

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 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 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 厚木市森の里三丁目8番地1

建物の名称 セントラルビューハイツ壱号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森の里三丁目8番1の1の106

建物の名称 1-106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 77.66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 厚木市森の里三丁目8番1

地 目 宅地

地 積 13651.98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 100万分の8001



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 7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 厚木市森の里三丁目8番地1

建物の名称 セントラルビューハイツ壱号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森の里三丁目8番1の1の106

建物の名称 1-106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 77.66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 厚木市森の里三丁目8番1

地 目 宅地

地 積 13651.98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 100万分の8001



令和7年(ケ)第149号
令和7年11月27日受理
令和8年 1月 6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 山崎 郁雄

(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 厚木市森の里三丁目8番地1

建物の名称 セントラルビューハイツ壱号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森の里三丁目8番1の1の106

建物の名称 1-106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 77.66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 厚木市森の里三丁目8番1

地 目 宅地

地 積 13651.98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 100万分の8001

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三丁目8番1-106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 <ul style="list-style-type: none"> 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 として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> 別紙回答書のとおり 管理費 月額 12,100円 修繕積立金 月額 13,900円 駐車場使用料 月額 3,000円 専用庭使用料 月額 400円 CATV視聴料 月額 521円	令和 7年11月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年12月分～7年11月分 計 363,052円 遅延損害金 35,092円（年18.25%）
管理費等照会先	かながわ土地建物保全協会	
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 <input type="checkbox"/>	
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		
執行官保管の返処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 本物件管理会社担当者	<p>1 本建物は、債務者が所有し居住していた。</p> <p>2 現在は居住していない。連絡もつかないため、管理会社としても対応に苦慮している。</p> <p>3 2024年12月の駐車場使用料だけ7,000円となっているのは、2台分使用していたからである。その翌月から1台分となり、3,000円になった。</p> <p>(令和7年12月23日電話で聴取)</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、建物図面（各階平面図）、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、集合ポスト及びポーチ入口のポストには債務者の氏が、玄関脇の表札には債務者の氏名が表示されている。
- 3 本件敷地は、西側から北西側にかけて建築基準法42条1項1号の市道に、南側で建築基準法42条1項1号の市道に、北側で建築基準法に該当しない市道に、それぞれ接している（評価人の調査による）。

(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28日(金) 10:35 — 11:00	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函
令和7年12月5日(金) 10:25 — 10:30	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函(再度)
令和7年12月5日(金) 11:05 — 11:10	横浜地方法務局厚木支局	登記事項証明書、登記事項要約書申請・受理
令和7年12月8日(月) : — :	当庁	管理会社へ滞納管理費照会書FAX送信
令和7年12月15日(月) 9:30 — 9:33	目的物件所在地	不在、調査期日通知書投函
令和7年12月22日(月) 16:20 — 16:45	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影、評価人同行)
令和7年12月23日(火) 15:05 — 15:10	当庁	本物件管理会社担当者より占有状況等聴取(電話)
<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12月22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判をA4判に縮小したものである。

厚木 家計士会 図面

前 8-1 / 後・新同一・新

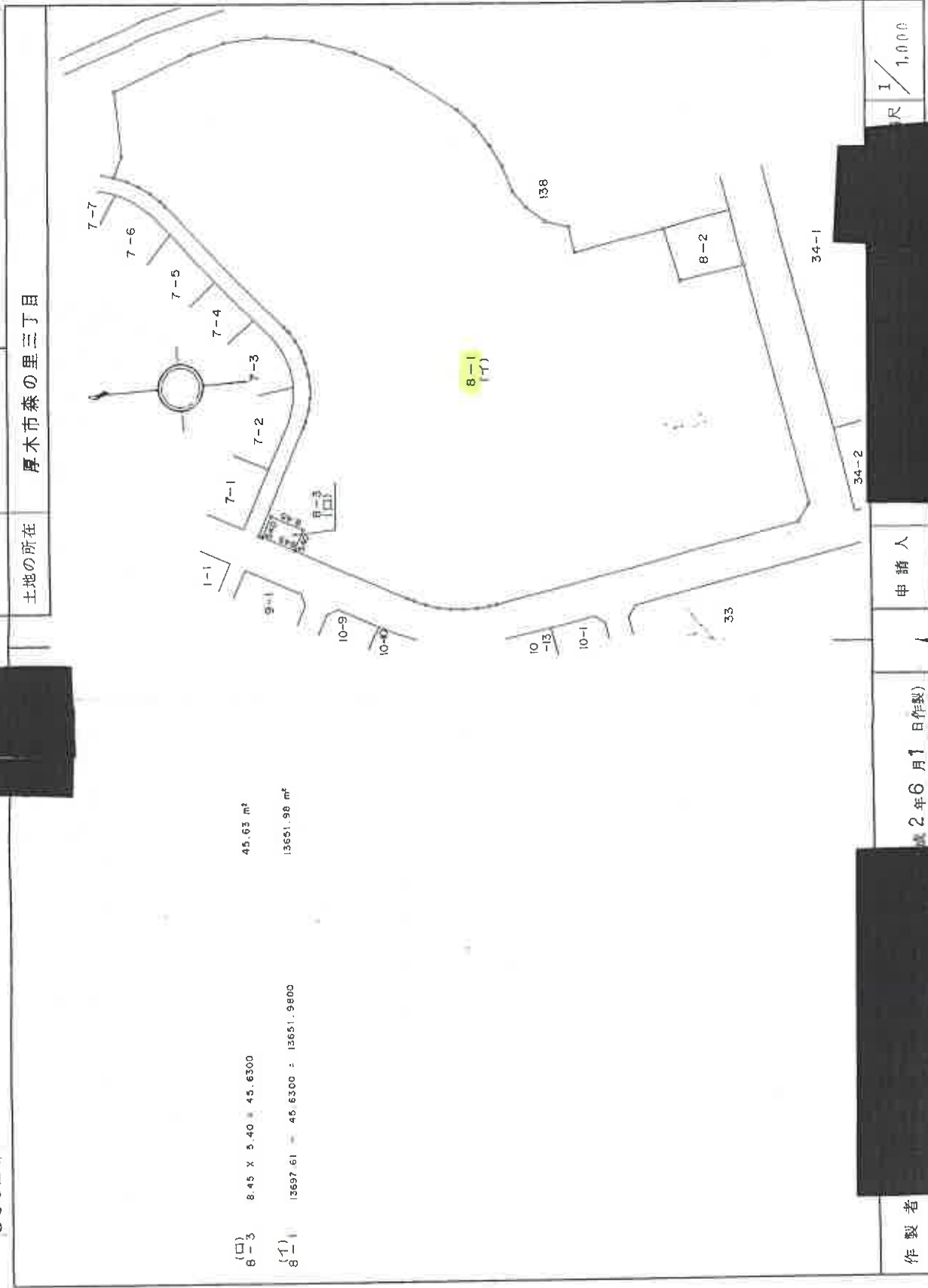
地積測量図

地番 8-1, 8-3

土地の所在 厚木市森の里三丁目

580134

(口) 8-3 8.45 X 5.40 = 45.6300 45.63 m²
(丁) 8-1 13697.61 = 45.6300 : 13651.9800 13651.98 m²



尺 1/1,000

申請人

平成2年6月1日(作製)

製作者

登記年月日：平成2年7月4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。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和7年10月10日

東京法務局豊島出張所

登記官

(6枚目)

請求番号：18-2

登記年月日：平成2年1月25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。
(横浜地方司法務局厚本文局蔵)

令和7年10月10日 東京司法務局豊島出張所

登記番

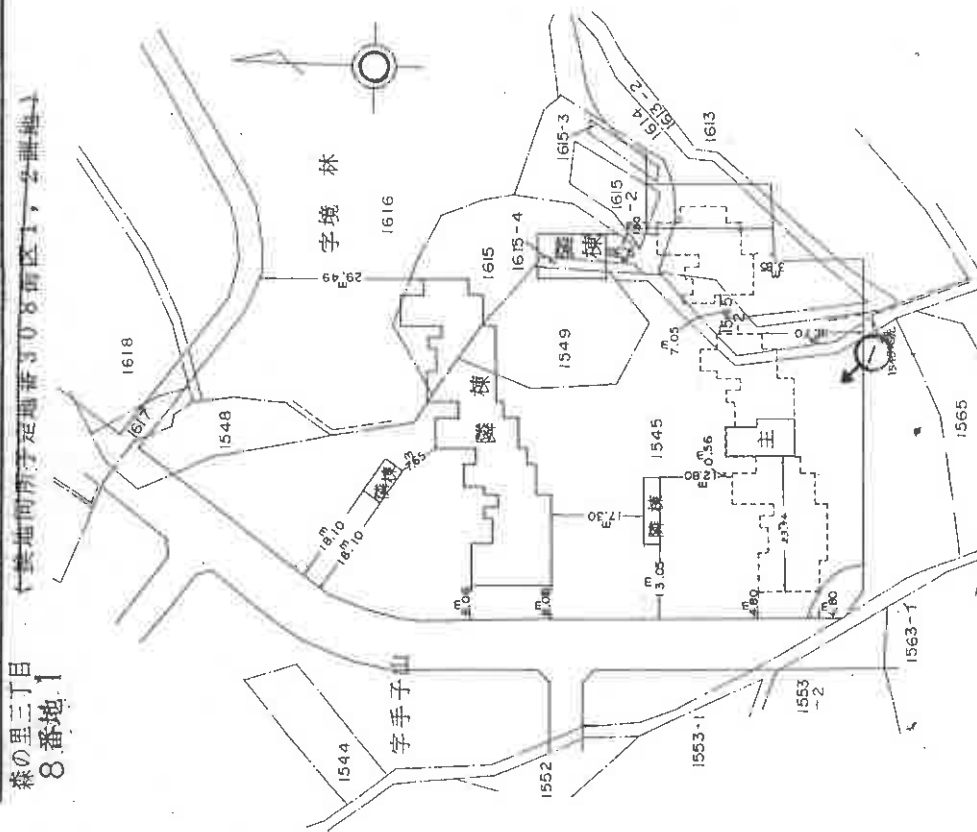
(> 枚目)

404450

建物図面 各階平面図

家屋番号 小野8-1 1545-1-106

建物の所在 厚木市小野字手子山1545, 1545-2番地1545, 1545番地
同所 字境林1613-2, 1614, 1615番地
森の里三丁目 8番地1
↑築地町南字定通番308街区1, 2番地↑



求積表 (1階部分)

12.550 X 5.370	=	67.393500
6.850 X 1.500	=	10.275000
合計		77.668500
床面積		77.66 m ²

単位=M

←○ は写真撮影位置・方向

建物の存する部分 1階
セントラルビルニューハイタワー長機106

平成 貳年 壹月 貳拾日 (日加納)

縮尺 1/1000

申請

縮尺 1/250

日作製

作製者 土地調査士 家屋

(日本土地調査士会認定用紙)

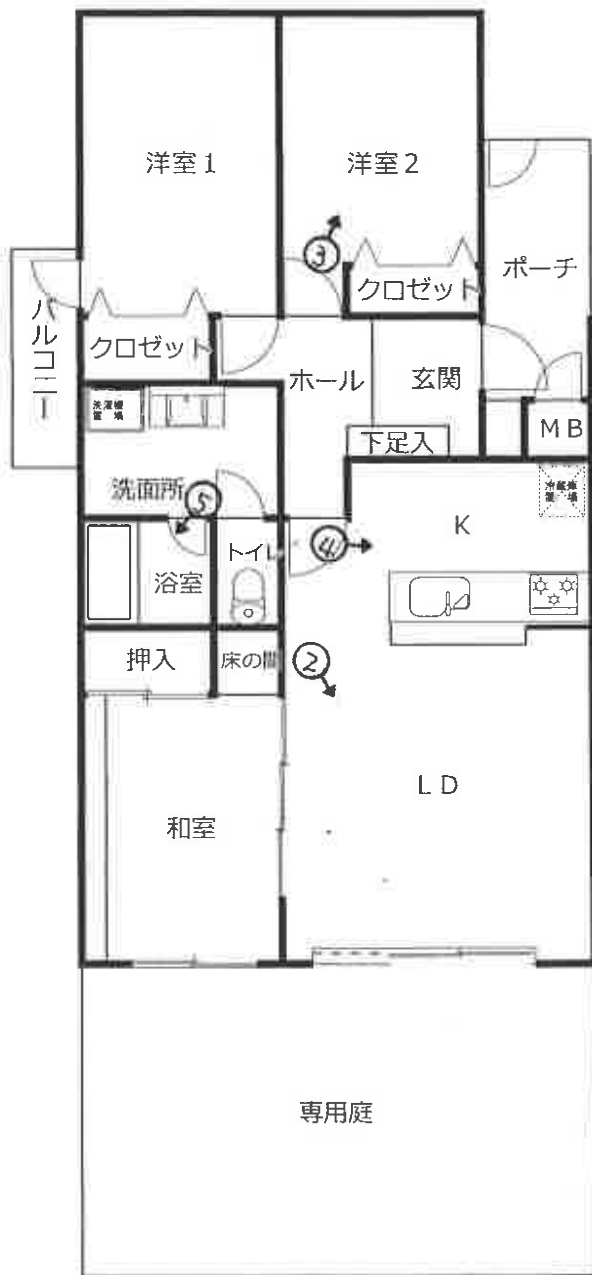
(日加納12)

請求番号：16-3

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

1階縮尺 1/100



① 物件 1 を含む一棟の建物



②



③



④



⑤



(// 枚目)

令和 7年（ケ）第 149 号
令和 7年12月22日 現地調査
令和 8年 1月 6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 7, 8 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

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	(住居表示) 森の里3-8-1-106
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 厚木市森の里三丁目8番地1

建物の名称 セントラルビューハイツ壱号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森の里三丁目8番1の1の106

建物の名称 1-106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 77.66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 厚木市森の里三丁目8番1

地 目 宅地

地 積 13651.98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 100万分の8001

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」駅のほぼ西方約6.6km（道路距離）、「森の里センター」バス停徒歩約3分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	大規模に開発された住宅団地内の戸建住宅を中心に中層共同住宅等が混在する生活利便施設に近い住宅地域。	
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種住居地域 60% 200% 準防火地域 森の里土地区画整理促進区域、厚木森の里地区地区計画区域(注1)、東端の一部が土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域(注2)、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	13,651.98㎡ 不整形 間口約120m、奥行約130m ほぼ平坦
接面道路	西～北西側が幅員約9m市道（建築基準法第42条第1項第1号）に約0～3m低く約120m、南側が幅員約10.5m市道（建築基準法第42条第1項第1号）に約0～1.5m低く約60m、北側が幅員約4m市道（注3）に約3.5m高く約100m、それぞれ接面。	
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	1,000,000分の8,001
特記事項	<p>(注1) 中高層住宅地区A地区に属し、建築物等の用途の制限、建築物の延面積の敷地面積に対する割合の最高限度(15/10)、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度(5/10)、壁面の位置の制限(1.0m以上)、建築物等の高さの最高限度(16.0m以下)等の制限がある。</p> <p>(注2) 「土砂災害警戒区域等指定図(その2)」によると、概要は次のとおり。</p> <p>自然現象の種類：急傾斜地の崩壊、箇所番号：212-H24-02002、告示番号：神奈川県告示第152号、箇所名：森の里3丁目1、告示年月日：令和3年3月19日</p> <p>(注3) 歩行者専用道路、建築基準法の道路ではない。</p> <p>◇ 基準建蔽率80%</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セントラルビューハイツ壱号棟	
建物の用途	住宅（総戸数44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12月14日（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ルーフィング葺5階建 延4,009.41㎡	
仕 様	屋根：アスファルトシングル葺 外壁：複層模様吹付 等	
設 備	エレベーター、集会室、集合郵便受、ゴミ集積場、駐車場、自転車置場、バイク置場、電気設備、給排水衛生設備、防犯・防災設備（非常警報設備・屋外消火栓等）、CATV 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	かながわ土地建物保全協会
	管理形態	日勤
管理の状態	普通	
特記事項	なし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1階(106号室)・中間部屋 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	77.66㎡ (登記面積)		
間 取 り 等	3LDK		
バルコニー等	バルコニー：概測約3.84㎡、専用庭：概測約30㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	井 壁 備 他	ビニールクロス貼 等 フローリング、畳、クッションフロア 等 ビニールクロス貼 等 ユニットバス、トイレ、システムキッチン 等 専用庭
維持管理の状態	普通(注)		
管 理 費 等	管理者の回答によれば下記のとおり。(令和7年11月30日現在)		
		月 額	滞納額
	管 理 費	12,100円	145,200円
	修繕積立金	13,900円	166,800円
	そ の 他	3,921円 (注)	51,052円
備 考	(注)駐車場使用料・専用庭使用料・CATV視聴料の合計。年18.25%の損害金の規定あり。遅延損害金：35,092円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年12月22日：内部立入調査 建物所有者が占有しているものと思われる。		
特 記 事 項	(注)目視調査の結果、全体に経年による摩滅・損耗・老朽化・機能的陳腐化がみられた。		

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	× 77.66	÷ 0.88	× 0.21	= 5,560,000

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37年、経済的残存耐用年数13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。

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

(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 ²)	個別格差	更地価格 (円/m ²)	地積 (m ²)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
103,000	× 0.91	93,700	× 13,651.98	× 1.00	× $\frac{8,001}{1,000,000}$	=10,230,000

- ◇ 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 厚木-14

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 94,700\text{円/m}^2 & \times & \frac{100.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{92} & = 103,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

- ◇ 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・行政的条件等の総合格差で上記のとおり。
- ◇ 個別格差：目的土地は形状・規模大・一部土砂災害特別警戒区域を含むで劣るが三方路地で優り、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、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)
5,560,000	+ 10,230,000	× 0.95	= 15,000,000

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：0.95（1階）

位置別補正：1.00

その他補正：1.00

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

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)
150,000	× 0.95	× 1.00	× 77.66	= 11,070,000

- ◇ 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：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)	複利現価率	正味復帰価格の現価 (円)	
ア	イ	ウ	イ÷ウ× (1-0.03)※1 エ	※2 (9.0%) オ	エ×オ カ	ア+カ キ
1,261,343 (14.9%)	915,669	9.5%	= 9,349,462 = 9,350,000	0.7722	7,220,070 (85.1%)	= 8,480,000 (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みられ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：30 比準価格：60 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	15,000,000	× 1.0	= 15,000,000
比準価格	11,070,000	× 1.0	= 11,070,000
収益価格			8,480,000
調整後の価格			11,990,000

◇ 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)
11,990,000	× 1.0	× 0.7	× 0.94	— 0	= 7,890,000

◇ 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6%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（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」駅約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 街 路：西6m市道
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）
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） 4,876,345円
符号1（土地） 402,896,593円（敷地権の割合1,000,000分の8,001）

第7 附属資料の表示

位置図

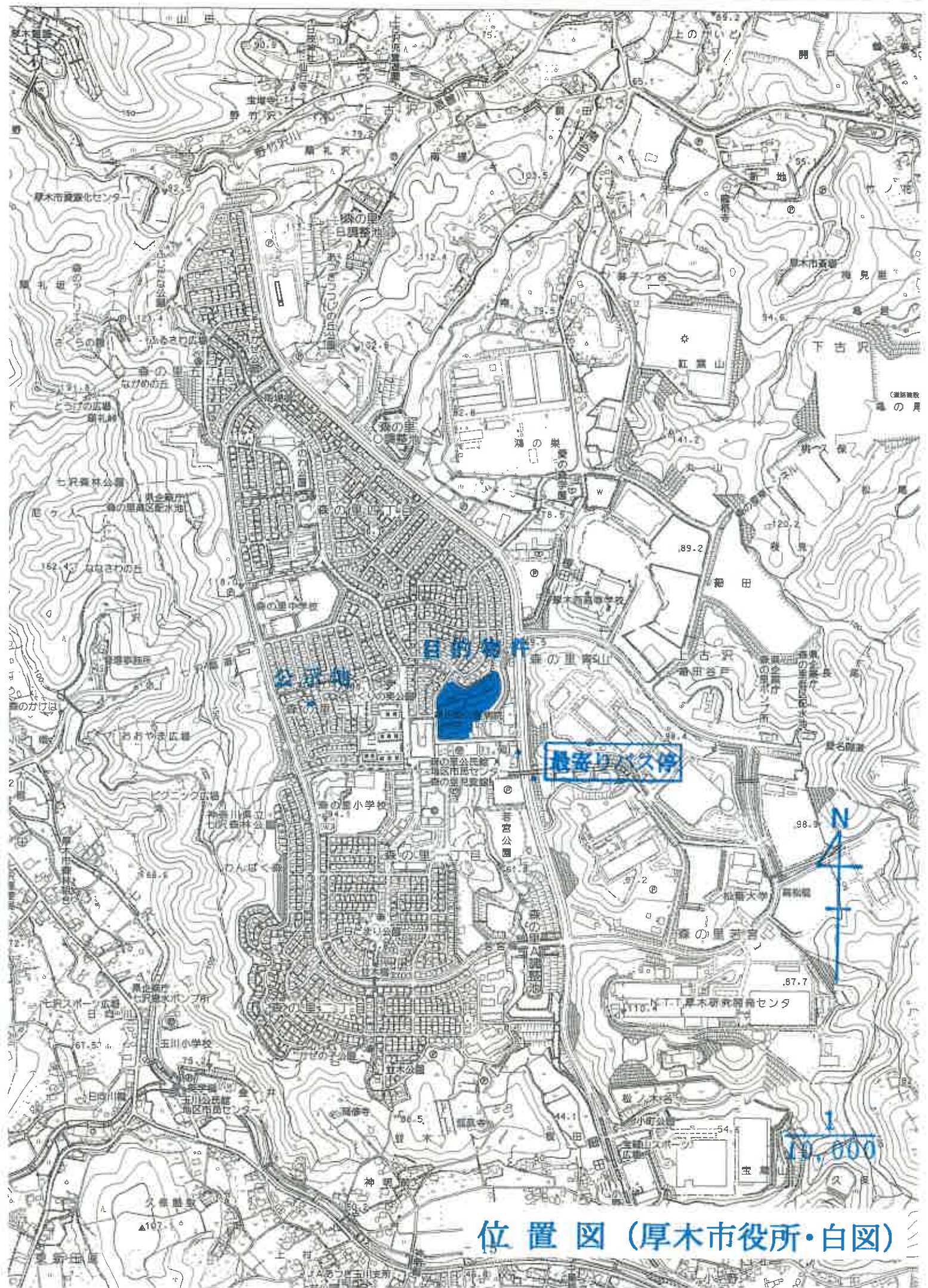
公図写（本図面は縮尺1/500を合成のうえ50%に縮小したものである。）

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 (厚木市役所・白図)



目的物件



明確にした不動産登記法所定の地図が贈え付けられるまでの間、これに代わるものとして贈え付け形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
森の里
3丁目

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
られている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写

登記年月日：平成2年7月4日

580134

横 8-1 / 後・新同

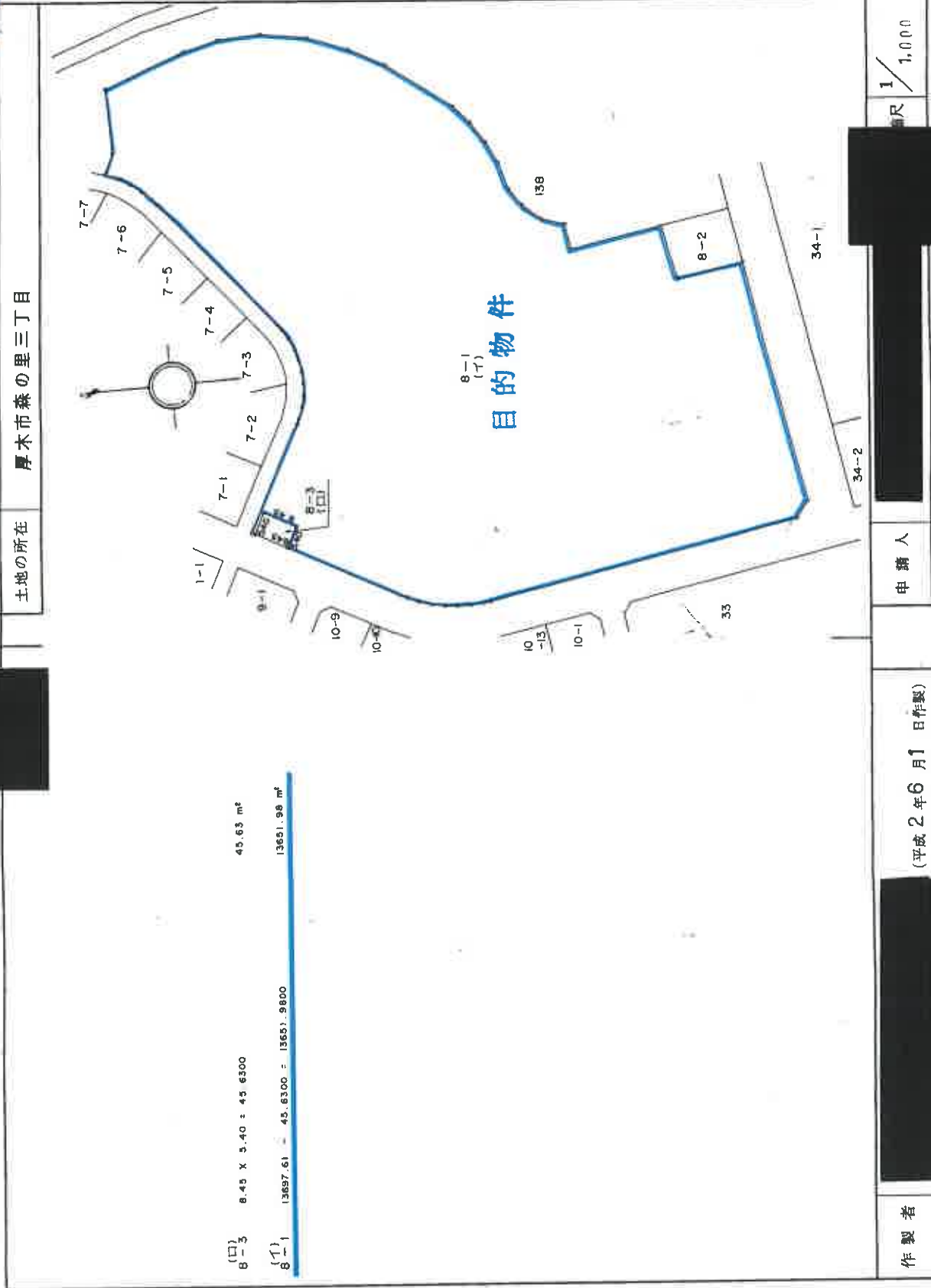
地番 8-1、8-3

土地の所在 厚木市森の里三丁目

地積測量図



平成 2年 7月 4日



作製者	申請人	縮尺 1/1,000
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
(平成2年6月1日作製)		

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。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和7年10月10日 東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：18-2

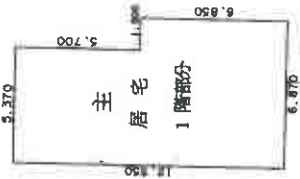
404450

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 小野 8-1
1545-1-106

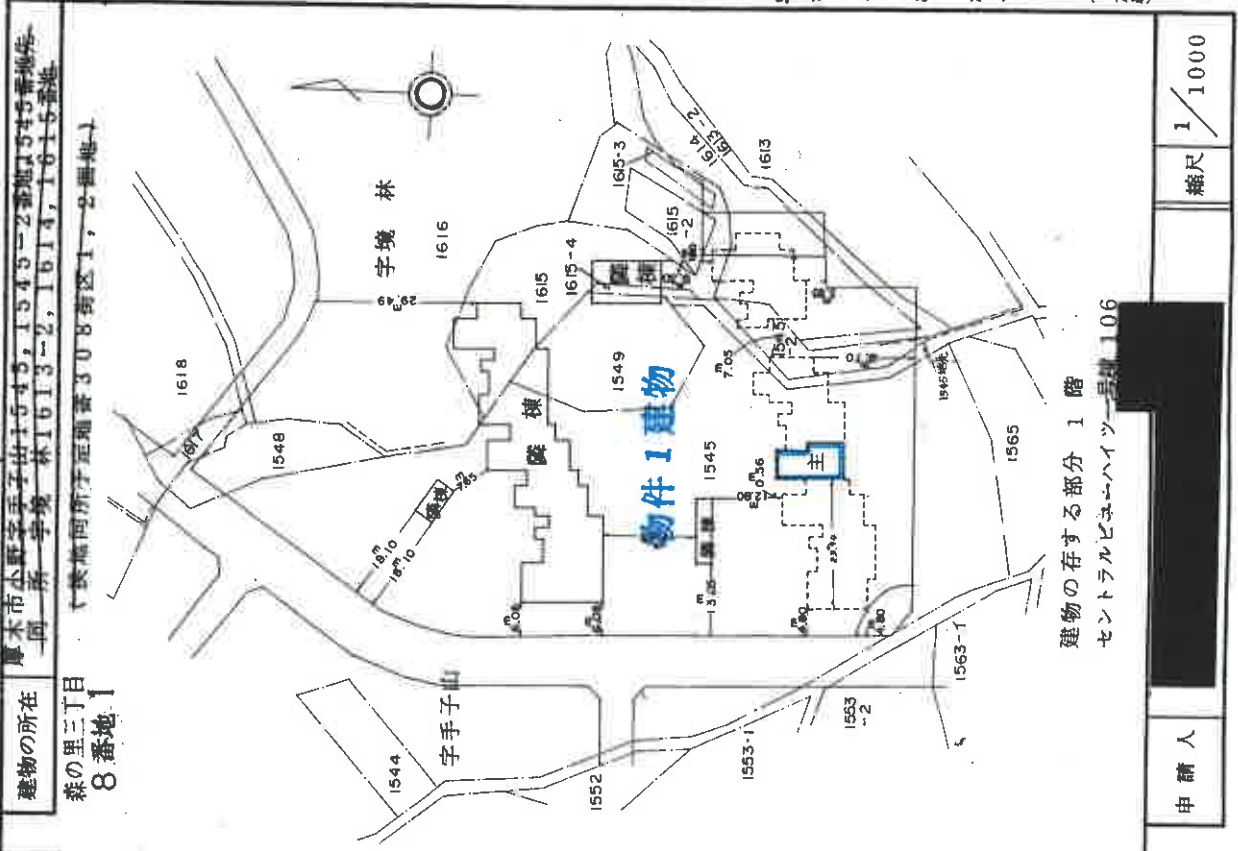
建物の所在 厚木市小野字手子出1545, 1545-2番地1545番地
同 系 字境 林1613-2, 1613, 1615番地
森の里三丁目 8番地1
〒長瀬河原字庭廻番308街区1, 2番地1



求積表 (1階部分)

12.550 X 5.370	=	67.393500
6.850 X 1.500	=	10.275000
合計		77.668500
床面積		77.66 m ²

単位=M



建物の存する部分 1階
セントラルビルハイム一号楼106

作製者

18 日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

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。

(横浜地方務局厚木支局管轄)

令和7年10月10日 東京法務局豊島出張所

登記官

