

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 28 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 7 年 8 月 27 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                            |
| 開札期日                                                                                                                                  | 日 時 令和 7 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 静岡地方裁判所沼津支部売却場                                                                                                   |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                            | 日 時 令和 7 年 10 月 1 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 静岡地方裁判所沼津支部民事部                                                                                                   |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                          | 令和 7 年 9 月 11 日 午後 1 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 12 日 午後 3 時 00 分まで                                                                                           |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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。<br>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<br>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。<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和6年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1    | 10,000<br>8,000        |          | 2,000      | 39,309   | 8,511    |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
| </   |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

### 1（一棟の建物の表示）

所 在 熱海市網代字網代山 627 番地 76

建物の名称 マンション南熱海

#### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 網代 627 番 76 の 198

建物の名称 1210

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 37.94 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 熱海市網代字網代山 627 番 76

地 目 宅地

地 積 6729.55 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市網代字網代山 627 番 992

地 目 宅地

地 積 153.75 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 41

## 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 1 万分の 4 1

共有者 A 持分 1 4 分の 4  
共有者 紀鉄エステート株式会社 持分 1 4 分の 6  
共有者 B 持分 1 4 分の 1  
共有者 亡 C 相続人 G 持分 2 4 分の 1  
共有者 亡 C 相続人 H 持分 8 4 分の 1  
共有者 亡 C 相続人 I 持分 8 4 分の 1  
共有者 亡 C 相続人 J 持分 6 7 2 分の 1  
共有者 亡 C 相続人 K 持分 6 7 2 分の 1  
共有者 亡 C 相続人 L 持分 6 7 2 分の 1  
共有者 亡 C 相続人 M 持分 6 7 2 分の 1  
共有者 D 持分 1 4 分の 1  
共有者 E 持分 1 4 分の 1

## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月29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】(敷地権の目的である土地の符号2について)

地上権(昭和52年3月16日受付第2169号)

原 因 昭和52年3月4日設定

目 的 人工地盤(植樹、植栽を含む)受水槽、浄化槽、オイル  
タンク、受変電設備、ボイラー設備、冷凍機設備の設置

存続期間 工作物の存続する限り

地上権者 N

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者A、紀鉄エステート株式会社、B、D、E、G、H、I、J、  
K、L及びM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1】(敷地権の目的である土地の符号1, 2について)

地番627番929, 627番987, 627番989, 627番990  
及び627番991を承役地とする地役権設定登記がある。

### 《 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 熱海市網代字網代山 6 2 7 番地 7 6

建物の名称 マンション南熱海

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 網代 6 2 7 番 7 6 の 1 9 8

建物の名称 1 2 1 0

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 3 7 . 9 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 熱海市網代字網代山 6 2 7 番 7 6

地 目 宅地

地 積 6 7 2 9 . 5 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市網代字網代山 6 2 7 番 9 9 2

地 目 宅地

地 積 1 5 3 . 7 5 平方メートル

## (敷地権の表示)

## 物 件 目 録

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41

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の41

共有者 A 持分14分の4

共有者 紀鉄エステート株式会社 持分14分の6

共有者 B 持分14分の1

共有者 亡C相続人G 持分24分の1

共有者 亡C相続人H 持分84分の1

共有者 亡C相続人I 持分84分の1

共有者 亡C相続人J 持分672分の1

共有者 亡C相続人K 持分672分の1

共有者 亡C相続人L 持分672分の1

共有者 亡C相続人M 持分672分の1

共有者 D 持分14分の1

共有者 E 持分14分の1

令和6年(ケ)第84号  
令和6年10月21日受理  
令和6年11月29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 熱海市網代字網代山 627 番地 76

建物の名称 マンション南熱海

### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 網代 627 番 76 の 198

建物の名称 1210

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 37.94 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 熱海市網代字網代山 627 番 76

地 目 宅地

地 積 6729.55 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市網代字網代山 627 番 992

地 目 宅地

地 積 153.75 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 41

## 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 1 万分の 4 1

共有者 A 持分 1 4 分の 4

共有者 紀鉄エステート株式会社 持分 1 4 分の 6

共有者 B 持分 1 4 分の 1

共有者 C 持分 1 4 分の 1

共有者 D 持分 1 4 分の 1

共有者 E 持分 1 4 分の 1

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |  |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--|
| 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<br>床面積の概略   | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種 類 :<br><input type="checkbox"/> 構 造 :<br><input type="checkbox"/> 床面積 :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |  |
| 物件目録にない<br>附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種 類 :<br/>           構 造 :<br/>           床面積 :         </div> </div>                                                                                                                                                                                                                         |            |  |
| 占有者及び<br>占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本建物を 居宅(空き家) として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |  |
| 管理費等の状況             | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり (月額)<br/>           管 理 費      17,290円<br/>           修繕積立金      2,440円<br/>           長期改修積立金   4,560円<br/>           徴収水道料        500円         </div> <div style="width: 48%; border-left: 1px dashed black; padding-left: 10px;"> <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある (令和6年11月5日現在)<br/>           管 理 費      1,486,940円<br/>           修繕積立金      209,840円<br/>           長期改修積立金   392,160円<br/>           徴収水道料        42,500円<br/>           (各 平成29年10月分～令和6年11月分)<br/>           計      2,131,440円<br/>           (その他、滞納金に対する遅延損害金及び違約金請求の規定あり)         </div> </div> |            |  |
| 管理費等照会先             | 株式会社伊豆急ハウジング                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |  |
| 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             | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号 1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号    ) <input type="checkbox"/> (符号    )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |  |
| 形 状                 | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 建物配置図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |  |
| 敷地権の種類              | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号 1、2) <input type="checkbox"/> 地上権(符号    ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号    )<br><input type="checkbox"/> (符号    )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |  |
| その他の事項              | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |  |
| 執行官保管の<br>仮 処 分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所<br/>           保管開始日    平成    年    月    日         </div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 20px;">           支部 平成    年 (    ) 第    号         </div>                                                                                          |            |  |
| 敷地権以外の土地<br>(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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、A棟B棟からなるマンションで、本件建物はそのうちのB棟に存在する。
- 2 本件マンションは、全289戸である。
- 3 本件マンションの敷地内に50台分、敷地外に10台分の駐車場が存在し、使用料は1台目は無償で、2台目は1日1,000円である。
- 4 本件マンション敷地内には、駐輪場が存在する。
- 5 本件マンションには、プール（夏期のみ利用）が存在する（別添写真17番参照）。
- 6 本件マンションには、共用施設として娛樂室、温泉大浴場（男女別）、家族風呂、ゲストルームが存在する（別添写真9乃至15番参照）。
- 7 本件マンションの占有部分の風呂は、沸かし湯である。
- 8 本件マンションの管理員は、常時1名が、毎日の午前8時から午後10時まで間、常駐している。
- 9 本件マンションは、ペット飼育ができない。
- 10 本件マンションと同一敷地内に、共用部分である建物（機械室、家屋番号627番76の301、所有者マンション南熱海管理組合法人）が存在する（別添写真16番参照）。

### 敷地権について

- 1 本件敷地権は、それぞれ1万分の41である。
- 2 本件マンションの敷地符号1の土地は、北東側で国道135号線に接道している。
- 3 敷地権符号1の土地には要役地役権が、敷地権符号2の土地には地上権及び要役地役権がそれぞれ設定されている。

### 本件建物について

家財道具等が残置されている。

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<br>(当事者等との関係)      | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ■本件マンション管理員            | <p>1 本件マンションは、マンション南熱海管理組合法人から委託を受けた株式会社伊豆急ハウジングが管理を行っています。</p> <p>2 本件建物は、複数人の共有名義になっていますが、いずれの名義人も私が管理員になって以降、姿を見たことはなく空き家の状態が続いています。</p>                                                                                                                                                                                             |
| ■紀鉄エステート株式会社担当者（本件共有者） | <p>1 本件建物は、元は当社の関連会社紀州鉄道不動産株式会社が会員を募り、その会員に対してマンションの共有持分権を売却して、リゾートマンションとして運営していた物になります。当社が共有持分を持つに至った経緯は、会員が脱退をして、その会員が持っていた持分を当社が引き取ったからです。</p> <p>2 当社が共有持分を持っていながらマンションの管理費等の支払いをしていないのは、本件相共有者のAに持分売却をした際に、同人がマンションの管理費等の支払いを一切行うという合意ができていたためです。</p> <p>3 先ほど述べた経緯で当社が共有者になっていますので、本件建物を当社が使用したことはなく、本件建物内に、当社所有の動産類は一切ありません。</p> |
| ■本件共有者Eの息子             | <p>1 父親宛に調査期日通知書が届きましたが、代わりに電話をさせていただきました。</p> <p>2 本件建物の共有者になっていることは、本件についての書面が届くまで忘れていた程で、20年以上前に紀州鉄道不動産株式会社の会員になり、マンションの共有者として本件建物以外のマンションを利用したことはありますが、本件建物を訪れた記憶はありません。</p> <p>3 本件建物を訪れた記憶もありませんので、同建物内に、父親の動産が残っているということはないと思います。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

## 執行官の意見

本件調査に際し、本件共有者のうち2名（社）のみから事情は聞いたものの、その余の共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員の陳述から、本件建物については、本件共有者ら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23日 (水)<br>11:10 - 11:30                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 静岡地方法務局<br>沼津支局 | 隣接地等全部事項証明書交付申請・受領                                |
| 6年11月1日 (金)<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 当庁執行官室          | 本件共有者紀鉄エステート株式会社及びEに対し、<br>現況調査期日通知書を送付 (各110円貼付) |
| 6年11月5日 (火)<br>12:40 - 13:20                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 物件所在地           | 全戸不在<br>1 本件マンション管理員から事情聴取<br>2 物件特定・写真撮影         |
| 6年11月5日 (火)<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 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<br>(ファックス) 後日回答受領         |
| 6年11月12日 (火)<br>14:06 - 14:16                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 当庁執行官室          | 本件共有者紀鉄エステート株式会社から事情聴取<br>(電話)                    |
| 6年11月14日 (木)<br>16:05 - 16:15                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 当庁執行官室          | 本件共有者Eの息子から事情聴取 (電話)                              |
| 6年11月20日 (水)<br>9:50 - 10:20                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 物件所在地           | 全戸不在<br>1 占有等確認・間取調査・写真撮影<br>2 評価人同行              |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年11月20日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Fを立ち会わせ、本件マンション管理員が所持する合鍵を使用し解錠し建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

# 【A3版をA4版に縮小】



(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    | 熱海市網代字網代山 |  |           |           | 地番 | 627番76   |      |    |           |
| 出力縮   | 1/600 | 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。

(静岡地方法務局熱海出張所管轄)

令和6年9月4日

横浜地方法務局

請求番号: 5-1

(1/1)

登記官

( 7 枚目)

502043

427-993  
96-96

五 喇 麗 部

土地の所在

(ii) 2008-2009

0005458-0006.F884

|       |       |
|-------|-------|
| 目次    | 目次    |
| 第一章   | 第一章   |
| 第二章   | 第二章   |
| 第三章   | 第三章   |
| 第四章   | 第四章   |
| 第五章   | 第五章   |
| 第六章   | 第六章   |
| 第七章   | 第七章   |
| 第八章   | 第八章   |
| 第九章   | 第九章   |
| 第十章   | 第十章   |
| 第十一章  | 第十一章  |
| 第十二章  | 第十二章  |
| 第十三章  | 第十三章  |
| 第十四章  | 第十四章  |
| 第十五章  | 第十五章  |
| 第十六章  | 第十六章  |
| 第十七章  | 第十七章  |
| 第十八章  | 第十八章  |
| 第十九章  | 第十九章  |
| 第二十章  | 第二十章  |
| 第二十一章 | 第二十一章 |
| 第二十二章 | 第二十二章 |
| 第二十三章 | 第二十三章 |
| 第二十四章 | 第二十四章 |
| 第二十五章 | 第二十五章 |
| 第二十六章 | 第二十六章 |
| 第二十七章 | 第二十七章 |
| 第二十八章 | 第二十八章 |
| 第二十九章 | 第二十九章 |
| 第三十章  | 第三十章  |
| 第三十一章 | 第三十一章 |
| 第三十二章 | 第三十二章 |
| 第三十三章 | 第三十三章 |
| 第三十四章 | 第三十四章 |
| 第三十五章 | 第三十五章 |
| 第三十六章 | 第三十六章 |
| 第三十七章 | 第三十七章 |
| 第三十八章 | 第三十八章 |
| 第三十九章 | 第三十九章 |
| 第四十章  | 第四十章  |
| 第四十一章 | 第四十一章 |
| 第四十二章 | 第四十二章 |
| 第四十三章 | 第四十三章 |
| 第四十四章 | 第四十四章 |
| 第四十五章 | 第四十五章 |
| 第四十六章 | 第四十六章 |
| 第四十七章 | 第四十七章 |
| 第四十八章 | 第四十八章 |
| 第四十九章 | 第四十九章 |
| 第五十章  | 第五十章  |
| 第五十一章 | 第五十一章 |
| 第五十二章 | 第五十二章 |
| 第五十三章 | 第五十三章 |
| 第五十四章 | 第五十四章 |
| 第五十五章 | 第五十五章 |
| 第五十六章 | 第五十六章 |
| 第五十七章 | 第五十七章 |
| 第五十八章 | 第五十八章 |
| 第五十九章 | 第五十九章 |
| 第六十章  | 第六十章  |
| 第六十一章 | 第六十一章 |
| 第六十二章 | 第六十二章 |
| 第六十三章 | 第六十三章 |
| 第六十四章 | 第六十四章 |
| 第六十五章 | 第六十五章 |
| 第六十六章 | 第六十六章 |
| 第六十七章 | 第六十七章 |
| 第六十八章 | 第六十八章 |
| 第六十九章 | 第六十九章 |
| 第七十章  | 第七十章  |
| 第七十一章 | 第七十一章 |
| 第七十二章 | 第七十二章 |
| 第七十三章 | 第七十三章 |
| 第七十四章 | 第七十四章 |
| 第七十五章 | 第七十五章 |
| 第七十六章 | 第七十六章 |
| 第七十七章 | 第七十七章 |
| 第七十八章 | 第七十八章 |
| 第七十九章 | 第七十九章 |
| 第八十章  | 第八十章  |
| 第八十一章 | 第八十一章 |
| 第八十二章 | 第八十二章 |
| 第八十三章 | 第八十三章 |
| 第八十四章 | 第八十四章 |
| 第八十五章 | 第八十五章 |
| 第八十六章 | 第八十六章 |
| 第八十七章 | 第八十七章 |
| 第八十八章 | 第八十八章 |
| 第八十九章 | 第八十九章 |
| 第九十章  | 第九十章  |
| 第九十一章 | 第九十一章 |
| 第九十二章 | 第九十二章 |
| 第九十三章 | 第九十三章 |
| 第九十四章 | 第九十四章 |
| 第九十五章 | 第九十五章 |
| 第九十六章 | 第九十六章 |
| 第九十七章 | 第九十七章 |
| 第九十八章 | 第九十八章 |
| 第九十九章 | 第九十九章 |
| 第一百章  | 第一百章  |

性強壯

申臨人



財 政

(1) 117-76 6729.53<sup>mt</sup>  
(2) 627-71 153.25<sup>mt</sup>

索 携 穿

|   |      |               |          |
|---|------|---------------|----------|
| 1 | 2010 | 520 + 7.10    | 307.1000 |
|   |      | $\frac{1}{2}$ | 153.7500 |

（蘇州府志卷之十）

單位

5-52.3.8

|   |   |       |
|---|---|-------|
| 幅 | 尺 | 1/600 |
|---|---|-------|

これは図面に記録されている内容を証明した面である。

(静岡地方法務局熱海出張所管轄)

令和6年9月4日 横浜地方法務局

இதற்குரிய இடம்

( 8 枚目)

請來函：5-2

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。

(静岡県地方事務局熱海出張所管轄)  
令和6年9月4日 熱海地方事務局

登記官

( 9 枚目 )

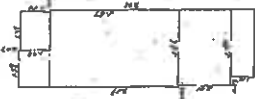
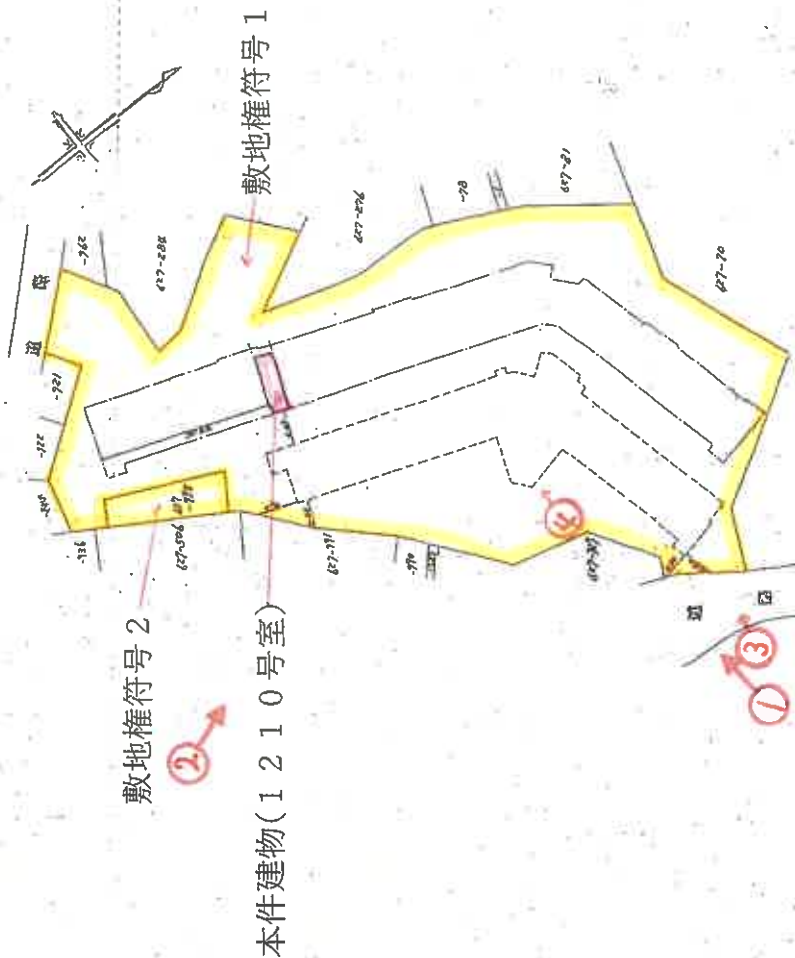
002194 各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家屋番号 戸代627番76～198

建物の所在 熱海市網代字種代山627番地76

建物番号1210番



求積表

|     |      |      |      |
|-----|------|------|------|
| 1   | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 2   | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 3   | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 4   | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 5   | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 6   | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 7   | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 8   | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 9   | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 10  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 11  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 12  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 13  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 14  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 15  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 16  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 17  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 18  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 19  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 20  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 21  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 22  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 23  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 24  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 25  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 26  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 27  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 28  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 29  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 30  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 31  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 32  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 33  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 34  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 35  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 36  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 37  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 38  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 39  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 40  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 41  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 42  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 43  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 44  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 45  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 46  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 47  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 48  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 49  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 50  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 51  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 52  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 53  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 54  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 55  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 56  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 57  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 58  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 59  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 60  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 61  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 62  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 63  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 64  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 65  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 66  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 67  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 68  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 69  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 70  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 71  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 72  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 73  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 74  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 75  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 76  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 77  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 78  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 79  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 80  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 81  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 82  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 83  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 84  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 85  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 86  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 87  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 88  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 89  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 90  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 91  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 92  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 93  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 94  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 95  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 96  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 97  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 98  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 99  | 1.10 | 1.10 | 1.10 |
| 100 | 1.10 | 1.10 | 1.10 |

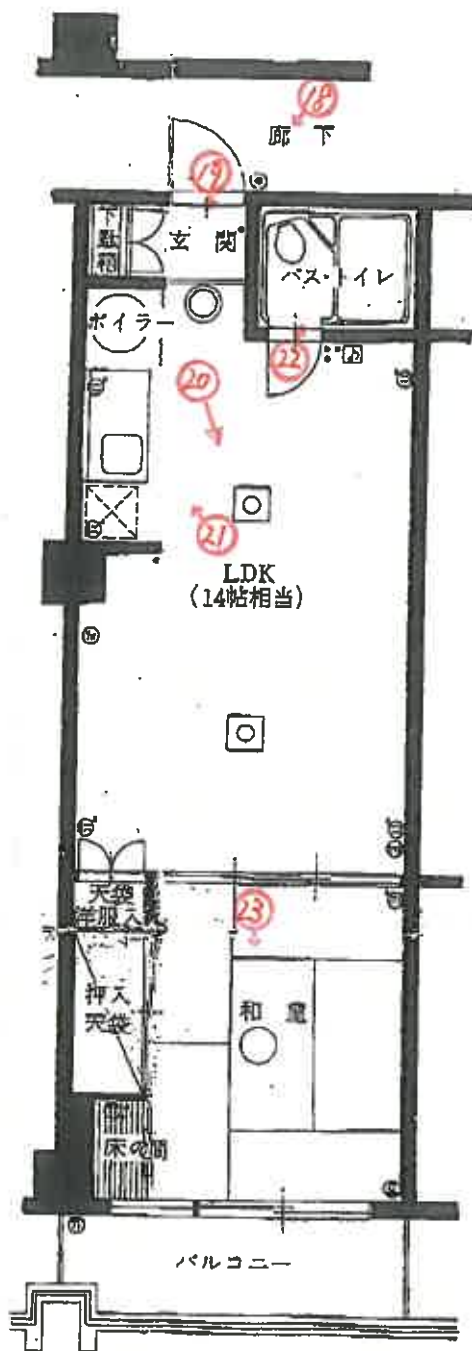
床面積 37.04 ㎡

写真撮影方向  
建物の存する部分7階

|     |     |    |       |    |        |
|-----|-----|----|-------|----|--------|
| 作成者 | 作図人 | 単位 | 1/350 | 単位 | 1/1000 |
|     |     |    |       |    |        |

8.53-5.8

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



写真 4 本件マンション出入口



写真5 本件マンションエントランス①



(写真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②



(写真撮影方向の図示は省略)

(13枚目)

写真 7

駐車場①



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 8

駐車場②



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 9

娯楽室



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 1 0

大浴場（男性）①



(写真撮影方向の図示は省略)

(15枚目)

写真 1 1

大浴場（男性）②



（写真撮影方向の図示は省略）

写真 1 2

大浴場（女性）①



（写真撮影方向の図示は省略）

写真 1 3

大浴場（女性）②



（写真撮影方向の図示は省略）

写真 1 4

家族風呂



（写真撮影方向の図示は省略）

（17枚目）

写真 1 5

ゲストルーム



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 1 6

機械室



(写真撮影方向の図示は省略)

(1 8 枚目)

写真17

プール



(写真撮影方向の図示は省略)

写真18



(19枚目)

写真 1 9



写真 2 0



( 2 0 枚目 )

写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



令和6年(ケ)第84号  
令和6年11月20日 現地調査  
令和6年12月2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

高塚 智 範

## 物 件 目 録

### 1（一棟の建物の表示）

所 在 熱海市網代字網代山 627 番地 76

建物の名称 マンション南熱海

### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 網代 627 番 76 の 198

建物の名称 1210

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 37.94 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 熱海市網代字網代山 627 番 76

地 目 宅地

地 積 6729.55 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市網代字網代山 627 番 992

地 目 宅地

地 積 153.75 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 41

## 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 1 万分の 4 1

共有者 A 持分 1 4 分の 4

共有者 紀鉄エステート株式会社 持分 1 4 分の 6

共有者 B 持分 1 4 分の 1

共有者 C 持分 1 4 分の 1

共有者 D 持分 1 4 分の 1

共有者 E 持分 1 4 分の 1

## 第1．評価額

| 物件番号 | 評 価 額       |
|------|-------------|
| 物件 1 | 金 10,000円 ※ |

※備忘価格を記載

## 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瑕疵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、民事執行法第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

| 物件                                                                              | 登 記                                                                                                                                       | 現 況    |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1                                                                               | <p>(一棟の建物の表示)<br/>物件目録記載のとおり</p> <p>(専有部分の建物の表示)<br/>物件目録記載のとおり</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)<br/>物件目録記載のとおり</p> <p>(敷地権の表示)<br/>物件目録記載のとおり</p> | 特記事項参照 |
| 特 記 事 項                                                                         |                                                                                                                                           |        |
| <p>A・B棟から構成される地下1階付10階建のリゾートタイプの分譲マンション「マンション南熱海」のB棟7階に位置する区分所有建物及びその敷地である。</p> |                                                                                                                                           |        |

※ 現況欄に記載のない事項については、登記記載とほぼ同じである。

#### 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（符号1・2一括）

|                                          |                                                                                                                      |                                                                                                      |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                | 伊豆急行線「網代」駅から南東方へ道路距離で約2.9kmに位置する（後添「所在位置略図」参照）。                                                                      |                                                                                                      |
| 付 近 の 状 況                                | 相模湾を見下ろす海辺の国道沿いに、規模が大きいリゾートマンションを中心に、低層店舗や別荘等が見られる保養施設地域である。標準画地は規模7,000㎡程度の保養施設地で、現在付近に特別な変動要因は無く、当分の間現状を維持すると予測する。 |                                                                                                      |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                           | 非線引き都市計画区域<br>無指定<br>40%<br>200%<br>無<br>第2種風致地区、宅地造成工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地網代石丁場B、敷地の一部が土砂災害警戒区域と土砂災害特別警戒区域 |
| 画 地 の 状 況                                | 地 形<br>長 さ ・ 幅<br>地 勢<br>接 道 状 況<br>そ の 他                                                                            | 6,883.30㎡<br>不整形地<br>東西約88m・南北約165m（公図の机上概測）<br>東向き傾斜地<br>北東端が前面道路に等高接面、南西端が側道に高く接面<br>高低差が大きい、間口が狭い |
| 接 面 道 路 の 状 況                            | 前面道路は東側の幅員約10mの国道135号、側道は南西側の幅員約4～9mの舗装市道網代山弘法水線である。ともに建築基準法第42条1項1号道路に該当する。                                         |                                                                                                      |
| 土 地 の 利 用 状 況                            | 現況利用：高層共同住宅の敷地<br>目的外建物の有無：有<br>周囲等の状況：日照・通風・眺望は良い、周囲はリゾートマンションや店舗、別荘、山林等<br>その他：無                                   |                                                                                                      |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 供給処理施設 | <p>上水道：有<br/>都市ガス：無<br/>下水道：無</p> <p>(注) 供給処理施設における「有」とは、対象物件の前面道路に当該施設の本管（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。「無」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、敷地内に引き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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 特記事項   | <p>①. 郊外の保養施設地域に位置し、敷地とその周囲に土壤汚染の発生を懸念する施設は無いが、温泉があるため自然由来による土壤汚染可能性がある。土壤汚染に関する詳細は専門業者の土壤汚染調査を要する。</p> <p>②. 第2種風致地区内に位置し、高さ15m以下、建蔽率40%以下、道路後退2m以上、隣地からの後退1m以上、高低差9m以下、緑地率30%以上の規制があるほか、建築物の新築、改築、増築、移転ほかの行為について市長の許可を要する。詳細は熱海市まちづくり課への問い合わせを要する。</p> <p>③. 天然温泉を引湯しており、男女大浴場・家族風呂に給湯されている。概要は以下のとおり。</p> <p>ア. 源泉名：弘法の湯第二源泉網代10号（台帳番号332-010号）</p> <p>イ. 湧出地：熱海市網代字網代山627番921</p> <p>ウ. 温泉の泉質：カルシウム・ナトリウム－塩化物温泉（高張性・中性・高温泉）</p> <p>エ. 源泉の温度：65度</p> <p>④. 符号1・2の土地に要役地地役権設定登記がある。詳細は登記簿参照。</p> <p>⑤. 符号2の土地に地上権設定登記がある。詳細は登記簿参照。</p> <p>⑥. その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。</p> |

## 2. 建物の概況

### (1). 一棟の建物の概要

|                         |                                                                                                                                                                      |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| マンション名                  | マンション南熱海                                                                                                                                                             |
| 建物の用途                   | 共同住宅（総戸数289戸）                                                                                                                                                        |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）：昭和52年2月28日新築<br>経過年数：約48年<br>経済的残存耐用年数：約2年                                                                                                               |
| 構 造                     | 鉄筋コンクリート造地下1階付10階建                                                                                                                                                   |
| 仕 様                     | 屋 根：陸屋根<br>外 壁：吹付タイル等<br>その他：無                                                                                                                                       |
| 設 備 等                   | エレベーター：有（乗用9名600kg積載）<br>駐車場：敷地内50台、敷地外10台（1台目は無料、2台目からは1日1,000円）<br>その他：男女温泉大浴場、家族風呂、屋外プール（夏期のみ）、<br>娯楽室、ゲストルーム等                                                    |
| 建物の品等                   | 使用資材：普通<br>施工：普通<br>設計の良否：複雑                                                                                                                                         |
| 管理の形態等                  | 管理組合：有<br>管理方式：委託<br>管理会社：株式会社伊豆急ハウジング<br>管理形態：管理事務所有、管理人有（午前8時～午後10時）                                                                                               |
| 管理の状況                   | 普通                                                                                                                                                                   |
| 特記事項                    | ①. 昭和56年に施行された新耐震設計法以前の建物で、耐震基準を充たしていないと推察する。<br>②. アスベストの使用が全面的に禁止された平成18年以前に建築された建物で、石綿含有建材の使用可能性があるため、リフォーム・解体等を行う場合は、大気汚染防止法に基づく事前調査を要する。詳細は熱海市協働環境課への問い合わせを要する。 |

|  |                                                                                                                                                                                                                          |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>③. 管理人によれば、P C Bの存在は不明。静岡県東部健康福祉センター廃棄物課にP C B廃棄物の保管及び処分状況等届出書の提出もない。</p> <p>④. 敷地内に家屋番号6 2 7番7 6の3 0 1（種類：機械室、構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、床面積：1 8 . 9 0 m<sup>2</sup>、所有者：マンション南熱海管理組合法人）が存する。</p> <p>⑤. ペット飼育不可。</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(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                 | 階層・部屋番号：7階・B棟1210号室<br>主要開口部の方位：南東向き中間室                                                                                                                                                    |
| 床 面 積               | 37.94 m <sup>2</sup> (登記簿面積)                                                                                                                                                               |
| 間 取 り               | 1LDK (後添間取図参照)                                                                                                                                                                             |
| 仕 様                 | 天 井：板貼等<br>床：畳、ビニールシート等<br>内 壁：クロス貼等<br>設 備：給排水設備、ボイラー設備等<br>その他：無                                                                                                                         |
| 維 持 管 理 の 状 態       | 経年相応の物理的減価要因が認められる。長期末利用と推察され、維持管理の状態は劣る。                                                                                                                                                  |
| 管 理 費 等             | 管理費等の内訳（月額）は以下のとおりである。<br>管理費：17,290円 修繕積立金：2,440円<br>長期修繕積立金：4,560円 徴収水道料：500円<br>合計：24,790円<br>令和6年11月5日時点で管理費1,486,940円、修繕積立金209,840円、長期修繕積立金392,160円、徴収水道料42,500円、合計2,131,440円を滞納している。 |
| 専 有 部 分 の 利 用 状 況 等 | 建物所有者が家財を放置したまま空家状態で占有している。<br>その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。                                                                                                                                     |
| 特 記 事 項             | ①. 室内給湯は温泉ではない。<br>②. 部屋からの眺望は良い。                                                                                                                                                          |

## 第5. 評価額算出の過程

本件においては、原価法による積算価格により評価額を求める。取引事例比較法による比準価格は事例不動産との詳細比較が困難なため適用を断念し、収益性より居住の快適性を重視するリゾートマンションのため収益還元法も適用を断念した。

### I. 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、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査定し、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得た現価率を乗じて建物の価格を求めた。

| 再調達原価 (円/㎡)<br>ア | 専有面積 (㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|------------------|---------------|----------|-------------------------|
| 380,000          | 37.94         | 0.05     | 720,000                 |

ア. 再調達原価：採用した登記簿面積に応じて上記のとおり査定

イ. 専有面積：登記簿面積

ウ. 現 価 率：建物は築後長期を経過しているため、品等・面積・管理の状態・市場性等を考量のうえ査定

## 2. 敷地権価格（符号1・2）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 敷地権<br>割合<br>オ | 敷地権価格<br>(円)<br>$ア \times イ \times ウ \times エ \times オ = カ$ |
|-----|----------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|-------------------------------------------------------------|
| 1   | 28,500               | 0.80          | 6,729.55       | 0.9           | 41/10,000      | 570,000                                                     |
| 2   | 28,500               | 0.80          | 153.75         | 0.9           | 41/10,000      | 10,000                                                      |
| 合 計 |                      |               |                |               |                | 580,000                                                     |

ア. 標準画地価格：基準地の標準価格に比準した価格

基準地 熱海（県）－7

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $46,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/104 \times 100/154 \approx 28,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時 点 修 正：価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：基準地の画地条件（方位）を考量

◇地 域 格 差：地域の街路条件、交通接近条件、環境条件等を考量

イ. 個別格差：符号1・2の画地条件（2方路地、高低差が大きい、間口の狭い不整形地、地上権・地役権の設定等）を考量

ウ. 地積：登記簿数量

エ. 建付減価：建物経過年数、建物と敷地の状態を考量

オ. 敷地権割合：登記簿記載

## 3. 積算価格（敷地権付建物の価格）

| 建物価格<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 価格補正<br>ウ | 個別格差<br>エ | 積算価格<br>(円)<br>$(ア + イ) \times ウ \times エ = オ$ |
|------------------|-------------------|-----------|-----------|------------------------------------------------|
| 720,000          | 580,000           | 1.00      | 1.05      | 1,370,000                                      |

ウ. 価格補正：無

エ. 個別格差：7階南東向き中間室の階層別・位置別効用比

## Ⅱ. 評価額の判定

積算価格に、市場性修正・競売市場修正を施し、さらに滞納管理費相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

| 積算価格<br>(円)<br>ア | 市場性<br>修正<br>イ | 競売市場<br>修正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>エ | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|------------------|----------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| 1,370,000        | 0.9            | 0.7             | ※                     | 10,000※               |

イ. 市場性修正：埋蔵文化財包蔵地で発掘調査未了、敷地の一部が土砂災害警戒区域と土砂災害特別警戒区域に指定された旧式化したリゾートマンションであること等から、なお市場性が劣ると判断し所用の修正を行った。

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を考慮した。

エ. 滞納管理費相当額の減価：管理費及び修繕積立金の額をもとに元本のみを考慮した。

※. 本件では当該控除前評価額に比して滞納管理費等相当額が過大であるため、備忘価格として10,000円と記載した。

## 第6 参考価格資料

### 地価調査 熱海（県）－7

所 在：熱海市下多賀字夕家町383番6

価 格：46,000円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側が幅員約4mの舗装市道に接面

位 置：網代駅から約520m

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、第2種中高層住居専用地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が見られる住宅地域

## 第7. 附属資料

1. 所在位置略図
2. 公図写
3. 配置図
4. 間取図

以 上

# 静岡県熱海市網代 付近



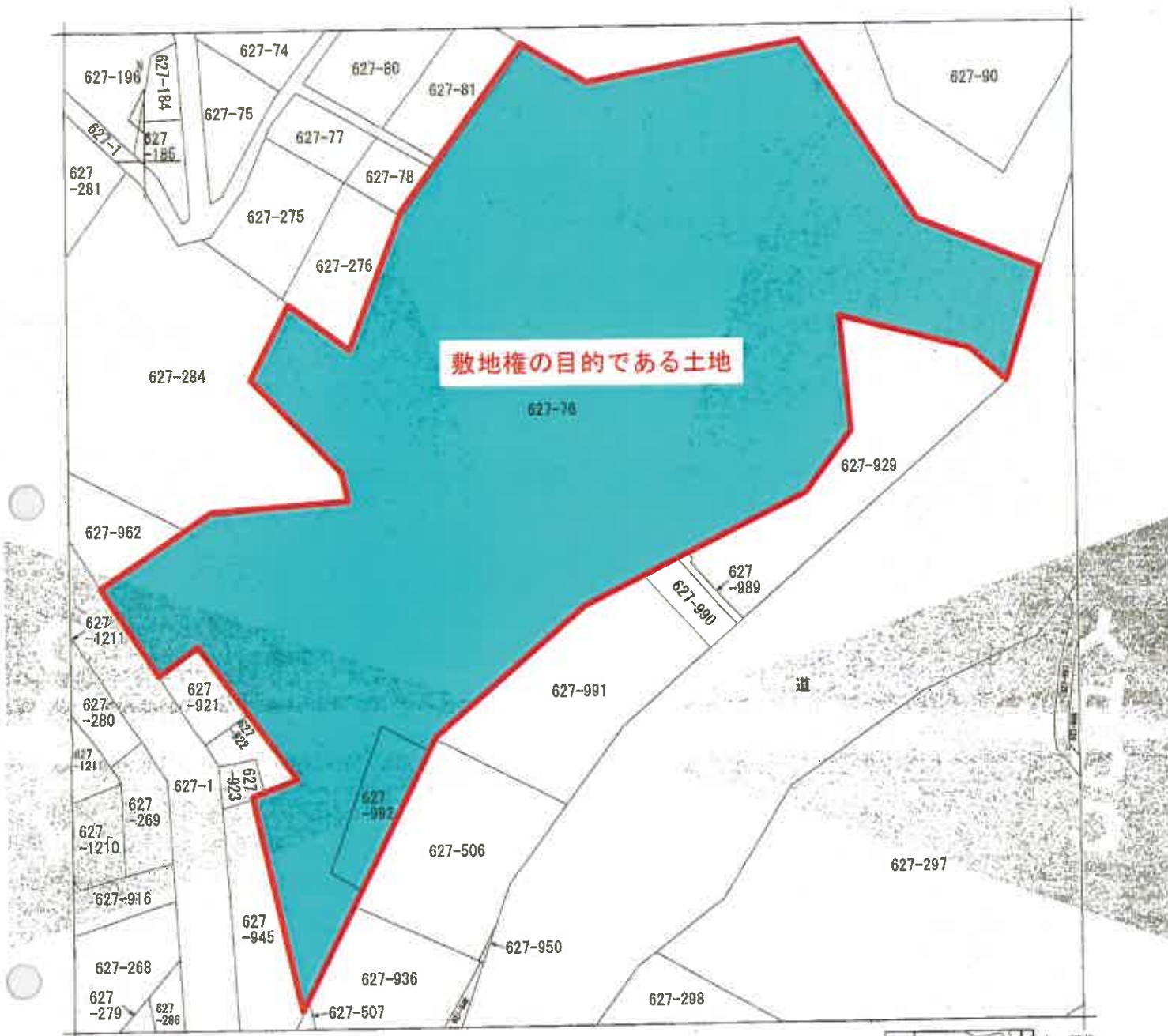
1 : 10,000 相当

(C)2024 MAPPLE, Inc.

## 所在位置略図

地図  
印刷中心は 《スーパーマッフル・デジタルより作製》

地図使用承認マッフル第6-165号



(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    | 熱海市網代字網代山 |  |           | 地番 | 627番76   |  |  |
| 出力縮   | 1/600 | 精度区分      |  | 座標系番号又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 |  |  |
| 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6年9月4日

横浜地方務局

登記官

請求番号: 5-1

(1/1)

公 図 写

(旧土地台帳附属地図)

※原図を70%縮小

# 配置図

(建物図面より作製)

1,000  
1号

代627番76~198

熊本市網代字網代山627番地76

建物の所在

建物図面  
各階平面図

建物番号1210番

市道網代山弘法水線

専有部分の建物

一棟の建物

敷地権の目的である土地

建物の存する部分7階

(単位m)

縮尺 1/1000

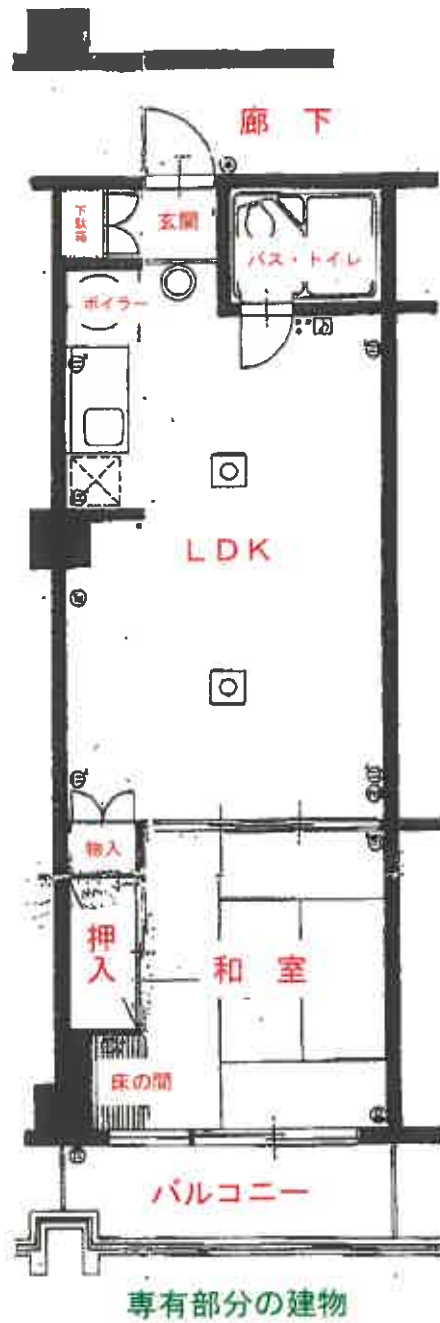
申請人

東京都千代田区麹町5丁目7番地  
紀州鉄道不動産株式会社

1/250

5.53-5.8

建設  
日ハム



## 間取図

(現況と異なる場合は現況を優先)