

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 30 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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 12 月 2 日から 令和 7 年 12 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 16 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 8 年 1 月 6 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 12 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 22 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 10 月 30 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）
2	3,320,000 2,656,000		664,000	15,677	2,239
</					



物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 海老名市門沢橋四丁目 8 7 6 番地 1

建物の名称 トップ門沢橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 門沢橋四丁目 8 7 6 番 1 の 5 0 4

建物の名称 5 0 4 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 1 4 . 5 5 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 海老名市門沢橋四丁目 8 7 6 番 1

地 目 宅地

地 積 2 9 7 . 8 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 海老名市門沢橋四丁目 2 1 4 5 番 5

地 目 宅地

地 積 3 2 . 7 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 万分の 5 7 3



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

1 不動産の表示

【物件番号2】

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2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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2】

管理費等の滞納あり。ただし、本件請求債権はその一部である。

《 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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 海老名市門沢橋四丁目 8 7 6 番地 1

建物の名称 トップ門沢橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 門沢橋四丁目 8 7 6 番 1 の 5 0 4

建物の名称 5 0 4 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 1 4 . 5 5 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 海老名市門沢橋四丁目 8 7 6 番 1

地 目 宅地

地 積 2 9 7 . 8 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 海老名市門沢橋四丁目 2 1 4 5 番 5

地 目 宅地

地 積 3 2 . 7 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 万分の 5 7 3



令和6年(ヌ)第189号の2
令和 7年 1月15日受理
令和 7年 2月10日提出

現況調査報告書

(物件番号2 (504号室))

横浜地方裁判所

執行官 野村 剛

(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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 海老名市門沢橋四丁目876番地1

建物の名称 トップ門沢橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 門沢橋四丁目876番1の504

建物の名称 504号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 14.55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 海老名市門沢橋四丁目876番1

地 目 宅地

地 積 297.81平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 海老名市門沢橋四丁目2145番5

地 目 宅地

地 積 32.79平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 2万分の573



※22※

(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		神奈川県海老名市門沢橋4丁目7番22-504号	
建 物		物件2	
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占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 回答書のとおり 管理費 修繕積立金 令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 ☐ 不明		
管理費等照会先	申立人管理組合代理人弁護士 弁護士法人マンションパートナーズ		
その他の事項			
敷 地 権		符号1, 2	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1, 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, 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 保管開始日 平成 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(ヌ)第189号(504号室)

担当執行官 野村 剛

回 答 書

- 1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです(別紙使用可)。

※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27日現在

☒ 管理費	☒ 月額	5,500 円	☒ 滞納額	385,000 円
☒ 修繕積立金	☒ 月額	2,000 円	☒ 滞納額	140,000 円
☐	☐ 月額	円	☐ 滞納額	円
☐	☐ 月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 滞納期間	平成 ≠ 令和 元年 5 月分～平成 ≠ 令和 7 年 2 月分			
☒ 損害金	☒ 年	14 %	☒ 金額	211,419 円

- 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

- 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。

※管理規約は、表紙及び該当部分のみで結構です。

☒管理規約 ☐議事録 ☐

執行官の意見

- 1 受命物件の占有者及び占有状況等については、立入調査の結果から前記のとおりであり、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 受命物件内部は、各スイッチのカバーが外されていたり、カーテンレールが外されていたり、エアコンのカバーが外されたりしている状況で、入居者退去後の内装を行っている最中と見られる一方、家電、衣類、寝具、靴などが存在せず、ライフラインも停止している状況から、現在居住者はいないものと認め、前記のとおり債務者（建物所有者）が占有しているものとして報告する。
- 3 受命物件のバルコニー側のガラスに亀裂が見られた。
- 4 評価人の調査によると符号1，2の一団土地は、北側で県道に接しており、現況も同じく北側で公衆用道路に接している。

(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7年1月22日(水) 12:57-13:06	横浜地方法務局大和出張所	登記事項証明書等交付申請
令和7年1月23日(木) 13:53-14:05	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1月24日(金) : - :	書面照会(郵送)	・東京電力エナジーパートナー株式会社へ契約名義人等照会 ・所有者へ賃貸借関係等照会
令和7年1月31日(金) : - :	書面照会(FAX)	申立人管理組合代理人弁護士へ管理費等照会
令和7年2月1日(土) 9:35-9:45	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 現況調査期日通知書投函
令和7年2月10日(月) 16:45-17:17	目的物件所在地	外観調査 立入調査 写真撮影 [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 7 年 2 月 1 0 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。

地番 区域 見出	門沢橋2丁目
	門沢橋4丁目

請求 部分	所在	海老名市門沢橋四丁目			地番	876番1		
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				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11月25日

横浜地方税務局大和出張所

地図整理番号：M22743

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和61年1月30日

121060

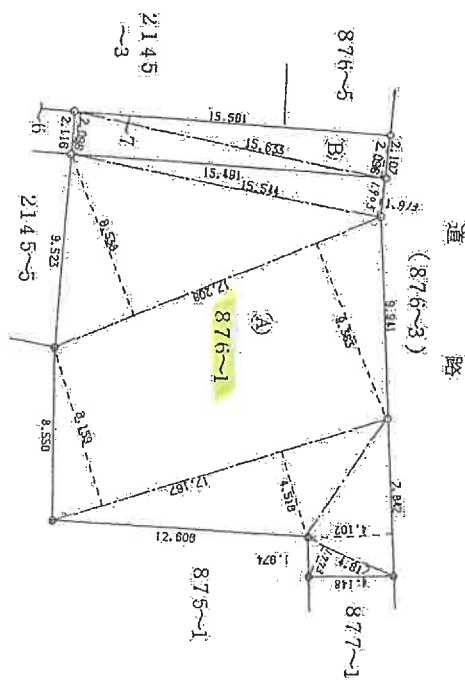
前	876-1	後	新876-1-5
地番	876-1、-7	地積測量図番号	53483
土地の所在	海老名市門次橋字馬場		

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
昭和61年11月26日
横浜地方送達局大和田課所
登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

面積計算表

A) 876-1	
4.612 X 1.223 =	8.185941
7.842 X 4.102 =	32.167884
17.167 X 4.518 =	77.560506
12.167 X 8.159 =	140.065553
12.208 X 9.363 =	161.118504
12.208 X 8.538 =	146.921904
15.544 X 1.905 =	29.611520
	595.631612
1/2	297.815806 M ²
B) 876-7	
15.633 X 2.096 =	32.766768
15.633 X 2.096 =	32.766768
	65.533536
1/2	32.766768 M ²



境界標の種類

- 鋼釘
- 木杭

作製者



昭和61年1月24日作成

申請人



縮尺 1/250

登記年月日：昭和61年1月30日

421309

前 2145-1 後・新同・新 2145-1, 2145-5

地 番 2145-1, ~5

地 積 測 量 図

土地の所在

海老名市 門沢橋字馬場

門沢橋四丁目

昭和六十年四月八日

これは図面に記録されている内容を確認した図面である。
令和6年12月6日
横浜地方支務局大和出張所
登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

面積計算表

(A) 2145-1

18.618	X	4.683	=	87.188094
24.818	X	4.733	=	117.463594
17.152	X	5.355	=	91.848960
12.070	X	1.614	=	19.480980
11.323	X	5.998	=	67.915354
11.305	X	1.626	=	18.581930
				402.278912
				201.139456 M ²

1/2

201.139456 M²

(B) 2145-5

10.157	X	3.312	=	33.690769
10.157	X	3.140	=	31.892980
				65.583749
				32.7918745 M ²

1/2

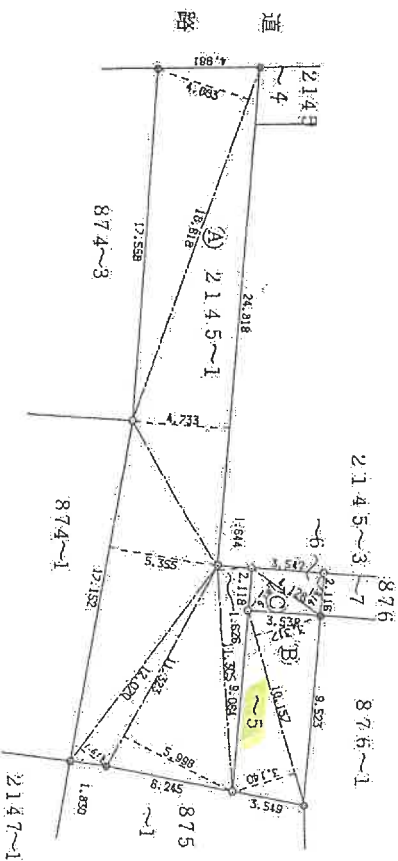
32.7918745 M²

(C) 2145-6

4.126	X	1.816	=	7.492816
4.126	X	1.816	=	7.492816
				14.985632
				7.492816 M ²

1/2

7.492816 M²



境界線の種類

○ 境界線

△ 境界線

(日附 9)

作製者

(日本土地建物株式会社大和出張所)

年 1月24日作成

申請人

縮尺

1/2.50

登記年月日：昭和63年3月14日

614600 各階平面図

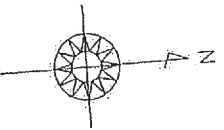
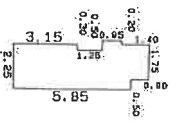
門沢橋四丁目

家屋番号 門沢橋字馬場 504

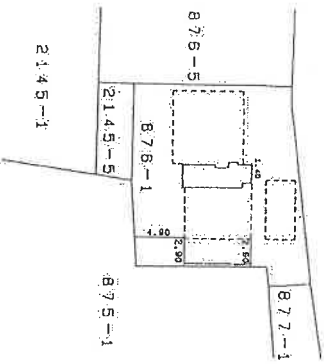
建物 504 面

建築物の所在 海老名市門沢橋字馬場 876番地1

門沢橋四丁目



道路



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和6年11月25日 建築士と建築家大和出版所

登記官

作製者

縮尺 1/250

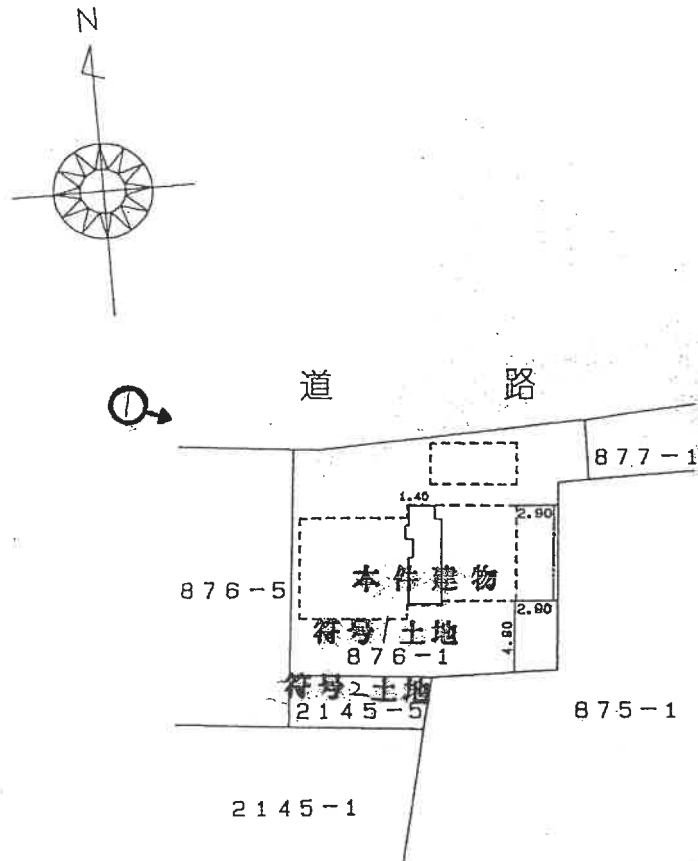
申請人

縮尺 1/500

建築物の存する部分
建築物の番号 504 号

写真撮影方向図

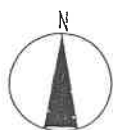
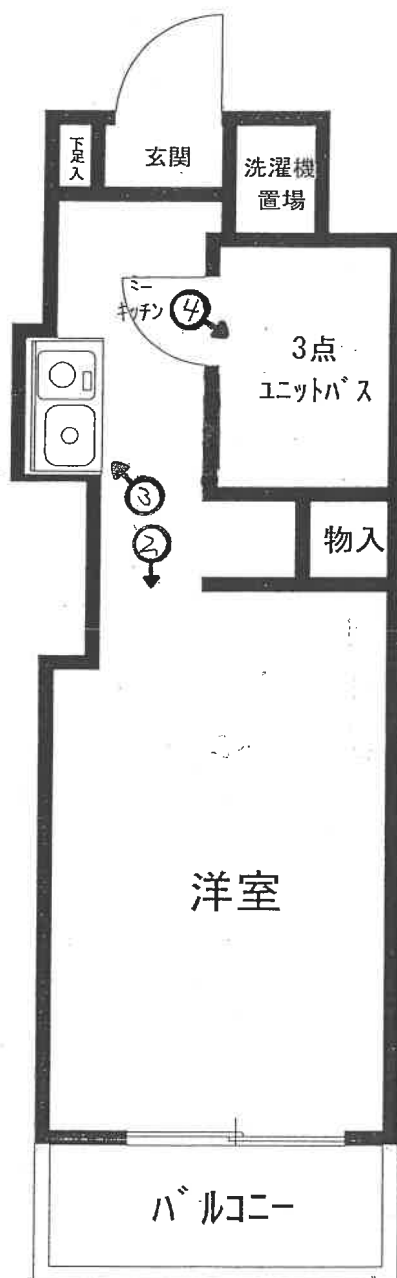
←○は写真撮影位置・方向



建物の存する部分 5 階
建物の番号 504 号

間取図

←○は写真撮影位置・方向





①



②



③



④



2 - 2

令和6年（又）第189号
令和7年2月10日現地調査
令和7年2月14日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

第 1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
2	金 3, 3 2 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、競売の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
2	次頁物件目録記載のとおり	住居表示「門沢橋4-7-22-504」
特 記 事 項		

* 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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 海老名市門沢橋四丁目 876 番地 1

建物の名称 トップ門沢橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 門沢橋四丁目 876 番 1 の 504

建物の名称 504 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 14.55 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 海老名市門沢橋四丁目 876 番 1

地 目 宅地

地 積 297.81 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 海老名市門沢橋四丁目 2145 番 5

地 目 宅地

地 積 32.79 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 2 万分の 573

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1、2）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R相模線「門沢橋」駅の西方約300m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道22号(横浜伊勢原)沿いの共同住宅、一般住宅、事業所、店舗等が混在する地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模	330.60㎡(符号1、2の合計)
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約19.6m、奥行約20m
	地 勢	ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	北側約19～22m舗装県道(建築基準法第42条1項に該当)に約19.6m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	なし(プロパンガス使用)
	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	2万分の573
特 記 事 項	◇海老名市の洪水浸水想定区域マップによると浸水想定区域内に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	トップ門沢橋		
建物の用途	居宅等（総戸数36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	昭和63年3月5日（登記簿記載）	
	経過年数	約37年	
	経済的残存耐用年数	約13年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ611.76㎡		
仕様	屋根：露出アスファルト防水 外壁：磁器質タイル貼、一部吹付タイル		
設備	TV共同視聴設備、集合郵便受、ごみ置場等		
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	TOP門沢橋第1管理組合	
	管理方式	委託	
	管理会社	株式会社ウィッツコミュニティ	
	管理形態	巡回	
管理の状況	普通		
特記事項	◇なし		

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建		
位	置	5階(504号室)・中間戸 主要開口部の方位：南向き		
床	面	積	14.55㎡（登記面積）	
間	取	り	1 R	
バルコニー等		バルコニー：約2㎡		
仕	様	天	井	ビニールクロス等
		床		カーペット等
		内	壁	ビニールクロス貼等
		設	備	3点ユニットバス、ミニキッチン、洗濯機置場等
保守管理の状態		普通		
管 理 費 等		管理組合の回答によれば下記のとおり。		
		令和7年1月27日現在		
			月 額	滞 納 額
		管 理 費	5,500 円	385,000 円
		修 繕 積 立 金	2,000 円	140,000 円
		備 考	年14%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 211,419 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		◇令和7年2月10日内部立入調査 ◇所有者が占有している。		
特 記 事 項		◇なし		

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)
340,000	×14.55	÷0.84	×0.21	=1,240,000

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 37 年、経済的残存耐用年数 13 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 13 年}}{(\text{経過年数 37 年} + \text{経済的残存耐用年数 13 年})} \times (1 - 0.2) = 0.21$$

(2) 敷地権価格

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)
128,000	×1.30	166,000	× 330.60	×1.0	$\times \frac{573}{20,000}$	= 1,570,000

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 海老名(県)－2

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 132,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 128,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：地価調査地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：地価調査地の所在する地域は対象地域に比べ交通接近条件、街路条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：対象地規模等の総合格差で上記の通り。

◇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, 240, 000	+ 1, 570, 000	×0.96	= 2, 700, 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：0.96（5階）

位置別補正：1.00（主要開口部：南向き、中間戸）

その他補正：1.00

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

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)
333, 000	×0.96	×1.00	×14.55	= 4, 650, 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）

対象不動産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) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (6.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
574,675 (14.1%)	290,700	6.7%	=4,208,642 =4,210,000	0.8349	3,514,929 (85.9%)	=4,090,000 (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対象不動産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。目的物件は主に賃貸目的のワンルームマンションであり、マンション取引も多く見られることから、収益価格及び比準価格を重視し、積算価格を関連付けて所要の調整を行ったうえ、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：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	2,700,000	×1.00	= 2,700,000
比準価格	4,650,000	×1.00	= 4,650,000
収益価格			4,090,000
調整後の価格			4,230,000

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）
4,230,000	×1.0	×0.8	×0.98	—	=3,320,000

市場性修正：必要なし。

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、本件請求債権が滞納管理費等であることを考慮して、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に2%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 地価調査地：海老名(県)－2

所 在：海老名市門沢橋2丁目775番2「門沢橋2-21-6」

価 格：132,000円/㎡

位 置：JR相模線「門沢橋」駅約400m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：東側5.5m市道

用途指定等：第1種住居地域(建ぺい率60%，容積率200%)、準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅のほかにアパートも見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件2（建物） 1,119,800円

符号1（土地） 23,640,157円（敷地権割合2万分の573）

符号2（土地） 2,602,870円（敷地権割合2万分の573）

第7 附属資料の表示

位置図

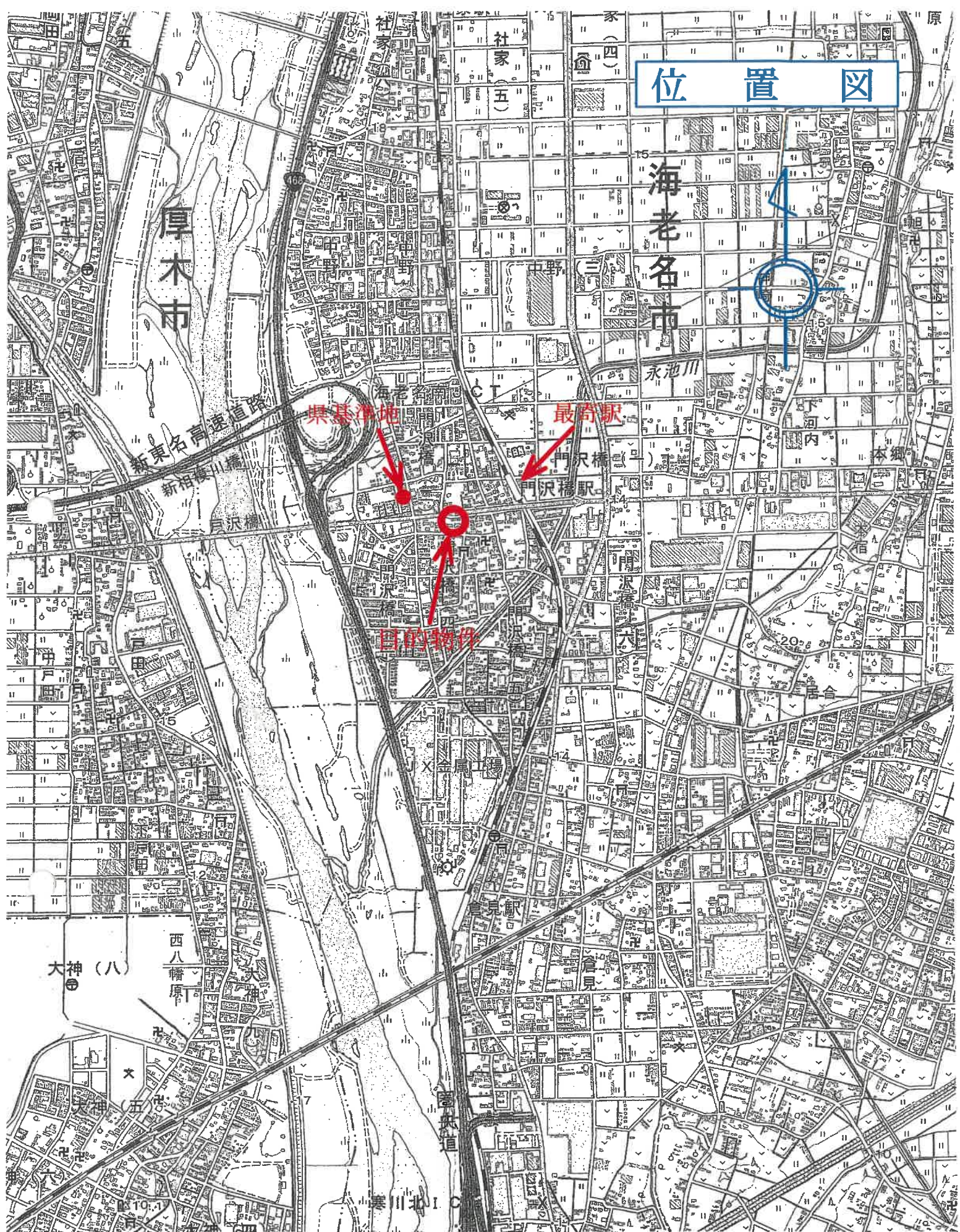
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

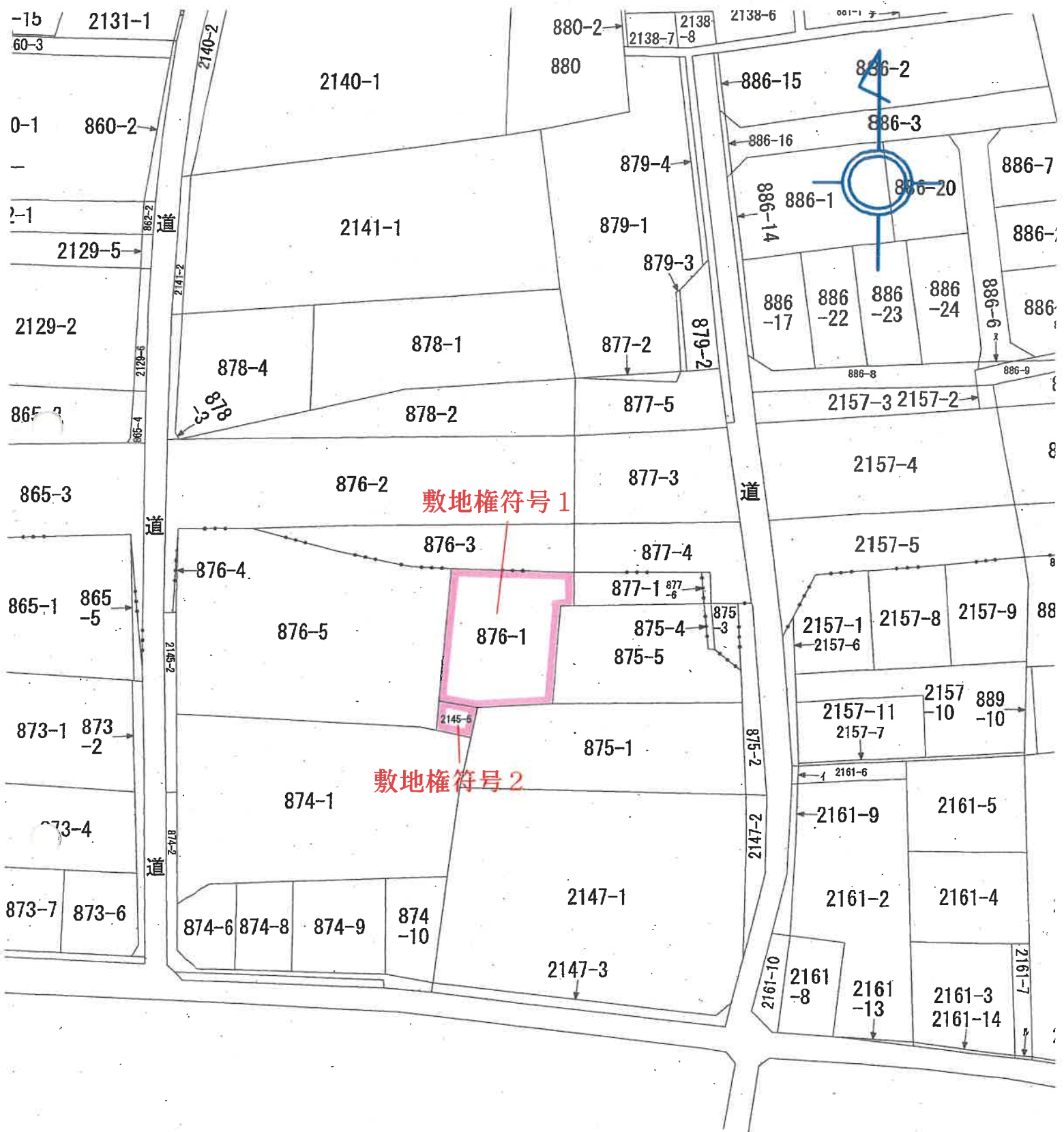
建物図面写・各階平面図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上



公 図 写



縮尺 : 1/600

登記年月日：昭和61年1月30日

令和6年11月25日
横浜地方測量所大和出張所

121060

前876-1後新町一第876-1-5

地積測量図

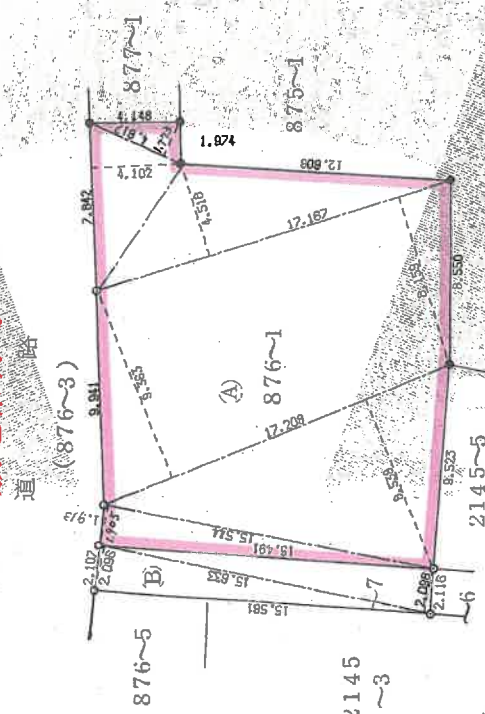
地番	876-1、-7
土地の所在	横浜市中区新町四丁目 海老名市田原橋字馬場

敷地権符号1

面積計算表

A 876-1	
4.617 X 1.773 =	8.185941
7.842 X 4.102 =	32.162884
17.167 X 4.518 =	77.560506
17.167 X 8.159 =	140.065553
17.208 X 9.363 =	161.118504
17.208 X 8.538 =	146.921904
15.544 X 1.905 =	29.611320
1/2	297.815806 M ²
B 876-3	
15.633 X 2.096 =	32.766768
15.633 X 2.096 =	32.766768
1/2	65.533536
1/2	32.766768 M ²

敷地権符号1



境界線の種類

● ロックリット杭

○ プラスチック杭

作製者

申請人

(昭和61年1月24日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会印)

縮尺 1/250

70%に縮小

121309

前 2145-1 後・新同 新 2145-1, 2145-5

地積測量図

地番	2145-1, ~5, ~6
土地の所在	海老名市 門沢橋字馬場

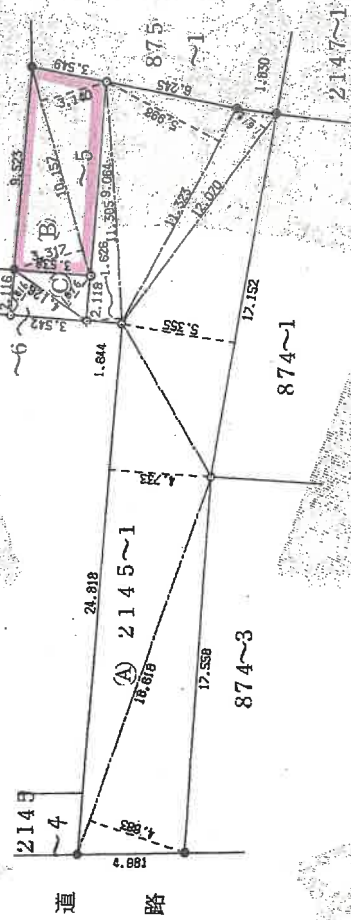
門沢橋四丁目

面積計算表

④ 2145-1	
18.618 X 4.683 =	87.188094
24.818 X 4.735 =	117.463594
17.152 X 5.355 =	91.848960
12.070 X 1.614 =	19.480980
11.323 X 5.998 =	67.915354
11.305 X 1.626 =	18.381930
	402.278912
1/2	201.139456 M ²
⑤ 2145-5	
10.157 X 3.317 =	33.690769
10.157 X 3.140 =	31.892980
	65.583749
1/2	32.7918745 M ²
⑥ 2145-6	
4.126 X 1.816 =	7.492816
4.126 X 1.816 =	7.492816
	14.985632
1/2	7.492816 M ²

敷地権符号2

敷地権符号2



境界線の種類

● コンクリート杭

○ プラスチック杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和61年1月24日作成

(日本土地家屋調査士会連合会印)

70%に縮小

(百縮率9)

昭和六十年八月八日

61 1 30

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11月25日 横浜地方方法務局大和出張所

- 18 -

70%に縮小

門沢橋四丁目

家屋番号 門次橋字馬場 876番1の504

建 物 圖 上 面

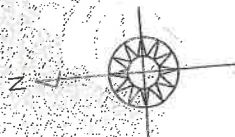
建築物の所在
海老名市門沢橋寺馬場876番地1

門次橋四丁目

物件2 專有部分



求積表		
0.95 X	0.20'	= 0.1900
3.15 X	0.30	= 0.9450
2.95 X	0.30	= 0.7050
6.75 X	1.45	= 9.7875
5.95 X	0.50	= 2.9250
合計		14.5525
床面積		14.55 m ²



物件2

道

B77-1

876-5

878

875-1

2145-1

建築物の存する部分 5
建築物の番号 504号

作者

日

宿尺 1/250

人請申

縮尺 1/500

70%に縮小

間 取 図

