

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 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 7 年 6 月 5 日から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 18 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 7 年 7 月 1 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 7 年 6 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 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 7 年 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,410,000 1,128,000		282,000	48,593	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足柄下郡箱根町小涌谷字上中尾 5 1 9 番地 1 6

建物の名称 フジタ第 3 箱根山マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小涌谷 5 1 9 番 1 6 の 5 8

建物の名称 2 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 9 . 3 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 足柄下郡箱根町小涌谷字上中尾 5 1 9 番 1 6

地 目 宅地

地 積 2 5 5 7 . 3 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 4 7 万 4 5 6 7 分の 6 2 1 2



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 17 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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足柄下郡箱根町小涌谷字上中尾 5 1 9 番地 1 6

建物の名称 フジタ第 3 箱根山マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小涌谷 5 1 9 番 1 6 の 5 8

建物の名称 2 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 9 . 3 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 足柄下郡箱根町小涌谷字上中尾 5 1 9 番 1 6

地 目 宅地

地 積 2 5 5 7 . 3 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 4 7 万 4 5 6 7 分の 6 2 1 2



令和 6 年(ケ)第 108 号
令和 6 年10月29日受理
令和 6 年12月26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 足柄下郡箱根町小涌谷字上中尾 5 1 9 番地 1 6

建物の名称 フジタ第 3 箱根山マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小涌谷 5 1 9 番 1 6 の 5 8

建物の名称 2 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 9 . 3 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 足柄下郡箱根町小涌谷字上中尾 5 1 9 番 1 6

地 目 宅地

地 積 2 5 5 7 . 3 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 4 7 万 4 5 6 7 分の 6 2 1 2

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 ☐ 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	グリーン・サービス株式会社	
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6年(ケ)第108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、業会決議等で、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6年12月1日現在

☐ 管理費	月額	24,050	円	☐ 滞納額	555,230	円
☐ 修繕積立金	月額	9,920	円	☐ 滞納額	238,080	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐ 損害金	年	18	%	☐ 金額		円
☐ 滞納期間	平成・令和	5	年	1	月分	～平成・令和
						6
						年12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。

☐ 水廻り利用料	月額	2,200	円	☐ 滞納額	22,000	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 東京都中央区銀座七丁目2番22号

会社名 グリーン・サービス株式会社

執 行 官 の 意 見

- 1 受命物件の状況は、間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 受命物件は、立入調査の結果（電気の供給が停止されていたこと等）から、債務者兼所有者が、家財道具を置いたまま誰も住んでいない状態で、居宅として占有しているものと認めた。
- 3 債務者兼所有者宛に照会書を送付するも回答はなかった。
- 4 受命物件には、全体的に経年相応の劣化、損傷及び汚損（襖の剥がれ等）が見受けられる。
- 5 評価人の調査によれば、本マンションの敷地の東側は国道に接している。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月1日（金） 9:10 — 9:36	目的物件所在地	不在，照会書投函，外観調査，写真撮影
令和6年11月21日（木）	執行官室（郵送）	債務者兼所有者へ照会書送付（回答なし）
令和6年11月21日（木）	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス （12月1日回答書受領）
令和6年12月18日（水） 14:10 — 14:42	目的物件所在地	立入調査（評価人同行）
令和6年12月25日（水） 16:20 — 16:30	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交付申請（不存在）

（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。

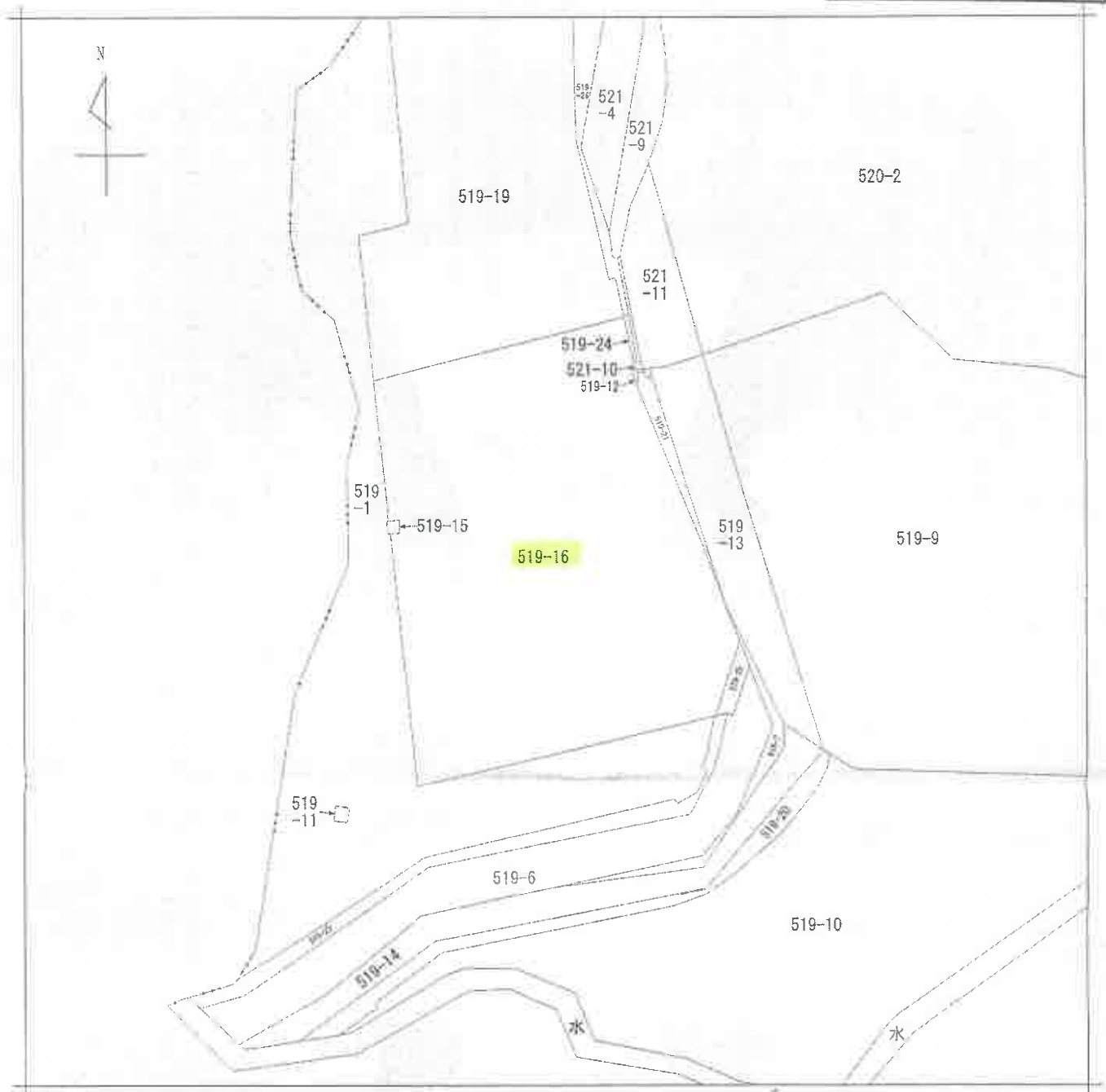
■ 令和 6 年 1 2 月 1 8 日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Aを立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

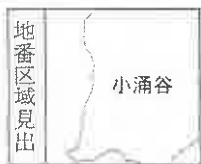
☐

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判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	足柄下郡箱根町小涌谷字上中尾				地番	519番16			
出力縮尺	1/600	精度分		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	大正13年3月			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6年8月26日
横浜地方方法務局西湘二宮支局
登記官

地図整理番号：M26097
(1/1)



登記年月日：平成8年1月29日

701447

地積測量図

地番

土地の所在
足柄下郡箱根町小湊谷字土中尾

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	面積	地積
1	1.72 X	0.92 =	1.5824	
2	4.79 X	1.30 =	6.2270	
3	3.89 X	1.19 =	4.6291	
	合計	12.4366		6.21 m ²
4	5.61 X	2.09 =	12.1839	
5	7.86 X	1.59 =	12.4974	
6	4.57 X	0.52 =	2.3764	
7	3.53 X	0.35 =	1.2355	
	合計	28.2731		14.13 m ²
519-16	公積	5577.7249	m ²	2557.36 m ²

座標リスト	X	Y	地界表示
K.1	624.408	608.931	コノエ線
K.2	623.175	609.172	
K.3	619.785	609.964	木杭
K.4	619.912	611.293	木杭
K.5	624.568	610.182	コノエ線
K.6	575.068	615.012	
K.7	569.856	613.417	
K.8	566.772	611.688	
K.9	565.827	612.119	
K.10	565.425	612.298	コノエ線
K.11	571.896	616.763	コノエ線

作製者

申請人

縮尺

500

平成 10 月 25 日

21.29

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである

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 6 年 8 月 28 日 横浜地方裁判所西瀬二宮支部

登記簿

登記年月日：平成8年4月2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6年8月28日 横浜地方裁判所西湘二管支局 登記官

登記官

(ㇿ 枚目)

701755 各階平面図

家屋番号 519番16の58

建物の所在

足柄下郡箱根町小涌谷字上中尾519番地16

建物図面 各階平面図

建物の存する部分 2階

211

←○は写真撮影位置・方向

519-1

519-15

2.00

2.00

物件1

519-16

519-25

519-24

道路

(日課表12)

(単位：メートル)

作製

申請人

縮尺 1/500

平成 8年4月2日

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

(日課表)

地図管理番号 M26123

間 取 図

1階縮尺 1/100



←○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 6年（ケ）第 108 号
令和 6年12月18日 現地調査
令和 7年 1月14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
難波 秀夫

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 1, 4 1 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

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
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 足柄下郡箱根町小涌谷字上中尾 5 1 9 番地 1 6

建物の名称 フジタ第 3 箱根山マンション

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 小涌谷 5 1 9 番 1 6 の 5 8

建物の名称 2 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 9 . 3 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 足柄下郡箱根町小涌谷字上中尾 5 1 9 番 1 6

地 目 宅地

地 積 2 5 5 7 . 3 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 4 7 万 4 5 6 7 分の 6 2 1 2

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	箱根登山鉄道「小涌谷」駅のほぼ西方約1.1km（道路距離）、「小涌園」バス停徒歩約1分。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	リゾートホテル、マンション、保養所等が混在する別荘地域	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第3種観光地区、自然公園法第2種特別地域C区域 （注1）、景観法に基づく景観条例あり（注2）
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2,557.36㎡ ほぼ長方形 間口約62m、奥行約45m（注3） 概ね平坦
接面道路の状況	東～南東側現況幅員約11～14m国道（建築基準法第42条第1項第1号）に0～1.2m程度高く約62m（注3）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	あり
	都市ガス	なし（プロパンあり）
	下 水 道	なし
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	474,567分の6,212

特 記 事 項	(注1)「箱根地域における建築物の基準」により、高さ：15m以下，建蔽率：30 %以下，容積率：90%以下，緑地率：50%以上，壁面線後退：主要道路から5m以上，水平投影外周線後退：道路から4m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あたっては、あらかじめ箱根町に届出が必要で、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。 (注3)境界確定図及び登記付属地積測量図（残地）による図上概測数値。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	フジタ第3箱根山マンション	
建物の用途	住宅（総戸数 76戸）（登記記載）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和51年6月22日新築（登記記載） 約49年 約 5年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根7階建 延5,886.91㎡	
仕 様	屋根：コンクリート 等 外 壁：吹付 等	
設 備 等	管理人室、エレベーター1基、集合郵便受、ロビー、談話室、駐車場、ゴミ収積所、電気設備、LPガス設備、給排水衛生設備、 室外機置場、防災・防犯設備（消火器・屋内消火栓設備・火災警報器（報知機）等）、ストレージタンク設備 等	
建物の品等	使用資材 施 工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託管理 グリーン・サービス株式会社 日勤
管理の状態	普通	
特記事項	◇ 神奈川県県西土木事務所まちづくり・建築指導課で調査した結果、建築時点が古く建築計画概要書は備付けがなく、建築確認の詳細は不明である。なお、一棟全体の建築面積（登記）・延面積（登記）を土地面積（登記）で除すと、それぞれ約43％・約230％となり、基準建蔽率・基準容積率を超過しており、また、建築時期が昭和56年以前であるところ、新耐震基準に対応しているか否かも不明であり、高さ制限等も含めて、全体として現時点における遵法性は不明である。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建		
位 置	2階（211号室） 中間部屋 主要開口部の方位：東向き		
床 面 積	59.39㎡（登記数量）		
間 取 り	2LDK		
バルコニー等	—		
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼、合板 等 カーペット、畳 等 ビニールクロス貼、京壁 等 ユニットバス、トイレ、システムキッチン 等 なし	
保守管理の状態	やや劣る（注）		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。（令和6年12月1日現在）		
		月 額	滞納額
	管 理 費	24,050円	555,230円
	修 繕 積 立 金	9,920円	238,080円
	そ の 他	2,200円	22,000円（注）
	備 考	（注）専有部分水道利用料。 年18%の損害金の規定あり。 （令和5年1月分～令和6年12月分）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年12月18日：内部立入調査 所有者が占有しているものと思われる。		
特 記 事 項	（注）目視調査の結果、内壁の汚損、襖の剥がれがみられる箇所があるほか、全体的に経年による摩滅・損耗・老朽化・機能的陳腐化が認められた。 ◇ 管理会社によると、温泉の使用は任意で、現在は使用されていないが、買受人は申込みにより使用が可能で、使用料(5㎡まで)は月額税込9,350円。		

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)
250,000	× 59.39	÷ 0.77	× 0.06	= 1,160,000

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49年、経済的残存耐用年数5年
観察減価率（維持管理の状態及び中古マンションの市場性等含む）30%
- ・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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数5年}}{(\text{経過年数49年} + \text{経済的残存耐用年数5年})} \times (1 - 0.3) = 0.06$$

(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とおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	更地価格	地 積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
60,800	× 1.00	60,800	× 2,557.36	× 1.00	× $\frac{6,212}{474,567}$	= 2,040,000

◇ 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。

地価調査地 箱根(県)5-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 103,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{101.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{171} & = & 60,800\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：令和6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：地価調査地は標準画地で補正の必要なし。

◇ 地 域 格 差：地価調査地の所在地域は対象地域に比し、接近条件・環境条件・行政的条件・街路条件等の総合格差で上記のとおり。

◇ 個 別 格 差：目的土地はほぼ標準的で上記のとおり

◇ 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)
1,160,000	+ 2,040,000	× 0.95	= 3,040,000

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：0.95（2階）

位置別補正：1.00

その他補正：1.00

相乗積 $0.95 \times 1.00 \times 1.00 = 0.95$

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)
55,000	× 0.95	× 1.00	× 59.39	= 3,100,000

◇ 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：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 (14.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
-135,176 (-13.5%)	277,141	15.7%	= 1,712,272 = 1,710,000	0.6627	1,133,217 (113.5%)	= 1,000,000 (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複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

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。目的物件はリゾートマンションで自己居住用として利用されるが、賃貸目的での利用もあるので比準価格を重視し、積算価格を関連づけ、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：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	3,040,000	× 1.0	= 3,040,000
比準価格	3,100,000	× 1.0	= 3,100,000
収益価格			1,000,000
調整後の価格			2,870,000

◇ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の決定

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)
2,870,000	× 0.7	× 0.7	× —	— 0	= 1,410,000

◇ 市場性修正：第4.2(1)(2)特記事項記載の減価要因となる事項・不明確な要素による有効需要の減退する程度を考慮し、市場性修正－30%を行った。

◇ 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：本件は、滞納管理費等に係る当該管理組合の申立であるので、減価しない。

◇ その他の控除(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

1. 地価調査価格 箱根(県)5-2

所 在：足柄下郡箱根町宮ノ下字上ノ山379番外

価 格：103,000円／m²

位 置：箱根登山鉄道「宮ノ下」駅270m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：188m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東10.3m国道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、商業地域(建蔽率80%、容積率300%)、
準防火地域

地 域 の 概 要：ホテル、店舗等が建ち並ぶ商業地域

2. 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 (建物) 3, 0 7 5, 5 3 6 円

符号1 (土地) 6 5, 8 0 0, 6 1 7 円(敷地権の割合474,567分の6,212)

第7 附属資料の表示

位置図

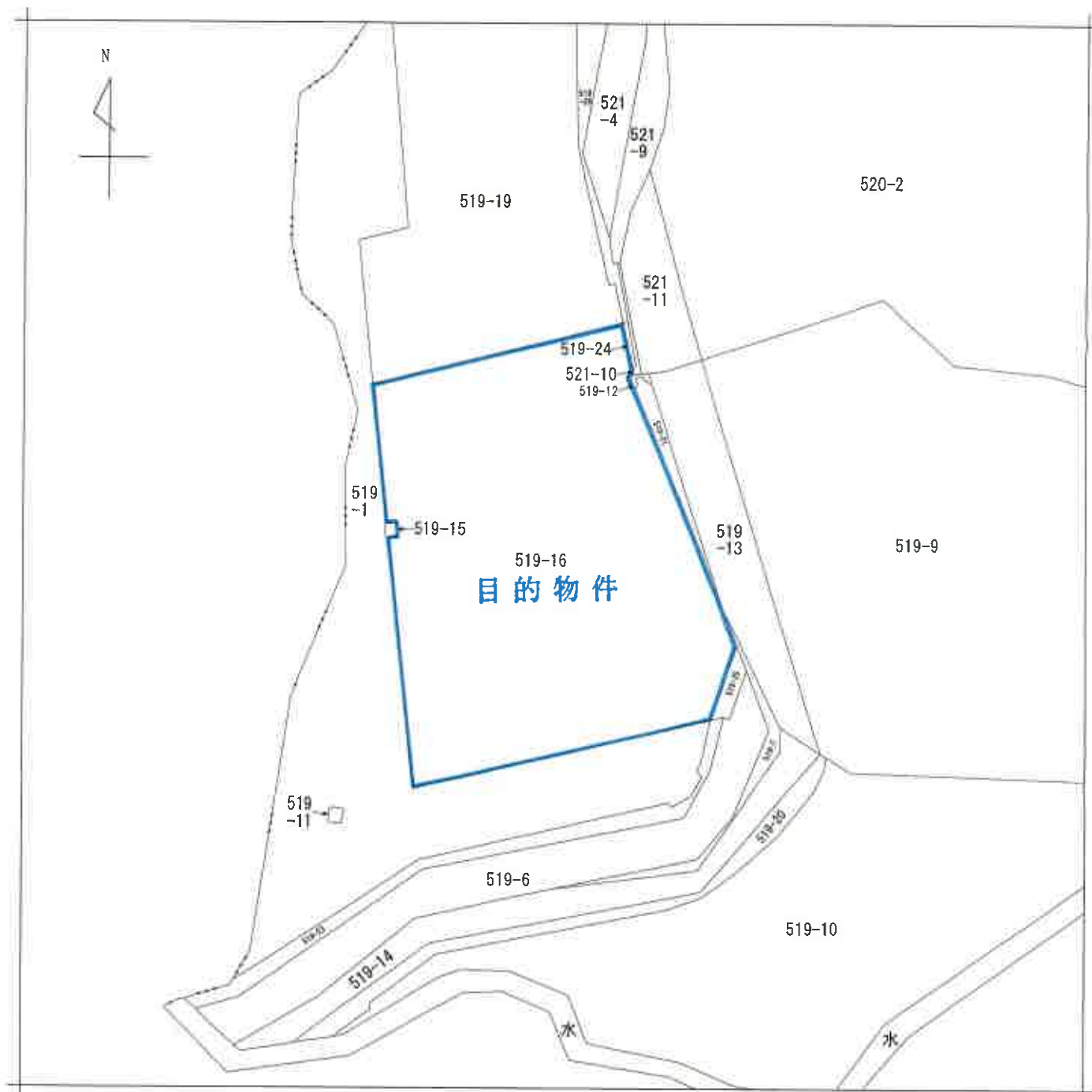
公図写 (本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。)

地積測量図写 (参考、本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。)

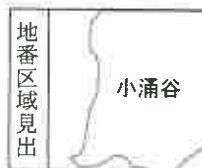
建物図面・各階平面図写 (本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。)

間取略図

以上



(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	所在地	足柄下郡箱根町小涌谷字上中尾				地番	519番16			
出力縮尺	1/600	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	大正13年3月				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6年8月26日

横浜地方法務局西湘二宮支局

地図整理番号：M26097

登記官

(1/1)

701447

519-16 換新第一新地積測量図 1/9

地番
土地の所在

足柄下郡箱根町小涌谷字土中尾

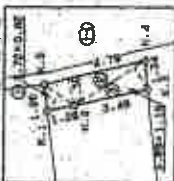
三斜求積表

地番 NO	基辺	高さ	積面積	地積
① 1	1.72 x	0.92 =	1.5924	
2	4.79 x	1.30 =	6.2270	
3	3.89 x	1.19 =	4.6291	
	合計	12.4385		6.21 ㎡
② 1	5.82 x	2.09 =	12.1638	
2	7.86 x	1.59 =	12.4974	
3	4.57 x	0.52 =	2.3764	
4	3.53 x	0.35 =	1.2355	
	合計	28.2731		14.13 ㎡
③ 519-16	公積	2577.7249	㎡	
	地積	20.35580	㎡	
	地積	2557.36910	㎡	2557.36 ㎡

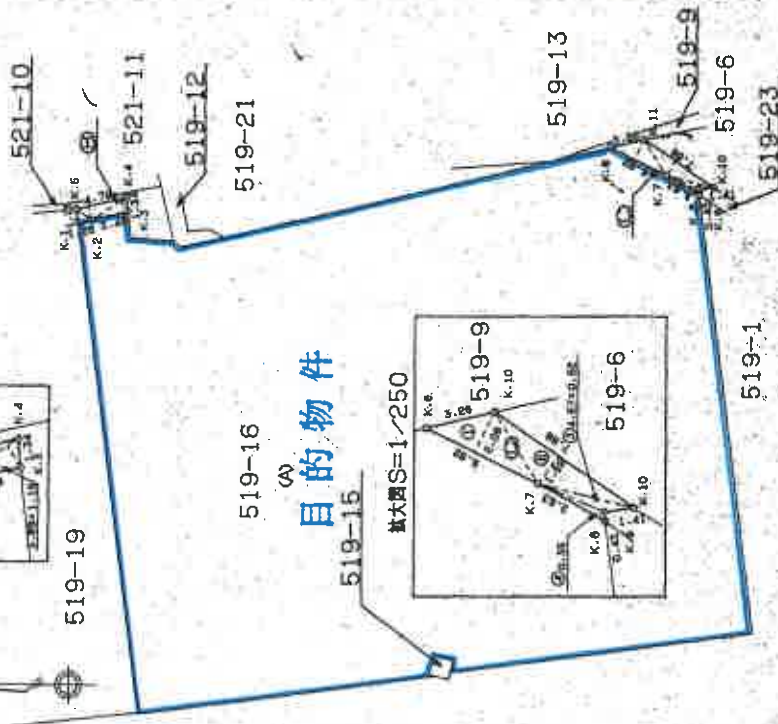
座標リスト	X	Y	地界表示
NO			
K-1	624.408	608.931	コノエ線
K-2	623.175	609.172	
K-3	619.785	609.964	木 杭
K-4	619.912	611.293	木 杭
K-5	624.568	610.182	コノエ線
K-6	575.068	616.012	
K-7	569.855	613.417	
K-8	566.772	611.688	
K-9	565.827	612.119	
K-10	565.425	612.298	コノエ線
K-11	571.896	616.763	コノエ線

参考

最大図S=1/250

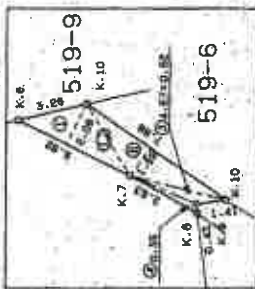


N



目的物件

最大図S=1/250



作製者

7年10月25日(作製)

申請人

縮尺

500

1/29

令和6年8月28日 横浜地方支務局西瀬二宮支局

登記官

701755 各階平面図

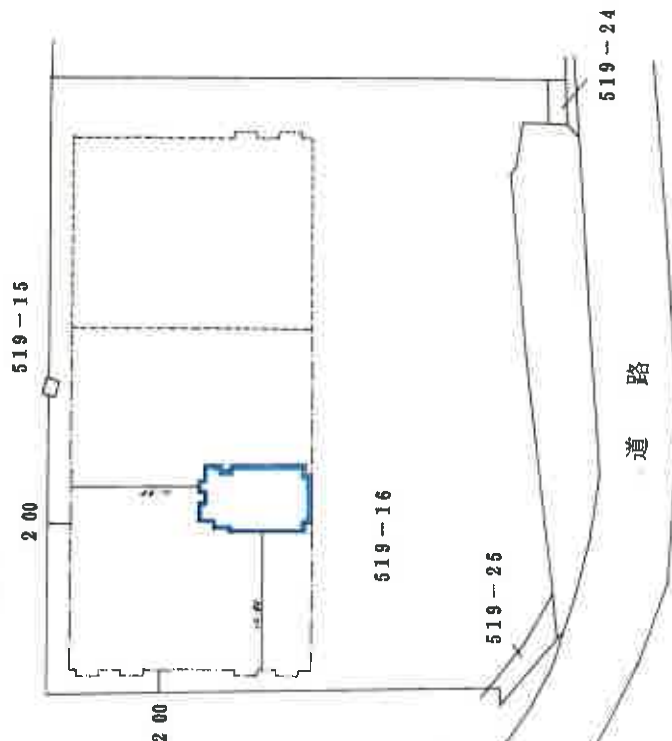
建物図面 各階平面図

家屋番号	519番16の58
建物の所在	足柄下郡箱根町小涌谷字上中尾519番地16

211

建物の存する部分 2階

519-1
物件1建物



(日 冊 12)

(単位 メートル)

作製者

申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成 8年4月2日

登記年月日：昭和52年1月11日

701756

建築物各階平面図

家屋番号	519-16-58
建物の所在	足柄下郡箱根町小涌谷字中尾519番地16

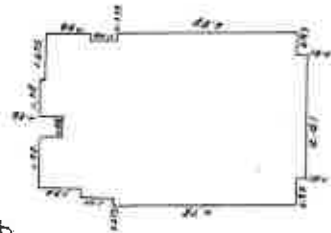
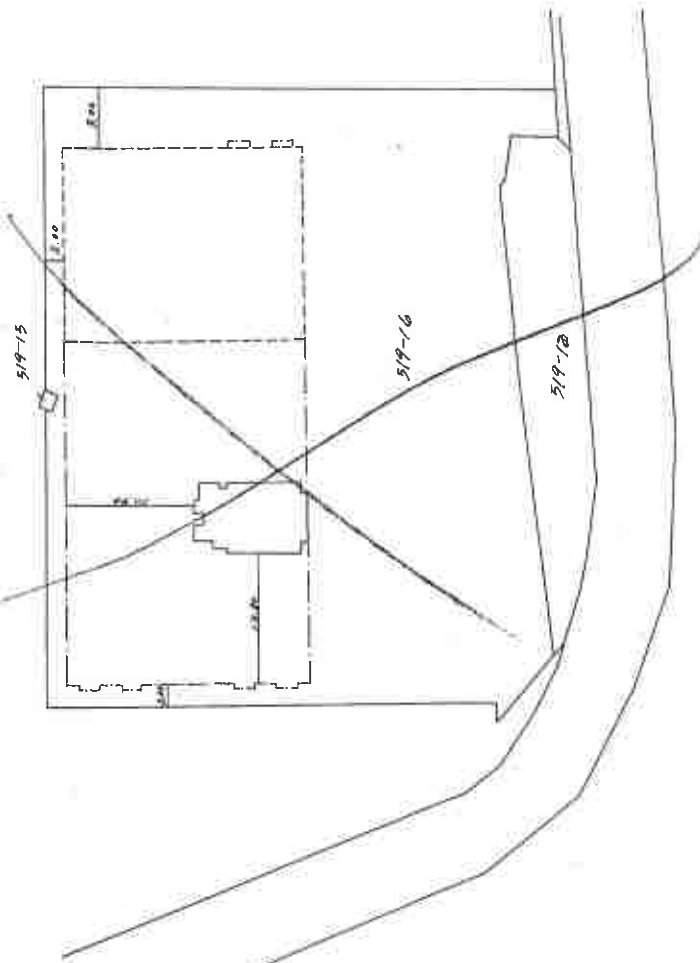
建物番号 2//
2 階部分

作製年月日	昭和52年1月8日
作製者	

519-1

□ 519-11

建物の存する部分 2階



床番	縦	横	面積
1	0.41	0.41	1.681
2	6.78	6.27	42.516
3	0.10	5.990	0.599
4	0.80	5.72	4.576
5	0.30	5.990	1.797
6	1.20	1.625	2.172
7	1.30	1.40	2.122
8	0.50	0.40	0.200
9	1.50	1.42	2.130
合計			59.599

縮尺 1/500 1/200

52.1.11

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。

(横浜地方支務局西瀬二宮支局管轄)

令和6年12月24日

横浜地方支務局厚木支局

登記官

