

## 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 伊勢原市東成瀬3番地1  
建物の名称 リバティタウン伊勢原8番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東成瀬3番1の8の206  
建物の名称 8-206  
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 73.41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 伊勢原市東成瀬3番1  
地 目 宅地  
地 積 4619.37平方メートル

土地の符号 2  
所在及び地番 伊勢原市東成瀬3番2  
地 目 宅地  
地 積 3848.08平方メートル

土地の符号 3  
所在及び地番 伊勢原市東成瀬4番2  
地 目 宅地  
地 積 13325.77平方メートル



## 物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 伊勢原市東成瀬4番3

地 目 宅地

地 積 3072.03平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1億分の25万5335



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月25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】

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

なし

### 《 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

土地の符号 4

所在及び地番 伊勢原市東成瀬4番3

地 目 宅地

地 積 3072.03平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1億分の25万5335



令和 7年(ヌ)第 62号  
令和 8年 2月 4日受理  
令和 8年 2月 25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 伊勢原市東成瀬3番地1  
建物の名称 リバティタウン伊勢原8番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東成瀬3番1の8の206  
建物の名称 8-206  
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 73.41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 伊勢原市東成瀬3番1  
地 目 宅地  
地 積 4619.37平方メートル  
土地の符号 2  
所在及び地番 伊勢原市東成瀬3番2  
地 目 宅地  
地 積 3848.08平方メートル  
土地の符号 3  
所在及び地番 伊勢原市東成瀬4番2  
地 目 宅地  
地 積 13325.77平方メートル

## 物 件 目 録

土地の符号 4  
所在及び地番 伊勢原市東成瀬4番3  
地 目 宅地  
地 積 3072.03平方メートル  
(敷地権の表示)  
土地の符号 1・2・3・4  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 1億分の25万5335

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 style="margin-left: 10px;">種類:</li> <li style="margin-left: 10px;">構造:</li> <li style="margin-left: 10px;">床面積:</li> </ul>	
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 上記の者が本建物を居宅として使用している <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 管理費 円 修繕積立金 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	株式会社長谷工コミュニティ	
その他の事項		
敷地権	符号1乃至4	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1乃至4) <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 (符号4) <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり (符号3) <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり (符号1及び2) <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乃至4) <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> <li style="margin-left: 10px;">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(又)第62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8年2月17日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	8,830	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	21,320	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0	円
<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場使用料	月額	5,800	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0	円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/> 損害金	日歩	5	銭	<input type="checkbox"/> 金額		円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	平成・令和	年	月分	～平成・令和	年	月分

なし

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 請求書  
弁護士費用、督促諸費用を請求する場合があります。

(回答者) 住所・所在地 東京都港区芝 2-6-1

会社名 リバティタウン伊勢原 管理組合 管理代行  
株式会社長谷工コミュニティー

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	<p>1 私が家族と共に本件建物を居宅として使用しています。</p> <p>2 本件建物の使用状況や不具合は下記のとおりです。</p> <p>(1) 2～3年前に室内のリフォームを行いました。具体的には、当時あった和室をなくして、それをリビングの一部に加えることによりリビングの間取を拡げるというリフォームでした。また、その際リビングには収納スペースを加えました。</p> <p>(2) 20年前に浴室をリフォームしました。酷い湿気により当時浴室が劣化してしまったことに起因するリフォームです。</p> <p>(3) 本件建物を含むマンション（以下「本マンション」という。）の全戸の玄関扉について、今夏頃から修繕（主に扉の塗装工事）予定です。</p> <p>(4) 本件建物に特に大きな不具合は生じていません。</p> <p>(5) 洋室（2）の床付近が、本マンション建築時のタワークレーン跡地に位置しており、跡地の埋め戻しによる影響か、床が少し盛り上がっているように感じます。</p> <p>(6) 本件建物内で煙草は喫いません。</p> <p>(7) 本マンションはペット飼育禁止です。</p> <p>(8) 近隣トラブルはありません。</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、概略間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 受命物件は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、債務者が居宅として占有しているものと認めた。
- 3 関係人の陳述によれば洋室（２）の床に盛り上がりを感じるとのことであるが、同室の床に球体を置いたものの転がることはなかった。
- 4 評価人の調査によれば、本マンションの敷地の北東側、北西側及び南西側は市道（建築基準法第４２条第１項該当道路）に接している。
- 5 債権者が提出した固定資産公課証明書上では、下記の本マンションの共用部分である建物につき、債務者の持分が記載されていた。しかし、法務局調査の結果、これらは全て本マンションの団地規約設定登記がされている建物であり、登記上では債務者は持分を有していなかったものとして報告する。
  - (1) 家屋番号 ３番１の２ 集会室
  - (2) 家屋番号 ３番２の３ 電気室 ゴミ置場
  - (3) 家屋番号 ３番２の４ 電気室 ゴミ置場
  - (4) 家屋番号 ３番２の５ ポンプ室
  - (5) 家屋番号 ４番２の６ 物置
  - (6) 家屋番号 ４番２の７ 電気室 物置
  - (7) 家屋番号 ４番２の８ ポンプ室
  - (8) 家屋番号 ４番２の９ 電気室
  - (9) 家屋番号 ４番２の１０ 電気室 車庫
  - (10) 家屋番号 ４番２の１１ 物置
  - (11) 家屋番号 ４番３の２ 更衣室 物置
  - (12) 家屋番号 ４番３の３ 休憩室
  - (13) 家屋番号 ４番３の４ 集会室 事務所

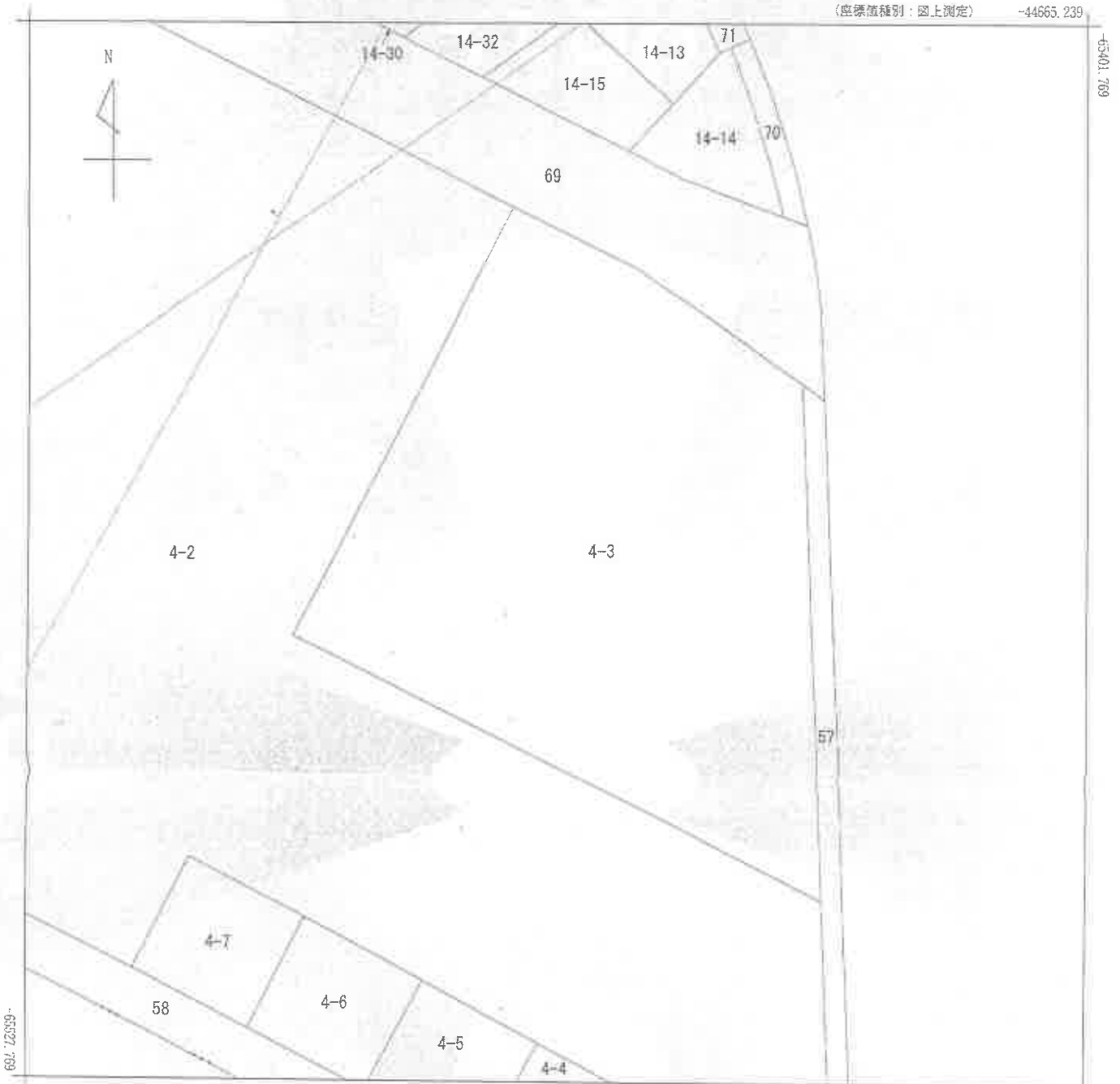
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月6日(金) 11:15 — 11:26	目的物件所在地	債務者と面談, 外視調査, 写真撮影
令和8年2月12日(木) 11:35 — 12:33	目的物件所在地	債務者と面談, 立入調査(評価人同行)
令和8年2月12日(木)	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス (2月24日回答書受領)
令和8年2月24日(火) 16:30 — 16:40	横浜地方法務局 厚木支局	建物登記事項証明書受領
令和8年2月25日(水) 8:49 — 8:59	横浜地方法務局 西湘二宮支局	土地登記事項証明書受領
<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

(座標値種別：図上測定) -44663.239



-44790.239 (座標値種別：図上測定)

(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。  
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	伊勢原市東成瀬			地番	4番3	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(街区成業B)
種類	街区基本調査成果図						
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日(原図)	平成22年3月23日		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。  
 (横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和7年11月28日  
 千葉地方法務局松戸支局

請求番号：9-5  
 (1/1)

登記官

( 8 枚目)



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

63-12-20

1/4

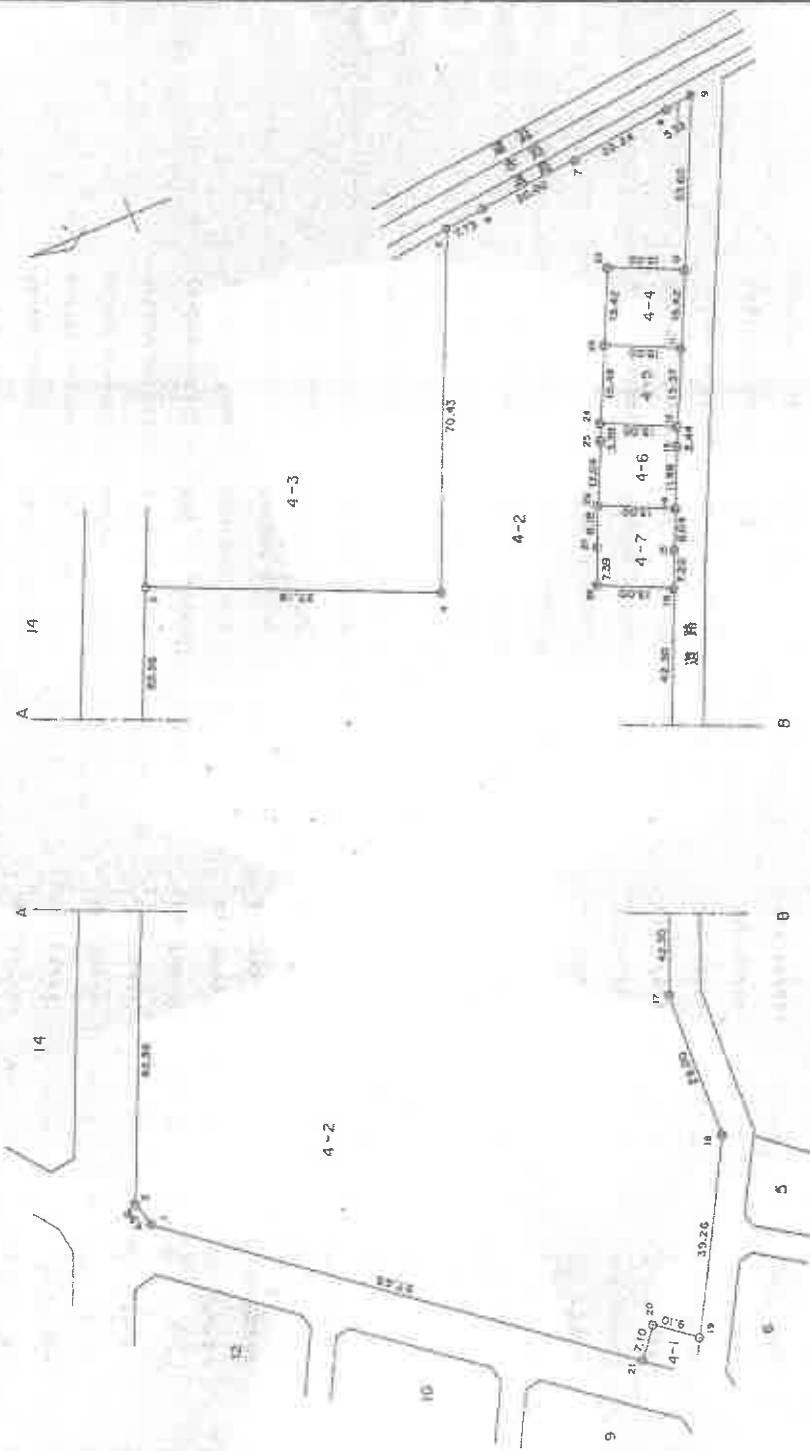
地積測量図

前 4-2 巻・新開一巻

地番	4-2-4~7
土地の所在	伊勢原市東成瀬

846602

登記年月日：昭和三十九年12月20日



凡例	
○	点印(高6号)
⊕	金属標
⊗	石標

縮尺 1/1,000

申請人

年/月/日 作製

作製者

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。

(千葉県地方務局厚木支局簿巻)

令和7年11月28日

千葉地方務局厚木支局

登記官

( 9 枚目)

(1/4)

請求番号：9-4

登記年月日 昭和63年12月11日

846603

地積測量図

地番 4-2-4~7  
土地の所在 伊勢原市東成瀬

点名 座標 X座標 Y座標 方位角 ΔX ΔY 面積 積算面積 4-2 1/2 縮尺

点名	X座標	Y座標	方位角	ΔX	ΔY	面積	積算面積
1	-65743.535	-44510.640	-69.780	23.002	4587583.872300	3289126.160480	
2	-65742.614	-44513.762	-78.526	36.397	5162504.506964	-1620167.395514	
3	-65779.932	-44440.114	-47.714	88.291	3138623.675448	-39235662.105174	
4	-65830.905	-44466.048	-36.891	82.807	2428567.916355	-3682100.036736	
5	-65862.739	-44403.223	-63.172	39.538	4160680.948108	-1756502.695434	
6	-65870.463	-44402.876	-1.300	27.703	85631.601900	-1230092.873828	
7	-65890.442	-44401.923	-1.912	40.197	125982.525104	-1784824.098831	
8	-65910.660	-44400.264	-1.206	25.544	79488.255960	-1134178.224416	
9	-65915.986	-44400.717	29.336	-10.624	-1933711.365296	471713.217400	
10	-65980.036	-44430.300	22.464	-29.153	-1400378.408704	1295276.535900	
22	-65886.833	-44423.101	23.065	-29.478	-1519679.803145	1309506.529518	
23	-65870.558	-44453.365	68.054	-25.768	-3165363.794132	1145474.309320	
27	-65861.065	-44471.235	24.475	-12.825	-1611949.565875	570343.588875	
28	-65857.733	-44477.840	13.348	10.068	-879069.020084	-447802.893120	
16	-65871.133	-44484.583	44.514	-5.653	-2932187.614362	251471.347699	
17	-65852.080	-44522.354	66.629	-21.941	-4387650.238320	976864.969114	
18	-65849.192	-44551.212	61.922	-24.070	-4077513.667024	1072347.672840	
19	-65828.010	-44584.276	27.015	-27.989	-1778343.690150	1247869.300964	
20	-65821.203	-44570.227	-0.734	-11.514	48312.763002	513273.705678	
21	-65816.496	-44583.542	-59.587	-77.668	3921807.547152	3462714.540036	
計					-26651.554799	26651.554799	
1/2					-13325.777399	13325.777399	
面積					13325.777 m <sup>2</sup>		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

63  
12  
20

縮尺 1/

申請人

年月日

作製

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
(係以地方事務所木支局管轄)  
令和7年11月28日 千葉地方事務所松戸支局

登記官

(10 枚目)

(2/4)

請求番号 9-4

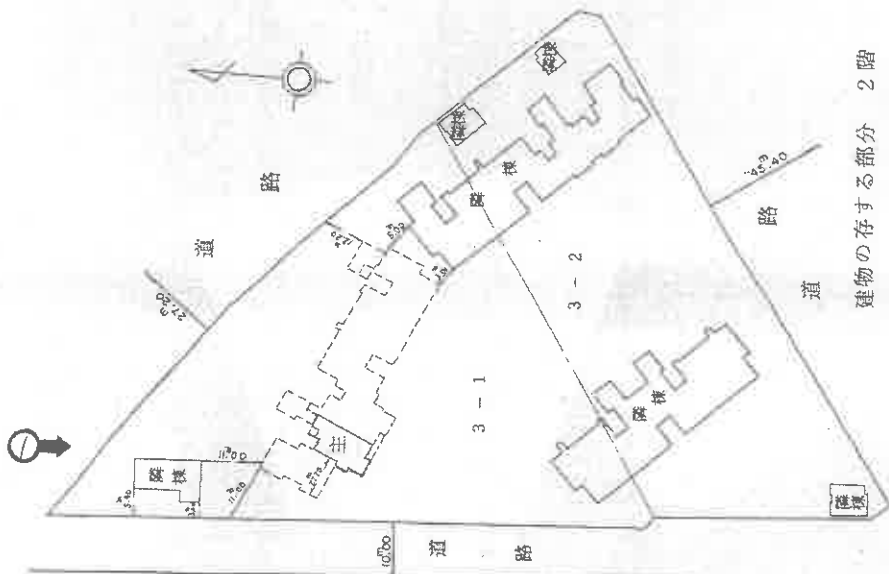
本図面はA3版をA4版に縮小したものである

平成14年5月11日

(日換算)

建物図面  
各階平面図

東成瀬 3-1-8-206  
伊勢原市東成瀬3番地1



建築物の存する部分 2階  
リハビリタウン伊勢原八番館 206

縮尺 1/1,000

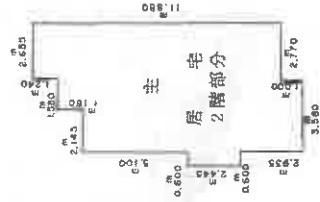
申請人

縮尺 1/250

作製

各階平面図

743538



床面積(2階部分)

2.655 X 1.240	=	3.292200
4.205 X 1.160	=	4.877800
6.350 X 5.100	=	32.585000
6.950 X 2.445	=	16.992750
6.350 X 1.935	=	12.287250
3.580 X 1.000	=	3.580000
合 計	=	73.415000

(日換算)

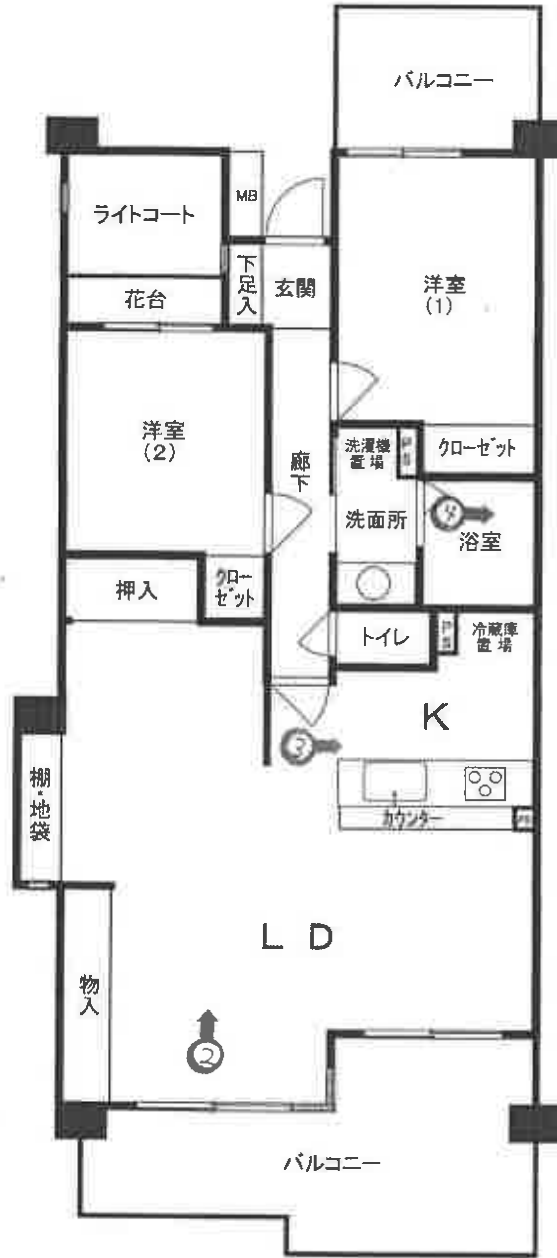
登記年月日：平成14年5月11日

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。  
(横浜市地方務局厚木支局管轄)  
令和7年11月28日 千葉地方務局松戸支局

登記官

( // 枚目)

# 概略間取図



※ LDK、各室等には一部下り天井がある。

←○は写真撮影位置・方向

①本件建物を含む建物の外観



②



③



④



( 14 枚目)

令和 7 年 ( 又 ) 第 62 号  
令和 8 年 2 月 12 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 2 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

今 井 孝

## 第1 評価額

物件番号	評価額
1	金7,080,000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の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58条 4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
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 伊勢原市東成瀬3番地1  
 建物の名称 リバティタウン伊勢原8番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東成瀬3番1の8の206  
 建物の名称 8-206  
 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 73.41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 伊勢原市東成瀬3番1  
 地 目 宅地  
 地 積 4619.37平方メートル

土地の符号 2  
 所在及び地番 伊勢原市東成瀬3番2  
 地 目 宅地  
 地 積 3848.08平方メートル

土地の符号 3  
 所在及び地番 伊勢原市東成瀬4番2  
 地 目 宅地  
 地 積 13325.77平方メートル

## 物 件 目 録

土地の符号 4  
所在及び地番 伊勢原市東成瀬4番3  
地 目 宅地  
地 積 3072.03平方メートル  
(敷地権の表示)  
土地の符号 1・2・3・4  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 1億分の25万5335

#### 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乃至符号4）

位置・交通	小田急小田原線「愛甲石田」駅の南方約1.3km（道路距離）で、徒歩約16分	
付近の状況	小田原厚木道路背後に位置する、リバティタウン伊勢原1番館乃至8番館を中心とするマンション街の住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域、一部第1種住居地域 60%（四方路・準防火地域に付基準建蔽率80%） 200% 準防火地域 埋蔵文化財包蔵地（遺跡No.83）の隣接地である。
面地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	（4筆合計）24,865.25㎡ ほぼ長方形乃至ほぼ整形 北東側間口約270m（隅切り部分含む）、奥行約100m ほぼ平坦、隣接地とはほぼ等高に接面している。
接面道路の状況	北東側幅員約12～27m舗装市道（90号線：都市計画道路は整備済み：建築基準法第42条1項）に約270m（隅切り部分含む）、北西側幅員約9m舗装市道（905-1号線：同前）に約100m（隅切り部分含む）、南西側幅員約6m舗装市道（964-1号線：同前）に約191m（隅切り部分含む）、南東側幅員約4m舗装市道（965号線）及び幅員約6.8m舗装県道（相模原大磯線：同前）に約114m（隅切り部分含む）、各々ほぼ等高に接面している。また、敷地中央やや東寄りを略南北に幅員約4～7.7m舗装市道（964-3号線：同前）、幅員約2.5m舗装市道（964-4号線：建築基準法適用外道路）と戸張川が縦断している。当該市道、河川により目的土地が分断されているが、北側約半分は暗渠等になっており、市との管理協定により一体となって上部は通行等の用に供されている。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物（リバティタウン伊勢原8番館及びリバティタウン伊勢原1番館乃至リバティタウン伊勢原7番館）等の敷地として利用されている。	

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	100,000,000分の255,335
特記事項	<p>① 北東側市道の境及び南東側小田原厚木道路の境から対象地側に掛けて 50m迄は第1種住居地域である。</p> <p>② 成瀬第1特定土地区画整理事業施行済み</p> <p>③ 目的物件は、一部洪水・内水ハザードマップの浸水想定区域(一部家屋倒壊等氾濫想定区域)に該当しており注意を要する。</p> <p>④ 景観計画、景観条例等                      ⑤ 宅地造成等工事規制区域</p>	

## 2. 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	リバティタウン伊勢原8番館	
建物の用途	住宅 (総戸数 49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	平成1年3月7日新築 (登記記載)
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	約13年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建、 延べ 4,052.52㎡ (登記面積)	
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：吹付けタイル、塗布付仕上げ等 その他：特筆するものはない	
設備	エレベーター (一部の階のみ停止 / 物件1の存する2階は停止しない)、集合郵便受、駐車場、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 (株)長谷工コミュニティ 管理形態 日勤 その他 管理人室あり (別棟)
管理の状況	普通
特記事項	団地規約設定登記がされている建物として下記建物がある。 ① 家屋番号 3番1の2 集会室 ② 家屋番号 3番2の3 電気室 ゴミ置場 ③ 家屋番号 3番2の4 電気室 ゴミ置場 ④ 家屋番号 3番2の5 ポンプ室 ⑤ 家屋番号 4番2の6 物置 ⑥ 家屋番号 4番2の7 電気室 物置 ⑦ 家屋番号 4番2の8 ポンプ室 ⑧ 家屋番号 4番2の9 電気室 ⑨ 家屋番号 4番2の10 電気室 車庫 ⑩ 家屋番号 4番2の11 物置 ⑪ 家屋番号 4番3の2 更衣室 物置 ⑫ 家屋番号 4番3の3 休憩室 ⑬ 家屋番号 4番3の4 集会室 事務所

(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(206号室)・中間室 主要開口部の方位：南西向き
床面積	73.41㎡(登記面積)
間取り等	2LDK(附属資料概略間取図参照)
バルコニー等	19.21㎡

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、ユニットバス、洗面所、トイレ等 特筆するものはない	
保守管理の状態	やや劣る		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記の通り。令和8年2月17日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	8,830円	0 円
	修繕積立金	21,320円	0 円
	そ の 他	駐車場使用料 5,800円	0 円
備 考			
専有部分の 利用状況等	令和8年2月12日：内部立入調査 建物所有者が本件建物を居宅として使用している。		
特記事項	<p>① 債務者によれば、本件建物の使用状況や不具合は次の通りです。2～3年前に室内のリフォームを行いました。具体的には当時あった和室をなくして、それをリビングの一部に加えることによりリビングの間取を拡げるというリフォームでした。その際リビングには収納スペースを加えました。20年前に浴室をリフォームしました。酷い湿気により当時浴室が劣化してしまったことに起因するリフォームです。本件建物を含むマンション（以下「本マンション」という）の全戸の玄関扉について、今夏頃から修繕（主に扉の塗装工事）予定です。本件建物に特に大きな不具合は生じていません。洋室(2)の床付近が本マンション建築時のタワークレーン跡地に位置しており、跡地の埋め戻しによる影響か、床が少し盛り上がっているように感じます。建物内で煙草は喫いません。本マンションはペット飼育禁止です。近隣トラブルはありません。</p> <p>② 前記債務者の陳述によれば、洋室(2)の床に盛り上がりを感じるのとことであるが、同室の床に球体を置いたものの転がることはなかった。</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)
250,000	× 73.41	÷ 0.94	× 0.21	= 4,100,000

#### 専有率

- ・ 共用部分も含む公租公課証明書上の現況床面積に対する割合  
(73.41㎡ ÷ 78.28㎡ = 0.94)

#### 現価率

- ・ 経過年数37年、経済的残存耐用年数13年、  
観察減価率（中古マンションの市場性等を含み、保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を加味した）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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数13年}}{(\text{経過年数37年} + \text{経済的残存耐用年数13年})} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.21 \end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（符号1乃至符号4の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次の通り求めた。

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）
141,000	×0.80	113,000	×24,865.25	×0.9	× $\frac{255,335}{100,000,000}$	= 6,460,000

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。

公示地 平塚-12

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 137,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{102.6}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 141,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：公示地の所在する地域は目的物件の地域に比して、ほぼ同様の交通接近条件等であるが、街路条件等でやや劣り、環境条件、画地配置の状況等でやや優れ、総合格差で上記の通り。

◇個別格差：目的土地は四方路でやや優れるが、形状（ほぼ長方形乃至ほぼ整形）、画地規模が大きいこと、中央やや東寄りで分断されていること等で劣り、総合格差で上記の通り。

地積：登記数量

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)
4,100,000	+ 6,460,000	× 0.97	= 10,240,000

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通り。

階層別補正：0.98 （2階：エレベーターは停止しない）

位置別補正：0.99 （中間室、採光は南西、北東の二面）

その他補正：1.00 （特筆するものはない）

相乗積  $0.98 \times 0.99 \times 1.00 = 0.97$

## 2 比準価格の試算

基準階の比準 価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
169,000	× 0.97	× 0.98	× 73.41	= 11,790,000

基準階の比準価格：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：建物専有部分の保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を考慮した。

### 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通り査定した。

#### 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） イ	最終還 元利回 り ウ	3年目期末 復帰価格 （円） $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 （6.7%） オ	正味復帰 価格の現価 （円） $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
ア 418,675 （6.4%）	549,214	7.2%	= 7,400,000	0.8232	6,091,680 （93.6%）	ア+カ キ = 6,510,000 （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。マンション取引市場はあまり活発ではないが、市場価格水準はおおむね把握できるので、比準価格と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上、調整後の価格を以下の通り求めた。

加重平均割合 積算価格：40 比準価格：40 収益価格：20

	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	10,240,000	× 1.00	= 10,240,000
比準価格	11,790,000	× 1.00	= 11,790,000
収益価格			6,510,000
調整後の価格			10,110,000

占有減価修正：必要なしと判断した。

##### (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)
10,110,000	× 1.0	× 0.7	× 1.0	0	= 7,080,000

市場性修正：必要なしと判断した。

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。

滞納管理費等の控除：必要なしと判断した。

その他の控除減価（敷金等）：必要なしと判断した。

## 第6 参考価格資料

### 1. 公示地価格 伊勢原-12

所 在：伊勢原市東成瀬8番11

価 格：137,000円/㎡

位 置：小田急小田原線「愛甲石田」駅の南西約1.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：155㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東5m市道

用途指定等：第1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：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 4,220,422円

符号1（土地） 324,178,147円（敷地権の割合 100,000,000分の255,335）

符号2（土地） 270,050,558円（敷地権の割合 100,000,000分の255,335）

符号3（土地） 935,175,887円（敷地権の割合 100,000,000分の255,335）

符号4（土地） 239,544,611円（敷地権の割合 100,000,000分の255,335）

## 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。）

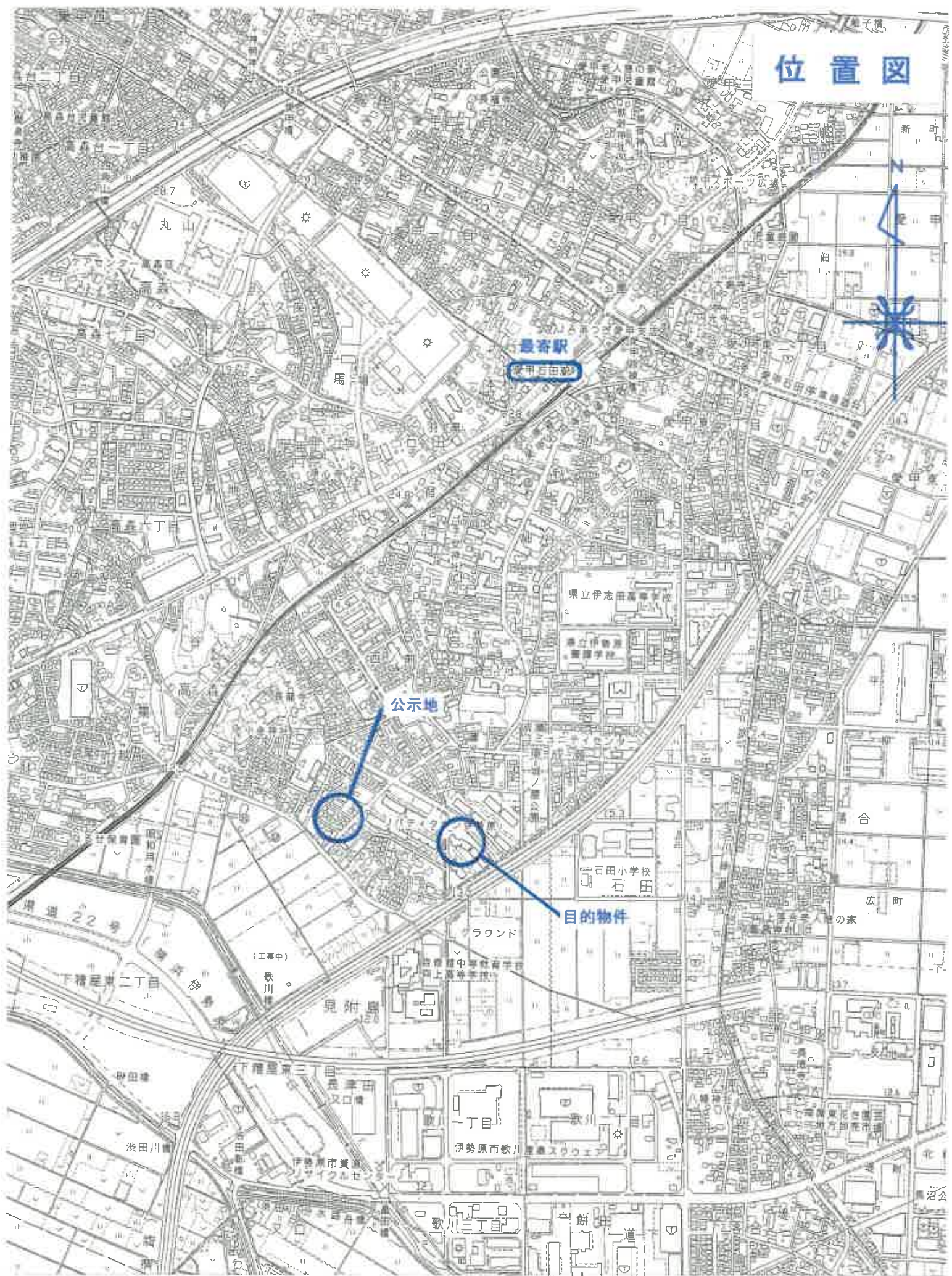
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

概略間取図

以 上

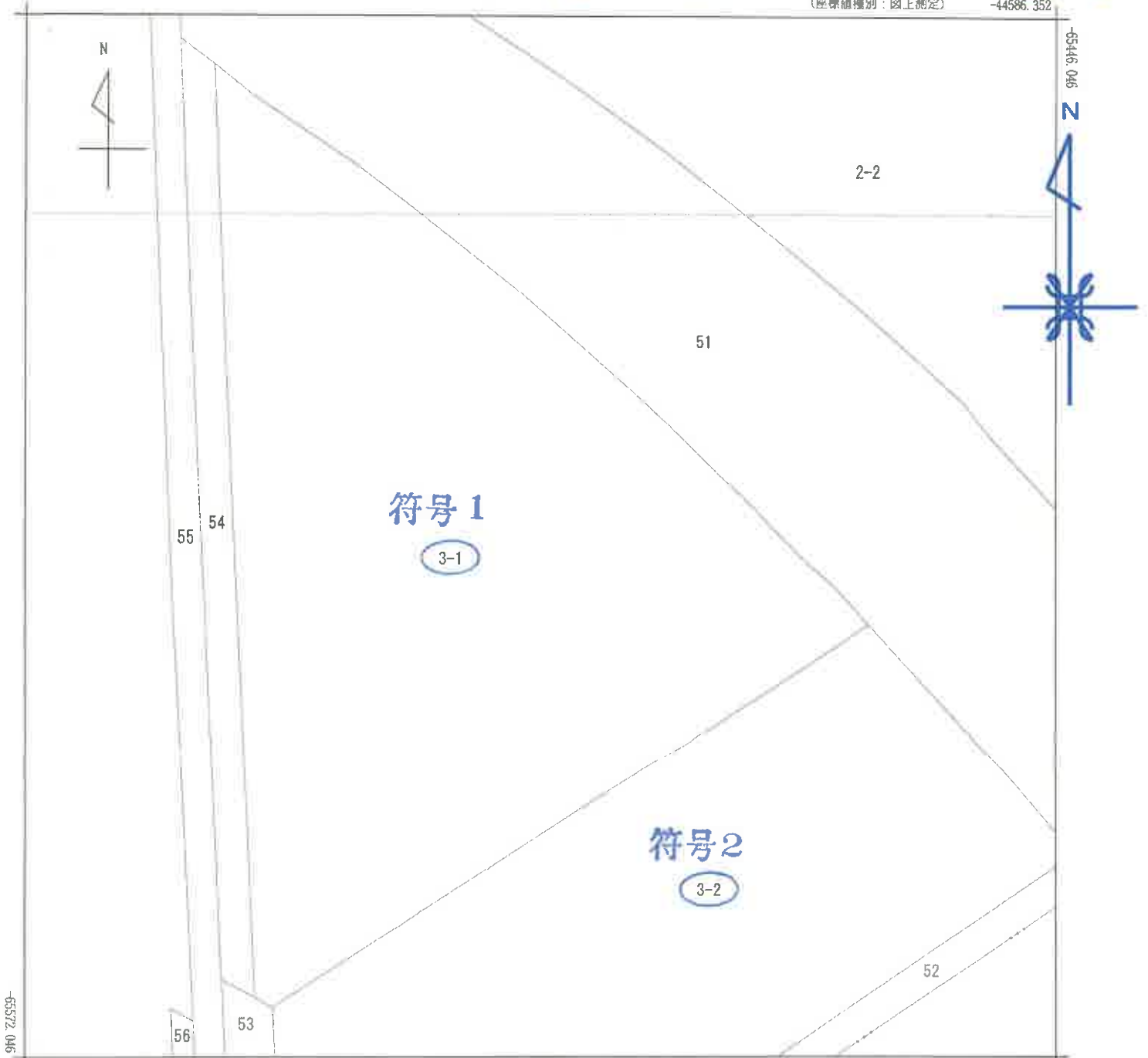
# 位置図



公示地

長谷駅

目的物件



-44711.352 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
東成瀬

請求部	所在	伊勢原市東成瀬			地番	3番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日(原図)	平成22年3月23日			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。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

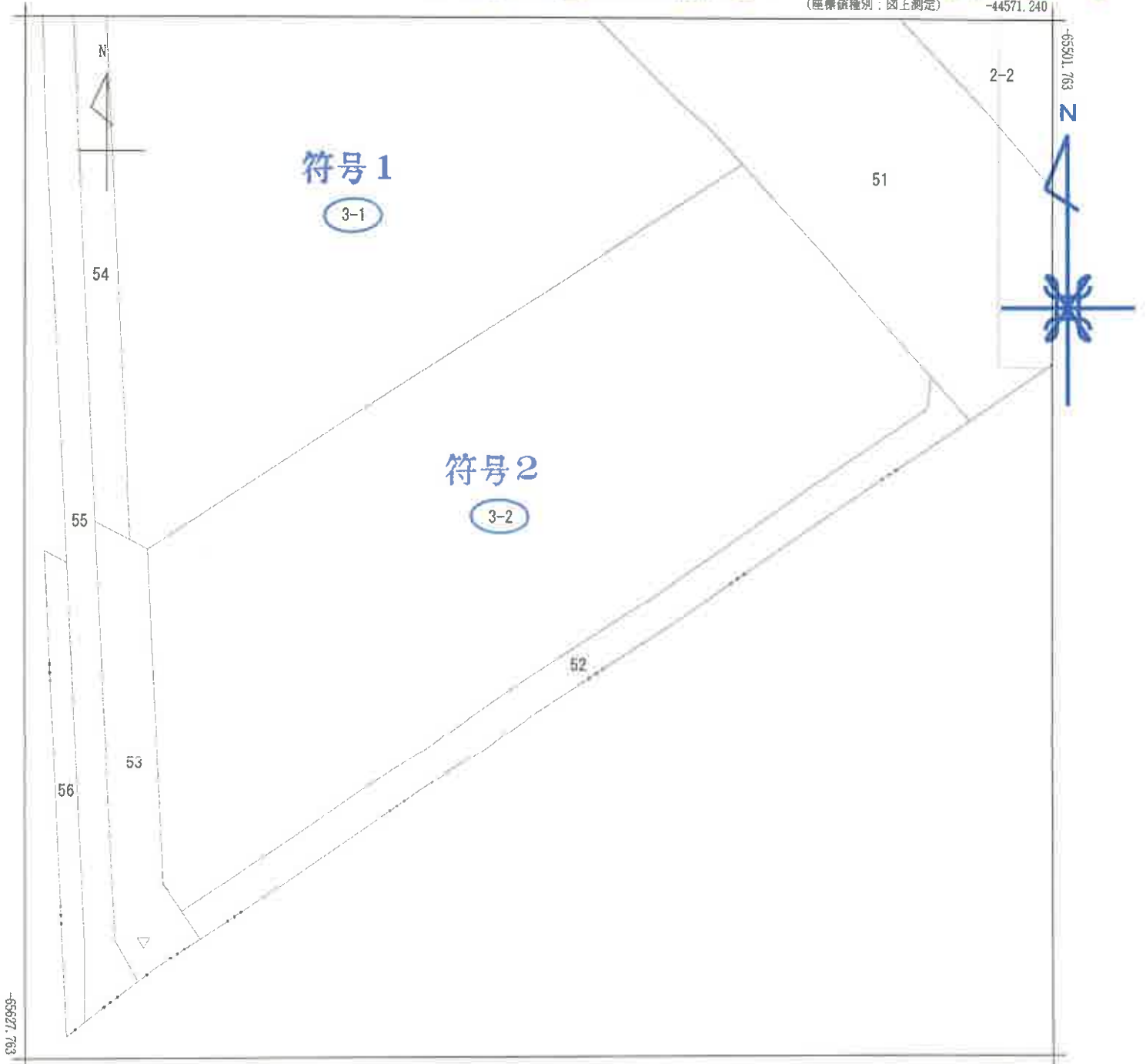
令和7年11月28日

千葉地方法務局松戸支局

登記官

請求番号：9-1

(1/1)



-44696.240 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokuta/heiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	伊勢原市東成瀬			地番	3番2	
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)
種類	街区基本調査成果図						
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日(原図)	平成22年3月23日		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。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

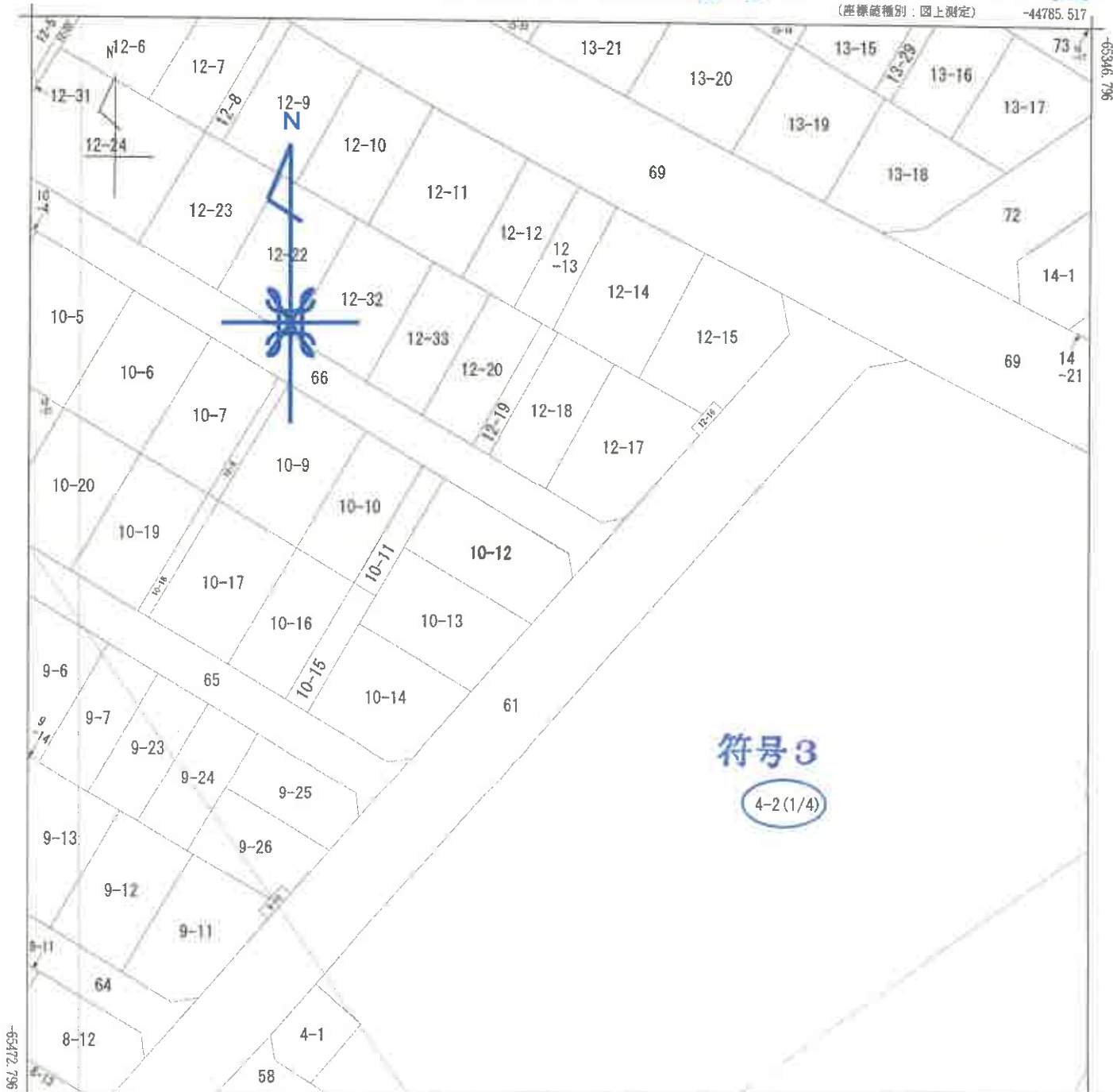
令和7年11月28日

千葉地方法務局松戸支局

登記官

請求番号：9-2

(1/1)



符号3

4-2(1/4)

-44910.517 (座標種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
東成瀬

請求部分	所在 伊勢原市東成瀬			地番	4番2				
出縮力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			補付年月日(原図)	平成22年3月23日		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。

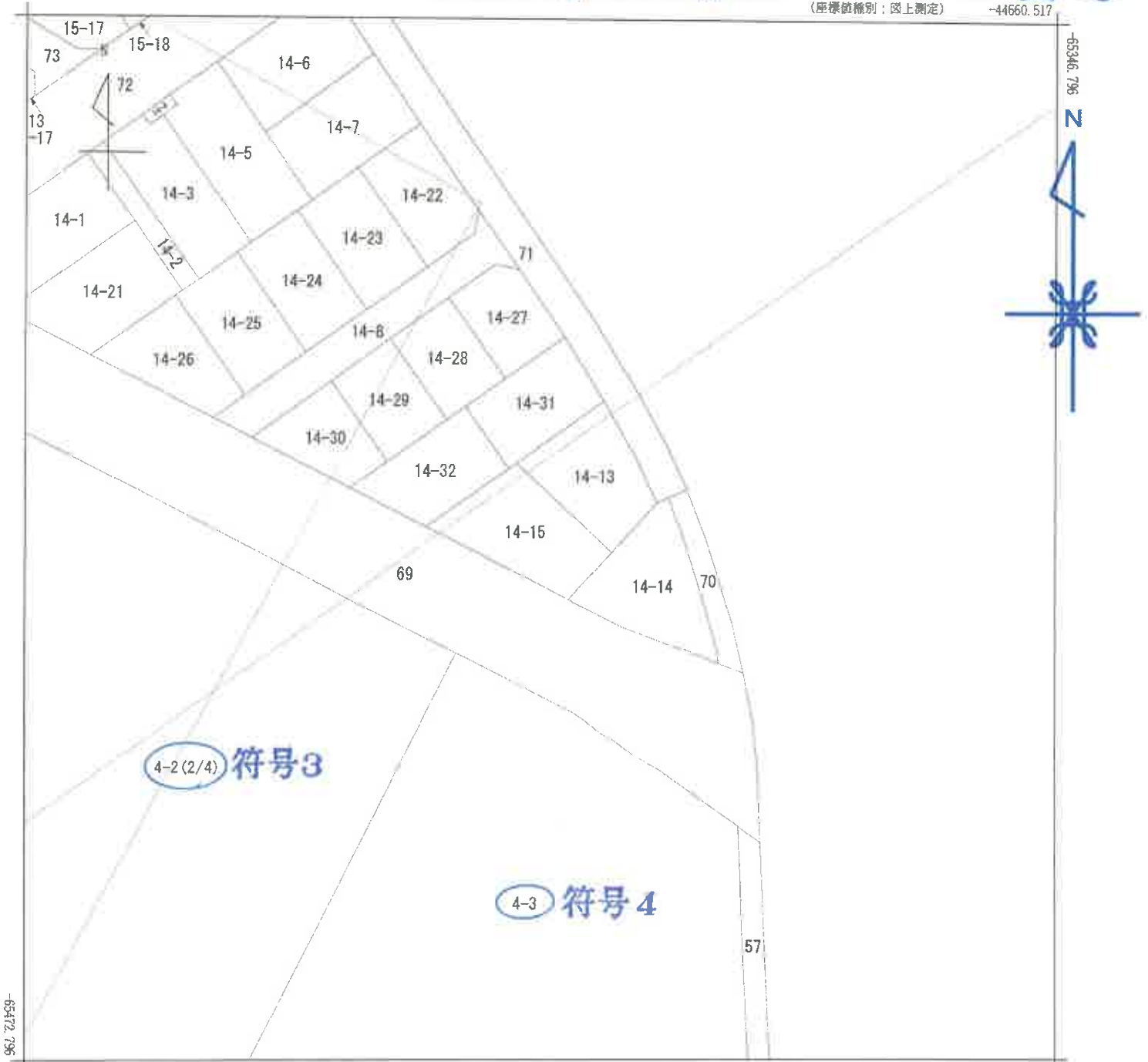
(横浜地方税務局厚木支局管轄)

令和7年11月28日

千葉地方税務局松戸支局

登記官

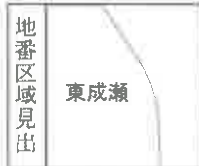
請求番号：9-3  
(1/4)



-44785.517 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	伊勢原市東成瀬			地番	4番2				
出縮	力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日(原図)	平成22年3月23日		補事項			

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。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

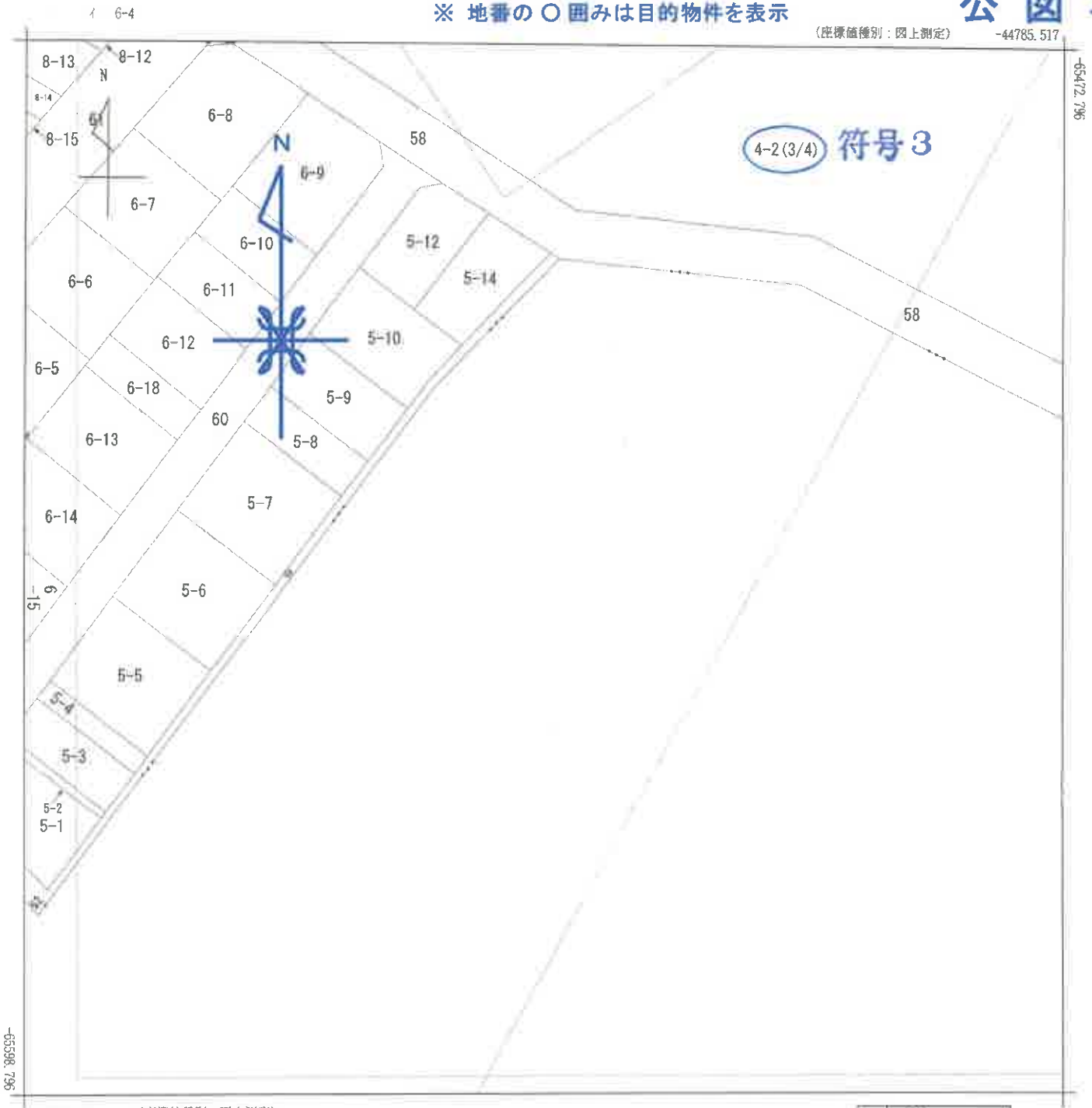
令和7年11月28日

千葉地方法務局松戸支局

登記官

請求番号：9-3

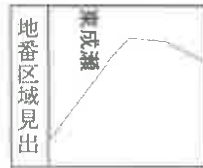
(2/4)



-44910.517 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求分	所在	伊勢原市東成瀬			地番	4番2	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)
種類	街区基本調査成果図						
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日(原図)	平成22年3月23日		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。

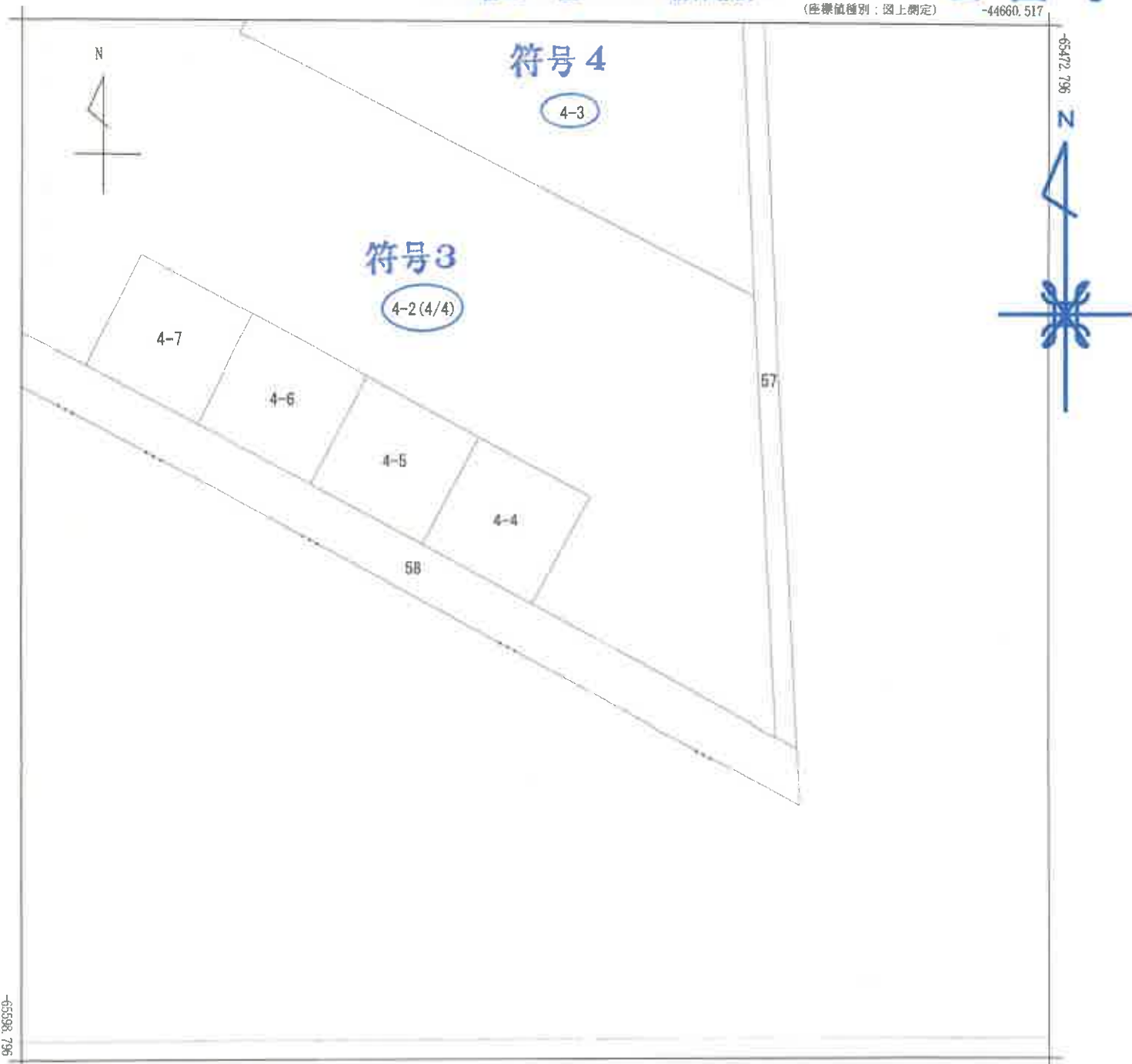
(横浜地方務局厚木支局管轄)

令和7年11月28日

千葉地方務局松戸支局

登記官

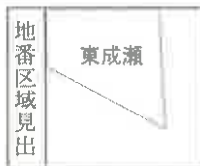
請求番号：9-3  
(3/4)



-44785.517 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求分	所在	伊勢原市東成瀬			地番	4番2			
出力尺	1/500	精度区	甲一	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日(原図)	平成22年3月23日		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。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和7年11月28日

千葉地方法務局松戸支局

登記官

請求番号：9-3  
(4/4)

登記年月日：昭和63年12月20日

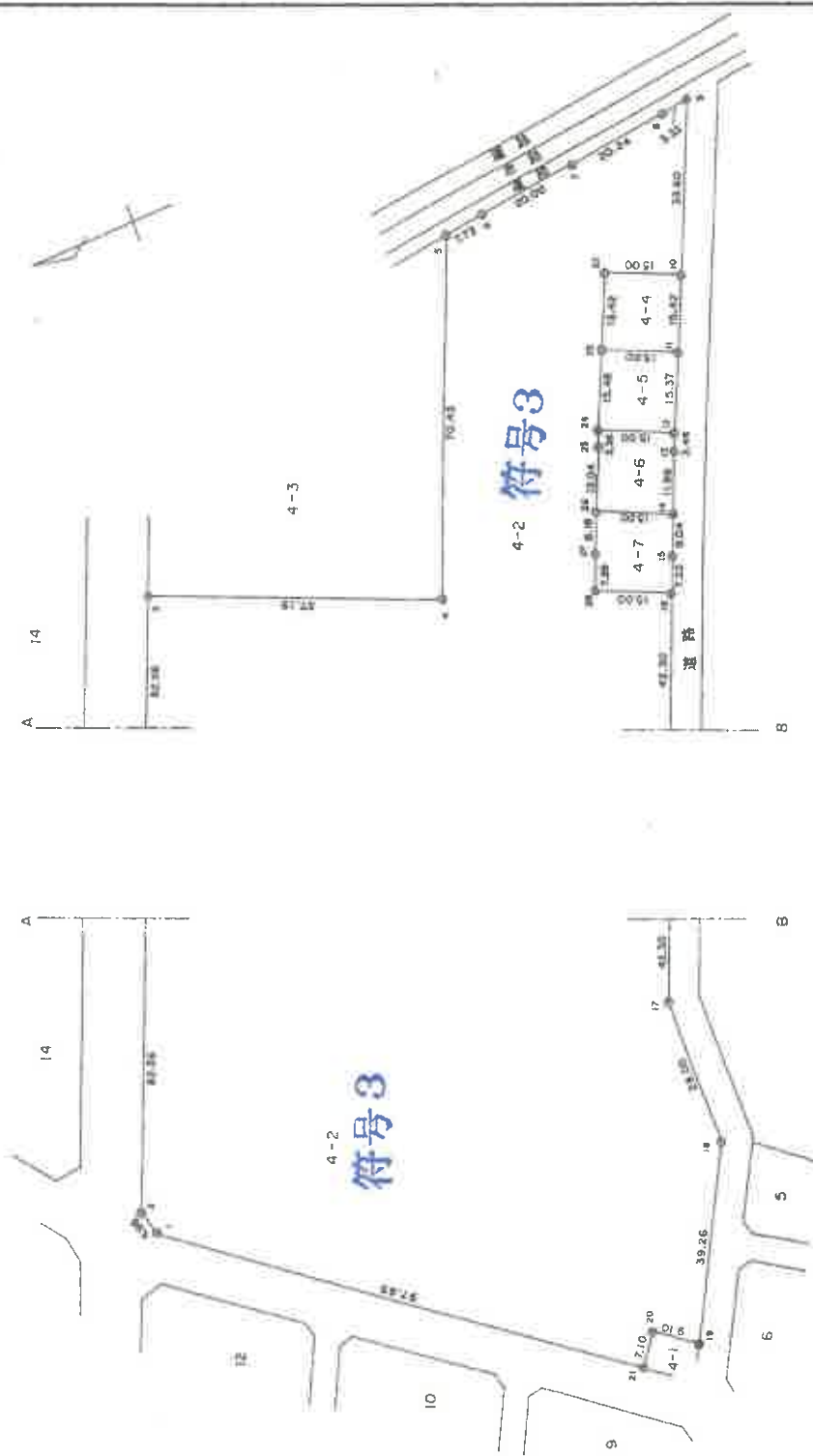
846602

前 4-2 後・新同一様

地積測量図

地番 4-2, -4 ~ -7

土地の所在 伊勢原市東永瀬



N	北
0.2	点布 (尺貫法)
⑤	金属探
⊕	石杭

製作者

年月日 (制作)

申請人

縮尺 1/1,000

63.12.20

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。  
 (横浜地方支務局厚木支務局管轄)  
 令和7年11月28日 千葉地方支務局松戸支局 登記官

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

符号 3

登記年月日 昭和63年12月20日

846603

地積測量図

4-2, -4~-7

符号3

伊勢原市東成瀬

符号 4-2

点名	X座標	Y座標	面積	ΔY	ΔX	借面積	借面積
1	-65743.535	-44518.640	-69.780	-69.780	-73.882	4587583.872300	3289126.160480
2	-65742.614	-44513.762	-78.526	-78.526	36.397	5162504.506964	-1620167.395514
3	-65779.932	-44440.114	-47.714	-47.714	88.291	3138623.675448	-3923662.105174
4	-65830.905	-44466.048	-36.891	-36.891	82.807	2428567.916355	-3682100.036736
5	-65862.739	-44403.223	-63.172	-63.172	39.558	4160880.948108	-1756502.695434
6	-65870.463	-44402.876	-1.300	-1.300	27.703	85631.601900	-1230092.873828
7	-65890.442	-44401.923	-1.912	-1.912	40.197	125982.525104	-1784824.098831
8	-65910.660	-44400.964	-1.206	-1.206	25.544	79488.255960	-1134178.224416
9	-65915.986	-44400.717	29.336	29.336	-10.624	-1933711.365296	471713.217408
10	-65900.036	-44430.300	22.464	22.464	-29.153	-1480378.408704	1295276.535900
22	-65886.833	-44423.181	23.065	23.065	-29.678	-1519679.803145	1309506.529518
25	-65870.558	-44453.365	48.054	48.054	-25.768	-3165363.794132	1145474.309520
27	-65861.065	-44471.255	24.675	24.675	-12.825	-1611949.565875	570343.588875
28	-65857.733	-44477.840	13.348	13.348	10.068	-879069.020084	-447802.893120
16	-65871.133	-44484.583	44.514	44.514	-5.653	-2932187.614362	251471.347699
17	-65852.080	-44522.354	66.629	66.629	-21.941	-4387650.238320	976864.969114
18	-65849.192	-44551.212	61.922	61.922	-24.070	-407513.667024	1072347.672840
19	-65828.010	-44584.276	27.015	27.015	-27.989	-1778343.690150	1247869.300964
20	-65821.203	-44578.227	-0.734	-0.734	-11.514	48312.763002	513273.705678
21	-65816.496	-44583.542	-59.587	-59.587	-77.668	3921807.547152	3462714.540056
計						-26651.554799	26651.554799
1/2						-13325.777399	13325.777399
面積						13325.777	13325.777

符号3

縮尺 1/

申請人

年 月 日 (作製)

作製者

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。  
(真珠地方務局厚木支局(管轄))  
令和7年11月28日 千葉地方務局松戸支局 登記官

63, 12, 20

登記年月日：平成1年5月1日

743538

### 各階平面図

家屋番号 東成瀬 3-1-8-206

建築物の所在 伊勢原市東成瀬3番地1

### 建物図面

### 各階平面図

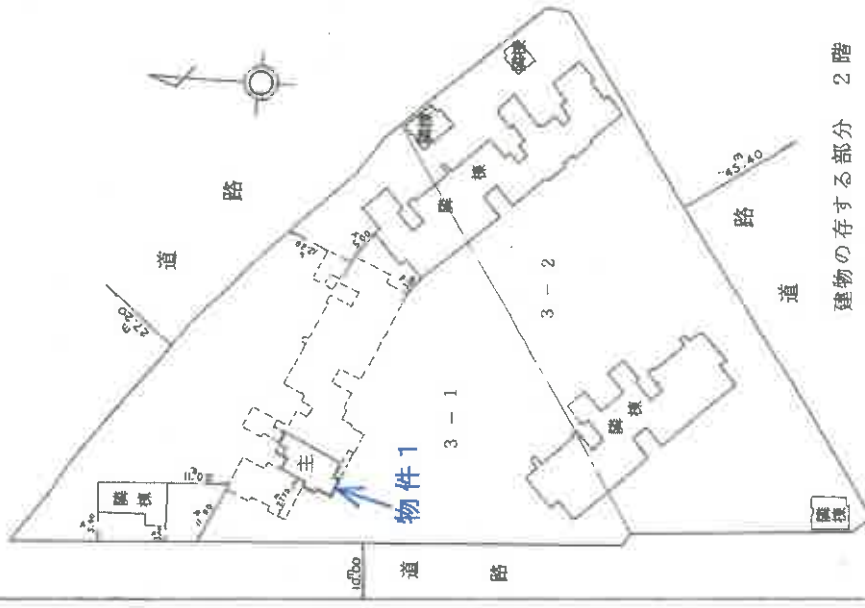


床面積(2階部分)

2.655 x 1.240	=	3.292200
4.205 x 1.160	=	4.877800
6.350 x 5.100	=	32.385000
6.950 x 2.445	=	16.992750
6.350 x 1.935	=	12.287250
3.580 x 1.000	=	3.580000
合計	=	73.415000

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

### 物件1



建築物の存する部分 2階

リバーサイドタウン伊勢原八番館 206

(日割量12)

(日加納)

製作者

1年 3.13(作製)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/1,000

(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。

(横浜地方支務局厚木支局管轄)

令和7年11月28日

千葉地方支務局 松戸支局

登記官

# 概略間取図



※ LDK、各室等には一部下り天井がある。