

令和6年(ヌ)第39号

注 意 書

本件においては、民事執行法第63条2項1号に基づく
申出があるため（買受申出額340,000円）、この申
出額以上の買受けの申出をしないと最高価買受申出人に
なることができません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 7 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 7 年 5 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 7 年 6 月 11 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 7 年 5 月 22 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市桜木町 1593 番地 1

建物の名称 熱海パークマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜木町 1593 番 1 の 96

建物の名称 424

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 32.24 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 熱海市桜木町 1593 番 1

地 目 宅地

地 積 3430.98 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 1 万分の 46



物 件 明 細 書

令和 7年 1月10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】

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 熱海市桜木町 1593 番地 1

建物の名称 熱海パークマンション

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 桜木町 1593 番 1 の 96

建物の名称 424

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 32.24 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 熱海市桜木町 1593 番 1

地 目 宅地

地 積 3430.98 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 1 万分の 46



令和6年(ヌ)第39号
令和6年10月22日受理
令和6年12月3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 熱海市桜木町 1593 番地 1

建物の名称 熱海パークマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜木町 1593 番 1 の 96

建物の名称 424

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 32.24 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 熱海市桜木町 1593 番 1

地 目 宅地

地 積 3430.98 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 1 万分の 46



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	静岡県熱海市桜木町10番19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 { 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 13,650円 修繕積立金 8,930円 温泉料 1,500円 給湯料 2,200円 水道料 2,616円 下水道料 2,827円 ☒ 滞納がある (令和6年10月31日現在) 管理費 491,133円 (令和3年11月分～令和6年10月分) 修繕積立金 312,550円 温泉料 52,500円 給湯料 77,000円 水道料 91,560円 下水道料 98,945円 (各令和3年12月分～令和6年10月分) 計 1,123,688円 (その他、滞納金に対する遅延損害金、諸経費請求の規定あり)	
管理費等照会先	株式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	
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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 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)	☒ 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

その他の事項

本件マンションについて

- 1 本件マンションには、共用施設として、談話室（2階）、ランドリールーム（2階）、温泉大浴場（8階）が存在する（写真10乃至13参照）。
- 4 本件マンションは、全205戸（うち1戸は管理人室）である。
- 5 本件マンションの各専有部分の浴室は、沸かし湯である。
- 6 本件マンションは、ペットの飼育はできない。
- 7 本件マンションの管理組合法人から委託を受けた株式会社合人社計画研究所が管理業務を行い、管理人は、毎日の午前8時から午後8時まで常駐している。
- 8 本件マンションは、現在、大規模修繕（外壁、外構、防水）がなされている。

本件建物について

本件建物内には、家財道具等の動産類が残置されている。

敷地権について

- 1 本件敷地権の割合は、1万分の46である。
- 2 本件マンションの敷地符号1の土地は、北西側で市道第二校通学線に、北東側で市道桜木町1号線に、南西側で市道桜町曾我山線にそれぞれ接道している。
- 3 本件マンションの敷地符号1の土地内には、敷地内駐車場23台分（うち8台が月極）及び駐輪場が存在する。

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

(関係人の陳述等用)

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 本件建物に人が住んでいるということはなく、少なくとも1年間は人の出入りはありません。また、本件所有者宛の郵便物が来たこともありません。 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、本件所有者からは事情も聞けず調査に立ち会ってもらうこともできなかった。臨場時の状況は家財道具等の動産類が残置されているが現在使用されている様子は窺えず、残置郵便物等は確認できなかった。また、第三者による占有の徴表も見られない。以上の状況及び本件マンション管理人の陳述から、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。

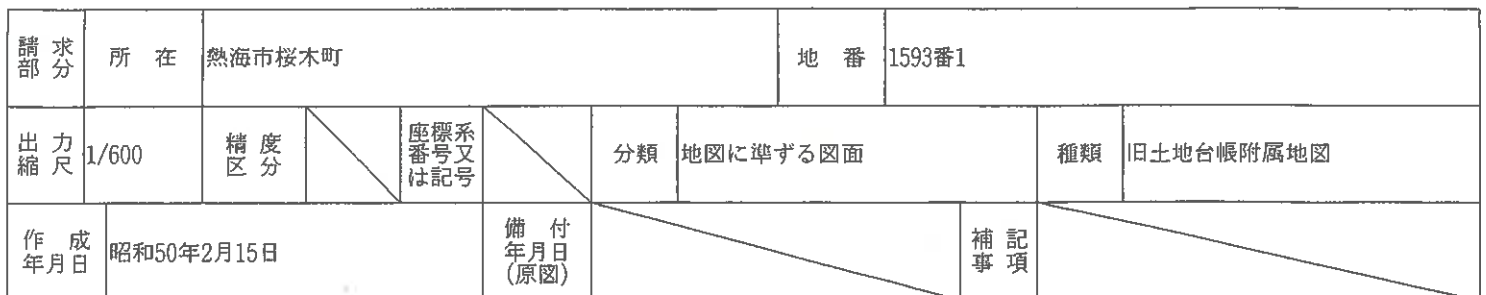
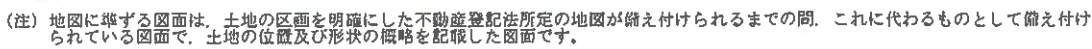
以上

(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
6年10月24日 (木) 13:03 — 13:28	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
6年11月6日 (水) : — :	当庁執行官室	本件所有者Aに対し、現況調査期日通知書送付 (切手110円貼付)
6年11月7日 (木) 9:20 — 10:10	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から事情聴取
6年11月7日 (木) 10:15 — 10:20	熱海市役所	接面道路調査
6年11月7日 (木) : — :	当庁執行官室	本件マンション管理会社に対し、滞納管理費等照会 (ファックス) 後日回答受領
6年11月22日 (金) 10:00 — 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 評価人同行
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 6年11月22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、本件マンション管理人が所持する合鍵を使用し解錠し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	1591-21	ハ	1597-4	ホ	1601-6	ト	水	リ	1591-19	ル	1591-24
ロ	1594-5	ニ	1601-15	ヘ	水	チ	1591-15	ス	1591-16	ツヅク	



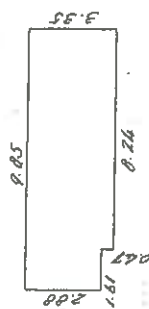
(2 約目)

【A3版をA4版に縮小】

家屋番号：櫻木町1.593~1~96

熱海市桜木町1593番地1

建物の存する部分 4 階
(建物番号第 424 号)



積面床

$$\begin{array}{r} 8.24 \times 3.35 = 27.6040 \\ 2.08 \times 1.61 = 4.6368 \\ \hline 32.2408 \text{ m}^2 \end{array}$$

敷地権符号 1

米金

縮尺	$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{500}$
----	-----------------	-----------------

写真摄影方向

2.19

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。

(靜岡地方法務局熱海出張所管轄)

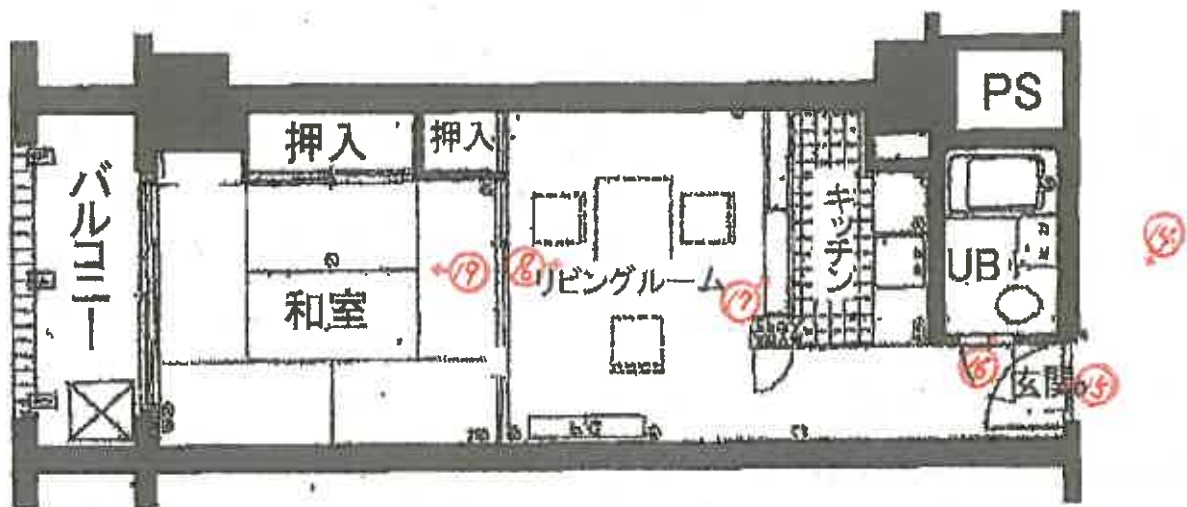
令和6年8月5日

静岡地方法務局沼津支局

ଶିଖା ଶିଖା

請求番号：3-2

建物間取図



♂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



(撮影方向の図示は省略)

写真6

本件マンションエントランス①



(撮影方向の図示は省略)

(12枚目)

写真7 本件マンションエントランス②（管理人窓口）



（撮影方向の図示は省略）

写真8 駐車場



（撮影方向の図示は省略）

写真 9

駐輪場



(撮影方向の図示は省略)

写真 1 0

談話室



(撮影方向の図示は省略)

(1 4 枚目)

写真 1 1

ランドリールーム



(撮影方向の図示は省略)

写真 1 2

温泉大浴場①



(撮影方向の図示は省略)

写真 1 3

温泉大浴場②



(撮影方向の図示は省略)

写真 1 4



(1 6 枚目)

写真 1 5



写真 1 6



写真 1 7



写真 1 8



(1 8 枚目)

写真19



令和6年(ヌ)第 39号
令和6年11月22日 現地調査
令和6年12月12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

小泉喜洋 印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市桜木町 1 5 9 3 番地 1

建物の名称 熱海パークマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜木町 1 5 9 3 番 1 の 9 6

建物の名称 4 2 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 3 2 . 2 4 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 熱海市桜木町 1 5 9 3 番 1

地 目 宅地

地 積 3 4 3 0 . 9 8 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 1 万分の 4 6



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 60,000 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き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
1	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 本件マンションは、地下1階付地上8階建「熱海パークマンション」の4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伊東線「来宮」駅南方・直線距離約 1.3 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	熱海市街地西方高台の既成市街地で一般住宅を中心に共同住宅等もみられる住宅地域。	
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 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% なし 第 1 種高度地区、宅地造成工事規制区域、土砂 災害警戒区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	3,430.98 m ² ほぼ整形 南下りの緩傾斜地 北西側道路と等高から約 3m高く接面、北東側道 路に約 1 m～3 m高く接面、南西側道路に等高 から約 3 m低く接面する三方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	・ 北西側幅員約 5.5 m舗装市道 (建築基準法上の道路) ・ 北東側幅員約 4 m舗装市道 (建築基準法上の道路) ・ 南西側幅員約 5 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・・・本件専有部分が存する地下 1 階付地上 8 階建の 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 周囲は一般住宅等 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	・北西側及び北東側で接面する 1593 番 7、1593 番 5 の各土地は熱海市所有の公衆用道路である。 ・南側階段状の通路は水路及び民有地。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	熱海パークマンション
建物の用途	住宅 (総戸数 205戸) 内、管理員室1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): 昭和47年12月21日 経過年数: 約52年 経済的残存耐用年数: 数年程度
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付8階建
仕 様	屋 根: 陸屋根 外 壁: モルタル吹付等 その他:
設 備 等	エレベータ3基、駐車場(敷地内23台、内8台は月極、駐車料 月額9,000円/台、1日当たり500円)、駐輪場(月額500円)、 男女温泉大浴場、コインランドリー室、談話室等。
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 名 称: 熱海パークマンション管理組合法人 管理方式: 委託 管理会社: 株式会社合人社計画研究所 管理形態: 管理員常駐、午前8時～午後8時
管 理 の 状 況	普通 現在、大規模修繕(外壁、外構、防水)施行中。
特 記 事 項	・本マンションは大浴場のみに温泉が引湯されている。各専有 部分の浴室への温泉給湯はない。 ・ペット飼育禁止。

(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	4階 (424号室) 主要開口部の方位：概ね東向き 眺望良好
床 面 積	32.24 m ² (登記面積)
間 取 り	1LDK (後添間取図参照)、バルコニー有
仕 様	天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 内 壁：クロス等 設 備：浴室、キッチン、トイレ等 その他：
維持管理の 状態	普 通
管 理 費 等	管 理 費 : 13,650 円(月額) 修繕積立金 : 8,930 円(月額) 温泉料 : 1,500 円(月額) 給湯料 2,200 円(月額) 水道料 : 2,616 円(月額) 下水道料 : 2,827 円(月額) 滞 納 額：令和 6 年 10 月 31 日現在 平成 3 年 11 月分から令和 6 年 10 月分 管理費滞納額 491,133 円 平成 3 年 12 月分から令和 6 年 10 月分 修繕積立金滞納額 312,550 円 (注) その他の費用等は現況調査報告書を参照されたい。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・建物所有者が住居 (空き家) として占有使用している。 ※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	・室内に家具等が残置されている。
---------	------------------

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格を求め、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/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
340,000	32.24	0.05	550,000

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：経済的残存耐用年数、経過年数、市場性等を考慮し現価率を査定した。

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	58,400	1.01	3,430.98	0.95	46/10000	880,000

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 熱海ー2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $60,100 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/104 \times 100/98 \approx 58,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位

◇地 域 格 差：公示地は街路条件にやや劣る。

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
550,000	880,000	1.00	1.00	1,430,000

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、品等を考慮し査定

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
1,430,000	1.00	0.70	0.06	60,000

イ 市場性修正：なし

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 地価公示価格 (熱海-2)

所 在：静岡県熱海市桜町1601番18外
「桜町5-23」

価 格：60,100 円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：223 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側4m市道

用途指定等：非線引都市計画区域

第2種住居地域 (建蔽率60%、容積率300%)

地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上

位置図

地理院地図

GSI Maps



国土地理院地図を加工作成

公図(写し)

-21
-5
ハ 1597-4
ニ 1601-15

