

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 場 所	令和 8 年 2 月 18 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 3 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 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	2,930,000 2,344,000		586,000	100,503	不明



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向山1320番地965

建物の名称 メルサ強羅

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 強羅1320番965の2

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 73.07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向山1320番965

地 目 宅地

地 積 1930.63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 29万9780分の7624



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 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】

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向山1320番地965

建物の名称 メルサ強羅

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 強羅1320番965の2

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 73.07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向山1320番965

地 目 宅地

地 積 1930.63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 29万9780分の7624



令和 7 年(ヌ)第 19 号
令和 7 年 5 月 7 日受理
令和 7 年 6 月 12 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向山 1 3 2 0 番地 9 6 5

建物の名称 メルサ強羅

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 強羅 1 3 2 0 番 9 6 5 の 2

建物の名称 1 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 7 3 . 0 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 足柄下郡箱根町強羅字向山 1 3 2 0 番 9 6 5

地 目 宅地

地 積 1 9 3 0 . 6 3 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 9 万 9 7 8 0 分の 7 6 2 4

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	一路総合法律事務所	
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(ヌ)第19号
担当執行官 小野 将太郎

回 答 書

(該当事項の□に「✓」印を付してください。)

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※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5月1日現在

☒ 管理費	月額	32,100 円	☒ 滞納額	995,100 円
☒ 修繕積立金	月額	10,000 円	☒ 滞納額	310,000 円
☒ 温泉使用料	月額	6,100 円	☒ 滞納額	129,100 円
☒ 水道基本料	月額	728 円	☒ 滞納額	24,428 円
☒ 損害金	年	18 %	☒ 金額	340,464 円
☒ 滞納期間	平成・令和 4 年 11 月分～平成・令和 7 年 5 月分			
水道使用料	月額	143 円/m ³	滞納額	286 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
☐	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 ☐議事録 ☐

4 その他名称・費用(65,000円)も特定承継人に請求予定がある。
(回答者) 住所・所在地

会社名

〒107-0052 東京都港区赤坂一丁目3番19号
芳明ビル3階

電話番号

一路総合法律事務所

執 行 官 の 意 見

- 1 受命物件の状況は、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Aの被相続人であるB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等から、元々の使用者であるBの亡き後、Bの相続人であるA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。なお、室内で喫煙がされていた形跡が見受けられた。
- 4 評価人の調査によれば、本マンションの敷地の北西側は建築基準法第42条第1項第3号該当道路に接している。
- 5 本マンションには、「事務所」の団地規約設定登記がある。
- 6 固定資産公課証明書によれば、本マンションには、「燃料室」(未登記)がある。

(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5月7日（水） 12:43 — 12:58	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5月22日（木）	執行官室	一路総合法律事務所へ照会書ファックス （5月26日回答書受領）
令和7年5月22日（木）	執行官室（郵送）	Aへ照会書送付（回答なし）
令和7年6月5日（木） 14:00 — 14:29	目的物件所在地	立入調査（評価人同行）
令和7年6月11日（水） 11:22 — 11:32	横浜地方法務局 西湘三宮支局	隣接道路部分の土地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。

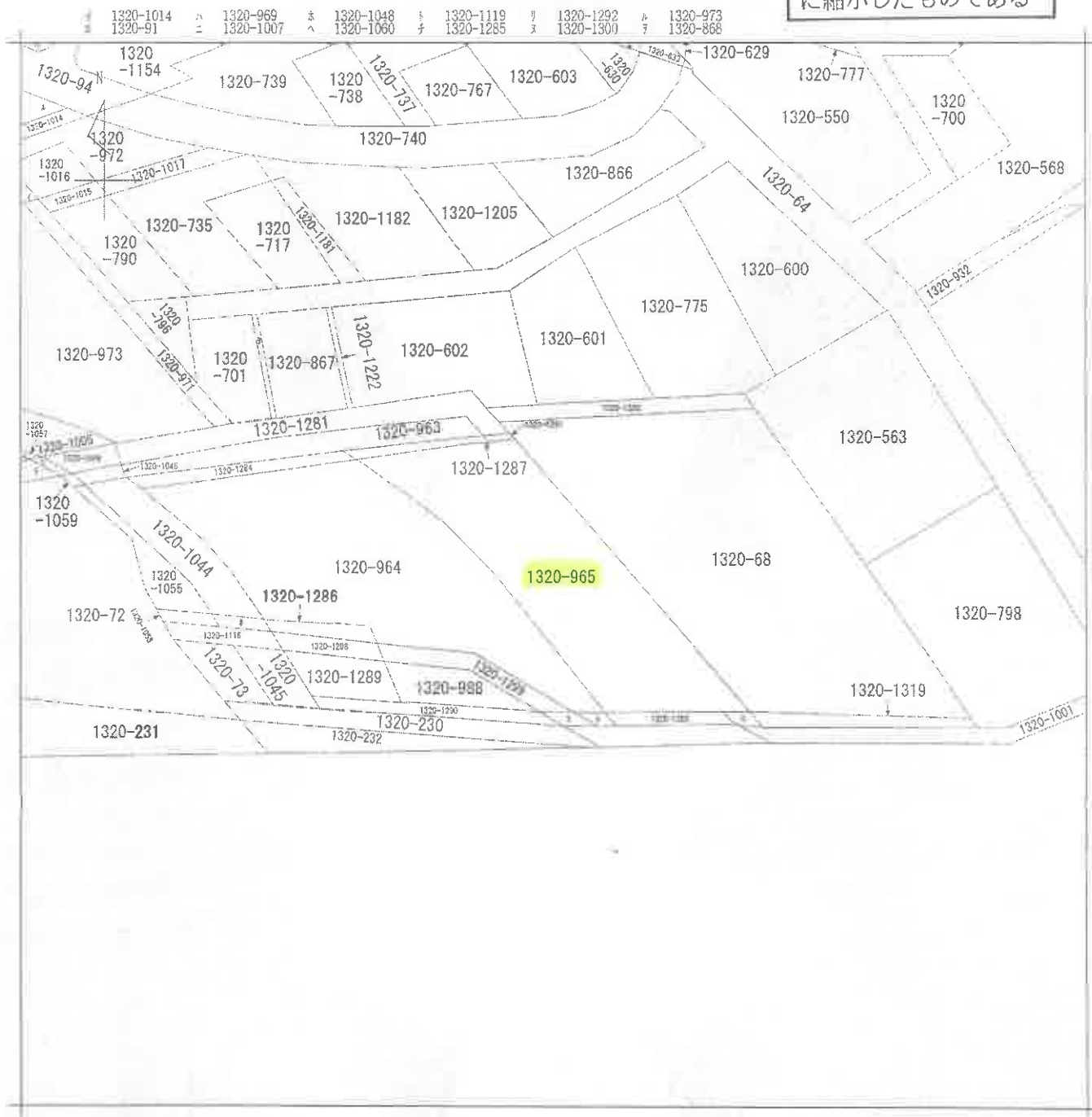
☒ 令和 7 年 6 月 5 日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Cを立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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	所在	足柄下郡箱根町強羅字向山			地番	1320番965		
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7年3月18日
横浜地方方法務局西湘二宮支局
地図整理番号：M26994
(1/1)

登記官

登記年月日：平成2年3月19日

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3月18日 横浜地方方法務局西瀬二宮支局 登記官

702373

前1320-965後・新同一・新

地 積 測 量

地 番	1320-965
土地の所在	足柄下郡箱根町強羅字向山

求 積 表

①	30.50	2.04	62.2200
②	29.80	3.74	110.7040
③	28.47	3.91	111.3177
④	28.23	3.95	111.5085
⑤	29.13	3.81	110.9853
⑥	30.64	3.58	109.8912
⑦	32.69	3.31	108.2039
⑧	34.57	1.96	67.7572
⑨	41.58	26.16	1087.7328
⑩	32.35	2.82	91.2270
⑪	28.68	3.16	93.7888
⑫	27.44	3.48	95.4912
⑬	25.74	3.76	96.7624
⑭	24.71	3.93	97.1103
⑮	24.82	3.45	85.8290
⑯	36.53	21.18	773.7054
⑰	38.53	1.94	70.8682
⑱	34.69	16.62	576.5478
計			3861.2707
計			1930.6353
計		地 積	1930.6353m ²

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

作 製 者

申 請 人

平成2年3月19日

境界線略号 S…石杭 C…コンクリート杭 P…プラスチック杭 R…金属杭 M…杭ミ

縮尺 1/500

2,3.19

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

地図登録番号：M26997

令和7年3月18日

横浜地方支務局西郷二宮支局

登記簿

(2 校目)

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。

建築年月日 平成29年3月29日

704517

各階平面図

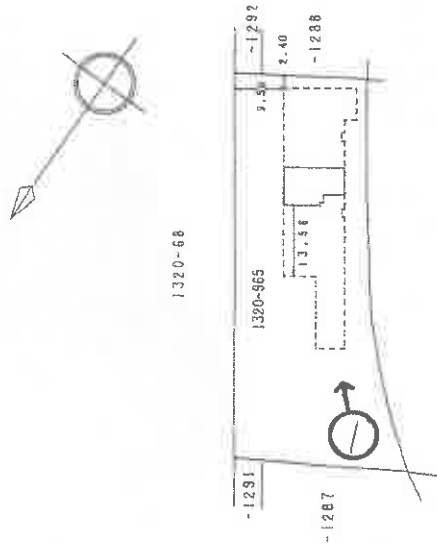
建築物図

建築番号
1320-965の2

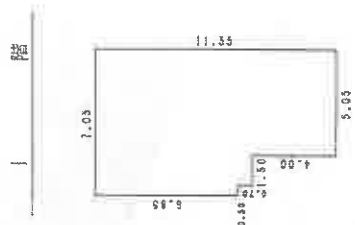
家屋番号

建築物の所在

足柄上郡箱根町強羅字向山1320番地965



←○は写真撮影位置・方向



求積表

6.85	X	0.50	=	3.4250
7.55	X	1.50	=	11.3250
11.55	X	5.03	=	58.3275

計 73.0775
床面積 73.07㎡

静岡県土地家屋調査士会指定用紙

(単位:m)

申請人

1/250

作製者

縮尺 1/1000

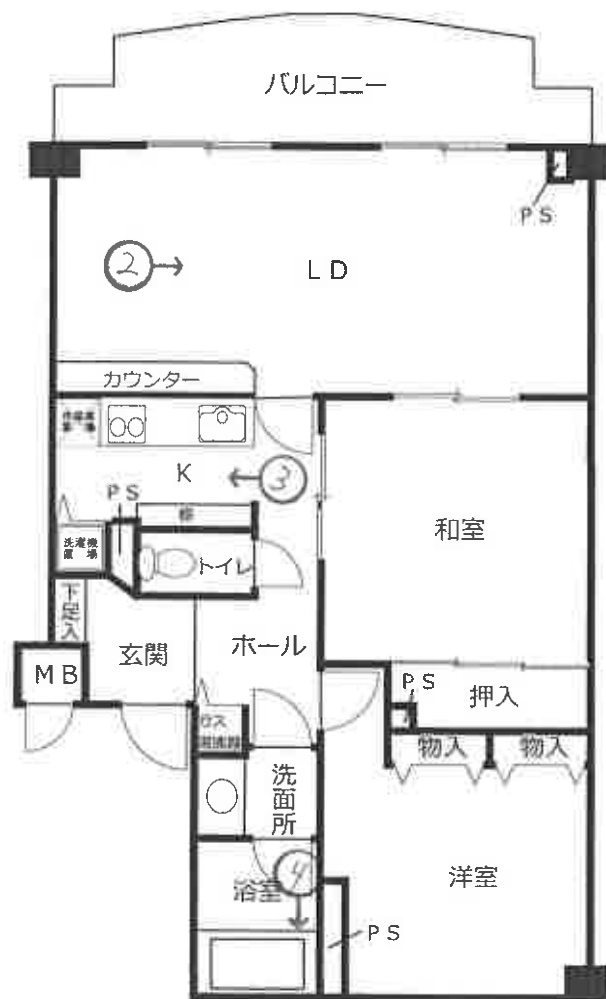
平成 29年3月29日

地図登録番号 W2695

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

間 取 図

1階縮尺 1/100



←○は写真撮影位置・方向



①物件1を含む建物の外観



②



③



④



求 意 見 書

難 波 秀 夫 殿

令和 7年11月27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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。
(ファクシミリで結構です。)

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 11 月 27 日

評価人

難波秀夫

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向山1320番地965

建物の名称 メルサ強羅

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 強羅1320番965の2

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 73.07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向山1320番965

地 目 宅地

地 積 1930.63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 29万9780分の7624



(別紙)

[illegible]

令和 7年（ヌ）第 19 号
令和 7年 6月 5日 現地調査
令和 7年 6月 18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
難波 秀夫

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 4, 1 8 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

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 足柄下郡箱根町強羅字向山 1 3 2 0 番地 9 6 5

建物の名称 メルサ強羅

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 強羅 1 3 2 0 番 9 6 5 の 2

建物の名称 1 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 7 3 . 0 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 足柄下郡箱根町強羅字向山 1 3 2 0 番 9 6 5

地 目 宅地

地 積 1 9 3 0 . 6 3 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 9 万 9 7 8 0 分の 7 6 2 4

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	箱根登山鉄道ケーブルカー「上強羅」駅のほぼ西方約200m（道路距離）徒歩約3分、「上強羅入口」バス停徒歩約2分。 （附属資料「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	リゾートマンション・別荘・保養所等が混在する別荘地域		
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）		南西側の県道の中心から 50mまで(南西側の一部)	同左50m以降(大部分)
	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	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% なし 第2種観光地区、箱根町観 計画・景観条例(注2)、自 然公園法第2種特別地域B 区域(注3)、宅地造成工事 規制区域、一部土砂災害警 戒区域(注5)	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60%（注1） 200% 準防火地域 第3種観光地区、箱根町 観計画・景観条例(注2) 自然公園法普通地域(注 4)、宅地造成工事規制 区域、一部土砂災害警 戒区域(注5)
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,930.63㎡ ほぼ長方形 間口約33.2m、奥行約73m 北西向き緩傾斜地及びほぼ平坦地。	
接面道路の状況	北西側が幅員約7m道路（建築基準法第42条第1項3号で町が管理）に約0～1.6m程度高く約33.2m接面。 南東側は幅約4mの官地となっている。		
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	299,780分の7,624
特記事項	(注1) 基準建蔽率70% (注2) 一定規模以上の建築物の建築等にあたっては、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いて5m以上の後退距離を設ける、高さ15m以下等の規制がある。 (注3) 「箱根地域における建築物の基準」により、建蔽率20%以下、容積率40%以下、高さ10m以下、緑地率70%以上、壁面線後退（道路から5m以上、敷地境界線から5m以上）等の規制がある。 なお、現時点における遵法性については不明であり、再建築等にあたっては事前に相談が必要である（(注4)についても同様。）。 (注4) 「箱根地域における建築物の基準」により、高さが最高最低13mもしくは合計延床面積1,000㎡超の場合に届出が必要となり、建築基準法上の高さ20m以下、水平投影面積2,000㎡以下の規制がある。 (注5) 「土砂災害警戒区域等指定図(その2)」によると、概要は次のとおり。 自然現象の種類：急傾斜地の崩壊、告示番号：神奈川県告示第579号、告示年月日：令和6年10月18日、箇所番号：382-H27-171、箇所名：強羅6 ◇ 登記附属公図と現況の形状が異なるが、登記附属地積測量図等を基に現地を踏査し、登記附属地積測量図等と一致することを確認した。 ◇ 目的物件は、次の開発許可（2工区が該当）を受けている。 許可番号：第6-24号、許可年月日：昭和63年4月25日、検査済証番号：第6-24号、検査済証交付年月日：(2工区)平成2年3月16日、工事完了公告年月日：(2工区)平成2年4月10日、開発区域に含まれる地域の名称：足柄下郡箱根町強羅字向山1320番964他9筆、開発区域の総面積：6,252.18㎡、工区面積：(2工区)2,035.322㎡、予定建築物等の用途：(2工区)共同住宅	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メルサ強羅	
建物の用途	住宅（総戸数 38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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成2年2月12日（登記記載） 約36年 約14年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造スレート葺6階建 延3,472.13㎡	
仕 様	屋 根：アスファルトシングル葺 等 外 壁：磁器タイル貼り 等	
設 備 等	エレベーター3基、管理員室、電気室、機械室、消火栓ポンプ 室、駐車場（20台）、ゴミ置場、電気設備、プロパンガス設備、 給排水衛生設備、防災・防犯設備（自動火災報知設備・避雷針設 備・共同玄関オートロックシステム・各戸ガス漏れ警報・屋内消 火栓・火災報知器等）、温泉設備、T V共視聴設備 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	あり 委託 日本ハウズイング株式会社 日勤
管理の状態	普通	
特 記 事 項	◇ 台帳記載事項証明書によると、目的物件は、確認年月日：昭 和63年11月28日、番号：第1-1217号で建築確認を、検査済証発 行年月日：平成2年3月16日で完了検査を受けている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建		
位 置	1階（102号室）・中間部屋 主要開口部の方位：北東向き		
床 面 積	73.07㎡（登記数量）		
間 取 り 等	2LDK		
バルコニー等	15.33㎡		
仕 様	天 井 床 内 設 壁 備	ビニールクロス貼 等 カーペット、畳、クッションフロア 等 ビニールクロス貼、ボード 等 ユニットバス、トイレ、システムキッチン 等	
維持管理の状態	普通(注)		
管 理 費 等	申立債権者代理人の回答によれば下記のとおり。(平成7年5月1日現在)		
		月 額	滞納額
	管 理 費	32,100円	995,100円
	修繕積立金	10,000円	310,000円
	そ の 他	6,888円（※）	213,528円
	備 考	(※)温泉使用料(月額6,100円)・水道基本料(月額788円)の合計。ほかに水道使用料(月額143円／㎡・滞納額286円)あり。 年18%の損害金の規定あり。遅延損害金340,464円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年6月5日：内部立入調査 所有者が占有しているものと思われる。		
特 記 事 項	(注)目視調査の結果、経年による摩滅・損耗・汚損・老朽化があるほか、内壁等の変色がみられた。 ◇ 固定資産公課証明書によると、以下の建物(共用部分)がある。 1. 家屋番号：1320－965－38、事務所、鉄筋コンクリート、スレート瓦、平家建、現況14.28㎡、登記11.83㎡ 2. 未登記、燃料室、コンクリートブロック造、スレート瓦、平家建、現況6.42㎡		

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	× 73.07	÷ 0.83	× 0.22	= 5,810,000

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36年、経済的残存耐用年数14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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数14年}}{(\text{経過年数36年} + \text{経済的残存耐用年数14年})} \times (1 - 0.2) = 0.22$$

(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とおり求めた。

符号	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)
1	36,500	× 1.00	36,500	× 1,930.63	× 1.00	$\times \frac{7,624}{299,780}$	= 1,790,000

◇ 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。

地価調査地 箱根(県)－5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 60,700\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{101.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{168} & = & 36,500\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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：地価調査地は標準画地で補正の必要はない。

◇ 地 域 格 差：地価調査地の所在する地域は対象地域に比し街路条件・環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇ 個 別 格 差：目的土地はほぼ標準的。

◇ 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、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)
5,810,000	+ 1,790,000	× 0.95	= 7,220,000

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：0.95（1階）

位置別補正：1.00

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)
80,000	× 0.95	× 1.00	× 73.07	= 5,550,000

- ◇ 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：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) イ÷ウ× (1-0.03)※1 エ	複 利 現価率 ※2 (9.5%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
28,386 (0.9%)	409,815	10.0%	= 3,975,206 = 3,980,000	0.7617	3,031,566 (99.1%)	= 3,060,000 (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複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

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。目的物件はリゾートタイプマンションで自己居住用として利用されるが、賃貸目的での利用もあるので比準価格を重視し、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	7,220,000	× 1.0	= 7,220,000
比準価格	5,550,000	× 1.0	= 5,550,000
収益価格			3,060,000
調整後の価格			5,970,000

◇ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の決定

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)
5,970,000	× 1.0	× 0.7	× —	— 0	= 4,180,000

◇ 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：本件は、滞納管理費等に係る債権者である当該管理組合代理人の申立であるので、減価しない。

◇ その他の控除(敷金等)：なし。

第6 参考価格資料

1. 地価調査（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「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 街 路：北東7m県道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域

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） 6,360,990円

符号1（土地） 38,254,275円（敷地権の割合299,780分の7,624）

第7 附属資料の表示（前回評価時の資料を引用）

位置図

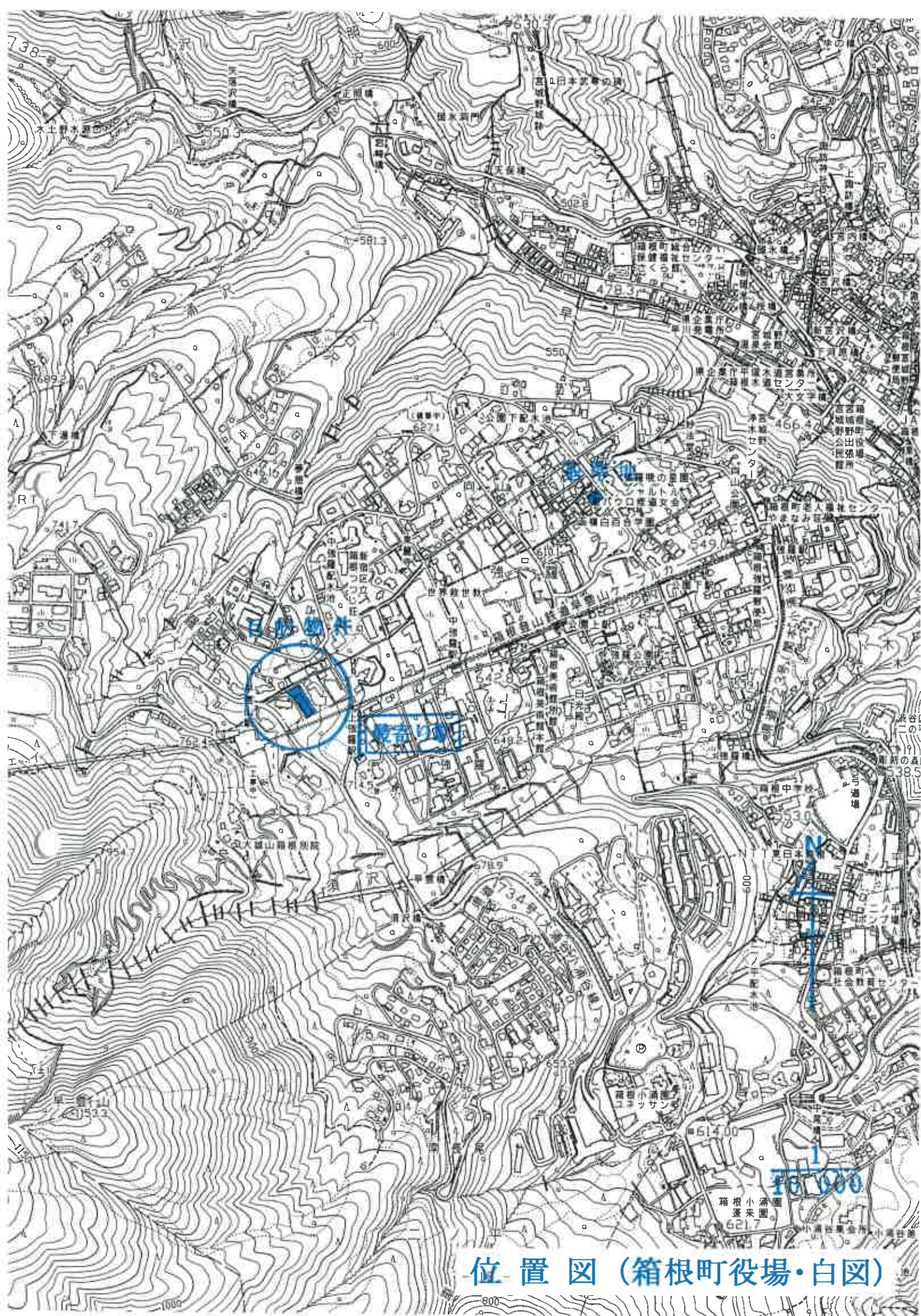
公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

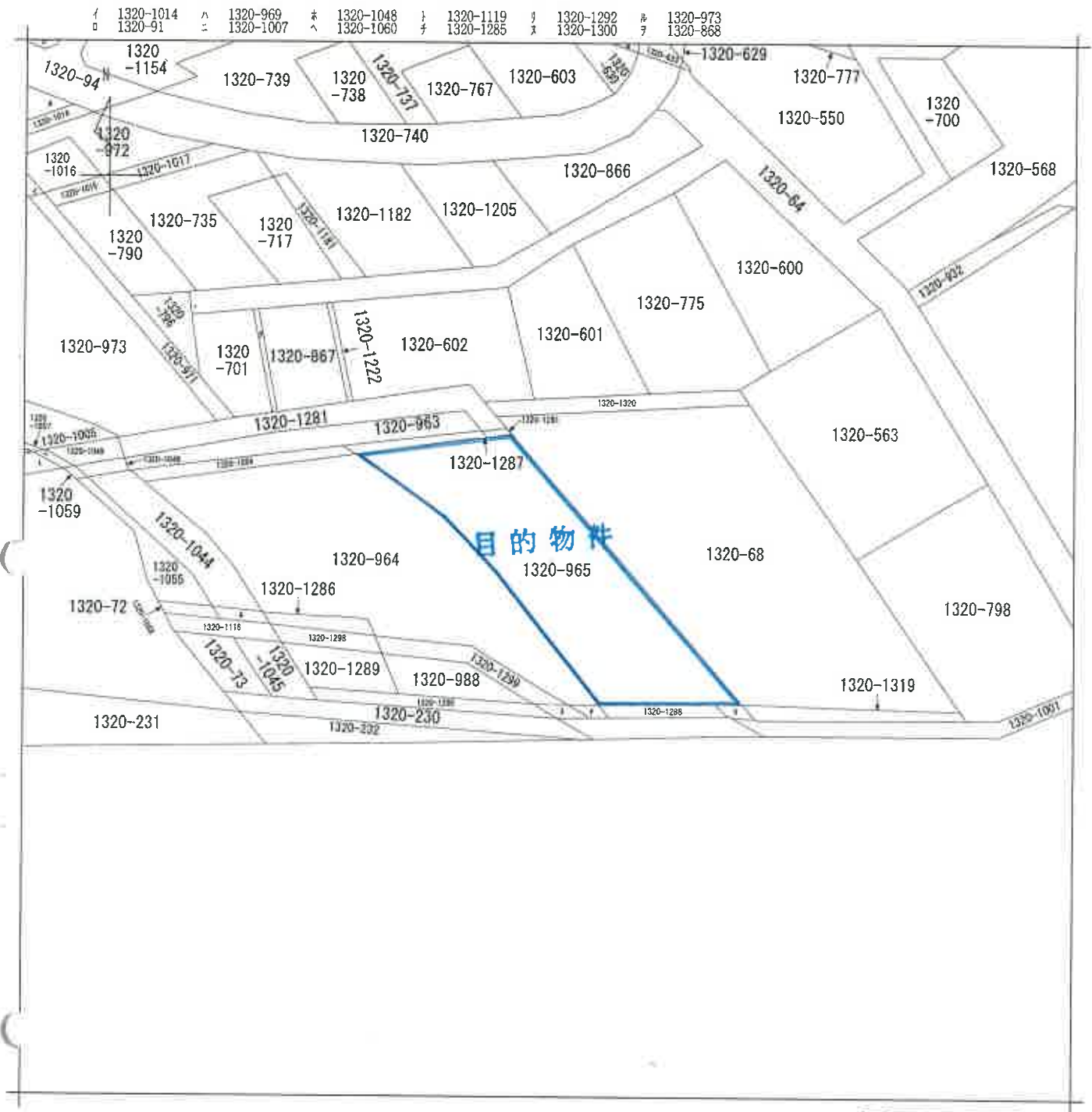
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取略図

以上



位置図（箱根町役場・白図）



(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
強羅

請求部	所在	足柄下郡箱根町強羅字向山				地番	1320番965			
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7年3月18日

横浜地方方法務局西湘二宮支局

登記官

地図整理番号：M26994

(1/1)



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3月18日 横浜地方方法務局西瀬二宮支局

登記官

702373

前1320-965後・新同一・新

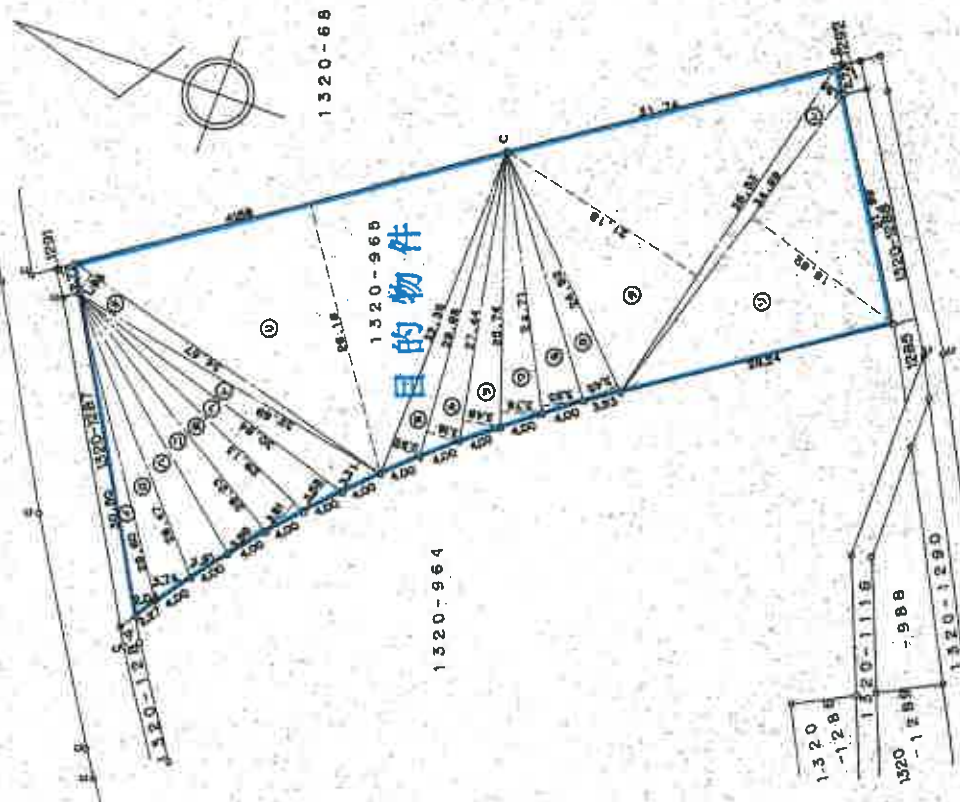
地積測量

地番 1320-965

土地の所在 足柄下郡箱根町強羅字向山

求積表

①	30.50	2.04	62.2200
②	29.60	3.74	110.7040
③	28.47	3.91	111.3177
④	28.23	3.95	111.5085
⑤	29.13	3.81	110.9853
⑥	50.64	3.58	109.8912
⑦	32.69	3.31	108.2039
⑧	34.57	1.98	67.7572
⑨	41.58	26.18	1087.7328
⑩	32.35	2.82	81.2270
⑪	29.68	3.16	93.7888
⑫	27.44	3.48	95.4912
⑬	25.74	3.76	96.7824
⑭	24.71	3.93	97.1103
⑮	24.82	3.45	85.6290
⑯	36.53	21.18	773.7054
⑰	36.53	1.94	70.8682
⑱	34.69	18.62	576.5478
計			3981.2707
1/2			1930.8353
		地積	1930.63㎡



境界線記号 S-石杭, Q-コンクリート杭, P-プラスチック杭, R-金属杭, M-測ミ (単位m)

作製者

申請人

縮尺

1/500

平成21.19

2,3,19

令和7年3月18日 横浜地方支務局西瀬二宮支局

登記官

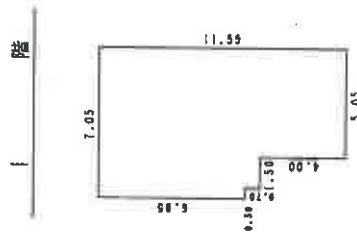
704517

各階平面図

建物図面

家屋番号
1320-965の2

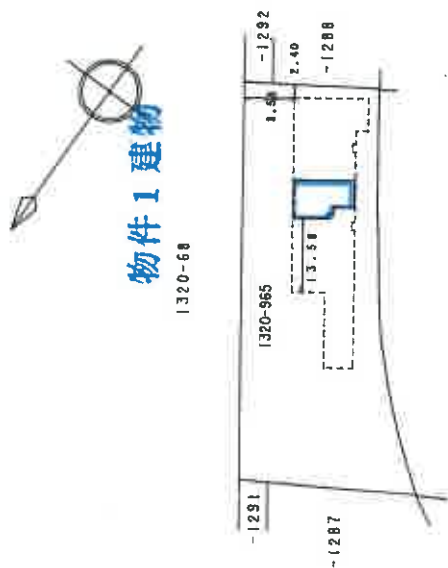
建物の所在
足柄正郡箱根町強羅字向山1320番地965



求積表

6.85	X	0.50	=	3.4250
7.55	X	1.50	=	11.3250
11.55	X	5.05	=	58.3275

計 73.0775
床面積 73.07㎡



(建物の在する部分1階)

(単位m)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/1000

平成 2年 3月 29日

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

