

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 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 8 月 26 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 9 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 9 月 30 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 9 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 9 月 10 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)。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	840,000 672,000		168,000	39,285	8,503



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市網代字網代山 627 番地 76

建物の名称 マンション南熱海

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 網代 627 番 76 の 196

建物の名称 1110

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 37.94 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 熱海市網代字網代山 627 番 76

地 目 宅地

地 積 6729.55 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市網代字網代山 627 番 992

地 目 宅地

地 積 153.75 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 41



物 件 目 録

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41

共有者	A	持分14分の1	
共有者	B	持分14分の1	
共有者	E	持分14分の1	
共有者	F	持分14分の4	
共有者	紀鉄エステート株式会社	持分14分の4	
共有者	G	持分56分の3	
共有者	H	持分280分の1	
共有者	I	持分840分の1	
共有者	J	持分840分の1	
共有者	K	持分840分の1	
共有者	L	持分280分の1	
共有者	M	持分280分の1	
共有者	N	持分280分の1	
共有者	R	持分56分の1	
共有者	S	持分56分の1	
共有者	T	持分56分の1	
共有者	U	持分56分の1	
共有者	V	持分28分の1	
共有者	W	持分28分の1	



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 9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

【敷地権の目的である土地の符号2】

地上権

原因 昭和52年3月4日設定

目的 人工地盤(植樹、植栽を含む)、受水槽、浄化槽、オイルタンク
受変電設備、ボイラー設備、冷凍機設備の設置

地上権者 P

存続期間 工作物の存続する限り

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者らが占有している。

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。

【敷地権の目的である土地の符号1、2】

地番627番990、627番989、627番929、627番991、
627番987を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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、関係者の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 熱海市網代字網代山 627 番地 76

建物の名称 マンション南熱海

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 網代 627 番 76 の 196

建物の名称 1110

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 37.94 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 熱海市網代字網代山 627 番 76

地 目 宅地

地 積 6729.55 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市網代字網代山 627 番 992

地 目 宅地

地 積 153.75 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 41



物 件 目 録

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41

共有者	A	持分14分の1	
共有者	B	持分14分の1	
共有者	E	持分14分の1	
共有者	F	持分14分の4	
共有者	紀鉄エステート株式会社	持分14分の4	
共有者	G	持分56分の3	
共有者	H	持分280分の1	
共有者	I	持分840分の1	
共有者	J	持分840分の1	
共有者	K	持分840分の1	
共有者	L	持分280分の1	
共有者	M	持分280分の1	
共有者	N	持分280分の1	
共有者	R	持分56分の1	
共有者	S	持分56分の1	
共有者	T	持分56分の1	
共有者	U	持分56分の1	
共有者	V	持分28分の1	
共有者	W	持分28分の1	



令和7年（ケ）第35号

令和7年11月12日受理

令和7年12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 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 熱海市網代字網代山 627 番地 76

建物の名称 マンション南熱海

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 網代 627 番 76 の 196

建物の名称 1110

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 37.94 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 熱海市網代字網代山 627 番 76

地 目 宅地

地 積 6729.55 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市網代字網代山 627 番 992

地 目 宅地

地 積 153.75 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 41



物 件 目 録

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41

共有者	A	持分14分の1	
共有者	B	持分14分の1	
共有者	C	持分14分の1	
共有者	D	持分14分の1	
共有者	E	持分14分の1	
共有者	F	持分14分の4	
共有者	紀鉄エステート株式会社	持分14分の4	
共有者	G	持分56分の3	
共有者	H	持分280分の1	
共有者	I	持分840分の1	
共有者	J	持分840分の1	
共有者	K	持分840分の1	
共有者	L	持分280分の1	
共有者	M	持分280分の1	
共有者	N	持分280分の1	



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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物)。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）として占有している。 ☐ 「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 17,290円 修繕積立金 2,440円 長期改修積立金 4,560円 徴収水道料 500円 合 計 24,790円	令和7年12月1日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 6年8月分～7年11月分 計396,640円 ※遅延損害金年18.25% ☐ 不明	
管理会社	㈱伊豆急ハウジング マンション管理課		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
敷地権	符号1、2 (敷地権の割合1万分の41)		
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 建物配置図 (概略) のとおり ☐ 敷地配置図のとおり		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1、2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (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	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 建物配置図 (概略) 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、A棟及びB棟で構成されるマンション南熱海のB棟に存在する1110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 本件敷地権の目的土地符号1は、その東側を国道135号線に、その南西側を舗装市道網代山弘法水線（建築基準法上の道路）に、各接面している。
- 4 本件敷地権の目的土地符号1、2を要役地とする次の地役権が設定されている。
- ①承役地 熱海市網代字網代山627番990
 目 的 通行
 範 囲 全部
- ②承役地 熱海市網代字網代山627番989
 目 的 雑廃水、汚水、排水地下埋設管の敷設
 範 囲 全部
- ③承役地 熱海市網代字網代山627番929、同所同番989、同所同番990、同所同番991
 目 的 観望
 範 囲 全部
- ④承役地 熱海市網代字網代山627番987
 目 的 雑廃水、汚水、排水
 範 囲 全部
- いずれも昭和52年3月16日登記
- 5 本件敷地権の目的土地符号2には次の地上権設定登記がなされている。同土地には立ち入ることが困難だったため、下記目的欄記載の工作物の有無は確認できなかった。
- 受付年月日 昭和52年3月16日
- 原 因 昭和52年3月4日設定
- 目 的 人工地盤（植樹、植栽を含む）受水槽、浄化槽、オイルタンク、受変電設備、ボイラー設備、冷凍機設備の設置
- 存 続 期 間 工作物の存続する限り
- 地 上 権 者 P
- 6 本件専有部分建物の占有状況等については、関係人の陳述、現地の状況（動産なし、ライフライン停止、集合ポストなし）等から3枚目のとおりと思料した。なお、共有者ら以外の第三者が占有している徴表は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

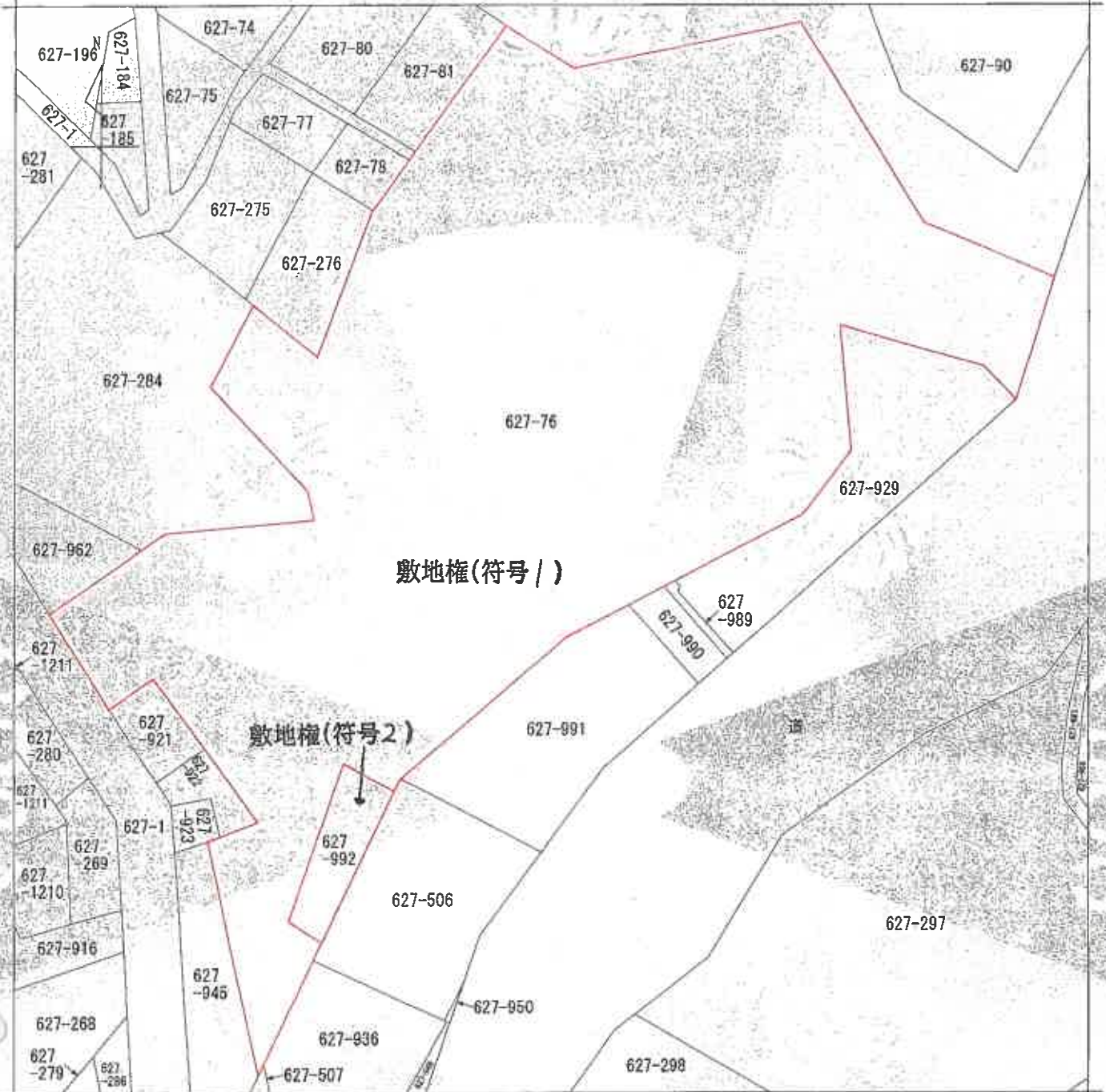
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■管理会社担当者	1 ㈱伊豆急ハウジングが委託を受けて、本件マンションの管理業務を行っています。
■現地管理人	1 本件マンションの総戸数は289戸です。 2 本件マンションの駐車場は、敷地内に44区画、敷地外に10区画存在し、敷地内の10区画は固定で、残りの区画は年間駐車票発行手数料1万円を支払っていただくか、1泊2日1000円の日貸しで、使用することができます。 3 本件マンションには、プール、娛樂室、男女温泉大浴場、家族風呂、ゲストルーム等の共用施設があります。プールは、令和8年度もオープンするかどうかは未定です。家族風呂は2つありますが、1つは故障中です。 4 本件マンションの男女温泉大浴場と家族風呂は温泉ですが、各専有部分の浴室は沸かし湯です。 5 本件マンションの現地管理人勤務時間は、毎日午前8時から午後10時までの間です。 6 本件マンションでのペットの飼育は禁止されています。 7 本件専有部分建物は、長期間使用されていません。
■紀鉄エステート㈱(共有者)担当者	1 本物件は、会員にマンション共有持分を売却してリゾートマンションとして運営していたものです。需要がなくなったため、Fに持分を売却した際に建物内の動産や運営等も同人に引き継ぎ、当社の手は離れている状態です。ただ、退会した方の持分を引き取ったため、当社が共有者となっています
■C(共有者)の子	1 Cは本物件の会員でしたが、20年以上使用していません。 2 本物件の固定資産税のうちCの負担分は支払っています。
■D(共有者)の甥	1 本物件は30年以上使用していないと思います。
■G(共有者)	1 本物件は亡Oが紀州鉄道から持分を購入したのですが、長い間使用していません。

(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11月14日(金) 11:25-11:50	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(627-989外)登記事項証明書申請・受領 近隣土地の公図申請・受領 本件敷地権の目的土地上の建物登記有無照会・該当なし
7年11月26日(水) 11:40-11:45	執行官室	本件マンション管理会社から電話聴取・管理費等FAX照会・回答あり
7年12月 3日(水) 8:30-8:55	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12月 4日(木) :-:	執行官室	共有者らに現地調査日連絡書送付、ABEF宛郵便は宛所不明で返戻 (郵便料1,650円)
7年12月 9日(火) ①10:05-10:10 ②11:00-11:05 ③11:05-11:10	執行官室	①共有者G、②同Dの甥、③同Cの子から各電話聴取
7年12月12日(金) 14:30-14:35	執行官室	共有者紀鉄エステート㈱担当者から電話聴取
7年12月16日(火) 9:50-10:40	物件所在地	現地管理人と面談 占有・間取り・共用施設・敷地等現地調査 写真撮影 評価人同行
(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12月16日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Q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。 ☐ 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録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	熱海市網代字網代山				地 番	627番76			
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				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6年11月26日

横浜地方方法務局

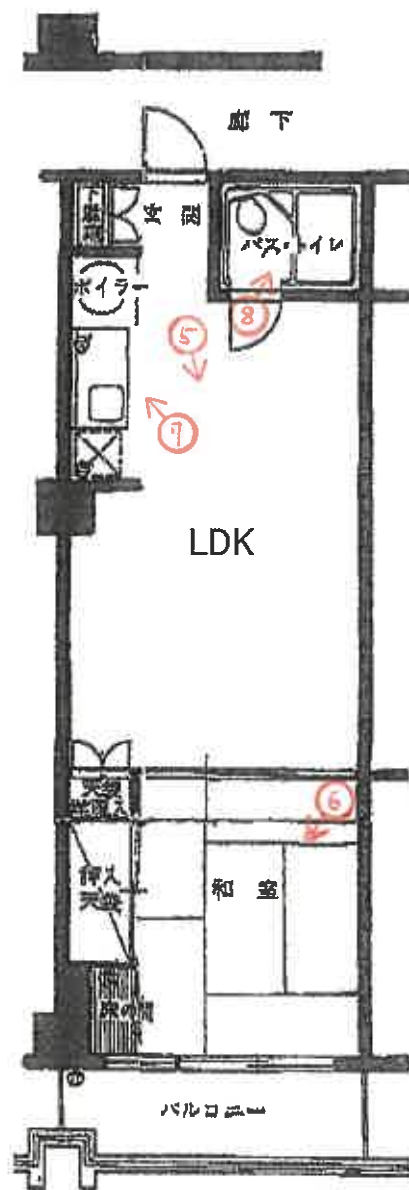
登記官

請求番号：5-1

(1/1)

(7枚目)

間取図



↑ 写真撮影方向

写真 1



写真 2



写真 3

一棟の建物



写真 4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真 9 エントランスホール（撮影場所図示両略）



写真 10 温泉大浴場・男湯（撮影場所図示省略）



写真1 1 家族風呂（撮影場所図示省略）



写真1 2 娯楽室（撮影場所図示省略）



写真 1 3 プール（撮影場所図示省略）



写真 1 4 敷地内駐車場（撮影場所図示省略）



令和 7年(ケ)第 35号
令和 7年12月11日 現地調査
令和 8年 1月 5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

小 泉 喜 洋 印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市網代字網代山 627番地76

建物の名称 マンション南熱海

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 網代 627番76の196

建物の名称 1110

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 37.94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 熱海市網代字網代山627番76

地 目 宅地

地 積 6729.55平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市網代字網代山627番992

地 目 宅地

地 積 153.75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41



物 件 目 録

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41

共有者	A	持分14分の1	
共有者	B	持分14分の1	
共有者	C	持分14分の1	
共有者	D	持分14分の1	
共有者	E	持分14分の1	
共有者	F	持分14分の4	
共有者	紀鉄エステート株式会社	持分14分の4	
共有者	G	持分56分の3	
共有者	H	持分280分の1	
共有者	I	持分840分の1	
共有者	J	持分840分の1	
共有者	K	持分840分の1	
共有者	L	持分280分の1	
共有者	M	持分280分の1	
共有者	N	持分280分の1	



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 840,000 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
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10階建「マンション南熱海」の6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	J R伊東線「網代」駅の南東方・直線距離約 1.7 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	熱海市南部、相模灘に面した国道沿いに飲食店やリゾートマンション等がみられる地域。	
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 指定なし 40% 200% なし 第2種風致地区、宅地造成工事規制区域。 周知の埋蔵文化財包蔵地(網代石丁場遺跡B)。 土砂災害警戒区域(一部、土砂災害特別警戒区域)「弘法滝沢A」。
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	6883.30 m ² 不整形 間口(国道接面)約 17m、奥行約 90m 概ね東向き下方傾斜地 二方路地、東側は国道とほぼ等高 特になし
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約 10m舗装国道(建築基準法上の道路) 南西側幅員約 4~6m舗装市道(建築基準法上の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・本件専用部分が存する地下1階付地上10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、眺望は良好 周囲は飲食店、マンション等 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該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常の費用で敷地内への引き込み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。	

特 記 事 項	・敷地権の目的土地符号 1、2 を要役地とする下記地役権が設定されている。 ①承役地 熱海市網代字網代山 627 番 990 目的 通行 範 囲 全部 ②承役地 熱海市網代字網代山 627 番 989 目的 雑排水、汚水、排水地下埋設管の敷設 範 囲 全部 ③承役地 熱海市網代字網代山 627 番 929、同所同番 989、同所同番 990、同所同番 991 目的 観望 範 囲 全部 ④承役地 熱海市網代字網代山 627 番 987 目的 雑排水、汚水、排水 範 囲 全部 いずれも昭和 52 年 3 月 16 日登記 ・敷地権の目的土地符号 2 には下記地上権設定登記がされている。 受付年月日 昭和 52 年 3 月 16 日 原 因 昭和 52 年 3 月 4 日設定 目 的 人工地盤（植樹、植栽含む）、受水槽、浄化槽、オイルタンク、受変電設備、ボイラー設備、冷凍機設備の設置 存続期間 工作物の存続する限り 地上権者 P
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	マンション南熱海
建物の用途	住宅 (総戸数 289 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 52 年 2 月 28 日 経 過 年 数 : 約 49 年 経済的残存耐用年数 : 数年程度
構 造	鉄筋コンクリート造地下 1 階付 10 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、屋上プール (令和 8 年度の使用は未定)、温泉大浴場、家族風呂 (二つの内、一つは故障中)、ゲストルーム、ランドリールーム、娛樂室、エントランスホール等
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 : 有 名 称 : マンション南熱海管理組合法人 管理方式 : 委託 管理会社 : (株)伊豆急ハウジング 管理形態 : 管理人常駐 午前 8:00~午後 10:00
管 理 の 状 況	普通

特 記 事 項	・ 本件マンションはA棟、B棟で構成されており、本件物件はB棟の1110号室である。 ・ 駐車場は敷地内44区画、敷地外10区画、敷地内の10区画は固定使用で年間若しくは一泊二日の日貸料金で使用可能。敷地内約50台、1台目は無償で利用区画は固定されていない。 ・ ペット飼育不可。
---------	--

(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 (1110号室) 主要開口部の方位：東向き、中間部屋 眺望は良好
床 面 積	37.94 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：クロス、化粧ボード等 床 :カーペット、畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：ユニットバス、キッチン等 その他：電気温水器、各室への温泉供給はなし。
維 持 管 理 の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 : 17,290 円(月額) 修繕積立金 : 2,440 円(月額) 長期改修積立金 : 4,560 円(月額) 徴収水道料 : 500 円(月額) 滞 納 額：あり (令和7年11月分まで) 管理費；276,640 円、修繕積立金 39,040 円、 長期改修積立金；72,960 円、 徴収水道料；8,000 円 違約金、遅延損害金等は別途。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・建物共有者らが住居 (空き家) として占有使用している。 ※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	なし

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格を求め、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
385,000	37.94	0.09	1,310,000

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：経済的残存耐用年数、経過年数、市場性等を考慮し現価率を査定した。

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。

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	29,300	0.65	6,729.55	0.95	41/10000	500,000
2	29,300	0.65	153.75	0.95	41/10000	10,000
計						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。

地価調査基準地 熱海－7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $45,500 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/103 \times 100/150 \approx 29,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位南東向き

◇地 域 格 差：街路条件にやや劣る、交通接近条件、環境条件、行政的条件等・優る

イ 個 別 格 差：地積、形状、地勢、災害危険性、埋蔵文化財、地上権設定等を考慮

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
1,310,000	510,000	1.00	1.00	1,820,000

ウ 価格補正：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、位置、品等を考慮し査定

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。

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
1,820,000	1.00	0.70	0.66	840,000

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。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地 (熱海-7)

所 在：静岡県熱海市下多賀字夕家町383番6

価 格：45,500 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：南東4m市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中小規模の一般住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上





(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。



部 分	所 在	熱海市綱代字綱代山				地 番	627番76	
出 力 縮 小	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				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6年11月26日

横浜地方方法務局

登記官

請求番号: 5-1

(1/1)

A3をA4に縮小

S=1/600

建物配置図写し

建 物 圖 面
各 階 平 面 圖

家屋番号

第 196 卷 76 号

建物の所在

熱海市網代字網代山627番地76

建物番号 1110番

敷地権の目的たる土地
符号2

本件專有部分

敷地権の目的たる土地
符号1

建物の存する部分6階

(單位m)

申請人

縮尺

1/220

5.53 - 5.8

昭和五十五年五月

陶店

建物間取図

