

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 10 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 3 月 5 日から 令和 8 年 3 月 12 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 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 4 月 7 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 3 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 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 2 月 10 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。		



[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

物 件 目 録

- 1 所 在 小田原市矢作字割内
地 番 170 番 3
地 目 宅地
地 積 935.31 平方メートル
共有者 A 持分 21 分の 1

2（一棟の建物の表示）

- 所 在 小田原市矢作字割内 170 番地 3
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 367.49 平方メートル
2 階 367.49 平方メートル
3 階 367.49 平方メートル
4 階 188.31 平方メートル

（専有部分の建物の表示）

- 家屋 番号 矢作 170 番 3 の 2
建物の名称 202 号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 2 階部分 53.20 平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 6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 所 在 小田原市矢作字割内
 地 番 170 番 3
 地 目 宅地
 地 積 935.31 平方メートル
 共有者 A 持分 21 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 小田原市矢作字割内 170 番地 3
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 367.49 平方メートル
 2 階 367.49 平方メートル
 3 階 367.49 平方メートル
 4 階 188.31 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 矢作 170 番 3 の 2
 建物の名称 202 号
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 2 階部分 53.20 平方メートル
 所有者 A



令和 7年(ケ)第 120号
令和 7年10月 7日受理
令和 7年11月17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 小田原市矢作字割内
地 番 170 番 3
地 目 宅地
地 積 935.31 平方メートル
共有者 A 持分 21 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 小田原市矢作字割内 170 番地 3
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 367.49 平方メートル
2 階 367.49 平方メートル
3 階 367.49 平方メートル
4 階 188.31 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 矢作 170 番 3 の 2
建物の名称 202 号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 2 階部分 53.20 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 計 年 月分～ 年 月分 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	鴨宮ハイツ管理組合 (自主管理) 電話 ()		
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(ケ)第120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 11 月 1 日現在

☐ 管理費	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 修繕積立金	月額	5000 円	☒ 滞納額	135000 円
☒ 通常運営費	月額	5000 円	☒ 滞納額	189000 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年	%	☐ 金額	円
☒ 滞納期間	平成・令和 5 年 8 月分	～平成・令和 7 年 10 月分		

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 ☐

(回答者) 住所・所在地

神奈川県小田原市矢作170-3 鴨宮ハイツ306

会社名・名称

鴨宮ハイツ管理組合

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (鴨宮ハイツ管理組合理事長)	1 私は目的物件を含む建物である鴨宮ハイツの管理組合理事長です。 2 目的物件の管理費等の額及び滞納額について、別紙回答書のとおり回答します。 3 現行の鴨宮ハイツの管理組合同規約には、遅延損害金に関する定めがありませんので、別紙回答書の損害金欄は記載していません。

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 受命物件の占有状況は2枚目記載のとおりである。受命物件については、関係人の陳述書及び立入調査の結果から、債務者兼所有者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。 3 受命物件には全体的に経年以上の劣化、損傷及び汚損（壁の様々な箇所にて黴による汚損、床の様々な箇所に踏み抜けそうになる沈み、窓ガラスのヒビの損傷等）が認められる。 4 評価人の調査によれば、本マンションの敷地の北側は市道に接している。

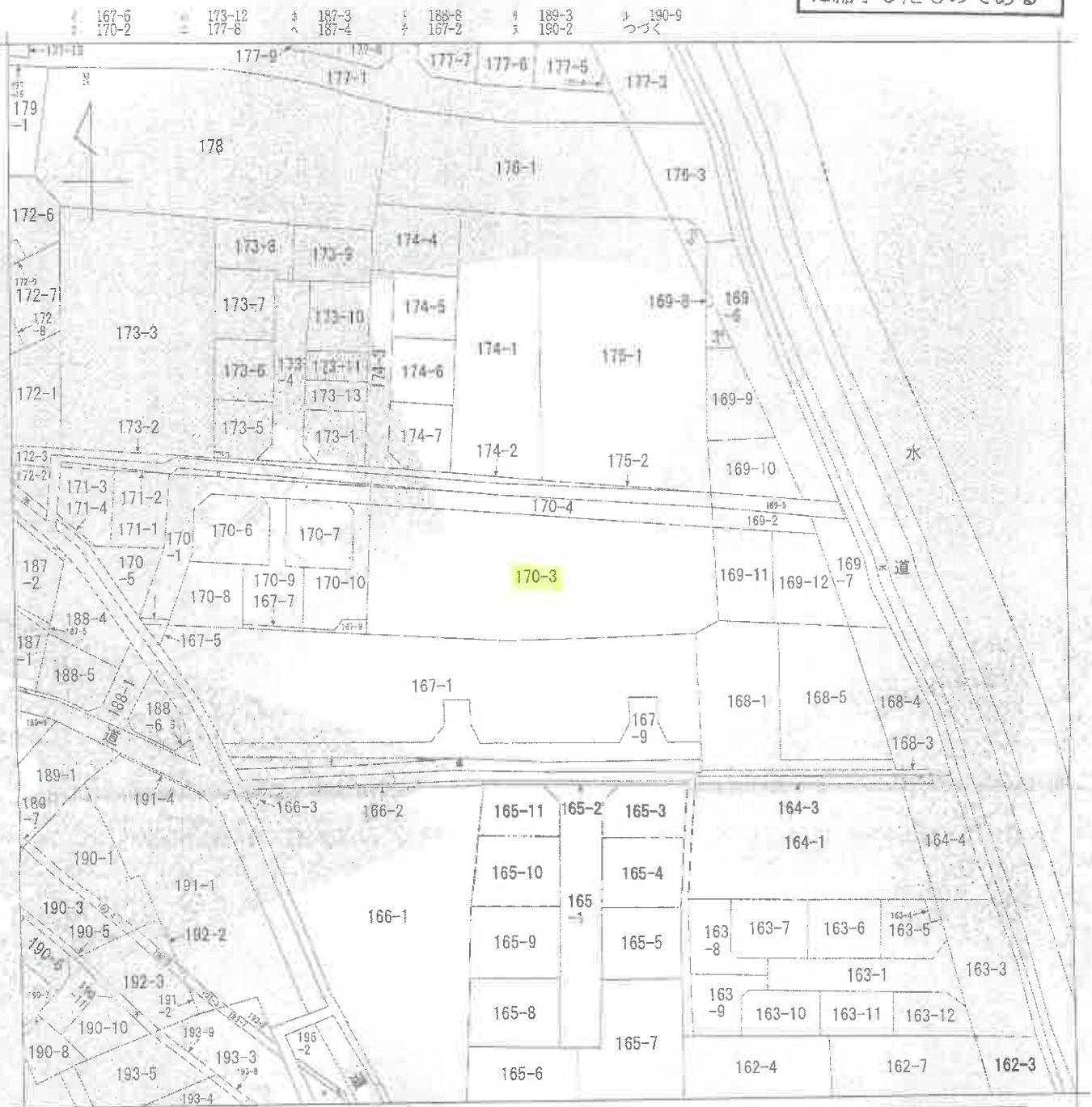
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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10月20日(月) 8:41 — 9:10	目的物件所在地	不在, 照会書投函, 外視調査, 写真撮影
令和7年10月27日(月) 12:07 — 12:37	当職携帯電話	Bから電話聴取
令和7年10月29日(水)	執行官室(郵送)	マンション管理組合へ照会書送付 (11月4日回答書受領)
令和7年10月29日(水)	執行官室(郵送)	債務者兼所有者へ照会書送付 (11月7日陳述書受領)
令和7年11月12日(水) 12:07 — 12:17	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11月12日(水) 15:05 — 15:26	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11月12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
矢作

請求部	所在	小田原市矢作字割内			地番	170番3		
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	大正13年3月			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7月31日
横浜地方務局西湘二宮支局
登記官

請求番号：2-1
(1/2)

(枚目)



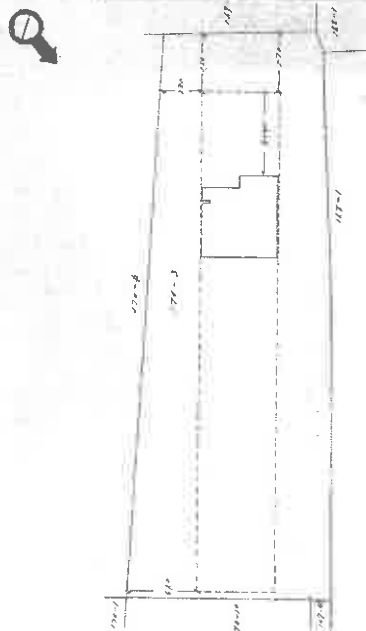
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年7月31日 横浜地方検察庁横浜第三支部 登記官

091839

家屋番号	170~3~2
建物の所在	小田原市矢作字割内170~3

建 各 階 平 面 図

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和53年3月16日	



建物の存する部分2階

申請人

←○は写真撮影位置・方向

建物の存する部分2階

建物の番号 202

床面積

$17.0 \times 11.0 = 187.0$
$7.0 \times 11.0 = 77.0$
$187.0 + 77.0 = 264.0$
$264.0 \times 2.00 = 528.0$

縮 尺	1/500	1/500
-----	-------	-------

53.3.25

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 2 を含む建物の外観



②



③



④



⑤



令和7年（ケ）第 120 号
令和7年11月12日 現地調査
令和7年11月19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

一 括 価 格 (合 計)	
金 2, 4 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 1 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 2 6 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。

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	
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 所 在 小田原市矢作字割内
地 番 170番3
地 目 宅地
地 積 935.31平方メートル
共有者 A 持分21分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 小田原市矢作字割内170番地3
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 367.49平方メートル
2階 367.49平方メートル
3階 367.49平方メートル
4階 188.31平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 矢作170番3の2
建物の名称 202号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 53.20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

位 置 ・ 交 通	ＪＲ東海道本線「鴨宮」駅のほぼ北方約1.7km(道路距離)、「浅間神社」バス停徒歩約2分。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等が混在する既成の住宅地域	
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種住居地域 60% 200% 準防火地域 第2種高度地区(高さの最高限度15m)、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	935.31㎡(注) ほぼ長方形 間口約54m・奥行約18m ほぼ平坦
接面道路の状況	北側が幅員約4.8m市道(建築基準法第42条第1項第1号)に約54m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	なし(プロパンあり)
	下 水 道	あり
共 有 持 分	21分の1	
特 記 事 項	(注)登記附属地積測量図がないので、建物図面及び主要構築物等を基に現地を踏査し、その概要を把握するに止まった。 ◇ 小田原市都市計画課によると、物件1土地西側のごく一部は、都市計画決定している都市計画道路3・5・5号(酒匂永塚線、幅員15m)の道路予定地となっているが、事業実施時期は未定である。 ◇ 基準建蔽率70% ◇ 物件1土地は、市のハザードマップの浸水想定区域内にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	鴨宮ハイツ	
建物の用途	住宅（総戸数21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	昭和53年3月15日新築（登記記載） 約48年 約7年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建・延1,290.78㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付 等	
設備	郵便受、ゴミ置場、自転車置場、バイク置場、電気設備、給排水衛生設備、防災・防犯設備（消火器）、受水槽 等	
建物の品等	使用資材 施工	劣る 劣る
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 自主管理 鴨宮ハイツ管理組合 自主管理
管理の状態	普通	
特記事項	◇ 建築年次が古く、建築確認に係る資料は判明せず、遵法性は不明である。 ◇ 建築時期が昭和56年以前であるところ、新耐震基準に対応しているか否かは不明である。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	2階（202号室）・中間部屋 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	53.20㎡（登記面積）		
間 取 り	3DK		
バルコニー等	約7㎡(概測)		
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	合板、ビニールクロス貼、ボード 等 フローリング、畳、軟質クッション 等 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	やや劣る（注）		
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11月1日現在）		
		月 額	滞納額
	管理費（※）	7,000円	189,000円
	修繕積立金	5,000円	135,000円
	そ の 他	—	—
	備 考	（※）回答書・管理組合規約には通常運営費とあるが、実質的には管理費と判断した。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年11月12日：内部立入調査 債務者兼所有者が占有しているものと思料される。		
特 記 事 項	（注）目視調査の結果、全体的に経年による摩滅・破損・老朽化・汚損・機能的陳腐化が認められ、特にカビによる汚損箇所、床の歪み・沈み込み箇所、窓ガラスの損傷箇所があるほか、設備の老朽化も目立ち、リフォームを要すると思料する。		

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1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	90,800	× 0.90	81,700	× 935.31	× 0.90	× $\frac{1}{21}$	= 3,270,000

◇ 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 小田原－31

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 98,100\text{円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{108} & = \\ & & & & 90,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：地価公示地はほぼ標準的で補正の必要なし。

◇ 地域格差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比し、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：目的土地は規模大等で劣り、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。

番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
2	250,000	× 53.20	÷ 0.87	× 0.08	= 1,220,000

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48年、経済的残存耐用年数7年
観察減価率（中古マンションの市場性等含む）40%
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数7年}}{(\text{経過年数48年} + \text{経済的残存耐用年数7年})} \times (1 - 0.4) = 0.08$$

（２）土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて、土地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合	土地利用権等価格 (円)
1	3,270,000	× 0.4 場所的利益	= 1,310,000

土地利用権等割合：土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、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土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。

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	個別格差 ※	積算価格 (円)	価格割合
1	3,270,000	－ 1,310,000	× 1.00	= 1,960,000	43.7%
2	1,220,000	＋ 1,310,000		= 2,530,000	56.3%
一括価格（合計）				= 4,490,000	100.0%

※ 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）

位置別補正：1.00（中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積：1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

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)
70,000	× 1.00	× 1.00	× 53.20	= 3,720,000

◇ 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 (11.0%) オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
219,526 (8.5%)	381,271	11.5%	= 3,215,938 = 3,220,000	0.7312	2,354,464 (91.5%)	= 2,570,000 (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

以上により積算価格・比準価格・収益価格が求められた。周辺ではマンション取引が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、積算価格を比較考量し、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下記のとおり求めた。

加重平均割合 積算価格：20 比準価格：70 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	4,490,000	× 1.0	= 4,490,000
比準価格	3,720,000	× 1.0	= 3,720,000
収益価格			2,570,000
調整後の価格			3,760,000

◇ 占有減価修正率：必要なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する按分

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

番号	調整後の価格 (円)	価格割合 (%)	按分後の価格 (円)
1	3,760,000	43.7	= 1,640,000
2		56.3	= 2,120,000

(3) 内訳価格及び一括価格

按分後の価格に、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	按分後の価格 (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	1,640,000	× 1.0	× 0.7			= 1,150,000
2	2,120,000	× 1.0	× 0.7	× 0.85		= 1,260,000
一括価格（合計）						2,410,000

- ◇ 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：滞納管理費等の控除割合は、管理費（通常運営費）・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に15%と求めた。
- ◇ その他の控除（敷金等）：なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格 小田原－31

所 在：小田原市矢作字福寿147番24

価 格：98,100円／㎡

位 置：J R 東海道本線「鴨宮」駅1.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：150㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南5m道路

用 途 指 定 等：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：中小一般住宅の多い既成住宅地域

第7 附属資料の表示

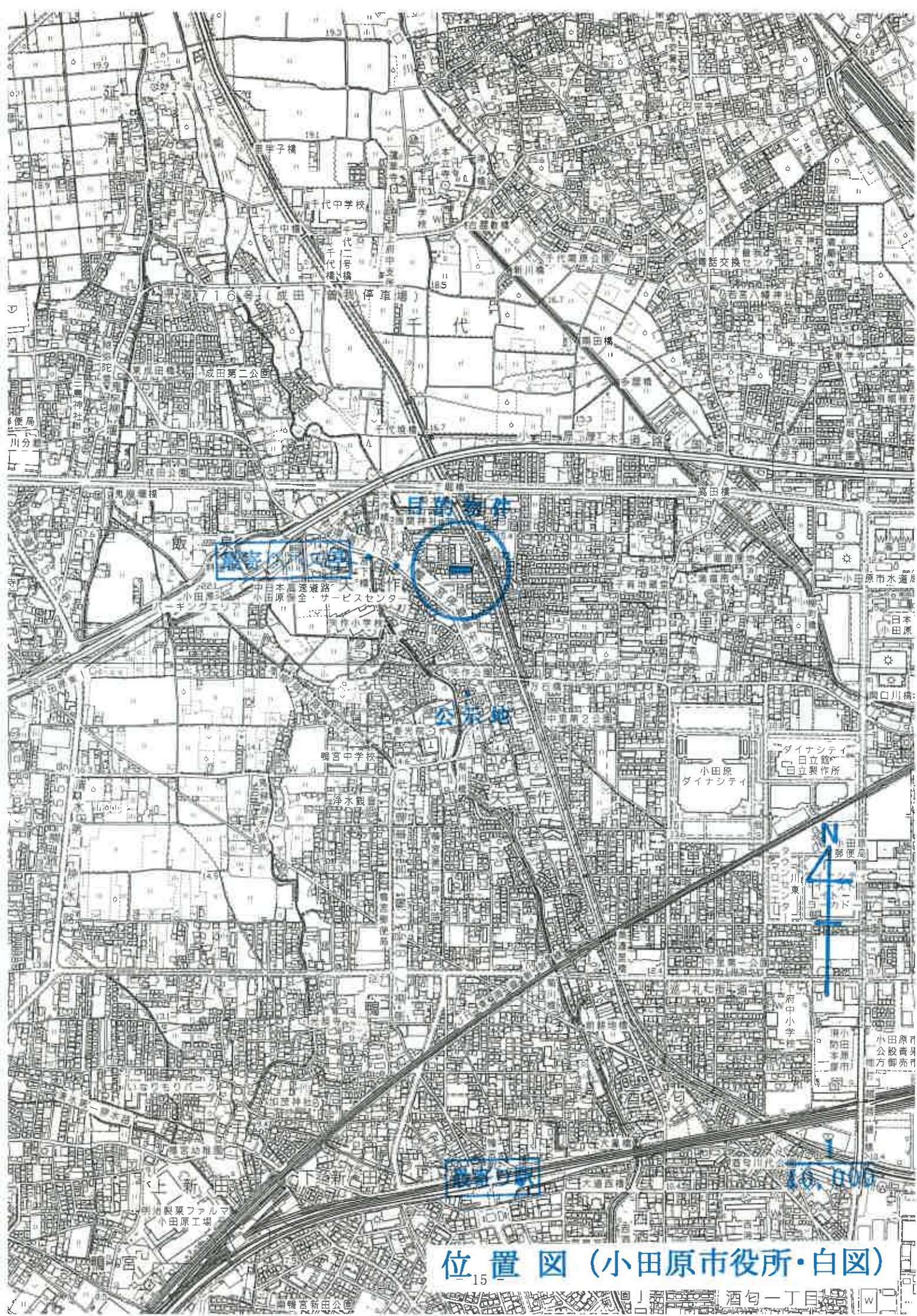
位置図

公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

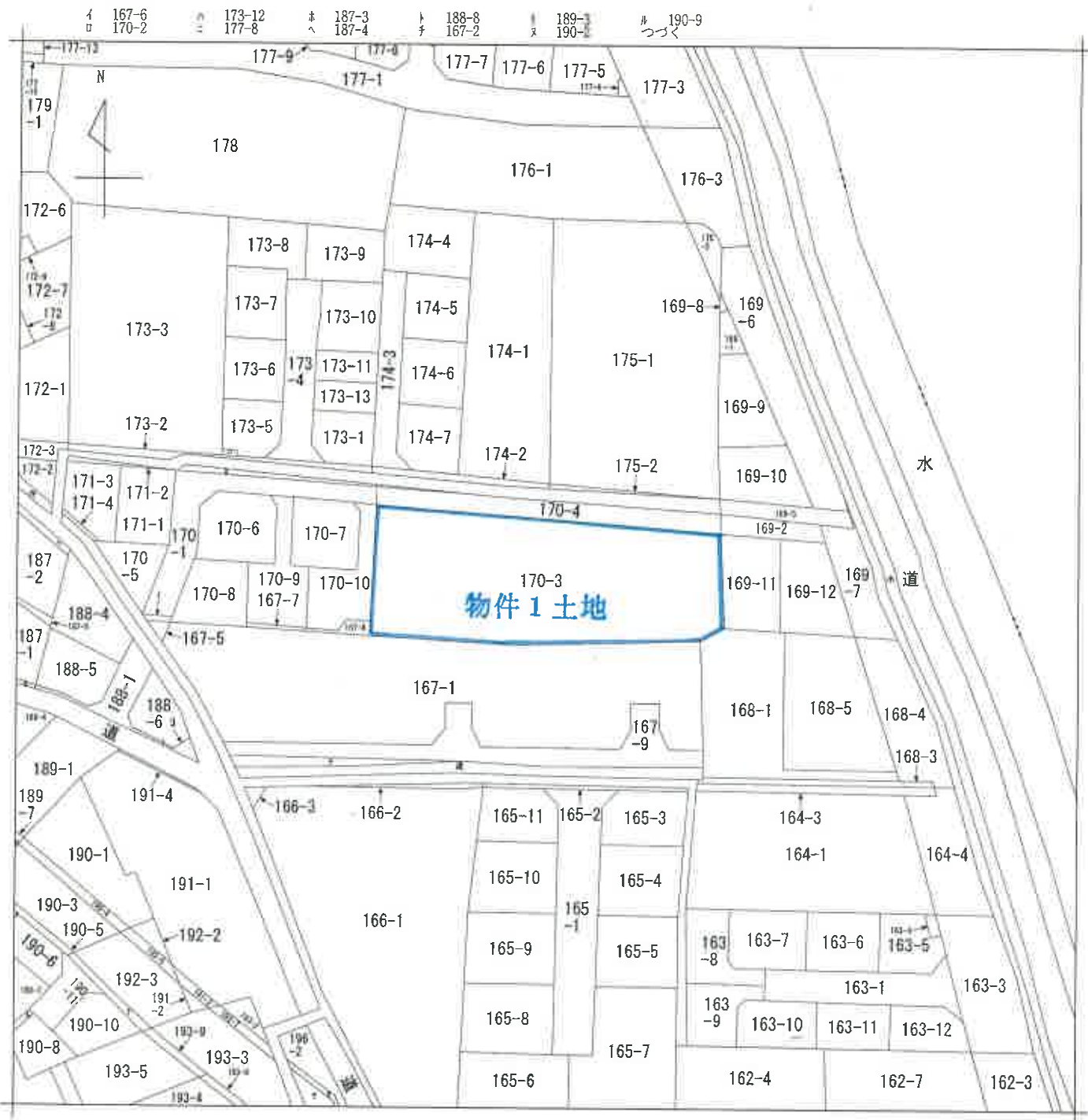
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物間取略図

以上



位置図 (小田原市役所・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
矢作

請求 部分	所 在	小田原市矢作字割内					地 番	170番3		
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	大正13年3月				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7月31日
横浜地方方法務局西湘二宮支局
登記官

請求番号：2-1
(1/2)

登記年月日：昭和53年3月25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7月31日 横浜地方支務局西瀬二宮支局

登記官

建物階平面図

091839

家屋番号 170~3~2

建物の所在 小田原市矢作字割内170~3

昭和53年3月16日
製作年月日

製作者

申請人

物件2建物

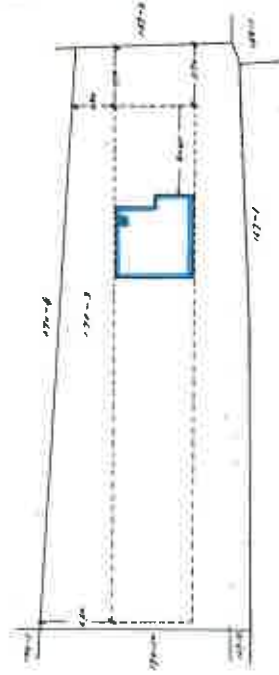


建物の存する部分2階

建物の番号 202

床面積

$6.22 \times 2.54 = 15.80$
$1.20 \times 2.54 = 3.05$
$6.22 \times 2.54 = 15.80$
$2.80 \times 2.54 = 7.11$
$15.80 + 3.05 + 7.11 + 7.11 = 32.97$



建物の存する部分2階

縮尺 1/500 1/500

53.3.25

