

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 片 山 裕 嗣

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25

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6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 27日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 片山 裕嗣

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。
- ・敷地につき隣地との境界が不明確である。

《 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25

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6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

令和8年(又)第2号
令和8年2月13日受理
令和8年3月18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25

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6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	静岡県熱海市小嵐町9番68号 熱海ハイプラザ602	
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 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 21,100円 修繕積立金 10,500円 水道使用料 6,000円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある (令和8年3月1日現在) 管理費 784,920円 (令和5年2月分~令和8年3月分) 修繕積立金 435,800円 (令和4年10月分~令和8年3月分) 水道使用料 296,400円 (令和3年1月分~令和8年3月分) (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	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乃至5	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1、2) <input checked="" type="checkbox"/> 山林 (符号3乃至5) <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 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	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1乃至5) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (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 { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 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 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 本件マンションは共用施設として8階に洗濯室、10階に談話室、管理事務室が存在する(写真4、6、7参照)。
- 2 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いるが、数が少なく、抽選で使用できるが、現在空きはない。
- 3 本件マンションは、全室温泉である。
- 4 本件マンションは、全88戸である。
- 5 本件マンションの管理組合から委託を受けた株式会社サニーライフが管理業務を行い、管理人は、月、火、水、金、土曜日の午前8時から午後5時まで1人が常駐している。
- 6 本件マンションには、定住者用として、2階に屋内駐車場7台分(月額10,000円)及び屋外駐車場4台分(月額5,000円)並びに10階出入りに屋外駐車場3台分(月額7,000円)がそれぞれ存在し、来客及び定住者でない者用として、1階及び2階に屋外駐車場14台分(1日500円)が存在する(写真8乃至11参照)。
- 7 本件マンションは、ペットの飼育が可能である。
- 8 本件マンションは、現在、温泉施設の修繕工事が行われている(その他の大規模修繕は行われていない。)

本件建物について

- 1 本件建物内で、犬を2匹飼っている。

敷地について

- 1 本件敷地権は、1万分の101である。
- 2 本件マンション敷地は、南東側及び北西側で市道梅園小嵐線にそれぞれ接道している。
- 3 本件マンション敷地の南東側中央付近に、バイク置場(月額1,000円)が存在する(写真12参照)。

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
8年2月16日(月) 13:11 - 13:22	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
8年3月3日(火) : - :	当庁執行官室	本件マンション管理会社に対し 滞納管理費等照会(ファックス)・後日回答書受領
8年3月4日(水) 10:33 - 11:15	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 本件所有者Aに対する現況調査期日通知書投函
8年3月16日(月) 9:30 - 10:30	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 本件マンション管理人から事情聴取 3 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 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、解錠技術者により解錠し、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

【A3版をA4版に縮小】

イ 1860-24
ロ 1862-11



(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		熱海市小嵐町		地番	1861番8			
出縮	力尺	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。

(静岡地方方法務局熱海出張所管轄)

令和7年12月25日
東京法務局

請求番号：3-3
(1/1)

登記官



(7 枚目)

昭和十八年八月九日

登記年月日：昭和48年8月9日

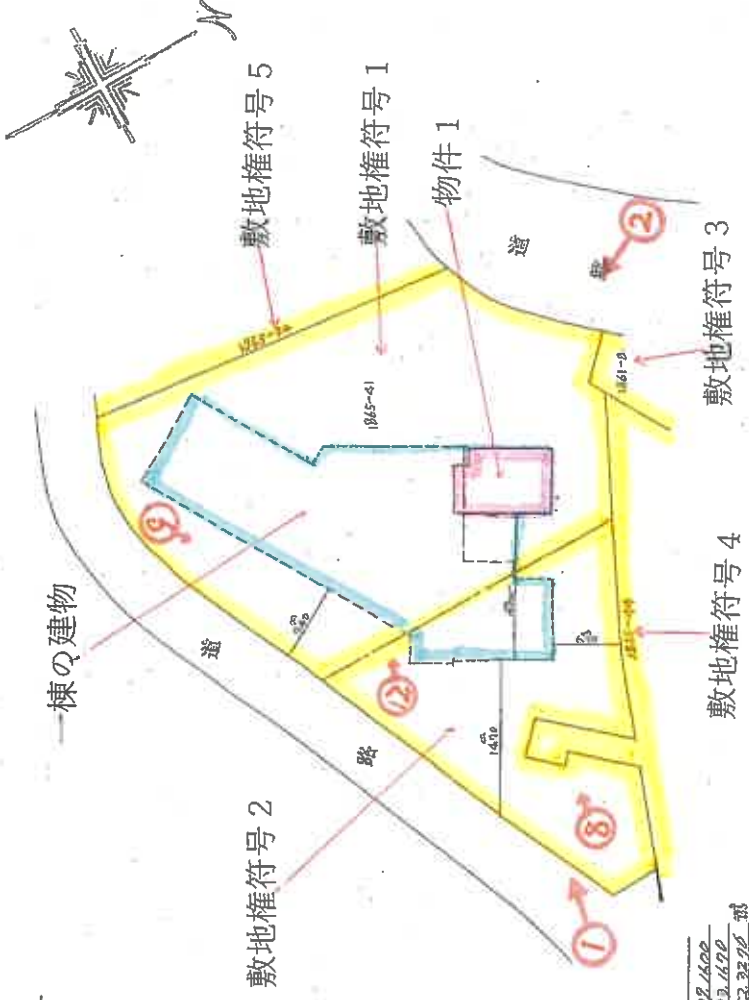
018054

家屋番号	小嵐町1865番41の25
建物の所在	1865番地～41 熱海市小嵐町1865番地～42

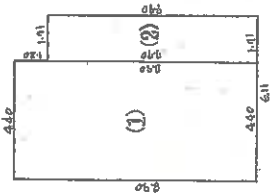
作製年月日	昭和48年7月16日
作製者	
申請人	

建築物平面図

建物図面



各階平面図



求積表

(1)	4.40	2.20	22.1400
(2)	4.40	2.20	22.1400
			44.2800

建築物の存在する部分

写真撮影方向

4.8.8.9

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

単位 m

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(1/2)

請求番号：3-1

(8 枚図)

登記官

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。
 (静岡県地方務局熱海出張所管轄)
 令和7年12月25日 東京法務局

昭和八年七月拾五日

建築士会

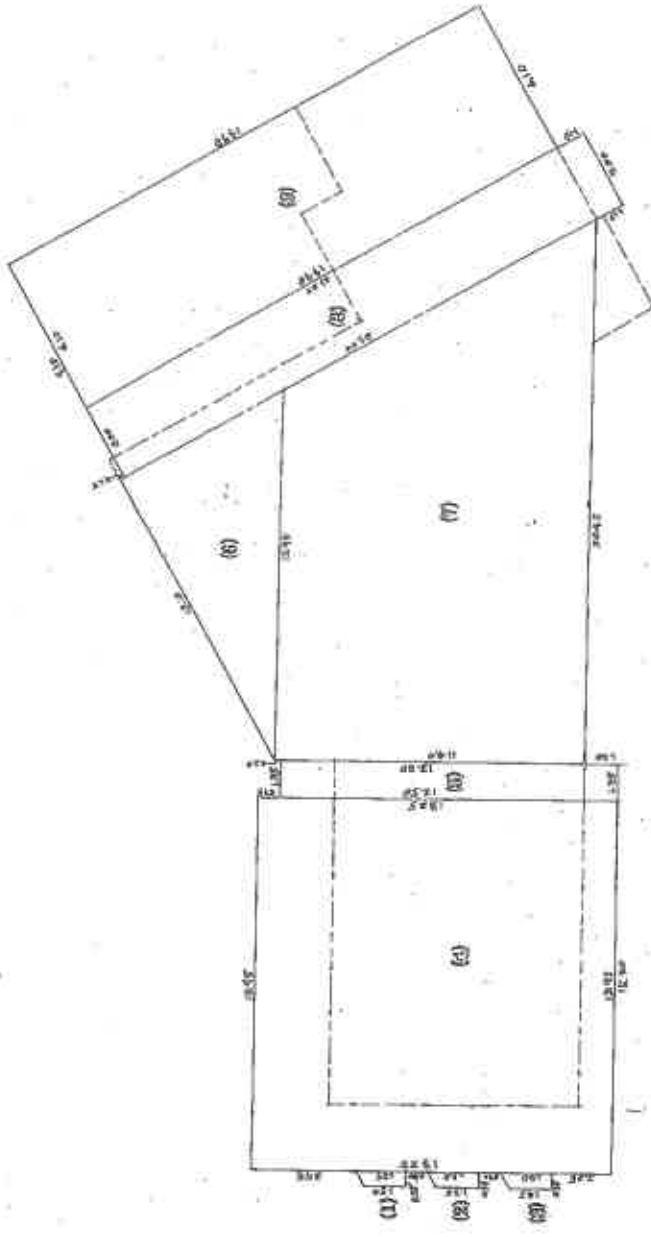
作 業 年 月 日
 昭和 8 年 7 月 5 日

作 業 者
 [Redacted]

申請人
 [Redacted]

建築物各階平面図

6 階



寸法表

(1)	0.00	0.00	0.00
(2)	0.00	0.00	0.00
(3)	0.00	0.00	0.00
(4)	0.00	0.00	0.00
(5)	0.00	0.00	0.00
(6)	0.00	0.00	0.00
(7)	0.00	0.00	0.00
(8)	0.00	0.00	0.00
(9)	0.00	0.00	0.00
(10)	0.00	0.00	0.00
(11)	0.00	0.00	0.00
(12)	0.00	0.00	0.00
(13)	0.00	0.00	0.00
(14)	0.00	0.00	0.00
(15)	0.00	0.00	0.00
(16)	0.00	0.00	0.00
(17)	0.00	0.00	0.00
(18)	0.00	0.00	0.00
(19)	0.00	0.00	0.00
(20)	0.00	0.00	0.00
(21)	0.00	0.00	0.00
(22)	0.00	0.00	0.00
(23)	0.00	0.00	0.00
(24)	0.00	0.00	0.00
(25)	0.00	0.00	0.00
(26)	0.00	0.00	0.00
(27)	0.00	0.00	0.00
(28)	0.00	0.00	0.00
(29)	0.00	0.00	0.00
(30)	0.00	0.00	0.00
(31)	0.00	0.00	0.00
(32)	0.00	0.00	0.00
(33)	0.00	0.00	0.00
(34)	0.00	0.00	0.00
(35)	0.00	0.00	0.00
(36)	0.00	0.00	0.00
(37)	0.00	0.00	0.00
(38)	0.00	0.00	0.00
(39)	0.00	0.00	0.00
(40)	0.00	0.00	0.00
(41)	0.00	0.00	0.00
(42)	0.00	0.00	0.00
(43)	0.00	0.00	0.00
(44)	0.00	0.00	0.00
(45)	0.00	0.00	0.00
(46)	0.00	0.00	0.00
(47)	0.00	0.00	0.00
(48)	0.00	0.00	0.00
(49)	0.00	0.00	0.00
(50)	0.00	0.00	0.00
(51)	0.00	0.00	0.00
(52)	0.00	0.00	0.00
(53)	0.00	0.00	0.00
(54)	0.00	0.00	0.00
(55)	0.00	0.00	0.00
(56)	0.00	0.00	0.00
(57)	0.00	0.00	0.00
(58)	0.00	0.00	0.00
(59)	0.00	0.00	0.00
(60)	0.00	0.00	0.00
(61)	0.00	0.00	0.00
(62)	0.00	0.00	0.00
(63)	0.00	0.00	0.00
(64)	0.00	0.00	0.00
(65)	0.00	0.00	0.00
(66)	0.00	0.00	0.00
(67)	0.00	0.00	0.00
(68)	0.00	0.00	0.00
(69)	0.00	0.00	0.00
(70)	0.00	0.00	0.00
(71)	0.00	0.00	0.00
(72)	0.00	0.00	0.00
(73)	0.00	0.00	0.00
(74)	0.00	0.00	0.00
(75)	0.00	0.00	0.00
(76)	0.00	0.00	0.00
(77)	0.00	0.00	0.00
(78)	0.00	0.00	0.00
(79)	0.00	0.00	0.00
(80)	0.00	0.00	0.00
(81)	0.00	0.00	0.00
(82)	0.00	0.00	0.00
(83)	0.00	0.00	0.00
(84)	0.00	0.00	0.00
(85)	0.00	0.00	0.00
(86)	0.00	0.00	0.00
(87)	0.00	0.00	0.00
(88)	0.00	0.00	0.00
(89)	0.00	0.00	0.00
(90)	0.00	0.00	0.00
(91)	0.00	0.00	0.00
(92)	0.00	0.00	0.00
(93)	0.00	0.00	0.00
(94)	0.00	0.00	0.00
(95)	0.00	0.00	0.00
(96)	0.00	0.00	0.00
(97)	0.00	0.00	0.00
(98)	0.00	0.00	0.00
(99)	0.00	0.00	0.00
(100)	0.00	0.00	0.00

縮尺 1/200

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

48.8.9

単位 ㎡

縮尺 1/200

018053

家屋番号 1865番41の1-25~31
 建物の所在 熱海市小嵐町1865番地~41
 2

登記年月日：昭和45年8月9日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)
 令和7年12月25日 株式会社新島

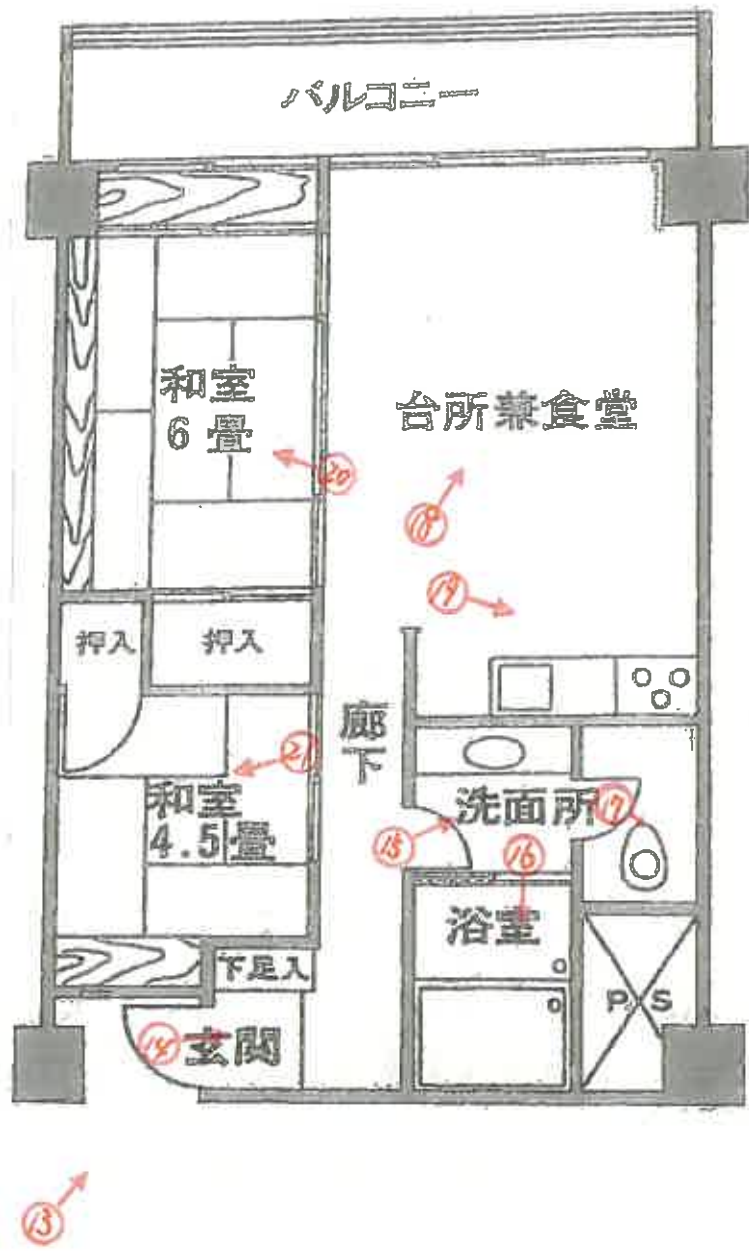
製図者

(9 枚目)

(2/2)

請求番号：3-1

間取図



♂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



写真3

本件マンション出入口



(写真撮影方向の図示省略)

写真4

玄関ホール

管理事務所



(写真撮影方向の図示省略)

写真5

エントランス



(写真撮影方向の図示省略)

写真6

談話室



(写真撮影方向の図示省略)

写真7

洗濯室



(写真撮影方向の図示省略)

写真8

1階屋外駐車場



(14枚目)

写真 9

2 階屋外駐車場



写真 1 0

2 階屋内駐車場



(写真撮影方向の図示省略)

(1 5 枚目)

写真 1 1

1 0 階屋外駐車場



(写真撮影方向の図示省略)

写真 1 2

バイク置場



(1 6 枚目)

写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



写真 2 1



令和8年(又)第2号
令和8年3月16日 現地調査
令和8年4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

高 塚 智 範

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25
建物の名称 602
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6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

※備忘価格を記載

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き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瑕疵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、民事執行法第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

物件	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 物件目録記載のとおり (専有部分の建物の表示) 物件目録記載のとおり (敷地権の目的である土地の表示) 物件目録記載のとおり (敷地権の表示) 物件目録記載のとおり	特記事項参照
特 記 事 項		
①. 18階建のリゾートタイプの分譲マンション「熱海ハイプラザ」の6階に位置する区分所有建物及びその敷地である。 ②. 公図記載の敷地形状と建物図面・各階平面図に記載された敷地形状が異なる可能性があるが、傾斜地で立ち入り不能で現況との照合ができず、敷地境界が不明瞭である。		

※現況欄に記載のない事項については、登記記載とほぼ同じである。

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 (符号1～5一括)

位置・交通	JR伊東線「来宮」駅から南方へ道路距離で約1.6kmに位置する(後添「所在位置略図」参照)。	
付近の状況	熱海市内を見下ろす傾斜地に位置し、戸建住宅を中心に宿泊施設やリゾートマンション等が建ち並ぶ保養施設地域である。標準画地は規模1,500㎡程度の高層共同住宅地で、現在付近に特別な変動要因は無く、当分の間現状を維持すると予測する。	
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	非線引き都市計画区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 無 宅地造成工事規制区域、特別用途地区(娯楽レクリエーション地区第2種)、高度地区第1種、敷地の一部が土砂災害警戒区域
画地の状況	地形 幅・長さ 地勢 接道状況 その他	2,224.86㎡ 不整形地 東西約76m・南北約42m 南東向き傾斜地 南東側が前面道路に等高からかなり低く接面し、北西側が背面道路にかなり低く接面する2方路地である。 敷地の高低差が大きい。
接面道路の状況	前面道路は南東側の幅員約5.5m、北西側の幅員約14mの舗装市道梅園小嵐線で、建築基準法第42条1項1号に該当。	
土地の利用状況	現況利用：マンションの敷地 目的外建物の有無：無 周囲等の状況：日照・通風は普通で眺望は良い。周囲は戸建住宅や山林等。 その他：無	
供給処理施設	水道：有 都市ガス：有 下水道：有	

	<p>(注) 供給処理施設における「有」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、通常で敷地内への引き込みが出来る状態にあることをいう。「無」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、敷地内に引き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。</p>
特 記 事 項	<p>①. 市街地はずれの保養施設地域に位置し、敷地とその周囲に土壤汚染の発生を懸念する施設は無いが、温泉があるため自然由来による土壤汚染可能性がある。土壤汚染に関する詳細は専門業者の土壤汚染調査を要する。</p> <p>②. その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。</p>

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	共同住宅（総戸数88戸）
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日：昭和41年2月新築 経過年数：約60年 経済的残存耐用年数：0年（満了）
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根18階建
仕 様	屋 根：陸屋根、ウレタン露出防水等 外 壁：コンクリートモルタル下地樹脂系リシン吹付等 その他：無
設 備 等	エレベーター：乗用2基 駐車場：定住者用として、2階屋内駐車場7台分（月額10,000円/台）及び屋外駐車場4台分（月額5,000円/台）、10階屋外駐車場3台分（月額7,000円/台）。 来客・定住者以外用として、1・2階屋外駐車場14台分（500円/日）。このほかバイク置場（月額1,000円/台）あり。 その他：洗濯室、談話室
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通 設計の良否：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 管理形態：管理事務所有、管理人1名（月～水、金・土、午前8時～午後5時まで常駐）
管理の状況	普通
特記事項	①. 昭和56年に施行された新耐震設計法以前の建物で、耐震基準を充たしていないと推察する。

	<p>②. 登記簿には建築年月日の記載が無いので、パンフレット記載の建築年月日を記載した。</p> <p>③. アスベストの使用が全面的に禁止された平成18年以前に建築された建物で、石綿含有建材の使用可能性があるため、リフォーム・解体等を行う場合は注意を要する。</p> <p>④. 傾斜地のため、北西側前面道路と建物の10階が等高のため10階に正面玄関、ロビー、管理事務所、談話室等が設けられている。南東側は駐車場出入口となっている。</p> <p>⑤. 全室に温泉が給湯されており大浴場はない。泉質・水温等の詳細は不明。</p> <p>⑥. ペット飼育可能。</p> <p>⑦. 実地調査日時点で温泉施設の修繕工事中である。</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	階層・部屋番号：6階602号室 主要開口部の方位：北東向き角室
床面積	52.32㎡（登記簿面積）
間取り	2DK（後添間取図参照）
仕様	天井：クロス貼等 床：畳、カーペット等 内壁：クロス貼等 設備：給排水設備、戸別温泉等 その他：無
維持管理の 状態	建物所有者は入居時に内装工事を行ったと主張するが詳細は不明。台所の排水は修理済みだが風呂場は排水が悪いまま使用中。ほか築後約60年を経過し経年相応の物理的減価要因が認められる。室内は汚れが目立ち維持管理の状態はかなり劣る。
管理費等	管理費等の内訳（月額）は以下のとおりである。 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8年3月1日時点で、管理費784,920円、修繕積立金435,800円、水道使用料296,400円、合計1,517,120円を滞納している。滞納金について遅延損害金を請求する規定がある。
専有部分の 利用状況等	建物所有者が居宅として占有している。その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。
特記事項	①. 角室だが北東向きのため日照・通風が劣る。 ②. 室内の床には段ボールが敷きつめられ、外から土足のまま出入りしている。 ③. 室内には家財や衣類等が高く積まれ歩行さえ困難な状態である。 ④. 室内犬を2頭飼育しておりペット臭がするほか、Aの喫煙臭も漂う。

第5. 評価額算出の過程

本件においては、原価法による積算価格により評価額を求める。取引事例比較法による比準価格は事例不動産との詳細比較が困難なため適用を断念し、収益性より居住の快適性を重視するリゾートマンションのため収益還元法も適用を断念した。

I. 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、原価法による積算価格を試算する。

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査定し、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得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
330,000	52.32	0.05	860,000

ア. 再調達原価：採用した面積に応じて上記のとおり査定した。

イ. 専有面積：登記簿面積

ウ. 現 価 率：建物は築後長期を経過しているため、品等・面積・管理の状態・市場性等を考量のうえ査定した。

2. 敷地権価格（符号1～5）

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	38,000	0.68	1,123.96	0.9	101/10,000	260,000
2	38,000	0.68	571.90	0.9	101/10,000	130,000
3	38,000	0.68	19	0.9	101/10,000	※10,000
4	38,000	0.68	462	0.9	101/10,000	110,000
5	38,000	0.68	48	0.9	101/10,000	10,000
合 計						520,000

※備忘価格

ア. 標準画地価格：公示価格を規準とした価格

公示地 熱海-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $59,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/105 \times 100/149 \approx 38,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：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：公示地の画地条件（方位）を考量した。

◇地域格差：地域の街路条件、環境条件等を考量した。

イ. 個別格差：符号1～5の街路条件（一部道路幅員が広い）、環境条件（地勢が劣る）、画地条件（2方路地、不整形地）を考量した。なおマンション用地のため規模や接面方位は考量しない。

ウ. 地積：登記簿数量

エ. 建付減価：建物経過年数、建物と敷地の状態を考量した。

オ. 敷地権割合：登記簿記載

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
860,000	520,000	1.00	0.91	1,260,000

ウ. 価格補正：無

エ. 個別格差：6階北東向き角室の階層別・位置別効用比を考量した。

II. 評価額の判定

積算価格に、市場性修正・競売市場修正を施し、さらに滞納管理費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
1,260,000	0.9	0.7	※	※10,000円

イ. 市場性修正：室内の状況が劣るため、なお市場性が劣ると判断し所用の修正を行った。

ウ. 競売市場修正：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. 滞納管理費相当額の減価：管理費及び修繕積立金の額をもとに元本のみを考慮した。

※ 本件では当該控除前評価額に比して滞納管理費等相当額が過大であるため、備忘価格として10,000円と記載した。

第6 参考価格資料

地価公示 熱海－2

所 在：熱海市桜町1601番18外（桜町5－23）

価 格：59,500円/㎡

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：223㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南側が幅員約4mの舗装市道に接面

位 置：来宮駅から約1.6km

用途指定等：非線引き都市計画区域、第2種住居地域、指定建蔽率60%、
指定容積率300%

地域の概要：中規模一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

1. 所在位置略図
2. 公図写
3. 配置図
4. 間取図

以 上

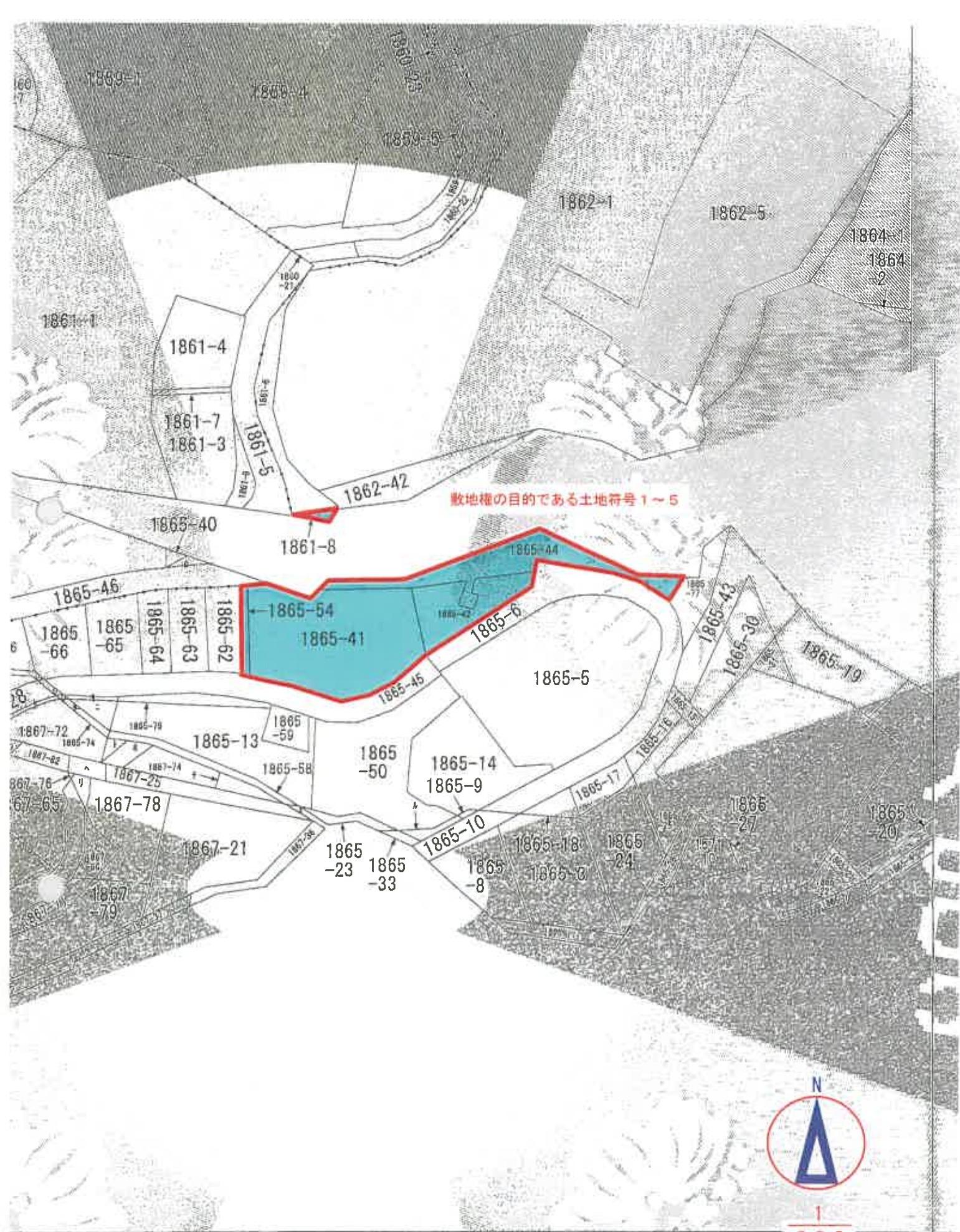
静岡県熱海市小嵐町 付近



1 : 10,000 相当

所在位置略図

地図: (スーパーマッブル・デジタルより作製)
印刷中心は
地図使用承認: マッブル第7-242号



1/600

公 図 写

現況
（旧土地台帳附属地区）
地籍
一 紅葉ヶ丘町

画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
たの概略を記載した図面です。

48.8.9-

(静岡県東土地家屋調査士会指定用紙)

建物の在る部分の道路

床面積 52.92 m²

17.100
13.160
52.320

市道梅園小嵐線

専有部分の建物

一棟の建物

市道梅園小嵐線

敷地権の目的である土地符号1~5

建物図面

5番地~4.1
5番地~4.2

005

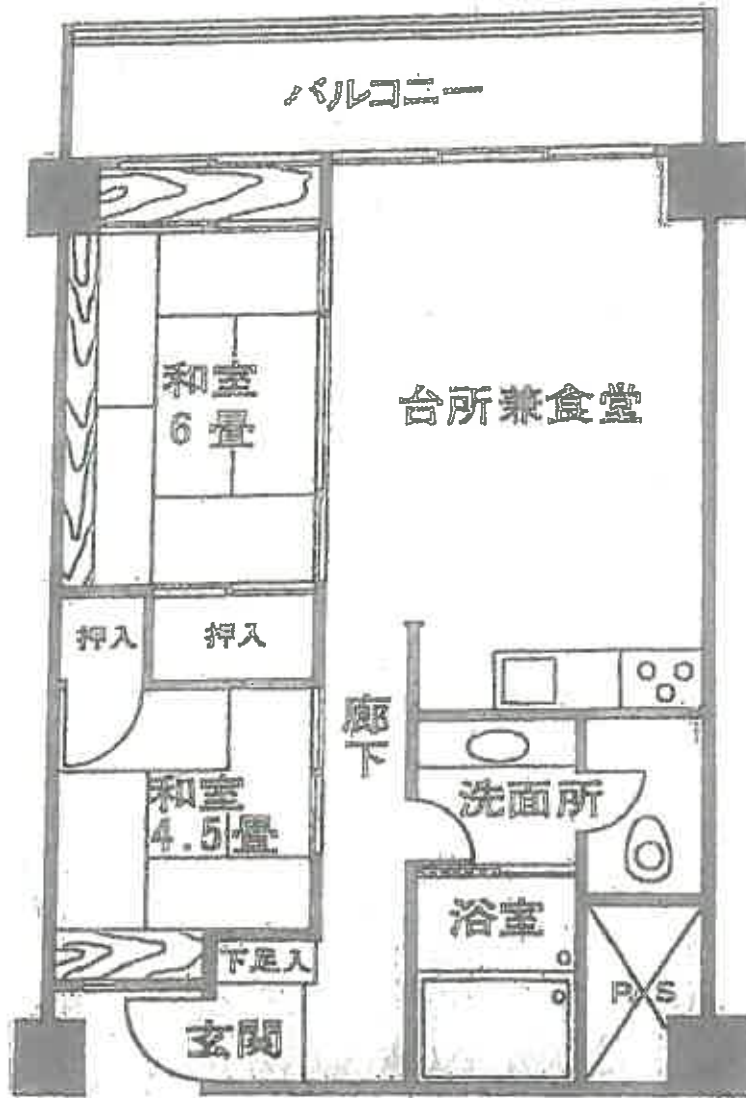
の1の25

各階平面図
建物図面

配置図

(建物図面より作製)

専有部分の建物



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)