

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 13 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 9 月 4 日から 令和 7 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 17 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 9 月 30 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 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 24 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 8 月 13 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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	770,000 616,000		154,000	86,906	不明
					</



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足柄下郡箱根町宮城野字狝石1475番地1

建物の名称 ナイスシーン強羅3番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮城野1475番1の116

建物の名称 116

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 62.22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 足柄下郡箱根町宮城野字狝石1475番1

地 目 宅地

地 積 2450.60平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足柄下郡箱根町宮城野字井戸久保1492番1

地 目 宅地

地 積 3081.19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 36万1314分の6742



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 36万1314分の6742



物 件 明 細 書

令和 7年 6月19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

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 足柄下郡箱根町宮城野字貉石1475番地1

建物の名称 ナイスシーン強羅3番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮城野1475番1の116

建物の名称 1 1 6

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 62.22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 足柄下郡箱根町宮城野字狝石1475番1

地 目 宅地

地 積 2450.60平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足柄下郡箱根町宮城野字井戸久保1492番1

地 目 宅地

地 積 3081.19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 3万6千1314分の6742



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 1 3 1 4 分の 6 7 4 2



令和 6年(ケ)第 162号
令和 7年 2月 3日受理
令和 7年 3月17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 足柄下郡箱根町宮城野字狛石 1 4 7 5 番地 1

建物の名称 ナイスシーン強羅 3 番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 宮城野 1 4 7 5 番 1 の 1 1 6

建物の名称 1 1 6

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 62.22 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 足柄下郡箱根町宮城野字狛石 1 4 7 5 番 1

地 目 宅地

地 積 2450.60 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足柄下郡箱根町宮城野字井戸久保 1 4 9 2 番 1

地 目 宅地

地 積 3081.19 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 1 3 1 4 分の 6 7 4 2

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 36万1314分の6742

(区分所有建物 1)

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	☒ 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 円 修繕積立金 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	ナイスコミュニティー株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1及び2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1及び2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり (符号1及び2) ☐ 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及び2) ☐ 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162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、募集決議等で、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7年2月3日現在

☒ 管理費	月額	43,820 円	☒ 滞納額	614,858 円
☒ 修繕積立金	月額	24,270 円	☒ 滞納額	340,822 円
☒ 共用施設等修繕費	月額	2,200 円	☒ 滞納額	29,659 円
☒ 損害金	年	14.6 %	☒ 金額	122,683 円
☒ 滞納期間	平成・令和5年7月分～平成・令和6年3月分			
	令和6年9月分～令和7年2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。

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 横浜市鶴見区鶴見中央三丁目2番13号

会社名 ナイスコミュニティー株式会社

執 行 官 の 意 見

- 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。
- 2 受命物件は、債務者兼所有者Aの提出した陳述書及び立入調査の結果（A宛の郵便物の存在等）等から、Aが誰も住んでいない状態で居宅として占有しているものと認めた。
- 3 受命物件の室内には全体的に黴が酷く生じており、経年相当以上の劣化が認められる。
- 4 評価人の調査によれば、本マンションの敷地の西側は私道に、南側は町道に接している。
- 5 本マンションには、下記の規約設定共用登記がある。
 - (1) 駐車場
 - (2) 管理室 浴場 電気室

(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7年2月7日 (金) 10:50 — 11:22	目的物件所在地	不在, 照会書投函, 外観調査, 写真撮影
令和7年2月7日 (金)	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス (2月13日回答書受領)
令和7年2月10日 (月)	執行官室 (郵送)	Aへ照会書送付 (2月17日回答書受領)
令和7年3月13日 (木) 11:38 — 11:48	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7年3月13日 (木) 14:55 — 15:17	目的物件所在地	立入調査 (評価人同行)

(特記事項)

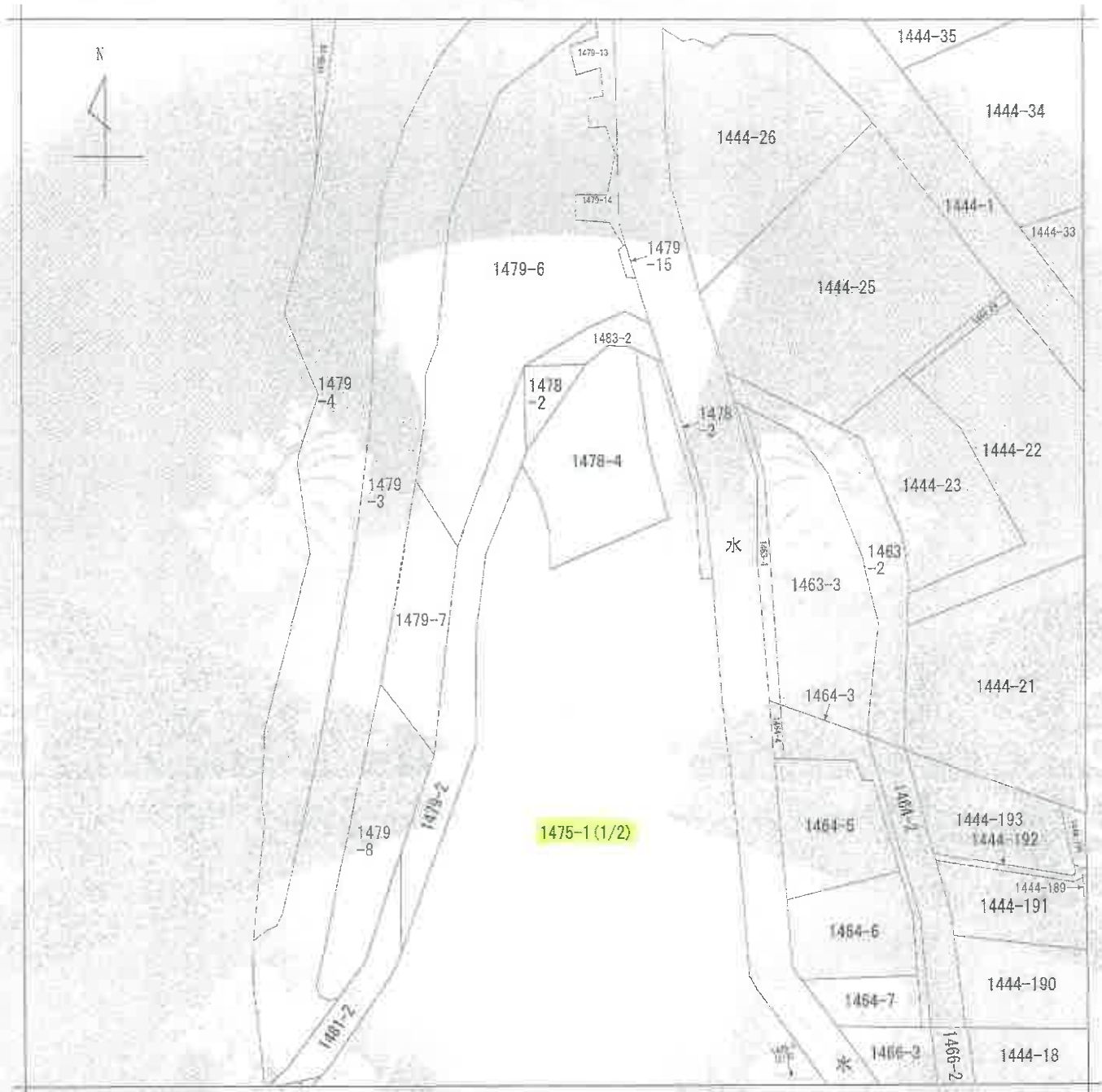
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 3 月 1 3 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。

☐ 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



(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。

地番区域見出し
宮城野

請求部	所在	足柄下郡箱根町宮城野字銘石				地番	1475番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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11月25日
横浜地方法務局西湘二宮支局
登記官

請求番号：29-1
(1/2)

(7 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

1481-2
1479-3



1475-1 (2/2)

1475-1 (2/2)

水

1466-2

1444-18

1444-17

1444-16

1466-3

1476

1472-4

1470-5

1472-2

1470-5

1472-1

1470-4

1475-2

1473-3

1474-1

1473-5

1473-4

1473-1

1474-2

(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。



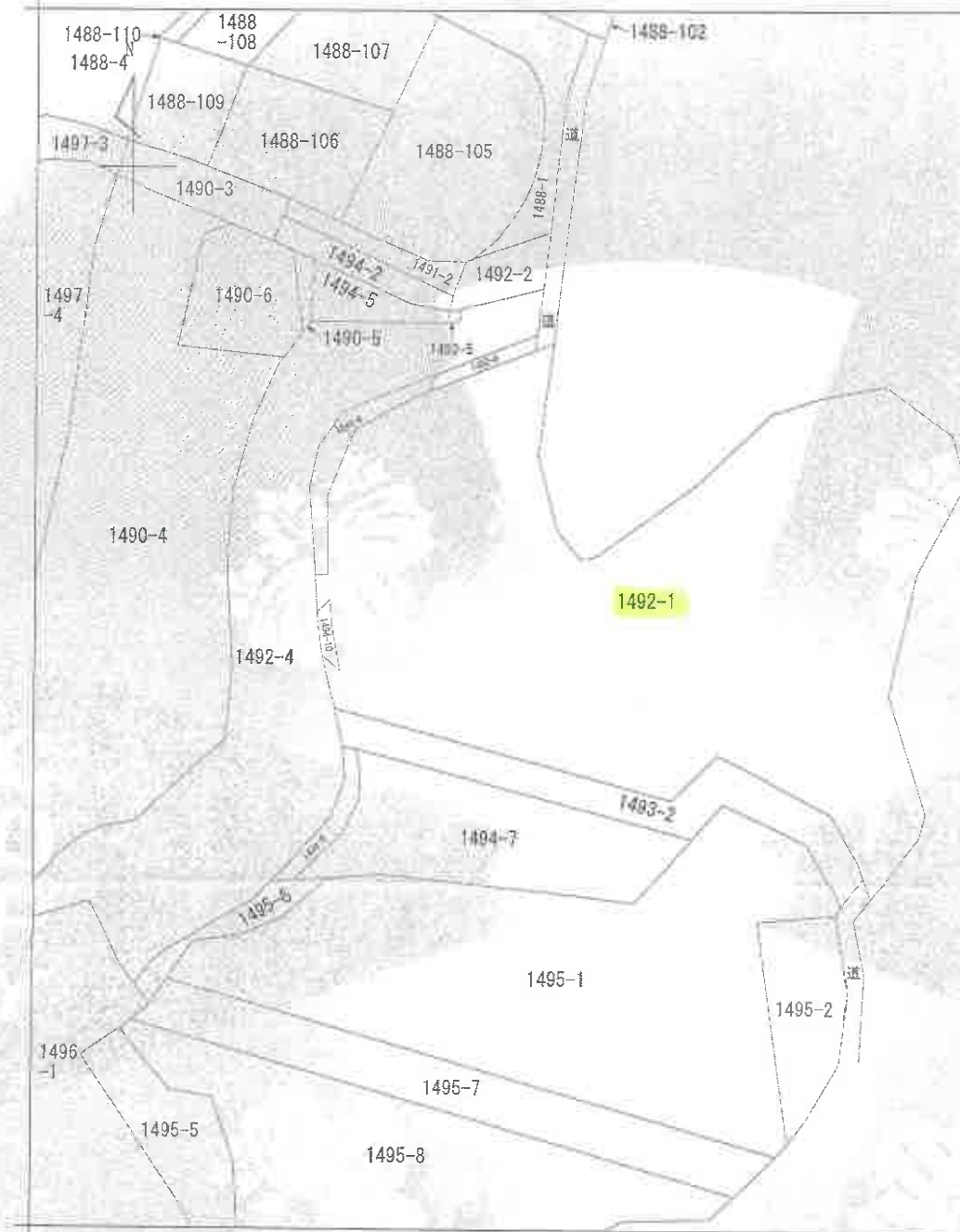
請求部	所在	尾柄下郷箱根町宮城野字跡石				地番	1475番1		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附屬地図
作成年月日	大正13年3月				備付年月日(原図)			補記事項	

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11月25日
横浜地方法務局西湘二宮支局
登記官

請求番号：29-1
(2/2)

本図面はA3版をA4版
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。



請求部	所在	足柄下郡箱根町宮城野字井戸久保			地番	1492番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日	大正13年3月			備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図		

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11月25日
横浜地方法務局西湘二宮支局
登記官

請求番号：29-2
(1/1)

(7 枚目)

716081

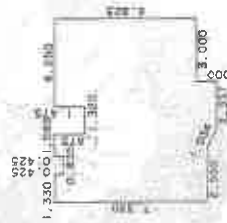
各階平面図

建物図面

宮崎野1475番1の118

家屋番号

建物の所在
足利下飯新保町宮崎野字新石1475番地1



求積表

0.425 X 1.330	0.565250
0.425 X 1.085	0.461125
1.050 X 3.250	3.412500
1.475 X 4.250	6.268750
5.350 X 8.820	47.187000
0.505 X 5.820	2.939100
{ 3.265 + 2.357 } X 1/2	1.391445
合 計	62.225170
床面積	62.22 ㎡

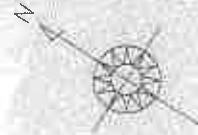
建物の存する部分1階

建物番号 116

○は写真撮影位置・方向

道路

河川



(正射影)

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

第2画地(北)
車庫(月)・(女)・(車庫)

作製者

(正射影)

登記年月日：平成4年9月14日

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11月25日 横浜地方裁判所西湘・三浦支部

登記簿

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



令和 6 年 (ケ) 第 162 号
令和 7 年 3 月 13 日 現地調査
令和 7 年 3 月 24 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 7 7 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 5 8 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) ナイスシーン強羅3番館
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 足柄下郡箱根町宮城野字狹石 1 4 7 5 番地 1

建物の名称 ナイスシーン強羅 3 番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 宮城野 1 4 7 5 番 1 の 1 1 6

建物の名称 1 1 6

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 6 2 . 2 2 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 足柄下郡箱根町宮城野字狹石 1 4 7 5 番 1

地 目 宅地

地 積 2 4 5 0 . 6 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足柄下郡箱根町宮城野字井戸久保 1 4 9 2 番 1

地 目 宅地

地 積 3 0 8 1 . 1 9 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 3 6 万 1 3 1 4 分の 6 7 4 2

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 1 3 1 4 分の 6 7 4 2

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 一体地）

位 置 ・ 交 通	箱根登山鉄道線「強羅」駅のほぼ北方約2.8km（道路距離）。バス停留所「明神平」から徒歩約11分程度に位置する。	
付 近 の 状 況	付近は明神平サニーパーク内の保養所、リゾートマンション等が混在する別荘地域。	
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2種低層住居専用地域
	建 蔽 率	40%（国立公園特別地域B区域：建蔽率20%）
	容 積 率	80%（国立公園特別地域B区域：容積率40%）
	防 火 規 制	指定なし
	その他の規制	◇最高高さ12m（国立公園特別地域B区域：最高高さ10m） ◇自然公園法：第二種特別地域B区域（注1） ◇景観計画区域（町全域）（注2） ◇第二種観光地区 ◇南西側の一部を除き、大部分が土砂災害警戒区域（土石流、一部急傾斜の崩壊）に該当 ◇東側の一部が地域計画民有林に該当 ◇埋蔵文化財包蔵地（No.19）に一部該当
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模	5,531.79㎡
	形 状	不整形地
	間 口 ・ 奥 行	北西側から西側間口約150m、奥行約40～70m程度
	地 勢	全体として南東向きに下る傾斜地で、ひな壇状になっており、建物敷地は略平坦である。敷地内に一部傾斜地、法地等が含まれている。東側

		は宮沢川で一部敷地内も利用した砂防ダム等が造られているが、詳細は不明である。
接面道路の状況	西側幅員約7.5m舗装私道（建築基準法第42条1項3号）と北西側幅員約4.5m舗装私道（建築基準法第42条1項3号）に約150m接面している。私道は概ね中央部の五叉路付近を頂点として、南方及び北東方に向かって下っている。当該私道を基準にすると道路沿いは一部傾斜の地勢なりに接面し、建物敷地等大部分は私道より約20～30m程度低い。傾斜地の一部は北西側私道よりやや低く、進入路等が造られている。 南側幅員約4m町道（建築基準法第42条1項2号）は西方から東方、南東方に向かって下っており、一部階段状になっている。町道とは傾斜の地勢なりに接面している。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物及び1番館2番館の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道	なし（井戸水）
	都市ガス	なし（オール電化）
	下水道	なし（浄化槽）
特記事項	（注1）「箱根地域における建築物の基準」における特別地域に属しているため、建築物・工作物の新改増築、建築物・工作物の色彩変更、広告物設置、木竹伐採などについて規制されており、変更等は事前許可が必要となる。 またB区域は、高さは10m以下、建蔽率20%以下、容積率40%以下、緑地率70%以上等の規制がある。 （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。 ◇ 明神平サニーパーク管理事務所等によれば、本物件は温泉を利用しているとのことである。また、水道は利用しておらず、井戸水を使用しているとのことである。 ◇ 東側の一部が地域森林計画対象民有林に部分的に該当している模様である。該当土地については所有者の変更	

	、樹木の伐採等を行う際には原則として町に届出が必要となるため、注意を要する。 ◇ 南西側の一部が周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されており、建物建築時にあたっては文化財保護法第93条の規定に基づく届出を要し、試掘・発掘調査を要する場合があります。	
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	361,314分の6,742

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	ナイスシーン強羅3番館	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数15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	平成3年7月25日（登記記載）
	経 過 年 数	約34年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	16年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート3階建 延床面積1,018.95㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、一部モルタル、塗布付仕上げ等	
設 備	集合郵便受（別棟）、駐車場（別棟）、温泉大浴場（別棟）等	
建 物 の 品 等	使用資材 施 工	普通 普通
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 管 理 方 式 管 理 会 社 管 理 形 態 そ の 他	あり 委託 ナイスコミュニティー(株) 常駐 別棟に管理人室あり
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇規約設定共用部分として下記合計3戸の建物が登記されている。 ①家屋番号：1475番1の1 種類：駐車場 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：439.64㎡ ②家屋番号：宮城野1475番1の100 種類：管理室、浴場、電気室 構造：鉄筋コンクリート造4階建 床面積：地下1階部分 92.27㎡ 1階部分 90.37㎡	

	2階部分93.39㎡ 3階部分89.71㎡ ③家屋番号：宮城野1492番1の106 種類：居宅（課税上は「管理人室」） 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 41.73㎡ ◇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、竣工時に完了検査を受けている建物であるが、番号は不明である。
--	--

(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（116号室）、中間部屋（採光は南東） 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	62.22㎡（登記面積）		
間 取 り	1LDK（附属資料「建物概略間取図」参照）		
バルコニー等	あり（南東側）		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼 等 カーペット、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	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7年2月13日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	43,820 円	614,658 円
	修 繕 積 立 金	24,270 円	340,432 円
	共用施設管理費	2,200 円	29,659 円
	備 考	上記のほか損害金年率 14.6%、遅延損害金 122,683 円がある。 滞納期間： 令和5年7月分～令和6年3月分 令和6年9月分～令和7年2月分	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年3月13日：内部立入調査 調査時点において、建物所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇室内全体に傷が酷く、経年相当以上の劣化が認められる。 ◇聴取及び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。		

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)
250,000	× 62.22	÷ 0.92	× 0.16	= 2,710,000

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 34 年、経済的残存耐用年数 16 年

観察減価率（中古マンションの市場性、保守管理の状態、特記事項に記載したこと等含む） 50%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 16 年}}{\text{経過年数 34 年} + \text{経済的残存耐用年 16 年}} \times (1 - 0.5) \\ &= 0.16 \end{aligned}$$

(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)
18,300	×0.68	12,400	×5,531.79	×0.95	$\times \frac{6,742}{361,314}$	= 1,220,000

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。

地価公示地 箱根－1

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 19,600 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.8}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{108} & = & 18,300 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和 7 年 1 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：地価公示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、規模が大きいこと、ひな壇状地であること等の敷地内高低差があること、法地が含まれること、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 5%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)
(2,710,000	+ 1,220,000)	× 0.95	= 3,730,000

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：0.97（エレベーターなし、1階）

位置別補正：0.98（中間部屋・主開口部方位：南東）

その他補正：1.00（特になし）

相乗積 $0.97 \times 0.98 \times 1.00 = 0.95$

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)
50,200	×0.95	×0.9	× 62.22	= 2,670,000

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㎡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：専有部分の状況を総合的に勘案し、-10%と判定した。

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とおり査定した。なお、共用施設管理費は計算に含めていない。

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） $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$	複利 現価率	正味復帰 価格の現価 （円） $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	※2 (9.1%) オ	エ×オ カ	ア+カ キ
-112,434 (-9.5%)	167,651	9.6%	1,693,970 ≒1,690,000	0.7701	1,301,469 (109.5%)	=1,190,000 (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	3,730,000	× 1.0	= 3,730,000
比準価格	2,670,000	× 1.0	= 2,670,000
収益価格	1,190,000		
調整後の価格	3,050,000		

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）
3,050,000	× 1.00	× 0.70	× 0.36	— 0	= 770,000

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 64%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 地価公示地：箱根－1

所 在：足柄下郡箱根町宮城野字井戸久保 1488 番 24
価 格：19,600 円／㎡
位 置：箱根登山鉄道線「強羅」駅約 3.1km
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：485 ㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：北西側 7m 町道
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域
(建蔽率 30%，容積率 50%)
地 域 の 概 要：中規模別荘が建ち並ぶ環境の良い別荘地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（建物）	5,500,421 円
符号 1（土地）	19,175,611 円（敷地権割合 36 万 1,314 分の 6,742）
符号 2（土地）	24,109,892 円（敷地権割合 36 万 1,314 分の 6,742）
規約共用部分（建物）	
・ 1475 番 1 の 1	24,777,474 円（敷地権割合 36 万 1,314 分の 6,742）
・ 1475-1-100	34,322,179 円（敷地権割合 36 万 1,314 分の 6,742）
・ 1492-1-106	3,882,083 円（敷地権割合 36 万 1,314 分の 6,742）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（貼り合わせ 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）

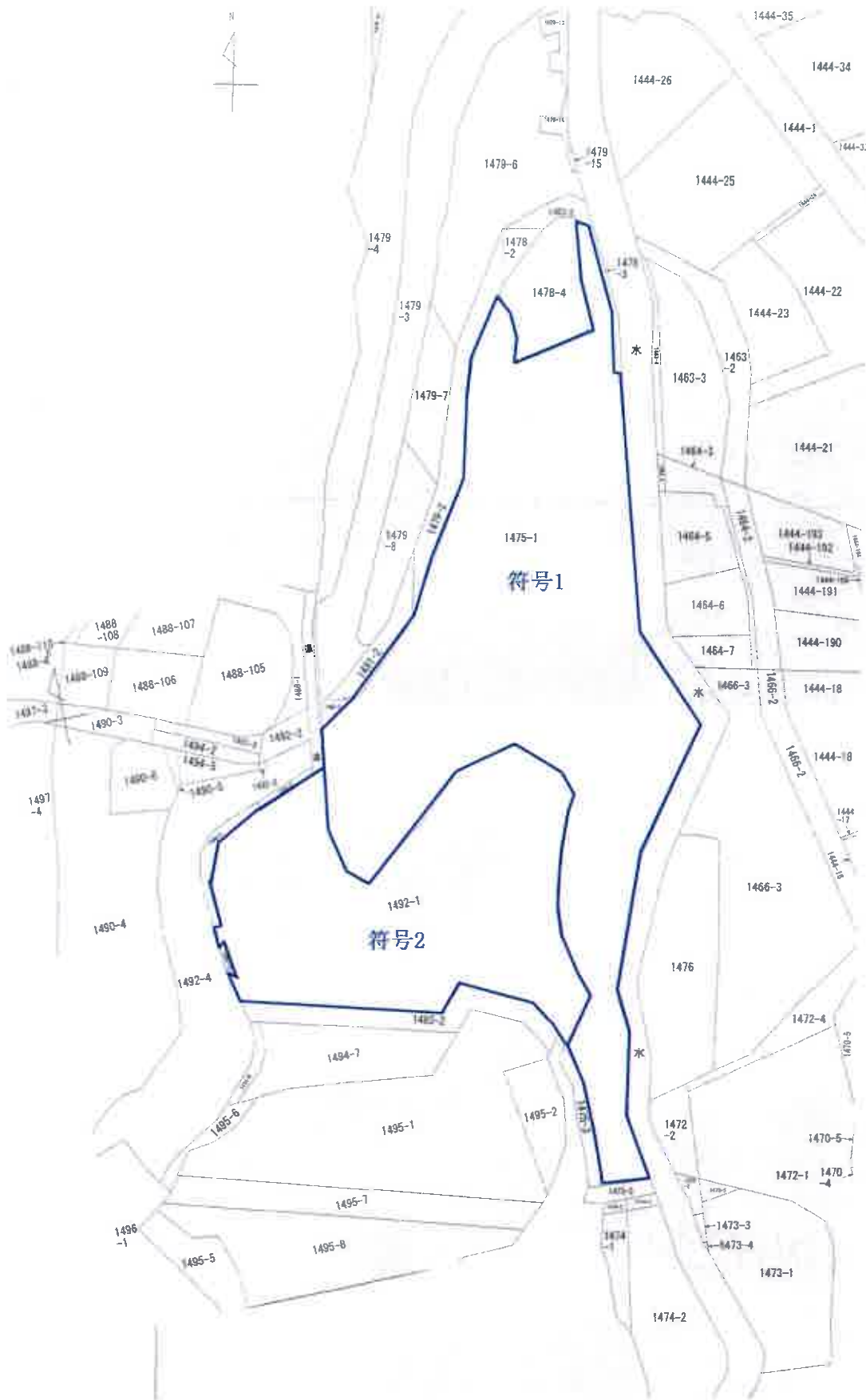
建物概略間取図

以 上

位置図



公 図 写



1/600を70%縮小し貼り合わせ

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：平成4年9月14日

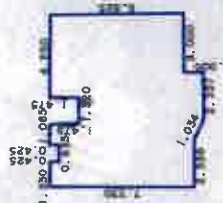
716081

各階平面図

建物図面

家屋番号
登録第1475
番10116

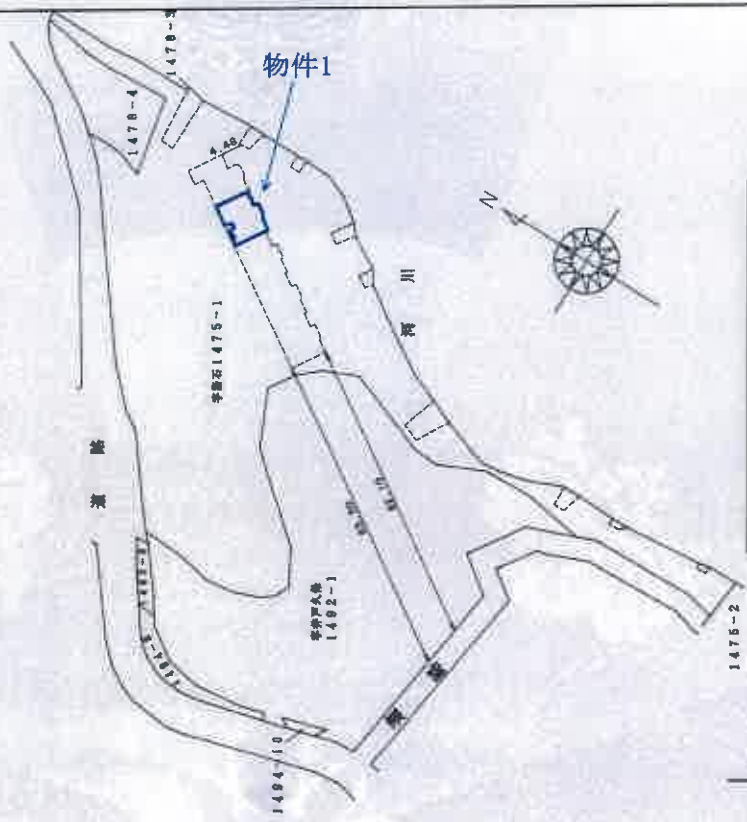
建物の所在
足利下郷郡黒川宮津字第1475番地1



求積表

0.425 X 1.330	=	0.565250
0.425 X 1.085	=	0.461125
1.050 X 3.250	=	3.412500
1.475 X 4.250	=	6.268750
5.350 X 8.820	=	47.187000
0.605 X 5.820	=	2.939100
(3.265 + 2.357) X 0.495 X 1/2	=	1.391445
合 計		62.225170
床面積		62.22 ㎡

建物の存する部分1階
建物番号 1116



縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

作製者

： 5. 4. 2. 4

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11月25日 横浜地方支庁第2支部支局

登記官

建物概略間取図

