

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月16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 5月19日から 令和 8年 5月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 2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 6月15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 6月 8日 午前10時00分から 令和 8年 6月 8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 4月16日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 藤沢市みその台5283番地35

建物の名称 藤沢みその台ニューライフ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 みその台5283番35の10

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 70.79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 藤沢市みその台5283番35

地 目 宅地

地 積 1571.75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 29分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 2月 9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】
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 藤沢市みその台5283番地35

建物の名称 藤沢みその台ニューライフ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 みその台5283番35の10

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 70.79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 藤沢市みその台5283番35

地 目 宅地

地 積 1571.75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 29分の1

令和7年(ケ)第267号
令和7年9月26日受理
令和7年11月5日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 青木清二

(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 藤沢市みその台5283番地35

建物の名称 藤沢みその台ニューライフ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 みその台5283番35の10

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 70.79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 藤沢市みその台5283番35

地 目 宅地

地 積 1571.75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 29分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県藤沢市みその台3番3-203号	
建物	物件1	
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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社 第一事業部 電話 ()	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (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)	
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

令和 7 年 (7) 又) 第 267 号

所有者 ()

担当執行官 青木清二

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 10 月 6 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	8,800 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	114,400 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	13,000 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	169,000 円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	14.0 %	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	20,484 円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	令和 6 年 10 月分 ~ 7 年 10 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。

<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 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 平面図・間取図

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本マンション管理会社担当者	1 物件1は、誰も住んでいない状態だと認識しています。 2 本マンションの共用部分に、特段問題はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

- 1 物件1の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 物件1につき、洋室2の入口扉下部表面が一部剥がれているほか、内壁のクロスが一部剥離している箇所があるなど、全体的に経年相応の劣化が見られた。
- 3 物件1の占有関係については、電気・ガスの供給が停止されていること、室内に存在した郵便物等がいずれも所有者（債務者）又はその親族と思われる者宛てであること、その他の室内外の状況及び関係人の陳述から、第三者が占有している様子は窺われず、所有者（債務者）が室内に動産を残置した状態で占有しているものと認めた。
- 4 評価人の調査によると、本マンション敷地の東側隣接道路は市道であり、北側隣接道路は私道（開発道路）である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

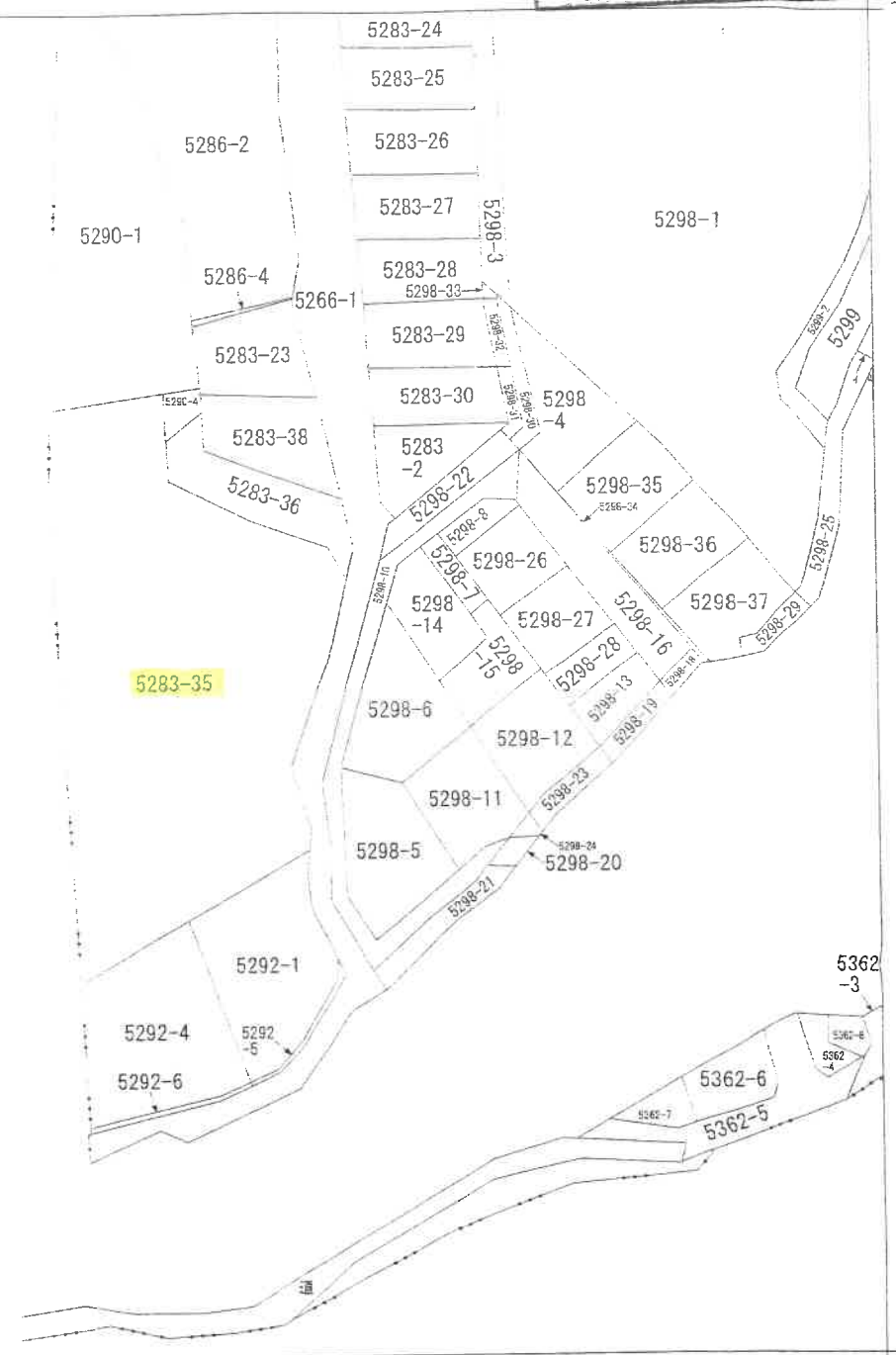
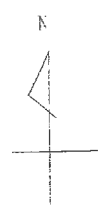
(5枚目)

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 9月 26日 (金) 16:00 — 16:20	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 7年 9月 26日 (金) 16:54 — 16:58	当職携帯電話	マンション管理会社担当者から聴取
令和 7年 9月 29日 (月) : — :	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス(10月6日回答書受領)
令和 7年 9月 30日 (火) 11:30 — 11:37	横浜地方法務局湘南支局	隣接道路部分の土地登記事項要約書等受領、共用部分の建物登記事項要約書交付申請(不存在)
令和 7年 10月 1日 (水) : — :	郵便	所有者(債務者)へ照会書送付(10月7日あて所尋ね当たらずで戻り)
令和 7年 10月 2日 (木) 10:40 — 10:45	目的物件所在地	不在、通知書投函、外観調査
令和 7年 10月 24日 (金) 17:20 — 17:55	目的物件所在地	立入調査(評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月24日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

5295-2
5296-3
5376



(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	所在	藤沢市みその台		地番	5283番35	
出力尺	1/600	精度区		座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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。

(横浜地方法務局湘南支局管轄)

令和7年7月30日

東京法務局中野出張所
登記官

(7 枚目)

請求番号 24-1

1/1

登記年月日：昭和59年3月8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。

(横濱地方方法務局湘南支局管轄)

令和7年7月30日

東京法務局中野出張所

登記官
(8 枚田)

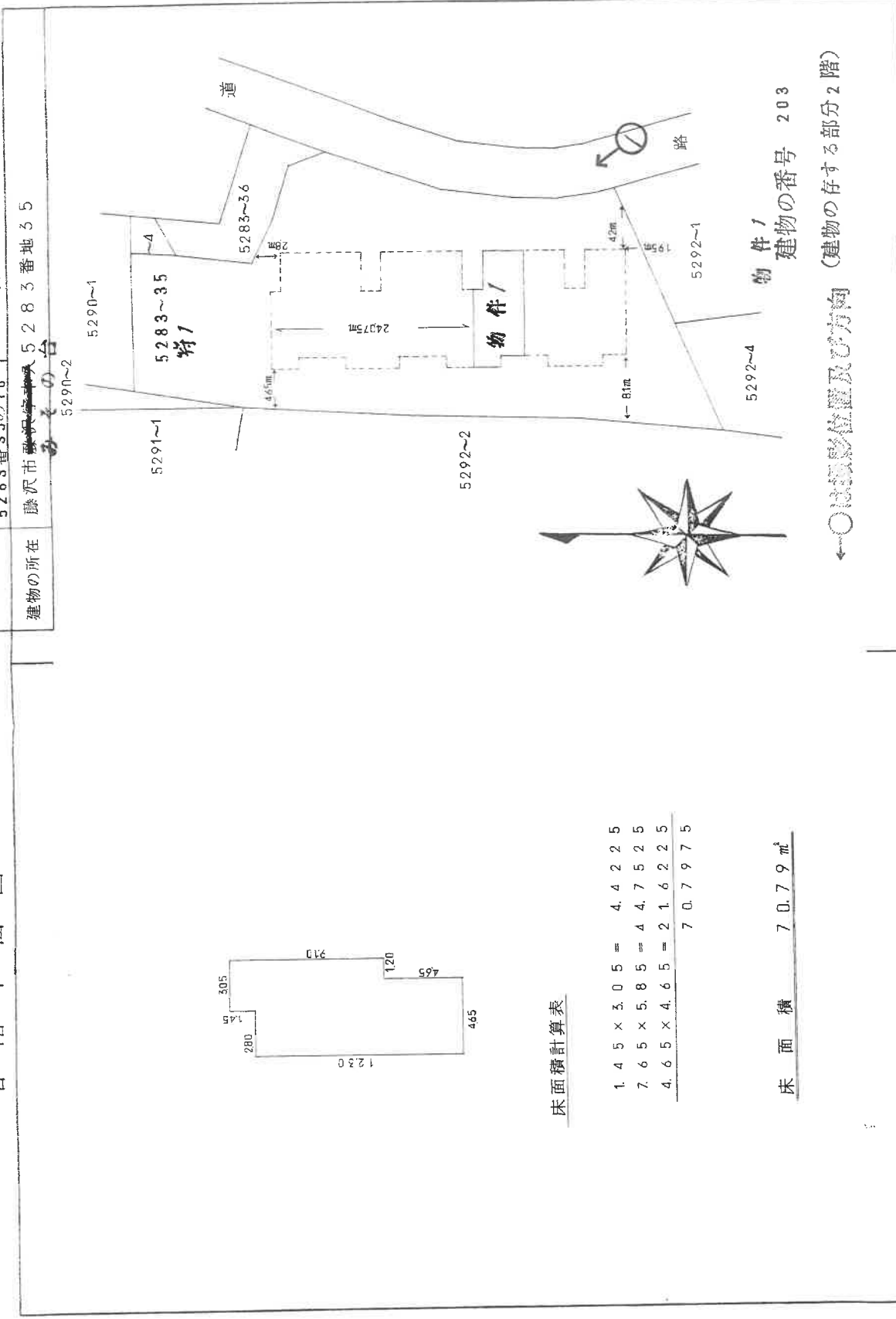
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

各階平面図 建物各階平面図

みその台

家屋番号	5283番35の10
建物の所在	藤沢市みその台5283番地35

253216



床面積計算表

1. 4.5 × 3.05 =	4.4225
7. 6.5 × 5.85 =	44.7525
4. 6.5 × 4.65 =	21.6225
	70.7975

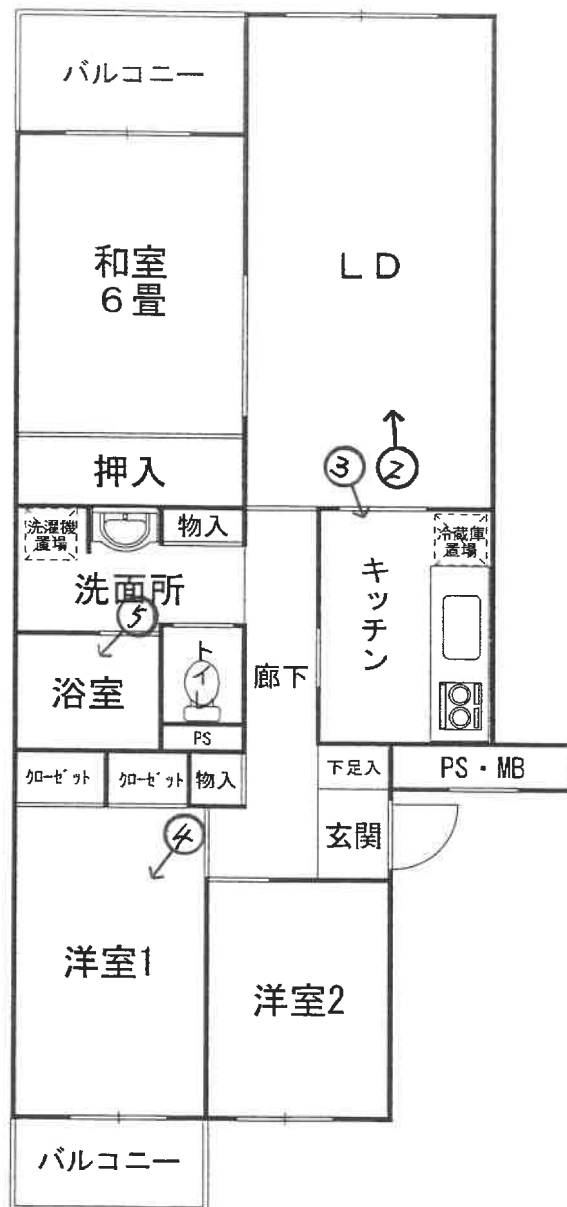
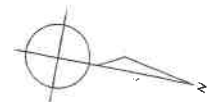
床面積 70.79㎡

作製者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
		月15日(作製)	

請求番号：24-2

間取見取図

←○は撮影位置及び方向



①

物件 1 を含む一棟の建物



②



(10 枚目)

③



④



(// 枚目)

⑤



(12 枚目)

令和7年（ケ）第267号
令和7年10月24日 現地調査
令和7年11月5日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
栗山 亮 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 9,470,000 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	(住居表示) みその台3番3-203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 藤沢市みその台5283番地35

建物の名称 藤沢みその台ニューライフ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 みその台5283番35の10

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 70.79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 藤沢市みその台5283番35

地 目 宅地

地 積 1571.75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 29分の1



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「藤沢本町」駅の北方約950m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 埋蔵文化財包蔵地内 (No. 58)、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	1,571.75㎡ 不整形 間口約35m、奥行約30m (最深部) 東側道路は南方に下り傾斜しており、宅盤面は概ね平坦であるが、東側道路面より低位にある。
接面道路の状況	東側にて幅員約6mの舗装市道 (建築基準法第42条1項) に約35m接面している。また、北側から東側にて幅員約6mの舗装私道 (建築基準法第42条1項2号、開発道路) に約25m接面している。	
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
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	29分の1
特記事項	◇一棟建物の建築計画概要書によると、敷地面積は1584.964㎡であり、上記地積とやや相違する。 ◇西側にて、小田急江ノ島線の線路敷に近接している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	藤沢みその台ニューライフ	
建物の用途	住宅等（総戸数29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59年1月13日（登記記載）
	経過年数	約42年
	経済的残存耐用年数	約8年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ2,139.04㎡	
仕様	屋根：陸屋根（アスファルト断熱露出防水等） 外壁：吹付タイル その他：なし	
設備等	集合郵便受、駐車場、自転車置場、ゴミ置場等	
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	日本ハウズイング株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	エレベーターやオートロックはない。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建		
位 置	2階 (203号室) 主要開口部の方位： 西向き 中間部屋		
床 面 積	70.79㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー：6.68㎡		
仕 様	天井	ビニールクロス貼、板等	
	床	CFシート、畳等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	ユニットバス、トイレ、キッチン等	
	そ の 他		
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 10 月 6 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	8,800円	114,400円
	修 繕 積 立 金	13,000円	169,000円
備 考	年14.0%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金20,484円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年10月24日：内部立入調査 所有者が居宅として占有している。		
特 記 事 項	<p>◇洋室2のドアに一部剥がれた箇所が見られたほか、室内には経年に伴う劣化や損傷等が認められた。</p> <p>◇各居室やLDは、廊下より低くなっており段差がある。</p> <p>◇和室には物が多く置かれており、床や壁等の状態を子細に確認することができなかった。</p> <p>◇解錠による調査のため、設備関係の動作状況は不明である。</p>		

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	× 70.79	÷ 0.95	× 0.13	= 2,910,000

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 42年 、 経済的残存耐用年数 8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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年}}{(\text{経過年数 } 42\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.13$$

(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/m ²)	個別格差	更地価格 (円/m ²)	地 積 (m ²)	建 付 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
177,000	× 0.95	168,000	× 1,571.75	× 1.0	× $\frac{1}{29}$	= 9,110,000

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。

地価調査地 藤沢 (県) -12

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 175,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 177,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和7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 : 地価調査地は、標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 地価調査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とおり

個別格差 : 角地であるが、形状、埋蔵文化財包蔵地内、線路敷に近接すること等で劣り、総合格差で上記のとおり

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）
2,910,000	+ 9,110,000	× 0.95	= 11,420,000

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：1.00（2階部分）203号室

位置別補正：0.95（西向き、中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $1.00 \times 0.95 \times 1.00 = 0.95$

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)
204,000	× 0.95	× 1.00	× 70.79	= 13,720,000

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㎡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：必要なし

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) 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) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利現価率 ※2 (8.7%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,408,125 (15.6%)	927,900	9.2%	9,783,293 = 9,780,000	0.7786	7,614,708 (84.4%)	= 9,020,000 (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	11,420,000	× 1.00	= 11,420,000
比準価格	13,720,000	× 1.00	= 13,720,000
収益価格			9,020,000
調整後の価格			12,330,000

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)
12,330,000	× 1.0	× 0.8	× 0.96	- 0	= 9,470,000

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 4% 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 地 価 調 査 : 藤 沢 (県) -12
所 在 : 藤 沢 市 み そ の 台 5298 番 27 「みその台2-6」
価 格 : 175,000円/m²
位 置 : 小田急江ノ島線「藤沢本町」駅 約950m
価 格 時 点 : 令 和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 100m²
供 給 処 理 施 設 : 水 道、ガ ス、下 水
接 面 街 路 : 北 東 側 4.6m 市 道
用 途 指 定 等 : 第 1 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域、準 防 火 地 域
(建 蔽 率 60% 、 容 積 率 200%)
地 域 の 概 要 : 中 小 規 模 一 般 住 宅 が 建 ち 並 ぶ 高 台 の 住 宅 地 域

- 2 固 定 資 産 税 評 価 額 (令 和 7 年 度)
物 件 1 (建 物) 3,296,870円
符 号 1 (土 地) 148,772,424円 (敷 地 権 の 割 合 29 分 の 1)

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 (A 3 判 から A 4 判 へ 縮 小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000



目的物件

地価調査地

最寄駅

建物図面・各階平面図 (写)

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

登記年月日：昭和59年3月8日

253216

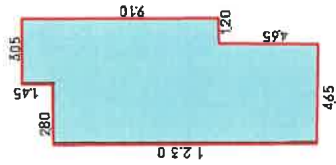
みその台

建物図面
各階平面図

家屋番号
5283番35の10

建物の所在
藤沢市藤沢5283番地35
みその台
5290~2

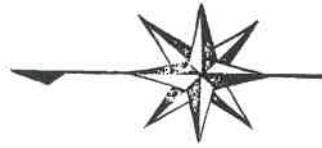
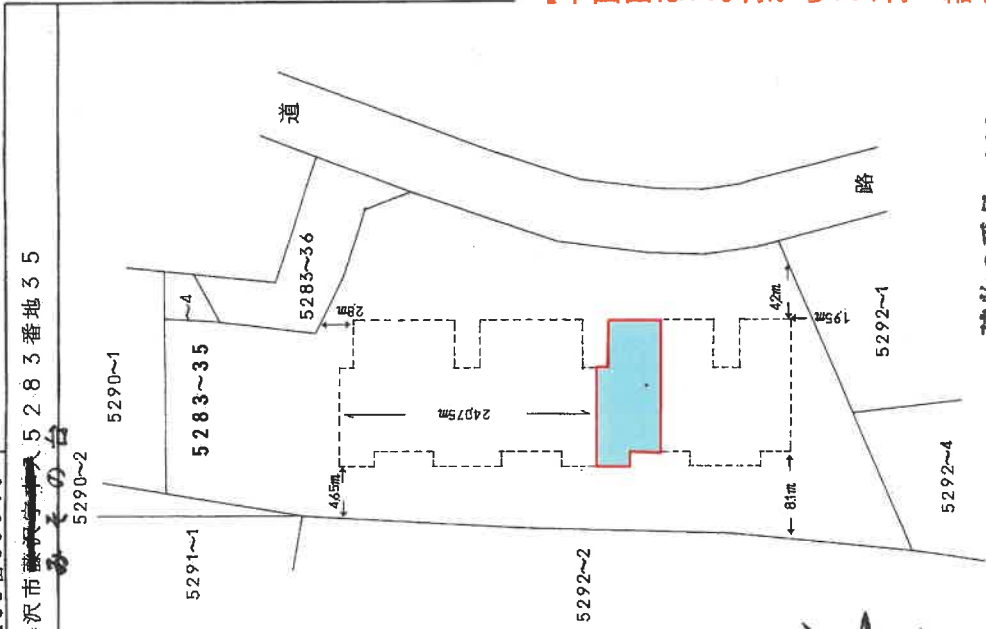
物件1 専有部分



床面積計算表

$1.45 \times 3.05 = 4.4225$
 $7.65 \times 5.85 = 44.7525$
 $4.65 \times 4.65 = 21.6225$
 70.7975

床面積 70.79㎡



建物の番号 203

(建物の存する部分2階)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

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。

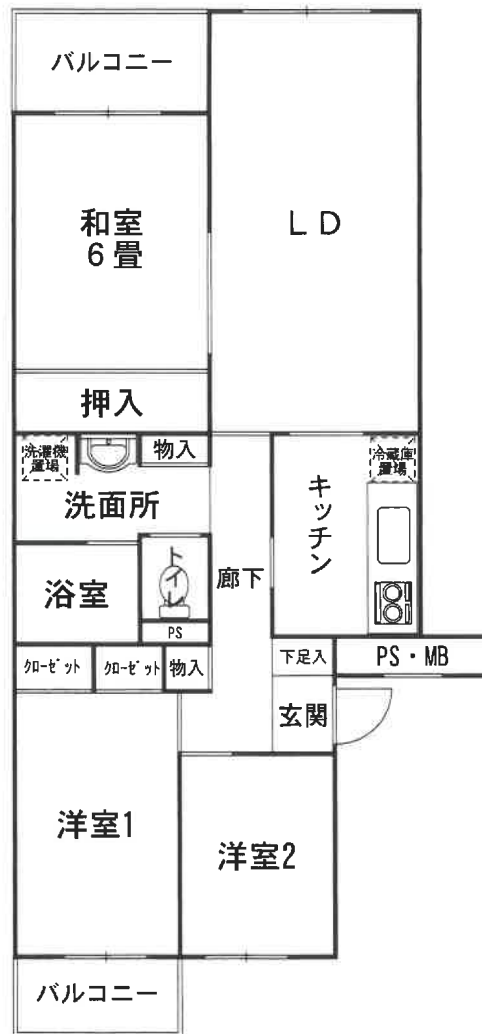
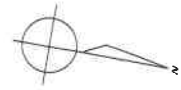
(横浜地方支庁管理局湘南支庁管理)

令和7年7月30日

東京法務局中野出張所

登記簿

間取図



令和7年(ケ)第267号