

# 物 件 調 書

(区分所有建物)※但し、入居要件あり

物件番号 **2401**

## 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[伊豆山]12号館(全327戸)				
建物番号	B棟 1階 2102号室(A1タイプ)				
住居表示	静岡県熱海市伊豆山1130番20				
専有面積	居宅	40.00㎡(壁芯面積)			
専用使用面積	バルコニー	5.25㎡	アルコーブ	—	
部屋数等	1LK				
	洋室(約10.5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東海道本線 熱海駅 の北方 約5.2km			
	バス	東海バス 七尾原停留所 の東方 約0.1km、徒歩2分			
公共施設	熱海市役所泉支所	物件の 北	約	5.6 km	
	伊豆山小学校	物件の 南	約	2.5 km	
	熱海中学校	物件の 南西	約	4.8 km	
2. 不動産の表示(不動産登記簿記載事項等)					
一棟の建物	所在	静岡県熱海市伊豆山字太夫田1130番地20、1130番地27、1130番地18			
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根16階建			
	延床面積	21,379.78㎡	建築時期	昭和51年10月16日	
専有部分	家屋番号	伊豆山1130番27の77	建物の名称	ライフケア伊豆山2102番	
	種類	居宅	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	6階部分 36.01㎡			
	権利の種類	所有権	所有者	財務省	
付属建物	家屋番号	—		建物の名称	—
	種類	—	構造	—	
	床面積	—			
	権利の種類	—	所有者	—	

一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容等						
土 地	所在及び地番	静岡県熱海市伊豆山字太夫田				静岡県熱海市伊豆山字七尾原
		1130番18	1130番20	1130番27	1130番28	1173番158
	地目	宅地	宅地	宅地	宅地	宅地
	地積	1,834.13㎡	7,839.80㎡	4,583.32㎡	49.19㎡	275.35㎡
	実測面積	14,581.79㎡				
	敷地権の種類	所有権				
	敷地権の割合	344分の1				
	権利者	財務省				
	その他の事項	—				
		—				
	—					
3. 法令に基づく制限						
都 市 計 画 法 基 準 法	都市計画区域内(非線引)					
	用途地域	無指定				
	地域・地区	風致地区				
	建ぺい率	40% (地区計画等による制限あり)				
	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(第二種風致地区) 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(宅地造成等に関する工事の許可)					
	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	西側 舗装県道 幅員約10.0m-15.0m(管理幅員)					
	北側 舗装県道 幅員約10.1m-12.0m(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"> <li>・対象物件のうち敷地及び共用部分等の範囲は、以下に掲げるとおりとする。</li> <li>・対象物件のうち敷地及び共用部分の範囲は、区分所有者の共有とする。</li> <li>・各区分所有者の共有持分は、一戸当たり専有住戸344分の1、ライフケア施設344分の17とする。</li> <li>・区分所有者は、敷地及び共用部分等の分割を請求することはできない。</li> <li>・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。</li> </ul> (共用部分の範囲) <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 専有部分に属さない建物の部分 階段、踊り場、廊下、玄関、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に属さない建物の部分</li> <li>2. 専有部分に属さない建物の付属物 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物</li> <li>3. 上記1. 2. に属する什器、備品及び設備一切</li> </ol>		
専用使用権に関する規約等の定め	有		
駐 車 場	有 ・ 無	有	39台(メンバー用17台、その他来館者用22台)
	専用使用可能者	有	駐車場の使用を届出のうえ承認を受けた者
	使 用 料	有	月額2,000円
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	月額200円
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 53,800 円 (管理費) (令和5年9月末時点)
修 繕 積 立 金			月額 14,000 円 (令和5年2月末時点)
全 体 の 既 積 立 額			212,693,683 円 (令和5年2月末時点)
全 体 の 滞 納 額			135,651,246 円 (令和5年2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>・修繕積立金は、敷地及び共用部分、ライフケア施設等に係る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。</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕</li> <li>2. 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕</li> <li>3. 敷地及び共用部分等の変更</li> <li>4. 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査</li> <li>5. 温泉供給契約に基づき必要となる費用</li> <li>6. 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の遂行上必要な施設・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な管理</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合法人は、前項各号の経費に充てるために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。</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

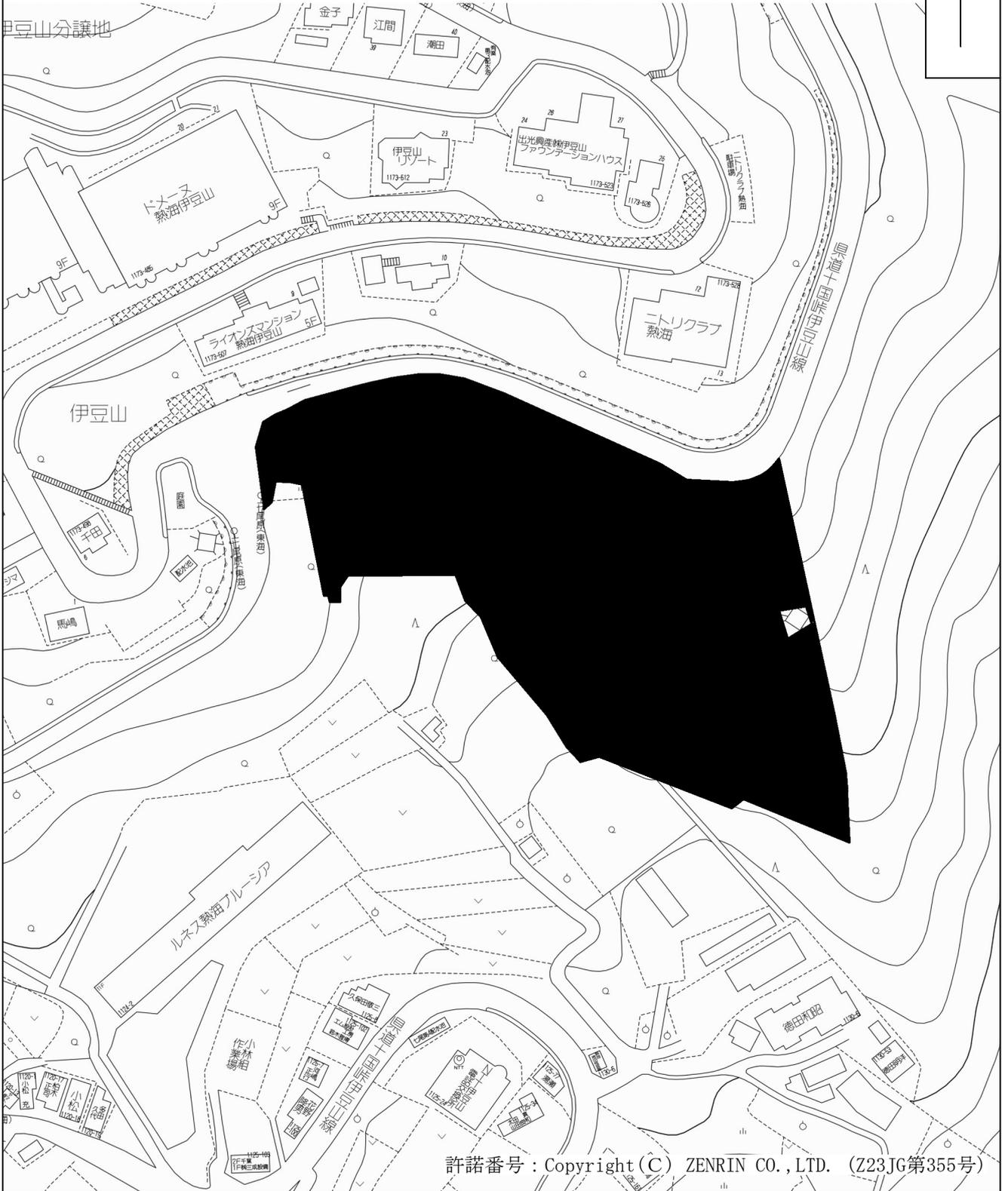
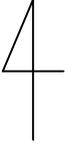
管理委託費	管理費に含まれる			
管理委託業務の概要	事務管理業務	(1)出納(2)会計(3)管理運営		
	管理員業務	(1)受付(2)点検(3)立会(4)報告連絡		
	清掃業務	(1)建物部分の清掃(2)屋外部分の清掃		
	建物・設備管理業務	(1)建物(2)屋外施設(3)エレベーター(4)電気(5)給排水(6)テレビ(7)消防		
8. 建物の設備等				
建物設備等	エレベーター	乗用6基(9人乗)		
	アンテナ	地上デジタル放送対応		
	給水用タンク	受水槽(62.5m <sup>3</sup> )		
	内装及び外装	内装:ビニールクロス貼 外装:厚吹リシン吹付仕上		
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、煙感知器)
	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
内装・設備の補修状況	—			
9. 参考事項				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸部分の区分所有者は、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。但し、総会で承認された当館運営の目的に供するものを除く。(管理規約第12条1)</li> <li>・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)</li> <li>・本地は、土砂災害警戒区域(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。]</li> <li>・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。]</li> <li>・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。</li> <li>・建物の建築及び維持保全の状況に関する書類として(1)確認の申請書及び添付図書並びに確認済証(新築)、(2)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。]</li> <li>・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、電話基本使用料の費用負担があります。</li> <li>・本物件は、令和3年3月に天井・床・壁の内装修繕工事、畳の新床及び襖・障子の張替を実施済みです。</li> <li>・本物件は、平成27年1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。</li> <li>・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。</li> </ul>				
10. その他特記事項				
<p>当マンションの入居にあたっては、「中銀ライフケア熱海[伊豆山]12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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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)。</li> <li>・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。</li> <li>・入居後に自立生活が送れること。</li> <li>・共同生活が可能であること。</li> <li>・連帯保証人兼身元引受人 1名。</li> <li>・緊急連絡先 2名。</li> <li>・別途預かり保証金 500,000円(相続等を除いた売買成約等の所有権移転時に返還)。</li> <li>・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)。</li> <li>・追加メンバー管理費 1名につき 月額13,550円。(令和5年9月末時点)</li> <li>・当物件の詳細については、「中銀ライフケア熱海」のHP(URL <a href="http://www.nakagin.co.jp/atami/">http://www.nakagin.co.jp/atami/</a>)でもご覧になれます。詳細は、必ず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。</li> </ul>				

物件番号

2401

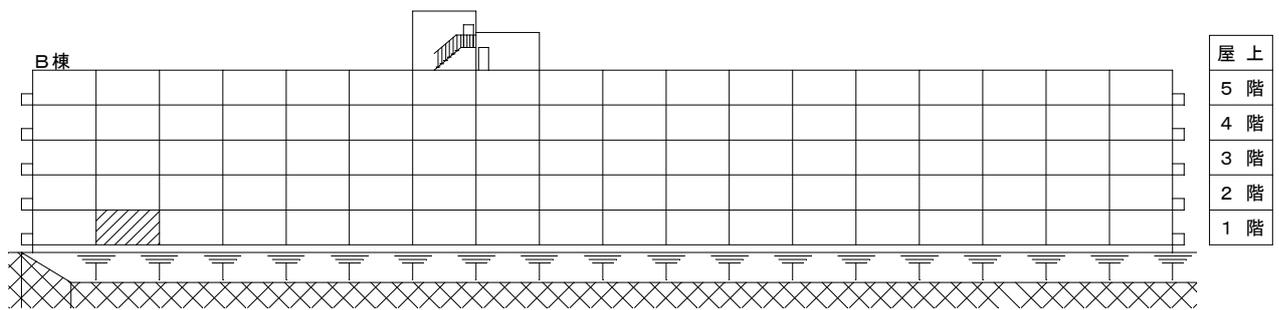
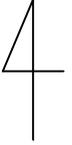
# 案 内 図

静岡県熱海市伊豆山字太夫田1130番18 外4筆  
(中銀ライフケア熱海〔伊豆山〕12号館2102号室)



## 立 面 図

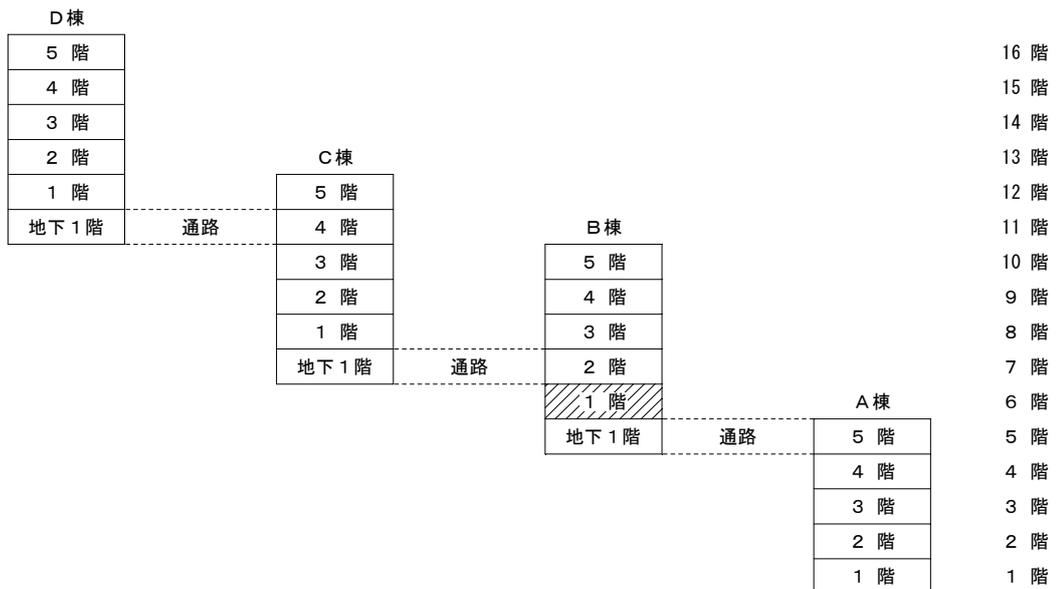
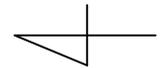
静岡県熱海市伊豆山字太夫田1130番18 外4筆  
 (中銀ライフケア熱海〔伊豆山〕12号館2102号室)



南側立面図

凡例  
 売払物件

(全体図) 本件建物はA～D棟で構成されています。



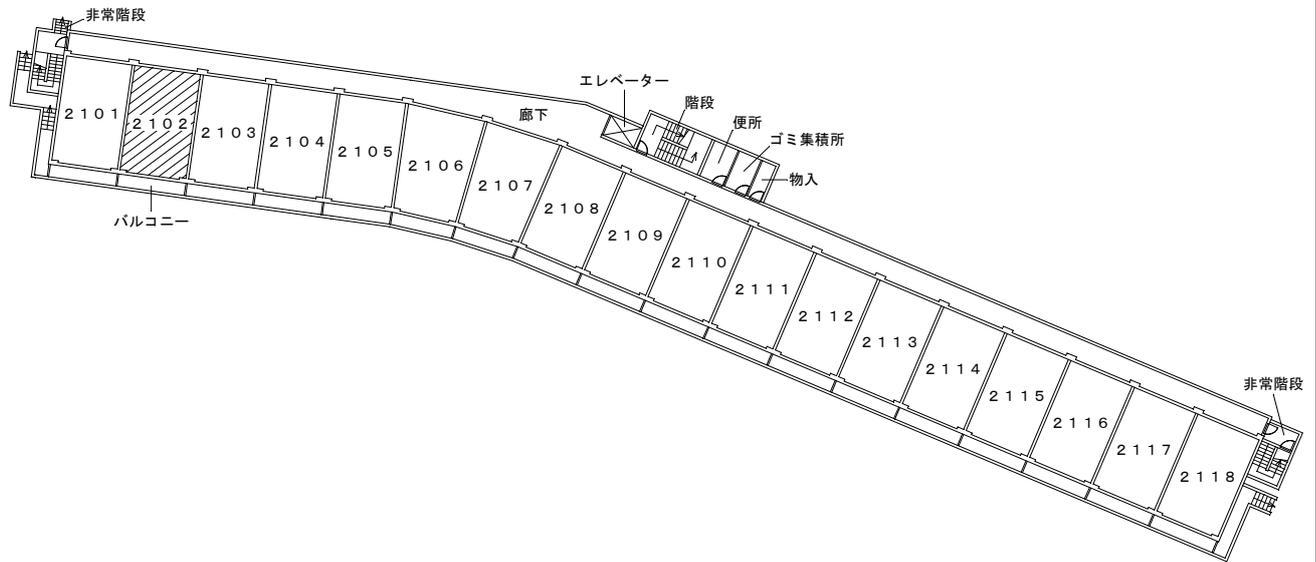
※本図は概略図です。本図と現況が異なる場合は現況が優先します。

物件番号

2401

# 平 面 図

静岡県熱海市伊豆山字太夫田1130番18 外4筆  
(中銀ライフケア熱海〔伊豆山〕12号館2102号室)



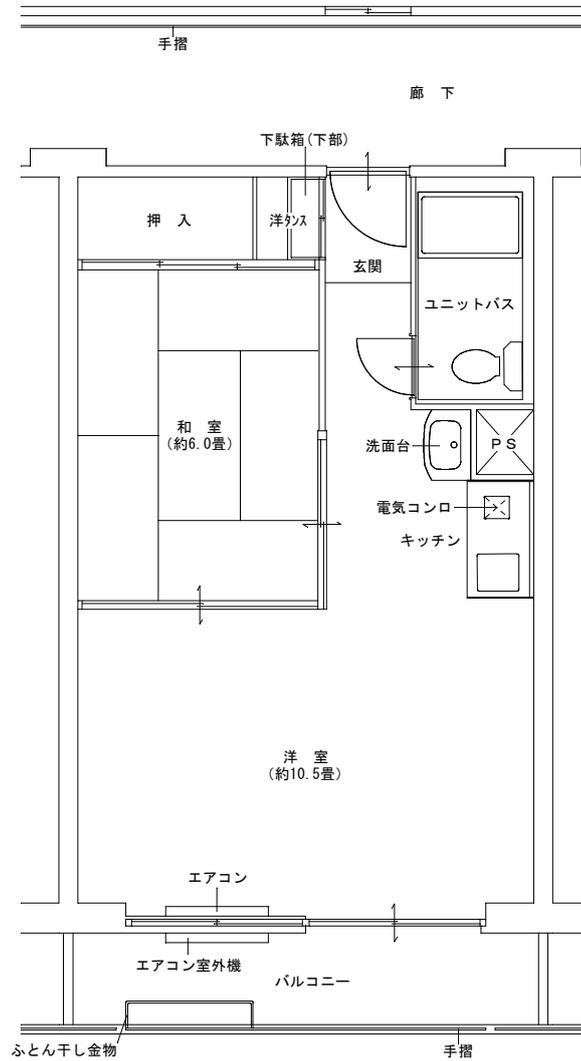
凡 例  
 売払物件

※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。

※入居要件あり

# 間 取 図

静岡県熱海市伊豆山字太夫田1130番18 外4筆  
(中銀ライフケア熱海〔伊豆山〕12号館2102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。

