

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月15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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20日 午前10時00分 場 所 横浜地方裁判所小田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月 2日 午前 9時50分 場 所 横浜地方裁判所小田原支部民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 5月27日 午前10時00分から 令和 8年 5月27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 4月15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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 秦野市今泉字堀之内395番地1

建物の名称 秦野サンパーク

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今泉字堀之内395番1の204

建物の名称 204

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 56.20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 秦野市今泉字堀之内395番1

地 目 宅地

地 積 996.85平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 13万9884分の5620



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 3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】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件債務者が占有している。審尋の結果、同社の占有権原の存否は不明である。

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 秦野市今泉字堀之内395番地1

建物の名称 秦野サンパーク

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今泉字堀之内395番1の204

建物の名称 204

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 56.20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 秦野市今泉字堀之内395番1

地 目 宅地

地 積 996.85平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 13万9884分の5620



令和 7年(ケ)第 77号
令和 7年 7月 3日受理
令和 7年 9月10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 秦野市今泉字堀之内395番地1

建物の名称 秦野サンパーク

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今泉字堀之内395番1の204

建物の名称 204

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 56.20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 秦野市今泉字堀之内395番1

地 目 宅地

地 積 996.85平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 13万9884分の5620

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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類： <li style="margin-left: 10px;">構造： <li style="margin-left: 10px;">床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" 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 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 令和 年 月 日 	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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

令和7年(ケ)第77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8月25日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	8,100	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	218,700	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	19,400	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	523,800	円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	14.0%		<input checked="" type="checkbox"/> 金額	120,626	円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	平成・令和5年6月分～平成・令和7年8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。

<input checked="" type="checkbox"/> 自治会負担金	月額	300	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	8,100	円
<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場使用料	月額	1,600	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	432,000	円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 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

会社名

東京都町田市森野1-35-1
ジアロ町田ビル4階
日本ハウズイング株式会社
海老名支店

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
□関係人(□ (占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	平成10年12月21日
最初の契約等	契約日 年 月 日 期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() 借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	占有開始時期は債務者の商業登記(目的物件を本店所在地としている。)における会社成立年月日に基づき記載したものである。
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者代表者兼所有者	1 すぐに競売事件は取下になる。 2 目的物件に特に不具合はない。

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、関係人の陳述及び立入調査の結果（下記(1)乃至(3)）等から、債務者が居宅として占有しているものと認めた。
 - (1) 債務者代表者兼所有者は当職が幾度も投函した照会書に回答をせず、立入調査時にも自ら開扉せず、室内立入後にもすぐに競売事件は取下になると繰り返すばかりで、終始調査に非協力的な態度を示していたことから、当職は所有者に対して十分な質問調査を実施することができなかった。よって債務者の占有開始時期及び占有権原（所有者と債務者間での賃貸借または使用貸借の有無）は判然としなかった。
 - (2) 受命物件には債務者名の表札や郵便受けの表示があり、債務者の事業のための事務用品等も散見されたが、室内はあくまで居宅としての構造をしていた。
 - (3) 上記(2)により、債務者が居宅として占有しているものと認め、占有権原は上記(1)の事情によりやむを得ず不明として報告する。なお、占有開始時期は債務者の商業登記（受命物件を本店所在地としている。）における会社成立年月日である平成10年12月21日として報告する。
- 3 債務者代表者兼所有者は受命物件に特に不具合はない旨を陳述したものの、室内には全体的に汚損（煙草の匂いや壁の黄ばみ等）が見受けられる。なお、全体的に室内に荷物が多く置かれており、壁や床の状態を正確に確認することはできなかった。
- 4 評価人の調査によれば、受命物件が存するマンションが所在する土地の北側は市道（建築基準法第42条第1項第1号該当道路）に接している。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

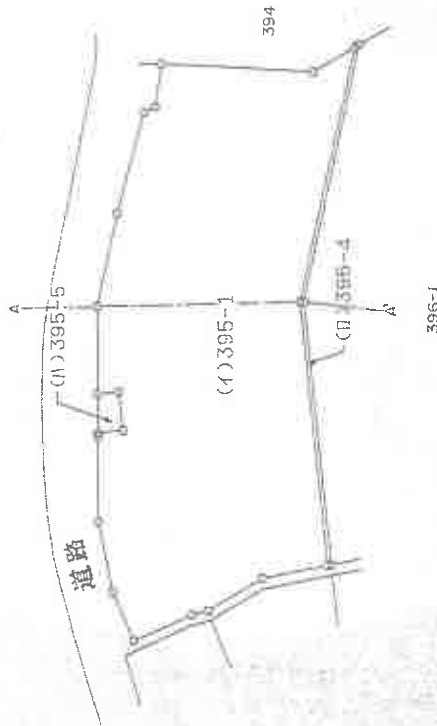
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年7月10日 (木) 13:35 — 13:48	目的物件所在地	不在, 照会書投函, 外観調査, 写真撮影
令和7年7月15日 (火) 10:35 — 10:42	目的物件所在地	不在, 照会書投函
令和7年8月18日 (月)	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス (9月4日回答書受領)
令和7年8月25日 (月) 14:40 — 15:14	目的物件所在地	債務者代表者兼所有者と面談, 立入調査 (評価人同行)
令和7年8月26日 (火) 16:22 — 16:32	横浜地方法務局 西湘二宮支局	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申請 (不存在)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 8月25日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Aを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ, 債務者代表者兼所有者が在室していた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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

登記年月日：平成7年5月9日

100511

全体図 縮尺=1:500



地積測量図

2/z

土地の所在 葵野市今泉字堀之内

地番 395-1, 395-4

三斜求積表

地番	NO	辺	高さ	倍面積	地積
(イ)395-1	1	7.91 X	3.85 =	30.4535	
	2	12.54 X	3.81 =	47.7774	
	3	13.41 X	1.21 =	16.2261	
	4	19.70 X	4.33 =	85.3010	
	5	2.45 X	0.31 =	0.7595	
	6	19.70 X	2.32 =	45.7040	
	7	19.41 X	5.89 =	114.3249	
	8	26.67 X	15.07 =	401.9169	
	9	26.67 X	5.02 =	134.5534	
	10	20.85 X	3.25 =	67.7625	
	11	8.38 X	2.01 =	16.8438	
	12	19.33 X	8.17 =	157.9261	
	13	19.36 X	8.68 =	168.0448	
	14	22.97 X	16.97 =	389.8009	
	15	24.51 X	3.36 =	82.3636	
	16	10.75 X	0.84 =	9.0300	
	17	22.97 X	6.15 =	141.2655	
	18	15.42 X	3.74 =	57.8708	
合計					1993.7147
面積					996.85735
平方					301.154
(イ)395-1	1	24.78 X	0.37 =	9.1686	
	2	24.51 X	0.37 =	9.0687	
	3	25.35 X	0.37 =	9.3785	
	4	25.38 X	0.37 =	9.3906	
合計					37.0074
面積					18.50370
平方					5.59
(イ)395-4	1	4.23 X	2.09 =	8.8407	
	2	4.23 X	1.80 =	7.6140	
合計					16.4547
面積					8.22735
平方					2.48
合計					996.85
平方					301.154

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成七年五月吉日

(百冊)

作成者 JEC GED STATION 3254

縮尺 1/

申請人

7年3月30日作製

作製

(日調第9)

これは図面に記載されている内容を正確とした図面である。
(検査地方法務局西洲(登記局管轄))
令和7年4月18日 東京法務局港出張所

登記官

地図管理番号：M52029

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

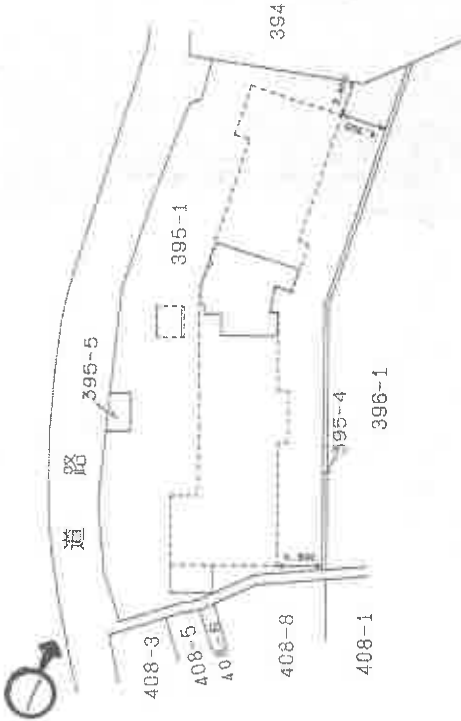
平成七年五月廿九日 (登録日)

建物各階平面図

家屋番号 395-1の204
建物の所在 秦野市今泉字堀之内395-1



建物の存する部分2階



縮尺 1/500

○は写真撮影位置・方向

各階平面図

000499



求積表

5.270 X 2.100	11.067000
6.960 X 0.120	0.835200
(6.244 + 6.380) X 0.840 X 1/2	5.302080
(6.740 + 7.004) X 1.636 X 1/2	11.242592
1.785 X 0.529 X 1/2	0.4721325
(7.004 + 6.973) X 0.190 X 1/2	1.327815
(8.757 + 8.758) X 1.675 X 1/2	14.6688125
(7.712) X 0.310 X 1/2	2.552850
0.274 X 0.082 X 1/2	0.011234
(7.438 + 6.409) X 0.305 X 1/2	2.116675
(6.409 + 6.410) X 0.081 X 1/2	0.5191695
6.410 X 1.900 X 1/2	6.089500
合計	56.2000530
床面積	56.20 m ²

申請人

縮尺 1/250 (作製)

作製者

(日調第12)

登録年月日：平成7年5月24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。
(横浜地方建設局 西瀬 宮支局電務)
令和7年4月18日 東京法務局港出張所

登記簿

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



(18 枚目)

令和7年 (ケ) 第77号
令和7年 8月25日 現地調査
令和7年 9月16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

物件番号	評 価 額
1	金6, 270, 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) 秦野サンパーク
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 秦野市今泉字堀之内395番地1

建物の名称 秦野サンパーク

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今泉字堀之内395番1の204

建物の名称 204

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 56.20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 秦野市今泉字堀之内395番1

地 目 宅地

地 積 996.85平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 13万9884分の5620

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（土地の符号1）

位置・交通	小田急小田原線「秦野」駅の概ね南西方約450m（道路距離）程度に位置する。	
付近の状況	一般住宅、公園、寺院等が混在する地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
その他の規制	◇景観計画区域（市全域） ◇宅地造成等工事規制区域 ◇埋蔵文化財包蔵地（No.1）	
画地条件 （規模、形状等）	規模	996.85㎡
	形状	不整形地
	間口・奥行	間口約52.7m、奥行約18.9m程度
	地勢	南側傾斜地で、1階部分は道路より低く位置している。
接面道路の状況	北側幅員約5.3m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と約52.7m程度ほぼ等高に接面。	
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	◇ 周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されており、建物建築時にあたっては文化財保護法第93条の規定に基づく届出を要し、試掘・発掘調査を要する場合がある。 ◇ 共同住宅1区画、専用住宅3区画の開発許可を得て宅地開発された土地である。	

2. 敷地権について（土地の符号1）

敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	139,884分の5,620

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	秦野サンパーク	
建物の用途	住宅（総戸数24戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成7年4月8日（登記記載）
	経過年数	約31年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	19年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 延床面積 1,522.21㎡	
仕様	屋上：コンクリート 等 外壁：吹付タイル 等	
設備	集合郵便受、エレベーター、自転車置場等	
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	日本ハウズイング株式会社
	管理形態	—
管理の状況	普通	
特記事項	◇ 本件建物は建築確認を受け、竣工時に完了検査を受けている建物である。 ◇ 1階部分は接面街路より低く位置している。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	2階（204号）、中間部屋（採光は南側） 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	56.20㎡（登記面積）		
間 取 り	2LDK（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 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼 等 フローリング等 ビニールクロス貼 等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所 等 —	
保守管理の状態	劣る		
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8月25日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	8,100 円	218,700 円
	修繕積立金	19,400 円	523,800 円
	自治会負担金	300 円	8,100 円
	駐車場利用料	16,000 円	432,000 円
備 考	上記のほか損害金年率 14%、遅延損害金 120,636 円がある。 滞納期間：令和5年6月分～令和7年8月分		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年8月25日：内部立入調査 調査時点において、債務者が居宅として占有している。		
特 記 事 項	◇ 所有者の会社事務所として使用している。 ◇ 全体的に汚損（煙草のにおいや壁の黄ばみ等）が見受けられる。また全体的に室内に荷物が多く置かれており、壁や床の状態を正確に確認することはできなかった。 ◇ 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

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) 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 番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
1	250,000	× 56.20	÷ 0.92	× 0.30	= 4,580,000

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 31 年、経済的残存耐用年数 19 年

観察減価率（中古マンションの市場性等含む） 20%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり
査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 19 年}}{\text{経過年数 31 年} + \text{経済的残存耐用年 19 年}} \times (1 - 0.20) \\ &= 0.30 \end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（土地の符号 1）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
112,000	×0.85	95,200	×996.85	×0.90	× $\frac{5,620}{139,884}$	= 3,430,000

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。

地価調査基準地 秦野（県）－4

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査基準価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 114,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{103} & = & 112,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：形状に劣ること、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：建付減価率を 10%と判定した。

◇敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、積算価格を求めた。

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
(4,580,000	+3,430,000)	× 1.00	= 8,010,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記のとおり

階層別補正：1.00（2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 × 1.00 × 1.00 = 1.00

2 比準価格の試算

基準階の 比準価格 (円/m ²)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (m ²)	比準価格 (円)
255,000	× 1.00	×0.9	×56.20	= 12,900,000

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 m²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：室内状況を勘案し、-10%とした

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 (8.4%) オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
1,038,624 (16.4%)	617,430	8.9%	6,729,293 ≒ 6,730,000	0.7851	5,283,723 (83.6%)	=6,320,000 (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。ファミリー型マンションであり、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 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格（円）
積算価格	8,010,000	× 1.00	= 8,010,000
比準価格	12,900,000	× 1.00	= 12,900,000
収益価格			6,320,000
調整後の価格			10,290,000

占有減価修正：なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格 （円）	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費 等相当額の 減価	その他の 控除減価 （敷金等）	評 価 額 （円）
10,290,000	× 1.00	× 0.70	× 0.87	— 0	= 6,270,000

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：滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に13%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地：秦野（県）－4

所 在：秦野市今泉字諏訪下 478 番 7

価 格：114,000 円／m²

位 置：小田急小田原線「秦野」駅約 800m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：152 m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：南側 5.2m 市道

用途指定等：市街化区域 第一種中高層住居専用地域

（建蔽率 60%，容積率 200%）、準防火地域

地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（建物） 4,452,225 円

符号 1（土地） 57,418,560 円（敷地権割合 139,884 分の 5,620）

目的外建物（物置） 6,364 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

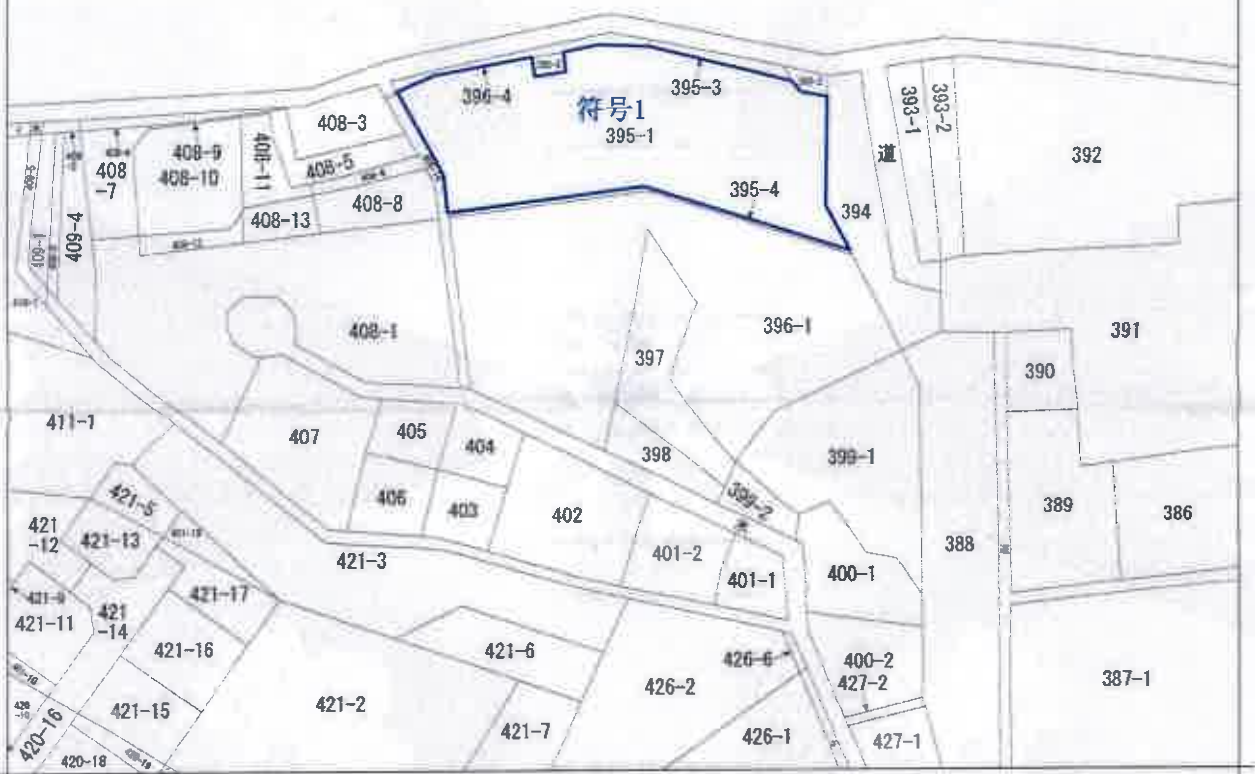
位置図



1 : 10,000 相当

公 図 写

1 410-3 2 420-6
 426-5 420-1



(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
 今泉

請求部	所在	秦野市今泉字堀之内			地番	395番1		
出力尺	1/600	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和7年4月18日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M52028

登記官

(1/1)



登記年月日：平成7年5月9日

100510

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。

(前記地方務局照会 宮支局管理)

令和7年4月18日

東京法務局 雑司支所

登記号

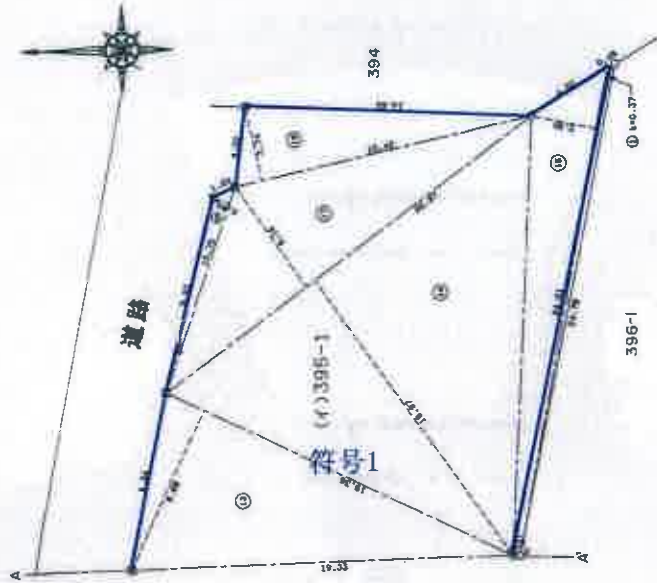
前 395-1 後・新同一・新

地 番 395-1, 395-4
395-5

土地の所在 栗野市今泉字 堀之内

地積測量図

1/2



平成七年五月廿九

(日加納)

凡 例	
○	コンクリート杭
□	プラスチック杭
◎	金 属 杭
⊕	計 測 点

縮尺 1/250

申請人

7年3月30日作製

作製者

土地家屋調査士

地図整理番号：M5-2029 (1/2)

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7年5月9日

100511

全体図 縮尺 = 1 : 500

前 地番 395-1, 395-4
395-5

地積測量図

土地の所在 桑野市今泉字堀之内



三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	底面積	地積
(イ)395-1	7.91 X	3.85	30.4535	
2	12.54 X	3.81	47.7774	
3	13.41 X	1.21	16.2261	
4	19.70 X	4.33	85.3010	
5	2.45 X	0.31	0.7595	
6	19.70 X	2.32	45.7040	
7	19.41 X	5.89	114.3249	
8	26.67 X	15.07	401.9169	
9	26.67 X	6.02	160.5534	
10	20.85 X	3.25	67.7525	
11	8.38 X	2.01	16.8438	
12	19.33 X	8.17	157.9261	
13	19.36 X	8.68	168.0448	
14	22.97 X	16.97	389.8009	
15	24.51 X	3.36	82.3536	
16	10.75 X	0.84	9.0300	
17	22.97 X	6.15	141.2655	
18	15.42 X	3.74	57.6708	
合計			1993.7147	996.85 m ²
面積			996.85735	m ²
(ウ)395-4	24.78 X	0.37	9.1686	
2	24.51 X	0.37	9.0687	
3	25.35 X	0.37	9.3795	
4	25.38 X	0.37	9.3906	
合計			37.0074	18.60 m ²
面積			18.50370	m ²
(エ)395-5	4.23 X	2.09	8.8407	
2	4.23 X	1.80	7.6140	
合計			16.4547	8.22 m ²
面積			8.22735	m ²
面積			2.48	

平成七年五月九日

(日加納)

※ 地積測量図 JEC GEO STATION システム

縮尺 1/

申請人

7年3月30日作製

作製者

(日加納)

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。

(横浜地方事務所 第一宮支局 登記課)

令和7年4月18日

東京法務局 港出張所

登記官

地図整理番号：ME2029 (2/2)

登記年月日：平成7年5月24日

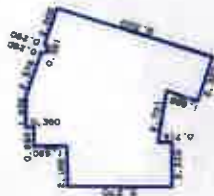
000499

各階平面図

家屋番号
棟之内
395-1の204

建物の所在
桑野市今泉字堀之内395-1

建築物各階平面図

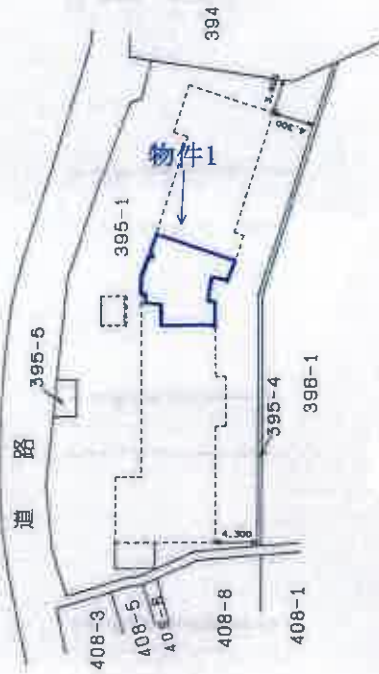


求積表

5.270	x	2.100	=	11.067000
6.960	x	0.120	=	0.835200
(6.244 +		6.360) x	0.840 x 1/2 =	5.302080
(6.740 +		1.836) x	1.836 x 1/2 =	11.842592
(7.004 +		1.785) x	0.529 x 1/2 =	0.4721325
(6.973 +		0.190) x	1/2 =	1.327815
(8.757 +		8.758) x	1.675 x 1/2 =	14.6688125
(8.758 +		7.712) x	0.310 x 1/2 =	2.522650
(7.438 +		6.409) x	0.082 x 1/2 =	0.011234
(6.409 +		6.410) x	0.305 x 1/2 =	2.1116675
6.410	x	1.900	x 1/2 =	0.5191695
				6.089500
合計				56.2000530
床面積				56.20 m ²



建築物の存する部分2階



平成七年五月廿九日
(本簿前)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(目録連12)

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。

(茨城県地方事務所 西郷 三 空 支店 管理)

令和7年4月18日

東京法務局 雑出 事務所

登記官

地図整理番号：M52030

建物概略間取図

