

## 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<br>令和 8 年 3 月 12 日 午後 5 時 00 分まで                                                                           |
| 開札期日                                                                                                                                                     | 日 時 令和 8 年 3 月 18 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 横浜地方裁判所小田原支部売却場                                                                     |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                                               | 日 時 令和 8 年 4 月 7 日 午前 9 時 50 分<br>場 所 横浜地方裁判所小田原支部民事部                                                                       |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                                             | 令和 8 年 3 月 25 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 8 年 3 月 25 日 午後 3 時 00 分まで                                                             |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                                         | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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。 |                                                                                                                             |



| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～3  | 6,421,000<br>5,136,800 | 一括       | 1,284,200  | 86,556   | 17,025   |
| 1    | 6,410,000              |          |            |          |          |
| 2    | 10,000                 |          |            |          |          |
| 3    | 1,000                  |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 足柄下郡湯河原町中央五丁目 1 番地 1

建物の名称 エクセレントプラザ湯河原 8 番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央五丁目 1 番 1 の 607

建物の名称 607

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 51.42 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 足柄下郡湯河原町中央五丁目 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1109.38 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足柄下郡湯河原町中央五丁目 1 番 9

地 目 宅地

地 積 29.76 平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 119 万 8810 分の 1 万 5895



## 物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 足柄下郡湯河原町中央五丁目

地 番 1番10

地 目 宅地

地 積 53.06平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分1198810分の15895

3 所 在 足柄下郡湯河原町中央五丁目

地 番 1番11

地 目 宅地

地 積 5.75平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分1198810分の15895



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 7 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 ～ 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 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。

【物件番号 2, 3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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 足柄下郡湯河原町中央五丁目1番地1

建物の名称 エクセレントプラザ湯河原8番館

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央五丁目1番1の607

建物の名称 607

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 51.42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 足柄下郡湯河原町中央五丁目1番1

地 目 宅地

地 積 1109.38平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足柄下郡湯河原町中央五丁目1番9

地 目 宅地

地 積 29.76平方メートル

## (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 119万8810分の1万5895



## 物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 足柄下郡湯河原町中央五丁目

地 番 1番10

地 目 宅地

地 積 53.06平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分119万8810分の1万5895

3 所 在 足柄下郡湯河原町中央五丁目

地 番 1番11

地 目 宅地

地 積 5.75平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分119万8810分の1万5895





令和 7年(ケ)第 93号  
令和 7年 9月16日受理  
令和 7年11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（一棟の建物の表示）

所 在 足柄下郡湯河原町中央五丁目1番地1

建物の名称 エクセレントプラザ湯河原8番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中央五丁目1番1の607

建物の名称 607

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 51.42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 足柄下郡湯河原町中央五丁目1番1

地 目 宅地

地 積 1109.38平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足柄下郡湯河原町中央五丁目1番9

地 目 宅地

地 積 29.76平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 119万8810分の1万5895

（ / 枚目）

## 物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 足柄下郡湯河原町中央五丁目

地 番 1 番 10

地 目 宅地

地 積 53.06 平方メートル

共有者 A 持分 1198810 分の 15895

3 所 在 足柄下郡湯河原町中央五丁目

地 番 1 番 11

地 目 宅地

地 積 5.75 平方メートル

共有者 A 持分 1198810 分の 15895

(区分所有建物1)

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                 |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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    | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                             |                                                                                                                                 |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類:<br/>構造:<br/>床面積: </div> </div>                   |                                                                                                                                 |
| 占有者及び占有状況        | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                 |
| 管理費等の状況          | <input checked="" type="checkbox"/> 別紙回答書のとおり<br>管理費 円<br>修繕積立金 円<br>円<br>円<br>円                                                                                                                                                                                                                                                                            | 令和 年 月 日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分<br>計 円<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先          | 株式会社エンゼルコミュニティ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                 |
| その他の事項           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                 |
| 敷地権              | 符号1及び2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                 |
| 現況地目             | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1及び2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                 |
| 形状               | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                 |
| 敷地権の種類           | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1及び2) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                 |
| その他の事項           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                 |
| 執行官保管の仮処分        | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号<br/> 保管開始日 令和 年 月 日 </div> </div> |                                                                                                                                 |
| 敷地権以外の土地 (目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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        | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

(3枚目)

(土地用)

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示        | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 住居表示          | (住居表示未実施地域)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 土地            | 物件2及び3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 現況地目          | <input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 農地(物件 )<br><input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件2及び3) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 )<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                              |
| 形状            | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                        |
| 占有者及び占有状況     | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが駐車場として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |
| その他の事項        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 執行官保管の仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                       |
| 建物<br>(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 土地建物の位置関係     | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

回 答 書（令和7年(ケ)第93号）

横濱地方裁判所小田原支部

執行官 小野 将太郎

令和7年10月20日

ご照会戴いたエクセレントプラザ湯河原8番館607号室の管理費等について、下記の通り回答いたします。

記

1 管理費等の月額及び滞納状況 滞納金・損害金は買受人に請求します

|        | 月額（円）  | 滞納額（円）    | 滞納期間            | 備考 |
|--------|--------|-----------|-----------------|----|
| 管理費    | 20,080 | 481,920   | R5.11月分～R7.10月分 |    |
| 修繕積立金  | 18,500 | 378,800   | 同上              | 注1 |
| 修繕一時金  | ．．．．．  | 557,200   | R7.3月分管理費等に合算   | 注2 |
| 駐車場使用料 | 3,000  | 69,000    | R5.12月分～R7.10月分 |    |
| 合計     | 41,580 | 1,486,920 |                 |    |

|       |       |        |    |               |
|-------|-------|--------|----|---------------|
| 弁護士費用 | ．．．．． | 75,070 | 注3 | R7.10.12時点の計算 |
|-------|-------|--------|----|---------------|

|       |      |         |
|-------|------|---------|
| 遅延損害金 | 年14% | 166,064 |
|-------|------|---------|

注1 R5.11月分は一部支払済、R7.1月分より料金改定（R6.11.17臨時総会第3号議案で承認）

注2 R6.11.17臨時総会第2号議案で承認

注3 管理規約62条2項による

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |                                                                                              |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                        |
| ■ A (債務者兼所有者)     | 1 物件1の建物は、私が住居として使用しています。<br>2 物件1の建物の不具合は下記のとおりです。<br>(1) トイレに水漏れがあります。<br>(2) 浴室の水が出にくいです。 |

(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、建物概略間取図、写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有関係及び占有状況は前記記載のとおりである。関係人の陳述及び室内の状況等から、物件1の建物は、A（債務者兼所有者）が居宅として占有しているものと認めた。また、物件2及び3の土地は、物件1の建物を含むマンション（以下「本マンション」という。）の駐車場として、Aを含む土地共有者らが占有しているものと認められる。
- 3 本マンションの1階集合郵便受けのうち607号室部分には、Bの氏名が表示されているが、Bは受命物件の前所有者（Aの被相続人）のことであり、生前当時の名残で同表示が残されているに過ぎないものと認められる。
- 4 評価人の調査によれば、本マンションの敷地の北東側及び南西側は町道（建築基準法第42条第1項第1号該当道路）に接している。また、本マンションの敷地の南東側は国道（建築基準法第42条第1項第1号該当道路）に接している。
- 5 本マンションには、下記の規約設定共用登記がある。
  - (1) 管理人室
  - (2) 浴室
  - (3) 物置

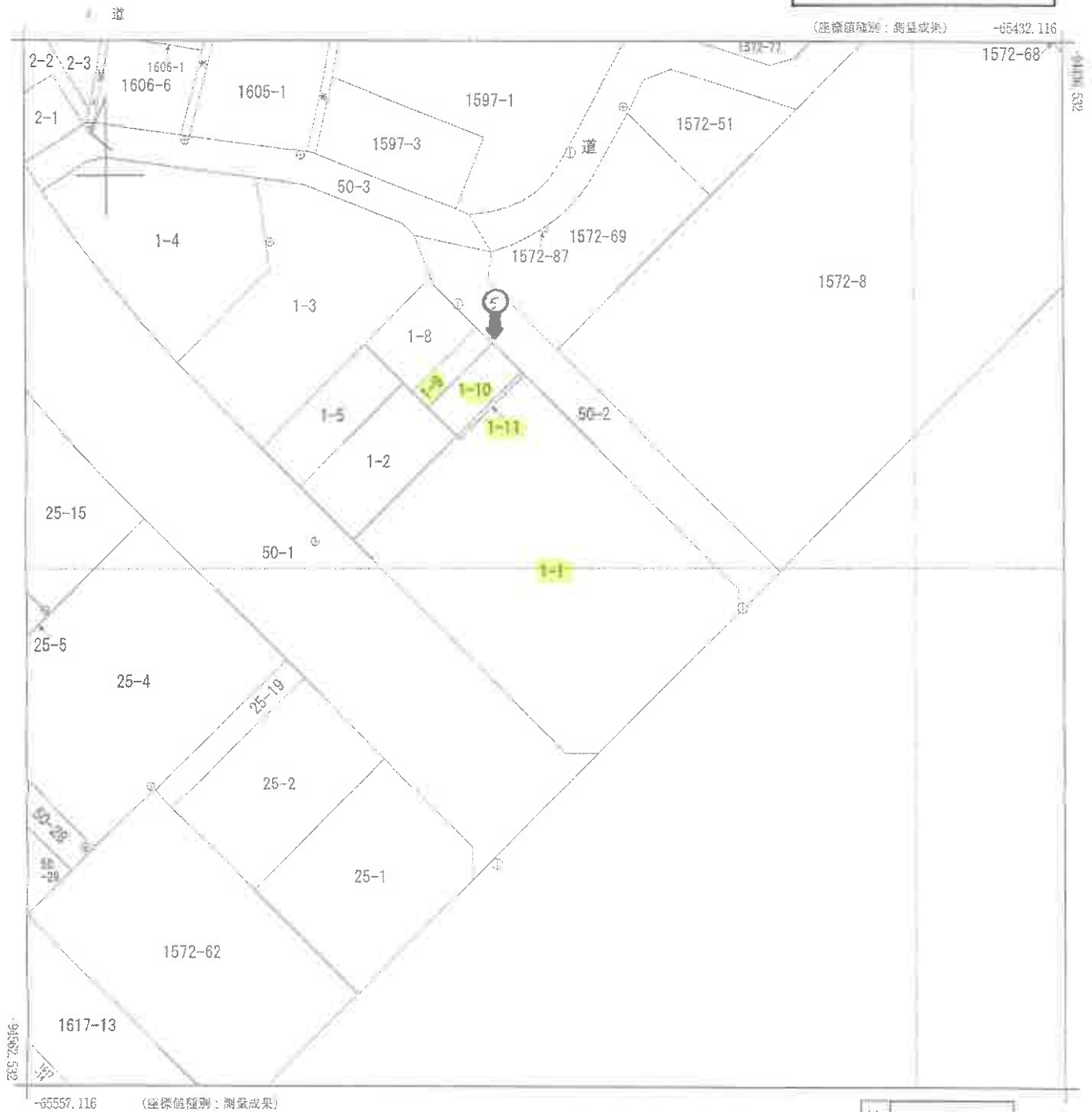
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



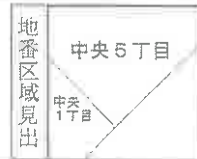
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 調 査 の 場 所 等       | 調 査 の 方 法 等                           |
| 令和7年9月18日（木）<br>13:50 — 14:39                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 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9月24日（水）<br>14:20 — 14:56                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 執行官室              | Aから電話聴取                               |
| 令和7年10月20日（月）                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 執行官室              | 株式会社エンゼルコミュニティへ照会書ファックス（10月23日回答書受領）  |
| 令和7年11月7日（金）<br>10:16 — 10:48                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 目的物件所在地           | Aと面談，立入調査（評価人同行）                      |
| 令和7年11月12日（水）<br>12:17 — 12:27                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 横浜地方法務局<br>西湘二宮支局 | 土地登記事項証明書及び公図証明書受領<br>共用部分建物登記事項証明書受領 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                                       |
| <p>（特記事項）</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 1 1 月 7 日<br/>Aは立入調査を拒否したため，立会人Cを立ち会わせ，技術者に目的物件を解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |                   |                                       |

(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



←○は写真撮影位置・方向



|                  |                   |       |                  |    |                                           |         |           |              |                  |        |     |
|------------------|-------------------|-------|------------------|----|-------------------------------------------|---------|-----------|--------------|------------------|--------|-----|
| 請<br>部<br>分      | 所 在 足柄下郡湯河原町中央五丁目 |       |                  |    |                                           | 地 番 1番1 |           |              |                  |        |     |
| 出<br>縮           | 力<br>尺            | 1/500 | 精<br>度<br>区<br>分 | 甲二 | 座<br>標<br>系<br>番<br>号<br>又<br>は<br>記<br>号 | IX      | 分<br>類    | 地図(法第14条第1項) |                  | 種<br>類 | 地籍図 |
| 作<br>年<br>月<br>日 | 令和3年7月1日          |       |                  |    | 備<br>付<br>年<br>月<br>日<br>(原図)             |         | 令和4年3月30日 |              | 補<br>事<br>記<br>項 |        |     |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和7年5月23日

静岡地方法務局熱海出張所

登記官

請求番号: 83-1

(1/1)

( 9 枚目)

登記年月日 平成4年4月30日

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。  
(横濱地方建務局 西郷一宮支局管轄)  
令和7年5月23日 静岡地方建務局熱海出張所

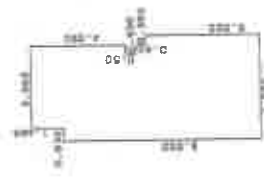
登記官

( 10 枚目)

904714

各階平面図

平面図



←○は写真撮影位置・方向

|       |   |       |   |           |
|-------|---|-------|---|-----------|
| 3.965 | × | 1.465 | = | 5.808725  |
| 4.600 | × | 3.125 | = | 14.375000 |
| 4.110 | × | 0.500 | = | 2.055000  |
| 4.600 | × | 0.400 | = | 1.840000  |
| 4.950 | × | 5.525 | = | 27.348750 |
|       |   | タイ    | = | 51.427475 |
|       |   |       |   | 51.42     |

中央市 番1-007

主簿  
1572-27-507

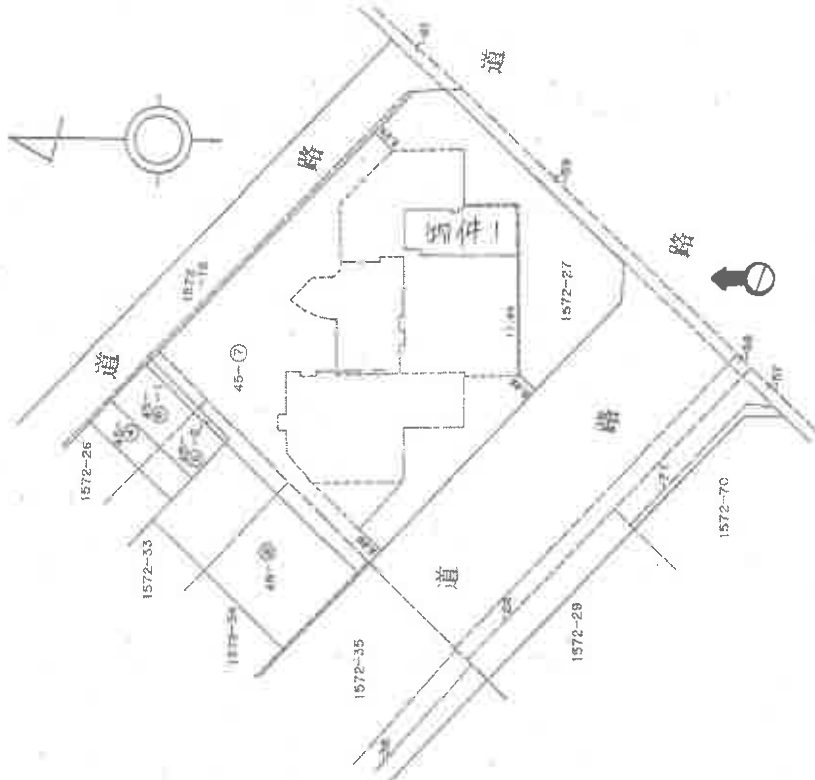
家屋番号

建物の所在

建物図面  
各階平面図

足柄下郡湯河原町中央五丁目 1 番地 1

(土地) 面積 1572 坪 45 坪 (7 坪)



建物の存する部分 6 階

本図面はA3版をA4版  
に縮小したものである

(加算)

縮尺 1/500

申請

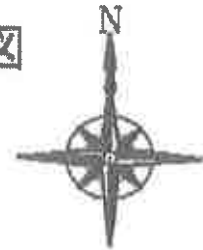
縮尺 1/250

作製者

4.430

請求番号 83-2

建物概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

①物件 1 を含む建物の外観



②



③



④





⑤ 物件2及び3の土地



令和 7 年 (ケ) 第 93 号  
令和 7 年 11 月 7 日 現地調査  
令和 7 年 11 月 21 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 6, 4 2 1, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物 件 1（建物）           | 金 6, 4 1 0, 0 0 0 円 |
| 物 件 2（土地）           | 金 1 0, 0 0 0 円      |
| 物 件 3（土地）           | 金 1, 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

| 番 号     | 登 記          | 現 況                           |
|---------|--------------|-------------------------------|
| 1       | 次頁物件目録記載のとおり | (マンション名)<br>エクセレントプラザ湯河原 8 番館 |
| 2       |              | 地目：雑種地                        |
| 3       |              | 地目：雑種地                        |
| 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 足柄下郡湯河原町中央五丁目1番地1

建物の名称 エクセレントプラザ湯河原8番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中央五丁目1番1の607

建物の名称 607

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 51.42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 足柄下郡湯河原町中央五丁目1番1

地 目 宅地

地 積 1109.38平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足柄下郡湯河原町中央五丁目1番9

地 目 宅地

地 積 29.76平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 119万8810分の1万5895

物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 足柄下郡湯河原町中央五丁目  
地 番 1 番 10  
地 目 宅地  
地 積 53.06平方メートル

共有者 A 持分1198810分の15895

3 所 在 足柄下郡湯河原町中央五丁目  
地 番 1 番 11  
地 目 宅地  
地 積 5.75平方メートル

共有者 A 持分1198810分の15895

#### 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、2 及び物件 2、3 一体地）

|                                                                 |                                                                                                                                        |                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | JR東海道本線「湯河原」駅の概ね西方約1,300m（道路距離）程度、バス停留所「吉浜橋」から徒歩約3分程度に位置する。                                                                            |                                                                                                       |
| 付 近 の 状 況                                                       | 一般住宅のほか、マンション、店舗等が混在する地域                                                                                                               |                                                                                                       |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>（道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制） | 都市計画区分                                                                                                                                 | 非線引都市計画区域                                                                                             |
|                                                                 | 用 途 地 域                                                                                                                                | 商業地域                                                                                                  |
|                                                                 | 建 蔽 率                                                                                                                                  | 80%                                                                                                   |
|                                                                 | 容 積 率                                                                                                                                  | 400%                                                                                                  |
|                                                                 | 防 火 規 制                                                                                                                                | 準防火地域                                                                                                 |
| 画 地 条 件<br>（規模，形状等）                                             | その他の規制                                                                                                                                 | ◇景観計画区域（町全域）<br>◇宅地造成等工事規制区域（町全域）<br>◇第二種観光地区<br>（湯河原町観光地区建築条例が適用される）<br>◇土地区画整理事業（整備済み）<br>◇津波災害警戒区域 |
|                                                                 | 規 模                                                                                                                                    | 1,197.95㎡                                                                                             |
|                                                                 | 形 状                                                                                                                                    | 不整形地                                                                                                  |
|                                                                 | 間 口 ・ 奥 行                                                                                                                              | 間口約44.4m、奥行約26.5m程度                                                                                   |
|                                                                 | 地 勢                                                                                                                                    | ほぼ平坦                                                                                                  |
| 接面道路の状況                                                         | 北東側幅員約5.0m舗装町道（建築基準法第42条1項1号）と約44.4m程度、南西側幅員約16.0m舗装町道（建築基準法第42条1項1号）と約36.3m程度、南東側幅員約14.0m舗装国道（建築基準法第42条1項1号）と約23.8m程度それぞれほぼ等高に接面している。 |                                                                                                       |
| 土地の利用状況等                                                        | 対象専有部分を含む1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 |
| 特記事項   | <p>◇ 湯河原町ハザードマップの浸水想定区域内である。</p> <p>◇ 南西側で接道する町道幕山公園通り線（代表幅員16M）と南東側で接道する国道135号線（代表幅員15M）は都市計画道路であり、整備済みとのことである。</p> <p>◇ 物件2及び3についてはそれぞれ共有持分が1,198,810分の15,895となっている。</p> <p>◇ 物件2及び3は、マンションの駐車場部分に該当する。</p> |    |

## 2. 敷地権について（土地の符号 1、2）

|        |        |                   |
|--------|--------|-------------------|
| 敷地権の表示 | 敷地権の種類 | 所有権               |
|        | 敷地権の割合 | 1,198,810分の15,895 |

### 3. 建物の概況（物件 1 が存する建物）

#### （1）一棟の建物の概要

|                                  |                                                                                                                                                                                            |                   |  |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
| マ   ン   シ   ョ   ン   名            | エクセレントプラザ湯河原 8 番館                                                                                                                                                                          |                   |  |
| 建   物   の   用   途                | 住宅（総戸数72戸、店舗1戸）                                                                                                                                                                            |                   |  |
| 建 築 時 期 及 び 経 済 的<br>残 存 耐 用 年 数 | 建   築   年   月   日                                                                                                                                                                          | 平成4年4月23日（登記記載）   |  |
|                                  | 経   過   年   数                                                                                                                                                                              | 約34年（1年未満の端数切り上げ） |  |
|                                  | 経 済 的 残 存 耐 用 年 数                                                                                                                                                                          | 21年               |  |
| 構 造 ・ 延 床 面 積                    | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建<br>延床面積 5,217.11㎡                                                                                                                                                  |                   |  |
| 仕                      様         | 屋上：アスファルト防水、軽量コンクリート押え等<br>外壁：モルタル下地タイル貼り、一部吹付タイル                                                                                                                                          |                   |  |
| 設                      備         | 集合郵便受、エレベーター、自転車置場、サウナ室、浴室等                                                                                                                                                                |                   |  |
| 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                                                                                                                                                                                    | 株式会社エンゼルコミュニティ    |  |
|                                  | 管 理 形 態                                                                                                                                                                                    | 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。                                                                                                                           |                   |  |
|                                  | ◇ 規約設定共用部分として以下建物が登記されている。<br>家屋番号：1 番 1 の 102<br>種類：管理人室<br>構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建<br>床面積：1 階部分    45.10 ㎡<br><br>家屋番号：1 番 1 の 1107<br>種類：浴室<br>構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建<br>床面積：11 階部分    36.70 ㎡ |                   |  |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>家屋番号：1 番 1 の 1108<br/> 種類：浴室<br/> 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建<br/> 床面積：11 階部分 34.84 m<sup>2</sup></p> <p>家屋番号：1 番 1 の 1301<br/> 種類：物置<br/> 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建<br/> 床面積：13 階部分 14.94 m<sup>2</sup></p> <p>家屋番号：1 番 1 の 1302<br/> 種類：物置<br/> 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建<br/> 床面積：地下 1 階部分 8.27 m<sup>2</sup></p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



(2) 専有部分の概要

|         |                                          |                                                                                                                                                                                                               |           |
|---------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 構 造     | 鉄筋コンクリート造1階建                             |                                                                                                                                                                                                               |           |
| 位 置     | 6階（607号）、中間部屋（採光は南側）<br>主要開口部の方位：南向き     |                                                                                                                                                                                                               |           |
| 床 面 積   | 51.42㎡（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（主開口部方位は南側）                            |                                                                                                                                                                                                               |           |
| 仕 様     | 天井<br>床<br>内 壁<br>設 備<br>そ の 他           | ビニールクロス貼 等<br>フローリング等<br>ビニールクロス貼 等<br>キッチン、トイレ、浴室、洗面所 等<br>—                                                                                                                                                 |           |
| 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。<br>令和 7 年 10 月 12 日現在 |                                                                                                                                                                                                               |           |
|         |                                          | 月 額                                                                                                                                                                                                           | 滞納額       |
|         | 管 理 費                                    | 20,080 円                                                                                                                                                                                                      | 481,920 円 |
|         | 修繕積立金<br>（※1）                            | 18,500 円                                                                                                                                                                                                      | 378,800 円 |
|         | 修繕一時金<br>（※2）                            | —                                                                                                                                                                                                             | 557,200 円 |
|         | 駐車場利用料                                   | 3,000 円                                                                                                                                                                                                       | 69,000 円  |
|         | 弁護士費用<br>（※3）                            | —                                                                                                                                                                                                             | 75,070 円  |
|         | 備 考                                      | 上記のほか損害金年率 14%、遅延損害金<br>166,064 円がある。<br>滞納期間：令和 5 年 11 月分～令和 7 年 10 月<br>分<br>（※1）令和 5 年 11 月分は一部支払済、令和 7 年<br>1 月分より料金が改定されている。<br>（※2）令和 6 年 11 月 17 日臨時総会第 2 号議案<br>で承認されたものである。<br>（※3）管理規約 62 条 2 項による。 |           |

|                |                                                      |
|----------------|------------------------------------------------------|
| 専有部分の<br>利用状況等 | 令和7年11月7日：内部立入調査<br>調査時点において、建物所有者が居宅として占有している。      |
| 特記事項           | ◇ トイレに水漏れがあるとのことである。<br>◇ 簡易測量機器の測定では顕著な傾斜は認められなかった。 |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 積算価格の試算

#### (1) 基礎となる価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を、また物件 2・3 については建付地価格を次のとおり求めた。

#### ① 敷地権価格（符号 1・2）及び建付地価格（物件 2・3）

| 物件<br>番号  | 標準画地<br>価 格<br>(円/㎡) | 個別<br>格 差 | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 敷地権割合<br>(共有持分)                   | 敷地権価格<br>(建付地価格)<br>(円) |
|-----------|----------------------|-----------|---------------|------------|----------|-----------------------------------|-------------------------|
| 符号<br>1・2 | 73,300               | ×0.89     | 65,200        | ×1,139.14  | ×0.9     | $\times \frac{15,895}{1,198,810}$ | = 890,000               |
| 2         | 73,300               | ×0.89     | 65,200        | ×53.06     | ×0.9     | $\times \frac{15,895}{1,198,810}$ | = 40,000                |
| 3         | 73,300               | ×0.89     | 65,200        | ×5.75      | ×0.9     | $\times \frac{15,895}{1,198,810}$ | = 4,000                 |

標準画地価格：標準画地価格は下記の規（比）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 湯河原-1

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 96,300 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101.2}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{133} & = & 73,300 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：地価公示地の所在する地域は対象地域に比べ街路条件、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：（後記物件番号 2・3 を含め）三方路であるが、形状にやや劣ること、地積が大きいこと及び「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

◇建 付 減 価：10%とした。

◇敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

② 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。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 専有面積<br>(㎡) | 専有率    | 現価率    | 建 物 価 格<br>(円) |
|----------|----------------|-------------|--------|--------|----------------|
| 1        | 300,000        | × 51.42     | ÷ 0.74 | × 0.34 | = 7,090,000    |

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 34 年、経済的残存耐用年数 21 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 21 年}}{\text{経過年数 34 年} + \text{経済的残存耐用年 21 年}} \times (1 - 0.1) \\ & = 0.34 \end{aligned}$$

(2) 土地利用権等価格

①敷地権価格（物件1建物の価格にそのまま加算）

| 物件<br>番号  | 建付地価格(円) | 土地利用権等割合(注) | 敷地権価格<br>(円) |
|-----------|----------|-------------|--------------|
| 符号<br>1・2 | 890,000  |             | = 890,000    |

(注)土地利用権割合等は、特に考慮しない

②土地利用権等価格（物件2及び3から控除し 物件1建物の価格に加算）

| 物件<br>番号 | 建付地価格(円) | 土地利用権等割合(注) |            | 土地利用権等価格<br>(円) |
|----------|----------|-------------|------------|-----------------|
| 2        | 40,000   | ×           | 0.40 場所的利益 | = 20,000        |
| 3        | 4,000    | ×           | 0.40 場所的利益 | = 2,000         |
| 合 計      |          |             |            | 22,000          |

(注)土地利用権割合等は、場所的利益と判断し、40%とした。

③ 物件1建物自体の価格に加算する 敷地権価格 及び 土地利用権等価格

| 上記①敷地権価格<br>(円) | 上記②土地利用権価格<br>(円) | 物件1に加算すべき価格<br>(円) |
|-----------------|-------------------|--------------------|
| 890,000         | + 22,000          | =912,000           |

### (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。

| 物件<br>番号 | 基礎となる<br>価格<br>(円) | 敷地権価格の加算<br>(物件1)<br>土地利用権等価格の控除<br>(物件2・3) | 個別<br>格差 | 積算価格<br>(円) | 価格<br>割合 |
|----------|--------------------|---------------------------------------------|----------|-------------|----------|
| 1        | 7,090,000          | + 912,000                                   | ×1.00    | = 8,000,000 | 99.73%   |
| 2        | 40,000             | － 20,000                                    |          | = 20,000    | 0.25%    |
| 3        | 4,000              | － 2,000                                     |          | = 2,000     | 0.02%    |
| 一括価格（合計） |                    |                                             |          | 8,022,000   | 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（6階、EV有り）

位置別補正：1.00（主開口部方位：南・中間部屋）

その他補正：1.00（なし）

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

## 2 比準価格の試算

| 基準階の<br>比準価格<br>(円/㎡) | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度) | その他の<br>個別格差 | 専有面積<br>(㎡) | 比準価格<br>(円)  |
|-----------------------|----------------------|--------------|-------------|--------------|
| 217,000               | × 1.00               | ×1.0         | ×51.42      | = 11,160,000 |

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<br>有効純収益<br>現価の合計<br>（円） | 正味復帰価格の現価                 |                     |                                                                             |                               |                                                        | DCF法<br>による価格<br>（円）  |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------|
|                               | 4年目<br>期首有効<br>純収益<br>（円） | 最終<br>還元<br>利回<br>り | 3年目期末<br>復帰価格<br>（円）<br>$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ | 複利<br>現価率<br><br>※2<br>(8.2%) | 正味復帰<br>価格の現価<br>（円）<br><br>$\text{エ} \times \text{オ}$ |                       |
| ア                             | イ                         | ウ                   | エ                                                                           | オ                             | カ                                                      | ア + カ<br>キ            |
| 479,520<br>(12.6%)            | 376,864                   | 8.7%                | 4,201,819<br>$\div 4,200,000$                                               | 0.7894                        | 3,315,480<br>(87.4%)                                   | = 3,800,000<br>(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。駅徒歩利用圏内のマンションであり、取引が比較的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、積算価格を関連付け収益価格を考慮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<br>試算価格（円） | 占有減価修正 | 試算価格（円）      |
|--------|---------------------|--------|--------------|
| 積算価格   | 8,022,000           | × 1.00 | = 8,022,000  |
| 比準価格   | 11,160,000          | × 1.00 | = 11,160,000 |
| 収益価格   | 3,800,000           |        |              |
| 調整後の価格 | 9,170,000           |        |              |

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。なお調整後の価格と案分後の価格の合計は、四捨五入の関係で一致していない。

| 番号 | 調整後の価格（円） | 価格割合   | 案分後の価格（円）   |
|----|-----------|--------|-------------|
| 1  | 9,170,000 | 99.73% | = 9,150,000 |
| 2  |           | 0.25%  | = 20,000    |
| 3  |           | 0.02%  | = 2,000     |



(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<br>(円) | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 滞納管理<br>費等相当<br>額の減価 | その他の<br>控除減価<br>(敷金等) | 評 価 額<br>(円) |
|-----------|---------------|-----------|------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| 1         | 9,150,000     | × 1.0     | × 0.7      | × 1.0                |                       | = 6,410,000  |
| 2         | 20,000        | × 1.0     | × 0.7      |                      |                       | = 10,000     |
| 3         | 2,000         | × 1.0     | × 0.7      |                      |                       | = 1,000      |
| 一括価格 (合計) |               |           |            |                      |                       | 6,421,000    |

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：湯河原-1

所 在：足柄下郡湯河原町中央 1 丁目 14 番 2 外

価 格：96,300 円／㎡

位 置：JR 東海道本線「湯河原」駅約 900m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：146 ㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 道 路：西側 6.0m 町道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 第二種住居地域

(建蔽率 60%，容積率 200%)

地 域 の 概 要：一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（建物） 5,554,849 円

符号 1（土地） 71,062,445 円（敷地権割合 1,198,810 分の 15,895）

符号 2（土地） 1,906,306 円（敷地権割合 1,198,810 分の 15,895）

物件 2（土地） 3,398,811 円（持分割合 1,198,810 分の 15,895）

物件 3（土地） 368,322 円（持分割合 1,198,810 分の 15,895）

## 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）

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

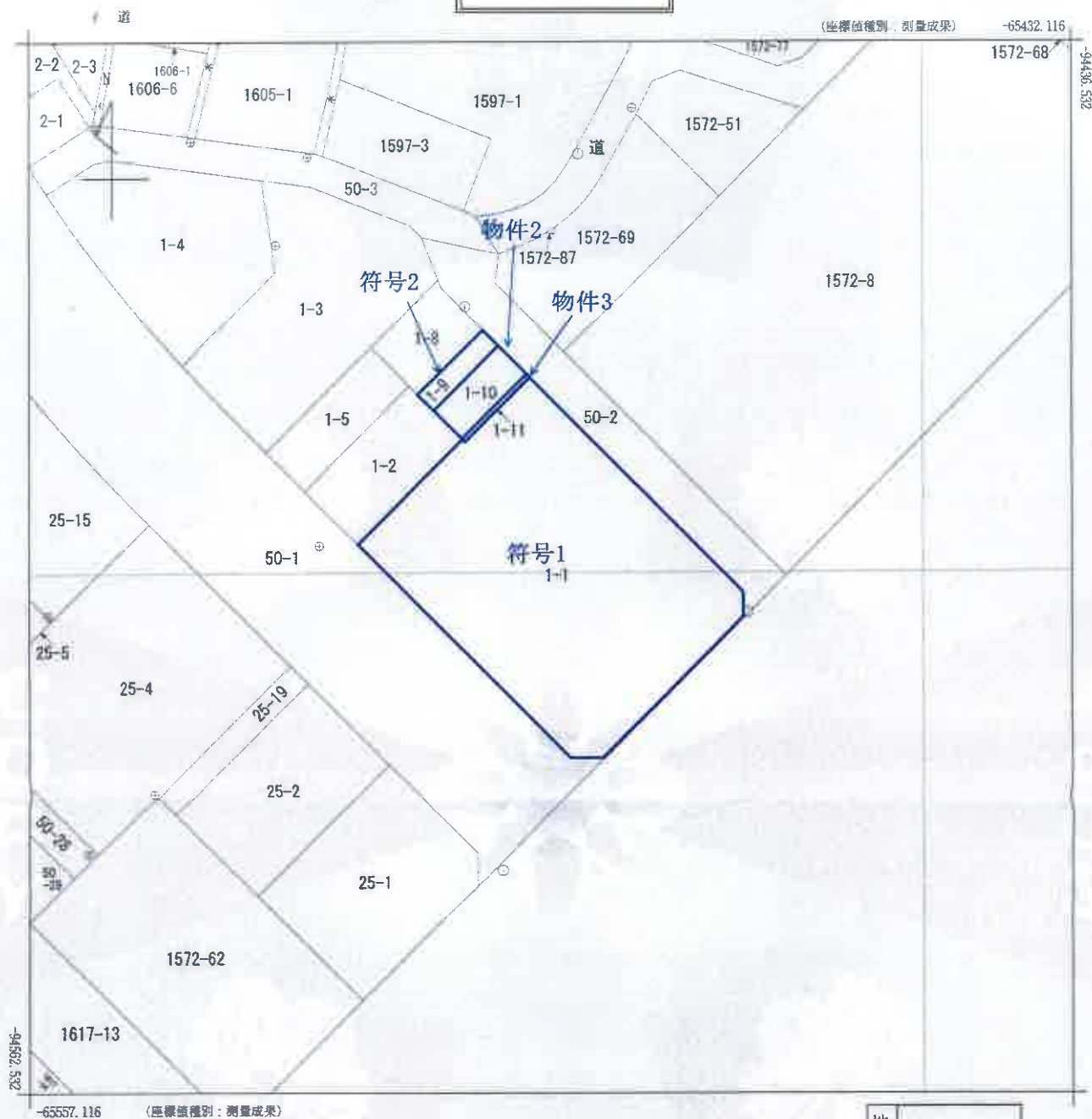
以 上

# 位置図



1 : 10,000 相当

公 園 写



中央5丁目

|           |                   |          |    |                       |                   |           |              |          |     |
|-----------|-------------------|----------|----|-----------------------|-------------------|-----------|--------------|----------|-----|
| 請求部分      | 所在地 足柄下郡湯河原町中央五丁目 |          |    |                       |                   | 地番 1番1    |              |          |     |
| 出力<br>縮尺  | 1/500             | 精度<br>区分 | 甲二 | 座標系<br>番号<br>又は<br>記号 | IX                | 分類        | 地図(法第14条第1項) | 種類       | 地籍図 |
| 作成<br>年月日 | 令和3年7月1日          |          |    |                       | 備付<br>年月日<br>(原図) | 令和4年3月30日 |              | 補記<br>事項 |     |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和7年5月23日

静岡地方法務局熱海出張所

登記官

請求番号：83-1

(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：平成4年4月30日

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。  
(横浜地方支務局西郷区役所蔵)

令和7年5月23日 静岡地方支務局熱海出張所

登記簿

建物図面

申元丁目番地1-607

1572-27-607

足柄下郡湯河原町吉成字鶴巻田1572番地27

(調査) 足柄下郡湯河原町中央五丁目1番地1

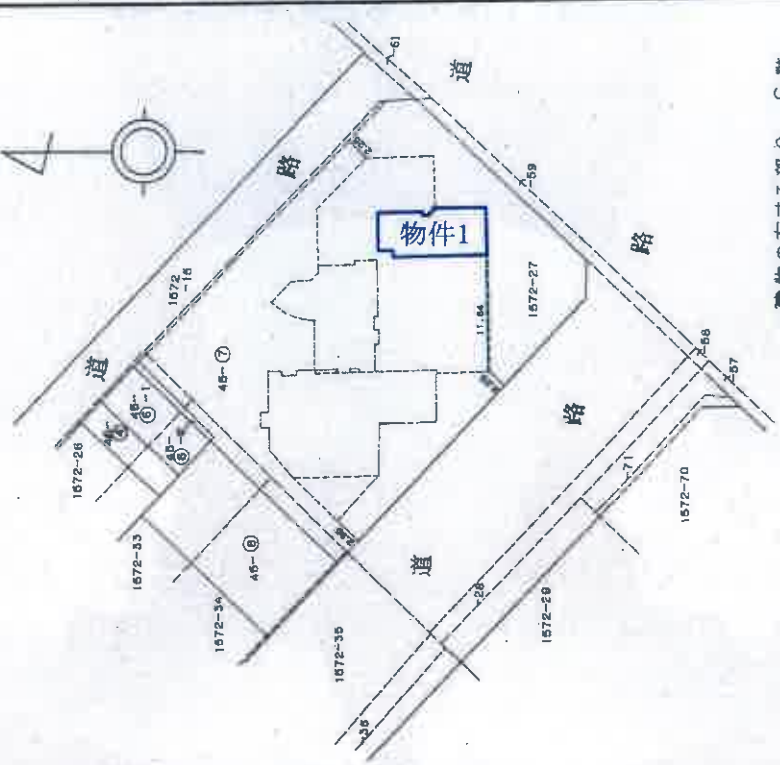
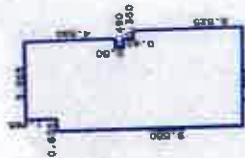
家屋番号

建物の所在

各階平面図

904714

平面図



|       |   |       |   |           |
|-------|---|-------|---|-----------|
| 3.985 | X | 1.465 | = | 5.808725  |
| 4.800 | X | 3.125 | = | 14.375000 |
| 4.110 | X | 0.500 | = | 2.055000  |
| 4.800 | X | 0.400 | = | 1.840000  |
| 4.950 | X | 5.525 | = | 27.348750 |
|       |   |       | = | 51.427475 |
|       |   |       | = | 51.42     |

建物の存する部分 6階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

4-4-30

(目録用紙)

(目録用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

請求番号：83-2

# 建物概略間取図

