

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 6 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 8 年 2 月 4 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                            |
| 開札期日                                                                                                                                            | 日 時 令和 8 年 2 月 18 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 静岡地方裁判所沼津支部売却場                                                                                                   |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                                      | 日 時 令和 8 年 3 月 11 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 静岡地方裁判所沼津支部民事部                                                                                                   |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                                    | 令和 8 年 2 月 19 日 午後 1 時 00 分から<br>令和 8 年 2 月 20 日 午後 3 時 00 分まで                                                                                           |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                                | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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。<br>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<br>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> |                                                                                                                                                          |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 20,000<br>16,000       | 一括       | 4,000      | 62,804   | 13,963   |
| 1    | 10,000                 |          |            |          |          |
| 2    | 10,000                 |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 熱海市伊豆山字東谷  
地 番 741番9  
地 目 宅地  
地 積 1240.49平方メートル

共有者 株式会社ライフコンサルティング 持分1000分の52

### 2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 熱海市伊豆山字東谷 741番地5、741番地4、  
741番地6、742番地17、742番地14  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  
床 面 積 1階 426.80平方メートル  
2階 435.26平方メートル  
3階 435.26平方メートル  
4階 363.23平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 伊豆山字東谷 741番5の12  
建物の名称 301  
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 63.61平方メートル

所有者 株式会社ライフコンサルティング

## 物 件 明 細 書

令和 7年11月 4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, 2】

- ・買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。
- ・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 熱海市伊豆山字東谷  
地 番 741番9  
地 目 宅地  
地 積 1240.49平方メートル

共有者 株式会社ライフコンサルティング 持分1000分の52

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 熱海市伊豆山字東谷 741番地5、741番地4、  
741番地6、742番地17、742番地14  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  
床 面 積 1階 426.80平方メートル  
2階 435.26平方メートル  
3階 435.26平方メートル  
4階 363.23平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 伊豆山字東谷 741番5の12  
建物の名称 301  
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 63.61平方メートル

所有者 株式会社ライフコンサルティング

令和7年（ヌ）第22号

令和7年 7月11日受理

令和7年 9月 2 日提出

# 現 況 調 査 報 告 書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 谷 津 幸 則

（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 熱海市伊豆山字東谷

地 番 741 番 9

地 目 宅地

地 積 1240.49 平方メートル

共有者 株式会社ライフコンサルティング 持分 1000 分の 52

### 2（一棟の建物の表示）

所 在 熱海市伊豆山字東谷 741 番地 5、741 番地 4、  
741 番地 6、742 番地 17、742 番地 14

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積 1 階 426.80 平方メートル  
2 階 435.26 平方メートル  
3 階 435.26 平方メートル  
4 階 363.23 平方メートル

### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 伊豆山字東谷 741 番 5 の 12

建物の名称 301

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 63.61 平方メートル

所有者 株式会社ライフコンサルティング



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 『物件目録』のとおり                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 住居表示           | 熱海市伊豆山742番地（地番表示）                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 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。<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類：<br/> 構造：<br/> 床面積： </div>                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 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<br>上記の者が本建物をリゾートマンションとして使用している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 下記以外の敷地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 管理費等の状況        | 管理費 19,810円<br>修繕積立金 10,040円<br>その他※ 13,653円<br>合計 43,503円<br>※内訳は「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                  | 令和7年7月31日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある<br>計1,724,615円<br>※詳細は「その他の事項」のとおり<br><input type="checkbox"/> 不明                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 管理会社           | (株)サニーライフ 横浜支店                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| その他の事項         | 『その他の事項』のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図合成図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図（概略）のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者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。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 上記以外の建物（目的外建物） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある                                                                                                                                                                                           | <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>地方裁判所</span> <span>支部</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>保管開始日</span> <span>令和 年 月 日</span> </div> </div> <div style="margin-left: 10px;"> 令和 年（ ）第 号 </div> </div> |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図（概略）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 / 2 )

## ■ 1 2枚目の「管理費等の状況」の内訳ないし詳細は次のとおり

## (1) 管理費等月額

|        |               |         |
|--------|---------------|---------|
| 管理費    | 19,810円、修繕積立金 | 10,040円 |
| 共用部電気料 | 2,070円、水道料    | 2,500円  |
| 源泉維持費  | 5,000円、組合費    | 500円    |
| 地震保険料  | 583円、源泉特別徴収   | 3,000円  |
| 合計     |               | 43,503円 |

## (2) 滞納額(遅延損害金14.6%)

|        |                             |            |
|--------|-----------------------------|------------|
| 管理費    | 693,350円、修繕積立金              | 351,400円   |
| 共用部電気料 | 72,450円、水道料                 | 87,500円    |
| 源泉維持費  | 175,000円、組合費                | 17,500円    |
| 地震保険料  | 20,405円(以上、令和4年9月分～令和7年7月分) |            |
| 源泉特別徴収 | 9,000円(令和7年5月分～令和7年7月分)     |            |
| 遅延損害金  | 298,010円(令和7年7月31日まで)       |            |
| 合計     |                             | 1,724,615円 |

- 2 本件一棟の建物は、熱海アビタシオン4棟(第1号棟～第3号棟、第5号棟、以下「本件マンション」という。)のうち、第5号棟である。
- 3 本件マンションの共用施設として、第2号棟6階部分にエントランスホール、共用キッチン、喫茶コーナー(閉鎖中)、多目的ホール、会議室が存在する。また、第5号棟1階部分に玄関ホールが存在する。
- 4 本件マンションのうち第5号棟の総戸数は22戸である。
- 5 本件マンションに駐車場はなく、敷地外に來客用駐車場8台分が存在する。現地管理人によると、來客用駐車場の利用は2時間以上1泊までで1000円である。
- 6 本件マンションでのペットの飼育は、小鳥・観賞用魚類を除き、不可である。
- 7 本件マンションの管理業務は、令和7年6月から㈱サニーライフが委託を受けており、現地管理人は午前8時30分～午後5時30分まで、第2号棟の管理人室に常駐している。
- 8 本件マンションの各専有部分の浴室は、全室温泉である。
- 9 本件マンションの区分所有権の移転があった場合、新たに区分所有者になった者は、源泉共有持分権証書の名義書替申請をしなければならず、その際、名義書替料として50万円を管理組合に支払わなければならない。
- 10 物件1の土地は、隣接する件外土地と一体となって本件マンションの敷地となっている。
- 11 物件1の土地は、その南西側を市道東谷3号線(建築基準法上の道路)に接面している(高低差あり)。また、本件マンションの一体敷地は、その北東側を県道十国峠伊豆山線に接面している。
- 12 物件1の土地と北西側で隣接する第2号棟敷地(地番741-10)に防空壕らしき跡が存在するが、入口がコンクリートブロックによってふさがれており、かつ、現地管理人もその存在を把握していなかったため、内部の状況等は不明である。

(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(2/2)

- 13 物件2の専有部分の建物の占有状況等について、所有者関係者との面談はできなかったが、建物内に所有者代表者宛の郵便物及び同人作成と思われる文書が存在したこと、所有者による本物件取得後鍵が交換されていたことから、2枚目のとおりと史料した。なお、玄関の表札には前々所有者会社の商号が表示されていたが、建物内に同社の占有をうかがわせる徴表は見受けられなかった。また、建物内には前所有者宛の郵便物が存在したが、現所有者が本物件を取得する前のもので、その後、上記のとおり現所有者に占有が移転した形跡が見受けられたことから、現時点で、前所有者の占有はないと史料した。その他、第三者による占有の徴表は見受けられなかった。
- 14 物件2の専有部分の建物は経年相応の劣化状態と史料された。
- 15 物件2の専有部分の建物のベランダ(共用部分)に、従前の所有者が設置したと思われる木製浴槽(規約違反)及び混合栓(水道法違反)が存在する。管理組合によると、買受人は違反状態を引き継ぐため、管理組合からこれらの撤去に関する話合いを求められる可能性がある。
- 16 物件1の土地及び物件2の建物につき、前々所有者を買戻権者とする買戻特約の登記が存在する。登記上、買戻期間は満了している。

(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

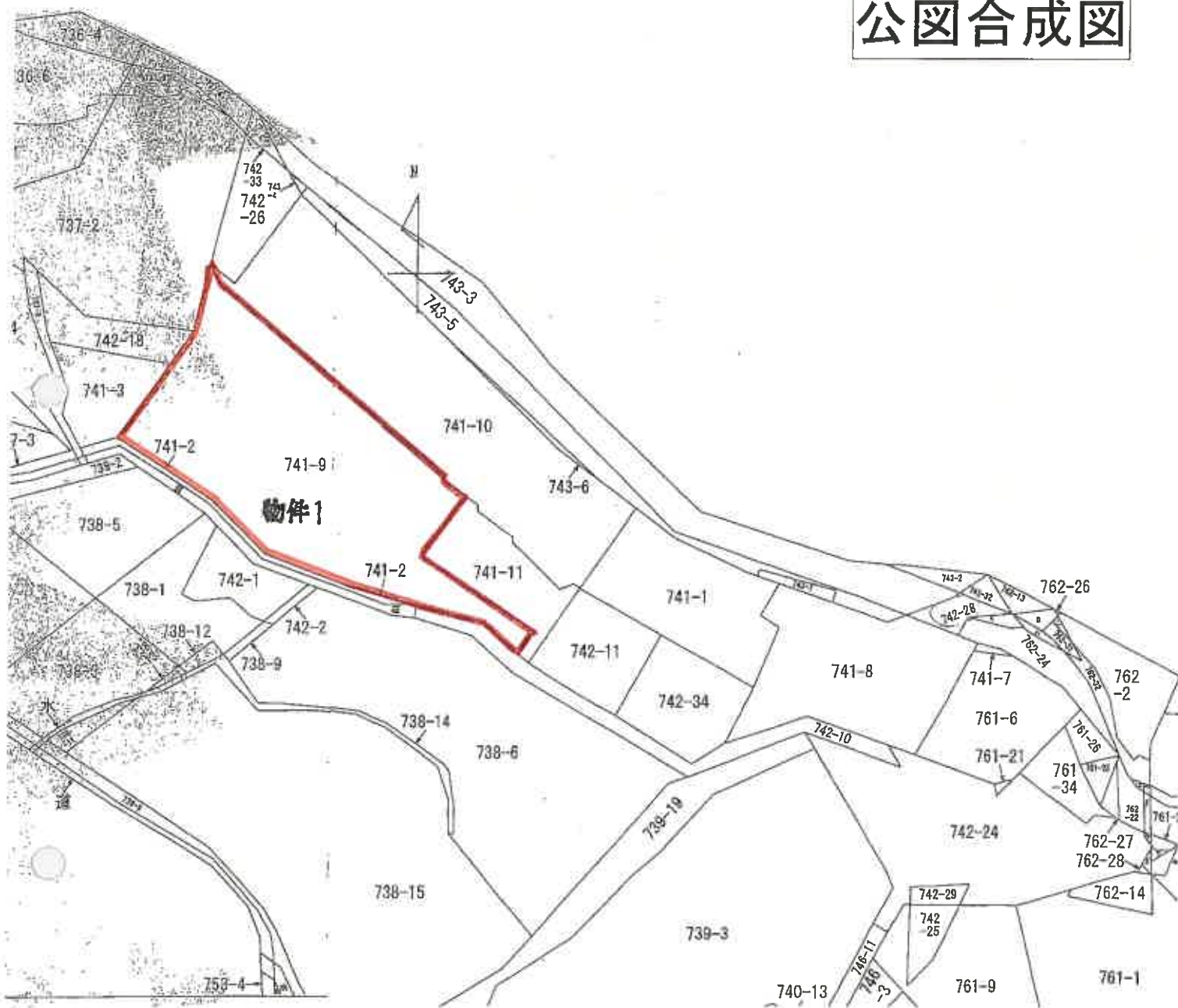
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳 述 内 容 (要旨) 等                                                                                                                        |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ■現地管理人              | 1 本件マンションの管理業務は、令和7年6月から、榎サニーライフが受託しています。<br>2 所有者が本件専有部分の建物の鍵を換えてしまったと思われ、従前管理していた合鍵は使えない状態です。<br>3 本件マンション敷地にあるという防空壕跡のことは把握していません。 |
| ■管理会社担当者            | 1 本件マンション2号棟にPCBがありますが、令和8年3月までに処分する予定です。                                                                                             |
| ■債権者代理人             | 1 本物件のベランダ部分に存在する木製浴槽及び混合栓につき、売却後も、規約ないし法令違反の状態が引き継がれると考えられるため、管理組合から買受人に対し、撤去に関する話を求めることになると考えています。                                  |

(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 7月17日(木)<br>9:40-10:35                                                                                                                                                                                                                                                       | 静岡地方法務局<br>沼津支局 | 件外土地(741-1外)登記事項証明書申請・受領<br>管理組合所有地、近隣土地の公図申請・受領<br>本件敷地権の目的土地の地積測量図申請・受領<br>本件敷地権の目的土地上の件外建物登記有無照会・該当なし |
| 7年 7月24日(木)<br>10:45-11:25                                                                                                                                                                                                                                                      | 物件所在地           | 物件特定<br>写真撮影(外観)<br>現地管理人と面談<br>管理会社担当者から電話聴取                                                            |
| 7年 7月24日(木)<br>:-:                                                                                                                                                                                                                                                              | 執行官室            | 管理会社に対し、管理費等FAX照会・回答あり                                                                                   |
| 7年 8月12日(火)<br>10:00-10:50                                                                                                                                                                                                                                                      | 物件所在地           | 全戸不在<br>占有・間取・マンション敷地・接道等現地調査<br>写真撮影<br>現地管理人と面談<br>評価人同行                                               |
| 7年 9月 1日(月)<br>15:20-15:22                                                                                                                                                                                                                                                      | 執行官室            | 債権者代理人から電話聴取                                                                                             |
| 年 月 日( )<br>:-:                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |                                                                                                          |
| 年 月 日( )<br>:-:                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |                                                                                                          |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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>■ 令和7年8月12日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、解錠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<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |                 |                                                                                                          |

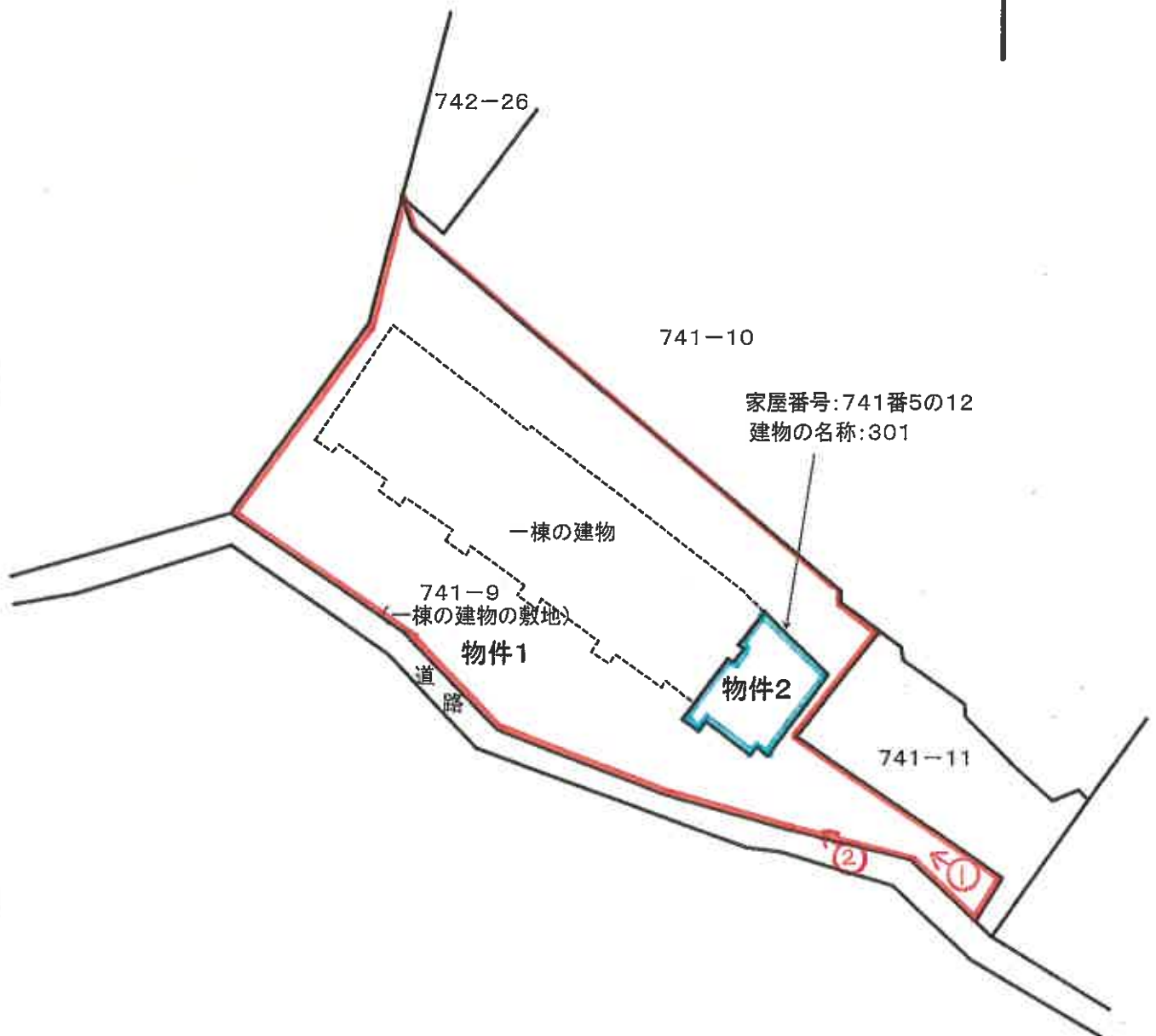
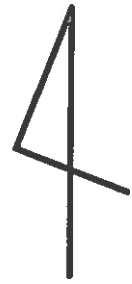
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公司合成圖



(7枚目)

土地建物位置関係図(概略)



↑ 写真撮影方向を示す

301号





写真1 一棟の建物



写真2 一棟の建物



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6





写真7



写真8



写真 9



写真 10 ベランダに存在する木製浴槽及び混合栓



写真１１ ベランダからの眺望



写真１２ 第２号棟のエントランスホール（手前）及び多目的ホール（奥）  
（撮影場所の図示は省略）



写真 1 3 第 2 号棟の共用キッチン（撮影場所の図示は省略）



写真 1 4 第 2 号棟の喫茶コーナー（撮影場所の図示は省略）





写真 1 5 第 2 号棟の会議室（撮影場所の図示は省略）



写真 1 6 第 5 号棟の玄関ホール（撮影場所の図示は省略）





令和7年（ヌ）第22号  
令和7年8月12日現地調査  
令和7年8月20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 所 在 熱海市伊豆山字東谷

地 番 741番9

地 目 宅地

地 積 1240.49平方メートル

共有者 株式会社ライフコンサルティング 持分1000分の52

2 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市伊豆山字東谷 741番地5、741番地4、  
741番地6、742番地17、742番地14

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 426.80平方メートル  
2階 435.26平方メートル  
3階 435.26平方メートル  
4階 363.23平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊豆山字東谷 741番5の12

建物の名称 301

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 63.61平方メートル

所有者 株式会社ライフコンサルティング

## 第1 評価額

| 一 括 価 格         |                 |
|-----------------|-----------------|
| 金 2 0 , 0 0 0 円 |                 |
| 内 訳 価 格         |                 |
| 物件 1 (土地)       | 金 1 0 , 0 0 0 円 |
| 物件 2 (建物)       | 金 1 0 , 0 0 0 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 6 1 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 の土地の内訳価格は物件 2 の建物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 5 8 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 |     |
| 2                                                     | 物件目録記載のとおり |     |
| <p>・本件マンションは、4階建「熱海アビタシオン5号棟」の3階部分に所在する区分所有建物である。</p> |            |     |

\* 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（物件1）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R東海道本線「熱海」駅の北東方・直線距離約1.5km<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                              |                                                                                                                        |
| 付 近 の 状 況                                                       | 熱海市北東部、伊豆山地区の傾斜地に一般住宅やマンション等がみられる住宅地域。特段の地域変動要因は認められず、当面は現状のまま推移するものと予測される。                                                                                                                              |                                                                                                                        |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                             | 非線引都市計画区域<br>第2種住居地域<br>60%<br>300%<br>無<br>第1種高度地区（高さ最高限度21m）、土砂災害警<br>戒区域、地すべり危険箇所、周知の埋蔵文化財包<br>蔵地（伊豆権現関連遺跡群）、がけ条例 等 |
| 画 地 の 状 況                                                       | 地 積<br>形 状<br>地 勢<br>接 面 状 況<br>そ の 他                                                                                                                                                                    | 1,240.49㎡<br>不整形<br>南向き傾斜地、宅盤は概ね平坦<br>道路より高い、中間画地<br>特になし                                                              |
| 接面道路の状況                                                         | 南西側幅員約3m～4mの舗装市道（建築基準法42条2項道路）                                                                                                                                                                           |                                                                                                                        |
| 土地の利用状況                                                         | 現況利用・・・地上4階建の本件専有部分が存する建物敷地<br>目的外建物の有無・・・なし<br>周囲等の状況・・・日照、通風は概ね良好<br>周囲はマンション、一般住宅等<br>その他・・・眺望は概ね良好                                                                                                   |                                                                                                                        |
| 供給処理施設                                                          | 上水道：あり<br>ガス配管：あり<br>下水道：なし<br><br>(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、敷地内への引込まれている状態をいう。「可」とは、前面道路に施設管は敷設されているが、未引込みの状態にある場合をいう。「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。 |                                                                                                                        |
| 土地の持分等                                                          | 権利の種類：所有権<br>共有持分：1000分の52                                                                                                                                                                               |                                                                                                                        |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 接面道路と高低差があり、道路からは本件敷地に隣接する管理組<br/>合法人熱海アビタシオン所有の土地（741番11）の一部にある階段<br/>を利用して本件マンションに至る。</li> <li>・ 隣接する2号棟敷地（目的外土地741-10）に防空壕らしき跡が存<br/>在するが詳細は不明。</li> <li>・ 本件対象持分につき買戻期間は満了しているが買戻特約の登記が<br/>残っている。（期間 平成13年5月23日から平成18年5月22日まで）</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 建物の概況（物件2）

### （1）一棟の建物の概要

|                         |                                                                                                     |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| マンション名                  | 熱海アビタシオン5号棟                                                                                         |
| 建物の用途                   | 住宅                                                                                                  |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用年<br>数 | 建築年月日(登記記載)：昭和48年1月25日新築<br>経過年数：約53年<br>経済的残存耐用年数：約3年                                              |
| 構 造                     | 鉄筋コンクリート造4階建                                                                                        |
| 仕 様                     | 屋 根：陸屋根<br>外 壁：吹付けタイル 等<br>その他：                                                                     |
| 設 備 等                   | エレベーター なし<br>駐車場 なし<br>(敷地外に8台分あり、1日当たり1,000円/台)<br>2号棟に会議室等の共用施設がある。                               |
| 建物の品等                   | 使用資材及び施工：やや劣る                                                                                       |
| 管理の形態等                  | 管理組合：有<br>管理方式：委託<br>管理会社：(株)サニーライフ<br>管理形態：管理人日勤 (隣接する2号棟に常駐している)                                  |
| 管理の状況                   | 普通                                                                                                  |
| 特記事項                    | ・ペット飼育不可。<br>・本マンションの北～北東側にかけて、別棟のアビタシオン1号棟～3号棟がある。(1, 2, 3, 5号棟、計4棟あり)<br>*詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。 |



(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                    | 3階(301号室) 角部屋<br>主要開口部の方位：南西向き                                                                                                                                          |
| 床 面 積                  | 63.61㎡(登記面積)                                                                                                                                                            |
| 間 取 り                  | 3DK(後添間取図参照)、ベランダ有                                                                                                                                                      |
| 仕 様                    | 天 井：ビニールクロス、合板張 等<br>床 ：フローリング、畳 等<br>内 壁：ビニールクロス 等<br>設 備：トイレ、浴室、キッチン 等<br>その他：                                                                                        |
| 維持管理の状<br>態            | やや劣る                                                                                                                                                                    |
| 管 理 費 等                | 管 理 費：19,810円(月額)<br>修繕積立金：10,040円(月額)<br>その他： 13,653円(月額)<br>滞 納 額： あり(令和7年7月31日現在)<br>令和4年9月分～7年7月分 計1,724,615円<br>(注)その他の費用等明細は現況調査報告書記載のとおり。                        |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | ・所有者がリゾートマンションとして使用している。<br>*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                | ・管理組合が所有する源泉から、各専有部分に温泉が引かれている。<br>・新たに専有部分の所有権を取得した者は温泉共有持分権の名義書換料として50万円を管理組合に支払う必要がある。規約上、本件建物の区分所有権と源泉共有持分権は分離処分不可。<br>・買戻特約の登記が残っている。(期間 平成13年5月23日から平成18年5月22日まで) |

|         |                                                                                                |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>・ベランダに規約違反とみられる木製浴槽及び混合栓が存在する。撤去等求められる可能性があるが、詳細は不明である。</p> <p>*詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p> |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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

#### (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。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 共有持分<br>オ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|-----------|-----------------|-----------|-----------|---------------------------|
| 1  | 41,800               | 0.67      | 1,240.49        | 0.95      | 52/1000   | 1,720,000                 |

ア 標準画地価格：県地価調査基準地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。

基準地 熱海-8

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$45,000\text{円}/\text{㎡} \times 98.5/100 \times 100/104 \times 100/102 \approx 41,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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

◇地 域 格 差：基準地は街路条件等で優る

イ 個 別 格 差：規模、形状、地勢等 -33

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た。

オ 共有持分：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。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 専有面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|------------------|----------|----------------------|
| 2  | 320,000             | 63.61            | 0.04     | 810,000              |

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53年、経済的残存耐用年数3年、観察減価30%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率＝3年÷(3年+53年) × (1-0.3) ≒ 0.04

## (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。

| 番号 | 建付地価格 (円)<br>ア | 敷地利用権等割合<br>イ | 敷地利用権等価格 (円)<br>ア×イ |
|----|----------------|---------------|---------------------|
| 1  | 1,720,000      | 0.3 場所的利益     | 520,000             |

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、必要に応じて価格補正を行い、個別格差を勘案して下記のとおり積算価格を求めた。

| 番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 敷地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 価格補正<br>ウ | 個別格差<br>エ | 積算価格<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ |
|----|---------------------|---------------------------------|-----------|-----------|--------------------------|
| 1  | 1,720,000           | -520,000                        | 1.00      | 1.05      | 1,260,000                |
| 2  | 810,000             | +520,000                        | 1.00      | 1.05      | 1,400,000                |

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：階層、位置、品等を考慮して判定した。

## Ⅱ 評価額の判定

前記Ⅰで求めた積算価格に、市場性修正及び競売市場性修正を施し、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。

| 番号       | 積算価格<br>(円) | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 滞納管理費<br>等相当額の<br>減価 | 評価額<br>(円) |
|----------|-------------|-----------|------------|----------------------|------------|
|          | ア           | イ         | ウ          | エ                    | ア×イ×ウ×エ    |
| 1        | 1,260,000   | 0.65      | 0.7        | (注)                  | 10,000     |
| 2        | 1,400,000   | 0.65      | 0.7        | (注)                  | 10,000     |
| 一括価格(合計) |             |           |            |                      | 20,000     |

イ 市場性修正：土砂災害警戒区域や埋蔵文化財包蔵地内にあること、老朽化したマンションで敷地内に駐車場がないこと、温泉共有持分権の名義書換料を要すること、期間は経過しているが買戻特約の登記が残っていること、規約違反とみられる浴槽等がベランダにあること等を考慮した。

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等を考慮した。

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 県地価調査価格（熱海－8）

所 在：熱海市伊豆山字上七尾1120番17

価 格：45,000円/㎡

位 置：熱海駅 3600m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：167㎡

供給処理施設：水道・ガス

接 面 街 路：南側9m 県道 背面道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%，容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅の他、リゾートマンションの進出が多く見られる住宅地域

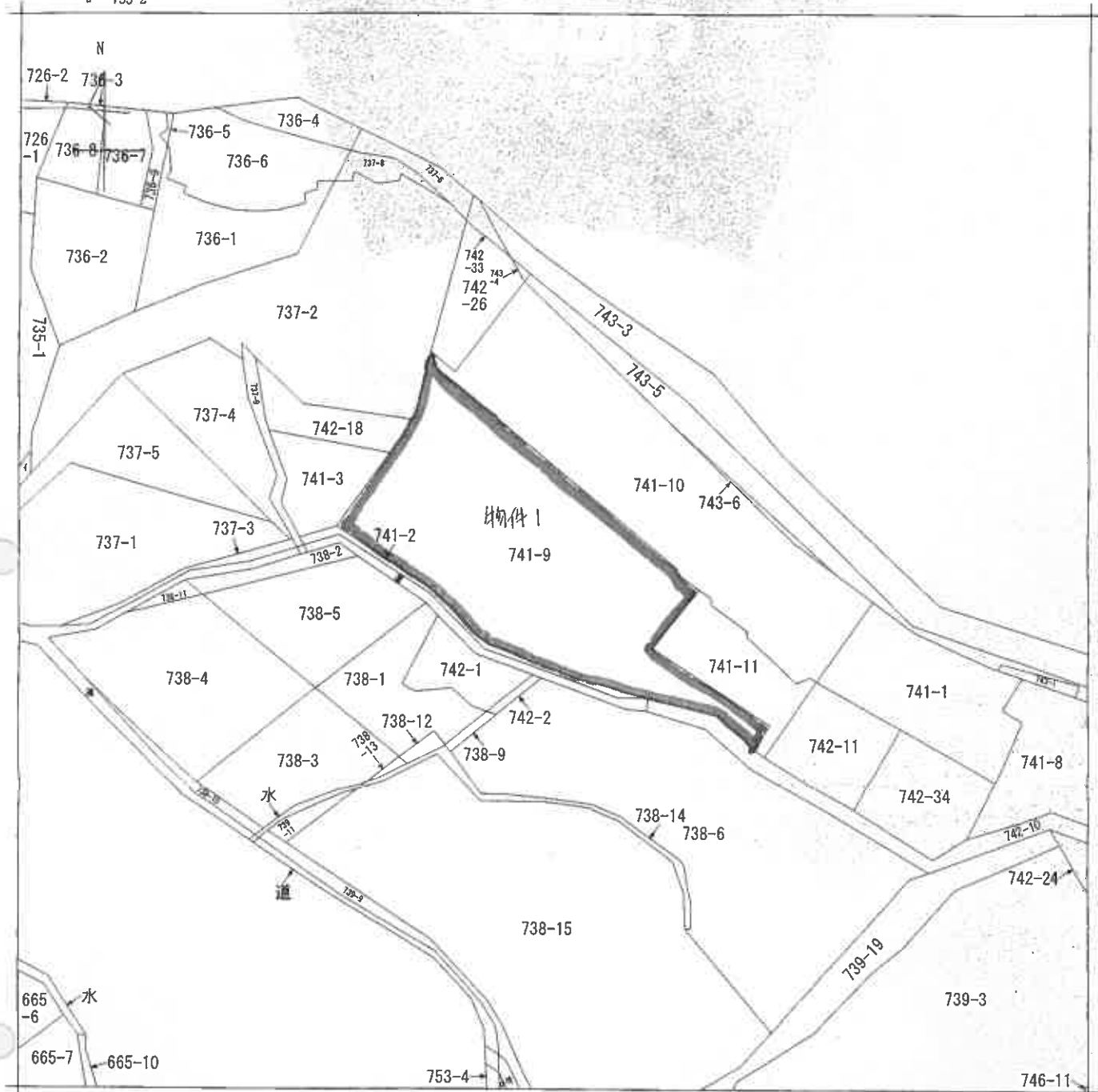
## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図（概略）
- 5 間取図

以 上



A3→A4

735-10  
753-2

(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。



A 伊豆山字坂  
B 伊豆山  
C 伊豆山字東谷

|       |                |           |  |           |  |      |          |  |    |           |
|-------|----------------|-----------|--|-----------|--|------|----------|--|----|-----------|
| 請求部   | 所在             | 熱海市伊豆山字東谷 |  |           |  | 地番   | 741番9    |  |    |           |
| 出力尺   | A3→A4<br>1/600 | 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) |  | 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。

令和7年5月26日

静岡地方法務局熱海出張所

地図整理番号：M03137

登記官

(1/1)



$$A_3 \rightarrow A_4$$

物件 2

伊豆山 字東谷 741~52/12.

面圖 剖面圖 階梯剖面圖 各建

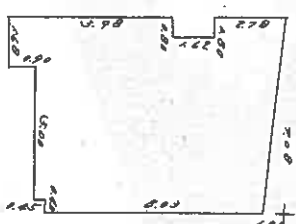
W  
O  
.

|       |             |
|-------|-------------|
| 建物の所在 | 熱海市伊豆山字東谷   |
|       | 741番地 5.4.6 |
|       | 742番地 17.14 |

建物番号 301

作者製年日月

者數



面積計

$$\begin{array}{r} (2.72 \times 10^2) \times 3.8 \times 10^3 = 1.0 \times 10^7 \\ 2.8 = 1.6 \times 10^2 \\ 2.8 = 2.8 \times 10^1 \\ 2.8 = 2.8 \times 10^0 \\ 2.8 \times 10^0 = 2.8 \\ 2.8 \times 10^0 = 2.8 \end{array}$$

### 3 建築物の存する部分


$$A_3 \rightarrow A_4$$

|   |   |         |         |
|---|---|---------|---------|
| 縮 | 尺 | $1/500$ | $1/200$ |
|---|---|---------|---------|

(東京土地家屋調査士会紙)

5-48.3.22

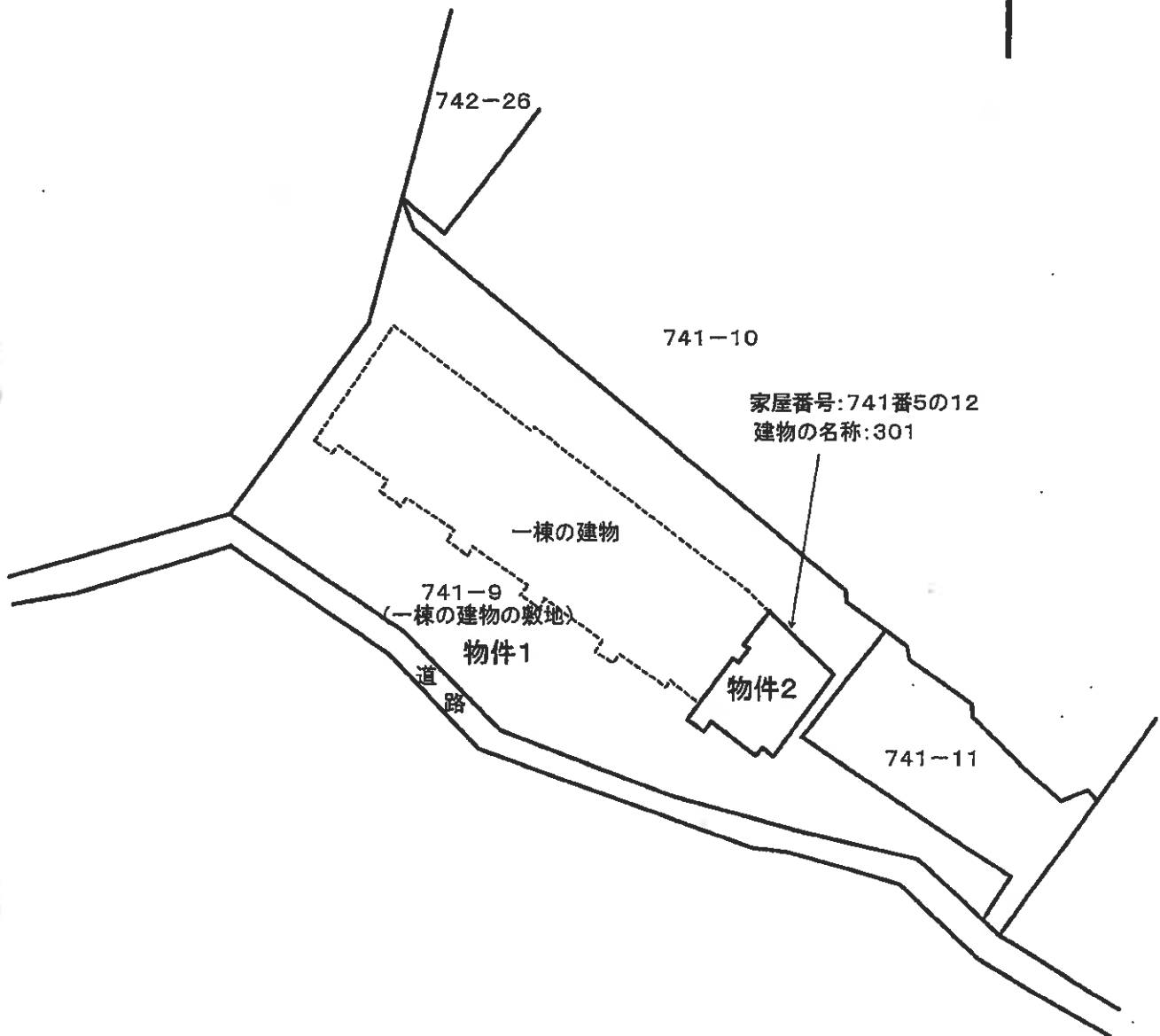
令和7年5月26日  
静岡地方方法務局熱海出張所

静岡地方方法務局熱海出張所

마음

地圖整理番号: M03138

土地建物位置関係図(概略)



# 間取図

## 物件2

301号

