令和　８年（ケ）第　　３２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２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　９年　１月　５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１２月２３日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２３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１１月１１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	940,000 752,000		188,000	92,843	不明
備考	敷地及び共用部分の税額は不明				

令和　８年（ケ）第　　３２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　足柄下郡箱根町元箱根字大芝１０３番地５３

建物の名称　　コスモ元箱根

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　元箱根１０３番５３の１０３

建物の名称　　１０３号

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　５４．２０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　足柄下郡箱根町元箱根字大芝１０３番５３

地　　目　　宅地

地　　積　　１５０６．４０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　１１万１０９９分の５８１３

令和　８年（ケ）第　　３２号

物　件　明　細　書

令和　８年１０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

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。

令和　８年（ケ）第　　３２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　足柄下郡箱根町元箱根字大芝１０３番地５３

建物の名称　　コスモ元箱根

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　元箱根１０３番５３の１０３

建物の名称　　１０３号

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　５４．２０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　足柄下郡箱根町元箱根字大芝１０３番５３

地　　目　　宅地

地　　積　　１５０６．４０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　１１万１０９９分の５８１３

令和８年(ケ)第３２号
令和８年６月５日受理
令和８年７月２４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

令和　8年（ケ）第　　32号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　足柄下郡箱根町元箱根字大芝１０３番地５３

建物の名称　　コスモ元箱根

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　元箱根１０３番５３の１０３

建物の名称　　１０３号

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　５４．２０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　足柄下郡箱根町元箱根字大芝１０３番５３

地　　目　　宅地

地　　積　　１５０６．４０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　１１万１０９９分の５８１３

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 上記の者が本件建物を占有している □「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	株式会社グローバルコミュニティ 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(ケ・ヌ)第32号　　所有者（株式会社 泰昇）
担当執行官 野口慎也

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に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6月15日現在

☑管理費	月額	20,900 円	☑滞納額	961,400	円
☑修繕積立金	月額	15,600 円	☑滞納額	717,600	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	令和4年9月分～8年6月分				

2　上記1以外の特定承継人に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。

☑自治会費	月額	500 円	☑滞納額	23,000	円
☑水道基本料	月額	4,720 円	☑滞納額	217,120	円
☑共聴費	月額	600 円	☑滞納額	27,600	円

3　管理費，修繕積立金以外について，特定承継人に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（　　）

（3枚目）

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■A （債務者兼所有者の 代表者代表取締役）	１．私は、本件建物の所有者である株式会社泰昇の代表者代表取締役です。 現在本件建物は、誰も使用していないし，誰にも貸していません。 ２．令和元年１２月に株式会社泰昇がここを購入し、令和２年に下請け業者にフルリフォームをしてもらいました。 特に不具合の箇所はありません。 ３．床暖房やトランクルームといった設備は、ありません。 ４．自動車一台であれば無料で本件マンションの駐車場を利用できます。 また、自転車は自由に停められます。 ５．本件マンションの北側で接道している道路は私道とのことですが、特に利用にあたっての決まり事や利用料の徴収などはありません。 （令和８年７月１６日に聴取）
■B （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。 （令和８年６月１１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

（執行官の意見用）

執　行　官　の　意　見

1．目的物件の状況は、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並びにライフライン（電気）調査回答書等の結果から、２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、家財道具（動産類）が相当数ある状態で、所有者である株式会社泰昇が占有しているものと認める。

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。

4．評価人の調査によれば、本件土地は、北側で私道（建築基準法第４２条１項３号）に、西乃至南側で国道（建築基準法第４２条１項１号）にそれぞれ接している。

（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６月９日（火） 11:18－11:25	横浜地方法務局 西湘二宮支局	不動産登記事項証明書及び法人登記事項証明書申請受領
令和８年６月９日（火） 16:30－16:38	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６月９日（火）	当庁	東京電力エナジーパートナー株式会社へ照会書郵送
令和８年６月１０日（水）	当庁	所有者へ照会書郵送
令和８年６月１０日（水）	当庁	管理会社へ照会書ＦＡＸ
令和８年６月１１日（木） 15:30-15:31	当庁	管理会社社員Ｂから電話にて事情聴取
令和８年６月１６日（火） 15:10－15:13	目的物件所在地	通知書再度投函
令和８年７月１６日（木） 12:40－13:05	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

（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3年3月13日

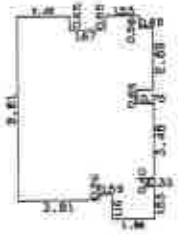
718328

各階平面図

建物図面

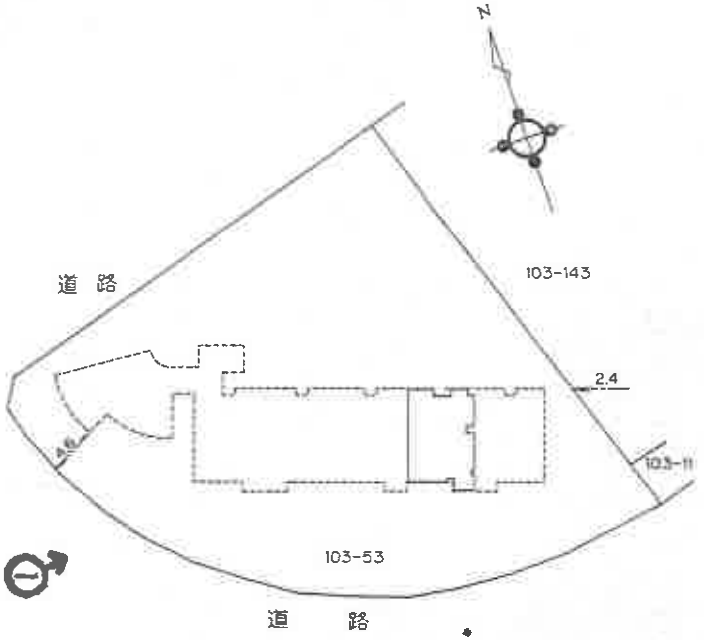
~~各階平面図~~

家屋番号	元箱根 103番53の103
建物の所在	足柄下郡箱根町元箱根字大芝103番地53



求積表

2.48 × 8.61 ＝	21.3528
1.33 × 7.96 ＝	10.5868
0.34 × 7.70 ＝	2.6180
0.25 × 8.35 ＝	2.0875
1.20 × 9.51 ＝	11.4120
0.10 × 3.45 ＝	0.3450
0.65 × 2.89 ＝	1.8785
0.42 × 5.41 ＝	2.2722
0.33 × 3.48 ＝	1.1484
0.33 × 1.53 ＝	0.5049
合 計	54.2061
床面積	54.20 ㎡



建物の存する部分　1 階

単位はメートル

作製者 [redacted]　縮尺 1/250

単位はメートル

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

3.13

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3月19日　横浜地方法務局西湘二宮支局　登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。○○は写真撮影位置・方向

地図整理番号：地28606

令和８年（ケ）第３２号

←○は写真撮影位置・方向

建物概略間取図



① 本件建物があるマンション



②



③



④



⑤



令和８年　（ケ）　第 32 号
令和８年 ７月 16 日 現地調査
令和８年 ７月 24 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９４０，０００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

番号	登　　記	現　　況
1	次頁物件目録記載のとおり	（住居表示）なし （マンション名） コスモ元箱根　103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。

令和　8年（ケ）第　　32号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　足柄下郡箱根町元箱根字大芝１０３番地５３

建物の名称　　コスモ元箱根

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　元箱根１０３番５３の１０３

建物の名称　　１０３号

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　５４．２０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　足柄下郡箱根町元箱根字大芝１０３番５３

地　　目　　宅地

地　　積　　１５０６．４０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　１１万１０９９分の５８１３

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	小田急箱根鉄道線「小涌谷」駅の概ね南西方約6,900ｍ（道路距離）、バス停留所「大芝」から徒歩約2分程度に位置する。	
付近の状況	別荘、マンション等が多い国道沿いの地域	
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	第一種住居地域
	建蔽率	60%（ただし下記により30%）
	容積率	200%（ただし下記により90%）
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	◇自然公園法（注1） ◇景観計画区域（町全域）（注2） ◇宅地造成等工事規制区域（町全域） ◇第三種観光地区
画地条件（規模，形状等）	規模	1,506.40㎡
	形状	不整形地
	間口・奥行	間口約40.1m、奥行約43.6m程度
	地勢	建物地盤面はほぼ平坦だが、北側接面街路は東側に傾斜している。
接面道路の状況	北側幅員約7.3m舗装私道（建築基準法第42条1項3号）と約40.1m程度東傾斜で等高乃至やや高く、西から南側にかけて幅員約11.0m舗装国道（建築基準法第42条1項1号）と約70.0m程度南東傾斜で等高乃至かなり高く接面。	
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	なし（オール電化）

	下　水　道	あり
特　記　事　項	（注1）自然公園法の富士箱根伊豆国立公園（第二種特別地域C区域）に属しているため、建築物・工作物の新改増築、建築物・工作物の色彩変更、広告物設置、木竹伐採などについて規制されており、変更等は事前許可が必要となる。 またC区域は、高さは15m以下、建蔽率30%以下、容積率90%以下、緑地率50%以上等の規制がある。 （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15m以下、緑地率20%等の規制がある。 ◇北側で接面する103-197は株式会社西武リアルティソリューションズが所有する私道部分であり、103-527も同じく道路の一部であるが、伊豆箱根鉄道株式会社の所有する土地である。	

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	111,099分の5,813

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	コスモ元箱根	
建物の用途	住宅（総戸数19戸　管理人室1戸含む）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成3年2月18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スレート葺4階建 延床面積 1,254.38㎡	
仕様	屋根：アスファルトシングル葺 外壁：コンクリート打放しの上タイル貼（一部吹付タイル）	
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	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	株式会社グローバルコミュニティ
	管理形態	日勤
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。 ◇ 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：元箱根103番53の105 種類：管理員室 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分　46.82㎡	

（2）専有部分の概要

<table>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="3">鉄骨コンクリート造1階建</td></tr>
<tr><td>位　　置</td><td colspan="3">1階（103号）、中間部屋
主要開口部の方位：南西向き</td></tr>
<tr><td>床　面　積</td><td colspan="3">54.20㎡（登記面積）</td></tr>
<tr><td>間　取　り</td><td colspan="3">2LDK（附属資料「概略間取図」参照）</td></tr>
<tr><td>バルコニー等</td><td colspan="3">あり</td></tr>
<tr><td rowspan="5">仕　　様
（※）下記特記事項参照</td><td>天　井</td><td colspan="2">ビニールクロス貼 等</td></tr>
<tr><td>床</td><td colspan="2">カーペット敷 等</td></tr>
<tr><td>内　壁</td><td colspan="2">ビニールクロス貼 等</td></tr>
<tr><td>設　備</td><td colspan="2">キッチン、トイレ、浴室、洗面所　等</td></tr>
<tr><td>そ の 他</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td colspan="3">普通</td></tr>
<tr><td rowspan="5">管　理　費　等</td><td colspan="3">管理会社の回答によれば下記のとおり。
令和８年５月15日現在</td></tr>
<tr><td></td><td>月　額</td><td>滞納額</td></tr>
<tr><td>管　理　費</td><td>20,900円</td><td>961,400円</td></tr>
<tr><td>修繕積立金</td><td>15,600円</td><td>717,600円</td></tr>
<tr><td>備　　考</td><td colspan="2">上記のほか、以下特定承継人に行使できない債権で徴収されている費用がある。
自治会費　月額：500円、滞納額：23,000円
水道基本料　月額：4,720円、滞納額：217,120円
共聴費　月額：600円、滞納額：27,600円
損害金年率設定なし、遅延損害金はない。
滞納期間：令和４年９月分～令和８年６月分</td></tr>
</table>

専有部分の利用状況等	令和8年7月16日：内部立入調査 調査時点において、建物所有者が占有している。
特記事項	◇ 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。また。建物所有者によると、令和2年にフルリフォームをしたとのことである。 ◇ 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。 ◇ 自動車1台はマンション駐車場を無料で利用でき、自転車は自由に停められるとのことである。

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	× 54.20	÷ 0.86	× 0.25	＝ 3,940,000

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。

$$\text{現価率：}\frac{\text{経済的残存耐用年数 14 年}}{\text{経過年数 36 年 ＋ 経済的残存耐用年 14 年}} \times (1-0.1)$$

$$= 0.25$$

(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）
27,500	×0.81	22,300	×1,506.40	×1.0	$\times \frac{5,813}{111,099}$	= 1,760,000

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)－4

地価調査価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
16,300 円/㎡	×	$\frac{103.1}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{61}$	=	27,500 円/㎡

◇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：地積がやや大きいこと、形状に劣ること及び「**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）
(3,940,000	＋1,760,000)	× 0.97	＝ 5,530,000

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（4階建の1階、EV有り）

位置別補正：1.00（主開口部方位：南西側・中間部屋）

その他補正：1.00（なし）

相乗積　0.97　×　1.00　×　1.00　＝　0.97

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）
61,000	× 0.97	×1.0	×54.20	＝ 3,210,000

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） ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格（円） ア＋カ キ
	4年目期首有効純収益（円） イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格（円） イ÷ウ×(1-0.03)※1 エ	複利現価率 ※2 (10.2%) オ	正味復帰価格の現価（円） エ×オ カ	
364,885 (14.3%)	321,823	10.7%	2,917,461 ≒ 2,920,000	0.7472	2,181,824 (85.7%)	＝2,550,000 (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を中心に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	5,530,000	× 1.00	＝　5,530,000
比準価格	3,210,000	× 1.00	＝　3,210,000
収益価格	2,550,000	× 1.00	＝　2,550,000
調整後の価格			4,070,000

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）
4,070,000	× 1.00	× 0.70	× 0.33	－　0	＝ 940,000

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67%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　地価調査基準地：箱根(県)－４

所　　在：足柄下郡箱根町元箱根字大芝 90 番 104

価　　格：16,300 円／㎡

位　　置：小田急箱根鉄道線「小涌谷」駅約 7.9 ㎞

価 格 時 点：令和７年７月１日

地　　積：793 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 道 路：南側 4.8m私道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域　第二種低層住居専用地域

（建蔽率 40%、容積率 80%）

地 域 の 概 要：中規模の別荘、保養所等が見られる住宅地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）

物件１（建物）　　5,876,197 円

符号１（土地）　　23,367,638 円　（敷地権割合 111,099 分の 5,813）

規約共用部分（建物）

・103-53-105（管理人室）　　5,081,458 円（敷地権割合 111,099 分の 5,813）

第７　附属資料の表示

位置図

公図写（Ａ３判からＡ４判へ縮小）

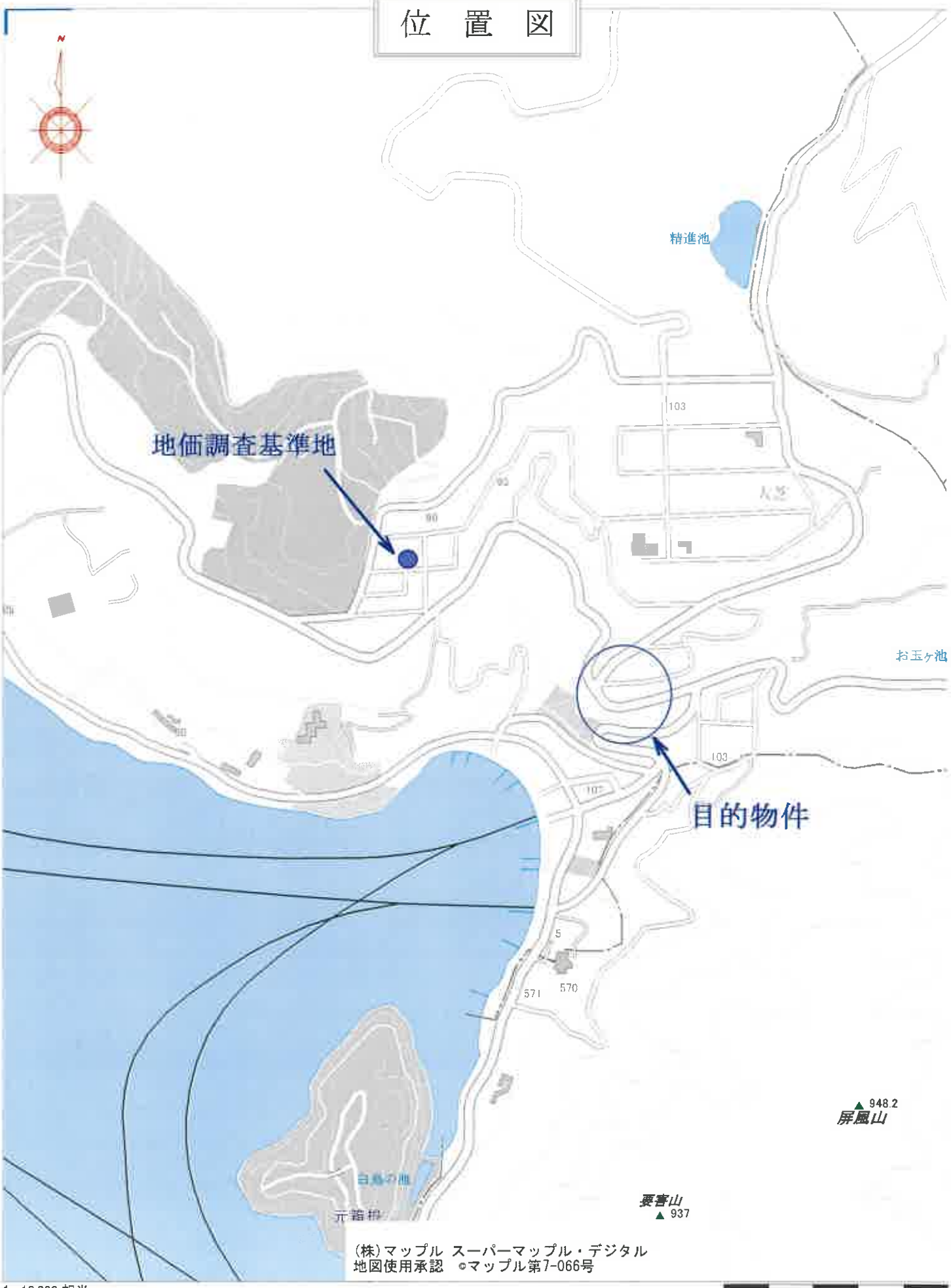
地積測量図（Ａ３判からＡ４判へ縮小）

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



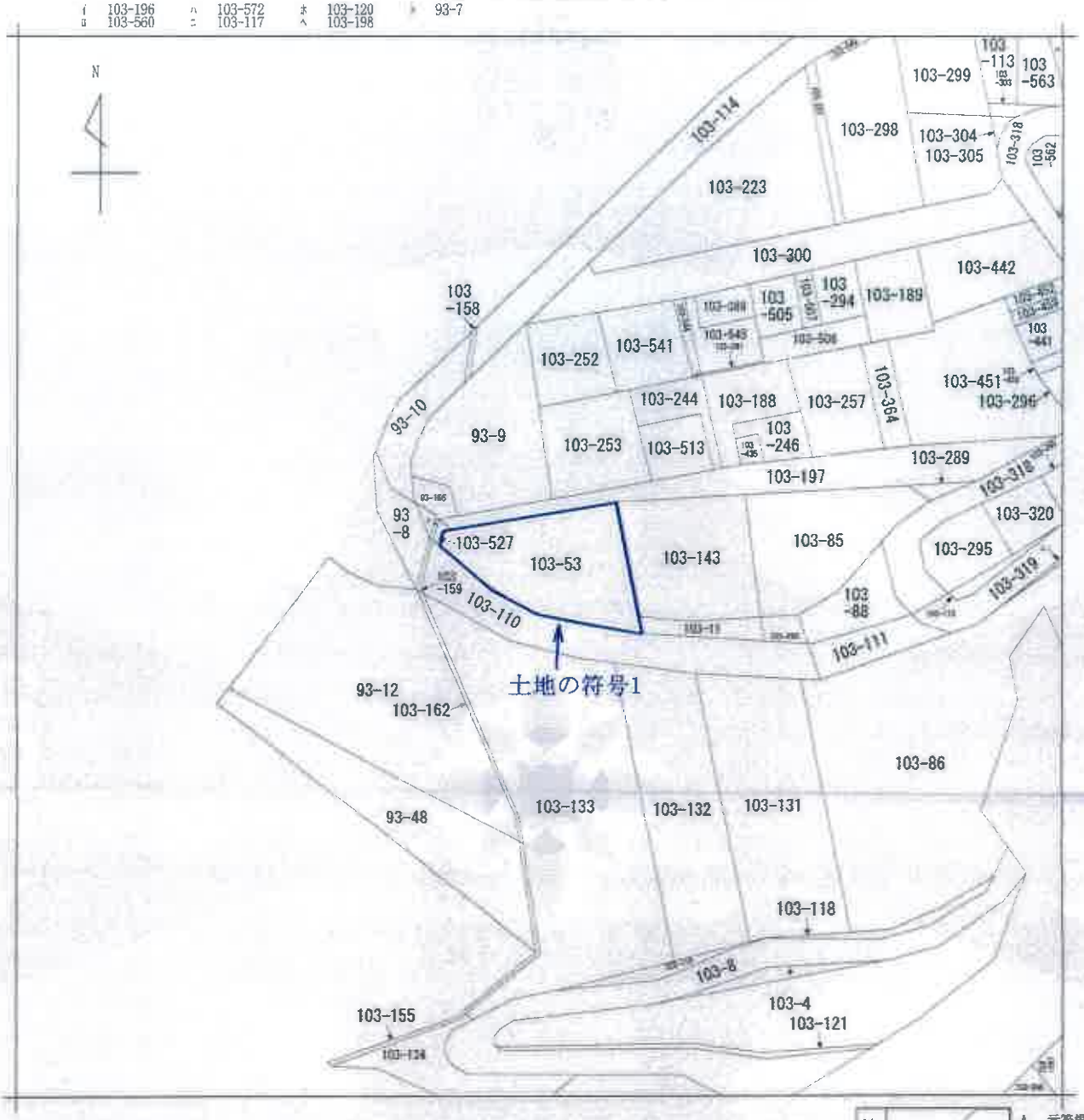
(株)マップル スーパーマップル・デジタル
地図使用承認 ©マップル第7-066号

1：10,000 相当

地図上の1センチは 約 100 メートル

公　図　写

イ 103-196　ロ 103-560　ハ 103-572　ニ 103-117　ホ 103-120　ヘ 103-198　ト 93-7



（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。



請求部分	所在	足柄下郡箱根町元箱根字大芝				地番	103番53		
出力縮尺	1/1200	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。

令和8年3月19日
横浜地方法務局西湘二宮支局
地図整理番号：M28607　　登記官 [redacted]
(1/1)

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11月5日

715582

前 103-53 後・新同一番

地積測量図

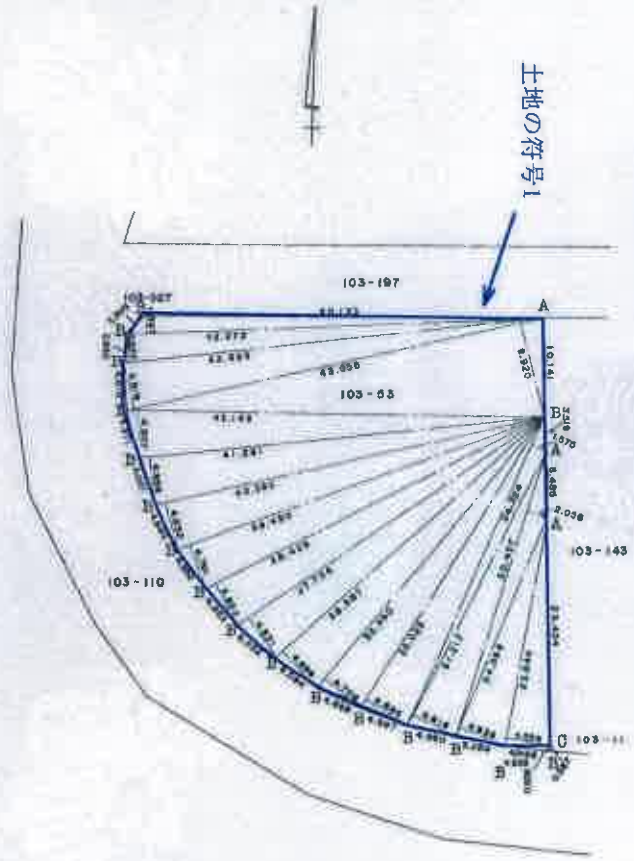
地番	103-53
土地の所在	足柄下郡箱根町元箱根字大芝

求積

103-53	42.272	x 1.897 =	80.189984
	42.629	x 2.823 =	120.341667
	43.056	x 4.819 =	207.486864
	43.056	x 9.920 =	427.115520
	42.143	x 4.837 =	203.845691
	41.291	x 4.856 =	200.509096
	40.390	x 4.832 =	195.164480
	39.490	x 4.761 =	188.011890
	38.429	x 4.853 =	186.495937
	37.706	x 4.821 =	181.780626
	38.587	x 4.995 =	192.661826
	35.950	x 4.706 =	169.180700
	35.025	x 4.885 =	171.097125
	34.524	x 1.575 =	54.360300
	31.217	x 4.816 =	150.341072
	30.457	x 2.056 =	62.618592
	24.394	x 4.939 =	120.481966
	23.844	x 4.556 =	108.633264
	4.638	x 0.558 =	2.588004
			3012.805604
		½	1506.402802 ㎡

凡例

境界標の種類	境界点
コンクリート石標	A
金鋲標	B
刻ペンキ	C



作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

2.11.5

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3月19日 横浜地方法務局西湘二宮支局
登記官

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

地図整理番号：M28608

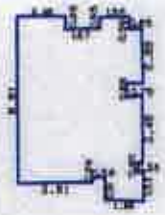
登記年月日：平成3年3月13日

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8年3月19日　横浜地方法務局西湘二宮支局
登記官

718328　各階平面図

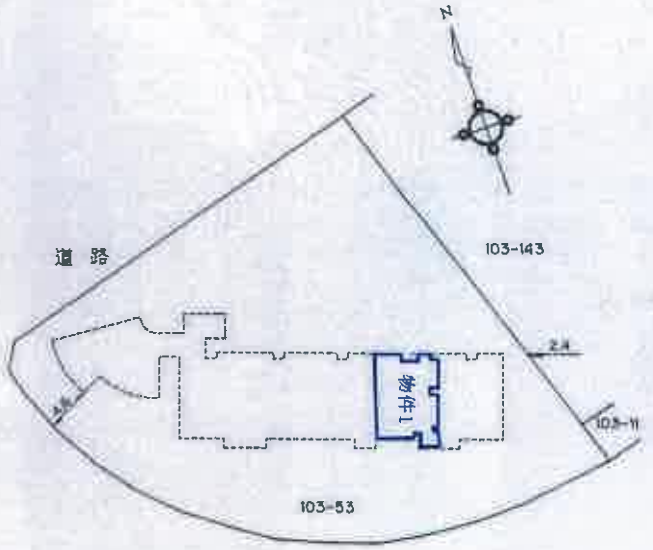
家屋番号	元箱根 103番53の103
建物の所在	足柄下郡箱根町元箱根字大芝103番地53

建物図面
~~各階平面図~~



求積表

2.48 × 8.61 =	21.3528
1.33 × 7.96 =	10.5868
0.34 × 7.70 =	2.6180
0.25 × 8.35 =	2.0875
1.20 × 9.51 =	11.4120
0.10 × 3.45 =	0.3450
0.65 × 2.89 =	1.8785
0.42 × 5.41 =	2.2722
0.33 × 3.46 =	1.1464
0.33 × 1.53 =	0.5049
合計	54.2061
建面積	54.20 ㎡



建物の存する部分　1階

単位はメートル

作製者 [redacted]　縮尺 1/250

単位はメートル

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

R 3. 1 3

地図整理番号：M28606

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

