

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 和 田 浩 典

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	10,000 8,000		2,000	26,985	0

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 賀茂郡南伊豆町加納字八重ヶ瀬 5 8 2 番地 3、5 8
2 番地 1

建物の名称 理光ヘルスケア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加納 5 8 2 番 3 の 3 1 9

建物の名称 3 1 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 2 8 . 7 5 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 賀茂郡南伊豆町加納字八重ヶ瀬 5 8 2 番地 3

地 目 宅地

地 積 2 0 7 0 . 1 3 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 6 6

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 和 田 浩 典

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。

売却対象外の土地（地番582番1）と一体として利用されている。

同土地を通行のため利用している。

《 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 賀茂郡南伊豆町加納字八重ヶ瀬 5 8 2 番地 3、5 8
2 番地 1

建物の名称 理光ヘルスケア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加納 5 8 2 番 3 の 3 1 9

建物の名称 3 1 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 2 8 . 7 5 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 賀茂郡南伊豆町加納字八重ヶ瀬 5 8 2 番地 3

地 目 宅地

地 積 2 0 7 0 . 1 3 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 6 6

令和7年(ヌ)第56号
令和8年1月23日受理
令和8年3月3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 賀茂郡南伊豆町加納字八重ヶ瀬 582番地3、582番地1

建物の名称 理光ヘルスケア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加納 582番3の319

建物の名称 319

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 28.75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 賀茂郡南伊豆町加納字八重ヶ瀬582番地3

地 目 宅地

地 積 2070.13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66

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	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 10,800円 修繕積立金 6,205円 温泉料 2,950円 水道使用料 使用に応じて (2ヶ月に1度) ☒ 滞納がある (令和8年2月1日現在) 管理費 491,700円 修繕積立金 304,045円 温泉料 144,550円 水道使用料 10,395円 (各 令和4年2月分～令和8年2月分) (令和4年3月分～令和8年1月分) 計950,690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	国土管理株式会社 沼津支店	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 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 ☒ 建物配置図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 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 ☐ 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)	☐ 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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件1関係）

所	在	賀茂郡南伊豆町加納字八重ヶ瀬		
地	番	582番1		
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地	積	757.57平方メートル		☒ 全部 ☐ 約 平方メートル
所	有	者	☒ 本件マンション管理組合法人 ☒ その他の者（目的外土地上件外マンションの区分所有者ら）	
その他の事項		本土地の南西側に本件マンションの建物の一部が存在し、北西側を本件マンションへの進入路及び駐車場として使用している。		
☒ 関係人（ ☒ 本件マンション管理組合法人代理人）の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨				
占有権原		☒ 所有権（共有持分2万304分の9586） ☐ 賃借権 ☐ 使用借権		
占有開始時期		平成10年 3月31日（和解成立による共有持分取得日）		
最初の	契約日	年 月 日		
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）		
当事者	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）		
地代・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 分支払）		
地代前払		☐ ない ☐ ある（金 円 分まで）		
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）		
特約等				
地代滞納		☐ ない ☐ ある（平成 年 月 日現在 金 円）		
契約解除		☐ ない ☐ ある（ ）		
訴訟提起等		☐ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局（ ）		
その他				
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 本件マンションには共用施設として、1階に食堂（厨房含む）、駐輪場（使用料月額100円）、男女大浴場（温泉）が、2階に集会室、管理組合事務室が、3階に娛樂室がそれぞれあり、玄関エントランスホールに管理員室、管理事務室が存在する（別添写真10乃至19参照）。
- 2 本件マンションは、全100戸である。
- 3 本件マンションの管理組合から委託を受けた国土管理株式会社が管理業務を行い、管理員は、月曜日から金曜日の午前8時30分から午後4時30分まで、土曜日の午前8時30分から午前10時まで常駐している。
- 4 本件マンション内では、ペットの飼育は禁止である。

敷地権について

- 1 本件敷地権は、1万分の66である。
- 2 本件マンションの敷地符号1の土地は、目的外土地（582番1）と一画地となり本件マンションの敷地（温泉設備含む）として利用（目的外土地東側に、目的外マンションが存在する。）されており、目的外土地の北側で国道136号線に接道（水路介在）している。
- 3 本件マンション敷地（目的外土地含む）内には、17台分の駐車場（居住用13台、リゾート用3台、来客用1台）及びバイク置場が存在する。なお、駐車場使用料は、居住用が月額3,000円、リゾート用が月額2,000円（日貸しでは日額500円）で、バイク置場使用料は月額200円である。
- 4 本件マンションの敷地符号1の土地上に、プロパン庫（未登記附属建物 約18平方メートル）が存在する。
- 5 本件マンションの敷地符号1の土地の西側に、変電設備、受水槽（上水）、受水槽（温泉）が存在する。

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

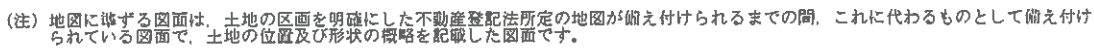
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本件マンション管理員	1 本件マンションは、何度か修繕工事を実施していますが、直近では、5年前に、外壁修繕、防水工事を実施しています。 2 本件マンションの男女大浴場は温泉ですが、専用部分は沸かし湯になります。
■A (本件所有者)	1 本件建物には、私1人が住んでいます。 2 本件建物購入後、建物には何も手を加えていませんが、損傷したり不具合のある所はありません。 3 現在、本件マンション敷地内にある駐車場を借りて使用しています。 以上

(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1月26日 (月) 12:22 - 12:38	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
8年2月3日 (火) : - :	当庁執行官室	本件マンション管理会社に対して 滞納管理費等照会等 (ファックス) ・後日回答書受領
8年2月4日 (水) 11:05 - 11:58	物件所在地	全戸不在 1 本件マンション管理員、管理会社担当者と面談 2 事情聴取・物件特定・写真撮影 3 本件所有者Aに対する現況調査期日通知書投函
8年2月24日 (火) 10:45 - 11:33	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 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させ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

1 589-2
 2 565-49



請 部 分	所 在	賀茂郡南伊豆町加納字八重ヶ瀬				地 番	582番3		
出 縮	力 尺	1/600	精 区 分	座 標 系 又 号 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 事 記 項	

(? 枚目)

登記年月日：昭和56年7月9日

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。
(静岡地方方法務局下田支局管轄)
令和8年1月26日 静岡地方方法務局沼津支局

(8 枚目)

登記官

図章番号：5-1

091978

582-1

地 番

582-3

土地の所在 賀茂郡南伊豆町加納字八重ヶ瀬

求 積

(1)~3

$$\begin{array}{rcl} 6923 \times (30.17 + 21.42) & = & 3571.5757 \\ 3762 \times 7.10 & = & 2671.020 \\ 35.01 \times 330 & = & 11553.30 \\ 19.98 \times 2.50 & = & 49.9500 \\ 1570 \times 8.87 & = & 13811.90 \\ \hline & \frac{1}{2} & 4140.2797 \\ & & 2070.13985 \end{array}$$

(1)~1

$$28277100 - 2070.1398 = 7575702$$

地 積

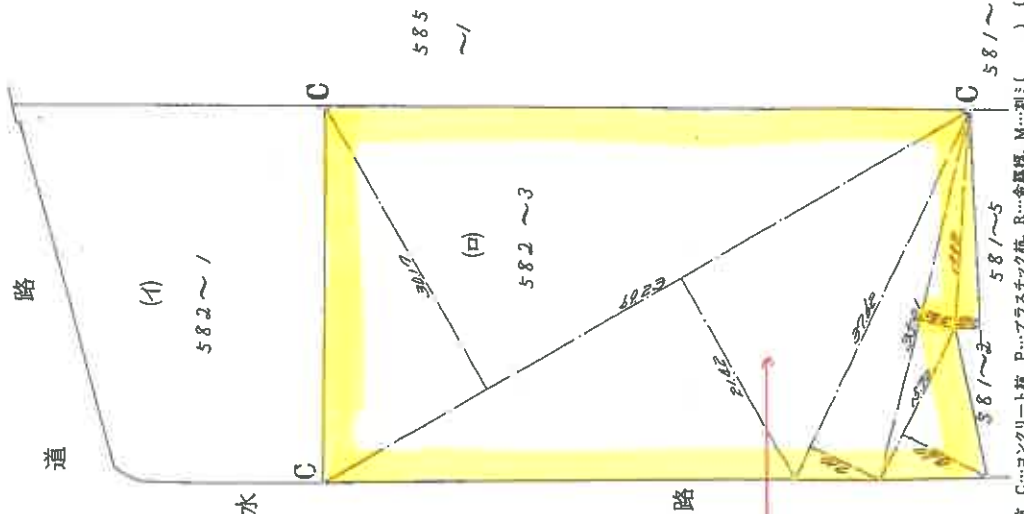
(1)582-1

$$757.57 \text{ m}^2$$

(1)582-3

$$2070.13 \text{ m}^2$$

【A3版をA4版に縮小】



地籍図番号 S...石状 C...コンクリート状 P...アスファルト状 R...金属板 M...瓦ミ (単位m)

作 製 者

申 請 人

縮 尺

1/500

256.7.9

静岡県土地家屋調査士会指定用紙

登記年月日：昭和60年3月1日

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。

(静岡地方法務局下田支局管轄)

令和7年12月19日

静岡地方法務局沼津支局

登記官

(9 枚目)

040750 各階平面図

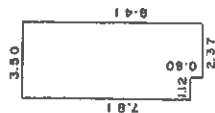
加納 582-3-319

建物図面

家屋番号

建物の所在 賀茂郡南伊豆町加納字八重ヶ瀬 582番地3・同番地1

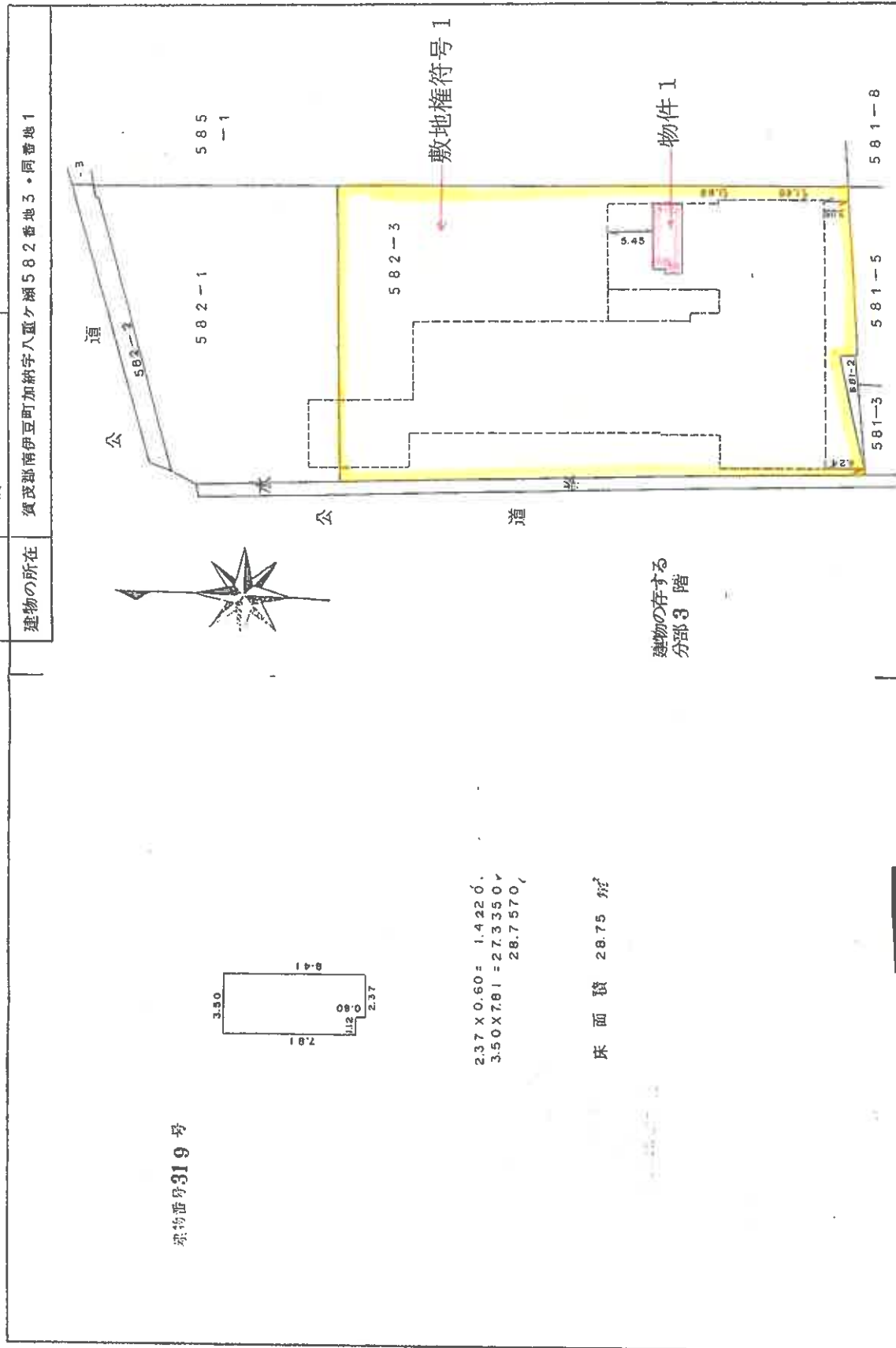
家屋番号319号



2.37 X 0.60 = 1.4220
3.50 X 7.81 = 27.3350
28.7570

床面積 28.75 ㎡

建物の存する
分3 階



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

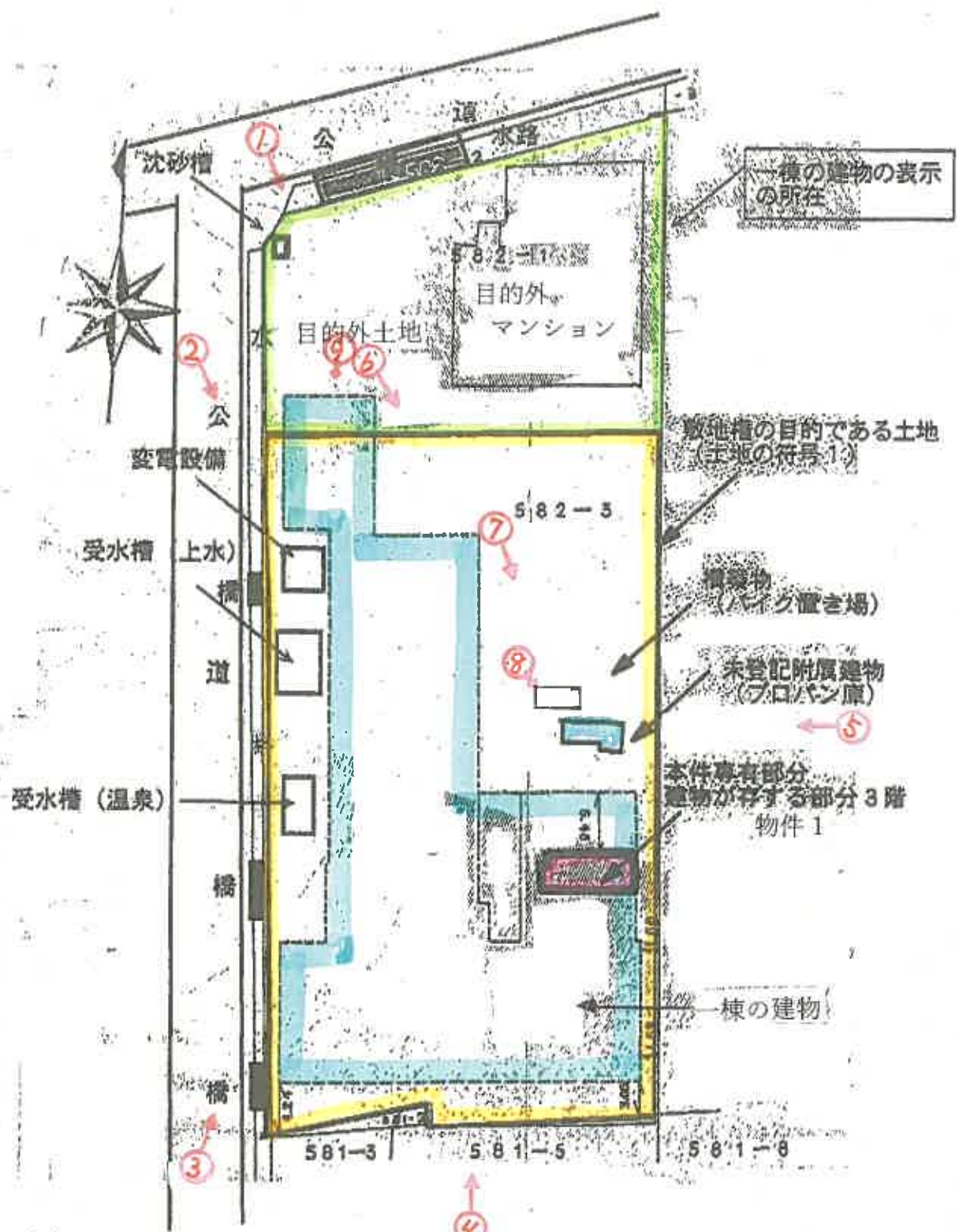
1/500

60年3月1日

地図整理番号：M26460

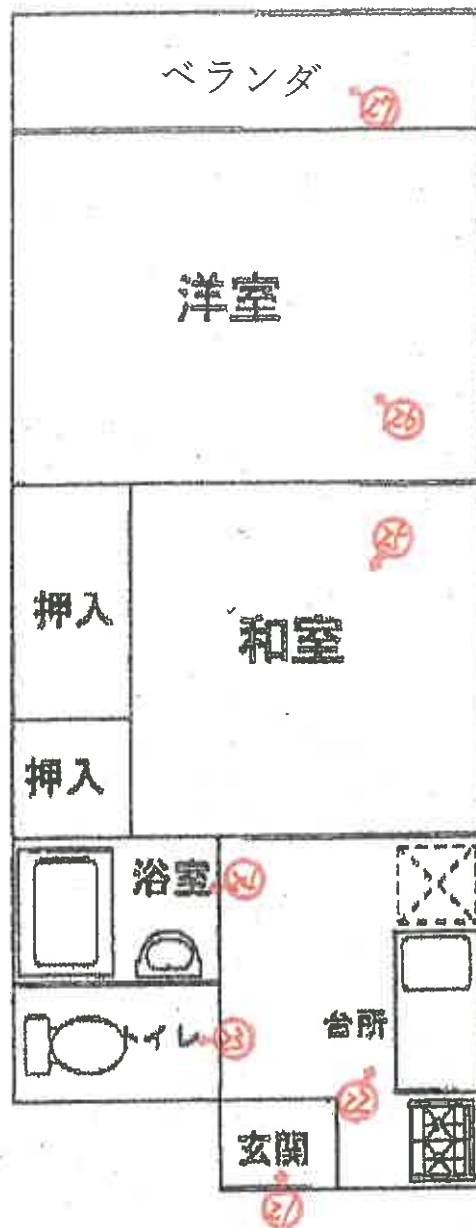
【A3版をA4版に縮小】

建物配置図



建物配置図は、昭和60年3月1日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は異測したものではないことに留意ください。

♂写真撮影方向



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)

♂写真撮影方向

(1 枚目)

写真1

目的外マンション

一棟の建物



進入路及び駐車場

写真2

一棟の建物



変電設備 受水槽（上水）

（12枚目）

写真3

一棟の建物



受水槽（上水） 受水槽（温泉）

写真4

一棟の建物



写真 5

一棟の建物



写真 6

一棟の建物



駐車場

(14枚目)

写真7

プロパン庫

バイク置場



駐車場

写真8

プロパン庫

バイク置場



写真 9

本件マンション出入口



写真 1 0 本件マンション玄関エントランスホール



(写真撮影方向の図示は省略)

(1 6 枚目)

写真 1 1

駐輪場



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 1 2

食堂（厨房含む）



(写真撮影方向の図示は省略)

(17枚目)

写真 1 3

男子大浴場



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 1 4

男子大浴場



(写真撮影方向の図示は省略)

(1 8 枚目)

写真 1 5

女子大浴場



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 1 6

女子大浴場



(写真撮影方向の図示は省略)

(1 9 枚目)

写真 1 7

集会室



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 1 8

管理組合事務室



(写真撮影方向の図示は省略)

(2 0 枚目)

写真 1 9

娯楽室



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 2 0



(2 1 枚目)

写真 2 1



写真 2 2



(2 2 枚目)

写真 2 3



写真 2 4



(2 3 枚目)

写真 2 5



写真 2 6



写真 2 7



令和 7 年（又）第 5 6 号
令和 8 年 2 月 2 4 日 現地調査
令和 8 年 3 月 2 3 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

鈴木 隆 史 印

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 賀茂郡南伊豆町加納字八重ヶ瀬 582 番地 3、582 番地 1

建物の名称 理光ヘルスケア

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 加納 582 番 3 の 319

建物の名称 319

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 28.75 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 賀茂郡南伊豆町加納字八重ヶ瀬 582 番地 3

地 目 宅地

地 積 2070.13 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 66

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、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	敷地権以外の土地上に建物の一部が存する。
特 記 事 項		
・本件は、7階建「理光ヘルスケア」の3階部分に所在する区分所有建物である。 ・一棟の建物の登記簿上の一棟の建物の表示には、582番地3のほか、582番地1（目的外土地）も含まれるが、敷地権の目的である土地の表示は、582番地3のみである。なお、現況は、敷地権以外の目的外土地582番地1（地目：宅地、地積：757.57㎡）上にも一棟の建物の一部が建っている。 ・土地の符号1上に未登記附属建物（プロパン庫）がある。		

※ 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	伊豆急行線「伊豆急下田」駅の南西方・直線距離約8.8km (別添「位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	国道136号沿いの共同住宅、一般住宅、店舗等が混在する地域である。当該地域では、特別な変動要因もなく、当面は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 用途無指定 70% 300% なし 宅地造成等工事規制区域、土石流危険区域(河川名:二条川)、急傾斜地崩壊危険箇所等(名称:森山)、土砂災害警戒区域・土石流(区域名:矢熊沢)、洪水想定浸水区域(青野川水系青野川)ほか
画地の状況	地 形 地 勢 接 面 状 況 そ の 他	2,070.13㎡ ほぼ長方形 平坦地 幅約2mの水路(南伊豆町が管理。3箇所に橋を設置し昭和59年12月20日に占有許可取得済(No.388))を介して概ね等高に接面する中間画地 特になし
接面道路の状況	西側幅員約4.5m舗装町道1004号線(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用・・・地上1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・・・あり 周囲等の状況・・・日照、通風は普通 周囲は共同住宅、一般住宅等 その他・・・特になし	
供給処理施設	上水道:あり ガス配管: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	・地番５８２番３のうち、一棟の建物（埋光ヘルスケア）に帰属する敷地権は１万分の９０１０。 ・一棟の建物（埋光ヘルスケア）の登記簿上の一棟の建物の表示には、５８２番地３のほか、目的外土地５８２番地１も含まれるが、敷地権の目的である土地の表示には、５８２番地３のみの記載である。現況は、敷地権以外の土地５８２番１（地目：宅地、地積：７５７.５７㎡、本件マンション管理組合法人である埋光ヘルスケアマンション管理組合法人の持分２万３０４分の９５８６がある）上にも本件の一棟の建物の一部が建っており、本件マンションへの進入路及び駐車場として使用している。また同地番上に目的外建物（名称：湯ノ川温泉マンション）が建っている。 ・目的外土地５８２番１の北側には、幅員約７.５ｍ舗装国道１３６号に幅約２ｍの水路（昭和６０年７月４日に通路目的で占有許可申請し（番号：下土管第２４－１４号）、橋を設置している。なお、現在は占有についての更新手続きがされていないとのことである。詳細は、静岡県下田土木事務所維持管理課にて確認のこと）を介して概ね等高に接面。 ・上水道は５８２番１の西側町道沿いから引き込みを行っている（詳細は、南伊豆町役場生活環境課で確認のこと）。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	理光ヘルスケア
建物の用途	居宅
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：昭和60年1月 経過年数：約41年 経済的残存耐用年数：約4年程度
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
仕 様	屋 根：コンクリート屋根 外 壁：タイル貼、吹付けタイル等 その他：特になし
設 備 等	エレベーター、駐輪場、駐車場（目的外土地部分も含む屋外平置き17台（居住者用：13台・リゾート用：3台・来客用：1台））、バイク置き場
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：理光ヘルスケアマンション管理組合法人 管理方式：委託 管理会社：国土管理株式会社 沼津支店 管理形態：管理員室があり、管理人勤務 （注）管理形態等詳細は現況調査報告書記載のとおり。
管 理 の 状 況	普通 ・昭和56年6月に施行された新耐震設計法に準拠して建築されている。
特 記 事 項	・居住戸数100戸のほか集会室、男女大浴場（温泉）、娛樂室等の共用部分を備えたマンションである。1階エントランスホールに管理員室、管理事務室があり、管理員は月曜日から金曜日の午前8時30分から午後4時30分まで、土曜日は午前8時30分から午前10時まで常駐している。 ・ペット飼育は不可である。 ・随時大規模修繕等を行っているが、経年相応の老朽化等が見られる。 ・土地の符号1の西側に受変電設備、受水槽（上水及び温泉）がある。 ・土地の符号1東部に未登記附属建物（用途：プロパン庫、構造：コンクリートブロック造、床面積：約18㎡）がある。

(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	3階（現地案内図による部屋番号は319号室） 主要開口部の方位：東向き 位置：中間部屋
床 面 積	28.75㎡（登記面積）
間 取 り	和室、洋室を備えた2K（後添間取図参照）、ベランダ有
仕 様	天 井：化粧合板、ビニールクロス 床：畳、フローリング等 内 壁：クロス貼等 設 備：浴室、キッチン、トイレ等 その他：特にない
維持管理の 状態	普 通
管 理 費 等	管 理 費： 10,800円（月額） 修繕積立金： 6,205円（月額） 温泉使用料： 2,950円（月額） 合 計： 19,955円（月額） その他に水道使用料は使用に応じて2カ月に一度請求。 滞 納 額：あり（令和8年2月1日現在） 管 理 費 合 計：491,700円 修繕積立金合計：304,045円 （令和4年2月～令和8年2月まで） その他に温泉使用料、水道使用料等あり。 （注）滞納額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	・所有者が居宅として占有している。 *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	設備関係を中心に老朽化・旧式化等が見られる。

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比準価格は求め得なかった。また、築後約41年経過した賃貸市場が未成熟な地域に存する自己使用マンションで標準的かつ安定的な収益想定が困難であるので収益価格も求めなかった。そこで、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
315,000	28.75	0.06	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：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数 41 年、経済的残存耐用年数 4 年、観察減価 30%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率 $4 \text{ 年} \div (4 \text{ 年} + 41 \text{ 年}) \times (1 - 0.30) \doteq 0.06$

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/㎡) 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
22,200	0.7	2,070.13	0.8	66/10000	170,000

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。

公示地 南伊豆 5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,900 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/130 \approx 22,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：ない

◇地 域 格 差：街路条件・環境条件等の要因を比較検討して判断した。

イ 個 別 格 差：規模大等

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：地価水準が低い地域の堅固な老朽化建物であること、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	占有減価 補正 オ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ× オ=カ
540,000	170,000	1.0	1.00	1.0	710,000

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：ない

オ 占有減価修正：ない

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
710,000	0.9	0.60	（注）	10,000

イ 市場性修正：一棟の建物表示に含まれ、現況も建物敷地の一部として利用されている 582 番 1 の位置、規模、形状、一棟の建物の利用状況等を考慮し、さらに地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向（特に、本件はマンション市場の熟成度の低い地域に所在する）等を考慮して判定した。

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を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：（注）管理費等の未払いを控除するものであるが、その他の控除前の価格よりも当該未払い額が大きくなっているため算定上はマイナスとなる。よって、評価額としては物件の評価額における最低価格である備忘価格を提示することに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 公示地価格 (南伊豆5-1)

所 在：賀茂郡南伊豆町下賀茂字日詰260番10外

価 格：28,900円/m²

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：122m²

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北側6.5m県道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、用途地域無指定
(建ぺい率70%、容積率300%)

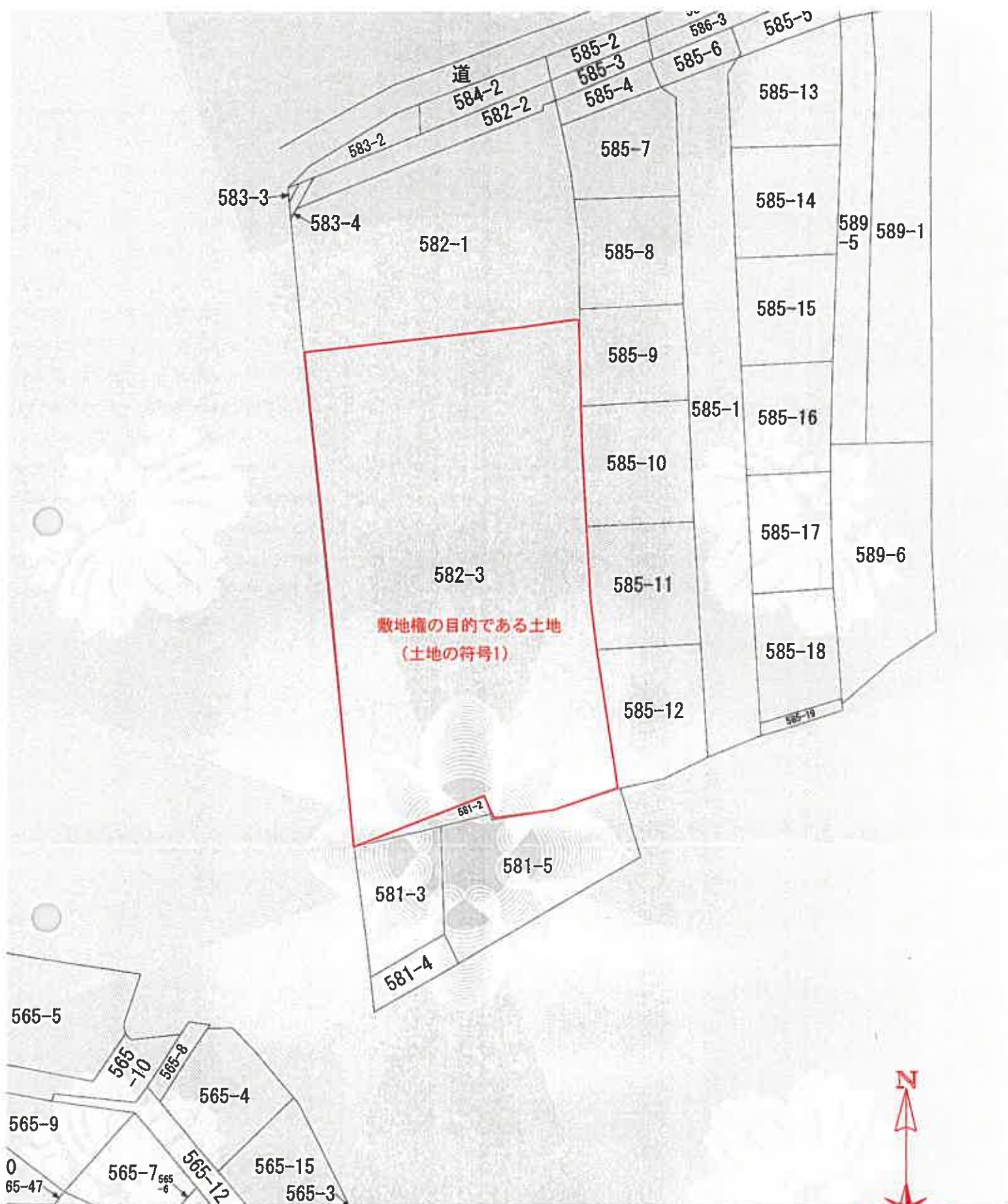
地 域 の 概 要：低層の店舗等がみられる町役場近くの商業地域

第7 附属資料

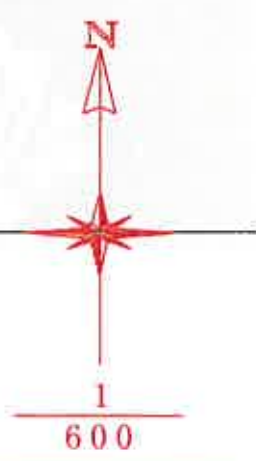
- 1 位置略図
- 2 公図写
- 3 建物図面等
- 4 建物配置図
- 5 間取図

以 上





敷地権の目的である土地
(土地の符号1)



公 図 写

登記年月日：昭和60年3月1日

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。

(静岡地方方法務局下田支局管轄)

令和7年12月19日

静岡地方方法務局沼津支局

登記官

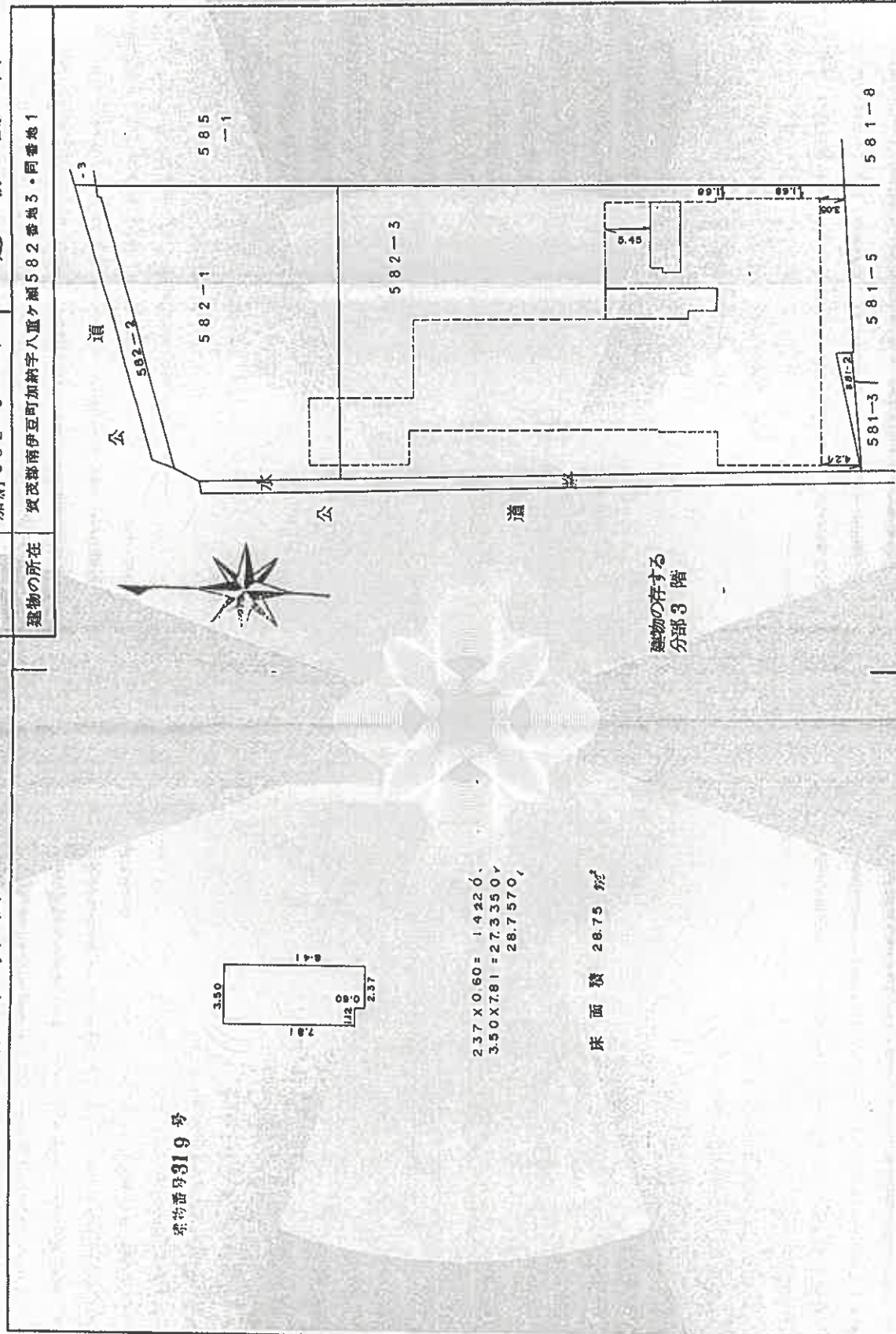
040750 各階平面図

39

建物図面

家屋番号 加納 582-3-319

建物の所在 賀茂郡南伊豆町加納字八重ヶ瀬 582番地3・同番地1



家屋番号319号



2.37 X 0.60 = 1.4220
3.50 X 7.81 = 27.3350
28.7570

床面積 28.75 m²

建物の存する
分画3階

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

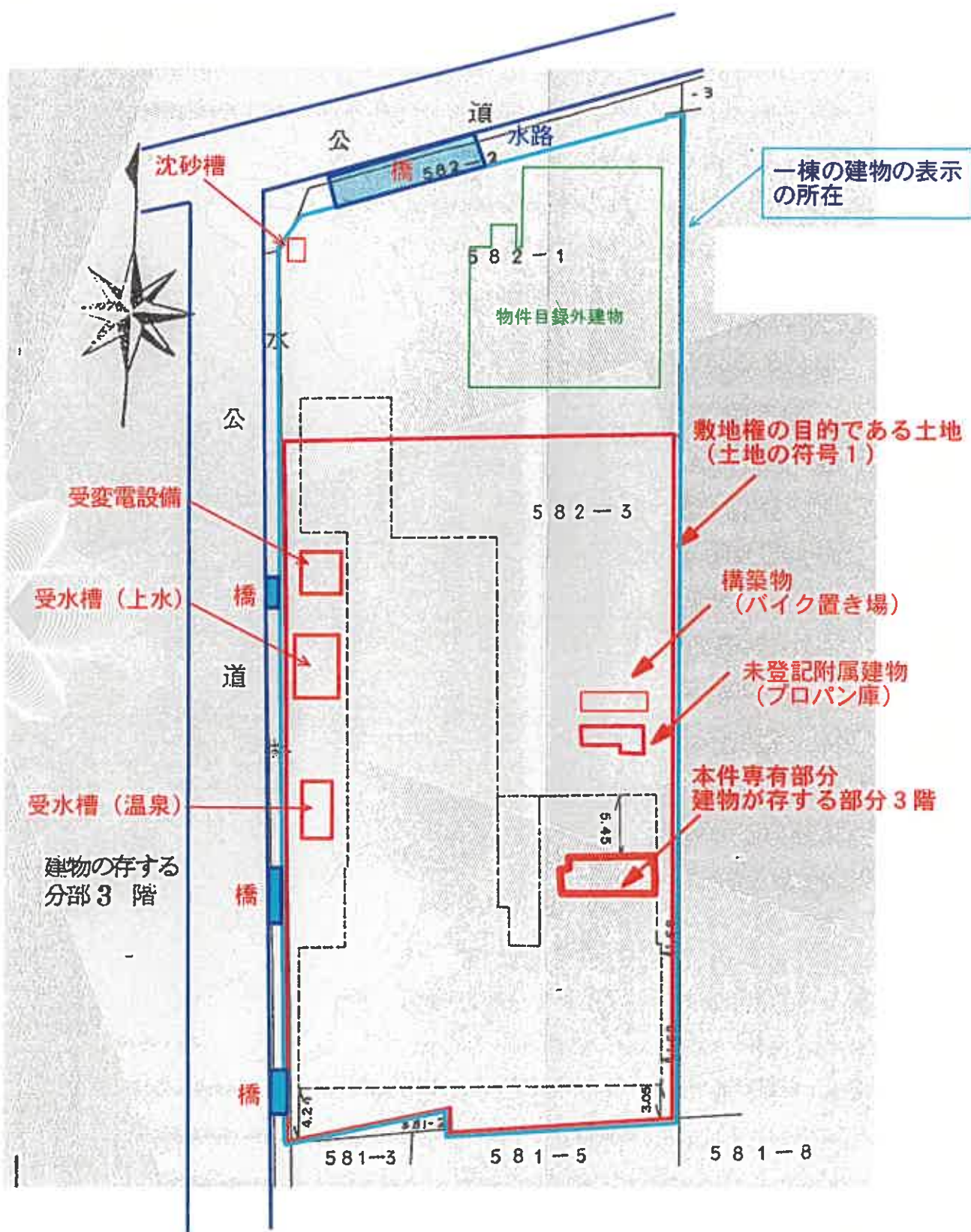
60年3月1日

建物図面

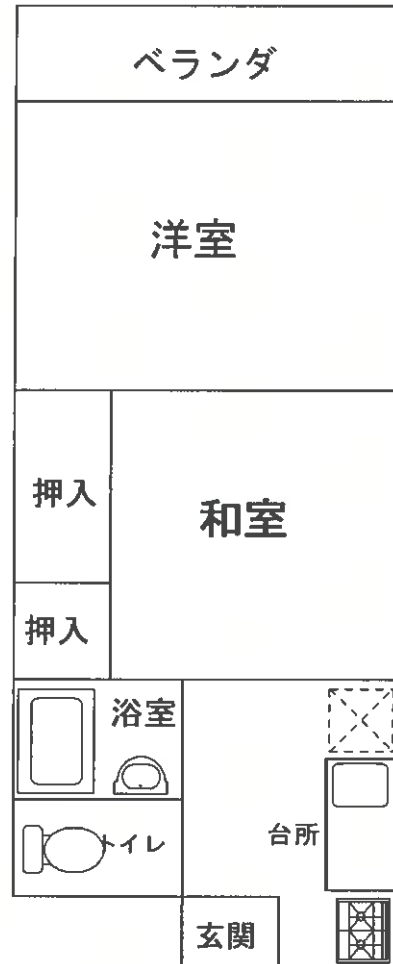
地図整理番号：M26460

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

建物配置図



建物配置図は、昭和60年3月1日作製の建物図面を基に物件建物等の配置を加筆して作製した。したがって、上記配置図は実測したものではないことに留意ください。



間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)