

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 22 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 6 月 24 日から 令和 7 年 7 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 8 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 22 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 7 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 14 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 22 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	20,620,000 16,496,000		4,124,000	120,489	18,298



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 36 番地 2

建物の名称 ソルフィエスタつきみ野レジデンスタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下鶴間 36 番 2 の 1002

建物の名称 1002

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 58.73 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 36 番 2

地 目 宅地

地 積 2870.41 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 502395 分の 6285



物 件 明 細 書

令和 7年 3月14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 大和市下鶴間字甲一号36番地2

建物の名称 ソルフィエスタつきみ野レジデンスタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下鶴間36番2の1002

建物の名称 1002

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 58.73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36番2

地 目 宅地

地 積 2870.41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 502395分の6285



令和 6 年(ケ)第 385 号
令和 6 年 11 月 29 日受理
令和 6 年 12 月 26 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野村 剛

(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 大和市下鶴間字甲一号 36 番地 2

建物の名称 ソルフィエスタつきみ野レジデンスタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下鶴間 36 番 2 の 1002

建物の名称 1002

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 58.73 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 36 番 2

地 目 宅地

地 積 2870.41 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 502395 分の 6285



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	☒ 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	株式会社ビルシステム	
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 ☒ ほぼ建物図面 (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 385 号

担当執行官 野 村 剛

回 答 書

- 1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです (別紙使用可)。

※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 24 日現在

☒ 管理費	☒ 月額	7,400 円	☒ 滞納額	14,800 円
☒ 修繕積立金	☒ 月額	8,500 円	☒ 滞納額	17,000 円
☐	☐ 月額	円	☐ 滞納額	円
☐	☐ 月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 滞納期間	平成・令和 6 年 7 月分～平成・令和 6 年 8 月分			
☐ 損害金	☐ 年	%	☐ 金額	円

- 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。

☒ 駐車場使用料	☒ 月額	10,000 円	☒ 滞納額	20,000 円
☒ 町内会費	☒ 月額	250 円	☒ 滞納額	500 円
☒ パート管理料	日 "	300 円	☒ "	600 円
☒ インターネット使用料	日 "	1,100 円	☒ "	2,200 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。

※管理規約は、表紙及び該当部分のみで結構です。

☒ 管理規約 ☐ 議事録 ☐

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件建物には私が住んでいます。 (令和6年12月18日電話聴取) 2 本件建物に水回り等の不具合などはありません。洗面所扉に破損箇所があったり、壁に若干へこんだ箇所があるくらいです。道路の騒音については、音が大きい車両などが通るとうるさく感じることもあります。飛行機の騒音もします。景観はいいと思います。北側(北西側)の室外機置場に鳥が来るようで、鳥の糞の汚れが多くあります。 3 室内で犬を飼っています。壁に傷をつけたりはしていないと思います。 4 購入後に室内のリフォームなどはしていません。 (令和6年12月25日聴取)

(執行官の意見用)

執行官の意見
■ 1 受命物件の状況および占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。 2 評価人の調査によると符号1土地は、西側で国道に、北西側で市道にそれぞれ接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。

(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
令和6年12月2日(月) 10:50-11:14	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和6年12月2日(月) 11:35-11:42	横浜地方法務局大和出張所	登記事項証明書等交付申請
令和6年12月2日(月) :-:	書面照会 (FAX)	管理会社へ管理費等照会
令和6年12月12日(木) 10:18-10:32	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 A(名字のみ) あて不在通知書(再度), 居住者あて不在通知書投函
令和6年12月18日(水) 16:29-16:32	電話聴取	所有者から事情聴取
令和6年12月25日(水) 12:41-13:16	目的物件所在地	所有者と面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和年月日() :-:		

(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。

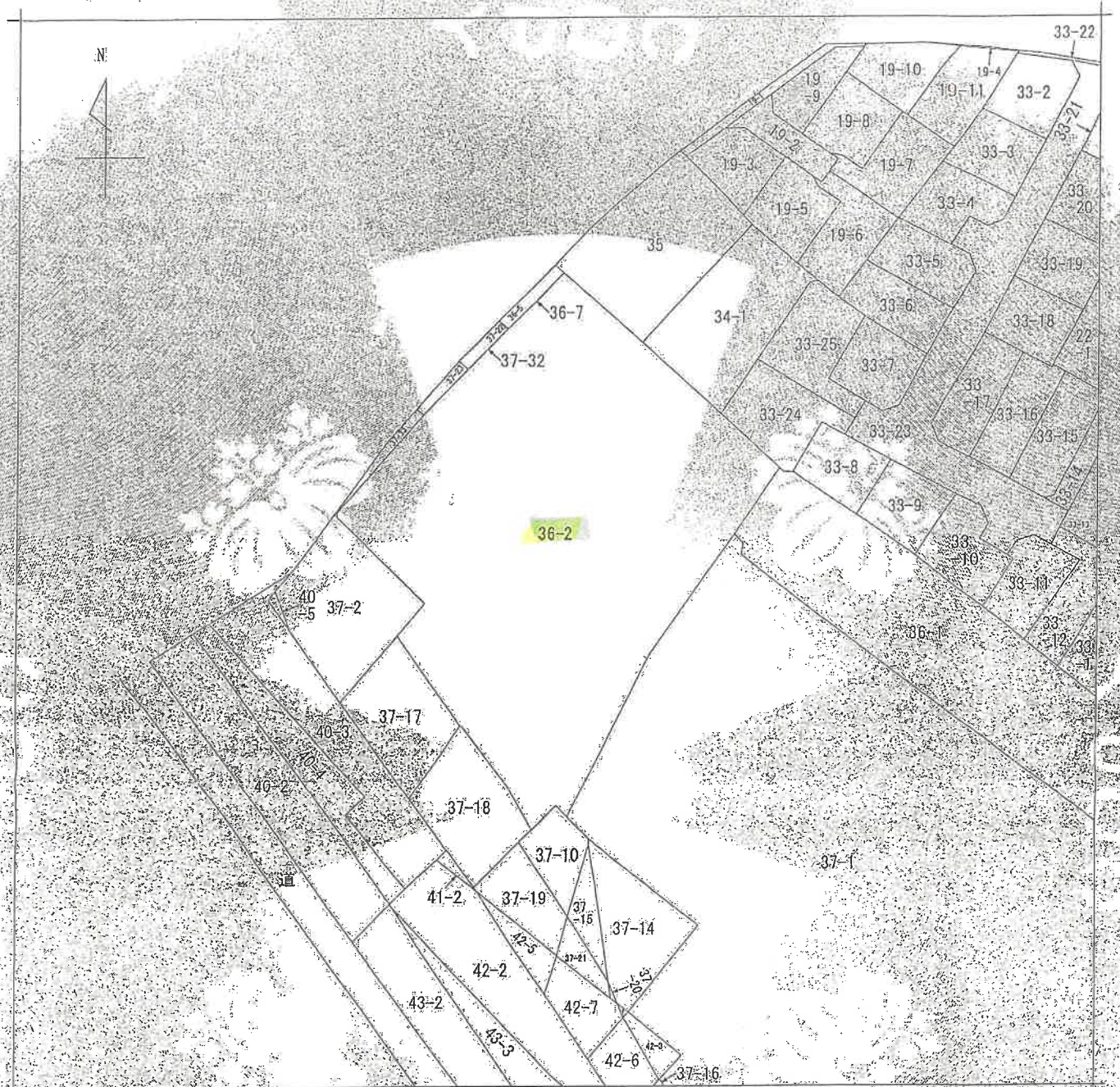
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

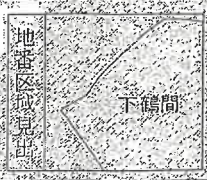
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

42-4



(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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	大和市下鶴間字甲一号				地番	36番2			
出尺	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。

令和6年10月1日
横浜地方法務局大和出張所
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

登記年月日 平成27年9月1日

令和6年10月1日
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
登録地方法務局 水戸田事務所

登記書

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

各階平面図

家屋番号 水戸市36番2の1002

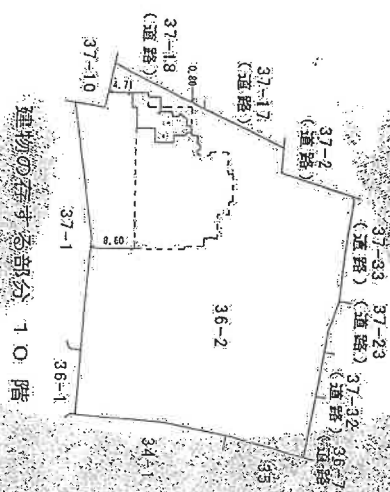
建物図面

建物の所在 水戸市下鶴間字甲 一ノ宮36番地2



表 積 算

2.750	×	0.900	=	2.475000
6.835	×	2.050	=	14.011750
6.065	×	1.435	=	8.703275
8.855	×	0.915	=	8.102325
5.975	×	2.290	=	13.623000
5.125	×	0.405	=	2.075625
3.685	×	0.825	=	3.051180
(2.835 + 3.085) × 1.587 / 2			=	5.173650
(0.295 + 0.565) × 1.780 / 2			=	0.767180
1.260	×	0.950	=	1.197000
0.445	×	0.545	=	-0.154316
0.345	×	0.445	=	-0.154316
0.895	×	0.395	=	-0.183055
合 計			58.738257	
尺面積			58.73	



建物の存する部分 10階

作成者

縮尺 1/300

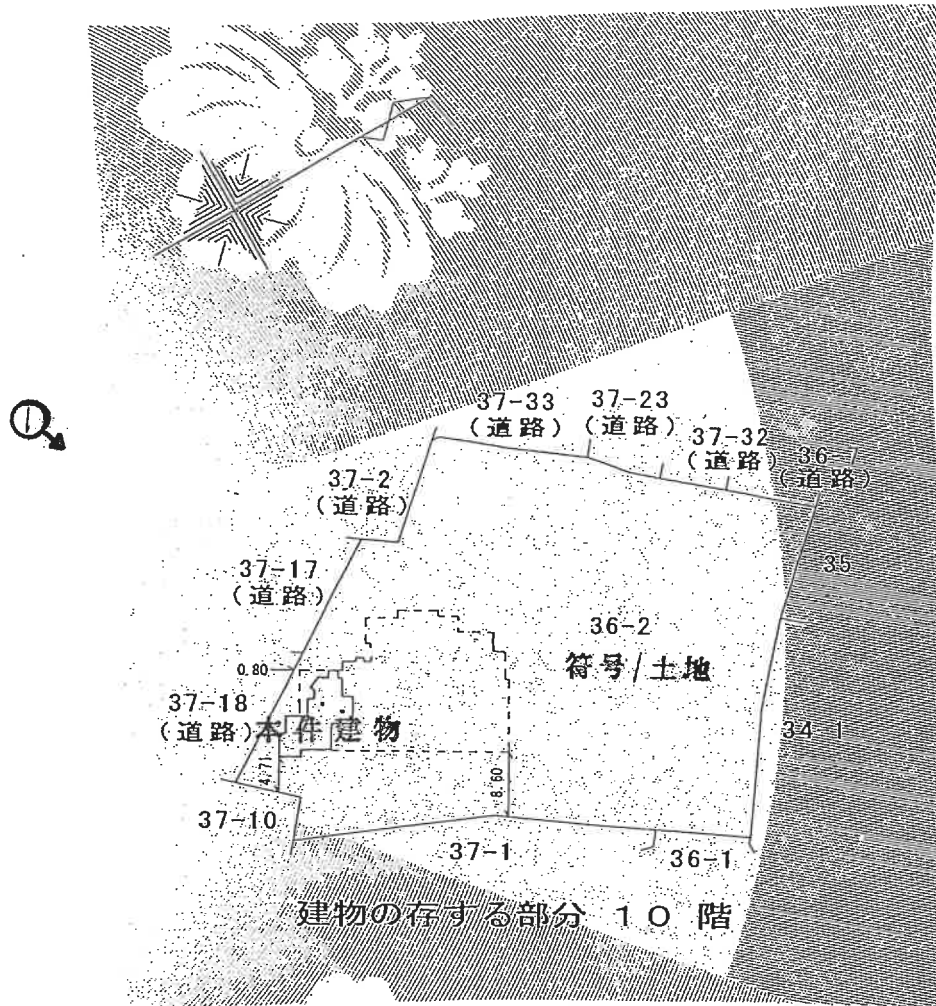
申請者

縮尺 1/1000

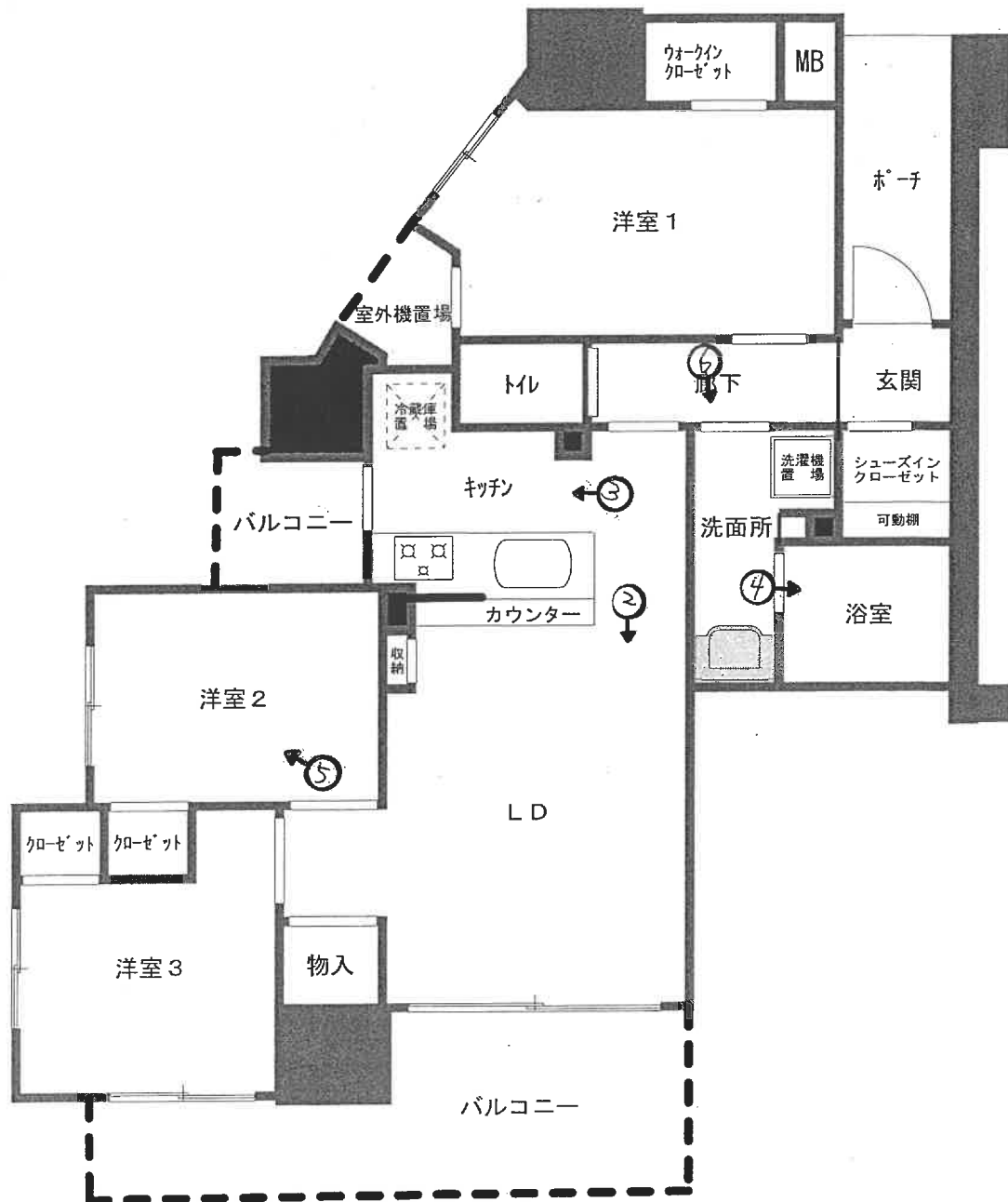
請求番号: 12-2

写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向



←○は写真撮影位置・方向 間取図



令和6年(ケ)第385号



①



②

(10 枚目)



③



④



⑤



⑥

(12 枚目)

令和 6 年（ケ）第 385 号

令和 6 年 12 月 25 日 現地調査

令和 7 年 1 月 20 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂 本 圭 一 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 20,620,000 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、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		
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 大和市下鶴間字甲一号36番地2

建物の名称 ソルフィエスタつきみ野レジデンスタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下鶴間36番2の1002

建物の名称 1002

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 58.73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36番2

地 目 宅地

地 積 2870.41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 502395分の6285



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	東急田園都市線「つきみ野」駅の北西方約1.0km (道路距離)	
付 近 の 状 況	国道16号線に面したマンション、一般住宅、事業所等が建ち並ぶ地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第2種住居地域、一部第1種低層住居専用地域 60%、一部50% 200%、一部80% 準防火地域 日影規制
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2,870.41m ² 不整形 間口 約56m 、 奥行 約74m (最深部) 敷地内ほぼ平坦
接面道路の状況	西側 約37m 北西側 約6m	国道 (建築基準法第 42 条 第 1項) に約 56 m接面。 市道 (建築基準法第 42 条 第 1項) に約 51 m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	502,395 分の 6,285
特 記 事 項	◇一部、埋蔵文化財包蔵地に接している。 ◇建築計画概要書によると、加重平均建蔽率58.41%、加重平均容積率180.92%と記載がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ソルフィエスタつきみ野レジデンスタワー	
建物の用途	住宅等（総戸数74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27年8月11日（登記記載）
	経過年数	約10年
	経済的残存耐用年数	約40年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造15階建 延べ 6,199.55m ²	
仕 様	屋根：外断熱アスファルト露出防水 外壁：タイル貼、一部吹付タイル等 その他：なし	
設 備 等	エレベーター(1基)、オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、 共同視聴アンテナ、ゴミ置場、管理員室、駐車場、バイク置場、 自転車置場等	
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)ビルシステム
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建			
位 置	10階 (1002号室) 主要開口部の方位：南東向き 角部屋			
床 面 積	58.73㎡ (登記面積)			
間 取 り	3LDK			
バルコニー等	バルコニー 12.71㎡ (分譲パンフレット記載による)			
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等		
	床	フローリング等		
	内 壁	ビニールクロス貼等		
	設 備	浴室、トイレ、キッチン等		
	そ の 他			
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 24 日 現在			
		月 額	滞 納 額	
	管 理 費	7,400円	14,800円	
	修繕積立金	8,500円	17,000円	
	そ の 他	駐車場使用料	10,000円	20,000円
		町内会費	250円	500円
		ペット飼育管理料	300円	600円
		インターネット使用料	1,100円	2,200円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 6 年 12 月 25 日：内部立入調査 所有者が使用占有している。			
特 記 事 項	所有者より、以下の聴取が得られた。 ◇国道沿いの為、道路の騒音については音が大きい車両などが通るとうるさく感じることもある。 ◇景観は良い。 ◇北側（北西側）の室外機置場に鳥が来るようで、鳥の糞の汚れが多くある。			

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)
300,000	× 58.73	÷ 0.76	× 0.64	= 14,840,000

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 10年 、 経済的残存耐用年数 40年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 40\text{年}}{(\text{経過年数 } 10\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 40\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.64$$

(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)
204,000	× 1.13	231,000	× 2,870.41	× 1.0	$\times \frac{6,285}{502,395}$	= 8,290,000

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-19

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 204,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} = 204,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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通り。

個別格差：角地、マンション適地等で優り、形状、車の騒音等で劣り、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）
14,840,000	+ 8,290,000	× 1.04	= 24,060,000

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（10階 部分）1002号室

位置別補正：1.01（南東向き、角部屋）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 1.03 \times 1.01 \times 1.00 = 1.04$$

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)
491,000	× 1.04	× 1.00	× 58.73	= 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：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	
1,900,850 (13.4%)	1,018,600	6.7%	14,746,896 = 14,750,000	0.8349	12,314,775 (86.6%)	= 14,220,000 (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	24,060,000	× 1.0	= 24,060,000
比準価格	29,990,000	× 1.0	= 29,990,000
収益価格			14,220,000
調整後の価格			26,040,000

占有減価修正 : 不要と判定した。

(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)
26,040,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99	- 0	= 20,620,000

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 1% 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-19
所 在 : 大和市つきみ野8丁目10番30
価 格 : 204,000円/㎡
位 置 : 東急田園都市線「つきみ野」駅1.0km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 163㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北東側 5.0 m 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%)
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6年度)
物件1 (建物) 8,049,249円
符号1 (土地) 267,246,652円 (敷地権の割合 502,395分の 6,285)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

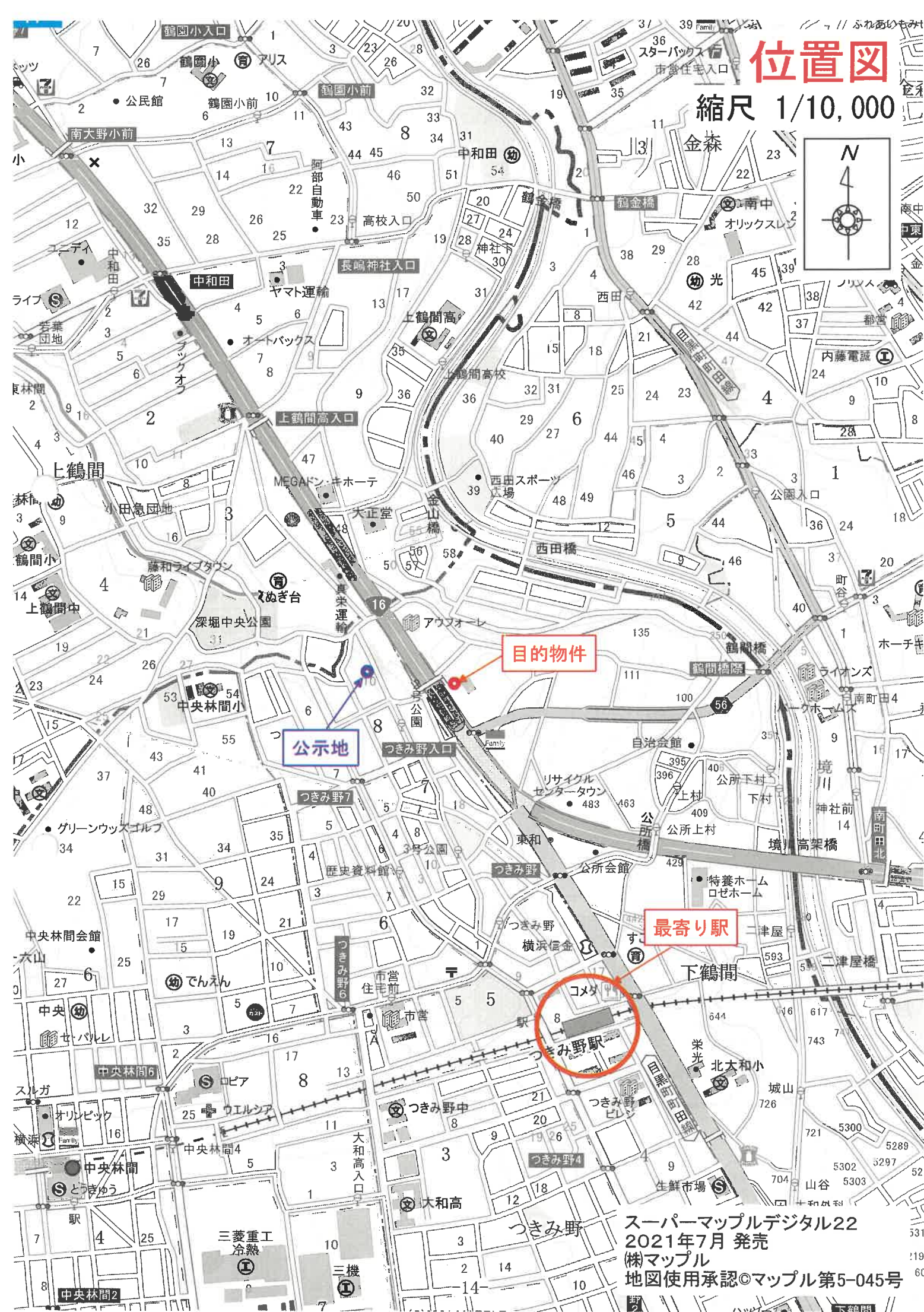
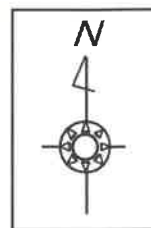
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

以上

位置図

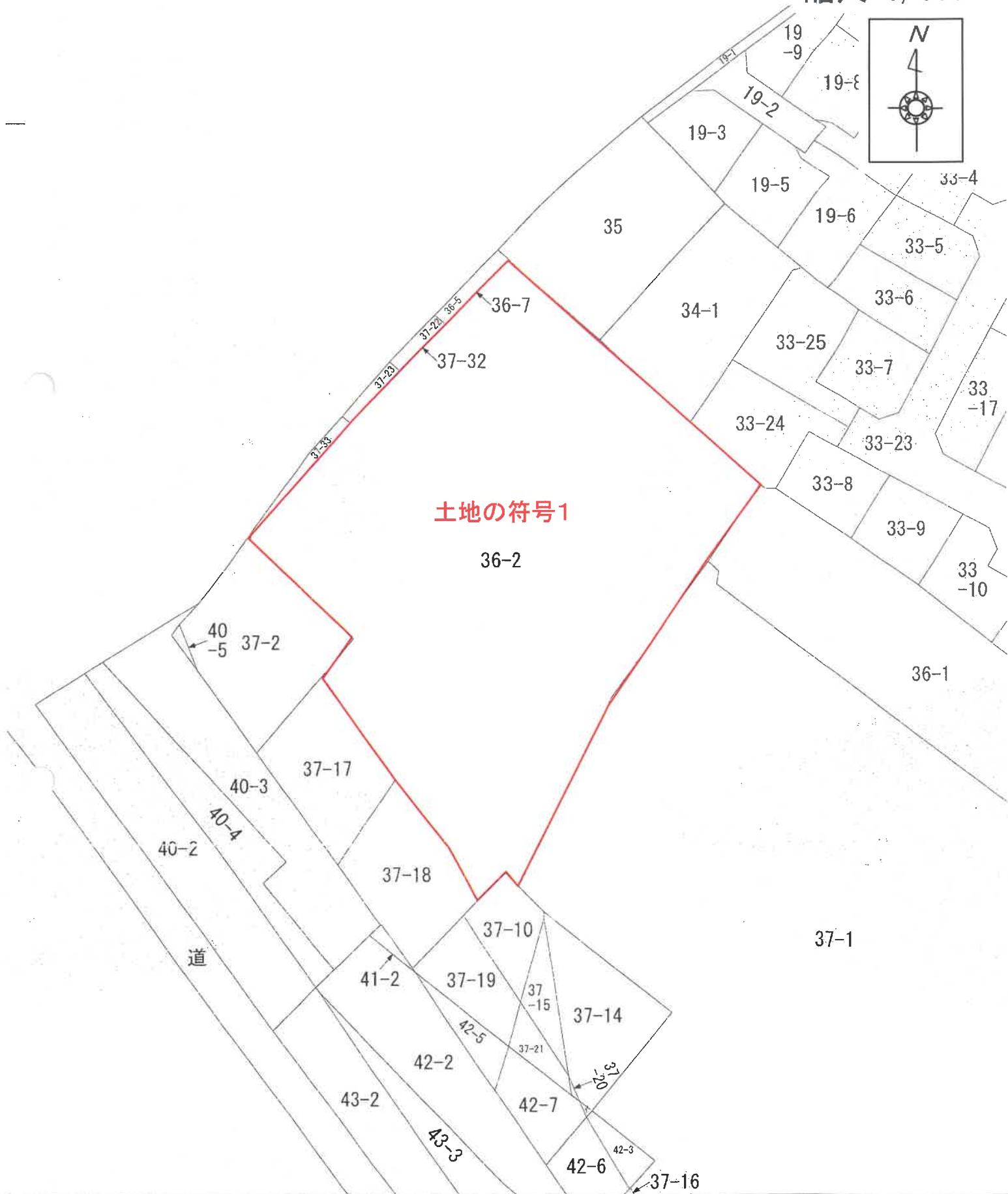
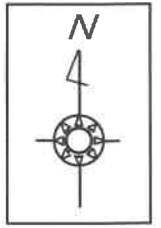
縮尺 1/10,000



スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
株マッフル
地図使用承認©マッフル第5-045号

公図(写)

縮尺 1/600



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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：平成27年9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。
令和6年10月1日 横浜地方方法務局大和出張所

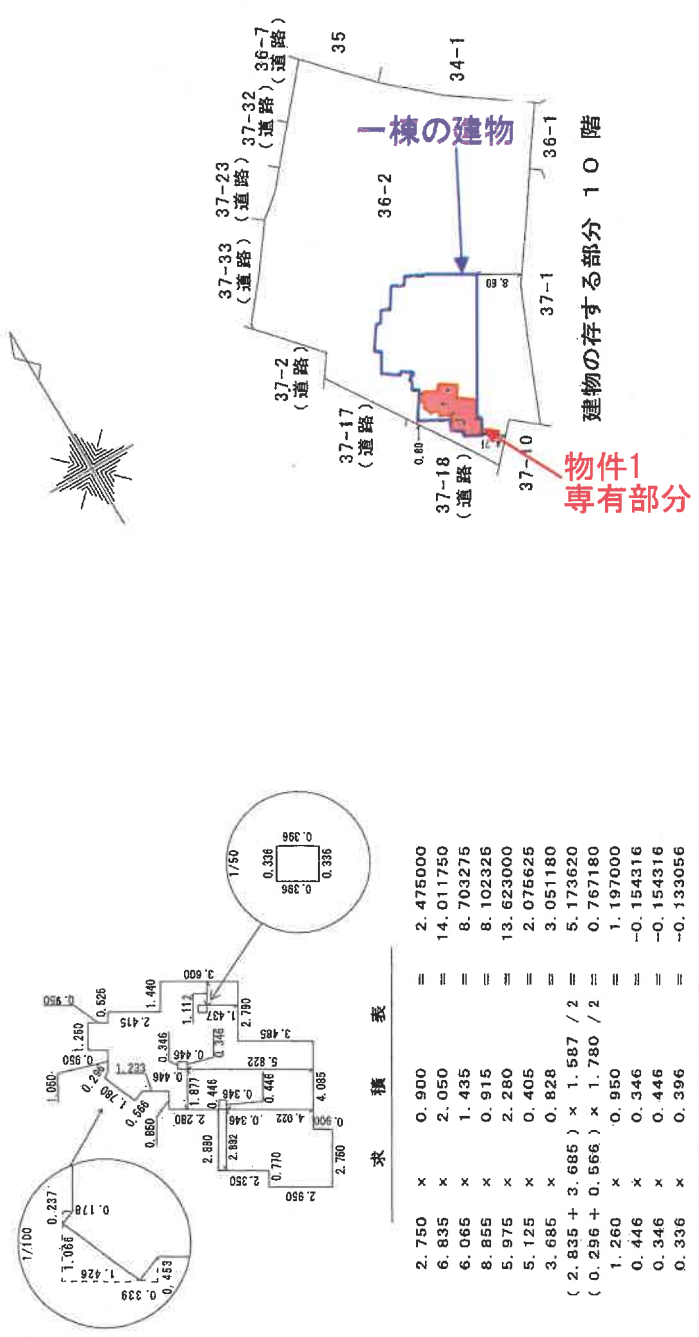
登記官

請求番号：12-2

各階平面図 建物図面

家屋番号 下鶴間36番2の1002

建物の所在 大和市下鶴間字甲一号36番地2



求積表

2.750	x	0.900	=	2.475000
6.835	x	2.050	=	14.011750
6.065	x	1.435	=	8.703275
8.855	x	0.915	=	8.102326
5.975	x	2.280	=	13.623000
5.125	x	0.405	=	2.076625
3.685	x	0.828	=	3.051180
$(2.835 + 3.685) \times 1.587 / 2$			=	5.173620
$(0.296 + 0.566) \times 1.780 / 2$			=	0.767180
1.260	x	0.950	=	1.197000
0.446	x	0.346	=	-0.154316
0.346	x	0.446	=	-0.154316
0.336	x	0.396	=	-0.133056
合計				58.738267
床面積				58.73 m

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

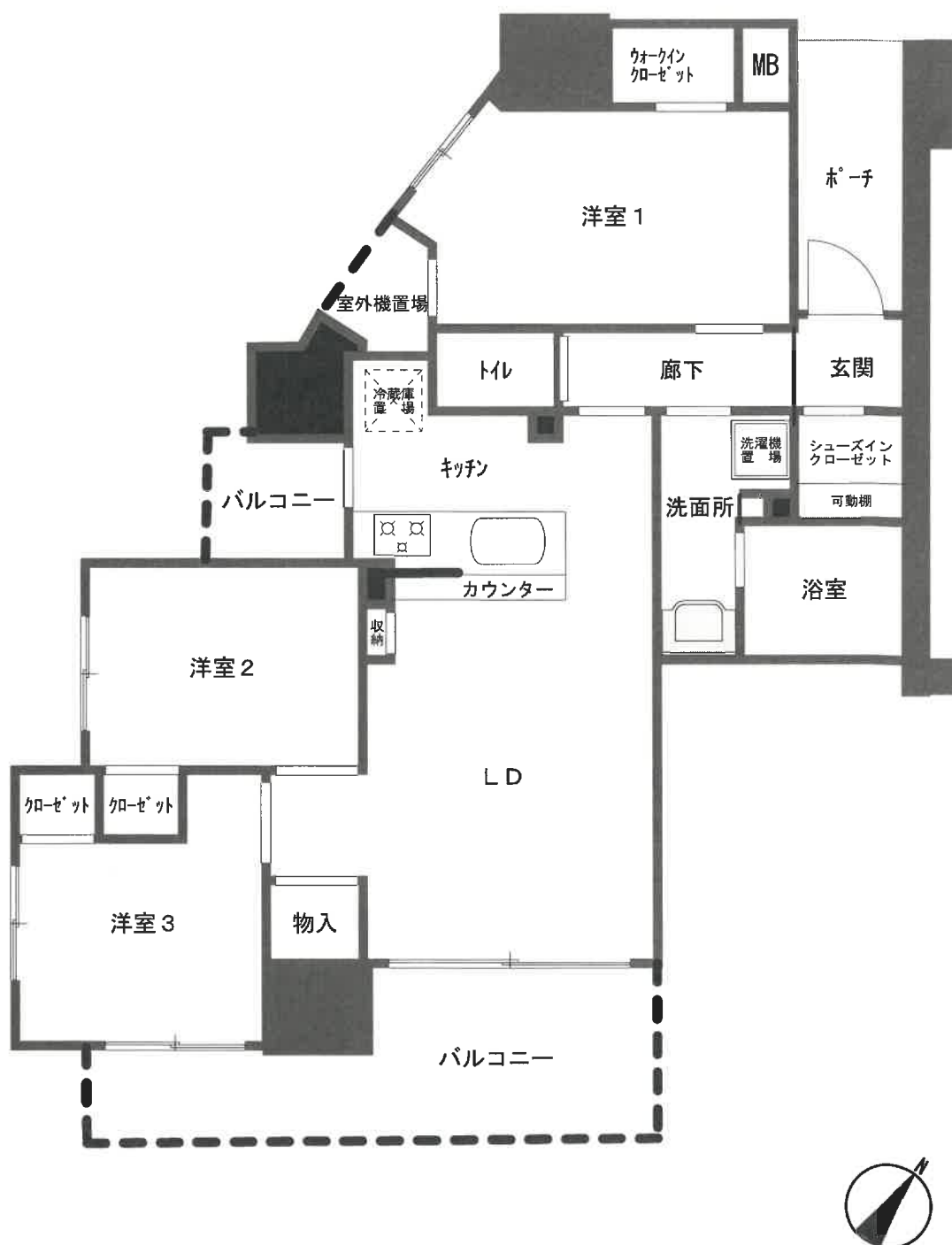
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

間取図



令和6年(ケ)第385号