

## 期間入札の公告

令和 8年 5月13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 6月 4日から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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30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 6月24日 午前10時00分から 令和 8年 6月24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 5月13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 足柄下郡湯河原町土肥二丁目10番地2

建物の名称 サングレイス湯河原駅前

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土肥二丁目10番2の405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 15.73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 足柄下郡湯河原町土肥二丁目10番2

地 目 宅地

地 積 285.82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 9万523分の1732



## 物件明細書

令和 8年 3月13日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 村上 誠

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Aが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

---

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 足柄下郡湯河原町土肥二丁目10番地2

建物の名称 サングレイス湯河原駅前

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土肥二丁目10番2の405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 15.73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 足柄下郡湯河原町土肥二丁目10番2

地 目 宅地

地 積 285.82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 9万523分の1732



令和 7年(ケ)第 141号  
令和 7年11月11日受理  
令和 7年12月19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 足柄下郡湯河原町土肥二丁目10番地2

建物の名称 サングレイス湯河原駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土肥二丁目10番2の405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 15.73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 足柄下郡湯河原町土肥二丁目10番2

地 目 宅地

地 積 285.82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 9万523分の1732

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が異なる ( <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>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
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 (A) 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	B法律事務所	
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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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	
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>地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
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141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12月12日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	5,810	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	162,680	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	2,900	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	81,200	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	2.0	%	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	56,409	円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	平成・令和	5年9月分	～平成・令和	7年12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 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 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

(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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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 ( <input checked="" type="checkbox"/> A (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) ) の陳述 / ■提示文書 (重要事項説明書 (賃貸借) 等) の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成18年12月16日
最初の契約等	契約日 平成18年12月16日
	期間 平成18年12月16日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成20年12月15日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和6年12月16日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年12月15日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金27,000円 (商慣習上、支払時期は毎月末日限りであるが応当月は不明) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 (円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 保証金 ( ) 円 )
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	賃料・支払時期等欄に記載の賃料とは別途共益費月額3,000円
執行官の意見	<input checked="" 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
■A (占有者)	<p>1 物件1の建物は、私が平成18年12月から賃借し、居宅として使用しています。</p> <p>2 私は物件1の建物に係る賃貸借契約書を締結した記憶がありますが、同契約書を紛失してしまいましたので、その代わりに「重要事項説明書(賃貸借)」等を提示しています。</p> <p>3 物件1の建物に係る賃貸借契約の内容は「重要事項説明書(賃貸借)」等に記載のとおりです。なお、更新契約を特に交わすことなく現在に至ります。</p> <p>4 賃料の支払時期は毎月末日限りですが、それが「当月分を」であったか「翌月分」をであったか思い出せずわかりません。</p> <p>5 物件1の建物で私は喫煙しています。</p> <p>6 湿気が酷く黴汚れが壁に生じています。</p> <p>7 給湯器が壊れているようで、お湯が出ません。</p> <p>8 天井に雨漏りが生じた箇所があります。</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

## 執行官の意見

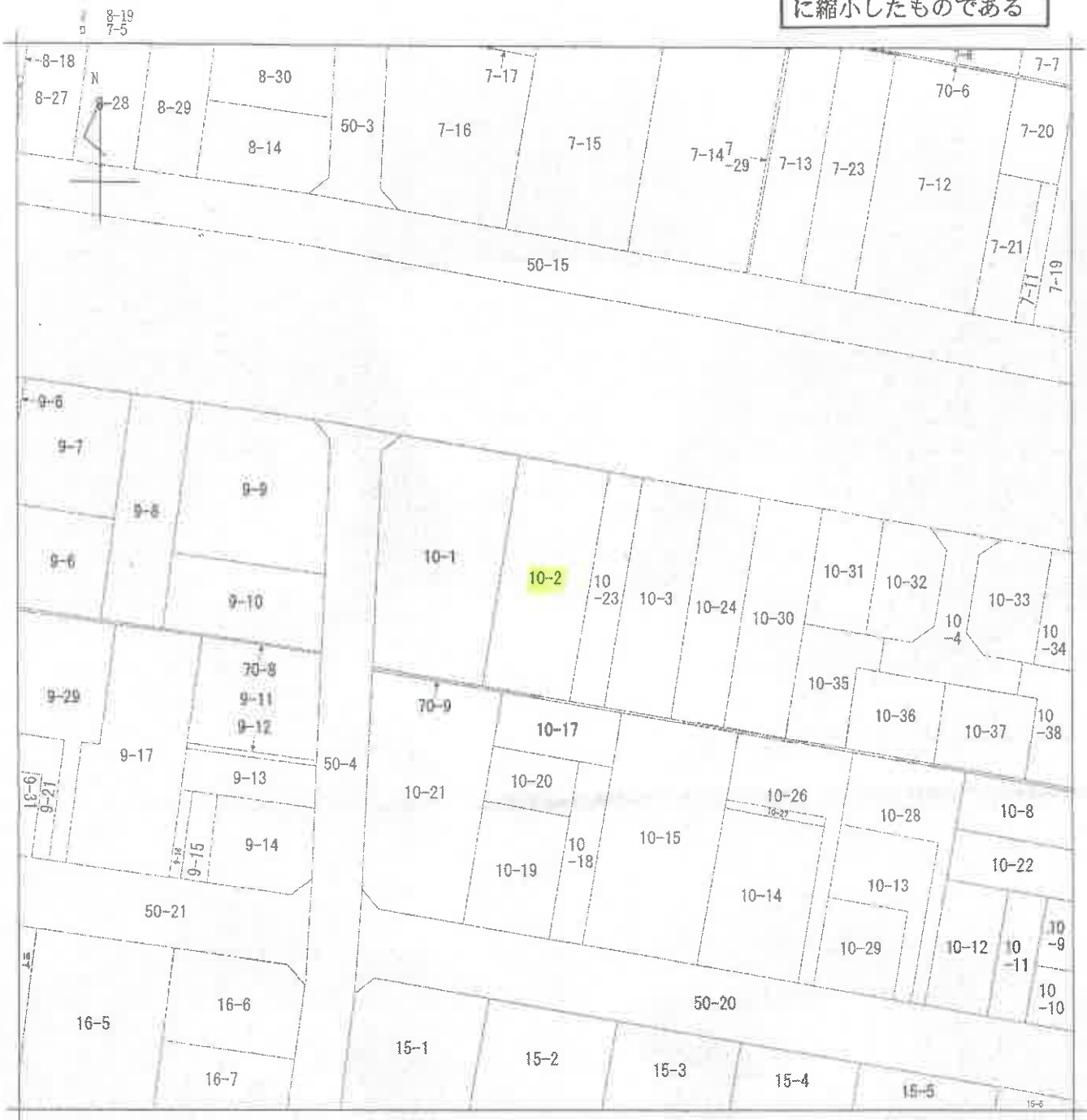
- 1 受命物件の状況は、間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 受命物件は、関係人の陳述、提示された文書及び室内の状況等から、「占有者及び占有権原」に記載のとおり、Aが賃借権に基づいて居宅として占有しているものと認めた。
- 3 「占有者及び占有権原」記載の契約関係については、Aの陳述及び提示文書のみによるものである。なお、所有者あてに照会書を送付しても回答はなかった。
- 4 受命物件には全体的にかなりの劣化、汚損及び損傷が認められる。壁のヤニや黴によるかなりの汚損、天井の雨漏りが見受けられる。
- 5 評価人の調査によれば、受命物件を含むマンションの敷地の北側に接する道路は町道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月19日(水) 12:55 — 13:15	目的物件所在地	△と面談, 外観調査, 写真撮影
令和7年12月11日(木) 12:05 — 12:26	目的物件所在地	△と面談, 立入調査(評価人同行)
令和7年12月12日(金)	執行官室	B法律事務所へ照会書ファックス(12月12日回答書受領)
令和7年12月12日(金)	執行官室(郵送)	所有者に対して照会書郵送(回答なし)
令和7年12月15日(月) 9:13 — 9:23	横浜地方法務局 西湘二宮支局	共用部分建物登記事項証明書交付請求(該当なし) 隣接道路部分の土地登記事項証明書
<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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し  
土肥2丁目  
土肥2丁目

請求部	所在	足柄下郡湯河原町土肥二丁目		地番	10番2	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
種類	土地区画整理所在図					
作成年月日	昭和45年10月22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。

(横浜地方方法務局西湘二宮支局管轄)

令和7年9月25日

横浜地方方法務局

請求番号：63-1

登記官



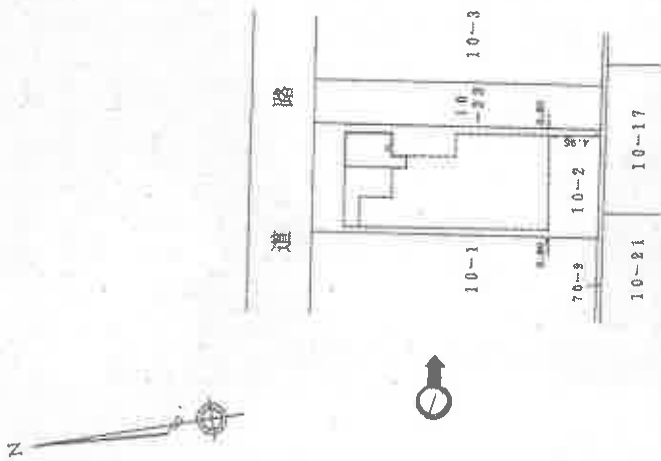
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

建物図面  
各階平面図

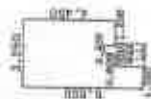
家屋番号  
土肥2丁目  
10番2号405  
建物の所在  
足柄下郡湯河原町土肥2丁目10番地2

各階平面図

906747



←○は写真撮影位置・方向



3.000 x 3.250 =	12.000000
0.500 x 1.200 =	0.600000
0.500 x 1.650 =	0.825000
1.400 x 1.050 =	1.470000
合計	15.732500
	15.73 m <sup>2</sup>

建物の存する部分  
4階部分

縮尺 1/500

4.1.29

申請人

縮尺 1/250

作製者

(日測第12)

撮影年月日：平成31年11月29日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方支務局西洲二宮支庁管轄)

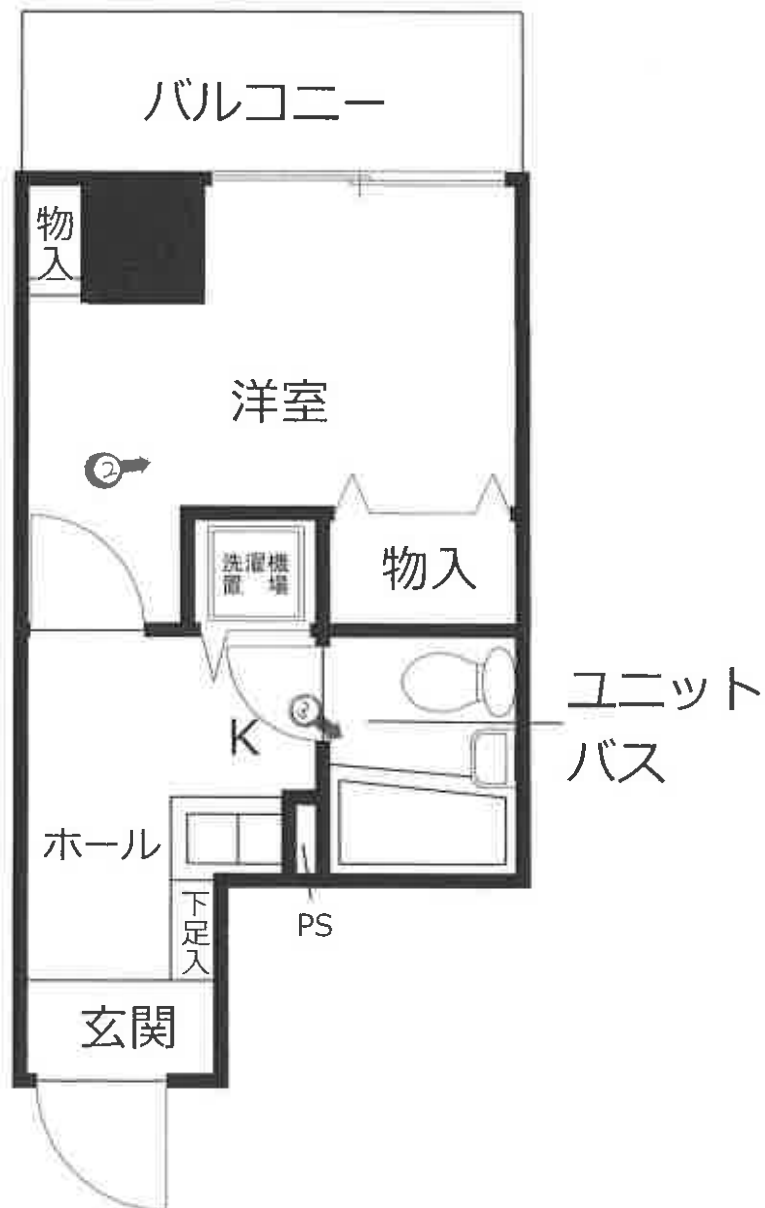
令和7年9月25日

横浜地方支務局

登記官

# 間取図

1階縮尺 1/50



←○は写真撮影位置・方向



① 物件1を含む建物の外観



②



③



令和 7 年（ケ）第 141 号  
令和 7 年12月11日 現地調査  
令和 7 年12月26日 評 価

横浜地方裁判所小田原支部

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
難波 秀夫

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金480,000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58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
なし		

\* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 足柄下郡湯河原町土肥二丁目10番地2

建物の名称 サングレイス湯河原駅前

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土肥二丁目10番2の405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 15.73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 足柄下郡湯河原町土肥二丁目10番2

地 目 宅地

地 積 285.82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 9万523分の1732

#### 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	JR東海道本線「湯河原」駅の南東方約500m（道路距離）、徒歩約6分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	共同住宅、営業所、一般住宅等が混在する地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 第2種観光地区(注1)、景観法による景観計画区域(注2)、土砂災害警戒区域(注3)、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	285.82㎡ 長方形 間口約10.3m、奥行約27.5m 平坦
接面道路の状況	北側が幅員約6m町道（建築基準法第42条第1項第1号）に等高に約10.3m接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	90,523分の1,732
特記事項	<p>(注1) 建築することができない建築物についての規制がある。</p> <p>(注2) 平成19年3月施行で、色彩の制限・建築物の高さの最高限度等についての制限がある。</p> <p>(注3) 種別：土石流、告示日：2014.03.28、告示番号：第165号・第166号、区域名：城堀沢－2・城堀沢－1、区域番号：44022－2・44022－1</p> <p>◇ 基準建蔽率90%、基準容積率360%</p>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	サングレイス湯河原駅前	
建物の用途	住宅（総戸数 25戸）（登記記載）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成3年12月12日（登記記載） 約35年 約15年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建陸屋根・延1,018.44㎡	
仕 様	屋 根：コンクリート直押えの上、外断熱アスファルト露出防水 外 壁：磁器質タイル貼	
設 等 備	管理人室、エレベーター1基、集合郵便受、電気設備、給排水衛生設備、防災・防犯設備（自動火災報知設備・連結送水管・避難ハッチ・避雷針・オートロック）、共同視聴用アンテナ（BS設置）、自転車置場 等	
建物の品等	使用資材 施 工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 自主管理 － －
管理の状態	普通	
特 記 事 項	◇ 台帳記載事項証明書によると、確認年月日：平成3年2月6日、番号：第1-3340号で建築確認を、検査済証発行年月日：平成3年12月13日で完了検査を受けているが、調査時点における遵法性は不明である。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建		
位 置	4階 (405号室)・角部屋 主要開口部の方位：北向き		
床 面 積	15.73㎡ (登記数量)		
間 取 り 等	ワンルーム		
バルコニー等	4.08㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	井 壁 備	ビニールクロス貼 等 カーペット、フローリング貼、長尺塩ビシート 等 ビニールクロス貼 等 ユニットバス、トイレ、ミニキッチン 等
維持管理の状態	極めて劣る(注)		
管 理 費 等	申立人代理人の回答によれば下記のとおり。(令和7年12月12日現在)		
		月 額	滞納額
	管 理 費	5,810円	162,680円
	修繕積立金	2,900円	81,200円
	そ の 他	—	—
備 考	年20%の損害金の規定あり。遅延損害金56,409円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年12月11日：内部立入調査 Aが賃借権により占有している。 建物の占有状況等は次表一覧表のとおり。		

特記事項	<p>(注) Aの陳述によると、次のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物内で喫煙している。</li> <li>・建物内は湿気が酷く、内壁等に黴が生じている。</li> <li>・給湯器が壊れているようで、キッチン・浴室のお湯が出ない。</li> <li>・天井に雨漏り箇所がある。</li> </ul> <p>目視調査の結果、ほぼ陳述のとおりであるとみられるほか、全体的に摩滅・汚損・老朽化・機能的陳腐化・経年劣化が認められ、特に黴・ヤニ等による室内の変色が目立つ状況にあり、リフォームを要すると思料する。</p>
------	---

#### 建物の占有者等の状況一覧

部屋番号	賃貸人	借借人	契約期間	月額賃料 (円)	敷金等 (円)
405	建物所有者	占有者	現在 令和6年12月16日～ 令和8年12月15日 (法定更新)	27,000	共益費 3,000
<p>・占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用し占有している。</p>					

## 第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

### 1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### (1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
300,000	× 15.73	÷ 0.80	× 0.15	= 880,000

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35年、経済的残存耐用年数15年  
観察減価率（保守管理の状態及び中古マンションの市場性等含む）50%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数15年}}{(\text{経過年数35年} + \text{経済的残存耐用年数15年})} \times (1 - 0.5) = 0.15$$

(2) 敷地権価格（符号1の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> )	個別格差	更地価格	地積 (m <sup>2</sup> )	建付減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
80,800	× 1.00	80,800	× 285.82	× 1.00	× $\frac{1,732}{90,523}$	= 440,000

- ◇ 標準画地価格：標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示 湯河原5-1

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 105,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{130} & = & 80,800\text{円/m}^2
 \end{array}$$

- ◇ 時点修正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正：地価公示地は標準画地で補正の必要はない。
- ◇ 地域格差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比し、街路条件・接近条件・環境条件等の総合格差で上記のとおり。

- ◇ 個別格差：目的土地はほぼ標準的で上記のとおり。
- ◇ 地積：登記数量
- ◇ 建付減価：建付減価率0%と判定した。
- ◇ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

### (3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

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

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
880,000	+ 440,000	× 1.03	= 1,360,000

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（4階）

位置別補正：1.03（角部屋）

その他補正：1.00

相乗積  $1.00 \times 1.03 \times 1.00 = 1.03$

## 2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	比準価格 (円)
100,000	× 1.03	× 0.60	× 15.73	= 970,000

- ◇ 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1m<sup>2</sup>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：内部の使用状況を考慮した。

### 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 (9.9%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
-422,813 (-51.5%)	177,313	10.4%	= 1,653,785 = 1,650,000	0.7534	1,243,110 (151.5%)	= 820,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて（割り引いて）求めた売却予測価格（手取り価格）の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計(ア)に売却予測価格の現価(カ)を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

#### 4 評価額の判定

##### (1) 試算価格の調整

以上により、積算価格・比準価格・収益価格が求められた。目的物件はファミリータイプマンションで自己居住用として利用されるが、賃貸目的での利用もあるので比準価格を重視し、積算価格を関連づけ収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

加重平均割合 積算価格：40 比準価格：50 収益価格：10

	占有減価修正前の 試算価格 (円)	占有減価修正	試算価格 (円)
積算価格	1,360,000	× 1.0	= 1,360,000
比準価格	970,000	× 1.0	= 970,000
収益価格			820,000
調整後の価格			1,110,000

◇ 占有減価修正：必要なし

##### (2) 評価額の決定

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費 等相当額の 減価	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円)
1,110,000	× 1.0	× 0.7	× 0.62	— 0	= 480,000

◇ 市場性修正：必要なし

◇ 競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

◇ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等の控除割合は管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に38%と求めた。

◇ その他の控除(敷金等)：なし

## 第6 参考価格資料

### 1、地価公示価格（湯河原5-1）

所 在：湯河原町土肥4丁目2番15

価 格：105,000円／㎡

位 置：JR東海道本線「湯河原」駅350m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：205㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北15m町道

用途指定等：非線引き都市計画区域、商業地域、準防火地域、建蔽率80%、容積率400%

地域の概要：小売店舗、アパート等が混在する商業地域

### 2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 1,540,184円

符号1（土地） 15,785,552円（敷地権の割合 90,523分の1,732）

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

地積測量図写（参考、本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取略図

以上



位置図 (湯河原町役場・白図)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し	土肥2丁目
	土肥2丁目

請求部	所在	足柄下郡湯河原町土肥二丁目		地番	10番2	
出縮	力尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和45年10月22日		備付年月日(原図)	種類	土地区画整理所在図	
			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。

(横浜地方務局西湖二宮支局管轄)

令和7年9月25日

横浜地方務局

登記官

請求番号：63-1

(1/1)

登記年月日：昭和49年8月26日

905111

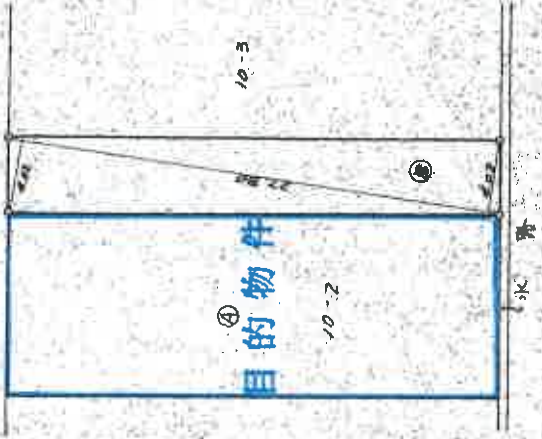
前 10-2 後 新同 年

地積測量図

地番	④ 10-23
土地の所在	足柄下郡湯河原町上肥三丁目

参考

道 路



④ 求積計算書

$27.80 \times 4.02 = 111.7560$   
 $27.80 \times 4.02 = 111.7560$   
 $\frac{1}{2} \times 223.5120$   
 $\frac{1}{2} \times 111.7560$   
 ④  $397.5000 - 111.7560 = 285.7440$

地積

④ 285.74 M<sup>2</sup>  
 ⑤ 111.75 M<sup>2</sup>

(日本土地家屋調査士会連合会印刷)

縮尺 1/500

49.8.26

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (横浜地方方法務局西郷二宮支局管轄)  
 令和7年10月3日 横浜地方方法務局

登記官

登記年月日：平成4年1月29日

906747

各階平面図

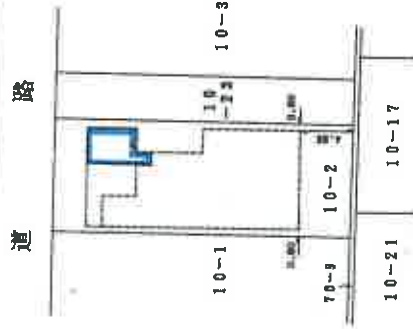
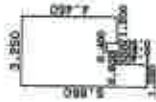
建物図面  
各階平面図

家屋番号  
土肥2丁目  
10番2の405

建物の所在  
足柄下郡湯河原町土肥2丁目10番地2



物件1建物



床面積	
3.950 × 3.250	= 12.837500
0.500 × 1.250	= 0.625000
0.500 × 1.650	= 0.825000
1.400 × 1.050	= 1.470000
合計	15.732500

建物の存する部分 4階部分

作製者

1月16日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

4.1.29

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方方法務局西湘二宮支局管轄)

令和7年9月25日

横浜地方方法務局

登記官

