

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月 8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10日から 令和 7年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月24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 7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 6月30日 午前10時00分から 令和 7年 6月30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 8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	17,890,000 14,312,000	一括	3,578,000	116,424	32,837
1	8,250,000				
2	8,620,000				
3	380,000				
4	20,000				
5	590,000				
6	30,000				
備考	固定資産税欄の金額は物件 3 及び物件 6 の都市計画税を含む				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 鎌倉市腰越五丁目683番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 814.26平方メートル
2階 925.05平方メートル
3階 925.05平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 腰越五丁目683番1の10
建物の名称 206
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造2階建
床 面 積 1階部分 67.32平方メートル
2階部分 40.35平方メートル

所有者 A

2 所 在 鎌倉市腰越五丁目

地 番 683番1
地 目 宅地
地 積 2829.17平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号58番で登記した持分)

3 所 在 藤沢市片瀬三丁目

地 番 2776番5
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 125.00平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号50番で登記した持分)

4 所 在 藤沢市片瀬目白山

地 番 2772番6

地 目 宅地

地 積 3.98平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号50番で登記した持分)

5 所 在 藤沢市片瀬目白山

地 番 2768番7

地 目 宅地

地 積 191.25平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号50番で登記した持分)

6 所 在 藤沢市片瀬目白山

地 番 2776番8

地 目 宅地

地 積 8.17平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号50番で登記した持分)

物 件 明 細 書

令和 7年 1月30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1～6】

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1～6】

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 鎌倉市腰越五丁目 683 番地 1
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 814.26 平方メートル
 2 階 925.05 平方メートル
 3 階 925.05 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 腰越五丁目 683 番 1 の 10
 建物の名称 206
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建
 床 面 積 1 階部分 67.32 平方メートル
 2 階部分 40.35 平方メートル

所有者 A

2 所 在 鎌倉市腰越五丁目
 地 番 683 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2829.17 平方メートル

共有者 A 持分 10000 分の 462
 (甲区順位番号 58 番で登記した持分)

3 所 在 藤沢市片瀬三丁目
 地 番 2776 番 5
 地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 125.00平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号50番で登記した持分)

4 所 在 藤沢市片瀬目白山

地 番 2772番6

地 目 宅地

地 積 3.98平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号50番で登記した持分)

5 所 在 藤沢市片瀬目白山

地 番 2768番7

地 目 宅地

地 積 191.25平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号50番で登記した持分)

6 所 在 藤沢市片瀬目白山

地 番 2776番8

地 目 宅地

地 積 8.17平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号50番で登記した持分)

令和6年(ケ)第267号
令和6年9月27日受理
令和6年11月7日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 遠藤 久雄

(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 鎌倉市腰越五丁目 6 8 3 番地 1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 8 1 4 . 2 6 平方メートル
2 階 9 2 5 . 0 5 平方メートル
3 階 9 2 5 . 0 5 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 腰越五丁目 6 8 3 番 1 の 1 0
建物の名称 2 0 6
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建
床 面 積 1 階部分 6 7 . 3 2 平方メートル
2 階部分 4 0 . 3 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 鎌倉市腰越五丁目
地 番 6 8 3 番 1
地 目 宅地
地 積 2 8 2 9 . 1 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 4.6.2
(甲区順位番号 5.8 番で登記した持分)

3 所 在 藤沢市片瀬三丁目
地 番 2 7 7 6 番 5
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 125.00平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号50番で登記した持分)

4 所 在 藤沢市片瀬目白山

地 番 2772番6

地 目 宅地

地 積 3.98平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号50番で登記した持分)

5 所 在 藤沢市片瀬目白山

地 番 2768番7

地 目 宅地

地 積 191.25平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号50番で登記した持分)

6 所 在 藤沢市片瀬目白山

地 番 2776番8

地 目 宅地

地 積 8.17平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号50番で登記した持分)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	神奈川県鎌倉市腰越五丁目3番19-206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 { 種 類 : ☐ ある { 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	
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー湘南支店	
その他の事項		
土 地	物件2～6	
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件2～6) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)	
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり (物件3, 4) ☒ 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 ☐	
占有者及び 占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日	
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267号

担当執行官 遠藤久雄

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 6 年 10 月 5 日現在

☒ 管理費	月額	20,100 円	☐ 滞納額	422,100 円
☒ 修繕積立金	月額	22,740 円	☐ 滞納額	477,540 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	18 %	☐ 金額	165,663 円
☒ 滞納期間	令和 4 年 12 月分～令和 6 年 8 月分			

※9月分反映

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 ☐

(回答者) 住所・所在地 〒251-0055

会社名

神奈川県藤沢市南藤沢5-9

朝日生命藤沢ビル 2階 (株) 東急 220-2100

(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
☐	

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件建物の状況は間取見取図及び添付写真のとおりである。 2 本件建物の占有者及び占有状況は、立入調査の結果等から3枚目記載のとおりと認める。債務者兼所有者であるAは室内に動産類を残した状態で占有している。 3 本件建物は昭和56年11月新築であることから経年による傷みや汚れが認められる。 4 物件4の土地は北西側で市道（建築基準法42条1項道路）に、物件2の土地は南東側で市道（建築基準法42条1項道路、一部同条2項道路）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10月3日(木) 10:45-11:00	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 管理人と面談
令和6年10月4日(金)	F A X	管理会社に対し照会書送付(10月11日回答書到着)
令和6年10月15日(火) 14:30-14:40	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 管理人と面談
令和6年10月28日(月) 11:40-11:50	横浜地方法務局 湘南支局	登記事項証明書交付申請
令和6年10月29日(火) 14:25-15:00	目的物件所在地	立入調査(評価人同行) 外観調査 写真撮影

(特記事項)

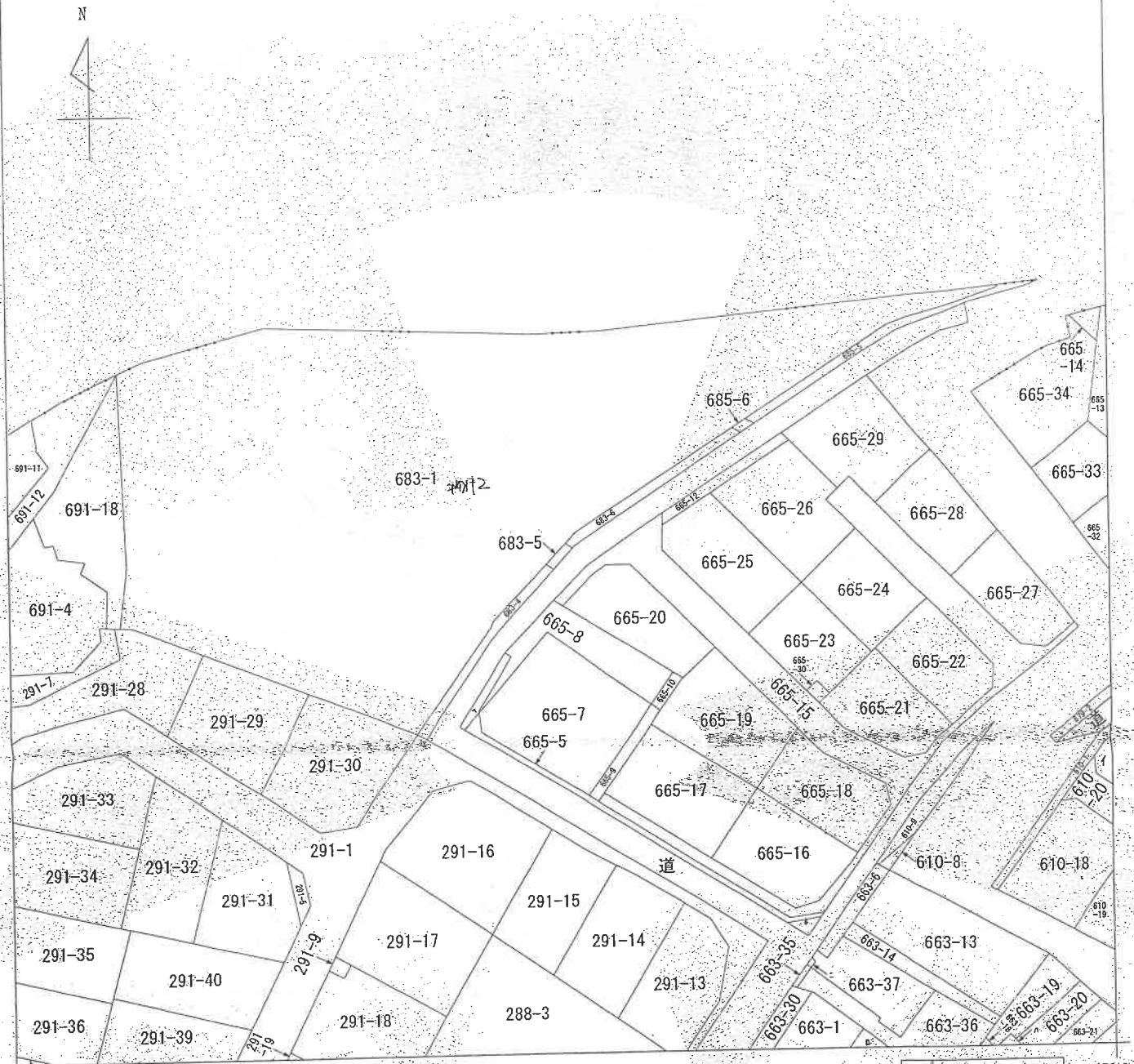
☐ 令和 年 月 日
休日執行許可の提示をした。

☒ 令和6年10月29日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせて解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

(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。

イ 610-16 ハ 663-31 ニ 665-4 ト 291-37
ロ 663-17 ヒ 663-38 ヘ 665-6



(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 部 分	所 在 鎌倉市腰越五丁目				地 番 683番1		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 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

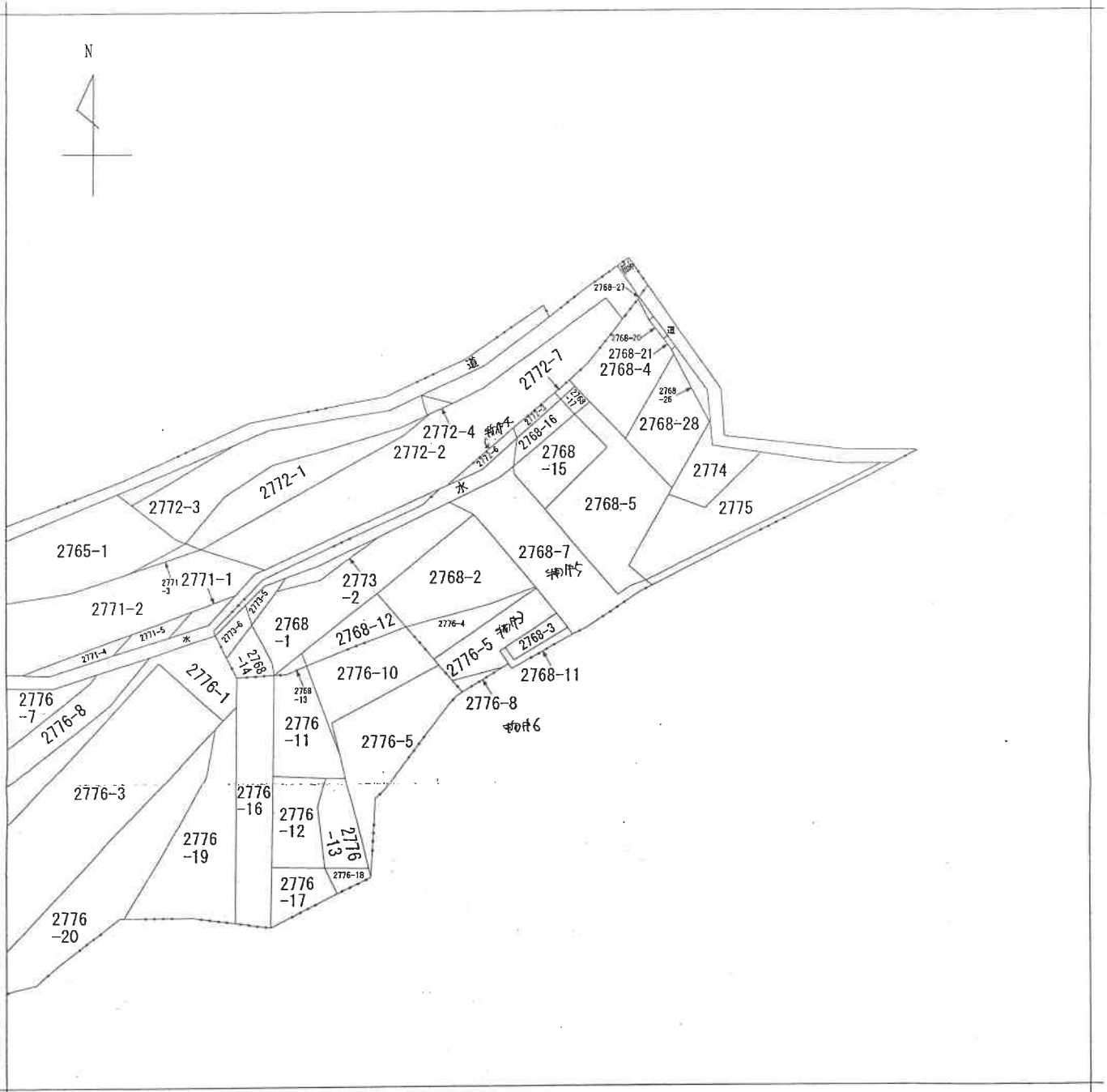
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年7月23日
横浜地方務局湘南支局
登記官

請求番号：23-3
(1/1)

(7 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 部 分	所 在 藤沢市片瀬目白山					地 番 2768番7			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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 事 記 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7月23日
横浜地方方法務局湘南支局
登記官

請求番号：23-7
(1/1)



登記年月日：昭和54年3月19日

433398

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7月23日 横浜地方方法務局 横浜支局 登記官

(2 枚目)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

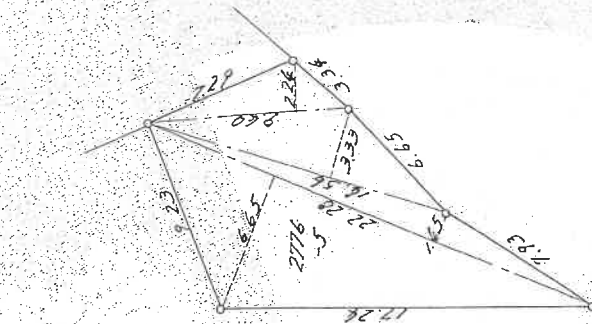
昭和五十四年三月十九日 9日

地積測量図

書

2776-1-5

土地の所在 藤沢市片瀬4丁目 片瀬日台田3丁目



求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積
2776-5	9.80	2.26	21.020	
	18.54	3.33	61.800	
	22.28	1.65	36.760	
		6.65	160.670	
			250.008	1350.25

40.43

申請人

作製者

土地家屋調査士

54年3月13日作成

縮尺 1/250

神奈川県国土家屋調査士会

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである、

昭和五十四年四月十日

登記年月日：昭和54年2月16日

439179

これは図面に記録されている内容を証明した書画である。
令和6年7月23日 横浜地方支務局湘南支局

登記官

(10枚目)

地籍測量図
土地所在図

地番 2772-3-6

土地の所在 藤沢市并瀬谷市井瀬目白山



求積表

地番	長さ	高さ	積算積	面積
2772-6	11.39	0.70	7.9730	㎡
			7.9730	5.9865

4774

昭和54年2月7日作製

申請人

1/250

登記年月日：平成1年6月28日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年7月23日 徳島県地方裁量裁判所南支局 調印

(1/枚目)

各階平面図

076316

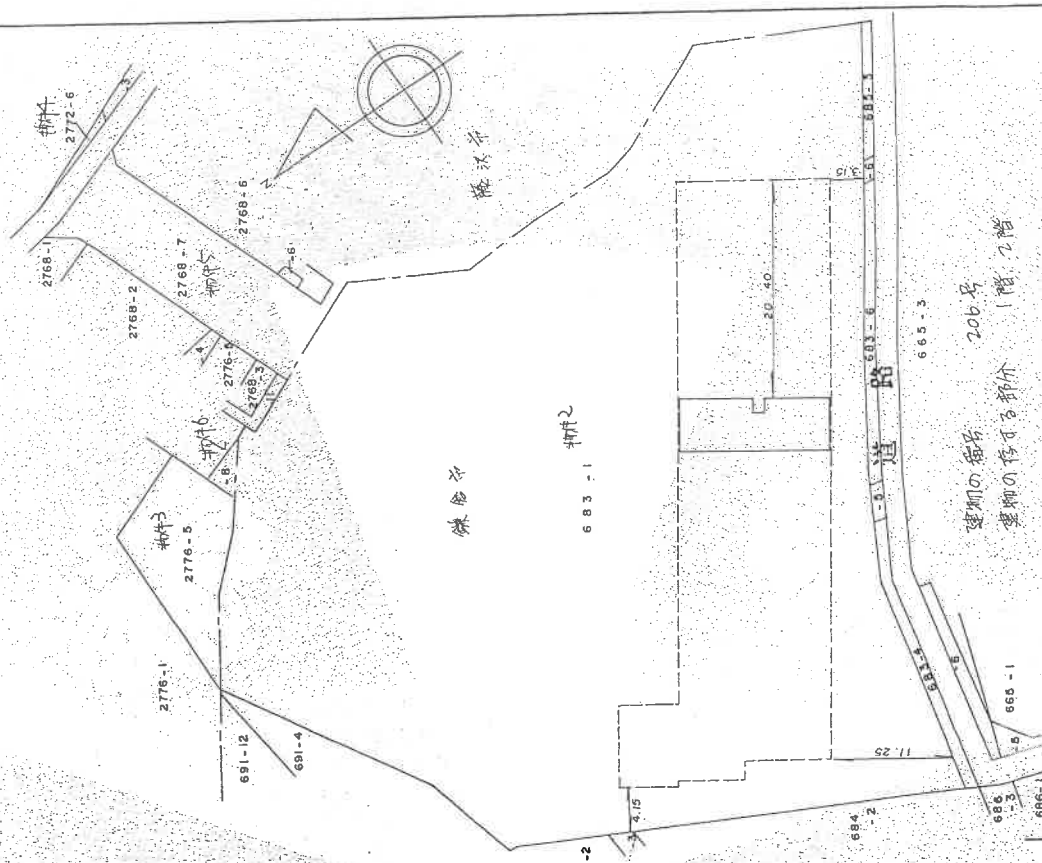
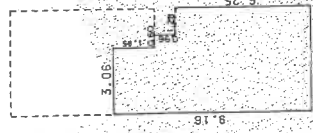
建物図面

家屋番号	昭和三十八年 651第10号
建物の所在	徳島市勝越5丁目68番地1

1 階



2 階



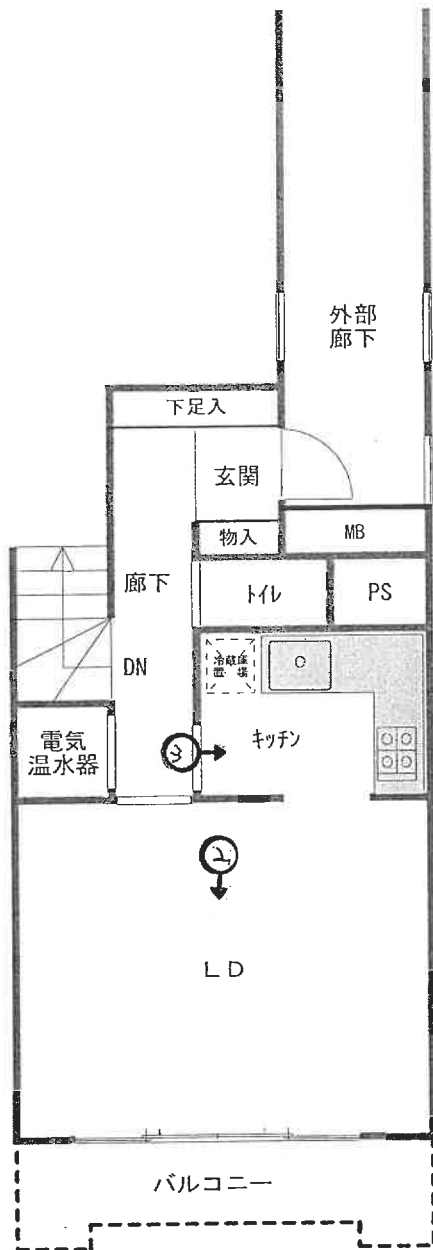
製作者土地	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-------	----------	-----	----------

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

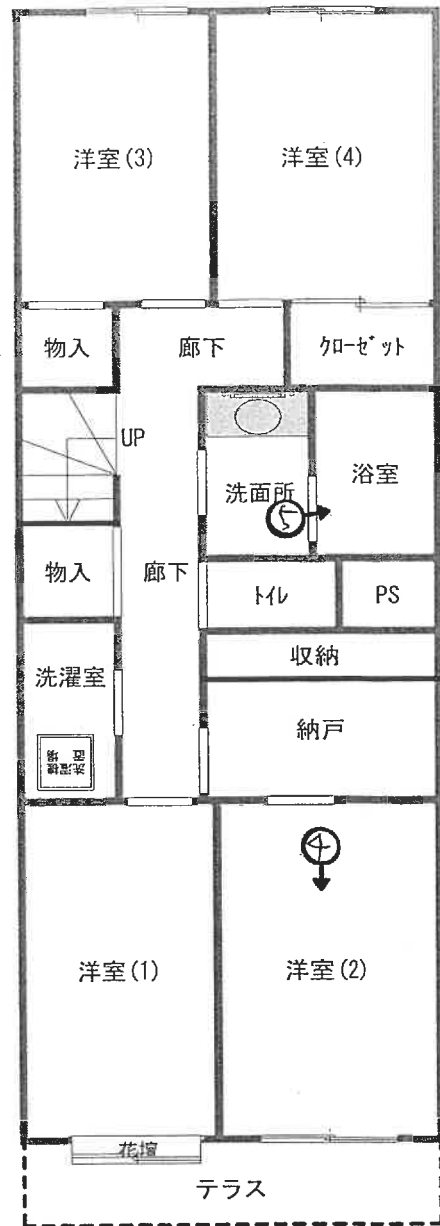
間 取 見 取 図

(○→は写真撮影位置・方向)

ヴァンベール鎌倉206号



2 階



1 階



令和6年(ケ)第267号

(12 枚目)

① 一棟の建物の外観（北西側から撮影）



②



③



④



⑤



(15枚目)

令和6年（ケ）第 267 号

令和6年10月29日 現地調査

令和6年11月11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

一 括 価 格	
金 17,890,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (建物)	金 8,250,000 円
物件2 (土地)	金 8,620,000 円
物件3 (土地)	金 380,000 円
物件4 (土地)	金 20,000 円
物件5 (土地)	金 590,000 円
物件6 (土地)	金 30,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件2～6の内訳価格は物件1のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件1の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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き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 腰越五丁目3番19－206号
2		
3		
4		
5		
6		
特 記 事 項		
◇売却対象物件2～6の対象は、共有者Aの持分10,000分の462である。 ◇売却対象物件3及び6は、課税地目は、山林であるが、現況は、マンションとして一体開発し、その擁壁等の部分であることからマンション敷地の一部と判断し、登記地目どおり宅地と判断した。 ◇売却対象物件4及び5は、課税地目は、公衆用道路であるが、本件マンションの敷地は、当該部分を敷地の一部として接道し、進入路となっていることから、マンション敷地の一部と判断し、登記地目どおり宅地と判断した。		

*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 鎌倉市腰越五丁目683番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 814.26平方メートル
2階 925.05平方メートル
3階 925.05平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 腰越五丁目683番1の10
建物の名称 206
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造2階建
床 面 積 1階部分 67.32平方メートル
2階部分 40.35平方メートル

所有者 A

2 所 在 鎌倉市腰越五丁目

地 番 683番1
地 目 宅地
地 積 2829.17平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
（甲区順位番号58番で登記した持分）

3 所 在 藤沢市片瀬三丁目

地 番 2776番5
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 125.00平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号50番で登記した持分)

4 所 在 藤沢市片瀬目白山

地 番 2772番6

地 目 宅地

地 積 3.98平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号50番で登記した持分)

5 所 在 藤沢市片瀬目白山

地 番 2768番7

地 目 宅地

地 積 191.25平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号50番で登記した持分)

6 所 在 藤沢市片瀬目白山

地 番 2776番8

地 目 宅地

地 積 8.17平方メートル

共有者 A 持分10000分の462
(甲区順位番号50番で登記した持分)

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（物件2～6）

位 置 ・ 交 通	湘南モノレール「目白山下」駅の北東方約60m(道路距離)に位置する。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	傾斜地にマンションと戸建住宅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	市街化区域 第一種低層住居専用地域
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	40%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	第2種風致地区、宅地造成工事規制区域等
画 地 条 件	地 積 3,157.57㎡ (合計) 形 状 不整形 間 口 ・ 奥 行 間口 約8m 奥行 約100m (最深部) 地 勢 敷地内ほぼ平坦 (全体として南東傾斜地、高低差最大約7m)	
接面道路の状況	北西側 約8m 市道 (建築基準法第42条1項)に 約10m 接面 南東側 約3.1～4.5m 市道 (建築基準法第42条1及び2項)に 約75m 接面	
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
共 有 持 分	10,000 分の 462	
特 記 事 項	◇売却対象物件の北西側の路地状敷地部分及び北西端の一部は、藤沢市に所在し、下記概要の都市計画規制になる。 区域区分：市街化区域 用途地域：第1種低層住居専用地域 建蔽率・容積率：40%，80% 風致地区：片瀬山風致地区 その他：路地状敷地部分の北西端が都市施設公園（7.4.1片瀬山公園）に該当している。 ◇売却対象物件は、西側一部が土砂災害警戒区域に指定されている。 ◇売却対象物件は、南東側が、埋蔵文化財包蔵地に指定されている。	

2. 建物の概況（物件1）

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヴァンヴェール鎌倉	
建物の用途	住宅等（総戸数 24 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	昭和56年11月5日（登記記載）
	経過年数	約44年
	経済的残存耐用年数	約6年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造3階建 延べ 2,664.36㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼 その他：なし	
設備等	集合郵便受、TV共同アンテナ、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	委託
	管理会社	株式会社東急コミュニティー湘南支店
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇エレベーターなし。 ◇オートロックなし。 ◇検査済証交付済み。 ◇確認申請台帳等記載によると、本物件の建築確認が昭和56年2月23日であり、新耐震基準は昭和56年6月1日からの施行であるため、基準を満たしていない可能性が高い。	

(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階及び2階（206号室） 中間住戸（メゾネットタイプ） 主要開口部の方位：南東向き		
床	面	積	1階：67.32㎡ 2階：40.35㎡ 合計107.67㎡(登記面積)
間	取	り	4LDK
バルコニー等	バルコニー6.72㎡(分譲パンフレット記載による) 専用庭 約10㎡(分譲パンフレット記載による)		
仕	様	内	天 井 塗装等 床 フローリング等 壁 塗装等 設 備 トイレ、浴室、キッチン等 そ の 他 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 6 年 10 月 5 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	20,100円	422,100円
	修繕積立金	22,740円	477,540円
備 考	年18%の遅延損害金の規定あり。		
	遅延損害金		165,663円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年10月29日 : 内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇専用部分はメゾネットタイプの2階建で、玄関は2階にあり室内階段がある。 ◇電気温水器がある。 ◇室内は経年劣化、使用態様等による汚損等が見受けられた。		

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格(物件2～6)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	共有持分	建付地価格 (円)
2	171,000	× 0.80	137,000	× 2,829.17	× 1.0	$\times \frac{462}{10,000}$	= 17,910,000
3	171,000	× 0.80	137,000	× 125.00	× 1.0	$\times \frac{462}{10,000}$	= 790,000
4	171,000	× 0.80	137,000	× 3.98	× 1.0	$\times \frac{462}{10,000}$	= 30,000
5	171,000	× 0.80	137,000	× 191.25	× 1.0	$\times \frac{462}{10,000}$	= 1,210,000
6	171,000	× 0.80	137,000	× 8.17	× 1.0	$\times \frac{462}{10,000}$	= 50,000

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。

基準地 鎌倉(県)-12

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 186,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{112} & = & 171,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差：基準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：二方路等で優り、規模、形状、地勢、高低差、埋蔵文化財包蔵地等で劣り、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。

共有持分：登記上の持分

② 建物価格（物件１）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
1	300,000	× 107.67	÷ 0.87	× 0.10	= 3,710,000

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 44年 、 経済的残存耐用年数 6年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年}}{(\text{経過年数 } 44\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年})} \times (1 - 0.20) = 0.10$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格(円)
2	17,910,000	×0.4	場所的利益	= 7,160,000
3	790,000	×0.4	場所的利益	= 320,000
4	30,000	×0.4	場所的利益	= 10,000
5	1,210,000	×0.4	場所的利益	= 480,000
6	50,000	×0.4	場所的利益	= 20,000
(合計)				= 7,990,000

敷地利用権等割合:敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記の通り積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	個別格差	積算価格 (円)	価格割合
1	3,710,000	+ 7,990,000	× 0.84	= 9,830,000	49.3%
2	17,910,000	− 7,160,000	× 0.84	= 9,030,000	45.3%
3	790,000	− 320,000	× 0.84	= 390,000	2.0%
4	30,000	− 10,000	× 0.84	= 20,000	0.1%
5	1,210,000	− 480,000	× 0.84	= 610,000	3.1%
6	50,000	− 20,000	× 0.84	= 30,000	0.2%
合 計				= 19,910,000	100.0%

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（1～2階）（メゾネットタイプ、ELVなし）

位置別補正：0.99（中間部屋）

その他補正：0.85

相乗積 $1.00 \times 0.99 \times 0.85 = 0.84$

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)
318,000	× 0.84	× 1.00	× 107.67	= 28,760,000

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：特殊な建物による減価

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 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) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 (8.3%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
2,103,469 (14.8%)	1,398,158	8.8%	15,411,514 = 15,410,000	0.7873	12,132,293 (85.2%)	= 14,240,000 (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	19,910,000	× 1.00	= 19,910,000
比準価格	28,760,000	× 1.00	= 28,760,000
収益価格			= 14,240,000
調整後の価格			23,770,000

占有減価修正率 : 不要と判定した。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円)	価格割合	案分後の価格(円) (端数調整)
1	23,770,000	49.3%	= 11,720,000
2		45.3%	= 10,770,000
3		2.0%	= 480,000
4		0.1%	= 20,000
5		3.1%	= 740,000
6		0.2%	= 40,000

(3)内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (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)
1	11,720,000	× 1.00	× 0.80	× 0.88	—	= 8,250,000
2	10,770,000	× 1.00	× 0.80	—	—	= 8,620,000
3	480,000	× 1.00	× 0.80	—	—	= 380,000
4	20,000	× 1.00	× 0.80	—	—	= 20,000
5	740,000	× 1.00	× 0.80	—	—	= 590,000
6	40,000	× 1.00	× 0.80	—	—	= 30,000
一括価格(合計)						= 17,890,000

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 12% 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. 基準地 鎌倉(県)-12

所在地 : 鎌倉市腰越3丁目6番1

「腰越3-19-17」

価格 : 186,000円/㎡

位置 : 小田急江ノ島線「江ノ島」駅 約500m

価格時点 : 令和6年7月1日

地積 : 132㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接面街路 : 南西側 3.8m 市道

用途指定等 : 第一種住居地域、高度地区、準防火地域
(建ぺい率 60% ・ 容積率 200%)

地域の概要 : 中規模一般住宅が多い既存の住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 (建物) 5,674,314円

物件2 (土地) 342,329,570円 (共有持分 10,000分の462)

物件3 (土地) 150,000円 (共有持分 10,000分の462)

物件4 (土地) 0円 (共有持分 10,000分の462)

物件5 (土地) 0円 (共有持分 10,000分の462)

物件6 (土地) 9,395円 (共有持分 10,000分の462)

第7 附属資料の表示

位置図

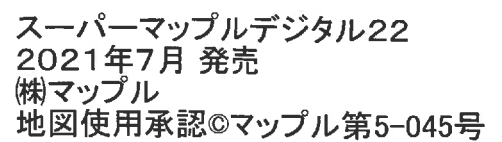
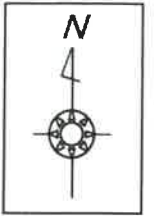
公図写

建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

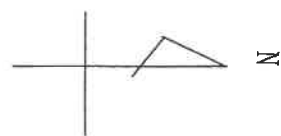
以上

縮尺 1/10,000



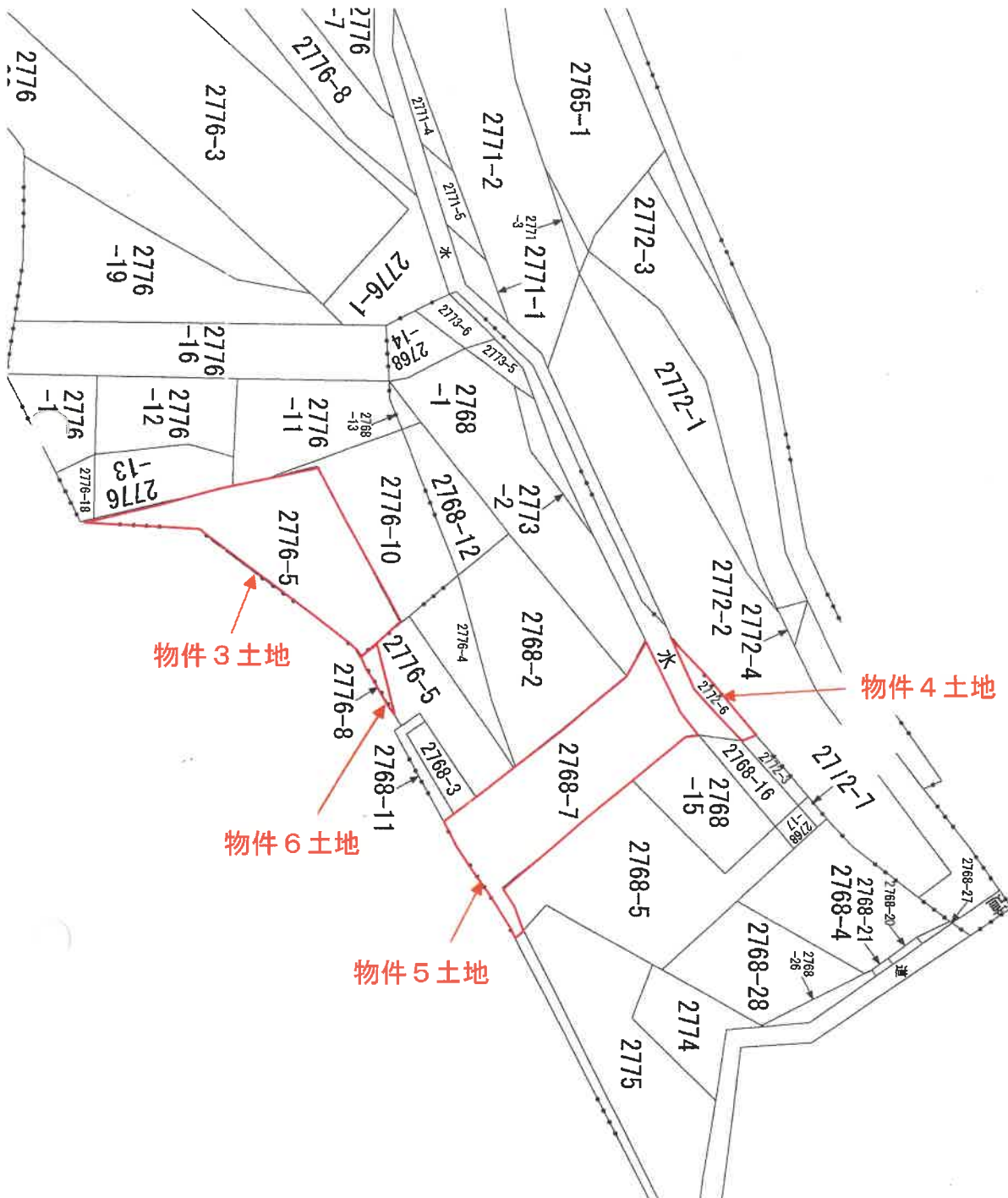
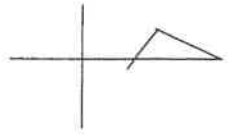
公図1(写)

縮尺 1/600



公図2(写)

縮尺 1/600



登記年月日：平成1年6月28日

令和6年7月23日 横浜地方支務局 湘南支局

登記号

請求番号：23-4

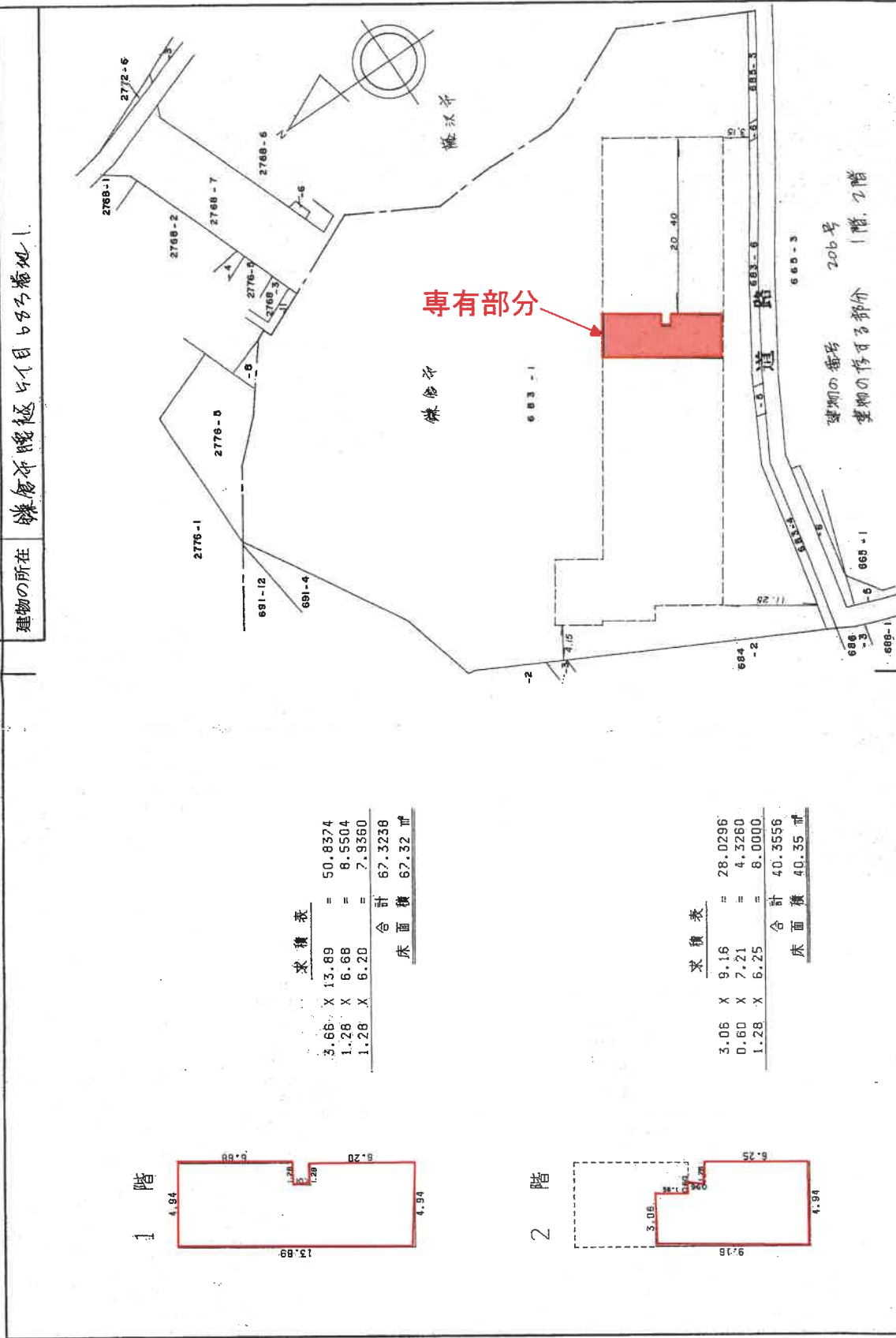
建物図面

各階平面図

家屋番号
076316

建物の所在
横浜市中区磯子区磯子1丁目6番3号地1

建物の所在
横浜市中区磯子区磯子1丁目6番3号地1



専有部分

建物の番号 206号
建物の存する部分 1階、2階

縮尺
1/500

申請人

縮尺
1/250

作製者

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

間取図

ヴァンベール鎌倉206号



2階



1階



令和6年(ケ)第267号