

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 4 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 12 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 静岡地方裁判所沼津支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 1 月 7 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 12 月 18 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 12 月 19 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	10,000 8,000	一括	2,000	19,794	4,342
1	9,585				
2	52				
3	363				

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 熱海市下多賀字大縄 495 番地 1、519 番地 9

建物の名称 白鳥マンション

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 下多賀 495 番 1 の 57

建物の名称 第 609 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 27.06 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 熱海市下多賀字大縄 495 番 1

地 目 宅地

地 積 512.08 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄 519 番 9

地 目 山林

地 積 358 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄 519 番 8

地 目 山林

地 積 100 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄 5 1 9 番 6

地 目 鉱泉地

地 積 3. 3 0 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 2 万 4 4 1 0 分の 2 9 2

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 万 4 4 1 0 分の 2 9 2

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 9 分の 1

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市下多賀字大縄 4 9 5 番地 1、5 1 9 番地 9

建物の名称 白鳥マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下多賀 4 9 5 番 1 の 1 9

建物の名称 第 1 0 5 号

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 26.35 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 熱海市下多賀字大縄 495 番 1

地 目 宅地

地 積 512.08 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄 519 番 9

地 目 山林

地 積 358 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄 519 番 8

地 目 山林

地 積 100 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄 519 番 6

地 目 鉱泉地

地 積 3.30 平方メートル

共有者 A 持分 79 分の 1

物 件 目 録

3（一棟の建物の表示）

所 在 熱海市下多賀字大縄 495 番地 1、519 番地 9

建物の名称 白鳥マンション

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 下多賀 495 番 1 の 21

建物の名称 第 207 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 144.27 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 熱海市下多賀字大縄 495 番 1

地 目 宅地

地 積 512.08 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄 519 番 9

地 目 山林

地 積 358 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄 519 番 8

地 目 山林

物 件 目 録

地 積 100 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄 5 1 9 番 6

地 目 鉱泉地

地 積 3.30 平方メートル

共有者 A 持分 79 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 12 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 ～ 3】

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 ～ 3】

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 A が占有している。

【物件番号 2】

白鳥マンション管理組合法人が占有し、管理人室として使用している。

【物件番号 3】

上記 A を含む一棟の建物（建物の名称白鳥マンション）の区分所有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1 ～ 3】

- ・管理費等の滞納あり。
- ・本件区分所有建物を含む一棟の建物のために、別紙物件目録記載の敷地権の目的である土地のほか、売却対象外の土地（地番 4 9 3 番 2、地積 9. 9 1 平方メートル、所有者 C）を利用しているが、当該売却対象外の土地の敷地利用権はない。

《 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 熱海市下多賀字大縄 495 番地 1、519 番地 9

建物の名称 白鳥マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下多賀 495 番 1 の 57

建物の名称 第 609 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 27.06 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 熱海市下多賀字大縄 495 番 1

地 目 宅地

地 積 512.08 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄 519 番 9

地 目 山林

地 積 358 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄 519 番 8

地 目 山林

地 積 100 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄 5 1 9 番 6

地 目 鉾泉地

地 積 3. 3 0 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 2 万 4 4 1 0 分の 2 9 2

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 万 4 4 1 0 分の 2 9 2

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 9 分の 1

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市下多賀字大縄 4 9 5 番地 1、5 1 9 番地 9

建物の名称 白鳥マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下多賀 4 9 5 番 1 の 1 9

建物の名称 第 1 0 5 号

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 26.35 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 熱海市下多賀字大縄 495 番 1

地 目 宅地

地 積 512.08 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄 519 番 9

地 目 山林

地 積 358 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄 519 番 8

地 目 山林

地 積 100 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄 519 番 6

地 目 鉱泉地

地 積 3.30 平方メートル

共有者 A 持分 79 分の 1

物 件 目 録

3 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市下多賀字大縄 495 番地 1、519 番地 9

建物の名称 白鳥マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下多賀 495 番 1 の 21

建物の名称 第 207 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 144.27 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 熱海市下多賀字大縄 495 番 1

地 目 宅地

地 積 512.08 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄 519 番 9

地 目 山林

地 積 358 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄 519 番 8

地 目 山林

物 件 目 録

地 積 1 0 0 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄 5 1 9 番 6

地 目 鉱泉地

地 積 3 . 3 0 平方メートル

共有者 A 持分 7 9 分の 1

令和7年(ヌ)第10号
令和7年4月30日受理
令和7年5月23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 熱海市下多賀字大縄 495 番地 1、519 番地 9

建物の名称 白鳥マンション

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 下多賀 495 番 1 の 57

建物の名称 第 609 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 27.06 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 熱海市下多賀字大縄 495 番 1

地 目 宅地

地 積 512.08 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄 519 番 9

地 目 山林

地 積 358 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄 519 番 8

地 目 山林

地 積 100 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄 5 1 9 番 6

地 目 鉱泉地

地 積 3. 3 0 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 2 万 4 4 1 0 分の 2 9 2

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 万 4 4 1 0 分の 2 9 2

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 9 分の 1

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市下多賀字大縄 4 9 5 番地 1、5 1 9 番地 9

建物の名称 白鳥マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下多賀 4 9 5 番 1 の 1 9

建物の名称 第 1 0 5 号

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 26.35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 熱海市下多賀字大縄495番1

地 目 宅地

地 積 512.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄519番9

地 目 山林

地 積 358平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄519番8

地 目 山林

地 積 100平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄519番6

地 目 鉱泉地

地 積 3.30平方メートル

共有者 A 持分79分の1

物 件 目 録

3（一棟の建物の表示）

所 在 熱海市下多賀字大縄 495番地1、519番地9

建物の名称 白鳥マンション

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 下多賀 495番1の21

建物の名称 第207号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 144.27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 熱海市下多賀字大縄495番1

地 目 宅地

地 積 512.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄519番9

地 目 山林

地 積 358平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄519番8

地 目 山林

物 件 目 録

地 積 100平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄519番6

地 目 鉱泉地

地 積 3.30平方メートル

共有者 A 持分79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(空き室) 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 16,000円 修繕積立金 3,650円 大修繕積立金 4,000円 水道料 2,498円	☒ 滞納がある (令和7年4月30日現在) 管理費 1,216,000円 修繕積立金 277,400円 大修繕積立金 304,000円 水道料 155,198円 (平成31年1月分～令和7年4月分) フェンス修理費 17,280円 (平成29年6月分) 計1,969,878円 (その他、滞納金に対する遅延損害金請求の規定あり)
管理費等照会先	白鳥マンション管理組合	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1、2、3、4	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☒ 山林(符号2、3) ☒ 鉱泉地(符号4)	
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり(符号1のみ) ☐ 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、2、3) ☐ 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 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある	
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

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2、3	
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	☒ 管理組合 (物件2) ☒ 区分所有者ら (物件3) 上記の者らが各建物を 管理人室 (物件2)、大浴場ラウンジ及びゲストルーム (物件3) として使用 (共用部分として) している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	なし	なし
管理費等照会先	白鳥マンション管理組合	
その他の事項	※ 物件2、3の間取図は省略	
敷 地 権	符号1、2、3、4	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☒ 山林 (符号2、3) ☒ 鉱泉地 (符号4)	
形 状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり (符号1のみ) ☐ 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	☒ なし (符号1、2、3、4) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号) ※ 「その他の事項」参照	
その他の事項		
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件1乃至3関係）

所	在	熱海市下多賀字大縄		
地	番	4 9 3 番 2		
地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 墓地		
地	積	9. 9 1 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (C)	
そ の 他 の 事 項				
■関係人(■本件マンション管理人 ■D(申立債権者代理人))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨				
占 有 権 原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原		
占 有 開 始 時 期		昭和42年10月 1日 (本件マンション新築時)		
最 初 の 契 約 等	契 約 日	年 月 日		
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等	期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
	契 約 等	貸主 ☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払		☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等				
地 代 滞 納		☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除		☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等		☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他				
執 行 官 の 意 見		■上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

本件マンションについて

- 1 本件マンションは、全79戸である。
- 2 本件マンションには、敷地内駐車場が7台分存在する（使用料1日1泊1,000円）。
- 3 本件マンションには、敷地内駐輪場が存在する（使用料 自転車1ヶ月1,000円、オートバイ1ヶ月1,500円）。
- 4 本件マンションには共用部分として、1階建物出入り口部分にエントランス、2階大浴場出入り口部分にラウンジが存在し、2階大浴場出入り口のラウンジに隣接する形で、ゲストルームが存在する。
- 5 本件マンション2階部分に、男女大浴場（温泉）（それぞれ露天風呂が併設）が存在する。
- 6 本件マンションは、居住者のペット飼育は禁止であるが居住でない利用の際はペットの持ち込みは可能である。
- 7 本件マンションの管理人は、毎週木曜日以外の午前9時00分から午後5時00分までの間、常駐している。
- 8 本件マンションの各専用部分にあるお風呂は、管理組合から使用が禁止されている。

敷地権について

- 1 物件1の建物の敷地権の割合は、敷地権符号1、2の土地は2万4410分の292で、敷地権符号3の土地は79分の1である（符号4の土地（鉱泉地）は、敷地権の目的である土地としての表示はあるが敷地権が存在しない（大浴場（温泉）の使用には支障はない。））。
- 2 物件2、3の建物の敷地権は、敷地権の目的である土地としての表示はあるが敷地権が存在しない（共用部分であるため本件マンション使用について支障はない。）。
- 3 本件マンションの敷地は、符号1乃至3の土地と目的外土地（地番493番2 C所有）とで一画地を形成し、南側で国道135号線に接道している。
- 4 本件マンションの敷地である符号4の土地は、符号1乃至3の土地の北東側にある目的外土地（地番519番12 熱海市所有）の土地内に存在する鉱泉地であり、当該鉱泉地の周りがある温泉設備の敷地は、熱海市から賃借している。

本件建物（物件1）について

- 1 本件マンション全体に建材としてアスベストが使用されており、本件建物の洋室の天井は、表面に塗装はされているがアスベストがむき出しの状態である。
- 2 本件建物内には、動産類が残置されている。

本件建物（物件2）について

- 1 物件2の建物（共有持分）は、管理人室（共用部分）であり、従前、各区分所有者が共有していたものを管理組合に所有権移転をする作業が未了となっているものである（今後、移転登記等の手続きの協力を求められると思われる。）。

本件建物（物件3）について

- 1 物件3の建物（共有持分）は、大浴場ラウンジ及びゲストルーム（共用部分）であり、従前、各区分所有者が共有していたものを管理組合に所有権移転をする作業が未了となっているものである（今後、移転登記等の手続きの協力を求められると思われる。）。

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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本件マンション管理人	1 私が管理人になった3年前から、本件所有者の姿は見えていません。また、私の前任者からも609号室はずっと空き家の状態であると引継ぎを受けています。 2 本件マンションの敷地の一部となっている地番493番2の土地は、現在の所有者が誰か分からず、地代の支払いができないまま使用し続けています。 3 敷地権符号4の土地は鉱泉地で、熱海市所有の土地の中にあります。鉱泉地の周りに温泉設備が設置されていますが、設備のある部分については土地所有者である熱海市から年間183,120円の賃料を支払って賃借しています。 4 本件マンションには建材としてアスベストが使用されています。廊下等の共用部分については内側に板を張り付けていますが、居室の洋室の天井はむき出しの状態になっている部屋があります。 5 本件マンションの各専用部分にはお風呂がついていますが、マンションのボイラーが故障して以降、お湯の供給ができないので、専用部分のお風呂の使用はマンション全体で禁止しています。 6 本件マンションは、これまで何度か大規模修繕を行っています。
■D (本件申立債権者代理人)	1 物件1の建物の敷地権について、符号4の土地は、敷地権の目的である土地としての表示はあるが敷地権が存在しない理由について、管理組合の認識は抜け落ちではないかということで、それ以上把握はしていないとのことです。本件以外の区分所有建物に同様の抜け落ちはなく、鉱泉地の敷地権がないことで大浴場の使用できないということはないそうです。 2 物件2の建物は管理人室、物件3の建物は大浴場ラウンジとゲストルームになります。いずれも共用部分であり、管理組合が法人化した際に各区分所有者が共有していたものを管理組合へ所有権移転する作業をしている最中で、本件各建物は、その作業が未了の状態であったということです。本件競売事件での買受人には、買受後、所有権移転登記の依頼をさせていただくことになると思います。 3 本件マンションの敷地の一部となっている地番493番2の土地は、所有者が不明で、地代の支払いができないまま使用し続けています。マンションの敷地なので、マンション新築時から使用していると思われる、以前から所有者が不明なので、土地使用に関して何等の契約や承諾もなされていないと思われます。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

本件調査に際し、本件所有者は調査に立ち会わず面談できなかったが、臨場時の状況及び本件マンション管理人の陳述から、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
7年5月1日 (木) 10:57 - 11:13	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地全部事項証明書等交付申請・受領
7年5月7日 (水) : - :	当庁執行官室	本件所有会社代表者Aに現況調査期日通知書送付 (郵送・切手110円貼付)
7年5月7日 (水) 9:40 - 9:57	物件所在地	本件マンション管理人と面談 1 物件特定・事情聴取・写真撮影 2 本件マンション管理組合に対し滞納管理費等照 会書交付・回答書後日受領
7年5月13日 (火) 10:27 - 10:32	当庁執行官室	本件申立債権者代理人Dから事情聴取 (電話)
7年5月19日 (月) 9:40 - 10:10	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 () : - :		
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 7年 5月 19日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、管理組合が管理する合鍵を使用して解錠し、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。

☐

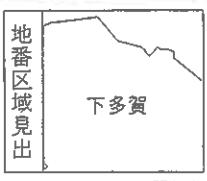
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

【A3版をA4版に縮小】

496-2
512



(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	熱海市下多賀字大縄				地番	495番1			
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。

(静岡地方方法務局熱海出張所管轄)

令和7年3月25日

東京法務局

地図整理番号：M85998

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和42年4月19日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(静岡地方方法務局熱河出張所管轄)
令和7年5月1日 静岡地方方法務局沼津支局

517759

地番	495-1, 495-4
土地の所在	駿海市下多賀字大鏡

地積測量図

作図年月日	作図者
昭和42年4月19日	作図人

敷地権符号 1



地積新算式

②495-4

1	13190	1.40	191660
2	10220	1.50	153300
3	5160	1.40	72240
		4	42600
			213000

①495-1
531.38
512.08
531.38 - 21300 = 318.38

(静岡県土地総量調査士会指施用紙)

縮尺	1/300
----	-------

542-417

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(特許庁地方官署 図面出張所 登録)
昭和43年10月25日 東京法務局

登記官

023468

家屋番号 496-1-1-495-1-81
建物の所在 熱海市下多賀字大鏡 518-48

建物図面
建築平面図

作製年月日
昭和43年10月8日

作製者

申請人

【A3版をA4版に縮小】

写真撮影方向

43.10.25

(静岡県土地建物調査士会指定用紙)

縮尺 1/500

（これは図面に記載されている内容を証明した図面である）
 （図面は地方自治当局の通知に基づき変更）
 昭和43年10月25日 東京市役所

登記官

（ 12 枚目）

023531

建物平面図

家屋番号	049531-57
建物の所在	熊本市下多賀子入道 57-1-2 番地

609

6 階

物件 1

求積表

1階	1,125.00
2階	1,125.00
3階	1,125.00
4階	1,125.00
5階	1,125.00
6階	1,125.00
合計	6,750.00

床面積 6,750.00 ㎡

（熊本市土地家屋調査士会指定用紙）

縮尺	1/200
----	-------

43.10.25

【A3版をA4版に縮小】

（国土院が指定した用紙に印刷）

作成年月日
昭和43年10月23日

作成者

申請人

登記年月日：昭和43年10月25日

023493

建築物平面図

家屋番号 0295-1-19

建築物の所在 熱海市下多賀字大畑 455-1 番地

105



求積表	
1	2.20
2	4.51
3	0.05
4	0.12
5	0.13
6	0.08
7	0.04
8	0.04
9	0.04
10	0.04
11	0.04
12	0.04
13	0.04
14	0.04
15	0.04
16	0.04
17	0.04
18	0.04
19	0.04
20	0.04
21	0.04
22	0.04
23	0.04
24	0.04
25	0.04
26	0.04
27	0.04
28	0.04
29	0.04
30	0.04
31	0.04
32	0.04
33	0.04
34	0.04
35	0.04
36	0.04
37	0.04
38	0.04
39	0.04
40	0.04
41	0.04
42	0.04
43	0.04
44	0.04
45	0.04
46	0.04
47	0.04
48	0.04
49	0.04
50	0.04
51	0.04
52	0.04
53	0.04
54	0.04
55	0.04
56	0.04
57	0.04
58	0.04
59	0.04
60	0.04
61	0.04
62	0.04
63	0.04
64	0.04
65	0.04
66	0.04
67	0.04
68	0.04
69	0.04
70	0.04
71	0.04
72	0.04
73	0.04
74	0.04
75	0.04
76	0.04
77	0.04
78	0.04
79	0.04
80	0.04
81	0.04
82	0.04
83	0.04
84	0.04
85	0.04
86	0.04
87	0.04
88	0.04
89	0.04
90	0.04
91	0.04
92	0.04
93	0.04
94	0.04
95	0.04
96	0.04
97	0.04
98	0.04
99	0.04
100	0.04

1/200

(熱海市土地建物課並に食糧定用課)

43.10.25

縮尺 1/200

(2/3)

地図登録番号：M55000

【A3版をA4版に縮小】

（熱海市土地建物課並に食糧定用課）

作製年月日 昭和43年10月25日
作製者
申請人

昭和7年3月25日 東京法務局

登記簿

(13 枚目)

登記年月日：昭和43年10月25日

023495

建物略平面図

図番 495-1-21

建物の所在 熊本市下多賀字大段 495-1-21番地



作製年月日
昭和 年 月 日

作製者

申請人

207



A 求積表

区分	面積	積算
1	11.1	11.1
2	11.1	11.1
3	11.1	11.1
計	33.3	33.3

B 求積表

区分	面積	積算
1	11.1	11.1
2	11.1	11.1
3	11.1	11.1
計	33.3	33.3

A-B

495-1-21 495-1-21 495-1-21

495-1-21

(熊本市土地改良調査士会指定用紙)

43.10.25

細 R 1/20 1/1

(2/3)

地図登録番号：M80001

登記部

間取図(物件1)

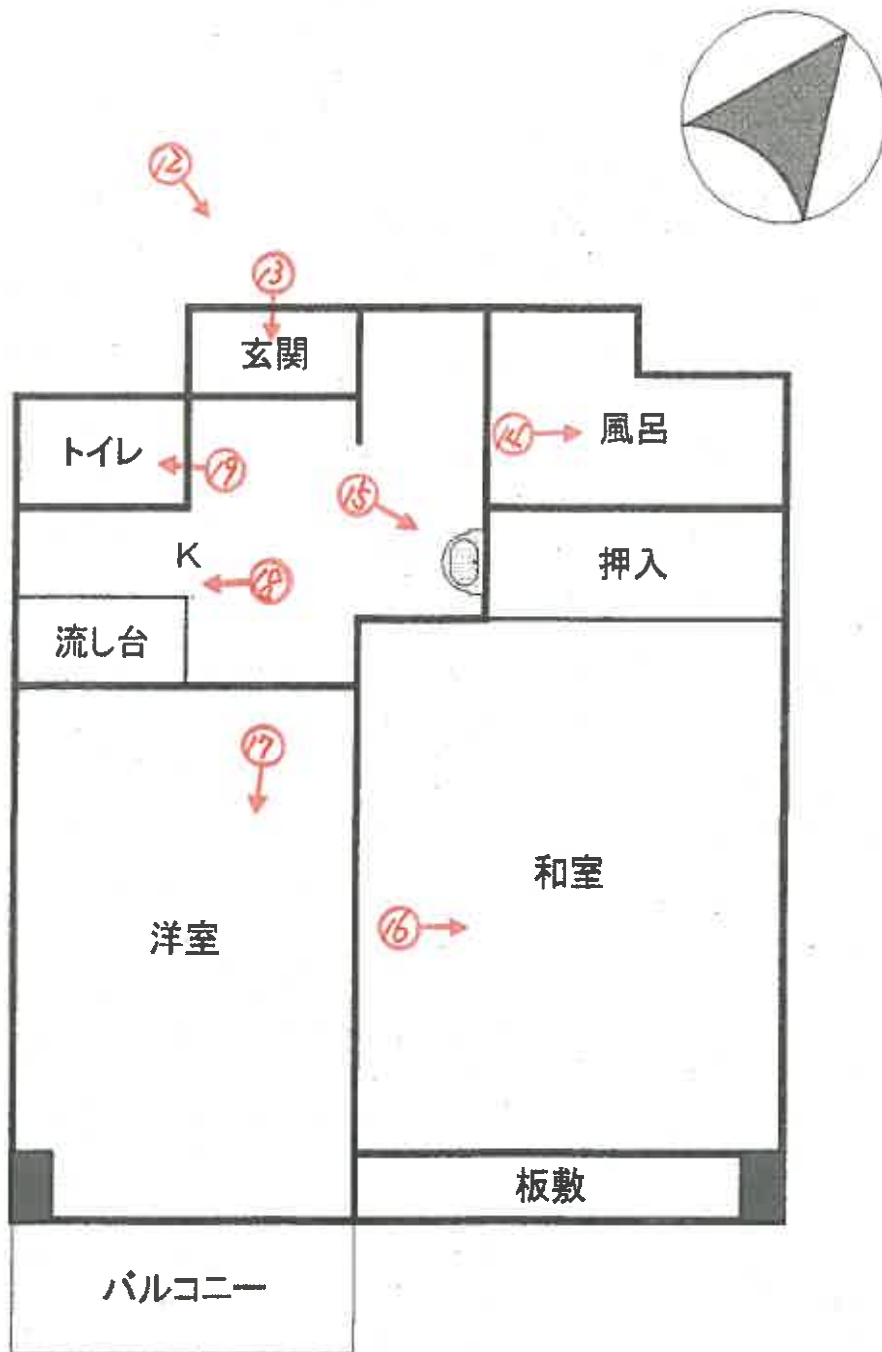


写真 1

一棟の建物



写真 2

一棟の建物



写真 3

駐車場



写真 4

駐輪場



(撮影方向の図示は省略)

(17枚目)

写真 5

1 階エントランス



(撮影方向の図示は省略)

写真 6

男性用大浴場



(撮影方向の図示は省略)

(18枚目)

写真 7

女性用大浴場



(撮影方向の図示は省略)

写真 8

物件 2 (管理人室)



(撮影方向の図示は省略)

写真 9

物件 3 (大浴場ラウンジ)



(撮影方向の図示は省略)

写真 1 0

物件 3 (ゲストルーム)



(撮影方向の図示は省略)

(20枚目)

写真 1 1

物件 4 (鉱泉地)



(撮影方向の図示は省略)

写真 1 2



(2 1 枚目)

写真 1 3



写真 1 4



(2 2 枚目)

写真 1 5



写真 1 6



(2 3 枚目)

写真 1 7



写真 1 8



写真19



令和7年（ 又 ） 第 10 号
令和7年 5 月 19 日 現地調査
令和7年 5 月 20 日 評 価

静岡地方裁判所 沼津支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
柳 田 毅

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 熱海市下多賀字大縄 495番地1、519番地9

建物の名称 白鳥マンション

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 下多賀 495番1の57

建物の名称 第609号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 27.06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 熱海市下多賀字大縄495番1

地 目 宅地

地 積 512.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄519番9

地 目 山林

地 積 358平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄519番8

地 目 山林

地 積 100平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄 5 1 9 番 6

地 目 鉱泉地

地 積 3. 3 0 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 2 万 4 4 1 0 分の 2 9 2

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 万 4 4 1 0 分の 2 9 2

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 9 分の 1

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市下多賀字大縄 4 9 5 番地 1、5 1 9 番地 9

建物の名称 白鳥マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下多賀 4 9 5 番 1 の 1 9

建物の名称 第 1 0 5 号

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 26.35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 熱海市下多賀字大縄495番1

地 目 宅地

地 積 512.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄519番9

地 目 山林

地 積 358平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄519番8

地 目 山林

地 積 100平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄519番6

地 目 鉱泉地

地 積 3.30平方メートル

共有者 A 持分79分の1

物 件 目 録

3（一棟の建物の表示）

所 在 熱海市下多賀字大縄 495番地1、519番地9

建物の名称 白鳥マンション

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 下多賀 495番1の21

建物の名称 第207号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 144.27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 熱海市下多賀字大縄495番1

地 目 宅地

地 積 512.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄519番9

地 目 山林

地 積 358平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄519番8

地 目 山林

物 件 目 録

地 積 100 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄 5 1 9 番 6

地 目 鉱泉地

地 積 3.30 平方メートル

共有者 A 持分 79 分の 1

第1 評価額

一 括 価 格 (※)	
金 10,000円	
内 訳 価 格 (※)	
物件1	金 9,585円
物件2	金 52円
物件3	金 363円

※ 一括価格は物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格であり、内訳価格は配当等の判断のため一括価格の内訳として算出した価格である。

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かり金を控除する前の価格である。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり	土地の符号2の地目は宅地
2	物件目録記載のとおり	建物の用途は管理人室
3	物件目録記載のとおり	建物の用途は大浴場ラウンジ及びゲストルーム
特 記 事 項		
・ 地上11階建の共同住宅「白鳥マンション」の6階部分に位置する区分所有建物（自用）及びその敷地（共有）である。 ・ 物件1は専有部分（609号室）、物件2及び3はマンション共用部分であり、共用部分の価格は専有部分である物件1に含まれるものと判断されるが、本件では配当等の判断のため、便宜上各物件の内訳価格も求めることとする。		

※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「網代」駅の北西方、直線距離約350m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅、旅館、店舗等が建ち並ぶ国道沿いの地域 対象不動産周辺は、海沿いを走る国道135号沿いに形成される住 商混在地域で、リゾートマンション、温泉旅館、飲食店舗、戸建住 宅等が建ち並び、急傾斜地には山林等も残存する。当該地域に特段 の変動要因は認められず、当面は概ね現状のまま推移するものと予 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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制 (主なもの)	第1種高度地区(高さ21m)、宅地造成工事規 制区域、熱海市まちづくり条例、景観条例、津波 災害警戒区域、
画 地 の 状 況	地 積	973.38㎡ (登記面積) ※上記には鉱泉地の面積3.3㎡を含む
	形 状	不整形
	地 勢	概ね平坦(一部傾斜あり)
	接 道 状 況	概ね南側で下記道路と接面する中間画地
	そ の 他	国道135号北側の小高い土地を造成して建物敷 地としており、国道からスロープを上りマンショ ンのエントランス部分に至る。
接 面 道 路 の 状 況	概ね南側幅員約9～10m国道(建築基準法上の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用…… 11階建共同住宅の敷地 目的外建物の有無…… なし 周囲等の状況…… 日照、通風は普通。周囲は旅館、店舗等 その他…… 符号4の土地は鉱泉地であるが、熱海市の所有地 に囲まれて存する。	

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、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
特記事項	- 敷地権の目的である土地の符号4は、本件専有部分に係る敷地権の登記がなされていない。 - 上記符号4の土地は鉱泉地であるが、熱海市の所有する土地に囲まれて存し、鉱泉地に隣接する温泉設備の敷地は同市より賃借して使用している。 - 第三者が所有する隣接する493番2の土地は、本件マンションの敷地と一体的に利用されている。 - 北西側隣接地（小山臨海公園）は本件土地より10m以上高い。静岡県建築基準条例第10条（がけ条例）についての詳細は、熱海土木事務所等に確認されたい。 - 執行官作製の現況調査報告書も参照されたい。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	白鳥マンション
建物の用途	共同住宅（79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42年10月1日 経過年数：約58年 経済的残存耐用年数：約7年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造11階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等 その他：特筆すべきものはなし
設備等	エレベーター：あり 駐車場：7台（1日・1泊1,000円） その他：エントランスホール、管理人室（物件2）、大浴場、ラウンジ及びゲストルーム（物件3）、駐輪場等
建物の品等	使用資材及び施行：普通 設計の良否：普通
管理の形態等	管理組合：あり 名称「白鳥マンション管理組合」 管理方式：自主管理 管理会社：－ 管理員業務：日勤（木曜日を除く9時～17時）
管理の状況	概ね普通程度
特記事項	・ 2017年4月から2022年11月にかけて外壁（南面・北面）及び屋上防水塗装、一部給水更新工事等を実施している。 ・ ペット飼育不可（一時利用の来館者は持ち込み可）。 ・ 執行官作製の現況調査報告書も参照されたい。

(2) 専有部分の概要 (物件1)

構 造 種 類	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建 居宅
位 置	階層・部屋番号：6階・609号室 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	27.06㎡ (登記面積)
間 取 り	2K (後添間取図参照)
仕 様	天 井：敷目板張り、合板等 床 ：畳、カーペット等 内 壁：塗壁等 その他：特筆すべきものはなし
維 持 管 理 の 状 態	長期間未改修のまま放置され維持管理の状態は劣る。
管 理 費 等	管 理 費：16,000円 修繕積立金： 7,650円 (※) 月額 合計：23,650円 ※大規模修繕積立金4,000円を含む金額 滞納額：あり (令和7年4月30日現在) 上記のほかに水道料2,498円 (月額) あり
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物区分所有者が居宅として占有している。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照。
特 記 事 項	・ 洋室天井に吹付アスベストが施工され、表面に塗装がなされているものの、飛散の可能性が否定出来ないことに留意されたい。 ・ 専有部分の給湯はマンション全体で使用するボイラーに依存してるが、設備の故障により専有部分ではお湯が使用出来ない (入浴は大浴場を使用することとなる)。 ・ 内装・設備等の改修や更新等は殆ど行われていない様子で、室内の各部に経年に伴う劣化及び損傷、設備の陳腐化等が認められ、老朽化が進行し、内装及び設備等の全面的な改修・更新を要する。 ・ 執行官の現況調査報告書も参照されたい。

第5 評価額算出の過程

本件においては、原価法により評価額を求める。取引事例比較法は事例不動産との詳細比較が困難であり、収益還元法は、築年数が古い自用のリゾートマンションで、将来に渡る安定的な純収益の想定が困難なため適用しない。

I 積算価格の試算

建物価格に敷地利用権価格を加算して、原価法による積算価格を試算する。

1 建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

物件 番号	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
1	320,000	27.06	0.08	690,000

ア 再 調 達 原 価 : 採用した登記面積に応じて上記のとおり査定した。

イ 専 有 面 積 : 登記面積

ウ 現 価 率 : 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数58年、経済的残存耐用年数7年、観察減価30%

$$\begin{array}{ccc}
 \text{(耐用年数に基づく方法)} & & \text{(観察減価法)} \\
 \begin{array}{cc}
 \text{経済的残存耐用年数} & \text{総耐用年数} \\
 \downarrow & \downarrow
 \end{array} & & \begin{array}{c} \text{観察減価} \\ \downarrow \end{array} \\
 \text{現価率} = 7\text{年} \div (58\text{年} + 7\text{年}) \times (1 - 0.3) = 0.08
 \end{array}$$

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	56,600	0.80	512.08	1.00	292/24,410	280,000
2	56,600	0.80	358	1.00	292/24,410	190,000
3	56,600	0.80	100	－	1/79	60,000
4	56,600	1.00	3.30	－	0	0
合 計						530,000

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

県基準地 (熱海5－3)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $56,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 56,600\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：なし

◇ 地 域 格 差：街路、環境条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差：画地条件（形状、地勢等）を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の経過年数、土地と建物との状況等を考慮して査定した。

オ 敷 地 権 割 合：物件目録記載のとおり。

3 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ=オ
690,000	530,000	1.00	1.03	1,260,000

ウ 価 格 補 正：同一マンション並びに周辺の類似マンションの取引価格水準を検討し査定。

エ 個 別 格 差：階層、位置等を考慮して判定した。

Ⅱ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格が下記のとおり算定された。

本件においては、Ⅰにおいて試算した個別性を反映した積算価格に、占有減価修正を検討のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格 （円） ア×イ＝ウ
① 積算価格	1,260,000	—	1,260,000
② 調整後の価格			1,260,000

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定（一括価格）

前記で求めた調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 （円） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ
1,260,000	0.70	0.70	※	※10,000

イ 市場性修正：この種の中古マンション市場の取引動向、アスベストの状況等を考慮した結果、なお、市場性が劣ると判断し上記の通りと判定した。

ウ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価

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

3 内訳価格の査定

本件では配当等の判断のため、前記で求めた一括価格に、物件1～3の積算価格比を乗じて、各物件の内訳価格を求めた。

(1) 建物価格（物件2、3）

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分割合 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	320,000	26.35	0.08	1/79	8,539
3	320,000	144.27	0.08	1/79	46,751

(2) 積算価格（物件2、3）

物件番号	建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ＝エ
2	8,539	—	0.80	6,830
3	46,751	—	1.02	47,690

ウ 個別格差：用途、仕様等を考慮して査定した。

(3) 内訳価格（物件1～3）

物件番号	一括価格 (円) ア	積算価格 (円) イ	積算価格比 (%) ウ	内訳価格 (円) イ×ウ＝エ
1	10,000	1,260,000	95.852%	9,585
2		6,830	0.520%	52
3		47,690	3.628%	363
計		1,314,520	100%	10,000

第6 参考価格資料

1 基準地価格 (熱海5-3)

所 在 : 熱海市下多賀字砂田433番5外

価 格 : 56,800円/㎡

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 365㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北東8m市道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 商業 準防火 高度地区
(建蔽率80%・容積率400%)

地 域 の 概 要 : 店舗、一般住宅、アパート等が混在する国道背後の商業地域

第7 附属資料の表示

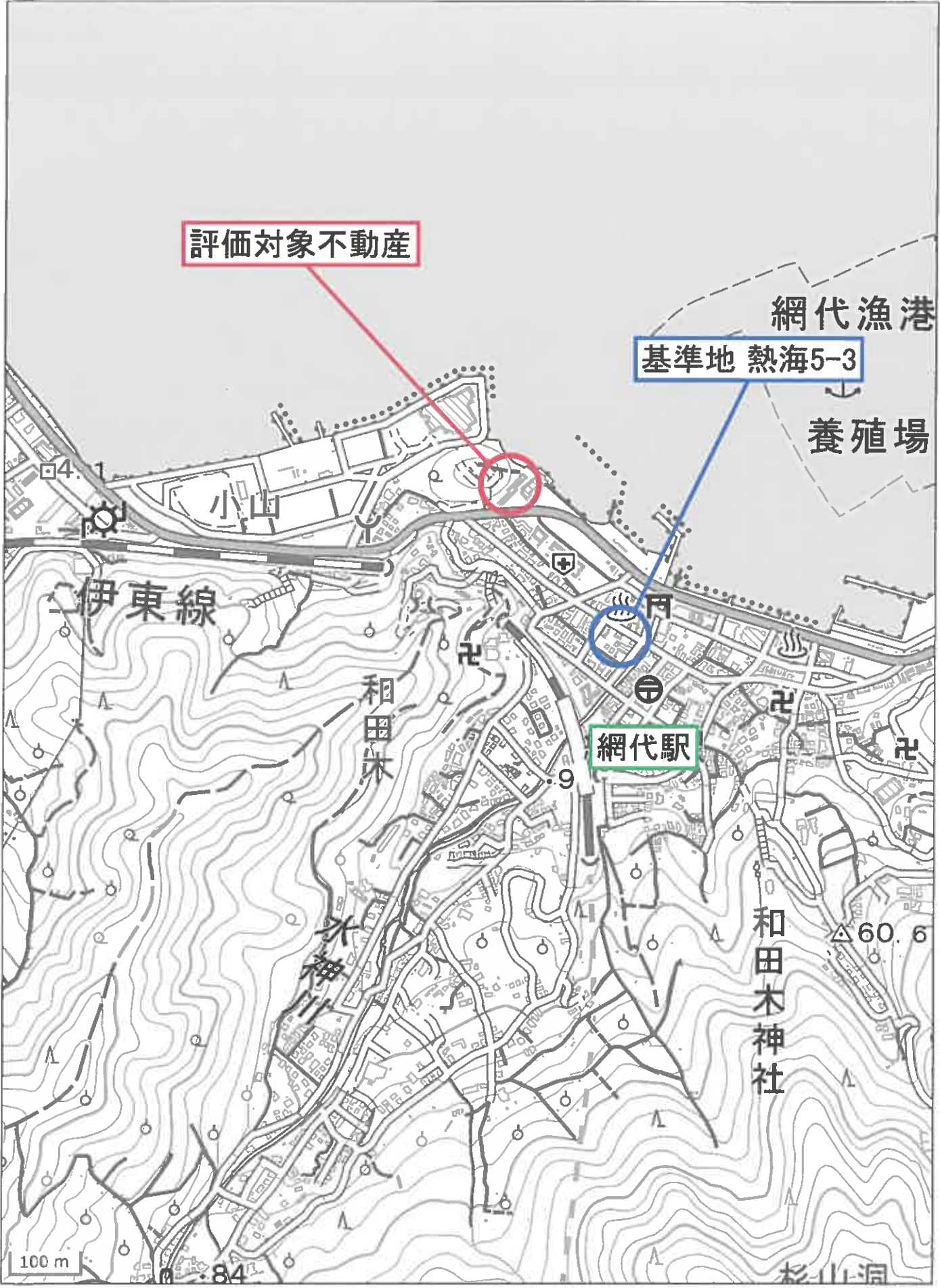
1 位 置 図

2 公 図 写

3 建物配置図

4 間 取 図

以 上

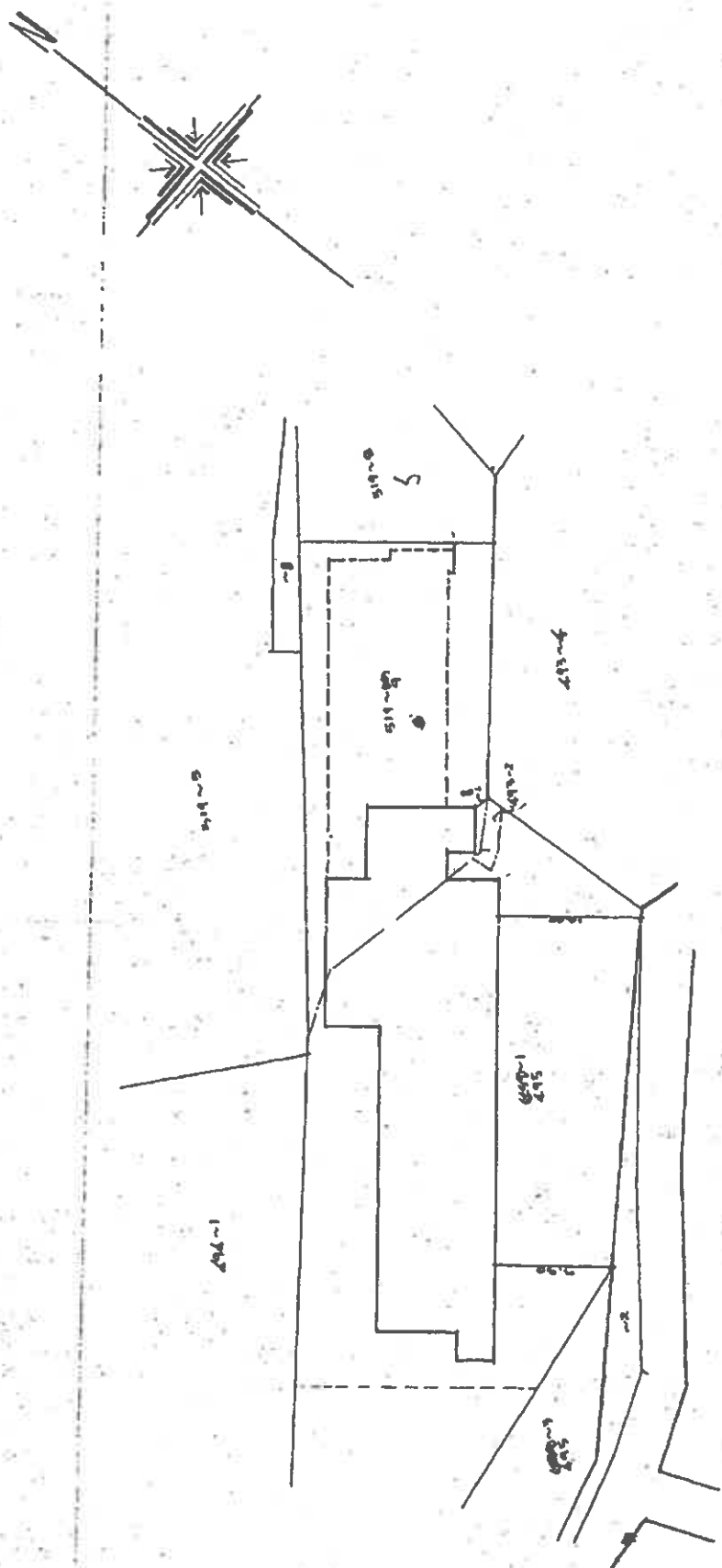




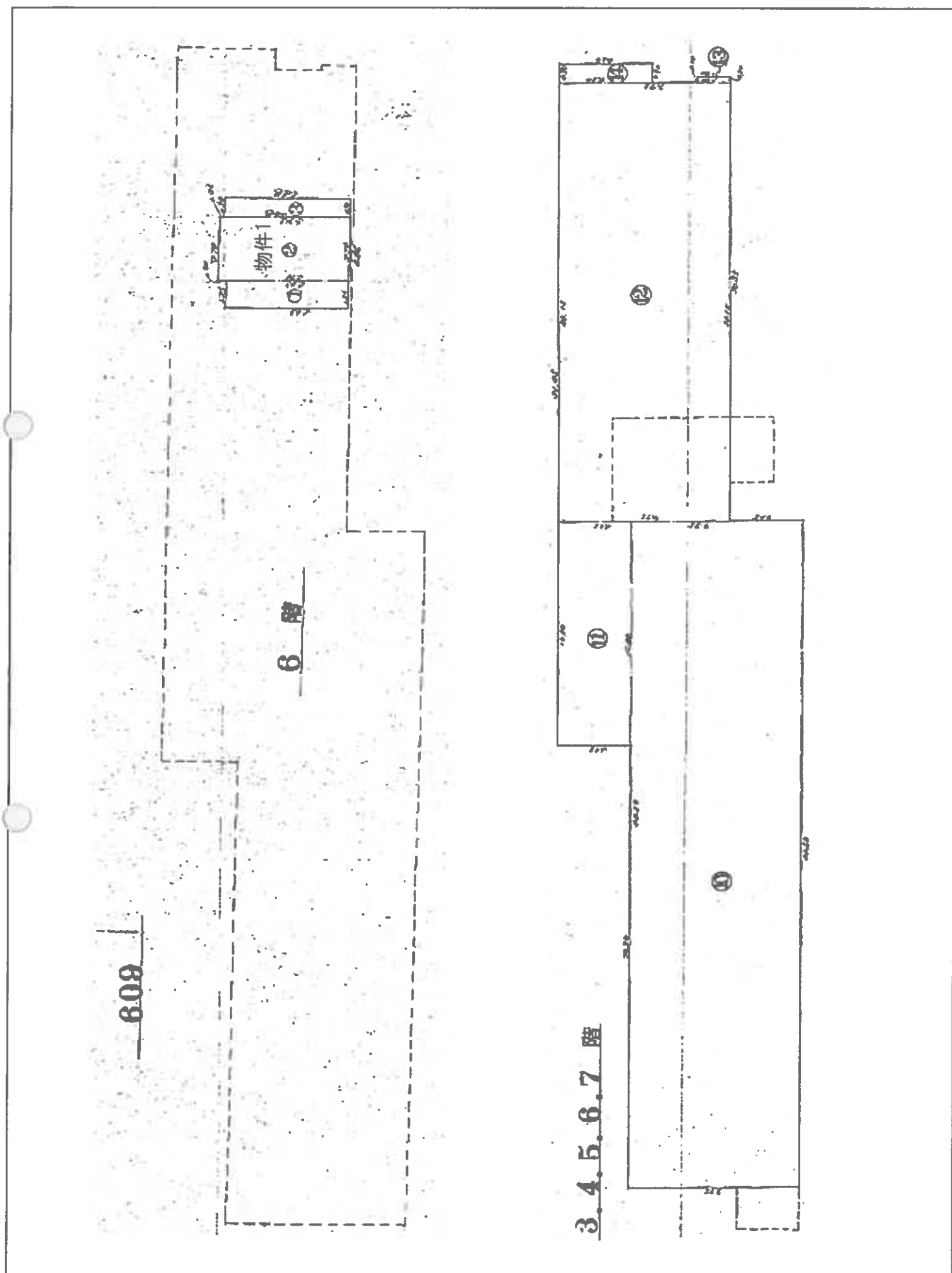
下多賀

A3→A4に縮小

建物配置図



建物配置図(物件1)



間取図(物件1)

