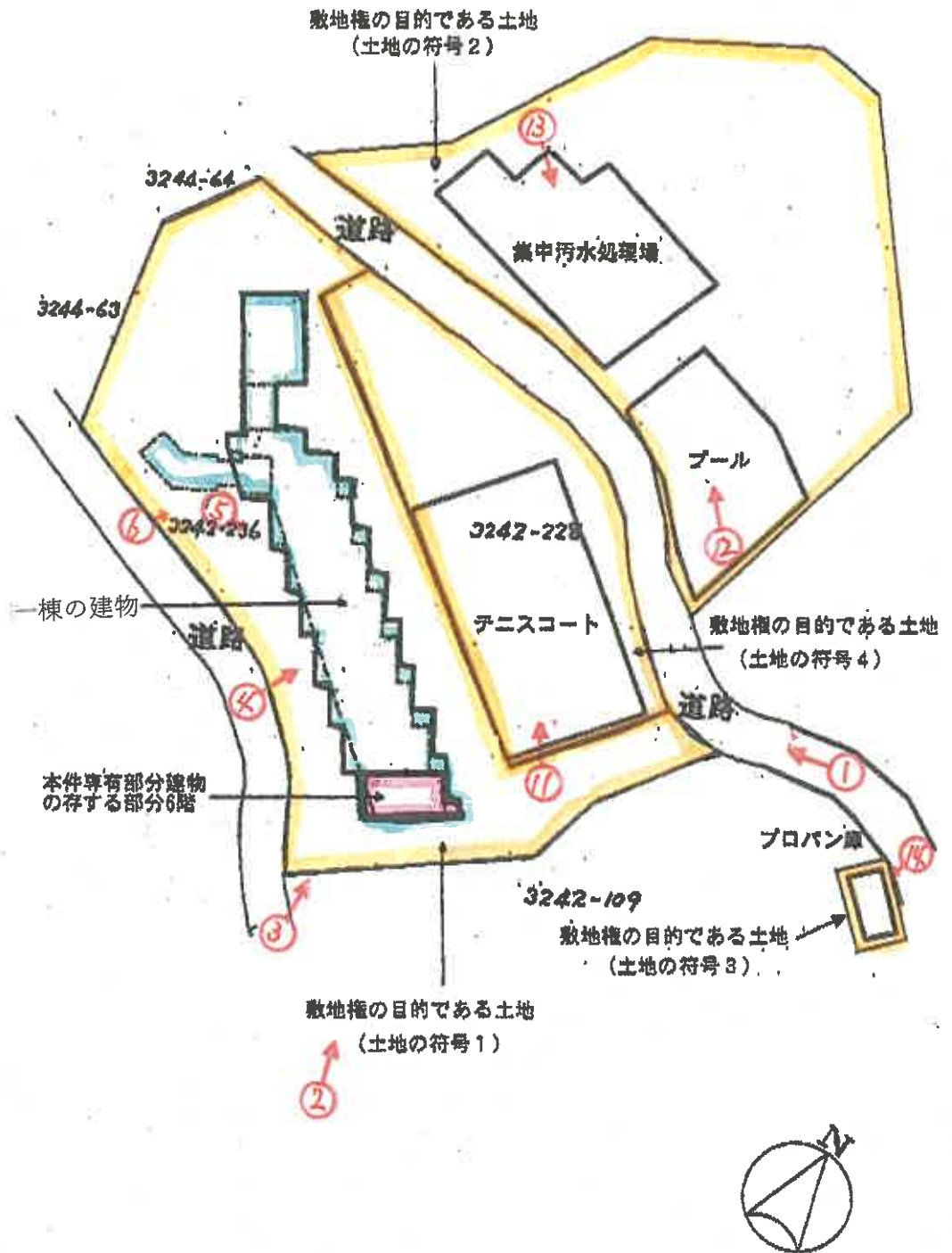
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

静岡県地方務局 熱海出張所 管理

令和7年5月8日 横浜地方務局

登記官

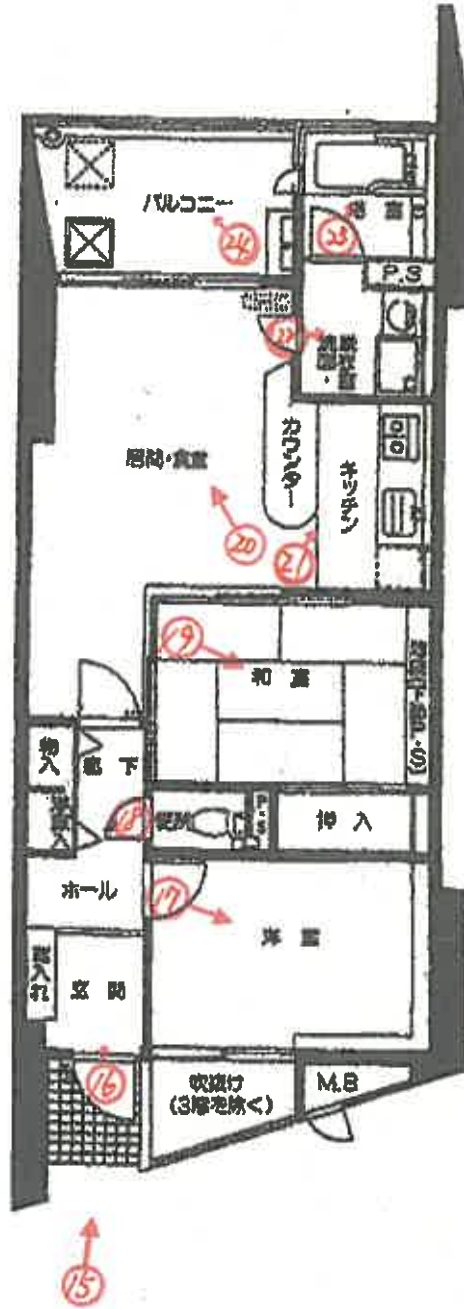
# 建物配置図



建物配置図は、平成元年7月12日作製の建物図面等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。

♂写真撮影方向

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

( 13 枚目)

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

一棟の建物



写真5

一棟の建物



写真6

本件マンション進入路



写真7 本件マンション出入口（7階部分）



（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①



（写真撮影方向の図示は省略）

（17枚目）

写真9 本件マンションエントランス②（管理員室）



（写真撮影方向の図示は省略）

写真10 本件マンション駐車場（屋上部分）



（写真撮影方向の図示は省略）

写真 1 1

テニスコート



写真 1 2

プール



写真 1 3

集中汚水処理場



写真 1 4

プロパン庫



写真 1 5



写真 1 6



( 2 1 枚目 )

写真17



写真18



(22枚目)

写真19



写真20



(23枚目)

写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



## 求 意 見 書

鈴木 隆 史 殿

令和 8年 1月26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 8年 / 月30日  
評価人

鈴木隆史

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊東市宇佐美字仲山 3242番地236

建物の名称 フジタ第三宇佐美マンション

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宇佐美 3242番236の601

建物の名称 3-601

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 63.68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 伊東市宇佐美字仲山3242番236

地 目 山林

地 積 2594平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊東市宇佐美字仲山3242番65

地 目 山林

地 積 1704平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市宇佐美字仲山3242番227

地 目 山林

地 積 57平方メートル

## 物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 伊東市宇佐美字仲山3242番228

地 目 山林

地 積 1218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 32万439分の6665

土地の符号 2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2040分の10



令和 7年(ケ)第 38号  
令和 7年 7月17日 現地調査  
令和 7年 8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

鈴木 隆史 印

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊東市宇佐美字仲山 3 2 4 2 番地 2 3 6

建物の名称 フジタ第三宇佐美マンション

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宇佐美 3 2 4 2 番 2 3 6 の 6 0 1

建物の名称 3 - 6 0 1

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 6 3 . 6 8 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 伊東市宇佐美字仲山 3 2 4 2 番 2 3 6

地 目 山林

地 積 2 5 9 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊東市宇佐美字仲山 3 2 4 2 番 6 5

地 目 山林

地 積 1 7 0 4 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市宇佐美字仲山 3 2 4 2 番 2 2 7

地 目 山林

地 積 5 7 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 伊東市宇佐美字仲山3242番228

地 目 山林

地 積 1218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 32万439分の6665

土地の符号 2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2040分の10

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 260,000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	特記事項参照
特 記 事 項		
<p>・本件マンションは、6階建「フジタ第三宇佐美マンション」の6階部分に所在する区分所有建物である。</p> <p>・敷地権の目的である土地符号1～4の登記簿上の地目は山林であるが、現況は宅地である。</p>		

※ 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（符号1乃至4）

位置・交通	JR伊東線「宇佐美」駅の南西方・直線距離約2km (別添「位置略図」参照)	
付近の状況	伊東市北部の高台、傾斜地に開発された別荘地「宇佐美みのりの村」内にあって、別荘、リゾートマンション等が見られる地域。 特段の地域変動要因がないため、今後も現状維持と料する。	
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 用途地域の指定はない 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域、一部土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険箇所、土石流危険溪流
画地の状況	(符号1・4) 地積 形状 長さ・幅 地勢 接道状況 その他	3,812㎡(符号1:2,594㎡・符号4:1,218㎡) 不整形地 東西約83m・南北約32m(公図の机上概測) 北東向き傾斜地 南西側が前面道路に低く接面、北東側が背面道路に高く接面する二方路地 高低差が大きい
	(符号2) 地積 形状 長さ・幅 地勢 接道状況 その他	1,704㎡ 不整形地 東西約55m・南北約37m(公図の机上概測) 北東向き傾斜地 南西側が前面道路に低く接面、北側が背面道路にやや高く接面する二方路地 高低差が大きい
	(符号3) 地積 形状 長さ・幅 地勢 接道状況 その他	57㎡ 長方形地 間口約9m・南北約6m(公図の机上概測) 概ね平坦 北側が前面道路に概ね等高に接面する中間画地 特になし

<p>接 面 道 路 の 状 況</p>	<p>① (符号1・4)の南西側幅員約6.5m舗装私道(建築基準法上第42条1項5号の位置指定道路、指定年月日:昭和50年10月27日、指定番号:建第49-41号)</p> <p>② (符号1・4)の北側及び(符号2)の南側が幅員約6m舗装私道(建築基準法上第42条1項5号の位置指定道路で指定年月日、指定番号は南西側道路に同じ。ただし、符号3付近の幅員は約9m。)</p> <p>上記①②の位置指定道路はそれぞれ開発道路に接続している。 なお、(符号2)の北側幅員約4~5m程度の舗装道路は、建築基準法上の道路に該当しない。</p>
<p>土 地 の 利 用 状 況</p>	<p>現況利用・・・符号1・4は本件専有部分を含む6階建のマンション及びテニスコートの敷地、符号2は集中汚水処理場やプールの敷地、符号3はプロパン庫の敷地である。</p> <p>目的外建物の有無・・・集中汚水処理場、プール更衣室、プロパン庫はいずれも未登記で、管理組合が所有し管理している。</p> <p>周囲等の状況・・・日照、通風は普通。周囲は別荘、リゾートマンション等が存する。</p> <p>その他・・・特になし</p>
<p>供 給 処 理 施 設</p>	<p>上 水 道 : あり (簡易水道) ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : なし</p> <p>(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、通常のコスト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。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>・ 本件敷地権の割合は、符号1の土地は32万439分の6,665、符号2乃至4の土地は2,040分の10。</p> <p>・ 天然温泉(源泉名:宇佐美温泉 宇佐美20号、湧出地:伊東市宇佐美字大橋2450-1、泉質:アルカリ性、源泉温度:27.2度)の引湯が可能である。</p> <p>※その他詳細は、執行官作製の現況調査報告書を参照されたい。</p>

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	フジタ第三宇佐美マンション
建物の用途	住宅（総戸数46戸（管理員室を含む））
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：平成元年7月頃 経過年数：約36年 経済的残存耐用年数：約4年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル、吹付けタイル等 その他：特になし
設備等	エレベーター1基（乗用：9名、積載：600kg）、駐車場（15台。駐車証が交付されるが、場所の指定は無く、無償利用。） その他 共用施設として屋外プール、テニスコートがあるが、管理状態等が劣り、利用不可。
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：有 管理方式：委託 管理会社：株式会社合人社計画研究所 熱海営業所 管理形態：管理事務所有、管理人有（平日午前9時～午後3時、 土日午前10時～午後5時、火曜日は休み）
管理の状況	普通
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和56年6月に施行された新耐震設計法に準拠して建築されている。</li> <li>・ペット可（届出が必要）</li> <li>・南西側前面道路と通路橋を介して、玄関を兼ねる屋上が等高で、屋上の塔屋のエレベーターホールより各階にアクセスする構造になっている。</li> <li>・6階にロビー、管理事務所がある。</li> </ul> <p>※その他詳細は、管理会社に確認されたい。</p>

(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(601号室) 主要開口部の方位等：北東向きの角室
床面積	63.68㎡(登記面積)
間取り	2LDK(後添間取図参照)
仕様	天井：ビニールクロス等 床：カーペット、畳等 内壁：ビニールクロス等 設備：給排水設備等 その他：特になし
維持管理の状態	普通
管理費等	管理費：24,300円(月額) 修繕積立金：13,070円(月額) 水道基本料：1,650円(月額) 合計：39,020円(月額)  滞納あり(令和7年5月31日現在) 令和6年7月分から令和7年5月分 管理費合計：267,300円 修繕積立金合計：143,770円 水道基本料合計：18,150円 合計：429,220円 (注) その他詳細は現況調査報告書記載のとおり。
専有部分の利用状況等	・本件建物所有者が家財を残置した空家状態で占有している。 ※その他詳細は、執行官作製の現況調査報告書を参照されたい。
特記事項	・契約により温泉の引湯が可能な建物であるが、当該専有部分においては温泉利用に関する契約はない。なお、新規に温泉契約を締結する場合は、費用等について管理会社へ問い合わせを要する。

## 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の収集が困難であることから取引事例比較法を採用せず、また、自己用リゾートマンションで標準的かつ安定的な収益想定が困難であるため、収益還元法も採用しなかった。従って本件では原価法による積算価格を求め、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 <sup>2</sup> ) ア	専有面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
330,000	63.68	0.06	1,260,000

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、下記のとおり現価率を査定した。

経過年数 36 年、経済的残存耐用年数 4 年、観察減価 40%

$$\text{現価率} = \frac{\text{(耐用年数に基づく方法)}}{4 \text{年} \div (4 \text{年} + 36 \text{年})} \times \frac{\text{(観察減価法)}}{(1 - 0.40)} = 0.06$$

## 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 <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) 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	5,000	0.6	2,594	0.9	6,665/320,439	150,000
2	5,000	0.6	1,704	0.9	10/2,040	20,000
3	5,000	1.4	57	0.9	10/2,040	10,000※
4	5,000	0.6	1,218	0.9	10/2,040	20,000
合 計						200,000

※備忘価格

ア 標準画地価格：付近に類似の公示地・基準地は無いため、伊東市やその周辺の山間部の別荘地価格を参考に査定した。

イ 個別格差：符号1・2、符号4の画地条件（二方路地、接面高低差、規模が大きい、不整形地、傾斜地等）及び符号3の画地条件（道路の幅員、規模が小さい等）を考量した。

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	占有減価 修正 オ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ=カ
1,260,000	200,000	1.0	1.02	1.0	1,490,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：階層、位置（角室）、品等を考慮して判定した。

オ 占有減価修正：なし

## II 評価額の判定

前記 I 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
1,490,000	0.9	0.7	0.28	260,000

イ 市場性修正：旧式化したリゾートマンションで、土砂災害警戒区域（一部）、土石流危険渓流、急傾斜地崩壊危険箇所指定されていること、リゾートマンション市場としては需要が弱い地域に位置することから市場性が劣ると判断し所用の修正を行った。

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：現行の管理費及び修繕積立金等の滞納額、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 附属資料

- 1 位置略図
- 2 公図写
- 3 建物図面
- 4 配置図
- 5 間取図

以 上

巢雲台別荘地

老人保健施設

宇佐美駅方面

対象不動産 → ●

かもめの丘

千年松別荘地

リゾートヒル桜

宇佐美みのりの村

フジタ宇佐美

リゾートセンターみのり  
管理事務所

うぐいすの丘



1 : 10,000

位置略図



1  
600

公 図 写

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：平成17年7月25日

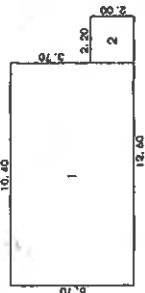
209038

宇佐美  
3242-236-601  
伊東市宇佐美字仲山3242~236

家屋番号  
3242-236-601

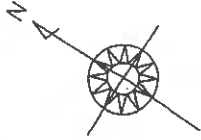
建物の所在  
伊東市宇佐美字仲山3242~236

各階平面図

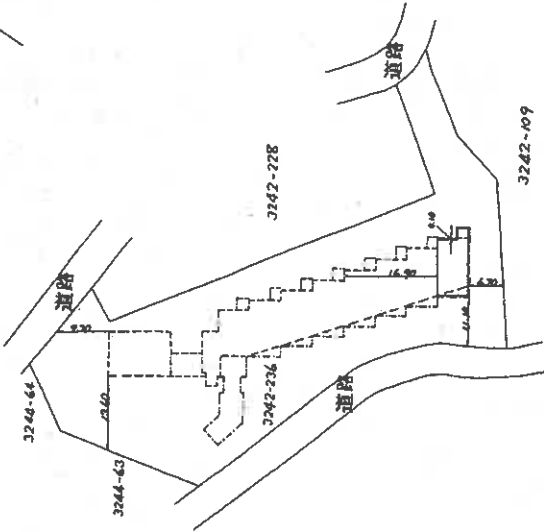


求積表

1	5.70 X 10.40	=	59.2800
2	2.00 X 2.20	=	4.4000
合計			63.6800
床面積			63.68 ㎡



建物番号 3 -- 601



(建物の存する部分 6 階)

(建物の存する部分 6 階)

作製者	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/250

静岡県土地家屋調査士会指定用紙

H-1-7.25

これは図面に記録されている内容を証明した図面である

(静岡県地方務局熱海出張所管轄)

令和7年5月8日

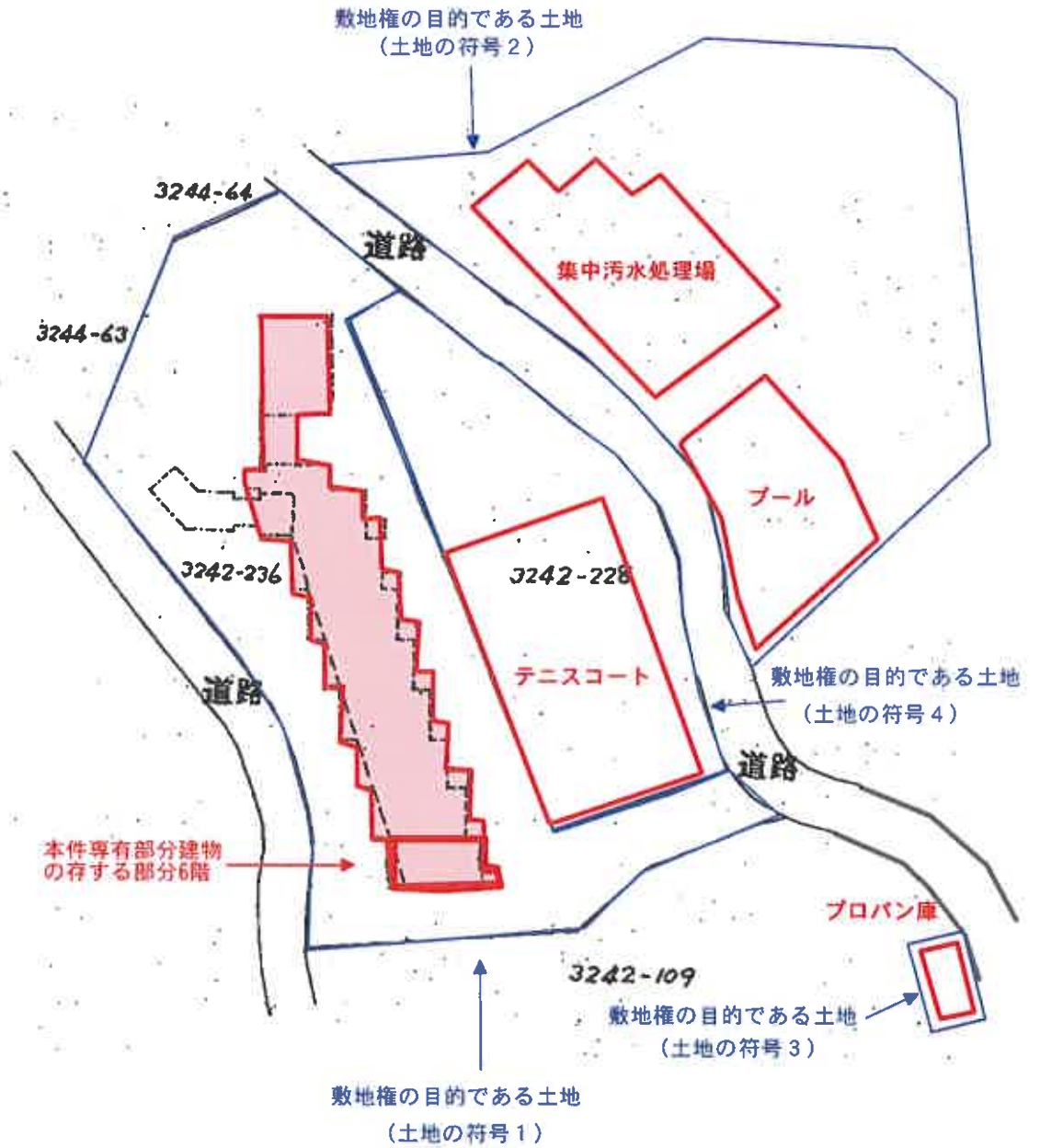
横浜地方務局

登記官

建物図面

請求番号：13-1

# 建物配置図



建物配置図は、平成元年7月12日作製の建物図面等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)