

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月25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 6年 5月 8日 午前 8時30分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月12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 6年 5月23日 午後 1時00分から 令和 6年 5月24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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	1,360,000 1,088,000		272,000	81,602	17,869
備考					



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊東市富戸字三野原1301番地70

建物の名称 ロイヤルビュー川奈

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富戸1301番70の306

建物の名称 306

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 61.20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 伊東市富戸字三野原1301番70

地 目 宅地

地 積 3492.95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 21万8290分の6120



## 物 件 明 細 書

令和 4年10月 6日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 木 村 輝 行

---

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

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 伊東市富戸字三野原1301番地70

建物の名称 ロイヤルビュー川奈

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富戸1301番70の306

建物の名称 306

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 61.20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 伊東市富戸字三野原1301番70

地 目 宅地

地 積 3492.95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 21万8290分の6120



令和4年(ケ)第49号  
令和5年2月8日受理  
令和5年2月27日提出

## 現況調査報告書 (補充)

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 小 野 雅 章

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊東市富戸字三野原1301番地70

建物の名称 ロイヤルビュー川奈

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富戸1301番70の306

建物の名称 306

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 61.20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 伊東市富戸字三野原1301番70

地 目 宅地

地 積 3492.95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 21万8290分の6120



補 充 事 項

■令和4年7月19日提出済みの現況調査報告書につき、以下のとおり補充報告する。

- (1) 本件所有者亡Aにつき、Bの陳述によると、亡Aは、本件建物内の和室で病死していたとのことである（別紙「関係人の陳述等」参照）。
- (2) 前記Bの陳述及び臨場時の状況から、リビングダイニング、和室、廊下、廊下の壁には、亡Aの血痕及び汚物と思われる染み跡が見受けられた。
- (3) 当職は、Bから亡Aの死体検案書写しを受領し、亡Aの死因は病死（自然死）であることを確認した。
- (4) 当職は、Bの陳述及びBからの亡AにおけるBの相続放棄申述受理通知書写し、亡AにおけるCの相続放棄申述受理証明書写しを受領し、相続放棄をした旨を確認した。本件物件の登記簿上の所有者は亡Aのままであると思料する。

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



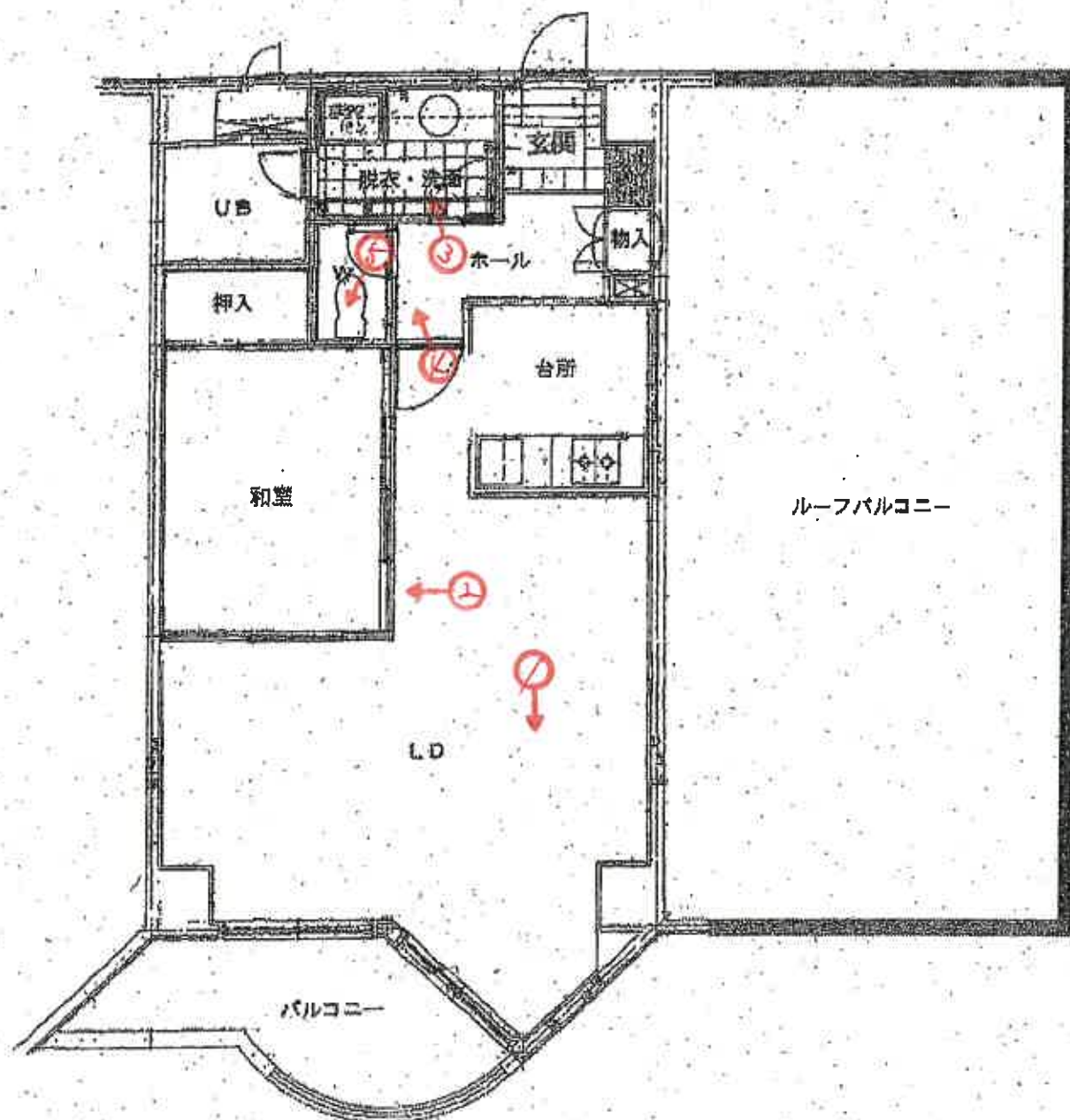
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ D (債権者代理人) 令和5年2月16日(電話)</p>	<p>(1) 本件債権者の代理人弁護士です。  (2) 本件所有者亡Aがマンション306号室の和室で亡くなっていました。和室の畳には染み跡があるそうです。  (3) 本件所有者亡Aの親族Bから裁判所執行官に電話をするように伝えます。亡Aに関する詳細については、Bから聞いてください。</p>
<p>■ B (所有者の実娘) 令和5年2月16日(電話)</p>	<p>(1) 本件所有者亡Aは実父です。  (2) 亡Aは、令和4年10月20日頃に本件マンション306号室内で亡くなっていました。トイレ、廊下、和室には、血痕と思われる染み跡、汚物の染み跡がありますが、トイレの汚物は拭き取りました。死因は尿毒症です。死亡検案書写しを裁判所に提出(郵送)します。  (3) 令和4年10月21日の19時頃、警察官1名と私が立ち会いました。  (4) 亡Aにつき、熱海の家裁裁判所において、令和4年12月に相続放棄しました。実兄Cも令和4年11月に相続放棄しています。相続放棄の書面写しを裁判所に提出(郵送)します。  (5) 本件マンション306号室の玄関扉の鍵は、マンション管理事務室に預けてあります。  (6) 本件マンション306号室内には、亡Aの家財道具等が当時のまま残っています。</p>
<p>■ 本件マンション管理員 令和5年2月17日</p>	<p>伊東市の職員が定期訪問したところ、本件所有者が室内で亡くなっていたのを発見したそうです。</p>

以上

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年2月16日(木) 15:50-15:55	当庁	Dから所有者亡Aの状況等につき電話聴取
令和5年2月16日(木) 16:45-16:55	当庁	Bから所有者亡Aの死亡及び306号室内の各状況につき電話聴取、本件マンション306号室の鍵の借用及び各種書面写しの交付依頼
令和5年2月17日(金) 11:00-11:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、管理員から本件マンション306号室の鍵の借用等
<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5年2月17日 目的物件は施錠されていたので、立会人齊藤正二を立ち合わせ、本件マンション管理員が管理する合鍵により解錠のうえ、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  
( 4 枚目 )

間取図 (本件専有部分 3 階 306 号室)



写真撮影の位置及び方向を示す。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真 5



令和4年(ケ)第49号  
令和4年6月21日受理  
令和4年7月19日提出

# 現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 小 野 雅 章

(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 伊東市富戸字三野原1301番地70

建物の名称 ロイヤルビュー川奈

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富戸1301番70の306

建物の名称 306

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 61.20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 伊東市富戸字三野原1301番70

地 目 宅地

地 積 3492.95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 21万8290分の6120





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異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )	
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（マンション専有部分306号室）を住居として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況 ※管理費等の額は月額	管理費 16,500円 修繕積立金 9,100円 温泉管理費 12,800円 駐車場積立金 (以下、※2参照) 水道料金 300円 温泉水道料金 900円 合計 39,600円 ※2 月極使用料月額 3,000円 日貸使用料1泊 100円	■滞納あり (令和4年6月21日現在) 管理費合計 181,500円 (2022年6月分迄) 修繕積立金合計 100,100円 (2022年6月分迄) 温泉管理費合計 140,800円 (2022年6月分迄) 駐車場積立金合計 0円 水道料金合計 3,300円 (2022年6月分迄) 温泉水道料金合計 9,900円 (2022年6月分迄) 違約金 154,000円 (2022年6月分迄) 合計 589,600円 ※遅延損害金 年利12%
管理費等照会先	株式会社伊豆急ハウジング マンション管理課	
その他の事項	■別紙「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1 (敷地権の割合21万8290分の6120)	
現況地目	■宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 鉱泉地 (符号 )	
形状	■公図のとおり ■建物図面 (各階平面図) 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) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 )	
その他の事項	■別紙「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	[ 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
敷地権以外の土地	■なし	
土地建物の位置関係	■建物図面 (各階平面図) のとおり ■敷地配置図のとおり	

(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

- (1) 本件一棟建物の敷地権の目的土地は、西側幅員約6mの舗装私有道（位置指定道路：平成1年6月26日、第1-563号・建築基準法上の道路）に接面している。
- (2) 本件マンションロイヤルビュー川奈管理組合は、株式会社伊豆急ハウジングに管理業務を委託している。
- (3) 本件マンション管理員の勤務体制及びマンション総戸数、全駐車場台数等については、別紙「関係人の陳述等」を参照されたい。
- (4) 本件マンション共用部分として、管理事務室、温泉大浴場、多目的ルーム等が存在する。

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
<p>■株式会社伊豆急ハウジング マンション管理課担当者 R4. 6. 21 (1)~(3) R4. 7. 13 (4)</p>	<p>(1) 本件マンションロイヤルビュー川奈管理組合から管理業務の委託を受け、当社が管理業務を行っています。 (2) 本件マンション306号室には、管理費等の滞納があります。 (3) 本件マンションの居住部分の戸数等は、34戸です。 (4) 本件所有者Aの管理費等の滞納は、2021年8月分からです。</p>
<p>■ロイヤルビュー川奈管理組合管理員 R4. 7. 6</p>	<p>(1) 本件マンションロイヤルビュー川奈管理組合は、株式会社伊豆急ハウジングに管理業務を委託しています。 (2) 本件マンション2階に管理事務室が存在し、管理員は常時1名で週3勤務、管理業務時間は、平日の火曜、金曜、土曜の午前9時から午後3時分まで、月曜、水曜、木曜、日曜日が定休日です。 (3) 本件マンションはペットの飼育は可能です。ペット飼育細則の定めのとおりです。 (4) 本件マンションの居住部分の戸数等は34戸です。 (5) 本件マンション共用部分として、管理事務室、温泉大浴場（男女別）屋外プール、多目的ルーム等があります。 (6) 本件マンション敷地内には、平置き駐車場が十数台分あります。 (7) 本件マンションの各住戸には、温泉はありません。 (8) 本件マンション306号室の住人Aは、同室に住んでいると思います。</p>

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
令和4年6月21日(火) ①10:30-10:40	①②当庁執行官室	① 管理会社担当者から電話聴取、管理会社に対し、本件マンション管理規約写し等交付依頼(受領)及び滞納管理費等の照会回答依頼(FAX送信・回答書受領) ② 所有者に対し、現況調査の実施について(通知)送付(郵券84円)
令和4年6月22日(水) 12:20-12:30	静岡地方法務局 (沼津支局)	隣接地の登記事項証明書交付申請(受領)
令和4年6月28日(火) ①14:10-14:20 ②14:15-14:30	①伊東市役所 ②物件所在地	① 本件敷地権の目的土地の接面道路につき調査 ② 物件特定、外観写真撮影
令和4年7月6日(水) 9:45-10:45	物件所在地	評価人同行、形状調査、間取調査、写真撮影、本件マンション管理員と面談聴取
令和4年7月11日(月)	当庁執行官室	所有者に対し、現況調査の実施(通知)を郵送(郵券84円)
令和4年7月13日(水) 13:45-13:55	当庁執行官室	管理会社担当者から管理費等の滞納の時期につき電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和4年 7月 6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B及び解錠技術者を同行して臨場したところ、玄関扉が無施錠であったため、立会人Bを立ち会わせて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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】

1301-241 1301-414 1301-518 1301-631 1301-635 1301-458  
 1301-370 1301-415 1301-586 1301-632 1301-588

(座標値単位：图上測定)

+58541.395



敷地権符号 1

+58291.395 (座標値単位：图上測定)

地番区域見出し  
 富戸

請求部分	所在 伊東市富戸字三野原				地番	1301番70		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	種別	地区(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成年月日				備考年月日(原図)			補記事項	

これは地籍に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方務局熱海出張所管轄)  
 令和4年5月31日  
 横浜地方務局

請求番号：5-3  
 (1/2)

登記官

( 6 枚目)



【A3版をA4版に縮小】

ア 1301-698  
イ 1301-707  
ウ 1301-509  
エ 1301-511  
オ 1301-558  
カ 1301-562  
キ 1301-580  
ク 1301-604  
ケ 1301-655  
コ 1301-673  
サ 1301-503  
シ 1301-686  
ス 1301-575  
ソ 1301-665

登記年月日：平成4年8月21日

327466

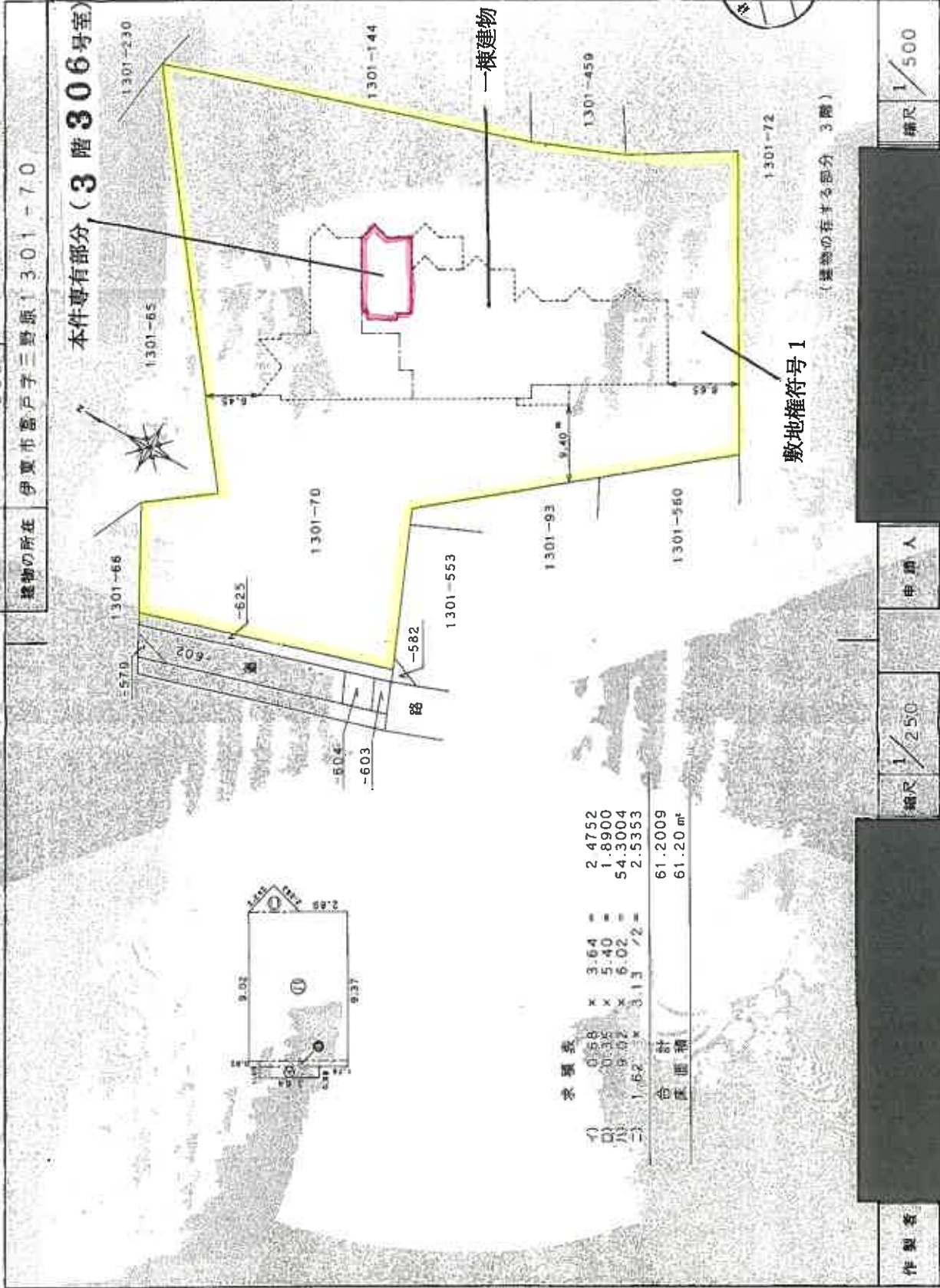
各階平面図

建物各階平面図

登記番号 富戸1301-70-306

建物の所在 伊賀市富戸字三野原1301-70

本件専有部分(3階306号室)



敷地権符号1

(建物の存在する部分 3階)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(B4用紙12)

これは図面に記載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4年5月31日 横浜地方方法務局

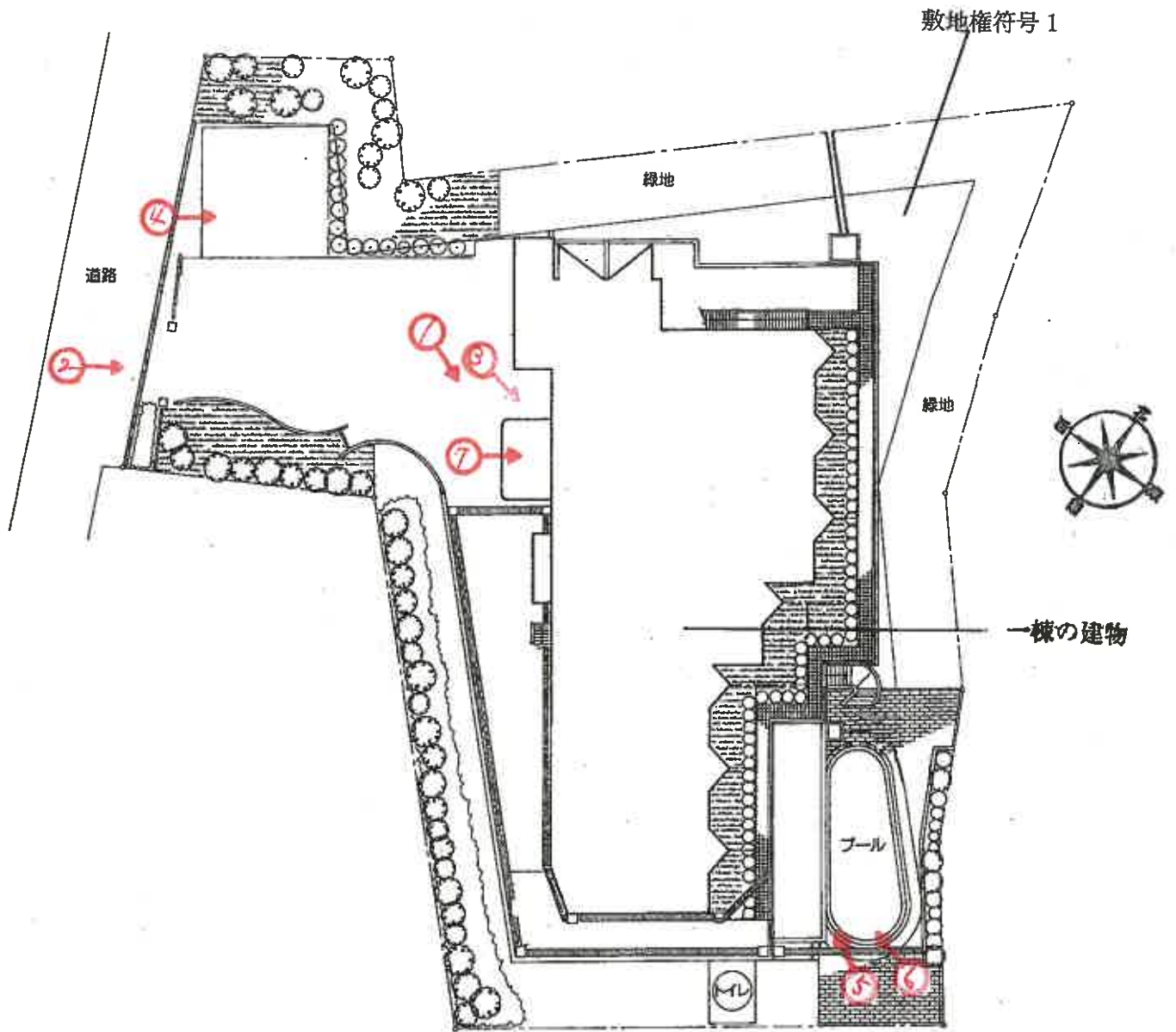
登記官

(8枚用)

請求番号：5-4

【A3版をA4版に縮小】

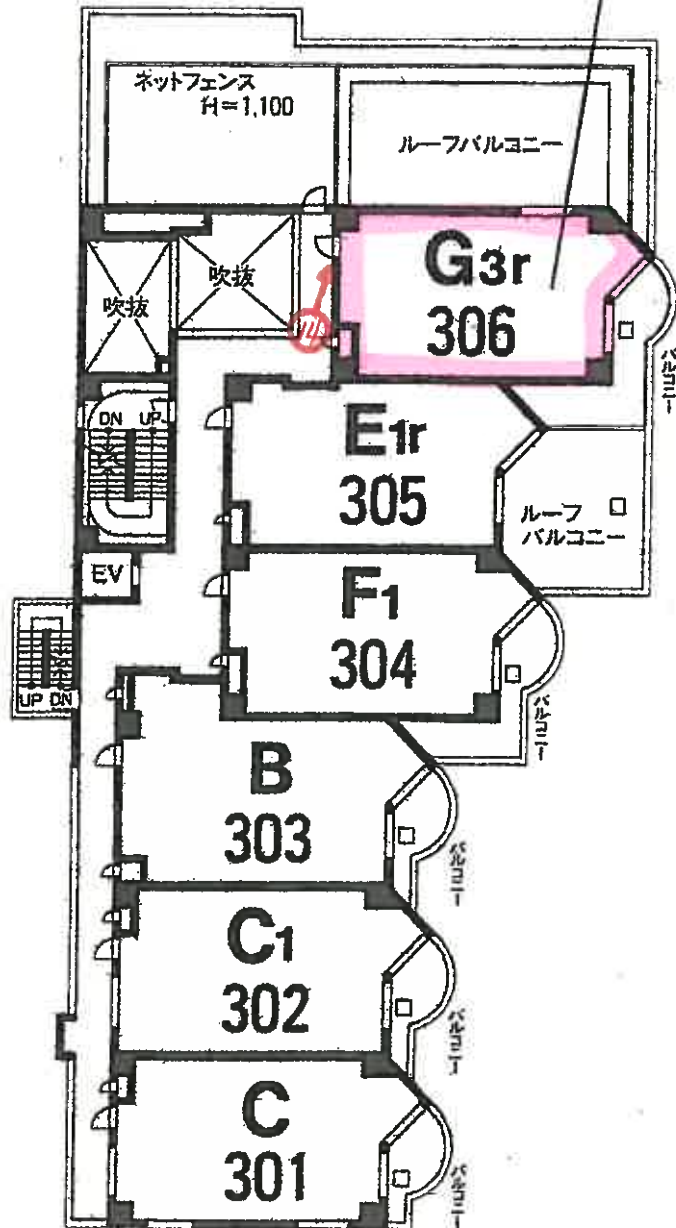
敷地配置図・1階平面図



 写真撮影の位置及び方向を示す。



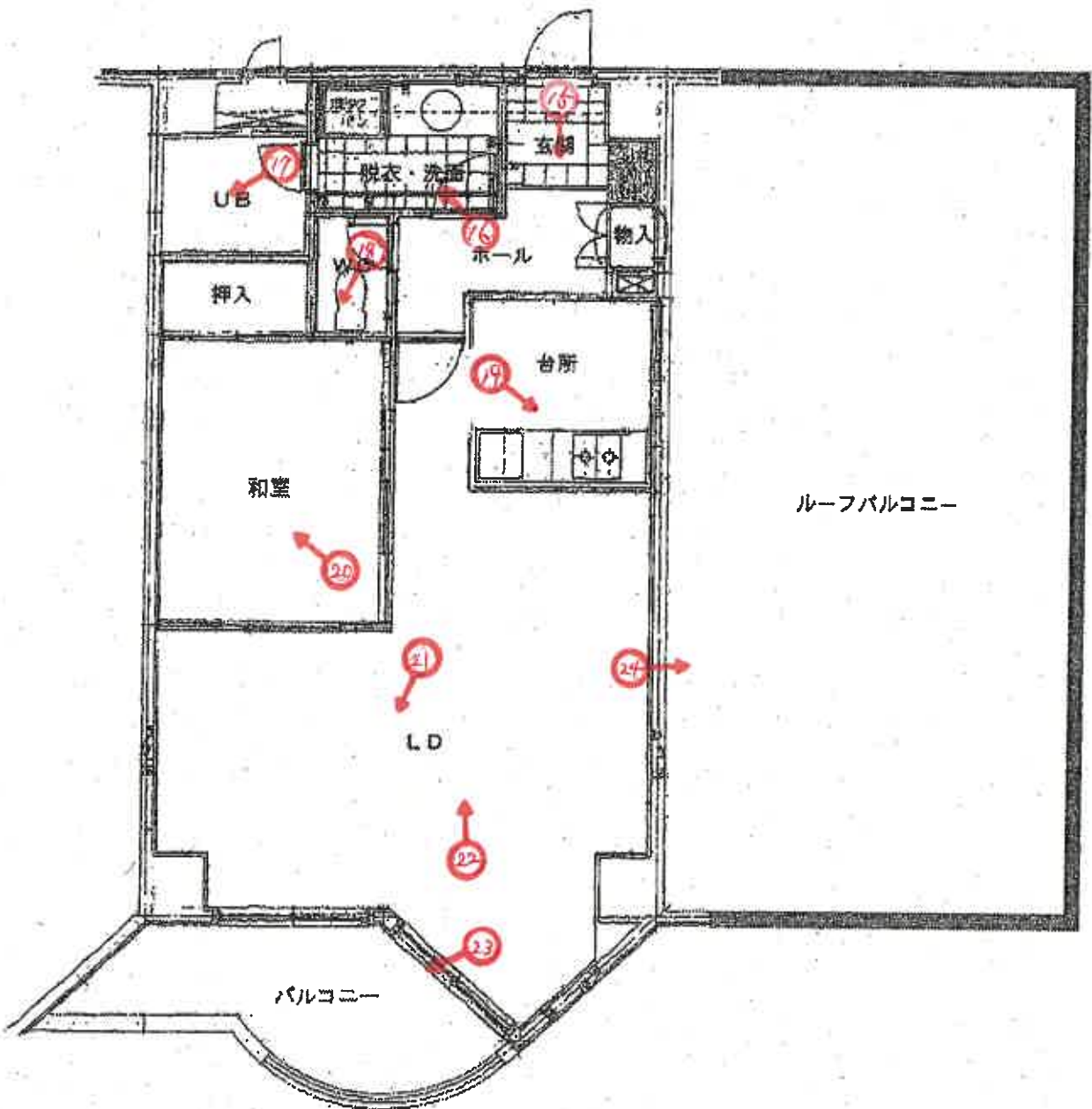
本件専有部分、(3階306号室)



3階平面図

 写真撮影の位置及び方向を示す。

# 間取図 (本件専有部分 3 階 306 号室)




 写真撮影の位置及び方向を示す。

写真1



写真2 敷地内駐車場



写真3 敷地内駐車場



写真4 敷地内駐車場



写真5



写真6 屋外プール



写真7



写真8 本件マンション2階エントランスホール（撮影位置の図示は省略）



写真9 本件マンション2階通路（撮影位置の図示は省略）



写真10 本件マンション2階ロビー（撮影位置の図示は省略）



写真11 本件マンション1階温泉大浴場（男性）（撮影位置の図示は省略）



写真12 本件マンション1階温泉大浴場（女性）（撮影位置の図示は省略）





写真13 本件マンション1階多目的ルーム（撮影位置の図示は省略）



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



写真 2 1



写真 2 2



写真2 3



写真2 4



## 求 意 見 書

田 中 学 殿

令和 6年 1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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

---

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

「  
|  
|  
L

「  
|  
|  
」

(3) その他

「  
|  
|  
L

「  
|  
|  
」

令和 6年 2月 5日

評価人 田 中 学



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊東市富戸字三野原1301番地70

建物の名称 ロイヤルビュー川奈

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富戸1301番70の306

建物の名称 306

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 61.20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 伊東市富戸字三野原1301番70

地 目 宅地

地 積 3492.95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 21万8290分の6120







令和4年(ケ)第 49号  
令和4年7月 6日現地調査  
令和4年7月26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 伊東市富戸字三野原1301番地70

建物の名称 ロイヤルビュー川奈

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富戸1301番70の306

建物の名称 306

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 61.20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 伊東市富戸字三野原1301番70

地 目 宅地

地 積 3492.95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 21万8290分の6120



## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 2,260,000 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		
<ul style="list-style-type: none"><li>・本件マンションは、地上6階建「ロイヤルビュー川奈」の3階部分に所在する区分所有建物である。</li><li>・敷地権符号1の土地に本件区分所有建物が存する。</li></ul>		

※ 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（敷地権・符号1）

位置・交通	伊豆急行線「富戸」駅北東方・直線距離約1.9km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	伊東市南部、海岸線背後に一般住宅、マンション、保養所等が混在する地域。	
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	市街化区域及び市街化調整区域外の都市計画区域 指定なし 60% 200% 建築基準法第22条 国立公園普通地域
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	3,492.95㎡ 不整形 南東方緩傾斜地 西側道路と等高に接する一方路地 特になし
接面道路の状況	西側幅員約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・・・本件専有部分が存する地上6階建の建物敷地 目的外建物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・日照、通風は普通 周囲は保養所、山林等 その他・・・特になし	
供給処理施設	上水道：あり（私設水道） 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	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 本件土地が接面する道路（1301 番 625 外）は公衆用道路で、位置指定道路の一部である（平成 1 年 6 月 26 日、熟土第 1-563 号）。</li><li>・ 上記道路は南側（地番 1301 番 551）の位置指定道路に接続し、当該道路を経由して市道へ接続している。</li></ul>
---------	---

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロイヤルビュー川奈
建物の用途	住宅 (総戸数34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3月16日 経過年数:約30年 経済的残存耐用年数:約10年
構 造	鉄筋コンクリート造6階建
仕 様	屋 根:陸屋根 外 壁:吹付タイル等 その他:
設 備 等	エレベータ1基、駐車場(約十数台、駐車料月額3,000円/台、 一泊100円)、オートロック、エントランスロビー、管理室、多 目的ルーム、屋外プール、男女大浴場等。
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:ロイヤルビュー川奈管理組合 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:管理員通勤 火、金、土曜出勤 9:00~15:00
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・飼育細則によりペット飼育可。 ・温泉は大浴場のみ供給され、各室への供給管はない。



(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(306号室) 主要開口部の方位：北東向き
床面積	61.2㎡(登記面積)
間取り	1LDK(後添間取図参照)、バルコニー・ルーフバルコニー有角部屋
仕様	天井：クロス等 床：フローリング、畳等 内壁：クロス等 設備：浴室、キッチン、トイレ等 その他：
維持管理の状態	普通
管理費等	管理費：16,500円(月額) 修繕積立金：9,100円(月額)  滞納額：管理費及び修繕積立金分 281,600円 (2022年6月分まで)  (注) その他の費用等は現況調査報告書を参照されたい。
専有部分の利用状況等	・所有者が住居として占有使用している。  ※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	・建物に付属する各種住宅設備に関しては、使用可能かどうか確認出来ず不明である。

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、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 <sup>2</sup> ) ア	専有面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
262,000	61.2	0.18	2,890,000

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 30 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価 30%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = 10 年 ÷ (10 年 + 30 年) × (1 - 0.30) ≒ 0.18

#### 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) 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	20,000	0.63	3,492.95	0.95	6,120/218,290	1,170,000

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。

地価調査基準地 伊東-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

17,800 円/m<sup>2</sup> × 101/100 × 100/100 × 100/90 ≒ 20,000 円/m<sup>2</sup>

◇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：個別的要因なし

◇地 域 格 差：公示地は交通接近、環境条件に劣る。

イ 個 別 格 差：規模、形状等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地の状態等を考慮した。

### 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
2,890,000	1,170,000	0.90	1.05	3,840,000

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：階層、位置、品等を考慮し査定

## 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。

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	3,840,000	1.00	0.70	0.84	2,260,000

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 地価調査価格 (伊東-3)

所 在：静岡県伊東市富戸字先原1317番3819

価 格：17,800円/㎡

価 格 時 点：令和3年7月1日

地 積：334㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側4m私道

用途指定等：市街化区域及び市街化調整区域外の都市計画区域

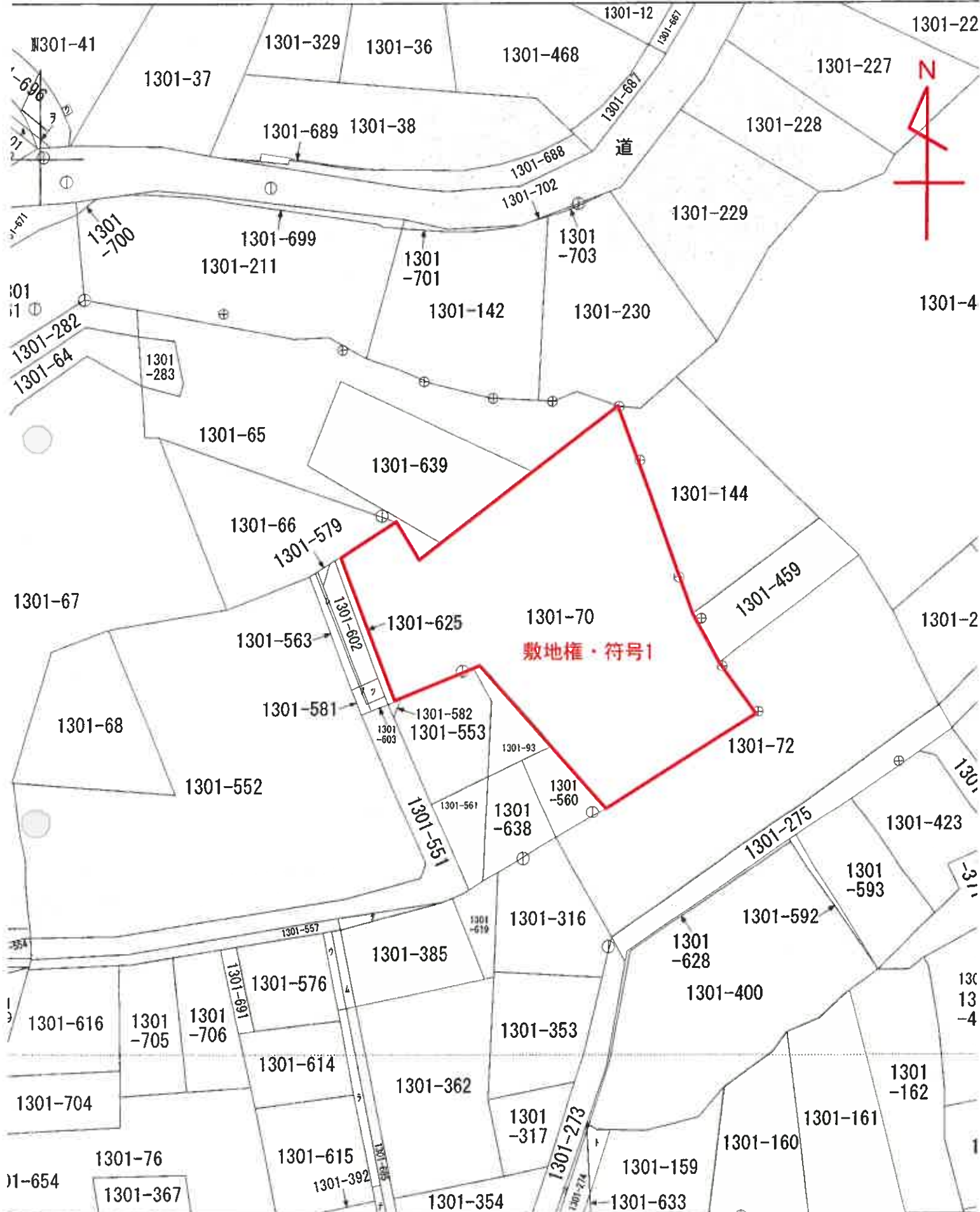
地域 の 概 要：中小規模の別荘を中心とした別荘地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 間取図

以 上





敷地権・符号1



登記年月日：平成4年8月21日

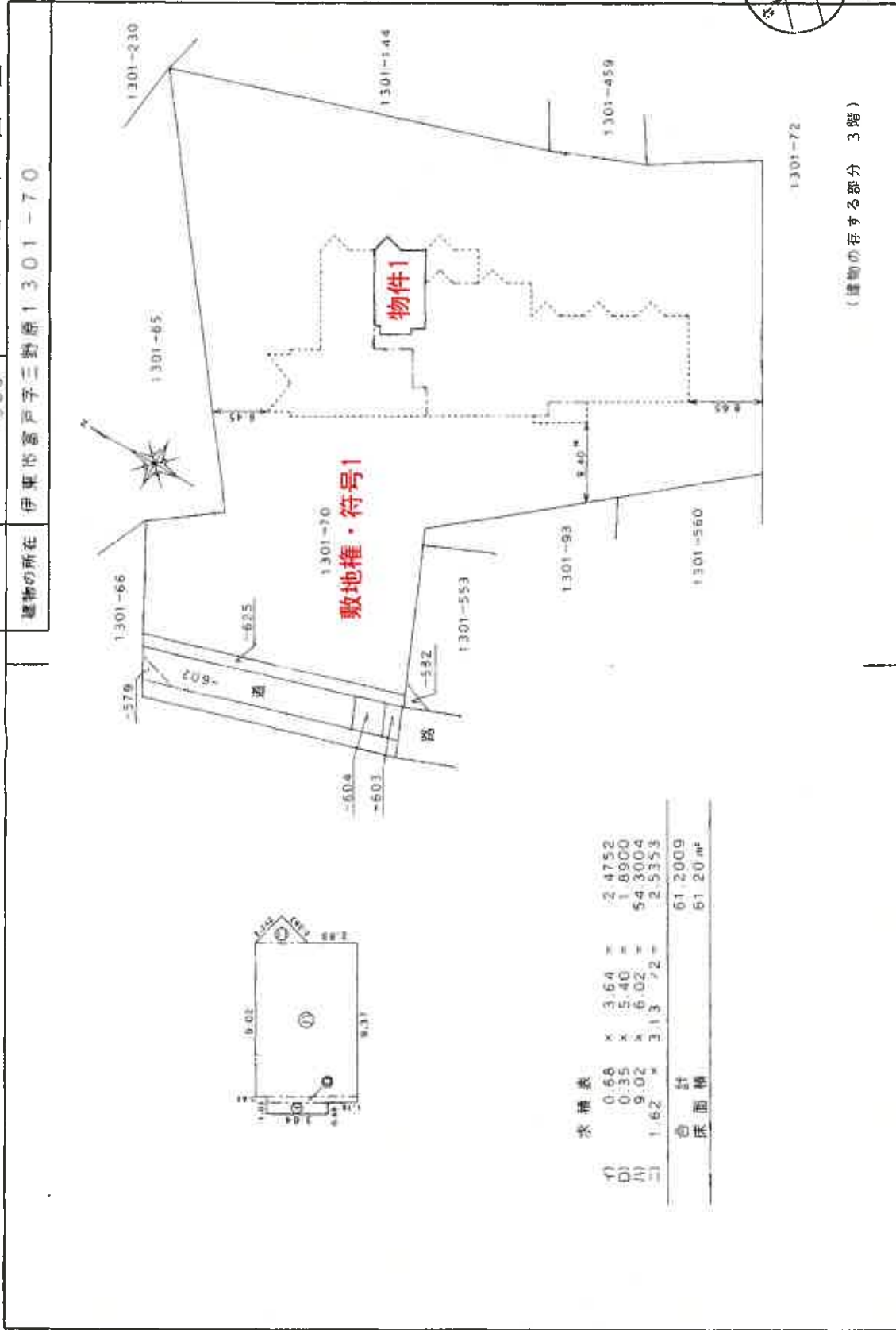
327466

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 伊東市富戸字三對原1301-70  
建物番号 1301-306

建物の所在 伊東市富戸字三對原1301-70



(建物の存する部分 3階)

製作者 土屋調査士 土屋調査士

申請人

縮尺 1/250

4年7月13日作成

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (静岡県地方務局発行用表所参照)  
 令和4年5月31日 横浜地方務局

A3をA4に縮小

# 間取図

