

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 愛甲郡愛川町中津字桜台4061番地14

構 造 鉄骨コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積 1階 139.49平方メートル
2階 139.49平方メートル
3階 139.49平方メートル
4階 139.49平方メートル
5階 139.49平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中津4061番14の27

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄骨コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 39.31平方メートル

所有者 A

2 所 在 愛甲郡愛川町中津字桜台

地 番 4061番14

地 目 宅地

地 積 1398.84平方メートル

共有者 A 持分1398.840分の40692



物 件 明 細 書

令和 8年 3月16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、2】
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、2】
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

1 (一棟の建物の表示)

所 在 愛甲郡愛川町中津字桜台4061番地14

構 造 鉄骨コンクリート造陸屋根5階建

床面積 1階 139.49平方メートル
2階 139.49平方メートル
3階 139.49平方メートル
4階 139.49平方メートル
5階 139.49平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 中津4061番14の27

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄骨コンクリート造1階建

床面積 1階部分 39.31平方メートル

所有者 A

2 所 在 愛甲郡愛川町中津字桜台

地 番 4061番14

地 目 宅地

地 積 1398.84平方メートル

共有者 A 持分1398840分の40692



令和7年(ヌ)第51号
令和7年11月11日受理
令和7年12月17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 愛甲郡愛川町中津字桜台4061番地14
構 造 鉄骨コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 139.49平方メートル
2階 139.49平方メートル
3階 139.49平方メートル
4階 139.49平方メートル
5階 139.49平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中津4061番14の27
建物の名称 106
種 類 居宅
構 造 鉄骨コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 39.31平方メートル
所有者 A

2 所 在 愛甲郡愛川町中津字桜台
地 番 4061番14
地 目 宅地
地 積 1398.84平方メートル

共有者 A 持分1398840分の40692

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 style="margin-left: 10px;">構造: <li style="margin-left: 10px;">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	
下記以外の土地(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)	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> のとおり 管理費 月額 9,300円 修繕積立金 月額 9,390円 円 円	令和 年 月 日現在 <input checked="" 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	新日本管財株式会社	
その他の事項		
土地	物件2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日	
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
■ 本物件管理担当近隣 住民	<p>1 私は本物件に居住しており、現在は本物件管理会社との窓口担当になっている。</p> <p>2 先週投函されていた滞納管理費照会書は、管理会社へ郵送した。管理会社から回答が送付されると思う。</p> <p>3 本建物には、債務者Aが居住している。今もAを見かける。</p> <p>(令和7年11月28日目的物件近隣で聴取)</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

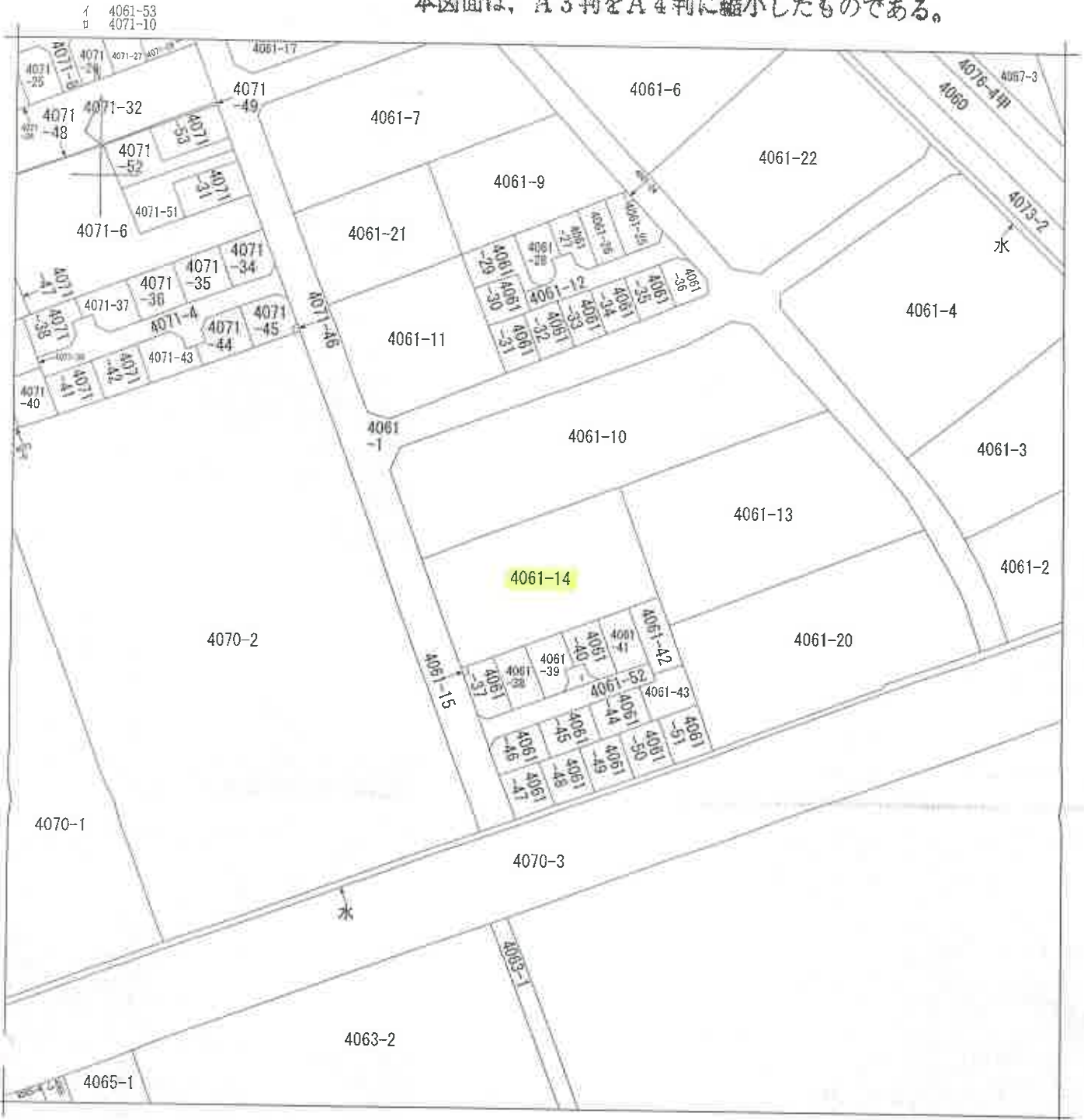
- 1 受命物件の状況は、建物図面（各階平面図）、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、ドアポスト内及び本建物内には、債務者宛の複数の郵便物が存在した。
- 3 北側和室の壁にカビが生えている。
- 4 南側和室の壁に亀裂がある。
- 5 Kの壁紙に損傷がある。
- 6 本建物内全般に、経年劣化等によると思われる汚損が顕著にある。
- 7 本土地は西側で、建築基準法42条1項の町道に接している（評価人の調査による）。

(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12日(水) 10:55 — 11:05	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11月12日(水) 14:35 — 14:40	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、地積測量図申請・受理(地積測量図は受理なし)
令和7年11月20日(木) 8:50 — 8:55	目的物件所在地	不在、通知書投函(再度)、本物件管理担当近隣住民宅へ滞納管理費照会書投函(返信封筒添付)
令和7年11月28日(金) 14:10 — 14:20	目的物件所在地	不在、調査期日通知書投函、本物件管理担当近隣住民より占有状況等聴取
令和7年12月4日(木) 11:00 — 11:35	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 年 月 日 () : — :		
令和 年 月 日 () : — :		
<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 4日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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。



(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
中津

請求部	所在	愛甲郡愛川町中津字桜台		地番	4061番14	
出力縮尺	1/1000	精度区分		庫標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	大正13年3月		備付年月日(原簿)		補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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10月6日
札幌法務局

地図整理番号：M25356

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和55年7月14日。

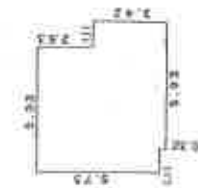
621580

各階平面図

家屋番号
中津
4061番14の27

建物の所在
愛甲郡愛川町中津字桜台4061番地14

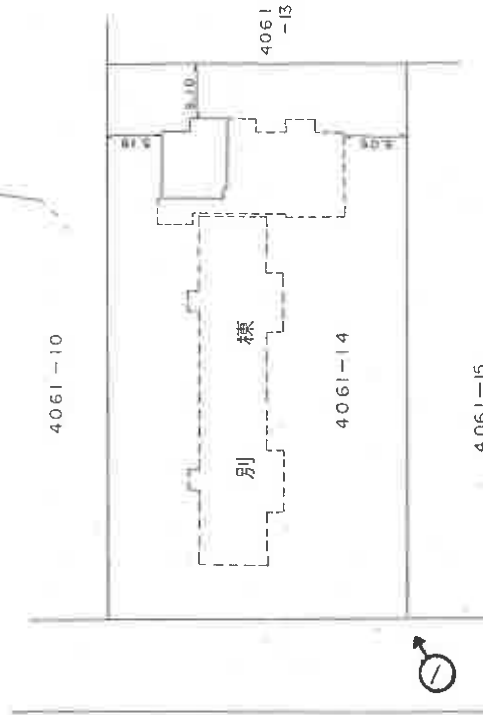
建物各階平面図



床積

5.73 X 1.11 = 6.3603
6.05 X 4.82 = 29.1610
3.42 X 1.11 = 3.7962
合計 39.3175
床面積 39.31m ²

← ○ は写真撮影位置・方向



建物の存する部分1階

作製者

年月日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

55.7.14

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。

(横浜地方支務局厚本支局管轄)

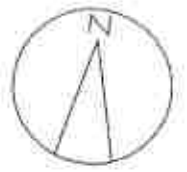
令和7年10月6日

札幌法務局

登記官

(7 枚目)

間取見取図



←○ は写真撮影位置・方向



※ K、各室等には一部下り天井等がある。

① 物件1を含む一棟の建物



②



③



④



令和 7 年（又）第 51 号
令和 7 年12月 4 日 現地調査
令和 7 年12月17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

一括価格(合計)	
金1,120,000円	
内訳価格	
物件1(建物)	金580,000円
物件2(土地)	金540,000円

- ① 一括価格は、物件1、物件2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件2の内訳価格は物件1のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件1の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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	
2		
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 愛甲郡愛川町中津字桜台4061番地14

構 造 鉄骨コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積 1階 139.49平方メートル
2階 139.49平方メートル
3階 139.49平方メートル
4階 139.49平方メートル
5階 139.49平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中津4061番14の27

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄骨コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 39.31平方メートル

所有者 A

2 所 在 愛甲郡愛川町中津字桜台

地 番 4061番14

地 目 宅地

地 積 1398.84平方メートル

共有者 A 持分1398840分の40692

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（物件2）

位置・交通	小田急小田原線「本厚木」駅の北方約 9.1km（道路距離）にして、バス停「坂本入口」の北西方約 350m（同前）、同「西1丁目」の西方約 400m（同前）、同「桜台」の東方約 500m（同前）で、各々徒歩約 4、5、6分	
付近の状況	幅員 8m町道沿いに、一般住宅、マンション、住宅団地、県企業庁水道局中津配水池等が混在する地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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 準工業地域 60% 200% 防火指定なし 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	1,398.84㎡ 長方形 間口約 27.5m、奥行約 51m ほぼ平坦。北側隣接地とはほぼ等高に接面し、東側隣接地は目的土地より約 0.5m低く、南側隣接地は約 0.5～0.8m低い。
接面道路の状況	西側幅員約 8m舗装町道（建築基準法第42条1項）より約 0～0.5m高く、約 27.5m接面している。	
土地の利用状況等	本件専有部分を含む一棟の建物〔シャトーハイム（東棟、西東）〕の敷地等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
共有持分	1,398,840分の40,692	
特記事項	愛川都市計画第一内陸工業団地造成土地区画整理事業施行済み	

2. 建物の概況（物件1）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	シャトーハイム（東棟）	
建物の用途	住宅（総戸数15戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和55年1月25日新築（登記記載）
	経過年数	約46年
	経済的残存耐用年数	約4年
構造・延床面積	鉄骨コンクリート造5階建 延べ 697.45㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：コンクリート板、モルタル、塗布付仕上げ等 その他：特筆するものはない	
設 備	集合郵便受、駐車場、駐輪場等 エレベーターは無い	
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	新日本管財（株）
	管理形態	巡回
	そ の 他	管理人室なし
管理の状態	普通	
特 記 事 項	本件建物は新耐震基準（昭和56年）以前の建物である。なお、新耐震基準適合状況等は不明である。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨コンクリート造1階建		
位 置	1階(106号室)・角室 主要開口部の方位：東向き		
床 面 積	39.31㎡(登記面積)		
間 取 り	3K(附属資料概略間取図参照)		
バルコニー等	あり		
仕 様	天 井	化粧ボード、ビニールクロス貼り等	
	床	畳、カーペット、クッションフロアー等	
	内 壁	ビニールクロス貼り、化粧ボード、塗り壁等	
	設 備	キッチン、浴室、洗面所、トイレ等	
	そ の 他	ベランダに洗濯機置場がある。	
保守管理の状態	著しく劣る		
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12日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	9,300円	0円
	修繕積立金	9,390円	0円
	そ の 他 備 考		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年12月4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	本建物の北側和室の壁にカビが生えている。南側和室の壁に亀裂がある。K(キッチン)の壁紙に損傷がある。本建物内全般に経年劣化等によると思われる汚損が顕著にある。		

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件2）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画地価 格（円/㎡）	個別 格差	更地価格 （円/㎡）	地積 （㎡）	建付 減価	共有持分	建付地価格 （円）
2	76,800	×0.8	61,400	×1,398.84	×0.6	40,692 1,398,840	= 1,500,000

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 愛川－6

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化} & & \text{標準画地価格} \\
 & & & & \text{補正} & & \\
 73,500\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{101.4}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} = 76,800\text{円}/\text{㎡}
 \end{array}$$

◇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、環境条件、画地配置の状況等でやや優れるが、街路条件、交通接近条件等でやや劣り、総合格差で上記の通り。

◇個別格差：目的土地は画地規模が大きいこと等で劣り、総合格差で上記の通り。

地積：登記数量

建付減価：新築後約46年を経過する老朽化した区分所有建物の敷地等であり、建付減価率を40%と判定した。

共有持分：登記上の持分。

② 建物価格（物件1）

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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
1	220,000	× 39.31	÷ 1.0	× 0.04	= 350,000

専有率

- ・ 共用部分も含む公課証明書上の現況床面積に対する割合
 $(39.31\text{㎡} \div 39.31\text{㎡} = 1.0)$

現価率

- ・ 経過年数46年、経済的残存耐用年数 4年、
 観察減価率（中古マンションの市場性等を含み、新耐震基準適合状況等は不明であること、保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を加味した）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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 4年}}{(\text{経過年数46年} + \text{経済的残存耐用年数 4年})} \times (1 - 0.50) \\ &= 0.04 \end{aligned}$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

物件番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合(注)		敷地利用権等価格 (円)
2	1,500,000	× 0.40	場所的利益	= 600,000

(注) 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記の通り積算価格を求めた。

物件番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格の控除及び加算 (円)	個別格差	積算価格 (円)	価格割合
1	350,000	+ 600,000	× 0.96	= 910,000	51.4%
2	1,500,000	- 600,000		= 860,000	48.6%
積算価格 (合計)				= 1,770,000	100%

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：0.97 (1階：エレベーターなし)

位置別補正：0.99 (角室、採光は東と北と西の三面)

その他補正：1.00

相乗積 $0.97 \times 0.99 \times 1.00 = 0.96$

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)
43,200	× 0.96	× 0.95	× 39.31	= 1,550,000

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 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：建物専有部分の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） ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格（円） ア+カ キ
	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） $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ ※1エ	複利現価率※2 （10.4%） オ	正味復帰価格の現価（円） エ×オ カ	
-9,127 （-0.7%）	210,031	10.9%	= 1,870,000	0.7432	1,389,784 （100.7%）	= 1,380,000 （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

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、受命物件の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、所要の修正を行った上、評価額を以下の通り決定した。

$$(1,770,000円 \times 0.4 + 1,550,000円 \times 0.4 + 1,380,000円 \times 0.2)$$

物件 番号	調整後の合計 価格（円）	構成比 （％）	市場性 修正	競売市 場修正	占有 減価等	滞納管 理費等 の控除	その他の 控除 （円）	評 価 額 （円）
1	1,600,000	51.4	×1.0	×0.7	×1.0	×1.0	0	= 580,000
2		48.6	×1.0	×0.7	×1.0	×1.0		= 540,000
一括価額（合計）								= 1,120,000

市場性修正 : 必要なしと判定した。

競売市場性修正 : 評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

占有減価等 : 必要なしと判定した。

滞納管理費等の控除 : 必要なしと判定した。

その他の控除 : 必要なしと判定した。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 愛川－6

所 在：愛甲郡愛川町中津字桜台7362番2

価 格：73,500円／㎡

位 置：小田急小田原線「本厚木」駅の北方約10km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：167㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西6m町道

用途指定等：準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅、店舗、工場等の混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 2,471,660円

物件2（土地） 62,372,876円（持分1,398,840分の40,692）

第7 附属資料の表示

位置図

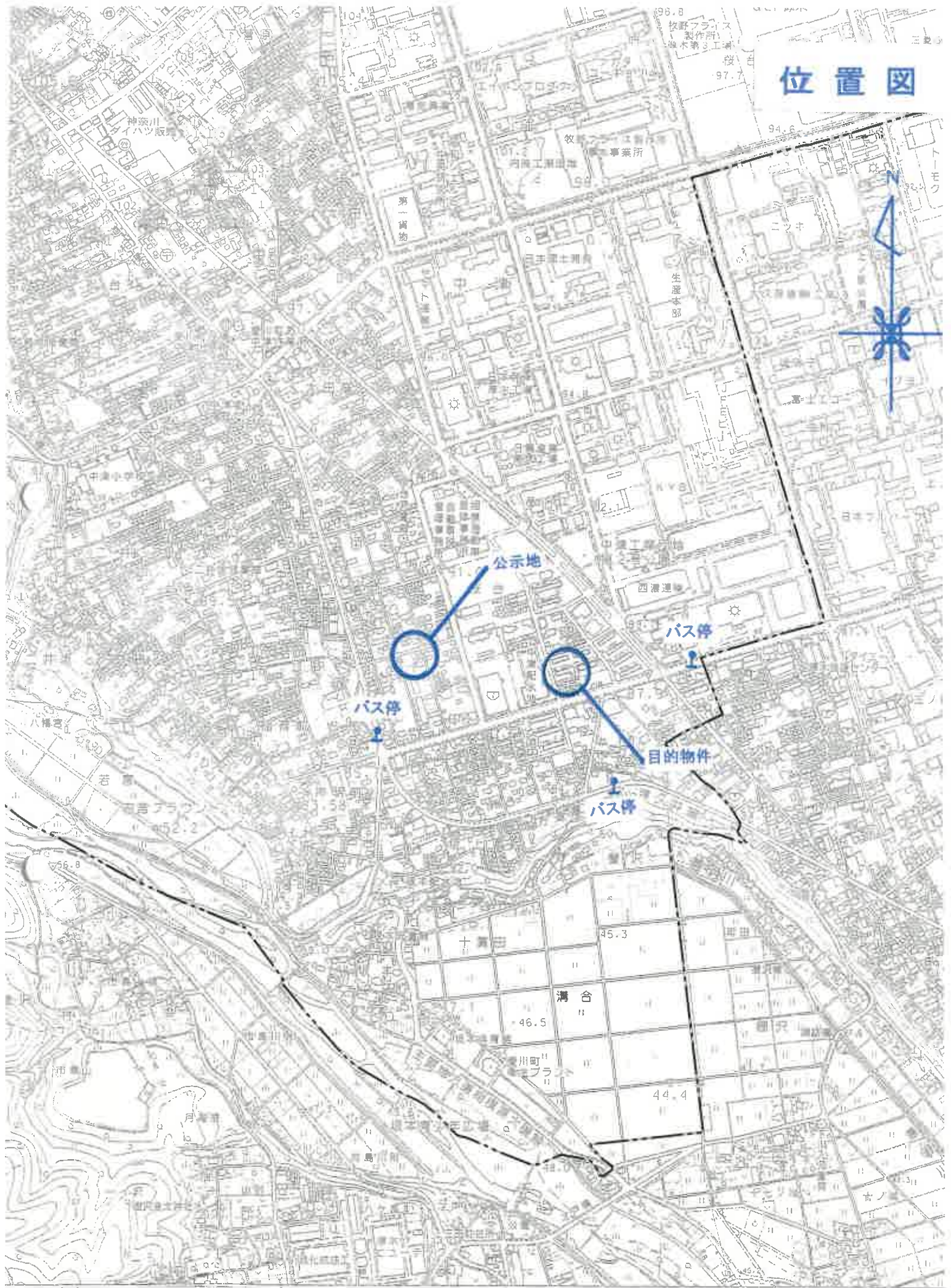
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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



※ 地番の ○ 囲みは目的物件を表示



登記年月日：昭和55年7月14日

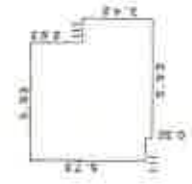
621580

各階平面図

建物各階平面図

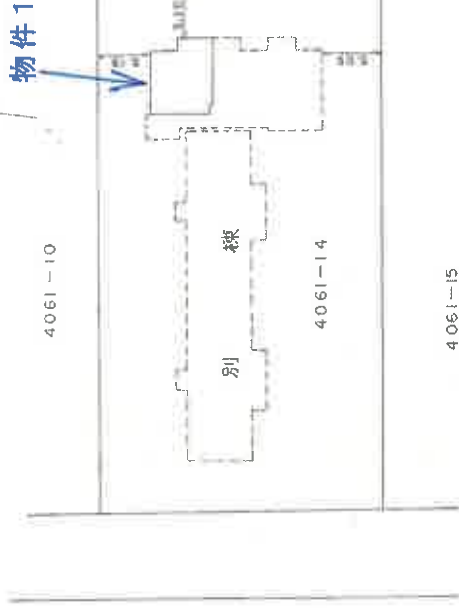
家屋番号
中津
4061番14の27

建物の所在
愛知県愛川町中津字磁台4061番地14



床積

5.73 X 1.11 =	6.3603
6.05 X 4.82 =	29.1610
3.42 X 1.11 =	3.7962
合計	39.3175
床面積	39.31m ²



建物の存する部分1階

製作者

7月7日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

55.7.14

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。
(成沢地方事務所厚木支局管轄)

令和7年10月6日

札幌法務局

登記官

地図整理番号：M25355

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

物件1

概略間取図



※ K、各室等には一部下り天井等がある。