

# 物 件 調 査 書

( 区 分 所 有 建 物 ) ※ 但 し 、 入 居 要 件 あり

物件番号 1403

## 中高年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〔白石〕8号館(全145戸)				
建物番号	10階 1207号室(Bタイプ)				
住居表示	静岡県熱海市上多賀962番1				
専有面積	居 宅	39.25㎡(壁芯面積)			
専用使用面積	バルコニー	4.97㎡	アルコーブ	—	
部屋数等	1LK				
	洋室(約12.8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 伊豆多賀駅 の北東方 約1.3km、徒歩17分			
	バ ス	東海バス 中銀ライフケア前停留所 の南方 約0.1km、徒歩2分			
公共施設	熱海市役所南熱海支所		物件の 南	約 2.9 km	
	多賀小学校		物件の 南	約 2.2 km	
	多賀中学校		物件の 南西	約 2.7 km	
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	静岡県熱海市上多賀字白石962番地1		
		構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
		延床面積	8,734.56㎡	建築時期	昭和48年7月16日
	専有部分	家屋番号	上多賀962番1の137	建物の名称	1207
		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 35.14㎡		
	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	静岡県熱海市上多賀字白石			
		962番1			
	地 目	宅地			
	地 積	2,173.66㎡			
	実測面積	2,233.00㎡			
	敷地権の種類	所有権			
	敷地権の割合	176分の1			
	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	第二種住居地域	地域・地区	指定なし
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	高度制限	21m高度地区	防火指定	指定なし
その他	景観法第16条（熱海市景観計画区域）			
	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）			
	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	西側 舗装国道 幅員約11.3m－12.2m（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	無	共用部分に関する規約の定め	無	
共用部分に関する規約の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象物件について管理規約および共用部分に関する規約は作成されていないため、共用部分の取扱いは「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号）に準拠することとなります。</li> <li>・対象物件のうち共用部分の範囲は、以下に掲げるとおりです。</li> <li>・共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。</li> <li>・各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。</li> <li>・床面積は、壁その他の区画の内側で囲まれた部分の水平投影面積による。</li> <li>・共有者の持分は、その有する専有部分の処分に従う。</li> <li>・共有者は、この法律に別段の定めがある場合を除いて、その専有部分と分離して持分を処分することはできません。</li> </ul> <p>（共用部分の範囲）</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 共用部分 階段、踊り場、廊下、玄関および通路、機械室、電気室、ポンプ室、パイプ・スペース部分等専有部分以外の建物の部分。</li> <li>(2) 共用施設 給排水衛生設備、電気設備、冷暖房設備、エレベーター設備、電気・ガス・水道・温泉等の引込線、引込管、給排水管等専有部分に属さない建物の付属施設。</li> <li>(3) 敷地（共有地）</li> <li>(4) 上記（1）（2）（3）に属する什器・備品および設備一切。</li> </ol>			

物件番号 1403

専用使用権に関する規約等の定め		無	
駐 車 場	有・無	無	—
	専用使用可能者	無	—
	使用料	無	—
そ の 他	バルコニー	無	—
	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	無	—	
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 37,500 円	(管理費、管理契約書による) (令和6年4月分より)
修繕積立金	月額	5,000 円	(令和5年8月末時点)
全体の既積立額		93,085,660 円	(令和5年8月末時点)
全体の滞納額		17,682,593 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象物件について管理規約および共用部分に関する規約は作成されていないため、対象物件の管理運営は管理会社（管理者）が行っており、入居の際は個別に管理契約書（中銀ライフケア【白石】）を締結する必要があります。</li> <li>管理費は、対象物件に係る共用部分、共用施設及び敷地（以下、「管理物件」という）の維持管理業務をするのに必要な諸費用に充てるものとする。</li> <li>前項に定める管理費は、区分所有する建物の使用未使用に拘らず支払わなければならない。</li> <li>管理物件に係る特別の補修工事、改良、保存、新設工事等は管理費で充当する。充当し得ない場合は、管理者と区分所有者協議の上、利害関係を有する当該棟の全区分所有者の負担とする。</li> <li>前項費用負担のため、管理者は下記の定めに従い修繕積立を行うものとする。</li> <li>修繕積立金の収納、保管、支出については明確に区分した上、管理者がその管理を行うものとする。</li> <li>管理者は、補修工事等をする場合、前項の修繕積立金を取り崩し、その工事代金にあてることができるものとし、なお不足する場合、管理者と区分所有者別途協議の上、各区分所有者の追加負担額を決定するものとする。</li> </ul>		
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1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 (40m <sup>3</sup> )		
内装及び外装	内装	ビニールクロス貼、布貼、プラスター、ジュラクサテン、ビニールクロス貼一部石綿板		
	外装	コンクリート打放し、アクリルリシン吹付一部モザイク、タイル貼		
付帯設備等	電気設備	20A	冷暖房設備	無
	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**

- ・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られません。  
[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、別途自治会費 (白石会費)、水道基本料の費用負担があります。
- ・本物件は、令和3年4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 [白石] 8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55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 700,000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6,300円 (令和6年4月分より)。
- ・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。

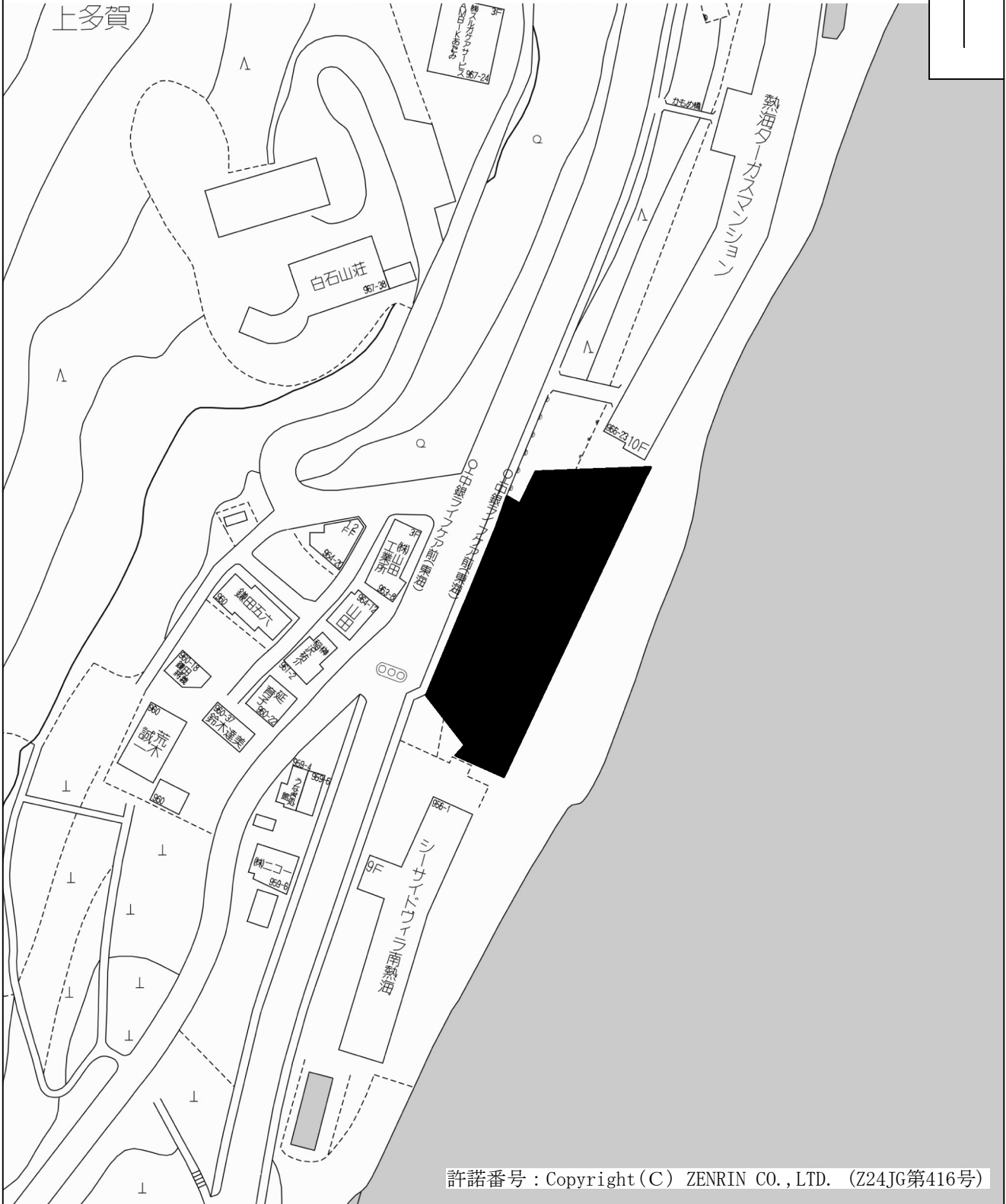
物件番号

1403

# 案 内 図

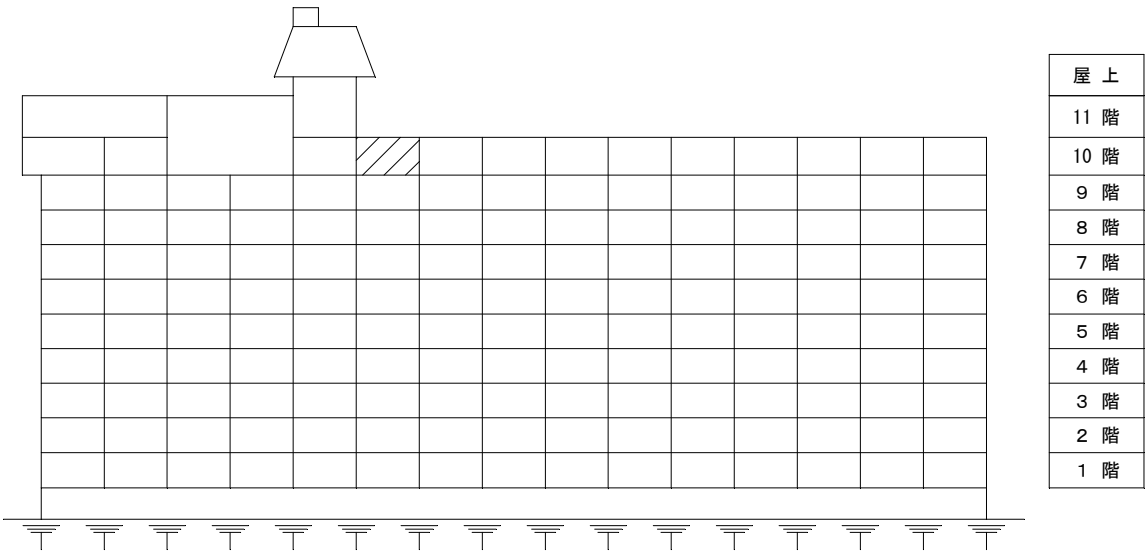
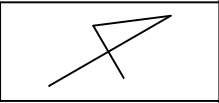
静岡県熱海市上多賀字白石962番1  
(中銀ライフケア〔白石〕8号館1207号室)

4




# 立 面 図

静岡県熱海市上多賀字白石962番1  
(中銀ライフケア〔白石〕8号館1207号室)



東立面図

凡例  
 売払物件

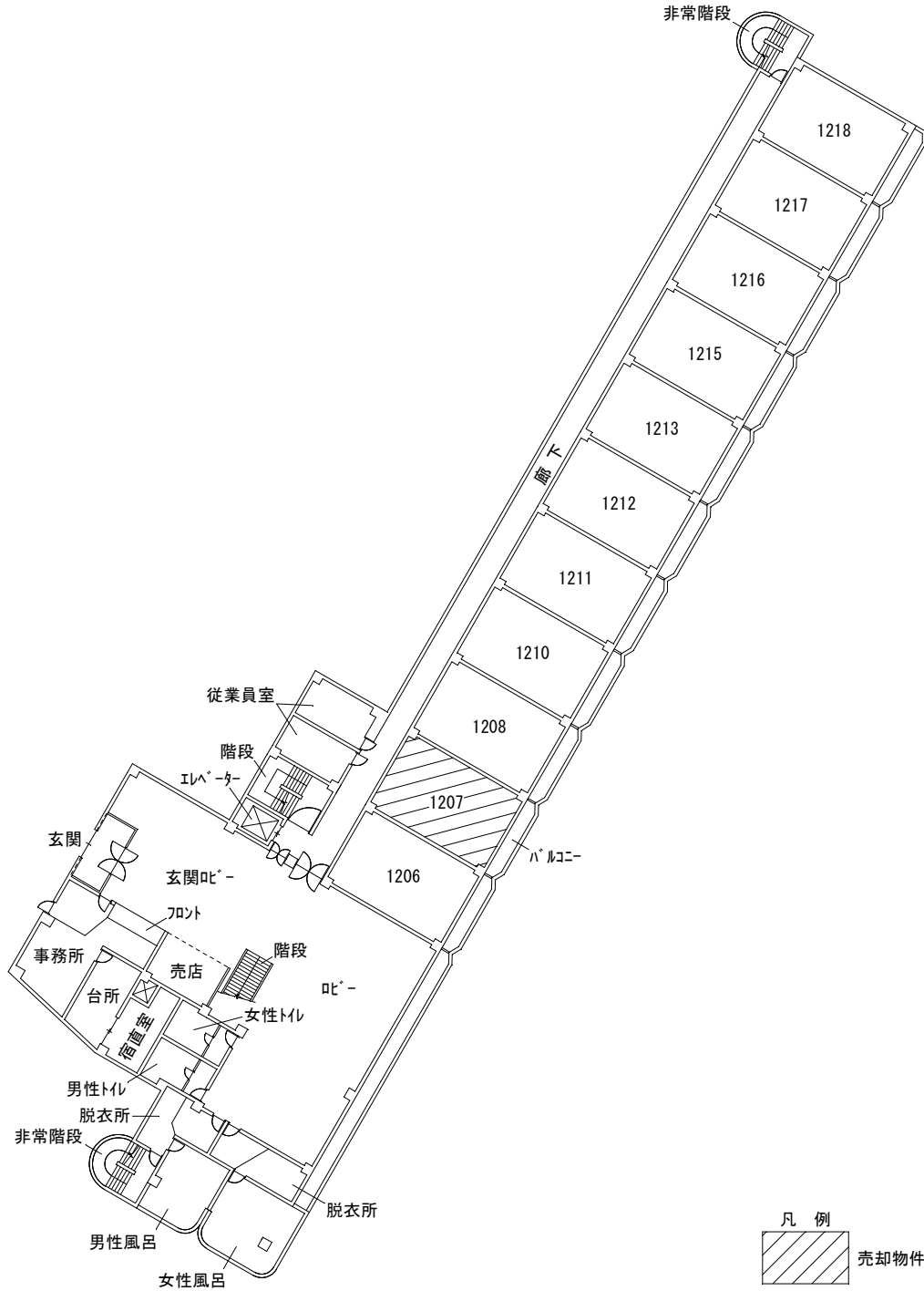
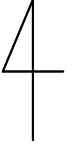
※本図は概略図です。本図と現況が異なる場合は現況が優先します。

物件番号

1403

# 平 面 図

静岡県熱海市上多賀字白石962番1  
(中銀ライフケア〔白石〕8号館1207号室)

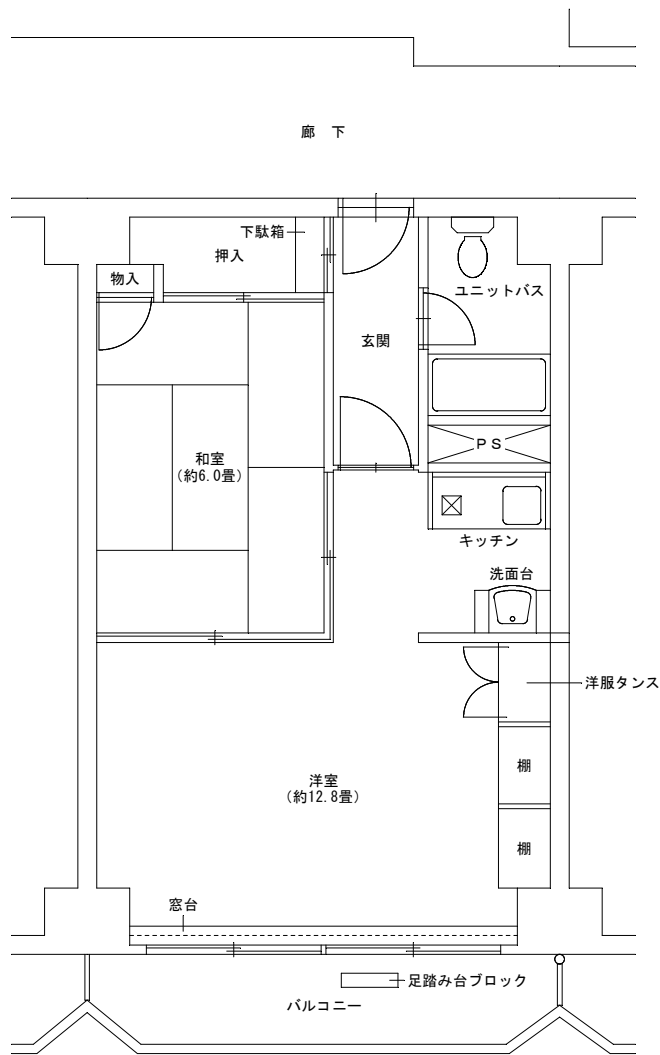
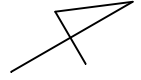


※本図は概略図です。本図と現況が異なる場合は現況が優先します。

※入居要件あり

# 間 取 図

静岡県熱海市上多賀字白石962番1  
(中銀ライフケア〔白石〕8号館1207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。



