

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 22 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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 8 年 11 月 24 日から 令和 8 年 12 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 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 8 年 12 月 21 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 8 年 12 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 12 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 8 年 10 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	9,770,000 7,816,000		1,954,000	76,992	12,441
	</				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大和市深見西七丁目 580 番地 4

建物の名称 アーバンライフ鶴間

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深見西七丁目 580 番 4 の 502

建物の名称 502

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 56.97 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 大和市深見西七丁目 580 番 4

地 目 宅地

地 積 942.14 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 13 万 3100 分の 6050

物 件 明 細 書

令和 8年 7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】

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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 大和市深見西七丁目 580 番地 4

建物の名称 アーバンライフ鶴間

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深見西七丁目 580 番 4 の 502

建物の名称 502

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 56.97 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 大和市深見西七丁目 580 番 4

地 目 宅地

地 積 942.14 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 13 万 3100 分の 6050

令和 8 年(ケ)第 78 号
令和 8 年 5 月 1 日受理
令和 8 年 6 月 17 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 高 仲 建次郎

(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 大和市深見西七丁目 580 番地 4

建物の名称 アーバンライフ鶴間

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深見西七丁目 580 番 4 の 502

建物の名称 502

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 56.97 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 大和市深見西七丁目 580 番 4

地 目 宅地

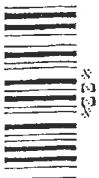
地 積 942.14 平方メートル

(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 13 万 3100 分の 6050



令和 8 年(ケ)第 78 号

横浜地方裁判所

担当執行官 高 仲 建次郎

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 8 年 5 月 28 日現在

☒ 管理費	月額	17,500	円	☐ 滞納額	0	円
☒ 修繕積立金	月額	17,500	円	☐ 滞納額	0	円
☒ 自治会費	月額	3,600	円	☐ 滞納額	0	円※毎年4月分
☒ 清掃品代金	月額	2,000	円	☐ 滞納額	0	円※毎年5月、12月分
☐ 損害金	月額		円	☐ 滞納額		円
☐ 滞納期間	月額		円	☐ 滞納額		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。

☐	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(写し)を提出する。

☒管理規約 ☐議事録 ☐

(回答者

令和 8 年 5 月 28 日

(占有関係用 <単独>)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (占有者) の陳述／■提示文書(契約書及び回答書 (債務者兼所有者))の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和2年5月28日	
最初の 契約等	契約日	令和2年5月28日	
	期間	令和2年5月28日から ☒ 令和4年5月27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8年5月28日から ☒ 令和10年5月27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74,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☒ 敷金74,000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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	1 本件建物には、私と配偶者が居住しています。入居したのは、令和2年5月です。 2 本件建物は、仲介業者を介して契約しており、所有者のBと面識はありません。 3 入居してからこれまでに増改築等を行ったことはありません。 4 リビングの窓付近の床の一部に、その上を歩くと沈み込む部分があります。 5 厚木基地が近いいため、飛行機の騒音が気になることがあります。
執行官の意見	
1 本件建物の状況は、建物図面（各階平面図）、間取見取図及び添付写真等のとおりである。 2 本件建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び立入調査等の結果から、2枚目及び4枚目記載のとおり、Aが債務者兼所有者のBから本件建物を賃借して占有している。Aの賃借権は最先の抵当権設定日（平成31年1月21日）に後れるものの、競売手続開始前から本建物を同権原に基づき占有しているため、明渡猶予制度の適用を受けるものと解する。 3 Aの陳述によれば、リビング（写真②）のバルコニーに面したガラス戸付近の床に上を歩くと沈み込む部分があるとのことであり、同部分を調査したところ、他の床部分と見た目上変わるところはないが、踏み込むと若干床が沈む部分がみられた。また、厚木基地の騒音が気になることがあるとのことであったが、立入調査の日時において騒音を確認することはできなかった。 4 評価人の調査によれば、本件物件の敷地は、南東側で建築基準法42条1項に該当する市道に接している。	

(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8年5月13日 (水) 11:50 — 12:10	目的物件所在地	全戸不在 外観調査 通知書差置 写真撮影
令和8年5月13日 (水) 15:45 — 16:05	横浜地方法務局大和出張所	全部事項証明書交付申請
令和8年5月18日 (月)	F A X	マンション管理会社に対し照会書送付 (5月28日回答書到着)
令和8年5月24日 (日) 09:45 — 10:30	目的物件所在地	立入調査 (評価人同行) 写真撮影 Aから事情聴取
令和8年6月3日 (水)	郵便	Bに対し照会書送付 (6月11日回答書到着)
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8年5月24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

これは図面に記録された内容を実証した書面である
令和8年2月12日 横浜地方方法務局大和出張所

(7枚目)

產品部

小 学 生 : 15-2

901523

因循平理名

圖面圖面
階平
建物
各面

580 40502

大和市深見西七丁目580番地4

アーバンライフ鶴岡

建物の番号 502

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

○は写真撮影位置・方向

(四) 展型

縮尺	1/500
----	-------

五

五

卷三

（日）三上於菟吉著 三上於菟吉譯

表積求

-	0	66	x	0	670 =
-	0	498	x	0	588 =
-	0	368	x	0	530 =
+	0	350	x	10	350 =
合計					

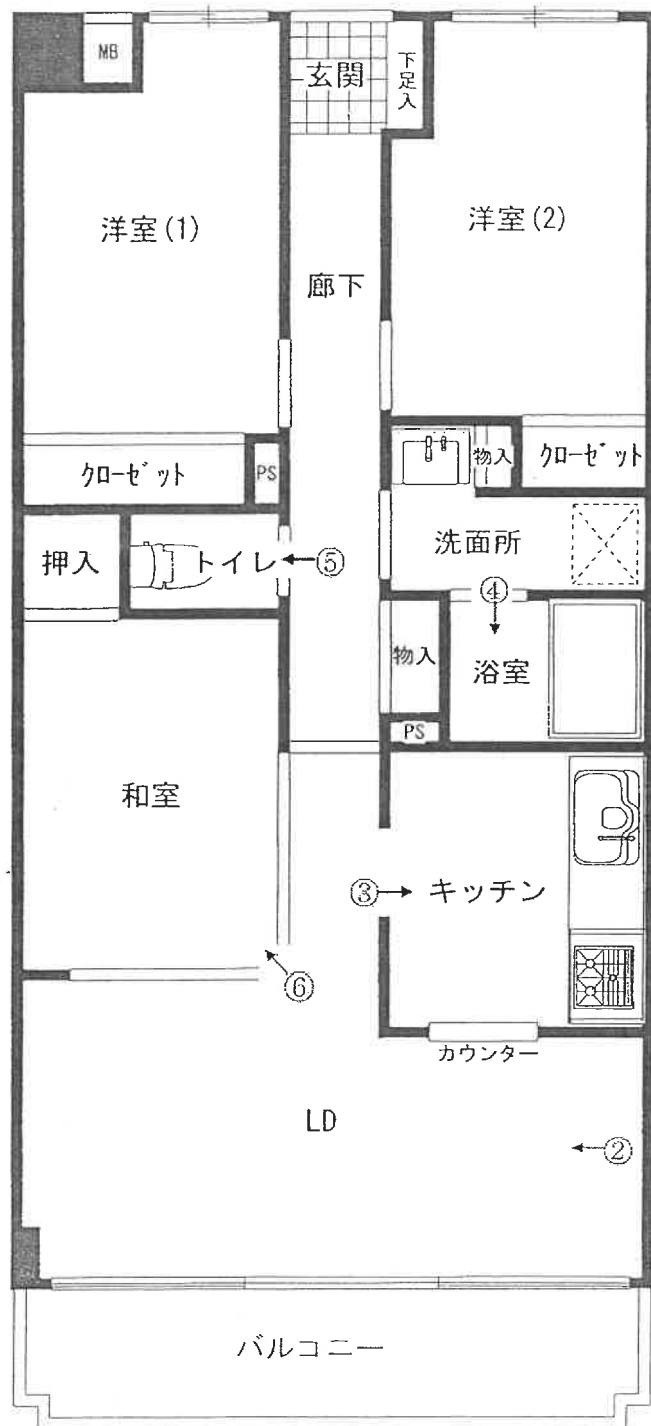
339020
- 0.145728
- 1.0.520800
+ 54.837500

= 97.973552
5.9697A

體
LO
建物の中でNO部分

間取見取図

令和8年(ケ)第78号



502号室

(8枚目)

① 全景（南東側から撮影）



② リビング



③ キッチン



④ 浴室



⑤ トイレ



⑥ 和室





令和8年(ケ)第78号
令和8年5月24日 現地調査
令和8年6月23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

物件番号	評 価 額
1	金 9, 7 7 0, 0 0 0 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、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	住居表示：深見西7－4－34－502
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 大和市深見西七丁目 580 番地 4

建物の名称 アーバンライフ鶴間

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 深見西七丁目 580 番 4 の 502

建物の名称 502

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 56.97 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 大和市深見西七丁目 580 番 4

地 目 宅地

地 積 942.14 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 13 万 3100 分の 6050

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	小田急江ノ島線「鶴間」駅の南東方約800m（道路距離）	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅、空地等が見られる住宅地域。	
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（主たる用途） 60% 200% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	942.14m ² ほぼ長方形 間口約28m、奥行約33m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	南東側幅員約4m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約28m接面している。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用されている。道路を隔てた南東側は市街化調整区域で、現況は雑木の平坦林となっている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	なし（プロパンガスの利用）
	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	13万3100分の6050
特 記 事 項	・ 前面道路の幅員の制限により基準容積率は160%となる。 ・ 用途地域が跨る。東側の一部は第1種中高層住居専用地域で、建蔽率60%、容積率200%、準防火地域の指定となる。 ・ 建物占有者は、厚木基地の航空機の飛行音がある旨を述べている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	アーバンライフ鶴間	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数23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	平成7年5月31日（登記記載） 約32年 約18年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建、延床面積1613.72㎡	
仕 様	屋 根：アスファルト防水 外 壁：磁器質二丁掛タイル貼 その他：特になし	
設 備	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、自転車置場、オートロック、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 会 社 管 理 形 態	あ り 委 託 日本ハウズイング株式会社 巡回管理（月～金、9時から12時）
管 理 の 状 況	普 通	
特 記 事 項	・登記共用部分がある。	

(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（502号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	56.97㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	あ り … 約6.36㎡		
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、クッションフロアー、畳等 ビニールクロス等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所、クローゼット等 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8年5月28日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	17,500 円	0 円
	修繕積立金	17,500 円	0 円
	そ の 他	自治会費（毎年4月のみ）3,600 円 清掃協力金（毎年5月、12月のみ） 2,000 円	0 円
専有部分の 利用状況等	令和8年5月24日：内部立入調査時点において賃借人が 居宅として利用し占有している。賃貸借の概要は次のとおり。 賃 貸 人：B 賃 借 人：A 現在契約：令和8年5月28日から令和10年5月27日まで2年間 当初契約：令和2年5月28日から令和4年5月27日まで2年間 月額家賃：74,000円 敷 金：74,000円 特約・その他：特になし。		
特 記 事 項	・LDのバルコニー付近の床を歩くと沈み込みを感じる部分がある。 ・Aは入居後リフォーム等が行われていないことを述べている。		

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)
250,000	×56.97	÷0.78	×0.29	= 5,300,000

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 32 年、経済的残存耐用年数 18 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 18 年}}{(\text{経過年数 32 年} + \text{経済的残存耐用年数 18 年})} \times (1 - 0.2) = 0.29$$

(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)
189,000	× 0.90	170,000	× 942.14	× 1.00	$\times \frac{6050}{133100}$	= 7,280,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の基準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示地 大和－ 1 7

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 204,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 189,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和 8 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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価公示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：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：建付減価率は、なし（1.00）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）
（ 5,300,000	+ 7,280,000 ）	× 1.02	= 12,830,000

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：1.02（5 階）

位置別補正：1.00（中間住戸）

その他補正：1.00（必要なし）

相 乗 積 $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$

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)
245,000	× 1.02	× 0.95	× 56.97	= 13,520,000

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：内部の管理状況等を考慮した。

3 収益価格（DCF法による）

目的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	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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※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	エ	オ	カ	ア + カ キ
57,345 (1.8%)	326,800	8.2 %	3,865,805 = 3,870,000	0.8005	3,097,935 (98.2%)	= 3,160,000 (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、標準的還元利回りに目的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目的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	12,830,000	× 1.00	= 12,830,000
比準価格	13,520,000	× 1.00	= 13,520,000
収益価格	3,160,000		
調整後の価格			12,210,000

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)
12,210,000	×1.00	× 0.80	× 1.00	—	= 9,770,000

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：必要なし。

その他の控除減価(敷金等)：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示地：大和－17

所 在：大和市深見西8丁目563番27、「深見西8-8-5」

価 格：204,000円/㎡

位 置：小田急江ノ島線「鶴間」駅 約1.3km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：102㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北西6m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：一般住宅のほかアパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 4,770,889円

符号1（土地） 96,380,922円

(敷地権割合は13万3100分の6050)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

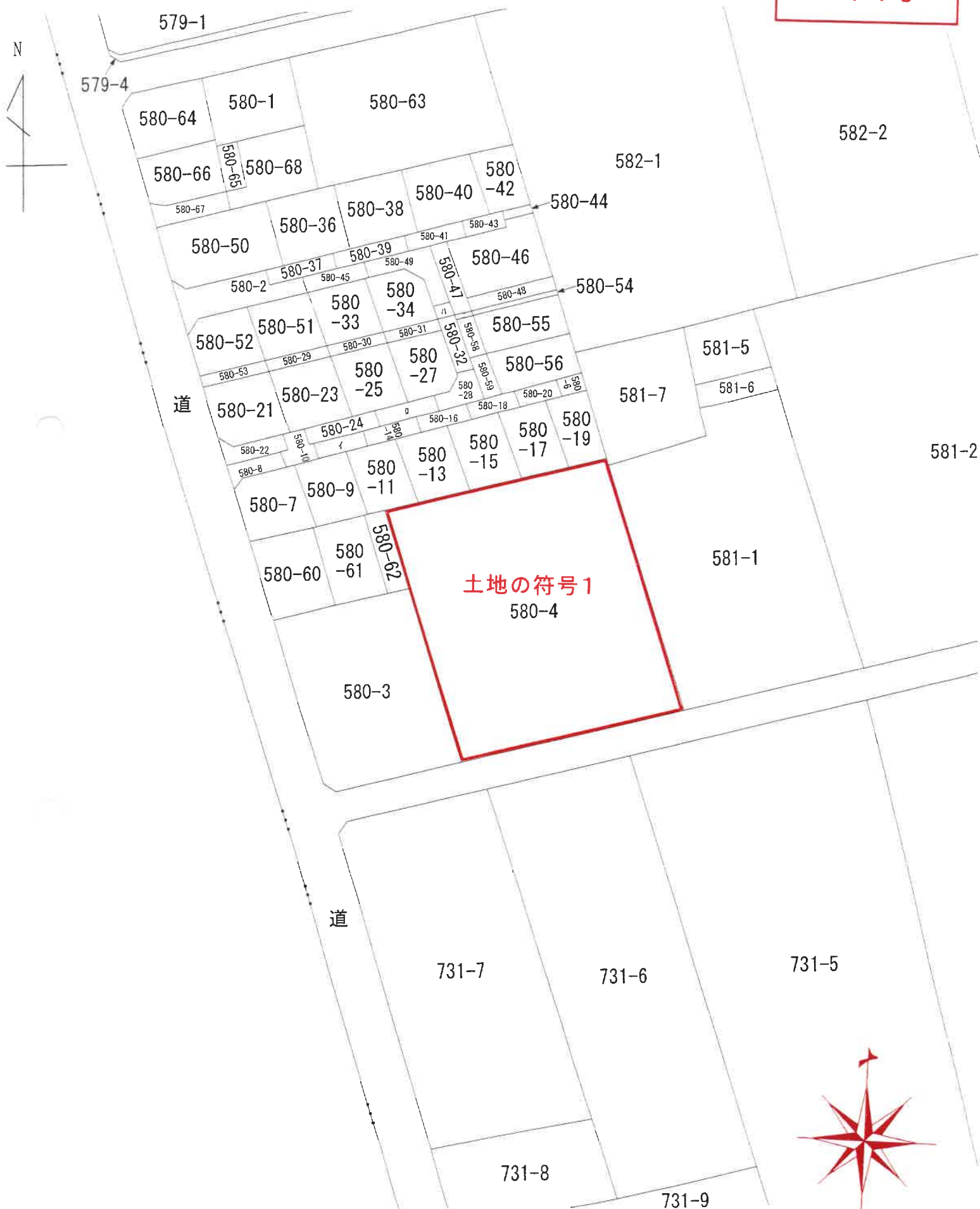
建物図面写・各階平面図

建物間取図

以 上



公函写


$$S = 1/600$$

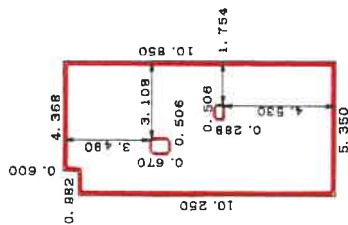
901523

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
580番4の502

建物の所在
大和市深見西七丁目580番地4



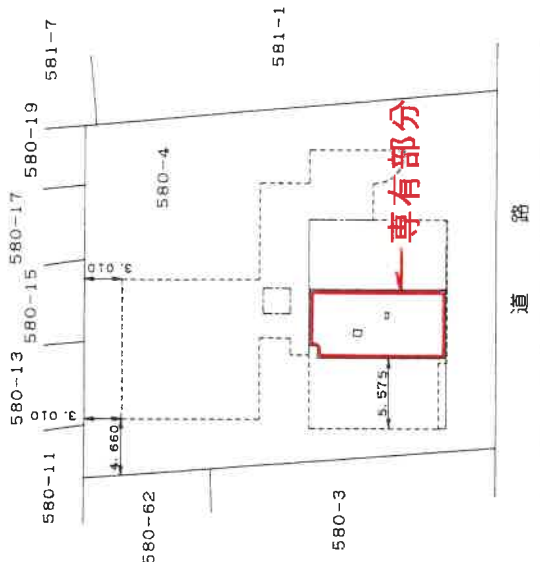
求積表

-0.506	x	0.670	=	-0.339020
-0.506	x	0.288	=	-0.145728
4.368	x	0.600	=	2.620800
5.350	x	10.250	=	54.837500
合計				56.973552
床面積				56.97㎡



アーバンライフ鶴岡

建物の番号 502



専有部分

建物の存する部分 5階

原図より81%に縮小

(日調連12)

作製者

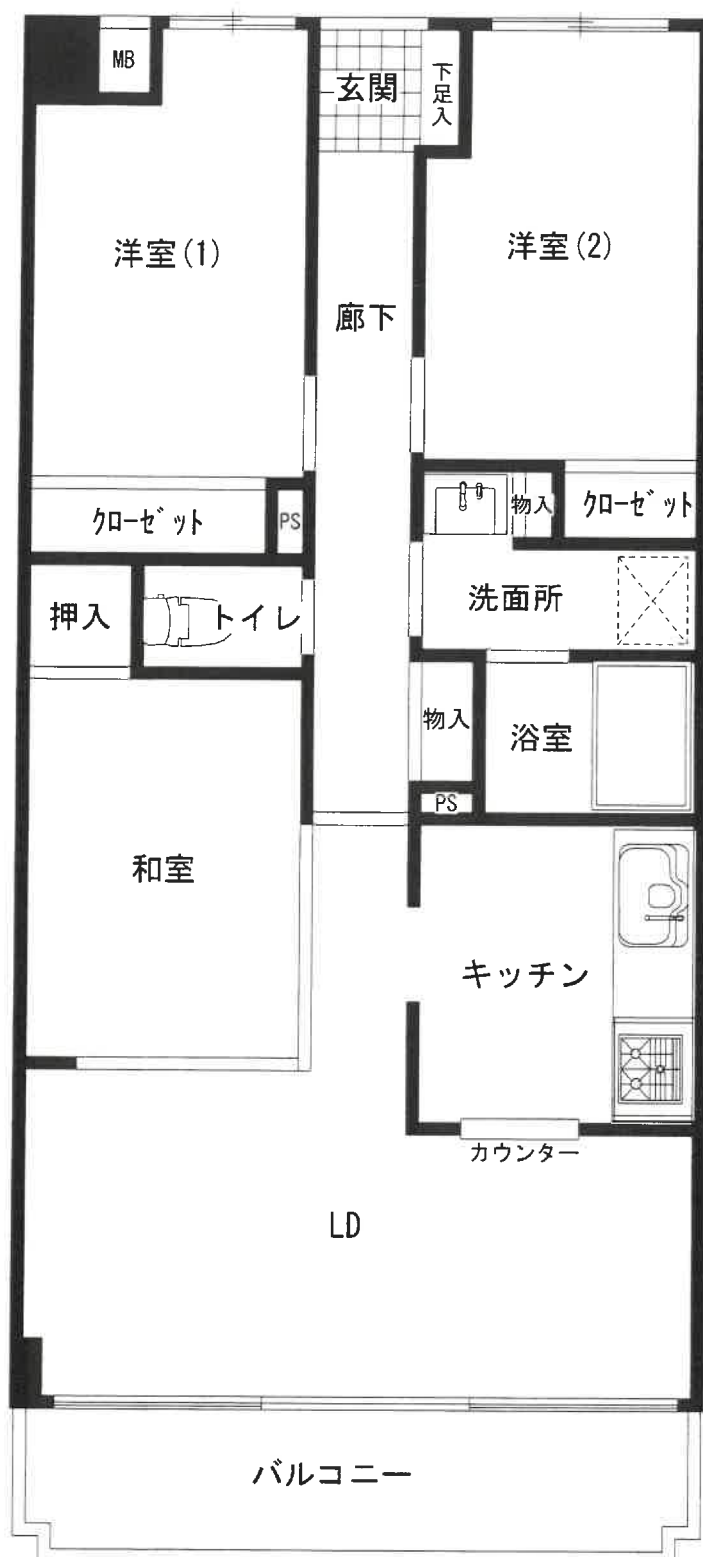
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日加納)

建物間取図



502号室