

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 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 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	15,910,000 12,728,000		3,182,000	103,587	15,926

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大和市下鶴間字乙一号 1779 番地 5

建物の名称 ラポール中央林間

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下鶴間 1779 番 5 の 402

建物の名称 402

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 61.34 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 大和市下鶴間字乙一号 1779 番 5

地 目 宅地

地 積 1043.97 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 197337 分の 6605

物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 21 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 大和市下鶴間字乙一号 1779 番地 5

建物の名称 ラポール中央林間

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下鶴間 1779 番 5 の 402

建物の名称 402

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 61.34 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 大和市下鶴間字乙一号 1779 番 5

地 目 宅地

地 積 1043.97 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 197337 分の 6605

令和8年(ケ)第10号
令和8年2月24日受理
令和8年4月2日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 山崎郁雄

(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 大和市下鶴間字乙一号1779番地5

建物の名称 ラポール中央林間

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下鶴間1779番5の402

建物の名称 402

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 61.34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 大和市下鶴間字乙一号1779番5

地 目 宅地

地 積 1043.97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 197337分の6605



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 居 宅 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	☒ 別紙回答書のとおり 管理費 月額 円 修繕積立金 月額 円 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 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 ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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8年(ケ)第10号

債務者兼所有者

担当執行官

山崎郁雄

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3月23日現在

☒ 管理費	☒ 月額	14,530 円	☒ 滞納額	406,840 円
☒ 修繕積立金	☒ 月額	20,608 円	☒ 滞納額	577,024 円
☒ 14-711112-1119料	☒ 月額	1,500 円	☒ 滞納額	40,615 円
☐	☐ 月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 滞納期間	平成・令和	5年12月分～令和8年3月分		
☒ 損害金	☒ 年	14.0 %	☒ 金額	214,153 円

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。

☒ 駐車場使用料	☒ 月額	11,000 円	☐ 滞納額	297,000 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。

※管理規約は、表紙及び該当部分のみで結構です。

☐管理規約 ☐議事録 ☐

(回答者) 住所
会社名

横浜市西区北幸2-15-10
横浜ウエストサイドビル5階
日本ハウズイング株式会社
第一事業部

□欄は、該当事項の□に「■」または「△」印を付したものに限る。

(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
☒ 本物件現地管理人	1 債務者兼所有者は本建物に居住している。朝、出かけていくところを見かける。 (令和8年3月9日目的物件で聴取)

(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

- 1 受命物件の状況は、建物図面（各階平面図）、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果等から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、集合ポスト内には、債務者兼所有者宛の郵便物が複数存在した。
- 3 本建物内では小型犬1匹が飼育されており、各室内を自由に移動できる状態であった。
- 4 本建物内の床面の随所に汚損が認められた。
- 5 本建物内には、動産類等が置かれていて床面の状況を直接確認できない部分が多く、目視できない箇所にも汚損、破損等のある可能性がある。
- 6 本件敷地は、西側で建築基準法42条1項の市道に接している（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
令和8年2月27日(金) 18:15 — 18:20	目的物件所在地	外観調査、不在、通知書投函
令和8年3月4日(水) 13:45 — 13:50	横浜地方法務局大和出張所	登記事項証明書、登記事項要約書、公図申請・受理
令和8年3月9日(月) 10:40 — 10:55	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函(再度)、 本物件現地管理人より占有状況等聴取
令和8年3月11日(水) : — :	当裁判所	管理会社へ滞納管理費照会書FAX送信
令和8年3月13日(金) 17:25 — 17:28	目的物件所在地	不在、調査期日通知書投函
令和8年3月25日(水) 15:45 — 16:05	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影、評価人同行)
令和8年3月25日(水) 16:30 — 16:35	横浜地方法務局大和出張所	地積測量図申請(受理なし)
(特記事項) ■ 令和 8 年 3 月 2 5 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A及び解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和 8 年 3 月 2 5 日 目的物件は不在であったため、立会人Aを立ち会わ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

登記年月日：平成21年2月13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。
(東京地方法律局大和出張所管轄)
令和7年12月19日 東京法律局

(> 枚目)

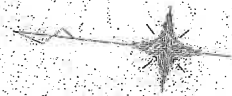
登記号

建物図面
各階平面図

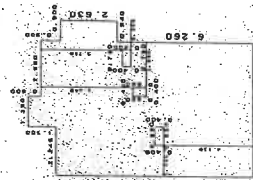
家屋番号 1779番5の
102

建物の所在 大和市下鶴間字乙一ノ1779番地5

各階平面図



建物の存在する部分 4階
建物の名称 402



面積表	
8.080 X 2.245 =	20.407080
10.990 X 1.390 =	15.276100
8.990 X 2.090 =	18.889100
3.990 X 0.940 =	3.750600
2.690 X 0.930 =	2.501700
0.400 X 0.930 =	0.372000
0.400 X 0.750 =	0.300000
0.600 X 0.600 =	0.360000
合計	61.343950
面積	61.34 m ²

←○ は写真撮影位置・方向

(単位はメートル)

作成者

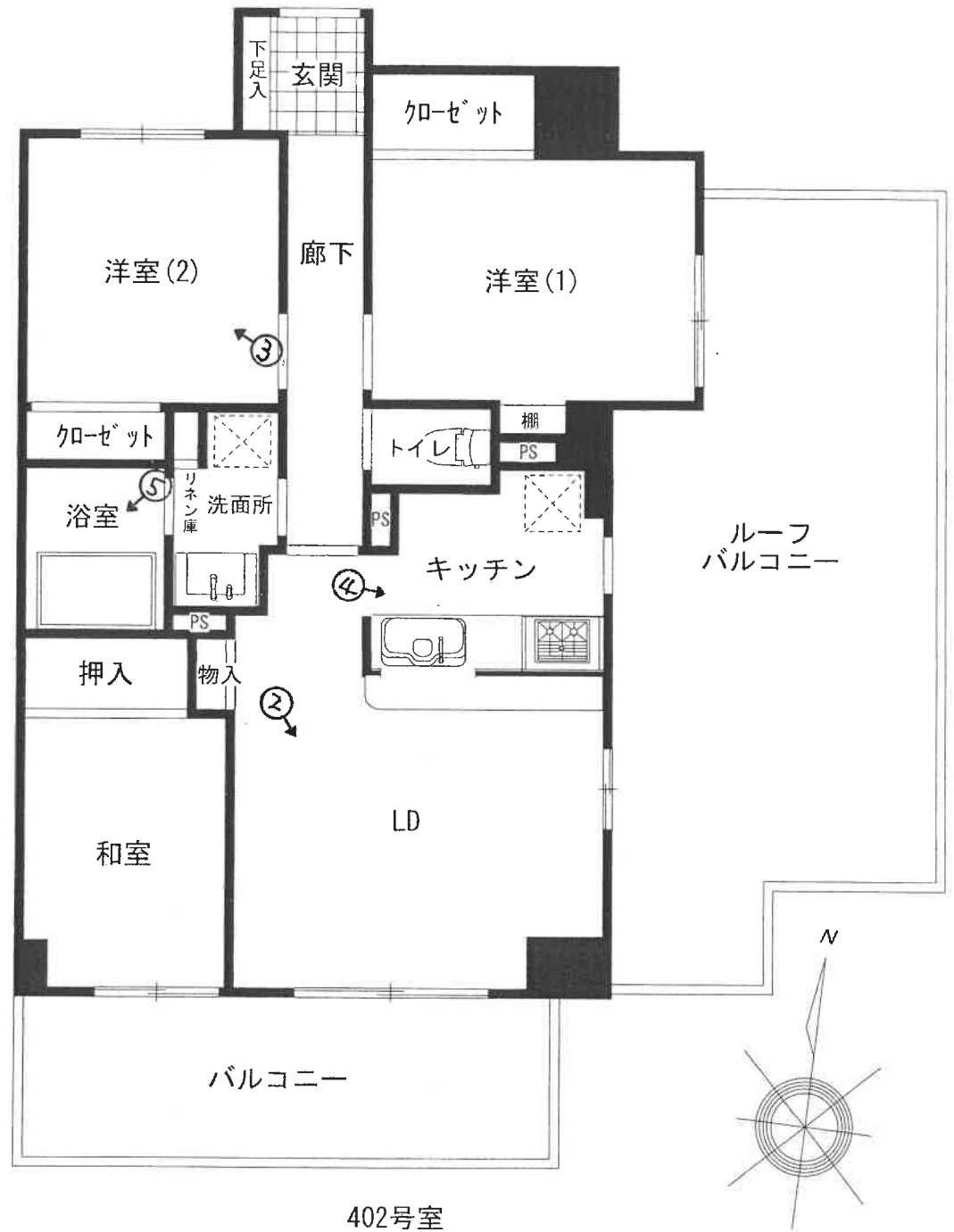
士地調査
業

縮尺 1/250
日付

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印)



402号室

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

① 物件1を含む一棟の建物



②



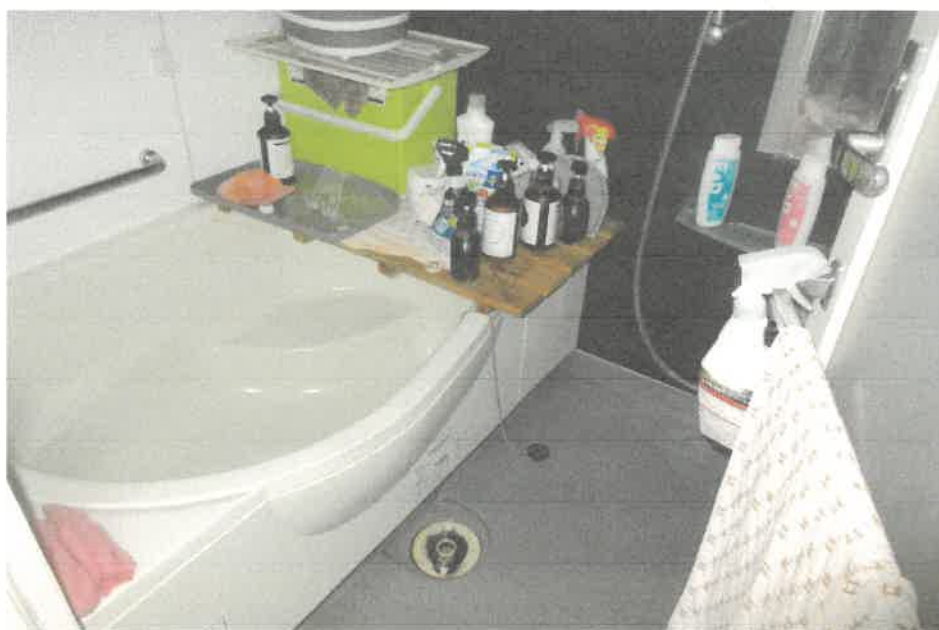
③



④



⑤



(// 枚目)



令和8年（ケ）第10号
令和8年3月25日 現地調査
令和8年4月3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 1 5 , 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	
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 大和市下鶴間字乙一号 1779 番地 5

建物の名称 ラポール中央林間

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 下鶴間 1779 番 5 の 402

建物の名称 402

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 61.34 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 大和市下鶴間字乙一号 1779 番 5

地 目 宅地

地 積 1043.97 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 197337 分の 6605

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「南林間」駅の北東方約750m(道路距離)	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション、路線型店舗が混在する地域	
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 蔽 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
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1043.97m ² 不整形(旗竿状の形状) 間口約7m、奥行約50m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約16m市道(建築基準法第42条1項)とほぼ等高に約7m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	19万7337分の6605
特 記 事 項	・特になし。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ラポール中央林間	
建物の用途	住宅（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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成21年1月21日（登記記載） 約18年 約32年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建、延べ2223.94m ²	
仕 様	屋根：アスファルト露出防水 外壁：45二丁掛タイル（一部吹付タイル） 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、駐輪場、 バイク置場、宅配ボックス、オートロック、CATV	
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 巡回管理（月～金曜日8時から11時）
管理の状況	普通	
特記事項	・特になし。	

(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）・角住戸 主要開口部の方位：南向き		
床	面	積	61.34㎡（登記面積）	
間	取	り	3 L D K	
バルコニー等		バルコニー 約15.13㎡ 、ルーフバルコニー約33.74㎡		
仕	様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、クッションフロアー、畳等 ビニールクロス等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所、押入等 特になし	
保守管理の状態		やや劣る		
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 3 月 23 日現在		
			月 額	滞 納 額
		管 理 費	14,530 円	406,840 円
		修繕積立金	20,608 円	577,024 円
		そ の 他	ルーフバルコニー使用料 1,500 円	40,615 円
			駐車場使用料 11,000 円	297,000 円
		備 考	上記のほか損害金年率 14.0%、遅延損害金 214,153 円がある。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和 8 年 3 月 2 5 日：内部立入調査 所有者占有である。		
特 記 事 項		・ 室内で小型犬を1匹飼っている。 ・ 床の各所に汚損が見られる。 ・ 動産類が置かれ床面の状況を確認できない所が多く、目視出来ない部分の汚損破損の可能性がある。		

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)
250,000	×61.34	÷0.82	×0.45	= 8,420,000

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18年、経済的残存耐用年数32年、

観察減価率(汚損の状況、中古マンションの市場性等含む) 30%

：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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 32 年}}{(\text{経過年数 18 年} + \text{経済的残存耐用年数 32 年})} \times (1 - 0.30) = 0.45$$

(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)
291,000	× 0.90	262,000	×1043.97	×1.00	× $\frac{6605}{197337}$	= 9,150,000

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－ 1 3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 259,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{90} & = & 291,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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）
（ 8,420,000	+ 9,150,000 ）	× 1.03	= 18,100,000

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：0.97（4階）

位置別補正：1.03（角住戸）

その他補正：1.03（ルーフバルコニーあり）

相 乗 積 $0.97 \times 1.03 \times 1.03 = 1.03$

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)
469,000	× 1.03	× 0.90	× 61.34	= 26,670,000

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	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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
978,039 (12.1%)	695,644	7.7 %	8,763,308 = 8,760,000	0.8117	7,110,492 (87.9%)	= 8,090,000 (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	18,100,000	× 1.00	= 18,100,000
比準価格	26,670,000	× 1.00	= 26,670,000
収益価格	8,090,000		
調整後の価格			21,380,000

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)
21,380,000	×1.00	× 0.80	× 0.93	—	= 15,910,000

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として7%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 地価公示地：大和－13

所 在：大和市林間1丁目3007番15、「林間1－18－10」

価 格：259,000円/㎡

位 置：小田急江ノ島線「南林間」駅 約500m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：146㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北西5.6m 市道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)、
準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 6,813,365円

符号1（土地） 106,084,055円

（符号の敷地権割合は19万7337分の6605）

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

・ケースデンキ
・コーナン

・カインズ
・エイビイ

りんかんモール

ニッセイ
ロジスティクスセンター

座間大和線

NTT

目的物件

シリア女子高-中

モニカ

大和学園前

間3

林間2

子どもの
広場

緑の広場

南林間駅入口

少年野球場

林間小東側

公示地

最寄駅

林間小

林間1

鶴間中前

鶴間中

302

あつる園

3030

南林間1

南林間4

スーパーマッフルデジタル23

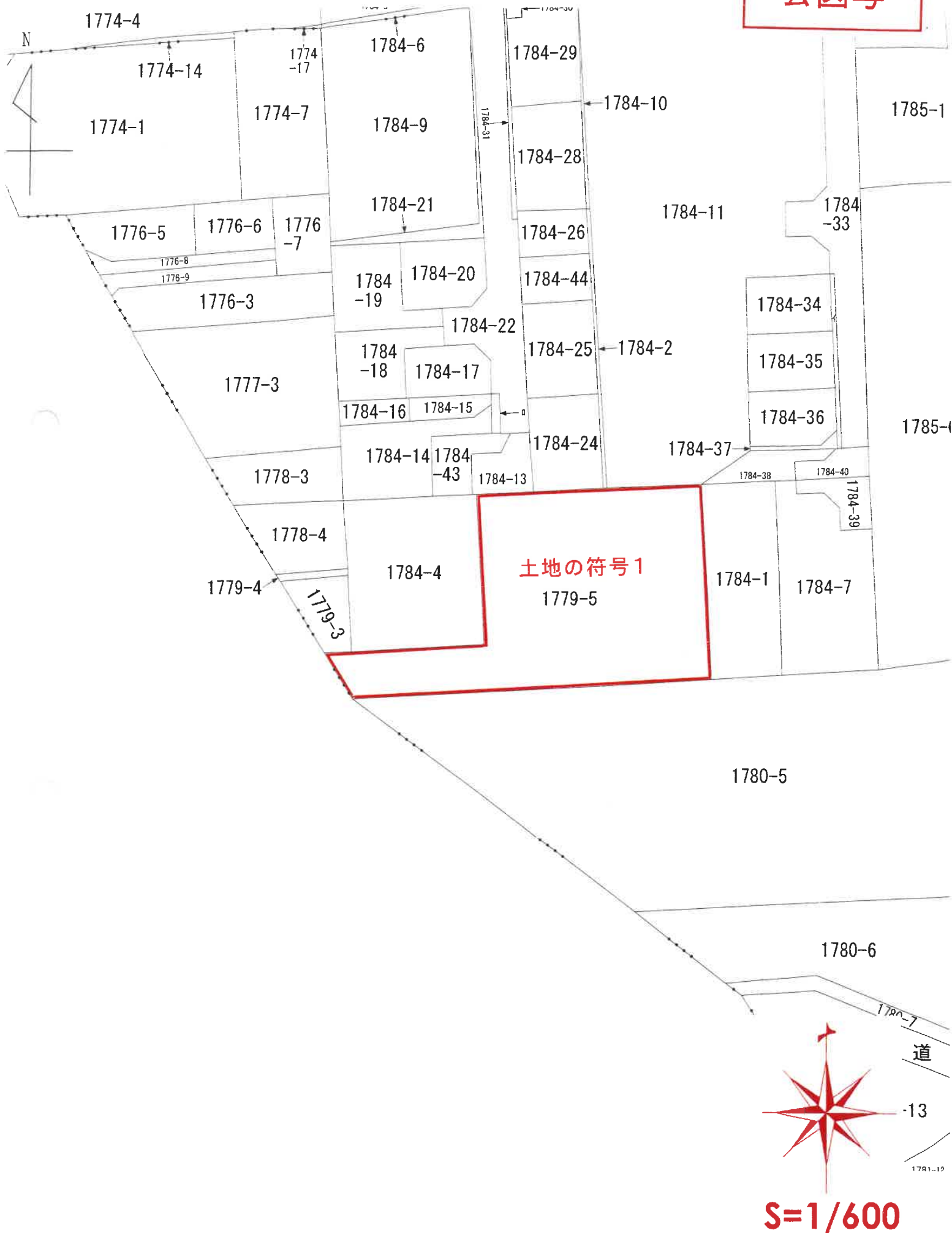
(株)マッフル

地図使用承認©マッフル第6-228号

©2022 MAPPLE Inc.

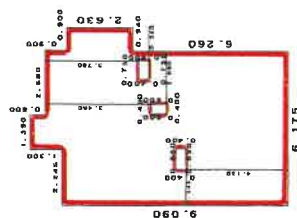
S=1/5,000

公図写



家屋番号 下鶴間1 402 9番5の

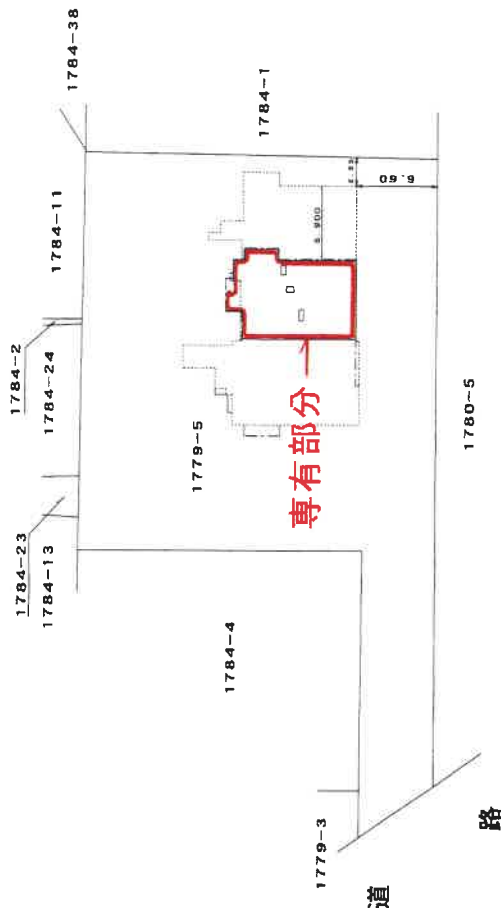
建物の所在 大和市下鶴間字乙一号1779番地5



求積表

9.090 X 2.245 =	20.407050
10.390 X 1.390 =	14.442100
9.790 X 2.540 =	24.866600
3.530 X 0.040 =	0.141200
2.630 X 0.900 =	2.367000
0.400 X 0.850 =	-0.340000
0.400 X 0.750 =	-0.300000
0.600 X 0.400 =	-0.240000
合計	61.343950
床面積	61.34 m ²

建物の存する部分 4階
建物の名称 402



(単位はメートル)

原図より81%に縮小

作成者

2月3日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

建物間取図

