

## 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 原 祐子

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 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 足柄下郡箱根町強羅字強羅1300番地601

建物の名称 クリオ強羅1番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 強羅1300番601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 69.25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 足柄下郡箱根町強羅字強羅1300番601

地 目 宅地

地 積 1220.30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 19万9921分の7453



## 物件明細書

令和 8年 3月27日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 杉山 優依

- 
- 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  
【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 足柄下郡箱根町強羅字強羅1300番地601

建物の名称 クリオ強羅1番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 強羅1300番601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 69.25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 足柄下郡箱根町強羅字強羅1300番601

地 目 宅地

地 積 1220.30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 19万9921分の7453



令和 7年(又)第 42号  
令和 7年10月24日受理  
令和 7年11月26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 足柄下郡箱根町強羅字強羅1300番地601

建物の名称 クリオ強羅1番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 強羅1300番601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 69.25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 足柄下郡箱根町強羅字強羅1300番601

地 目 宅地

地 積 1220.30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 19万9921分の7453

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 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室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	明和地所コミュニティ株式会社	
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 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

事件番号：令和7年（ヌ）第42号

## 回 答 書

1.管理費等の額及び滞納額は次のとおりです

※管理規約、業会決議等で、区分所有法により特定承継人行使できる債権と決められたものを記載してください。

令和7年11月14日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	<input checked="" type="checkbox"/> 月額	52,170 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	7,147,290 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	<input checked="" type="checkbox"/> 月額	16,610 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	2,263,410 円
<input checked="" type="checkbox"/> 水道料	<input type="checkbox"/> 月額	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	11,440 円
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 月額	円	<input type="checkbox"/>	円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	平成26年7月分(2014年)～令和7年11月分(2025年)			
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	<input checked="" type="checkbox"/> 年	14 %	<input type="checkbox"/> 金額	7,526,267 円

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。

滞納額 円  
 滞納額 円

3.管理費、修繕積立金以外について、特定承継人行使できる債権であることを定めた次の資料(コピー)を提出する。

※管理規約は、表紙及び当該部分のみで結構です。

管理規約  議事録

(回答者)

住所 東京都渋谷区神泉町8-8 第2明和ビル  
法人名 クリオ強羅壱番館 管理受託 明和地所コミュニティ株式会社

## 執行官の意見

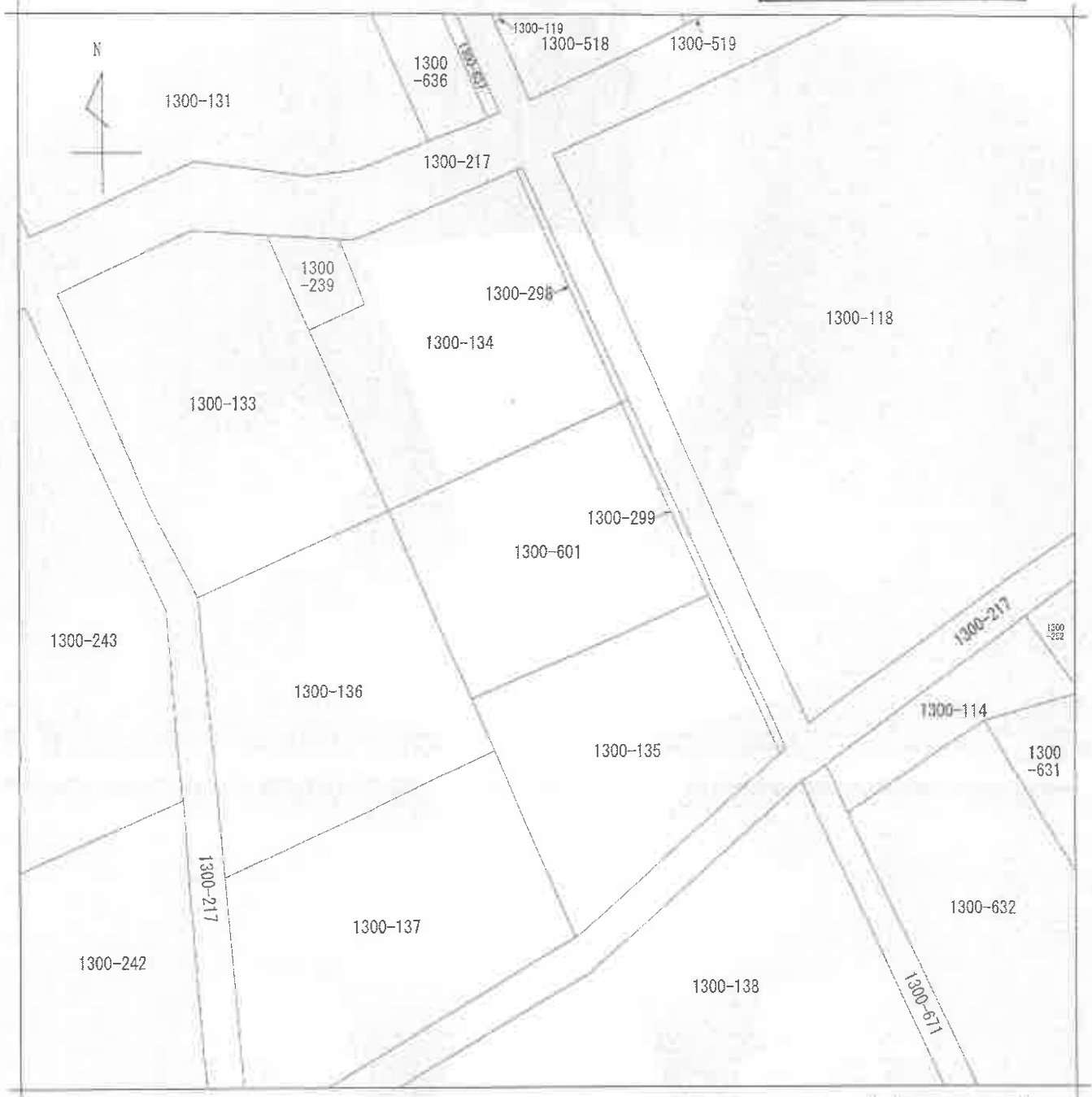
- 1 受命物件の状況は、間取図及び写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有関係については2枚目記載のとおりである。受命物件については、電気が停止されていること等から、誰も住んでいない状態で債務者が居宅として占有しているものと認めた。なお、債務者宛に照会書を送付したが、あて所に尋ねあたらず返戻された。
- 3 受命物件には、全体的に経年相応の劣化、損傷及び汚損が認められる。
- 4 受命物件にはサウナが存している。
- 5 評価人の調査によれば、本マンションの敷地の北東側は私道（建築基準法第42条第1項第3号該当道路）に接している。
- 6 本マンションには、下記の規約設定共用登記がある。
  - (1) 浴場
  - (2) 居宅
  - (3) 車庫

(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10月31日(金) 9:00 — 9:19	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11月7日(金) 13:21 — 13:40	目的物件所在地	立入調査(評価人同行)
令和7年11月12日(水) 16:10 — 16:20	横浜地方法務局 西湘二宮支局	建物登記事項証明書受領 土地登記事項証明書受領
令和7年11月13日(木)	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス (11月20日回答書受領)
令和7年11月13日(木)	執行官室(郵送)	債務者へ照会書送付(あて所に尋ねあたらず返戻)
<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11月 7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。</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  
強羅

請求部分	所在	足柄下郡箱根町強羅字強羅			地番	1300番601		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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。

(横浜地方支務局西湘二宮支局管轄)  
令和7年8月12日  
東京法務局

請求番号：4-1  
(1/1)

登記官

( 6 枚目)



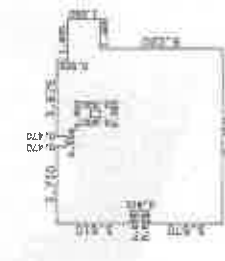
登記年月日：平成34年6月13日

703763

各階平面図

建物図面  
各階平面図

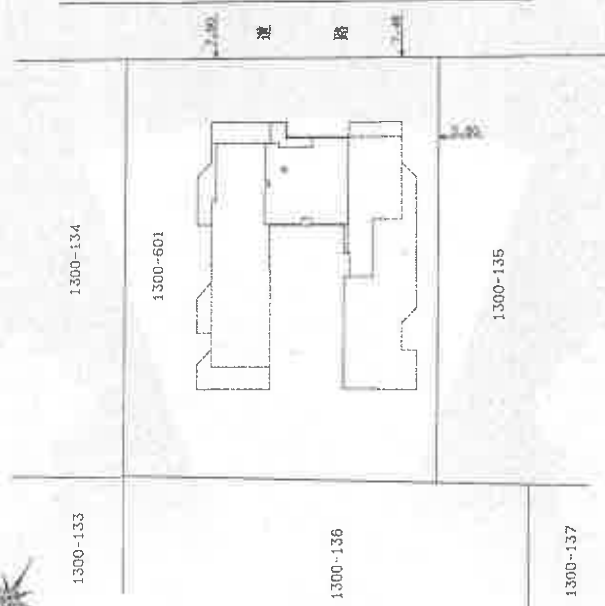
家屋番号	強羅1300番 601の204
建物の所在	足柄下郡箱根町強羅字強羅1300番地601



求積表

0.625 x 3.610 =	2.256250	㎡
0.625 x 3.670 =	2.231250	
3.085 x 6.090 =	24.957650	
0.500 x 7.820 =	3.910000	
0.940 x 6.090 =	7.604600	
0.100 x 1.640 =	0.574000	
0.150 x 6.950 =	2.062500	
2.365 x 6.090 =	19.294650	
0.565 x 7.670 =	4.277050	
1.400 x 1.650 =	2.170000	
合計	69.257950	㎡
求積率	69.25	

←○は写真撮影位置・方向



建物の存する部分 2階  
建物の番号 204

単位：m

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成 34年 6月 13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 西湘二宮支所管轄)  
 令和7年8月12日 東京法務局

登記簿

(7 枚目)

請求番号 4-3

本図面はA3版4版に縮小したものである

(日原製)

(日原製)

# 間取図

1階縮尺 1/100



←○は写真撮影位置・方向



①物件1を含む建物の外観



②



③



④



( 10 枚目 )

令和 7年（又）第 42号  
令和 7年11月 7日 現地調査  
令和 7年12月 4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 3, 3 9 0, 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

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 足柄下郡箱根町強羅字強羅1300番地601

建物の名称 クリオ強羅1番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 強羅1300番601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 69.25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 足柄下郡箱根町強羅字強羅1300番601

地 目 宅地

地 積 1220.30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 19万9921分の7453

#### 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	箱根登山鉄道「強羅」駅の南西方約1km（道路距離、以下同じ）、徒歩約13分。箱根登山ケーブルカー「中強羅」駅のほぼ南方約300m、徒歩約4分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	保養所、リゾートマンション、ホテル等が混在する東傾斜の別荘地域	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第3種観光地区、自然公園法普通地域(注1)、景観法に基づく景観条例あり(注2)、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	1,220.30㎡ 長方形 間口約30.2m、奥行約40m 概ね平坦
接面道路の状況	北東側が幅員約5m私道（建築基準法第42条第1項第3号）に約30.2m接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	なし（プロパンガス使用）
	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	199,921分の7,453
特記事項	<p>(注1)「箱根地域における建築物の基準」における普通地域に属し、高さが最高最低13m、もしくは延床面積の合計が1,000㎡を超える場合に届出が必要となる。</p> <p>(注2)一定規模以上の建築物の建築等にあたっては、予め箱根町に届出が必要となり、主となる道路側につき5m以上の後退距離を設ける、高さ15m以下、緑地率20%等の規制がある。</p> <p>◇ 基準建蔽率70%</p>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	クリオ強羅1番館	
建物の用途	住宅（総戸数 39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6月5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コンクリート屋根地下1階付6階建 延2,464.63㎡	
仕 様	屋 根：アスファルトシングル葺 等 外 壁：タイル貼、一部吹付タイル 等	
設 備 等	管理員室、ボイラー室、エレベーター1基、駐車場11台、ゴミ置 場、電気設備、給排水衛生設備、プロパン庫、防災・防犯設備（ 消火器・自動火災報知設備・屋内消火栓設備・オートロックシ ステム設備（風除室）・防犯警報付インターホン（各戸）・避難ハッチ ・非常照明設備）、共同視聴用アンテナ（VHF・UHF・BS）、ラウ ンジ（1階）、男女別温泉大浴場（地階）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 委託管理 明和地所コミュニティ株式会社 常駐
管理の状態	普通	
特 記 事 項	◇ 台帳記載事項証明書によると、目的物件は、確認年月日：平 成3年6月1日、番号：第1-1060号で建築確認を、検査済証発行 年月日：平成3年6月6日で完了検査を受けている。	

(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号室) 中間部屋 主要開口部の方位：北東向き		
床 面 積	69.25㎡ (登記数量)		
間 取 り	2LDK		
バルコニー等	6.00㎡		
仕 様	天井	井	ビニールクロス貼、合板 等
	床		合成樹脂床材、畳、カーペット 等
	内	壁	ビニールクロス貼 等
	設	備	ユニットバス、トイレ、システムキッチン 等
	そ	の	なし
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。(令和7年11月14日現在)		
		月 額	滞納額
	管 理 費	52,170円	7,147,290円
	修繕積立金	16,610円	2,263,410円
	そ の 他	—	11,440円 (注)
備 考	(注)水道料。 年14%の損害金の規定あり。遅延損害金7,526,267円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年11月7日：内部立入調査 債務者が占有しているものと思われる。		
特 記 事 項	◇ 登記上、規約設定共用部分として以下の建物がある。 1. 家屋番号：強羅1300番601の101、鉄筋コンクリート造1階建 住宅、1階部分 40.73㎡ 2. 家屋番号：強羅1300番601の102、鉄筋コンクリート造1階建 車庫、1階部分 45.79㎡ 3. 家屋番号：強羅1300番601の1、鉄筋コンクリート造1階建 浴場、地下1階部分 135.45㎡		

## 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)
350,000	× 69.25	÷ 0.84	× 0.24	= 6,920,000

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（維持管理の状態及び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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数15年}}{(\text{経過年数35年} + \text{経済的残存耐用年数15年})} \times (1 - 0.2) = 0.24$$

(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)
43,000	× 1.00	43,000	× 1,220.30	× 1.00	× $\frac{7,453}{199,921}$	= 1,960,000

◇ 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。

地価調査 箱根(県)－5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 63,800\text{円/m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{150} = 43,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 時点修正：令和7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：地価調査地は標準画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差：地価調査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)
6,920,000	+ 1,960,000	× 0.93	= 8,260,000

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：0.98（2階）

位置別補正：0.95（方位）

その他補正：1.00

相乗積  $0.98 \times 0.95 \times 1.00 = 0.93$

## 2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
70,000	× 0.93	× 1.00	× 69.25	= 4,510,000

- ◇ 基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。
- ◇ 個別格差：積算価格の個別格差に同じ。
- ◇ その他の個別格差：なし

### 3 収益価格（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による価格を以下のとおり査定した。

#### DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

3年間の有効純収益現価の合計 (円)	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 (円)
	4年目期首有効純収益 (円)	最終還元利回り	3年目期末復帰価格 (円) イ÷ウ× (1-0.03)※1	複利現価率 ※2 (8.0%)	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
-682,336 (-232.1%)	107,654	8.5%	= 1,228,522 = 1,230,000	0.7938	976,374 (332.1%)	= 290,000 (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。目的物件はリゾート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、積算価格を比較検討のうえ、収益価格を参考として所要の調整を行い、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：20 比準価格：70 収益価格：10

	占有減価修正前の 試算価格 (円)	占有減価修正	試算価格 (円)
積算価格	8,260,000	× 1.0	= 8,260,000
比準価格	4,510,000	× 1.0	= 4,510,000
収益価格			290,000
調整後の価格			4,840,000

◇ 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)
4,840,000	× 1.0	× 0.7	× 1.0	— 0	= 3,390,000

◇ 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：本件は、滞納管理費等に係る債権者である当該管理組合法人代理人の申立であるので、減価しない。

◇ その他の控除(敷金等)：なし

## 第6 参考価格資料

### 1. 地価調査価格 箱根(県)ー5

所 在 : 足柄下郡箱根町強羅字向山1320番820

価 格 : 63,800円/㎡

位 置 : 箱根登山鉄道「強羅」駅約490m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 991㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北東7m県道

用途指定等 : 非線引都市計画区域、第1種住居地域 (建蔽率60%, 容積率200%)、準防火地域

地域の概要 : 保養所、リゾートマンション等の多い住宅地域

### 2. 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 (建物) 7,724,372円

符号1 (土地) 29,909,553円 (共有持分199,921分の7,453)

## 第7 附属資料の表示

位置図

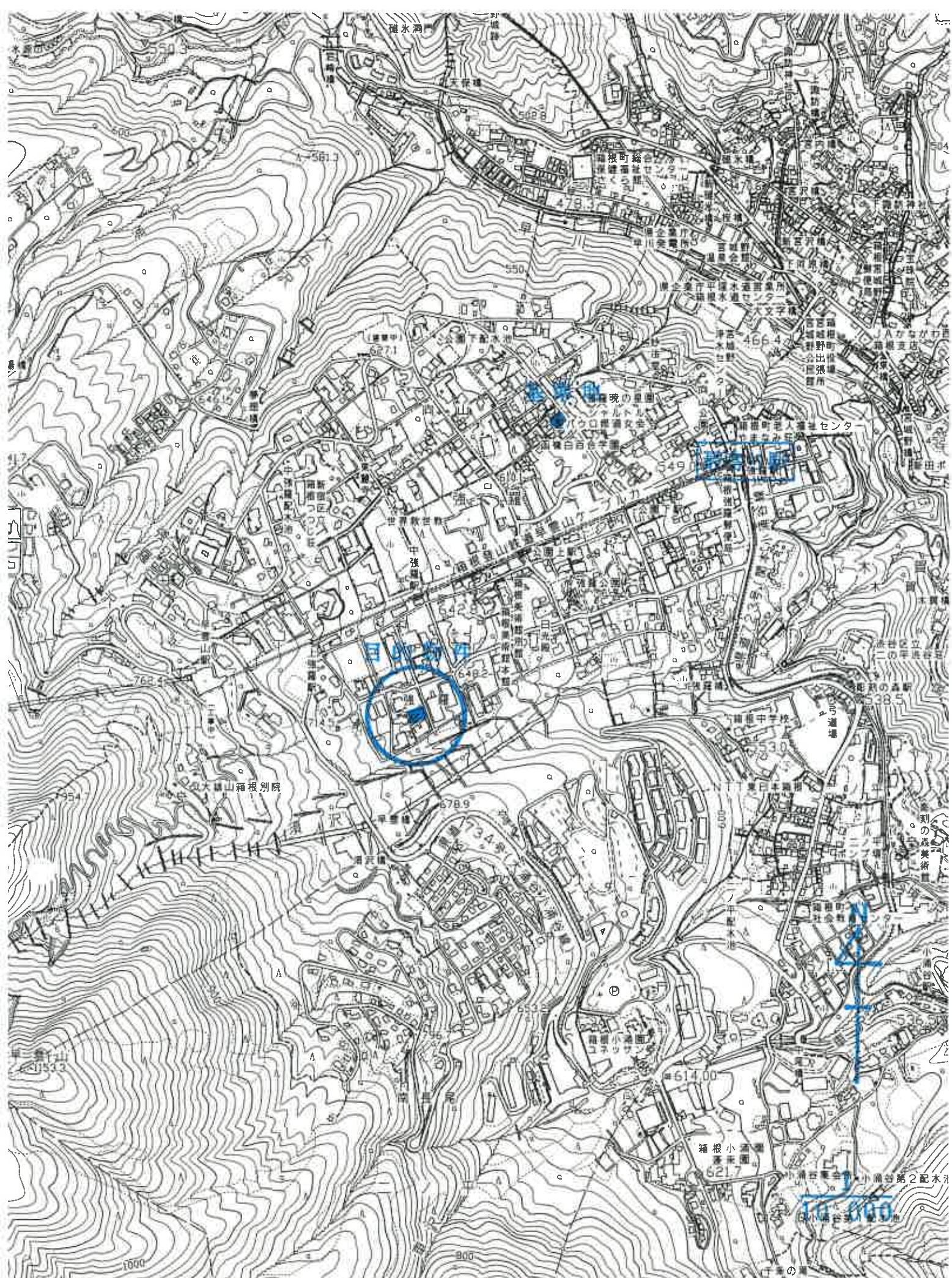
公図写 (本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。)

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。)

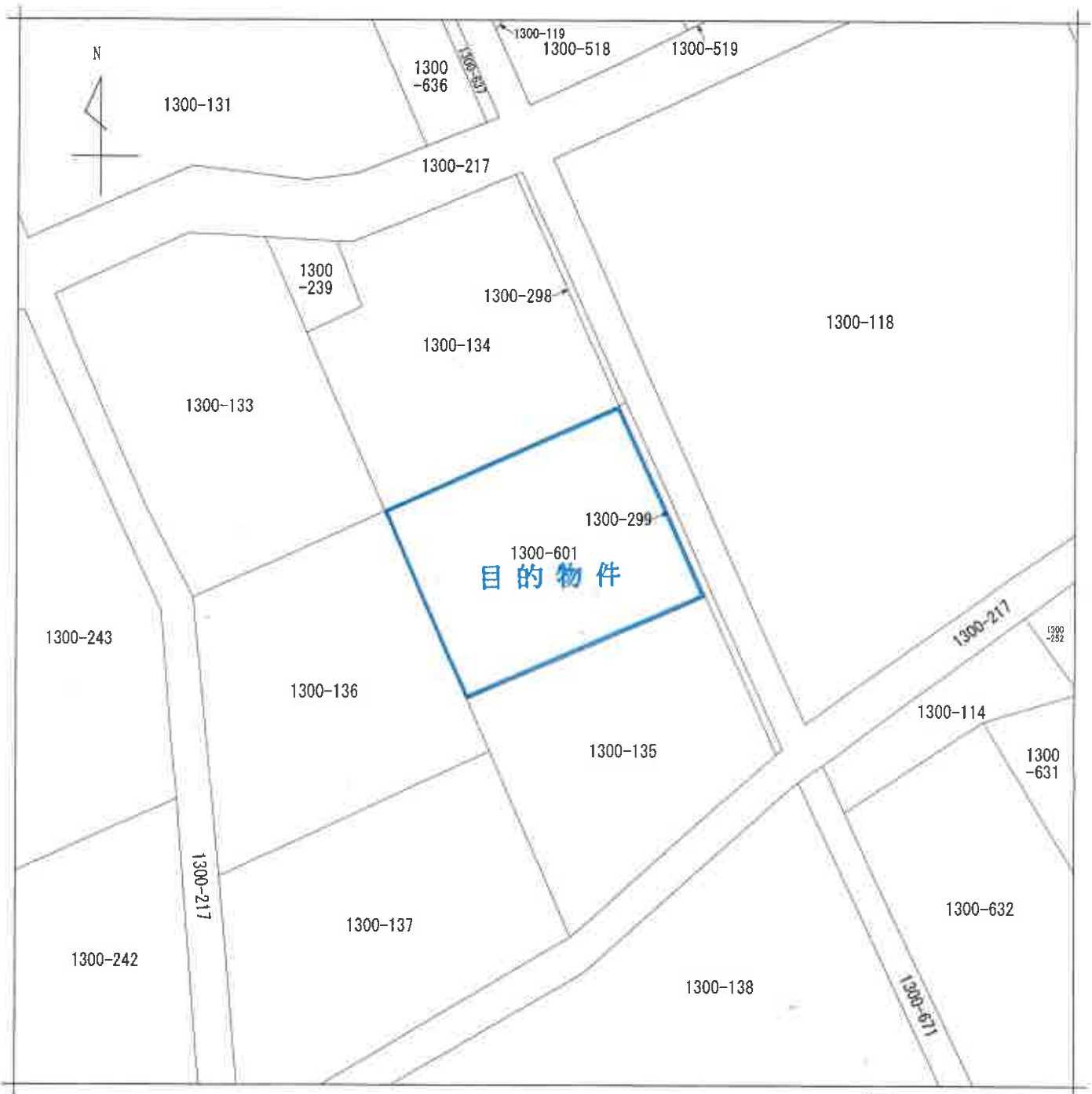
建物図面・各階平面図写 (本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。)

間取略図

以上



位置図 (箱根町役場・白箱)



(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  
強羅

請求部	所在	足柄下郡箱根町強羅字強羅			地番	1300番601		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			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。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和7年8月12日

東京法務局

請求番号：4-1

登記官

(1/1)



登記年月日：昭和51年4月6日

702126

積地 1300-135 後新田一第

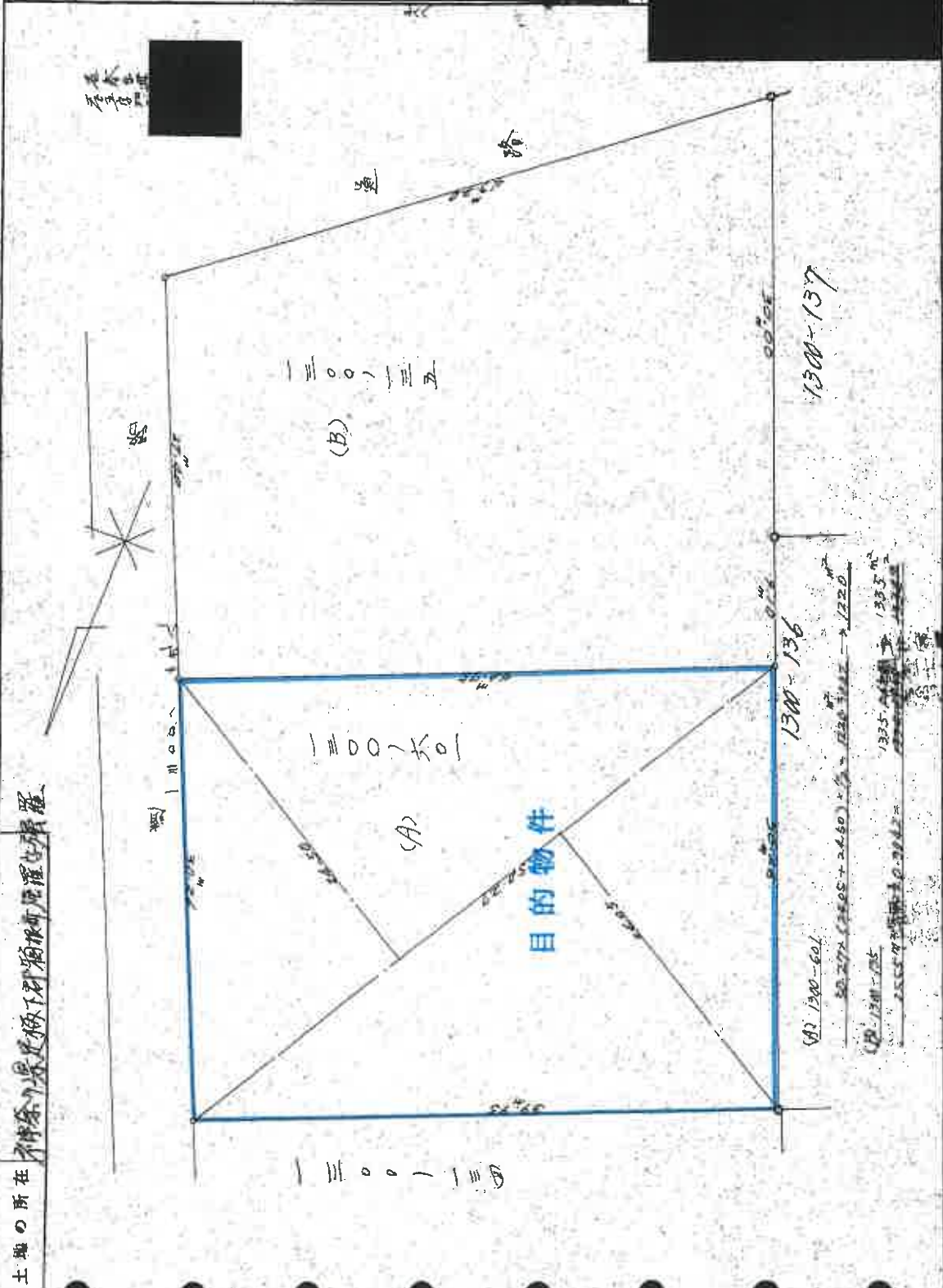
積地 1300-601

土地の所在	1300-601
土地の所在	1300-135
土地の所在	1300-135 後新田一第

土地の所在 1300-135 後新田一第

昭和五十一年三月十二日  
製作年月日

製作者  
[Redacted]



縮尺 1/300

(全田土給養園調査士用紙)

東京都北区滝野川16-16-10 工業出版社 TEL (90)2448

5146

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。  
(横浜地方法務局西瀬一宮文局管轄)

令和7年8月12日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成3年6月13日

703763

各階平面図

建物図面

家屋番号 強羅1300番  
601の204

建物の所在 足柄下郡箱根町強羅1300番地601

物件1建物

道路

1300-133 1300-134 1300-601 1300-135 1300-136 1300-137

求積表

0.625 x 3.610 =	2.256250
3.625 x 3.570 =	2.231625
3.085 x 9.090 =	24.957650
0.500 x 7.890 =	3.810000
0.940 x 8.890 =	7.804800
0.950 x 1.890 =	1.625500
2.950 x 8.850 =	2.625000
2.988 x 9.090 =	19.254650
1.400 x 1.850 =	2.170000
合計	69.257950
床面積	69.25
単位	㎡

建物の存する部分 2階  
建物の番号 204

単位：m

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者

(月加納)

(日調査12)

平成 3年 6月 13日

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

(横浜地方支務局西湘二宮支局管轄)

令和7年8月12日

東京支務局

登記官

