

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 15 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 2 月 17 日から 令和 8 年 2 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 3 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 3 月 16 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 8 年 3 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 9 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 8 年 1 月 15 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	13,780,000 11,024,000		2,756,000	89,666	20,582



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 茅ヶ崎市中島字池ノ上1056番地1
茅ヶ崎市中島字中河原271番地5

建物の名称 ビッグヴァングランヴァーグ茅ヶ崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中島1056番1の313

建物の名称 313

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 66.59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 茅ヶ崎市中島字池ノ上1056番1

地 目 宅地

地 積 3741.14平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 茅ヶ崎市中島字池ノ上1057番20

地 目 宅地

地 積 33.44平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 茅ヶ崎市中島字池ノ上1058番5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 55.33平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 茅ヶ崎市中島字池ノ上1061番3

地 目 宅地

地 積 41.29平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 茅ヶ崎市中島字中河原271番5

地 目 宅地

地 積 2617.86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 1254670分の7022

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1254670分の7022

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1254670分の7022

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1254670分の7022



物 件 目 録

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1254670分の7022



物 件 明 細 書

令和 7年11月 6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：土地の符号2ないし4】

地上権

原 因 昭和55年10月20日設定

目 的 鉄筋コンクリート造り管渠の所有

範 囲 標高マイナス5mからマイナス11mの間

存続期間 管渠が存する間

地上権者 神奈川県

【物件番号1】 【物件番号1：土地の符号1及び5】

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 茅ヶ崎市中島字池ノ上1056番地1
茅ヶ崎市中島字中河原271番地5

建物の名称 ビッグヴァングランヴァーグ茅ヶ崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中島1056番1の313

建物の名称 313

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 66.59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 茅ヶ崎市中島字池ノ上1056番1

地 目 宅地

地 積 3741.14平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 茅ヶ崎市中島字池ノ上1057番20

地 目 宅地

地 積 33.44平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 茅ヶ崎市中島字池ノ上1058番5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 55.33平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 茅ヶ崎市中島字池ノ上1061番3

地 目 宅地

地 積 41.29平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 茅ヶ崎市中島字中河原271番5

地 目 宅地

地 積 2617.86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 1254670分の7022

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1254670分の7022

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1254670分の7022

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1254670分の7022



物 件 目 録

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1254670分の7022



令和 7年(ケ)第 223号
令和 7年 8月 4日受理
令和 7年 9月 26日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 茅ヶ崎市中島字池ノ上1056番地1
茅ヶ崎市中島字中河原271番地5

建物の名称 ビッグヴァングランヴァーグ茅ヶ崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中島1056番1の313

建物の名称 313

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 66.59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 茅ヶ崎市中島字池ノ上1056番1

地 目 宅地

地 積 3741.14平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 茅ヶ崎市中島字池ノ上1057番20

地 目 宅地

地 積 33.44平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 茅ヶ崎市中島字池ノ上1058番5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 5.5. 33平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 茅ヶ崎市中島字池ノ上1061番3

地 目 宅地

地 積 41. 29平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 茅ヶ崎市中島字中河原271番5

地 目 宅地

地 積 26.17. 86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 1254670分の7022

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1254670分の7022

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1254670分の7022

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1254670分の7022



物 件 目 録

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1254670分の7022



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
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 居宅 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」のとおり 管理費 修繕積立金	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	株式会社ポートハウジングサービス	
その他の事項		
敷地権	符号1～5	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～5) ☐ 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1～5) ☐ 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 年 () 第 号 保管開始日 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

事件番号：令和7年（ケ）第223号

（ 担当執行官 小早川 健 造 ）

回 答 書

- 1 管理費等の額及び滞納額は、次のとおりです（ただし、管理規約・集会決議等により特定承継人行使できる債権とされたもの）。

令和7年8月6日現在

☐ 管理費	月額	13,450 円	滞納額	40,350 円
☐ 修繕積立金	月額	14,040 円	滞納額	42,120 円
☐	月額	円	滞納額	円
☐	月額	円	滞納額	円
☐	月額	円	滞納額	円
☐	月額	円	滞納額	円

☐滞納期間 平成 令和 6 年 11 月分 ～ 令和 7 年 1 月分
☐損害金 年 14 % 金額 7760 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。

☐ 自治会費	月額	400 円
☐ ミニバイ?	月額	500 円
☐	月額	円

- 3 管理費・修繕積立金以外の費用について、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（その表紙及び該当部分のコピー）を提出します。

☐ 管理規約 ☐ 集会決議等の議事録 ☐

執行官の意見

- 1 (1) 本件建物には、現場の状況からして、第三者の占有徴表は認められない。
(2) よって、本件建物は、前記のとおり所有者が居宅として使用しているものと認める。
(3) 所有者宛に通知書を差し置いたが、何らの連絡も得られなかった。
- 2 (1) 浴室の天井には換気扇が取り外されており、同部分はむき出しの状態となっている。
(2) 全体として、経年使用等による劣化・汚損の状況が見受けられた。
- 3 本件敷地権（符号2ないし4）登記によると、要旨下記のとおり地上権が設定されている。
- | | |
|------|---------------------|
| | 記 |
| 登記受付 | 昭和55年10月24日 |
| 原因 | 昭和55年10月20日設定 |
| 目的 | 鉄筋コンクリート造り管渠の所有 |
| 範囲 | 標高マイナス5mからマイナス11mの間 |
| 存続期間 | 管渠が存する間 |
| 地上権者 | 神奈川県 |

以上

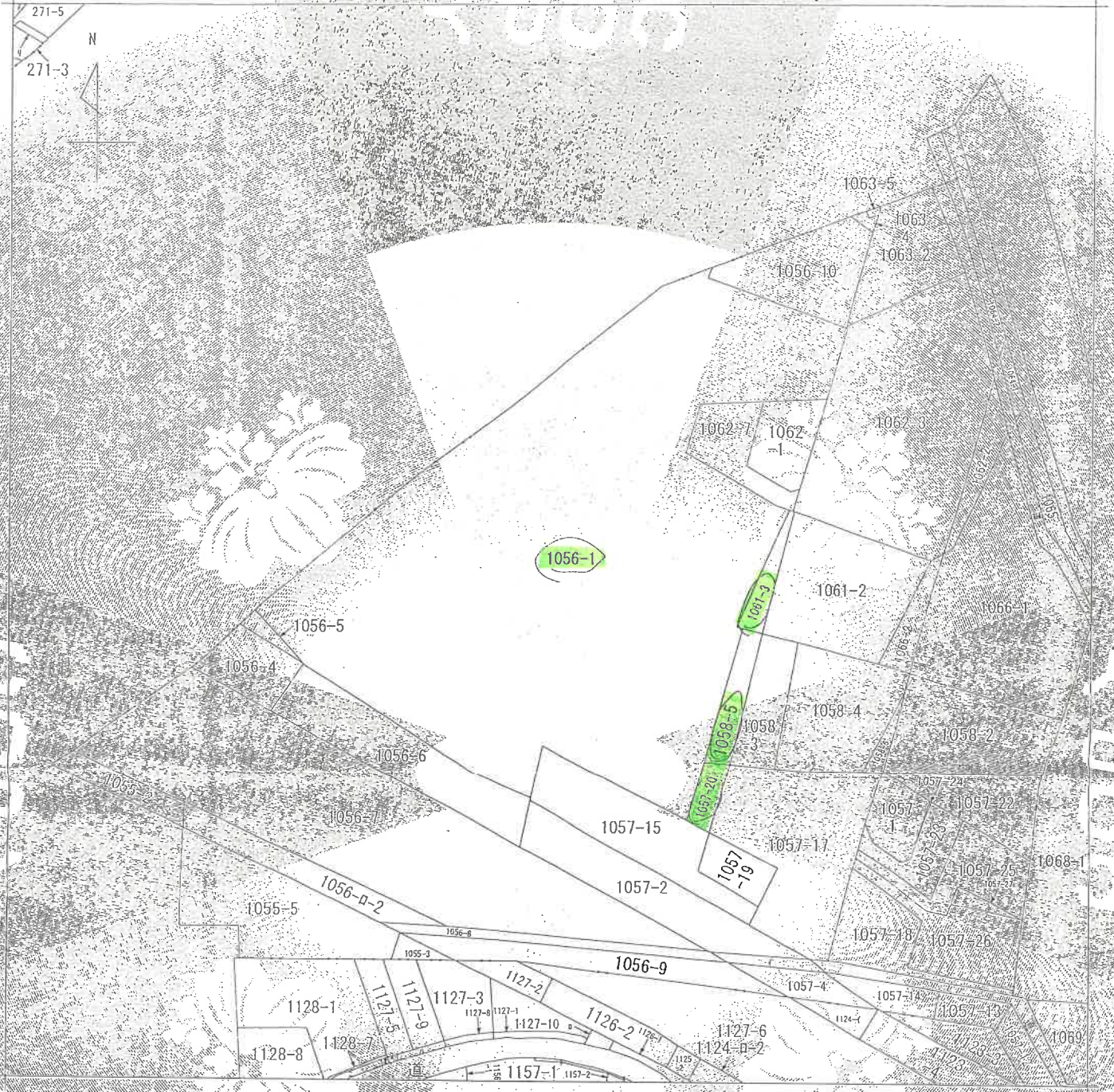
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 8 月 6 日 (水) 8 : 30 - 8 : 40	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
7 年 8 月 6 日 (水) : - :	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
7 年 8 月 12 日 (火) : - :	所有者宛通知書送付	(調査期日調整)
7 年 8 月 18 日 (月) 9 : 10 - 9 : 15	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
7 年 8 月 18 日 (月) 10 : 00 - 10 : 06	横浜地方法務局湘南支局	登記事項証明書申請・受領
7 年 9 月 22 日 (月) 10 : 40 - 11 : 30	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 [評価人同行]
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 7 年 9 月 22 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人A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。

4 1057-21 ハ 1127-7 ホ 1128-4 ニ 1157-3 リ 271-4
 0 1125-1 ニ 1128-2 ヘ 1128-5 テ 1157-1 ス 283-10



(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録した図面です。



請求 部分	所在	茅ヶ崎市 中島字 他ノ上				地番	1056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		
作成 年月日				縮尺 年月日 (原図)		補記 事項	国土台帳附属地図		

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7年6月6日

横浜地方方法務局湘南支局

登記官

請求番号：28-2

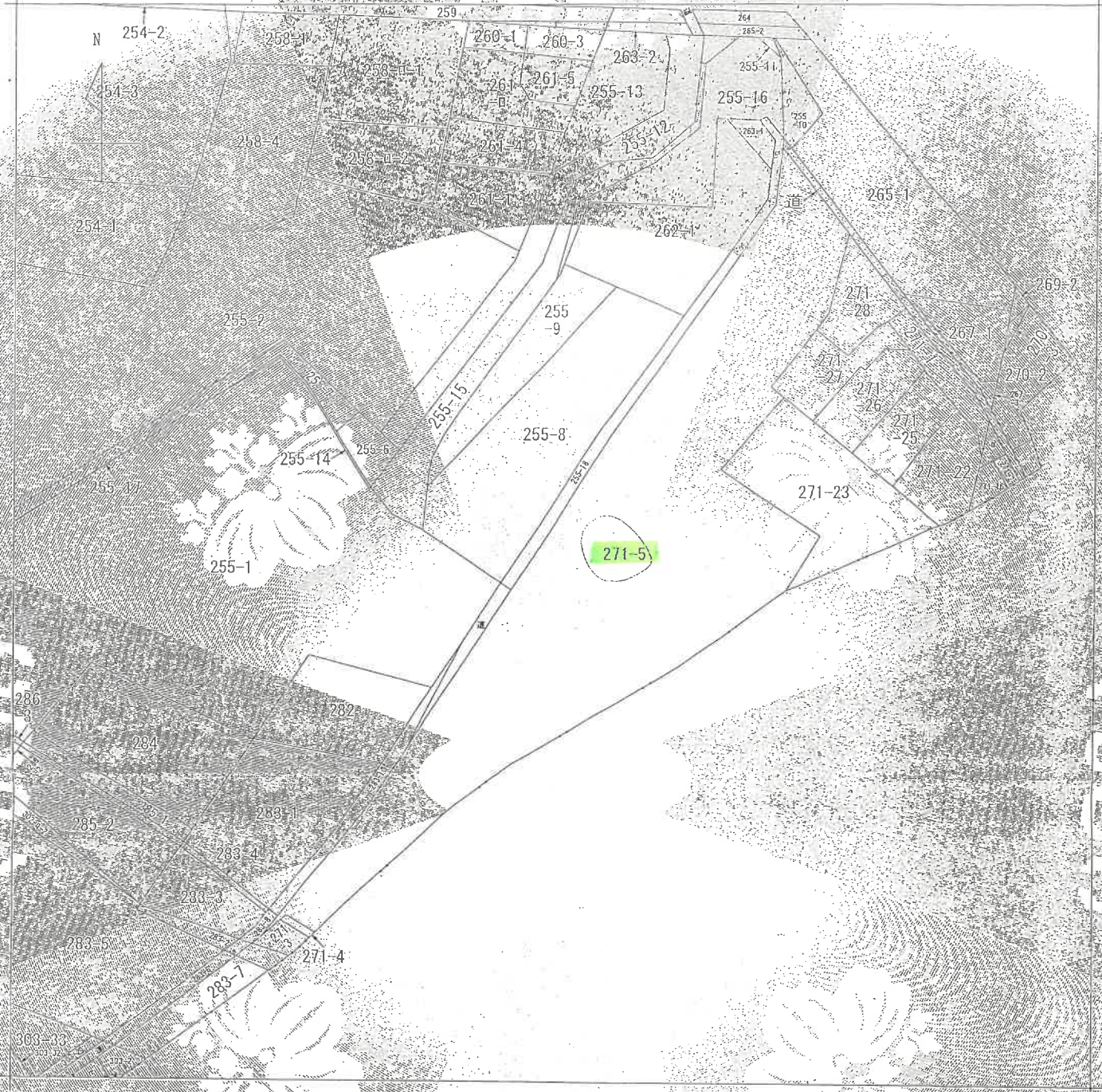
(1/1)

(8 枚目)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

1 260-2 285-3
0 271-17 303-21

303-22-1 303-23-1
303-23-2 303-23-3



(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る図面は、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



所在地	神奈川県中島字中河原				地番	271番5			
出典 比例尺	1/600	精度 図区分	座標系 平面座標 法記号	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載されている内容を印刷した書面である。

令和7年6月6日
横浜地方方法務局湘南支局
登記官

請求番号：28-8
(1/1)

(9 枚目)

請求番号: 28-1

067583

圖面平面臨名

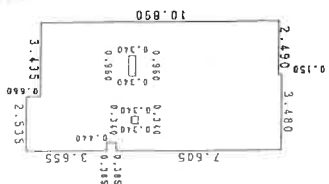
面圖
面圖
剖面圖
階梯剖面圖

家屋番号 中略1056番10313

家屋番号 中略1056番10313

茅ヶ崎市中原字也ノ庄1056番地1、字中原原271番地5

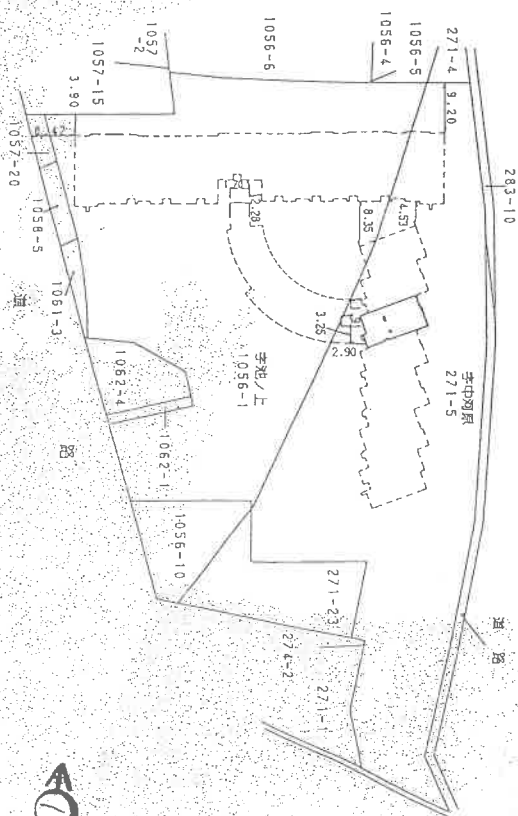
茅ヶ崎市中原字也ノ庄1056番地1、字中原原271番地5



26.46500	7.05 =	3.40 x	5.40
19.18445	3.45 =	3.55 x	5.55
1.53075	2.95 =	3.55 x	5.55
1.573100	0.80 =	3.30 x	5.30
-0.325640	0.90 =	3.30 x	5.30
1.115500			
65.597000	計		

床面積	66.59 m ²
-----	----------------------

◀○は写真撮影位置・方向



延物の存する部分 3階
延焼階号 313

解法 313

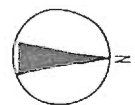
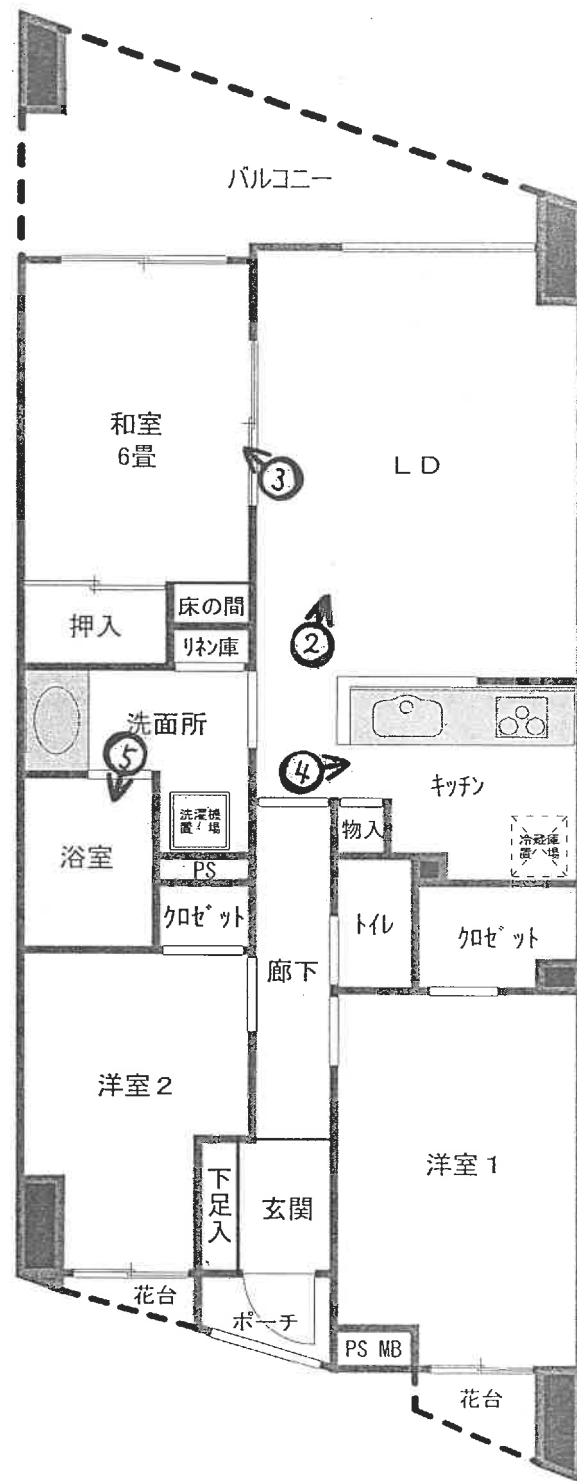
奇起附

箱尺 1 250

人言申書

尺蠖

間取図



令和7年(ケ)第223号

①

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



③



④



⑤



令和 7 年（ケ）第 223 号

令和 7 年 9 月 22 日 現地調査

令和 7 年 10 月 3 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 13,780,000 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	
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 茅ヶ崎市中島字池ノ上1056番地1
茅ヶ崎市中島字中河原271番地5

建物の名称 ビッグヴァングランヴァーグ茅ヶ崎

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中島1056番1の313

建物の名称 313

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 66.59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 茅ヶ崎市中島字池ノ上1056番1

地 目 宅地

地 積 3741.14平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 茅ヶ崎市中島字池ノ上1057番20

地 目 宅地

地 積 33.44平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 茅ヶ崎市中島字池ノ上1058番5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 55.33平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 茅ヶ崎市中島字池ノ上1061番3

地 目 宅地

地 積 41.29平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 茅ヶ崎市中島字中河原271番5

地 目 宅地

地 積 2617.86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 1254670分の7022

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1254670分の7022

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1254670分の7022

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1254670分の7022



物 件 目 録

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1254670分の7022



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1～5)

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「平塚」駅の東方約2.7km (道路距離) 最寄バス停「中島」より徒歩約2分	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第3種高度地区 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	6,489.06㎡ (合計) 不整形 間口約45m 、奥行約75m (最深部) ほぼ平坦
接面道路の状況	東側 約6.2m 県道(建築基準法第42条第1項)に約55m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	1,254,670 分の 7,022
特 記 事 項	◇目的土地は、茅ヶ崎市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。 ◇土地の符号2～4には、以下の地上権設定登記がある。 登記受付 昭和55年10月24日 原因 昭和55年10月20日設定 目的 鉄筋コンクリート造り管渠の所有 範囲 標高マイナス5mからマイナス11mの間 存続期間 管渠が存する間 地上権者 神奈川県 ◇建物図面によると、目的敷地の北西側が道路になっているが、現状は道路はなく、北東側は市道(未舗装幅員約0.9m、建築基準法適用外道路)に接しているがフェンスにより出入りできない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ビッグヴァングランヴァーグ茅ヶ崎	
建物の用途	住宅等（総戸数160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14年2月22日（登記記載）
	経過年数	約24年
	経済的残存耐用年数	約31年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート14階地下1階建 延べ 13, 376. 29㎡	
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(3基)、オートロック、集合郵便受、共同視聴設備、 ゴミ置場、管理室、駐車場、自転車置場、キッズルーム、 ホビールーム、コミュニティルーム、宅配ボックス等	
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	株式会社ポートハウジングサービス
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済 ◇課税上登記共用部分あり	

(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	3階 (313号室) 主要開口部の方位：西向き 中間部屋	
床	面	積	66.59㎡ (登記面積)
間	取	り	3LDK
バルコニー等	バルコニー 9.11㎡ (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 フローリング、畳等 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 8 月 6 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	13,450円	40,350円
	修繕積立金	14,040円	42,120円
	そ の 他	自治会費	400円
		ミニバイク使用料	500円
備 考	年14% (令和7年7月31日までで計算)		7,760円
	の 遅延損害金の規定あり。		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 7 年 9 月 22 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はとれていない。 ◇経年使用による相応の劣化、汚損の状況が認められる。 ◇浴室換気扇が取り外されている。		

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	× 66.59	÷ 0.90	× 0.45	= 11,650,000

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 24年 、 経済的残存耐用年数 31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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 31\text{年}}{(\text{経過年数 } 24\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 31\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.45$$

(2) 敷地権価格 (符号 1～5 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)
169,000	× 1.17	198,000	× 6,489.06	× 1.0	$\times \frac{7,022}{1,254,670}$	= 7,190,000

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。

公示地地 茅ヶ崎-29

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 151,000\text{円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{92} & = & 169,000\text{円/㎡} & \end{array}$$

◇ 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 : 公示地 は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 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、一部地上権設定登記、ハザードマップ等で劣り、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）
11,650,000	+ 7,190,000	× 0.95	= 17,900,000

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（3階 部分）313号室

位置別補正：0.97（西向き、中間住戸）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 0.98 \times 0.97 \times 1.00 = 0.95$$

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)
296,000	× 0.95	× 1.00	× 66.59	= 18,730,000

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 (6.5%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,213,007 (11.5%)	811,320	7.0%	11,242,577 = 11,240,000	0.8278	9,304,472 (88.5%)	= 10,520,000 (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	17,900,000	× 1.0	= 17,900,000
比準価格	18,730,000	× 1.0	= 18,730,000
収益価格			10,520,000
調整後の価格			17,580,000

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)
17,580,000	× 1.0	× 0.8	× 0.98	- 0	= 13,780,000

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 2% 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 公 示 地 : 茅ヶ崎-29
所 在 : 茅ヶ崎市今宿字北側 5 1 7 番 1 9 外
価 格 : 151,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線「茅ヶ崎」駅 約2,800m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 100㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北側 4.0 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域
(建ぺい率 60% ・ 容積率 200%) 準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1 (建物)	5,892,592円		
符号1 (土地)	282,515,928円 (敷地権の割合	1,254,670分の	7,022)
符号2 (土地)	2,525,255円 (敷地権の割合	1,254,670分の	7,022)
符号3 (土地)	4,178,300円 (敷地権の割合	1,254,670分の	7,022)
符号4 (土地)	3,118,055円 (敷地権の割合	1,254,670分の	7,022)
符号5 (土地)	197,690,315円 (敷地権の割合	1,254,670分の	7,022)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写 (目的物件をA 4判へ抜粋したものである。)

建物図面・各階平面図写 (A 3判からA 4判へ縮小)

間取図

以上

縮尺 1/10,000

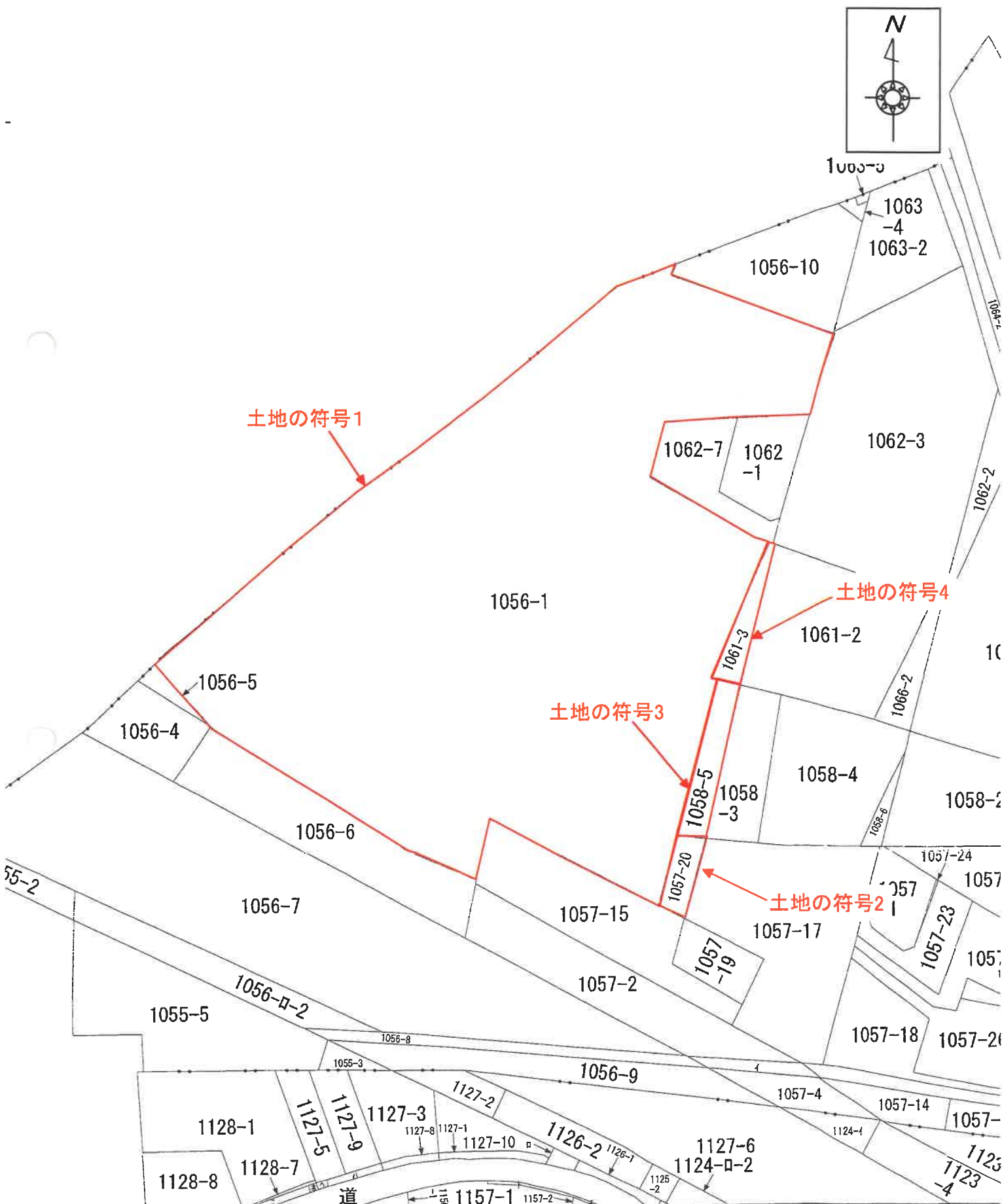


スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
(株)マッフル
地図使用承認©マッフル第5-045号

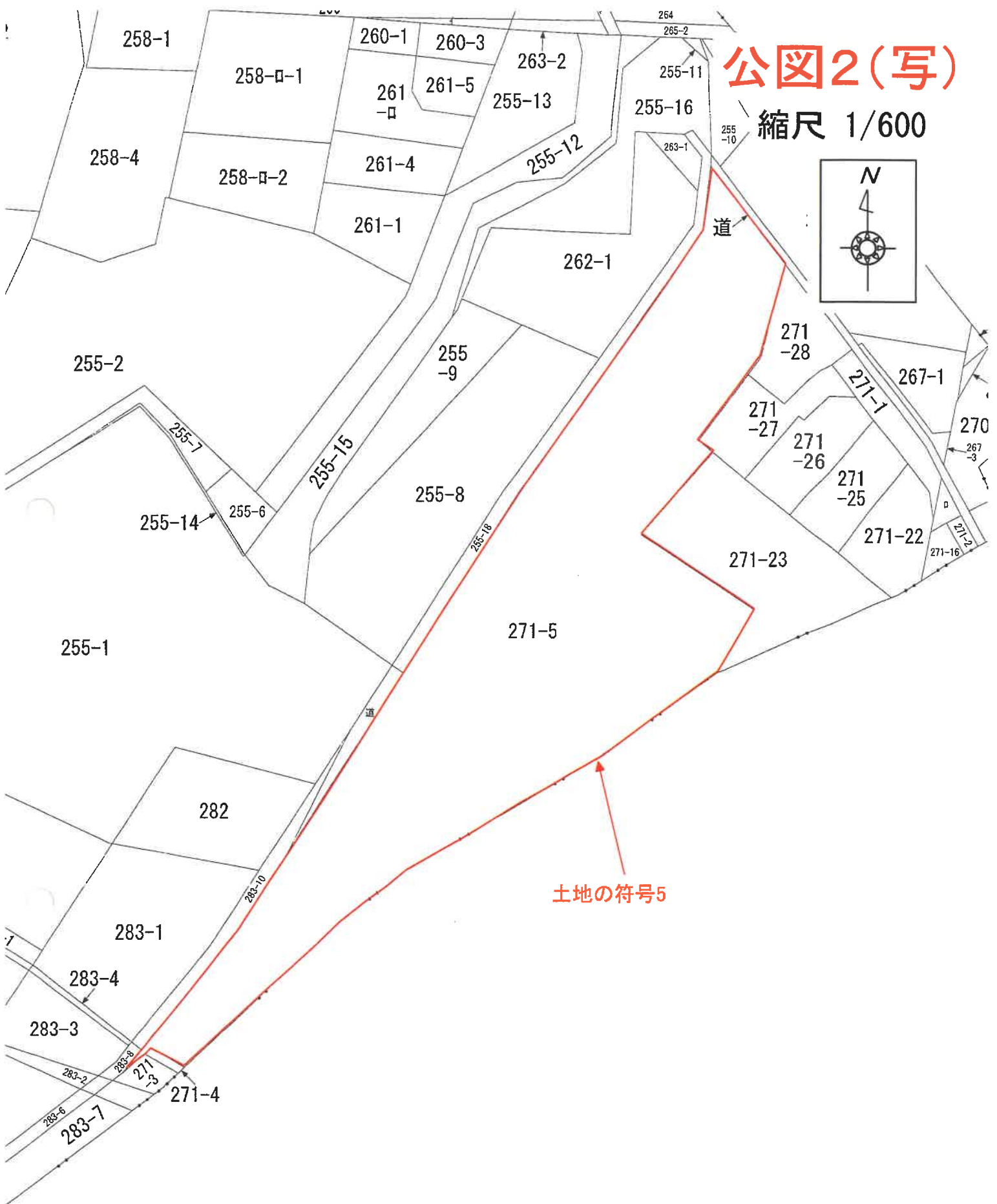
公図1(写)

縮尺 1/600

-21 -1	ハ ニ	1127-7 1128-2	ホ ヘ	1128-4 1128-5	ト チ	1157-3 1157-4	リ ヌ	271-4 283-10
-----------	--------	------------------	--------	------------------	--------	------------------	--------	-----------------



縮尺 1/600



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
地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

中島

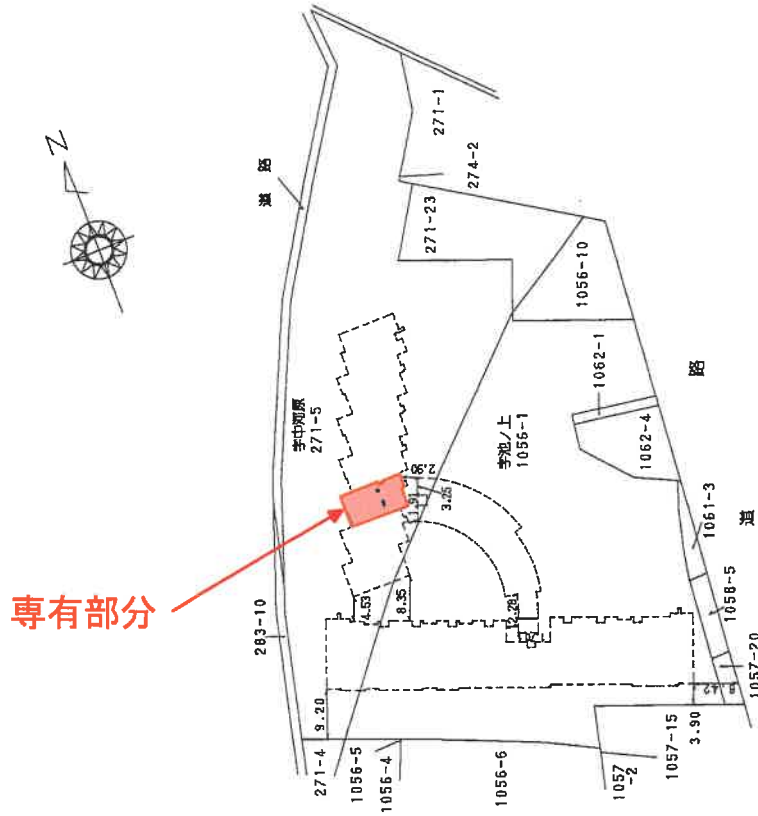
面圖
圖面
物平
階面
建各

067583

各階平面圖

家屋番号 中懸1056番1の313

建築物の所在
茅ヶ崎市中臨字池ノ上1056番地1、宇中河原271番地5



建物の存する部分 3階
建物番号 313

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{1000}$

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

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7年6月6日 横浜地方方法務局湘南支局

横浜地方法務局湘南支局

發給會

間取図



令和7年(ケ)第223号