

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 30 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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 7 年 12 月 2 日から 令和 7 年 12 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 16 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 1 月 6 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 7 年 12 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 22 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 7 年 10 月 30 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	19,930,000 15,944,000		3,986,000	111,294	27,424



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 茅ヶ崎市みずき二丁目5番地、6番地

建物の名称 グレーシアガーデン湘南みずき

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 みずき二丁目5番の104

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 69.50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 茅ヶ崎市みずき二丁目5番

地 目 宅地

地 積 6380.54平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 茅ヶ崎市みずき二丁目6番

地 目 宅地

地 積 4245.05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 所有権

敷地権の割合 102万4807分の7326



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 茅ヶ崎市みずき二丁目5番地、6番地

建物の名称 グレーシアガーデン湘南みずき

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 みずき二丁目5番の104

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 69.50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 茅ヶ崎市みずき二丁目5番

地 目 宅地

地 積 6380.54平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 茅ヶ崎市みずき二丁目6番

地 目 宅地

地 積 4245.05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 所有権

敷地権の割合 102万4807分の7326



令和7年8月2日付上申書参照

令和7年(ケ)第156号

令和7年6月18日受理

令和7年7月23日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野口 慎也

(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 茅ヶ崎市みずき二丁目5番地、6番地

建物の名称 グレーシアガーデン湘南みずき

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 みずき二丁目5番の104

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 69.50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 茅ヶ崎市みずき二丁目5番

地 目 宅地

地 積 6380.54平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 茅ヶ崎市みずき二丁目6番

地 目 宅地

地 積 4245.05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 所有権

敷地権の割合 102万4807分の7326



【設例 3】

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県茅ヶ崎市みずき二丁目6番1-104号	
建 物	物件1	
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある	
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 A ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 別紙回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 平成 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所 平塚営業所 電話 ()	
その他の事項		
敷 地 権	符号1、2	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1、2） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1、2） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある	
敷地権以外の土地 （目的外土地）	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 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 156 号

所有者 (一)

担当執行官

野口 慎也

回 答 書

(該当事項の口に「✓」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 6 月 30 日現在

☒ 管理費	月額	12,260	円	☒ 滞納額	171,640	円
☒ 修繕積立金	月額	12,460	円	☒ 滞納額	174,440	円
☒ 共同利用費	月額	370	円	☒ 滞納額	5,180	円
☒ 月経費使用料	月額	2,500	円	☒ 滞納額	35,000	円
☒ 損害金	年	14.6	%	☐ 金額		円→現時点で計算
☒ 滞納期間	平成 7 年 5 月分～平成 8 年 6 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。

☒ 自治会費	月額	500	円	☒ 滞納額	7,000	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 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 ☐

(回答者) 住所・所在地

会社名

電話番号

ご担当者名 ()

関係人の陳述等

陳 述 者
(当事者等との関係)

陳 述 内 容 等

■ A
(債務者・所有者)

1. 本件建物には、平成29年より所有者である私が一人で住んでいます。
2. ペットを一匹飼っています。
3. 床のゆりみや壁穴・大きなひびはありません。また、隣や上階の部屋の方とのトラブルはありません。
4. トランクルームや屋根裏収納はありません。
5. 一定の使用料は発生しますが、専用の駐車場があります。
6. 二つある洋室のうちの一つをトレーニングルームにしています(写真③)が、壁に機材を打ち付けているわけではないので取り外しは容易です。
7. 固定資産税は支払いを済ませたので現在滞納していませんが、管理費・修繕積立金は現在滞納しています。
8. 前面道路は交通量が多くまた一階のため、自動車の騒音が気になります。

(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. 目的物件の状況は、間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枚目記載のとおりである。第三者の占有徴表は認められず、所有者が住居として使用しているものと認める。
3. 建物内部を立ち入り調査時に目視により確認した範囲においては、経年劣化による汚損や損傷が認められるものの、躯体に関わる大きな損傷やペットによる損傷等は認められなかった。
4. 管理会社より管理費・修繕積立金等に関する回答書を受領したが、損害金の金額については現時点では未計算であるとして回答期限を過ぎても回答は無かった。
5. 評価人の調査によれば、本件敷地は、は南東側・北東側・北西側・南西側でいずれも建築基準法42条1項に該当する市道に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

(調査経過用)

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6月19日 (木)13:25~13:42	横浜地方法務局 湘南支局	■登記事項証明書申請受領等
令和7年6月19日 (木)15:22~15:31	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影 ■通知書投函
令和7年6月20日 (金)	当 庁	■管理会社へ照会書FAX
令和7年7月2日 (水)15:50~16:20	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■Aから事情聴取 ■評価人同行

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日

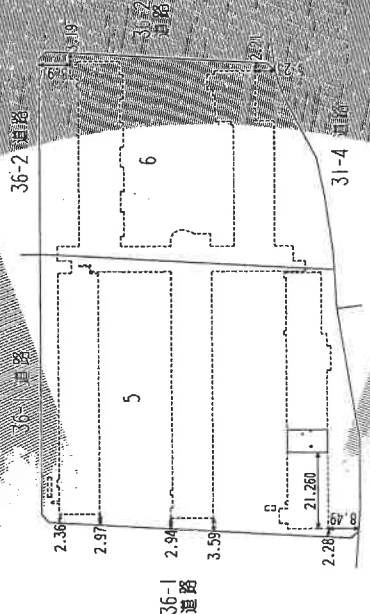
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

○は写真撮影位置・方向

家屋番号 55番の104

茅ヶ崎市みすき二丁目5番地6番地
建物の所在



建物の名称 104

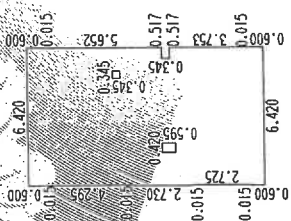
縮尺 1/1500

申請人

箱尺 1/250

作者

圖直平階各



求積表

6.420 × 0.600	=	3.852000
6.390 × 2.775	=	17.412750
6.405 × 6.078	=	6.584340
5.888 × 0.345	=	2.031360
6.405 × 1.367	=	8.691585
6.390 × 4.295	=	27.445050
6.420 × 0.600	=	3.852000
6.420 × 0.345	=	-0.119025
0.420 × 0.595	=	-0.249800
	合 計	69.500160
	灰面額	69.50 ㎡

計	69.50	160
床面積	69.50	m ²

これは図面に記録されている内容を証拠として署名し、
令和7年4月23日 横浜地方方法務局 相模支局

横浜地方法務局湘南支局

新產品

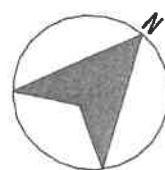
地图整理番号: M41046

問取函

令和7年(ケ)第156号



104号



①



②



③



④



⑤



⑥



令和7年8月12日

令和7年（ケ）第156号

上 申 書

横浜地方裁判所

裁判官 殿

横浜地方裁判所

執行官 野口慎也

頭書事件につき、管理会社である株式会社合人社計画研究所湘南営業所より令和7年7月31日付けで別紙書類のFAXがありましたので、別紙書類に基づいて令和7年7月23日に提出した現況調査報告書3枚目の回答書の下記事項について下記のようにそれぞれ訂正いたします。

管理費 滞納額 171,640円とあるのを171,140円

損害金 現時点で未計算とあるのを30,916円

滞納期間 平成7年5月分～平成8年6月分とあるのを令和6年5月分～令和7年6月分

グレースィアガーデン湘南みずき管理組合
年利 14.60%

[illegible]

合計	423,676
内、遅延損害金	30,916

上記明細は2025年6月6日のものであり、今後増加する可能性があります。支払い時には管理費等及び遅延損害金を再計算し請求させていただきます。

令和7年8月15日付上申書参照



令和7年(ケ)第156号
令和7年7月2日現地調査
令和7年7月15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

物件番号	評 価 額
1	金 19,930,000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、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

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載の通り	住居表示：茅ヶ崎市みずき二丁目 6番1－104号
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 (一棟の建物の表示)

所 在 茅ヶ崎市みずき二丁目 5 番地、6 番地

建物の名称 グレーシアガーデン湘南みずき

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 みずき二丁目 5 番の 104

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 69.50 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 茅ヶ崎市みずき二丁目 5 番

地 目 宅地

地 積 6380.54 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 茅ヶ崎市みずき二丁目 6 番

地 目 宅地

地 積 4245.05 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 所有権

敷地権の割合 102 万 4807 分の 7326



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（符号1及び2の土地）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ相模線「香川」駅の北東方約800m及びバス停「香川北」の北東方約240m(道路距離)の所に位置する。	
付 近 の 状 況	低層マンション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種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 地区計画（香川・下寺尾地区）及び宅地造成 等工事規制区域等 (特記事項参照)
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	10,625.59㎡(符号1及び2の合計登記地積) (別添公図写参照) ほぼ長方形地 間口 約130m、奥行 約85m 売却対象物件1及び2の存する周辺は、地勢 は、概ね平坦である。敷地内も概ね平坦地で ある。周囲の隣接地とは、等高である。接面 道路との高低差は以下の通りである。
接面道路の状況	南東側が幅員約7.6m舗装市道(7641号線・建築基準法第42条1項1号)に接道長約130m、北東側が幅員約6m舗装市道(7644号線・建築基準法第42条1項1号)に接道長約60m、北西側が幅員約8m舗装市道(7644号線・建築基準法第42条1項1号)に接道長約126m及び南西側が幅員約6m舗装市道(7644号線・建築基準法第42条1項1号)に接道長約84mで各等高に接面する四方路線画地である。	
土地の利用状況等	売却対象物件1の存するグレースガーデン湘南みずきの敷地として利用されている。 (建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照)	
供 給 処 理 施 設	上水道	事業者提供図面では、南東側市道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面では、南西側市道に埋設管あり
	下水道	事業者提供図面では、南東側市道に本管あり

敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	102万4807分の7,326
特記事項	1. 茅ヶ崎市発表の洪水・土砂災害防災マップによれば、符号1及び2は、北西側道路に沿って0.0m～0.5m未満及び一部0.5m～1.0m未満に該当している。 2. 符号1及び2の南側は下記埋蔵文化財包蔵地に該当している。 番号：No.50 遺跡：篠山（北A） 時代：弥生（後期）歴史時代 種別：遺物散布地	

2 建物の概況

(1) 1棟の建物の概要

マンション名	グレースシアガーデン湘南みずき（登記記載）	
建物の用途	住宅（総戸数140戸・登記記載区分数）	
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	平成22年1月5日新築（登記記載） 約16年 約34年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 延べ 11,176.89㎡	
仕様	屋根：アスファルト断熱防止の上コンクリート金ゴテ仕上（歩行用）等 外壁：45二丁掛タイル、アクリル系弾性吹付等 その他：――	
設備	オートロック、エレベーター、駐輪場、駐車場、ゴミ置場、テレビ共同視聴設備及び集合郵便受等	
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 株式会社合人社計画研究所 平塚営業所 日勤
管理の状況	普通	
特記事項	- 建築確認申請等の概要は以下の通りである。 - 確認済証番号・交付年月日： 第BVJ-Y08-10-0646号・平成20年11月10日 - 計画変更確認済証番号・交付年月日： 第BVJ-Y08-11-0646号・平成21年11月19日 - 検査済証番号・年月日： 第BVJ-Y08-39-0646号・平成22年1月5日	

(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)・中間部屋（主要開口部の方位：南東向き）			
床	面	積	69.50㎡（登記面積）		
間	取	り	3LDK		
バルコニー等		テラス：約21㎡（テラス約14㎡＋専用テラス約7㎡）			
仕	様	天	井	ビニールクロス等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 浴室、トイレ、キッチン、ウォークインクローゼット等 －	
		床			
		内	壁		
		設	備		
		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通り。				
	令和7年6月30日現在				
		月 額	滞 納 額		
	管 理 費	12,260 円	171,640 円		
	修繕積立金	12,460 円	174,440 円		
	庭・ルーフバルコニー・テラス	370 円	5,180 円		
	駐車場使用料	2,500 円	35,000 円		
	自治会費	500 円	－		
	備 考	金利：14.6% 滞納期間:平成7年5月分から平成8年6月分まで			
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和7年7月2日：内部立入調査 所有者が占有している。			
特 記 事 項		1. 室内は総じて経年劣化が認められた。			

	2. 設備等の動作確認等を十分に行えていないことから今後、不具合等発生の可能性を有している。 3. 室内で犬1匹放し飼いしている。
--	---

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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

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。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
300,000	× 69.50	÷ 0.91	× 0.54	= 12,370,000

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 16 年、経済的残存耐用年数 34 年

：観察減価率（中古マンションの市場性及び室内の状態、設備の不具合発生の可能性等を考慮）20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 34 年}}{(\text{経過年数 16 年} + \text{経済的残存耐用年数 34 年})} \times (1 - 0.2) = 0.54$$

(2) 敷地権価格（符号 1 及び 2 の土地）

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)
174,000	× 1.20	209,000	× 10,625.59	× 1.0	$\times \frac{7,326}{1,024,807}$	= 15,880,000

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。

地価公示等：「茅ヶ崎－ 8」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 169,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 174,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較し総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：画地条件（四方路、敷地全体の規模及びマンション敷地としての流動性及び埋蔵文化財包蔵地に該当）等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地 積：符号 1 及び 2 の合計登記数量

◇建 付 減 価：特に必要なし。

◇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）
(12,370,000	+ 15,880,000)	× 0.99	= 27,970,000

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：0.97（3階を基準に1階）

位置別補正：0.99（南東0.99・中間部屋1.00）

その他補正：1.03（専用庭）

$$\text{相乗積 } 0.97 \times 0.99 \times 1.03 = 0.99$$

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）
380,000	× 0.99	× 1.00	× 69.50	= 26,150,000

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）

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1	複利 現価率 ※2 (7.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
1,733,939 (15.0%) ※3	1,039,220	8.2%	= 12,293,212 (12,290,000)	0.8005	9,838,145 (85.0%) ※3	= 11,572,084 (11,570,000) (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。

※3 いずれも端数整理前のキに対するア及びカの割合である。

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。専有床面積（ファミリータイプの間取り）の規模を考慮すると、実需目的の取引が多く見られることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、品等が考慮されている積算価格を関連付け、収益の裏付けとして収益価格を比較考量し、所要の調整を行った上、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	27,970,000	× 1.00	= 27,970,000
比 準 価 格	26,150,000	× 1.00	= 26,150,000
収 益 価 格	11,570,000		
調整後の価格	25,420,000		

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）
25,420,000	× 1.0	× 0.8	× 0.98	－ 0	= 19,930,000

市場性修正：特になし。

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・修繕積立金滞納額元本のみを基礎として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 等：「茅ヶ崎－8」

所 在：茅ヶ崎市香川6丁目1297番8外「香川6-18-15」
価 格：169,000円／㎡
位 置：JR相模線「香川」駅450m
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 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%）
防火・準防火：準防火地域
地域の概要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 6,656,406円
符号1（土地） 601,282,947円（敷地権割合1,024,807分の7,326）
符号2（土地） 400,040,776円（敷地権割合1,024,807分の7,326）

第7 附属資料の表示

位置図

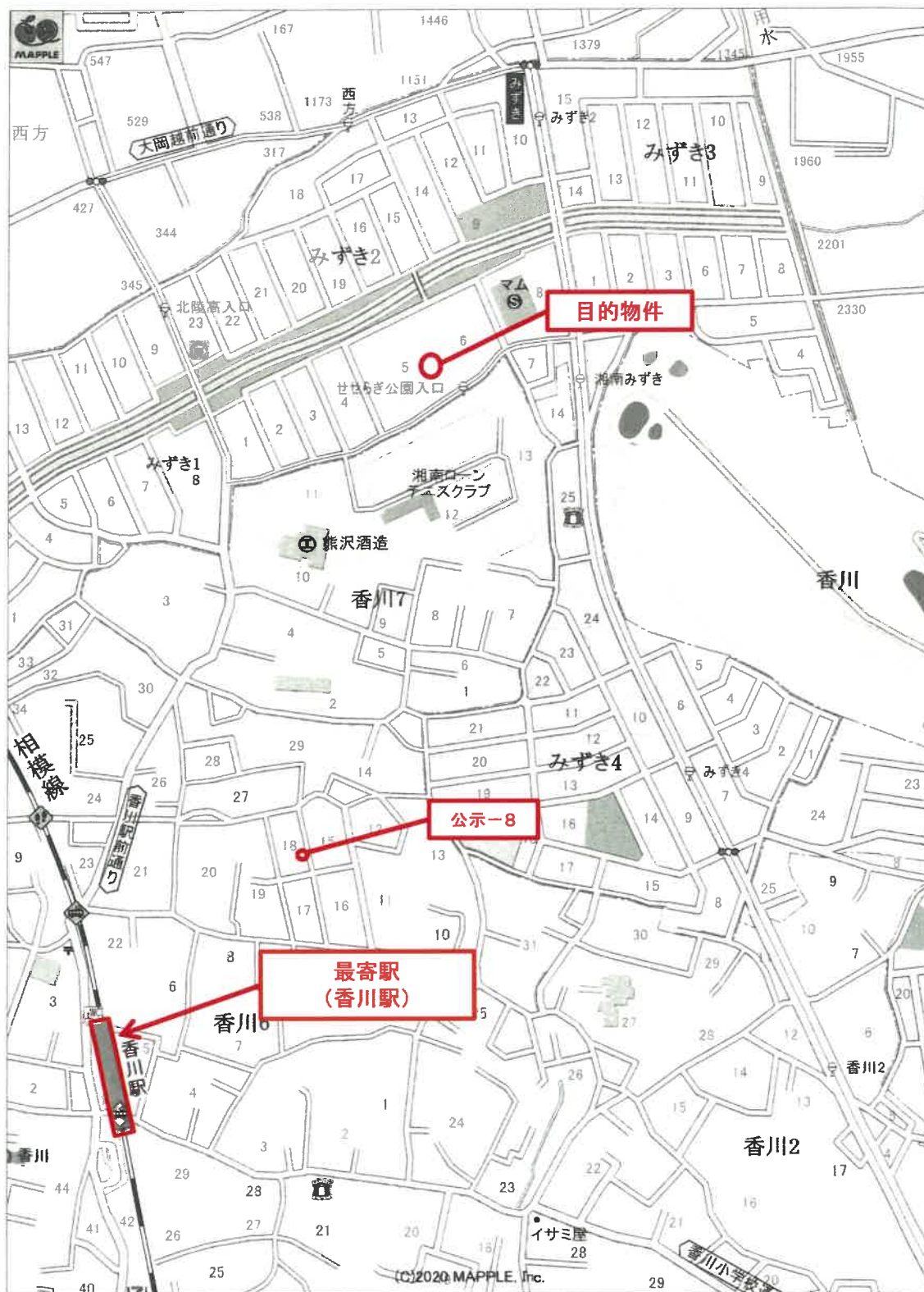
公図写

建物図面・各階平面図写

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)



1:5,000 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。)





登記年月日：平成22年2月2日

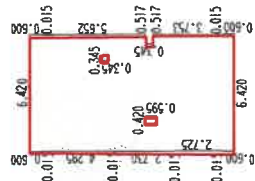
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月23日 横浜地方建設局測量課

登記官

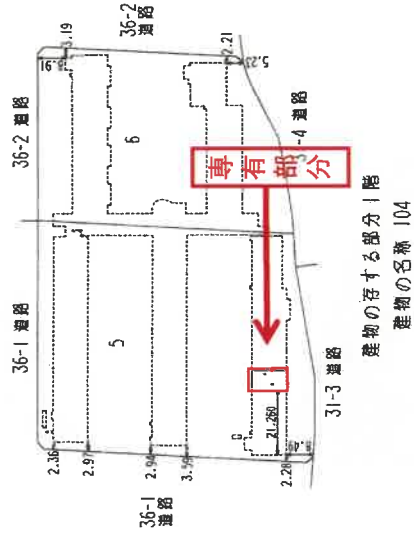
建物図面 各階平面図

家屋番号	みぎさこ丁目 5番の104
建物の所在	あゝ崎竹みぎさこ丁目5番地、6番地

物件1



求積表	
6.420 × 0.600	= 3.852000
6.390 × 2.725	= 17.412750
6.405 × 1.028	= 6.584340
5.888 × 0.345	= 2.031360
6.405 × 1.357	= 8.691585
6.300 × 4.295	= 27.445050
6.420 × 0.600	= 3.852000
0.345 × 0.345	= -0.119025
0.420 × 0.595	= -0.249900
合計	69.500160
所算値	69.50 m ²



作成者

(印)

縮尺 1/250

申請人

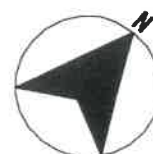
縮尺 1/1500

地図整理番号：M41046

原図より70%縮小



104号



上 申 書

横浜地方裁判所
第三民事部御中

令和7年8月15日
評価人 高 橋 芳 明

令和7年(ケ)第156号の評価書につきまして、評価書提出後、マンション管理会社より滞納関係書類が提出され、滞納管理費等の額が変更されたため、評価書の内容を下記の通り変更するため上申致します。

記

1. 訂正箇所：本文8ページ。第4目的物件の位置・環境等 2. 建物の概況（2）

専有部分の概要「管理費等」 を下線の通りとする。

管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記の通り。		
	令和7年7月29日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	12,260 円	<u>171,140 円</u>
	修繕積立金	12,460 円	174,440 円
	庭・ルーフバルコニー・テラス	370 円	5,180 円
	駐車場使用料	2,500 円	35,000 円

	自治会費	500 円	<u>7,000 円</u>
	備 考	損害金 <u>30,916 円</u> （金利：14.6%, 滞納期間： 令和 6 年 5 月分から令和 7 年 6 月分まで）	

以 上