

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 厚木市森の里一丁目29番地1

建物の名称 パークサイドハイツ一号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森の里一丁目29番1の306

建物の名称 1-306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 72.22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 厚木市森の里一丁目29番1

地 目 宅地

地 積 10537.93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 10万分の988



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 6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
【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 厚木市森の里一丁目29番地1

建物の名称 パークサイドハイツ一号楼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森の里一丁目29番1の306

建物の名称 1-306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 72.22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 厚木市森の里一丁目29番1

地 目 宅地

地 積 10537.93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 10万分の988



令和 7年(ケ)第 115号
令和 7年 9月 9日受理
令和 7年10月20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 厚木市森の里一丁目29番地1

建物の名称 パークサイドハイツ一号楼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森の里一丁目29番1の306

建物の名称 1-306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 72.22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 厚木市森の里一丁目29番1

地 目 宅地

地 積 10537.93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 10万分の988

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県厚木市森の里一丁目29番1-306号	
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 { 種類: 構造: 床面積:	
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 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	日本総合住生活株式会社	
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 { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 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115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10月17日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	5,170	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	28,435	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	17,320	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	95,260	円
<input checked="" type="checkbox"/> 租金	月額	790	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	4,345	円
	月額		円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額		円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	14.6	%	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	4,520	円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	平成・令和7年4月分～平成・令和7年9月分 (半年)					

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"/> CATV料	月額	522	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	2,871	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

(回答者) 住所・所在地 大和府 深見台 3-1-13

会社名 日本統合住宅(株)

執行官の意見

- 1 受命物件の状況は、概略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、郵便受けの表示、債務者兼所有者宛の郵便物の存在、債務者兼所有者宛の水道料金通知書の存在等から、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。
- 3 評価人の調査によれば、本マンションの敷地の東側、南側及び西側は市道に接している。
- 4 本マンションには、「集会所 事務室」及び「ポンプ室」の団地規約設定登記がある。

(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9月18日(木) 10:31 — 11:12	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)	執行官室	管理会社へ照会書ファックス (9月24日管理規約等写し受領, 10月17日回答書受領)
令和7年9月26日(金) 9:39 — 10:01	目的物件所在地	不在, 照会書投函
令和7年9月26日(金) 13:04 — 13:14	横浜地方法務局 西湘二宮支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書受領 団地規約設定登記事項証明書受領
令和7年10月14日(火) 15:05 — 15:26	目的物件所在地	立入調査(評価人同行)
<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10月14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

登記年月日：平成24年7月4日

580047

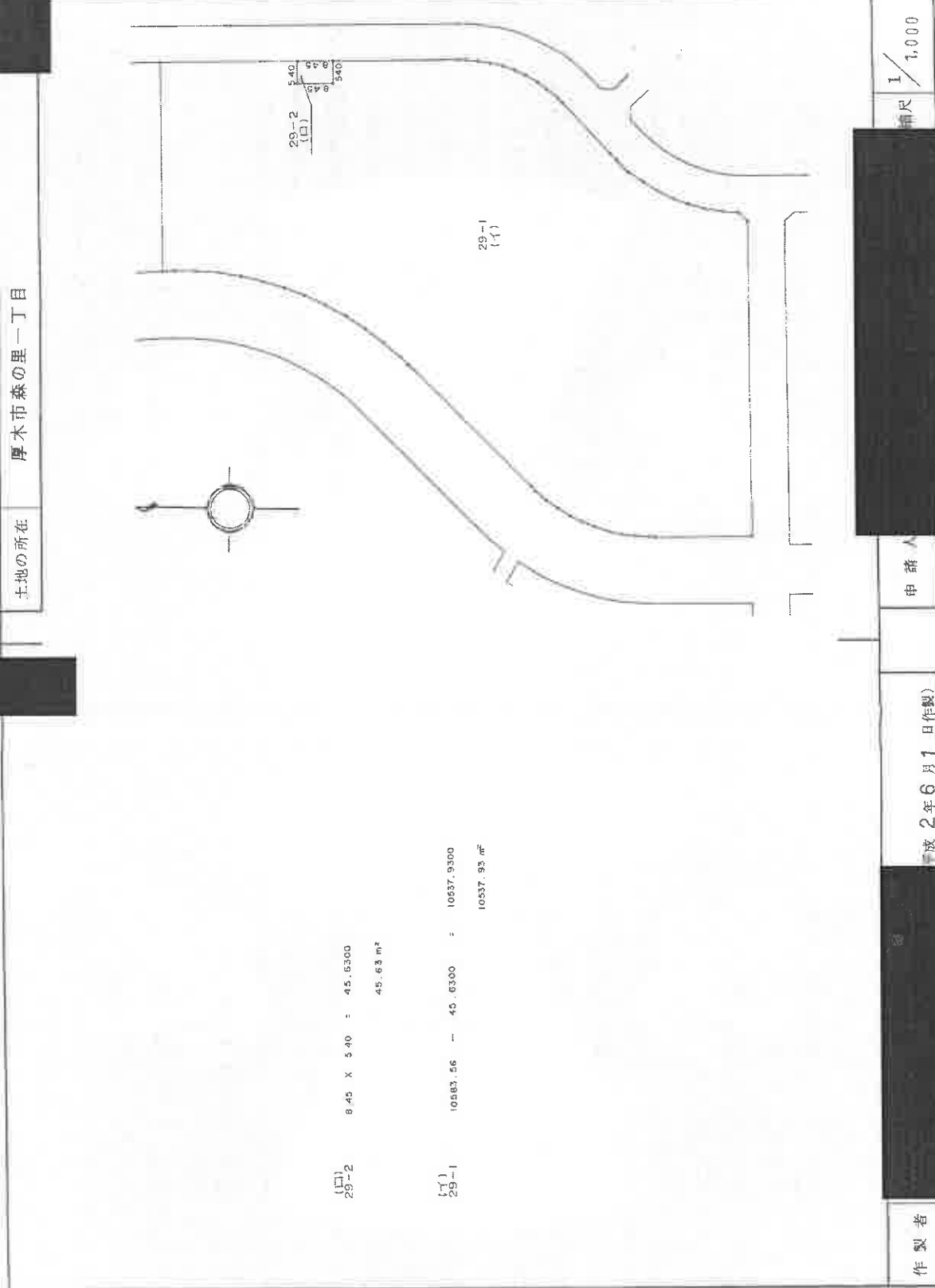
地積測量図

地番

29-1, 29-2

土地の所在

厚木市森の里一丁目



(口) 29-2 9.45 X 5.40 = 45.6300
45.63 m²

(イ) 29-1 10563.56 -- 45.6300 = 10537.9300
10537.93 m²

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。
（簡易地方法務局厚木支局新築）
令和7年7月23日 東京法務局 登記官

(6 枚目)



←○は写真撮影位置・方向



概略間取図

(8 枚目)

①物件1を含む建物の外観



②



③



④



⑤



求 意 見 書

諸 田 浩 之 殿

令和 8年 3月26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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。
(ファクシミリで結構です。 [REDACTED])

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 3月 26日
評価人

諸田浩之



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 厚木市森の里一丁目29番地1

建物の名称 パークサイドハイツ一号楼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森の里一丁目29番1の306

建物の名称 1-306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 72.22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 厚木市森の里一丁目29番1

地 目 宅地

地 積 10537.93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 10万分の988



令和 7 年 (ケ) 第 115 号
令和 7 年 10 月 14 日 現地調査
令和 7 年 10 月 24 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
諸田 浩之 印

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 5,730,000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	(マンション名・部屋番号) パークサイドハイツアー号棟 1-306号室 住居表示：森の里1-29-1-306
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 厚木市森の里一丁目29番地1

建物の名称 パークサイドハイツー号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森の里一丁目29番1の306

建物の名称 1-306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 72.22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 厚木市森の里一丁目29番1

地 目 宅地

地 積 10537.93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 10万分の988

第4 目的物件の位置・環境

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	小田急小田原線「本厚木」駅の西方約6.5km(道路距離)、バス停「森の里1丁目」徒歩約4分 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅、マンション等が混在する郊外の環境良好な住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 50% 150% 準防火地域 地区計画(厚木森の里地区、中高層住宅地区A) 森の里一丁目建築協定(中層住宅C地区) 宅地造成等工事規制区域
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	10537.93㎡ 不整形 間口約140m、奥行約50~75m 接面道路と等高、ほぼ平坦
接面道路の状況	西側で幅員約16mの舗装市道(J-254号線・建築基準法外道路・緑道)、東側で幅員約9m舗装市道(J-255号線・建築基準法第42条1項1号)及び南側で幅員約9m舗装市道(J-253号線・建築基準法第42条1項1号)に等高に接面。	
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 都市ガス 下水道	あり あり あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	10万分の988

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・厚木森の里地区地区計画区域内における主な制限は次のとおりである。 地区区分：中高層住宅地区A 建築物の用途の制限：長屋、共同住宅、寄宿舍、集会所及びこれらに付属する建築物以外は不可。 容積率の最高限度：150% 建ぺい率の最高限度：50% 敷地面積最低限度：－ 建物等の高さ制限：16m
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パークサイドハイツ一号楼	
建物の用途	住宅（総戸数24戸：住居24戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和60年8月16日（登記記載）
	経過年数	約41年
	経済的残存耐用年数	約9年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地上4階建 延べ 1,897.36㎡	
仕様	屋根：アスファルトシングル葺 外壁：複層模様吹付	
設備	集合郵便受、集会所、ゴミ置場等	
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	日本総合住生活株式会社
	管理形態	管理室あり（委託管理員巡回）
管理の状況	普通	
特記事項	・規約共用部分：集会所事務室（家屋番号：29番7）、ポンプ室（家屋番号：29番8）	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	3階（306号室）・角部屋 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	72.22㎡（登記面積）		
間 取 り 等	3LDK		
バルコニー等	10.45㎡		
仕 様	天井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、畳、塩ビタイル等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	システムキッチン、ユニットバス、化粧室等	
	そ の 他	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10月17日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	5,170 円	28,435 円
	修繕積立金	17,320 円	95,260 円
	そ の 他	組合費 790 円 CATV料 522 円	4,345 円 2,871 円
備 考	滞納期間：令和7年4月～令和7年9月分 損害金：年14.6% 4,520 円		
専有部分の 利用状況等	令和7年10月14日：内部立入調査 建物所有者が居宅として使用している。		
特記事項	・大きな損傷箇所はないが、経年経過による劣化が認められる。		

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	×72.22	÷0.94	×0.14	=2,690,000

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41年、経済的残存耐用年数9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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 9 年}}{(\text{経過年数 41 年} + \text{経済的残存耐用年数 9 年})} \times (1 - 0.2) = 0.14$$

(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)
97,600	×0.7	68,300	× 10,537.93	×1.0	× $\frac{988}{100,000}$	= 7,110,000

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 厚木-14

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準的画地価格} & \\
 94,700 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{97} & = & 97,600 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：公示地の所在する地域は対象地域に比して、街路条件、交通接近条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。

個別格差：対象地は三方路、地積過大等の総合格差で上記のとおり。

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、敷地権付建物の価格を求めた。

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）
2,690,000	+7,110,000	×1.04	=10,190,000

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：0.99（3階）

位置別補正：1.05（角部屋）

その他補正：1.00

相乗積：0.99×1.05×1.00 = 1.04

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)
112,000	×1.04	×1.0	×72.22	=8,410,000

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1m²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）

対象不動産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	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 (8.5%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
634,997 (10.6%)	632,869	9.0%	=6,820,000	0.7829	5,339,378 (89.4%)	=5,970,000 (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対象不動産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対象不動産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。マンション取引はそれほど多くはなく中古マンションの取引市場が確立しているとは言い難い面もあるため、敷地利用権価格及び建物価格に基づく費用性を反映した積算価格及び市場の実体を反映した比準価格を関連づけ、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通り求めた。

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	10,190,000	×1.00	=10,190,000
比準価格	8,410,000	×1.00	=8,410,000
収益価格	5,970,000		5,970,000
調整後の価格			8,520,000

占有減価修正：必要なし

(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）
8,520,000	× 1.0	×0.7	×0.96	— 0	=5,730,000

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・修繕積立金等滞納額の元本のみを基礎に4%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. 公示地価格 厚木-14

所 在：厚木市森の里3丁目18番6 「森の里3-18-6」
価 格：94,700円/㎡
位 置：小田急小田原線「本厚木」約7.6km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：195㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：西側6m 市道
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率100%）
防火指定なし
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い郊外の環境の良い住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物）	3,461,910円
符号1（土地）	488,591,124円（敷地権割合：988/100000）

第7 附属資料の表示

位置図

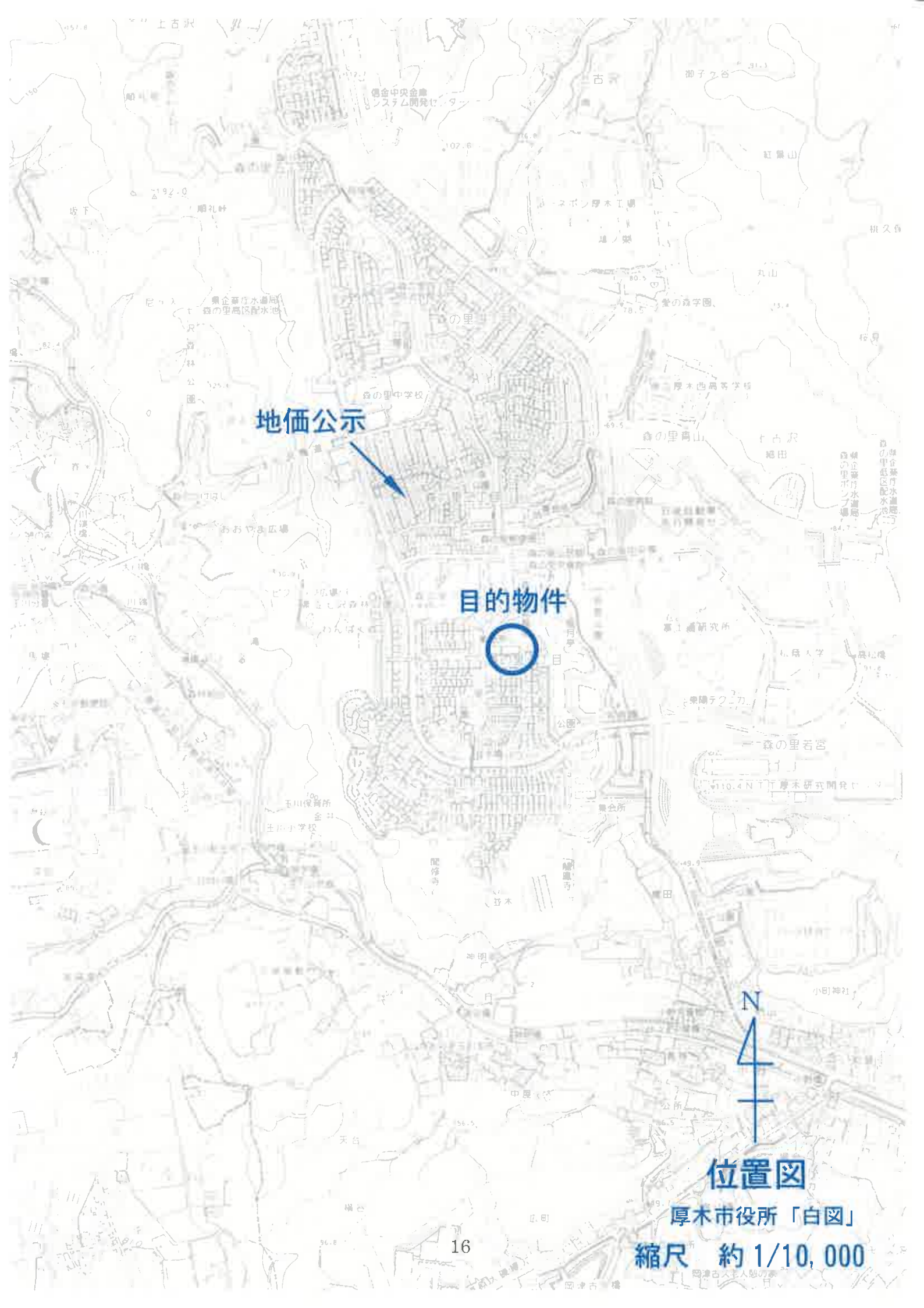
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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



地価公示



目的物件



位置図

厚木市役所「白図」

縮尺 約 1/10,000



目的物件



公図写

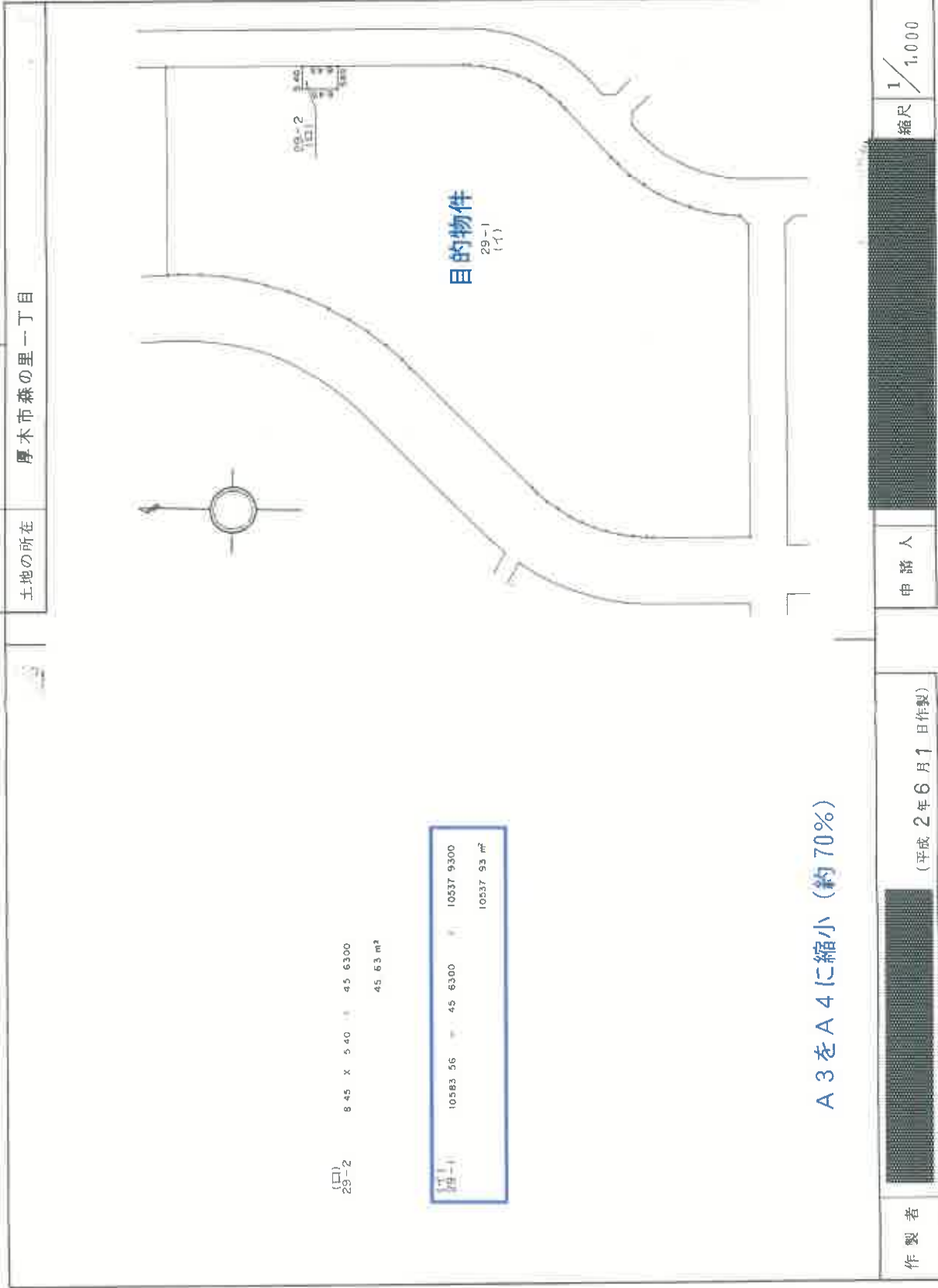
縮尺 約 1:800

580047

地積測量図

地番 29-1, 29-2

土地の所在 厚木市森の里一丁目



平成 29年 七月 四日

作製者

(平成 29年 6月 1日 作製)

申請人

縮尺 1/1,000

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 7月 23日 東京支務局

登記官

403461

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 小野 29-1
1-427-306

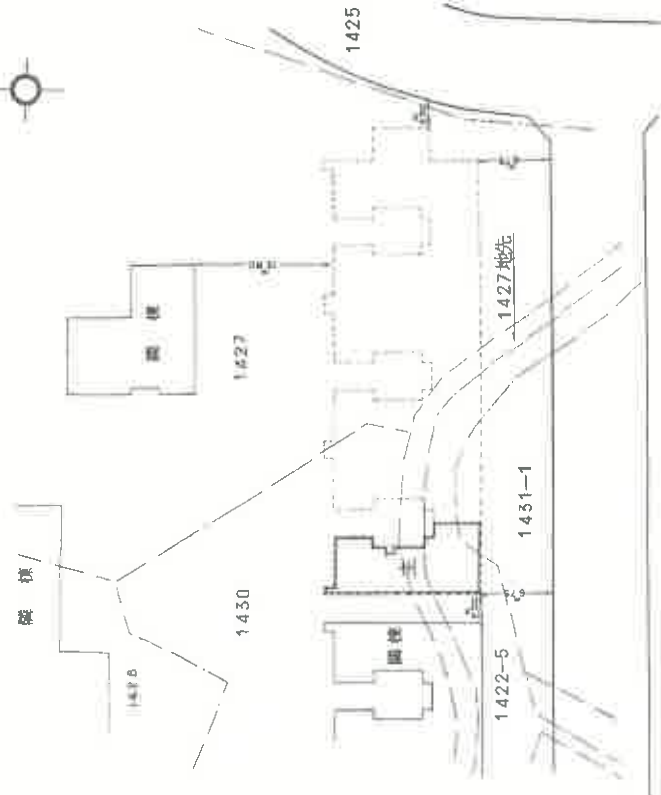
建物の所在

厚木市小野字二丁目一丁目
（土地開所予定地番9-0-5番区十断地）
（土地開所予定地番9-0-5番区十断地）



床面積（3階部分）

0.720 X 0.965 =	0.694800
5.280 X 3.450 =	18.216000
4.370 X 1.195 =	5.222150
3.720 X 0.850 =	3.162000
4.310 X 2.630 =	11.335300
5.280 X 0.975 =	5.148000
6.540 X 4.350 =	28.449000
合 計	72.227250



建物の存する部分 3階
パークサイドハイツ1号棟 306

A3をA4に縮小（約70%）

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登 年 九 月 八 日

（神奈川県土地家屋調査士）

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局管轄
 昭和7年7月23日 東京支務局

登記官



概略間取図