

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 21 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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 9 月 24 日から 令和 7 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 7 日 午前 10 時 00 分 場 所 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 20 日 午後 1 時 10 分 場 所 横浜地方裁判所第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 10 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 14 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) 当裁判所所定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, 株式会社商工組合中 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 8 月 21 日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



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	12,930,000 10,344,000		2,586,000	71,881	11,168



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大和市上草柳八丁目412番地1

建物の名称 クリオ大和伍番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上草柳八丁目412番1の604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 59.64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 大和市上草柳八丁目412番1

地 目 宅地

地 積 2067.33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 395992分の6318



物 件 明 細 書

令和 7年 5月27日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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全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」を御覧ください。
- 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 大和市上草柳八丁目 4 1 2 番地 1

建物の名称 クリオ大和伍番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上草柳八丁目 4 1 2 番 1 の 6 0 4

建物の名称 6 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 5 9 . 6 4 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 大和市上草柳八丁目 4 1 2 番 1

地 目 宅地

地 積 2 0 6 7 . 3 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 3 9 5 9 9 2 分の 6 3 1 8



令和7年(ケ)第49号
令和7年3月18日受理
令和7年4月17日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 史

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大和市上草柳八丁目 4 1 2 番地 1

建物の名称 クリオ大和伍番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上草柳八丁目 4 1 2 番 1 の 6 0 4

建物の名称 6 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 5 9 . 6 4 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 大和市上草柳八丁目 4 1 2 番 1

地 目 宅地

地 積 2 0 6 7 . 3 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 3 9 5 9 9 2 分の 6 3 1 8

(2 枚目)

令和7年(ケ)第49号

担当執行官 君和田 久 史

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2月28日現在

☒ 管理費	月額	16,980 円	☒ 滞納額	322,620 円
☒ 修繕積立金	月額	14,830 円	☒ 滞納額	281,770 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	14 %	☒ 金額	76,959 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。

☒ 駐車場使用料	月額	6,000 円	☒ 滞納額	114,000 円
☒ びり置場使用料	月額	500 円	☒ 滞納額	9,500 円
☒ 自治会費	月額	300 円	☒ 滞納額	5,700 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
☒ A (占有者)	1 本建物は、私が子供と居住しています。 2 債務者兼所有者は、私の元夫です。 10年位前の平成27年頃に離婚しています。 債務者兼所有者とは離婚前から別居しており、本建物に同人の物はありません。 離婚の際に、本建物に居住すること、養育費、ローンの支払いをすることを約束しています。 本建物を使用するにあたり、私と債務者兼所有者との間に契約関係はなく、賃料の支払いはありません。 債務者兼所有者とはなかなか連絡が取りにくい状況です。 債務者兼所有者から本建物からの退去を求められていません。 3 浴室の蛇口から水がポタポタ落ちて止まりません。 LDのフローリングの表面に傷みがありますが、小型犬二匹を室内で飼っているの、犬のおしっこの影響もあるかもしれません。壁等への傷はありません。 廊下からリビングへ入るドアのガラスが割れています。 湿気はありません。 4 本建物の傾きは感じません。 5 7, 8年位前にトイレの便器本体を替えています。 6 南東側に国道246号線の道路があり、車の音はしますが、窓を閉めていれば聞こえません。

(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 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりと認めた。
- 関係人の陳述によれば、本建物は、債務者兼所有者の元妻であるAが、平成27年頃に離婚した後も引き続き居住していることが認められる。
- 上記事情等から債務者兼所有者が本建物に帰住する可能性はないものと思われ、現時点において、債務者兼所有者の元妻が占有者であると解するのが相当であると思料する。
- 本建物に居住するための対価として賃料の支払いはしていないことは、関係人の陳述からも明らかであり、身分関係等をあわせて考慮すると、本建物の占有権原については、使用貸借と認めるのを相当と思料する。
- 3 評価人の調査によれば、土地の符号1南東側は、国道246号線の側道部分に接面し、同北東側は、市道に接面している。
- 4 本一棟の建物には、集会室、駐輪場及び電気室の規約設定共用部分がある。

(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7年 3月19日(水) 12:05-12:15	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和7年 3月27日(木) 14:15-14:20	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函) 占有調査
令和7年 3月27日(木) 15:25- :	書面照会 (FAX)	(株)ビルシステムに管理費等照会書送付
令和7年 4月 2日(水) 13:15-13:20	電話聴取(携帯電話)	Aから電話・事情聴取 (債務者兼所有者と連絡を取ってみるので, しばらく 待って欲しい。)
令和7年 4月 4日(金) 18:35-18:40	電話聴取(携帯電話)	Aから電話・事情聴取(調査期日調整)
令和7年 4月 7日(月) 14:00-14:05	横浜地方法務局 大和出張所	要約書交付申請
令和7年 4月12日(土) 9:55-10:35	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査 Aと面談・事情聴取 評価人同行
令和 年 月 日() : - :		
(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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 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。

4 411-17



(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。

地番区域見出
上草柳8丁目

請求部	所在	大和市上草柳八丁目				地番	412番1			
出力縮	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	土地区画整理所在図
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。

(横浜地方法務局大和出張所管轄)

令和7年1月28日

福岡法務局

請求番号：25-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)



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。

(横浜地方支務局大和出張所管轄)

令和7年1月28日

福岡法務局

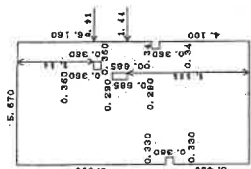
登記官

(8 枚目)

809342 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	上草柳八丁目 412番1の604
建物の所在	大和市上草柳八丁目412番地1



求積表

-0.360	x	0.360	=	-0.129600
-0.290	x	0.685	=	-0.198650
-5.670	x	6.160	=	-34.927200
0.330	x	0.650	=	0.214500
5.000	x	1.010	=	5.050000
0.340	x	0.650	=	0.221000
5.670	x	3.450	=	19.561500
合計				59.645950
床面積				59.64㎡

412-1

412-3

409-5

409-6

409-8

409-7

409-22

隣家

道

路

道

路

建物の存する部分 6階

建物の番号 604

単位：m

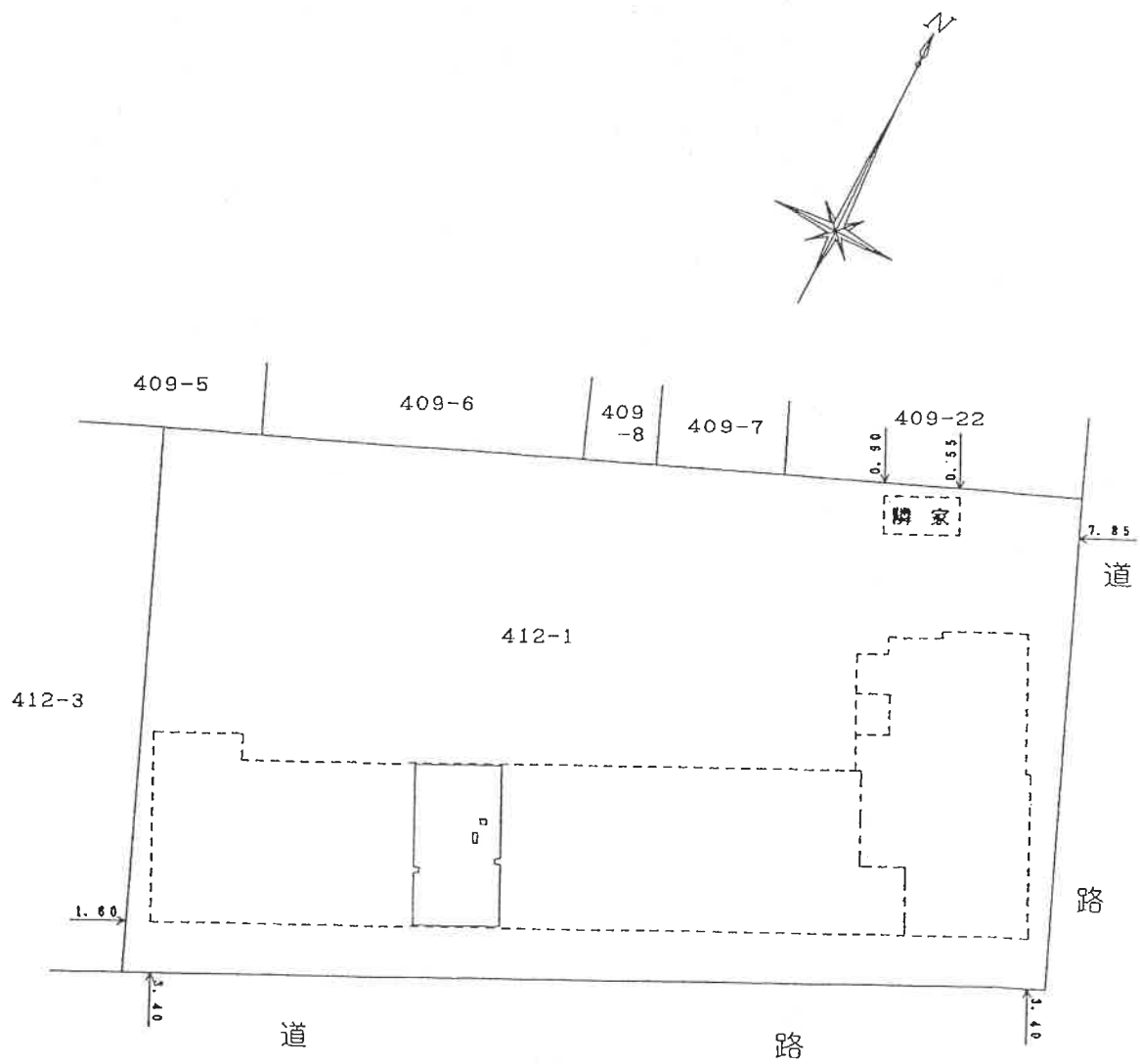
作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

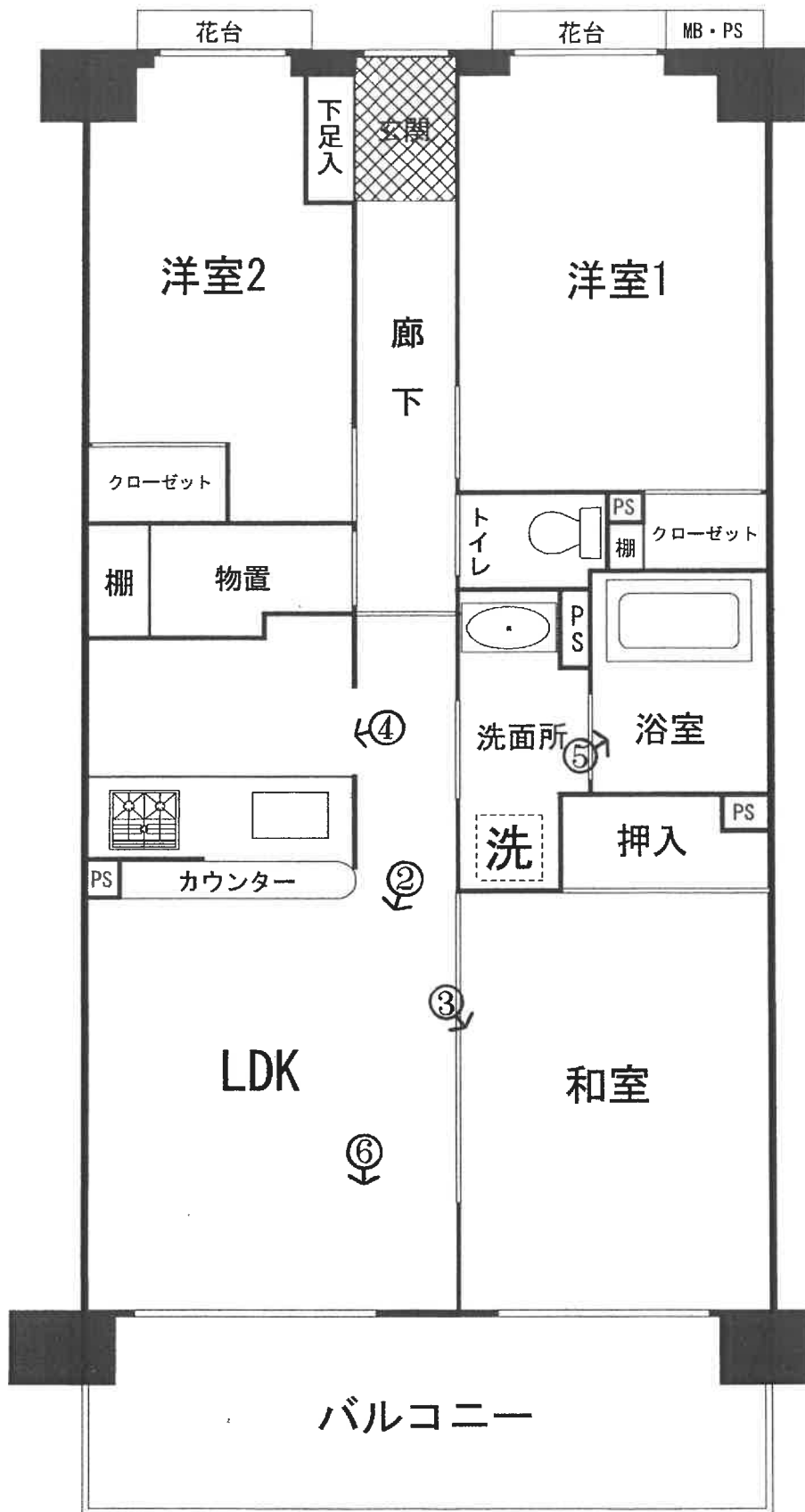
写真撮影位置図



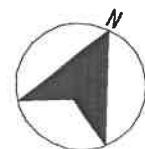
①

←○は写真撮影位置・方向

間 取 図



604号



←○は写真撮影位置・方向

(10 枚目)

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況—LD



③ 建物内の状況－和室



④ 建物内の状況－キッチン



⑤ 建物内の状況－浴室



⑥ 建物内の状況－LD:フローリングの傷み





令和 7 年 (ケ) 第 4 9 号
令和 7 年 4 月 12 日 現地調査
令和 7 年 4 月 14 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 12,930,000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通り	住居表示：大和市上草柳八丁目 2番35-604号
特 記 事 項		
・特になし		

* 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 大和市上草柳八丁目 4 1 2 番地 1

建物の名称 クリオ大和伍番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上草柳八丁目 4 1 2 番 1 の 6 0 4

建物の名称 6 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 5 9 . 6 4 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 大和市上草柳八丁目 4 1 2 番 1

地 目 宅地

地 積 2 0 6 7 . 3 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 3 9 5 9 9 2 分の 6 3 1 8



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の土地）

位 置 ・ 交 通	小田急江ノ島線「鶴間」駅の南方約1.2km及びバス停「笹山入口」の南西方約120m(各道路距離)の所に位置する。	
付 近 の 状 況	中層のマンション及び事業所等が混在する地域	
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種住居地域 60% 200% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域、航空法等
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2,067.33㎡ (符号1の登記地積) 長方形地 (別添公図写参照) 間口 約60m (南東側)、奥行 約36m (最大) 売却対象物件1の存する周辺は、地勢は、平 坦であり、符号1の敷地内も概ね平坦である 。周囲の隣接地とは、北西側及び南西側、何 れも等高である。接面道路との高低差は以下 の通りである。
接面道路の状況	南東側が幅員約8m舗装国道(246号線(大和・厚木バイパス線の側道)・建築基準法第42条1項1号)に接道長約60m及び北東側が幅員約4m舗装市道(上草柳145号線・建築基準法第42条1項1号)に接道長約33mで各等高に接面する角地である。	
土地の利用状況等	売却対象物件1の存するクリオ大和伍番館の敷地として利用されている。 (建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照)	
供 給 処 理 施 設	上水道	事業者提供図面では、北東側市道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面では、北東側市道に埋設管あり

	下水道	事業者提供図面では、南東側国道（側道）に本管あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	395,992分の6,318
特記事項	・南東側に位置する国道246号線の自動車騒音がある。	

2 建物の概況

(1) 1棟の建物の概要

マンション名	クリオ大和伍番館（登記記載）	
建物の用途	住宅（総戸数63戸・登記共用部分を含む登記記載区分数）	
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	平成11年2月23日新築（登記記載） 約27年 約23年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 延べ 4,146.41㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水外断熱工法（航空障害灯4基設置） 外壁：タイル（一部吹付タイル） その他：——	
設 備	エレベーター、オートロック、駐輪場、駐車場、ゴミ置場、 テレビ共同視聴設備及び集合郵便受等	
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 株式会社ビルシステム 日勤
管理の状況	普通	
特記事項	建築確認申請等の概要は以下の通りである。 確認年月日及び確認番号： 1998年3月2日・第H09認建大和001167号 検査済証発行年月日及び検査済証番号： 1999年2月26日・第H10証建大和000451号	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建		
位	置	6階(604号室)・中間住戸（主要開口部の方位：南東向き）		
床	面	積	59.64㎡（登記面積）	
間	取	り	3LDK	
バルコニー等		バルコニー：約11㎡		
仕	様	天井 床 内 設 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 浴室、トイレ、キッチン及びクローゼット等 －	
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通り。		
		令和7年2月28日現在		
			月 額	滞 納 額
		管 理 費	16,980 円	322,620 円
		修繕積立金	14,830 円	281,770 円
		駐車場使用料	6,000 円	114,000 円
		バイク置場使用料	500 円	9,500 円
		自治会費	300 円	5,700 円
備 考		損害金：76,959 円（期間：令和5年8月分から令和7年2月分まで、年14%の損害金）		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和7年4月12日：内部立入調査 使用貸借による第三者が占有している。		
特 記 事 項		1．室内で小型犬を2匹飼育している。 2．室内は、目視した範囲では、経年劣化の他、床のフローリングの傷みが顕著である。 3．設備等の動作確認等を十分に行えていないことから今後、 取り替え費用発生等の可能性を有している。		

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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

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等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)
300,000	× 59.64	÷ 0.91	× 0.37	= 7,270,000

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 27 年、経済的残存耐用年数 23 年

：観察減価率（中古マンションの市場性及び経年劣化、室内の状態、設備の不具合発生の可能性等を考慮）20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 23 年}}{(\text{経過年数 27 年} + \text{経済的残存耐用年数 23 年})} \times (1 - 0.2) = 0.37$$

(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)
163,000	× 1.20	196,000	× 2,067.33	×1.0	$\times \frac{6,318}{395,992}$	= 6,460,000

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。

地価公示等：「大和（県）－ 8」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 178,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 163,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較し総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：画地条件（敷地全体の規模、マンション敷地としての流動性及び角地等）等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地 積：符号 1 の登記数量

◇建 付 減 価：特に必要なし。

◇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）
(7,270,000	+ 6,460,000)	× 1.02	= 14,000,000

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：1.03（3階を基準に6階）

位置別補正：0.99（南東開口 0.99・中間住戸 1.00）

その他補正：1.00（特になし）

$$\text{相乗積 } 1.03 \times 0.99 \times 1.00 = 1.02$$

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）
350,000	× 1.02	× 1.00	× 59.64	= 21,290,000

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）	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） $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1	複利 現価率 ※2 (8.2%)	正味復帰 価格の現価 （円） $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
1,506,914 (15.9%) ※3	904,680	8.7%	= 10,086,662 (10,090,000)	0.7894	7,965,046 (84.1%) ※3	=9,471,960 (9,470,000) (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。

※3 いずれも端数整理前のキに対するア及びカの割合である。

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対象不動産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。専有床面積（間取り）の規模を考慮すると、実需目的の取引が多く見られることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、品等が考慮されている積算価格を関連付け、収益の裏付けとして収益価格を比較考量し、所要の調整を行った上、調整後の価格を以下の通り求めた。

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	14,000,000	× 1.00	= 14,000,000
比準価格	21,290,000	× 1.00	= 21,290,000
収益価格	9,470,000		
調整後の価格	17,190,000		

占有減価修正：必要なし。

(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）
17,190,000	× 1.0	× 0.8	× 0.94	— 0	= 12,930,000

市場性修正：特になし。

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・修繕積立金滞納額元本のみを基礎として6%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示等：「大和（県）－8」

所 在：大和市上草柳8丁目1556番95「上草柳8-19-3」

価 格：178,000 円／ m^2

位 置：小田急江ノ島線「鶴間」駅 1.1 k m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：119 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南4m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

防火・準防火：準防火地域

地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 4,684,358 円

符号1（土地） 170,393,473 円（敷地権割合 395,992 分の 6,318）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

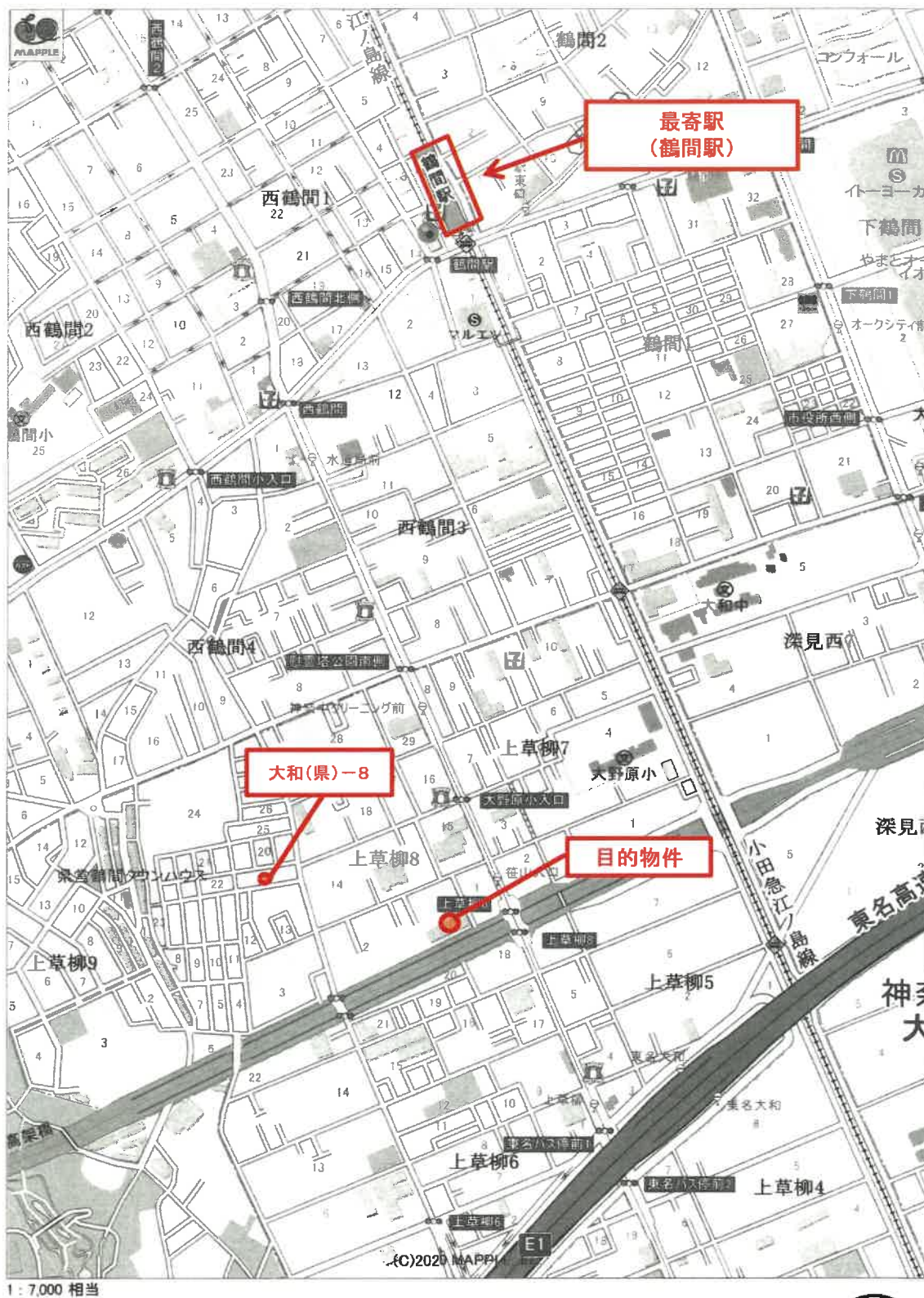
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上

株式会社 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6-278号)



※(但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。)





登記年月日：平成9年10月15日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
(測量地方法務局大和出張所蔵)
令和7年1月28日 福岡法務局

登記官

請求番号：25-2

308625

前 412-1 後・新開一・新

地 番 412-1

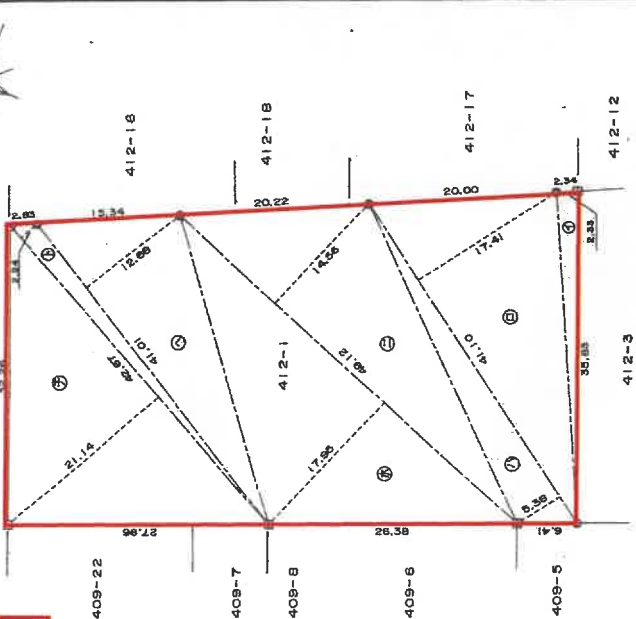
土地の所在 大和市上草柳八丁目

地積測量図



土地の符号1

地番	412-1	面積	延べ	高さ	容積率
イ	35.83	2.33	83.4839		
ロ	41.10	17.41	715.5510		
ハ	41.10	5.38	221.1180		
ニ	49.12	14.56	715.1872		
ホ	49.12	17.95	881.7040		
ヘ	41.01	12.68	520.0068		
ト	42.67	2.24	95.5808		
チ	42.67	21.14	902.0438		
		容積率	4134.6755		
		面積	2067.3375		
		地	2067.33 m ²		



例	図	記	号
①	西コンクリート		
②	大和コンクリート		
③	大和コンクリート		
④	大和コンクリート		
⑤	大和コンクリート		

作製者

(平成9年9月30日作製)

申請人

縮尺 1/500

原図より70%縮小

登記年月日：平成11年3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。

(建築地方法務局大和出張所管轄)

令和7年1月28日 福岡法務局

登記官

請求番号：25-3

809342

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
上草柳八丁目
412番1の604

建物の所在
大和市上草柳八丁目412番地1

物件1



求積表

-0.360	X	0.360	=	-0.128600
-0.290	X	0.685	=	-0.198650
-5.670	X	6.160	=	34.927200
0.330	X	0.650	=	0.214500
0.300	X	0.300	=	0.090000
0.300	X	0.350	=	0.105000
5.670	X	3.850	=	19.561500
合計				59.645950
			積算数	59.64%

専有部分

建物の存する部分 6階

建物の番号 604

単位：m

作製者

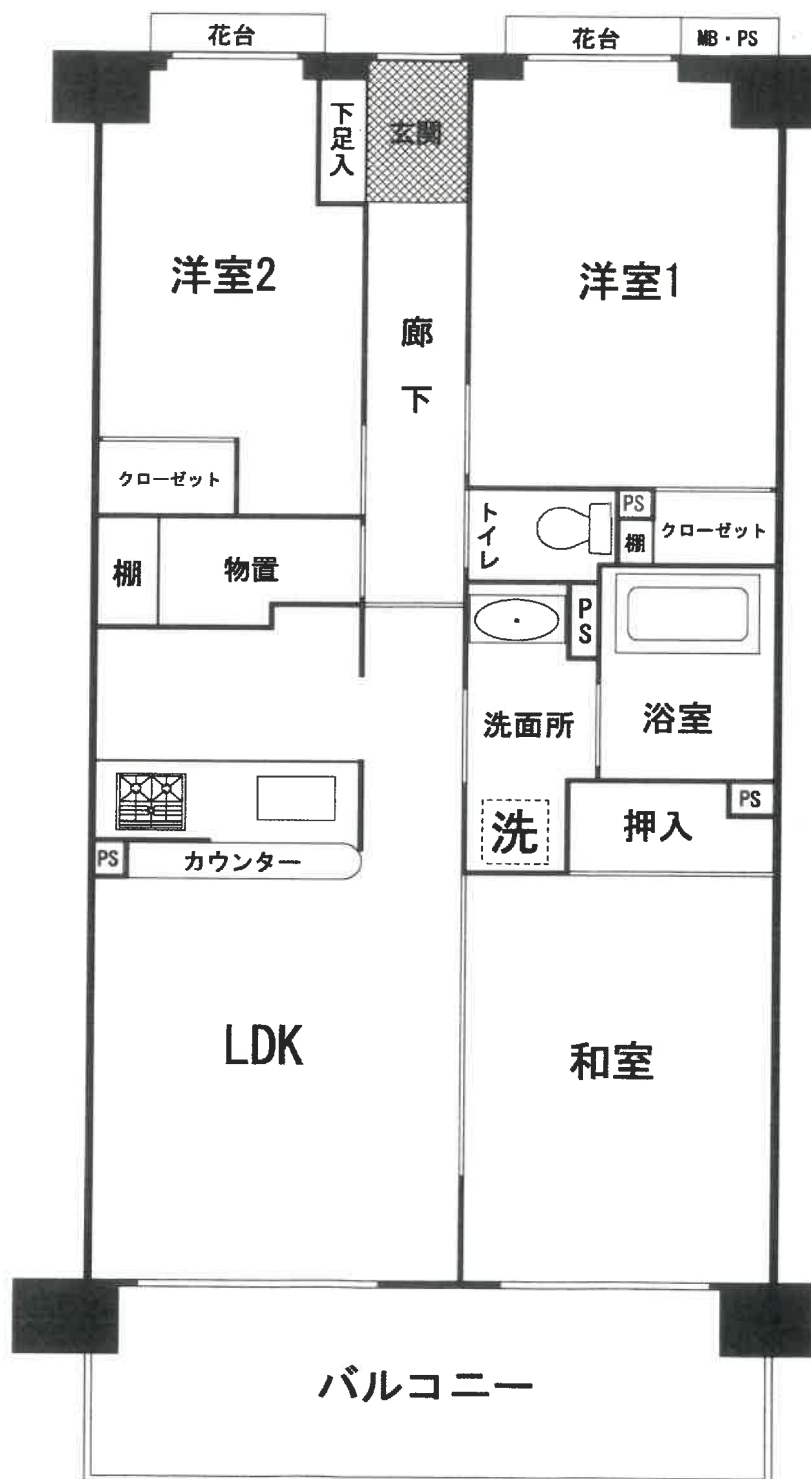
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

原図より70%縮小



604号

