

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 30 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 9 月 1 日から 令和 8 年 9 月 8 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 2 8 日 午後 1 時 1 0 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 9 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 2 4 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 7 月 3 0 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 大和市南林間一丁目 3 2 2 7 番地 6 4、3 2 2 7 番地
2 1

建物の名称 ノーブルビッグヴァン南林間

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南林間一丁目 3 2 2 7 番 6 4 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 3. 6 3 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 大和市南林間一丁目 3 2 2 7 番 6 4

地 目 宅地

地 積 3 0 9. 6 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大和市南林間一丁目 3 2 2 7 番 2 1

地 目 宅地

地 積 8 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



物 件 目 録

敷地権の割合 14万767分の5852



物 件 明 細 書

令和 8年 5月22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

【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 大和市南林間一丁目 3 2 2 7 番地 6 4、3 2 2 7 番地
2 1

建物の名称 ノーブルビッグヴァン南林間

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南林間一丁目 3 2 2 7 番 6 4 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 3 . 6 3 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 大和市南林間一丁目 3 2 2 7 番 6 4

地 目 宅地

地 積 3 0 9 . 6 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大和市南林間一丁目 3 2 2 7 番 2 1

地 目 宅地

地 積 8 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



物 件 目 録

敷地権の割合 14 万 7 6 7 分の 5 8 5 2



令和 8年(ケ)第 14号
令和 8年 2月26日受理
令和 8年 3月24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 大和市南林間一丁目 3 2 2 7 番地 6 4、3 2 2 7 番地
2 1

建物の名称 ノーブルビッグヴァン南林間

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南林間一丁目 3 2 2 7 番 6 4 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 3 . 6 3 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 大和市南林間一丁目 3 2 2 7 番 6 4

地 目 宅地

地 積 3 0 9 . 6 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大和市南林間一丁目 3 2 2 7 番 2 1

地 目 宅地

地 積 8 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

物 件 目 録

敷地権の割合 14 万 7 6 7 分の 5 8 5 2

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大和市南林間一丁目2番9号ノーブルビッグヴァン南林間301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 管理費 修繕積立金	のとおり 円 円 円 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	株式会社サービスメイク	
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 8年(ケ)第14号 債務者兼所有者 (A)
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行使できる債権と
されたものを記載してください。

令和 8 年 2 月 28 日現在

☐ 管理費	月額	13,600 円	☐ 滞納額	163,200 円
☐ 修繕積立金	月額	12,610 円	☐ 滞納額	151,320 円
☐ 管理費等振替料	月額	165 円	☐ 滞納額	1,155 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年	14 %	☐ 金額	16,907 円
☐ 滞納期間	令和 7 年 5 月分～令和 8 年 4 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。

☐	月額	円	☐ 滞納額	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、私が家族とともに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ありません。 3 本建物の壁、窓ガラス及び室内ドア等に壊れている箇所は無いと思います。 4 以前上階から発生した水漏れにより、全部の天井クロスを貼り替えましたが、その後は不具合はありません。 5 本建物内でペットは飼育していません。

(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た。
- 本建物の破損・汚損箇所等
特になし。
- 敷地権の目的である土地は、南西側及び南東側で市道に接している。(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
8年2月27日 (金) 11 : 30—11 : 40	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
8年3月2日 (月)	電 話	管理費等滞納照会
8年3月10日 (火)	目的物件所在地	外観調査, 不在, 通知書投函
8年3月18日 (水) 14 : 50—15 : 05	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)
8年3月23日 (月)	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 () : — :		

(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 8年 3月18日
目的物件は施錠されていたので, 立会人Bを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ, 債務者兼所有者が在宅していた。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

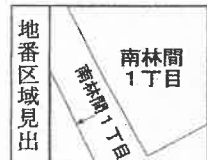
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 3229-48 ハ 3227-69 ホ 3383-37
ロ 3229-51 ニ 3227-72



(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 分	所 在	大和市南林間一丁目			地 番	3227番64		
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	土地改良所在図
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。

(横浜地方法律局大和出張所管轄)

令和8年1月5日

東京法律局中野出張所

請求番号：18-1

登記官

(1/1)

建物図面

922652 各階平面図

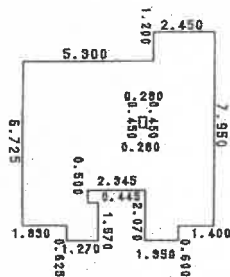
家屋番号
林間1丁目3227番
番646301

面圖 剖面圖 物階 建各

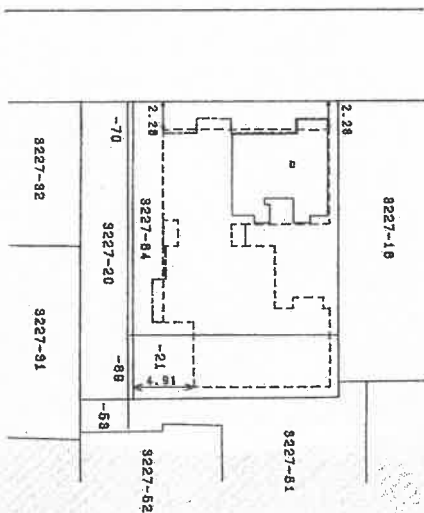
大和市南林間1丁目3227番地64, 3227番地21

建物の存する部分3階

解題 301



求 價 表		
2.450	X	1.200 = 2.940000
7.750	X	5.280 = 40.920000
2.750	X	1.470 = 4.042500
1.350	X	0.600 = 0.810000
2.655	X	0.500 = 1.327500
3.100	X	0.945 = 2.929500
1.270	X	0.675 = 0.783750
0.280	X	0.450 = -0.126000



本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

(9 枚目)

○平成八年參月四日
(日加納)

作者

工理 調查士

8年2月(作製)

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

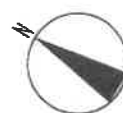
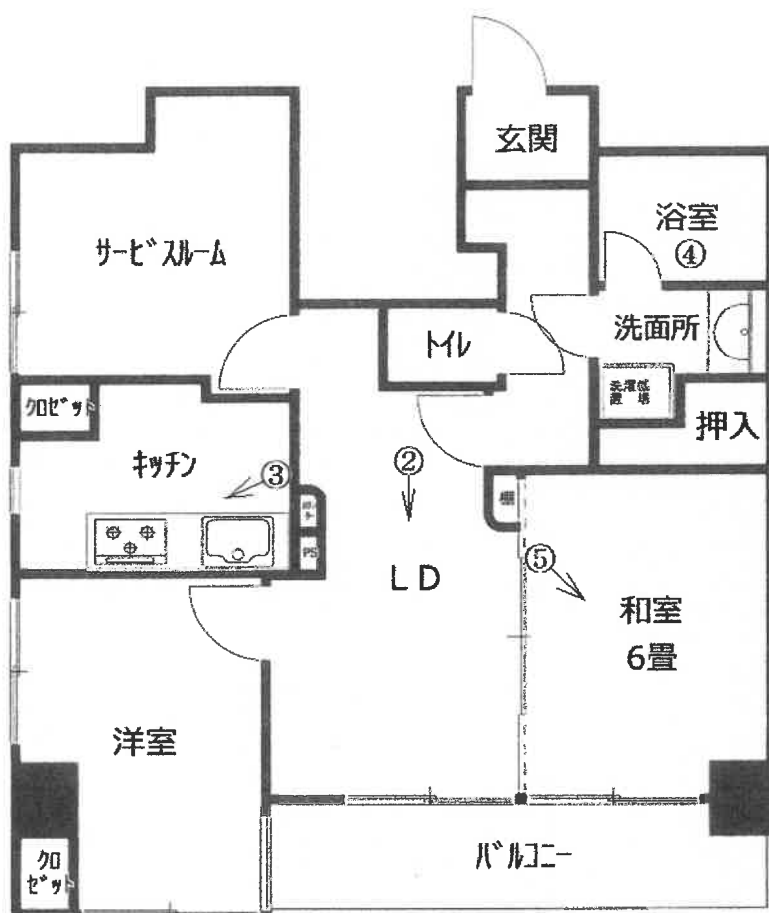
申請人

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

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（南方向から撮影）



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8年（ケ）第 14号

令和8年3月18日現地調査

令和8年4月 8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
1	金 1 2 , 9 1 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
1	次頁物件目録記載のとおり	住居表示「南林間1-2-9-301」
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

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大和市南林間一丁目 3 2 2 7 番地 6 4、3 2 2 7 番地
2 1

建物の名称 ノーブルビッグヴァン南林間

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南林間一丁目 3 2 2 7 番 6 4 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 3. 6 3 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 大和市南林間一丁目 3 2 2 7 番 6 4

地 目 宅地

地 積 3 0 9. 6 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大和市南林間一丁目 3 2 2 7 番 2 1

地 目 宅地

地 積 8 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

物 件 目 録

敷地権の割合 14万767分の5852

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	小田急江ノ島線「南林間」駅の南方約350m (道路距離)、(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗兼共同住宅、一般住宅、マンション等が混在する地域。	
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 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 商業地域 80% 400% 防火地域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	392.40㎡(2筆の合計) ほぼ整形 間口約16m、奥行約24m ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約7.2m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に 約16m接面。南東側幅員約4.0m舗装市道(建築基準法第42条1 項に該当)に約24m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	14万767分の5852
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	ノーブルビッグヴァン南林間	
建物の用途	住宅等（総戸数24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8年1月30日（登記簿記載）
	経過年数	約31年
	経済的残存耐用年数	約24年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造8階建 延べ1,488.26㎡	
仕様	屋根：アスファルト露出防水 外壁：タイル（一部吹付タイル）	
設備	オートロック、エレベーター1基、TV共同視聴設備、自転車置場、集合郵便受、ゴミ置場等	
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	株式会社サービスメイク
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇なし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	3階 (301号室) ・角住戸 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	53.63㎡（登記面積）		
間 取 り	2 L D K+サービスルーム		
バルコニー等	バルコニー：6.36㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 浴室、トイレ、洗面所、クロゼット等	
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 8 年 2 月 28 日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	13,600 円	163,200 円
	修 繕 積 立 金	12,610 円	151,320 円
	管理費等振替料	165 円	1,155 円
	備 考	年 14% の遅延損害金の規定あり 遅延損害金 16,907 円	
	専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年3月18日内部立入調査 所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇以前上階から水漏れし、全部の天井クロスを張り替えた。		

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	×53.63	÷0.88	×0.35	=7,470,000

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 31 年、経済的残存耐用年数 24 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 24 年}}{(\text{経過年数 31 年} + \text{経済的残存耐用年数 24 年})} \times (1 - 0.2) = 0.35$$

(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)
260,000	×1.45	377,000	× 392.40	×1.0	× $\frac{5,852}{140,767}$	= 6,150,000

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 5-2

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{標準価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 370,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{145} & = & 260,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和 8 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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：地価公示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：対象地は角地、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）
7,470,000	+6,150,000	×1.02	= 13,890,000

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：1.00（3階）

位置別補正：1.02（主要開口部：南西向き、角住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $1.00 \times 1.02 \times 1.00 = 1.02$

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）
377,000	×1.02	×1.00	×53.63	= 20,620,000

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 (6.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
1,226,766 (12.9%)	744,100	7.2 %	=10,024,681 =10,020,000	0.8232	8,248,464 (87.1%)	=9,480,000 (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	13,890,000	×1.00	=13,890,000
比準価格	20,620,000	×1.00	=20,620,000
収益価格			9,480,000
調整後の価格			16,810,000

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）
16,810,000	×1.0	×0.8	×0.96	—	=12,910,000

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、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に約4%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 地価公示：大和5-2

所 在：大和市南林間1丁目3343番75「南林間1-8-2」

価 格：370,000円/㎡

位 置：小田急江ノ島線「南林間」駅約90m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：113㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南東側10m市道

用 途 指 定 等：商業地域(建ぺい率80%，容積率400%)、防火地域

地 域 の 概 要：中低層の雑居ビル、飲食店等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 4,686,957円

符号1（土地） 50,156,820円（敷地権割合14万767分の5852）

符号2（土地） 13,411,980円（敷地権割合14万767分の5852）

第7 附属資料の表示

位置図

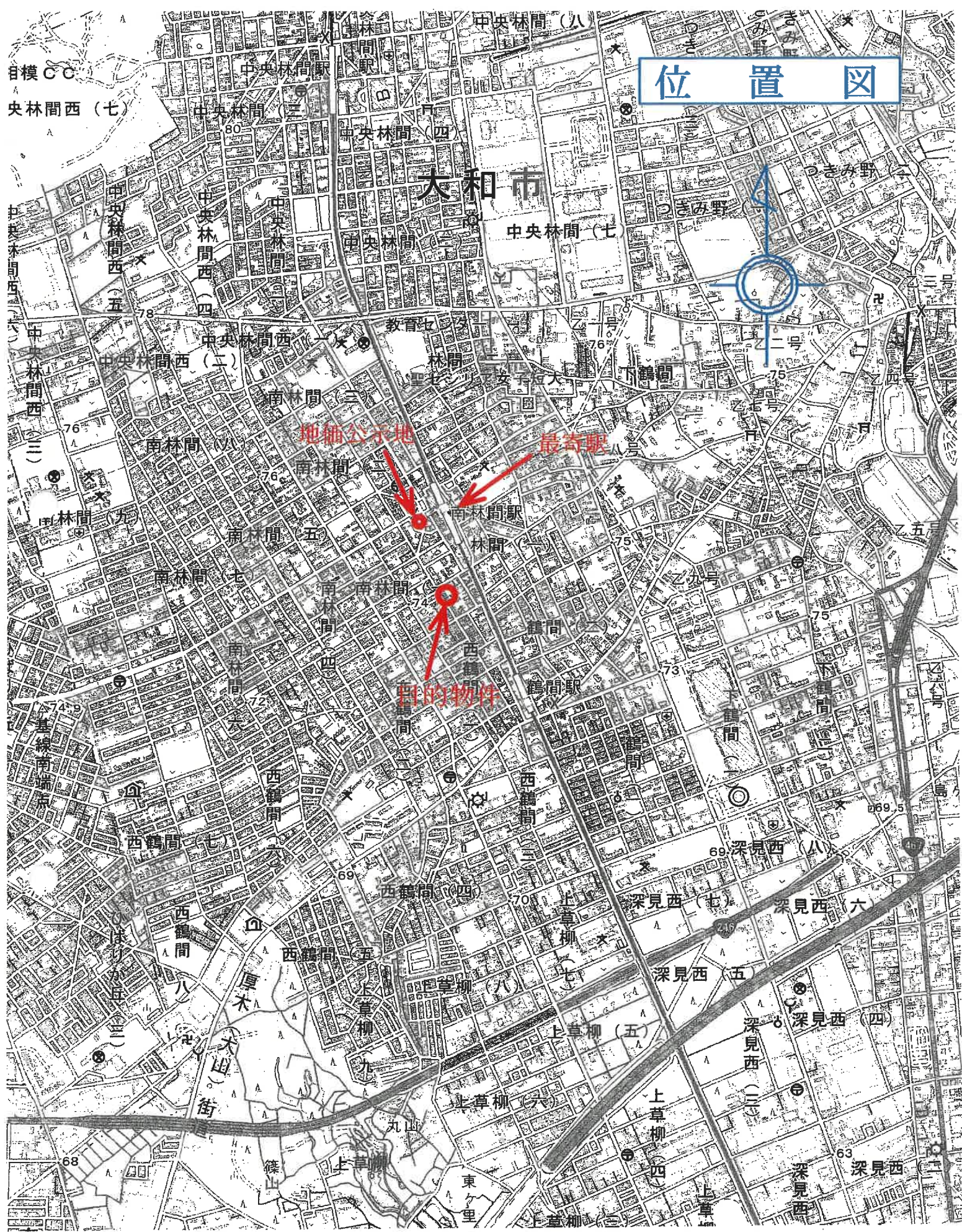
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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



位置図

407528

地積測量圖

前322-64 後・新同一・

3227-64, -70

大和市南林間1丁目

求 理 學

數地權得

品名	数量	單位	單價	總價
1	25.000	12.455		311.375000
2	25.000	12.314		307.850000
				619.225000
合計				309.6125000
合計				309.6125000

地籍	② 3227-70			
房屋	座落	座邊	高度	座面積
イ	19.154	0.180		3.449520
ロ	19.154	0.179		3.430356
			合計	6.879876
			合計座落	3.4399300
			合計座落	3.43 m ²

313.0524380 2

① 327-64	309.6125000	m ²
② 327-70	3.4399380	m ²

①④ 市 アート
②③⑤ 駐米点
⑤ 国石体

著
製
作

1921年1月16日(禮拜一)

申請人

縮尺 1/250

70%に縮小

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保管)

令和8年1月5日 東京法務局中野出張所

令和8年1月5日

東京法務局中野出張所

製品部

16

請求番号：18-2

登記年月日：平成8年1月26日

407527

前3227-2/後-新同一・新
地 番 3227-69 1-2/1
土地の所在 大和市南林園1丁目

地 積 測 量 図

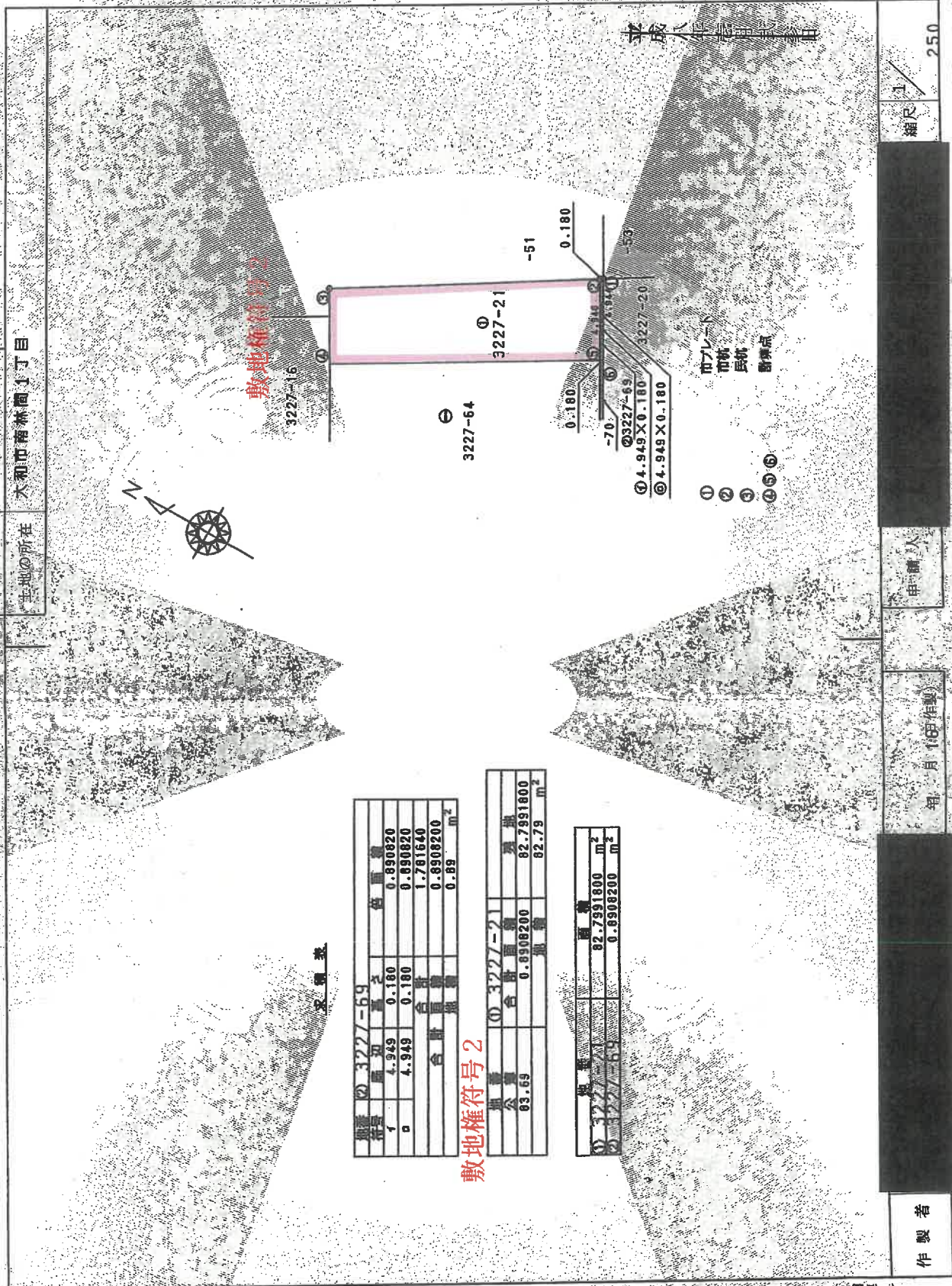
変換表

測量の3227-69		
符号	面積	面積
1	4.949	0.180
2	4.949	0.180
3	4.949	0.180
4	4.949	0.180
5	4.949	0.180
6	4.949	0.180
7	4.949	0.180
8	4.949	0.180
9	4.949	0.180
10	4.949	0.180
11	4.949	0.180
12	4.949	0.180
13	4.949	0.180
14	4.949	0.180
15	4.949	0.180
16	4.949	0.180
17	4.949	0.180
18	4.949	0.180
19	4.949	0.180
20	4.949	0.180
21	4.949	0.180
22	4.949	0.180
23	4.949	0.180
24	4.949	0.180
25	4.949	0.180
26	4.949	0.180
27	4.949	0.180
28	4.949	0.180
29	4.949	0.180
30	4.949	0.180
31	4.949	0.180
32	4.949	0.180
33	4.949	0.180
34	4.949	0.180
35	4.949	0.180
36	4.949	0.180
37	4.949	0.180
38	4.949	0.180
39	4.949	0.180
40	4.949	0.180
41	4.949	0.180
42	4.949	0.180
43	4.949	0.180
44	4.949	0.180
45	4.949	0.180
46	4.949	0.180
47	4.949	0.180
48	4.949	0.180
49	4.949	0.180
50	4.949	0.180
51	4.949	0.180
52	4.949	0.180
53	4.949	0.180
54	4.949	0.180
55	4.949	0.180
56	4.949	0.180
57	4.949	0.180
58	4.949	0.180
59	4.949	0.180
60	4.949	0.180
61	4.949	0.180
62	4.949	0.180
63	4.949	0.180
64	4.949	0.180
65	4.949	0.180
66	4.949	0.180
67	4.949	0.180
68	4.949	0.180
69	4.949	0.180
70	4.949	0.180
71	4.949	0.180
72	4.949	0.180
73	4.949	0.180
74	4.949	0.180
75	4.949	0.180
76	4.949	0.180
77	4.949	0.180
78	4.949	0.180
79	4.949	0.180
80	4.949	0.180
81	4.949	0.180
82	4.949	0.180
83	4.949	0.180
84	4.949	0.180
85	4.949	0.180
86	4.949	0.180
87	4.949	0.180
88	4.949	0.180
89	4.949	0.180
90	4.949	0.180
91	4.949	0.180
92	4.949	0.180
93	4.949	0.180
94	4.949	0.180
95	4.949	0.180
96	4.949	0.180
97	4.949	0.180
98	4.949	0.180
99	4.949	0.180
100	4.949	0.180

敷地権符号2

測量の3227-21	面積
1	4.949
2	4.949
3	4.949
4	4.949
5	4.949
6	4.949
7	4.949
8	4.949
9	4.949
10	4.949
11	4.949
12	4.949
13	4.949
14	4.949
15	4.949
16	4.949
17	4.949
18	4.949
19	4.949
20	4.949
21	4.949
22	4.949
23	4.949
24	4.949
25	4.949
26	4.949
27	4.949
28	4.949
29	4.949
30	4.949
31	4.949
32	4.949
33	4.949
34	4.949
35	4.949
36	4.949
37	4.949
38	4.949
39	4.949
40	4.949
41	4.949
42	4.949
43	4.949
44	4.949
45	4.949
46	4.949
47	4.949
48	4.949
49	4.949
50	4.949
51	4.949
52	4.949
53	4.949
54	4.949
55	4.949
56	4.949
57	4.949
58	4.949
59	4.949
60	4.949
61	4.949
62	4.949
63	4.949
64	4.949
65	4.949
66	4.949
67	4.949
68	4.949
69	4.949
70	4.949
71	4.949
72	4.949
73	4.949
74	4.949
75	4.949
76	4.949
77	4.949
78	4.949
79	4.949
80	4.949
81	4.949
82	4.949
83	4.949
84	4.949
85	4.949
86	4.949
87	4.949
88	4.949
89	4.949
90	4.949
91	4.949
92	4.949
93	4.949
94	4.949
95	4.949
96	4.949
97	4.949
98	4.949
99	4.949
100	4.949

測量の3227-69	面積
1	4.949
2	4.949
3	4.949
4	4.949
5	4.949
6	4.949
7	4.949
8	4.949
9	4.949
10	4.949
11	4.949
12	4.949
13	4.949
14	4.949
15	4.949
16	4.949
17	4.949
18	4.949
19	4.949
20	4.949
21	4.949
22	4.949
23	4.949
24	4.949
25	4.949
26	4.949
27	4.949
28	4.949
29	4.949
30	4.949
31	4.949
32	4.949
33	4.949
34	4.949
35	4.949
36	4.949
37	4.949
38	4.949
39	4.949
40	4.949
41	4.949
42	4.949
43	4.949
44	4.949
45	4.949
46	4.949
47	4.949
48	4.949
49	4.949
50	4.949
51	4.949
52	4.949
53	4.949
54	4.949
55	4.949
56	4.949
57	4.949
58	4.949
59	4.949
60	4.949
61	4.949
62	4.949
63	4.949
64	4.949
65	4.949
66	4.949
67	4.949
68	4.949
69	4.949
70	4.949
71	4.949
72	4.949
73	4.949
74	4.949
75	4.949
76	4.949
77	4.949
78	4.949
79	4.949
80	4.949
81	4.949
82	4.949
83	4.949
84	4.949
85	4.949
86	4.949
87	4.949
88	4.949
89	4.949
90	4.949
91	4.949
92	4.949
93	4.949
94	4.949
95	4.949
96	4.949
97	4.949
98	4.949
99	4.949
100	4.949



(日置製図)

作製者

年月日(印作製)

申請人

縮尺 1/250

70%に縮小

これは図面に記録されている内容と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8年1月5日 東京法務局中野出張所

登記官

登記年月日：平成8年3月4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。

(横浜地方広務局大和出張所管理)

令和8年1月5日

東京広務局中野出張所

登記官

請求番号：18-3

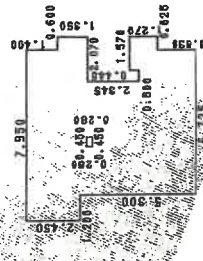
922652 各階平面図

家屋番号 南林間1丁目3227番地64の301

建物の所在 大和市南林間1丁目3227番地64、3227番地21

建物図面 各階平面図

専有部分



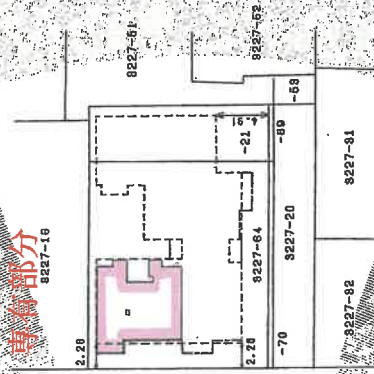
求積表

2.450	X	1.200	=	2.940000	
7.750	X	5.280	=	40.920000	
2.750	X	1.470	=	4.042500	
1.350	X	0.600	=	0.810000	
2.655	X	0.500	=	1.327500	
3.100	X	0.945	=	2.929500	
1.270	X	0.525	=	0.673750	
-	0.280	X	0.450	=	-0.126000
合 計				53.637250	
床 面 積				53.63 m ²	

建物の存する部分3階

建物番号 801

専有部分 8227-16



(日調書)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

70%に縮小

平成8年3月4日 (追加)

間 取 図

