

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月27日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 渡 邊 美 雪

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 7年 5月 7日から 令和 7年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5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 7年 6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 7年 5月26日 午前10時00分から 令和 7年 5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7年 3月27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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	12,030,000 9,624,000		2,406,000	81,852	12,336
備考					

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大和市桜森二丁目259番地7

建物の名称 レゾンロイヤル相模大塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜森二丁目259番7の304

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 58.96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 大和市桜森二丁目259番7

地 目 宅地

地 積 658.27平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大和市桜森二丁目266番29

地 目 宅地

地 積 9.48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 25万875分の6300

物件明細書

令和 7年 1月15日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 渡 邊 美 雪

-
-
- 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 大和市桜森二丁目259番地7

建物の名称 レゾンロイヤル相模大塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜森二丁目259番7の304

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 58.96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 大和市桜森二丁目259番7

地 目 宅地

地 積 658.27平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大和市桜森二丁目266番29

地 目 宅地

地 積 9.48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 25万875分の6300

令和 6年(ケ)第 247号
令和 6年10月 2日受理
令和 6年11月19日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 史

(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 大和市桜森二丁目259番地7

建物の名称 レゾンロイヤル相模大塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜森二丁目259番7の304

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 58.96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 大和市桜森二丁目259番7

地 目 宅地

地 積 658.27平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大和市桜森二丁目266番29

地 目 宅地

地 積 9.48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 25万875分の6300

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大和市桜森二丁目6番14-304号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類： <li style="margin-left: 10px;">構造： <li style="margin-left: 10px;">床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として占有し管理している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 回答書 管理費 修繕積立金	のとおり 円 円 円 円 円
		平成 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー 湘南支店	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1, 2) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 平成 年 月 日 	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

(2枚目)

令和 6年 (ケ) 第247号
担当執行官 遠島仁史

債務者兼所有者 (A)

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行使できる債権とされたものを記載してください。

令和 6 年 10 月 31 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	13,080	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	102,840	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	19,060	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	148,680	円
<input checked="" type="checkbox"/> 自治会長	月額	200	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	1,600	円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	18.25	%	<input type="checkbox"/> 金額	13,691	円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	令和 6 年 3 月分～令和 6 年 10 月分					

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。

<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 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（コピー）を提出する。

管理規約 議事録

執行官の意見

■ 初回及び2回目の調査時に水道、ガス、電気の停止を確認したため、居住者がいないと判断し立入調査を行ったところ、家財道具類が残置されているが居住者がいる様子はなく、建物内には前所有者宛ての複数の郵便物等があった。

以上より、本件建物の占有者及び占有状況は2枚目記載のとおりと認めた。

なお、所有者宛の照会書に対して回答は得られなかった。

■ 本件建物の損傷箇所等

- (1) 全体的に経年相応の劣化や汚損等がある。
- (2) 室内に物が多く置かれ、床や壁の状態を十分に確認できない箇所がある。
- (3) 設備関係の動作状況は確認していない。
- (4) LDの窓ガラスに割れている箇所がある。(写真②)

■ 敷地権の目的である土地は、北側で県道に接し、西側及び南西側で市道に接している。(評価人の調査による)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月8日 (火) 18:20—18:25	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
6年10月25日 (金) 16:30—16:35	目的物件所在地	外観調査, 不在
6年11月6日 (水)	電 話	管理費等滞納照会
6年11月13日 (水) 16:55—17:10	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影 (評価人同行)
6年11月19日 (火)	横浜地方法務局	全部事項証明書交付申請 (道路)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年11月13日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

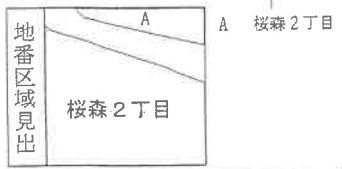
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

143-16 144-44 266-2 282-40 245-9
 144-25 249-14 266-27 144-58(2/2) 245-1 つづく



(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。

本図面はA3判を A4判
 に縮小したものである



請求部	所在	大和市桜森二丁目		地番	259番7		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類	旧土地台帳附属地図

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6年6月28日
 東京法務局港出張所

請求番号：11-1 登記官
 (1/2)

建物図面

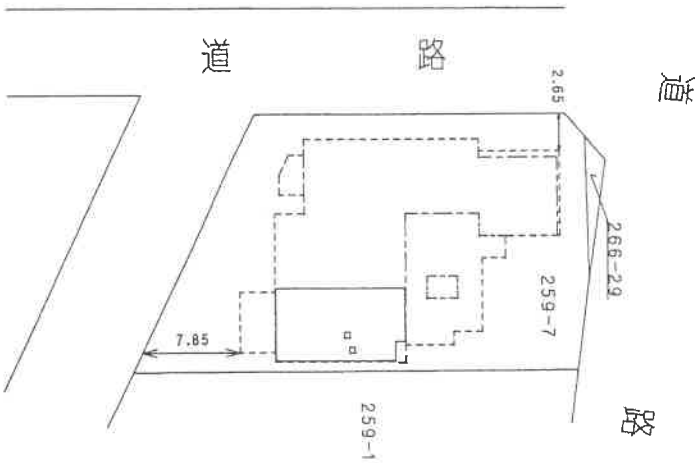
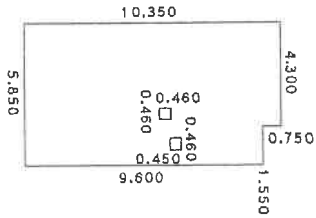
817459 各階平面図

家屋番号 259-7-304

建物図面

建物の所在 大和市桜森二丁目259番地7

建物の存する部分3階



求積表

4.300 x 10.350 =	44.5050000
1.550 x 9.600 =	14.8800000
0.460 x 0.460 =	-0.2116000
0.460 x 0.450 =	-0.2070000
合計	58.9664000
床面積	58.96 m ²

本図面は B4 判を A4 判に縮小したものである。

(目録裏)

製作者

土地調査士

平成

9 3 月

5 (作製)

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

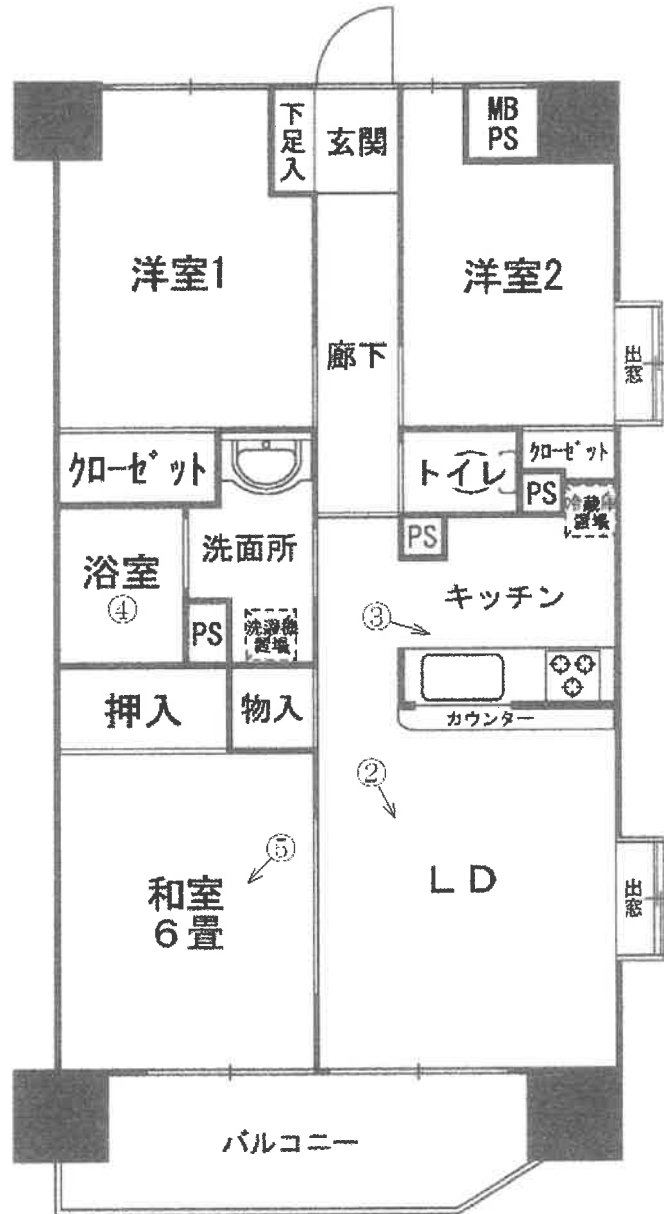
平成 13 年 3 月 5 日 受理 (長瀬 納)

(7 枚目)

9 3 13

間取見取図

←○写真撮影位置・方向



① 本件建物を含む一棟の建物の外観（北東方向から撮影）



② 建物内の状況 窓ガラスに損傷箇所あり



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



令和6年（ケ）第247号

令和6年11月13日 現地調査

令和6年11月24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

印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 12,030,000 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) 桜森二丁目6番14-304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 大和市桜森二丁目259番地7

建物の名称 レゾンロイヤル相模大塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜森二丁目259番7の304

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 58.96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 大和市桜森二丁目259番7

地 目 宅地

地 積 658.27平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大和市桜森二丁目266番29

地 目 宅地

地 積 9.48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 25万875分の6300



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	相鉄本線「相模大塚」駅の南西方約200m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	店舗、マンション、事業所等が建ち並ぶ県道沿いの地域	
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 -
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	667.75㎡ (土地の符号1、2の合計) ほぼ台形 間口約17m、奥行約35m ほぼ平坦
接面道路の状況	北側幅員約11.8mの舗装県道(建築基準法第42条1項)とほぼ等高に約17m接面しているほか、西側幅員約8.6mの舗装市道(建築基準法第42条1項)とほぼ等高に約25m接面、南西側幅員約9mの舗装市道(建築基準法第42条1項)とほぼ等高に約23m接面している。	
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	250,875分の6,300
特記事項	<p>◇建築計画概要書の敷地面積は667.76㎡であり、登記数量(667.75㎡、土地の符号1、2の合計)とほぼ一致している。</p> <p>◇航空法による高さ制限(水平表面)がある。</p> <p>◇登記上の土地地積に対する建物延床面積の割合は約416.2%であるが、建築基準法上の容積対象外面積を考慮すると基準容積内と判断される。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レゾンロイヤル相模大塚	
建物の用途	住宅・店舗等（総戸数39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9年3月5日（登記記載）
	経過年数	約28年
	経済的残存耐用年数	約27年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造12階建 延べ2,779.39㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等 その他：	
設 備 等	オートロック、エレベーター、宅配ボックス、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	特になし	

(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	3階 (304号室) 主要開口部の方位： 南向き 角部屋		
床 面 積	58.96㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー：8.40㎡		
仕 様	天井	ビニールクロス貼等	
	床	畳、フローリング、カーペット等	
	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	管理会社の回答によれば下記のとおり 令和 6 年 10 月 31 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	13,080円	102,840円
	修繕積立金	19,060円	148,680円
	自治会費	200円	1,600円
備 考	年18.25%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金13,691円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年11月13日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇全体的に、経年相応の劣化や汚損等が見受けられた。 ◇室内には物が多く置かれており、床や壁の状態を十分に確認できない箇所があった。 ◇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。		

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	× 58.96	÷ 0.84	× 0.34	= 8,350,000

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 28年 、 経済的残存耐用年数 27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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 27\text{年}}{(\text{経過年数 } 28\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 27\text{年})} \times (1 - 0.3) = 0.34$$

(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)
197,000	× 1.15	227,000	× 667.75	× 1.0	× $\frac{6,300}{250,875}$	= 3,810,000

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 大和-14

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 165,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{87} & = & 197,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和6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 : 三方路、マンション適地で優るが、形状でやや劣り、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）
8,350,000	+ 3,810,000	× 1.01	= 12,280,000

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：0.98（3階部分） 304号室

位置別補正：1.03（南向き、角部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $0.98 \times 1.03 \times 1.00 = 1.01$

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)
323,000	× 1.01	× 1.00	× 58.96	= 19,230,000

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 (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 (7.7%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,809,441 (16.0%)	1,004,520	8.2%	11,882,737 = 11,880,000	0.8005	9,509,940 (84.0%)	= 11,320,000 (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	12,280,000	× 1.00	= 12,280,000
比準価格	19,230,000	× 1.00	= 19,230,000
収益価格			11,320,000
調整後の価格			15,660,000

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)
15,660,000	× 1.00	× 0.80	× 0.96	- 0	= 12,030,000

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管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に 4% 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 : 大和-14
所 在 : 大和市桜森二丁目320番6 「桜森2-23-12」
価 格 : 165,000円/m²
位 置 : 相鉄本線「相模大塚」駅 500m
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 100m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東側4.5m私道
用途指定等 : 第1種住居地域、準防火地域
(建蔽率 60% 、 容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

- 物件1 (建物) 5,518,034円
符号1 (土地) 77,628,464円 (敷地権の割合 250,875分の 6,300)
符号2 (土地) 1,117,957円 (敷地権の割合 250,875分の 6,300)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

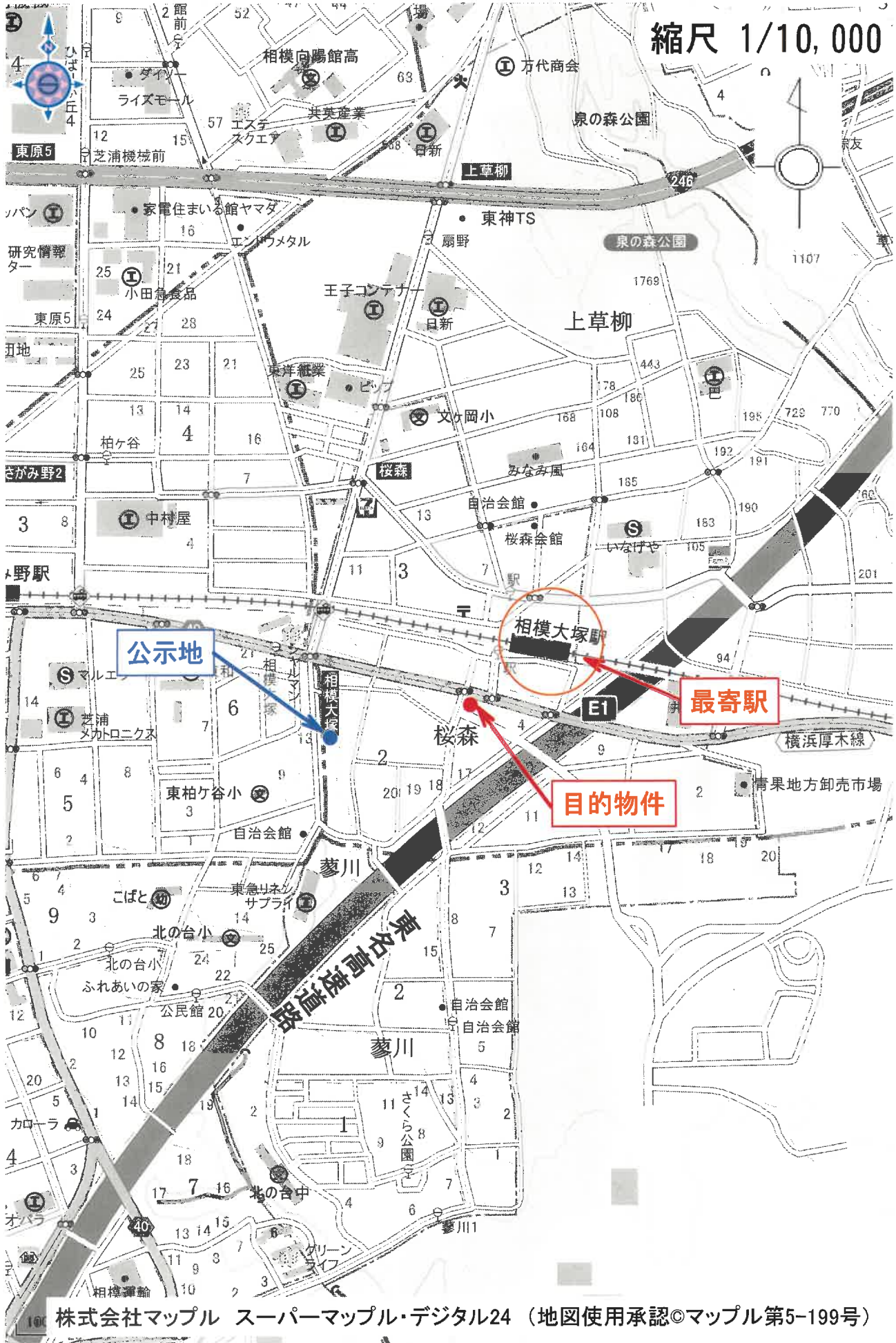
建物図面・各階平面図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

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5-199号)

公図(写)

縮尺 1/600



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面、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
 桜森 2

建物図面・各階平面図（写）

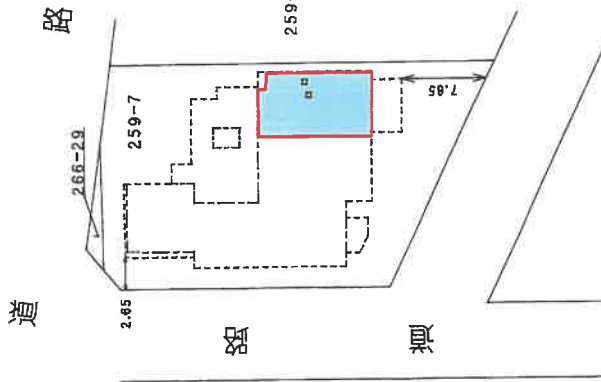
9. 【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

建物図面
各階平面図

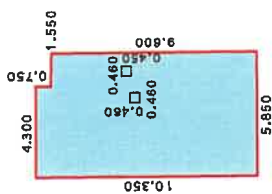
家屋番号 259-7-304

建物の所在 大和市桜森二丁目259番地7

建物の存する部分3階



物件1 専有部分



求積表

$4.300 \times 10.350 =$	44.505000
$1.550 \times 9.600 =$	14.880000
$0.460 \times 0.460 =$	-0.211600
$0.460 \times 0.450 =$	-0.207000
合計	58.966400
床面積	58.96 m ²

合計	58.966400
床面積	58.96 m ²

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

9月3日(作製)

作製者

(日測連12)

登記年月日：平成9年3月13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。

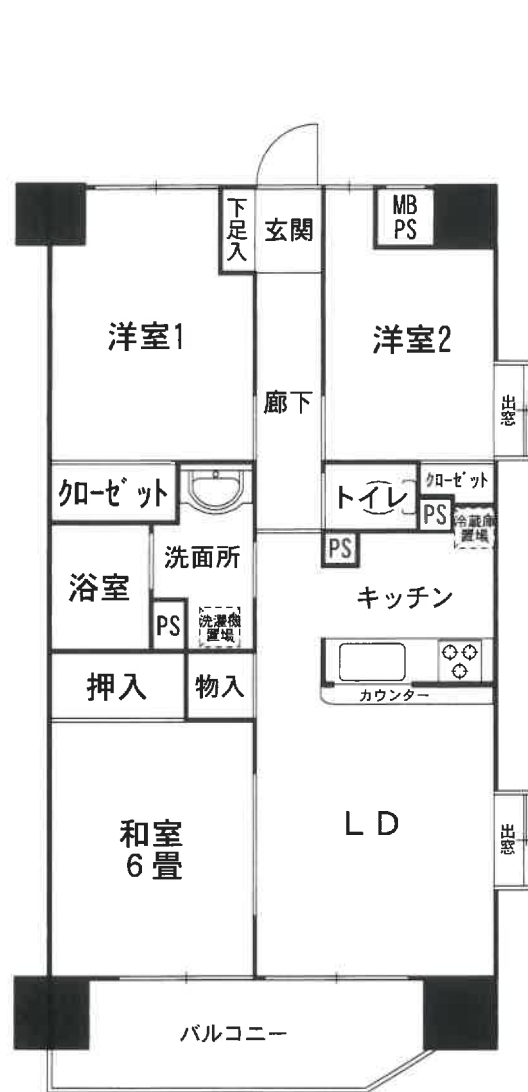
(横浜地方支務局大和出張所管轄)

令和6年6月28日

東京支務局港出張所

登記官

間取図



令和6年(ケ)第247号