

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 26 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 11 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 12 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 9 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 9 年 1 月 6 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 12 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 12 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,000 8,000		2,000	34,164	0

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字温泉ノ上 1241 番地 17
建物の名称 ライオンズヒルズ熱川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奈良本 1241 番 17 の 508
建物の名称 508 号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 5 階部分 23.32 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 賀茂郡東伊豆町奈良本字温泉ノ上 1241 番 17
地 目 宅地
地 積 2975.36 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 57 万 3687 分の 2817

物 件 明 細 書

令和 8年 8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。
- ・敷地について、売却対象外の土地（地番1427番20）を通行のため無償で利用している。

《 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 賀茂郡東伊豆町奈良本字温泉ノ上 1241番地17

建物の名称 ライオンズヒルズ熱川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奈良本 1241番17の508

建物の名称 508号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 23.32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 賀茂郡東伊豆町奈良本字温泉ノ上1241番17

地 目 宅地

地 積 2975.36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 57万3687分の2817

令和8年（ケ）第18号

令和8年 5月22日受理

令和8年 7月 6 日提出

現 況 調 査 報 告 書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 谷 津 幸 則

（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 賀茂郡東伊豆町奈良本字温泉ノ上 1241 番地 17

建物の名称 ライオンズヒルズ熱川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奈良本 1241 番 17 の 508

建物の名称 508 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 23.32 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 賀茂郡東伊豆町奈良本字温泉ノ上 1241 番 17

地 目 宅地

地 積 2975.36 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 57 万 3687 分の 2817

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 (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) 。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況 ※管理費等の額は月額	管理費 13,100円 修繕積立金 6,560円 合 計 19,660円	令和8年6月5日現在	☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある。 平成25年3月分～令和8年6月分 (水道料は令和6年9月請求分から令和8年5月請求分) 計2,967,015円 ※別途遅延損害金・違約金あり
管 理 会 社	㈱伊豆急ハウジング 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 (敷地権の割合57万3687分の2817)		
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 ☒ 土地建物等位置関係図(概略)のとおり ☐ 敷地配置図のとおり		
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 令和 年() 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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 ☒ 土地建物等位置関係図(概略)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

- 1 本物件は、A棟及びB棟で構成されるマンション「ライオンズヒルズ熱川」のA棟に存在する508号室である。
- 2 本件マンションの総戸数は126戸である。
- 3 本件マンションの駐車場は、管理規約上、機械式44区画（月極25区画、日貸19区画）、マンションの東側駐車場に13区画（月極2区画、日貸11区画）、平地式の身障者優先区画が1区画の合計58区画となっている。これ以外に、正面玄関前に4区画の駐車スペースが存在する。駐車場使用料は平地式駐車場が月額10,000円で、これ以外の駐車場は月極が月額5,000円、日貸が日額500円である。また、バイク置場が8台分（月極6台分、日貸2台分）、自転車置場が5台分存在し、使用料はバイクの月極が登録料年額1,000円及び使用料月額1,000円、バイクの日貸が使用料日額300円、自転車は登録料年額1,000円（使用料なし）となっている。
- 4 本件マンションではペットの飼育が可能である。
- 5 本件マンションの管理員勤務時間は、月火木金土日（水曜休み）の午前9時から午後5時までである。
- 6 本件マンションの共用施設として、男女大浴場、多目的室、プール、テニスコート、トランクルーム等が存在する。トランクルームは12室存在し、月額使用料が1,000円から1,500円であるが、令和8年6月25日現在空きはない。
- 7 本件マンションの男女大浴場は温泉であるが、専用部分の浴室は沸かし湯である。
- 8 本件マンションの大規模修繕工事は、令和4年頃に行われている。
- 9 本件敷地権の目的土地は、その北側を幅員約5.1mの舗装町道湯ノ沢草崎線（建築基準法上の道路、地番1241-3の土地は旧内務省所有の公衆用道路）に、その南側を国道135号線に、各接している。本敷地と南側国道との直接の行き来はできないが、敷地内に設置されている幅員約2mの歩道が西側の隣接マンションである「ライオンズヒルズ熱川第2」の敷地（地番1427-20）上の歩道と接続しており、互いに無償で通行できるとされているため、国道から西側隣接地上の歩道を経由して、本敷地に徒歩でアクセスすることができる。
- 10 本件敷地権の目的土地上にゴミ置場が存在する。
- 11 本物件の占有状況等については、現地管理人及び管理組合法人理事長の陳述、所有者A宛の郵便物の存在、現場の状況等を総合考慮して、2枚目のとおりと思料した。なお、第三者が占有している徴表は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

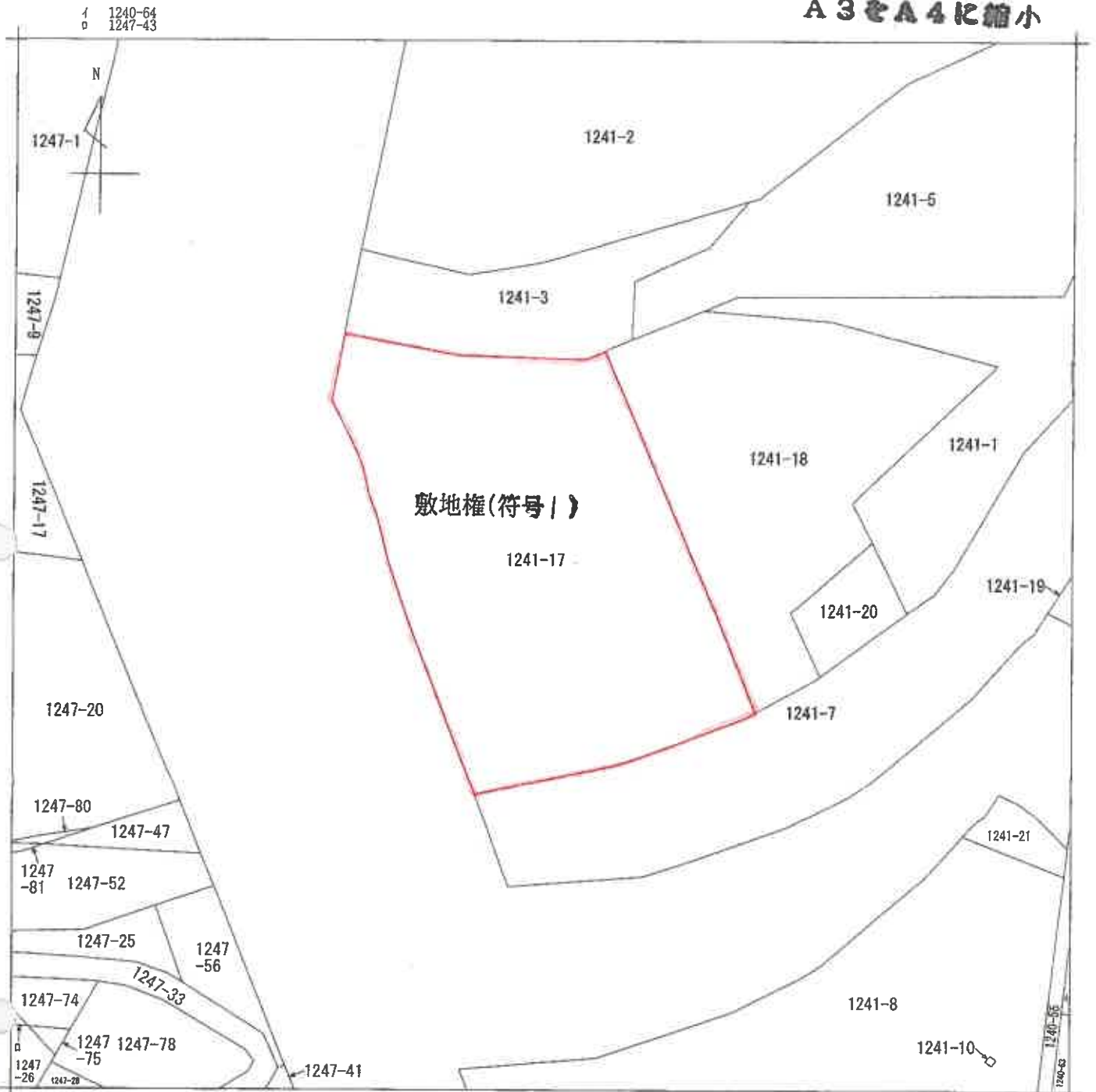
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■現地管理人	1 本物件は、所有者がリゾート物件として使用していましたが、2年以上していない状態です。
■管理組合法人理事長	1 本物件は、所有者が長期間使用していない状態です。 2 本件マンションの各専有部分の浴室は沸かし湯です。 3 現在、トランクルームの空きはない状態です。
■㈱伊豆急ハウジング担当者	1 ㈱伊豆急ハウジングが委託を受けて、本件マンションの管理業務を行っています。 2 滞納管理費等の遅延損害金については、管理規約上、その割合に関する規定がないので、民法上の法定利率によって請求することになると思われます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

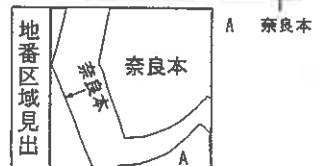
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 5月27日(水) 10:00-10:20	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(1241-3外)登記事項証明書申請・受領 本件建物の建物図面申請・受領 本件敷地権の目的土地上のマンション以外の建物登記 有無照会・共用部分の登記事項証明書受領
8年 6月 1日(月) :-:	執行官室	本件マンション管理会社に対し、管理費等FAX照会・回答あり
8年 6月 4日(木) 13:00-13:25	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観) 現地管理人と面談
8年 6月 4日(木) 13:50-13:55	東伊豆町役場 建設整備課	接道関係調査
8年 6月 8日(月) 14:05-14:10	執行官室	本件マンション管理会社担当者から電話聴取
8年 6月25日(木) 10:15-11:20	物件所在地	管理組合法人理事長と面談 占有・間取り・共用施設・敷地・接道等現地調査 写真撮影 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6月25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、現地管理人が管理している鍵を使用し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

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	賀茂郡東伊豆町奈良本字温泉ノ上				地番	1241番17			
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。

(静岡地方方法務局下田支局管轄)

令和8年3月16日

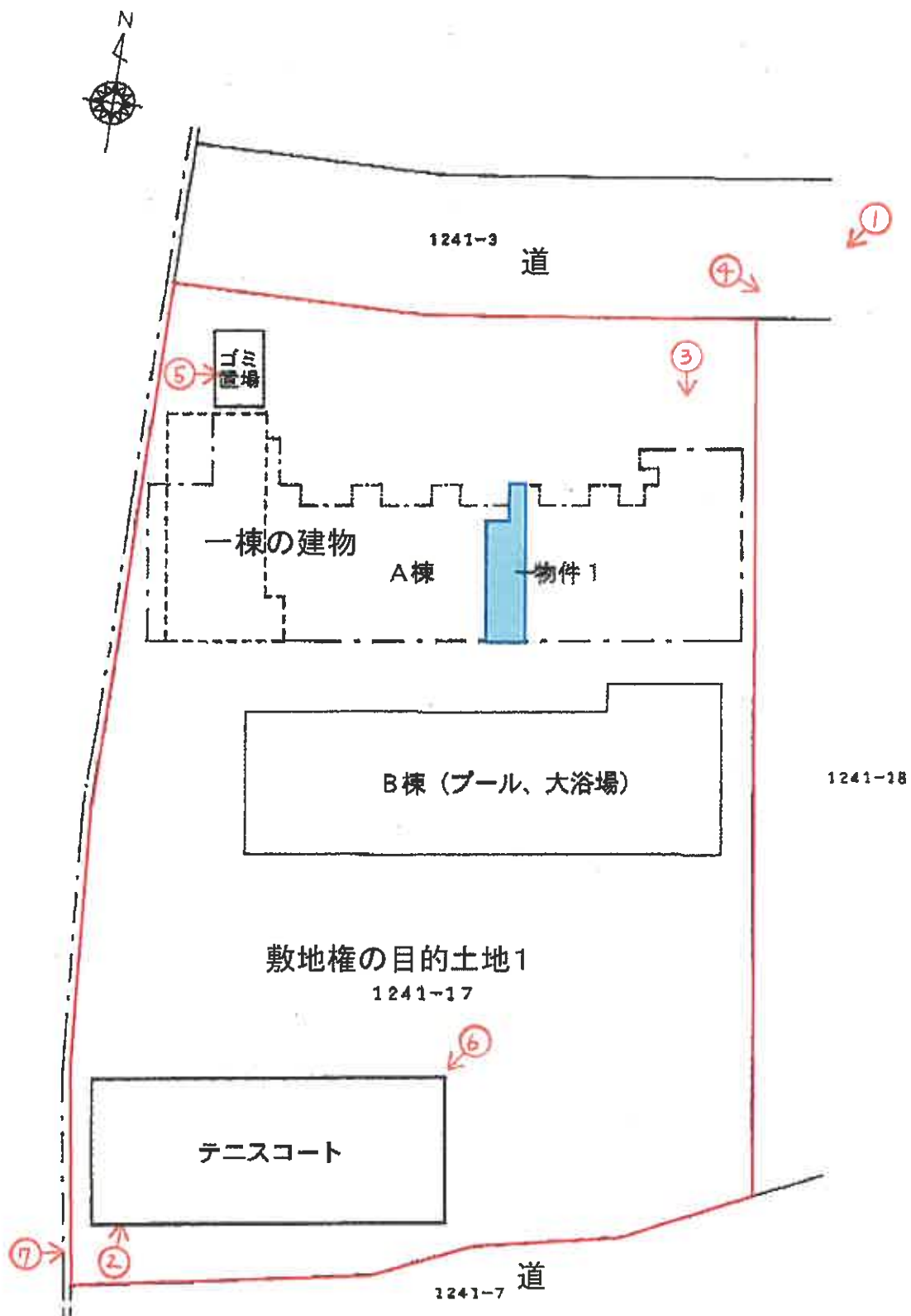
横浜地方方法務局

請求番号: 6-1

登記官

(1/1)

(6枚目)



※建物図面より作成

土地建物等位置関係図（概略）

写真撮影方向

（7枚目）

間取図



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 機械式駐車場



写真4 東側駐車場



写真5 ゴミ置場



写真6 テニスコート



写真 7



写真 8



写真 9



写真 1 0



写真1 1 バルコニーからの展望



写真1 2 エントランスロビー（撮影方向図示省略）



写真1 3 大浴場・男湯（撮影方向図示省略）



写真1 4 露天風呂・男湯（撮影方向図示省略）



写真 1 5 大浴場・女湯（撮影方向図示省略）



写真 1 6 露天風呂・女湯（撮影方向図示省略）



写真 1 7 多目的室（撮影方向図示省略）



写真 1 8 プール（撮影方向図示省略）



令和8年（ケ）第18号
令和8年6月25日現地調査
令和8年7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

田中 学 印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 賀茂郡東伊豆町奈良本字温泉ノ上 1241番地17

建物の名称 ライオンズヒルズ熱川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奈良本 1241番17の508

建物の名称 508号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 23.32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 賀茂郡東伊豆町奈良本字温泉ノ上1241番17

地 目 宅地

地 積 2975.36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 57万3687分の2817

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、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、A棟「地下1階付15階建」、B棟「地下1階付2階建」で構成される「ライオンズヒルズ熱川」のA棟5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「伊豆熱川」駅の北方・直線距離約 250m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	駅の北側に位置する一般住宅やマンション等が見られる住宅地域	
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 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 70% 300% なし 22 条区域、静岡県建築基準条例第 10 条、 国立公園普通地域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	2,975.36 m ² ほぼ整形 間口約 41m、奥行約 65m 概ね南向き傾斜地 北側街路より低く、南側街路より高く接する二 方路 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約 5～6m舗装町道（建築基準法上の道路） 南側幅員約 9～10m舗装国道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・地下 1 階付 15 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、周囲はマンション等 その他・・・海への眺望あり	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：なし（本件専有部分はオール電化） 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、敷地内への引込まれている状態をいう。「可」とは、前面道路に施設管は敷設されているが、未引込みの状態にある場合をいう。「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。	
特 記 事 項	・南側で接する国道と本件敷地には高低差があつて擁壁が設けられているため直接出入りは出来ないが、隣接するマンション「ライオンズヒルズ熱川第 2」の敷地を通して徒歩により当該国道の駅方面へアクセス可能である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要 (A棟)

マンション名	ライオンズヒルズ熱川
建物の用途	住宅 (総戸数 126 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 4 年 2 月 12 日 経 過 年 数 : 約 34 年 経済的残存耐用年数 : 約 11 年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下 1 階付 15 階建
仕 様	屋 根 : ルーフィング葺 外 壁 : タイル貼り、吹付タイル等 その他 :
設 備 等	エレベーター 2 基 オートロック 駐車場 (機械式 44、敷地外平置 13、身障者用 1、合計 58 区画) 多目的室、プール、テニスコート、男女温泉大浴場、トランクルーム (現在空きなし) 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 : ライオンズヒルズ熱川管理組合 管理方式 : 委託 管理会社 : (株) 伊豆急ハウジング 管理形態 : 管理員勤務 9 : 00 ~ 17 : 00 (水曜日休み)
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・ B 棟は、本件マンション (ライオンズヒルズ熱川) の共用部分 (種類 : 浴室) として登記されており、マンション所有者等は通常の共用部分と同様に利用可能である。B 棟にはプール、男女大浴場 (温泉引湯) 等がある。 ・ ペット飼育可 ・ エントランス、受付等は 4 階部分に存し、北側道路からの出入りも 4 階部分となる。 ・ 令和 4 年頃に大規模修繕が行われている。

(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	5階 (508号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	23.32 m ² (登記面積)
間 取 り	1DK (後添間取図参照)、バルコニー有
仕 様	天 井：クロス、合板等 床 : フローリング、畳等 内 壁：クロス 設 備：浴室、キッチン、トイレ等 その他：
維 持 管 理 の 状 態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費：13,100 円 (月額) 修繕積立金：6,560 円 (月額) 滞 納 額：あり (令和8年6月5日現在) 管理費：2,096,000 円、 修繕積立金：850,280 円 合計：2,946,280 円 (注) その他の費用等は現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・所有者が住居 (空き家) として占有している。 * 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	・本件マンションはA, B棟からなり、本件専有部分は、A棟の5階部分に存在する。 ・本件占有部分には温泉が引湯されていない。大浴場のみ温泉が引湯されている。

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されなかったため、積算価格より評価額を求めるものとする。尚、本件マンションは熱川地区の住宅地域に存し、賃貸需要は乏しく適切な収益価格は求めることができなかった。

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
403,000	23.32	0.21	1,970,000

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 34 年、経済的残存耐用年数 11 年、観察減価 15%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率＝11 年÷（11 年＋34 年） × （1－0.15） ≒ 0.21

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。

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
22,100	1.0	2,975.36	1.0	2,817/573,687	320,000

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。

地価基準地 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
 $22,200 \text{ 円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 22,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地 域 格 差：基準地は交通接近、環境等でほぼ同等。

イ 個 別 格 差：二方路状、規模大、傾斜地を含む

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	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア＋イ)×ウ＝エ
1,970,000	320,000	1.0	2,290,000

ウ 個別格差：階層、位置、品等を考慮して判定した。

Ⅱ 評価額の判定

前記で求めた調整後の価格に、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。

調整後の 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
2,290,000	1.00	0.70	※下記参照	10,000

イ 市場性修正： 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： 売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を控除した。

※本件では、当該控除前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 基準地価格（東伊豆－1）

所 在：賀茂郡東伊豆町奈良本字上小田原849番59

価 格：22,200円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：156㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側 6m 私道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建ぺい率70%、容積率300%）

地 域 の 概 要：一般住宅のほか農地等も見られる住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 地積測量図写

4 土地建物等位置関係図

5 間取図

以 上



1240-64
1247-43



1241-5

1241-2

1241-3

1241-18

1241-17

敷地権の目的である土地

1241-20

1241-7

1241-8

12

1247-41

1247-47

1247-52

1247-25

1247-56

1247-33

1247-78
1247-75

S= $\frac{1}{600}$

公図写

登記年月日：昭和63年5月13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。

静岡県地方事務局下田支局登録

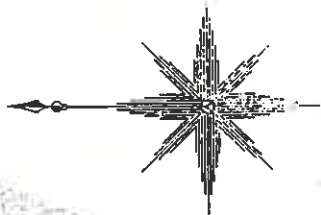
令和8年3月16日

横浜地方事務所

014413

土地権利地図

地番	1241-17 1241-18
土地の所在	賀茂郡東伊豆町奈良本字温泉之上



静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

製作者	土地家屋調査士	申請人	縮尺 1/1000
(昭和63年4月13日作製)		555 513	

登記年月日：昭和63年5月13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電経)

令和8年3月16日

横浜地方方法務局

登記官

請求番号：6-2

(2/3)

014414

求 積

(B) 1241-17

イ 66.80 × 20.80 = 1389.4400
ロ 76.35 × 10.71 = 818.2855
ハ 76.35 × 10.56 = 806.3760
ニ 64.61 × 12.38 = 799.3950
ヘ 54.89 × 7.44 = 408.3916
セ 50.04 × 2.19 = 109.5876
ソ 48.55 × 7.34 = 356.3570
タ 42.25 × 1.87 = 79.0075
チ 40.48 × 6.30 = 255.0240
リ 38.25 × 10.59 = 405.0675
ヌ 25.16 × 11.51 = 289.5916
ル 15.07 × 1.27 = 19.1389
計 5950.7390
1/2 2975.3695 m²

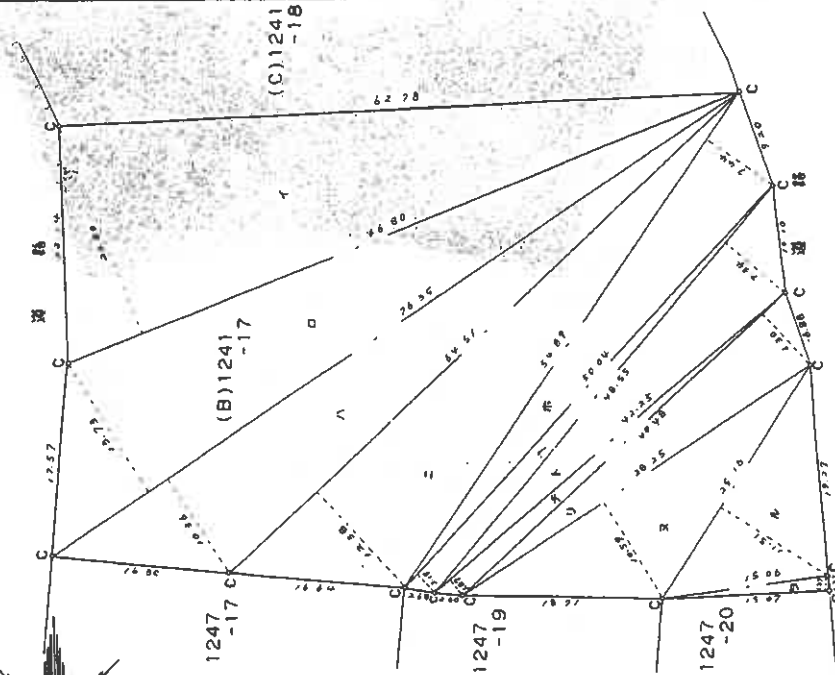
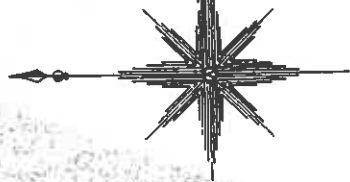
一)

地 積 測 量 図

1/2

地 番 1241-17

土地の所在 賀茂郡東伊豆町奈良本字温泉之上



境界略号 S...石杭 C...コンクリート杭 P...プラスチック杭 R...金属標 M...測ミ (単位m)

作 製 者 土地家屋調査士

(昭和63年4月13日作製)

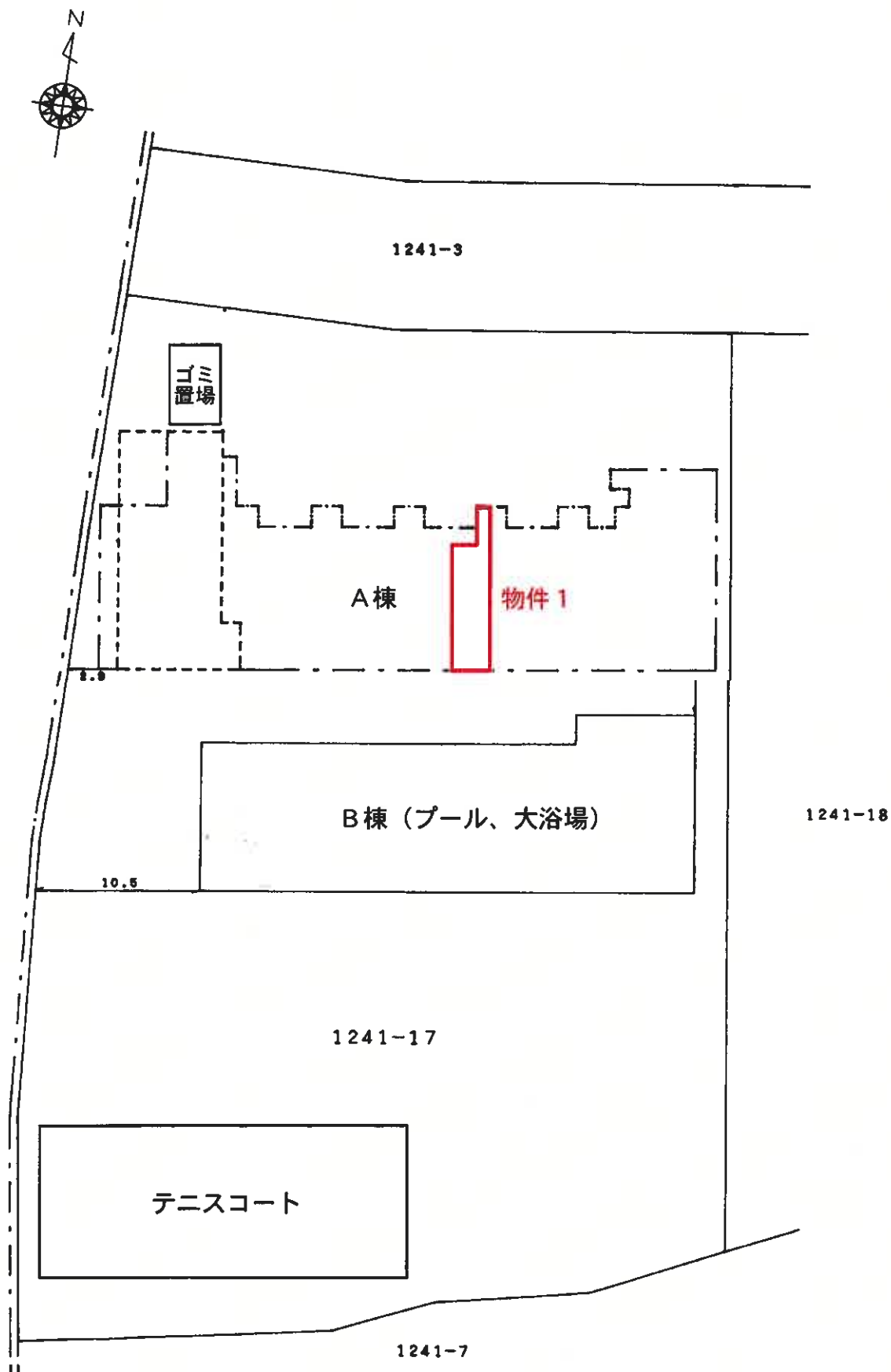
申請人

縮尺

1/500

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

A3をA4に縮小



※建物図面より作成

土地建物等位置関係図（概略）

間取図

