

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	1,070,000 856,000		214,000	64,037	0
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 田方郡函南町平井字南谷下1753番地25
建物の名称 南箱根ダイヤモンド・ヘルシー・マンション・オリーブ・ヒル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平井1753番25の3
建物の名称 3
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 65.51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 田方郡函南町平井字南谷下1753番25
地 目 原野
地 積 2636平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(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 21万1353分の6761



物 件 明 細 書

令和 6年 2月 6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

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

なし

《 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 田方郡函南町平井字南谷下1753番地25
建物の名称 南箱根ダイヤランド・ヘルシー・マンション・オリ
ブ・ヒル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平井1753番25の3
建物の名称 3
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 65.51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 田方郡函南町平井字南谷下1753番25
地 目 原野
地 積 2636平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(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 21万1353分の6761



令和 5年 (ヌ) 第66号
令和 5年10月10日受理
令和 5年11月27日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 良 村 和 徳 (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 田方郡函南町平井字南谷下1753番地25

建物の名称 南箱根ダイヤランド・ヘルシー・マンション・オリーブ・ヒル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平井1753番25の3

建物の名称 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 65.51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 田方郡函南町平井字南谷下1753番25

地 目 原野

地 積 2636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 21万1353分の6761



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) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
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 上記の者が本建物を居宅として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり (月額) 管理費 25,700円 修繕積立金 9,127円 円 円 円	令和5年11月1日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社ゆう企画	
その他の事項	上記管理費以外の費用等 住宅地管理費 1,160円 (月額)	
専用地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(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 本件建物を含む一棟建物（南箱根ダイヤランド・ヘルシー・マンション・オリーブ・ヒル（以下、「当マンション」という。））は、別荘地南箱根ダイヤランド内にあり、区分所有者らにより南箱根ダイヤランド・ヘルシー・マンション・オリーブ・ヒル管理組合法人が結成され、株式会社ゆう企画に管理を委託している。
- 2 本件マンションの敷地（符号1）が南西・南東・北東で接する土地（登記簿上の記載は下記のとおり）は道路であり、当マンションの進入路として利用されている。

記

地番	地目	地積	所有者
1753-7	原野	19793㎡	田方郡函南町

- 3 当マンションには、駐車場、エントランス等の共用部分が存在する。
- 4 当マンションの総戸数は、35戸であるが、駐車場は、17台分のみ設けられている。
- 5 当マンションの各区分所有建物には、温泉が供給されている。温泉料金は、管理費に含まれている。（建物所有者Aの供述）
- 6 当マンションにおいて、ペットの飼育は禁止されている。
- 7 当マンションには、現地管理人が月曜日～金曜日の各日午前9時～正午まで勤務している。
- 8 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

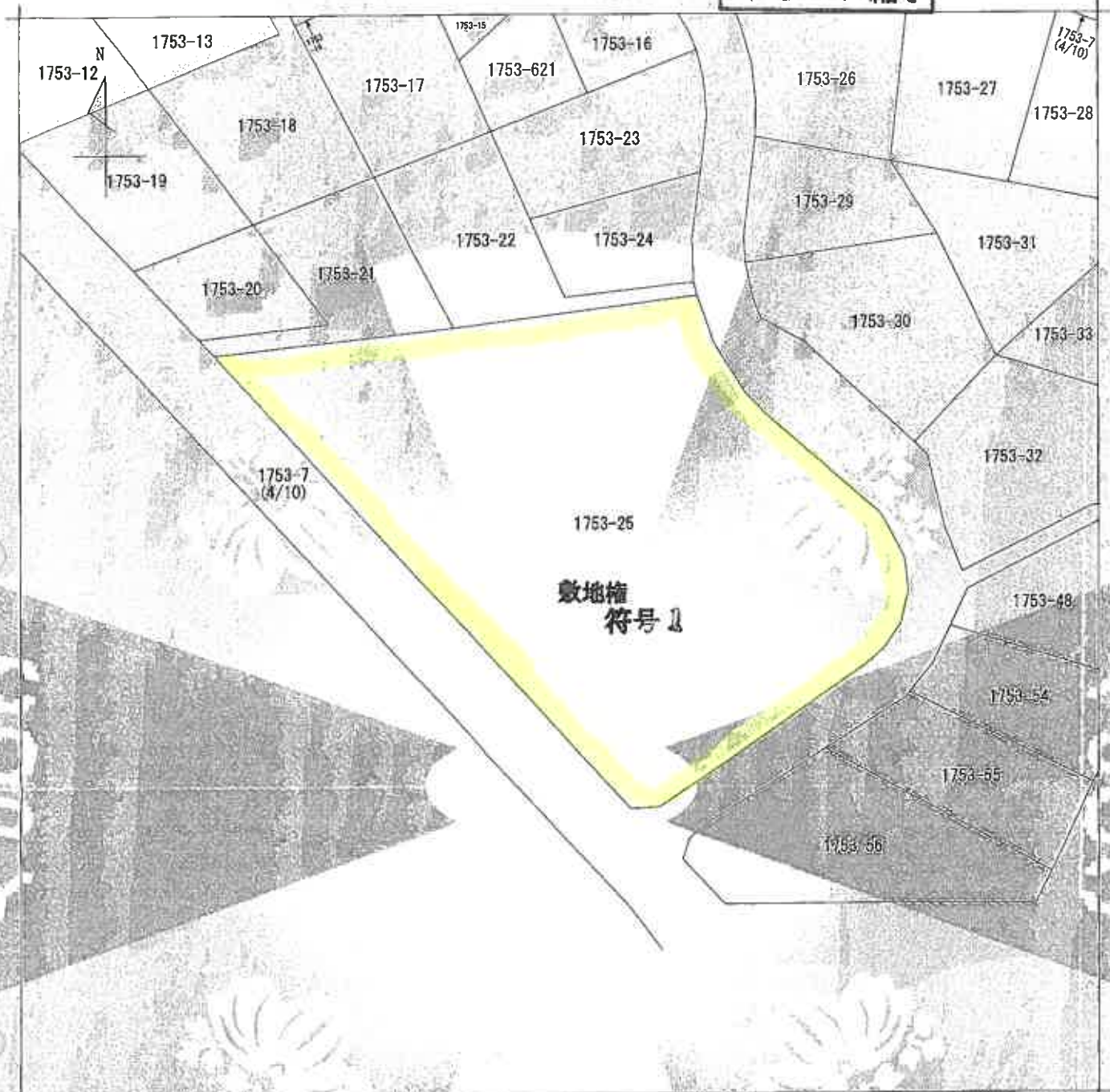
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者)</p>	<p>1 私は、本件建物の所有者です。 2 本件建物は、私が使用しています。 3 本件建物は、結露がひどく、北側の部屋の天井や壁などは、カビが発生してしまい、その影響でクロス等も剥がれた状態になっています。 4 風呂は、温泉が出ますが、3か月に一度清掃が必要です。 5 水道代及び温泉使用料は、管理費に含まれていると思います。</p>
<p>■ 現地管理人</p>	<p>1 当マンションには、共用施設として、ロビー及び集会室があります。かつては、共用施設として、トレーニングルームがありましたが、現在は、使用できません。 2 現地管理人の業務時間についてですが、月曜日から金曜日午前9時～正午までとなっています。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年10月12日(木) 8:50-9:20	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査 現地管理人から事情聴取
5年10月17日(火) 10:35-10:40	静岡地方法務局沼津支局	隣接土地等の全部事項証明書申請
5年10月31日(火)	執行官室	管理会社に対し、管理費等照会(FAX) 回答あり
5年11月8日(水)	執行官室	債務者に対し、占有関係照会書送付(郵送) 返信用封筒付き 書面による回答なし
5年11月20日(月) 9:50-10:30	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境界調査、現地管理人及び債務者Aと面談
5年11月20日(月) 10:35-10:45	物件所在地(南箱根 ダイヤモンド管理事務所)	管理費(住宅地管理費)等にかかる調査
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年11月20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 type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて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

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。



請求部分	所在 田方郡浜南町平井字南谷			地番	1753番25	
出力縮尺	1/900	精度区分	標準図面符号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	種類 その他	

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。

(静岡地方法務局沼津支局管轄)

令和5年8月28日

福岡法務局

登記官

地図整理番号：M50372

(1/1)

(8 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和59年8月10日

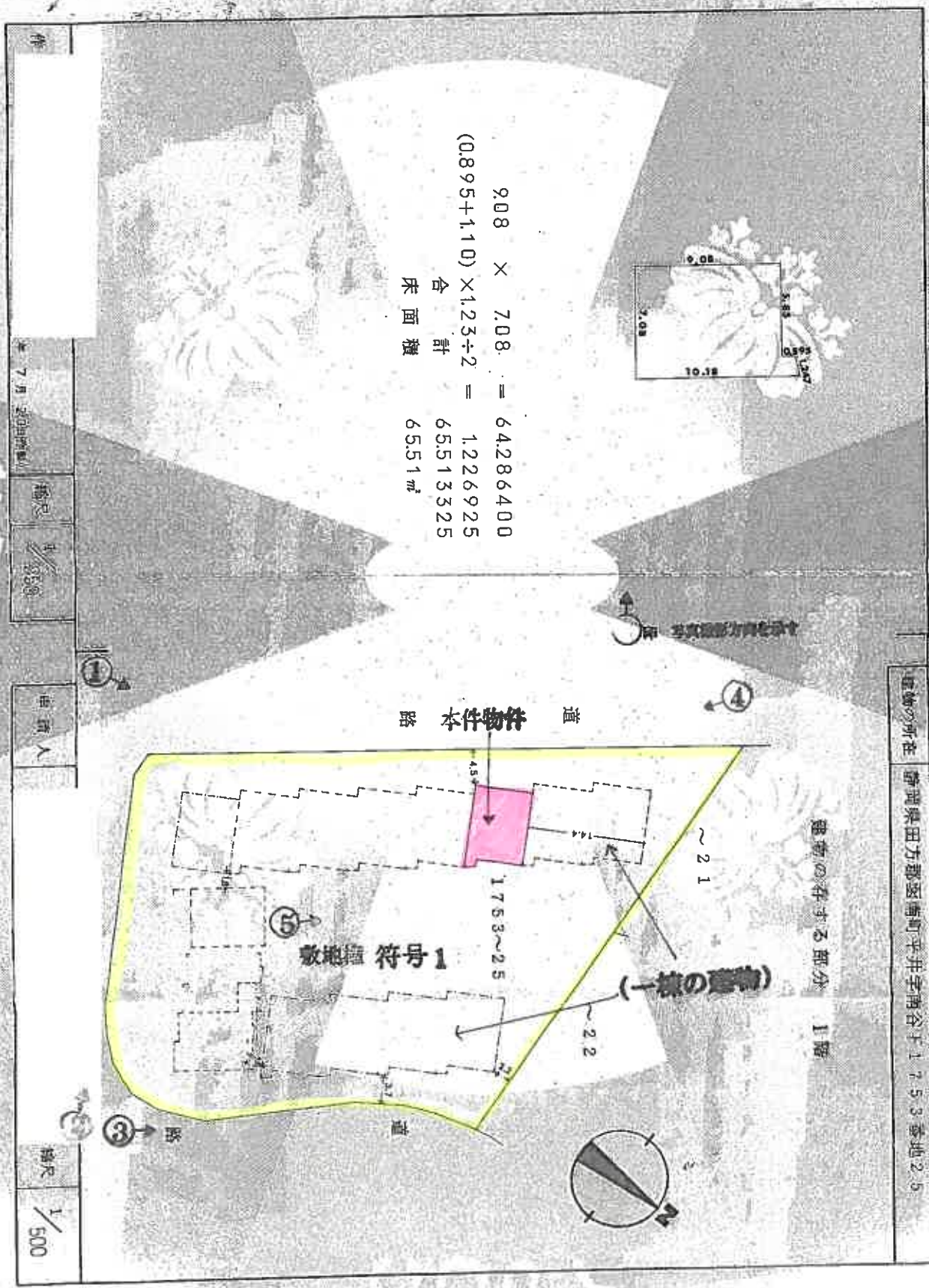
令和5年8月28日 福岡地務局
 (福岡地方支務局沼津支店支署)

これは図面に記載されている図面を縮小した図面である。

762125

各階平面図

家屋番号	平井字箱谷下 1753番25の3	建物図面
建物の所在	福岡県田方郡深南町平井字箱谷下1753番地25	



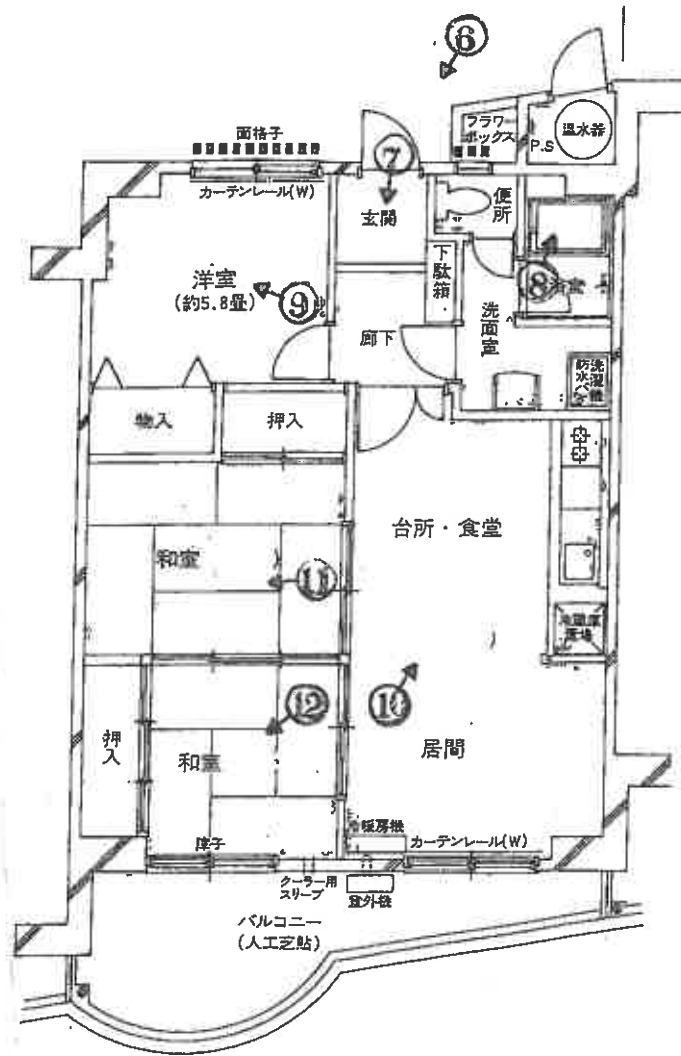
(7枚目)

昭和五十九年八月十日登記

建物間取図



印 写真撮影方向を示す



(8枚目)

写真 1

本件建物を含む一棟建物
(南箱根ダイヤランド・ヘルシー・マンション・オリーブ・ヒル)



写真 2

本件建物を含む一棟建物
(南箱根ダイヤランド・ヘルシー・マンション・オリーブ・ヒル)



写真 3

本件建物を含む一棟建物
(南箱根ダイヤモンド・ヘルシー・マンション・オリーブ・ヒル)



写真 4

本件建物を含む一棟建物
(南箱根ダイヤモンド・ヘルシー・マンション・オリーブ・ヒル)



写真 5



写真 6



(11 枚目)

写真 7

本件建物内の状況



写真 8

本件建物内の状況



写真 9

本件建物内の状況



カビ等の汚れ及び
クロスの剥がれ等

写真 10



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3

ロビー
(撮影図示の記載は省略)



令和5年（又）第 66 号

令和5年 11 月 20 日 現地調査

令和5年 11 月 27 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
柳 田 毅

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 田方郡函南町平井字南谷下1753番地25

建物の名称 南箱根ダイヤランド・ヘルシー・マンション・オリーブ・ヒル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平井1753番25の3

建物の名称 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 65.51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 田方郡函南町平井字南谷下1753番25

地 目 原野

地 積 2636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 21万1353分の6761



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か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	敷地権の目的である土地の現況地目は宅地
特記事項		
① 地上3階建のリゾートタイプの分譲マンション「南箱根ダイヤランド・ヘルシーマンション・オリーブ・ヒル」の1階部分に位置する区分所有建物（自用）及びその敷地（共有）である。		
② 対象物件は「南箱根ダイヤランド」別荘地内に立地し、当該別荘地における区画番号は15-125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	JR 東海道本線「熱海」駅の南西方、直線距離約6.8km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建別荘を中心に共同住宅、保養所等も見られる別荘地域 対象不動産は玄岳西麓の丘陵地に開発された総区画数約4千余りの大規模別荘地「南箱根ダイヤランド」内に存するリゾートマンションである。対象不動産周辺は戸建住宅を中心とする別荘地域が形成されており、当該地域に特段の変動要因は認められず、当面は概ね現状のまま推移するものと予測する。	
主な公法上の規制等 規制を考慮しない一般的な	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 無指定 60% 200% なし 土砂災害警戒区域(マンション敷地の一部) ※上記のほか別荘地自主規制あり
面地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	2,636㎡ やや不整形(概ね台形状) 間口約71m、奥行約44m 概ね北西方下り傾斜地 南西側前面道路と等高に接面する三方路の面地 マンションのエントランスは南東側道路の側に存する。
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・南西側：幅員約7.5m舗装町道(建築基準法上の道路) ・南東側：幅員約6m舗装町道(建築基準法上の道路) ・北東側：幅員約6m舗装町道(建築基準法上の道路) 	
土地の利用状況	<p>現況利用…… 3階建共同住宅の敷地</p> <p>目的外建物の有無…… なし</p> <p>周囲等の状況…… 日照、通風は普通。周囲は戸建住宅等</p> <p>その他…… 特になし</p>	

<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 なし</p> <p>下水道 なし</p> <p>温泉 あり</p> <p>(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。</p>
<p>特記事項</p>	<p>① 既存宅地の確認済（昭和58年5月17日、確認番号5-102）※詳細は函南町都市計画課等へ問い合わせを要する。</p> <p>② 対象地の一部（東端部分）が土砂災害警戒区域の指定範囲にかかる。</p> <p>③ 別荘地内自主規制（主な建築規制）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建蔽率40%以内、容積率80%以内 ・ 高さ13m以内、かつ2階建まで（※） ・ 道路境界線から2m以上、隣地境界線から1m以上 <p>※ 対象地上建物の階層は登記上3階建であるが、マンション管理会社提示の分譲時パンフレットには「2階建（3層）」との記載がある（建築確認上の階層は資料保管期間を経過しているため確認不可）。上記別荘地内の建築規制等についての詳細は別荘地管理会社（南箱根ダイヤランド㈱）に確認を要する。</p> <p>④ 別荘地管理会社とマンション管理組合法人との間で温泉供給契約が締結されている（現契約は令和6年7月29日満了予定 ※契約更新等については別荘地管理会社、マンション管理組合法人等に確認を要する）。</p> <p>⑤ 執行官作製の現況調査報告書も参照されたい。</p>

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	南箱根ダイヤモンド・ヘルシーマンション・オリーブ・ヒル
建物の用途	共同住宅（35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）：昭和59年7月24日 経過年数：約39年 経済的残存耐用年数：概ね数年程度
構造	鉄筋コンクリート造3階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等 その他：特筆すべきものはなし
設備等	エレベーター：なし 駐車場：17台 その他：ロビー、集会室、旧トレーニングルーム（使用不可）
建物の品等	使用資材及び施行：普通 設計の良否：普通
管理の形態等	管理組合：有 管理方式：委託 管理会社：株式会社ゆう企画 管理形態：巡回（月曜～金曜日の9～12時）
管理の状況	やや劣る。
特記事項	① 傾斜地に建ちエントランスは2階に存する。 ② 大浴場は無い（各住戸に温泉あり）。 ③ オートロックなし。 ④ ペット飼育不可。 ⑤ 執行官作製の現況調査報告書も参照されたい。

(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	階層・部屋番号：1階・3号室 主要開口部の方位：南西向き
床面積	65.51㎡（登記面積）
間取り	3LDK（後添間取図参照）
仕様	天井：クロス貼等 床：カーペット、畳等 内壁：クロス貼等 その他：特筆すべきものはなし
維持管理の 状態	長期間未改修のまま放置され維持管理の状態は劣る。
管理費等	管理費：25,700円 修繕積立金：9,127円 月額合計：34,827円 上記のほか住宅地管理費月額1,160円あり
専有部分の 利用状況等	建物区分所有者が居宅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。
特記事項	① 別荘地の利用に係る管理契約は別荘地管理会社とマンション管理組合法人との間で締結されている（詳細は別荘地管理会社に照会を要する）。 ② 浴室に温泉引込済み。 ③ 経年に伴う内装・設備の老朽化及び陳腐化等の進行に加え、北側（北東側）洋室、洗面所等は湿気によるカビやクロスの剥離等が著しい。また、電気温水器の故障により台所・洗面所等はお湯が出ない状態にあり、内装及び設備等の全面的な改修・更新を要する。 ④ 管理費等については執行官の現況調査報告書も参照。

第5 評価額算出の過程

本件においては、原価法により評価額を求める。取引事例比較法は事例不動産との詳細比較が困難であり、収益還元法は、築年数が古い自用のリゾートマンションで、将来に渡る安定的な純収益の想定が困難なため適用しない。

I 積算価格の試算

建物価格に敷地利用権価格を加算して、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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
300,000	65.51	0.05	980,000

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：経過年数、維持管理の状況、構造、用途等を考慮して5%と査定。

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	9,100	0.86	2,636	0.90	6,761/211,353	594,000
合 計						594,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料を斟酌して決定した。

県基準地 (伊豆の国-7)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 85 = 9,100\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件（三方路、不整形、面大地等）を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の経過年数、土地と建物と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
980,000	594,000	1.00	0.97	1,530,000

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、位置等を考慮して判定した。

II 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格が下記のとおり算定された。

本件においては、Iにおいて試算した個別性を反映した積算価格に、占有減価修正を検討のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
① 積算価格	1,530,000	—	1,530,000
② 調整後の価格			1,530,000

イ 占有減価修正：なし

2 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
1,530,000	1.00	0.70	1.00	1,070,000

イ 市場性修正：なし

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等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：なし

第6 参考価格資料

1 基準地価格 (伊豆の国一7)

所 在 : 伊豆の国市韮山山木字荒久1224番354

価 格 : 7,700円/㎡

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 294㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北5.4m市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建蔽率60%・容積率200%)

地 域 の 概 要 : 大規模に開発された高台の別荘地域

第7 附属資料の表示

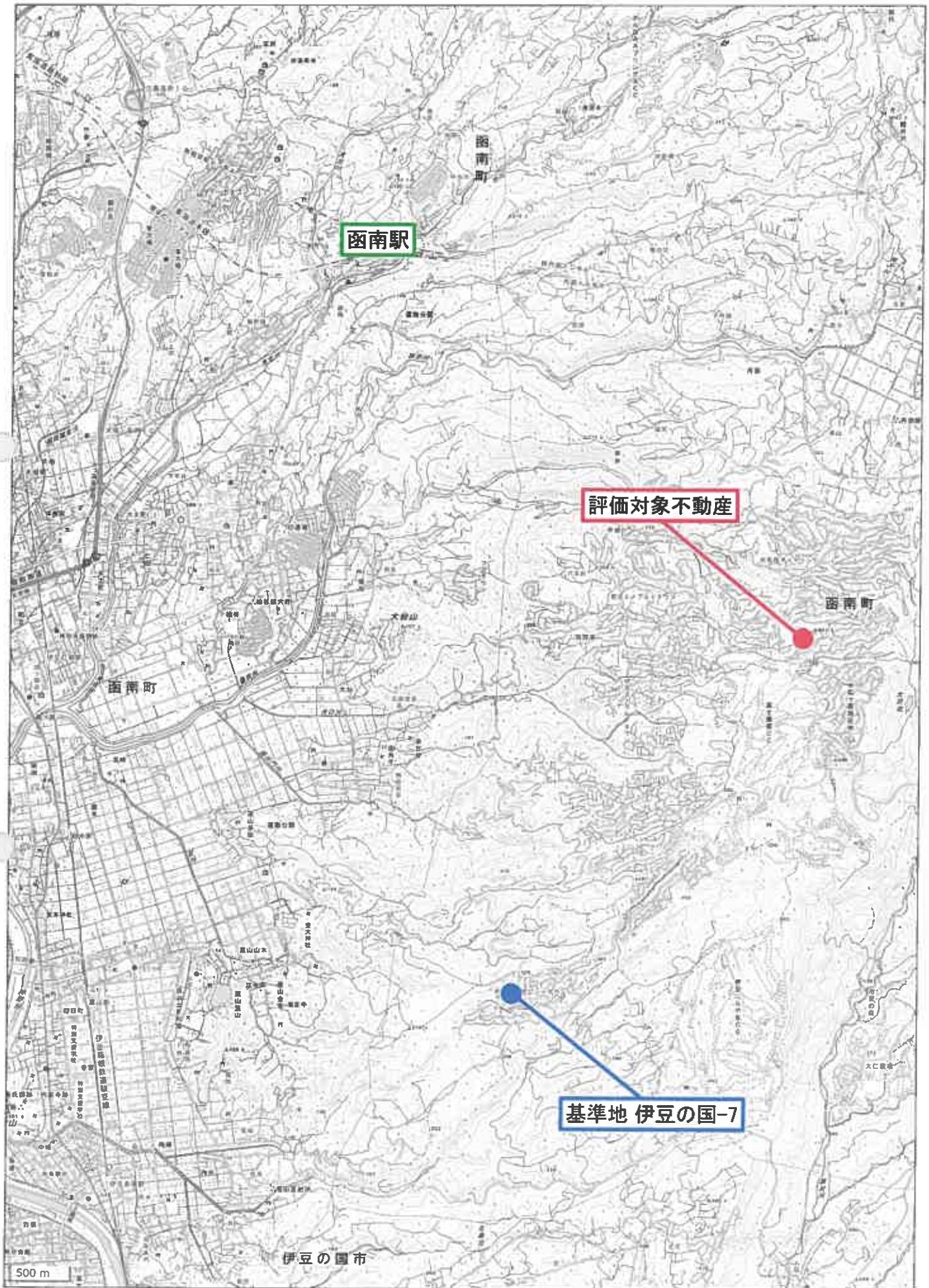
1 位 置 図

2 公 図 写

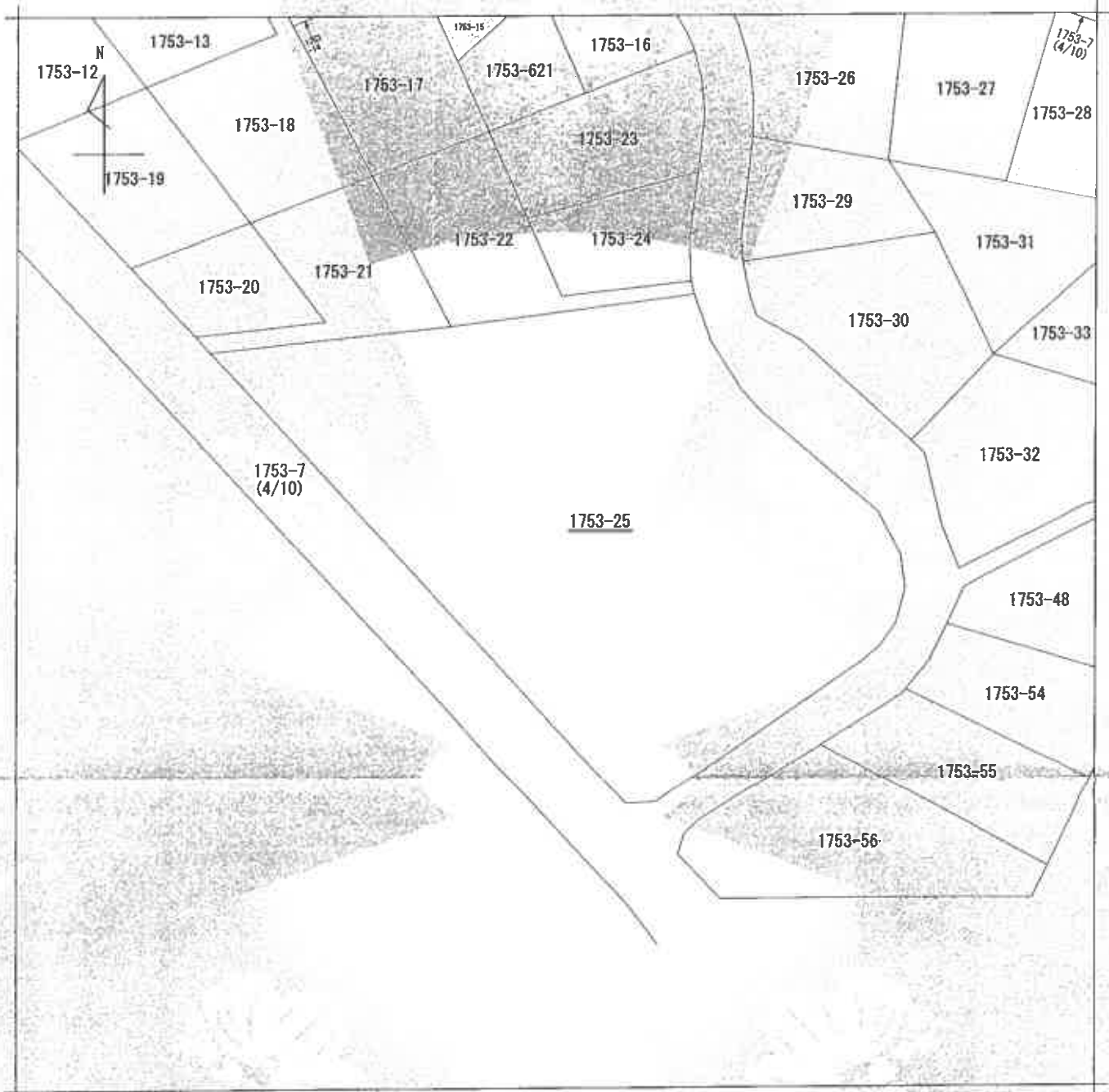
3 建物配置図

4 間 取 図

以 上



公図写



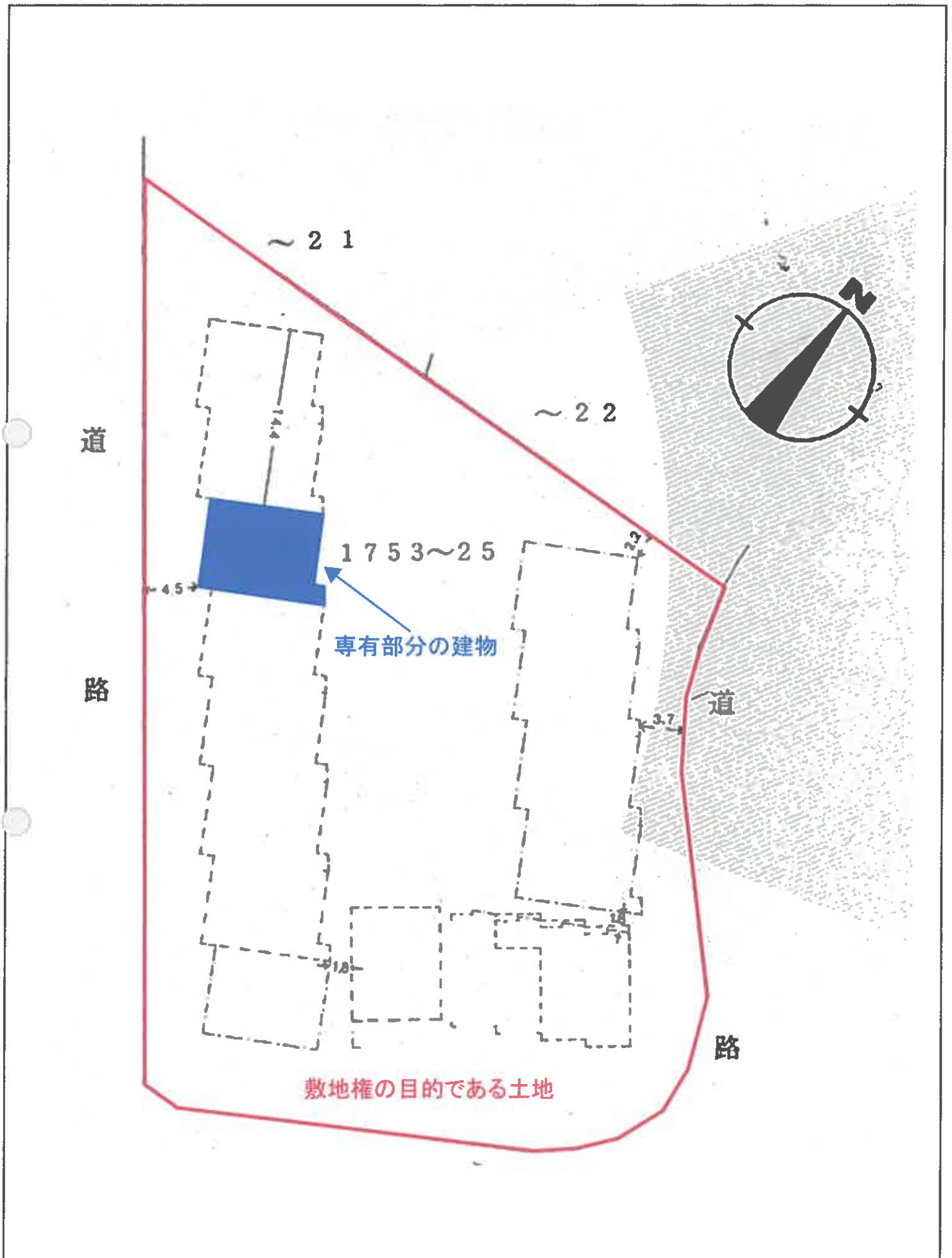
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	田方郡函南町平井字南谷下			地番	1753番25	
出力縮尺	1/500	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	その他
作成年月日			備考 年月日 (原簿)			補記事項	

A3→A4に縮小

建物配置図



間取図(物件1)

