

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	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。
<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201

建物の名称 3-201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 1階部分 53.86平方メートル
2階部分 32.97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

物 件 目 録

地 積 57平方メートル

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9180

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 9月 9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201
建物の名称 3-201
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造2階建
床 面 積 1階部分 53.86平方メートル
2階部分 32.97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

物 件 目 録

地 積 57平方メートル

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9180

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37号
令和7年6月30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201

建物の名称 3-201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 1階部分 53.86平方メートル
2階部分 32.97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

物 件 目 録

地 積 57平方メートル

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9180

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が異なる (<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 33,400円 修繕積立金 17,970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 601,200円 修繕積立金 323,460円 水道基本料 29,700円 (令和5年12月分～令和7年5月分) 計954,360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 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 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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<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 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の土地上に集中汚水処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9180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">1 本件所有者は、以前は本件建物を利用していましたが、2年以上前から出入りしていません。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。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。 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ず面談できなかったが、臨場時の状況（所有者の氏名が記された物が存在）及び本件マンション管理員の陳述から、本件建物については、本件所有者が空き室の状態を占有しているものと認めた。

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

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30日(月) 13:59 - 14:10	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) 11:04 - 11:38	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) 12:38 - 12:43	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) 9:50 - 10:19	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
年 月 日 () : - :		
<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、解錠技術者に解錠させて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>		

(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。

(静岡地方法務局熱海出張所管轄)

令和7年5月8日

横浜地方法務局

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

-109

3242-256

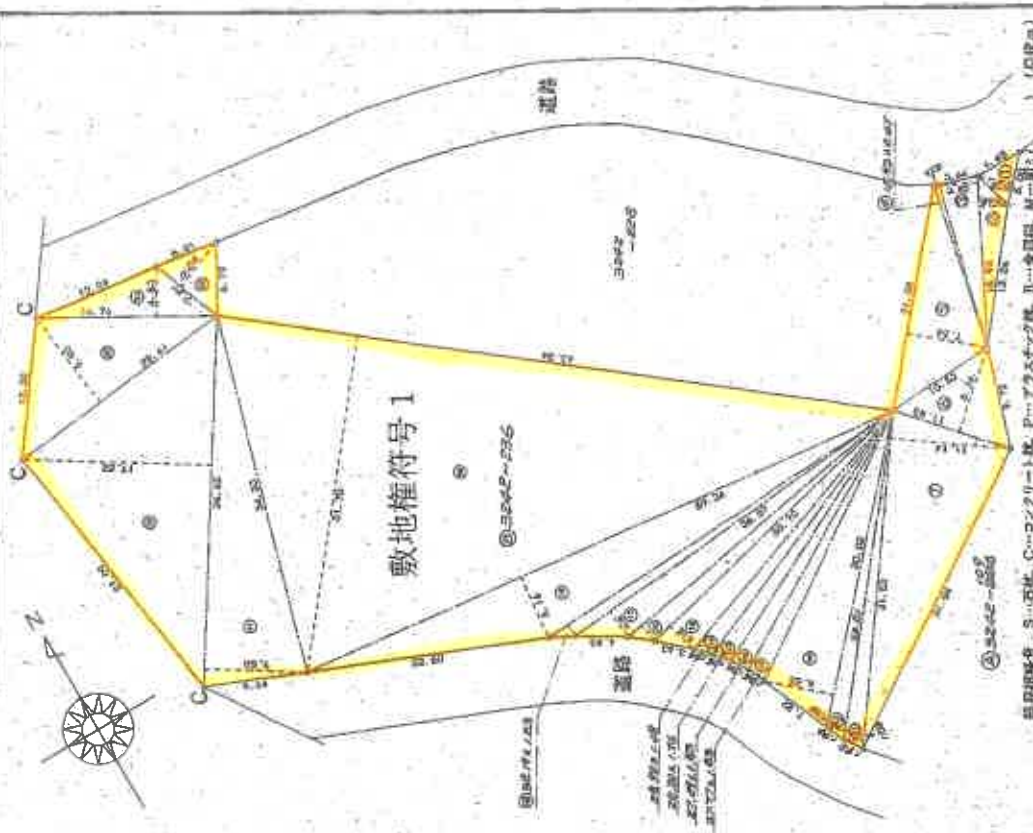
伊東市字佐美字仲山

地番
土地の所在

三斜求積表

NO.	長さ	高さ	積算積
1	5.00	3.35	16.7500
2	15.98	2.65	42.3470
3	15.98	3.58	57.2064
4	15.93	0.87	7.4871
5	21.38	7.24	161.2052
6	11.43	8.34	95.3262
7	31.52	11.14	351.1328
8	31.52	1.83	57.6816
9	30.81	1.75	53.9175
10	30.02	6.55	196.6310
11	37.77	1.83	50.8191
12	27.65	1.83	50.6127
13	28.20	1.76	49.6320
14	28.90	1.48	48.5520
15	30.70	3.05	93.6350
16	32.28	1.84	59.3952
17	36.07	2.91	104.9637
18	36.19	1.23	46.9717
19	59.34	6.25	344.4510
20	63.34	31.70	2017.8780
21	34.65	9.50	329.1750
22	34.65	17.52	607.0480
23	22.41	9.90	221.5590
24	16.76	4.52	75.7232
25	7.21	5.24	37.7916
計			5168.9370
計			3534.4655
計			1634.4715

地番 3242-109 (3242-109)
5800.08
地積 3205.62
3205.62



縮尺 1/500

申請人

作製者

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

地積測量

3242-227

伊東市字益美字仲山

土地の所在



敷地権符号 3

3242-109

求積

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & 3242-227 \\ \textcircled{2} & 11.12 \times 5.13 = 57.0456 \\ \textcircled{3} & 11.12 \times 5.13 = 57.0456 \\ \textcircled{4} & \frac{1}{2} \times 114.0912 = 57.0456 \end{aligned}$$

地積

57

登録簿番号 3-56地-C-3242-109-109地積測量図(1) (0.0000)

縮尺 1/500

申請人

申請書

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

登記年月日：平成27年5月7日

816664

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

(図面地方法務局印と通出捺印有様)

令和7年5月8日

横浜地方法務局

登記官

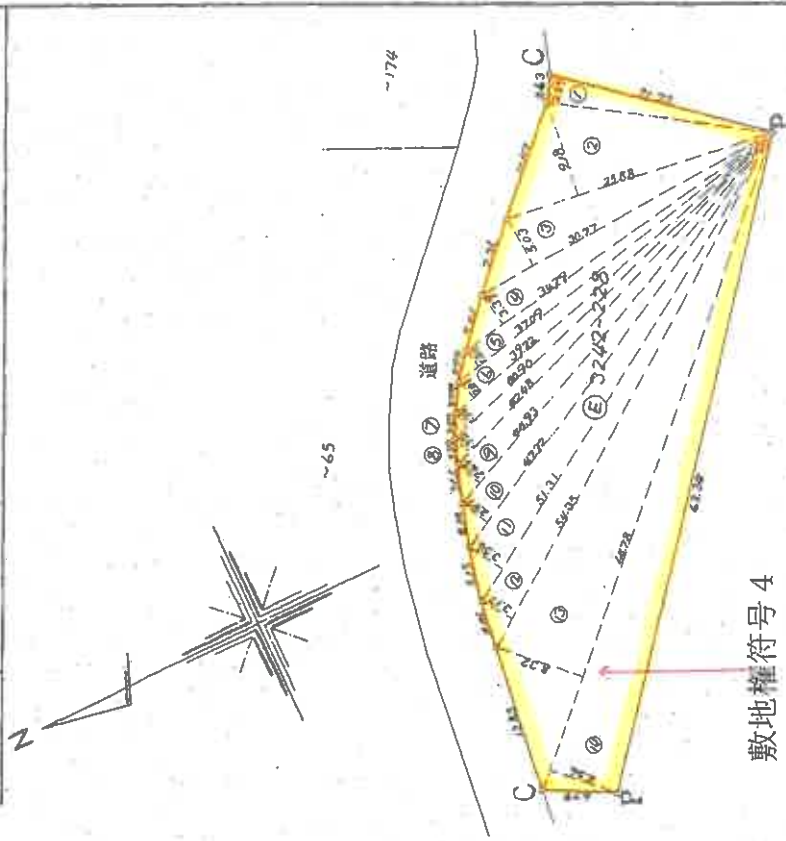
【A3版をA4版に縮小】

登記年月日：昭和57年6月7日

地積測量

6/6

地番 3242~228
土地の所在 伊東市字佐美字仲山



求積

①	3242-228	x	55.3742
②	21.38	x	237.5784
③	25.88	x	154.7731
④	30.77	x	117.9381
⑤	34.79	x	68.6165
⑥	37.09	x	78.8322
⑦	39.22	x	69.5300
⑧	40.90	x	74.3400
⑨	42.48	x	119.0645
⑩	44.93	x	2.65
⑪	47.72	x	141.7284
⑫	51.31	x	3.56
⑬	54.35	x	172.2895
⑭	64.78	x	538.9696
⑭ 1/2	64.78	x	424.9568
			2436.6549
			1218.32745

④ 3242~109
12293.03 - (①+②+③+④+⑤) = 5800.08

地積
④ 5860
⑤ 1.218

④ 3242~109

敷地権符号 4

作成者 [Redacted]
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

(10枚目)

(6/6)

請求番号：13-5

平成元年七月廿五日 登記

登記年月日：平成1年7月25日

209001

各階平面図

宇佐美

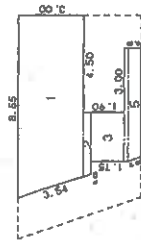
3242 ~ 236 - 20

建物平面図

伊東市宇佐美字仲山 3242 ~ 236

建物番号 3 - 201

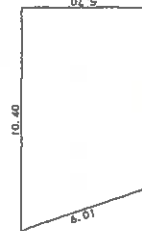
2 階



床積表

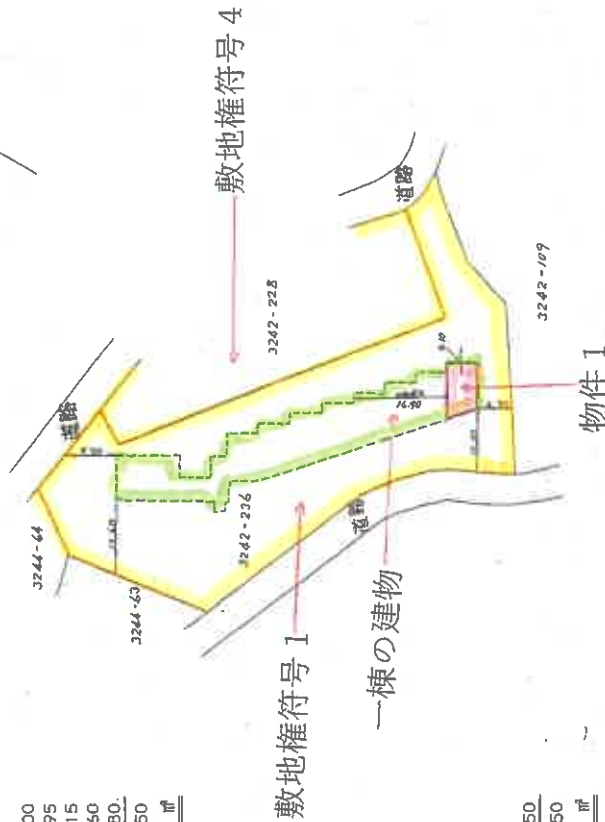
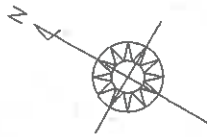
1	(8.55 + 7.53) X 3.00 X 1/2 =	24.1200
2	(3.03 + 2.91) X 0.35 X 1/2 =	1.0395
3	1.55 X 2.33 =	3.6115
4	0.20 X 5.33 =	1.0660
5	(5.33 + 5.13) X 0.60 X 1/2 =	3.1380
合計		32.9750
床面積		32.97 ㎡

1 階



床積表

(10.40 + 8.50) X 5.70 X 1/2 =	53.9650
53.8650	
床面積	53.86 ㎡



(建物の存する部分 1.2階)

(建物の存する部分 1.2階)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

H. 1. 7. 25

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

(静岡県地方務局熱河出張所管轄)

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

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)

(18枚目)

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



(21枚目)

写真17



写真18



(22枚目)

写真 1 9



写真 2 0



(2 3 枚目)

写真 2 1



写真 2 2



(2 4 枚目)

写真 2 3



写真 2 4



(2 5 枚目)

写真 2 5



令和7年(ケ)第37号
令和7年7月17日 現地調査
令和7年8月20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

高 塚 智 範

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201

建物の名称 3-201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 1階部分 53.86平方メートル
2階部分 32.97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

物 件 目 録

地 積 57平方メートル

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9180

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 10,000円

※備忘価格を記載

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瑕疵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現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第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

物件	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 物件目録記載のとおり (専有部分の建物の表示) 物件目録記載のとおり (敷地権の目的である土地の表示) 物件目録記載のとおり (敷地権の表示) 物件目録記載のとおり	特記事項参照
特 記 事 項		
①. 6階建のリゾートタイプの分譲マンション「フジタ第三宇佐美マンション」の1・2階に位置するメゾネットタイプの区分所有建物及びその敷地である。 ②. 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だが現況は宅地である。 ③. 敷地権の目的である土地のうち符号1・4は一体地を構成し、上記マンションの敷地となっている。符号2・3は飛地で、汚水処理施設やプール、プロパン庫等の敷地である。		

※現況欄に記載のない事項については、登記記載とほぼ同じである。

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1～4一括）

位置・交通	JR伊東線「宇佐美」駅から南西方へ道路距離で約3.3kmに位置する（後添「所在位置略図」参照）。	
付近の状況	相模湾を見下ろす傾斜地に造成された「宇佐美みのりの村」内に位置し、中小規模の別荘を中心にリゾートマンションが建ち並ぶ別荘地域である。標準画地は規模500㎡程度の別荘地で、現在付近に特別な変動要因は無く、当分の間現状を維持すると予測する。	
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% 無 宅地造成工事規制区域、一部が土砂災害警戒区域、急傾斜崩壊危険箇所、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㎡ 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2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2方路地 高低差が大きい

	(符 号 3) 地 積 5 7 m ² 形 状 長方形地 間 口 ・ 奥 行 間口約 9 m ・ 奥行約 6 m (公図の机上概測) 地 勢 概ね平坦 接 道 状 況 北側が前面道路に概ね等高接面する中間画地 そ の 他 無
接 面 道 路 の 状 況	符号 1 ・ 4 の前面道路は南西側の幅員約 6.5 m の舗装行き止まり道路で建築基準法第 4 2 条 1 項 5 号 (符号 1 中央付近から西は建築基準法第 4 2 条 1 項 2 号) に該当。符号 1 ・ 4 の北側背面道路、符号 2 の南側前面道路、符号 3 の北側の前面道路は幅員約 6 m の舗装道路で建築基準法第 4 2 条 1 項 5 号 (符号 1 北端付近から西は建築基準法第 4 2 条 1 項 2 号) に該当。なお符号 3 付近の幅員は約 9 m。符号 2 の北側背面道路は幅員約 4 m の舗装道路で建築基準法上の道路に該当しない。
土 地 の 利 用 状 況	現況利用：符号 1 ・ 4 はマンションやテニスコートの敷地、符号 2 は污水处理施設やプール等の敷地、符号 3 はプロパン庫の敷地である。 目的外建物の有無：污水处理施設、プールの更衣室やプロパン庫の建物等はいずれも未登記で、管理組合が所有し管理している。 周囲等の状況：日照・通風は普通で眺望は良い。周囲はリゾートマンションや別荘、山林等。 その他：無
供 給 処 理 施 設	簡易水道：有 都市ガス：無 下水道：無
	(注) 供給処理施設における「有」とは、対象物件の前面道路に当該施設の本管(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。「無」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	<p>①. 山間部の別荘地域に位置し、敷地とその周囲に土壌汚染の発生を懸念する施設は無いが、温泉があるため自然由来による土壌汚染可能性がある。土壌汚染に関する詳細は専門業者の土壌汚染調査を要する。</p> <p>②. みのりの村のうち桜の丘と呼ばれるエリアに位置し、建築に関する自主規制の定めがあるが、マンションについては適用除外となる。</p> <p>③. 前記建築基準法第42条1項5号道路の指定番号は建第49-41号、指定年月日は昭和50年10月27日である。</p> <p>④. 敷地内東側の階段通路は、雑草や苔等が繁殖し通行には注意を要する。</p> <p>⑤. 天然温泉を引湯し戸別給湯可能だが、冷泉であることに注意を要する。概要は以下のとおり。</p> <p>ア. 源泉名：宇佐美温泉宇佐美20号（台帳番号351-020号）</p> <p>イ. 湧出地：伊東市宇佐美字大橋2450-1</p> <p>ウ. 温泉の泉質：アルカリ性単純温泉（低張性・アルカリ性・低温泉）</p> <p>エ. 源泉の温度：27.2度</p> <p>⑥. その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。</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3宇佐美マンション
建物の用途	共同住宅（総戸数45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1年7月8日新築 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：吹付タイル等 その他：無
設 備 等	エレベーター：有（乗用9名600kg積載1基） 駐車場：建物屋上に15台分。駐車証が交付されるが場所の指定は無く、料金は無料。 その他：屋外プール、テニスコートがあるが使用不可。
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通 設計の良否：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11時～午後5時、火休）
管理の状況	普通
特記事項	①. 昭和56年に施行された新耐震設計法以後の建物で、耐震基準を充たしていると推察する。 ②. アスベストの使用が全面的に禁止された平成18年以前に建築された建物で、石綿含有建材の使用可能性があるため、リフォーム・解体等を行う場合は注意を要する。 ③. 傾斜地のため、南西側前面道路と建物の屋上が等高で、出入りには通路橋を利用する。塔屋が玄関及びエレベーターホ

	<p>ールとなっており、6階にロビーや管理事務所が置かれている。</p> <ul style="list-style-type: none">④. 1階ベランダからテニスコート方面への出入りが可能。⑤. ペット飼育可だが届出を要する。
--	--

(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	階層・部屋番号：1・2階3-201号室 主要開口部の方位：北東向き角室
床面積	1階 53.86㎡、2階 32.97㎡、延 86.83㎡（登記簿面積）
間取り	2LDK（後添間取図参照）
仕様	天井：ビニールクロス等 床：畳、カーペット等 内壁：ビニールクロス等 設備：給排水設備、戸別温泉等 その他：無
維持管理の 状態	築後約36年を経過し、内壁や床の汚れ等、経年相応の物理的減価要因が認められる。長期未利用と推察され、維持管理の状態は劣る。
管理費等	管理費等の内訳（月額）は以下のとおりである。 管理費：33,400円 修繕積立金：17,970円 水道基本料：1,650円 合計：53,020円 令和7年5月31日時点で、管理費601,200円、修繕積立金323,460円、水道基本料29,700円、合計954,360円を滞納している。
専有部分の 利用状況等	建物所有者が家財を放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。
特記事項	①. 戸別温泉だが給湯契約なし。管理人によれば、実態は冷泉のわかしのため契約者は少ない。新規給湯契約や費用等の詳細は、管理会社への問い合わせを要する。 ②. 2階に玄関、1階にベランダが配置されたメゾネットタイプで、吹き抜けがある開放的な間取りである。眺望も良い。

第5. 評価額算出の過程

本件においては、原価法による積算価格により評価額を求める。取引事例比較法による比準価格は事例不動産との詳細比較が困難なため適用を断念し、収益性より居住の快適性を重視するリゾートマンションのため収益還元法も適用を断念した。

I. 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、原価法による積算価格を試算する。

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査定し、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得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
330,000	86.83	0.06	1,720,000

ア. 再調達原価：採用した面積に応じて上記のとおり査定した。

イ. 専有面積：登記簿面積

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36年、経済的残存耐用年数4年、観察減価40%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = $4年 \div (4年 + 36年) \times (1 - 0.40) = 0.06$

2. 敷地権価格（符号1・2）

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	5,000	0.6	2,594	0.9	9,180/320,439	200,000
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						250,000

※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・4の画地条件（2方路地、規模が大きい、不整形地、地勢が劣る）を考量、符号3の画地条件（道路の幅員、規模が小さい）を考量した。

ウ. 地積：登記簿数量

エ. 建付減価：建物経過年数、建物と敷地の状態を考量した。

オ. 敷地権割合：登記簿記載

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
1,720,000	250,000	1.00	0.97	1,910,000

ウ. 価格補正：無

エ. 個別格差：1～2階北東向き角室の階層別・位置別効用比を考量した。

II. 評価額の判定

積算価格に、市場性修正・競売市場修正を施し、さらに滞納管理費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
1,910,000	0.9	0.7	※	※10,000円

イ. 市場性修正：敷地の一部が土砂災害警戒区域、土石流危険溪流、急傾斜地崩壊危険箇所等に指定された、旧式化したリゾートマンションのため、なお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：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. 滞納管理費相当額の減価：管理費及び修繕積立金の額をもとに元本のみを考慮した。

※ 本件では当該控除前評価額に比して滞納管理費等相当額が過大であるため、備忘価格として10,000円と記載した。

第6 附属資料

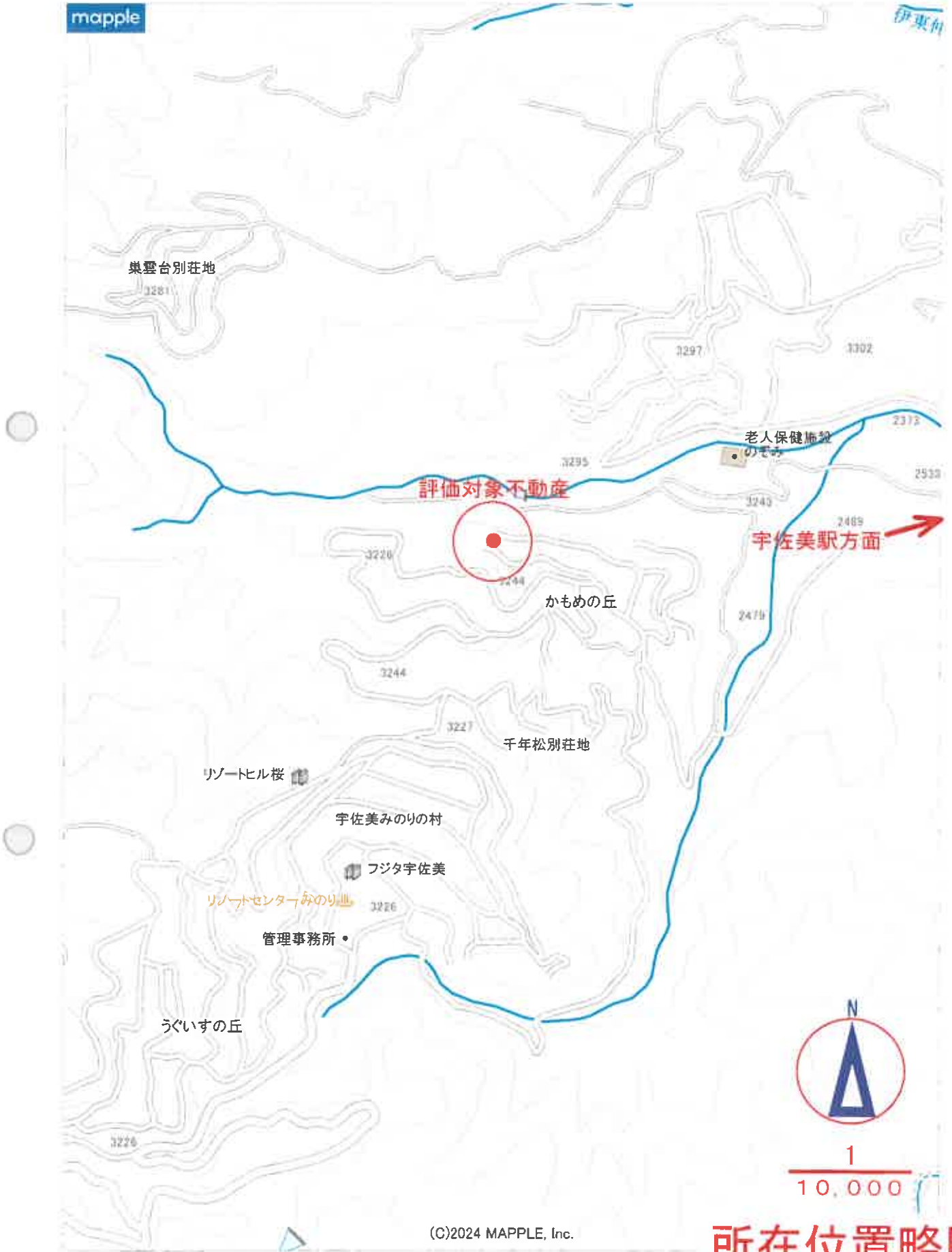
1. 所在位置略図
2. 公図写
3. 配置図
4. 間取図

以 上

静岡県伊東市宇佐美 付近

mapple

伊東市



1
10,000

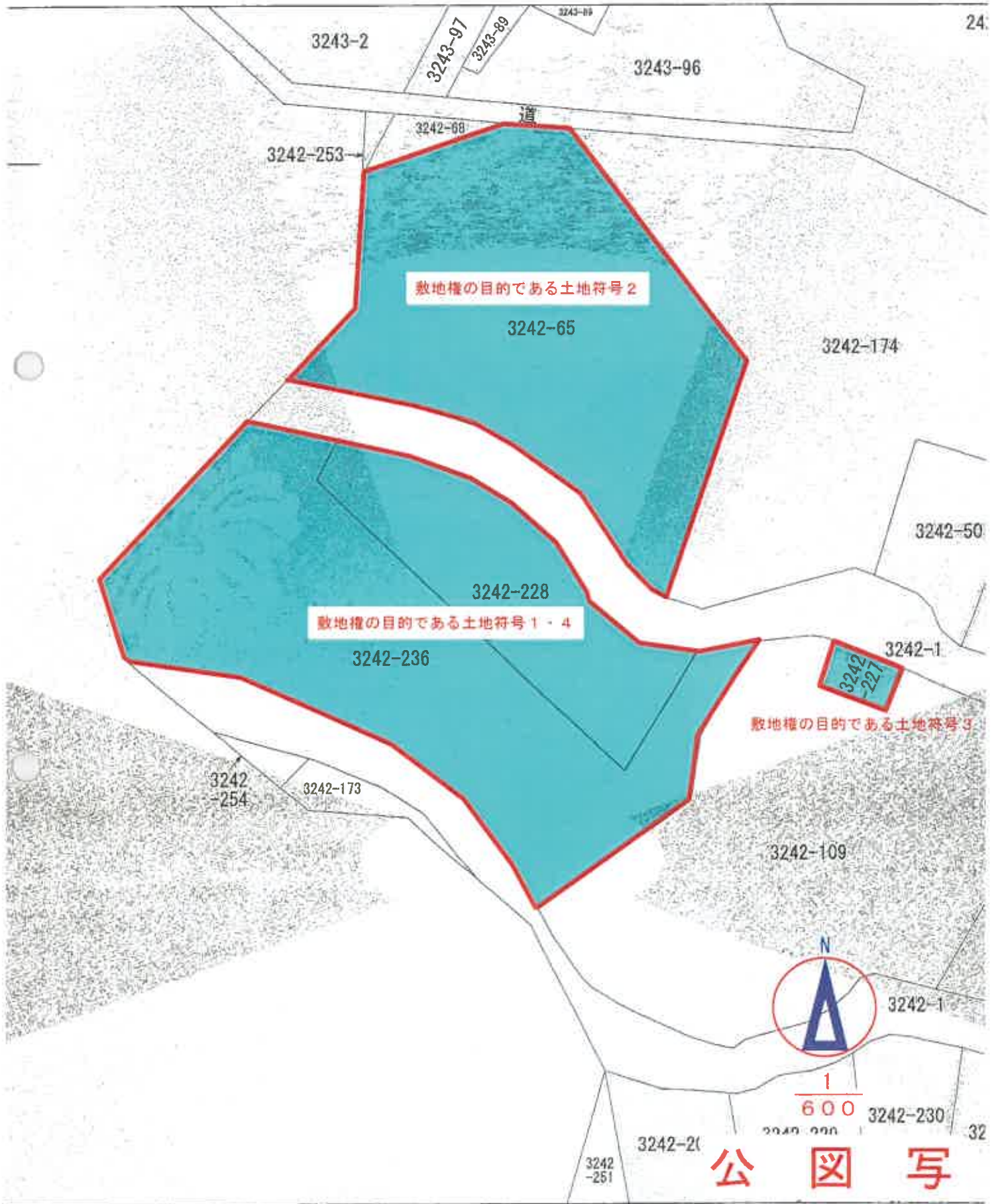
(C)2024 MAPPLE, Inc.

所在位置略図

印刷中心は (スーパーマッブル・デジタルより作製)

地図使用承認マッブル第6-165号

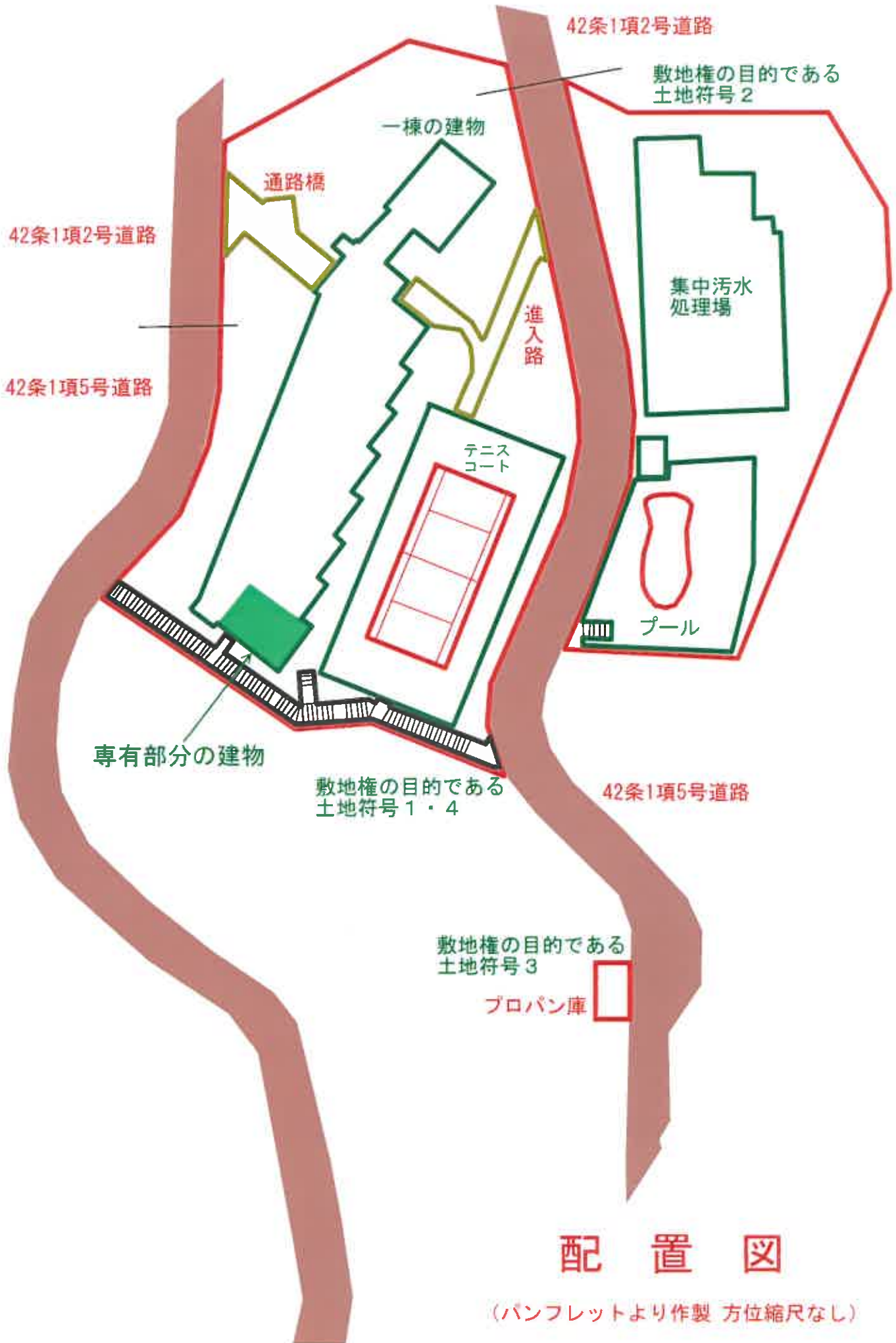
1 : 10,000 相当



(旧土地台帳附属地図)

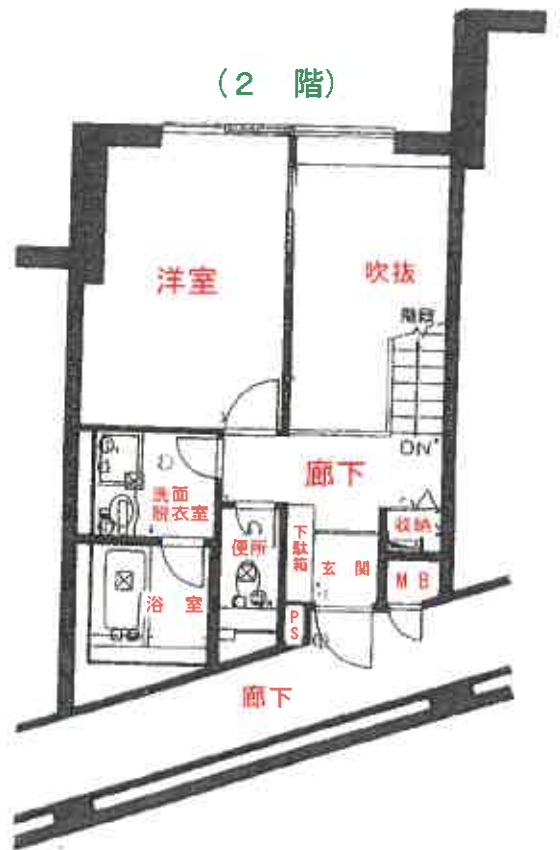
図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け

【製】



専有部分の建物

(2 階)



(1 階)



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)