

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9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 4月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月13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 4月23日 午後 1時00分から 令和 8年 4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。
<p>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。</p> <p>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)。</p>	



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊東市富戸字先原 1317番地4228  
建物の名称 パルファイン伊豆高原D・E棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富戸 1317番4228の103  
建物の名称 103  
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 50.05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 伊東市富戸字先原1317番4228  
地 目 宅地  
地 積 11012.06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 10万分の1366

## 物件明細書

令和 8年 1月27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】
    - ・売却対象外の土地（地番1317番10。接面する建築基準法42条1項5号道路）を利用している。
    - ・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 伊東市富戸字先原 1317番地4228

建物の名称 パルファイン伊豆高原D・E棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富戸 1317番4228の103

建物の名称 103

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 50.05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 伊東市富戸字先原1317番4228

地 目 宅地

地 積 11012.06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 10万分の1366

令和7年(ケ)第70号  
令和7年11月26日受理  
令和7年12月25日提出

## 現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 秋 鹿 健 司 (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 伊東市富戸字先原 1317番地4228

建物の名称 パルファイン伊豆高原D・E棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富戸 1317番4228の103

建物の名称 103

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 50.05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 伊東市富戸字先原1317番4228

地 目 宅地

地 積 11012.06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 10万分の1366

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(空き家) 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 19,922円 修繕積立金 12,250円 基本料金 10,000円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある (令和7年12月6日現在) 管理費 1,305,694円 修繕積立金 1,090,250円 基本料金 890,000円  (各平成30年9月分～令和8年1月分) 計 3,285,944円 (その他、滞納金に対する遅延損害金請求の規定あり)
管理費等照会先	株式会社エンゼルコミュニティ 稲取営業所	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	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"/> 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 checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <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	「その他の事項」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(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 checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり	

(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

### 本件マンションについて

- 1 本件建物は、A棟、B棟、C棟、D棟及び管理棟と併設されたE棟で構成されているパルファイン伊豆高原マンションのうち、E棟の1階部分に存在する。
- 2 E棟は、管理棟出入口から出入りし建物内部から移動する形になっている。
- 3 本件マンションには、共用施設として、ロビー、管理人室、男女温泉大浴場、サロン、トランクルーム、テニスコートが存在する(写真5乃至12参照)。
- 4 本件マンションは、全39戸で、そのうちE棟は全17戸である。
- 5 本件マンションの各専有部分の浴室は、沸かし湯である。
- 6 本件マンションは、小動物のペットは飼育可能である。
- 7 本件マンションの管理組合から委託を受けた株式会社エンゼルコミュニティが管理業務を行い、管理人は、水曜日以外の午前9時から午後4時まで常駐している。

### 本件建物について

- 1 本件建物の床に、損傷している部分と撓んでいる部分がある。

### 敷地権について

- 1 本件敷地権の割合は、10万分の1366である。
- 2 本件マンションの敷地符号1の土地は、北側及び西側で私道(位置指定道路(昭和44年認定))に接面し、南側で私道(位置指定道路(昭和42年認定))に接面しており、西側道路から本件敷地符号1の土地に出入りしている。
- 3 本件マンションの敷地符号1の土地内には、32台分の駐車場(うち3台分は業者用)が存在し、本件マンション住民は無料で使用(使用場所の指定はない。)できる。

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>■本件マンション管理人</p>	<p>1 本件建物についてですが、私が管理を始めた令和6年2月1日以降、人の出入りはありません。</p> <p>2 本件マンションには、男女温泉大浴場と大浴場に併設されたサロンがあります。また、敷地内にテニスコート1面もあり、本件マンションの住民であれば無料で利用できます。</p> <p>3 本件マンション敷地内には、32台分の駐車場があります。そのうち3台分は業者用になり、業者用にのみ1から3の番号が付されています。住民は無料で駐車場が利用でき、駐車場所の指定もありません。</p>
<p>■本件マンション管理会社担当者</p>	<p>1 本件マンションの管理業務は、前管理会社から引き継いで、令和6年2月1日から行っています。</p> <p>2 以前、大規模修繕を実施しましたが、今後行う予定はありません。</p>
<p>■A (本件所有会社清算人)</p>	<p>1 本件建物の所有会社は、平成27年に解散し、私が清算人をしています。</p> <p>2 本件建物は、建物が新築されてすぐに購入し、それ以降ずっと本件所有会社が所有し続けています。</p> <p>3 今から10年位前に、1年半位の間、名前も忘れましたが第三者に本件建物を貸していましたが、退去し、その後は現在のような空き家の状態です。</p> <p style="text-align: right;">以上</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
7年12月2日(火) 11:04 - 11:15	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地全部事項証明書交付申請・受領
7年12月3日(水) 14:50 - 14:55	当庁執行官室	本件マンション管理会社に対して 1 滞納管理費等照会等(ファックス)・後日回答書受領 2 事情聴取
7年12月4日(木) : - :	当庁執行官室	本件所有会社清算人Aに対して 現況調査通知書送付(切手110円貼付)
7年12月4日(木) 10:37 - 11:09	物件所在地	本件マンション管理人と面談 事情聴取・物件特定・写真撮影
7年12月22日(月) 8:40 - 8:52	当庁執行官室	本件所有会社清算人Aから事情聴取(電話)
7年12月22日(月) 13:55 - 14:18	物件所在地	全戸不在 1 間取調査・写真撮影 2 評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
<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 7年12月22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、管理人が管理する合鍵を使用し建物内に立ち入った。</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】



(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。

地番区域見出	富戸
--------	----

請求部	所在	伊東市富戸字先原			地番	1317番4228		
出縮力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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。

令和7年9月1日

静岡地方法務局熱海出張所

地図整理番号：M03173

登記官



(1/1)

329537

各階平面図

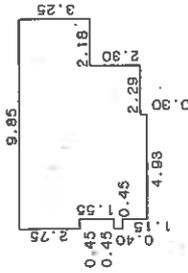
家屋番号 富戸1317番4228の103

建物図面

建物の所在 伊東市富戸字先原1317番地4228

建物番号 103

1 階部分



求積表

2.75 X 0.45 =	1.2375
0.40 X 0.45 =	0.1800
5.85 X 4.93 =	28.8405
5.55 X 2.29 =	12.7095
3.25 X 2.18 =	7.0850
合計	50.0525

床面積 50.05<sup>㎡</sup>



建物の存する部分1階



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(東京土地家屋調査士会用品)

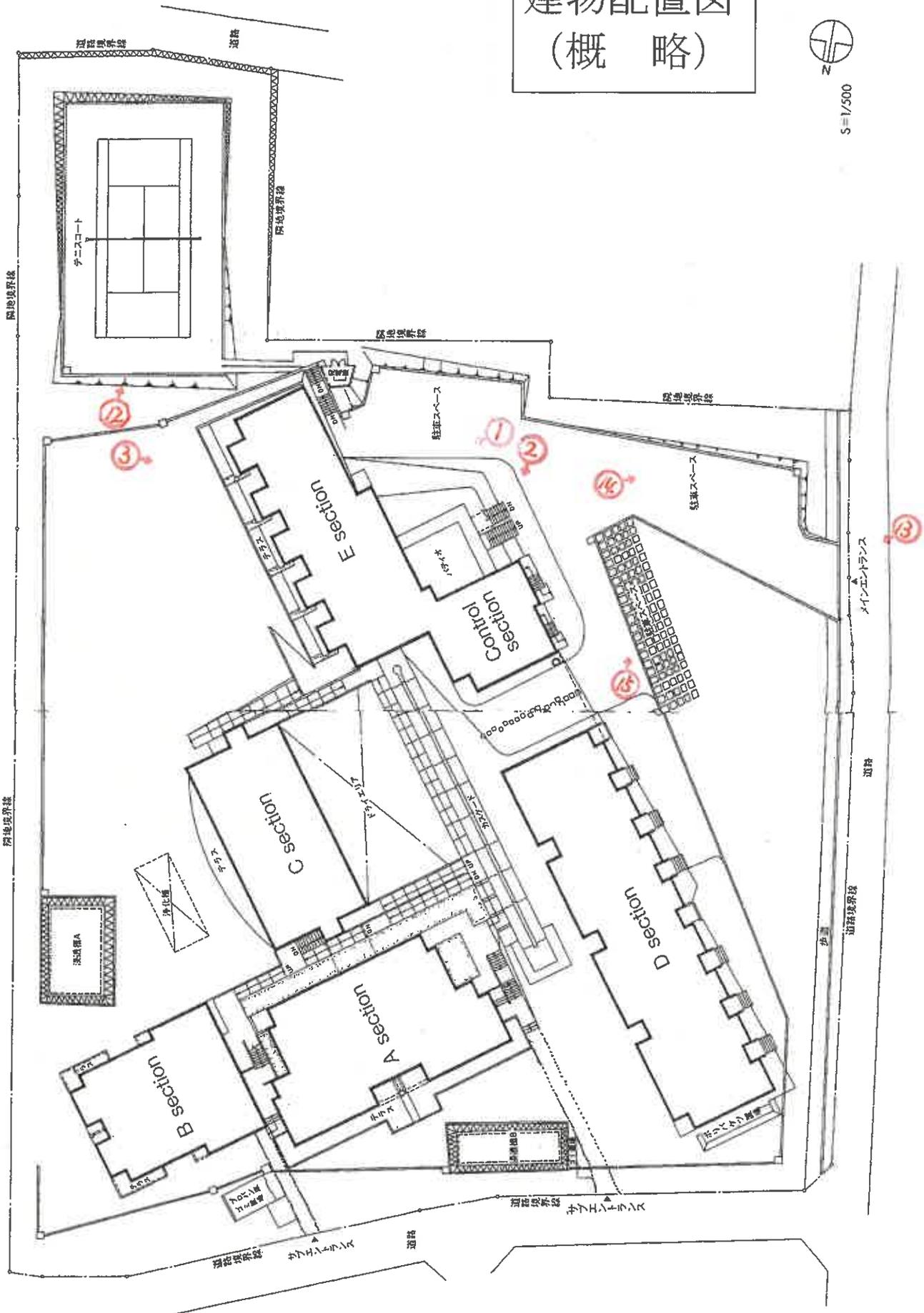
【A3版をA4版に縮小】

これは図面に記載されている内容を証明した複写面である。  
令和7年9月1日 静岡地方裁判所熱海出張所 登記官

# 建物配置図 (概略)

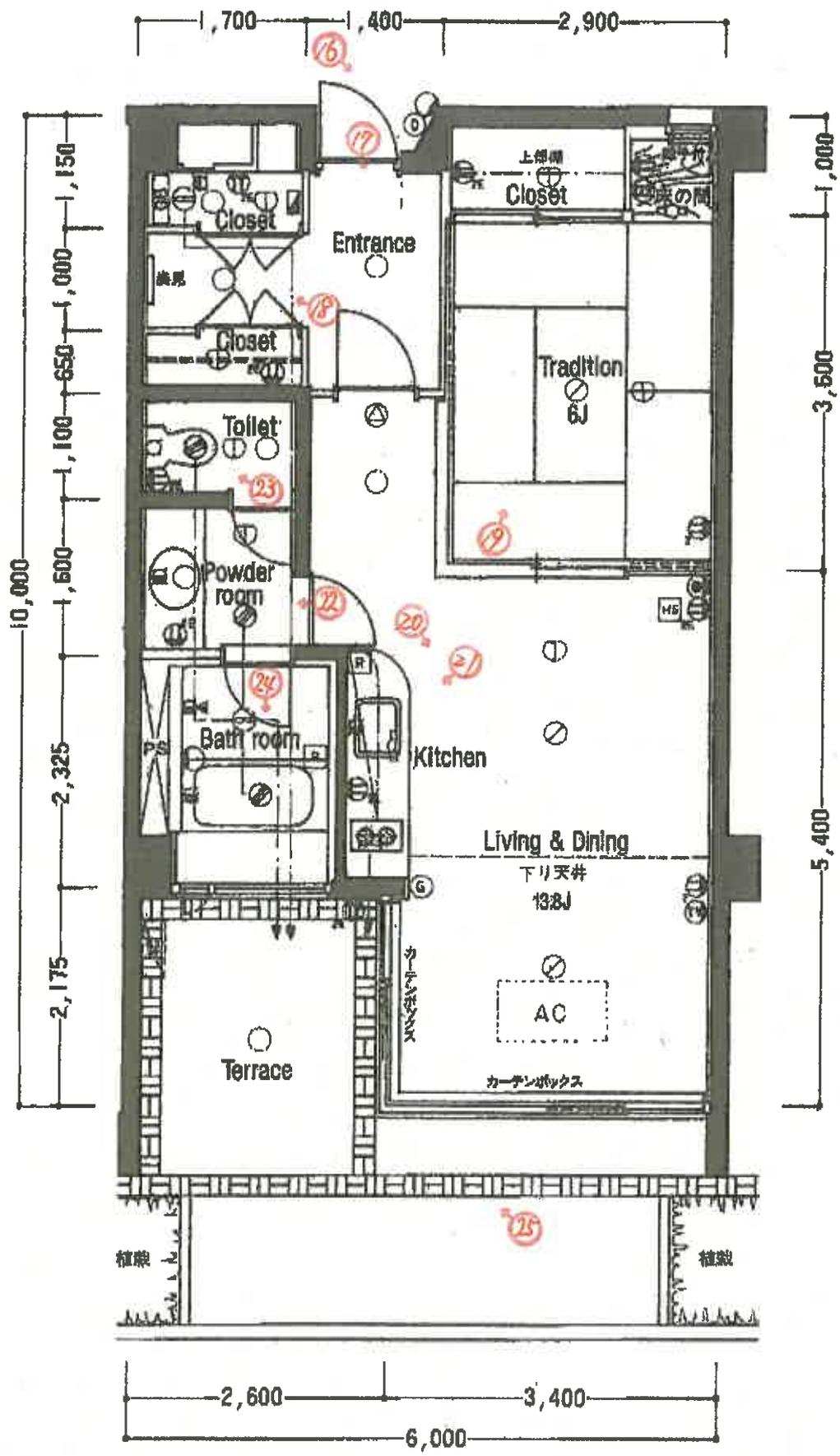


S=1/500



♂写真撮影方向

間取図



♂写真撮影方向

写真1

一棟の建物（E棟）



駐車場

写真2

一棟の建物（管理棟）



写真3

一棟の建物（E棟）



写真4

管理棟出入口



(写真撮影方向の図示省略)

(11枚目)

写真5 管理人室 ロビー



(写真撮影方向の図示省略)

写真6 男性温泉大浴場



(写真撮影方向の図示省略)

(12枚目)

写真7

男性温泉大浴場



(写真撮影方向の図示省略)

写真8

女性温泉大浴場



(写真撮影方向の図示省略)

(13枚目)

写真 9

女性温泉大浴場



(写真撮影方向の図示省略)

写真 10

サロン



(写真撮影方向の図示省略)

(14枚目)

写真1 1      トランクルーム（本件物件用）



（写真撮影方向の図示省略）

写真1 2      テニスコート



（15枚目）

写真13

マンション出入口



写真14

駐車場



(16枚目)

写真15

駐車場



写真16



(17枚目)

写真17



写真18



(18枚目)

写真19



写真20



写真 2 1



写真 2 2



(20枚目)

写真 2 3



写真 2 4



( 2 1 枚目 )

写真 2 5



( 2 2 枚目 )

令和7年(ケ)第70号  
令和7年12月22日 現地調査  
令和8年1月8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

田中弘樹

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 伊東市富戸字先原 1317番地4228

建物の名称 パルファイン伊豆高原D・E棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富戸 1317番4228の103

建物の名称 103

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 50.05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 伊東市富戸字先原1317番4228

地 目 宅地

地 積 11012.06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 10万分の1366

## 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きをとらなければならない場合があること、瑕疵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	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"><li>・本件マンションは、地下1階付3階建「パルファイン伊豆高原D・E棟」の1階部分に所在する区分所有建物である。</li><li>・管理費等の滞納あり。</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

位置・交通	伊豆急行線「富戸」駅の西方・直線距離約2.3km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	別荘や一般住宅、マンション等がみられる住宅地域である。 特段の変動要因は見当たらないので、当分の間は現状維持と予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 60% (下記国立公園の規制により20%) 200% ( " 60%) なし 国立公園第3種特別地域 宅地造成工事等規制区域
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	11,012.06㎡ 不整形 概ね平坦地及び北東向き傾斜地。敷地内に段差あり。 西側道路とほぼ等高～やや高く、北側及び南側道路より高く接面する三方路地。 特になし
接面道路の状況	西側幅員約5m舗装私道(建築基準法上の道路)(現況幅員約6m) 北側幅員約6m舗装私道(建築基準法上の道路) 南側幅員約5m舗装私道(建築基準法上の道路)に接面する。	
土地の利用状況	現況利用・・・地下1階付3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、通風は概ね良好 周囲は住宅、ゴルフ場等。 その他・・・特になし	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり(私営) なし 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等に該当施設の本管(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込が出来る状態にあることを言う。	
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 10万分の1366 (符号1)

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・接面する私道について 各私道とも位置指定道路（建築基準法第42条1項5号）である。 当該私道の土地（1317番10）は伊豆総合産業株式会社及び一般社団法人大室高原自治会の共有である。</li> <li>・西側及び北側私道（建第43-1026号、昭和44年5月16日付）</li> <li>・南側私道（建第41-515号、昭和42年3月13日付）</li> <li>・上水道は私営（大室水道事業）である。また温泉は大室温泉株式会社より供給を受けている。</li> <li>・伊豆高原「みどりの環境規定」（自主規制）等については大室高原自治会等に照会されたい。</li> </ul>
---------	---

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	パルファイン伊豆高原D・E棟
建物の用途	住宅（総戸数39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1月6日 経過年数：約34年 経済的残存耐用年数：約11年
構造	鉄筋コンクリート造地下1階付3階建
仕様	屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：タイル貼、コンクリート打放し 等 その他：
設備等	駐車場（敷地内32台、無料） ロビー、管理人室、男女温泉大浴場、サロン、トランクルーム、テニスコート 等
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：管理員日勤（9時～16時）水曜定休
管理の状況	普通
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・専有部分への温泉引き込みはない。</li> <li>・ペット飼育可（小動物のみ）。詳細は管理組合等に確認されたい。</li> <li>・本件マンションはA～E棟から構成されている。</li> <li>・大規模修繕の予定はない。</li> </ul> <p>*詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>

## (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	1階 主要開口部の方位：北東向き
床面積	50.05m <sup>2</sup> (登記面積)
間取り	1LDK
仕様	天井：合板等 床：フローリング、タタミ等 内壁：塗り壁、ビニールクロス等 設備：浴室、キッチン、トイレ等 その他：
維持管理の状態	劣る
管理費等	管理費： 19,922円 (月額) 修繕積立金： 12,250円 (月額) 基本料金； 10,000円 (月額) 滞納額：あり (令和7年12月6日現在) 管理費： 1,305,694円 修繕積立金： 1,090,250円 基本料金； 890,000円 その他 滞納金に対する遅延損害金請求の規定あり  *詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
専有部分の利用状況等	・所有者が空家の状態で占有している。  *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	・本件専有部分はE棟の1階部分にある。 ・長期にわたり空家状態にあり、経年による劣化のほか、一部床面に撓み等がみられる。 ・設備等が継続利用できるかは不明であり、相応の更新・修繕等の費用を要する可能性がある。  *詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

## 第5 評価額算出の課程

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ず、またリゾートマンションで安定的な収益想定が困難であるため、積算価格により評価額を求めるものとする。

### I. 積算価格の試算

積算価格は、建物の積算価格に敷地権価格を加算して求めた。

#### 1 基礎となる価格

##### ① 建物の価格

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

再調達減価 (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
370,000	50.05	0.12	2,220,000

##### イ 専有面積

公簿面積による

##### ウ 現価率 (定額法による)

経過年数：34年、経済的残存耐用年数：11年、観察減価：50%、

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・現価率＝経済的残存耐用年数11年÷（経過年数34年＋経済的残存耐用年数11年）

$$\times (1 - \text{観察減価}0.5) \approx 0.12$$

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	12,300	0.60	11,012.06	0.95	1366/100000	1,050,000

ア 標準価格：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。

県地価調査基準地 伊東-3

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格  
 $18,900\text{円}/\text{m}^2 \times 100.3/100 \times 100/103 \times 100/150 \doteq 12,300\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：基準地価格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：方位 +3

◇地域格差：環境条件等で基準地が優る +50

イ 個別格差：画地条件等 -40

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：土地と建物の状況等を考慮して査定した。 -5

オ 敷地権割合：物件目録記載のとおり

2 積算価格の査定

前記1で求めた基礎となる建物価格と敷地価格を合算した額に、所要の修正を行った上、敷地権付建物の価格を求めた。

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	敷地権付建物の価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ =オ
2,220,000	1,050,000	1.00	1.00	3,270,000

ウ 価格補正：1.00

エ 個別格差（階層別・位置別格差）：1.00

## 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性修正等を施し、評価額を求めた。

調整後の敷地権 付建物価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 減価 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3,270,000	0.9	0.7	(注)	10,000

イ 市場性修正：長期にわたり空家状態にあり、修繕等に相応の費用を要する可能性を考慮した。

ウ 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 その他の減価：

(注) 管理費等の未払い分を控除するものであるが、控除前の価格より当該未払額が大きいため、算定上はマイナスの数値となる。よって評価額としては最低価格である備忘価格を提示することとならざるを得ないため上記のとおりとした。

## 第6 参考価格資料

### 1 県地価調査基準地（伊東－3）

所 在：伊東市富戸字先原1317番3819

価 格：18,900円/m<sup>2</sup>

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：334m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側4m私道

用途指定等：非線引都市計画区域無指定

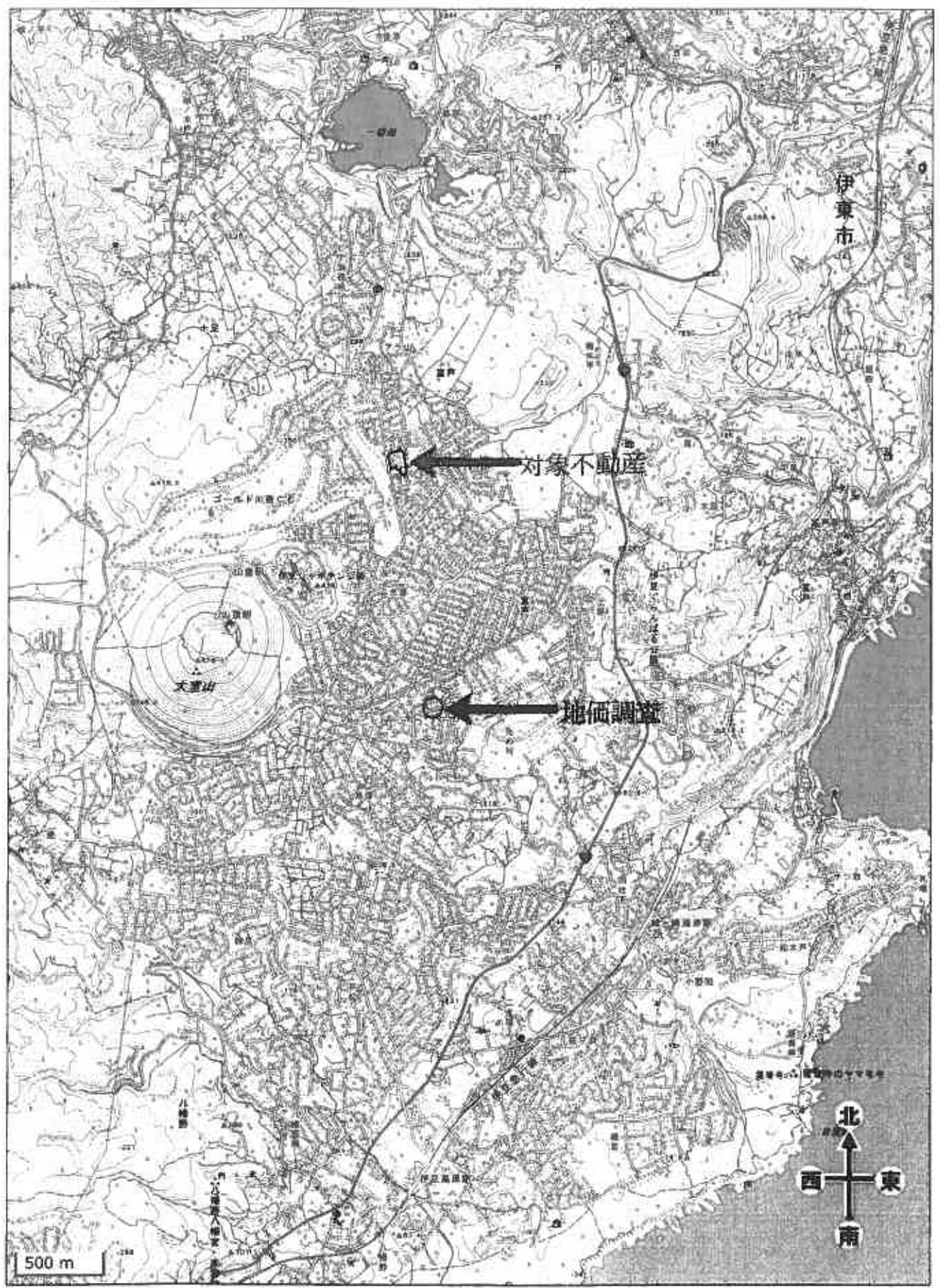
(建ぺい率60%、容積率200%)

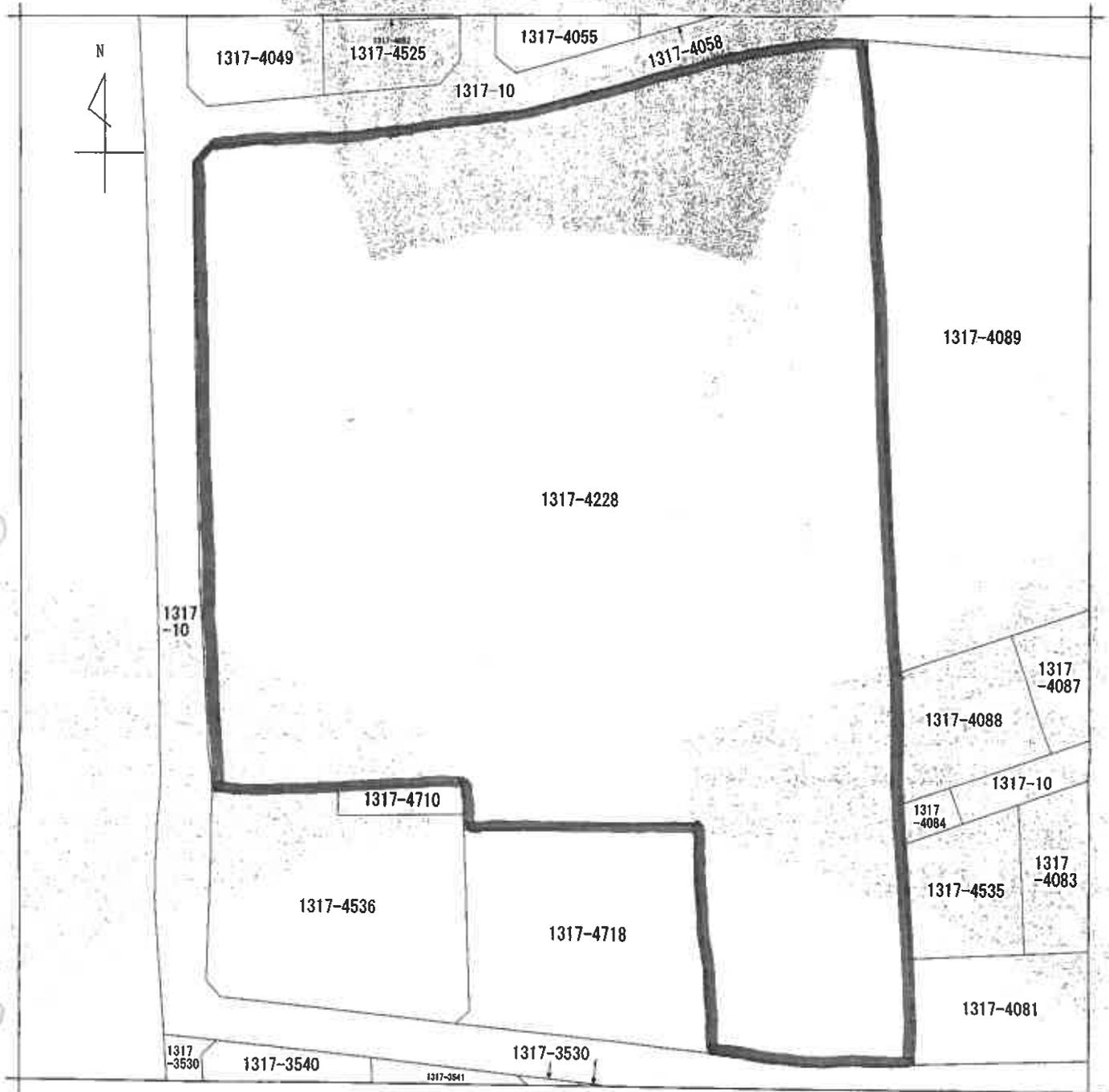
地域の概要：中小規模の別荘を中心とした別荘地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面
- 4 建物配置図（概略）
- 5 建物間取図

以 上





(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。

地番区域見出  
富戸

請求部	所在	伊東市富戸字先原		地番	1317番4228	
出力尺	1/600 A3 → A4	精度分	座標系 番号又は 記号	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 旧土地台帳附属地図	

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。

令和7年9月1日

静岡地方方法務局熱海出張所

地図整理番号：M03173

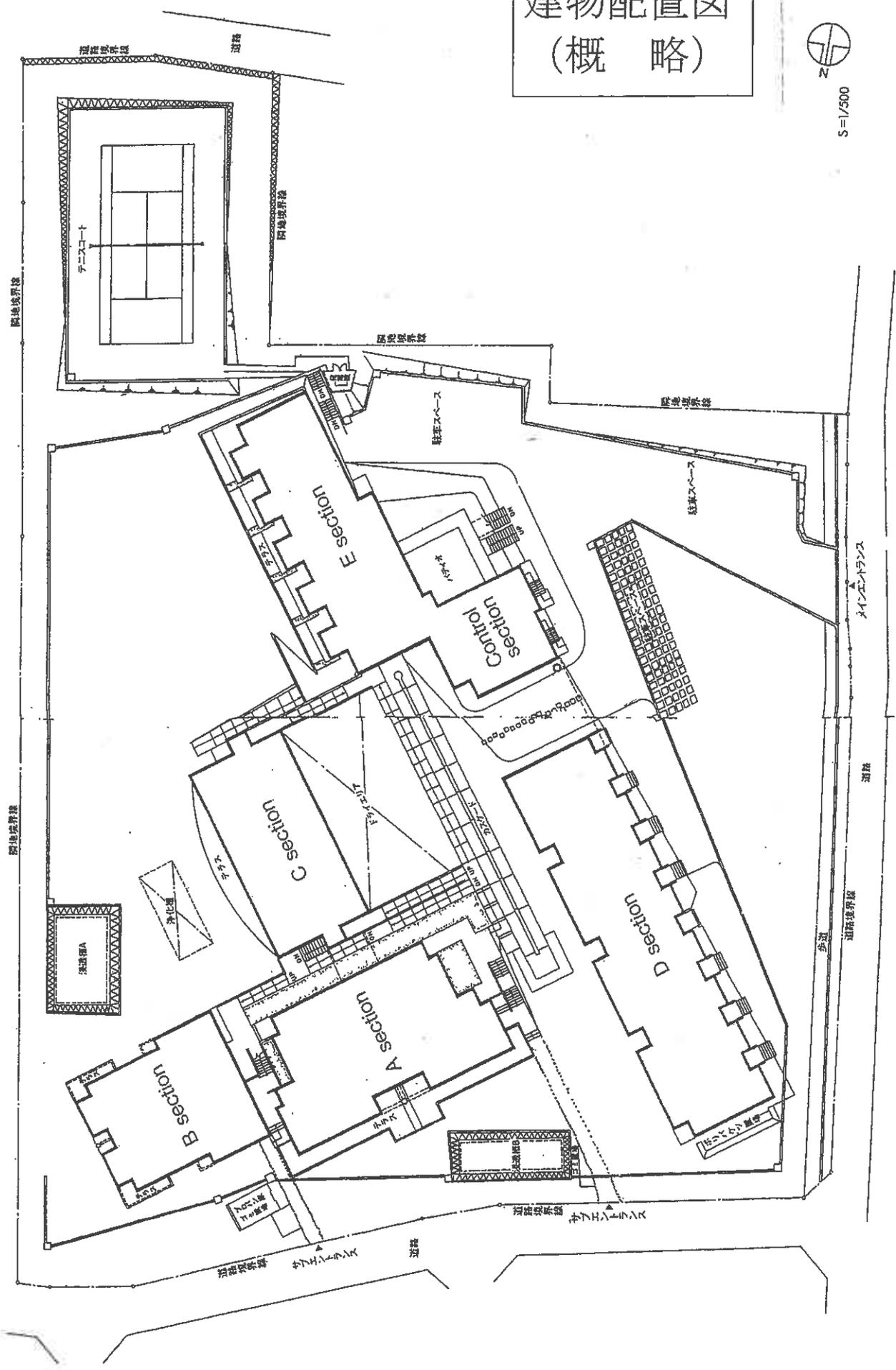
登記官



# 建物配置図 (概略)



S=1/500



間取図

