令和　７年（ケ）第　　２７９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月２６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　８年　５月　７日から 令和　８年　５月１３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　５月１９日　午前１０時００分 横浜地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年　６月　１日　午後　１時１０分 横浜地方裁判所第３民事部
特別売却実施期間	令和　８年　５月２５日　午前１０時００分から 令和　８年　５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８年　３月２６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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	11,620,000 9,296,000		2,324,000	54,965	9,309
備考					

令和　７年（ケ）第　　２７９号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大和市中央五丁目４５９番地１

建物の名称　　恒陽大和マンション

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中央五丁目４５９番１の１５

建物の名称　　第２０７号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　６８．７５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　大和市中央五丁目４５９番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４１５２．４４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　６７万９６１２分の７２４５

令和　７年（ケ）第　　２７９号

物　件　明　細　書

令和　７年１１月２５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】
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
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。

令和　7年（ケ）第　　２７９号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大和市中央五丁目４５９番地１

建物の名称　　恒陽大和マンション

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中央五丁目４５９番１の１５

建物の名称　　第２０７号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　６８．７５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　大和市中央五丁目４５９番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４１５２．４４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　６７万９６１２分の７２４５

令和　７年(ケ)第　２７９号
令和　７年　９月１７日受理
令和　７年１０月１０日提出

現況調査報告書

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

令和　7年（ケ）第　　２７９号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大和市中央五丁目４５９番地１

建物の名称　　恒陽大和マンション

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中央五丁目４５９番１の１５

建物の名称　　第２０７号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　６８．７５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　大和市中央五丁目４５９番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４１５２．４４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　６７万９６１２分の７２４５

（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	神奈川県大和市中央五丁目７番２３号（恒陽大和マンション２０７号）
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住居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	■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	日本ハウズイング株式会社
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　平成　　年（　）第　　号 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

横浜地方裁判所令和７年（ケ）第２７９号

担当執行官　野　村　　剛　様

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に行使できる債権とされたものを記載してください。

☑平成・令和 7 年 9 月 30 日現在

☑管理費	☑月額	17,158 円	☑滞納額	0	円
☑修繕積立金	☑月額	8,912 円	☑滞納額	0	円
☑駐車場使用料	☑月額	12,000 円	☑滞納額	0	円
☑自転車置場使用料	☑月額	100 円	☑滞納額	0	円
□滞納期間	平成・令和　年	月分～平成・令和	年	月分	
□損害金	□年	%	☑金額	0	円

2　上記１以外の特定承継人に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，特定承継人に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　　□

（3　枚目）

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■　所有者の妻	1　本件建物には所有者と私が住んでいます。 2　事情については私は分かりません。所有者から連絡させます。 （令和７年９月２２日聴取）
■　A （所有者）	1　本件建物は私が住居として使用しています。 （令和７年９月２９日電話聴取） 2　本件建物はリフォーム後の物件を購入したものです。 3　本件建物に付属のトランクルームはありません。 4　本件建物に付属する駐車場や駐輪場などはなく，別途契約をすることになります。 5　本件建物内で犬や猫は飼っていません。 6　本件建物に不具合などありません。 （令和７年１０月５日聴取）

（執行官の意見用）

執行官の意見
■１　受命物件の状況および占有関係は，関係人の陳述および立入調査の結果により，前記記載のとおりと認めた。 ２　評価人の調査によると符号１土地は，北側で県道，西側，南側で市道に接しており，現況もそれぞれ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9月22日（月） 9：02－9：07	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9月22日（月） 9：26－9：38	目的物件所在地	所有者の妻と面談・事情聴取　外観調査　写真撮影
令和7年9月29日（月） 17：25－17：27	電話聴取	所有者から事情聴取　日程調整
令和7年10月5日（日） 9：58－10：12	目的物件所在地	所有者と面談・事情聴取　外観調査　立入調査　写真撮影　［評価人同行］
令和年月日() ：－：		
令和年月日() ：－：		
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。

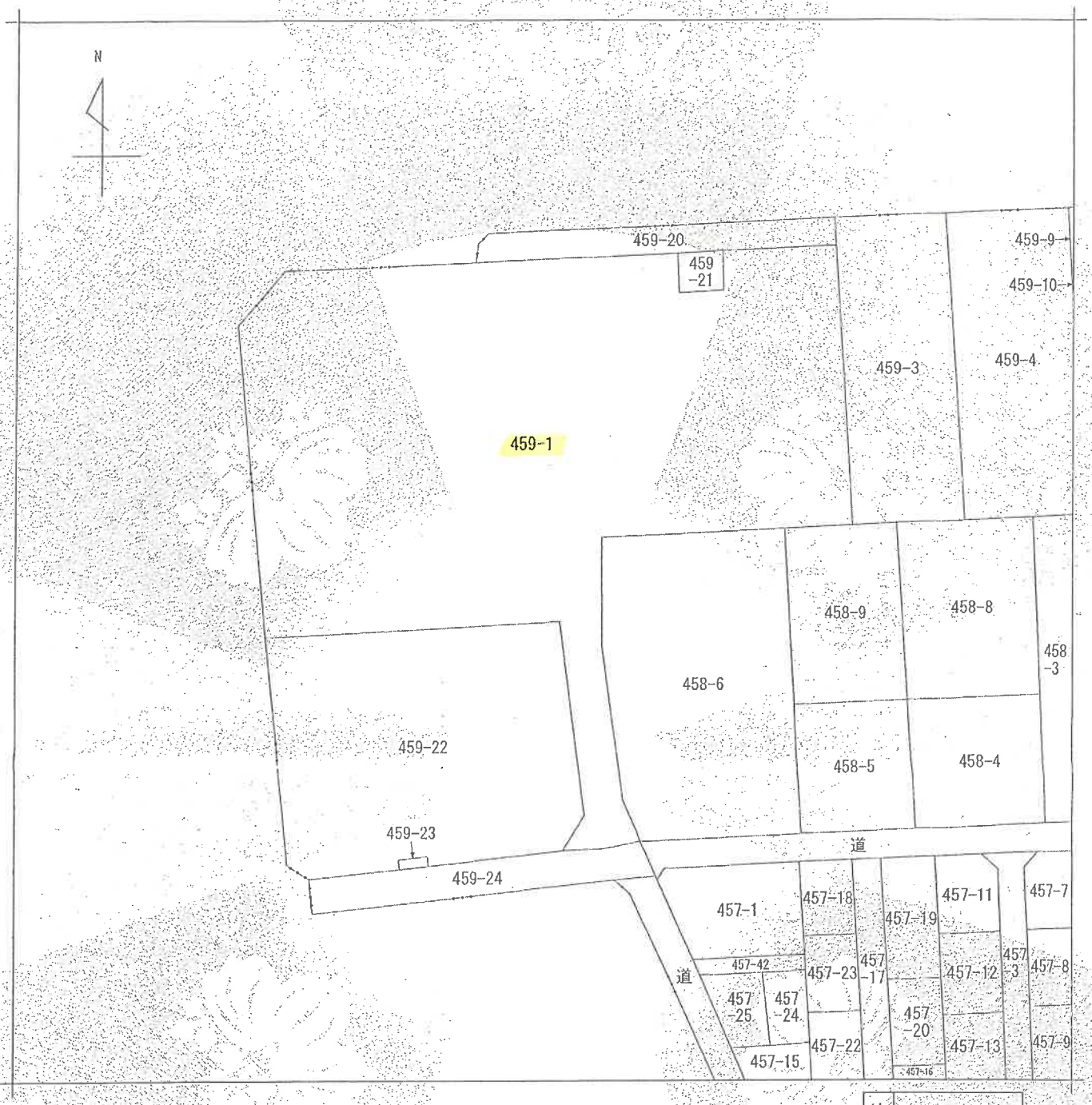
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

■　令和　７年１０月　５日
休日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。

請求部分	所在	大和市中央五丁目					地番	459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	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8月6日

東京法務局

登記官 [redacted]

地図整理番号：M91058

(1/1)

登記年月日：昭和55年3月24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。
（横浜地方法務局大和出張所管轄）
令和7年8月6日　東京法務局　登記官

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

[redacted]

854211　各階平面図

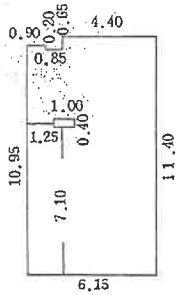
家屋番号	中央5丁目459番1の2
建物の所在	大和市中央5丁目459番地1

建物図面

[redacted]

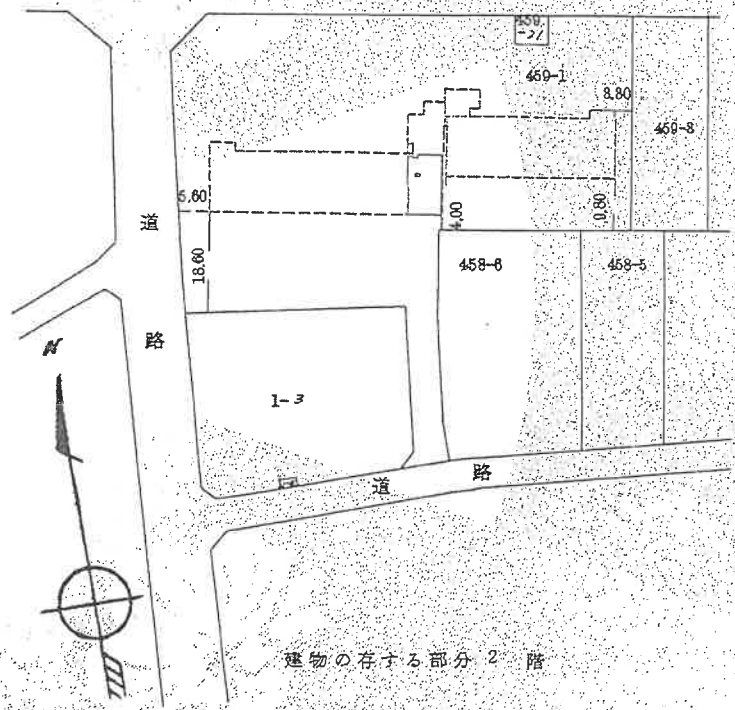
（建物番号第207号）

区分建物 2 階平面図



床面積計算表

$(6.15 \times 11.40) - [(0.85 \times 0.65) + (0.90 \times 0.45) + (1.00 \times 0.40)] = 68.7525\ m^2$



[redacted]

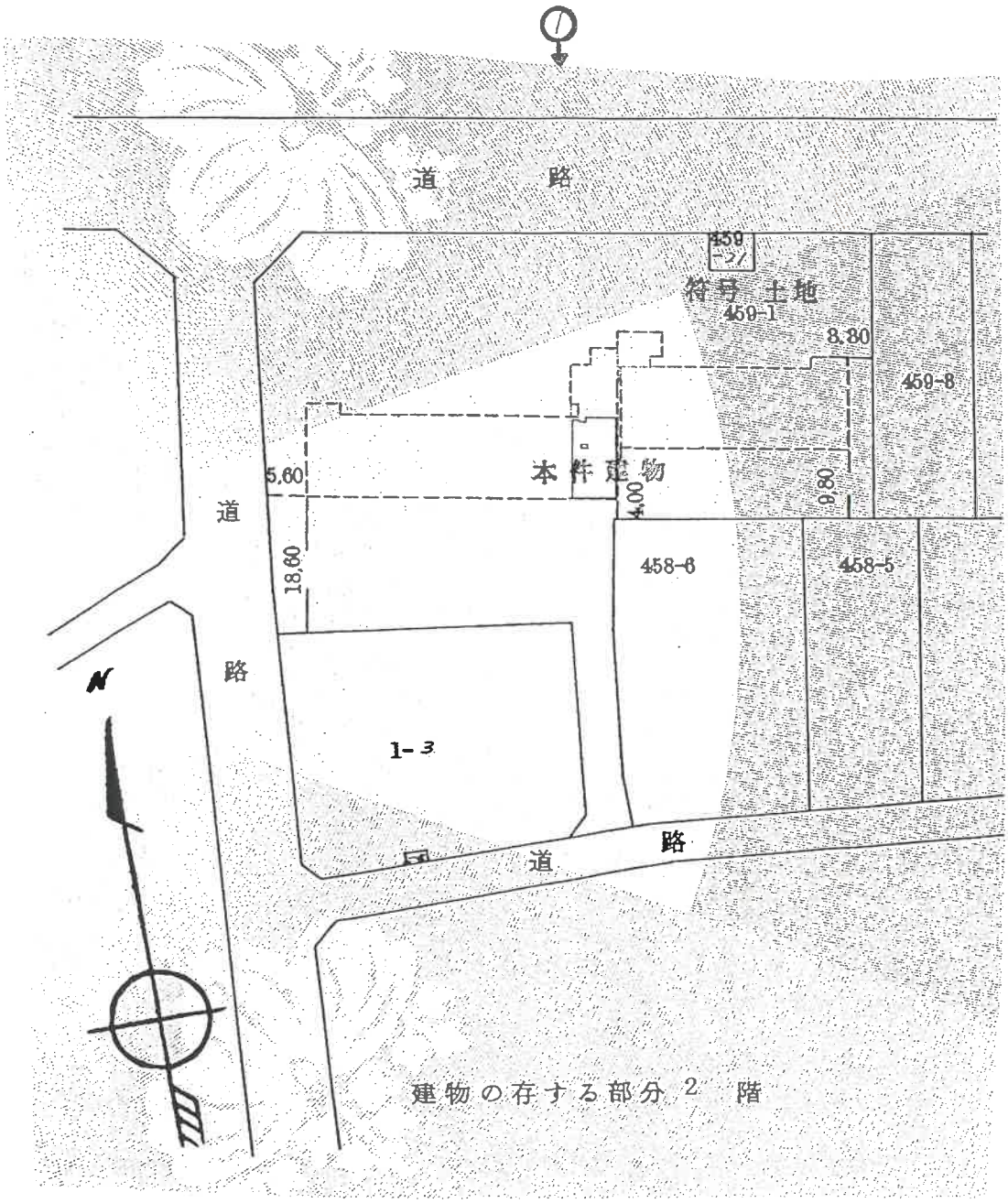
作製者 [redacted] 縮尺 1/250

申請人 [redacted] 縮尺 1/1000

地図整理番号：M91060

写真撮影方向図

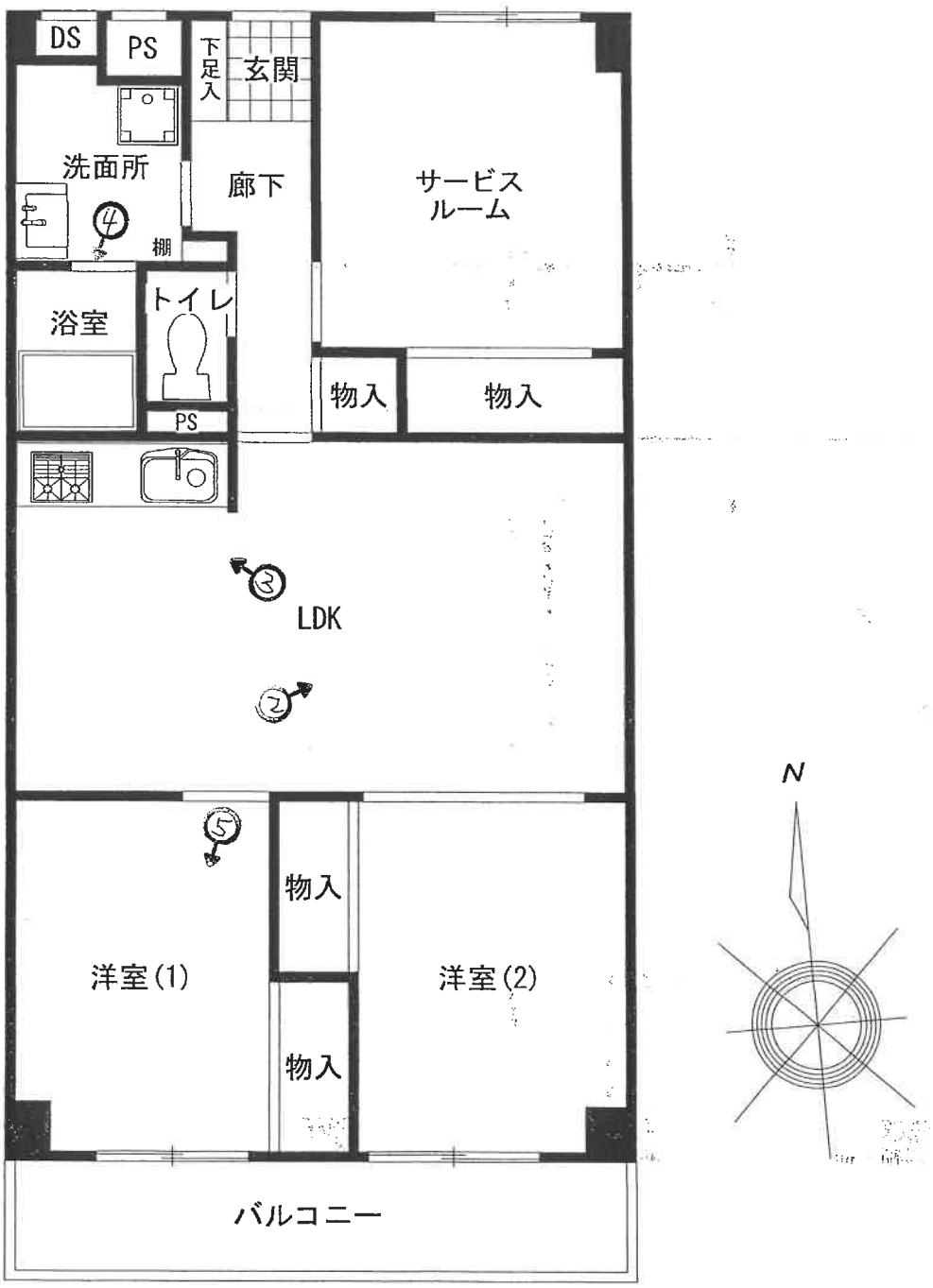
←Oは写真撮影位置・方向



間取図

←○は写真撮影位置・方向

令和7年(ケ)第279号

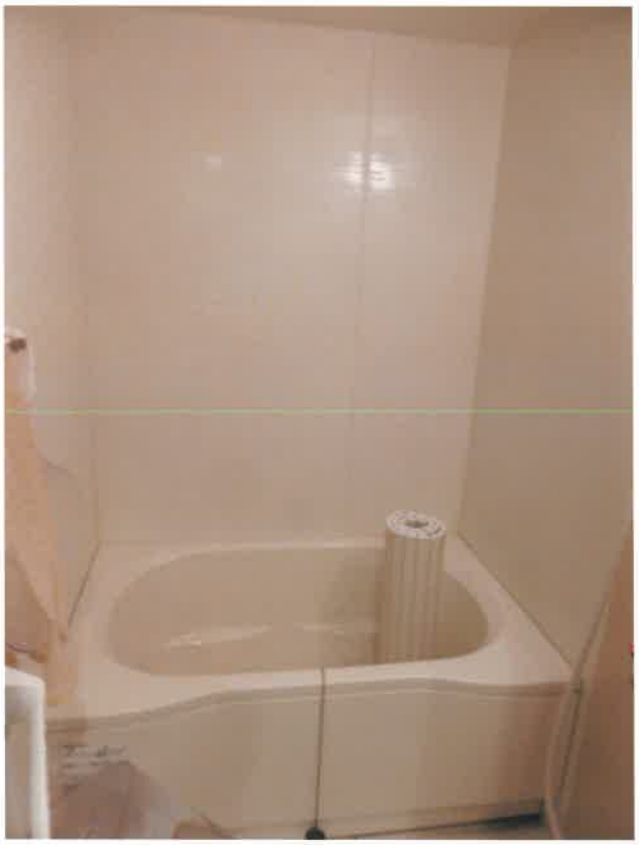


207号室

①

②

③



④

⑤

副

令和７年（ケ）第２７９号
令和７年１０月　５日　現地調査
令和７年１０月２７日　評　　価

横浜地方裁判所

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士

大橋 政善

第１　評価額

物件番号	評　価　額
1	金１１，６２０，０００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、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
1	次頁物件目録記載のとおり	住居表示：中央5－7－23－207
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　　大和市中央五丁目４５９番地１

建物の名称　　恒陽大和マンション

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中央五丁目４５９番１の１５

建物の名称　　第２０７号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　６８．７５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　大和市中央五丁目４５９番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４１５２．４４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　６７万９６１２分の７２４５

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、相鉄本線「大和」駅の西方約700m（道路距離）	
付近の状況	一般住宅、マンション等がみられる県道沿いの住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	周知の埋蔵文化財包蔵地内（遺跡番号187） 北側県道は都市計画道路
画地条件（規模，形状等）	規模	4152.44㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約85m、奥行最長約85m
	地勢	隣接地と概ね等高。画地内は、一部法地等があるが、概ね平坦。
接面道路の状況	北側幅員約12m～約16m県道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高から約4m高く約85m接面し、西側幅員約12m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高から約4m高く約57m接面し、南側幅員約6m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約10m接面している。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む一棟の建物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	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	67万9612分の7245
特記事項	・形状は不整形で、南側へ幅約4mの通路が伸びている。 ・北側及び西側の道路沿いに法地があり一部擁壁となっている。 ・都市計画道路は計画決定のみで具体的な事業には至っていない。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	恒陽大和マンション	
建物の用途	住宅（総戸数92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55年2月20日（登記記載） 約46年 約9年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建、延べ7373.02㎡	
仕様	屋　根：アスファルト露出防水 外　壁：アクリル系吹付タイル その他：特になし	
設備	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、自転車置場、共同視聴用アンテナ等	
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 日本ハウズイング株式会社 日勤管理
管理の状況	普通	
特記事項	・オートロック設備はない。 ・新耐震前の建物である。耐震工事の有無は不明。	

（２）専有部分の概要

<table>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="3">鉄骨鉄筋コンクリート造1階建</td></tr>
<tr><td>位　　置</td><td colspan="3">2階（207号室）・中間住戸
主要開口部の方位：南向き</td></tr>
<tr><td>床　面　積</td><td colspan="3">68.75㎡（登記面積）</td></tr>
<tr><td>間　取　り</td><td colspan="3">２ＬＤＫ＋Ｓ</td></tr>
<tr><td>バルコニー等</td><td colspan="3">あ　り … 約7.56㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="5">仕　　様</td><td>天　　井</td><td colspan="2">クロス貼等</td></tr>
<tr><td>床</td><td colspan="2">フローリング、塩ビシート等</td></tr>
<tr><td>内　　壁</td><td colspan="2">クロス貼等</td></tr>
<tr><td>設　　備</td><td colspan="2">キッチン、トイレ、浴室、洗面所、物入等</td></tr>
<tr><td>そ　の　他</td><td colspan="2">特になし</td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td colspan="3">普 通</td></tr>
<tr><td rowspan="7">管　理　費　等</td><td colspan="3">管理会社の回答によれば下記のとおり。
令和７年９月 30 日現在</td></tr>
<tr><td></td><td>月　額</td><td>滞 納 額</td></tr>
<tr><td>管　理　費</td><td>17,158 円</td><td>0 円</td></tr>
<tr><td>修繕積立金</td><td>8,912 円</td><td>0 円</td></tr>
<tr><td rowspan="2">そ　の　他</td><td>駐車場使用料　12,000 円</td><td>0 円</td></tr>
<tr><td>自転車置場使用料　100 円</td><td>0 円</td></tr>
<tr><td>専有部分の
利用状況等</td><td colspan="3">令和７年１０月５日：内部立入調査
所有者Ａらが居宅として使用している。</td></tr>
<tr><td>特 記 事 項</td><td colspan="3">・Ａは、購入時（令和2年9月）にリフォームされていたことを述べている。
・Ａは室内でのペットの飼育がないこと、水回りの不具合がないことを陳述している。</td></tr>
</table>

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）
300,000	×68.75	÷0.79	×0.13	＝ 3,390,000

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 46 年、経済的残存耐用年数 9 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。

$$\text{現価率}\quad \frac{\text{経済的残存耐用年数 9 年}}{\text{（経過年数 46 年+経済的残存耐用年数 9 年）}} \times (1-0.2) = 0.13$$

(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）
251,000	× 0.79	198,000	×4152.44	×1.00	× 7245 / 679612	＝ 8,760,000

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　大和（県）－１１

地価調査価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
209,000 円/㎡	×	102 / 100	×	100 / 100	×	100 / 85	＝	251,000 円/㎡

◇時点修正：令和７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目的地域に比べ接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差：形状、規模、法地等で劣り、接道条件等で優り、総合格差で上記の通り。
地　　積：登記数量
建付減価：建付減価率は、なし（1.00）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）
(3,390,000	＋ 8,760,000)	× 0.98	＝ 11,910,000

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：0.98(2 階)
位置別補正：1.00(中間住戸)
その他補正：1.00（必要なし）
相　乗　積　0.98 × 1.00 × 1.00 ＝ 0.98

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)
285,000	× 0.98	× 0.95	× 68.75	＝ 18,240,000

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：内部の管理状況等を考慮した。

3　収益価格（ＤＣＦ法による）

目的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 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) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利現価率 ※2 (8.3%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
738,609 (11.5%)	653,160	8.8 %	7,199,605 ＝ 7,200,000	0.7873	5,668,560 (88.5%)	＝ 6,410,000 (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目的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。マンション取引が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、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	11,910,000	× 1.00	＝ 11,910,000
比準価格	18,240,000	× 1.00	＝ 18,240,000
収益価格			6,410,000
調整後の価格			14,530,000

占有減価修正：減価不要と判定した。

(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）
14,530,000	×1.00	× 0.80	× 1.00	－	＝ 11,620,000

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：必要なし。
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：大和（県）－１１
所　　在：大和市草柳１丁目２番３
価　　格：209,000 円/㎡
位　　置：小田急江ノ島線「大和」駅　約 900m
価 格 時 点：令和７年７月１日
地　　積：146 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：東 4m 市道
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：一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

２　固定資産税評価額（令和７年度）

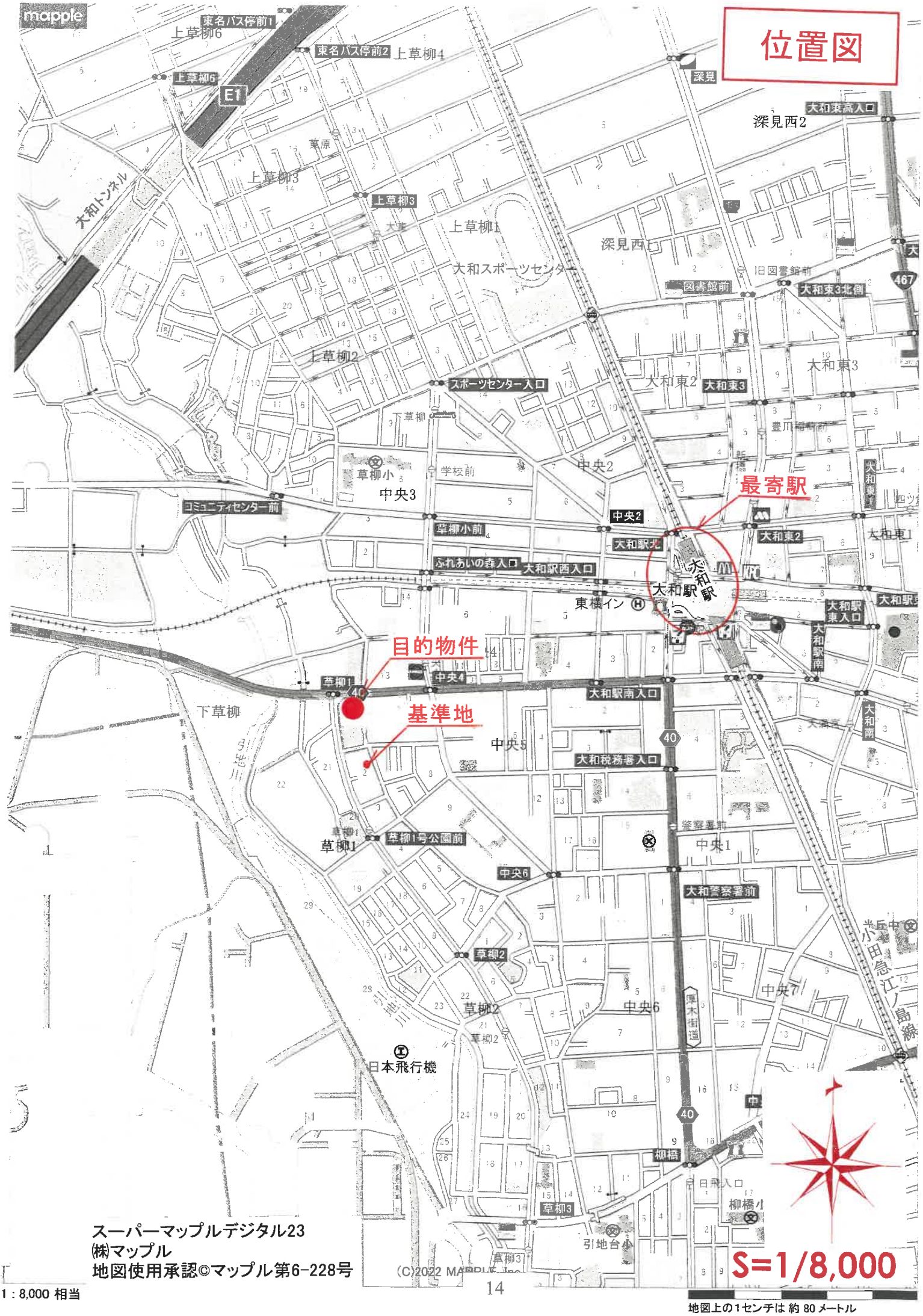
物件１（建物）　　３，２０４，７０８円
符号１（土地）　４０９，４１８，１２６円
(符号の敷地権割合は 67 万 9612 分の 7245)

第７　附属資料の表示

位置図
公図写
建物図面写・各階平面図
建物間取図

以　上

位置図



S=1/8,000

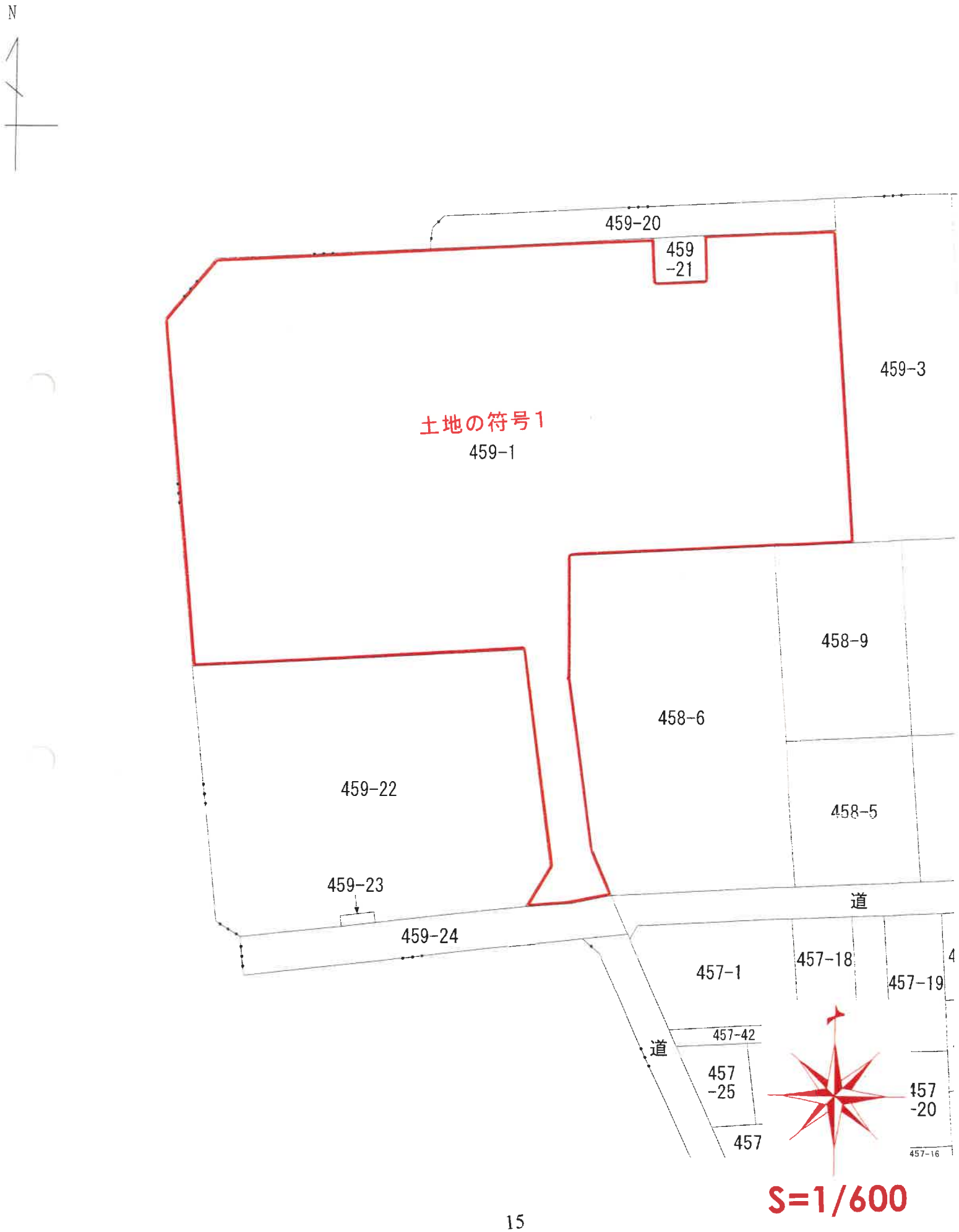
スーパーマップルデジタル23
㈱マップル
地図使用承認©マップル第6-228号

(C)2022 MAPPLE Inc.

1：8,000 相当

地図上の1センチは 約 80 メートル

公図写


N
459-20
459
-21
459-3
土地の符号1
459-1
458-9
458-6
459-22
458-5
459-23
道
459-24
457-1
457-18
457-19
457-42
道
457
-25
457
-20
457
457-16
S=1/600

854211 各階平面図

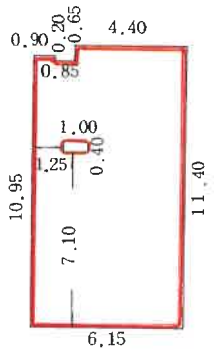
家屋番号	中央5 459番 1の15
建物の所在	大和市中央5丁目459番地1

建物 図面番号

[redacted]

（建物番号第 207 号）

区分建物 2 階平面図



床面積計算表

$$(6.15 \times 11.40) - \{(0.85 \times 0.65) + (0.90 \times 0.45) + (1.00 \times 0.40)\} = 68.7525\ m^2$$

建物の存する部分 2 階

原図より81%に縮小

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

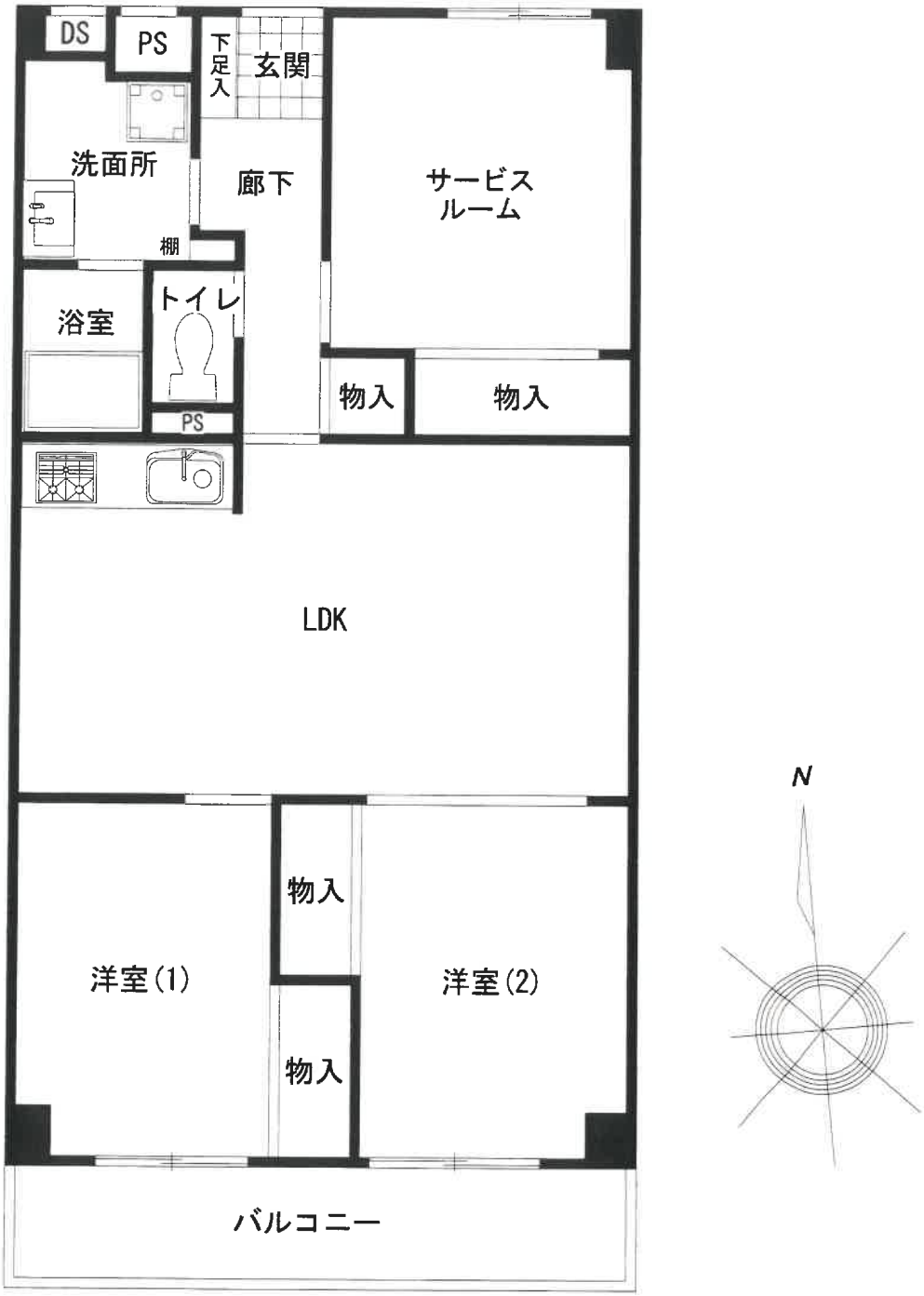
16

55.3.24

（日調連12）

（長源納）

建物間取図


DS
PS
下足入
玄関
洗面所
廊下
サービスルーム
棚
浴室
トイレ
物入
物入
PS
LDK
物入
洋室(1)
洋室(2)
物入
バルコニー
N

207号室