

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 村 上 誠

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 6 月 5 日から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 18 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所小田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 1 日 午前 9 時 50 分 横浜地方裁判所小田原支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 日 午後 3 時 00 分まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 5 月 14 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお、特別売却実施期間中の買受申出の受付は、午前 10 時から午後 3 時までの間（ただし、午後 0 時 15 分から午後 1 時までの間を除く。）に行います。		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 厚木市恩名一丁目435番地1

建物の名称 ダイアパレス本厚木ラ・クラッセ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 恩名一丁目435番1の412

建物の名称 412

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 63.72平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 厚木市恩名一丁目435番1

地 目 宅地

地 積 2880.65平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 80万1420分の6718



物 件 明 細 書

令和 7年 3月18日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 直 井 暁 美

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 厚木市恩名一丁目435番地1

建物の名称 ダイアパレス本厚木ラ・クラッセ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 恩名一丁目435番1の412

建物の名称 412

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 63.72平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 厚木市恩名一丁目435番1

地 目 宅地

地 積 2880.65平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 80万1420分の6718



令和6年(ケ)第137号
令和7年3月14日提出

追 加 上 申 書

令和7年1月22日提出の標記事件の現況調査に関して、本物件管理会社担当者から、管理費等の滞納額につき、回答書1項記載の駐車料については、特定承継人行使できる旨の管理規約も集会決議もないことが確認できたため、回答書2項に記載することに訂正する旨聴取したので上申する。

横浜地方裁判所小田原支部

執 行 官 山 崎 郁 雄

令和6年(ケ)第137号
令和6年11月22日受理
令和7年 1月22日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所小田原支部
執行官 山崎 郁雄

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 厚木市恩名一丁目435番地1

建物の名称 ダイアパレス本厚木ラ・クラッセ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 恩名一丁目435番1の412

建物の名称 412

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 63.72平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 厚木市恩名一丁目435番1

地 目 宅地

地 積 2880.65平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 80万1420分の6718

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	神奈川県厚木市恩名一丁目7番77-412号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 別紙回答書のとおり 管理費月額 円 修繕積立金月額 円 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー湘南支店	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1 ） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
形 状	☐ 公図のとおり ☒ ほぼ地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権（符号1 ） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

（注）チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

令和6年(ケ)第137号

債務者兼所有者

担当執行官

山崎郁雄

回 答 書

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです(別紙使用可)。

※管理規約、集会決議等で、区分所有法により特定承継人行使できる債権とされたものを記載してください。

☐ 令和 〇 年 〇 月 〇 日現在

☐ 管理費 ☐ 月額 12660 円 ☐ 滞納額 100,080 円

☐ 修繕積立金 ☐ 月額 9740 円 ☐ 滞納額 77,920 円

☐ 駐車場料 ☐ 月額 8000 円 ☐ 滞納額 64,000 円

☐ ☐ 月額 円 ☐ 滞納額 円

☐ 滞納期間 平成・令和 6 年 4 月分～令和 6 年 11 月分

☐ 損害金 ☐ 年 14 % ☐ 金額 12,802 円

2 上記1以外の特定承継人行使できない債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

☐ ☐ 月額 円 ☐ 滞納額 円

☐ ☐ 月額 円 ☐ 滞納額 円

3 管理費、修繕積立金以外について、特定承継人行使できる債権であることを定めた次の資料(コピー)を提出する。

※管理規約は、表紙及び該当部分のみで結構です。

☒ 管理規約 ☐ 議事録 ☐

(回答者) 住 所 神奈川県藤沢市南藤沢5-9 朝日生命藤沢ビル2階

会社名 (株)東武フロンティア湘南支店 TEL

☐欄は、該当事項の☐に「■」または「✓」印を付したものに限り。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 本物件現地管理人	1 本建物には、債務者兼所有者が居住している。 (令和6年12月3日目的物件で聴取)
■ 債務者兼所有者	1 本建物には私が居住している。 2 債権者とは、話をしていない。 3 本建物のバルコニーに亀裂がある。私が入居したときからあった。 4 本建物内でペットは飼っていない。 5 騒音はない。 (令和7年1月15日目的物件で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 受命物件の状況は、建物図面（各階平面図）、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 本建物のバルコニーに亀裂のある部分がある。
- 4 本件敷地は、東側で建築基準法42条1項の国道に、北側で建築基準法42条2項の市道に、南側で建築基準法に該当しない道路に、それぞれ接している。なお、北側市道について、目的物件は道路境界後退済である（評価人の調査による）。

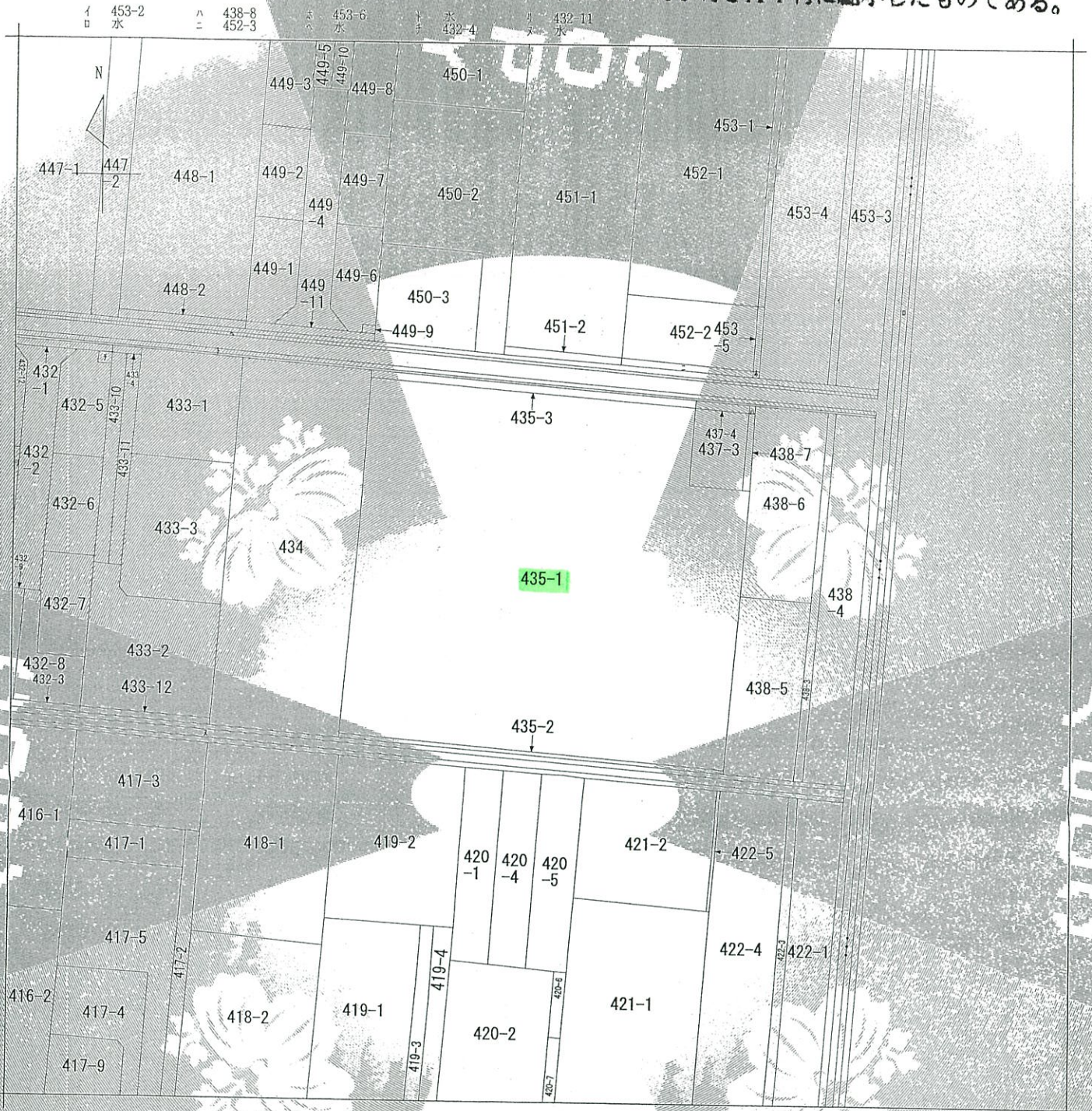
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月26日(火) 7:50 — 8:15	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函
令和6年11月26日(火) 9:00 — 9:05	横浜地方法務局厚木支局	登記事項証明書、登記事項要約書、地積測量図申請・受理
令和6年11月28日(木) : — :	当庁	管理会社へ滞納管理費照会書FAX送信
令和6年12月3日(火) 11:10 — 11:15	目的物件所在地	不在、通知書投函(再度)、本物件現地管理人より占有状況等聴取
令和6年12月9日(月) 9:20 — 9:23	目的物件所在地	不在、調査期日通知書投函
令和7年1月15日(水) 9:50 — 10:15	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影)、債務者兼所有者より占有状況等聴取(評価人同行)
令和 年 月 日 () : — :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人 及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
恩名1丁目

請求部	所在	厚木市恩名一丁目			地番	435番1		
出縮	1/600	精度分		座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類 旧土地台帳附属地図
作成年月日	大正13年3月			備付年月日 (原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月10日
横浜地方裁判所厚木支部
登記官

地図整理番号：M20001
(1/1)

(7枚目)

455346

前435 後・新同一・新

地積測量圖

地 番	土地の所在
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

土地の所在	厚木市恩名字川本	恩名一丁目
-------	----------	-------

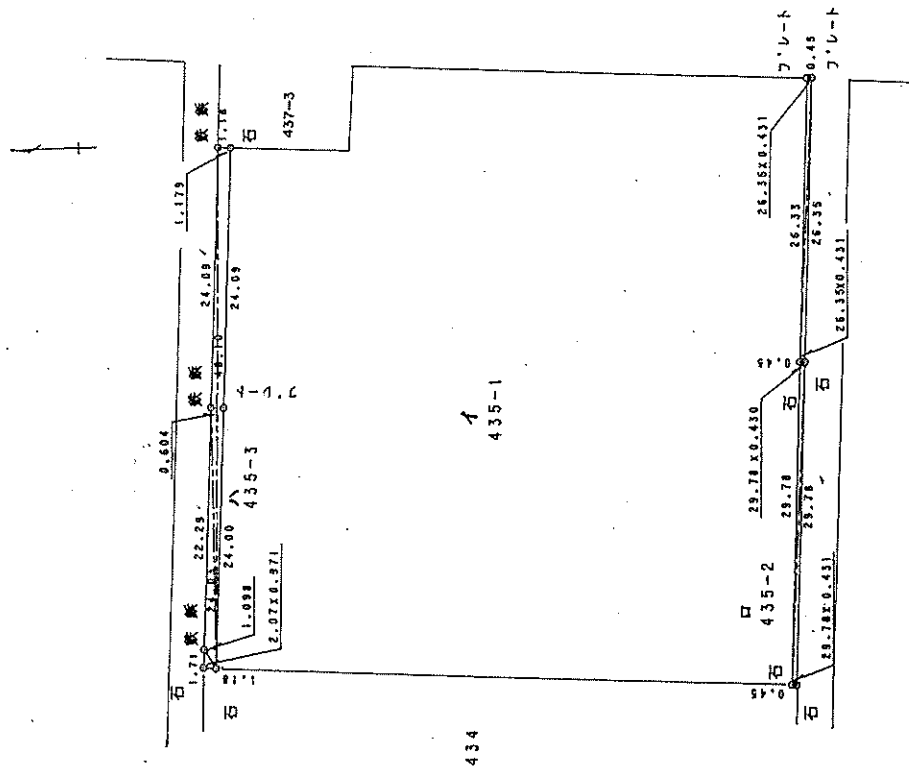
卷之三

NO.	底	边	高	之	底	面	積
		2.02		0.971		2.8100	
		24.03		1.098		26.3849	
		48.10		0.604		29.0524	
		48.10		1.179		56.7099	
				底面積		114.1572	
				底面積		57.0786	
				底面積		57.0786	

燃 番 口	435-2	延 辺	萬	さ	延	面 積
NO.						
		29.78		0.431		12.6352
		29.78		0.430		12.6094
		26.35		0.431		11.3569
		26.35		0.431		11.3569
					延 面 積	48.3544
						24.1772
					延 面 積	24.17 m ²

Y 435-1

$$\begin{array}{r} 2961.91347 - \\ \quad \square \quad 24.1772 = 2880.65767 \\ \quad \wedge \quad 57.0786 \\ \hline \quad \quad 81.2558 \end{array}$$



(日題表9)

作者

(平成9年11月4日作製)

人請

500
尺

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成9年12月26日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月10日 横浜地方建設局土木文庫

登記番号

9 枚目

324007

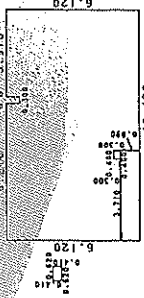
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	32435~1~412
建物の所在	厚木市大字山手4-35番地1

恩名一丁目

4 階部分



求 積 表

6.120 × 6.210 =	38.005200
5.510 × 0.300 =	1.653000
6.120 × 3.910 =	23.929200
0.410 × 0.620 =	0.254200
0.300 × 0.400 =	-0.120000

合 計 63.721600
床面積 63.72 ㎡

○ は写真撮影位置・方向

平成九年十二月二十六日

建物の存する部分4階
建物番号 4112

作製者

10 日作製

縮尺

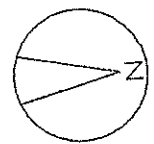
1/250

申請人

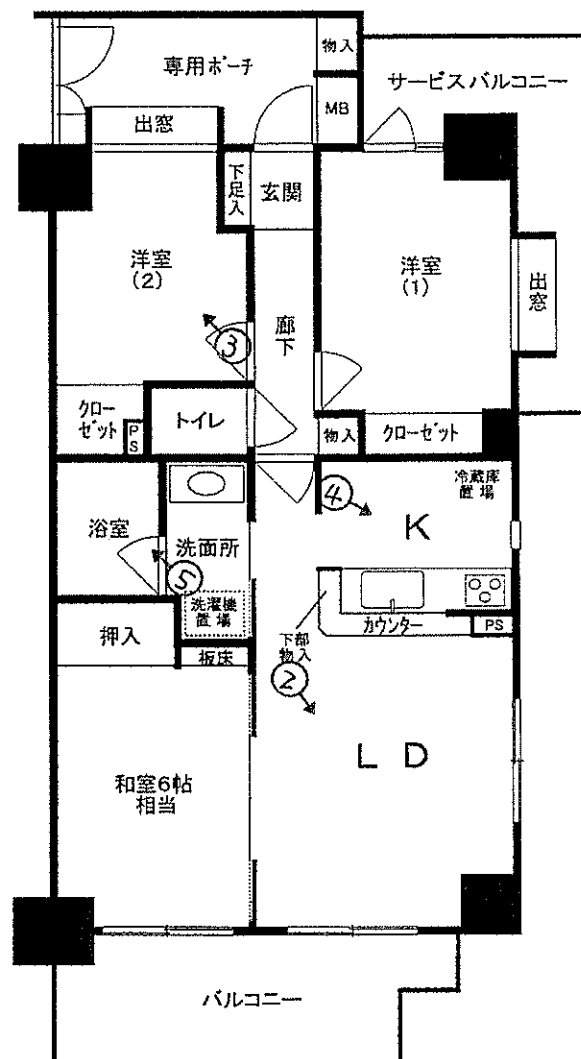
縮尺

1/500

間取見取図



←○ は写真撮影位置・方向



※ LDK、各室等には一部下り天井がある。

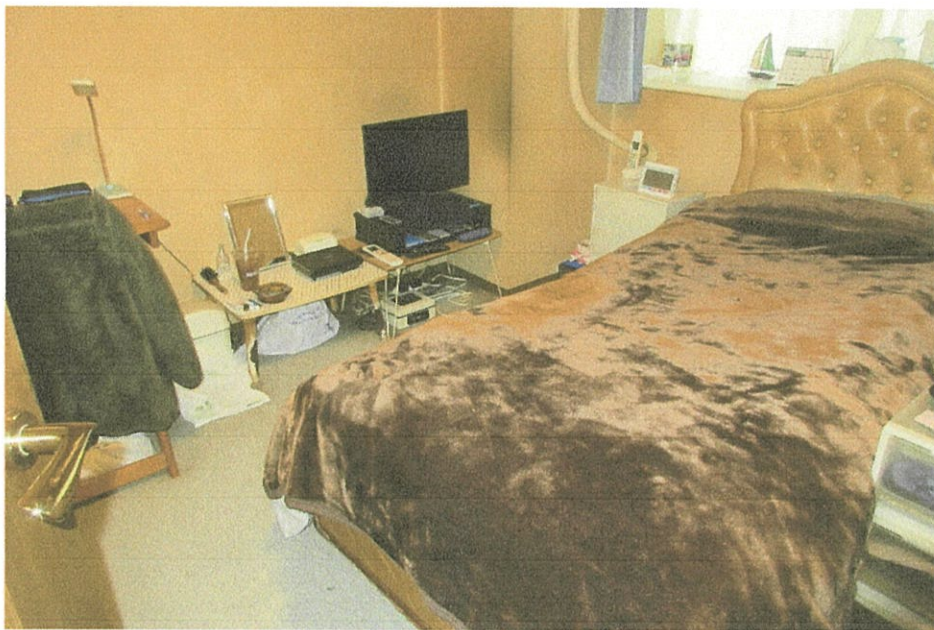
① 物件1を含む一棟の建物



②



③



④



⑤



令和 6 年 (ケ) 第 137 号
令和 7 年 1 月 15 日 現地調査
令和 7 年 1 月 21 日 評 価

横浜地方裁判所小田原支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

今 井 孝

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 1 1 , 2 2 0 , 0 0 0 円

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほか物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58条 4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	住居表示 厚木市恩名一丁目7番77 －412号
特 記 事 項		
なし		

*現況欄に記載のない事項については、ほゞ登記記載と同じである。

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 厚木市恩名一丁目435番地1

建物の名称 ダイアパレス本厚木ラ・クラッセ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 恩名一丁目435番1の412

建物の名称 412

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 63.72平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 厚木市恩名一丁目435番1

地 目 宅地

地 積 2880.65平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 80万1420分の6718

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「本厚木」駅の西方約 850m（道路距離）で、駅より徒歩約 11分	
付 近 の 状 況	国道沿いに、高層マンション、店舗、営業所、郵便局等が混在する路線商業地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 国道から30m迄商業地域、以降第1種住居地域 商業地域 80%、第1種住居地域 60% 商業地域 400%、第1種住居地域 200% 商業地域 防火地域、第1種住居地域 準防火地域 東側国道の都市計画道路は整備済み
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2,880.65㎡ 北東側隅一部凹のほぼ長方形 東側間口約 42m、奥行約 56m ほぼ平坦、隣接地とはほぼ等高に接面している。
接面道路の状況	東側幅員約 30m舗装国道（129号、246号：建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約 42m接面し、北側幅員約 5～ 6m舗装市道（F-12号：同法第42条2項）より約 0～ 0.8m高く、約 48m接面し、南側幅員約 3.5m舗装市道（F-749号：同法第42条取扱い外）より約 1m高く約 56m接面する三方路地である。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物（ダイアパレス本厚木ラ・クラッセ）等の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	801,420分の6,718
特 記 事 項	① 北側市道は建築基準法第42条 2項道路であるが、目的土地は道路境界後退済みである。	

	② 目的物件は、厚木市洪水ハザードマップの浸水想定区域に該当しており注意を要する。
	③ 景観計画、景観条例等

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス本厚木ラ・クラッセ	
建物の用途	住宅（総戸数 120戸：登記記載）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成9年11月25日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約28年
	経済的残存耐用年数	約27年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 2 階建、 延べ 8,406.63㎡（登記面積）	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り、吹付けタイル、塗布付仕上げ等 その他：特筆するものはない	
設 備	エレベーター、集合郵便受、宅配ボックス、オートロック、駐車場、自転車置場、ゴミ置場等	
建物の品等	使用資材	普通
	施 工	普通
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	委託
	管理会社	(株)東急コミュニティー湘南支店
	管理形態	日勤
	そ の 他	管理人室あり
管理の状況	普通	
特記事項	規約共用部分の建物として集会所がある。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	4 階（412号室）・角室 主要開口部の方位：東向き		
床 面 積	63.72㎡（登記面積）		
間 取 り 等	3 L D K（附属資料概略間取図参照）		
バルコニー等	15.87㎡（バルコニー、サービスバルコニー）		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング、畳、カーペット等 ビニールクロス貼等 キッチン、ユニットバス、洗面所、トイレ等 専用ポーチ等	
保守管理の状態	やや劣る		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記の通り。令和6年11月28日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	12,660円	100,080円
	修繕積立金	9,740円	77,920円
	そ の 他	駐車料 8,000円	64,000円
	備 考	損害金 年14%、金額 12,802円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年1月15日：内部立入調査 建物所有者が本件建物を居宅として使用している。		
特 記 事 項	① 債務者兼所有者によれば、本建物のバルコニーに亀裂がある。 私が入居したときからあった。本建物内でペットは飼っていない。 騒音はない。 ② 本建物のバルコニーに亀裂のある部分がある。		

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
350,000	× 63.72	÷ 0.91	× 0.42	= 10,290,000

専有率

- ・ 共用部分も含む公租公課証明書上の現況床面積に対する割合
($63.72\text{㎡} \div 70.10\text{㎡} = 0.91$)

現価率

- ・ 経過年数28年、経済的残存耐用年数27年、
観察減価率（中古マンションの市場性等を含み、保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を加味した）15%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数27年}}{(\text{経過年数28年} + \text{経済的残存耐用年数27年})} \times (1 - 0.15) \\ &= 0.42\end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（符号 1 の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次の通り求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
235,000	× 1.05	247,000	× 2,880.65	× 1.0	$\times \frac{6,718}{801,420}$	= 5,960,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

基準地 厚木（県）5-4

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 211,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102.6}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{92} & = & 235,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：基準地は標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：基準地の所在する地域は目的物件の地域に比して、ほぼ同様の街路条件等であるが、交通接近条件、環境条件等でやや劣り、総合格差で上記の通り。

◇個別格差：目的土地は形状（北東側隅一部凹のほぼ長方形）等で若干劣るが、三方路地等でやや優れ、総合格差で上記の通り。

地積：登記数量

建付減価：必要なしと判定した。

敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、積算価格を求めた。

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
10,290,000	+ 5,960,000	× 0.99	= 16,090,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記の通り。

階層別補正：1.00 （4階、エレベーターあり）

位置別補正：0.99 （角室、採光は東、北、西の三面）

その他補正：1.00 （特筆するものはない）

相乗積 $1.00 \times 0.99 \times 1.00 = 0.99$

2 比準価格の試算

基準階の比準 価格（円/㎡）	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
285,000	× 0.99	× 0.98	× 63.72	= 17,620,000

基準階の比準価格：同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

個別格差：積算価格の個別格差に同じ

その他の個別格差：建物専有部分の保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を考慮した。

3 収益価格（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow 法）による価格を以下の通り査定した。

DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

3年間の 有効純収益 現価の合計 （円） ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 （円） ア＋カ キ
	4年目期 首有効純 収益 （円） イ	最終還 元利回 り ウ	3年目期末 復帰価格 （円） $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 （6.7%） オ	正味復帰 価格の現価 （円） $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
1,759,750 （13.7%）	1,002,877	7.2%	=13,510,000	0.8232	11,121,432 （86.3%）	=12,880,000 （100%）

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を現在価値に割り引いた額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて（割り引いて）求めた売却予測価格（手取り価格）の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計（ア）に売却予測価格の現価（カ）を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。マンション取引が多くみられることから市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格を関連づけ、収益価格を参考として所要の調整を行った上、調整後の価格を以下の通り求めた。
加重平均割合 積算価格：40 比準価格：50 収益価格：10

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格（円）
積算価格	16,090,000	× 1.00	= 16,090,000
比準価格	17,620,000	× 1.00	= 17,620,000
収益価格	12,880,000		
調整後の価格			16,530,000

占有減価修正：必要なしと判断した。

(2) 評価額の判定

調整後の価格 （円）	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費 等相当額の 減価	その他の 控除減価 （敷金等）	評 価 額 （円）
16,530,000	× 1.0	× 0.7	× 0.97	0	= 11,220,000

市場性修正：必要なしと判断した。

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等の控除：滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金滞納額元本のみを基礎に 3%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：必要なしと判断した。

第6 参考価格資料

1. 基準地価格 厚木（県） 5－4

所 在：厚木市水引2丁目135番1

「住居表示：水引2－7－38」

価 格：211,000円／㎡

位 置：小田急小田原線「本厚木」駅の北西方約 1.2km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：770㎡

基準地の形状：長方形

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東 30m国道

用 途 指 定 等：商業地域（建蔽率 80%、容積率 400%）防火地域

地 域 の 概 要：商業ビル、中層共同住宅が建ち並ぶ路線商業地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 5, 6 7 4, 1 3 9 円

符号1（土地） 3 5 9, 4 3 5, 9 8 4 円（敷地権の割合 801,420分の6,718）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

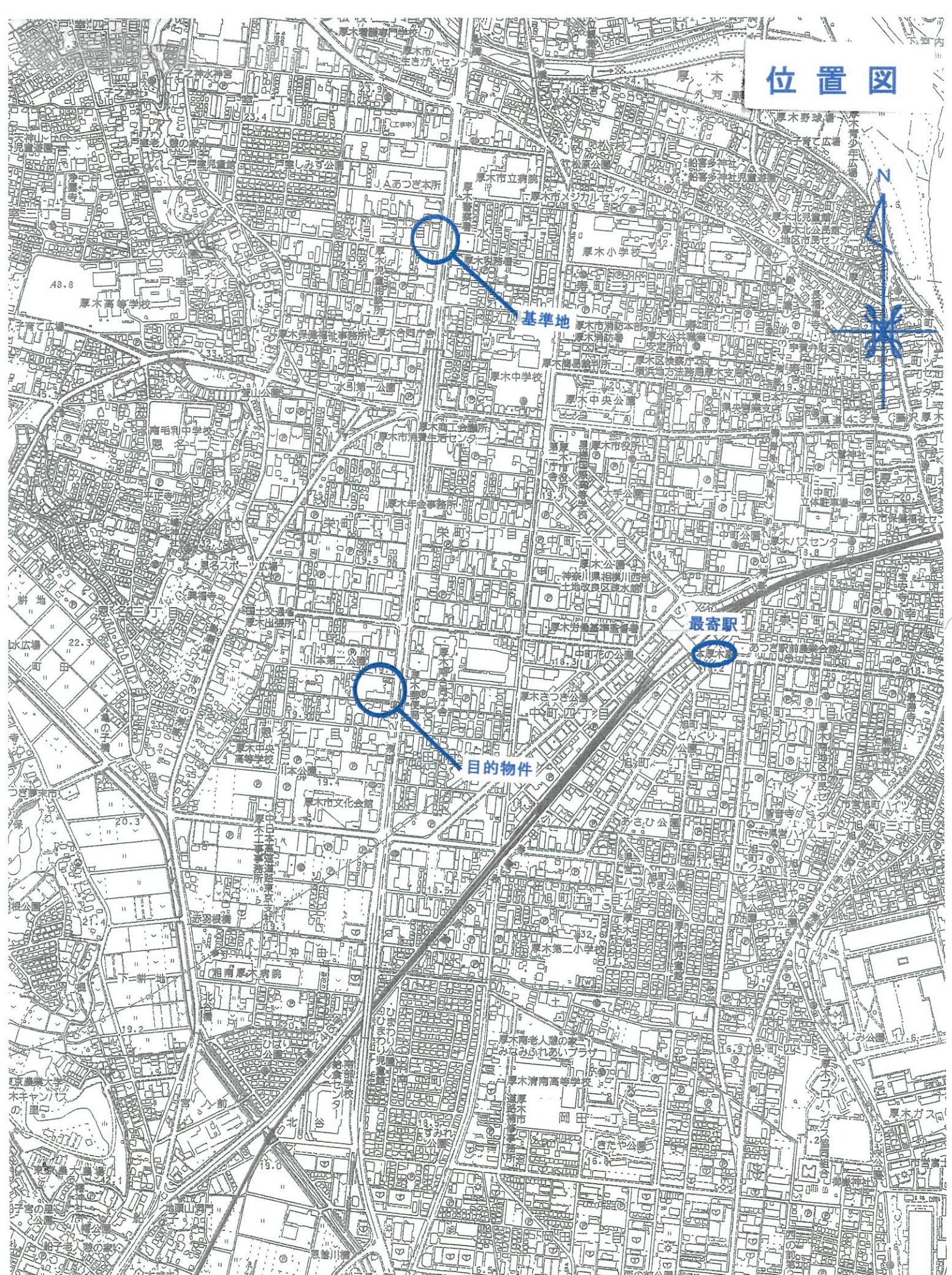
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

概略間取図

以 上

位置図



453-2 ハ 438-8 ホ 453-6 ト 水 リ 432-11
 水 ニ 452-3 ヘ 水 チ 432-4 ス 水



本図面は、A3 判図面
 から抜粋したものである。

455346

前 435 後・新同一・基
地 番 435-2, -3 地 積 測 量 図

土地の所在 厚木市恩名字州幸 恩名一丁目

三 斜 求 積 表

地 番 ハ 435-3				
NO.	底 辺	高 さ	底 面 積	体 積
1	2.07	0.971	2.0100	
2	24.03	1.098	26.3849	
3	48.10	0.604	29.0524	
4	48.10	1.179	56.7098	
5		底 面 積	114.1572	
6		底 面 積	57.0786	
7		地 積	57.07 m ²	

地 番 ロ 435-2				
NO.	底 辺	高 さ	底 面 積	体 積
1	29.78	0.431	12.8352	
2	29.78	0.430	12.8054	
3	26.35	0.431	11.3569	
4	26.35	0.431	11.3569	
5		底 面 積	48.3544	
6		底 面 積	24.1772	
7		地 積	24.17 m ²	

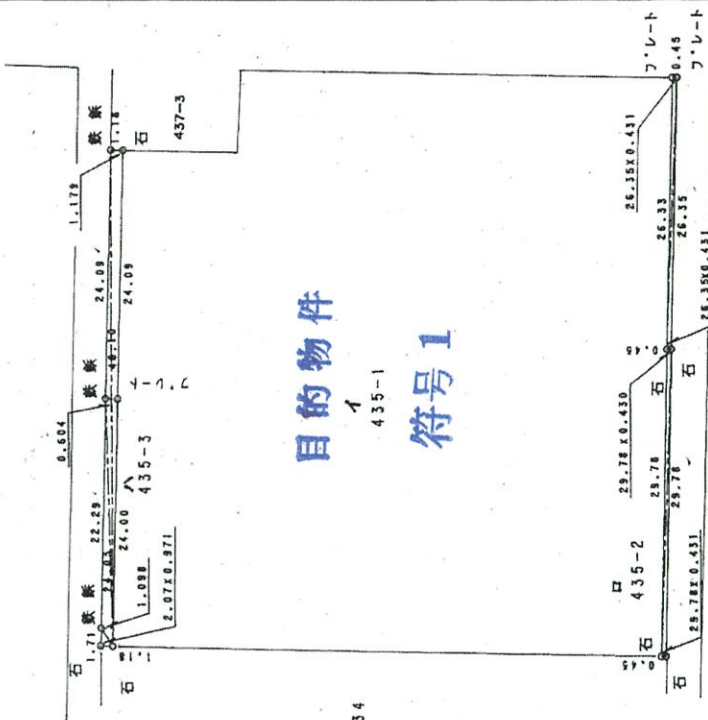
イ 435-1 符号 1

$$2961.91347 - \square 24.1772 = 2880.65767$$

$$\square 24.1772 \times \Delta 57.0786 = 81.2558$$

目的物件
イ
435-1
符号 1

434



作 製 者 土地家屋調査士

(平成 9 年 11 月 4 日作製)

申 請 人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

符号 1

登記年月日：平成9年12月26日

324007

各階平面圖

圖面
物圖
階平
建各

題名435~1~412

建物の所在
厚木市恩名字川本435番地1

恩名一丁目

4 階部分

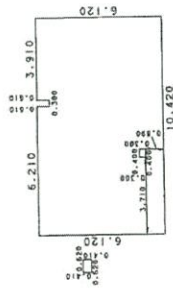


表 續 求

6.120	x	6.210	=	38.005200
5.510	x	0.300	=	1.653000
6.120	x	3.910	=	23.929200
0.410	x	0.620	=	0.254200
0.300	x	0.400	=	-0.120000

合計	63.721600
床面積	63.72 m ²

床面積 63.72 m²



題

建物の存する部分 4階
建物番号 4 1 2

作者

2月10日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

平成九年 拾月 廿六日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月10日 横浜地方方法務局厚木支局

横浜地方法務局厚木支局

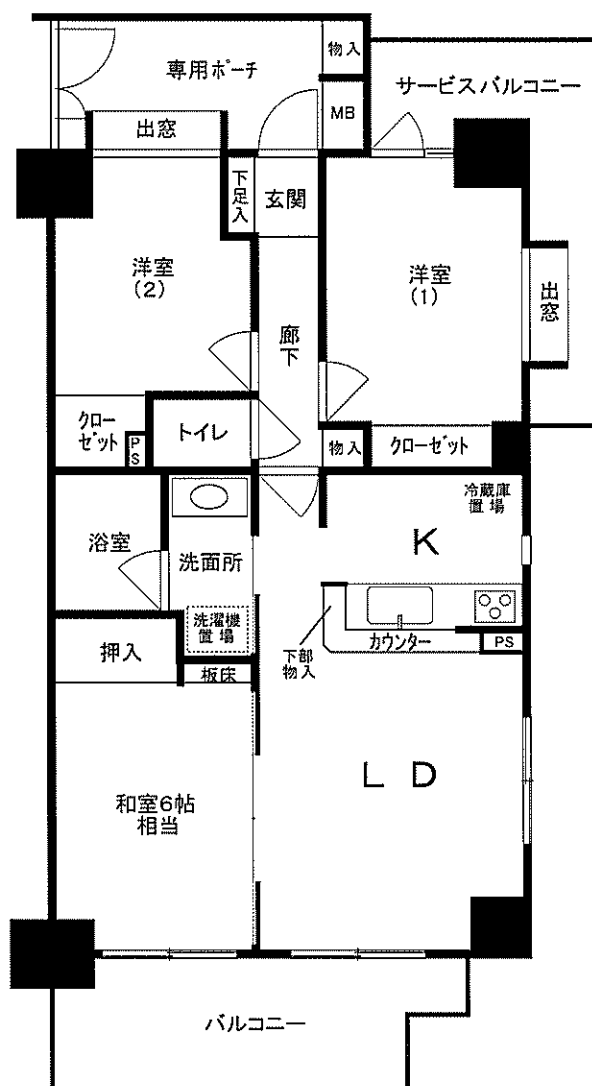
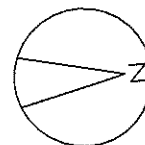
燈品也

地圖整理番号: M20002

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 1

概略間取図



※ LDK、各室等には一部下り天井がある。