

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 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 大和市下鶴間字乙五号2570番地1

建物の名称 ダイアパレス鶴間

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下鶴間2570番1の113

建物の名称 113

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 39.52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 大和市下鶴間字乙五号2570番1

地 目 宅地

地 積 6718.11平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大和市下鶴間字乙六号2831番5

地 目 宅地

地 積 240.61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 1万分の33



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 5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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和8年10月19日まで

賃 料 月額55,000円(他に共益費月額4,000円)

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 大和市下鶴間字乙五号2570番地1

建物の名称 ダイアパレス鶴間

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下鶴間2570番1の113

建物の名称 113

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 39.52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 大和市下鶴間字乙五号2570番1

地 目 宅地

地 積 6718.11平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大和市下鶴間字乙六号2831番5

地 目 宅地

地 積 240.61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 1万分の33



令和 7年(ケ)第 318号
令和 7年11月 4日受理
令和 8年 1月 7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 大和市下鶴間字乙五号2570番地1

建物の名称 ダイアパレス鶴間

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下鶴間2570番1の113

建物の名称 113

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 39.52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 大和市下鶴間字乙五号2570番1

地 目 宅地

地 積 6718.11平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大和市下鶴間字乙六号2831番5

地 目 宅地

地 積 240.61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 1万分の33

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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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 管理費 修繕積立金	のとおり 円 円 円 円 円
	<input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある <input type="checkbox"/> 不明	平成 年 月 日現在 年 月分～ 年 月分 計 円
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ 電話 ()	
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318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 11月 30日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	5,500 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	8,220 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0 円
<input checked="" type="checkbox"/> □ 振替手数料	月額	100 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0 円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	12 %	<input type="checkbox"/> 金額	円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	令和 年 月分	~	令和 年 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

遅延損害金、他に違約金として弁護士費用ならびに督促諸費用と請ねる場合もあります。

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■B (占有者) ■A (債務者兼所有者)) の陳述/■提示文書(賃貸借契約書外)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成28年10月20日
最初の契約等	契約日 平成28年10月19日
	期間 平成28年10月20日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成30年10月19日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和6年10月20日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年10月19日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () 借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 55,000円 (毎月末日 限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	平成30年12月14日に最初の契約時の所有者Cから四菱ホーム株式会社に所有権移転し、同日「所有権・賃貸人名義変更のご通知」により四菱ホーム株式会社に賃貸人が承継した。 令和1年10月3日に四菱ホーム株式会社から現所有者Aに所有権移転し、同日「所有権・賃貸人名義変更のご通知」によりAに賃貸人が承継した。 上記賃料の外に共益費(月額)4,000円の支払いがある。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
占有者Bの陳述及び提出された賃貸借契約書及び所有者・賃貸人の名義変更通知により上記のとおりと史料する。債務者兼所有者から返送された陳述書には、賃貸中の建物を買った旨の記載はあったが、賃貸借の内容に関する記載は無かった。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	<p>1 私は、平成28年10月20日から本建物を借りて住居として使用しています。</p> <p>2 所有者が平成30年12月14日に三菱ホーム株式会社に移転し、令和1年10月3日に現所有者Aに移転し、賃貸人も三菱ホーム株式会社に承継され、更にAに承継されました。</p> <p>3 それらの契約書の写しを提出します。</p> <p>4 本建物は雨漏りも水回りの不具合もありません。</p> <p>5 本建物の損傷箇所は以下のとおりです。</p> <p>(1) 給湯器の温度調整の具合が悪くなっています。</p> <p>(2) DKの床板が剥がれています。</p> <p>(3) 室内のドアの開閉がきつくなっています。</p>

(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2枚目及び4枚目記載のとおりと認めた。

- 本建物の不具合な箇所は、関係人の陳述によれば以下のとおり。
 - (1) 給湯器の温度調整の具合が悪くなっている。
 - (2) DKの床板が剥がれている。
 - (3) 室内のドアの開閉がきつい。

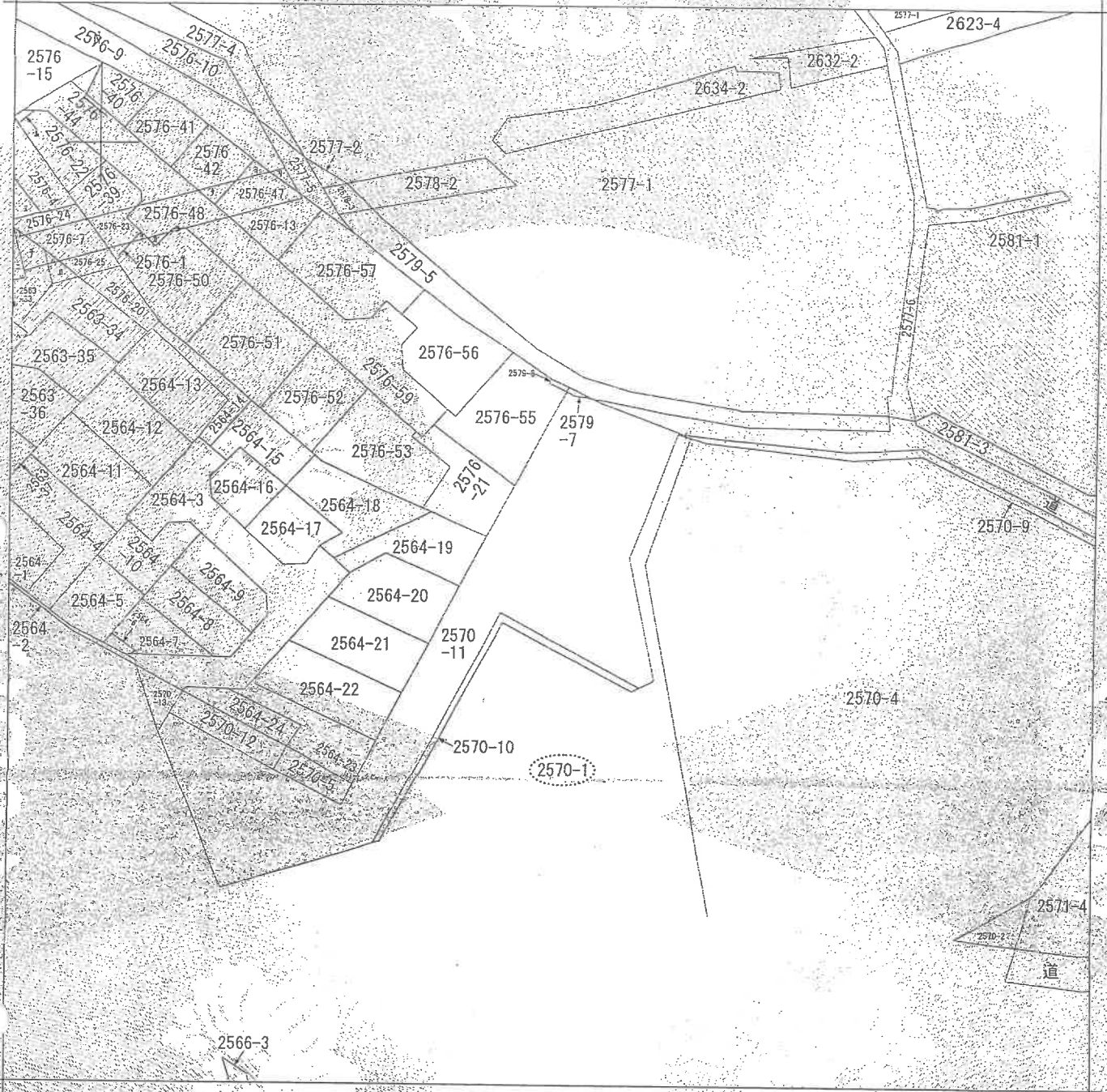
- 本建物の敷地権の目的である土地は、南側で国道に、西側及び北東側で市道にそれぞれ接している。
(評価人の調査による)

(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11月7日(金) 9:00—9:10	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
7年12月2日(火)	電話	管理費等滞納照会
7年12月5日(金)	郵便	債務者兼所有者宛通知書投函
7年12月14日(日) 10:25—10:40	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, 占有者より占有状況等聴取, 賃貸借契約書等写し提出(評価人同行)
8年1月6日(火)	横浜地方法務局大和出張所	全部事項証明書交付申請(道路)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 平成 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。		
<input type="checkbox"/> 平成 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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月14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 2570-8 ハ 2563-20 ニ 2563-32 シ 2563-6 セ 2576-11 テ 2576-43
 ロ 2563-19 ヒ 2563-3 ハ 2563-40 コ 2563-7 セ 2576-36 テ 2576-43



(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。

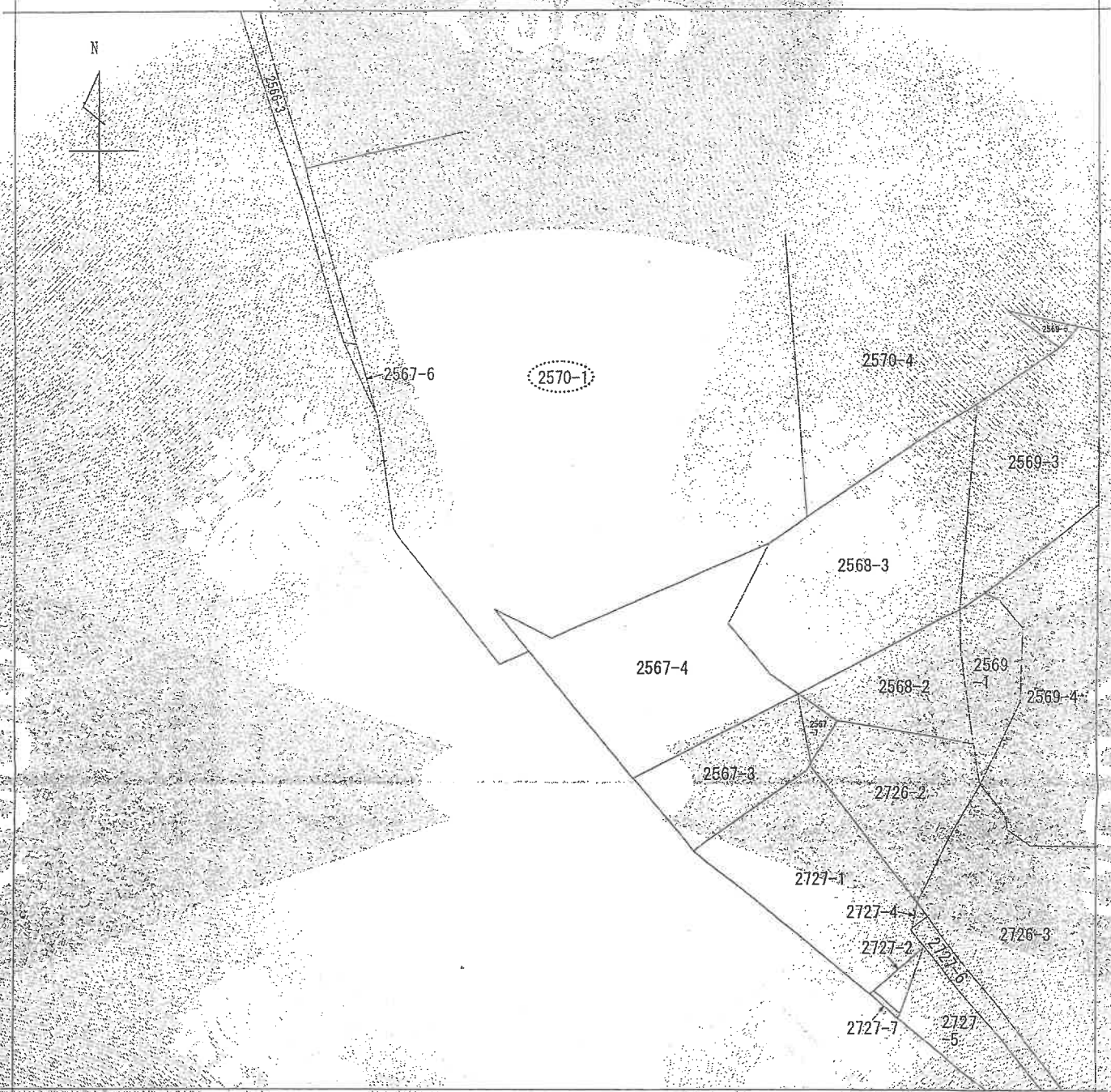
本図面はA3判をA4判に縮小したものである



請求部	所在	大和市下鶴間字乙五号			地番	2570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7年8月22日
 横浜地方方法務局大和出張所
 登記官



(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

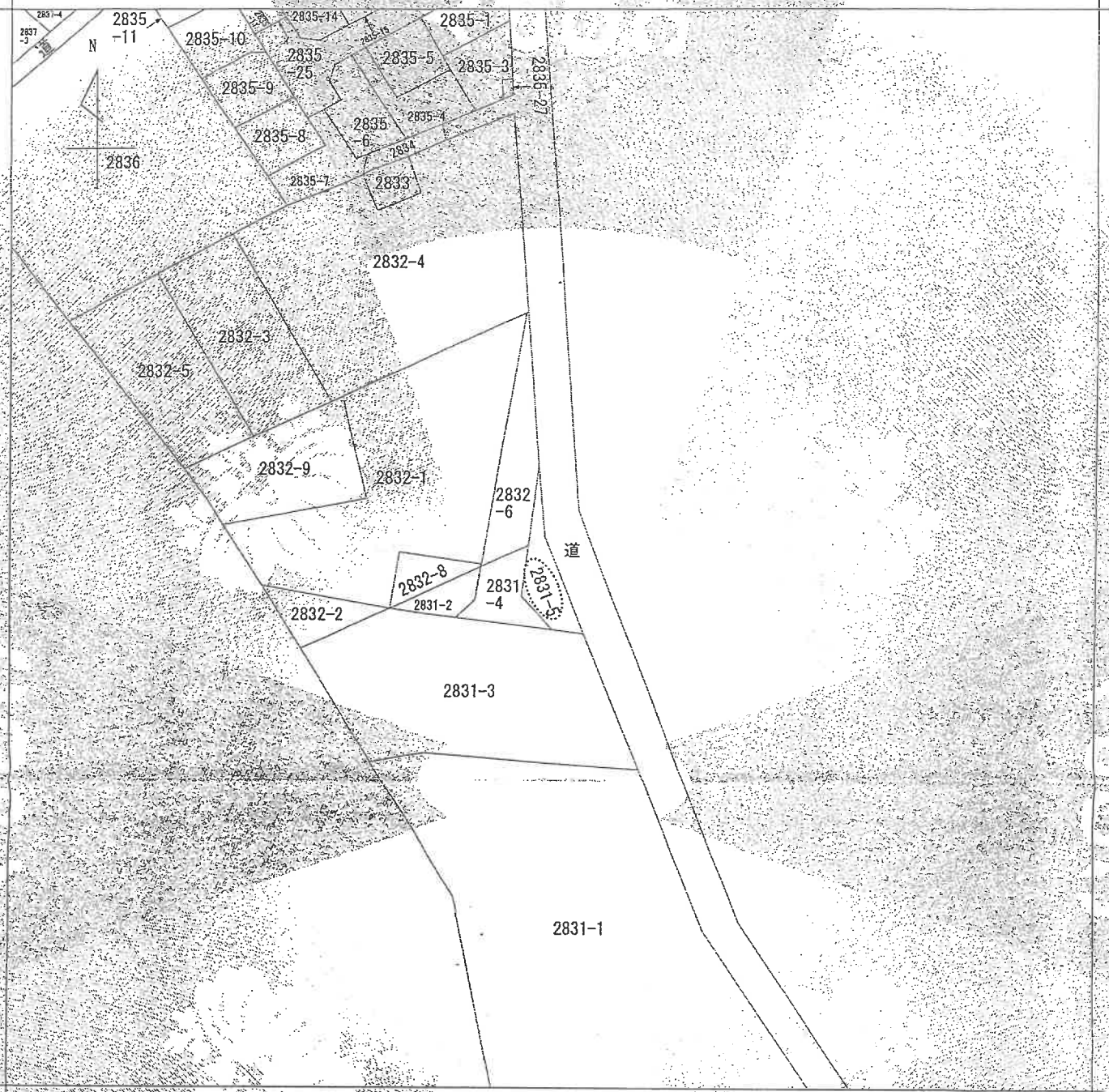


請求部	所在	大和市下鶴間字乙五号			地番	2570番1		
出縮	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	

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。

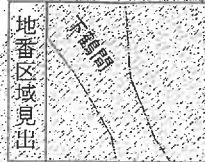
令和7年8月22日
 横浜地方法務局大和出張所
 登記官

4 2835-12



(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



請求部	所在	大和市下鶴間字乙六号			地番	2831番5		
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7年8月22日
横浜地方法務局大和出張所
登記官

建物図面

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

829016

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号

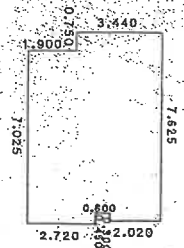
下鶴間字之五号
2570番1の113

建築物の所在

建築物の所在

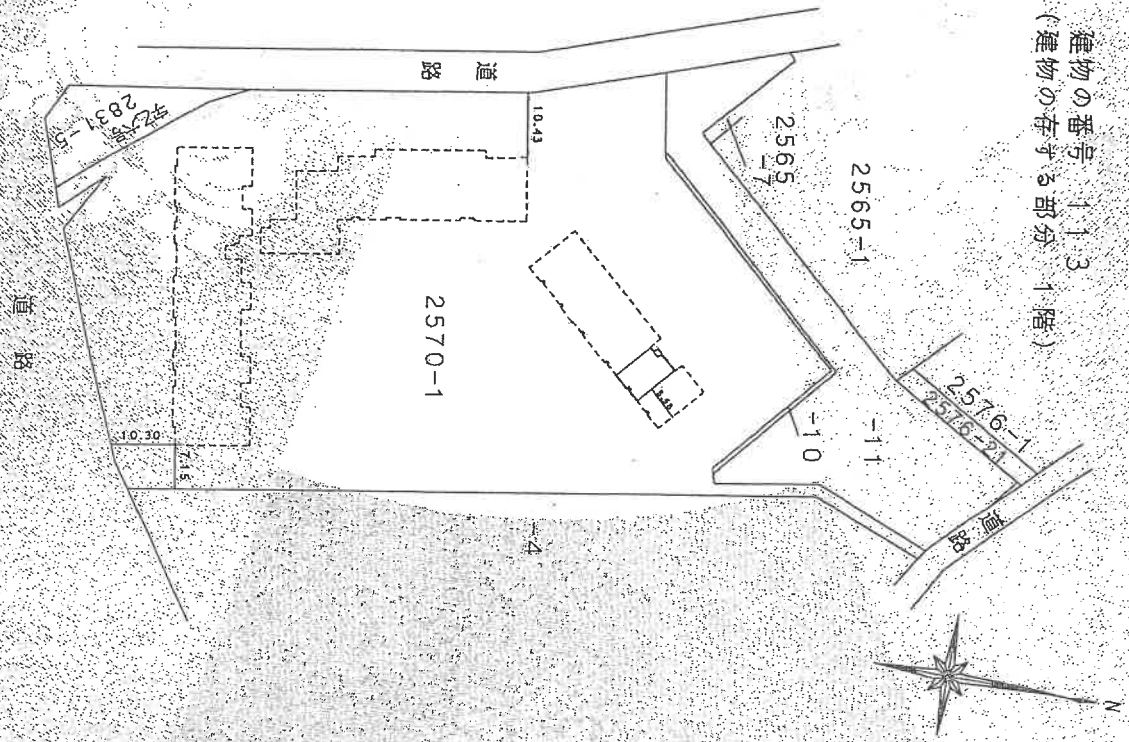
大和市下鶴間字之五号2570番地1

建築物の番号 113
(建築物の存する部分 1階)



求積表

0.750 ×	3.440 =	2.580000
6.575 ×	2.720 =	35.110500
0.450 ×	2.020 =	1.224000
0.300 ×		0.606000
合計		39.520500
床面積		39.52 m ²



作製者

土地調査士
家屋番号

平成 2年 8月

縮尺

1/250

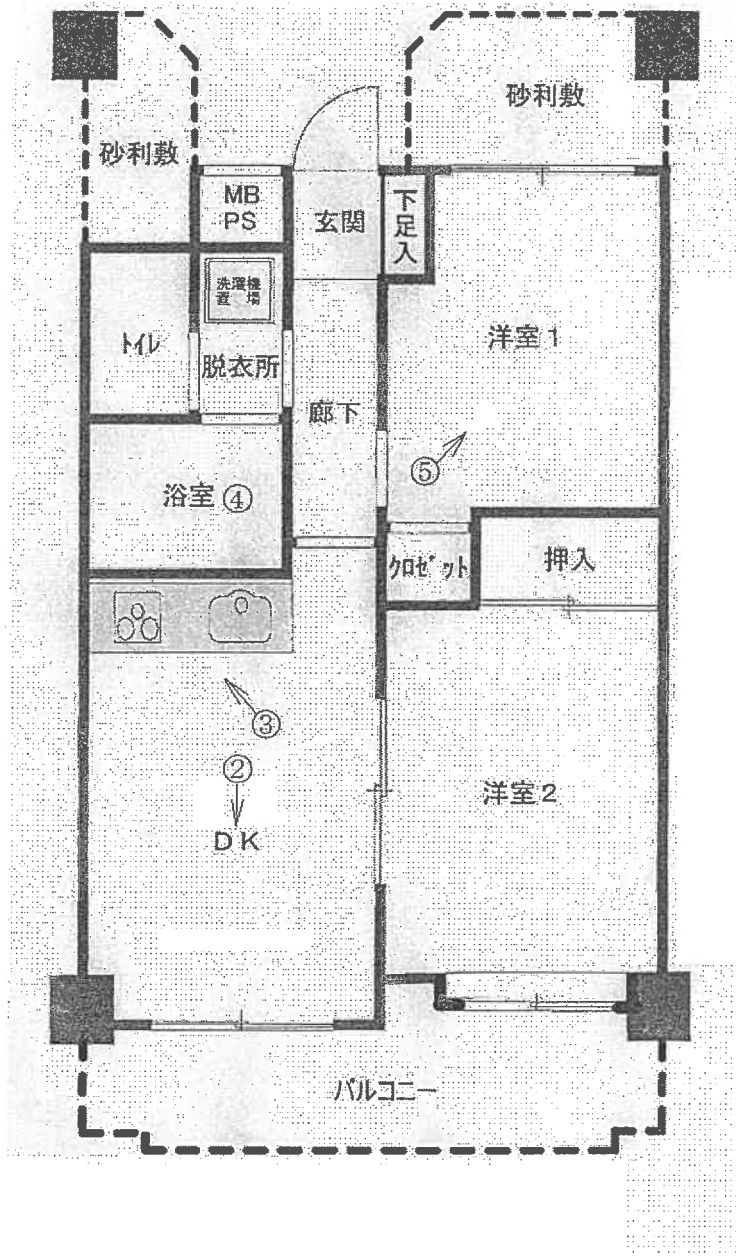
申請人

縮尺

1/1000

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 7 年（ケ）第 318 号
令和 7 年 12 月 14 日 現地調査
令和 8 年 1 月 14 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂 本 圭 一 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 5,360,000 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の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、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	
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 大和市下鶴間字乙五号2570番地1

建物の名称 ダイアパレス鶴間

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下鶴間2570番1の113

建物の名称 113

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 39.52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 大和市下鶴間字乙五号2570番1

地 目 宅地

地 積 6718.11平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大和市下鶴間字乙六号2831番5

地 目 宅地

地 積 240.61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 1万分の33



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	小田急江ノ島線「鶴間」駅の北東方約1.3km (道路距離) 最寄バス停「長堀」より徒歩約2分	
付近の状況	一般住宅、マンション、事業所等が混在する準工業地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地
画地条件	地形 間口・奥行 地勢	積 6,958.72㎡ (合計) 状 不整形 間口 約117m、奥行 約85m (最深部) 勢 敷地内ほぼ等高平坦 (高低差約12m)
接面道路の状況	南側 約19m 西側 約6m 北東側 約4.2m	国道 (建築基準法第 42 条 第 1 項) に約 56 m 接面。 市道 (建築基準法第 42 条 第 1 項) に約 117 m 接面。 市道 (建築基準法第 42 条 第 1 項) に約 2 m 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	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	10,000 分の 33
特記事項	◇北東側市道には、現況フェンスにより封鎖され、通行できない。 ◇エントランスは西側道路より、駐車場へは南側国道より出入りしている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス鶴間	
建物の用途	住宅等（総戸数206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	平成2年8月15日（登記記載）
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約19年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造14階建 延べ 13,766.98㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、一部吹付タイル等 その他：なし	
設 備 等	エレベーター（2基）、集合郵便受、集会室 共同視聴設備、ゴミ置場、管理室、駐車場、自転車置場等	
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	全部委託
	管理会社	株式会社長谷工コミュニティ
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済。 ◇課税上登記共用部分あり。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建		
位 置	1階 (113号室) 主要開口部の方位：南東向き 中間部屋		
床 面 積	39.52㎡ (登記面積)		
間 取 り	2DK		
バルコニー等	バルコニー 2.79㎡ (分譲パンフレット記載による) 専用庭 14.00㎡ (分譲パンフレット記載による)		
仕 様	天井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	浴室、トイレ、キッチン等	
	そ の 他	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 11 月 30 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	5,500円	0円
	修繕積立金	8,220円	0円
備 考	年12.0%の遅延損害金の規定あり。 0円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	<p>令和 7 年 12 月 14 日：内部立入調査</p> <p>Bが賃借人として使用占有している。 執行官の調査によると、以下のとおり。 賃貸人 所有者A 賃借人 B 占有開始日 平成28年10月20日 最初の契約等 平成28年10月20日から平成30年10月19日まで2年間 (自動更新) 現在の契約等 令和 6年10月20日から令和 8年10月19日まで2年間 現行賃料 月額55,000円(敷金なし) 共益費 月額 4,000円 ◇この賃借権は最先順位の抵当権に優先する賃借権である。 (以上詳細は執行官の現況報告書参照)</p>		
特 記 事 項	<p>◇築後36年が経過しており、経年相応の劣化、摩耗等がみられた。占有者Bによると以下のように陳述している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給湯器の温度調整の具合が悪くなっている。 ・DKの床板が剥がれている。 ・室内のドアの開閉がきつい。 		

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)
350,000	× 39.52	÷ 0.89	× 0.28	= 4,350,000

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 36年 、 経済的残存耐用年数 19年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 19\text{年}}{(\text{経過年数 } 36\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 19\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.28$$

(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)
137,000	× 1.25	171,000	× 6,958.72	× 1.0	× $\frac{33}{10,000}$	= 3,930,000

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。

基準地 大和 (県) 9-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 157,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{119} & = & 137,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 基準地 は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 基準地 の所在する地域は対象地域に比べ、接近条件、街路条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差 : 規模(マンション適地)、三方路等で優り、形状、高低差、埋蔵文化財包蔵地等で劣り、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 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）
4,350,000	+ 3,930,000	× 0.96	= 7,950,000

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（1階部分）113号室

位置別補正：0.99（南東向き、中間部屋）

その他補正：1.01（専用庭）

$$\text{相乗積 } 0.96 \times 0.99 \times 1.01 = 0.96$$

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)
267,000	× 0.96	× 1.00	× 39.52	= 10,130,000

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：なし

3 収益価格（直接法による）

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益（円）	総費用（円）	純収益（円）	還元利回り（%）	その他の補正	総収益（円）
680,000	$\times (1-0.351)$	$= 441,000$	$\div 7.8$	$\times 1.0$	$= 5,650,000$

総収益： 現在收受している月額支払い賃料等を基に総収益を求めた。

総費用： 維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り： 同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、建物償却率、対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

その他の補正 直ちに必要となる補修費や改装費に係る減価補正、及び賃料水準の持続妥当性と将来の大規模修繕や資本的支出等を勘案した補正（百分率）

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。目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着するマンションであり、自己居住目的としての利用は少ないものと判定し、収益性を反映した収益価格をやや重視し、比準価格及び積算価格を関連づ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 : 40 収益価格 : 50

	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	7,950,000	× 0.8	= 6,360,000
比準価格	10,130,000	× 0.8	= 8,100,000
収益価格			5,650,000
調整後の価格			6,700,000

占有減価修正 : 目的物件には、最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着するため、当該権利に基づく占有減価修正を-20%と査定した。

(2) 評価額の判定

調整後の価格 (円)	市場性修正率	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)
6,700,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	- 0	= 5,360,000

市場性修正 : 不要と判定した。

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 : 不要と判定した。

その他の控除(敷金等) : 不要と判定した。

第6 参考価格資料

- 1 基準地：大和（県）9-1
所在：大和市下鶴間2丁目2762番3
「下鶴間2-11-8」
価格：157,000円/m²
位置：小田急江ノ島線「鶴間」駅1.2km
価格時点：令和7年7月1日
地積：753m²
供給処理施設：水道、下水
接面街路：東側 12.5 m 国道
用途指定等：工業地域
(建ぺい率 60% ・ 容積率 200%)
地域の概要：中小規模の工場、住宅等が混在する工業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物）	2,680,386円		
符号1（土地）	506,867,963円	（敷地権の割合	10,000分の 33）
符号2（土地）	18,153,543円	（敷地権の割合	10,000分の 33）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A4判に収まるように作成）

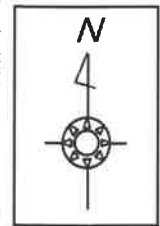
建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

間取図

以上

位置図

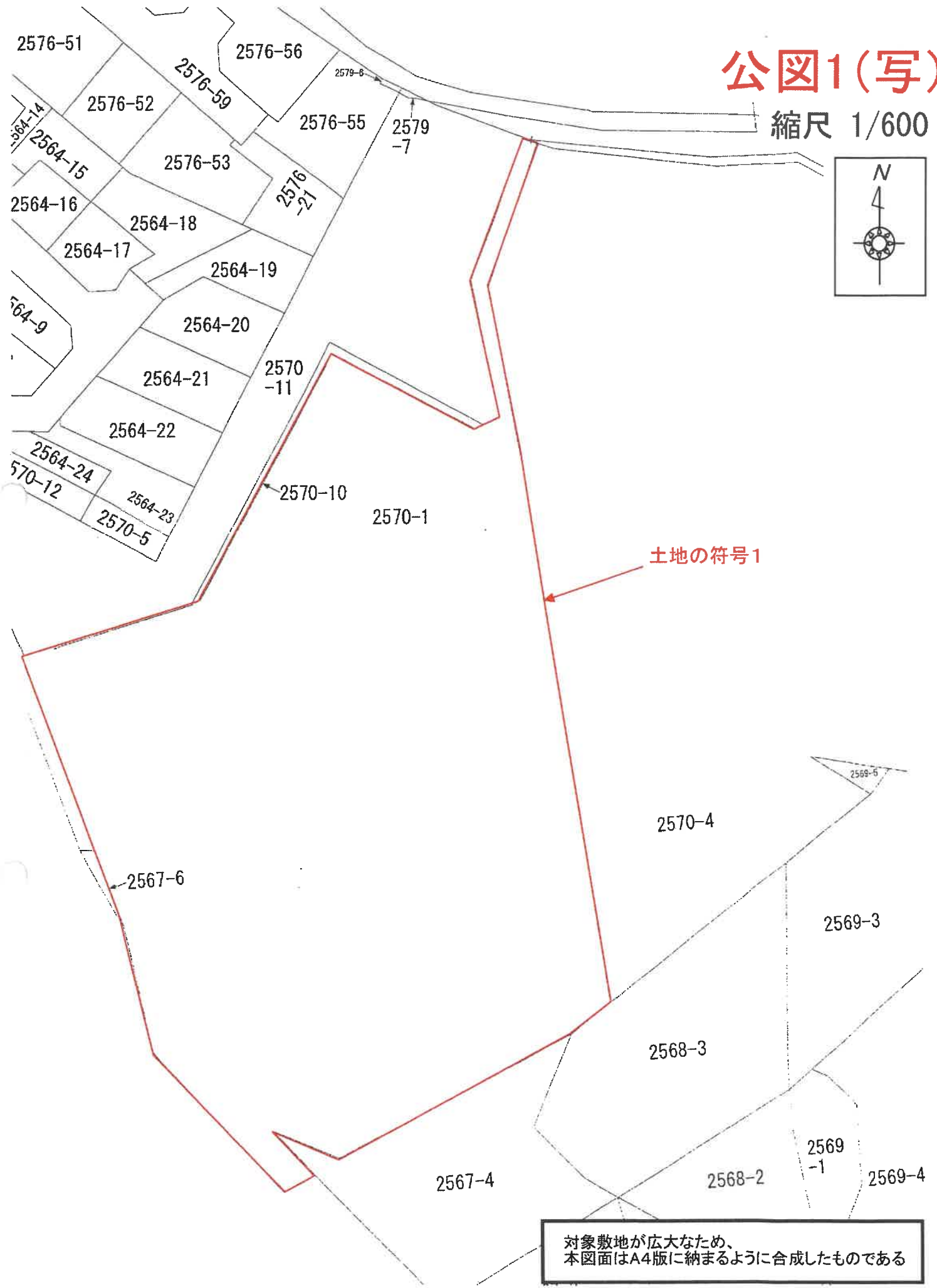
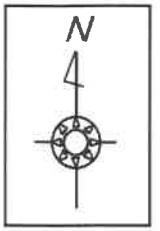
縮尺 1/10,000



スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
(株)マッフル
地図使用承認©マッフル第7-184号

公図1(写)

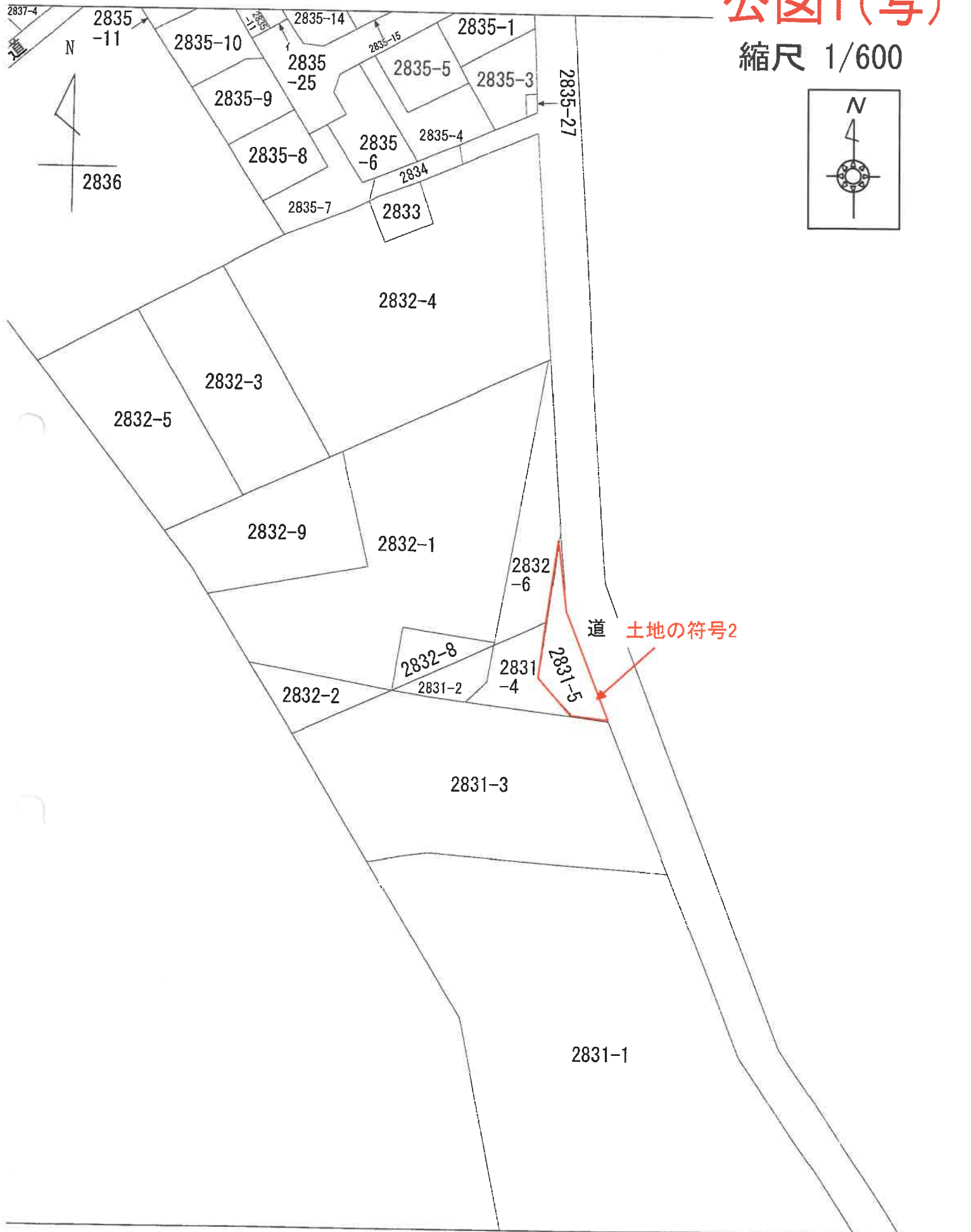
縮尺 1/600



対象敷地が広大なため、
本図面はA4版に納まるように合成したものである

公図1(写)

縮尺 1/600



建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：平成29年9月12日

各階平面図

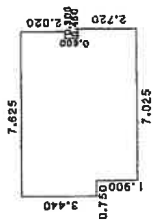
829016

建物図面
各階平面図

家屋番号
下鶴間字乙五号
2570番1の113

建物の所在
大和市下鶴間字乙五号2570番地1

建物の番号 113
(建物の存する部分 1階)



求積表

0.750 x 3.440 =	2.580000
6.575 x 5.340 =	35.110500
0.450 x 2.720 =	1.224000
0.300 x 2.020 =	0.606000
合計	39.520500
床面積	39.52 m ²

専有部分



作製者

申請人

縮尺 1/250

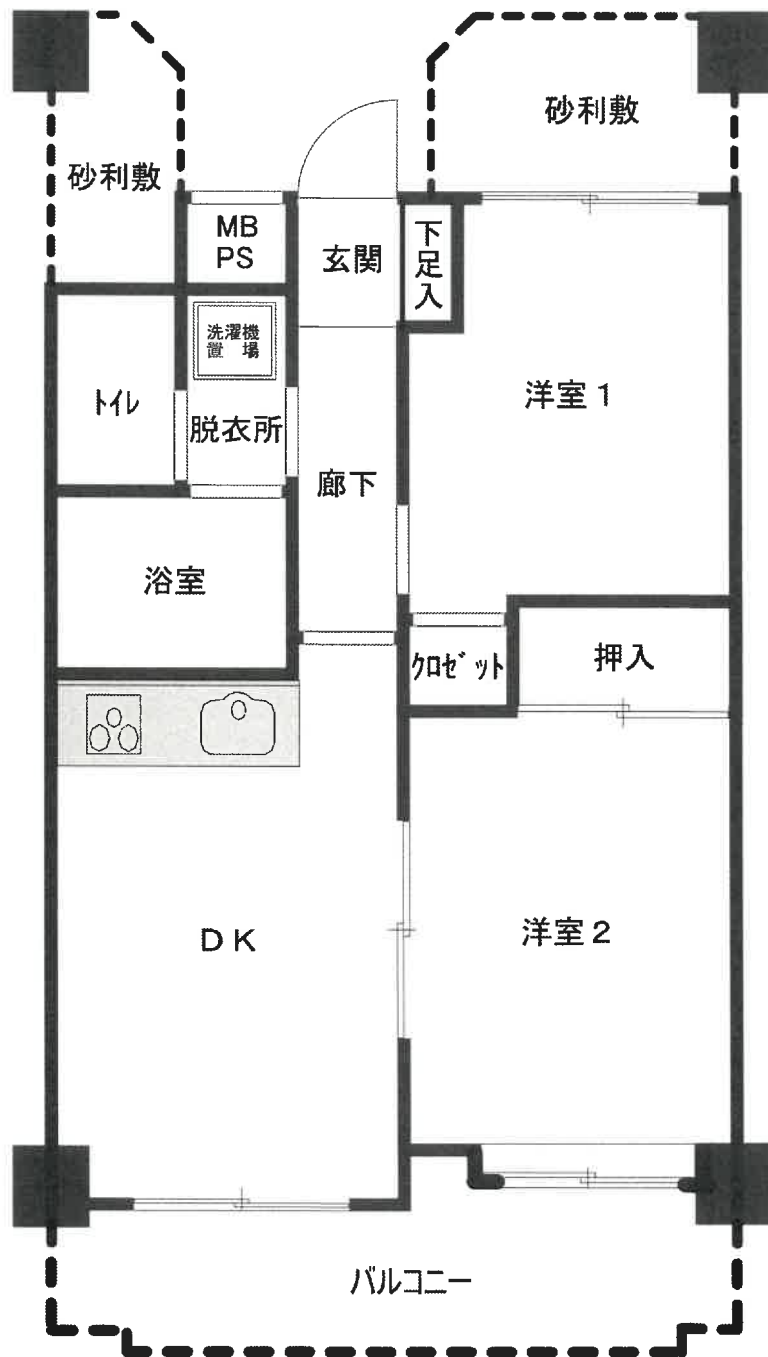
縮尺 1/1000

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

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。
令和7年8月22日 横浜地方支務局大和出張所

登記官

間取図



令和7年(ケ)第318号