

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 25 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 9 月 24 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 8 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 10 月 29 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 10 月 9 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 10 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,440,000 1,952,000		488,000	41,070	9,028

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊東市荻字堂ヶ峯 556 番地 1

建物の名称 ロワジール伊豆一碧 壺番館・弐番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荻 556 番 1 の 1 の 706

建物の名称 1-706

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 37.39 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 伊東市荻字堂ヶ峯 556 番 1

地 目 宅地

地 積 21972.19 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 194 万 5773 分の 4014

共有者 A 持分 10 分の 7

共有者 B 持分 10 分の 3

物 件 明 細 書

令和 7年 6月25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】

本件共有者A及び同B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 伊東市荻字堂ヶ峯 556 番地 1

建物の名称 ロワジール伊豆一碧 壺番館・弐番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 荻 556 番 1 の 1 の 706

建物の名称 1－706

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 37.39 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 伊東市荻字堂ヶ峯 556 番 1

地 目 宅地

地 積 21972.19 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 194 万 5773 分の 4014

共有者 A 持分 10 分の 7

共有者 B 持分 10 分の 3

令和7年（ケ）第28号

令和7年 5月 1日受理

令和7年 6月 11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 伊東市萩字堂ヶ峯 556 番地 1

建物の名称 ロワジール伊豆一碧 壱番館・弐番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 萩 556 番 1 の 1 の 706

建物の名称 1-706

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 37.39 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 伊東市萩字堂ヶ峯 556 番 1

地 目 宅地

地 積 21972.19 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 194 万 5773 分の 4014

共有者 A 持分 10 分の 7

共有者 B 持分 10 分の 3

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が異なる (☐ 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A、B ☐ その他の者 上記の者らが本建物をリゾート物件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 ※管理費等の額は月額	管理費 15,776円 修繕積立金 4,176円 水道基本料 990円 下水道基本料 864円 合 計 21,806円	令和7年6月5日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある (5年6月分～7年6月分(一部支払あり)) 計150,702円 ☐ 不明
管 理 会 社	アイワマネジメント(株) 熱海支店	
その他の事項	1 本件マンションの管理人勤務体制、総戸数、駐車場、ペット飼育の可否、共用施設、温泉、直近の大規模修繕工事については、「関係人の陳述等」を参照されたい。なお、駐車場については駐車場使用細則が存在する。 2 本件専有部分の建物の玄関側洋室の壁にクラックが見受けられた。	
敷地権	符号1 (敷地権の割合194万5773分の4014)	
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 ☒ 配置図のとおり ☐ 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	本件一棟建物の敷地権の目的土地は、その北側を、水路を介して幅員約9mの舗装市道荻・一碧湖・梅の木平線に接面している。また、南側で2項道路に接するが、同2項道路からマンション敷地への出入りはできない。	
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 ☒ 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

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 本件マンションはアイワマネジメント㈱に管理業務を委託しています。 2 本件マンションの現地管理人は、毎日、午前8時から午後11時までの間、フロント2名、管理責任者2名の計4名が現地にいます。 3 本件マンションの総戸数は、壱番館から参番館までの合計で349戸です。 4 本件マンションの駐車場は、敷地内駐車場が133～134区画です。原則無料でどこに停めてもよい扱いとなっています。敷地内駐車場が一杯の場合は、第2駐車場に停めることができます。第2駐車場は45区画です。 5 本件マンションでのペット飼育はできません。 6 本件マンションには大浴場、クアプール、屋外プール、卓球場、アスレチックジム、カラオケ、ビリヤード、ゴルフ練習場、会議室、レストラン等の共用施設があります。 7 本件マンションの大浴場は温泉で、各部屋の風呂は温泉ではありません。 8 本件マンションでは、令和6年に大規模修繕工事がありました。 9 本件専有部分の建物は、共有者らがリゾート物件として、三、四か月に1回程度のペースで利用していると把握しています。
■A (共有者)	1 本物件は、私と共有者であるBがリゾート物件として使用しています。本物件を第三者に貸していることはありません。 2 本物件はペット禁止なので、建物内でペットを飼っていることはありません。 3 マンション居室の風呂は温泉ではないので、ほとんど使用したことはありません。 4 玄関側洋室の壁にクラックがあります。入居当初はありませんでしたが、いつできたのかは分かりません。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月 7日 (水) 10:35-11:00	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(556-37外)登記事項証明書申請・受領 本件敷地権の目的土地上の建物登記事項証明書申請・受領
7年 5月 7日 (水) 14:40-15:15	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観) 現地管理人と面談
7年 5月15日 (木) :-:	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
7年 5月20日 (火) 14:20-14:25	伊東市役所	接道関係調査
7年 6月 6日 (金) 10:45-12:00	物件所在地	共有者Aと面談 現地管理人と面談 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 () :-:		
(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、現地管理人 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

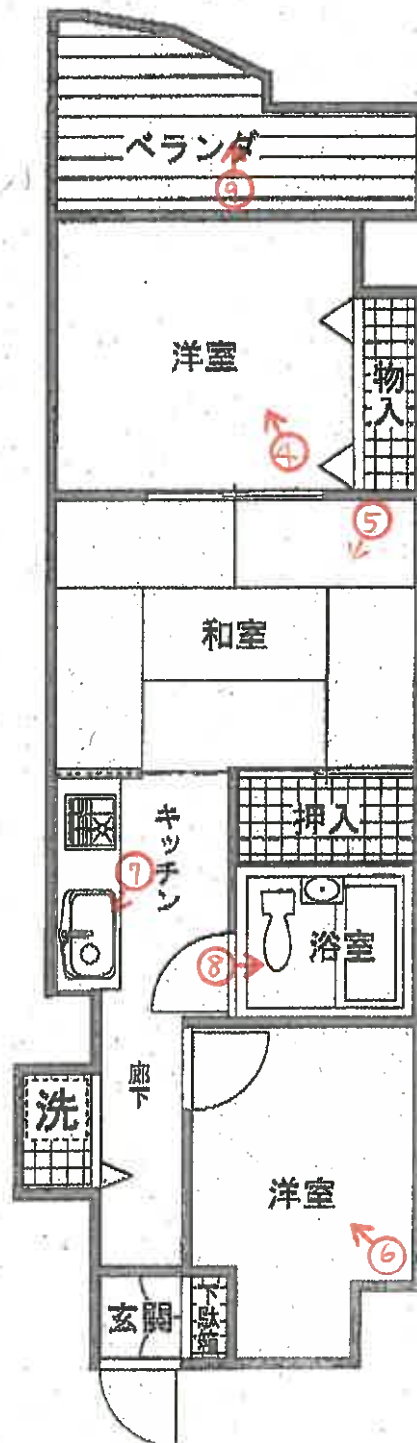
市道荻・一碧湖・梅の木平線



配置図

(建物図面より作製 原図を122%拡大)

専有部分の建物



⑥ 車庫設置方向を指す

間取図

写真1 一棟の建物



写真2 一棟の建物及び敷地内駐車場の一部



写真3 敷地外第2駐車場（撮影場所の図示は省略）



写真4



写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真9 ベランダからの眺望



写真10 マンション施設案内掲示板（撮影場所の図示は省略）

施設案内 ※館内共用部分全面禁煙
※家に帰る時 水曜日施設点検休館日となります。
2024年7月1日現在

施設	時間	料金	備考
モーニング (予約制)	8:00~10:00		予約・お問合せ
レストラン クレシェール	ランチ 11:30~14:00 ディナー 17:00~21:00 (月~日) 予約制:月・火・水・木・金・土・日・祝		
ライブラリー	10:00~22:00		
プレイゴルフ	10:00~20:00	予約制	
アスレチックルーム	10:00~20:00		
コンベンションルーム	10:00~21:00	貸切:100,000円/1日 予約制:10,000円/1日	
卓球	10:00~21:00	予約制:10,000円/1日	
温泉大浴場	7:00~10:00	1,000円/1人	
露天風呂	7:00~10:00	1,000円/1人	
サウナ	7:00~10:00	1,000円/1人	
クアパール	10:00~20:00		
プール	10:00~22:00	貸切:10,000円/1日 予約制:1,000円/1日	
カラオケルーム	10:00~22:00	10,000円/1時間	
自販機コーナー	24時間		
フロント	9:00~21:00		
会議室	10:00~18:00		
図書室	10:00~18:00		

写真1 1 ロビー（撮影場所の図示は省略）



写真1 2 ビリヤード場（撮影場所の図示は省略）



写真 1 3 談話室（撮影場所の図示は省略）



写真 1 4 クアプール（撮影場所の図示は省略）



写真15 温泉大浴場（男）（撮影場所の図示は省略）



写真16 サウナ室（男）（撮影場所の図示は省略）



令和7年（ケ）第28号
令和7年6月6日 現地調査
令和7年6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

高 塚 智 範

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 伊東市萩字堂ヶ峯 556 番地 1

建物の名称 ロワジール伊豆一碧 壺番館・弐番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 萩 556 番 1 の 1 の 706

建物の名称 1－706

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 37.39 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 伊東市萩字堂ヶ峯 556 番 1

地 目 宅地

地 積 21972.19 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 194 万 5773 分の 4014

共有者 A 持分 10 分の 7

共有者 B 持分 10 分の 3

第1. 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 2,440,000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		
壱～参番館の3棟から構成される、地下3階付7階建の大規模なリゾートタイプの分譲マンション「ロワジール伊豆一碧壱番館・弐番館」のうち壱番館7階に位置する区分所有建物及びその敷地である。		

※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）

位 置 ・ 交 通	伊豆急行線「南伊東」駅から南方へ道路距離で約3.8kmに位置する（後添「所在位置略図」参照）。	
付 近 の 状 況	伊東市郊外の丘陵地に位置し、規模が大きいリゾートマンションの周辺に、戸建住宅や小規模事業所等が見られる住宅地域である。標準画地は規模20,000㎡程度の高層共同住宅地で、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
画 地 の 状 況	地 積 形 状 長 さ ・ 幅 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	21,972.19㎡ 不整形地 東西約300m・南北約85m（公図の机上概測） 北西向き傾斜地 北側のごく一部が幅約1.6mの水路を介し前面道路に等高接面。 高低差がある、間口が狭い。
接 面 道 路 の 状 況	前面道路は北側の幅員約9mの片側歩道付舗装市道荻・一碧湖・梅の木線で、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用：高層共同住宅の敷地 目的外建物の有無：無 周囲等の状況：日照・通風・眺望は普通、周囲は戸建住宅等。 その他：無	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：有 都 市 ガ ス：無 下 水 道：有	

	(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、通常の費用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	①. 郊外の保養施設地域に位置し、敷地とその周囲に土壤汚染の発生を懸念する施設は無いが、敷地内に鉱泉地があるため自然由来による土壤汚染可能性がある。土壤汚染に関する詳細は専門業者の土壤汚染調査を要する。 ②. 符号 1 内には敷地権の目的である土地に含まれない以下の筆が存在している。 ア. 所在・地番：伊東市荻字堂ヶ峯 5 5 6 番 3 7 イ. 地 目：鉱泉地 ウ. 地 積：4 8.0 0 m² エ. 所 有 者：ロワジール伊豆一碧団地管理組合法人 ③. 温泉成分等揭示表によれば、上記鉱泉地より天然温泉が湧出している。概要は以下のとおりである。 ア. 源泉名：小室 2 1 号線 伊東市荻堂ヶ峰 5 5 6 番 3 7 イ. 泉 質：カルシウム硫酸塩冷鉱泉（低張性・弱アルカリ性・冷鉱泉） ウ. 温 度：2 2.6 度 なお管理人は、温泉は外部からの引湯と発言しており上記揭示内容と異なる。詳細は管理会社への問い合わせを要する。 ④. 前面道路からの出入りのため水路上の占用許可が取られ、通路橋が設置されている。概要は以下のとおりである。 ア. 許可番号：1 0 7 9 イ. 許可年月日：令和 5 年 4 月 1 日（5 年ごとに更新） ウ. 占用目的：排水管、通行路 エ. 占用料：6, 8 0 0 円/年 ⑤. 南側に市道入谷・栗蔭線があるが、こちらから符号 1 への出入りはできない。 ⑥. その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。

2. 建物の概況

(1). 一棟の建物の概要

マンション名	ロワジール伊豆一碧 壱番館・貳番館
建物の用途	共同住宅（壱～参番館までの総戸数349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5年3月20日新築 経過年数：約32年 経済的残存耐用年数：約18年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造地下3階付7階建
仕 様	屋 根：陸屋根、アスファルト露出防水 外 壁：磁器質タイル貼、吹付タイル その他：無
設 備 等	エレベーター：3基（乗用9名600kg積載） 駐車場：敷地内駐車場133～134台収容、敷地外第2駐車 場45台収容で場所の指定はないが、駐車場使用細則 がある。 その他：正面ゲート、男女温泉大浴場（サウナ付き）、クアプ ール、屋外造波プール、卓球場、アスレチックジム、カ ラオケルーム、ビリヤード、ゴルフ練習場、会議室、 レストラン等。
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通 設計の良否：複雑
管理の形態等	管理組合：有 管理方式：委託 管理会社：アイワマネジメント株式会社熱海支店 管理形態：管理事務所有、管理人4名（フロント2名、管理責 任者2名、毎日午前8時～午後11時まで）
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。 ③. 令和6年度に外壁等の大規模修繕工事済みである。 ④. ペット飼育不可。 ⑤. 正面玄関、ロビー、フロントは地下3階に、温泉大浴場ほか各種供用施設は地下1・2階に配置され、1階から7階が住戸となっている。
--	--

(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	階層・部屋番号：7 階・1－7 0 6 号室 主要開口部の方位：北西向き中間室
床 面 積	3 7.3 9 m ² (登記簿面積)
間 取 り	3 K (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：ビニールクロス貼等 設 備：給排水設備等 その他：無
維 持 管 理 の 状 態	洋室の内壁のクラックが目立つ。このほか経年相応の物理的減価要因が認められる。リゾート用として現に利用中で、維持管理の状態は普通である。
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：1 5, 7 7 6 円 修繕積立金：4, 1 7 6 円 水道基本料：9 9 0 円 下水道基本料：8 6 4 円 合計：2 1, 8 0 6 円 令和 7 年 6 月 5 日時点で合計 1 5 0, 7 0 2 円を滞納している。内訳は不明。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物共有者らがリゾート用として占有している。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. 室内給湯は温泉ではない。 ②. ベランダが北西向きである。

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/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
330,000	37.39	0.25	3,080,000

ア. 再調達原価：採用した登記簿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32年、経済的残存耐用年数18年、観察減価30%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = $18 \div (18 + 32) \times (1 - 0.3) \approx 0.25$

2. 敷地権価格（符号1）

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	16,800	0.7	21,972.19	0.95	4,014/1,945,773	510,000

ア. 標準画地価格：基準地の標準価格に比準した価格

基準地 伊東（県）－3

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.5/100 \times 100/104 \times 100/108 \approx 16,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：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：基準地の画地条件（方位）を考量した。

◇地域格差：地域の街路条件、交通接近条件、環境条件等を考量した。

イ. 個別格差：符号1の画地条件（不整形地、水路を介し接面状況が劣る、北西向き傾斜地で高低差が大きい等）を考量した。なお背面道があるが増価要因にならない。

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
3,080,000	510,000	1.00	1.08	3,880,000

ウ. 価格補正：無

エ. 個別格差：7階北西向き中間室の階層別・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
3,880,000	1.0	0.7	0.9	2,440,000円

イ．市場性修正：無

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量した。

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量した。

第6 参考価格資料

地価調査 伊東（県）－3

所 在：伊東市富戸字先原1317番3819

価 格：18,800円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：334㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側が幅員約4mの舗装私道に接面

位 置：伊豆高原駅から約3.2km

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域で用途地域の指定はない、指定建蔽率60%、指定容積率200%

地 域 の 概 要：中規模の別荘が建ち並ぶ別荘地域

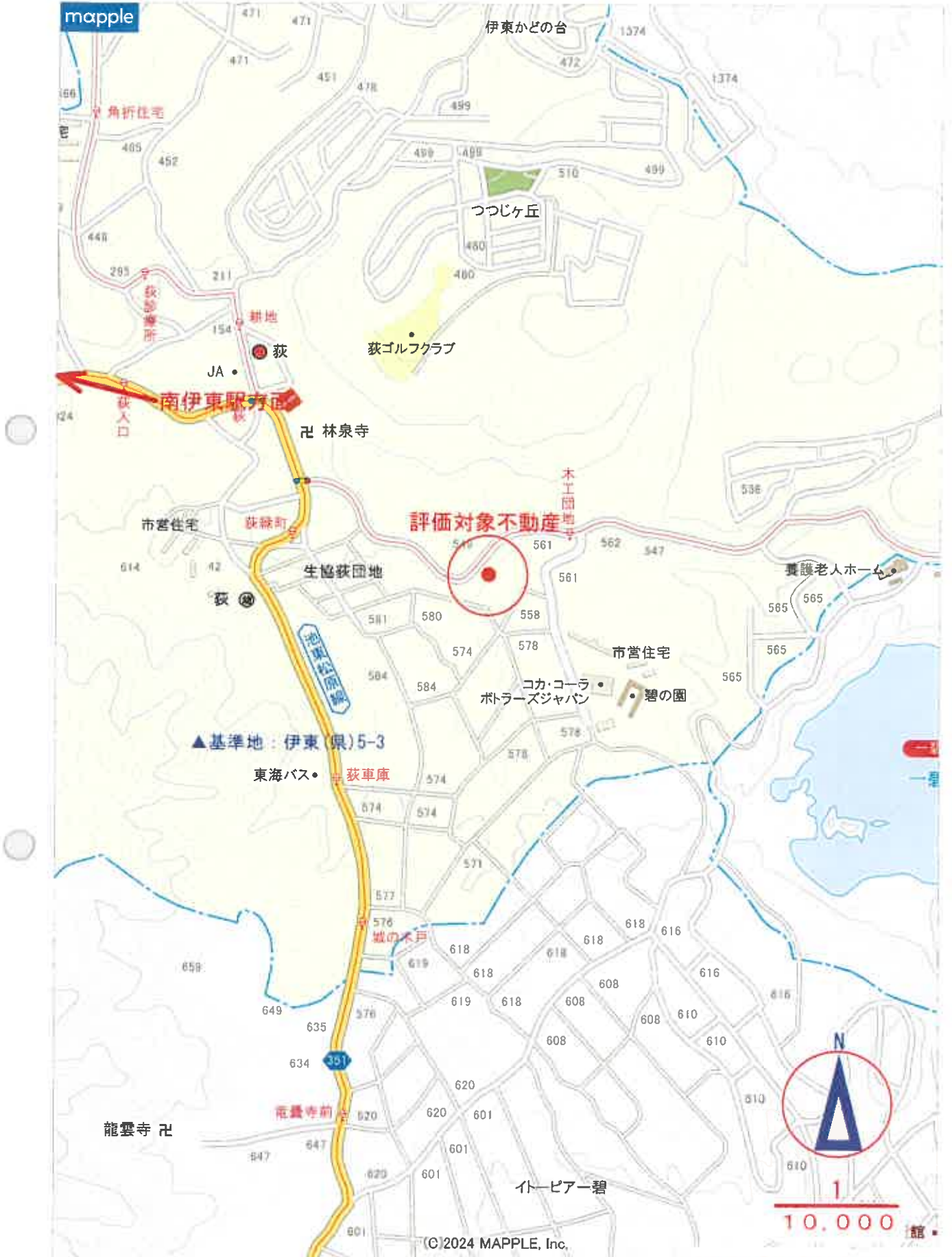
第7. 附属資料

1. 所在位置略図
2. 公図写
3. 配置図
4. 間取図

以 上

静岡県伊東市荻 付近

mapple



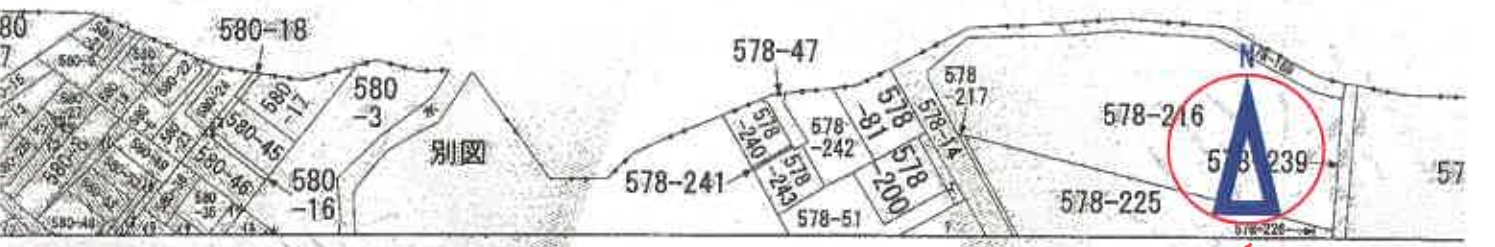
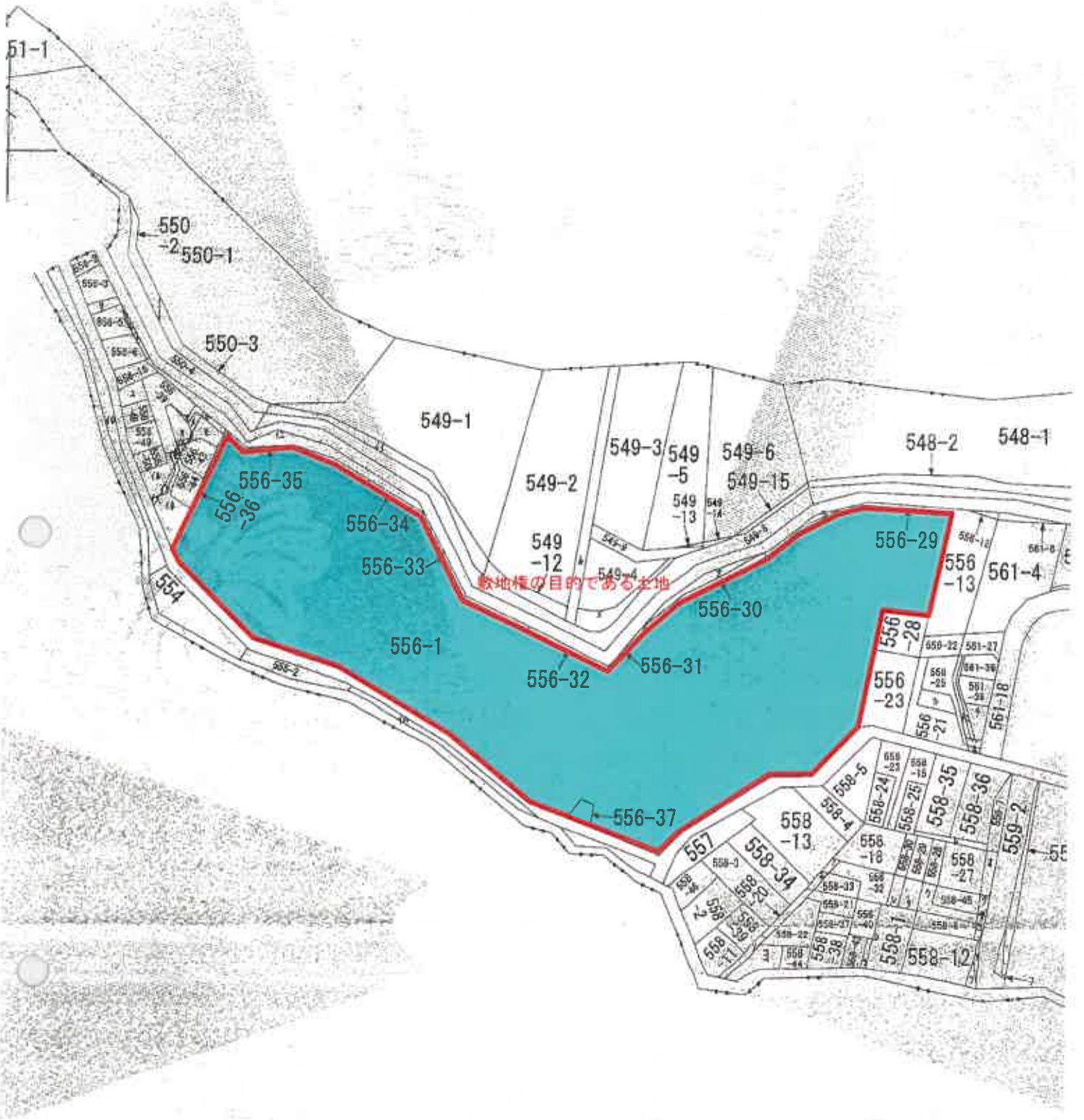
1 : 10,000 相当

■ 地
印刷中心

所在位置略図

(スーパーマッブル・デジタルより複製)

地図使用承認マッブル第6-165号



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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

2,000 地盤

公 図 写

(旧土地台帳附属地図)

市道荻・一碧湖・梅の木平線

敷地権の目的である土地

5 5 6 - 1

参番館

受水槽

波プール

鉱泉地

沓番館

一棟の建物

出入口 (通路橋)

専有部分
の建物

式番館

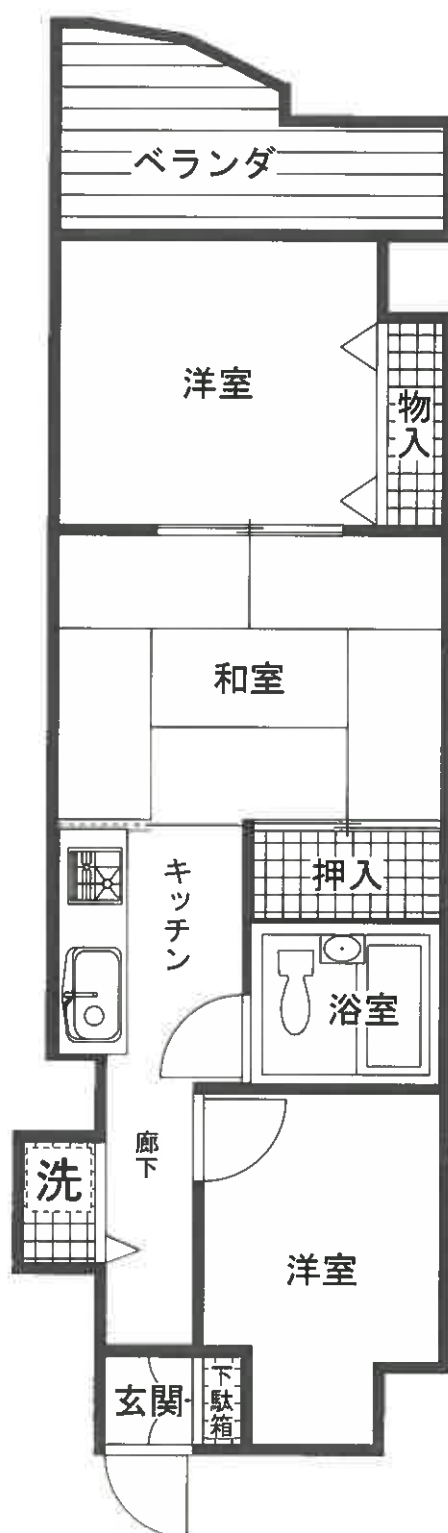
プロパン庫

$\frac{1}{1,500}$

配置図

(建物図面より作製 方位なし 原図を122%拡大)

専有部分の建物



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)