

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月10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 7月 2日から<br>令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで   |
| 開札期日   | 日 時 令和 8年 7月15日 午前10時00分<br>場 所 横浜地方裁判所小田原支部売却場   |
| 売却決定<br>期日   | 日 時 令和 8年 7月28日 午前 9時50分<br>場 所 横浜地方裁判所小田原支部民事部   |
| 特別売却<br>実施期間   | 令和 8年 7月22日 午前10時00分から<br>令和 8年 7月22日 午後 3時00分まで  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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 6月10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 厚木市中依知字坂上85番地1

建物の名称 本厚木スカイハイツ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中依知85番1の6

建物の名称 106号

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 75.97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 厚木市中依知字坂上85番1

地 目 宅地

地 積 14390.62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 1万分の33



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月11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 厚木市中依知字坂上85番地1

建物の名称 本厚木スカイハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中依知85番1の6

建物の名称 106号

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 75.97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 厚木市中依知字坂上85番1

地 目 宅地

地 積 14390.62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 1万分の33



令和7年(ケ)第143号  
令和7年11月4日受理  
令和7年12月11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 厚木市中依知字坂上85番地1

建物の名称 本厚木スカイハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中依知85番1の6

建物の名称 106号

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 75.97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 厚木市中依知字坂上85番1

地 目 宅地

地 積 14390.62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 1万分の33

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| 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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |   |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { 種類:<br>構造:<br>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<br>上記の者が本建物を 店舗 として占有している<br><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<br>管理費 月額 11,600円<br>修繕積立金 月額 17,250円<br>円<br>円<br>円   | 令和 7 年 1 1 月 1 2 日 現 在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和3年11月分～令和7年11月分<br>計 1,370,230円<br><input type="checkbox"/> 不明<br>遅延損害金 386,552円 (年14%) |
| 管理費等照会先          | 株式会社東急コミュニティー湘南支店<br>回答は本厚木スカイハイツ管理組合代理人  |   |
| 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<br><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<br><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 )<br><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<br><input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号<br>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<br><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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等  |
| ■ 本物件現地管理人        | <p>1 本建物で債務者兼所有者がクリーニング店を営んでいたことはあるが、少なくとも4年前くらいには、空き店舗となっていた。</p> <p>2 債務者兼所有者の所在も現在は不明で、連絡もつかないようである。<br/>(令和7年11月4日目的物件で聴取)</p>   |
| ■ 近隣住民            | <p>1 本建物で債務者兼所有者にクリーニングを依頼したことはあるが、四、五年前には空き店舗となっていた。</p> <p>2 依頼したときには本建物で受け付けて、クリーニング自体は別の場所で行っていたと思う。<br/>(令和7年11月27日目的物件で聴取)</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、本建物のドアポスト及び集合ポストには、債務者兼所有者宛の郵便物が大量に滞留している。
- 3 P S 部分の壁の下部が大きく破損している。
- 4 西側店舗部分の壁に穴が開いている。
- 5 洗面室の廊下側の壁紙に損傷がある。
- 6 本建物全般に、経年劣化及び維持管理不足によると思われる破損、汚損等がある。
- 7 債務者兼所有者に対し、占有関係等に関する照会書を郵送したが、本日現在回答はない。
- 8 本件敷地は、北側で建築基準法42条2項の市道に、西側で建築基準法42条1項1号の国道に、南側で建築基準法42条1項1号の市道に、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4日(火)<br>16:55 — 17:05   | 目的物件所在地     | 外観調査(写真撮影)、通知書投函、本物件現地管理人より占有状況等聴取  |
| 令和7年11月5日(水)<br>13:30 — 13:35   | 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11月5日(水)<br>: — :   | 当庁          | 管理会社へ滞納管理費照会書FAX送信                  |
| 令和7年11月6日(木)<br>10:40 — 10:55   | 目的物件所在地     | 外観調査(写真撮影)                          |
| 令和7年11月27日(木)<br>15:10 — 15:50  | 目的物件所在地     | 目的物件立入調査(写真撮影)、近隣住民より占有状況等聴取(評価人同行) |
| 令和7年12月2日(火)<br>: — :   | 当庁          | 債務者兼所有者に対し照会書郵送                     |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: — :   |             |                                     |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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27日<br/>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<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> |             |                                     |

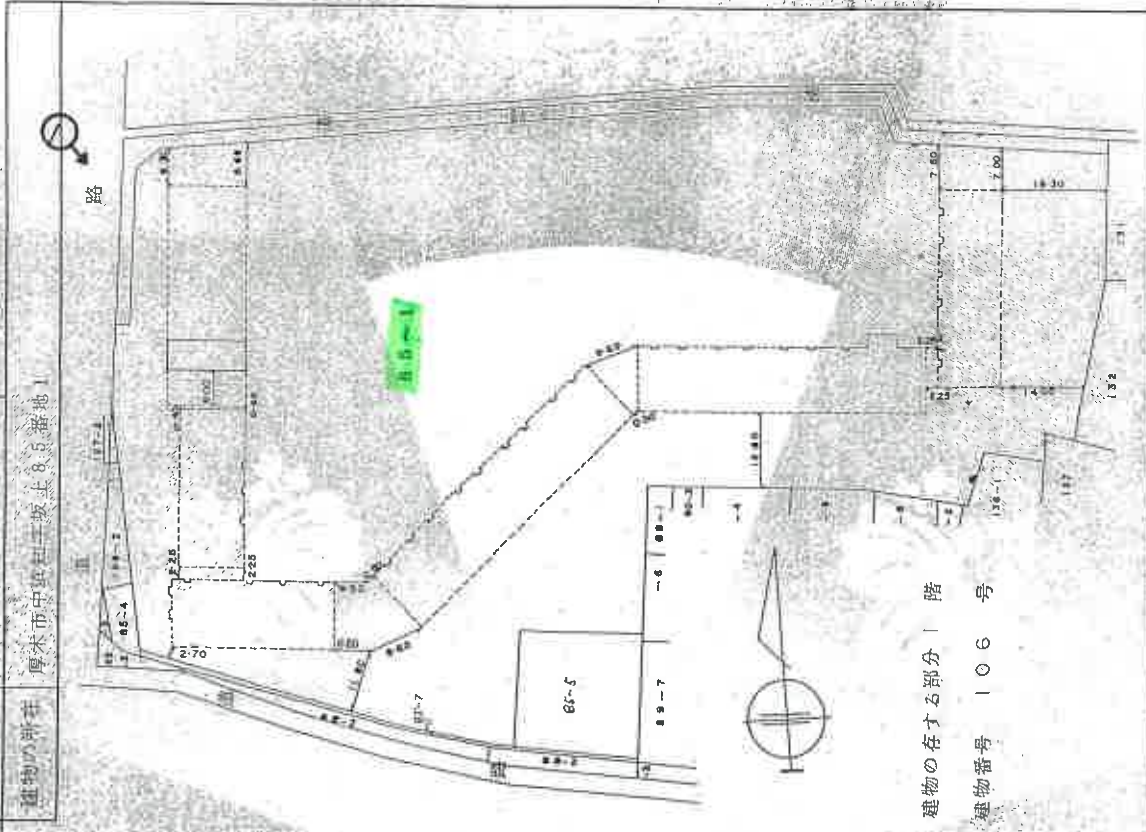
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

建物図面

中森知9.3番1.0.5  
厚木市中原町二丁目8.5.2番地1

家賃専用  
建物の所在



建物の存する部分 1 階  
建物番号 106 号

縮尺 1/1000

56.7.22

各階平面図

370204

登記年月日：昭和55年4月11日



求 積

$$13.840 \times 5.450 = 75.973000$$

床面積 75.97㎡

←○ は写真撮影位置・方向

縮尺 1/250

作者者

申請人

これは図面に記録されている内容を証明する図面である  
(横浜地方支務局厚木支局管轄)

令和7年6月20日

横浜地方支務局

登記官



間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向  
( 7 枚目)

① 物件1を含む一棟の建物



②



③



④



令和 7 年 (ケ) 第 143 号  
令和 7 年 11 月 27 日 現地調査  
令和 8 年 1 月 16 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 4,590,000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<br>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)<br>本厚木スカイハイツ・106号室 |
| 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 厚木市中依知字坂上85番地1

建物の名称 本厚木スカイハイツ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中依知85番1の6

建物の名称 106号

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 75.97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 厚木市中依知字坂上85番1

地 目 宅地

地 積 14390.62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 1万分の33

#### 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」駅の北方約4.7km(道路距離)、バス停「蓮生寺」徒歩約4分<br>(附属資料「位置図」参照)  |  |
| 付近の状況                                    | 幅員約22m国道沿いにマンション、事業所、営業所等が建ち並ぶ地域   |  |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制  | 市街化区域<br>準工業地域<br>60%<br>200%<br>防火指定なし<br>宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件<br>(規模、形状等)                         | 規模<br>形状<br>間口・奥行<br>地勢  | 14,390.62㎡<br>やや不整形<br>間口約90m×奥行約180m<br>平坦            |
| 接面道路の状況                                  | 西側で幅員約22m国道(129号・建築基準法第42条1項1号)に間口約90m、南側で幅員約6m市道(B-39・建築基準法第42条1項1号)、北側で幅員約4.5m市道(B-232・建築基準法第42条2項)にそれぞれ等高に接面。 |  |
| 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<br>都市ガス<br>下水道   | あり<br>なし(集中プロパン)<br>なし(浄化槽を経て放流)                       |
| 敷地権の表示                                   | 敷地権の種類   | 所有権  |
|  | 敷地権の割合   | 1万分の33   |
| 特記事項                                     | ・特になし  |  |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                     |   |                   |
|---------------------|---|-------------------|
| マンション名              | 本厚木スカイハイツ   |                   |
| 建物の用途               | 住宅（総戸数329戸：住居321戸・店舗7戸・管理人室1戸）                            |                   |
| 建築時期及び経済的<br>残存耐用年数 | 建築年月日   | 昭和56年5月25日（登記簿記載） |
|                     | 経過年数  | 約45年              |
|                     | 経済的残存耐用年数   | 約10年              |
| 構造・延床面積             | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建<br>延べ 24,954.30㎡                        |                   |
| 仕様                  | 屋根：アスファルト防水の上砂付けルーフィング、アルミコー<br>ト吹付け<br>外壁：吹付タイル          |                   |
| 設備                  | 駐車場（122台）、メールボックス、防犯・防災設備、ゴミ<br>集積場、自転車置場、避難施設、エレベータ（3基）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)東急コミュニティー      |
|                     | 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                | ・建物の外壁に経年相応の劣化等の減価が認められる。                                 |                   |

(2) 専有部分の概要

|                |   |                     |             |
|----------------|---|---------------------|-------------|
| 構 造            | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  |                     |             |
| 位 置            | 1階（106号室）・中間部屋<br>主要開口部の方位：西向き  |                     |             |
| 床 面 積          | 75.97㎡（登記面積）  |                     |             |
| 間 取 り 等        | 店舗+DK・納戸  |                     |             |
| バルコニー等         | －   |                     |             |
| 仕 様            | 天 井   | ビニールクロス貼、石膏ボード等     |             |
|                | 床   | コンクリート、クッションフロア、合板等 |             |
|                | 内 壁   | コンクリート、ビニールクロス貼等    |             |
|                | 設 備   | 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        | 劣る  |                     |             |
| 管 理 費 等        | 本厚木スカイハイツ管理組合代理人の回答によれば下記のとおり。<br>令和7年11月12日現在  |                     |             |
|                |   | 月額                  | 滞納額         |
|                | 管 理 費   | 11,600 円            | 1,370,230 円 |
|                | 修繕積立金   | 17,250 円            |             |
|                | そ の 他   | －                   | －           |
| 備 考            | 滞納期間：令和3年11月～令和7年11月分<br>遅延損害金：年14% 386,552 円   |                     |             |
| 専有部分の<br>利用状況等 | 令和7年11月27日：内部立入調査<br>建物所有者が店舗として占有している。   |                     |             |
| 特 記 事 項        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物内部はスケルトンの状態であるが、壁紙の汚れ、剥がれ、毀損・破損箇所、床の擦れ、剥がれ等が認められる。</li> <li>・維持管理の状態は劣り、経年経過以上の汚損、汚濁が見られる。</li> <li>・管理人によると、クリーニング店を営んでいたことはあ</li> </ul> |                     |             |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>るが、4年ぐらい前には空き店舗となっていたとのことである。また、近隣住民によると本店舗では受付のみで、クリーニング自体は別の場所で行っていたと思うとのことである。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 厚木市生活環境課によると有限会社モトムラクリーニングにおける水質汚濁防止法の特定施設に関する届け出は過去にも出ていないとのことである。</li><li>• 店舗はスケルトンの状態であり、特定施設に関する届け出もなく、近隣住民の陳述等を総合的に勘案すると土壌汚染の端緒は認められなかった。クリーニング店の経営形態の詳細が不明のため、過去に塩素系、石油系の溶剤の使用を否定できない。</li></ul> |
|--|--|

## 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<br>(円/㎡) | 専有面積<br>(㎡) | 専有率   | 現 価 率 | 建 物 価 格<br>(円) |
|----------------|-------------|-------|-------|----------------|
| 300,000        | ×75.97      | ÷0.94 | ×0.13 | =3,150,000     |

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 45 年、経済的残存耐用年数 10 年、  
観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 30%
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 10 年}}{(\text{経過年数 45 年} + \text{経済的残存耐用年数 10 年})} \times (1 - 0.3) = 0.13$$

(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<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 敷地権割合                 | 敷地権価格<br>(円) |
|-----------------|----------|---------------|------------|----------|-----------------------|--------------|
| 132,000         | ×1.03    | 136,000       | ×14,390.62 | ×1.0     | × $\frac{33}{10,000}$ | = 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 厚木 5-8

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準的画地価格} & \\
 128,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{103.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 132,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：近隣地域内。

個別格差：対象地は、変形三方路、やや不整形等々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<br>（階層・位置・品等程度） | 積算価格<br>（円） |
|-----------|------------|----------------------|-------------|
| 3,150,000 | +6,460,000 | ×0.95                | =9,130,000  |

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：0.95（店舗）

位置別補正：1.00（中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積：0.95×1.00×1.00 = 0.95

## 2 比準価格の試算

| 基準階の比準<br>価格 (円/m <sup>2</sup> ) | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度) | その他の<br>個別格差 | 専有面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 比準価格(円)     |
|----------------------------------|----------------------|--------------|---------------------------|-------------|
| 185,000                          | ×0.95                | ×0.8         | ×75.97                    | =10,680,000 |

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 m<sup>2</sup>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：リフォーム費用等の減価。

### 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<br>有効純収益<br>現価の合計<br>円 | 正味復帰価格の現価               |                              |   |  |                                      | DCF法<br>による価格<br>(円)     |
|-----------------------------|-------------------------|------------------------------|---|--|--------------------------------------|--------------------------|
|                             | 4年目期首<br>有効純収益<br><br>イ | 最終<br>還元<br>利回<br>り<br><br>ウ | 3年目期末<br>復帰価格<br>(円)<br>イ÷ウ×<br>(1-0.03)※1<br><br>エ | 複利<br>現価率<br><br>※2<br>(7.7%)<br><br>オ | 正味復帰<br>価格の現価<br>(円)<br>エ×オ<br><br>カ |                          |
| ア<br>415,311<br><br>(7.2%)  | 564,157                 | 8.2<br>%                     | =6,670,000  | 0.8005                                 | 5,339,335<br><br>(92.8%)             | =5,750,000<br><br>(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：30 比準価格：40 収益価格：30

|        | 占有減価修正前の<br>試算価格（円） | 占有減価修正 | 試算価格（円）     |
|--------|---------------------|--------|-------------|
| 積算価格   | 9,130,000           | ×1.00  | =9,130,000  |
| 比準価格   | 10,680,000          | ×1.00  | =10,680,000 |
| 収益価格   | 5,750,000           |        | 5,750,000   |
| 調整後の価格 |                     |        | 8,740,000   |

占有減価修正：必要なし

##### (2) 評価額の判定

| 調整後の価格<br>（円） | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 滞納管理費<br>等相当額の<br>減価 | その他の控<br>除減価（敷<br>金等） | 評 価 額<br>（円） |
|---------------|-----------|------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| 8,740,000     | × 1.0     | ×0.7       | ×0.75                | — 0                   | =4,590,000   |

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25%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5-8

所 在：厚木市中依知字上原 81 番 1  
価 格：128,000 円/m<sup>2</sup>  
位 置：小田急小田原線「本厚木」約 4.7 km  
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日  
地 積：1082 m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、下水  
接 面 道 路：東側 22m 国道  
用途指定等：準工業地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）  
防火指定なし  
地域の概要：店舗、倉庫等が混在する国道沿いの路線商業地域

### 2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（建物） 3,484,057 円  
符号 1（土地） 629,733,531 円（敷地権割合：33/10000）

## 第7 附属資料の表示

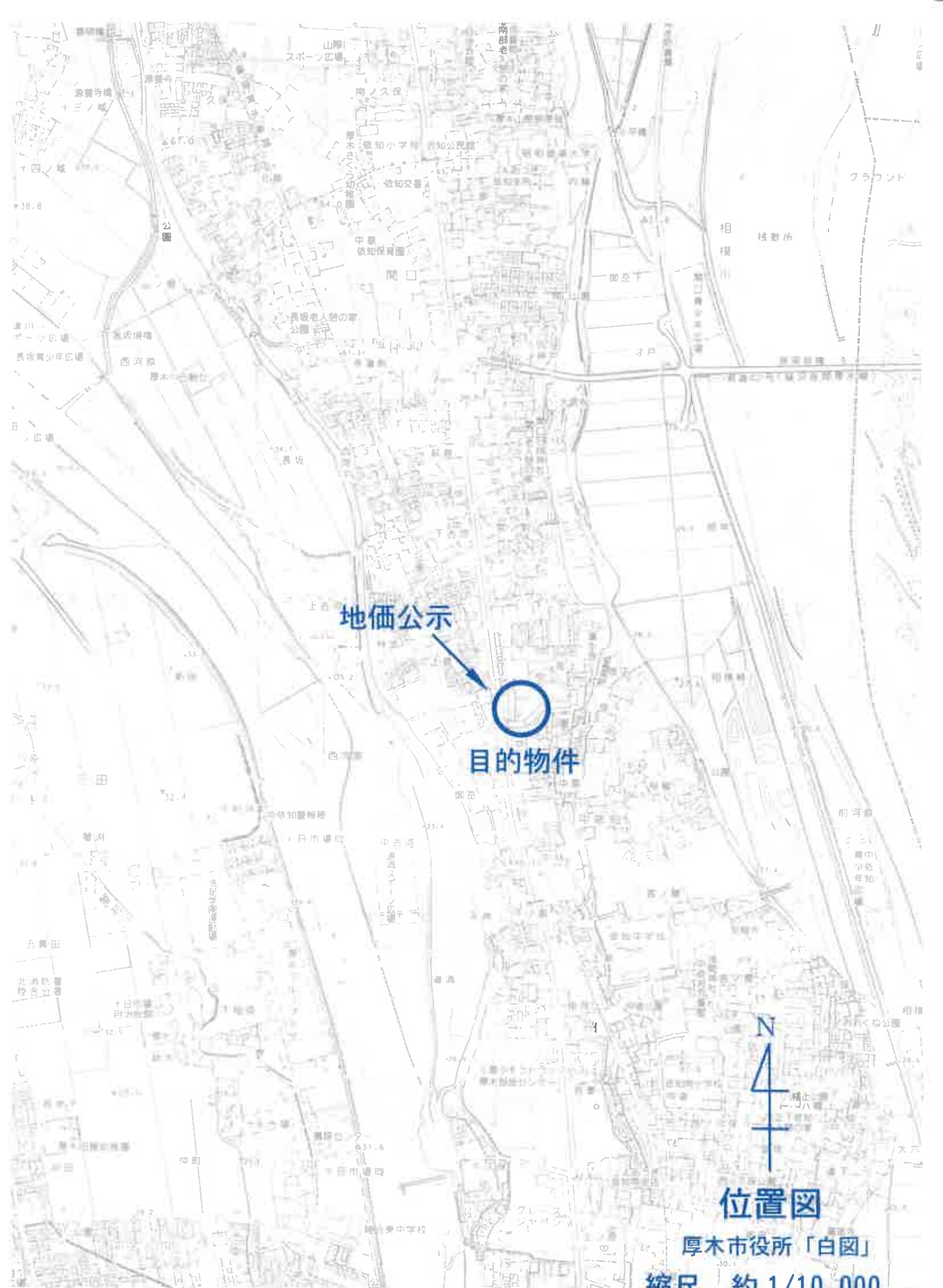
位置図

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



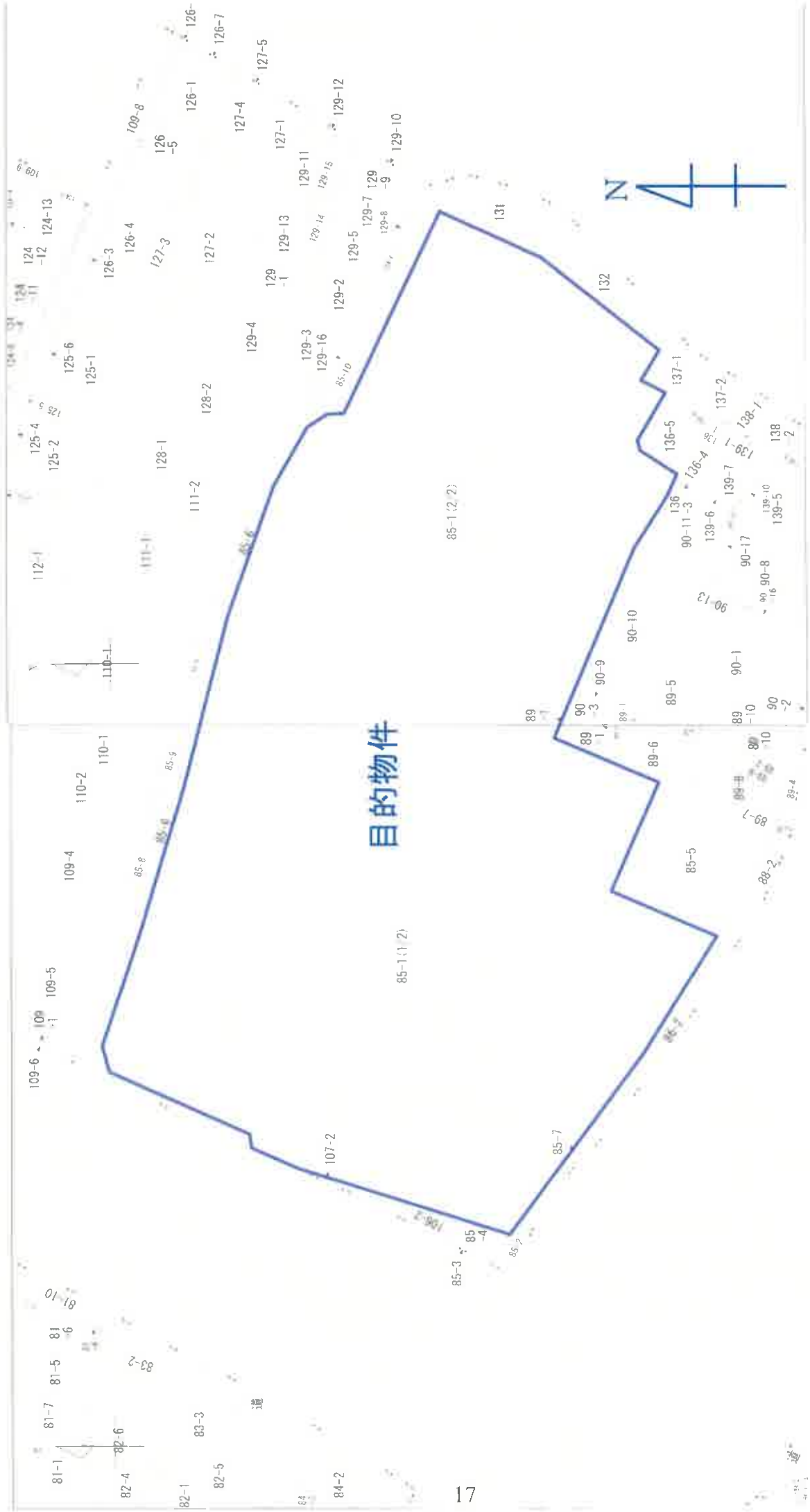
地価公示

目的物件

位置図

厚木市役所「白図」

縮尺 約 1/10,000



目的物件



公图写

縮尺 約 1:1000

登記年月日：昭和56年9月22日

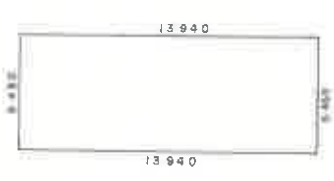
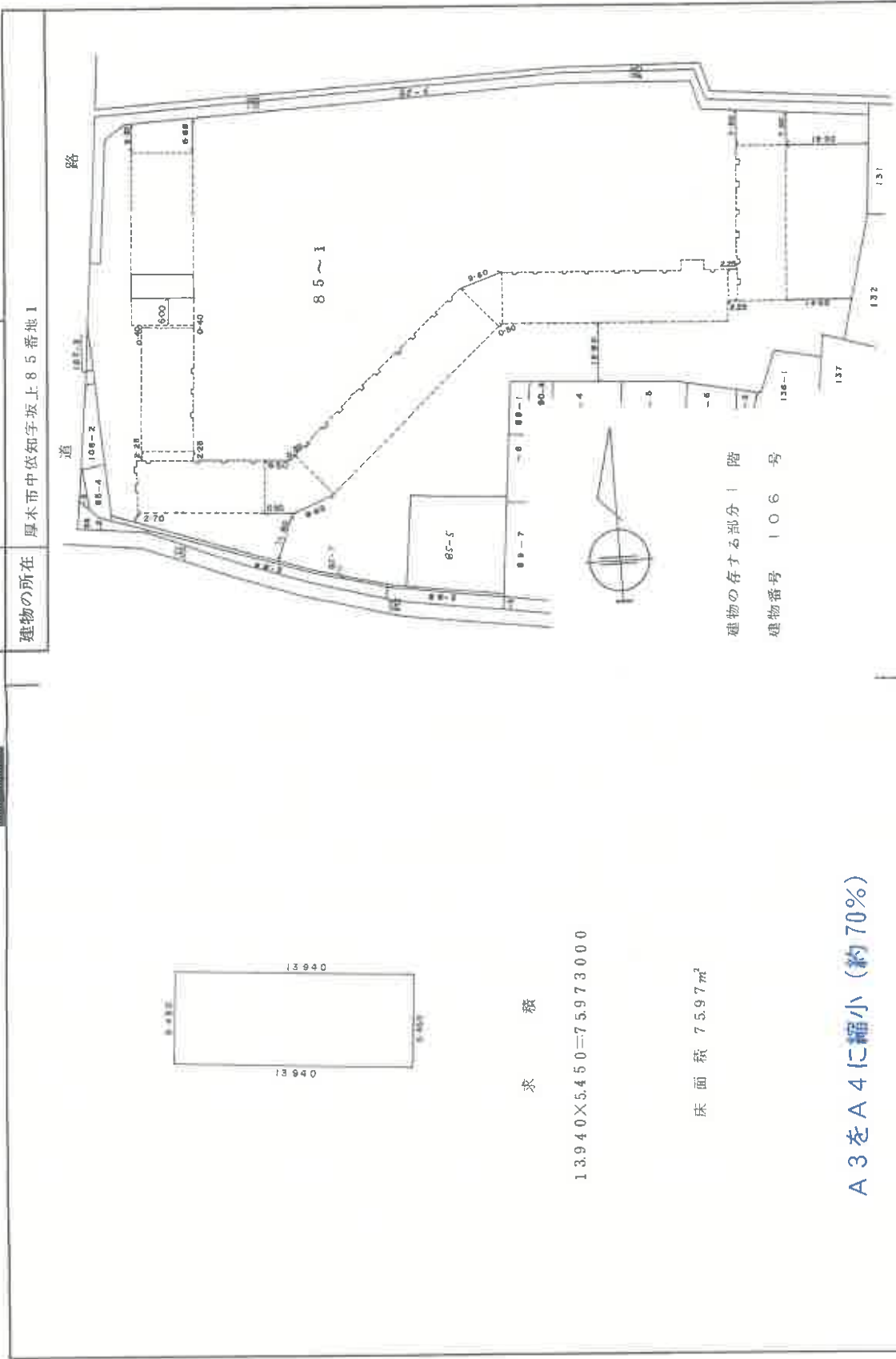
370204

各階平面図

建築物図面

家屋番号 中依知85番1の6

建築物の所在 厚木市中依知字坂上85番地1



求積

$$13940 \times 5.450 = 75.973000$$

床面積 75.97m<sup>2</sup>

建築物の存する部分 1階  
建物番号 106号

A3をA4に縮小(約70%)

作製者

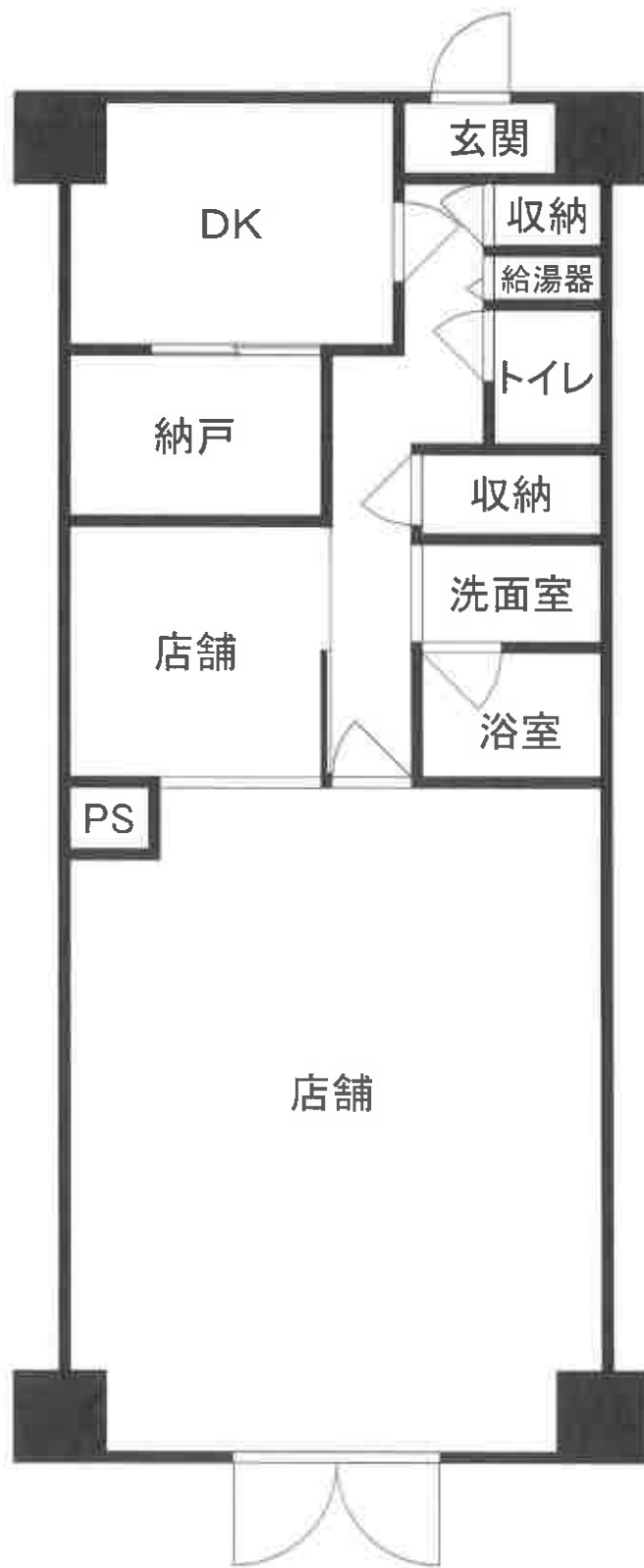
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

56.9.22

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6月20日 横浜地方法務局 登記官



概略間取図