

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 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 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 厚木市三田一丁目 7 7 9 番地 1

建物の名称 ダイアパレス本厚木第二

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三田一丁目 7 7 9 番 1 の 6 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 5 0 . 0 6 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 厚木市三田一丁目 7 7 9 番 1

地 目 宅地

地 積 3 0 3 0 . 6 6 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 1 万 9 0 6 6 分の 2 8 8 8



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 7 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 厚木市三田一丁目 7 7 9 番地 1

建物の名称 ダイアパレス本厚木第二

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三田一丁目 7 7 9 番 1 の 6 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 5 0 . 0 6 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 厚木市三田一丁目 7 7 9 番 1

地 目 宅地

地 積 3 0 3 0 . 6 6 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 1 万 9 0 6 6 分の 2 8 8 8



令和8年(ケ)第16号
令和8年4月2日受理
令和8年5月8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 厚木市三田一丁目779番地1

建物の名称 ダイアパレス本厚木第二

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三田一丁目779番1の603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 50.06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 厚木市三田一丁目779番1

地 目 宅地

地 積 3030.66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 31万9066分の2888

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	神奈川県厚木市三田一丁目1番7-603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 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	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	株式会社東急コミュニティー	
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8年(ケ)第16号

債務者兼所有者

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4月16日現在

☐ 管理費 ☐ 月額 10,050 円 ☐ 滞納額 145,950 円

☐ 修繕積立金 ☐ 月額 13,570 円 ☐ 滞納額 183,870 円

☐ バック使用料 ☐ 月額 700 円 ☐ 滞納額 11,200 円

☐ ☐ 月額 円 ☐ 滞納額 円

☐ 滞納期間 平成・令和 7 年 1 月分～令和 8 年 4 月分

☐ 損害金 ☐ 年 14.6 % ☐ 金額 30,467 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 神奈川県藤沢市南藤沢5-9 朝日生命藤沢ビル2F

会社名(株)東武コミュニティー

TEL

☐欄は、該当事項の□に「■」または「✓」印を付したものに限り。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 現地管理人	1 本建物には、現在、誰も居住していないと思う。 (令和8年4月3日目的物件で聴取)
■ 亡A相続財産清算人	1 私はAの相続財産清算人である。 2 本建物は現在、私が管理している。本建物に居住者はいない。 3 本建物内でAの孤独死があった。時期等について資料を確認しておく。 4 立入調査が必要なことは承知した。本建物の鍵を貸し渡すので、裁判所の関係者のみで調査を行ってもらって構わない。 (令和8年4月7日電話で聴取)
■ 亡A相続財産清算人	1 令和6年に安否確認で本建物を訪れた警察官が、AがLDで死亡しているのを発見した。事件性はなかったと聞いている。死亡したのは、令和6年7月1日から同月10日の間と届け出られている。 2 本建物内全般に顕著な汚損があり、Aの死亡による汚損があったかどうかは分からない。LDに動産類がないのは、Aの孤独死を発見した際に片付けたためだったと思う。 (令和8年4月30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等から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、1階エントランス脇の集合ポストには、Aの氏が表示されている。
- 3 本建物全般に顕著な汚損がある。
- 4 洗面所の洗面台が破損している。
- 5 本建物LDで、令和6年7月1日から同月10日までの間に、Aの孤独死があったとのことである。本建物全般に顕著な汚損もあり、Aの死亡による汚損の有無は不明である。
- 6 本建物LDを除く各室内には、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。
- 7 本件敷地は、西側で建築基準法42条1項1号の市道に、東側で建築基準法42条2項の市道に、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4月3日 (金) 11:05 — 11:10	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、地積測量図申請・受理 (地積測量図は受理なし)
令和8年4月3日 (金) 11:35 — 11:50	目的物件所在地	外観調査 (写真撮影)、不在、通知書投函、現地管理人より占有状況等聴取
令和8年4月6日 (月) : — :	当庁	管理会社へ滞納管理費照会書FAX送信
令和8年4月7日 (火) 15:25 — 15:30	当庁	亡A相続財産清算人より占有状況等聴取 (電話)
令和8年4月30日 (木) 9:05 — 9:06	A相続財産清算人の事務所所在地	亡A相続財産清算人より本建物の鍵借受
令和8年4月30日 (木) 10:10 — 10:40	目的物件所在地	目的物件立入調査 (写真撮影、評価人同行)、亡A相続財産清算人よりAの死亡の状況等聴 (電話)
令和8年4月30日 (木) 11:20 — 11:21	A相続財産清算人の事務所所在地	A相続財産清算人へ本建物の鍵返還
(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 4 月 3 0 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、亡A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

4	778-3	778-13
5	778-14	777-20



地產區域見出

測量 部	測 定 所	所在 地	座標系 及 縮尺	圖名	種類
		庫木池(田一丁目)	1/600	豐岡區荒土分區圖	田土地台籍附屬地圖
作成 年月日			大正13年3月	繪製者 /監製	確認者 /校對

(7 枚目)

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。

(横浜地方裁判所厚木支部(管轄))

令和8年1月29日

福岡法務局

登記簿

(8 枚目)

各階平面図

342755

建物図面

779-1-603

家屋番号

建築物の所在
厚木市三田字夏塚779番地1

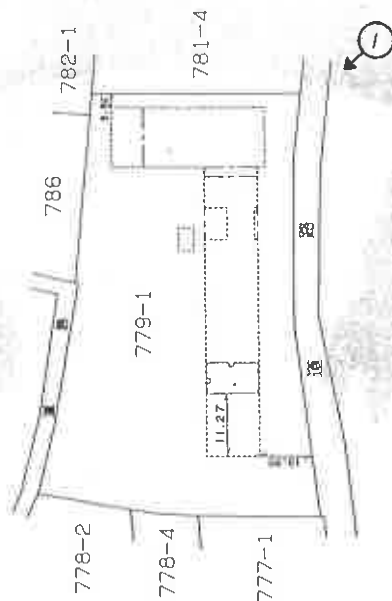
建築物の存する部分 6階



求積表

1.350 x 9.360	=	12.636000
0.380 x 5.040	=	1.915200
0.380 x 4.000	=	1.520000
0.100 x 9.360	=	0.936000
0.600 x 8.790	=	7.032000
2.330 x 9.360	=	21.808800
0.500 x 4.120	=	2.060000
0.500 x 4.310	=	2.155000
合計		50.063000
床面積	50.06	m ²

は写真撮影位置・方向



製作者

縮尺

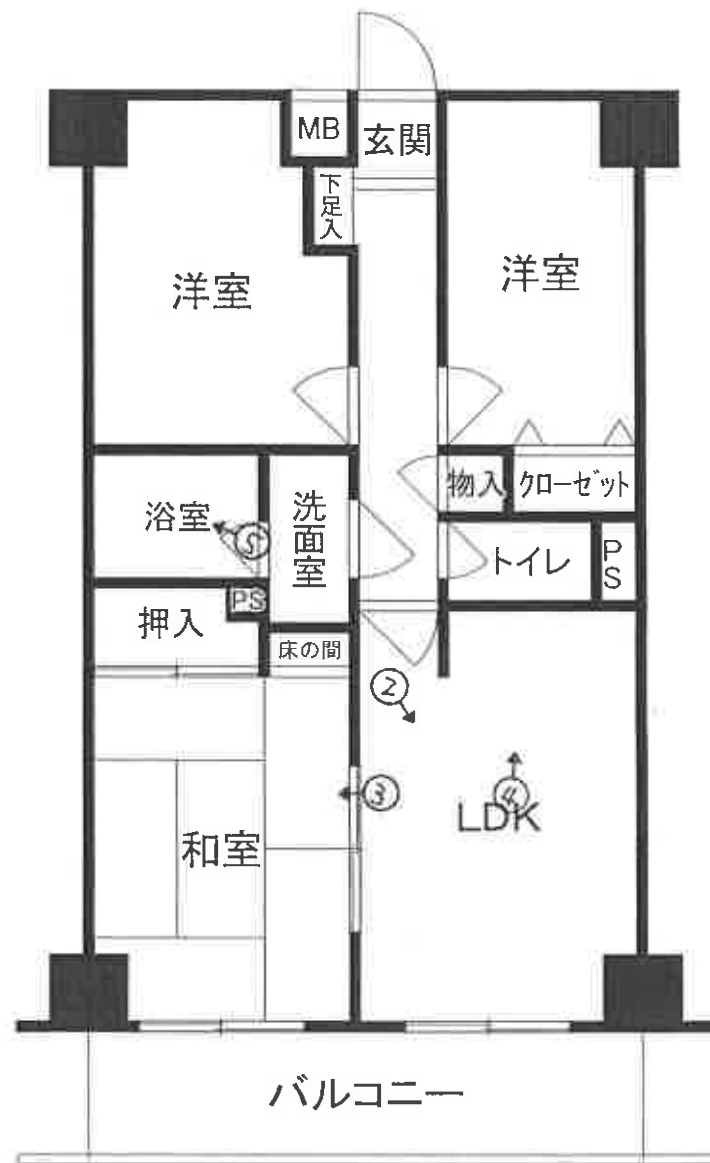
1/250

申請人

縮尺

1/1000

(東京土地家屋調査士会館)



間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

(9 枚目)

① 物件1を含む一棟の建物



②



③



④



⑤



令和 8 年 (ケ) 第 16 号
令和 8 年 4 月 30 日 現地調査
令和 8 年 5 月 18 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 3, 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 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) ダイアパレス本厚木第二 603号室 住居表示：三田1-1-7-603
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 厚木市三田一丁目 7 7 9 番地 1

建物の名称 ダイアパレス本厚木第二

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 三田一丁目 7 7 9 番 1 の 6 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 5 0 . 0 6 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 厚木市三田一丁目 7 7 9 番 1

地 目 宅地

地 積 3 0 3 0 . 6 6 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 1 万 9 0 6 6 分の 2 8 8 8

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」駅の北西方約4.5km(道路距離)、 バス停「山王坂上」徒歩約2分 (附属資料「位置図」参照))	
付 近 の 状 況	大型商業店舗、マンション、一般住宅等が混在する地域	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 防火指定なし 特になし
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	3030.66㎡ ほぼ長方形 間口約80m×奥行約40m ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約6.0mの市道(D-346号線・建築基準法第42条1 項1号)に約80m、東側で幅員約3.6mの市道(D-448号線・ 建築基準法第42条2項)に約40m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 都市ガス 下 水 道	あり あり あり
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	31万9066分の2888
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	ダイヤパレス本厚木第二	
建物の用途	住宅（総戸数106戸：住居105戸、集会室1戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成5年12月16日（登記簿記載）
	経過年数	約33年
	経済的残存耐用年数	約17年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建 延べ 6,115.87㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水、陸屋根 外壁：磁器タイル貼（一部吹付タイル）	
設 備	駐車場（敷地内：74台、敷地外：31台）、集合郵便受、ゴミ置場、自転車置場、エレベータ2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	株式会社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	・オートロックシステムあり。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	6階の北西側に位置する中間部屋 主要開口部の方位：西向き		
床 面 積	50.06㎡（登記面積）		
間 取 り 等	3LDK		
バルコニー等	7.84㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、畳等	
	内 壁	杉柾目合板、ビニールクロス貼等	
	設 備	システムキッチン、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	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和8年4月16日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	10,050 円	145,950 円
	修 繕 積 立 金	13,570 円	183,870 円
	そ の 他	バイク使用料：700 円	11,200 円
	備 考	滞納期間：令和7年1月～令和8年4月 年14.6%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 30,467 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年4月30日：内部立入調査 建物所有者が居宅として占有している。		
特 記 事 項	・建物内全般に汚濁、汚損が著しい状態にあり、一部のドアの開閉の状態が悪い。 ・洗面所の洗面台に破損が認められる。また、LDK以外の各部屋には大量の動産類が残置され床面等の状態が確		

	認できないため目視できない箇所にも損傷等の可能性がある。 ・目的物件のLDで令和6年7月1日から同月10日までの間に、Aの孤独死があったとのことである。Aの死亡による汚損の有無は不明である。
--	--

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)
240,000	×50.06	÷0.91	×0.27	=3,560,000

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) 20%
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 17 年}}{(\text{経過年数 33 年} + \text{経済的残存耐用年数 17 年})} \times (1 - 0.2) = 0.27$$

(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)
111,000	×1.02	113,000	× 3030.66	×1.0	× $\frac{2,888}{319,066}$	= 3,100,000

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-8

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準的画地価格} & \\
 110,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 111,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：対象地域に比して公示地の所在地域は、街路条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的物件土地は、変形二方路等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 （階層・位置・品等程度 ）	積算価格 （円）
3,560,000	+ 3,100,000	× 1.02	= 6,790,000

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：1.02（8階建ての6階）

位置別補正：1.00（中間部屋）

その他補正：1.00

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

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)
146,000	×1.02	×0.9	×50.06	=6,710,000

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：目的物件特有の汚・破損、設備不具合等の減価。

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 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	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times \text{エ}$	複利 現価率 ※2 (8.2%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
851,357	596,594	8.7%	=6,650,000	0.7894	5,249,510	=6,100,000
(14.0%)					(86.0%)	(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う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：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	6,790,000	×1.00	=6,790,000
比準価格	6,710,000	×1.00	=6,710,000
収益価格	6,100,000		6,100,000
調整後の価格			6,680,000

占有減価修正：必要なし

(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）
6,680,000	×0.8	×0.7	×0.87	— 0	=3,250,000

市場性修正：孤独死があったことによる市場性減価を－20％と判定した。

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13％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. 公示価格 厚木-8

所 在：厚木市三田南3丁目1039番2「三田南3-12-27」
価 格：110,000円/㎡
位 置：小田急小田原線「本厚木」約4.5km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：131㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：北4m 市道
用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）
準防火地域
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅、アパートが混在する住宅地域。

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 3,324,047円
符号1（土地） 177,711,840円（敷地権割合：2888/319,066）

第7 附属資料の表示

位置図

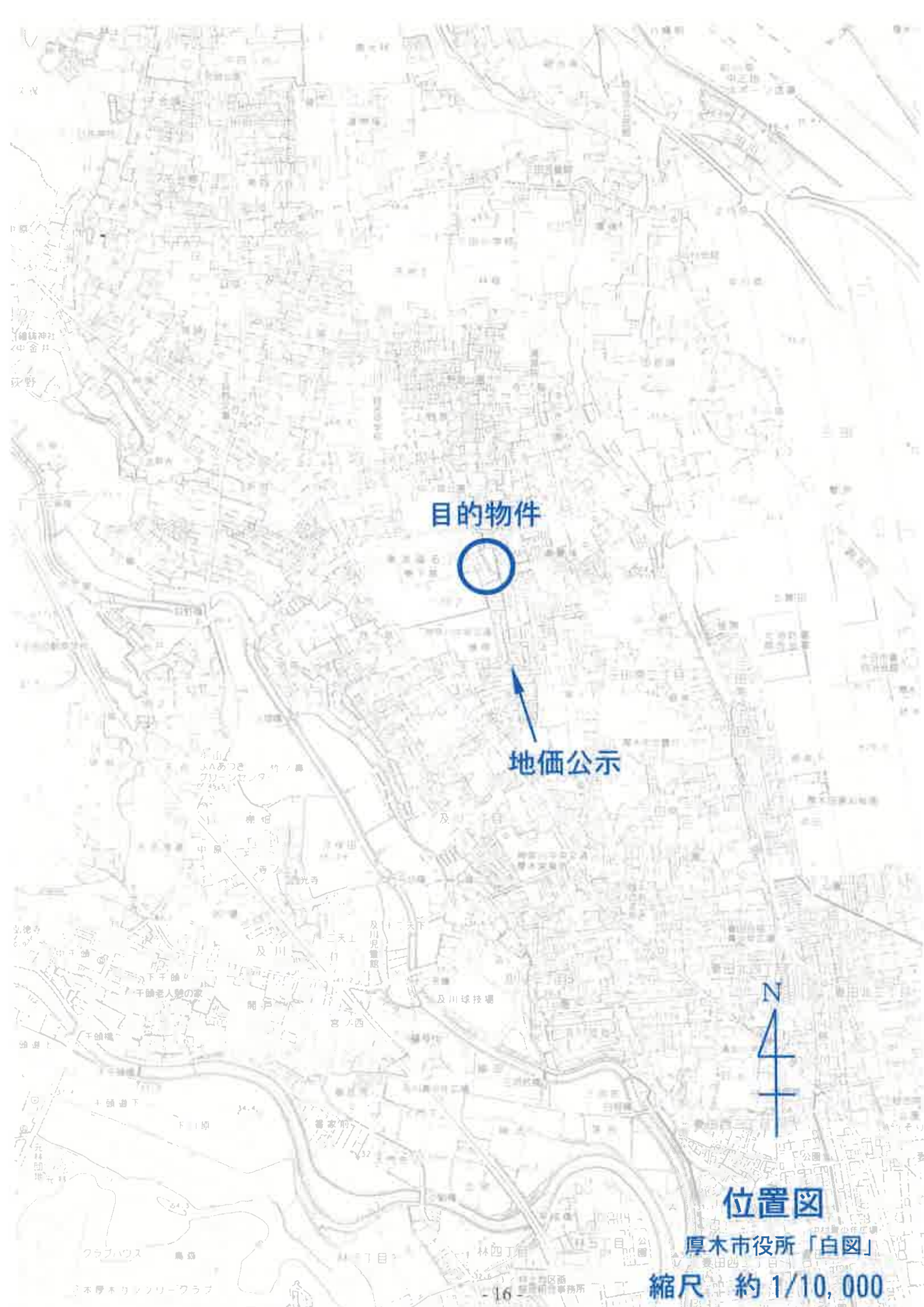
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

建物図面写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである）

平面図

概略間取図

以 上



目的物件



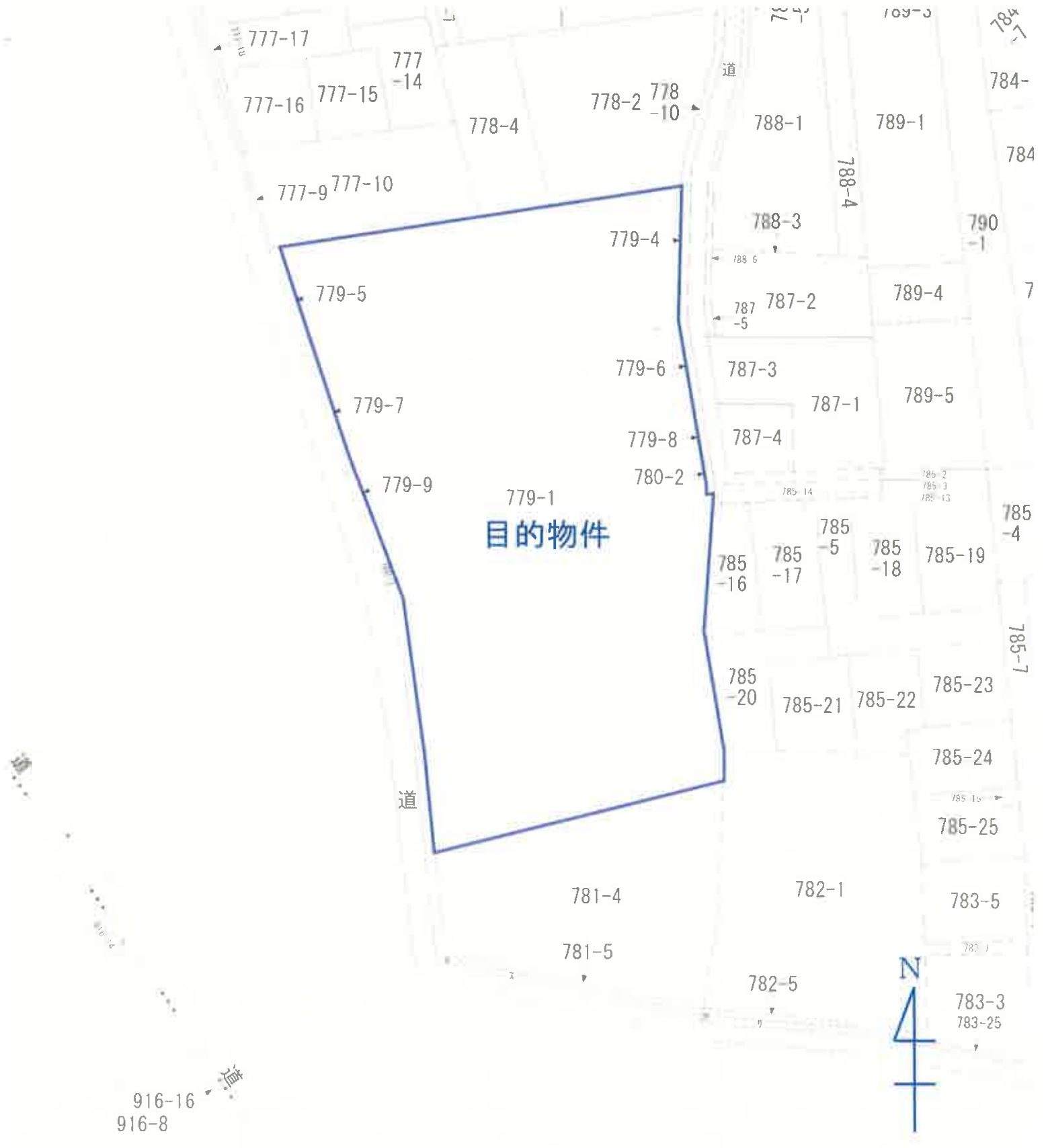
地価公示



位置図

厚木市役所「白図」

縮尺 約 1/10,000



地番区域見出
三田2丁目
三田1丁目
三田3

厚木市三田一丁目	地番	779番1	公図写 縮尺 1:600
----------	----	-------	-----------------

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8年1月29日 国土院
令和8年1月29日 国土院

34275

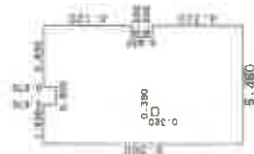
各階平面図

建物図面
各階平面図 A2-603

家屋番号 779-1-603

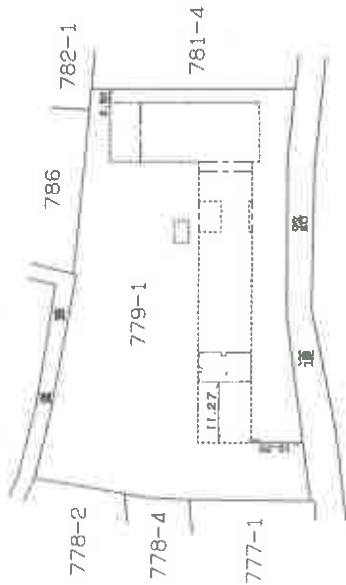
建物の所在 厚木市三田字道慶塚779番地1

建物の存する部分 6階



求積表

1.350 × 9.360	=	12.636000
0.380 × 5.040	=	1.915200
0.380 × 4.000	=	1.520000
0.100 × 9.360	=	0.936000
0.800 × 8.790	=	7.032000
2.330 × 9.360	=	21.808800
0.500 × 4.120	=	2.060000
0.500 × 4.310	=	2.155000
合計		50.063000
床面積	50.06	m ²



A3をA4に縮小 (約70%)

平成27年4月

作製者

日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

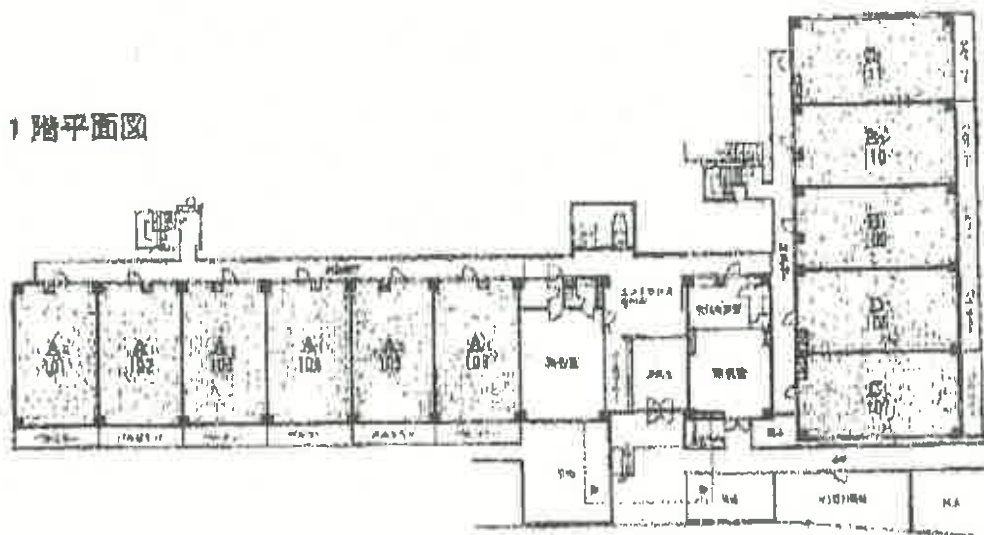
1/1000

(東京土地家屋調査士会 用紙)

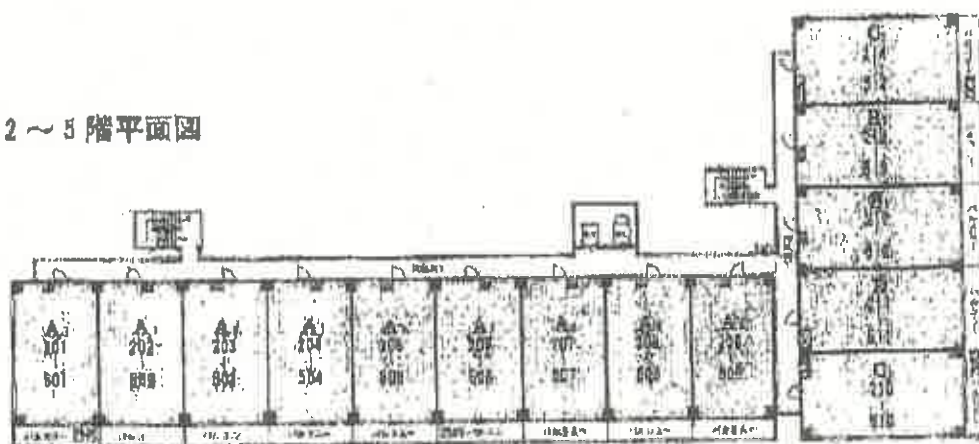
FLOOR PLAN

各階平面図

1 階平面図

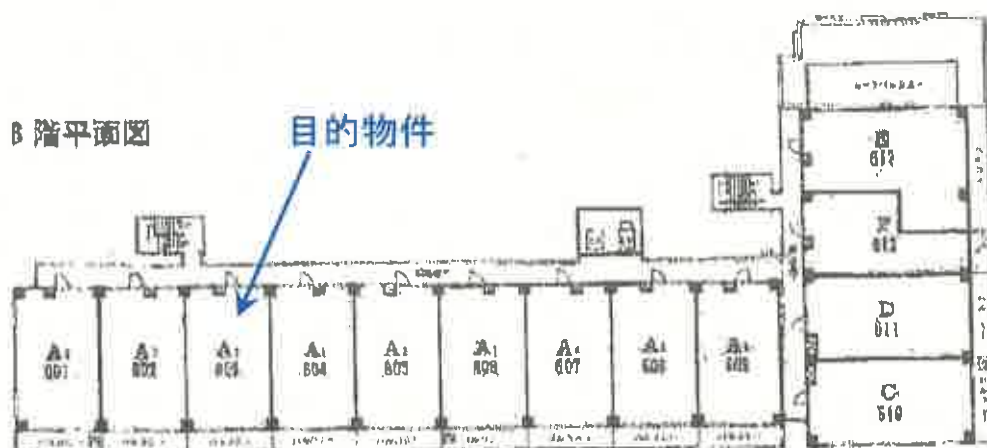


2～5 階平面図



6 階平面図

目的物件



※一部図面及び施工上の都合により多少の変更になる場合があります。

平面図



概略間取図