

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 4 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 1 月 6 日から 令和 8 年 1 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 20 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 2 月 2 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 1 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 26 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 12 月 4 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	24,790,000 19,832,000		4,958,000	158,475	0
	</				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 藤沢市羽鳥三丁目 1 2 7 0 番地 1

建物の名称 クリオ湘南辻堂イーストテラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 羽鳥三丁目 1 2 7 0 番 1 の 1 0 4

建物の名称 1 0 4

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 6 8 . 2 8 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 藤沢市羽鳥三丁目 1 2 7 0 番 1

地 目 宅地

地 積 1 5 4 0 . 8 1 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 2 9 3 3 0 7 分の 7 4 7 2

物 件 明 細 書

令和 7年 9月29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】
本件債務者が占有している。

 - 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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 藤沢市羽鳥三丁目1270番地1

建物の名称 クリオ湘南辻堂イーストテラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 羽鳥三丁目1270番1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 68.28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 藤沢市羽鳥三丁目1270番1

地 目 宅地

地 積 1540.81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 293307分の7472

令和7年(ケ)第 95号

令和7年4月22日受理

令和7年6月2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 藤沢市羽鳥三丁目 1 2 7 0 番地 1

建物の名称 クリオ湘南辻堂イーストテラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 羽鳥三丁目 1 2 7 0 番 1 の 1 0 4

建物の名称 1 0 4

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 6 8 . 2 8 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 藤沢市羽鳥三丁目 1 2 7 0 番 1

地 目 宅地

地 積 1 5 4 0 . 8 1 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 2 9 3 3 0 7 分の 7 4 7 2

(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県藤沢市羽鳥三丁目1番31-104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 { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A) 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	☒ 別紙回答書記載のとおり 管理費 円 修繕積立金 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 遅延損害金 円 (%)
管理費等照会先	明和地所コミュニティ株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 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) ☐ 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 { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
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

(2枚目)

令和 7 年 (7) 第 95 号
担当執行官 野 口 慎 也

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 4 月 25 日現在

☒ 管理費	月額	19,050 円	☒ 滞納額	361,950 円
☒ 修繕積立金	月額	14,790 円	☒ 滞納額	281,010 円
☒ 専用庭使用料	月額	350 円	☒ 滞納額	6,650 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	3 %	☒ 金額	15,820 円
☒ 滞納期間	2023 年 10 月分 ~ 2025 年 4 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。

☐	月額	円	☐ 滞納額	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(管理会社名)

電話番号

担当者名

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1. 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■債務者 ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
□関係人 (□ (占有者) □ ()) の陳述/□提示文書 () の要旨		
占有権原	□賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☐	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	□占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	□ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	□譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	□上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「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

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1に第1回、第2回臨場したところ、インターホンを押してもいずれも居住者から応答が無く、通知書を郵便受けに投函してもいずれも居住者から連絡が無かった。第3回臨場時も不在で施錠されていたので、解錠のうえ立入調査を実施した。
- 3 物件1は、物件1建物内部にあった公共料金（ガス・電気）の請求書の宛名、建物内部の状況及び住民票の住所・世帯主の記載から債務者であるAが住居として占有しているものと認めた。
- 4 関係人の陳述等得られなかったため占有権原は不明だが、占有者は本件抵当権の債務者であるので、執行法上の保護の対象外にある者である。
- 5 物件1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、経年劣化及びペットの犬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等は認められなかった。
- 6 当職は、令和7年4月25日に所有者であるBの現住所に照会書を発送しているが、回答は無かった。
- 7 物件1には、テラスと専用庭がある。
- 8 評価人の調査によれば、本件敷地は南側で建築基準法42条1項に該当する県道に、東側・北西側でいずれも建築基準法42条1項に該当する市道にそれぞれ接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

(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4月24日(木) 13:15-13:30	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函
令和7年4月24日(木) 13:45-14:10	横浜地方法務局 湘南支局	全部事項証明書申請受領
令和7年4月24日(木) : - :	FAX	管理費等の調査
令和7年4月25日(金) : - :	郵送	Bへ照会書発送
令和7年5月8日(木) 10:15-10:25	目的物件所在地	通知書投函
令和7年5月28日(水) 12:35-13:09	目的物件所在地	立入調査(評価人同行) 占有調査 写真撮影
令和7年5月28日(水) 14:00-14:47	藤沢市役所	住民票申請受領
(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7年5月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、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

(6 枚目)

登記年月日：平成28年4月15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。
(横浜地方方法務局湘南支局管轄)

令和7年3月21日

東京法務局

図記号

(7枚目)

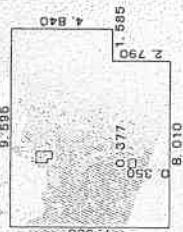
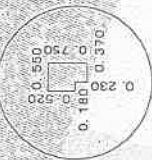
各階平面図

建物図面

家屋番号
3番3丁B1270番0104

建物の所在
横浜市羽黒三丁目1270番地1

縮尺1/100



求積表

8.010 x 7.630	=	61.116300
1.585 x 4.840	=	7.671400
0.377 x 0.350	=	-0.131850
0.550 x 0.520	=	-0.286000
0.370 x 0.230	=	-0.085100
計		68.284650

床面積 68.28 m²

←○は写真撮影位置・方向

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



道路
1270-13

1270-47

1270-1

1270-46

1270-48

1270-9

1270-32

1270-34

1270-49

縮尺 1/500

申請人

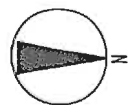
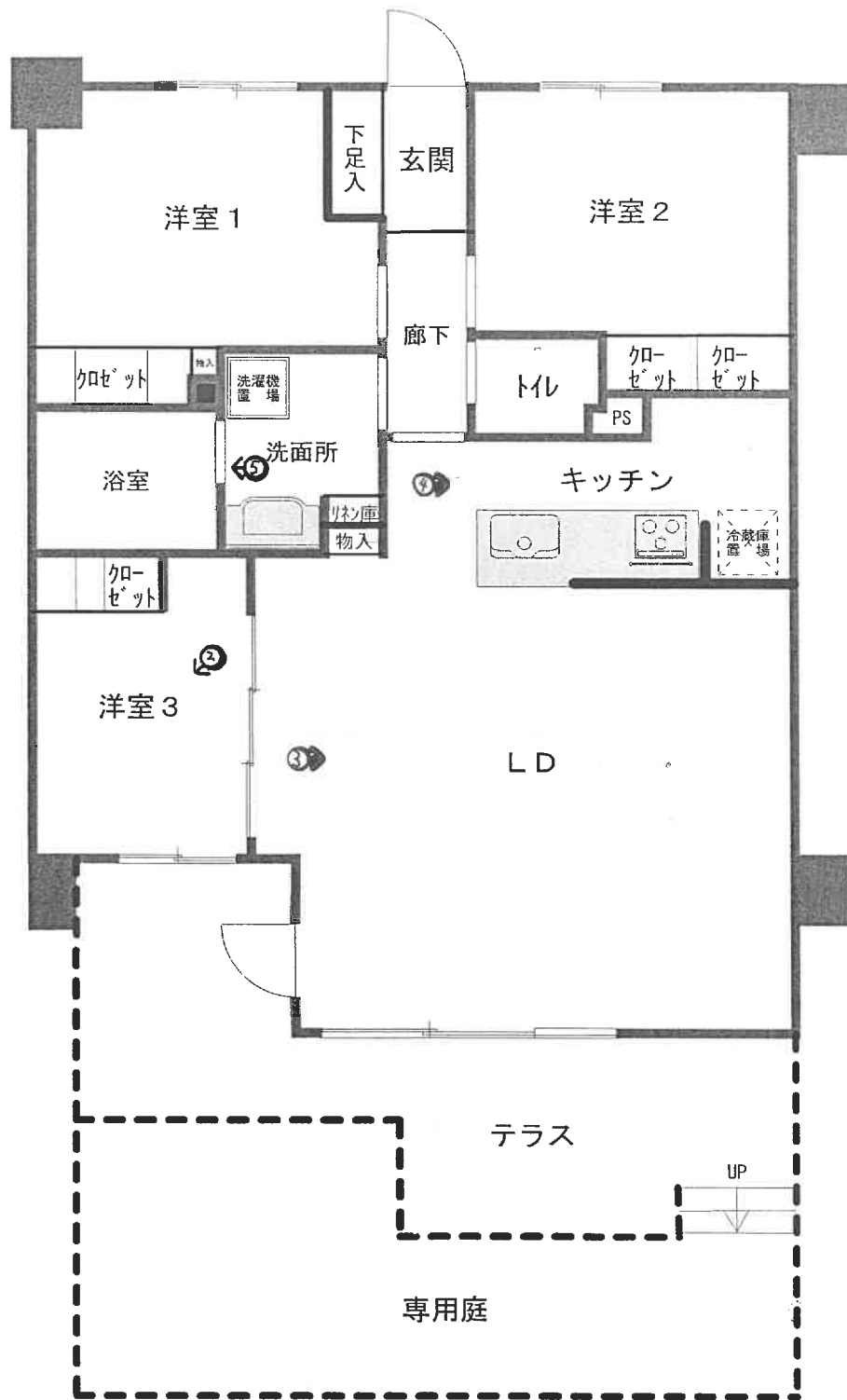
1/250

縮尺

作成者

間取図

←○は写真撮影位置・方向



令和7年(ケ)第95号

①



②



③



④



⑤



令和 7 年（ケ）第 95 号
令和 7 年 5 月 28 日 現地調査
令和 7 年 6 月 4 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂 本 圭 一 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 24,790,000 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き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 羽鳥三丁目1番31-104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 藤沢市羽鳥三丁目1270番地1

建物の名称 クリオ湘南辻堂イーストテラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 羽鳥三丁目1270番1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 68.28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 藤沢市羽鳥三丁目1270番1

地 目 宅地

地 積 1540.81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 293307分の7472



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	J R 東海道本線「辻堂」駅の北東方約1.1km (道路距離) 最寄バス停「明治中学校前」より徒歩約1分	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅、アパート等が建ち並ぶバス通りの住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 ぺ い 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
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,540.81㎡ 不整形 間口 約32m 、 奥行 約51m (最深部) ほぼ等高平坦
接面道路の状況	南側 約12m 東側 約4m 北西側 約6m	県道 (建築基準法第 42 条 第 1項) に約 32 m接面。 市道 (建築基準法第 42 条 第 1項) に約 52 m接面。 市道 (建築基準法第 42 条 第 1項) に約 42 m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	所有権
	敷 地 権 の 割 合	293,307 分の 7,472
特 記 事 項	◇目的土地は、藤沢市の水害ハザードマップの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	クリオ湘南辻堂イーストテラス	
建物の用途	住宅等（総戸数43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	平成28年3月16日（登記記載）
	経過年数	約10年
	経済的残存耐用年数	約40年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ3,047.50㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、一部吹付タイル等 その他：なし	
設備等	エレベーター(1基)、オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、 共同視聴設備、ゴミ置場、管理事務室、集会室、駐車場、自転車置場等	
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	明和地所コミュニティ株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済。 ◇ペット飼育可（規約あり）	

(2) 専有部分の概要

構 造	造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	置	1階 (104号室) 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	積	68.28㎡ (登記面積)	
間 取 り	り	3 L D K	
バルコニー等	等	テラス 15.60㎡ 専用庭 19.30㎡ (以上、分譲パンフレット記載による)	
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	浴室、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 4 月 25 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	19,050円	361,950円
	修繕積立金	14,790円	281,010円
	そ の 他	専用庭使用料 350円	6,650円
備 考	年3% の 遅延損害金の規定あり。		15,820円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 7 年 5 月 28 日：内部立入調査 債務者Aが使用占有している。		
特 記 事 項	◇解錠による立入調査のため、設備関係の動作確認がとれていない。 ◇室内には犬4匹を飼っている。 ◇調査時において、目視により確認した範囲においては、経年劣化及びペットの犬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等は認められなかった。		

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	× 68.28	÷ 0.88	× 0.64	= 14,900,000

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 10年 、 経済的残存耐用年数 40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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 40\text{年}}{(\text{経過年数 } 10\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 40\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.64$$

(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)
306,000	× 1.20	367,000	× 1,540.81	× 1.0	$\times \frac{7,472}{293,307}$	= 14,410,000

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。

基準地 藤沢(県)-9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 278,000\text{円/㎡} & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} = 306,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：令和 6 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：基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差：基準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通り。

個別格差：三方路、マンション適地等で優り、形状、ハザードマップ等で劣り、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。

(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）
14,900,000	+ 14,410,000	× 0.92	= 26,970,000

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：0.95（1階 部分）104号室

位置別補正：0.96（東向き）

その他補正：1.01（専用庭）

$$\text{相乗積 } 0.95 \times 0.96 \times 1.01 = 0.92$$

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)
630,000	× 0.92	× 1.00	× 68.28	= 39,580,000

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：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	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格
	4年目期首 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円)	複利 現価率 ※2 (5.7%)	正味復帰 価格の現価 (円)	
(円) ア	(円) イ	ウ	$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	オ	エ × オ カ	(円) ア + カ キ
1,494,301 (11.0%)	913,620	6.2%	14,293,732 = 14,290,000	0.8468	12,100,772 (89.0%)	= 13,600,000 (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	26,970,000	× 1.0	= 26,970,000
比準価格	39,580,000	× 1.0	= 39,580,000
収益価格			13,600,000
調整後の価格			31,940,000

占有減価修正 : 不要と判定した。

(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)
31,940,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97	- 0	= 24,790,000

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 3% 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 基準地：藤沢(県)-9
所在：藤沢市羽鳥一丁目129番31「羽鳥1-4-7」
価格：278,000円/㎡
位置：J R 東海道本線「辻堂」駅950m
価格時点：令和6年7月1日
地積：120㎡
供給処理施設：ガス、水道、下水
接面街路：南西側 4.0 m 市道
用途指定等：第1種住居地域
(建ぺい率 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6年度)
物件1 (建物) 8,494,051円
符号1 (土地) 234,347,956円 (敷地権の割合 293,307分の 7,472)

第7 附属資料の表示

位置図

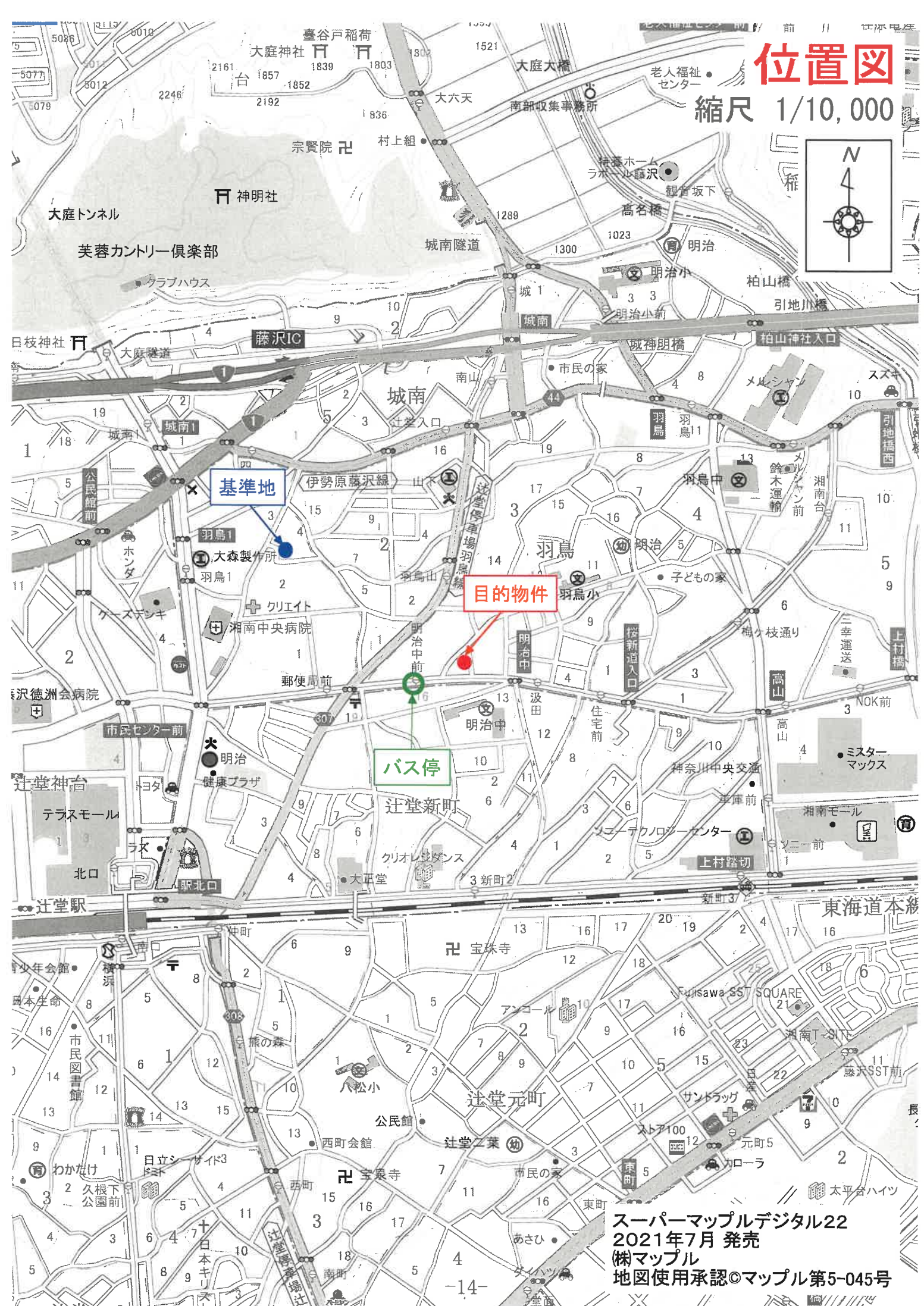
公図写

建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

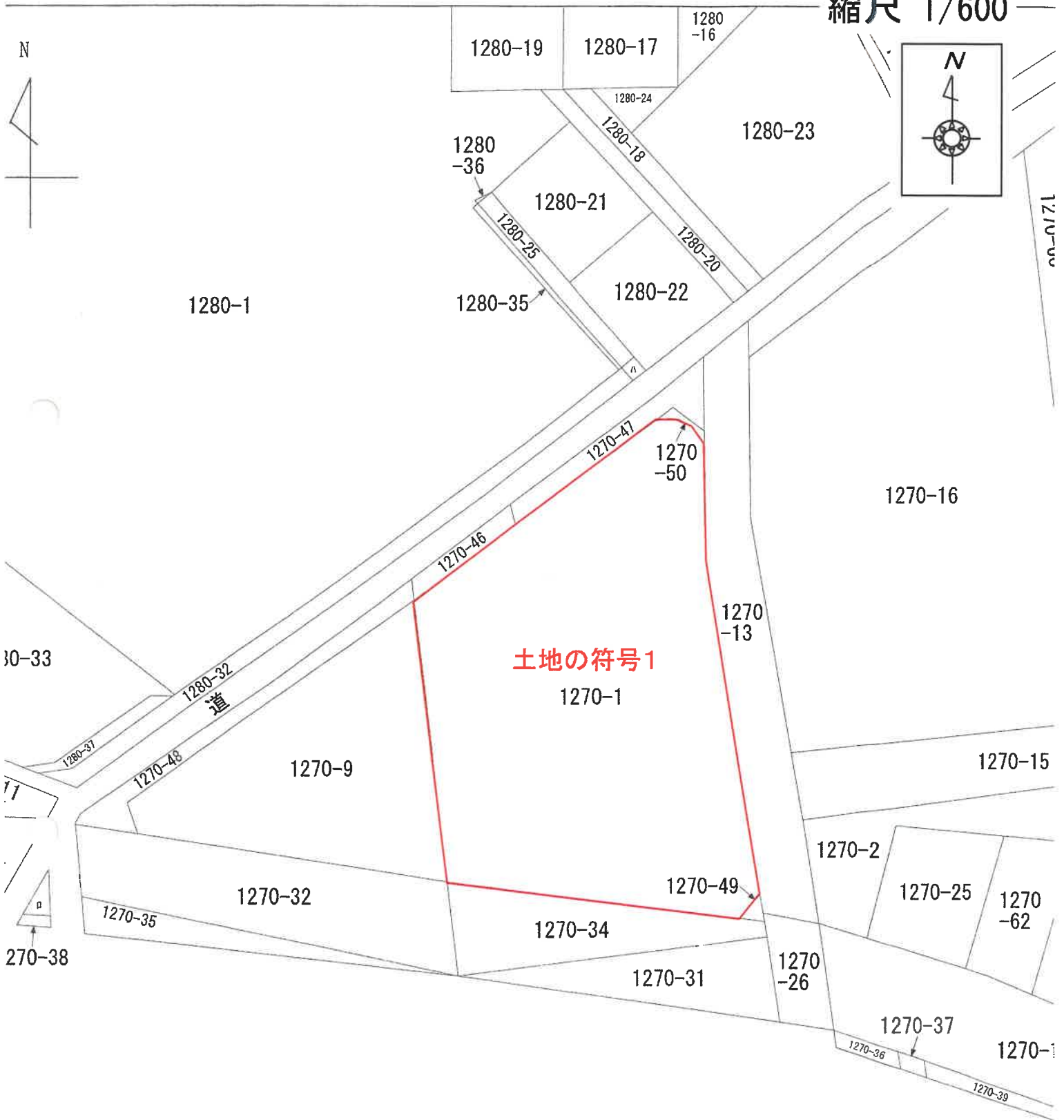
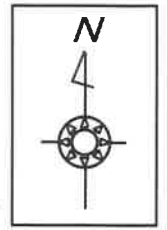
以上

縮尺 1/10,000



スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
(株)マッフル
地図使用承認©マッフル第5-045号

縮尺 1/600



登記年月日：平成28年4月15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。

(横浜地方支務局 湘南支局 管轄)

令和7年3月21日

東京法務局

登記簿

建物図面・各階平面図(写)

建物図面

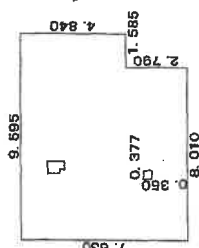
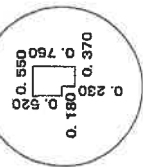
各階平面図

家屋番号
羽鳥三丁目1270番地の104

建物の所在
横浜市羽鳥三丁目1270番地1



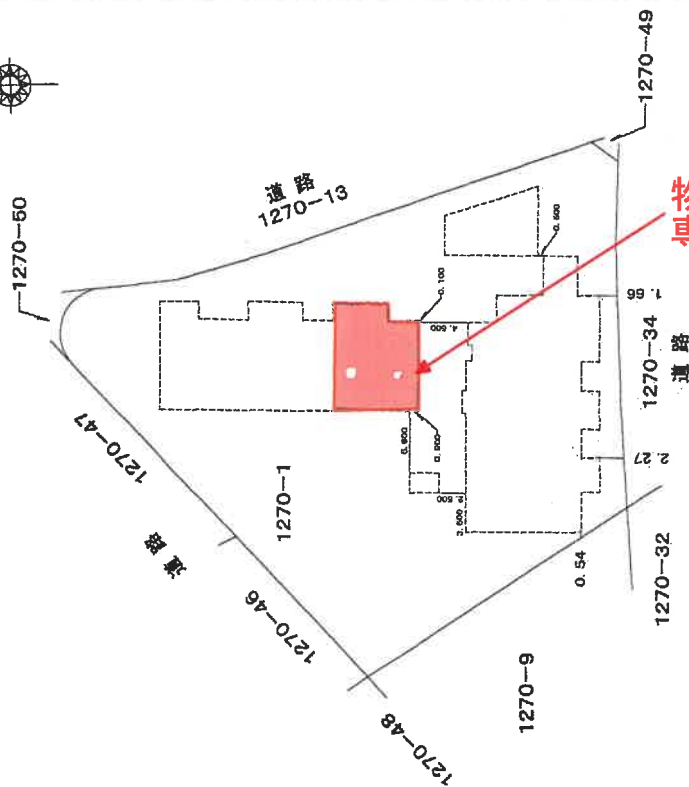
縮尺 1/100



求積表

8.010 x 7.630	=	61.116300
1.585 x 4.840	=	7.671400
0.377 x 0.350	=	-0.131950
0.550 x 0.520	=	-0.286000
0.370 x 0.230	=	-0.085100
計		68.284650

床面積 68.28 m²



物件1
専有部分

作成者

年 4 月 11 日作成

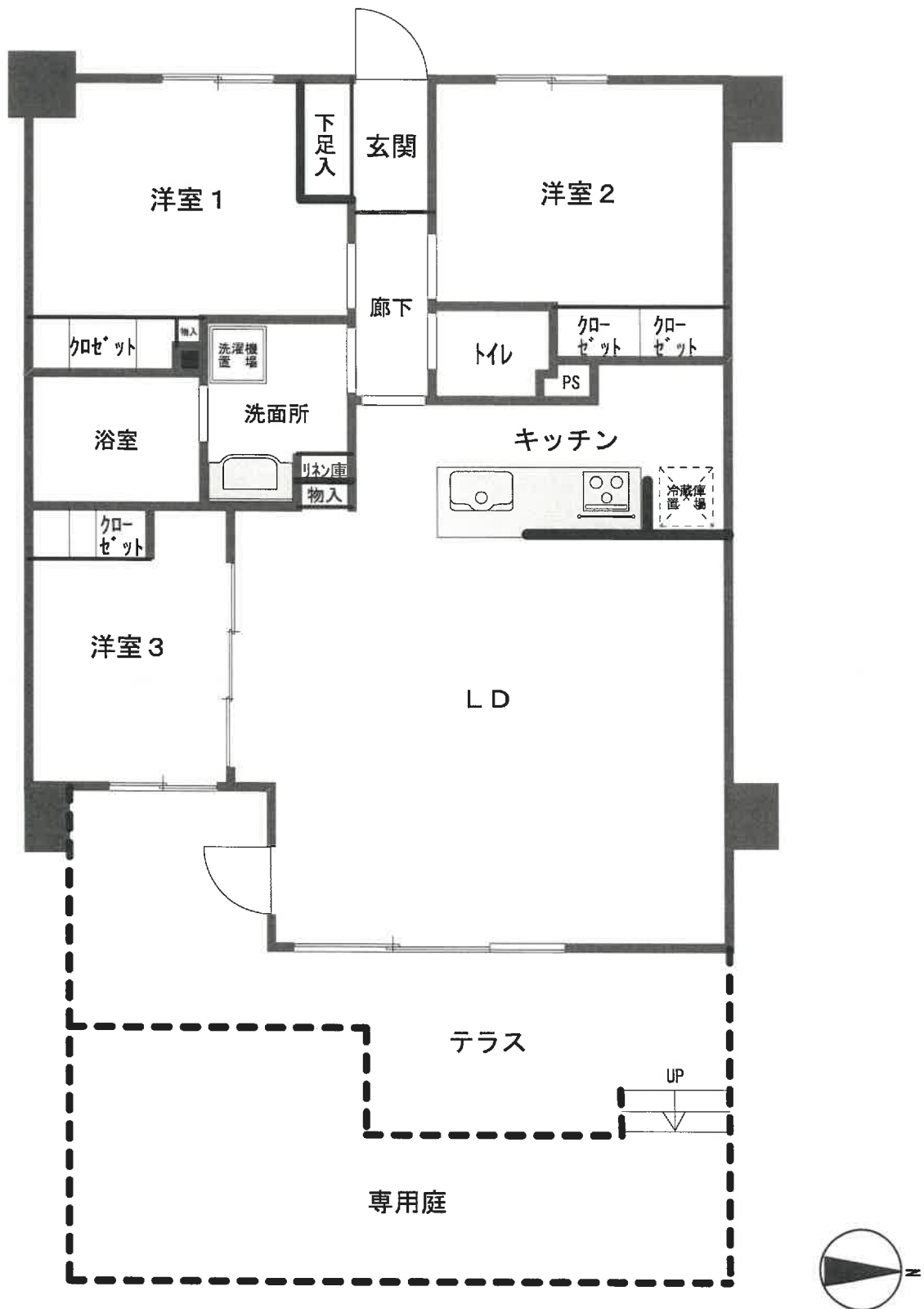
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

間取図



令和7年(ケ)第95号