

期間入札の公告

令和 8年 4月16日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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19日から 令和 8年 5月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 2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 6月15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 8年 6月 8日 午前10時00分から 令和 8年 6月 8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 4月16日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 海老名市さつき町2番地

建物の名称 海老名プラザ19号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 さつき町2番の108

建物の名称 19-402号

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 55.80平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 海老名市さつき町2番地 コンクリートブロック造鉄
板葺平家建 床面積20.71平方メートル コンク
リートブロック造平家建

床 面 積 2.06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 海老名市さつき町2番

地 目 宅地

地 積 9654.09平方メートル

土地の符号 2

物 件 目 録

所在及び地番 海老名市さつき町1番

地 目 宅地

地 積 41111.27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 10万分の132

物 件 明 細 書

令和 8年 1月30日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

-
-
- 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 海老名市さつき町2番地

建物の名称 海老名プラザ19号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 さつき町2番の108

建物の名称 19-402号

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 55.80平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 海老名市さつき町2番地 コンクリートブロック造鉄
板葺平家建 床面積20.71平方メートル コンク
リートブロック造平家建

床 面 積 2.06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 海老名市さつき町2番

地 目 宅地

地 積 9654.09平方メートル

土地の符号 2

物 件 目 録

所在及び地番 海老名市さつき町1番

地 目 宅地

地 積 41111.27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 10万分の132

令和 7年(ケ)第 295号
令和 7年10月 6日受理
令和 7年12月 4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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 海老名市さつき町2番地

建物の名称 海老名ブラーザ19号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 さつき町2番の108

建物の名称 19-402号

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 55.80平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 海老名市さつき町2番地 コンクリートブロック造鉄
板葺平家建 床面積20.71平方メートル コンク
リートブロック造平家建

床 面 積 2.06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 海老名市さつき町2番

地 目 宅地

地 積 9654.09平方メートル

土地の符号 2

物 件 目 録

所在及び地番 海老名市さつき町1番

地 目 宅地

地 積 41111.27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 10万分の132

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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類： <li style="margin-left: 10px;">構造： <li style="margin-left: 10px;">床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー 海老名プラザ管理事務所	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号 1,2) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 平成 年 月 日 	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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 7年 (ケ) 第295号
担当執行官 遠島仁史

債務者兼所有者 (A)

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 10 月 31 日現在

<input type="checkbox"/> 管理費	月額	8,740 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	61,180 円
<input type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	14,030 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	98,210 円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/> 損害金	年	%	<input type="checkbox"/> 金額	円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	令和 7 年 3 月分～令和 7 年 10 月分 (除く R7年5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。

<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 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

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 本建物は、私が住居として使用しています。 2 本建物は、雨漏りも水回りの不具合もありません。 3 本建物内で猫を一匹飼育しています。 4 本建物には、壁・床・窓ガラス等に損傷箇所はありません。 5 このマンションは大規模修繕工事中です。来年3月に工事完了予定と聞いています。

(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

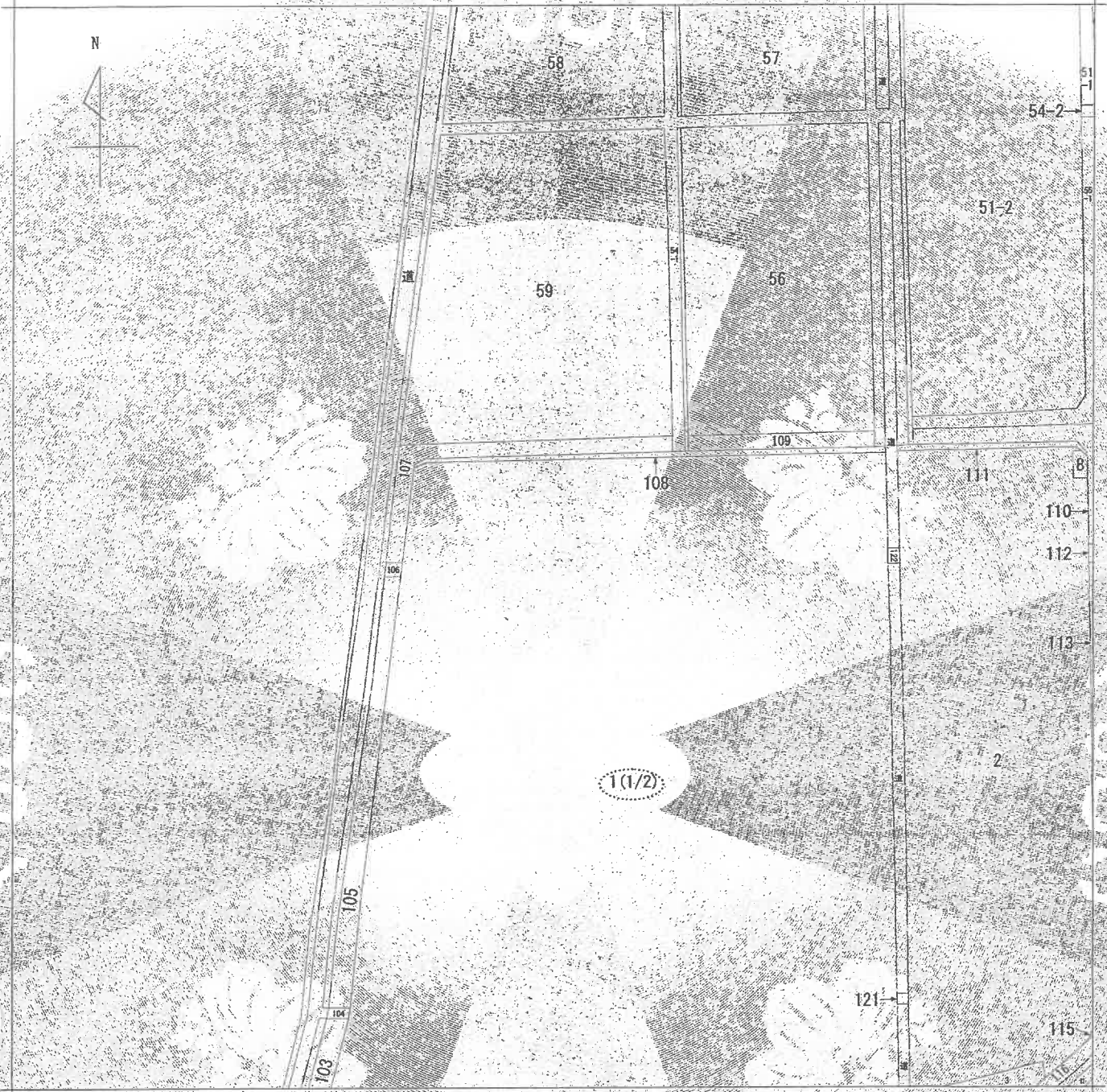
- 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より3枚目記載のとおりと認められた。
- 本建物の破損・汚損箇所等
本建物内に損傷箇所等は認められない。
- 敷地権の目的である土地は、周囲が市道に接している。(評価人の調査による)

(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		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月9日 (木) 15:00—15:10	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函 海老名プラザ管理事務所にて管理費等滞納照会
7年11月25日 (火) 14:15—14:20	目的物件所在地	外観調査, 不在, 通知書投函
7年11月28日 (金) 14:50—15:10	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, 債務者兼所有者より占有状況等聴取 (評価人同行)
7年12月4日 (木)	横浜地方法務局	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)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月28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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 道
D 道



(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

地番区域見出し
さつき町

請求部分	所在	海老名市さつき町			地番	1番		
出力縮尺	1/1200	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。

(横浜地方方法務局大和出張所管轄)

令和7年12月1日

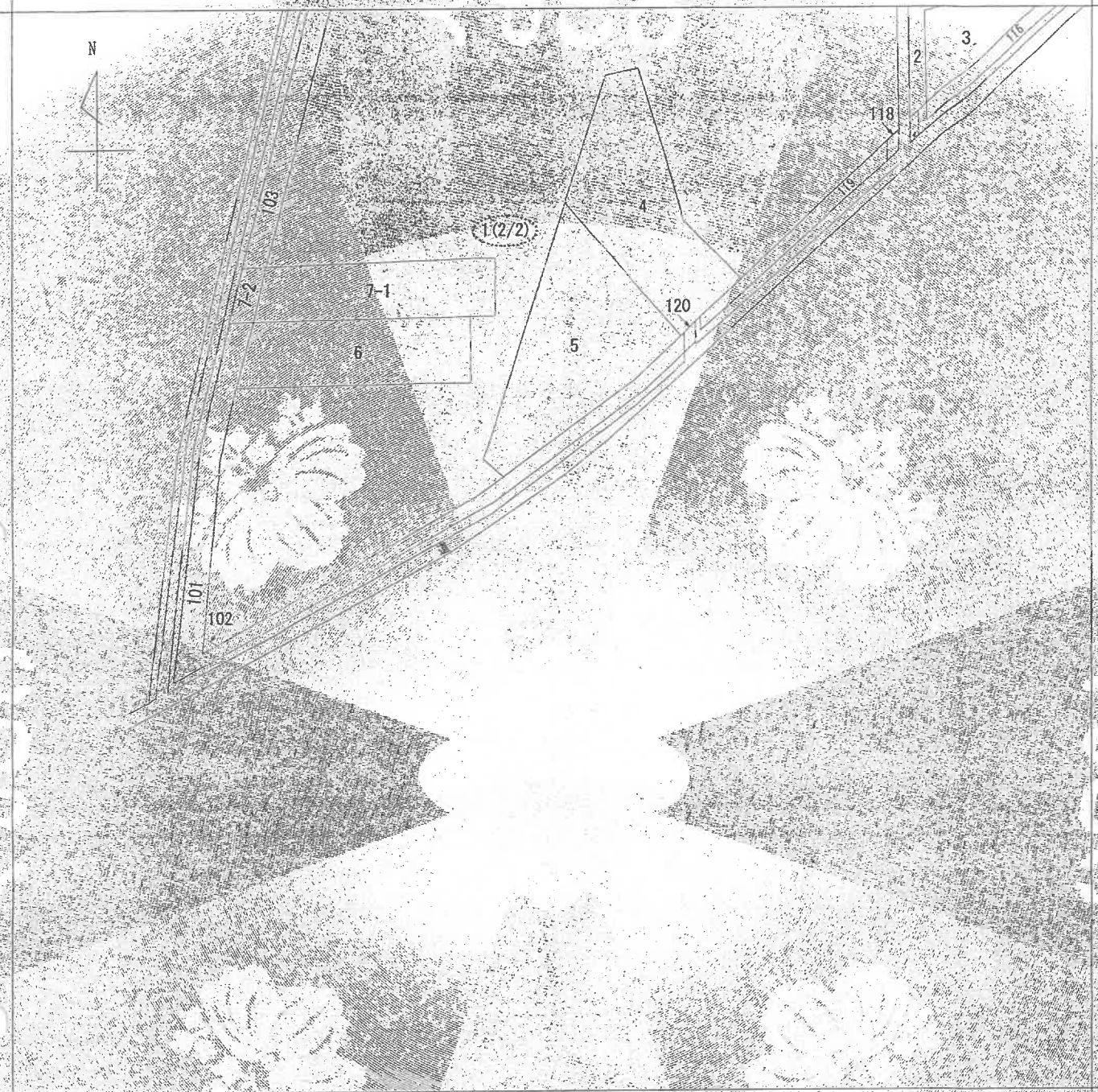
横浜地方方法務局

登記官

請求番号：16-1

(1/2)

(8枚目)



(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

地番区域見出し
116番地

請求部	所在	海老名市さつき町			地番	1番		
出力縮尺	1/1200	精度区分	座標系 平面 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。

(横浜地方方法務局大和出張所管轄)

令和7年12月1日

横浜地方方法務局

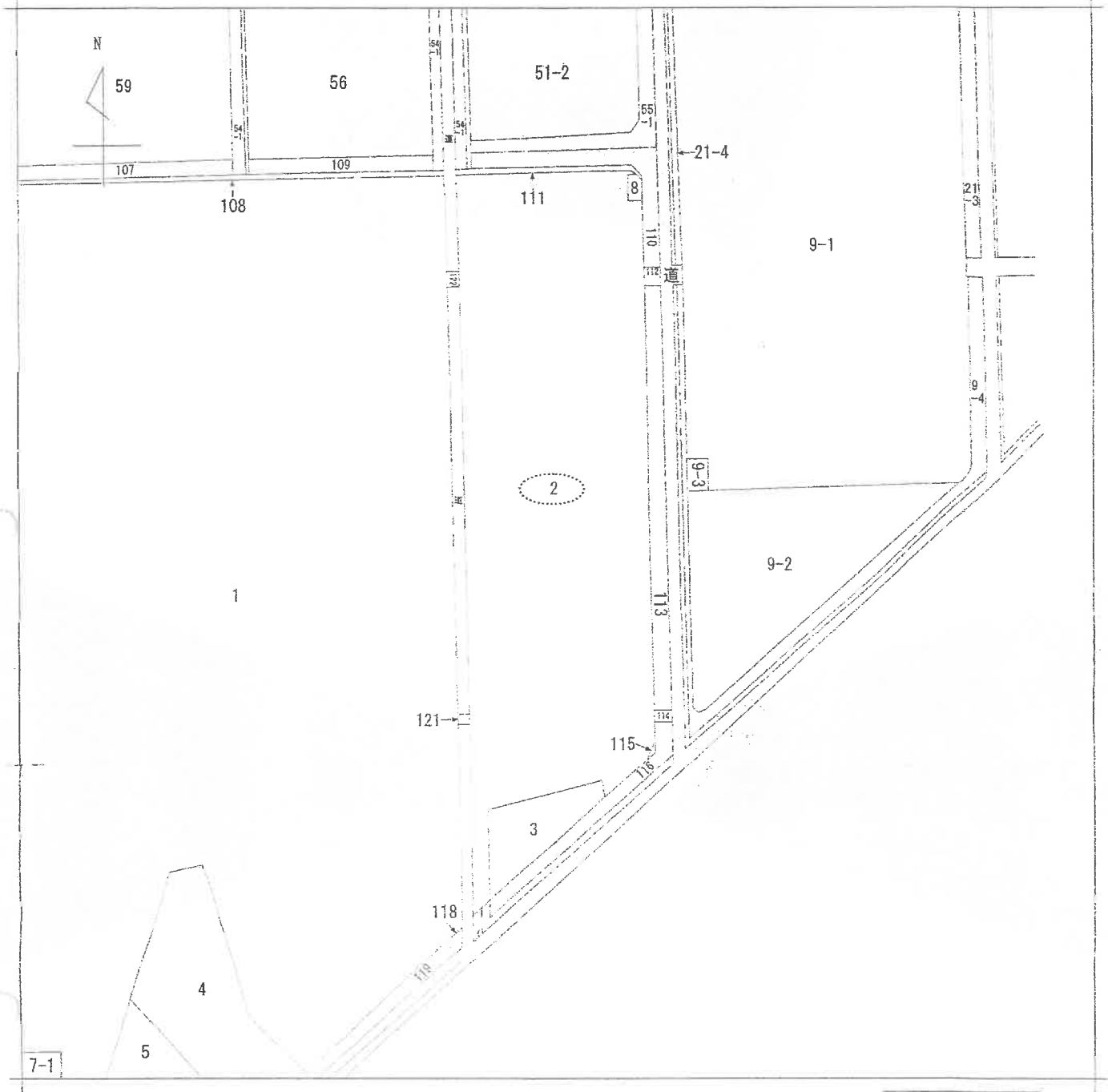
登記官

請求番号：16-1

(2/2)

(9枚目)

公用



(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
さつき町

請求部	所在	海老名市さつき町		地番	2番		
出縮	1/1200	精度区	座標系又は番号は記号	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22日
東京法務局

請求番号：19-1
(11)

登記官

(10枚目)

建物図面

649750

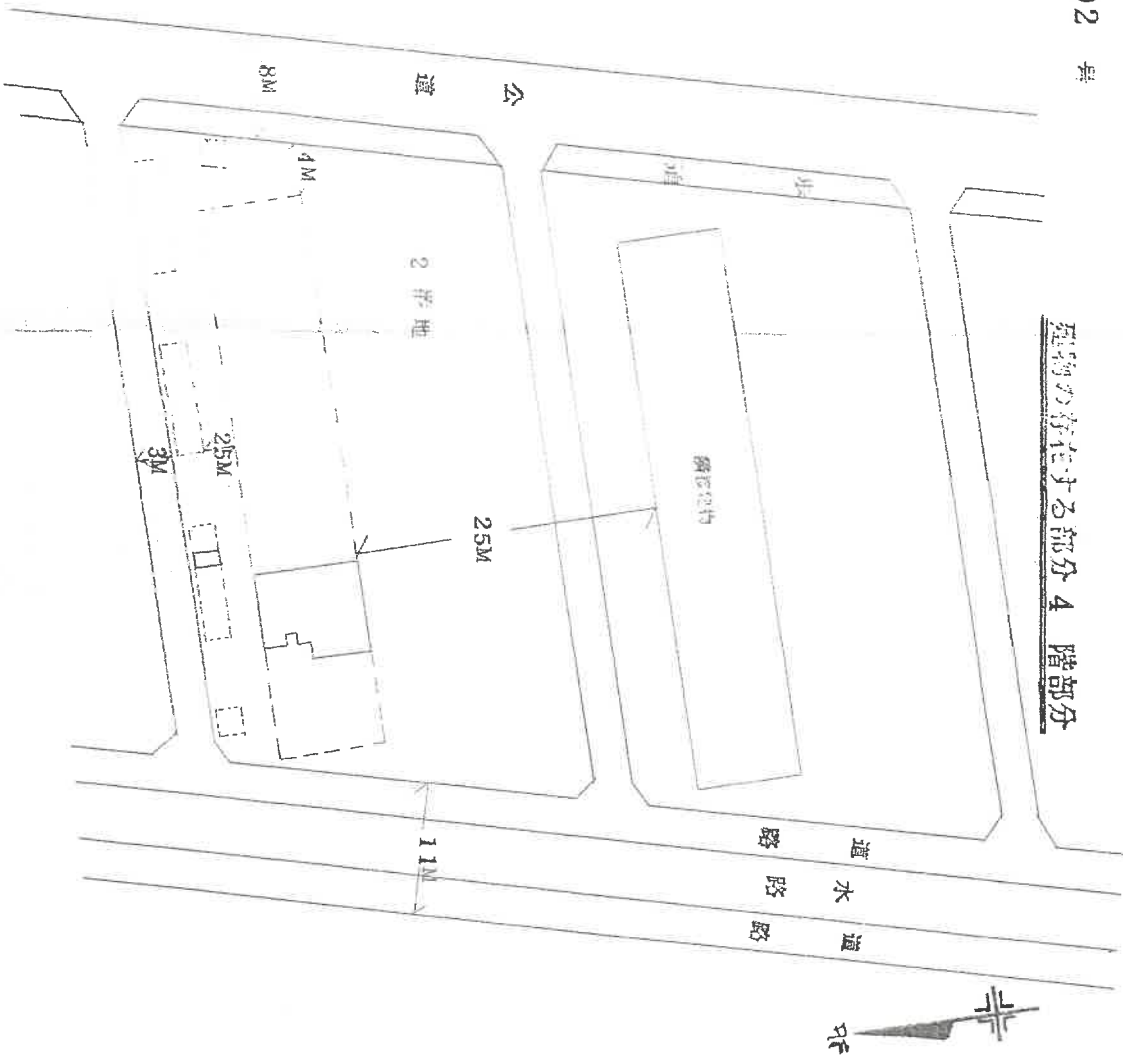
建物平面図

家屋番号 649750
 建設物の所在 海老名市さつき町2番地

さつき町2番の 108

建物番長 19-第 402 号

建築物の存在する部分 4 階部分



本図面は B4 判を A4 判
 に縮小したものである

(長 約)

縮 尺

1/500

1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和 48 年 8 月 10 日
 製 年 月 日

作 製 者

申 請 人

48.10.22

建物図面

649749

建物図面

3A9749

家屋番号
建設物の所在

さつき町2番の 108
海老名市さつき町2番地

建物番号 19-402 号
(主たる建物)

昭和 八 年 八 月 八 日

作製者

建物番号 19-402 号
(主たる建物)

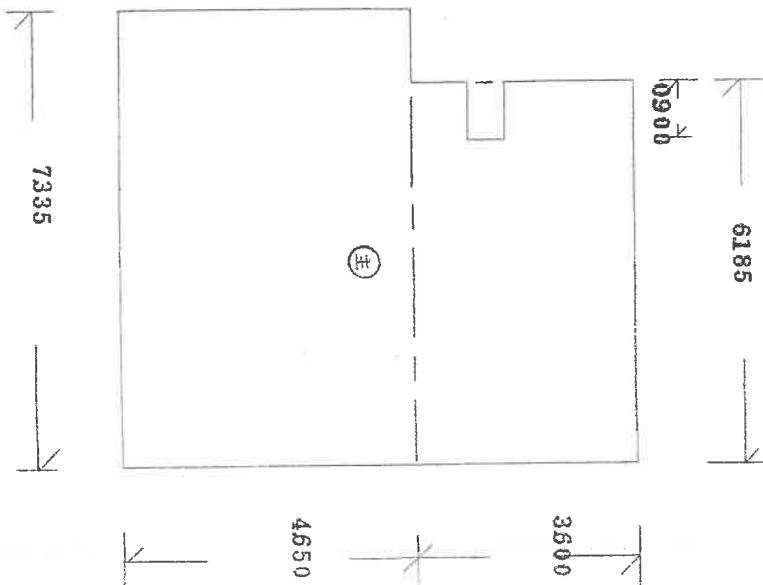
1.145



1.800

$1.800 \times 1.145 = 2.061m^2$

0.635



求積表

$7.335 \times 4.650 = 34.107$

$6.185 \times 3.600 = 22.266$

小計 56.373

差引スペース部分

$0.900 \times 0.635 = 0.571$

合計 55.802 m^2

縮尺

1/100, 1/1

作製者

昭和 八 年 八 月 八 日

作製者

申請人



間取見取図

←○写真撮影位置・方向

専有部分



附属建物



① 本建物を含む一棟の建物の外観（北東方向から撮影）



大規模修繕工事中

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 7 年 (ケ) 第 295 号
令和 7 年 11 月 28 日 現地調査
令和 7 年 12 月 2 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 6,890,000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き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。

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 海老名市さつき町2番地

建物の名称 海老名プラザ19号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 さつき町2番の108

建物の名称 19-402号

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 55.80平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 海老名市さつき町2番地 コンクリートブロック造鉄
板葺平家建 床面積20.71平方メートル
コンク
リートブロック造平家建

床 面 積 2.06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 海老名市さつき町2番

地 目 宅地

地 積 9654.09平方メートル

土地の符号 2



物 件 目 録

所在及び地番 海老名市さつき町1番

地 目 宅地

地 積 41111.27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 10万分の132



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（土地の符号1、2）

位置・交通	小田急小田原線「厚木」駅の北東方約650m(道路距離)に位置する(附属資料「位置図」参照)。	
付近の状況	マンションが建ち並ぶ最寄駅から徒歩圏の大規模団地。	
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	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
面地条件 (規模, 形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	50,765.36㎡(符号1及び2の合計地積) 不整形 南北約380m、東西約220m ほぼ平坦
接面道路の状況	東側幅員約10mの舗装市道(建築基準法第42条1項)に約160m、西側幅員約11mの舗装市道(建築基準法第42条1項)に約320m、北側幅員約10mの舗装市道(建築基準法第42条1項)に約180m、南東側幅員約12mの舗装市道(建築基準法第42条1項)に約160m、それぞれほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	目的物件の専有部分を含む1号棟から22号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	10万分の132

特 記 事 項	① 符号 1 土地と符号 2 土地の間に水路及び道路（一方通行）がある。 ② JR 線及び小田急線の線路敷に近接している。 ③ 目的土地は、海老名市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	海老名プラザ19号棟	
建物の用途	住宅等（総戸数30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48年9月13日新築（登記記載）
	経過年数	約53年
	経済的残存耐用年数	既に経過している
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ1,935.05㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：塗装等	
設備	駐車場、駐輪場、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	あり
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社東急コミュニティー
	その他	—
管理の状況	普通	
特記事項	<p>① 本件一棟の建物は、昭和56年6月1日に施行された新耐震基準以前の建築確認である。尚、耐震化工事等の実施の有無は不明である。</p> <p>② オートロック設備、昇降機設備は無い。</p>	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	4階(402号室)：中間住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	55.80㎡ (登記面積)		
間 取 り	2DK		
バルコニー等	バルコニー有		
仕 様	天 井	クロス貼等	
	床	フローリング等	
	内 壁	クロス貼等	
	設 備	トイレ、洗面台、ユニットバス、キッチン等	
	そ の 他	特になし	
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とおり。 令和7年10月31日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	8,740 円	61,180 円
	修繕積立金	14,030 円	98,210 円
	備 考	—	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年11月28日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	<p>① 占有者の陳述によると、水回り設備等を含む建物使用上の不具合箇所は存在しないとの事である。</p> <p>② 建物内外装及び諸設備については、経年等による劣化が見られた。諸設備の不具合有無は確認出来なかった。</p> <p>③ コンクリートブロック造鉄板葺平家建の倉庫・床面積 2.06㎡ (全体床面積は 20.71㎡) がある。固定資産公課証明書によると、建築年は昭和48年である。</p>		

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

本件建物は築後約 53 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して 1 m²あたり 250,000 円と査定）の 5%をもって建物自体の価格とした。

(主たる建物)

再調達原価 (円/m ²)	専有面積 (m ²)	専有率	現価率	建物価格 (円)
250,000	× 55.80	÷ 0.87	× 0.05	= 800,000

専有率：共用部分を含む現況床面積に対する割合

(附属建物)

再調達原価 (円/m ²)	専有面積 (m ²)	現価率	建物価格 (円)
100,000	× 2.06	× 0.05	= 10,000

再調達原価：用途、建物の状況、消費税等を考慮して査定

現価率：主たる建物と同様と査定

(建物価格)

主たる建物 800,000 円 + 附属建物 10,000 円 = 810,000 円

(2) 敷地権価格 (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/m ²)	個別 格差	更地価格 (円/m ²)	地積 (m ²)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
218,000	× 0.69	150,000	× 50,765.36	× 0.9	× $\frac{132}{100000}$	= 9,050,000

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 海老名-4

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \times & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 205,000 \text{ 円/m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{95} = 218,000 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：補正の必要はない。

◇地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域と比し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：接面状況、地積、形状、線路敷近接等の総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率を10%と判定。

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）
810,000	+ 9,050,000	× 0.94	= 9,270,000

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とおり

階層別補正：0.96（4階・エレベーター無）

位置別補正：0.98（主要開口部：南東側、中間住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $0.96 \times 0.98 \times 1.00 = 0.94$

2 比準価格の試算

基準階の比準 価格 (円/ m ²)	個別格差 (階層・位置・品等程 度)	その他の 個別格差	専有面積 (m ²)	比準価格(円)
189,000	× 0.94	× 1.00	× 55.80	= 9,910,000

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 m²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：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とおり査定した。

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 （9.9%）	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
257,845 （8.4%）	402,560	10.4 %	3,754,646 ≒ 3,750,000	0.7534	2,825,250 （91.6%）	= 3,080,000 （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。居住目的の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とおり求めた。

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	9,270,000	× 1.0	= 9,270,000
比準価格	9,910,000	× 1.0	= 9,910,000
収益価格			3,080,000
調整後の価格			8,970,000

占有減価修正：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）
8,970,000	× 1.0	× 0.8	× 0.96	－ 0	= 6,890,000

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
滞納額元本のみを基礎に4%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 海老名-4

所 在：海老名市河原口3丁目143番5「河原口3-4-11」

価 格：205,000 円/m²

位 置：小田急小田原線「厚木」駅約950m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：153 m²

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：東7.5m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：一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 2,198,600 円

符号1（附属建物） 12,100 円

符号1（土地） 1,013,467,060 円（敷地権の割合10万分の132）

符号2（土地） 4,692,358,135 円（敷地権の割合10万分の132）

第7 附属資料の表示

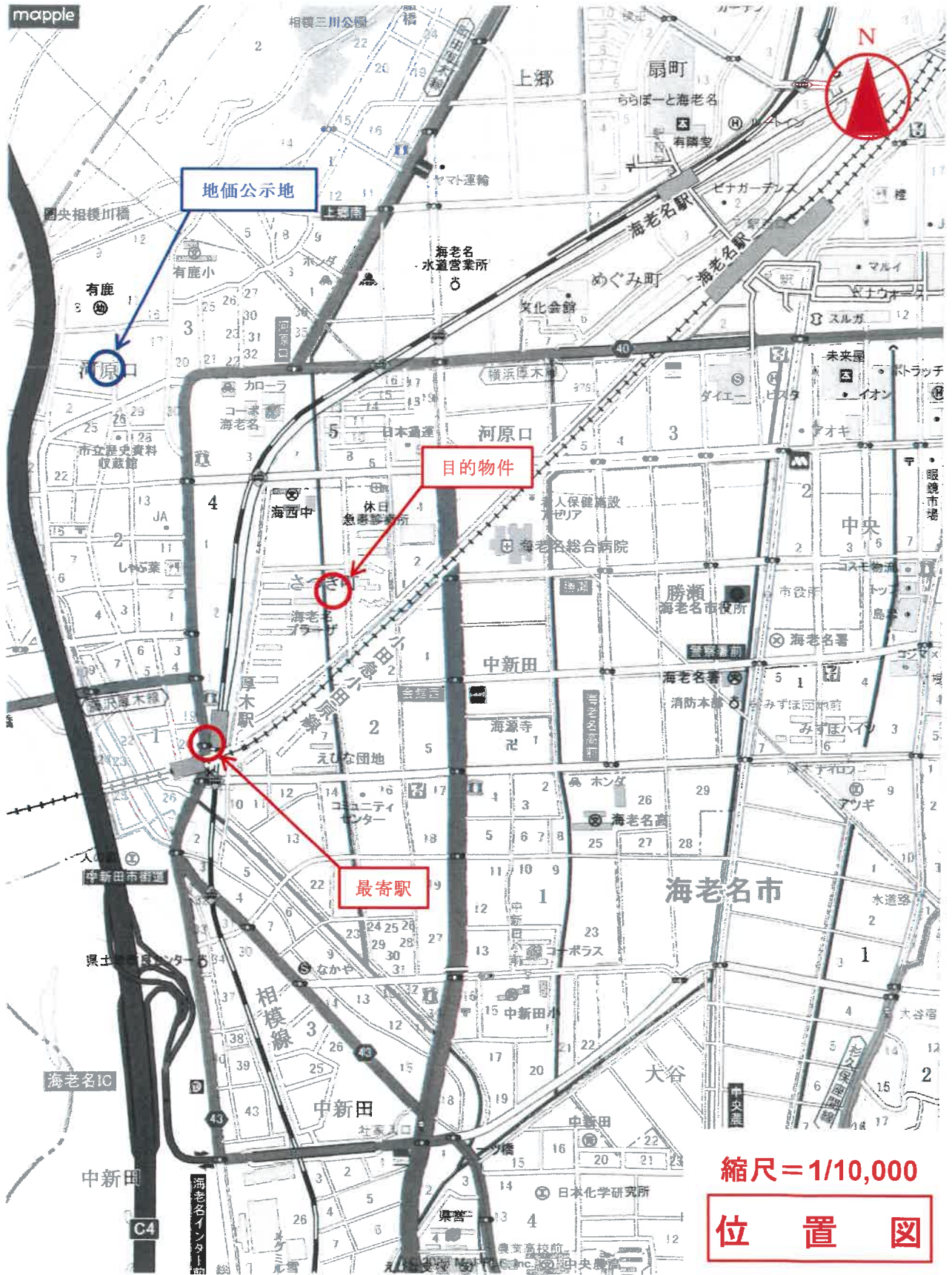
位置図

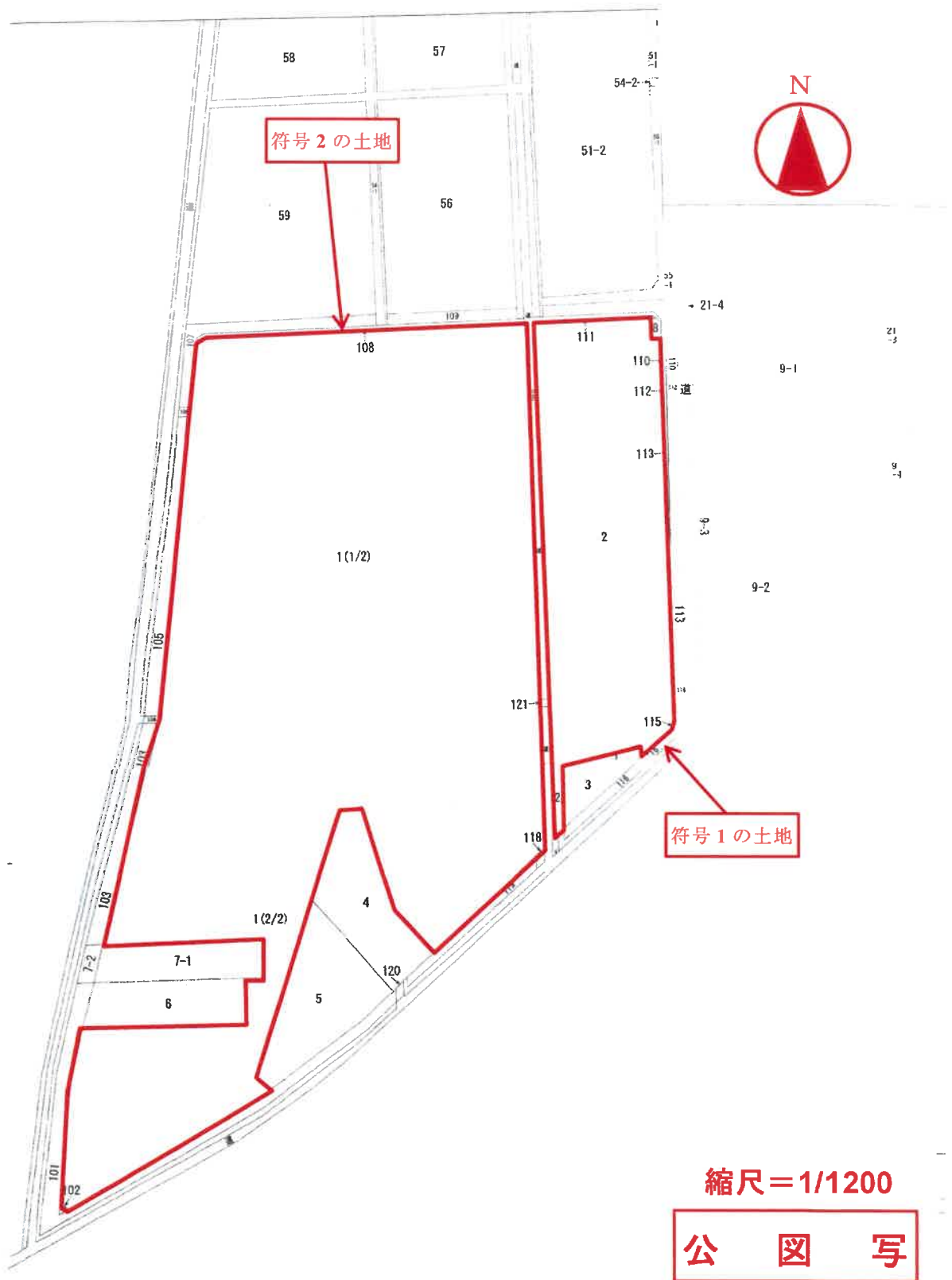
公図写（本図面は目的物件をA4判に抜粋したものである。）

建物図面写・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。）

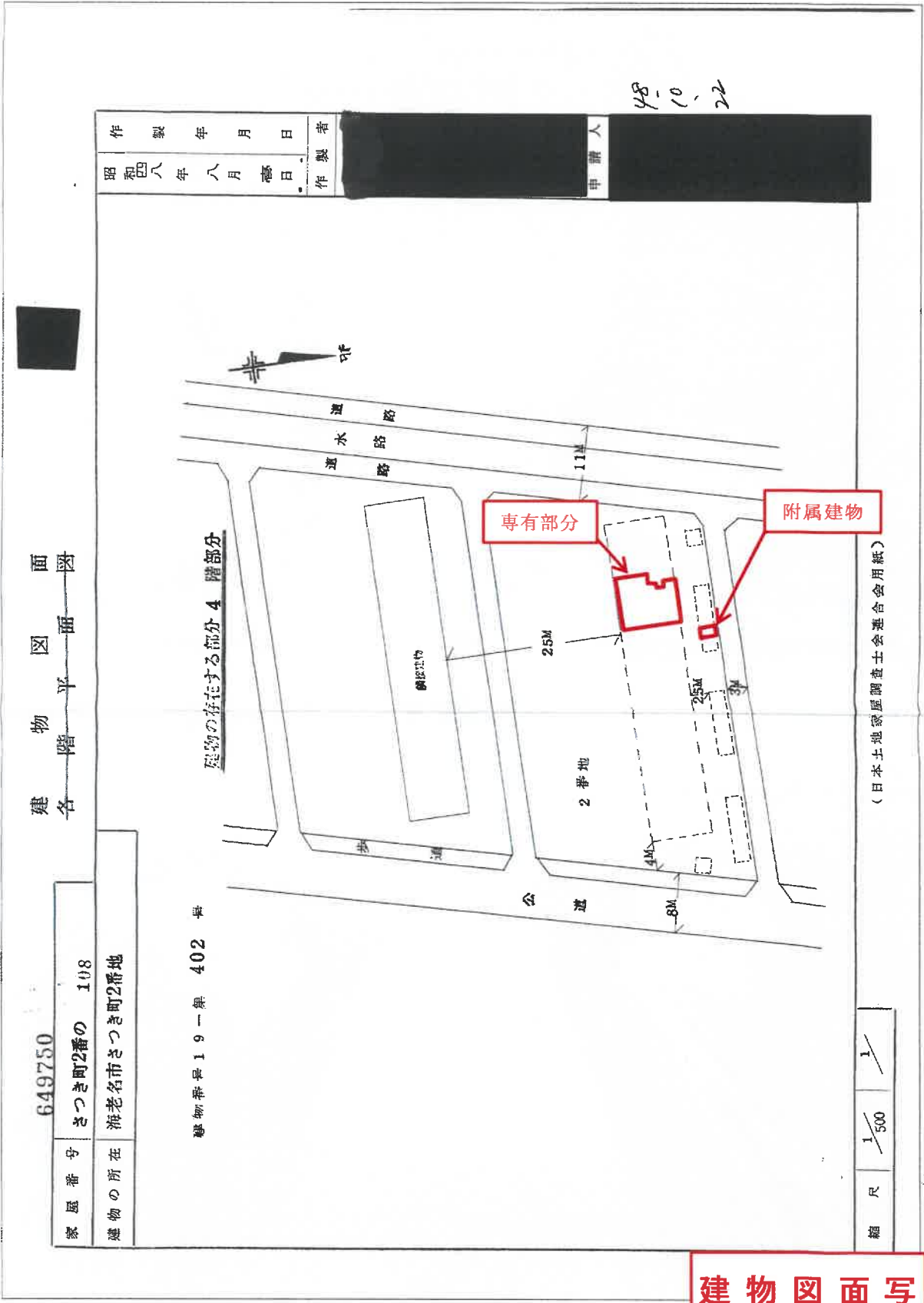
建物間取図

以 上





(本図面は目的物件をA4版に抜粋したもの)



建築物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：昭和48年10月22日

家屋番号 649749	さつき町2番の108	建物各階平面図	355R48
建物の所在 海老名市さつき町2番地	建物番号19-402号 (主たる建物)	建物番号19-402号 (附属建物)	昭和八年八月五日
			作製年月日
			作製者
			申請人

0.8536

6185

6900

3600

4550

7335

1.800

1.145

1.800 × 1.145 = 2.061m²

0.8536

1/100

1/145

1.800

1.145

1.800 × 1.145 = 2.061m²

1.800 × 4.650 = 3.4107

6.185 × 3.600 = 2.2266

小計 5.6373

差引ベース部分
0.900 × 0.635 = 0.571

合計 5.802m²

48
10
22

各階平面図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物間取図



専有部分



附属建物

