

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 15 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 11 月 6 日から 令和 7 年 11 月 13 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 7 年 11 月 19 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 12 月 2 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 11 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 26 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 10 月 15 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	360,000 288,000		72,000	95,978	0
	</				



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強羅 1 3 0 0 番地 6 0 1

建物の名称 クリオ強羅 1 番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 強羅 1 3 0 0 番 6 0 1 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 4 . 4 6 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強羅 1 3 0 0 番 6 0 1

地 目 宅地

地 積 1 2 2 0 . 3 0 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 1 9 万 9 9 2 1 分の 5 7 4 7



物 件 明 細 書

令和 7年 5月12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 足柄下郡箱根町強羅字強羅 1300 番地 601

建物の名称 クリオ強羅 1 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 強羅 1300 番 601 の 401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 54.46 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強羅 1300 番 601

地 目 宅地

地 積 1220.30 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 19 万 9921 分の 5747



令和 6 年(ヌ)第 31 号
令和 6 年10月24日受理
令和 7 年 1 月 27 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強羅 1 3 0 0 番地 6 0 1

建物の名称 クリオ強羅 1 番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 強羅 1 3 0 0 番 6 0 1 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 4 . 4 6 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強羅 1 3 0 0 番 6 0 1

地 目 宅地

地 積 1 2 2 0 . 3 0 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 1 9 万 9 9 2 1 分の 5 7 4 7

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 管理費月額 40,230円 修繕積立金月額 12,800円 水道料月額 3,234円	令和 7 年 1 月 1 7 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和元年12月分～令和7年1月分 計 3,352,540円 ☐ 不明	
管理費等照会先	半蔵門総合法律事務所		
その他の事項	管理費等の状況について、計3,352,540円滞納額のほか、損害金利率14%の損害金が存するとのことである。		
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 月 日	支部 令和 年 () 第 号
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債権者代理人	1 目的物件の管理費等の未納状況については令和7年1月17日現在で下記のとおりです。 (1) 管理費 月額 40,230円 滞納額 2,494,260円 (2) 修繕積立金 月額 12,800円 滞納額 793,600円 (3) 水道料 月額 3,234円 滞納額 64,680円 (4) 損害金利率 14% (5) 滞納期間 令和元年12月分～令和7年1月分 (6) 管理組合法人としては、上記(3)の水道料は、管理規約第27条及び第30条に基づき特定承継人行使できる債権であると認識しています。 2 目的物件の管理費等の未納状況について、回答書を提出しましたが、回答書のうち、月額、滞納額及び損害利率の箇所に一部誤記がありました。目的物件の管理費等の未納状況については上記1の内容が正しいものである旨を申し添えます。

(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、建物概略間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 受命物件は、立入調査の結果（債務者兼所有者宛の郵便物が存していたこと、電気の供給が停止されていたこと等）から、債務者兼所有者が、家財道具を置いたまま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 受命物件には、全体的に経年相応の劣化、損傷及び汚損が見受けられる。洋室2の部屋には大量に荷物があり、壁や床の状態が判然としなかった。
- 4 評価人の調査によれば、本マンションの敷地の北東側は私道に接している。
- 5 本マンションには、下記の規約設定共用登記がある。
 - (1) 浴場
 - (2) 居宅
 - (3) 車庫

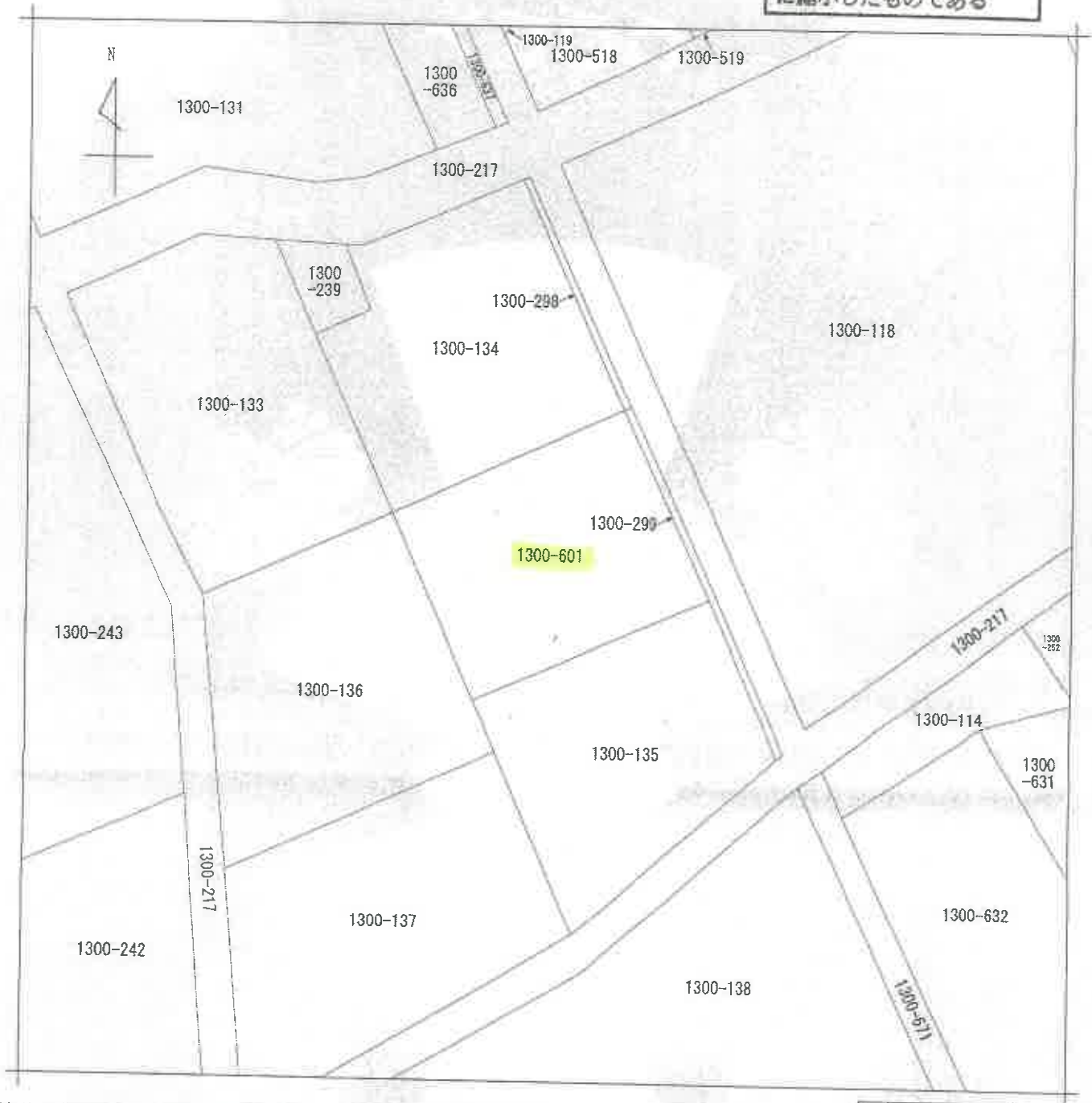
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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6年11月1日 (金) 12:11 — 12:38	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11月20日 (水)	執行官室	半蔵門総合法律事務所へ照会書ファックス (1月17日回答書受領)
令和6年11月21日 (木)	執行官室 (郵送)	債務者兼所有者へ照会書送付 (あて所に尋ねあたら ず返戻)
令和6年12月18日 (水) 13:27 — 14:00	目的物件所在地	立入調査 (評価人同行)
令和6年12月25日 (水) 16:10 — 16:20	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 6 年 1 2 月 1 8 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判をA4判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略略を記載した図面です。

地番区域見出
強羅

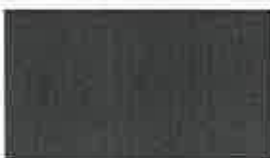
請求部	所在	足柄下郡箱根町強羅字強羅				地番	1300番601			
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	日土地台帳附属地図		
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項			

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。
(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)
令和5年4月24日
東京法務局

請求番号：84-5
(1/1)

登記官

(6 枚目)



登記年月日：昭和51年4月6日

702124

1300-135 新築

地工積算図

番	1300-135 新築
土地の所在	千葉県市川市市川2801番地

昭和五十一年三月十一日
作製者



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

(全国土地家屋調査士用紙)

5146

1300

請求番号：84-6

(1/3)

(7 枚目)

登記官

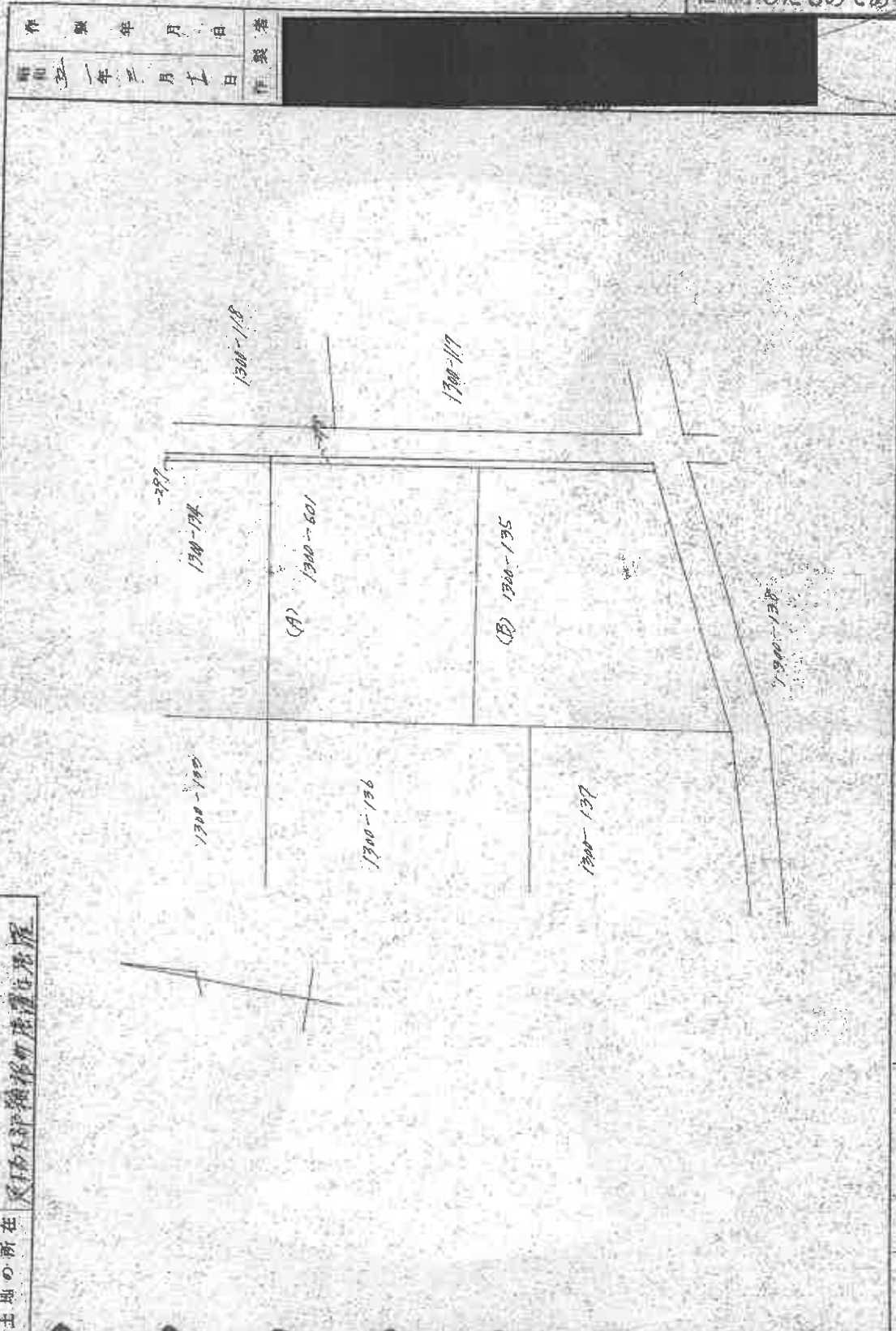
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方裁判所西側二宮支店管轄)
令和5年4月24日 東京法務局

登記年月日：昭和51年4月6日

702125 1300-135 新田一軒

番	1300-135 2-601
土地の所在	茨城県下館市下館町下館五丁目

地 積 利 害 図



縮尺 1/600

(全国土地実測調査士用紙)

東京都区部第116-16-10 工務出張所 丁 5146

本図面は(A3)判をA4判に縮小したものである

作 業 年 月 日 製 者
昭和五十一年三月十七日 製 者

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。
(茨城県地方公務局西側三宮支局管轄)
令和5年4月24日 東京法務局

登記簿

(8 枚目)

請求番号：84-6

(2/3)

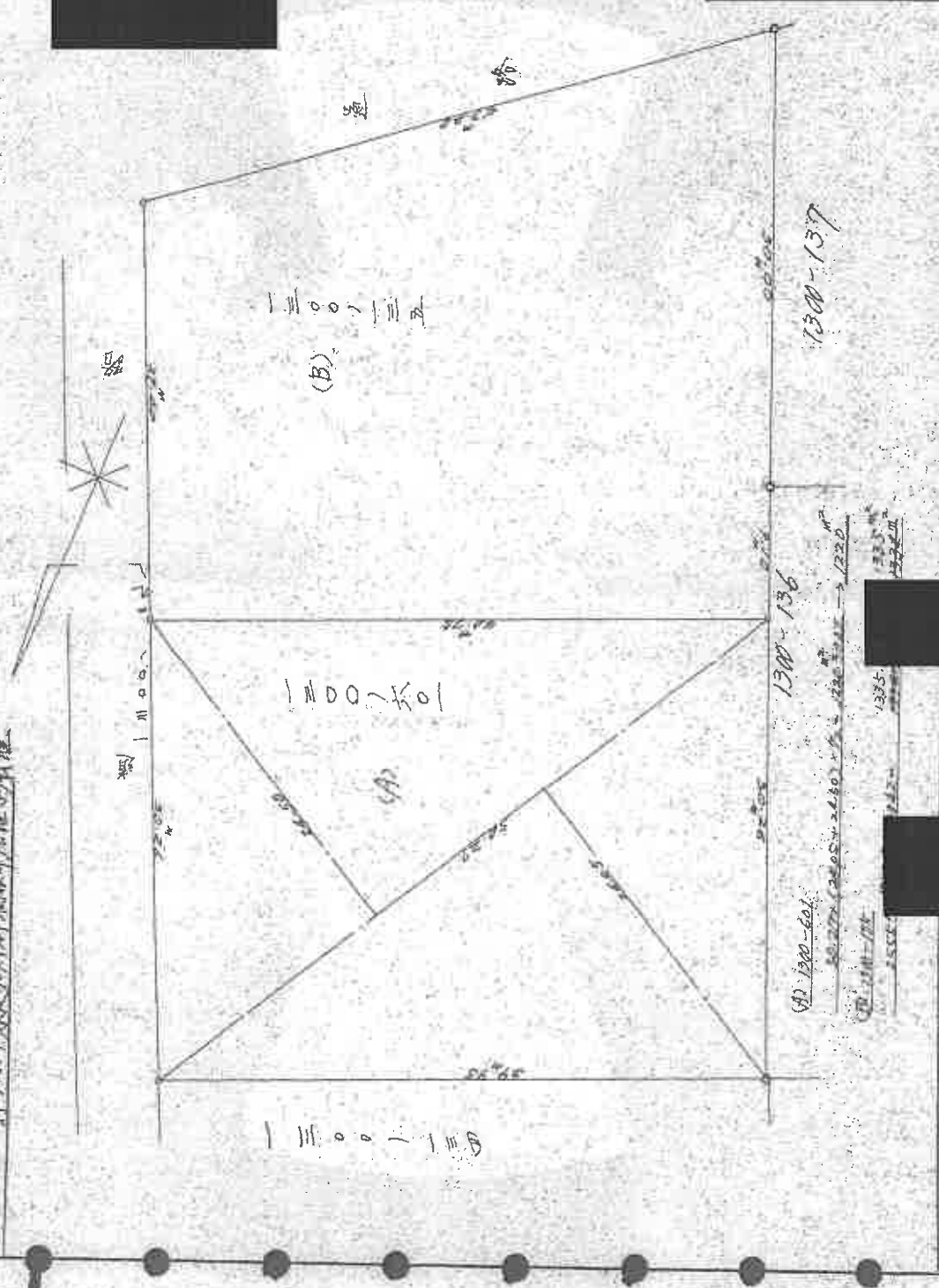
登記年月日：昭和51年4月6日

702126 第1300-135 第1300-135

番 1300-601 1300-135
土地の所在 千葉県八千代市八千代町八千代

地 積 測 量 図

作 製 年 月 日
昭和51年3月12日
作 製 者
[Redacted]



5/46

(全測土等係量調査用紙)

東京府北区地籍部116-16-10, 主簿出版部 TEL (03) 2110-2110

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。
(横浜地方支務局西瀬二宮支局管轄)
令和5年4月24日 東京支務局

登記官

(9 枚目)

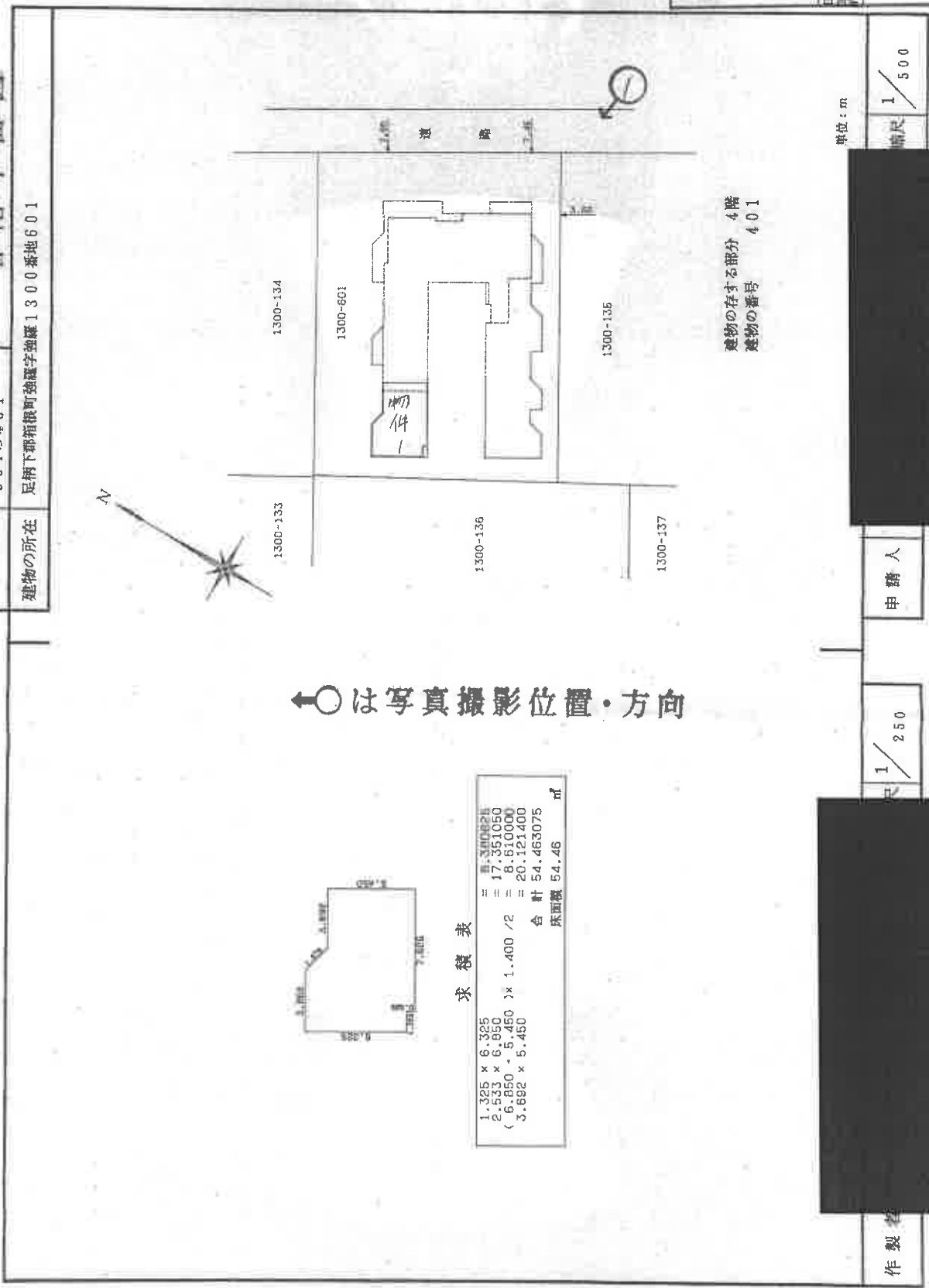
請求番号 84-6

(3/3)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

建物図面
各階平面図

家屋番号	地積1300番 601の401
建物の所在	足柄下郡箱根町強羅1300番地601



は写真撮影位置・方向



求積表

1. 325 x 6.325	= 2.085625
2. 533 x 6.950	= 3.704575
3. 682 x 5.450	= 3.707900
合計	9.498100
床面積	54.46 ㎡

申請入

1/250

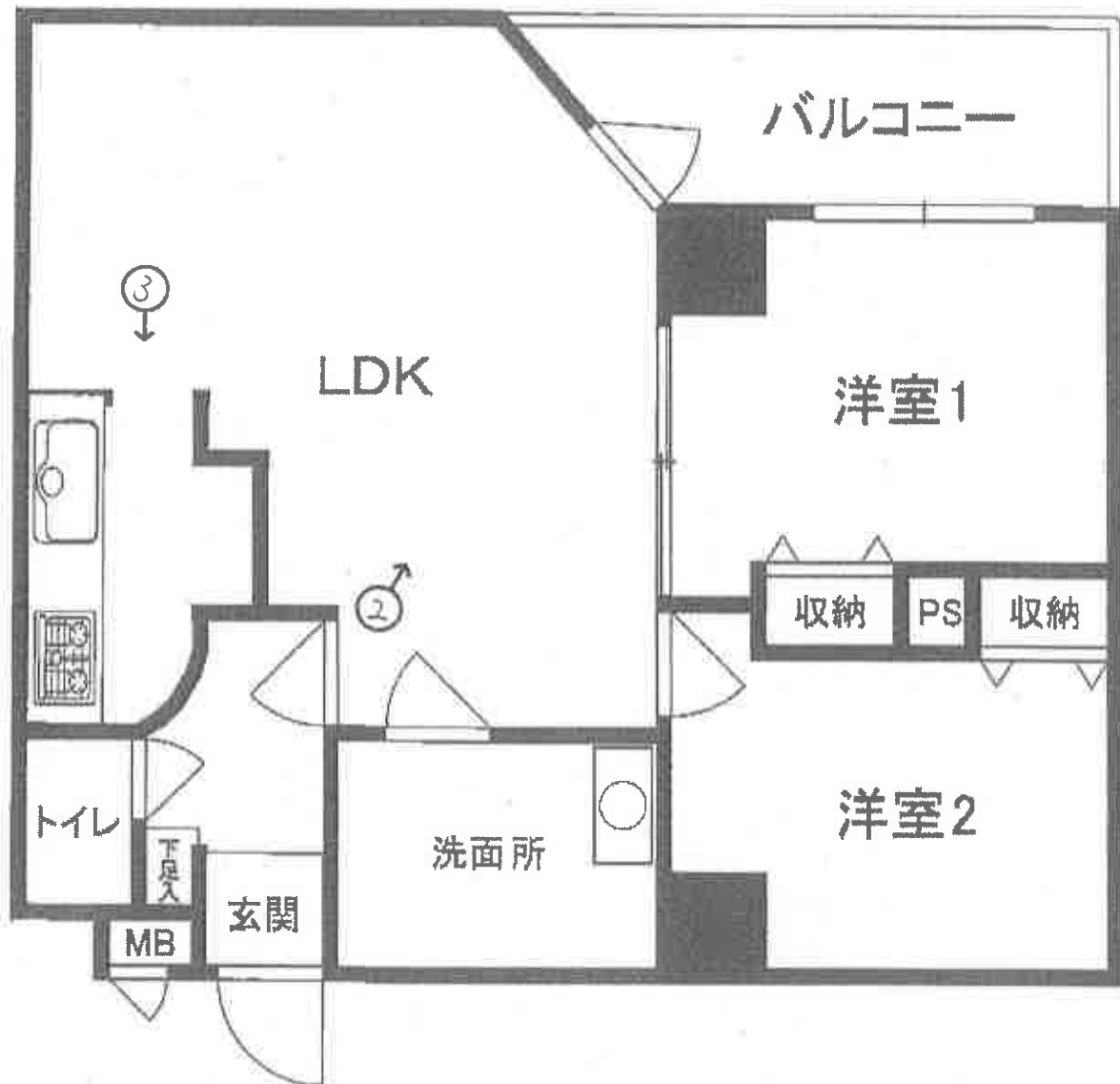
作製

単位：m
縮尺 1/500
昭和3年6月13日

登記年月日：平成3年6月13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。
(横浜地方裁判所西浦二宮支店管轄)
令和6年6月25日 東京法務局

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



令和 6 年 (又) 第 31 号
令和 6 年 12 月 18 日 現地調査
令和 7 年 2 月 4 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 3 6 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) クリオ強羅1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 足柄下郡箱根町強羅字強羅1300番地601

建物の名称 クリオ強羅1番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 強羅1300番601の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 54.46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強羅1300番601

地 目 宅地

地 積 1220.30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 19万9921分の5747

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」駅のほぼ南西方約1km（道路距離）。箱根登山ケーブルカー「中強羅」駅南方約350m（道路距離）程度に位置する。	
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
画 地 条 件 （規模，形状等）	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
	規 模	1,220.30㎡
	形 状	ほぼ長方形
間 口 ・ 奥 行	北東側間口約30.3m、奥行約40.4m程度	
	地 勢	建物敷地部分は概ね平坦。北側は駐車場への進入路(スロープ)になっている。北側隣接地とは地勢なりに接面し、南側隣接地は対象地よりやや低く、西側隣接地は対象地より高く接面している。
接面道路の状況	北東側幅員約5.0m舗装私道（建築基準法第42条1項3号）に建物敷地部分(一棟の建物の玄関等)は約3m高く約30.3m程度接面している。	
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	19万9,921分の5,747
特 記 事 項	(注1) 「箱根地域における建築物基準」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。 (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。	

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	クリオ強羅壱番館	
建物の用途	住宅等（総戸数39戸、浴場、管理人室1戸、車庫含む）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成3年6月5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	鉄筋コンクリート造地下1階付地上6階建 延床面積2,464.63㎡	
仕様	屋根：コンクリート屋根 外壁：タイル貼り、一部モルタル、塗布付仕上げ等	
設備	エレベーター、オートロック、集合郵便受、駐車場、大浴場等	
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 明和地所コミュニティ(株) 常駐 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：強羅1300番601の1 種類：浴場 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：135.45㎡ ②家屋番号：強羅1300番601の101 種類：居宅 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：40.73㎡ ③家屋番号：強羅1300番601の102	

	種類：車庫 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積： 45.79㎡ なお、登記はされていないが、以下建物が課税対象となっている。 所在地：強羅字強羅1300番地601 （燃料室、鉄筋コンクリート、亜鉛メッキ鋼板平葺、平家建） ◇台帳記載事項証明書によれば、本件建物は建築確認申請を受け、完了検査済年月日の記載はあるが、完了検査済証の番号は空欄となっている。 ◇登記面積を合計した延床面積による現況容積率が法定容積率を超えているが、容積率不算入部分があるためと思料され、また検査済証が交付されていることから特に問題はないものと思料される。
--	--

（２）専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建		
位	置	4階（401号室）、角部屋（採光は南東） 主要開口部の方位：北東向き		
床	面	積	54.46㎡（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）		
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、カーペット等 ビニールクロス貼 等 キッチン、トイレ、洗面所 等 －	
保守管理の状態		普通		
管 理 費 等		債権者代理人の回答によれば下記のとおり。 令和 7 年 1 月 17 日現在		
			月 額	滞納額
		管 理 費	40,230 円	2,494,260 円
		修 繕 積 立 金	12,800 円	793,600 円
		水 道 料	3,234 円	64,680 円
		備 考	上記のほか損害金年率 14%の遅延損害金がある。 滞納期間:令和 1 年 12 月分～令和 7 年 1 月分。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和6年12月18日：内部立入調査 調査時点において、債務者兼所有者が占有している。		
特 記 事 項		◇ 全体的に経年相応の劣化、損傷及び汚損が見受けられる。 ◇ 洋室2には大量の荷物があり、壁や床の状態が判然としなかった。		

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	× 54.46	÷ 0.84	× 0.29	= 4,700,000

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 16 年}}{\text{経過年数 34 年} + \text{経済的残存耐用年 16 年}} \times (1 - 0.10) \\ &= 0.29 \end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（土地の符号 1）

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)
40,900	×1.00	40,900	×1,220.30	×1.0	$\times \frac{5,747}{199,921}$	= 1,430,000

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

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 60,700 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{150} & = & 40,900 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：特になし。

◇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)
(4,700,000	+ 1,430,000)	× 1.00	= 6,130,000

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：1.00（エレベーターあり 4 階）

位置別補正：1.00（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 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

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)
117,000	×1.00	×1.00	× 54.46	= 6,370,000

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：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）	複利 現価率	正味復帰 価格の現価 （円）	
ア	イ	ウ	$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	$\times 2$ (12.0%) オ	$\text{エ} \times \text{オ}$ カ	ア + カ キ
-42,052 (-5.3%)	158,634	13.0%	1,183,653 ≒ 1,180,000	0.7118	839,924 (105.3%)	=800,000 (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	6,130,000	× 1.0	= 6,130,000
比準価格	6,370,000	× 1.0	= 6,370,000
収益価格	800,000		
調整後の価格	5,690,000		

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）
5,690,000	× 1.00	× 0.70	× 0.09	— 0	= 360,000

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 91%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） 6,074,598 円

符号 1（土地） 29,909,553 円（敷地権割合 19 万 9,921 分の 5,747）

規約共用部分（建物）

・1300-601-1（浴室） 15,107,867 円（敷地権割合 19 万 9,921 分の 5,747）

・1300-601-101（居宅） 4,542,529 円（敷地権割合 19 万 9,921 分の 5,747）

・1300-601-102（車庫） 5,107,521 円（敷地権割合 19 万 9,921 分の 5,747）

規約共用部分ではないが課税されているもの（建物）

・1300-601（燃料室） 810,839 円（敷地権割合 19 万 9,921 分の 5,747）

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）

土地所在図（A 3 判から A 4 判へ縮小）

地積図（A 3 判から A 4 判へ縮小）

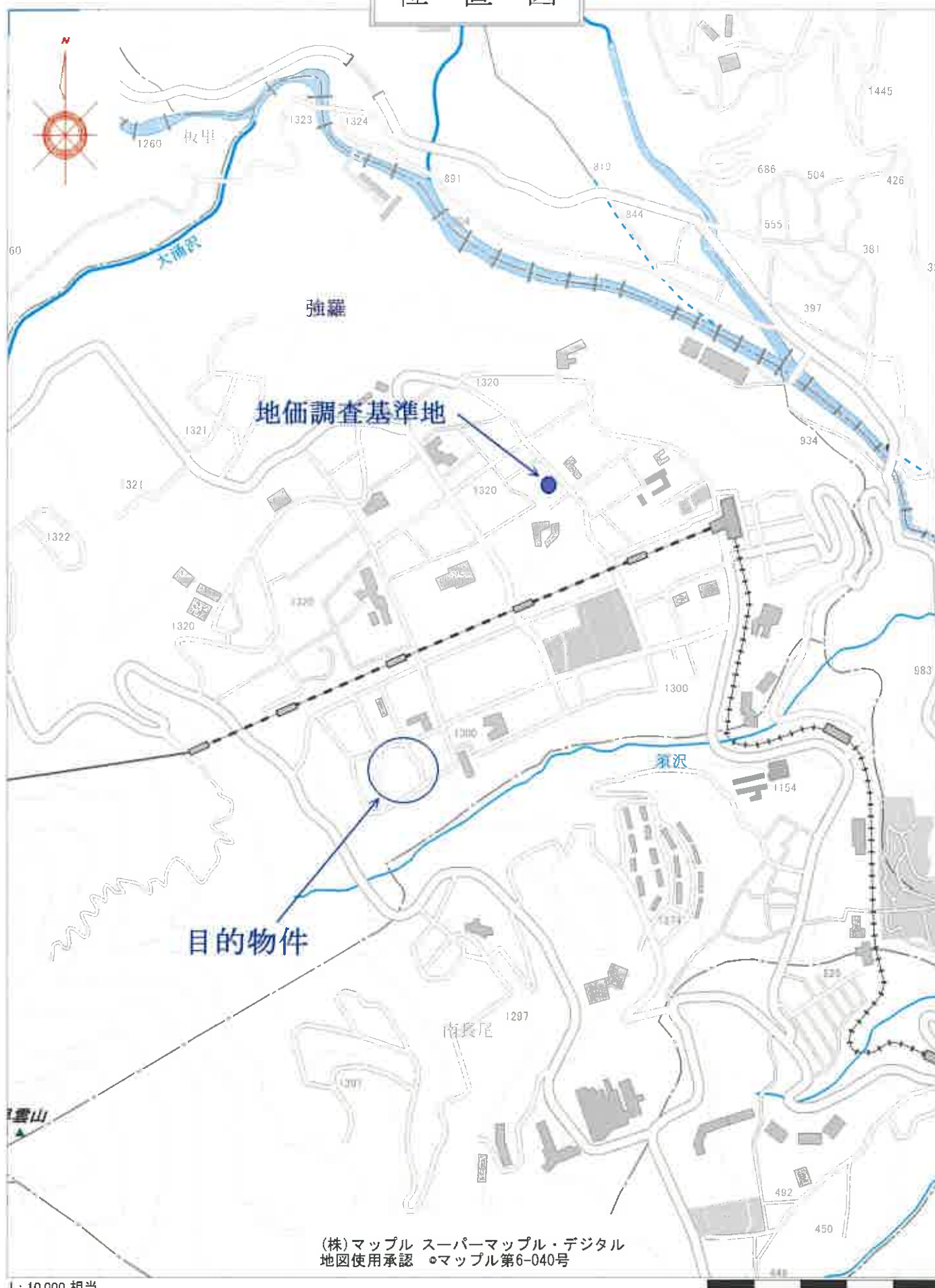
地積測量図（A 3 判から A 4 判へ縮小）

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

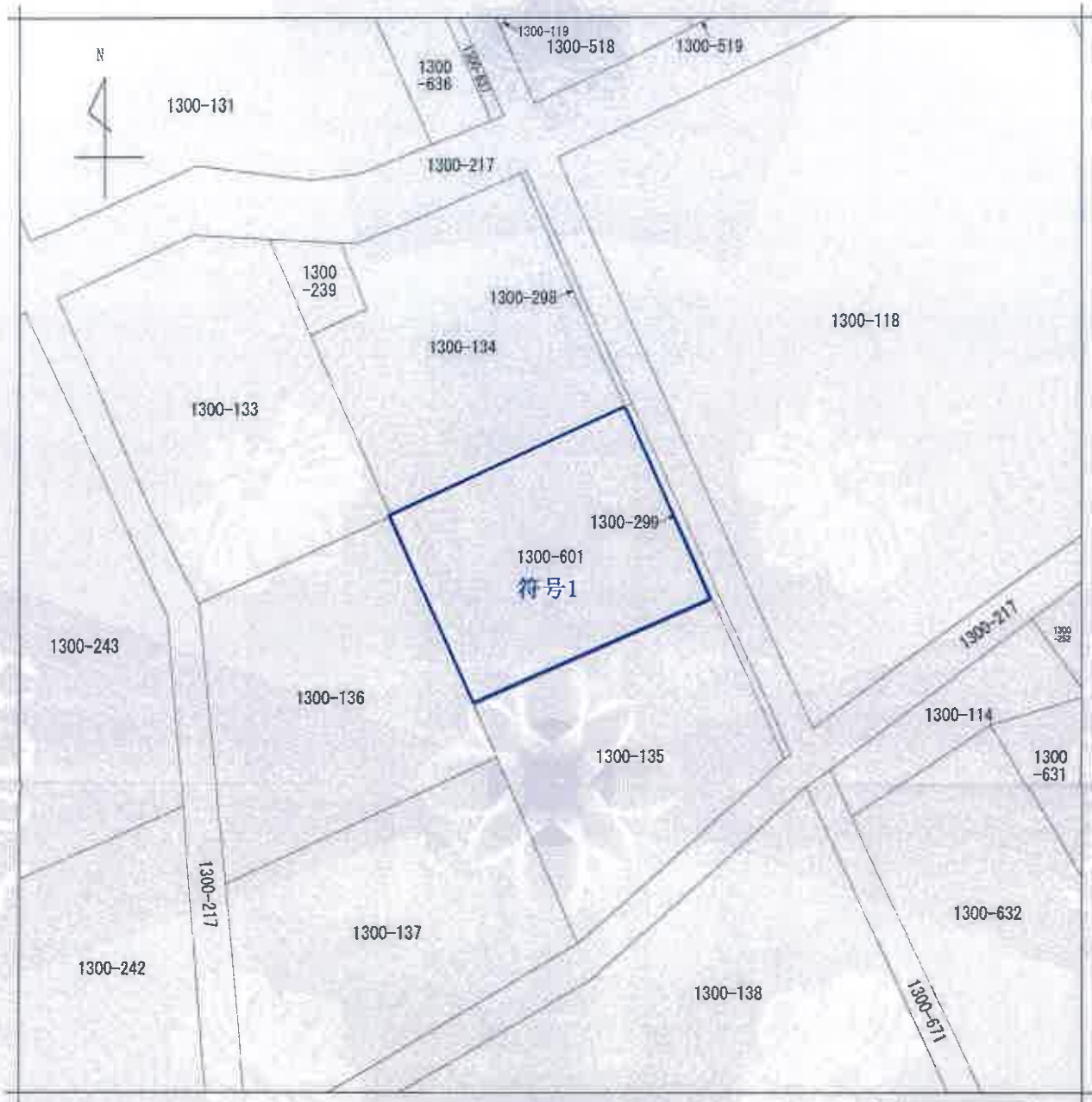


(株)マッフル スーパーマッフル・デジタル
地図使用承認 ◉マッフル第6-040号

1 : 10,000 相当

地図上の1センチは 約 100 メートル

公 図 写



(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	強羅
---------	----

請 求 部 分	所 在 足柄下郡箱根町強羅字強羅					地 番 1300番601			
出 縮 力 尺	1/600	精 度 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 事 記 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。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和5年4月24日

東京法務局

請求番号：84-5

(1/1)

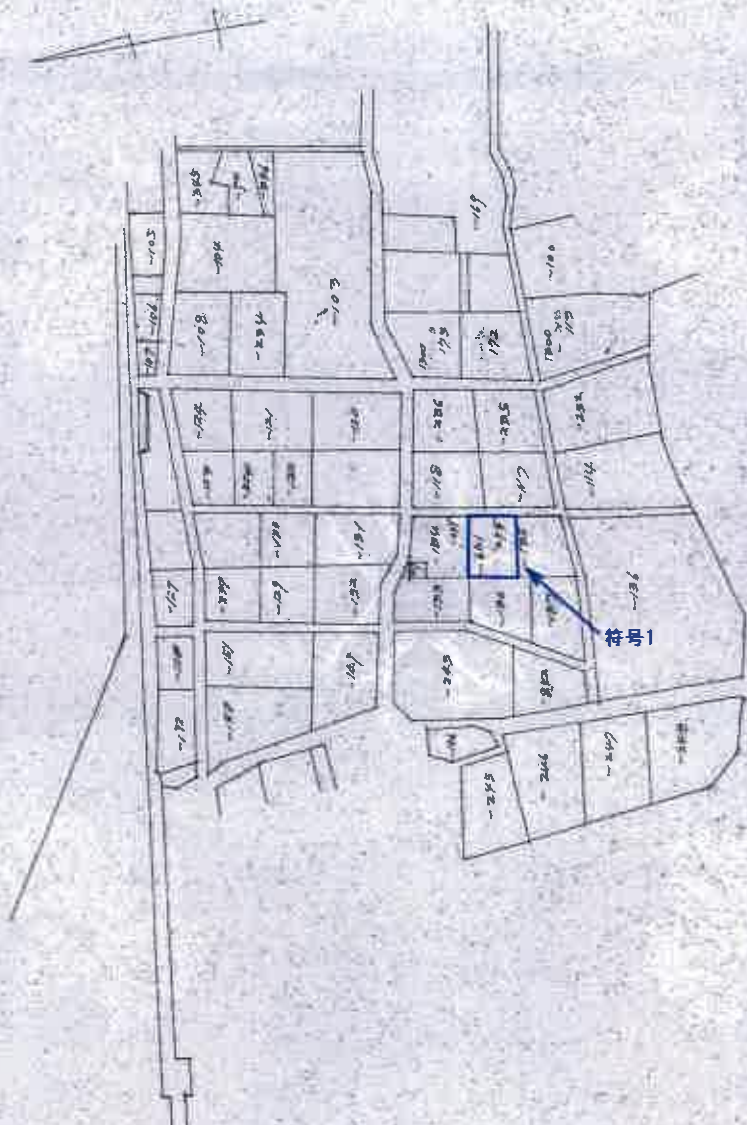
登記官

登記年月日：昭和51年4月6日

702124 第1300-135番地

番	1300-135 ~ 601
土地の所在	千葉県市川市市川二丁目1番地1号

地土積算図



作製年月日
昭和五十一年三月十一日

作製者
[Redacted]

東京都港区海岸10-16-10 工務出版 工務出版 51.4.6

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/3000

請求番号 84-6 (1/3)

本図面に記載されている内容を証明した書面である
(横浜地方裁判所第三民事部)
令和5年4月24日 東京法務局

登記官

登記年月日：昭和51年4月6日

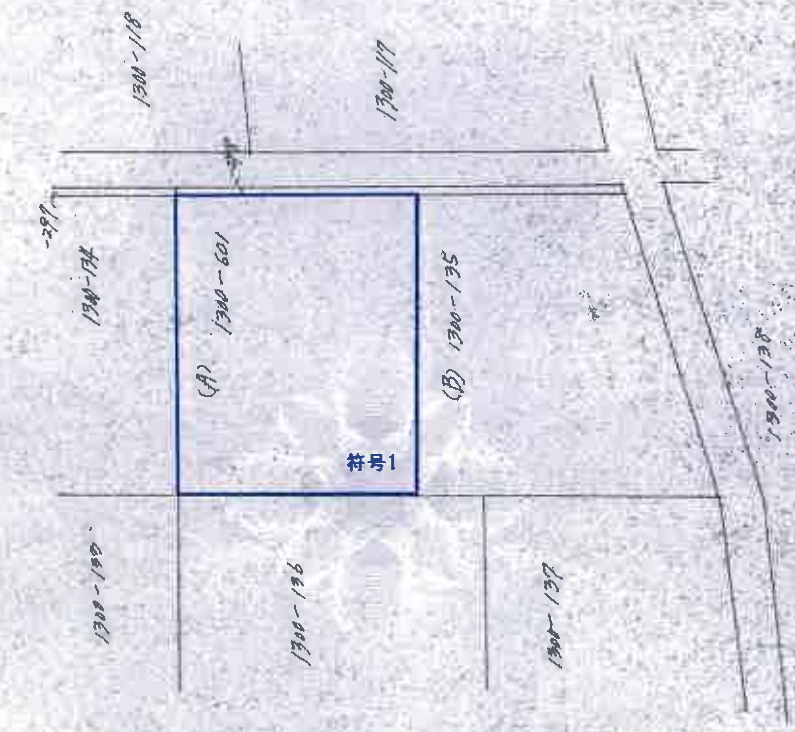
702125 番/300-135 新町一丁目

地籍図

図

番	1300-135 ~ 601
土地の所在	東京都港区新町一丁目

作製年月日	昭和五一年三月五日
作製者	



東京都港区新町一丁目 TEL (03) 2446 5146

(全国土地情報センター)

地 区 1/600

(2/3)

請求番号：84-6

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。

(東京地方裁判所西側(高松管内))

令和5年4月24日 東京法務局

登記官

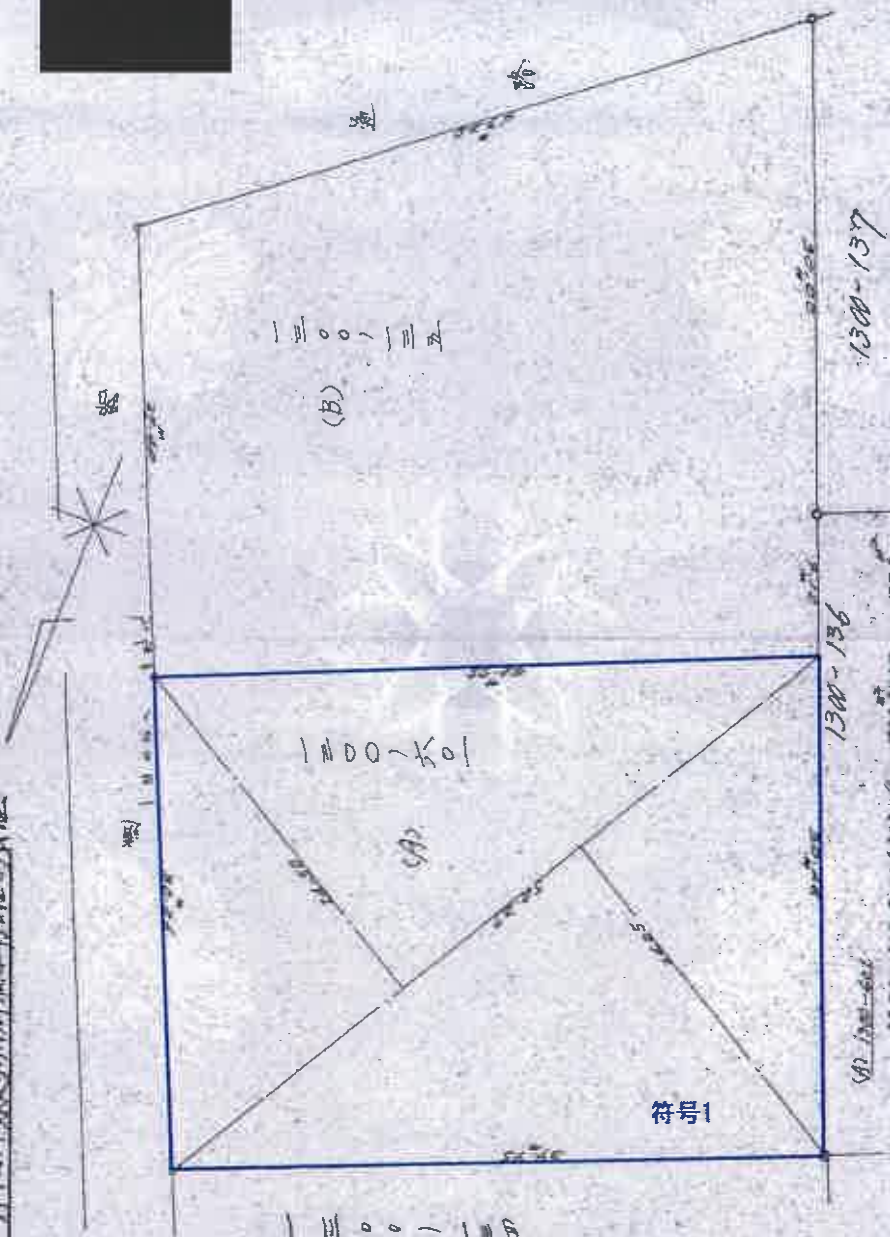
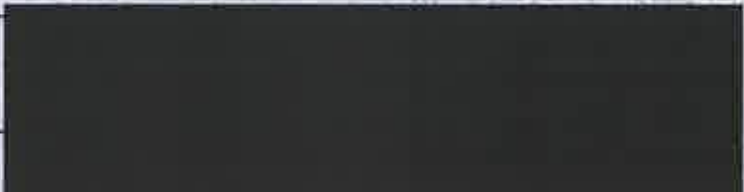
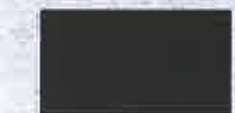
登記年月日：昭和51年4月6日

702126 第1300-135 後・新田一

番	1300-601 1300-135
土地の所在	千葉県足利郡新田町新田

地積測量図

作製年月日	昭和51年3月11日
作製者	



東京都北区荒川6-10-10 工業出版社 TEL (03) 2446 5146

(金田土庫屋敷調査士用紙)

5人

縮尺	1/300
----	-------

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。

(横浜地方支務局西側(宮支局管轄))
令和5年4月24日 東京法務局

登記日

請求番号：84-6 (3/3)

登記年月日：平成3年6月13日

703775

各階平面図

建物図面

家屋番号 地番1300番
601の401

建物の所在 足柄下郡箱根町性蔵字地蔵1300番地601



求積表

1. 1.115 × 6.315 = 7.050
2. 1.115 × 6.315 = 7.050
(6.850 × 5.450) × 1.400 / 2 = 20.121400
3. 3.892 × 5.450
合計 64.463075

物件1

1300-133

1300-801

1300-136

1300-137

1300-135

建物の存する部分 4階
建物の番号 401

単位：m

縮尺 1/500

縮尺 1/250

作製者

平成 3年 6月 13日

これは図面に記録されている内容を証明した構面である。

(横浜地方支務局西洲二宮支局管轄)

令和6年6月25日

東京支務局

登記官

請求番号：29-1

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

