

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	11,970,000 9,576,000		2,394,000	67,789	10,812

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大和市深見西四丁目551番地1、552番地8

建物の名称 リリファ大和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深見西四丁目551番1の104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 58.29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 大和市深見西四丁目551番1

地 目 宅地

地 積 1003.65平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大和市深見西四丁目552番8

地 目 宅地

地 積 806.61平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大和市深見西四丁目552番18

地 目 宅地

地 積 33.05平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 280744分の6118

物 件 明 細 書

令和 7年 3月 6日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 渡 邊 美 雪

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 大和市深見西四丁目551番地1、552番地8

建物の名称 リリファ大和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深見西四丁目551番1の104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 58.29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 大和市深見西四丁目551番1

地 目 宅地

地 積 1003.65平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大和市深見西四丁目552番8

地 目 宅地

地 積 806.61平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大和市深見西四丁目552番18

地 目 宅地

地 積 33.05平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 280744分の6118

令和 6年(ケ)第 400号
令和 6年12月10日受理
令和 7年 1月 18日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 中 嶋 耕 治

(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 大和市深見西四丁目551番地1、552番地8

建物の名称 リリファ大和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 深見西四丁目551番1の104

建物の名称 104

種類 居宅

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 1階部分 58.29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 大和市深見西四丁目551番1

地 目 宅地

地 積 1003.65平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大和市深見西四丁目552番8

地 目 宅地

地 積 806.61平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大和市深見西四丁目552番18

地 目 宅地

地 積 33.05平方メートル

(1枚目)



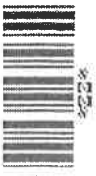
物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 280744分の6118



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西四丁目8番20-104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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を管理占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 別紙回答書記載のとおり 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	株式会社リビングコミュニティ	
その他の事項		
敷地権	符号1～3	
現況地目	☒ 宅地（符号1～3） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 符号1及び3につき地積測量図のとおり ☒ 符号2につき建物図面（各階平面図）のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1～3） ☐ 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 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [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

令和6年(ケ)第400号

担当執行官 中嶋 耕治

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 7 年 1 月 7 日現在

☒ 管理費	月額	12,500 円	☒ 滞納額	125,000 円
☒ 修繕積立金	月額	7,400 円	☒ 滞納額	59,000 円
☒ 駐輪場使用料	月額	600 円	☒ 滞納額	6,000 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金(規約に記載)	年	14.6 %	☐ 金額	円
☒ 滞納期間	平成・令和 6 年 3 月分～平成・令和 6 年 12 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 この部屋は、平成30年6月頃から住んでいましたが、令和6年12月上旬に別の場所に転居しました。 2 この部屋を使用していた時の状況をお話します。 私と家族が使用し、ペットは飼っていませんでした。 また、喫煙もしていませんでした。 3 廊下のドアが外れてしまい、そのままになっています。 4 トイレ内の壁に1か所、損傷があります。 ほかに、浴室のシャワーヘッドをひっかける器具を取り付けている壁部分が、入居当時から損傷していました。 5 風呂の排水からの臭いが頻繁にします。 6 外に干した洗濯物を子供が着るとアレルギーが出ます。大人でもかゆいと感じることがあるので、洗濯はコインランドリーを使用していました。原因は外の木が原因なのかとも思いますが、判然としません。 7 敷地内の駐車場は、空きがあれば契約して使用できます。 8 騒音について、特に気になる点はありませんでした。
■ B (破産管財人)	1 私は、Aの破産管財人をしている弁護士です。 2 目的物件については、私が管財業務の一環として管理して占有しています。

(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 目的物件の状況は、間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件 1 建物は、A陳述のと通りの損傷が確認されたほか経年劣化が見られるが、その他大規模な損傷などは確認されなかった。
- 3 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、東側が建築基準法第 4 2 条 1 項で認定される国道に、北側及び西側がそれぞれ同法第 4 2 条 1 項で認定される市道に接しているとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

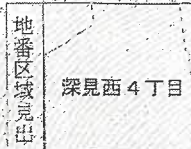
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月12日 (木) 11:17 — 11:35	横浜地方法務局大和出張所	登記事項証明書交付申請・受領
6年12月12日 (木) 12:04 — 12:17	物件所在地	外観調査、写真撮影、A家族と面談し立入調査の説明
6年12月13日 (金) 9:53 — 9:56	電話連絡	Aから連絡、立入日時等調整
6年12月23日 (月) 9:49 — 10:18	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Aから事情聴取
6年12月26日 (木)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信 (回答あり)
7年1月7日 (火) 14:26 — 14:28	電話連絡	Bから目的物件の占有状況の聴取
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

(7枚目)



〔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。



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求部	所在地 大和市深見西四丁目				地番	551番1		
出縮	力尺 1/600	精度 区 分	標準図号	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)			補記事項	

これは地区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22日
横浜地方方法務局大和出張所
登記官

登記年月日：昭和63年6月30日

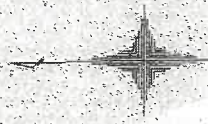
384154

前 55-1 後 新同 新 地積測量區

554-1

三

太和市深見西4丁目



地番	A-2	551-1	底辺	高さ	倍面積
1			44.207	22.298	985.727686
2			44.207	22.290	985.374030
3			26.687	1.357	36.214259
計					2007.315975
1 / 2					1003.6579875
地積					1003.65 m ²

本図面は、A 3 判を A 4 判に縮小したものである。

(四) 國語

著作

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

請求番号：9-2

(9枚目)

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22日 横浜地方司法務局（和）出張所

類聚回

請求番号：9-2

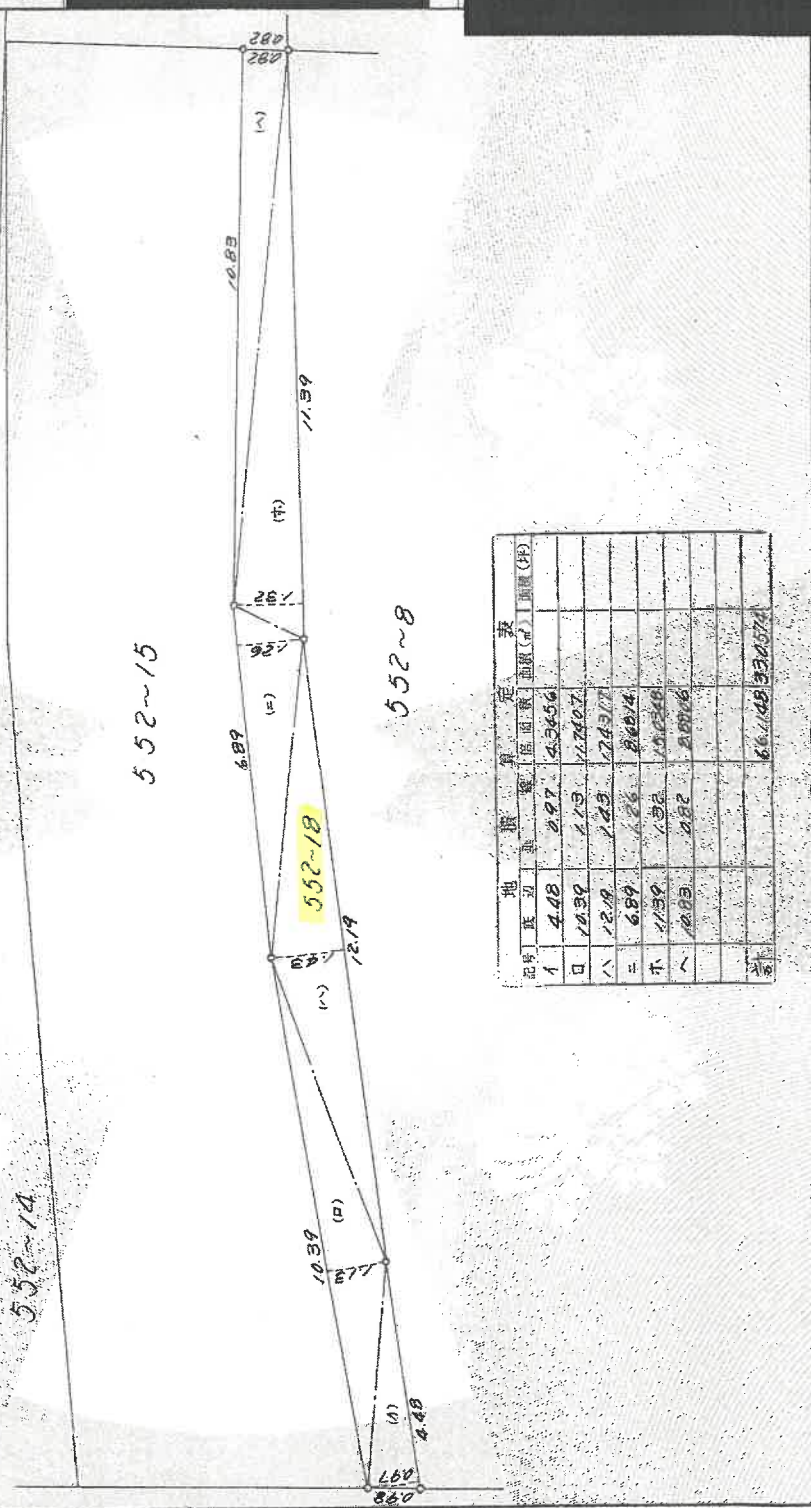
登記年月日：昭和48年1月29日

384158 前 552-15 後 新同一

地積測量図

地番	552-18-15
土地の所在	大和市深見孝庚申塚 深見西四丁目

製作年月日	昭和48年10月22日
製作者	
申請人	



記号	地積	面積	面積(㎡)	面積(坪)
イ	4.48	2.97	4.3656	
ロ	10.39	1.13	11.7407	
ハ	12.19	1.23	12.4317	
ニ	6.89	1.26	8.6514	
ホ	10.39	1.32	13.0360	
ヘ	10.83	2.82	28.8006	
ト			66.1483	33.0074

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

縮尺 1/100

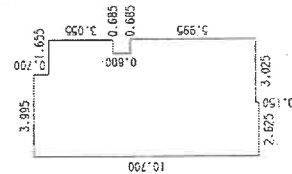
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月22日 横浜地方裁判所大和出張所 登記官

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和6年10月22日 横浜地方方法務局大和出張所

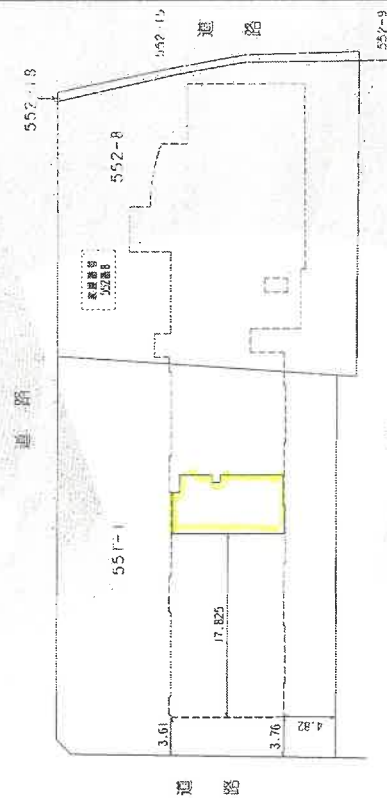
圖面平階各

家屋番 号

大和市深見西四丁目551番地1、552番地8



求 積 案	合 計	面 積
0.685×5.995	= 4.106575	
0.685×3.085	= 2.092675	
0.970×9.850	= 9.554500	
1.370×10.550	= 14.433500	
2.625×10.700	= 28.087500	
	58.294750	58.29 ㎡

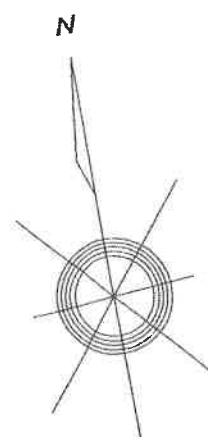
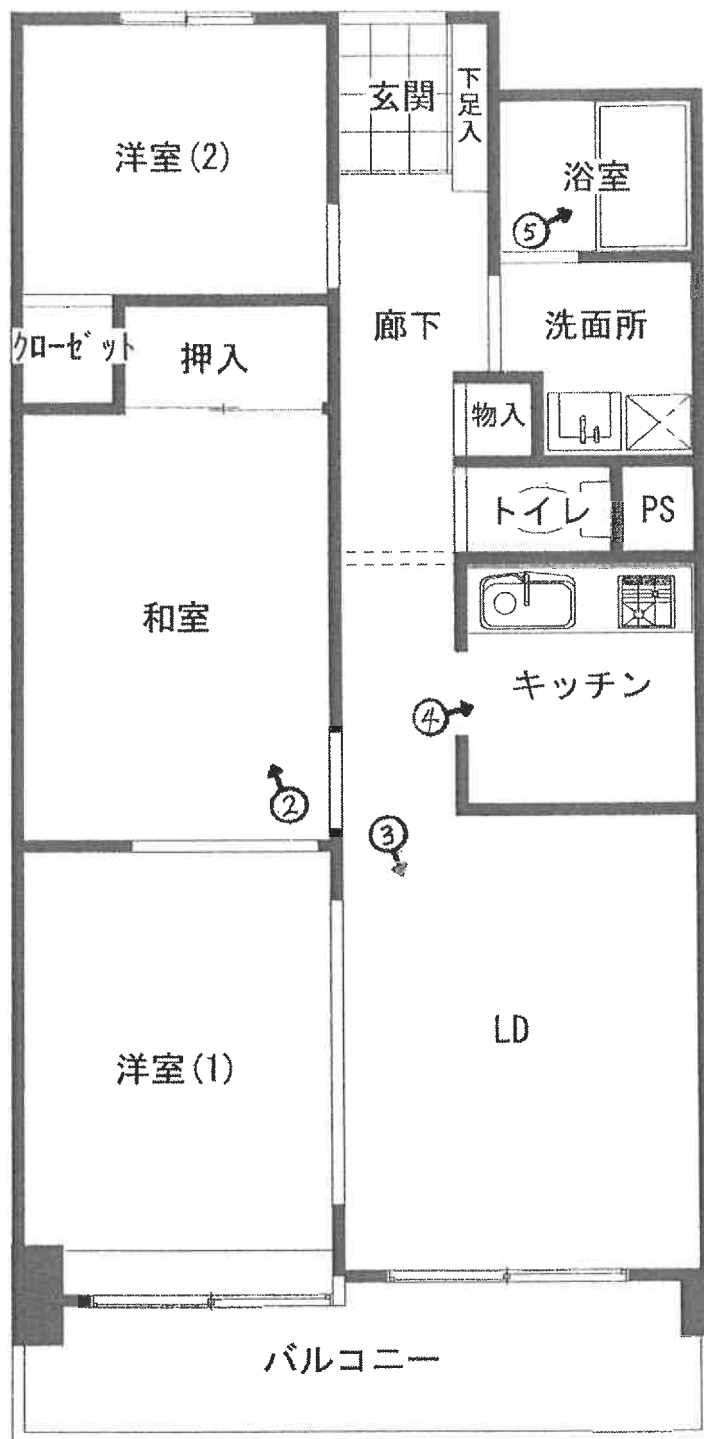


区分した建物の存する部分 | 階部分
建物番号104

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

間 取 図

令和6年(ケ)第400号



104号室

←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件北東側の状況



②



(1 3 枚目)

③



④



(1 4 枚目)

⑤



⑥浴室内壁面の損傷状況



(1 5 枚目)

⑦ トイレ内壁面の損傷状況



(1 6 枚目)



令和 6 年（ケ）第 4 0 0 号
令和 6 年 1 2 月 2 3 日 現地調査
令和 7 年 1 月 3 1 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 11,970,000 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、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4－8－20－104
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 大和市深見西四丁目 5 5 1 番地 1、5 5 2 番地 8

建物の名称 リリファ大和

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 深見西四丁目 5 5 1 番 1 の 1 0 4

建物の名称 1 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 5 8. 2 9 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 大和市深見西四丁目 5 5 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 0 3. 6 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 大和市深見西四丁目 5 5 2 番 8

地 目 宅地

地 積 8 0 6. 6 1 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 大和市深見西四丁目 5 5 2 番 1 8

地 目 宅地

地 積 3 3. 0 5 平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 280744分の6118

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乃至3の土地）

位 置 ・ 交 通	小田急江ノ島線「大和」駅の北方約1.8km（道路距離）、最寄バス停「島津入口」より徒歩約3分。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	マンション、沿道型店舗、事業所等がみられる国道沿いの混在地域	
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	市街化区域 準工業地域 60% 200% 防火指定なし
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1843.31㎡（符号1乃至3の合計地積） ほぼ長方形 間口約30m×奥行約65m～約69m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	東側幅員約18m国道（建築基準法第42条1項）と等高に約30m接面し、北側幅員約5m市道（建築基準法第42条1項）と等高に約65m接面し、西側幅員約4m市道（建築基準法第42条1項）と等高に約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。	
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	280744分の6118
特 記 事 項	・符号3は課税上は公衆用道路であるが、現地調査では境界杭等が無くその部分が特定できないこと、建築確認時には、符号3も含めて宅地として建築確認を取得しているので地目は宅地として評価する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リリファ大和	
建物の用途	住宅（総戸数47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3年11月26日（閉鎖登記簿による） 約34年 約16年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート・鉄骨造5階建、延べ3260.88㎡	
仕様	屋根：合金メッキ鋼板ぶき 外壁：タイル貼等 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、 バイク置場、オートロック、宅配ボックス等	
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 株式会社リビングコミュニティ 日勤管理（土日は休日）
管理の状況	普通	
特記事項	・固定資産税課税台帳記載事項証明によれば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	1階（104号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	58.29㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	あ り … 約7.16㎡		
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 キッチン、トイレ、浴室、洗面所、押入等 特になし	
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7年1月7日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	12,500 円	125,000 円
	修繕積立金	7,400 円	59,000 円
	そ の 他	駐輪場使用料 600 円	6,000 円
	備 考	上記のほか損害金年率 14.6%。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年12月23日：内部立入調査。 破産管財人Bが管理し占有している。		
特 記 事 項	・ 室内は壁紙及び床材の汚れや、傷等の経年劣化が見られる。 ・ Aは、風呂の排水管からの臭いが気になること、洗濯物を屋外に干すと痒くなる（理由は不明）ので、洗濯はコインランドリーを使用していたことを述べている。 ・ 室内でペットの飼育はしていない。 ・ 廊下とLDの境の扉がはずれている。 ・ トイレの壁に損傷がある。		

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)
250,000	×58.29	÷0.88	×0.26	= 4,310,000

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34年、経済的残存耐用年数16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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 16 年}}{(\text{経過年数 34 年} + \text{経済的残存耐用年数 16 年})} \times (1 - 0.2) = 0.26$$

(2) 敷地権価格（符号 1 乃至 3 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)
175,000	× 1.04	182,000	×1843.31	×1.00	$\times \frac{6118}{280744}$	= 7,310,000

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－17

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 183,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 175,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：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：一部道路状の可能性で劣り、接道条件等で優り、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）
（ 4,310,000	+ 7,310,000 ）	× 0.98	= 11,390,000

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：0.98（1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 $0.98 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98$

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)
370,000	× 0.98	× 0.95	× 58.29	= 20,080,000

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 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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (9.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
1,073,539 (16.0%)	734,200	9.7 %	7,342,000 = 7,340,000	0.7679	5,636,386 (84.0%)	=6,710,000 (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。マンション取引が比較的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	11,390,000	× 1.00	= 11,390,000
比準価格	20,080,000	× 1.00	= 20,080,000
収益価格	6,710,000		
調整後の価格			15,270,000

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)
15,270,000	× 1.00	× 0.80	× 0.98	—	= 11,970,000

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として2%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：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：183,000円/㎡
位 置：小田急江ノ島線「鶴間」駅 約1.3km
価 格 時 点：令和6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6年度）

物件1（建物）	4,256,393円
符号1（土地）	93,101,584円
符号2（土地）	74,823,563円
符号3（土地）	0円

（敷地権の割合は280744分の6118）

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面写・各階平面図
建物間取図

以 上





834154

前 551-1 後 新同一新

地積測量図

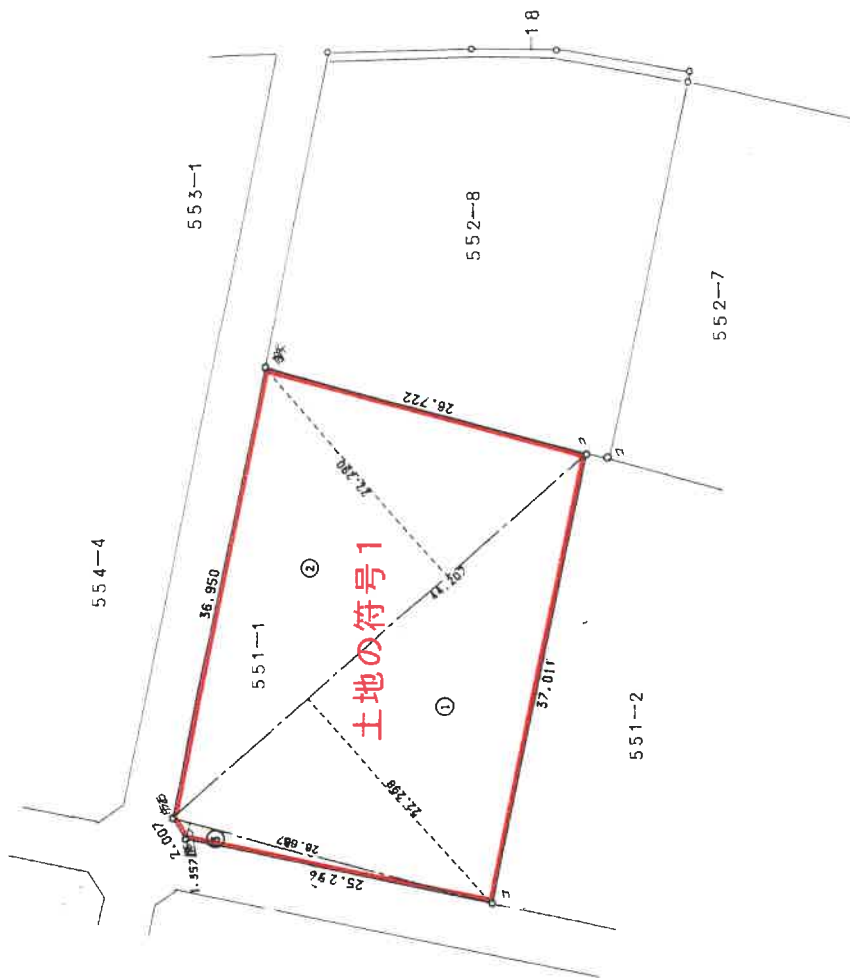
地番

551-1

土地の所在

大和市深見西4丁目

地番	8-2	551-1	底辺	高さ	積面積
1			44.207	22.298	985.727686
2			44.207	22.290	985.374030
3			26.687	1.357	36.214259
計					2007.315975
1/2					1003.6579875
地積					1003.65 m ²



原図より81%に縮小

1:500

作製者

申請人

5月20日(作製)

縮尺 1/500

(日 9)

(日 約)

384158 前 552-15 後・新同一・新

地番	552~18、15
土地の所在	大和市深見字庚申塚

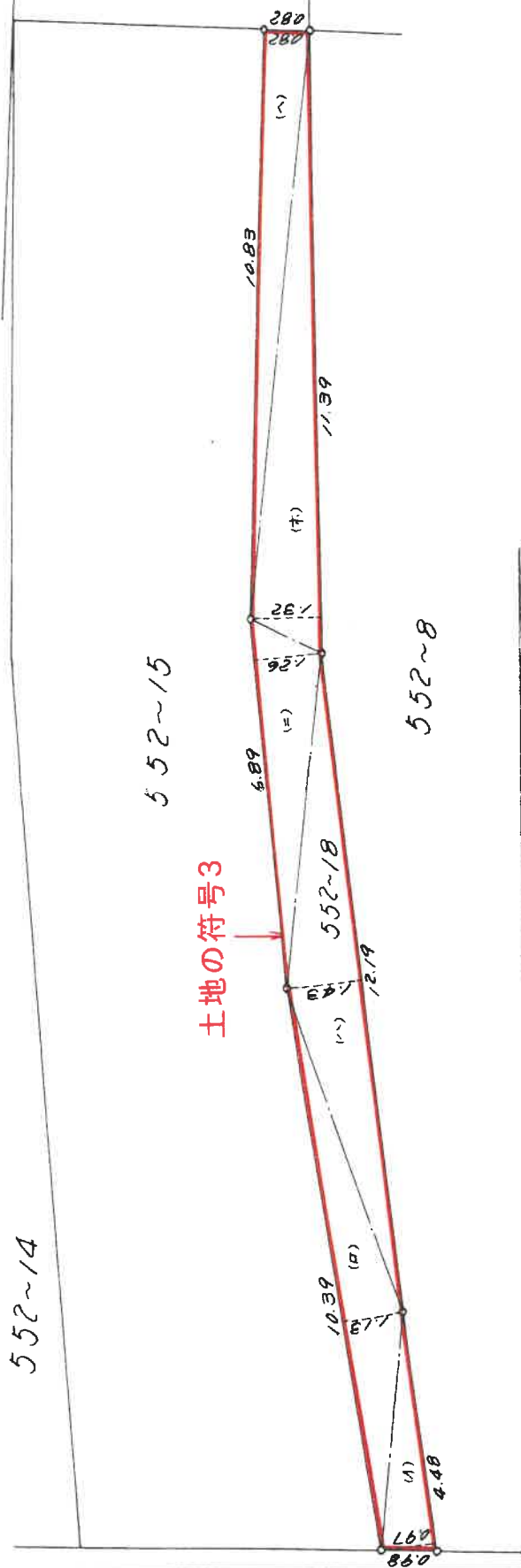
深見西四丁目

地積測量図

昭和四十八年九月九日	製作年月日
製作者	

昭和四十八年九月九日

申請人



地積算定表			
記号	底辺	高さ	面積(坪)
1	4.48	0.97	4.3456
2	10.39	1.13	11.7407
3	12.19	1.43	17.4317
4	6.89	1.26	8.6814
5	11.39	1.32	15.0348
6	10.83	0.82	8.8806
計			66.1148

原図より81%に縮小

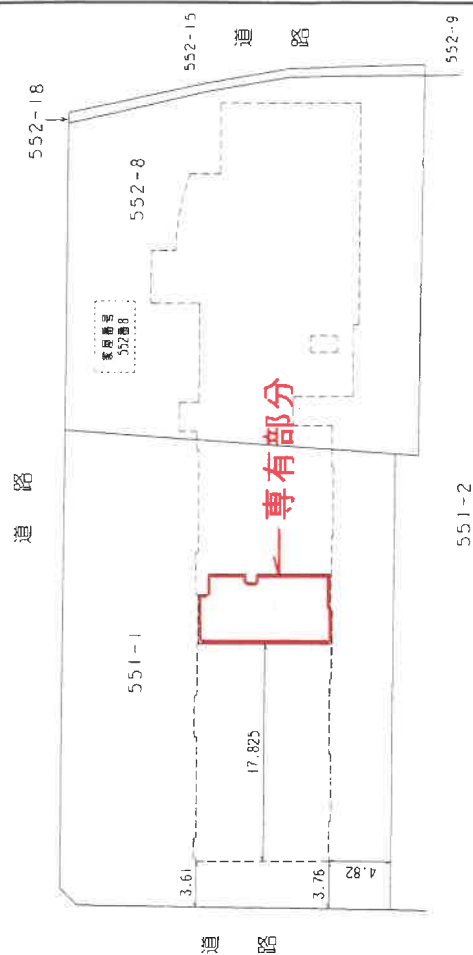
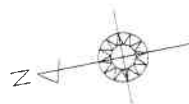
縮尺 1/100

2

家屋番号 深104

建 物 圖 面 (未)

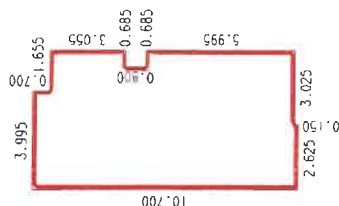
建物の所在
大和市深見西四丁目551番地1、552番地8



專有部分

区分した建物の存する部分—階部分
建物番号104

求	積	表
0.65×5.995	$= 4.106575$	
0.65×3.055	$= 2.092675$	
0.970×9.850	$= 9.554500$	
1.370×10.550	$= 14.453500$	
2.625×10.500	$= 28.087500$	
合計		58.294750
面積		58.29 m ²



原図より81%に縮小

作者

9月12日作成)

縮尺

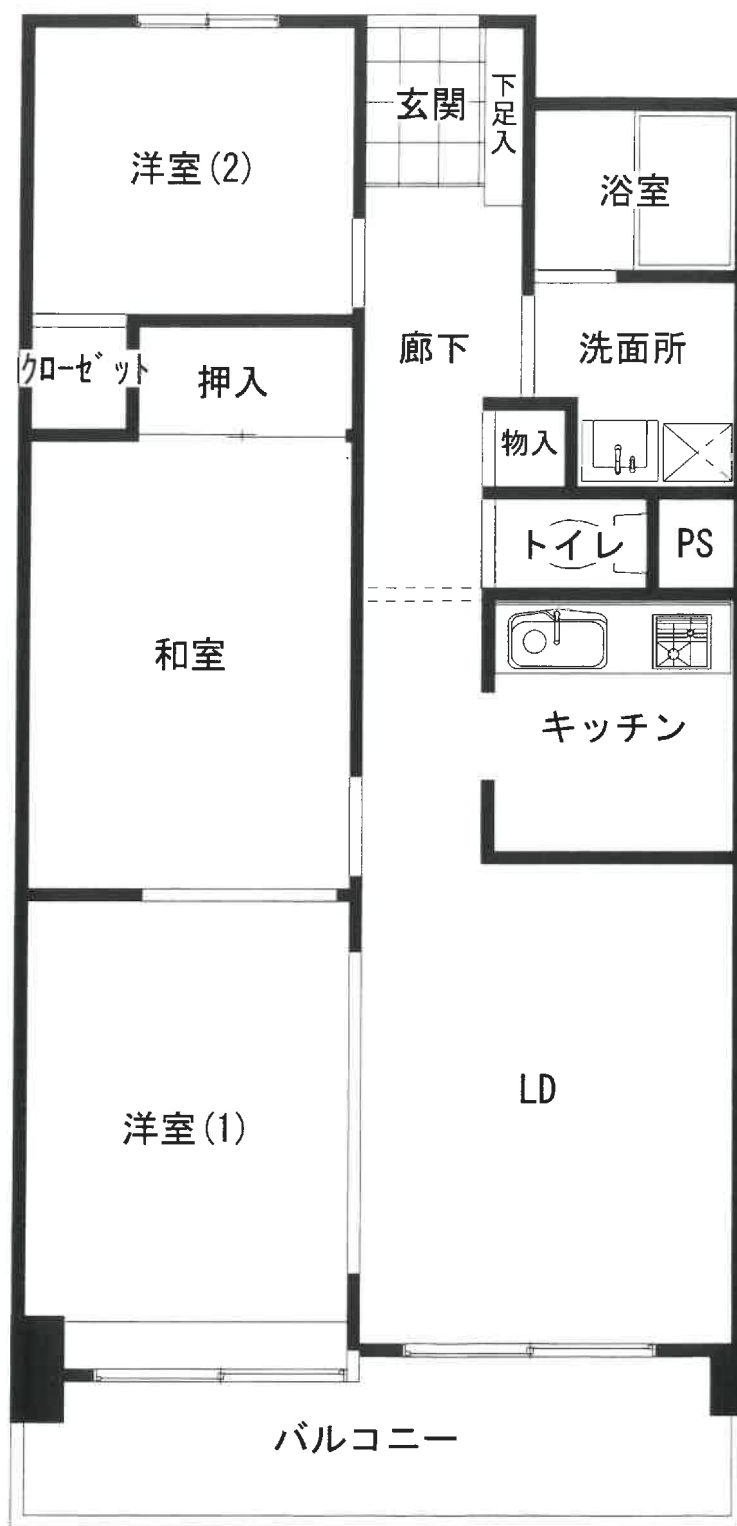
250

人
世
中

縮尺

500

建物間取図



104号室