

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 村 上 誠

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 6年 5月 9日から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 4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 6年 5月29日 午前10時00分から 令和 6年 5月29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。
<p>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 6年 4月17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。</p>	



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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	6,900,000 5,520,000		1,380,000	68,686	10,507
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 厚木市宮の里一丁目1251番地9

建物の名称 ヴェルディール宮の里

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮の里一丁目1251番9の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 74.55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 厚木市宮の里一丁目1251番9

地 目 宅地

地 積 1578.96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 1559360分の74550



物件明細書

令和 6年 2月27日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 柿澤 正明

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】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻特約がなされた売買契約の日から10年を経過している。

《 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 厚木市宮の里一丁目1251番地9

建物の名称 ヴェルディール宮の里

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮の里一丁目1251番9の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 74.55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 厚木市宮の里一丁目1251番9

地 目 宅地

地 積 1578.96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 1559360分の74550



令和 5年(ケ)第 101号
令和 5年10月11日受理
令和 5年10月30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 中村 洋一

(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 厚木市宮の里一丁目1251番地9

建物の名称 ヴェルディール宮の里

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮の里一丁目1251番9の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 74.55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 厚木市宮の里一丁目1251番9

地 目 宅地

地 積 1578.96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 1559360分の74550

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	厚木市宮の里1丁目2番12-305号		
建 物	物件1		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙回答書記載のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 組合費 円 円	平成 年 月分まで <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 円 <input type="checkbox"/> 不明	
管理費等照会先	ヴェルディール宮の里管理組合 (自主管理)		
その他の事項			
敷 地 権	符号1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)		
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり		
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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 5年 (分) 第 10/号
担当執行官 中村 洋一

所有者 ()

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 5年 10月 23日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	7,000 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	9,000 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0 円
<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場料金	月額	2,000 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0 円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/> 損害金	年	%	<input type="checkbox"/> 金額	円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	平成 年 月分	~平成 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。

<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 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

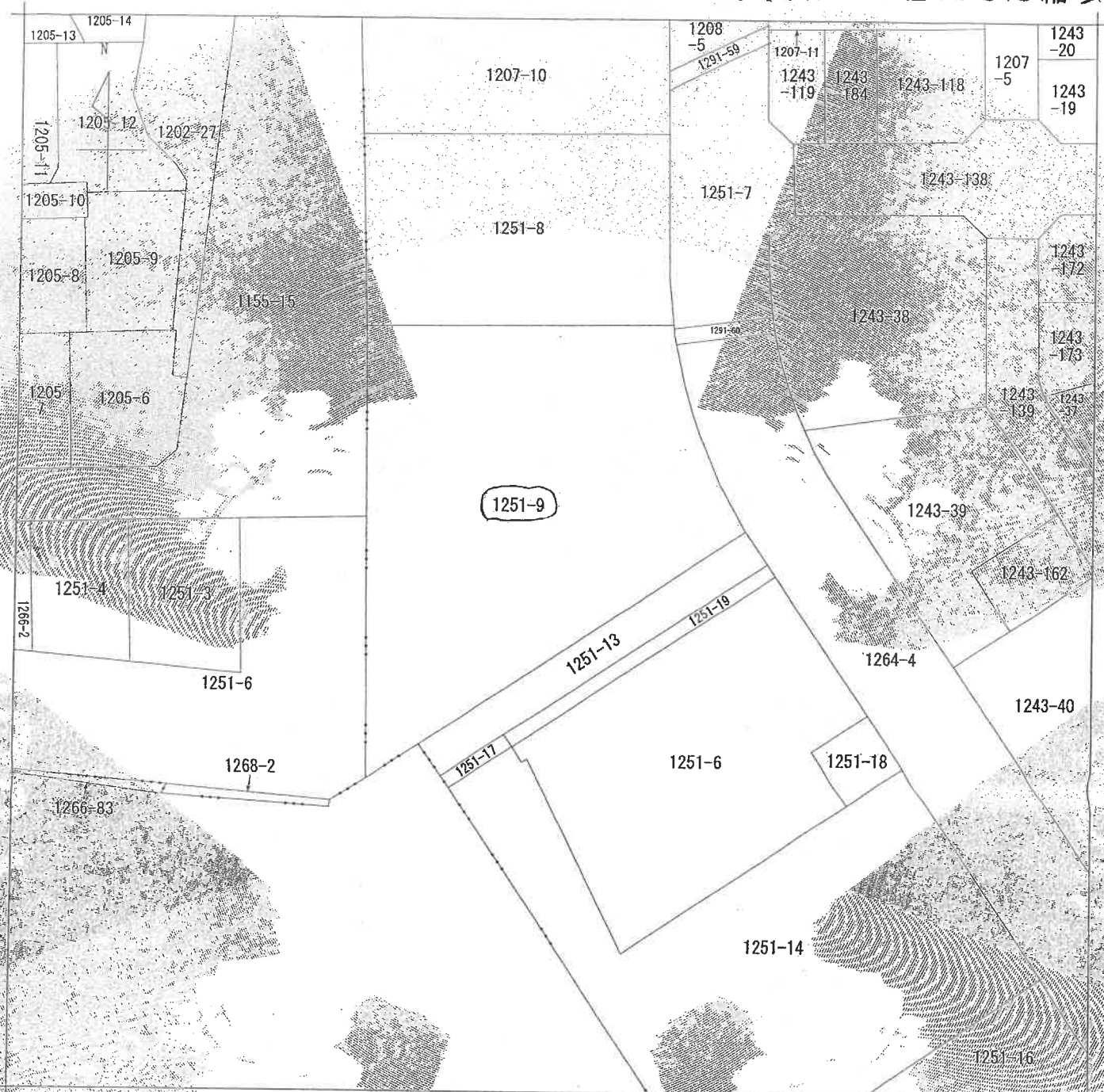
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者Aの妻)	1 物件1のマンションには、私達が夫婦で住んでいます。 2 室内に水漏れや雨漏りはありませんが、洗面所の床が落ちかかっています。 3 ペットは飼っていません。
執行官の意見	
1 室内の状況は添付写真のとおりで、洗面所の床の落ち込みのほか、経年劣化等による汚損等が多数見受けられる。 2 評価人の調査によれば、敷地の東側、南側、西側の道路は、いずれも市道で建築基準法第42条1項道路である。(西側道路は、法地を介して接している。) 3 その余は、関係人の陳述のとおり。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年10月13日 (金) 10:40-10:45	横浜地方法務局 厚木支局	接道関係等調査
5年10月13日 (金) 12:40-13:20	目的物件所在地	Aと面談、管理組合長の妻と面談
5年10月13日 (金) 14:50-14:55	移動中	Aの妻Bに電話連絡 (立入調査期日等打合せ)
5年10月23日 (月) 9:30-10:00	目的物件所在地	A、Bと面談、室内立入調査、評価人同行、管理照会書を組合長の郵便受けに投函
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

本図はA3をA4に縮少



(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	厚木市宮の里一丁目		地番	1251番9		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項		種類	旧土地台帳附属地図

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5年8月7日
横浜地方法務局厚木支局
登記官

請求番号：15-1
(1/1)

(6枚目)

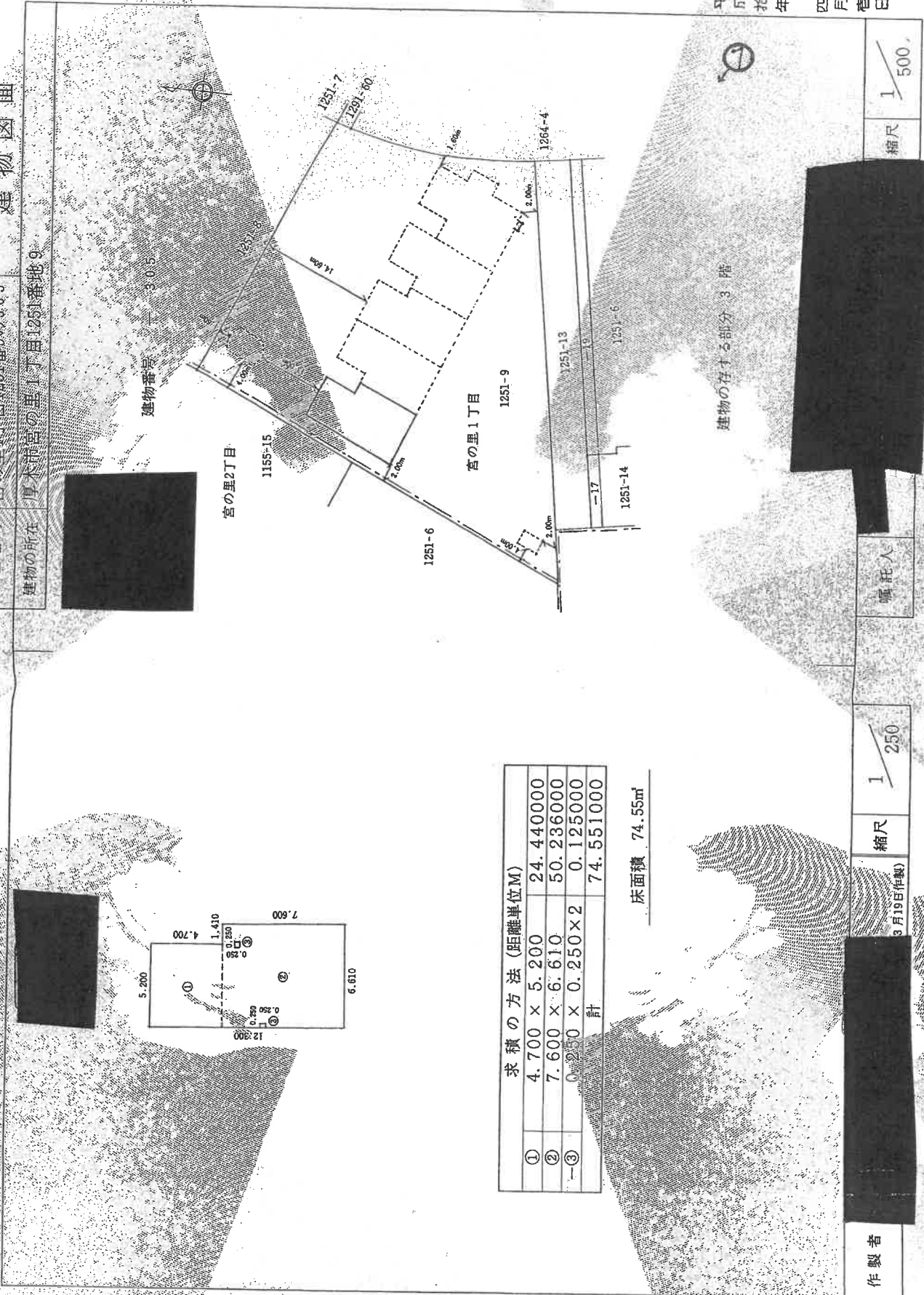
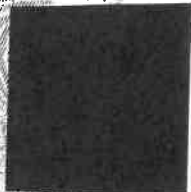
○は写真撮影位置・方向 本図はA3をA4に縮小

平成拾年 四月 穂田

建物図面

家屋番号 宮の里1丁目1251番9の3,0,5
 建物の所在 厚木市宮の里1丁目1251番地9

建物番号 305



建物の存在部分 3階

縮尺 1/500

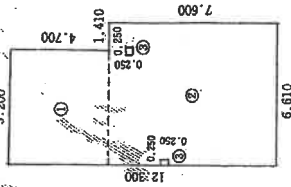
嘱託人

縮尺 1/250

3月19日(作製)

作製者

各階平面図



求積の方法(距離単位M)	
①	4.700 × 5.200 24.440000
②	7.600 × 6.610 50.236000
③	0.250 × 0.250 × 2 0.125000
計 74.551000	

床面積 74.55㎡

登記年月日：平成10年4月11日

337095

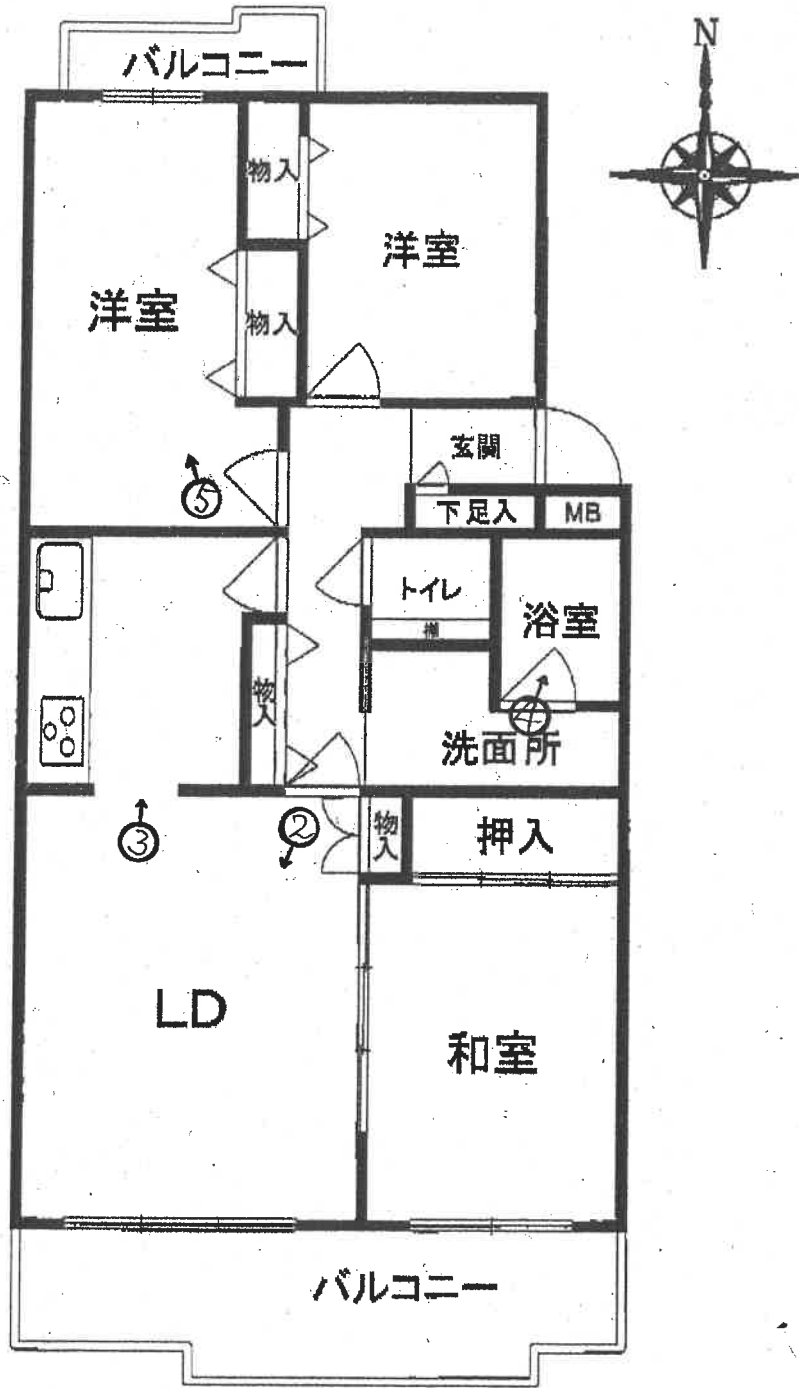
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和5年8月7日 横浜地方裁判所 厚木支部

(7 枚田)

登記官

←○は写真撮影位置・方向

建物概略間取図



①



②



(9 枚目)

③



④



(10 枚目)

⑤



(// 枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 101 号
令和 5 年 10 月 23 日 現地調査
令和 5 年 11 月 1 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6,900,000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		(住居表示) 「厚木市宮の里1-2-12-305」 (マンション名) ヴェルディール宮の里
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 厚木市宮の里一丁目1251番地9
建物の名称 ヴェルディール宮の里

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮の里一丁目1251番9の305
建物の名称 305
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 74.55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 厚木市宮の里一丁目1251番9
地 目 宅地
地 積 1578.96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 1559360分の74550

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」駅のほぼ北西方約7.4km（道路距離）、バス停留所「宮の里」から徒歩約1分程度に位置する。	
付近の状況	マンション、児童館、店舗が混在する地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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1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	◇厚木市景観計画区域（市全域） ◇土砂災害警戒区域（急傾斜） ◇土砂災害特別警戒区域（急傾斜）
画地条件 （規模、形状等）	規模	1,578.96㎡
	形状	不整形地
	間口・奥行	東側間口約27m、奥行約36m～52m程度
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	次の各道路に接面する。 ・東側幅員約11.5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）とほぼ等高に約27m程度 ・南東側幅員約6.0m市道（建築基準法第42条1項1号）と等高～やや高く約52m程度接面。 ・西側幅員約21m市道（建築基準法第42条1項1号）と法面介し相当高く約12m程度接している。当該幅員は法面を含む道路台帳上の幅員である。	
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
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	155万9,360分の74,550
特 記 事 項	◇目的土地の一部は、土砂災害警戒区域（急傾斜）及び土砂災害特別警戒区域（急傾斜）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	ヴェルディール宮の里	
建物の用途	住宅（総戸数20戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成10年3月19日（登記記載）
	経過年数	約26年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	24年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造スレート葺地上4階建 延床面積1,644.12㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水 外壁：吹付タイル	
設 備	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	自主組合
	管理会社	—
	管理形態	—
管理の状況	普通	
特記事項	<p>◇規約設定共用部分として下記の建物が登記されている。</p> <p>①家屋番号：宮の里一丁目1251番9の1 種類：ポンプ室 構造：鋼板造平家建 床面積：12.45㎡</p> <p>②家屋番号：宮の里一丁目1251番9の2 種類：倉庫 構造：鉄筋コンクリート造平家建 床面積：6.00㎡</p>	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	3階（305号室）、角部屋（採光は南） 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	74.55㎡（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（南側及び北側）		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼 等 フローリング貼 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	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5年10月23日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	7,000 円	0 円
	修繕積立金	9,000 円	0 円
	駐 車 場 料 金	2,000 円	0 円
	遅延損害金		0 円
備 考	－		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和5年10月23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	◇ 経年劣化等による汚損が見受けられる。 ◇ 洗面所付近の床に穴が開いているとのことで、沈みを感じられた。		

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。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
250,000	× 74.55	÷ 0.93	× 0.43	= 8,620,000

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 26 年、経済的残存耐用年数 24 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 24 年}}{\text{経過年数 26 年} + \text{経済的残存耐用年 24 年}} \times (1 - 0.10) \\ &= 0.43 \end{aligned}$$

(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)
72,500	×0.9	65,300	×1,578.96	×1.0	$\times \frac{74,550}{1,559,360}$	= 4,930,000

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-22

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 71,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99.4}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{98} & = & 72,500 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和5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：接面状況で優るが、画地規模及び形状で劣ること等を考慮して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)
(8,620,000	+ 4,930,000)	× 1.03	= 13,960,000

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：0.98（エレベーターなし3階）

位置別補正：1.05（角部屋・主開口部方位：南・北）

その他補正：1.00（特になし）

相乗積 $0.98 \times 1.05 \times 1.00 = 1.03$

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)
70,000	×1.03	×1.00	× 74.55	= 5,380,000

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） イ÷ウ×(1-0.03)※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.9%) オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
1,097,430 (15.2%)	665,007	8.4%	7,679,248 ≒ 7,680,000	0.7960	6,113,280 (84.8%)	=7,210,000 (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費用性を反映した積算価格を重視し、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とおり求めた。

加重平均割合 積算価格：50 比準価格：40 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	13,960,000	× 1.0	= 13,960,000
比準価格	5,380,000	× 1.0	= 5,380,000
収益価格			7,210,000
調整後の価格			9,850,000

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）
9,850,000	× 1.00	× 0.70	× 1.00	－ 0	= 6,900,000

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 地価公示地：厚木-22

所 在：厚木市宮の里4丁目1291番60「宮の里4-9-16」

価 格：71,500円/㎡

位 置：小田急小田原線「本厚木」駅約8.0km

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：167㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南側6m市道

用 途 指 定 等：市街化区域 第一種低層住居専用地域

(建蔽率50%，容積率100%)

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5年度）

物件1（建物） 4,558,377円

符号1（土地） 43,650,349円（敷地権割合155万9,360分の74,550）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（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）

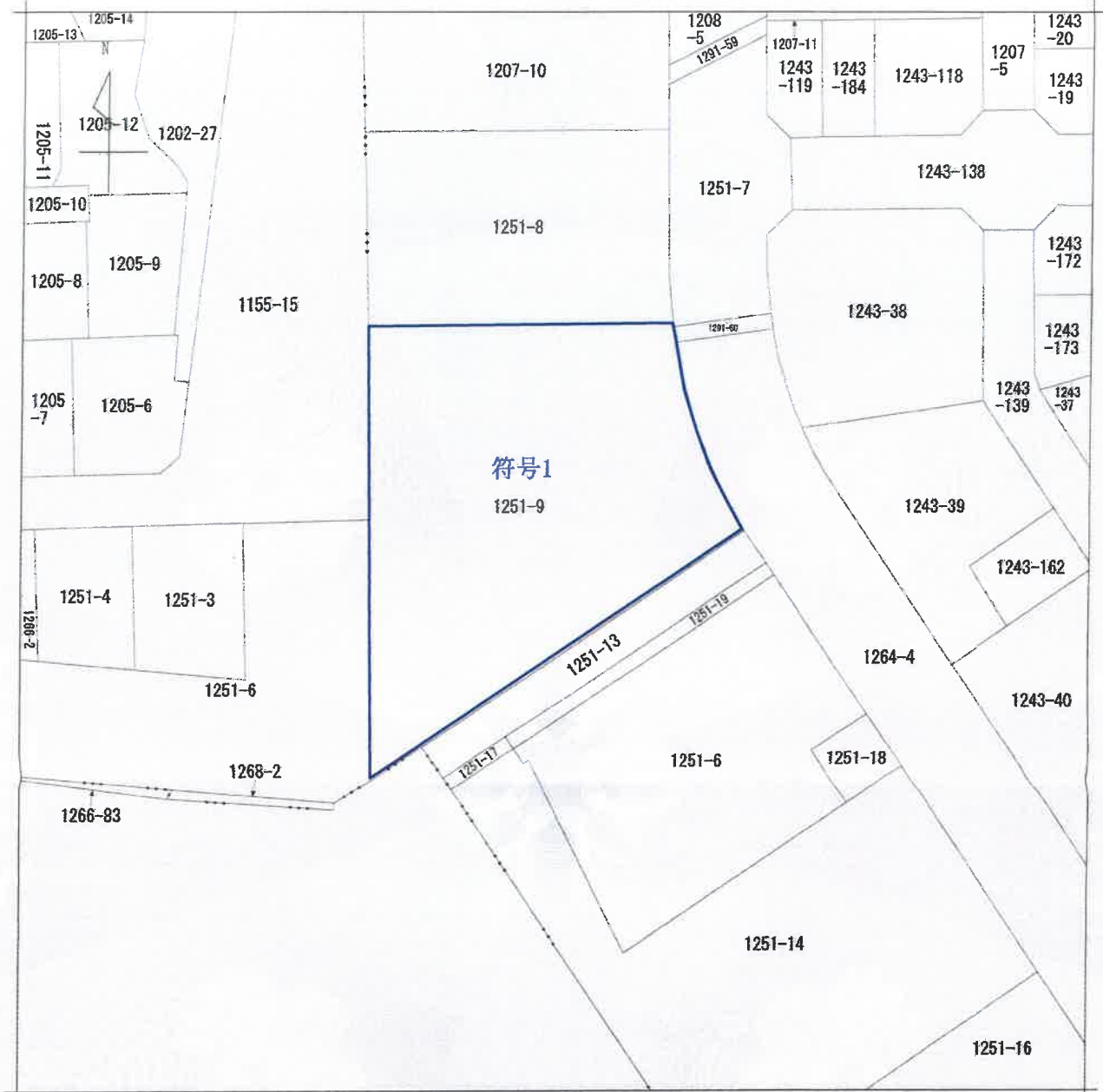
建物概略間取図

以 上

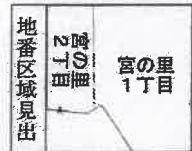
位置図



公 図 写



(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。



A 宮の里1丁目

請求部分	所在 厚木市宮の里一丁目			地番	1251番9	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

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5年8月7日
 横浜地方法務局厚木支局
 登記官



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

請求番号：15-1
 (1/1)

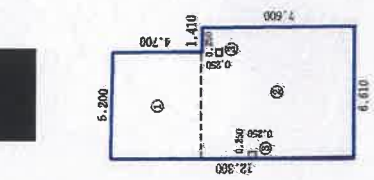
登記年月日：平成10年4月1日

397995

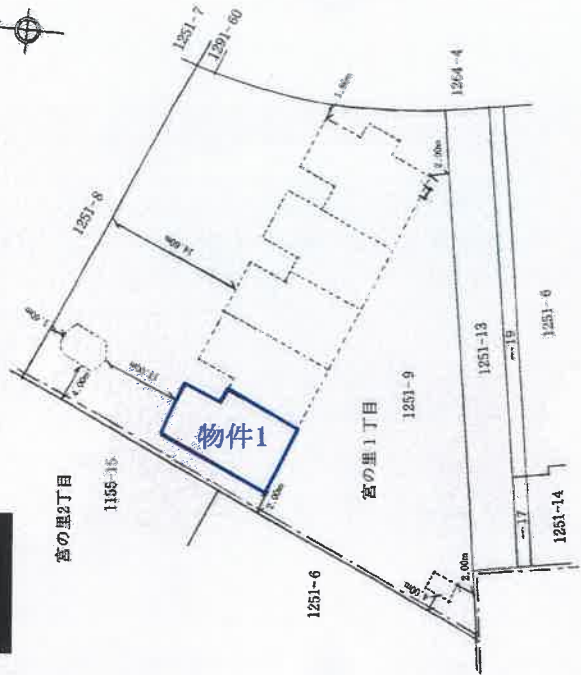
各階平面図

家屋番号 宮の里1丁目1251番9の305
 建物の所在 厚木市宮の里1丁目1251番地9

建物図面



建物番号 305



求積の方法 (距離単位M)	
①	4.700 × 5.200 24.440000
②	7.600 × 6.610 50.236000
③	0.250 × 0.250 × 2 0.125000
計	74.551000

床面積 74.55㎡

建物の存する部分 9階

平成拾年 四月 廿日

作製者

縮尺 1/250

嘱託人

縮尺 1/500

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。

令和5年8月7日 横浜地方法務局厚木支局 登記官

登記官

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

