

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月26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 8年 3月31日から 令和 8年 4月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月14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 4月27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 4月20日 午前10時00分から 令和 8年 4月20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 2月26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, 2	6,640,000 5,312,000	一括	1,328,000	62,538	0
1	3,310,000				
2	3,330,000				
備考	固定資産税欄の金額は都市計画税を含む				

物 件 目 録

1 所 在 藤沢市大鋸一丁目
地 番 591番11
地 目 宅地
地 積 300.11平方メートル
共有者 A 持分47834分の4622

2 (一棟の建物の表示)

所 在 藤沢市大鋸一丁目591番地11
構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺地下1階付3階建
床 面 積 1階 197.42平方メートル
2階 197.42平方メートル
3階 173.73平方メートル
地下1階 25.30平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大鋸一丁目591番11の6
建物の名称 104
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 46.22平方メートル
所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年12月 8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, 2】

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2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和9年7月31日まで

賃 料 月額7万1000円(別途バイク置場使用料月額1000円)

敷 金 7万3000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 所 在 藤沢市大鋸一丁目
地 番 591番11
地 目 宅地
地 積 300.11平方メートル
共有者 A 持分47834分の4622

2 (一棟の建物の表示)

所 在 藤沢市大鋸一丁目591番地11
構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺地下1階付3階建
床 面 積 1階 197.42平方メートル
2階 197.42平方メートル
3階 173.73平方メートル
地下1階 25.30平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大鋸一丁目591番11の6
建物の名称 104
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 46.22平方メートル
所有者 A

令和 7年(ケ)第 262号
令和 7年 9月 10日受理
令和 7年10月 21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 所 在 藤沢市大鋸一丁目
地 番 591番11
地 目 宅地
地 積 300.11平方メートル
共有者 A 持分47834分の4622

2 (一棟の建物の表示)

所 在 藤沢市大鋸一丁目591番地11
構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺地下1階付3階建
床 面 積 1階 197.42平方メートル
2階 197.42平方メートル
3階 173.73平方メートル
地下1階 25.30平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大鋸一丁目591番11の6
建物の名称 104
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 46.22平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県藤沢市大鋸一丁目19番3-104号		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B 上記の者が本建物を居宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	管理費 月額 13,860円 修繕積立金 月額 4,158円 駐輪場使用料 月額 1,000円 円 円	令和7年10月2日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円	
管理費等照会先	有限会社ステイ湘南		
その他の事項			
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 年 () 第 号 保管開始日 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 1階
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者) ■A(所有者))の陳述/■提示文書(賃貸借契約書・更新契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成22年 9月30日
最初の契約日	平成22年 9月ころ
契約等期間	平成22年 9月30日から平成24年 9月29日まで2年間
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 7年 8月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 9年 7月31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定め無し
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者(「執行官の意見」参照) <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金7万1,000円(毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払()分(円) <input type="checkbox"/> 相殺()分(円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(■敷金7万3,000円 <input type="checkbox"/> 保証金()円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のほか、バイク置場使用料として月額1,000円の支払いあり <input checked="" type="checkbox"/> その他、「執行官の意見」参照
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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
■ B (占有者)	<p>1 (1) 本件建物は、私が家族の者と共に居宅として使用しています。</p> <p>(2) 動物は飼っていません。</p> <p>2 (1) 契約内容は契約書のとおりです。</p> <p>(2) 保管してある契約書で最も古い契約は平成22年のものですが、私の記憶ではその2年前から借りていると思います。でも、そのときの契約書は残っていません。</p> <p>(3) 賃料は月額7万3,000円でしたが、所有者がAさんになってから月額7万1,000円にしてもらいました。それは水漏れなどの問題があったためで、そのことは後でお知らせします。</p> <p>(4) それに、所有者がAさんになったときは、私は株式会社FGGコーポレーション（以下「FGG」という。）という会社から借りています。このFGGとの間では、賃料のほかにバイク置場代として月額1,000円の支払いと賃料の引落手数料として月額2,000円の支払いがありますので、結局、月々の支払額は7万4,000円になっています。</p> <p>3 (1) 本件建物の不具合については、いくつかの問題があります。一番の問題は水漏れです。これは令和元年のことでしたが、本件建物の水道管が老朽化して腐食していたため階下のバイク置場に水が漏れ出してしまい、そこに水が溜まってしまったのです。そればかりでなく、本件建物の床下から畳などに染み出してしまったので和室(1)の畳や壁面や付近のフローリングなどを修繕してもらいました。さきほど、賃料を減額してもらったというのは、このようなことがあったためです。でも、排水が詰まるということはありません。</p> <p>(2) その他に、かなり前のことで今はありませんが、雨漏りがありました。今でも天井にその跡が残っています（写真⑥）。本件建物は1階ですけど、これは雨漏りであって水漏れではないと思います。</p> <p>(3) 壁面については、小さいですけど穴が空いているところがあり、それから少しですけどカビが発生しているところもあります。</p> <p>(4) 現在、床には問題はありません。傾斜も感じません。</p>
■ A (所有者)	<p>1 私は、本件建物をBさんにお貸ししていますが、Bさんは私が本件建物を購入する前からお住まいになっている方です。</p> <p>2 現在の賃料は月額7万1,000円です。</p> <p>3 本件建物の賃貸について、私はFGGと契約したと思いますが、その契約はリモート契約ですので、書面としては持っていません。でも私がお貸ししているのはBさんです。</p>

(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 (1) 本件建物は、現場の状況、賃貸借契約書等の記載及び関係人の陳述からして、第三者であるBの占有が認められる。
 - (2) その占有権原は前記「占有者及び占有権原」のとおり賃借権と認めるが、以下のとおり補足する。
 - (3) Bの賃借権は、本件建物に設定されている最先順位の抵当権に優先している。
 - (4) Bから提示を受けた現在の契約書によると、株式会社FGGコーポレーション（以下「FGG」という。）を貸主とし、Bを借主とされているが、その直前の契約書ではFGGは貸主代理とされている。のみならず、所有者であるAはFGGとの契約を認めているものの、契約の種類は特定されていない。しかも、所有者はBに賃貸している旨も述べている。そうすると、本件建物は所有者がBに賃貸しているものと認め、FGGは所有者の代理人ないし物件管理者の立場にある（現に、これらの契約書では、FGGは管理会社としても表示されている。）ものと推定する。
 - (5) なお、Bは本件建物の最初の契約が平成20年のことである旨陳述しているが、書面等もなく判然としなかった。また、FGGに対し書面を送付して照会したが、何らの連絡も得られなかった。
 - (6) なお、Bによると、BはFGGに対して引落手数料として月額2,000円支払っているとのことであるが、契約書上、当該手数料の定めは見当たらない。のみならず、同手数料の額には疑義がある。
- 2 本件建物の損傷等については、おおむねBの陳述のとおりと思われるが、目視の限りでも経年使用等による汚損・劣化の状況が認められた。

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 9月19日 (金) 11:40-11:45	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 9月22日 (月) 17:10-17:22	執行官事務室	占有者と通話 (事情聴取, 期日調整)
7年 9月22日 (月) :-:	管理会社宛照会書送付	管理費関係調査
7年 9月26日 (金) 16:06-16:20	執行官事務室	占有者と通話 (契約関係聴取)
7年 9月29日 (月) 14:21-14:25	横浜地方法務局	土地登記事項証明書申請・受領
7年10月 4日 (土) 9:45-12:00	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 占有者と面談 (占有・損傷等調査, 手続教示) [評価人同行]
7年10月 6日 (月) 14:33-14:38	横浜地方法務局	法人登記事項証明書申請・受領
7年10月 6日 (月) :-:	所有者宛照会書送付 F G G コーポレーション宛照会書送付	占有関係調査
7年10月15日 (水) 14:21-14:25	執行官事務室	所有者と通話 (事情聴取, 契約関係聴取)

(特記事項)

令和 年 月 日

目的物件が不在で施錠されている場合に備えて, 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。

(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：昭和58年9月1日

141541

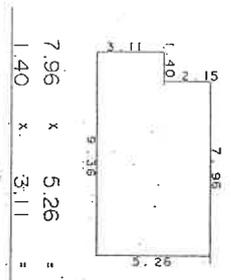
各階平面図

建築物平面図

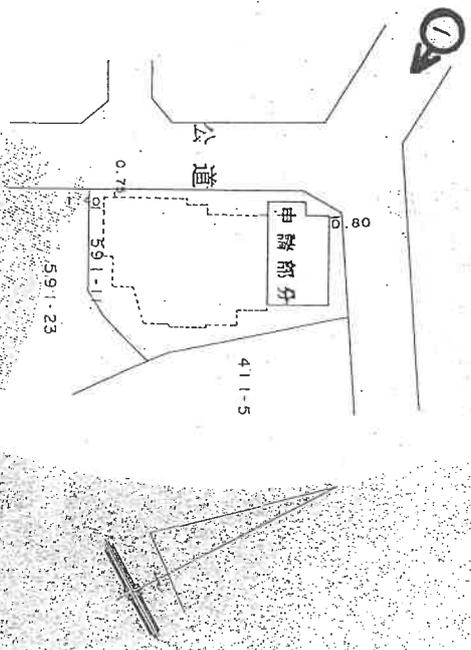
家屋番号	大須一丁目 591番11-6
建物の所在	堺市大須一丁目591番地11

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年7月9日
堺市地方技術局南支局
登記係



7.96	x	5.26	=	41.8696
1.40	x	3.11	=	4.3540
床面積				46.2236
				46.22 m ²



◀○は写真撮影位置・方向

建物の所在(5.91部分)一階

作製者

縮尺 1/2500

申請人

縮尺 1/5000

令和7年(ケ)第262号



104号室

◀○は写真撮影位置・方向

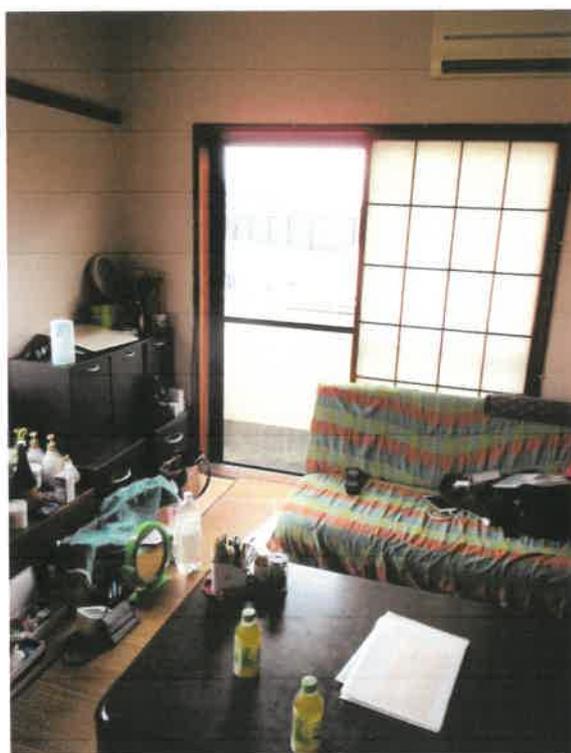
①

物件 2 の存する一棟の建物



②

物件 2



③



④



⑤



⑥

雨漏り跡の状況





令和7年(ケ)第262号
令和7年10月4日 現地調査
令和7年10月23日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第1 評価額

一括価格(合計)	
金6,640,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,310,000円
物件2(建物)	金3,330,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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1の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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、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	
2		住居表示：大鋸1-19-3-104
特記事項		
・ 特になし		

* 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 所 在 藤沢市大鋸一丁目
地 番 591番11
地 目 宅地
地 積 300.11平方メートル
共有者 A 持分47834分の4622

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 藤沢市大鋸一丁目591番地11
構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺地下1階付3階建
床 面 積 1階 197.42平方メートル
2階 197.42平方メートル
3階 173.73平方メートル
地下1階 25.30平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 大鋸一丁目591番11の6
建物の名称 104
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 46.22平方メートル
所有者 A

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1）

位置・交通	J R 東海道本線、小田急江ノ島線「藤沢」駅の東方約1 k m (道路距離)	
付近の状況	一般住宅のなかに共同住宅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 建蔽率 容積率 防火規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域（主たる用途） 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	300.11㎡ やや不整形 間口約23m、奥行約10m～約16m 画地内は南側が高い。北側道沿いの一部及び東側境界に擁壁がある。
接面道路の状況	西側幅員約6m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約23m接面し、北側幅員約6m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高から約3m高く約10m接面している。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む1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
評価目的持分	持分4万7834分の4622（共有）	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・目的土地の北側は、藤沢市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。 ・用途地域が跨る。北側は上記の通りで、南側の一部は第1種住居地域、建蔽率60%、容積率200%、準防火地域の指定となる。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	南伯台ハイツ	
建物の用途	居宅（総戸数11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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和58年6月20日（登記記載） 約43年 約7年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下1階付3階建、延593.87㎡	
仕 様	屋 根：瓦葺 外 壁：タイル貼等 その他：特になし	
設 備	集合郵便受、ゴミ置場、駐輪場、バイク置場、共同視聴用アンテナ等	
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 委託 有限会社ステイ湘南 巡回管理
管理の状況	普通	
特 記 事 項	・エレベーター設備、オートロック設備、四輪自動車用駐車場はない。	

(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(104号室)・角住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	46.22㎡ (登記面積)		
間 取 り	2LDK		
バルコニー等	あり		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼、和室敷目天井等 フローリング、畳等 クロス貼等 キッチン、浴室、トイレ、洗面所、押入等 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7年10月2日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	13,860 円	0 円
	修繕積立金	4,158 円	0 円
	そ の 他	駐輪場 1,000 円	0 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	<p>令和7年10月4日：内部立入調査時点において賃借人Bが居宅として使用し、占有している。賃貸借の概要は次のとおり。</p> <p>賃 貸 人：A 賃 借 人：B 当初契約：平成22年9月30日から平成24年9月29日まで2年間 現在契約：令和7年8月1日から令和9年7月31日まで2年間 月額家賃：71,000円 敷 金：73,000円 そ の 他：Bは、「月額家賃のほかバイク置場使用料1,000円と賃料の引落手数料の名目で2,000円を支払っているため、月額の支払合計額は74,000円になります。」との旨を述べている。</p>		

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">• BはAの抵当権設定以前から入居しており、当初の月額家賃は月額73,000円だったが、所有者がAになったときに月額家賃が71,000円に減額となった。• 令和元年頃に上水道管から漏れがあり専有部内の和室(1)の畳や壁、フローリングに染み出したことから、修繕をしてもらった経緯をBは述べている。• 雨漏りの経緯があり天井に雨漏り跡がある。和室(1)の壁に穴が空いている。一部にカビがみられる。経年による劣化がある。• 室内でペットの飼育はない。
---------	---

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1）

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)
1	245,000	×1.01	247,000	×300.11	×1.00	× $\frac{4622}{47834}$	= 7,160,000

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 藤沢－10

$$\begin{array}{cccccc} & & & \text{標準化} & & \\ & & & \text{補正} & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 212,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{90} & = & 245,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：地価公示地の所在する地域は目的地域に比べ接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差：形状、高低差等でやや劣り、接道条件等で優り、総合格差で上記の通り。

地積：登記数量

建付減価：必要なし。

共有持分：登記上の持分。

② 建物価格（物件 2）

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)
250,000	×46.22	÷0.81	×0.11	= 1,570,000

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 43 年、経済的残存耐用年数 7 年、
観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 7 年}}{(\text{経過年数 43 年} + \text{経済的残存耐用年数 7 年})} \times (1 - 0.2) = 0.11$$

(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)
1	7,160,000	× 0.40	場所的利益	= 2,860,000

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	7,160,000	－ 2,860,000	×1.02	= 4,390,000	49.3%
2	1,570,000	+ 2,860,000		= 4,520,000	50.7%
合 計				8,910,000	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：0.99 (1階)

位置別補正：1.03 (角部屋)

その他補正：1.00 (必要なし)

相 乗 積：0.99 × 1.03 × 1.00 = 1.02

2 比準価格の試算

基準階の 比準価格 (円/m ²)	個別格差 (階層・位置・ 品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (m ²)	比準価格(円)
284,000	× 1.02	× 0.95	× 46.22	= 12,720,000

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 m²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：内部の管理状況等も考慮し減価を計上した。

3 収益価格

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益 (円)	総費用	純収益	還元利回り	収益価格 (円)
784,000	$\times (1 - 0.519)$	$= 377,000$	$\div 8.5\%$	$= 4,440,000$

総収益：現在収受している月額支払い賃料等を基に総収益を求めた。

総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、建物償却率、目的不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

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	8,910,000	×0.80	= 7,130,000
比準価格	12,720,000	×0.80	= 10,180,000
収益価格			4,440,000
調整後の価格			8,390,000

占有減価修正：賃借人の占有開始時期、抵当権設定の経緯等を考慮し減価した。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に案分し、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）
1	8,390,000	49.3%	= 4,140,000
2		50.7%	= 4,250,000

(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	4,140,000	× 1.0	× 0.80			= 3,310,000
2	4,250,000	× 1.0	× 0.80	× 1.00	-73,000	= 3,330,000
一括価格 (合計)						6,640,000

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：必要なし。

その他の控除(敷金等)：引受けとなる賃借権の敷金を考慮して判定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示地：藤沢－10

所 在：藤沢市藤が岡2丁目20番7、「藤が岡2-20-10」
価 格：212,000円/㎡
位 置：JR東海道本線「藤沢」駅約1.1km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：240㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：東4m市道
用途指定等：第1種中高層住居専用地域(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7年度）

物件1（土地）	36,796,787円
物件2（建物）	3,107,960円

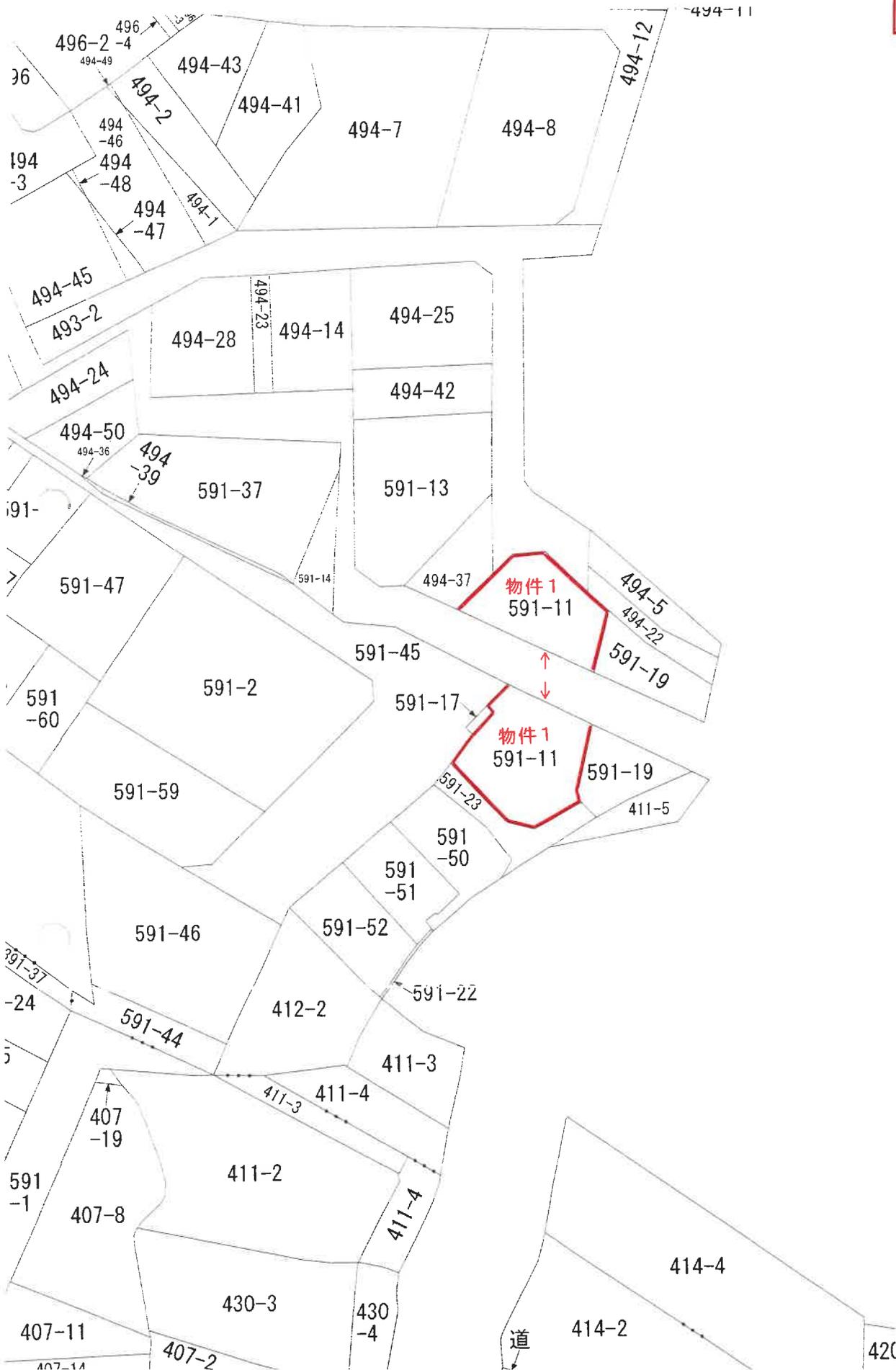
（物件1 共有者 A 持分4万7834分の4622）

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
建物図面写・各階平面図
建物間取図

以 上

公图写



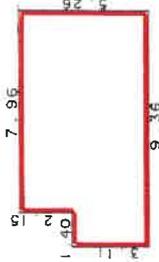
S=1/600

141541

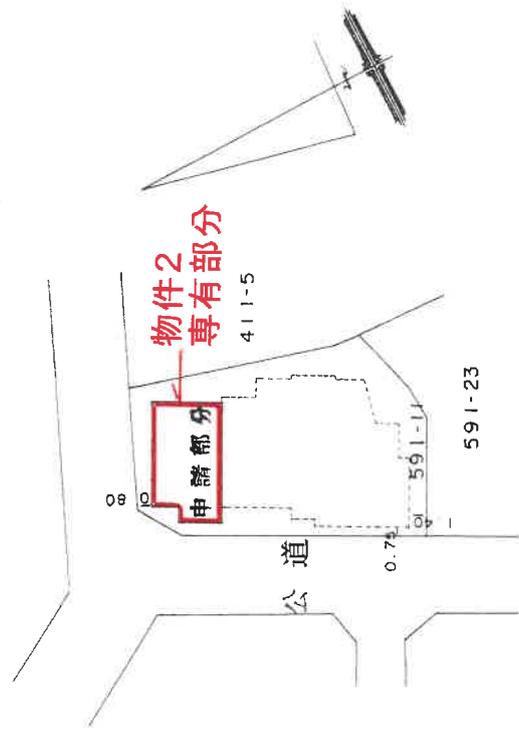
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	大領 591番地-6
建物の所在	藤沢市大領一丁目591番地川



7.96 x 5.26 = 41.8696
 1.40 x 3.11 = 4.3540
 床面積 46.2236
 46.22 m²

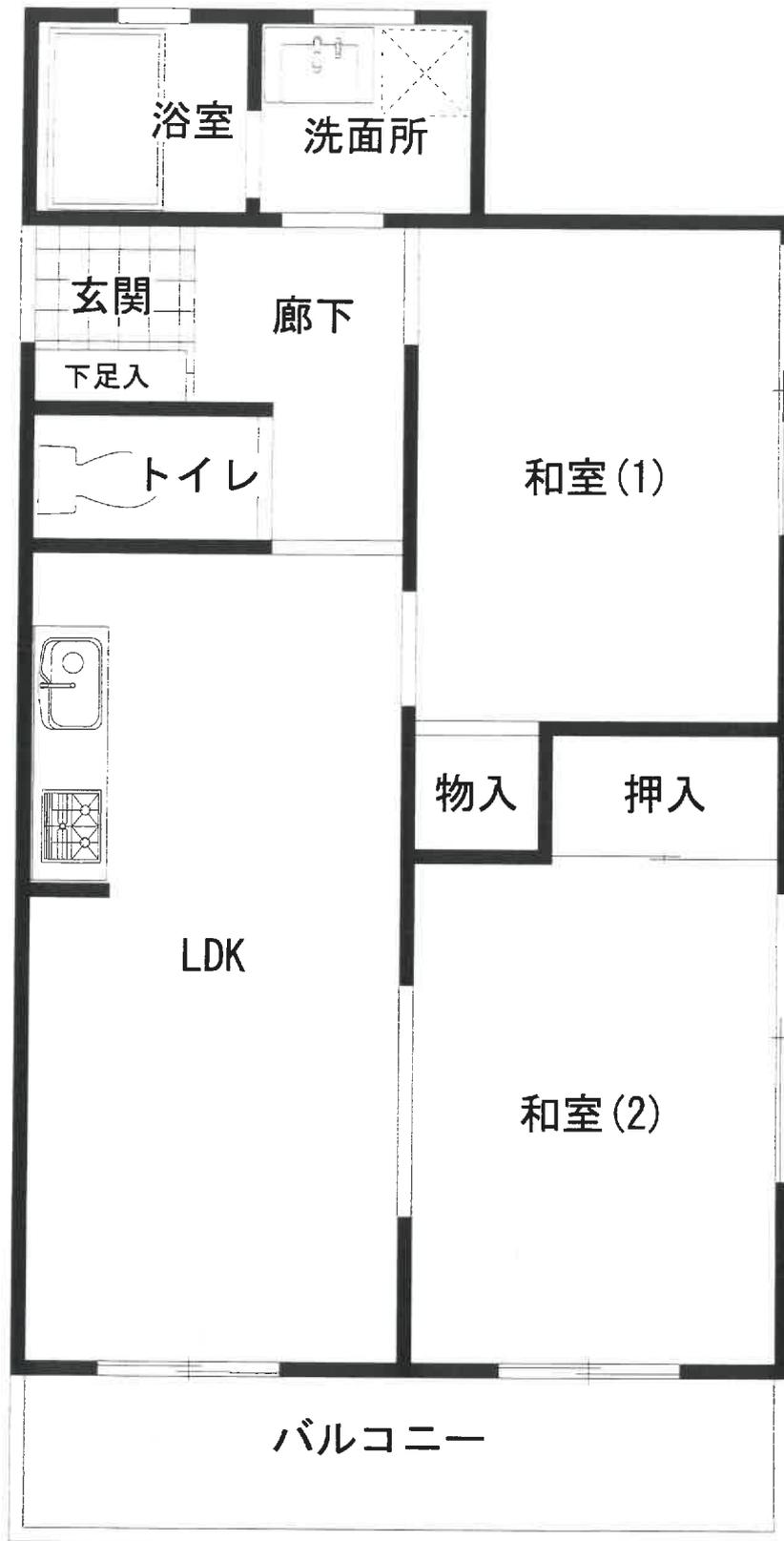


58 8.1
建物の存する部分一階

原図より81%に縮小

作製者	縮尺	1 / 250	申請人	縮尺	1 / 500
-----	----	---------	-----	----	---------

建物間取図



104号室