

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 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 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大和市中心林間西六丁目 3 9 5 8 番地 1

建物の名称 中央林間レジデンス ハウスウエスト

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央林間西六丁目 3 9 5 8 番 1 の 5 1 3

建物の名称 5 1 3

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 7 8 . 8 0 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 大和市中心林間西六丁目 3 9 5 8 番 1

地 目 宅地

地 積 3 6 0 9 . 2 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大和市中心林間西六丁目 3 9 5 7 番 1

地 目 宅地

地 積 3 2 1 9 . 9 9 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大和市中心林間西六丁目 3 9 5 8 番 5

地 目 山林

地 積 6 . 7 8 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 4

所在及び地番 大和市中心林間西六丁目3958番7

地 目 山林

地 積 2.37平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 131万5115分の8197



物 件 明 細 書

令和 8年 8月13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】

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 大和市中心林間西六丁目 3 9 5 8 番地 1

建物の名称 中央林間レジデンス ハウスウエスト

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央林間西六丁目 3 9 5 8 番 1 の 5 1 3

建物の名称 5 1 3

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 7 8 . 8 0 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 大和市中心林間西六丁目 3 9 5 8 番 1

地 目 宅地

地 積 3 6 0 9 . 2 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大和市中心林間西六丁目 3 9 5 7 番 1

地 目 宅地

地 積 3 2 1 9 . 9 9 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大和市中心林間西六丁目 3 9 5 8 番 5

地 目 山林

地 積 6 . 7 8 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 4

所在及び地番 大和市中心林間西六丁目 3 9 5 8 番 7

地 目 山林

地 積 2. 3 7 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 3 1 万 5 1 1 5 分の 8 1 9 7



令和 8 年(ケ)第 127 号
令和 8 年 6 月 30 日受理
令和 8 年 7 月 21 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 玉 田 浩一郎

(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 大和市中央林間西六丁目 3 9 5 8 番地 1

建物の名称 中央林間レジデンス ハウスウエスト

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央林間西六丁目 3 9 5 8 番 1 の 5 1 3

建物の名称 5 1 3

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 7 8 . 8 0 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 大和市中央林間西六丁目 3 9 5 8 番 1

地 目 宅地

地 積 3 6 0 . 9 . 2 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大和市中央林間西六丁目 3 9 5 7 番 1

地 目 宅地

地 積 3 2 1 . 9 . 9 9 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大和市中央林間西六丁目 3 9 5 8 番 5

地 目 山林

地 積 6 . 7 8 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 大和市中央林間西六丁目 3 9 5 8 番 7

地 目 山林

地 積 2.37 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 131 万 5 千 115 分の 8197



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県大和市中央林間西六丁目9番5号中央林間レジデンスハウスウエスト513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	☒ 別紙回答書のとおり 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	株式会社長谷工コミュニティ横浜支店		
その他の事項			
敷地権	符号1乃至4		
現況地目	☒ 宅地 (符号1乃至3) ☒ 公衆用道路 (符号4) ☐ 雑種地 (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乃至4) ☐ 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 8 年 (7) 第 127 号
担当執行官 玉田浩一郎

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 6 月 30 日現在

☒ 管理費	月額	13,920	円	☐ 滞納額	29,1560	円
☒ 修繕積立金	月額	16,800	円	☐ 滞納額	295,200	円
☒ エレベーター	月額	1,180	円	☐ 滞納額	2,280	円
☒ 給湯料	月額	2,603	円	☐ 滞納額	86,858	円
☐ 損害金	年	18.6	%	☐ 金額	92,200	円
☐ 滞納期間	令和 7 年 1 月分～令和 8 年 6 月分					

2 上記 1 以外の特定期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	月額	6,000	円	☐ 滞納額	108,000	円
☒ 自治会費	月額	3,000	円	☐ 滞納額	3,000	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 (物件1建物所有者)	私は物件1建物に家族と住んでいます。室内で猫を3匹飼っています。雨漏りや水漏れはありません。リビングだけ床暖房があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。物件1建物は表札の表示、関係人の陳述及び内部の状況から建物所有者の占有と認めた。室内で猫を飼っており、臭いがあり、引っかき傷（写真⑥⑦参照）、床の汚れ（写真⑧参照）が見られた。
- 2 一棟の建物につき、集会室、倉庫、便所、清掃員室、ゴミ置場の団地共用部分の登記がある。
- 3 評価人の調査によれば、本件敷地は南西側と北西側で建築基準法42条1項に該当する市道に、北東側で同法42条2項に該当する市道にそれぞれ接しているほか、符号1土地と符号2土地の間に同法に該当しない市道が通っている。

(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
8年7月1日 (水) 13:10— 13:20	横浜地方法務局大和出張所	登記事項要約書申請受領
8年7月2日 (木) 12:10— 12:30	目的物件所在地	外観調査、名刺差置、写真撮影
8年7月6日 (月) : — :		管理会社へ照会書送信
8年7月18日 (土) 10:10— 10:30	目的物件所在地	Aから事情聴取、立入調査 (評価人同行)、写真撮影

(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

1	3884-6	=	3956-4	=	3956-10	=	3958-8
5	3884-7	=	3956-12	=	3956-21	=	3882-37

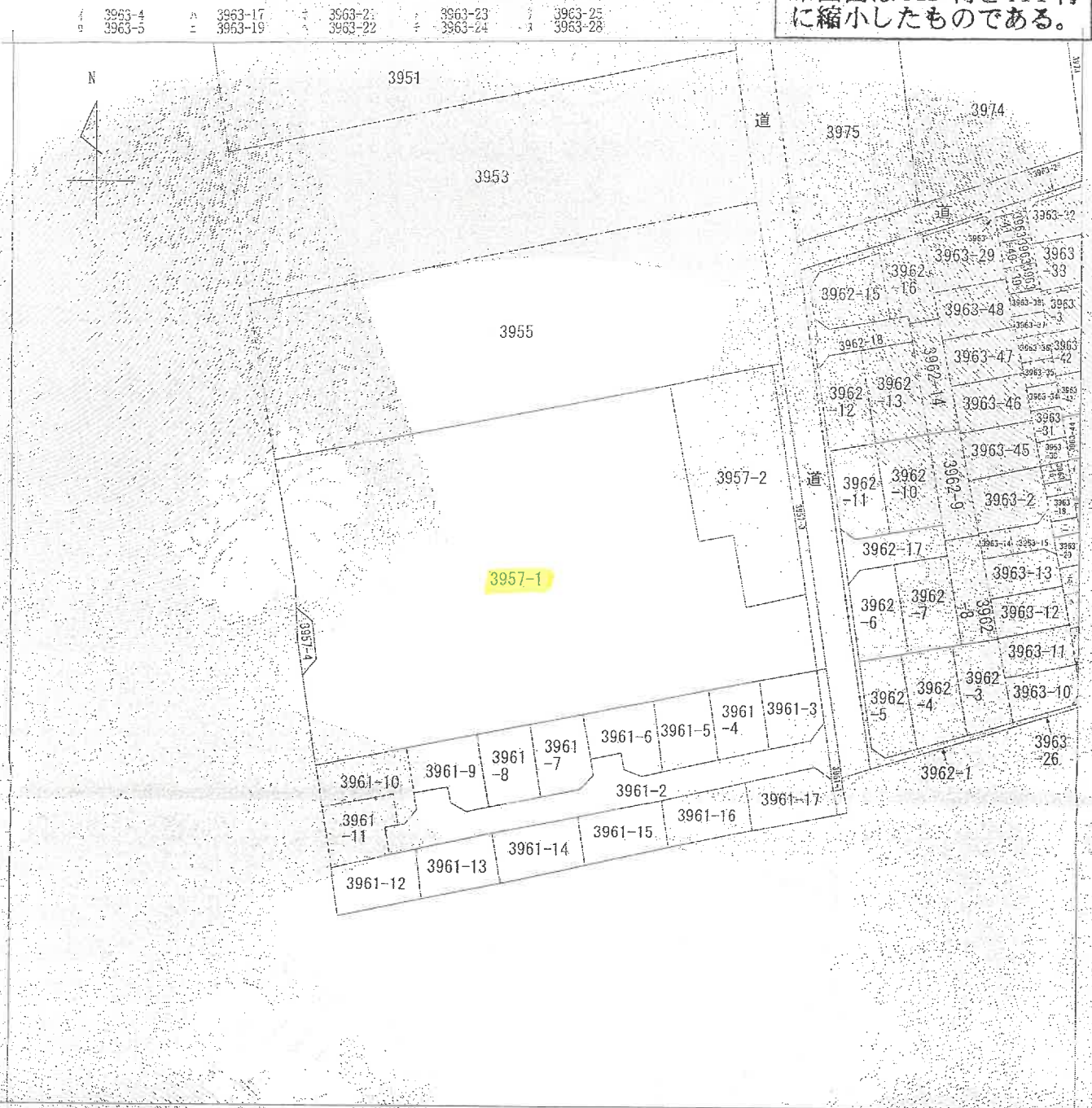


西間林矢
目下

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。

(8枚目)

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。



(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。



請求 番号	所在	大和市中央林間西六丁目			地番	3957番1		
出力 縮尺	1/600	精度 区分		座標系 又は 記号	分類	地図に準ずる図面		
作成 年月日				備付 年月日 (原図)	補記 事項	旧土地台帳附属地区		

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8年3月19日

横浜地方事務局大和出張所

請求番号 25-2

登記官

(1/1)

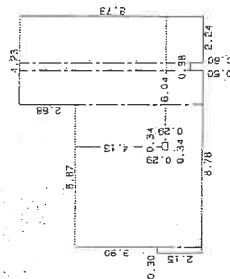
(9 枚目)

登記年月日 平成23年3月9日

(10 枚目)

請求番号: 28-4

建物の名称 5-1.3



無
解
矣

2.15	x 0.30	=	0.6450
5.03	x 5.97	=	41.5635
6.73	x 1.51	=	14.0553
5.13	x 0.38	=	3.0894
8.13	x 2.24	=	19.5552
0.25	x 0.34	=	0.0985

合床面積	79.9098
計	79.80 m ²

面
圖
物
建

家屋番号
中央林間西六丁目
3958番1の513

大和市中央林間西六丁目 3 9 5 8 番地 1



建築物の存する部分 5階

作者

申請人

縮尺 1/250

$$\frac{1}{500}$$

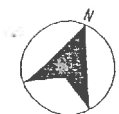
間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

令和8年（ケ）第127号



513号



①外観（北方向から撮影）



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧





令和 8 年（ケ）第 127 号

令和 8 年 7 月 18 日 現地調査

令和 8 年 7 月 23 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤田 洋美

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 22,360,000 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、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) 大和市中央林間西六丁目 9番5号中央林間レジデンス ハウスウェスト513号 土地の符号3 宅地 土地の符号4 公衆用道路
特 記 事 項		

*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 大和市中心林間西六丁目 3958 番地 1

建物の名称 中央林間レジデンス ハウスウエスト

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央林間西六丁目 3958 番 1 の 513

建物の名称 513

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 78.80 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 大和市中心林間西六丁目 3958 番 1

地 目 宅地

地 積 3609.25 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大和市中心林間西六丁目 3957 番 1

地 目 宅地

地 積 3219.99 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大和市中心林間西六丁目 3958 番 5

地 目 山林

地 積 6.78 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 大和市中央林間西六丁目3958番7

地 目 山林

地 積 2.37平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 131万5115分の8197

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乃至4)

位 置 ・ 交 通	小田急江ノ島線「中央林間」駅の南西方約1.3km、大和市コミュニティバス「ひかりセレモニー前」バス停の北西方約600m（各道路距離）に所在する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、周辺には工場等も見られる。	
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 準工業地域 60% 200% 指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	6,838.39㎡ (土地の符号1乃至4の合計登記地積) 土地の符号1：長方形、土地の符号2：不整形 土地の符号3及び4：帯状地 (土地の符号1) 間口（北西）：約79m、奥行：約40m (土地の符号2) 間口（北東側）：約12m、奥行：約75m (土地の符号3) 間口：約13.5m、奥行：約0.5m (土地の符号4) 間口：約4.7m、奥行：約0.5m 概ね平坦。
接面道路の状況	(土地の符号1) 北西側約6mの市道（建築基準法第42条1項）に約79mほぼ等高に接面。 南西側約5mの市道（建築基準法第42条1項）に約40mほぼ等高に接面。 北東側幅員約2.7mの市道（法外道路）に約40mほぼ等高に接面。 (土地の符号2) 北東側約5mの市道（建築基準法第42条2項）に約12mほぼ等高に接面。 南西側約2.7mの市道（法外道路）に約49m等高にほぼ接面。	

接面道路の状況	(土地の符号3) 南東側約6mの市道（建築基準法第42条1項）に約13.5mほぼ等高に接面。 (土地の符号4) 南東側約6mの市道（建築基準法第42条1項）に約4.7mほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	(土地の符号1) 対象専有部分を含む1棟の建物（中央林間レジデンス ハウスウエスト）の敷地等として利用。 (建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照) (土地の符号2) 中央林間レジデンス ハウスイーストの敷地等として利用。 (土地の符号3) 北西側市道に面した帯状の飛地。 (土地の符号4) 北西側市道に面した帯状の飛地で、公衆用道路となっている。	
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	1,315,115 分の 8,197
特記事項	1. 売却対象物件1の存する一棟の建物は土地の符号1上にあり、土地の符号2との間に市道（中央林間西21号線・法外道路）が介在している。 2. 土地の符号4は公衆用道路で非課税となっている。 3. 大和市防災マップによれば、符号1の土地が雨水出水浸水想定区域内にある。 4. 当該敷地は開発許可を受けており、概要は以下の通り。 許可年月日・番号 平成20年2月28日・大和市指令(開審)第191-31号 検査済証交付年月日・番号 平成23年2月7日・大和市指令(開審)第227-35号	

2 . 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	中央林間レジデンス ハウスウエスト	
建 物 の 用 途	住宅等（総戸数99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23年2月1日 （登記記載）
	経 過 年 数	約16年
	経済的残存耐用年数	約34年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 延べ 7, 226. 91㎡	
仕 様	屋根： 露出アスファルト外断熱防水 外壁： タイル貼、吹付タイル等 その他：－	
設 備 等	エレベーター、オートロック、テレビ共同視聴設備、集合郵便受、宅配ロッカー、ゴミ置場、駐車場、駐輪場、バイク置場等	
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	委託
	管 理 会 社	株式会社長谷工コミュニティ 横浜支店
	管 理 形 態	日勤
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	1. 大規模修繕工事を実施している。 （工事期間2026年3月2日～2026年8月31日） 2. 課税上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（513号室） 主要開口部の方位：南東向き、角部屋					
床	面	積	78.80㎡（登記面積）				
間	取	り	3LDK＋納戸				
バルコニー等		ルーフバルコニー：39.42㎡、バルコニー：20.29㎡ ポーチ：12.03㎡					
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、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とおり。 令和 8 年 6 月 30 日 現在			
					月額	滞納額	
				管 理 費	13,420円	241,560円	
				修繕積立金	16,400円	295,200円	
				そ の 他	ルーフバルコニー	1,180円	21,240円
					給湯器リース	2,603円	46,854円
					駐車場	6,000円	108,000円
					自治会費	3,000円	3,000円
				備 考	損害金：92,200円（年・14.6%、滞納期間令和7年1月分～令和8年6月分まで）		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和 8 年 7 月 18 日：内部立入調査 所有者が占有している。					
特 記 事 項		1. リビングに床暖房がある。 2. 入居時に一部リフォームを実施している。 3. 猫を3匹飼育しており、室内に臭気がある。 4. 廊下の壁に引っかき傷や床の汚れが見られた。 5. 室内は総じて経年による劣化が見られた。					

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	× 78.80	÷ 0.92	× 0.54	= 13,880,000

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 16年 、 経済的残存耐用年数 34年

観察減価率(売却対象物件1の維持管理の状態 20%
及び中古マンションの市場性等を含む)

： 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 34\text{年}}{(\text{経過年数 } 16\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 34\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.54$$

(2) 敷地権価格 (土地の符号1乃至4)

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)
240,000	× 1.23	295,000	× 6,838.39	× 1.00	$\times \frac{8,197}{1,315,115}$	= 12,570,000

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。

地価公示地 大和-27

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 308,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{132} & = & 240,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 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、形状、三方路地、飛地や公衆用道路を含む等)等を勘案し、総合格差で上記の通り。

地積 : 符号1乃至4の合計登記数量

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）
13,880,000	+ 12,570,000	× 1.10	= 29,100,000

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：1.05；（南東）1.00 × （角部屋）1.05

その他補正：1.03；ルーフバルコニー

相乗積 $1.02 \times 1.05 \times 1.03 = 1.10$

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)
364,000	× 1.10	× 0.95	× 78.80	= 29,970,000

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：室内の状況を考慮。

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) 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) エ $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$	複利 現価率 オ (7.2%)	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ (83.6%)	
3,607,059 (16.4%)	1,794,464	7.7%	= 22,605,585 = 22,610,000	0.8117	18,352,537 (83.6%)	= 21,960,000 (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	29,100,000	× 1.00	= 29,100,000
比準価格	29,970,000	× 1.00	= 29,970,000
収益価格			21,960,000
調整後の価格			28,820,000

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)
28,820,000	× 1.00	× 0.80	× 0.97	— 0	= 22,360,000

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 : 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 3% と求めた。

その他の控除(敷金等): 必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地 価 公 示 : 大和-27

所 在 : 大和市中央林間西4丁目4180番53「中央林間西4-11-5」

価 格 : 308,000円/㎡

位 置 : 小田急江ノ島線「中央林間」駅 750m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 125㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側 8.5m 市道

用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域

(建蔽率 50% ・ 容積率 80%)

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 8 年度)

物件1 (建物) 6,556,007円

符号1 (土地) 240,256,944円 (敷地権の割合 1,315,115分の 8,197)

符号2 (土地) 258,172,358円 (敷地権の割合 1,315,115分の 8,197)

符号3 (土地) 671,220円 (敷地権の割合 1,315,115分の 8,197)

符号4 (土地) 非課税 (敷地権の割合 1,315,115分の 8,197)

第7 附属資料の表示

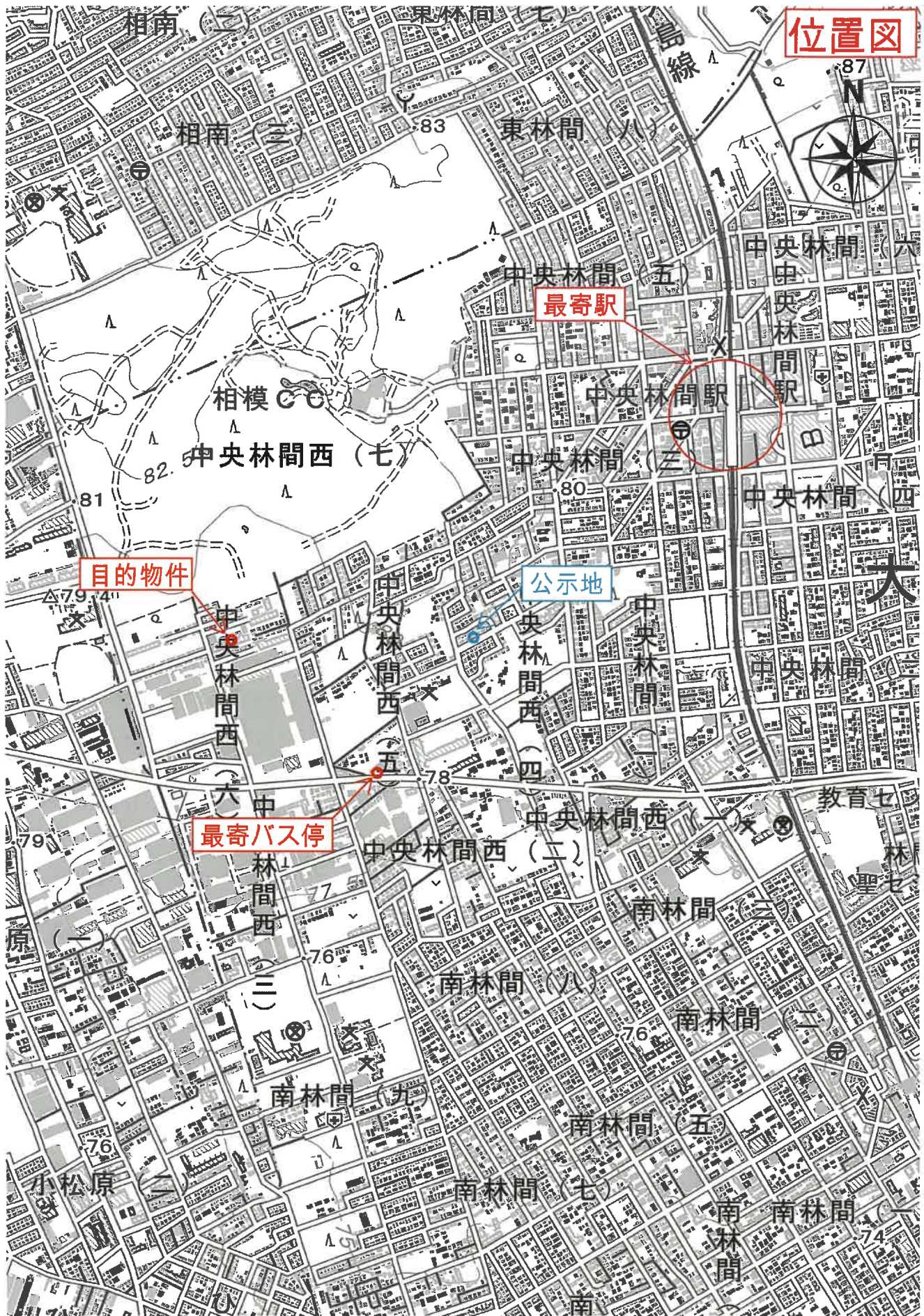
位置図

公図写 (目的物件をA4判へ抜粋したものである。)

建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小したものである。)

建物間取図

以上



国土地理院地理院地図/2026年

縮尺：1 / 10,000



建物図面・各階平面図写

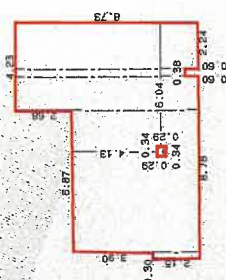
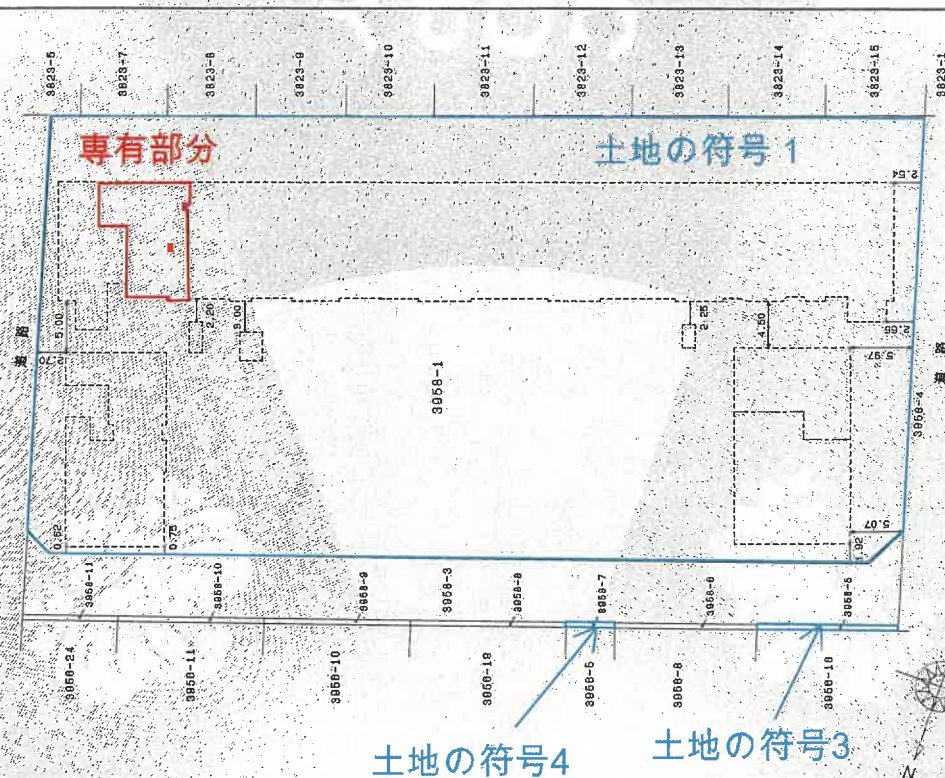
建物図面

家屋番号
中央林間西六丁目
3958番1の513

建物の所在
大和市中央林間西六丁目 3958番地1

各階平面図

建物の名称 513



面積表

2.15 X 0.30	=	0.6450
5.05 X 6.87	=	41.5535
8.73 X 1.51	=	14.0553
8.13 X 0.38	=	3.0394
8.73 X 2.24	=	19.5552
0.29 X 0.34	=	0.0986
合計		78.8098
合 計		78.80 m ²

建物の存する部分 5階

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作製者

(東京土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成23年3月9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8年3月19日 横浜地方支庁大和出張所

登記官

請求番号：28-4

建物間取図



5 1 3 号

