

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6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 7月 7日から 令和 8年 7月 14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 21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 8月 3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 7月 27日 午前 10時00分から 令和 8年 7月 27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 6月 4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 所 在 藤沢市大鋸字外原  
地 番 1201番5  
地 目 宅地  
地 積 165.28平方メートル
- 2 所 在 藤沢市大鋸字外原1201番地5  
家屋 番号 1201番5  
種 類 居宅・車庫  
構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 93.21平方メートル  
2階 85.66平方メートル
- (現況)
- 種 類 作業所・居宅  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 約110.21平方メートル  
2階 約63平方メートル  
3階 85.66平方メートル





## 物件目録

- 1 所 在 藤沢市大鋸字外原  
地 番 1201番5  
地 目 宅地  
地 積 165.28平方メートル
- 2 所 在 藤沢市大鋸字外原1201番地5  
家屋 番号 1201番5  
種 類 居宅・車庫  
構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 93.21平方メートル  
2階 85.66平方メートル
- (現況)
- 種 類 作業所・居宅  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 約110.21平方メートル  
2階 約63平方メートル  
3階 85.66平方メートル



令和7年(又)第169号  
令和7年11月18日受理  
令和7年12月24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 | 所 在   | 藤沢市大鋸字外原                         |
|   | 地 番   | 1201番5                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 165.28平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 藤沢市大鋸字外原1201番地5                  |
|   | 家屋 番号 | 1201番5                           |
|   | 種 類   | 居宅・車庫                            |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根2階建                        |
|   | 床 面 積 | 1階 93.21平方メートル<br>2階 85.66平方メートル |

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)
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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(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	
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類:作業所・居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 構造:鉄骨造陸屋根3階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 約110.21㎡ 2階 約63㎡ 3階 85.66㎡
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 上記の者が本建物を作業所・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
上記以外の敷地(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)
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
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2 関係)			
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階及び2階部分	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階部分	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> イムサカーズ有限会社	<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 checked="" type="checkbox"/> 作業所 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<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	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 ( <input checked="" type="checkbox"/> A (所有者)) <input type="checkbox"/> 文書 ( <input type="checkbox"/> )	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 ( <input checked="" type="checkbox"/> A (所有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 ( <input checked="" type="checkbox"/> 住宅賃貸借契約書)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成15年12月15日頃	令和7年4月1日	
最初の契約等	契約日	平成15年12月15日頃	令和7年4月1日
	期間	平成15年12月15日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和7年4月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年3月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input 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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	毎月 金41,000円 (毎月末日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円	<input type="checkbox"/> ない [ <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [ 金82,000円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他			
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 type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input 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
<p>■ A (所有者 (債務者))</p>	<p>1 物件 2 は、新築から 5 年くらい経った時、2 階部分を自分で造りました。</p> <p>2 1 階及び 2 階部分は、建築当初から私が代表者を務めるイムサカーズ有限会社の作業所として使用しています。イムサカーズ有限会社と私との間で、今、建物使用料のやり取りはしていません。執行官に提出した陳述書に、1 階及び 2 階は私が使用していると記載しましたが、今、口頭で述べたとおり、1 階及び 2 階部分はイムサカーズ有限会社が占有していると思っていただいで結構です。</p> <p>3 1 階及び 2 階部分には私が所有する工具も一部ありますが、置いてある機械は全てイムサカーズ有限会社の所有物です。なお、それらの機械はどれも償却済みであり、価値はないと思います。</p> <p>4 イムサカーズ有限会社は、機械類を使用して自動車エンジンの修理等の作業を行っていますが、土壌汚染の可能性はないと思います。</p> <p>5 3 階部分は、令和 7 年 4 月 1 日から B に賃貸しています。賃貸借契約の内容は執行官に提出した陳述書に書いたとおりです。提示した住宅賃貸借契約書は、執行官の指摘どおり貸主と借主が逆になっていたり、契約の終期が間違っていたりしています。なお、B に貸す前は、私が住んでいました。</p> <p>6 3 階の LD のほか、建物のあちこちで雨漏りがあります。修繕工事をするには約 350 万円必要と業者から聞いています。それから、強風の時や前の道路に車が走行した時に建物が揺れます。</p> <p>7 屋上に置いてある物置は、私の所有物です。</p> <p>8 物件 1 の境界に関する揉め事はありません。</p>
<p>■ B (賃借人)</p>	<p>3 階は、私が住居として使用しています。</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

(4 枚目)

## 執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 物件2につき、1階に増築部分を認めたほか、未登記の中2階が存在することから同部分を2階とし、登記されている2階部分を3階と（建物の構造は鉄骨造陸屋根3階建と）認めた。建物の種類は、建物内外の状況から、作業所・居宅と認めた。
- 3 物件2につき、3階LD及び洋室2の天井・内壁面に雨漏り箇所があるなど、全体的に経年相応の劣化が見られた。
- 4 物件2の占有関係については、表札、郵便受けの表示、室内の状況、提示された資料及び関係人の陳述を総合考慮し、前記のとおり認めた。
- 5 物件2の1階及び2階部分で、機械類を使用して自動車エンジンの修理作業等が行われていることから、物件1の土壌汚染の可能性があると思料する。
- 6 評価人の調査によると、物件1の北西側に接する道路は県道である。

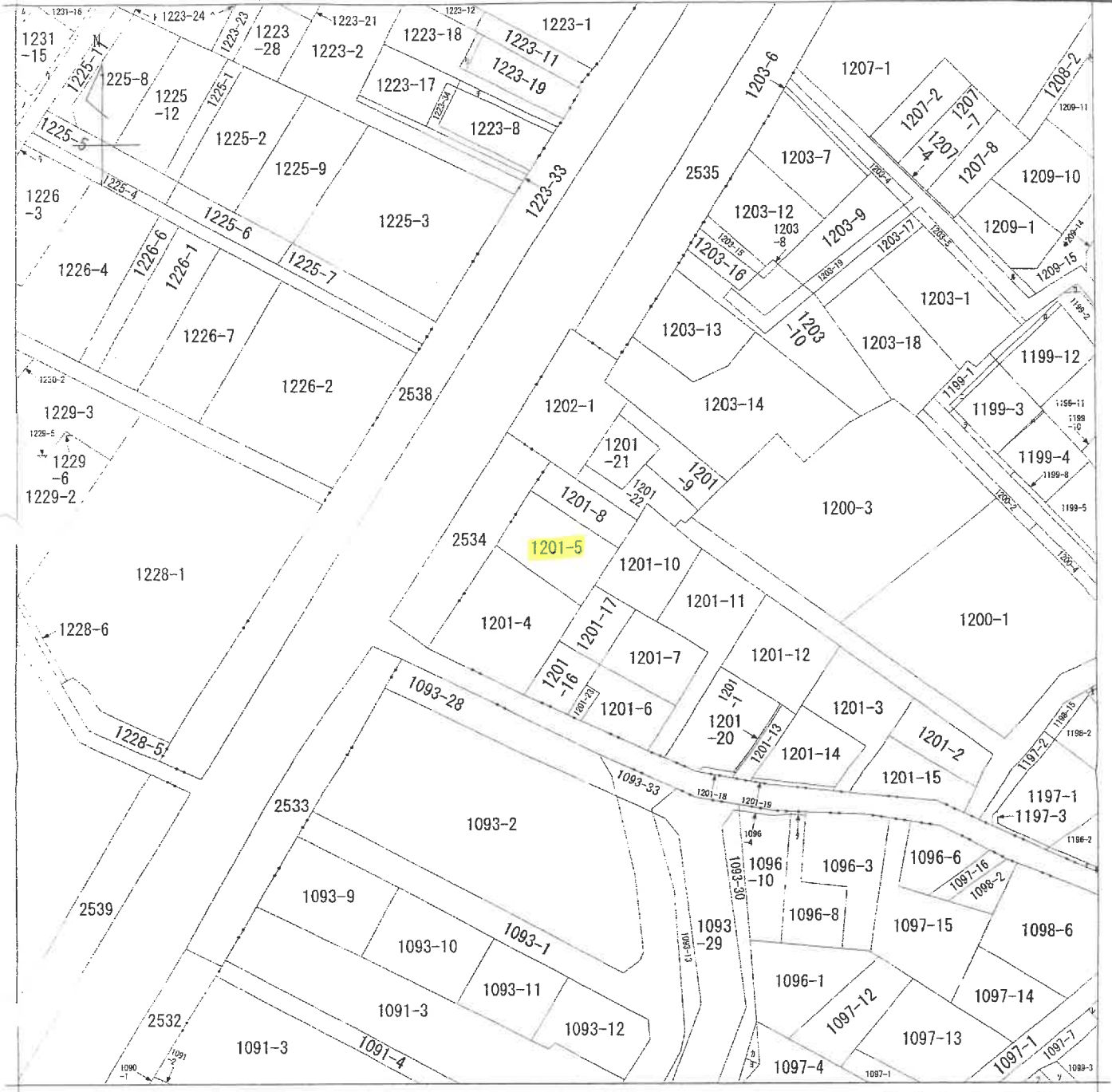
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 19日 (水) 9:10 — 9:20	横浜地方法務局金沢出張所	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 20日 (木) 11:25 — 11:35	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 7年 12月 4日 (木) 16:00 — 17:00	目的物件所在地	A・Bと面談、陳述書・資料受領、立入調査(評価人同行)
令和 7年 12月 5日 (金) : — :	執行官室	Aから追加資料受領(ファックス受信)
年 月 日 ( ) : — :		
年 月 日 ( ) : — :		
年 月 日 ( ) : — :		
(特記事項) <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。 <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B3判をA4判に縮小したものである

1198-13 1199-16 1208-1 1223-27 1223-36 1209-6  
 1199-14 1199-6 1223-25 1223-35 1198-7 つづく



(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。

地番区域見出し  
大鋸

請求部	所在	藤沢市大鋸字外原			地番	1201番5		
出力尺	1/600	精度区	座標系番号又は記号	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8日

静岡地方務局

請求番号：33-1

登記官

( 7 枚目)

登記年月日：平成15年12月18日

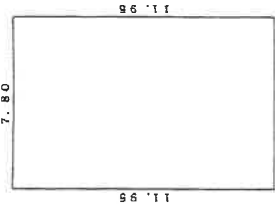
133941

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 1201番5

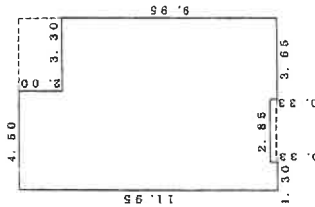
建築物の所在 藤沢市大鋸字外原1201番地5



1階

求積表

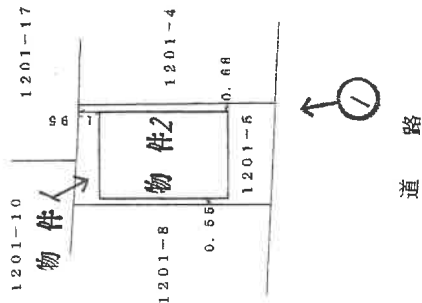
11.95 X 7.80 = 93.2100  
床面積 93.21㎡



2階

求積表

11.62 X 4.50 = 52.2900  
0.33 X 1.30 = 0.4290  
0.33 X 0.35 = 0.1155  
9.95 X 3.30 = 32.8350  
合計 85.6695  
床面積 85.66㎡



←○は撮影位置及び方向

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

製作 年12月15日(作製)

(日属連12)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

平成15年12月18日登記

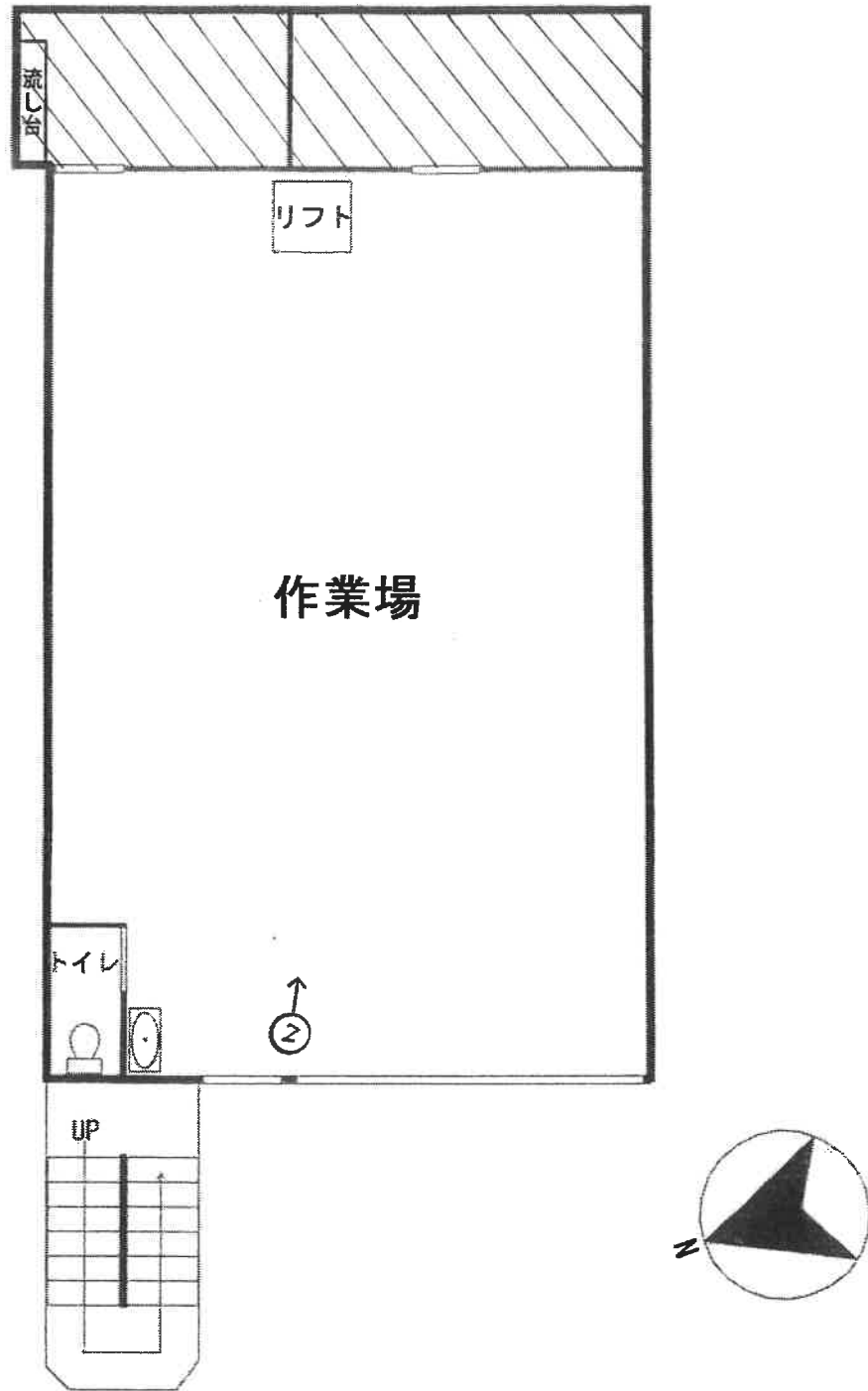
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(横浜地方方法務局 湘南支局 電籍)  
令和7年10月8日 静岡地方方法務局

( 8 枚目) 登記官

# 間取見取図

←○は撮影位置及び方向

1階



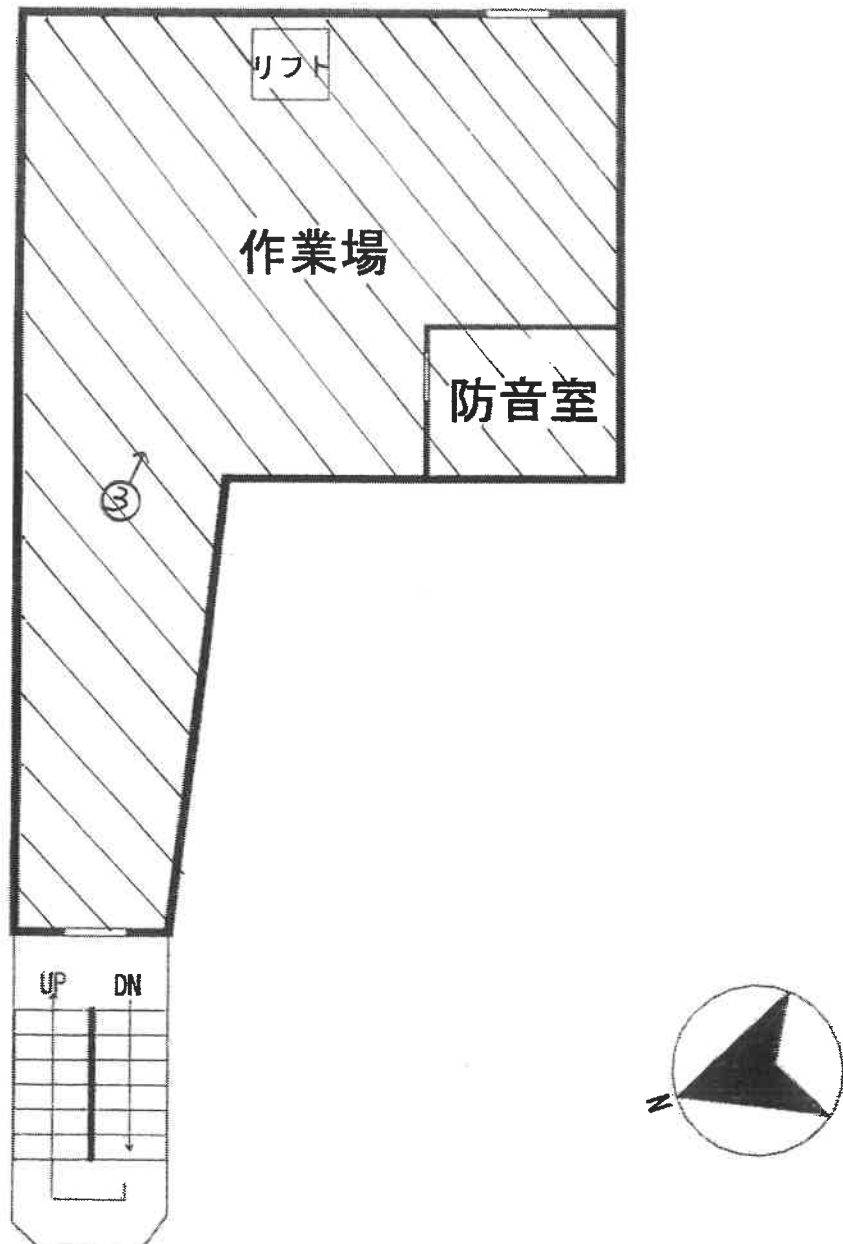
1階床面積	登記	93.21㎡
	未登記	約17㎡(斜線部分)
	計	約110.21㎡

( 9 校目)

# 間取見取図

←○は撮影位置及び方向

## 2階（中2階）

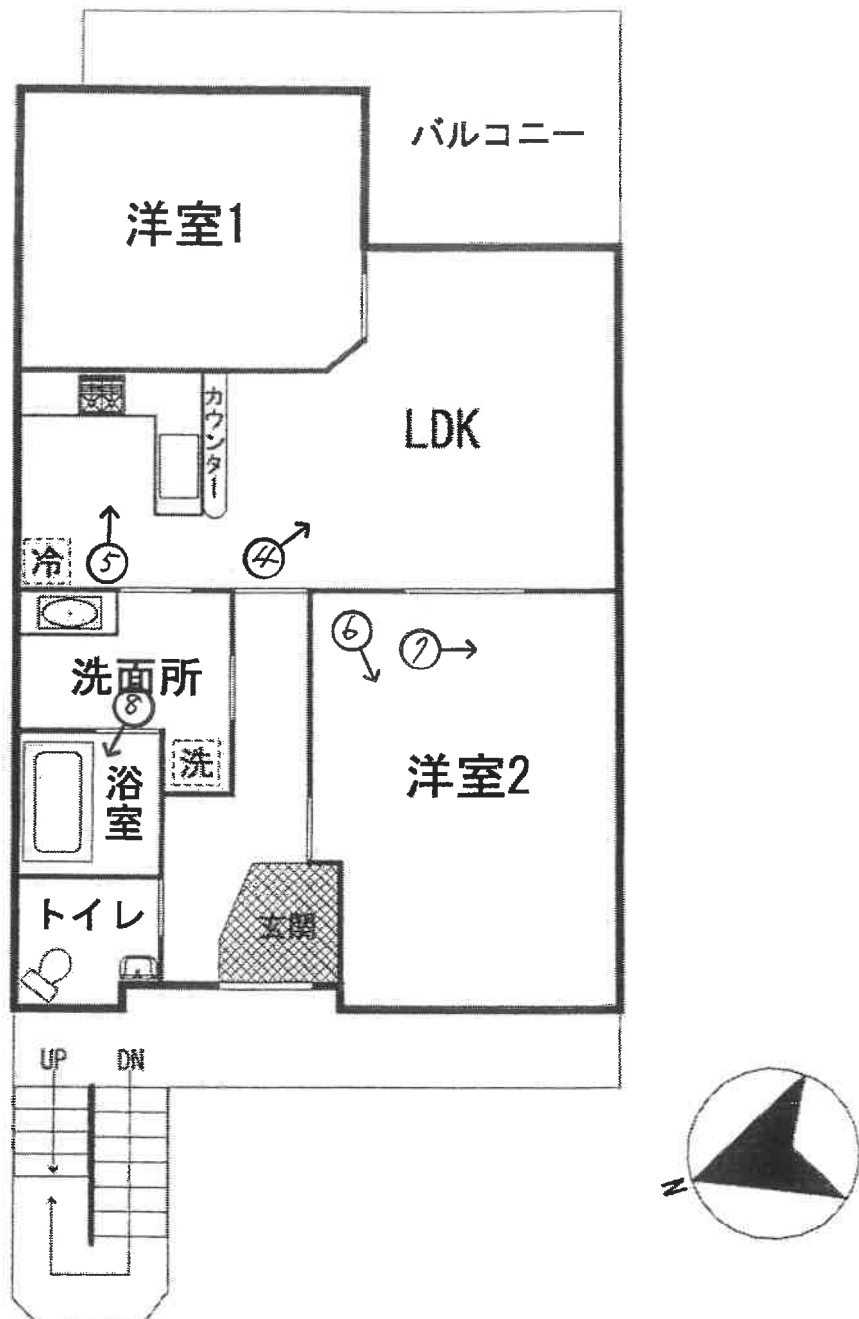


2階（中2階）床面積 未登記 約6.3㎡（斜線部分）

# 間取見取図

←○は撮影位置及び方向

## 3階



3階床面積 登記 85.66㎡

( // 枚目)

①

物件 2



②



( / 2 枚目)

③



④



( 13 枚目)

⑤



⑥



⑦ 雨漏り箇所



⑧





令和7年(又) 第169号  
令和7年12月4日現地調査  
令和8年2月16日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

## 第 1 評価額

一括価格 (合計)	
金 26,150,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4,700,000 円
物件 2 (建物)	金 21,450,000 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合計価格である。
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 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土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

物件番号	登記	現況
1	次頁物件目録記載の通り	
2		種類：作業所・居宅 構造：鉄骨造陸屋根3階建 床面積：1階 約110.21㎡ ※1 2階 約63㎡ ※2 3階 85.66㎡
特記事項		
※1 西側の奥に未登記の増築部分約17㎡（スケール概測）を登記面積に加算した。 ※2 売却対象物件2の現況床面積は、天井高の高い1階部分の上部に未登記の中2階約63㎡（スケール概測）が存することから、当該部分を2階として、もともとの登記されている2階居宅部分を3階に存するものと判定した。		

\*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   | 藤沢市大鋸字外原                         |
|   | 地 番   | 1201番5                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 165.28平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 藤沢市大鋸字外原1201番地5                  |
|   | 家屋 番号 | 1201番5                           |
|   | 種 類   | 居宅・車庫                            |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根2階建                        |
|   | 床 面 積 | 1階 93.21平方メートル<br>2階 85.66平方メートル |



#### 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	JR東海道本線等「藤沢」駅の北東方約2.3km及びバス停「緑ヶ丘」の北東方約140m（各道路距離）に位置する。	
付近の状況	県道沿いに事業所、共同住宅等が建ち並ぶ混在地域。	
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	準住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域等
画地条件	規模	165.28㎡（物件1の登記地積）
	形状	ほぼ長方形地（添付の公図写参照）
	間口・奥行	間口約9m、奥行約14.5m
	地勢	地勢は、南西下り傾斜である。敷地内は平坦である。周囲の隣接地とは、概ね等高に接している。接面道路の状況及び当該道路との高低差は、以下の通りである。
接面道路の状況	北西側幅員約26.5m舗装県道（戸塚茅ヶ崎線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約9mに等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件1は、物件2の建物敷地等として利用されている。建物の配置は附属資料「建物図面写」の通り。	
供給処理施設	上水道	事業者提供図面によれば北西側県道に本管あり。
	都市ガス	事業者提供図面では、北西側県道に埋設管はない。また、事業者の聴取では、引き込みはない。
	下水道	事業者提供図面によれば北西側県道に本管あり。
特記事項	1. 売却対象物件1は、現況、自動車整備作業所として利用しており、所有者の話では、以前より部品の研磨や洗浄のためにソルベスト灯油を使用していたことから、債権者の同意を得て、土壌汚染調査の専門業者「アジア航測株式会社」に「土壌汚染リスク診断報告書」及び「土壌汚染のいわゆる表層調査の見積書」の各作成の依頼を行った。	

(1) 「土壌汚染リスク診断報告書」の結果（概要）

以前より自動車整備作業所として利用されていることから、エンジンオイルやブレーキオイルなどの油類の交換が行われ、バッテリーやラジエターのクーラントの交換も行われていたものと考えられる。なお、自動車のバッテリーには鉛が含まれており、クーラントには鉛・カドミウム・砒素および水銀などの重金属等が微量ながら含まれていることが知られている他、一部のブレーキ液にはほう素が含まれていることが知られている。また、部品の脱脂・洗浄の際は、トリクロロエチレンやベンゼンなどの揮発性有機化合物を含む脱脂・洗浄剤が使用されている可能性があり、使用されている塗料には溶剤としてベンゼンなどの揮発性有機化合物、顔料として鉛・クロム・カドミウムなどの重金属等が含まれていることがある。したがって売却対象物件1には、さまざまな有害物質によって土壌が汚染されている可能性のある土地利用であったとのべている。

(2) 「土壌汚染のいわゆる表層調査の見積書」

土壌調査（概況調査） 1,210,000円（消費税を含む）

2. 上記「土壌汚染のいわゆる表層調査」について、債権者において、調査の続行を希望しなかった。したがって、本件では、土壌汚染対策費用等の不確実性を有している。

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成15年12月15日（新築）
	経 過 年 数	約23年
	経済的残存耐用年数	約22年と判定
仕 様	構 造	鉄骨造3階建
	屋 根	陸屋根
	外 壁	サイディング等
	内 壁	コンクリート（作業所）、塩ビクロス（居宅）等
	天 井	鉄板（作業所）、塩ビクロス（居宅）等
	床	コンクリート（作業所）、フローリング（居宅）等
	設 備 そ の 他	キッチン、浴室、トイレ及び物入等 ー
床面積（現況）	1階：約110.21㎡、2階：約63㎡、3階85.66㎡、 延べ 258.87㎡（特記事項1参照）	
現 況 用 途 等	種 類	作業所・居宅
	間 取 り	2LDK＋作業所（附属資料建物間取図参照）
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年12月4日：内部立入調査 占有：1階及び2階（中2階）はイムサカーズ株式会社 3階は借主・B	
特 記 事 項	<p>1. 売却対象物件2には、未登記増築部分（1階東側部分及び2階（中2階）部分）があるので、現況床面積を以下の通り査定した。</p> <p>1階：登記面積93.21㎡＋未登記増築面積約17㎡ ＝約110.21㎡</p> <p>2階（中2階）：未登記増築面積約63㎡</p> <p>3階（登記上の2階部分）：85.66㎡</p> <p>合計 延べ床面積 約258.87㎡</p> <p>2. 売却対象物件2は、鉄骨造であり、建築年からアスベ</p>	

	<p>スト（含有建材等の製造禁止等含む）等の使用を完全に否定することが出来ない。</p> <p>3. 所有者の話では、3階居宅部分の洋室2南東側角が雨漏りしているとのことである。所有者の話では、建物の外壁のコーキングの仕上げが悪いのではないかとのことである。</p> <p>4. 所有者の話では、基礎がしっかりしていないと感ずることがあるとのことである。</p> <p>5. 十分な設備の動作確認はしていないので、上記3及び4. 以外にも不具合等発生の可能性を有している。</p> <p>6. 売却対象物件2の2階（中2階）について、建築基準法の申請が必要である可能性を有するが、所有者Bは、「自分で造りました」と陳述しており、申請がなされていないとすると、上記設置は建築基準法等各種法令に違反する可能性がある。</p> <p>7. 売却対象物件2の賃貸借契約等の概要は以下の通りである。</p> <p style="padding-left: 2em;"><b>【1階及び2階部分（中2階）】</b></p> <p style="padding-left: 2em;">占有権原：使用借権</p> <p style="padding-left: 2em;">占有開始時期：平成15年12月15日頃</p> <p style="padding-left: 2em;">最初の契約等：平成15年12月15日頃から期間の定めなし</p> <p style="padding-left: 2em;">契約等当事者：貸主・所有者A 借主・イムサカーズ株式会社</p> <p style="padding-left: 2em;"><b>【3階】</b></p> <p style="padding-left: 2em;">占有権原：賃借権</p> <p style="padding-left: 2em;">占有開始時期：令和7年4月1日</p> <p style="padding-left: 2em;">最初の契約等：令和7年4月1日から令和9年3月31日まで2年間</p> <p style="padding-left: 2em;">契約等当事者：貸主・所有者A 借主・B</p> <p style="padding-left: 2em;">賃料：月額41,000円</p> <p style="padding-left: 2em;">敷金：82,000円</p>
--	--

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

物件1の建付地価格を次の通り求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	更地価格 (円/㎡)	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
1	215,000	100	215,000	× 165.28	× 0.90	= 31,980,000
		100				

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。

地価公示等：藤沢－14

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 164,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{80} & = & 215,000 \text{ 円/㎡} & 
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価公示等の所在地域は対象地域に比し接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：画地条件（概ね標準的）等を考慮した。なお、土壌汚染の可能性については、下記市場性修正において考慮する。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
2	300,000	× 258.87	× 0.39	= 30,290,000

現価率

- ・ 経過年数 23 年、経済的残存耐用年数 22 年、観察減価率 20%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法（設備等稼働の不確実性を勘案）を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 22 年}}{\text{経過年数 23 年} + \text{経済的残存耐用年数 22 年}} \times (1 - 0.2) = 0.39$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地（物件 1）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件 2）については土地利用権等価格を加算し、更に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格 (円)
1	31,980,000	× 0.65	法定地上権	= 20,790,000
			合計	= 20,790,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 65%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等 価格の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競 売 市 場 修 正	評 価 額 (円)
1	31,980,000	- 20,790,000	×1.0	× 0.6	× 0.7	= 4,700,000
2	30,290,000	+ 20,790,000	×1.0	× 0.6	× 0.7	= 21,450,000
一括価格 (合計)						= 26,150,000

占有減価等：必要なし。

市場性修正：土壤汚染除去費用の発生する可能性を有していること、2階（中2階）の増築が建築基準法等各種法令に違反する可能性を有すること及び取り壊しの際には、アスベスト使用の可能性も否定出来ないことから割高な取り壊し費用が発生する可能性を有すること等売却対象物件の総額の観点等も考慮し、市場性修正として-40%と判定した。

競売市場修正：-30%と判定した。

## 第6 参考価格資料

### 1. 地価公示等価格：藤沢－14

所 在：藤沢市柄沢字大上 566 番 11  
価 格：164,000 円／㎡  
位 置：JR 東海道本線「藤沢」駅 2.5 km  
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日  
地 積：165 ㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：東 5m 市道  
用途指定等：第 1 種低層住居専用地域(建蔽率 50%、容積率 80%)  
防火・準防火：－  
地 域 の 概 要：一般住宅が多い区画整理済みの住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

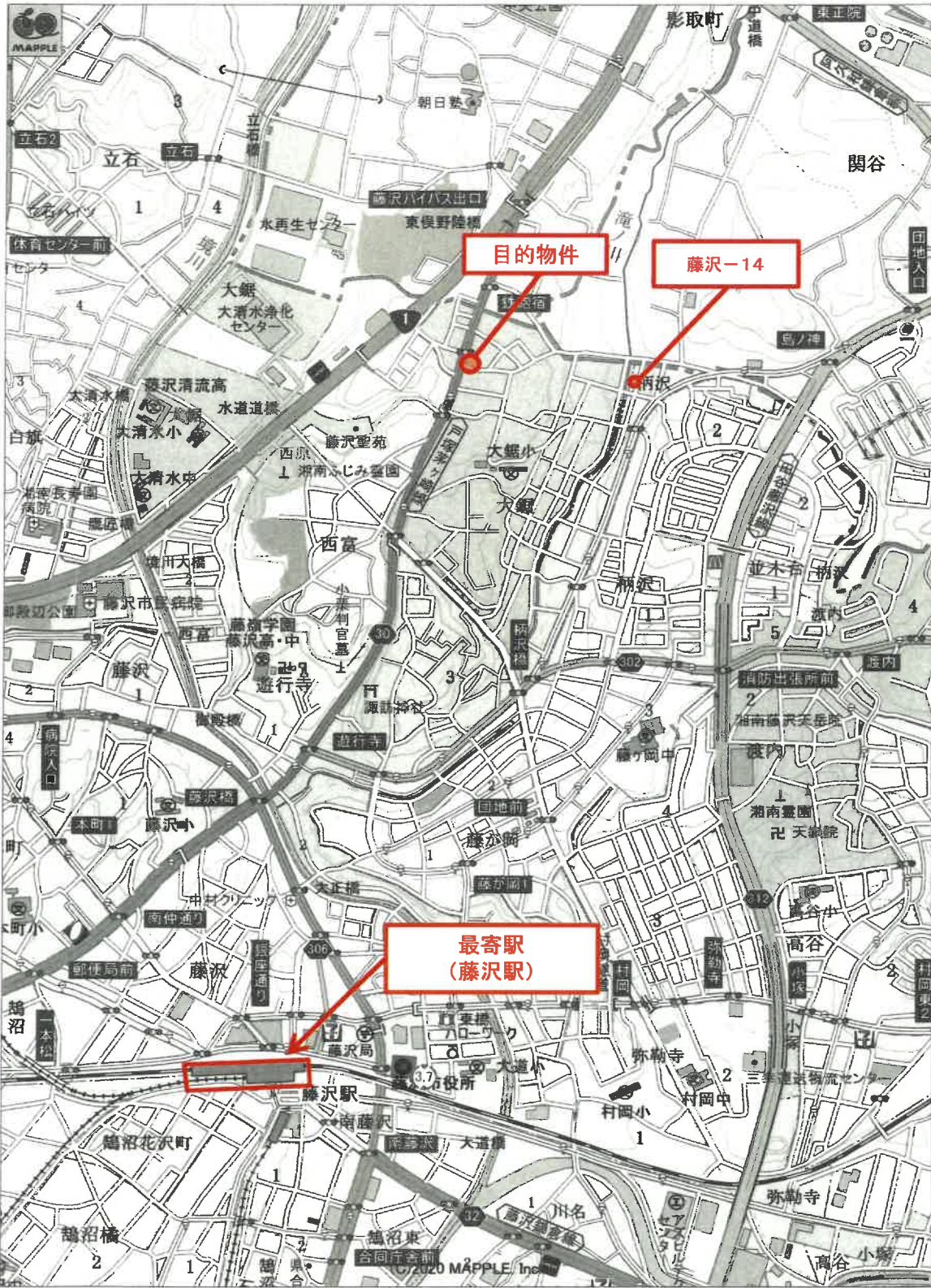
物 件 1（土地）	19,922,851 円
物 件 2（建物）	9,860,041 円

## 第7 附属資料の表示

位置図  
公図写  
建物図面写  
建物間取図

以 上

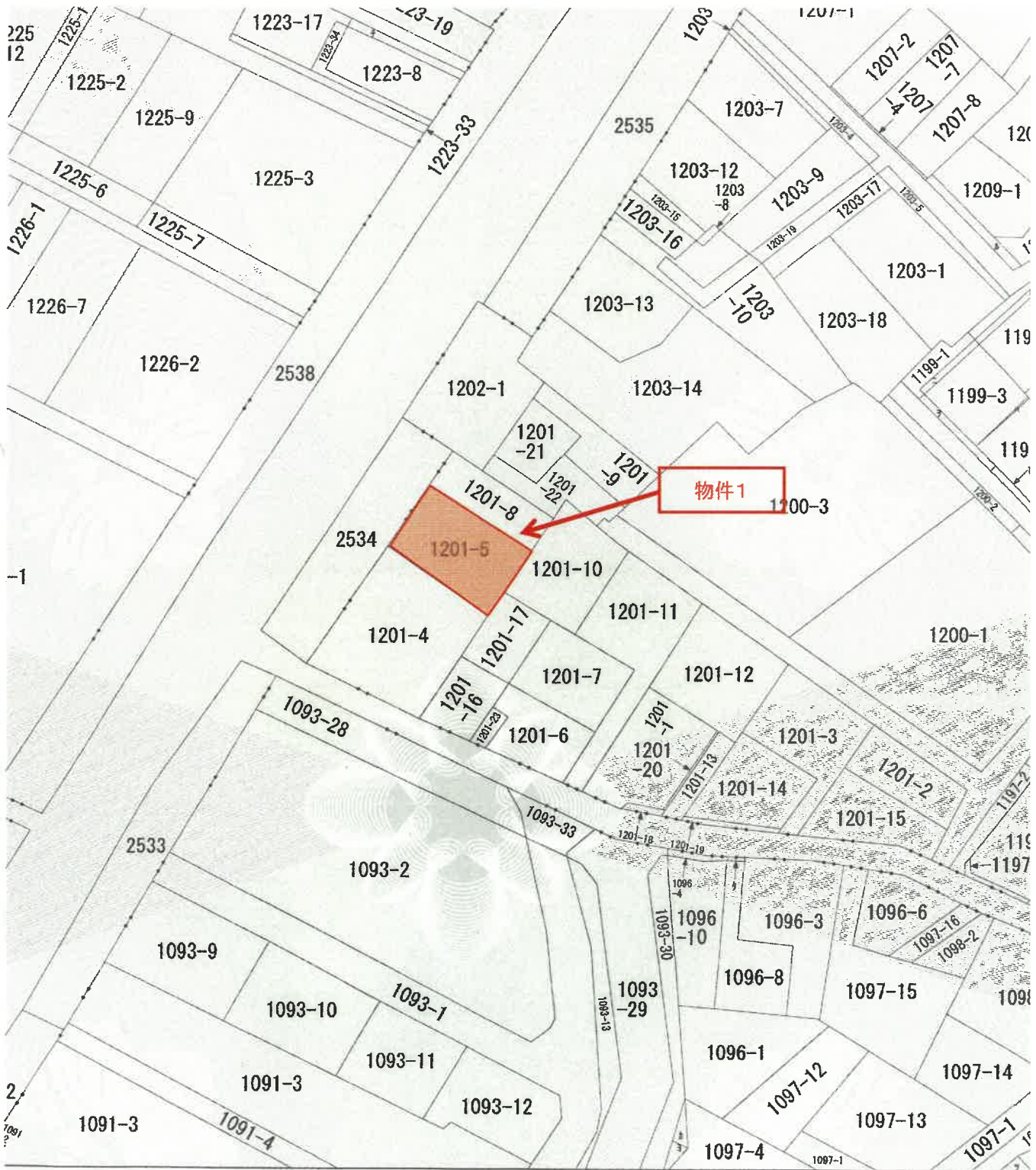
株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



1:15,000 相当

※但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。



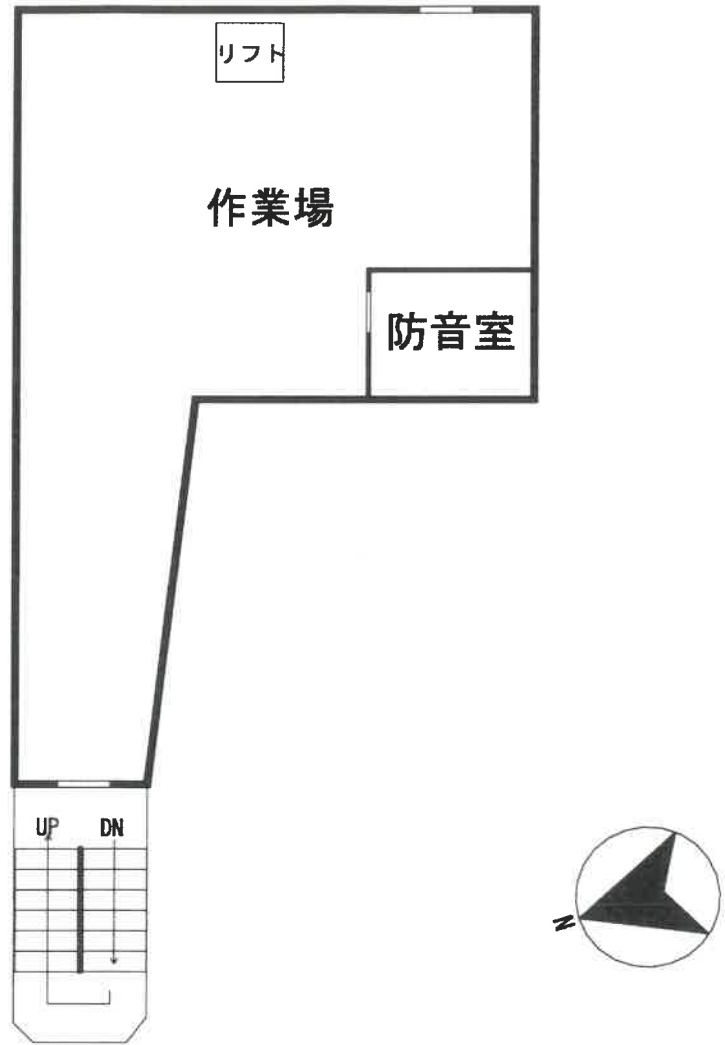




1階



2階（中2階）



3階

