

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 椎 野 優 子

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 令和 7 年 9 月 17 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 9 月 30 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 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	2,930,000 2,344,000		586,000	63,807	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足柄下郡箱根町仙石原字唐沢 5 5 4 番地 1

建物の名称 ファミール・ヴィラ第 3 仙石原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仙石原 5 5 4 番 1 の 3 0 8

建物の名称 3 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 0 . 9 1 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 足柄下郡箱根町仙石原字唐沢 5 5 4 番 1

地 目 宅地

地 積 2 9 7 0 . 2 4 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 4 4 万 9 2 6 分の 6 5 4 5



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 9日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 椎 野 優 子

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 足柄下郡箱根町仙石原字唐沢 5 5 4 番地 1

建物の名称 ファミール・ヴィラ第 3 仙石原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仙石原 5 5 4 番 1 の 3 0 8

建物の名称 3 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 0 . 9 1 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 足柄下郡箱根町仙石原字唐沢 5 5 4 番 1

地 目 宅地

地 積 2 9 7 0 . 2 4 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 4 4 万 9 2 6 分の 6 5 4 5



令和 6 年（ケ）第 6 5 号

令和 7 年 4 月 2 4 日

上 申 書

横浜地方裁判所 小田原支部

裁 判 官 殿

執行官 小野 将太郎 印

頭書事件について競売不動産の現況調査を命ぜられ、競売不動産の債務者兼所有者へ照会書を送付しましたが、回答はありませんでしたので、その旨を記載して現況調査報告書を提出しました。しかしながら、現況調査報告書提出後に、競売不動産の債務者兼所有者から当職宛に電話連絡があり電話による回答がありましたので、下記の電話聴取をした旨を上申します。

記

- 1 聴取日時 令和 7 年 4 月 1 5 日午後 1 時 2 5 分
- 2 相手方 競売不動産の債務者兼所有者
- 3 聴取内容 私は競売不動産の使用状況及び占有状況等について把握しておらず不知である旨を報告します。その理由としては、私は最近まで、競売不動産を私が相続していたことや競売不動産の存在自体をわかっていなかったためです。

以上

令和 6 年(ケ)第 65 号
令和 7 年 2 月 18 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 足柄下郡箱根町仙石原字唐沢 5 5 4 番地 1

建物の名称 ファミール・ヴィラ第 3 仙石原

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 仙石原 5 5 4 番 1 の 3 0 8

建物の名称 3 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 0 . 9 1 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 足柄下郡箱根町仙石原字唐沢 5 5 4 番 1

地 目 宅地

地 積 2 9 7 0 . 2 4 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 4 4 万 9 2 6 分の 6 5 4 5

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が異なる (☐ 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 上記の者が物件1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	隼あすか法律事務所	
その他の事項	物件1を含む1棟の建物には以下の未登記の附属建物が存している。 1 種類：燃料室 構造：コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板平葺 平家建 床面積：15.64平方メートル 2 種類：ポンプ室 構造：コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板平葺 平家建 床面積：17.48平方メートル 3 種類：ゴミ集積所 構造：鉄筋コンクリート ルーフィング葺 平家建 床面積：5.17平方メートル	
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 ☐ 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) ☐ 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65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、修繕積立金決議等で、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25日現在

☒ 管理費	月額	2万5600円	☒ 滞納額	85万7681円
☒ 修繕積立金	月額	1万5450円	☒ 滞納額	52万5300円
☒ 専有部分水道料	月額	2100円	☒ 滞納額	7万1400円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	18%	☒ 金額	37万7930円
☒ 滞納期間	平成	令和4年5月分	～平成	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。

☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	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 ☐議事録 ☐

(回答者) 住所・所在地 東京都千代田区霞が関三丁目2番5号 霞が関ビル4階

会社名 隼あすか法律事務所

執 行 官 の 意 見

- 1 受命物件の状況は、概略間取図及び写真のとおりである。
- 2 2枚目記載のとおり受命物件の占有者は債務者兼所有者Aであると認めた。B（Aの被相続人）宛の郵便物が室内に存していたこと、室内の電気及びガスが停止されていたこと等から、受命物件の元々の使用者であるBの亡き後、Bの相続人であるAが動産を残置して、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。なお、A宛に照会書を送付したが回答はなかった。
- 3 郵便受けの表示に、Aの姓のほか、Cという姓も併記されていた。また、表札にはDという姓が表記されていた。ただし、目視の限り受命物件の室内にC宛の郵便物もD宛の郵便物も見当たらず、同人らの受命物件に対する独立排他的な占有の徴表はなかった。よって同人らの受命物件の占有はないものと認めた。
- 4 受命物件には全体的に経年相応の劣化、損傷及び汚損（クロスの剥がれ等）が見受けられた。また、全体的に荷物が大量に置かれ散乱していたため、床や壁の状態が判然としない箇所がある。
- 5 評価人の調査によれば、受命物件を含む1棟の建物（以下「マンション」という。）の敷地の北西側及び南西側は町道に接している。
- 6 マンションには、下記の規約設定共用登記がある。
 - (1) 管理人室
 - (2) 浴場
 - (3) 物置
- 7 2枚目記載のとおり、マンションには3個の未登記の附属建物（燃料室、ポンプ室及びゴミ集積所）が存している。これらの未登記の附属建物の種類、構造及び床面積は固定資産公課証明書の内容に基づき記載している。これらの未登記の附属建物はいずれもマンションの常用に供させられているように見受けられた。ただし、ゴミ集積所を除く2個の附属建物の周囲にはフェンスがあり、また「立入禁止」の旨の表示も見えたことから、遠くから外観を見る方法でしか確認ができなかった（なお、ゴミ集積所を除く2個の附属建物についてマンションの管理人に尋ねても詳しい回答は得られなかった。）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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20日（木）	執行官室（郵送）	Aへ照会書送付（回答なし）
令和7年2月20日（木）	執行官室	隼あすか法律事務所へ照会書ファックス （2月25日回答書受領）
令和7年3月10日（月） 12:05 — 13:05	目的物件所在地	外観調査，立入調査（評価人同行）
令和7年3月11日（火） 15:22 — 15:32	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

(特記事項)

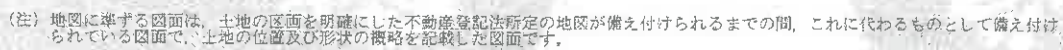
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年 3月10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

557-11 560-26
560-22



仙石原

請求部	所在地	足柄下郡箱根町仙石原字唐沢			地番	554番1		
出力縮尺	1/600	精度区	図形系 番号 記号	分類	地籍に準ずる図画		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			

(6 枚目)

登記年月日：昭和61年3月20日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(横浜地方裁判所西湘二重支庁管轄)
令和6年3月1日 東京法務局

登記官

(7 枚目)

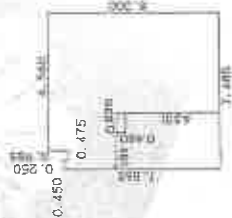
707047

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号	仙石原 554番1の308
建物の所在	足柄下郡箱根町仙石原字唐沢554番地1

建物の存する部分3階
建物の番号 308号



求 積 表

7.565 X 0.450	=	3.404250
7.315 X 0.475	=	3.474625
8.300 X 6.560	=	54.448000
0.460 X 0.898	=	-0.413080
合 計		60.913795
床 面 積		60.91 ㎡

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

経三仙石原
（図面）7アミ110度

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

61.3.20

地図整理番号 M67659

←○は写真撮影位置・方向

←○は写真撮影位置・方向



概略間取図



※ LDK、各室等には一部下り天井等がある。

←○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 65 号
令和 7 年 3 月 10 日 現地調査
令和 7 年 3 月 28 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 2, 9 3 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	
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 足柄下郡箱根町仙石原字唐沢 5 5 4 番地 1

建物の名称 ファミール・ヴィラ第 3 仙石原

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 仙石原 5 5 4 番 1 の 3 0 8

建物の名称 3 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 6 0 . 9 1 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 足柄下郡箱根町仙石原字唐沢 5 5 4 番 1

地 目 宅地

地 積 2 9 7 0 . 2 4 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 4 4 万 9 2 6 分の 6 5 4 5

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	箱根登山鉄道線「強羅」駅の北西方約 6.8km（道路距離）、バス停「仙石案内所前」の北西方約 670m（同前）で、徒歩約 8分	
付 近 の 状 況	リゾートマンション、個人別荘、保養所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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引き都市計画区域 第1種住居地域 60% 200%（道路の幅員により基準容積率約 196%） 準防火地域 ①自然公園法：国立公園普通地域 ②景観計画、景観条例等計画
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2,970.24㎡ ほぼ長方形 北西側間口約 40m、奥行約 80m 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	北西側幅員約 4.9m舗装町道（仙96号線：建築基準法第42条1項）は約 0～ 0.3m高く、約 40m接面し、南西側幅員約 3.7～ 4.4m舗装町道（仙68号線：大部分は同前で、一部 4m未満の部分は建築基準法第42条2項）とほぼ等高に約 84m接面する角地である。	
土地の利用状況 等	対象専有部分を含む一棟の建物（ファミリー・ヴィラ第3仙石原）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	なし（プロパンあり）
	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	440,926分の6,545
特 記 事 項	南西側町道は一部建築基準法第42条2項道路であるが、目的土地には道路境界後退部分が含まれていない。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ファミリー・ヴィラ第3仙石原	
建物の用途	住宅（総戸数 84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	昭和61年3月6日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約40年
	経済的残存耐用年数	約10年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造6階建、 延べ 5,562.24㎡（登記面積）	
仕 様	屋根：ルーフィング葺 外壁：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	管理人室、ポンプ室、エレベーター1基、駐車場、駐輪場、ゴミ 集積所、燃料室、防災・防犯設備、温泉大浴場、サウナ等	
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	コムエステートサービス(株)
	管理形態	常駐
	そ の 他	管理人室あり
管理の状況	普通	
特記事項	① 本件建物は建築確認申請の完了検査済みが出ている。 ② 規約設定共用部分として以下の建物がある。 1. 家屋番号：仙石原554番1の1、鉄筋コンクリート造1階建 管理人室、1階部分 53.37㎡ 2. 家屋番号：仙石原554番1の2、鉄筋コンクリート造1階建 浴場、1階部分 69.54㎡	

3. 家屋番号：仙石原554番1の3、鉄筋コンクリート造 1 階建物置、1 階部分 8.67㎡

4. 家屋番号：仙石原554番1の4、鉄筋コンクリート造 1 階建物置、1 階部分 5.27㎡

③ 前記②以外に次の未登記附属建物がある。種類・構造・新築年・共有割合は何れも固定資産公課証明書による。

1. 種類：燃料室、構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板平葺平家建、床面積：約 15.64㎡、昭和61年新築、共有割合6545/440926

2. 種類：ポンプ室、構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板平葺平家建、床面積：約 17.48㎡、昭和61年新築、共有割合：6545/440926

3. 種類：ゴミ集積所、構造：鉄筋コンクリート造ルーフィング葺平家建、床面積：約 5.17㎡、昭和61年新築、共有割合：6545/440926

未登記附属建物のうち 1. 2. については、所在場所に立入禁止の表示がありフェンスにより遮断されており、町道からの確認に止まった。また、何れも共用部分であることから、評価上は専有部分の建物価格に含まれていると判断した。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	3階（308号室）・角室 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	60.91㎡（登記面積）		
間 取 り 等	2LDK（附属資料概略間取図参照）		
バルコニー等	あり（非常用）		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼、敷き目張り等	
	床	カーペット、畳、クッションフロアー等	
	内 壁	ビニールクロス貼、塗り壁等	
	設 備	キッチン、ユニットバス、洗面所、トイレ等	
	そ の 他	なし	
保守管理の状態	劣る		
管 理 費 等	隼あすか法律事務所の回答によれば下記の通り。令和7年2月25日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	25,600円	857,681円
	修 繕 積 立 金	15,450円	525,300円
	そ の 他	専有部分水道料 2,100円	71,400円
	備 考	損害金 年18%、金額 377,930円 滞納期間：令和4年5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10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	受命物件には全体的に経年相応の劣化、損傷及び汚損（クロスの剥がれ等）が見受けられた。また、全体的に荷物が大量に置かれ散乱していたため、床や壁の状態が判然としない箇所がある。		

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)
300,000	× 60.91	÷ 0.76	× 0.12	= 2,890,000

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
 $(60.91\text{㎡} \div 80.52\text{㎡} = 0.76)$

現価率

- 経過年数40年、経済的残存耐用年数10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）40%
- 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数10年}}{(\text{経過年数40年} + \text{経済的残存耐用年数10年})} \times (1 - 0.4) \\ & = 0.12 \end{aligned}$$

(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)
26,400	× 1.03	27,200	× 2,970.24	× 1.0	× $\frac{6,545}{440,926}$	= 1,200,000

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 箱根（県）－ 6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 31,700\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{120} & = & 26,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：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、環境条件等で優れ、総合格差で上記の通り。

◇個別格差：目的土地は角地等でやや優れ、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)
2,890,000	+ 1,200,000	× 1.05	= 4,290,000

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 （3階、エレベーターあり）

位置別補正：1.05 （角室、採光は南西、南東の二面）

その他補正：1.00 （特筆するものはない）

相乗積 $1.00 \times 1.05 \times 1.00 = 1.05$

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)
80,000	× 1.05	× 0.9	× 60.91	= 4,600,000

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） イ÷ウ×（1-0.03） ※1 エ	複利 現価率 ※2 （11.0%） オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
-105,220 （-6.2%）	290,896	11.5%	= 2,450,000	0.7312	1,791,440 （106.2%）	= 1,690,000 （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。目的物件はリゾートマンションで自己居住用として利用されるが、賃貸目的での利用もあるので、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	4,290,000	× 1.00	= 4,290,000
比準価格	4,600,000	× 1.00	= 4,600,000
収益価格	1,690,000		
調整後の価格	4,190,000		

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）
4,190,000	× 1.0	× 0.7	× 1.0	0	= 2,930,000

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。

滞納管理費等相当額の減価：本件申立債権者が当該マンションの管理組合法人であることから必要なしと判断した。

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 箱根（県）－6

所 在：足柄下郡箱根町仙石原字中筋2 1 2 番2

価 格：31,700円／㎡

位 置：箱根登山鉄道線「強羅」駅の北西方約 6.5km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：231㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西 4.4m町道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

第1種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）準防火地域

地 域 の 概 要：住宅、アパート、事業所等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 4,038,479円

規約設定共用部分（管理人室） 3,538,434円（共有割合 440,926分の6,545）

規約設定共用部分（浴場） 4,610,246円（共有割合 440,926分の6,545）

規約設定共用部分（物置） 574,775円（共有割合 440,926分の6,545）

規約設定共用部分（物置） 349,580円（共有割合 440,926分の6,545）

未登記附属建物（燃料室） 327,569円（共有割合 440,926分の6,545）

未登記附属建物（ポンプ室） 509,855円（共有割合 440,926分の6,545）

未登記附属建物（ゴミ集積所） 269,673円（共有割合 440,926分の6,545）

符号1（土地） 41,099,112円（敷地権の割合 440,926分の6,545）

第7 附属資料の表示

位置図

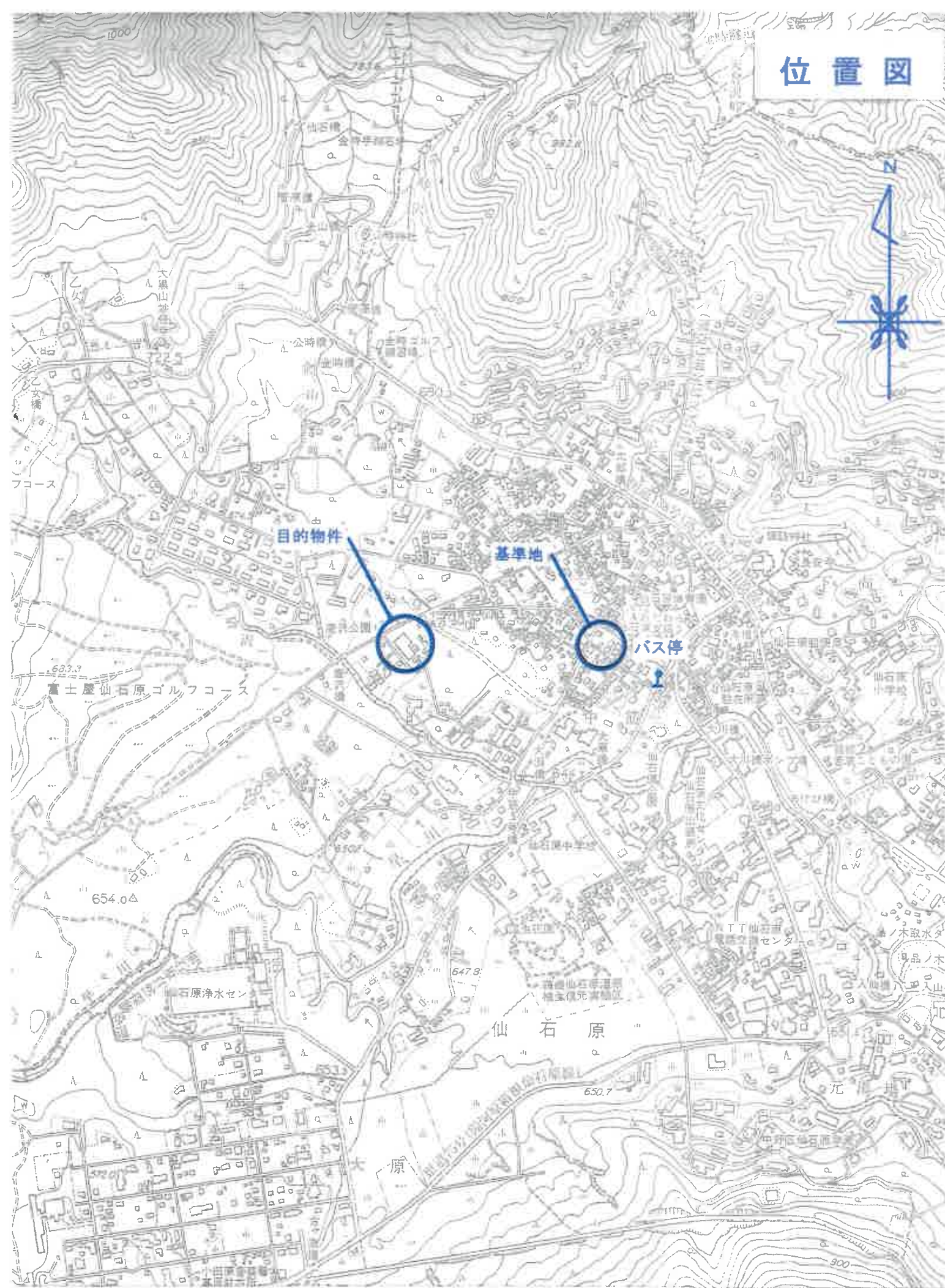
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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





登記年月日：昭和61年3月20日

707047

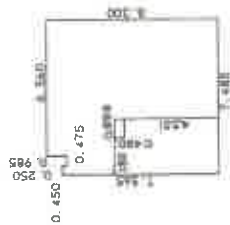
各階平面図

建物図面

家屋番号 仙石原 554番1の308

建物の所在 足柄下郡箱根町仙石原字唐沢554番地1

建物の存する部分 3階
建物の番号 308号



求積表

7.565 X 0.450	3.404250
7.315 X 0.475	3.474625
8.300 X 6.560	54.448000
0.460 X 0.898	-0.413000
合計	60.913795
床面積	60.91 ㎡

物件1

作製者

9日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

61.3.20

(日調連12)

第三仙石原
(左隣地) アスミール

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。
(横浜地方支務局 西洲二室支局管轄)
令和6年3月1日 東京支務局

登記官

地図整理番号：M67659

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 1

登記年月日：昭和61年3月20日

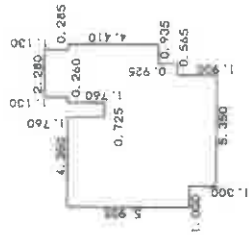
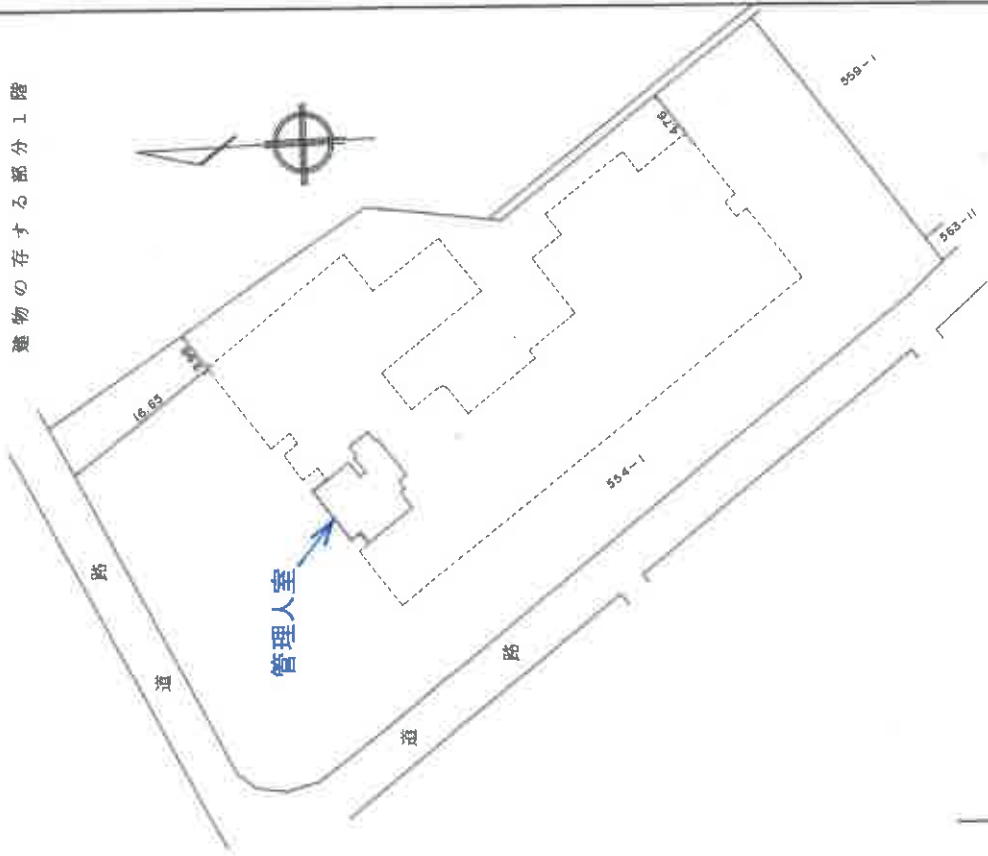
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年3月1日 横浜地方支務局西湘・寛政局 登記官

707093 各階平面図

建物図面

家屋番号	仙石原 554番1の1
建物の所在	足柄下郡箱根町仙石原字唐沢554番地1

建物の存する部分1階



求積表

5.935	X	1.050	=	6.231750
7.235	X	3.300	=	23.875500
5.475	X	0.725	=	3.969375
7.235	X	0.260	=	1.881100
8.365	X	1.065	=	8.908725
6.465	X	0.565	=	3.652725
5.540	X	0.650	=	3.601000
4.410	X	0.215	=	0.948150
合 計				53.37025
床面積				53.37 ㎡

(尺貫法) 第三仙石原
丁丁丁丁丁丁丁丁丁丁

作製者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
(日調地12)			

61.3.20

地図整理番号：M25246

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

規約設定共用部分 (管理人室)

登記年月日：昭和61年3月20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3月1日 横浜地方法務局西湘二宮支局

横浜地方法務局西湘二宮支局

2012年12月

地区整理番号：M25247

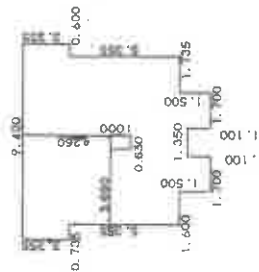
707094 各階平面図

建 物 区 面 平 面 图

家壁番号	仙石原 554番1の2
------	----------------

足柄下郡箱根町仙石原字唐沢55番地1

建築物の存する部分1階



求積表

2.255	X	0.735	=	1.657425
7.610	X	1.600	=	12.176000
9.110	X	1.700	=	15.487000
6.010	X	1.350	=	10.813500
9.110	X	1.700	=	15.487000
7.610	X	1.735	=	13.203350
2.255	X	0.600	=	1.353000
1.000	X	0.630	=	-0.630000
合計				69.547275
床面積				69.54 ㎡

(H 變速 12)

第二仙石原
(長瀬納)フアシーニ

作者

日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

61.3.20

本図面は、A4判をA3判に縮小したものである。

登記年月日：昭和61年3月20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3月1日 横浜地方裁判所 西宮支部 登記官

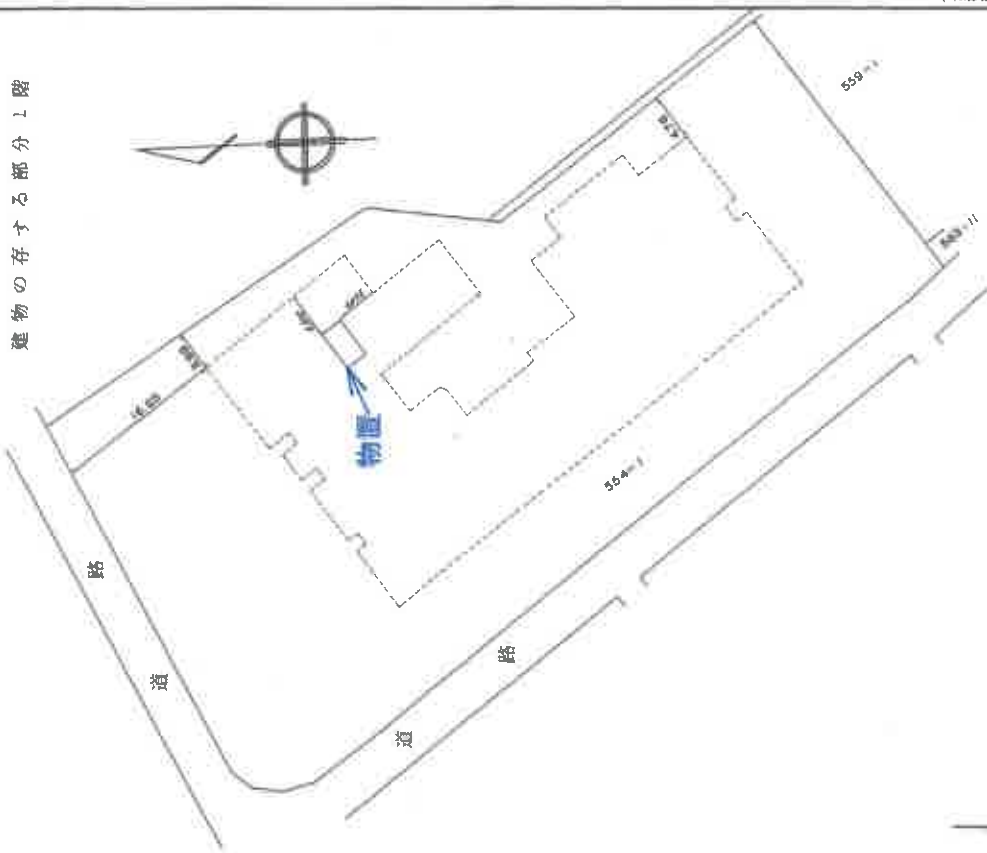
707095 各階平面図

建物図面

家屋番号 仙石原 554番1の3

建物の所在 足柄下郡箱根町仙石原字唐沢554番地1

建物の存する部分 1階



求積表

4.005 x 2.150 8.675250
床面積 8.67㎡

(日調規12)

(正増地)アアミール原 第三仙石原

作製者

日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

61.3.20

地図整理番号：M25248

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

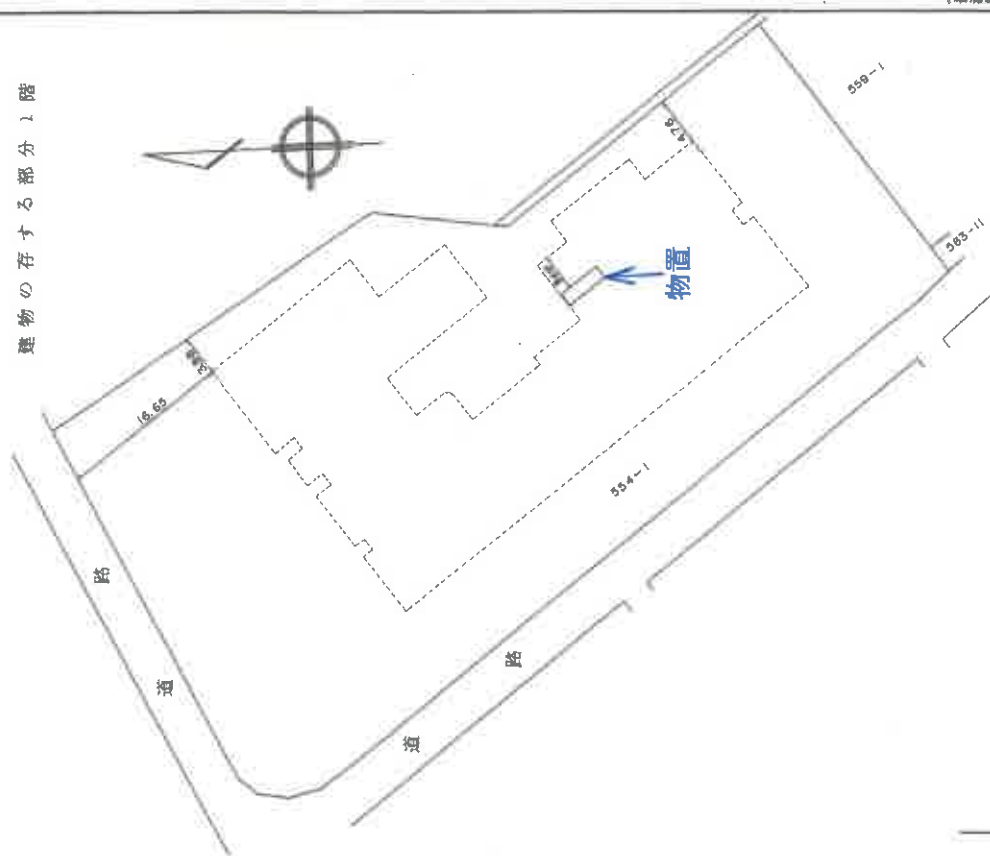
規約設定共用部分 (物置)

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3月1日 横浜地方方法務局西湘二宮支局

建 物 圖 面

足柄下郡箱根町仙石原字唐沢554番地1

建築物の存する部分と階



A rectangle with a height of 4.220 and a width of 1.250.

表 1

$$1.250 \times 4.220 = 5.275000$$

床面積 5.27 ㎡

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 $\frac{1}{500}$

6/3.20

(田 原 忠 2)

第三仙石原
(長澤納)フアミール

地圖整理番号: M25249

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

規約設定共用部分 (物置)

概略間取図



※ LDK、各室等には一部下り天井等がある。