

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 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 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	620,000 496,000		124,000	41,307	8,915



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊東市宇佐美字権台 365 番地 28
伊東市宇佐美字中浜 3633 番地 6

建物の名称 ルシオン伊豆宇佐美

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宇佐美 365 番 28 の 18

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 34.18 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 伊東市宇佐美字権台 365 番 28

地 目 宅地

地 積 1226.38 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊東市宇佐美字中浜 3633 番 6

地 目 宅地

地 積 455.48 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市宇佐美字洞ノ入 3624 番 266

地 目 山林



物 件 目 録

地 積 7.60 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1. 2. 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 1394



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 7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	伊東市宇佐美字権台	3 6 5番地2 8
		伊東市宇佐美字中浜	3 6 3 3番地6

建物の名称 ルシオン伊豆宇佐美

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宇佐美 365番28の18

建物 204

種 類 居宅

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 3階部分 34.18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 伊東市宇佐美字権台365番28

地 目 宅地

地 積 1 2 2 6 . 3 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊東市宇佐美字中浜3633番6

地 目 宅地

地 積 455.48平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市宇佐美字洞ノ入3624番266

地 目 山林



物 件 目 録

地 積 7.60 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1. 2. 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 1394



令和8年（ケ）第30号

令和8年 6月 2日受理

令和8年 7月 8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 伊東市宇佐美字権台 365 番地 28
伊東市宇佐美字中浜 3633 番地 6

建物の名称 ルシオン伊豆宇佐美

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宇佐美 365 番 28 の 18

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 34.18 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 伊東市宇佐美字権台 365 番 28

地 目 宅地

地 積 1226.38 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 伊東市宇佐美字中浜 3633 番 6

地 目 宅地

地 積 455.48 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市宇佐美字洞ノ入 3624 番 266

地 目 山林



物 件 目 録

地 積 7. 60 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1. 2. 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 1394



(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 本物件は、7階建のマンション「ルシオン伊豆宇佐美」に存在する204号室である。
- 2 本件マンションの総戸数は49戸、うち住戸数は48戸である。
- 3 本件マンションの駐車場は、屋内駐車場4台分、屋外駐車場7台分、ゲスト駐車場6台分が存在する。使用料は屋内駐車場が月額8000円、屋外駐車場が月額6000円、ゲスト駐車場が1泊500円である。
- 4 本件マンションでのペットの飼育可否、現地管理人勤務時間は、「関係人の陳述等」のとおり。
- 5 本件マンションの共用施設として、大浴場（男女入れ替え制）、プール、プレイルーム、コインランドリー室等が存在する。また、マンション内にトランクルームが存在するが、特定の専用部分と紐づいており、本物件所有者がトランクルームを使用することはできない可能性が高い。
- 6 本件マンションの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。
- 7 本件敷地権の目的土地符号1、2は一面地となっており、その西から南東側を幅員約6mの位置指定道路（沼土第45-65号、昭和45年9月22日指定、地番3634-2、3633-2、3634-3・10の各土地は東邸管理㈱所有の宅地、地番365-25の土地は同社所有の公衆用道路、地番365-17の土地は建設省（現国土交通省）所有の公衆用道路）に接面している。
- 8 本件敷地権の目的土地符号3は、本件マンションから約150m離れた場所にあり、同土地上の井戸から井戸水を吸い上げて、本件マンションで利用されている。同土地の現況地目は、公課証明書上は公衆用道路となっており、伊東市役所課税課によると、どの土地が本件敷地権の目的符号3であるかは断定できない状態であるとのことであったが、現地調査の上概ねの位置・形状・規模を確認した上で、現況地目につき3枚目のとおりと思料した。
- 9 本物件の占有状況等については、現地管理人及び所有者の担当弁護士の陳述、所有者宛の郵便物の存在、一件記録、現場の状況等を総合考慮して、3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

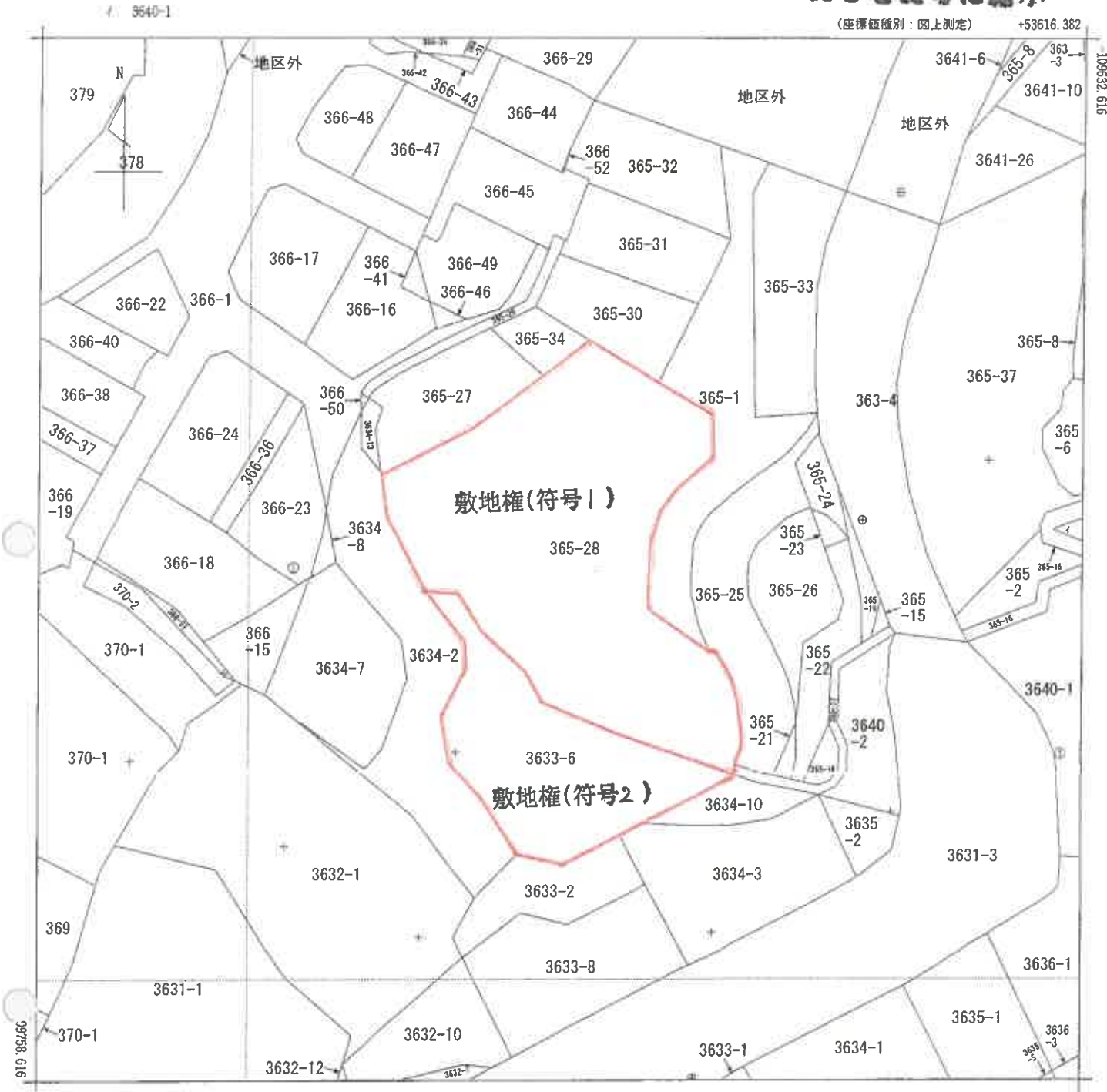
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■現地管理人	1 ㈱エンゼルコミュニティが委託を受けて、本件マンションの管理業務を行っています。 2 本件マンションでのペットの飼育はできません。リゾートでペットを連れてくることもできません。 3 本件マンションの現地管理人勤務時間は、月火金土日の午前9時から午後6時までです。水曜日と木曜日は休みです。 4 本件敷地権の目的土地符号3には井戸があり、ポンプで吸い上げた井戸水を利用しています。 5 本件マンションの大浴場は2つあり、奇数日と偶数日で男女の入れ替えを行っています。それぞれの位置関係から、海側と山側の大浴場と呼んでいます。 6 本件マンションの駐車場台数は、現在、屋内駐車場が4台、屋外駐車場が7台、ゲスト駐車場が6台となっています。
■所有者の担当弁護士	1 本物件は、所有者Aがリゾート物件として使用していましたが、最近はあまり使用していないようです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

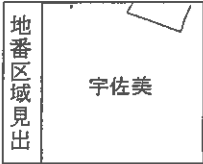
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 6月 3日 (水) 14:00-14:35	静岡地方方法務局 沼津支局	件外土地(365-1外)登記事項証明書申請・受領 本件敷地権の目的土地符号3の公図申請・受領 本件敷地権の目的土地上のマンション以外の建物登記 有無照会・共用部分の登記事項証明書受領
8年 6月15日 (月) 13:00-13:40	物件所在地	全戸不在 物件特定 写真撮影 (外観) 現地管理人と面談
8年 6月15日 (月) 14:00-14:15	伊東市役所 課税課	本件敷地権の目的土地符号3の現況地目について調査
8年 6月16日 (火) : :	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16日 (火) : :	執行官室	所有者に照会書送付・回答なし(郵便料220円)
8年 6月19日 (金) 16:35-16:36	執行官室	所有者の担当弁護士から電話聴取
8年 6月26日 (金) 9:40-10:30	物件所在地	全戸不在 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8年6月26日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、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	伊東市宇佐美字権台				地番	365番28			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和33年8月1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8年4月23日

東京法務局

地図整理番号：M00438

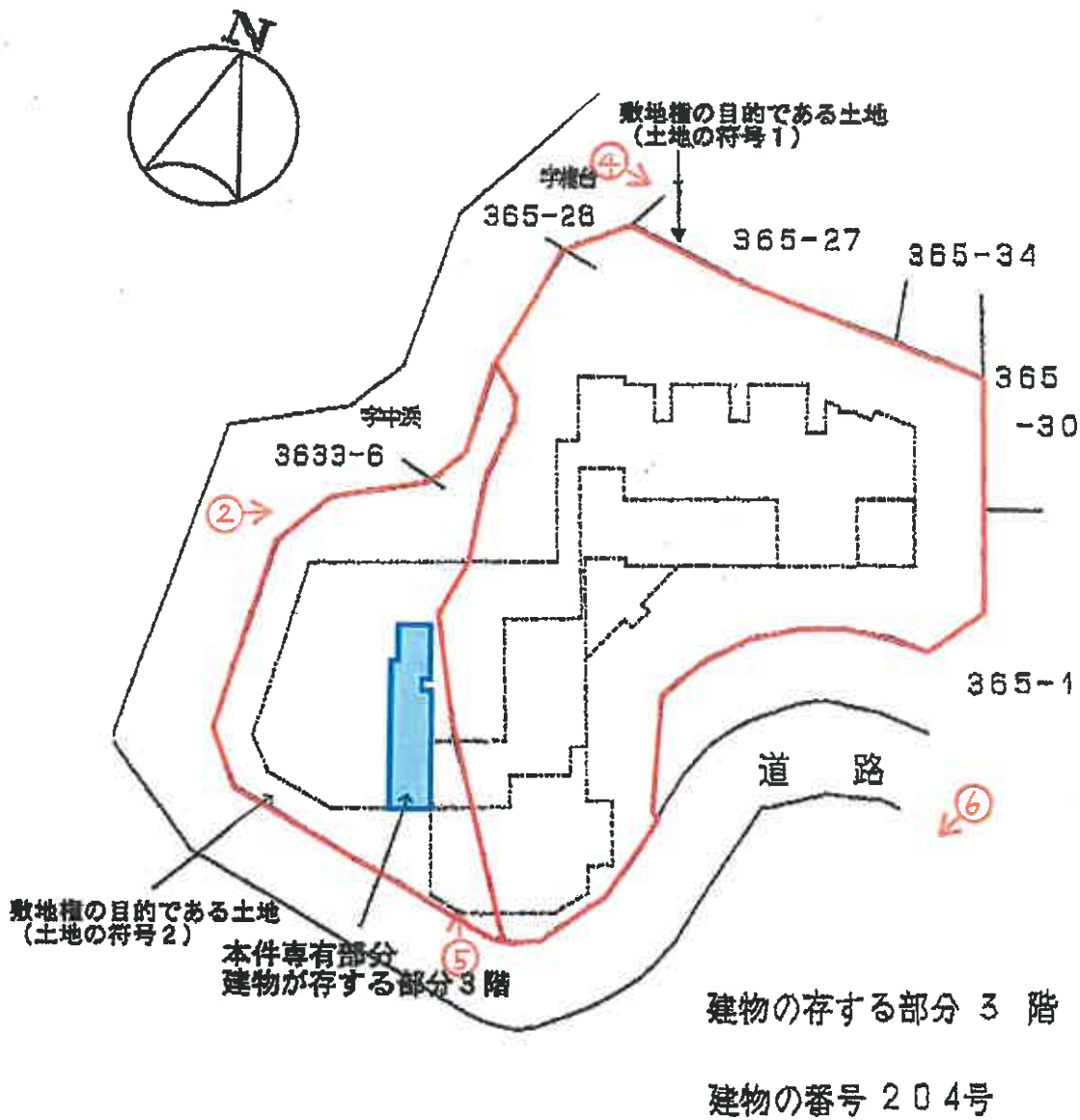
登記官

(1/1)

(7枚目)

公用

建物配置図



建物配置図は、平成2年6月5日作製の建物図面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

(10枚目)

写真1 一棟の建物



写真2 一棟の建物



写真3 敷地権の目的土地符号3（撮影方向図示省略）



写真4 ゲスト駐車場



写真5 屋内駐車場



写真6 屋外駐車場



写真7



写真8



写真 9



写真 1 0



写真1 1 大浴場・海側（撮影方向図示省略）



写真1 2 大浴場・山側（撮影方向図示省略）



写真13 プール（撮影方向図示省略）



写真14 プレイルーム（撮影方向図示省略）



令和 8 年（ケ）第 30 号
令和 8 年 6 月 26 日 現地調査
令和 8 年 7 月 22 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 伊東市宇佐美字権台 365 番地 28
伊東市宇佐美字中浜 3633 番地 6

建物の名称 ルシオン伊豆宇佐美

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 宇佐美 365 番 28 の 18

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 34.18 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 伊東市宇佐美字権台 365 番 28

地 目 宅地

地 積 1226.38 平方メートル

土地の符号 2.

所在及び地番 伊東市宇佐美字中浜 3633 番 6

地 目 宅地

地 積 455.48 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 伊東市宇佐美字洞ノ入 3624 番 266

地 目 山林



物 件 目 録

地 積 7.60 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1. 2. 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 1394



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 620,000 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		
・本件は、7階建「ルシオン伊豆宇佐美」の3階部分に所在する区分所有建物である。 ・土地の符号3は、登記簿上の地目は山林であるが、現況は宅地。		

※ 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（土地符号1・2）

位置・交通	JR伊東線「宇佐美」駅の北東方・直線距離約750m (別添「位置略図」参照)	
付近の状況	国道135号背後の戸建住宅やリゾートマンション等がみられる地域。当該地域では、特別な変動要因もなく、当面は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 用途無指定地域(全体の約70%)・第1種低層住居専用地域(全体の約30%) 60%(用途無指定地域)・50%(第1種低層住居専用地域) 200%(用途無指定地域)・80%(第1種低層住居専用地域) 建築基準法第22条指定区域 日影規制は用途無指定地域が(二)・第1種低層住居専用地域が(一)、宅地造成等工事規制区域
画地の状況	地積 形状 地勢 接面状況 その他	1,681.86㎡(敷地権の目的土地符号1・2合計) 不整形地 傾斜地 西から南東側が接面する中間画地 特になし
接面道路の状況	西から南東側幅員約6m舗装私道(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用・・・地上7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、通風は普通 周囲は一般住宅、駐車場等 その他・・・特になし	
供給処理施設	上水道：なし 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。	

特 記 事 項	・西から南東側で接面する私道は、建築基準法第42条第1項第5号の位置指定道路（指定番号：沼土第45－65号、指定年月日：昭和45年9月22日）である。 ・対象地（土地符号1・2）及び周辺地域は、伊東市による水道事業による上水道の供給は無く、対象地は土地符号3からの井水を利用している。
---------	---

土地の概況及び利用状況等（土地符号3）

位 置 ・ 交 通	JR 伊東線「宇佐美」駅の北東方・直線距離約800m (別添「位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	国道135号背後の戸建住宅やリゾートマンション等がみられる地域。当該地域では、特別な変動要因もなく、当面は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 第1種低層住居専用地域 50% 80% 建築基準法第22条指定区域 日影規制(一)、宅地造成等工事規制区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 面 状 況 そ の 他	7.60㎡(敷地権の目的土地符号3) 台形地 平坦地 東側が道路と等高に接面する中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約6m舗装私道(建築基準法上の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・井戸がある土地で、ポンプで引き上げ本件マンションへ井水を供給している。 目的外建物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・日照、通風は普通 周囲は林地、戸建住宅等 その他・・・特になし	
供給処理施設	上 水 道：なし 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該当施設の本管(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。	
特 記 事 項	・東側私道は、建築基準法第42条第1項第5号の位置指定道路(指定番号：沼土第45-65号、指定年月日：昭和45年9月22日)である。 ・土地符号1・2から北方に約150m離れたところに位置する。 ・筆界未確定な土地であるが、現地踏査のうえ概ねの位置・形状・規模を確認した。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ルシオン伊豆宇佐美
建物の用途	居宅（総戸数49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2年5月頃 経過年数：約36年 経済的残存耐用年数：約9年程度
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル等 その他：特になし
設 備 等	エレベーター（1基）、駐輪場、駐車場（屋内4台（月額8,000円）・屋外7台（月額6,000円）・ゲスト駐車場6台（1泊500円））、自家発電設備、オートロック設備等 その他共用施設として、大浴場（温泉で、男女入れ替え制）、プレイルーム、プール等がある。
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：株式会社エンゼルコミュニティ 管理形態：管理事務室があり、管理人勤務（月火金土日の午前9時～午後6時。水木は休み） （注）管理形態等詳細は現況調査報告書記載のとおり。
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・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。 ・ペット飼育は不可である。 ・大規模修繕（令和2年）等を行っているが、経年相応の老朽化等が見られる。 ※その他管理についての詳細は、管理会社に確認されたい。

(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	3階 (204号室) 主要開口部の方位：南東向き 位置：中間部屋
床 面 積	34.18㎡ (登記面積)
間 取 り	2K タイプで居室部分はリビングルーム、和室を備える (後添間取図参照)、バルコニー有
仕 様	天 井：化粧合板、ビニールクロス等 床：畳、フローリング等 内 壁：クロス等 設 備：浴室、キッチン、トイレ等 その他：特にない
維持管理の 状態	普 通 和室の内装及び天井の一部が改装されている。
管 理 費 等	管 理 費： 18,300円 (月額) 修繕積立金： 2,700円 (月額) 合 計： 21,000円 (月額) 滞 納 額：あり (令和8年6月16日現在) 管 理 費 合 計：366,000円 修繕積立金合計： 54,000円 合 計：420,000円 (令和6年11月～令和8年6月まで) なお、遅延損害金 (年12%) を含む滞納額合計は、462,057円。 (注) 滞納額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 (リゾートマンション) として占有している。 ・所有者の家財が残置された状態である。 *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	設備関係を中心に老朽化・旧式化等が見られる。

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 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	34.18	0.14	1,580,000

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 36 年、経済的残存耐用年数 9 年、観察減価 30% (注)

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 $9 \text{ 年} \div (9 \text{ 年} + 36 \text{ 年}) \times (1 - 0.30) = 0.14$

(注) 専有部分内部の状況等を考慮した。

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/㎡) 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	18,000	0.72	1,226.38	0.9	1,394/100,000	200,000
2	18,000	0.72	455.48	0.9	1,394/100,000	70,000
3	18,000	1.35	7.60	0.9	1,394/100,000	10,000※
合 計						280,000

※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の画地条件（規模が大きい、不整形地等）及び符号3の画地条件（井戸、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 補正 オ	積算価格 (円) (ア＋イ)×ウ×エ ×オ＝カ
1,580,000	280,000	1.0	1.00	1.0	1,860,000

- ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺の類似マンションの取引価格水準を検討し査定。
- エ 個別格差：ない
- オ 占有減価修正：ない

Ⅱ 評価額の判定

前記で求めた価格に、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
1,860,000	0.9	0.7	0.53	620,000

イ 市場性修正：旧式化したリゾートマンションで、リゾートマンション市場として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。

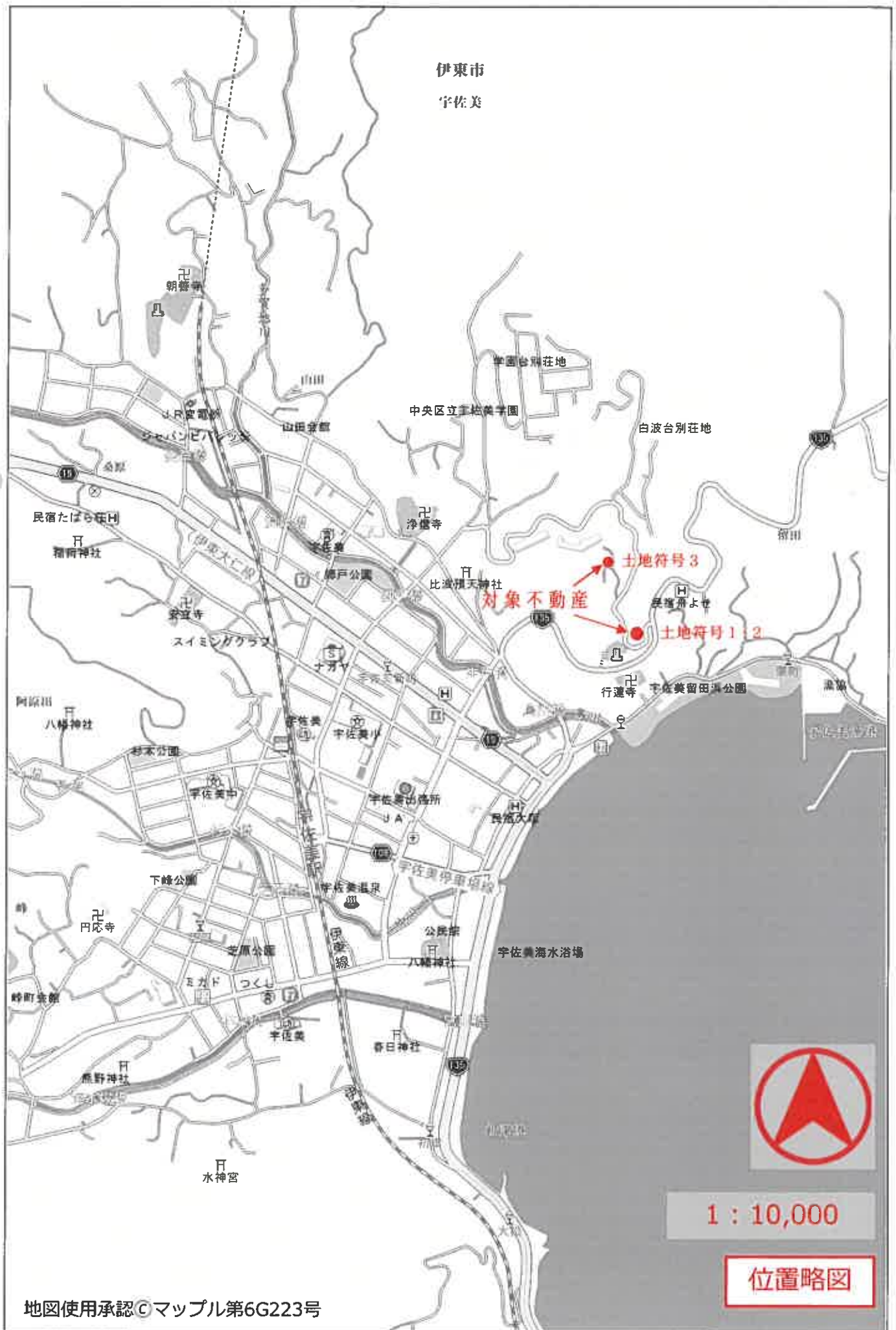
エ 滞納管理費等相当額の減価：現況の管理費及び修繕積立金等の滞納額、売却に至る間の管理費等の滞納相当額を控除した。

第6 附属資料

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

以 上

伊東市
宇佐美

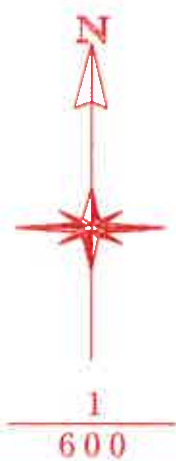




公 函 写

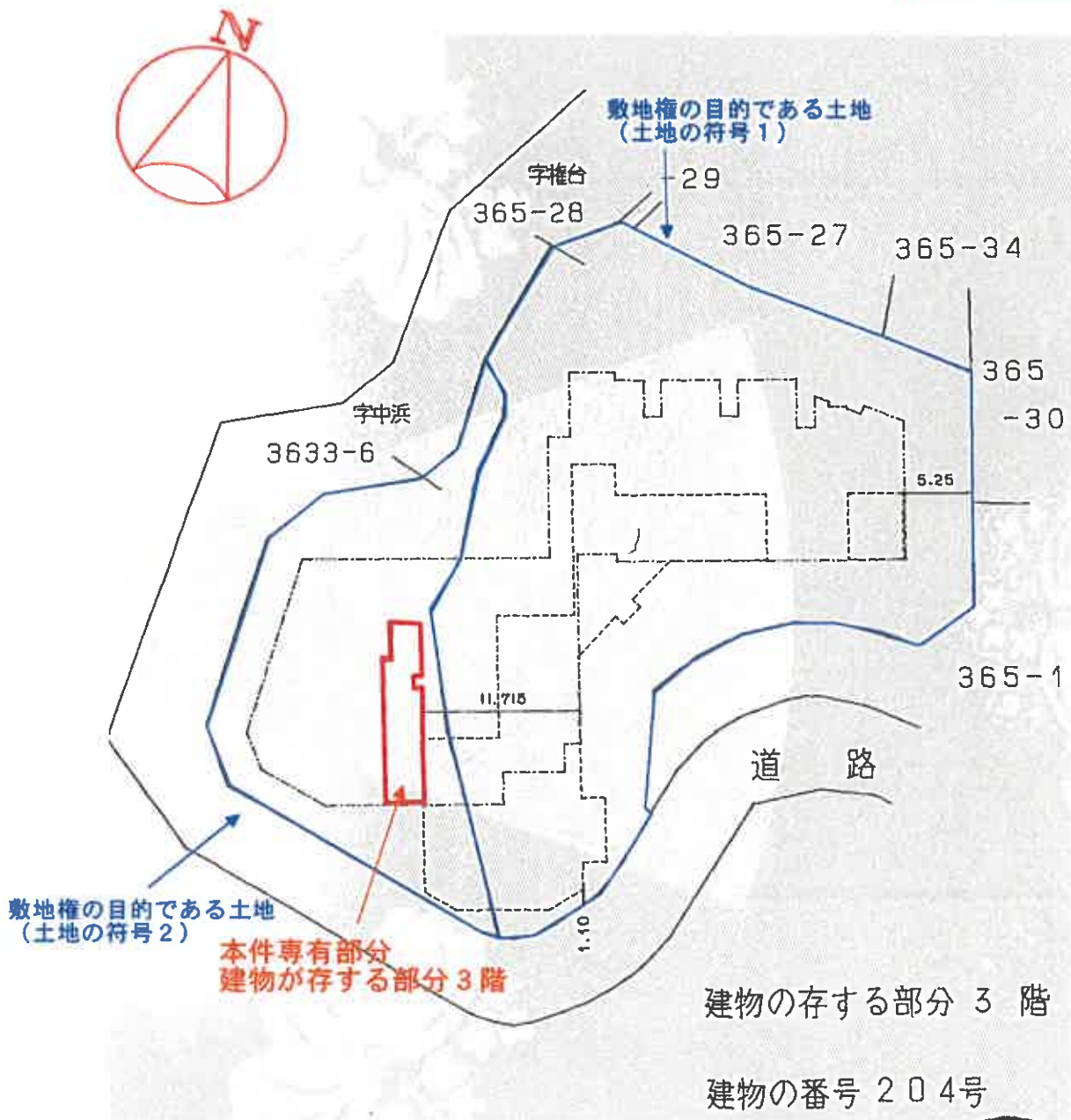


敷地権の目的である土地
(土地の符号3)



公図写

建物配置図



建物配置図は、平成2年6月5日作製の建物図面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)