

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月28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 6年 5月 7日から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5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 6年 6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 6年 5月27日 午前10時00分から 令和 6年 5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6年 3月28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 藤沢市羽鳥三丁目
地 番 1280番23
地 目 宅地
地 積 637.65平方メートル
共有者 A 持分90466分の4541

2 (一棟の建物の表示)

所 在 藤沢市羽鳥三丁目1280番地23
建物の名称 サニーパレス辻堂

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 羽鳥三丁目1280番23の1
建物の名称 101
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 42.39平方メートル
所有者 A



物件明細書

令和 5年12月25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1, 2】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
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
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 藤沢市羽鳥三丁目
地 番 1280番23
地 目 宅地
地 積 637.65平方メートル
共有者 A 持分90466分の4541

2 (一棟の建物の表示)

所 在 藤沢市羽鳥三丁目1280番地23
建物の名称 サニーパレス辻堂

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 羽鳥三丁目1280番23の1
建物の名称 101
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 42.39平方メートル
所有者 A

令和5年(ヌ)第117号
令和5年9月5日受理
令和5年10月24日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 遠藤久雄

(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 藤沢市羽鳥三丁目
地 番 1280番23
地 目 宅地
地 積 637.65平方メートル
共有者 A 持分90466分の4541

2 (一棟の建物の表示)

所 在 藤沢市羽鳥三丁目1280番地23
建物の名称 サニーパレス辻堂

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 羽鳥三丁目1280番23の1
建物の名称 101
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 42.39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	神奈川県藤沢市羽鳥三丁目1番26-101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住居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	
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	<input type="checkbox"/> 別紙回答書のとおり 管理費 3,000円 修繕積立金 12,000円 積立融資預金 3,000円 専用庭使用料 400円 (いずれも月額)	令和5年10月16日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 平成 年 月分 ~ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	サニーパレス辻堂管理組合 (自主管理)	
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 checked="" 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"/> 土地共有者ら <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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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

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 (債務者)</p>	<p>1 本件建物には私と妻が住んでいます。 2 リノベーション物件であったことから、リフォームはしていません。 3 猫を飼っていたことがあります。ソファを引っ掻いたりしただけで、建物には影響がありませんでした。 4 毎月、管理費3000円、修繕積立金1万2000円、積立融資預金3000円、専用庭使用料400円を支払っています。管理費等の支払いについて滞納はしていません。</p>
<p>■ B (管理組合理事長)</p>	<p>1 裁判所から管理組合に宛てられた封書や照会書は見えていません。 2 101号室については、毎月、管理費3000円、修繕積立金1万2000円、積立融資預金3000円、専用庭使用料400円を納めてもらっています。積立融資預金というのは、給湯器の交換が必要になった場合に区分所有者に融資をするためのものです。 101号室に限らず、このマンションについては管理費等の支払いに滞納はありません。</p>

(執行官の意見用)

執行官の意見
<p>1 目的物件の状況は、間取見取図及び添付写真のとおりである。 2 本件建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び立入調査等の結果から2枚目記載のとおりと認めた。 3 関係人によれば、室内で猫を飼っていたことがあるが、建物にはその影響がないとのことである。 4 評価人の調査によれば、本件土地は南東側で市道（建築基準法42条1項道路）、北東側で市道（建築基準法42条2項道路）に接している。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年9月6日(水) 16:20-16:30	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 債務者に来意の説明
令和5年9月19日(火)	郵送	管理組合に対し管理費照会文書送付 (回答なし)
令和5年10月6日(金) 15:30-15:40	横浜地方法務局 湘南支局	登記事項証明書交付申請
令和5年10月6日(金) 16:00-16:10	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 管理組合理事長宅訪問 (不在) 管理組合ポストに管理費照会文書投函 (回答なし)
令和5年10月16日(月) 9:30-10:50	目的物件所在地	外観調査 立入調査 (評価人同行) 債務者から事情聴取 写真撮影 管理組合理事長宅訪問 事情聴取
<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たため、立会人 を立ち会わせて、解錠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 目的物件は不在で施錠されていることが予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日執行許可の提示をした。</p>		

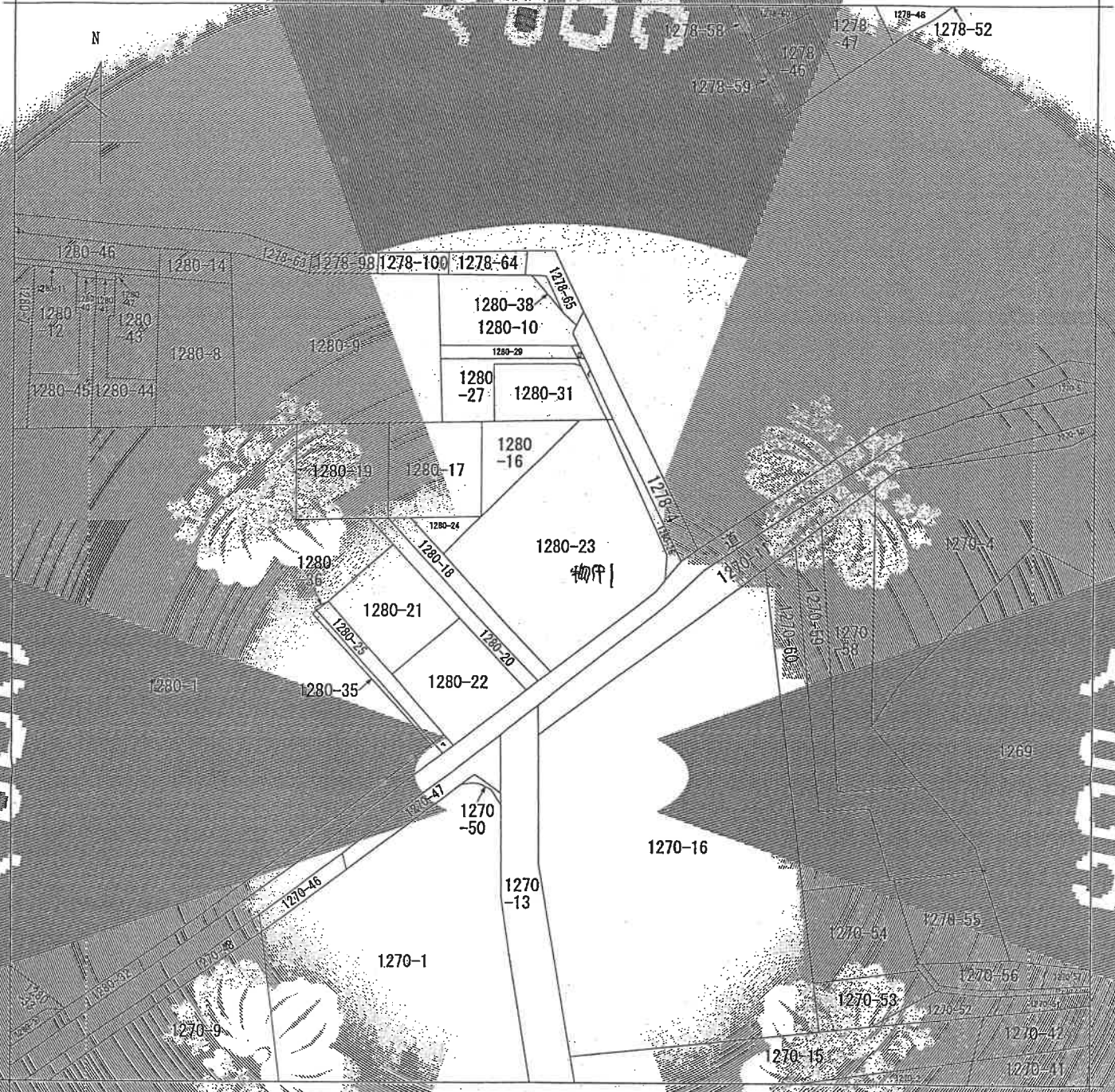
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 1280-28
ロ 1280-30

ハ 1270-39
ニ 1280-39

道 1279-34



(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面を基礎とした不動産登記法による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準備図面が交付される図面であり、土地の位置及び形状の概略を記録した図面です。

地番区画番号
羽鳥 3 丁目
羽鳥 8 丁目

請求 書	所在地	横浜市羽鳥 3 丁目		地番	1280番23
出 発 日	1/6/99	積 込 区 分		種類	旧土地台帳附属地区
作 成 年 月 日		備 付 原 因 (原図)		補 記 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を説明した書面である。

(横浜地方務局湘南支用事務所)

令和5年5月22日

東京法務局台東出張所
登記官

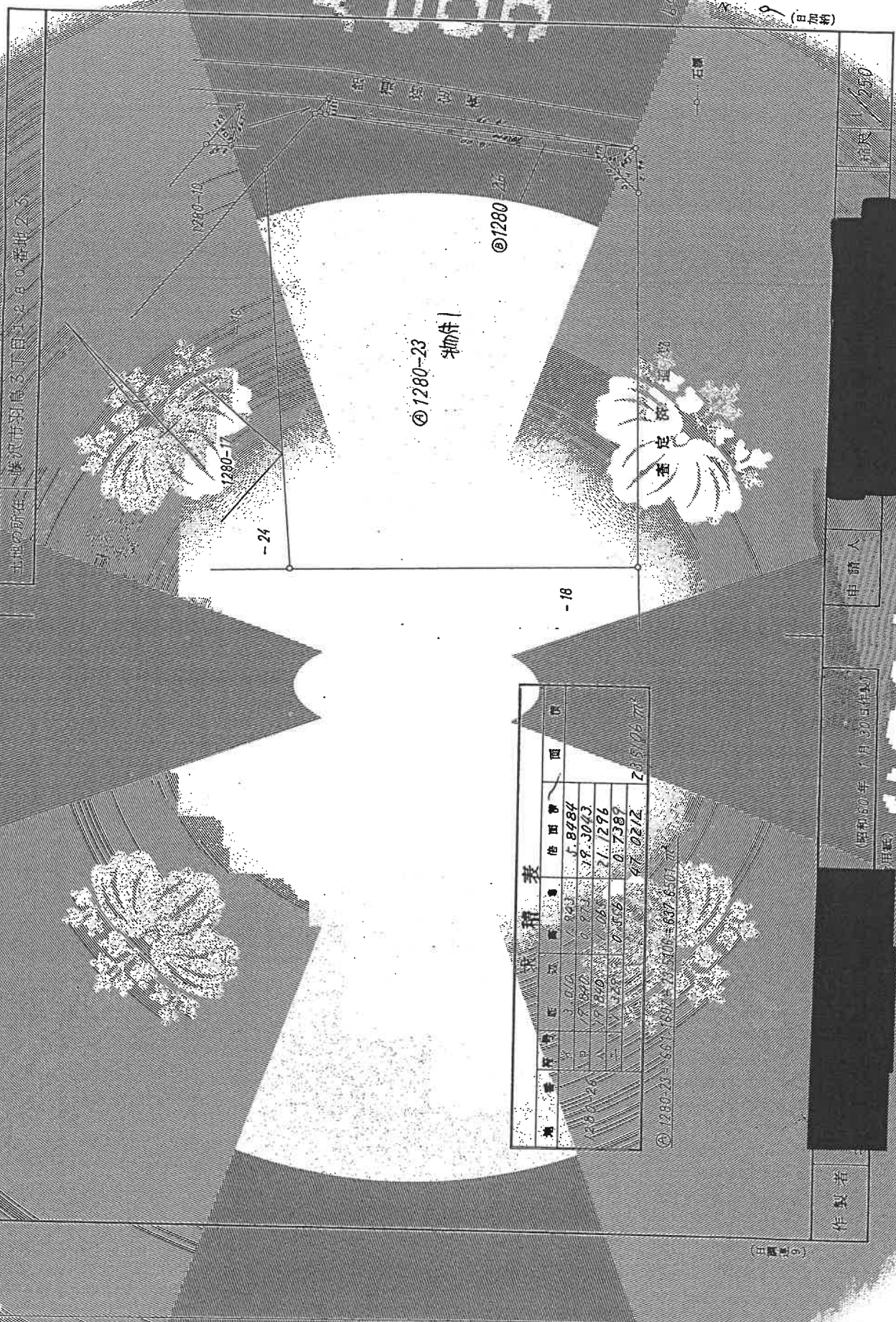
請求番号：40-1
(1/1)

(5 枚目)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地積測量図

地積測量図
 所在地 横浜市羽倉町丁目2番地25
 土地の所在 横浜市羽倉町丁目2番地25



これは図面に記載の土地の面積を記載したものである。
 (横浜地方務局湘南支局管理)

令和5年5月22日 東京法務局湘南支局製

(6枚目)

請求番号: 40-2

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

60年4月9日

(日誌)

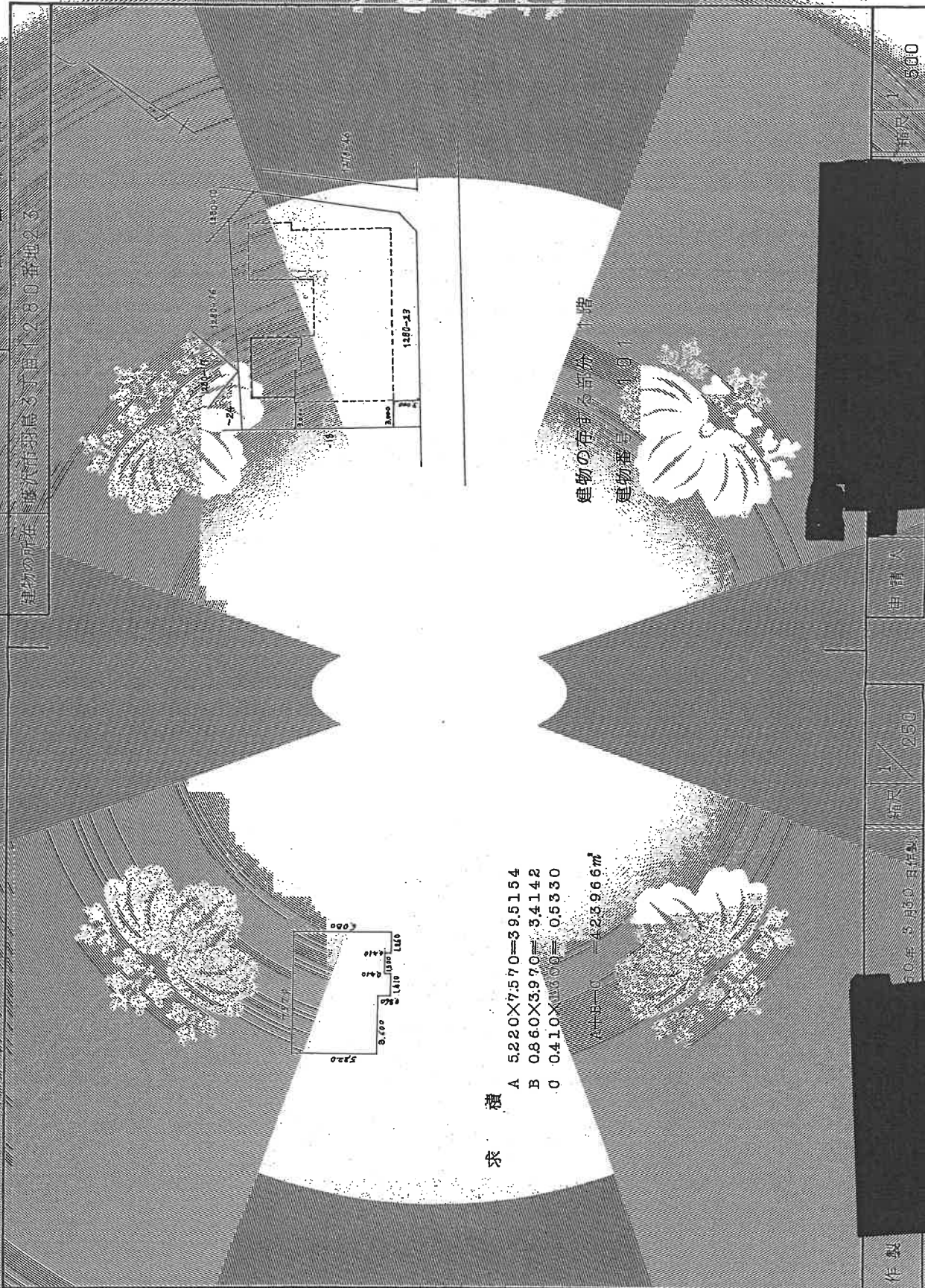
B5

建築物図面
各階平面図

22番丁目

家屋番号 1280-05

建築物の所在 横浜市羽倉町丁目280番地23



建築物の存する部分

建築物番号

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

60年5月5日

日本建築学会 建築士会連合会

作製

(日誌)

登記年月日 昭和60年4月9日

201817

各階平面図

これは図面に記載された内容と一致するかどうかを証明するものではありません。

(横浜地方支務局 湘南支局 発)

令和5年5月22日

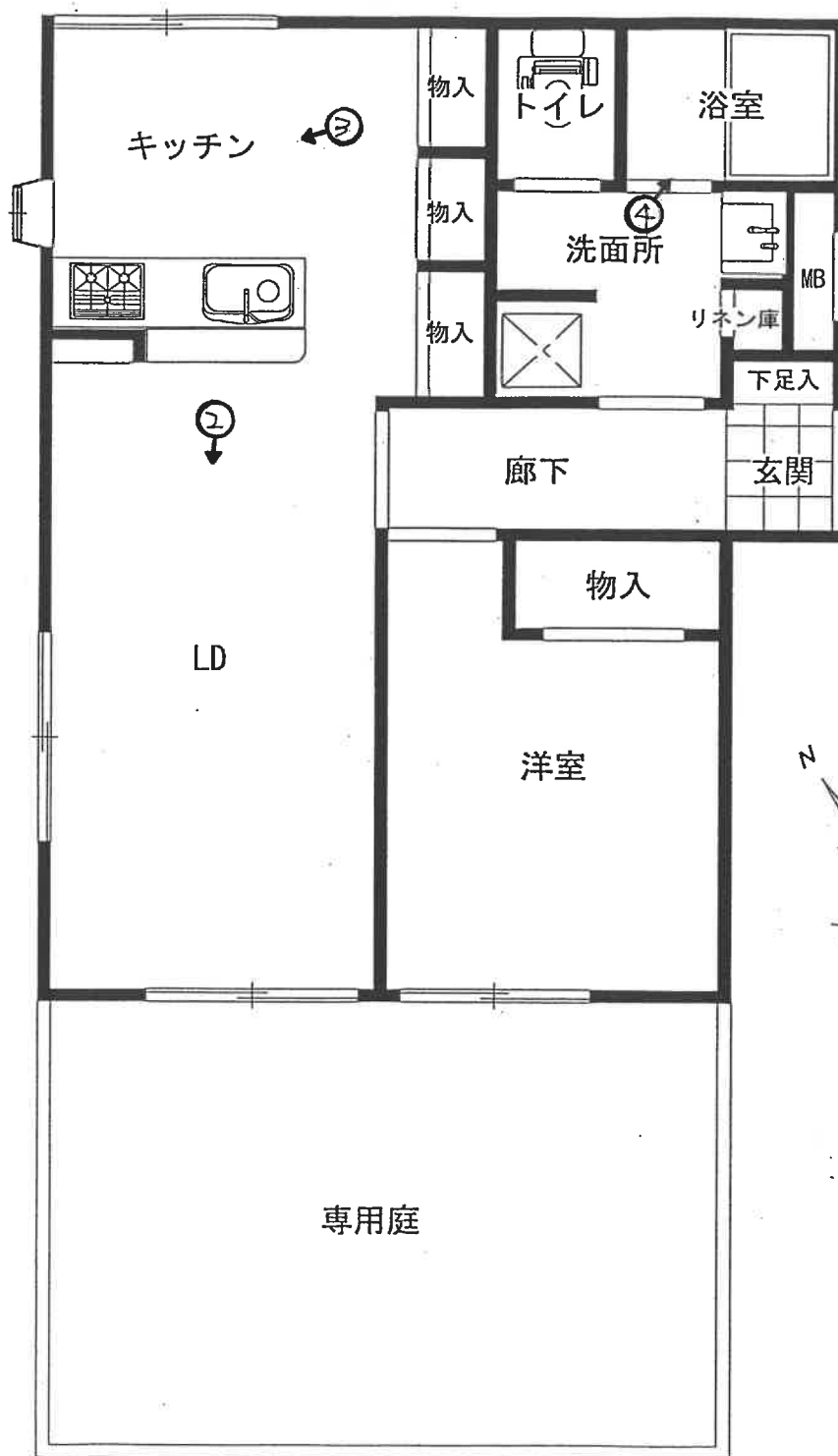
東京支務局 沼津出張所

(校印)

請求番号: 40-3

間取見取図

(○→は写真撮影位置・方向)



① 一棟の建物の外観（南西側から撮影）



②



③



④



(10 枚目)



令和5年(又)第117号
令和5年10月16日 現地調査
令和5年11月2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9,710,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金4,570,000円
物件2(建物)	金5,140,000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：羽鳥3-1-26-101
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 藤沢市羽鳥三丁目
地 番 1280番23
地 目 宅地
地 積 637.65平方メートル
共有者 A 持分90466分の4541

2 (一棟の建物の表示)

所 在 藤沢市羽鳥三丁目1280番地23
建物の名称 サニーパレス辻堂

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 羽鳥三丁目1280番23の1
建物の名称 101
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 42.39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「辻堂」駅の北東方約1.2km（道路距離）	
付近の状況	一般住宅、マンション等が見られる住宅地域	
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種住居地域 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	637.65㎡ ほぼ長方形 間口約24m、奥行約22m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	南東側幅員約5.5m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約24m接面し、北東側幅員約3m市道（建築基準法第42条2項）とほぼ等高に約22m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9万466分の4541（共有）	
特記事項	・マンション建設時に件外1280番26を分筆し藤沢市に譲地しているためセットバックの減価は不要と判定。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サニーパレス辻堂	
建物の用途	居宅（総戸数17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60年3月25日（登記記載） 約39年 約11年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造3階建、延べ 992.25㎡	
仕 様	屋 根：陸屋根 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、駐車場、自転車置場、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 管理組合名 管理形態	あり 自主管理 サニーパレス辻堂管理組合 自主管理
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(101号室)・角住戸 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	42.39㎡ (登記面積)		
間 取 り	1LDK		
バルコニー等	専用庭がある。		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング等 クロス貼等 キッチン、浴室、トイレ、洗面所、物入等 特になし	
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5年10月16日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	3,000 円	0 円
	修繕積立金	12,000 円	0 円
	そ の 他	積立融資預金 3,000 円 専用庭使用料 400 円	0 円 0 円
専有部分の 利用状況等	令和5年10月16日：内部立入調査 所有者Aが居宅として使用し占有している。		
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・1年程前まで室内で猫を飼っていたが、内装に傷等の影響はないこと、雨漏り及び水回り等の不具合がないことをAは述べている。 ・Aは、購入する際にリノベーション物件を買ったのでその後リフォーム等はしていない旨を述べている。 		

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

(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。

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)
248,000	×1.03	255,000	×637.65	×1.00	× $\frac{4,541}{90,466}$	= 8,160,000

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。

地価調査地 藤沢（県）－9

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 255,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 248,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和5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：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	×42.39	÷0.85	×0.18	= 2,240,000

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 39 年、経済的残存耐用年数 11 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 11 年}}{(\text{経過年数 39 年} + \text{経済的残存耐用年数 11 年})} \times (1 - 0.2) = 0.18$$

(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	8,160,000	× 0.40	場所的利益	= 3,260,000

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	8,160,000	- 3,260,000	× 1.05	= 5,150,000	47.1%
2	2,240,000	+ 3,260,000		= 5,780,000	52.9%
合計				10,930,000	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：1.03 (専用庭あり)

相乗積：0.99 × 1.03 × 1.03 = 1.05

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)
337,000	× 1.05	× 0.95	× 42.39	= 14,250,000

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：内部の管理状況、設備の状況も考慮し減価を計上した。

3 収益価格（DCF法による）

目的物件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)	複利 現価率	正味復帰 価格の現価 (円)	
ア	イ	ウ	イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	※2 (8.7%) オ	エ×オ カ	ア+カ=キ キ
1,053,907 (16.8%)	636,600	9.2%	6,711,978 = 6,710,000	0.7786	5,224,406 (83.2%)	=6,280,000 (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目的物件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	10,930,000	×1.00	= 10,930,000
比準価格	14,250,000	×1.00	= 14,250,000
収益価格			6,280,000
調整後の価格			12,130,000

占有減価修正：必要なし。

(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	12,130,000	47.1%	= 5,710,000
2		52.9%	= 6,420,000

(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	5,710,000	× 1.00	× 0.80			= 4,570,000
2	6,420,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00		= 5,140,000
一括価格 (合計)						9,710,000

市場性修正：減価不要と判定した。

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：必要なし。

その他の控除(敷金等)：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査：藤沢（県）－9

所 在：藤沢市羽鳥1丁目129番31、「羽鳥1-4-7」
価 格：255,000円/㎡
位 置：JR東海道本線「辻堂」駅約950m
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：120㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：南西4m市道
用途指定等：第1種住居地域(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、アパート等が混在する住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和5年度）

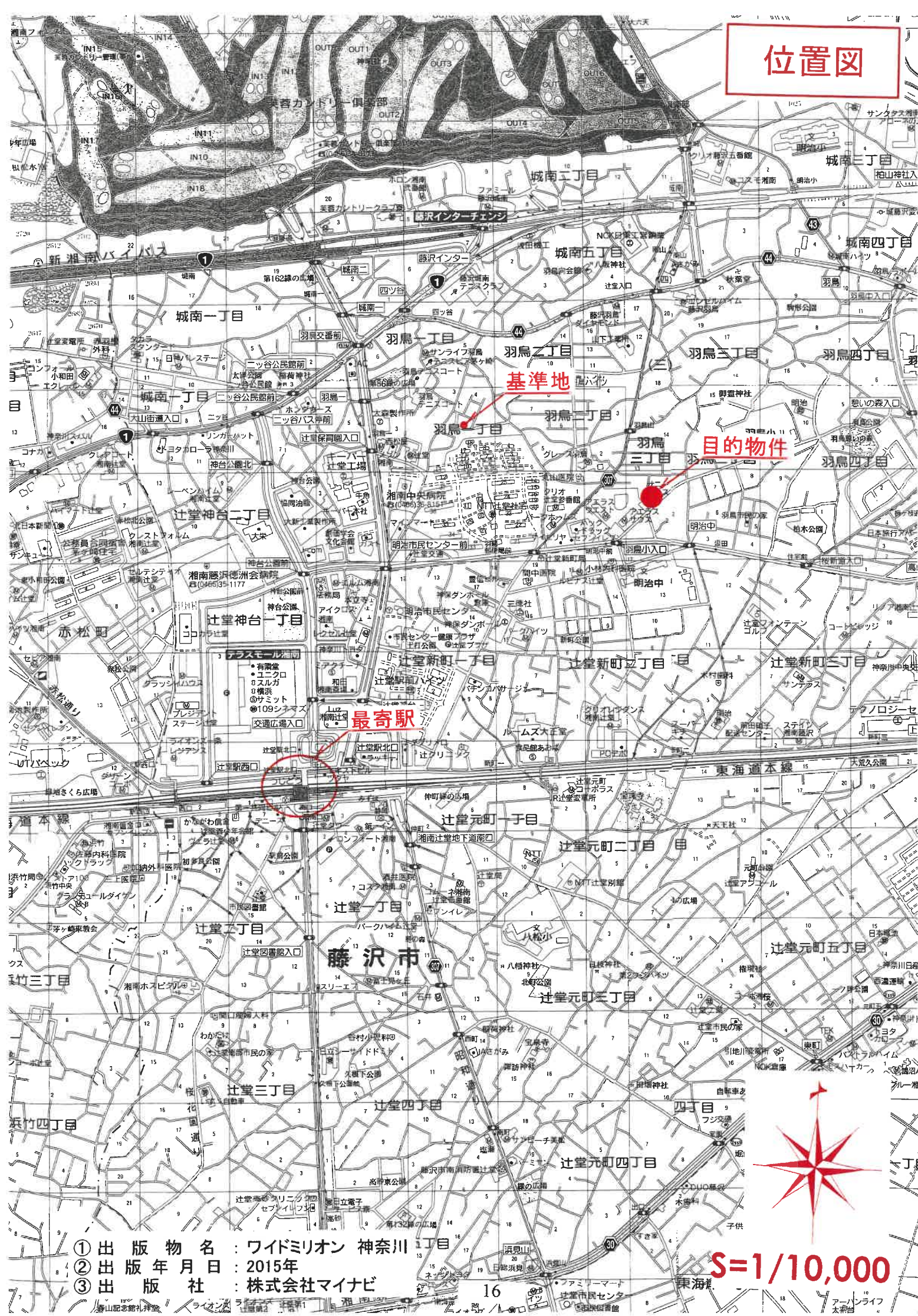
物件1（土地） 106,590,211円
物件2（建物） 2,539,571円
(物件1 共有者 A 持分9万466分の4541)

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

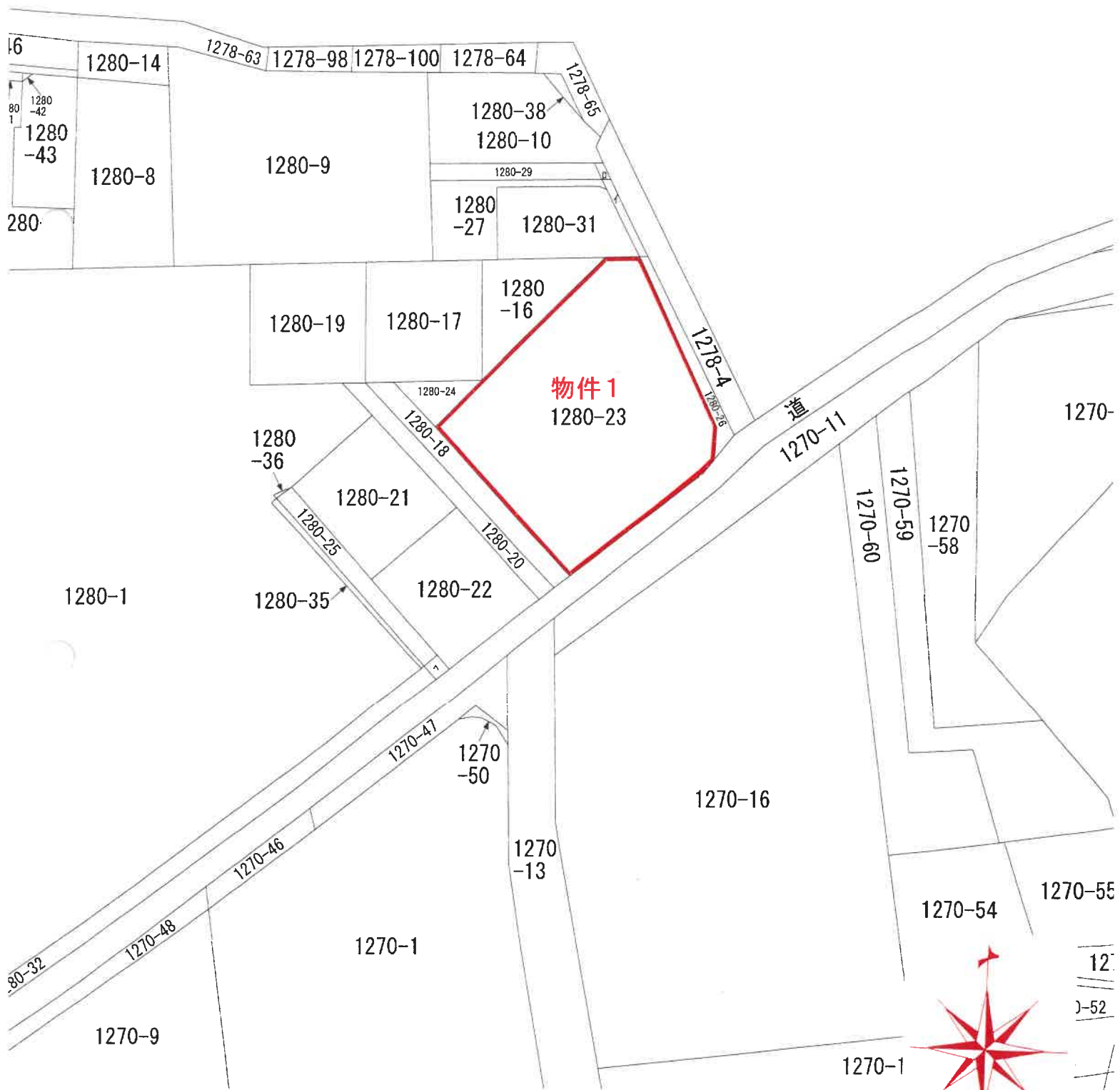
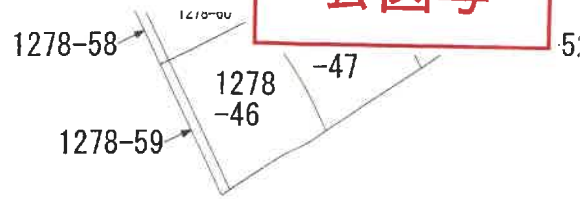
位置図



- ① 出版物名 : ワイドミリオン 神奈川 1丁目
- ② 出版年月日 : 2015年
- ③ 出版社 : 株式会社マイナビ

S=1/10,000

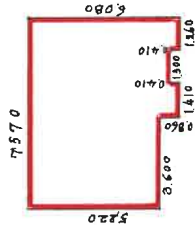
公図写



S=1/600

藤沢市羽鳥3丁目1280番地23

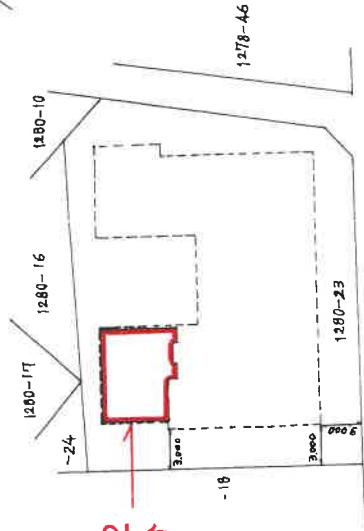
建物の所在



求積

- A $5.220 \times 7.570 = 39.5154$
- B $0.860 \times 3.970 = 3.4142$
- C $0.410 \times 1.300 = 0.5330$

$A+B+C = 42.3966 m^2$



物件2
専有部分

建物の存する部分 1階

建物番号 101

原図より81%に縮小

作製者

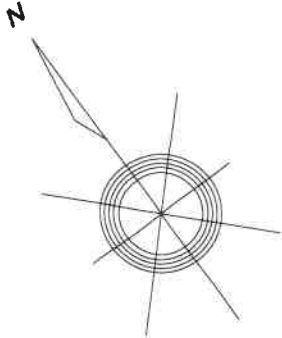
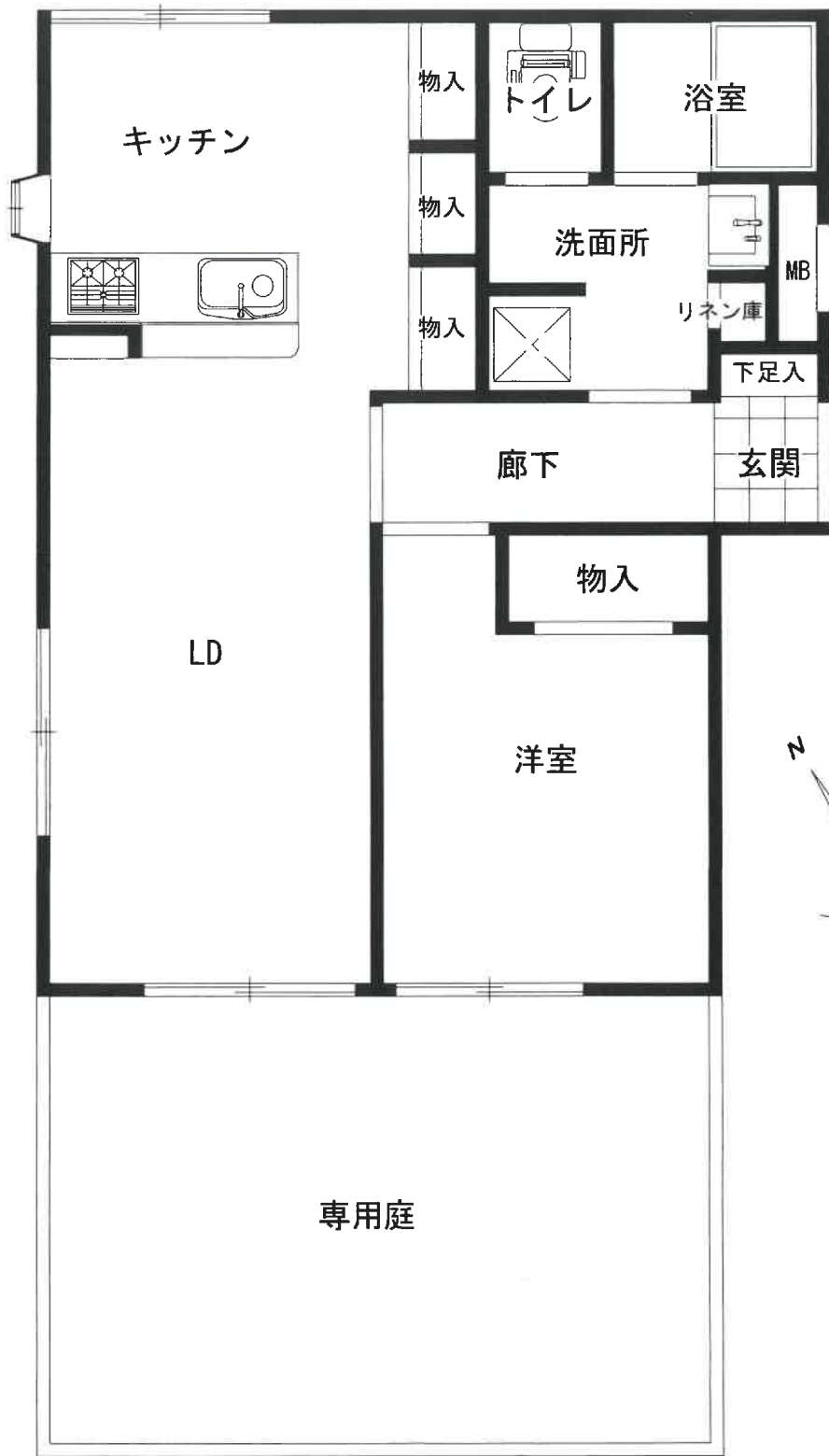
0年3月30日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図



101号室