

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 8 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 1 1 月 1 0 日から 令和 8 年 1 1 月 1 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 7 日 午後 1 時 1 0 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 1 1 月 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 3 0 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 1 0 月 8 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	17, 770, 000 14, 216, 000		3, 554, 000	71, 407	10, 201

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 海老名市中央二丁目 173 番地 1

建物の名称 サンクレイドル海老名

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央二丁目 173 番 1 の 206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 28.22 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 海老名市中央二丁目 173 番 1

地 目 宅地

地 積 833.17 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 327298 分の 3168

物 件 明 細 書

令和 8年 7月31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 海老名市中央二丁目 173 番地 1

建物の名称 サンクレイドル海老名

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央二丁目 173 番 1 の 206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 28.22 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 海老名市中央二丁目 173 番 1

地 目 宅地

地 積 833.17 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 327298 分の 3168

令和8年(ケ)第72号
令和8年4月9日受理
令和8年6月1日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 宮 脇 元 彦

(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 海老名市中央二丁目 173 番地 1

建物の名称 サンクレイドル海老名

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中央二丁目 173 番 1 の 206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 28.22 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 海老名市中央二丁目 173 番 1

地 目 宅地

地 積 833.17 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 327298 分の 3168

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	海老名市中央二丁目9番5-206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	(月額) 管理費 7,860円 修繕積立金 3,170円 円 円 円 令和8年4月20日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年11月分～令和8年4月分 計66,180円 ※損害金 年15% 金額1,818円		
管理費等照会先	伏見管理サービス株式会社 電話 ()		
その他の事項	規約共用施設あり。(ゴミ置場、倉庫、駐車場・駐輪場)		
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 ☐ ある 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

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 目的物件とは別の居所で暮らしているが、目的物件を第三者に賃貸等していない。 2 目的物件に生活しているときに壁などに目立った傷等をつけていない。排水等のトラブルも生活している時はなかった。 3 入居したばかりの頃に備え付けのエアコンから異音があったが管理業者が点検して修理したので、現在、異音はない。 4 ペットは飼っていない。

執行官の意見
1 目的物件の状況は、間取見取図及び添付写真のとおりである。 2 目的建物の占有及び占有状況等は、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。 3 目的建物の敷地は、北側で幅員約12mの建築基準法42条1項の県道に接している。

(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4月14日（火） 14：20 — 14：30	目的物件所在地	外観調査・通知書投函・外観写真撮影
令和8年4月20日（月） ： — ：	書面照会（ファクシミリ）	管理業者へ管理費額・滞納状況の照会書送付
令和8年4月22日（水） 14：05 — 14：15	横浜地方法務局大和出張所	接道及び近隣土地登記事項証明書交付申請・同交付 規約共用施設登記交付申請・同交付
令和8年5月27日（水） 12：00 — 12：30	目的物件所在地	Aと面談、占有及び使用状況等聴取・内部調査・写真撮影・評価人同行
年 月 日（ ） ： — ：		
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。

地番区域見出

請 求 部 分	所 在	海老名市中央二丁目				地 番	173番1		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 番 号 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)			簡 事 記 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8年2月16日

横浜地方法務局大和出張所

(5 枚目)

地图整理番号：M24581

登記官

(1/1)

令和8年2月16日

横濱地方法務局大和出張所

新編

(6 枚目)

图例整理号: 4582

173-1、173-3

土地の所在
海老名市中央二丁目

座標求積表

地名	地号	(A) 173-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
K107			-60793.412	-39745.242	-20.859	126809.780908
K106			-60776.811	-39745.469	20.401	-1239093.641011
K104			-60775.610	-39724.841	20.859	-126772.620790
K105			-60793.190	-39724.610	-20.401	1240241.669190
				合計	合計	705.388297
				合計	面積	352.6941485

地 帶	(B) 173-3				
	点名	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
	K100	-60793.437	-39745.242	-20.632	1254290.19218-1
	K107	-60793.412	-39745.242	20.632	-1254289.676384
	K105	-60793.190	-39724.610	0.000	0.000000
				合計	0.515800
			包 計	地 積	0.2579000
					0.25m ²

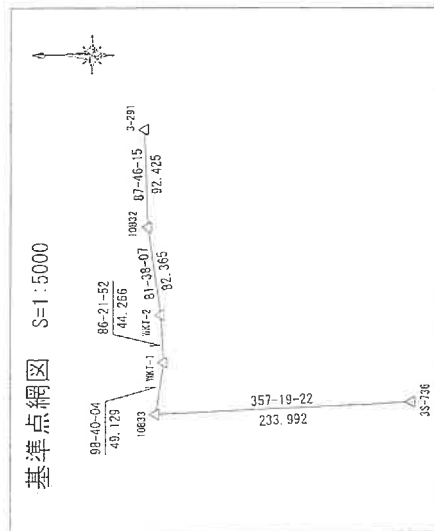
縣志如左

352. 9520485m

基準点座標リスト

點 名	X座標	Y座標	備 考
3-291	-60755.076	-39526.697	海晏市海晏鎮：金盤村
10832	-60756.671	-39519.052	海晏市海晏鎮：金盤村
10833	-60764.056	-39793.286	海晏市海晏鎮：金盤村
35-735	-60809.793	-39782.356	海晏市海晏鎮：金盤村
WKT-1	-60771.460	-39744.718	卜拉巴一線：15
WKT-2	-60768.653	-39700.541	卜拉巴一線：15

「海老名市道路管理課の公表成果を使用」



審界点	境界標の種類
田	民コンクリート杭
口	民プレート
⊕	鉄
○	計 算 点

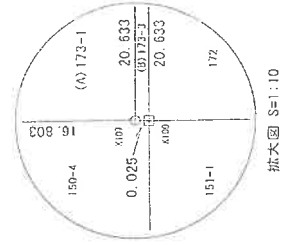
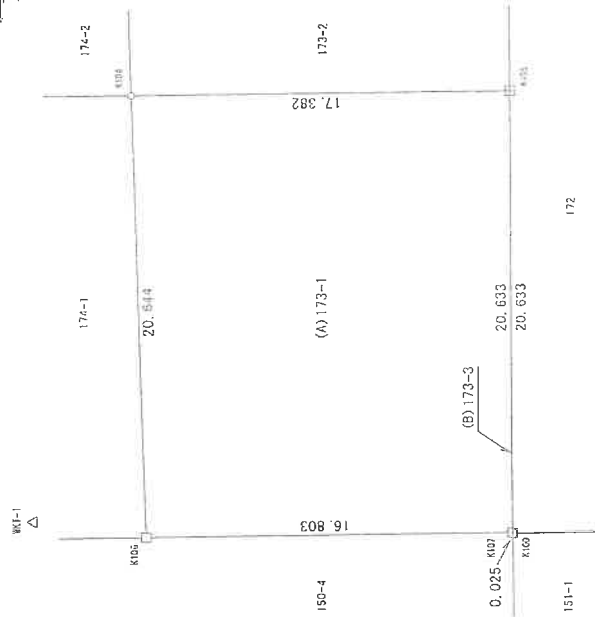
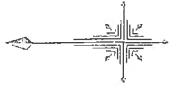
測地系	世界測地系 (測地成果2011)
座標系	WGS 84
測量年月日	令和元年9月12日

作者

(令和元年11月4日作成)

人
世
世

縮尺 $\frac{1}{250}$



放大图 $S=1:10$

登記年月日：令和6年6月5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8年2月16日 横浜地方検察局大和出張所

(7 枚目)

登記官

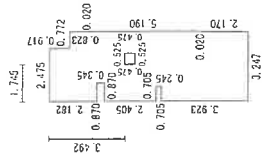
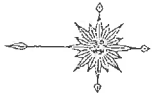
各階平面図

中央二丁目
173番1の206

建物図面

家屋番号
建物の所在

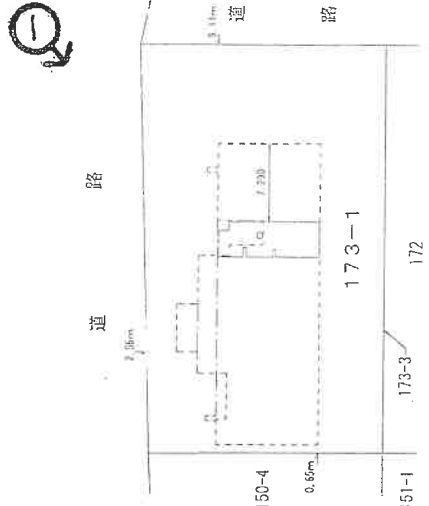
海老名市中央二丁目173番地1



求積表

0.020 x 5.190	=	0.103800
0.772 x 8.189	=	6.317276
1.605 x 9.100	=	14.605500
0.970 x 2.182	=	2.128340
0.165 x 5.573	=	0.920535
0.705 x 2.405	=	1.695525
0.705 x 3.923	=	2.765715
0.525 x 0.475	=	-0.248375
合計		28.221326
床面積		28.22 m ²

○は写真撮影位置・方向



建物の存する部分2階

作成者

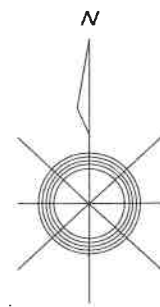
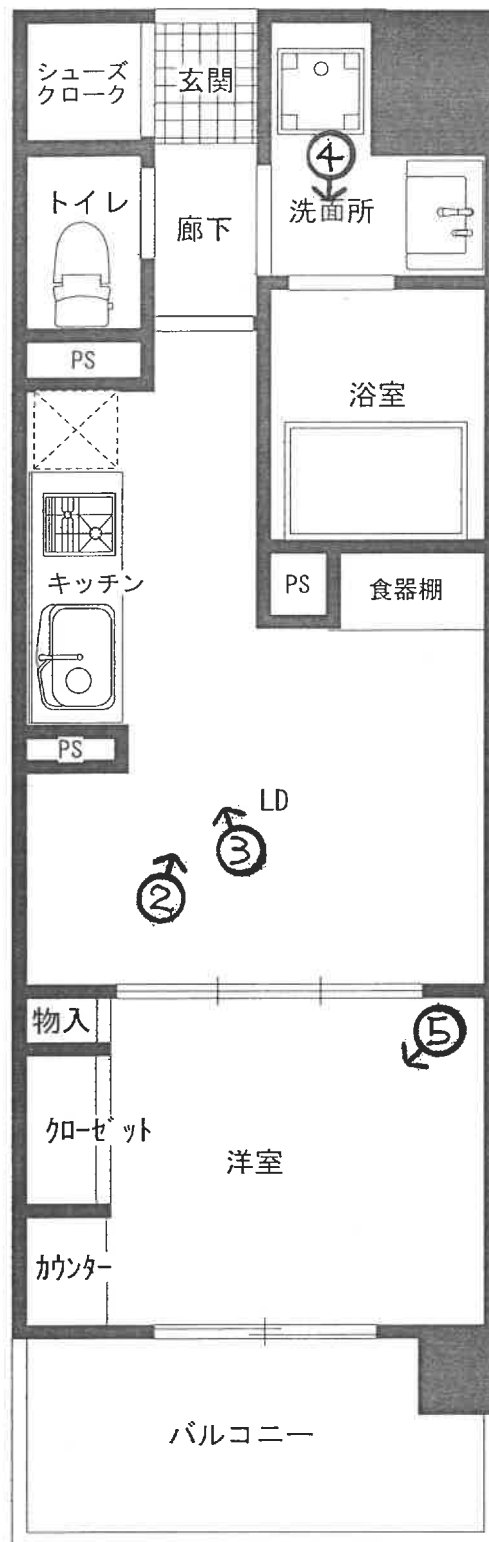
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

令和8年(ケ)第72号

観取見取図



206号室

←○は写真撮影位置・方向

(8 枚目)

①目的建物全景



②LD



③キッチン



④浴室



⑤洋室





令和 8 年 (ケ) 第 7 2 号
令和 8 年 5 月 2 7 日 現地調査
令和 8 年 6 月 1 5 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 7 , 7 7 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：中央2－9－5－206
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 海老名市中央二丁目 173 番地 1

建物の名称 サンクレイドル海老名

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中央二丁目 173 番 1 の 206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 28.22 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 海老名市中央二丁目 173 番 1

地 目 宅地

地 積 833.17 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 327298 分の 3168

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	小田急小田原線「海老名」駅の南東方約500m（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	マンション、店舗等がみられる県道沿いの商業地域	
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 商業地域 80% 400% 防火地域 海老名駅東口地区地区計画、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	833.17㎡（登記記載数量） 長方形 間口約38m×奥行約22m 隣接地とほぼ等高。画地内は、ほぼ平坦
接面道路の状況	北側幅員約12m県道（建築基準法第42条1項）と等高に 約38m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	327298分の3168
特 記 事 項	・ 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。 ・ 東側に市道（幅員約6.8m）があるが、歩行者専用の緑道で車両の出入りはできない。建築基準法上の扱いは42条1項の道路である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンクレイドル海老名	
建物の用途	住宅（総戸数65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	令和6年5月13日（登記記載） 約3年 約47年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建、延べ3661.21㎡	
仕様	屋根：陸屋根、アスファルト防水 外壁：吹付塗装仕上、一部石貼等 その他：特になし	
設備	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、機械式駐車場、バイク置場、駐輪場、オートロック、共同視聴用アンテナ等	
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 伏見管理サービス株式会社 日勤管理
管理の状況	普通	
特記事項	・登記共用部分がある。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	2階（206号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	28.22㎡（登記面積）		
間 取 り	1 L D K		
バルコニー等	あ り … 約6.16㎡		
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング等 クロス貼等 キッチン、浴室、トイレ、洗面所、クローゼット等 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8年4月20日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	7,860 円	47,160 円
	修繕積立金	3,170 円	19,020 円
	備 考	上記のほか損害金年率 15％、遅延損害金 1,818 円がある。	
専有部分の 利用状況等	令和8年5月27日：内部立入調査 所有者Aが居宅として占有している。		
特 記 事 項	・所有者Aは、室内でのペットの飼育がないこと、室内に目立った傷が無いこと、水回りの不具合が無いことを陳述している。		

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)
340,000	×28.22	÷0.83	×0.85	= 9,830,000

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3年、経済的残存耐用年数47年、

観察減価率は、築浅等を考慮し10%と判定した。

：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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 47 年}}{(\text{経過年数 3 年} + \text{経済的残存耐用年数 47 年})} \times (1 - 0.1) = 0.85$$

(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)
416,000	× 1.01	420,000	× 833.17	× 1.00	$\times \frac{3168}{327298}$	= 3,390,000

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 5－3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 360,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{90} & = & 416,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：角地相当等で優り、総合格差で上記の通り。

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）
（ 9,830,000	+ 3,390,000 ）	× 0.95	= 12,560,000

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：0.95（2階）

位置別補正：1.00（中間住戸）

その他補正：1.00（必要なし）

相 乗 積 $0.95 \times 1.00 \times 1.00 = 0.95$

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)
1,050,000	× 0.95	× 1.00	× 28.22	= 28,150,000

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減価不要とした。

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	複利 現価率 ※2 (4.2%)	正味復帰 価格の現価 （円） $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
1,992,923 (11.2%)	864,840	4.7 %	17,848,826 = 17,850,000	0.8839	15,777,615 (88.8%)	= 17,770,000 (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。目的物件は主に賃貸目的のワンルームタイプのマンションであり、マンション取引も比較的多く見られることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、積算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：10 比準価格：50 収益価格：40

	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	12,560,000	× 1.00	= 12,560,000
比準価格	28,150,000	× 1.00	= 28,150,000
収益価格	17,770,000		
調整後の価格			22,440,000

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)
22,440,000	×1.00	× 0.80	× 0.99	—	= 17,770,000

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1%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：海老名5－3

所 在：海老名市中央2丁目138番4、「中央2－8－41」
価 格：360,000円／㎡
位 置：小田急小田原線「海老名」駅 約600m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：230㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：南16m市道
用途指定等：商業地域(建蔽率80%，容積率400%)、防火地域
地 域 の 概 要：中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域

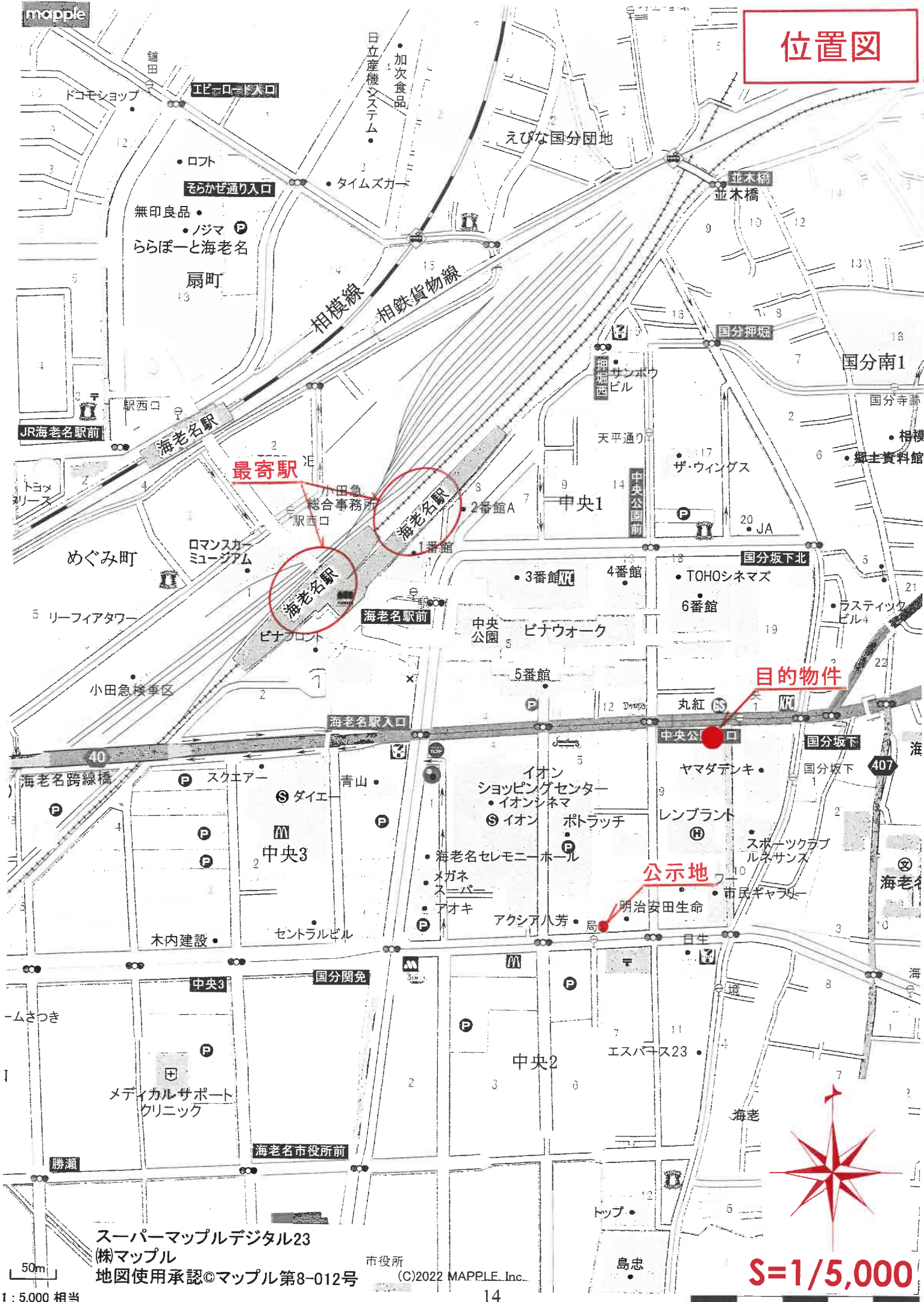
2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 5,100,500円
符号1（土地） 209,683,893円
（敷地権の割合は327298分の3168）

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

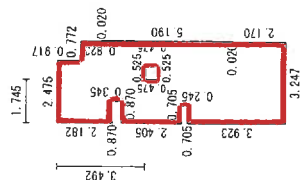
以 上





S=1/600

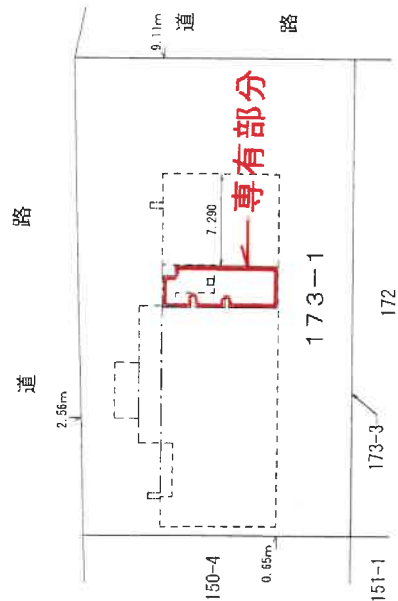
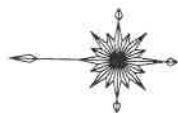
建物の所在
海老名市中央二丁目173番地1



求積表

0.020 x	5.190	=	0.103800
0.772 x	8.183	=	6.317276
1.605 x	9.100	=	14.605500
0.870 x	2.182	=	1.898340
0.165 x	6.573	=	1.084545
0.705 x	2.405	=	1.695525
0.705 x	3.923	=	2.765715
0.525 x	0.475	=	-0.249375
合計			28.221326
床面積			28.22 m ²

合計 28.221326
床面積 28.22 m²



建物の存する部分2階

原図より81%に縮小

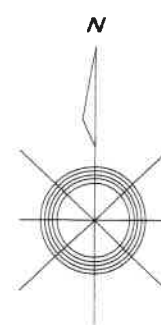
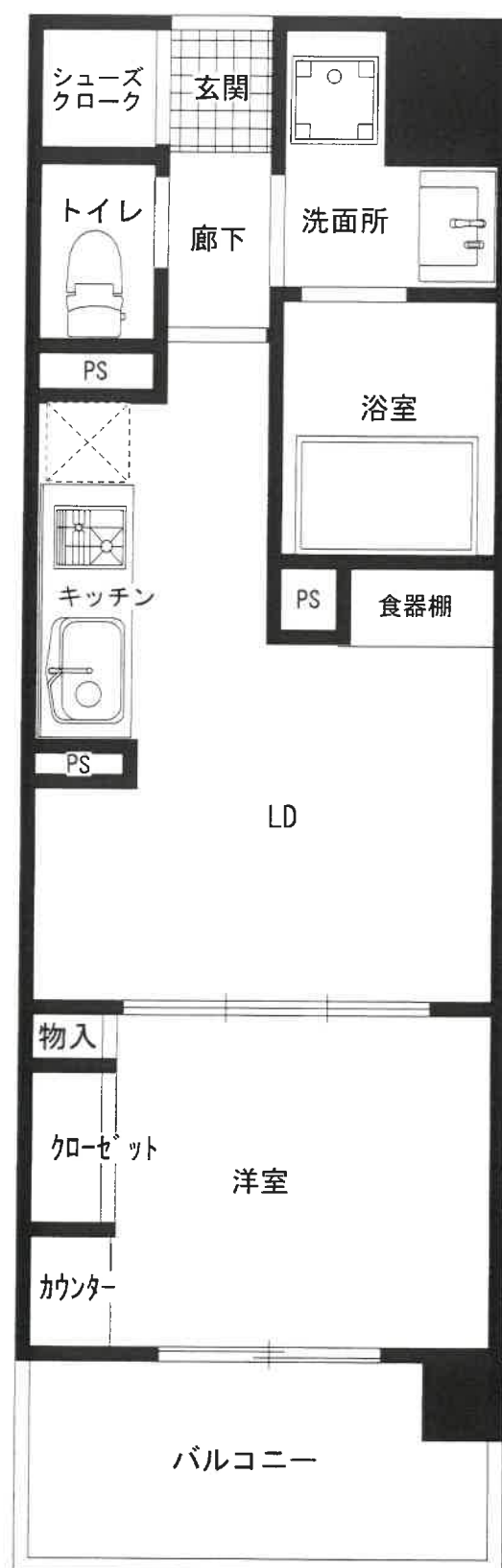
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図



206号室