

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, 2	10,000 8,000	一括	2,000	147,152	31,532
1	5,500				
2	4,500				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市海光町 182 番地 8、182 番地 28

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建

床 面 積	1 階	284.85 平方メートル
	2 階	283.23 平方メートル
	3 階	357.22 平方メートル
	4 階	419.15 平方メートル
	5 階	405.60 平方メートル
	6 階	366.88 平方メートル
	7 階	273.04 平方メートル
	8 階	262.71 平方メートル
	9 階	261.09 平方メートル
	10 階	257.31 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海光町 182 番 28 の 21

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 63.28 平方メートル

所有者 有限会社東京丸富

2 所 在 熱海市海光町

地 番 182 番 28

地 目 宅地

地 積 361.49 平方メートル

共有者 有限会社東京丸富 持分 40 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8年 5月26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, 2】

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, 2】

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, 2】

管理費等の滞納あり。

【物件番号2】

・売却対象外の土地(地番182番8・所有者東宝ホールディングス株式会社、地番182番12・共有者東宝ホールディングス株式会社及びC)と一体として利用されている。

・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 熱海市海光町 182番地8、182番地28

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床 面 積	1階	284.85平方メートル
	2階	283.23平方メートル
	3階	357.22平方メートル
	4階	419.15平方メートル
	5階	405.60平方メートル
	6階	366.88平方メートル
	7階	273.04平方メートル
	8階	262.71平方メートル
	9階	261.09平方メートル
	10階	257.31平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海光町 182番28の21

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 63.28平方メートル

所有者 有限会社東京丸富

2 所 在 熱海市海光町

地 番 182番28

地 目 宅地

地 積 361.49平方メートル

共有者 有限会社東京丸富 持分40分の1



令和7年(ケ)第75号
令和8年1月15日受理
令和8年2月26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 熱海市海光町 182番地8、182番地28

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床 面 積	1階	284.85平方メートル
	2階	283.23平方メートル
	3階	357.22平方メートル
	4階	419.15平方メートル
	5階	405.60平方メートル
	6階	366.88平方メートル
	7階	273.04平方メートル
	8階	262.71平方メートル
	9階	261.09平方メートル
	10階	257.31平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海光町 182番28の21

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 63.28平方メートル

所有者 有限会社東京丸富

2 所 在 熱海市海光町

地 番 182番28

地 目 宅地

地 積 361.49平方メートル

共有者 有限会社東京丸富 持分40分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡県熱海市海光町1番14号		
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		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有会社 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 (空き家) として使用している		
下記以外の敷地 (目的外土地)	☐ ない ☒ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり (月額) 管理費 11,430円 修繕積立金 5,720円 ☒ 滞納がある (令和8年2月19日現在) 管理費 3,566,992円 (平成19年9月分～令和8年2月分) 修繕積立金 160,160円 (令和5年10月分～令和8年2月分) 水道料 470,110円 (平成19年9月分～令和元年11月分) 風呂配管修理代 10,000円 (平成30年5月) 計 4,207,262円 (その他、管理費等に対する遅延損害金請求の規定あり)		
管理費等照会先	熱海伊豆山マンション管理組合		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地 (物件2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
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		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している		
上記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
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		
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〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1) (物件1関係)		
1	所 在	熱海市海光町
	地 番	182番8
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	469.05平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ その他の者 (東宝ホールディングス株式会社)
	そ の 他 の 事 項	本目的外土地は、西側で私道(位置指定道路)(187番25 SGホールディングスグループ健康保険組合所有)に接道している。
2	所 在	熱海市海光町
	地 番	182番12
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	7.04平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ その他の者ら (東宝ホールディングス株式会社、C)
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2)(物件1関係)

■関係人(■B(熱海伊豆山マンション管理組合代理人弁護士))の陳述/■文書(回答書)の要旨

占有権原	■所有(共有持分)権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成21年 2月26日(登記記録上所有(共有持分)権取得日)		
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
	借主	☐ 占有者 ☐ 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 ☐ 下記のとおり ☐ 「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

本件土地について

- 1 本件土地は、目的外土地2筆と一画地として本件マンション敷地（駐車場含む）として利用されている（但し、目的外土地2筆上に存在するのは本件マンションの管理棟のみである。）。
- 2 目的外土地を含む隣接地との境界が、判然としない。
- 3 本件土地は、隣接地である目的外土地（地番182番8）を介して、同土地が接道する私道に至っている。

本件マンション（一棟の建物）について

- 1 本件マンションは、一棟のマンションとして利用されていたのは5年程前までで、現在は建物自体への出入りもできない状態である。
- 2 本件マンションは、全体的に老朽化が進んでいる。
- 3 本件マンションは、5階部分にマンション出入口が存在する。

本件建物について

- 1 本件建物内には、多くの動産類が残置されている。
- 2 本件建物は、全体的に老朽化しており、損傷している箇所も多く見られる。
- 3 本件建物には、居室以外の専用の収納スペースが存在する。

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 本件建物に本件所有会社代表者が出入りしていたのを見たのは、10年位前が最後です。 2 本件マンションは、5年位前から誰も居住しておらず、本件マンション自体施錠され、人の出入りができない状態になっています。 3 本件マンションの管理のために、火・水曜日に本件マンションを訪れています。
■B (本件申立債権者(管理組合)代理人弁護士)	1 本件マンションは、5年位前から誰も居住しておらず、マンション自体施錠され、人の出入りができない状態になっています。 2 本件マンションの敷地は、物件2の土地以外に、182番8と182番12の土地2筆があります。これらの土地は、現在東宝ホールディングス株式会社が所有していますが、同社と合併した株式会社パブリゾが所有権を取得した平成21年2月26日以降は、無償でマンション敷地として使用しています。本件マンションの実質的な管理は東宝ホールディングス株式会社が行っており、その関係で、敷地利用についても、何等の契約書等は作成せずに無償で使用し、現在に至っています。 3 本件マンション敷地の接道道路は私道ですが、その使用に関しては土地所有者と契約等は結んでいませんし、利用について話をしたという事はありません。 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

執行官の意見

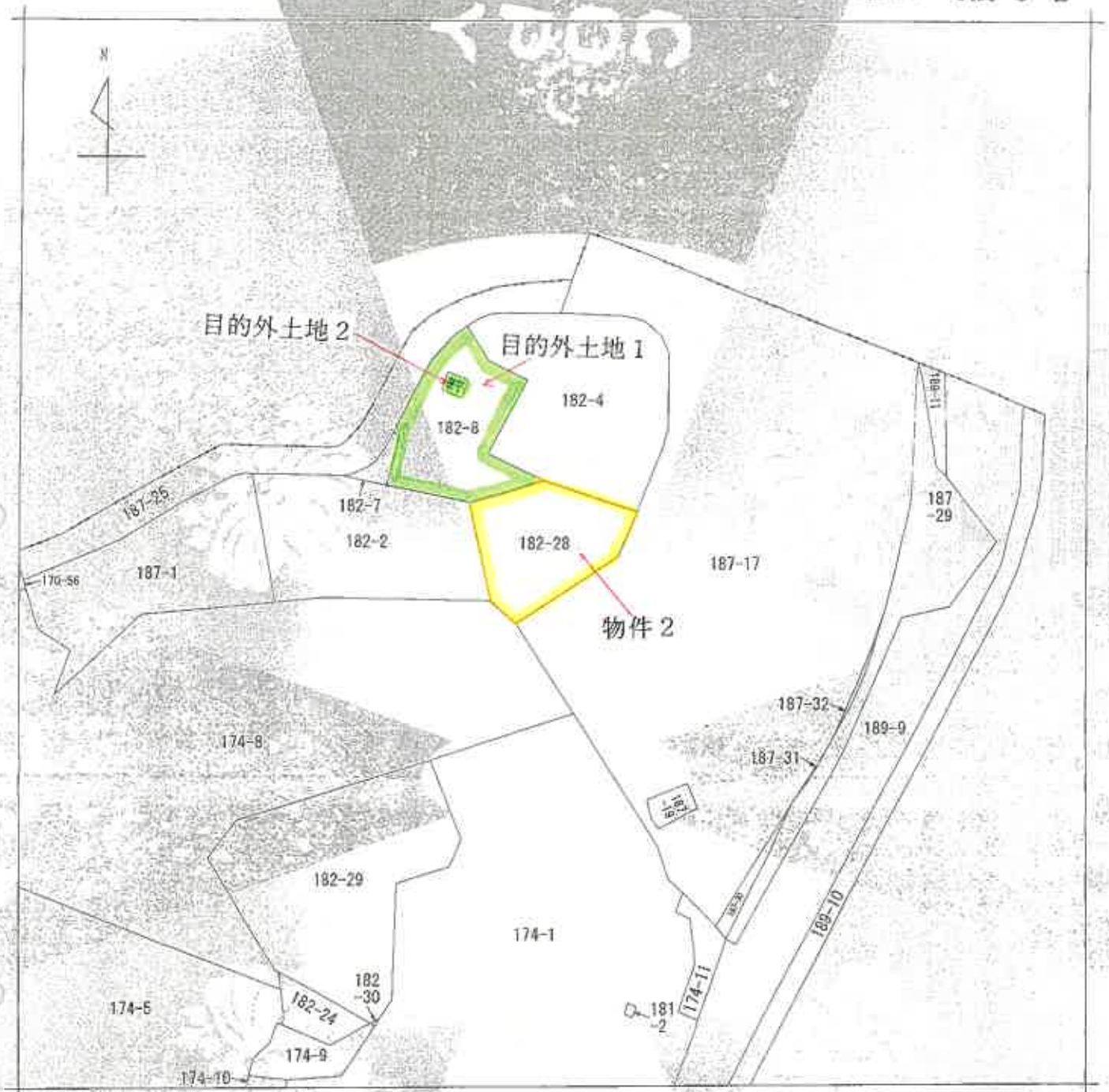
本件調査に際し、本件所有会社代表者は調査に立ち会わなかった。現在、本件マンション自体に立ち入りができない。臨場時の状況は、家財道具等の動産類が多く残置されているが現在使用されている様子は窺えず、残置郵便物は所有会社及びその代表者宛の物のみが確認され、第三者による占有の徴表も見られない。以上の状況から、本件建物については、本件所有会社が空き家の状態で占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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19日 (月) 14:29 - 14:41	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書交付申請・受領
8年1月20日 (火) 13:25 - 14:10	物件所在地	全戸不在 (建物に立ち入れず) 物件特定・写真撮影
8年1月20日 (火) 14:23 - 14:32	熱海市役所	接面道路調査
8年1月22日 (木) 10:31 - 10:36	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書交付申請・受領
8年2月3日 (火) 10:00 - 10:20	物件所在地	全戸不在 1 本件マンション管理員と面談・事情聴取 2 物件特定・写真撮影
8年2月3日 (火) : :	当庁執行官室	本件所有会社代表者Aに対し、現況調査期日通知書送付 (110円切手貼付)
8年2月3日 (火) : - :	当庁執行官室	本件マンション管理組合代理人弁護士B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10日 (火) : - :	当庁執行官室	本件所有会社代表者Aに対し、現況調査期日変更通知書送付 (110円切手貼付)
8年2月17日 (火) 14:55 - 15:30	物件所在地	全戸不在 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 評価人同行
(特記事項) ☒ 令和8年2月17日 目的物件は不在で玄関は施錠されていたが窓は施錠されていなかったもので、立会人Dを立ち会わせ、施錠されていない窓から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】



(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上の地図が提出されるまでの間、これに代わるものとして提出されている図面で、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	熱海市海光町				地番	182番28		
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 注 年月日 (加印)	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11月6日

東京法務局

地図整理番号：M93952

(1/1)

登記官

(9 枚目)

作製年月日
昭和48年6月29日

作製者

申請人

地積測量図

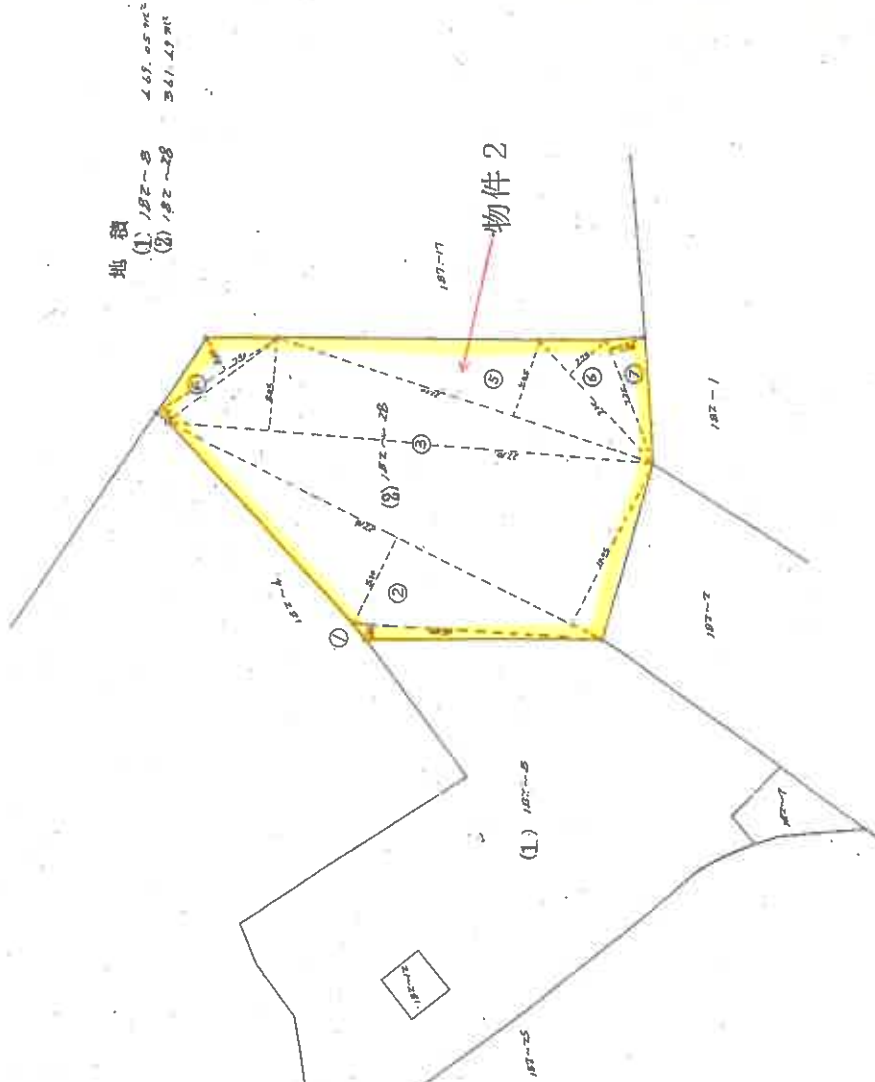
510734

番 182-28 - 8

土地の所在 熱海市海光町

(1) 182-28
330.55m² - 341.49m² = 469.0531

地積
(1) 182-28
(2) 182-28
469.05m²
341.49m²



求積表

(1)	182-28	330.55
(2)	182-28	341.49
(3)	182-28	341.49
(4)	182-28	341.49
(5)	182-28	341.49
(6)	182-28	341.49
(7)	182-28	341.49
(8)	182-28	341.49
(9)	182-28	341.49
(10)	182-28	341.49
(11)	182-28	341.49
(12)	182-28	341.49
(13)	182-28	341.49
(14)	182-28	341.49
(15)	182-28	341.49
(16)	182-28	341.49
(17)	182-28	341.49
(18)	182-28	341.49
(19)	182-28	341.49
(20)	182-28	341.49
(21)	182-28	341.49
(22)	182-28	341.49
(23)	182-28	341.49
(24)	182-28	341.49
(25)	182-28	341.49
(26)	182-28	341.49
(27)	182-28	341.49
(28)	182-28	341.49
(29)	182-28	341.49
(30)	182-28	341.49
(31)	182-28	341.49
(32)	182-28	341.49
(33)	182-28	341.49
(34)	182-28	341.49
(35)	182-28	341.49
(36)	182-28	341.49
(37)	182-28	341.49
(38)	182-28	341.49
(39)	182-28	341.49
(40)	182-28	341.49
(41)	182-28	341.49
(42)	182-28	341.49
(43)	182-28	341.49
(44)	182-28	341.49
(45)	182-28	341.49
(46)	182-28	341.49
(47)	182-28	341.49
(48)	182-28	341.49
(49)	182-28	341.49
(50)	182-28	341.49
(51)	182-28	341.49
(52)	182-28	341.49
(53)	182-28	341.49
(54)	182-28	341.49
(55)	182-28	341.49
(56)	182-28	341.49
(57)	182-28	341.49
(58)	182-28	341.49
(59)	182-28	341.49
(60)	182-28	341.49
(61)	182-28	341.49
(62)	182-28	341.49
(63)	182-28	341.49
(64)	182-28	341.49
(65)	182-28	341.49
(66)	182-28	341.49
(67)	182-28	341.49
(68)	182-28	341.49
(69)	182-28	341.49
(70)	182-28	341.49
(71)	182-28	341.49
(72)	182-28	341.49
(73)	182-28	341.49
(74)	182-28	341.49
(75)	182-28	341.49
(76)	182-28	341.49
(77)	182-28	341.49
(78)	182-28	341.49
(79)	182-28	341.49
(80)	182-28	341.49
(81)	182-28	341.49
(82)	182-28	341.49
(83)	182-28	341.49
(84)	182-28	341.49
(85)	182-28	341.49
(86)	182-28	341.49
(87)	182-28	341.49
(88)	182-28	341.49
(89)	182-28	341.49
(90)	182-28	341.49
(91)	182-28	341.49
(92)	182-28	341.49
(93)	182-28	341.49
(94)	182-28	341.49
(95)	182-28	341.49
(96)	182-28	341.49
(97)	182-28	341.49
(98)	182-28	341.49
(99)	182-28	341.49
(100)	182-28	341.49

48.7.4

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

48.7.4

単位 m

縮尺 1/300

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8年1月19日 静岡県地方務局熱海支局

登記官

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(福岡地方方法務局熱海出張所管轄)

令和7年11月6日

東京法務局

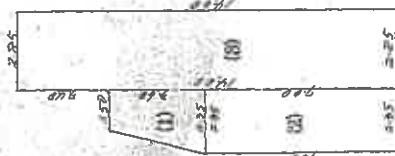
図面初

(11 枚目)

010661

家屋番号	海光町182番28の2
建物の所在	熱海市海光町182番地～28

各階平面図



求積表	
(1)	2.25
(2)	2.25
(3)	2.25
合計	6.75

床面積 23.28㎡

縮尺 1/200 単位 m

建物平面図



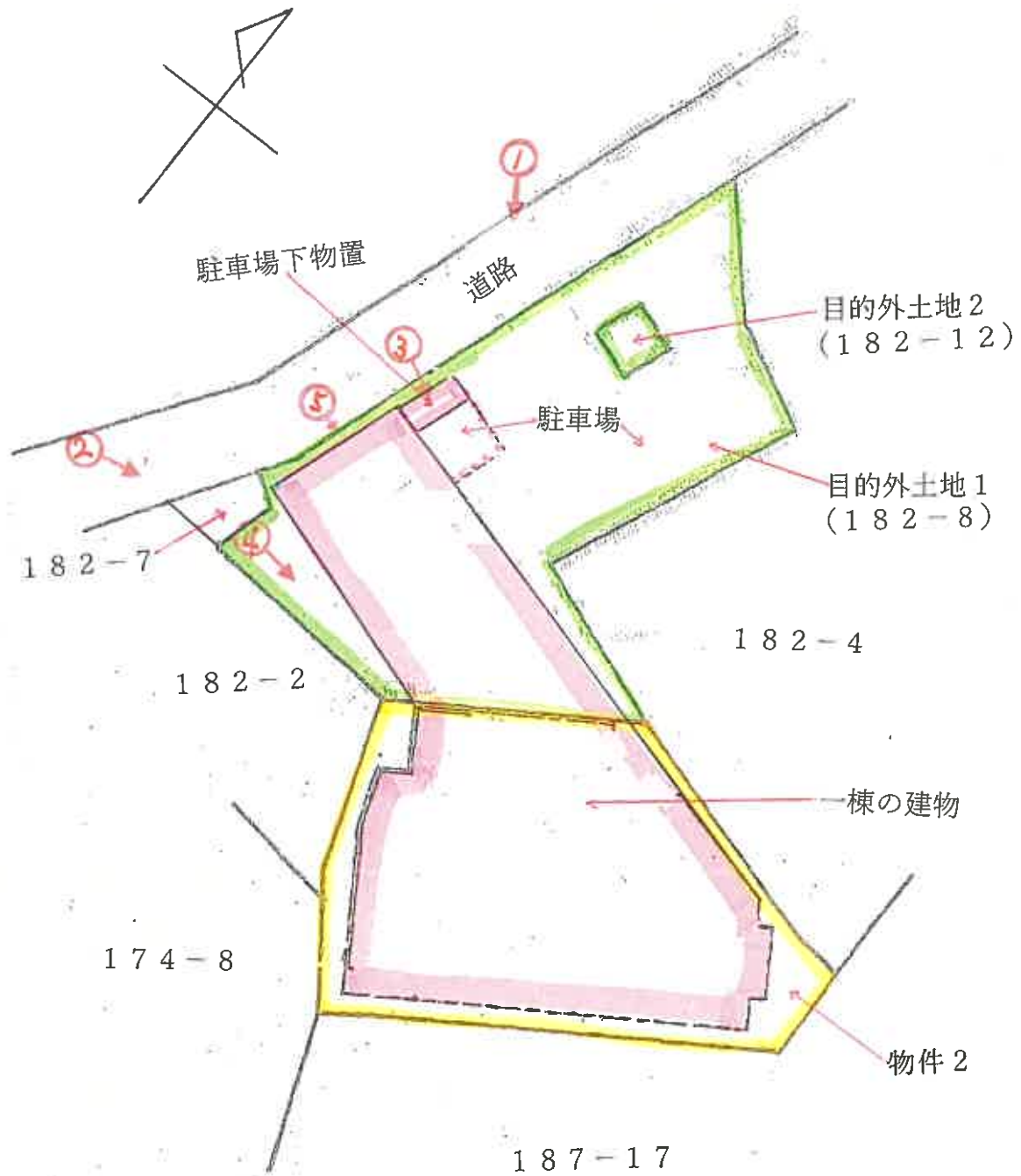
建物の存する部分の縮小

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

S.50.2.13

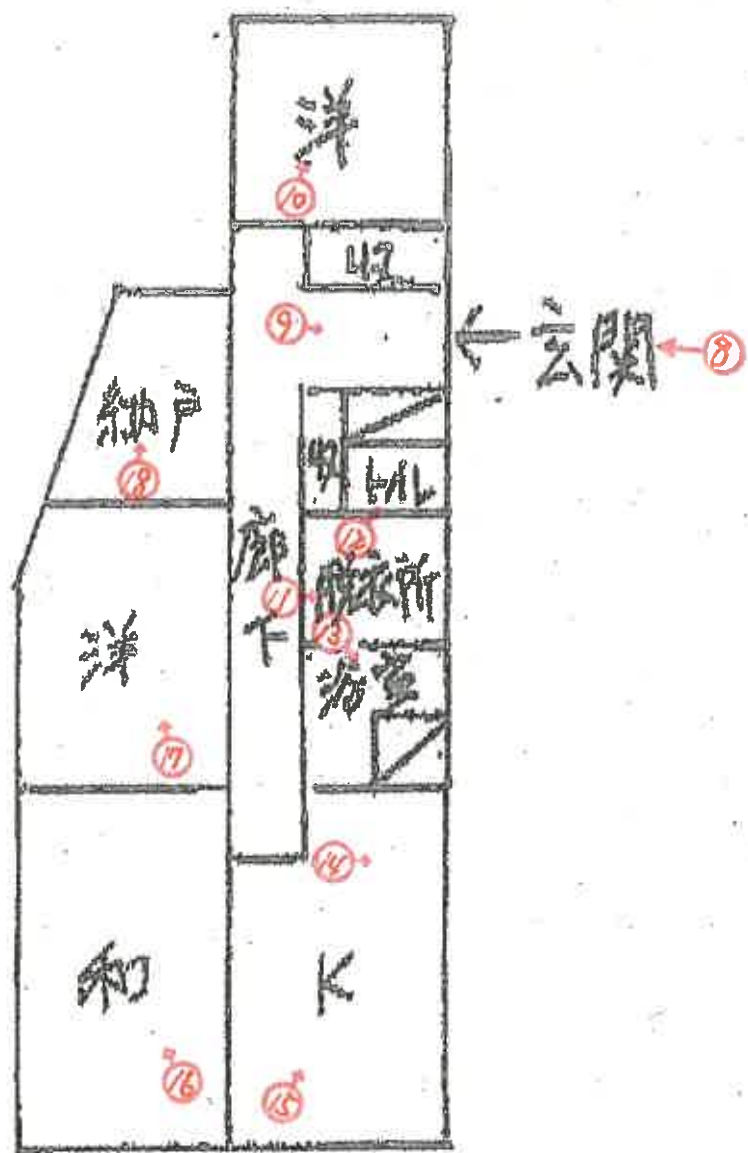
【A3版をA4版に縮小】

建物配置図 (概 略)



♂写真撮影方向

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

一棟の建物



写真5

本件マンション出入口



写真6

本件マンションエントランス



(写真撮影方向の図示は省略)

(16枚目)

写真7

本件マンション10階廊下



(写真撮影方向の図示は省略)

写真8

本件建物出入口

専用収納スペース出入口



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



写真 1 7



写真 1 8



令和7年（ケ）第75号
令和8年2月10日現地調査
令和8年3月9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 熱海市海光町 182 番地 8、182 番地 28

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建

床 面 積	1 階	284.85 平方メートル
	2 階	283.23 平方メートル
	3 階	357.22 平方メートル
	4 階	419.15 平方メートル
	5 階	405.60 平方メートル
	6 階	366.88 平方メートル
	7 階	273.04 平方メートル
	8 階	262.71 平方メートル
	9 階	261.09 平方メートル
	10 階	257.31 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 海光町 182 番 28 の 21

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 63.28 平方メートル

所有者 有限会社東京丸富

2 所 在 熱海市海光町

地 番 182 番 28

地 目 宅地

地 積 361.49 平方メートル

共有者 有限会社東京丸富 持分 40 分の 1



第1 評価額

一 括 価 格	
金 10, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (建物)	金 5, 500 円
物件 2 (土地)	金 4, 500 円

- 1 一括価格は、物件 1, 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 2 の土地の内訳価格は物件 1 の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 1 の内訳価格は当該敷地利用権等及び目的外土地の敷地利用権等付建物としての価格である

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 上記評価額は引受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	
2	物件目録記載のとおり	
・本件マンションは、10階建「熱海伊豆山マンション」の10階部分に所在する区分所有建物である。但し、一棟のマンションとして利用されていたのは5年程前までで、現在は建物自体に出入りできない。		

*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（物件2）

位 置 ・ 交 通	J R東海道本線「熱海」駅の北東方・直線距離約0.6km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	熱海市北東部の海に面した傾斜地に保養所やマンション等がみられる住宅地域。特段の地域変動要因は認められず、当面は現状のまま推移するものと予測される。	
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	非線引都市計画区域 第2種住居地域 60% 300% 無 第1種高度地区（高さ最高限度21m）、土砂災害警戒区域、がけ条例 等
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 面 状 況 そ の 他	361.49m ² （物件2） 不整形（目的外土地を含む建物敷地一体） 南東向き傾斜地 道路より低い、中間画地（ " ） 特になし
接面道路の状況	目的外土地を介し西側が幅員約5mの舗装私道（建築基準法上の位置指定道路）に接道している。（特記事項参照）	
土地の利用状況	現況利用・・・地上10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 周囲はマンション、保養所 等 その他・・・眺望は概ね良好	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：あり 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、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。	
土地の持分等	権利の種類：所有権 共有持分：40分の1	

特 記 事 項	・ 物件 2 は以下の目的外土地と一体として一棟の建物敷地として利用されている。(境界は判然としない) 目的外土地上には管理棟部分のみが存する。 <目的外土地> 1. 熱海市海光町 1 8 2 番 8 宅地 469.05㎡ その他の者（東宝ホールディングス株式会社）所有 2. 熱海市海光町 1 8 2 番 1 2 宅地 7.04㎡ その他の者ら（東宝ホールディングス株式会社、C）所有 占有権原：所有（共有持分）権 占有開始：平成21年2月26日 ・ 目的外土地が接道する私道は位置指定道路である。 建第38-336号、昭和39年3月2日指定 * 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
---------	--

2 建物の概況（物件1）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	熱海伊豆山マンション
建物の用途	住宅
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40年2月25日新築 経過年数：約61年 経済的残存耐用年数： 0年
構 造	鉄筋コンクリート造10階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：吹付けタイル 等 その他：
設 備 等	エレベーター あり（現在使用していない） 駐車場 あり
建物の品等	使用資材及び施工：やや劣る
管理の形態等	管理組合：有 管理会社：熱海伊豆山マンション管理組合
管理の状況	劣る
特記事項	・約5年前から利用されておらず、現在では建物内への出入りもできない状況にある。 ・本マンションは全体的に老朽化が進んでいる。 *詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

(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	10階部分 角部屋 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	63.28㎡（登記面積）
間 取 り	3DK+S（後添間取図参照）、ベランダ有
仕 様	天 井：ビニールクロス、合板張 等 床：フローリング、畳 等 内 壁：ビニールクロス 等 設 備：トイレ、浴室、キッチン 等 その他：
維持管理の状 態	劣る
管 理 費 等	管 理 費：11,430円（月額） 修繕積立金：5,720円（月額） 滞 納 額：あり（令和8年2月19日現在） 管理費：3,566,992円（平成19年9月分～令和8年2月分） 修繕積立金：160,160円（令和5年10月分～令和8年2月分） 水道料：470,110円（平成19年9月分～令和元年11月分） 風呂配管修理代：10,000円（平成30年5月） 計 4,207,262円 （その他、管理費等に対する遅延損害金請求の規定あり） （注）その他の費用等明細は現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・建物所有会社が居宅（空き家）として使用している。 *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	・ 本件建物内に多数の動産類が残置されている。 ・ 老朽化しており、損傷箇所も多く見られる。 * 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
---------	--

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地（敷地持分）価格（物件2）

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、さらに共有持分割合を乗じて、建付地（敷地持分）価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2	68,800	0.80	361.49	0.50	1/40	250,000

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 熱海-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$109,000\text{円}/\text{㎡} \times 105/100 \times 100/104 \times 100/160 \approx 68,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時 点 修 正：公示価格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

◇地 域 格 差：公示地は交通接近、街路、環境条件等で優る +60

イ 個 別 格 差：規模、形状、地勢等 -20（目的外土地を含む一棟の建物敷地として）

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た。（建物取壊の可能性を考慮）

オ 共有持分：物件目録記載のとおり

② 建物価格（物件1）

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価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
1	320,000	63.28	0.01	200,000

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：既に経済的耐用年数を経過しており、現状より現価率を査定した。

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ
2	250,000	0.1 場所的利益	30,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、建物の状況を考慮してその割合を10%と査定した。

また目的外土地1，2上に本件マンションが所在する一棟建物が跨在しているため、その敷地利用権等価格を以下のとおり求めた。

<目的外土地1，2の価格>

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
目的 外 1, 2	68,800	0.80	476.09	0.50	1/40	330,000

ウ 目的外土地1，2の合計面積

オ 物件2土地の持分割合を採用

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ
目的 外 1, 2	330,000	0.1 場所的利益	30,000

物件2及び目的外土地1，2の敷地利用権等価格

30,000円 + 30,000円 = 60,000円

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、必要に応じて価格補正を行い、個別格差を勘案して下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ×エ
1	200,000	+60,000	1.00	1.10	290,000
2	250,000	-30,000	1.00	1.10	240,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：階層、位置等を考慮して判定した。

Ⅱ 評価額の判定

前記Ⅰで求めた積算価格に、市場性修正及び競売市場性修正を施し、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。

番号	積算価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費 等相当額の 減価	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	290,000	0.6	0.7	(注)	5,500
2	240,000	0.6	0.7	(注)	4,500
一括価格(合計)					10,000

イ 市場性修正：一棟のマンションとして利用されておらず、老朽化していること等を考慮した。

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。
(物件1, 2の積算価格比による)

第6 参考価格資料

1 公示価格（熱海－1）

所 在：熱海市春日町83番26

価 格：109,000円/㎡

位 置：熱海駅 300m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：99㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南側5m 市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 第二種住居地域（建ぺい率60%，容積率300%）

準防火地域

地 域 の 概 要：住宅の中に保養施設等が見られる高台の住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物図面写

4 建物配置図（概略）

5 間取図（概略）

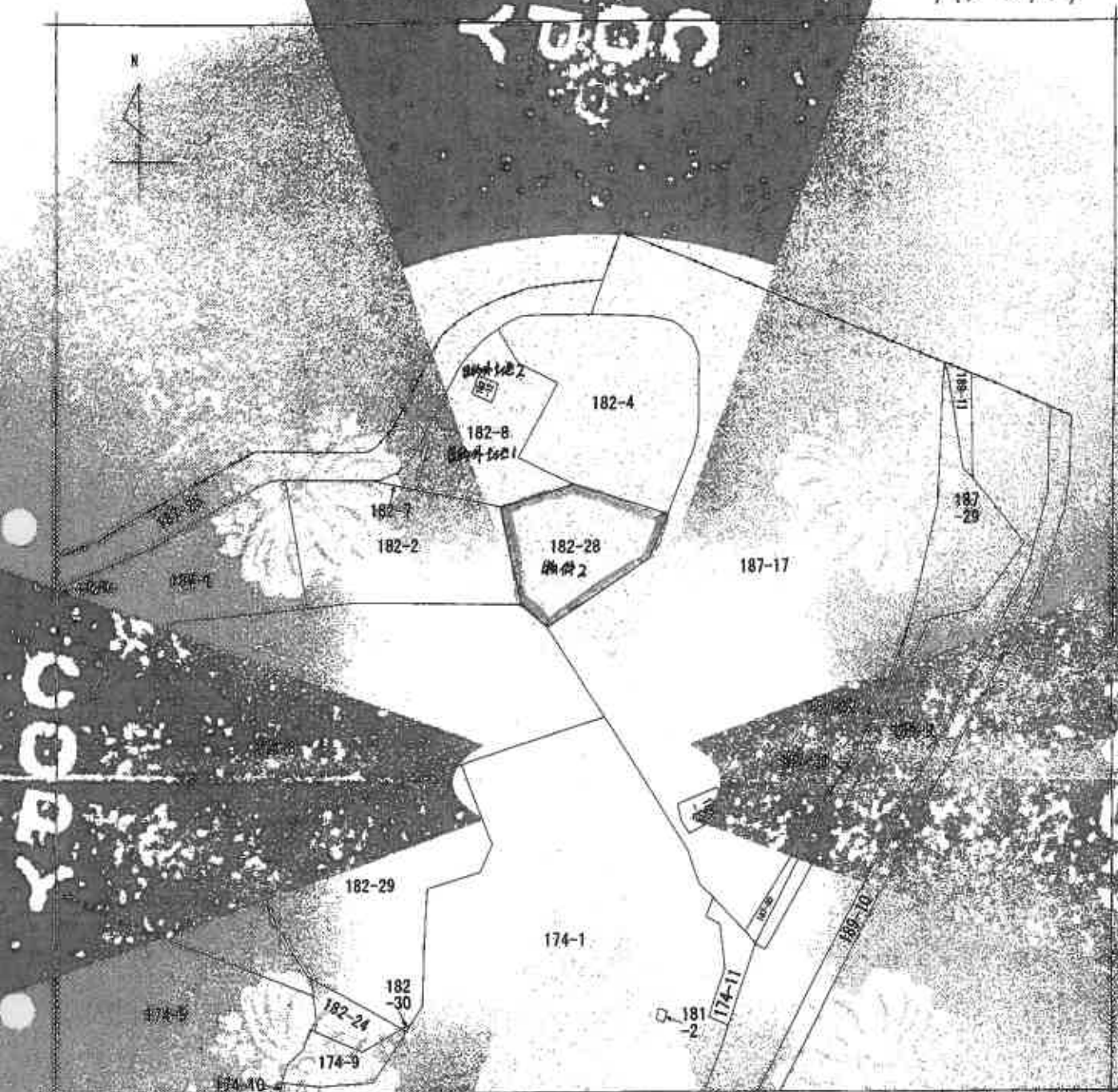
以 上



A3→A4



U・O・O・O



この地図は、土地の権利関係を示すために作成されたもので、土地の権利関係が不明な場合は、この地図を参考とせず、土地の権利関係を確認してください。



部 分	所 在	静岡県海光町		地 番	182番28
原 図	A3→A4 1-680	積 算	182番28	種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日		地 番	182番28	種 類	旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面であり、土地の権利関係を示すものではありません。

(静岡県地方務局無償提供)

令和7年11月6日
東京法務局

地図整理番号: M93952

(1/1)

U・O・O・O

登記年月日：昭和50年2月13日

A3→A4

010661

家屋番号 池光町18番28の2

建築物の所在 新穂村池光町18番28の2

建築物平面図

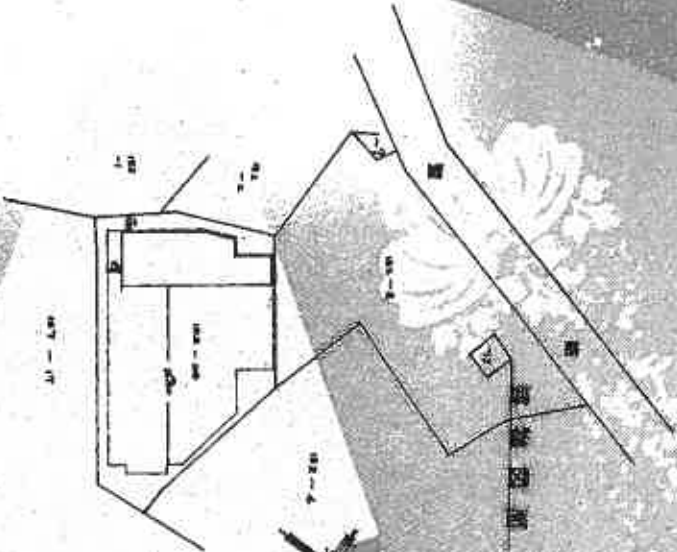
各階平面図



床面積	43.28㎡
延床面積	43.28㎡
総面積	43.28㎡
敷地面積	43.28㎡
建築面積	43.28㎡
容積率	100%
用途	住宅
構造	木造
築年	昭和50年
築月	2月
築日	13日

床面積 43.28㎡

建築物の所在



建築物の所在部分の図

(新穂村五城愛産興業株式会社所有)

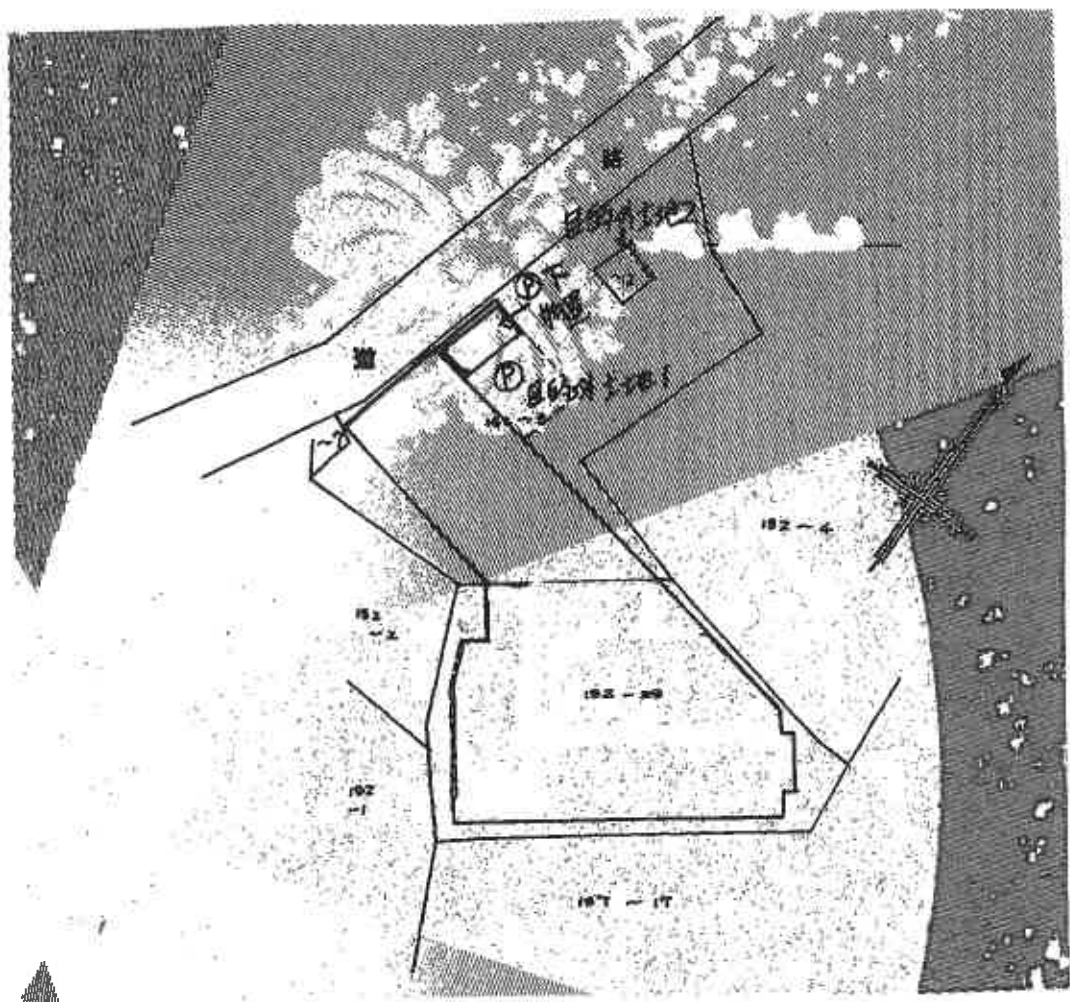
5.50.2.13

昭和50年2月13日
作成
年
月
日
申請者

申請人

これは図面に記載されている内容と実地とを照合し、
(新穂村五城愛産興業株式会社所有)
昭和7年11月6日
東京市役所

建物配置図（概略）



建物間取図 (概略)

