

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月22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22日 午前 8時30分から 令和 8年 7月29日 午後 5時00分まで
開札期日	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売却場
売却決定期日	日 時 令和 8年 8月26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 8月 6日 午後 1時00分から 令和 8年 8月 6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 熱海市小嵐町 1865番地41、1865番地42

建物の名称 熱海ハイプラザ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小嵐町 1865番41の1の47

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 52.32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 熱海市小嵐町1865番41

地 目 宅地

地 積 1123.96平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市小嵐町1865番42

地 目 宅地

地 積 571.90平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 熱海市小嵐町1861番8

地 目 山林

地 積 19平方メートル



## 物 件 目 録

土地の符号 4  
所在及び地番 熱海市小嵐町1865番44  
地 目 山林  
地 積 462平方メートル  
土地の符号 5  
所在及び地番 熱海市小嵐町1865番54  
地 目 山林  
地 積 48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101  
土地の符号 2  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 1万分の101  
土地の符号 3  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 1万分の101  
土地の符号 4  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 1万分の101  
土地の符号 5



## 物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の101



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月16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

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の101



\*013\*

令和7年（又）第52号

令和7年12月16日受理

令和8年2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 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市小嵐町 1865番地41、1865番地42  
建物の名称 熱海ハイプラザ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小嵐町 1865番41の1の47  
建物の名称 902  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 9階部分 52.32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 熱海市小嵐町1865番41  
地 目 宅地  
地 積 1123.96平方メートル

土地の符号 2  
所在及び地番 熱海市小嵐町1865番42  
地 目 宅地  
地 積 571.90平方メートル

土地の符号 3  
所在及び地番 熱海市小嵐町1861番8  
地 目 山林  
地 積 19平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4  
所在及び地番 熱海市小嵐町1865番44  
地 目 山林  
地 積 462平方メートル  
土地の符号 5  
所在及び地番 熱海市小嵐町1865番54  
地 目 山林  
地 積 48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101  
土地の符号 2  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 1万分の101  
土地の符号 3  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 1万分の101  
土地の符号 4  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 1万分の101  
土地の符号 5



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の101



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	熱海市小嵐町9番68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"/> 主である建物 <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	
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	管理費 21,100円 修繕積立金 10,500円 水道使用料 6,000円 合計 37,600円	令和7年12月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 2年6月分～7年12月分 計2,137,799円 ※遅延損害金年14.6% (1年を365日とする。) <input type="checkbox"/> 不明
管 理 会 社	株式会社サニーライフ 横浜支店	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1～5 (敷地権の割合 各1万分の101)	
現 況 地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input checked="" type="checkbox"/> 山林(符号3～5)	
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1～5) <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 <input type="checkbox"/> ある	
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、18階建のマンション熱海ハイプラザの902号室である。
- 2 本件マンションの総戸数、駐車場、共用施設、現地管理人勤務時間、ペット飼育の可否は、「関係人の陳述等」のとおり。
- 3 本件マンションは全室温泉である。
- 4 本件マンションには各階にトランクルームが設置されており、9階の使用料は年額5000円である。
- 5 本件マンションでは、令和6年に大規模修繕工事が実施されている。
- 6 本件敷地権の目的土地符号1、2、5はその南東側を、同符号1、3、5はその北西側を、舗装市道梅園小嵐線（建築基準法上の道路）に接面している。
- 7 本件専有部分の建物の浴室にカビ汚れが目立った。また、トイレのドアが取り外されていた。

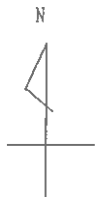
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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
■管理会社担当者	<p>1 本件マンションは、㈱サニーライフが委託を受けて管理業務を行っています。</p> <p>2 本件マンションの総戸数は88戸です。</p> <p>3 本件マンションでは令和6年に大規模修繕工事を実施しました。</p> <p>4 本件マンションの駐車場使用料金は、定住者用の2階屋内が月額1万円、屋外が月額5000円、10階屋外が月額7000円で、日貸し用は1日5000円です。</p> <p>5 本件マンションの現地管理人勤務時間は、木曜日と日曜日以外の午前8時から午後5時までです。</p>
■現地管理人	<p>1 本件マンションの駐車場は、定住者用が2階屋内に7台分、屋外に4台分、10階屋外に3台分あり、日貸しの駐車場が1階に14台分あります。2階屋内駐車場は、最近1台分減少しました。</p> <p>2 本件マンションの共用施設として、8階に洗濯室、10階に談話室と管理事務室が存在します。</p> <p>3 本件マンションは全室温泉です。</p> <p>4 本件マンションでは、ペットの飼育が可能です。</p> <p>5 本件専有部分建物は使用されていない状態で、所有者を見たことはありません。</p>
■A(所有者)	<p>1 本物件は、居住目的とリゾート目的が半々で購入したもので、しばらくの間は親と一緒に暮らしていました。現在は使用していませんが、荷物で一杯の状態です。</p> <p>2 本件専有部分建物内でペットを飼育したことはありません。</p> <p>3 本件専有部分建物では、水道が出にくい状態でした。</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

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月23日(火) 16:10-16:30	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(1865-6外)登記事項証明書申請・地番1861-5・46該当なし、その余受領 本件敷地権の目的土地の地積測量図申請・備付けなし
8年 1月 6日(火) 16:30-16:40	執行官室	マンション管理会社担当者から電話聴取、管理費等FAX照会・回答あり
8年 1月13日(火) 8:55-9:15	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観) 現地管理人と面談
8年 1月13日(火) :-:	執行官室	所有者に対し現地調査日連絡書送付(郵便料110円)
8年 1月20日(火) 15:20-15:30	執行官室	所有者から電話聴取
8年 1月28日(水) 9:45-10:30	物件所在地	全戸不在 占有・間取り・共用施設・敷地・接道等現地調査 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28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



(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。

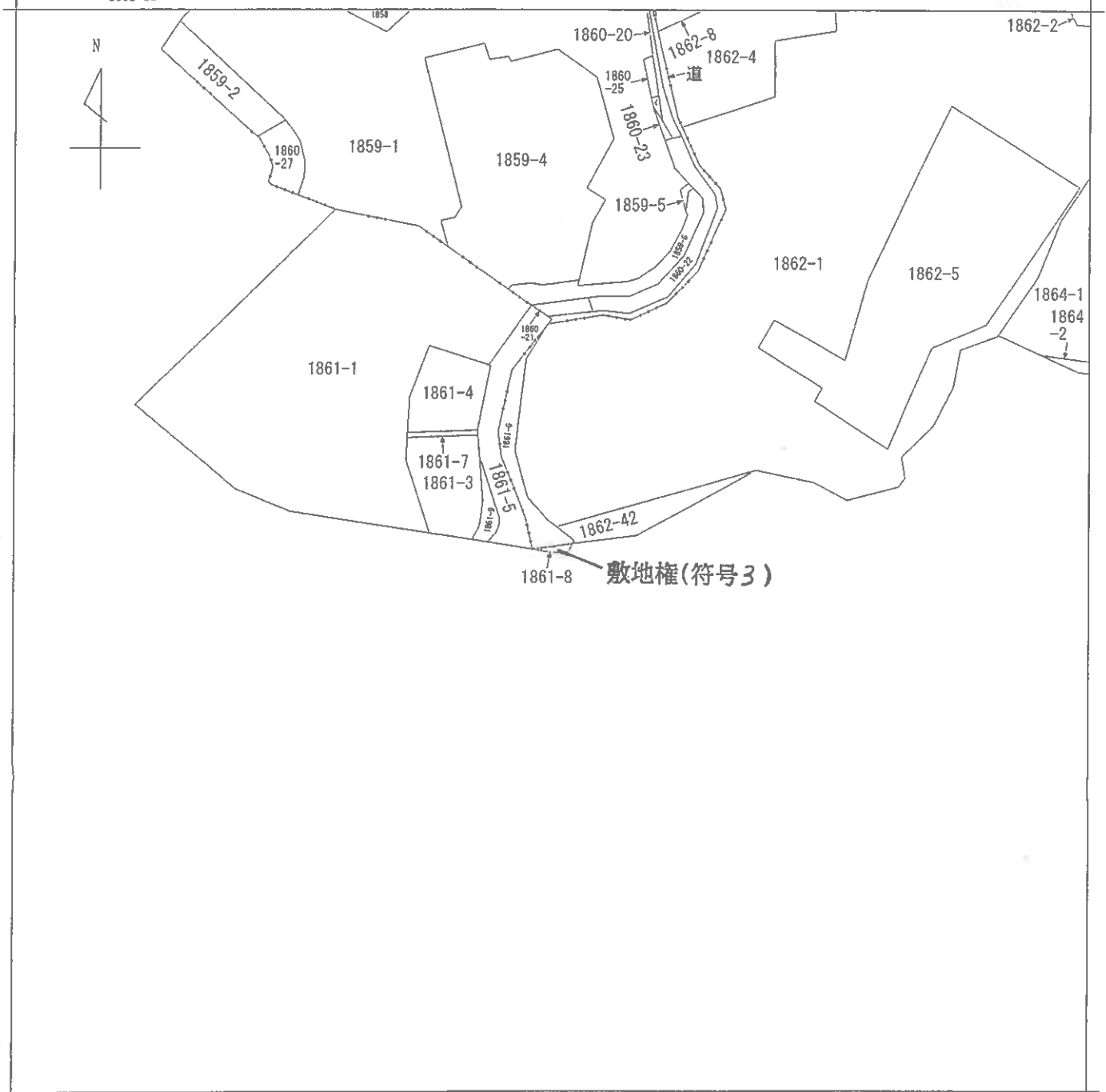


請求部	所在	熱海市小嵐町		地番	1865番41	
出力縮尺	1/1200	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項

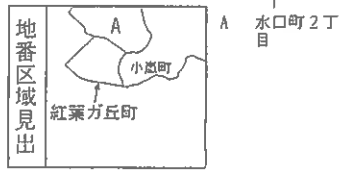
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (静岡地方法務局熱海出張所管轄)  
 令和7年10月23日  
 東京法務局

1 1860-24  
0 1862-11

A3をA4に縮小



(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	熱海市小嵐町		地番	1861番8			
出力縮尺	1/1200	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				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10月23日  
 東京法務局

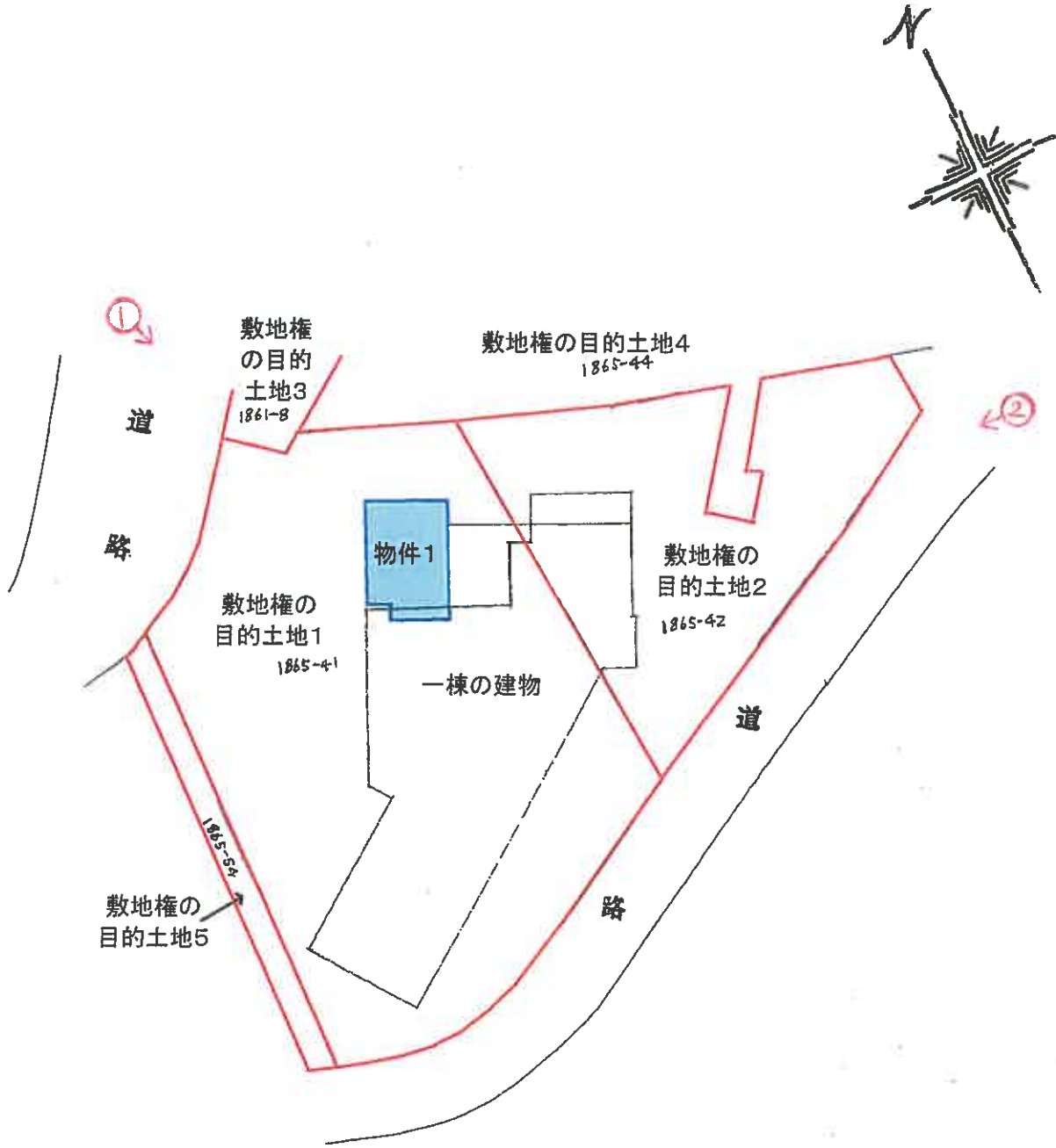
請求番号: 10-2  
(1/1)

登記官

(9枚目)

# 建物配置図(概略)

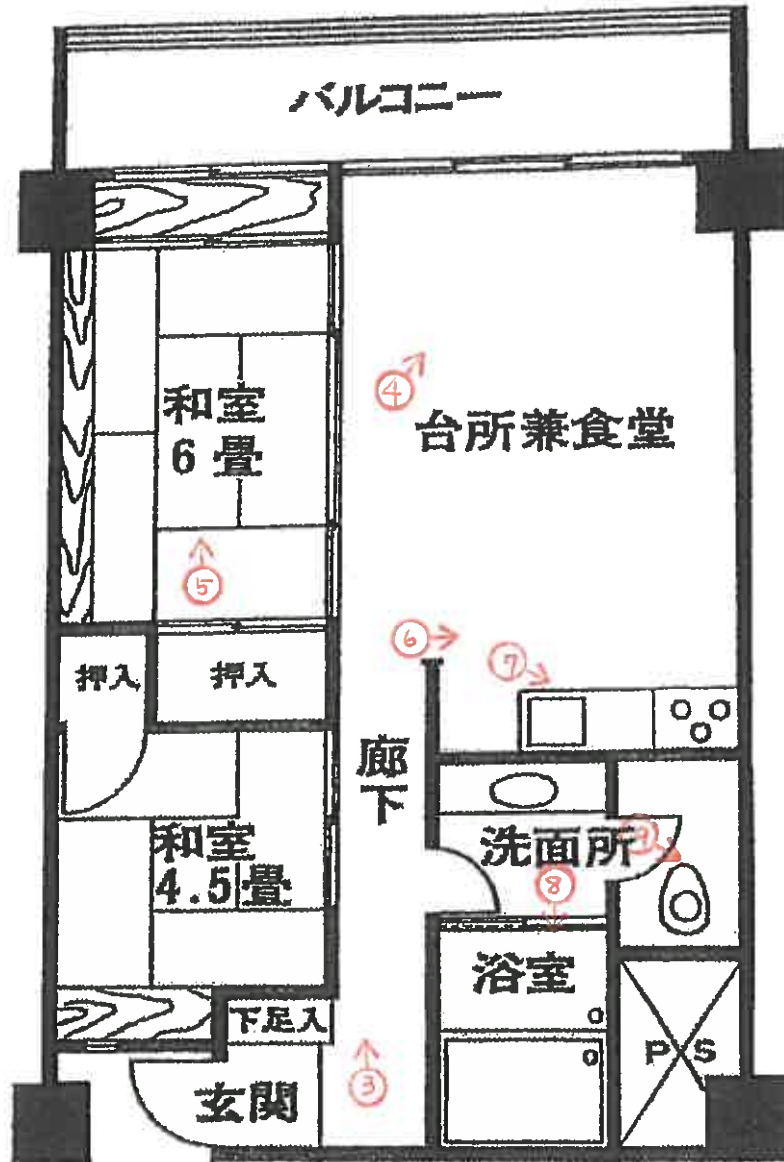
(建物図面から作製)



写真撮影方向

(10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



写真4



写真5



写真6



(14 枚目)

写真7



写真8



写真9



写真10 エントランスホール（撮影場所図示省略）



写真 1 1 談話室 (撮影場所図示省略)



写真 1 2 洗濯室 (撮影場所図示省略)



写真 1 3 2階屋内駐車場（撮影場所図示省略）



令和7年(又)第52号  
令和8年1月28日現地調査  
令和8年2月2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 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市小嵐町 1865番地41、1865番地42

建物の名称 熱海ハイプラザ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小嵐町 1865番41の1の47

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 52.32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 熱海市小嵐町1865番41

地 目 宅地

地 積 1123.96平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市小嵐町1865番42

地 目 宅地

地 積 571.90平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 熱海市小嵐町1861番8

地 目 山林

地 積 19平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4  
所在及び地番 熱海市小嵐町1865番44  
地 目 山林  
地 積 462平方メートル  
土地の符号 5  
所在及び地番 熱海市小嵐町1865番54  
地 目 山林  
地 積 48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101  
土地の符号 2  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 1万分の101  
土地の符号 3  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 1万分の101  
土地の符号 4  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 1万分の101  
土地の符号 5



## 物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の101



## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	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、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 上記評価額は敷金等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"><li>・本件マンションは18階建「熱海ハイプラザ」の9階部分に所在する区分所有建物である。</li><li>・敷地権の目的である土地符号3, 4, 5は1, 2と一体として利用されている。</li><li>・管理費等の滞納あり。</li></ul>		

※ 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」駅の南方・直線距離約1.1km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	傾斜地にマンションや住宅等がみられる地域である。 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 60% 200% なし 娯楽レクリエーション地区(第2種)、高度地区(第1種)、宅造規制区域、一部土砂災害警戒区域等
画地の状況	地形 地勢 高低差 その他	積積 状不整形 勢南東向き傾斜地 北西側市道より低く南東側市道と概ね等高 特になし
接面道路の状況	南東側幅員約5.5m~6.5m舗装市道(建築基準法上の道路) 北西側幅員約10.8m~14.3m舗装市道(建築基準法上の道路) に接面する。	
土地の利用状況	現況利用・・・18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、通風は概ね良好 周囲は住宅、山林等。 その他・・・特になし	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	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	所有権
	敷地権の割合	1万分の101 (符号1~5)
特記事項	現況と公図上の形状は異なる。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	熱海ハイプラザ
建物の用途	住居
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和48年7月（建物図面記載、登記簿記載なし） 経過年数：約53年 経済的残存耐用年数：6年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造18階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル、吹付タイル等 その他：
設備等	エレベーター、駐車場、ロビー、管理事務室、洗濯室、談話室、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：委託 管理会社：株式会社サニーライフ横浜支店
管理の状況	普通
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件マンションは傾斜地に建設されていて、玄関ロビーは10階部分に位置する。</li> <li>・温泉が各戸に引き込まれている。</li> <li>・駐車場は定住者用14台のほか日貸用が14台分あるとのこと。</li> <li>・ペット飼育可。（規約、細則あり）</li> <li>・令和6年に大規模修繕工事を実施。</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) 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	9階 主要開口部の方位：北東向き
床面積	52.32㎡ (登記面積)
間取り	2DK
仕様	天井：ビニールクロス、板等 床：クッションフロア、タタミ等 内壁：ビニールクロス、塗り壁等 その他：
維持管理の状態	劣る
管理費等	<p>管理費： 21,100円 (月額)          修繕積立金： 10,500円 (月額)          水道光熱費： 6,000円 (月額)</p> <hr/> <p>計 37,600円</p> <p>滞納額：あり (令和7年12月31日現在)          2年6月分～7年12月分</p> <p>管理費： 1,126,740円          修繕積立金： 703,500円          水道光熱費： 307,559円</p> <hr/> <p>計 2,137,799円</p> <p>遅延損害金 年14.6%</p> <p>*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	<p>・所有者が住居 (リゾートマンション) として占有している。</p> <p>*詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>
特記事項	<p>・浴室にカビ汚れが目立つほか、トイレのドアが取り外されている。</p> <p>・室内には大量の荷物が残置されている。</p> <p>・設備が正常に稼働するかは不明である。</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

積算価格は、建物価格に敷地権価格を加算して求めた。

#### 1 基礎となる価格

##### ①建物価格

再調達減価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ=エ
320,000	52.32	0.07	1,170,000

##### イ 専有面積

公簿面積による

##### ウ 現価率(定額法による)

経過年数：53年、経済的残存耐用年数：6年、観察減価：30%、

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6年÷(経過年数53年＋経済的残存耐用年数6年)

$$\times (1 - \text{観察減価} 0.3) \approx 0.07$$

##### エ 市場性修正：なし

##### 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	39,400	0.65	1123.96	0.90	101/10000	260,000
2	39,400	0.65	571.90	0.90	101/10000	130,000
3	39,400	0.65	19	0.90	101/10000	10,000
4	39,400	0.65	462	0.90	101/10000	110,000
5	39,400	0.65	48	0.90	101/10000	10,000
計						520,000

ア 標準価格：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－2

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格

$59,700\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5/100 \times 100/104 \times 100/145 \approx 39,400\text{円}/\text{m}^2$

◇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：交通接近、環境条件等で公示地が優る +45

イ 個別格差：画地条件等 -35

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て査定した。

オ 敷地権割合：物件目録記載のとおり

## 2 積算価格の査定

前記1で求めた基礎となる建物価格と敷地価格を合算した額に、所要の修正を行った上、敷地権付建物の価格を求めた。

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	個別 格差	価格 補正	占有 減価	敷地権付建物の価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ =カ
ア	イ	ウ	エ	オ	
1,170,000	520,000	0.90	1.00	—	1,520,000

ウ 個別格差（階層別・位置別格差）：0.90

エ 価格補正：1.00

オ 占有減価：なし

## 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性修正等を施し、評価額を求めた。

調整後の敷地権 付建物価格(円)	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
ア	イ	ウ	エ	オ
1,520,000	0.8	0.7	(注)	10,000

イ 市場性修正：大量の残置物があること等を考慮した。

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 地価公示価格(熱海-2)

所 在：熱海市桜町1601番18外  
価 格：59,700円/m<sup>2</sup>  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：223m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道 下水 ガス  
接 面 街 路：南側4m市道  
用途指定等：非線引都市計画区域第2種住居地域  
(建ぺい率60%、容積率300%)  
地域の概要：中規模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
- 4 建物配置図(概略)
- 5 建物間取図

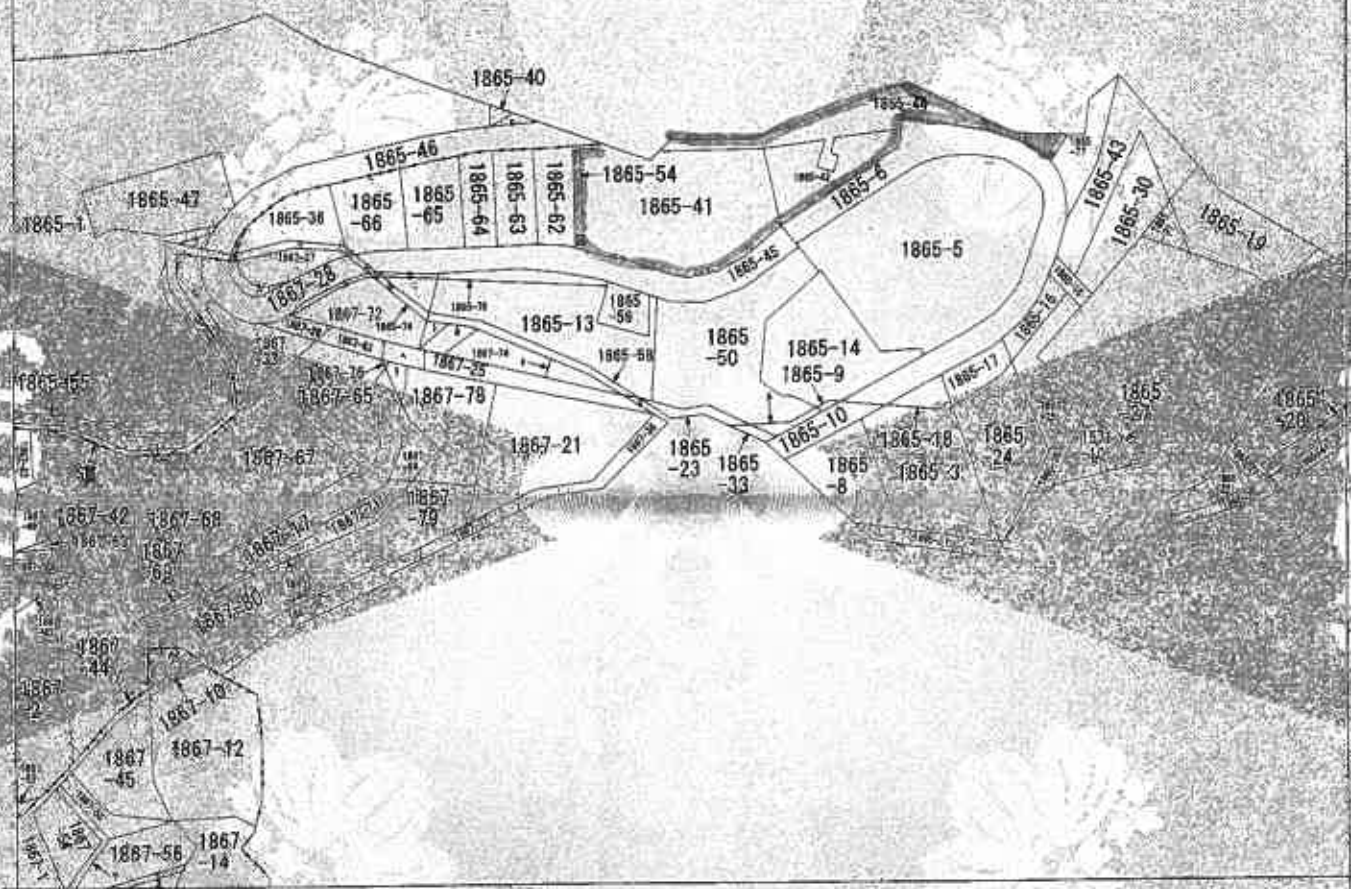
以 上

# 位置図

地理院地図  
GSI Maps



1865-56 1865-55 1865-58 1865-57 1865-59 1865-54



(注) 本図に準ずる図面は、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。



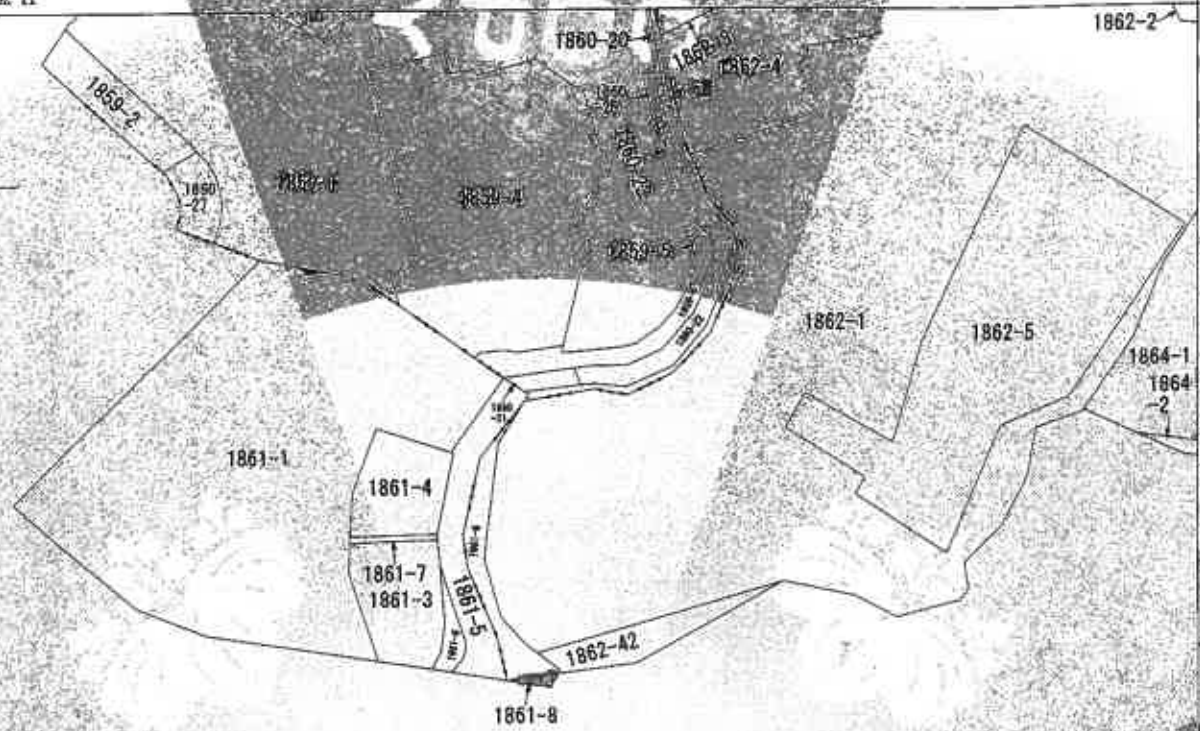
請求部	所在	熟海市小島町	地番	1865番41
出力	1/1200	精度区分	図号又は図番	種類
作成年月日	A3 → A4			地台板附属地区

これは地図に準ずる図面に記録された内容の図面を印刷したものです。

(静岡地方司法局熱海出張所管轄)  
令和7年10月23日  
東京法務局

1861-24  
1862-11

A3 → A4



COPY

人BOOK

(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精査付られるまでの間、これに代わるものとして精査付られていない図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



本口町2丁目

所在地	熱海市小島町		地番	1861番8	
出縮力尺	1/1200 A3 → A4	精度区分	原簿番号又は記号	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			種類		

これは地図に準ずる図面に記録されていることを証明する図面である。

(静岡地方務局熱海出張所管轄)

令和7年10月23日  
東京法務局

請求番号：10-2  
(1/1)

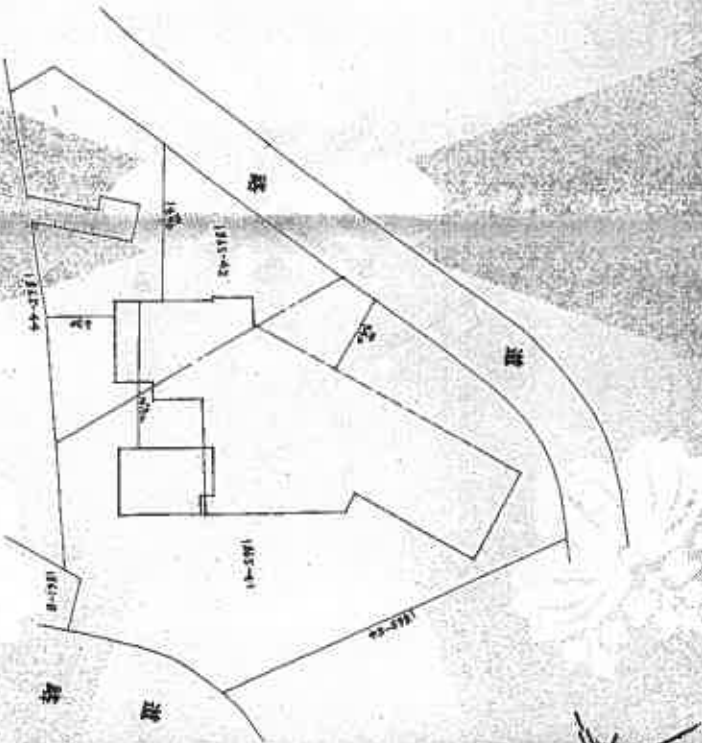
登記年月日：昭和48年8月9日

018079

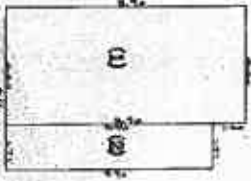
家屋番号	04	小間約1866番4101041
建物の所在	熱海市小間町	1865番地～41
		1865番地～42

建築物階平面図

建築物階



各階平面図



求積表

①	4.40	21.166
②	1.71	12.166
		11.5232702

床面積 52.32702

建築物の存する部分9階

幅	尺	1/200	1/250	単位	m
---	---	-------	-------	----	---

A3 → A4

(特異敷土地家屋調査士会指定用紙)

48.8.9

昭和48年7月 日  
作製年月日  
検査日  
検査者

昭和48年8月

A3 → A4

これは図面に記載されている内容を証明して提供され  
（熱海地方建設局熱海出張所管理）  
昭和7年10月23日 東京光技研

原簿写

COPY

COPY

# 建物配置図(概略)

(建物図面から作製)

