

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 4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 1月 6日から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月20日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 2月 2日 午後 1時10分 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 1月26日 午前10時00分から 令和 8年 1月26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12月 4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	29,860,000 23,888,000		5,972,000	66,331	28,426



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 茅ヶ崎市十間坂三丁目3493番地2

建物の名称 A-HOUSE茅ヶ崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十間坂三丁目3493番2の601

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 55.69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 茅ヶ崎市十間坂三丁目3493番2

地 目 宅地

地 積 1022.65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 201944分の5870



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 9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】

転々借人日本航空株式会社が占有している。

アヴァンセホーム株式会社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 茅ヶ崎市十間坂三丁目3493番地2

建物の名称 A-HOUSE茅ヶ崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十間坂三丁目3493番2の601

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 55.69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 茅ヶ崎市十間坂三丁目3493番2

地 目 宅地

地 積 1022.65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 201944分の5870



令和7年(ケ)第140号

令和7年6月6日受理

令和7年8月13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 茅ヶ崎市十間坂三丁目3493番地2

建物の名称 A-HOUSE茅ヶ崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 十間坂三丁目3493番2の601

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 55.69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 茅ヶ崎市十間坂三丁目3493番2

地 目 宅地

地 積 1022.65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 201944分の5870



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県茅ヶ崎市十間坂三丁目9番13-601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	☒ 別紙回答書記載のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円 平成 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	株式会社サジェストコミュニティ 電話 ()	
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 ☒ 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 7 年 (ケ) 第 140 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 18 日現在

☒ 管理費	月額	12,600 円	☐ 滞納額	37,800 円
☒ 修繕積立金	月額	5,900 円	☐ 滞納額	17,700 円
☒ インフラ利用料	月額	1,430 円	☐ 滞納額	4,290 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年	14 %	☒ 金額	1,529 円
☒ 滞納期間	2025 年 4 月分 ~ 2025 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。

☒ 駐立金	月額	9,500 円	☒ 滞納額	9,500 円
☒ 駐立金	月額	600 円	☐ 滞納額	600 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

会社名

電話番号

ご担当者名 ()

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ アヴァンセホーム株式会社 (旧商号ピーチ株式会社)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ A (債務者兼所有者B破産管財人) ☒ C (上記占有者担当者)) ☒ 文書 (☒ サブリース賃貸借契約書)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和5年10月11日	
最初の契約等	契約日	令和5年10月11日	
	期間	令和5年10月11日から ☒ 令和7年10月10日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 債務者兼所有者B ☐ その他 ()	
	借主	☒ 上記占有者 ☐ その他 ()	
賃料・支払時期		毎月金 176,500円 (毎月末日限り翌月分支払)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☒ 譲渡転貸可 ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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

(占有関係用 <2 占>)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☒ 日本航空株式会社	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	☒ 陳述 (☒ D (株式会社長谷工ビジネスプロクシー担当者) ☒ E (上記占有者の占有補助者)) ☒ 文書 (☒ 委託契約書) ※1	
占有権原	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 転々借	
占有開始時期	令和6年9月1日	
最初の契約日	平成27年12月1日※2	
契約等期間	令和6年9月1日から ☒ 令和8年8月31日まで2年間	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 転借人株式会社長谷工ビジネスプロクシー
	借主	☒ 上記占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期	毎月金 159,000円 共益費(管理費) 15,000円 (借主は、貸主が転貸人に対して支払うべき翌月分の転賃貸料等を貸主が毎月10日(同日が休日の場合は翌営業日)に提出する請求書・請求明細書に基づき毎月23日(同日が休日の場合は前営業日)までに貸主に支払うものとし、貸主は転貸人との間に締結された原賃貸借契約の約定に従って転貸人に支払う。)	
敷金・保証金	☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある 金 318,000円	
特約等	☒ 譲渡転貸可 ☐	
その他	※1 占有者が指定する住宅を貸主が借り上げて、占有者に賃貸する内容のもの ※2 委託契約書の契約日	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (債務者兼所有者破産管財人)	1. 本件建物について、債務者兼所有者Bとアヴァンセホーム株式会社との間でサブリース賃貸借契約が交わされました。契約書のコピーを郵送します。
■C (占有者アヴァンセホーム株式会社担当者)	1. 当社は、債務者兼所有者Bから本件建物を賃借し、株式会社長谷工ビジネスプロクシーに転貸しています。 2. 契約内容は、居住用建物賃貸借契約書及び覚書のとおりです。
■D (占有者株式会社長谷工ビジネスプロクシー担当者)	1. 当社は、日本航空株式会社から委託を受けて、社宅を斡旋するサービスをしています。 2. 当社は、アヴァンセホーム株式会社から本件建物を転借し、日本航空株式会社に転々貸しています。 3. 日本航空株式会社との間では社有社宅管理・借上社宅転貸借管理等委託契約書しか結んでいません。ですから、物件ごとの個別の契約はありません。賃料等契約内容は、委託契約書に基づき当社がアヴァンセホーム株式会社との間で交わした居住用建物賃貸借契約書記載の事項と同一と考えて下さい。
■E (占有者日本航空株式会社占有補助者)	1. 本件建物には私と家族が住んでいます。 2. 私は日本航空株式会社の社員で、本件建物は日本航空株式会社の社宅です。 3. 社宅費として月額84,000円を支払っています。 4. ペットは飼っていません。 雨漏りや床のゆるみも無く、隣室とのトラブルや騒音也没有ありません。 5. トランクルームはありません。サービスバルコニーは、室外置き場に過ぎず、入ることができません。

(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 本件建物の状況は、建物図面（各階平面図）、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有者及び占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果等から、2枚目、4枚目及び5枚目記載のとおり、①アヴァンセホーム株式会社が債務者兼所有者Bから、サブリース契約に基づき本件建物を賃借し、②株式会社長谷工ビジネスプロクシーがアヴァンセホーム株式会社から、サブリース契約に基づき本件建物を転借し、③日本航空株式会社が株式会社長谷工ビジネスプロクシーから、社有社宅管理・借上社宅転貸借管理等委託契約に基づき本件建物を転々借し、④同社の社員であるEに社宅として使用させている。
なお、Eは日本航空株式会社に対し、賃料相当額を全額支払っているなどの特別の事情がないことから、同社の占有補助者と認めた。
- 3 アヴァンセホーム株式会社の賃借権に基づく占有開始時期は、最先の抵当権設定登記日よりも後になるため、アヴァンセホーム株式会社の賃借権、株式会社長谷工ビジネスプロクシーの転借権、日本航空株式会社の転々借権は、最先の抵当権に劣後すると解する。
- 4 本件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、躯体に関わる大きな損傷等は認められなかった。
- 5 評価人の調査によれば、本件敷地は南東側で国道（建築基準法42条1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9日(月) 11:30-11:40	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影 ■Eに事情説明
令和7年6月9日(月) 14:50-15:08	横浜地方法務局湘南支局	■登記事項要約書等申請受領
令和7年6月10日(火)	当庁	■管理会社へ照会書FAX
令和7年6月11日(水)10:30-10:33	物件所在地	■通知書投函
令和7年6月11日(水)17:50-17:55	当庁	■破産管財人Aへ照会書郵送及びAより電話にて聴取
令和7年6月26日(木)17:30-17:57	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■Eから事情聴取 ■評価人同行
令和7年6月27日(金)18:01-18:06	当庁	■アヴァンセホーム株式会社担当者Cより電話にて聴取
令和7年7月15日(火)16:10-16:20	当庁	■株式会社長谷工ビジネスプロクシー担当者Dより電話にて聴取
令和7年7月30日(水)13:30-13:40	横浜地方法務局湘南支局	■履歴事項全部証明書等申請受領

(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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、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

登記年月日：令和5年1月31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。
(後援：地方自治局 湘南支局 電機課)

令和7年4月14日 湘南支局 電機課

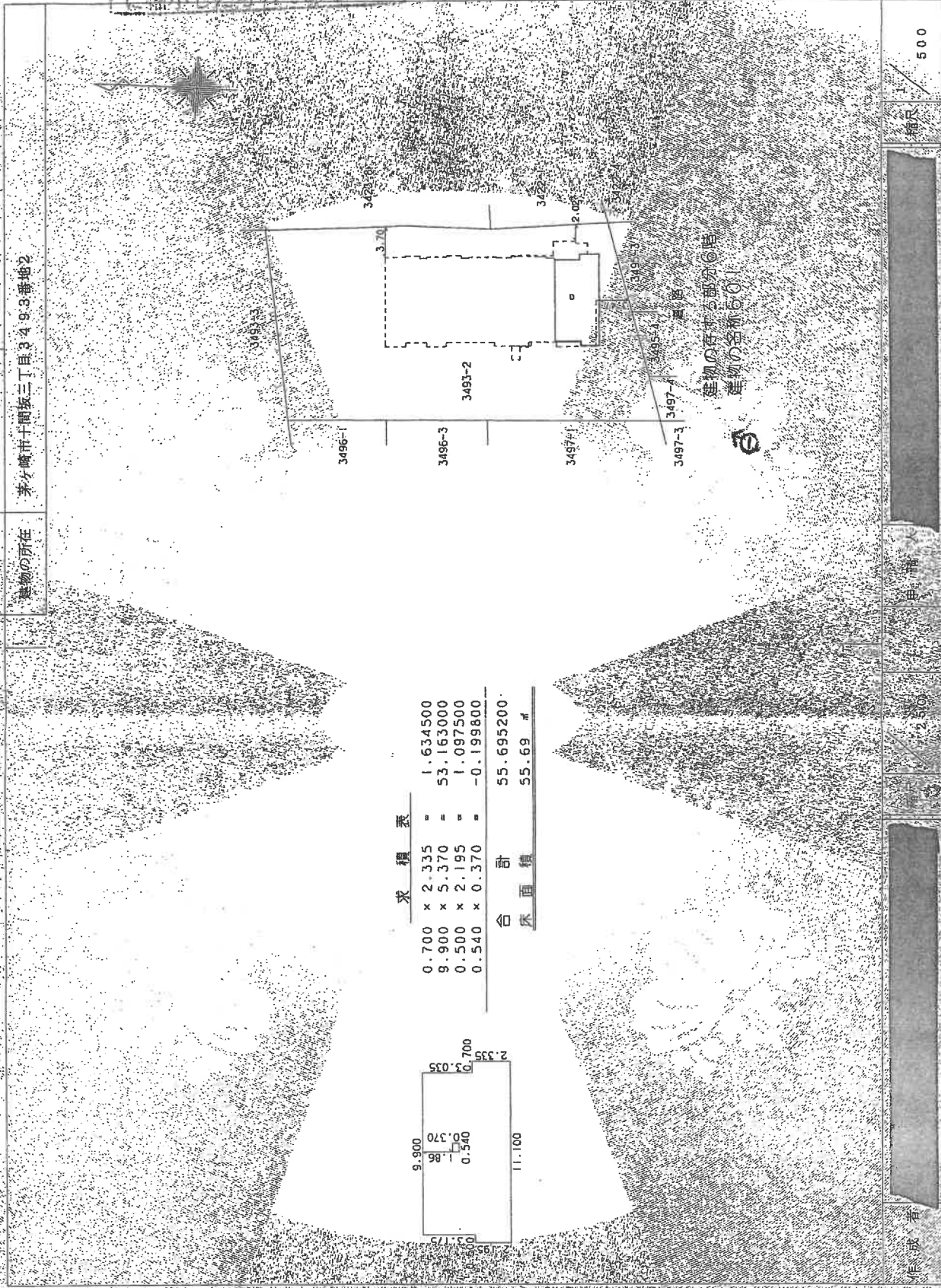
登記官

9 20

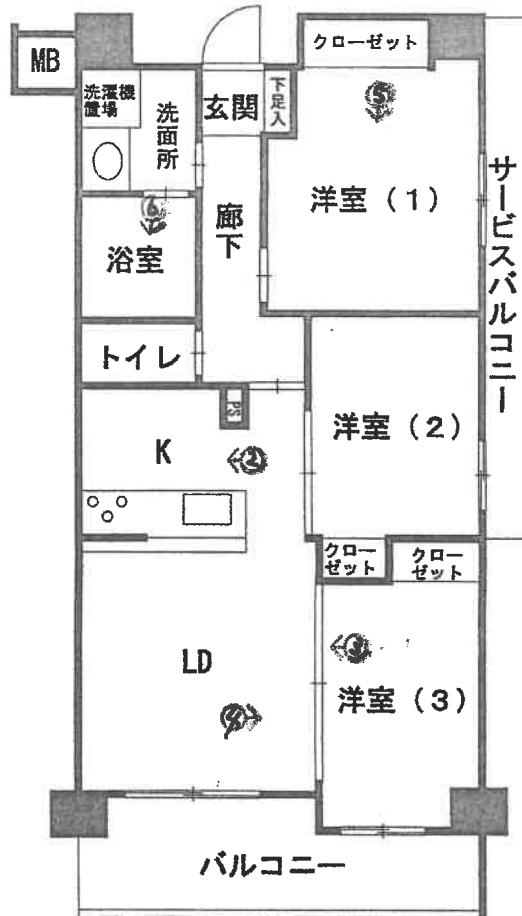
各階平面図

建物階平面図

測量番号	十間坂三丁目 8493番2の6-01
建物の所在	茅ヶ崎市十間坂三丁目3493番地2



建物間取図



①



②



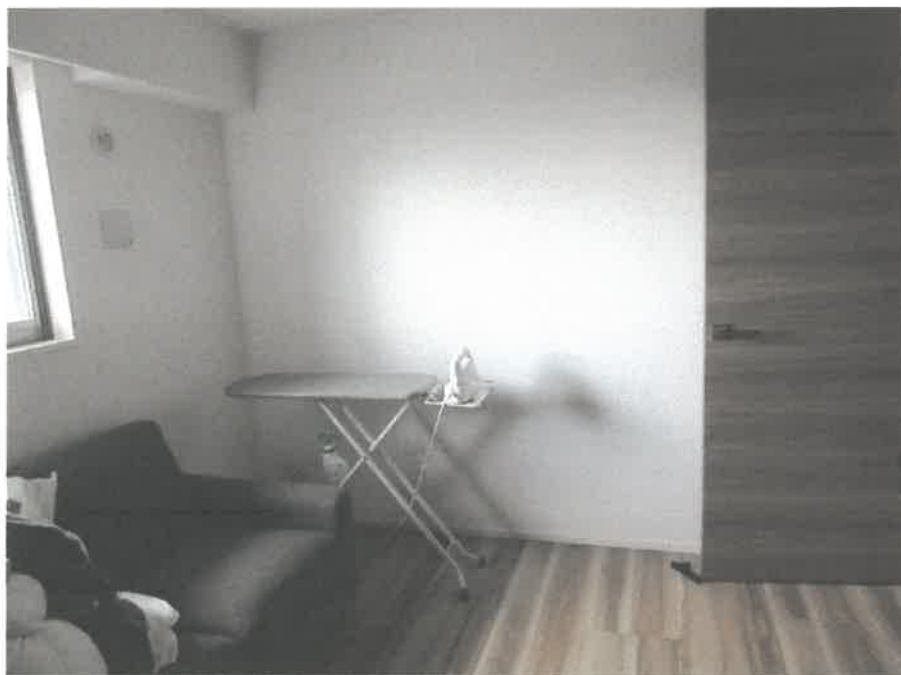
③



④



⑤



⑥





令和 7 年 (ケ) 第 140 号
令和 7 年 6 月 26 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 15 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 29,860,000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、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	茅ヶ崎市十間坂三丁目9番13－601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 茅ヶ崎市十間坂三丁目3493番地2

建物の名称 A-HOUSE茅ヶ崎

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 十間坂三丁目3493番2の601

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 55.69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 茅ヶ崎市十間坂三丁目3493番2

地 目 宅地

地 積 1022.65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 201944分の5870



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	JR東海道本線「茅ヶ崎」駅の西方約800m（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	マンション、事業所等が見られる幹線道路沿いの地域。	
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
	用 途 地 域	近隣商業地域（※特記事項参照）
	建 蔽 率	80%（※特記事項参照）
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他	第3種高度地区
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模	1,022.65㎡
	形 状	ほぼ台形
	間 口 ・ 奥 行	間口約25m、奥行約42m内外
	地 勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側幅員約17mの舗装国道（建築基準法第42条1項）に約25m、ほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	目的物件の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	201944分の5870
特 記 事 項	目的土地の北側の一部が第1種住居地域（建蔽率60%（容積率等は近隣商業地域と同じ））に指定されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	A-HOUSE 茅ヶ崎	
建物の用途	住宅等（総戸数40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	令和4年12月26日新築（登記記載）
	経過年数	約3年
	経済的残存耐用年数	約47年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ2,188.66㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	エレベーター、オートロック、集合郵便受、機械式駐車場、 駐輪場、ごみ置場等	
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	株式会社サジェストコミュニティ
	その他	ー
管理の状況	普通	
特記事項	特になし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	6階(601号室)：角住戸 主要開口部の方位：西向き	
床 面 積	55.69㎡（登記面積）	
間 取 り	3LDK	
バルコニー等	バルコニー約7.72㎡、サービスバルコニー約6.72㎡（パンフレット記載面積）	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング等 クロス貼等 トイレ、洗面台、ユニットバス、キッチン、床暖房（LD）等 －
保守管理の状態	普通	
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18日現在	
		月 額 滞 納 額
	管理費	12,600 円 37,800 円
	修繕積立金	5,900 円 17,700 円
	インターネット利用料	1,430 円 4,290 円
	駐車場使用料	9,500 円 9,500 円
	駐輪場使用料	600 円 600 円
	備 考	年 14%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金：1,529 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年6月26日：内部立入調査 賃借人であるアヴァンセホーム株式会社（旧商号：ピーチ株式会社）が転借人である株式会社長谷工ビジネスプロクシーに転貸し、さらに株式会社長谷工ビジネスプロクシーから日本航空株式会社に転々貸されており、同社の社員Eが占有（居住）している。 【賃貸借契約の概要】	

	賃 貸 人 B 賃 借 人 アヴァンセホーム株式会社 占 有 開 始 令和5年10月11日 契 約 期 間 令和5年10月11日～令和7年10月10日の2年間 月 額 家 賃 176,500円 そ の 他 敷金はない。 【転貸借契約の概要】 転 貸 人 アヴァンセホーム株式会社 転 借 人 株式会社長谷工ビジネスプロクシー 占 有 開 始 令和6年9月1日 契 約 期 間 令和6年9月1日～令和8年8月31日の2年間 月 額 家 賃 159,000円 そ の 他 上記月額家賃のほか、月額共益費は15,000円である。また、敷金318,000円が支払われている。 【転々貸借契約の概要】 転々 貸 人 株式会社長谷工ビジネスプロクシー 転々 借 人 日本航空株式会社 占 有 開 始 令和6年9月1日 契 約 期 間 令和6年9月1日～令和8年8月31日の2年間 月 額 家 賃 159,000円 そ の 他 上記月額家賃のほか、月額共益費は15,000円である。また、敷金318,000円が支払われている。
特 記 事 項	① 関係人の陳述によると、水廻り設備等を含む建物使用上の不具合箇所は存在しないとの事である。 ② 建物内外装及び諸設備については、経年等による劣化が見られた。諸設備の不具合有無は確認出来なかった。

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	× 55.69	÷ 0.91	× 0.89	= 16,340,000

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3年、経済的残存耐用年数47年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 5%

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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 47 年}}{(\text{経過年数 3 年} + \text{経済的残存耐用年数 47 年})} \times (1 - 0.05) = 0.89$$

(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)
276,000	× 1.09	301,000	× 1,022.65	× 1.0	× $\frac{5870}{201944}$	= 8,950,000

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 茅ヶ崎 5-5

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 295,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{109} & = & 276,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：なし

◇地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域と比し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：地積、形状等の総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：なし

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）
16,340,000	+ 8,950,000	× 1.00	= 25,290,000

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とおり

階層別補正：1.02（6階）

位置別補正：0.98（主要開口部：西側、角住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $1.02 \times 0.98 \times 1.00 = 1.00$

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）
900,000	× 1.00	× 1.00	× 55.69	= 50,120,000

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）

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とおり査定した。

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 (5.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
3,298,240 (13.1%)	1,499,440	5.7%	25,516,786 ≒ 25,520,000	0.8589	21,919,128 (86.9%)	= 25,220,000 (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。居住目的の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とおり求めた。

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	25,290,000	× 1.0	= 25,290,000
比準価格	50,120,000	× 1.0	= 50,120,000
収益価格	25,220,000		
調整後の価格			37,700,000

占有減価修正：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）
37,700,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99	－ 0	= 29,860,000

市場性修正：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
滞納額元本のみを基礎に1%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 茅ヶ崎 5-5

所 在：茅ヶ崎市茅ヶ崎 1 丁目 2464 番イ外「茅ヶ崎 1-2-62」

価 格：295,000 円/㎡

位 置：JR 線「茅ヶ崎」駅約 600m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：423 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：南東 20m 国道

用 途 指 定 等：近隣商業地域（建蔽率 80%、容積率 200%）、準防火地域
地 域 の 概 要：中小規模の店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（建物） 7,816,140 円

符号 1（土地） 141,708,610 円（敷地権の割合 201944 分の 5870）

第7 附属資料の表示

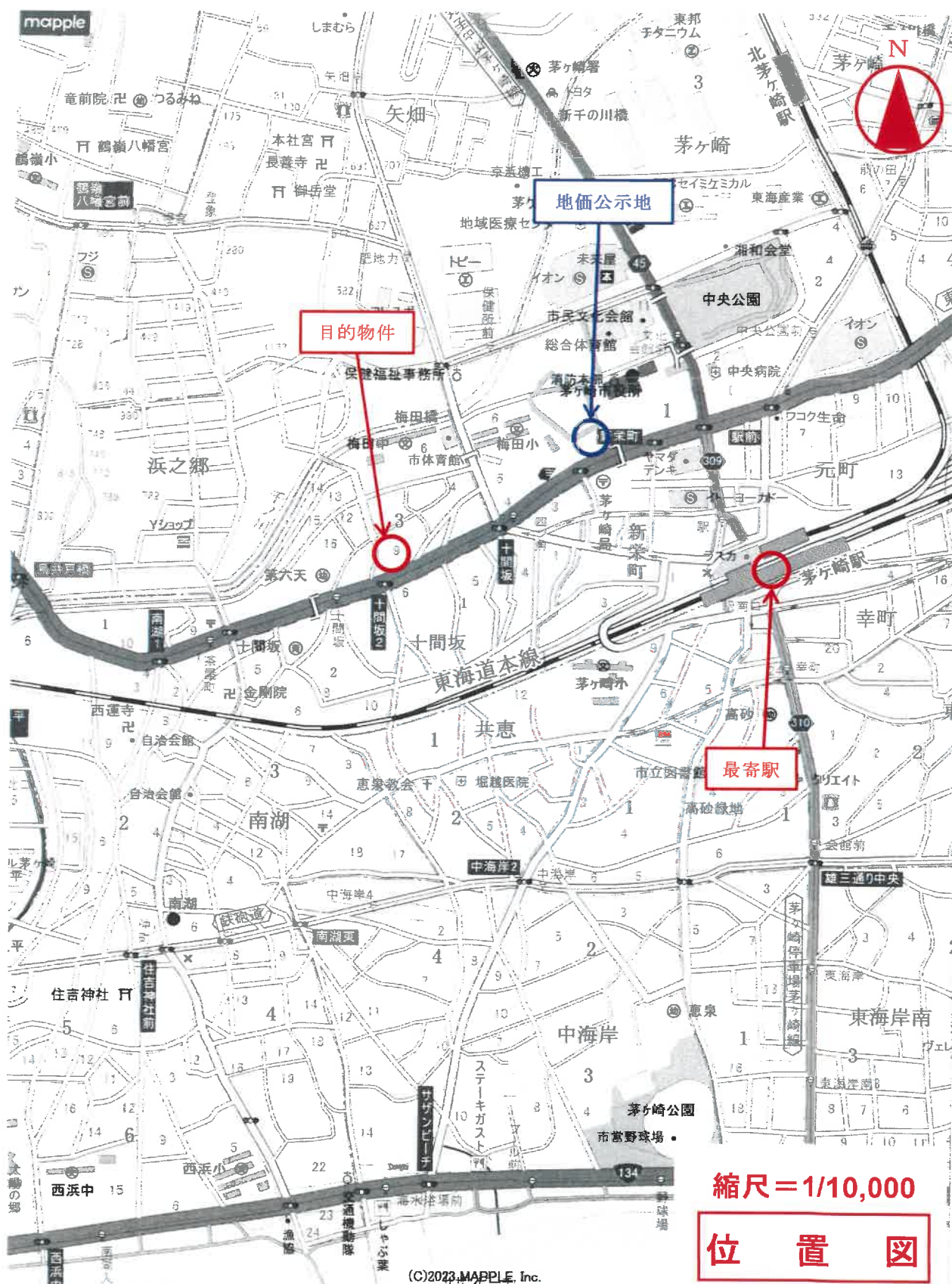
位置図

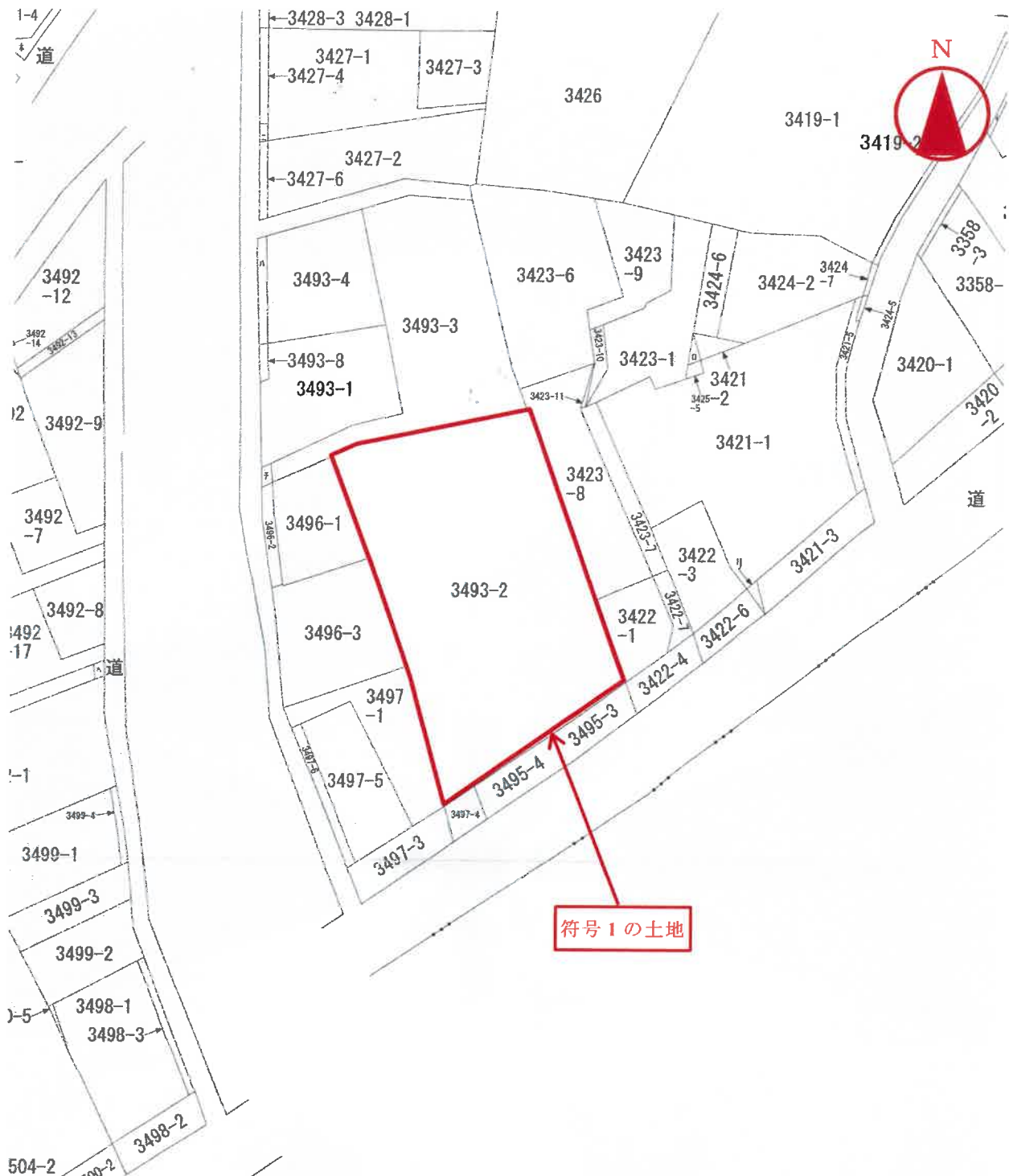
公図写（本図面は目的物件を A 4 判に抜粋したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面は A 3 判から A 4 判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上





縮尺=1/600

公 図 写

(本図面は目的物件をA4版に抜粋したもの)

各階平面圖

家屋番号
十間坂三丁目
3493番2の601

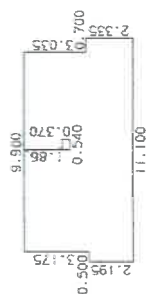
建築物の所在
茅ヶ崎市十間坂三丁目349番地2



專有部分

建築物の存する部分6階
建築物の名称601

求積表	合	計	床	面積
0.700 × 2.335	=	1.634500		
9.900 × 5.370	=	53.163000		
0.500 × 2.195	=	1.097500		
0.540 × 0.370	=	- 0.199800		
			合	55.69200
			床	55.69 m ²



著 成 作

（作威）

火藥

250

人請申

縮尺

500

建物図面写

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)

建物間取図

