

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月11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 7月 3日から 令和 7年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月16日 午前10時00分 場 所 横浜地方裁判所小田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 7月29日 午前 9時50分 場 所 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 7月23日 午前10時00分から 令和 7年 7月23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 6月11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 足柄下郡箱根町強羅字向山1320番地1334

建物の名称 ソフィア箱根強羅

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 強羅1320番1334の106

建物の名称 106号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 62.67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 足柄下郡箱根町強羅字向山1320番1334

地 目 宅地

地 積 2983.05平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足柄下郡箱根町強羅字向山1320番1260

地 目 宅地

地 積 57.87平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 36万8695分の6785

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 36万8695分の6785



物 件 明 細 書

令和 6年12月11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 足柄下郡箱根町強羅字向山1320番地1334

建物の名称 ソフィア箱根強羅

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 強羅1320番1334の106

建物の名称 106号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 62.67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 足柄下郡箱根町強羅字向山1320番1334

地 目 宅地

地 積 2983.05平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足柄下郡箱根町強羅字向山1320番1260

地 目 宅地

地 積 57.87平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 36万8695分の6785

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 36万8695分の6785



令和 6年(ケ)第 91号
令和 6年 9月24日受理
令和 6年11月 1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 小 野 将太郎

(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 足柄下郡箱根町強羅字向山1320番地1334
建物の名称 ソフィア箱根強羅

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 強羅1320番1334の106
建物の名称 106号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 62.67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 足柄下郡箱根町強羅字向山1320番1334
地 目 宅地
地 積 2983.05平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 足柄下郡箱根町強羅字向山1320番1260
地 目 宅地
地 積 57.87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 36万8695分の6785

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 36万8695分の6785

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類： <li style="margin-left: 10px;">構造： <li style="margin-left: 10px;">床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (破産管財人) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	双日ライフワン株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1及び2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号2) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり (符号1及び2) <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1及び2) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 令和 年 月 日 	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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91号
担当執行官 小野 将太郎

回 答 書

(該当事項の□に「✓」印を付してください。)

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※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6年10月3日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	29,940 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	672,180 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	9,570 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	220,110 円
<input checked="" type="checkbox"/> 温泉管理費	月額	4,640 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	104,080 円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/> 損害金	年	14.6 %	<input type="checkbox"/> 金額	133,061 円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	平成・令和	4年12月分~平成・令和	6年10月分	

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。

<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 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 議事録

(回答者) 住所・所在地 〒135-0091 東京都港区台場2-3-1
トレードピアあさ場4F
会社名 77日ライフワ〜(株)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者破産管財人)	1 私は債務者兼所有者の破産管財人です。目的物件は、私が管財業務の一環として管理し占有しています。目的物件は、現在誰も住んでいない状態です。

執行官の意見	
<p>1 受命物件の状況は、建物概略間取図及び写真のとおりである。受命物件の占有関係については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、破産管財人が管財業務の一環として管理し占有しているものと認めた。</p> <p>2 受命物件には、経年相応の劣化が認められた。</p> <p>3 評価人の調査によると、本マンションの敷地の北西側に接している道路は、町が所有している道路と私道と一緒に含まれて公衆用道路（建築基準法第42条第2項該当道路）となっている（本マンションの敷地である符号2の土地は現況公衆用道路であり、セットバック部分と史料される。）。また、本マンションの敷地の北東側に接している道路は建築基準法第42条第1項第1号に該当する町道である。</p> <p>4 本マンションには、下記の規約設定共用登記がある。</p> <ul style="list-style-type: none">(1) 物置(2) 駐車場 ゴミ置場(3) 浴室	

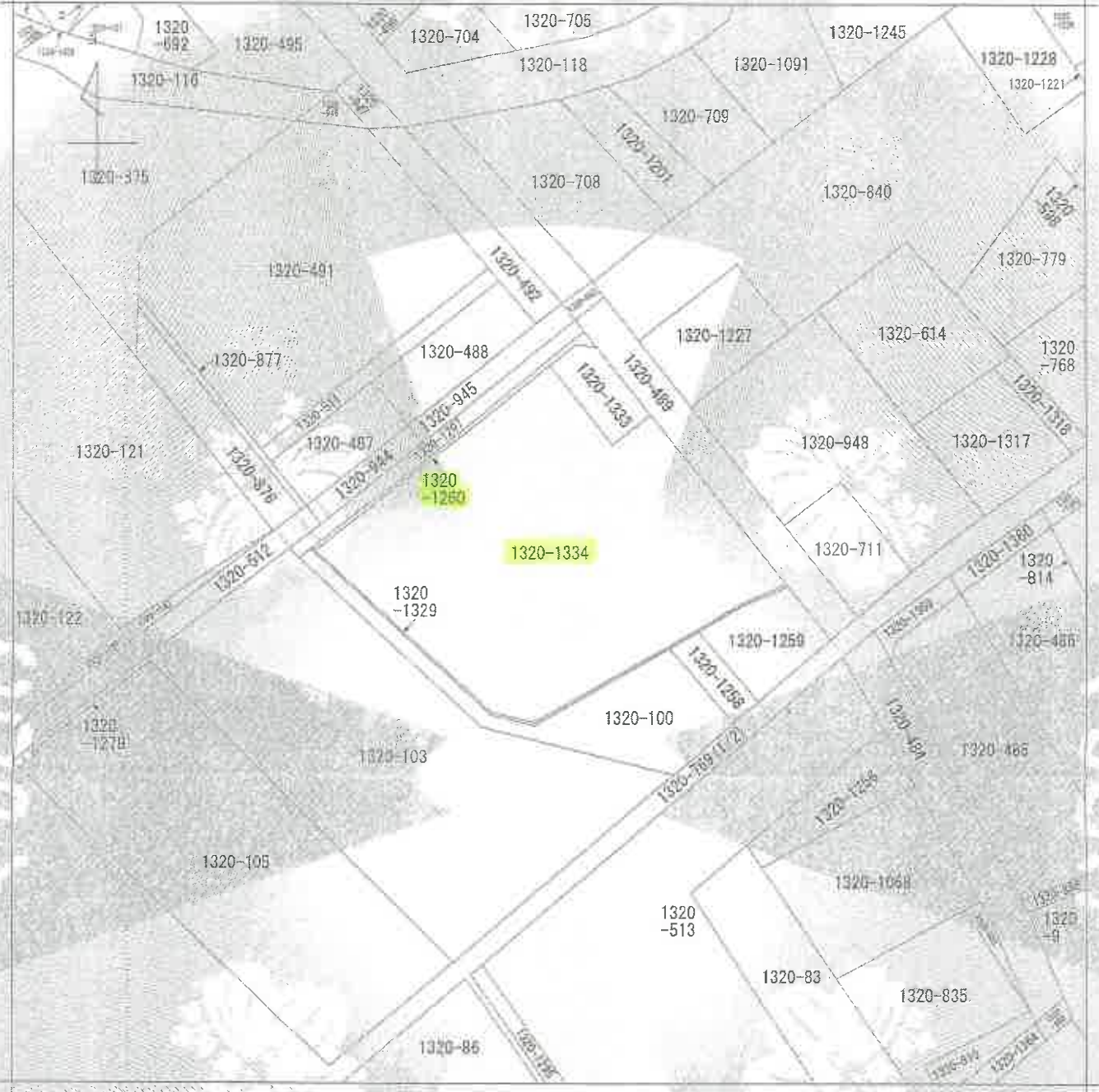
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年9月26日(木) 16:10 - 16:37	目的物件所在地	不在, 照会書投函, 外観調査, 写真撮影
令和6年10月2日(水)	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス (10月3日回答書受領)
令和6年10月24日(木) 16:00 - 16:20	目的物件所在地	立入調査(評価人同行)
令和6年10月28日(月) 9:29 - 9:39	横浜地方法務局 西湘二宮支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書受領 共用部分建物登記事項証明書受領
令和6年10月29日(火) 11:00 - 11:12	執行官室	Aから電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年10月24日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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
B4 判に縮小したものである

1320-1142 A 1320-1262
1320-1192 B 1320-1265



(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簿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示すものである。

地番区域見出し
強羅

請求書	所在地	足柄下郡箱根町地番半向山		地番	1320番1334	
出力	縮尺	1/600	程度	分類	地図に準ずる図面	
作成	年月日	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7月8日
横浜地方法務局西湘二宮支局
登記官

請求番号: 59-2
(1/1)

(7 枚目)



登記年月日：平成12年7月4日

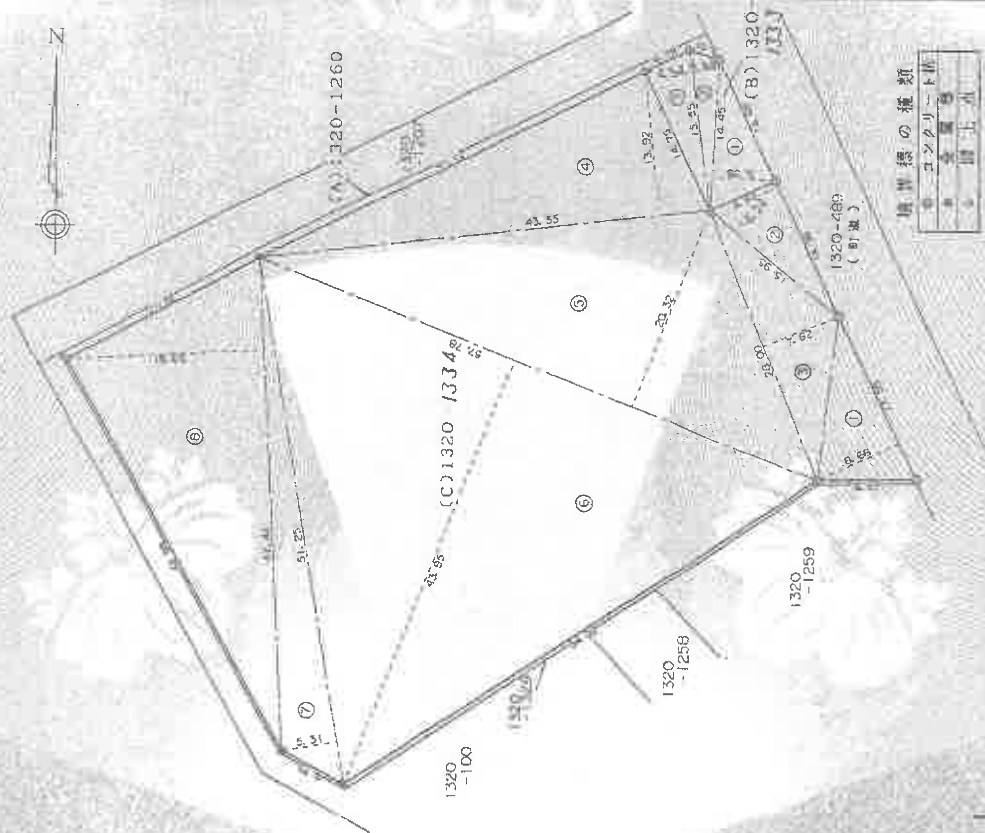
702557

前、320-1260 後、新同一、新

地 320-1320-1333
1320-1334

地積測量図

土地の所在 足柄下郡箱根町強羅字向山



三 斜 求 積 表

地番 NO	底 辺	高 さ	倍 面 積	地 積
1320-1333	14.45 X	6.08 =	87.8560	
	15.55 X	2.68 =	41.6740	
	15.55 X	4.54 =	70.5970	
	合 計	200.1270		100.05 m ²
	面 積	30.26		
1320-1334	17.58 X	8.68 =	152.5944	
	15.95 X	6.24 =	99.5280	
	28.00 X	7.82 =	218.9600	
	43.55 X	13.92 =	606.2160	
	52.78 X	20.32 =	1174.0896	
	57.78 X	43.95 =	2539.4310	
	51.25 X	5.31 =	272.1375	
	47.41 X	19.05 =	903.1605	
	合 計	5966.1170		2983.05 m ²
	面 積	2983.0585		
	倍 面 積	902.37		
1320-1260	3141.0013			m ²
	合 計	3083.1220		m ²
	面 積	57.8793		m ²
	倍 面 積	17.50		

申請人

2年6月4日作製

製作者

縮尺 1/500

1/274

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

平成12年7月4日 (追加)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である
令和6年7月8日 横浜地方支庁第二登記所

登記官

(ㇿ 枚目)

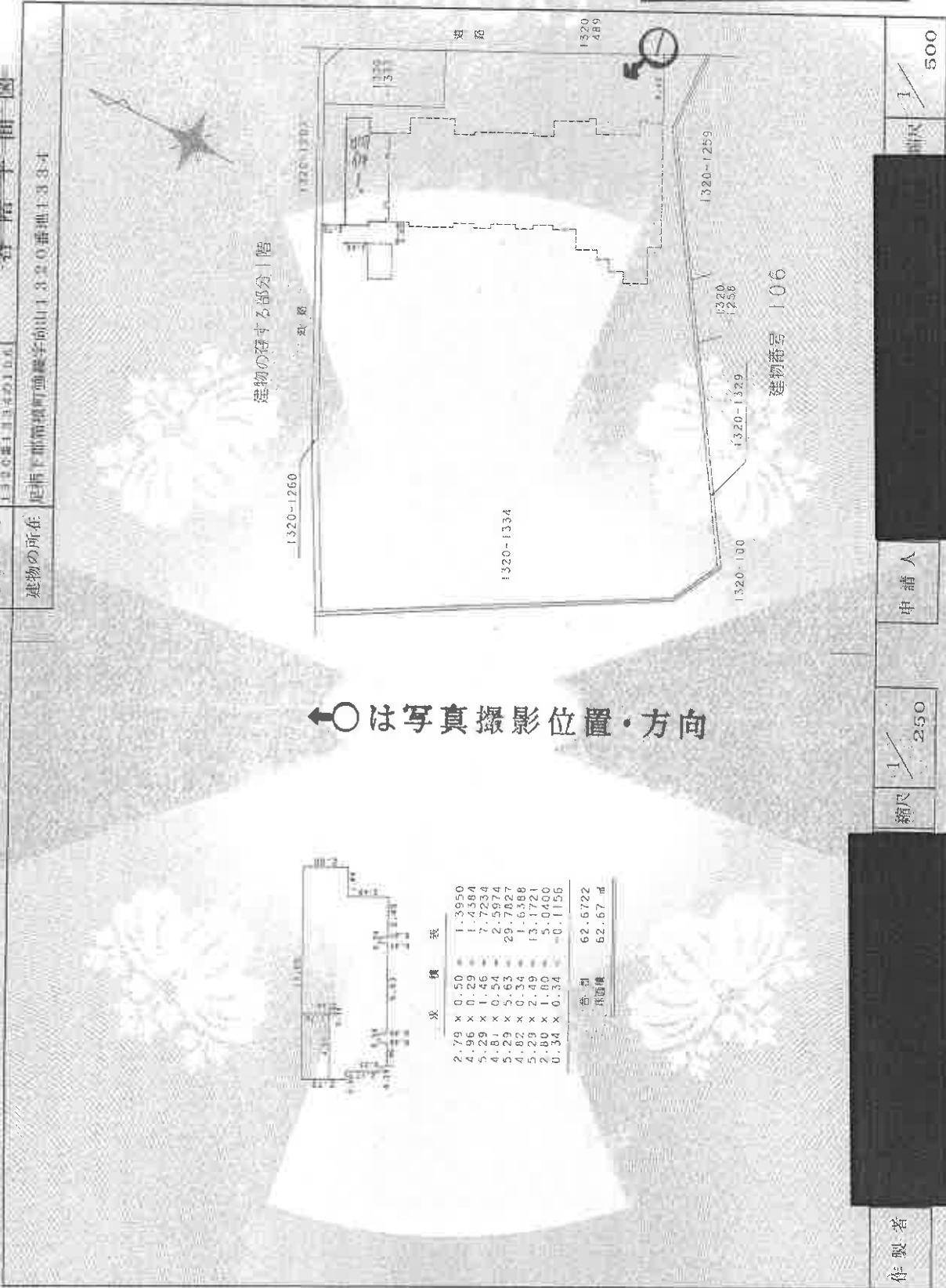
登記年月日：平成13年7月19日

705101

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1320-1260
 建物の所在 足柄下郡箱根町画綴字向山1320番地1334



←○は写真撮影位置・方向

床積表

2.79 x 0.50	1.3950
4.96 x 0.29	1.4384
5.29 x 1.46	7.7234
4.81 x 0.54	2.5974
5.29 x 5.63	29.7827
4.82 x 0.34	1.6388
5.29 x 2.49	13.1721
2.80 x 1.80	5.0400
0.34 x 0.34	-0.1156
合計	62.6722
床面積	62.67 ㎡

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

24年7月19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7月8日 横浜地方建設局西洲一宮支局

登記官

請求番号：59-1

建物概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

①物件1を含む建物の外観



②



③



④



(12 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 91 号
令和 6 年 10 月 24 日 現地調査
令和 6 年 11 月 8 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

藤 原 新 一

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金5,810,000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は物件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、民事執行法第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

番号	登 記	現 況
1		(マンション名) ソフィア箱根強羅 (土地の符号2) 地目：公衆用道路
特 記 事 項		
なし		

*現況欄に記載のない事項については、ほぼ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 足柄下郡箱根町強羅字向山1320番地1334
建物の名称 ソフィア箱根強羅

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 強羅1320番1334の106
建物の名称 106号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 62.67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 足柄下郡箱根町強羅字向山1320番1334
地 目 宅地
地 積 2983.05平方メートル
土地の符号 2
所在及び地番 足柄下郡箱根町強羅字向山1320番1260
地 目 宅地
地 積 57.87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 36万8695分の6785

物 件 目 録

土地の符号	2
敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	36万8695分の6785

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及び2）

位置・交通	箱根登山鉄道線「強羅」駅のほぼ西方約990m（道路距離）。箱根登山ケーブルカー「中強羅」駅北西方約280m（道路距離）に位置する。	
付近の状況	付近は保養所、旅館、リゾートマンション等が混在する概ね東傾斜の別荘地域。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
その他の規制	◇自然公園法：普通地域（注1） ◇景観計画区域（町全域）（注2） ◇第三種観光地区	
面地条件 （規模、形状等）	規模	3,040.92㎡
	形状	不整形地
	間口・奥行	北東側間口約32m、奥行約62.4m程度
	地勢	概ね東側傾斜地
接面道路の状況	北東側幅員約6.7m舗装町道（※1）（建築基準法第42条1項1号）に32.0m程度、北西側幅員約6.0m舗装道路（※2）（建築基準法第42条2項）に約69m各々接面している。北西側接面道路からは高低差をもって接面（一部等高で接面）している。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	なし（プロパンガス）
	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	36万8,695分の6,785
特 記 事 項	<p>(注1) 「箱根地域における建築物の基準」における普通地域に属し、高さが最高最低13m、もしくは延床面積の合計が1,000㎡を超える場合には届出が必要となる。</p> <p>(注2) 一定規模以上の建築物の建築等に当たっては、あらかじめ箱根町に届出が必要となり、主となる道路側につき5m以上の後退距離を設ける、高さ15m以下、緑地率20%等の規制がある。</p> <p>(※1) 当該町道の所有権は株式会社西武リアルティソリューションズであるが、道路法上の規制がかかっているため、箱根町が管理する認定町道とのことである。</p> <p>(※2) 土地の符号2の北西で隣接する私有地(1320-1207)及び町が所有している現況公衆用道路(1320-944・945等)がいっしょくたになって、建築基準法第42条2項の道路を構成しており、幅員は土地の符号2を含んだ記載である。なお、土地の符号2は、公課証明書の現況地目は公衆用道路であり、課税上、非課税であることからセットバック部分と思料される。</p>	

2. 建物の概況（物件1が存する建物）

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ソフィア箱根強羅	
建物の用途	住宅（総戸数59戸、規約設定共用部分を除く）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成12年6月30日（登記記載） 約25年（1年未満の端数切り上げ） 25年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺8階建 延床面積4,739.68㎡	
仕 様	屋根：不燃シングル葺 外壁：タイル貼一部吹付タイル 等	
設 備	エレベーター、集合郵便受、駐車場、温泉大浴場等	
建物の品等	使用資材 施 工	やや優る やや優る
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託 双日ライフワン株式会社 日勤
管理の状況	普通乃至やや優る	
特 記 事 項	<p>◇規約設定共用部分として下記合計6戸の建物が登記されている。</p> <p>①家屋番号：強羅1320番1334の107 種類：物置 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 1.71㎡</p> <p>②家屋番号：強羅1320番1334の309 種類：駐車場、ゴミ置場 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：3階部分 274.62㎡</p>	

③家屋番号：強羅1320番1334の409

種類：浴室

構造：鉄筋コンクリート造1階建

床面積：4階部分 78.02㎡

④家屋番号：強羅1320番1334の410

種類：物置

構造：鉄筋コンクリート造1階建

床面積：4階部分 5.31㎡

⑤家屋番号：強羅1320番1334の411

種類：物置

構造：鉄筋コンクリート造1階建

床面積：4階部分 2.28㎡

⑥家屋番号：強羅1320番1334の507

種類：浴室

構造：鉄筋コンクリート造1階建

床面積：5階部分 88.90㎡

◇台帳記載事項証明書によれば本件建物は建築確認を受け、
竣工時に検査済証の交付を受けている建物である。

◇簡易測量機器の測定結果から、顕著な傾斜は認められな
かった。

（２）専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1階（106号室）、角部屋（採光は北東） 主要開口部の方位：北東向き		
床 面 積	62.67㎡（登記面積）		
間 取 り	2LDK（附属資料「建物概略間取図」参照）		
バルコニー等	あり（北東側及び南西側）		
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、長尺塩ビシート、畳等 ビニールクロス貼 等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所 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とおり。 令和6年10月3日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	29,940 円	672,180 円
	修 繕 積 立 金	9,570 円	220,110 円
	温 泉 管 理 費	4,640 円	104,080 円
備 考	上記のほか損害金年率 14.6%、遅延損害金 133,061 円がある。 滞納期間：令和4年12月分～令和6年10月分		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年10月24日：内部立入調査 調査時点において、破産管財人が管財業務の一環として管理し占有している。		
特 記 事 項	◇家財類はほとんどない。虫の死骸、蜘蛛の巣等が随所に見られた。 ◇経年相応の劣化等による汚損が見受けられる。		

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、評価額を以下のとおり決定した。

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)
280,000	× 62.67	÷ 0.81	× 0.45	= 9,750,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率：経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 25 年

観察減価率（中古マンションの市場性等含む） 10%

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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 25 年}}{\text{経過年数 25 年} + \text{経済的残存耐用年 25 年}} \times (1 - 0.10) = 0.45$$

(2) 敷地権価格（土地の符号 1 及び 2）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

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)
53,400	×0.88	47,000	×3,040.92	×1.0	$\times \frac{6,785}{368,695}$	= 2,630,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の規（比）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。

地価調査基準地 箱根(県)－5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{標準画地価格} \\ & & & & \text{補 正} & & \\ & & & & \text{地域格差} & & \\ 60,700 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{116} = 53,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇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：上記のとおり。
- ◇地 域 格 差：地価調査基準地の所在地域は対象地域に比し街路条件、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。
- ◇個 別 格 差：角地であるが、形状に劣ること、地積が大きいこと、一部現況公衆用道路を含むこと及び「第 4 目的物件の位置・環境等」記載の特記事項等を勘案し総合格差で上記のとおり。
- ◇建 付 減 価：建付減価率を 0%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)
(9,750,000	+ 2,630,000)	× 0.96	= 11,880,000

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とおり

階層別補正：0.95（エレベーターあり1階）

位置別補正：1.01（角部屋・主開口部方位：北東）

その他補正：1.00（特になし）

相乗積 $0.95 \times 1.01 \times 1.00 = 0.96$

2 比準価格の試算

基準階の 比準価格 (円/m ²)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (m ²)	比準価格 (円)
139,000	×0.96	×1.0	× 62.67	= 8,360,000

基準階の比準価格：近隣地域・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 m²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：特になし

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とおり査定した。

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）	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 （円）
	4年目 期首有効 純収益 （円）	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 （円） イ÷ウ×(1-0.03)※1	複利 現価率 ※2 (9.6%)	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
1,202,678 (20.3%)	681,047	10.6%	6,232,223 ≒6,230,000	0.7596	4,732,308 (79.7%)	=5,930,000 (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。ファミリー型マンションであり費用性を反映した積算価格を重視し、比準価格を関連づけ、収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

加重平均割合 積算価格：50 比準価格：40 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	11,880,000	× 1.0	= 11,880,000
比準価格	8,360,000	× 1.0	= 8,360,000
収益価格			5,930,000
調整後の価格			9,880,000

占有減価修正：なし

(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）
9,880,000	× 1.00	× 0.70	× 0.84	— 0	= 5,810,000

市場性修正：なし

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。

滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に16%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地：箱根(県)－5

所 在：足柄下郡箱根町強羅字向山 1320 番 820

価 格：60,700 円／㎡

位 置：箱根登山鉄道線「強羅」駅約 490m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：991 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：北東側 7m 県道

用途指定等：非線引都市計画区域 第一種住居地域 準防火地域

(建蔽率 60%，容積率 200%)

地域の概要：保養所、リゾートマンション等の多い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（建物） 6,449,681 円

符号 1（土地） 96,825,746 円（敷地権割合 36 万 8,695 分の 6,785）

符号 2（土地） 0 円（敷地権割合 36 万 8,695 分の 6,785）

規約共用部分（建物）

・ 1320-1334-107 175,507 円（敷地権割合 36 万 8,695 分の 6,785）

・ 1320-1334-309 28,261,649 円（敷地権割合 36 万 8,695 分の 6,785）

・ 1320-1334-409 8,029,245 円（敷地権割合 36 万 8,695 分の 6,785）

・ 1320-1334-410 546,483 円（敷地権割合 36 万 8,695 分の 6,785）

・ 1320-1334-411 234,563 円（敷地権割合 36 万 8,695 分の 6,785）

・ 1320-1334-507 9,148,832 円（敷地権割合 36 万 8,695 分の 6,785）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

地積測量図（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物概略間取図

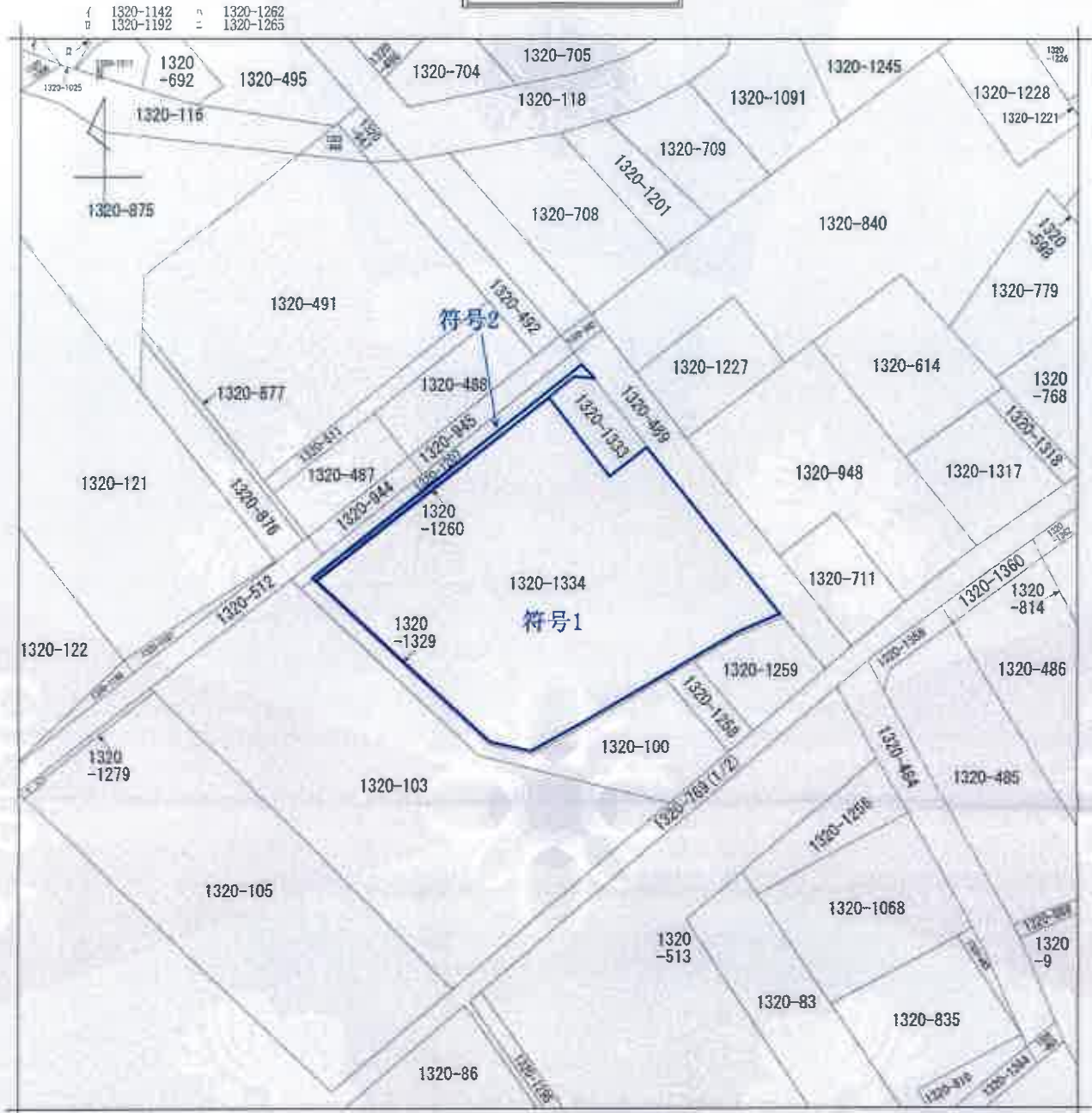
以 上

位置図



(株)ゼンリン地図
縮尺 1/1,500

公 図 写



(注) 地盤に準ずる図面は、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。

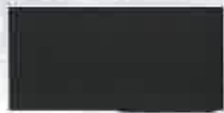
地番区域見出し
強羅

請求部	所在	足柄下郡箱根町強羅字向山			地番	1320番1334		
出力縮尺	1/600	精度区分	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		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7月8日
横浜地方方法務局西湘二宮支局
登記官

請求番号：59-2
(1/1)



登記年月日：平成12年7月4日

702557

前/320-/260 後・新同一・新
地番 1320-1333
1320-1334

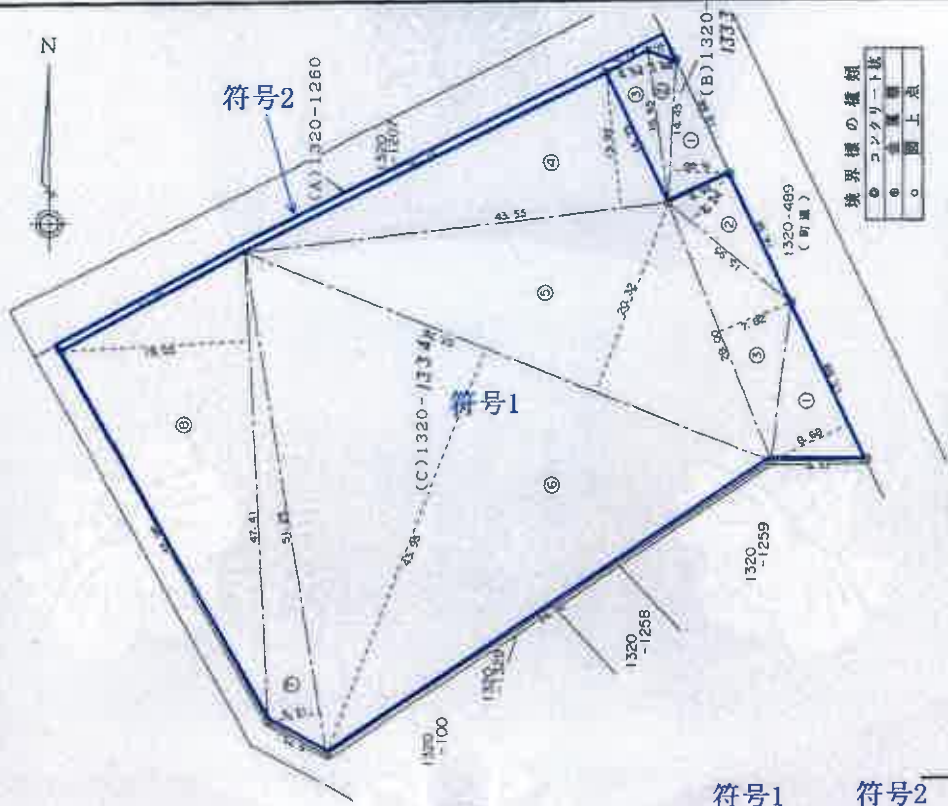
地積測量

土地の所在 足柄下郡箱根町強羅字向山

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
令和6年7月8日 横浜地方支庁西湘二宮支局

登記番号

平成12年7月8日 (日附)



二 斜 求 積 表

地番 NO	底辺	高さ	面積	地積
1320-1333	1 14.45 X	6.08	87.8560	
	2 15.55 X	2.68	41.6740	
	3 15.55 X	4.54	70.5970	
合計	200.1270	100.0635		100.06 ㎡
1320-1334	1 17.58 X	8.68	152.5944	
	2 15.95 X	6.24	99.5280	
	3 28.00 X	7.62	218.9600	
	4 43.55 X	13.92	606.2160	
	5 57.78 X	20.32	1174.0896	
	6 57.78 X	43.95	2539.4310	
	7 51.25 X	5.31	272.1375	
	8 47.41 X	19.05	903.1605	
合計	596.6170	2983.0585		2983.05 ㎡
1320-1260	合計	12.37		
	公積	3141.0013		
	総積地	3083.1220		57.87 ㎡
合計	57.8793			17.50

(日附)

作製者

申請人

縮尺 1/500

12.7.4

(平成2年6月4日作製)

(日本土地測量士協会会章)

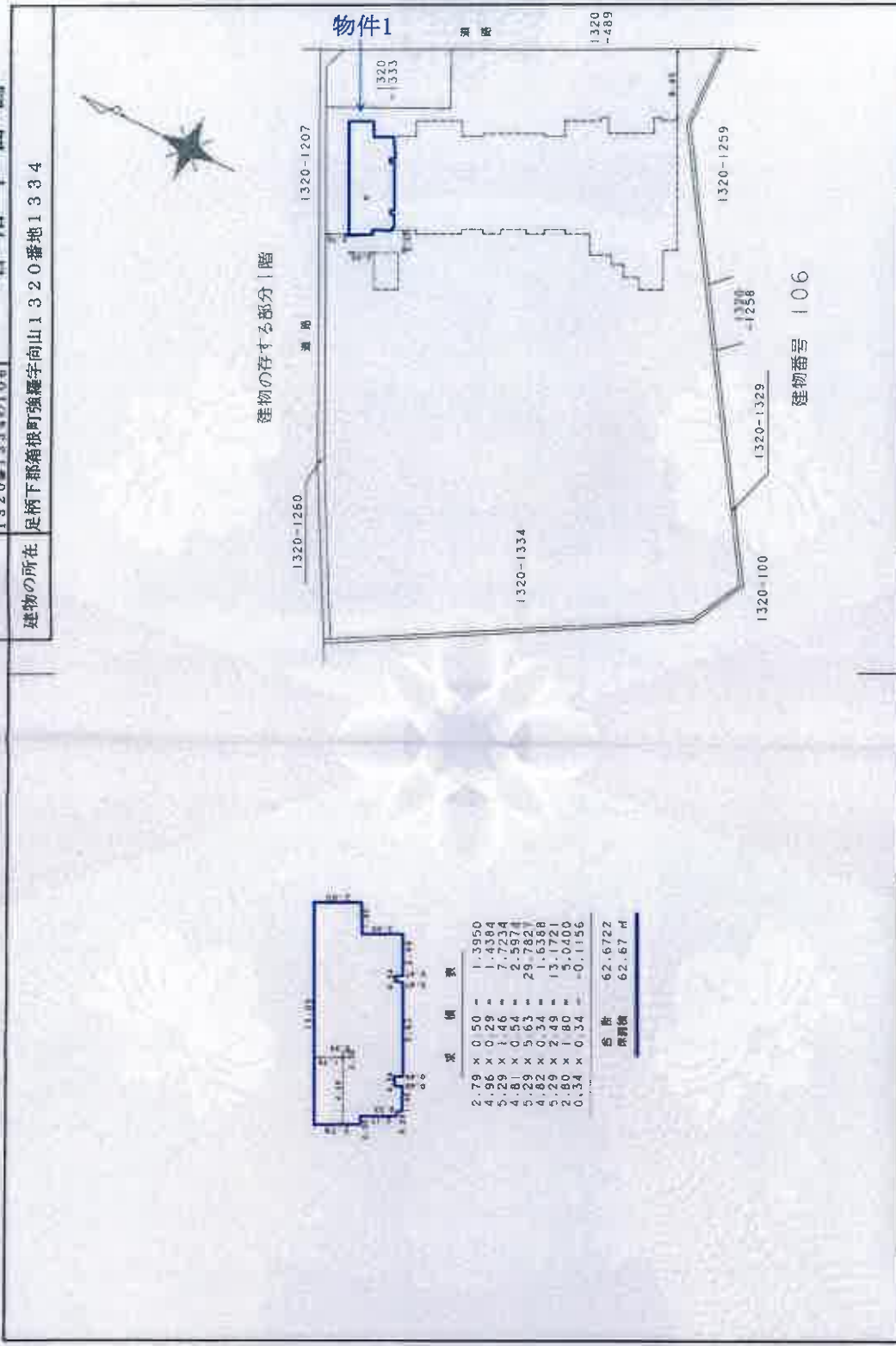
登記年月日：平成12年7月19日

705101

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
1320番1334の10号
建物の所在
足柄下郡箱根町強羅字向山1320番地1334



申請人 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

縮尺 1/500

平成12年7月19日

作製者

申請人

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年7月8日 横浜地方方法務局西郷工室支局 登記官

登記官

請求番号：59-1

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

建物概略間取図

