

公売物件の詳細表示

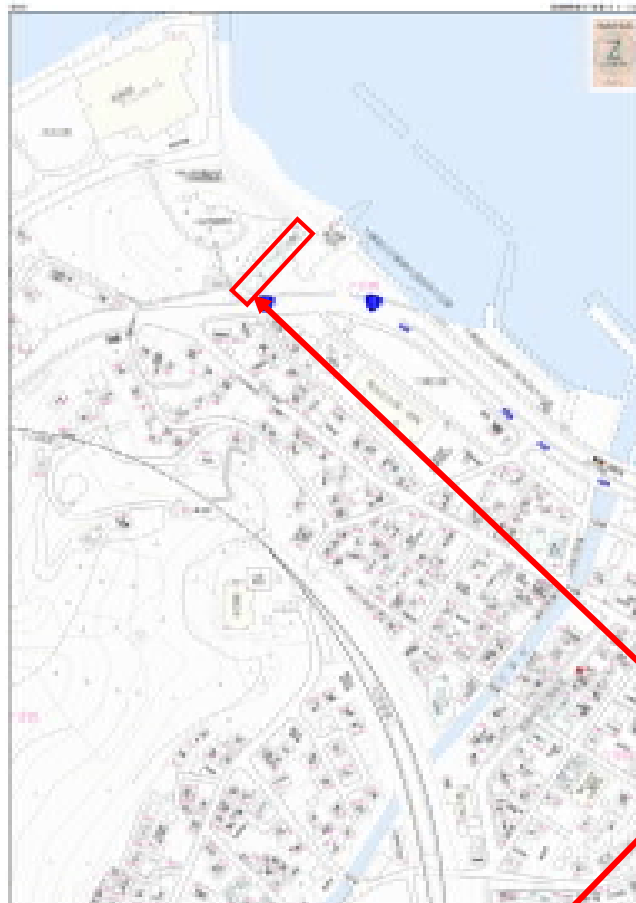
売却区分番号 HR 5-2-3 (9) 共同温泉浴場付き区分所有建物 1 戸

見 積 価 額 720,000円 公 売 保 証 金 120,000円

所 在 地 静岡県熱海市下多賀字大縄495番地1、519番地9

住 居 表 示 静岡県熱海市下多賀495番地

所在図



公売物件
白鳥マンション 307



「出典：国土地理院
全国最新写真」

交通など

鉄道：JR 伊東線「網代駅」 約 450 メートル（徒歩約 6 分）

バス：東海バス「小山」バス停 約 150 メートル（小山バス停から熱海駅まで約 26 分）

高速：東駿河湾環状道路「大場・函南 IC」 約 25 キロメートル（自動車にて約 35 分）

土地の情報

土地面積 合計 973.38 平方メートル（登記簿）

内 訳 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（登記簿）

敷地権持分 24,410 分の 292

固定資産評価額 17,479,338 円（令和 5 年度）

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄 519 番 9

地 目 山林（現況宅地）

地 積 358 平方メートル（登記簿）

敷地権持分 24,410 分の 292

固定資産評価額 12,219,972 円（令和 5 年度）

所在及び地番 熱海市下多賀字大縄 519 番 8

地 目 山林（現況宅地）

地 積 100 平方メートル（登記簿）

敷地権持分 79 分の 1

固定資産評価額 3,413,400 円（令和 5 年度）

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（登記簿）

敷地権持分 79 分の 1

固定資産評価額 1,935,859 円（令和 5 年度）

都市計画地域 非線引

用途地域 商業地域

建ぺい率 80%

容積率 400%

高度地区 第 1 種

防火地域 準防火

日影規制 なし

熱海市まちづくり条例 要事前協議、まちづくり空地 3%以上、前面道路幅員 5m 以上、緑化率 10%以上
建築物高さ 31m 以下、共同住宅の駐車場割合 80%以上

熱海市景観条例 要事前協議、景観形成方針、眺望の保全と活用、良好な景観形成のための行為の制限
に関する事項（基調色や色彩等は日本工業規格（JIS）の Z8721 に定める色の三属性

による表示法)

(1) 建築物の外壁の基調色及び工作物の外観の色彩

色相 10 R～5 Yは彩度 4 以下かつ明度は制限なし

その他の色相は彩度 2 以下かつ明度制限なし

無彩色使用可

(2) 建築物の 1 階及びその他の外装色（基調色以外の部分）

色相 10 R～5 Yは彩度 6 以下かつ明度は制限なし

その他の色相は彩度 2 以下かつ明度制限なし

無彩色使用可

※「建築物の 1 階及びその他の外装色」には面積 10 m²未満の部分に使われる色彩は含めない。

※「その他の外装色」は、外壁面積の 5 分の 1 未満とし、その割合は建物の一面ごとに算出する。

※「その他の外装色」は、パラペット、塔屋、陸屋根の建築物頂部に施した勾配形状の部分を含む。

(3) 建築物の屋根色

色相 10 R～5 Yは彩度 4 以下かつ明度 6 以下

その他の色相は彩度 2 以下かつ明度 6 以下

無彩色使用可

(4) 建築物の形態意匠に関する制限

建築設備：屋上設備は目立たない位置に設けるか、目隠し等で修景するなどし、建築物と調和したもの

接道部：ショーウィンドウの設置や照明による演出、オープンな空間の店舗など、商業地にふさわしいまちなみ景観を形成する。

壁面後退やオープンスペースの部分は、歩道との連続性に配慮するなど、歩行者空間と一体感のある空間を形成する

建物の情報

一棟の建物 所 在 熱海市下多賀字大縄 495 番地 1、519 番地 9

建物名称 白鳥マンション

地上 11 階建 建築面積 433.61 平方メートル 延べ床面積 3,768.21 平方メートル

鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

住戸 79 戸

築年月日 昭和 42 年 10 月 1 日

専有部分 家屋番号 下多賀 495 番 1 の 28

建物名称 第 307 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋鉄骨コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 27.06 平方メートル（登記簿）

固定資産税評価額 1,194,420 円（令和 5 年度）

見取り図



現況

1. 建築後約 57 年を経過した共同利用型の温泉付きリゾートマンションの 3 階部分の 1 室です。
建物前面が南東向きに建築され、北側は網代湾に面しています。
建物前面には宿泊施設があって、概ね 5 階までは前面の宿泊施設の高さよりも低位の位置になります。
2. 土地は、南側の国道 135 号線（国土交通省用地、現況道路）に面する間口に対して奥行き長大な不整形地で、北西側を自然観察林、南東側を宿泊施設に面しており、斜面を切土や擁壁等によって造成され、海面や国道よりも高い位置に地盤面があり、国土地理院地図の標高では概ね 9 メートルとなっています。
3. 専有部分の室内は概ね購入時のままと判断され、経年相当の劣化が見受けられます。
4. 専有部分の室内の設備は、老朽化により使用に耐えられないものと見受けられます。
5. 建物内には生活家具、家電、日用品などの残置物があり、買受人が自ら撤去する必要があります。

地域や周辺の概況

公売物件のある熱海市は、静岡県最東部にあり、伊豆半島の入り口に位置し、北側は湯河原町、南側は伊東市、西側は函南町と伊豆の国市に接しており、三方を山に囲まれ、東は相模灘に面し、沖合には周囲約4キロメートルの初島があります。東京からのアクセスも良く、新幹線では約45分です。

熱海市域の西側にある富士箱根伊豆国立公園の箱根外輪山から続く尾根筋から東の相模灘に向かって傾斜した起伏ある斜面にまちが発展しており、地形のほとんどが火山活動により形成され、起伏に富むとともに急峻な地形のため平坦地が少なく、市街地は、岩戸山、日金山、鷹ノ巣山、玄岳、朝日山の山なみと海岸の間の平たんな部分を中心に、海岸から山腹にかけて階段状に発達していて、海岸線は急な崖地が連なっています。

公売物件のある地域は、下多賀ですが、地勢や地域の連続性は網代に属し、網代の低地の中心には水神川が流れて、市街地は砂堆となっており、国道135号沿線の商業地域、JR伊東線の網代駅を中心とした住宅地があつて、網代温泉、網代漁港、大縄海水浴場、網代温泉海水浴場等の観光資源に富んだ地域となっています。

幅員、接道状況

南側を国道135号を含む国土交通省用地に面しています。

供給処理施設等

上・下水道設備あり

電気設備あり

ガス供給設備あり

主な住戸内の設備等

流し台（給水、排水は可能ですが、組み込みのディスポーザーは使用できません）

換気扇（交換が必要です）

和式トイレ

浴室（給水、排水は可能ですが、給湯はありません。（施設全体にて使用不可））

ベランダへの出入り口のアルミサッシドアは塩害・腐食により修繕が必要です

住戸内天井にレベル3相当のアスベスト含有材料が用いられています。

（ただちに飛散し、健康被害が生じる恐れは低いですが、解体・修繕には処理方法等を含め専門事業者へ依頼してください。）

※専有部分（住戸）の修繕可（給湯や換気等の設備のほか、躯体部分以外の壁面への貫通工事可）

共用施設

共同浴場（2階部分、自家源泉温泉、露天風呂、無料） 利用可能時間／正午から翌日午前10時
屋上バルコニー（6時から22時まで）

ゲストルーム（2階部分、予約制、4人まで、15時から翌日10時まで、2泊まで）

自転車・オートバイ用駐輪場（原則1住戸1台まで）、駐車場（台数に限りあり）

郵便ボックス

エレベーター

共同廃棄物集積所

テレビ共同視聴アンテナ

管理費用等

組 合 加 入 金	個人所有 200,000 円／法人所有 300,000 円（組合加入時のみ、1 月以内の支払い）
管 理 費	月額 個人所有 16,000 円／法人所有 20,000 円
修 繕 積 立 金	月額 3,650 円
大修繕積立金	月額 4,000 円
居住者特別管理費	月額 30,000 円
ガス水道料金	月額従量 （各戸水道基本料金 2,498 円、管理組合による管理の方式）
駐 車 場	前日昼から午後 5 時までを 1 日 1 泊として 1,000 円（使用者のみ） 洗車は別途 1 台 1 回 200 円
駐 輪 場	月額 自転車 1,000 円 オートバイ 1,500 円（使用者のみ）
郵便ボックス	月額 旧タイプ 100 円 新タイプ 300 円（使用者のみ）
ゲストルーム	1 泊 1 室 2 人まで 5,000 円、以後 1 人につき 1,000 円加算（4 人 7,000 円）
※月額費用は当月分を翌月 10 日口座振替払い	

未納管理費

令和 7 年 5 月末時点見込額 938,833 円

※法律により買受人（新所有者）は未納管理費の支払い義務を負います。

売却決定を受けた日の翌月 10 日までに管理組合へお支払いください。（白鳥マンション管理組合の連絡先は売却決定を受けた買受人へお知らせします。）

その他管理規約抜粋

管理組合法人あり（理事長、副理事、理事、監事）

専有部分（住戸）の第三者貸与は管理組合への届出が必要

専有部分（住戸）の修繕は事前申請・承認が必要

ペット持ち込みは観賞用の小鳥、魚類及びげっ歯類、体長約 80 センチメートル以下の小型犬、猫に限る。（居住者の新たなペット飼育は不可）

※その他、白鳥マンション管理組合法人管理規約集によります。

公売・評価担当徴税吏員の所感または意見

網代地域の端、海沿い、国道沿いの平地部分にあり、網代駅にも近く、リゾート物件としては立地に優れています。

建物全体は、防水等の修繕が行われており、一部設備の使用中止はあるも、比較的良好な状態にあるものと見受けられます。また、建物全体の居住者は非常に少なく、現状は賃貸利用がありません。なお、建物の海側住戸、概ね 7 階層以上住戸及び屋上は眺望に非常に優れています。

住戸は滞在使用されていたものと見受けられますが、最近では使用されていない様子で、住戸内は基本的にリフォームや清掃が必要であると見込まれます。また、建物全体の概ね低層階の中央部に当たり、日照・眺望は劣ります。

当該物件の状態を勘案すると、現状の一時滞在型住戸として使用することが、標準的使用であり、最有効使用であると判断されます。

本件換価処分に係る公売物件の評価額は 1,900,000 円です。

物件所有者の申述

- (1) この不動産は業として取得したものではありません。
- (2) 土地及び建物には、不動産登記事項証明書に記載のある権利以外の権利はありません。
- (3) 現在、この物件に居住者はいません。
- (4) 専有の住戸内にある動産は、全て物件所有者のものです。

売却決定（買受代金納付期限）について

買受人となられた最高価申込者（落札者、次順位にて買受人となられた方を含みます。）の方が、宅地建物取引業又は債権管理回収業の事業者（宅地建物取引業の免許証又は債権管理回収業の許可証の写しを提出されている場合に限ります。）でないときは、暴力団員等であるかの調査を警視庁へ囑託して調査する必要がありますので、売却決定の日を変更する場合があります。

次順位買受申込について

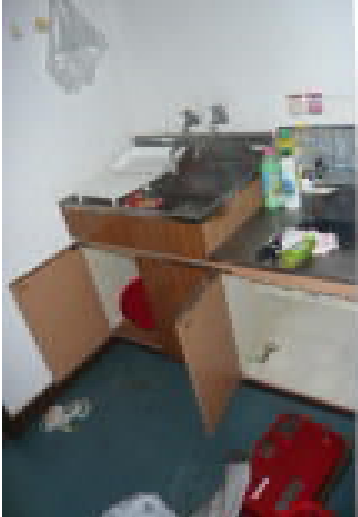
入札において、入札した金額が最高価に次ぐ入札者となった方は、次順位買受申込者となることができます。

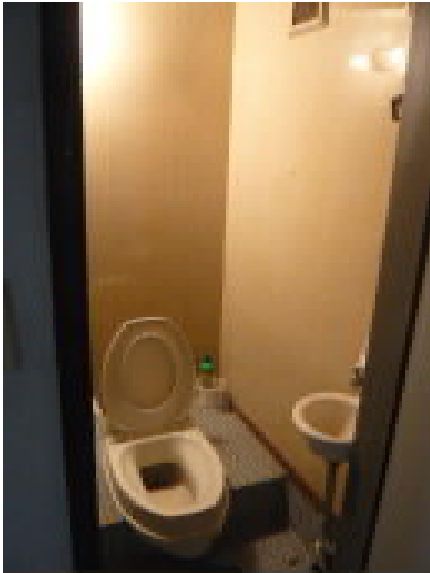
次順位買受申込者となられた方は、最高価申込者が、売却決定の日に売却決定を受けられなかった又は代金納付期限までに納付がないなどによって入札や売却決定を取り消された場合には、売却決定を受けることとなり、公売公告に掲げられた売却決定の日から7日を経過した日が次順位買受申込者の代金納付期限となります。

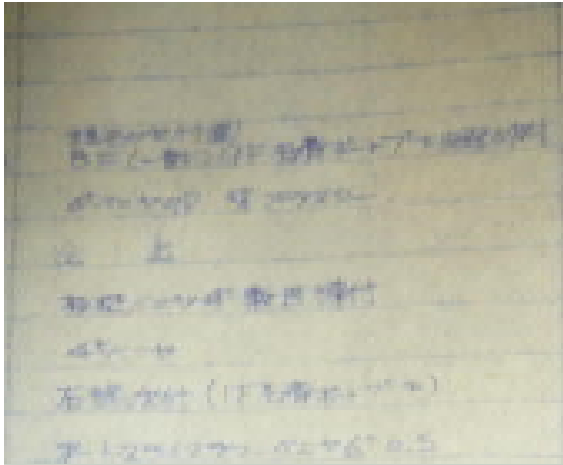
近景（北向き）	一棟の全景（西向き）
	
エントランス建物外側	エントランス内側
	
屋上からの眺望（北西向き）	屋上からの眺望（北向き）
	

屋上からの眺望（北東向き）	屋上から眺望（南東向き、網代駅方向）
	
屋上からの眺望（西向き、多賀方向）	屋上最上部
	
共用部（浴場入口）	共用部（浴場前休憩場所）
	

共用部（浴場内風呂）	共用部（浴場露天風呂）
	
共用施設（源泉くみ上げ設備外観）	公売物件 307 号室外観
	
公売物件 307 号室眺望（ベランダ北東向き）	公売物件 307 号室眺望（洋室から南東向き）
	

公売物件 307 号室外観（玄関）	公売物件 307 号室（玄関内）
	
公売物件 307 号室（流し台）	公売物件 307 号室（洗面）
	
公売物件 307 号室（洋室）	公売物件 307 号室（和室東向き）
	

公売物件 307 号室（和室西向き）	公売物件 307 号室（浴室）
	
公売物件 307 号室（トイレ）	公売物件 307 号室（洗濯機）
	
公売物件 307 号室（洋室天井・差動式分布型感知器）	公売物件 307 号室（和室天井）
	

公売物件 307 号室（分電盤）	公売物件 307 号室（ガス配管）
	
公売物件 307 号室（浴場入場証）	建築図面（仕上仕様抜粋）
	

付属資料

「出典：国土地理院全国最新写真」



「出典：国土地理院標準地図_色別標高図_指定緊急避難場所(津波)」



建築図面 配置図

