

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 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 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）
1～3	4,672,000 3,737,600	一括	934,400	不明	0
1	2,000,000				
2	2,000				
3	2,670,000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 足柄下郡箱根町強羅字向山
 地 番 1320番103
 地 目 宅地
 地 積 6041.12平方メートル
 共有者 A 持分90000分の2622

2 所 在 足柄下郡箱根町強羅字向山
 地 番 1320番1207
 地 目 公衆用道路
 地 積 130平方メートル
 共有者 A 持分90000分の2622

3 (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103
 構 造 鉄筋コンクリート造ルーフイング葺コンクリート屋根
 4階建
 床 面 積 1階 258.76平方メートル
 2階 258.76平方メートル
 3階 258.76平方メートル
 4階 258.76平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 強羅1320番103の27
 建物の名称 A-202号
 種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 2階部分 60.91平方メートル
3階部分 37.70平方メートル

所有者 A



11

物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 11 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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 3】

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 足柄下郡箱根町強羅字向山
地 番 1 3 2 0 番 1 0 3
地 目 宅地
地 積 6 0 4 1 . 1 2 平方メートル
共有者 A 持分 9 0 0 0 0 分の 2 6 2 2

2 所 在 足柄下郡箱根町強羅字向山
地 番 1 3 2 0 番 1 2 0 7
地 目 公衆用道路
地 積 1 3 0 平方メートル
共有者 A 持分 9 0 0 0 0 分の 2 6 2 2

3 (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 1 0 3
構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺コンクリート屋根
4 階建
床 面 積 1 階 2 5 8 . 7 6 平方メートル
2 階 2 5 8 . 7 6 平方メートル
3 階 2 5 8 . 7 6 平方メートル
4 階 2 5 8 . 7 6 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 強羅 1 3 2 0 番 1 0 3 の 2 7
建物の名称 A-202 号
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 2階部分 60.91平方メートル
3階部分 37.70平方メートル

所有者 A



令和 6 年(ヌ)第 52 号
令和 7 年 1 月 24 日受理
令和 7 年 3 月 18 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 所 在 足柄下郡箱根町強羅字向山
 地 番 1320番103
 地 目 宅地
 地 積 6041.12平方メートル
 共有者 A 持分90000分の2622

2 所 在 足柄下郡箱根町強羅字向山
 地 番 1320番1207
 地 目 公衆用道路
 地 積 130平方メートル
 共有者 A 持分90000分の2622

3（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103
 構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺コンクリート屋根
 4階建
 床 面 積 1階 258.76平方メートル
 2階 258.76平方メートル
 3階 258.76平方メートル
 4階 258.76平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 強羅1320番103の27
 建物の名称 A-202号
 種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建

床 面 積 2 階部分 60.91 平方メートル
3 階部分 37.70 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	(住居表示未実施)		
建物	物件3		
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 (A) ☐ 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		
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	椿苑強羅管理組合		
その他の事項			
土地	物件1及び2		
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☒ 公衆用道路 (物件2) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり (物件2) ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり (物件1) ☐ 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 (A) ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地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 ☒ 物件2の土地については、不特定多数が通行する公衆用道路として使用されている ☐ 「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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 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52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2月12日現在

☒ 管理費	月額	28,750 円	☒ 滞納額	1022,500 円
☒ 修繕積立金	月額	9,500 円	☒ 滞納額	437,000 円
☒ 源泉使用料	月額	12,441 円	☒ 滞納額	572,286 円
☒ 修繕費(修繕費) 計	月額	円	☒ 滞納額	804,000 円
☒ 損害金	年	14.6 %	☒ 金額	650,442 円
☒ 滞納期間	平成・ <u>令和</u> 3年5月分~平成・ <u>令和</u> 7年2月分			

<注> その後も発生し、その分も買受人に請求する。

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 ☒債権名義等

(回答者) 住所・所在地 神奈川県足柄下郡箱根町強羅 1020-103

会社名(管理組合名) 椿苑強羅管理組合

執行官の意見

- 1 受命物件の状況は、建物概略間取図及び写真のとおりである。
- 2 受命物件は、立入調査の結果（A宛の郵便物の存在等）等から、債務者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、調査にあたってはA宛に照会書を送付したが回答はなかった。
- 3 受命物件の室内にはクロスが剥がれ等、全体的に経年相応の劣化が認められた。
- 4 評価人の調査によると、物件1の土地の北西で接している道路は建築基準法第42条第2項に該当する認定外町道である。物件1の土地の南東で接している道路は建築基準法第42条第2項に該当する町有道路である。なお、建築の際にはセットバックが必要となる可能性があるとのことである。また、物件2の土地は、北西側で接面する町道と一緒にたになって道路を構成しており、不特定多数が通行する公衆用道路として使用されている。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月31日（金） 14:27 — 15:00	目的物件所在地	不在，外観調査，写真撮影
令和7年2月3日（月） 12:13 — 12:23	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交付請求（該当なし）
令和7年2月7日（金）	執行官室	マンション管理組合へ照会書ファックス （2月16日回答書受領）
令和7年2月10日（月）	執行官室（郵送）	Aへ照会書送付（回答なし）
令和7年3月13日（木） 15:30 — 16:39	目的物件所在地	立入調査（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 3 月 1 3 日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人B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

[illegible]

地番区域見出

請求 品番	所在地	足柄下郡箱根町強羅字向山		地番	1320番103	
出 力 尺 寸	1/600	集 約 区 分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	種類 土地台帳附属地図
作成 年月日	備考 年月日 (原図)			補記 事項		

(7 枚目)

登記年月日：昭和31年10月6日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和6年11月19日 横浜地方裁判所西湘二管支局 登記官

登記官

(2 枚目)

703909

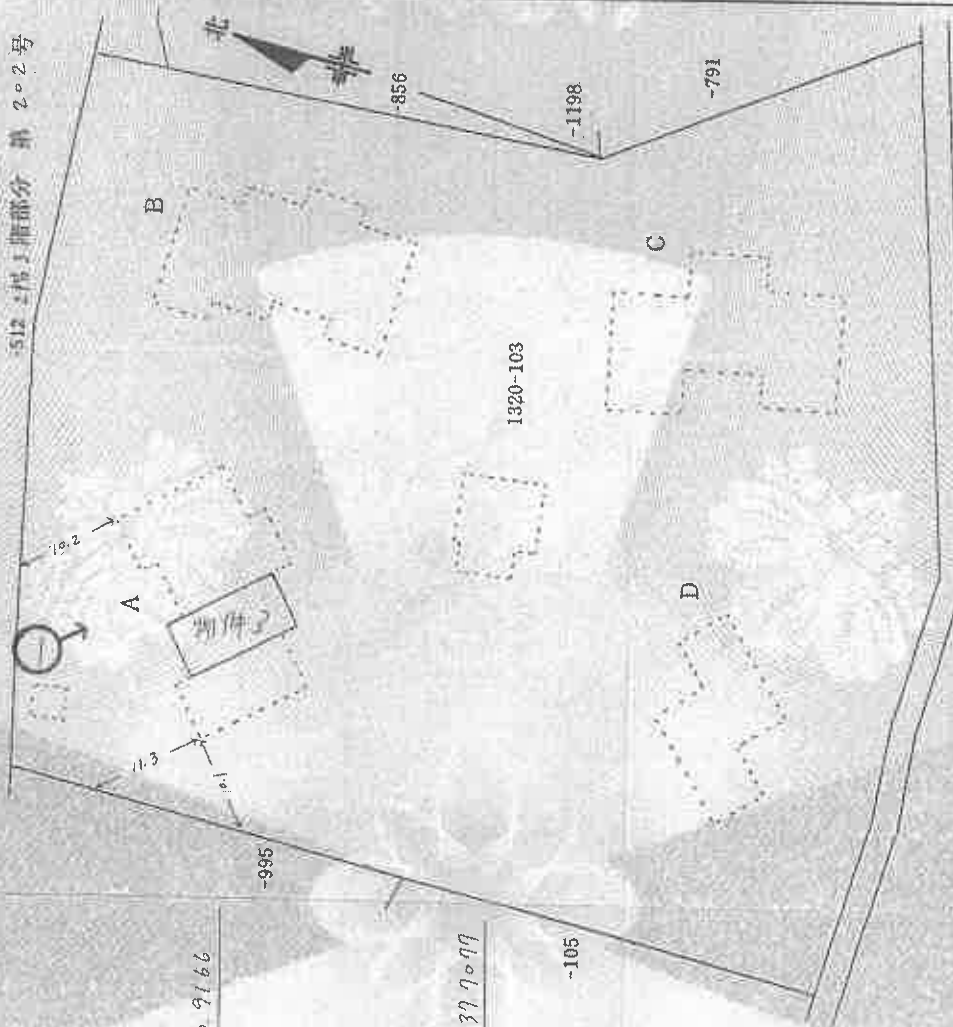
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 強羅1320番103～27

建物の所在 足柄下郡箱根町強羅字向山1320番地103

区分した建物 A棟
512号 第202号



←○は写真撮影位置・方向

作製

年 8月 10日(作製)

縮尺

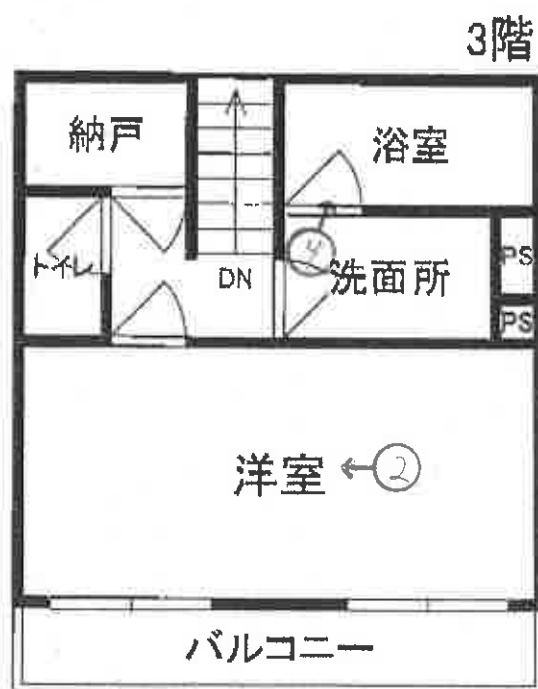
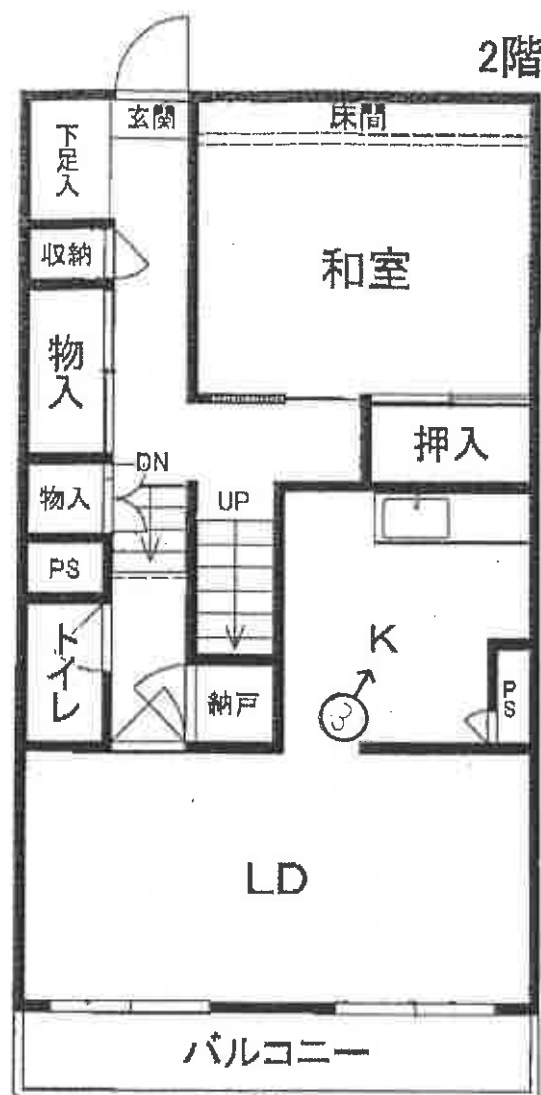
1/250

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：H26449

建物概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

(9 枚目)

①物件3を含む建物の外観



②



③



④



令和 6 年 (又) 第 52 号
令和 7 年 3 月 13 日 現地調査
令和 7 年 3 月 24 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4,672,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,000,000円
物件2（土地）	金2,000円
物件3（建物）	金2,670,000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

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		
3		
特 記 事 項		
(マンション名) 椿苑強羅リゾートマンションA棟		

物 件 目 録

1 所 在 足柄下郡箱根町強羅字向山
地 番 1320番103
地 目 宅地
地 積 6041.12平方メートル
共有者 A 持分90000分の2622

2 所 在 足柄下郡箱根町強羅字向山
地 番 1320番1207
地 目 公衆用道路
地 積 130平方メートル
共有者 A 持分90000分の2622

3 (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103
構 造 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺コンクリート屋根
4階建
床 面 積 1階 258.76平方メートル
2階 258.76平方メートル
3階 258.76平方メートル
4階 258.76平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 強羅1320番103の27
建物の名称 A-202号
種 類 居宅

令和 6 年（ヌ）第 52 号

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 2階部分 60.91平方メートル
3階部分 37.70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	箱根登山鉄道線「強羅」駅のほぼ西方約1,200m（道路距離）、箱根登山ケーブルカー「上強羅」駅北東方約430m（道路距離）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概ね東傾斜の別荘地域。	
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	6,041.12㎡
	形 状	不整形地
接 面 道 路 の 状 況	間 口 ・ 奥 行	北西側間口約66.7m、奥行約79.2m程度
	地 勢	概ね東側傾斜地で傾斜に沿って法地等も含む画地である。
土地の利用状況等	対象専有部分を含め、5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

共有持分割合	90,000分の2,622
特記事項	(注1) 「箱根地域における建築物の基準」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。 (※1) 箱根町役場環境整備部によると、北側と南側で接面する道路はどちらも町有道路となっており、町で管理は行っているが道路法上の道路ではないとのことである。また、県西土木事務所まちづくり・建築指導課での聴取によると当該道路は建築基準法上第42条2項道路に該当するため、建替え等の際には当該町有道路の中心線から2mのセットバックが必要とのことである。なお、北側幅員は自主的にセットバックをしていると思料される箇所があり、当該箇所の現況幅員は3.5～4.2mである。

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画地条件 (規模・形状等)	幅約1.76m、奥行約50.5mの長方形地で、規模は130㎡である。
土地の利用状況等	不特定の人が利用する公衆用道路の一部として利用されている。北東側で接面する町有道路(1320-944,945,512)といっしょくたになって建築基準法第42条2項の道路を構成している。
特記事項	◇建築基準法第42条2項の道路である。 ◇持分は物件目録のとおり。 ◇課税上、非課税である。 ◇共有者間で使用方法の取り決めや金銭のやり取りはないとのことである。

3. 建物の概況（物件3）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	椿苑強羅リゾートマンションA棟	
建物の用途	住宅（総戸数12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51年3月31日（登記記載） 約49年（1年未満の端数切り上げ） 5年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺4階建 延床面積1,035.04㎡	
仕様	屋根：コンクリート屋根 外壁：吹付タイル 等	
設備	個別郵便受 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 株式会社京急リブコ 日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇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。 ◇簡易測量機器の測定結果から、顕著な傾斜は認められなかった。 ◇管理棟が別途存する。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造2階建		
位 置	2、3階部分（A-202号）、中間部屋 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	2階：60.91㎡、3階：37.70㎡（登記面積） 延床面積：98.61㎡		
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（南東側）		
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、畳 等 ビニールクロス貼 等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所 等 納戸あり	
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2月12日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	28,750 円	1,322,500 円
	修 繕 積 立 金	9,500 円	437,000 円
	温 泉 使 用 料	12,441 円	572,286 円
	備 考	上記のほか損害金年率 14.6%、遅延損害金 653,442 円がある。また、違約金 804,000 円がある。 滞納期間：令和3年5月分～令和7年2月分	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年3月13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	◇温泉は創泉コーポレーション株式会社が引き込んでいる。 ◇室内にはクロスの剥がれ等、経年相応の劣化等による汚損が見受けられる。		

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) 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。

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)
1	42,800	78 100	33,400	×6,041.12	×0.9	× $\frac{2,622}{90,000}$	= 5,290,000

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

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 60,700 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{146} & = & 42,800 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇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：二方路であるが、セットバックが必要となること、接面街路が一部狭く車での通行が困難であること、形状に劣ること、規模が大きいこと及び「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。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率 ▲10%と判定した。

共有持分：登記上の持分

② 物件 2（土地）

物件 2 は不特定多数が利用する公衆用道路である。その性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	価値率	地 積 (㎡)	持分 割合	土地価格 (円)
2	42,800	×0.02	× 130	$\frac{2,622}{90,000}$	= 3,000

◇標準画地価格：「①のとおり」

◇価値率：公衆用道路として利用されている土地であり、2%と判定した。

③ 建物価格（物件 3）

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)
3	250,000	× 98.61	÷ 0.92	× 0.08	= 2,140,000

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 49 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率 10%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、特記事項に記載した事実等をも考慮して現価率を以下のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 49 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - 0.1) = 0.08$$

(2) 敷地利用権等価格

敷地利用権の目的である土地の敷地利用権等価格を次のとおり求めた。

物件 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	5,290,000	×0.4	場所的利益	= 2,120,000

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

(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、下記のとお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	5,290,000	－2,120,000	×1.00	=3,170,000	42.7%
3	2,140,000	+2,120,000		=4,260,000	57.3%
一括価格（合計）				7,430,000	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：1.00（2階、EV無し）

位置別補正：1.00（中間部屋・主開口部方位：南東）

その他補正：1.00（特になし）

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

2 比準価格の試算

物件 番号	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)
3	70,000	× 1.00	×1.00	×98.61	= 6,900,000

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 ※2 （10.6%）	正味復帰 価格の現価 （円）	
ア	イ	ウ	$イ \div ウ \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	オ	エ × オ カ	ア + カ キ
110,015 （4.4%）	365,996	11.1 %	3,198,340 ≒ 3,200,000	0.7392	2,365,440 （95.6%）	=2,480,000 （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（物件 1・3）

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。マンション取引はあまり多くは見られないが、市場価格水準は概ね把握できるので、比準価格、積算価格を重視し、収益価格を関連づけ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	7,430,000	× 1.00	= 7,430,000
比準価格	6,900,000	× 1.00	= 6,900,000
収益価格	2,480,000		
調整後の価格	（基礎となる価格）		6,670,000

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

物件 1・3 については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	6,670,000	42.7%	=2,850,000
3		57.3%	=3,820,000

(2) 評価額の判定

物件 番号	基礎となる 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	2,850,000	× 1.0	× 0.7			= 2,000,000
2	3,000	× 1.0	× 0.7			= 2,000
3	3,820,000	× 1.0	× 0.7		- 0	= 2,670,000
一括価格（合計）						4,672,000

市場性修正：マンションの建替に際し、境界確定等が必要になること、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。

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（敷金等）：必要なし

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／m²

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 m²

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（土地） 165,014,401 円（持分 3 万分の 874）

物件 2（土地） 0 円（持分 3 万分の 874）

物件 3（建物） 5,363,455 円

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）

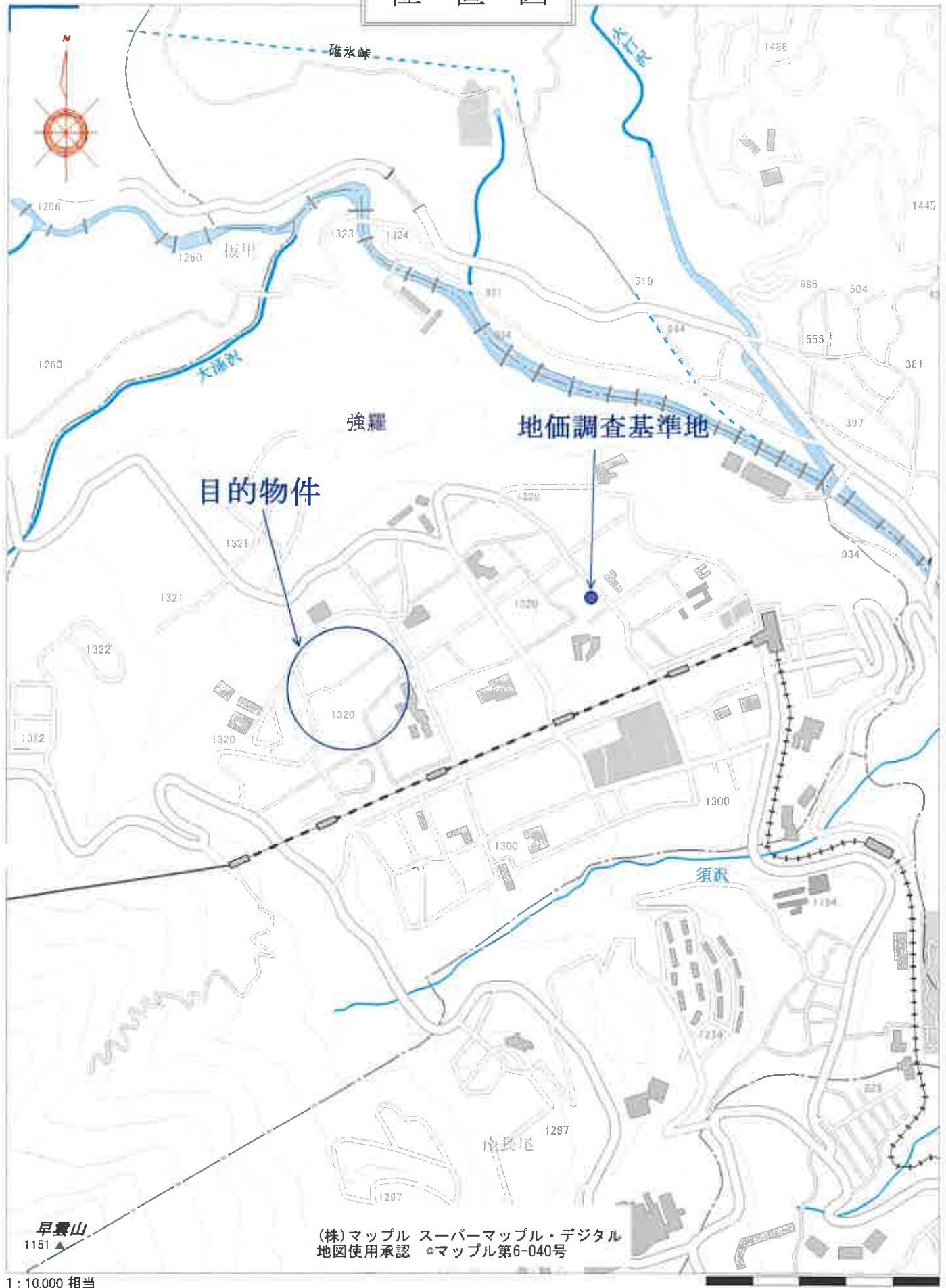
地積測量図（A 3 判から A 4 判へ縮小）

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

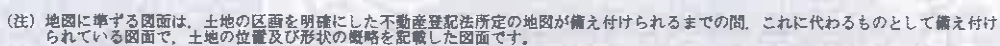


(株)マッフル スーパーマッフル・デジタル
地図使用承認 ◯マッフル第6-040号

1:10,000 相当

地図上の1センチは 約 100 メートル

公 函 写



強羅

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。

地図整理番号：M26448
(1/1)

登記年月日：昭和51年1月9日

702350

前/320-103後/新同一第1

地積測量図

番 1320-103

土地の所在 神奈川県足柄下郡箱根町強羅

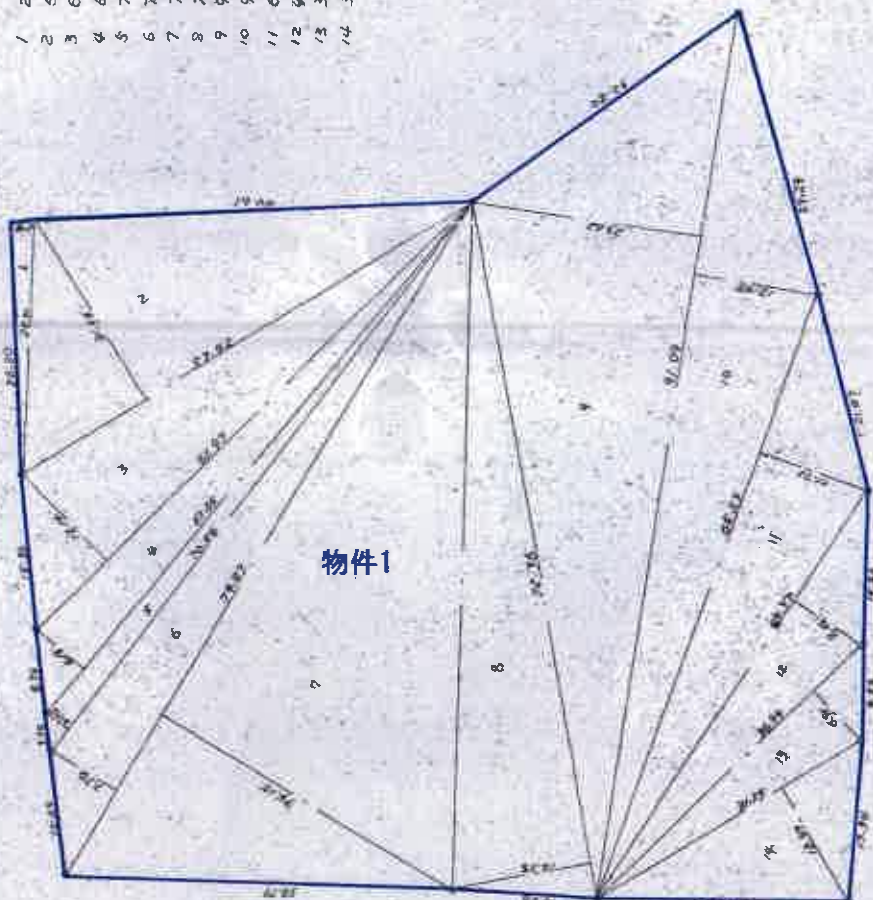
作製年月日 昭和五拾年壹貳月壹五日

作製者

- 1 $25.91 \times 1.98 = 51.301$
- 2 $53.42 \times 21.44 = 1145.324$
- 3 $61.97 \times 12.14 = 752.315$
- 4 $67.65 \times 6.18 = 418.077$
- 5 $70.54 \times 2.76 = 194.690$
- 6 $79.87 \times 7.76 = 619.791$
- 7 $79.87 \times 34.15 = 2727.560$
- 8 $72.36 \times 14.38 = 1040.536$
- 9 $91.09 \times 23.62 = 2151.545$
- 10 $91.09 \times 12.45 = 1134.070$
- 11 $65.53 \times 11.71 = 767.356$
- 12 $49.37 \times 8.16 = 402.859$
- 13 $36.94 \times 6.91 = 255.255$
- 14 $31.25 \times 13.49 = 421.562$

物件1

計 $12082.241 \times \frac{1}{2}$
= 6041.1205



縮尺 1/500

51.1.9

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。
令和6年12月17日 横浜地方裁判所西瀬二室支部

登記官

地図整理番号：M26605

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51年3月22日

前(320-1118)後(新町二・新1220-110、1207)

測量図

地番	1320-1222、-1118
土地の所在	足柄下郡箱根町強羅ま向山

製作年月日	昭和51年3月16日	製作者	
申請人		製作者	



測量線

1320-1222、1320-1208合筆前

物件2
(1320-1222、1320-1208合筆前)

1320-1222、1320-1208合筆前

①

② 地積計算表

1270.5(136.1(34.1)→22.1050

③ 地積計算表

1270.5(136.1(34.1)→22.1050

縮尺	1/300
----	-------

114

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。
令和6年12月17日 横浜地方裁判所西郡二宮支局

登記官

昭和51年3月22日

51 3 22

地図整理番号：N26606

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49年7月25日

前 1320-1208 後 1320-100, 1320-1207

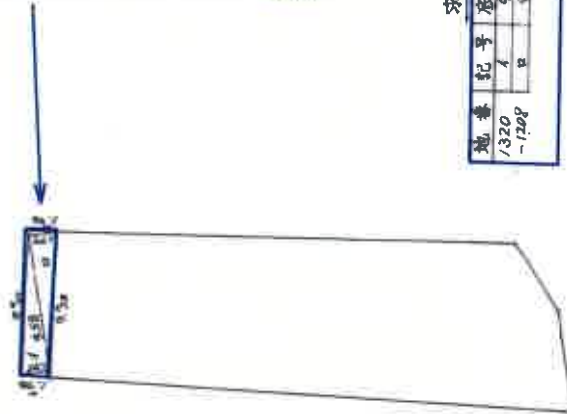
地 番	1320-1208
土地の所在	足柄下郡箱根町猿蓑字向山

図 量 測 地 積 算

(1320-1208, 54/5.11)

作 製 年 月 日	昭和四十九年六月四日
作 製 者	

物件2
(1320-1222, 1320-1208合筆前)



求 積 表

地 番	記 号	底 辺	高 寸	修 正 係 数	面積(㎡)
1320	1	9.55	2.95	1.00	28.17
-1208	2	9.55	2.95	1.00	28.17
					56.34

47
7
25

49.7.25

縮 尺 1/300

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49年7月25日

702453

前 1320-856 後 1320-100
1320-103

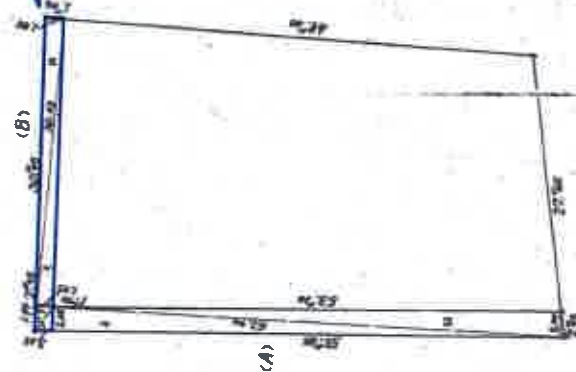
地 積 測 量 図

地 番	1320-1206	(A) 1320-856 -1207
土地の所在	足柄下郡指根町豊隆字向山	

作 製 年 月 日
昭和四十九年六月五日

作 製 者

物件2
(1320-1222, 1320-1208合筆前)



求積表

地番	記号	底辺	高さ	積算面積(m ²)
1320	1	55.30	2.65	146.54
-1206	2	53.78	2.80	150.58
(A)		109.08	1.40	152.71
				307.83

求積表

地番	記号	底辺	高さ	積算面積(m ²)
1320	1	105.45	1.20	126.54
-1207	2	105.45	1.20	126.54
(B)				253.08
				561.41

縮 尺 1/500

49.7.25

登記年月日：昭和53年10月6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6年11月19日 横浜地方方法務局西瀬二宮支局

登記簿

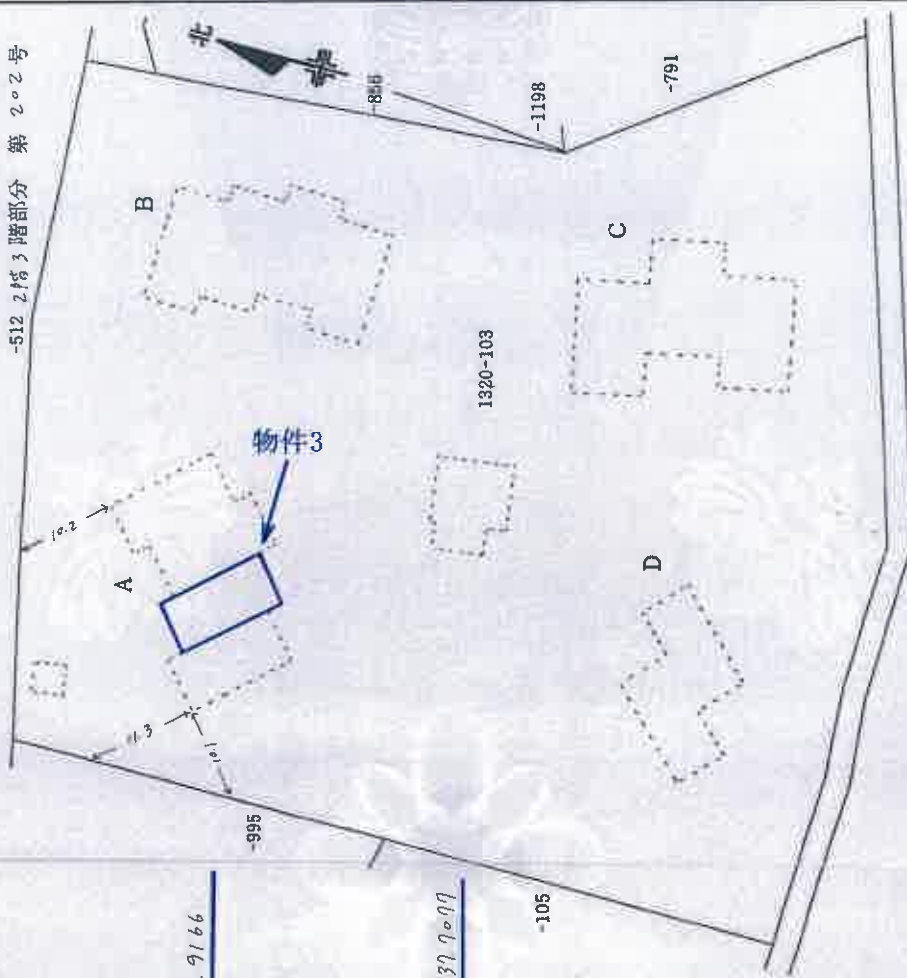
703909 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 強羅1320番103～27

建物の所在 足柄下郡箱根町強羅字向山1320番地103

区分した建物 A棟
-512 2階3階部分 第202号



1. 1¹⁸
 $11.26 \times 5.41 = 60.9166$

2. 1¹⁸
 $6.97 \times 5.41 = 37.7097$

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

地図整理番号：M26449

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

2階



3階

