

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 3 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 10 月 6 日から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 20 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 11 月 2 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 10 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 26 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 9 月 3 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	1,650,000 1,320,000		330,000	34,212	4,887

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 高座郡寒川町宮山 9 2 8 番地 3、9 2 8 番地 2

建物の名称 センチュリー寒川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮山 9 2 8 番 3 の 1 3

建物の名称 3 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 43.68 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 高座郡寒川町宮山 9 2 8 番 2

地 目 宅地

地 積 231.40 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 高座郡寒川町宮山 9 2 8 番 3

地 目 宅地

地 積 375.46 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 9 万 5 2 3 2 分の 4 7 5 2

物 件 明 細 書

令和 8年 2月24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 高座郡寒川町宮山928番地3、928番地2

建物の名称 センチュリー寒川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮山928番3の13

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 43.68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 高座郡寒川町宮山928番2

地 目 宅地

地 積 231.40平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 高座郡寒川町宮山928番3

地 目 宅地

地 積 375.46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 9万5232分の4752

令和 7年(ケ)第 250号
令和 7年10月27日受理
令和 7年12月 8日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 高座郡寒川町宮山 9 2 8 番地 3、9 2 8 番地 2

建物の名称 センチュリー寒川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮山 9 2 8 番 3 の 1 3

建物の名称 3 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 4 3 . 6 8 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 高座郡寒川町宮山 9 2 8 番 2

地 目 宅地

地 積 2 3 1 . 4 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 高座郡寒川町宮山 9 2 8 番 3

地 目 宅地

地 積 3 7 5 . 4 6 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 9 万 5 2 3 2 分の 4 7 5 2



(区分所有建物用1)

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 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	管 理 費 月額 9, 0 0 0 円 修繕積立金 月額 8, 0 0 0 円	令和 7 年 1 1 月 1 2 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成 1 5 年 1 2 月分～令和 7 年 1 1 月分 計 4 5 1 万 4, 4 3 2 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	センチュリー寒川管理組合代理人弁護士 A		
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 年 () 第 号 保管開始日 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 (1) 本件建物には、私が居住しています。 (2) 犬を4匹飼っています。 2 (1) キッチンのコンロが壊れているので、火が付きません。 (2) キッチンの蛇口も壊れてしまい、水が止まりません。そのため、ご覧のとおり蛇口のところはガムテープで止めてありますので水は出ません。 (3) 雨漏りはありません。 (4) 壁面については特にないと思いますが、床についてはダイニング・キッチンの床が穴が空き劣化しています。 (5) トイレのドアは、大震災の時に自転車が倒れて、穴が空いてしまいました。 (6) 浴室のお湯を涌かすことはできますが、温度の調整ができません。それから、シャワーのホースに穴が空いています。

(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

- 1 (1) 本件建物には、現場の状況及び所有者の陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。
- (2) よって、本件建物は、前記のとおり所有者が居宅として使用しているものと認める。
- 2 (1) 本件建物には以下のとおり損傷等が見受けられた。
 - ① ダイニング・キッチンの床及び和室の畳が大きく損傷している（写真②～④）。室内では現に犬が4匹飼育されており、これら損傷は犬の尿尿によるものと思われる。そのため、尿尿による影響は床下ないし畳下にまで及んでいるものと予想される。なお、和室については畳の上にブルーシートが敷かれていたが、同所を歩いたときの感触からしても、その下は同様に尿尿により大きく汚損しているものと思われる。
 - ② 犬の臭気が室内で強く感じられた。
 - ③ 所有者の陳述にあるように、キッチンの蛇口部分にガムテープが巻き付けられた状態となっていた（写真⑤）。また、キッチンのガス台付近も油汚れで汚損していた。
 - ④ 壁面については、犬によるものと思われる引っかき傷が数か所で見受けられた（写真⑨はその一例）。
 - ⑤ トイレのドア及び下足入れの扉に、穴空きの損傷が認められた。
 - ⑥ 和室の襖が大きく損傷していた。
- (2) 以上のとおりであるが、本件建物は、極めて大きく損傷しており荒れた状態となっている（ただし、設備の動作確認はしていない。）。

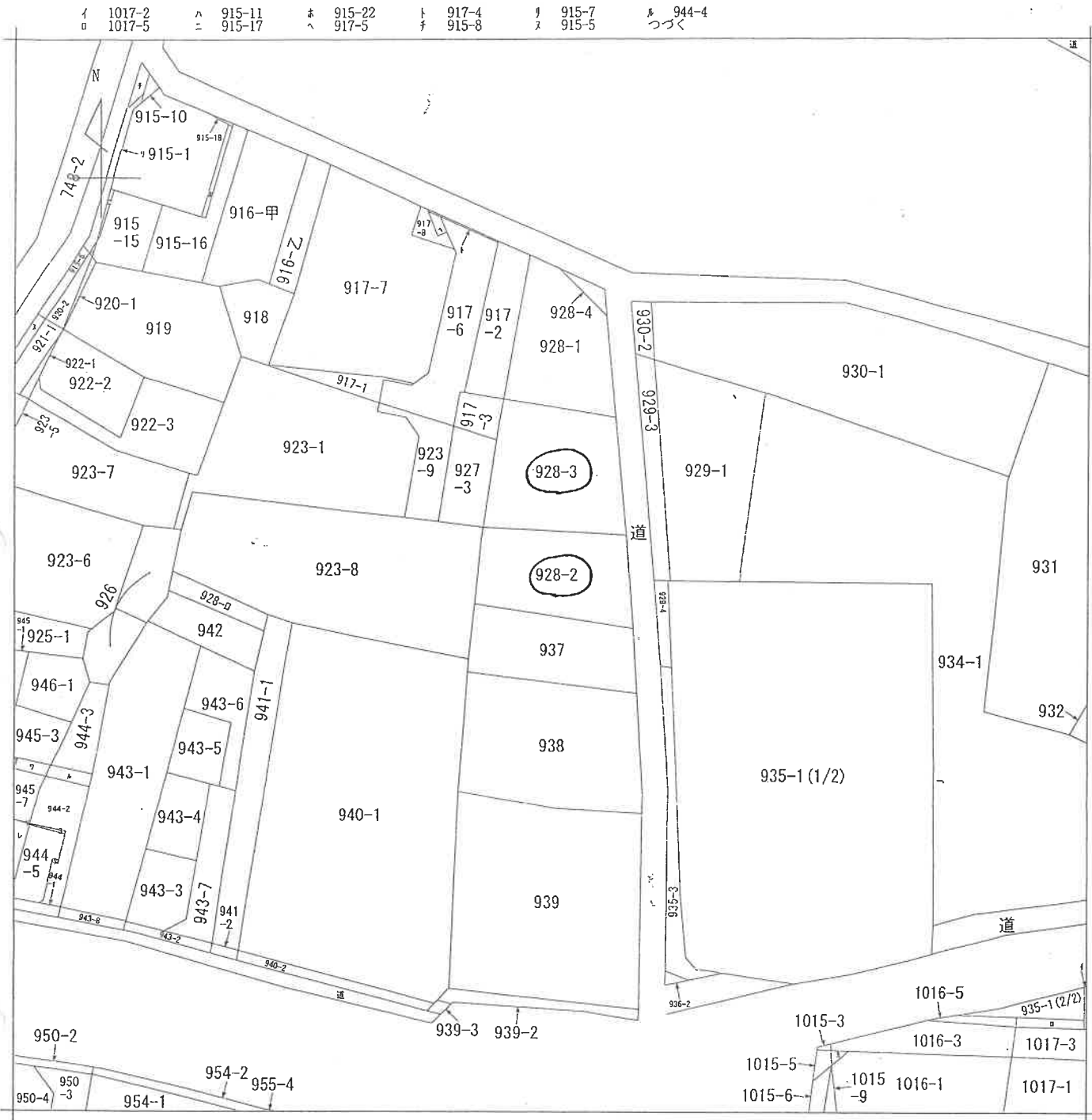
以上

(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29日(水) 9:05-9:10	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
7年10月29日(水) 12:00-12:08	横浜地方法務局湘南支局	登記事項証明書申請・受領 公図等図面申請・受領
7年10月31日(金) 14:47-15:12	執行官事務室	所有者と通話(事情聴取, 期日調整)
7年10月31日(金) :-:	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査(管理組合代理人弁護士Aより回答あり)
7年12月3日(水) 15:45-16:40	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 所有者と面談(占有等調査) [評価人同行]
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 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。 ☐ 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

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



(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。



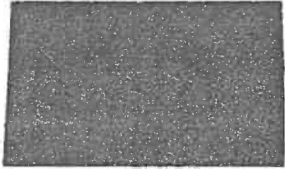
請求部	所在	高座郡寒川町宮山				地番	928番2			
出力縮尺	1/600	精度区		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和44年12月				備付年月日(原図)			補記事項		

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10月29日
横浜地方方法務局湘南支局
登記官

請求番号：16-1
(1/2)

(6 枚目)



公用

登記年月日：昭和63年12月2日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和7年10月29日 横浜地方方法務局湘南支局 登記部

034404

各階平面図

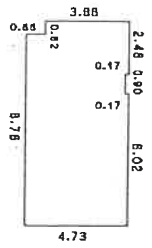
家屋番号

神奈川県山手区3-1-1

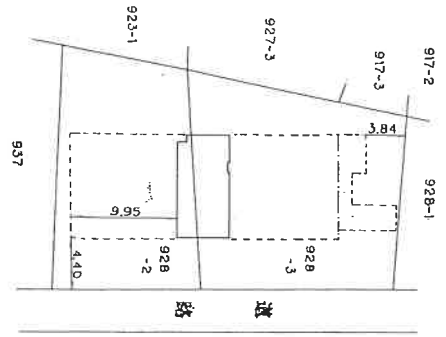
建築物各階平面図

建物の所在

東京都中央区千代田区千代田3-1-1



床面積	0.95	x	8.76	=	7.44660
床面積	3.71	x	2.46	=	34.79988
床面積	0.17	x	6.02	=	0.41824
床面積	0.17	x	6.02	=	1.02334
合計					43.6874
床面積					43.68 m ²



○は写真撮影位置・方向

建物番号 303号
建物の存する部分 3階部分

作製者

縮尺

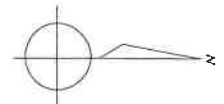
1/250

申請人

縮尺

1/500

間取図



◀○は写真撮影位置・方向

令和7年（ケ）第250号

①

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



③

畳の損傷状況



④

床の損傷状況



⑤

蛇口の損傷状況



⑥



⑦



⑧



⑨

壁面の損傷状況



令 和 7 年 （ ケ ） 第 250 号

令 和 7 年 12 月 3 日 現地調査

令 和 7 年 12 月 18 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗山 亮

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 2,360,000 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 高座郡寒川町宮山 9 2 8 番地 3、9 2 8 番地 2

建物の名称 センチュリー寒川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮山 9 2 8 番 3 の 1 3

建物の名称 3 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 4 3 . 6 8 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 高座郡寒川町宮山 9 2 8 番 2

地 目 宅地

地 積 2 3 1 . 4 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 高座郡寒川町宮山 9 2 8 番 3

地 目 宅地

地 積 3 7 5 . 4 6 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 9 万 5 2 3 2 分の 4 7 5 2



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	J R 相模線「寒川」駅の北方約870m（道路距離） (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域 東端一部：埋蔵文化財包蔵地内 (No. 14)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	606.86㎡ (土地の符号1、2の合計) ほぼ台形 間口約35m、奥行約20m (最深部) ほぼ平坦
接面道路の状況	東側にて、幅員約5.5mの舗装町道（建築基準法第42条1項）に、ほぼ等高に約35m接面している。	
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されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	なし ※プロパンガスを使用
	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	9万5232分の4752
特 記 事 項	目的土地は、寒川町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	センチュリー寒川	
建物の用途	住宅等（総戸数20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63年11月19日（登記記載）
	経過年数	約38年
	経済的残存耐用年数	約12年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造4階建 延べ977.35㎡	
仕 様	屋根：陸屋根（アスファルト防水等） 外壁：45二丁掛タイル貼等 その他：なし	
設 備 等	集合郵便受、自転車置場、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	全部委託
	管理会社	株式会社東急コミュニティー
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	エレベーターやオートロックはない。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1階建				
位	置	3階（303号室） 主要開口部の方位： 東向き 中間部屋				
床	面	積	43.68㎡（登記面積）			
間	取	り	3DK			
バルコニー等		バルコニー：5.74㎡				
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等		
		床		カーペット、畳、塩ビシート等		
		内	壁	ビニールクロス貼等		
		設	備	ユニットバス、トイレ、キッチン等		
		そ	の	他		
保守管理の状態		劣る				
管	理	費	等	管理組合代理人の回答によれば下記のとおり		
				令和 7 年 11 月 12 日 現在		
					月額	滞納額
				管 理 費	9,000円	2,004,000円
				修 繕 積 立 金	8,000円	
備	考	年15.0% の 遅延損害金の規定あり 遅延損害金2,510,432円				
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和7年12月3日：内部立入調査 所有者が居宅として占有している。				
特 記 事 項		◇室内で犬を4匹飼っており、強い臭気が感じられた。 ◇和室の畳の劣化が顕著であるほか、DKの床材には剥がれた箇所が見られた。 ◇和室の襖が大きく損傷していた。 ◇キッチンのコンロが故障しており、使えないとのことである。 ◇キッチンの蛇口のハンドルが故障しており、水が止まらなくなるとのことであり、ガムテープ止めがなされていた。 ◇玄関の下足入の扉とトイレのドアには、穴の開いている箇所が見られた。 ◇洗面所の入口付近の柱に傷が見られたほか、犬によるものと思われる傷が室内には複数見られた。 ◇浴室の湯の調整が出来ないほか、シャワーホースには穴が開いているとのことである。 ◇築年数の経過した建物であり、室内には経年に伴う劣化が見られた外、汚損や損傷等が顕著に認められた。				

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)
300,000	× 43.68	÷ 0.89	× 0.17	= 2,500,000

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 38年 、 経済的残存耐用年数 12年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 12\text{年}}{(\text{経過年数 } 38\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 12\text{年})} \times (1 - 0.3) = 0.17$$

(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/㎡)	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)
157,000	× 0.95	149,000	× 606.86	× 1.0	× $\frac{4,752}{95,232}$	= 4,510,000

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。

地価調査地 神奈川寒川 (県) -2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 160,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & = & 157,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 地価調査地は、標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 地価調査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とおり

個別格差 : 形状、埋蔵文化財包蔵地内等で劣り、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 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）
2,500,000	+ 4,510,000	× 0.95	= 6,660,000

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：0.99（3階部分）303号室

位置別補正：0.96（東向き、中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $0.99 \times 0.96 \times 1.00 = 0.95$

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)
201,000	× 0.95	× 0.80	× 43.68	= 6,670,000

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：室内の汚損や損傷状態等を考慮し、-20%と査定した。

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	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格
	4年目期首 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$	複利 現価率 ※2 (9.2%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
(円) ア	(円) イ	ウ	エ	オ	カ	(円) ア + カ キ
-446,338 (-24.3%)	296,700	9.7%	2,967,000 = 2,970,000	0.7679	2,280,663 (124.3%)	= 1,830,000 (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複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

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対象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	6,660,000	× 1.00	= 6,660,000
比準価格	6,670,000	× 1.00	= 6,670,000
収益価格			1,830,000
調整後の価格			6,180,000

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)
6,180,000	× 0.9	× 0.8	× 0.53	- 0	= 2,360,000

市場性修正 : 室内の状況等から生じる市場性の減退を考慮し、市場性修正を-10%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 : 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 47% と求めた。

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 地 価 調 査 : 神奈川寒川(県)-2
所 在 : 高座郡寒川町岡田二丁目2401番4外 「岡田2-8-20」
価 格 : 160,000円/㎡
位 置 : JR相模線「寒川」駅 約750m
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 148㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側4m町道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域、準防火地域
(建蔽率 60% 、 容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅に空地も見られる住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1 (建物) 2,443,719円
符号1 (土地) 21,797,880円 (敷地権の割合 95,232分の 4,752)
符号2 (土地) 35,368,332円 (敷地権の割合 95,232分の 4,752)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

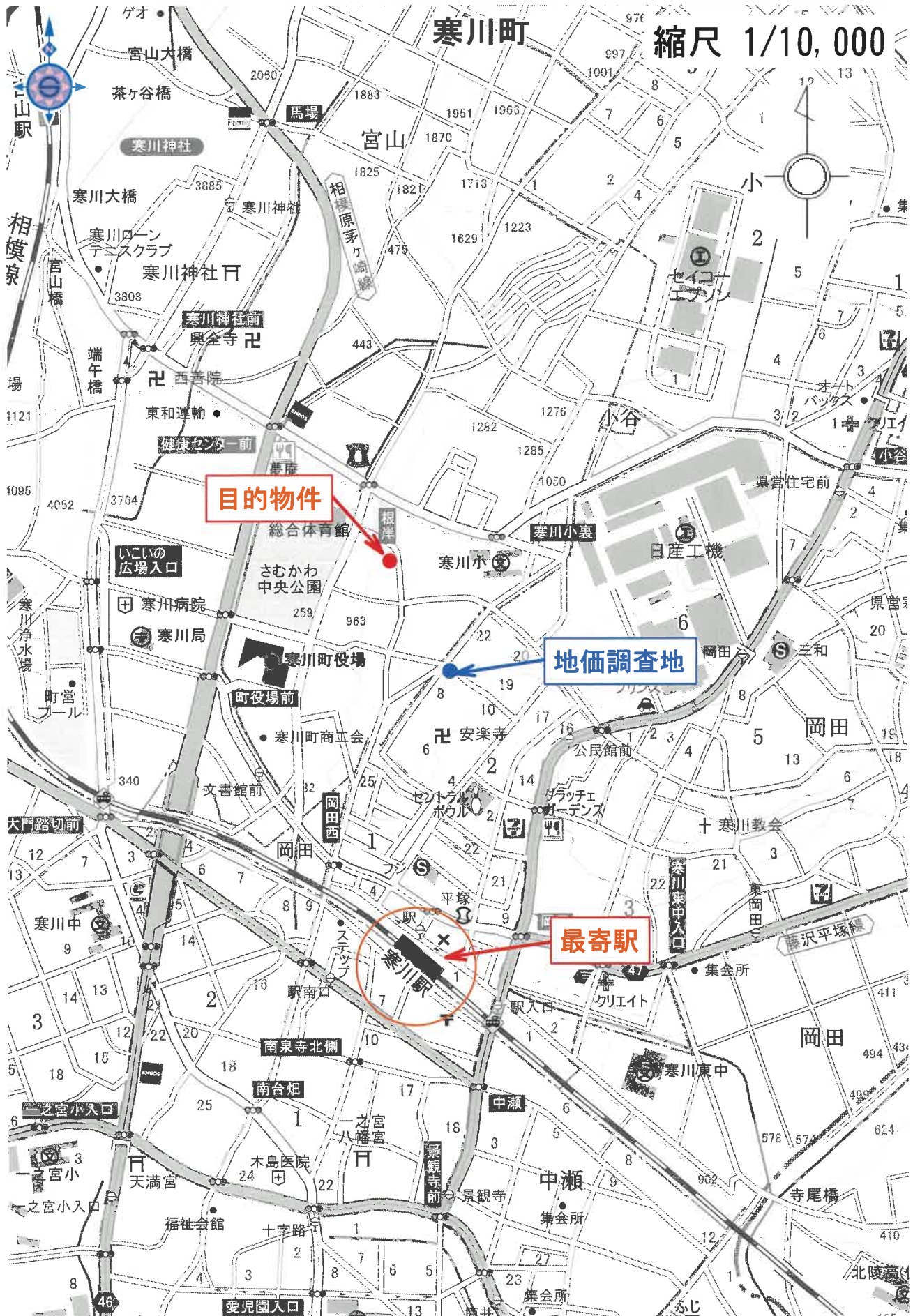
地積測量図写 (A3判からA4判へ縮小)

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



株式会社マップル スーパーマップル・デジタル24 (地図使用承認©マップル第6-270号)

公図(写)

縮尺 1/600



本図面は、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。

地番区域見出

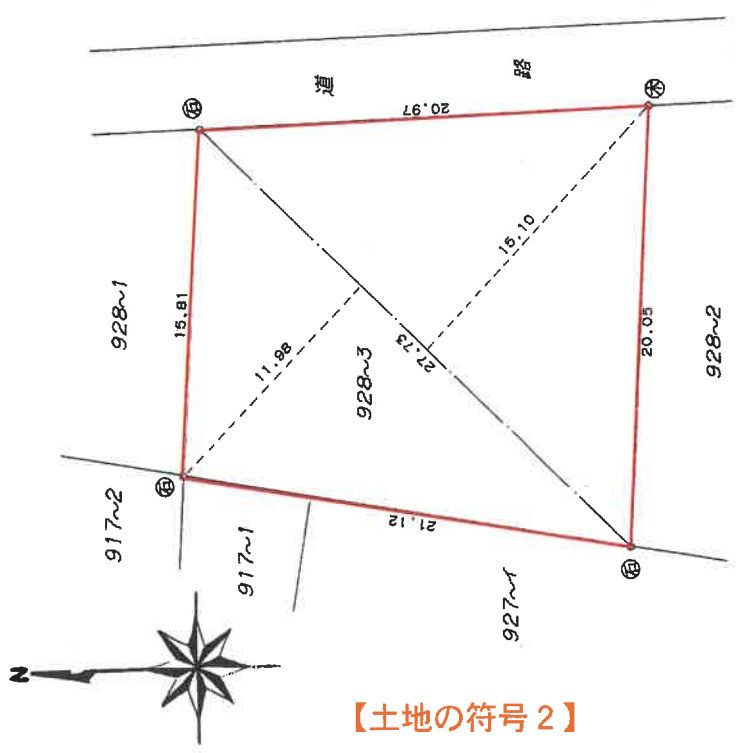
登記年月日：昭和62年7月3日

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。
令和7年2月20日 横浜地方支庁南支局

523314

前 928-3 後 新同一新
地 番 928番3
地 積 測量 図

土地の所在 高座郡寒川町宮山



【土地の符号2】

928~3 求積表
 $27.73 \times (11.98 + 15.10) = 750.9284$
 $1/2 = 375.4642$

境界線の種類	
①	石
②	金
③	木
④	杭
⑤	杭
⑥	杭

縮尺 1/250

申請人

昭和62年6月4日作製

作製者

土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会)

地図整理番号：M40579

登記官

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

登記年月日：昭和63年12月2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。
令和7年2月20日 横浜地方方法務局湘南支局

横浜地方法務局湘南支局

總品目

地圖整理番号:M40581

建各階平面圖

13-8-88 072644

圖面階各

034404

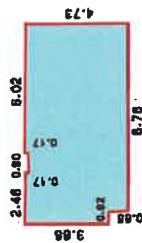
高座郡寒川町富山 920 番地 3, 同番地 2

家屋番号

建物の所在



物件 1 專有部分



求積表	0.95	x	8.76	=	7.4460
	3.7	x	9.38	=	34.7998
	0.17	x	2.36	=	0.4082
	0.17	x	6.02	=	1.0234
合計					43.6874
合度					43.6874



建物番号 303 陸部分
建物の存する部分 3

作者

月22日作製)

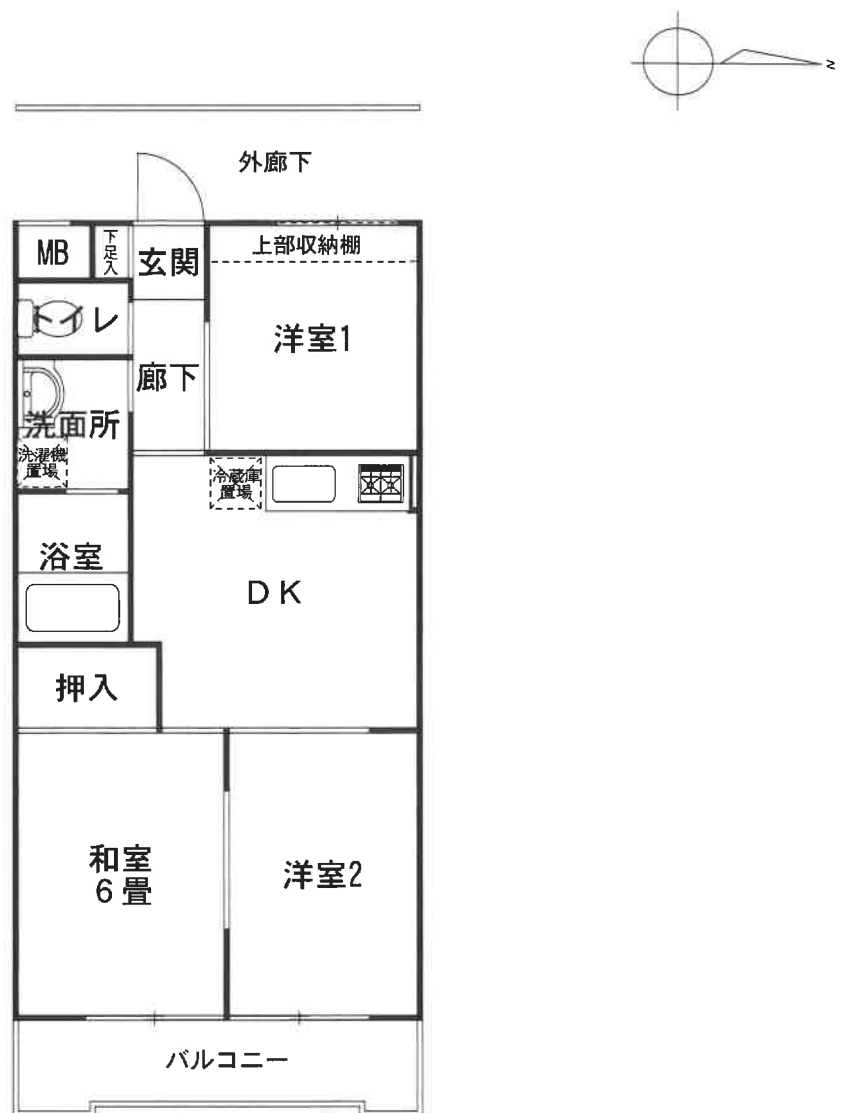
縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(東京土地家屋調査士会用紙)

間 取 図



令和 7 年（ケ）第 2 5 0 号

求 意 見 書

栗 山 亮 殿

令和 8年 6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につき、貴職から評価書が提出されていますが、評価時からの経過期間、その後の市場性の変動及び売却を実施したが売却できなかったことを考慮し、従前の売却基準価額を30パーセント減価し、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

なお、不相当、その他の場合は理由欄に、具体的内容及び相当とする価格も記載してください。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 7月 1日

評価人

栗 山 亮

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 高座郡寒川町宮山928番地3、928番地2

建物の名称 センチュリー寒川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮山928番3の13

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 43.68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 高座郡寒川町宮山928番2

地 目 宅地

地 積 231.40平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 高座郡寒川町宮山928番3

地 目 宅地

地 積 375.46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 9万5232分の4752

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	2,360,000	1,650,000	0
(備 考)			