

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 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 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,100,000 3,280,000		820,000	58,206	8,315



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 小田原市中町三丁目 3 5 9 番地 1

建物の名称 ウインベルコーラス小田原中町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中町三丁目 3 5 9 番 1 の 2 0 2

建物の名称 2 0 2 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 4 8 . 4 1 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 小田原市中町三丁目 3 5 9 番 1

地 目 宅地

地 積 5 7 2 . 4 7 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 8 0 0 0 分の 3 7 8



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 2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】

本件債務者Aが占有している。同人は実行された抵当権の設定時の所有者であつた。同人は所有権を主張している。

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 小田原市中町三丁目 3 5 9 番地 1

建物の名称 ウインベルコーラス小田原中町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中町三丁目 3 5 9 番 1 の 2 0 2

建物の名称 2 0 2 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 4 8 . 4 1 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 小田原市中町三丁目 3 5 9 番 1

地 目 宅地

地 積 5 7 2 . 4 7 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 8 0 0 0 分の 3 7 8



令和8年(ケ)第24号
令和8年4月24日受理
令和8年5月28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 野口 慎也

(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 小田原市中町三丁目 3 5 9 番地 1

建物の名称 ウインベルコーラス小田原中町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中町三丁目 3 5 9 番 1 の 2 0 2

建物の名称 2 0 2 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 4 8 . 4 1 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 小田原市中町三丁目 3 5 9 番 1

地 目 宅地

地 積 5 7 2 . 4 7 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 8 0 0 0 分の 3 7 8

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	神奈川県小田原市中町三丁目15番17-202号	
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A 上記の者が本建物を住居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	☒ 別紙回答書記載のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ横浜支店 電話 ()	
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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

令和 8 年 (7) 又) 第 24 号
担当執行官 野口 慎也

所有者

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 8 年 3 月 31 日現在

☒ 管理費	月額	18,000 円	☒ 滞納額	126,000 円 7ヶ月
☒ 修繕積立金	月額	11,800 円	☒ 滞納額	84,000 円 8ヶ月
☒ 駐車場使用料	月額	7,000 円	☒ 滞納額	56,000 円 8ヶ月
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年	%	☐ 金額	円
☒ 滞納期間	2025 年 8 月分 ~ 2026 年 3 月分			

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。

☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 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

会社名

電話番号

ご担当者名()

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (占有者) ■B (所有者の代表者の夫)) の陳述／■提示文書(所有者の陳述書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原	
占有開始時期		平成23年2月25日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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
■ A (債務者兼占有者)	1. 私は、本件建物を平成23年2月25日に購入して以来、ここに居住しています。 Bは、湘南オーガニックファーム株式会社の元代表者で私の従来の人です。Bから「あなたの権利保全の為に必要だから。」と言われてBに権利証や印鑑証明書等を渡したところ、登記事項証明書にあるように令和3年4月に湘南オーガニックファーム株式会社へ所有権移転登記がされてしまいました。 登記上は売買を原因とした所有権移転登記ですが、湘南オーガニックファーム株式会社とは売買契約を締結していません。契約書はありませんし、売買代金の授受も一切ありません。 従って、私が本件建物の所有者であることには変わりありませんので、現在私が居住するにあたって、湘南オーガニックファーム株式会社と賃貸借契約や使用貸借契約は締結していません。 なお、電気・ガス・水道といった公共料金の支払いは、もちろん居住者である私がしています。 2. 床暖房やトランクルームといった設備は、ありません。 3. 3年くらい前まで本件建物内でタバコを吸っていました。 本件建物を購入して以降増改築をしたことはありません。 ペットを飼ったこともありません。 水回りの不具合・床のゆるみ・壁穴・大きなひびはありません。その他設備に不具合はありません。 他の部屋の方とのトラブルはありません。 4. 駐車場を使用するには、管理会社と別途契約が必要です。 5. 住んでいて気になる点は、特にありません。 (令和8年5月21日に聴取)
■ B (所有者の代表者の夫)	1. 私は、本件建物の所有者である湘南オーガニックファーム株式会社の代表者の夫です。私も以前当社の代表者を務めていました。Aは私の従来の人です。 2. Aは、本件建物に無権原で占有しています。本件については、執行官からの当社への照会に基づき、後日当社の陳述書を執行官へ届けます。陳述書に記載してあることが全てです。それ以上話すことはありません。 (令和8年5月14日に電話聴取)
■ C (管理会社社員)	1. 本件マンションでは、管理規約に損害金を徴収する旨の定めがありません。そのため、当社からの回答書の損害金の部分は空白になっています。 2. 駐車場使用料について、管理規約の第26条に「この規約に基づく区分所有者の債務は、その特定承継人および包括承継人に承継される。」とあるので、当社では特定承継人行使できる債権として扱っています。 (令和8年5月22日に電話聴取)

(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. 本件物件の状況は、建物図面（各階平面図）及び建物概略間取図並びに添付した写真のとおりである。
2. 本件建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び立入調査等の結果から、2枚目及び4枚目記載のとおりである。第三者の占有徴表は認められず、債務者Aが住居として占有しているものと認める。
なお、Aの現在の占有権原について、Aの陳述とBの陳述・湘南オーガニックファーム株式会社の陳述書との間で食い違いが認められるものの、本件物件の登記事項証明書に現在の所有者として湘南オーガニックファーム株式会社が登記されていること、Aの占有にあたって湘南オーガニックファーム株式会社との間で賃貸借契約及び使用貸借契約が締結されていない点では陳述が一致していること、以上から無権原と解する。
3. 本件建物内部を立ち入り調査時に目視により確認した範囲においては、経年劣化による汚損や損傷は認められるものの躯体に関わる大きな損傷は認められなかった。なお、洋室2において、球体が転がる現象が認められた。
4. 評価人の調査によれば、本件土地は、北側で市道（建築基準法42条1項1号）に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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4月24日(金) 10:54-11:07	横浜地方法務局 西湘二宮支局	全部事項証明書申請受領
令和8年4月27日(月) 12:07-12:14	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函
令和8年4月27日(月)	当庁	所有者へ照会書郵送
令和8年4月28日(火)	当庁	管理会社へ照会書FAX
令和8年5月14日(木) 9:58-9:59	当庁	Bから電話にて事情聴取
令和8年5月21日(木) 9:47-10:36	目的物件所在地	立入調査(評価人同行) 占有調査 写真撮影 Aから事情聴取
令和8年5月22日(金) 10:06-10:07	当庁	Cから電話にて事情聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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

登記年月日：平成2年10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。
令和7年11月14日 横浜地方支務局 庶務課 二宮安高 登記官

064073

各階平面図

小田原市中町3丁目359番地1

1の202

家屋番号

建物の所在

建物図面

小田原市中町3丁目359番地1

本図面はA2判をA4判に縮小したものである

○は写真撮影位置・方向



求積表

5.520	X	4.060	=	22.411200
4.975	X	0.440	=	2.189000
5.875	X	0.460	=	2.702500
6.420	X	2.620	=	16.820400
4.795	X	0.690	=	3.308550
1.425	X	0.690	=	0.983250
合 計				48.414900
床面積				48.41 ㎡

358

水

359-1

360-1

359-3

361

水

建物の存する部分

2階

建物の番号

202号

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

整理番号：H62303-1

(8 枚目)

令和8年(ケ)第24号

←○は写真撮影位置・方向



建物概略間取図



① 本件マンション



②



- ③ この部屋（洋室2）の床に球体を置いたところ、球体が転がる現象が認められた



- ④



⑤



令和 8 年 (ケ) 第 24 号
令和 8 年 5 月 21 日 現地調査
令和 8 年 5 月 29 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
藤 原 新 一

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 4, 1 0 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、民事執行法第 5 8 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

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	(住居表示) 「小田原市中町3-15-17」 (マンション名) ウインベルコーラス小田原中町202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 小田原市中町三丁目359番地1

建物の名称 ウインベルコーラス小田原中町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中町三丁目359番1の202

建物の名称 202号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 48.41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 小田原市中町三丁目359番1

地 目 宅地

地 積 572.47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 8000分の378

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「小田原」駅の概ね東方約1,400m（道路距離）、バス停留所「山王橋」から徒歩約6分程度に位置する。	
付 近 の 状 況	共同住宅、一般住宅、事業所等が混在する山王川に近い地域	
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	準工業地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	無指定
画 地 条 件 （規模，形状等）	その他の規制	◇景観計画区域（市全域） ◇宅地造成等工事規制区域（市全域） ◇第二種高度地区（最高高さ15m） ◇津波災害警戒区域
	規 模	572.47㎡
	形 状	略台形地
	間 口 ・ 奥 行	間口約12m、奥行約47.8m程度
接 面 道 路 の 状 況	地 勢	ほぼ平坦
	北側幅員約4.7m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と約12m程度ほぼ等高に接面。	
	土地の利用状況等	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり

特 記 事 項	◇ 北側は、公図上の水路及び道路を合わせて市道となっている。 ◇ 南側は目的物件より低く位置する排水路と接面し、当該排水路を挟んで墓地がある。 ◇ 土地の符号 1 に関しては、登記所保管の地積測量図はなく（残地測量図はあり）現地での概測や机上計算等より公簿地積数量を充足しているものと判断し、公簿数量を採用する。但し、実測地積に関しては専門家による精緻な測量及び調査が必要である。
---------	---

2. 敷地権について（土地の符号 1）

敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	8,000分の378

3. 建物の概況（物件1が存する建物）

（1）一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ウインベルコーラス小田原中町	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数25戸。管理室1戸、駐車場含む）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成2年9月17日（登記記載） 約36年（1年未満の端数切り上げ） 14年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 延床面積 1,170.90㎡	
仕 様	屋上：露出アスファルト防水、外断熱工法 外壁：磁器質タイル、吹付タイル	
設 備	エレベーター（6人乗り・1基）、集合郵便受 等	
建 物 の 品 等	使用資材 施 工	普通 普通
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 管 理 方 式 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 委託 株式会社長谷工コミュニティ 日勤
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇ 記載事項証明書によれば、本件建物は建築確認申請を受け、完了検査済年月日の記載はあるが、完了検査済証の番号は空欄となっている。 ◇ 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いるが、容積率不算入部分があるためと考えられる。検査済証が交付されていることから特に問題はないものと思料される。 ◇ 規約設定共用部分として下記の建物が登記されている。 家屋番号：中町三丁目359番1の100 建物の名称：100号 種類：管理人室 構造：鉄筋コンクリート造1階建	

	床面積：1階部分 5.37㎡ 家屋番号：中町三丁目359番1の104 建物の名称：104号 種類：駐車場 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 37.92㎡
--	--

（２）専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	2階（202号）、中間部屋 主要開口部の方位：西向き		
床 面 積	48.41㎡（登記面積）		
間 取 り	3DK（附属資料「概略間取図」参照）		
バルコニー等	あり		
仕 様 （※）下記特記事項参照	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼 等 フローリング、畳 等 ビニールクロス貼 等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所 等 —	
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 8 年 3 月 31 日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	18,000 円	126,000 円
	修繕積立金	11,800 円	84,000 円
	駐 車 場 使 用 料	7,000 円	56,000 円
	備 考	損害金年率設定なし、遅延損害金はない。 滞納期間：令和 7 年 8 月分～令和 8 年 3 月分	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年5月21日：内部立入調査 調査時点において、債務者（その他の者）Aが居宅として、 無権原で占有している（※）。		
特 記 事 項	（※） 関係人の陳述及び立入調査等から本件建物に対して第 三者の占有徴表は認められず、債務者Aが住居として占有 しているものと認める。なお、Aの現在の占有権原につい て、Aの陳述とBの陳述・湘南オーガニックファーム株式		

	会社の陳述書との間で食い違いが認められるものの、本件物件の登記事項証明書に現在の所有者として湘南オーガニックファーム株式会社が登記されていること、Aの占有にあたって湘南オーガニックファーム株式会社との間で賃貸借契約及び使用貸借契約が締結されていない点では陳述が一致していることから無権原と解する。 ◇ Aによると、3年くらい前までタバコを吸っていたとのことであるが、その他水回りや床、壁等の設備に不具合はないとのことである。 ◇ 管理会社によると駐車場の使用に関しては、Aと管理会社との間で別途契約されており、管理規約によると特定承継人に承継される債権とのことである。 ◇ 経年劣化による汚損や損傷は認められるものの、躯体に関わる大きな損傷は認められない。なお、洋室2において球体が転がる現象が認められた。
--	---

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、評価額を以下のとおり決定した。

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。

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	250,000	× 48.41	÷ 0.90	× 0.25	= 3,360,000

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 36 年、経済的残存耐用年数 14 年

観察減価率（中古マンションの市場性等含む） 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 14 年}}{\text{経過年数 36 年} + \text{経済的残存耐用年 14 年}} \times (1 - 0.10) \\
 &= 0.25
 \end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（土地の符号 1）

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/㎡)	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)
113,000	×0.85	96,100	×572.47	×1.0	$\times \frac{378}{8,000}$	= 2,600,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の規（比）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。

地価公示地 小田原－15

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 104,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{92} & = & 113,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比べ街路条件、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：間口に比し奥行が長大であること、地積がやや大きいこと及び「第 4 目的物件の位置・環境等」記載の特記事項等を勘案し総合格差で上記のとおり。

◇建 付 減 価：建付減価率を 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)
(3,360,000	+2,600,000)	× 0.94	= 5,600,000

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：0.98（5階建の2階、EV有り）

位置別補正：0.96（主開口部方位：西側・中間部屋）

その他補正：1.00（なし）

相乗積 $0.98 \times 0.96 \times 1.00 = 0.94$

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)
182,000	× 0.94	×1.0	×48.41	= 8,280,000

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㎡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：必要なし。

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） イ÷ウ×(1-0.03) ※1	複利 現価率 ※2 (10.5%)	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
604,545 (18.7%)	401,936	11.0%	3,544,345 ≒ 3,540,000	0.7412	2,623,848 (81.3%)	=3,230,000 (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。ファミリー型マンションであり、取引も散見されることから、市場の実勢を反映した比準価格、及び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を関連付け、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：50 比準価格：40 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	5,600,000	× 1.00	= 5,600,000
比準価格	8,280,000	× 1.00	= 8,280,000
収益価格	3,230,000	× 1.00	= 3,230,000
調整後の価格			6,440,000

占有減価修正：無権原者が占有しており、買受人に対抗できないため、占有減価はないものと判断した。

(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）
6,440,000	× 1.00	× 0.70	× 0.91	－ 0	= 4,100,000

市場性修正：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 9%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 地価公示地：小田原－15

所 在：小田原市東町1丁目207番3 「東町1-4-16」
価 格：104,000 円／㎡
位 置：小田急小田原線「小田原」駅約 1.6 km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：132 ㎡
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 道 路：南側 4.8m 市道
用 途 指 定 等：市街化区域 準工業地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅のほか空地も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件 1（建物）	4,157,630 円
符号 1（土地）	39,080,237 円（敷地権割合 8,000 分の 378）
規約設定共用部分	
・ 359-1-100（管理人室）	354,041 円（敷地権割合 102,324 分の 4,841）
・ 359-1-104（車庫）	1,897,288 円（敷地権割合 102,324 分の 4,841）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

地積測量図（A3判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物概略間取図

以 上

位置図



公 図 写

イ 240-4
ロ 353-8



(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。

地番区域見出し
中町3丁目

請 求 部 分	所 在	小田原市中町三丁目				地 番	359番1			
出 力 縮 小 尺 寸	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)		補 事 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。

令和7年11月14日
横浜地方法務局西湘二宮支局
登記官

整理番号：H62304-1
(1/1)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

地積測量図 (合筆前)

登記年月日：昭和62年11月20日

072092

地番 360-1 新 360-1-359-1 地積測量図

土地の所在 小田原市中町三丁目

※※三斜求積表※※

測量 NO	底辺	高さ	面積	地積
③ 360-1	1	22.63	5.06	114.2816
	2	22.63	0.90	20.3670
	3	21.85	4.71	103.3845
	計			238.0330
	1/2			119.0165
④ 360-1	公積		459.5000	
	總計		119.0165	
	残積		340.4835	340.48

符号1



縮尺 1/250

62.11.20

申請人

作製者

これは図面に記載されている内容を証明した簿面である。
(横浜地方裁判所 西瀬 三郎 監製)
令和7年12月25日 東京地方法院新宿出張所

登記官

地図整理番号 M58801

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

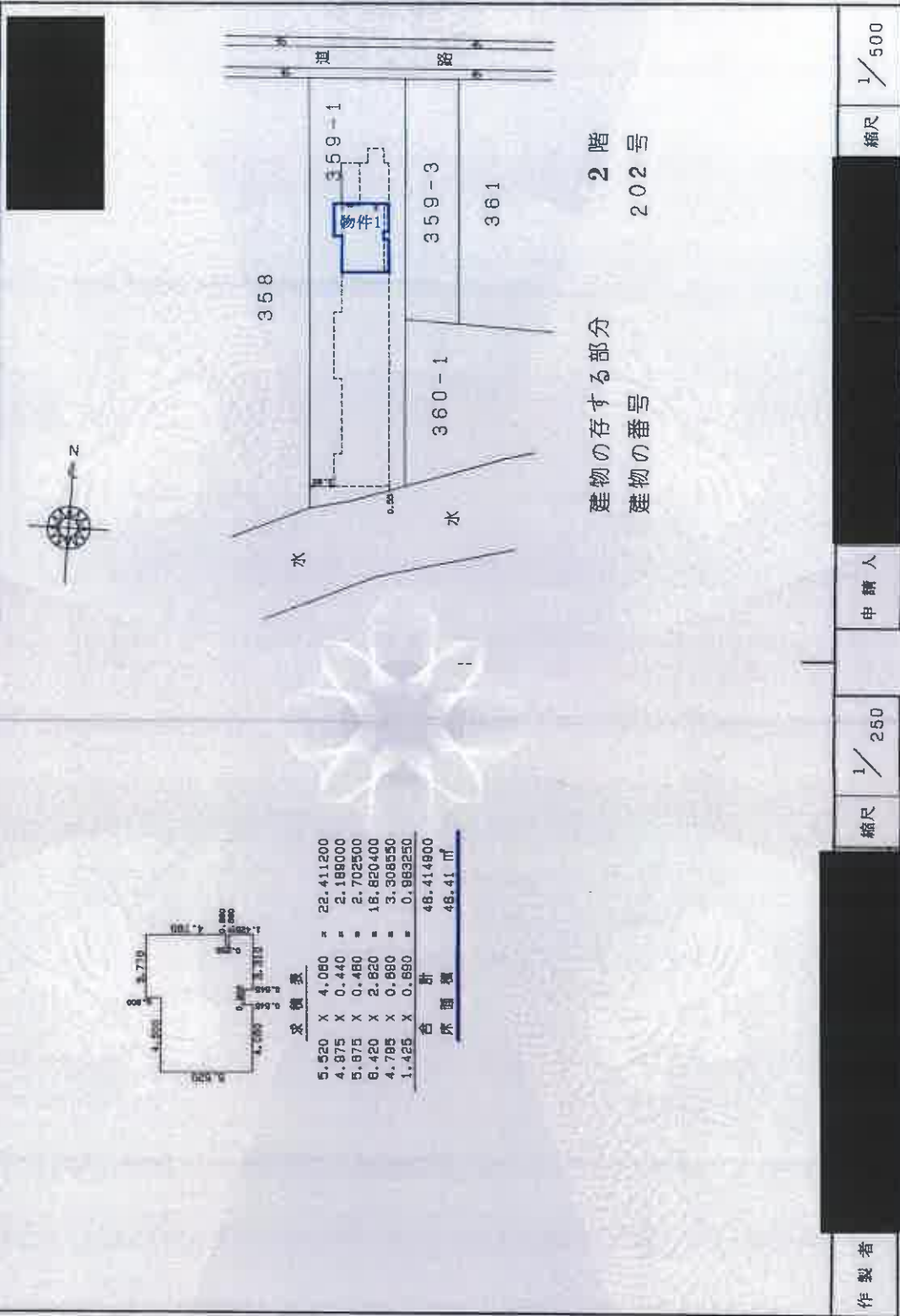
登記年月日：平成2年10月4日

これは図面に記載されている内容を説明した事項である。
令和7年11月14日 横浜地方支庁農林部第三支局 登記官

064073 各階平面図

建物図面

家屋番号	064073
1の202	
建物の所在	小田原市中町3丁目359番地1



2.10.4

整理番号: H62303-1

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



建物概略間取図

