令和　６年（ケ）第　　４３６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　西　村　克　己

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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	12,130,000 9,704,000		2,426,000	79,777	12,868
備考					

令和　６年（ケ）第　　４３６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大和市下鶴間字甲三号５２７番地、５２８番地１

建物の名称　　グレイスつきみ野第２

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　下鶴間５２７番の４０１

建物の名称　　４０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　５７．９９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　大和市下鶴間字甲三号５２７番

地　　目　　宅地

地　　積　　５７６．８８平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　大和市下鶴間字甲三号５２８番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４２１．４４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　１５万１１０分の５７９９

令和　6年（ケ）第　　４３６号

物　件　明　細　書

令和　8年　1月　8日
横浜地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　西　村　克　己

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　　大和市下鶴間字甲三号５２７番地、５２８番地１

建物の名称　　グレイスつきみ野第２

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　下鶴間５２７番の４０１

建物の名称　　４０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　５７．９９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　大和市下鶴間字甲三号５２７番

地　　目　　宅地

地　　積　　５７６．８８平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　大和市下鶴間字甲三号５２８番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４２１．４４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　１５万１１０分の５７９９

令和　６年(ケ)第　４３６号
令和　７年　１月１７日受理
令和　７年　２月２７日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官　遠　島　仁　史

（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　　４３６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大和市下鶴間字甲三号５２７番地、５２８番地１

建物の名称　　グレイスつきみ野第２

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　下鶴間５２７番の４０１

建物の名称　　４０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　５７．９９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　大和市下鶴間字甲三号５２７番

地　　目　　宅地

地　　積　　５７６．８８平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　大和市下鶴間字甲三号５２８番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４２１．４４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　１５万１１０分の５７９９

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占有し管理している □「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 平成　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	株式会社東急コミュニティー湘南支店
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　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

令和　6年（ケ）第436号
担当執行官　遠　島　仁　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に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	12,700	円	☑滞納額	917,860	円
☑修繕積立金	月額	11,120	円	☑滞納額	811,760	円
☑ルーフバルコニー使用料	月額	500	円	☑滞納額	32,500	円
☑自転車置場使用料	月額	400	円	☑滞納額	26,000	円
□損害金	年	18	%	☑金額	970,699	円
☑滞納期間	~~令和~~ 平成 31年 2月分～令和 7年 2月分					

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。

☑自転車置場使用料	月額	400	円	☑滞納額	26,000	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　　□議事録　　□

執　行　官　の　意　見

■　債務者兼所有者が令和６年１２月１４日に死亡したことを確認し，インターホンの画面に「呼び出しできませんでした。正常に処理されませんでした。」と表示されたので，居住者がいない可能性が高いと判断し立入調査を行ったところ，建物内に家財道具類が少ししかなかった。

以上より，本件建物の占有者及び占有状況は２枚目記載のとおりと認めた。

■　本建物の損傷箇所は以下のとおり

（１）経年劣化及び使用による傷みが激しく壁紙が剥がれている箇所等が目立つ。

（２）水道、排水等の稼働状況は確認できていない。

■　本建物の敷地権の目的である土地は南西側で県道に接している。（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

（調査の経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年1月21日（火） 8：50―9：00	目的物件所在地	外観調査写真撮影，不在，通知書投函
7年2月10日（月）	電　話	管理費等滞納照会
7年2月21日（金） 11：00―11：30	目的物件所在地	目的物件立入調査，写真撮影（評価人同行）
7年2月26日（水）	横浜地方法務局相模原支局	全部事項証明書交付申請（道路）
年　月　日（　） ：　―　：		
年　月　日（　） ：　―　：		
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２１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。

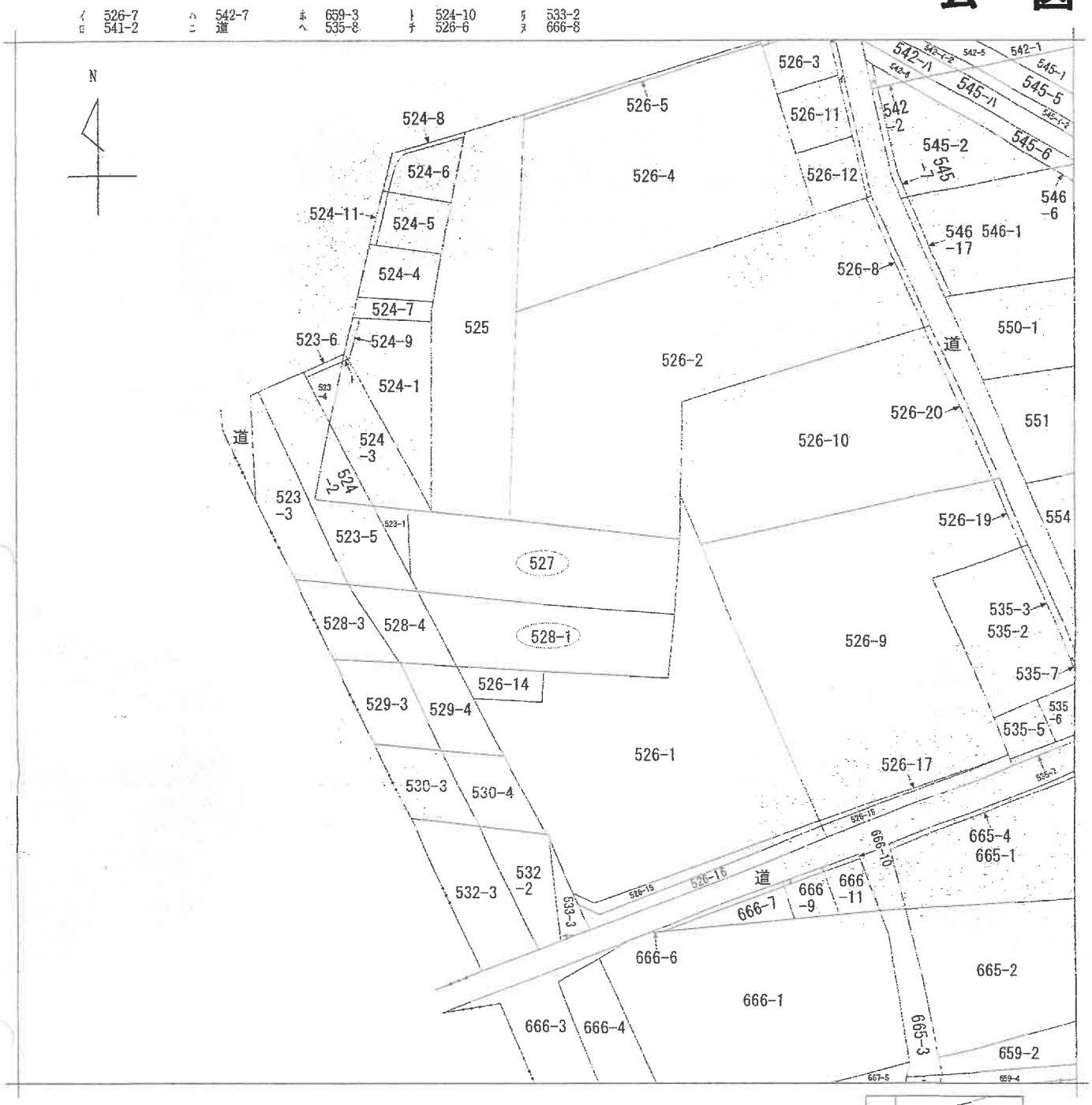
□　令和　　年　　月　　日

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

公　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。

本図面はA３判を A4判に縮小したものである

地番区域見出	下鶴間

請求部分	所　在	大和市下鶴間字甲三号				地　番	527番		
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20日
横浜地方法務局大和出張所
登記官

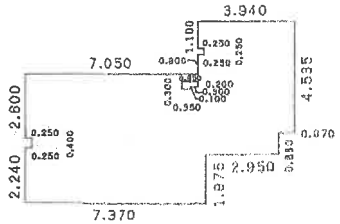
請求番号：23-1
（1/1）

825327 各 階 平 面 図

建物図面

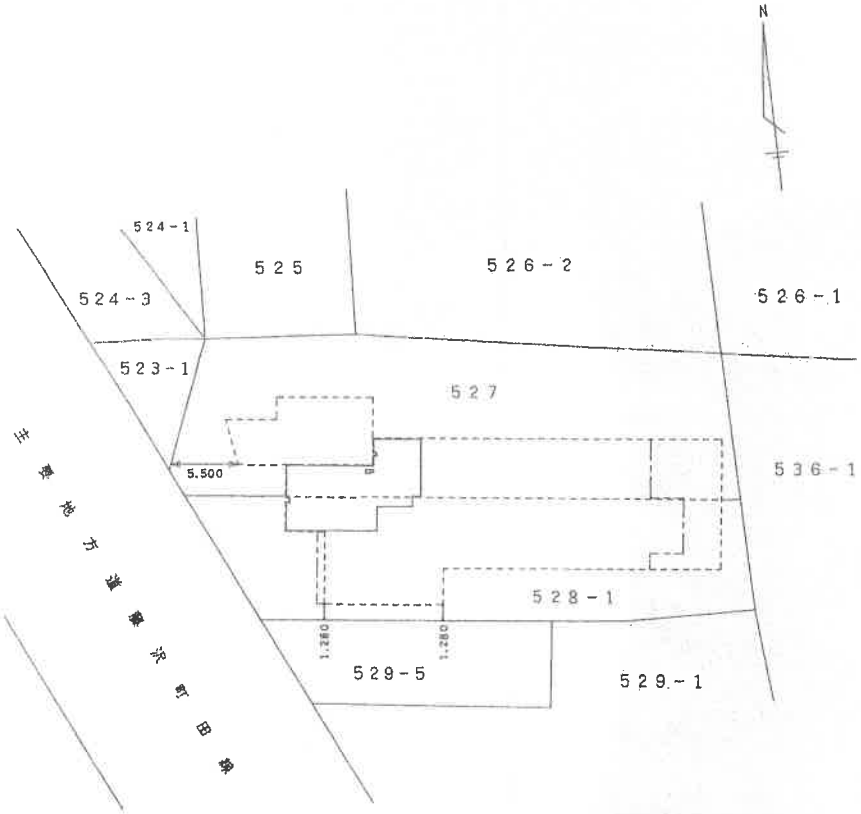
家屋番号	下鶴間 527番の401
建物の所在	大和市下鶴間字甲参号527番地、528番地 1

建 物 図 面
各 階 平 面 図



求積表

1)	0.250	×	2.240 m	0.560000
2)	0.250	×	2.600 m	0.650000
3)	6.800	×	5.240 m	35.632000
4)	0.250	×	6.040 m	1.510000
5)	0.250	×	1.100 m	0.275000
6)	0.070	×	7.390 m	0.517300
7)	2.950	×	5.415 m	15.974250
8)	0.670	×	4.535 m	3.038450
吹き抜け				
9)	0.350	×	0.300 m	0.105000
10)	0.300	×	0.200 m	0.060000
合 計				57.992000
床 面 積				57.99 m²



（建物の存する部分　4階）

建物番号　401

本図面はB4判をA4判に縮小したものである

(7枚目)

7.6.23

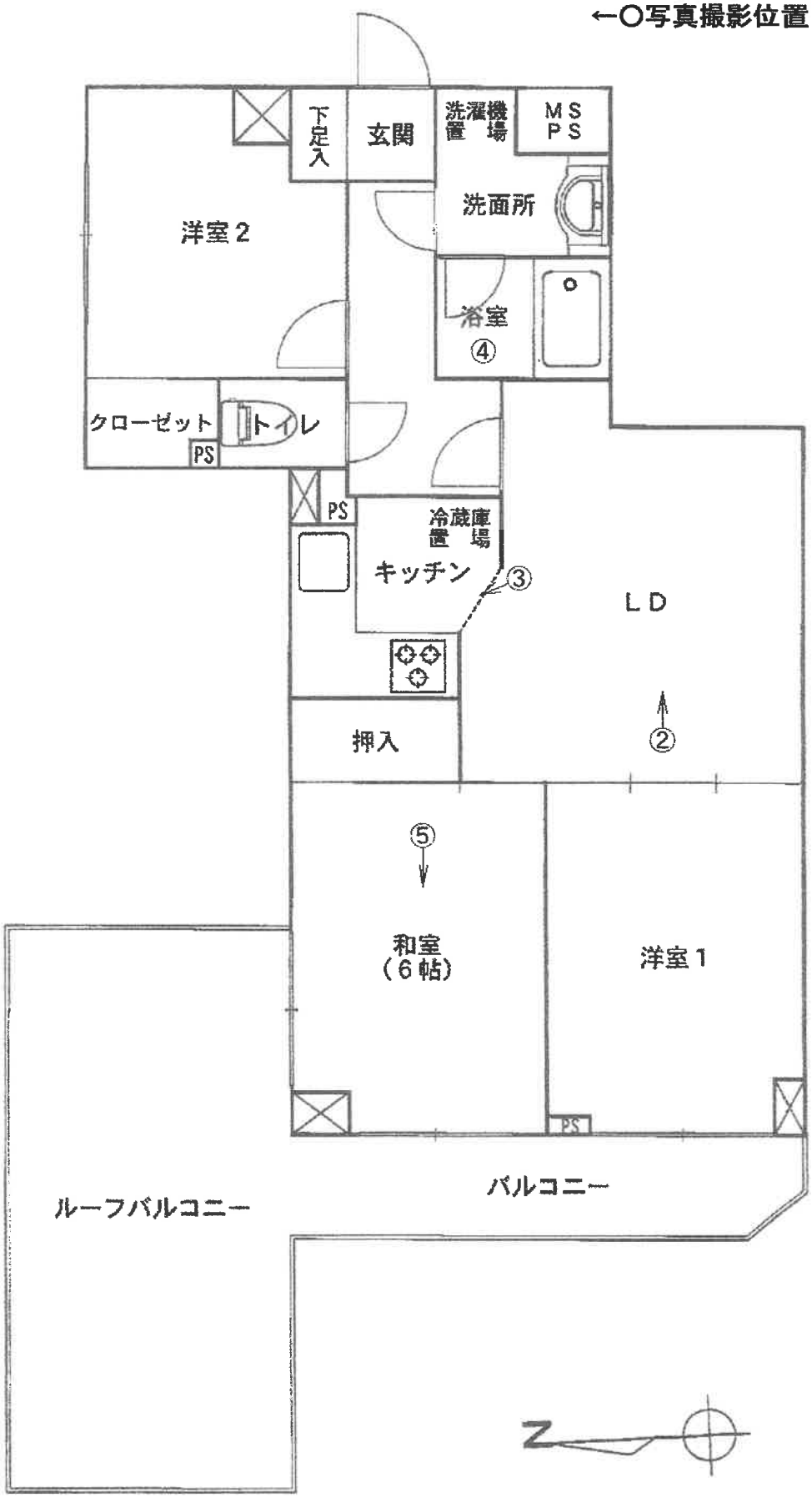
(長源納)

(12 調査日)

作製者	土地家屋調査士 [redacted] 年 6 月16 製)	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

間取見取図

←○写真撮影位置・方向



① 本建物を含む一棟の建物の外観（北西方向から撮影）

② 建物内の状況

③　建物内の状況

④　建物内の状況

⑤　建物内の状況

令和 6 年（ケ）第　　４３６　号
令和 7 年 2 月２１日　現地調査
令和 7 年 3 月 5 日　評　　価

横浜地方裁判所

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
中　島　雄　二

第１　評価額

物件番号	評　　価　　額
1	金 １２，１３０，０００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	
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。

令和　６年（ケ）第　　４３６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大和市下鶴間字甲三号５２７番地、５２８番地１

建物の名称　　グレイスつきみ野第２

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　下鶴間５２７番の４０１

建物の名称　　４０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　５７．９９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　大和市下鶴間字甲三号５２７番

地　　目　　宅地

地　　積　　５７６．８８平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　大和市下鶴間字甲三号５２８番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４２１．４４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　１５万１１０分の５７９９

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（一体利用地としての土地の符号１・２）

位置・交通	東急田園都市線「つきみ野」駅の北東方約２５０ｍ（道路距離）。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	県道沿いにマンションと店舗等が建ち並ぶ住商混在地域。	
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２種住居地域
	建蔽率	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	９９８．３２㎡（符号１・２土地の登記地積合計）
	形状	東西方向に長いほぼ台形地
	間口・奥行	間口：約 13.6m、奥行：約 40～45.5m
	地勢	平坦地
接面道路の状況	南西側の約 13.6mが幅員約 22mの県道（建築基準法第 42 条１項道路）に等高に接面する。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一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
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	１５万１１０分の５７９９
特記事項	なし	

２．建物の概況

（１）一棟の建物の概要

マンション名	グレイスつきみ野第２	
建物の用途	住宅（戸数２６戸、共用部分を含む登記上の総戸数２８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５月19日（登記記載）
	経過年数	約30年
	経済的残存耐用年数	約20年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付５階建、延べ 1,979.91㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水 外壁：タイル貼 等 エントランス： （床）タイル貼　（壁）タイル貼　（天井）岩綿吸音板 外廊下・内階段： （床）ノンスリップシート　（壁）タイル貼、吹付タイル （天井）リシン吹付	
設備	エレベーター１基、駐車場、自転車置場、ゴミ置場、 集合郵便受 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「グレイスつきみ野第２管理組合」
	管理方式	委託
	管理会社	㈱東急コミュニティー
	管理形態	巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	なし	

（２）専有部分の概要

<table>
<tr><td>構造</td><td colspan="3">鉄筋コンクリート造１階建</td></tr>
<tr><td>位置</td><td colspan="3">４階（４０１号室）・角部屋
開口部の方位：西向き・北向き</td></tr>
<tr><td>床面積</td><td colspan="3">５７．９９㎡（登記面積）</td></tr>
<tr><td>間取り</td><td colspan="3">３ＬＤＫ（附属資料「間取図」のとおり）</td></tr>
<tr><td>バルコニー等</td><td colspan="3">バルコニー … 約 5.7 ㎡、ルーフバルコニー … 約 18 ㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="5">仕様</td><td>天井</td><td colspan="2">ビニールクロス貼 等</td></tr>
<tr><td>床</td><td colspan="2">フローリング、カーペット敷、畳、
クッションシート 等</td></tr>
<tr><td>内壁</td><td colspan="2">ビニールクロス貼 等</td></tr>
<tr><td>設備</td><td colspan="2">システムキッチン、ユニットバス、
洗面化粧台、トイレ 等</td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="2">なし</td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td colspan="3">やや劣る。内壁・床面・建具等に主に引っ掻きキズ等による損傷個所が多く見られ、経年相応に汚れも付着している。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">管理費等</td><td colspan="3">管理会社の回答書によれば下記のとおり。
令和７年１月 31 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>12,700 円</td><td>917,860 円</td></tr>
<tr><td>修繕積立金</td><td>11,120 円</td><td>811,760 円</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>ﾙｰﾌﾊﾞﾙｺﾆｰ使用料 500 円
自転車置場使用料 400 円</td><td>32,500 円
26,000 円</td></tr>
<tr><td>備考</td><td colspan="2">年利 18％の遅延損害金の規定あり。
遅延損害金 … 970,699 円</td></tr>
<tr><td>専有部分の利用状況等</td><td colspan="3">令和７年２月 21 日　内部立入調査
所有者の相続人が占有している。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="3">なし</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	× 57.99	÷ 0.76	× 0.32	＝ 7,330,000

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 30 年、経済的残存耐用年数 20 年、
観察減価率（中古マンションの市場性等も含む）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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 20 年}}{(\text{経過年数 30 年} + \text{経済的残存耐用年数 20 年})} \times (1-0.2)$$

$$= 0.32$$

（２）敷地権価格（一体利用地としての符号１・２の土地）

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）
246,000	× 0.9	＝221,000	×998.32	×1.0	$\times\frac{5,799}{150,110}$	＝ 8,520,000

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。

地価公示地　大和－１０

公示価格		時点修正		標準化補　正		地域格差		標準画地価格
258,000 円/㎡	×	$\frac{105}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{110}$	＝	246,000 円/㎡

◇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：公示地は標準的画地であり補正の必要はない。

◇地 域 格 差：公示地の所在する地域は、対象地域に比し、街路条件、交通接近条件、環境条件（居住環境・用途の多様性）、及び行政的条件（容積率 等）の総合格差率として上記のとおり判定した。

個別格差：形状と間口・奥行の比が劣り、上記のとおり判定した。

地積：登記数量

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うえ、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）
(7,330,000	＋　8,520,000)	×　1.0	＝　15,850,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差率で上記のとおり

階層別補正：1.01　（５階建の４階）

位置別補正：0.97　（西向き・北向きの角部屋）

その他補正：1.02　（ルーフバルコニー付）

相乗積　1.01 × 0.97 × 1.02 ＝ 1.0

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	× 1.0	× 1.0	× 57.99	＝ 20,300,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域に所在す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：目的物件特有の汚・破損、雨漏り、設備不具合等の減価であるが、目的物件は必要なし。

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）イ÷ウ×(1-0.03) ※1	複利現価率 ※2 (6.7%)	正味復帰価格の現価（円）エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア＋カ キ
1,027,576 (10.9%)	758,160	7.2 %	＝ 10,214,100 ＝ 10,210,000	0.8232	8,404,872 (89.1%)	＝ 9,430,000 (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、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	15,850,000	× 1.0	＝ 15,850,000
比準価格	20,300,000	× 1.0	＝ 20,300,000
収益価格			9,430,000
調整後の価格			17,430,000

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）
17,430,000	× 1.0	× 0.8	× 0.87	－ 0	＝ 12,130,000

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：滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に13％と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：なし

第６　参考価格資料

１．地価公示価格：大和－１０

所　　在：大和市つきみ野４丁目４番８
価　　格：258,000円/㎡
位　　置：東急田園都市線「つきみ野」駅約230m
価格時点：令和６年１月１日
地　　積：213㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接面街路：南側５ｍ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%）、準防火地域
地域の概要：中規模住宅が多い駅近くの環境の良い住宅地域

２．固定資産税評価額（令和６年度）

物件１（建物）　４，９３４，１３０円

符号１（土地）　６８，６１２，３７６円
符号２（土地）　５０，１２４，８０９円
（敷地権割合　１５万１１０分の５７９９）

第７　附属資料の表示

位置図

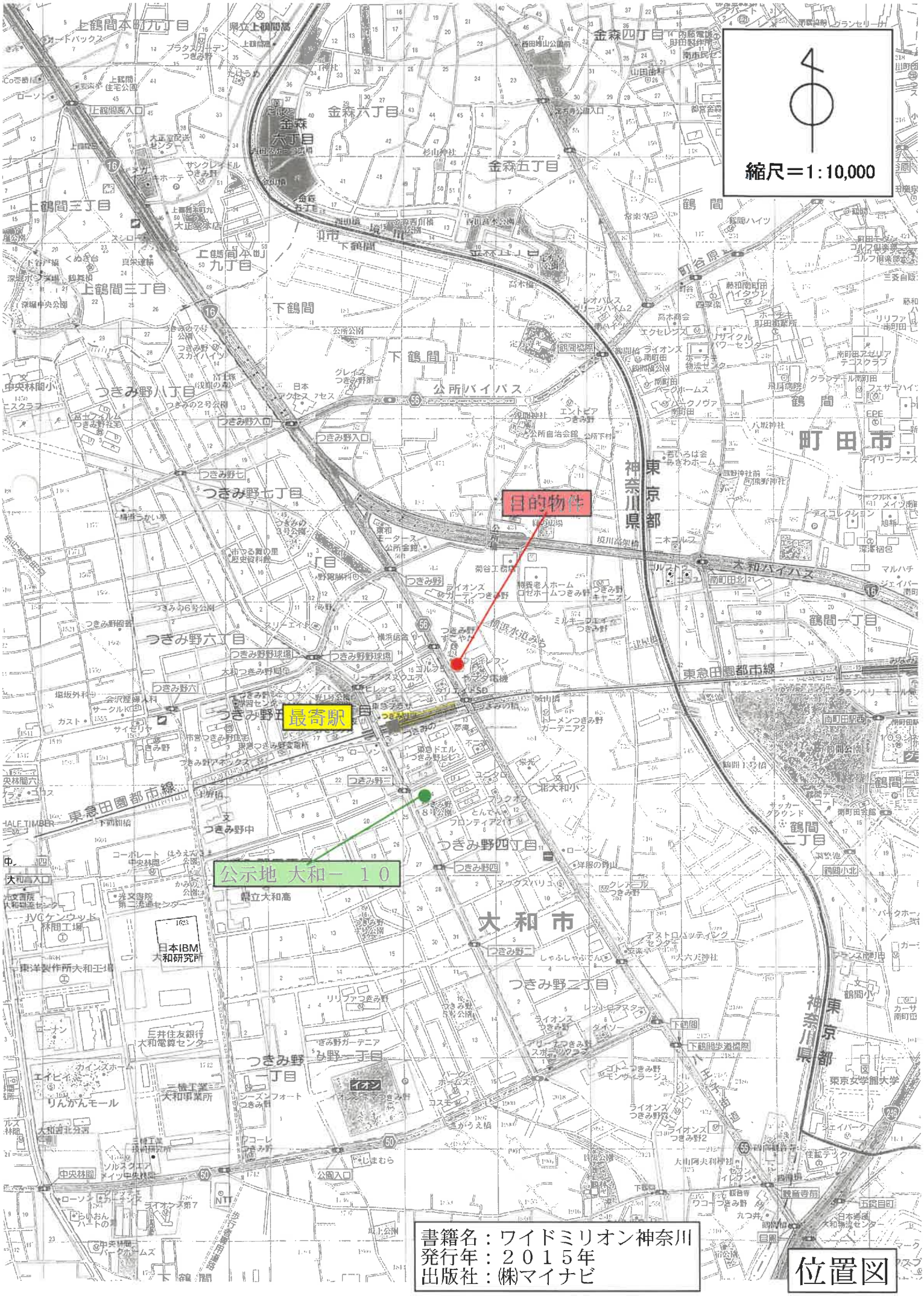
公図写（目的物件をＡ４判へ抜粋）

地積測量図写（Ｂ４判からＡ４判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（Ｂ４判からＡ４判へ縮小）

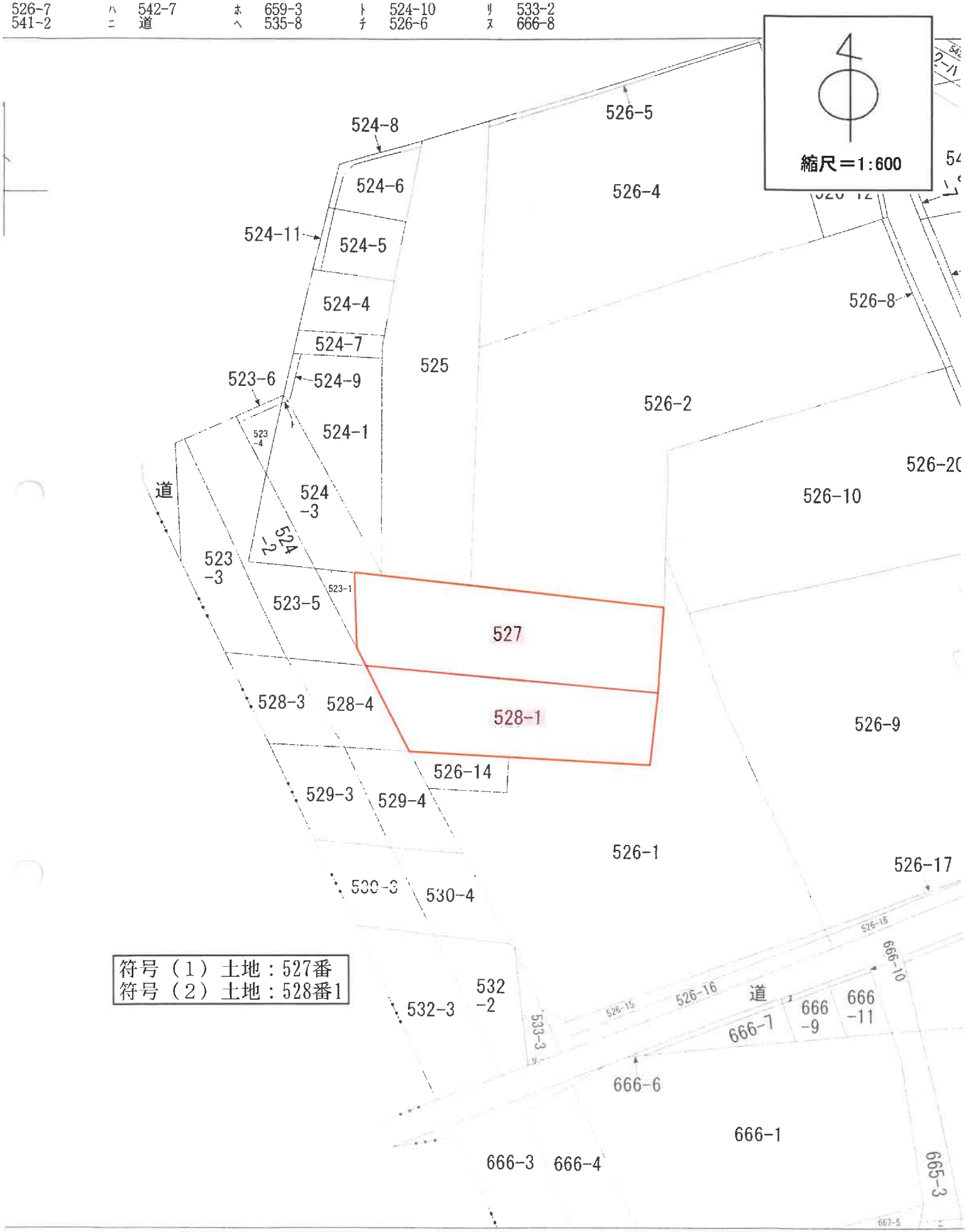
間取図

以　上



書籍名：ワイドミリオン神奈川
発行年：２０１５年
出版社：㈱マイナビ

526-7　ハ　542-7　ホ　659-3　ト　524-10　リ　533-2
541-2　ニ　道　ヘ　535-8　チ　526-6　ヌ　666-8



符号（1）土地：527番
符号（2）土地：528番1

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
面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地
公図写
見

527 後・新同一・新

328832

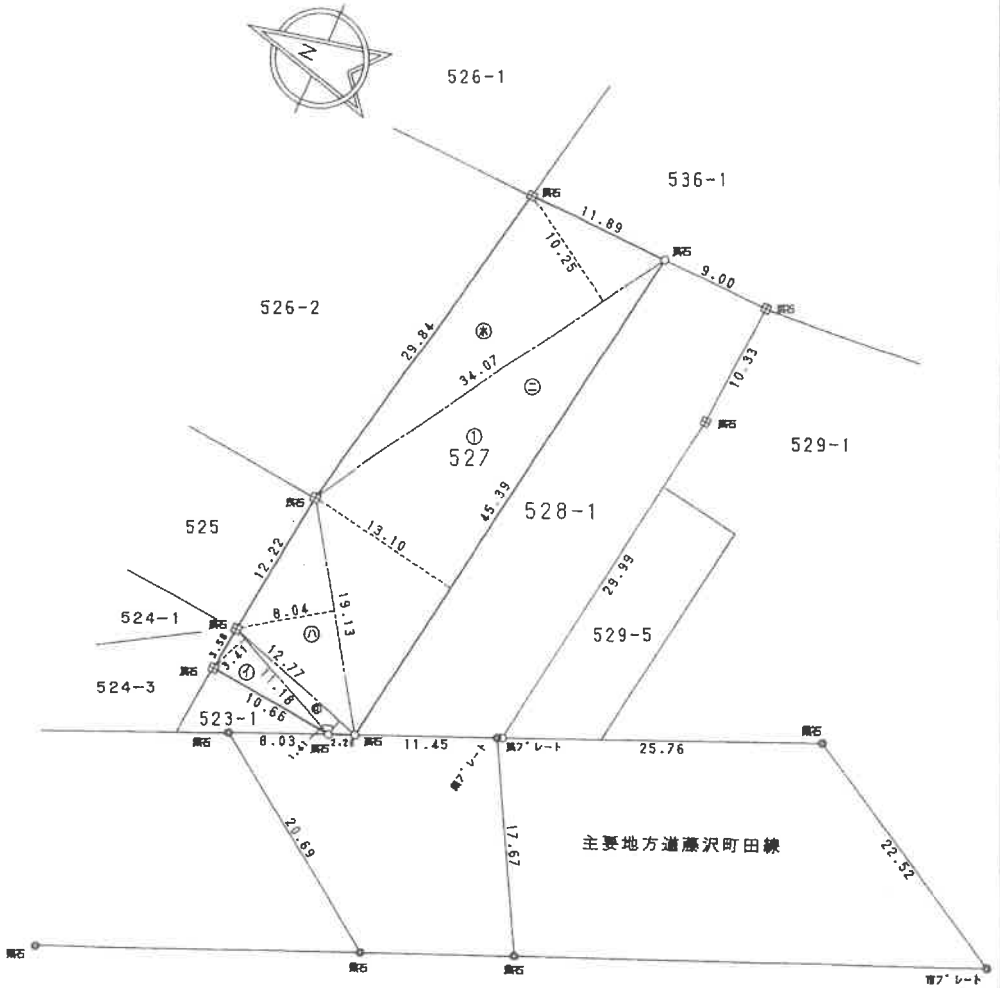
符号（1）土地

地　番	527
土地の所在	大和市下鶴間字甲三号

地積測量図

求積表

地番	① 527		
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	11.18	3.41	38.1238
ロ	12.77	1.41	18.0057
ハ	19.13	8.04	153.8052
ニ	45.39	13.10	594.6090
ホ	34.07	10.25	349.2175
		合計	1153.7612
		面積	576.8806
		地積	576.88 ㎡
		坪数	174.50 坪



B4をA4（81%）に縮小

5.11.17

作製者 [redacted]（平成5年11月10日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（日調連9）

（長源納）

前 528-1 後・新同一・新

[redacted]

328833

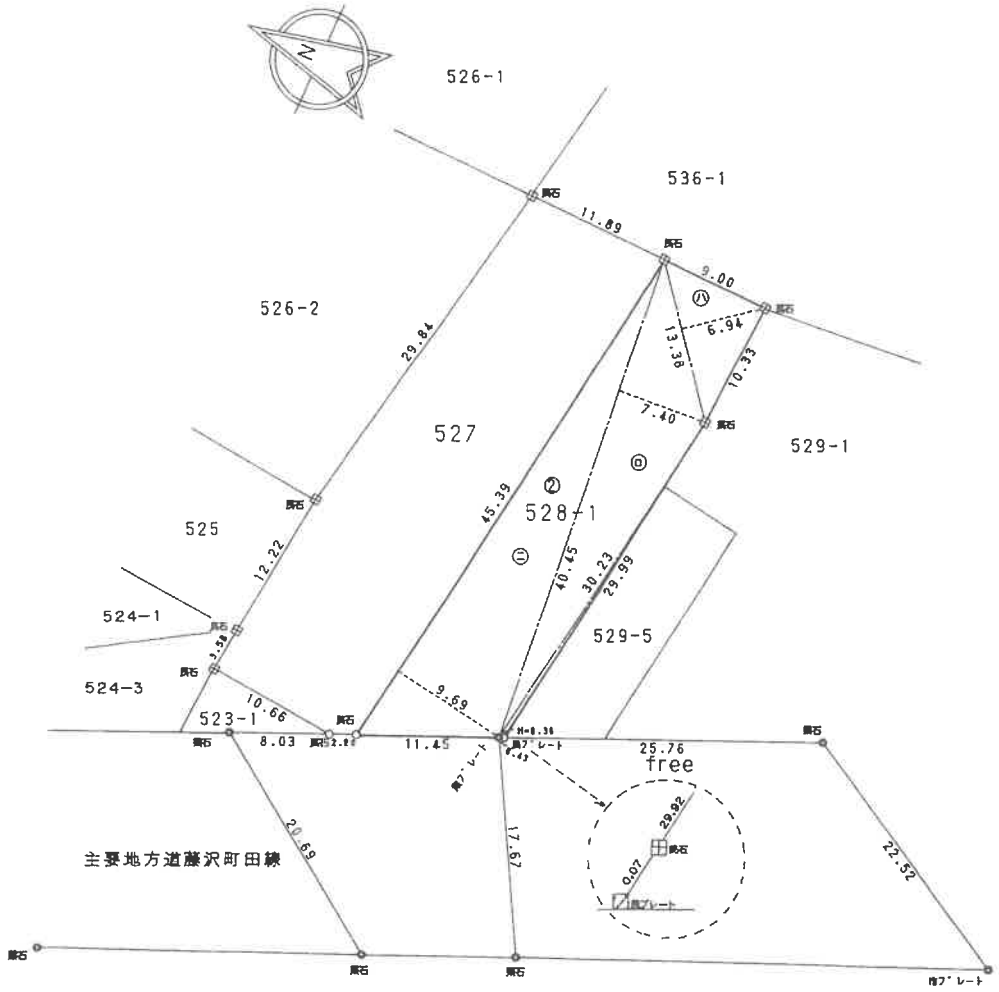
符号（2）土地

地　番	528-1
土地の所在	大和市下鶴間字甲三号

地　積　測　量　図

求積表

地　番	② 528-1		
符　号	底　辺	高　さ	倍　面　積
イ	30.23	0.36	10.8828
ロ	40.45	7.40	299.3300
ハ	13.38	6.94	92.8572
ニ	45.39	9.69	439.8291
		合　計	842.8991
		面　積	421.4496
		地　積	421.44 ㎡
		坪　数	127.48 坪



5・11・17

B4をA4（81%）に縮小

作製者 [redacted]（平成5 年11月10日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（日調連9）

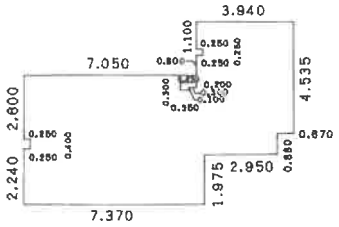
（長源納）

825327 各階平面図

建物図面
各階平面図

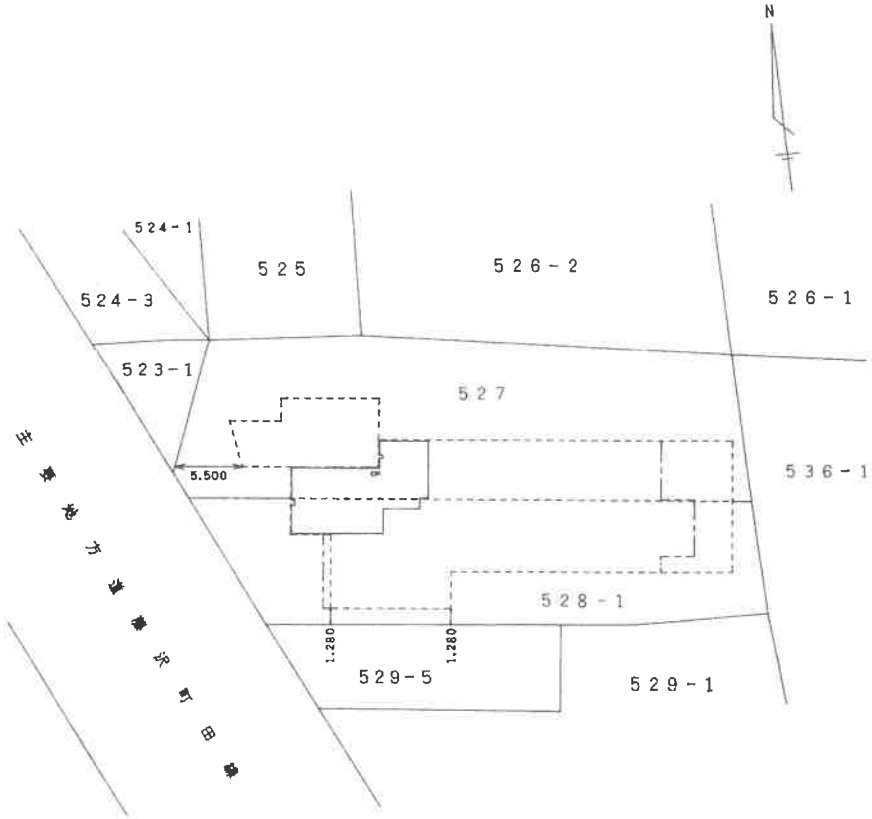
家屋番号	下鶴間 527番の401
建物の所在	大和市下鶴間字甲参号527番地、528番地 1

物件（1）建物



求積表

1)	0.250	×	2.240 =	0.560000
2)	0.250	×	2.600 =	0.650000
3)	6.800	×	5.240 =	35.632000
4)	0.250	×	6.040 =	1.510000
5)	0.250	×	1.100 =	0.275000
6)	0.070	×	7.390 =	0.517300
7)	2.950	×	5.415 =	15.974250
8)	0.670	×	4.535 =	3.038450
吹き抜け				
9)	0.350	×	0.300 =	-0.105000
10)	0.300	×	0.200 =	-0.060000
合計				57.992000
床面積				57.99 ㎡



（建物の存する部分　4階）

建物番号　401

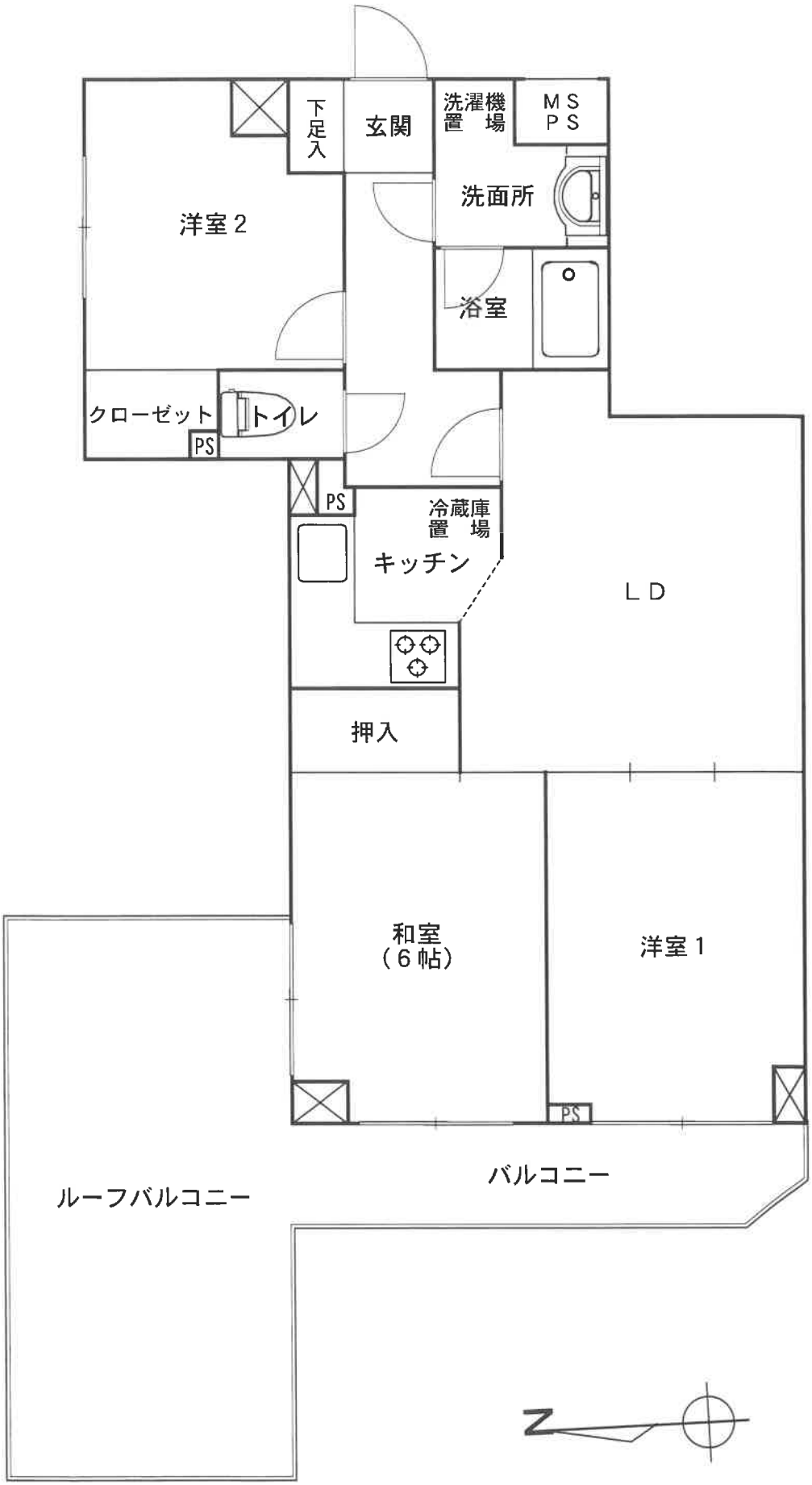
7.6.23

B4をA4（81%）に縮小

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日調連12）

（長源納）


下足入
玄関
洗濯機置場
MS
PS
洗面所
洋室2
浴室
クローゼット
トイレ
PS
PS
冷蔵庫置場
キッチン
LD
押入
和室
(6帖)
洋室1
PS
バルコニー
ルーフバルコニー
N

間取図