令和　８年（ケ）第　　６８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　５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１２月　８日から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２日　午前１０時００分 横浜地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１２日　午後　１時１０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１２月２５日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２５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１１月　５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	12,310,000 9,848,000		2,462,000	70,778	10,968
備考					

令和　8年（ケ）第　　68号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　大和市西鶴間五丁目３４６６番地６５

建物の名称　サンステージ大和

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　西鶴間五丁目３４６６番６５の１０５

建物の名称　１０５

種　　類　居宅

構　　造　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　１階部分　３９．２３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　大和市西鶴間五丁目３４６６番６５

地　　目　宅地

地　　積　５０４．６５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　８６１２５分の３９２３

令和　8年（ケ）第　　68号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月26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】
Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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。

令和　8年（ケ）第　　68号

物　件　目　録

1　(一棟の建物の表示)

所　　在　　大和市西鶴間五丁目３４６６番地６５

建物の名称　　サンステージ大和

(専有部分の建物の表示)

家屋　番号　　西鶴間五丁目３４６６番６５の１０５

建物の名称　　１０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　３９．２３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　大和市西鶴間五丁目３４６６番６５

地　　目　　宅地

地　　積　　５０４．６５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　８６１２５分の３９２３

令和８年(ケ)第６８号
令和８年４月９日受理
令和８年５月１９日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執 行 官　君和田　久　史

令和　8年（ケ）第　　68号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　大和市西鶴間五丁目３４６６番地６５

建物の名称　　サンステージ大和

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　西鶴間五丁目３４６６番６５の１０５

建物の名称　　１０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　３９．２３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　大和市西鶴間五丁目３４６６番６５

地　　目　　宅地

地　　積　　５０４．６５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　８６１２５分の３９２３

（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	神奈川県大和市西鶴間５丁目２番１１－１０５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 ■「執行官の意見」のとおり
管理費等の状況	■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 令和　年　月分～　年　月分 計　　円 □不明
管理費等照会先	ロイヤル・ビル管理株式会社
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 □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

令和８年（ケ）第６８号
担当執行官　君和田　久　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に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 4 月 27 日現在

☑管理費	月額	11,100 円	☑滞納額	99,900	円
☑修繕積立金	月額	6,800 円	☑滞納額	61,200	円
□	月額	円	□滞納額		円
□	月額	円	□滞納額		円
☑損害金	年	10 %	☑金額	5,337	円
☑滞納期間	令和 7 年 8 月分～令和 8 年 4 月分				

2　上記１以外の特定承継人に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，特定承継人に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 （占有者）	1　私は，債務者兼所有者の元妻です。 2　私と債務者兼所有者は，平成２６年７月２５日付けで離婚協議書を作成し，協議離婚しています。 3　離婚協議書には，本建物に居住することを認めるという内容も記載してあり，離婚後，私と子供で居住していました。 したがって，賃料の支払いはありません。また上記協議書にも退去を求めないという記載もあります。 ただし，私の方で，管理費を一時期立て替えて支払っていたことがあります。 4　本建物から５年位前に転居しており，今は居住していませんが，婚姻時から鳥（インコ）を飼っていたことから，引き続き，鳥の世話をするために通って来ています。 5　室内には，私の物がありますが，売却されるまでには搬出する予定でいます。 競売になった場合には，室内の処分は，すべて債務者兼所有者が行うという内容の誓約書が私宛に提出されていますので，提示します。 上記鳥も債務者兼所有者が処分する対象になります。 上記誓約書には，ローン等の完済後，本建物の名義を私に変更することも記載されています。 6　債務者兼所有者が，現在どこにいるかはわかりません。 7　本建物は，水回りに不具合な所はありません。 洋室２のバルコニー側の窓にひび割れがあります。 厚木基地の関係で飛行機の騒音はあります。 8　先ほども話しましたが，鳥(インコ）の世話をしています。現在，約２４羽になると思います。鳥はかごの中で世話をしています。 また亀とトカゲもいます。 9　本建物の傾きは感じません。 10　増改築等はしていません。

（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

■ 1　本土地・建物の状況等は，関係人の陳述，間取図及び添付写真のとおりである。

(1) 本建物の洋室２に鳥かごが置かれ，鳥(インコ）が飼われているが，鳥かご周辺には鳥の糞等が落ちている。鳥が数多く飼われているため，臭いが感じられる。

(2) 室内のフローリングには汚れや傷等が認められる。

2　本土地・建物の占有関係等は，２枚目記載のとおりと認めた。

関係人の陳述によれば，本建物は，債務者兼所有者の元妻であるＡが，平成２６年７月２５日付け離婚協議書により離婚した後も引き続き居住し，転居後も使用していることが認められる。

上記事情及び関係人の陳述から債務者兼所有者が本建物に帰住する可能性はないものと思われ，現時点において，債務者兼所有者の元妻が占有者であると解するのが相当であると思料する。

本建物に居住することは，離婚協議書が取り交わされていること，居住するための対価として賃料の支払いはしていないことは，関係人の陳述からも明らかであることから，身分関係等をあわせて考慮すると，本建物の占有権原については，使用貸借と認めるのを相当と思料する。

なお，債務者兼所有者に対し照会書を発送したが，あて所に尋ねあたらないとの理由で返戻されており，現時点において回答を得られていない。

3　評価人の調査によれば，土地の符号１北西側，同南西側，同北東側及び同南東側に接する道は，いずれも市道である。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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10日(金) 14：00－14：10	目的物件所在地	外観調査（写真撮影），占有調査 居住者不在（現況調査協力依頼文書投函）
令和８年 4月11日(土) 13：35－13：40	電話聴取（携帯電話）	占有者（債務者兼所有者の元妻）から電話・事情聴取 （現況調査協力依頼・調査期日調整）
令和８年 4月14日(火) 11：20－　：	書面照会（ＦＡＸ）	ロイヤル・ビル管理(株)に管理費等照会書送付
令和８年 4月15日(水) 16：00－　：	書面照会（郵送）	債務者兼所有者に照会書送付 （あて所に尋ねあたらないとの理由で返戻）
令和８年 5月11日(月) 8：50－ 8：55	横浜地方法務局 大和出張所	要約書交付申請（規約設定共用部分なし）
令和８年 5月11日(月) 11：20－11：55	目的物件所在地	立入調査（写真撮影），占有調査 占有者（債務者兼所有者の元妻）と面談・事情聴取 評価人同行
令和　年　月　日(　) ：　－　：		
令和　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。

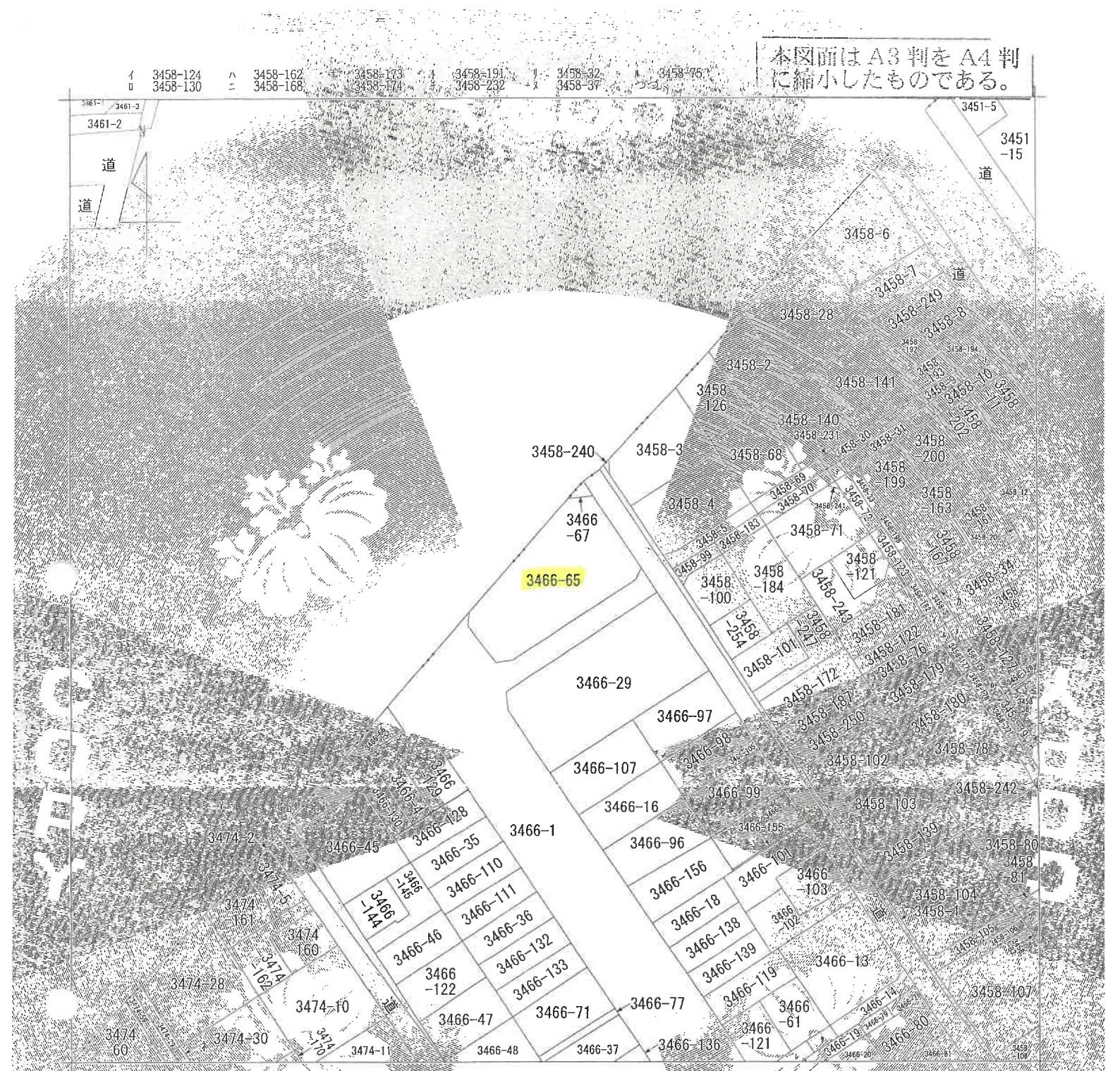
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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。

イ 3458-124　ハ 3458-162　3458-173　ト 3458-191　リ 3458-32　ル 3458-75
ロ 3458-130　ニ 3458-168　3458-174　ヲ 3458-232　ヌ 3458-37



(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。

地名区域見出	西鶴間6丁目	西鶴間5丁目	西鶴間6丁目

請求部分	所在	大和市西鶴間五丁目				地番	3466番65		
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	旧土地台帳附属地図
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。

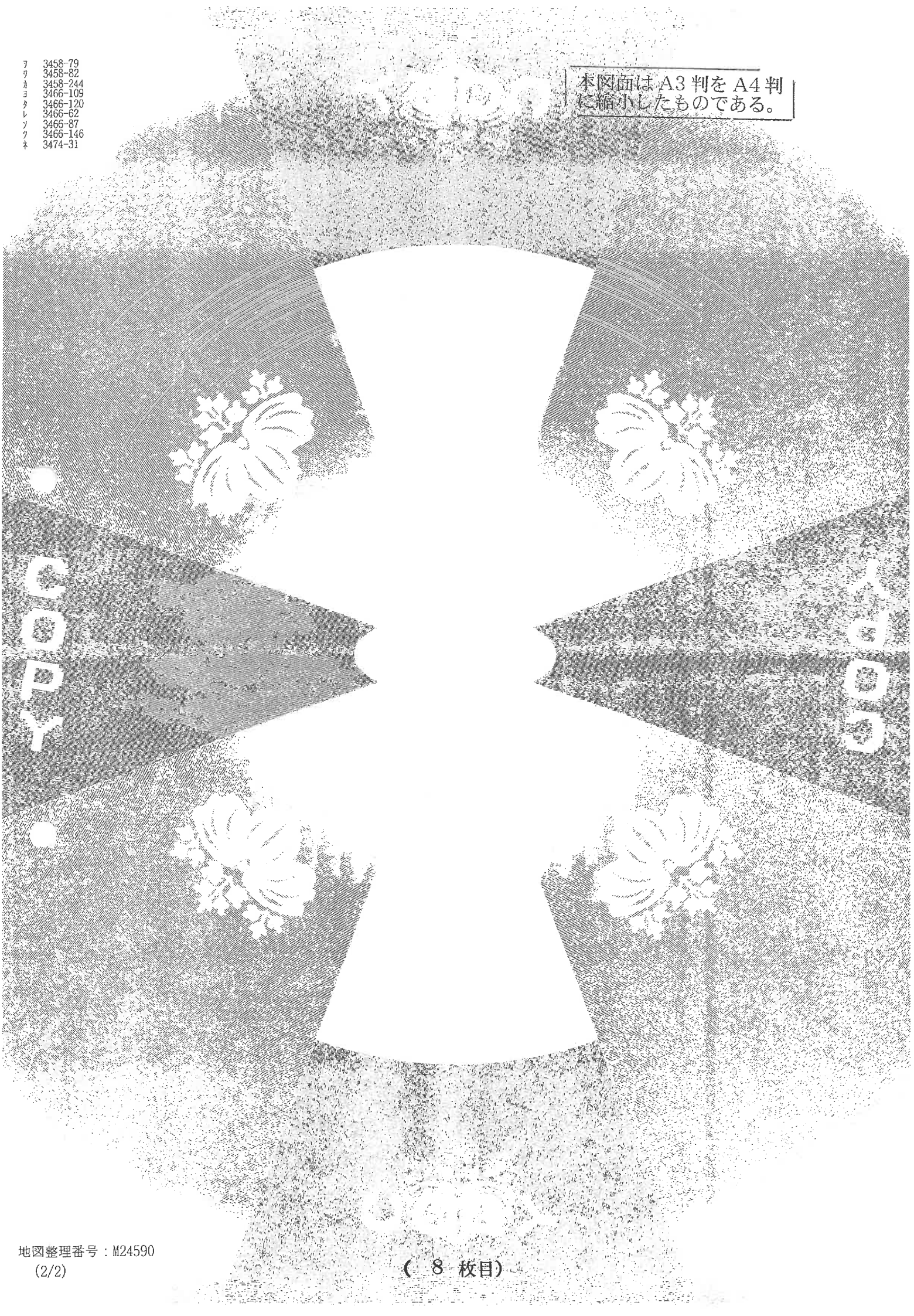
令和8年2月17日
横浜地方法務局大和出張所
登記官 [redacted]

地図整理番号：M24590
(1/2)

(7 枚目)

ヲ　3458-79
ワ　3458-82
カ　3458-244
ヨ　3466-109
タ　3466-120
レ　3466-62
ソ　3466-87
ツ　3466-146
ネ　3474-31

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



地図整理番号：M24590
(2/2)

(8 枚目)

登記年月日：平成20年7月15日

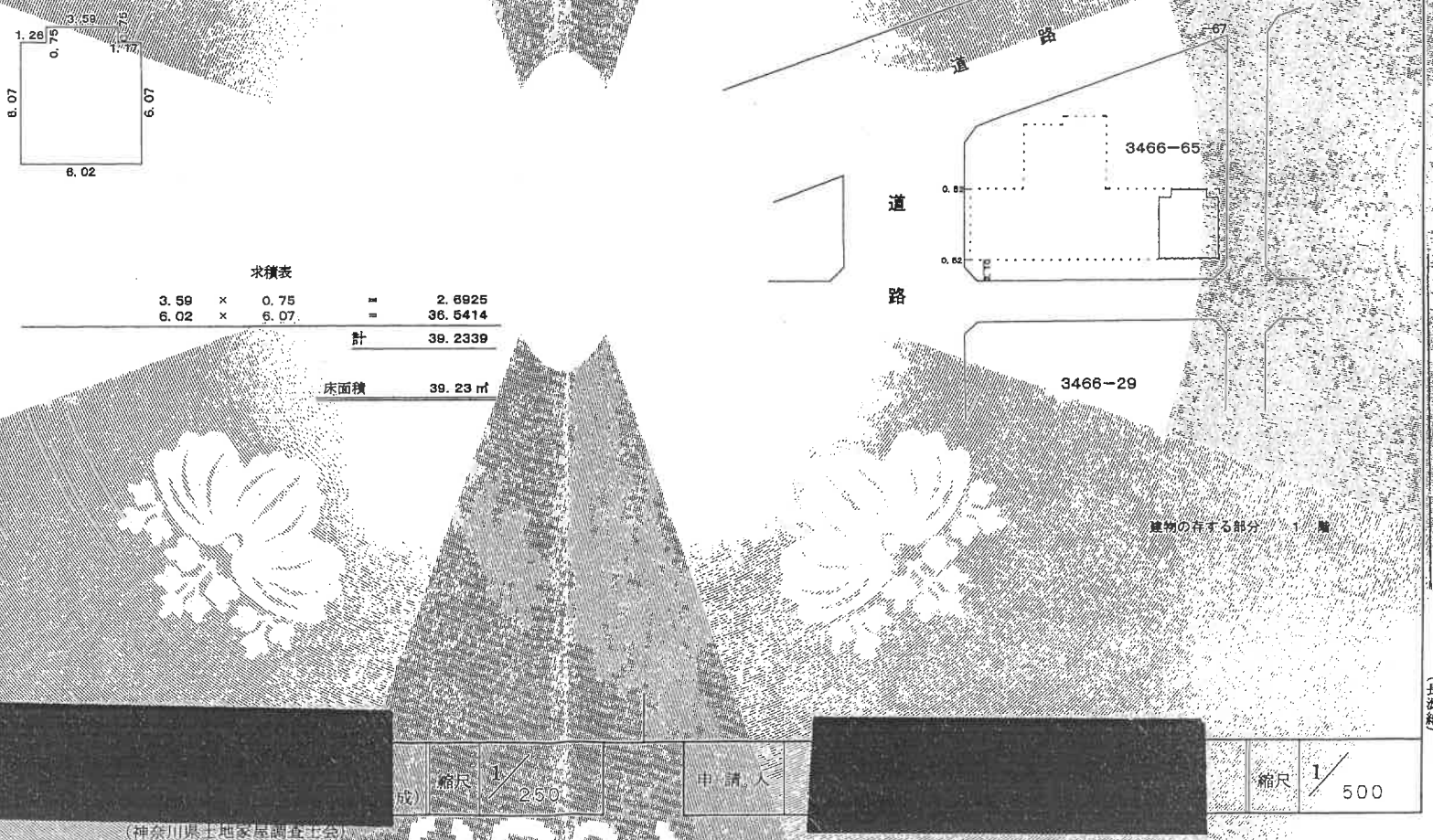
885251

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	3466番65の105
建物の所在	大和市西鶴間五丁目3466番地65

平成弐〇年七月壱五日登記



求積表

3.59	×	0.75	=	2.6925
6.02	×	6.07	=	36.5414
		計		39.2339

床面積　39.23㎡

建物の存する部分　1階

本図面は、縮小して作成しました。

（長源紙）

作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

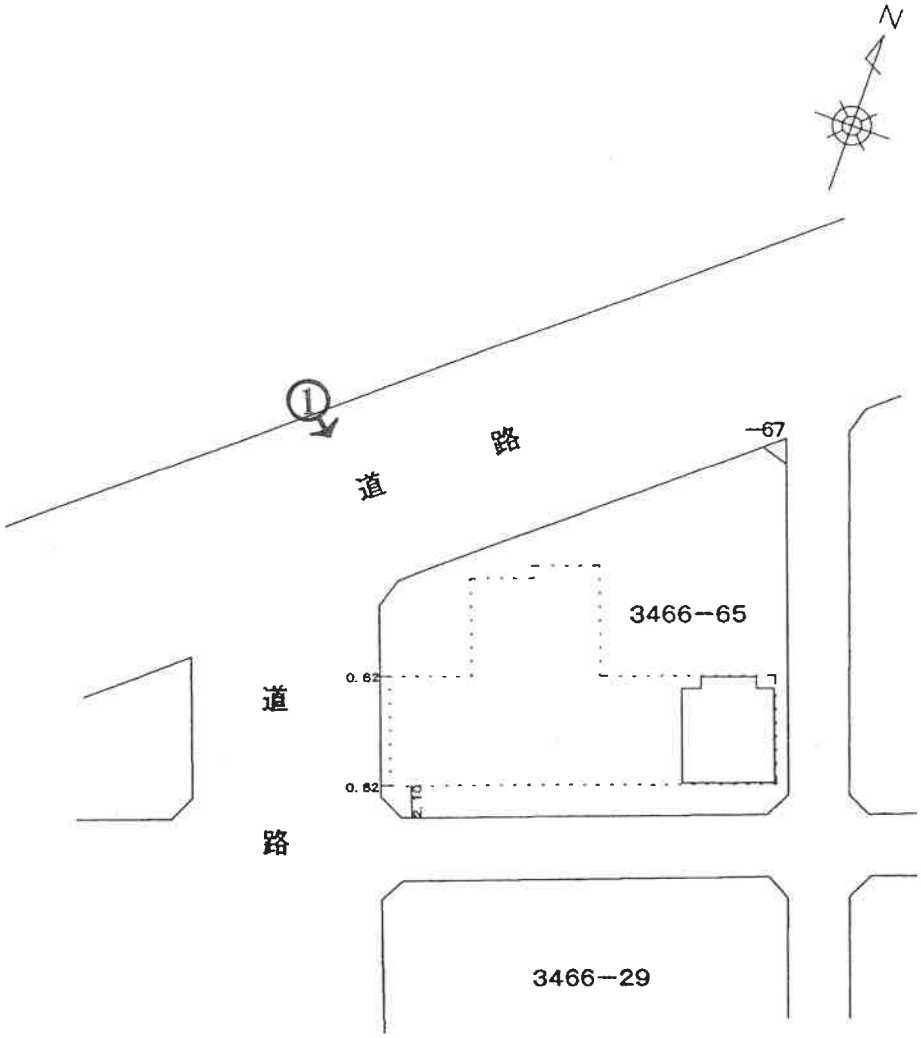
（神奈川県土地家屋調査士会）

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17日
横浜地方法務局大和出張所
登記官 [redacted]

（9枚目）

地図整理番号：M24592

写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

間　取　図





←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況－洋室2



③　建物内の状況－キッチン



④　建物内の状況－浴室



⑤　建物内の状況－窓のひび割れ



副

令和８年（ケ）第　６８号
令和８年５月１１日現地調査
令和８年５月２０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１２，３１０，０００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「西鶴間5-2-11-105」
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。

令和　8年（ケ）第　　68号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　大和市西鶴間五丁目３４６６番地６５

建物の名称　　サンステージ大和

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　西鶴間五丁目３４６６番６５の１０５

建物の名称　　１０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　３９．２３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　大和市西鶴間五丁目３４６６番６５

地　　目　　宅地

地　　積　　５０４．６５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　８６１２５分の３９２３

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

位置・交通	小田急江ノ島線「鶴間」駅の南西方約920m (道路距離)、（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	厚木街道(国道246号線)沿いの工場、事業所が建つ中に一般住宅も多く建つ地域。	
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	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域
	建ぺい率	60％
	容積率	200％
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件 （規模，形状等）	規模	504.65㎡
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	間口約24m、奥行約23.5m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側幅員約12.9m舗装市道に約24m接面。南西側幅員約14m舗装市道に約16m接面。北東側幅員約4.0m舗装市道に約23m接面。南東側幅員約4.0m舗装市道に約27m接面。 いずれも建築基準法第42条1項に該当。	
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	86125分の3923
特記事項	◇北西側接道は都市計画道路3・5・1国道246号線、代表幅員13m、整備済に該当する。	

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンステージ大和	
建物の用途	住宅等（総戸数22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20年6月10日（登記簿記載）
	経過年数	約18年
	経済的残存耐用年数	約32年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造6階建 延べ1,082.39㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	オートロック、エレベーター1基、TV共同視聴設備、駐車場、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	ロイヤル・ビル管理株式会社
	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	鉄筋コンクリート造１階建		
位置	1階(105号室)・角住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床面積	39.23㎡（登記面積）		
間取り	２ＤＫ		
バルコニー等	バルコニー：8.42㎡		
仕様	天井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング等	
	内壁	ビニールクロス貼等	
	設備	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４月27日現在		
		月額	滞納額
	管理費	11,100円	99,900円
	修繕積立金	6,800円	61,200円
	備考	年10％の遅延損害金の規定あり 遅延損害金5,337円	
専有部分の利用状況等	令和8年5月11日内部立入調査 所有者の元配偶者が使用借権に基づき占有している。		
特記事項	◇洋室２の窓ガラスにひび割れがある。 ◇鳥を約２４羽飼っており汚臭がある。 ◇厚木飛行場の飛行機騒音がある。		

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）
300,000	×39.23	÷0.80	×0.51	＝7,500,000

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 18 年、経済的残存耐用年数 32 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。

$$\text{現価率}\quad \frac{\text{経済的残存耐用年数 32 年}}{\text{(経過年数 18 年+経済的残存耐用年数 32 年)}} \times (1-0.2) = 0.51$$

(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)
226,000	×1.50	339,000	× 504.65	×1.0	× 3,923／86,125	= 7,790,000

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－８

標準価格		時点修正		標準化補　正		地域格差		標準画地価格
226,000 円/㎡	×	103／100	×	100／100	×	100／103	=	226,000 円/㎡

◇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：対象地は四方路、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）
7,500,000	＋7,790,000	×0.97	＝ 14,830,000

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（1階）
位置別補正：1.02（主要開口部：南東向き、角住戸）
その他補正：1.00
相乗積　0.95 × 1.02 × 1.00 ＝ 0.97

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）
471,000	×0.97	×1.00	×39.23	＝ 17,920,000

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 ア	正味復帰価格の現価					ＤＣＦ法による価格 (円) ア＋カ キ
	4年目期首有効純収益 (円) イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 (円) イ÷ウ×(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	
1,232,872 (15.2%)	674,100	7.7 %	＝8,491,909 ＝8,490,000	0.8117	6,891,333 (84.8%)	＝8,120,000 (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	14,830,000	×1.00	＝14,830,000
比準価格	17,920,000	×1.00	＝17,920,000
収益価格			8,120,000
調整後の価格			15,700,000

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）
15,700,000	×1.0	×0.8	×0.98	－	＝12,310,000

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2％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－８

所　　在：大和市西鶴間３丁目 3096 番 25「西鶴間 3-10-11」

価　　格：226,000 円／㎡

位　　置：小田急江ノ島線「鶴間」駅約 600m

価 格 時 点：令和８年１月１日

地　　積：134 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南東側 4.0m 市道

用途指定等：第一種住居地域(建ぺい率 60％，容積率 200％)、準防火地域

地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

２　固定資産税評価額（令和７年度）

物件１（建物）　　4,584,153 円

符号１（土地）　　62,473,146 円（敷地権割合 86125 分の 3923）

第７　附属資料の表示

位置図

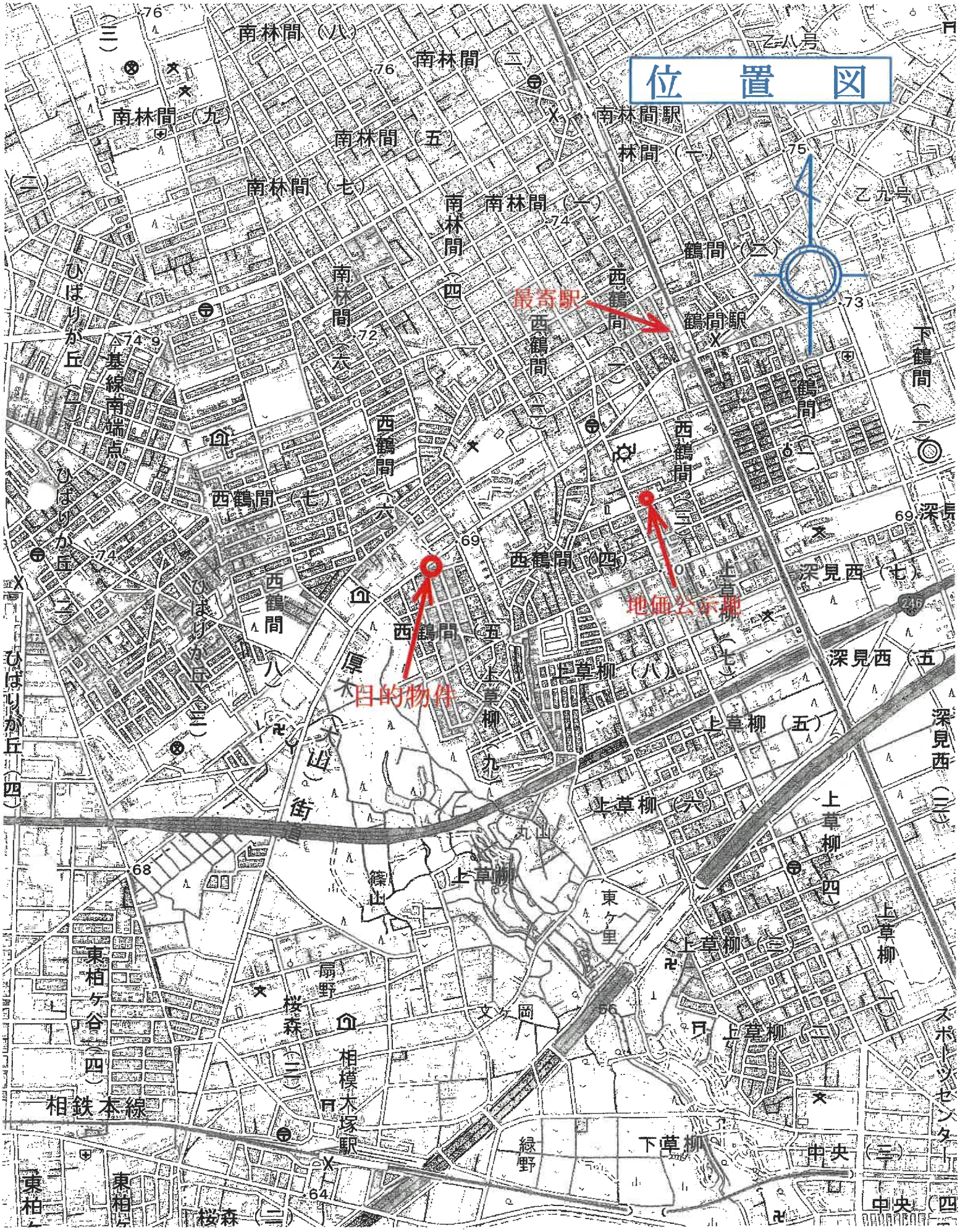
公図写（目的物件をＡ4 判へ抜粋したものである。）

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

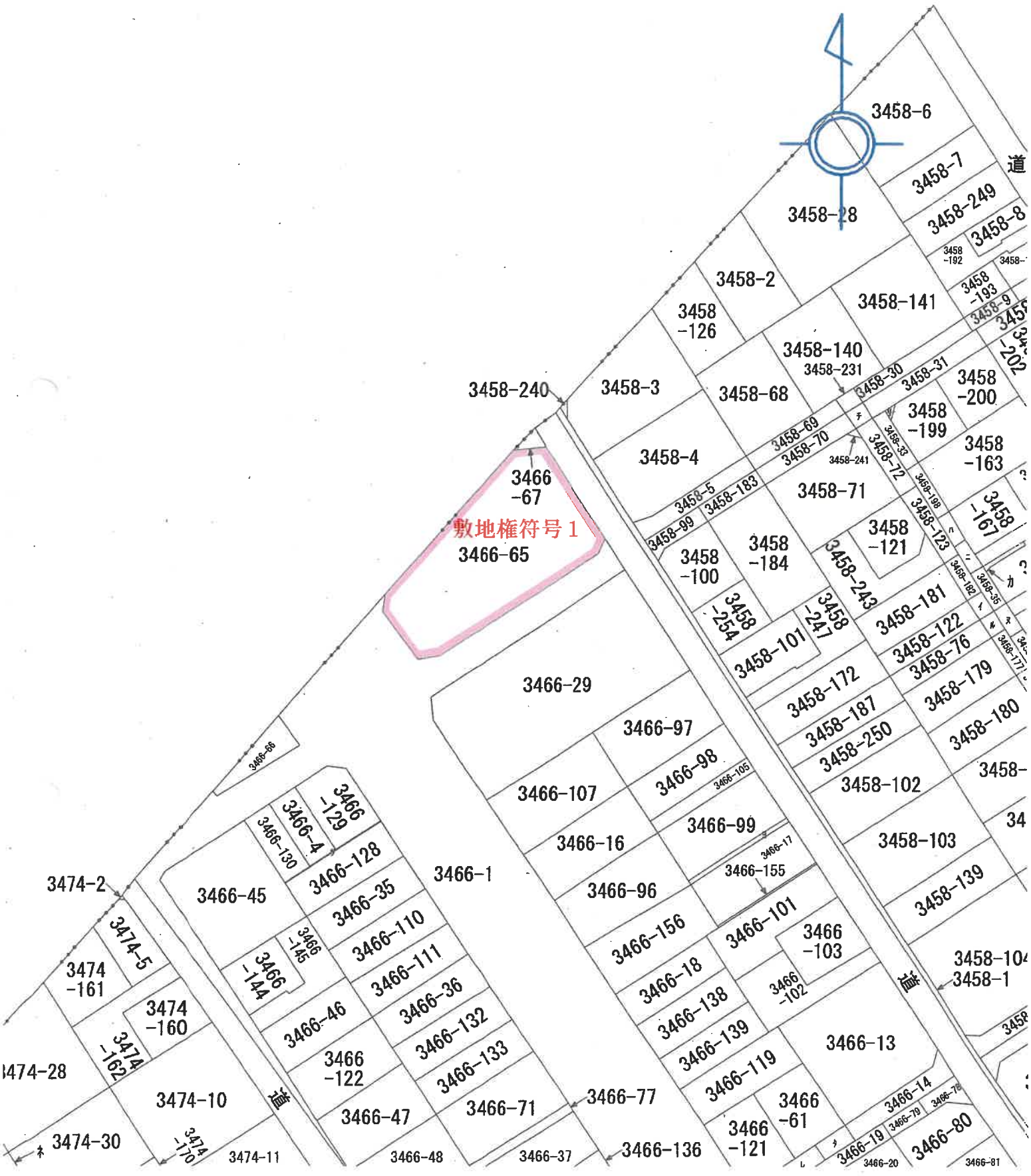
以　上



国土地理院地理院地図／2026 年／電子国土 web

縮尺：1／12,500

公　図　写


3458-6
3458-7
3458-249
3458-8
3458-28
3458-2
3458-126
3458-141
3458-140
3458-231
3458-240
3458-3
3458-68
3458-30
3458-31
3458-200
3458-199
3458-4
3458-69
3458-70
3458-241
3458-33
3458-72
3458-163
3458-5
3458-183
3458-71
3458-99
3458-123
3458-121
3458-167
3466-67
敷地権符号1
3466-65
3458-100
3458-184
3458-243
3458-254
3458-247
3458-101
3458-181
3458-122
3458-76
3458-172
3458-179
3458-187
3458-180
3458-250
3458-102
3458-103
3458-139
3466-29
3466-97
3466-98
3466-107
3466-105
3466-16
3466-99
3466-17
3466-155
3466-96
3466-101
3466-156
3466-103
3466-18
3466-102
3466-138
3466-139
3466-13
3466-119
3466-61
3466-14
3466-79
3466-19
3466-20
3466-80
3466-81
3466-1
3474-2
3466-45
3466-129
3466-4
3466-130
3466-128
3466-35
3466-110
3466-145
3466-144
3466-111
3466-36
3466-46
3466-132
3466-122
3466-133
3474-5
3474-161
3474-160
3474-162
3474-28
3474-10
3474-30
3474-170
3474-11
3466-47
3466-71
3466-77
3466-48
3466-37
3466-136
3466-121
3458-1
道

縮尺：1／600

登記年月日：平成11年5月7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17日　横浜地方法務局大和出張所　登記官 [redacted]

370123

旧3466-65を後・新同一

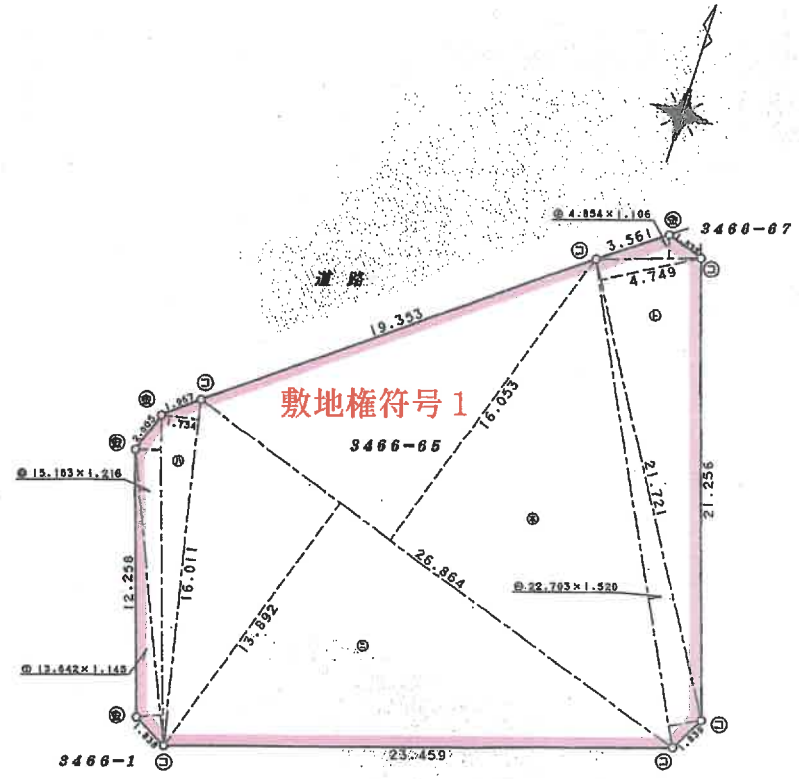
地積測量図

地番	3466-65
土地の所在	大和市西鶴間五丁目

敷地権符号１

三斜求積表

地番	3466-65				
NO.	底辺		高さ	倍	面積
イ	13.642	×	1.145	=	15.620090
ロ	15.183	×	1.216	=	18.462528
ハ	16.011	×	1.734	=	27.763074
ニ	26.864	×	13.892	=	373.194688
ホ	26.864	×	16.053	=	431.247792
ヘ	22.703	×	1.520	=	34.508560
ト	21.721	×	4.749	=	103.153029
チ	4.854	×	1.106	=	5.368524
			倍面積		1009.318285
			面積		504.6591425
			地積		504.65 ㎡



筆界点	境界標の種類
(石)	石杭
(金)	金属標
(コ)	コンクリート杭
(ペ)	ペンキ印
(鉄)	鉄

作製者 [redacted]　（平成11年5月1日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

11-5-7　平成壱弐年五用木由

70％に縮小

地図整理番号：M24591

登記年月日：平成20年7月15日

885251

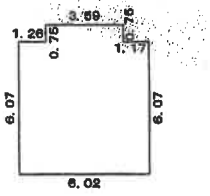
各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	3466番65の105
建物の所在	大和市西鶴間五丁目３４６６番地６５

平成弐〇年七月壱五日登記

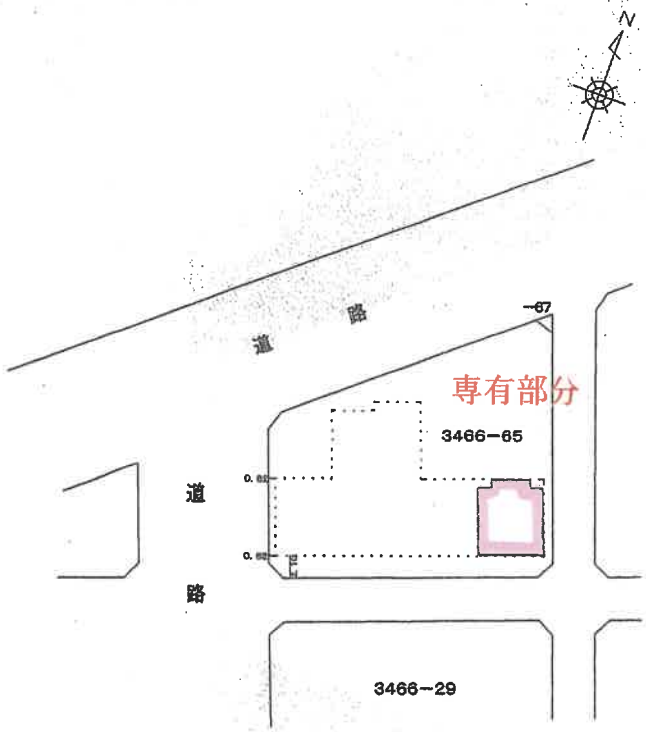
専有部分



求積表

3.59	×	0.75	=	2.6925
6.02	×	6.07	=	36.5414
		計		39.2339

床面積 39.23㎡



建物の存する部分 1 階

作成者 [redacted]

（神奈川県土地家屋調査士会）

縮尺 1/250

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（長源納）

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。

令和8年2月17日 横浜地方法務局大和出張所

登記官 [redacted]

地図整理番号：M24592

間　取　図



