

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月25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 6年 5月 8日 午前 8時30分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月12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 6年 5月23日 午後 1時00分から 令和 6年 5月24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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
5	10,000 8,000		2,000	56,242	0
備考					



## 物 件 目 録

### 5 (一棟の建物の表示)

所 在 賀茂郡東伊豆町片瀬字原田402番地1

建物の名称 ルシーヌ南熱川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片瀬402番1の308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 42.62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 賀茂郡東伊豆町片瀬字原田402番1

地 目 宅地

地 積 1187.09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 31万7256分の4550



## 物件明細書

令和 6年 1月16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5】

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

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

Aが占有している。同人の賃借権は、令和6年2月29日の経過により、差押え後に期限が経過するものである。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5】

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

### 5 (一棟の建物の表示)

所 在 賀茂郡東伊豆町片瀬字原田402番地1

建物の名称 ルシーヌ南熱川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片瀬402番1の308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 42.62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 賀茂郡東伊豆町片瀬字原田402番1

地 目 宅地

地 積 1187.09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 31万7256分の4550



令和 5年(ケ)第 23号  
令和 5年 5月 9日受理  
令和 5年 7月 31日提出

# 現況調査報告書

## (物件5)

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 良村和徳(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

### 5 (一棟の建物の表示)

所 在 賀茂郡東伊豆町片瀬字原田402番地1

建物の名称 ルシーヌ南熱川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片瀬402番1の308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 42.62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 賀茂郡東伊豆町片瀬字原田402番1

地 目 宅地

地 積 1187.09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 31万7256分の4550



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	静岡県賀茂郡東伊豆町片瀬402番地の1 ルシーヌ南熱川308号室	
建物	物件5	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 A 上記の者が本建物を居宅として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり (月額) 管理費 23,600円 修繕積立金 8,210円 円 円 円	令和5年5月15日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 管理費滞納額合計 1,439,600円 修繕積立金額合計 500,810円 (いずれも平成26年1月分～令和5年5月分)
管理費等照会先	<input checked="" type="checkbox"/> 株式会社エンゼル伊豆支店	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」記載のとおり	
専用地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> ほぼ配置図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ほぼ配置図のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(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5関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■ A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■A(占有者)及びC(貸主)の陳述 / ■提示文書(占有関係照会回答書)の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成13年4月30日	
最初の契約等	契約日	平成13年4月30日
	期間	平成13年5月1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和4年3月1日から 令和6年2月末日まで2年間 ■合意更新
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 ■その他の者C
	借主	■占有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金6万1250円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金 10万円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	■上記の記載は、当職が貸主C及び借主Aに対してした、占有関係についての口頭聴取の内容である。	
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
<p>■関係人の供述によると、貸主は、B、ロイヤルエアポートサービス株式会社、Cと変遷しており、平成13年頃からの変遷を鑑みると、所有者の職務代行者のかたちで、貸主の立場を変遷していると思われる。当職は、貸主Cに対し、貸主変更に関する書面の提出を求めたが、同人からの書面による提出は得られなかった。</p> <p>■貸主・借主間での署名押印を交わした書面等をすべて網羅できたわけではなく、貸主の地位について、不明な点も覗かれるが、関係人の供述から、双方の主張において、大枠、契約内容について矛盾する事情がないこと（ただし、管理費については除く）、所有者から占有者（賃借人）に対し、今まで退去要請等がないこと、占有者（賃借人）Aが賃料等の未払等をしたことがなく、帰責性がないこと等を斟酌し、上記のとおり認定した。</p> <p>■別紙「その他の事項記載」のとおり</p>		

(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

- 本件建物を含む一棟建物（建物の名称 ルシーヌ南熱川 以下、「本件マンション」という。）について
  - 1 本件マンションの総戸数は、71戸である。
  - 2 本件マンション駐車場については、敷地外に10台分駐車できるスペースが存在する。  
使用料については、1日～5日間 1,000円 6日～10日間 2,000円 以後5日ごとに1,000円となっている。
  - 3 本件マンションの管理組合は、株式会社エンゼルに管理業務を委託している。
  - 4 管理人は、管理人事務室に勤務している。  
勤務時間 午前9時00分～午後5時20分  
定休日 なし
  - 5 本件マンションには、主な共有施設として、ラウンジ及び男女温泉大浴場（地下1階）が存在する。  
また、共用施設ではないが、本件マンション1階部分には、熱川クリニックが存在している。
  - 6 ペットの飼育は、原則できない。
  - 7 大規模修繕の予定はなし。
  - 8 駐輪場が存する。
- 本件マンションの専有部分（308号）について
  - 1 前記管理費等以外に  
水道基本料 1,600円（月額）町内会費300円（月額）  
水道基本料滞納額合計 97,300円 町内会費滞納額合計 18,300円  
（いずれも平成26年1月分～令和5年5月分）
  - 2 管理会社によると管理費等の遅延損害金は年利14パーセントであるとのこと。
  - 3 本件専有部分は、沸かし湯であり、温泉ではない。
- 本件マンションの敷地権の目的である土地の南側には、幅員約6.5メートルの舗装道路（県道熱川片瀬線）及び同土地の北西側には、幅員約3.5～4メートルの舗装道路（町道 片瀬中道線）が存在する。
- 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。
- 前記占有者にかかる賃借権について  
当職は、上記占有者の供述及び賃貸借契約書の存在から、同人の賃借権は正常な賃借権と思料する。  
なお、同賃借権は、差押前の賃借権であるが、最先抵当権よりも後の賃借権であり、平成16年4月1日に現存し、民法602条に定める期間を超えない賃借権であり、占有者が同日前に本件建物の引き渡しを受けていることから、短期賃借権に該当すると思料する。買受人は、その賃借権について引き受けになると思料する。

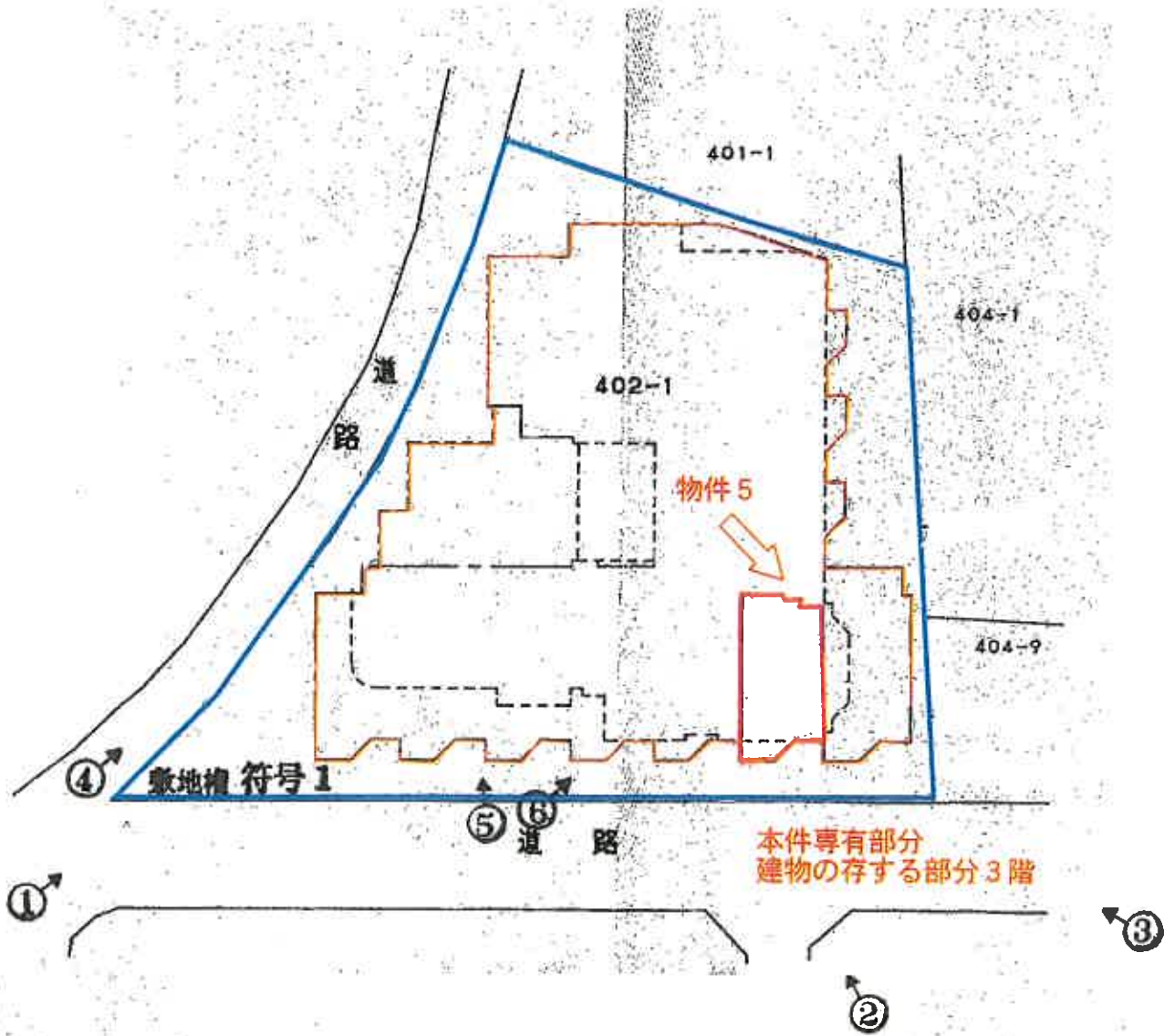
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (占有者)</p>	<p>1 私は、本件建物を居宅として使用しています。</p> <p>2 平成13年4月30日から使用しており、当初の貸主は、所有者会社代理人のBさんでした。そのときの家賃は、月額50,000円で契約し、敷金として10万円支払いました。期間の定めはありませんでした。</p> <p>3 その後、貸主がロイヤルエアポートサービス株式会社に変更になるということでしたので、平成16年3月1日に契約を再び交わしました。同社の代表者は、従前の貸主Bさんでした。家賃は、月額57,750円になりました。期間も2年間契約となり、自動更新になっています。</p> <p>4 その後、貸主がCさんに代わりましたが、契約書は交わしていません。貸主側の事情で家賃については、月額61,250円支払っていますが、それ以外の契約内容については変更はありません。</p> <p>5 家賃の変更については、正式な書面等はありませんが、これも口頭で通知があったので、それに従ってきました。</p> <p>6 私としては、貸主に対し、管理費も含めて家賃の支払いを怠ったことはないのですが、現在の一棟建物を管理する管理会社から家賃及び管理費の遅滞があると聞いて大変困惑しております。また、本件建物が不動産競売の対象となっていることに関し、非常に驚いていますし、遺憾に思います。</p> <p>7 家賃の未払等の理由で、所有者から私に対し、退去の要請があったことはありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和5年6月9日聴取)</p>
<p>■ C (本件物件貸主)</p>	<p>1 私は、本件建物の現在の貸主です。</p> <p>2 平成13年にAさんとの契約を締結した時の貸主は、所有者会社の代理人であったBさんです。平成16年に、貸主は、ロイヤルエアポートサービス株式会社(ただし、同会社の代表者はB)に変更になりました。そのときの契約書は、Aさんが持っていると思います。私は、同会社の元社員です。</p> <p>3 その後、平成30年頃、貸主は、私に変更になりました。そのときは、Aさんとの契約書等は交わしていませんが、Aさんに対し、通知をして、家賃等は私の口座に支払われています。</p> <p>4 私の立場としては、所有者の職務代行者に近いかもしれませんが。</p> <p>5 契約書関係は、Aさんに返してしまったのでAさんに確認してください。</p> <p>6 私が貸主になった経緯等の書面については、探して送付します。</p> <p style="text-align: right;">(令和5年6月30日電話にて聴取)</p>

(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
5年5月12日(金) 10:40-10:50	静岡地方法務局沼津支局	隣接土地等の全部事項証明書申請
5年5月15日(月)	執行官室	管理会社に対し、管理費等照会(FAX) 回答あり
5年5月17日(水)	執行官室	所有者会社に対し、占有関係照会書送付 あてどころ尋ねあたらず
5年5月29日(月) 12:20-12:40	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査 現地管理人から事情聴取 占有者宅に占有関係照会書投函(返信用封筒付き) 書面による回答あり
5年6月9日(金) 10:30-10:50	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境界調査、占有者A及び管理会社社員から事情聴取
5年6月30日(金) 15:02-15:12	執行官室	貸主Cから事情聴取(電話)
5年7月3日(月)	執行官室	貸主Cに対し、契約書等送付依頼(郵送) 返信用封筒付き 回答なし
5年7月3日(月) 15:53-16:03	執行官室	管理会社社員から事情聴取(電話)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年6月9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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(7 枚目)

配置図

# 間取図

物件 5

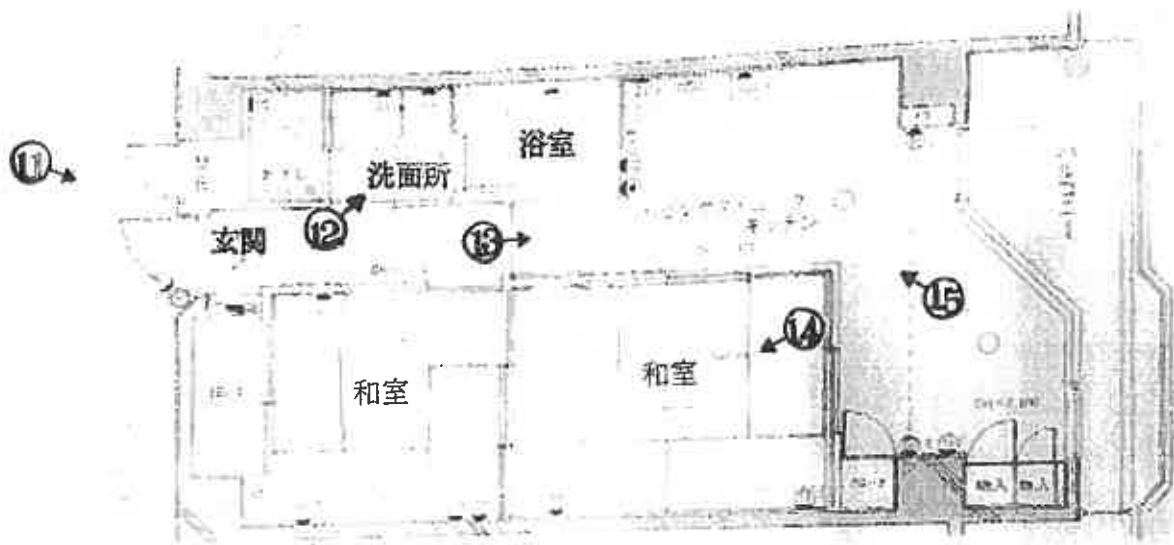


写真 1

本件建物を含む一棟建物



写真 2

本件建物を含む一棟建物





写真 3

本件建物を含む一棟建物



写真 4

本件建物を含む一棟建物





写真 5

本件建物を含む一棟建物



写真 6

本件建物を含む一棟建物



写真 7

駐輪場  
(撮影図示は省略)



写真 8

ラウンジ  
(撮影図示は省略)



写真 9

男性用大浴場  
(撮影図示は省略)



写真 1 0

女性用大浴場  
(撮影図示は省略)



写真 1 1

玄関



写真 1 2

本件建物内の状況



( 14 枚目)

写真 1 3

本件建物内の状況



写真 1 4

本件建物内の状況





写真 1 5

本件建物内の状況



令和 5年(ケ)第 23号  
令和 5年 6月 9日 現地調査  
令和 5年 8月10日 評 価

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

# 評 価 書

<物件5>

評価人 不動産鑑定士

鈴木 隆 史 印

## 物 件 目 録

### 5 (一棟の建物の表示)

所 在 賀茂郡東伊豆町片瀬字原田402番地1

建物の名称 ルシーヌ南熱川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片瀬402番1の308

建物の名称 308

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 42.62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 賀茂郡東伊豆町片瀬字原田402番1

地 目 宅地

地 積 1187.09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 31万7256分の4550





## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件5	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
5	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
<p>・本件マンションは、地下1階付8階建「ルシーヌ南熱川」の3階部分に所在する区分所有建物である。</p>		

※ 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「片瀬白田」駅の北東方・直線距離約430m (別添「位置略図」参照)	
付近の状況	戸建住宅や共同住宅等を中心とした住宅地域となっている。 当分の間は現状を維持していくと予測する。	
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 用途地域の指定はない 70% 200% なし 土砂災害警戒区域、津波災害警戒区域、国立公園普通地域
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	1,187.09㎡ ほぼ台形地 間口約48m・奥行約38m 概ね平坦 南側及び北西側道路に接面する角地 特になし
接面道路の状況	南側幅員約6.5m舗装県道(建築基準法上の道路) 北西側幅員約3.5~4m舗装町道(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用・・・地下1階付地上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、通風は良好。周囲は一般住宅、駐車場等。 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、通常のコスト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	・南側県道は、熱川片瀬線。北西側町道は、片瀬中道線。 ・北西側接面道路について、本件土地側はセットバック済みである。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ルシーヌ南熱川
建物の用途	住宅（総戸数71戸）
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：平成元年7月頃 経過年数：約34年 経済的残存耐用年数：約11年
構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付 8階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼り その他：特になし
設 備 等	エレベーター、オートロック、温泉大浴場、駐車場（敷地外10 台で日割りによる有料）、ランドリールーム、駐輪場等
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（ルシーヌ南熱川管理組合） 管理方式：委託 管理会社：株式会社エンゼル 管理形態：日勤（午前9時～午後5時20分）
管理の状況	普通
特記事項	・ペットの飼育は不可

(2) 専有部分の概要

構造種類	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建 居宅
位 置	3階 (308号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	42.62㎡ (登記面積)
間 取 り	2LDK (後添間取図参照)、バルコニー有
仕 様	天 井：ビニールクロス、合板等 床：フローリング、カーペット、畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：浴室、キッチン、トイレ等 その他：特になし
維持管理の 状態	普通
管 理 費 等	管 理 費：23,600円 (月額) 修繕積立金： 8,210円 (月額) 滞 納 額：あり (令和5年5月15日現在) 平成26年1月分から令和5年5月分 管 理 費 合 計： 1,439,600円 修繕積立金合計： 500,810円 合 計： 1,940,410円 (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	・ 賃借人 A が居住占有使用している。 ・ 建物の賃貸借契約等について 占有者 A 占有権原：賃借権 占有開始時期：平成13年4月30日 賃料：月額61,250円 一時金 (敷金)：100,000円  * 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	・ 本件専有部分は沸かし湯であり、温泉ではない。

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	専有面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
230,000	42.62	0.18	1,760,000

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及び観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数 34 年、経済的残存耐用年数 11 年、観察減価 25%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 =  $11 \text{年} \div (11 \text{年} + 34 \text{年}) \times (1 - 0.25) \approx 0.18$

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ =カ
37,500	0.8	1,187.09	1.0	4,550/317,256	510,000

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。

基準地 東伊豆-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $38,300 \text{ 円/m}^2 \times 98/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 37,500 \text{ 円/m}^2$

◇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：なし

◇地域格差：基準地は、交通接近条件、環境条件がほぼ同等。

イ 個別格差：接面道路の状況、周辺環境等を考慮して査定した。

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	占有減価 修正 オ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ=カ
1,760,000	510,000	1.0	1.0	—	2,270,000

ウ 同一マンション並びに周辺類似マンションの取引価格水準を検討し判定した。

エ 個別格差：階層、位置、品等を考慮して判定した。

オ 占有減価修正：Ⅲ.1 試算価格の調整にて考慮。

## II 収益価格の試算

収益価格は総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総収益（円） ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正率 エ	収益価格 （円） ア×イ÷ウ×エ
735,000	1.00	0.20	0.7	2,570,000

ア 総 収 益：現況調査報告書記載の調査時点の現況賃料合計（年額）である。  
61,250円（月額）×12ヶ月＝735,000円（年額）

イ 家賃等補正：必要なし。

ウ 粗 利 回 り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基に本件建物の経過年数、保守管理の状態、対象不動産の賃貸市場等を勘案して決定した。

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並びに当該賃貸借契約や賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

## III 評価額の判定

### 1 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件物件はリゾートマンションとしての自用目的の利用が多く、賃貸目的の利用は少ないマンションで、賃貸市場も未成熟であることから、積算価格を採用し収益価格は参考に留めて、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	2,270,000	0.9	2,040,000
② 収益価格	—————		2,570,000
③ 調整後の価格			2,040,000

イ 占有減価修正：賃貸借契約の経緯、賃借人が占有使用していることを考慮



## 2 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
2,040,000	1.00	0.7	※	※10,000

イ 市場性修正：地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向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：売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を控除した。

※ 本件では、当該控除評価額に比して滞納相当額が過大であるため、備忘価格として10,000円と評定した。

## 第6 参考価格資料

### 1 基準地価格 (東伊豆-2)

所 在：賀茂郡東伊豆町片瀬564番11外

価 格：38,300円/m<sup>2</sup>

価 格 時 点：令和4年7月1日

地 積：198m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北6m町道

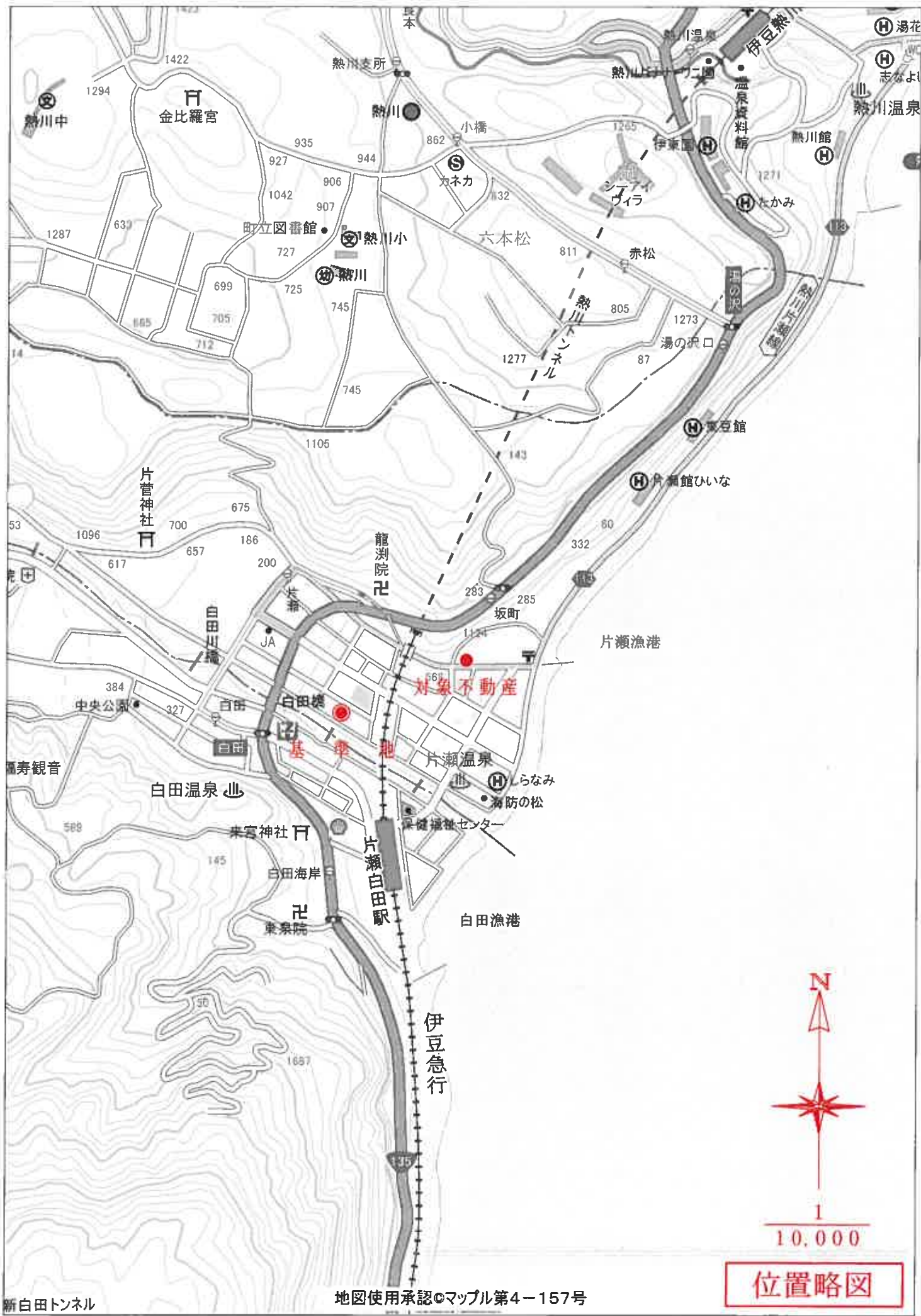
用途指定等：非線引き都市計画区域、用途地域の指定はない  
(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料

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

以 上

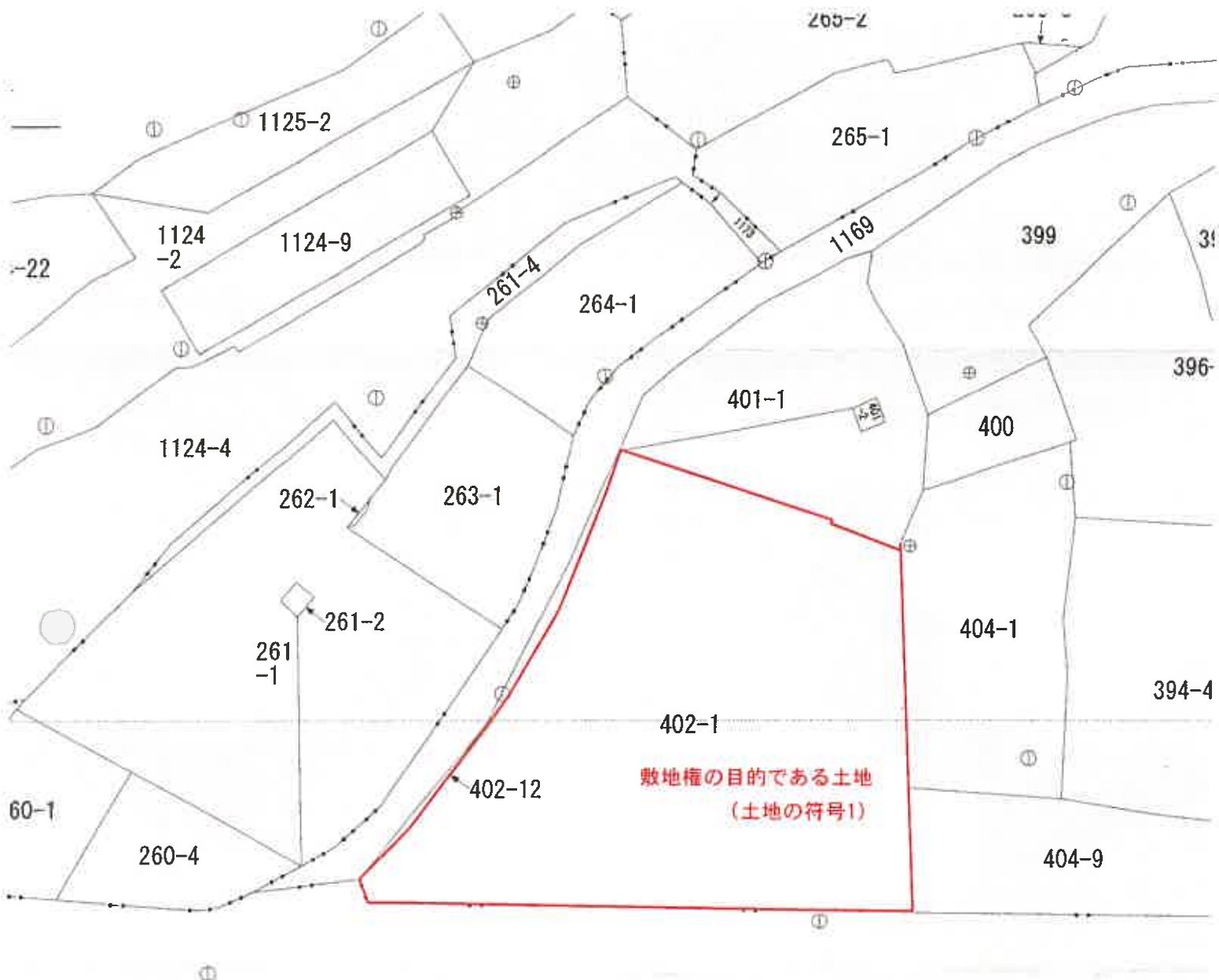


新白田トンネル

地図使用承認©マップル第4-157号

位置略図

250m



1  
500

公 図 写

(地図：法第14条第1項)

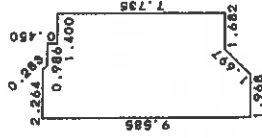
003650

各階平面図

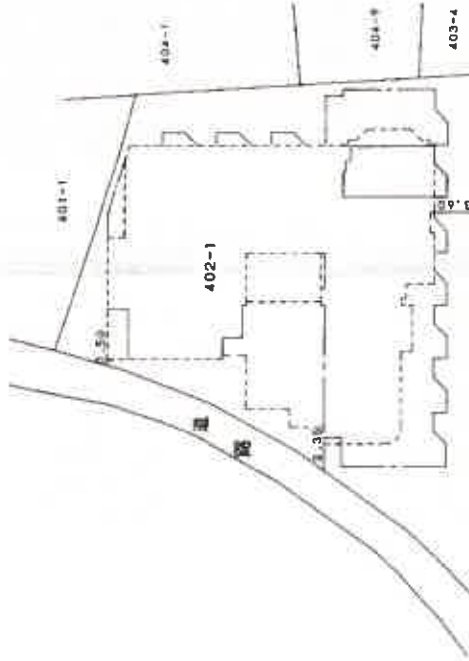
家屋番号 片瀬402番1の308

建物の所在 賀茂郡東伊豆町片瀬字泉田402番地1

建物各階平面図



求積表	
1.968 x 9.585	= 18.863280
{ 9.289 + 9.585 } x 0.296 / 2	= 2.7933520
{ 9.289 + 8.869 } x 0.200 / 2	= 1.8178000
{ 8.185 + 8.869 } x 0.704 / 2	= 6.0100480
0.282 x 8.185	= 2.308170
1.400 x 7.735	= 10.829000
<b>合計</b>	<b>42.6216500</b>
<b>床面積</b>	<b>42.62㎡</b>



建物の存する部分 3階

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

物件5

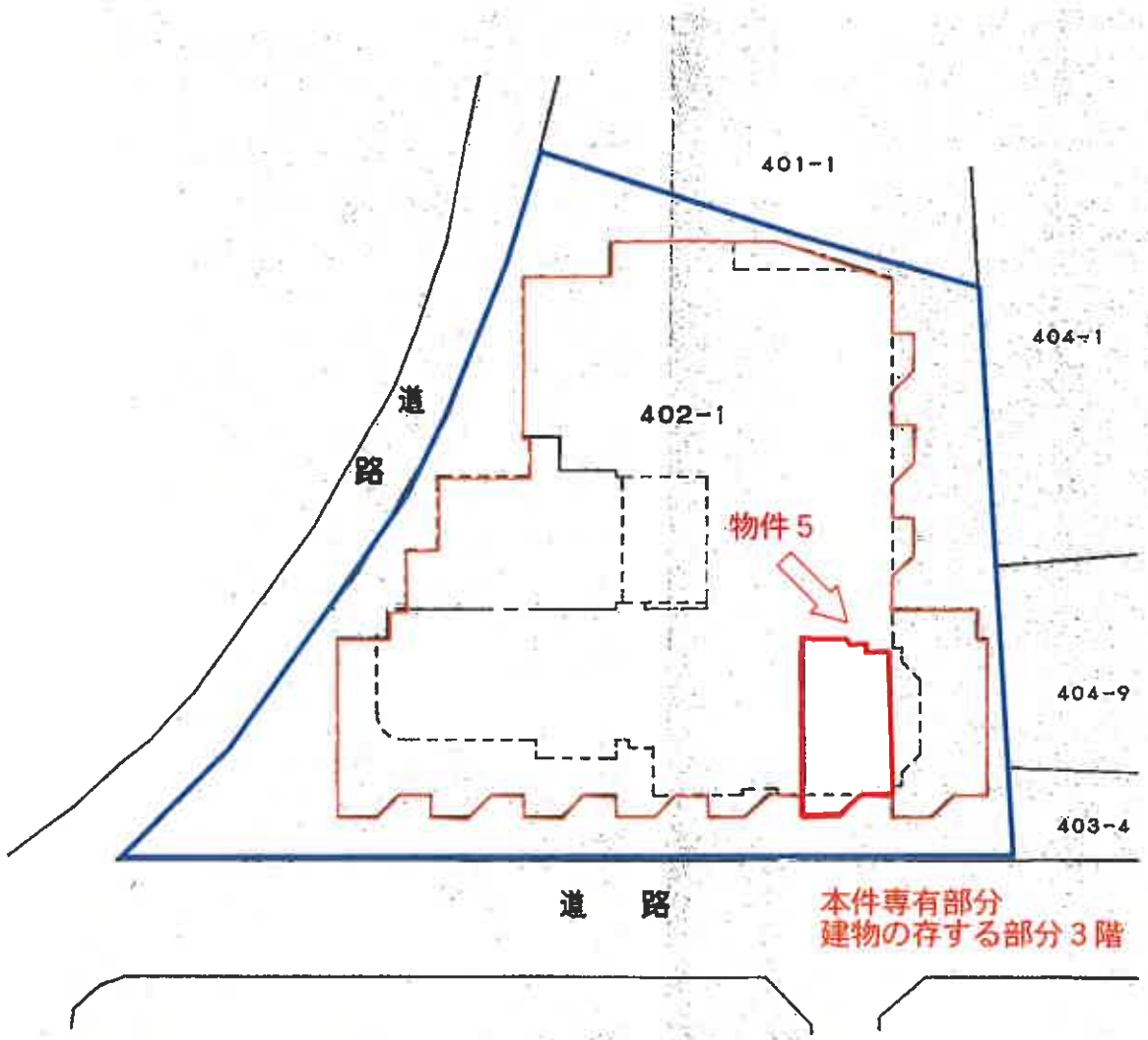
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

静岡地方方法務局下田支局管轄

令和5年3月15日

静岡地方方法務局熱海出張所

登記官

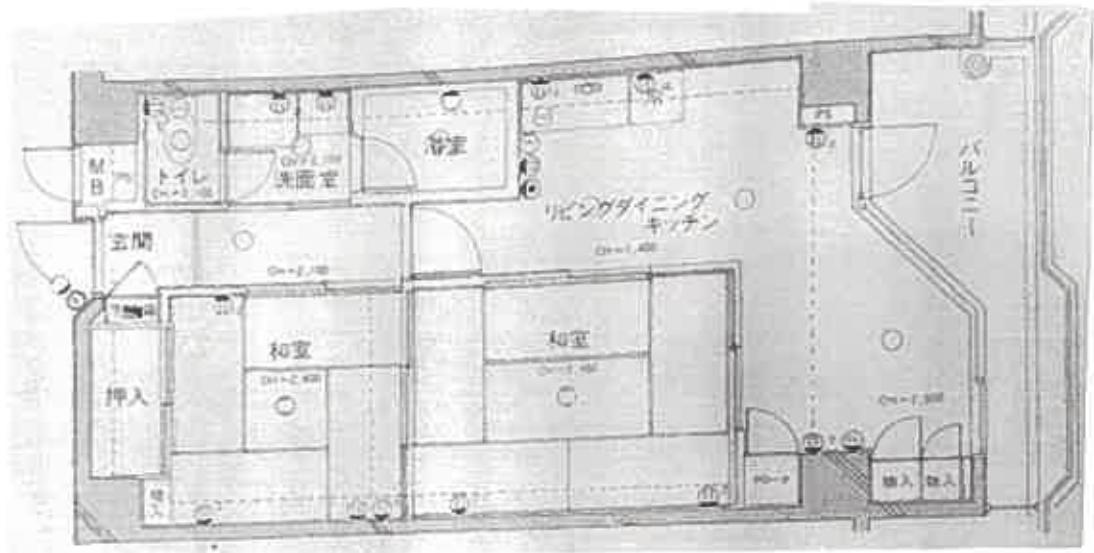


配置図



# 間取図

物件 5



(現況と異なる場合は現況を優先)