

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 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 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	6,900,000 5,520,000		1,380,000	35,203	5,029
				</	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 海老名市中新田三丁目2133番地1

建物の名称 セザール第2厚木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中新田三丁目2133番1の208

建物の名称 208

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 42.16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 海老名市中新田三丁目2133番1

地 目 宅地

地 積 1387.04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 10万分の1698

物 件 明 細 書

令和 7年 3月13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】

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 海老名市中新田三丁目 2 1 3 3 番地 1

建物の名称 セザール第 2 厚木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中新田三丁目 2 1 3 3 番 1 の 2 0 8

建物の名称 2 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 4 2 . 1 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 海老名市中新田三丁目 2 1 3 3 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 8 7 . 0 4 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 1 0 万分の 1 6 9 8

令和 6 年(ケ)第 359 号
令和 6 年11月19日受理
令和 6 年12月11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 海老名市中新田三丁目2133番地1

建物の名称 セザール第2厚木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中新田三丁目2133番1の208

建物の名称 208

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 42.16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 海老名市中新田三丁目2133番1

地 目 宅地

地 積 1387.04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 10万分の1698



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県海老名市中新田三丁目15番41-208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 ☐ 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	株式会社穴吹ハウジングサービス	
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359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 12月 10 日現在

☒ 管理費 ☐ 月額 11,160 円 ☐ 滞納額 145,080 円

☒ 修繕積立金 ☐ 月額 13,540 円 ☐ 滞納額 176,020 円

☐ ☐ 月額 円 ☐ 滞納額 円

☐ ☐ 月額 円 ☐ 滞納額 円

☒ 滞納期間 平成・令和 5 年 12月分～平成・令和 6年 12月分

☒ 損害金 ☐ 年 14.6 % ☐ 金額 23,941 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

- 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。 2 現在、電気、ガス、水道が停止しているため水回りの不具合など分かりません。 (令和6年11月22日聴取) 3 立入調査の時間は午後1時という認識でいました。 (令和6年12月3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、南西側で市道に接しており、現況も同じく南西側で公衆用道路に接している。

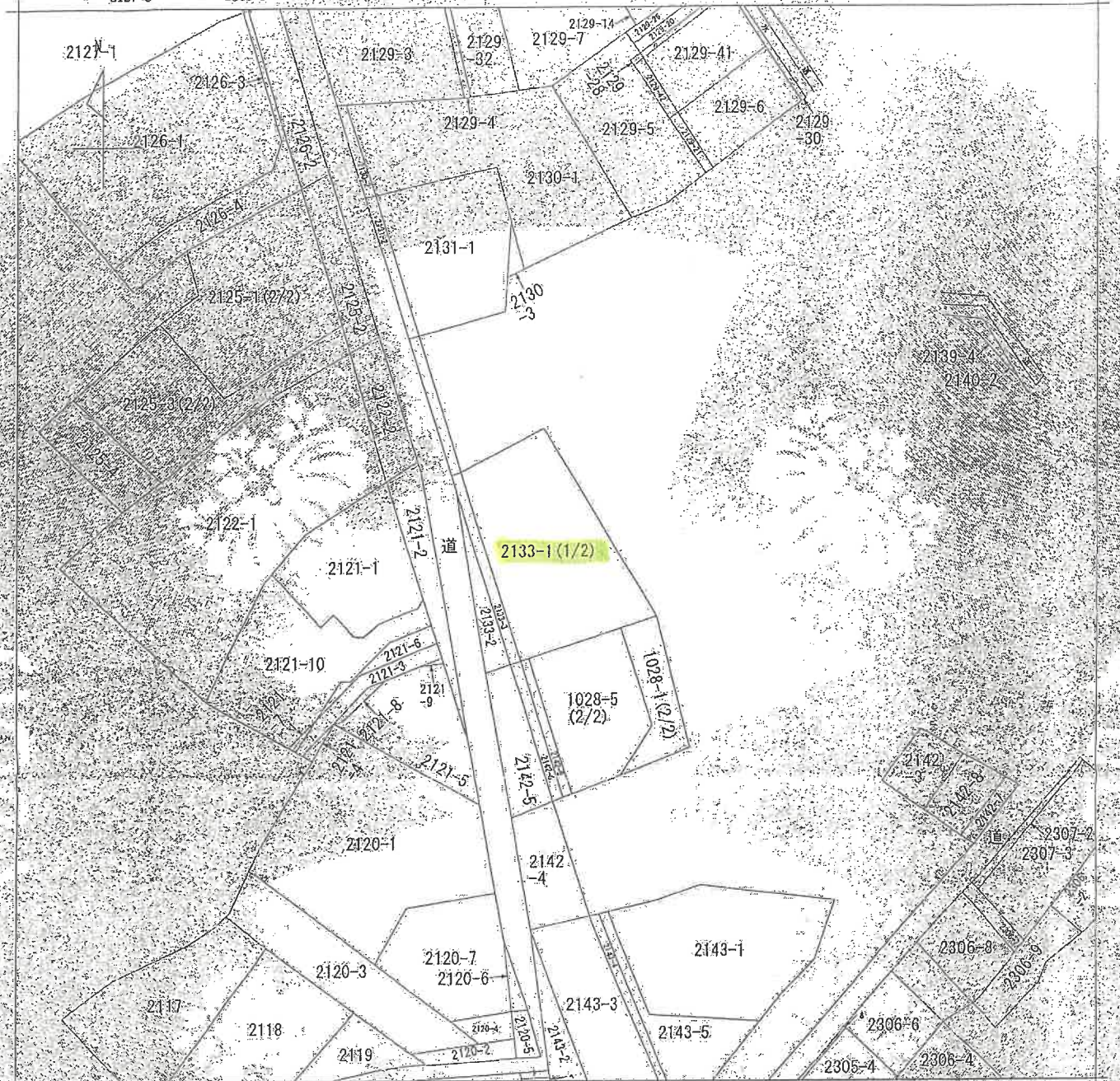
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月22日(金) 11:53-12:03	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11月22日(金) 12:45-13:10	目的物件所在地	所有者と面談・事情聴取 外観調査 写真撮影
令和6年11月28日(木) :-:	書面照会 (FAX)	管理会社へ管理費等照会
令和6年12月3日(火) 14:55-15:34	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() :-:		
令和年月日() :-:		
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。

1 2127-2 2 2129-27 3 2305-3 4 2147-6
n 2127-3 = 2305-1 5 2147-3



(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を、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 中野田1丁目
B 中野田2丁目
C 中野田3丁目

請求部	所在地					海老名市中新田三丁目		地番	2133番1	
縮尺	1/600	精度		座標系 番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	相土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)				補記事項	

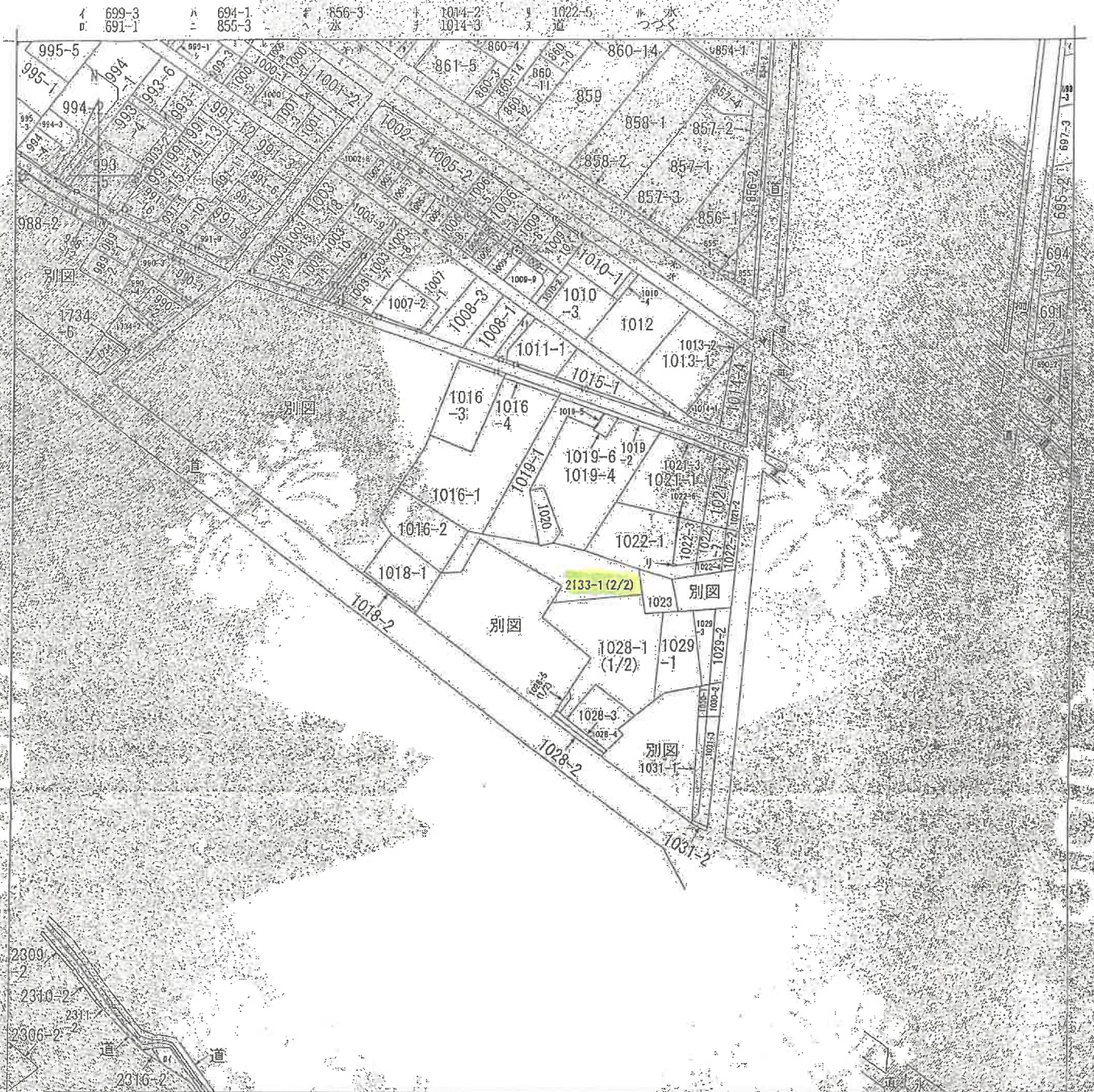
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年9月6日
横浜地方方法務局大和出張所
登記官

請求番号：20-1
(1/3)

(6 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	所在地 海老名市中井田五丁目				地 番	2133番1			
出 力 縮 尺	1/4200	積 度 区 分		座 標 系 番 号 又 是 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 項 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9月6日

横浜地方法務局大和出張所

登記官

請求番号：20-1

(2/3)

(7 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

7	860-1	F	目
7	860-13		中新田1丁
カ	860-5	G	目
3	861-4		中新田1丁
タ	862-3	H	目
レ	1000-2		中新田1丁
ツ	1000-4	I	目
ワ	1000-6		中新田1丁
ネ	1001-5	J	目
ナ	1001-6		中新田3丁
ラ	1002-3	K	目
ム	1002-4		中新田3丁
ウ	1002-5		目
ノ	1002-6		
ホ	1002-9		
フ	1005-3		
ボ	1005-4		
バ	1005-6		
カ	988-2		
コ	988-3		
ク	992-5		
ケ	994		
コ	994-3		
ク	994-8		
ケ	994-8		
コ	996-5		
ク	998-5		
ケ	999-2		
コ	999-5		
ク	999-5		
レ	862-1		
カ	988-3		
コ	988-1		
ク	993-7		
ノ	1001-7		
レ	1006-10		
ロ	1003-1		
リ	1003-12		
ル	1003-13		
ロ	1003-16		
リ	1003-17		
ル	1003-19		
ロ	1003-22		
リ	1003-20		
ル	1003-21		
ロ	1003-22		
リ	1003-3		
ル	1003-4		
ロ	1003-5		
リ	1005-5		
ル	1006-2		
ロ	1006-7		
リ	1007-3		
ル	1007-4		
ロ	1009-6		
リ	1011-2		
ル	1011-3		
ロ	1011-4		
リ	1015-2		
ル	1018-3		
ロ	1016-5		
リ	1031-4		
ル	988-5		
ロ	989-3		
リ	990-5		
ル	990-6		
ロ	990-7		
リ	993-10		
ル	993-8		
ロ	1234-1		
リ	988-11		
ル	988-10		
ロ	991-4		
リ	991-1		
ル	991-2		
ロ	992-2		
リ	1009-11		
ル	1009-12		
ロ	1009-7		
リ	1009-6		
ル	2309-3		
ロ	2317-2		
リ	ホ		

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日 昭和63年09月21日

671608 各階平面図

中新田三丁目

家屋番号

2133-108

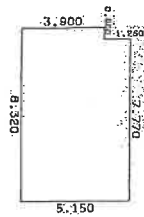
建築物図面

建築物の所在地

新潟県新潟市東区中新田三丁目2133番地

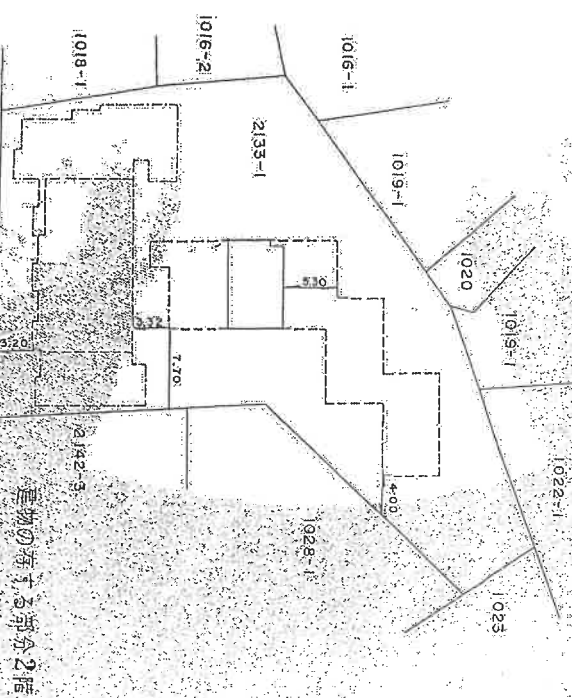
中新田三丁目

2階 208号



床面積

$0.550 \times 3.900 = 2.1450$
 $0.770 \times 3.150 = 2.4255$
合計 42.1605 m^2
床面積 42.16 m^2



建築物の存する部分2階

作成者

45尺

250

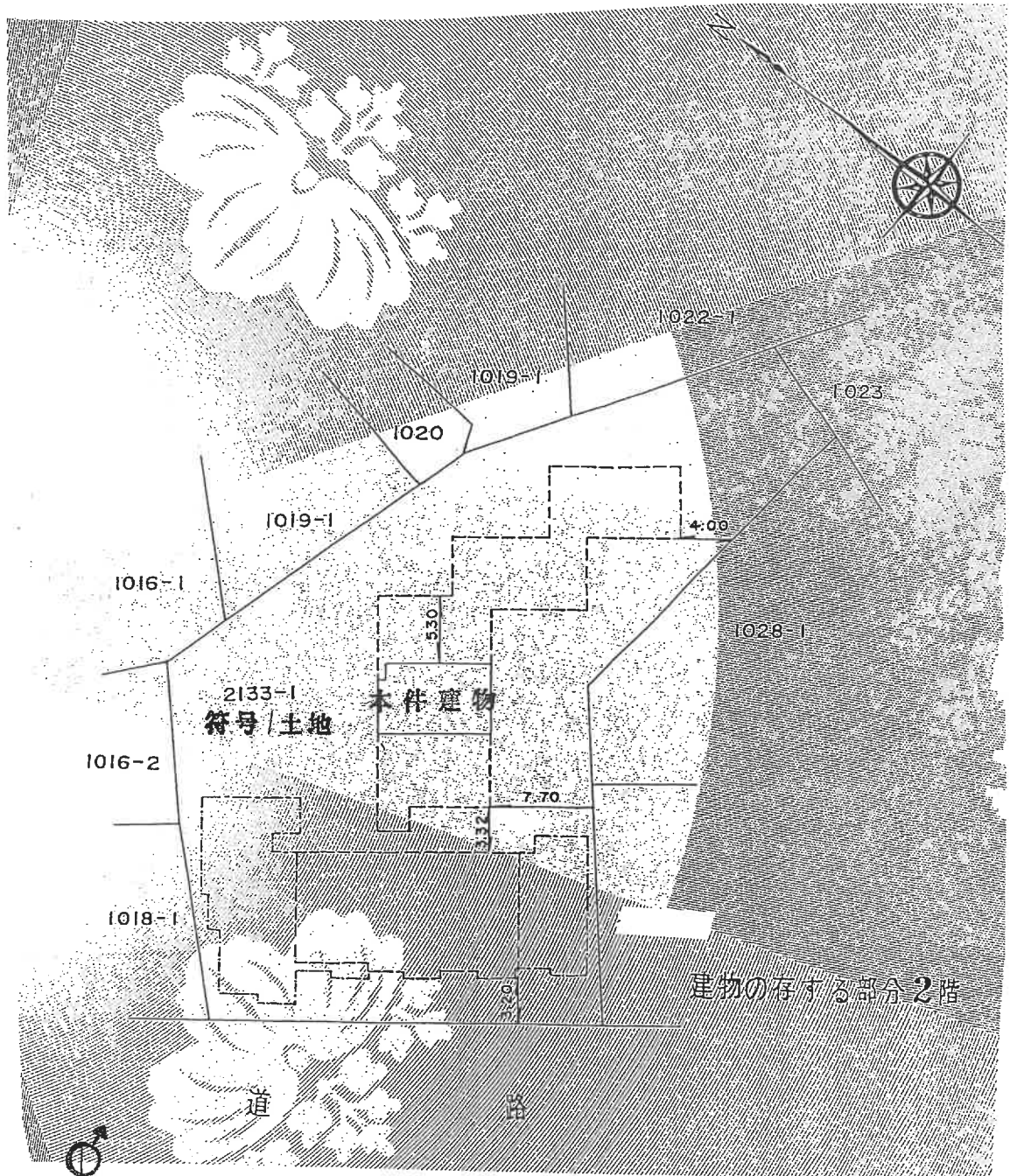
申請人

45尺

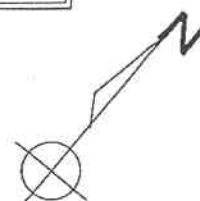
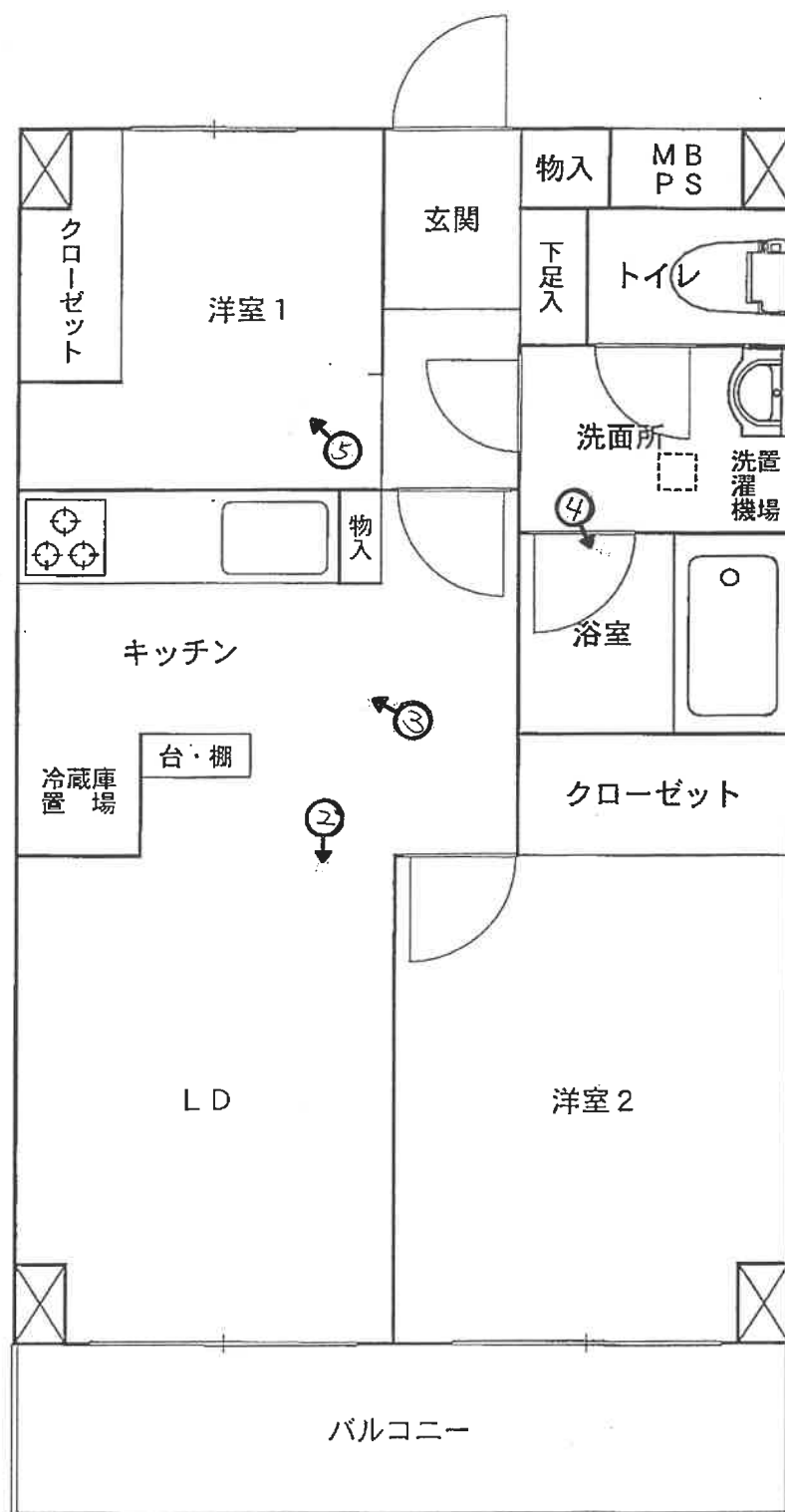
500

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



①



②



③



④



⑤

令和 6 年（ケ）第 359 号
令和 6 年12月 3 日 現地調査
令和 6 年12月16日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 6,900,000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き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： 中新田3丁目15番41-208号
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 海老名市中新田三丁目 2 1 3 3 番地 1

建物の名称 セザール第 2 厚木

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中新田三丁目 2 1 3 3 番 1 の 2 0 8

建物の名称 2 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 4 2 . 1 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 海老名市中新田三丁目 2 1 3 3 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 8 7 . 0 4 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 1 0 万分の 1 6 9 8



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	小田急小田原線・JR相模線「厚木」駅の南東方約900m（道路距離）、「社家入口」バス停より徒歩約2分。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	広幅員の市道沿いに一般住宅と共同住宅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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,387.04㎡（登記地積） 「く」の字型の不整形地 間口：約28m、奥行：約26～46m 平坦地
接面道路の状況	南西側の約28mが幅員約9.4mの舗装市道（建築基準法第42条1項道路）に等高に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一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	10万分の1698
特 記 事 項	なし	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セザール第2厚木	
建物の用途	住宅（総戸数55戸）	
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	昭和63年9月12日（登記記載） 約37年 約13年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺7階建、延べ2,720.13㎡	
仕様	屋根：シングル葺 外壁：スタッコ仕上 エントランス： （床）タイル貼 （壁）タイル貼 （天井）岩綿吸音板 廊下・階段： （床）ノンスリップシート （壁）スタッコ仕上 （天井）アクリルリシン吹付	
設備	エレベーター1基、管理室、駐車場、ゴミ置場、集合郵便受、宅配ロッカー等	
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「セザール第2厚木管理組合」 委託 (株)穴吹ハウジングサービス 管理員日勤
管理の状況	普通	
特記事項	なし	

(2) 専有部分の概要

構 造	造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	置	2 階（2 0 8 号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南東向き、北西側にも窓がある。		
床 面 積	積	4 2 . 1 6 m ² （登記面積）		
間 取 り	り	2 L D K（附属資料「間取図」のとおり）		
バルコニー等		バルコニー … 約 6. 3 m ²		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼 等		
	床	フローリング、フロアタイル 等		
	内 壁	ビニールクロス貼 等		
	設 備	システムキッチン、ユニットバス、洗面化粧台、トイレ 等		
	そ の 他	なし		
保守管理の状態		概ね良好		
管 理 費 等		管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和 6 年 12 月 10 日現在		
			月 額	滞納額
	管 理 費		11, 160 円	145, 080 円
	修繕積立金		13, 540 円	176, 020 円
	そ の 他		0 円	0 円
	備 考		年利 14. 6 % の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 … 23, 941 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和 6 年 12 月 3 日 内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項		なし		

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	× 42.16	÷ 0.91	× 0.23	= 3,200,000

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 37 年、経済的残存耐用年数 13 年、

観察減価率（中古マンションの市場性等も含む）10%

：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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 13 年}}{(\text{経過年数 37 年} + \text{経済的残存耐用年数 13 年})} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.23\end{aligned}$$

(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とおり求めた。

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)
200,000	×0.8	=160,000	×1,387.04	× 1.0	$\times \frac{1,698}{100,000}$	= 3,770,000

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 海老名－3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 187,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{97} & = & 200,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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あり補正の必要はない。

◇地 域 格 差：公示地の所在する地域は、対象地域に比し、街路条件、交通接近条件、及び環境条件で若干の優劣があり、総合格差率として上記のとおり判定した。

個別格差：形状が劣り、上記のとおり判定した。

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うえ、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）
(3, 200, 000	+ 3, 770, 000)	× 0.98	= 6, 830, 000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差率で上記のとおり

階層別補正：0.98 （7階建の2階）

位置別補正：1.0 （中間住戸）

その他補正：1.0 （なし）

相乗積 $0.98 \times 1.0 \times 1.0 = 0.98$

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）
280, 000	× 0.98	× 1.0	× 42.16	= 11, 570, 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所在す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：目的物件特有の汚・破損、雨漏り、設備不具合等の減価であるが、目的物件は必要なし。

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)	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				ア+カ キ
1,155,631 (17.5%)	574,300	8.2 %	= 6,793,549 = 6,790,000	0.8005	5,435,395 (82.5%)	= 6,590,000 (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	6,830,000	× 1.0	= 6,830,000
比準価格	11,570,000	× 1.0	= 11,570,000
収益価格			6,590,000
調整後の価格			9,180,000

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)
9,180,000	× 1.0	× 0.8	× 0.94	－ 0	= 6,900,000

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6%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格：海老名－3

所 在：海老名市中新田3丁目2010番40 「中新田3－21－19」
価 格：187,000 円/㎡
位 置：小田急小田原線ほか「厚木」駅約950m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：158 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側5m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：中規模一般住宅が多い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） 2,514,500 円
符号1（土地） 104,385,856 円
（敷地権割合 10万分の1698）

第7 附属資料の表示

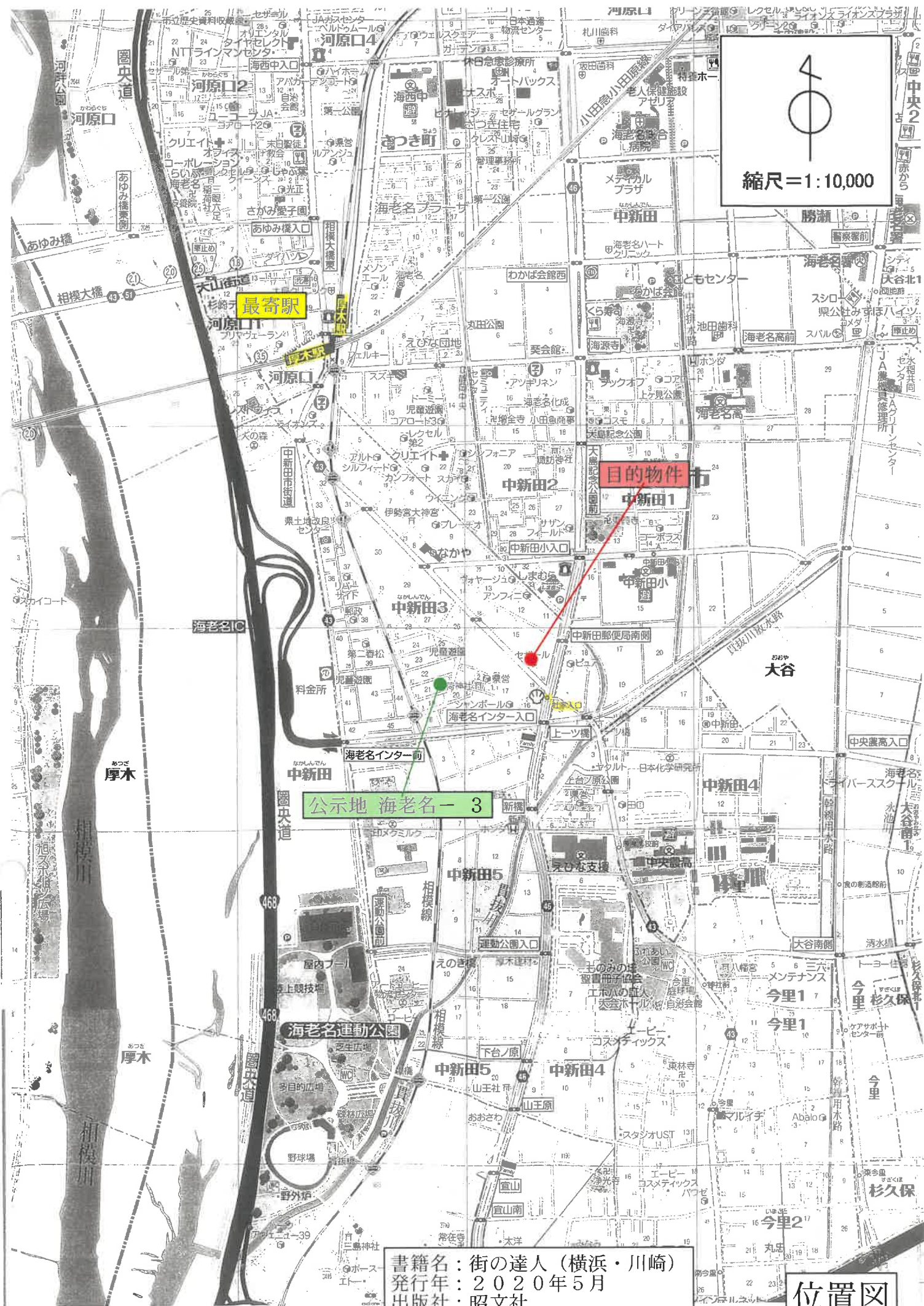
位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋）

建物図面・各階平面図写（B4判からA4判へ縮小）

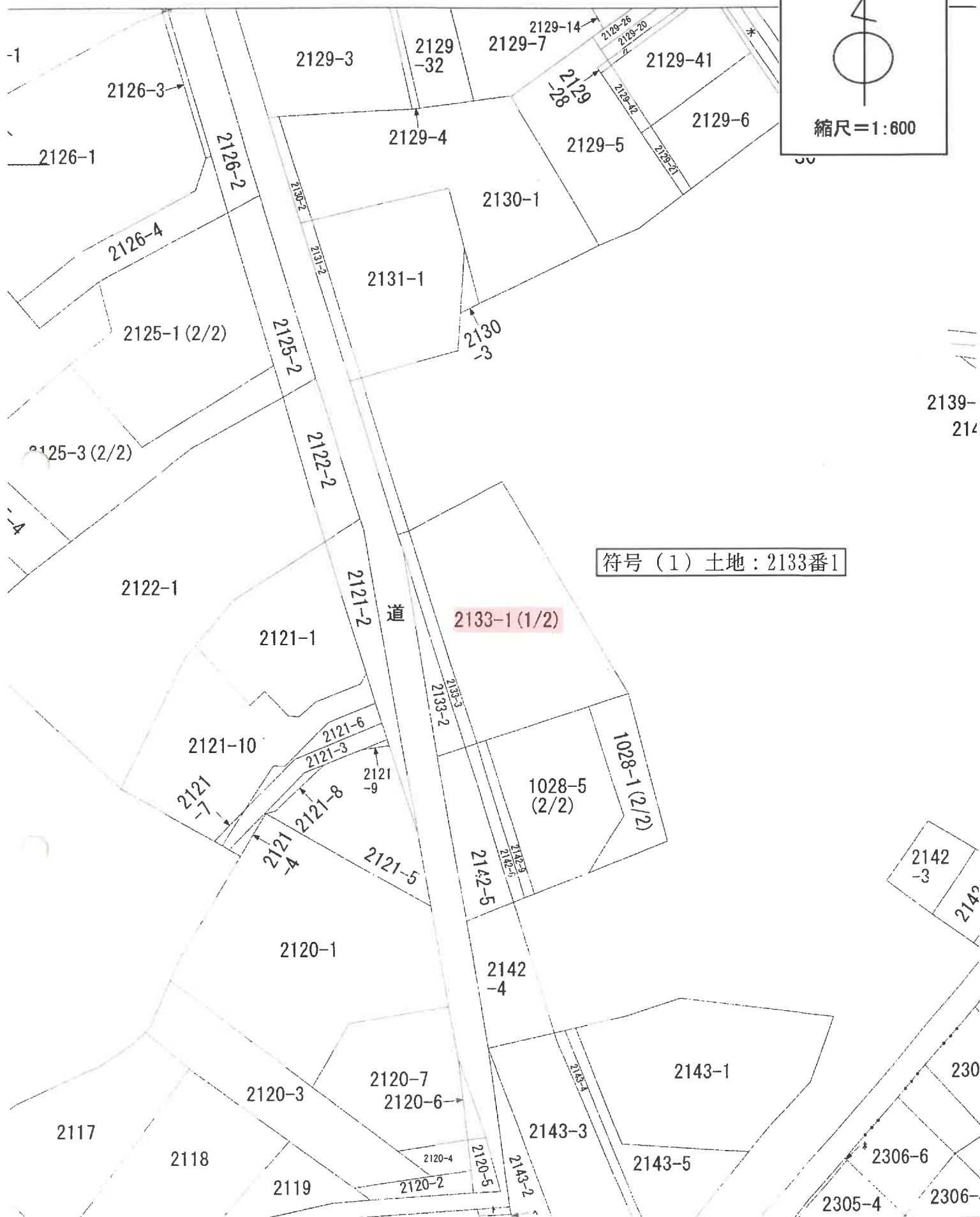
間取図

以 上

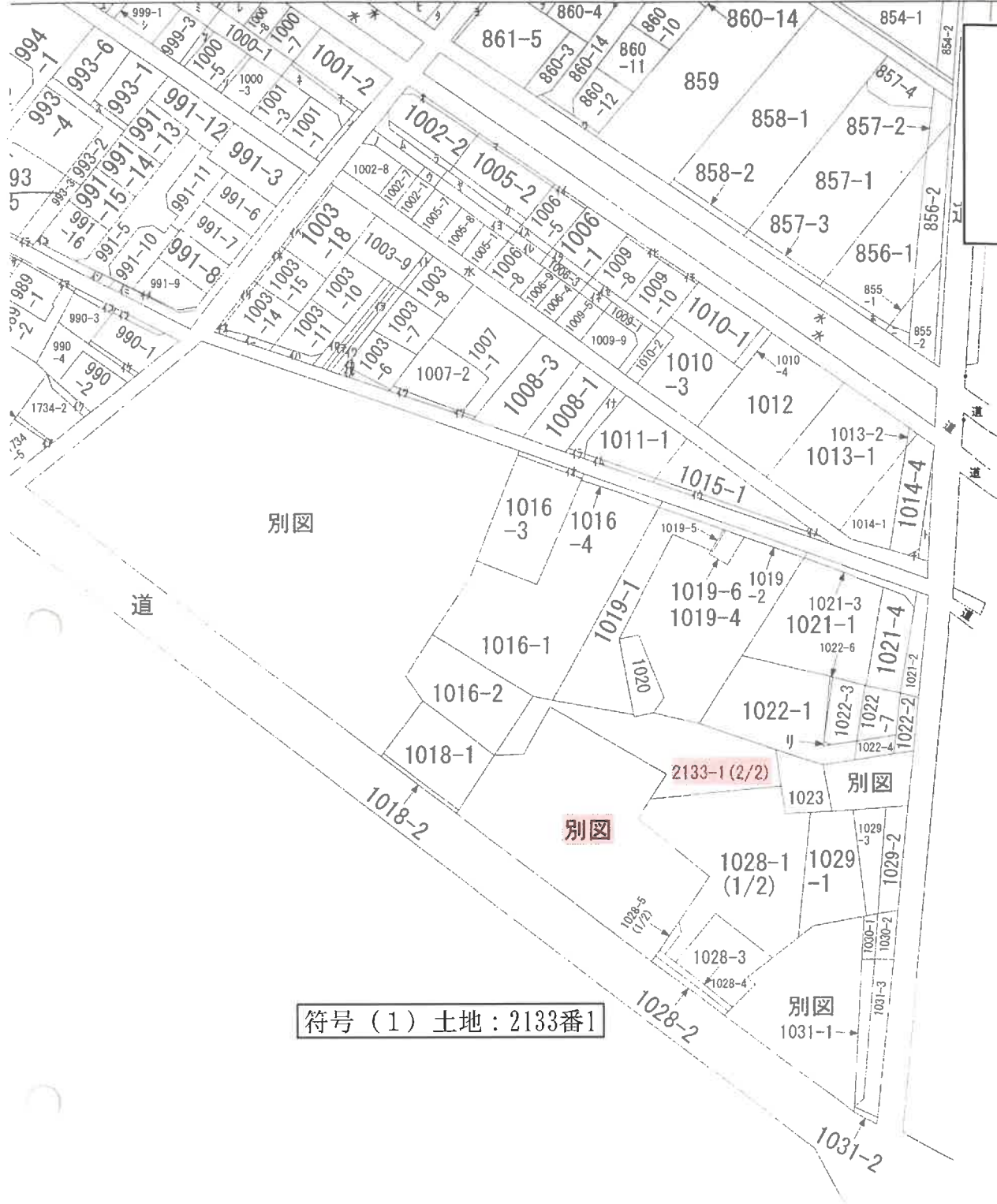


書籍名: 街の達人 (横浜・川崎)
発行年: 2020年5月
出版社: 昭文社

位置図



公凶写



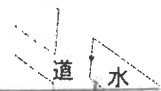
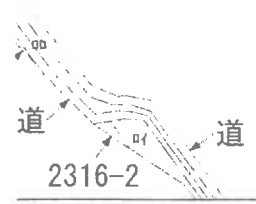
別図

別図

別図

別図

符号 (1) 土地 : 2133番1



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
 図で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



671608

各階平面図

中新三丁目

建物各階平面図

家屋番号

中新三丁目2133番地の1

208

物件(1)建物

家屋番号

208

建物の所在

海老名市中新三丁目2133番地1

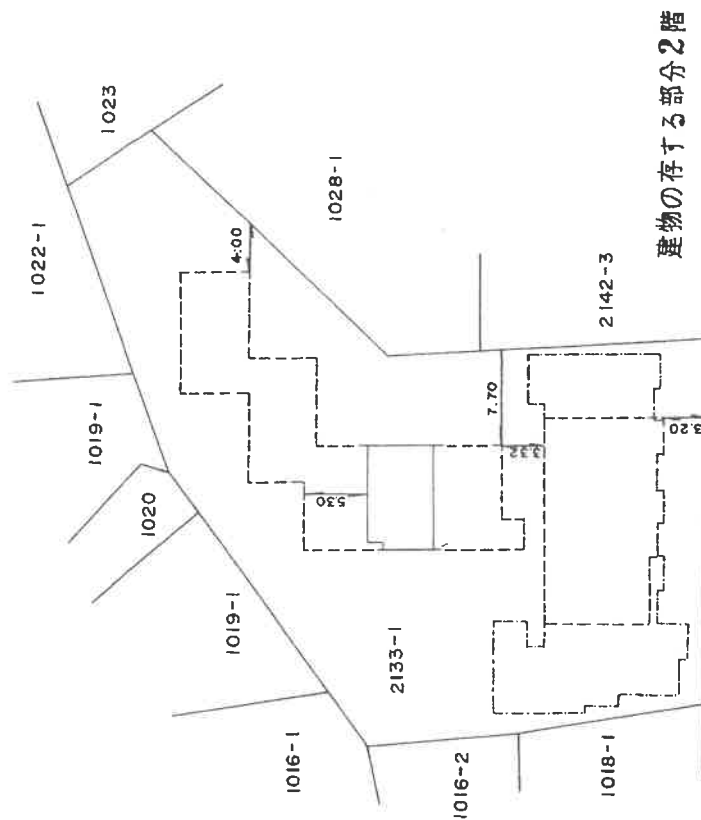
中新三丁目

2階 208号



求積表

$0.550 \times 3.900 = 2.1450$
 $7.770 \times 5.150 = 40.0155$
合計 42.1605
床面積 42.16 m^2



道路

B4をA4(81%)に縮小

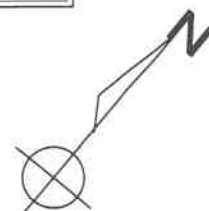
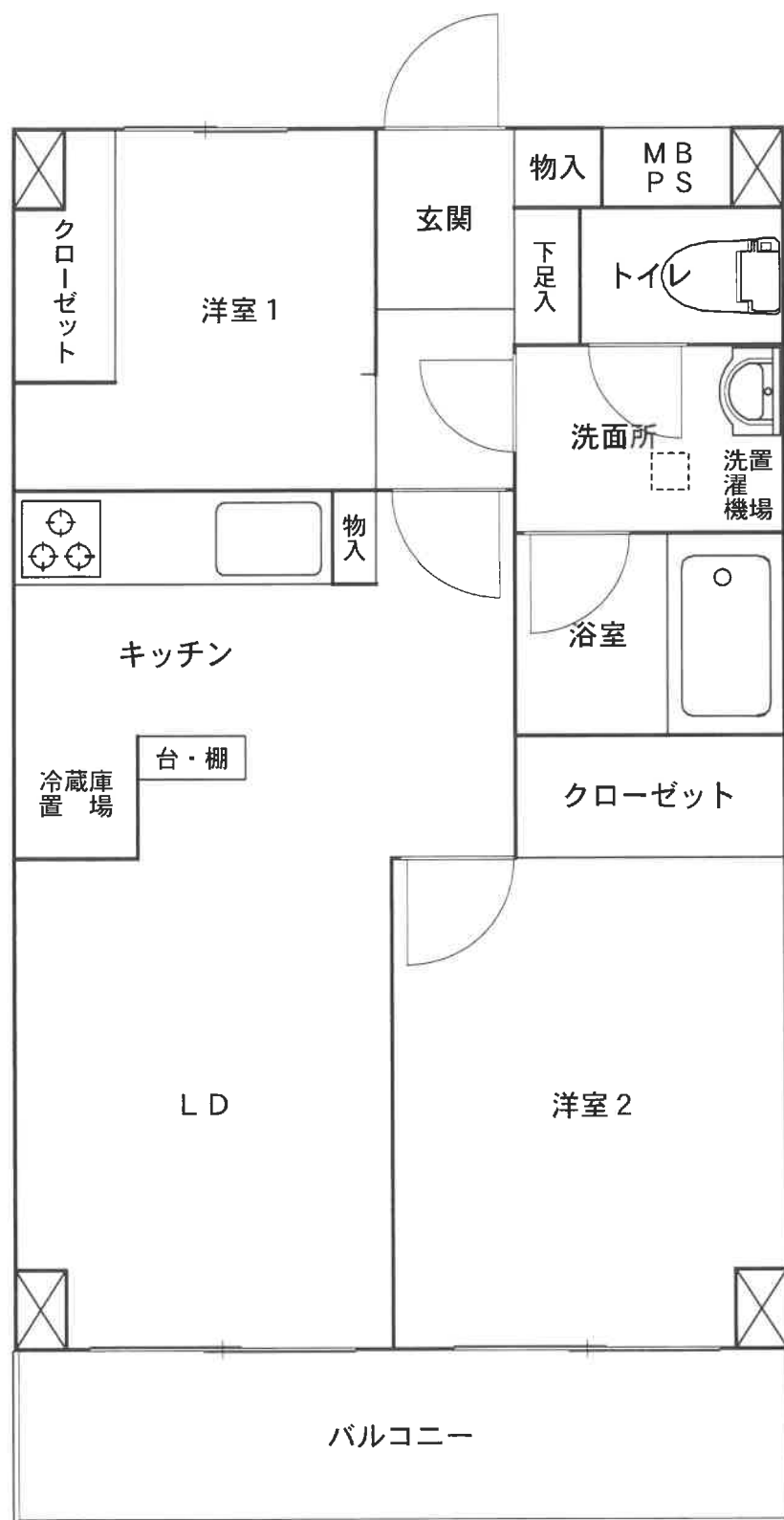
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

63-9-21



間取図