

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 18 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 12 月 1 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 11 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 25 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 10 月 14 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	5,650,000 4,520,000		1,130,000	87,564	13,658



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 厚木市船子字宮之里 1 5 8 3 番地 1

建物の名称 パークハイツ本厚木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 船子 1 5 8 3 番 1 の 9 0 5

建物の名称 9 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 7 3 . 8 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 厚木市船子字宮之里 1 5 8 3 番 1

地 目 宅地

地 積 6 3 3 9 . 9 5 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 1 万分の 8 0



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 31 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 厚木市船子字宮之里 1 5 8 3 番地 1

建物の名称 パークハイツ本厚木

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 船子 1 5 8 3 番 1 の 9 0 5

建物の名称 9 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 7 3 . 8 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 厚木市船子字宮之里 1 5 8 3 番 1

地 目 宅地

地 積 6 3 3 9 . 9 5 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 1 万分の 8 0



令和 8 年(ケ)第 1 4 号
令和 8 年 3 月 1 3 日受理
令和 8 年 5 月 / / 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 厚木市船子字宮之里 1 5 8 3 番地 1

建物の名称 パークハイツ本厚木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 船子 1 5 8 3 番 1 の 9 0 5

建物の名称 9 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 7 3 . 8 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 厚木市船子字宮之里 1 5 8 3 番 1

地 目 宅地

地 積 6 3 3 9 . 9 5 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 1 万分の 8 0

(区分所有建物 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 (A) ☐ 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 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社長友	
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

横浜地方裁判所小田原支部 令和8年(ケ)第14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 8 年 3 月 23 日現在

☐ 管理費	月額	10,420 円	☒ 滞納額	166,720 円
☐ 修繕積立金	月額	12,680 円	☐ 滞納額	207,180 円
☒ 自転車駐車場料	月額	300 円	☐ 滞納額	5,100 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	10 %	☐ 金額	25,803 円
☐ 滞納期間	平成・令和 6 年 1 月分～平成・令和 8 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 東京都新宿区西新宿六丁目14番1号

会社名 株式会社 長友

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (A (債務者兼所有者) の姉)	1 Aが私を含む家族とともに物件1の建物を居宅として使用しています。 2 物件1の建物の不具合や使用状況は下記のとおりです。 (1) 洗面所で水漏れが生じて下階まで水漏れが生じたことがあり、未だに修理しておらず、洗面所で水を使えません。 (2) 台所の電灯が壊れています。 (3) 室内で煙草を喫います。 (4) 室内で猫を5匹飼っています。

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 受命物件の占有者及び占有状況等については前記記載のとおりである。物件1の建物については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、Aが居宅として占有しているものと認めた。 3 物件1の建物の室内には、全体的にかなりの劣化、損傷及び汚損が見受けられた。LDには猫の飼育によるかなりの汚損（獣臭、毛や糞が大量に散乱している等）がある。 4 全体的に荷物が大量に置かれており、全ての壁や床の状態を子細にまで確認することはできなかった。 5 評価人によると、本マンションの敷地の南側及び北側に接する道路は市道（建築基準法第42条第1項該当道路）である。 6 本マンションには、「集会室」及び「ゴミ置場」の規約設定共用登記が存している。

（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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年3月17日（火） 11:45 — 12:05	目的物件所在地	不在，照会書投函，外観調査，写真撮影
令和8年3月30日（月） 12:20 — 12:30	横浜地方法務局 西湘二宮支局	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
令和8年4月6日（月）	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス （4月9日回答書受領）
令和8年4月17日（金） 17:30 — 17:35	目的物件所在地	不在，照会書投函
令和8年4月28日（火） 12:45 — 13:31	目的物件所在地	Bと面談，立入調査（評価人同行）

（特記事項）

☒ 令和 8 年 4 月 2 8 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C及び解錠技術者を同行して臨場した。
目的物件は不在であったが施錠されていなかったため，立会人Cを立ち合わせ施錠されていない箇所から建物内に立ち入ったところ，Bが在室していた。

☐ 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。

☐

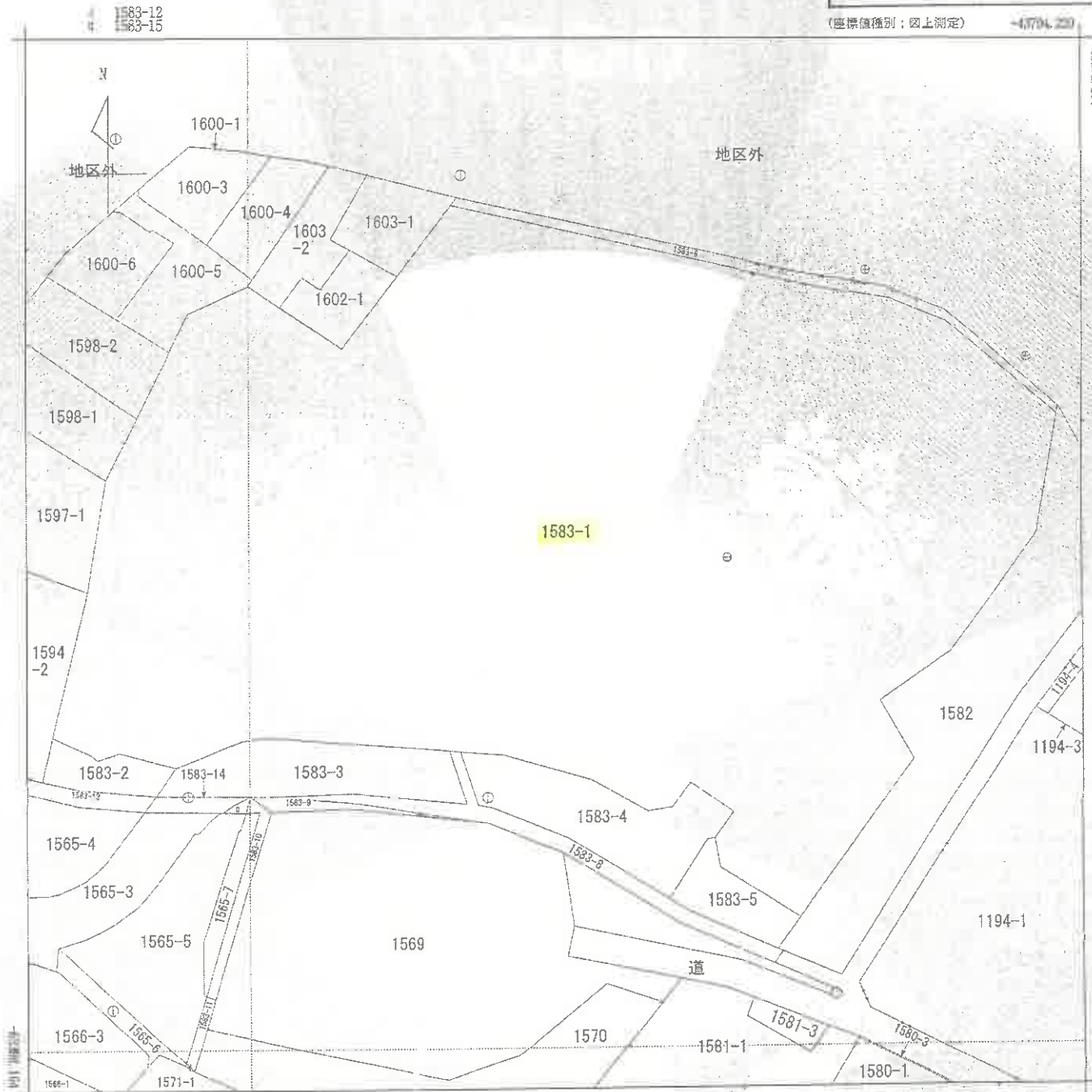
(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(座標値種別：図上測定)

-43919.220

63272.164



-43919.220

(座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(rouhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

船子

請求部分	所在	厚木市船子字宮之里				地番	1583番1			
出縮	力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(国調法19-5指定)	種類	地籍図
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。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和7年12月5日

東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M58639

(1/1)

(6 枚目)

地区整理番号: K59100

建物概略間取図



←○は写真撮影位置・方向

①物件1の建物を含むマンションの外観



②



③



④



⑤



令和 8 年 (ケ) 第 14 号
令和 8 年 4 月 28 日 現 地 調 査
令和 8 年 5 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 5, 6 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) パークハイツ本厚木 905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 厚木市船子字宮之里 1 5 8 3 番地 1

建物の名称 パークハイツ本厚木

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 船子 1 5 8 3 番 1 の 9 0 5

建物の名称 9 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 7 3 . 8 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 厚木市船子字宮之里 1 5 8 3 番 1

地 目 宅地

地 積 6 3 3 9 . 9 5 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 1 万分の 8 0

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「本厚木」駅の概ね南西方約2.1km（道路距離）、バス停留所「船子」から徒歩約5分程度に位置する。	
付 近 の 状 況	国道背後に、マンション、アパート、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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	◇景観計画区域（市全域） ◇宅地造成等工事規制区域（市全域） ◇埋蔵文化財包蔵地（No.62 宮の里遺跡）
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模	6,339.95㎡
	形 状	不整形地
	間 口 ・ 奥 行	南側間口約102.7m、奥行南北に約90m程度
	地 勢	である。北側道路は東傾斜である。
接面道路の状況	南側幅員約6.3～8.3m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と約102.7m程度等高乃至やや高く、北側幅員約5.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号※1）と約77.8m程度等高乃至かなり低く接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用	
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	※1 北側市道は一部42条2項となっている箇所があり、その部分のみ幅員が3.0m程度と狭くなっているため、車の通行は難しい。当該部分に関してセットバックは必要ないものと思料される。 ◇ 北西側と北東側で墓地と隣接している。 ◇ 周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されており、建物建築時にあたっては文化財保護法第93条の規定に基づく届出を要し、試掘・発掘調査を要する場合がある。
---------	--

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	10,000分の80

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	パークハイツ本厚木	
建物の用途	住宅（総戸数116戸、管理人室1戸 集会室1戸を含む）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成1年12月25日（登記記載）
	経過年数	約37年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	13年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建 延床面積 12,073.01㎡	
仕様	屋上：アスファルト露出断熱防水 外壁：吹付タイル	
設備	集合郵便受、エレベーター（9人乗 2基）、集会室、駐車場、自転車置場等	
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 長友
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇ 台帳記載証明書によれば、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。 ◇ 共同住宅1棟の開発許可を得て宅地開発された土地である。 ◇ 規約設定共用部分として下記建物が登記されている。 家屋番号：船子1583番1の100 種類：集会室	

	構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積：地下1階部分64.96㎡ 法務局によると、家屋番号1583番1もゴミ置場として規約設定共用部分となっているとのことである。
--	--

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	9階（905号）、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	73.81㎡（登記面積）		
間 取 り	3LDK（附属資料「概略間取図」参照）		
バルコニー等	あり（主要開口部方位は南西側）		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼 等 ウールカーペット 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	かなり劣る		
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 3 月 23 日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	10,420 円	166,720 円
	修 繕 積 立 金	12,680 円	207,180 円
	自転車駐車料	300 円	5,100 円
	備 考	上記のほか損害金年率 10%、遅延損害金 25,803 円がある。 滞納期間：令和 6 年 11 月分～令和 8 年 3 月 分	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年4月28日：内部立入調査 調査時点において、建物所有者が居宅として占有している。		
特 記 事 項	◇ 物件1建物の室内には、全体的にかなりの劣化、損傷及び 汚損が見受けられた。		

	◇ 猫を5匹飼っており、LDには猫の飼育によるかなりの汚損（獣臭、毛や糞が大量に散乱している等）がある。 ◇ 室内で煙草を喫っているとのことである。 ◇ 台所の電灯が壊れているほか、洗面所で水漏れが生じ、下階まで水漏れが及んだことがあるが、未だに修理をしておらず、洗面所が使えない状態であるとのことである。 ◇ 全体的に荷物が大量に置かれており、全ての壁や床の状態を子細にまで確認することはできなかった。
--	--

第5 評価額算出の過程

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	× 73.81	÷ 0.77	× 0.16	= 3,830,000

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 37 年、経済的残存耐用年数 13 年

観察減価率（中古マンションの市場性等含む） 40%

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 13 年}}{\text{経過年数 37 年} + \text{経済的残存耐用年 13 年}} \times (1 - 0.4) \\ &= 0.16 \end{aligned}$$

(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)
127,000	×0.74	94,000	×6,339.95	×1.0	$\times \frac{80}{10,000}$	= 4,770,000

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 厚木－16

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 160,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101.2}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{128} & = & 127,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：二方路地で優るが、形状に劣り、地積が大きいこと、高低差をもって接道していること及び「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。

◇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)
(3,830,000	+4,770,000)	× 1.05	= 9,030,000

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（10階建の9階、EV有り）

位置別補正：1.03（主開口部方位南西及び北東の3面バルコニー及び
中間部屋）

その他補正：1.00（なし）

相乗積 $1.02 \times 1.03 \times 1.00 = 1.05$

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)
166,000	× 1.05	×0.7	×73.81	= 9,010,000

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：室内の維持管理状況を勘案し、－30%とした

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) ※$	複利 現価率 ※2 (9.2%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	1 エ	オ	カ	ア + カ キ
712,605 (10.8%)	763,078	9.7%	7,630,780 ≒ 7,630,000	0.7679	5,859,077 (89.2%)	=6,570,000 (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：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	9,030,000	× 1.00	= 9,030,000
比準価格	9,010,000	× 1.00	= 9,010,000
収益価格	6,570,000	× 1.00	= 6,570,000
調整後の価格			8,770,000

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）
8,770,000	× 1.00	× 0.70	× 0.92	— 0	= 5,650,000

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 8%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：厚木－16

所 在：厚木市船子字北谷 607 番 85

価 格：160,000 円／㎡

位 置：小田急小田原線「本厚木」駅約 1.8 km

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：179 ㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 道 路：南側 4.5m 市道

用 途 指 定 等：市街化区域 第一種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（建物） 5,679,498 円

符号 1（土地） 431,389,217 円 （敷地権割合 10,000 分の 80）

第7 附属資料の表示

位置図

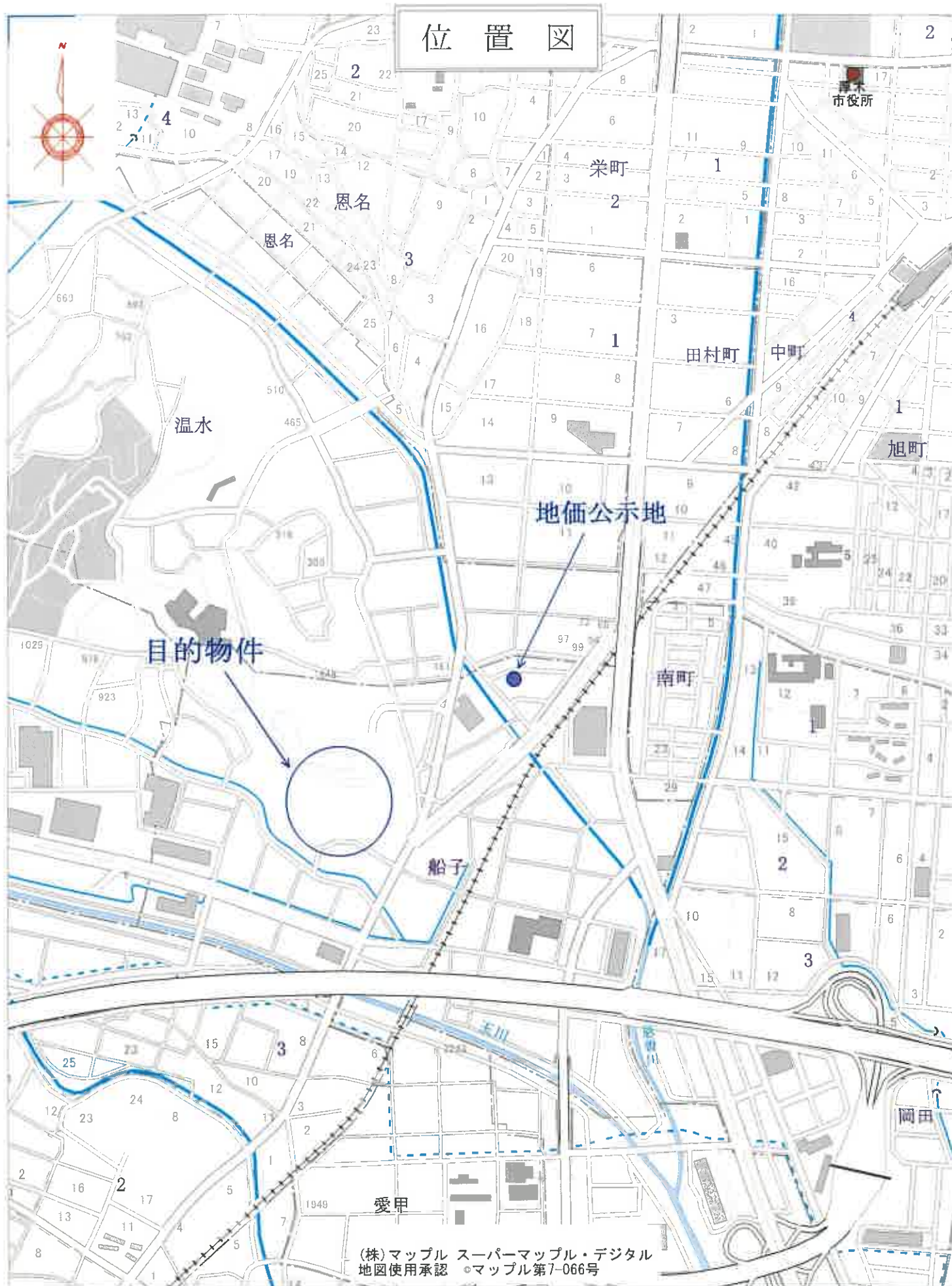
公図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

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



1:10,000 相当

地図上の1センチは 約 100 メートル

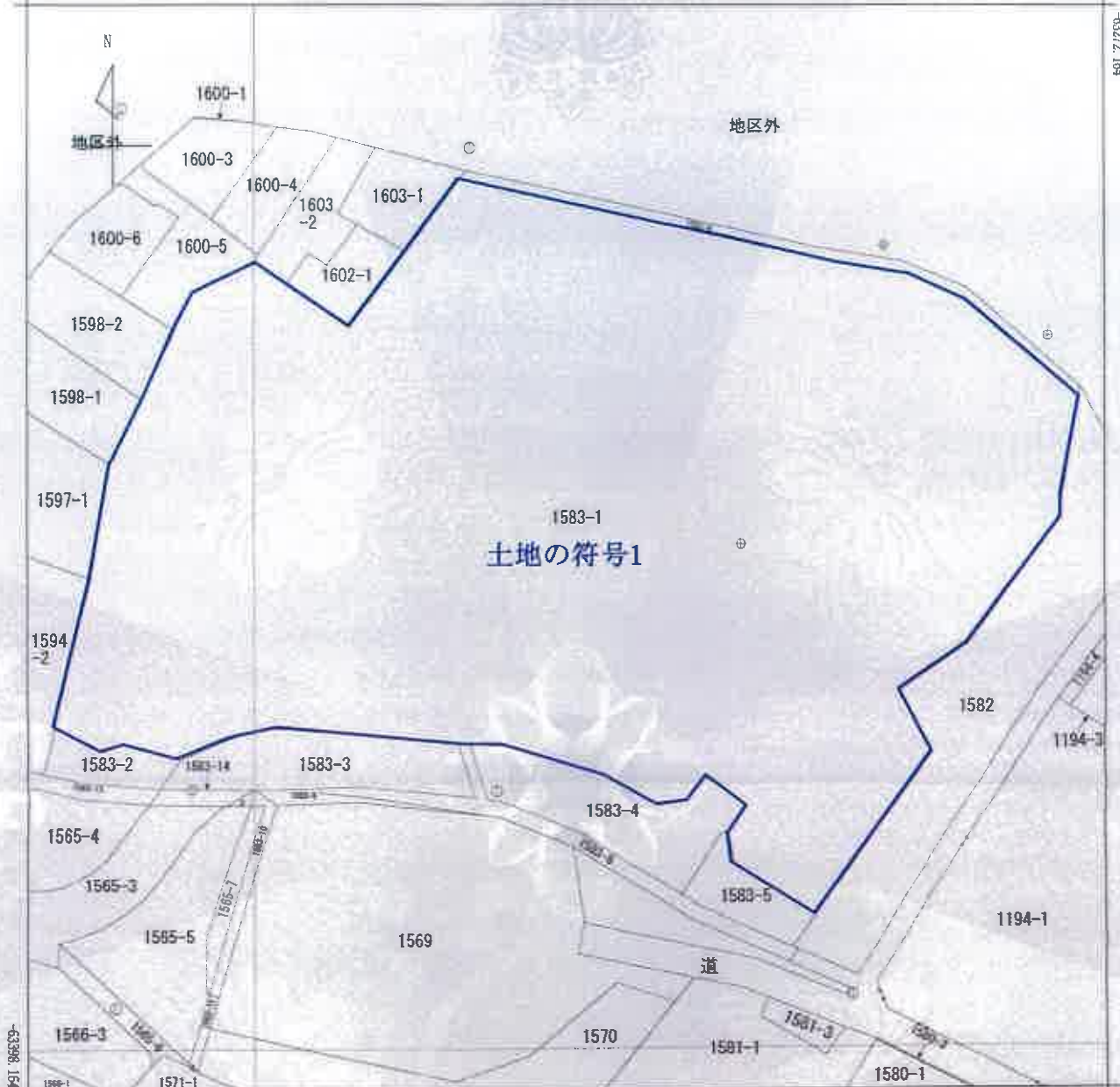
公 図 写

1583-12
1583-15

(座標値種別：図上測定)

-43794.220

63372.194



-43919.220 (座標値種別：図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhoku_taiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	厚木市船子字宮之里				地番	1583番1			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(国調法19-5指定)		種類	地籍図
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。

(横浜地方税務局厚木支局管轄)

令和7年12月5日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M58639

登記官

(1/1)

登記年月日：平成11年12月4日

557619

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。
(横浜地方支務局厚木支局管轄)

令和8年1月23日 東京支務局新宿出張所

登記官

地図帳理番号：M59089

(1/3)

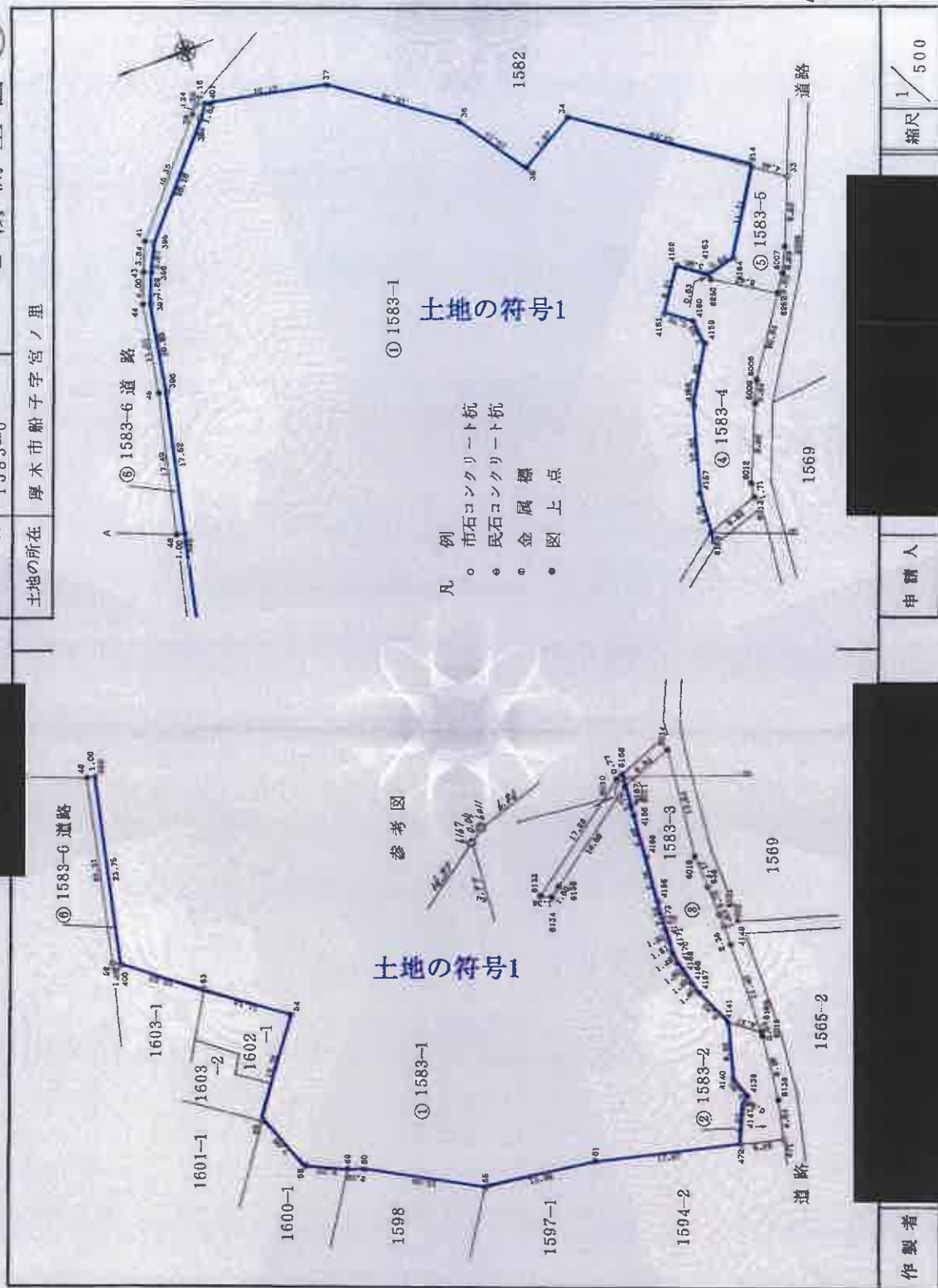
前/583-1/ 後・新制一・新

地 番 1583-1乃至
1583-6

土地の所在 厚木市船子字宮ノ里

地 積 測 量 図

1/3



平成 元年 拾月 廿五日
(日 加 納)

縮尺 1/500

申請人

作製者

(日 加 納)

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1年12月4日

557620

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。
(横浜地方支務局厚木支局管轄)
令和8年1月23日 東京法務局新堀出張所

登記官

地図整理番号：M59039

(2/3)

2/3

地積測量図

地番 1583-1乃至1583-6

土地の所在 厚木市船子字宮ノ里

座標求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	測線
1583	314	()	542.804	448.734	23.54	314-34
-1	34	()	551.782	482.383	7.87	34-35
①	35	()	568.620	458.489	10.11	35-36
	36	()	574.551	486.657	18.78	36-37
	37	()	588.184	476.453	15.10	37-401
	401	()	802.975	479.534	1.82	401-394
	394	()	804.196	478.183	16.18	394-385
	396	()	814.808	486.865	3.87	385-398
	398	()	816.221	482.575	3.89	398-397
	397	()	817.654	458.957	10.93	397-396
	396	()	819.614	448.183	17.52	396-399
	399	()	823.368	431.081	23.76	399-400
	400	()	828.378	407.886	10.53	400-53
	53	()	819.889	401.817	11.14	53-54
	54	()	810.683	394.928	13.72	54-56
	56	()	818.801	383.650	7.66	56-58
	58	()	815.485	378.744	5.07	58-59
	59	()	810.692	374.581	2.02	59-60
	60	()	808.018	373.816	15.00	60-85
	85	()	586.804	366.518	13.86	85-81
	81	()	582.140	364.838	17.97	81-472
	472	()	584.694	360.516	4.87	472-4147
	4147	()	582.805	365.029	0.88	4147-4139
	4139	()	581.868	366.747	2.80	4139-4140
	4140	()	582.885	368.387	8.95	4140-4141
	4141	()	581.049	376.082	5.20	4141-4187
	4187	()	583.130	379.885	1.48	4187-4188
	4188	()	583.627	381.288	1.48	4188-4189
	4189	()	584.074	382.896	1.49	4189-4190
	4190	()	584.392	384.184	1.50	4190-4170
	4170	()	584.589	385.848	1.49	4170-4171
	4171	()	584.588	387.184	1.51	4171-4172
	4172	()	584.588	388.882	1.50	4172-4173
	4173	()	584.463	388.882	3.65	4173-4156
	4156	()	584.035	392.198	6.76	4156-4188
	4188	()	583.479	397.930	5.46	4188-4156
	4156	()	583.053	403.388	3.77	4156-4173
	4173	()	582.924	407.170	14.89	4173-8136
	8136	()	574.742	388.230	1.80	8136-8134
	8134	()	576.017	397.288	1.36	8134-8133
	8133	()	577.239	397.863	17.28	8133-8010
	8010	()	583.472	408.308	0.77	8010-8188
	8188	()	582.740	408.580	5.01	8188-4157
	4157	()	582.436	413.583	10.83	4157-4158
	4158	()	589.361	423.853	7.86	4158-4159
	4159	()	585.509	430.582	3.00	4159-4180
	4180	()	585.975	433.562	3.72	4180-4181
	4181	()	589.004	436.712	5.21	4181-4182
	4182	()	585.419	440.785		

(面積単位)

作製者

申請人

縮尺 1/

座標求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	測線
1583	4163	()	552.230	438.538	3.90	4163-4162
	4164	()	548.839	438.161	3.64	4164-4163
	314	()	542.804	448.734	11.31	4164-314
		()	12636.731847			
		()	6318.3689235			
		()	1911.3086			
		()	564.694	360.516	5.25	472-471
		()	559.596	359.253	4.84	471-6136
		()	556.521	363.975	8.18	6136-6016
		()	557.688	372.115	0.53	6016-6189
		()	557.681	372.854	4.17	6189-4141
		()	581.049	375.082	6.95	4141-4140
		()	562.896	368.387	2.80	4140-4139
		()	561.958	365.747	0.96	4139-4147
		()	562.805	365.029	4.97	4147-472
		()	564.694	360.516		
		()	126.467086			
		()	53.2335430			
		()	19.1281			
		()	557.661	372.654	11.40	6169-4148
		()	557.502	384.057	2.36	4148-6002
		()	557.458	386.424	1.54	6002-6001
		()	557.624	387.968	3.75	6001-635
		()	557.685	391.722	4.17	635-6015
		()	557.822	395.886	13.64	6015-6014
		()	556.331	408.454	6.84	6014-6011
		()	562.791	407.196	0.04	6011-6167
		()	562.824	407.170	3.77	6167-4156
		()	563.053	403.398	5.48	4156-4168
		()	563.479	397.930	5.76	4168-4155
		()	564.035	392.198	3.95	4155-4173
		()	564.463	398.862	1.50	4173-4172
		()	564.568	397.164	1.51	4172-4171
		()	564.589	386.648	1.49	4171-4170
		()	564.382	384.184	1.50	4170-4169
		()	564.074	382.896	1.49	4169-4168
		()	563.627	381.288	1.48	4168-4167
		()	563.130	379.885	5.20	4167-4141
		()	561.049	375.082	4.17	4141-6169
		()	557.661	372.654		
		()	410.508232			
		()	205.2541180			
		()	52.0893			

(面積単位)

作製者

申請人

縮尺 1/

登記年月日：平成12年12月4日

557621

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。
(横浜地方方法務局厚木支局管轄)
令和8年1月23日 東京法律事務所 登記官

地番 1583-1乃至1583-6

地積測量図

土地の所在 厚木市船子字宮ノ里

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
(*)15836188	-4	()	582.740	408.580	8.82	6188-8013
(*)15836188	6013	()	586.283	410.778	1.71	8013-8012
(*)15836188	6012	()	586.053	412.478	9.82	8012-8009
(*)15836188	6009	()	582.284	421.546	2.83	8009-8008
(*)15836188	6008	()	581.083	424.224	10.84	8008-8252
(*)15836188	8252	()	544.986	433.206	8.47	8252-8250
(*)15836188	8250	()	552.175	437.703	0.83	8250-4183
(*)15836188	4183	()	552.230	438.538	3.90	4183-4182
(*)15836188	4182	()	555.419	440.788	6.21	4182-4161
(*)15836188	4161	()	559.004	435.712	3.72	4161-4160
(*)15836188	4160	()	555.976	433.582	3.00	4160-4159
(*)15836188	4159	()	555.509	430.582	7.88	4159-4158
(*)15836188	4158	()	559.381	423.983	10.83	4158-4157
(*)15836188	4157	()	582.436	413.563	5.01	4157-6188
(*)15836188	6188	()	582.740	408.580	235.15	座標
(*)15836188		()	470.332146	235.1660730	座標	
(*)15836188		()	71.1377			
(*)15836252	-5	()	544.988	433.206	2.50	8252-8007
(*)15836252	8007	()	543.593	435.276	3.29	8007-8008
(*)15836252	8006	()	542.176	438.260	8.52	8006-33
(*)15836252	33	()	539.876	448.153	4.45	33-314
(*)15836252	314	()	542.604	448.734	11.31	314-4184
(*)15836252	4184	()	548.639	438.161	3.64	4184-4183
(*)15836252	4183	()	552.230	438.538	0.83	4183-8250
(*)15836252	8250	()	552.175	437.703	8.47	8250-8252
(*)15836252	8252	()	544.986	433.206	座標	
(*)15836252		()	170.127775	85.0639876	座標	
(*)15836252		()	25.7318			
(*)15836252	62	()	628.280	408.518	1.09	52-400
(*)15836252	400	()	629.378	407.888	23.75	400-399
(*)15836252	399	()	623.368	431.091	17.52	399-388
(*)15836252	388	()	619.514	448.183	10.83	388-397
(*)15836252	397	()	617.654	458.957	3.89	397-396
(*)15836252	396	()	616.221	462.576	3.67	396-395
(*)15836252	395	()	614.808	465.886	16.18	395-384
(*)15836252	384	()	604.196	478.183	1.82	384-401
(*)15836252	401	()	602.875	478.534	1.18	401-38
(*)15836252	38	()	604.111	479.770	1.24	38-39
(*)15836252	39	()	604.845	478.846	16.35	39-41
(*)15836252	41	()	615.670	488.488	3.84	41-43
(*)15836252	43	()	617.150	482.954	4.00	43-44
(*)15836252	44	()	618.624	459.233	11.01	44-48
(*)15836252	48	()	620.495	448.378	17.49	48-48
(*)15836252		()	624.346	431.308		

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
52			829.280	408.516	23.31	48-52
				155.185487	座標	
				77.5927435	座標	
				23.4716	座標	

作製者

申請人

縮尺 1/

平成元年舊暦五月(旧暦)

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。
(横浜地方法律局厚木支局管轄)
令和8年1月23日 東京法律局新宿出張所

令和8年1月23日 東京法務局新宿出張所

登記簿

00165M: 乌里瓦基图可

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

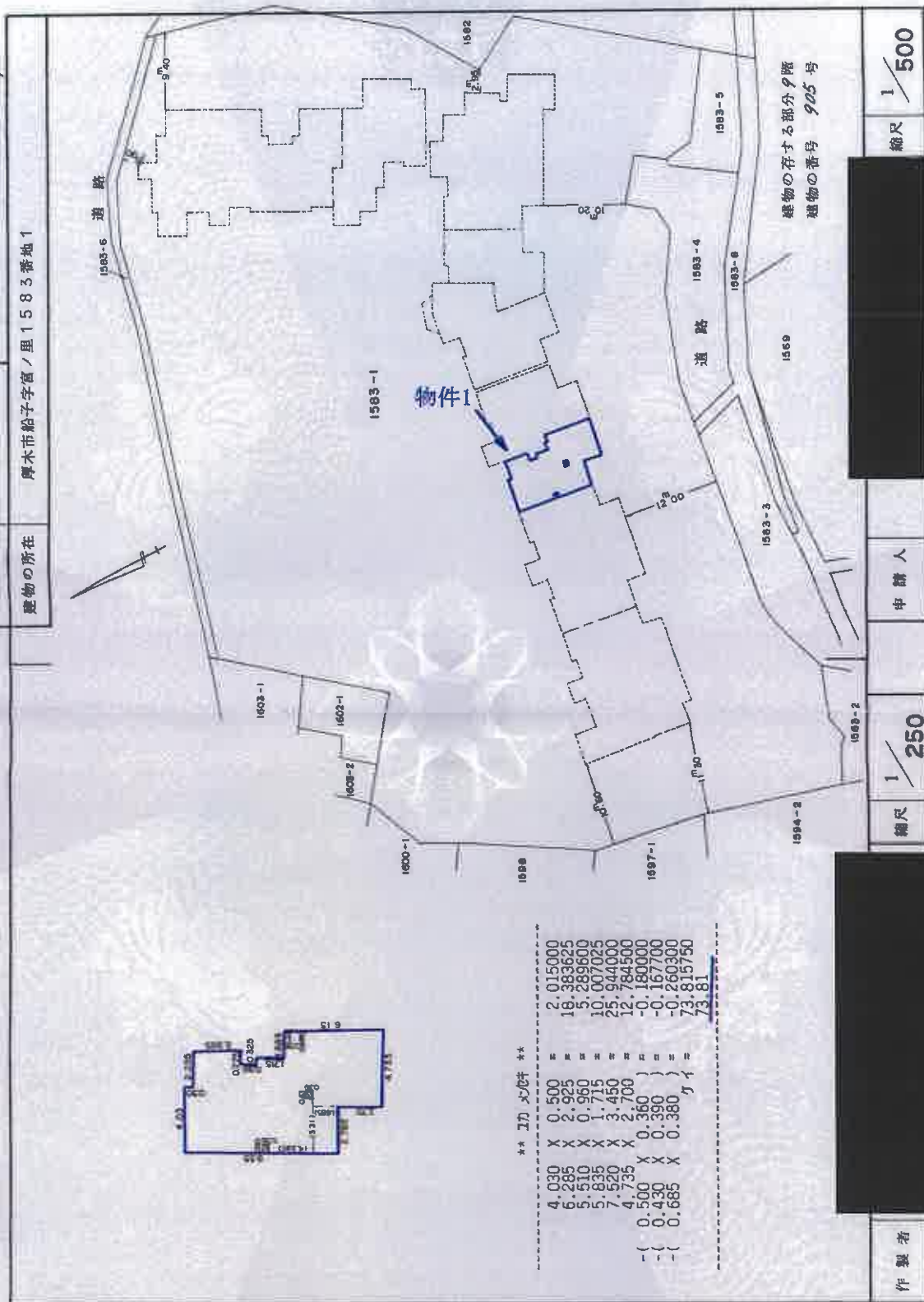
388268 各階平面図

家屋番号 船子1583番10905

厚木市船子字宮ノ里1583番地1

建 物 圖 面 90%

平成元年四月九日



建物概略間取図

