

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 9 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 10 月 1 日から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 10 月 27 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 10 月 21 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 21 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 9 月 9 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	6,180,000 4,944,000		1,236,000	110,552	不明
		</			



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足柄下郡箱根町強羅字向山1320番地86

建物の名称 グランヴェール強羅D棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 強羅1320番86の102

建物の名称 D-102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 90.29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 足柄下郡箱根町強羅字向山1320番86

地 目 宅地

地 積 2386.84平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足柄下郡箱根町強羅字向山1320番513

地 目 宅地

地 積 5383.23平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 97万8698分の9473



物 件 明 細 書

令和 8年 7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

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】

株式会社松久グループが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 足柄下郡箱根町強羅字向山 1 3 2 0 番地 8 6

建物の名称 グランヴェール強羅D棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 強羅 1 3 2 0 番 8 6 の 1 0 2

建物の名称 D-102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 90.29 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 足柄下郡箱根町強羅字向山 1 3 2 0 番 8 6

地 目 宅地

地 積 2386.84 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足柄下郡箱根町強羅字向山 1 3 2 0 番 5 1 3

地 目 宅地

地 積 5383.23 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 97 万 8 6 9 8 分の 9 4 7 3



令和 7 年（ケ）第 1 2 1 号

令和 8 年 6 月 1 2 日

上 申 書

横浜地方裁判所 小田原支部

裁 判 官 殿

執行官 小野 将太郎 印

頭書事件について競売不動産の現況調査を命ぜられ、現況調査報告書を提出しました。しかしながら、現況調査報告書提出後に所有者から照会書の回答として陳述書を受領しました。つきましては、同陳述書の存在を勘案した結果、競売不動産の占有者及び占有状況については、正しくは下記のとおりであると認められることを上申します。

記

占有者	所在地 東京都港区芝大門 1 丁目 2 番 1 3 号 名称 株式会社松久グループ
占有範囲	全部
占有権原	賃借権
占有開始日	平成 2 8 年 1 1 月 1 日
最初の契約期間	平成 2 8 年 1 1 月 1 日から平成 3 0 年 1 0 月 3 1 日
更新の種別	自動更新
現在の契約期間	令和 6 年 1 1 月 1 日から令和 8 年 1 0 月 3 1 日
賃料	月額 1 0 0 , 0 0 0 円
賃料の支払時期	毎月末日限り当月分支払
敷金	なし

令和 7 年(ケ)第 121 号
令和 7 年10月 6 日受理
令和 7 年11月14 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 小 野 将太郎

(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 足柄下郡箱根町強羅字向山1320番地86

建物の名称 グランヴェール強羅D棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 強羅1320番86の102

建物の名称 D-102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 90.29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 足柄下郡箱根町強羅字向山1320番86

地 目 宅地

地 積 2386.84平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足柄下郡箱根町強羅字向山1320番513

地 目 宅地

地 積 5383.23平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 97万8698分の9473

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 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 計 年 月分～ 年 月分 ☐ 不明	円
管理費等照会先	グランヴェール強羅管理組合法人 (自主管理)		
その他の事項			
敷地権	符号1及び2		
現況地目	☒ 宅地 (符号1及び2) ☐ 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及び2) ☐ 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121号

担当執行官 小野 将太郎

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7年10月16日現在

☒ 管理費	月額	49,390	円	☒ 滞納額	0	円
☒ 修繕積立金	月額	12,890	円	☒ 滞納額	0	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐ 損害金	年		%	☐ 金額		円
☐ 滞納期間	平成・令和	年	月分	～平成・令和	年	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(法人名)

〒250-0408 神奈川県足柄下郡箱根町強羅1320-513

グランヴェール強羅管理組合法人

執 行 官 の 意 見

- 1 受命物件の状況は、建物概略間取図及び写真のとおりである。
- 2 受命物件は、立入調査の結果、第三者が占有している徴表はなく、債務者兼所有者が居宅として占有しているものと認めた。
- 3 受命物件には、全体的に経年相応の劣化、損傷及び汚損が見受けられる。なお、トイレの手洗い場には「水もれのため使用禁止」と記された紙が置かれていた。
- 4 受命物件内にはサウナが存している。
- 5 評価人の調査によれば、本マンションの敷地（符号1）の南西側は町道（建築基準法第42条第1項該当道路）に接している。本マンションの敷地（符号1及び2）の北西側は認定外町道（建築基準法第42条第2項該当道路）に接しており、本マンションの敷地（符号2）の北東側は認定外町道（建築基準法外道路）に接している。
- 6 本マンションには「駐車場」の団地規約設定登記がある。

(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7年10月9日（木） 13:55 — 14:34	目的物件所在地	不在，照会書投函，外観調査，写真撮影
令和7年10月15日（水）	執行官室	グランヴェール強羅管理組合法人へ照会書ファックス（10月16日回答書受領）
令和7年10月31日（金） 9:32 — 9:58	目的物件所在地	不在，照会書投函
令和7年11月7日（金） 8:40 — 9:15	目的物件所在地	立入調査（評価人同行）
令和7年11月7日（金）	執行官室（郵送）	債務者兼所有者へ照会書郵送（回答なし）
令和7年11月12日（水） 16:00 — 16:10	横浜地方法務局 西湘二宮支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書受領 共用部分建物登記事項証明書受領
(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 7年11月 7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版をA4版
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。



請求部	所在	足柄下郡箱根町強羅字向山			地番	1320番86			
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 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)			補記 事項		

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。

(横浜地方法律局西湘二宮支局管轄)

令和7年8月15日

東京法律局墨田出張所

登記官

整理番号：H14478-1

(1/1)

(枚目)



平成27年7月5日

704328

各階平面図

家屋番号
強羅1320番
86の102

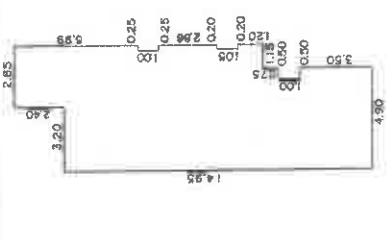
建物図面
各階平面図

建物の所在
神奈川県足柄下郡箱根町強羅字向山1320番地86

(グランヴェール強羅D棟)

専有の建物表示

建物番号 D-102



求積

2.40	×	2.85	=	6.8400
9.70	×	6.05	=	58.6850
5.25	×	4.90	=	25.7250
-1.00	×	0.25	=	-0.2500
-1.05	×	0.20	=	-0.2100
-1.00	×	0.90	=	-0.9000
合計				90.2800
床面積				90.28㎡

建物の存する部分 1階

道路

1320-1256

1320-83

1320-513

1320-513

1320-513

1320-513

1320-513

1320-513

1320-513

1320-513

1320-513

1320-513

1320-513

1320-513

1320-513

←○は写真撮影位置・方向

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

縮尺 1/1000

27.5

申請人

縮尺 1/250

5月1日(作製)

作製者

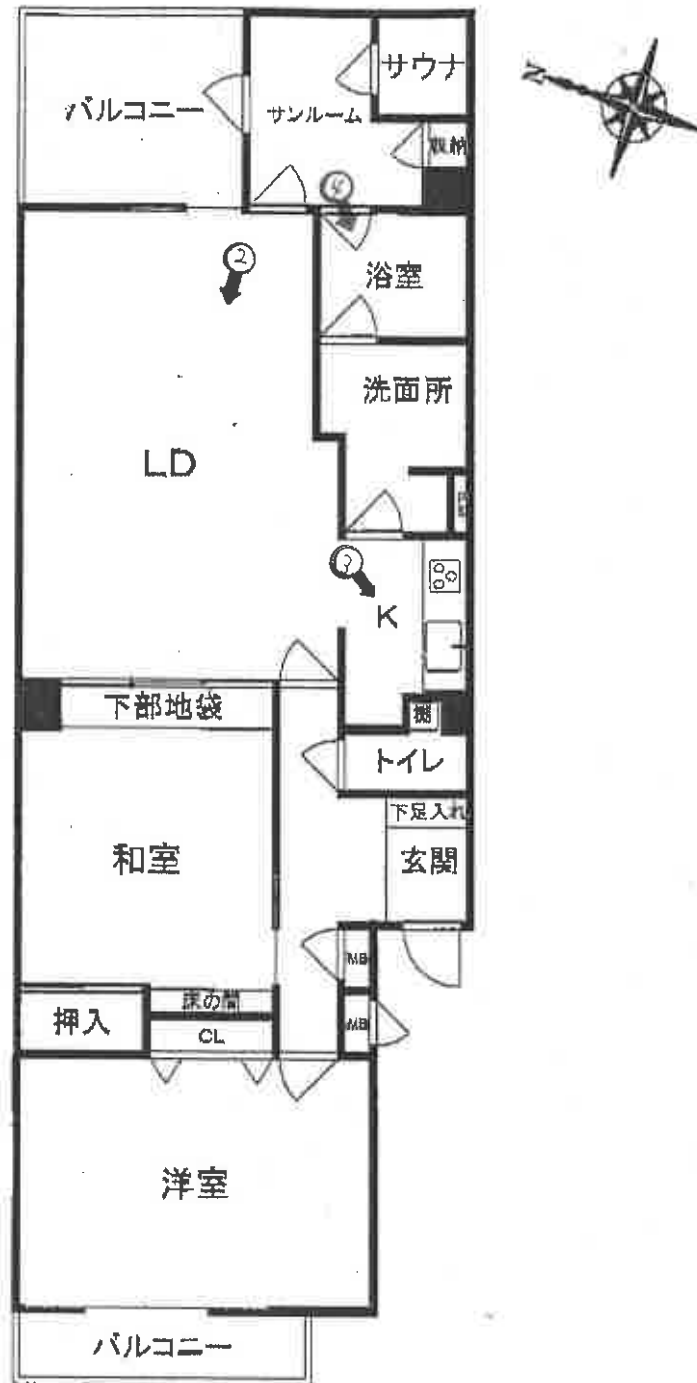
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
（横浜地方支庁西側（宮支庁管轄））
令和7年8月15日 東京支庁西側田舎所

登記官

(7 枚目)

管理番号: H14476-1

建物概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

①物件 1 を含む建物の外観



②



③



④



令和 7 年 (ケ) 第 121 号
令和 7 年 11 月 7 日 現 地 調 査
令和 7 年 11 月 21 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 6, 1 8 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) グランヴェール強羅D棟
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 足柄下郡箱根町強羅字向山 1 3 2 0 番地 8 6

建物の名称 グランヴェール強羅D棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 強羅 1 3 2 0 番 8 6 の 1 0 2

建物の名称 D－1 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 9 0 . 2 9 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 足柄下郡箱根町強羅字向山 1 3 2 0 番 8 6

地 目 宅地

地 積 2 3 8 6 . 8 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 足柄下郡箱根町強羅字向山 1 3 2 0 番 5 1 3

地 目 宅地

地 積 5 3 8 3 . 2 3 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9 7 万 8 6 9 8 分の 9 4 7 3

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・2 一体地）

位 置 ・ 交 通	小田急箱根鉄道線「強羅」駅のほぼ西方約1.1km（道路距離）、箱根登山ケーブルカー「中強羅」駅北西方約280m（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	保養所、旅館、リゾートマンション等が混在する概ね東傾斜の別荘地域。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	◇自然公園法：普通地域（注1） ◇景観計画区域（町全域）（注2） ◇第三種観光地区 ◇宅地造成等工事規制区域（町全域） ◇符号1北東側一部土砂災害警戒区域（急傾斜）
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模	7,770.07㎡
	形 状	不整形地
	間 口 ・ 奥 行	北東側進入路部分間口約8.5m、奥行約180m程度
	地 勢	全体的に南西向きに上り傾斜地で、各部分はほぼ平坦ながらも約3～8m程度の数段の段差がある。隣接地とは地勢なりに接面している。進入路部分の町道から建物敷地等へは上り坂である。

接 面 道 路 の 状 況	土地の符号1と2の間（概ね中央部）で幅員約6.0mの舗装認定外町道があるものの、一団として一体地を構成しており、当該町道は符号1より約3～4m低く接面している。 その他の接面状況は以下のとおり ・符号2の北東側幅員約5.8m舗装町道（建築基準法第42条1項1号）と約8.5m程度、符号2の進入部分ではほぼ等高に接面（※1） ・一体地の北西側現況幅員約3m未舗装認定外町道（建築基準法第42条2項）とは約135m接面しているが、擁壁を介して接道している（※2） ・符号1と南西側で隣接する北西側幅員約2.7m舗装認定外町道（建築基準法外道路）と公図上接面している。現地では道路形態がないため、確認できなかった（※3）	
土地の利用状況等	本件専有部分を含む一棟の建物（グランヴェール強羅D棟）及び同A棟、B棟、C棟、テニスコート、駐車場、敷地内通路等の敷地として利用されている。なお、符号2の一部については敷地内通路として利用されている模様である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	なし（プロパン）
	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	978,698分の9,473
特 記 事 項	◇ 共同住宅の開発許可を得て宅地開発された土地である。 （注1）「箱根地域における建築物の基準」における普通地域に属し、高さが13m超、もしくは延床面積の合計が1,000㎡を超える場合には届出が必要となる。 （注2）一定規模以上の建築物の建築等に当たっては、あらかじめ箱根町に届出が必要となり、主となる道路側につき5m以上の後退距離を設ける、高さ15	

	m以下、緑地率20%等の規制がある。 (※1) 当該町道の所有権は株式会社西武リアルティソリューションズであるが、道路法上の規制がかかっているため、箱根町が管理する認定町道とのことである。 (※2) 箱根町役場環境整備部によると、当該接面道路は町有道路である。町で管理は行っているものの、道路法上の道路ではないとのことである。 また、県西土木事務所まちづくり・建築指導課での聴取によると北側道路は建築基準法上第42条2項道路に該当するが、擁壁部分は当該町有道路の中心線から2mのセットバック済の部分と思料されとのことであることと、隣接しているが擁壁を介しており、高低差もあることから当該土地に関して新たにセットバックは不要であるとのことである。なお各種資料からはセットバック済みであると明確に判断できなかった（道路部分が含まれている可能性がある）ため、注意を要する。 (※3) 当該接面道路は町有道路である。町で管理は行っているものの、道路法上の道路ではないとのことである。
--	--

2. 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	グランヴェール強羅D棟	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数40戸）	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	平成2年6月25日（登記記載）
	経 過 年 数	約36年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	14年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造6階建 延床面積 3,911.18㎡	
仕 様	屋根：ルーフィング葺 外壁：炉器質タイル	
設 備	集合郵便受、エレベーター6人乗り×1基 等 グランヴェール強羅A棟乃至D棟のマンション全体の設備として、大浴場（温泉）、温水プール、管理人室、集会所、フロント、ロビー、パーティールーム、駐車場、倉庫等がある。	
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	—
	管 理 会 社	—
	管 理 形 態	—
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇ 台帳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。 ◇ 温泉は創泉コーポレーション株式会社が引き込んでいる。 ◇ 規約設定共用部分として以下建物が登記されている。 家屋番号：1320番86の1 種類：駐車場 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階建 床面積：668.36㎡	

家屋番号：1320 番 513 の 1

種類：駐車場

構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階建

床面積：511.76 m²

家屋番号：1320 番 513 の 11

建物の名称：C-11

種類：浴室

構造：鉄筋コンクリート造 1 階建

床面積：地下 1 階部分 448.85 m²

家屋番号：1320 番 513 の 101

建物の名称：C-101

種類：管理事務室

構造：鉄筋コンクリート造 1 階建

床面積：1 階部分 50.60 m²

家屋番号：1320 番 513 の 102

建物の名称：C-102

種類：集会室

構造：鉄筋コンクリート造 1 階建

床面積：1 階部分 42.83 m²

家屋番号：1320 番 513 の 103

建物の名称：C-103

種類：倉庫

構造：鉄筋コンクリート造 1 階建

床面積：1 階部分 12.89 m²

公課証明書によると、上記の外に 2 か所の燃料庫があるが、規約設定共用部分には含まれていなかった。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1階（102号）、角部屋（採光は南西側及び北側） 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	90.29㎡（登記面積）		
間 取 り	2LDK（附属資料「概略間取図」参照）		
バルコニー等	あり（二面）		
仕 様	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、板貼り 等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所 等 サウナ、サンルーム、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7年10月16日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	49,390 円	0 円
	修繕積立金	13,890 円	0 円
	備 考	特になし	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年11月7日：内部立入調査 調査時点において、賃借権に基づき、株式会社松久グループが占有している。 占有開始日及び期間：平成28年11月1日から2年間 現在の契約期間：令和6年11月1日から令和8年10月31日 更新の種別：自動更新 賃料：月額100,000円 敷金：なし		
特 記 事 項	◇ 全体的に経年相応の劣化、損傷及び汚損が見受けられた。 ◇ トイレの手洗い場には「水もれのため使用禁止」と記された紙が置かれていた。 ◇ 簡易測量機器の測定では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

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	280,000	× 90.29	÷ 0.84	× 0.25	= 7,520,000

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（符号 1・2 一体地）

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)
56,600	×0.78	44,100	×7,770.07	×1.0	$\times \frac{9,473}{978,698}$	= 3,320,000

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。

地価調査基準地 箱根(県)－5

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 63,800 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{115} & = & 56,600 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和 7 年 7 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：地価調査基準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、形状に劣ること、地積が大きいこと、一団地の間に道路を挟むこと及び「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：必要なしと判定した。

◇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)
(7,520,000	+3,320,000)	× 1.00	= 10,840,000

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：0.97（1階、EVあり）

位置別補正：1.03（主開口部方位：南西と北の2面・角部屋）

その他補正：1.00（なし）

相乗積 $0.97 \times 1.03 \times 1.00 = 1.00$

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)
92,000	× 1.00	×1.0	×90.29	= 8,310,000

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） $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$	複利 現価率 ※2 (8.4%)	正味復帰 価格の現価 （円） $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
218,516 (6.4%)	375,062	8.9%	4,087,750 ≒ 4,090,000	0.7851	3,211,059 (93.6%)	= 3,430,000 (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、取引がみられることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格を関連付け収益価格を考慮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：40 比準価格：50 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	10,840,000	× 1.00	= 10,840,000
比準価格	8,310,000	× 1.00	= 8,310,000
収益価格	3,430,000		
調整後の価格			8,830,000

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）
8,830,000	× 1.0	× 0.70	× 1.0	－ 0	= 6,180,0000

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：滞納なし

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地：箱根（県）-5

所 在：足柄下郡箱根町強羅字向山 1320 番 820

価 格：63,800 円／m²

位 置：小田急箱根鉄道線「強羅」駅約 490m

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：991 m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：北東側 7.0m 県道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 第一種住居地域 準防火地域
(建蔽率 60%，容積率 200%)

地 域 の 概 要：保養所、リゾートマンション等の多い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（建物） 6,996,965 円

符号 1（土地） 78,903,536 円（持分割合 978,698 分の 9,473）

符号 2（土地）現況宅地部分 113,188,040 円（持分割合 978,698 分の 9,473）

現況公衆用道路部分 0 円（非課税）

規約設定共用部分（建物）

・ 1320-86-1 59,138,130 円（持分割合 978,698 分の 9,473）

・ 1320-513-1 41,981,029 円（持分割合 978,698 分の 9,473）

・ 1320-513-11 54,461,310 円（持分割合 978,698 分の 9,473）

・ 1320-513-101 6,139,755 円（持分割合 978,698 分の 9,473）

・ 1320-513-102 5,196,676 円（持分割合 978,698 分の 9,473）

・ 1320-513-103 1,564,171 円（持分割合 978,698 分の 9,473）

未登記分（建物）

・ 1320-86 燃料室 599,064 円（持分割合 978,698 分の 9,473）

・ 1320-513 燃料室 723,489 円（持分割合 978,698 分の 9,473）

第 7 附属資料の表示

位置図

公図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

地積測量図（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物概略間取図

以 上

位置図



登記年月日 平成2年5月17日

702524

地積測量図

地番 1320-1293-56
1320-1294

土地の所在 足柄下郡箱根町強羅字向山

地番 NO		三斜求積法		面積	地積
⑧1320-1293		高さ	傾斜	面積	地積
1	22.09	8.27	182.684300		
2	31.59	2.94	92.874600		
3	39.51	7.63	301.461300		
4	13.99	4.82	67.431800		
5	21.81	8.35	182.113500		
6	21.81	11.17	243.617700		
合計			1070.183200		535.09
⑨1320-1294		高さ	傾斜	面積	地積
1	44.10	3.28	144.648000		
2	43.59	2.97	129.467300		
3	6.99	4.23	29.567700		
合計			303.678000		151.83
⑩1320-56		高さ	傾斜	面積	地積
合計			3073.780000		2386.84
合計			686.930600		
合計			2386.849400		
合計			772.0210		

土地の符号1

1320-86

1320-865

1320-568

1320-769

1320-1293

1320-1294

1320-1237

境界線外 石井

申請人

作製者

1/500

2.5.17

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(国土地院地方自治課 測量課 測量課)

令和7年8月15日 東京法務局 提出書

登記官

登記年月日：平成27年7月5日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(横浜地方裁判所 西瀬(宣文局管轄))
令和7年8月15日 東京法務局 豊田出張所

登記官

704328

各階平面図

家屋番号
1320-86の
102

建物図面
各階平面図

建物の所在
神奈川県足柄下郡箱根町強羅字向山1320番地86

(グランヴェール強羅D棟)

専有の建物表示

建物番号 D-102



建物の存する部分 1階



面積

2.40	×	2.85	=	6.8400
8.70	×	6.05	=	52.8350
5.25	×	4.90	=	25.7250
-1.00	×	0.25	=	-0.2500
-1.05	×	0.20	=	-0.2100
-1.00	×	0.50	=	-0.5000
合計				90.2300

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

2.7.5

整理番号：H14476-1

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

