

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 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 9 月 3 日から 令和 8 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 9 月 29 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 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 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 8 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。



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,670,000 2,936,000		734,000	38,749	5,535



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 小田原市新屋字砂田 6 4 番地 2

建物の名称 キヤツスル富水

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新屋 6 4 番 2 の 2 1

建物の名称 3 0 1

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 4 9 . 0 5 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 小田原市新屋字砂田 6 4 番 2

地 目 宅地

地 積 1 1 7 8 . 4 0 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 3 0 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 8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、関係者の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 小田原市新屋字砂田 6 4 番地 2

建物の名称 キヤツスル富水

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新屋 6 4 番 2 の 2 1

建物の名称 3 0 1

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 4 9 . 0 5 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 小田原市新屋字砂田 6 4 番 2

地 目 宅地

地 積 1 1 7 8 . 4 0 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 3 0 分の 1



令和7年(ケ)第167号
令和8年2月 2日受理
令和8年3月23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 小田原市新屋字砂田64番地2

建物の名称 キヤツスル富水

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 新屋64番2の21

建物の名称 301

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 49.05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 小田原市新屋字砂田64番2

地 目 宅地

地 積 1178.40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 30分の1

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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☐ 別紙回答書のとおり 管理費 月額 6,500円 修繕積立金 月額 7,500円 円 円 円	令和 8 年 2 月 2 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和 6 年 1 2 月分～同 8 年 2 月分 計 210,000円 遅延損害金 (年 1 4 %) 17,324円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社東海ビルメンテナンス	
その他の事項		
敷地権	符号 1	
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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
■ 債務者兼所有者	1 本建物には私が居住している。投函されていた通知書を見て電話した。 2 競売開始決定は見ていない。 3 借入金の返済が滞っていた認識はない。引落口座が残高不足になっていたのかもしれない。債権者と連絡を取ってみる。 4 立入調査が必要なことは承知した。口座の残高を確認して、債権者と話をしたいので、調査期日を入れるのは少し待ってほしい。 (令和8年2月10日電話で聴取)

(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

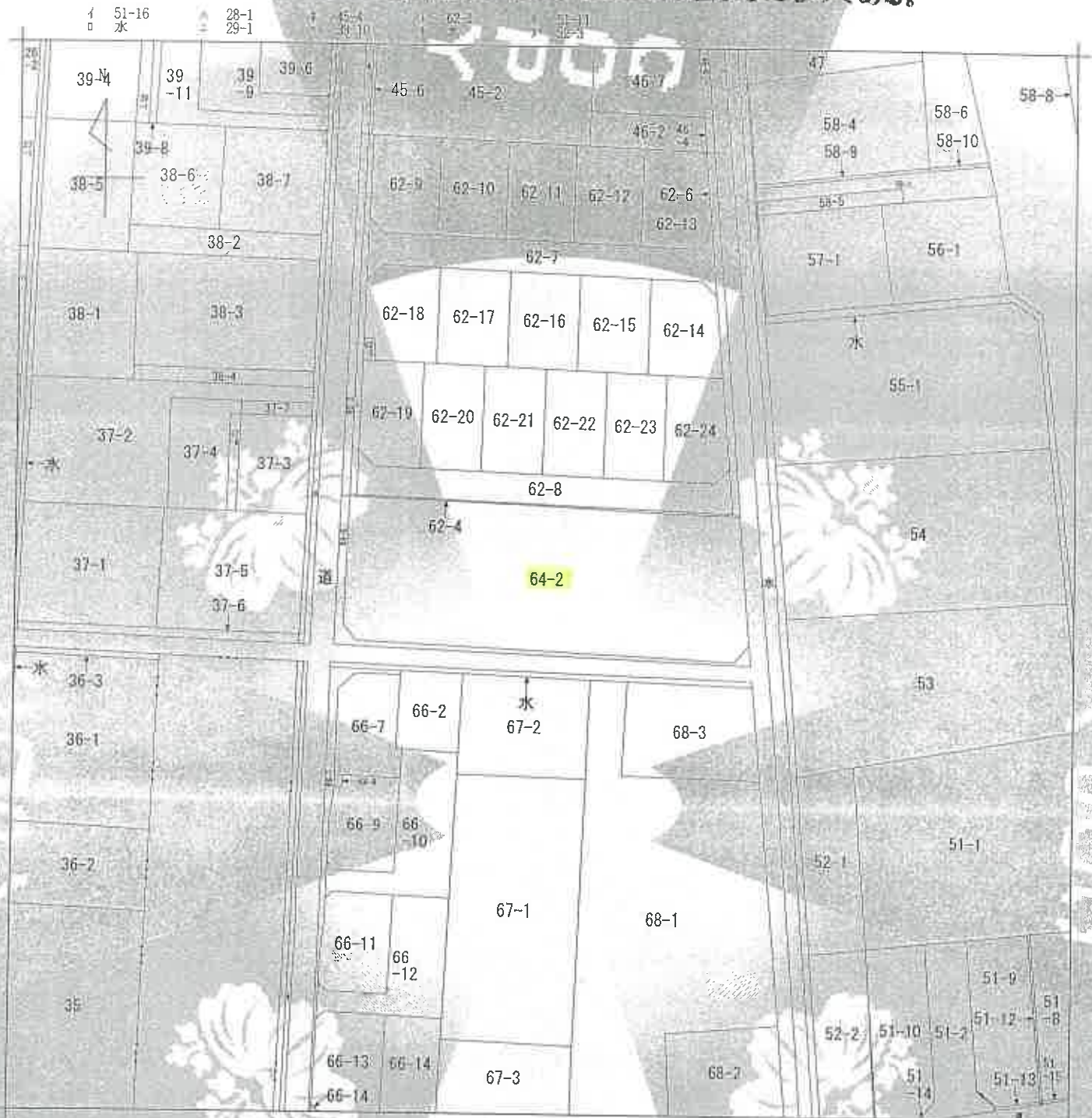
- 1 受命物件の状況は、建物図面（各階平面図）、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、本建物内には、債務者兼所有者宛の郵便物が複数存在した。
- 3 本件敷地は、西側及び南側で建築基準法42条2項の市道に、東側で建築基準法に該当しない市道に、それぞれ接している。なお、西側及び南側の市道について、目的物件は道路境界後退済である（評価人の調査による）。

(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8年2月2日 (月) 16 : 35 — 16 : 50	目的物件所在地	外観調査 (写真撮影)、不在、通知書投函
令和8年2月3日 (火) : — :	当庁	管理会社へ滞納管理費照会書 F A X 送信
令和8年2月5日 (木) 9 : 35 — 9 : 40	横浜地方法務局西湘二宮支局	登記事項証明書、登記事項要約書申請・受理
令和8年2月10日 (火) 16 : 45 — 16 : 50	携帯電話	債務者兼所有者より占有状況等聴取
令和8年2月18日 (水) 14 : 15 — 14 : 20	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8年3月6日 (金) 16 : 50 — 16 : 53	目的物件所在地	不在、調査期日通知書投函
令和8年3月12日 (木) 13 : 35 — 14 : 00	目的物件所在地	目的物件立入調査 (写真撮影、評価人同行)
(特記事項) ☐ 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。 ■ 令和 8 年 3 月 1 2 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(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簿に於いて記載された図面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す。土地の位置及び形状の図面を記載した図面です。



部 求 分	所 在	小田原市新屋字松田				地 番	64番2		
出 力 尺	1/600	精 度 分	座 標 系 又 号 番 記 号	分 類	地図に準ずる図面			種 類	土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (AT20)				制 定 記 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)

令和7年11月19日

東京法務局

地図整理番号：M94409

(1/1)

(証明)

(6 枚目)

登記年月日：昭和58年12月23日

001175

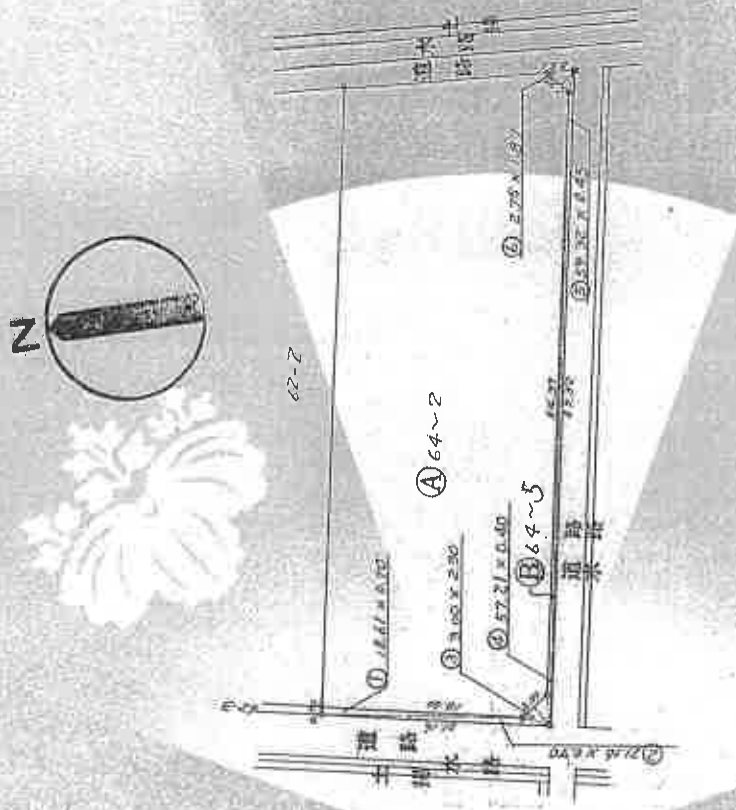
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方方法務局西湘二宮文庫管轄)
令和7年11月19日 東京法務局

64-2-2 後 新開 幸
地 番 84-5
土地の所在 小田原市新屋 3和1田

地積測量図
土地所在区

地積計算表

①	18.61 × 0.70 =	13.0270
②	21.16 × 0.70 =	14.8120
③	3.00 × 2.30 =	6.9000
④	57.21 × 0.40 =	22.8840
⑤	59.32 × 0.45 =	26.6940
⑥	2.75 × 1.81 =	5.1425
合計		89.4595
1/2㎡		44.72975
登記簿上の面積	1223.13	
測量上の面積	1223.13	
分筆面積	44.72975	
④	1178.40015	



。.....境界点はコンクリート埋込線である。

作製者

平成12年11月15日

申請人

縮尺

1/500

(日加納)

(日本土地家屋調査士会連合会所統)

58./2.23



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作製者

建築物の存する部分 3 階

計 49.0505 M²

床面積計算表

301

$$1050 \div 105 = 10$$

0.17	0.85	4.4005
------	------	--------

58	10.29	2.9350
----	-------	--------

これは図面に記録されている内容を証明し、責任を負う。

(8 校 11)

地圖整理號：M94411

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



※ LDK、各室等には一部下り天井・梁等がある。

① 物件1を含む一棟の建物



②



③



④



(// 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 167 号
令和 8 年 3 月 12 日 現地調査
令和 8 年 3 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

今 井 孝

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 3, 6 7 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	
特 記 事 項		
なし		

*現況欄に記載のない事項については、ほゞ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 小田原市新屋字砂田64番地2

建物の名称 キヤツスル富水

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 新屋64番2の21

建物の名称 301

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 49.05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 小田原市新屋字砂田64番2

地 目 宅地

地 積 1178.40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 30分の1

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	小田急小田原線「富水」駅の南西方約 800m（道路距離）で、駅より徒歩約 10分	
付 近 の 状 況	幅員 3.5～ 4.5m市道沿いに、中小規模一般住宅、アパート、マンション等が混在する住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	防火指定無し
画 地 条 件 (規模、形状等)	そ の 他 の 規 制	景観計画、景観条例等
	規 模	1,178.40㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行 地 勢	西側間口約21m（隅切り部分含む）、奥行約57m 平坦、北側隣接地とはほぼ等高に接面している。
接面道路の状況	西側幅員約 4m舗装市道(3065号線：建築基準法第42条2項)とほぼ等高に約21m(隅切り部分含む)接面し、南側幅員約 3.5～ 4m舗装市道(3248号線：同前)とほぼ等高に約58.5m(隅切り部分含む)接面し、東側幅員約 2.9m未舗装市道(3249号線：建築基準法外道路)とほぼ等高に約21m(隅切り部分含む)接面する三方路地である。 北側市道との間には第三者の土地（62番4）がある。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物（キャツスル富水）等の敷地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	なし（プロパンあり）
	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	30分の1
特 記 事 項	① 西側、南側市道は建築基準法第42条 2項道路であるが、目的土地は道路境界後退済みである。	

	② 目的物件は、小田原市内水ハザードマップの浸水想定区域に該当しており注意を要する。
	③ 宅地造成等工事規制区域

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	キヤツスル富水	
建物の用途	住宅（総戸数 30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	昭和59年2月3日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約43年
	経済的残存耐用年数	約 7年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造3階建、 延べ 1,701.00㎡（登記面積）	
仕 様	屋根：スレート葺 外壁：モルタル、吹付けタイル、塗布付仕上げ等 その他：特筆するものはない	
設 備	駐車場、自転車置場、集合郵便受、エレベーター無し、オートロック無し等	
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)東海ビルメンテナンス
	管理形態	巡回
	そ の 他	管理人室なし
管理の状況	普通	
特記事項	建築時の法規制は第2種住居専用地域（容積率 150%）であるが、その後法規制が変更になった。登記面積を合計した延床面積による現況容積率が法定容積率を超えており、既存不適格建物である。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	3 階（301号室）・角室 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	49.05㎡（登記面積）		
間 取 り 等	1 L D K（附属資料概略間取図参照）		
バルコニー等	有り		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、P タイル等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	キッチン、ユニットバス、洗面所、トイレ等	
	そ の 他	特筆するものはない	
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通り。令和8年2月2日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	6,500円	97,500円
	修 繕 積 立 金	7,500円	112,500円
	そ の 他		
	備 考	滞納期間 令和6年12月分～令和8年2月分 損害金 年14%、金額 17,324円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年3月12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	なし		

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	× 49.05	÷ 0.87	× 0.13	= 1,830,000

専有率

- ・ 共用部分も含む公租公課証明書上の現況床面積に対する割合

$$(49.05\text{㎡} \div 56.70\text{㎡} = 0.87)$$

現価率

- ・ 経過年数43年、経済的残存耐用年数 7年、
観察減価率（中古マンションの市場性等を含み、保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を加味した）10%
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 7年}}{(\text{経過年数43年} + \text{経済的残存耐用年数 7年})} \times (1 - 0.10) \\ & = 0.13 \end{aligned}$$

(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)
99,000	×1.04	103,000	×1,178.40	×0.9	$\times \frac{1}{30}$	= 3,640,000

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 小田原－28

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 95,800\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100.2}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & = & 99,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和8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、ほぼ同様の街路条件、交通接近条件等であるが、環境条件等でやや劣り、総合格差で上記の通り。

◇個別格差：目的土地は三方路地等でやや優れ、総合格差で上記の通り。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率を10%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)
1,830,000	+ 3,640,000	× 1.05	= 5,740,000

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：1.00 （3階、エレベーターなし）

位置別補正：1.05 （角室、採光は南、西、北の三面）

その他補正：1.00 （特筆するものはない）

相乗積 $1.00 \times 1.05 \times 1.00 = 1.05$

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)
121,000	× 1.05	× 1.0	× 49.05	= 6,230,000

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㎡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：建物専有部分の保守管理の状態、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）	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） イ	最終還 元利回 り ウ	3年目期末 復帰価格 （円） イ÷ウ×（1-0.03） ※1 エ	複利 現価率 ※2 （7.7%） オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア						ア+カ キ
379,481 （8.9%）	409,049	8.2%	= 4,840,000	0.8005	3,874,420 （91.1%）	= 4,250,000 （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

(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調整を行った上、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：40 比準価格：40 収益価格：20

	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	5,740,000	× 1.00	= 5,740,000
比準価格	6,230,000	× 1.00	= 6,230,000
収益価格	4,250,000		
調整後の価格	5,640,000		

占有減価修正：必要なしと判断した。

(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）
5,640,000	× 1.0	× 0.7	× 0.93	0	= 3,670,000

市場性修正：必要なしと判断した。

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。

滞納管理費等の控除：滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金滞納額元本の
みを基礎に 7%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：必要なしと判断した。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 小田原－28

所 在：小田原市新屋字川久保16番6外

価 格：95,800円／㎡

位 置：小田急小田原線「富水」駅の西方約750m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：211㎡

基準地の形状：台形

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東4.4m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率100%）

地 域 の 概 要：一般住宅を主体とし農地も残る住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 2,767,836円

符号1（土地） 69,665,829円（敷地権の割合 30分の1）

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・土地所在図写（残地、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



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。
(横浜地方方法務局 西郷二宮支局 蔵持)
令和7年11月19日 東京法務局

登記書

001175

地番
64-2
64-5

地積測量図
土地所在

土地の所在
小田原市新基亭和少田

地積計算表

①	18.61 x 0.70	=	13.0270
②	21.16 x 0.70	=	14.8120
③	3.00 x 2.30	=	6.9000
④	57.21 x 0.40	=	22.8840
⑤	59.32 x 0.45	=	26.6940
⑥	2.75 x 1.87	=	5.1425
			89.4595
			44.72975

12cm²

登録地積	1223.13
測量地の面積	1223.13
分筆地積	44.72975
①	1178.4015

符号1

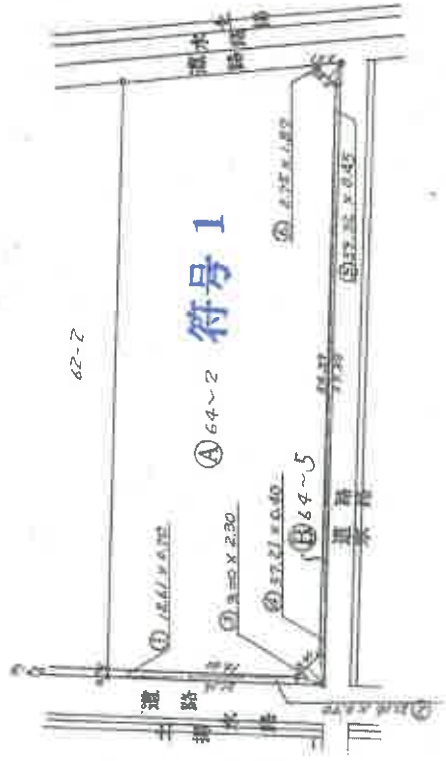
符号1

① 64-2

② 64-5



62-2



(目録表)

。 工事地点はコンクリート運搬機である。

作製者

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

58.12.23

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

符号1 (残地)

登記年月日：昭和59年4月4日

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。
(横浜地方方法務局 西洲二重支局管轄)
令和7年11月19日 東京法務局

登記官

建物図面
各階平面図

000855 各階平面図

家屋番号
4452721

建物の所在

小田原市新屋宇移転第4地区第2

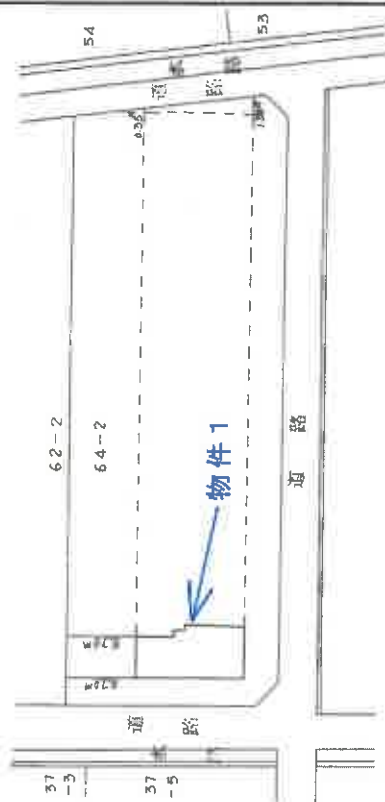


床面積計算表

301

18.50	×	4.05	=	41.7150
6.77	×	0.55	=	4.4005
5.87	×	0.50	=	2.9350

計 49.0505 M²



建物の存する部分3階

(日調第2)

(日調第1)

作製者
土地調査士
家屋

29月
日作製)

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

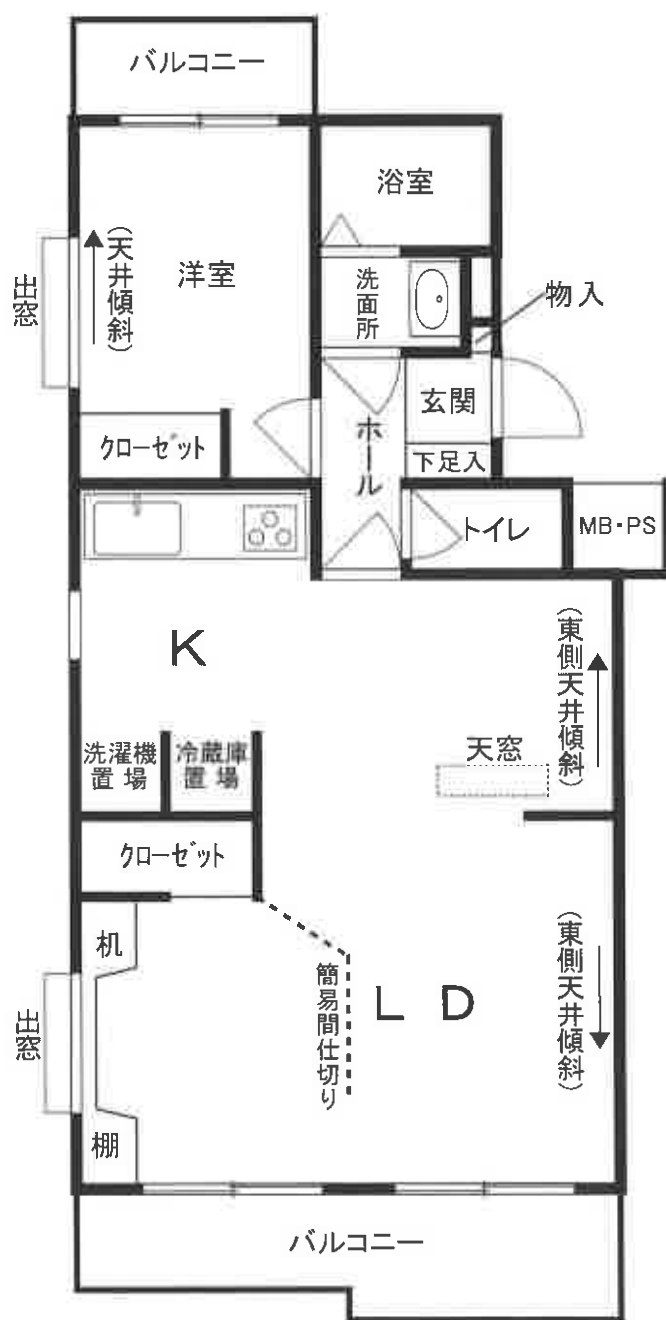
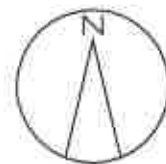
39.4.4

地図整理番号 W9411

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



※ LDK、各室等には一部下り天井・梁等がある。