

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 28 日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

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 7 年 8 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 7 年 10 月 1 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 7 年 9 月 11 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10,000 8,000	一括	2,000	31,283	6,883
1	1,910				
2	8,090				

物 件 目 録

1 所 在 熱海市泉元門川分字大黒崎
 地 番 249番8
 地 目 宅地
 地 積 1686.34平方メートル
 共有者 A 持分10000分の205

2 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市泉元門川分字大黒崎 249番地8
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
 床 面 積 1階 509.06平方メートル
 2階 647.58平方メートル
 3階 639.63平方メートル
 4階 639.63平方メートル
 5階 639.63平方メートル
 6階 27.45平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉元門川分 249番8の13
 建物の名称 207
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 2階部分 50.26平方メートル
 所有者 A

物 件 明 細 書

令和 6年10月30日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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249番63）を通行のため利用している。

【物件番号2】

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 所 在 熱海市泉元門川分字大黒崎
 地 番 249番8
 地 目 宅地
 地 積 1686.34平方メートル
 共有者 A 持分10000分の205

2 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市泉元門川分字大黒崎 249番地8
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
 床 面 積
 1階 509.06平方メートル
 2階 647.58平方メートル
 3階 639.63平方メートル
 4階 639.63平方メートル
 5階 639.63平方メートル
 6階 27.45平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉元門川分 249番8の13
 建物の名称 207
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 2階部分 50.26平方メートル
 所有者 A

令和6年(ケ)第37号
令和6年6月7日受理
令和6年7月24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 所 在 熱海市泉元門川分字大黒崎
 地 番 249 番 8
 地 目 宅地
 地 積 1686.34 平方メートル
 共有者 A 持分 10000 分の 205

2 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市泉元門川分字大黒崎 249 番地 8
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
 床 面 積
 1 階 509.06 平方メートル
 2 階 647.58 平方メートル
 3 階 639.63 平方メートル
 4 階 639.63 平方メートル
 5 階 639.63 平方メートル
 6 階 27.45 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉元門川分 249 番 8 の 13
 建物の名称 207
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 2 階部分 50.26 平方メートル
 所有者 A

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2 (部屋番号207号室)	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物)	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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	
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり (月額) 管理費 16,910円 修繕積立金 10,640円	☒ 滞納がある (令和6年7月10日現在) 管理費 2,012,290円 修繕積立金 1,266,160円 (各 平成26年8月分～令和6年6月分) 計3,278,450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 伊豆支社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
土地	物件1 (持分10000分の205)	
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 建物配置図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している	
上記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
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	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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（一棟の建物）について

- 1 本件マンションは、全46戸である。
- 2 本件マンションには、敷地内に10台分の駐車場（10台のうち4台が月極駐車場（使用料月額6,000円と7,000円）で、残り6台が空いていれば利用できる駐車場（無料））が存在する。
- 3 本件マンションは、ペットの飼育は禁止である。
- 4 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が管理業務を行い、管理人が水、木曜日以外の午前9時から午後5時まで常勤している。
- 5 本件マンションには、共用施設として屋上庭園が存在する。
- 6 本件マンションには、3階、4階、5階に貸倉庫（月額3,000円）が存在する。
- 7 本件マンションは、令和6年2月に大規模修繕が行われた。

土地（物件1）について

本件土地は、北側で私道（位置指定道路）に接道している。

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
■本件マンション管理人	1 私は令和4年12月から本件マンションの管理人をしていますが、本件建物に人が出入りしているのを見ていません。ですので、令和4年12月以降は、確実に空き家の状態だったと思います。 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

執 行 官 の 意 見

本件建物の占有について

本調査において、2回物件所在地に臨場するも全戸不在で、所有者宛に通知書を送付するも応答がなかったが、臨場時の本件マンション管理人からの陳述及び本件建物内に第三者が占有している徴表が見られなかったことから、本件建物については、本件所有者が空き家の状態で占有しているものと認めた。

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
6年6月27日 (木) 14:30 - 14:40	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書等交付申請・受領
6年7月9日 (火) : - :	当庁執行官室	本件所有者Aに対して、現況調査期日通知書送付 (切手84円貼付)
6年7月9日 (火) 11:55 - 12:00	熱海市役所	接面道路調査
6年7月9日 (火) 13:15 - 13:30	物件所在地	本件マンション管理人と面談 1 事情聴取 2 物件特定・写真撮影
6年7月9日 (火) : - :	当庁執行官室	本件マンション管理会社に対して 滞納管理費等照会等 (ファックス) ・後日回答書受領
6年7月23日 (月) 10:12 - 10:30	物件所在地	全戸不在 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
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 6年 7月23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、本件マンション管理人から借用した鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

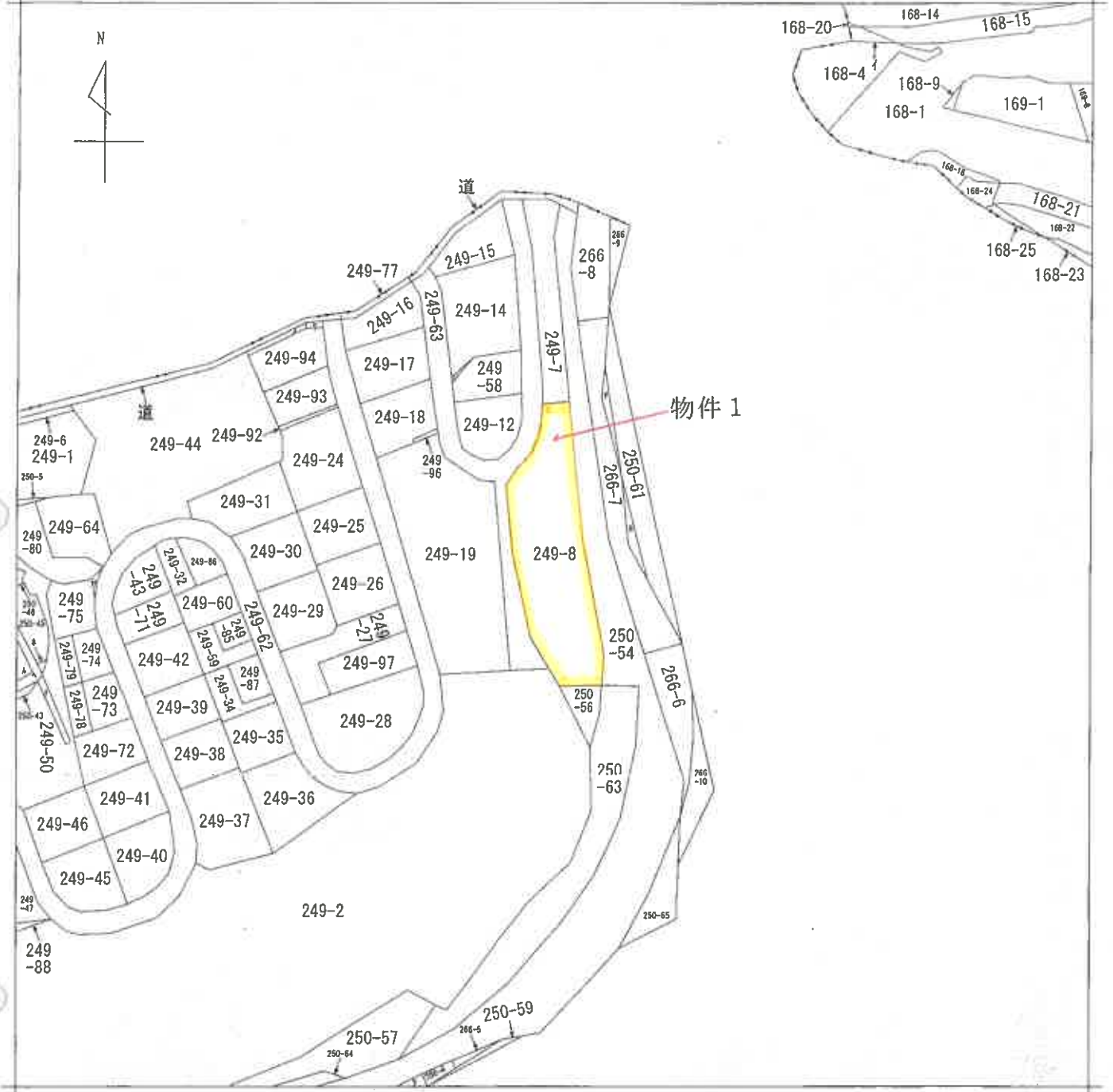
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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版をA4版に縮小】

イ 168-19 ハ 249-81 ホ 250-44 ト 250-49 ニ 249-22 ノ 250-5
 ヲ 250-60 ヒ 249-91 ヘ 250-48 テ 250-62 ネ 249-23 ヌ 266-3



(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	熱海市泉元門川分字大黒崎					地番	249番8		
出力縮	1/1200	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成6年1月17日			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。

(静岡地方務局熱海出張所管轄)

令和6年4月25日

静岡地方務局沼津支局

登記官

請求番号：9-1

(1/1)

(7 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(靜岡地方法務局熱海出張所管轄)

令和6年4月25日

静岡地方法務局沼津支局

အိမ်ထောင်ရေး

請求番号：9-3

(8 枚目)

建各階平圖面

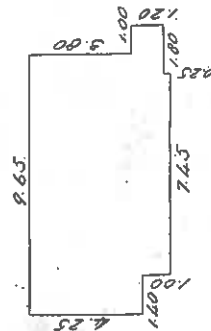
010426

家屋番号 泉元門川分249-8-13

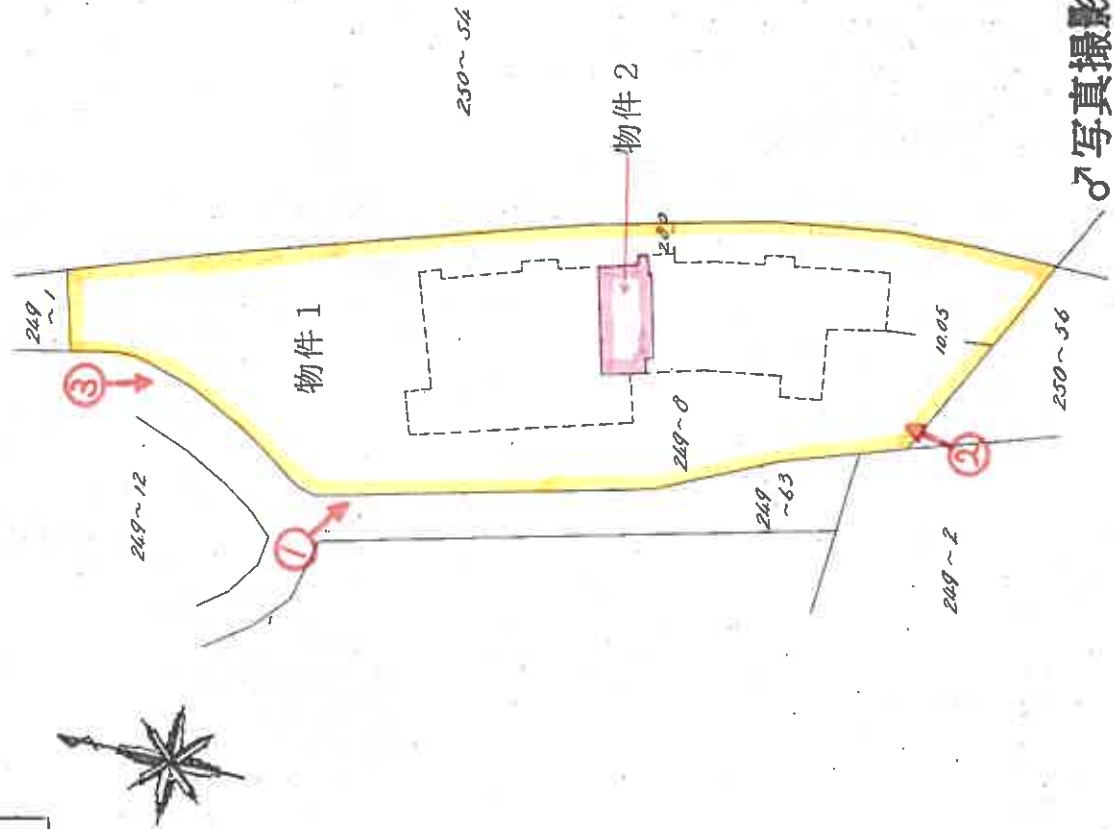
建築物の所在

階
2
部分
存する
建物

(建物番号第-207号)



積面床

$$\begin{array}{r} 4.25 \times 1.40 = 5.9500 \\ 5.25 \times 7.45 = 39.1125 \\ 0.80 \times 5.00 = 4.0000 \\ 1.20 \times 1.00 = 1.2000 \\ \hline 50.2625 \end{array} \quad m^2$$


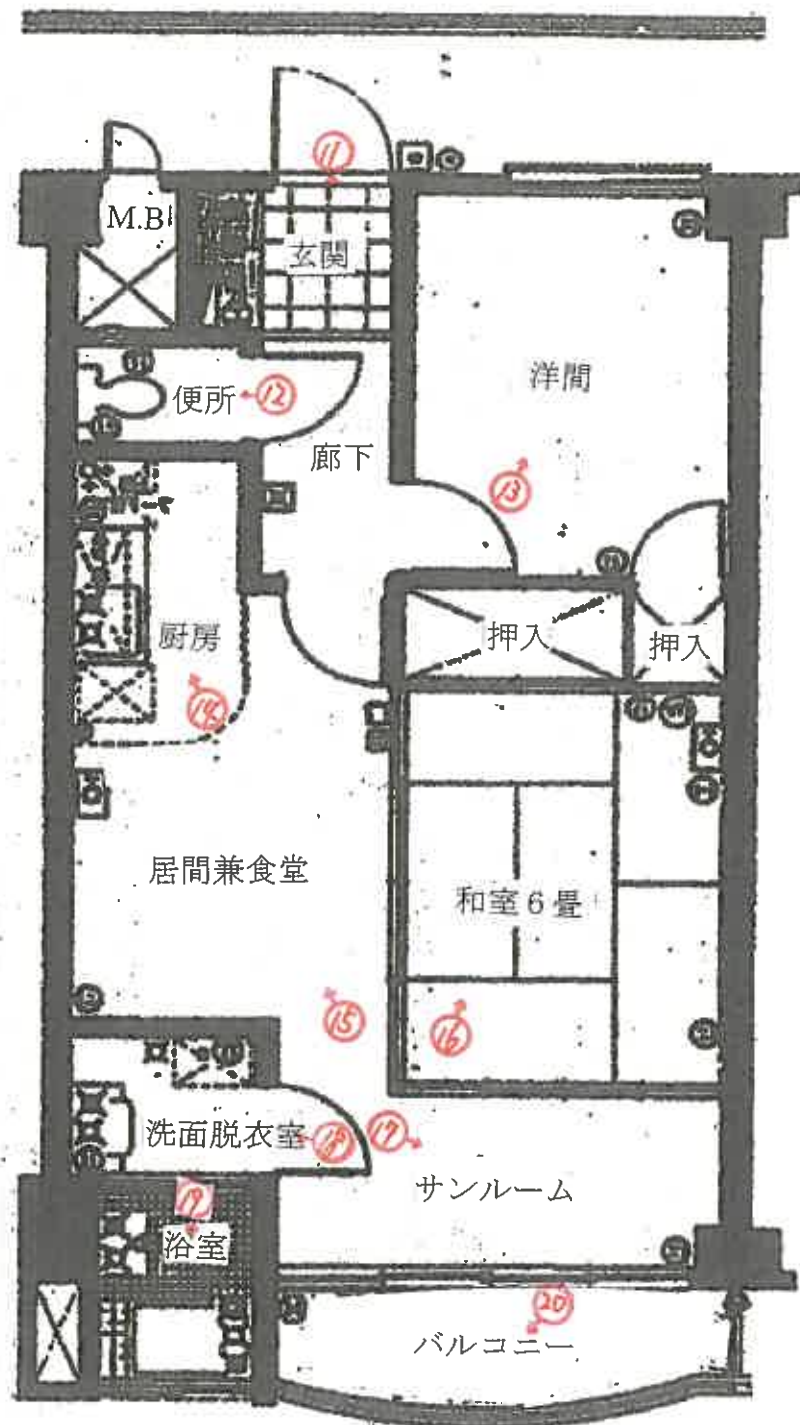
♂写真撮影方向

(東京土地家屋調査士会 用紙)

48. 1.27

縮尺 $\frac{1}{200}$ $\frac{1}{500}$

間 取 図



♂写真撮影方向

写真 1

棟の建物



写真 2

棟の建物



写真3

一棟の建物



写真4

本件マンション駐車場



(撮影方向の図示は省略)

写真 5

本件マンション出入口



(撮影方向の図示は省略)

写真 6

本件マンションエントランス



(撮影方向の図示は省略)

写真7

本件マンション管理人室



(撮影方向の図示は省略)

写真8

本件マンション貸倉庫出入口



(撮影方向の図示は省略)

写真 9

本件マンション貸倉庫室内①



(撮影方向の図示は省略)

写真 1 0

本件マンション貸倉庫室内②



(撮影方向の図示は省略)

写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



写真 1 7



写真 1 8



写真 1 9



写真 2 0



令和6年（ケ）第 37 号
令和6年 7 月 23 日 現地調査
令和6年 7 月 29 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 所 在 熱海市泉元門川分字大黒崎
地 番 249 番 8
地 目 宅地
地 積 1686.34 平方メートル
共有者 A 持分 10000 分の 205

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 熱海市泉元門川分字大黒崎 249 番地 8
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
床 面 積 1 階 509.06 平方メートル
2 階 647.58 平方メートル
3 階 639.63 平方メートル
4 階 639.63 平方メートル
5 階 639.63 平方メートル
6 階 27.45 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 泉元門川分 249 番 8 の 13
建物の名称 207
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 2 階部分 50.26 平方メートル
所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,000円	
物件1(土地)	金 1,910円
物件2(建物)	金 8,090円

- ① 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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	
2	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 本物件は6階建マンション「東熱海第2シーサイドハイツ」の2階部分に所在する区分所有建物である。 ・ 対象物件の敷地が接面する北西側道路は私道（位置指定道路）であるが、当該私道のうち対象不動産前面部分の土地（249番63）について、登記上、対象物件所有者若しくはマンション管理組合の持分は無く、通行権等の設定も存しない。		

※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	J R東海道本線「湯河原」駅の南東方・直線距離約1.7 km	
付 近 の 状 況	熱海市の東部、神奈川県足柄下郡湯河原町との県境付近に位置する海岸沿いの急傾斜地に形成される地域で、眼下に相模湾を望む高台にリゾートマンションや戸建住宅等が建ち並んでいる。	
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 蔽 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 40% 200% 無指定 土砂災害警戒区域 津波災害警戒区域 (対象地東側の一部)
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1,686.34 m ² 不整形 間口約21 m (北西側接道部分を現地概測) 奥行概ね80 m程度 (南北長を公図概測) 概ね東方下り傾斜地 北西側で幅員約6 m舗装私道に接面 北西側道路と等高～概ね3 m程度低い 東側道路より相当高地盤 (次頁特記事項参照)
接 面 道 路 の 状 況	北西側幅員約6 m舗装私道(建築基準法上の道路) ※東側道路は自動車専用道路(熱海ビーチライン)で、建築基準法上の道路には該当しない。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用…… 地上6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、眺望良好 (相模湾を望む) 周囲は共同住宅、戸建住宅等 その他…… 特になし	

供給処理施設	上水道 あり 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。
特記事項	・ 北西側私道は建築基準法第42条1項5号の道路（位置指定道路）である。※指定番号：県建第44-21号 指定年月日：昭和44年12月26日 ・ 位置指定道路の範囲等の詳細は熱海土木事務所土地計画課建築班等にて確認されたい。 ・ 上記位置指定道路のうち、対象不動産前面部分の土地（249番63）は登記上、株式会社タケミヤの単独所有となっている。 ・ 対象不動産は東側道路よりも相当程度高地盤であるが、自動車専用道路のため現地にて高低差を測定することは出来なかった（地理院地図による机上概測では道路地盤の標高が概ね7.2m程度に対し建物北東端付近の地盤の標高が概ね16m程度）。 ・ 東側道路は自動車専用道路であるが、対象不動産への自動車によるアクセスは不可（徒歩での道路進入は禁止されている）。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	東熱海第2シーサイドハイツ
建物の用途	住宅（総戸数46戸）
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月（登記記載）：昭和47年12月 経過年数：約52年 経済的残存耐用年数：約8年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造6階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付等 その他：屋上庭園
設備等	エレベーター あり 駐車場 10台（うち月極4台） その他：エントランスホール、トランクルーム、管理人室等
建物の品等	使用資材及び施行：普通
管理の形態等	管理組合：有 名称：東熱海第2シーサイドハイツ管理組合法人 管理方式：委託 管理会社：(株)エンゼル伊豆支店 管理形態：常駐（通勤）
管理の状況	普通
特記事項	・ 温泉大浴場はない（戸別温泉もなし）。 ・ 屋上のプールは廃止されている。 ・ 令和6年に大規模修繕実施（外壁及び鉄部塗装、駐車場天井塗装、エントランスホール改修等）。 ・ ペット飼育禁止。 ・ 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	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建 居宅
位 置	2階 (207号室) 主要開口部の方位：概ね東向き
床 面 積	50.26㎡ (登記面積)
間 取 り	2DK+サンルーム (後添間取図参照)、バルコニー有
仕 様	天 井：吹付、敷目板張り等 床：カーペット、畳等 内 壁：クロス等 設 備：浴室、キッチン、トイレ等 その他：ビューバス (水道水沸かし湯)
維持管理の 状 態	劣る
管 理 費 等	管 理 費：16,910円 (月額) 修繕積立金：10,640円 (月額) 滞 納 額：あり (令和6年7月10日現在) ※滞納額、その他の費用等の詳細は、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	・ 専有部分の内壁クロスは大半を貼替えた模様で比較的良好な状態にある。 ・ 上記以外は内装・設備等の改修や更新等は殆ど行われていない様子で、専有部分の各部に経年に伴う劣化及び損傷、設備の陳腐化等が認められ、老朽化が進行している。

第5 評価額算出の過程

本件においては適切な取引事例が収集されず、主として別荘としての利用がなされるリゾートマンションであり、安定的な賃貸需要も見込めないことから、比準価格と収益価格は求めず、積算価格により評価額を求めるものとする。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地(敷地持分)価格 (物件1)

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、さらに共有持分割合を乗じて、建付地(敷地持分)価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	24,300	0.75	1,686.34	0.90	0.0205	570,000

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。

基準地 (熱海 (県) - 2)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,300\text{円}/\text{㎡} \times 97.6 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 140 = 24,300\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 道路方位

◇ 地 域 格 差 : 基準地は街路条件、環境条件等が優る。

イ 個 別 較 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 共有持分割合：物件目録記載のとおり。

② 建物価格（物件２）

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価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	275,000	50.26	0.11	1,520,000

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52年、経済的残存耐用年数8年、観察減価20%

$$\begin{array}{c}
 \begin{array}{cc}
 \text{(耐用年数に基づく方法)} & \text{(観察減価法)} \\
 \begin{array}{cc}
 \text{経済的残存耐用年数} & \text{総耐用年数} \\
 \downarrow & \downarrow \\
 8 & 52\text{年}+8\text{年}
 \end{array}
 \end{array}
 \end{array}
 \times \begin{array}{c}
 \text{(観察減価)} \\
 \downarrow \\
 (1-0.2)
 \end{array}
 \div 0.11$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ
1	570,000	0.30	場所的利益	170,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を30%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる 価格（円） ア	敷地利用権等 価格の控除 及び加算（円） イ	個別 格差 ウ	積算価格 （円） (ア±イ)×ウ	価格 割合
1	570,000	- 170,000	0.95	380,000	19.10%
2	1,520,000	+ 170,000		1,610,000	80.90%
合 計				1,990,000	100.00%

ウ 個別格差：階層、位置、品等を考慮して判定した。

2 評価額の判定

積算価格に、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	380,000	0.80	0.70	※	1,910
2	1,610,000	0.80	0.70	※	8,090
一 括 価 格 (合 計)					10,000

イ 市 場 性 修 正 : この種の老朽化したマンションの取引価格水準等を考慮した。

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 : 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を控除。

※本件では当該控除前評価額に比して滞納相当額が過大であるため、備忘価格として10,000円と評定した。

第6 参考価格資料

1 基準地価格（熱海（県）－2－）

所 在：熱海市泉元宮上分字寺坂140番5

価 格：36,300円/㎡

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：228㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側 10m 県道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 2中専 高度地区
(建蔽率60%・容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅が見られる山裾傾斜地の住宅地域

第7 附属資料の表示

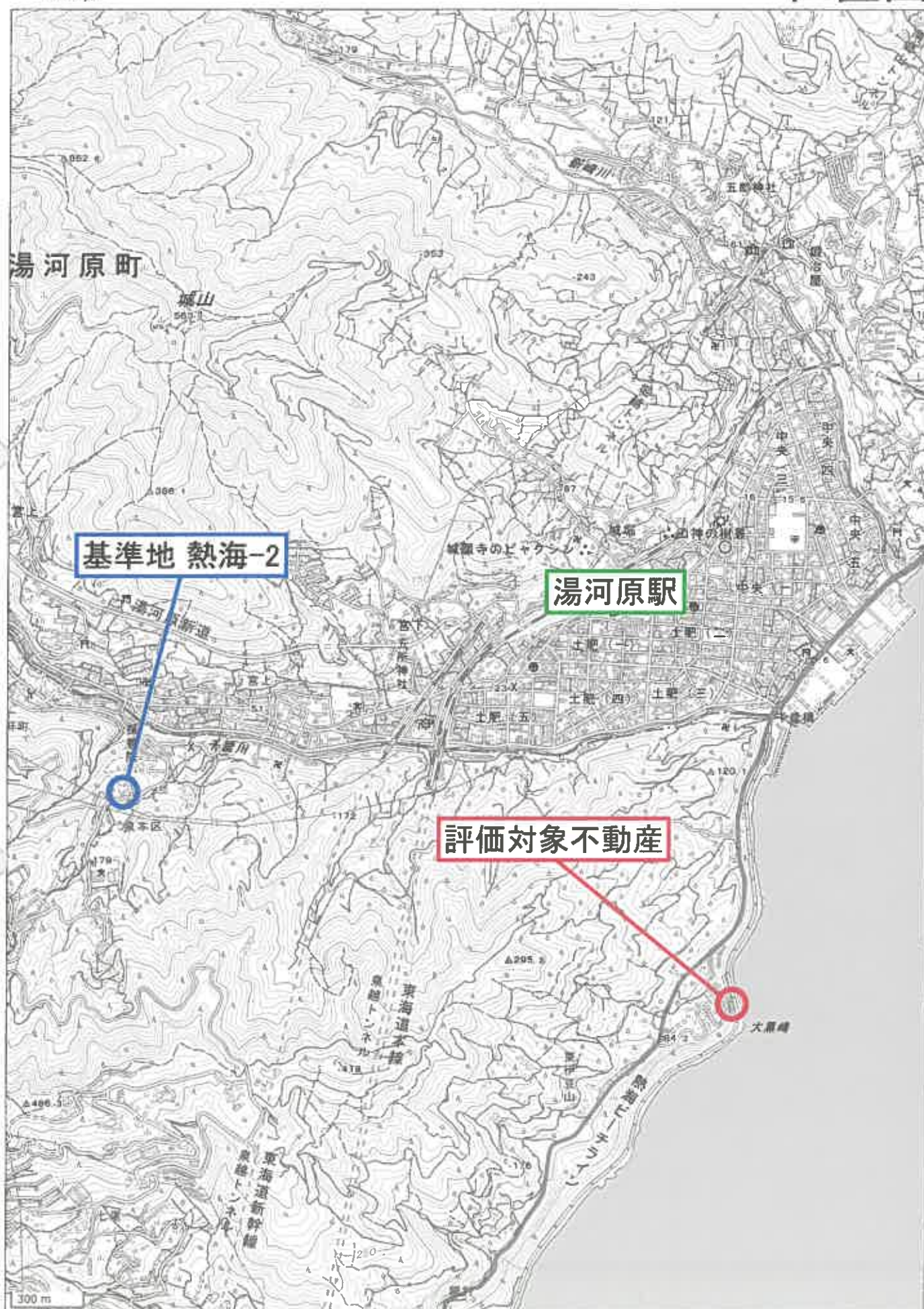
1 位 置 図

2 公 図 写

3 建物配置図

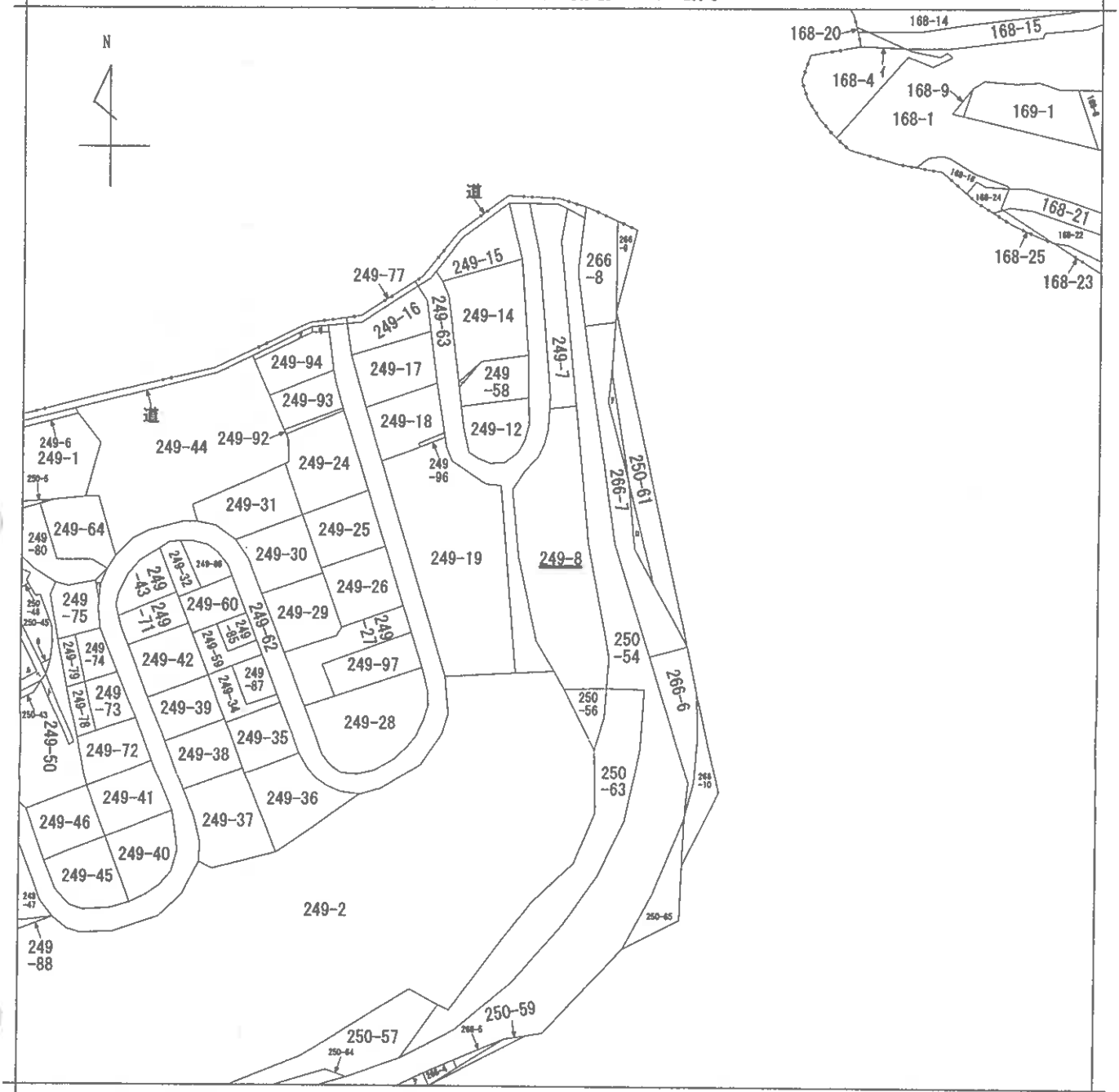
4 間 取 図

以 上



公図写

イ 168-19 ハ 249-81 ホ 250-44 ト 250-49 ニ 249-22 ヘ 250-5
ロ 250-60 ニ 249-91 ヘ 250-48 ト 250-62 ニ 249-23 ヘ 266-3



(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	熱海市泉元門川分字大黒崎					地 番	249番8		
出 力 縮 尺	1/1200	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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	平成6年1月17日			補 事 記 項	

A3→A4に縮小

建物配置図(物件2)

登記年月日：昭和48年1月27日

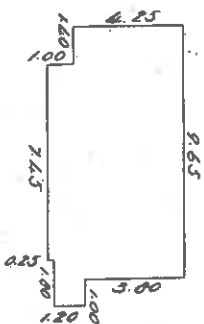
010426

家 屋 番 号 泉元門川分249~8~13

建 物 の 所 在 熱海市泉元門川分字大黒崎249番地8

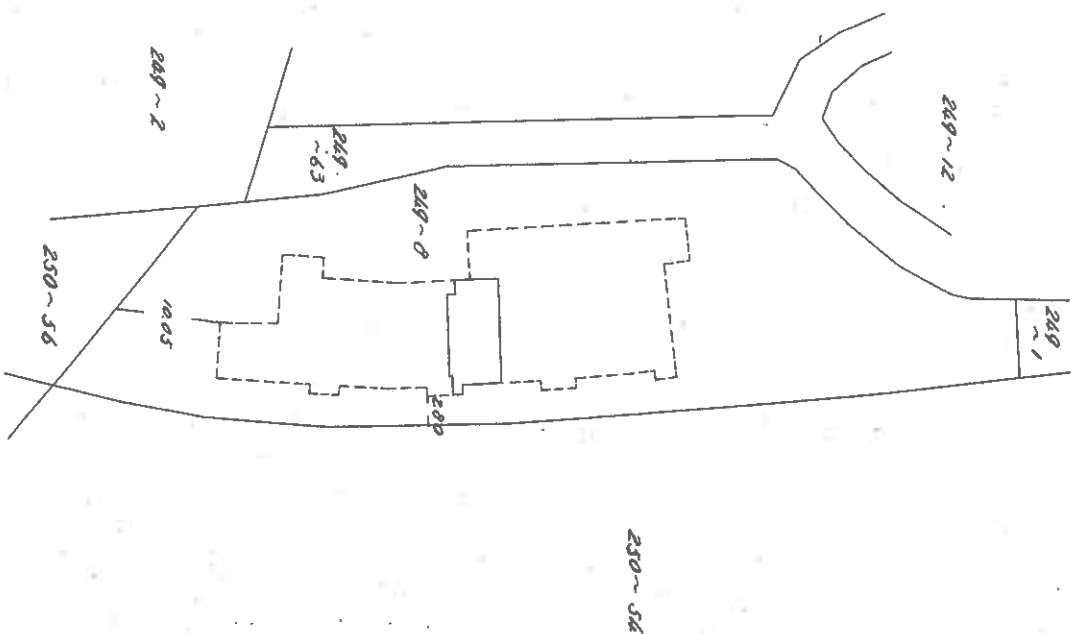
建 物 階 平 面 図

建物の存する部分 2 階
(建物番号第- 207号)



床 面 積

4.25 × 1.60 = 5.9500
5.25 × 7.45 = 39.1125
0.80 × 5.00 = 4.0000
1.20 × 1.00 = 1.2000
50.2625 m²



縮 尺 1/200 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

48.1.27

作 製 年 月 日
作 製 者

申 請 人

A3→A4に縮小

間取図(物件2)

