

# 船原ホテル寮廃屋の有効利用について



この建物を  
 地域に活かしてみませんか。

廃屋となっている船原ホテル寮の売却についてお知らせします。 [問合せ] 管財課 ☎ (72) 1192

## ■ 売却価格の設定 船原ホテル寮廃屋に係る、売却価格の算出根拠は以下のとおりです。

### 売却した物件

**A棟 (5階建て)** … 有限会社ウエダ  
 (土地) 宅地 3 筆 316.83㎡  
 (建物) 鉄筋コンクリート/延 497.30㎡  
 昭和41年竣工 (43年経過)

**B棟 (4階建て)** … 東海部品工業株式会社  
 (土地) 宅地・原野 16 筆 4,578.43㎡  
 (建物) 鉄筋コンクリート/延 1,123.49㎡  
 昭和40年竣工 (44年経過)

### 売却価格

**A棟 (5階建て) … 88,700円** ※計算上は下記のとおり0円となりますが、建物前面の道路と敷地分割に要した費用相当額を負担していただくこととして左記としました。

**B棟 (4階建て) … 2,560,000円** ※下記計算のとおり、土地の売却価格としました。

### 算出の根拠

#### ■ 土地について

◆ **A棟 (5階建て)** (宅地 316.83㎡)

環境条件を考慮

$$316.83\text{㎡} \times 21,430\text{円} \times 0.7 - 9,400,000\text{円} \div \triangle 4,650,000\text{円} \dots 0\text{円}$$

◆ **B棟 (4階建て)** (宅地 861.56㎡、雑種地 2,296.40㎡、原野 (法面) 1,420.47㎡)

環境条件・整形度・地積規模を考慮

$$(861.56\text{㎡} \times 21,430\text{円} + 2,296.40\text{㎡} \times 10,715\text{円} + 1,420.47\text{㎡} \times 7,140\text{円}) \times 0.7 \times 0.8 \times 0.8 - 21,240,000\text{円} \div 2,560,000\text{円}$$

#### 1 基準価格の設定

| 項目                | 適用   | 1㎡あたりの価格  |
|-------------------|--|-----------|
| (a) 建物敷地 (宅地基準価格) | 宅地として固定資産税評価額 (近傍宅地15,000円/㎡) を、実勢価格に近づけるため7割で割り戻し | 21,430円/㎡ |
| (b) 建物敷地以外の平地     | 雑種地として、宅地の2分の1                                     | 10,715円/㎡ |
| (c) 敷地法面          | 原野として、宅地の3分の1                                      | 7,140円/㎡  |

#### 2 個別要因の考慮…評価の補正率や前例不動産鑑定を参考とした土地の個別要因

| 項目       | 適用                | 個別格差比率     |
|----------|-------------------|------------|
| (a) 環境条件 | 国道下、河川管理区域内 (がけ地) | 不良 (0.7)   |
| (b) 整形度  | 1 : 5 以上          | 不整形 (0.8)  |
| (c) 地積規模 | 大                 | 市場性低 (0.8) |

#### 3 建付減価…老朽化した大規模建物があることによる減額

◆ A棟 (5階建て) … 9,400,000円 ◆ B棟 (4階建て) … 21,240,000円

#### 4 価格設定の式

$$[(\text{建物敷地面積} \times 21,430\text{円}) + (\text{建物敷地以外の平地面積} \times 10,715\text{円}) + (\text{敷地法面面積} \times 7,140\text{円})] \times \text{該当する個別要因の個別格差比率} - \text{建付減価}$$

#### ■ 家屋について

『建物については、価値がない』と判断しました。

(判断理由) 両建物は、旧天城湯ヶ島町による取得以前から長期間使用されずに内部の荒廃が激しく、耐震性や建築上の基準も含めた安全性も保障できないうえ、水道・排水・浄化槽・電気などの設備の全面的改修が必要であり、相当の費用をかけないと利用できない為。

# 船原ホテル寮廃屋の有効利用について

本年1月30日、伊豆市は、船原ホテルの寮2棟の売却に関して、一市議会議員より訴訟を提起されました。そこで、伊豆市としては、市民の皆様のご理解をいただくため、寮2棟の売却の経緯について説明します。

## ◆取得の経過

船原ホテルの土地・建物は、平成14年12月、旧天城湯ヶ島町が公売により取得し、平成15年2月に宿泊施設部分を株式会社「時之栖」に売却し、現在日帰り入浴施設「ほたる」として営業しています。

残りの部分である寮の2棟部分（4階建および5階建の建物・土地）は売却できずに、利用方法のないまま、市へ継承されました。

## ◆廃屋の状況

建物の内部は荒廃が著しく、かつて不審者の侵入についても報告されたことから、入り口を封鎖し、立ち入り禁止措置を講じてきました。

平成19年6月には、地元上船原区より、危険なため適切な維持管理に加えて建物解体の要望書が提出されました。

## ◆建物解体の検討

地元の要望を受けて、市では建物解体を検討しました。

しかしながら、解体費用が2棟で概ね5千万円（業者見積り額／5階建て：2721万3523円・4階建て：2234万6477円）かかることが判明しました。また、建物解体をして更地にしても、買い手が確実に見つかる状況ではなく、買い手が現れたとしても売却代金が5千万円を下回ると予想されたため、市の財政負担は重いものとなると考えました。

## ◆売却先の決定

そこで、市では、建物解体によるのではなく、現状のまま処分す



▲剥がれ落ちた天井



▲鳩の糞などで荒廃した部屋



▲窓ガラスが割れ、全ての部屋の畳がカビなどで腐敗している



▲部屋全体が鳩の糞

## ◆地域活性化への期待

## ◆計画の実現へ