

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月 8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 6月10日から 令和 7年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月24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 7月 7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30日 午前10時00分から 令和 7年 6月30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 5月 8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	13,810,000 11,048,000		2,762,000	91,761	14,551



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大和市深見台四丁目796番地19

建物の名称 ユニオンガーデン大和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深見台四丁目796番19の207

建物の名称 207

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 62.57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 大和市深見台四丁目796番19

地 目 宅地

地 積 1028.09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 161826分の6612



物件明細書

令和 7年 2月 6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】

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 大和市深見台四丁目796番地19

建物の名称 ユニオンガーデン大和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深見台四丁目796番19の207

建物の名称 207

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 62.57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 大和市深見台四丁目796番19

地 目 宅地

地 積 1028.09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 161826分の6612



令和6年(ケ)第331号
令和6年10月22日受理
令和6年11月27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

(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 大和市深見台四丁目796番地19

建物の名称 ユニオンガーデン大和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深見台四丁目796番19の207

建物の名称 207

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 62.57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 大和市深見台四丁目796番19

地 目 宅地

地 積 1028.09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 161826分の6612

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県大和市深見台4丁目13番18-207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	☒ 回答書のとおり 管理費(月額) 円 修繕積立金(月額) 円 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	株式会社穴吹ハウジングサービス 横浜支店	
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)第331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11月6日現在

☒ 管理費	月額	19510	円	☒ 滞納額	643090	円
☒ 修繕積立金	月額	10682	円	☒ 滞納額	362425	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☒ 損害金	年	18	%	☒ 金額	218540	円 (令和6年7月18日時点)
☒ 滞納期間	平成・令和4年5月分～平成・令和6年11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 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者兼所有者)	1 本建物は、私が家族と居住しています。 2 本建物は、水回り等に不具合な所はありません。 3 建物の傾きは感じません。 4 ペットは飼っていません。 5 入居時に壁面クロスの張り替えとトイレの床面を張り替えています。 その他に増改築等はしていません。 6 冬場になると、玄関や洋室に結露が生じます。洋室の窓の棧に水が溜まります。 7 このマンションには、駐車場がありますが、各戸にあるわけではありません。 空きがあれば申し込んで、希望者が多い場合は、抽選になります。

(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 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。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりである。
- 3 評価人の調査によれば、土地の符号1北側に接する道は、市道である。
- 4 本一棟の建物には、車庫及び駐輪所の規約設定共用部分がある。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年10月25日(金) 11:15-11:25	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6年10月25日(金) 11:55-12:00	横浜地方法務局 大和出張所	要約書交付申請
令和6年10月31日(木) 8:30-8:40	目的物件所在地	債務者兼所有者と面談・事情聴取 (現況調査協力依頼, 債権者と話をしたい。11月7日までに経過を報告する。)
令和6年11月5日(火) 13:35- :	書面照会(FAX)	(株)穴吹ハウジングサービスに管理費等照会書送付
令和6年11月7日(木) 14:00-14:05	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取 (返済方法を検討中であり, 11月11日に経過を報告する。)
令和6年11月11日(月) 16:05-16:10	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取 (返済方法等の結果待ちであり, 11月18日に経過を報告する。)
令和6年11月18日(月) 14:55-15:00	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(解決に時間を要する。調査期日調整)
令和6年11月25日(月) 12:25-12:55	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査 債務者兼所有者と面談・事情聴取 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, 立会人を立ち合わせ, 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

N

道

796-19

796-53

796-54

796-52

796-6

796-7

796-41

796-38

796-43

796-44

796-20

796-37

796-42

796-40

796-34

796-3

796-75

796-4

796-73

796-60

796-67

796-64

796-59

796-57

796-25

796-26

796-55

796-66

796-27

796-28

796-29

796-30

796-10

796-11

796-12

797-4

797-21

797-19

797-2

797-3

797-5

797-27

797-18

797-35

797-20

797-34

797-16

797-17

797-15

797-30

797-29

797-14

797-13

(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。

地番区域見出し

大和市
深見台
4丁目

請 求 部 分	所 在 大和市深見台四丁目				地 番 796番19		
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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和35年3月26日			備 付 年 月 日 (原図)	補 記 項 事		

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9月4日

東京法務局

地図整理番号：M77496

登記官

(7 枚目)

381502 前 796 後・新同一・新

地 曙 796 ~ 19.20.5

所在地の如く録見せしむ

深見會丁丑

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蔵)

令和6年9月4日 東京法務局

發品出

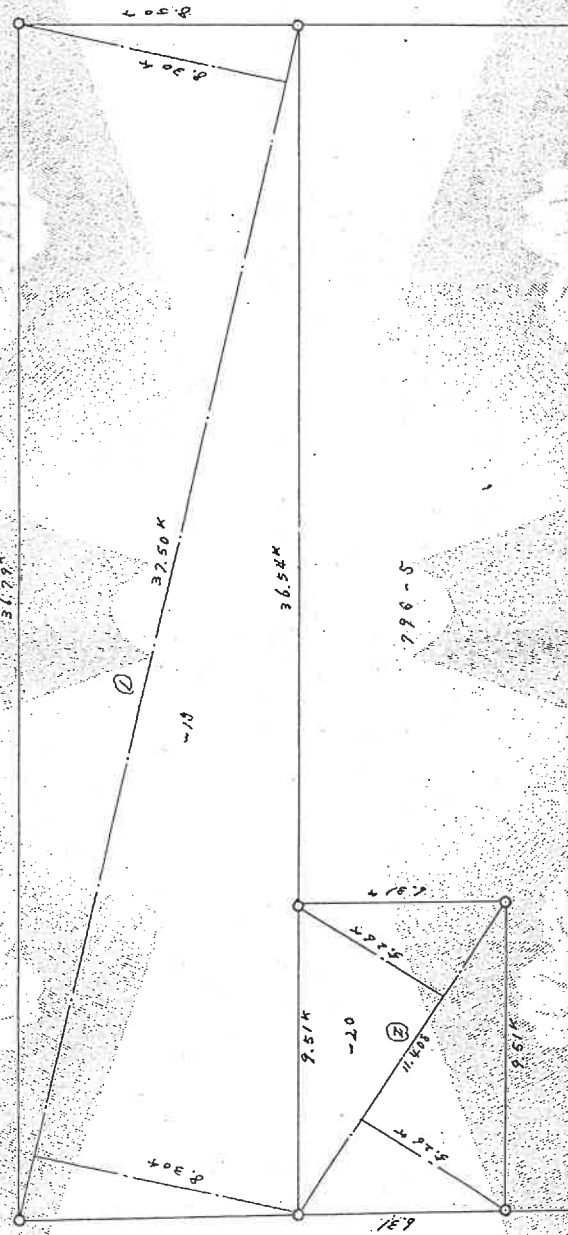
(8 枚目)

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

昭和38年5月27日

著 譯 作

申請人



$\text{K} \rightarrow 37.00 \times (8.30 + 8.30) = 311.25 \text{ kg}$ 12.0.11
 $\text{Q} \rightarrow 48.8 \times (5.26 + 5.26) = 60.00 \text{ kg}$ 2.200

(全)國土地開發公司(案)

縮尺 1/300

地圖整理番号: M77497

登記年月日：平成10年4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。
(横浜地方税務局大和出張所管轄)
令和6年9月4日 東京法務局

登記官

(9 枚目)

地図整理番号：N77498

(日本土地家屋調査士協会会章用紙)

896023

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
796-19-207

建物の所在
大和市深見台4丁目796番地19
建物の番号
ユニオンガーデン大和

本図面はA3判をA4判
に縮小したものである。

10.4.1 (日加納)

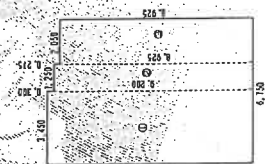
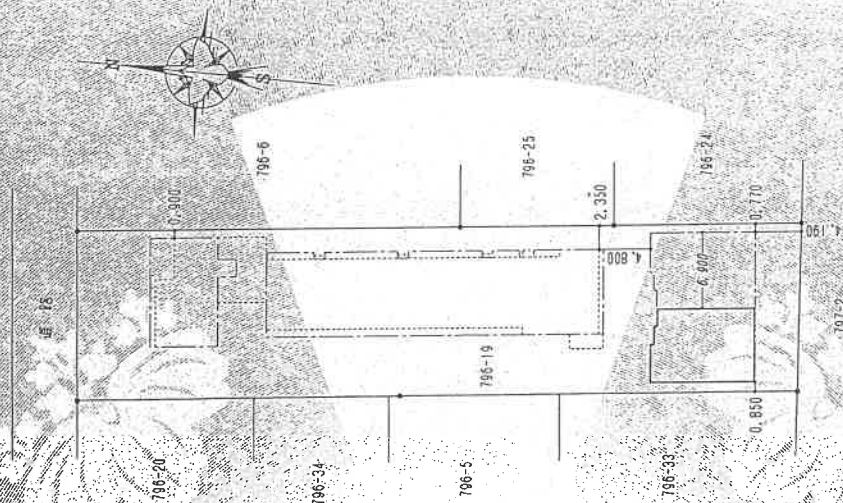


表 積 算 式 (207)	
計 算 式	面 積
① 9,300×3.450	32,775,000
② 9,200×1.250	11,500,000
③ 8,025×2.050	16,451,250
合 計	60,726,250
床面積	62,371.250

建物の在する部分 2階

縮尺 1/500

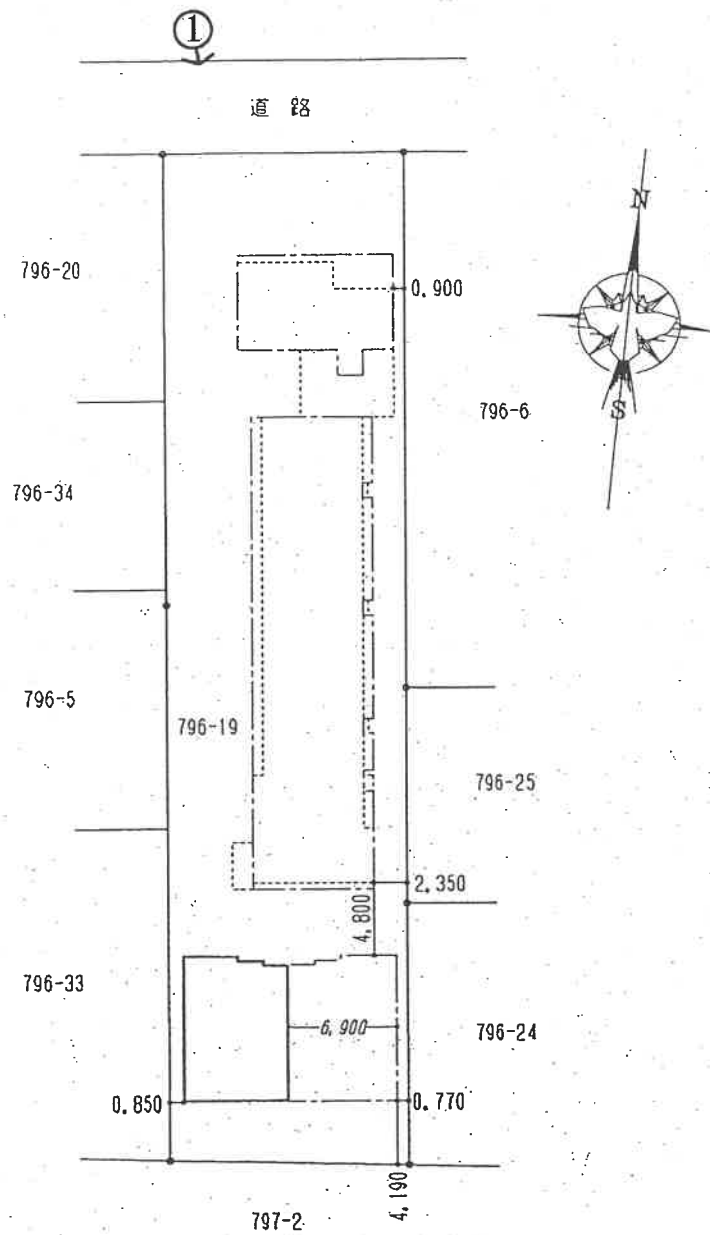
申請人

縮尺 1/250

作製者

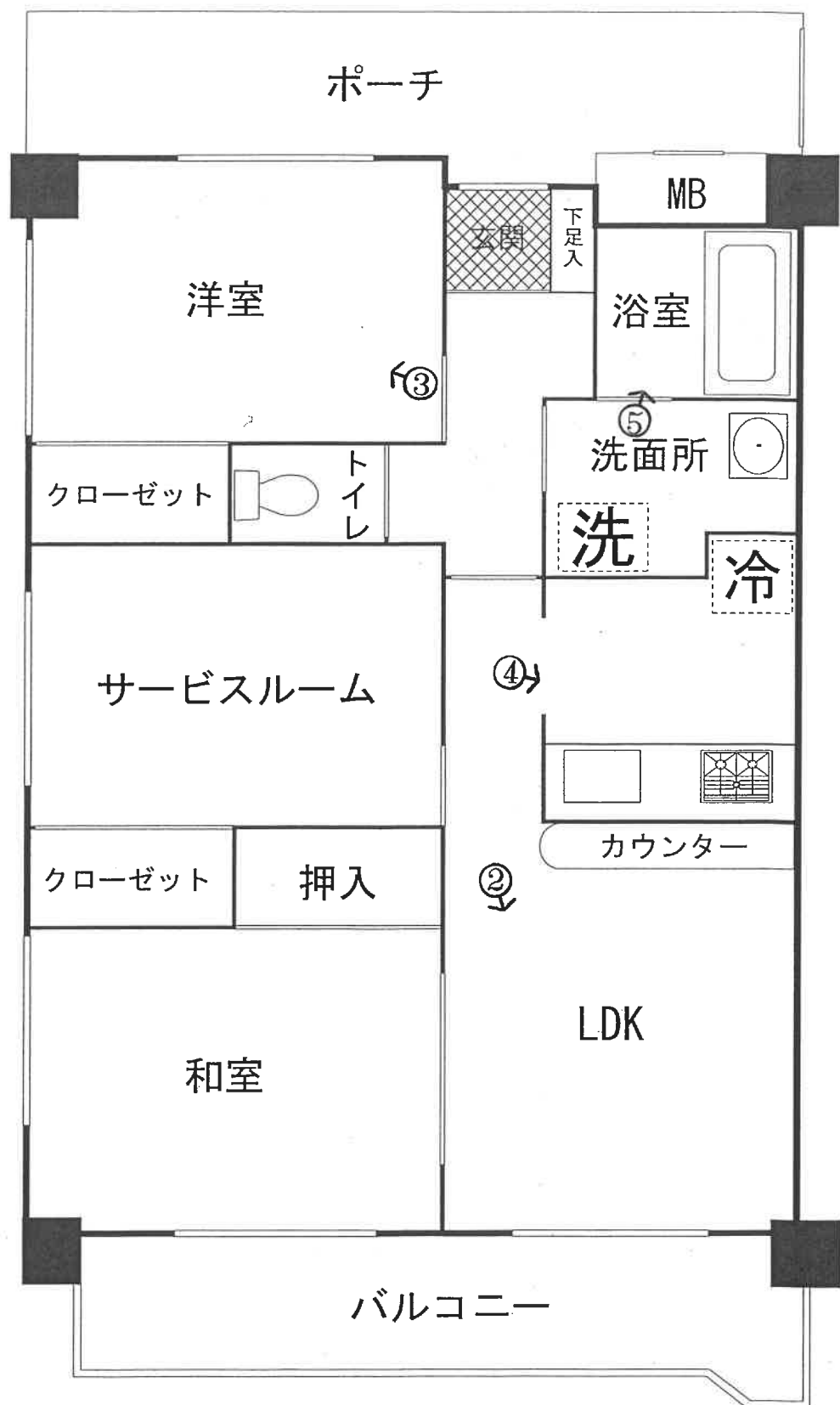
(日加納 12)

写真撮影位置図

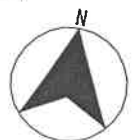


←○は写真撮影位置・方向

間 取 図



207号



←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



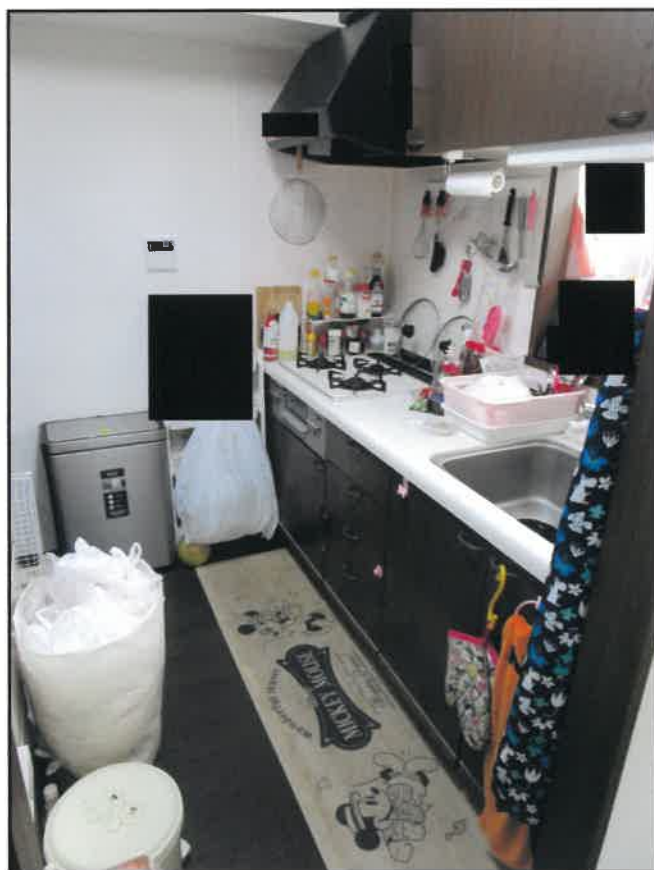
② 建物内の状況—LD



③ 建物内の状況－洋室



④ 建物内の状況－キッチン



⑤ 建物内の状況－浴室





令和 6 年 (ケ) 第 3 3 1 号
令和 6 年 1 1 月 2 5 日 現地調査
令和 6 年 1 2 月 3 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 13,430,000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、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通り	住居表示：大和市深見台四丁目 13番18-207号
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 (一棟の建物の表示)

所 在 大和市深見台四丁目 7 9 6 番地 1 9

建物の名称 ユニオンガーデン大和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深見台四丁目 7 9 6 番 1 9 の 2 0 7

建物の名称 2 0 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 2 . 5 7 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 大和市深見台四丁目 7 9 6 番 1 9

地 目 宅地

地 積 1 0 2 8 . 0 9 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 1 6 1 8 2 6 分の 6 6 1 2



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（符号1の土地）

位 置 ・ 交 通	相鉄本線「大和」駅の北東方約1.0km及びバス停「坊ノ窪」の北西方約290m(各道路距離)の所に位置する。	
付 近 の 状 況	国道背後に中層マンション、事業所及び戸建住宅等が建ち並ぶ混在地域	
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 —
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,028.09㎡ (符号1の登記地積) 長方形地 (別添公図写参照) 間口約16m、奥行約37m 売却対象物件1の存する周辺は、概ね平坦地である。符号1の敷地内も概ね平坦である。周囲の隣接地とは、概ね等高に接している。接面道路との高低差は以下の通りである。
接 面 道 路 の 状 況	北側が幅員約6m舗装市道(三ツ境下草柳線・建築基準法第42条1項1号)に接道長約16mで等高に接面する中間画地である。(特記事項参照)	
土 地 の 利 用 状 況 等	売却対象物件1の存するユニオンガーデン大和の敷地として利用されている。 (建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照)	
供 給 処 理 施 設	上水道	事業者提供図面では、北側市道に本管あり。
	都市ガス	事業者を確認したところ都市ガスの供給はないとのことである。
	下水道	事業者提供図面では、北側市道に本管あり。
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権

	敷地権の割合	161826分の6612
特 記 事 項	・ 北側市道は、都市計画道路（3・4・6 三ツ境下草柳線・計画決定（最終）H25.12.2 市 201 号・代表幅員 16m）に指定されている。大和市役所街づくり計画課の調べでは、符号 1 の側に拡幅予定線が 5.1 から 5.5m 程度入り込む様である。	

2 建物の概況

(1) 1棟の建物の概要

マンション名	ユニオンガーデン大和（登記記載）	
建物の用途	住宅（総戸数28戸・登記共用部分を含む区分数）	
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	平成10年3月8日新築（登記記載） 約27年 約23年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 延べ 1,910.73㎡	
仕様	屋根：シート露出防水 外壁：タイル貼、一部吹付タイル その他：——	
設備	エレベーター、オートロック、ゴミ置場、自転車置場、駐車場、テレビ共同視聴設備及び集合郵便受等	
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 委託 株式会社穴吹ハウジングサービス 巡回
管理の状況	普通	
特記事項	1.所有者の話では、駐車場は、台数が全戸分はなく、希望者に貸し出しをしているとのことである。 2.建築確認申請等の概要は以下の通りである。 確認年月日及び確認番号： 1997年08月13日・第H09認建大和000610号 検査済証発行年月日及び検査済証番号： 1998年03月27日・第H09証建大和000569号	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建		
位	置	2階(207号室)・中間住戸（主要開口部の方位：南向き）		
床	面	積	62.57㎡（登記面積）	
間	取	り	2LDK+S	
バルコニー等		バルコニー：約9㎡、専用ポーチ：約10㎡		
仕	様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 バス、トイレ、キッチン及びクローゼット等 －	
保守管理の状態		やや劣る		
管 理 費 等		管理会社の回答によれば下記の通り。 令和 6 年 11 月 6 日現在		
			月 額	滞 納 額
		管理費	19,510 円	643,090 円
		修繕積立金	10,682 円	362,425 円
		－	－	－
		備 考	損害金 218,540 円（年：18%、期間：令和 4 年 5 月分から令和 6 年 11 月分まで）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和 6 年 1 1 月 2 5 日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項		1. 室内は、概ね経年劣化が認められる。 2. 所有者の話によれば、水回り等に不具合はない。入居時に壁紙クロスとトイレの床面を張り替えている。冬場になると玄関や洋室（北側）に結露が生じ、特に洋室の窓の棧に水が溜まるとのことである。 3. 詳細な設備等の稼働確認が行えていないことから、今後、修理費等による、予期せぬ費用発生等の可能性を有している。		

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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

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等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)
250,000	× 62.57	÷ 0.80	× 0.37	= 7,230,000

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 27 年、経済的残存耐用年数 23 年

：観察減価率(中古マンションの市場性及び経年劣化、室内の状態、設備の不具合発生の可能性等を考慮) 20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 23 年}}{(\text{経過年数 27 年} + \text{経済的残存耐用年数 23 年})} \times (1 - 0.2) = 0.37$$

(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)
195,000	× 1.10	215,000	× 1,028.09	× 1.0	$\times \frac{6,612}{161,826}$	= 9,030,000

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。

地価公示等：「大和－6」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 244,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{130} & = & 195,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較し総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：画地条件（敷地全体の規模、マンション敷地としての流動性及び都市計画道路に指定されている）等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地 積：符号 1 の登記数量。

◇建 付 減 価：特に必要なし。

◇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）
(7,230,000	+ 9,030,000)	× 0.99	= 16,100,000

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：0.99（エレベーター有りの場合、3階を基準階に2階）

位置別補正：1.00（南開口 1.00・中間住戸 1.00）

その他補正：1.00（特になし）

$$\text{相乗積 } 0.99 \times 1.00 \times 1.00 = 0.99$$

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)
340,000	× 0.99	× 1.00	× 62.57	= 21,060,000

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：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	複利 現価率 ※2 （7.7%） オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
2,070,325 （16.2%） ※3	1,132,696	8.2%	= 13,398,965 （13,400,000）	0.8005	10,726,700 （83.8%） ※3	=12,797,025 （12,800,000） （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。

※3 いずれも端数整理前のキに対するア及びカの割合である。

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。専有床面積（ファミリータイプ）の規模を考慮すると、実需での取引が多く見られることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、品等が考慮されている積算価格を関連付け、収益の裏付けとして収益価格を比較考量し、所要の調整を行った上、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	16,100,000	× 1.00	= 16,100,000
比準価格	21,060,000	× 1.00	= 21,060,000
収益価格	12,800,000		
調整後の価格	18,250,000		

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）
18,250,000	× 1.0	× 0.8	× 0.92	－ 0	= 13,430,000

市場性修正：特になし。

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
滞納額元本のみを基礎として8%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 等：「大和－6」

所 在：大和市深見台4丁目805番50「深見台4-3-5」
価 格：244,000円／㎡
位 置：小田急江ノ島線「大和」駅680m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：120㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：西6m市道
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）
防火・準防火：準防火地域
地域の概要：一般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6年度）

物件1（建物） 5,825,802円
符号1（土地） 108,430,596円（敷地権割合161826分の6612）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

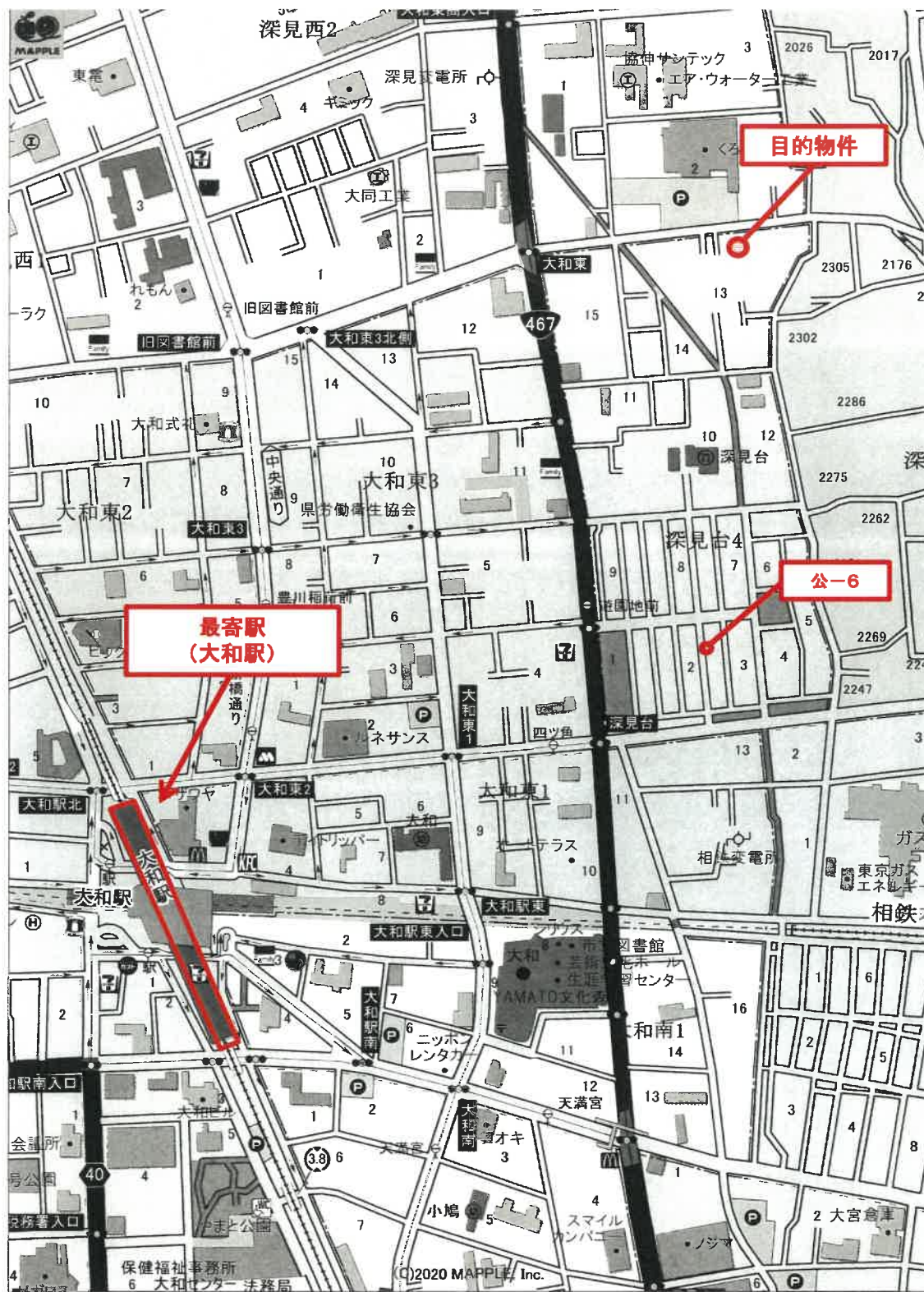
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第5-201号)





登記年月日：昭和38年5月28日

381502 前 796-5 後・新同一・新

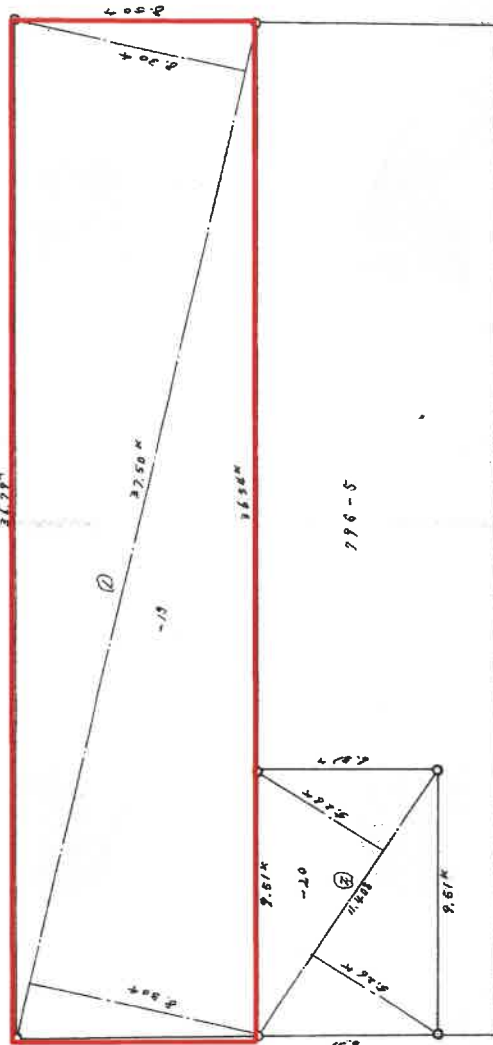
地番	996-19-20-5
土地の所在	和歌山県新井町

深見台西丁目

符号1

地積測量図 796-5

作製年月日	昭和38年5月27日	作製者	
申請人			



- 求積
- ① $37.00 \times (8.30 + 8.30) = 311.25 \text{ 坪}$ 1.8011
- ② $11.408 \times (6.21 + 5.26) = 60.00 \text{ 坪}$ 3.200



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

地図管理番号：N77497

原図より70%縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(横浜地方法院大和出張所管轄)
令和6年9月4日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成10年4月1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。
(横濱地方広務局大和田事務所蔵)
令和6年9月4日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M77498

896023

各階平面図

建物図面各階平面図

家屋番号
796番19-207

建物の所在
大和田港見台4丁目796番地19

建物の番号
ユニオンガーデン大和

物件1

道 路

796-20 796-34 796-5 796-19 796-25 796-24 791-2

0.900 0.000 2.350 4.800 4.900 0.770 0.650

10.4.1 (目録参照)

専有部分

求積表【207】	
計 算 式	面 積
① 9.500×3.450	32.775000
② 9.200×1.250	11.500000
③ 8.925×2.050	18.296250
合 計	62.571250
底面積	62.57 m ²

作製者

尺 1 / 250

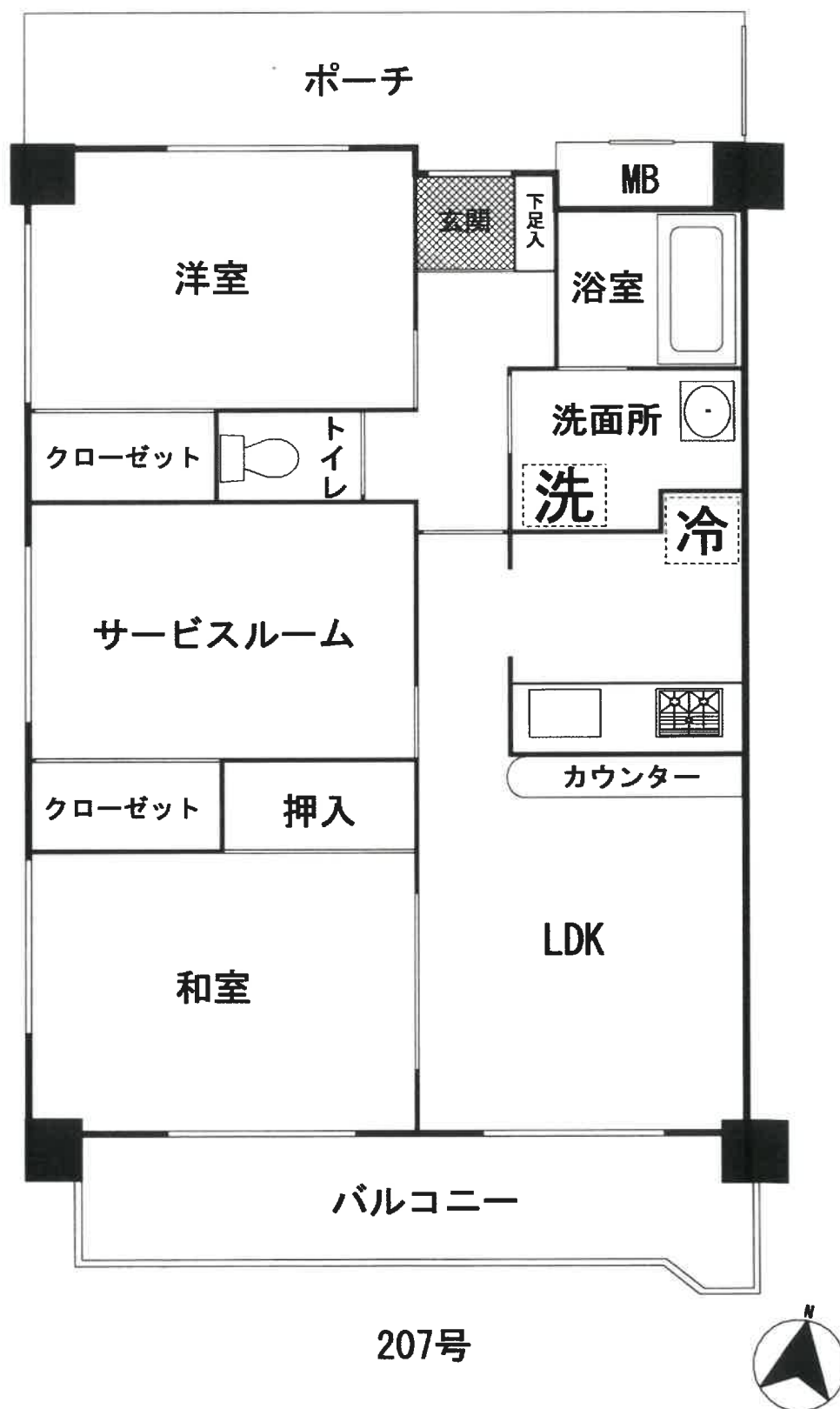
申請人

500

建物の注する部分 2階

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

原図より70%縮小



上 申 書

横浜地方裁判所
第三民事部御中

令和7年2月17日
評価人 高 橋 芳 明

令和6年(ケ)第331号の評価書につきましては、下記の通り上申致します。

記

- 訂正箇所：本文2ページ。第1評価額を下線の通りとする。

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	<u>金 13,810,000円</u>

- 訂正箇所：本文8ページ。第4目的物件の位置・環境等2建物の概況(2)専有部分の概要 位置の欄 を下線の通りとする。

位 置	2階(207号室)・ <u>角部屋</u> (主要開口部の方位：南向き)
-----	--------------------------------------

3. 訂正箇所：本文 11 ページ。第 5 評価額算出の過程 1 積算価格の試算(3)積算
価格（敷地権付建物の価格）を下線の通りとする。

(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）
(7,230,000	+ 9,030,000)	× <u>1.02</u>	= <u>16,590,000</u>

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：0.99（エレベーター有りの場合、3 階を基準階に 2 階）

位置別補正：1.03（南開口 1.00・角部屋 1.03）

その他補正：1.00（特になし）

$$\text{相乗積 } 0.99 \times \underline{1.03} \times 1.00 = \underline{1.02}$$

4. 訂正箇所：本文 11 ページ。第 5 評価額算出の過程 2 比準価格の試算を下線の
通りとする。

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)
340,000	× <u>1.02</u>	× 1.00	× 62.57	= <u>21,700,000</u>

5. 訂正箇所：本文 13 ページ。第 5 評価額算出の過程 4 評価額の判定(1)試算価格の調整 表 を下線の通りとする。

	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	<u>16,590,000</u>	× 1.00	= <u>16,590,000</u>
比準価格	<u>21,700,000</u>	× 1.00	= <u>21,700,000</u>
収益価格	12,800,000		
調整後の価格			<u>18,770,000</u>

占有減価修正：必要なし。

6. 訂正箇所：本文 13 ページ。第 5 評価額算出の過程 4 評価額の判定(2)評価額の判定 表 を下線の通りとする。

(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）
<u>18,770,000</u>	× 1.0	× 0.8	× 0.92	－ 0	= <u>13,810,000</u>

以 上