

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 佐 藤 雅 一

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	7,370,000 5,896,000		1,474,000	41,197	5,885
</					



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 海老名市東柏ケ谷一丁目1789番地

建物の名称 NICライブハイムさがみ野

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東柏ケ谷一丁目1789番の107

建物の名称 107

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 54.61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 海老名市東柏ケ谷一丁目1789番

地 目 宅地

地 積 1279.33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 24万9296分の5778

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



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 佐 藤 雅 一

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】

Cが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

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 (一棟の建物の表示)

所 在 海老名市東柏ヶ谷一丁目1789番地

建物の名称 NICライブハイムさがみ野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東柏ヶ谷一丁目1789番の107

建物の名称 107

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 54.61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 海老名市東柏ヶ谷一丁目1789番

地 目 宅地

地 積 1279.33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 24万9296分の5778

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 6年(ヌ)第 116号
令和 6年10月16日受理
令和 6年11月25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 (一棟の建物の表示)

所 在 海老名市東柏ケ谷一丁目 1789 番地

建物の名称 NIC ライブハイムさがみ野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東柏ケ谷一丁目 1789 番の 107

建物の名称 107

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 54.61 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 海老名市東柏ケ谷一丁目 1789 番

地 目 宅地

地 積 1279.33 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 24 万 9296 分の 5778

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	海老名市東柏ヶ谷1丁目28番27-107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 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 別紙回答書記載のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 組合費 円 円 円	平成 年 月分まで ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	ナイスコミュニティー(株)	
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

令和 6 年 (ケ ㊄) 第 116 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 10 月 21 日現在

☒ 管理費	月額	13,870 円	☐ 滞納額	0 円
☒ 修繕積立金	月額	13,800 円	☐ 滞納額	0 円
☒ 専用庭使用料	月額	400 円	☐ 滞納額	0 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	14.6 %	☐ 金額	0 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。

☒ 駐輪場使用料	月額	200 円	☐ 滞納額	0 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1関係）			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人（ ☒ C（占有者） ☐ （ ☐ ））の陳述／ ☐ 提示文書（調査回答書）の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原 ☐ 不明	
占有開始時期		令和 3年 3月 25日頃	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	令和 年 月 日頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者ら ☐ 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 円 （毎限り 分支払） ☐ 前払（ ☐ 分 円） ☐ 相殺（ ☐ 分 円）	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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
■D (占有者の同居の娘)	1 物件1のマンションには、私と母のC、私の娘が住んでいます。 2 母は日本語に堪能でないので、私が対応します。 3 物件1のマンションは、元々は、母の内縁の夫のEの所有で母や私達が同居していました。同居したのはEの購入後数年後ですので平成18年頃からだと思います。 4 母CとEは内縁関係であったため、Eの死亡後、Eの兄のAと弟のBの共有になり、現在に至っています。 5 A・Bとは、元々まともな連絡が取れず、音信の無いまま現在に至っています。 6 ですから、マンションの使用に関し、私達と現在の所有者らとの間に約定や金銭の授受等は何もなく、私達の占有権原は無権原であると理解しています。 7 ペットは飼っていません。 8 東日本大震災の際にDの天井にひび割れのようなものが入りそのままになっています。詳細は分かりません。(写真⑦) 9 和室の壁のD側に穴が空いていて、D側にも一部貫通しています。(写真⑥) 10 室内に水漏れや雨漏り等はありません。 11 私は、近いうちに転居する予定です。
執行官の意見	
1 物件1のマンションは、Cが占有しているが、関係人の陳述からその占有権原は無権原と思料される。所有者らに送付した占有関係の照会書には、未だ回答も連絡もない。 2 室内の状況は、添付写真のとおりで、和室の壁面の穴の他に多量の動産類と経年劣化等による汚損等が多数見受けられた。 3 敷地の南側の道路は、評価人の調査によれば、市道で建築基準法第42条1項道路である。 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10月18日（金） 17：30－17：55	目的物件所在地	占有者Cの娘Dと面談、外観調査、競売について説明
6年10月21日（月） 16：10－16：20	移動中	Cの娘（Dの妹）から電話連絡、競売・立入調査等について質問・説明
6年10月22日（火）	執行官室	所有者ら宛に占有関係照会書を郵送
6年10月31日（木）	執行官室	管理費等電話照会（その後ファックス）
6年11月11日（月） 9：30－10：20	目的物件所在地	C、Dと面談、室内立入調査、評価人同行

(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。

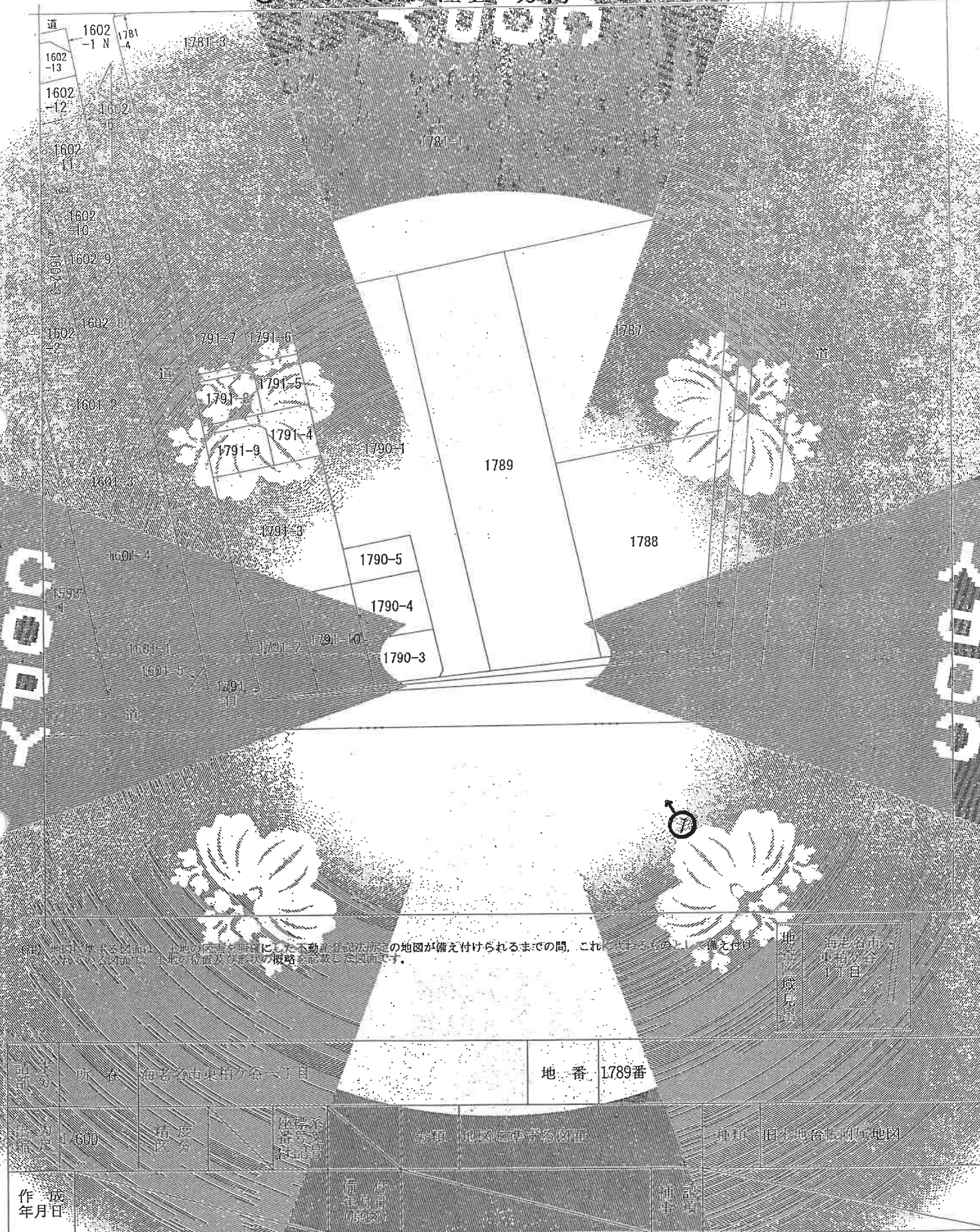
□ 令和 年 月 日

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)

←○は写真撮影位置・方向 本図はA3をA4に縮少



(注) 地図に準ずる図面は、土地の表面を撮影した不動産登記法第59条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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地
図
の
微
小
図

海老名市
更相分合
171目

所 在	海老名市更相分合一丁目			地 番	1789番
面積	600	積算	座標系 番号文 件記号	分類	地図に準ずる図面
作 成 年月日			備 考 年月日 (原簿)	補 記 事項	旧土地台帳別添地図

これは地図に準ずる図面に準拠するものであることを証明した書面である。

(横浜地方法務局大和出張所 印)

令和6年7月5日

東京法務局



請求番号：24-1

(1/1)

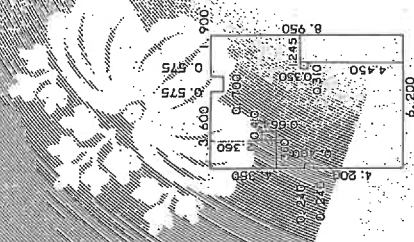
登記年月日 昭和6年7月5日

676655 各階平面図

建物図面図

家屋番号 東京分館工目 755番の107

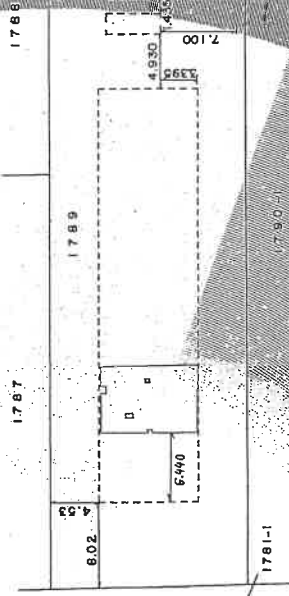
建物の所在 海老名市東柏分合工目1765番地



面積表

1.200	×	0.240	=	1.008000
8.950	×	0.360	=	30.072000
5.735	×	0.700	=	5.862500
8.330	×	1.900	=	17.005000
1.360	×	0.240	=	1.044000
0.240	×	0.410	=	0.097200
0.350	×	0.310	=	0.105500
合計				58.094200

面積積



作製者

年月日作成

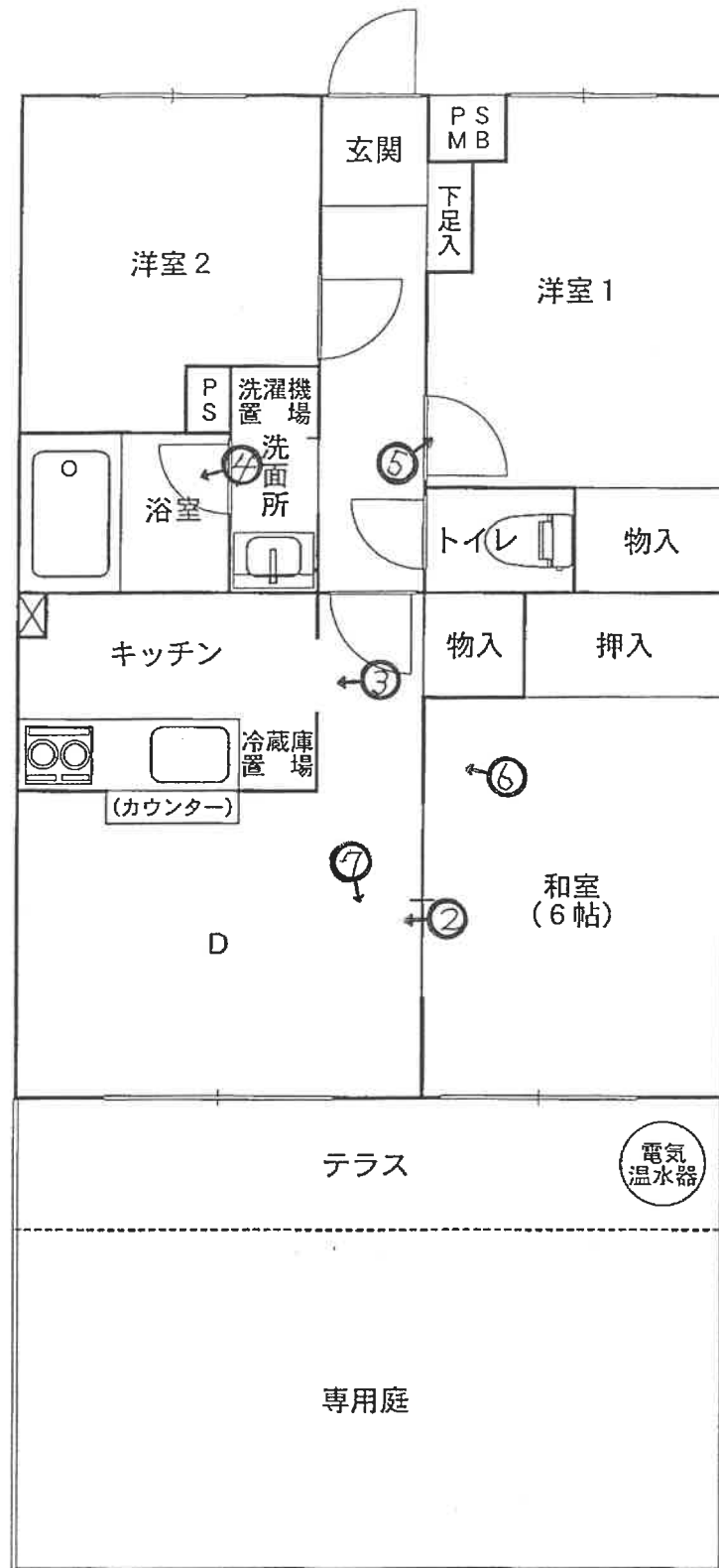
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

ライン名が不明

←○は写真撮影位置・方向



(9 枚目)

間取図

①



②



(10 枚目)

③



④



(// 枚目)

⑤



⑥



(12 枚目)

⑦



(13 枚目)

令和 6 年（ヌ）第 116 号
令和 6 年11月11日 現地調査
令和 6 年11月28日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 7,370,000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き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： 東柏ヶ谷 1 丁目 28 番 27－107 号
特 記 事 項		
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 (一棟の建物の表示)

所 在 海老名市東柏ケ谷一丁目 1 7 8 9 番地

建物の名称 N I C ライブハイムさがみ野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東柏ケ谷一丁目 1 7 8 9 番の 1 0 7

建物の名称 1 0 7

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 5 4 . 6 1 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 海老名市東柏ケ谷一丁目 1 7 8 9 番

地 目 宅地

地 積 1 2 7 9 . 3 3 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 2 4 万 9 2 9 6 分の 5 7 7 8

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 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	相模鉄道本線「さがみ野」駅の南方約650m（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	市境に一般住宅・共同住宅と事業所等が混在する地域。	
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	市街化区域 準工業地域 60％ 200％ なし
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,279.33㎡（登記地積） ほぼ長方形 間口：約18m、奥行：約71～72.5m 平坦地
接面道路の状況	南側の約18mが幅員8.5m前後の舗装市道（建築基準法第42条1項道路）に等高に接面する。	
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。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	なし（オール電化マンション）
	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	24万9296分の5778
特 記 事 項	なし	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	NICライブハイムさがみ野	
建物の用途	住宅（総戸数42戸）	
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61年3月18日（登記記載） 約39年 約11年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建、延べ2,537.05 m ²	
仕 様	屋根：アスファルト防水 外壁：吹付タイル、一部 タイル貼 エントランス： （床）タイル貼 （壁）タイル貼 （天井）岩綿吸音板 廊下・内階段： （床）ノンスリップシート （壁）吹付タイル （天井）リシン吹付 外階段：鉄骨造	
設 備	エレベーター1基、駐輪場、ゴミ置場、集合郵便受等	
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 管理会社 管理形態	あり「NICライブハイムさがみ野管理組合」 委託 ナイスコミュニティー(株) 巡回管理
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（1 0 7 号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南西向き、北東側にも窓が設置。			
床	面	積	5 4 . 6 1 m ² （登記面積）		
間	取	り	3 D K（附属資料「間取図」のとおり）		
バルコニー等		テラス … 約 7.6 m ² 、専用庭 … 約 20 m ²			
仕	様	天	井	ビニールクロス貼、合板 等	
		床		フローリング、畳、クッションシート 等	
		内	壁	ビニールクロス貼、クロス貼 等	
		設	備	キッチンユニット（IH式）、ユニットバス、洗面化粧台、トイレ 等	
		そ	の	他	テラスに電気温水器
保守管理の状態		やや劣る。内壁に陥没穴が散見され、他にも汚損や亀裂等が見られるが、洋室 1 ・ 2 は動産類が充満し視認できない状況である。また、トイレのタンクは水漏れが発生している。			
管 理 費 等		管理会社の回答書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, 870 円	0 円	
		修繕積立金	13, 800 円	0 円	
		そ の 他	専用庭使用料	400 円	0 円
			駐輪場使用料	200 円	0 円
備 考	年利 14. 6 %の遅延損害金の規定あり。				
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和 6 年 11 月 11 日 内部立入調査 C が令和 3 年 3 月 25 日頃から無権原で占有している。			
特 記 事 項		厚木基地騒音の軽減のため、防衛省により開口部防音サッシやエアコンが取付けられている旨を居住者より聴取した。			

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	× 54.61	÷ 0.93	× 0.18	= 3,170,000

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 39 年、経済的残存耐用年数 11 年、

観察減価率（中古マンションの市場性等も含む）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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 11 年}}{(\text{経過年数 39 年} + \text{経済的残存耐用年数 11 年})} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.18\end{aligned}$$

(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)
190,000	× 0.9	=171,000	×1,279.33	× 1.0	$\times \frac{5,778}{249,296}$	= 5,070,000

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。

地価調査基準地 海老名(県)－8

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 205,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 190,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：基準地は標準的画地であり補正の必要はない。

◇地 域 格 差：基準地の所在する地域は、対象地域に比し、街路条件は劣るが、交通接近条件と環境条件が優り、総合格差率として上記のとおり判定した。

個別格差：間口・奥行の比が劣り、上記のとおり判定した。

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うえ、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）
(3, 170, 000	+ 5, 070, 000)	× 0.98	= 8, 080, 000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差率で上記のとおり

階層別補正：0.97 （6階建の1階）

位置別補正：1.0 （中間住戸）

その他補正：1.01 （専用庭）

相乗積 $0.97 \times 1.0 \times 1.01 = 0.98$

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）
200, 000	× 0.98	× 1.0	× 54.61	= 10, 700, 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所在す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：目的物件特有の汚・破損、雨漏り、設備不具合等の減価であるが、目的物件は必要なし。

3. 収益価格（DCF法による）

目的物件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)	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円)
	4年目期 首有効純 収益 (円)	最終 還元 利回 り	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	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
742,571 (11.9%)	579,960	8.2 %	= 6,860,502 = 6,860,000	0.8005	5,491,430 (88.1%)	= 6,230,000 (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、標準還元利回りに目的物件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	8,080,000	× 1.0	= 8,080,000
比準価格	10,700,000	× 1.0	= 10,700,000
収益価格			6,230,000
調整後の価格			9,210,000

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)
9,210,000	× 1.0	× 0.8	× 1.0	- 0	= 7,370,000

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：なし

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1. 地価調査基準地価格：海老名(県)－8

所 在：海老名市東柏ヶ谷2丁目1673番4「東柏ヶ谷2－17－34」
価 格：205,000 円/㎡
位 置：相模鉄道本線「さがみ野」駅約400m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：147 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北東側4m市道
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）、
準防火地域
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅、アパート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） 2,942,700 円
符号1（土地） 133,597,873 円
（敷地権割合 24万9296分の5778）

第7 附属資料の表示

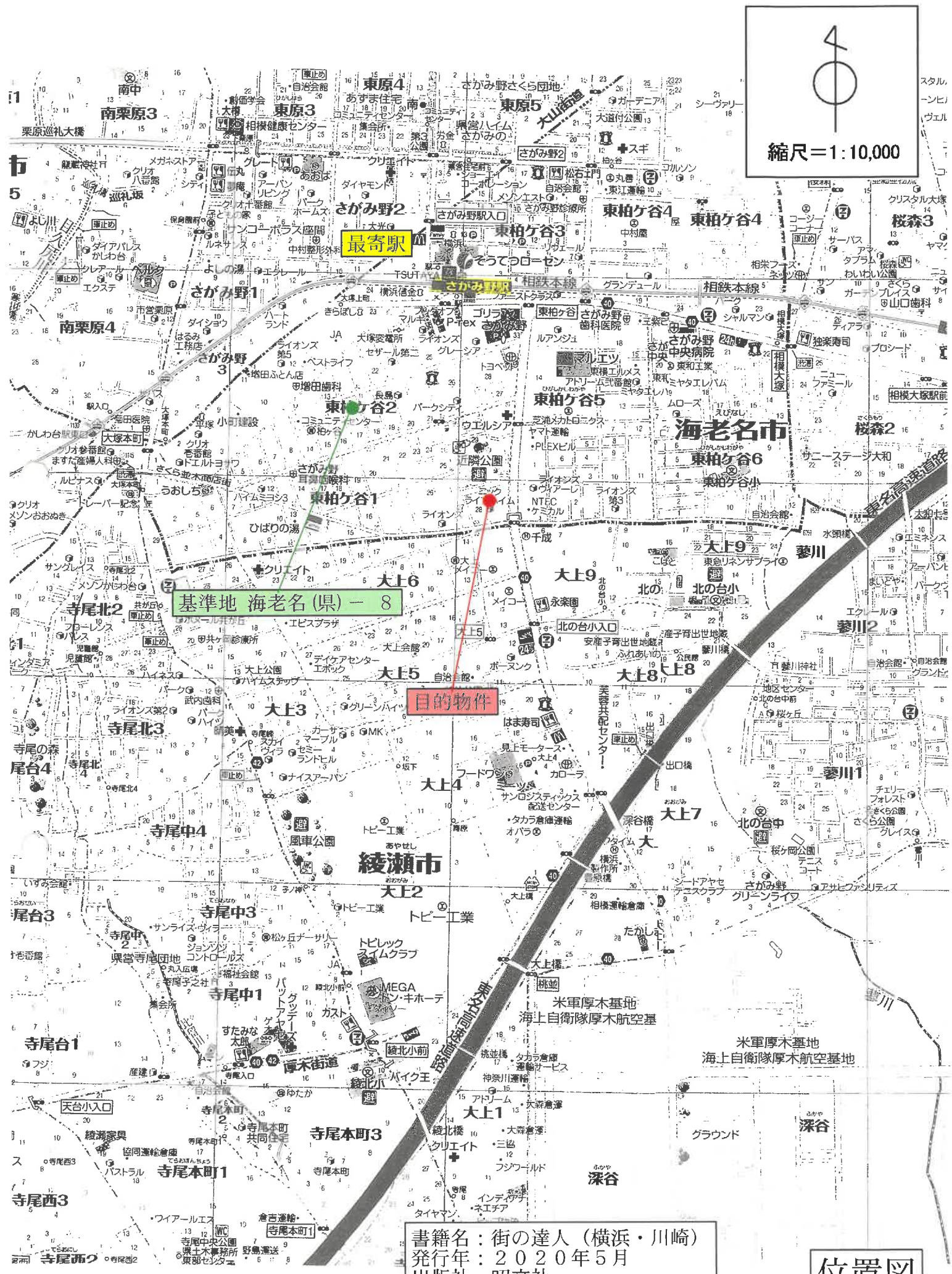
位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋）

建物図面・各階平面図写（B4判からA4判へ縮小）

間取図

以 上



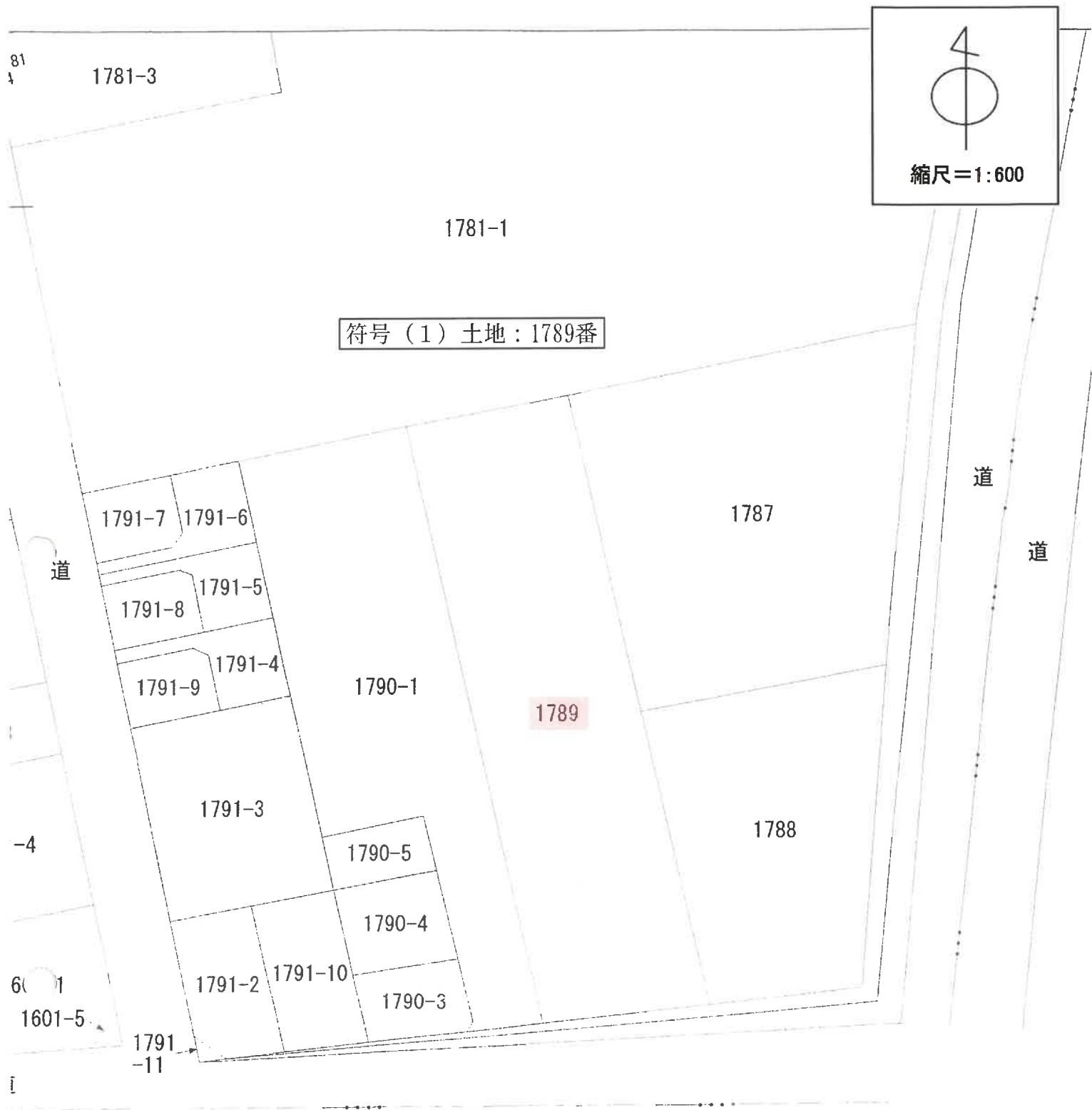
縮尺=1:10,000

基準地 海老名(県) - 8

目的物件

書籍名：街の達人（横浜・川崎）
発行年：2020年5月
出版社：昭文社

位置図



図は、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
る。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

676655 各階平面図

物件(1) 建物

建物各階平面図

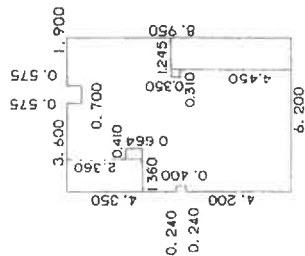
東柏ヶ谷1丁目
1789番の107

家屋番号

建物の所在
海老名市東柏ヶ谷1丁目1789番地

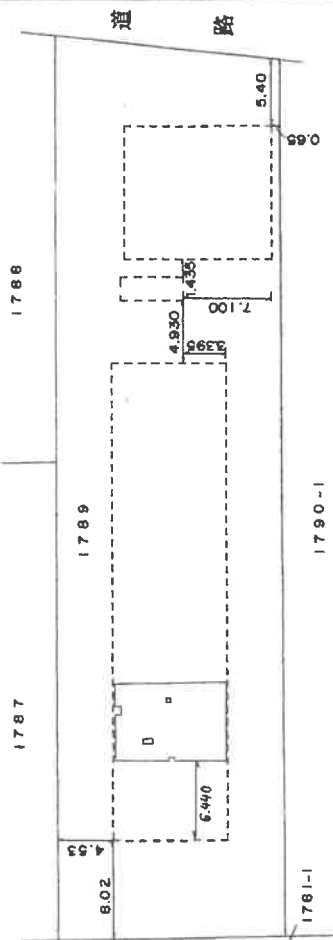
建物の存する部分 1 階

建物の番号 107 号



求積表

4.200 X 0.240	=	1.008000
8.950 X 3.360	=	30.072000
8.375 X 0.700	=	5.862500
8.950 X 1.900	=	17.005000
4.350 X 0.240	=	1.044000
0.664 X 0.410	=	-0.272240
0.350 X 0.310	=	-0.108500
合計		54.610760
床面積		54.61 ㎡



ライオンがみ

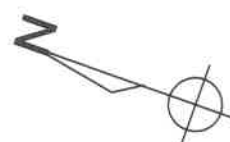
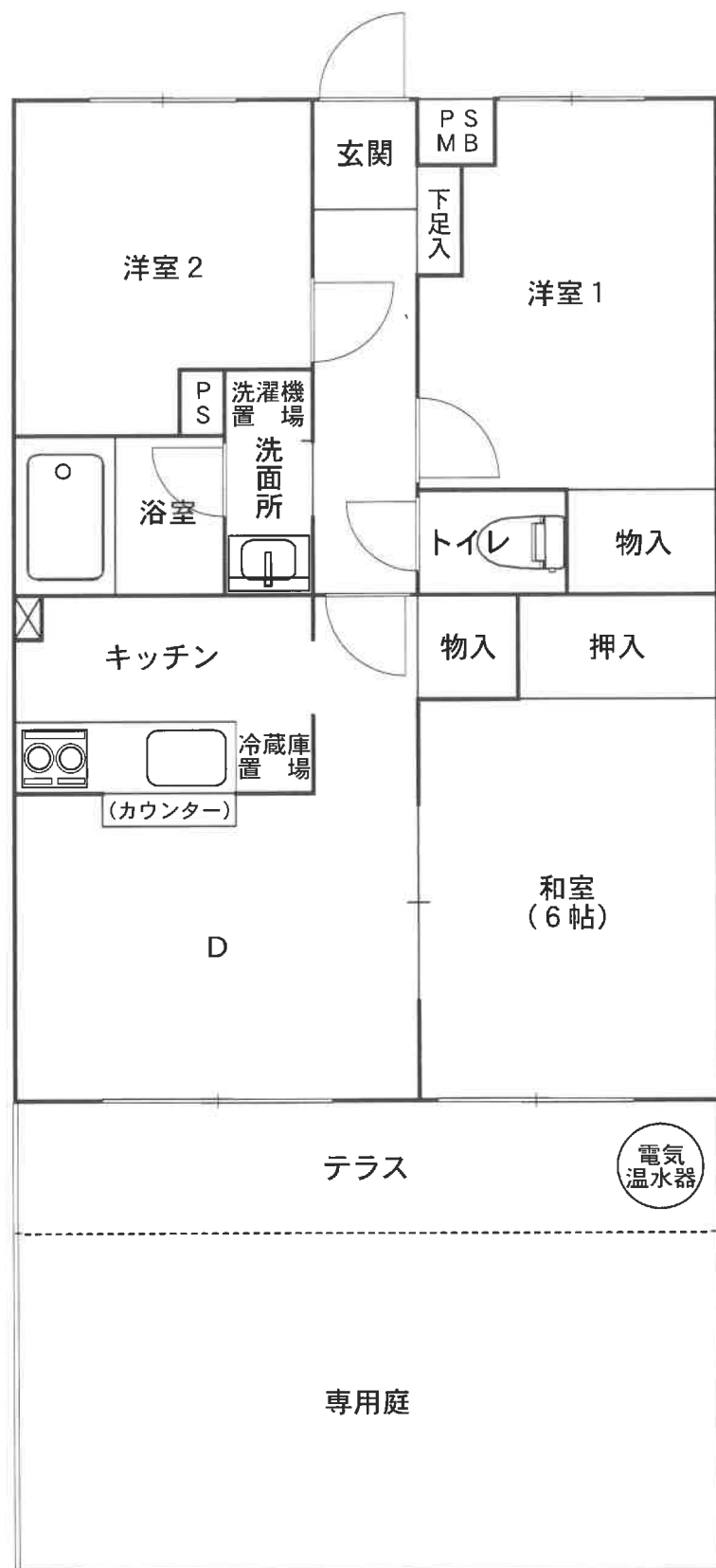
B4をA4 (81%) に縮小

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500



間取図