

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月27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 5月27日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 7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 8年 6月11日 午後 1時00分から 令和 8年 6月11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 熱海市咲見町 2002番地1

建物の名称 熱海野中山マンション1号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 咲見町 57番65

建物の名称 第602号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 74.54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 熱海市咲見町2002番1

地 目 宅地

地 積 1087.60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 86分の1



物 件 明 細 書

令和 7年10月 7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
【物件番号1】
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 熱海市咲見町 2002番地1

建物の名称 熱海野中山マンション1号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 咲見町 57番65

建物の名称 第602号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 74.54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 熱海市咲見町2002番1

地 目 宅地

地 積 1087.60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 86分の1



令和7年(ケ)第39号
令和7年6月20日受理
令和7年7月17日提出

現況調査報告書

(物件1)

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 熱海市咲見町 2002番地1

建物の名称 熱海野中山マンション1号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 咲見町 57番65

建物の名称 第602号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 74.54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 熱海市咲見町2002番1

地 目 宅地

地 積 1087.60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 86分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	静岡県熱海市咲見町6番36号	
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(空き家) 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 15,900円 団地修繕積立金 11,880円 1号館修繕積立金 1,320円 温泉使用料 2,500円 電話交換機維持料 500円 テレビアンテナ維持料 250円 水道料 3,009円 下水道料 3,137円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある (令和7年6月10日現在) 管理費 32,682円 (令和7年5月分~令和7年7月分) 団地修繕積立金 23,760円 1号館修繕積立金 2,640円 温泉使用料 5,000円 電話交換機維持料 1,000円 テレビアンテナ維持料 500円 水道料 6,018円 下水道料 6,274円 (令和7年6月分~令和7年7月分) 計 77,874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	野中山マンション管理組合法人(自主管理)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
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 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	
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 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	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「その他の事項」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

本件マンションについて

- 1 本件マンションは、1号館、2号館の2棟からなるマンションで、本件マンションは1号館にある。
- 2 本件マンションは、全182戸（1号館78戸、2号館104戸）である。
- 3 本件マンションの管理組合法人が管理業務を行い、管理員は、毎日、午前6時00分から午後11時00分の間、1乃至2名が管理事務室（2号館1階）に常駐している。
- 4 本件マンションは共用施設としてエントランス、会議室及びランドリー・ロッカールーム（いずれも2号館内）が存在する（写真9、10、13参照）。
- 5 本件マンションには敷地内駐車場（13台分、普通自動車1泊1,000円、軽自動車1泊750円）、オートバイ置場（2号館1階 月額2,000円、1泊200円）、自転車・スクーター置場（2号館1階 月額2,000円、1泊200円）が存在する（写真7、11、12参照）。
- 6 本件マンションには、2号館603号室（利用料1泊5,000円、リネン使用料500円）及び2号館221号室（利用料1時間1,000円）（写真14、15参照）のゲストルームが存在する。
- 7 本件マンションは、平成19年に大規模修繕工事を実施している。
- 8 本件建物がある1号館は、建物4階部分からマンションに出入りしている。

本件建物について

- 1 本件建物は改装途中で、室内には廃材等が残置されている。
- 2 改装の為天井の一部が除去されており、アスベストが含有されている可能性がある建材がむき出しの状態になっている。

敷地権土地について

- 1 本件敷地権は、86分の1である。
- 2 本件マンション1号館の敷地符号1の土地、2号館の敷地符号1の土地及び本件マンション管理組合所有の敷地権以外の土地（地番2002番79、2002番58、2002番59、2002番60、2002番68、2002番81、2002番84）が一画地（鉱泉地含む）となり、本件マンションの敷地として利用されており、2002番8の土地（所有者 東日本旅客鉄道株式会社）の一部を管理組合が賃借し、敷地内駐車場（敷地と一画地）としては利用している（一画地内の土地間の境界は、いずれも判然としない）。
- 3 前記マンション敷地（一画地）は、西側で市道野中3号線に接道している。
- 4 2号館の敷地の地下に、JR伊東線のトンネルが通っている（詳細は不明）。

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
<p>■本件マンション管理組合理事</p>	<p>1 本件マンションは、管理組合法人が自主管理を行っております。</p> <p>2 本件所有者は、本件の部屋を取得後、リフォームをした後に利用すると話していましたが、未だリフォーム工事は完了していないと思います。したがって、本件所有者は、本件の部屋取得後、住んだことはなく、空き家の状態で所有していると思います。</p> <p>3 平成19年に大規模修繕を実施しました。その後、屋上の防水工事も実施しています。</p> <p>4 本件マンションは各戸温泉が利用できますが、大浴場はありません。但し、2号館221号室のゲストルームには、少し大き目のお風呂が設置されています。</p> <p>5 本件マンションの各戸に設置されているお風呂ですが、経年劣化から漏水するケースが多く見られるので、本件の部屋も修繕が必要になるかもしれません。</p> <p>6 本件マンションの敷地は、1号館2号館の敷地権土地の他に、管理組合が所有している複数の土地とJRから賃借している土地を一画地として利用しています。</p> <p>7 一画地の敷地内には、マンション本体の他に、ゴミ集積所とコンプレッサー室の建物が存在します。いずれも登記はしていませんが、管理組合が所有、管理する物になります。</p> <p>8 2号館1階に、エントランスと管理事務室があります。エントランスの奥に厨房がありますが、これは以前、食堂が完備されていた時の物が残っているだけで、居住者が共用施設として利用できる物ではありません。</p> <p>9 本件マンションにはオートバイ置場が2号館1階にありますが、狭かったため、隣接するランドリー・ロッカールームを改装して一部をスクーター・自転車置場としました。</p> <p>10 本件マンションは、規約上ペットの飼育は禁止になっています。</p> <p>11 一画地となっているマンション敷地の他に、近くにある2002番71と2002番72の土地を、管理組合が令和4年に購入しました。この土地は、近く、何らかのマンションの共用施設として利用していく予定になっています。</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

執行官の意見

本件調査に際し、本件所有者は調査に立ち会わず面談できなかったが、臨場時の状況及び本件マンション管理組合理事の陳述から、本件建物については、本件所有者が空き室の状態で占有しているものと認められた。

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

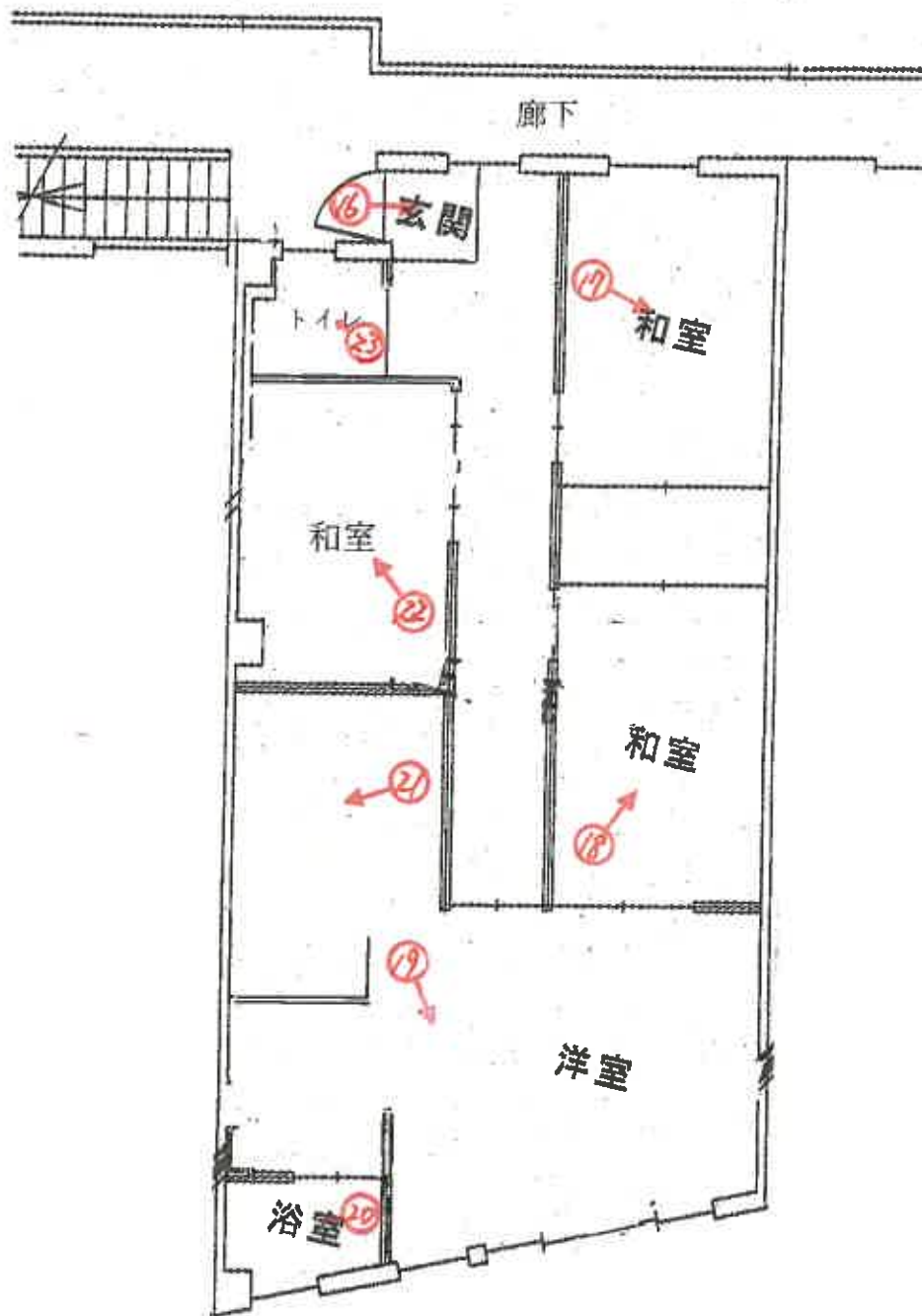
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年6月23日(月) 10:40 - 10:48	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書等交付申請・受領
7年7月7日(月) : - :	当庁執行官室	本件所有者Aに対し、現況調査期日通知書発送 (切手110円貼付)
7年7月8日(火) 13:00 - 13:34	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 本件マンション管理組合理事から事情聴取
7年7月8日(火) 14:18 - 14:21	熱海市役所	接面道路調査
7年7月9日(水) 14:12 - 14:15	静岡地方法務局 沼津支局	不動産全部事項証明書交付申請・受領
7年7月16日(水) 9:50 - 10:22	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 7年 7月16日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、管理組合が保管するマスターキーで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

間取図



♂写真撮影方向

写真1

一棟の建物（1号館）



写真2

一棟の建物（1号館）



写真3

一棟の建物（1号館）



写真4

一棟の建物（1号館）



写真5

2号館

一棟の建物（1号館）



写真6

一棟の建物（1号館）

2号館



写真7

駐車場



写真8

温泉施設



ゴミ集積所

コンプレッサー室

(13枚目)

写真9

エントランス（2号館）



写真10

ランドリー・ロッカールーム（2号館）



写真 1 1 スクーター・自転車置場（2号館）



写真 1 2 オートバイ置場（2号館）



写真13

会議室（2号館）



写真14

ゲストルーム（2号館221号室）



（写真撮影方向の図示は省略）

（16枚目）

写真15 ゲストルーム（2号館221号室）



（写真撮影方向の図示は省略）

写真16



（17枚目）

写真17



写真18



(18枚目)

写真19



写真20



写真 2 1



写真 2 2



(20枚目)

写真 2 3



令和7年(ケ)第39号
令和7年7月16日 現地調査
令和7年7月30日 評価

静岡地方裁判所沼津支部 御中

評 価 書

<物件1>

評価人 不動産鑑定士

田中弘樹

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市咲見町 2002番地1

建物の名称 熱海野中山マンション1号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 咲見町 57番65

建物の名称 第602号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 74.54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 熱海市咲見町2002番1

地 目 宅地

地 積 1087.60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 86分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市咲見町 2002番地65

建物の名称 熱海野中山マンション2号館



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金1,450,000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、瑕疵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 上記評価額は引受となる敷金等がある場合は当該敷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		
<ul style="list-style-type: none">・本件マンションは、6階建「熱海野中山マンション1号館」の6階部分に所在する区分所有建物である。・管理費等の滞納あり。		

※ 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	JR東海道本線「熱海」駅の南西方・直線距離約600m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	高台にマンションや保養所、ホテル等がみられる住宅地域である。 特段の変動要因は見当たらないので、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 第2種中高層住居専用地域 40% 200% 無 第2種風致地区、宅地造成等工事規制区域、娯楽レクリエーション地区(第2種)、土砂災害警戒区域等
画地の状況	地積 形状 地勢 高低差 その他	1087.60㎡ やや不整形 概ね南向き傾斜地 北側隣接地や西側道路より低い 特になし
接面道路の状況	・西側幅員約9mの舗装市道(一部、道路内民地を含む)に接面する。	
土地の利用状況	現況利用・・・本件専有部分が存する6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、通風は概ね良好 周囲はマンション、ホテル等。 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等に該当施設の本管(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込が出来る状態にあることを言う。	
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 86分の1

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件マンション1号館の敷地権土地、2号館の敷地権土地、管理組合所有の土地（2002番79、2002番58、2002番59、2002番60、2002番68、2002番81、2002番84）は一体として本件「熱海野中山マンション」用地として利用されている。各土地間の境界は判然としない。 ・1号館敷地権土地の北側に隣接する2002番79の土地を通路として利用（2号館と共用）し、西側市道に至る。 ・JR伊東線のトンネルが2号館の敷地権土地等の地下を貫通しているが、土地利用関係に係る書類はなく詳細は不明。また利用料等の授受もない。 ・2002番8の土地（東日本旅客鉄道株式会社所有、鉄道用地）の一部約250㎡を管理組合が賃借し、駐車場として利用している。 ・隣地との境界は不明確であり、面積が登記簿どおりかは不明である。 <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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	熱海野中山マンション1号館
建物の用途	住宅
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：－ 経過年数：約63年 経済的残存耐用年数：約4年
構造	鉄筋コンクリート造6階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等 その他：
設備等	エレベーター無し エントランスホール、会議室、ランドリー・ロッカールーム、ゲストルーム等は1，2号館共用で2号館内にある。 駐車場、オートバイ置場 等
建物の品等	使用資材 及び施工 普通
管理の形態等	管理組合：有 管理方式：自主管理 管理者：野中山マンション管理組合法人 管理形態：管理人室あり、常駐
管理の状況	普通
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ペット飼育不可。 ・敷地権土地の北東方にある鉱泉地（2002-60、野中山マンション管理組合法人所有）から湧出する温泉が各専有部分に引湯されている。経年劣化から漏水するケースが多くみられる。大浴場はない。 ・敷地権土地単独での登記簿面積では建ぺい率、容積率ともに指定を超過しているが、詳細は不明である。 ・4階部分が共用通路（2002-79）に面している。 <p>*詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>

(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	6階 主要開口部の方位：南向き
床面積	74.54㎡(登記面積)
間取り	3LDK
仕様	天井：ビニールクロス、板等 床：タタミ、フローリング等 内壁：ぬり壁等 その他：改装途中で一部撤去された状態にある
維持管理の 状態	劣る
管理費等	<p>管理費： 15,900円(月額) 団地修繕積立金： 11,880円(月額) 1号館修繕積立金： 1,320円(月額) 温泉使用料： 2,500円(月額) 電話交換機維持料： 500円(月額) テレビアンテナ維持料：250円(月額) 水道料： 3,009円(月額) 下水道料： 3,137円(月額)</p> <p>滞納額：あり 管理費： 32,682円 団地修繕積立金： 23,760円 1号館修繕積立金： 2,640円 温泉使用料： 5,000円 電話交換機維持料： 1,000円 テレビアンテナ維持料：500円 水道料： 6,018円 下水道料： 6,274円</p> <p>その他遅延損害金請求の規定あり *詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>
専有部分の 利用状況等	・建物所有者が居宅(空き家)として占有している。

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は改装途中で室内には廃材等が残置されている。改装のため天井の一部が撤去され、建材がむき出しの状態となっている。建材にアスベストが含有されている可能性があるが詳細は不明である。 ・風呂の漏水等、各設備に不具合の可能性はあるが不明である。 <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、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って建物価格を判定した。

再調達減価(円/m ²) ア	専有面積(m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
320,000	74.54	0.03	720,000

イ 専有面積：公簿面積による

ウ 現価率：

経過年数：63年、経済的残存耐用年数：4年、観察減価：50%、

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・現価率＝経済的残存耐用年数4年÷（経過年数63年＋経済的残存耐用年数4年）

×（1－観察減価0.5）≒0.03

2 敷地権価格

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。

標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
63,500	0.90	1087.60	0.90	1/86	650,000

ア 標準価格：県地価調査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。

県地価調査基準地 熱海－4

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格
 $63,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.8/100 \times 100/102 \times 100/98 \doteq 63,500\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：県地価調査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：方位 +2

◇地域格差：交通接近、環境条件等 -2

イ 個別格差：画地条件等 -10

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。-10

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
720,000	650,000	1.30	1.50	2,670,000

ウ 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（階層別・位置別格差）：1.50

II. 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総 収 益 (円)	家賃等補正	粗利回り	その他 補正	収 益 価 格 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ
1,200,000	1.0	0.15	0.3	2,400,000

ア 総 収 益：「評価時点現在の当該地域における標準的、一般的な賃料を想定」
100,000円（月額）×12月＝1,200,000円（年額）

イ 家賃等補正：必要なし

ウ 粗利回り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し
査定した。

エ その他補正率：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当
性等を勘案して査定した。

III. 評価額の判定

1. 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。収益価格は不具合箇所や賃料水準の持続妥当性等不確実性が高く信頼性に劣るので、本件においては、個別性を反映した積算価格を採用し、収益価格は参考に留めて調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格 (円)	占有減価修正	試算価格
	ア	イ	ア×イ =ウ
① 積 算 価 格	2,670,000	1.0	2,670,000
② 収 益 価 格	2,400,000	1.0	2,400,000
③ 調整後の価格	2,670,000	1.0	2,670,000

イ 占有減価修正：なし

2. 評価額の判定

前記で求めた調整後の価格に、市場性修正及び競売市場性修正等を施し、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。

調整後の敷地権 付建物価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 減 価 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2,670,000	0.9	0.7	0.86	1,450,000

イ 市場性修正：専有部分の状況等を考慮した。

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：売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を控除した。

第6 参考価格資料

1 県地価調査価格（熱海－4）

所 在：熱海市西山町601番31「西山町31－20」

価 格：63,000円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：359㎡

供給処理施設：水道 ガス 下水

接 面 街 路：東側6m市道

用途指定等：非線引都市計画区域第二種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率200%)

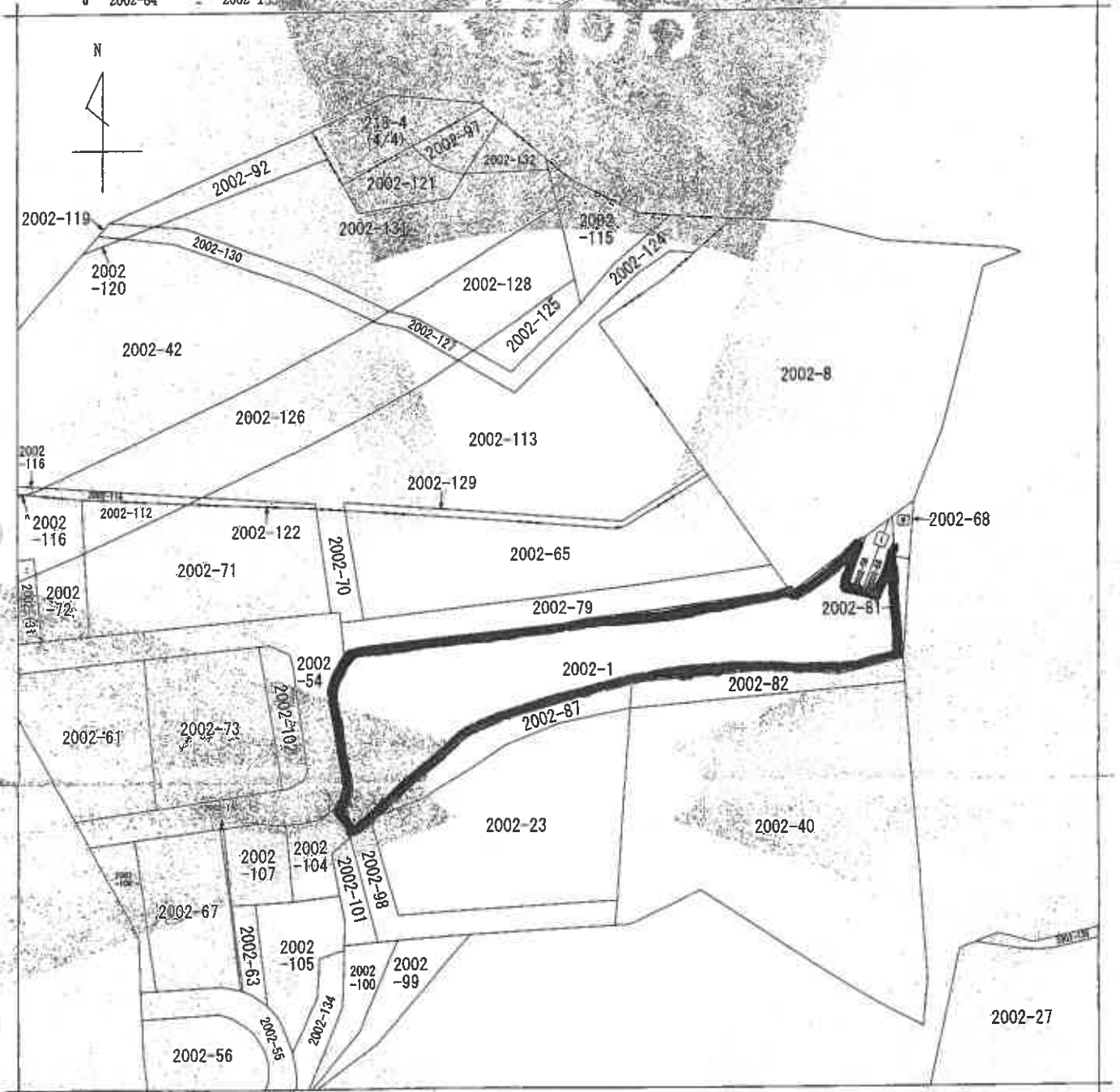
地 域 の 概 要：中規模住宅のほかに保養所等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図（概略）
- 4 間取図

A3 → A4

イ 2002-60 △ 2002-115
 ○ 2002-84 □ 2002-116



(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	熱海市咲見町		地番	2002番65		
出力	1/600	精度	区分	種類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	A3→A4						

これは地図に準ずる図面に記録された図面です。

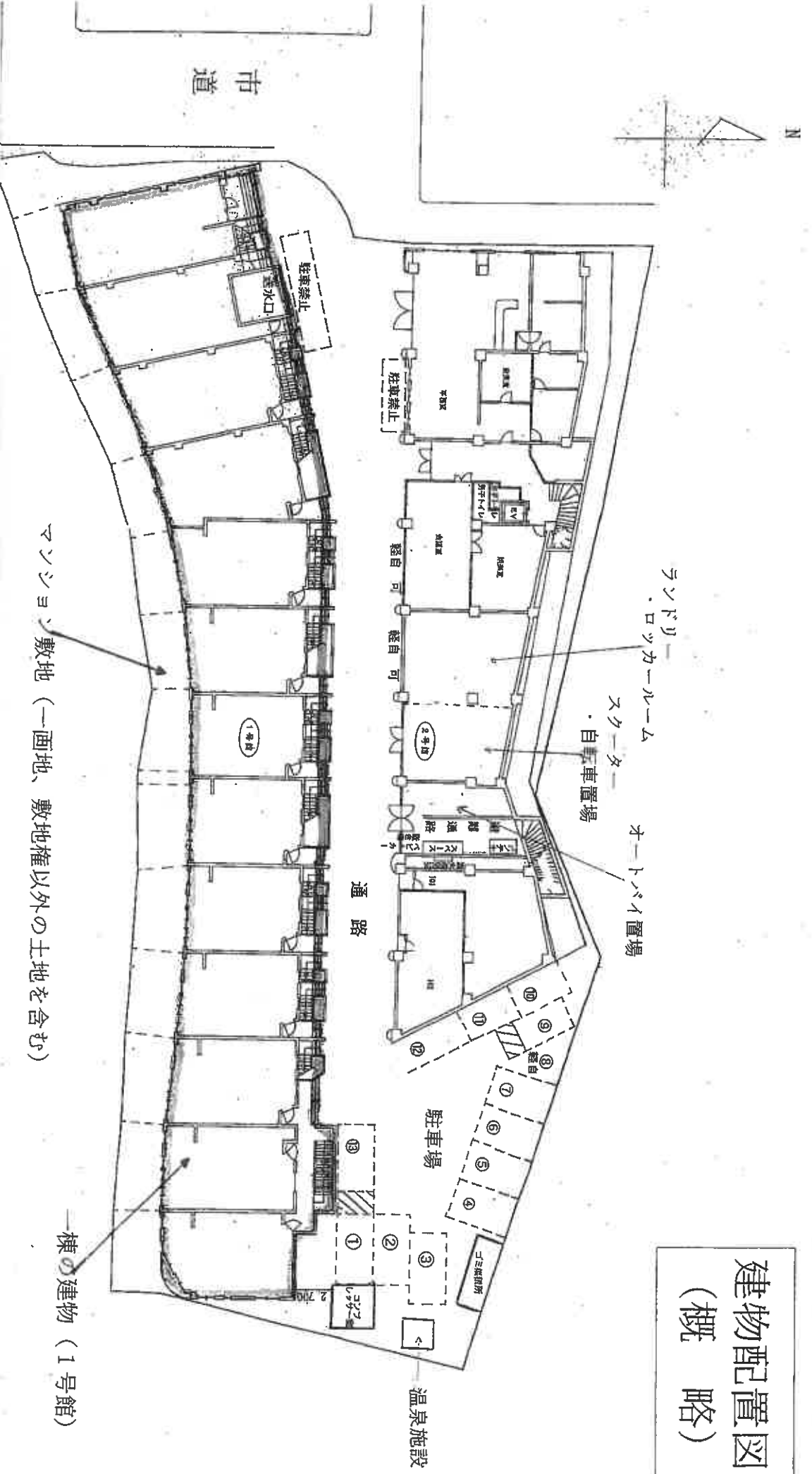
令和7年5月12日

静岡地方方法務局熱海市事務所

地図整理番号: M03127

(1/1)

建物配置図 (概略)



間取図

