

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 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

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 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 2 月 3 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 1 月 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 28 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 12 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。	



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	7,710,000 6,168,000		1,542,000	75,764	11,546



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 厚木市妻田東一丁目 2 3 2 3 番地 2

建物の名称 ウッドパーク本厚木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 妻田東一丁目 2 3 2 3 番 2 の 1 0 2

建物の名称 1 0 2

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 6 1 . 8 7 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 厚木市妻田東一丁目 2 3 2 3 番 2

地 目 宅地

地 積 1 5 4 9 . 6 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 4 2 万 8 1 4 4 分の 6 4 6 7



物 件 明 細 書

令和 7年11月10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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和9年7月15日

賃 料 月額65,000円

敷 金 65,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

本件建物については所有者と株式会社ケースプロパティとの賃貸借契約と、同社から占有者Aへの転貸借契約の存在が認められるが、同社の賃借権は抵当権に後れ、引受けとはならない。一方、占有者Aは、同転貸借契約が締結される以前から前所有者Bと直接に賃貸借契約を締結していた事実が認められるので、占有者Aの賃借権は、転貸借契約への形式変更の影響を受けず、引受けとなる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 厚木市妻田東一丁目2323番地2

建物の名称 ウッドパーク本厚木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 妻田東一丁目2323番2の102

建物の名称 102

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 61.87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 厚木市妻田東一丁目2323番2

地 目 宅地

地 積 1549.65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 42万8144分の6467



令和7年(ケ)第68号
令和7年6月20日受理
令和7年7月28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 厚木市妻田東一丁目2323番地2

建物の名称 ウッドパーク本厚木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 妻田東一丁目2323番2の102

建物の名称 102

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 61.87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 厚木市妻田東一丁目2323番2

地 目 宅地

地 積 1549.65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 42万8144分の6467

(占有関係用 <2占>)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■A	☐ 債務者 ■株式会社ケースプロパティ
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■A (占有者 (転借人))) ■文書 (■貸室賃貸借契約書、所有者及び賃貸人変更の通知書)	■陳述 (■占有者 (転貸人) 担当者)) ■文書 (■建物借上げ契約書)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成27年 7月16日	令和 1年12月 1日
最初の契約等	契約日	平成27年 7月12日	令和 1年12月 1日
	期間	平成27年 7月16日から ■平成29年 7月15日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 1年12月 1日から ■令和 3年11月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 7年 7月16日から ■令和 9年 7月15日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 5年12月 1日から ■令和 7年11月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ■その他 (株式会社ケースプロパティ)	■所有者 ☐ その他 ()
	借主	■占有者 (転借人) ☐ その他 ()	■占有者 (転貸人) ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金 65,000円 (毎月 27日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 58,500円 (毎月 10日限り 当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない [■敷金 ☐ 保証金 ■ある [金 65,000円	■ない [☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 転貸可 ☐	■転貸可 ☐
その他		最初の占有権原は、賃借 最初の契約等当事者貸主は、本建物の 前所有者B	最初の占有者及び契約等当事者借主は、 株式会社ケースリード(占有者の関連会社)
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	1 本建物は、私が賃借して家族と居住している。 2 賃貸人は債務者兼所有者ではない。賃貸人について、株式会社ケーズリードと株式会社ケーズプロパティの書類があるが、どちらとも連絡を取れる。関係する会社のようなのである。現在は株式会社ケーズプロパティと連絡を取っている。 3 立入調査が必要なことは承知した。調査には私が立ち会う。 (令和7年6月27日電話で聴取)
■ 株式会社ケーズプロパティ (転貸人) 担当者	1 本建物は、当社が債務者兼所有者から賃借し、Aに転貸している。 2 債務者兼所有者と当社の間の賃貸借契約書及び当社とAの間の賃貸借契約書について確認し、最初のもものと現在のもとの写しを送信する。 (令和7年7月1日電話で聴取)
■ A (占有者)	1 本建物の最初の契約は、平成27年7月12日付け貸室賃貸借契約書で締結した。今も契約内容は変わっていない。現在、更新の手続をしている。 2 本建物に雨漏りはない。 3 キッチンの電灯とガステーブルの調子が悪い。排水口が臭うことがある。電灯の修理は依頼している。 4 廊下のKの脇付近の床に、少し緩みを感じる。 5 本建物内でペットは飼っていない。 6 本建物内でタバコは喫っていない。 7 騒音はない。 (令和7年7月14日目的物件で聴取)
■ 株式会社ケーズプロパティ (転貸人) 担当者	1 貸室賃貸借契約書4条記載の、毎月27日に自動引落ししている賃料は、翌月分である。 2 転貸人が株式会社ケーズリードから株式会社ケーズプロパティへ変更となったときには、お知らせの文書を送付したと思うが、控えが見当たらない。 3 両社は関連会社で、株式会社ケーズリードが親会社という位置づけである。後から株式会社ケーズプロパティが設立され、その頃に株式会社ケーズリードから契約を引き継いで、株式会社ケーズプロパティが転貸人となった。 (令和7年7月15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から、2枚目及び3枚目記載のとおりと認めた。なお、最初の転貸人株式会社ケーズリードと現在の転貸人株式会社ケーズプロパティの本店所在地は、登記簿上同一である。
- 3 K脇付近の廊下部分に緩みを感じられる。
- 4 Kの電灯及びガステーブルの調子が悪く、また、排水口が臭うことがあるとのことである
- 5 債務者兼所有者に対し、占有関係等に関する照会書を郵送したが、本日現在回答はない。
- 6 本件敷地は、東側で建築基準法42条1項1号の市道に、北側で建築基準法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）。

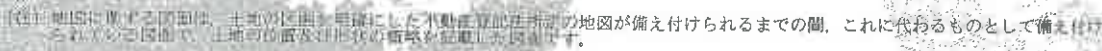
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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7年6月20日(金) : — :	当庁	債務者兼所有者に対し照会書郵送
令和7年6月23日(月) 10:50 — 11:05	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 不在, 通知書投函
令和7年6月23日(月) 11:30 — 11:35	横浜地方法務局厚木支局	登記事項証明書, 登記事項要約書申請・受理
令和7年6月25日(水) : — :	当庁	管理会社へ滞納管理費照会書FAX送信
令和7年6月27日(金) 18:40 — 18:50	当庁	Aより占有状況等聴取(電話)
令和7年7月1日(火) 17:30 — 17:35	当庁	株式会社ケースプロパティ(転貸人)担当者より占有状況等聴取(電話)
令和7年7月14日(月) 9:55 — 10:30	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影), Aより占有状況等聴取(評価人同行)
令和7年7月15日(火) 11:20 — 11:30	当庁	株式会社ケースプロパティ(転貸人)担当者より占有状況等聴取(電話)
令和7年7月23日(水) 9:20 — 9:25	横浜地方法務局厚木支局	履歴事項全部証明書申請・受理
令和 年 月 日(木) : — :		
(特記事項) ☐ 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, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

i	2319-4	2325-4	2338-4
n	2325-2	2328-2	2338-2



これは地図に準ずる図面に記録された、内容が証明された書面である。

(7 枚目)

524591

前 2323-2 後 新田一

地 番 2323-2-4

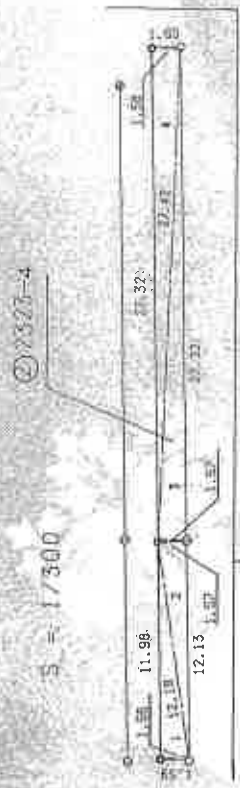
中世ノ河川 湯木加葉田第一田

三 斜 求 積 表

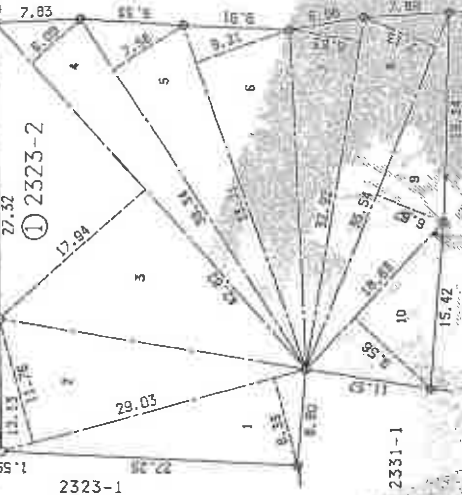
地番 ① 2323-2			
符号	底辺	高さ	積
1	29.03	8.33	241.8199
2	29.03	11.26	341.3928
3	42.82	17.94	768.1908
4	42.82	6.09	260.7738
5	38.34	7.56	289.8504
6	33.71	9.21	310.4831
7	32.92	6.63	218.2596
8	35.54	7.13	253.4002
9	35.54	6.87	237.0518
10	18.63	9.56	178.1028
合 計			3099.3112
		面積	1549.6556

地番 ② 2323-4			
符号	底辺	高さ	積
1	12.18	1.56	19.0008
2	12.18	1.57	19.1226
3	27.42	1.57	43.0494
4	17.42	1.56	43.3236
合 計			124.4964
		面積	62.2482

全 計 面積 1611.9038



② 2323-4



河 川 道 路

計 画	図 面	縮 尺	1/500
コンクリート	コンクリート	コンクリート	コンクリート
金 網	金 網	金 網	金 網
ミ 子	ミ 子	ミ 子	ミ 子

作 製

申 請 入

(平成5年12月23日作成)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



① 物件1を含む一棟の建物



②



③



④



⑤



令和 7 年 (ケ) 第 68 号
令和 7 年 7 月 14 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 29 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 7, 7 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) 「妻田東1-6-48-102」 (マンション名) ウッドパーク本厚木
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 厚木市妻田東一丁目2323番地2

建物の名称 ウッドパーク本厚木

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 妻田東一丁目2323番2の102

建物の名称 102

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 61.87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 厚木市妻田東一丁目2323番2

地 目 宅地

地 積 1549.65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 42万8144分の6467

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」駅の概ね北方約1.7km（道路距離）、バス停留所「鮎津橋」から徒歩約5分程度に位置する。	
付 近 の 状 況	マンションが多く建ち並ぶ中津川沿いの地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制	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）
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模	1,549.65㎡
	形 状	不整形地
	間 口 ・ 奥 行	東側間口約41.9m、奥行約39.5m程度
	地 勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	東側幅員約14.7m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と約41.9m程度、北側幅員約5.3m舗装市道（建築基準法第42条2項）と約39.5m程度ほぼ等高に接面。	
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	◇目的土地は、厚木市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。 ◇土地の一部が中津川の河川保全区域に該当している。 ◇北側道路はセットバック済である。	

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	428,144分の6,467

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	ウッドパーク本厚木	
建物の用途	住宅（規約設定共用部分を含む総戸数66戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成7年3月6日（登記記載）
	経過年数	約31年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	19年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根地下1階付7階建 延床面積 5,315.10㎡	
仕様	屋上：コンクリート直均し、アスファルトシングル葺 等 外壁：アクリル系吹付タイル 等	
設備	集合郵便受、エレベーター、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	エム・エフ・リビングサポート株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇本件建物は建築確認を受け、竣工時に完了検査を受けている建物であるが、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：妻田東1丁目2323番2の1 種類：駐車場、物置 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：地下1階部分740.40㎡ なお、公課証明書によれば、当該規約共用設定部分については課税されていない。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1階（102号）、中間部屋（採光は西側） 主要開口部の方位：西向き		
床 面 積	61.87㎡（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（主開口部方位は西側）		
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7年7月1日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	7,560 円	0 円
	修繕積立金	9,220 円	0 円
	備 考	回答日現在、滞納額はない	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年7月14日：内部立入調査 調査時点において、転借人が転借権に基づき占有している。		
特 記 事 項	◇ 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。 ◇ 転借人Aによると、K脇付近の廊下部分に緩みを感じられる、Kの電灯及びガステーブルの調子が悪く、また、排水口が臭うことがあるとのことである。 ◇ 最初の転貸人株式会社ケーズリードと現在の転貸人株式会社ケーズプロパティの本店所在地は登記簿上同一である。 ◇ 転借人Aが以下の占有権原に基づき占有している。詳しくは「現況調査報告書」を参照されたい。		

【賃貸借関係】

賃貸人：所有者

賃借人：株式会社ケースプロパティ

契約日：令和元年12月1日

原始契約期間：令和元年12月1日～令和3年11月30日

（合意更新）

現在の契約期間：令和5年12月1日～令和7年11月30日

月額賃料：58,500円

※最初の契約等当事者借主は、株式会社ケースリード

【転貸借関係】

転貸人：株式会社ケースプロパティ

転借人：A

契約日：平成27年7月12日

原始契約期間：平成27年7月16日～平成29年7月15日

（合意更新）

現在の契約期間：令和7年7月16日～令和9年7月15日（2年間）

月額賃料：65,000円

敷金：65,000円

※最初の占有権原は、賃借。

最初の契約等当事者貸主は本建物の前所有者B

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	× 61.87	÷ 0.76	× 0.34	= 6,920,000

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 31 年、経済的残存耐用年数 19 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 19 年}}{\text{経過年数 31 年} + \text{経済的残存耐用年 19 年}} \times (1 - 0.10) \\ &= 0.34 \end{aligned}$$

(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)
143,000	×0.9	129,000	×1,549.65	×1.0	$\times \frac{6,467}{428,144}$	= 3,020,000

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－21

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 141,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101.5}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 143,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和 7 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：角地であるが、形状にやや劣ること、地積が大きいこと及び「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)
(6,920,000	+ 3,020,000)	× 0.91	= 9,050,000

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（1階、EV有り）

位置別補正：0.96（主開口部方位：西・中間部屋）

その他補正：1.00（なし）

相乗積 $0.95 \times 0.96 \times 1.00 = 0.91$

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)
295,000	× 0.91	× 1.00	× 61.87	= 16,610,000

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：不要と判定した。

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 (8.0%)	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
652,840 (13.8%)	451,230	8.5%	5,149,331 ≒ 5,150,000	0.7938	4,088,070 (86.2%)	= 4,740,000 (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、取引が比較的多くみられることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、また現在賃貸の用に供していることから、収益価格を関連付け積算価格を考慮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：10 比準価格：50 収益価格：40

	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	9,050,000	× 1.00	= 9,050,000
比準価格	16,610,000	× 1.00	= 16,610,000
収益価格	4,740,000		
調整後の価格	11,110,000		

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）
11,110,000	× 1.0	× 0.70	× 1.0	－ 65,000	= 7,710,000

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）：引き受けとなる転借人 A の敷金 65,000 円

第6 参考価格資料

1 地価公示地：厚木－21

所 在：厚木市妻田東2丁目2215番14「妻田東2-17-15」

価 格：141,000 円／㎡

位 置：小田急小田原線「本厚木」駅約2.3 km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：179 ㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 道 路：北東側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） 5,050,064 円

符号1（土地） 143,692,845 円 （敷地権割合 428,144 分の 6,467）

第7 附属資料の表示

位置図

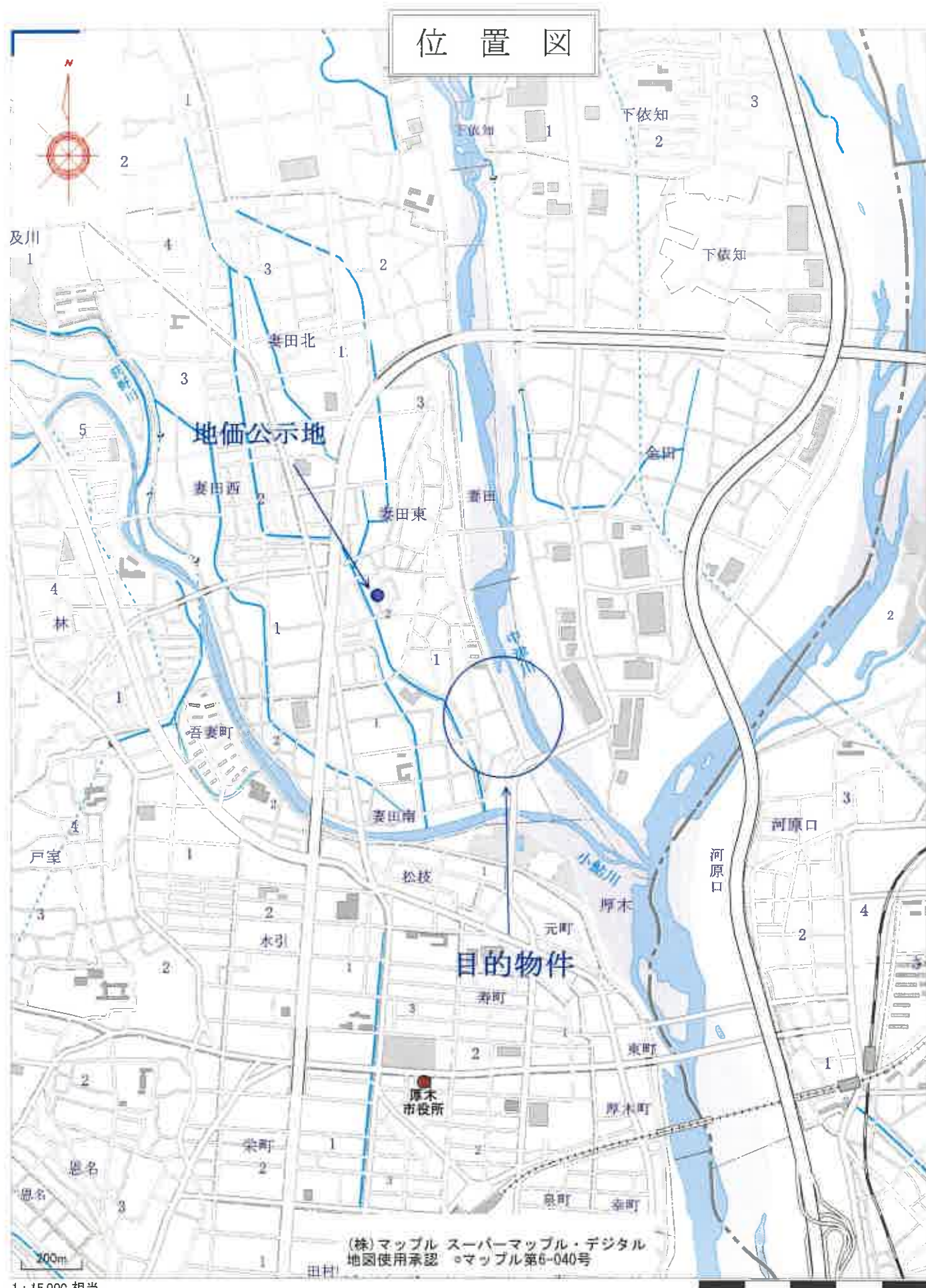
公図写（A3判からA4判へ縮小）

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



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 妻田東1丁目

請求部	所在	厚木市妻田東一丁目				地番	2323番2			
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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7年4月9日
横浜地方方法務局厚木支局
登記官

請求番号：25-1
(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5年12月27日

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7年4月9日 横浜地方方法務局 厚木支局 登記官

524591

前 2223-2 後・新同一・新

地 積 測 量 図

地 番 2323-2, -4

土地の所在 厚木市栗田東一丁目

② 2323-4

S = 1/300

三 領 求 積 表

地番	面積	割合	積
① 2323-2			
1	29.03	8.33	241.8189
2	28.03	11.76	341.3928
3	42.02	17.84	268.1908
4	42.82	6.09	280.7738
5	38.34	7.58	288.8504
6	33.71	9.21	310.4881
7	32.92	6.63	218.2598
8	35.54	7.13	253.4002
9	35.54	8.67	237.0518
10	18.63	9.56	178.1028
合計			3099.3112

地番	面積	割合	積
② 2323-4			
1	12.18	1.58	19.0008
2	12.18	1.57	19.1228
3	27.42	1.57	43.0494
4	27.42	1.58	43.3238
合計			124.4964

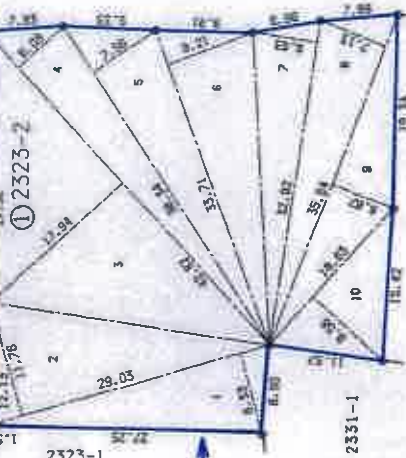
合計面積 1811.9038



河 川 道 路



② 2323-4



符号1

コンクリート	鉄筋	みき
コンクリート	鉄筋	みき
コンクリート	鉄筋	みき
コンクリート	鉄筋	みき
コンクリート	鉄筋	みき

作製者

申請人

縮尺 1/500

(東京土地建物鑑定士専用紙)

請求番号：25-2

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7年4月9日 横濱地方方法務局厚木支局

令和7年4月9日

橫濱地方方法務局厚木支局

登記證

請求番号：25-3

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

[illegible]

建物概略間取図

