

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	16,200,000 12,960,000		3,240,000	184,472	40,444



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 熱海市熱海字林ヶ久保 1739番地34

建物の名称 熱海パサニアクラブ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 熱海 1739番34の2002

建物の名称 2002

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 20階部分 182.16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 熱海市熱海字林ヶ久保1739番34

地 目 宅地

地 積 58776.09平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市熱海字林ヶ久保1739番35

地 目 宅地

地 積 793.06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 100万分の6058



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 200万分の6058



物 件 明 細 書

令和 8年 7月23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

【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】

Aが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

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。
- ・占有者Aが改装費を支出した旨主張している。

《 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 熱海市熱海字林ヶ久保 1739 番地 34

建物の名称 熱海パサニアクラブ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 熱海 1739 番 34 の 2002

建物の名称 2002

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 20 階部分 182.16 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 熱海市熱海字林ヶ久保 1739 番 34

地 目 宅地

地 積 58776.09 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市熱海字林ヶ久保 1739 番 35

地 目 宅地

地 積 793.06 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 100 万分の 6058



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 200万分の6058



令和8年（ケ）第21号

令和8年 5月 7日受理

令和8年 6月 25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 熱海市熱海字林ヶ久保 1739番地34

建物の名称 熱海パサニアクラブ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 熱海 1739番34の2002

建物の名称 2002

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 20階部分 182.16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 熱海市熱海字林ヶ久保1739番34

地 目 宅地

地 積 58776.09平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市熱海字林ヶ久保1739番35

地 目 宅地

地 積 793.06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 100万分の6058



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 200万分の6058



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異なる (☐ 主である建物 ☐ 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A 上記の者が本建物を家族とともに住居 (リゾートマンション) 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 59,787円 修繕積立金 25,400円 水道料金 6,146円 合 計 91,333円	令和8年5月26日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある。 令和6年7月分～令和8年5月分 計2,006,060円 ※管理費、修繕積立金は令和6年8月分～令和8年5月分 ※遅延損害金年18.25%
管理会社	㈹合人社計画研究所 熱海営業所	
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、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

占有者及び占有権原 (物件1 関係 1 枚目)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐ 所有権	
占有開始時期		平成30年6月頃	
最初の 契約等	契約日	平成30年6月頃	
	期間	平成30年6月頃から ☐ 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 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ■その他の者 (合同会社築地開発)	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		本物件は占有者が代表者を務める合同会社築地開発の所有物であり、同社から無償で借りている。合同会社築地開発から㈱サイ・パートナーズに本物件を売却した形をとってはいるが、実質は金銭を借りた際に本物件を担保に供したようなものであり、近日中に買い戻す予定である。	
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

占有者及び占有権原 (物件1関係 2枚目)			
占有範囲	☐ 全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ☐ A		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■所有者代表者 ☐ ())提出の照会回答書/□提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 所有権 ■無権原		
占有開始時期	不明		
最初の契約等	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		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎金	円 (毎	限り 分支払)
	☐ 前払 (	分	円)
	☐ 相殺 (	分	円)
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他	所有者代表者作成の照会回答書には、「本物件には前々所有者「合同会社築地開発」の代表者であるA氏の配偶者と子が居住しています。」「本物件に関しては賃貸契約も使用貸借もありません。」と記載されている。		
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

- 1 本物件は、28階建のマンション「熱海パサニアクラブ」に存在する2002号室である。
- 2 本件マンションの戸数は、住戸部分が280戸である。
- 3 本件マンションの駐車場は、地番1739番37の土地所在の駐車場棟のうち借上げ駐車場部分と本件マンション（パサニア棟）26、27階屋外駐車スペースに合計126区画あり（バイク置場の数え方により前後する可能性あり）、駐車場使用料は次のとおりである。
- ・ 月極料金

車両	場所	金額（月額、税込）
自動車、バイク（250cc以上）	駐車場棟R階	10,000円
	駐車場棟1階	10,000円
	駐車場棟B1階屋根付	9,500円
	駐車場棟B1階屋根無	9,000円
	駐車場棟B2階	9,000円
	駐車場棟B3階	9,000円
	パサニア棟屋根付	25,000円
	パサニア棟27階屋根無	12,000円
	パサニア棟26階屋根無	10,000円
バイク（50cc）	指定された場所	1,000円
バイク（250cc未満）	指定された場所	2,000円

- ・ 日貸料金は、自動車及び250cc以上のバイクは、パサニア棟屋根付駐車場が日帰り1,000円、1泊2,000円、他の駐車場が日帰り500円、1泊1,000円で、250cc未満のバイクは日帰り、1泊とも100円である。
- 4 本件マンションでのペットの飼育は、原則可能である（要届出）が、頭数制限がある。
- 5 本件マンションでは、26階の中央監視室に現地管理人が常駐している。
- 6 本件マンションのフロント・ロビーは27階に存在する。
- 7 本件マンションの共用施設として、図書コーナー、無人売店（27階）、留守番ロッカー（26階）トランクルーム（6階、26階）等が存在する。トランクルームの利用料金は月額税込3,000円～5,750円である（面積による。）。
- 8 本件マンションの南側で隣接する（有）海音クラブに入会すれば、同社の施設利用と専有部分への温泉引湯が可能である。入会に当たっては、入会金税込550,000円、預託金1,500,000円、月額使用料税込30,800円が必要である。
- 9 本物件の敷地権の割合は、土地の符号1が100万分の6058、土地の符号2が200万分の6058である。
- 10 本件敷地権の目的土地は、その北西側を幅員約7.2mの舗装市道林ヶ久保ゴルフ場線（建築基準法上の道路）に、その北側を幅員約6mの熱海駅熱海ゴルフ場線（建築基準法上の道路）に、各接面している。
- 11 本件専有部分の建物は2部屋分が1部屋にリフォームされており、占有者が設置した床暖房が存在する。現場の状況から、同床暖房設備は建物に付合していると見受けられた。
- 12 所有者からは照会回答書が提出されたが、面談や電話聴取はできなかった。

（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
■現地管理人	1 本物件は、Aが住居として使用しています。本物件はリゾート物件ですが、本物件に居住していることが多いと認識しています。
■㈱サイ・パートナーズ担当者	1 本物件は、前々所有者である合同会社築地開発の資金繰りのために買い上げたものです。合同会社築地開発の代表者Aは、代金相当額で買い戻す旨の話をしていましたが、買戻しの特約は締結していませんし、その後、買戻しの話も出なかったため、現所有者に売却しました。その際、現所有者に対し、買戻しの話はしていません。当社が買い上げた時点で、前々所有者の代表者の親族が居住していたので、期限を定めて無償で使用させていました。
■A(占有者)	1 本物件はリゾート物件ですが、本物件を家族とともに住居として使用しています。住民票上の住所との居住割合は半々といったところです。 2 本物件は合同会社築地開発の所有物で、同社から無償で借りた形で、平成30年の購入時からずっと私と家族が使用しています。本物件を㈱サイ・パートナーズに売却した形をとっていますが、実質は同社から合同会社築地開発が金銭を借りた際に担保に供したようなものです。競売で売却された場合に、本物件を出ていかなければならない可能性があることは理解しましたが、近日中に買い戻す予定であり、本物件を手放す気はありません。 3 本件専有部分建物の不具合等は特にありません。 4 本件専有部分建物に温泉は引いていません。 5 本件専有部分の床暖房は私が設置したものです。

(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

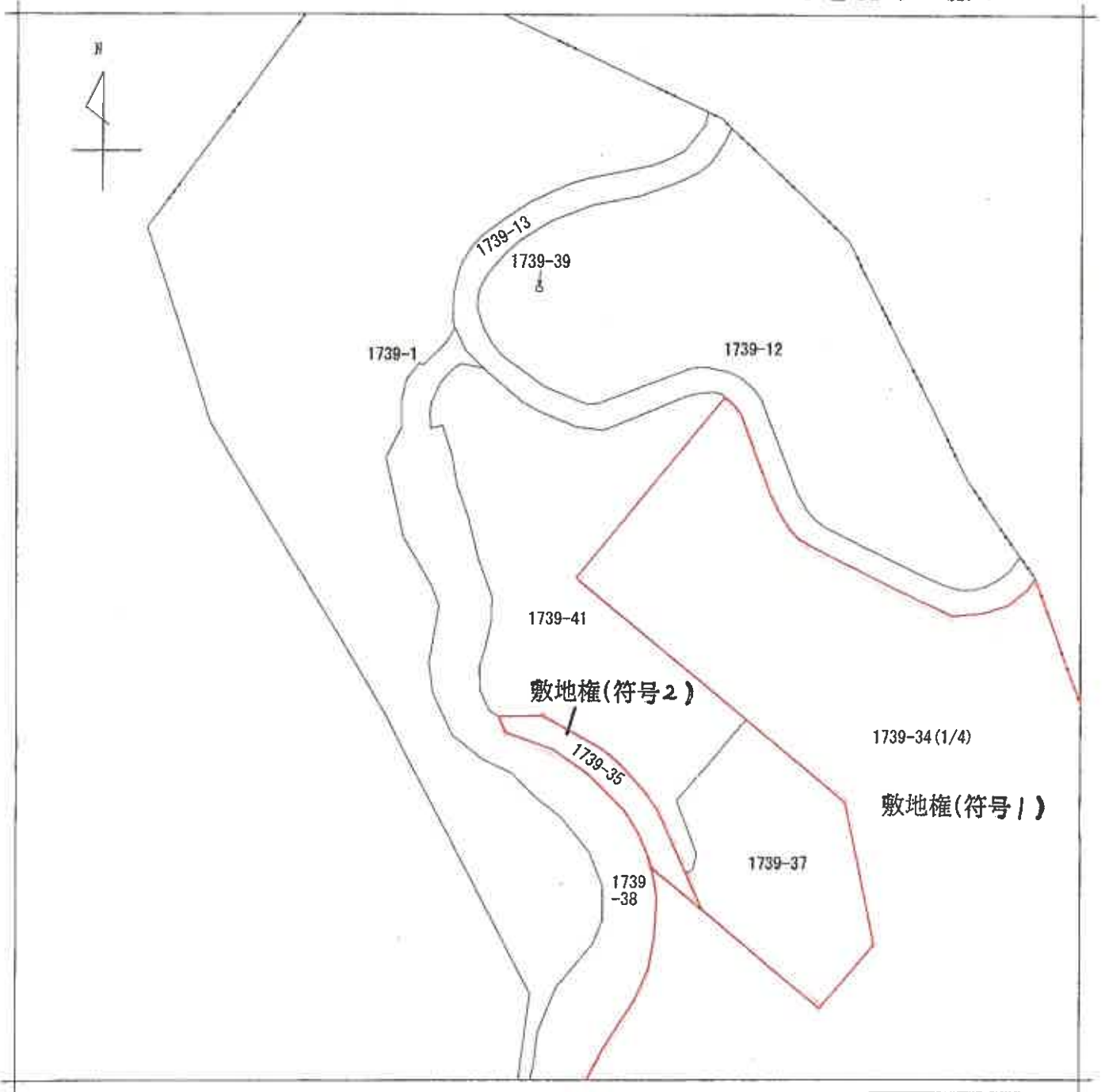
■ Aは、合同会社築地開発から本物件を無償で借りて使用していたものであるから、現所有者に対し、使用借権を対抗し得ず、Aの本物件に対する占有権原の存在は認められないと思料する。

なお、合同会社築地開発代表者A及び㈱サイ・パートナーズ担当者の陳述から、両社による本物件の売買は買戻しを見込んだものであったと見受けられるが、本物件は㈱サイ・パートナーズから現所有者に売却されており、今後、合同会社築地開発が買戻しを主張したとしても、買戻特約の登記がなく、現所有者への所有権移転登記もなされている以上、合同会社築地開発は現所有者ないしその承継人である買受人に対し、本物件の所有権再取得を対抗し得ないと考えられる。したがって、合同会社築地開発による買戻しの主張の有無にかかわらず、Aによる本物件に対する占有権原の存在は認められないと思料する。

(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 5月13日 (水) 11:05-11:55	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(1739-37外)登記事項証明書申請・ 一部登記中のため未受領・その余受領 近隣土地の公図申請・受領 本件敷地権の目的土地上のマンション以外の建物登記 有無照会・該当なし
8年 5月22日 (金) : : :	執行官室	マンション管理会社に対し、管理費等FAX照会・回 答あり
8年 5月26日 (火) 10:50-11:55	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観) 現地管理人と面談 居住者に調査日連絡書投函
8年 5月26日 (火) : : :	執行官室	所有者に調査日連絡及び照会回答書送付・回答あり (郵便料220円)
8年 5月26日 (火) 14:25-14:34	執行官室	マンション管理会社担当者から電話聴取
8年 6月 9日 (火) 10:55-11:01	執行官室	債権者担当者から電話聴取
8年 6月11日 (木) 10:40-11:10	静岡地方法務局 沼津支局	件外土地(1739-27)登記事項証明書申請・受 領 本件マンション関連施設の建物登記事項証明書・建物 図面申請・受領
8年 6月15日 (月) 9:50-11:20	物件所在地	居住者と面談 現地管理人及び(有)海音クラブ担当者と面談 占有・間取り・共用施設・敷地・接道等現地調査 写真撮影 評価人同行
8年 6月17日 (水) 9:55-10:00	静岡地方法務局 沼津支局	合同会社築地開発の商業登記事項証明書申請・受領
(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、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



(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	所在	熱海市熱海字林ヶ久保				地番	1739番34		
出力縮尺	1/1200	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8年3月30日

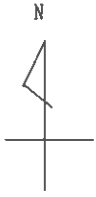
東京法務局墨田出張所

整理番号: H14965-1

登記官

(1/4)

(10枚目)



1739-34 (2/4)

敷地権(符号1)

道

(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	所在	熱海市熱海字林ヶ久保				地番	1739番34			
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8年3月30日

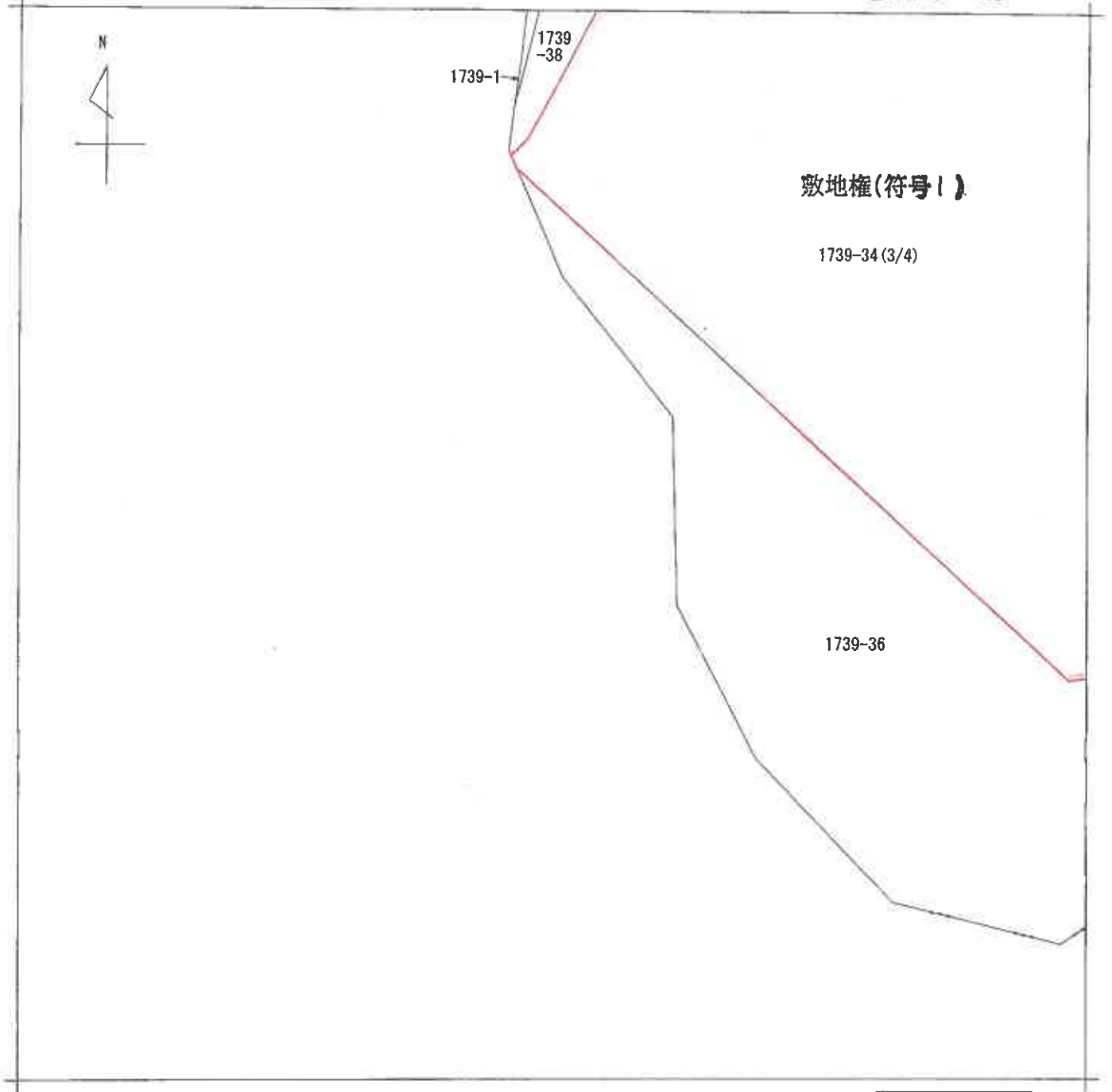
東京法務局墨田出張所

整理番号：H14965-1

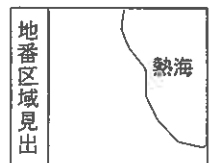
登記官

(2/4)

(11枚目)



(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	所在	熱海市熱海字林ヶ久保				地番	1739番34			
出力尺	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8年3月30日

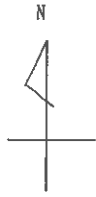
東京法務局墨田出張所

整理番号：H14965-1

登記官

(3/4)

(12枚目)



1739-34 (4/4)

敷地権(符号 /)

1739-27

1739-24

1739-22

1739-36

1739-32

1739-40

(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	所在	熱海市熱海字林ヶ久保					地番	1739番34			
出力尺	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8年3月30日

東京法務局墨田出張所

整理番号: H14965-1

登記官

(4/4)

(13枚目)

登記年月日：平成1年10月25日

502388

地積測量図

地番	1739-34~ 1739-38
土地の所在	熱海市熱海字林ヶ久保

全 体 図

①/⑧



(北側基)

(北側基)

縮尺 1/5000

申請人

平成
(昭和)元年10月13日(作製)

土地家屋調査士

作製者



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。

(静岡地方支庁熱海出張所管轄)

令和8年3月30日

東京法務局熱海出張所

登記官

(14枚目)

(1/8)

整理番号：H14964-1

登記年月日：平成1年10月25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。

(静岡地方方法務局熱海出張所管轄)

令和8年3月30日

東京法務局量田出張所

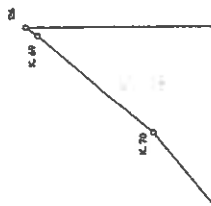
登記書

(15枚目)

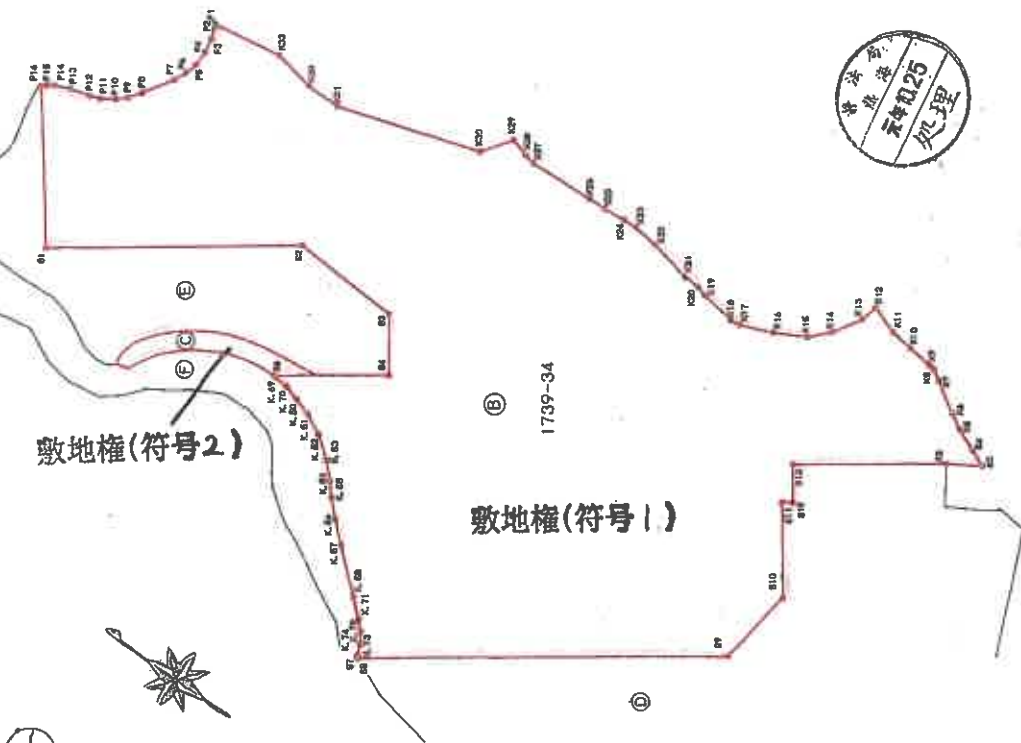
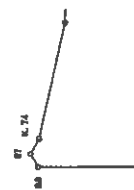
地積測量図

地番	1739-34
土地の所在	熱海市熱海字林ヶ久保

拡大図 S=1:250



拡大図 S=1:250



(日調通9)

作製者

土地家屋調査士

平成
昭和
元年10月13日作製

申請人

縮尺 1/2500

登記年月日：平成1年10月25日

502390

地積測量図

番 1739-34

土地の所在 熱海市熱海字林ヶ久保

3/8

座標求積表

座標	① 1739-34	② 1739-34	③ 1739-34
K2	548.300	500.361	-36498.332784
K3	534.109	508.861	-3279.100284
K4	541.856	512.494	9482.676482
K5	552.612	516.749	9028.571532
K6	559.324	520.869	10779.797855
K7	573.307	529.720	10057.263920
K8	578.310	532.730	4272.494600
K9	581.327	533.180	7819.084700
K10	592.975	534.395	12189.549950
K11	604.137	536.005	13062.810040
K12	617.383	540.686	8258.978650
K13	619.412	532.479	5402.531934
K14	627.529	519.339	8397.711630
K15	635.582	511.062	11513.204736
K16	650.057	503.450	14722.891800
K17	664.826	497.418	9633.991824
K18	669.425	496.780	10529.252100
K19	686.021	499.308	10720.642068
K20	690.896	500.713	6259.413213
K21	698.522	500.934	13861.845648
K22	718.568	505.278	16345.743300
K23	730.872	506.891	9633.463455
K24	737.573	506.788	8422.816560
K25	747.492	505.830	9362.407470
K26	756.082	505.646	20076.168784
K27	787.196	504.125	18185.805250
K28	792.156	505.164	6963.685740
K29	800.981	507.674	9150.823850
K30	810.181	494.473	37465.724737
K31	876.750	473.932	39402.232548
K32	893.320	473.910	17237.528430
K33	913.123	477.714	25223.299200
P1	946.120	472.842	15078.458538
P2	945.012	470.643	-1304.151753
P3	943.349	466.139	-1342.946459
P4	942.131	459.131	-476.118847
P5	942.312	451.904	850.935232
P6	944.014	446.130	2062.012860
P7	946.934	440.407	5150.559865

座標求積表

座標	① 1739-34	② 1739-34	③ 1739-34
P8	955.709	427.037	5552.335074
P9	959.936	421.451	3557.467891
P10	964.150	417.540	4321.121460
P11	970.285	413.766	4557.632490
P12	975.165	411.868	5801.984516
P13	984.372	409.354	6521.009220
P14	991.095	406.624	3955.231648
P15	994.099	404.726	2015.940206
P16	996.076	402.892	-17527.010676
S1	950.596	342.260	-49091.720840
S2	852.642	411.560	-61541.087920
S3	801.072	408.536	-27811.905272
S4	784.565	385.210	10513.536530
S6	828.365	354.216	15269.543328
K.69	827.673	354.229	-2734.647880
K.70	820.645	353.567	-5119.296593
K.71	813.194	351.512	-5515.574792
K.51	804.954	348.854	-6239.602644
K.52	795.308	344.185	-6765.300360
K.53	785.298	336.551	-5671.894003
K.54	778.455	329.511	-3863.516475
K.55	773.573	323.688	-3948.022536
K.56	766.258	316.436	-5181.006528
K.57	757.200	308.178	-8530.983396
K.58	738.576	291.643	-7795.325747
K.71	730.471	284.390	-3406.423420
K.72	726.598	280.488	-1942.379400
K.73	723.546	275.726	-1414.474380
K.74	721.468	270.631	-590.787473
S7	721.363	269.797	-208.553081
S8	720.695	269.496	-37974.950856
S9	580.452	368.741	-53576.592336
S10	575.399	405.396	8370.616608
S11	601.100	441.715	9549.878300
S12	597.019	444.604	2646.727632
S13	607.053	458.784	-22351.427696



縮尺 1/

申請人

平成元年10月13日(作製)

土地家屋調査士

作製者

(日調第9)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(静岡県地方事務局熱海出張所管轄)

令和8年3月30日

東京法務局熱海出張所

登記官

(16枚目)

登記年月日：平成1年10月25日

502391

地積測量図

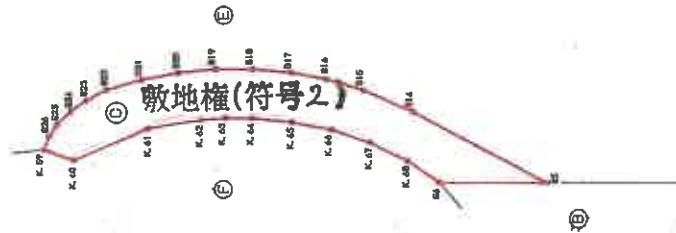
地番 1739-35

土地の所在 熱海市熱海字林ヶ久保

(4/8)

座標求積表

地番	座標	面積	合計
K.59	892.285	316.925	-2086.951125
K.60	886.319	318.492	-4355.059608
K.61	878.611	331.350	-4960.309500
K.62	871.349	336.300	-3643.152700
K.63	867.842	341.242	-2576.377100
K.64	863.799	344.073	-3626.185347
K.65	857.303	347.697	-4623.674706
K.66	850.501	350.869	-4930.060319
K.67	843.252	352.967	-5246.854555
K.68	835.636	354.064	-5271.248508
S6	828.365	354.216	-8367.290352
S5	812.014	365.766	4334.198314
S14	840.214	362.192	13777.783680
S15	850.054	360.263	6009.907366
S16	856.896	357.954	4563.913500
S17	862.804	355.268	4359.138360
S18	869.166	351.628	4215.666092
S19	874.793	347.649	3789.374100
S20	880.066	343.100	3445.753300
S21	884.836	338.160	3070.492800
S22	889.146	332.781	2104.839825
S23	891.161	328.907	1038.359399
S24	892.303	325.582	593.861568
S25	892.985	322.152	193.613352
S26	892.904	319.437	-223.605900
			1566.134036
			793.0670180
			793



(日調理)

(基準線)

作製者

土地家屋調査士

平成
(昭和元年10月13日作製)

申請人

縮尺 1/1000

これは図面に記載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3月30日

東京法務局豊田出張所

登記官

(17枚目)

登記年月日：平成1年10月25日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(熊岡地方支務局熱海出張所事務)

令和8年3月30日

東京支務局熱海出張所

登記官

(18枚目)

502392

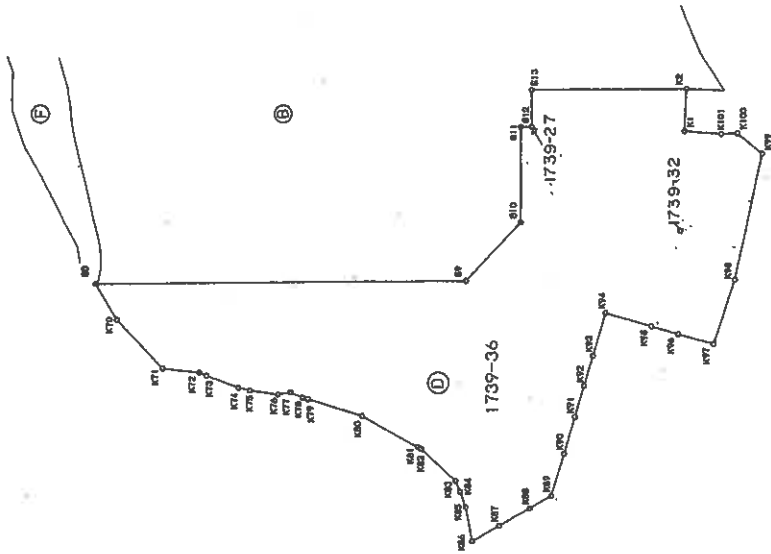
地積測量図

地番 1739-36

土地の所在 熱海市熱海字林ヶ久保

座標求積表

地番	座標	面積	座標	面積
1739-36	座標	面積	座標	面積
K70	703.200	261.620	座標	面積
K71	672.785	255.286	座標	面積
K72	657.576	263.431	座標	面積
K73	654.019	264.226	座標	面積
K74	638.401	266.216	座標	面積
K75	633.339	270.170	座標	面積
K76	621.488	276.084	座標	面積
K77	617.294	280.348	座標	面積
K78	611.101	281.399	座標	面積
K79	608.724	282.176	座標	面積
K80	583.873	290.062	座標	面積
K81	554.241	293.143	座標	面積
K82	552.536	293.322	座標	面積
K83	530.811	290.260	座標	面積
K84	526.270	287.406	座標	面積
K85	520.148	282.968	座標	面積
K86	508.407	271.733	座標	面積
K87	502.435	284.619	座標	面積
K88	495.538	299.529	座標	面積
K89	490.876	309.843	座標	面積
K90	497.296	329.164	座標	面積
K91	503.018	345.941	座標	面積
K92	507.850	340.222	座標	面積
K93	512.402	373.986	座標	面積
K94	519.030	393.703	座標	面積
K95	497.948	400.865	座標	面積
K96	485.525	405.089	座標	面積
K97	449.282	410.952	座標	面積
K98	478.235	441.044	座標	面積
K99	501.946	495.990	座標	面積
K100	516.915	497.151	座標	面積
K101	522.850	492.521	座標	面積
K1	537.726	483.697	座標	面積
K2	548.300	500.361	座標	面積
K3	607.053	458.784	座標	面積
K4	597.019	444.604	座標	面積
K5	601.100	441.715	座標	面積
K6	575.399	405.396	座標	面積
K7	580.452	348.741	座標	面積
K8	720.695	269.496	座標	面積
合計		25204.8361915		

25204.8361915-(3.31+3.31)=25198.2161915
総積=25198 m²

(日附印)

(承認印)

作製者 土地家屋調査士

平成 (昭和 元年10月13日作製)

申請人

縮尺 1/2500

整理番号：H14964-1

(5/8)

503883

地積測量図

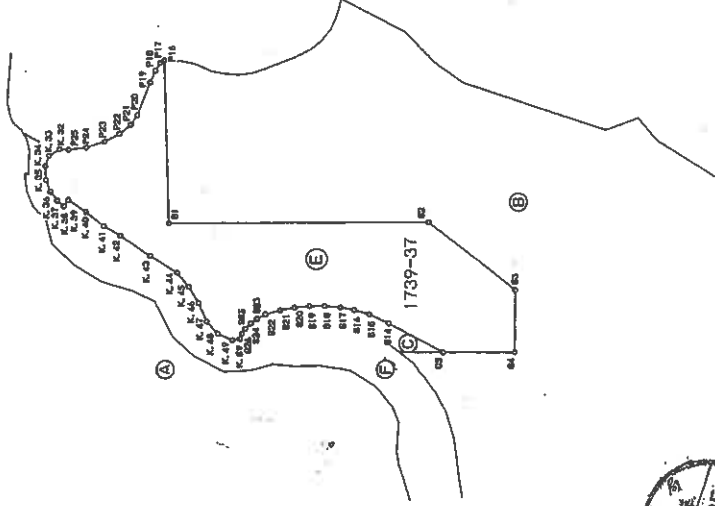
地番 1739-37

土地の所在 熱海市熱海字林ヶ久保

座標求積表

点番	Xm	Ym	(Xm-1)Ym
P16	996.076	402.892	18684.116500
P17	996.971	400.693	225.990852
P18	996.640	396.628	-608.823980
P19	995.436	390.672	-1981.097712
P20	991.569	374.932	-1441.613540
P21	991.591	369.710	681.005820
P22	993.411	363.307	1996.371955
P23	997.086	356.311	3213.212598
P24	1002.429	349.078	4090.496004
P25	1008.804	343.457	3402.285042
K.32	1012.335	341.343	1960.130743
K.33	1014.605	335.932	311.744896
K.34	1013.263	330.903	-1766.029311
K.35	1009.268	325.955	-2887.961300
K.36	1004.403	322.752	-3167.810880
K.37	999.453	321.186	-2861.680792
K.38	995.431	320.706	-1330.288488
K.39	995.305	324.364	-3280.617496
K.40	985.317	324.550	-6775.630350
K.41	974.428	323.961	-6354.818976
K.42	965.701	324.695	-8394.989225
K.43	948.573	324.668	-10336.130448
K.44	933.865	325.273	-7466.966988
K.45	925.617	323.000	-5272.652000
K.46	917.541	319.385	-5133.475105
K.47	909.544	314.576	-4847.930736
K.48	902.130	312.968	-4620.972520
K.49	894.779	314.418	-3095.445210
K.50	892.285	316.925	-594.234375
S26	892.904	319.437	223.605900
S25	892.985	322.152	-193.613352
S24	892.303	325.582	-593.641568
S23	891.161	328.907	-1038.359399
S22	889.146	332.781	-2104.839825
S21	884.836	336.160	-3070.492800
S20	880.056	343.100	-3445.753300
S19	874.793	347.649	-3789.374100
S18	869.166	351.628	-4215.68092
S17	862.804	355.288	-4359.136360
S16	856.896	357.954	-4563.913500
S15	850.054	360.263	-6009.907366
S14	840.214	362.192	-13777.783680
S5	812.014	365.784	-20355.625114
S4	784.565	385.210	-4214.967820
S3	801.072	408.536	27811.905272
S2	852.642	411.580	61541.087920
S1	950.596	342.260	49091.720840
計			19281.206644
計			9640.603220
計			9640

(日積算の)



申請人

平成 年 月 日 作成
(昭和 年 10 月 13 日 作成)

土地家屋調査士

作製者

縮尺 1/2500

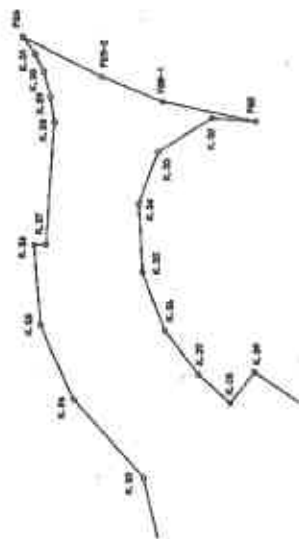
登記年月日：平成1年10月25日

502394

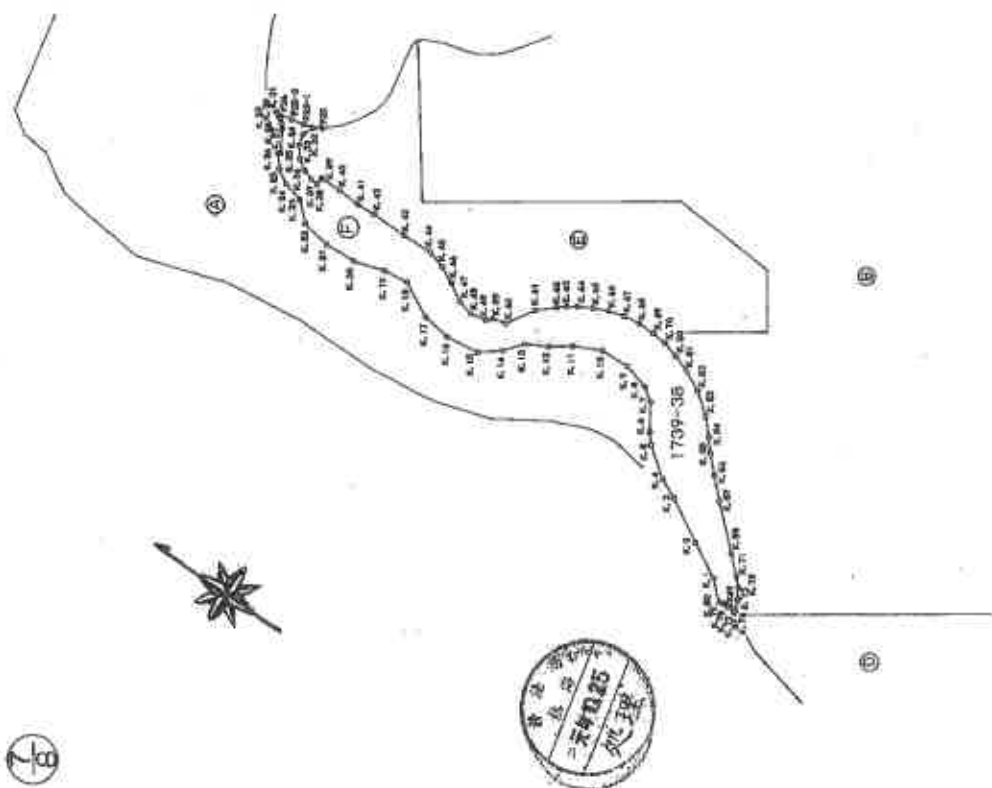
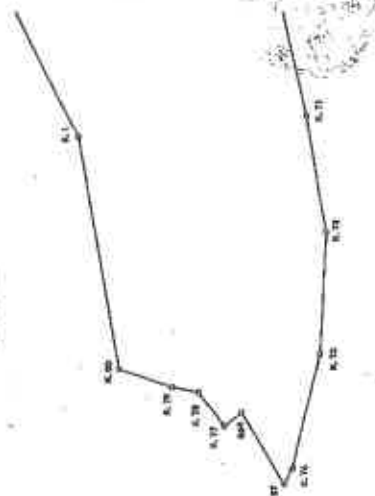
地積測量図

地番	1739-38
土地の所在	熱海市熱海字林ヶ久保

拡大図 S=1:500



拡大図 S=1:250



縮尺 1/2500

申請人

平成元年10月13日作図

土地測量調査士

作業者

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(静岡地方支務局熱海出張所管轄)

令和8年3月30日

東京支務局熱海出張所

登記官

(20枚目)

図面番号：H14964-1

(7/8)

これは図面に記載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8年3月30日

東京法務局豊田出張所

登記官

(2枚目)

502395

地番 1739-38

地積測量図

土地の所在 熱海市熱海字林ヶ久保

屋敷求積表

地番	面積 (㎡)	合計 (㎡)
K.33	1014.605	335.932
K.32	1012.335	341.343
P25	1008.805	343.457
P25-1	1016.979	339.978
P25-2	1023.004	338.623
P26	1031.105	337.432
K.31	1029.267	336.778
K.30	1027.670	335.928
K.29	1025.767	334.983
K.28	1024.081	332.675
K.27	1018.086	322.921
K.26	1018.965	322.241
K.25	1014.165	316.513
K.24	1007.567	312.625
K.23	997.942	310.298
K.22	989.408	302.675
K.21	975.379	300.719
K.20	960.496	301.588
K.19	946.267	306.245
K.18	934.511	307.781
K.17	918.272	299.532
K.16	904.657	297.892
K.15	889.123	300.084
K.14	880.078	307.538
K.13	873.733	315.769
K.12	863.770	321.330
K.11	854.790	327.801
K.10	842.340	334.220
K.9	828.506	334.876
K.8	816.161	331.611
K.7	810.036	327.250
K.6	802.072	315.410
K.5	798.202	311.030
K.4	784.816	301.330
K.3	775.249	297.038
K.2	755.161	286.158
計		6182

総面積 (A) 1739-1

127197-(58776.0994265+793.067018+
25198.2161915+9640.603322+6182.026737)=26606.987305
地積=26606 ㎡

屋敷求積表

地番	面積 (㎡)	合計 (㎡)
K.1	738.541	277.456
K.80	730.745	269.737
K.79	728.249	270.504
K.78	727.110	271.019
K.77	725.197	270.419
K.69	724.929	271.403
S7	721.364	269.798
K.74	721.448	270.631
K.73	723.546	275.726
K.72	726.596	280.488
K.71	730.471	284.390
K.58	738.576	291.643
K.57	757.200	308.178
K.56	766.258	316.436
K.55	773.573	323.688
K.54	778.455	329.511
K.53	785.298	336.551
K.52	795.308	344.185
K.51	804.954	348.854
K.50	813.194	351.512
K.70	820.645	353.567
K.69	827.673	354.229
K.68	835.636	354.084
K.67	843.252	352.967
K.66	850.501	350.869
K.65	857.303	347.697
K.64	863.799	344.073
K.63	867.842	341.242
K.62	871.349	338.300
K.61	878.611	331.350
K.60	886.319	318.492
K.59	892.285	316.925
K.49	894.779	314.418
K.48	902.130	312.968
K.47	909.544	314.576
K.46	917.541	319.385
K.45	925.617	323.000
K.44	933.865	325.273
K.43	948.573	324.668
K.42	945.701	324.695
K.41	974.428	323.961
K.40	985.317	324.550
K.39	995.305	324.364
K.38	995.431	320.706
K.37	999.453	321.186
K.36	1004.403	322.752
K.35	1007.268	325.955
K.34	1013.263	330.903



申請人

平成
(昭和元年10月13日作製)

土地家屋調査士

作製者

縮尺 1/

(日調第9)

(表裏表)

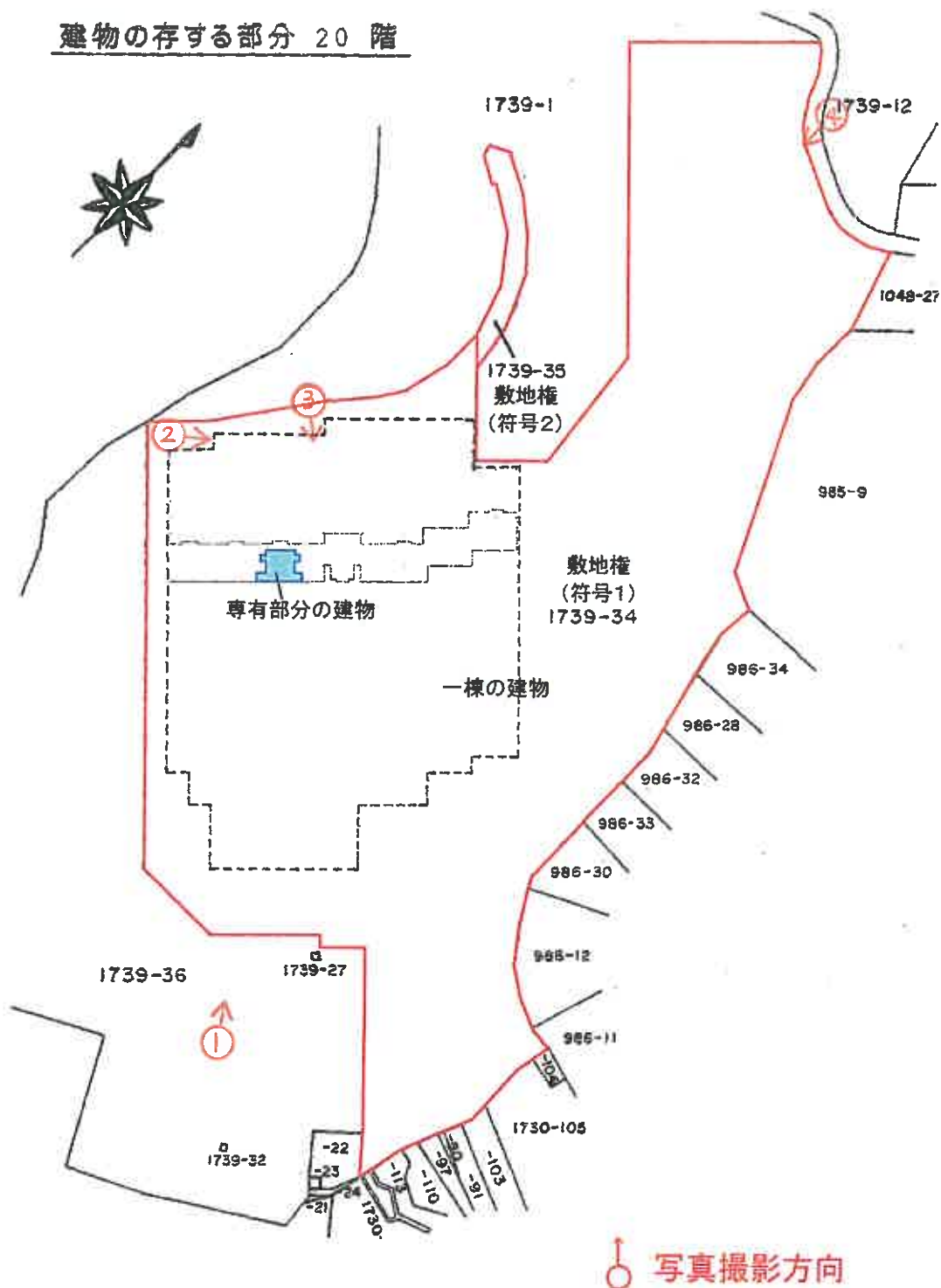
A3をA4に縮小

建物配置図

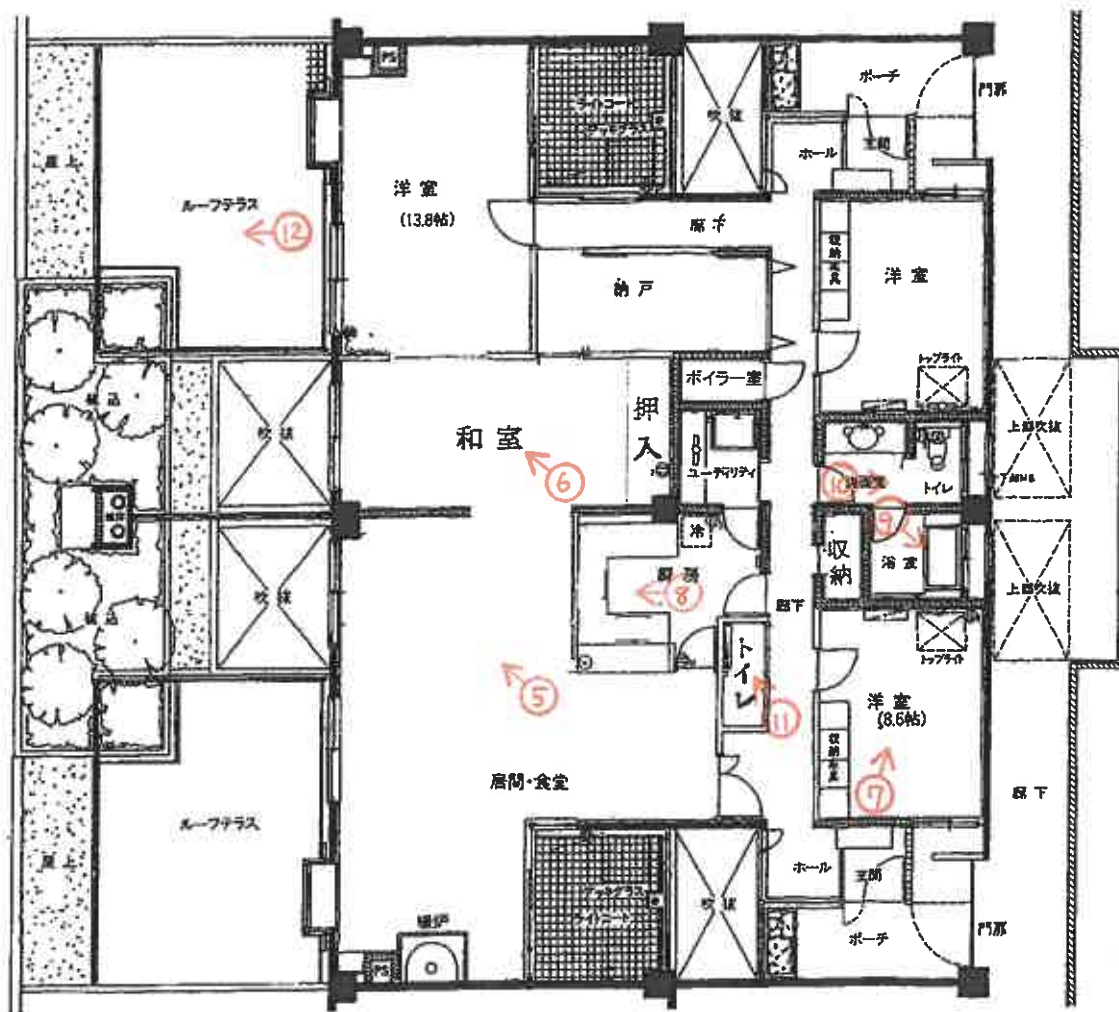
※建物図面から作製

周辺土地の形状・地番が公図と異なる場合は公図を優先

建物の存する部分 20 階



問取図



↑ 写真撮影方向

写真1 一棟の建物



写真2 一棟の建物（26階中央監視室入口付近）及びパサニア棟駐車場



写真3 一棟の建物（27階エントランス付近）及びハサニア棟駐車場



写真4 敷地権の目的土地符号1の北側接道付近



写真5



写真6



写真7



写真8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真1 3 27階エントランスホール（撮影方向図示省略）



写真1 4 27階図書コーナー及び無人売店（撮影方向図示省略）



写真15 26階会議室（撮影方向図示省略）



写真16 6階トランクルーム（撮影方向図示省略）



写真 1 7 駐車場棟 1 階（撮影方向図示省略）



写真 1 8 駐車場棟地下 2 階のバイク置場（撮影方向図示省略）



令和8年（ケ）第 21 号
令和8年6月15日 現地調査
令和8年6月29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

鍋田 俊彦

印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市熱海字林ヶ久保 1739番地34

建物の名称 熱海パサニアクラブ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 熱海 1739番34の2002

建物の名称 2002

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 20階部分 182.16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 熱海市熱海字林ヶ久保1739番34

地 目 宅地

地 積 58776.09平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市熱海字林ヶ久保1739番35

地 目 宅地

地 積 793.06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 100万分の6058



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 200万分の6058



22

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 16,200,000 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。

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、28階建「熱海パサニアクラブ」の20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 東海道本線「熱海」駅の北西方・直線距離約 800m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	高台の傾斜地にリゾートマンションや住宅等が混在し、未利用の山林も多い地域。特段の変動要因は無く当面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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 40% 200% 無 第2種風致地区 宅地造成等規制区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、静岡県建築基準条例第10条(がけ条例)
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	59569.15 m ² (土地の符号 1, 2 計) 不整形 南東向き急傾斜地 二方路地。
接 面 道 路 の 状 況	北西側、幅員約 7. 2 m 舗装市道 (建築基準法上の道路) 北側、幅員約 6 m 舗装市道 (建築基準法上の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・地上 2 8 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、眺望は良好。 周囲は住宅、山林等 その他・・・	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：なし 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。	
特 記 事 項		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	熱海パサニアクラブ
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）：平成1年10月27日 経過年数：約37年 経済的残存耐用年数：約10年
構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造28階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：吹付タイル等 その他：
設 備 等	エレベーター2基、会議室、トランクルーム 図書コーナー、無人売店、留守番ロッカー 駐車場（本件マンション26、27階屋外駐車スペース、及び 地番1739番37土地上の駐車場棟の内、借上げ駐車場部分、計 126区画）
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 管理方式：委託 管理会社：株式会社合人社計画研究所 熱海営業所 管理形態：常駐
管 理 の 状 況	良好。
特 記 事 項	ペット飼育可であるが細則あり。 フロント、ロビーは27階に存する。

(2) 専有部分の概要

構 造 種 類	鉄骨造 1 階建 居宅
位 置	20 階 (2002 号室) 主要開口部の方位：南東
床 面 積	182.16 m ² (登記面積)
間 取 り	4LDK (後添間取図参照)、納戸、テラス、中庭
仕 様	天 井：クロス類、合板等 床：タイル、畳等 内 壁：クロス類 設 備：浴室、キッチン、トイレ等 その他：オール電化、床暖房 (特記事項参照)
維持管理の 状態	普通
管 理 費 等	管 理 費：59,787 円 (月額) 修繕積立金：25,400 円 (月額) 滞 納 額：あり (令和8年5月26日現在) 管理費：1,315,314 円 修繕積立金：558,800 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	その他の者Aが家族と共に住居 (リゾートマンション) として占有している。なお、占有者Aは使用借権を主張しているが現所有者との間で使用貸借契約は存在しないものと考えられるため、占有権原は無いものと思料する。 *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	「その他の支払、滞納等」 水道料：月額 6,146 円、滞納額 131,946 円 「有限会社海音クラブ」について 当該クラブに入会することで「有限会社海音クラブクワハウス棟」の施設利用、及び専有部分への温泉利用が可能となる。 入会金等は以下のとおりであるが詳細については「有限会社海音クラブ」に確認を要する。 入会金：550,000 円、預託金：1,500,000 円、月額使用料 30,800 円、いずれも税込。 その他：施設管理人によると当該施設を通行することによって JR 熱海駅まで徒歩 12 分程度とのことであった。 「床暖房について」 本件占有者Aによると床暖房はAがマンション購入後に設置し

特 記 事 項	たとのことである。
---------	-----------

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格により評価額を後記のとおり決定した。なお、本件マンションはリゾートマンションであり賃貸需要は認められないため収益価格は求められなかった。また、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、比準価格も求められなかった。

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
510,000	182.16	0.19	17,650,000

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 37 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価 10%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率＝10 年 ÷（10 年＋37 年） × （1－0.1） ≒ 0.19

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	27,700	0.50	58776.09	1.00	6058/ 1,000,000	4,930,000
2	27,700	0.50	793.06	1.00	6058/ 2,000,000	30,000
計						4,960,000

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。

地価公示地 熱海－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,600 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/96 \div 27,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地 域 格 差：交通接近、行政的条件を考慮した。

イ 個 別 格 差：規模、地勢、接道状況等を考慮した。

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
17,650,000	4,960,000	1.15	1.1	28,600,000

ウ 価格補正：同一マンションの取引価格水準を検討し査定した。

エ 個別格差：階層、位置、品等を考慮して判定した。

Ⅱ 評価額の判定

1 評価額の判定

前記で求めた積算価格に、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
28,600,000	0.93	0.7	0.87	16,200,000

イ 市場性修正：土砂災害特別警戒区域に指定されていること等を考慮した。

建物所有者と床暖房設置者が異なることを考慮した。

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 地価公示又は基準地価格 熱海－3

所 在：熱海市西熱海町2丁目1800番155
「西熱海町2－2－11」

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、ガス、下水

接 面 街 路：北西6m市道

用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率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

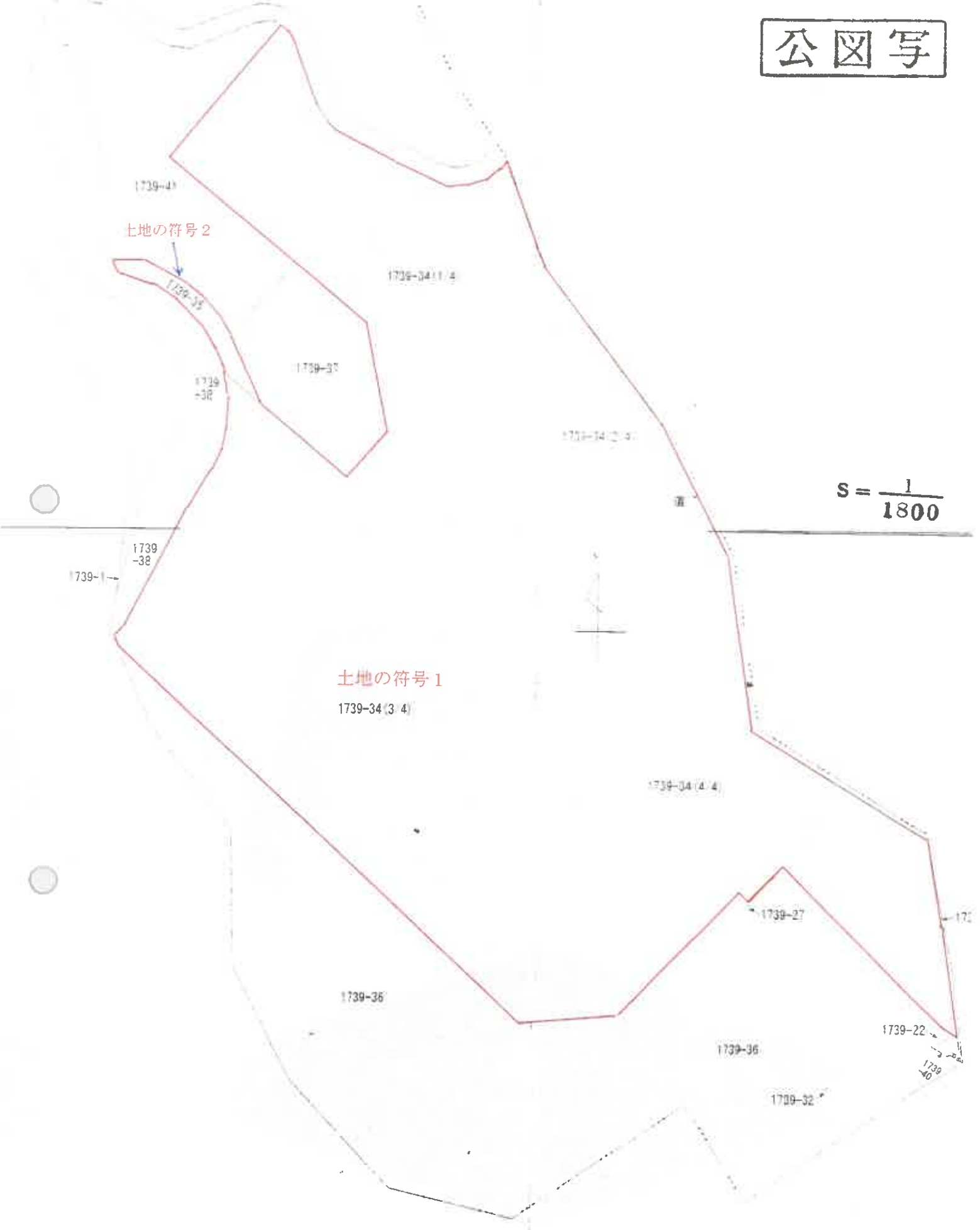
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 建物図面
- 5 間取図

以 上



※国土地理院地図を基に評価人が加工・作成した

公図写



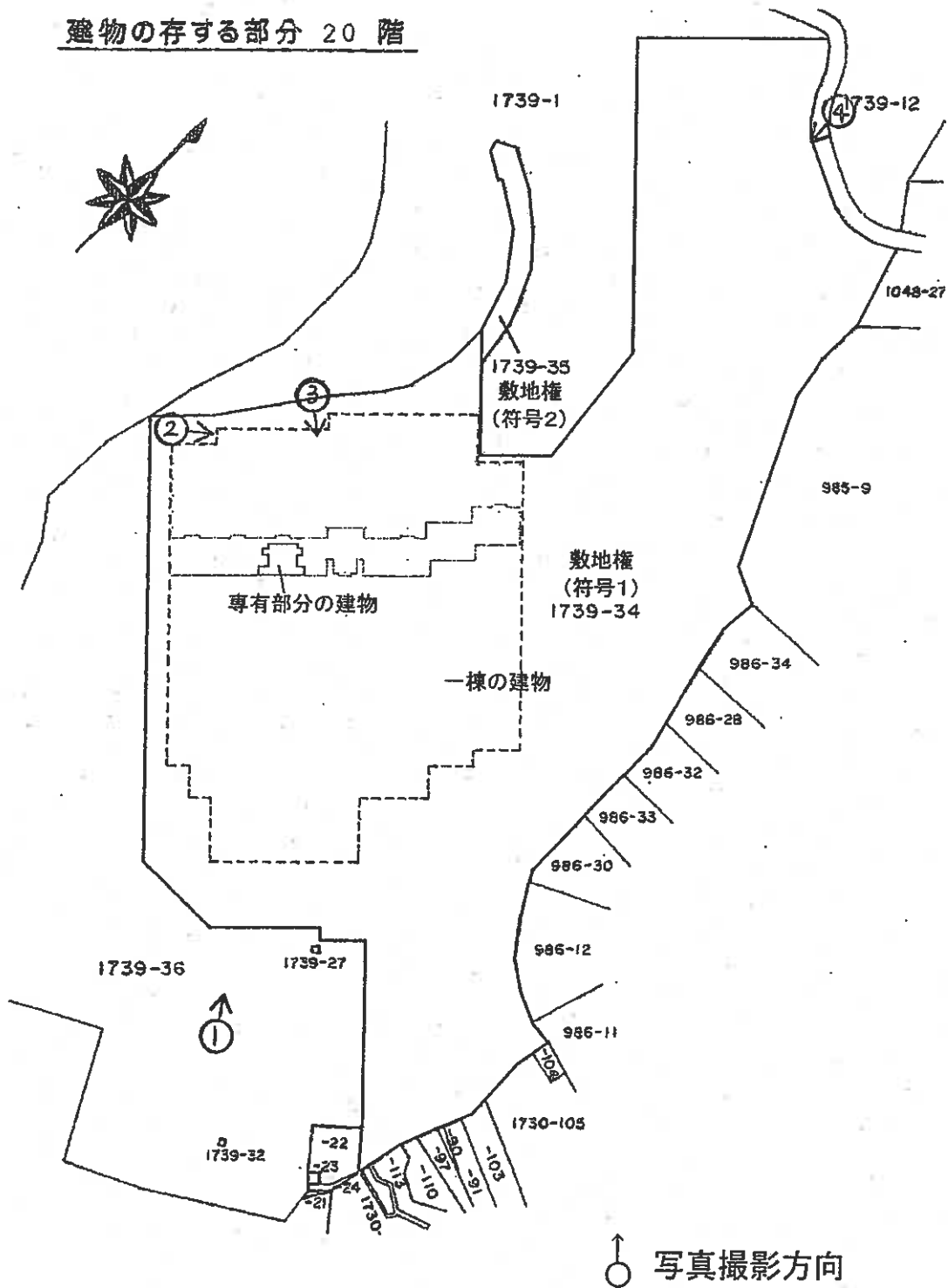
※ $\frac{1}{1200}$ の図面を評価人が $\frac{1}{1800}$ に縮小コピーして作成した。

建物配置図

※建物図面から作製

周辺土地の形状・地番が公図と異なる場合は公図を優先

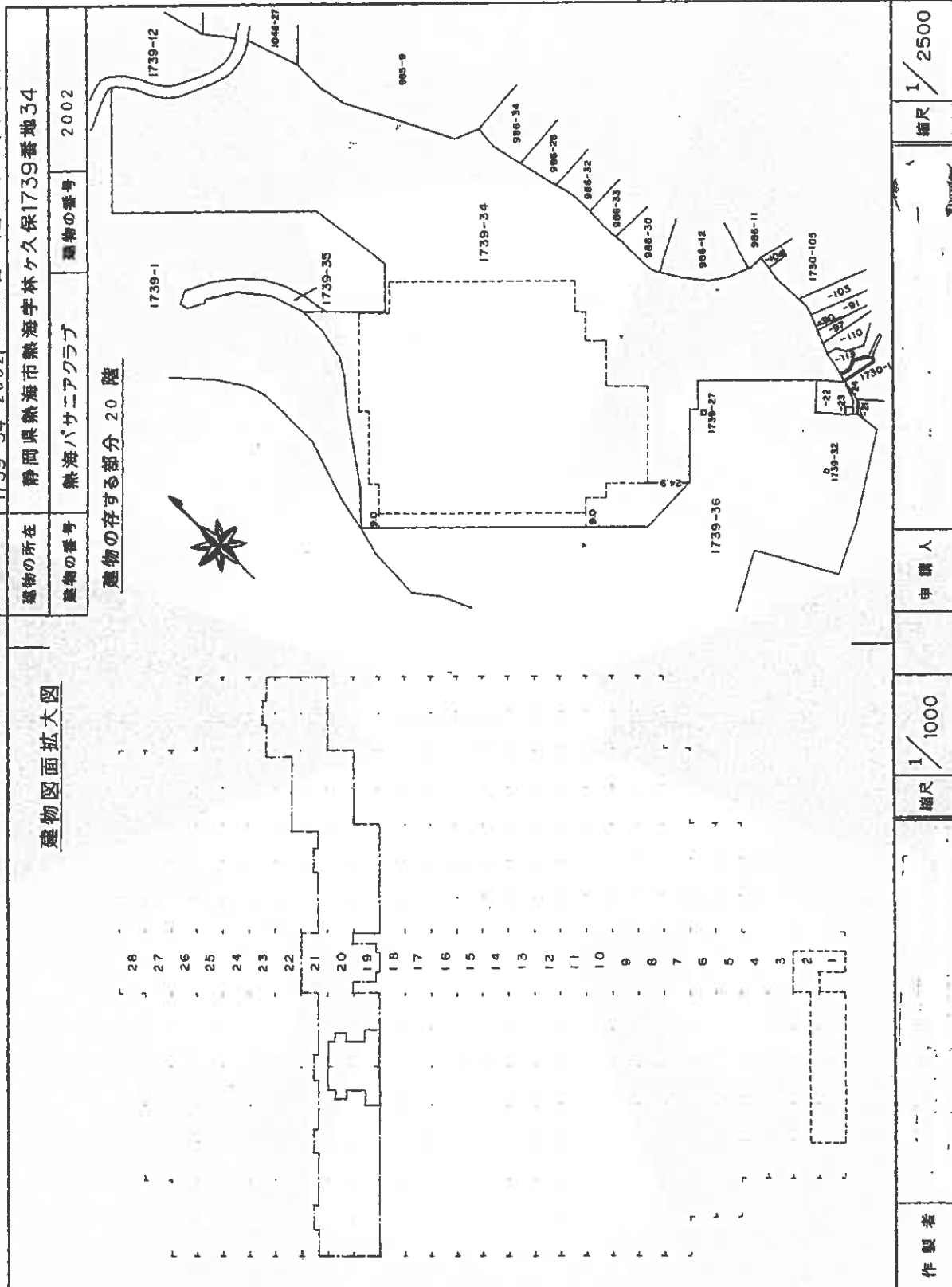
建物の存する部分 20 階



004018

各階平面図

建物図面拡大図



作製者	縮尺 1/1000	申請人	縮尺 1/2500
-----	-----------	-----	-----------

[1.11. 2

これは図面に記載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8年3月30日 東京法務局豊田出張所

登記官

間取図

