令和　８年（ケ）第　　１８３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　向　田　聖　樹

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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	20,920,000 16,736,000		4,184,000	114,019	17,445
備考					

令和　８年（ケ）第　　１８３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大和市下鶴間字甲一号７２番地１

建物の名称　　クラードゥレーヴつきみ野

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　下鶴間７２番１の６０５

建物の名称　　６０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　６階部分　５７．８１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　大和市下鶴間字甲一号７２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　８９８．６３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　１７８０９８分の６１２０

令和　8年（ケ）第　　183号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　8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】
Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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　　１８３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大和市下鶴間字甲一号７２番地１

建物の名称　　クラードゥレーヴつきみ野

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　下鶴間７２番１の６０５

建物の名称　　６０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　６階部分　５７．８１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　大和市下鶴間字甲一号７２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　８９８．６３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　１７８０９８分の６１２０

令和　８年(ケ)第　１８３号
令和　８年　７月１５日受理
令和　８年　８月　５日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官　玉　田　浩一郎

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　１８３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大和市下鶴間字甲一号７２番地１

建物の名称　　クラードゥレーヴつきみ野

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　下鶴間７２番１の６０５

建物の名称　　６０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　６階部分　５７．８１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　大和市下鶴間字甲一号７２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　８９８．６３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　１７８０９８分の６１２０

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	■　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	株式会社サジェストコミュニティ
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　）　□雑種地（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

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■A
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

関係人（■A（占有者）、■B（所有者））の陳述／■提示文書（賃貸借契約書等）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		令和　５年　５月３１日
最初の契約等	契約日	令和　５年　５月２２日
	期間	令和　５年　５月３１日から　■令和　７年　５月３０日まで　２年間 □期間の定めなし
更新の種別		■合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和　７年　５月３１日から　■令和　９年　５月３０日まで　２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　　金１２８，０００円（毎月翌月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　■ある（■敷金１２８，０００円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		借主は、賃料のほかに、毎月管理費１０，０００円、トラブルサポート２４　１，１００円、駐輪場料金２００円の負担がある。

執行官の意見	■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」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)・ヌ) 第 183号
担当執行官　玉田浩一郎

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 7月24日現在

☑管理費	月額 13,800	円	□滞納額 13,800	円
☑修繕積立金	月額 9,300	円	□滞納額 9,300	円
☑インターネット料	月額 990	円	□滞納額 990	円
☑駐車場使用料	月額 12,000	円	□滞納額 12,000	円
☑駐輪場使用料	月額 200	円	□滞納額 200	円
☑損害金	年 14	%	□金額 1,238	円
☑滞納期間	令和 8年 5月分～令和 8年 5月分 滞納1ヶ月分のみ			

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 （物件１建物占有者） ■B （債務者兼所有者）	私は物件１建物を賃借して家族と住んでいます。初めは２０２３年（令和５年）５月３１日から２年間の契約で１回更新しています。賃料は月額１２８，０００円で管理費等も当初の契約と同様に支払っています。敷金は１２８，０００円です。水漏れや雨漏りといった不具合はありません。 （７月２７日付陳述書による） 物件１建物は株式会社サジェストに管理委託しています。

（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　目的物件の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。物件１建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部の状況から２、３枚目記載のとおりと認めた。

２　評価人の調査によれば、本件敷地は北側で建築基準法４２条１項に該当する県道に、西側で同法に該当しない市道に、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
8年7月21日（火） ：　—　：		債務者兼所有者へ照会書発送
8年7月21日（火） ：　—　：		東京電力へ照会書発送
8年7月23日（木） 9：40—　9：45	横浜地方法務局大和出張所	登記事項要約書申請受領等
8年7月23日（木） 10：55—　11：05	目的物件所在地	全戸不在、外観調査、通知差置、写真撮影
8年7月24日（金） ：　—　：		管理会社へ照会書送信
8年7月30日（木） 12：50—　13：25	目的物件所在地	Aから事情聴取、立入調査（評価人同行）、写真撮影

（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。

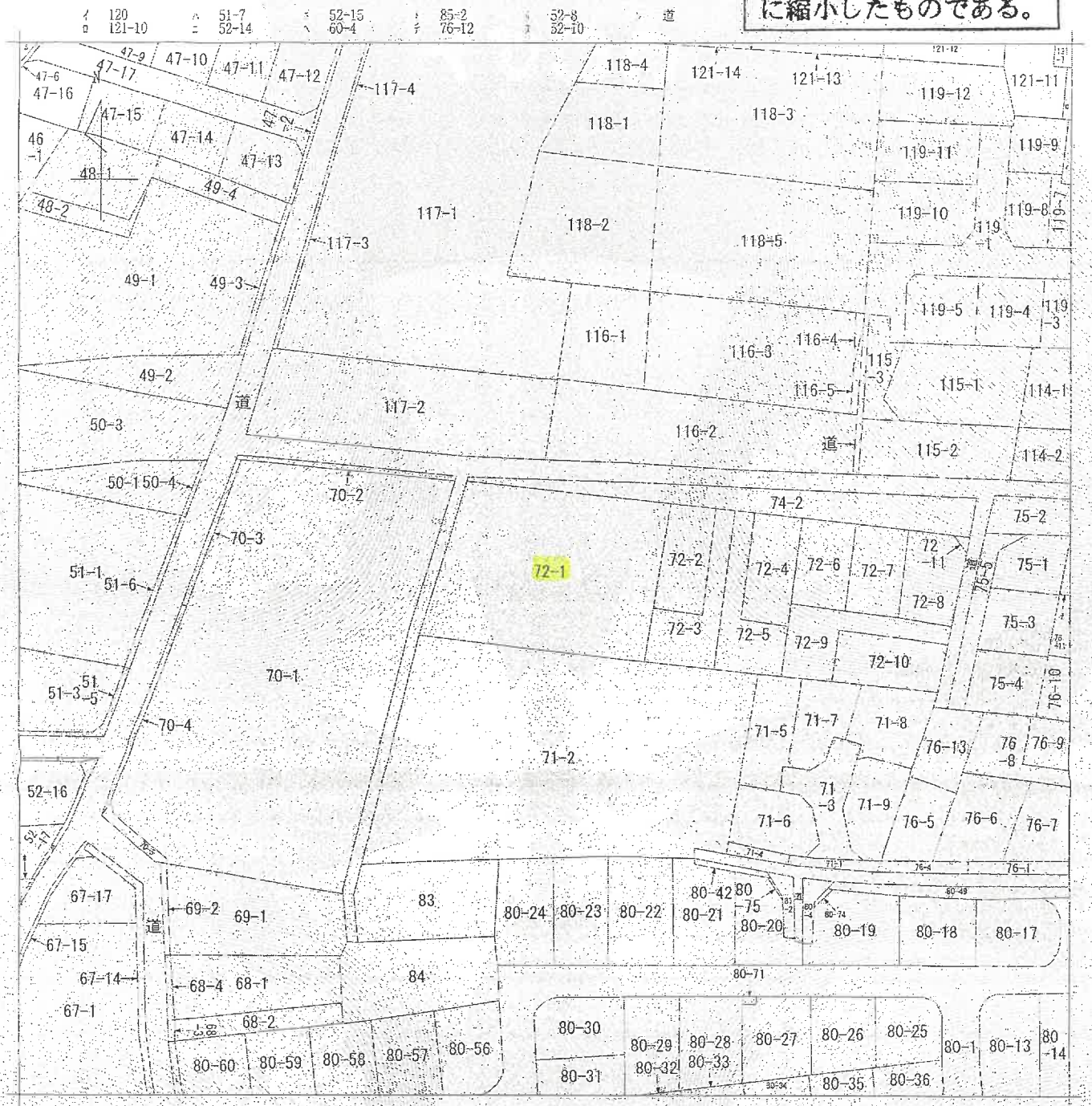
□　令和　　年　　月　　日

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	下鶴間

請求部分	所在	大和市下鶴間字甲--号		地番	72番1	
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。

（横浜地方法務局大和出張所管轄）

令和8年5月14日

東京法務局

登記官 [redacted]

請求番号：23-1

(1/1)

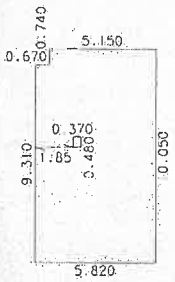
登記年月日：令和2年5月12日

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。
（横浜地方法務局大和出張所管轄）
令和8年5月14日　東京法務局
登記官

建物図面
各階平面図

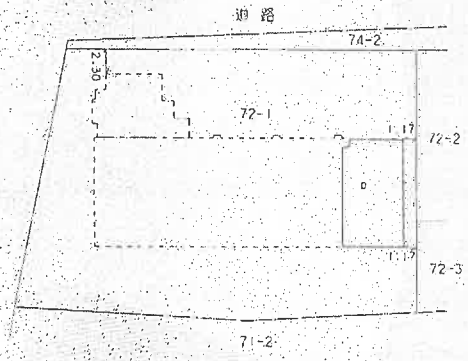
家屋番号	下鶴間 72番1の605
建物の所在	大和市下鶴間字甲　372番地1

各階平面図



求積表

5.150	×10.050	＝	51.757500
0.670	× 9.310	＝	6.237700
0.370	× 0.480	＝	-0.177600
合計			57.817600
床面積			57.81㎡



建物の存する部分6階
建物の名称605

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

作成者	土地家屋	[redacted]	成）	縮尺	1／250	申請人	[redacted]

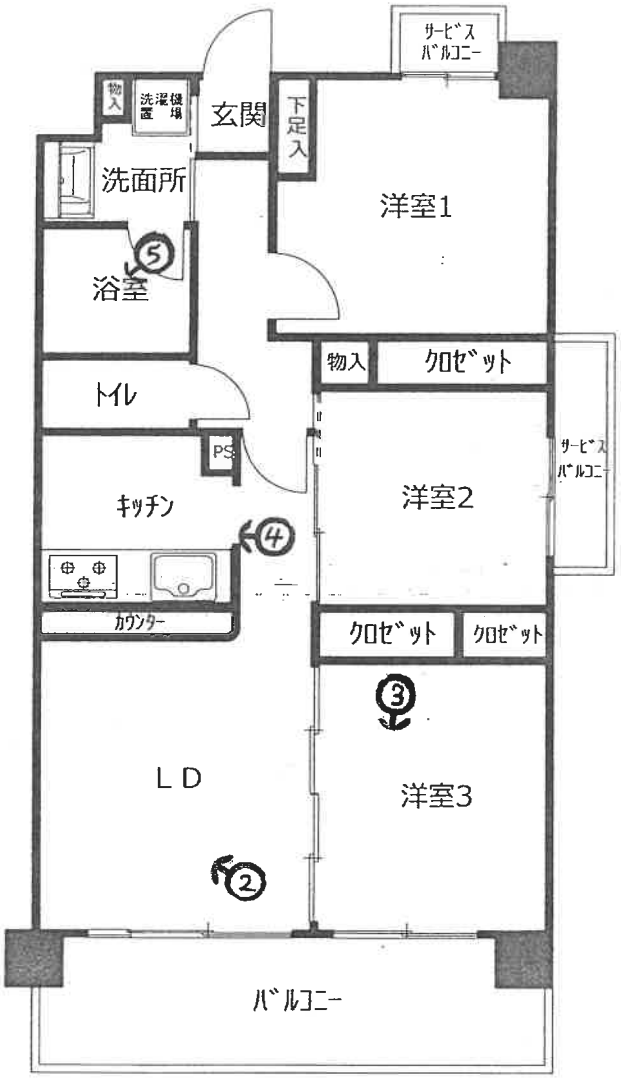
縮尺　1／500

請求番号：23-3

（9枚目）

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



N

①外観（北西方向から撮影）



②



③



④



⑤



副

令和８年（ケ）第１８３号
令和８年７月３０日現地調査
令和８年８月２１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２０，９２０，０００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	
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　　１８３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　大和市下鶴間字甲一号７２番地１

建物の名称　　クラードゥレーヴつきみ野

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　下鶴間７２番１の６０５

建物の名称　　６０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　６階部分　５７．８１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　大和市下鶴間字甲一号７２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　８９８．６３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　１７８０９８分の６１２０

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	東急田園都市線「つきみ野」駅の北方約1000m（道路距離）、（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅が多く建つ中にマンションや空地もみられる住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第１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	898.63㎡
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	間口約33m、奥行約24m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	北側幅員約16m舗装県道（建築基準法第42条1項に該当）に約33m接面。西側幅員約1.8m舗装市道（建築基準法法外道路）に約24m接面。	
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	178098分の6120
特記事項	◇埋蔵文化財包蔵地　NO.1遺跡に該当する。	

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クラードゥレーヴつきみ野	
建物の用途	住宅等（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	令和2年4月17日（登記簿記載）
	経過年数	約7年
	経済的残存耐用年数	約43年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造6階建 延べ1,857.32㎡	
仕様	屋根：アスファルト外断熱露出防水 外壁：磁器質45二丁掛タイル貼、吹付タイル等	
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、駐輪場、ミニバイク置場、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	株式会社サジェストコミュニティ
	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

<table>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="2">鉄筋コンクリート造1階建</td></tr>
<tr><td>位　　置</td><td colspan="2">6階(605号室)・角住戸
主要開口部の方位：南向き</td></tr>
<tr><td>床　面　積</td><td colspan="2">57.81㎡　（登記面積）</td></tr>
<tr><td>間　取　り</td><td colspan="2">３ＬＤＫ</td></tr>
<tr><td>バルコニー等</td><td colspan="2">バルコニー：9.60㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="4">仕　　様</td><td>天　　井</td><td>ビニールクロス貼等</td></tr>
<tr><td>床</td><td>フローリング等</td></tr>
<tr><td>内　　壁</td><td>ビニールクロス貼等</td></tr>
<tr><td>設　　備</td><td>浴室、トイレ、洗面所、クロゼット、洗濯機置場等</td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td colspan="2">普通</td></tr>
<tr><td rowspan="7">管　理　費　等</td><td colspan="2">管理会社の回答によれば下記のとおり。
令和８年７月24日現在</td></tr>
<tr><td></td><td>月額</td><td>滞納額</td></tr>
<tr><td>管　理　費</td><td>13,800円</td><td>13,800円</td></tr>
<tr><td>修繕積立金</td><td>9,300円</td><td>9,300円</td></tr>
<tr><td>インターネット料</td><td>990円</td><td>990円</td></tr>
<tr><td>駐車場使用料</td><td>12,000円</td><td>12,000円</td></tr>
<tr><td>駐輪場使用料</td><td>200円</td><td>200円</td></tr>
<tr><td>備　　考</td><td colspan="2">年14％の遅延損害金の規定あり
遅延損害金1,238円</td></tr>
<tr><td>専有部分の利用状況等</td><td colspan="2">◇令和8年7月30日内部立入調査
◇賃貸に供しており賃借人のＡが居宅として占有している。
賃貸借契約の概要は次の通りである。
賃　貸　人　所有者
賃　借　人　Ａ
占有開始　令和5年5月31日
契約期間　令和7年5月31日から令和9年5月30日まで
月額家賃　128,000円</td></tr>
</table>

	敷　　金　128,000円 そ の 他　管理費　10,000円(月額) トラブルサポート24　1,100円(月額) 駐輪場　200円(月額)
特 記 事 項	◇なし

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	×57.81	÷0.91	×0.69	＝13,150,000

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７年、経済的残存耐用年数 43 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。

$$\text{現価率}\quad \frac{\text{経済的残存耐用年数 43 年}}{\text{(経過年数 7 年+経済的残存耐用年数 43 年)}} \times (1-0.2) = 0.69$$

(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）
244,000	×1.40	342,000	×898.63	×1.0	× 6,120 / 178,098	= 10,560,000

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。

地価公示地　大和－19

標準価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
215,000 円/㎡	× 102/100	× 100/100	× 100/90	= 244,000 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）
13,150,000	＋10,560,000	×1.05	＝ 24,900,000

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：1.03（6階）
位置別補正：1.02（主要開口部：南向き、角住戸）
その他補正：1.00
相乗積　1.03 × 1.02 × 1.00 ＝ 1.05

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）
494,000	×1.05	×1.00	×57.81	＝ 29,990,000

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 (6.2%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,978,998 (13.6%)	1,040,220	6.7 %	＝15,059,901 ＝15,060,000	0.8349	12,573,594 (86.4%)	＝14,550,000 (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	24,900,000	×1.00	＝24,900,000
比準価格	29,990,000	×1.00	＝29,990,000
収益価格			14,550,000
調整後の価格			26,410,000

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）
26,410,000	×1.0	×0.8	×0.99	－	＝20,920,000

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：大和－19

所　　在：大和市つきみ野８丁目 10 番 30

価　　格：215,000 円／㎡

位　　置：東急田園都市線「つきみ野」駅約 1.0 km

価 格 時 点：令和８年１月１日

地　　積：163 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北東側 5m 市道

用途指定等：第１種低層住居専用地域(建ぺい率 50％，容積率 100％)、
準防火地域

地域の概要：中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）

物件１（建物）　　7,522,834 円

符号１（土地）　　108,958,887 円（敷地権割合 178098 分の 6120）

第７　附属資料の表示

位置図

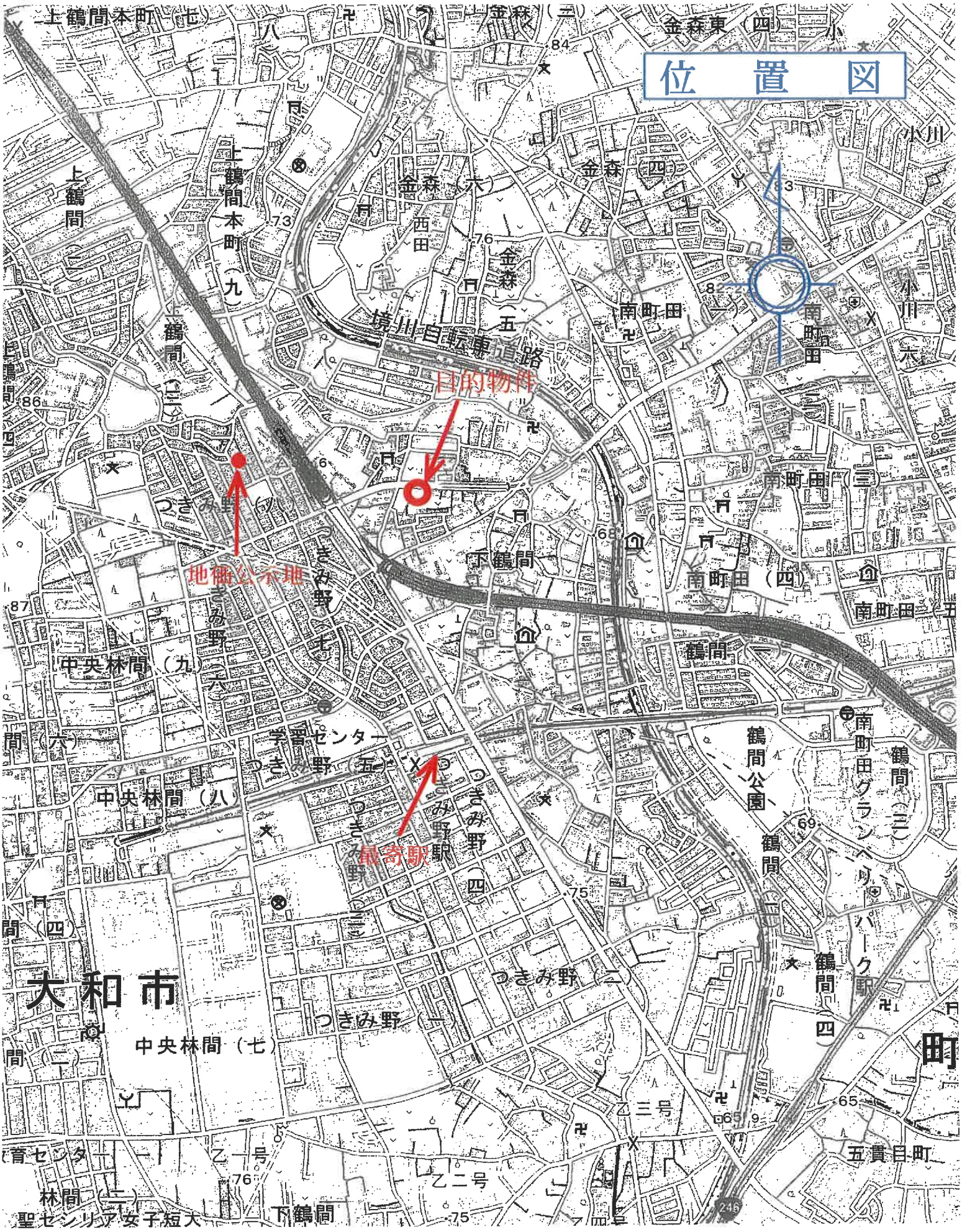
公図写（目的物件をＡ4 判へ抜粋したものである。）

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


47-10
47-11
47-12
47-2
47-14
47-13
49-4
117-4
117-1
117-3
49-3
道
117-2
118-4
121-14
121-13
119-12
118-1
118-3
119-11
118-2
118-5
119-10
119-1
116-1
116-3
116-4
116-5
115-3
115-1
119-5
115-2
116-2
道
50-4
70-2
74-2
70-3
敷地権符号１
72-1
72-2
72-4
72-6
72-7
72-11
72-8
72-3
72-5
72-9
72-10
75-5
70-1
71-5
71-7
71-8
76-13
70-4
71-2
71-3
71-9
71-6
76-5
76-6
71-4
71-1
76-4
80-49
80-42
80-75
80-20
80-21
80-22
80-23
80-24
83
80-19
80-18
69-2
69-1
道
84
80-71
68-4
68-1
68-2
80-30
80-29
80-28
80-27
80-26
80-25
80-1
80-31
80-32
80-33
80-34
80-35
80-36
80-60
80-59
80-58
80-57
80-56

縮尺：1／600

登記年月日：平成21年7月6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。
（横浜地方法務局大和出張所管轄）
令和8年5月14日　東京法務局

登記官 [redacted]

地積測量図

地番	72-1、72-2
土地の所在	大和市下鶴間字甲1号

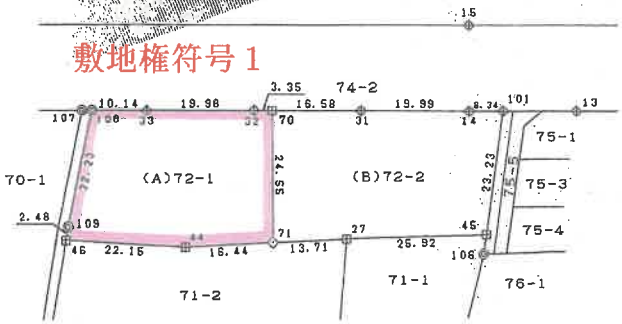
敷地権符号1

座標求積表

地番	(A)72-1			
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
108	-53906.936	-33749.149	21.277	-718090.643273
33	-53907.249	-33739.012	-0.924	31174.947088
32	-53907.860	-33719.034	-0.715	24109.109310
70	-53907.964	-33715.677	-24.647	830990.291019
74	-53932.507	-33716.422	-24.880	838854.579360
44	-53932.844	-33732.863	1.544	-52089.540472
46	-53930.966	-33754.935	4.318	-145753.809330
109	-53928.526	-33754.447	24.027	-811018.098069
		倍面積		1797.264367
		面積		898.632183
		地積		898.63 ㎡

地番	(B)72-2			
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
70	-53907.964	-33715.677	24.031	-810221.433987
31	-53908.476	-33699.097	-1.122	37810.386834
14	-53909.086	-33679.113	-0.829	27919.984677
101	-53909.305	-33672.774	-23.109	778144.134366
45	-53932.195	-33676.786	-22.921	771905.611906
27	-53932.226	-33702.709	-0.312	10515.245208
71	-53932.507	-33716.422	24.262	-818027.830564
		倍面積		1953.901560
		面積		976.9507800
		地積		976.95 ㎡

敷地権符号1



座標リスト

NO	X	Y
13	-53909.724	-33659.121
15	-53893.089	-33678.612
106	-53935.728	-33677.405
107	-53906.879	-33751.014

（日本測地系）

境界標の内訳	
種類	測点
市コンクリート杭	◎
県・市プレート標	⊕
民コンクリート杭	⊞
民プレート標	◇
金属鋲	⊕
計算点	○

（長源納）

作成者 [redacted]
（神奈川県土地家屋調査士会）
（平成 21 年 7 月 2 日作成）

申請人 [redacted]

縮尺 1/1000

70％に縮小

請求番号：23-2

登記年月日：令和2年5月12日

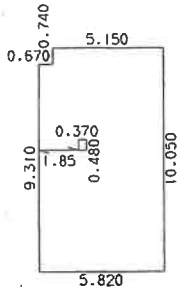
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（横浜地方法務局大和出張所管轄）
令和8年5月14日　東京法務局
登記官

各階平面図

家屋番号	下鶴間 72番1の605
建物の所在	大和市下鶴間字甲一号72番地1

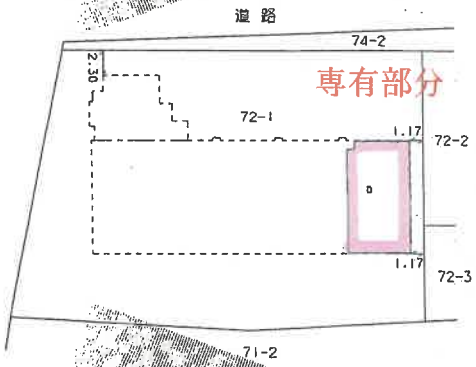
建物図面
各階平面図

専有部分



求積表

5.150	×10.050	=	51.757500
0.670	× 9.310	=	6.237700
0.370	× 0.480	=	-0.177600
合計			57.817600
床面積			57.81 ㎡



建物の存する部分6階
建物の名称605

作成者 [redacted]
（神奈川県土地家屋調査士会）

縮尺 1/250

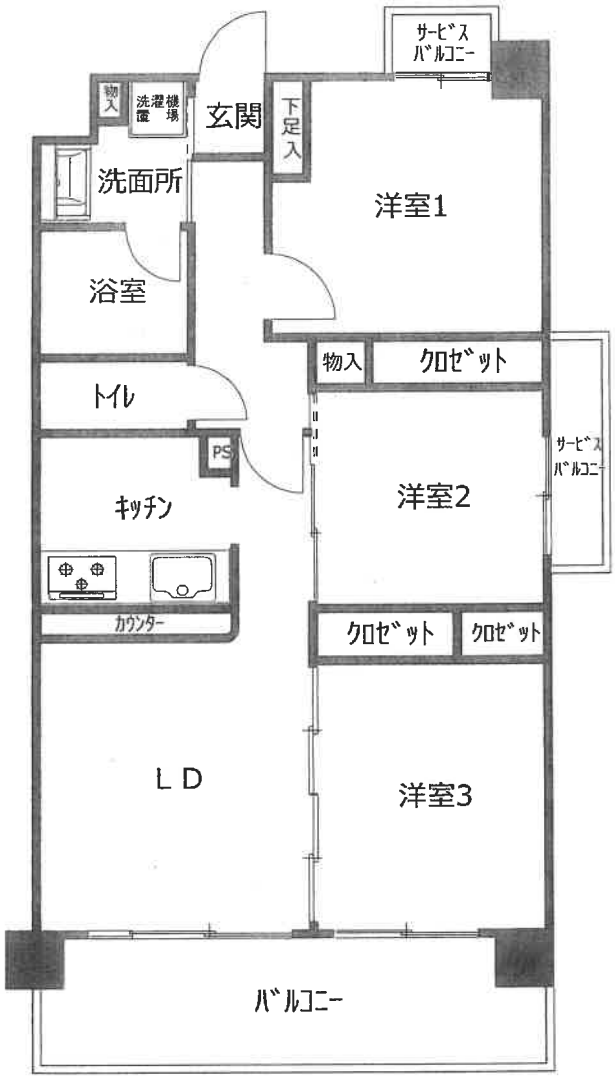
申請人 [redacted]

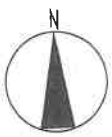
縮尺 1/500

70%に縮小

請求番号：23-3

間　取　図


サービス
バルコニー
物入
洗濯機
置場
玄関
下足
入
洗面所
洋室1
浴室
物入
クロゼット
トイレ
PS
サービス
バルコニー
キッチン
洋室2
カウンター
クロゼット
クロゼット
ＬＤ
洋室3
バルコニー


N