

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月29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 3月 3日から 令和 8年 3月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月17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 3月27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 3月23日 午前10時00分から 令和 8年 3月23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 1月29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	5,360,000 4,288,000		1,072,000	57,715	0

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 藤沢市大庭字七塚 5055 番地 6

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積 1 階 248.41 平方メートル
 2 階 248.41 平方メートル
 3 階 248.41 平方メートル
 4 階 248.41 平方メートル
 5 階 248.41 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大庭 5055 番 6 の 99

建物の名称 2-1453

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 55.24 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 藤沢市大庭字七塚 5055 番 6

地 目 宅地

地 積 48122.72 平方メートル

(現況)

地 目 宅地 雑種地 山林 公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 藤沢市大庭字七塚 5055 番 10

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 19985.55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 650分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 7月28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 藤沢市大庭字七塚 5055 番地 6

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積 1 階 248.41 平方メートル
 2 階 248.41 平方メートル
 3 階 248.41 平方メートル
 4 階 248.41 平方メートル
 5 階 248.41 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大庭 5055 番 6 の 99

建物の名称 2-1453

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 55.24 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 藤沢市大庭字七塚 5055 番 6

地 目 宅地

地 積 48122.72 平方メートル

(現況)

地 目 宅地 雑種地 山林 公衆用道路

土地の符号 2

所在及び地番 藤沢市大庭字七塚 5055 番 10

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 19985.55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 650分の1

令和 7年(ケ)第 104号
令和 7年 5月 1日受理
令和 7年 6月 9日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 藤沢市大庭字七塚 5055 番地 6
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
 床 面 積 1 階 248.41 平方メートル
 2 階 248.41 平方メートル
 3 階 248.41 平方メートル
 4 階 248.41 平方メートル
 5 階 248.41 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大庭 5055 番 6 の 99
 建物の名称 2-1453
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 5 階部分 55.24 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 藤沢市大庭字七塚 5055 番 6
 地 目 宅地
 地 積 48122.72 平方メートル
 土地の符号 2
 所在及び地番 藤沢市大庭字七塚 5055 番 10
 地 目 宅地
 地 積 19985.55 平方メートル

(敷地権の表示)



物 件 目 録

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 650分の1



(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		(住居表示未実施)	
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 上記の者が本建物を 居宅 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 円	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	(自主管理)		
その他の事項			
敷 地 権		符号 1 ・ 2	
現 況 地 目	☒ 符号 1 (宅地・雑種地・山林・公衆用道路) ☒ 符号 2 (宅地)		
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 [地方裁判所 支部 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 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	☒ 建物図面のとおり (本建物と符号 1 土地の関係のみ) ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

事件番号：令和7年（ケ）第104号

（ 担当執行官 小早川 健 造 ）

回 答 書

- 1 管理費等の額及び滞納額は、次のとおりです（ただし、管理規約・集会決議等により特定承継人行使できる債権とされたもの）。

令和 7 年 4 月 30 日現在

☒ 管理費	7 月分 月額	15,000	円	滞納額	150,000	円
☒ 修繕積立金	月額		円	滞納額		円
☒ 馬主車料	月額	7,000	円	滞納額	7,000	円
☐	月額		円	滞納額		円
☐	月額		円	滞納額		円
☐	月額		円	滞納額		円

☒滞納期間 ~~平成~~ 令和 6 年 7 月分 ～ 令和 7 年 4 月分
☒損害金 年 12 % 金額 67,500 円

- 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
☐	月額	円
☐	月額	円

- 3 管理費・修繕積立金以外の費用について、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（その表紙及び該当部分のコピー）を提出します。

☐ 管理規約 ☐ 集会決議等の議事録 ☐

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■管理組合理事	1 (1) お送りした回答書のうち管理費及び修繕積立金の月額を合計としたのは、その内訳を区分していないからです。 (2) 令和7年4月30日現在における管理費及び修繕積立金の滞納額は回答書のとおり10か月分である15万円です。 2 駐車料のほうは月額7,000円ですが、同日現在の駐車料の滞納金は回答書のとおり1か月分である7,000円です。

(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 (1) 本件建物には、現場の状況からして第三者の占有徴表は認められない。
(2) よって、本件建物は、前記のとおり所有者が居宅として使用しているものと認める。
(3) なお、本件建物臨場に際し、所有者宛に通知書を差し入れて連絡を求めたが、何らの連絡も得られなかった。
- 2 (1) 本件建物には、目視の限りでは損傷等は見受けられなかった。
(2) 全体として、経年相応の汚損・劣化が認められた。なお、本件建物の設備について、動作確認はしていない。

以上

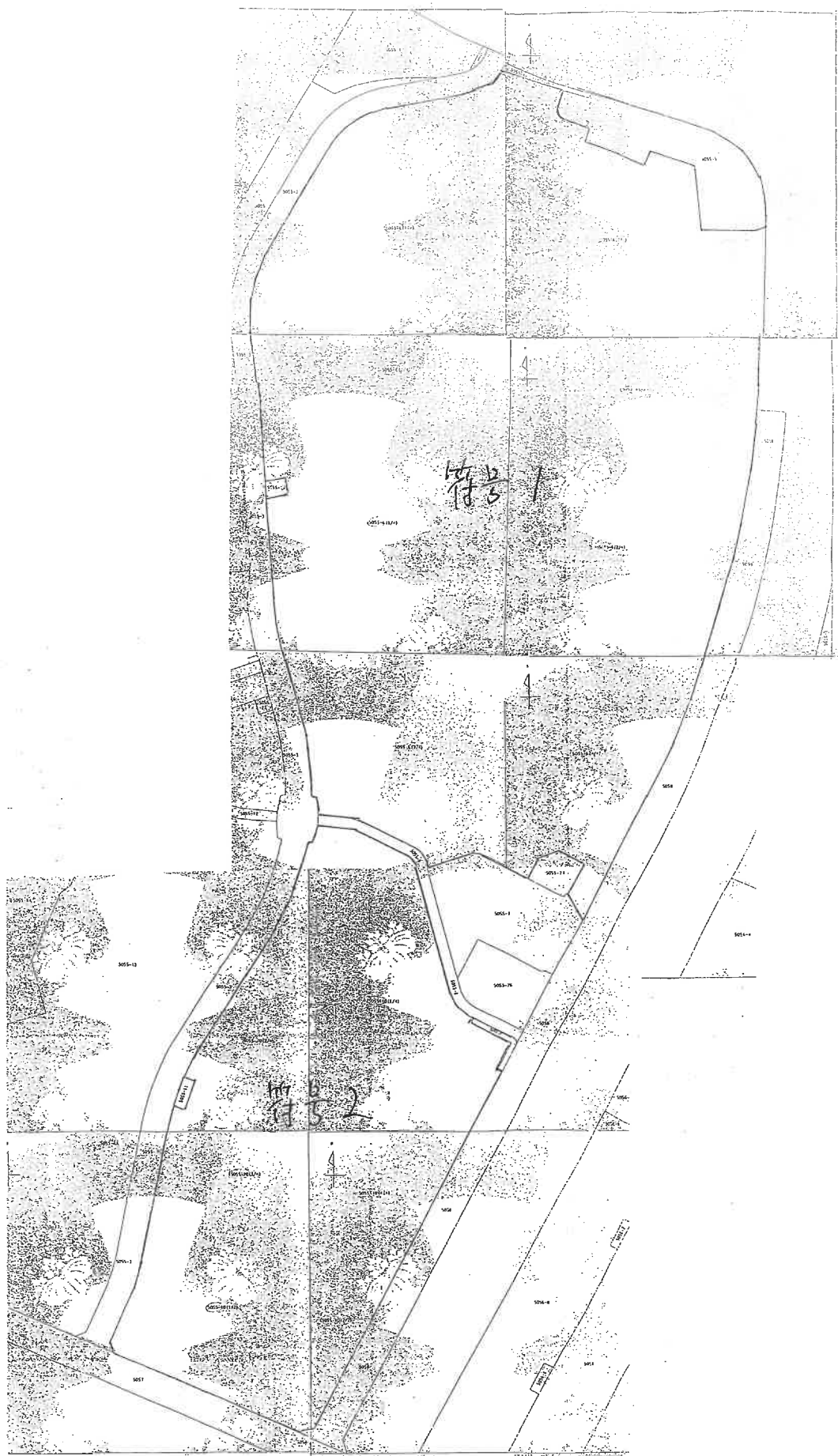
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 5 月 2 日 (金) 14 : 37 - 14 : 40	横浜地方法務局湘南支局	登記事項証明書申請・受領
7 年 5 月 2 日 (金) 15 : 00 - 15 : 05	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
7 年 5 月 13 日 (火) 10 : 15 - 10 : 20	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
7 年 5 月 15 日 (木) : - :	管理組合宛照会書送付	管理費関係調査
7 年 5 月 28 日 (水) 14 : 24 - 14 : 26	執行官事務室	管理組合理事と通話 (管理費関係調査)
7 年 6 月 6 日 (金) 8 : 00 - 8 : 35	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和 7 年 6 月 6 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 A 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

公図写（合成図）

この図面は複数の公図を貼り合わせ縮小したものである。



登記年月日：昭和51年10月13日

028179

071620

家屋番号 大庭 5055-6-99
3924-19

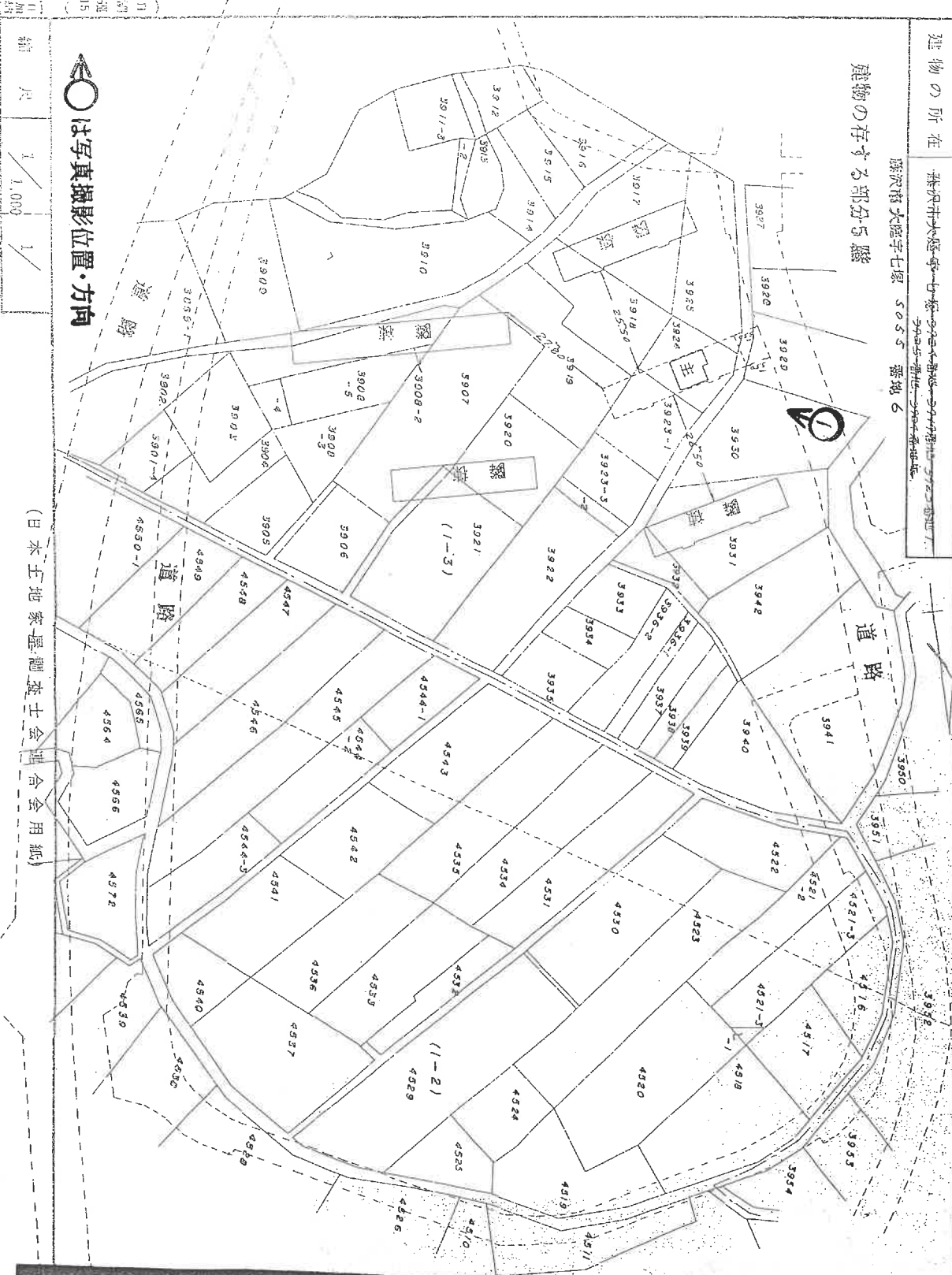
建築物階平面図

建物の所在

藤沢市大庭字七郎 5055番地6
藤沢市大庭字七郎 5055番地6

建築物の存する部分と隣

○は写真撮影位置・方向



昭和51年9月30日
製作年月日

昭和51年10月13日

028180

家屋番号 大庭 3924-19

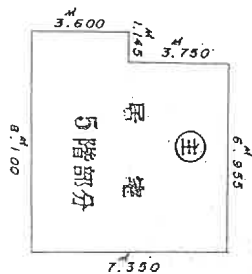
建築物階平面図

建築物の所在 藤沢市大庭字七塚 3924番地 3924番地7
3924番地 3924番地7
3924番地 3924番地7

隣地 大庭字七塚 5055 番地 6

昭和51年9月30日

製作年月日



$$\begin{aligned} 11.7.350 \times 6.955 &= 51.119250 \\ 21.3.600 \times 1.145 &= 4.122000 \\ \hline &55.241250 \end{aligned}$$

(10 枚目)

51年10月13日

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

(口頭通達 15)

建物間取図



◀○は写真撮影位置・方向

①

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



③



④



⑤





令和 7 年 (ケ) 第 104 号
令和 7 年 6 月 6 日 現地調査
令和 7 年 6 月 12 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 7, 6 5 0, 0 0 0 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	土地の符号1 地目 宅地 雑種地 山林 公衆用道路
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	藤沢市大庭字七塚5055番地6
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積	1階 248.41平方メートル 2階 248.41平方メートル 3階 248.41平方メートル 4階 248.41平方メートル 5階 248.41平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	大庭5055番6の99
建物の名称	2-1453
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	5階部分 55.24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	藤沢市大庭字七塚5055番6
地 目	宅地
地 積	48122.72平方メートル
土地の符号	2
所在及び地番	藤沢市大庭字七塚5055番10
地 目	宅地
地 積	19985.55平方メートル

(敷地権の表示)



物 件 目 録

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 650分の1



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、2）

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「辻堂」駅の北方約3.1km(道路距離)、最寄りバス停「南センター前」より徒歩約5分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中層集合住宅団地が広がる住宅地域。	
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	市街化地域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他	埋蔵文化財包蔵地、土砂災害警戒区域（急傾斜地・一部特別警戒区域を含む）
画 地 条 件 (規模，形状等)	規 模	68,108.27㎡（2筆の合計※特記事項参照）
	形 状	やや不整形
	間 口 ・ 奥 行 地 勢	東西最大約200m、南北最大約540m 各棟に係る宅盤面は概ね平坦であるが、敷地内の一部には段差があり、敷地全体における外周部分には傾斜地が多くなっている。
接面道路の状況	北西～西側幅員約8～10mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約570m、北東側幅員約12mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約40m、東～南東側幅員約12mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約530m、南西側幅員約12mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約90m、それぞれ接面。尚、符号1土地と符号2土地の間には、幅員約4m前後の舗装市道（建築基準法第42条1項）が介在している。	
土地の利用状況等	符号1乃至2の土地は、物件1建物が属する一棟の建物を含む複数棟の建物等の敷地として一体利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都市ガス	あり

	下 水 道	あり
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	650分の1
特 記 事 項	符号 1 土地の地目について、登記上は宅地であるが、令和 6 年度固定資産（土地）算出税額証明書によると、現況宅地の面積は 33,415.60 m²（符号 1 土地全体課税地積の約 69.4 %、以下同じ）、現況雑種地の面積は 747 m²（約 1.6 %）、現況山林の面積は 10,322 m²（約 21.4 %）、現況公衆用道路の面積は 3,635 m²（約 7.6 %）である。尚、課税資料上の各現況地目の合計 48,119.60 m²と登記地積 48,122.72 m²との間に 3.12 m²の差異が存在するが、端数処理等を原因とするものと推定されることから、本件評価においては登記地積を評価数量として評価を行う。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	湘南西部住宅2-14号棟	
建物の用途	住宅等（総戸数20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51年7月22日新築（登記記載）
	経過年数	約49年
	経済的残存耐用年数	約6年（外観調査等により判定）
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ1,242.05㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付塗装等	
設備	駐車場、自転車置場、ごみ置場等	
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	自主管理
	管理会社	—
	その他	—
管理の状況	普通	
特記事項	① 本件一棟の建物は、昭和56年6月1日に施行された新耐震基準以前の建築確認である。尚、耐震化工事等の実施の有無は不明である。 ② オートロック設備及び昇降機設備は無い。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	5階(1453号室)：中間住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	55.24㎡（登記面積）		
間 取 り	3DK		
バルコニー等	約10.08㎡（バルコニーに物置スペースあり）		
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 トイレ、洗面台、ユニットバス等 特になし	
保守管理の状態	やや劣る		
管 理 費 等	管理組合の回答によれば下記のとおり。 令和7年4月30日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	15,000 円	150,000 円
	修繕積立金		
	駐車場料金	7,000 円	7,000 円
	備 考	年12%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金：6,750 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年6月6日：内部立入調査（解錠による） 所有者が占有している。		
特 記 事 項	① 解錠による調査の為、水廻り設備の不具合箇所の有無及び建物使用上の不具合箇所の存在有無は不明である。 ② 室内各所に多くの家財等が散乱しており、一部の床及び壁面の状況確認が出来なかった。 ③ 洗面台及び浴室、トイレ周辺に汚損箇所が存する。 ④ 建物内外装及び諸設備については、経年等による劣化が見られた。諸設備の不具合有無は確認出来なかった。		

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	× 55.24	÷ 0.89	× 0.08	= 1,490,000

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 49 年、経済的残存耐用年数 6 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 30%

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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 6 年}}{(\text{経過年数 49 年} + \text{経済的残存耐用年数 6 年})} \times (1 - 0.30) = 0.08$$

(2) 敷地権価格(符号 1、2 の土地)

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

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)
153,000	× 0.68	104,000	× 68,108.27	× 1.0	× $\frac{1}{650}$	= 10,900,000

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－27

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ & & \text{補 正} & & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 159,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{104} & = & 153,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：補正の必要はない。

◇地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域と比し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：地積、形状、接面状況、埋蔵文化財包蔵地、地勢、一部山林・雑種地・公衆用道路を含む等の総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：なし

敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格

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）
1,490,000	+ 10,900,000	× 0.93	= 11,520,000

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とおり

階層別補正：0.95（5階・昇降機設備無し）

位置別補正：0.98（主要開口部：南東側、中間住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $0.95 \times 0.98 \times 1.00 = 0.93$

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）
190,000	× 0.93	× 1.0	× 55.24	= 9,760,000

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）

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とおり査定した。

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 エ	複利 現価率 ※2 (10.9%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
506,860 (13.8%)	508,000	11.4 %	4,322,456 ÷ 4,320,000	0.7332	3,167,424 (86.2%)	= 3,670,000 (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。居住目的の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とおり求めた。

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	11,520,000	× 1.0	= 11,520,000
比準価格	9,760,000	× 1.0	= 9,760,000
収益価格	3,670,000		
調整後の価格			9,860,000

占有減価修正：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）
9,860,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97	－ 0	= 7,650,000

市場性修正：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に3%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 藤沢－27

所 在：藤沢市大庭字小糸 5112 番 17
価 格：159,000 円/㎡
位 置：JR 線「辻堂」駅約 2.7km
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：205 ㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 道 路：南 6m 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%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（建物） 2,197,526 円
符号 1（土地） 2,594,228,876 円（敷地権の割合 650 分の 1）
符号 2（土地） 1,643,631,617 円（敷地権の割合 650 分の 1）

第7 附属資料の表示

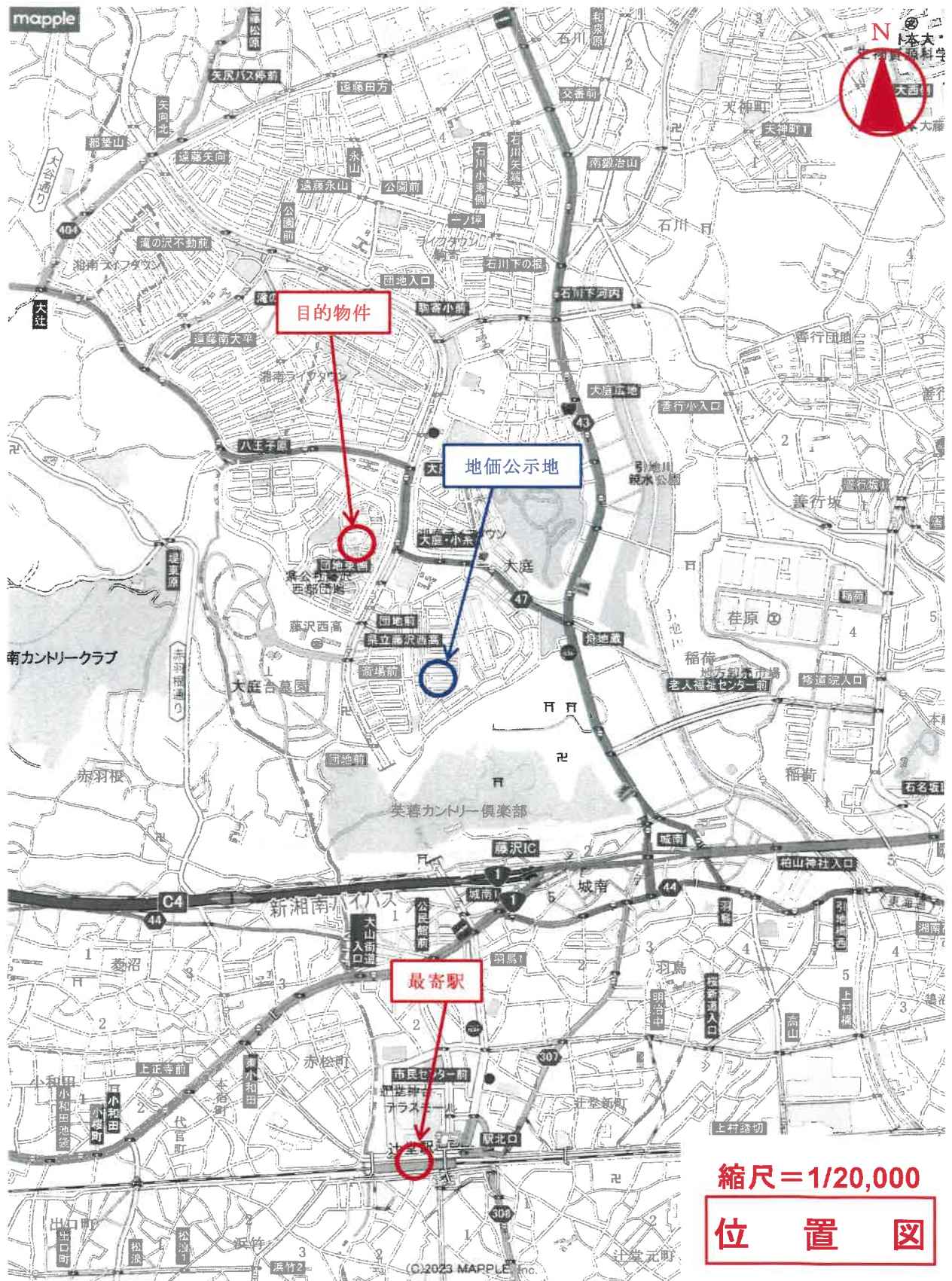
位置図

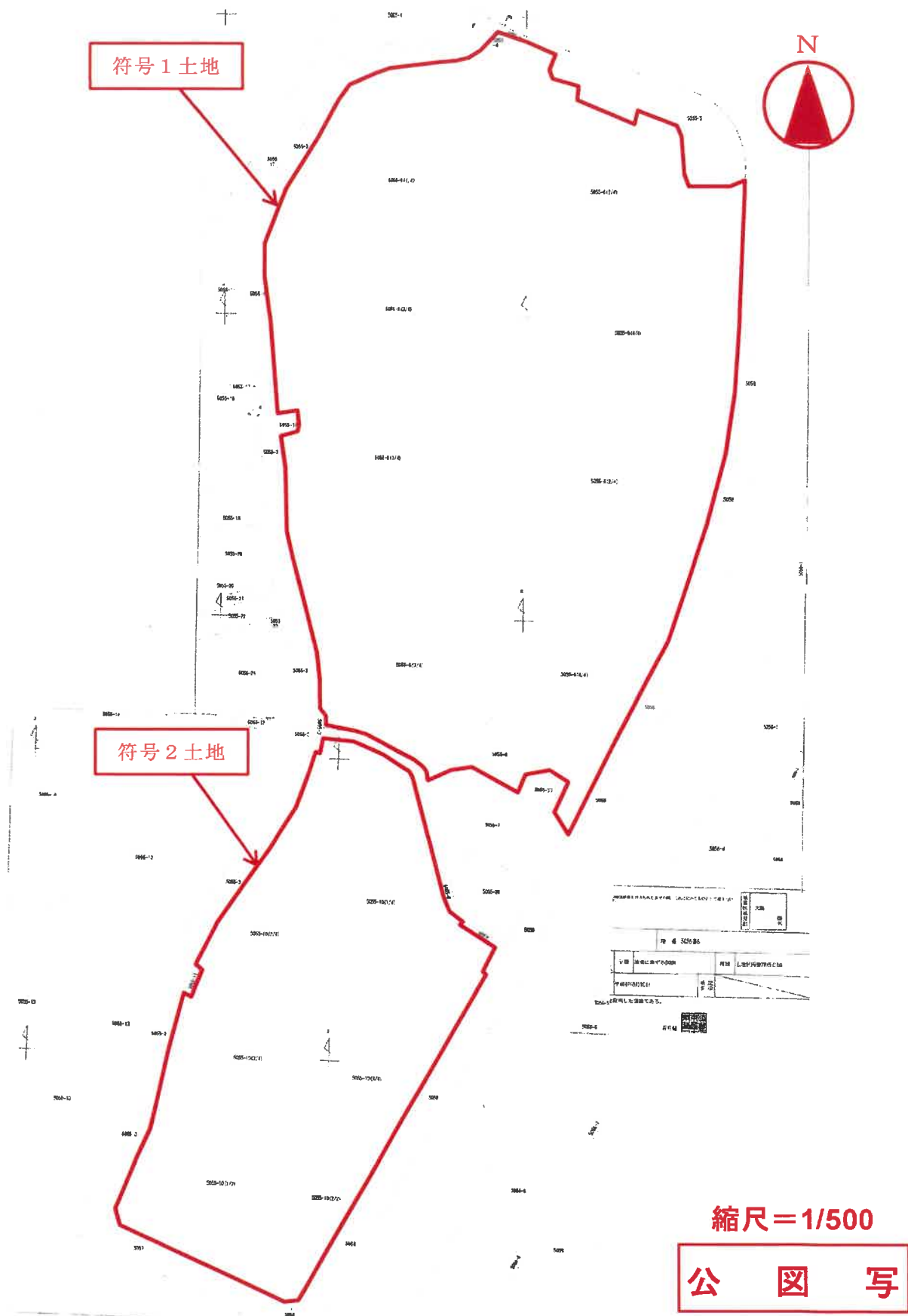
公図写（本図面は目的物件を A 4 判に抜粋したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面は A 3 判から A 4 判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上



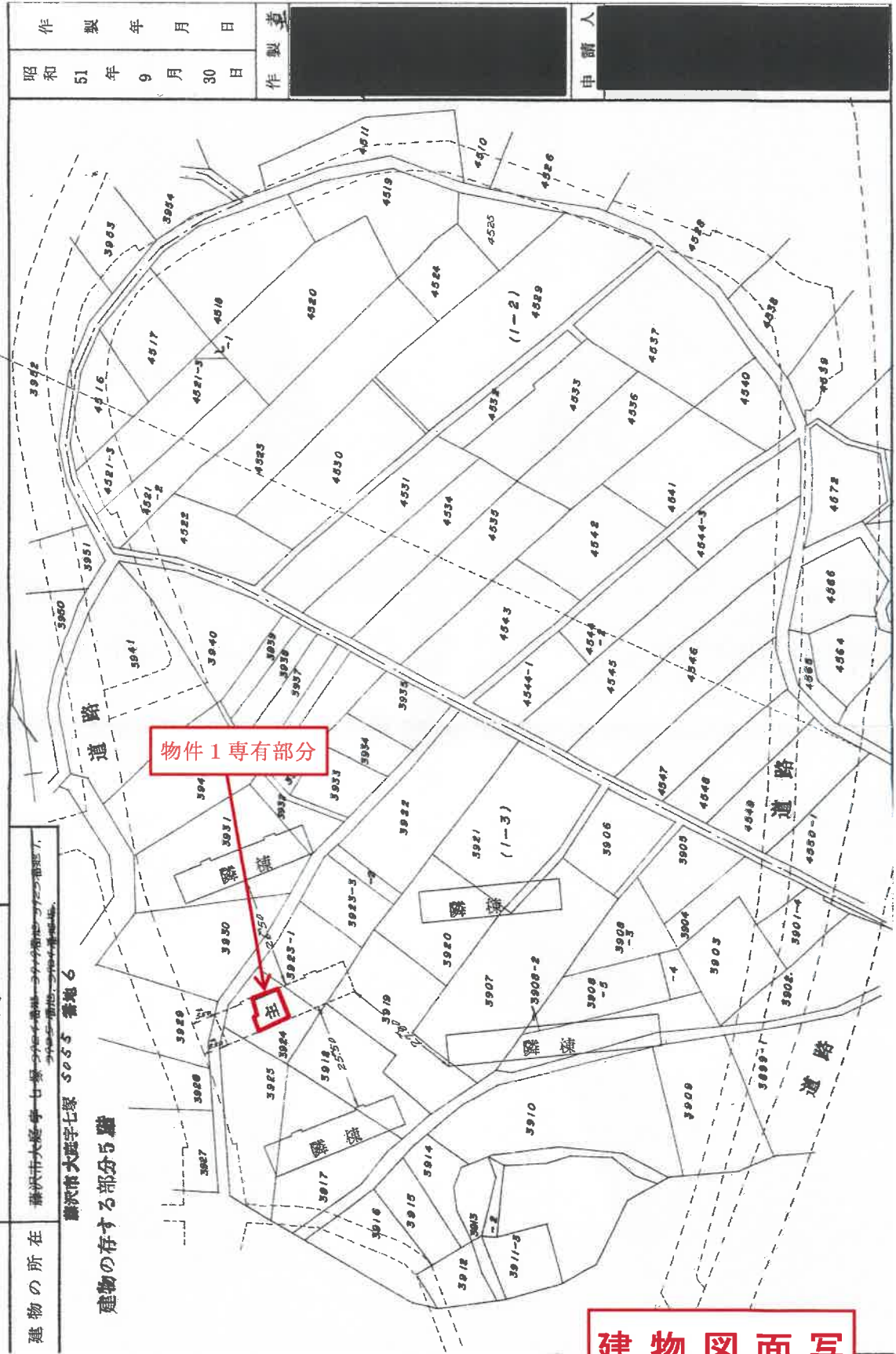


028179

建物階平面図

家屋番号	大庭	5055-6-99
建物の所在	藤沢市大庭字七塚 3924-19 藤沢市大庭字七塚 5055 番地 6	

建物の存する部分5階



建物図面写

(本図面はA 3判からA 4判へ縮小したもの)

建各階平面圖

家屋番号 大庭 3924-19 5035-6-99

建物の所在

廣州市大廳字七塚 5055 番地 6

昭和 51 年 9 月 30 日	作 製 年 月 日 者
------------------	-------------

作者

申請人

物件 1 専有部分

$$\begin{array}{r} 1) \overset{M}{7.350} \times \overset{M}{6.955} = \overset{M^2}{51.19250} \\ 2) \overset{M}{3.600} \times \overset{M}{1.145} = \overset{M^2}{4.122000} \\ \hline \overset{M^2}{55.241250} \end{array}$$

建物図面写

18

建物間取図



求 意 見 書

津 田 秀 樹 殿

令和 7年11月27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につき、貴職から評価書が提出されていますが、評価時からの経過期間、その後の市場性の変動及び売却を実施したが売却できなかったことを考慮し、従前の売却基準価額を30パーセント減価し、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

なお、不相当、その他の場合は理由欄に、具体的内容及び相当とする価格も記載してください。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- ① 相当である。
(2) 不相当である。

「
「
「
「

」
」
」
」

(3) その他

「
「
「
「

」
」
」
」

令和 7 年 11 月 28 日

評価人 津田 秀樹

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 藤沢市大庭字七塚5055番地6
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 248.41平方メートル
2階 248.41平方メートル
3階 248.41平方メートル
4階 248.41平方メートル
5階 248.41平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大庭5055番6の99
建物の名称 2-1453
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 55.24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 藤沢市大庭字七塚5055番6
地 目 宅地
地 積 48122.72平方メートル
土地の符号 2
所在及び地番 藤沢市大庭字七塚5055番10
地 目 宅地
地 積 19985.55平方メートル

(敷地権の表示)

令和 7年(ケ)第 104号

物 件 目 録

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 650分の1

(別紙)

[illegible]