

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 26 日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 片山 裕嗣

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 11 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 12 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 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 9 年 1 月 6 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 12 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 12 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	15,963	3,538
		</			

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 熱海市咲見町 2002 番地 1

建物の名称 熱海野中山マンション 1 号館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 咲見町 57 番 46

建物の名称 第 409 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 51.47 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 熱海市咲見町 2002 番 1

地 目 宅地

地 積 1087.60 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 86 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 25 日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 片山 裕嗣

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。

《 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 熱海市咲見町 2002 番地 1

建物の名称 熱海野中山マンション 1 号館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 咲見町 57 番 46

建物の名称 第 409 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 51.47 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 熱海市咲見町 2002 番 1

地 目 宅地

地 積 1087.60 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 86 分の 1

令和8年(ヌ)第16号
令和8年5月27日受理
令和8年6月30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 熱海市咲見町 2002 番地 1

建物の名称 熱海野中山マンション 1 号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 咲見町 57 番 46

建物の名称 第 409 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 51.47 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 熱海市咲見町 2002 番 1

地 目 宅地

地 積 1087.60 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 86 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり																																	
住居表示	静岡県熱海市咲見町6番36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) <table border="0" style="width: 100%;"> <tr><td>管理費</td><td>17,000円</td></tr> <tr><td>団地修繕積立金</td><td>8,640円</td></tr> <tr><td>1号館修繕積立金</td><td>960円</td></tr> <tr><td>温泉使用料</td><td>2,500円</td></tr> <tr><td>電話交換機維持料</td><td>500円</td></tr> <tr><td>テレビアンテナ維持料</td><td>250円</td></tr> <tr><td>水道料</td><td>3,140円</td></tr> <tr><td>下水道料</td><td>3,137円</td></tr> </table> ☒ 滞納がある (令和8年6月25日現在) <table border="0" style="width: 100%;"> <tr><td>管理費</td><td>374,000円</td></tr> <tr><td>団地修繕積立金</td><td>190,080円</td></tr> <tr><td>1号館修繕積立金</td><td>21,120円</td></tr> <tr><td>温泉使用料</td><td>55,000円</td></tr> <tr><td>電話交換機維持料</td><td>11,000円</td></tr> <tr><td>テレビアンテナ維持料</td><td>5,500円</td></tr> <tr><td>水道料</td><td>65,674円</td></tr> <tr><td>下水道料</td><td>66,844円</td></tr> </table> (令和6年10月分～令和8年7月分) 計 789,218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	17,000円	団地修繕積立金	8,640円	1号館修繕積立金	960円	温泉使用料	2,500円	電話交換機維持料	500円	テレビアンテナ維持料	250円	水道料	3,140円	下水道料	3,137円	管理費	374,000円	団地修繕積立金	190,080円	1号館修繕積立金	21,120円	温泉使用料	55,000円	電話交換機維持料	11,000円	テレビアンテナ維持料	5,500円	水道料	65,674円	下水道料	66,844円
管理費	17,000円																																	
団地修繕積立金	8,640円																																	
1号館修繕積立金	960円																																	
温泉使用料	2,500円																																	
電話交換機維持料	500円																																	
テレビアンテナ維持料	250円																																	
水道料	3,140円																																	
下水道料	3,137円																																	
管理費	374,000円																																	
団地修繕積立金	190,080円																																	
1号館修繕積立金	21,120円																																	
温泉使用料	55,000円																																	
電話交換機維持料	11,000円																																	
テレビアンテナ維持料	5,500円																																	
水道料	65,674円																																	
下水道料	66,844円																																	
管理費等照会先	野中山マンション管理組合法人 (自主管理)																																	
その他の事項	「その他の事項」のとおり																																	
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 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	☐ ない ☒ ある (詳細は「その他の事項」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

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、1号館、2号館の2棟からなるマンションで、本件建物は1号館に存在する。
- 2 本件マンションは、全182戸（1号館78戸、2号館104戸）である。
- 3 本件マンションの管理組合法人が管理業務を行い、管理員は、毎日、午前9時00分から午後5時30分の間、1乃至2名が管理事務室（2号館1階）に常駐している。
- 4 本件マンションは共用施設としてエントランス、会議室及びランドリー・ロッカールーム（いずれも2号館内）が存在する（写真7、8、9参照）。
- 5 本件マンションには敷地内駐車場（13台分、普通自動車1泊1,000円、軽自動車1泊750円）、オートバイ置場（2号館1階 月額2,000円、1泊200円）、自転車・スクーター置場（2号館1階 月額2,000円、1泊200円）が存在する（写真6、10、11参照）。
- 6 本件マンションには、ゲストルーム（2号館603号室（利用料1泊5,000円、リネン使用料500円））及び家族風呂（2号館221号室（利用料1時間1,000円））（写真12乃至15参照）が存在する。
- 7 本件マンションは、平成19年に大規模修繕工事を実施している。
- 8 本件建物がある1号館は、建物4階部分からマンションに出入りしている。
- 9 本件マンションは、各戸温泉が利用可能である。

本件建物について

- 1 本件建物は、動産類が多く残置され、猫の物と思われる動物臭がする。

敷地権土地について

- 1 本件敷地権は、86分の1である。
- 2 本件マンション1号館の敷地符号1の土地、2号館の敷地符号1の土地（地番2002番65）及び本件マンション管理組合所有の敷地権以外の土地（地番2002番79、2002番58、2002番59、2002番60、2002番68、2002番81、2002番84）が一画地（鉱泉地含む）となり、本件マンションを含む2棟の建物敷地として利用されており、2002番8の土地（所有者 東日本旅客鉄道株式会社）の一部を管理組合が賃借し、敷地内駐車場（敷地と一画地）として利用している（一画地内の土地間の境界は、いずれも判然としな
- 3 前記マンション敷地（一画地）は、西側で市道野中3号線に接道している。
- 4 2号館の敷地符号1の土地の地下に、JR伊東線のトンネルが通っている（詳細は不明）。
- 5 一画地となっているマンション敷地の他に、近くにある本件マンション管理組合が所有する土地（地番2002番71、2002番72）が存在する（マンションの共用施設として利用予定）。

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組 合理事	1 本件マンションは、管理組合法人が自主管理を行っております。 2 本件マンションは、平成19年に大規模修繕を実施しました。その後、屋上の防水工事も実施しています。 3 本件マンションは各戸温泉が利用できますが、大浴場はありません。但し、2号館221号室の家族風呂には、少し大き目のお風呂が設置されています。 4 本件マンションの各戸に設置されているお風呂ですが、経年劣化から漏水するケースが多く見られるので、本件建物のお風呂も修繕が必要だと思います。 5 本件マンションの敷地は、1号館2号館の敷地権土地の他に、管理組合が所有している複数の土地とJRから賃借している土地を一画地として利用しています。 6 一画地の敷地内には、マンション本体の他に、ゴミ集積所とコンプレッサー室の建物が存在します。いずれも登記はしていませんが、管理組合が所有、管理する物になります。 7 2号館1階に、エントランスと管理事務室があります。エントランスの奥に厨房がありますが、これは以前、食堂が完備されていた時の物が残っているだけで、居住者が共用施設として利用できる物ではありません。 8 本件マンションにはオートバイ置場が2号館1階にありますが、狭かったため、隣接するランドリー・ロッカールームを改装して一部をスクーター・自転車置場としました。 9 一画地となっているマンション敷地の他に、近くにある2002番71と2002番72の土地を、管理組合が令和4年に購入しました。この土地は、近く、キャンプ場等の共用施設として利用していく予定になっています。 10 以前は、本件建物に本件所有者が住んでいましたが、3年以上前に退去して、それ以降、本件建物に誰の出入りもありません。 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、本件所有者は調査に立ち会わず面談できなかったが、臨場時の状況及び本件マンション管理組合理事の陳述から、本件建物については、本件所有者が空き室の状態で占有しているものと認めた。

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5月29日 (金) 10:54 - 11:09	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6月8日 (月) : - :	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110円貼付)
8年6月9日 (火) 12:02 - 12:33	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組合に対し、滞納管理費等 照会書交付・後日回答書受領
8年6月25日 (木) 9:20 - 10:30	物件所在地	全戸不在 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 本件マンション管理組合理事から事情聴取 3 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 8年 6月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、解錠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

イ	2002-60	ハ	2002-119
ロ	2002-84	ニ	2002-116



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。

(靜岡地方法務局熱海出張所管轄)

令和8年4月1日

東京法務局港出張所

請求番号：4-1

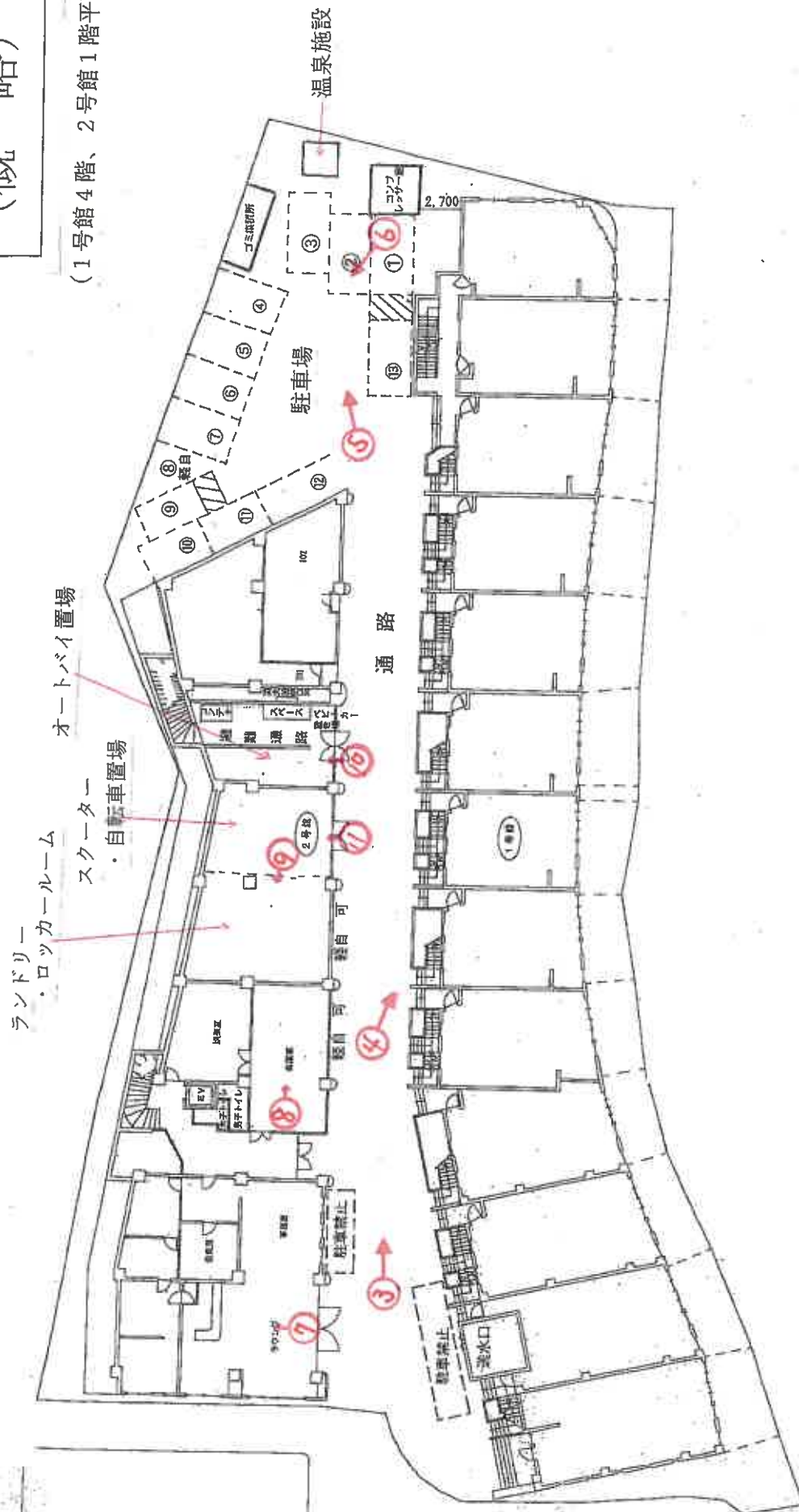
登記官

(1/1)

(7 枚目)

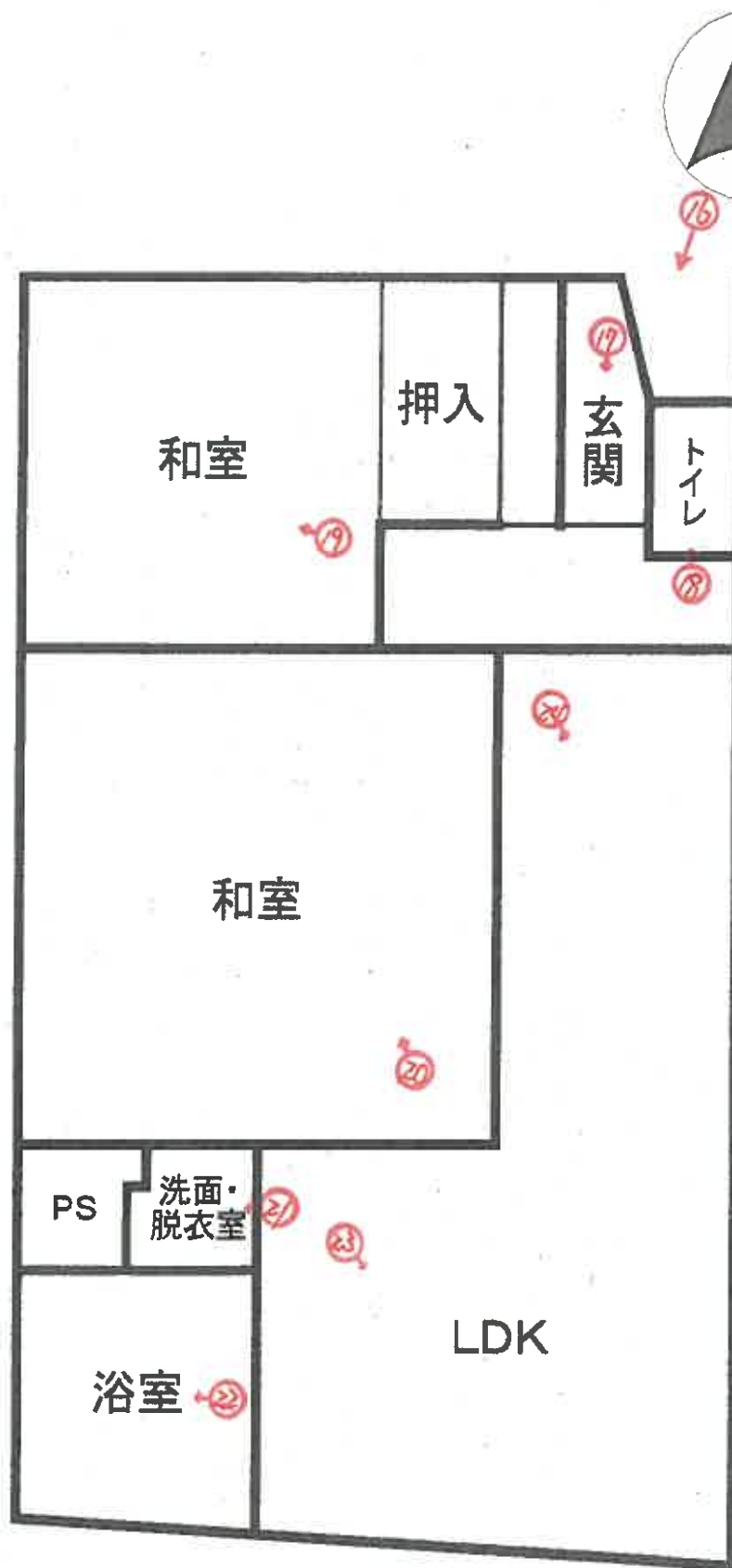
建物配置図 (概略)

(1号館4階、2号館1階平面図)



写真撮影方向

間取図(物件1)



♂写真撮影方向

写真 1

一棟の建物（1号館）



2号館

写真 2

一棟の建物



写真 3

2 号館

一棟の建物（1 号館）



写真 4

一棟の建物



写真 5

温泉施設



ゴミ集積場

コンプレッサー室

写真 6

駐車場



(2号館)

写真7

エントランス（2号館）



写真8

会議室（2号館）



写真9 ランドリー・ロッカールーム（2号館）



写真10 オートバイ置場（2号館）



写真 1 1 スクーター・自転車置場（2号館）



写真 1 2 ゲストルーム（2号館603号室）



（写真撮影方向の図示は省略）

（15枚目）

写真 1 3 ゲストルーム（2号館603号室）



（写真撮影方向の図示は省略）

写真 1 4 家族風呂（2号館221号室）



（写真撮影方向の図示は省略）

（16枚目）

写真 1 5 家族風呂（2号館221号室）



（写真撮影方向の図示は省略）

写真 1 6



（17枚目）

写真 1 7



写真 1 8



写真 1 9



写真 2 0



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



令和8年（又）第 16 号
令和8年 6 月 25 日 現地調査
令和8年 6 月 26 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
柳 田 毅

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市咲見町 2002 番地 1

建物の名称 熱海野中山マンション 1 号館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 咲見町 57 番 46

建物の名称 第 409 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 51.47 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 熱海市咲見町 2002 番 1

地 目 宅地

地 積 1087.60 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 86 分の 1

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	※10,000

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か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6階建「熱海野中山マンション1号館」の4階部分に所在する区分所有建物である。 ・ 室内には多数のペットの糞尿等によるものと推定される極めて強い悪臭がある。 ・ 管理費等の滞納がある。		

※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	JR 東海道本線「熱海」駅南西方約600m（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	熱海駅徒歩圏の市街地高台に形成されるマンション、ホテル、保養所等が混在する地域で、上記のとおり最寄駅からは比較的近いものの、対象物件付近は勾配の急な坂道が多く、駅徒歩圏のマンションとしては相対的に利便性がやや劣る。当該地域に特段の変動要因は認められず、当面は概ね現状のまま推移するものと予想される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	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 第2種中高層住居専用地域 40% 200% 第2種風致地区、第2娯楽レクリエーション地区 宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域 等
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1,087.60㎡ やや不整形 概ね南向き傾斜地 西側接面道路より地盤が低い 低地盤かつ傾斜地のため本件マンションの概ね4階部分が道路と等高となっている。
接 面 道 路 の 状 況	西側約8m舗装市道（建築基準法上の道路） ※上記道路には一部民有地を含む	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用…… 本件専有部分が存する6階建の建物敷地 目的外建物の有無…… なし 周囲等の状況…… マンション、ホテル、保養所等 その他…… 特になし	

供給処理施設	上水道 あり ガス配管 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に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引込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敷設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	・ 本件専有部分が存するマンション1号館の敷地権土地のほか、2号館の敷地権土地及び管理組合所有の土地（2002番79、2002番58、2002番59、2002番60、2002番68、2002番81、2002番84）が一体として本件「熱海野中山マンション」用地として利用されているが、各土地間の境界は判然としない。 ・ 1号館の敷地権土地の北側に隣接する2002番79の土地は、2号館と共用の通路として利用されており、当該通路が西側市道と接続する。 ・ J R伊東線のトンネルが2号館の敷地権土地等の地下を貫通しているものの、土地利用関係に係る書類はなく詳細は不明、かつ利用料等の授受もない。 ・ 2002番8の土地（東日本旅客鉄道株式会社所有、鉄道用地）の一部約250㎡を管理組合が賃借し、駐車場として利用している。 ・ 本件マンションに係る前記土地と隣地との境界は不明確であり、また、登記上の面積と実測面積が異なる可能性がある。 ・ 以上のほか、執行官作製の現況調査報告書も参照されたい。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	熱海野中山マンション1号館
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)：－ 経過年数：約64年 経済的残存耐用年数：概ね数年程度
構造	鉄筋コンクリート造6階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等 その他：特記すべきものは無し
設備等	エレベーター：無し 駐車場：13台 その他 エントランスホール、会議室、ランドリールーム、ロッカールーム、ゲストルーム、家族風呂、オートバイ置場、自転車・スクーター置場等は1, 2号館共用で2号館内にある。
建物の品等	使用資材及び施行：普通 設計の良否：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：野中山マンション管理組合法人 管理形態：管理人室有(日勤)
管理の状況	普通
特記事項	- 戸別温泉で大浴場はない。敷地権土地の北東方にある鉱泉地(2002-60、野中山マンション管理組合法人所有)から湧出する温泉が各専有部分に引湯されているが、経年劣化から漏水するケースが多くみられる。 - 敷地権土地単独での登記簿面積では建ぺい率、容積率ともに指定を超過しているが、詳細は不明である。 4階部分が共用通路(2002番79の土地)に面している。 - 執行官作製の現況調査報告書も参照されたい。

(2) 専有部分の概要

構 造 種 類	鉄筋コンクリート造 1階建
位 置	階層・部屋番号：4階・409号室 主要開口部の方位：ほぼ南向き
床 面 積	51.47㎡（登記面積）
間 取 り	2LDK（後添間取図参照）
仕 様	天 井：竿ぶち天井、ボード等 床：畳、フローリング等 内 壁：クロス、ボード等 設 備：浴室、キッチン、トイレ等
維 持 管 理 の 状 態	極めて劣る
管 理 費 等	管理費：17,000円（月額） 団地修繕積立金：8,640円（月額） 1号館修繕積立金：960円（月額） 温泉使用料：2,500円（月額） 電話交換機維持料：500円（月額） テレビアンテナ維持料：250円（月額） 水道料：3,140円（月額） 下水道料：3,137円（月額） 以上の費用について下記の滞納がある。 管理費：374,000円 団地修繕積立金：190,080円 1号館修繕積立金：21,120円 温泉使用料：55,000円 電話交換機維持料：11,000円 テレビアンテナ維持料：5,500円 水道料：65,674円 下水道料：66,844円 その他遅延損害金請求の規定あり ※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	建物所有者が空家の状態で占有している。
特 記 事 項	・室内は内壁等の汚損・劣化等が著しいほか、大量に放置された家具及び家財道具等の残置物により立ち入りが困難であり、床面等や設備の状態等も殆ど確認出来ない状態にある。また、室内には多数のペットの糞尿等によるものと思われる非常に強い悪臭が充満しており、全面的な改修を要するものと判断される。 ・アスベスト含有建材使用の有無は不明である。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物価格に敷地利用権価格を加算して、原価法による積算価格を試算する。

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
320,000	51.47	0.03	490,000

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 : 経過年数、維持管理の状況、構造、用途等を考慮して3%と査定。

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	64,000	0.90	1,087.60	0.90	1/86	660,000
合 計						660,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料を斟酌して決定した。

地価調査基準地：熱海（県）－4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $63,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.8 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 98 = 64,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：道路方位を考慮した。

◇ 地 域 格 差：街路条件、環境条件等を検討し査定した。

イ 個 別 格 差：画地条件を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の経過年数、土地と建物と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
490,000	660,000	1.00	1.00	1,150,000

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、位置等を考慮して判定した。

Ⅱ 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
840,000	1.00	0.15	0.20	1,120,000

ア 総 収 益 : 評価時点現在の当該地域における標準的、一般的な賃料を想定し、次のとおり求めた。

$$70,000\text{円(月額)} \times 12\text{ヶ月} = 840,000\text{円(年額)}$$

イ 家賃等補正 : 不要と判断した。

ウ 粗 利 回 り : 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正率 : 専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所等並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

Ⅱ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、個別性を反映した積算価格を採用し、収益価格は参考に留め、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格 （円） ア×イ＝ウ
① 積算価格	1,150,000	—	1,150,000
② 収益価格	—		1,120,000
② 調整後の価格			1,150,000

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

前記で求めた調整後の価格に、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
1,150,000	0.70	0.70	※	※10,000

イ 市場性修正：専有部分の状況等を考慮した。

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 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。

※ 売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を控除すべきであるが、本件では滞納相当額等が過大であるため、評価額を備忘価格として10,000円と評定した

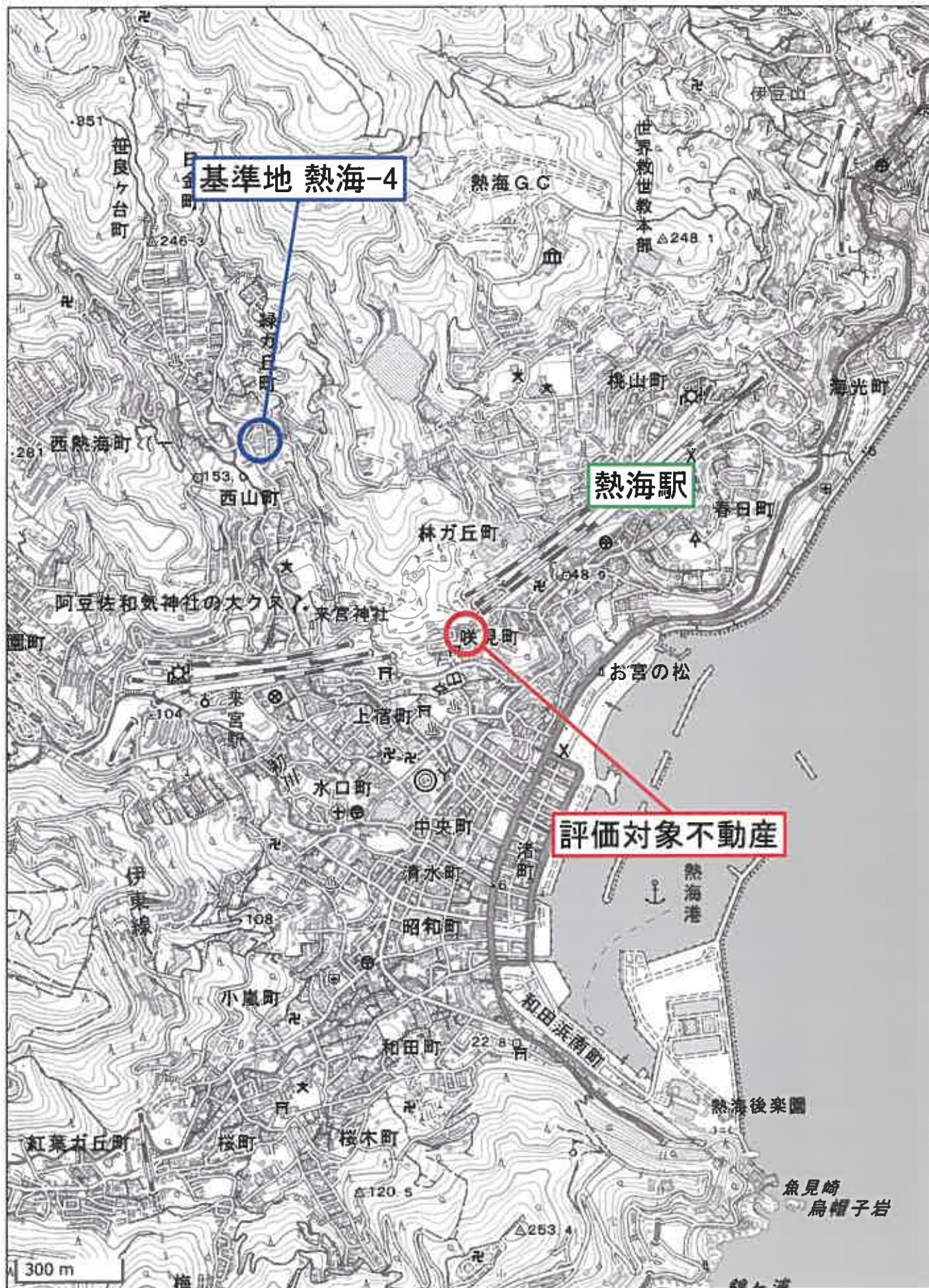
第6 参考価格資料

- 1 基準価格 : 熱海（県）－4
- 所 在 : 熱海市西山町605番31
- 価 格 : 63,500円/㎡
- 価 格 時 点 : 令和7年7月1日
- 地 積 : 359㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水
- 接 面 街 路 : 東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(建蔽率60%・容積率200%)
- 地 域 の 概 要 : 中規模住宅のほかに保養所等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

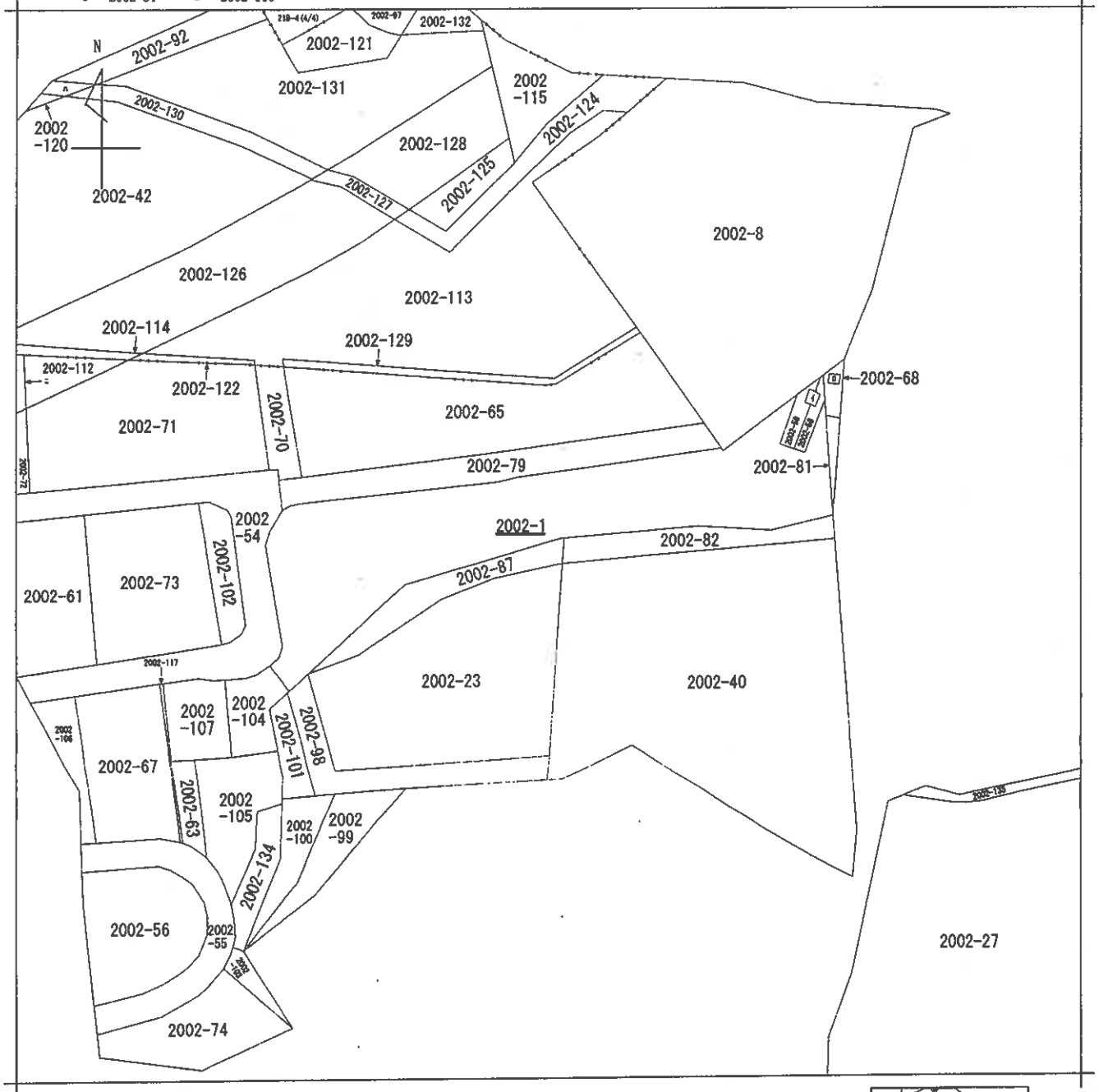
- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建物配置図
- 4 間 取 図

以 上

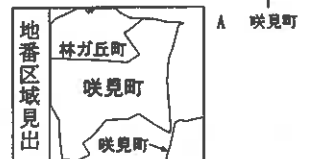


公図写

イ 2002-60 ハ 2002-119
ロ 2002-84 ニ 2002-116



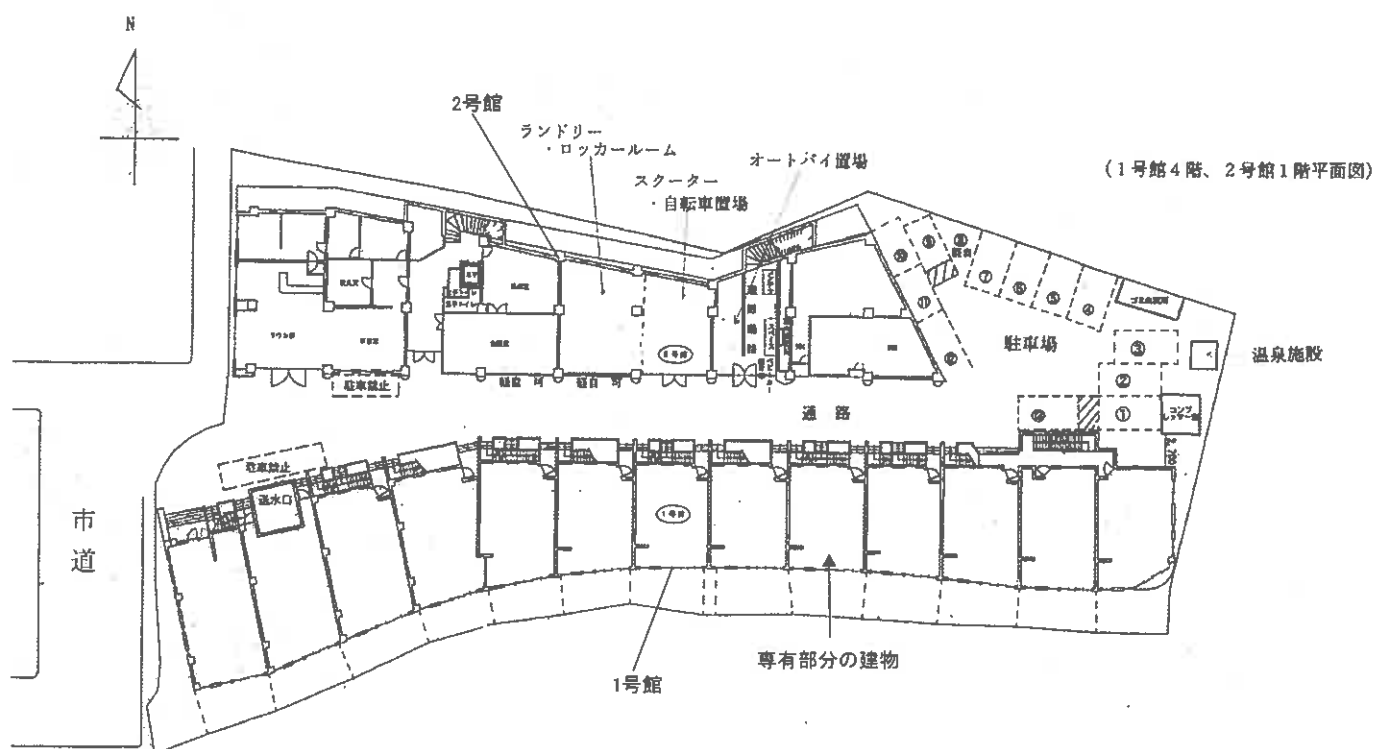
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	熱海市咲見町				地番	2002番1			
出力縮尺	1/600	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		

A3→A4に縮小

建物配置図(物件1)



間取図(物件1)

