

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 26 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 6 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 9 日 午前 10 時 00 分 場 所 静岡地方裁判所沼津支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 30 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 7 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 7 月 11 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）
1～6	420,000 336,000	一括	84,000	57,703	12,547
1	50,000				
2	10,000				
3	10,000				
4	10,000				
5	330,000				
6	10,000				

物 件 目 録

1 所 在 熱海市泉元門川分字郷清水
地 番 2 4 1 番 1 2
地 目 宅地
地 積 3 6 2 8. 3 8 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100000分の1246

2 所 在 熱海市泉元門川分字郷清水
地 番 2 4 1 番 4 7
地 目 宅地
地 積 3 0 2. 2 6 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100000分の1246

3 所 在 熱海市泉元門川分字郷清水
地 番 2 4 2 番 4
地 目 宅地
地 積 3 6 9. 0 0 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100000分の1246

4 所 在 熱海市泉元門川分字郷清水
地 番 2 4 5 番 2 7
地 目 宅地
地 積 4 1 9. 8 2 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100000分の1246

物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市泉元門川分字郷清水 241 番地 12

建物の名称 C 号

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉元門川分 241 番 12 の 8

建物の名称 フェアモントビュー伊豆 206 番

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 65.76 平方メートル

所有者 亡 A 相続財産

6 所 在 熱海市泉元門川分字郷清水 241 番地 12

家屋 番号 241 番 12

種 類 居宅 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 74.94 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 機械室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 7.57 平方メートル

符 号 2

物 件 目 録

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 8.10 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100000分の1246

物 件 明 細 書

令和 6 年 1 2 月 1 6 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 ～ 6】

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 ～ 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 4, 6】

本件共有者及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが占有している。

【物件番号 5】

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 ～ 6】

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 所 在 熱海市泉元門川分字郷清水

地 番 2 4 1 番 1 2

地 目 宅地

地 積 3 6 2 8 . 3 8 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100000分の1246

2 所 在 熱海市泉元門川分字郷清水

地 番 2 4 1 番 4 7

地 目 宅地

地 積 3 0 2 . 2 6 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100000分の1246

3 所 在 熱海市泉元門川分字郷清水

地 番 2 4 2 番 4

地 目 宅地

地 積 3 6 9 . 0 0 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100000分の1246

4 所 在 熱海市泉元門川分字郷清水

地 番 2 4 5 番 2 7

地 目 宅地

地 積 4 1 9 . 8 2 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100000分の1246

物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市泉元門川分字郷清水 2 4 1 番地 1 2

建物の名称 C 号

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉元門川分 2 4 1 番 1 2 の 8

建物の名称 フェアモントビュー伊豆 2 0 6 番

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 5 . 7 6 平方メートル

所有者 亡 A 相続財産

6 所 在 熱海市泉元門川分字郷清水 2 4 1 番地 1 2

家屋 番号 2 4 1 番 1 2

種 類 居宅 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 7 4 . 9 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 機械室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 7 . 5 7 平方メートル

符 号 2

物 件 目 録

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 8.10平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100000分の1246

令和6年(ヌ)第42号
令和6年10月7日受理
令和6年11月6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 所 在 熱海市泉元門川分字郷清水
地 番 241番12
地 目 宅地
地 積 3628.38平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100000分の1246

2 所 在 熱海市泉元門川分字郷清水
地 番 241番47
地 目 宅地
地 積 302.26平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100000分の1246

3 所 在 熱海市泉元門川分字郷清水
地 番 242番4
地 目 宅地
地 積 369.00平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100000分の1246

4 所 在 熱海市泉元門川分字郷清水
地 番 245番27
地 目 宅地
地 積 419.82平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100000分の1246

物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市泉元門川分字郷清水 241 番地 12

建物の名称 C 号

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉元門川分 241 番 12 の 8

建物の名称 フェアモントビュー伊豆 206 番

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 65.76 平方メートル

所有者 亡 A 相続財産

6 所 在 熱海市泉元門川分字郷清水 241 番地 12

家屋 番号 241 番 12

種 類 居宅 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 74.94 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 機械室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 7.57 平方メートル

符 号 2

物 件 目 録

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 8.10平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100000分の1246

(区分所有建物用2)

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5					
種類、構造及び床面積の概略		☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:					
物件目録にない 附属建物		☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:					
占有者及び占有状況		☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり					
下記以外の敷地 (目的外土地)		☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)					
管理費等の状況		下記のとおり(月額) (令和5年9月分から改定) 管 理 費 14,240円 修繕積立金 6,100円			☒ 滞納がある (令和6年9月30日現在) 管 理 費 1,381,280円 修繕積立金 335,500円 (各 平成28年9月分～令和6年9月分) 計1,716,780円		
管理費等照会先		フェアモントビュー伊豆管理組合(自主管理)					
その他の事項		「その他の事項」のとおり					
土地		物件1乃至4					
現況地目		☒ 宅地(物件1乃至4) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)					
形 状		☒ 公園のとおり ☒ 地積測量図のとおり(物件2、4) ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 概略配置図のとおり ☐					
占有者及び占有状況		☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に上記区分建物及び次頁建物を所有し、各建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり					
上記以外の建物 (目的外建物)		☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)					
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 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日					
土地建物の位置関係		☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 概略配置図のとおり					

(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 6
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を 居宅 事務所 (附属 1 機械室、附属 2 物置) として 使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
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 保管開始日 平成 年 月 日 平成 年 月 日 支部 平成 年 () 第 号
敷地	前頁「土地」欄記載のとおり
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 概略配置図のとおり

(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、本現況調査報告書2枚目の「土地」欄記載の各土地（1乃至4）上に存在するフェアモントビュー伊豆（A乃至G棟）であり、物件5の建物はそのうちのC棟に存在する。
- 2 本件マンションは、敷地権化されていないマンションである。
- 3 本件マンションは、全78戸である。
- 4 本件マンション敷地内には、39台分の駐車場が存在し、使用料は、定住利用で年16,500円、リゾート利用で年1,500円である。
- 5 本件マンション敷地内には、駐輪場が存在する（別添写真6番参照）。
- 6 本件マンション敷地内には、プール（夏期のみ利用）が存在する（別添写真7番参照）。
- 7 本件マンションは、同マンション管理組合による自主管理である。
- 8 本件マンションの管理人は、水、木曜日を除く午前10時00分から午後7時00分（土、日曜日は午前10時00分から午後9時00分）の間、常駐している。
- 9 本件マンションは、ペット飼育が可能である。
- 10 本件マンションは、現在、大規模修繕（外壁、屋上防水）を実施している。

本件建物について

- 1 物件5の建物内には、家財道具等が残置されている。
- 2 物件6の主建物は、管理人室・温泉棟であり、同建物内に、管理人室、男女別の大浴場（温泉運び湯・加温、利用可能時間あり）、娯楽室が存在する（別添写真10乃至14番参照）。

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 物件6の建物には、管理人室、大浴場、娛樂室がありますが、管理人室及び娛樂室は、現在行われている大規模修繕の工事業者の事務所として一時利用されています。 2 物件5の建物は、定住とはなっていない部屋になります。平成28年7月に所有者が亡くなったそうですが、その頃以降は、誰の出入りもなく、現在に至るまで空き家の状態です。 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、本件所有者は相続財産であるため調査に立ち会うことはできなかった。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、所有者宛の物のみが確認された。また、第三者による占有の徴表も見られない。以上の状況及び本件マンション管理人の陳述から、物件5の建物については、本件所有者が空き室の状態で占有しているものと認めた。

以上

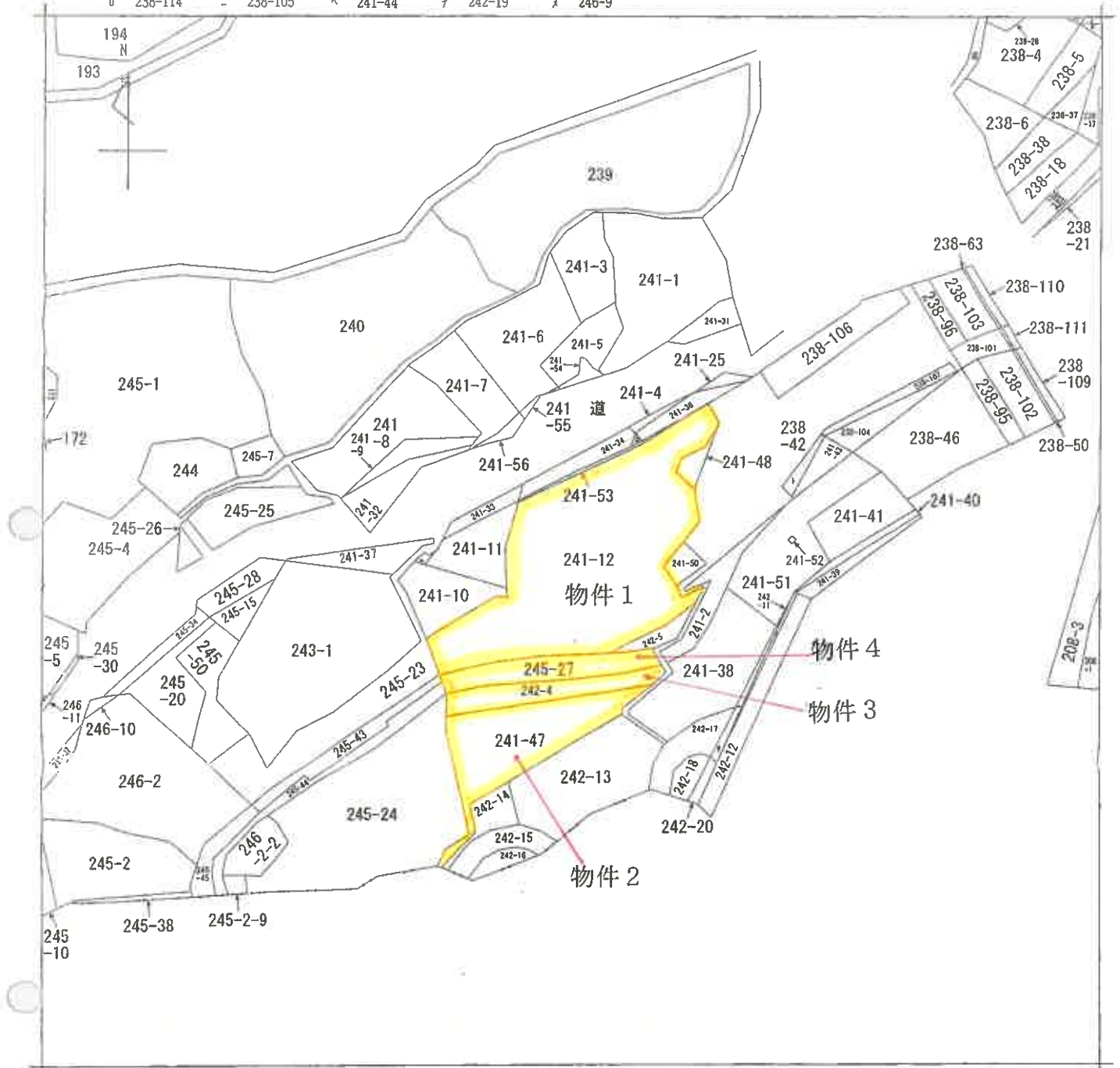
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月9日 (水) 14 : 10 - 14 : 25	静岡地方法務局 沼津支局	隣接地等全部事項証明書交付申請・受領
6年10月15日 (火) 11 : 30 - 12 : 00	物件所在地	全戸不在 物件特定・写真撮影
6年10月25日 (金) 9 : 50 - 10 : 20	物件所在地	本件マンション管理人と面談 1 占有等確認・間取調査・写真撮影 2 滞納管理費等照会書交付・後日回答書受領 3 評価人同行
年 月 日 () : - :		
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 6年10月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、本件マンション管理人が所持する合鍵を使用し解錠し建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

【A3版をA4版に縮小】

イ 238-7 ハ 238-28 ホ 241-35 ト 241-49 ニ 242-22
 0 238-114 ニ 238-105 ヘ 241-44 テ 242-19 ノ 246-9



(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。



A 泉元門川分
 B 泉元門川分
 C 泉元門川分

請求部	所在	熱海市泉元門川分字郷清水				地番	241番12			
出力尺	1/1200	精度分		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)	平成6年1月17日		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。

令和6年7月4日
 静岡地方法務局熱海出張所
 登記官

請求番号：4-1
 (1/1)

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。
令和6年7月4日 静岡地方方法務局熱海出張所

登記官

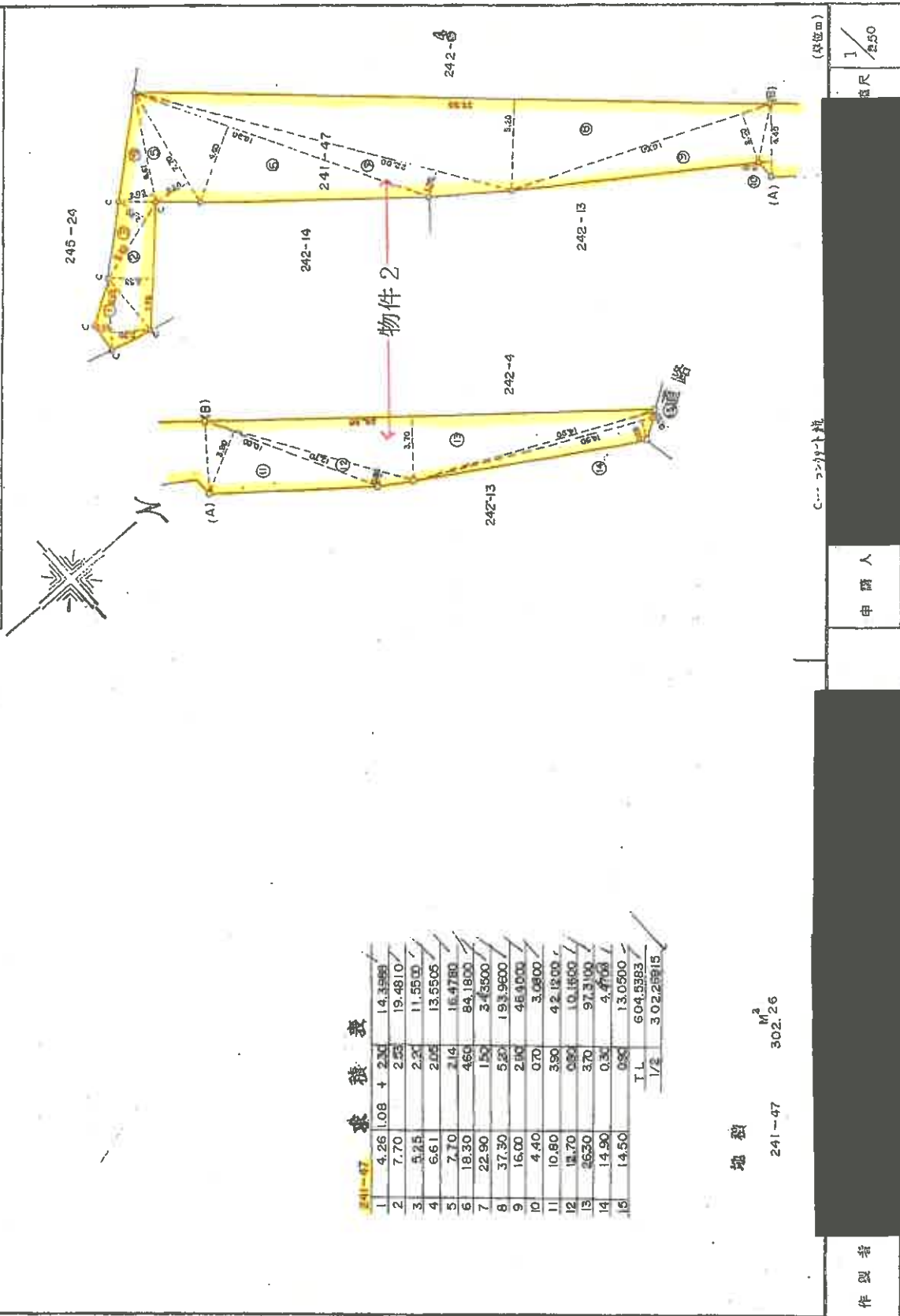
【A3版をA4版に縮小】

昭和五拾年四月二十五日登記

地積測量図

510528

地番	241-47
土地の所在	熱海市東元門町字姫清水



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。
令和6年7月4日 静岡地方支務局熱海出張所

登記官

(10 枚目)

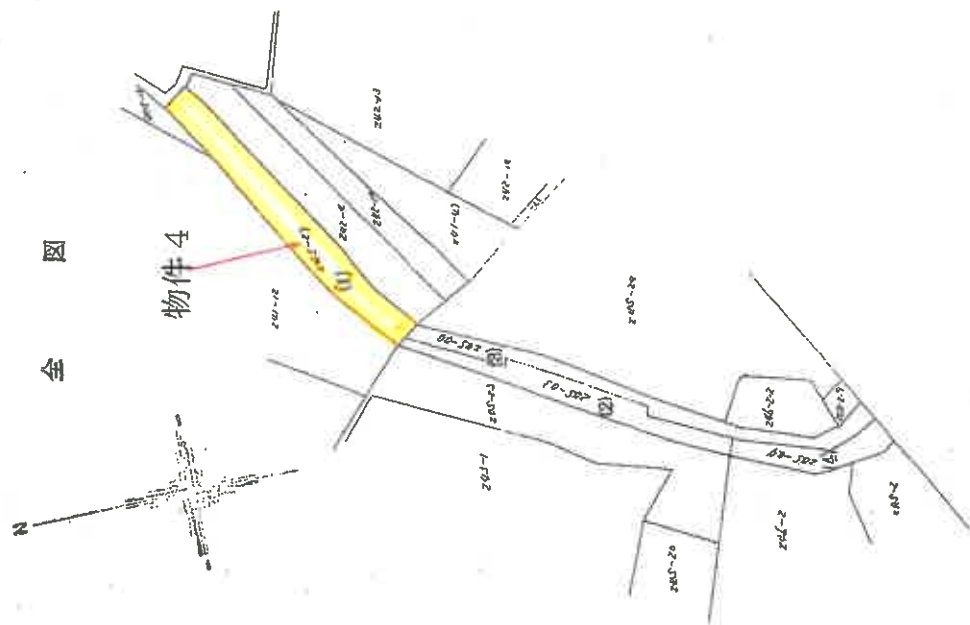
510541

地積測量図

地番	245-42, -44, -45
土地の所在	熱海市熱海町字御清水

1/2

全図



昭和五十二年五月九日 登記

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

作製者	申請人	縮尺	(単位:m)
		1/1000	

53.5.9

(1/2)

請求番号：4-2

【A3版をA4版に縮小】

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。
 令和6年7月4日 静岡地方支務局熱海出張所

(11 枚目)

登記号

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

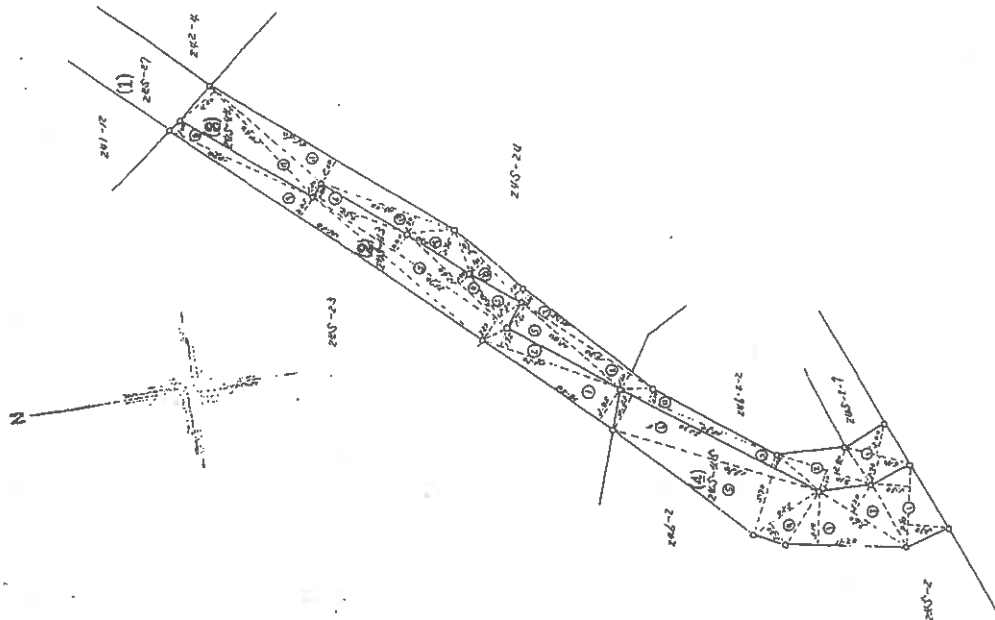
請求番号：4-2

510542

地積測量図

地番	245-43, -44, -45
土地の所在	熱海市泉元町分字郷清水

242



(1) 245-27
 $252.00 - (152.05 + 204.94 + 175.19) = 49.82$

(2) 245-43 求積表

1	14.58	2.85	150.3010
2	23.50	1.75	26.3250
3	6.10	2.30	14.5200
4	12.60	1.20	45.1200
5	24.70	220.200	91.1400
6	7.50	1.40	13.3000
7	35.20	2.25	72.2000
8	14.70	1.00	14.7000
TL			204.1160
1/2			152.0580

(3) 245-44 求積表

1	6.40	3.00 + 2.70	36.8200
2	2.10	2.40 + 2.00	40.0400
3	20.70	1.20	24.8400
4	15.70	1.10	17.2700
5	12.40	2.60	27.2400
6	14.70	1.60	23.5200
7	35.25	1.20	28.3000
8	9.30	1.00 + 1.30	26.0400
9	6.70	2.70	18.0900
10	11.00	1.20	24.7000
11	26.60	2.60	49.1600
12	14.40	1.30 + 4.20	72.2000
TL			407.8800
1/2			203.9400

(4) 245-45 求積表

1	270	1.70 + 1.30	54.8800
2	9.40	1.20	10.7200
3	11.20	5.10	57.1200
4	7.25	2.30	16.6750
5	19.90	5.20	12.4100
6	20.70	3.45	28.5550
TL			150.3300
1/2			75.1650

地積

- (1) 245-27 41.9[㎡]
- (2) 245-43 152.0[㎡]
- (3) 245-44 204.1[㎡]
- (4) 245-45 175.1[㎡]

作製者

申請人

縮尺

1/500

(単位m)

(2/2)

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。
令和6年7月4日 静岡地方方法務局熱海出張所

令和6年7月4日

靜岡地方法務局熱海出張所

00000000

中国书画函授大学肇庆分校

010103

家屋番号・泉元防川分屯工費12~8

所在地 熱海市泉元町分字郷清水241番地120号

面圖
面圖
平
階
物
建各

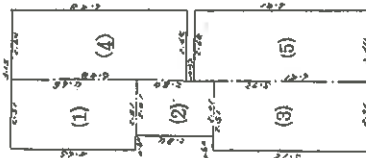
42

昭和 51 年 11 月 26

作者

人請申

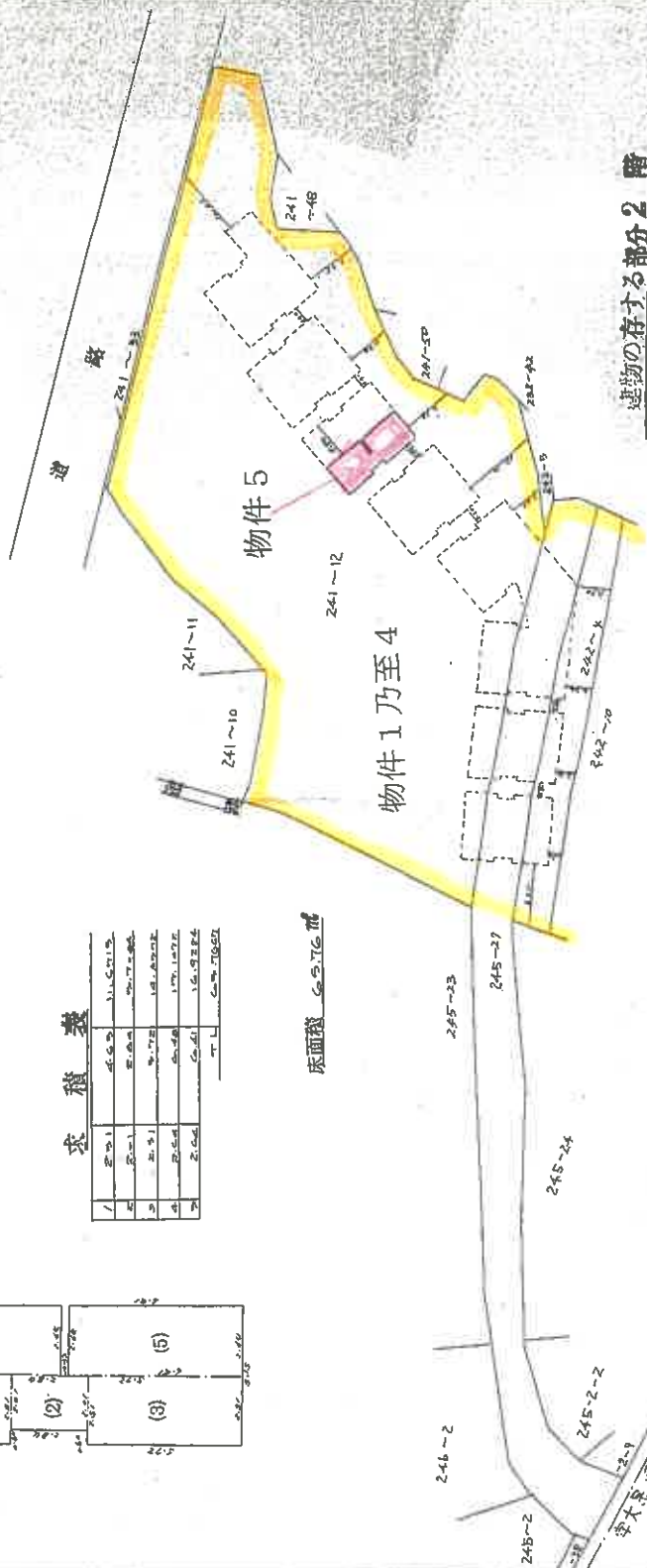
各階平面圖



整
積
求

[illegible]床面積 65.76 m²

· 建筑物区面



事物の存する部分2

单位 m

縮尺 1/200

（静岡県土地家屋調査士会指定用紙）

5-5-6-9

【A3版をA4版に縮小】

登記年月日：昭和51年5月31日

010095

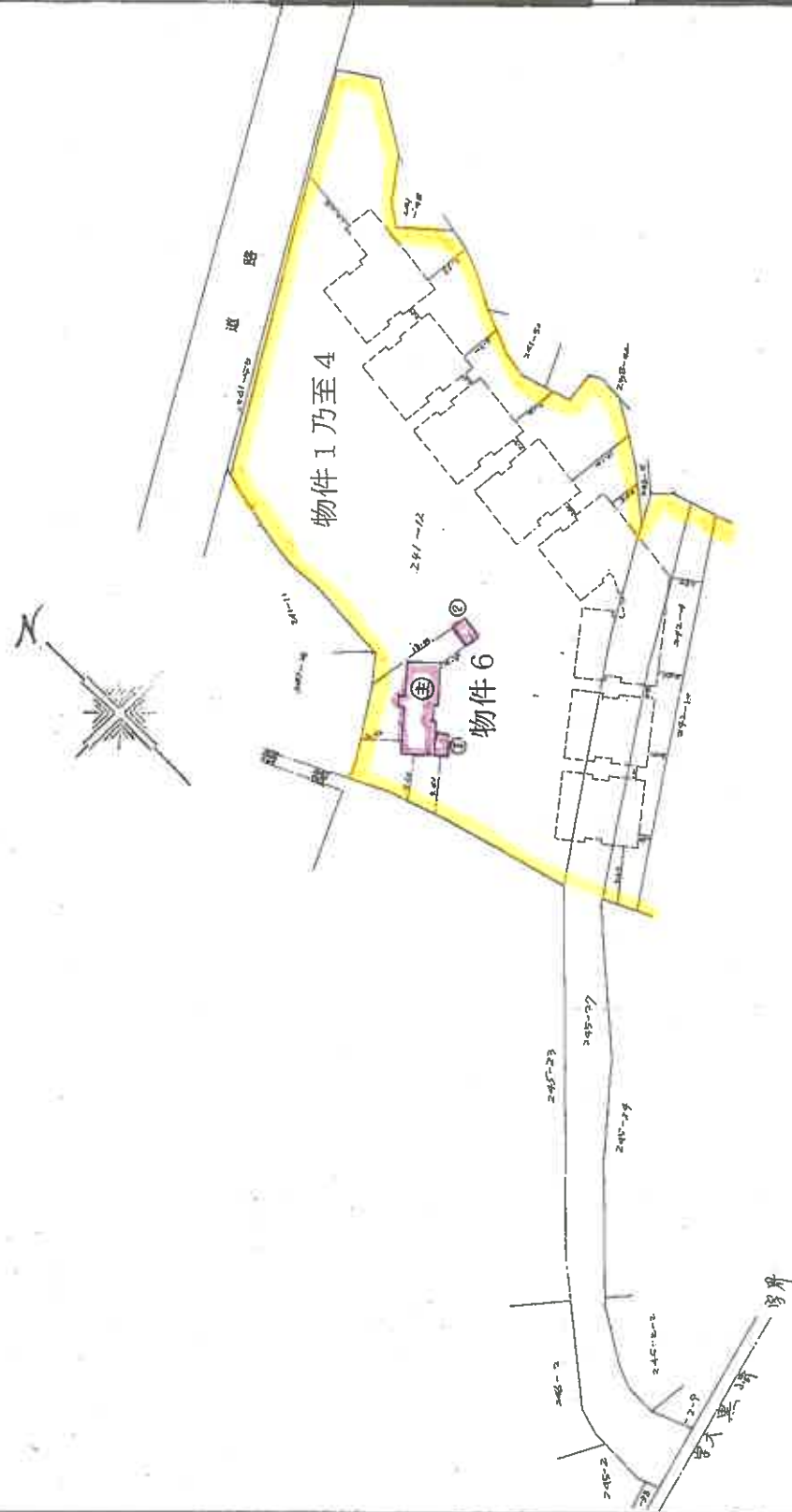
建物図面図
各階平面図

家屋番号	241番12
建物の所在	熱海市泉元門川分字郷清水241番地12

作製年月日
昭和51年4月26日

作製者

申請人



5.5/1.5.3/

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

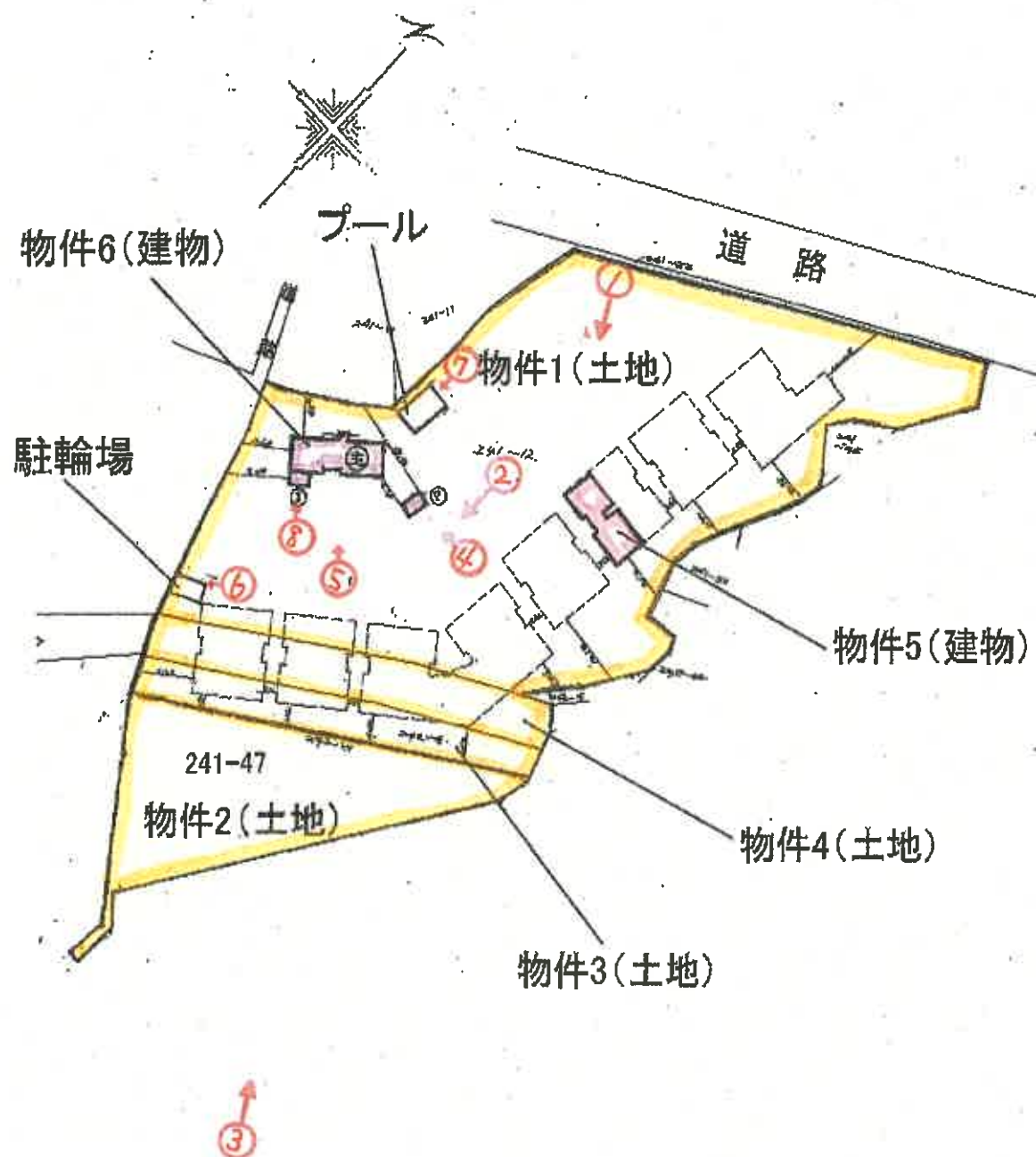
単位 m

縮尺	1/800
----	-------

(1/2)

請求番号：16-1

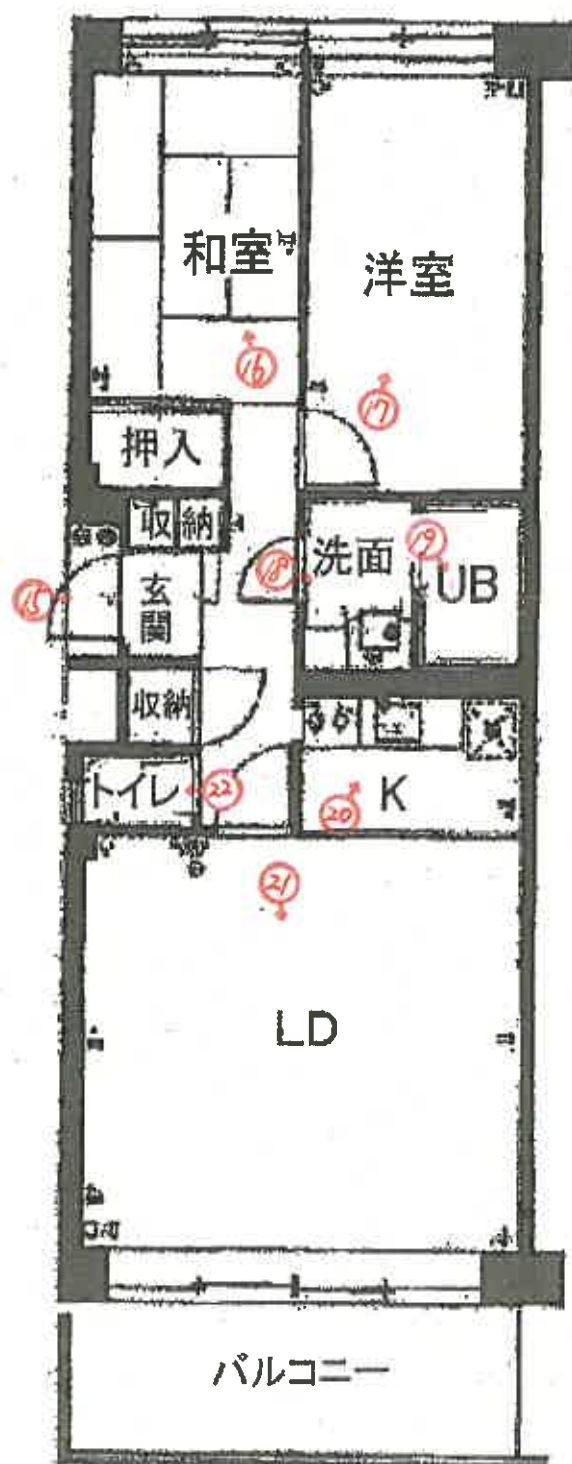
概略配置図



♂ 写真撮影方向

建物間取図

物件(5)



♂写真撮影方向

(15 枚目)

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4

物件 6 附属建物符号 2



写真 5

物件 6 主建物



写真 6

駐輪場



写真 7

プール



写真 8

物件 6 附属建物符号 1



写真 9

物件 6 附属建物符号 1 室内



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 1 0

男性大浴場



(写真撮影方向の図示は省略)

(2 0 枚目)

写真 1 1

男性大浴場



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 1 2

女性大浴場



(写真撮影方向の図示は省略)

(2 1 枚目)

写真 1 3

女性大浴場



(写真撮影方向の図示は省略)

写真 1 4

娯楽室



(写真撮影方向の図示は省略)

(2 2 枚目)

写真 1 5



写真 1 6



(2 3 枚目)

写真17



写真18



写真 1 9



写真 2 0



(2 5 枚目)

写真 2 1



写真 2 2



(2 6 枚目)

求 意 見 書

小 泉 喜 洋 殿

令和 7 年 3 月 25 日

静岡地方裁判所沼津支部民事部

裁判所書記官 片 山 裕 嗣

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から 14 日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

「
|
|
|
」

「
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
」

「
|
|
|
」

令和 7 年 3 月 28 日
評価人

小泉喜洋

物 件 目 録

1 所 在 熱海市泉元門川分字郷清水
地 番 241番12
地 目 宅地
地 積 3628.38平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100000分の1246

2 所 在 熱海市泉元門川分字郷清水
地 番 241番47
地 目 宅地
地 積 302.26平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100000分の1246

3 所 在 熱海市泉元門川分字郷清水
地 番 242番4
地 目 宅地
地 積 369.00平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100000分の1246

4 所 在 熱海市泉元門川分字郷清水
地 番 245番27
地 目 宅地
地 積 419.82平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100000分の1246

物 件 目 録

5（一棟の建物の表示）

所 在 熱海市泉元門川分字郷清水 241 番地 12

建物の名称 C 号

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 泉元門川分 241 番 12 の 8

建物の名称 フェアモントビュー伊豆 206 番

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 65.76 平方メートル

所有者 亡 A 相続財産

6 所 在 熱海市泉元門川分字郷清水 241 番地 12

家屋 番号 241 番 12

種 類 居宅 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 74.94 平方メートル

（附属建物）

符 号 1

種 類 機械室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 7.57 平方メートル

符 号 2

物 件 目 録

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 8.10 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100000分の1246

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	90,000	50,000	1
2	10,000	10,000	1
3	10,000	10,000	1
4	10,000	10,000	1
5	550,000	330,000	1
6	10,000	10,000	1
1～6	680,000	420,000	一括
(備 考)			

令和 6 年（又）第 4 2 号
令和 6 年 1 0 月 2 5 日 現地調査
令和 6 年 1 0 月 2 9 日 評 価

静岡地方裁判所沼津支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 泉 喜 洋 印

物 件 目 録

1 所 在 熱海市泉元門川分字郷清水

地 番 241番12

地 目 宅地

地 積 3628.38平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100000分の1246

2 所 在 熱海市泉元門川分字郷清水

地 番 241番47

地 目 宅地

地 積 302.26平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100000分の1246

3 所 在 熱海市泉元門川分字郷清水

地 番 242番4

地 目 宅地

地 積 369.00平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100000分の1246

4 所 在 熱海市泉元門川分字郷清水

地 番 245番27

地 目 宅地

地 積 419.82平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100000分の1246

物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 熱海市泉元門川分字郷清水 241 番地 12

建物の名称 C 号

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉元門川分 241 番 12 の 8

建物の名称 フェアモントビュー伊豆 206 番

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 65.76 平方メートル

所有者 亡 A 相続財産

6 所 在 熱海市泉元門川分字郷清水 241 番地 12

家屋 番号 241 番 12

種 類 居宅 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 74.94 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 機械室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 7.57 平方メートル

符 号 2

物 件 目 録

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 8.10平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分100000分の1246

第1 評価額

一括価格	
金 680,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 90,000円
物件2（土地）	金 10,000円
物件3（土地）	金 10,000円
物件4（土地）	金 10,000円
物件5（建物）	金 550,000円
物件6（建物）	金 10,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至6の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1乃至4の内訳価格は物件5乃至6のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件5乃至6の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- 5 上記評価額は引受けとなる敷金等がある場合は当該預り金を控除する前の価格である。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり	
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	
6	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・本件マンションは、地上4階建「フェアモントビュー伊豆」のC号棟2階部分に所在する区分所有建物である。 ・物件6建物は本マンションの管理事務所、大浴場等として使用されている。		

※ 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	JR 東海道本線「湯河原」駅の南東方・直線距離約 1.6 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	海岸線の丘陵部にリゾートマンションや別荘住宅がみられる地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員 等の個別的な 規制を考慮し ない一般的な 規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 40% 200% 第2種風致地区 土砂災害警戒区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	4,719.46 m ² 不整形 間口約 60m、奥行約 120m 南向き約 6 度緩傾斜地 一方路 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約 11m舗装国道 (建築基準法上の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・地上4階建の本件専有部分が存する建物敷地 目的外建物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・日照、通風は良好、 周囲はマンション、山林等 その他・・・特になし	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：なし 下 水 道：なし (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管 (以下、施設管という) が通っており、通常で敷地内への引き込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は配置されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

特 記 事 項	・ 物件 2 土地は南向きの急傾斜地で、現況原野状となっている。南端で幅員約 1.8m の市道（ウルシガ窪大黒崎線）にわずかに接道しているとみられるが、接道状況及び境界は判然としない。 ・ 本件各土地の筆界は判然としない。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	フェアモントビュー伊豆
建物の用途	住宅 (総戸数 78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 50 年 12 月 23 日 経過年数 : 約 49 年 経済的残存耐用年数 : 約 10 年
構 造	鉄筋コンクリート造 4 階建
仕 様	屋 根 : 石綿セメント板葺 外 壁 : モルタル吹付 その他 :
設 備 等	・号棟ごとに郵便受け ・号棟ごと共用階段を介して各戸へ出入りする形式で共用のエントランスやエレベーター、オートロック等はない。 ・別棟物件 6 建物に管理人室、温泉棟がある。 ・夏期のみ利用のプール有。
建物の品等	使用資材 及び : 普通 施 工
管理の形態等	管理組合 : あり 名称 : フェアモントビュー伊豆管理組合 管理方式 : 自主管理 管理会社 : - 管理形態 : 管理員常駐 水・木曜日休み、 平日 10 : 00 ~ 19 : 00 (土日は 10 : 00 ~ 21 : 00)
管理の状況	普通

特 記 事 項	・本件マンションはA乃至G棟から構成されており、物件5建物はその内のC棟に存する。 ・ペット飼育可 ・敷地内駐車場 39 台。使用料は定住利用で年額 16,500 円、リゾート利用で年額 1,500 円 ・敷地内駐輪場あり、使用料はなし。 ・調査時点現在外壁、屋上防水等の大規模修繕工事が実施中である。 ・物件6建物は本件マンションの附属建物であり、管理員室・温泉棟、男女別の大浴場（温泉運び湯・加温）、娯楽室等が存する。
---------	--

(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	2階 (206号室) 主要開口部の方位：東向き
床 面 積	65.76 m ² (登記面積)
間 取 り	2LDK (後添間取図参照)、バルコニー有
仕 様	天 井：化粧合板、ビニールクロス等 床 : フローリング、畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：浴室、キッチン、トイレ等 その他：
維持管理の 状態	普 通
管 理 費 等	管 理 費：14,240 円 (月額) 修繕積立金： 6,100 円 (月額) 滞 納 額：令和6年9月30日現在 管理費 ; 1,381,280 円 修繕積立金 ; 335,500 円 (注) その他の費用等は現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・ 区分建物所有者が住居 (空き家) として占有使用している。 * 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特 記 事 項	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格を求め、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地（敷地持分）価格（物件1乃至4）

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、さらに共有持分割合を乗じて、建付地（敷地持分）価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	25,100	0.63	3628.38	0.95	1246/ 100000	680,000
2	25,100	0.63	302.26	0.95	1246/ 100000	60,000
3	25,100	0.63	369.00	0.95	1246/ 100000	70,000
4	25,100	0.63	419.82	0.95	1246/ 100000	80,000

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

地価公示地 熱海－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

$$26,600 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/108 \div 25,100 \text{ 円/㎡}$$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：個別格差なし

◇地 域 格 差：公示地は街路条件に劣るが、交通接近及び環境条件等に優る。

イ 個 別 格 差：形状、規模等画地条件を考慮

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の経過年数、土地と建物の状況等を考慮して査定した。

オ 共有持分：物件目録記載のとおり

② 建物価格（物件 5、6）

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価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
5	287,000	65.76	0.14	2,640,000
6	332,000	90.61 持分10万分の 1246	0.14	50,000

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、次のとおり求めた。

＜物件 5、6＞

経過年数 49 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価 20%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率＝10 年÷（10 年＋49 年） × （1－0.20） ≒ 0.14

（2）敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格(円) ア×イ
1	680,000	0.30 場所的利益	200,000
2	60,000	0.30 場所的利益	20,000
3	70,000	0.30 場所的利益	20,000
4	80,000	0.30 場所的利益	20,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を30%と査定した。

各建物に加算する敷地利用権等価格の割合は面積比による。

＜物件 5＞ $65.76 / (65.76 + 90.61 \times 1246 / 100000) = 0.983$

＜物件 6＞ $1 - 0.983 = 0.017$

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ×エ
1	680,000	−200,000	1.00	1.00	480,000
2	60,000	−20,000			40,000
3	70,000	−20,000			50,000
4	80,000	−20,000			60,000
5	2,640,000	+256,000			2,900,000
6	50,000	+4,000			50,000
合 計					3,580,000

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した。

エ 個別格差：階層、位置、品等を考慮して判定した。

3 評価額の判定

(1) 内訳価格及び一括価格

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

番号	積算価格 (円)	市 場 性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理費 等相当額の 減価	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	480,000	1.00	0.7	0.27	90,000
2	40,000	1.00	0.7	0.27	10,000
3	50,000	1.00	0.7	0.27	10,000
4	60,000	1.00	0.7	0.27	10,000
5	2,900,000	1.00	0.7	0.27	550,000
6	50,000	1.00	0.7	0.27	10,000
一括価格（合計）					680,000

イ 市場性修正：地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮した。

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：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 (熱海－3)

所 在：静岡県熱海市西熱海町2丁目1800番155

価 格：26,600 円／㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：420 ㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北西6m市道

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、保養所が多い高台の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図
- 5 概略配置図

以 上

位置図

地理院地図

GSI Maps



国土地理院地図を加工作成



公図(写し)



対象物件

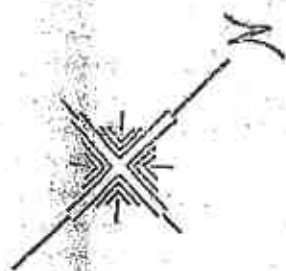
図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け
図で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域
泉元

S=1/1200

建物配置図
各階平面図

120号

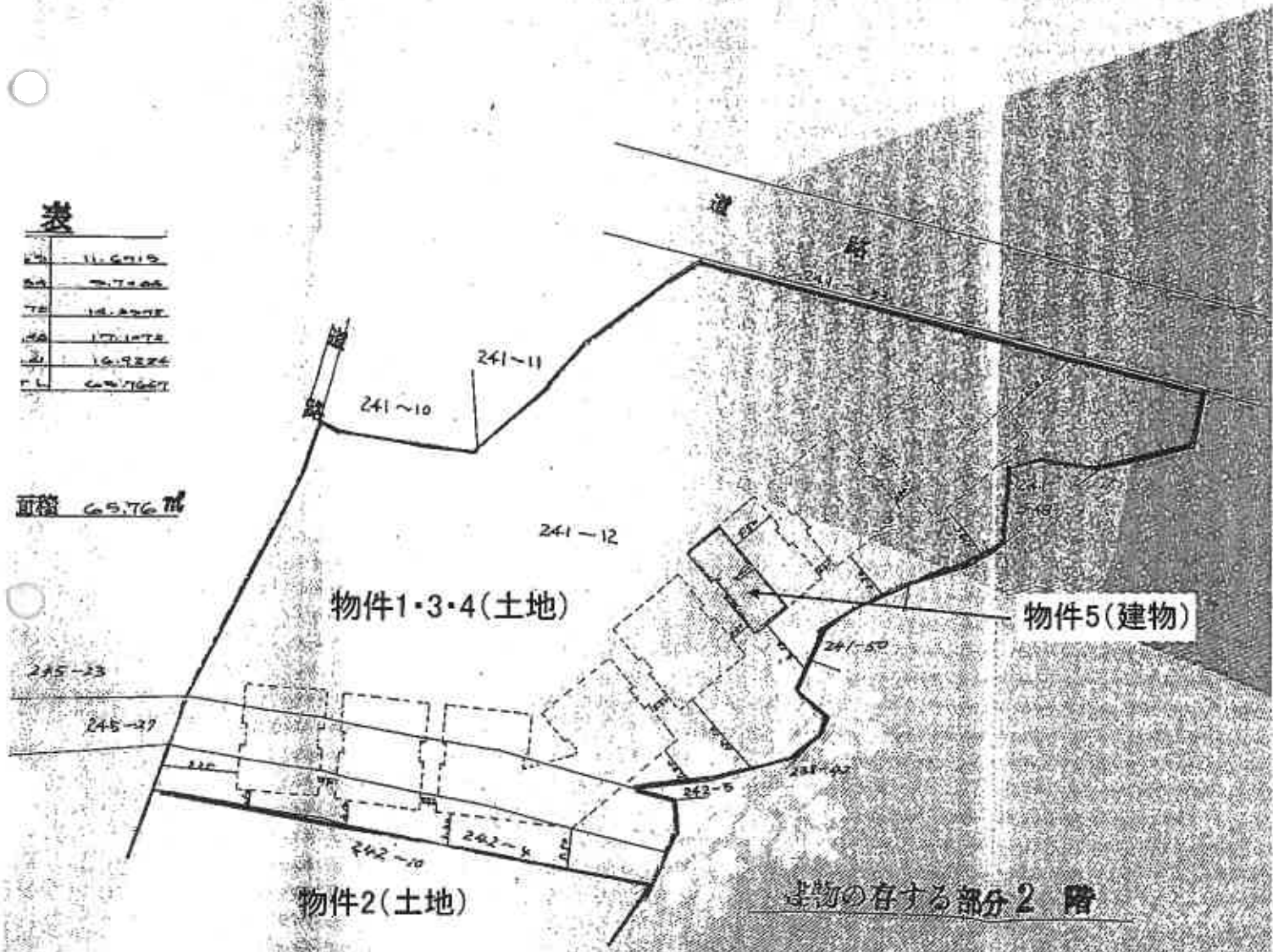


建物図面

表

1	11.6719
2	2.7200
3	10.2278
4	17.1072
5	16.9324
6	60.7627

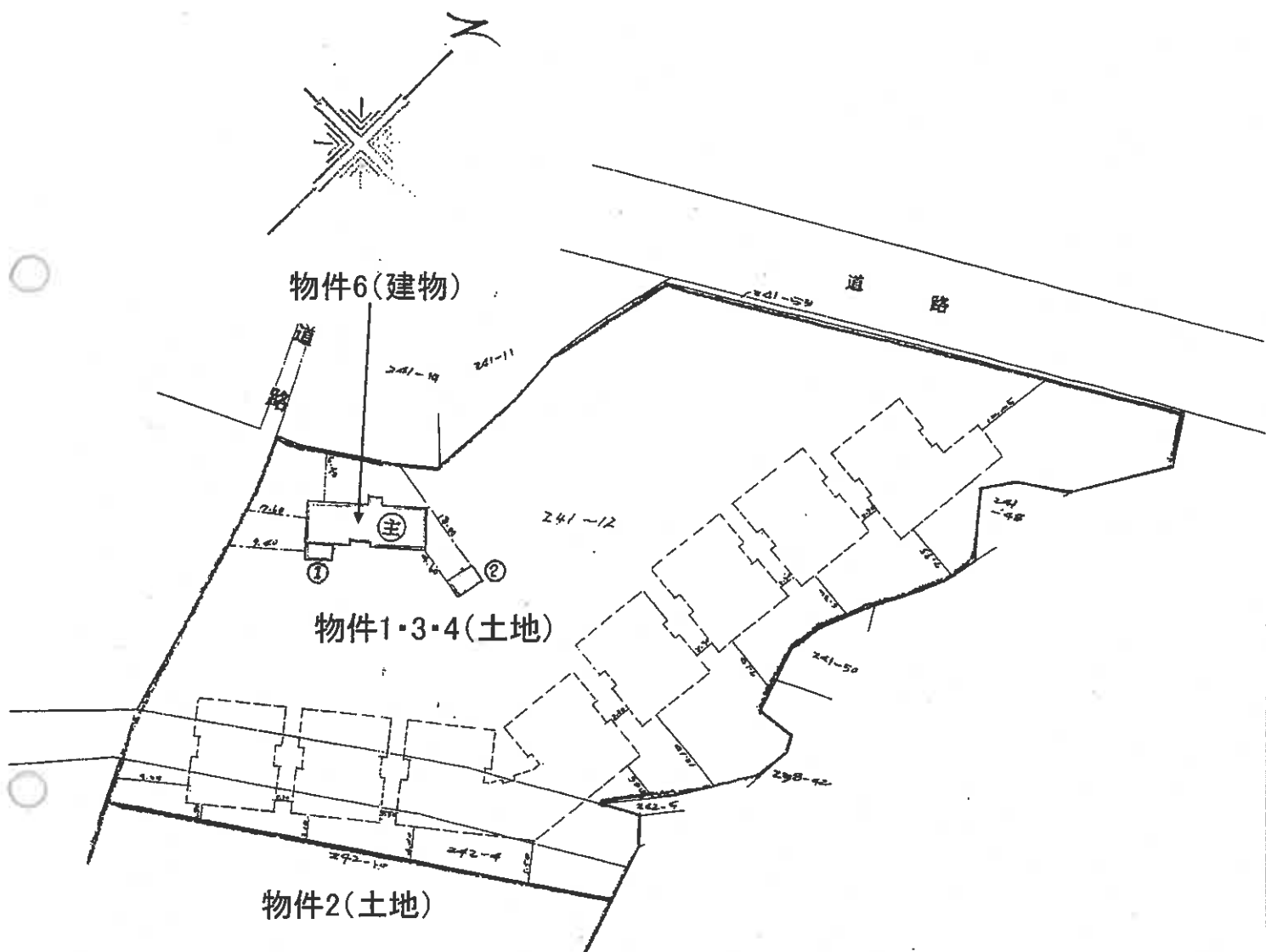
面積 65.76㎡



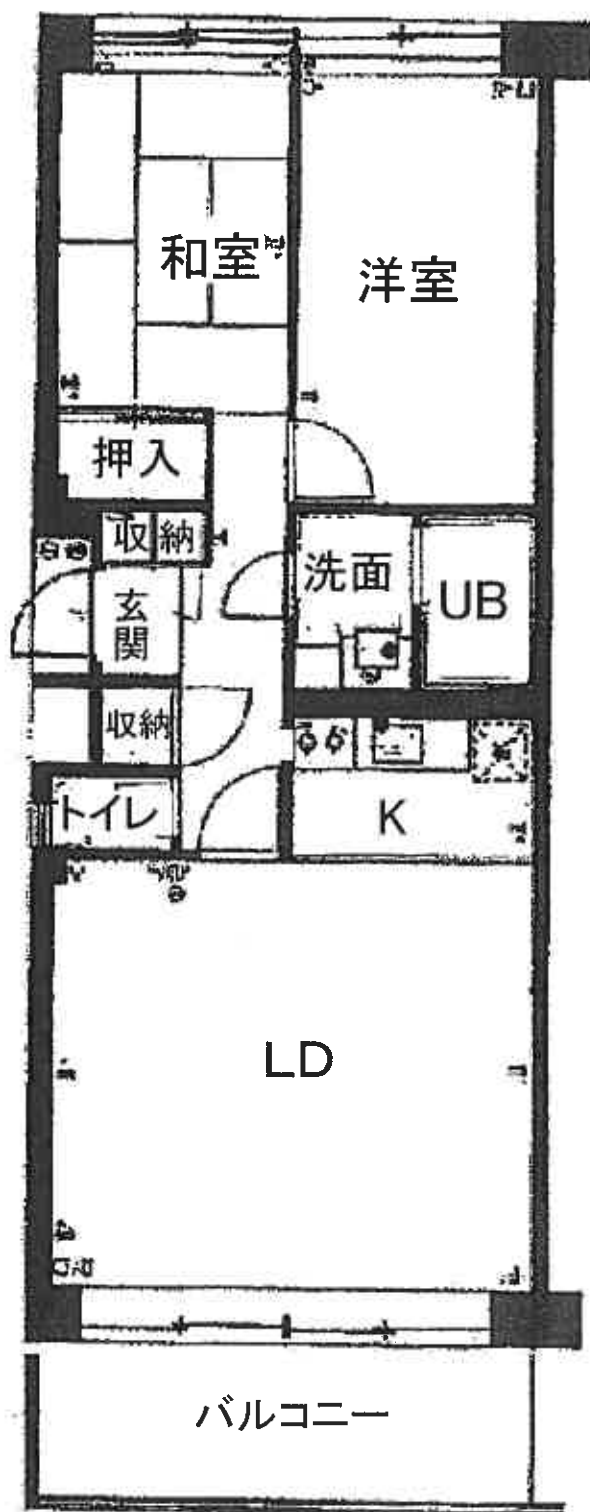
建物の存する部分 2 階

建 物 圖 面
各 階 平 面 圖

2



建物間取図



概略配置図

