

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 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	1,440,000 1,152,000		288,000	125,000	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足柄下郡箱根町元箱根字大芝 9 3 番地 9

建物の名称 ライオンズマンション元箱根

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 元箱根 9 3 番 9 の 1 0 1

建物の名称 1 0 1

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 84.02 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 足柄下郡箱根町元箱根字大芝 9 3 番 9

地 目 宅地

地 積 3432.47 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 27 万 3317 分の 8982



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 11 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 足柄下郡箱根町元箱根字大芝93番地9

建物の名称 ライオンズマンション元箱根

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 元箱根93番9の101

建物の名称 101

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 84.02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 足柄下郡箱根町元箱根字大芝93番9

地 目 宅地

地 積 3432.47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 27万3317分の8982



令和 6年(ケ)第 164号
令和 7年 2月 7日受理
令和 7年 3月19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 足柄下郡箱根町元箱根字大芝 9 3 番地 9

建物の名称 ライオンズマンション元箱根

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 元箱根 9 3 番 9 の 1 0 1

建物の名称 1 0 1

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 8 4 . 0 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 足柄下郡箱根町元箱根字大芝

地 目 宅地

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

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	アイワマネージメント株式会社		
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 ☒ 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 保管開始日 令和 年 () 第 号 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164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 7 年 / 月 3 / 日現在

☒ 管理費	月額	22,460 円	☐ 滞納額	2,358,270 円
☒ 修繕積立金	月額	2,690 円	☒ 滞納額	792,1970 円
☒ 専有庭使用料	月額	1,020 円	☒ 滞納額	104,040 円
☒ 水道使用料	月額	実績による 円	☒ 滞納額	532,089 円
☐ 損害金	年	%	☐ 金額	円
☐ 滞納期間	平成・令和 28 年 7 月分～平成・令和 7 年 / 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

会社名

アイワマネージメント株式会社

熱海市田原本町6番7号

電話番号

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 受命物件は、立入調査の結果（主要な家財道具の不存在、郵便受けがテープ止めされていたこと、電気の供給が停止されていたこと等）から、相手方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。なお、調査にあたって相手方宛に照会書を送付したが回答はなかった。
- 3 受命物件の室内には全体的に傷が酷く生じており、経年相当以上の劣化が認められる。
- 4 受命物件の室内のクロスが剥がされており、剥がされたクロスが床上に置かれたままの状態になっている。
- 5 受命物件の和室には掘り炬燵が存している。
- 6 評価人の調査によれば、本マンションの敷地の北西側は国道に、南側は私道に接している。
- 7 本マンションには、下記の規約設定共用登記がある。
 - (1) 倉庫
 - (2) 管理事務室
- 8 3枚目の「回答書」において、管理費の月額が22,460円、修繕積立金の月額が2,690円と記載されているが、当職が回答者（管理会社）に確認したところ、これは誤記であり、正しくは管理費の月額が26,950円、修繕積立金の月額が10,150円とのことである。受命物件の管理費及び修繕積立金について値上げがあったが、値上げ前の金額を誤って記載してしまっているとのことである。

(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7年2月10日（月）	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス （2月14日回答書受領）
令和7年2月10日（月）	執行官室（郵送）	相手方へ照会書送付（回答なし）
令和7年2月18日（火） 15:24 — 15:45	目的物件所在地	不在，外観調査，写真撮影
令和7年3月13日（木） 11:28 — 11:38	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） 17:00 — 17:42	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13日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人A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版をA4版に縮小したものである

イ 103-196 103-318 93-7
ロ 103-303 103-198



(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	足柄下郡箱根町元箱根字大芝				地番	93番9			
出力縮尺	1/1200	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					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。
(横浜地方方法務局西湘二宮支局管轄)

令和6年12月18日

横浜地方方法務局湘南支局

整理番号: H36666-1
(1/1)

登記官



(6 枚目)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(四) 和菜

2.8.19

卷之四

2025年7月26日(製作)

作者

[-c999CH: 与字母表

登記年月日：平成2年8月7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。
(横濱地方事務局 西湖(喜文局)倉庫)
令和6年12月18日 横濱地方事務局 湖南支局

昭和6年12月18日 横濱地方法務局湘南支局

新 華 社

(7 枚目)

715552

前 93-9 後・新同一・舞

地積測量圖

番 156-1

土地の所在

地積計算表

7.957	$\times 3.158 =$	25.128206
12.458	$\times 6.326 =$	78.809308
12.458	$\times 3.387 =$	42.195246
11.468	$\times 6.095 =$	69.879460
合計		= 216.030220
地積		= 108.015110 m^2

(A) 93-	9	3540.49 m^2	(B)	= 3432.474890 m^2
---------	---	---------------	-----	---------------------

単位メートル

(四) 試驗的

93-8
93-7

93-10

93-9
A

● 石枕
○ プラスチック枕

103-14

103 197

103-252	103-253
---------	---------

103-300

縮尺 $\frac{1}{500}$

建物図面

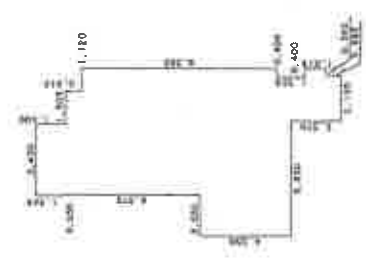
家屋番号 元箱根93番9の101

建物の所在 足柄下郡箱根町元箱根字大芝93番地9

各階平面図

718245

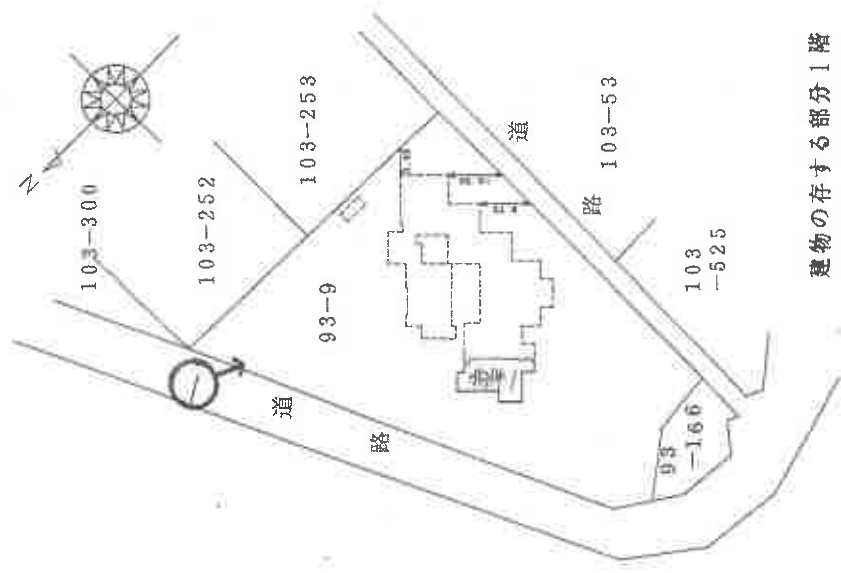
建物番号 101



求積表

4.350	X	2.050	=	8.917500
1.325	X	0.050	=	0.066250
12.250	X	3.400	=	41.650000
10.850	X	0.180	=	1.953000
13.220	X	1.385	=	18.309700
12.410	X	0.720	=	8.935200
9.385	X	0.400	=	3.754000
1.700	X	0.055	=	0.093500
1.015	X	0.345	=	0.350175
合 計				84.029325
床 面 積				84.02 m ²

←○は写真撮影位置・方向



建物の存する部分1階

縮尺 1/1000

尺 1/250

申請人

作製者

令和6年12月18日 横浜地方方法務局 西郷(富文局管轄) 横浜地方方法務局 湘南支局

登記官



←○は写真撮影位置・方向



概略間取図

①物件1を含む建物の外観



②



③



④



令和 6 年（ケ）第 164 号
令和 7 年 3 月 13 日 現地調査
令和 7 年 3 月 23 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

諸田 浩之

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 1, 4 4 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	(マンション名・部屋番号) ライオンズマンション元箱根 101号室
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 足柄下郡箱根町元箱根字大芝 9 3 番地 9

建物の名称 ライオンズマンション元箱根

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 元箱根 9 3 番 9 の 1 0 1

建物の名称 1 0 1

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 8 4 . 0 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 足柄下郡箱根町元箱根字大芝

地 目 宅地

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

第4 目的物件の位置・環境

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	箱根登山鉄道線「小涌谷」駅の南西方約7.6km(道路距離)、バス停「大芝」駅徒歩約3分(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	リゾートマンション、別荘等が混在する別荘住宅地域	
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 ぺ い 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(第2種特別地域C区域) 第3種観光地区
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模	3432.47㎡
	形 状	やや不整形地
	間 口 ・ 奥 行	間口約95m×奥行約30～約65m
	地 勢	東緩傾斜
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約10mの舗装国道(1号線・建築基準法第42条1項1号)に間口約95m、南側で幅員約8m舗装私道(建築基準法第42条1項3号)に接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一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)
	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	27万3317分の8982
特 記 事 項	・自然公園法による基準建ぺい率:30%、基準容積率:90%。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション元箱根	
建物の用途	住宅（総戸数35戸；住居35戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成2年9月3日（登記簿記載）
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	約15年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造ルーフینگ葺5階建 延べ2950.57㎡	
仕様	屋根：アスファルトルーフینگ葺き、一部アスファルト防水のうえコンクリート金ゴテ押え 外壁：タイル貼一部吹付タイル	
設備	駐車場（19台設置）、集合郵便受、自転車置場、オートロック、エレベータ1基等	
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	アイワマネジメント株式会社
	管理形態	管理室あり（委託管理員巡回）
管理の状況	普通	
特記事項	・規約設定建物として以下の建物が存在する（持分：273,317分の8,982）。 ① 家屋番号：元箱根93番9の108 種類：管理事務室 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：35.86㎡	

	② 家屋番号：93番9の1 種類：倉庫 構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：8.80㎡
--	---

(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（101号室）・角部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	84.02㎡（登記面積）		
間 取 り 等	2LDK		
バルコニー等	バルコニー：5.85㎡・専用庭：34.02㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、畳、カーペット等	
	内 壁	ビニールクロス貼、一部タイル貼等	
	設 備	システムキッチン、ユニットバス、化粧室等	
	そ の 他	なし	
保守管理の状態	普通		
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1月31日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	26,950 円	2,358,270 円
	修繕積立金	10,150 円	792,970 円
	そ の 他	専用庭使用料：1,020 円 水道使用料：実費	104,040 円 532,089 円
	備 考	滞納期間：平成28年7月～令和7年1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 建物所有者が居宅として占有している。		
特 記 事 項	・和室には掘りこたつがある。 ・各部屋のクロスが剥がされたまま放置されており、カビ等による汚損も著しい状態にある。		

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)
270,000	×84.02	÷0.88	×0.24	=6,190,000

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 35 年、経済的残存耐用年数 15 年、
観察減価率 (中古マンションの市場性等含む) 20%
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 15 年}}{(\text{経過年数 35 年} + \text{経済的残存耐用年数 15 年})} \times (1 - 0.2) = 0.24$$

(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)
24,800	×0.99	24,600	×3,432.47	×1.0	$\times \frac{8,982}{273,317}$	= 2,770,000

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）－ 4

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準的画地価格} & \\
 15,800 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{65} & = & 24,800 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：基準地の所在する地域は対象地域に比して交通接近条件、環境条件等で劣り総合格差で上記の通り。

個別格差：対象地は、二方路、やや不整形等の総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率 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、敷地権付建物の価格を求めた。

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）
6,190,000	+2,770,000	×1.01	=9,050,000

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：0.95（1階）

位置別補正：1.05（角部屋・南西向き）

その他補正：1.01（専用庭）

相乗積： $0.95 \times 1.05 \times 1.01 = 1.01$

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)
89,700	×1.01	×0.90	×84.02	=6,850,000

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：リフォーム費用等の減価

3 収益価格（DCF法による）

対象不動産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 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 (9.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
-173,685 (-6.7%)	383,282	10.2%	=3,640,000	0.7575	2,757,300 (106.7%)	=2,580,000 (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対象不動産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対象不動産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。マンション取引はそう多くはなく中古マンションの取引市場が確立しているとは言い難い面もあるため、敷地利用権価格及び建物価格に基づく費用性を反映した積算価格及び市場の実体を反映した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通り求めた。

加重平均割合 積算価格：20 比準価格：70 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	9,050,000	×1.00	=9,050,000
比準価格	6,850,000	×1.00	=6,850,000
収益価格	2,580,000		2,580,000
調整後の価格			6,860,000

占有減価修正：必要なし

(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）
6,860,000	×1.0	×0.7	×0.3	— 0	=1,440,000

市場性修正：必要なし。

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70%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. 基準地価格 箱根（県）－4

所 在：足柄下郡箱根町元箱根字大芝 90 番 104

価 格：15,800 円／㎡

位 置：箱根登山鉄道線「小涌谷」約 7.9km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：793 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 道 路：南側 4.8m 私道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

第 2 種低層住居専用地域（建ぺい率 40％、容積率 80％）

防火地域指定なし

地 域 の 概 要：中規模の別荘、保養所等が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（建物） 7,911,420 円

符号 1（土地） 45,675,397 円（敷地権割合：8,982/273,317）

共用部分 3,376,321 円（敷地権割合：8,982/273,317）

258,556 円（敷地権割合：8,982/273,317）

第7 附属資料の表示

位置図

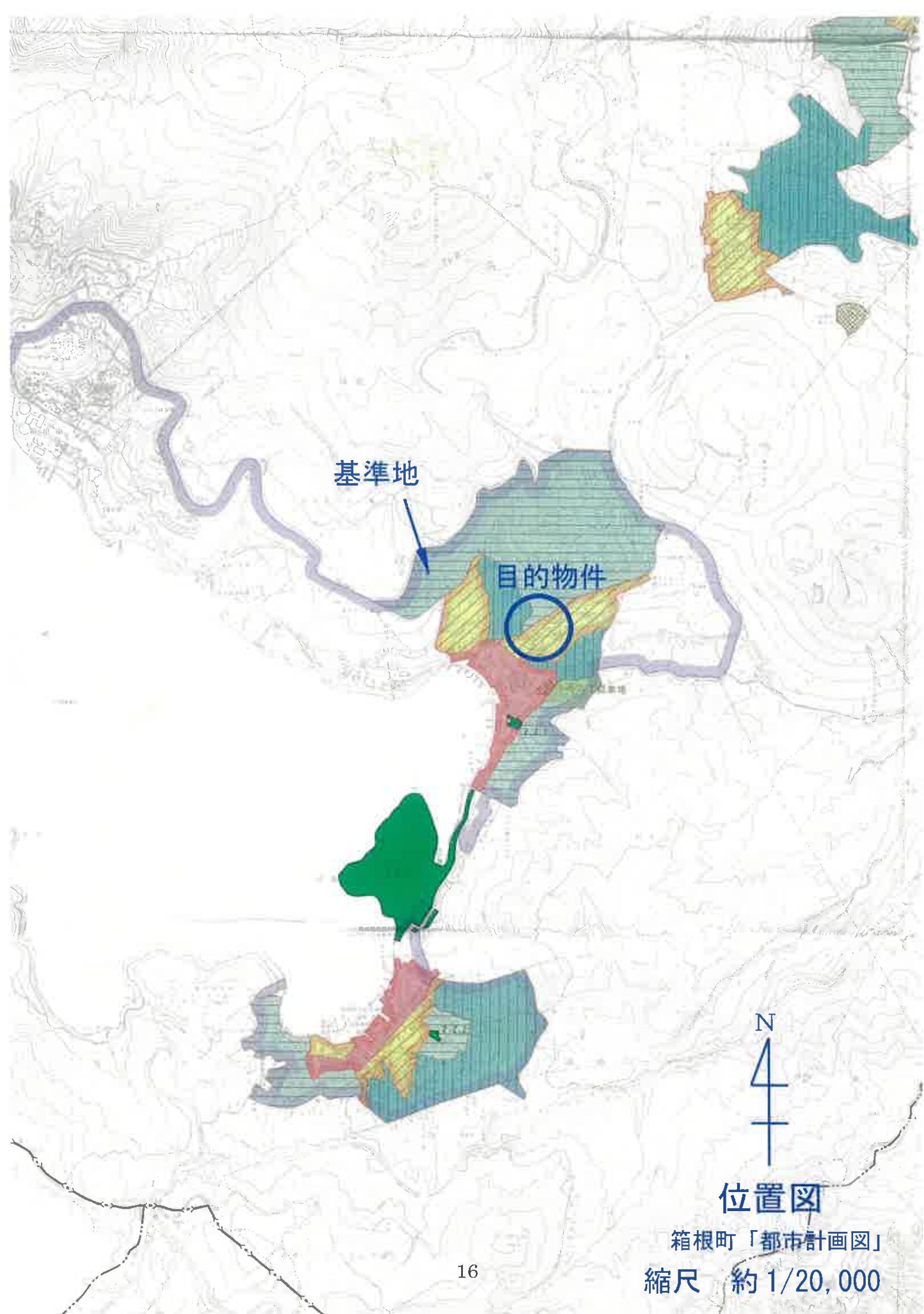
公図写（目的物件を A4 判へ抜粋したものである。）

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）

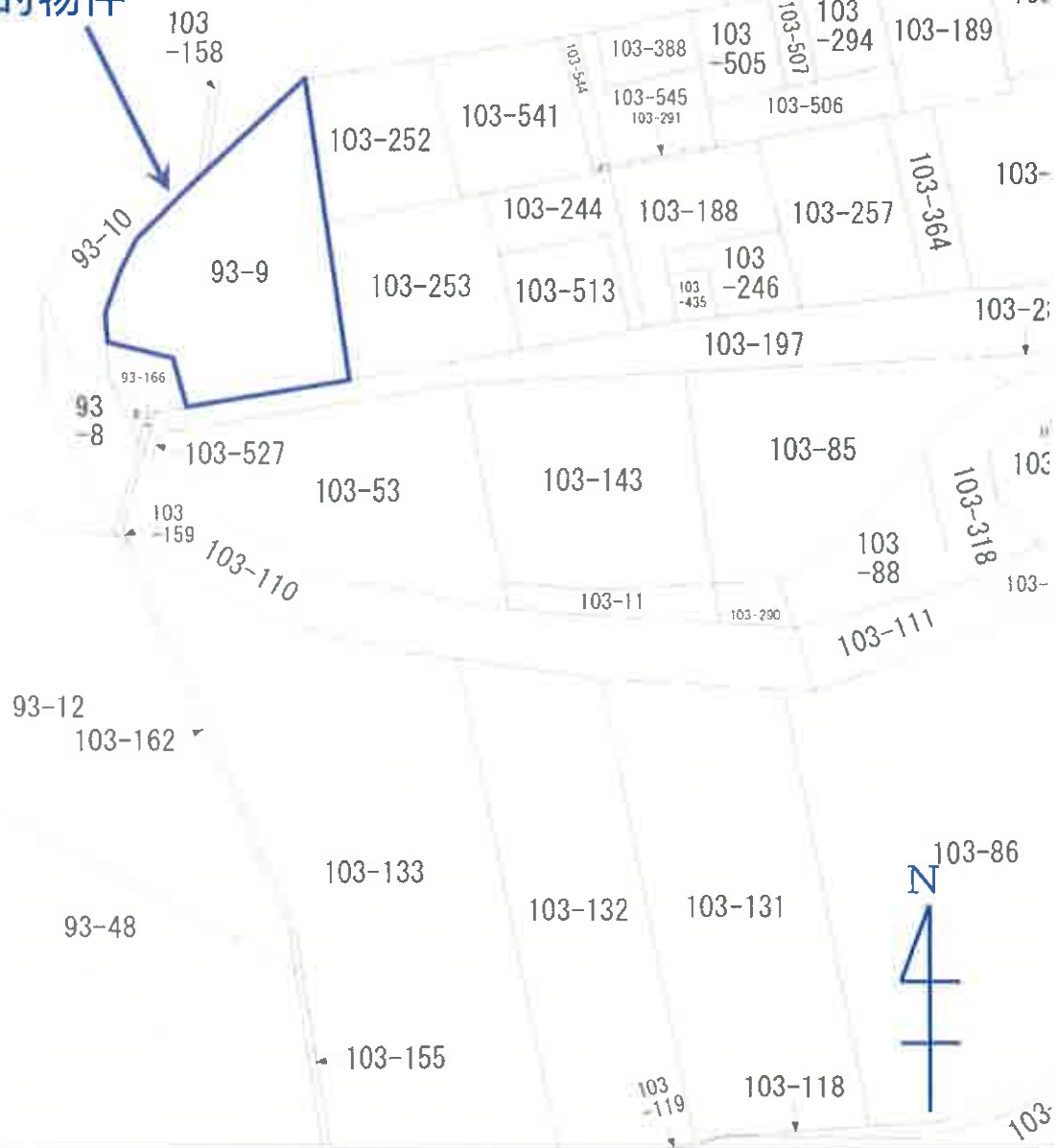
建物図面・各階平面図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである）

概略間取図

以 上



目的物件



地番区域見出

元箱根

公図写

縮尺 1:1200

芝大元箱根町箱根下町

9番地 17

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。
 (横浜地方方法務局西湘二宮支局管轄)
 令和6年12月18日 横浜地方方法務局湘南支局

登記官

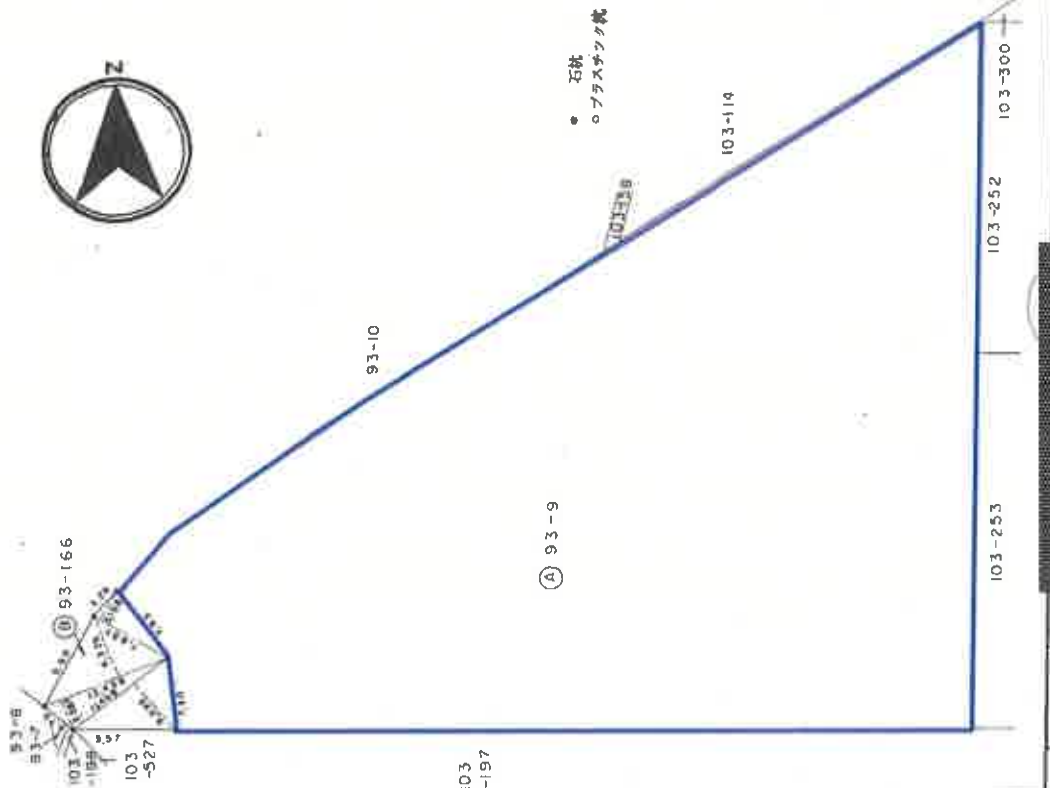
715552

前 93-9 後・新同一・併

地 積 測 量 図

地 番 93-9-166

土地の所在 足柄下郡箱根町元箱根字大芝



地積計算表

7.957 × 3.158 =	25.128206
12.458 × 6.326 =	78.809308
12.458 × 3.387 =	42.195246
11.468 × 6.095 =	69.897460
合計	= 216.030220
地積	= 108.015110 m^2
(A) 93-9	3540.49 m^2
(B) 93-166	3432.47890 m^2

単位メートル

A3をA4に縮小 (約70%)

作製者

(平成20年7月26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)

2.8.7

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。
 (横浜地方事務局西遊二宮支局管轄)

令和6年12月18日 横浜地方事務局湘南支局

登記官

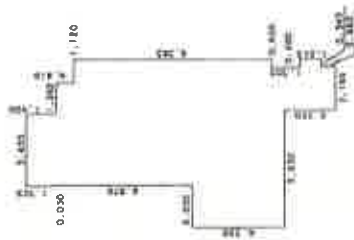
718245 各階平面図

建物図面

家屋番号 元箱根93番9の101

建物の所在 足柄下郡箱根町元箱根字大芝93番地9

建物番号 101



床積表

4.350	X	2.050	=	8.917500
1.325	X	0.050	=	0.066250
12.250	X	3.400	=	41.650000
10.850	X	0.180	=	1.953000
13.220	X	1.385	=	18.309700
12.410	X	0.720	=	8.935200
9.385	X	0.400	=	3.754000
1.700	X	0.055	=	0.093500
1.015	X	0.345	=	0.350175
合 計				84.029325
床 面 積				84.02 m ²

A3をA4に縮小(約70%)

建物の存する部分1階

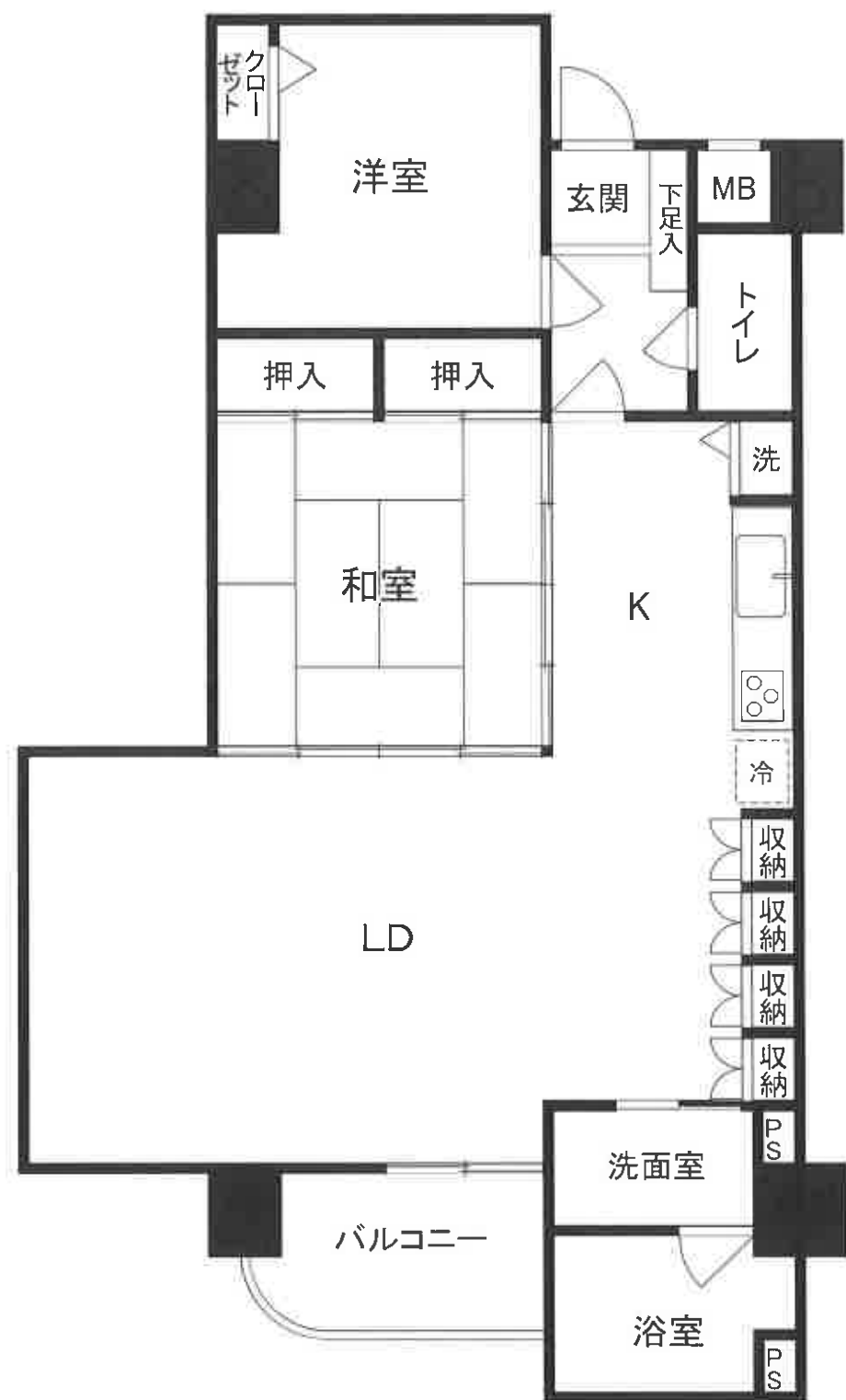
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

2/0.2



概略間取図