

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 1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 8年 7月 1日 午前 8時30分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8月 5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 7月16日 午後 1時00分から 令和 8年 7月16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 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市水口町 825番地1

建物の名称 ベルクレール熱海

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 水口町 825番1の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 76.86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 熱海市水口町825番1

地 目 宅地

地 積 2953.37平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市水口町805番22

地 目 公衆用道路

地 積 79平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 熱海市水口町805番23

地 目 公衆用道路

地 積 631平方メートル



物 件 目 録

土地の符号	4
所在及び地番	熱海市水口町805番25
地 目	公衆用道路
地 積	33平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	熱海市水口町805番26
地 目	公衆用道路
地 積	23平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	熱海市水口町805番33
地 目	公衆用道路
地 積	112平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	熱海市水口町825番5
地 目	公衆用道路
地 積	23平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	熱海市水口町828番3
地 目	宅地
地 積	23.14平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	熱海市水口町834番14



## 物 件 目 録

地 目 鉱泉地  
地 積 3.30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 1万分の124  
土地の符号 2・3・4・5・6・7  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 29万分の496  
土地の符号 8・9  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 29万分の620



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月20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  
【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  
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 熱海市水口町 825番地1

建物の名称 ベルクレール熱海

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 水口町 825番1の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 76.86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 熱海市水口町825番1

地 目 宅地

地 積 2953.37平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市水口町805番22

地 目 公衆用道路

地 積 79平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 熱海市水口町805番23

地 目 公衆用道路

地 積 631平方メートル



物 件 目 録

土地の符号	4
所在及び地番	熱海市水口町805番25
地 目	公衆用道路
地 積	33平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	熱海市水口町805番26
地 目	公衆用道路
地 積	23平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	熱海市水口町805番33
地 目	公衆用道路
地 積	112平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	熱海市水口町825番5
地 目	公衆用道路
地 積	23平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	熱海市水口町828番3
地 目	宅地
地 積	23.14平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	熱海市水口町834番14



物 件 目 録

地 目 鉦泉地  
地 積 3.30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 1万分の124

土地の符号 2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 29万分の496

土地の符号 8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 29万分の620



令和7年(又)第48号  
令和7年11月25日受理  
令和7年12月26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 熱海市水口町 825番地1

建物の名称 ベルクレール熱海

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 水口町 825番1の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 76.86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 熱海市水口町825番1

地 目 宅地

地 積 2953.37平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市水口町805番22

地 目 公衆用道路

地 積 79平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 熱海市水口町805番23

地 目 公衆用道路

地 積 631平方メートル



物 件 目 録

土地の符号	4
所在及び地番	熱海市水口町805番25
地 目	公衆用道路
地 積	33平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	熱海市水口町805番26
地 目	公衆用道路
地 積	23平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	熱海市水口町805番33
地 目	公衆用道路
地 積	112平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	熱海市水口町825番5
地 目	公衆用道路
地 積	23平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	熱海市水口町828番3
地 目	宅地
地 積	23.14平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	熱海市水口町834番14



## 物 件 目 録

地 目 鉾泉地  
地 積 3.30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 1万分の124

土地の符号 2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 29万分の496

土地の符号 8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 29万分の620



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が異なる ( <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(リゾートマンション) 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 30,190円 修繕積立金 19,940円 水道使用料 7,000円 温泉使用料 3,600円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納がない (令和7年11月30日現在)
管理費等照会先	株式会社エンゼルコミュニティ 伊豆支店	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1～9	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号2乃至7) <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号8) <input checked="" type="checkbox"/> 鉱泉地 (符号9)	
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 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乃至9) <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 [ 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 checked="" type="checkbox"/> 敷地配置図・1階平面図のとおり	

(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 本件マンションには、共用施設として、ロビー、管理員室、男女温泉大浴場（サウナ含む）、プール、フィットネスルームが存在する（写真12乃至18参照）。
- 2 本件マンションは、全85戸である。
- 3 共用施設である本件マンション803号室は、ゲストルームとして利用され、元管理員用の部屋だった106号室は、今後、トランクルームになる予定である（写真19、20参照）。
- 4 本件マンションの各専有部分の浴室は、沸かし湯で、男女温泉大浴場は温泉である。同温泉は、熱海市から有料で引湯している。
- 5 本件マンションは、ペットの飼育はできない。
- 6 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、管理員は、毎日、午前8時30分から午後5時30分まで常駐している。
- 7 本件マンションは令和4年に大規模修繕工事を、令和5年に大浴場大規模修繕工事を実施している。

### 敷地権について

- 1 本件敷地権の割合は、符号1の土地が1万分の124、符号2乃至7の土地が29万分の496、符号8、9の土地が29万分の620である。
- 2 本件敷地権符号2乃至7の土地は、市道認定されており、熱海市管理の道路となっている。
- 3 本件マンションの敷地権符号1の土地は、北側の歩道状の部分が市道福道1号線に接道し、東側で市道狩場仲通り線（敷地権符号2乃至7の土地）に接道している。
- 4 本件敷地権符号8の土地は、符号1の土地の北東側に存在し、同土地上に温泉設備（建物登記なし）が存在する。同土地の殆どを熱海市が所有しており、温泉設備を含め熱海市の管理下にあると思われる。同土地上の施設は、本件マンションで利用されていないと考えられる。
- 5 本件敷地権符号9の土地は、符号1の土地の南西側の第三者所有者の建物敷地内に存在する。同土地の殆どを熱海市が所有しており、熱海市の管理下にあると思われる。本件マンションの温泉は熱海市から供給されているが、本鉱泉地から供給されておらず、同鉱泉地は、本件マンションで利用されていないと考えられる。
- 6 本件マンションの敷地権符号1の土地内には、11台分の敷地内月貸駐車場（月額14,000円）、5台分の敷地内日貸駐車場（1泊1,000円）が存在し、敷地外にも3台分の月貸駐車場（月額14,000円）が存在する。
- 7 本件マンションの敷地権符号1の土地内には、2台分のバイク置場（月額4,000円）が存在する。

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員	<p>1 本件建物についてですが、本件所有者及びその家族が、2ヶ月に1度位の割合で利用しているという認識です。</p> <p>2 本件マンションの敷地権符号8の土地上の施設及び敷地権符号9の土地にある施設は、共に、当マンションの施設として利用はしていません。敷地権符号9の土地は鉱泉地ですが、熱海市から引湯している温泉は、この鉱泉地からのものではないと思います。熱海市から引湯している温泉がどこから供給されているのかは、追って書面を提出させていただきます。</p>
■本件マンション管理会社担当者	<p>1 本件マンションの敷地権符号2乃至7の土地は、熱海市の市道認定を受けている道路になります。これまでの経緯は不明で、推測の域を出ませんが、本件マンション建築当初から、同土地は熱海市に寄付する予定だったはずが、寄付に合意しない者がいたため、現状に至っているのだと思います。</p> <p>2 本件マンションの敷地権符号8は、熱海来の宮マンションの敷地に隣接する場所に存在し、同土地上に温泉設備があります。この土地についても、これまでの経緯は不明で、推測の域を出ませんが、本件マンション建築当初から、同土地は熱海市に寄付する予定だったはずが、寄付に合意しない者がいたため、現状に至っているのだと思います。同土地上の温泉施設が現在も稼働しているか否かはわかりません。</p> <p>3 本件マンションの敷地権符号9は、本件マンション敷地権符号1の土地の南西側の第三者所有地内に存在します。この土地についても、これまでの経緯は不明で、推測の域を出ませんが、本件マンション建築当初から、同土地は熱海市に寄付する予定だったはずが、寄付に合意しない者がいたため、現状に至っているのだと思います。同土地は、鉱泉地ですが、ここから温泉が出ているか否かはわかりません。</p>
■A (本件所有者)	<p>1 本件建物には定住していません。不定期ですが、私及び家族が、リゾートマンションとして利用しています。使用していない時に、第三者に貸しているようなことはありません。</p> <p>2 本件建物を利用する際、猫を1匹連れてきていますが、ペット飼育が禁止になる前からですので大丈夫だと思います。</p> <p>3 本件建物を購入後、今から10年位前に、内装のリフォーム、床の張り替え、水回りの改築工事を行いました。その工事以降、現在に至るまで、建物に不具合等はありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

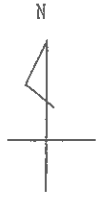
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月28日(金) 12:47 - 13:10	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地全部事項証明書等交付申請・受領
7年12月3日(水) : - :	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
7年12月4日(木) : - :	当庁執行官室	本件所有者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) 13:01 - 13:50	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4日(木) 13:55 - 14:18	熱海市役所	接面道路調査
7年12月8日(月) 13:05 - 13:20	当庁執行官室	本件マンション管理会社担当者から事情聴取(電話)
7年12月9日(火) 9:47 - 9:51	静岡地方法務局 沼津支局	本件マンション敷地上建物の全部事項証明書交付申請 (該当なし)
7年12月24日(水) 9:40 - 11:30	物件所在地	本件所有者Aと面談 1 占有等確認・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 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>		

(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 806-11    ハ 807-4    ホ 道 804-5    ト 804-8    リ 807-12  
 オ 807-18    ニ 水    ヘ 804-5    テ 807-1    ス 805-41



(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	熱海市水口町		地番	825番1				
出力縮尺	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	昭和50年2月15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。

(静岡地方法務局熱海出張所管轄)

令和7年9月25日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M53974

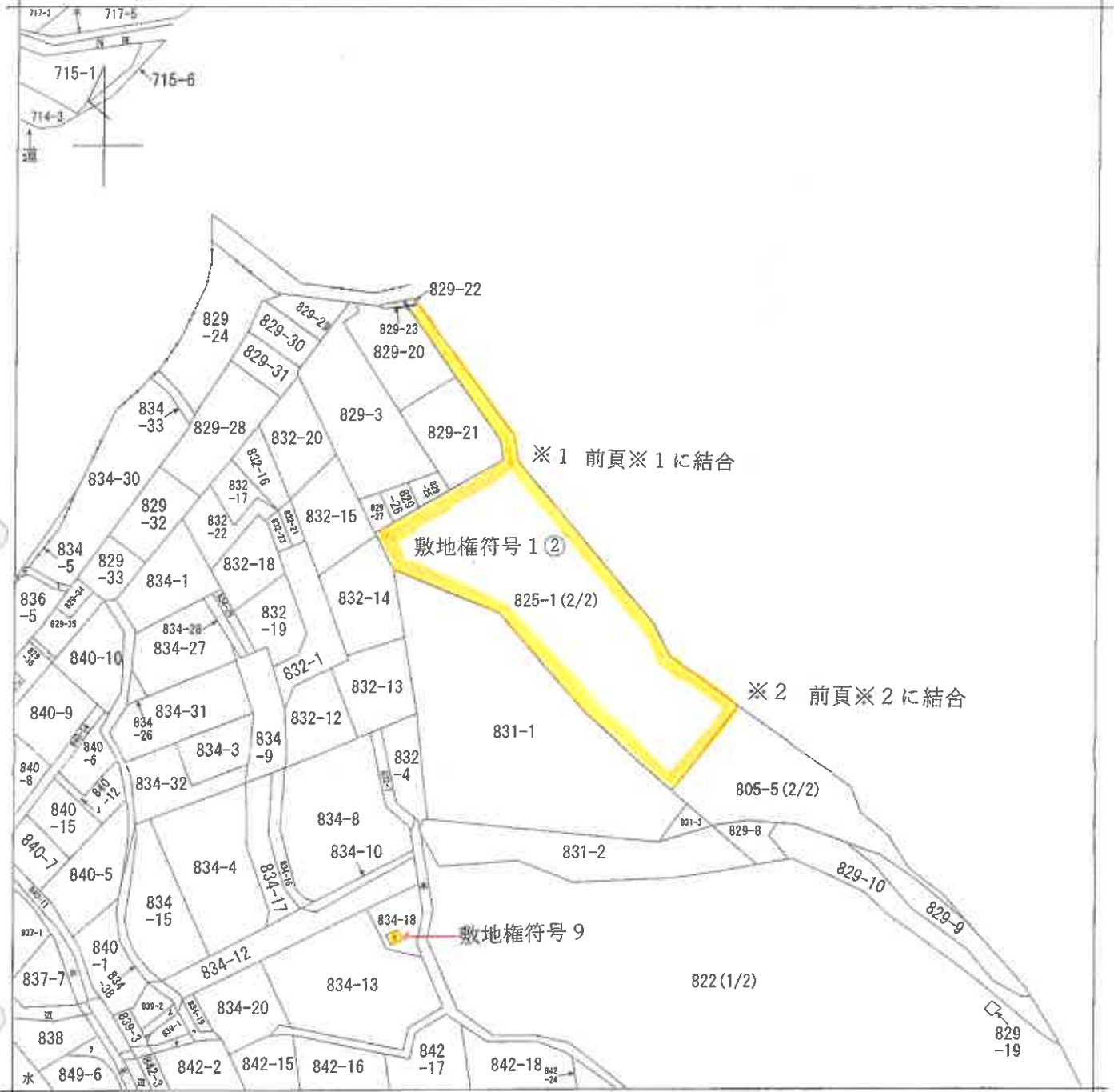
登記官

(1/2)

( 6 枚目)

# 【A3版をA4版に縮小】

イ 834-1    ハ 829-37    ニ 829-42    ヘ 834-36    ト 836-6    ニ 839-6    ノ 839-4  
 0 836-2    ニ 829-42    ハ 834-36    ト 839-5    ニ 840-13    ノ 849-7



※1 前頁※1に結合

敷地権符号 1(2)

※2 前頁※2に結合

敷地権符号 9

(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	熱海市水口町		地番	825番1				
出縮力尺	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	昭和50年2月15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。

(静岡地方法務局熱海出張所管轄)

令和7年9月25日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M53974

登記官

(2/2)

( 7 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

登記年月日：平成30年7月25日

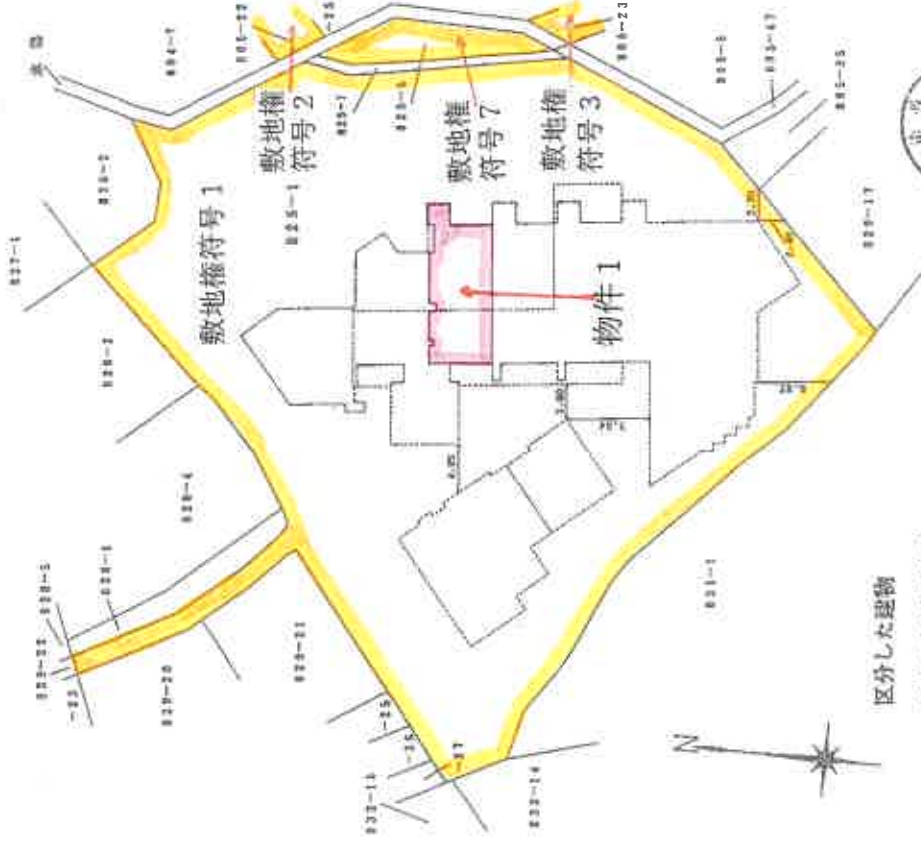
030450

各階平面図

建物図面  
各階平面図  
3/4

家屋番号 水口町 825番1の703

建物の所在 熱海市水口町825番地1



区分した建物  
建物の番号703  
建物の存する部分  
7階部分

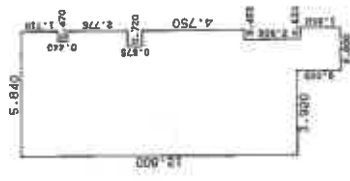


縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者



求積表

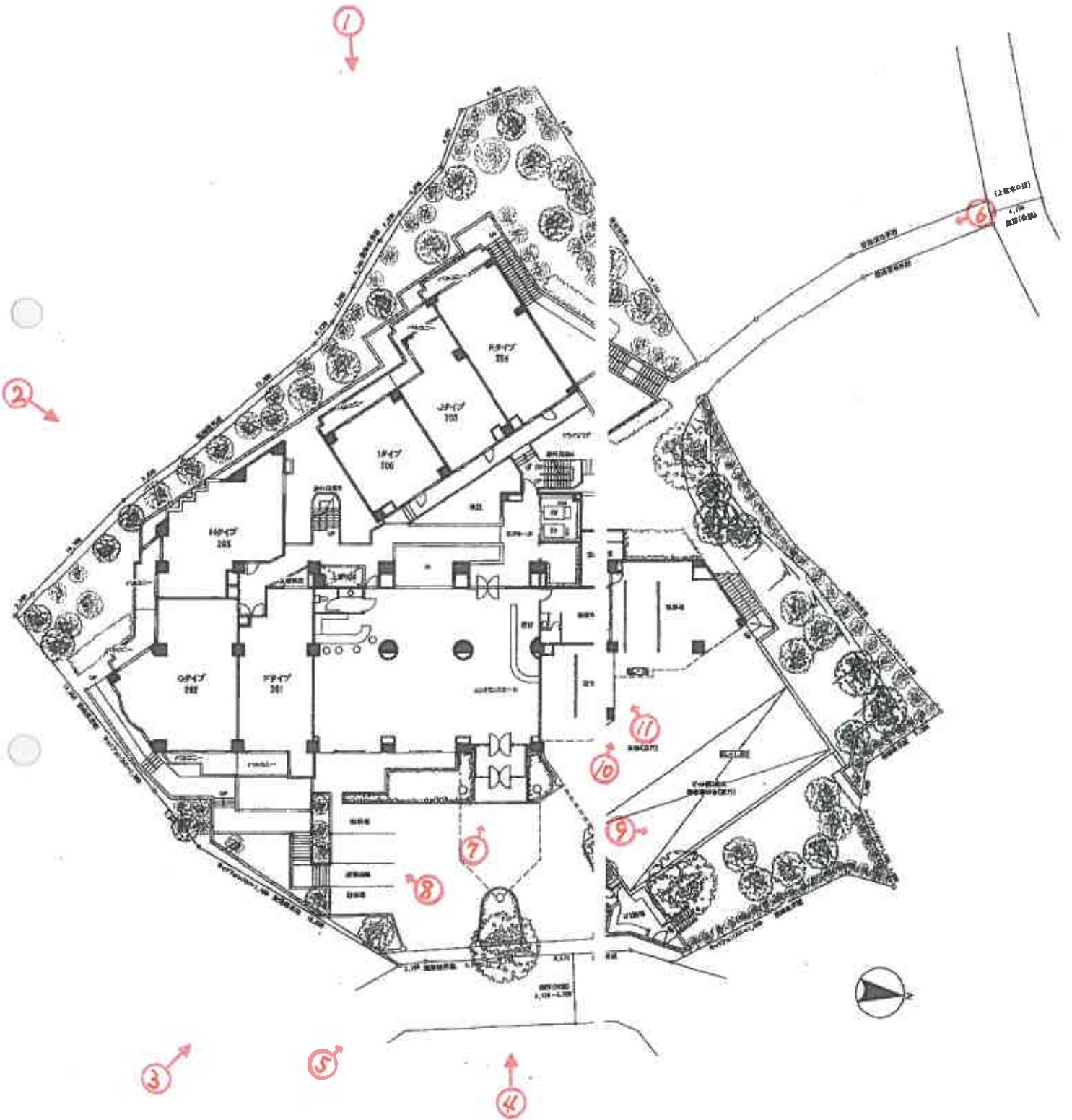
3.920 x 12.800	=	50.176000
1.200 x 14.800	=	17.760000
0.250 x 4.925	=	1.231250
0.470 x 1.710	=	0.803700
0.470 x 2.775	=	1.304250
0.267 x 6.200	=	1.654800
0.453 x 4.750	=	2.151750
0.453 x 1.650	=	0.747450
合計		76.869400
床面積		76.86

㎡

(東京士紳家理調査士会印)

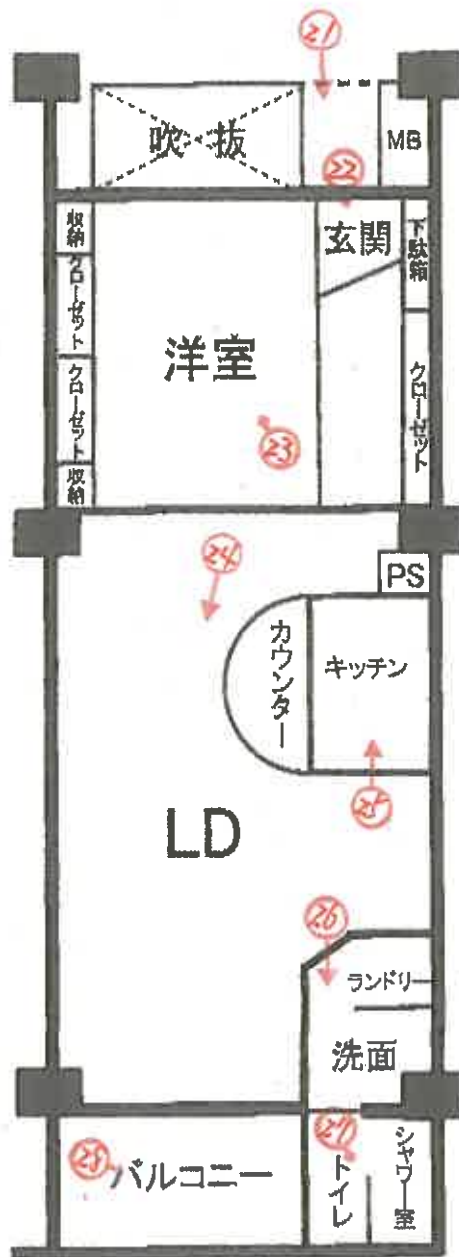
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (福岡地方裁判所熱海市出張所登録)  
 令和7年9月25日 東京法務局港出張所 登記官

# 敷地配置図・1階平面図



♂写真撮影方向

# 建物間取図



♂写真撮影方向

写真 1

一棟の建物



写真 2

一棟の建物



写真3

一棟の建物



写真4

一棟の建物



写真5



市道（敷地権符号2乃至7の土地）

写真6

一棟の建物



歩道

（13枚目）

写真7 本件マンション出入口



写真8 敷地内駐車場



写真 9

敷地内駐車場



写真 10

敷地内駐車場



写真1 1

バイク置場



写真1 2

ロビー



(写真撮影方向の図示は省略)

(16枚目)

写真13

男性温泉大浴場



(写真撮影方向の図示は省略)

写真14

男性温泉大浴場



(写真撮影方向の図示は省略)

(17枚目)

写真 1 5

女性温泉大浴場



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 1 6

女性温泉大浴場



(写真撮影方向の図示は省略)

写真17

プール



(写真撮影方向の図示は省略)

写真18

フィットネスルーム



(写真撮影方向の図示は省略)

写真19

803号室 (ゲストルーム)



(写真撮影方向の図示は省略)

写真20

106号室 (元管理員用部屋)



(写真撮影方向の図示は省略)

(20枚目)

写真 2 1



写真 2 2



( 2 1 枚目 )

写真 2 3



写真 2 4



( 2 2 枚目 )

写真 2 5



写真 2 6



( 2 3 枚目 )

写真 2 7



写真 2 8



令和 7年(又)第 48号  
令和 7年12月24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

小 泉 喜 洋 印

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市水口町 825番地1

建物の名称 ベルクレール熱海

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 水口町 825番1の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 76.86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 熱海市水口町825番1

地 目 宅地

地 積 2953.37平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市水口町805番22

地 目 公衆用道路

地 積 79平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 熱海市水口町805番23

地 目 公衆用道路

地 積 631平方メートル



物 件 目 録

土地の符号	4
所在及び地番	熱海市水口町805番25
地 目	公衆用道路
地 積	33平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	熱海市水口町805番26
地 目	公衆用道路
地 積	23平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	熱海市水口町805番33
地 目	公衆用道路
地 積	112平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	熱海市水口町825番5
地 目	公衆用道路
地 積	23平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	熱海市水口町828番3
地 目	宅地
地 積	23.14平方メートル
土地の符号	9
所在及び地番	熱海市水口町834番14



## 物 件 目 録

地 目 鉱泉地

地 積 3.30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 1万分の124

土地の符号 2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 29万分の496

土地の符号 8・9

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 29万分の620



## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 10,740,000 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		
<p>・本件マンションは地下1階付10階建「ベルクレール熱海」の7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

位置・交通	J R伊東線「来宮」駅の南東方・直線距離約 270m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	熱海市街地の住宅、マンション、事務所等が混在し建ち並ぶ地域。	
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 指定なし 80% 400% 準防火地域 第2種高度地区、観光にぎわい商業地区(商業住宅共存地区、宅地造成等工事規制区域)
画地の状況	地積形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	2,953.37 m <sup>2</sup> (符号1の土地) ほぼ整形、一部通路状部分含む 間口 19m、奥行約 55m 南西向き緩傾斜地 一方路 特になし
接面道路の状況	東側幅員約 5m舗装市道(建築基準法上の道路) 北側幅員約 4m舗装市道(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用・・・本件専用部分が存する地下1階付地上10階建の建物敷地。 目的外建物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・日照、通風、眺望は良好 周囲はマンション等 その他・・・特になし	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり  (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、通常のコストで敷地内への引き込み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配置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	<ul style="list-style-type: none"><li>・一棟の地上建物は敷地権の目的である土地符号 1 上に存する。</li><li>・敷地権の目的である土地符号 2～7 は熱海市の認定市道で公衆用道路である。</li><li>・敷地権の目的である土地符号 8 は符号 1 土地の北東側に位置し、同土地に温泉設備（未登記）が存する。大半を熱海市が所有しており、温泉設備を含め熱海市の管理下にあると思われる。同土地の施設は本件マンションで利用されていない。</li><li>・敷地権の目的である土地符号 9 鉱泉地は符号 1 土地の南西側の第三者所有地内に位置する。大半を熱海市が所有しており、熱海市の管理下にあると思われる。同鉱泉地の温泉は本件マンションで利用されていない。</li></ul>
------	--

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ベルクレール熱海
建物の用途	住宅 (総戸数 85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3年7月10日 経過年数:約35年 経済的残存耐用年数:約15年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付10階建
仕 様	屋 根:陸屋根 外 壁:タイル貼、吹付タイル等 その他:
設 備 等	エレベータ2基、集合郵便受、オートロック、プール、温泉大浴場、サウナ、フィットネスルーム、ゲストルーム、管理員室、エントランス、ロビー等
建物の品等	使用資材 及び :良 施 工
管理の形態等	管理組合:有 名 称:ベルクレール熱海管理組合 管理方式:委託 管理会社:株式会社エンゼルコミュニティー 管理形態:管理人常駐 午前8:30~午後5:30
管理の状況	良好 ・大規模修繕工事2022年5月~11月実施済み ・大浴場大規模修繕工事2023年9月~2024年1月実施済み (管理会社供述による)

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 駐車場は敷地内 11 台分が月貸（月額 14,000 円）、5 台分が日貸（一泊 1,000 円）、敷地外に 3 台分月貸（月額 14,000 円）がある。</li><li>・ ペット飼育不可。</li><li>・ 温泉は熱海市市営温泉が大浴場に引湯されている。各専有部分への給湯はない。</li><li>・ バイク置き場（月額 4,000 円）あり</li><li>・ 元管理員室の 106 号室をトランクルームとして改装予定</li></ul>
---------	--

(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	7階 (703号室) 主要開口部の方位：東向き、中間部屋 眺望は良好
床面積	76.86 m <sup>2</sup> (登記面積)
間取り	1LDK (後添間取図参照)、バルコニー有
仕様	天井：クロス等 床：塩ビタイル等 内壁：クロス、タイル等 設備：シャワー室、キッチンカウンター、キッチン等 その他：各室への温泉供給はなし。
維持管理の状態	普通、約10年前に内装を改装済み。
管理費等	管理費 : 30,190円(月額) 修繕積立金 : 19,940円(月額) 水道使用料 : 7,000円(月額) 温泉使用料 : 3,600円(月額)  滞納額：なし
専有部分の利用状況等	・建物所有者が住居(リゾートマンション)として占有使用している。  ※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	なし

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格を求め、評価額を後記のとおり決定した。

### I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### 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/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
450,000	76.86	0.27	9,340,000

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て下記のとおり求めた。

経過年数 35 年、経済的残存耐用年数 15 年、観察減価 10%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率=15年 ÷ (15年+35年) × (1-0.10) =0.27

## 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	80,200	0.80	2,953.37	0.95	124/10000	2,230,000
2	80,200	0.01	79	—	496/ 290000	1,000
3	80,200	0.01	631	—	496/ 290000	1,000
4	80,200	0.01	33	—	496/ 290000	1,000
5	80,200	0.01	23	—	496/ 290000	1,000
6	80,200	0.01	112	—	496/ 290000	1,000
7	80,200	0.01	23	—	496/ 290000	1,000
8	80,200	0.60	23.14	0.95	620/ 290000	2,000
9	80,200	0.60	3.3	—	620/ 290000	1,000
計						2,239,000

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

地価公示地 熱海 5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $108,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/136 \approx 80,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は街路条件、環境条件、行政的条件等優る

イ 個別格差：符号1＝地積、形状等を考慮、符号2～7＝公衆用道路としての減価を考慮、  
 符号8＝地積等画地条件を考慮、符号9＝鉱泉地としての経済価値を考慮

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
9,340,000	2,239,000	1.25	1.06	15,340,000

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、品等を考慮し査定

### 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。

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
15,340,000	1.00	0.70	1.00	10,740,000

イ 市場性修正：なし

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 地価公示地 ( 熱海5-2 )

所 在 : 静岡県熱海市和田浜南町1368番6外

価 格 : 108,000円/㎡

価 格 時 点 : 令和7年 1月 1日

地 積 : 157㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西12m市道

用途指定等 : 非線引き都市計画区域

商業地域(建蔽率80%、容積率400%)準防火地域

地域の概要 : 小売店舗、飲食店等が見られる商業地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上

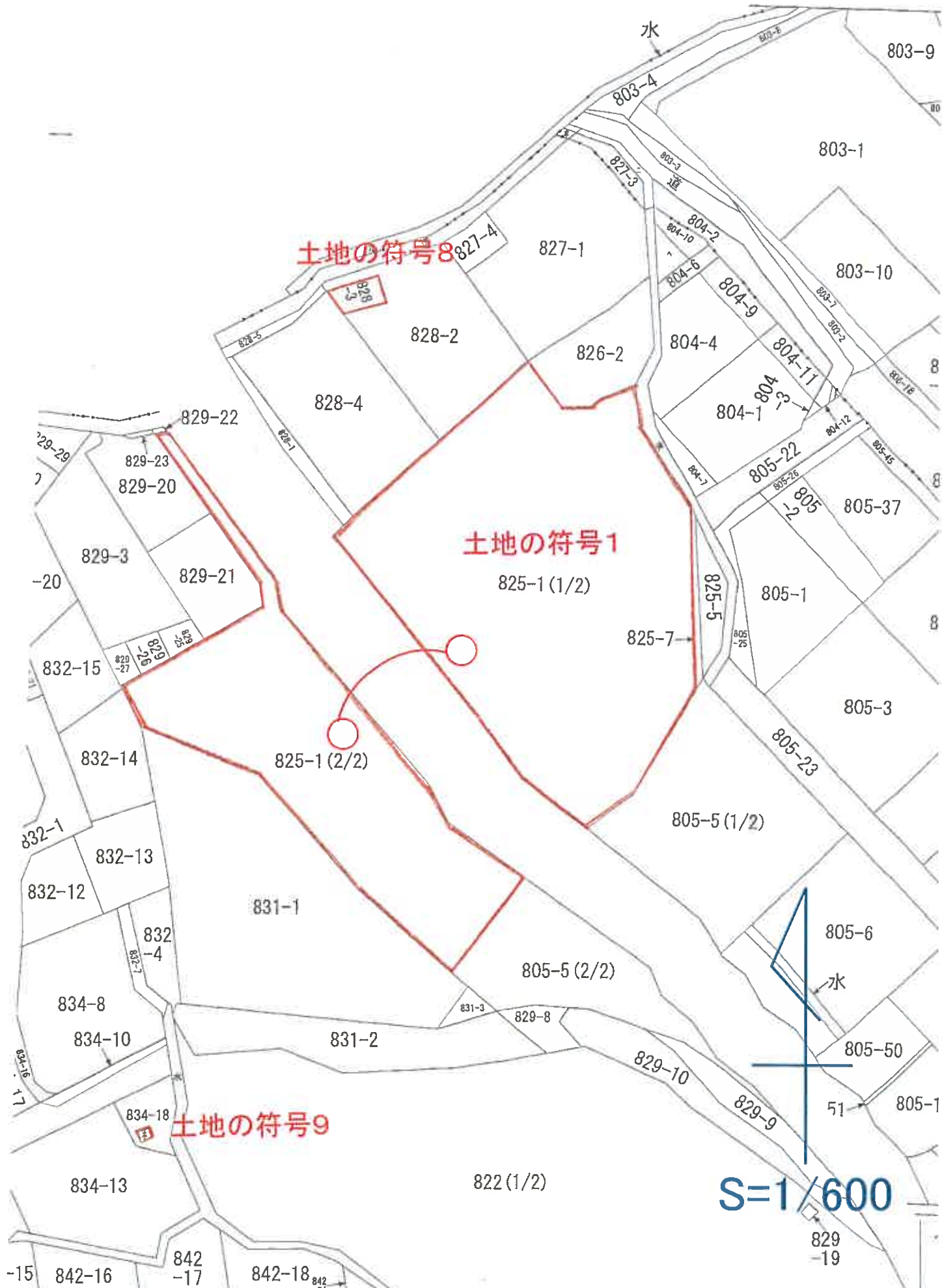
# 位置図

地理院地図  
GSI Maps



国土地理院地図を加工作成





土地の符号8

土地の符号1

土地の符号9

S=1/600

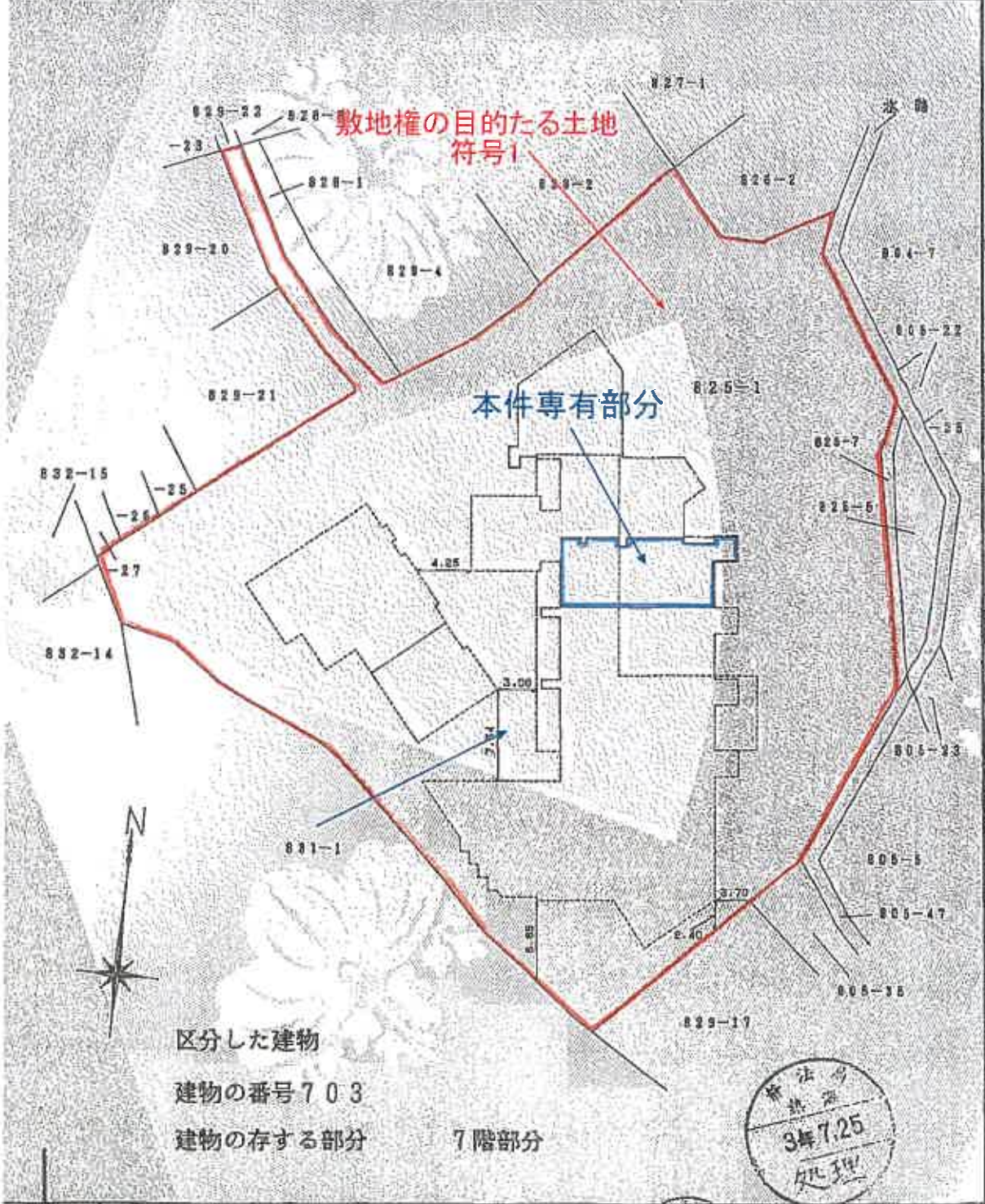
建物配置図写し

家屋番号 水口町 825番1の703

建物 図 面  
各 階 平 面 図

3/9

建物の所在 熱海市水口町825番地1



熱海  
3年7.25  
処理

申請人



縮尺 1/500

# 建物間取図

