

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月31日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 大塚和利

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 9月30日 午前 8時30分から 令和 8年10月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月14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11月 4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10月15日 午後 1時00分から 令和 8年10月15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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,070,000 856,000		214,000	63,324	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字沼津川 18番地1

建物の名称 フレール伊豆稲取

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 稲取 18番1の601

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 52.91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 賀茂郡東伊豆町稲取字沼津川18番1

地 目 宅地

地 積 1704.97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 10万分の1466



物 件 目 録

共有者	A	持分6分の1
共有者	B	持分12分の1
共有者	C	持分18分の1
共有者	D	持分18分の1
共有者	E	持分18分の1
共有者	F	持分12分の1
共有者	G	持分30分の1
共有者	H	持分30分の1
共有者	I	持分30分の1
共有者	J	持分30分の1
共有者	K	持分12分の1
共有者	L	持分30分の1
共有者	M	持分12分の1
共有者	N	持分12分の1
共有者	O	持分12分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 6月29日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 大塚和利

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】

本件共有者らが占有している。

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 賀茂郡東伊豆町稲取字沼津川 18 番地 1

建物の名称 フレール伊豆稲取

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 稲取 18 番 1 の 601

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 52.91 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 賀茂郡東伊豆町稲取字沼津川 18 番 1

地 目 宅地

地 積 1704.97 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 10 万分の 1466



物 件 目 録

共有者	A	持分6分の1
共有者	B	持分12分の1
共有者	C	持分18分の1
共有者	D	持分18分の1
共有者	E	持分18分の1
共有者	F	持分12分の1
共有者	G	持分30分の1
共有者	H	持分30分の1
共有者	I	持分30分の1
共有者	J	持分30分の1
共有者	K	持分12分の1
共有者	L	持分30分の1
共有者	M	持分12分の1
共有者	N	持分12分の1
共有者	O	持分12分の1



令和7年(ケ)第101号
令和8年3月16日受理
令和8年4月10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 賀茂郡東伊豆町稲取字沼津川 18番地1

建物の名称 フレール伊豆稲取

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 稲取 18番1の601

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 52.91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 賀茂郡東伊豆町稲取字沼津川18番1

地 目 宅地

地 積 1704.97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 10万分の1466



物 件 目 録

共有者	A	持分6分の1
共有者	B	持分12分の1
共有者	C	持分18分の1
共有者	D	持分18分の1
共有者	E	持分18分の1
共有者	F	持分12分の1
共有者	G	持分30分の1
共有者	H	持分30分の1
共有者	I	持分30分の1
共有者	J	持分30分の1
共有者	K	持分12分の1
共有者	L	持分30分の1
共有者	M	持分12分の1
共有者	N	持分12分の1
共有者	O	持分12分の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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を 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	<table border="0"> <tr> <td>下記のとおり (月額)</td> <td>■滞納がある (令和8年3月26日現在)</td> </tr> <tr> <td>管理費 21,900円</td> <td>管理費 262,800円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金 10,600円</td> <td>修繕積立金 121,160円</td> </tr> <tr> <td>水道料 800円</td> <td>水道料 9,600円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(各 令和7年4月分～令和8年3月分)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>計 393,560円</td> </tr> </table>		下記のとおり (月額)	■滞納がある (令和8年3月26日現在)	管理費 21,900円	管理費 262,800円	修繕積立金 10,600円	修繕積立金 121,160円	水道料 800円	水道料 9,600円		(各 令和7年4月分～令和8年3月分)		計 393,560円
下記のとおり (月額)	■滞納がある (令和8年3月26日現在)													
管理費 21,900円	管理費 262,800円													
修繕積立金 10,600円	修繕積立金 121,160円													
水道料 800円	水道料 9,600円													
	(各 令和7年4月分～令和8年3月分)													
	計 393,560円													
管理費等照会先	株式会社伊豆急ハウジング コミュニティ部マンション管理課													
その他の事項	「その他の事項」のとおり													
敷地権	符号1													
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (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 ☒ 建物配置図のとおり ☐													
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (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	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 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)	☒ 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 ☒ 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66戸である。
- 2 本件マンションには、敷地内駐車場が29台分（うち23台が月極駐車場、その余は日貸）、敷地外駐車場が4台分存在する（月極 月額3,000円、日貸 1泊100円）。
- 3 本件マンションは、4階に出入り口がある。
- 4 本件マンションに、管理事務室及び共用部分である集会室、リフレッシュルーム、男女大浴場（沸かし湯）が存在する。
- 5 本件マンションの管理人は、毎週木曜日から火曜日の午前9時00分から午後5時00分まで常駐している。

敷地権について

- 1 本件敷地権の割合は、10万分の1466である。
- 2 本件マンションの敷地は、北側で国道135号線に、東側で町道赤坂1号線にそれぞれ接道している。

本件建物について

- 1 本件建物内には、動産類が残置されている。

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人	1 本件マンションでは、ペット飼育は以前は可能で、以前から飼育していた方は引き続き飼っています。現在は新たな飼育はできませんが、今後、規約を改正し可能になるかと思えます。 2 本件マンションは、平成21年と令和4年に外壁塗装、防水工事を実施しています。 3 本件マンションの受水槽に水漏れがありましたが、修繕は完了しています。 4 本件建物には亡Pが暮らしていましたが、Pが死亡後は、現在まで人の出入りはなく空き家の状態です。 5 本件建物内は、亡Pが住んでいた時のままで、家財道具等はそのままだと思います。 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、本件共有者（亡P相続人）らは調査に立ち会わなかったが、占有状況については知らないもしくは現在の占有者はいないとの回答をしている。臨場時の状況は家財道具等の動産類が残置されているが現在使用されている様子は窺えず、残置郵便物は、亡P宛の物のみが確認された。また、第三者による占有の徴表も見られない（残置された動産類についても、本件共有者らが相続していると考え。）。以上の状況及び本件マンション管理人の陳述から、本件建物については、本件共有者らが空き室の状態で占有しているものと認めた。

(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
8年3月18日 (水) 12:24 - 12:33	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地全部事項証明書交付申請・受領
8年3月26日 (木) : - :	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)・回答書受領
8年3月26日 (木) : - :	当庁執行官室	本件共有者らに対し、現況調査期日通知兼照会書を送付 (郵送・返信用封筒 (切手3,300円貼付)添付)
8年3月27日 (金) 9:55 - 10:22	物件所在地	本件マンション管理人と面談 1 事情聴取・物件特定・写真撮影
8年4月9日 (木) 9:55 - 10:25	物件所在地	全戸不在 1 占有確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(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 8年 4月 9日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Qを立ち会わせ、本件マンション管理人が所持する合鍵で解錠し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

【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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	賀茂郡東伊豆町稲取字沼津川				地番	18番1			
出力縮	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。

(静岡地方務局下田支局管轄)

令和7年12月10日

横浜地方務局

登記官

請求番号：5-1

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成1年10月26日

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。
(静岡地方方法務局下田支局管轄)
令和7年12月10日 横浜地方方法務局

登記官

(8 枚目)

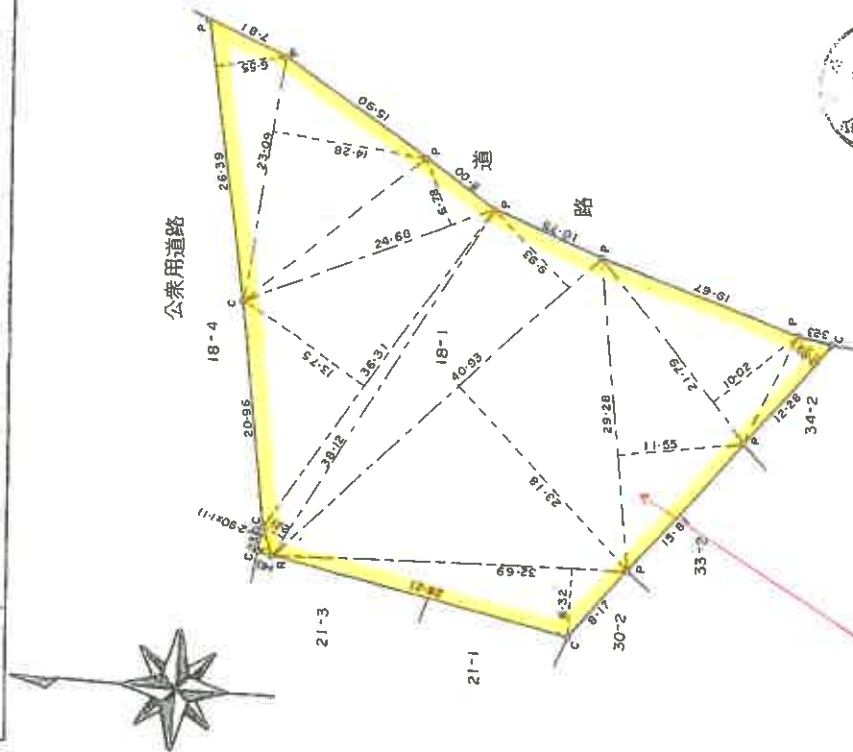
000046

地 積 測 000000

地 番	18-1
土地の所在	賀茂郡東伊豆町稲取字沼津川

求 積	
26.39 × 6.55 =	172.8545
23.09 × 14.28 =	329.7252
24.68 × 6.78 =	167.3304
36.31 × 13.75 =	499.2625
38.12 × 2.21 =	84.2452
2.90 × 1.11 =	3.2190
40.93 × 9.93 =	406.4349
40.93 × 23.18 =	948.7574
32.69 × 6.32 =	206.6008
29.28 × 11.55 =	338.1840
21.79 × 10.02 =	218.3358
12.28 × 2.85 =	34.9980
	2) 3409.9477
	1704.9738

地 積 1704.9738 m²



敷地権の目的である土地符号1

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

境界図略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...測() (単位:m)

作製者

申請人

縮尺 1/500

請求番号：5-2

登記年月日：平成3年9月6日

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。

(静岡地方方法務局下田支局管轄)

令和7年12月10日

横浜地方方法務局

登記官

(9 枚目)

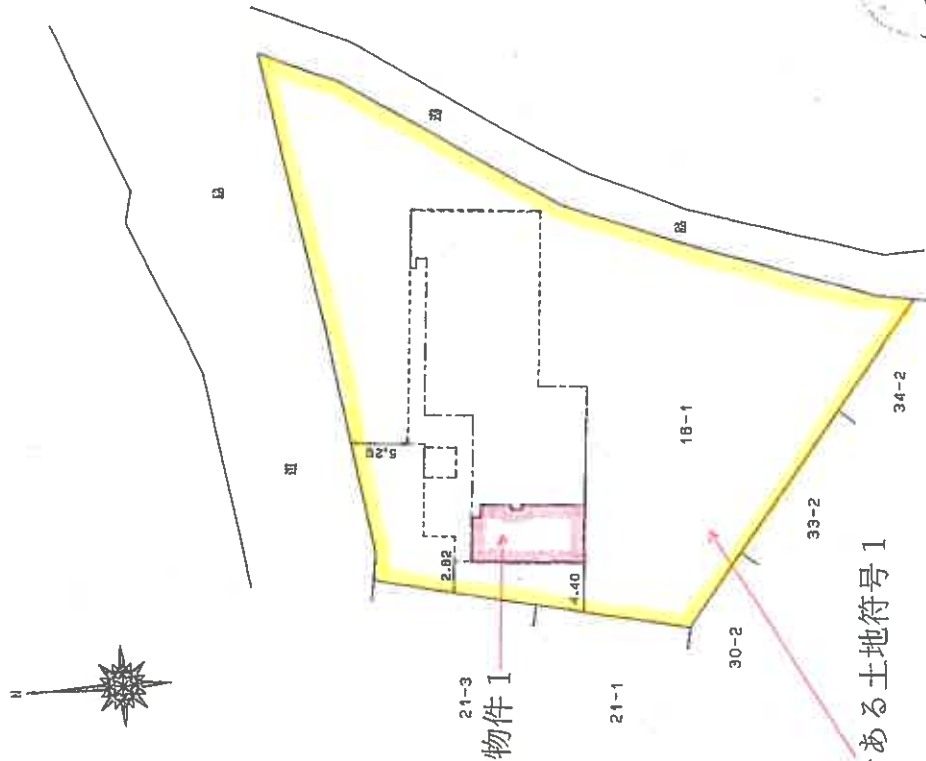
000055

各 階 平 面 図

建 物 図 面 縮 小

家 屋 番 号
棟取18番1の601

建物の所在
賀茂郡伊豆町堀取字沼津川18番地1



求 積 表

$4.025 \times 10.35 = 41.65875$
 $0.785 \times 9.65 = 7.57525$
 $0.425 \times 5.81 = 2.46925$
 $0.425 \times 2.85 = 1.21125$

合 計 52.91450
床 面 積 52.91 m²

敷地権の目的である土地符号1

(建物の存する部分 6階)

作 製 者

縮 尺

1 / 250

申 請

1 / 500

請求番号：5-3

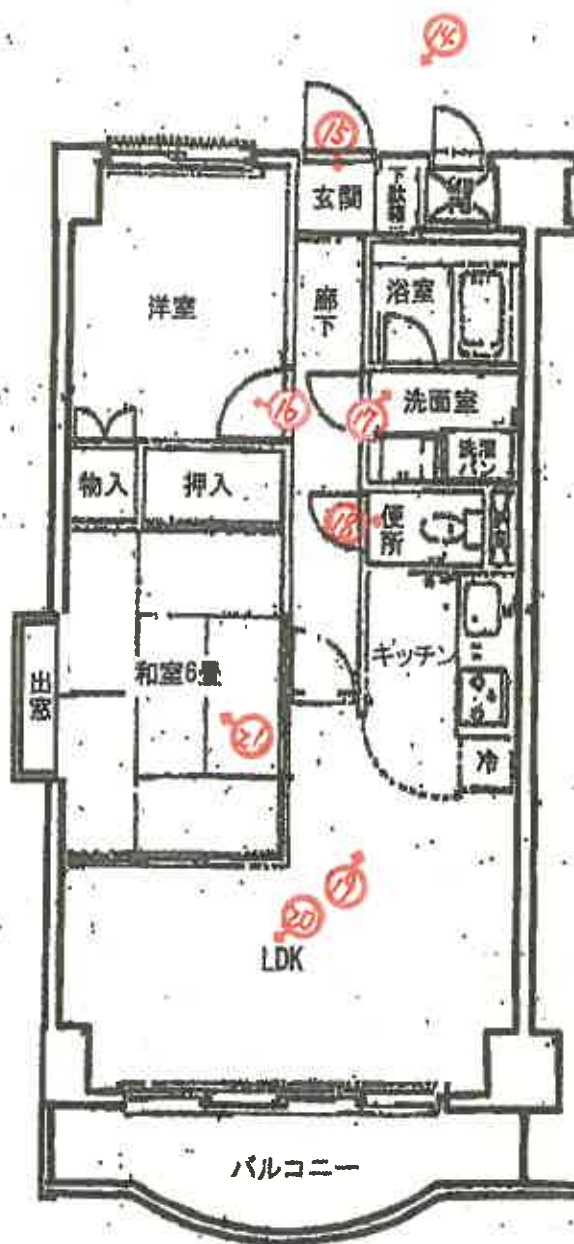
建物配置図
(概 略)



♂ 写真撮影方向

間取図

物件1



♂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

敷地内駐車場



写真 5

敷地内駐車場



写真 6

本件マンション出入口



写真7

本件マンションエントランス



(写真撮影方向の図示は省略)

写真8

集会室



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 9

リフレッシュルーム



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 1 0

男子大浴場



(写真撮影方向の図示は省略)

(16枚目)

写真 1 1

男子大浴場



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 1 2

女子大浴場



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 1 3

女子大浴場



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 1 4



(1 8枚目)

写真 1 5



写真 1 6



(1 9 枚目)

写真 1 7



写真 1 8



(2 0 枚目)

写真 1 9



写真 2 0



写真 2 1



令和7年(ケ)第101号
令和8年4月9日 現地調査
令和8年4月14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

竹石 敦 印

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 賀茂郡東伊豆町稲取字沼津川 18番地1

建物の名称 フレール伊豆稲取

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 稲取 18番1の601

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 52.91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 賀茂郡東伊豆町稲取字沼津川18番1

地 目 宅地

地 積 1704.97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 10万分の1466



物 件 目 録

共有者	A	持分6分の1
共有者	B	持分12分の1
共有者	C	持分18分の1
共有者	D	持分18分の1
共有者	E	持分18分の1
共有者	F	持分12分の1
共有者	G	持分30分の1
共有者	H	持分30分の1
共有者	I	持分30分の1
共有者	J	持分30分の1
共有者	K	持分12分の1
共有者	L	持分30分の1
共有者	M	持分12分の1
共有者	N	持分12分の1
共有者	O	持分12分の1



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 1, 070, 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14階建「フレール伊豆稲取」の6階部分に所在する区分所有建物である。		

※ 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

位 置 ・ 交 通	伊豆急行線「伊豆稲取」駅の北東方・直線距離約 670m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道沿いに店舗、事務所、一般住宅、マンション等が混在する地域。 特段の変動要因は見当たらず、当分の間は現状維持と予測する。	
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	非線引都市計画区域 無指定 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1,704.97 m ² ほぼ台形 南下りの傾斜地であり、敷地内に段差がある。 北側道路とほぼ等高、東側道路と一部等高に接する角地。 特になし
接 面 道 路 の 状 況	・ 北側幅員約 6 m舗装国道 (建築基準法上の道路) ・ 東側幅員約 3.8 m舗装町道 (建築基準法第 42 条 2 項の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・本件専有部分が存する 1 4 階建のマンション敷地 目的外建物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・日照、通風は良好 周囲は住宅、店舗、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：なし 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当該施設の本管 (以下、施設管という) が通っており、通常で敷地内に引込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敷設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	・ 特にない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	フレール伊豆稲取
建物の用途	住宅（総戸数 66 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 3 年 7 月 31 日 経 過 年 数：35 年程度 経済的残存耐用年数：10 年程度
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 14 階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼等 その他：
設 備 等	エレベーター あり 駐車場 あり（敷地内 29 台、内 23 台は月極、他は日貸し、敷地外にもあり） その他 オートロックあり 共用施設として、集会室、リフレッシュルーム、男女大浴場（沸かし湯）などがある。
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：あり 管理方式：委託 管理会社：株式会社伊豆急ハウジング 管理形態：管理員日勤（9 時～17 時、水曜定休）
管 理 の 状 況	普 通
特 記 事 項	1. エントランスは 4 階部分にある。 2. 本マンションにつき平成 21 年と令和 4 年に修繕工事（外壁塗装、防水工事）が行われている。 3. 本マンションの受水槽に水漏れがあったが修繕済みとのことである。 4. ペットの飼育が可能であった時期から飼育しているペットは引き続き飼育可（今後の規約改正により飼育可となる見込み）。

(2) 専有部分の概要

構 造 種 類	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建 居宅
位 置	6 階 (601 号室)、角部屋 主要開口部の方位：南向き、海の眺望は良好
床 面 積	52.91 m ² (登記面積)
間 取 り	2 L D K (後添間取図参照)
仕 様	天 井：ビニールクロス、合板張り等 床：フローリング、畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：トイレ、浴室、キッチン等 その他：
維持管理の 状態	劣る
管 理 費 等	管 理 費：21,900 円 (月額) 修繕積立金：10,600 円 (月額) 合 計：32,500 円 そ の 他：水道料として 800 円 (月額) 滞 納 額：あり (令和 8 年 3 月 26 日現在) (注) 滞納等の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	本件建物共有者らが居宅 (空き家) として使用している。 *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	・室内には大量の動産類が残置されている。

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が収集できず、また、リゾートマンションにつき合理的な賃貸想定が困難であるため、比準価格と収益価格は求めず、積算価格により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
300,000	52.91	0.11	1,750,000

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、次のとおり求めた。

経過年数 35 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価 50%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率=10年÷(10年+35年) × (1-0.5) ≒ 0.11

2 敷地権価格

更地価格を算出し、これに必要に応じて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	36,900	0.63	1,704.97	1.00	1,466/100,000	580,000

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。

公示地 東伊豆-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

33,700 円/㎡ × 99.6/100 × 100/101 × 100/90 ≒ 36,900 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：公示地は街路条件、環境条件等で劣る。
- イ 個 別 格 差：角地でやや優る反面、地勢、規模、形状等で劣り、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
1,750,000	580,000	1.00	1.01	2,350,000

- ウ 価格補正：なし
- エ 個別格差：階層、位置、面積、品等を考慮して判定した。

II 評価額の判定

前記 I で求めた積算価格に、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。

物件 番号	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	2,350,000	1.00	0.70	0.65	1,070,000

- イ 市場性修正：なし。
- 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 公示地価格 (東伊豆一 1)

所 在：賀茂郡東伊豆町稻取字八幡小路 1 2 1 1 番 1

価 格：33,700円/㎡

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：144㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側3.7m町道

用途指定等：非線引都市計画区域、用途無指定
(建蔽率70%、容積率300%)

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面写

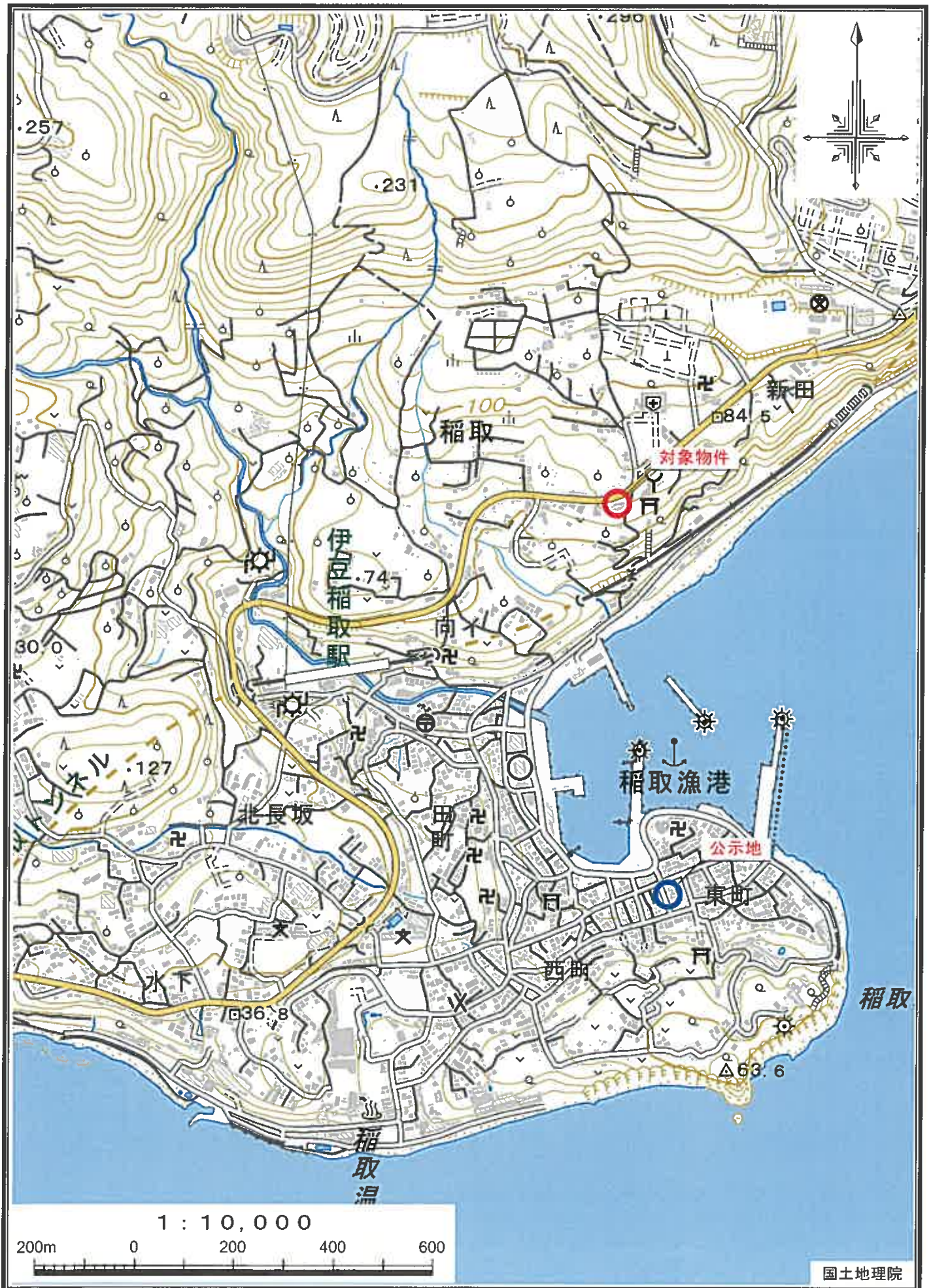
5 建物配置図

6 間取図

以 上

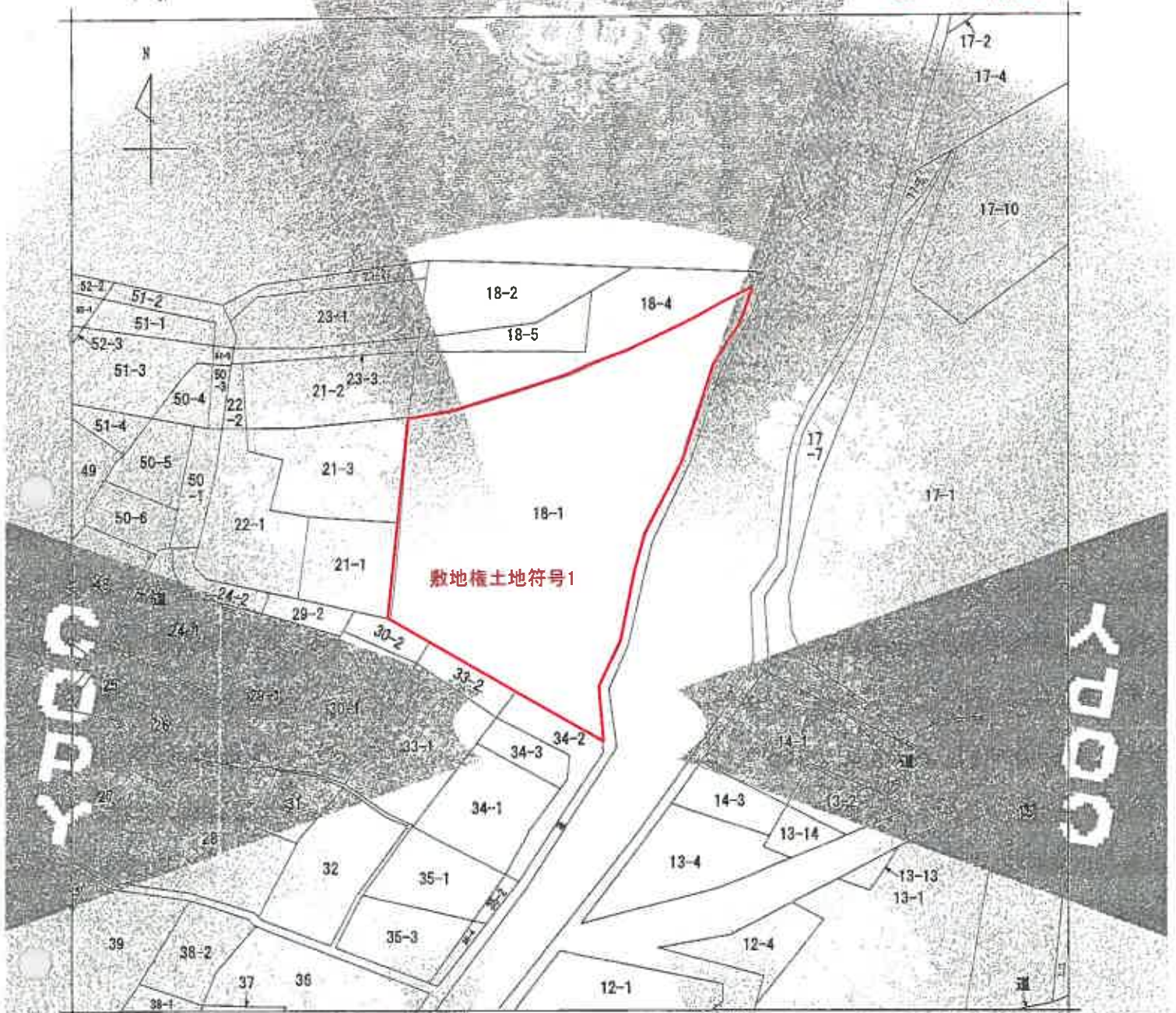
位置図

電子国土地形図



公図写

(A3をA4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第56条の地図が貸付られるまでの間、これに代わるものとして貸付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	賀茂郡東伊豆町稲取字沼津川			地番	18番1		
出力	1/600	精度	区分	図原	番号	又は	記号	分類
作成	年月日	令和7年12月10日			備考	地図に準ずる図面		
		横浜地方方法務局			種類	旧土地台帳附属地図		
		登記官			備考			

これは地図に準ずる図面(登録されている内容を証明した書面)である。

(静岡地方方法務局下田支局管轄)

令和7年12月10日

横浜地方方法務局

請求番号: 5-1

(1/1)

登記年月日：平成3年9月6日

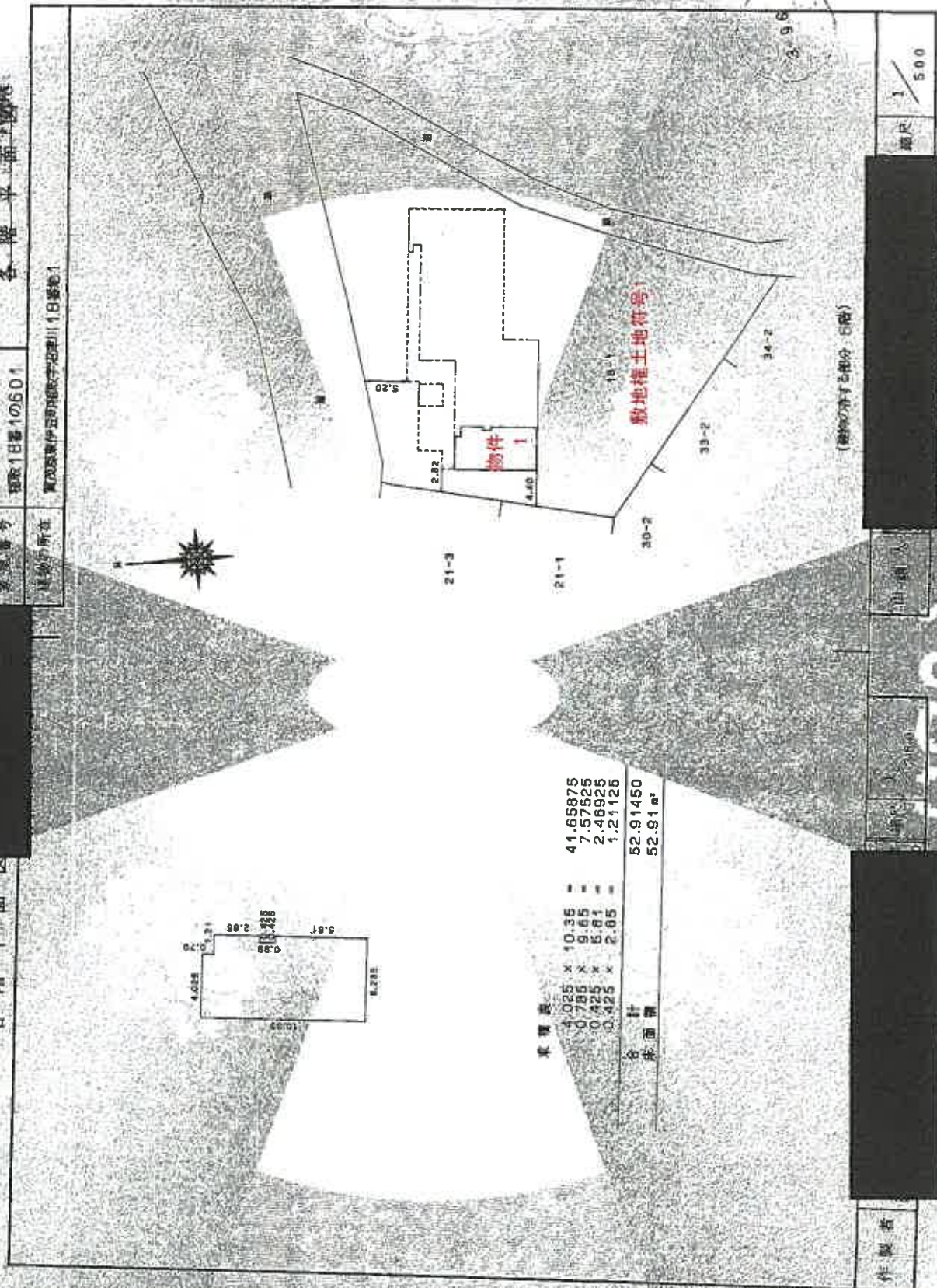
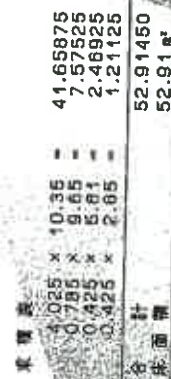
000055

文
面
平
階
各

建各階平面圖

1960年1月1日

實收資本 伊豆野原郡宇治郡川 1 日 昭和 1



(植物の持つ能力)

（附片要干至國初為斷干京州）

1 / 500

これは国面に設置されてくる灯台と灯台の周囲に、
(静岡地方建設局下田支店資料)

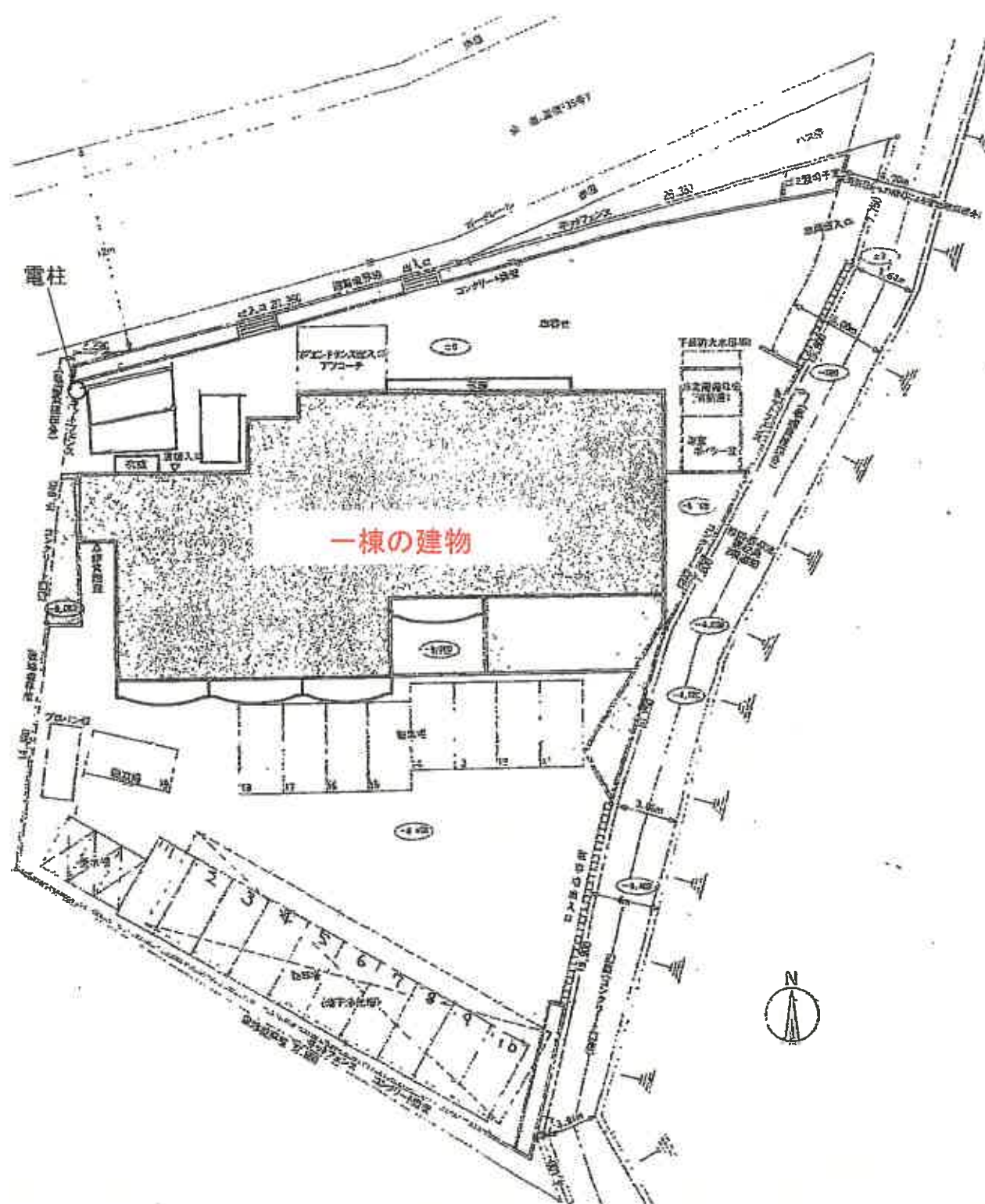
令和7年12月10日

新嘉坡大馬路

2002年

請求番号: 5-3

建物配置図



間取図

物件1

