

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 15 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 3 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 8 年 1 月 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 28 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 12 月 17 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	640,000 512,000	一括	128,000	33,919	7,105
1	290,000				
2	350,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 厚木市緑ヶ丘二丁目 3 番地 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積 1 階 462.24 平方メートル
2 階 462.24 平方メートル
3 階 462.24 平方メートル
4 階 462.24 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑ヶ丘二丁目 3 番 2 の 29

建物の名称 244

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 49.26 平方メートル

所有者 A

2 所 在 厚木市緑ヶ丘二丁目

地 番 3 番 2

地 目 宅地

地 積 2918.98 平方メートル

共有者 A
持分 320 分の 10



物 件 明 細 書

令和 6年 8月29日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 別 所 奈 保

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

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

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 厚木市緑ヶ丘二丁目 3 番地 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積 1 階 462.24 平方メートル
 2 階 462.24 平方メートル
 3 階 462.24 平方メートル
 4 階 462.24 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑ヶ丘二丁目 3 番 2 の 29

建物の名称 244

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 49.26 平方メートル

所有者 A

2 所 在 厚木市緑ヶ丘二丁目

地 番 3 番 2

地 目 宅地

地 積 2918.98 平方メートル

共有者 A 持分 320 分の 10



令和6年(ヌ)第23号
令和6年6月25日受理
令和6年7月31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 厚木市緑ヶ丘二丁目 3 番地 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積 1 階 462.24 平方メートル
2 階 462.24 平方メートル
3 階 462.24 平方メートル
4 階 462.24 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑ヶ丘二丁目 3 番 2 の 29

建物の名称 244

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 49.26 平方メートル

所有者 A

2 所 在 厚木市緑ヶ丘二丁目

地 番 3 番 2

地 目 宅地

地 積 2918.98 平方メートル

共有者 A 持分 320 分の 10

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県厚木市緑ヶ丘二丁目3番244号		
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占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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	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	弁護士法人マンションパートナーズ		
その他の事項			
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地 (物件2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
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		
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(又)第23号

債務者

担当執行官

山崎 郁雄

回 答 書

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです(別紙使用可)。

※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6年6月6日現在

☒ 管理費	☒ 月額	11,530 円	☒ 滞納額	672,782 円
☒ 修繕積立金	☒ 月額	14,000 円	☒ 滞納額	816,907 円
☒ 違約金	☐ 月額	円	☒ 滞納額	606,652 円
☐	☐ 月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 滞納期間	平成・令和	31年3月分～令和6年6月分		
☒ 損害金	☒ 年	14.6 %	☒ 金額	74,997 円

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

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。

※管理規約は、表紙及び該当部分のみで結構です。

☒管理規約 ☐議事録 ☐

(回答者) 住所 東京都新宿区新宿一丁目34番15号 新宿エースビル4階B
弁護士法人マンションパートナーズ
緑ヶ丘第3住宅管理組合代理人
会社名 弁護士 TEL

□欄は、該当事項の□に「■」または「✓」印を付したものに限る。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 現況調査期日通知書が投函されているのを見て電話した。現在、私は本建物に居住していないが、たまに様子を見に行っている。 2 立入調査が必要なことは承知した。指定された7月19日午後0時00分には、私が立ち会うようにする。 (令和6年7月16日電話で聴取)
■ A (債務者)	1 本物件については、任意売却も考えている。現地を見に来た人はいるが、まだ買い手は決まっていない。 2 本建物は賃貸していたが、賃借人に賃料不払いがあり、約2年前に契約を解除して出ていってもらった。 3 賃借人の使用状況が悪かったため、床や壁等の補修をしている。賃借人は猫も飼っていたようだ。費用の関係もあり、今は補修を中断している。 4 近隣で何かトラブルがあったとは聞いていない。 5 騒音はない。 (令和6年7月19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。
- 3 本建物内の壁、天井及び柱等について、補修作業中とのことであり、内装が剥がされたままの部分がある。
- 4 本建物全般に、経年相応の劣化によると思われる破損及び汚損がある。
- 5 バルコニーに簡易な基礎のスチール製物置が置かれている。
- 6 本件敷地は、東側で建築基準法42条1項の市道に、西側で建築基準法42条1項の市道にそれぞれ接している（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6月26日(水) 9:05 — 9:10	横浜地方法務局厚木支局	登記事項証明書, 登記事項要約書, 地積測量図申請・受理
令和6年6月26日(水) 9:15 — 9:30	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 不在, 通知書投函
令和6年6月27日(木) : — :	当庁	東京電力エナジーパートナーへ電力供給契約照会書郵送
令和6年6月27日(木) : — :	当庁	弁護士法人マンションパートナーズへ滞納管理費照会書FAX送信
令和6年6月28日(金) : — :	当庁	債務者Aに対し照会書郵送
令和6年7月3日(水) 9:35 — 9:38	目的物件所在地	不在, 通知書投函(再度)
令和6年7月9日(火) 10:40 — 10:50	横浜地方法務局厚木支局	閉鎖登記簿謄本申請・受理
令和6年7月9日(火) 11:20 — 11:23	目的物件所在地	不在, 調査期日通知書投函
令和6年7月16日(火) 15:05 — 15:10	当庁	債務者Aより占有状況等聴取(電話)
令和6年7月19日(金) 11:55 — 12:25	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影), 債務者Aより占有状況等聴取(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たので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

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概略を記載した図面です。



請求部	所在	厚木市緑ヶ丘二丁目				地番	3番2			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和41年1月20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。

令和6年5月7日
横浜地方税務局厚木支局
地図整理番号：M19279
(1/1)

登記官

7枚目

←○ は写真撮影位置・方向

392165

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5月7日 横浜地方法務局 専木文司

横浜地方法務局厚木支局

登記官

♂ 枚目)

各建階物平面圖

家屋番号 緑ヶ丘2丁目3-2-29

建築物の所在

昭和52年9月20日

作者

註一

建物の存する部分4階

(日本土地家屋調査士会連合会(紙))

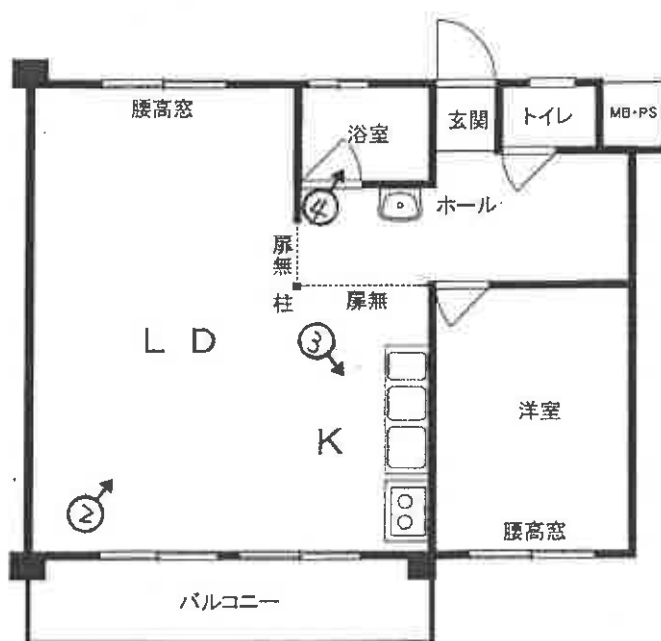
縮尺	1/200	1/500
縮尺	1/200	1/500

(目錄五)

地圖整理番号：M19278

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 物件1を含む一棟の建物



②



③



④



令和 6 年 《 又 》 第 23 号
令和 7 年 4 月 15 日 現地調査
令和 7 年 4 月 24 日 評 価

横浜地方裁判所小田原支部

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

今 井 孝

第1 評価額

一括価格（合計）	
金 6 4 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 （建物）	金 2 9 0 , 0 0 0 円
物 件 2 （土地）	金 3 5 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1、物件2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件2の内訳価格は物件1のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件1の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。
- ④ 本件は再評価であり、前回の売却基準価額は後記第6 参考価格資料3に記載してある。

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きをと

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。
5. 過去2回における期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実を考慮した価格とする。

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	住居表示 厚木市緑ヶ丘二丁目 3 番 2 4 4 号
2		
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 厚木市緑ヶ丘二丁目 3 番地 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積 1 階 462.24 平方メートル
 2 階 462.24 平方メートル
 3 階 462.24 平方メートル
 4 階 462.24 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑ヶ丘二丁目 3 番 2 の 29

建物の名称 244

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 49.26 平方メートル

所有者 A

2 所 在 厚木市緑ヶ丘二丁目

地 番 3 番 2

地 目 宅地

地 積 2918.98 平方メートル

共有者 A 持分 320 分の 10

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（物件2）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「本厚木」駅の北西方約 3.3km（道路距離）、バス停「緑ヶ丘」の南東方約 180m（同前）で、徒歩約 2分	
付 近 の 状 況	幅員 5.5～ 6.5m市道沿いに、緑ヶ丘第3住宅、県公社緑ヶ丘共同住宅等の建ち並ぶマンションを中心とする住宅団地地域。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 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	2,918.98㎡ ほぼ長方形 東側間口約 30m、奥行約 93m 建物敷地、敷地内通路、駐車場等は各々平坦であるが、建物敷地は敷地内通路・駐車場部分より約 1～ 3m高く、階段等がある。南側隣接地とはほぼ等高に接面し、北側隣接地は約 0～ 2m高い。
接面道路の状況	東側幅員約 6.5m舗装市道（建築基準法第42条1項）と敷地内通路等はほぼ等高に、建物敷地は約 3m高く、約 30m接面し、西側幅員約 5.5m舗装市道（同前）と敷地内通路はほぼ等高に、建物敷地は約 1m高く、約 32m接面する二方路地である。	
土地の利用状況等	本件専有部分を含む一棟の建物（緑ヶ丘第3住宅2302号棟）の敷地等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	あり
	下水道	あり
共 有 持 分	320分の10	
特 記 事 項	厚木市景観計画・景観条例等	

2. 建物の概況（物件1）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	緑ヶ丘第3住宅2302号棟	
建物の用途	住宅（総戸数32戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和39年8月17日新築（閉鎖登記簿記載）
	経 過 年 数	約61年
	経済的残存耐用年数	約 4年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造4階建 延べ 1,848.96㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル、塗布付仕上げ等 その他：特筆するものはない	
設 備	集合郵便受、駐車場、駐輪場等 エレベーターは無い	
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	一般社団法人かながわ土地建物保全協会
	管理形態	管理人なし、清掃員巡回（火・金）
	そ の 他	管理人室なし、集会室なし
管理の状態	普通	
特 記 事 項	① 本件建物は新耐震基準（昭和56年）以前の建物である。なお、新耐震基準適合状況等は不明である。 ② 目的物件の固定資産税等の課税対象となっている共用部分の既登記建物がある。・給水ポンプ室（家屋番号：3番2の2、鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、10.89㎡）	

(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(244号室)・中間室 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	49.26㎡(登記面積)	
間 取 り	1LDK(附属資料概略間取図参照)	
バルコニー等	あり	
仕 様	天 井	化粧ボード、ビニールクロス貼り等
	床	クッションフロア等
	内 壁	ビニールクロス貼り、化粧ボード、塗り壁等
	設 備	浴室、トイレ、キッチン等
	そ の 他	特筆するものはない
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	申立債権者代理人弁護士の回答によれば下記の通り。令和6年6月6日現在。令和7年4月16日時点で滞納は継続中とのことである。	
		月 額
	管 理 費	11,530円
	修繕積立金	14,000円
	そ の 他	違約金 606,652円
	備 考	損害金 年14.6%、金額 74,997円
専有部分の 利用状況等	令和7年4月15日、令和6年7月19日：内部立入調査 建物所有者が本件建物を占有している。	
特記事項	① A(債務者)によれば、賃借人の使用状況が悪かったため、床や壁等の補修をしている。賃借人は猫も飼っていたようだ。費用の関係もあり、今は補修を中断している。近隣で何かトラブルがあったとは聞いていない。騒音はない。 ② 本件建物内の壁、天井及び柱等について、補修作業中とのことであり、内装が剥がされたままの部分がある。本件建物全般に経年相応の劣化によると思われる破損及び汚損等がある。バルコニーに簡易な基礎のスチール製物置が置かれている。令和7年4月15日時点で、キッチンのシンク(流し台)は撤去されている。	

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件2）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	共有持分	建付地価格 (円)
2	123,000	×0.5	61,500	×2,918.98	×0.6	$\times \frac{10}{320}$	= 3,370,000

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 厚木－13

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 146,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101.2}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{120} & = & 123,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、ほぼ同様の街路条件等であるが、交通接近条件、環境条件、画地配置の状況等で優れ、総合格差で上記の通り。

◇個別格差：目的土地は二方路地等で若干優れるが、画地規模が大きいこと、敷地内の高低差等で著しく劣り、総合格差で上記の通り。

地積：登記数量

建付減価：新築後約61年を経過する老朽化した区分所有建物の敷地等であり、建付減価率を40%と判定した。

共有持分：登記上の持分。

② 建物価格（物件1）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
1	220,000	× 49.26	÷ 0.75	× 0.02	= 290,000

専有率

- ・ 共用部分も含む公課証明書上の現況床面積に対する割合
($49.26\text{㎡} \div 66.10\text{㎡} = 0.75$)

現価率

- ・ 経過年数61年、経済的残存耐用年数 4年、
観察減価率（中古マンションの市場性等を含み、新耐震基準適合状況等は不明であること、保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を加味した）60%
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 4年}}{(\text{経過年数61年} + \text{経済的残存耐用年数 4年})} \times (1 - 0.6) \\ & = 0.02 \end{aligned}$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

物件 番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合(注)		敷地利用権等価格 (円)
2	3,370,000	× 0.40	場所的利益	= 1,350,000

(注) 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記の通り積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる 価格（円）	敷地利用権等価格の 控除及び加算（円）	個 別 格 差	積算価格 （円）	価格割合
1	290,000	+ 1,350,000	× 0.98	= 1,610,000	44.8%
2	3,370,000	－ 1,350,000		= 1,980,000	55.2%
積算価格（合計）				= 3,590,000	100%

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：0.98 （4階：エレベーターなし）

位置別補正：1.00 （中間室、採光は南と北の二面）

その他補正：1.00

相乗積 $0.98 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98$

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）
78,400	× 0.98	× 0.87	× 49.26	= 3,290,000

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 (7.9%) オ	正味復帰 価格の現価 （円） $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
－46,253 (－2.1%)	248,716	8.4%	= 2,870,000	0.7960	2,284,520 (102.1%)	= 2,240,000 (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

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、受命物件のマンション取引市場はあまり活発ではないが、市場価格水準はおおむね把握できるので、比準価格と積算価格を関連づけ、収益価格を参考として、所要の修正を行った上、評価額を以下の通り決定した。

$$(3,590,000円 \times 0.4 + 3,290,000円 \times 0.4 + 2,240,000円 \times 0.2)$$

物件 番号	調整後の合計 価格（円）	構成比 （％）	市場性 修正	競売市 場修正	占 有 減価等	滞納管 理費等 の控除	その他の 控除 （円）	評 価 額 （円）
1	3,200,000	44.8	×1.0	×0.2	×1.0	×1.0	0	= 290,000
2		55.2	×1.0	×0.2	×1.0	×1.0		= 350,000
一括価額（合計）								= 640,000

市場性修正：必要なしと判定した。

競売市場修正：過去2回における期間入札及び特別売却において買受の申出がなかった事実等をも考慮して－80％と判定した。

占有減価等：必要なしと判定した。

滞納管理費等の控除：本件申立債権者が当該マンションの管理組合であることから必要なしと判定した。

その他の控除減価（敷金等）：必要なしと判定した。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 厚木ー13

所 在：厚木市緑ヶ丘4丁目2番10「住居表示：緑ヶ丘4ー2ー24」

価 格：146,000円／㎡

位 置：小田急小田原線「本厚木」駅の北西方約 3.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：124㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北 6m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：一般住宅が建ち並ぶ新たに開発された住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 1, 2 9 2, 8 4 9 円

物件2（土地） 2 1 9, 1 1 9, 0 7 1 円（持分320分の10）

共用部分（給水ポンプ室） 1 3 8, 9 9 2 円

3. 前回の売却基準価額

1, 6 4 0, 0 0 0 円（一括）

（物件1 ： 7 7 0, 0 0 0 円、 物件2 ： 8 7 0, 0 0 0 円）

第7 附属資料の表示

位置図

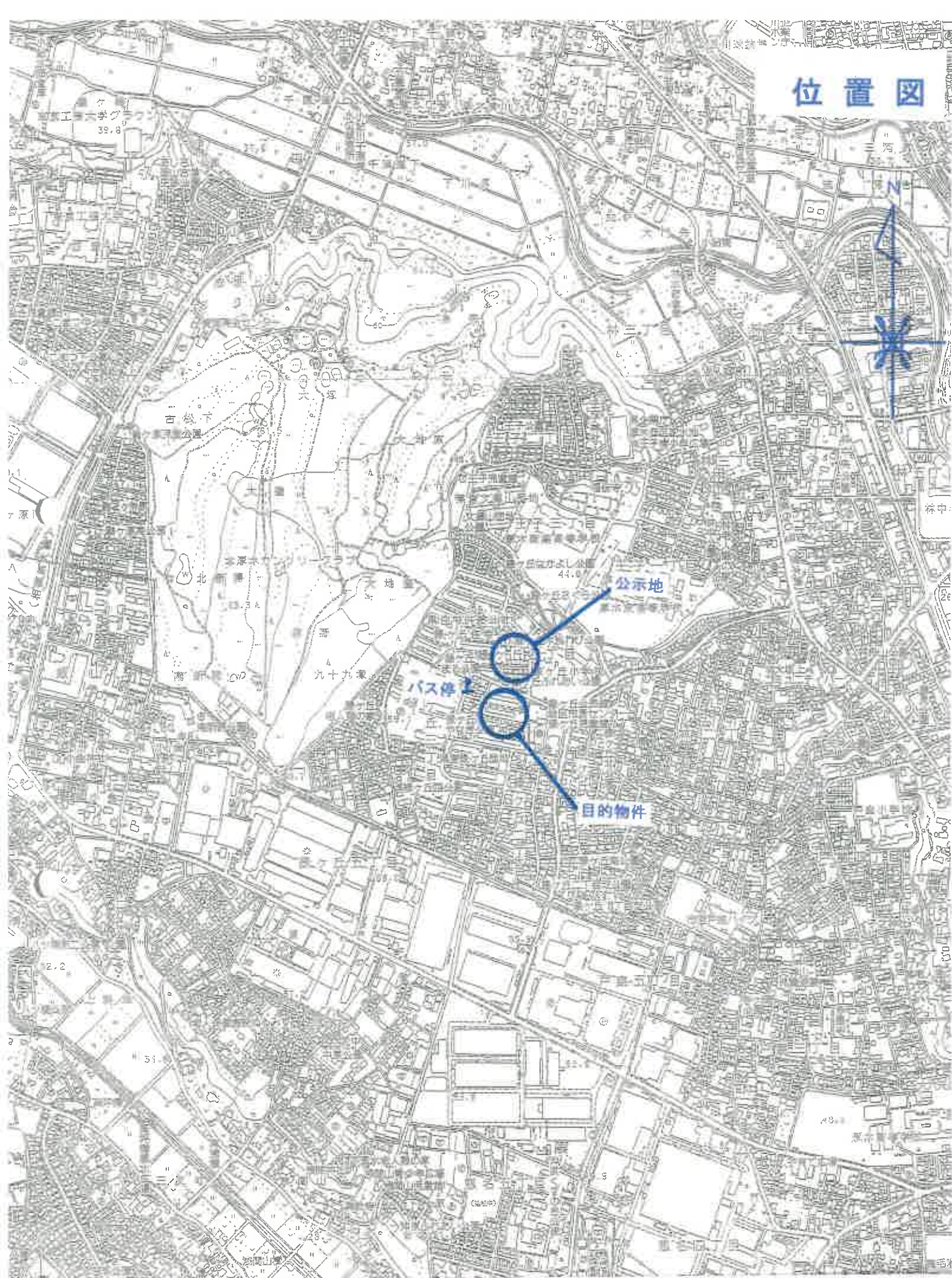
公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

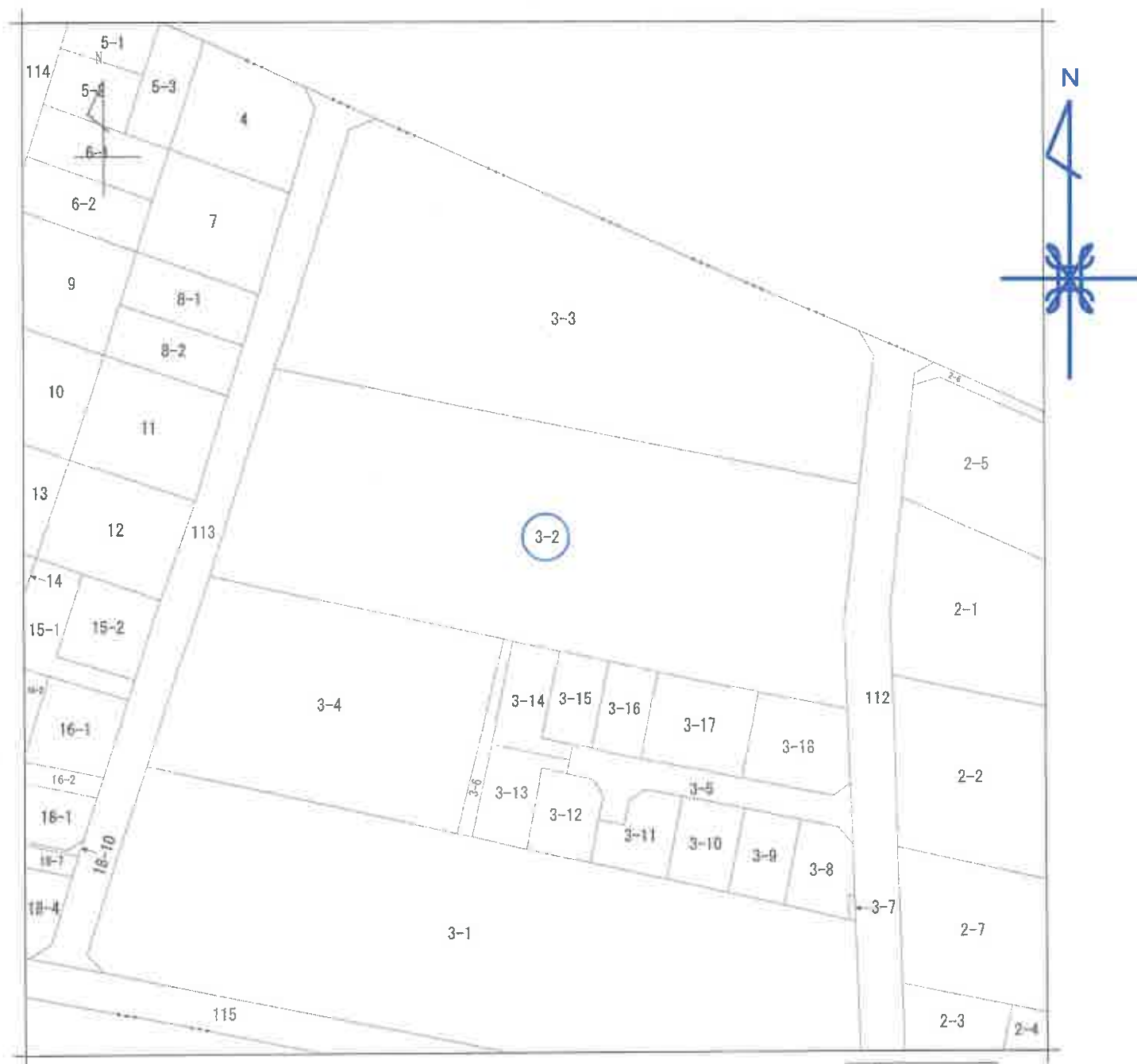
概略間取図

以 上

位置図



※ 地番の○囲みは目的物件を表示



(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
緑ヶ丘2丁目

請 求 部 分	所 在 厚木市緑ヶ丘二丁目					地 番 3番2				
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 是 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和41年1月20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。

令和6年5月7日

横浜地方法務局厚木支局

地図整理番号：M19279

登記官

(1/1)

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

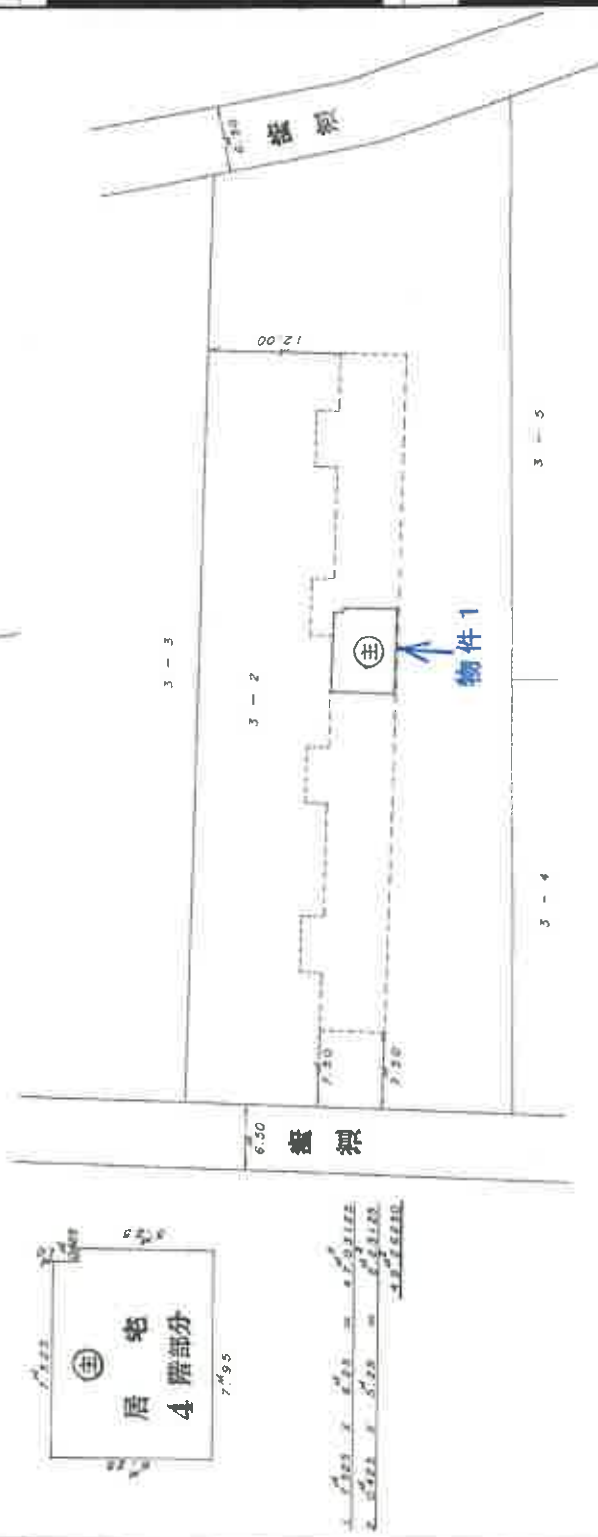
登記年月日：昭和52年11月8日

392165

建物階面図

家屋番号	緑ヶ丘2丁目3-2-29
建物の所在	厚木市緑ヶ丘2丁目3-2

昭和52年9月20日	製作年月日
製作者	



建物の存する部分4階

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(自署縮尺)

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5月7日 横浜地方税法務局厚木支局

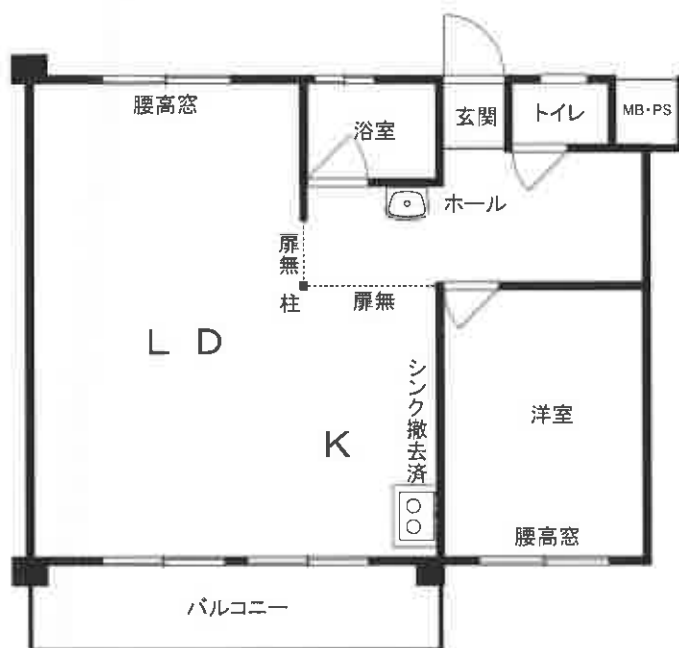
登記官

地図整理番号 W19278

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。