

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月 8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11月10日から 令和 8年11月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月24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12月 7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11月30日 午前10時00分から 令和 8年11月30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10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	9,330,000 7,464,000		1,866,000	52,857	7,551



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 海老名市上今泉六丁目 174 番地 1

建物の名称 海老名かしわ台パークハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上今泉六丁目 174 番 1 の 39

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 72.47 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 海老名市上今泉六丁目 174 番 1

地 目 宅地

地 積 4853.05 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 10 万分の 992

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 6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】

本件共有者B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。ただし本件に係る配当要求の請求債権はその一部である。

《 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 海老名市上今泉六丁目 174 番地 1

建物の名称 海老名かしわ台パークハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上今泉六丁目 174 番 1 の 39

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 72.47 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 海老名市上今泉六丁目 174 番 1

地 目 宅地

地 積 4853.05 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 10 万分の 992

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1



令和 8年(ケ)第 63号
令和 8年 4月20日受理
令和 8年 6月 5日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 高 仲 建次郎

(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 海老名市上今泉六丁目 174 番地 1

建物の名称 海老名かしわ台パークハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上今泉六丁目 174 番 1 の 39

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 72.47 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 海老名市上今泉六丁目 174 番 1

地 目 宅地

地 積 4853.05 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 10 万分の 992

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県海老名市上今泉六丁目22番1-506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	☒ 建物共有者B ☐ 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 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 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	海老名かしわ台パークハイツ管理組合 代理人弁護士法人子浩法律事務所	
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 ☐ 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

別紙

令和 8 年(ケ)第 63 号

横浜地方裁判所

担当執行官 高 仲 建次郎 殿

回 答 書

(該当事項の□にノ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 5 月 20 日現在

☒ 管理費	月額	10,400	円	☒ 滞納額	488,800	円
☒ 修繕積立金	月額	4,840	円	☒ 滞納額	228,510	円
☒ 特別積立金	月額	10,420	円	☒ 滞納額	500,160	円
☒ 駐車場使用料	月額	8,000	円	☒ 滞納額	256,000	円
☒ 駐輪場使用料	月額	200	円	☒ 滞納額	5,000	円
☒ 損害金	月額	年14%	円	☒ 滞納額	385,333	円
☒ 滞納期間	月額	令和4年6月～令和8年5月	円	☐ 滞納額		円
☒ 弁護士費用	☒ 滞納額 34,100円					

※駐輪場は
令和7年10月解約

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(写し)を提出する。

☒管理規約 ☐議事録 ☐

4 備考 損害金は完済まで付加し、減額には応じません。

(回答者)

令和 8 年 5 月 20 日

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (A法定代理人成年後見人) ■ E (C法定代理人補助人)	Aは、別の場所に居住しており本件物件には居住していません。本件物件には、Bが単身で居住しています。Aは本件物件について共有持分を有していますが、Bが本件物件を利用するにあたり、A B間に使用料等を支払う旨の契約あるいは金銭の授受はありません。 本件物件には、Bが単身で居住しています。Cは本件物件について共有持分を有していますが、Bが本件物件を利用するにあたり、B C間に使用料等を支払う旨の契約あるいは金銭の授受はありません。
執行官の意見	
1 本件物件の状況は、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付写真等のとおりである。 2 本件物件は、室内にあった郵便物のあて名、関係人D及びEの陳述からBの占有と認めた。 3 洋室1及び洋室3は、物が多く置かれており壁や床の状態を子細に確認することができなかった。 4 評価人の調査によれば、本件物件の敷地は、南側で建築基準法42条1項に該当する市道に、北西側で建築基準法42条1項に該当する国道にそれぞれ接している。	

(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22日 (水) 14:00 — 14:30	横浜地方法務局大和出張所	登記事項証明書等交付申請
令和8年4月27日 (月) 13:30 — 13:50	目的物件所在地	全戸不在、外観調査 通知書差置 写真撮影
令和8年5月11日 (月)	F A X	マンション管理会社に対し照会書送付 (5月20日 及び5月28日回答書到着)
令和8年5月13日 (水) 14:55 — 15:15	目的物件所在地	全戸不在、外観調査 通知書差置 写真撮影
令和8年5月28日 (木) 12:25 — 12:55	目的物件所在地	立入調査 (評価人同行) 写真撮影
令和8年6月2日 (火) 16:35 — 16:40	電話	A法定代理人後見人Dに対する電話照会
令和8年6月2日 (火) 16:45 — 16:55	電話	B法定代理人補助人Eに対する電話照会
(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 5 月 2 8 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人F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

登記年月日：昭和59年4月7日

624385

各階平面図

家屋番号

上今泉6丁目
/ 74番 / の39

建築物図面

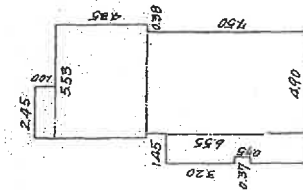
建築物の所在

海老名市上今泉6丁目 / 74番地 /

建物番号 506

5 階部分

建築物の存する部分 5 階



$$\begin{aligned} &1.00 \times 2.45 + 4.35 \times 5.53 \\ &+ 6.55 \times 1.45 + 7.50 \times 4.90 \\ &- 0.75 \times 0.37 = 72.47 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

道路

174-1

1



道路

174-7

174-8

174-3

174-2

174-3

174-4

174-5

174-6

174-7

174-8

174-9

174-10

174-11

174-12

174-13

174-14

単位：メートル

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

○ は写真撮影位置・方向

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

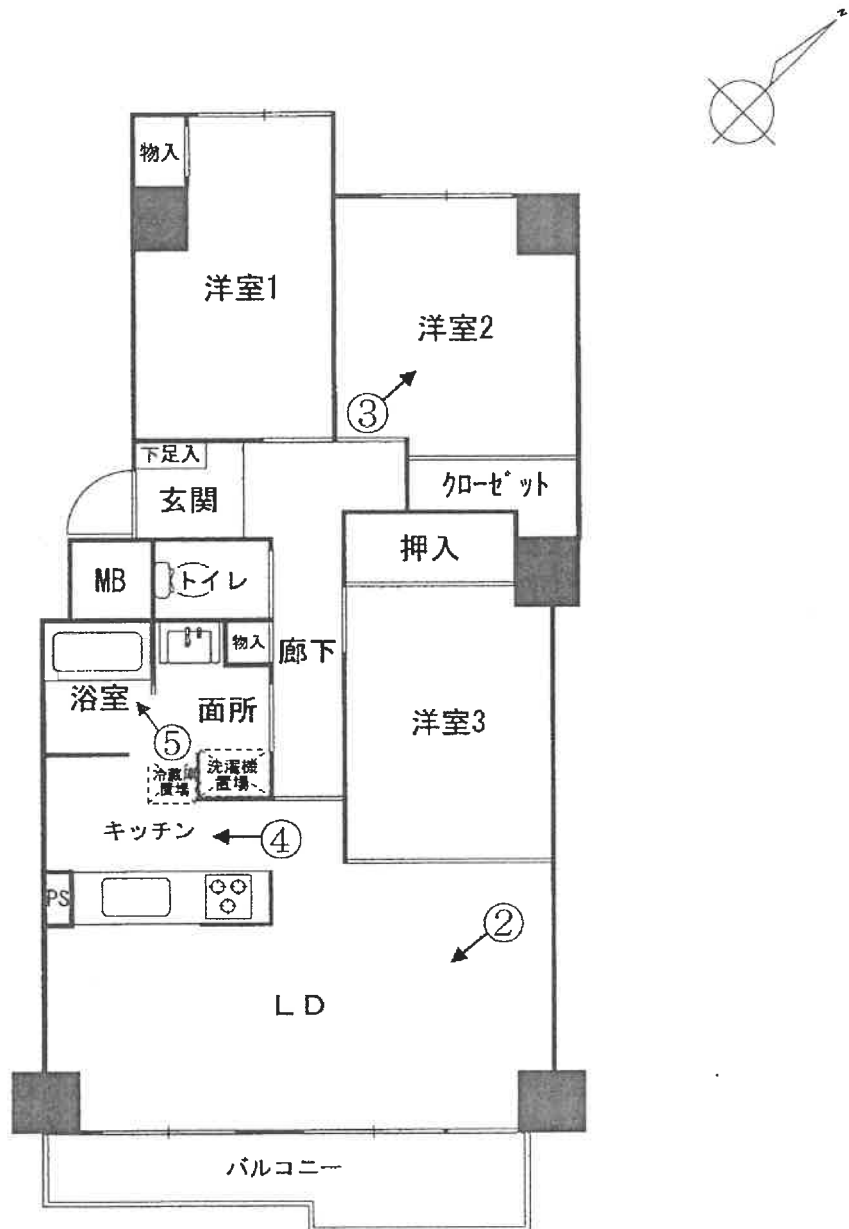
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年2月4日 横浜地方建設局大和出張所

登記官

(6枚目)

請求番号：14-2

←○ は写真撮影位置・方向 間 取 図



令和8年(ケ)第63号

① 全景（北側から撮影）



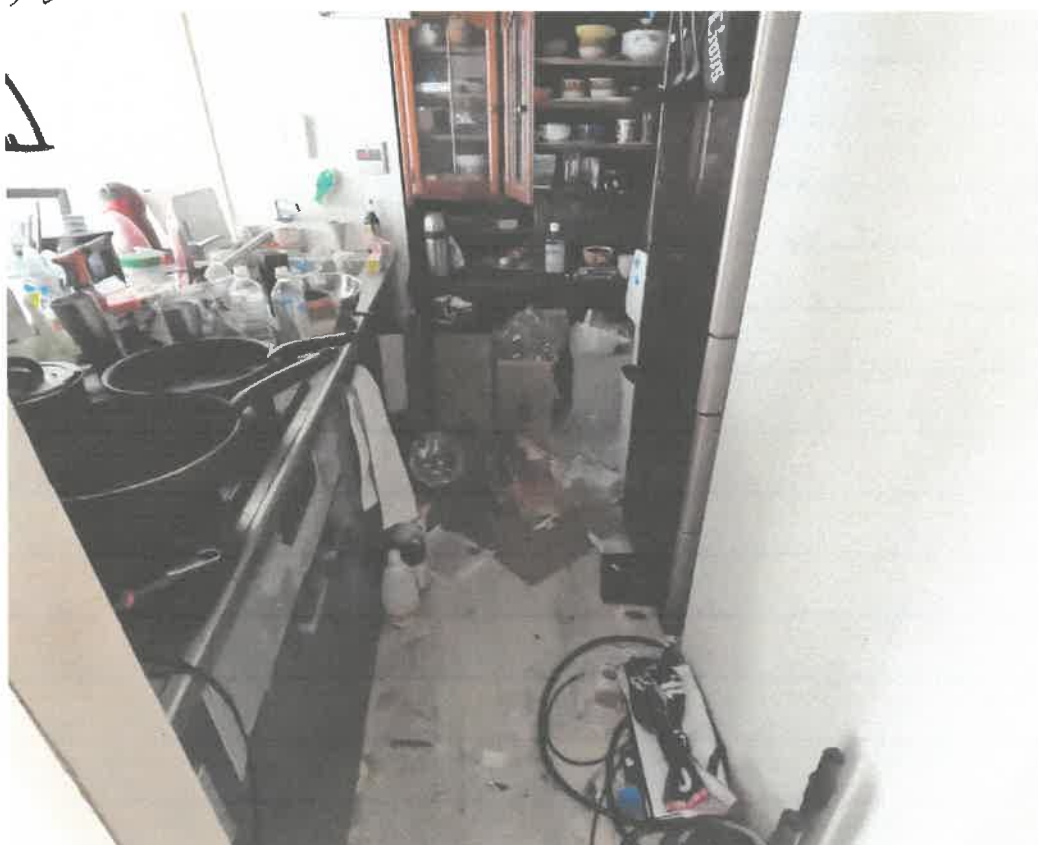
② リビング



③ 洋室 2



④ キッチン



⑤ 浴室



令和 8 年（ケ）第 63 号

令和 8 年 5 月 28 日 現地調査

令和 8 年 6 月 7 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 9,330,000 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	(住居表示) 上今泉六丁目22番1-506号
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 海老名市上今泉六丁目 174 番地 1

建物の名称 海老名かしわ台パークハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上今泉六丁目 174 番 1 の 39

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 72.47 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 海老名市上今泉六丁目 174 番 1

地 目 宅地

地 積 4853.05 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 10 万分の 992

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

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)

位 置 ・ 交 通	相鉄本線「かしわ台」駅の北西方約630m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅や中高層共同住宅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種住居地域 ※南東側一部はその他の規制欄参照 60% 200% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地内（南端：No. 19、北端：No. 21）、土砂災害警戒区域（北西端） 南東側一部：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	4,853.05㎡ 不整形 間口約16m、奥行約107m（最深部） 宅盤面は概ね平坦であるが、敷地の南側はスロープ状となっており南方に下り緩傾斜している。また、敷地の外縁部には法地等も見られる。
接面道路の状況	南側にて、幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に、約16m接面している。なお、北西側に幅員約28mの舗装国道（建築基準法第42条1項）が存するが、本件敷地より約11m高位にあり、出入りはできない。	
土地の利用状況等	対象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	10万分の992
特 記 事 項	◇上記のとおり、敷地の北西端は土砂災害警戒区域に該当する。 ◇市道との接道付近の東側隣地（174番9）は、防火水槽用地である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	海老名かしわ台パークハイツ	
建 物 の 用 途	住宅等（総戸数103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58年12月2日（登記記載）
	経 過 年 数	約43年
	経済的残存耐用年数	約12年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄骨鉄筋コンクリート造11階建 延べ 8, 130. 57㎡	
仕 様	屋根：陸屋根（アスファルト防水等） 外壁：アクリル系スタッコ吹付等 その他：なし	
設 備 等	エレベーター2基、集合郵便受、駐車場、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	株式会社ビルシステム
	管 理 形 態	日勤
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇オートロックはない。 ◇エレベーターの停止階は、1階、4階、7階、10階であり、いわゆるスキップフロア型マンションである。	

(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	5階 (506号室) 主要開口部の方位：南東向き 中間部屋	
床	面	積	72.47㎡ (登記面積)
間	取	り	3LDK
バルコニー等		バルコニー：6.98㎡	
仕	様	天 井	ビニールクロス貼、合板等
		床	カーペット敷、ビニールシート貼等
		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		やや劣る	
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 8 年 5 月 20 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	10,400円	488,800円
	修 繕 積 立 金	4,840円	228,510円
	特 別 積 立 金	10,420円	500,160円
	駐 車 場 使 用 料	8,000円	256,000円
	駐 輪 場 使 用 料	200円	5,000円
	弁 護 士 費 用		34,100円
	※駐輪場は令和7年10月解約		
	備 考	年14.0% の 遅延損害金の規定あり 遅延損害金385,333円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和8年5月28日：内部立入調査 建物共有者Bが居宅として使用している。	
特 記 事 項		◇専有部分の存する5階は、エレベーターの非停止階である。 ◇室内には物が多く置かれており、床や壁の状態を子細に確認できない箇所があった。 ◇洋室1と洋室3は特に物が多く置かれており、中に立ち入ることができなかった。 ◇経年に伴う劣化や汚損等が、顕著に認められた。 ◇築年数の経過した建物であり、目に見えない箇所の劣化が進んでいる可能性は否定できない。 ◇解錠による調査のため、設備関係の動作状況は不明である。 ◇共有者間で専有部分の利用につき、使用料の授受等はないとのことである。	

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)
350,000	× 72.47	÷ 0.93	× 0.15	= 4,090,000

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 43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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 12\text{年}}{(\text{経過年数 } 43\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 12\text{年})} \times (1 - 0.3) = 0.15$$

(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)
185,000	× 0.85	157,000	× 4,853.05	× 1.0	× $\frac{992}{100,000}$	= 7,560,000

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。

公示地 海老名-9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 174,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{96} = 185,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 公示地は、標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 公示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 : 二方路であるが、形状、規模、地勢、一部土砂災害警戒区域、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）
4,090,000	+ 7,560,000	× 0.95	= 11,070,000

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：1.00（5階部分）506号室

位置別補正：0.98（南東向き、中間部屋）

その他補正：0.97（エレベーター非停止階）

相乗積 $1.00 \times 0.98 \times 0.97 = 0.95$

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)
204,000	× 0.95	× 0.95	× 72.47	= 13,340,000

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：室内の状態（汚損や確認出来ない部分の存在）等を考慮し、-5%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 (7.7%)	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
683,864 (10.0%)	649,380	8.2%	7,681,690 = 7,680,000	0.8005	6,147,840 (90.0%)	= 6,830,000 (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	11,070,000	× 1.00	= 11,070,000
比準価格	13,340,000	× 1.00	= 13,340,000
収益価格			6,830,000
調整後の価格			11,780,000

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)
11,780,000	× 1.0	× 0.80	× 0.99	- 0	= 9,330,000

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 : 滞納管理費等の控除割合は、配当要求債権が滞納管理費等であることを考慮して、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に 1% 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 公 示 地 : 海老名-9
所 在 : 海老名市上今泉六丁目279番11 「上今泉6-5-11」
価 格 : 174,000円/㎡
位 置 : 相鉄本線「かしわ台」駅 650m
価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日
地 積 : 205㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側6m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域
(建蔽率 50% 、 容積率 100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1 (建物) 3,775,500円
符号1 (土地) 389,602,854円 (敷地権の割合 100,000分の 992)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

建物図面・各階平面図写 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

間取図

以上

位置図

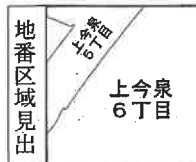
縮尺 1/10,000



株式会社マッフル スーパーマッフル・デジタル24 (地図使用承認©マッフル第7-324号)

1 283-4

983-5067



これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

-15-

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4日 横浜地方方法務局大和出張所

624385

區
面
平
階
各

家屋番号	上今泉6丁目 174番	39
------	----------------	----

面
建 筑 物 区

海老名市上今泉6丁目/74番地/

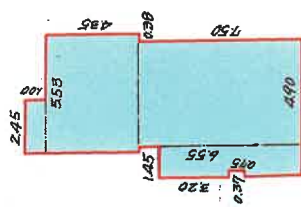
建物番号 506

5 階部分

5階 建築物の存する部分

506

物件 1 專有部分


$$1.00 \times 2.45 + 4.35 \times 5.53 \\ + 6.55 \times 1.45 + 7.50 \times 4.90 \\ - 0.75 \times 0.37 = 72.47 \text{ m}^2$$

路道

1-241

道路

174-7

8-174

174-3

191-3

2-25

単位・メートル

作者

59年3月24日(製作)

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 $\frac{1}{500}$

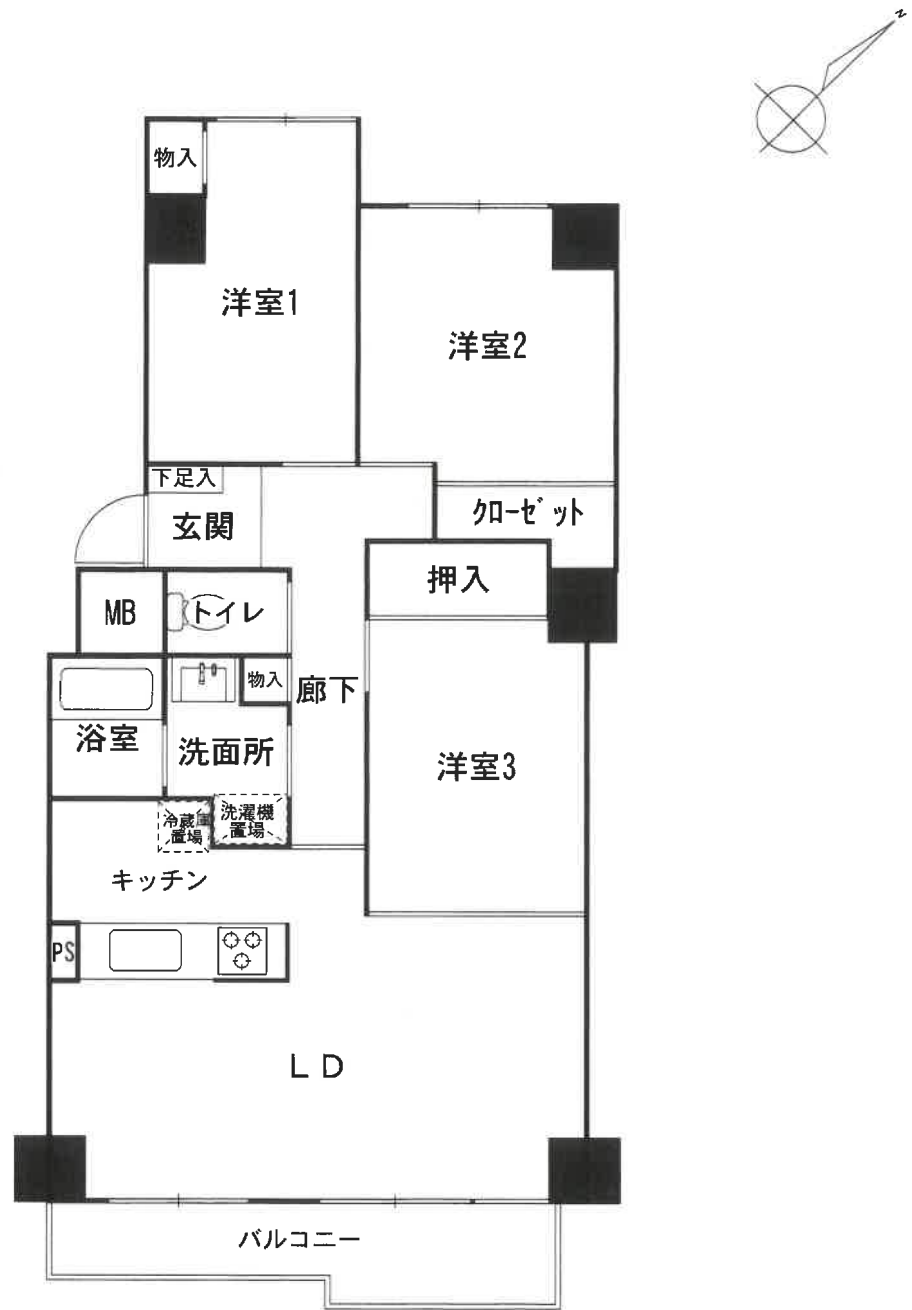
陈品如

請求番号: 14-2

建物図面・各階平面図（写）

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

間 取 図



令和8年（ケ）第 6 3 号