

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 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 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 場 所 令和 8年 9月16日 午前10時00分 横浜地方裁判所小田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 9月29日 午前 9時50分 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	8,250,000 6,600,000		1,650,000	74,554	13,313
		</			



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 秦野市南が丘三丁目4番地1

建物の名称 秦野南が丘エクシード345五番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南が丘三丁目4番1の5の504

建物の名称 5-504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 78.31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 秦野市南が丘三丁目4番1

地 目 宅地

地 積 35304.29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 10万分の289



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 2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

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 秦野市南が丘三丁目4番地1

建物の名称 秦野南が丘エクシード345五番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南が丘三丁目4番1の5の504

建物の名称 5-504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 78.31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 秦野市南が丘三丁目4番1

地 目 宅地

地 積 35304.29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 10万分の289



令和7年(ケ)第169号
令和8年2月 4日受理
令和8年3月16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 秦野市南が丘三丁目4番地1

建物の名称 秦野南が丘エクシード345五番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南が丘三丁目4番1の5の504

建物の名称 5-504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 78.31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 秦野市南が丘三丁目4番1

地 目 宅地

地 積 35304.29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 10万分の289

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 として占有している ☐ 「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 円 修繕積立金 月額 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	
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

令和7年(ケ)第169号

債務者

担当執行官 山崎郁雄

回 答 書

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです(別紙使用可)。

※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 1 月 31 日現在

☒ 管理費	☒ 月額	9,210 円	☒ 滞納額	257,880 円
☒ 修繕積立金	☒ 月額	16,900 円	☒ 滞納額	473,200 円
☐	☐ 月額	円	☐ 滞納額	円
☐	☐ 月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 滞納期間	平成・令和 5 年 10 月分～令和 8 年 1 月分			
☒ 損害金	☒ 年	18.25 %	☒ 金額	150,221 円

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

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。

※管理規約は、表紙及び該当部分のみで結構です。

☒ 管理規約 ☐ 議事録 ☐

(回答者) 住 所 〒105-0014 東京都港区芝 2-6-1

会社名 森野南が丘もくせい東住宅管理組合

管理代行 株式会社長谷工コミュニティ TEL

□欄は、該当事項の□に「■」または「✓」印を付したものに限る。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 本物件現地管理人	1 本建物は空家になっている。現在は誰も居住していない。 (令和8年2月6日目的物件で聴取)
■ 亡A相続人債務者兼 所有者亡B相続財産 代表者相続財産清算 人	1 本建物には現在誰も居住していない。鍵は私が管理している。 2 立入調査については、本建物の鍵を貸し渡すので、裁判所の関係者のみで 行ってもらって構わない。 (令和8年2月13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、玄関脇の表札にはBの氏名が表示されている。
- 3 洋室1及び同2の天井の壁紙が破損している。
- 4 LDの壁紙に浮いている部分がある。
- 5 洋室1内には大量の動産類が置かれていて床面の状態を確認できず、目視できない部分にも汚損、破損等のある可能性がある。
- 6 本件敷地は、南側、北側及び西側で建築基準法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8年2月5日（木） 9：40 — 9：45	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6日（金） 12：50 — 13：15	目的物件所在地	外観調査（写真撮影）、不在、通知書投函、本物件 現地管理人より占有状況等聴取
令和8年2月12日（木） ： — ：	当庁	管理会社へ滞納管理費照会書FAX送信
令和8年2月13日（金） 14：25 — 14：30	携帯電話	亡A相続人債務者兼所有者亡B相続財産代表者相 続財産清算人より占有状況等聴取
令和8年3月5日（木） 14：35 — 15：10	目的物件所在地	目的物件立入調査、外観調査（写真撮影、評価人同 行）
令和 年 月 日（ ） ： — ：		
令和 年 月 日（ ） ： — ：		
（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 5 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、亡A相続人債務者兼所有者亡B相続 財産代表者相続財産清算人から借り受けた鍵で解錠し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。 ☐ 令和 年 月 日		

(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31年4月22日

令和7年11月27日

227532

地籍調査 新第一新

地積測量図

土地所有権 桑野市南が丘5丁目

詳細図A 1:500



(日尺)

縮尺 1/2000

三斜共積表

地番	NO	地積	倍率	面積	地積
1	11.747	X	5.001	=	63.469041
2	11.747	X	5.007	=	63.518039
合計			126.995079	m ²	63.49
面積			63.4925350	m ²	
坪数			19.2064		
1	9.612	X	3.945	=	37.919340
2	9.612	X	6.235	=	59.930820
3	9.056	X	2.412	=	21.843072
合計			119.693232	m ²	59.84
面積			59.8466160	m ²	
坪数			18.1036		
公積			35427.6376945	m ²	
総計			123.3391510	m ²	35304.29
残地			35304.2985435	m ²	
坪数			10679.5503		

申請人

年 月 日(作製)

作製者

(旧市土地測量調査士会) 桑野市土地測量士会

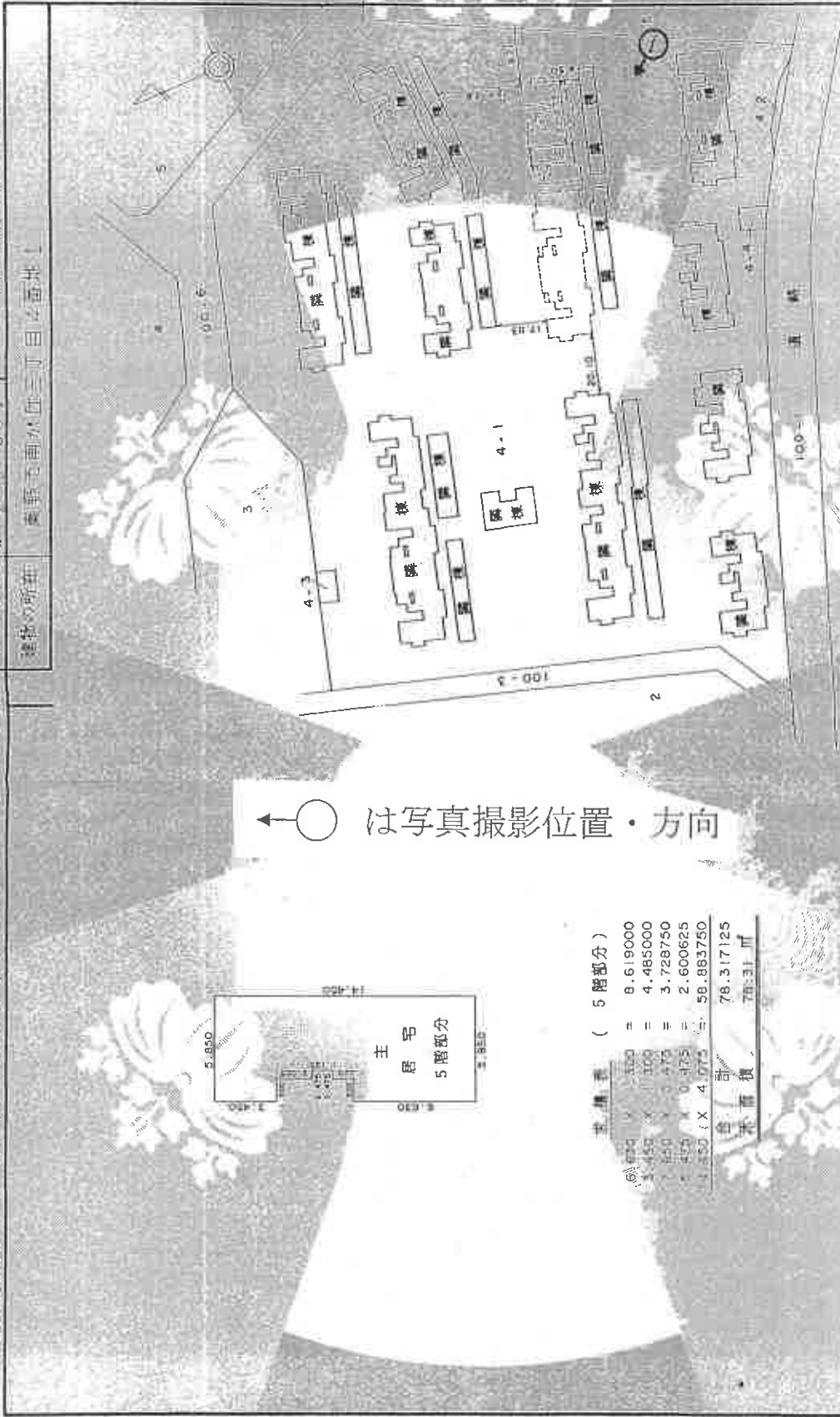
請求番号：41-2

(7枚目)

081406 各階平面図

建物図面
各階平面図

受理番号	081406	504
建物の所在地	長野市南が丘三丁目4番地1	



←○ は写真撮影位置・方向

面積表 (5階部分)	
6.0725 X 100 =	6.0725
3.455 X 100 =	3.455
7.450 X 0.475 =	3.53875
4.450 X 0.175 =	0.77875
4.450 X 4.075 =	18.13375
合 計	29.97875
床面積	29.97875

建物の存する部分 5階
長野市南が丘三丁目4番地1

単位:M

作製者

縮尺 1/250

申請人

単位:M 1/1500

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

平成26年4月8日

6.4 (8)

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



① 物件1を含む一棟の建物



②



③



④



⑤



令和 7 年 (ケ) 第 169 号
令和 8 年 3 月 5 日 現地調査
令和 8 年 3 月 12 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 8, 2 5 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	(マンション名・部屋番号) 秦野南が丘エクシード345 五番館・504号室 住所表示：未実施
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 秦野市南が丘三丁目4番地1

建物の名称 秦野南が丘エクシード345五番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南が丘三丁目4番1の5の504

建物の名称 5-504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 78.31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 秦野市南が丘三丁目4番1

地 目 宅地

地 積 35304.29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 10万分の289

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「秦野」駅のほぼ南東方約2.5km（道路距離）、バス停留所「南が丘公園前」から徒歩約1分程度に位置する。	
付 近 の 状 況	幅員約12.9m市道沿いに住宅団地、一般住宅、公園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	第一種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	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）
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模	35,304.29㎡
	形 状	不整形地
	間 口 ・ 奥 行	間口：約210m 奥行：約180m
	地 勢	南東緩傾斜
接面道路の状況	南側で幅員約12.9mの舗装市道（81号線・建築基準法第42条1項1号）と約200m程度、北側で幅員約15.0m舗装市道（南が丘1丁目3号線・建築基準法第42条1項1号）と約60m程度、西側で幅員約6.0m舗装市道（南が丘3丁目1号線・建築基準法第42条1項1号）と約150m程度それぞれ等高に接面している。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む複数の建物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
特 記 事 項	特になし	

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	10万分の289

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	秦野南が丘エクシード345五番館	
建物の用途	住宅（総戸数59戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成6年2月28日（登記記載）
	経過年数	約33年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	17年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根ルーフィング葺5階建 延床面積5,687.04㎡	
仕様	屋根：陸屋根、ルーフィング葺 外壁：吹付タイル	
設備	集合郵便受、エレベーター(4基)、集会所、給水施設、電気室、ゴミ置場、駐車場、駐輪場等	
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	あり（秦野南が丘もくせい東住宅管理組合）
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社長谷工コミュニティ
	管理形態	管理室あり
管理の状況	普通	
特記事項	◇ 規約設定共用部分ではないが、課税されている部分（①車庫・②倉庫・③受水槽・ポンプ室・④集会室）があり、神奈川県住宅供給公社が所有している。また、課税対象となっている倉庫もあるが、未登記であり当該倉庫の詳細は不明である。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	5階（504号室）、中間部屋（採光は南西・北東） 主要開口部の方位南西向き		
床 面 積	78.31㎡（登記面積）		
間 取 り	3LDK（附属資料「建物概略間取図」参照）		
バルコニー等	あり（南西側及び北東側）		
仕 様	天井 床 内壁 設備 その他	ビニールクロス貼 等 カーペット敷、畳敷 等 ビニールクロス貼 等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所 等 2面バルコニー	
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 1 月 31 日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	9,210 円	257,880 円
	修 繕 積 立 金	16,900 円	473,200 円
	備 考	上記のほか損害金年率 18.25%、遅延損害金 150,221 円がある。 滞納期間：令和 5 年 10 月分～令和 8 年 1 月分	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年3月5日：内部立入調査 調査時点において、亡A相続人債務者兼所有者亡B相続財産代表者相続財産清算人が占有している。		

特 記 事 項	◇洋室1及び同2の天井の壁紙が破損している。 ◇LDの壁紙に浮いている部分がある。 ◇洋室1内には大量の動産類が置かれていて床面の状態を確認できず、目視できない部分にも汚損、破損等のある可能性がある。全体的に経年相応の劣化が認められた。 ◇簡易測量機器の測定結果から、顕著な傾斜は認められなかった。
---------	---

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（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	250,000	× 78.31	÷ 0.85	× 0.31	= 7,140,000

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 33 年、経済的残存耐用年数 17 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 17 年}}{\text{経過年数 33 年} + \text{経済的残存耐用年数 17 年}} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.31 \end{aligned}$$

(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)
94,400	×0.85	80,200	×35,304.29	×1.0	$\times \frac{289}{100,000}$	=8,180,000

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 秦野－7

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 94,100 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100.3}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 94,400 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：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：三方路であるが、目的土地は規模が大きく、やや形状に劣ること、また高低差があること及び「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。

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)
(7,140,000	+8,180,000)	× 1.04	= 15,930,000

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：1.02（5階建の5階、EVあり）

位置別補正：1.02（主開口部方位南西及び北東の2面・中間部屋）

その他補正：1.00（特になし）

相乗積 $1.02 \times 1.02 \times 1.00 = 1.04$

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 (㎡)	物件1比準価格 (円)
155,000	× 1.04	×1.00	×78.31	= 12,620,000

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：特になし。

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 ※2 （7.9%）	正味復帰 価格の現価 （円）	
ア	イ	ウ	$イ \div ウ \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	オ	エ × オ カ	ア + カ キ
1,118,270 （15.1%）	683,139	8.4%	7,888,629 ≒ 7,890,000	0.7960	6,280,440 （84.9%）	= 7,400,000 （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。マンション取引は比較的活発に行われているので、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、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	15,930,000	× 1.00	= 15,930,000
比準価格	12,620,000	× 1.00	= 12,620,000
収益価格	7,400,000		
調整後の価格			13,090,000

占有減価修正：なし

(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）
13,090,000	× 1.00	× 0.70	× 0.90	－ 0	= 8,250,0000

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 10%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：秦野一7

所 在：秦野市南が丘5丁目3番26

価 格：94,100 円／㎡

位 置：小田急小田原線「秦野」駅約 2.7km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：167 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：西側 5.0m 市道

用 途 指 定 等：市街化区域 第一種中高層住居専用地域

準防火地域（建蔽率 60%，容積率 200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い高台の閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 5,325,334 円

符号1（土地） 847,302,960 円（敷地権割合 100,000 分の 289）

4-1-1418（車庫） 108,615 円

4-1-67（車庫） 49,964 円

4-1-8（その他） 16,352 円

4-1-5（その他） 52,968 円

4-1（倉庫） 10,014 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（縮小して貼り合わせ）

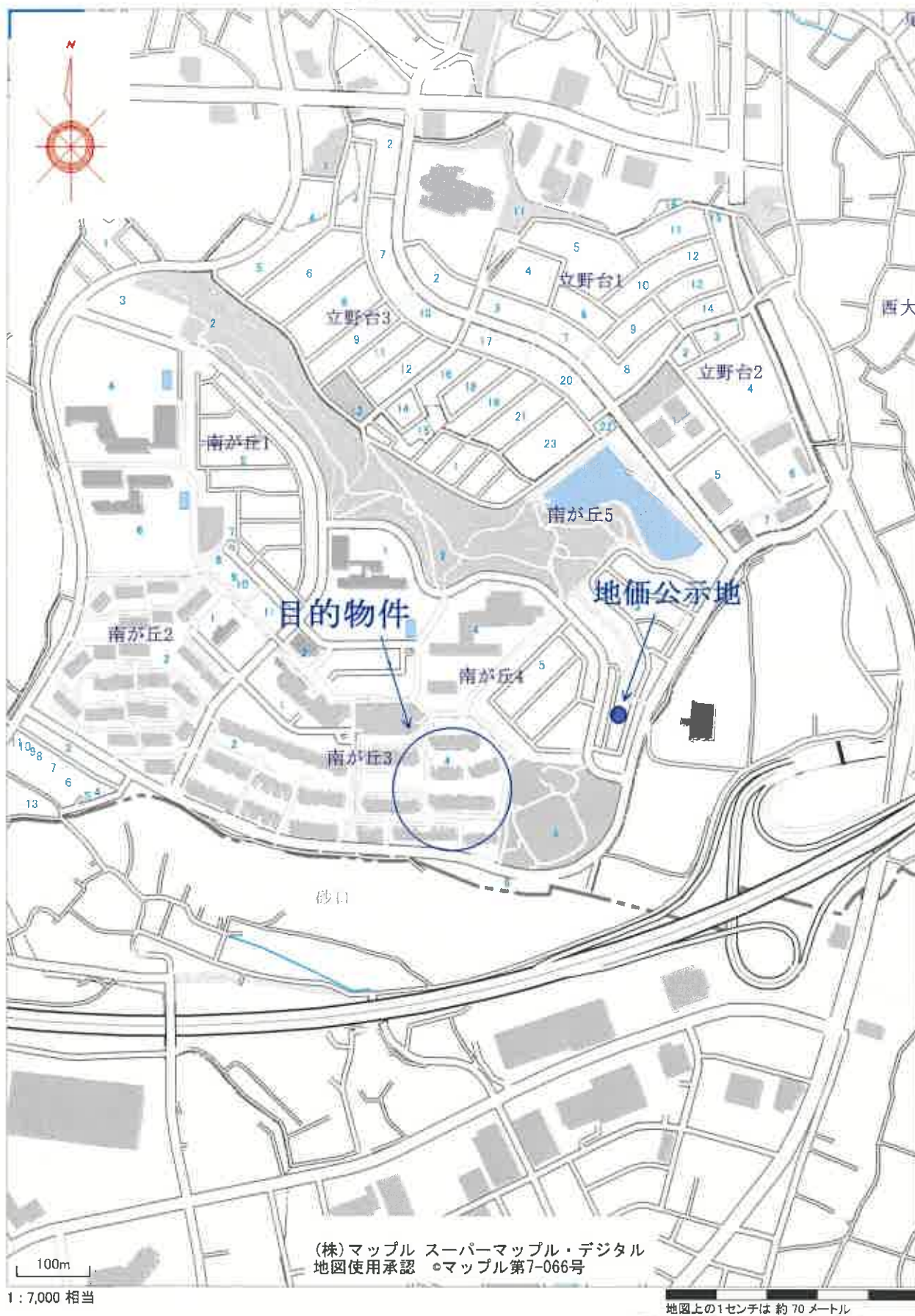
地積測量図（A3判からA4判へ縮小）

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 函 写



登記年月日：平成5年4月28日

227532

前 4-1 後・新同一・新

地 番 4-3, -4

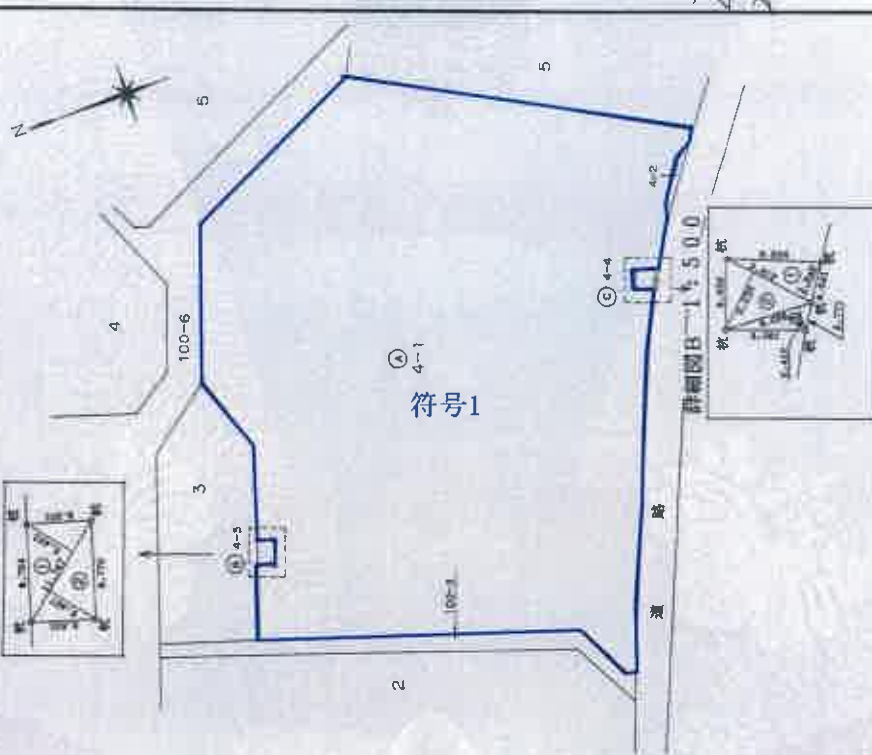
土地の所在 桑野市南が丘3丁目

地積測量図

三 斜 求 積 表

地番 NO	底辺	高さ	倍 率	積 算	地 積
4-3	1	11.747 x	5.403 =	63.469041	
(B)	2	11.747 x	5.407 =	63.516029	
	合計			126.985070 m ²	63.49 m ²
4-4	面積			63.4925350 m ²	
	四捨			19.2064	
	1	9.612 x	3.945 =	37.919340	
	2	9.612 x	6.235 =	59.930820	
(C)	3	9.056 x	2.412 =	21.843072	
	合計			119.693232 m ²	
4-4	面積			59.8466160 m ²	59.84 m ²
	四捨			18.1038	
	公 積			35427.6376945 m ²	
	総 計			123.3391510 m ²	
(A)	面積			35304.2985435 m ²	35304.29 m ²
	四捨			10479.6500	

詳細図A 1:500



符号1

5 4 3 2 1

(日 加 算)

縮尺 1/2000

申請人

作製者

(日 加 算)

これは図面に記載されている内容を確認したものである。
令和7年11月27日 横浜地方法務局四州二宮支局

登記官

請求番号 41-2

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6年4月18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27日 横浜地方裁判所横浜支部 宮文局

登記官

請求番号 41-3

建物図面
各階平面図

家屋番号
南が丘3丁目
4-1-5-504

建物の所在
栗野市南が丘三丁目4番地1

081406 各階平面図



求積表 (5階部分)			
6.630 X 1.300	=	8.619000	
3.450 X 1.300	=	4.485000	
7.850 X 0.475	=	3.728750	
5.475 X 0.475	=	2.600625	
14.450 X 4.075	=	58.883750	
合計		78.317125	
床面積		78.31 m ²	

物件1

平成6年4月18日
6418
(日加納)

建物の存する部分 5階
栗野南が丘エクシード345 5番地 504

単位 = M

単位 = M

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1500

(日加納)

(日本土地建物調査士会会章使用)

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

