

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月30日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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12月 2日から 令和 7年12月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月16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 1月 6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12月22日 午前10時00分から 令和 7年12月22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10月30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	12, 760, 000 10, 208, 000		2, 552, 000	83, 818	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 藤沢市善行坂二丁目4731番地26

建物の名称 ヒルサイドステージ湘南藤沢

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 善行坂二丁目4731番26の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 51.19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 藤沢市善行坂二丁目4731番26

地 目 宅地

地 積 1931.78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 36万2758分の5500



物 件 明 細 書

令和 7年 8月27日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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 藤沢市善行坂二丁目4731番地26

建物の名称 ヒルサイドステージ湘南藤沢

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 善行坂二丁目4731番26の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 51.19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 藤沢市善行坂二丁目4731番26

地 目 宅地

地 積 1931.78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 36万2758分の5500



令和7年(ケ)第135号

令和7年6月2日受理

令和7年7月8日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野口 慎也

(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 藤沢市善行坂二丁目4731番地26

建物の名称 ヒルサイドステージ湘南藤沢

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 善行坂二丁目4731番26の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 51.19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 藤沢市善行坂二丁目4731番26

地 目 宅地

地 積 1931.78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 36万2758分の5500



(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	神奈川県藤沢市善行坂二丁目１番５６－７０３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（Ａ） ☐ その他の者 上記の者が本件建物を住居として占有している。 ☐ 「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	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 遅延損害金 円（ ％）	
管 理 費 等 照 会 先	ヒルサイドステージ湘南藤沢管理組合代理人 弁護士法人子浩法律事務所		
そ の 他 の 事 項	建物内に残置されている動産は多少あるもののいずれも小型もしくは軽量のものであり、冷蔵庫・洗濯機・テレビ・箆筥といった大型かつ重量のある動産は無かった。		
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 ☒ 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

(2枚目)

2025/06/04 12:10

(FAX)

P.003/003

令和 7 年 6 月 第 135 号
担当執行官 野口 慎也

所有者

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 6 月 19日現在

☒ 管理費	月額	13,200	円	☐ 滞納額	474,474	円
☒ 修繕積立金	月額	6,040	円	☐ 滞納額	376,797	円
☒ 弁済士費用	月額		円	☐ 滞納額	1,100	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☒ 損害金	年	14	%	☐ 金額	188,653	円
☒ 滞納期間	令和3年8月分～令和7年6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 ☐

4 備考 損害金は完済まで付加し、減額には応じません。

(回答者) 住所・所在地

会社名

電話番号

ご担当者名(

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1に第1回、第2回臨場したところ、インターホンを押しても通電しておらず、通知書を郵便受けに投函してもいずれも居住者から連絡が無かった。第3回臨場時も不在で施錠されていたので、解錠のうえ立入調査を実施した。
- 3 当職は、令和7年7月3日に所有者であるAの現住所を訪問し物件1の使用状況について照会書を投函したが、回答期限までに回答は無かった。
- 4 物件1建物内部には郵便物や公共料金関係書類は存在しなかったが、物件1は通電しておらず、冷蔵庫・洗濯機・テレビ・筆筒といった生活必需品が持ち出されている建物内部の状況及び今年2月下旬と比較的直近まで物件1をAが住所としていたこと・Aが世帯主であることといった住民票の記載から所有者であるAが動産類を一部残した状態で占有しているものと認めた。
- 5 物件1建物内部を立ち入り調査時に目視により確認した範囲においては、経年劣化による汚損や損傷が認められるものの、躯体に関わる大きな損傷等は認められなかった。
- 6 評価人の調査によれば、本件敷地は北東側で建築基準法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

(4 枚目)

(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
令和7年6月2日(月) 15:38-15:40	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函
令和7年6月4日(水)	F A X	管理費等の調査
令和7年6月9日(月) 14:50-15:08	横浜地方法務局 湘南支局	要約書申請受領
令和7年6月13日(金) 11:49-11:50	目的物件所在地	通知書投函
令和7年7月2日(水) 14:20-14:50	藤沢市役所	住民票申請受領
令和7年7月3日(木) 8:25-8:26	所有者Aの現住所	照会書投函
令和7年7月4日(金) 16:57-17:30	目的物件所在地	立入調査(評価人同行) 占有調査 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ことも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年7月4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、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

(5 枚目)

登記年月日：平成7年3月23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。

(横浜地方支務局湘南支局(登録))

令和7年4月15日

福岡法務局

登記官

136621

各階平面図

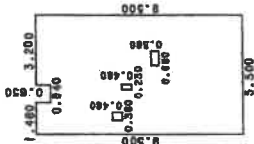
家屋番号 新築2戸 4731番260703

建物

図

建物の所在 横浜市善行坂2丁目4731番地26

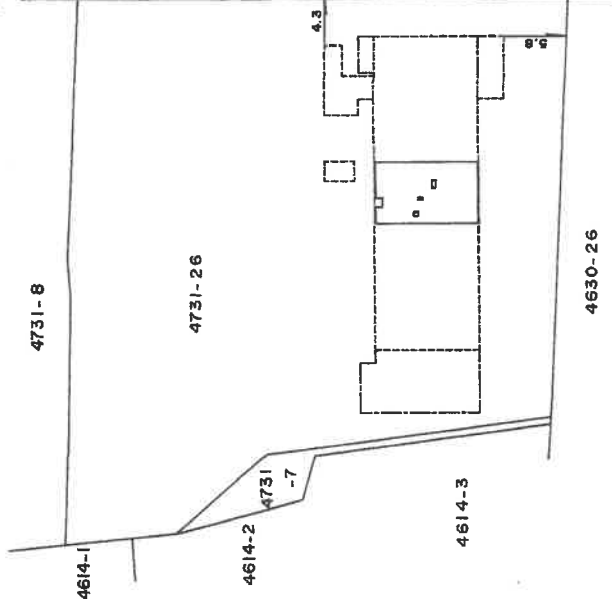
建物番号 703



本階数

8.500 X 1.480	=	13.870000
8.850 X 0.840	=	7.434000
8.500 X 3.200	=	30.400000
- 0.480 X 0.380	=	0.185800
- 0.480 X 0.230	=	0.105800
- 0.380 X 0.880	=	0.237800
合計		51.185000

床面積	51.18 m ²
-----	----------------------



建物の存する部分7階

作製者

縮尺 1/250

申請人

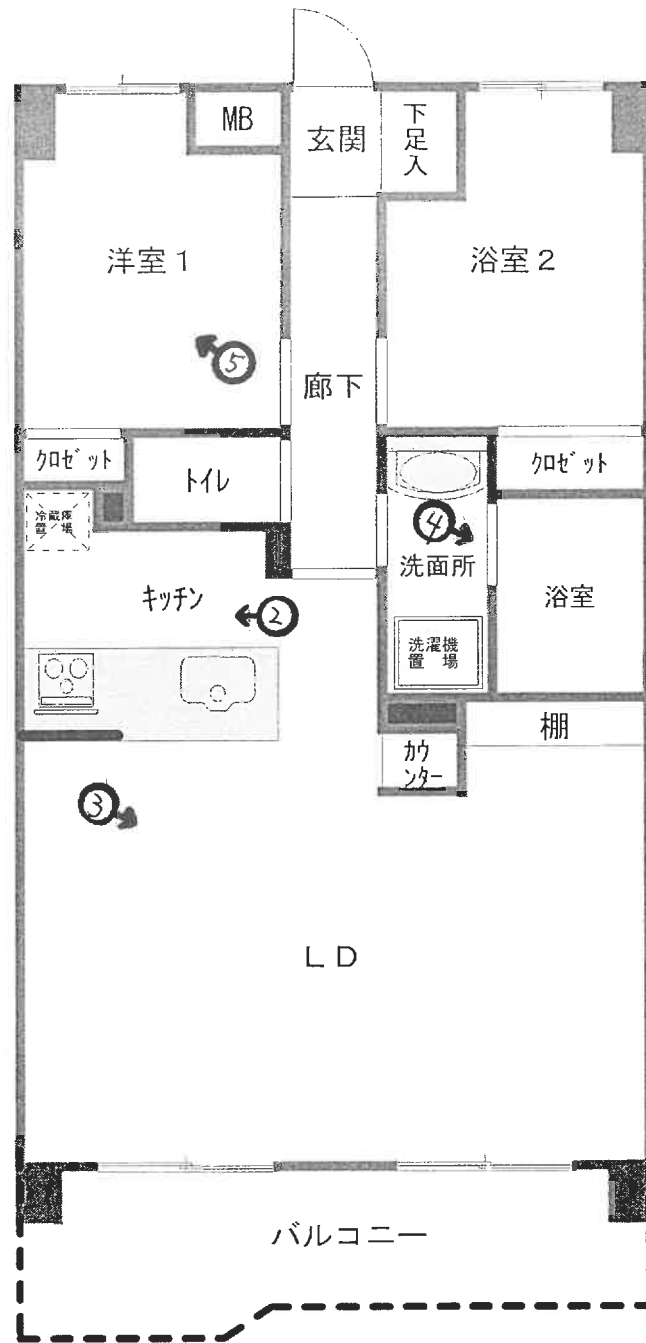
縮尺 1/500

本図はA3判A4判に縮小したものである

○は写真撮影位置・方向

7年3月23日

間取図



令和7年(ケ)第135号

①



②



③



④



⑤



令和 7 年（ケ）第 135 号

令和 7 年 7 月 4 日 現地調査

令和 7 年 7 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

物件番号	評 価 額
1	金 12,760,000 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 善行坂2-1-56-703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 藤沢市善行坂二丁目4731番地26

建物の名称 ヒルサイドステージ湘南藤沢

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 善行坂二丁目4731番26の703

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 51.19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 藤沢市善行坂二丁目4731番26

地 目 宅地

地 積 1931.78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 36万2758分の5500



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	小田急江ノ島線「善行」駅の西方約900m（道路距離）		
付 近 の 状 況	マンション、中小規模の工場、一般住宅等が混在する住工混在地域		
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	市街化区域 工業地域
	建 ぺ い 率	容 積 率	60% 200%
	防 火 規 制	防 火 指 定	防火指定なし
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域 一部南西側埋蔵文化財包蔵地内（遺跡番号72）	
画 地 条 件	地 形	積 状	1,931.78㎡ 不整形
	間 口 ・ 奥 行 地 勢	間口 約45m 、 奥行 約50m （最深部） 敷地内平坦、一部南西側擁壁あり （最大高低差約15m隣地より低い）	
接面道路の状況	北東側 約7.0 ～10.5m	市道（建築基準法第 42 条 第 1項 ）に約 45 m接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1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	362,758 分の 5,500	
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	ヒルサイドステージ湘南藤沢	
建 物 の 用 途	住宅等（総戸数65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7年3月9日（登記記載）
	経 過 年 数	約31年
	経済的残存耐用年数	約24年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄骨鉄筋コンクリート12階建 延べ 3,834.44㎡	
仕 様	屋根： 陸屋根 外壁： タイル貼、一部吹付タイル等 その他：なし	
設 備 等	エレベーター(1基)、オートロック、集合郵便受、共同視聴設備、 ゴミ置場、管理員室、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	全部委託
	管 理 会 社	クラシテ株式会社
	管 理 形 態	日勤
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇検査済証交付済	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建		
位置	7階 (703号室) 主要開口部の方位：南東向き 中間部屋		
床面積	51.19㎡ (登記面積)		
間取り	2LDK		
バルコニー等	バルコニー 8.40㎡ (分譲パンフレット記載による)		
仕様	天井 床 内 壁 設備 その他	ビニールクロス貼等 大理石調フローリング、カーペット敷等 ビニールクロス貼等 浴室、トイレ、キッチン等	
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 7 年 6 月 19 日 現在		
		月額	滞納額
	管理費	13,200円	474,474円
	修繕積立金	6,040円	376,797円
	その他	弁護士費用	1,100円
	備考	年14% の 遅延損害金の規定あり。 188,653円	
専有部分の 利用状況等	令和 7 年 7 月 4 日：内部立入調査 所有者が使用占有している。		
特記事項	◇解錠による立入調査のため、設備関係の動作確認がとれていない。 ◇室内は、調査時点でベッドマットのほか動産類が残置されていた。 ◇壁紙の剥がれ、キッチン廻りに落書きが見られたほか、経年相応の劣化、摩耗等が認められる。 ◇バス通りの車の騒音がある。		

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)
350,000	× 51.19	÷ 0.88	× 0.35	= 7,130,000

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 31年 、 経済的残存耐用年数 24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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 24\text{年}}{(\text{経過年数 } 31\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 24\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.35$$

(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)
183,000	× 1.17	214,000	× 1,931.78	× 1.0	× $\frac{5,500}{362,758}$	= 6,270,000

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 藤沢(県)-8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 179,000\text{円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 183,000\text{円/㎡} & \end{array}$$

◇ 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 : マンション適地等で優り、形状、一部文化財包蔵地、一部擁壁、車の騒音等で劣り、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 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）
7,130,000	+ 6,270,000	× 0.99	= 13,270,000

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：1.00（7階 部分）703号室

位置別補正：0.99（南東向き、中間住戸）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 1.00 \times 0.99 \times 1.00 = 0.99$$

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)
425,000	× 0.99	× 1.00	× 51.19	= 21,540,000

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：なし

3 収益価格（DCF法による）

対象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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	複利 現価率 ※2 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,743,779 (16.3%)	943,620	8.2%	11,162,334 = 11,160,000	0.8005	8,933,580 (83.7%)	= 10,680,000 (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対象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対象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	13,270,000	× 1.0	= 13,270,000
比準価格	21,540,000	× 1.0	= 21,540,000
収益価格			10,680,000
調整後の価格			17,150,000

占有減価修正 : 不要と判定した。

(2) 評価額の判定

調整後の価格 (円)	市場性 修正率	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)
17,150,000	× 1.0	× 0.8	× 0.93	- 0	= 12,760,000

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 7% 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：藤沢(県)-8
所在：藤沢市善行坂1丁目3934番56
「善行坂1-16-4」
価格：179,000円/㎡
位置：小田急江ノ島線「善行」駅1100m
価格時点：令和6年7月1日
地積：161㎡
供給処理施設：ガス、水道、下水
接面街路：西側 6.0 m 市道
用途指定等：第1種低層住居専用地域
(建ぺい率 50% ・ 容積率 80%)
地域の概要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

- 物件1 (建物) 4,490,776円
符号1 (土地) 202,512,360円 (敷地権の割合 362,758分の5,500)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

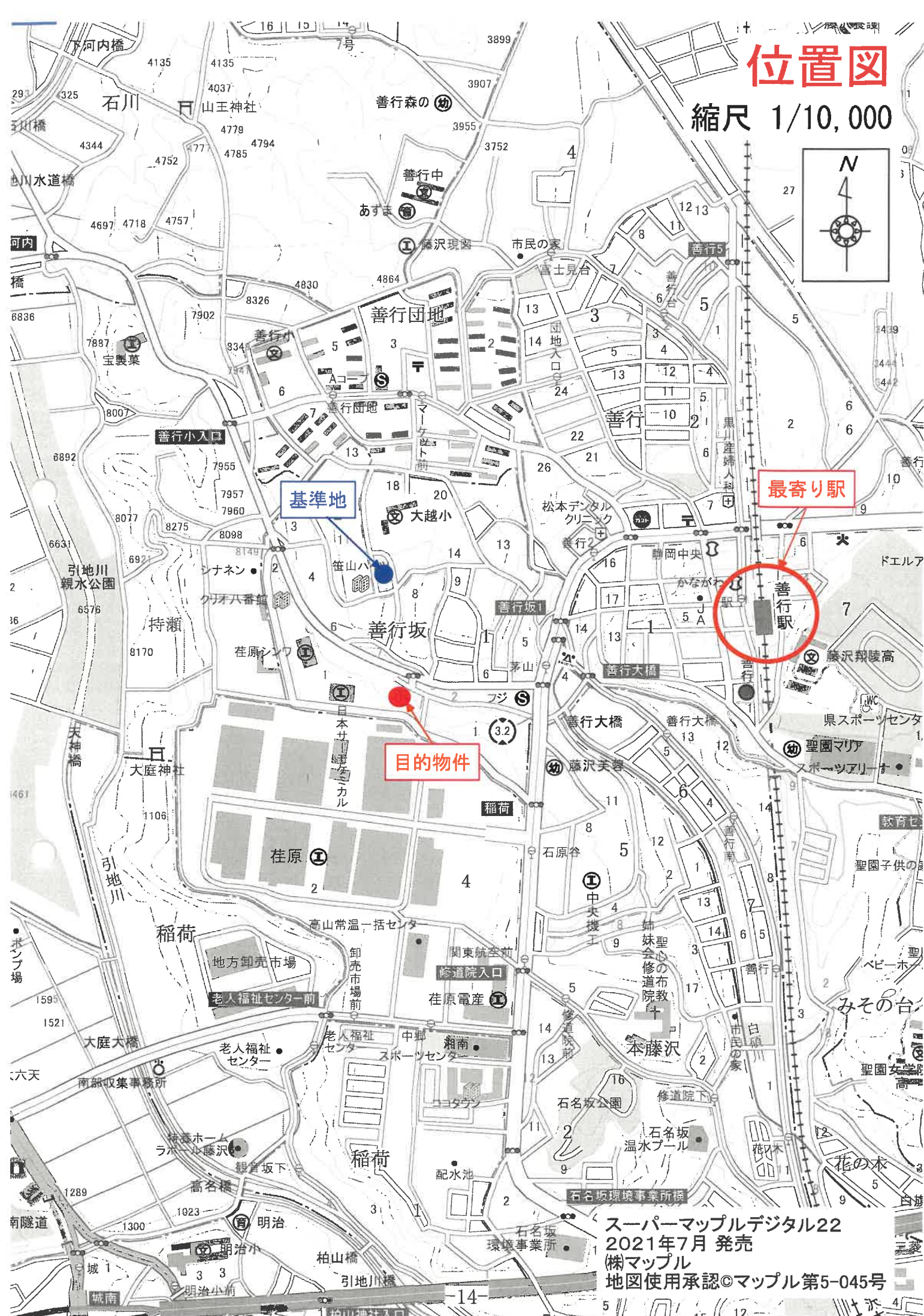
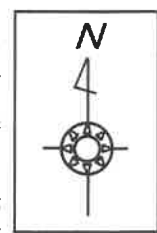
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

以上

位置図

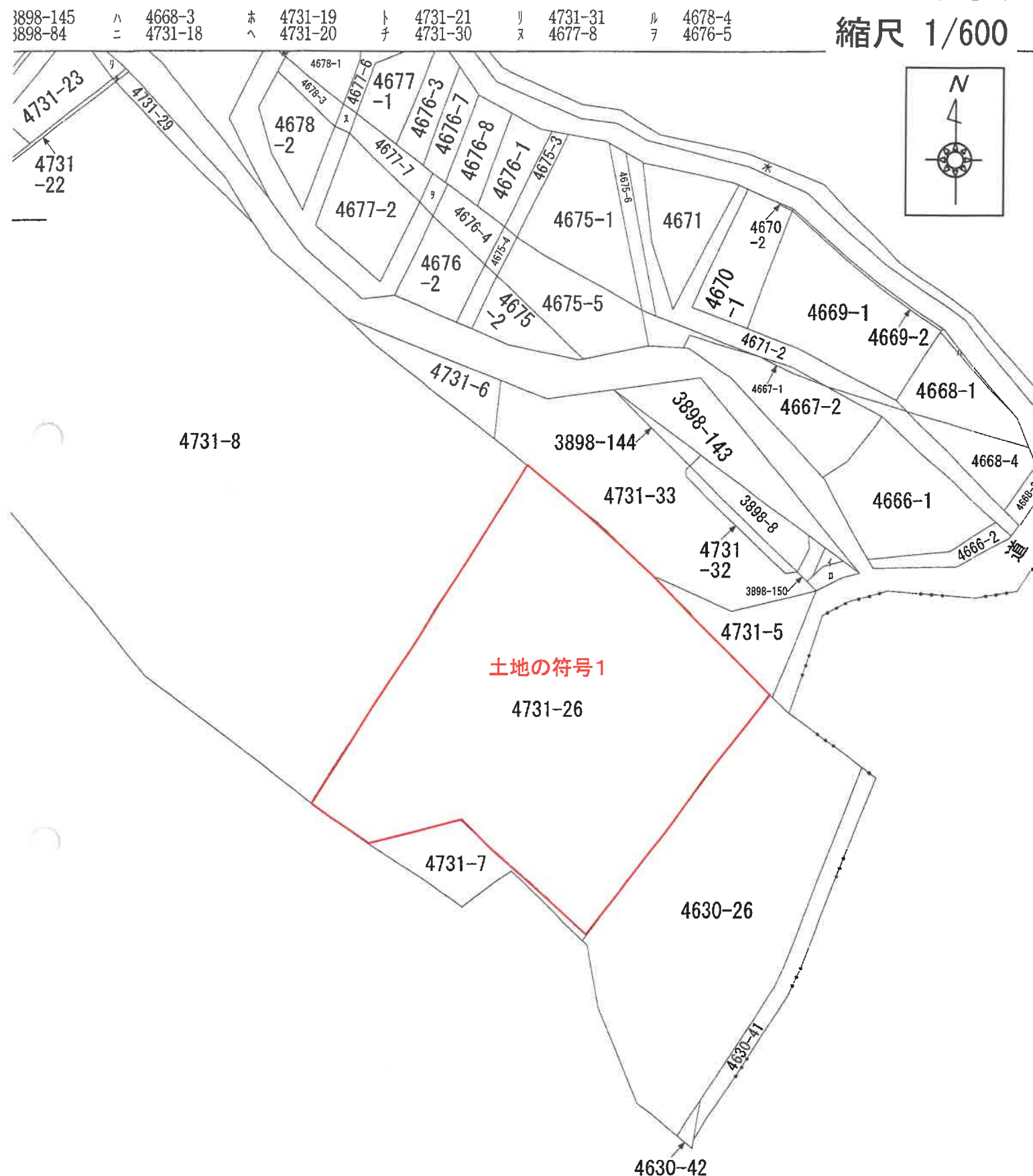
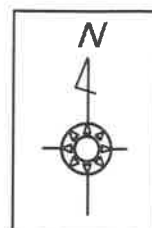
縮尺 1/10,000



スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
(株)マッフル
地図使用承認©マッフル第5-045号

公図(写)

縮尺 1/600



登記年月日：平成7年3月23日

令和7年4月15日 福岡法務局

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。
(横浜地方法務局湘南支局管轄)

136621

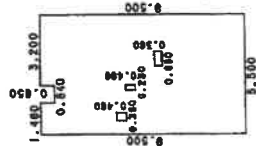
各階平面図

家屋番号 新設2TH 4731#260703

建物 図面

建物の所在 横浜市善行坂2丁目4731番地26

建物番号 703



求積表

8.500	X	1.480	=	13.870000
8.850	X	0.840	=	7.434000
8.500	X	3.200	=	30.400000
-	0.480	X	0.380	= 0.185800
-	0.480	X	0.230	= 0.105800
-	0.380	X	0.680	= 0.237600
合 計				51.195000
床面積				51.19 m ²



専有部分

一棟の建物

建物の存する部分7階

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

作製者

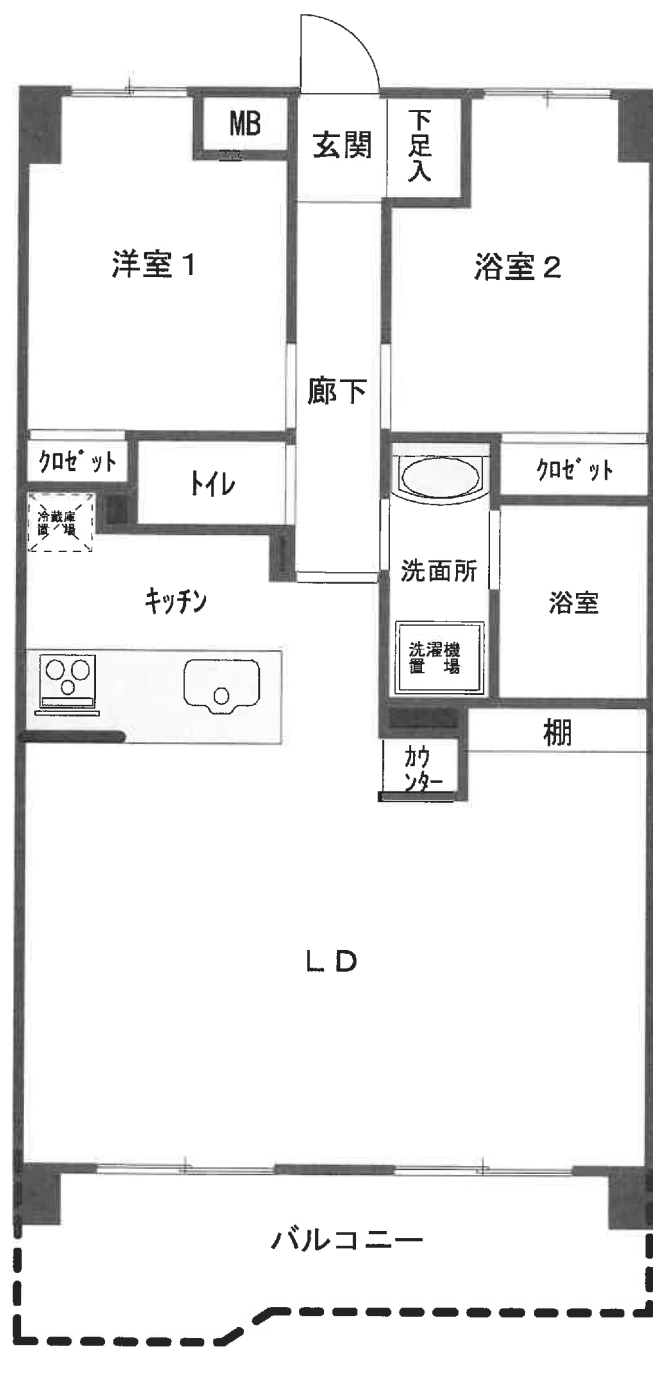
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記証

間取図



令和7年(ケ)第135号