

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 1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 6月 9日から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 6月23日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 7月 6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 6月29日 午前10時00分から 令和 8年 6月29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 5月 1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 藤沢市鵜沼東4番地12、4番地11  
建物の名称 藤沢東急ドエルオックス

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鵜沼東4番12の7  
建物の名称 F206  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 2階部分 53.44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 藤沢市鵜沼東4番12  
地 目 宅地  
地 積 395.42平方メートル

土地の符号 2  
所在及び地番 藤沢市鵜沼東4番11  
地 目 宅地  
地 積 224.78平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2  
敷地権の種類 地上権  
敷地権の割合 65分の1

## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月13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 藤沢市鵜沼東4番地12、4番地11

建物の名称 藤沢東急ドエルオークス

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鵜沼東4番12の7

建物の名称 F206

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 53.44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 藤沢市鵜沼東4番12

地 目 宅地

地 積 395.42平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 藤沢市鵜沼東4番11

地 目 宅地

地 積 224.78平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 65分の1

令和7年(ヌ)第165号  
令和7年11月11日受理  
令和7年12月16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 藤沢市鵠沼東4番地12、4番地11

建物の名称 藤沢東急ドエルオークス

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鵠沼東4番12の7

建物の名称 F206

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 53.44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 藤沢市鵠沼東4番12

地 目 宅地

地 積 395.42平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 藤沢市鵠沼東4番11

地 目 宅地

地 積 224.78平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 65分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり							
住居表示	神奈川県藤沢市鵜沼東4番2-206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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td style="font-size: 2em;">{</td><td>種類：</td></tr> <tr><td></td><td>構造：</td></tr> <tr><td></td><td>床面積：</td></tr> </table>		{	種類：		構造：		床面積：
{	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使用している <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	株式会社東急コミュニティー湘南支店 電話 ( )							
その他の事項								
敷 地 権	符号1、2							
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1、2) <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 type="checkbox"/> 所有権 (符号 ) <input checked="" type="checkbox"/> 地上権 (符号1、2) <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td style="font-size: 2em;">{</td><td>地方裁判所 支部 令和 年( )第 号</td></tr> <tr><td></td><td>保管開始日 令和 年 月 日</td></tr> </table>		{	地方裁判所 支部 令和 年( )第 号		保管開始日 令和 年 月 日		
{	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 type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" 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 (ケ・㊟) 第 165 号  
担当執行官 青木 清二

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 10 月 31 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	7,900 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	15,800 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	18,800 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	37,600 円
<input checked="" type="checkbox"/> 組合費	月額	3,800 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	7,600 円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/> 損害金	年	%	<input type="checkbox"/> 金額	円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	令和 年 月分	～	令和 年 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 checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	9,500 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	19,000 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

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■本マンション管理会社担当者</p>	<p>1 本マンションは、現在、大規模修繕中ですが、共用部分に特段の問題はありません。</p> <p>2 本マンションの駐車場等がある4番10及び同番13の各土地は、本マンション管理組合法人所有の土地です。本マンション区分所有者から各土地の使用料を徴収しているということはありません。</p>
<p>■本マンション管理人</p>	<p>物件1には、所有者（債務者）の息子が住んでいますが、所有者（債務者）も時々来ています。</p>
<p>■A (所有者（債務者）の長男)</p>	<p>1 物件1は、母（所有者（債務者））と共に住居として使用しています。母は、今、別の家にはいますが、物件1に母の荷物もありますし、住民票も置いてあるので、母も物件1を住居として使用していると理解していただいて結構です。</p> <p>2 表札には、母と私の姓と母の被相続人の姓が併記されています。</p> <p>3 壁紙が全体的に黄ばんでいるのは、私の喫煙のせいかも知れません。</p> <p>4 水回りの不具合はありません。</p> <p>5 ペットは飼っていません。</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 物件1の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 物件1は、内壁面の所々に亀裂があり、壁紙が黄ばんでいるなど、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、表札、室内に存在した郵便物の宛名、その他の室内の状況及び関係人の陳述から、所有者（債務者）が居宅として占有しているものと認めた。
- 4 符号1、2の隣地4番10及び同番13は、関係人が述べたとおり、いずれも本マンション管理組合法人の所有土地であり、本マンションの敷地、駐車場等として使用されている。
- 5 評価人の調査によると、本マンション敷地の北西側に接する道路は市道である。

(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 11月 13日 (木) 16:45 — 17:02	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 7年 11月 14日 (金) 11:00 — 11:15	横浜地方法務局湘南支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領
令和 7年 11月 14日 (金) 15:48 — 15:52	当職携帯電話	本マンション管理会社担当者から聴取
令和 7年 11月 17日 (月) : — :	執行官室	本マンション管理会社へ照会書ファックス (同日回答書受領)
令和 7年 11月 20日 (木) 11:45 — 12:00	目的物件所在地	不在、本マンション管理人から聴取、通知書投函、外観調査
令和 7年 12月 3日 (水) 10:45 — 11:10	目的物件所在地	Aと面談、立入調査 (評価人同行)
年 月 日 ( ) : — :		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 12月 3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。  <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

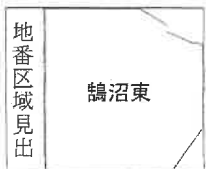
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



-31087.803 (座標値種別：図上測定)

(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。  
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	藤沢市鶺鴒沼東		地番	4番12			
出力尺	1/500	精度区	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方務局湘南支局管轄)

令和7年10月1日

名古屋法務局

地図整理番号：M69657

登記官

( 7 枚目)

登記年月日：昭和44年6月11日

091085 鶴沼東

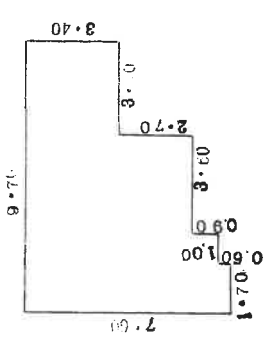
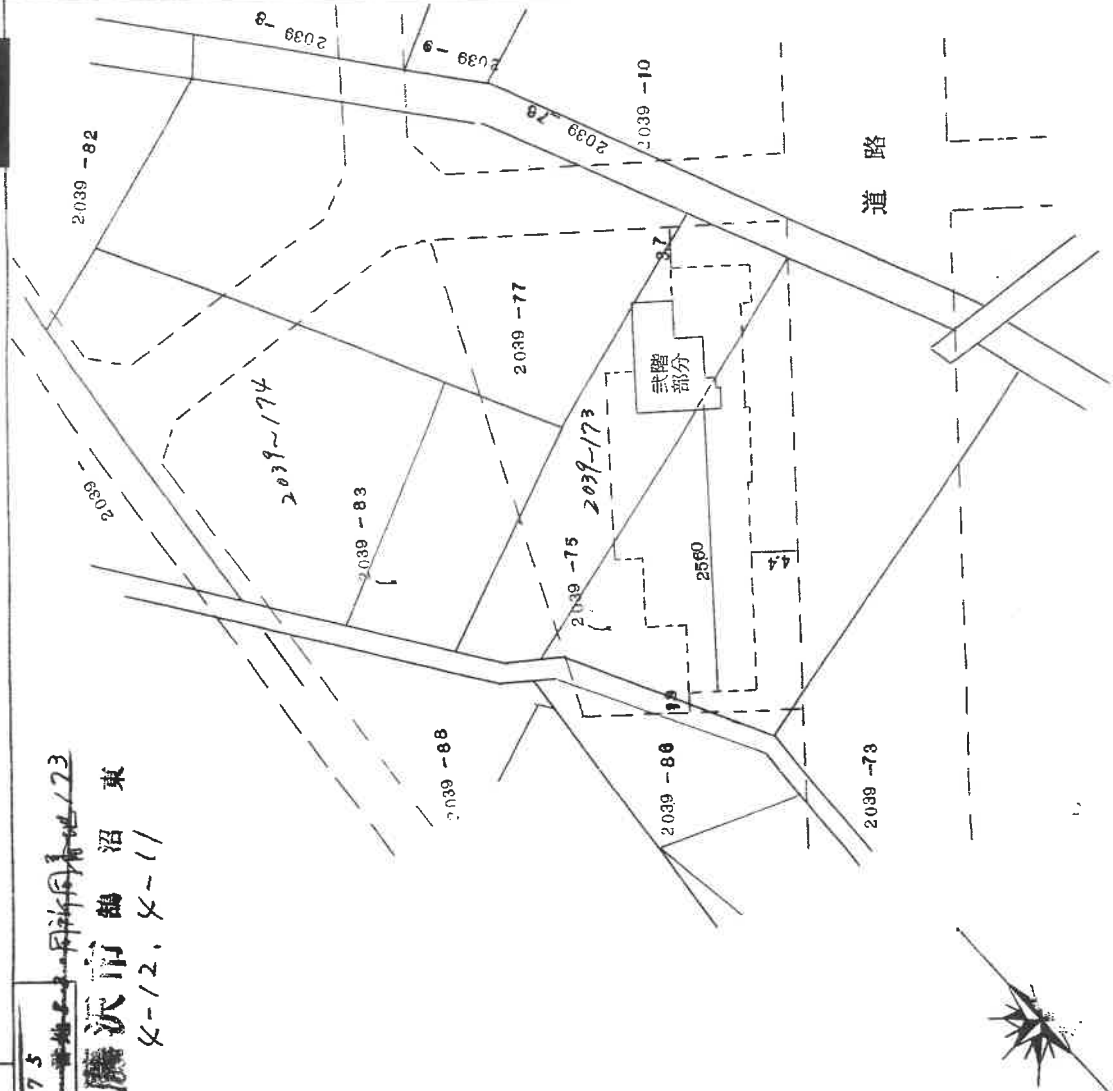
家屋番号 4-12-7  
2039番730

建築物の所在 茨城県水戸市鶴沼東2039番地73  
同前番地730同前番地73

1階の存する部分2階  
建物番号 F-206号

茨城県水戸市鶴沼東  
4-12, 4-11

建築物各階平面図



求積表

- 9.700 × 3.400 = 32.98
- 6.300 × 2.700 = 17.01
- 2.700 × 0.900 = 2.43
- 1.700 × 0.600 = 1.02
- 53.444m<sup>2</sup>

(全国土地家屋調査士用紙)

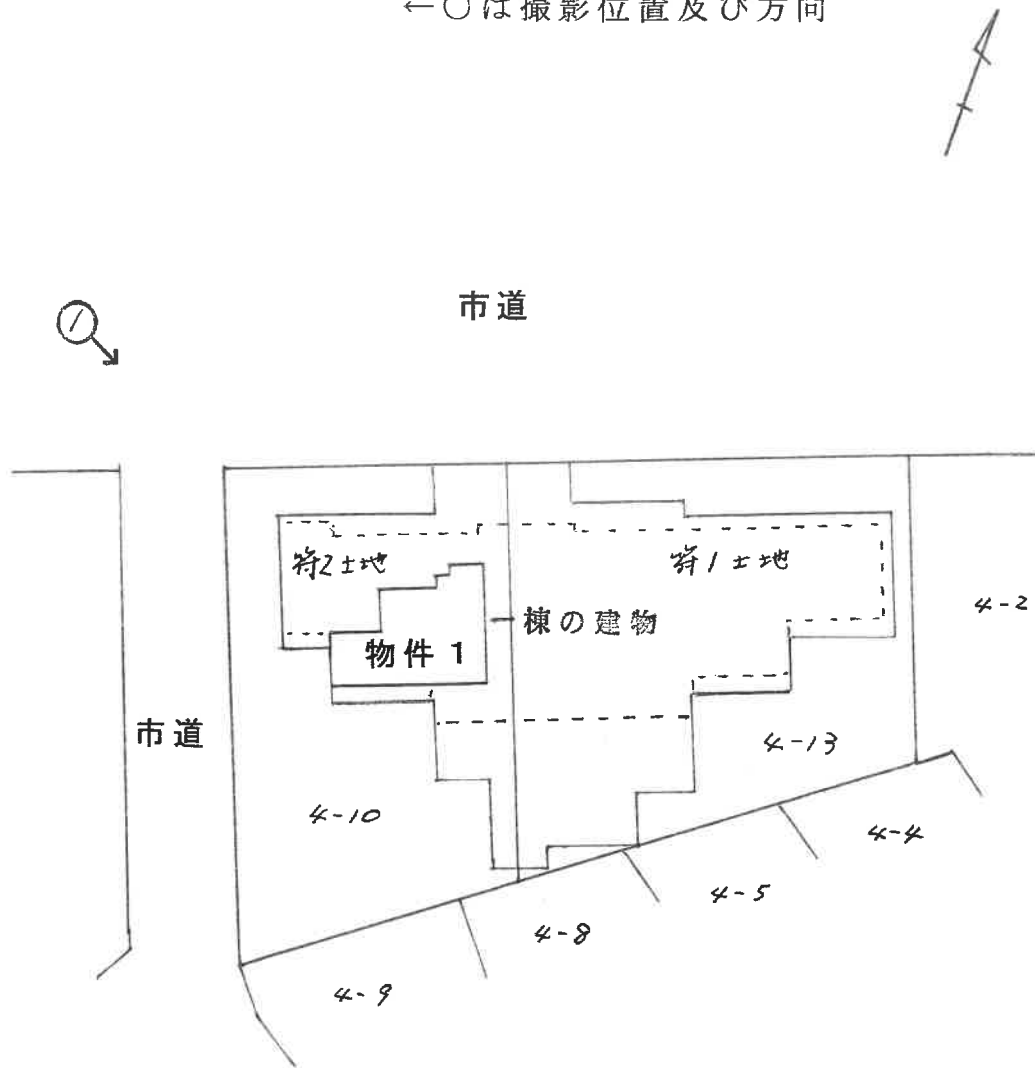
縮尺 1/200 1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

昭和四十四年六月四日 製作  
昭和四十四年六月四日 製作

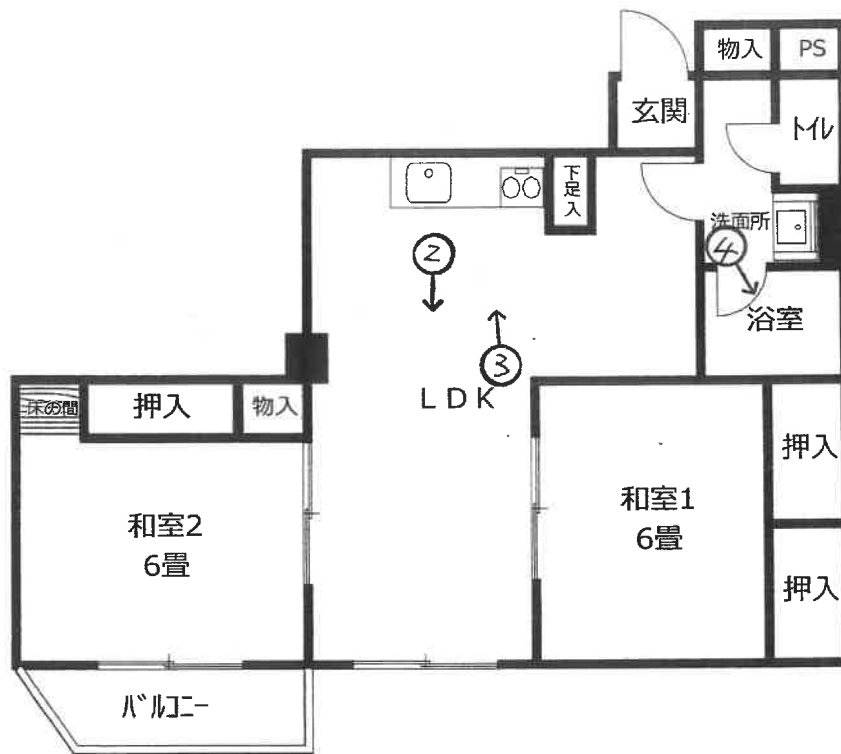
# 土地建物位置関係図

←○は撮影位置及び方向



# 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



( // 枚目)

③



④



( / 2 枚目)



令和7年（又）第165号  
令和7年12月 3日現地調査  
令和7年12月17日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

## 第1 評価額

物件番号	評価額
1	金11,260,000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、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「鶴沼東4-2-206」
特 記 事 項		

\*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 藤沢市鵠沼東4番地12、4番地11

建物の名称 藤沢東急ドエルオークス

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鵠沼東4番12の7

建物の名称 F206

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 53.44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 藤沢市鵠沼東4番12

地 目 宅地

地 積 395.42平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 藤沢市鵠沼東4番11

地 目 宅地

地 積 224.78平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 地上権

敷地権の割合 65分の1

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地(符号1、2)の概況及び利用状況等

位置・交通	JR東海道本線「藤沢」駅の南東方約600m(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンションが多く建つ中に一般住宅も見られる地域。	
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	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	防火規制	準防火地域
その他の規制	土地区画整理事業：藤沢駅前南部、宅地造成 等工事規制区域	
画地条件 (規模、形状等)	規模	620.20㎡(2筆の合計)
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約45m、奥行約33m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側幅員約15m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に 約45m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	地上権
	敷地権の割合	65分の1
特記事項	◇藤沢市の土砂災害・洪水ハザードマップによると浸水想定 区域内にある。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	藤沢東急ドエルオークス	
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	昭和44年2月17日（登記簿記載）
	経過年数	約57年
	経済的残存耐用年数	約5年(査定)
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造12階建 延べ4,696.4m <sup>2</sup>	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル	
設備	オートロック、エレベーター1基、TV共同視聴設備、駐車場、 集合郵便受、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	委託
	管理会社	株式会社東急コミュニティー
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇基準容積率を超過している既存不適格建築物である。 ◇旧耐震基準の建物である。	

(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	2階(F206号室)・中間戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	53.44㎡(登記面積)		
間 取 り	2LDK		
バルコニー等	バルコニー：3.50㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、畳等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	浴室、トイレ、洗面所等	
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10月31日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	7,900円	15,800円
	修繕積立金	18,800円	37,600円
	組 合 費	3,800円	7,600円
	駐車場使用料	9,500円	19,000円
専有部分の 利用状況等	令和7年12月3日内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇内壁に亀裂が多くある。 ◇内壁が黄ばんでいる。		

## 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	×53.44	÷0.73	×0.06	=1,540,000

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 57 年、経済的残存耐用年数 5 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{(\text{経過年数 57 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年})} \times (1 - 0.2) = 0.06$$

(2) 敷地権価格

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)
390,000	×1.44	562,000	× 620.20	×1.0	× $\frac{1}{65}$	= 5,360,000

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 5-4

$$\begin{array}{cccccc} & & & \text{標準化} & & \\ & \text{標準価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 397,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{108}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 390,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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対象地域に比べ交通接近条件、街路条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：対象地は規模等の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。

◇敷地権の権利は地上権であるが、土地の所有者が管理組合であるため、個別格差で考慮しない。

(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）
1,540,000	+5,360,000	×0.97	= 6,690,000

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：0.97（2階）

位置別補正：1.00（主要開口部：南向き、中間戸）

その他補正：1.00

相乗積  $0.97 \times 1.00 \times 1.00 = 0.97$

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）
394,000	×0.97	×1.00	×53.44	= 20,420,000

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：特になし。

### 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	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) イ÷ウ×(1-0.03) ※1	複利 現価率 ※2 (6.4%)	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
2,127,399 (14.5%)	1,078,100	6.9 %	=15,155,899 =15,160,000	0.8302	12,585,832 (85.5%)	=14,710,000 (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。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	6,690,000	×1.00	= 6,690,000
比準価格	20,420,000	×1.00	=20,420,000
収益価格			14,710,000
調整後の価格			14,360,000

占有減価修正：必要なし。

##### (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）
14,360,000	×1.0	×0.8	×0.98	—	=11,260,000

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：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約2%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

## 第6 参考価格資料

1 地価公示：藤沢 5-4

所 在：藤沢市鵜沼石上 2 丁目 3 番 2 「鵜沼石上 2-5-2」

価 格：397,000 円/㎡

位 置：J R 東海道本線「藤沢」駅約 450m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：287 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北側 15m 市道

用途指定等：商業地域(建ぺい率 80%，容積率 400%)、準防火地域

地域の概要：中層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（建物） 2,444,676 円

符号 1（土地） 90,660,711 円（地上権割合 65 分の 1）

符号 2（土地） 51,536,884 円（地上権割合 65 分の 1）

## 第7 附属資料の表示

位置図

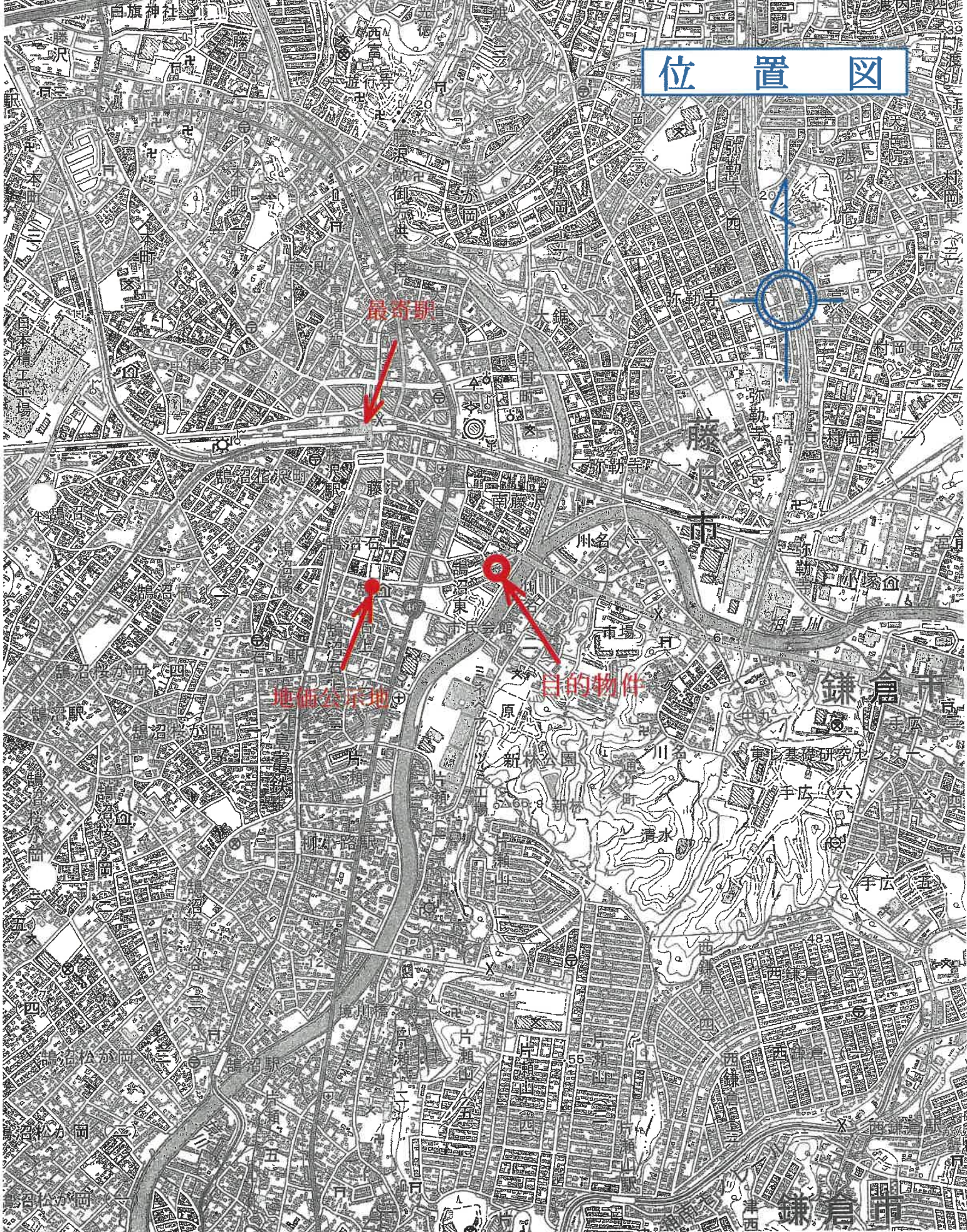
公図写（目的物件を A4 判へ抜粋したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

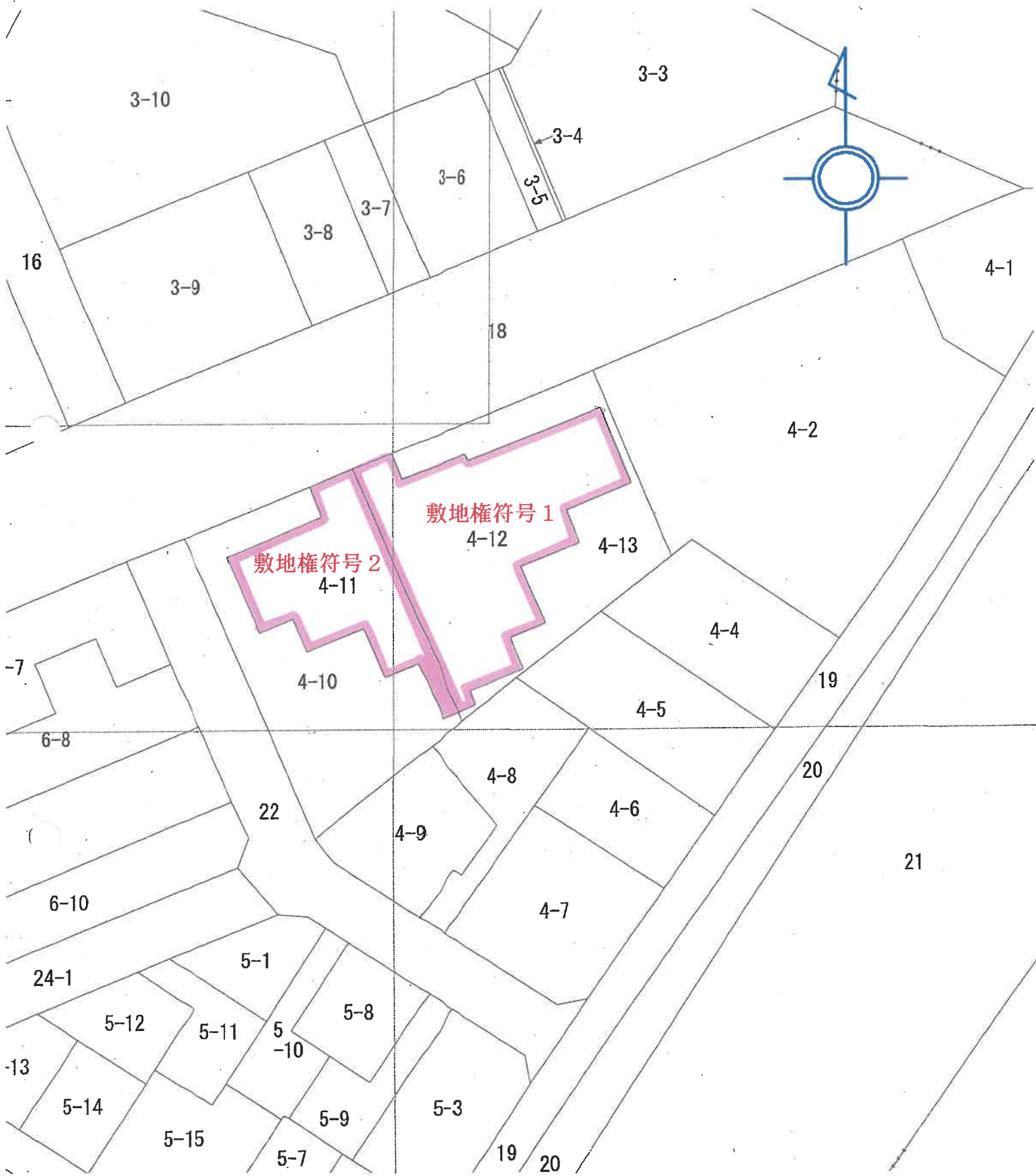
建物間取図

以 上

# 位置図



公 図 写



縮尺 : 1 / 500



間 取 図

