

物 件 調 査 書

(区分所有建物) ※但し、入居要件あり

物件番号 1402

中高齢者専用ケアマンション

1. 建物の概要					
建物の名称	中銀ライフケア熱海〔南熱海〕15号館(全136戸)				
建物番号	A棟 2階 1205号室(B-3'タイプ)				
住居表示	静岡県熱海市網代627番90				
専有面積	居宅	33.20㎡(壁芯面積)			
専用使用面積	バルコニー	4.88㎡	アルコーブ	—	
部屋数等	1LK				
	洋室(約6.0畳) 和室(約6.0畳)				
	キッチン 洗面所 ユニットバス 玄関等				
	(間取図のとおり)				
交通機関	鉄道	JR伊東線 網代駅 の南東方 約2.9km			
	バス	東海バス 南熱海台停留所 の北方 約0.1km、徒歩2分			
公共施設	熱海市役所南熱海支所	物件の	北西	約 3.3km	
	多賀小学校	物件の	北西	約 4.1km	
	多賀中学校	物件の	北西	約 4.6km	
2. 不動産の表示(不動産登記簿記載事項等)					
建 物	一棟の建物	所在	静岡県熱海市網代字網代山627番地90		
		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
		延床面積	8,369.07㎡	建築時期	昭和55年10月31日
	専有部分	家屋番号	網代627番90の57	建物の名称	1205
		種類	居宅	構造	鉄筋コンクリート造1階建
		床面積	5階部分 30.04㎡		
	付属建物	権利の種類	所有権	所有者	財務省
		家屋番号	—	建物の名称	—
		種類	—	構造	—
		床面積	—		
土 地	一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容等				
	所在及び地番	静岡県熱海市網代字網代山 627番90			
	地目	山林			
	地積	15,752㎡			
	実測面積	15,866.00㎡			
	敷地権の種類	所有権			
	敷地権の割合	10万分の717			
	権利者	財務省			
	その他の事項	—			
		—			

※物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、現地及び諸規制についての調査確認を行ってください。また、記載された金額・条件等が変更される可能性があります。

3. 法令に基づく制限				
都市計画法 建築基準法	都市計画区域内（非線引）			
	用途地域	指定なし	地域・地区	第二種風致地区
	建ぺい率	40%	容積率	200%
	高度制限	指定なし	防火指定	指定なし
その他	都市計画法第29条（開発行為の許可） 都市計画法第58条（熱海市風致地区） 景観法第16条（熱海市景観計画区域） 宅地造成及び特定盛土等規制法第12条（宅地造成等工事の許可）（旧 宅地造成等規制法第8条） 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第10条・第24条・第26条（土砂災害特別警戒区域） 森林法第10条の7の2（所有者となった旨の届出） 森林法第10条の8（伐採の届出） 文化財保護法第93条（網代石丁場B遺跡群） 土壌汚染対策法第4条（届出） 都市再生特別措置法第88条・第108条 （熱海市立地適正化計画） 静岡県建築基準条例（崖） 熱海市景観条例 熱海市まちづくり条例			
4. 敷地と道路との関係				
接面道路	東側 舗装国道 幅員約8.2m-9.8m（管理幅員）			
	参考事項	—		
5. 私道負担等に関する事項				
負担の有無	無	負担の内容	—	
6. 供給処理施設の整備状況				
電気	東京電力エナジーパートナー株式会社 カスタマーセンター			TEL 0120-995-001
上水道	熱海市水道温泉課			TEL 0557-86-6506
下水道	中銀インテグレーション株式会社 熱海ライフケア運営部			TEL 0557-81-1545
都市ガス	熱海ガス株式会社			TEL 0557-83-2141
7. 一棟の建物又はその土地の管理使用に関する事項				
管理組合	有	共用部分に関する規約の定め	有	
共用部分に関する規約の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・対象物件のうち共用部分の範囲は、以下に掲げるとおりとする。 ・対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。 ・各区分所有者の共有持分は、一戸当たり専有住戸10万分の734とする。 ・区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。 ・区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。 （共用部分の範囲） <ol style="list-style-type: none"> 1. 法定共用部分 <ol style="list-style-type: none"> ①共用玄関、ロビー、廊下、連絡通路、階段、エレベーター室、電気室、機械室、ボイラー室、屋上、塔屋、バルコニーその他専有部分及び規約共用部分に属さない建物部分。 ②給排水衛生設備、電気設備、冷暖房設備、エレベーター設備、衛生設備、敷地内通路、擁壁工作物、沈砂槽、駐車場等の施設、及び専有部分に属さない配線、配管等の付属施設。 2. 規約共用部分 <p>管理事務室、食堂、厨房、売店、従業員室、従業員食堂及び休憩室、看護婦室、健康管理室、大浴場（男・女）、脱衣室（男・女）、体操室兼娯楽室及び附属倉庫、トランクルーム、ランドリールーム、乾燥室、陶芸室、図書室、卓球室、ビリヤード室、茶室、予備室、待合室（麻雀室）、その他専有部分に属さない区分建物部分。</p> 3. 上記1. 2に付属する什器、備品及び設備一切。 			

物件番号 1402

専用使用権に関する規約等の定め		有	
駐 車 場	有・無	有	20台
	専用使用可能者	無	—
	使用料	無	—
そ の 他	バルコニー	有	無償
	駐輪場	自転車	無
		原動機付自転車	無
		自動二輪車	無
トランクルーム	有	無償	
備考	—		
建物の計画的な維持修繕のための費用の積立等に関する事項			
管理規約等の定め	管理規約	有・無	月額 36,500 円 (管理費) (令和5年8月末時点)
修繕積立金		月額	12,300 円 (令和5年8月末時点)
全体の既積立額			193,715,265 円 (令和5年8月末時点)
全体の滞納額			13,817,280 円 (令和5年8月末時点)
大規模修繕等の予定	無	—	
管理規約等の概要	<p>・管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕 2. 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕 3. 敷地及び共用部分等の変更 4. 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査 5. その他敷地及び共用部分等（ライフケアサービス契約に基づく業務遂行上必要な施設・設備含む）の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理 <p>・管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。</p>		
管理方法	全部委託（管理人常駐）		
管理委託先	中銀インテグレーション（株）	管理員	管理事務所
管理委託費	管理費に含まれる		
管理委託業務の概要	事務管理業務	(1) 出納 (2) 会計 (3) 管理運営	
	管理員業務	(1) 受付 (2) 点検 (3) 立会 (4) 報告連絡	
	清掃業務	(1) 建物部分の清掃 (2) 屋外部分の清掃	
	建物・設備管理業務	(1) 建物 (2) 屋外施設 (3) エレベーター (4) 電気 (5) 給排水	
		(6) テレビ (7) 消防	
—	—		

8. 建物の設備等

建物設備等	エレベーター	乗用2基(9人乗)		
	アンテナ	地上デジタル放送対応		
	給水用タンク	受水槽(27m ³)		
	内装及び外装	内装	ビニールクロス貼	
外装		コンクリート打放し、スタッコ吹付仕上		
付帯設備等	電気設備	40A	冷暖房設備	有(個別で設置)
	ガス設備	無(食堂のみLPガス有り)	防災設備	火災センサー (熱感知器)
	給水給湯設備	キッチン・浴室・洗面所・トイレ		
	換気設備	キッチン・浴室・トイレ	防犯設備	インターホン

9. 参考事項

- ・区分所有者は、その専有部分をライフケアサービス契約に基づくメンバーのための住居として使用するものとし、他の用途に供してはならない。(管理規約第12条1)
- ・区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。(管理規約第12条2)
- ・本地は、土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊)に指定されています。
[詳しくは、静岡県熱海土木事務所企画検査課(0557-82-9171)にお問い合わせください。]
- ・本地が所在する熱海市においては、水防法に基づく水害ハザードマップは作成されておりません。
[詳しくは、熱海市危機管理課(0557-86-6443)にお問い合わせください。]
- ・本物件の管理委託会社にアスベストの使用及び耐震診断の有無について問い合わせた結果、アスベスト使用については無し、耐震診断については受けていないとの回答を得ています。
- ・建物の建築及び維持保全の状況に関する書類として検査済証(写、新築)については、中銀インテグレーション株式会社において保存されています。
[詳しくは、中銀インテグレーション株式会社メンテナンス部(0557-81-5115)にお問い合わせください。]
- ・本物件については、管理費と修繕積立金の他に、別途上水道基本料の費用負担があります。
- ・本物件は、令和3年11月以降未使用であり、目視できない部分にも相応の経年劣化が見込まれています。購入者の判断により本物件専有部分に付随する諸設備等を使用する場合には、自己の負担により点検・修理を行ってください。これらを了承した上で入札に参加してください。
- ・本物件は、現地見学会を実施いたします。詳しくは、入札のしおり「17. 現地見学会の日時及び場所」を確認願います。

10. その他特記事項

- 当マンションの入居にあたっては、「中銀ライフケア熱海〔南熱海〕15号館ライフケアサービス契約書」により条件が付されます。
- ・年齢が原則45歳以上で健康な方(健康診断書の提出及び面談あり)。
 - ・入居時に介護保険法に定義される介護認定を受けていないこと。
 - ・入居後に自立生活を送れること。
 - ・共同生活が可能であること。
 - ・身元引受人兼連帯保証人 1名(入居者から見て血縁第三親等以内の方)。
 - ・緊急連絡先 2名。
 - ・別途預かり保証金 500,000円(税込、売買による所有権移転の場合に所定手続きを経て返還)。
 - ・別途ライフケア登録料 1名につき 330,000円(税込、無返還)、追加登録料 1名につき 165,000円(税込、無返還)。
 - ・追加メンバー管理費 1名につき 月額10,900円(令和5年8月末時点)。
 - ・当物件の詳細については、「中銀ライフケア熱海」のHP(<http://www.nakagin.co.jp/atami/>)でもご覧になれます。
- 必ず、詳細については中銀インテグレーション株式会社熱海ライフケア運営部(0557-81-1545)にお問い合わせください。

物件番号

1402

案 内 図

静岡県熱海市網代字網代山627番90
(中銀ライフケア熱海〔南熱海〕15号館1205号室)

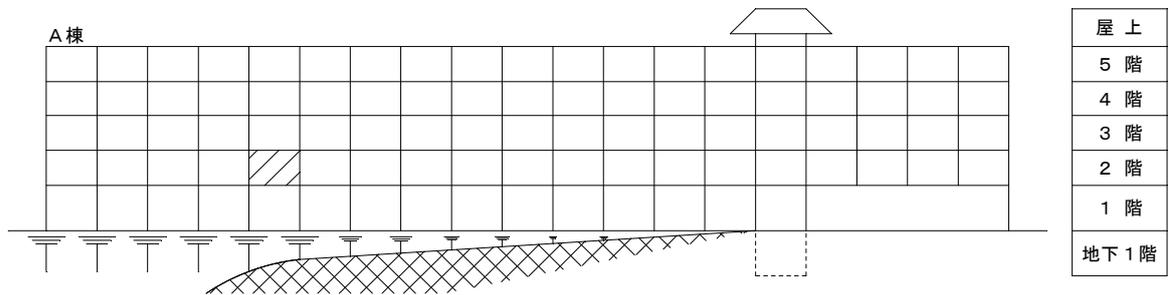
4



許諾番号 : Copyright (C) ZENRIN CO., LTD. (Z24JG第416号)

立 面 図

静岡県熱海市網代字網代山627番90
 (中銀ライフケア熱海〔南熱海〕15号館1205号室)

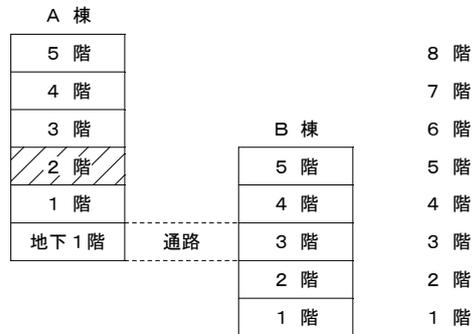


南立面図

凡 例
 売払物件



(全体図) 本件建物はA、B棟で構成されています。



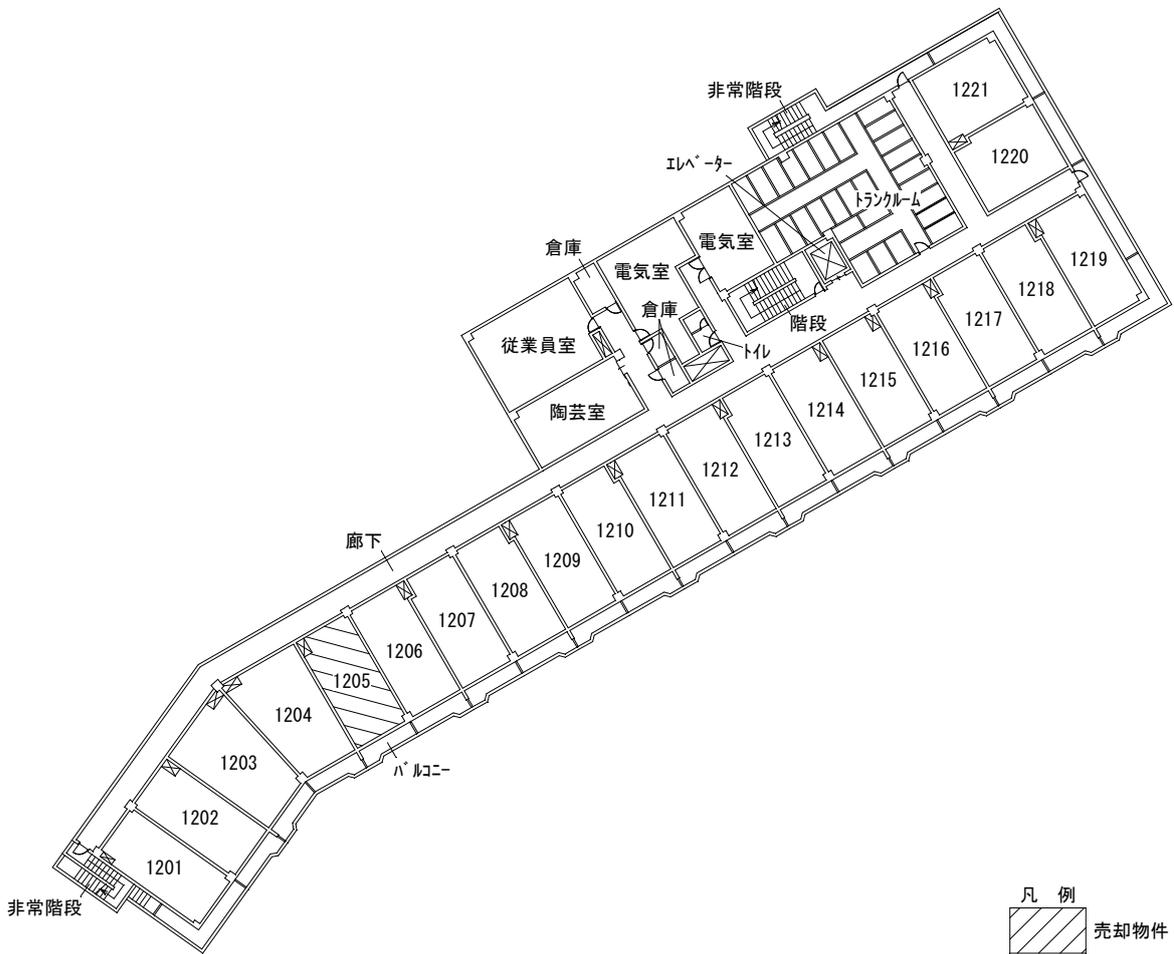
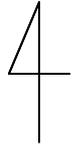
※本図は概略図です。本図と現況が異なる場合は現況が優先します。

物件番号

1402

平 面 図

静岡県熱海市網代字網代山627番90
(中銀ライフケア熱海〔南熱海〕15号館1205号室)

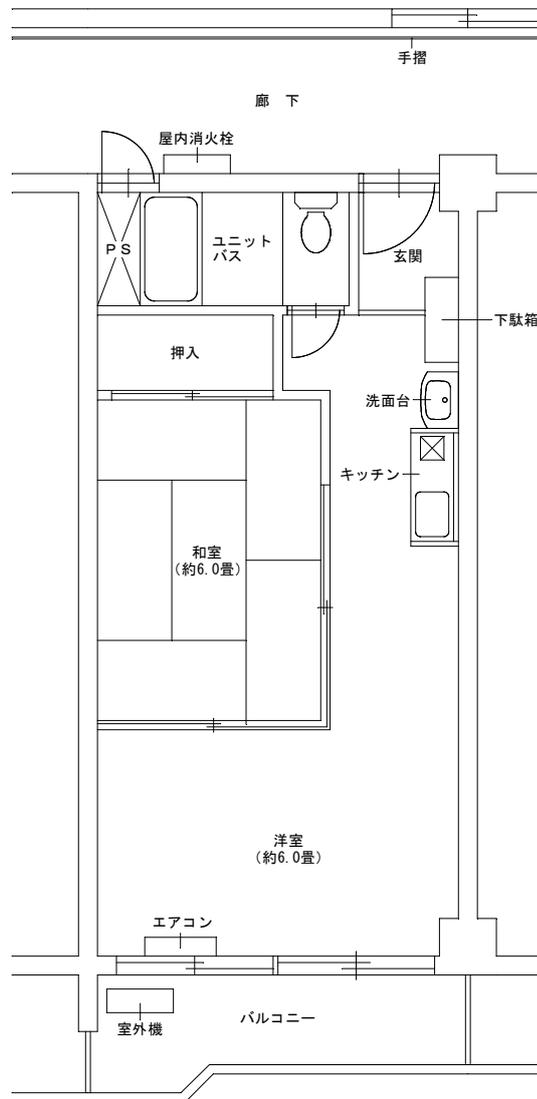
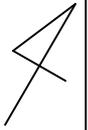


※本図は概略図です。本図と現況が異なる場合は現況が優先します。

※入居要件あり

間 取 図

静岡県熱海市網代字網代山627番90
 (中銀ライフケア熱海〔南熱海〕15号館1205号室)



※本図は概略図です。本図と現況が異なる場合は現況が優先します。

