

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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 賀茂郡東伊豆町片瀬字原田 402番地1

建物の名称 ルシーヌ南熱川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片瀬 402番1の209

建物の名称 209

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 42.33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 賀茂郡東伊豆町片瀬字原田402番1

地 目 宅地

地 積 1187.09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 31万7256分の4550



物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 賀茂郡東伊豆町片瀬字原田 402番地1

建物の名称 ルシーヌ南熱川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片瀬 402番1の209

建物の名称 209

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 42.33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 賀茂郡東伊豆町片瀬字原田402番1

地 目 宅地

地 積 1187.09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 31万7256分の4550



令和7年（ケ）第61号

令和7年 9月16日受理

令和7年11月 5日提出

現況調査報告書

（物件2）

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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 賀茂郡東伊豆町片瀬字原田 402番地1

建物の名称 ルシーヌ南熱川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片瀬 402番1の209

建物の名称 209

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 42.33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 賀茂郡東伊豆町片瀬字原田402番1

地 目 宅地

地 積 1187.09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 31万7256分の4550

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	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を空き室として占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況 ※管理費等の額は月額	管理費 23,600円 修繕積立金 8,210円 水道基本料 1,600円 合計 33,410円	令和7年9月27日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 平成30年6月分～令和7年10月分 計 4,500,355円 ※遅延損害金 年14% <input type="checkbox"/> 不明
管理会社	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 (敷地権の割合31万7256分の4550)	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 敷地配置図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 本件敷地権の目的土地は、その南側を幅員約6.5mの舗装県道熱川片瀬線（建築基準法42条1項1号道路）に、その北西側を幅員約3.5～4mの舗装町道片瀬中道線（建築基準法42条2項道路、地番402-12、1169の各土地はいずれも賀茂郡東伊豆町所有の公衆用道路）に接面している。
- 2 本件敷地権の目的土地上に、電柱が存在する。
- 3 本件マンションの現地管理人勤務時間は、毎日午前9時～午後5時20分である。
- 4 本件マンションの総戸数は、71戸である。
- 5 本件マンションには敷地外駐車場が10台分あり、料金は、日帰り駐車無料、1泊2日～4泊5日1,000円、5泊6日～9泊10日2,000円、10泊目以降は1日につき500円である。
- 6 本件マンションの共用施設としては、男女温泉大浴場、ランドリールーム、ラウンジが存在する。また、敷地内に自転車・バイク置場が存在する。
- 7 本件マンションの1階に、共用施設ではない診療所が存在する。
- 8 本件マンションの各専有部分の浴室は沸かし湯である。
- 9 本件マンションでのペットの飼育は、原則としてできない（小動物のみ可）。
- 10 本件マンションの大規模修繕工事は、現時点では予定されていない。
- 11 本調査に当たって、所有者会社関係者との面談はできず、所有者宛の郵便物等も存在しなかったが、現地管理人及び管理会社担当者の陳述、現場の状況等から、占有状況等は2枚目のとおりと思料した。なお、第三者が占有している徴表は見受けられなかった。
- 12 本件専有部分建物は経年相応の劣化状態と思料された。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■現地管理人	1 本件マンションは、㈱エンゼルコミュニティが管理を委託されています。 2 本件専有部分建物は、現在空き家の状況です。
■管理会社担当者	1 本件マンションの大浴場は温泉ですが、占用部分の浴室は沸かし湯です。 2 大浴場にはサウナ室がありますが、現在は使用停止中です。

(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 9月26日(金) :-:	執行官室	本件マンション管理会社に対し、管理費等FAX照会・回答あり
7年 9月26日(金) 11:15-11:55	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(404-9外)登記事項証明書申請・受領 近隣土地公図申請・受領
7年 9月30日(火) 9:50-10:25	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観) 現地管理人と面談
7年 9月30日(火) 10:45-10:50	東伊豆町役場 建設整備課	接道関係調査
7年10月27日(月) 10:15-11:30	物件所在地	全戸不在 占有・間取り・共用施設・敷地権目的土地・接道等現地調査 写真撮影 評価人同行
年 月 日() :-:		
年 月 日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月27日 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、現地管理人が管理している鍵を使用して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 上記調査の日時は、物件1～物件7共通の調査日時である。</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をA4に縮小

1172

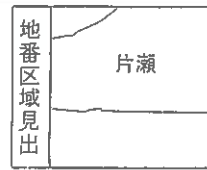
(座標値種別：測量成果)

+51571.552

132308.658



敷地権(符号 /)



請求部	所在	賀茂郡東伊豆町片瀬原田			地番	402番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	令和4年10月6日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

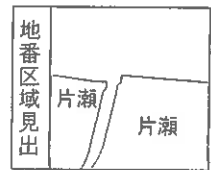
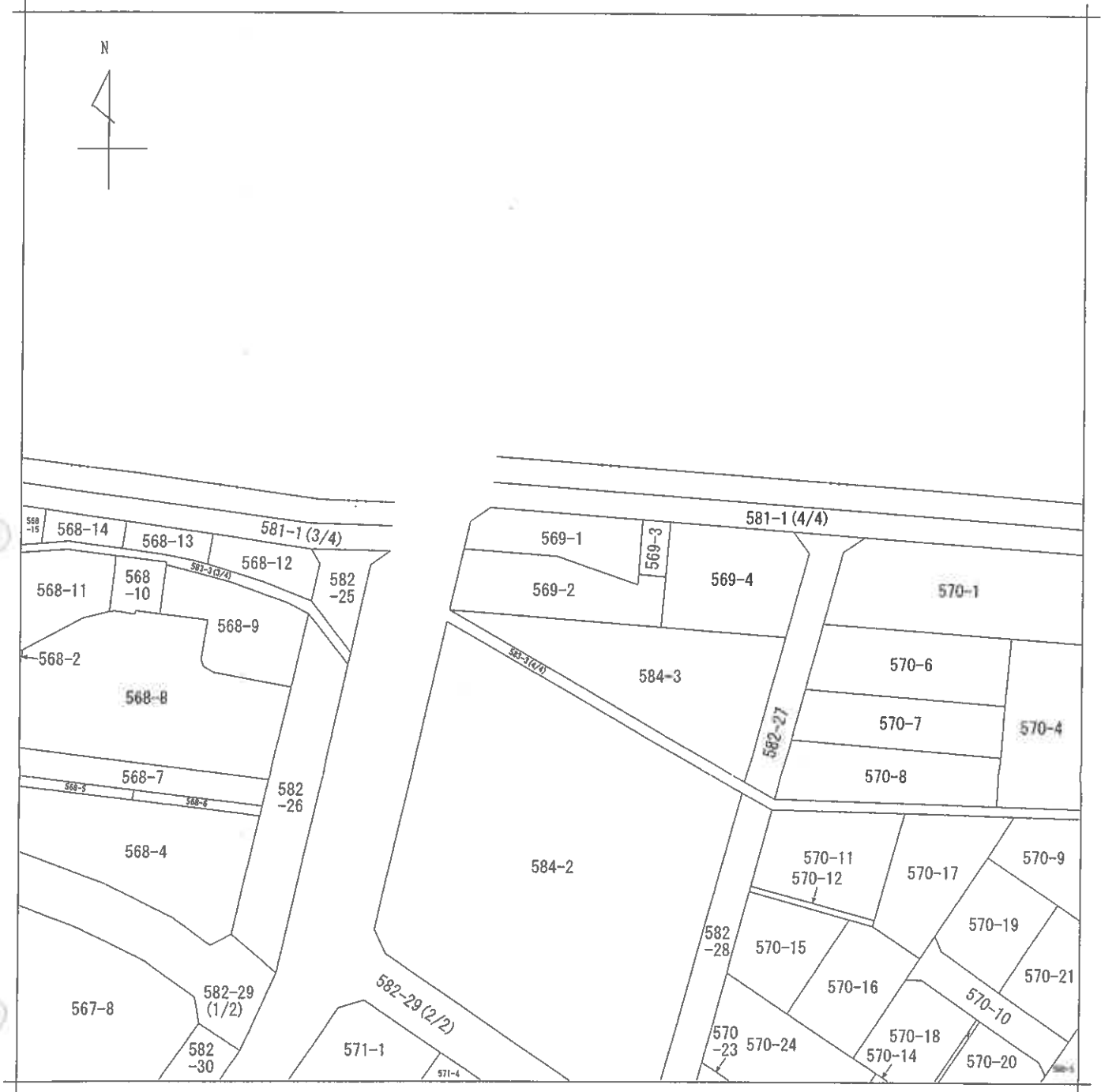
令和7年7月3日
静岡地方方法務局下田支局

地図整理番号：M02638

登記官

(1/1)

(6枚目)



請求部	所在	賀茂郡東伊豆町片瀬			地番	569番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和52年6月			備付年月日(原図)	昭和52年6月		補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(静岡地方務局下田支局管轄)

令和7年9月26日

静岡地方務局沼津支局

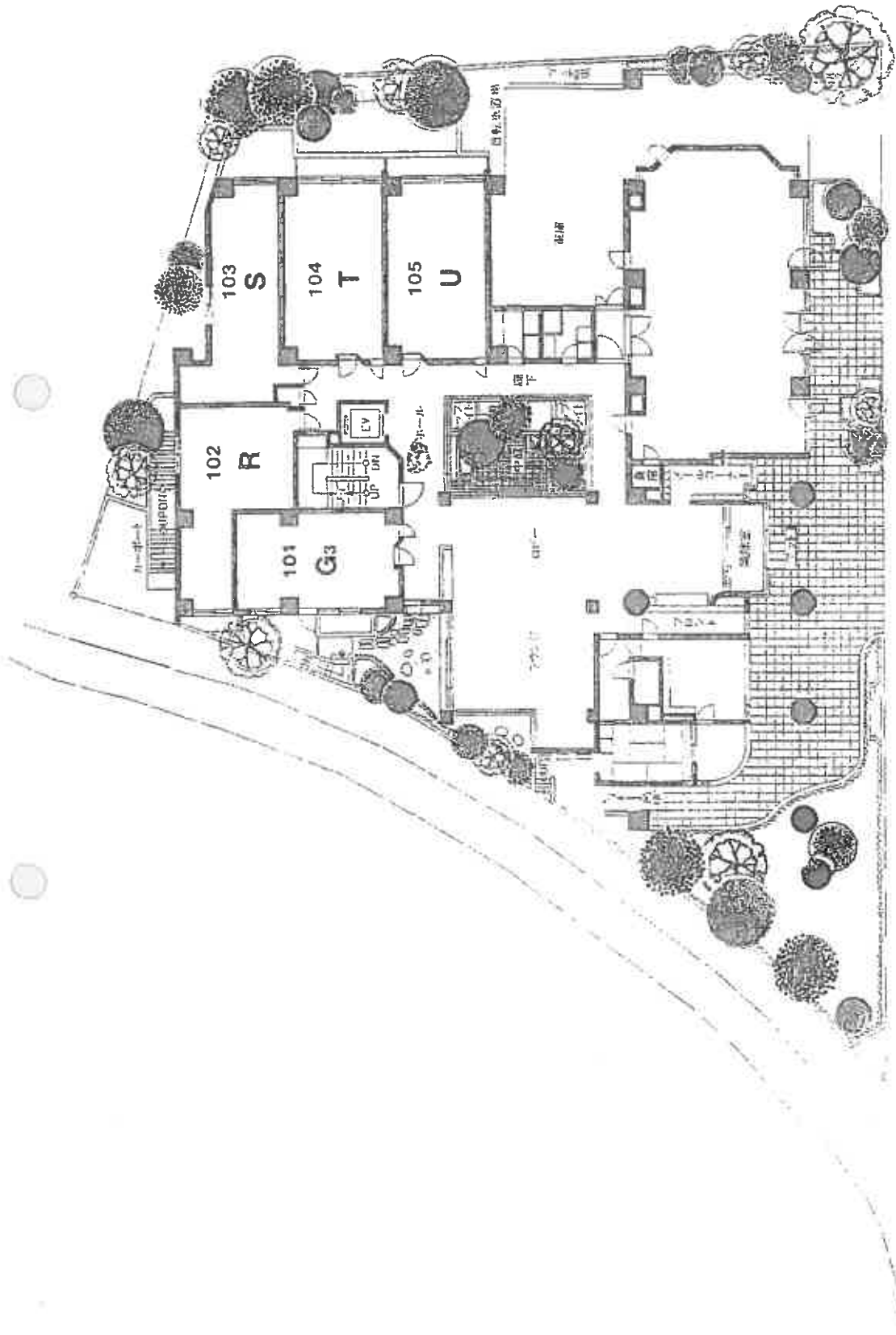
登記官

請求番号：12-1

(1/1)

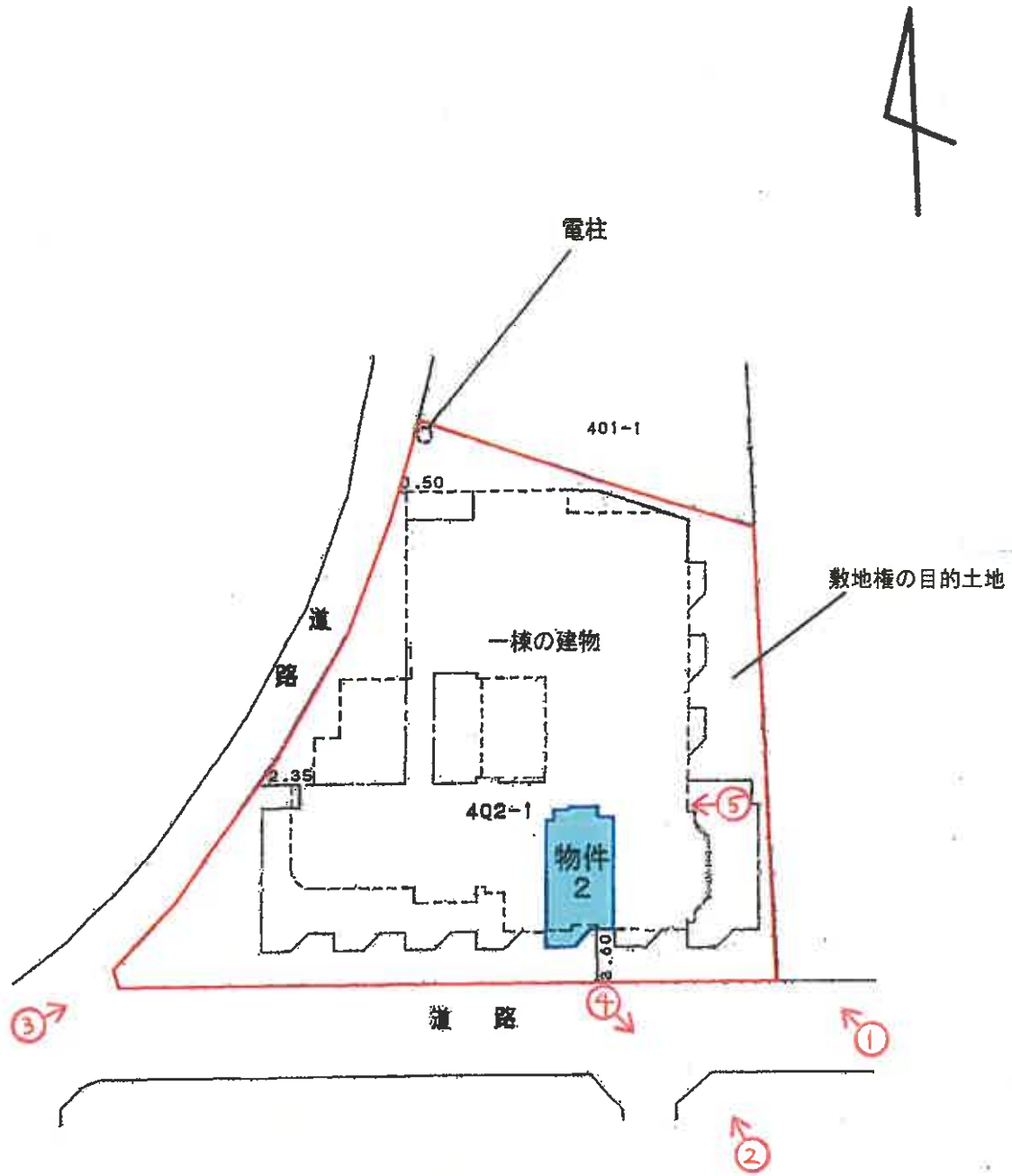
(7枚目)

公用



敷地配置図

建物配置図(概略)



建物の存する部分 2 階

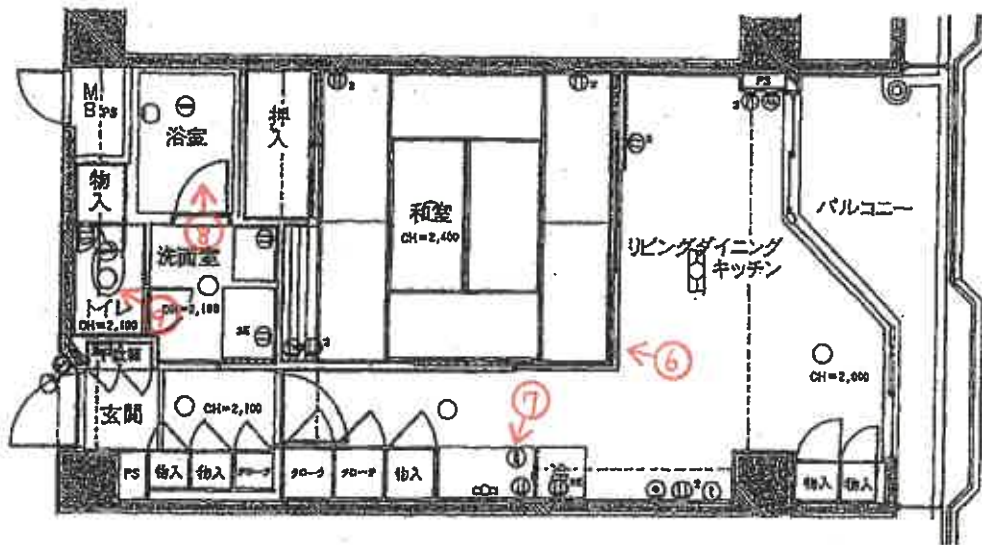
○ 写真撮影方向

※建物図面の一部に加筆

間取図

物件2

209号



写真撮影方向

(10枚目)

写真1 一棟の建物



写真2 一棟の建物



(11 枚目)

写真3 一棟の建物



写真4 敷地外駐車場



写真5 自転車・バイク置場



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10 マンション1階ラウンジ (撮影場所図示省略)



写真11 マンション地下1階ランドリールーム (撮影場所図示省略)



写真12 マンション地下1階温泉大浴場 (男湯) (撮影場所図示省略)



令和7年(ケ)第61号 ②
令和7年10月27日 現地調査
令和7年11月7日 評価

静岡地方裁判所沼津支部 御中

評 価 書

< 物件 2 >

評価人 不動産鑑定士

竹石 敦 印

物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 賀茂郡東伊豆町片瀬字原田 402番地1
建物の名称 ルシーヌ南熱川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片瀬 402番1の209
建物の名称 209
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 42.33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 賀茂郡東伊豆町片瀬字原田402番1
地 目 宅地
地 積 1187.09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 31万7256分の4550



第1 評価額

物件番号	評価額
物件2	金 10,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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
2	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 本件マンションは地下1階付8階建「ルシーヌ南熱川」の2階部分に所在する区分所有建物である。		

※ 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	伊豆急行線「片瀬白田」駅の北東方・直線距離約410m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に共同住宅等も介在する既成住宅地域。 地域要因の変化は予想されず、当分の間は現状維持と予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% なし 津波災害警戒区域、一部、土砂災害警戒区域、 宅地造成工事規制区域、国立公園普通地域
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	1,187.09 m ² ほぼ台形 概ね平坦乍ら、北西方には山裾が迫っている。 南側道路とほぼ等高、北西側道路よりやや低く接する角地の画地。 特になし
接面道路の状況	・南側幅員約6.5m舗装県道(第42条1項1号の道路) ・北西側幅員約3.5m～4m舗装町道(建築基準法第42条2項の道路) なお、上記北西側道路の接面側はセットバック済みとみられる。	
土地の利用状況	現況利用・・・本件専有部分が存する地下1階付8階建のマンション敷地 目的外建物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・日照、通風は普通 周囲は一般住宅、駐車場等 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当該施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常のコストで敷地内に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	・本件敷地権土地の面積については、国土調査による成果が反映されている（令和4年10月6日付）。
------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ルシーヌ南熱川
建物の用途	住宅（総戸数71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）：平成元年7月26日 経過年数：36年程度 経済的残存耐用年数：9年程度
構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付8階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼等 その他：
設 備 等	エレベーター あり 駐車場 敷地外10台（日数に応じて有料） その他 オートロックあり 共用施設として、温泉大浴場、ランドリールーム、ラウンジがある。また、敷地内に自転車・バイク置場がある。
建物の品等	使用資材 及び ；普通 施 工
管理の形態等	管理組合：あり 管理方式：委託 管理会社：株式会社エンゼルコミュニティ 伊豆支店 管理形態：管理員日勤（9時～17時20分）
管理の状況	普 通
特記事項	1. ペットの飼育は原則不可（小動物のみ可）。 2. 大規模修繕の予定は特に予定されていない模様である。

(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(209号室)、中間部屋 主要開口部の方位：南向き
床面積	42.33 m ² (登記面積)
間取り	1LDK (後添間取図参照)
仕様	天井：ビニールクロス、合板張り等 床：カーペット、畳、FCシート等 内壁：ビニールクロス等 設備：トイレ、浴室、キッチン等 その他：
維持管理の状態	普通
管理費等	管理費：23,600円(月額) <u>修繕積立金：8,210円(月額)</u> 合計：31,810円 その他：水道基本料として1,600円(月額) 滞納額：あり(令和7年9月27日現在) (注) その他の費用、滞納等の詳細は現況調査報告書記載のとおり。
専有部分の利用状況等	本件建物所有者が空き室の状態に占有している。 *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	・温泉は大浴場のみで引かれており、本件専有部分へは供給されていない。

第5 評価額算出の過程

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できず、また、リゾートマンションにつき合理的な賃貸想定が困難であるため、比準価格と収益価格は求めず、積算価格により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/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
250,000	42.33	0.15	1,590,000

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 36 年、経済的残存耐用年数 9 年、観察減価 25%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率=9年÷(9年+36年) × (1-0.25) = 0.15

2 敷地権価格

更地価格を算出し、これに必要なに応じて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	37,100	0.80	1,187.09	1.0	4,550/317,256	510,000

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。

基準地 東伊豆-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

37,200 円/㎡ × 99.6/100 × 100/100 × 100/100 = 37,100 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：基準地は街路条件、交通接近条件等がほぼ同等で、特段の優劣はない。
- イ 個別格差：角地でやや優る反面、規模、形状等で劣り、総じて劣る。
- 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
1,590,000	510,000	1.00	0.98	2,060,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：階層、位置、面積、品等、間取りなど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
2	2,060,000	1.00	0.70	※	※10,000

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：売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を控除した。

※本件では当該控除前評価額に比して滞納相当額等が過大であるため、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 (東伊豆-2)

所 在：賀茂郡東伊豆町片瀬564番11外

価 格：37,200円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側6m町道

用途指定等：非線引都市計画区域、用途無指定

(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

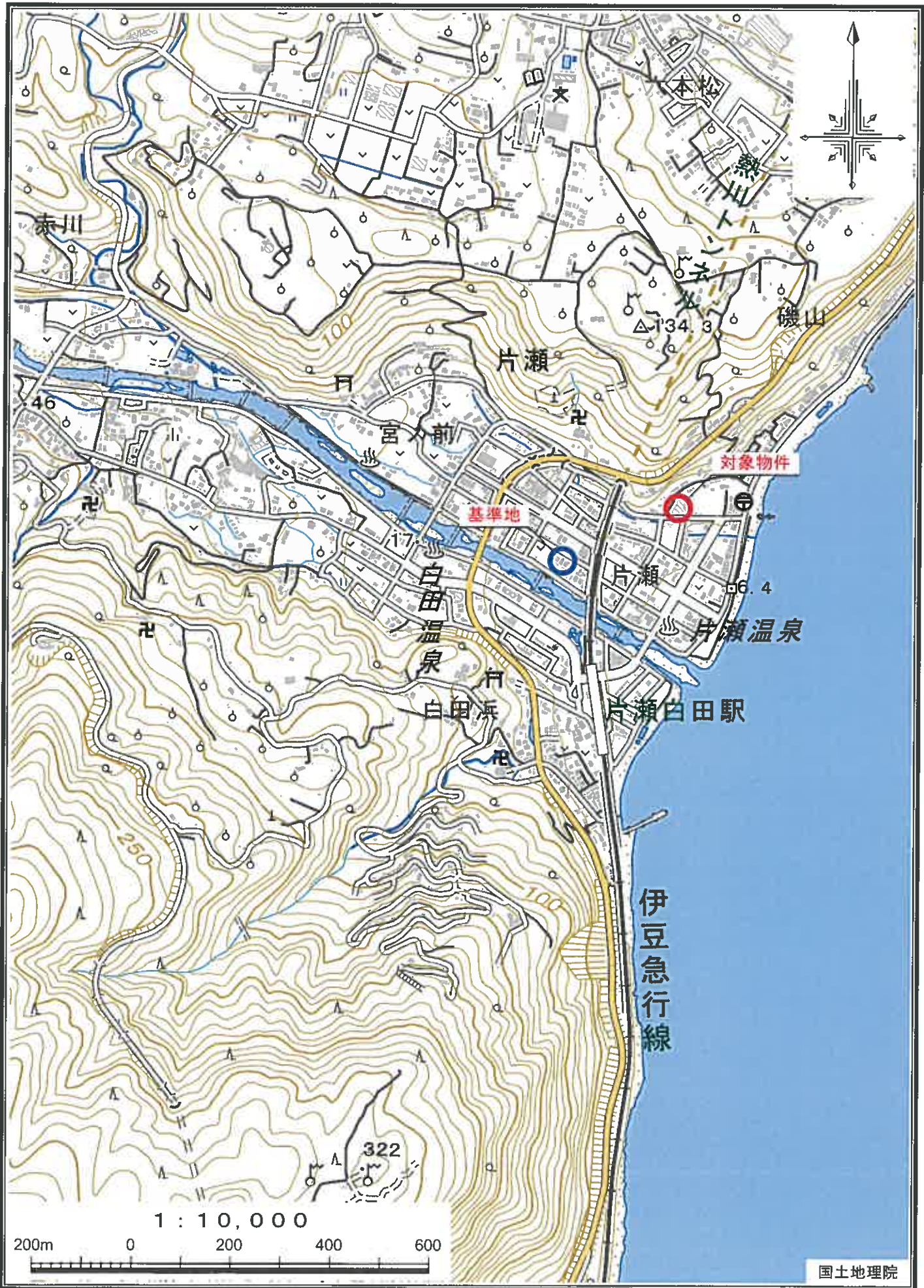
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 建物配置図
- 5 間取図

以 上

位置図

電子国土地形図



登記年月日：平成1年8月4日

003638

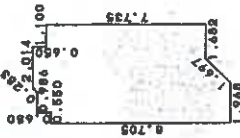
各階平面図

003638

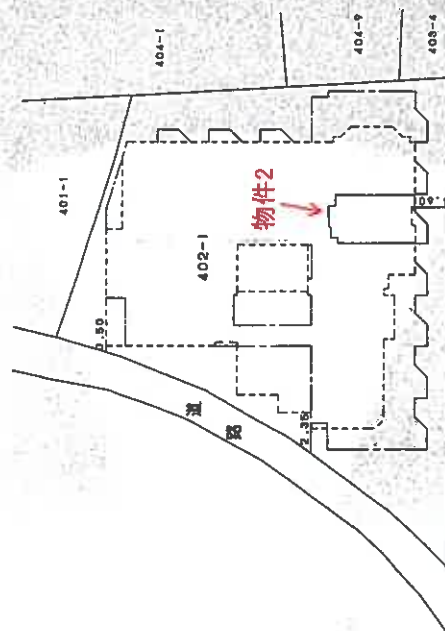
建各階平面図

家屋番号 片瀬402番1の209

建物の所在 賀茂郡東伊豆町片瀬字原田402番地1



面積	
0.550 x 8.705	= 4.787750
0.956 x 9.385	= 9.253610
(9.385 + 9.585) x 0.200 / 2	= 1.997000
(2.232 x 9.585) x 1.200 / 2	= 2.223720
(9.585) x 1.200 / 2	= 10.782000
0.562 x 9.385	= 4.980070
1.100 x 7.733	= 8.506500
合計	42.332650
床面積	42.33㎡



建物図面 (A3をA4に縮小)



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

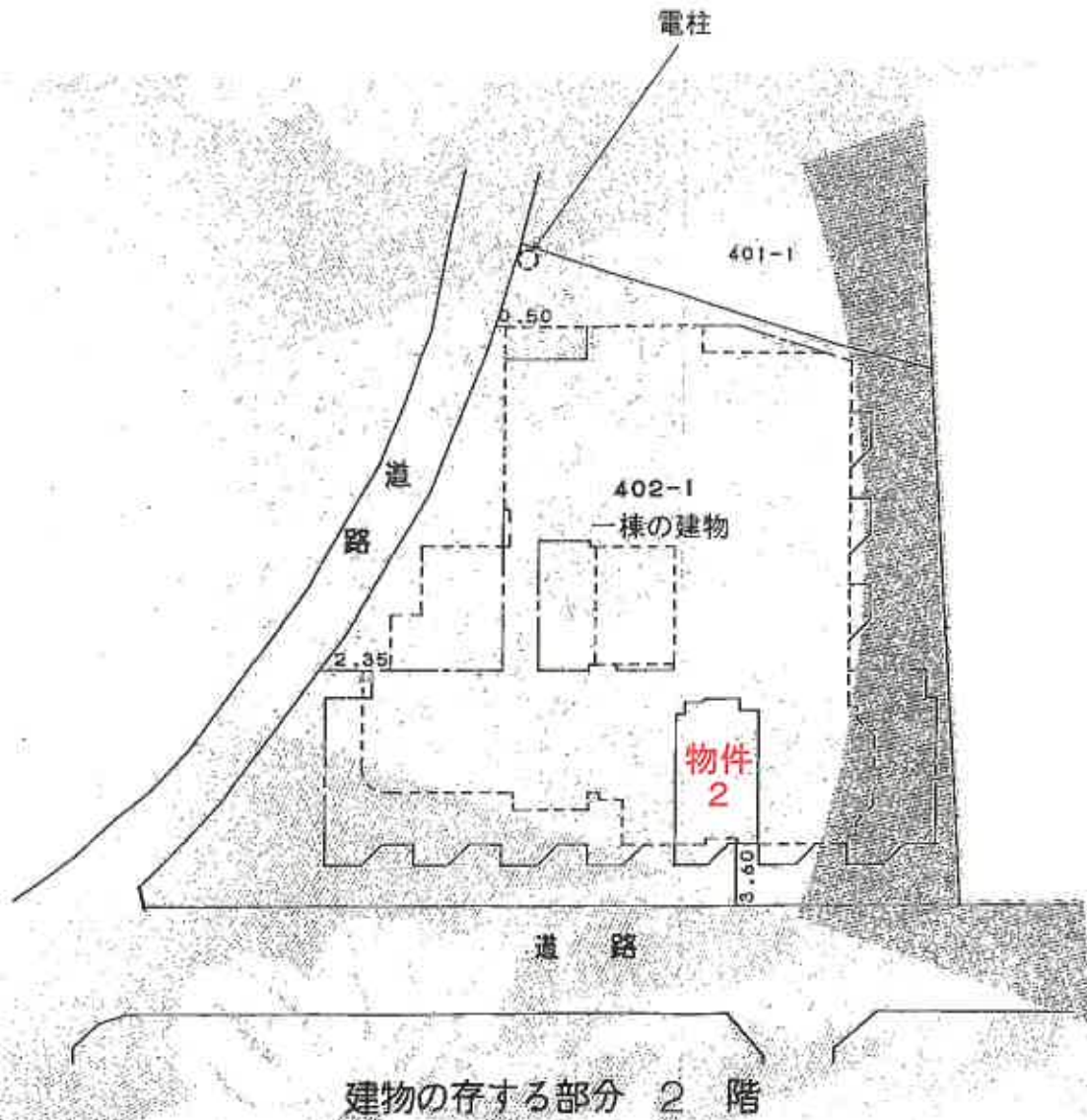
作製者

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。
令和7年7月3日 静岡地方事務局 下田支局

登記官

地図整理番号：M02640

建物配置図(概略)



間取図

物件2

209号

