令和　７年（ヌ）第　　　１８号

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

<table>
<tr><td>入札期間</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>開札期日</td><td>日　時
場　所</td><td>令和　７年１２月１７日　午前１０時００分
静岡地方裁判所沼津支部売却場</td></tr>
<tr><td>売却決定期日</td><td>日　時
場　所</td><td>令和　８年　１月　７日　午前１０時００分
静岡地方裁判所沼津支部民事部</td></tr>
<tr><td>特別売却実施期間</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>買受申出の保証の提供方法</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）</td><td colspan="2">☆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。</td></tr>
<tr><td colspan="3">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）。</td></tr>
</table>

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和７年度 固定資産税（円）	令和７年度 都市計画税（円）
1	2,260,000 1,808,000		452,000	92,078	20,035
備考					

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　　在　熱海市桜木町　１９６７番地６１

建物の名称　ライオンズヒルズ熱海

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　桜木町　１９６７番６１の１００２

建物の名称　１００２号

種　　　類　居宅

構　　　造　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　１０階部分　５５．８７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１９６７番６１

地　　　目　宅地

地　　　積　１６７７．７１平方メートル

土地の符号　２

所在及び地番　熱海市桜木町１９６７番４３６

地　　　目　鉱泉地

地　　　積　３．３０平方メートル

土地の符号　３

所在及び地番　熱海市桜木町１９６７番４６５

地　　　目　山林

地　　　積　４６平方メートル

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　熱海市桜木町１９６７番５６４

地　　　目　山林

地　　　積　３３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　３３万５６１０分の６０５５

土地の符号　　２・３・４

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　３７１２分の１０

令和　７年（ヌ）第　　　１８号

物　件　明　細　書

令和　７年　９月１９日
静岡地方裁判所沼津支部民事部
裁判所書記官　片山　裕嗣

1　不動産の表示
【物件番号１】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号１】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
本件所有者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
管理費等の滞納あり。

《注　　意　　書》

1　本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。

2　記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3　買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4　対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

5　各種「詳細説明」は、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　　在　　熱海市桜木町　１９６７番地６１

建物の名称　　ライオンズヒルズ熱海

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　桜木町　１９６７番６１の１００２

建物の名称　　１００２号

種　　　類　　居宅

構　　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１０階部分　５５．８７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１９６７番６１

地　　　目　　宅地

地　　　積　　１６７７．７１平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　熱海市桜木町１９６７番４３６

地　　　目　　鉱泉地

地　　　積　　３．３０平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　熱海市桜木町１９６７番４６５

地　　　目　　山林

地　　　積　　４６平方メートル

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　熱海市桜木町１９６７番５６４

地　　　目　山林

地　　　積　３３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　３３万５６１０分の６０５５

土地の符号　　２・３・４

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　３７１２分の１０

令和７年(ヌ)第１８号
令和７年７月１７日受理
令和７年８月５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

令和　７年（ヌ）第　　　１８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　　在　　熱海市桜木町　１９６７番地６１

建物の名称　　ライオンズヒルズ熱海

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　桜木町　１９６７番６１の１００２

建物の名称　　１００２号

種　　　類　　居宅

構　　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１０階部分　５５．８７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１９６７番６１

地　　　目　　宅地

地　　　積　　１６７７．７１平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　熱海市桜木町１９６７番４３６

地　　　目　　鉱泉地

地　　　積　　３．３０平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　熱海市桜木町１９６７番４６５

地　　　目　　山林

地　　　積　　４６平方メートル

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　熱海市桜木町１９６７番５６４

地　　　目　山林

地　　　積　３３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　３３万５６１０分の６０５５

土地の符号　　２・３・４

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　３７１２分の１０

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１８番１０号
建物		物件１
	種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
	物件目録にない附属建物	■ない　□ある　種　類：　構　造：　床面積：
	占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者 上記の者らが本建物を　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　２８，３４０円 修繕積立金　１０，５３０円 水道料　６，１４６円 駐輪場使用料　２，０００円 （上記金額は、現在の金額） ■滞納がある　（令和７年６月３０日現在） 管理費　５１０，１２０円 修繕積立金　１８９，５４０円 水道料　１０２，２４６円 （各　令和６年２月分～令和７年７月分） 駐輪場使用料　４，５００円 （令和６年２月分～令和６年４月(解約)分） 計　８０６，４０６円 （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）
	管理費等照会先	株式会社エンゼルコミュニティ
	その他の事項	「その他の事項」のとおり
敷地権		符号１乃至４
	現況地目	■宅地（符号１）　■鉱泉地（符号２）　■山林（符号３、４）
	形状	■公図のとおり　■地積測量図のとおり（符号４） ■建物図面（各階平面図）のとおり　■一棟建物配置図のとおり（符号１） ■共用建物等配置図のとおり（符号２、３、４）
	敷地権の種類	■所有権（符号１乃至４）　□地上権（符号　）　□賃借権（符号　） □　（符号　）
	その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分		■ない　□ある　地方裁判所　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　■一棟建物配置図のとおり ■共用建物等配置図のとおり

（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、全５８戸である。

2　本件マンションの敷地内に、１２台分の駐車場が存在し、そのうち７台が月極駐車場（使用料は月１０，０００円から１２，０００円）、５台が日貸駐車場（使用料は1時間以内は無料、1時間を超えると1日1，０００円）である（別添写真４、５番参照）。

3　本件マンション敷地内に、２台分のバイク駐輪場（使用料は月２，５００円）と４台分の自転車駐輪場（使用料は月２，０００円）が存在する（別添写真６番参照）。

4　本件マンションには、マンション２階に共用施設として、男女温泉浴場（別添写真１０、１１番参照）、アスレチックルーム（別添写真１２番参照）が存在する。

5　本件マンションの専有部分の風呂は、沸かし湯である。

6　本件マンションの管理員は、常時１名が、木曜日から火曜日までの午前９時から午後５時（日曜日は午前９時から午後３時まで）まで間、常駐している（水曜日定休）。

7　本件マンションは、ペット飼育が可能である。

8　敷地権符号１の土地上には、本件マンションの一棟の建物が存在し、敷地権符号４の土地上には本件マンションの共用施設である温泉機械室の未登記建物（鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（約１４平方メートル））（別添写真１５番参照）が存在する。

9　敷地権符号２の土地は鉱泉地（別添写真１６番参照）であるが、現在は休止泉となっており、本件マンションは熱海市から温泉の供給を受けている。

敷地権について

1　本件敷地権は、敷地権符号１の土地が３３万５６１０分の６０５５で、敷地権符号２乃至４の土地がそれぞれ３７１２分の１０である。

2　敷地権符号１の土地は、北東側で市道桜町曽我山線に接道している。

3　敷地権符号２乃至４の土地は一画地となり、敷地権符号３の土地は北東側で市道桜谷線に接面（駐車スペース以外は高低差あり）し、西側で通行困難な私道（地番１９６７番２５６）に接面している。

本件建物について

1　家財道具等が数多く残置されている。

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 （当事者等との関係）	陳述内容等
■本件マンション管理員	１　本件マンションは、ライオンズヒルズ熱海管理組合法人から委託を受けた株式会社エンゼルコミュニティが管理を行っています。 ２　本件建物は、本件所有者の夫のＢが、亡くなった令和５年１２月頃まで１人で暮らしていました。本件所有者の姿は見たことはありませんでしたが、同人らは離婚はしていなかったと思います。
■管理会社担当者	１　本件マンションは、令和５年に外壁、防水の工事をしています。また、それ以前にも大規模修繕を実施しています。 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、残置郵便物等は本件所有者の夫亡Ｂの物のみが確認できた。また、第三者による占有の徴表は見られない。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、本件所有者Ａ（夫亡Ｂは占有補助者）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7月22日（火） 9：34 ― 9：48	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
7年7月25日（金） ：　―　：	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）・後日回答書受領
7年7月28日（月） 9：40 ― 10：17	物件所在地	全戸不在 1　本件マンション管理員から事情聴取 2　物件特定・写真撮影
7年7月30日（水） 9：45 ― 10：25	物件所在地	全戸不在 1　管理会社担当者から事情聴取 2　占有等確認・間取調査・写真撮影
年　月　日（　） ：　―　：		
年　月　日（　） ：　―　：		
年　月　日（　） ：　―　：		

（特記事項）

☐　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和　７年　７月３０日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ｃを立ち会わせ、本件マンション管理会社が所持する合鍵を使用し解錠し建物内に立ち入った。

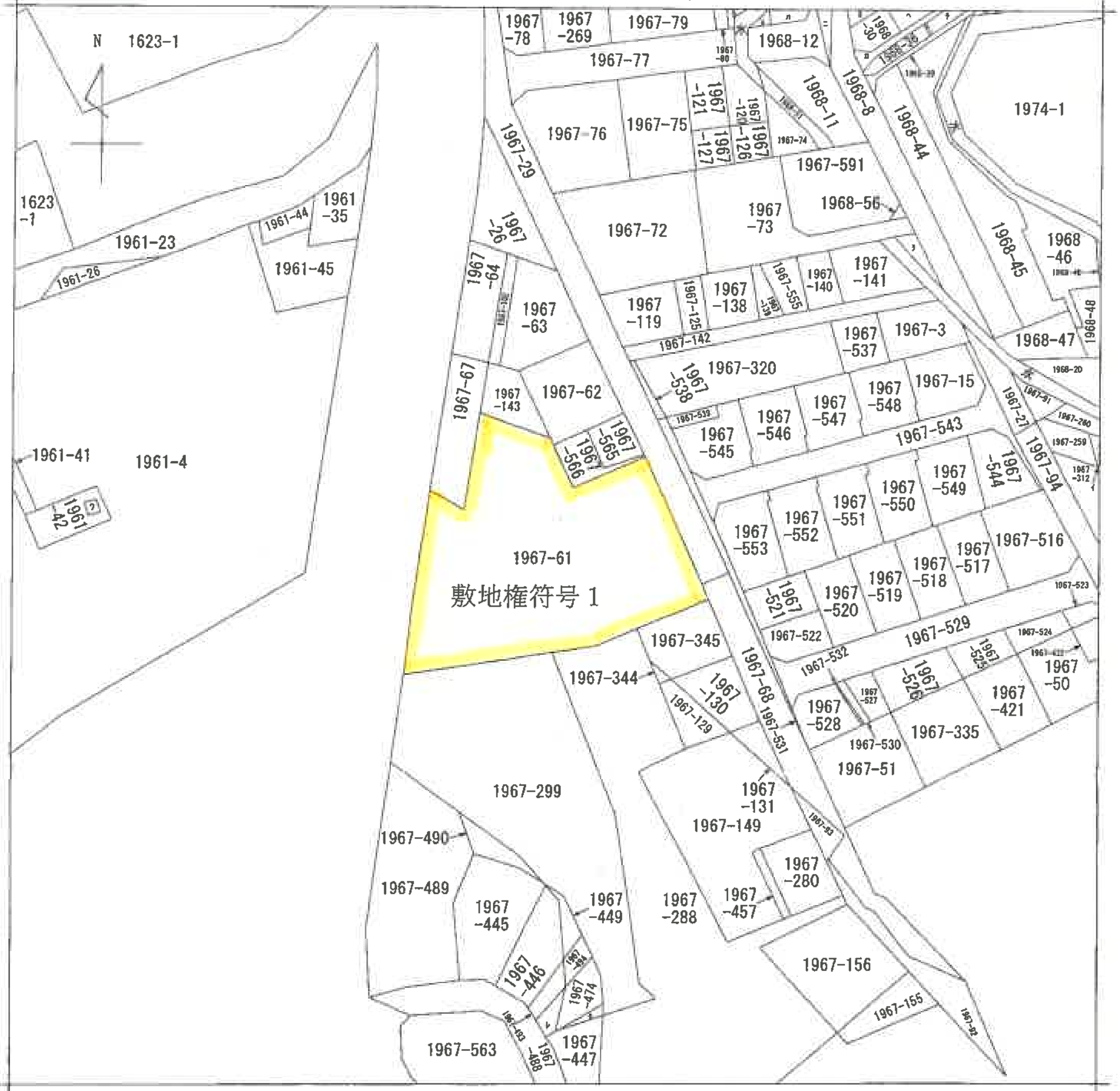
☐　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

【A3版をA4版に縮小】

イ 1967-248　ハ 1968-13　ホ 1968-28　ト 1968-33　リ 1968-38　ル 1968-50
ロ 1968-1　ニ 1968-14　ヘ 1968-32　チ 1968-37　ヌ 1968-41　つづく



(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。

請求部分	所在	熱海市桜木町			地番	1967番61		
出力縮尺	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7年4月9日
東京法務局港出張所
登記官 [redacted]

請求番号：7-1
(1/2)

（ 7 枚目）

イ 1967-191　ハ 1967-316　ホ 1967-41　ト 1967-175　リ 1967-203　ル 1967-271
ロ 1967-249　ニ 1967-38　ヘ 1967-588　チ 1967-201　ヌ 1967-221　つづく

（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。

地番区域見出

請求部分	所在	熱海市桜木町				地番	1967番436	
出力縮尺	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7年4月9日
東京法務局港出張所
登記官 [redacted]

請求番号：7-2
(1/2)

【A3版をA4版に縮小】

516012

登記年月日：昭和64年1月7日

地積測量図

地番	1967-243 1967-564
土地の所在	熱海市 桜木町

(1) 1967-243

234.71 − 33.99 = 200.72

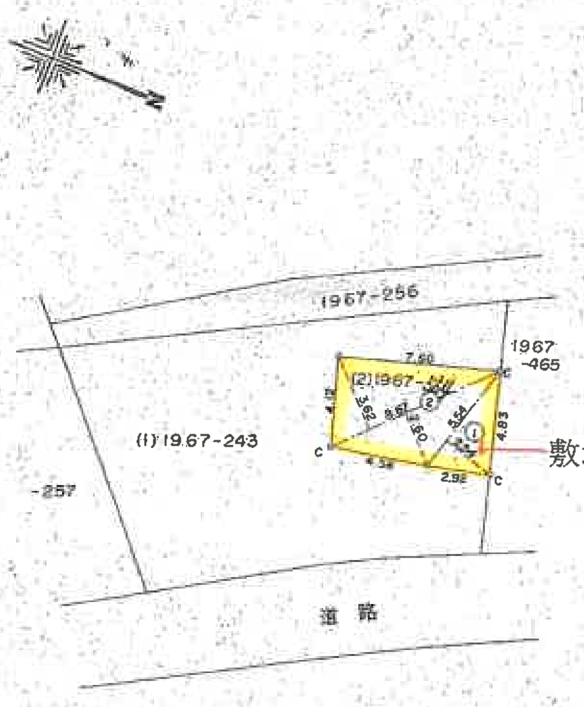
求積表

(2) 1967-564			
1	5.54	2.54	14.0716
2	8.67	2.60 + 3.62	53.9274
		T L	67.9990
		1/2	33.9995

地積

(1) 1967-243　200 ㎡

(2) 1967-564　33 ㎡



昭和六四年壱月七日 作図

境界標種類 S…石杭 C…コンクリート杭 P…プラスチック杭 R…金属標 M…刻み （単位m）

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。

(静岡地方法務局熱海出張所管轄)

令和7年7月22日　静岡地方法務局沼津支局　登記官 [redacted]

請求番号：4-1

【A3版をA4版に縮小】

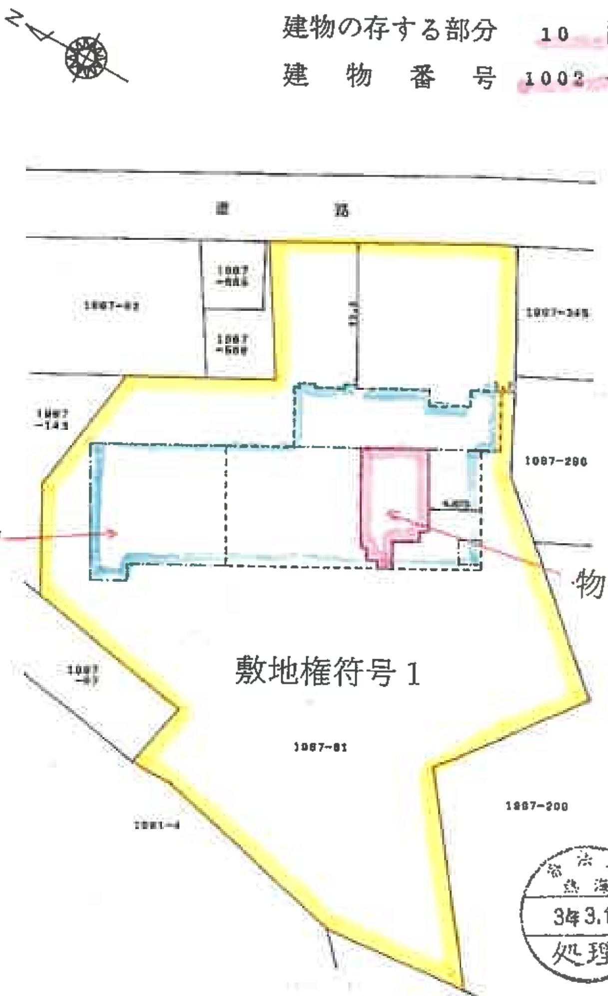
登記年月日：平成3年3月13日

020130　各階平面図

家屋番号	桜木町1967番61の1002
建物の所在	熱海市桜木町1967番地61

建物図面

建物の存する部分　10階
建物番号　1002号



求積表

6.150	x	7.490	=	46.063500
5.359	x	0.860	=	4.608740
2.650	x	0.715	=	1.894750
2.205	x	1.155	=	2.546775
1.215	x	0.830	=	0.785450
				55.879215

床面積　55.87m²

作製者 [redacted]　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

（東京土地家屋調査士会用紙）

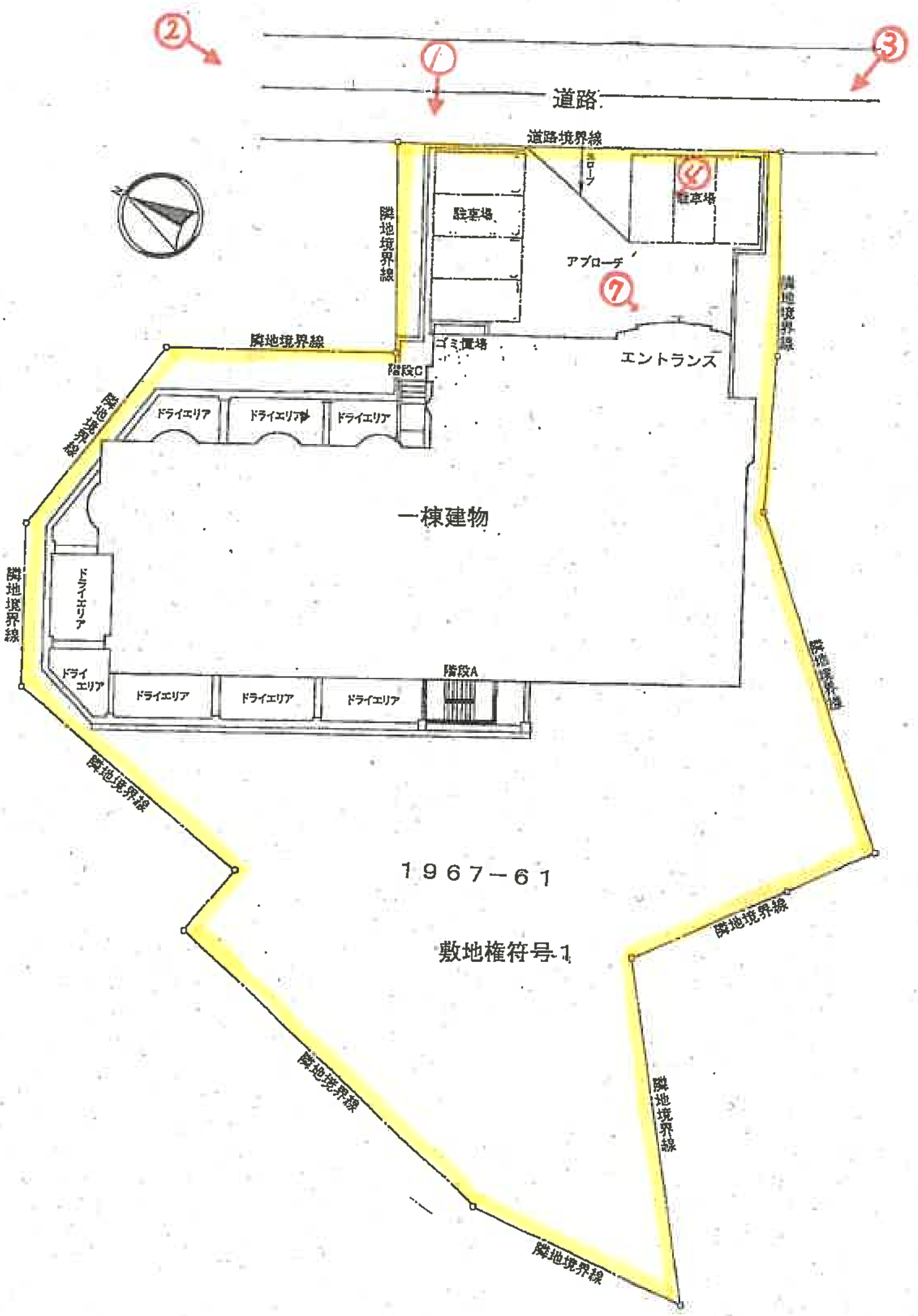
3年3.13 処理

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。
（静岡地方法務局熱海出張所管轄）
令和7年4月9日
東京法務局港出張所
登記官 [redacted]

請求番号：7-3

一棟建物配置図

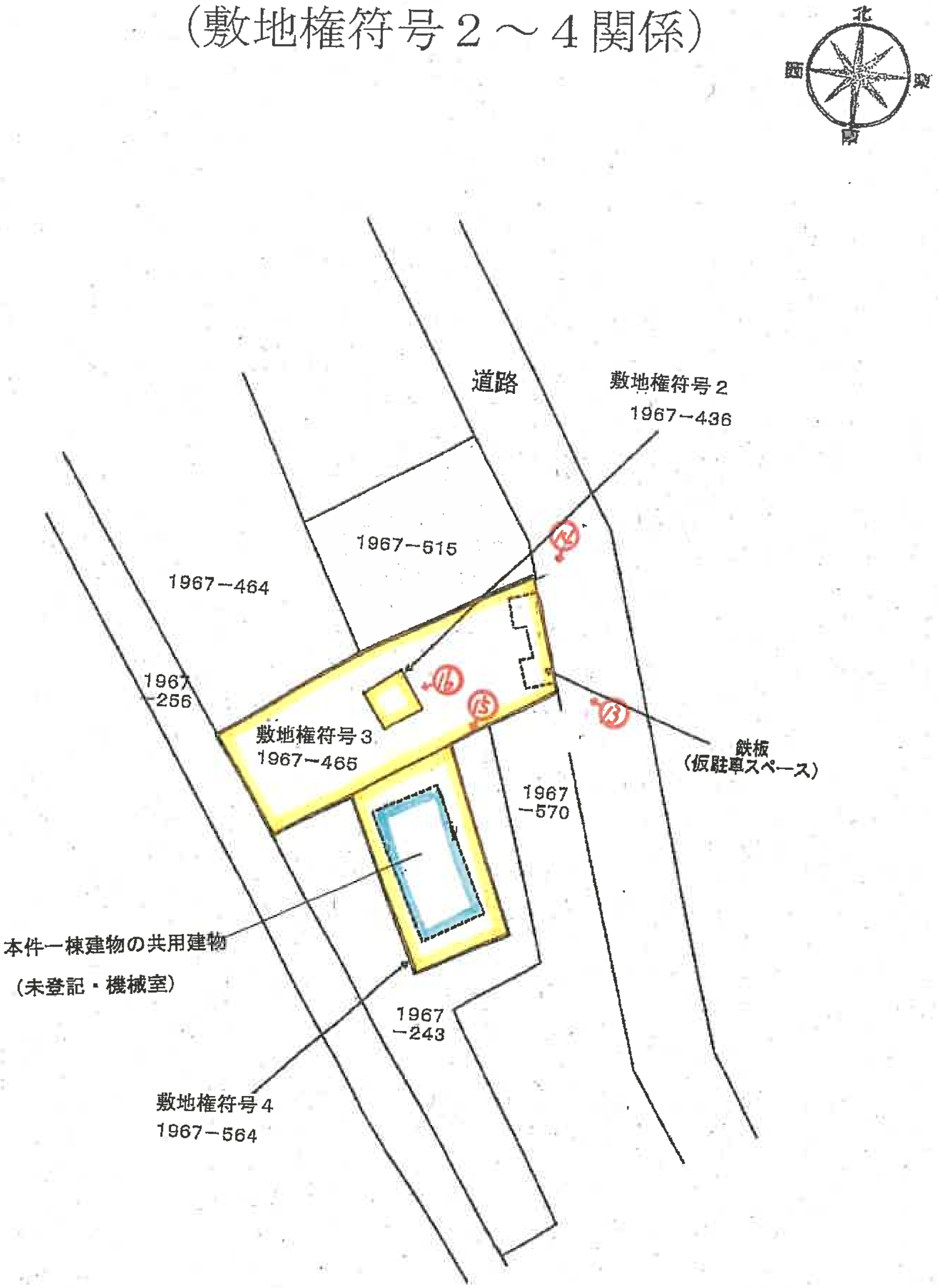
(敷地権符号１関係)



♂写真撮影方向

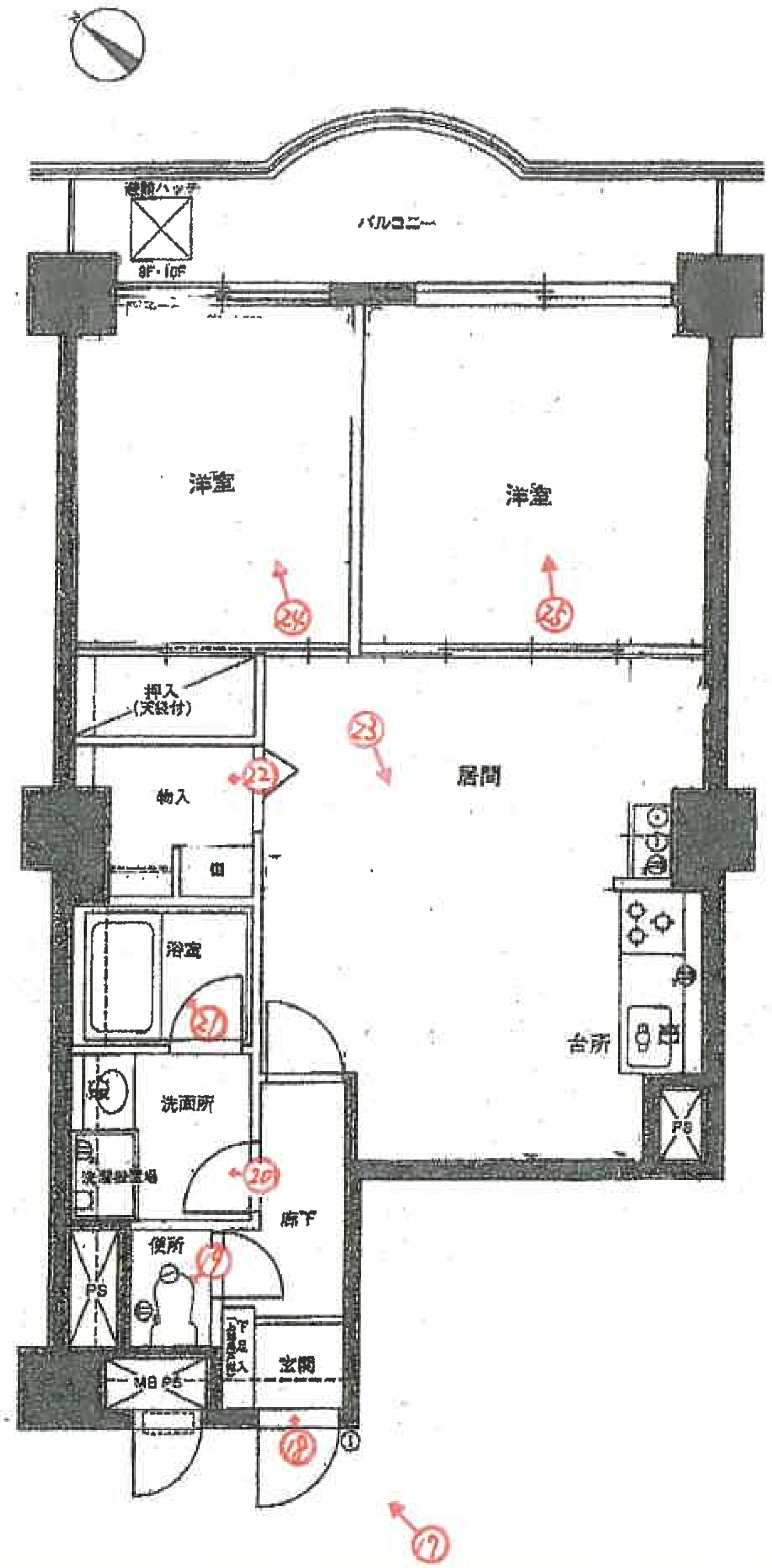
共用建物等配置図

（敷地権符号２～４関係）



♂写真撮影方向

間　取　図



避難ハッチ
9F・10F
バルコニー
洋室
洋室
押入
(天袋付)
物入
居間
台所
浴室
洗面所
廊下
便所
PS
PS
MB PS
玄関
17
18
19
20
21
22
23
24
25

♂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　　　　　　　　敷地内駐車場①

写真５　　　　　　　　　敷地内駐車場②

（撮影方向の図示は省略）

写真６　　　　　　バイク駐輪場・自転車駐輪場

（撮影方向の図示は省略）

（１６枚目）

写真７　　　　　本件マンション出入口

写真８　　　　　本件マンションエントランス①

（撮影方向の図示は省略）

写真９　　　　本件マンションエントランス②

（撮影方向の図示は省略）

写真１０　　　　　男子温泉浴場

（撮影方向の図示は省略）

写真１１　　　　　　女子温泉浴場

（撮影方向の図示は省略）

写真１２　　　　　アスレチックルーム

（撮影方向の図示は省略）

写真１３

写真１４

写真１５　　　　　　　　　温泉機械室

写真１６

写真１７

写真１８

写真１９

写真２０

写真２１

写真２２

写真２３

写真２４

写真２５

令和７年（ヌ）第１８号
令和７年７月３０日　現地調査
令和７年８月１９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

令和　７年（ヌ）第　　　１８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　熱海市桜木町　１９６７番地６１

建物の名称　ライオンズヒルズ熱海

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　桜木町　１９６７番６１の１００２

建物の名称　１００２号

種　　類　居宅

構　　造　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　１０階部分　５５．８７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１９６７番６１

地　　目　宅地

地　　積　１６７７．７１平方メートル

土地の符号　２

所在及び地番　熱海市桜木町１９６７番４３６

地　　目　鉱泉地

地　　積　３．３０平方メートル

土地の符号　３

所在及び地番　熱海市桜木町１９６７番４６５

地　　目　山林

地　　積　４６平方メートル

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　熱海市桜木町１９６７番５６４

地　　　目　山林

地　　　積　３３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　３３万５６１０分の６０５５

土地の符号　　２・３・４

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　３７１２分の１０

第１．評価額

物件番号	評　　価　　額
物件１	金　２，２６０，０００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	（一棟の建物の表示） 物件目録記載のとおり （専有部分の建物の表示） 物件目録記載のとおり （敷地権の目的である土地の表示） 物件目録記載のとおり （敷地権の表示） 物件目録記載のとおり	特記事項参照

特　　記　　事　　項
①．１０階建のリゾートタイプの分譲マンション「ライオンズヒルズ熱海」の１０階に位置する区分所有建物及びその敷地である。 ②．敷地権の目的である土地のうち符号１は上記マンションの敷地である。符号２～４は一画地を構成し、符号１の南東方に位置する飛地の鉱泉地等である。 ③．符号１の公図の敷地形状と建物図面やマンションパンフレット記載の敷地形状が異なる。また符号１の西側と符号２～４は傾斜地で足場が悪く、敷地内部や境界等の確認不可。正確な境界・数量を把握するには測量士等による実測を要する。

※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

１－１．土地の概況及び利用状況等（符号１）

位置・交通	ＪＲ伊東線「来宮」駅から南方へ道路距離で約１．８kmに位置する（後添「所在位置略図」参照）。	
付近の状況	熱海市街地南部の北東向き傾斜地に位置し、リゾートマンションを中心に戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。標準画地は規模１,５００㎡程度の高層共同住宅地で、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（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	非線引き都市計画区域
	用途地域	無指定
	建ぺい率	４０％
	容積率	２００％
	防火規制	無
	その他の規制	第２種風致地区、宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域（一部土砂災害特別警戒区域）、急傾斜崩壊危険箇所
画地の状況	地積	１,６７７.７１㎡
	形状	不整形地
	間口・奥行	間口約２２ｍ・奥行約４４ｍ（公図の机上概測）
	地勢	北東向き傾斜地
	接道状況	間口のうち南側が前面道路に低く接面、中央が等高接面、北側が高く接面。
	その他	敷地の東側は平坦、西側は傾斜地。
接面道路の状況	前面道路は北東側の幅員約６.５ｍの舗装市道桜町曽我山線で建築基準法第４２条１項１号道路に該当。	
土地の利用状況	現況利用：高層共同住宅の敷地 目的外建物の有無：無 周囲等の状況：日照・通風はやや劣るが眺望は良い。周囲は戸建住宅や山林等。 その他：無	
供給処理施設	上水道：有 都市ガス：有 下水道：有	

	（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、通常の費用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。
特　記　事　項	①．一般的な住宅地域に位置し、敷地とその周囲に土壌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壌汚染可能性がある。土壌汚染に関する詳細は専門業者の土壌汚染調査を要する。 ②．第２種風致地区の指定があり、高さ１５ｍ以下、道路からの後退２ｍ以上、隣地からの後退１ｍ以上、建築物の接する高低差９ｍ以下、緑地帯３０％以上等の定めがあるほか、建築物の新築・改築・移転、宅地造成、木材の伐採等の行為を行う場合はあらかじめ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。 ③．温泉は熱海市の第３小嵐１号泉からの引湯である。 ④．その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。

１－２．土地の概況及び利用状況等（符号２～４一括）

位置・交通	ＪＲ伊東線「来宮」駅から南方へ道路距離で約２．１kmに位置する（後添「所在位置略図」参照）。	
付近の状況	熱海市街地南部の西向き傾斜地に位置し、細街路沿いに戸建住宅や低層共同住宅等が密集する住宅地域である。標準画地は規模１００㎡程度の戸建住宅地で、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（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 第２種住居地域 ６０％ ３００％ 無 第１種高度地区、宅地造成工事規制区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜崩壊危険箇所
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	８２.３０㎡ 不整形地 間口約４.５ｍ・奥行約１５ｍ(公図の机上概測) 西向き急傾斜地 前面道路に低く接面 敷地内への出入りが困難
接面道路の状況	前面道路は北東側の幅員約４ｍの舗装市道桜谷線で建築基準法第４２条１項１号道路に該当。	
土地の利用状況	現況利用：鉱泉地と機械室の敷地 目的外建物の有無：有 周囲等の状況：日照・通風はやや劣るが眺望は良い。周囲は戸建住宅や山林等。 その他：市道沿いに構築物（鉄板）が設置され駐車スペースとなっている。	
供給処理施設	上水道：有 都市ガス：無 下水道：無	

	（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、通常の費用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。
特　記　事　項	①．一般的な住宅地域に位置し、敷地とその周囲に土壌汚染の発生を懸念する施設は無いが、鉱泉地があるため自然由来による土壌汚染可能性がある。土壌汚染に関する詳細は専門業者の土壌汚染調査を要する。 ②．符号２は鉱泉地であり、符号４の土地上にはマンションの共用施設である未登記建物（種類：鉱泉地の機械室、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：概測１４㎡）が存する。 ③．以前は上記鉱泉地からマンションに温泉を給湯していたが、現在は休止泉となっている。再利用が可能か否かは不明。 ④．北東側前面道路に低く接面する傾斜地で、敷地内に下りる通路や階段等はない。公図上南西側に通路状の筆（地番：１９６７番２５６、地目：山林、地積：１１２㎡、所有者：熱海殖産株式会社）の記載があるが通行不可。 ⑤．市道沿いの駐車スペースに車輌１台が駐車しているが、所有者や駐車場契約の有無は不明。 ⑥．その他詳細は執行官作製の現況調査報告書を参照。

２．建物の概況

（１）．一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズヒルズ熱海
建物の用途	共同住宅（総戸数５８戸）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成３年２月２０日新築 経　過　年　数：約３４年 経済的残存耐用年数：約１６年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根１０階建
仕様	屋　根：陸屋根 外　壁：タイル貼、吹付タイル等 その他：無
設備等	エレベーター：有（乗用９名６００kg積載１基） 駐車場等：敷地内１２台分。７台が月極駐車場で料金は月額１０，０００円～１２，０００円、５台が日貸駐車場で料金は１時間以内は無料、１時間を超えると１日１，０００円である。ほかバイク駐輪場は２台分で、料金は月額２，５００円、自転車駐輪場は４台分で料金は月額２，０００円である。 その他：男女温泉大浴場、アスレチックルーム
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通 設計の良否：普通
管理の形態等	管理組合：有 管理方式：委託 管理会社：株式会社エンゼルコミュニティ 管理形態：管理事務所有、管理人有（木曜～火曜９時～１７時、日曜９時～１５時、水曜休）
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後の建物で、耐震基準を充たしていると推察する。 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注意を要する。 ③．ペット飼育可能。 ④．令和５年度に外壁及び屋上防水工事済み。それ以前にも大規模修繕工事を実施している。

（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	階層・部屋番号：１０階１００２号室 主要開口部の方位：北東向き中間室
床面積	５５．８７㎡（登記簿面積）
間取り	２ＬＤＫ（後添間取図参照）
仕様	天　井：ビニールクロス等 　床　：フローリング等 内　壁：ビニールクロス等 設　備：給排水設備等 その他：無
維持管理の状態	築後約３４年を経過し、経年相応の物理的減価要因が認められる。建物所有者Ａの夫である亡Ｂが使用していた家財や生活用品が放置されており、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。 管理費：２８，３４０円　　修繕積立金：１０，５３０円 水道料：６，１４６円　　駐輪場使用料：２，０００円 合計：４７，０１６円 令和７年６月３０日時点で、管理費５１０，１２０円、修繕積立金１８９，５４０円、水道料１０２，２４６円、駐輪場使用料４，５００円、合計８０６，４０６円を滞納している。
専有部分の利用状況等	建物所有者Ａと占有補助者亡Ｂらが居宅（空家）として占有してる。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。 ②．北東向きだが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/㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格 （円） ア×イ×ウ＝エ
350,000	55.87	0.22	4,300,000

ア．再調達原価：採用した面積に応じて上記のとおり査定した。

イ．専 有 面 積：登記簿面積

ウ．現　価　率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し次のとおり求めた。

経過年数34年、経済的残存耐用年数16年、観察減価30％

（耐用年数に基づく方法）　（観察減価法）

現価率＝　16年÷（16年＋34年）　×　（1－0.30）　≒　0.22

２．敷地権価格

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	42,900	0.79	1,677.71	0.95	6,055/335,610	970,000
2	19,700	0.5	3.3	0.95	10/3,712	100
3	19,700	0.5	46	0.95	10/3,712	1,000
4	19,700	0.5	33	0.95	10/3,712	1,000
合　計						972,100

（符号１）

ア．標準画地価格：公示価格を規準とした価格

公示地　熱海－２

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
59,700円／㎡	×	99.6／100	×	100／102	×	100／136	≒	42,900円／㎡

◇時 点 修 正：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：公示地の個別的要因（方位・台形地）を考量した。

◇地 域 格 差：地域の街路条件、環境条件を考量した。

イ．個別格差：符号１の環境条件（地勢）、画地条件（不整形地、接面状況がやや劣る）を考量した。なお規模が大きいが既成市街地のマンション用地のため減価要因にならない。

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した。

オ．敷地権割合：登記簿記載

（符号２～４）

公示地　熱海－３

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
26,600円／㎡	×	100／100	×	100／100	×	100／135	≒	19,700円／㎡

◇時 点 修 正：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：無

◇地 域 格 差：地域の街路条件、環境条件を考量した。

イ．個別格差：符号１の環境条件（地勢）、画地条件（規模が小さい、不整形地、接面状況がかなり劣る）を考量した。

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した。
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 (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
4,300,000	972,100	1.00	1.08	5,690,000

ウ．価格補正：無
エ．個別格差：１０階北東向き角室の階層別・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 (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
5,690,000	0.8	0.7	0.71	2,260,000円

イ．市場性修正：土砂災害特別警戒区域等の指定があるエリアに位置するため、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。

第６　参考価格資料

地価公示　熱海－２

所　　　　在：熱海市桜町１６０１番１８外
「桜町５－２３」
価　　　　格：５９，７００円／㎡
価 格 時 点：令和７年1月1日
地　　　　積：２２３㎡
供給処理施設：水道・都市ガス・下水
接 面 街 路：南側が幅員４ｍの舗装市道に接面
位　　　　置：来宮駅から約１．８㎞
用 途 指 定 等：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

地価公示　熱海－３

所　　　　在：熱海市西熱海町２丁目１８００番１５
「西熱海町２－２－１１」
価　　　　格：２６，６００円／㎡
価 格 時 点：令和７年1月1日
地　　　　積：４２０㎡
供給処理施設：水道・都市ガス・下水
接 面 街 路：北西側が幅員６ｍの舗装市道に接面
位　　　　置：来宮駅から約２．３㎞
用 途 指 定 等：第２種中高層住居専用地域、建蔽率４０％、容積率２００％
地 域 の 概 要：別荘や保養所が多い高台の住宅地域

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

静岡県熱海市桜木町　付近

1 : 10,000 相当

地図 （スーパーマップル・デジタルより作製）

印刷中心は 東経 …

地図使用承認©マップル第6-165号

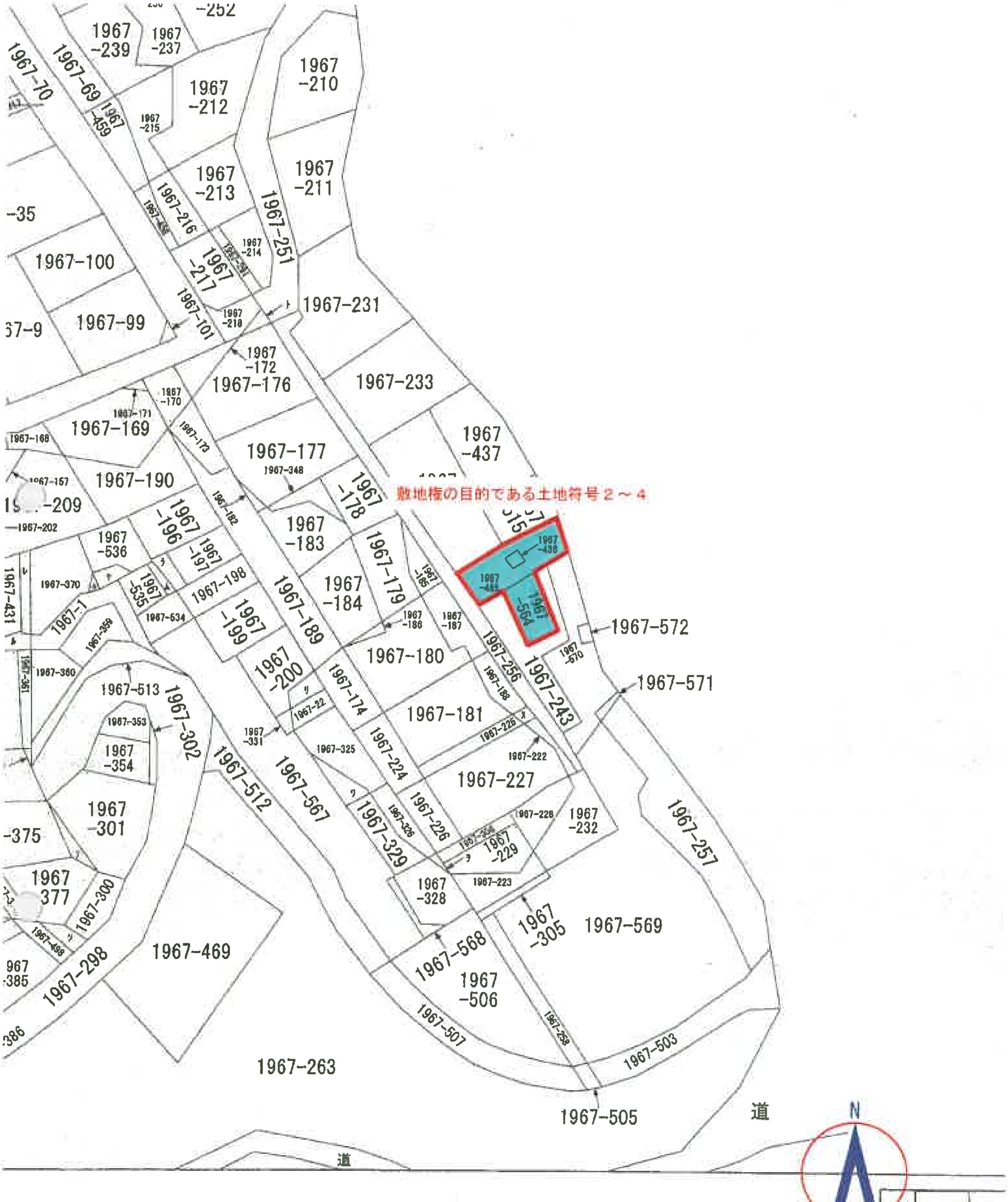
る図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして
図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

1/600

地番区 桜木町

公図写

（旧土地台帳附属地図）



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…
で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

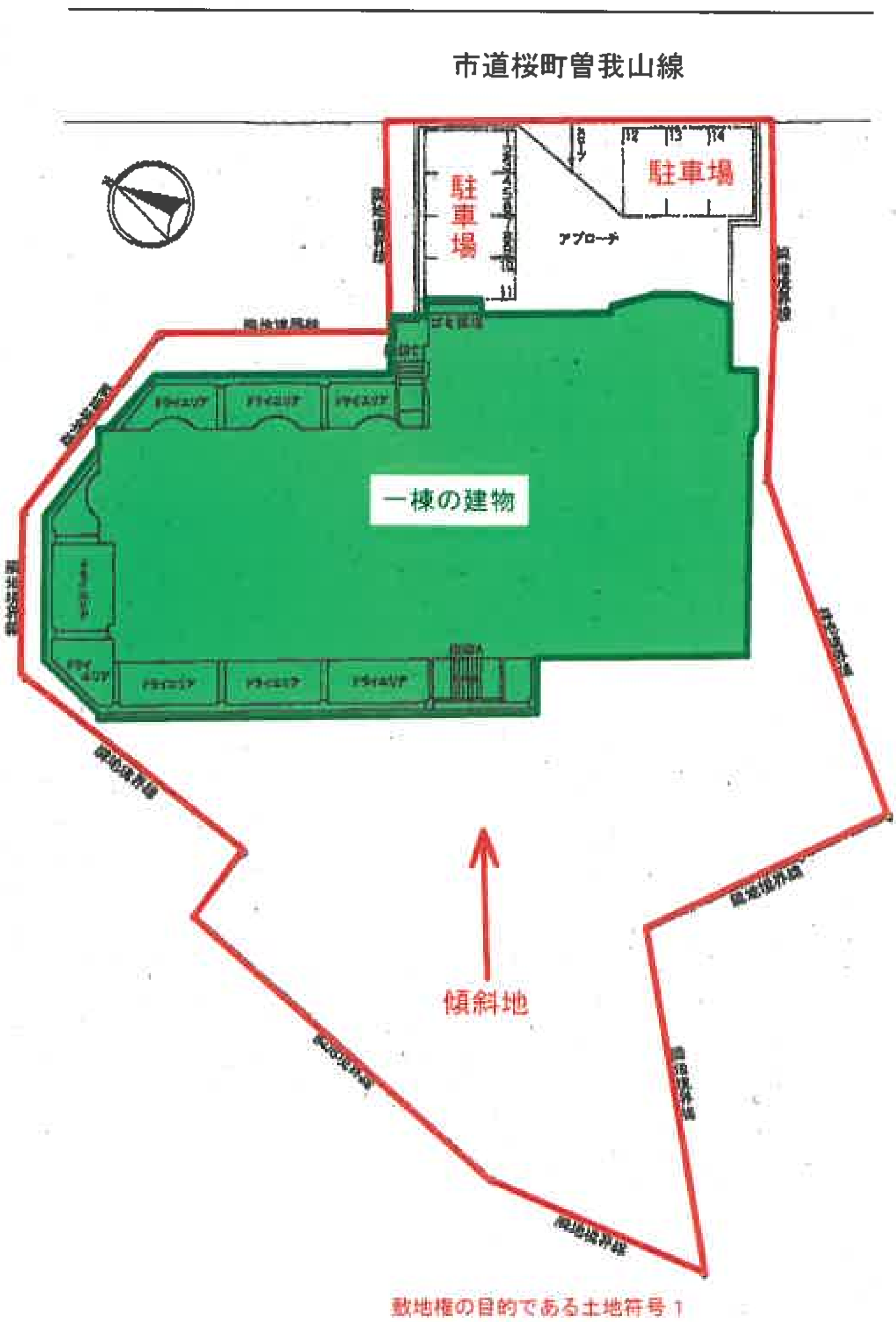
1/600

地番区域 桜木町

公図写

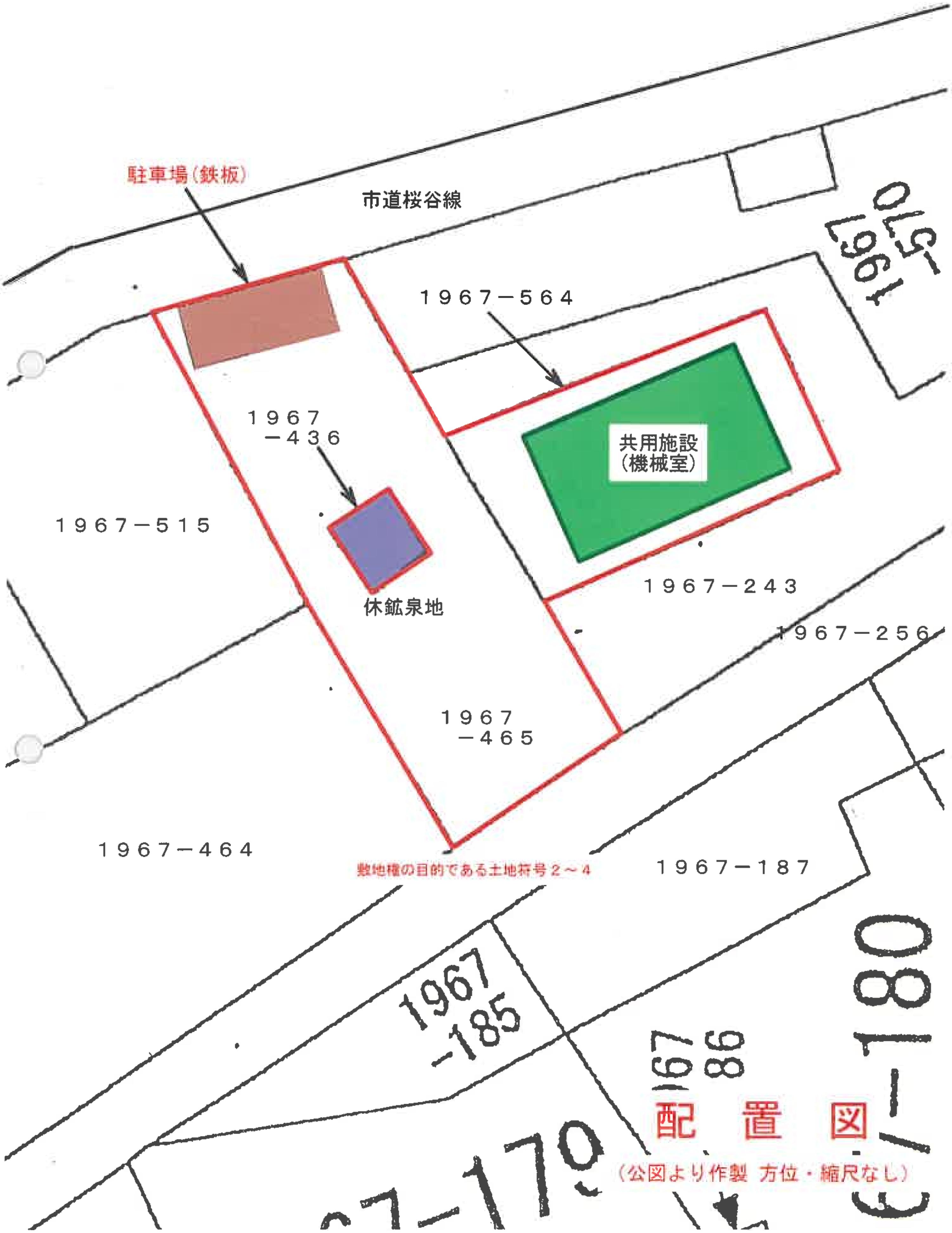
（旧土地台帳附属地図）

熱海市桜木町	地　番	1967番436

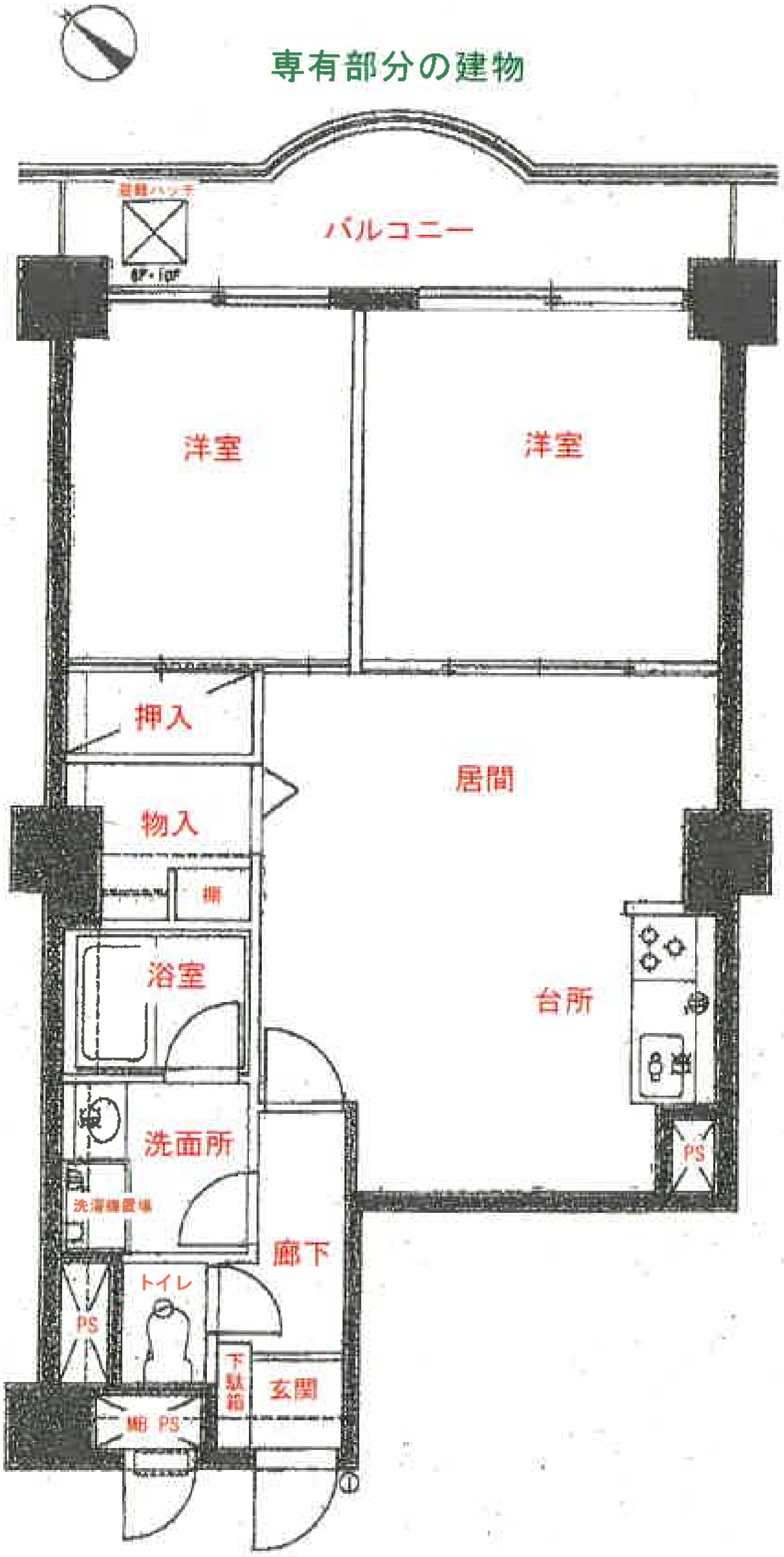


配　置　図

（パンフレットより作製　縮尺なし）


駐車場(鉄板)
市道桜谷線
1967-570
１９６７－５６４
１９６７
－４３６
共用施設
(機械室)
１９６７－５１５
休鉱泉地
１９６７－２４３
１９６７－２５６
１９６７
－４６５
１９６７－４６４
敷地権の目的である土地符号２～４
１９６７－１８７
1967
-185
1967
-186
1967-180
配　置　図
(公図より作製　方位・縮尺なし)

専有部分の建物



間取図

（現況と異なる場合は現況を優先）