

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 11 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 杉 山 優 依

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 7 月 3 日から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 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 7 年 7 月 29 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 7 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 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 7 年 6 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 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 中郡二宮町山西字押切 4 4 8 番地 1

建物の名称 エクレール二宮 A 棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 山西 4 4 8 番 1 の 2 9

建物の名称 2 1 7

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 7 2 . 5 6 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 中郡二宮町山西字押切 4 4 8 番 1

地 目 宅地

地 積 8 7 8 8 . 3 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 中郡二宮町山西字須崎 4 2 5 番 2

地 目 宅地

地 積 1 3 9 . 9 3 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 9 9 万 7 2 3 0 分の 7 5 7 5



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 99万7230分の7575



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 9日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 杉 山 優 依

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 中郡二宮町山西字押切448番地1

建物の名称 エクレール二宮A棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 山西448番1の29

建物の名称 217

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 72.56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 中郡二宮町山西字押切448番1

地 目 宅地

地 積 8788.38平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 中郡二宮町山西字須崎425番2

地 目 宅地

地 積 139.93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 99万7230分の7575



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 99 万 7 2 3 0 分の 7 5 7 5



令和 6年(ケ)第 159号
令和 7年 1月24日受理
令和 7年 2月18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 中郡二宮町山西字押切448番地1

建物の名称 エクレール二宮A棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 山西448番1の29

建物の名称 217

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 72.56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 中郡二宮町山西字押切448番1

地 目 宅地

地 積 8788.38平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 中郡二宮町山西字須崎425番2

地 目 宅地

地 積 139.93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 99万7230分の7575

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 99万7230分の7575

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	ホームライフ管理株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1及び2	
現況地目	☒ 宅地 (1及び2) ☐ 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及び2) ☐ 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159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7年1月31日現在

☒ 管理費	月額	8,500 円	☒ 滞納額	161,500 円
☒ 修繕積立金	月額	13,600 円	☒ 滞納額	244,800 円
☒ 組合費	月額	100 円	☒ 滞納額	1,900 円
☒ 専有部	月額	6,000 円	☒ 滞納額	8,000 円
☐ 損害金	年	14.6 %	☐ 金額	45,283 円
☐ 滞納期間	平成・令和5年8月分～平成・令和7年2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

会 社 名

〒251-0052 神奈川県藤沢市磯沢1031
アーバンセンター藤沢

ホームライフ管理株式会社
湘南営業所

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）	1 私は目的物件を居宅として使用していましたが令和5年6月ころに転居しましたので、それ以降は誰も住んでいない状態です。 2 私が目的物件を居宅として使用していた当時の使用状況や不具合は下記のとおりです。 (1) 潮風の影響で、洋室（3）の押入に湿気が多くカビが出やすいです。 (2) 洋室（3）の押入の襖の開閉がしにくく感じられます。襖の建付が悪いせいなのか、建物自体の傾きによるものなのか原因は定かではありません。 (3) 私は目的物件内で煙草は吸いませんでした。また、私は目的物件内でペットを飼っていませんでした。 (4) タンク式の電気温水器が備えられていますが、同設備は電気消費量が多いようで、多用すると電気代がたくさんかかります。

執行官の意見
1 受命物件の状況は、概略間取図及び写真のとおりである。 2 受命物件は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、Aが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 受命物件の室内には全体的に経年相応の劣化、汚損及び損傷が見受けられた。なお、洋室（3）の押入の襖には損傷が認められた。また、室内の床に球体を置くと緩やかではあるが転がる箇所が複数見受けられた（転がる方向は特定ではなく、球体を置く床の場所によって様々であった。）。 4 評価人の調査によれば、本マンションの敷地の北西側は町道に接している。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

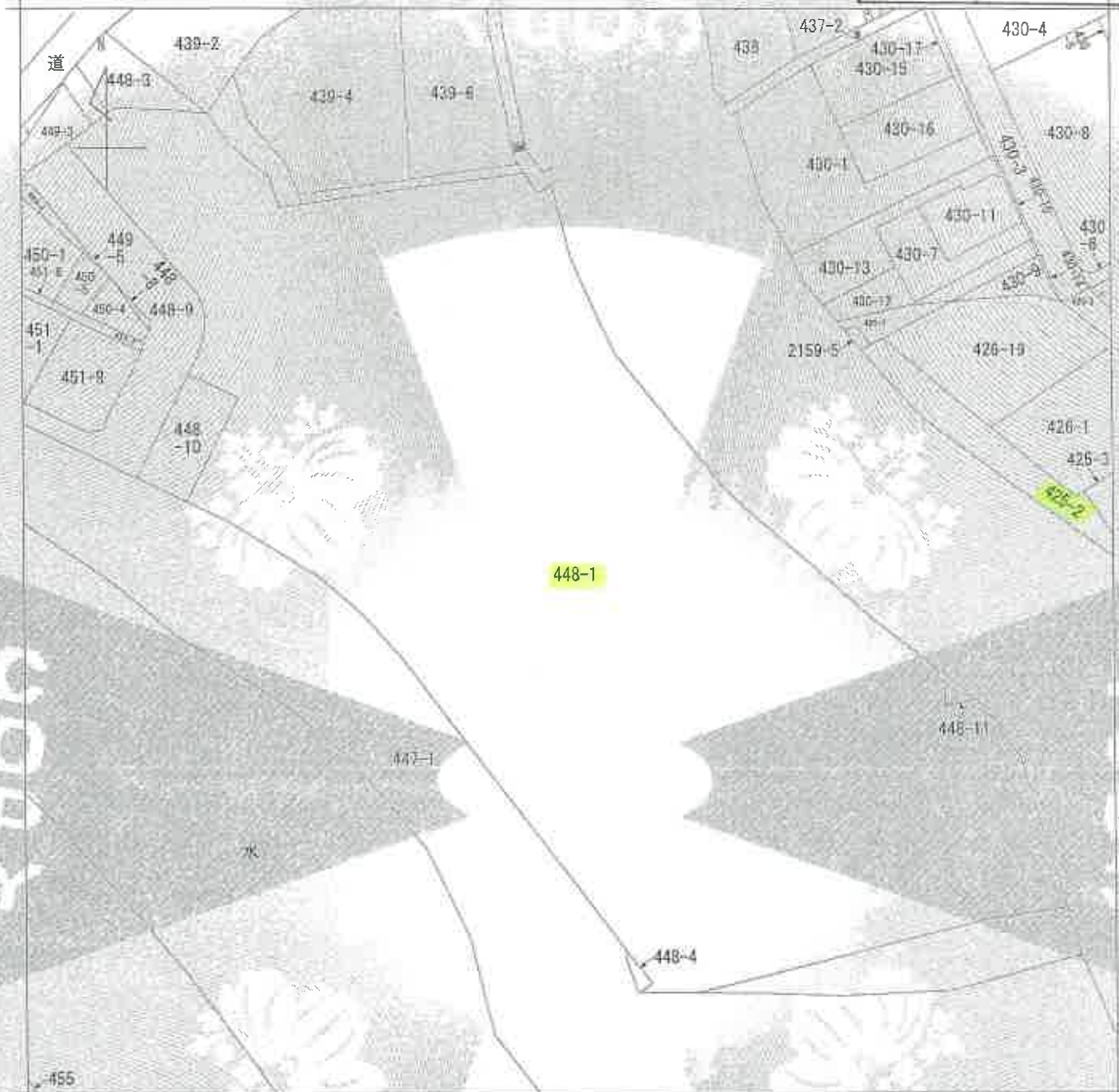
(調査経過用)

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1月31日 (金) 16:00 — 16:25	目的物件所在地	不在, 照会書投函, 外観調査, 写真撮影
令和7年2月3日 (水) 12:03 — 12:13	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請求 (該当なし)
令和7年2月7日 (金)	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス (2月13日回答書受領)
令和7年2月10日 (月)	執行官室(郵送)	債務者兼所有者宛照会書郵送 (2月13日回答聴取)
令和7年2月12日 (水) 12:00 — 12:10	横浜地方法務局 西湘二宮支局	目的物件の敷地権である土地の公図証明書受領
令和7年2月12日 (水) 13:25 — 13:56	目的物件所在地	立入調査 (評価人同行)
令和7年2月13日 (木) 14:18 — 14:30	執行官室	債務者兼所有者から電話聴取
(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 7年 2月12日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人B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版をA4版
に縮小したものである。

イ 435-1
ロ 437-1
ハ 426-5
ニ 449-2



注 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不特定多数の土地所有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た図面で、土地の位置及び形状の正確さを保証した図面です。



資料 番号	所 在	中郡二宮町山西下押切			地 番	448番1		
出 方 冊 数	1/600	精 度 区 分	座標系 文書 は記号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	国土地台帳附属図面
作 成 年 月 日				備 考 年 月 日 (印図)			備 考 年 月 日 (印図)	

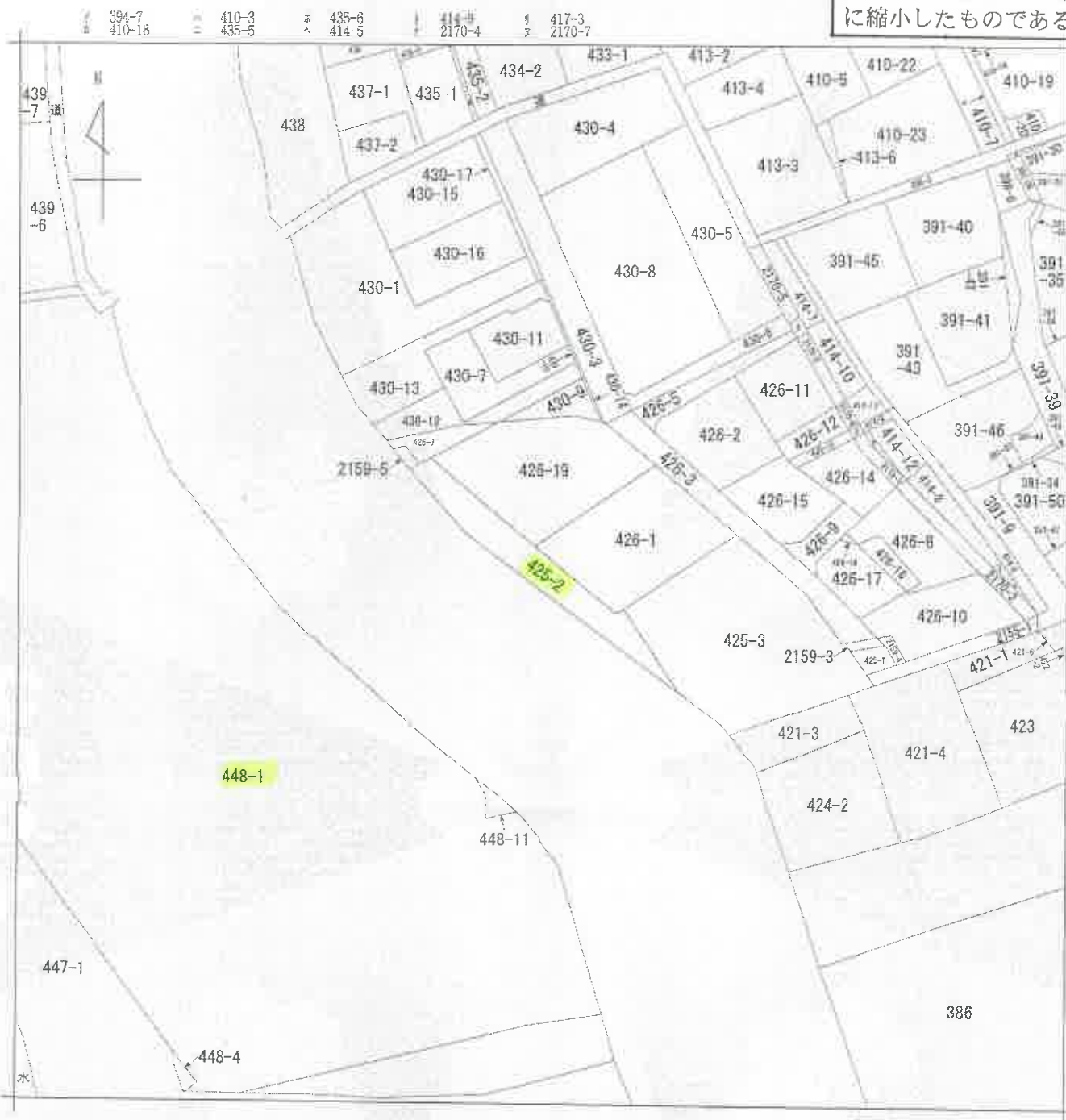
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月22日
横浜地方方法務局瀬田二宮支局
登記官

地図整理番号: M26471
(1/1)

(7 枚目)

本図面はA3版をA4版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 分	所 在 中郡二宮町山西字須崎				地 番 425番2		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 号 番 号 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 事 記 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2月12日
横浜地方法務局西湘二宮支局
登記官

請求番号：40-1
(1/1)

(8 枚目)

公用

登記年月日：昭和58年9月16日

これは図面に記録されている内容を謄写した書面である。
令和6年11月22日 横浜地方公務局 西郷三宮支局

登記官

(9 枚目)

413200

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家屋番号

西郷三宮
148番地の29

建物の所在

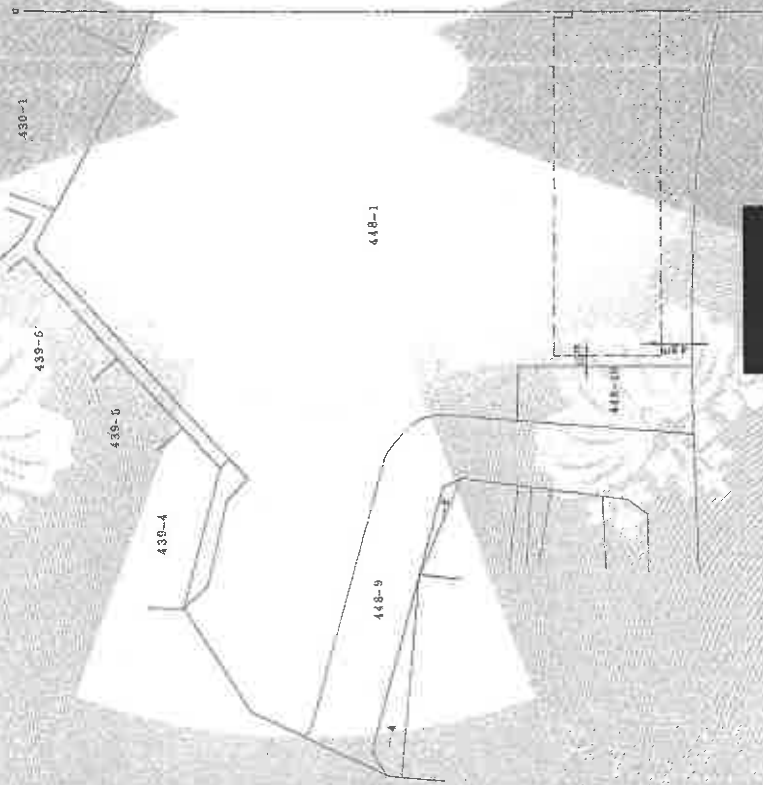
中郷二宮町山西字押切448番地1



床面積計算

1.50 × 4.85	=	7.2750
10.30 × 6.35	=	65.1050
0.44 × 0.25	=	0.1144
計		72.58

区分建物の存する部分 2階 (217)



○は写真撮影位置・方向

(白黒写真)

作製者

縮尺 1/250

申請人

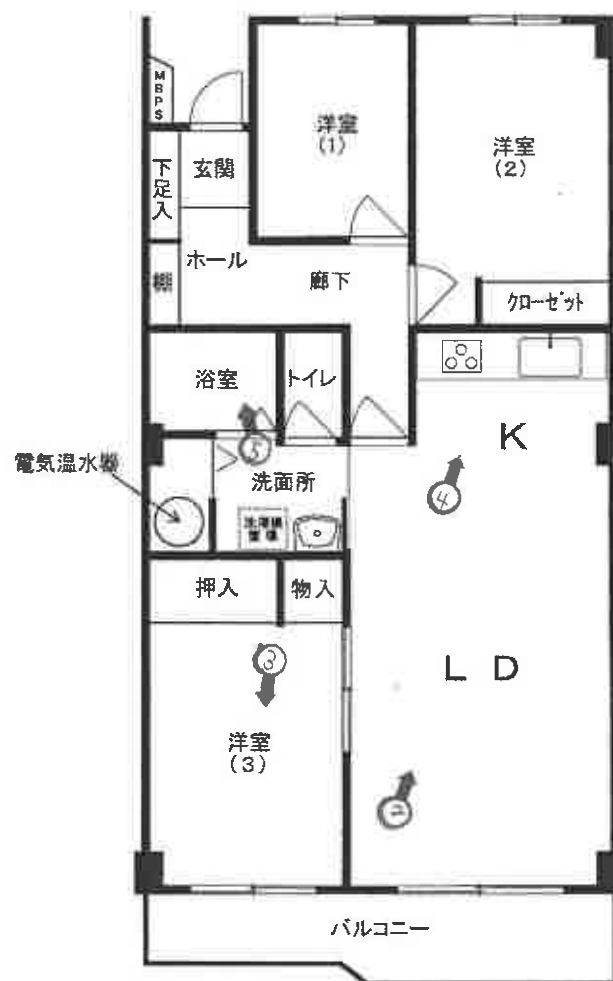
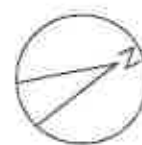
縮尺 1/600

(紙張別)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

地図整理番号：H26472

概略間取図



※ LDK、各室等には一部下り天井がある。

←○は写真撮影位置・方向

①

物件 1 を含む建物



②



③



④



⑤



令和 6 年 (ケ) 第 159 号
令和 7 年 2 月 12 日 現地調査
令和 7 年 2 月 22 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

今 井 孝

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 4, 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

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 中郡二宮町山西字押切448番地1

建物の名称 エクレール二宮A棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 山西448番1の29

建物の名称 217

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 72.56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 中郡二宮町山西字押切448番1

地 目 宅地

地 積 8788.38平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 中郡二宮町山西字須崎425番2

地 目 宅地

地 積 139.93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 99万7230分の7575

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 99万7230分の7575

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（符号1・符号2）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「二宮」駅の南西方約 2.4km（道路距離）、バス停「押切」の南東方約 300m（同前）、同「押切・塔台橋」の南東方約 360m（同前）で、徒歩約 4～ 5分	
付 近 の 状 況	海岸に近く、南東方には西湘バイパスが通る、国道背後の中小規模一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	
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	市街化区域 第 1 種中高層住居専用地域、 北西側一部第 1 種住居地域 60% 200% 準防火地域 第 1 種中高層住居専用地域：第 1 種高度地区、 第 1 種住居地域：第 2 種高度地区
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	（2筆合計）8,928.31㎡ ほぼ長方形 団地内通路等接面間口約 20m、奥行約 140m 建物敷地、駐車場等はほぼ平坦である。丘陵地の傾斜地等で、段差等があり、B棟はA棟より約 5～ 6m高く擁壁等が造られている。北側から北東側の隣接地は目的土地より約 7～ 12m高い。北側から北東側の団地内通路（南東向きに緩やかに上っている）沿いの隣接地側は傾斜地、法地、緑地等で、擁壁等が造られている。南東側は傾斜地の公園等であり、隣接地とは傾斜の地勢なりに接面している。南西側は中村川である。
接面道路の状況	北西側幅員約 8m舗装町道（山西52号線：建築基準法第42条1項）とマンション敷地の入口付近（団地内通路等）でほぼ等高に約 20m接面している。町道の北側は道路より約 12m高く、マンション敷地の傾斜地、法地、緑地等で、擁壁等が造られている。	

土地の利用状況等	本件専有部分を含む一棟の建物（エクレール二宮A棟及びエクレール二宮B棟）の敷地等として利用されている。	
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	あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	997,230分の7,575
特記事項	① 南西側中村川の河川堤から10m迄は河川保全区域に該当する。 ② 目的物件の南西側約半分は、津波浸水想定マップの浸水想定区域に該当しており注意を要する。 ③ 目的物件の北西側と東側の一部は、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域（各々急傾斜地の崩壊）に該当する。	

2. 建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	エクレール二宮A棟	
建物の用途	住宅（総戸数74戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和57年8月10日（登記記載）
	経 過 年 数	約43年
	経済的残存耐用年数	約 7年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建、 延べ 6,247.57㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：吹付けタイル、塗布付仕上げ等	
設 備	集合郵便受、駐車場、自転車置場等（エレベーターはない）	

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	ホームライフ管理(株)
	管理形態	日勤
	その他	管理人室あり
管理の状況	普通	
特記事項	特筆するものはない	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	2階(217号室)・中間室 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	72.56㎡(登記面積)		
間 取 り 等	3LDK(附属資料概略間取図参照)		
バルコニー等	7.58㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、クッションフロアー等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	キッチン、ユニットバス、トイレ、洗面所等	
	そ の 他	特筆するものはない	

保守管理の状態	やや劣る		
管 理 費 等	管理会社によれば下記のとおり。 令和7年1月31日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	8,500円	161,500円
	修 繕 積 立 金	13,600円	244,800円
	そ の 他	組合費 100円	1,900円
		駐車場・バイク 6,000円、1,000円	8,000円
備 考	損害金 年14.6%、金額45,283円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年2月12日：内部立入調査 本件建物所有者が居宅として使用している。		
特 記 事 項	① 債務者兼所有者によれば、私が目的物件を使用していた当時の使用状況や不具合は、潮風の影響で洋室(3)の押入に湿気が多くカビが出やすいです。洋室(3)の押入の襖の開閉がしにくく感じられます。襖の建付が悪いせいなのか、建物自体の傾きによるものなのか原因は定かではありません。目的物件内で煙草は吸いませんでした。また、目的物件内でペットを飼っていませんでした。タンク式の電気温水器が備えられていますが、同設備は電気消費量が多いようで、多用すると電気代がたくさんかかります。 ② 受命物件の室内には全体的に経年相応の劣化、汚損及び損傷が見受けられた。なお、洋室(3)の押入の襖には損傷が認められた。また、室内の床に球体を置くと緩やかではあるが転がる箇所が複数見受けられた(転がる方向は特定ではなく、球体を置く床の場所によって様々であった)。 ③ 目的物件は5階建の2階部分であるが、上階はなく、階下は通路(ピロティ等)である。 ④ マンション敷地の入口付近のエクレール二宮案内図(看板)には、当該専有部分はC号棟との表示がある。		

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	× 72.56	÷ 0.96	× 0.11	= 2,080,000

専有率

- ・ 共用部分も含む公課証明書上の現況床面積に対する割合

$$(72.56\text{㎡} \div 75.75\text{㎡} = 0.96)$$

現価率

- ・ 経過年数43年、経済的残存耐用年数 7年、
観察減価率（中古マンションの市場性等を含み、保守管理の状態、特記事項に記載したこと等を考慮した）20%
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 7年}}{(\text{経過年数43年} + \text{経済的残存耐用年数 7年})} \times (1 - 0.2) \\ & = 0.11 \end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（符号1・符号2の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次の通り求めた。

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)
88,800	×0.92	81,700	×8,928.31	×1.0	$\times \frac{7,575}{997,230}$	= 5,540,000

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。

公示地 神奈川二宮－4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 79,900\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{90} & = & 88,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和6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：公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：公示地の所在する地域は目的物件の地域に比して、交通接近条件、画地配置の状況等でやや優れるが、街路条件、環境条件等でやや劣り、総合格差で上記の通り。

◇個別格差：目的土地には傾斜地、法地等が含まれていること及び規模（大）、形状（ほぼ長方形）並びに特記事項に記載したこと等でやや劣り、総合格差で上記の通り。

地積：登記数量

建付減価：必要なしと判定した。

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)
2,080,000	+ 5,540,000	× 0.99	= 7,540,000

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通り。

階層別補正：1.00 （2階：エレベーターなし）

位置別補正：0.99 （採光は南東、北西の二面）

その他補正：1.00 特筆するものはない

相乗積 $1.00 \times 0.99 \times 1.00 = 0.99$

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)
120,000	× 0.99	× 0.98	× 72.56	= 8,450,000

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：専有部分の保守管理の状態及び特記事項に記載したこと等を考慮した。

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通り査定した。

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） $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1-0.03)$ ※1 エ	複 利 現価率 ※2 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
360,135 (6.7%)	529,714	8.2%	= 6,270,000	0.8005	5,019,135 (93.3%)	= 5,380,000 (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。マンション取引市場はあまり活発ではないが、市場価格水準はおおむね把握できるので、比準価格と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上、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：40 収益価格：20

	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	7,540,000	× 1.00	= 7,540,000
比準価格	8,450,000	× 1.00	= 8,450,000
収益価格	5,380,000		
調整後の価格	7,470,000		

占有減価修正：必要なしと判断した。

(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）
7,470,000	× 1.0	× 0.7	× 0.9	0	= 4,710,000

市場性修正：必要なしと判断した。

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。

滞納管理費等の控除：滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金滞納額元本のみを基礎に 10%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：必要なしと判断した。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 神奈川二宮ー4

所 在：中郡二宮町山西字須崎4 1 0 番 1 4 外

価 格：79,900円／m²

位 置：J R 東海道本線「二宮」駅の南西方約 2.1km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：137m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西 5m町道

用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅の中に空地が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 3, 3 4 9, 2 2 1 円

符号1（土地） 2 3 4, 1 6 6, 3 8 5 円（敷地権の割合997,230分の7,575）

符号2（土地） 2, 6 0 9, 9 7 4 円（敷地権の割合997,230分の7,575）

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。）

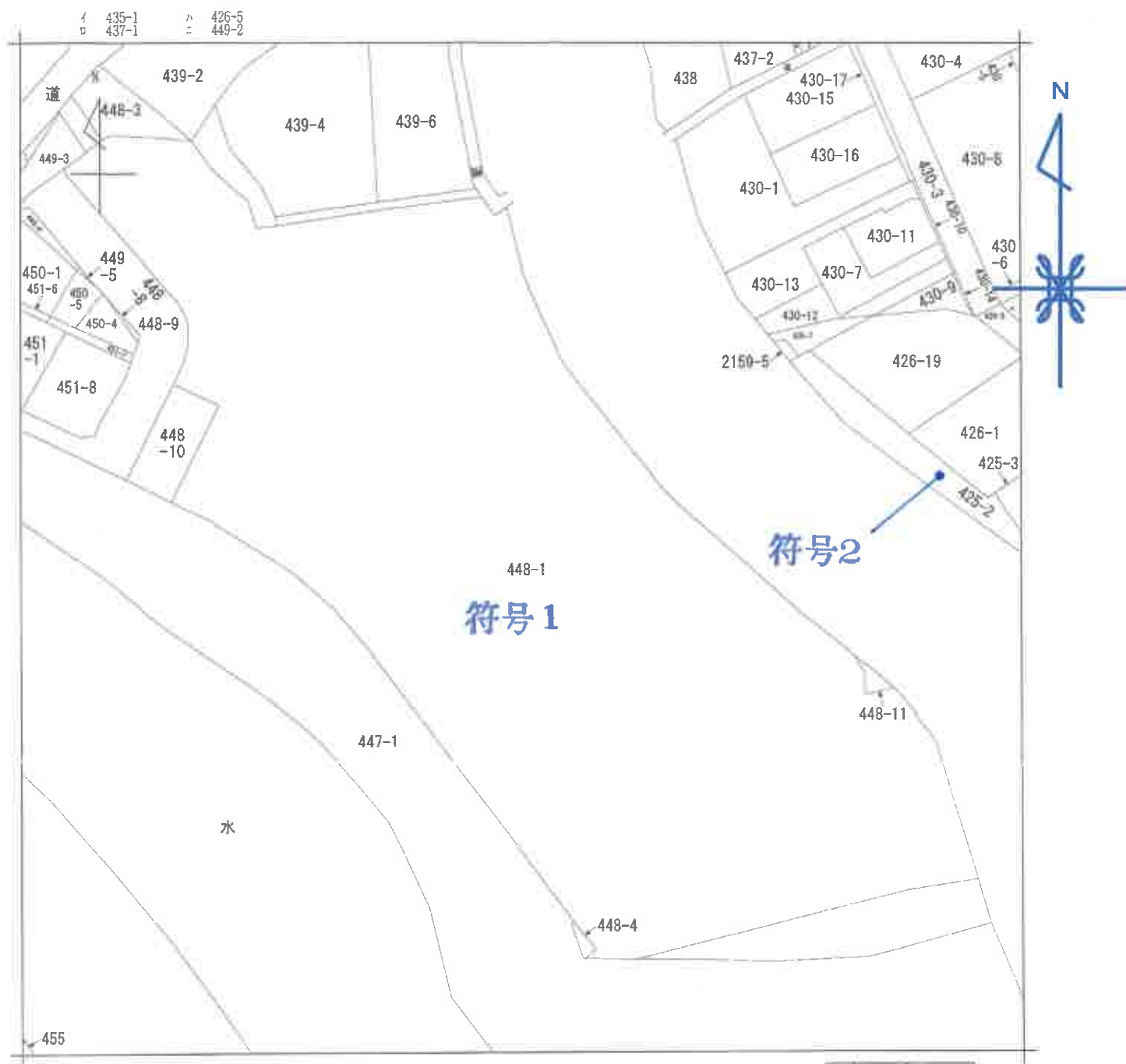
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

概略間取図

以 上

位置図





(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	中郡二宮町山西字押切				地 番	448番1			
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					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 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。

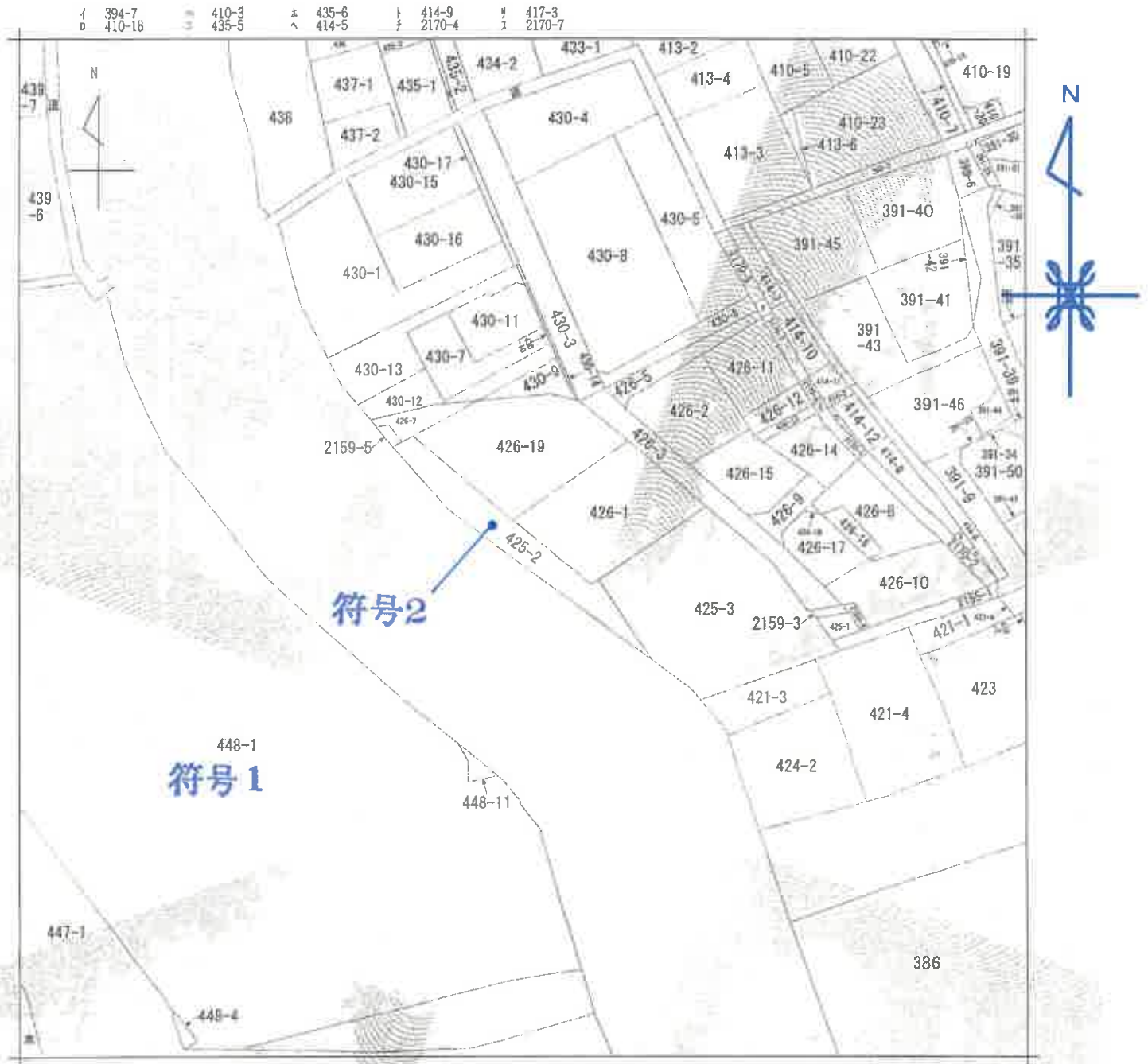
令和6年11月22日

横浜地方法務局西湘二宮支局

地図整理番号：M26471

登記官

(1/1)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の平面を明確にした平面図または断面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略略を記載した図面とする。



請求部	所在	中郡二宮町山西字須崎			地番	425番2		
出力	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				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2月12日

横浜地方法律局西湘二宮支局
登記官

請求番号：40-1
(1/1)

公用

登記年月日：昭和58年9月16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6年11月22日 横浜地方方法務局西瀬二宮支局

登記官

地図整理番号：M26472

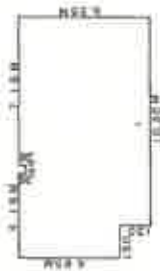
413200

各階平面図

家屋番号
山西字押切
448番1の29

建物図面

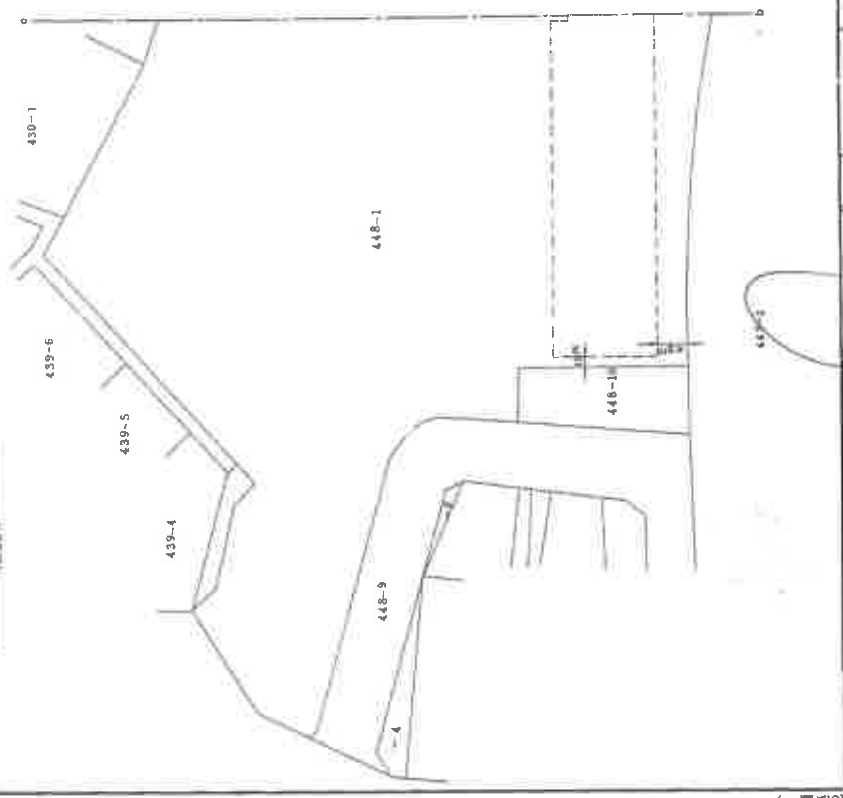
建物の所在
中郡二宮町山西字押切448番地1



床面積計算

1.50 × 4.85	=	7.2750
10.30 × 6.35	=	65.4050
- 0.44 × 0.26	=	- 0.1144
計		72.56 m ²

区分建物の存する部分 2階 (217)



58.9.16

(日調第12)

(五瀬町)

作製者

全道合会(株)

縮尺 1/250

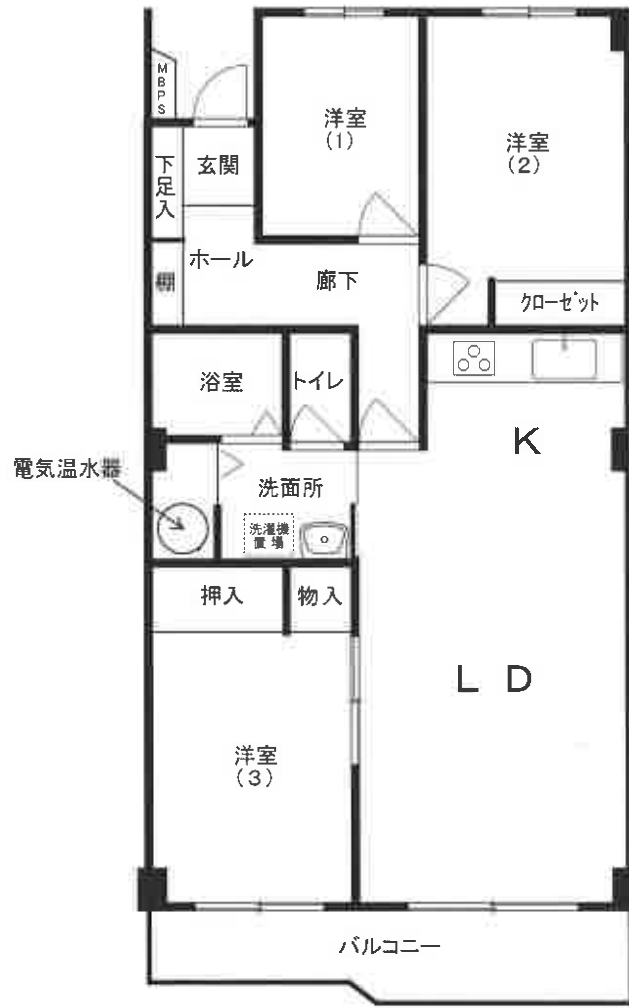
申請人

縮尺 1/500

本図面は、A3判を A4判に縮小したものである。

物件 1

概略間取図



※ LDK、各室等には一部下り天井がある。