

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月14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 8年 2月 5日から 令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月18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 3月 3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 8年 2月25日 午前10時00分から 令和 8年 2月25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 8年 1月14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	4, 630, 000 3, 704, 000	一括	926, 000	27, 597	5, 839
1	2, 530, 000				
2	2, 100, 000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 厚木市旭町五丁目

地 番 1 8 6 4 番

地 目 宅地

地 積 2 9 6 8 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 6 0 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 厚木市旭町五丁目 1 8 6 4 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	2 9 9 . 4 0 平方メートル
	2 階	2 9 9 . 4 0 平方メートル
	3 階	2 9 9 . 4 0 平方メートル
	4 階	2 9 9 . 4 0 平方メートル
	5 階	2 9 9 . 4 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭町五丁目 1 8 6 4 番 5 3

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 4 2 . 7 9 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年11月21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, 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2】

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2】

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 所 在 厚木市旭町五丁目

地 番 1 8 6 4 番

地 目 宅地

地 積 2 9 6 8 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 6.0 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 厚木市旭町五丁目 1 8 6 4 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	2 9 9 . 4 0 平方メートル
	2 階	2 9 9 . 4 0 平方メートル
	3 階	2 9 9 . 4 0 平方メートル
	4 階	2 9 9 . 4 0 平方メートル
	5 階	2 9 9 . 4 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭町五丁目 1 8 6 4 番 5 3

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 4 2 . 7 9 平方メートル

所有者 A



令和7年(ヌ)第8号
令和7年 9月 2日受理
令和7年10月14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 所 在 厚木市旭町五丁目

地 番 1 8 6 4 番

地 目 宅地

地 積 2 9 6 8 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 6 0 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 厚木市旭町五丁目 1 8 6 4 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	2 9 9 . 4 0 平方メートル
	2 階	2 9 9 . 4 0 平方メートル
	3 階	2 9 9 . 4 0 平方メートル
	4 階	2 9 9 . 4 0 平方メートル
	5 階	2 9 9 . 4 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭町五丁目 1 8 6 4 番 5 3

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 4 2 . 7 9 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県厚木市旭町五丁目36番245号		
建物	物件2		
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	進藤・田村法律事務所		
その他の事項			
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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7年(ヌ)第8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7年9月15日現在

■管理費	■月額 5,000 円	■滞納額 450,000 円
■修繕積立金	■月額 15,000 円	■滞納額 1,350,000 円
□	□月額 円	□滞納額 円
□	□月額 円	□滞納額 円
■滞納期間	平成 令和30年4月分~令和7年9月分	
■損害金	■年 15 %	■金額 1,017,348 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 進藤・田村法律事務所
会社名

□欄は、該当事項の□に「■」または「✓」印を付したものに限る。

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債権者代理人弁護士	1 本建物には誰も居住していない。 2 本建物の合鍵を債権者が管理していることが分かった。同鍵を貸し渡すので、裁判所の関係者のみで立入調査を行ってもらって構わない。 (令和7年9月29日電話で聴取)

(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、土地建物位置関係図、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、本建物玄関脇の表札及び1階階段脇の集合ポストには、Bとの氏が表示されている。
- 3 東京電力エナジーパートナー株式会社に対しライフライン調査を実施したところ、直前の契約終了日は令和1年7月30日で、同契約の契約名義はCであるとの回答を得た。Cは本物件の前所有者でAの被相続人であるDの片仮名表記と思われる。
- 4 本建物の玄関ドアポスト及び1階階段脇の集合ポストの投函口には、テープが貼られている。
- 5 本建物内には、壁紙の剥がれ等、経年相当の劣化が認められる。
- 6 本建物のバルコニーへ通ずるドアのドアノブは開閉できない状態になっている。また、同バルコニーに面した和室のサッシの鍵部分も操作できない状態になっている。
- 7 本件敷地上には、課税台帳に記載がなく未登記の集会場、ガス庫と思われる建物が存在する。また、動産である物置が数個存在する。
- 8 本件敷地は、北側、南側及び東側で、建築基準法42条1項1号の市道に、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7年9月8日 (月) 9:25 — 9:40	目的物件所在地	外観調査 (写真撮影)、不在、通知書差置き
令和7年9月8日 (月) 10:00 — 10:05	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、建物図面申請・受理 (登記事項証明書、地積測量図、建物図面はなし)
令和7年9月11日 (木) : — :	当庁	申立債権者代理人事務所へ滞納管理費照会書F A X送信
令和7年9月17日 (水) : — :	当庁	東京電力へ電力供給契約照会書郵送
令和7年9月29日 (月) 14:00 — 14:05	携帯電話	申立債権者代理人より占有状況等聴取
令和7年10月2日 (木) 12:30 — 12:50	目的物件所在地	目的物件立入調査 (写真撮影、評価人同行)
令和 年 月 日 () : — :		

(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。

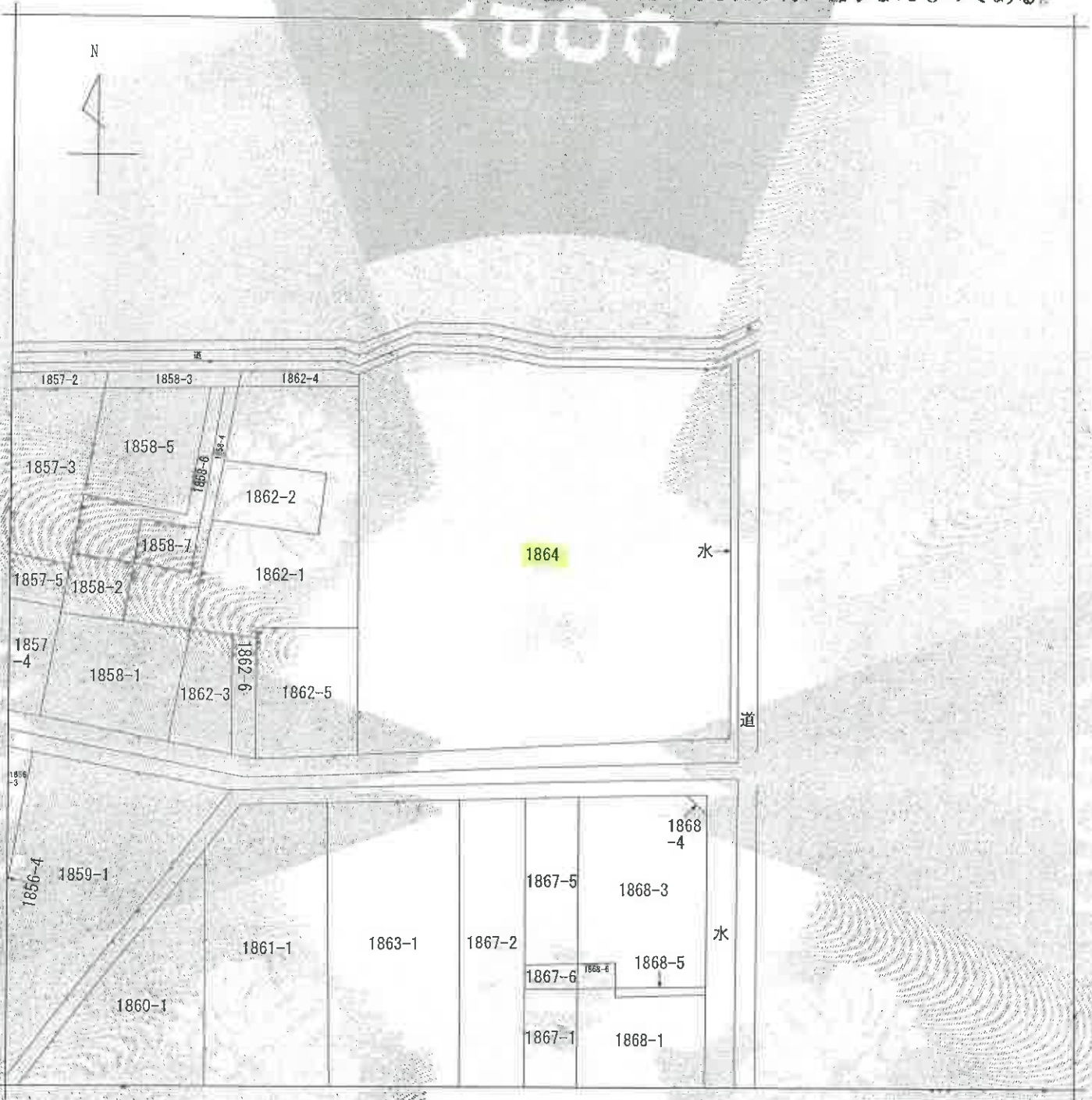
☒ 令和 7 年 1 0 月 2 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち会わせ、債権者から借り受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。

☐ 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

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。

地番区域見出

旭町5丁目

請求部	所在	厚木市旭町五丁目				地番	1864番			
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	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。

令和6年12月23日

横浜地方法務局厚木支局

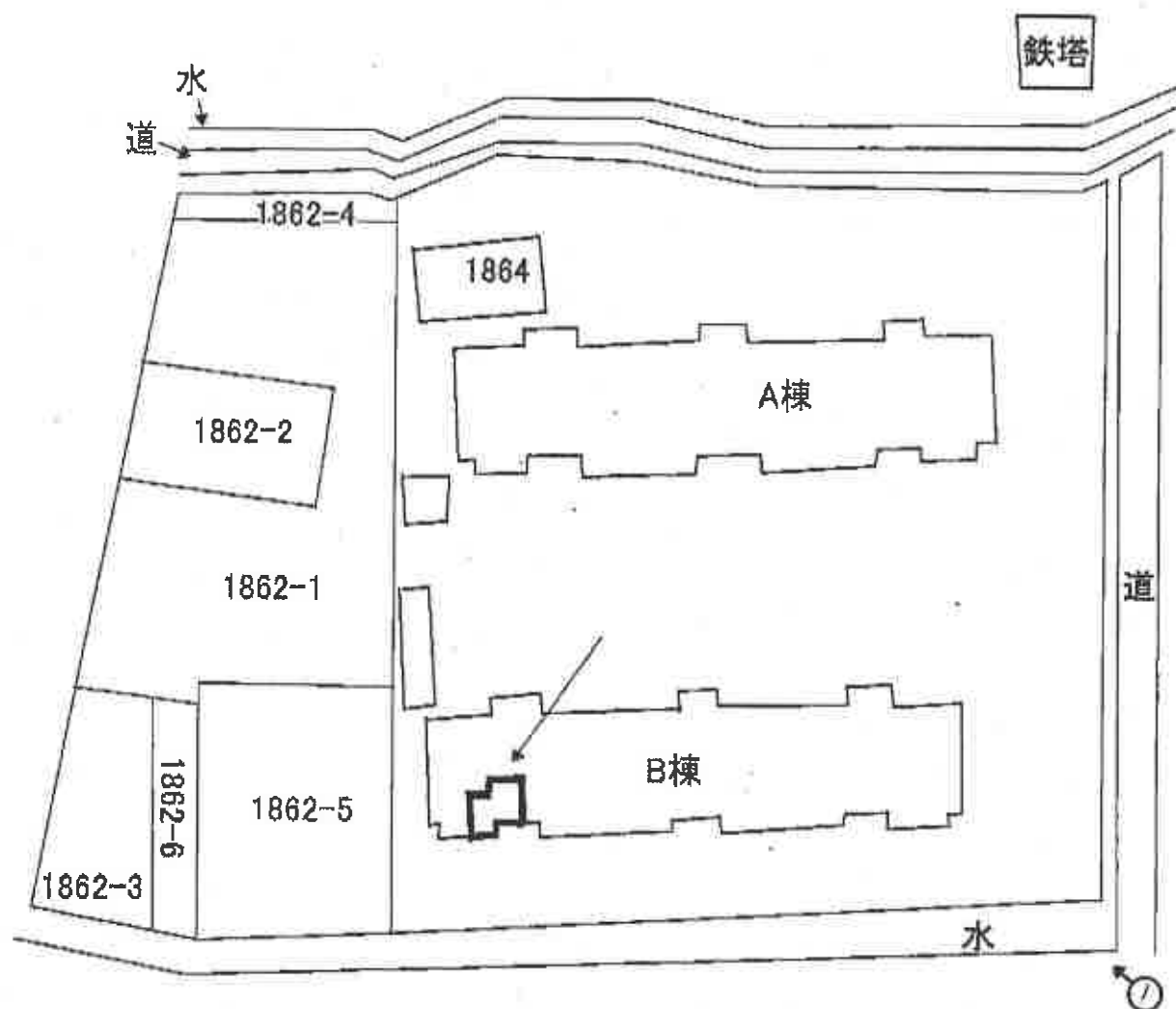
地図整理番号：M20244

登記官

(1/1)

(7枚目)

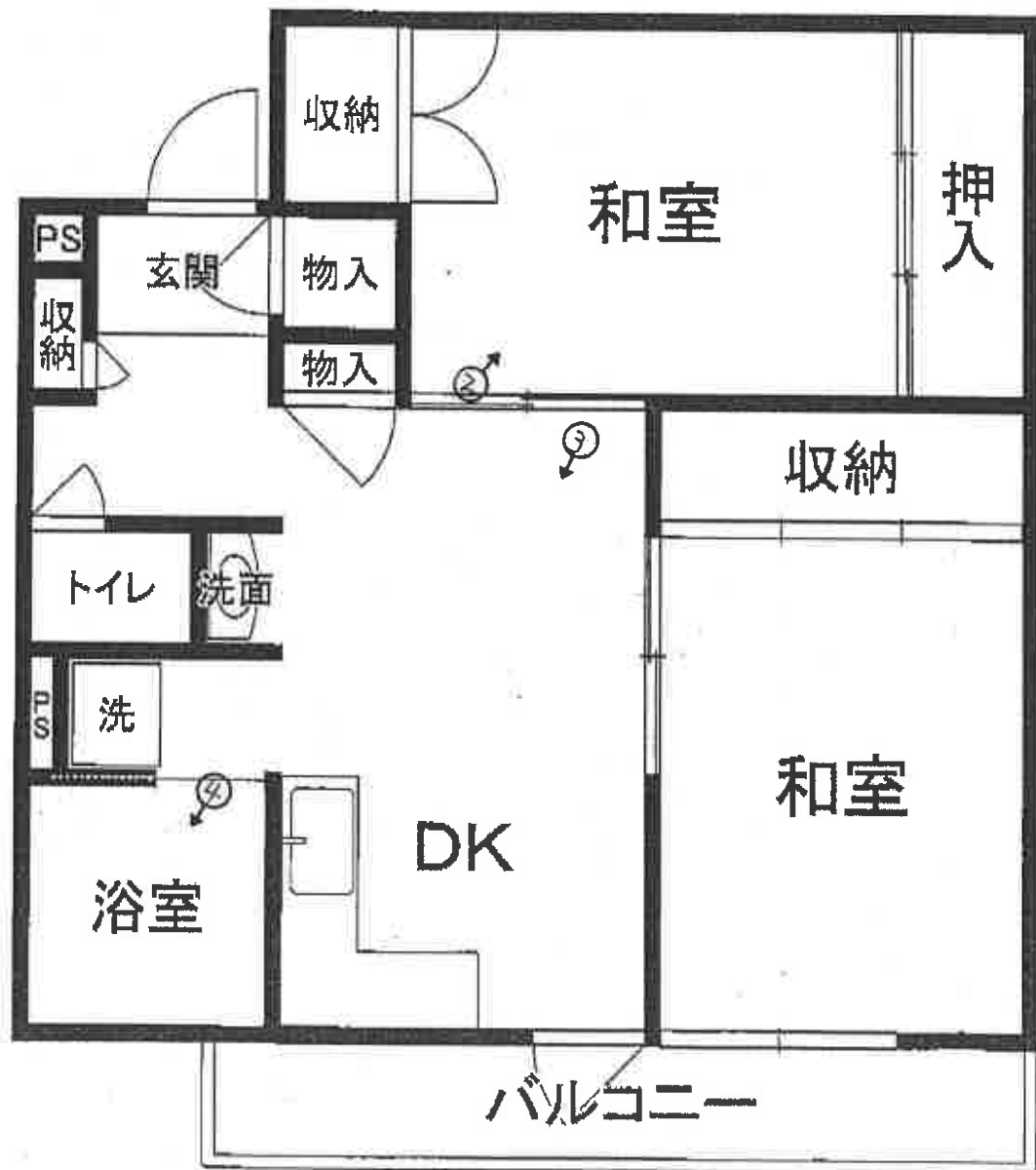
土地建物位置関係図





間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



①



②



③



④



令和 7 年 (又) 第 8 号
令和 7 年 10 月 2 日 現 地 調 査
令和 7 年 10 月 17 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

一 括 価 格（合計）	
金 4, 6 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 2, 5 3 0, 0 0 0 円
物 件 2（建物）	金 2, 1 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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 1 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		(マンション名) 岡田住宅B棟
特 記 事 項		
住居表示「旭町5－36－245」		

* 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 所 在 厚木市旭町五丁目
地 番 1 8 6 4 番
地 目 宅地
地 積 2 9 6 8 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 6 0 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 厚木市旭町五丁目 1 8 6 4 番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
床 面 積 1 階 2 9 9 . 4 0 平方メートル
2 階 2 9 9 . 4 0 平方メートル
3 階 2 9 9 . 4 0 平方メートル
4 階 2 9 9 . 4 0 平方メートル
5 階 2 9 9 . 4 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭町五丁目 1 8 6 4 番 5 3
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 4 2 . 7 9 平方メートル
所有者 A

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1）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「本厚木」駅のほぼ南方約930m（道路距離）、バス停留所「富士見町」から徒歩約6分程度に位置する。	
付 近 の 状 況	マンション、店舗の外一般住宅が混在する地域	
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2種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	◇ 景観計画区域（市全域） ◇ 宅地造成等工事規制区域（市全域）
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模	2,968.00㎡
	形 状	略正方形地
	間 口 ・ 奥 行	間口：約54m、奥行：約53m程度
	地 勢	ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	下記街路にそれぞれ等高で接面 北側幅員約5.6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）約54m程度 東側幅員約5.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）約53m程度 南側幅員約6.3m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）約53m程度	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む2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
共 有 持 分	60分の1	

特記事項	◇目的土地に関して、地積測量図はない。机上での計算及び概測によると、やや縄縮である可能性が高いものの、詳細な地積までは不明である。本評価では登記地積を採用するが、周囲と境界確定のうえ、実測地積に関しては専門家による精緻な測量及び調査が必要であり、また当該事項を後記評価において勘案する。 ◇ 厚木市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。 ◇ 敷地上には課税台帳に記載がなく未登記の集会場、ガス庫と思われる建物が存在する。また、動産である物置が数個存在する。 ◇ 同一敷地内には、岡田住宅A棟も存在する。
------	--

2. 建物の概況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	岡田住宅B棟	
建物の用途	住宅（A棟を含む総戸数60戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和41年7月27日（登記記載） 約60年（1年未満の端数切り上げ） 約5年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延床面積 1,497.00㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付他	
設備	平置駐車場、駐輪場等、エレベーターなし	
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理会社 管理形態	— 組合管理（と思料される）
管理の状況	普通	
特記事項	◇ 規約設定共用部分として登記されている建物はない。 ◇ 建築年次よりアスベストの使用は否定できない。	

（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（245号室）、中間部屋（採光は南） 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	42.79㎡（登記面積）		
間 取 り	2DK（附属資料「概略間取図」参照）		
バルコニー等	あり（南側）		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼 等 カーペット 等 ビニールクロス貼 等 洗面所、トイレ等 特になし	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	回答によれば下記のとおり。		
	令和 7 年 9 月 15 日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	5,000 円	450,000 円
	修 繕 積 立 金	15,000 円	1,350,000 円
	備 考	滞納期間:平成 30 年 4 月分～令和 7 年 9 月分。 損害金年 15%、金額 1,012,348 円がある。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年10月2日：内部立入調査 調査時点において、建物所有者が占有している。		

特 記 事 項	◇ 室内は壁紙の剥がれ等、経年相当の劣化が認められる。 ◇ バルコニーへ通ずるドアのドアノブは開閉できない状態になっている。また、バルコニーに面した和室のサッシの鍵部分も操作できない状態になっている。 ◇ 簡易な計測機器の測定結果から、顕著な傾斜は認められなかった。
----------------	--

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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)
1	225,000	87 100	196,000	×2,968.00	×0.9	× $\frac{1}{60}$	=8,730,000

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。

地価公示地 厚木－20

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 290,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104.6}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{135} & = & 225,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価公示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：三方路であるが、地積が標準的な地積より過大であること、及び「第4 目的物件の位置・環境等」記載の特記事項等を勘案し総合格差で上記のとおり

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

◇共有持分：登記上の持分。

② 建物価格（物件 2）

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	× 42.79	÷ 0.86	× 0.07	= 870,000

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 60 年、経済的残存耐用年数 5 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 60 年} + \text{経済的残存耐用年 5 年}} \times (1 - 0.10) = 0.07$$

(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。

番号	建付地価格（円）	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格（円）
1	8,730,000	×0.4	場所的利益	= 3,490,000

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。

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	8,730,000	-3,490,000	×0.96	= 5,030,000	54.6%
2	870,000	+3,490,000		= 4,190,000	45.4%
一括価格 (合計)				9,220,000	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とおり

階層別補正：0.96（4階、エレベーター無）

位置別補正：1.00（中間部屋・主開口部方位：南）

その他補正：1.00（特になし）

相乗積 $0.96 \times 1.00 \times 1.00 = 0.96$

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)
120,000	× 0.96	×1.00	×42.79	= 4,930,000

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) 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) $イ \div ウ \times (1 - 0.03) ※1$ エ	複利 現価率 ※2 (7.9%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
716,078 (15.8%)	414,310	8.4%	4,784,294 ≒ 4,780,000	0.7960	3,804,880 (84.2%)	=4,520,000円 (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。マンション取引は比較的活発に行われているので、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とおり求めた。

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	9,220,000	× 1.00	= 9,220,000
比準価格	4,930,000	× 1.00	= 4,930,000
収益価格	4,520,000		
調整後の価格	6,610,000		

占有減価修正：なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格（円）	価格割合	案分後の価格（円）
1	6,610,000	54.6%	= 3,610,000
2		45.4%	= 3,000,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (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)
1	3,610,000	× 1.0	× 0.7			= 2,530,000
2	3,000,000	× 1.0	× 0.7	× 1.0		= 2,100,000
一括価格 (合計)						4,630,000

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：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滞納管理費等の控除は必要なしと判断した。

その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示地：厚木－20

所 在：厚木市旭町5丁目197番13外「旭町5-23-4」

価 格：290,000円／㎡

位 置：小田急小田原線「本厚木」駅720m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：217㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：東側4.7m市道

用 途 指 定 等：市街化区域 第一種低層住居専用地域

（建蔽率50%，容積率100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（土地） 356,462,736円（持分60分の1）

物件2（建物） 1,023,044円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

土地建物位置関係図

建物概略間取図

以 上



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

旭町5丁目

請 求 部 分	所 在 厚木市旭町五丁目					地 番 1864番				
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 番 号 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。

令和6年12月23日

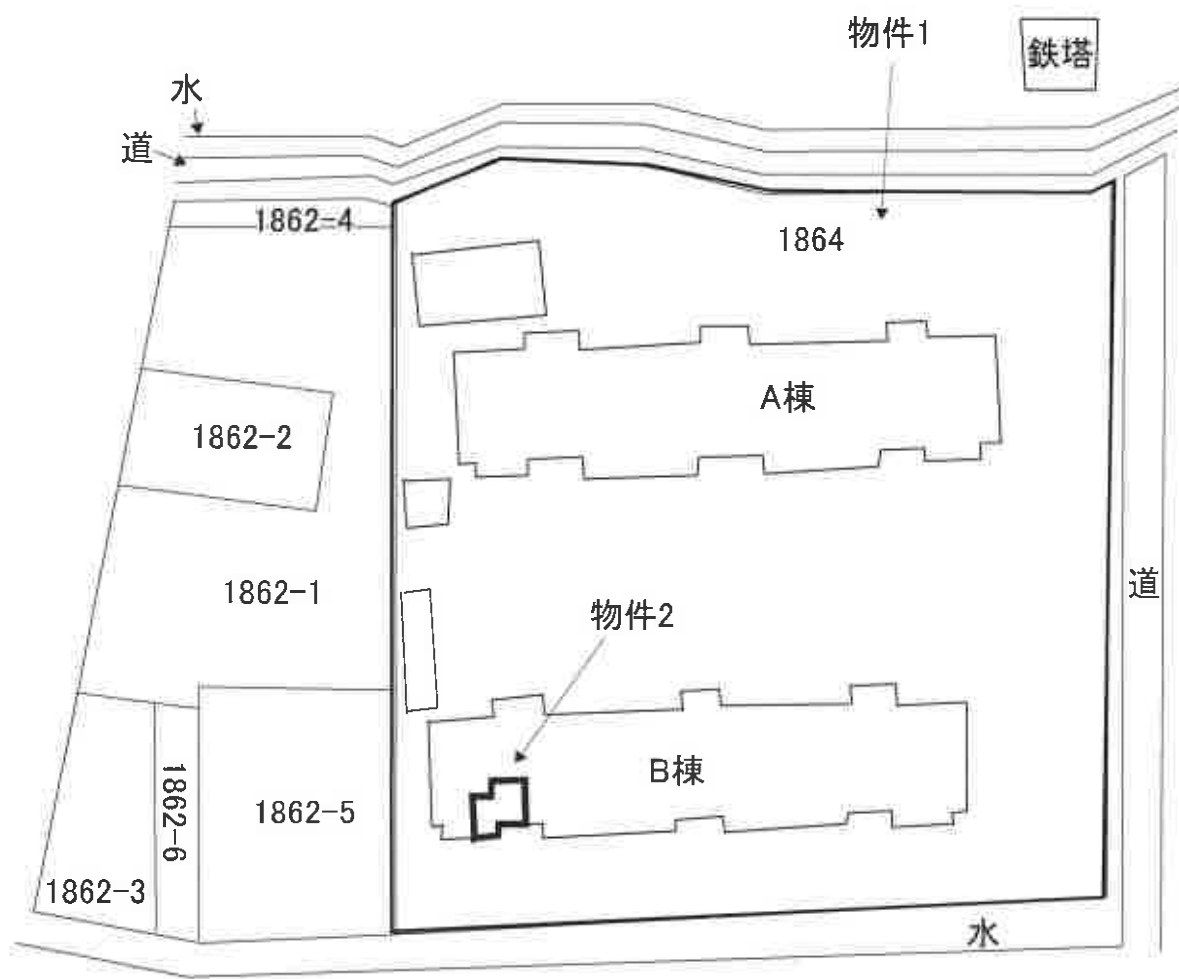
横浜地方方法務局厚木支局

地図整理番号: M20244

登記官

(1/1)

土地建物位置関係図





建物概略間取図

