

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 熱海市桜木町 1593番地1

建物の名称 熱海パークマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜木町 1593番1の101

建物の名称 430

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 31.72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 熱海市桜木町1593番1

地 目 宅地

地 積 3430.98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46



物 件 明 細 書

令和 8年 3月31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 熱海市桜木町 1593番地1

建物の名称 熱海パークマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜木町 1593番1の101

建物の名称 430

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 31.72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 熱海市桜木町1593番1

地 目 宅地

地 積 3430.98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46



令和7年（ヌ）第36号

令和7年10月22日受理

令和8年 1月15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 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市桜木町 1593番地1

建物の名称 熱海パークマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜木町 1593番1の101

建物の名称 430

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 31.72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 熱海市桜木町1593番1

地 目 宅地

地 積 3430.98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46



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 <ul style="list-style-type: none"> 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A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(リゾートマンション)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	<table border="0"> <tr> <td>管理費</td> <td>13,650円</td> <td rowspan="6" style="vertical-align: top;"> 令和7年11月1日現在 <input type="checkbox"/>滞納はない <input checked="" type="checkbox"/>滞納がある 6年10月分～7年11月分 計444,122円 ※遅延損害金年18.25% <input type="checkbox"/>不明 </td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>8,930円</td> </tr> <tr> <td>温泉料</td> <td>1,500円</td> </tr> <tr> <td>給湯料</td> <td>2,200円</td> </tr> <tr> <td>水道料金</td> <td>5,443円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>31,723円</td> </tr> </table>	管理費	13,650円	令和7年11月1日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 6年10月分～7年11月分 計444,122円 ※遅延損害金年18.25% <input type="checkbox"/> 不明	修繕積立金	8,930円	温泉料	1,500円	給湯料	2,200円	水道料金	5,443円	合計	31,723円	
管理費	13,650円	令和7年11月1日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 6年10月分～7年11月分 計444,122円 ※遅延損害金年18.25% <input type="checkbox"/> 不明													
修繕積立金	8,930円														
温泉料	1,500円														
給湯料	2,200円														
水道料金	5,443円														
合計	31,723円														
管理会社	株式会社合人社計画研究所 熱海営業所														
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1万分の46)														
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 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 本物件は、熱海パークマンションに存在する430号室である。
- 2 本件マンションの管理人勤務時間、駐車場、ペットの飼育可否、共用施設については、「関係人の陳述等」のとおり。
- 3 本件マンションの総戸数は204戸である。
- 4 本件敷地権の目的土地は、その北西側を幅員約5.5mの舗装市道第二校通学線（建築基準法上の道路）に、その南西側を幅員約5mの舗装市道桜町曾我山線（建築基準法上の道路）に、その北東側を幅員約4mの舗装市道桜木町1号線（建築基準法上の道路）に、各接面している。
- 5 本件専有部分の建物は、和室の内壁にひび割れが見受けられたほか、各所に経年に伴う傷みが見受けられた。
- 6 本物件の占有状況等については、関係人の陳述及び現場の状況から2枚目のとおりと史料した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 株式会社合人社計画研究所が本件マンションの管理を委託されています。 2 本件マンションの管理人勤務時間は、年365日の午前8時から午後5時です。 3 本件マンションの駐車場区画数及び使用料金は、月極が8台分で月額9,000円、従業員や来訪者用の駐車場が15台分で3時間以上24時間までで500円となっています。 4 本件マンションでのペットの飼育はできません。 5 本件マンションの共用施設として、談話室、男女温泉大浴場、コインランドリーがあります。 6 本件マンションの男女温泉大浴場は温泉ですが、各専有部分の浴室は沸かし湯です。 7 本件専有部分建物は、長い間使用されていない状態です。
■A (所有者)	1 本物件の所有者は私ですが、使用状況等についてはお答えできません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

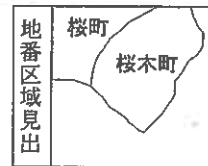
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月29日(水) 13:00-13:30	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(1593-5外)登記事項証明書申請・受領 本件敷地権の目的土地の地積測量図申請・備付けなし 近隣土地の公図申請・受領
7年10月31日(金) 9:55-10:30	物件所在地	物件特定 写真撮影 現地管理人と面談
7年11月12日(水) :-:	執行官室	本件マンション管理会社に対し、管理費等FAX照会・回答あり 所有者に調査日連絡書送付(郵便料110円)
7年11月19日(水) 16:15-17:00	執行官室	所有者から電話聴取
7年12月 3日(水) 10:00-10:20	物件所在地	全戸不在 マンション共用施設、敷地、接道等現地調査 写真撮影 評価人同行
8年 1月 8日(木) 13:00-13:15	物件所在地	全戸不在 占有・間取り等調査 写真撮影 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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月8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、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 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

イ 1591-21 ハ 1597-4 ホ 1601-6 ト 水 ナ 1591-19 ニ 1591-24
 ロ 1594-5 ヒ 1601-15 ヘ 水 テ 1591-15 ネ 1591-16 ノ つづく



(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	熱海市桜木町			地番	1593番1			
出力縮尺	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。

(静岡地方務局熱海出張所管轄)

令和7年7月1日

静岡地方務局沼津支局

請求番号: 3-1

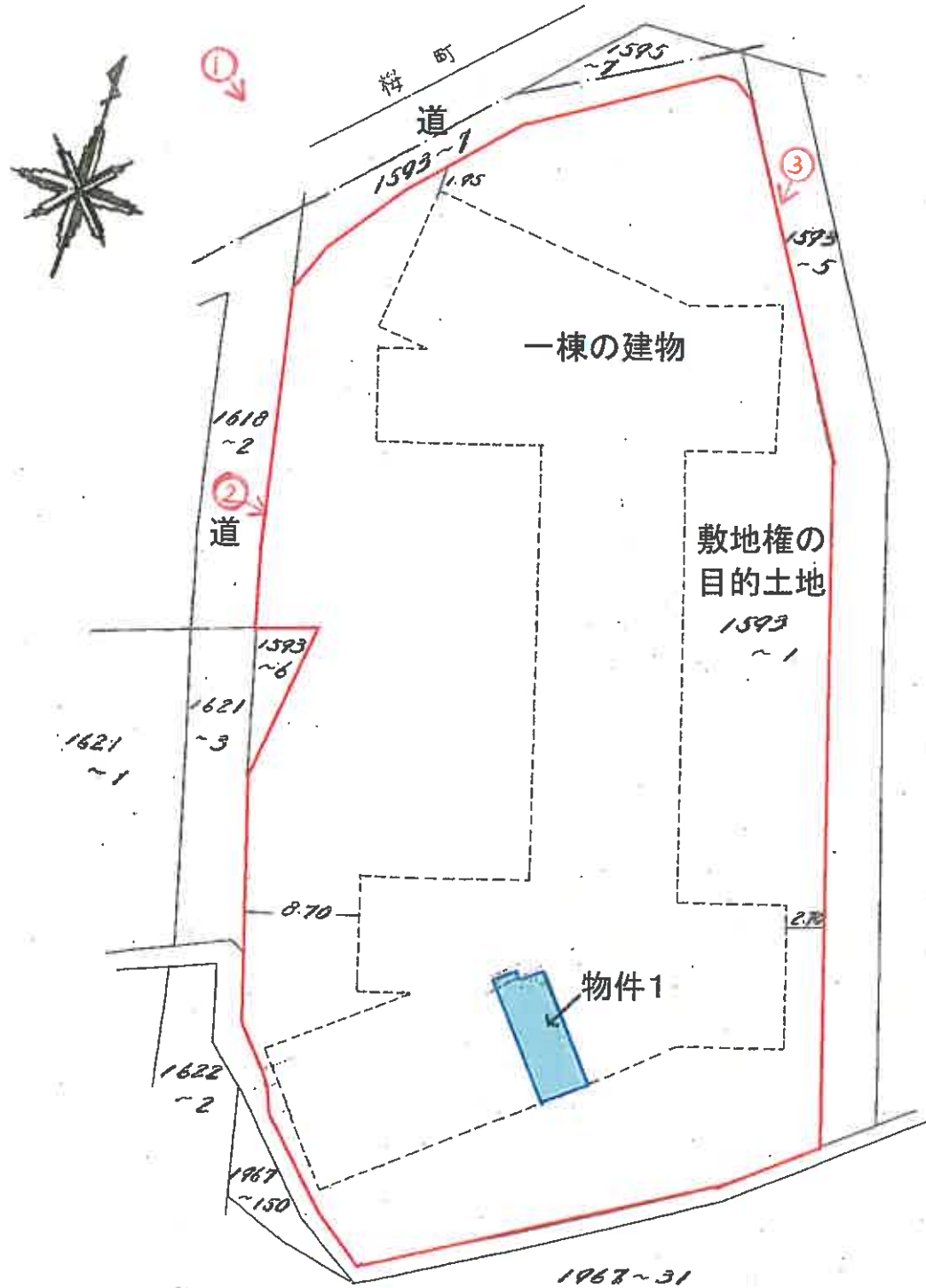
登記官

(1/2)

(6枚目)

建物配置図

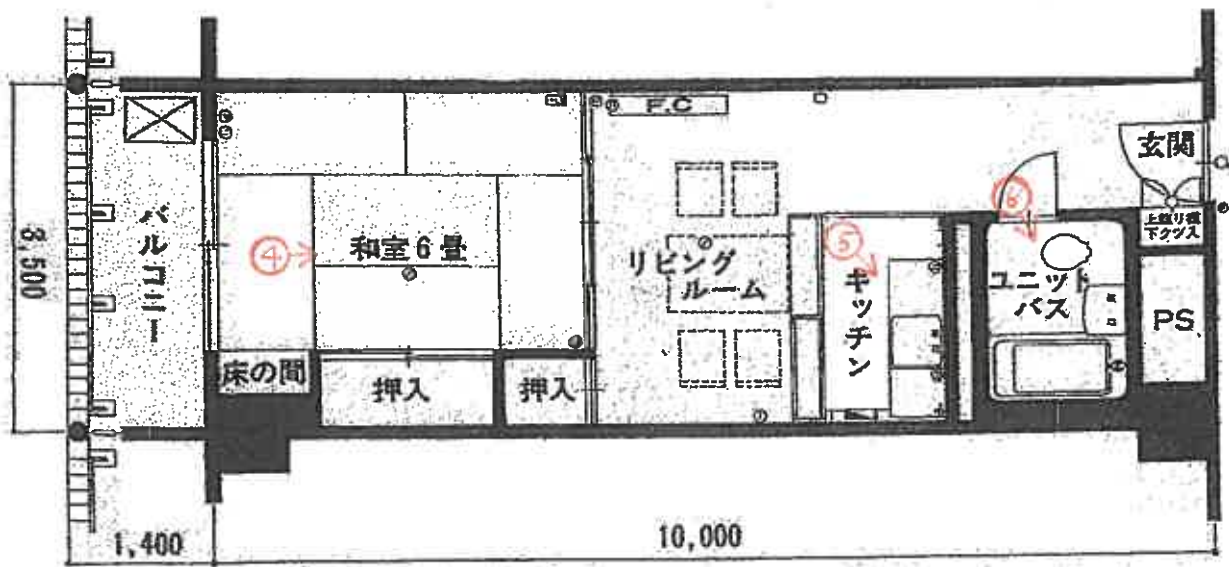
(建物図面から作製)



写真撮影方向

(7枚目)

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



写真5



写真6



写真7 エントランスホール (撮影場所図示省略)



写真8 談話室 (撮影場所図示省略)



写真9 温泉大浴場 男湯 (撮影場所図示省略)



写真10 駐車場 (撮影場所図示省略)



令和7年（又）第 36号
令和8年1月8日外現地調査
令和8年1月15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 学 印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市桜木町 1593番地1

建物の名称 熱海パークマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜木町 1593番1の101

建物の名称 430

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 31.72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 熱海市桜木町1593番1

地 目 宅地

地 積 3430.98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46



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 550,000 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		
・本件マンションは、地下1階付8階建「熱海パークマンション」の4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	JR伊東線「来宮」駅南方約・直線距離約1.3km(直線距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	傾斜地にマンションや一般住宅、共同住宅等が見られる地域となっている。ここ当分の間は現状の環境を維持していくと予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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種住居地域 60% 300% なし 宅造規制区域、第1種高度地区、 土砂災害警戒区域(土石流)
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	3,430.98㎡ ほぼ整形 概ね南東向傾斜地 三方路地(北西側道路より等高～約3m高く、北東側道路より約1～3m高く、南西側道路より等高～約3m低く接する) 特になし
接面道路の状況	北西側約5～5.5m舗装市道(建築基準法上の道路) 北東側約4m舗装市道(建築基準法上の道路) 南西側約5m舗装市道(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用・・・地下1階付地上8階建の本件専有部分が存する建物敷地 目的外建物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・日照、通風は普通。周囲は一般住宅、共同住宅等 その他・・・特になし	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：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、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。	
特記事項	・南側の階段状の通路は水路及び私有地である。 ・北西側の地番1593番7及び北東側の地番1593番5の各土地は、熱海市所有の公衆用道路。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	熱海パークマンション (総戸数 204戸)
建物の用途	住宅(総戸数204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):昭和47年12月21日 経過年数:約53年 経済的残存耐用年数:数年程度
構造	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:モルタル吹付け等 その他:
設備等	エレベーター3基あり 駐車場(敷地内23台、うち月極8台で他は従業員及び来訪者用) 男女温泉大浴場、コインランドリー、談話室
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:熱海パークマンション管理組合法人 管理方式:委託 管理会社:株式会社合人社計画研究所 管理形態:管理人室あり(午前8時~午後7時)
管理の状況	普通
特記事項	・大浴場には温泉が供給されている。 ・ペットの飼育は禁止。

(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	4階 (430号室) 主要開口部の方位：概ね南東向き
床面積	31.72 m ² (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：ビニールクロス、合板等 床：フローリング、カーペット、畳等 内壁：ビニールクロス等 設備：浴室、キッチン、トイレ等 その他：
維持管理の状況	やや劣る
管理費等	管理費：13,650円 (月額) 修繕積立金：8,930円 (月額) 滞納額：あり (令和7年11月1日現在) 管理費：191,100円、修繕積立金：125,020円 合計：316,120円 (注) その他の費用等は現況調査報告書記載のとおり。
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) として占有している。 ※長期間使用されていない模様である。 *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	・各専有部分には温泉が供給されていない。 ・本件専有部分内に備品 (テーブル、椅子等) が残置されている。 ・建物に付属する各種住宅設備に関しては、使用可能かどうか不明である。 ・和室の壁にひび割れが認められる。各所に経年等による劣化が認められる。

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されなかったため、積算価格より評価額を求めるものとする。また、老朽化が進み安定的な収益の想定は困難であるため、収益価格は求めることができなかった。

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 ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
340,000	31.72	0.05	540,000

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：経済的耐用年数、経過年数、維持管理の状態、市場性等を勘案して査定した。

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。

標準画地価格 (円/m) ア	個別 格差 イ	地積 (m) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
58,200	1.01	3,430.98	0.95	46/10,000	880,000

ア 標準価格：地価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。

県地価基準地 熱海-2

地価公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格
 $59,500 \text{ 円/m}^2 \times 99.7 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 98 \approx 58,200 \text{ 円/m}^2$

◇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：方位+4

◇地域格差：公示地等は交通接近、環境等でやや劣る。

イ 個別格差：接面道路の状況、周辺環境等を考慮して査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の経過年数、土地と建物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	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
540,000	880,000	1.00	1,420,000

ウ 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。

調整後の 価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1,420,000	1.00	0.70	0.55	550,000

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を控除した。

第6 参考価格資料

1 県地価基準地価格 (熱海-2)

所 在：熱海市桜木町1601番18外

価 格：59,500円/m²

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：223 m²

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 道 路：南側4m市道

用 途 指 定 等：第二種住居地域 (60%・300%)

地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 間取図

以 上

間取図

