

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月10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10月 2日から 令和 7年10月 9日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月15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10月28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10月22日 午前10時00分から 令和 7年10月22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 9月10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	4,150,000 3,320,000		830,000	63,848	11,401



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 秦野市堀川字松並 2 1 1 番地 3

建物の名称 秦野ダイヤモンドマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀川 2 1 1 番 3 の 5 0 5

建物の名称 5 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 2 . 2 7 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 秦野市堀川字松並 2 1 1 番 3

地 目 宅地

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



物 件 明 細 書

令和 7年 7月23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 秦野市堀川字松並 2 1 1 番地 3

建物の名称 秦野ダイヤモンドマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀川 2 1 1 番 3 の 5 0 5

建物の名称 5 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 2 . 2 7 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 秦野市堀川字松並 2 1 1 番 3

地 目 宅地

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



令和7年(ケ)第30号
令和7年4月24日受理
令和7年6月 3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 秦野市堀川字松並211番地3

建物の名称 秦野ダイヤモンドマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀川211番3の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 62.27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 秦野市堀川字松並211番3

地 目 宅地

地 積 1160.74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 21万3472分の6726

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 として占有している ☐ 「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 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	篠崎・進士法律事務所	
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 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7年(ケ)第30号

債務者兼所有者

担当執行官 山崎郁雄

令和7年5月20日

回 答 書

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

■令和7年5月19日現在

■管理費 ■月額15,500円 ■滞納額1,348,500円

■修繕積立金 ■月額10,760円 ■滞納額925,360円

■違約金 □月額 円 ■滞納額880,000円

■滞納期間 平成30年3月分～令和7年5月分

■損害金 ■年15% ■金額1,028,328円

I

2 上記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(抜粋) ■ 議事録 ■ 判決書 ■ 領収書

(回答者) 東京都港区西新橋1-7-2 虎の門高木ビル6階

篠崎・進士法律事務所

債権者代理人

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Aは居住していない。今は誰も居住していない。 2 Aから賃借したと思われる人が居住していたことはあるが、5年以上前だと思う。 (令和7年4月25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。なお、1階エントランス脇の集合ポストには、Aの氏名及びBの氏の表示が、本建物の表札には、Bの氏の表示があり、東京電力への電力供給契約照会に対する回答では、現時点で供給契約はなく、直前の契約者はBで同契約は平成29年4月1日に解除になっているとのことであった。以上も踏まえ、前記のとおり相手方Aが占有しているものと認めた。
- 3 本建物内全体に埃が積もっており、長期間使用されていないように見受けられた。
- 4 本建物全般に経年相当の汚損等がある。
- 5 相手方Aに対し、占有関係等に関する照会書を郵送したが、本日現在回答はない。
- 6 本件敷地は、北東側で建築基準法42条1項の市道に接している（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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年4月25日(金) 11:00 — 11:15	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函、本物件 現地管理人より占有状況等聴取
令和7年4月25日(金) 13:55 — 14:00	横浜地方法務局西湘二宮支 局	登記事項証明書、登記事項要約書申請・受理
令和7年4月25日(金) : — :	当庁	相手方Aに対し照会書郵送
令和7年4月25日(金) : — :	当庁	東京電力へ電力供給契約照会書郵送
令和7年5月7日(水) 11:05 — 11:08	目的物件所在地	不在、通知書投函(再度)
令和7年5月7日(水) : — :	当庁	申立人代理人事務所へ滞納管理費照会書FAX送 信
令和7年5月29日(木) 15:35 — 15:55	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影、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 5月29日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、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。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成5年7月19日

207345

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7年2月17日 横浜地方裁判所西宮支部

登記官

(> 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

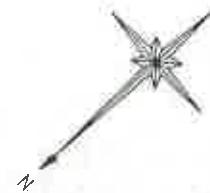
517.5

地積測量図

前 211-3 後・新同一・前

地番 211-3・211-4

土地の所在 秦野市廻川字松並



道 路

③ 214-5
② 211-4

214-5

211-1

214-4

符号	地番	底辺	高さ	倍面積	面積
②	211-4	2.86	1.45		
		5.50	2.01		
		4.00	0.85		
		3.59	0.67	21.0073 m ²	10.50365 m ²

①	211-3	1171.2445-	10.50365	=	1160.74085 m ²
---	-------	------------	----------	---	---------------------------

① 211-3

214-1

210-1

214-6

212-1

209-1

位置	内容
北	石
南	コンクリート
西	刻印

作製者

土地家屋

申請人

縮尺 1/250

7月6日(作製)

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7年2月17日 横浜地方法務局西湘二宮支局

登記證

(8 枚目)

063628
手2月22日

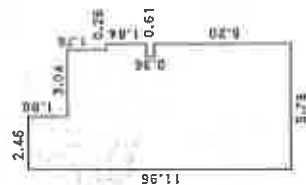
面
平
階
各

505 建筑物

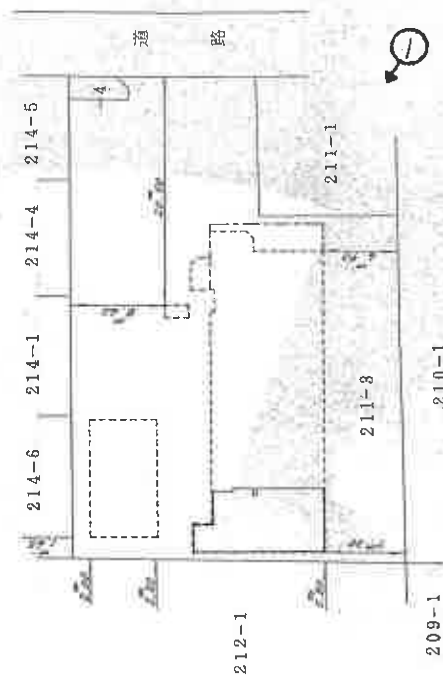
家屋番号	堀川211第3の505
建物の所在	秦野市堀川字松根

各階平面圖

←○ は写真撮影位置・方向



求積表	面	平方
2.46 × 11.95 =	29.4216	52.2724
2.69 × 10.15 =	27.3304	52.27 m ²
2.61 × 6.20 =	3.7820	
0.35 × 3.50 =	1.2500	
0.26 × 1.84 =	0.4784	



(建築物の存する部分 5階)

作者

縮尺 1/250

人
畜
甲

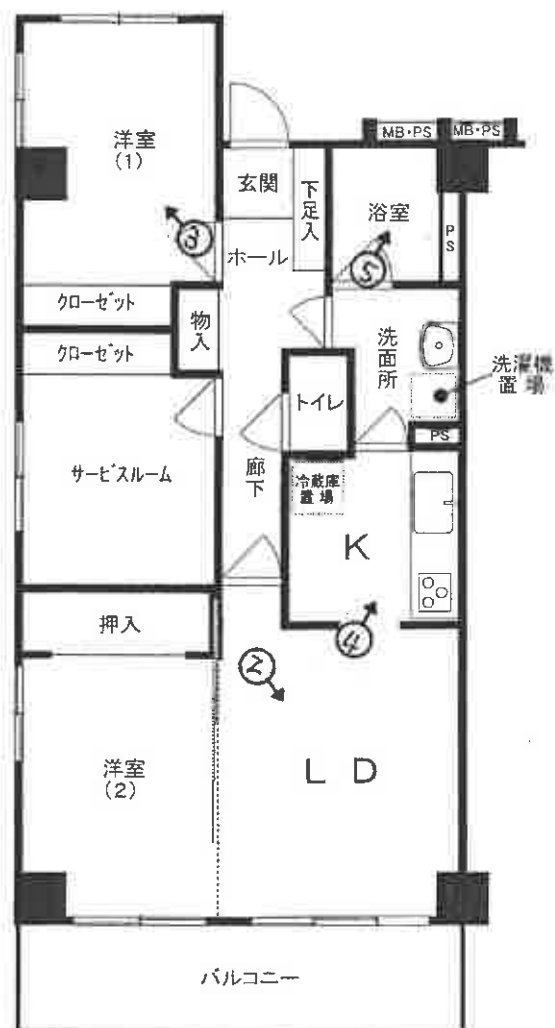
縮尺 $\frac{1}{500}$

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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



②



③



④



⑤



(12 枚目)

令和 7 年（ケ）第 30 号
令和 7 年 5 月 29 日 現地調査
令和 7 年 6 月 9 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 4, 1 5 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 秦野市堀川字松並 2 1 1 番地 3

建物の名称 秦野ダイヤモンドマンション

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 堀川 2 1 1 番 3 の 5 0 5

建物の名称 5 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 6 2 . 2 7 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 秦野市堀川字松並 2 1 1 番 3

地 目 宅地

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

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「渋沢」駅の北方約 1.2km（道路距離）で、駅より徒歩約 15分	
付 近 の 状 況	幅員 5.8m市道沿いに、中小規模一般住宅、アパート、マンション、畑等も混在する住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%（準防火地域に付基準建蔽率 70%）
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模	1,160.74㎡
	形 状	北東側、北側隅一部凹のほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約 13m（隅切り部分含む）、奥行約 44m
	地 勢	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	北東側幅員約5.8m舗装市道（堀川19号線：建築基準法第42条1項）より約 0～ 0.5m高く約 13m（隅切り部分含む）接面している。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物（秦野ダイヤモンドマンション）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	213,472分の6,726
特 記 事 項	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	秦野ダイヤモンドマンション	
建物の用途	住宅（総戸数 34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6年1月28日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約32年
	経済的残存耐用年数	約18年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建、 延べ 2,215.07㎡（登記面積）	
仕 様	屋根：陸屋根 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	エレベーター、集合郵便受、駐車場、自転車置場等	
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	ダイヤモンドコミュニティ(株)
	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	規約設定共用部分の既登記建物としてプロパン庫（鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、6.75㎡）がある。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	5階（505号室）・角室 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	62.27㎡（登記面積）		
間 取 り 等	2LDK＋サービスルーム（附属資料概略間取図参照）		
バルコニー等	8.10㎡		
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 特筆するものはない	
保守管理の状態	劣る		
管 理 費 等	債権者代理人の回答によれば下記の通り。令和7年5月19日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	15,500円	1,348,500円
	修繕積立金	10,760円	925,360円
	そ の 他	違約金	880,000円
	備 考	滞納期間 平成30年3月分～令和7年5月分 損害金 年15%、金額 1,028,328円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年5月29日：内部立入調査 建物所有者が本件建物を居宅として占有している。		
特 記 事 項	本建物内全体に埃が積もっており、長期間使用されていないように見受けられた。本建物全般に経年相当の汚損等がある。		

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)
250,000	× 62.27	÷ 0.89	× 0.29	= 5,070,000

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
($62.27\text{㎡} \div 69.82\text{㎡} = 0.89$)

現価率

- ・ 経過年数32年、経済的残存耐用年数18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）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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数18年}}{(\text{経過年数32年} + \text{経済的残存耐用年数18年})} \times (1 - 0.20) \\ & = 0.29 \end{aligned}$$

(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)
90,400	×0.98	88,600	×1,160.74	×1.0	× $\frac{6,726}{213,472}$	= 3,240,000

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。

公示地 秦野ー28

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 82,700\text{円/㎡} & \times & \frac{100.6}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{92} & = & 90,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：公示地の所在する地域は目的物件の地域に比して、ほぼ同様の交通接近条件等であるが、街路条件、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、北側隅一部凹のほぼ長方形）等でやや劣り、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)
5,070,000	+ 3,240,000	× 1.07	= 8,890,000

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：1.02 （5階、エレベーターあり）

位置別補正：1.05 （角室、採光は南東、南西、北西の三面）

その他補正：1.00 （特筆するものはない）

相乗積 $1.02 \times 1.05 \times 1.00 = 1.07$

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)
172,000	× 1.07	× 0.9	× 62.27	= 10,310,000

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 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
838,112 (11.9%)	655,926	8.2%	= 7,760,000	0.8005	6,211,880 (88.1%)	= 7,050,000 (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	8,890,000	× 1.00	= 8,890,000
比準価格	10,310,000	× 1.00	= 10,310,000
収益価格	7,050,000		
調整後の価格	9,420,000		

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）
9,420,000	× 1.0	× 0.7	× 0.63	0	= 4,150,000

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 37%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. 公示地価格 秦野－28

所 在：秦野市弥生町4 4 9 番 9 「住居表示：弥生町6－3 9」

価 格：82,700円／㎡

位 置：小田急小田原線「渋沢」駅の北西方約 1.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：96㎡

基準地の形状：長方形

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西 4m市道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅の中に、アパート等も見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 4,560,619円

符号1（土地） 49,141,088円（敷地権の割合 213,472分の6,726）

共用建物（物置：プロパン庫） 4,035円（割合 213,472分の6,726）

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。）

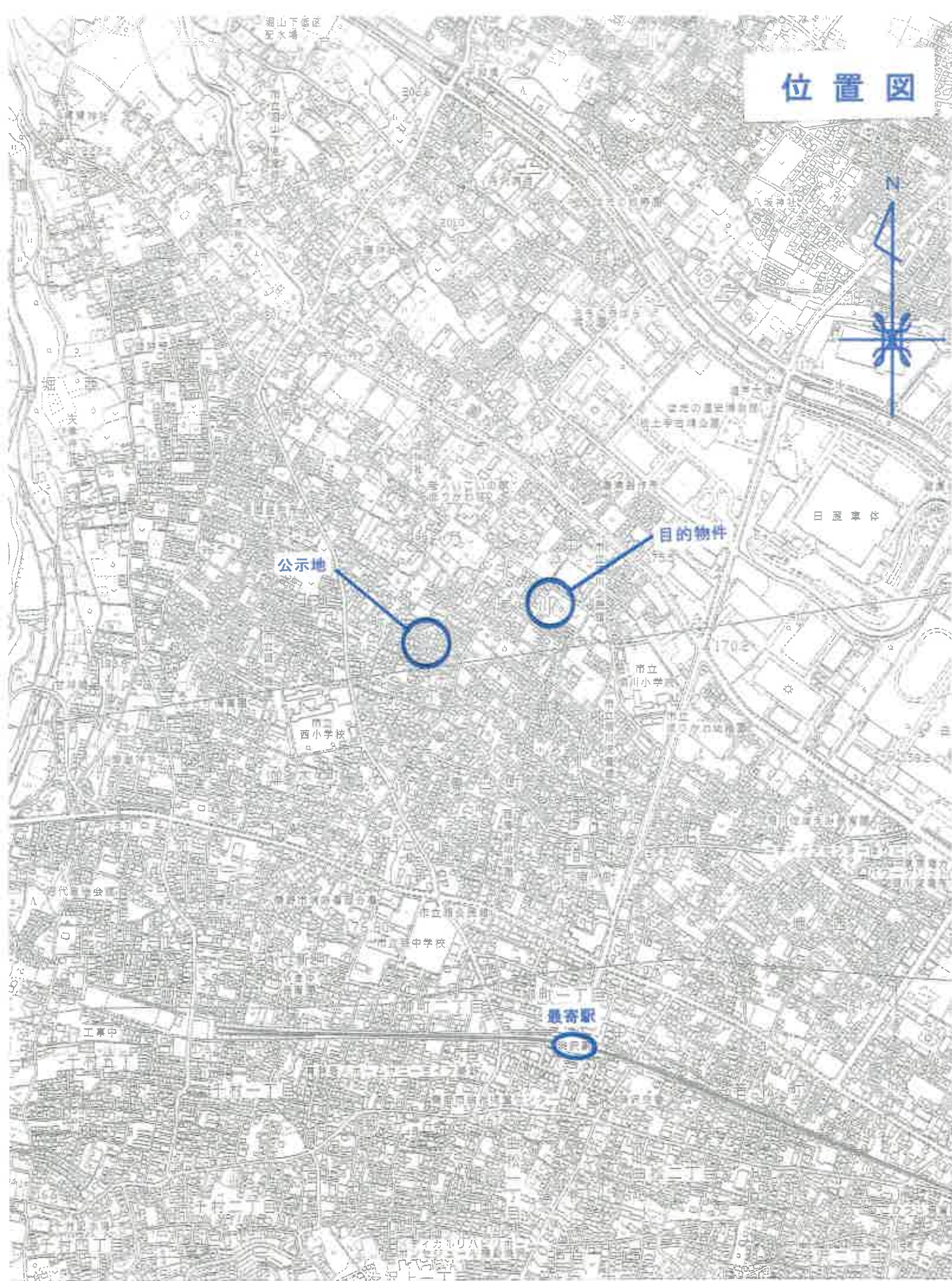
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

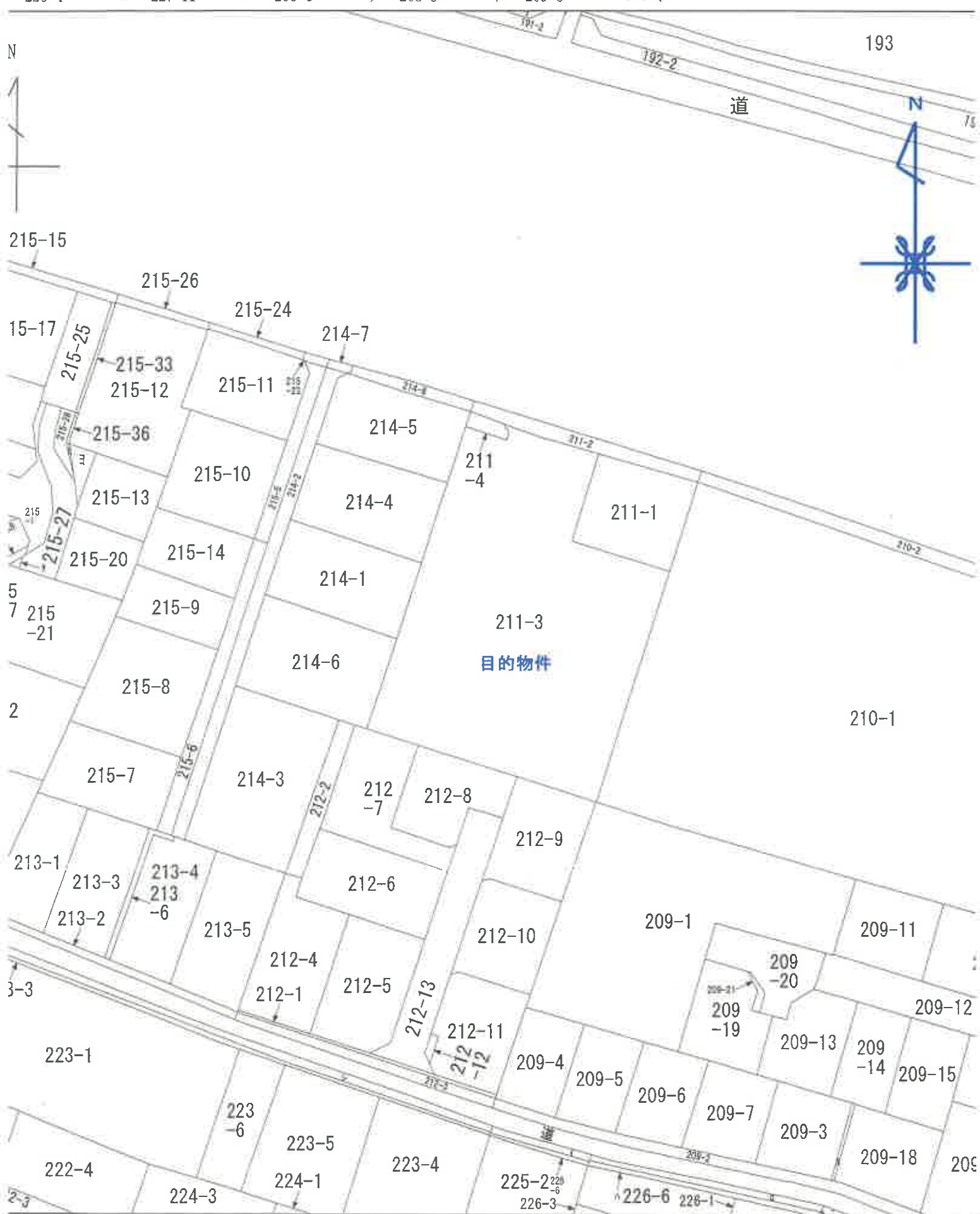
概略間取図

以 上

位置図



225-5 ハ 226-5 ホ 227-13 ト 205-7 リ 207-3 ル 207-4
 226-4 ニ 227-11 ヘ 205-6 チ 205-9 ス 209-8 つ づく



登記年月日：平成5年7月19日

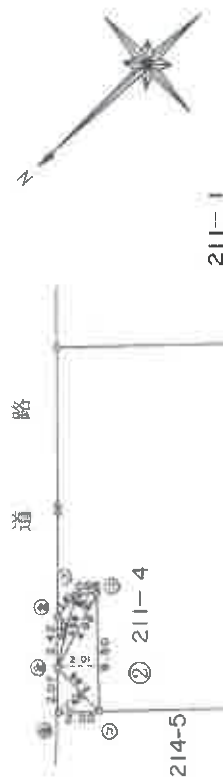
207345

前 211-3 後・新間一・新

地 積 測 量 図

地 番 211-3・211-4

土地の所在 桑野市細川字松並



米 量 表

符 号	地 番	底 辺	高 さ	倍 量 積	面 積
②	211-4	2.86	1.45		
		5.50	2.01		
		4.00	0.85		
		3.59	0.67	21.0073 m ²	10.50365 m ²

① 211-3 1171.2445- 10.50365 = 1160.74085 m²

符号 1

① 211-3

符号 1

測量の経緯	
(1) 経緯	
(2) 方位	
(3) コンクリート	
(4) 経緯	

作製者

7 月 6 日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(桑野市地籍調査課 測量士 菅田誠)

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7年2月17日 横浜地方支庁 西瀬川支庁 支庁

登記官

地図整理番号：M26842

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

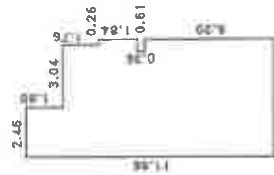
符号 1

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。
令和7年2月17日 横浜地方裁判所西神二宮支局 書記官

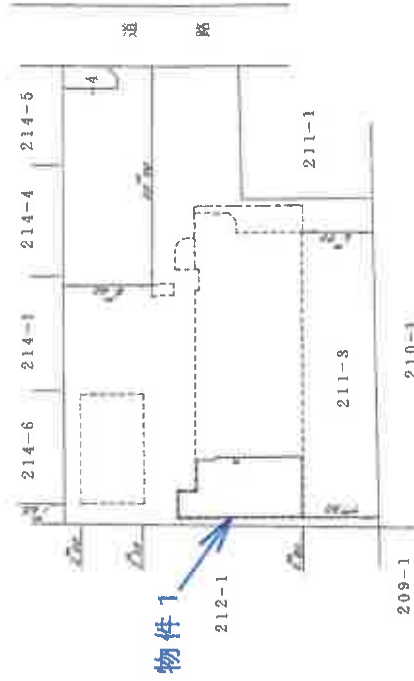
家屋番号	箱川211番3の505	建物平面図
建物の所在	秦野市堀川字松並211番地3	

063628 各階平面図

建物番号 505



求積要	
2.45 × 11.55 =	29.4216
3.04 × 10.16 =	27.3304
0.35 × 6.20 =	3.7820
0.25 × 1.84 =	1.2560
合計	62.2724
床面積	62.27㎡



(建築物の存する部分 5階)

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(東京土地家屋調査士会印紙)

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。