

物 件 調 査 書

(区分所有建物)※但し、入居要件あり

物件番号 2403

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[来の宮]10号館(全258戸)			
建物番号	A棟 7階 A715号室(A1タイプ)			
住居表示	静岡県熱海市梅園町22番50号			
専有面積	居宅	27.08㎡(壁芯面積)		
専用使用面積	バルコニー	3.67㎡	アルコーブ	—
部屋数等	2K			
	和室(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 来宮駅 の西方 約1.1km、徒歩14分		
	バス	伊豆箱根バス 梅園入口停留所 の西方 約0.4km、徒歩5分		
公共施設	熱海市役所	物件の	南東	約 1.4 km
	第一小学校	物件の	北東	約 1.1 km
	熱海中学校	物件の	北東	約 2.8 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	静岡県熱海市梅園町1149番地1		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	延床面積	12,587.88㎡	建築時期	昭和49年6月30日
専有部分	家屋番号	梅園町1149番1の189	建物の名称	ライフケア来の宮A715
	種類	居宅	構造	鉄筋コンクリート造1階建
	床面積	10階部分 24.61㎡		
	権利の種類	所有権	所有者	財務省
付属建物	家屋番号	梅園町1149番1の287	建物の名称	ライフケア来の宮G3
	種類	倉庫	構造	鉄筋コンクリート造1階建
	床面積	7階部分 1.94㎡		
	権利の種類	所有権	所有者	財務省

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	静岡県熱海市梅園町 1149番1	
	地目	宅地	
	地積	3,945.42㎡	
	実測面積	3,945.42㎡	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	277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 建 築 基 準 法	都市計画区域内(非線引)		
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	
	地域・地区	第二種娯楽・レクリエーション地区	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	高度制限	21m高度地区	防火指定
そ の 他	都市計画法第29条(開発行為の許可) 建築基準法第49条(特別用途地区)		
	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	舗装市道 幅員約5.4m—6.5m(管理幅員)	
	西側の一部	舗装市道 幅員約4.0m—4.3m(管理幅員)	
	北側	舗装市道 幅員約1.0m—1.3m(現況幅員)	
	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	熱海市下水道課		TEL 0557-86-6526
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277分の1、賃貸倉庫等277分の1、ライフケア施設227分の17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、倉庫のみを他の区分所有者に譲渡する場合を除き、住戸と倉庫とを分離し、又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。 <p>(共用部分の範囲)</p> <p>敷地内の付属施設、関連設備、付属物全般</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場、電気室(自家用変電設備室)、外柵、外灯、樹木植栽、上下水道・雨水処理・テレビ共同視聴・電話配管・各種通信 その他共用部分ならびに専有部分以外の、施設及び付属設備 ・ロビー、屋内・屋外階段室、内廊下、屋上、屋根、バルコニー、ピロティ、共用玄関、ゴミ置場、ゴミ保管庫、風除室、EV(エレベーター)ホール、EVシャフト、配管ピット、ボイラー室 ・建物の基礎、外壁、屋根、戸界壁、構造壁、床スラブ、玄関扉・扉枠、窓ガラス・窓枠、網戸 その他 専有部分に属さない「建物の部分」 ・各共用部分の照明設備、EV設備、緊急コール及びフロントインターホン応答設備、郵便受け、給排水・受配電・各種通信のための設備・配管・配線 その他 専有部分に属さない「建物の付属物」 ・敷地内外配管ほか温泉給湯に関する共有設備 	
専用使用権に関する規約等の定め		有	
駐 車 場	有 ・ 無	有	18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660円または1,100円	
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 48,100 円 (管理費) ※令和5年4月から
修繕積立金			月額 10,600 円 (令和5年2月末時点)
全体の既積立額			104,195,341 円 (令和5年2月末時点)
全体の滞納額			17,675,709 円 (令和5年2月末時点)
大規模修繕等の予定	無	令和5年3月末に外壁塗装工事、鉄部塗装工事、シーリング工事、防水工事、その他付帯工事が実施済。	
管理規約等の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 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. 温泉供給契約に基づき必要となる費用 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 ・管理組合は、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ことができる。 		
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

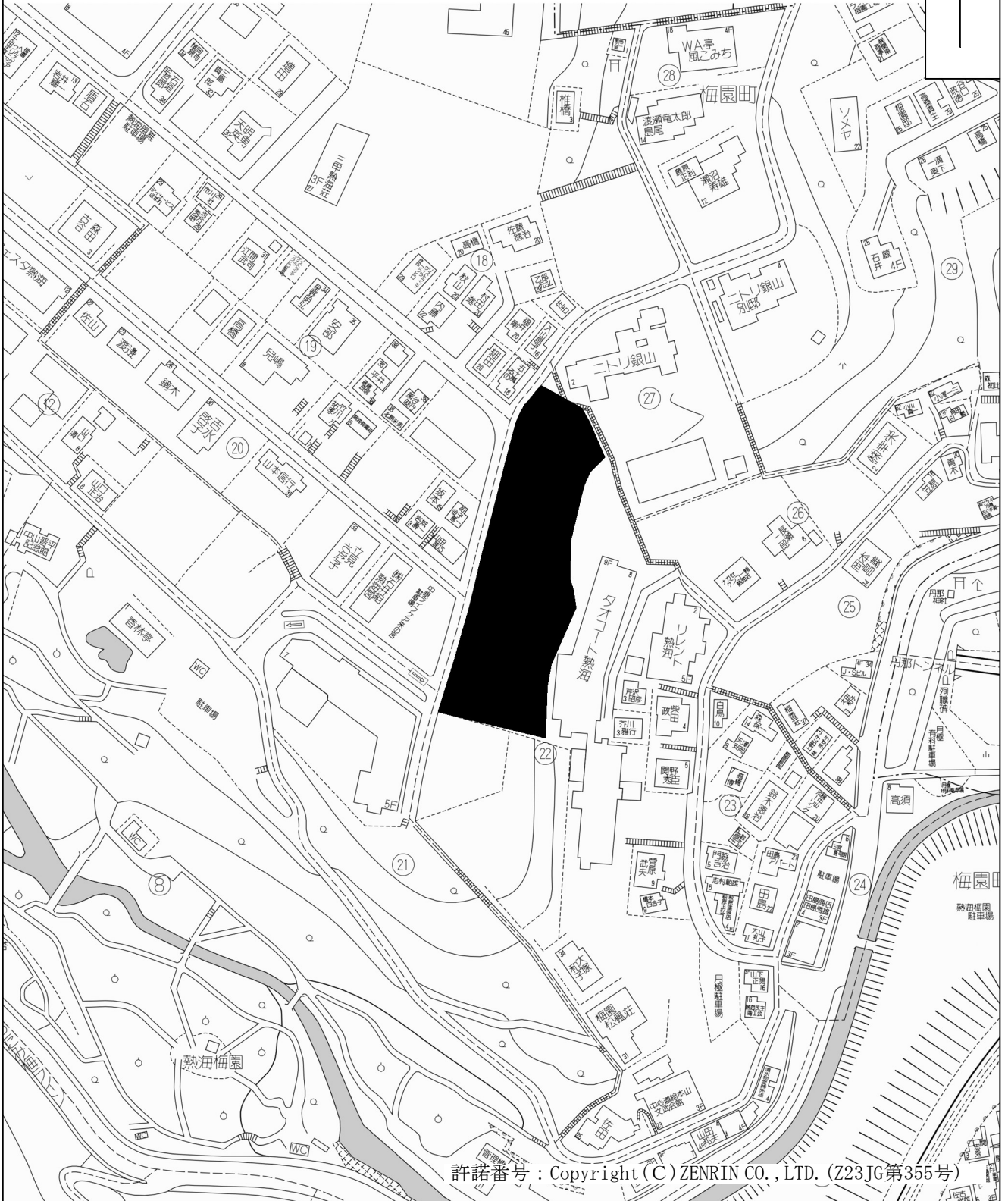
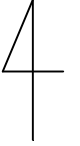
管理委託費	管理費に含まれる		
管理委託業務の概要	事務管理業務	(1)出納(2)会計(3)管理運営	
	管理員業務	(1)受付(2)点検(3)立会(4)報告連絡	
	清掃業務	(1)建物部分の清掃(2)屋外部分の清掃	
	建物・設備管理業務	(1)建物(2)屋外施設(3)エレベーター(4)電気(5)給排水(6)テレビ(7)消防	
8. 建物の設備等			
建物設備等	エレベーター	乗用2基(6人乗、9人乗)	
	アンテナ	地上デジタル放送対応	
	給水用タンク	受水槽(70m ³)	
	内装及び外装	内装:ビニールクロス貼 外装:シリコン樹脂塗装材	
付帯設備等	電気設備	20A	冷暖房設備 有(個別で設置)
	ガス設備	無(食堂のみ都市ガス有り)	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			
<p>・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。(管理規約第12条1)</p> <p>・倉庫部分の区分所有者は、別に定めるトランクルーム使用細則に従わなければならない。(管理規約第12条2)</p> <p>・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。]</p> <p>・本物件の管理委託会社にて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、共用部分のうち現在閉鎖されているボイラー室と機械室を除き無し、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。</p> <p>・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。]</p> <p>・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、下水道料、トランクルーム修繕積立金の費用負担があります。</p> <p>・本物件は、令和4年6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。</p> <p>・本地の地中を東海道新幹線及びJR東海道本線が通っています。 また、本地の南東方約240mには、JR伊東線が通っています。</p> <p>・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。</p>			
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[来の宮]10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"> ・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。 ・連帯保証人兼身元引受人 1名。 ・緊急連絡先 2名。 ・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)。 ・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13,000円。 <p>・当物件の詳細については、「中銀ライフケア熱海」のHP(URL http://www.nakagin.co.jp/atami/)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。</p>			

物件番号

2403

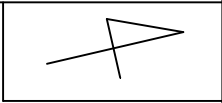
案 内 図

静岡県熱海市梅園町1149番1
(中銀ライフケア熱海〔来の宮〕10号館A715号室)

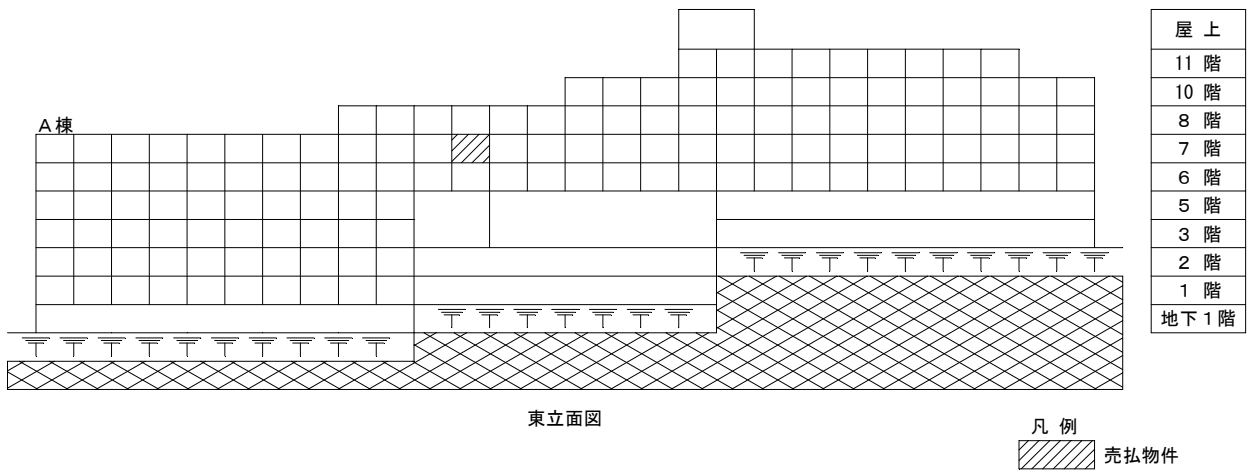


立 面 図

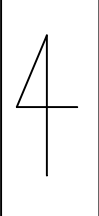
静岡県熱海市梅園町1149番1
 (中銀ライフケア熱海〔来の宮〕10号館A715号室)



(1) 居宅



(全体図) 本件建物はA、B棟で構成されています。



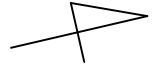
※本図は概略図です。本図と現況が異なる場合は現況が優先します。

物件番号

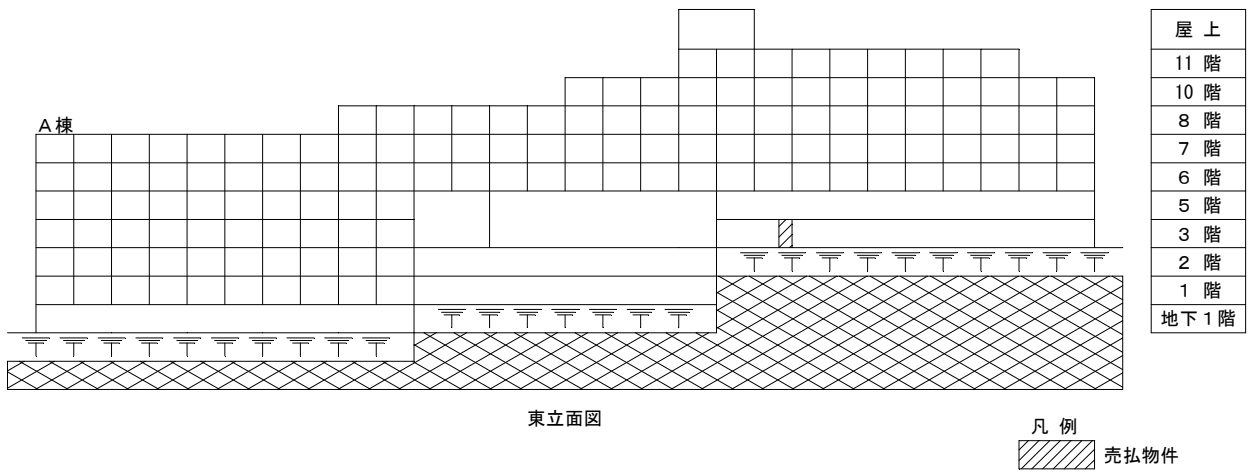
2403

立 面 図

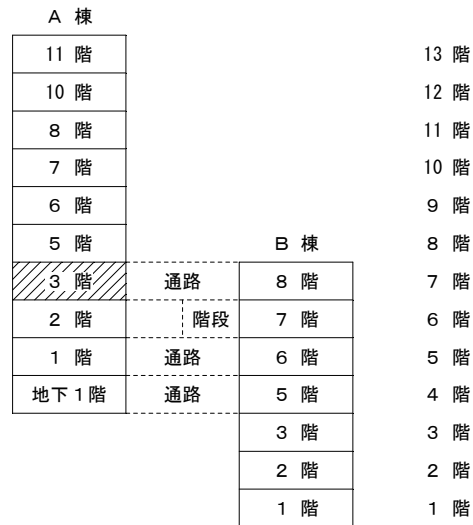
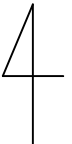
静岡県熱海市梅園町1149番1
(中銀ライフケア熱海〔来の宮〕10号館A715号室)



(2) 倉庫



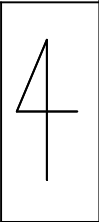
(全体図) 本件建物はA、B棟で構成されています。



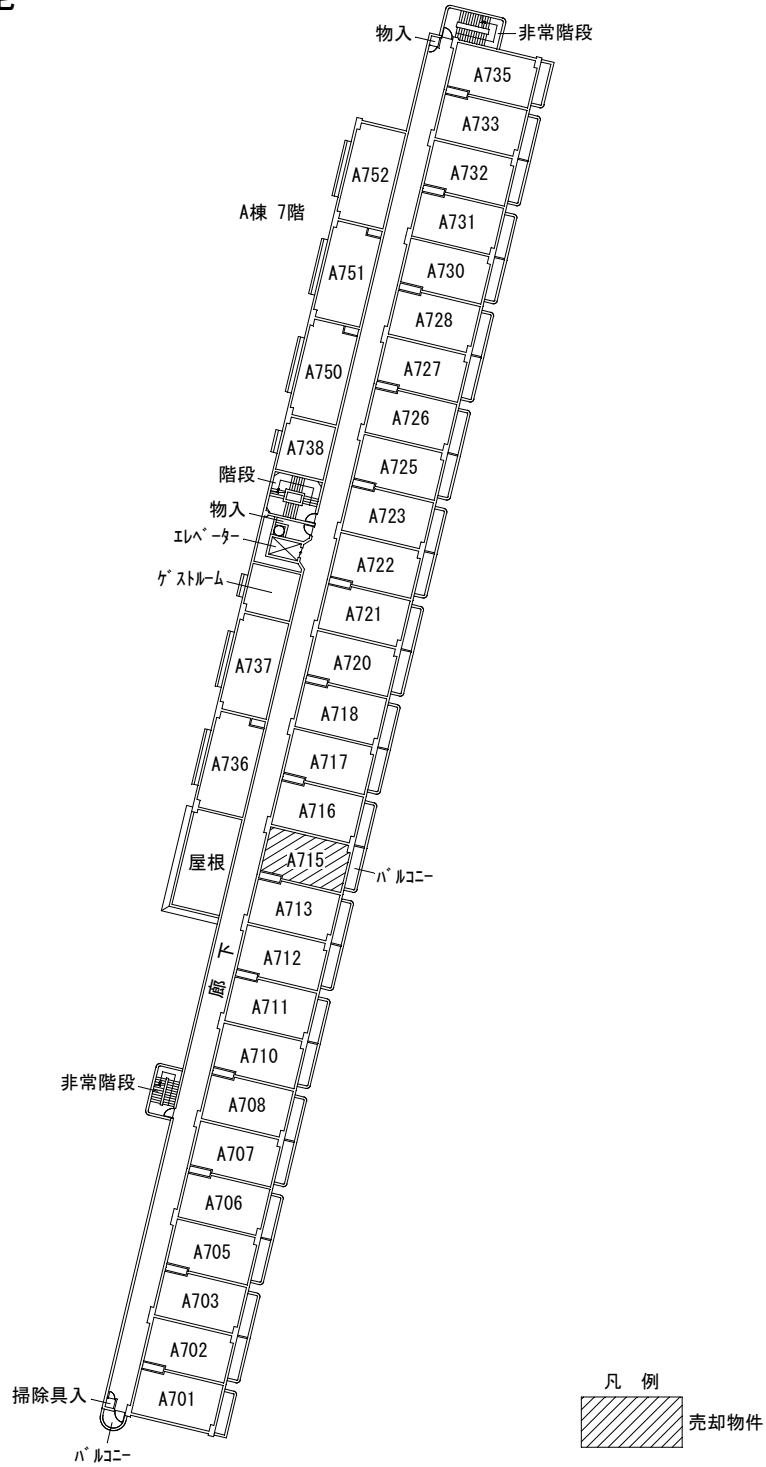
※本図は概略図です。本図と現況が異なる場合は現況が優先します。

平面図

静岡県熱海市梅園町1149番1
(中銀ライフケア熱海〔来の宮〕10号館A715号室)



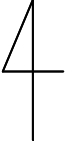
(1) 居宅



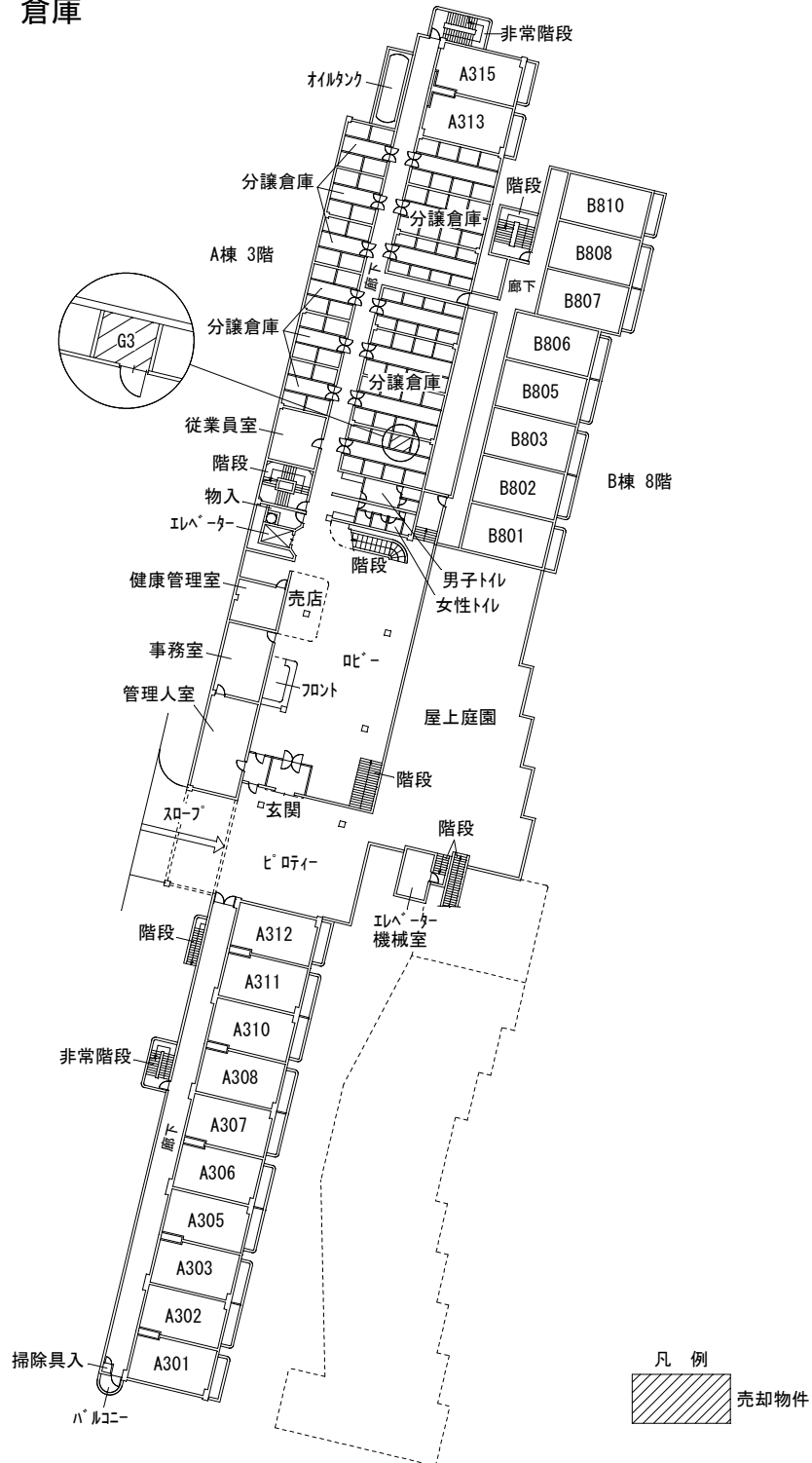
※本図は概略図です。本図と現況が異なる場合は現況が優先します。

平面図

静岡県熱海市梅園町1149番1
(中銀ライフケア熱海〔来の宮〕10号館A715号室)



(2) 倉庫

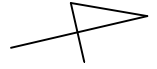


※本図は概略図です。本図と現況が異なる場合は現況が優先します。

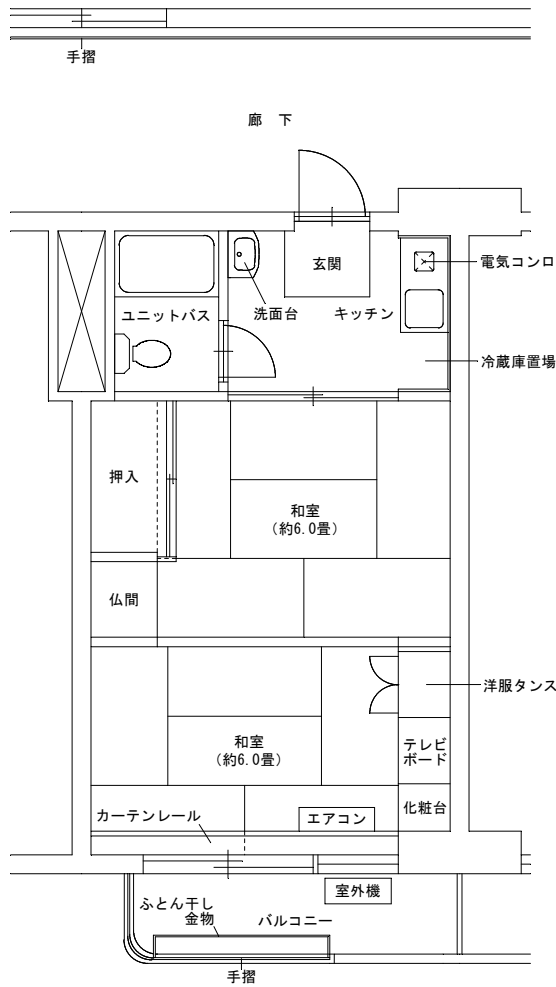
※入居要件あり

間 取 図

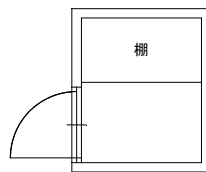
静岡県熱海市梅園町1149番1
 (中銀ライフケア熱海〔来の宮〕10号館A715号室)



(1) 居宅



(2) 倉庫



※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。

