

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月 3日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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 8月 5日から 令和 7年 8月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 8月19日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 9月 1日 午後 1時10分 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 8月25日 午前10時00分から 令和 7年 8月25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 7月 3日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大和市深見字大塚戸3600番地2

建物の名称 ロイヤルプラザ大和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深見3600番2の608

建物の名称 608

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 53.76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 大和市深見字大塚戸3600番2

地 目 宅地

地 積 4118.29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 78万776分の5775



物 件 明 細 書

令和 7年 4月21日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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】

転借人Bが占有している。クオーレプランナー株式会社の原賃借権の存否は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される原賃借権が存在するものとして、売却基準価額が定められている。

5 その他買受けの参考となる事項

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 大和市深見字大塚戸3600番地2

建物の名称 ロイヤルプラザ大和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深見3600番2の608

建物の名称 608

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 53.76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 大和市深見字大塚戸3600番2

地 目 宅地

地 積 4118.29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 78万776分の5775



令和 6年(ケ)第 389号
令和 6年12月 4日受理
令和 7年 2月19日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 大和市深見字大塚戸3600番地2

建物の名称 ロイヤルプラザ大和

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 深見3600番2の608

建物の名称 608

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 53.76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 大和市深見字大塚戸3600番2

地 目 宅地

地 積 4118.29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 78万776分の5775



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 上記の者が本件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	(月額) 管理費 9,520円 修繕積立金 10,440円 特別修繕積立金 1,300円	令和 6 年 1 2 月 6 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和 5 年 8 月分～令和 6 年 1 2 月分 合計 361,420円 ☐ 不明
管理費等照会先	明和地所コミュニティ株式会社横浜営業所	
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) ☐ 山林 (符号)	
形状	☒ 地図に準ずる図面のとおり ☐ 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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ クオーレプランナー株式会社 (以下、「クオーレプランナー」という。 変更前商号「株式会社システムアドバイザー」)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述 () ☐ 文書 ()	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 不明	
占有開始時期		令和 年 月 日 ☒ 不明	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日 ☒ 不明	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし ☒ 不明	
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	令和 年 月 日から ☐ 令和 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(A) ☐ その他()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		月額 円 ☒ 不明 (毎月 日限り翌月分支払) ☐ 前払 (年 月分～ 年 月分) ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ 不明 ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐ ☒ 不明	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C (占有者の長女)	(1) 受命物件1の専有部分の建物（以下「専有部分の建物」という。）は、私の母であるBがDとの間で締結した賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）に基づき、平成25年6月から、Bが私と共に住居として居住を開始しました。その後、私の夫も同居し、現在では三人で住んでいます。 (2) 本件賃貸借契約は期間満了の都度、合意により更新してきました。 (3) 本件賃貸借契約の当初の貸主はDでしたが、その後、クオーレプランナーに変更になりました。 (4) 専有部分の建物内で、現在、ペットとして猫を3匹飼育しています。その他に、保護猫も数匹預かっています。 (5) 当初の契約時、敷金は月額賃料の2か月相当額でしたが、猫を飼育することになったことから、敷金改定合意書記載のとおり月額賃料の3か月相当額を預けています。 (6) 一棟の建物の周辺には次のような施設等があり、それぞれ次のことが気になります。 ・厚木飛行場 騒音 ・浄化センター 悪臭 ・境川 湧水 (7) 専有部分の建物内には、経年による劣化等の他、次のような損傷等があります。 ・室内クロスの剥離 ・室内壁の穴あきの損傷 ・クッションフロアの剥離 ・キッチンシステム扉の表面材の剥離 ・給湯器の稼動不具合 ・猫による室内クロスの損傷 ・室内壁の黒黴発生 専有部分の建物内は湿気が著しいので、動産類に結露が発生してしまいます。また、害虫が多量に発生しています。 (以上 1月11日聴取) (8) 一棟の建物の各専有部分の建物においては、防衛省による住宅防音工事（玄関扉、室内扉、サッシ、レンジフード、換気扇、エアコンの交換等）が行われていましたが、専有部分の建物については、事業者においてAに連絡が取れないことから、本年1月末ころをもって、同工事は行われなかったこととなりました。 (以上 2月17日聴取)

(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

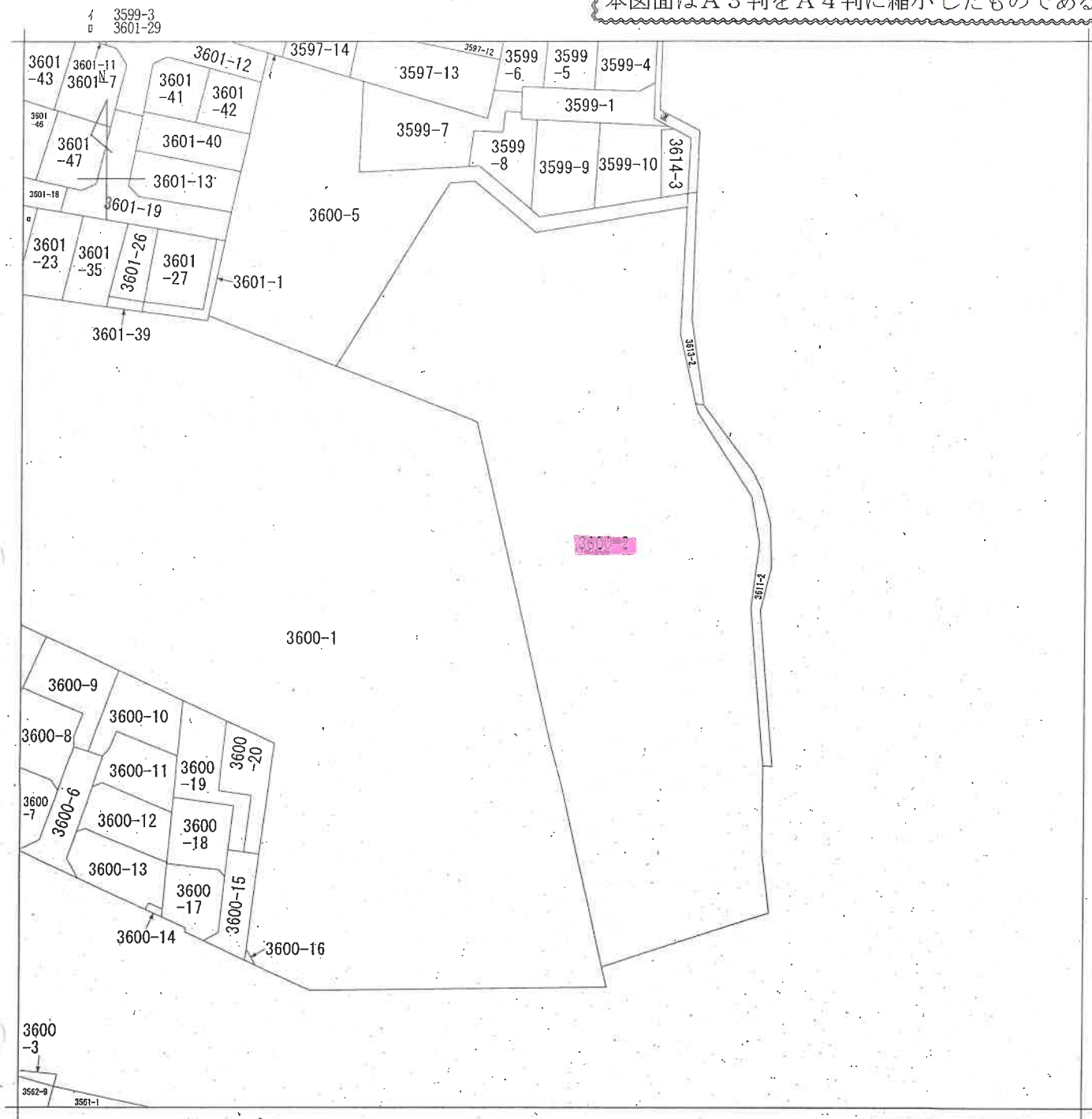
- (1) 受命物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 専有部分の建物の占有関係については、Cの陳述及び同人提出の賃貸借契約書ならびに立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。
- (3) 専有部分の建物の契約関係については、A及びクオーレプランナーが契約関係書類を提出しないことから、必ずしも明確ではないものの、Aがサブリースを目的とした賃貸借契約により、当初はDに、その後、クオーレプランナーに賃貸しているものと思われる。
- (4) C提出の賃貸借契約書類によれば、当初の賃貸人はDであり、その後、クオーレプランナーに変更となったものであるが、賃貸借契約期間満了の都度、新たに賃貸借契約を締結していることが認められる。しかしながら、契約内容に変更がないこと、賃貸人の変更は、賃貸人の承継であると認められることから、専有部分の建物についての賃貸借契約は当初の契約から期間満了の都度、合意により更新されているものと認めるのを相当と思料する。
- (5) 専有部分の建物内部には、Bの陳述のとおり損傷等が認められた。
- (6) 受命物件1の一棟の建物には、規約共用である専有部分の建物である集会室、管理人室、駐輪場及び車庫が存する。
- (7) 一棟の建物敷地は、東側において市道（建築基準法第42条第1項に該当する道路 地番3611番2及び3613番2の土地は、いずれも大和市所有の現況公衆用道路である。）に接する。

(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 5日(木) 12:30-12:40 14:10-14:20 : - : : - :	横浜地方法務局大和出張所 目的物件所在地 書面照会(郵送) 書面照会(ファクシミリ)	全部事項証明書交付申請 受命物件及び占有確認・外観調査・写真撮影 Aに対して照会書送付 管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 6年12月18日(水) 14:00-14:05	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 7年 1月11日(土) 15:00-16:25	目的物件所在地	Cから事情聴取・立入調査・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 7年 1月20日(月) : - :	書面照会(郵送)	クオーレプランナーに契約書提出依頼書送付
令和 7年 1月22日(水) 9:00- 9:05	横浜地方法務局湘南支局	履歴全部事項証明書交付申請
令和 7年 2月17日(月) 12:45-12:50	当職携帯電話	Cから事情聴取
(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

本図面はA 3判をA 4判に縮小したものである



請求部	所在	大和市深見字大塚戸				地番	3600番2			
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 又は 番号 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		

登記年月日：平成7年3月15日

890761

137068

各階平面図

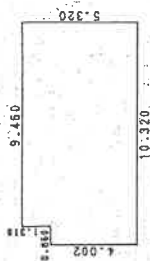
圖面
圖面
圖面

階平
階平
階平

各建
各建
各建

家屋番号	規見3600番2の608
------	--------------

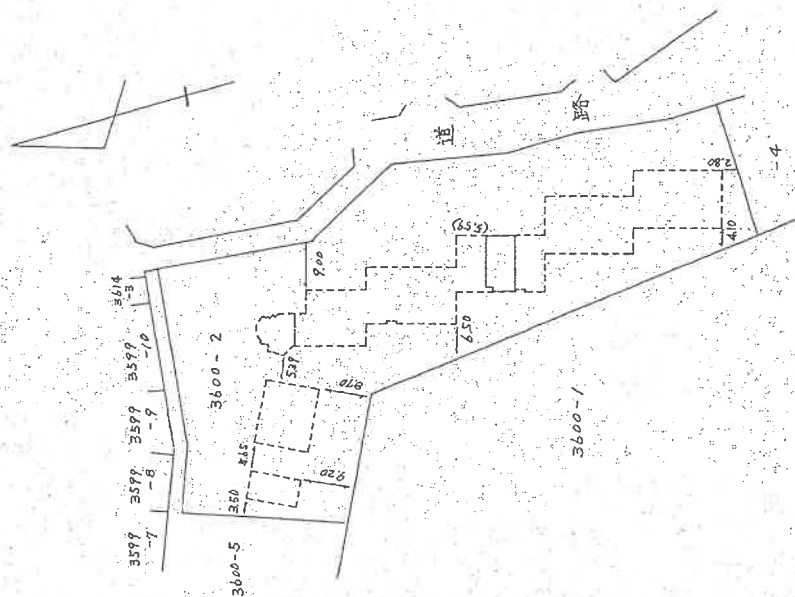
大和市深見字大塚戸3600番地2



成績表

0.860 x	4.002 =	3.4417
9.460 x	5.320 =	50.3272
	計	53.7689

床面積 53.76 m²



建築物の存する部分 6 階

建物番号 608

(日誌第12)

作者

土地調查士

平成7年2月22日(作製)

縮尺 1/250

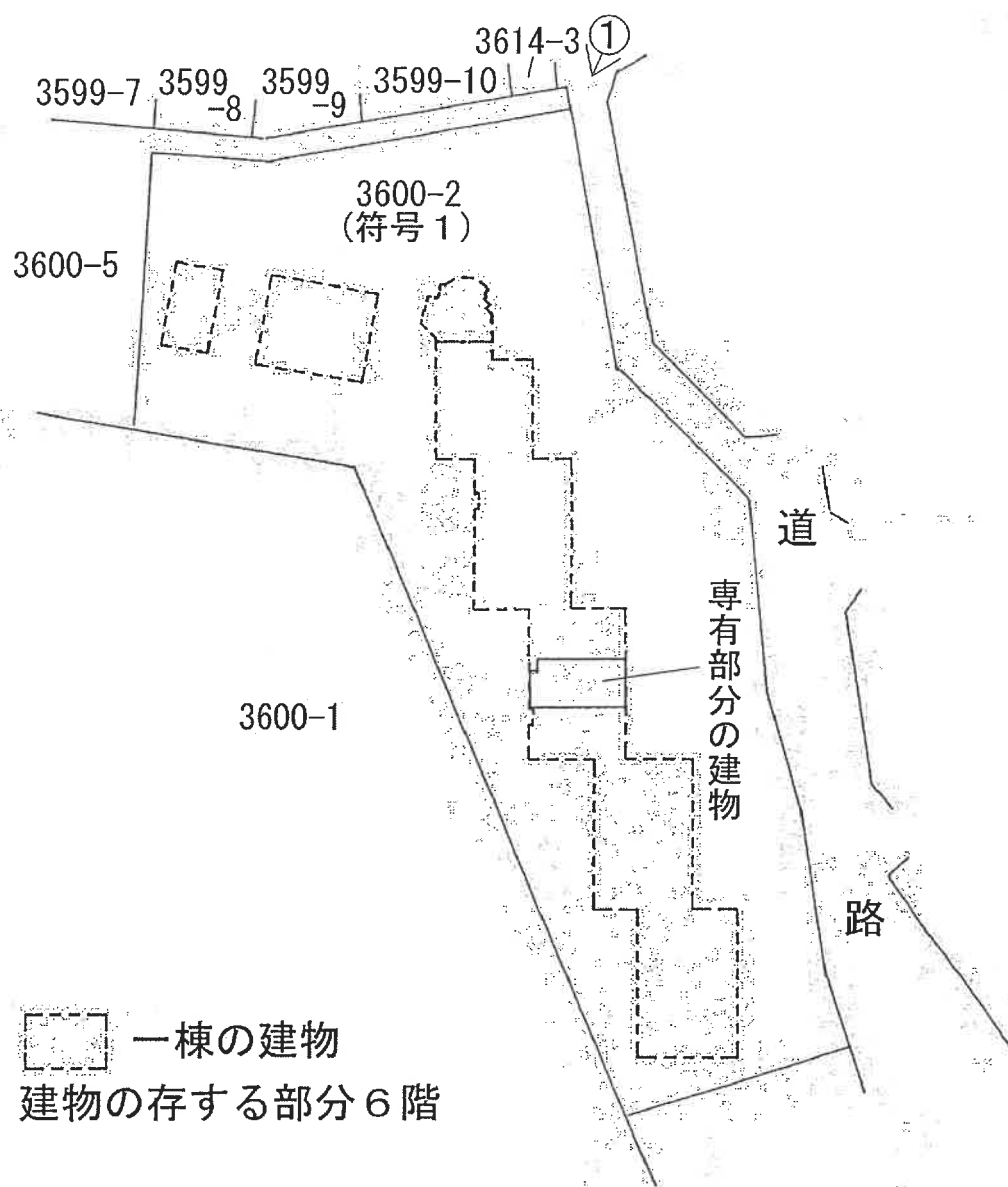
人讀申

縮尺 1/1000

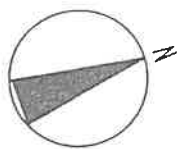
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成七年参月十五日 (日加納)

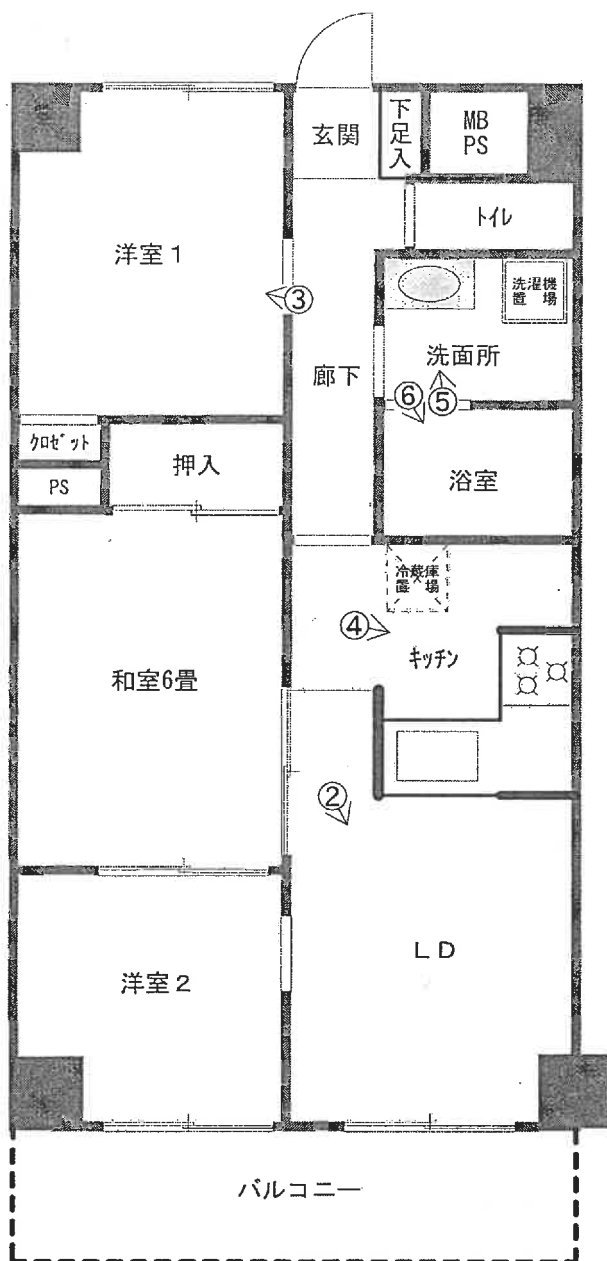
土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

1 一棟の建物外観



2 リビングダイニング



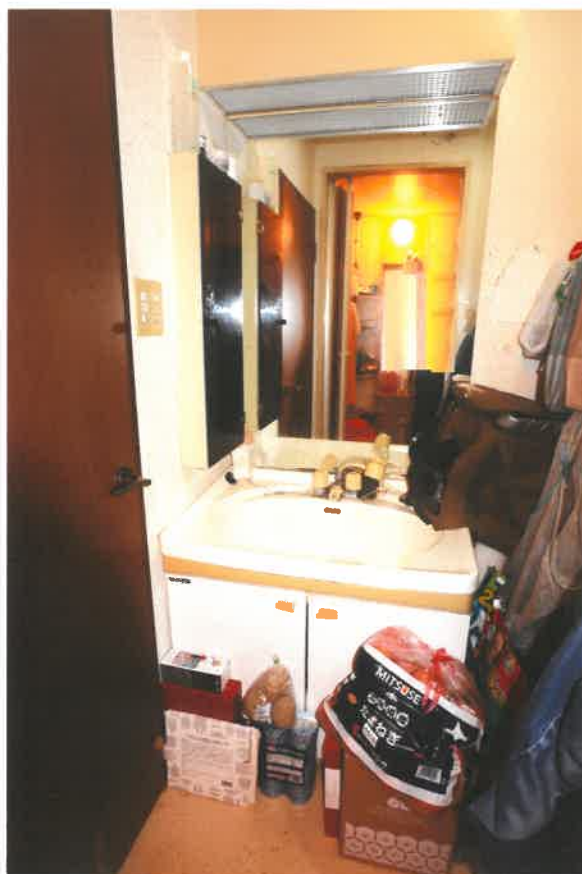
3 洋室 1



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



令和 6 年（ケ）第 389 号

令和 7 年 1 月 11 日 現地調査

令和 7 年 2 月 25 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 10,950,000 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 大和市深見字大塚戸 3 6 0 0 番地 2

建物の名称 ロイヤルプラザ大和

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 深見 3 6 0 0 番 2 の 6 0 8

建物の名称 6 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 5 3 . 7 6 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 大和市深見字大塚戸 3 6 0 0 番 2

地 目 宅地

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

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	小田急江ノ島線・相鉄本線「大和」駅の南東方約1.6km (道路距離)	
付 近 の 状 況	一部東傾斜地に、一般住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	4,118.29㎡ 不整形 間口 約115m 、 奥行 約46m (最深部) 平坦地 (ただし、西側擁壁により約11m低く接面)
接面道路の状況	東側 約4～14m 市道 (建築基準法第 42 条 第 1項) に約 115 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	780,766 分の 5,775
特 記 事 項	◇大和市防災マップによると、一部、浸水想定区域に指定されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロイヤルプラザ大和	
建物の用途	住宅等（総戸数137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7年2月20日（登記記載）
	経過年数	約31年
	経済的残存耐用年数	約19年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下1階付9階建 延べ 8,309.92㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 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(2基)、オートロック、集合郵便受、管理事務室、 集会室、共同視聴設備、ゴミ置場、駐車場、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	明和地所コミュニティー株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特 記 事 項	◇検査済証交付済。 ◇ペット飼育可（規約による制限あり）。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建		
位 置	6階 (608号室) 主要開口部の方位：南東向き 中間住戸		
床 面 積	53.76㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	8.25㎡ (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、畳等	
	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	やや劣る		
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 12 月 6 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	9,520円	161,840円
	修繕積立金	10,440円	177,480円
	そ の 他	違約金(弁護士費用等)	
		特別修繕積立金 1,300円	22,100円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 7 年 1 月 11 日： 内部立入調査 Bがサブリースとして使用占有している。 執行官の調査によると、以下のとおり。 賃貸人 所有者A 賃借人 クオーレプランナー株式会社(現在) 占有開始時期 不明 当初の契約等 不明 現行賃料 不明		
	転貸人 クオーレプランナー株式会社 転借人 B 占有開始時期 平成25年6月1日 現在の契約等 令和5年6月1日から令和7年5月31日(2年間)合意更新 現行賃料 月額76,950円 管理・共益費 月額 4,104円 敷 金 225,000円 (詳細は、執行官作成の現況調査報告書を参照)		
特 記 事 項	◇室内に猫を3匹飼っている。 ◇Bの長女Cによると周辺には厚木飛行場、浄化センターがあり、騒音や悪臭が気になると陳述している。 ◇専有部分の建物内には、経年による劣化等の他、室内クロスの剥離、室内壁の穴あき、黒黴やクッションフロアの剥離、給湯器の稼働不具合等があると陳述している。		

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	× 53.76	÷ 0.87	× 0.27	= 5,010,000

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 31年 、 経済的残存耐用年数 19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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 19年}}{(\text{経過年数 31年} + \text{経済的残存耐用年数 19年})} \times (1 - 0.3) = 0.27$$

(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)
158,000	× 1.10	174,000	× 4,118.29	× 1.0	$\times \frac{5,775}{780,766}$	= 5,300,000

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-18

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 166,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} = 158,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：マンション適地等で優り、形状、西側隣地との高低差、厚木基地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）
5,010,000	+ 5,300,000	× 0.99	= 10,210,000

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：1.00（6階 部分）608号室

位置別補正：0.99（南東向き、中間住戸）

その他補正：1.00

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

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)
358,000	× 0.99	× 1.00	× 53.76	= 19,050,000

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	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格
	4年目期首 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円)	複利 現価率 ※2 (7.7%)	正味復帰 価格の現価 (円)	
(円) ア	(円) イ	ウ	$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \text{ ※1}$ エ	オ	$\text{エ} \times \text{オ}$ カ	(円) ア + カ キ
814,765 (12.5%)	601,053	8.2%	7,110,017 = 7,110,000	0.8005	5,691,555 (87.5%)	= 6,510,000 (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	10,210,000	× 1.00	= 10,210,000
比準価格	19,050,000	× 1.00	= 19,050,000
収益価格			6,510,000
調整後の価格			14,260,000

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)
14,260,000	× 1.0	× 0.8	× 0.96	- 0	= 10,950,000

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-18
所 在 : 大和市上和田字上ノ原 1 番 7 6
価 格 : 166,000円/m²
位 置 : 小田急江ノ島線「桜ヶ丘」駅 約1.2km
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 117m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側 4 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 準防火地域
(建ぺい率 60% ・ 容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅を中心にアパートも見られる住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1 (建物) 4,132,473円
符号1 (土地) 307,574,488円 (敷地権の割合 780,766分の 5,775)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

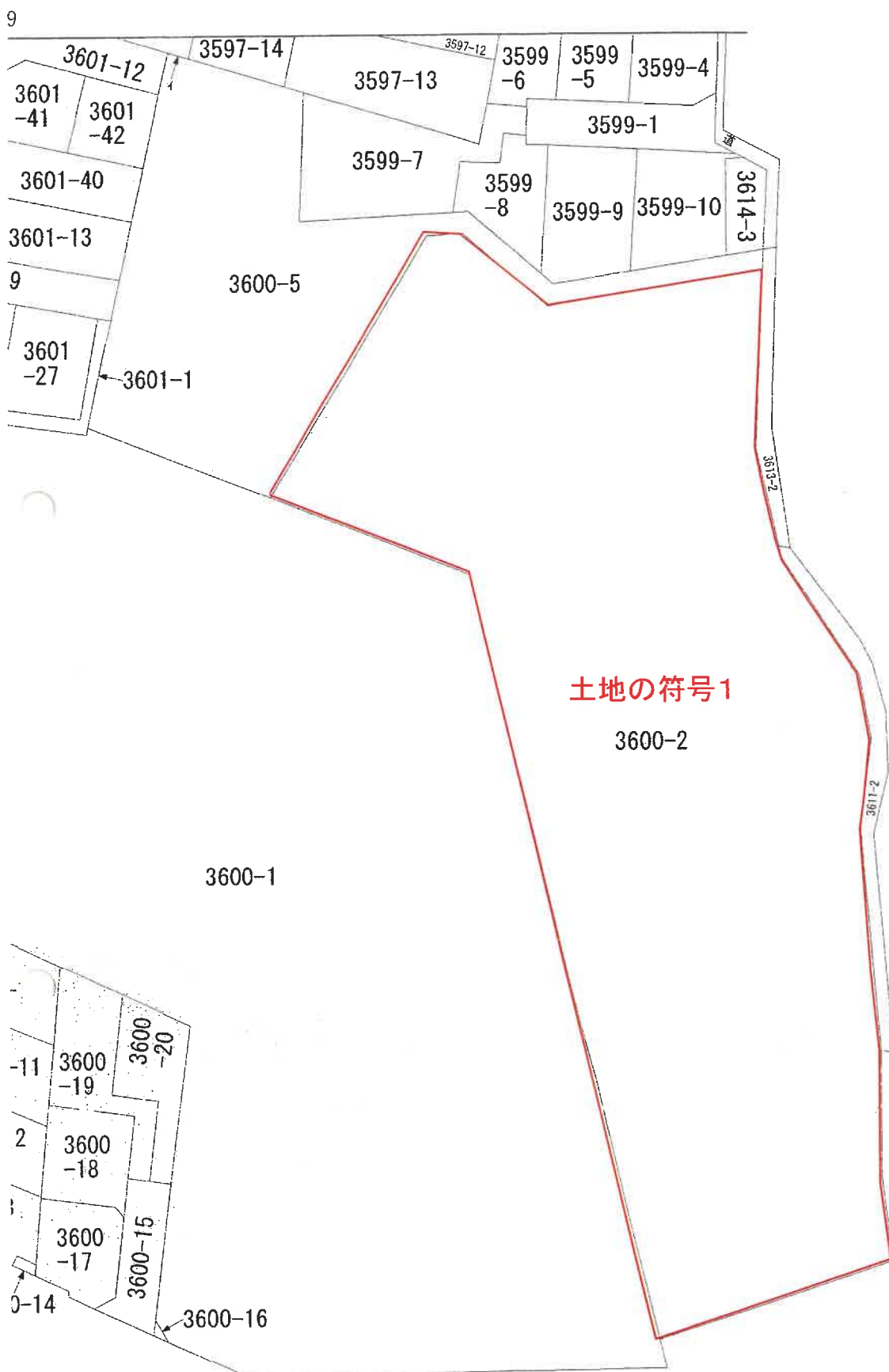
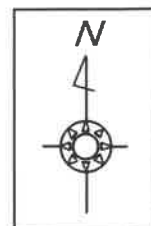
建物図面・各階平面図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

間取図

以上

公図(写)

縮尺 1/600



地積測量図(写)1/3

登記年月日：平成7年2月6日

376649

前3600-2後・新同一・新

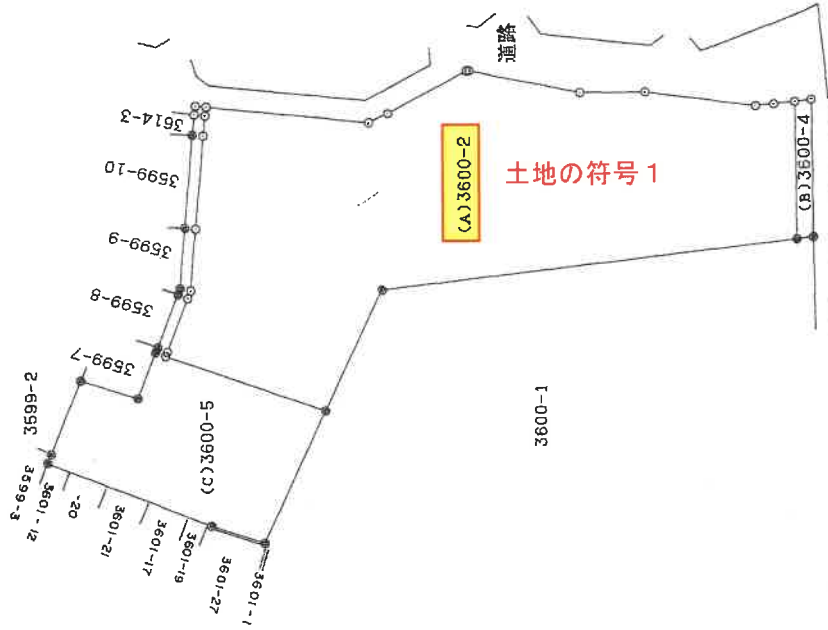
地積測量図

1/3

地番	3600-2.-4.-5
土地の所在	大和市深見字大塚戸



全



(日露測量)

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

作製者

平成7年1月22日作製

申請人

縮尺 1/1000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M54185

(1/3)

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10月8日 東京支務局新宿出張所

登記官

地積測量図(写)2/3

登記年月日：平成7年2月6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理)

令和6年10月8日 東京支務局新宿出張所

登記官

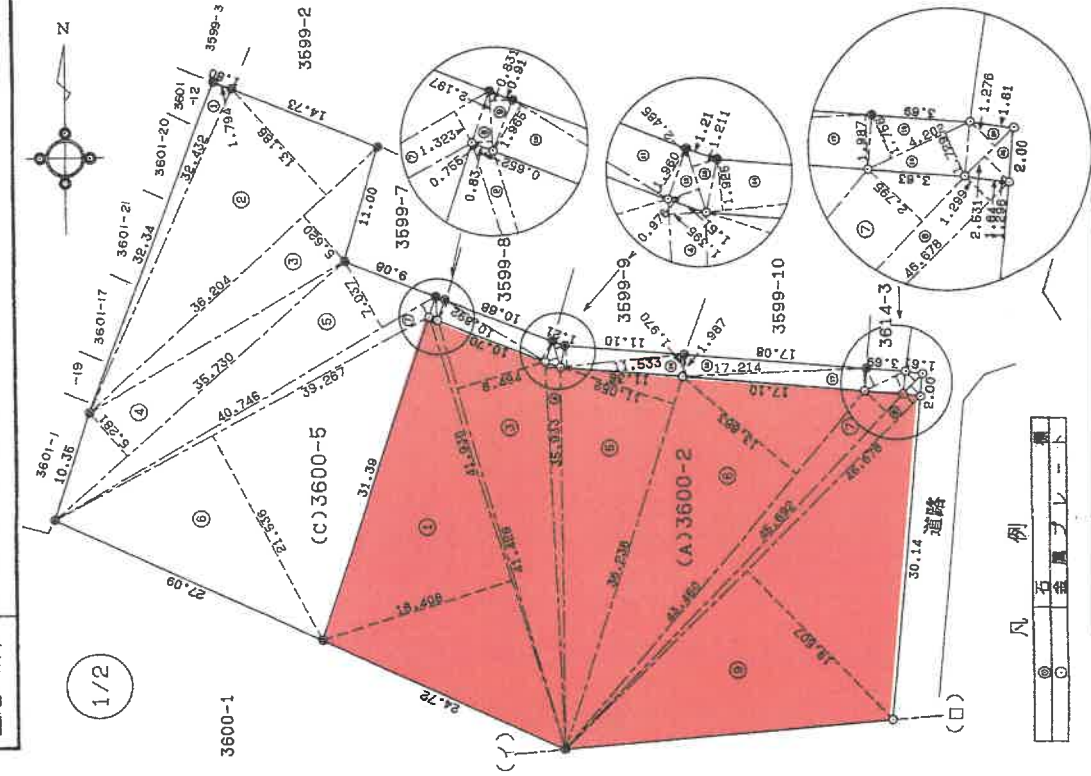
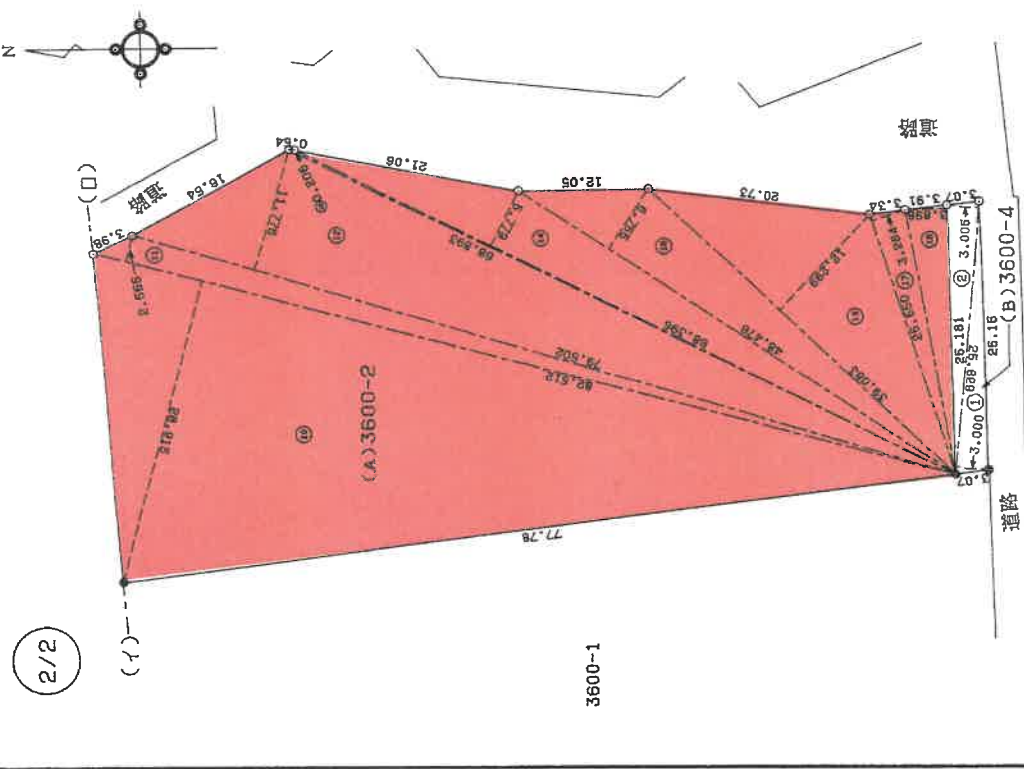
前 後・新同一・新

地積測量図

376650

番 3600-2,-4,-5

土地の所在 大和市深見字大塚戸



凡例

① 石 ② 瓦葺屋根 ③ プレート葺

作製者

(平成7年1月22日作製)

申請人

縮尺 1/500

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M54185

(2/3)

登記年月日：平成7年2月6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10月8日

東京支務局新堀出張所

登記官

地積測量図(写)3/3

3/3

前 後・新同一・新

地積測量図

376651

地番 3600-2-4.-5

土地の所在 大和市深見字大塚戸

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(c)3600-5	1	32.432	1.794	58.183008	
	2	36.204	13.186	477.385944	
	3	36.204	5.620	203.486480	
	4	35.730	5.281	188.690130	
	5	40.748	7.037	286.729602	
	6	39.267	21.536	845.654112	
	7	40.746	1.323	53.906958	
	8	2.197	0.755	1.688735	
	9	2.197	0.831	1.825707	
	10	10.892	1.965	21.402780	
	11	10.892	1.960	21.348320	
	12	2.485	1.211	3.009335	
	13	2.485	0.976	2.425360	
	14	11.533	1.925	22.201025	
	15	11.533	1.970	22.720010	
	16	17.214	1.987	34.204218	
	17	17.214	1.987	34.204218	
	18	4.202	1.756	7.378712	
	19	4.202	1.729	7.265258	
	20	2.531	1.276	3.229556	
	21	2.531	1.296	3.280176	
合計		2300.169644		1150.0848220	1150.08 m ²
面積		347.9006			

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(A)3600-2	1	41.936	18.408	771.957888	
	2	41.936	0.652	27.342272	
	3	41.428	8.494	351.889432	
	4	35.933	1.395	50.126535	
	5	36.238	11.052	400.502378	
	6	43.460	13.883	603.355180	
	7	45.692	2.795	127.709140	
	8	46.678	1.299	60.634722	
	9	46.678	19.507	910.547746	
	10	82.512	28.915	2385.834480	
	11	82.512	2.555	210.818160	
	12	79.502	11.776	936.215552	
	13	68.893	0.206	14.191958	
	14	68.396	5.779	395.260484	
	15	48.476	6.755	327.455380	
	16	39.083	12.299	480.681817	
	17	25.550	3.284	83.906200	
	18	25.181	3.898	98.155538	
合計		8236.584860		4118.2924300	4118.29 m ²
面積		1245.7834			
(B)3600-4	1	25.629	3.000	76.887000	
	2	25.629	3.005	77.015145	
	合計		153.902145		
	面積		76.9510726		76.95 m ²

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

(日露通9)

作製者

平成7年1月22日作製

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：平成7年3月15日

890761

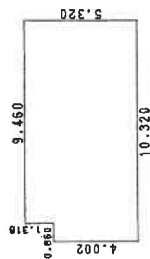
890761

各階平面図

建物図面

家屋番号
神奈川3600番2の608

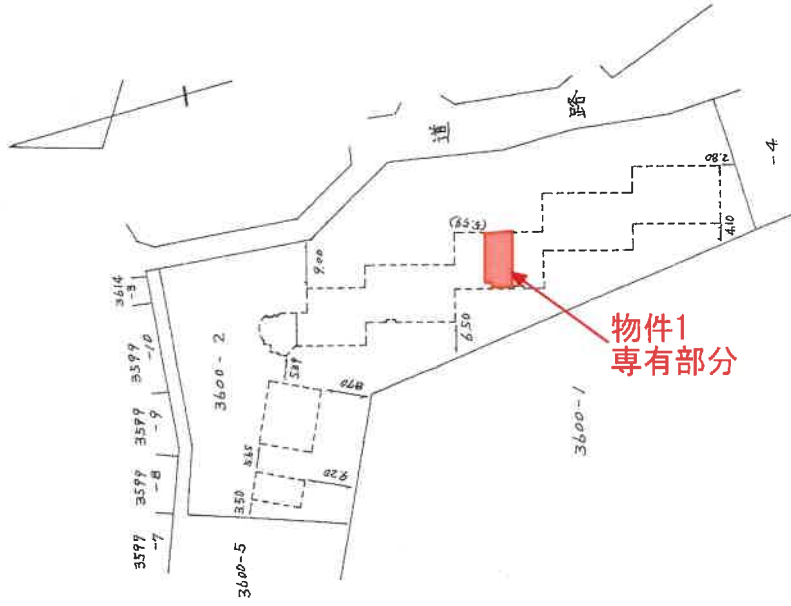
建物の所在
大和市深見字大塚戸3600番地2



求積表

$0.860 \times 4.002 = 3.4417$
 $9.450 \times 5.320 = 50.3272$
 計 53.7689

床面積 53.76 m²



建物の存する部分 6 階
 建物番号 608

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

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7月8日

東京法務局新宿出張所

登記官

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M53126

間取図



令和6年(ケ)第389号