

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 28 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 10 月 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 12 月 2 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 11 月 12 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 11 月 12 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 590, 000 3, 672, 000	一括	918, 000	143, 448	31, 735
1	3, 640, 000				
2	950, 000				
			</		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市梅園町 1781 番地 134

建物の名称 グランフェスタ熱海

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅園町 1781 番 134 の 205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 92.99 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 熱海市梅園町 1781 番 134

地 目 宅地

地 積 1282.64 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市梅園町 1781 番 160

地 目 鉱泉地

地 積 3.30 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 18 万 4717 分の 9000



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 794万2831分の13万

所有者 A

2 所 在 熱海市梅園町

地 番 1781番160

地 目 鉱泉地

地 積 3.30平方メートル

共有者 A 持分43分の5



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 4 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】

管理費等の滞納あり。

【物件番号 2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 熱海市梅園町 1781番地134

建物の名称 グランフェスタ熱海

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅園町 1781番134の205

建物名称 205

種 類 居宅

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 1階部分 92.99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 熱海市梅園町1781番134

地 目 宅地

地 積 1282.64平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市梅園町1781番160

地 目 鉾泉地

地 積 3.30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 18万4717分の9000



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 794万2831分の13万

所有者 A

2 所 在 熱海市梅園町

地 番 1781番160

地 目 鉾泉地

地 積 3.30平方メートル

共有者 A 持分43分の5



令和8年(ケ)第24号
令和8年5月11日受理
令和8年6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 熱海市梅園町 1781 番地 134

建物の名称 グランフェスタ熱海

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅園町 1781 番 134 の 205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 92.99 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 熱海市梅園町 1781 番 134

地 目 宅地

地 積 1282.64 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市梅園町 1781 番 160

地 目 鉱泉地

地 積 3.30 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 18 万 4717 分の 9000



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 794万2831分の13万

所有者 A

2 所 在 熱海市梅園町

地 番 1781番160

地 目 鉱泉地

地 積 3.30平方メートル

共有者 A 持分43分の5



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	静岡県熱海市梅園町13番12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 (空き家) 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 (月額) 管理費 38,000円 修繕積立金 5,000円 温泉修繕積立金 6,000円	☒ 滞納がある (令和8年6月9日現在) 管理費 2,681,960円 修繕積立金 335,000円 (令和2年11月分～令和8年5月分) 温泉修繕積立金 330,000円 (令和3年11月分～令和8年5月分) 修繕積立金(追加負担金) 150,000円 (令和8年6月) 計 3,496,960円 (その他、滞納金に対する遅延損害金請求あり)
管理費等照会先	グランフェスタ熱海管理組合	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☒ 鉱泉地 (符号2) ☐ (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、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 ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年 () 第 号	
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示		
建物	物件	
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 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
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	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 平成 年 月 日現在 ☐滞納はない ☐滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐不明	
管理費等照会先	電話 ()	
その他の事項		
土地	物件2（本件マンションの敷地権化されていない共有持分）	
現況地目	☒ 鉾泉地（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 鉾泉地 として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
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 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

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、玄関ロビーにエントランス及び管理員室が存在する。
- 2 本件マンションは、全23戸である。
- 3 本件マンションは管理組合の自主管理で、本件マンション住民の1人が管理人の業務を行っている。
- 4 本件マンションは、ペット飼育に関する取り決め、細則はない。
- 5 本件マンションは、建物3階部分に出入口が存在する。
- 6 本件マンションは、令和4年10月に屋上防水工事が、令和8年5月に外壁の修繕工事がそれぞれ行われている。
- 7 本件マンションの敷地符号2の土地（物件2の土地）から出る温泉を本件マンションの各戸が使用しているが、本件マンション以外の4箇所にも温泉が給湯されている。

本件建物について

- 1 本件建物の廊下部分の天井に雨漏り跡が存在する。
- 2 本件建物の内壁に、壁紙が大きく損傷している箇所がある。
- 3 本件建物内には、家財道具等の動産類が一切存在しない。

敷地権について

- 1 本件マンションの敷地権符号2の土地は、敷地権符号1の土地内に存在する。
- 2 本件敷地権は、敷地権符号1の土地が18万4717分の9000、敷地権符号2の土地が794万2831分の13万である。現在、本件鉱泉地からの湧出は全て本件マンション管理組合が管理しており、他の共有持分権者らによる引湯等はない。
- 3 本件マンションの敷地符号1の土地は、北東側で私道（3号道路）に接道している。
- 4 本件マンション敷地内には、11台分の駐車場（使用場所の取り決めはなく、使用料もない）が存在する。
- 5 本件マンション敷地の北西側に受水槽及び温泉タンクが存在する。
- 6 本件マンションの敷地権符号2の土地（物件2を含む）を中心とした部分（敷地権符号1の土地にも跨在）に、温泉設備（構築物）が設置されている。

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人	1 本件建物には前所有者の動産が残っていましたが、前所有者ではない人が動産を持ち出そうとしたことがあり、その方ともめたことがありました。当管理組合に対して、所有者が変わった旨の連絡がなかったことで、そのようなことになりました。その後、動産は片づけられたようです。 2 本件建物は、誰も住んでいない状態で、ずっと空き家です。
■有限会社大地クリーン ・サービス代表者	1 私は、本件建物の鍵を本件申立債権者会社から預かっている者です。申立債権者会社が鍵を持っているいきさつは知りません。 2 債権者会社から管理を依頼され、令和8年2月には一部の改修工事も行っています。
■A (本件所有者)	1 本件建物に、私が住んだことはありません。 2 本件建物には、前所有者の動産が残されていましたが、前所有者からの依頼に基づき、私が動産を片づけました。それ以降、月に何回かは本件建物の様子を見るために本件建物を訪れています。 3 本件建物の鍵を本件申立債権者会社に預けたことがありました。その後、鍵の返還を求めましたが、返還されないまま現在に至っています。 4 本件建物は、令和7年6月頃から、第三者に賃貸しています。契約書も作成し、賃料も毎月受領しています。契約書と賃料授受に関する書面を、賃借人の方から裁判所に提出してもらうように依頼しておきます。 5 本件建物を賃貸していますが、現在まで空き家の状態のままになっています。これは、賃借人が改装をした後に本件建物を利用しようと思い、改装の準備をしていたところ、本競売事件が申し立てられてしまったためです。

(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

本件所有者の陳述によれば、本件建物は、令和7年6月頃から第三者に賃貸されており、契約書も作成され、賃料も毎月受領しているとのことで、賃借人よりそれらを裏付ける書面を提出させると述べていたが、その後、それらの書面の提出はない。

調査時において、本件建物内には家財道具等の動産類が一切存在せず、賃借人たる第三者の占有を認定する外観はない。また、本件マンション管理人も、賃借人等の占有者が存在する旨の陳述はしていない。

以上の状況から、本件所有者は、空き家の状態で賃借人たる第三者が占有している理由を述べてはいないものの、それをもつても、本件建物を賃借人が占有しているという認定は難しく、本件所有者が、空き家の状態で占有しているものと思料せざるをえない。

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

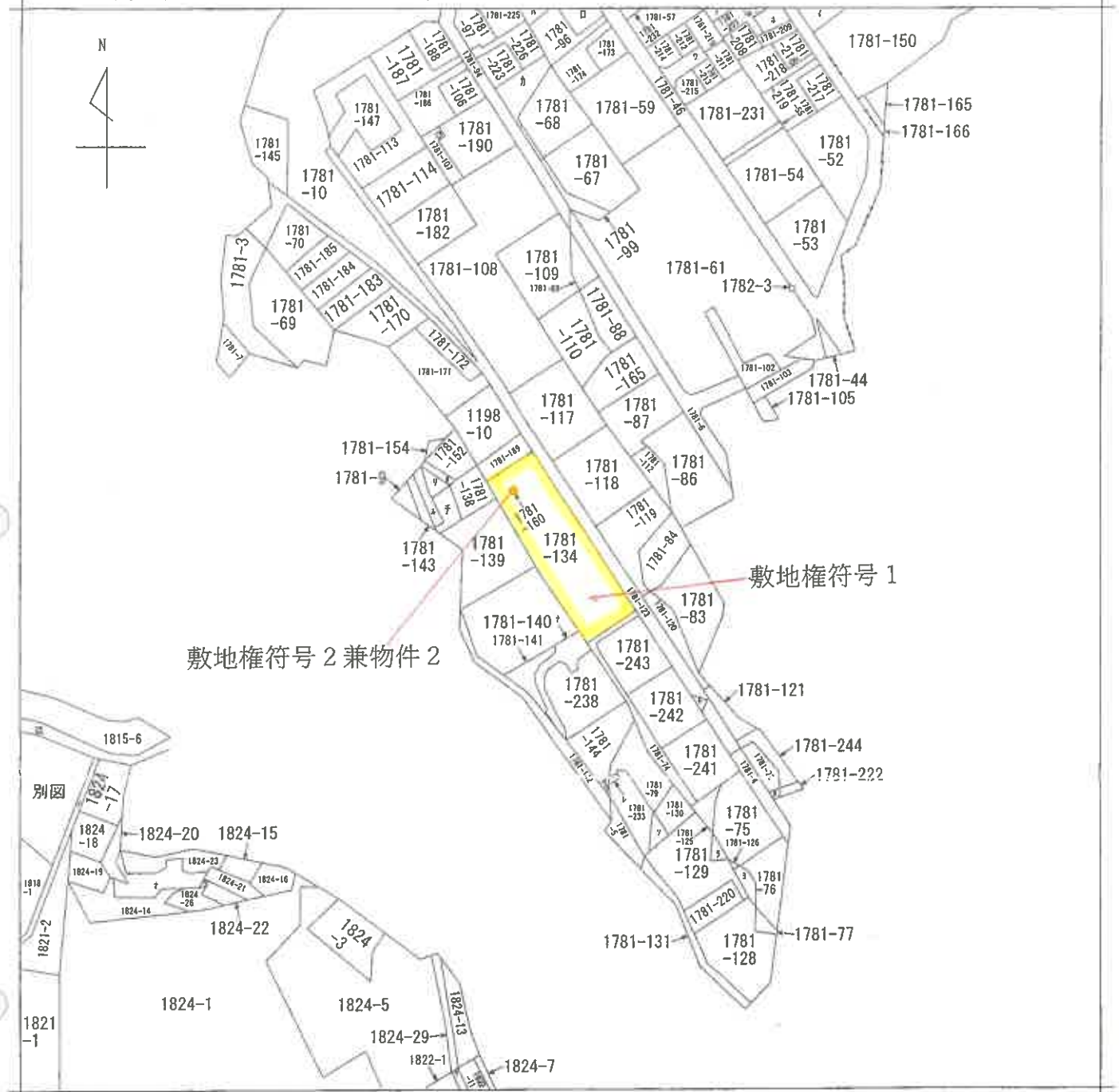
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月15日 (金) 9 : 20 — 9 : 31	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
5年5月28日 (木) : — :	当庁執行官室	本件所有者 A に対する現況調査期日通知書送付 (切手 1 1 0 円貼付)
5年5月28日 (木) 9 : 47 — 10 : 49	物件所在地	全戸不在 1 物件特定・写真撮影 2 本件マンション管理人、管理組合理事長と面談 3 本件マンション管理組合に対し滞納管理費等照会書交付
8年6月8日 (月) 15 : 31 — 15 : 52	当庁執行官室	本件所有者 A から事情聴取 (電話)
8年6月9日 (火) 10 : 00 — 11 : 53	物件所在地	全戸不在 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 滞納管理費等回答書受領 3 本件マンション管理人、管理組合理事長と面談 4 評価人同行
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項) ■ 令和 8 年 6 月 9 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、本件申立債権者会社が持っていた鍵で解錠し建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

【A3版をA4版に縮小】

イ 1781-148 ハ 1781-180 ホ 1781-206 ト 1781-49 リ 1781-153 ル 1781-156
 オ 1781-176 ニ 1781-205 ヘ 1781-227 テ 1781-151 ヌ 1781-155 ッ 1781-156



敷地権符号 2 兼物件 2

敷地権符号 1

(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。



A 西熱海町 1 丁目

請求部	所在	熱海市梅園町				地番	1781番134			
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。

(静岡地方務局熱海出張所管轄)

令和8年4月16日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：11-1

(1/2)

(8 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

ヲ 1781-164
ワ 1781-50
カ 1781-98
コ 1781-127
サ 1781-221
シ 1781-234
ソ 1781-235
ツ 1781-236
ネ 1781-237
ナ 1781-239
ラ 1781-78
ム 1781-82
ウ 1822-2
ノ 道
オ 1824-24
ク 1824-25

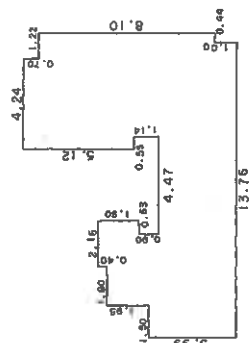
028480

各階平面図

家屋番号
梅園町1781番
134の205

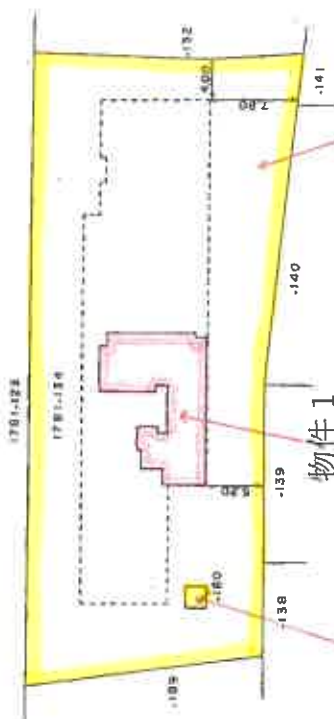
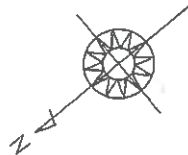
建物図面 4/5

建物の所在
熊本市梅園町1781番地134



求積表

3.99 X 1.50	=	5.9850
5.94 X 1.80	=	10.6920
6.34 X 1.53	=	9.7002
1.90 X 0.63	=	1.1970
3.54 X 4.47	=	15.8238
5.12 X 0.56	=	2.8672
9.80 X 3.68	=	36.0640
9.10 X 0.78	=	7.0980
8.10 X 0.44	=	3.5640
合計		92.9912
床面積		92.99 m ²



敷地権符号2兼物件2

物件1

敷地権符号1

建物の存する部分1階
建物番号 205

製作者

縮尺

1/250

申請人

1/500

【A3版をA4版に縮小】

平成元年10月24日登記

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。

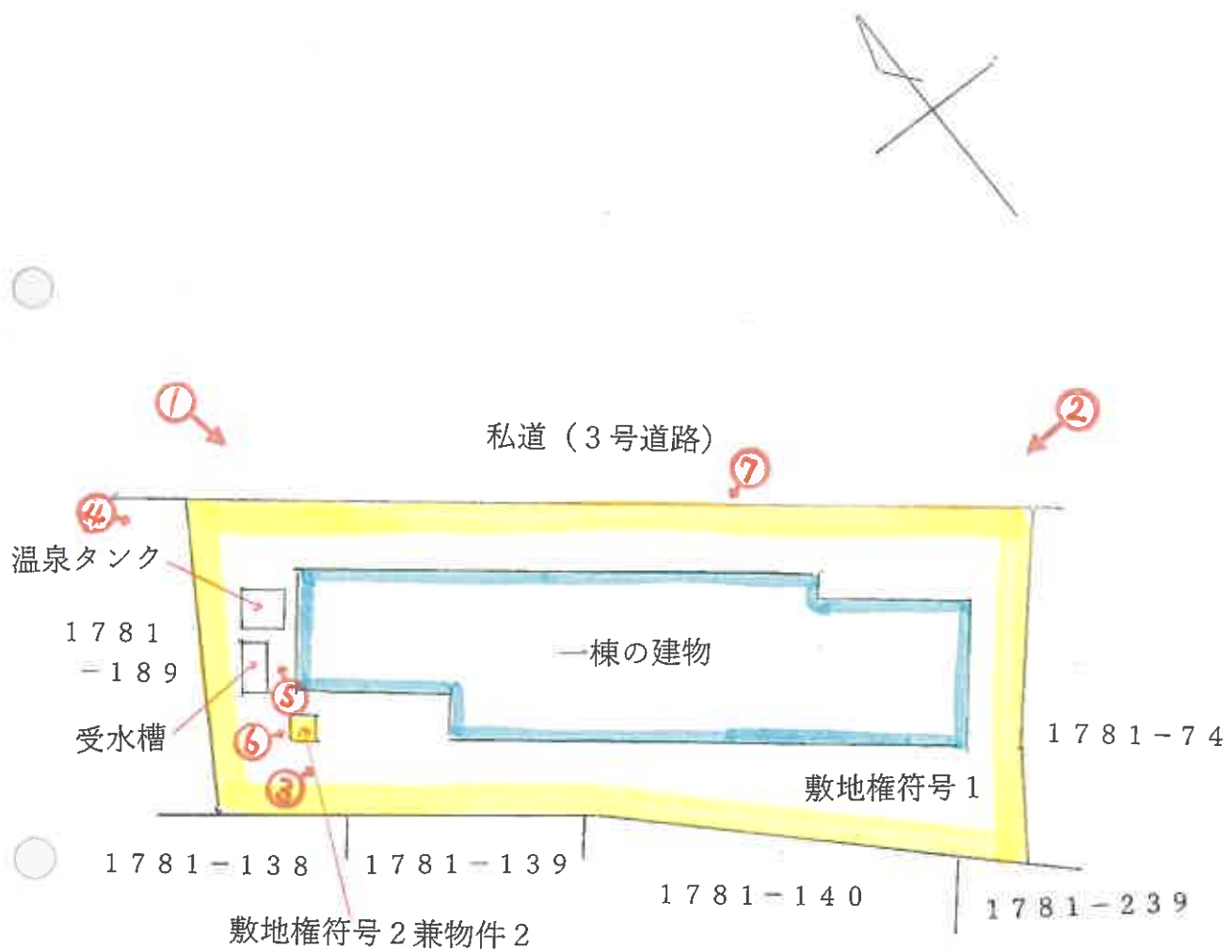
(静岡地方司法書局熱海出張所管轄)

令和8年4月16日

東京司法書局熱海出張所

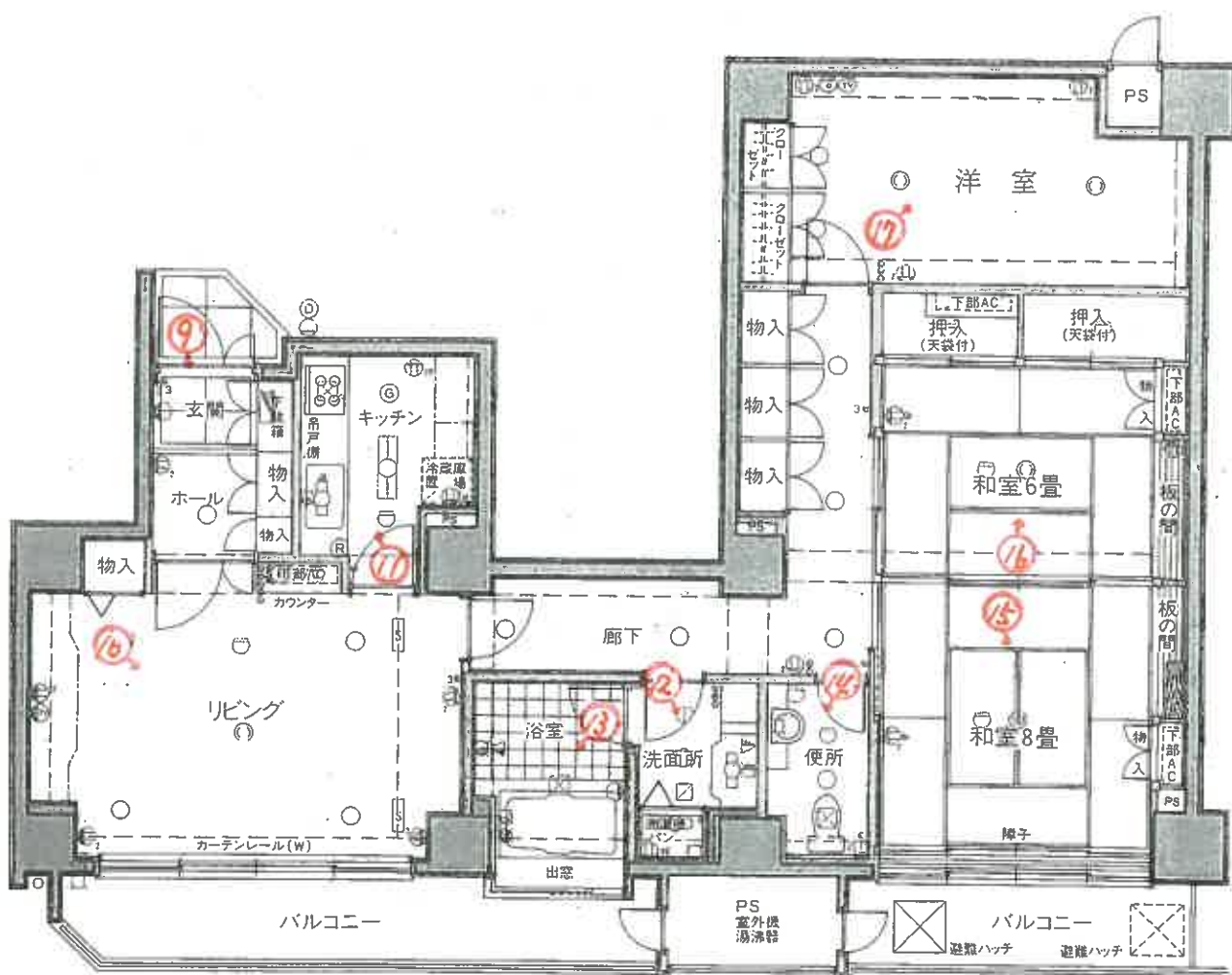
登記官

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



温泉タンク

受水槽

(14枚目)

写真 5

温泉タンク

一棟の建物



受水槽

写真 6

敷地権符号 2 兼物件 2



温泉設備

(15枚目)

写真7 本件マンション出入口



写真8 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 9



写真 1 0



(1 7 枚目)

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17



(21枚目)

令和8年（ケ）第24号
令和8年6月9日現地調査
令和8年7月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

田中弘樹

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市梅園町 1781 番地 134

建物の名称 グランフェスタ熱海

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅園町 1781 番 134 の 205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 92.99 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 熱海市梅園町 1781 番 134

地 目 宅地

地 積 1282.64 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市梅園町 1781 番 160

地 目 鉱泉地

地 積 3.30 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 18 万 4717 分の 9000



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 794万2831分の13万

所有者 A

2 所 在 熱海市梅園町

地 番 1781番160

地 目 鉾泉地

地 積 3.30平方メートル

共有者 A 持分43分の5



第1 評価額

一括価額	
金4,590,000円	
内訳価格	
物件1	金3,640,000円
物件2	金950,000円

- ① 一括価額は、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額の内訳として算出した価格である。

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き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	
2	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1はマンションで、地下1階付4階建「グランフェスタ熱海」の2階部分（登記簿上は1階）に所在する区分所有建物である。 ・敷地権の目的である土地符号2は鉱泉地である。 ・管理費等の滞納あり。 ・物件2は物件1の土地符号2の敷地権化されていない共有持分である。		

※ 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「来宮」駅の北西方・直線距離約0.7km (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)、第1種高度地 区、宅造規制区域、等
画 地 の 状 況	地 形 地 勢 高 低 差 そ の 他	積 1,282.64m ² (符号1) 状 ほぼ長方形 勢 南西向き傾斜地 道 路 更 低 特 になし
接 面 道 路 の 状 況	北西側幅員約5m舗装私道(建築基準法上の3号道路) に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・地下1階付4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、通常の費用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	符号1 所有権 符号2 所有権
	敷地権の割合	符号1 18万4717分の9000 符号2 794万2831分の13万
特 記 事 項	・物件2は符号2である梅園町1781番160鉱泉地3.30m ² の敷地権化されて いない共有持分43分の5である。 ・本件土地の北西側に受水槽及び温泉タンクが存在する。 *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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランフェスタ熱海
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：平成1年10月18日 経過年数：37年 経済的残存耐用年数：13年
構造	鉄筋コンクリート造地下1階付4建建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル等 その他：
設備等	エレベーター、駐車場、ロビー、管理員室等
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：自主管理 管理会社：－
管理の状況	普通
特記事項	・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3階部分（登記簿上は2階）に位置する。 ・敷地符号2の土地（鉱泉地）から湧出する温泉が各戸に引き込まれている。また本件マンション以外の4箇所にも温泉が供給されている。 ・ペット飼育に関する取り決め、細則はない。 ・令和4年10月に屋上防水工事、令和8年5月に外壁の修繕工事が行われている。 ・本件マンションは管理組合の自主管理で、本件マンション住民の一人が管理人業務を行っている。 *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	2階（登記簿上は1階） 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	92.99㎡（登記面積）
間 取 り	3LDK
仕 様	天 井：ビニールクロス、板 等 床 ：フローリング、タタミ 等 内 壁：ビニールクロス 等 その他：
維 持 管 理 の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費： 38,000円（月額） 修繕積立金： 5,000円（月額） 温泉修繕積立金： 6,000円（月額） 計 49,000円 滞 納 額：あり（令和8年6月9日現在） 管 理 費： 2,681,960円 修繕積立金： 335,000円 温泉修繕積立金： 330,000円 修繕積立金（追加負担金）：150,000円 （令和2年11月分～8年5月分） 計 3,496,960円 その他、滞納金に対する遅延損害金請求あり *詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・所有者が住居（空き家）として占有している。 （令和7年6月頃より賃貸中との本件所有者の供述があるが、現況より上記のとおりと判断した。） *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	・廊下部分の天井に雨漏り跡が存在する。 ・内壁に壁紙が大きく損傷している箇所がある。 ・建物内には家財道具等の動産類が存在しない。 *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

<物件1>

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/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
330,000	92.99	0.21	6,440,000

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：37年、経済的残存耐用年数：13年、観察減価：20%、

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13年÷（経過年数37年＋経済的残存耐用年数13年）

$$\times (1 - \text{観察減価} 0.2) \approx 0.21$$

エ 市場性修正：なし

② 敷地権価格

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) 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	48,400	1.00	1,282.64	1.00	9,000/184,717	3,020,000
2	*11,600,000				130,000/ 7,942,831	190,000
計						3,210,000

符号 1

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－3

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格

$26,600\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/55 \approx 48,400\text{円}/\text{m}^2$

◇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 0

◇地域格差：交通接近、環境条件等で公示地が劣る -45

イ 個別格差：なし

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：なし

オ 敷地権割合：物件目録記載のとおり

*符号 2 鉱泉地であり、固定資産税評価額を参考として求めた。

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	
6,440,000	3,210,000	1.00	1.10	—	10,620,000

ウ 個別格差（階層別・位置別格差）：1.00

エ 価格補正：1.10 市場の実勢を考慮

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) ア	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
10,620,000	1.0	0.7	0.49	3,640,000

イ 市場性修正：なし

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等を考慮した。

エ その他の減価：滞納管理費等相当額を考慮した。

<物件2>

物件1で求めた符号2の価格に物件2の共有持分を乗じて求めた。

符号2の価格 (円)	物件2持分	物件2価格 (円)
11,600,000	5/43	1,350,000

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。

物件2価格(円) ア	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
1,350,000	1.0	0.7	1.0	950,000

イ 市場性修正：なし

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等を考慮した。

エ その他の減価：なし

<合計>

物件1価格 (円)	物件2価格 (円)	合 計
3,640,000	950,000	4,590,000

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（熱海－3）

所 在：熱海市西熱海町2丁目1800番155

価 格：26,600円/㎡

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：420㎡

供給処理施設：水道 下水 ガス

接 面 街 路：北西側6m市道

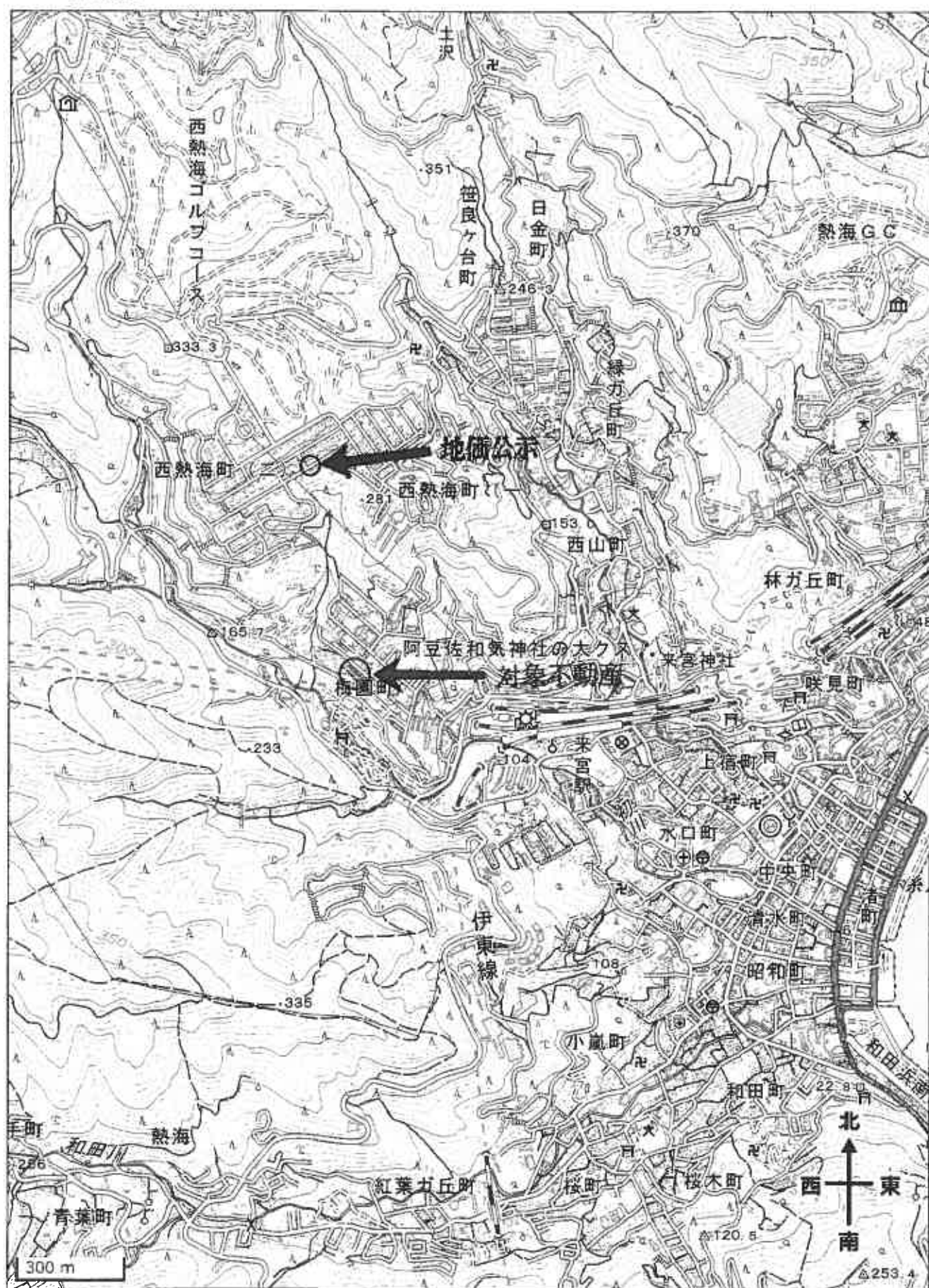
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域第2種中高層住居専用地域
（建ぺい率40%、容積率200%）

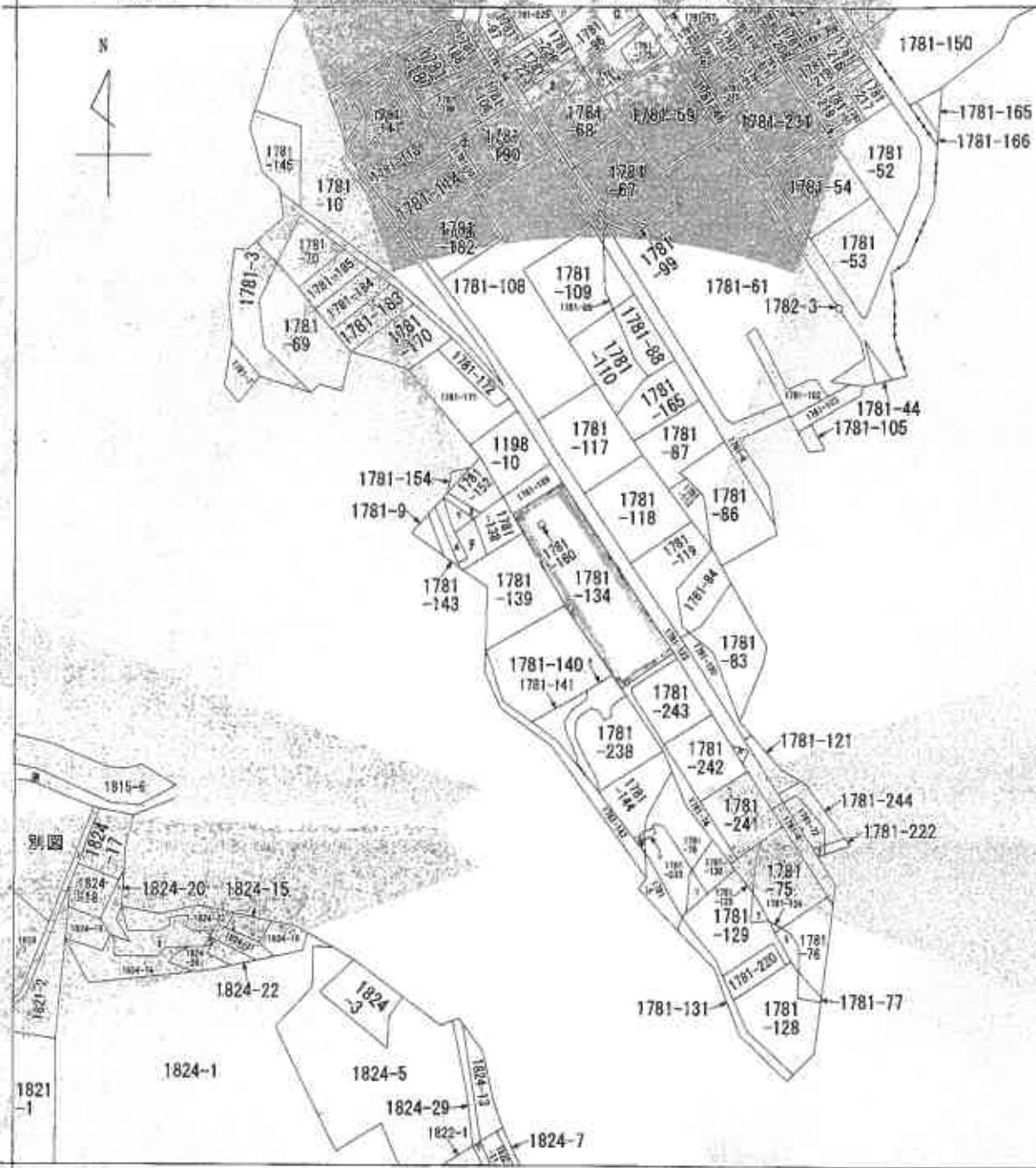
地 域 の 概 要：別荘、保養所が多い高台の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面
- 4 建物配置図（概略）
- 5 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。



A 西熱海町 1丁目

請求 部	所在	熱海市梅園町	地番	1781番134
出 力 尺	1/1200 A3→A4	精 度 区 分	座 標 系 委 号 又 は 記 号	種 類
作 成 年 月 日				旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記載された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8年4月16日

東京法務局信託登記部

登記課

請求番号：11-1

(1/2)

登記年月日：平成13年10月24日

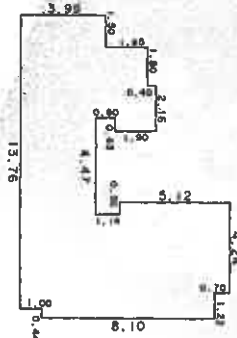
A3→A4

028480

各階平面図

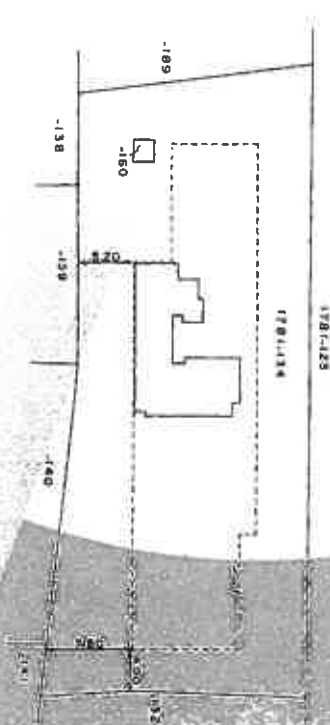
建物図面 4/5

家屋番号	柳園町1781番 134の205
建物の所在	熱海市柳園町1781番地134



求積表

3.99 X 1.50	=	5.9850
5.94 X 1.80	=	10.6920
6.34 X 1.53	=	9.7002
1.90 X 0.63	=	1.1970
3.54 X 4.47	=	15.8238
5.12 X 0.56	=	2.8672
9.80 X 3.68	=	36.0640
9.10 X 0.78	=	7.0980
8.10 X 0.44	=	3.5640
合計		92.9312
床面積		92.99 m



建物の存する部分1階
建物番号 205

作製者

縮尺

1/250

申請人

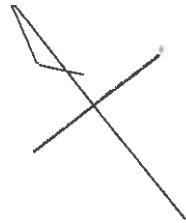
縮尺

1/500

A3→A4

A3→A4

建物配置図
(概略)



私道（3号道路）

温泉タンク

1781
-189

受水槽

一棟の建物

1781-74

敷地権符号 1

1781-138

1781-139

1781-140

1781-239

敷地権符号 2 兼物件 2

間 取 図

