

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 12 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 杉 山 優 依

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 12 月 4 日から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 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 8 年 1 月 6 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 12 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 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 11 月 12 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足柄下郡湯河原町土肥四丁目 1 1 番地 4

建物の名称 ライオンズマンション湯河原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土肥四丁目 1 1 番 4 の 1 0 7

建物の名称 1 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 0 . 8 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 足柄下郡湯河原町土肥四丁目 1 1 番 4

地 目 宅地

地 積 1 4 6 0 . 0 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 4 0 万 2 1 2 6 分の 6 5 2 8

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



物件明細書

令和 7年 9月 1日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 杉 山 優 依

- 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】
本件共有者らが占有している。
- 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 足柄下郡湯河原町土肥四丁目 1 1 番地 4

建物の名称 ライオンズマンション湯河原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土肥四丁目 1 1 番 4 の 1 0 7

建物の名称 1 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 60.86 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 足柄下郡湯河原町土肥四丁目 1 1 番 4

地 目 宅地

地 積 1460.00 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 40 万 2 1 2 6 分の 6 5 2 8

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和 6 年(ケ)第 96 号
令和 7 年 4 月 24 日受理
令和 7 年 6 月 4 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 足柄下郡湯河原町土肥四丁目 1 1 番地 4

建物の名称 ライオンズマンション湯河原

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 土肥四丁目 1 1 番 4 の 1 0 7

建物の名称 1 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 0 . 8 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 足柄下郡湯河原町土肥四丁目 1 1 番 4

地 目 宅地

地 積 1 4 6 0 . 0 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 4 0 万 2 1 2 6 分の 6 5 2 8

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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	株式会社大京アステージ		
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

横浜地方裁判所 小田原支部

執行官 殿

管理費等に関する回答書

1. 事件番号 令和6年(ケ)第96号

2. 建物名称、部屋号室、所有者名

建物名称 ライオンズマンション湯河原

部屋号室 107 号室

所有者名 A , B

3. 管理費等月額および滞納額

令和7年4月11日 現在

	月 額	滞納額 (滞納 あり)
管 理 費	15,000 円	1,095,000 円
修繕積立金	9,140 円	667,220 円
弁護士費用		374,000 円
遅延損害金		815,468 円
		円
合 計	24,140 円	2,951,688 円

(滞納は平成31年4月分から)

4. 回答者

藤沢市鶴沼花沢町1-17

株式会社大京アステージ

湘南支店 営業管理課

特記事項

- ・滞納金額内訳は別紙参照して下さい。
- ・上記の金額については 令和7年4月11日 現在であり、
管理費等については今後も毎月発生します。

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 受命物件の占有関係については2枚目記載のとおりである。受命物件については、債務者兼所有者ら（A及びB）の被相続人であるC宛の郵便物が室内に存していたこと、室内の電気が停止されていたこと、集合郵便受けがテープ止めされていたこと等から、元々の使用者であるCの亡き後、Cの相続人である債務者兼所有者らが、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、A及びB宛に照会書を送付しても回答はなかった。
- 3 受命物件の室内は、全体的に経年相応の劣化、損傷及び汚損が見受けられた。
- 4 評価人の調査によれば、本マンションの敷地の北西側、北東側及び南東側は町道（建築基準法第42条第1項第1号該当道路）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) 物置
 - (2) 集会室
 - (3) 駐車場

(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）	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス （5月9日回答書受領）
令和7年4月25日（金） 11:53 — 12:14	執行官室（郵送）	A及びBへ照会書送付（ともに回答なし）
令和7年5月8日（木） 12:08 — 12:19	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6月2日（月） 12:11 — 12:38	目的物件所在地	立入調査（評価人同行）
令和7年6月2日（月） 15:38 — 15:48	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

(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。

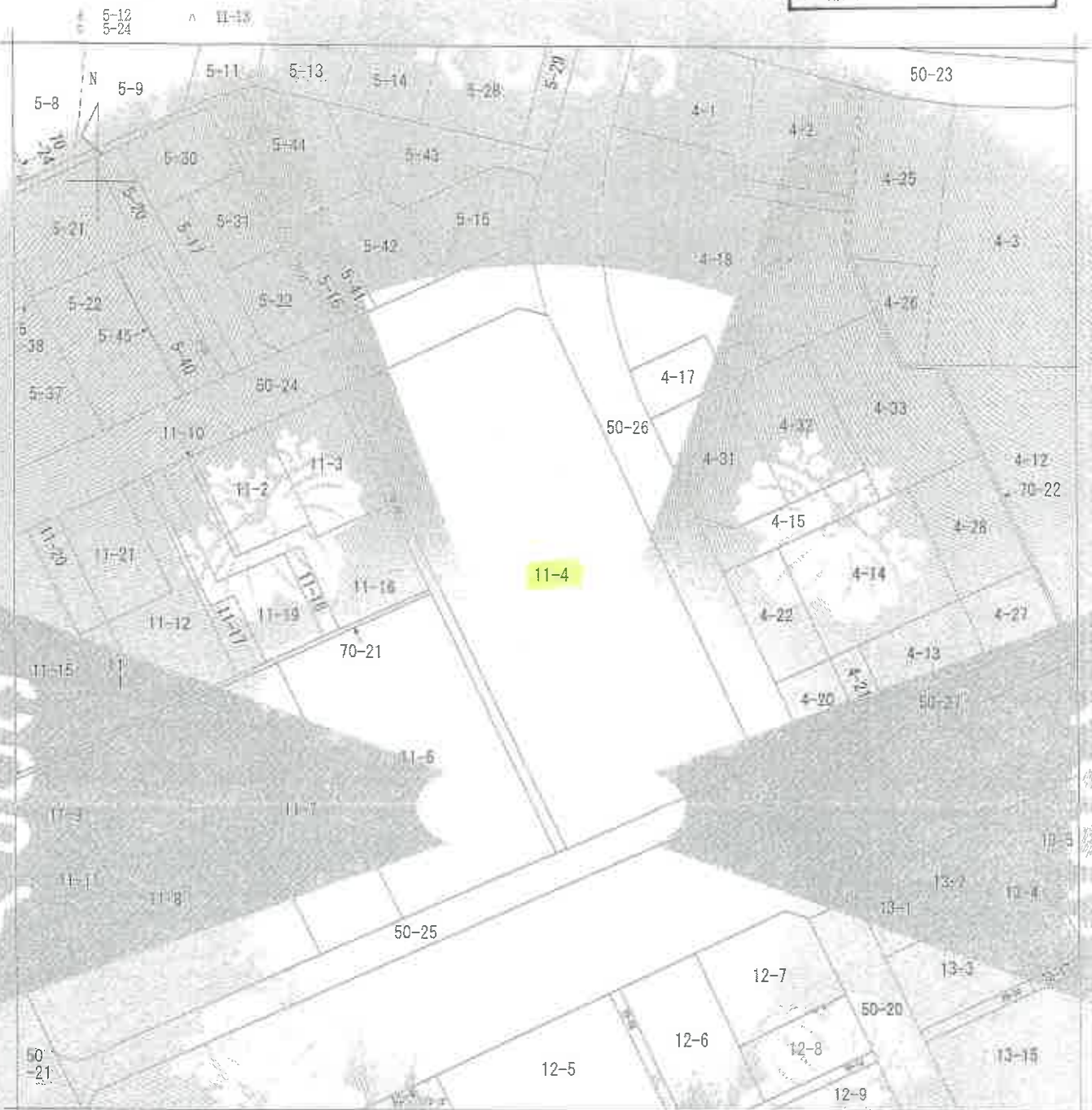
☒ 令和 7 年 6 月 2 日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Dを立ち合わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明瞭にし、土地の利用を促進する目的で、土地の区画を明瞭にするための図面が備え付けられるまでの間、これに代りしものとして提出される。土地の区画を明瞭にするための図面が備え付けられるまでの間、これに代りしものとして提出される。



土肥4丁目

図面番号	所 在	土肥4丁目				地 番	11番4			
出 力 式	1/500	縮 小 率	縮 小 率	縮 小 率	縮 小 率	分 割	地区に準ずる図面			
作 成 年 月 日	昭和45年10月22日				備 考	地区に準ずる図面				備 考

これは地図に準ずる図面に記載されている内容と一致するものである。

令和6年7月22日

横浜地方支務局西地 審査部
書記官

請求番号：51-1
(1/1)

(1 枚目)

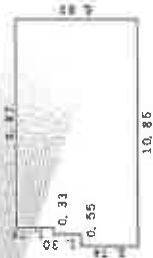
907600

各階平面図

建物図面

家屋番号	上野4丁目11番4の107
建物の所在	足柄下郡湯河原町土肥4丁目11番地4

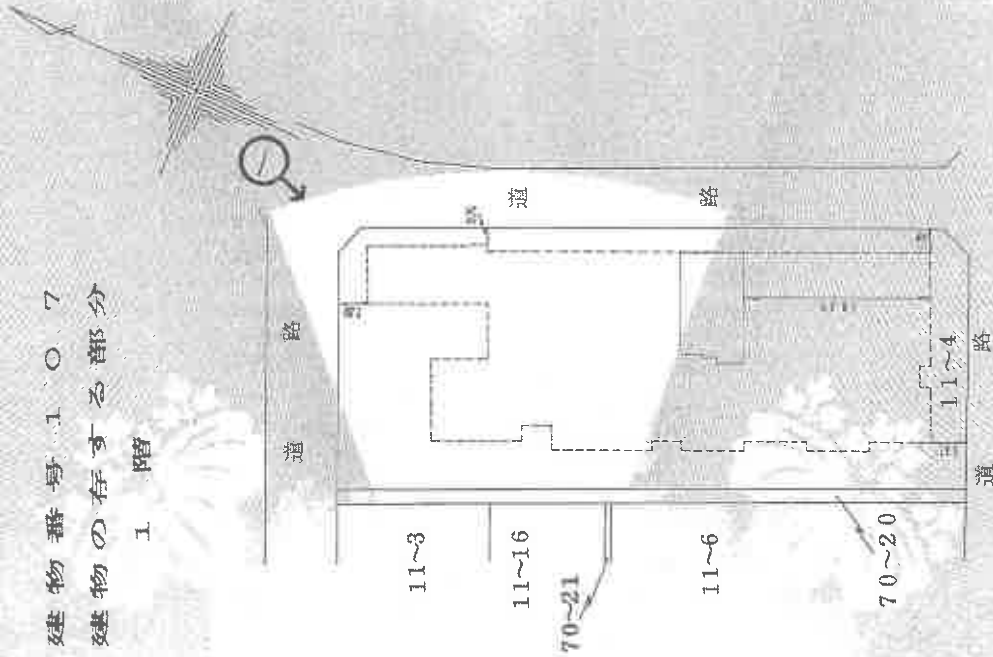
建物番号 11007
建物の存する部分
1 階



求積表

9.97 X	1.78	=	17.7486
10.30 X	1.30	=	13.3900
10.85 X	2.74	=	29.7290
合計			60.8656
床面積			60.86 m ²

←○は写真撮影位置・方向



縮尺 1/500

平成 元年 4月 10日

申請人

1/250

製作者



←○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



⑤



令和 6 年 (ケ) 第 96 号
令和 6 年 6 月 2 日 現地調査
令和 6 年 6 月 8 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 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 5, 4 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湯河原 107号室 住居表示：未実施
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 足柄下郡湯河原町土肥四丁目 1 1 番地 4

建物の名称 ライオンズマンション湯河原

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 土肥四丁目 1 1 番 4 の 1 0 7

建物の名称 1 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 0 . 8 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 足柄下郡湯河原町土肥四丁目 1 1 番 4

地 目 宅地

地 積 1 4 6 0 . 0 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 4 0 万 2 1 2 6 分の 6 5 2 8

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

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	JR東海道本線「湯河原」駅の東方約480m(道路距離)、徒歩約6分 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅、アパート等が混在する商業地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% (基準容積率: 400%) 準防火地域 ・ 第2種観光地区 ・ 湯河原景観計画区域市街地に区分 (建築物の高さ24m等の制限) ・ 土砂災害警戒区域 ・ 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,460.00m ² 長方形 間口約25m (隅切り含む) × 奥行約60m ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側幅員約7mの舗装町道 (土肥7号線・建築基準法第42条1項1号)、北東側で幅員約6.0mの舗装町道 (土肥30号線・建築基準法第42条1項1号) 及び南東側で幅員約4.0mの舗装町道 (土肥27号線・建築基準法第42条1項1号) にそれぞれ等高に接面。	
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	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	402,126分の6,528
特 記 事 項	・ 特になし。	

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湯河原	
建物の用途	総戸数67戸（住宅：65戸 店舗：1戸 集会室：1戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成1年3月27日（登記簿記載）
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	約18年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建 延べ5,591.33㎡	
仕様	屋根：アスファルト露出防水、陸屋根 外壁：磁器タイル貼、一部吹付けタイル	
設備	オートロック、駐車場（24台）、集合郵便受、ゴミ置場、自転車置場、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	株式会社大京アステージ
	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	・平成13年8月に大規模修繕工事实施（物件情報サイトによる）。 ・規約共用部分：物置、集会室、駐車場	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1 階の中央部に位置する中間部屋 主要開口部の方位：東向き		
床 面 積	60.86㎡（登記面積）		
間 取 り 等	3 L D K		
バルコニー等	6.97㎡		
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 システムキッチン、ユニットバス等 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4月11日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	15,000 円	1,095,000 円
	修繕積立金	9,140 円	667,220 円
	そ の 他	弁護士費用	374,000 円
	備 考	滞納期間：平成31年4月～令和7年4月分 遅延損害金 815,468 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年6月2日：内部立入調査 建物共有者らが居宅として使用している。		
特 記 事 項	・大きな損傷箇所は見られないが、経年相当の劣化が認められる。		

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	×60.86	÷0.67	×0.26	=7,090,000

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 37 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 18 年}}{(\text{経過年数 37 年} + \text{経済的残存耐用年数 18 年})} \times (1 - 0.2) = 0.26$$

(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)
87,500	×1.05	91,900	× 1,460.00	×1.0	$\times \frac{6,528}{402,126}$	= 2,180,000

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 湯河原 5-1

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準的画地価格} & \\
 105,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & = & 87,500 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：公示地は標準的画地で補正の必要はない。

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

個別格差：対象地は、三方路等で優り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）
7,090,000	+2,180,000	×0.95	=8,810,000

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：1.00（中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積： $0.95 \times 1.00 \times 1.00 = 0.95$

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)
129,000	×0.95	×1.00	×60.86	=7,460,000

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：必要なし。

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 (10.4%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
765,758 (15.4%)	635,860	10.9%	=5,660,000	0.7432	4,206,512 (84.6%)	=4,970,000 (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。リゾートマンションを含めマンション取引が比較的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：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	8,810,000	×1.00	=8,810,000
比準価格	7,460,000	×1.00	=7,460,000
収益価格	4,970,000		4,970,000
調整後の価格			7,750,000

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）
7,750,000	× 1.0	×0.7	×0.0	－ 0	=5,430,000

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：滞納管理費等相当額は、申立債権者が管理組合のため控除しない。

その他の控除減価（敷金等）：なし。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 湯河原5-1

所 在：足柄下郡湯河原町土肥4丁目2番15

価 格：105,000円/㎡

位 置：JR東海道本線「湯河原」約350m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：205㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北側15m町道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

商業地域（建蔽率80%、容積率400%）、
準防火地域

地 域 の 概 要：小売店舗、アパート等が混在する商業地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 5,877,663円

符号1（土地） 71,575,040円（敷地権割合：6,528/402,126）

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）4

概略間取図

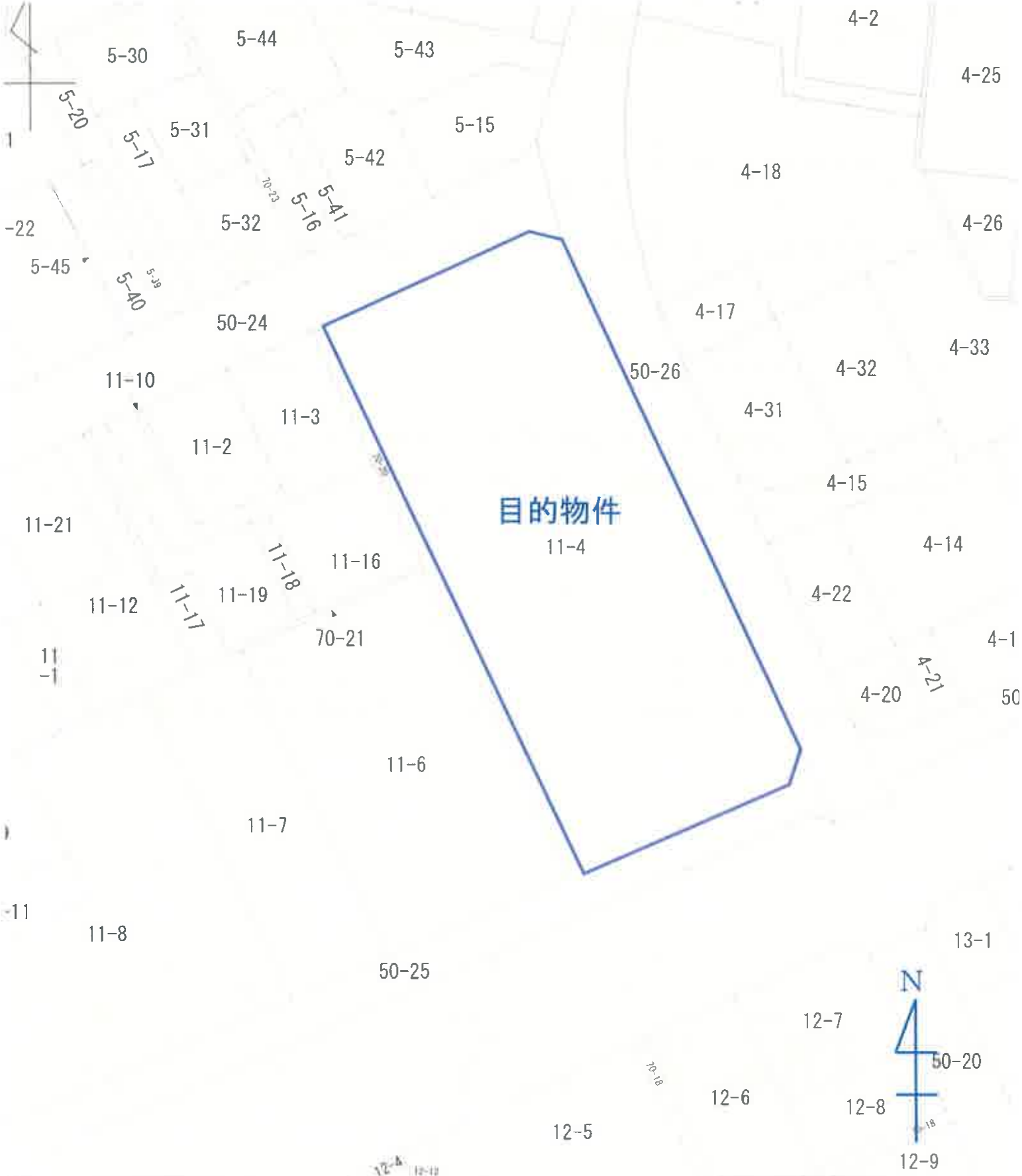
以 上



位置図

湯河原町「白図」

縮尺 約 1/10,000



地番区域見出	土肥
--------	----

公図写
縮尺 1:500

907600

各階平面図

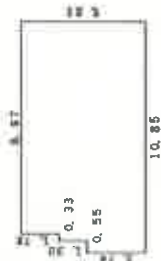
建物図面

土庫107番地

家屋番号

建物の所在
足柄下郡湯河原町土肥4丁目11番地4

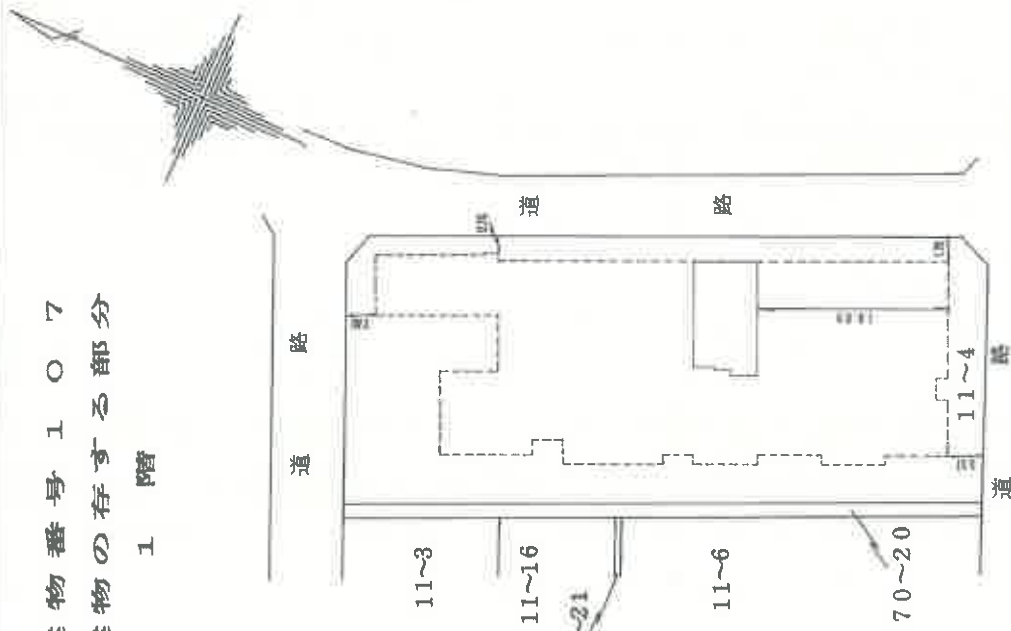
建物番号 107
建物の存する部分
1 階



求積表

9.87 X	1.78 =	17.7466
10.30 X	1.30 =	13.3900
10.85 X	2.74 =	29.7290
合計		60.8656
床面積		60.86 m ²

A3をA4に縮小(約70%)



(B 縮小12)

(A 縮小)

作製者

日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成 元年 4月 10日



概略間取図