

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月17日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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20日から 令和 7年 5月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月 3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16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 6月 9日 午前10時00分から 令和 7年 6月 9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 4月17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, 2	4, 530, 000 3, 624, 000	一括	906, 000	41, 188	7, 212
1	2, 340, 000				
2	2, 190, 000				

物 件 目 録

1 所 在 大和市草柳一丁目
地 番 22番1
地 目 宅地
地 積 2105.82平方メートル
共有者 A 持分253240分の6225

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大和市草柳一丁目22番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 557.10平方メートル
2階 557.10平方メートル
3階 557.10平方メートル
4階 557.10平方メートル
5階 557.10平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 草柳一丁目22番1の36
建物の名称 504
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 58.05平方メートル
所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 1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, 2】

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

【物件番号2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和7年7月31日まで

賃 料 月額5万9000円(別途共益費月額3000円)

敷 金 11万8000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 所 在 大和市草柳一丁目

地 番 22 番 1

地 目 宅地

地 積 2105.82 平方メートル

共有者 A 持分 253240 分の 6225

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大和市草柳一丁目 22 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	557.10 平方メートル
	2 階	557.10 平方メートル
	3 階	557.10 平方メートル
	4 階	557.10 平方メートル
	5 階	557.10 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 草柳一丁目 22 番 1 の 36

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 58.05 平方メートル

所有者 A

令和 6年(ケ)第 284号
令和 6年 9月25日受理
令和 6年11月 5日提出

現 況 調 査 報 告 書

横浜地方裁判所

執 行 官 中 村 洋 一

(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 所 在 大和市草柳一丁目
 地 番 2.2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2105.82 平方メートル
 共有者 A 持分 253240 分の 6225

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大和市草柳一丁目 2.2 番地 1
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
 床 面 積 1 階 557.10 平方メートル
 2 階 557.10 平方メートル
 3 階 557.10 平方メートル
 4 階 557.10 平方メートル
 5 階 557.10 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 草柳一丁目 2.2 番 1 の 36
 建物の名称 504
 種 類 住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 5 階部分 58.05 平方メートル
 所有者 A

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2		
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B 上記の者が本建物を居宅として使用、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 別紙のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	平成 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	日本ハウズイング㈱		
その他の事項			
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
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	
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
(2 枚目)

令和 6 年 9 月 第 284 号
担当執行官 中 村 洋 一

所有者 (

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 9 月 30 日現在

☐ 管理費	月額	9,030	円	☐ 滞納額	0	円
☐ 修繕積立金	月額	12,790	円	☐ 滞納額	0	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐ 損害金	年		%	☐ 金額		円
☐ 滞納期間	平成 年 月分～平成 年 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。

☐	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（コピー）を提出する。

☐ 管理規約 ☐ 議事録 ☐

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (B (占有者) ☐ ()) の陳述 / ☒ 提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成25年 8月 1日	
最初の 契約等	契約日	平成25年 7月26日	
	期間	平成25年 8月 1日から ☒ 平成27年 7月31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 5年 8月 1日から ☒ 令和 7年 7月31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59,000円 ☐ 相殺 () 分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☒ 敷金118,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		共益費月額3,000円	
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
(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	1 平成25年から借り、私が住んでいます。 2 ペットは飼っていません。 3 洗浄便座の調子が悪いのと洗面台の排水口の脇に穴が開いています。(写真⑥) 4 所有者に修理を依頼しましたが、そのままになっています。 5 契約の更新はしていますが、書面の交付はあつたりなかったりで、現在の所有者からは書面の交付を依頼しても交付がありませんでした。 6 月額家賃等は最初の契約書のとおりです。
執行官の意見	
1 室内の状況は、添付写真のとおりで、経年劣化等による汚損等が見受けられた。 2 評価人の調査によれば、本件敷地の東側及び南東側の各道路は、いずれも市道で建築基準法42条1項道路である。同北側の道路は、県道で建築基準法42条1項道路である。 3 所有者Aには、占有関係の照会書を郵送したが、未だ回答も連絡もない。 4 その余は関係人の陳述のとおり。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
6年 9月25日 (水) 15:55-16:15	目的物件所在地	施錠不在、外観調査、通知書投函
6年 9月26日 (木) 16:10-16:20	移動中	占有者から電話連絡 (占有関係・立入調査期日打合せ、10/25を希望)
6年 9月26日 (木)	執行官室	管理会社に管理費等電話照会 (その後FAX)
6年10月 2日 (水)	執行官室	所有者宛に占有関係照会書を郵送
6年10月25日 (金) 15:35-16:15	目的物件所在地	占有者と面談、室内立入調査、評価人同行
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
(6 枚目)

登記年月日 昭和三十八年七月二日

843338

各階平面図

建物図面
各階平面図

所在地 山形県山形市山形二丁目22番地

建物図面
各階平面図

建物の存する部分
建物番号

平面図



求積表

7.28 X	5.40	=	39.3120
4.30 X	1.50	=	6.4500
4.30 X	1.37	=	5.8910
3.93 X	1.63	=	6.4059
			58.0589

床面積 58.05M²

○は写真撮影位置・方向 本図はA3をA4に縮小

54 3 12

000

150

150

これは図面に記載されている図面と実物の図面とを比較して、
令和6年7月16日 検査地元の図面と実物の図面とを比較して

(8枚目)

①



②



(10 枚目)

③



④



(// 枚目)

⑤



⑥ 排水口脇の穴



(12 枚目)



令和 6 年 (ケ) 第 2 8 4 号
令和 6 年 1 0 月 2 5 日 現地調査
令和 6 年 1 1 月 7 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

一 括 価 格（合計）	
金 4, 5 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 2, 3 4 0, 0 0 0 円
物 件 2（建物）	金 2, 1 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 61 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は物件 2 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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	
2		
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 所 在 大和市草柳一丁目

地 番 22 番 1

地 目 宅地

地 積 2105.82 平方メートル

共有者 A 持分 253240 分の 6225

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大和市草柳一丁目 22 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積	1 階	557.10 平方メートル
	2 階	557.10 平方メートル
	3 階	557.10 平方メートル
	4 階	557.10 平方メートル
	5 階	557.10 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 草柳一丁目 22 番 1 の 36

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 58.05 平方メートル

所有者 A

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（物件1）

位 置 ・ 交 通	小田急江ノ島線「大和」駅の西方約800m(道路距離)	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	
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 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 60% 200% 準防火地域 東側市道は都市計画道路であるが整備済
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2105.82㎡ 不整形 間口(東側)約45m、奥行約50m 西側隣接地より約4m高い。西側境界付近 に擁壁があり画地内に法地、高低差があ る。
接面道路の状況	東側幅員約12m市道(建築基準法第42条1項)とほぼ等高か ら約1.5m低く約45m接面し、南東側幅員約6m市道(建築 基準法第42条1項)とほぼ等高から約1m高く約65m接面し、 北側幅員約12m～約16m県道(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	目的専有部分を含む1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
評 価 目 的 持 分	持分 25 万 3240 分の 6225 (共有)	
特 記 事 項	・ 西側の一部に土砂災害警戒区域(イエローゾーン)の指 定がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ルックハイツ大和	
建物の用途	住宅（総戸数40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	昭和54年2月24日（登記記載） 約46年 約4年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建、延べ 2785.50㎡	
仕 様	屋根：断熱アスファルト露出防水 外壁：吹付スタッコ仕上（一部アクリルリシン） その他：特になし	
設 備	集合郵便受、ごみ置場、駐車場、自転車置場、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 管理組合名 管理形態	あり 委託管理 日本ハウズイング株式会社 日勤管理
管理の状況	普通	
特記事項	・エレベーター設備、オートロック設備はない。 ・旧耐震基準の建物である。耐震化工事の有無は不明である。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	5階(504号室)・中間住戸 主要開口部の方位：西向き		
床 面 積	58.05㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	あ り … 約8.92㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング、塩ビシート、畳等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、トイレ、洗面所、物入等 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6年9月30日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	9,030 円	0 円
	修繕積立金	12,790 円	0 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年10月25日：内部立入調査において賃借人が居住、占有している。賃貸借の概要は次のとおり。 賃 貸 人：A 賃 借 人：B 当初契約：平成25年8月1日から平成27年7月31日まで2年間 現在契約：令和5年8月1日から令和7年7月31日まで2年間 月額家賃：59,000円 敷 金：118,000円 特約・その他：共益費月額3,000円		
特 記 事 項	・賃借人Bは、「洗面台の排水部が劣化し、穴が開き水が漏れます。洗浄便座が動かないことがあります。」との旨を述べている。 ・厚木基地に近く飛行機の通過音がある。		

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地 価格 (円/㎡)	個 別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	共 有 持 分	建付地価格 (円)
1	223,000	×0.78	174,000	×2105.82	×1.00	$\times \frac{6225}{253240}$	= 9,010,000

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。

地価調査地 大和（県）－11

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 197,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{90} & = & 223,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：地価調査地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価調査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：形状、法地（高低差）、規模等で劣り、三方路等で優り、総合格差で上記の通り。

地 積：登記数量

建付減価：必要なし。

共有持分：登記上の持分。

② 建物価格（物件 2）

目的建物は建築後約 46 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（消費税を考慮して 1 m²当 250,000 円と査定）の 10%をもって建物自体の価格とした。

再調達原価 (円/m ²)	専有面積 (m ²)	専有率	現価率	建物価格 (円)
250,000	× 58.05	÷ 0.85	× 0.10	= 1,710,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格（円）	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格（円）
1	9,010,000	× 0.40	場所的利益	= 3,600,000

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記の通り積算価格を求めた。

番号	基礎となる 価格（円）	敷地利用権等 価格の控除及 び加算（円）	個別 格差	積算価格 （円）	価格割合
1	9,010,000	－ 3,600,000	× 0.97	= 5,250,000	50.5%
2	1,710,000	＋ 3,600,000		= 5,150,000	49.5%
合計				10,400,000	100.0%

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：0.97（5階）

位置別補正：1.00（中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積：0.97 × 1.00 × 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)
191,000	× 0.97	× 0.95	× 58.05	= 10,220,000

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、設備の状況も考慮し減価を計上した。

3 収益価格

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益 (円)	総費用	純収益	還元利回り	収益価格 (円)
651,000	× (1-0.693)	= 200,000	÷ 8.2%	=2,440,000

総収益：現在収受している月額支払い賃料等を基に総収益を求めた。

総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、建物償却率、目的不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

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	10,400,000	$\times 0.60$	$= 6,240,000$
比 準 価 格	10,220,000	$\times 0.60$	$= 6,130,000$
収 益 価 格			2,440,000
調整後の価格			5,810,000

占有減価修正：占有時期、賃料（収入）に対する経費の割合等を考慮し占有減価を-40%と判定した。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調 整 後 の 価 格 （円）	価格割合	案分後の価格（円）
1	5,810,000	50.5%	$= 2,930,000$
2		49.5%	$= 2,880,000$

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (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)
1	2,930,000	× 1.00	× 0.80			= 2,340,000
2	2,880,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00	-118,000	= 2,190,000
一括価格 (合計)						4,530,000

市 場 性 修 正：減価不要と判定した。

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：支払状況等より必要なしと判定。

その他の控除（敷金等）：引受けとなる賃借権の敷金の額を考慮し控除した。

第6 参考価格資料

1 地価調査：大和（県）－1 1

所 在：大和市草柳1丁目2番3

価 格：197,000 円／㎡

位 置：小田急江ノ島線「大和」駅約900m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：146 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：東4m 市道

用 途 指 定 等：第1種住居地域(建蔽率60%，容積率200%)、準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（土地） 168,448,753 円

物件2（建物） 2,256,339 円

（物件1 共有者A 持分25万3240分の6225）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面写・各階平面図

建物間取図

以 上

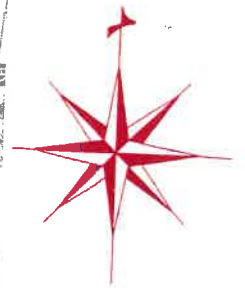
深見西1

大和東高入口
深見西2

最寄駅

目的物件

基準地


$$S = 1/8,000$$

©2022 MAPPLE INC.

15

地図上の1センチは約80メートル

N

101-1

22-1 物件 1

22-2

22-5

101-2

21-1

21-21

21-22

21-8

21-25

22-4

21-10

21-26

21-12

21-11

21-29

21-2

21-13

21-7

21-24

21-30

21-17

21-15

21-18

21-

21-16

21-6

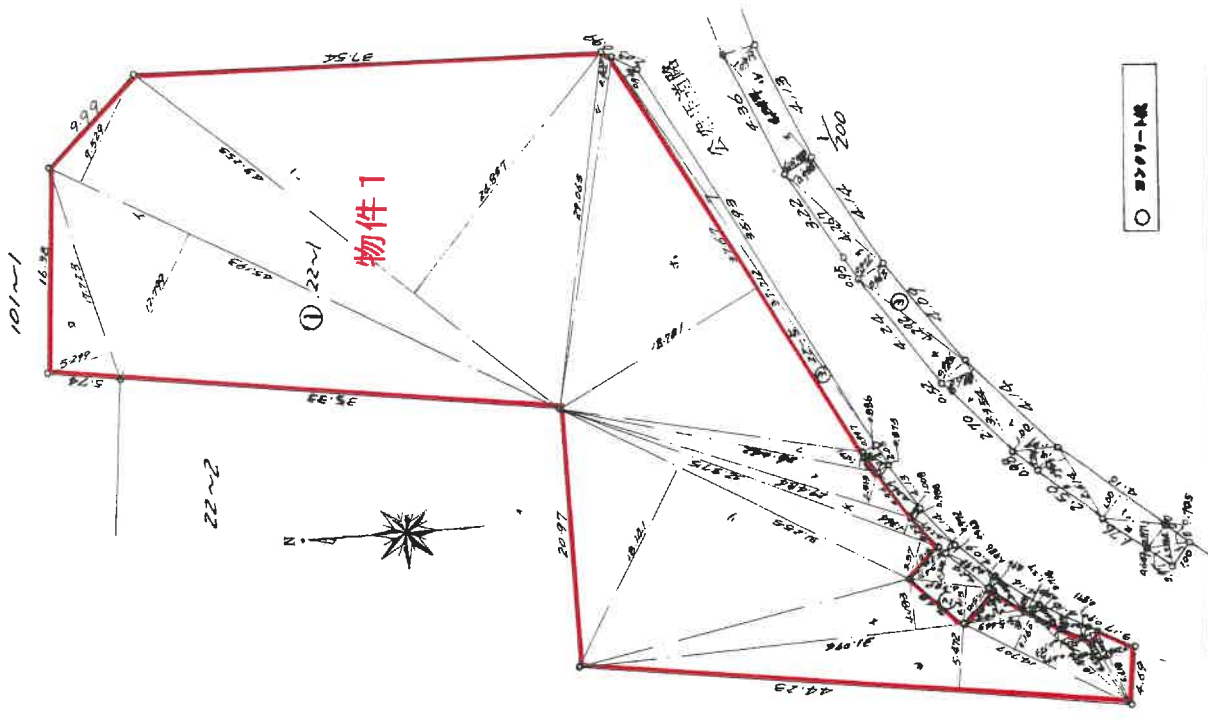
21-27



S=1/500

奈良県大和郡草柳町目

区画番号	面積(㎡)	地積(㎡)	地積率(%)
1	45.173	10771.9527	100.000000
2	18.723	5.299	93.94177
3	43.239	24.037	474.174761
4	4.063	0.922	26.776086
5	37.670	18.781	707.480270
6	24.042	1.871	58.307782
7	22.484	2.513	74.093282
8	22.275	3.370414	153.213150
9	31.255	18.141	566.996855
10	31.095	9.183	129.985562
11	44.230	5.472	242.026580
12	16.707	3.160	46.474120
13	5.683	0.634	3.480322
14	10.516	0.823	6.623068
15	6.562	0.512	3.357944
16	11.193	0.672	5.480160
17	4.953	2.050	10.977520
18	6.418	2.040106	18.682778
19	3.840	0.515	1.95700
20	6.389	3.051235	36.039460
21	3.471	0.932	9.421372
22	1.104	0.412532	20.706166
23	2.016	0.871	1.755846
24	4.16	1.00	4.160
25	2.114	0.893	2.49162
26	1.137	0.714	0.778180
27	4.14	1.00	4.140
28	3.354	0.180	3.214840
29	4.272	0.1961049	6.277168
30	4.267	0.3702100	6.343320
31	4.360	1.000	4.36080
32	4.247	0.712	3.344849
33	2.219	0.8710206	4.033387
34	3.712	0.1992044	73.110472
35	120.883774	60.41887	



原図より81%に縮小

作製者 土地家

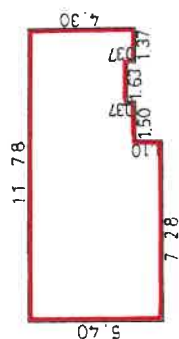
3月20日作製

申請人

縮尺 1/500

神奈川県大和市草柳1丁目22番地1

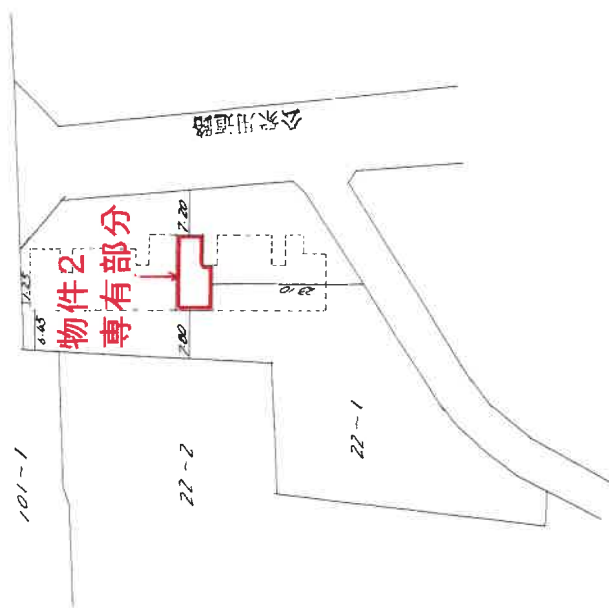
建物の存する部分5階
建物番号 504



求積表

$$\begin{array}{r} 7\ 28 \times 5\ 40 = 39\ 3120 \\ 4\ 30 \times 1\ 50 = 6\ 4500 \\ 4\ 30 \times 1\ 37 = 5\ 8910 \\ 3\ 93 \times 1\ 63 = 6\ 4059 \\ \hline 58\ 0589 \end{array}$$

床面積 58.05M²



原図より81%に縮小

作者

阿
地
士

$$\frac{1}{250}$$

人讀中

縮尺

$$\frac{1}{1000}$$

(東京土地家屋調査士会用紙)

建物間取図



504号室