

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 20 日
 横浜地方裁判所第 3 民事部
 裁判所書記官 岡 村 乾

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 9 月 24 日から 令和 8 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 6 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 10 月 19 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 10 月 13 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 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 8 月 20 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	8,710,000 6,968,000		1,742,000	47,441	6,777
					</



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 高座郡寒川町一之宮七丁目 1 4 6 0 番地 7

建物の名称 ソフィア茅ヶ崎 A 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一之宮七丁目 1 4 6 0 番 7 の 1 0

建物の名称 A-110

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 68.79 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 高座郡寒川町一之宮七丁目 1 4 6 0 番 7

地 目 宅地

地 積 20811.97 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 100 万分の 2120



物 件 明 細 書

令和 8年 6月10日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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

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 (一棟の建物の表示)

所 在 高座郡寒川町一之宮七丁目 1 4 6 0 番地 7

建物の名称 ソフィア茅ヶ崎 A 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一之宮七丁目 1 4 6 0 番 7 の 1 0

建物の名称 A-110

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 68.79 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 高座郡寒川町一之宮七丁目 1 4 6 0 番 7

地 目 宅地

地 積 20811.97 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 100 万分の 2120



令和 8 年(ケ)第 39 号
令和 8 年 3 月 31 日受理
令和 8 年 5 月 7 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 高座郡寒川町一之宮七丁目 1 4 6 0 番地 7

建物の名称 ソフィア茅ヶ崎 A 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 一之宮七丁目 1 4 6 0 番 7 の 1 0

建物の名称 A-110

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 68.79 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 高座郡寒川町一之宮七丁目 1 4 6 0 番 7

地 目 宅地

地 積 2081.1.97 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 100 万分の 2120



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県高座郡寒川町一之宮七丁目4番A-110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 修繕積立金	円 ☐ 滞納はない 円 ☐ 滞納がある ☐ 不明 年 月 日現在 年 月分～ 年 月分 計	
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ		
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 保管開始日 支部 年 月 日	年（ ）第 号
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

事件番号：令和8年（ケ）第39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8年4月14日現在

☐ 管理費	月額	4,800	円	滞納額	0	円	
☐ 修繕積立金 (4棟)	月額	17,600	円	滞納額	0	円	
☐ 団地管理費	月額	1,600	円	滞納額	0	円	
☐ 専用庭	月額	450	円	滞納額	0	円	
☐ 駐車場	月額	6,000	円	滞納額	0	円	
☐ ハイク	月額	1,000	円	滞納額	0	円	
☐ 自転車	月額	300	円	滞納額	0	円	
☐ 滞納期間	平成・令和	年	月分	～	令和	年	月分
☐ 損害金	年	<u>10</u> %		金額			円
		日歩	5銭				

- 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
■所有者	1 (1) 本件建物は、私が母親と兄と私の子供とともに居宅として使用しています。 (2) 他人には貸していません。 (3) 表札に私の姓のほかにあるのは、母親の姓です。 (4) 動物は飼っていません。 2 (1) 本件建物は中古物件で購入しました。購入時で築後30年以上経過していると聞いています。 (2) 購入時、リフォームしてあると聞いていますが、私は間取りの変更はしていません。購入当初から3LDKで、和室はありません。 3 (1) 雨漏りや水漏れはありません。排水の詰まり也没有ありません。 (2) 壁面についても、問題はありません。 (3) 床についても、緩みも傾斜もありません。 4 (1) 専用庭が付いています。 (2) トランクルームはありません。 (3) 玄関脇のドア内部には給湯器があると聞いていますが、購入時からドアロック（ラッチ式ロック）が固まっていたためドアを開扉することができないため、内部を見たことはありません。

(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、現場の状況及び所有者の陳述からして、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。
- 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が、家財により見分できない壁面・床部分が多く存している。
(2) 全体として、経年等による劣化の状況が認められた。

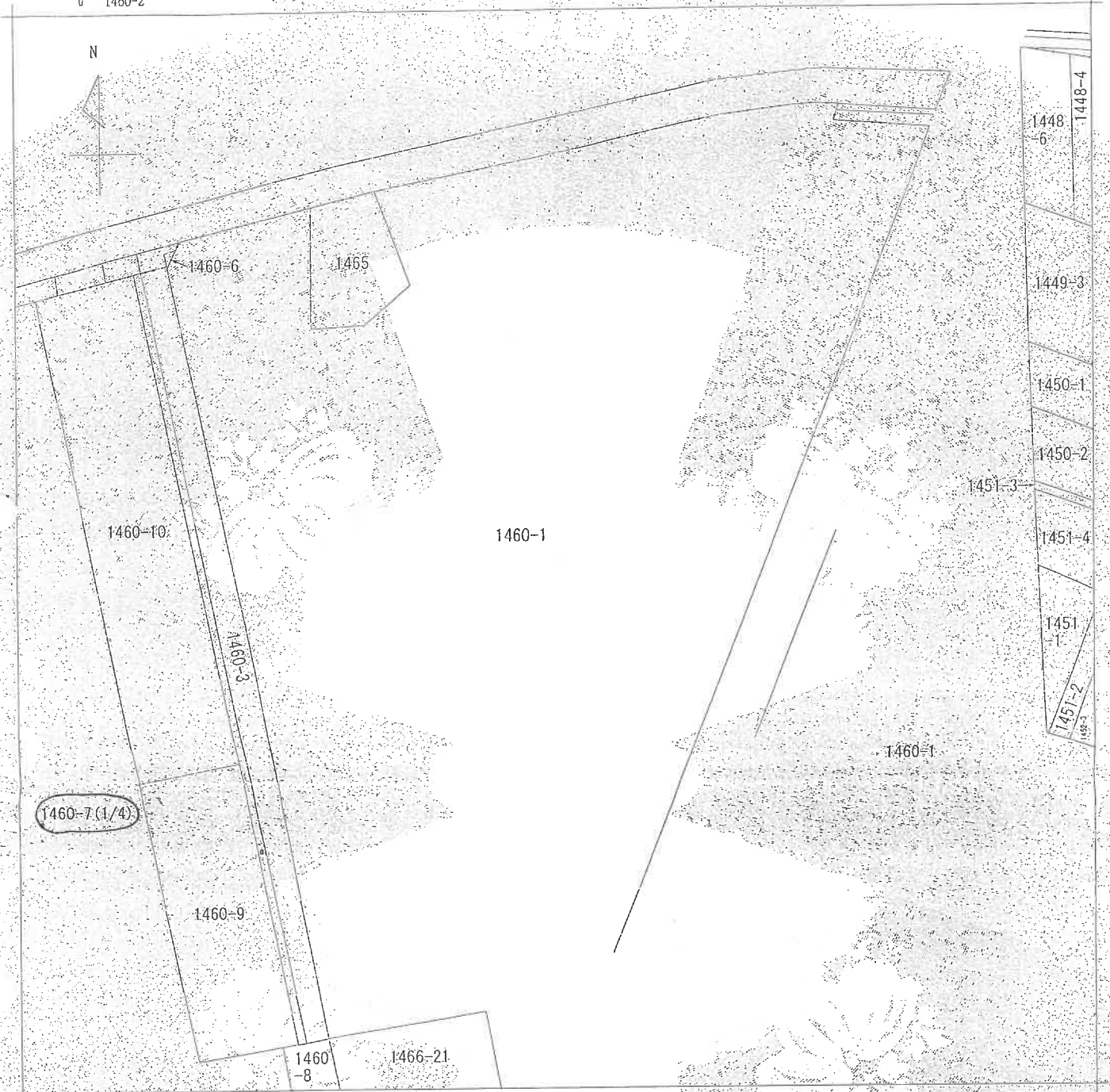
以上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 4 月 6 日 (月) 10 : 20 - 10 : 35	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影 所有者と面談 (事情聴取, 期日調整)
8 年 4 月 14 日 (火) : - :	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
8 年 4 月 23 日 (木) 8 : 00 - 8 : 25	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 所有者と面談 (占有等調査) [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 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

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

1 1449-1
0 1460-2



(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。



請求部	所在	高座郡寒川町一之宮七丁目				地番	1460番7			
出力縮尺	1/600	精度区分		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。

(横浜地方法務局湘南支局管轄)

令和8年1月27日
福岡法務局

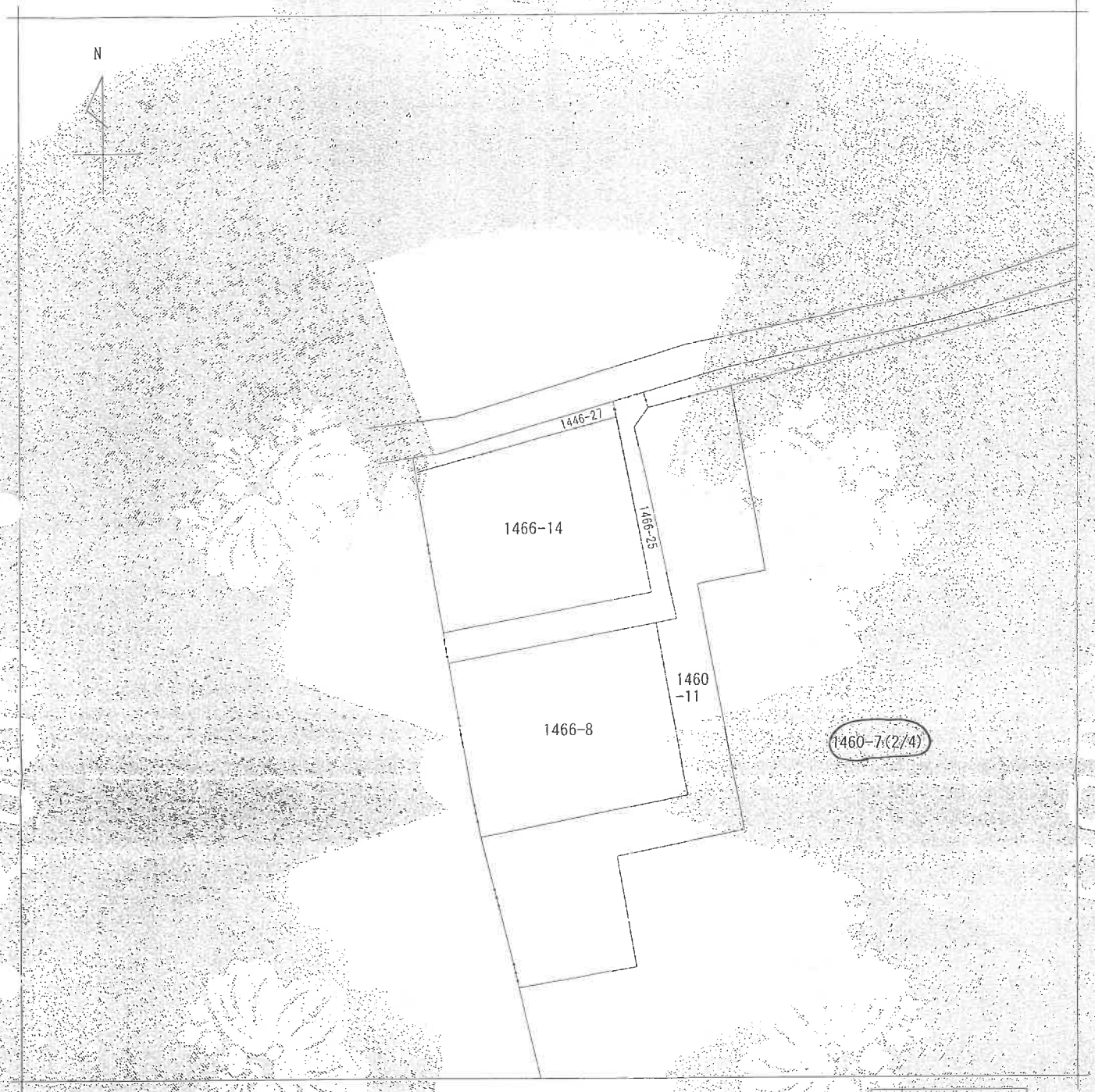
地図整理番号 M81671

登記官

(7 枚目)

(2/4)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



(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。



請求部分	所在	高座郡寒川町一之宮七丁目				地番	1460番7			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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。

(横浜地方方法務局湘南支局管轄)

令和8年1月27日

福岡法務局

地図整理番号：M81671

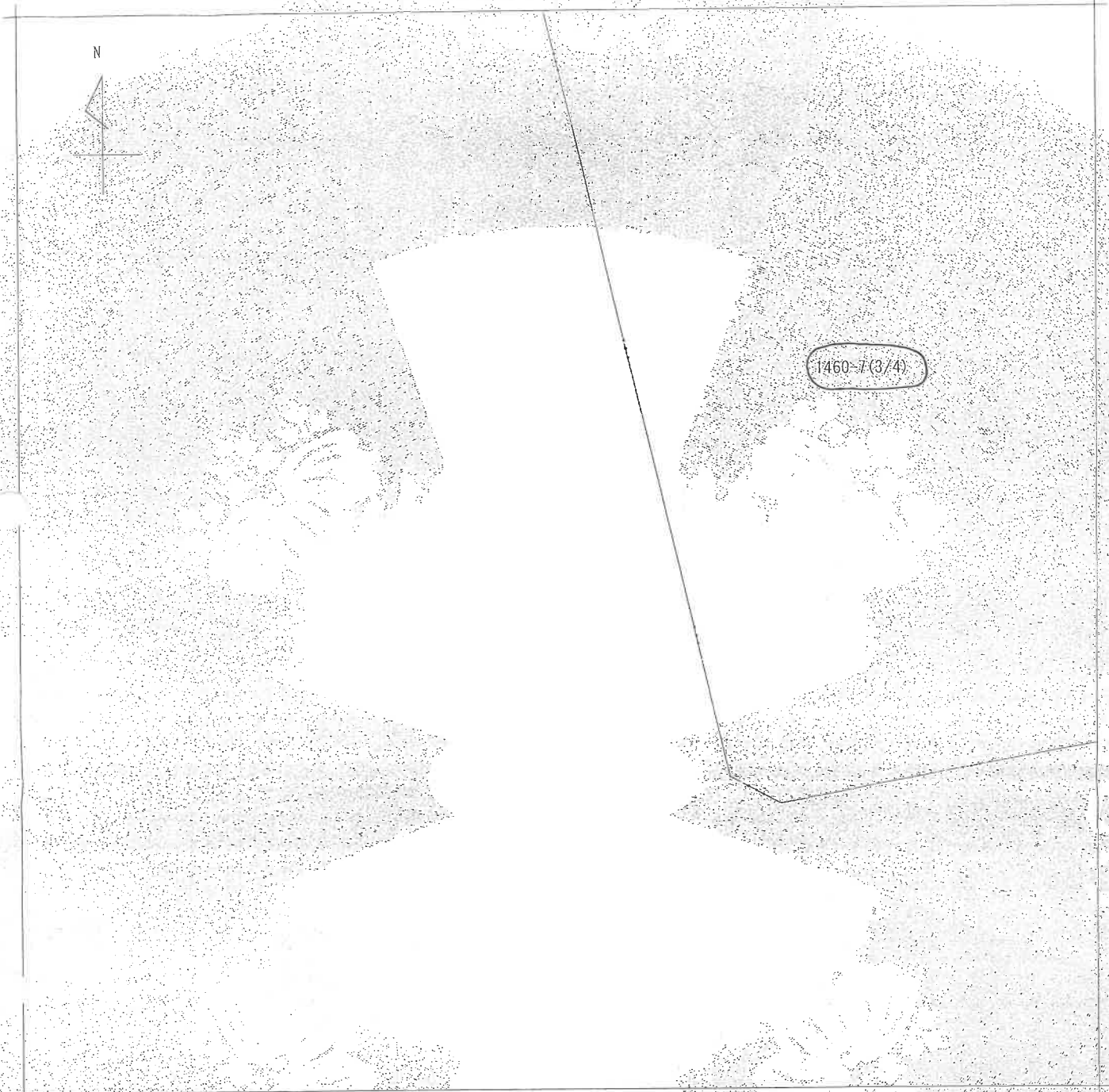
登記官

(8 枚目)

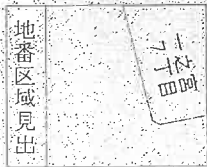
(1/4)



※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



(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。



請求部	所在	高座郡寒川町一之宮七丁目				地番	1460番7			
出力縮尺	1/600	精度区分		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。

(横浜地方法務局湘南支局管轄)

令和8年1月27日

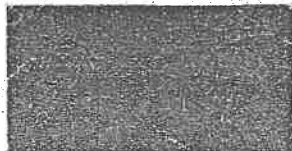
福岡法務局

地図整理番号：M81671

登記官

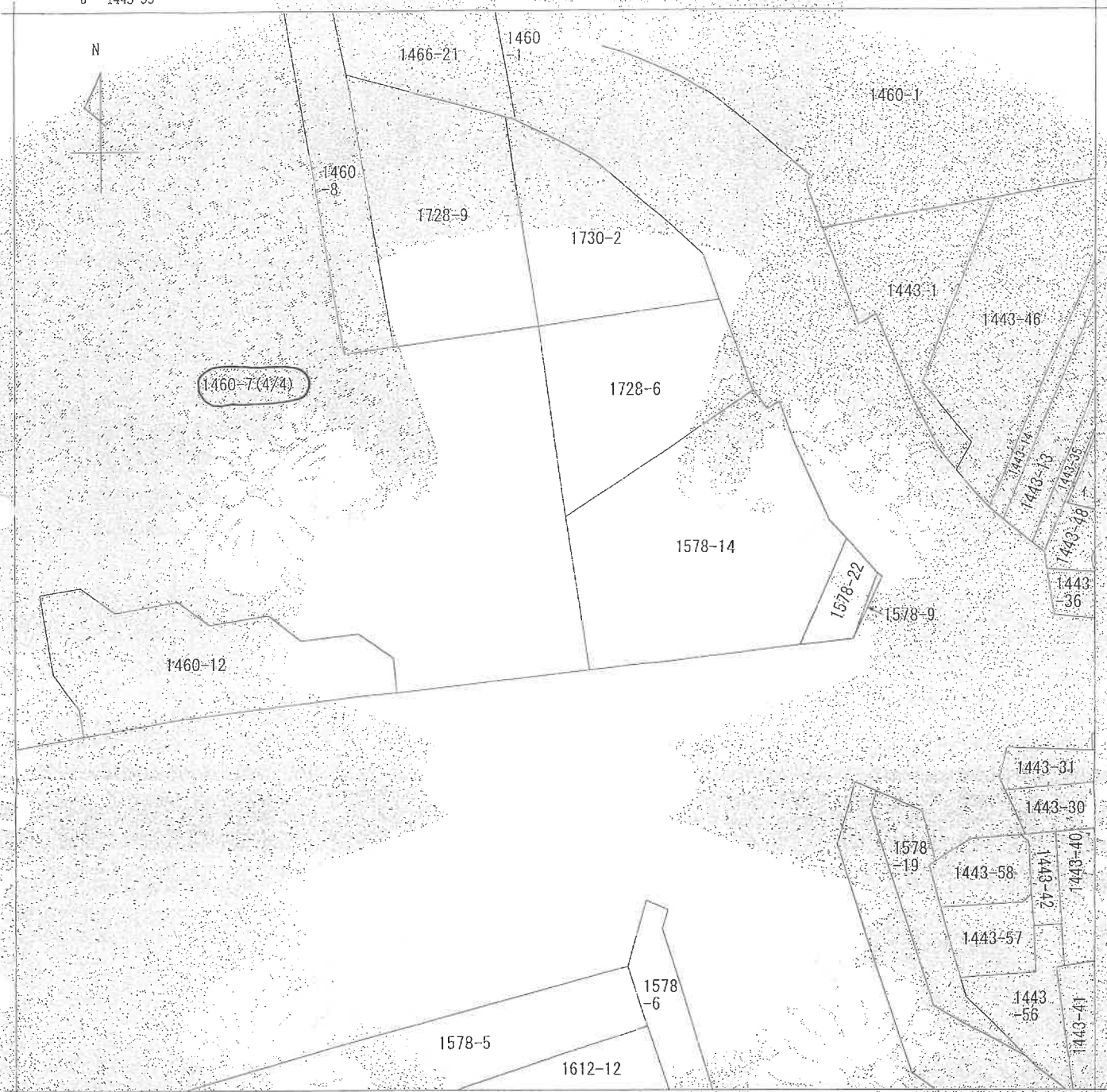
(9 枚目)

(3/4)



※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

1 1443-52
0 1443-55



(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。



請求部分	所 在 高座郡寒川町一之宮七丁目				地 番 1460番7			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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。

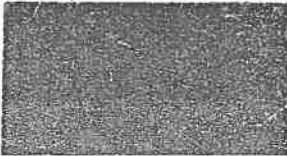
(横浜地方法務局湘南支局管轄)

令和8年1月27日
福岡法務局

地図整理番号：M81671

登記官

(10枚目)



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。

007116

110

凶
 凶
 凶
 凶
 凶

建筑物平面图

一之宮七丁目
~~井町~~一之宮1460番

房屋编号

寒州町之宮 1460番7の

建物の所在

高座郡寒川町一丁目 高1460番地7

丁巳年

1 階部分

建築物の存する部分に随

長
廣

564	X	1228	=	692592
-144	X	032	=	-04608
合		計		687984

床面積 6.879 m²

単位はメートル

作者

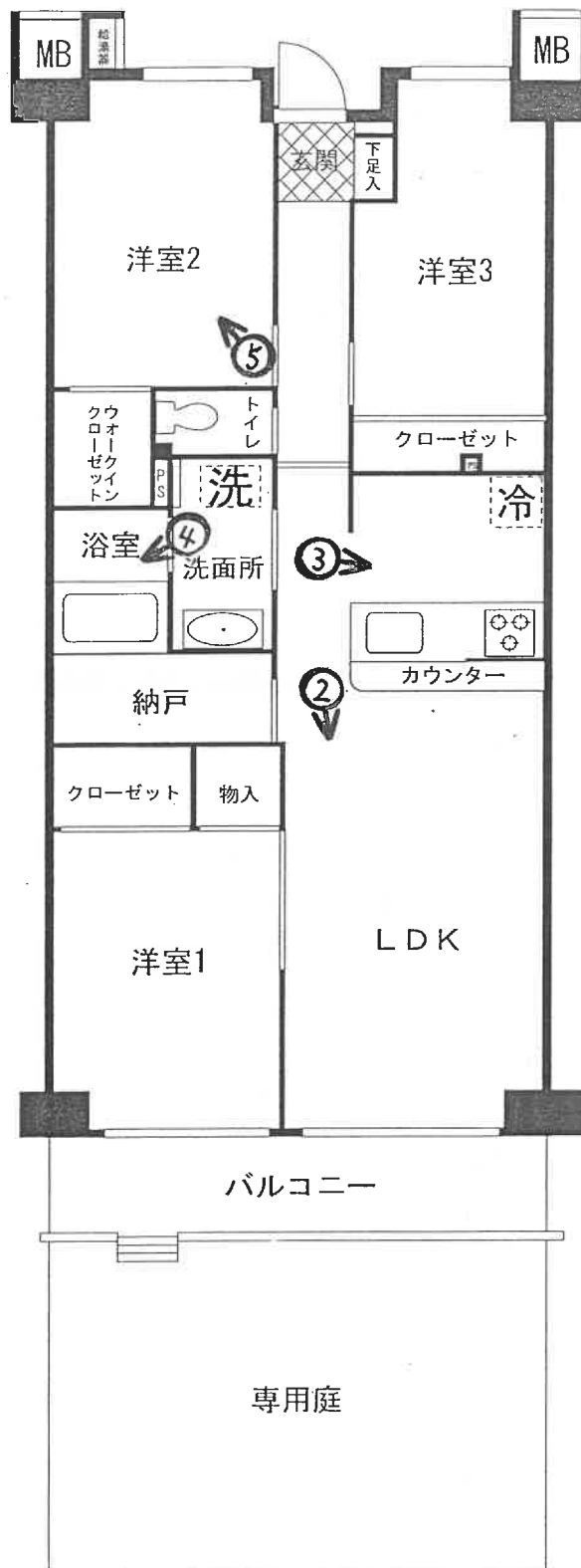
指尺 1/25.0

人壽保險

縮尺 $\frac{1}{1000}$

◎は写真撮影位置・方向

令和8年（ケ）39号



A-110号

◀○は写真撮影位置・方向

(12枚目)

①

物件 1 の存する一棟の建物



②

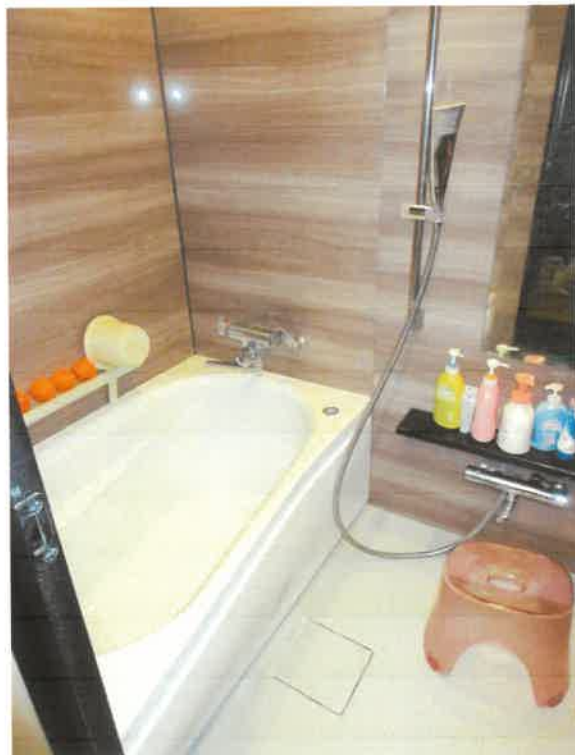
物件 1



③



④



⑤



(15 枚目)



令和 8 年（ケ）第 39 号

令和 8 年 4 月 23 日 現地調査

令和 8 年 5 月 1 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤田 洋美

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 8,710,000 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、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) 高座郡寒川町一之宮七丁目 4番A-110号
特 記 事 項		

*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 高座郡寒川町一之宮七丁目 1 4 6 0 番地 7

建物の名称 ソフィア茅ヶ崎 A 棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 一之宮七丁目 1 4 6 0 番 7 の 1 0

建物の名称 A-110

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 68.79 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 高座郡寒川町一之宮七丁目 1 4 6 0 番 7

地 目 宅地

地 積 20811.97 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 100 万分の 2120

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相模線「寒川」駅の南西方約1.2km及び最寄バス停「一之宮小学校前」の北西方約60m（各道路距離）に所在する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中高層の共同住宅が建ち並ぶ大規模な住宅団地で、周辺には工場や事業所も多く立地している。	
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 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 第1種高度地区、高さの最高限度12m以下、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	20,811.97㎡ 不整形 間口（南）：城ノ下公園を挟むため、当該公園の西側約61m、東側約28m、合計で約89m 奥行（最長部）：約223m ほぼ平坦
接面道路の状況	南側：幅員約9mの町道（田端一之宮14号線・建築基準法第42条1項に該当。）に合計約89m接面 西側：幅員約9mの町道（一之宮80号線・建築基準法第42条1項に該当。）に約129m接面 北側：幅員約8.5m～約9mの県道（主要地方道藤沢平塚線・建築基準法第42条1項に該当。）に約55m接面	
土地の利用状況等	ソフィア茅ヶ崎A棟～E棟の合計5棟の建物及び団地共用施設等の敷地として利用。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、南側町道に本管あり
	都 市 ガ ス	事業者提供図面では、南側町道に埋設管あり
	下 水 道	事業者提供図面では、南側町道に本管あり
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類	所有権
	敷 地 権 の 割 合	1000000 分の 2120
特 記 事 項	・ 寒川町洪水ハザードマップ及び内水ハザードマップによれば、符号1の土地は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	ソフィア茅ヶ崎A棟	
建物の用途	住宅等（総戸数91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60年3月22日（登記記載）
	経過年数	約42年
	経済的残存耐用年数	約13年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 延べ6,887.82㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水等 外壁：吹付タイル等 その他：－	
設備等	エレベーター1基、TV共同視聴設備、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、駐輪場等	
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	委託
	管理会社	株式会社長谷工コミュニティ
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	・オートロックなし。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建				
位	置	1階（A-110号室）・中間部屋 主要開口部の方位：南向き				
床	面	積	68.79㎡（登記面積）			
間	取	り	3LDK			
バルコニー等		約8㎡				
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等		
		床		フローリング、長尺塩ビシート等		
		内	壁	ビニールクロス貼等		
		設	備	浴室、トイレ、洗面所、クローゼット等		
		そ	の	他	-	
保守管理の状態		やや劣る				
管	理	費	管理会社の回答によれば下記のとおり。			
			令和 8 年 4 月 14 日 現在			
				月額	滞納額	
			管 理 費	4,800円	0円	
				団地管理費	1,600円	0円
			修繕積立金	A棟	17,600円	0円
			そ の 他	専用庭	450円	0円
				駐車場	6,000円	0円
				バイク	1,000円	0円
				自転車	300円	0円
備	考	日歩5銭の遅延損害金の規定あり。				
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和 8 年 4 月 23 日：内部立入調査 所有者が占有している。				
特 記 事 項		1. 約26㎡の専用庭がある。 2. 所有者によると、リフォーム済みを購入し、その後は間取りの変更をしていないとのことであった。 3. 目視の限りでは損傷等は見受けられなかったが、家財により見分できない壁面・床部分が多くある。 4. 所有者によると、玄関脇のドア内部には給湯器があるとのことであるが、ドアが開扉せず内部を確認できなかった。 5. 全体として経年等による劣化の状況が認められる。設備等の動作確認等を行えていないことから、不具合等発生の可能性を有している。				

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)
350,000	× 68.79	÷ 0.94	× 0.19	= 4,870,000

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 42年 、 経済的残存耐用年数 13年

観察減価率(維持管理の状態、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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 13\text{年}}{(\text{経過年数 } 42\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 13\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.19$$

(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)
134,000	× 0.78	105,000	× 20,811.97	× 1.00	$\times \frac{2,120}{1,000,000}$	= 4,630,000

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 神奈川寒川－7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示等価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 123,000\text{円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{93} & = & 134,000\text{円/㎡} & \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和 8 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 : 地価公示等は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 地価公示等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 : 画地条件（敷地全体の規模、マンション敷地としての流動性、形状、接道状況等）等を勘案し、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）
4,870,000	+ 4,630,000	× 0.99	= 9,410,000

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：0.96；（1階）

位置別補正：1.00；（南）1.00 × （中間部屋）1.00

その他補正：1.03；専用庭

相乗積 $0.96 \times 1.00 \times 1.03 = 0.99$

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)
191,000	× 0.99	× 1.00	× 68.79	= 13,010,000

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：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	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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	複利 現価率 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
(円) ア	(円) イ	ウ				(円) ア+カ キ
576,955 (9.3%)	591,435	8.2%	= 6,996,243 = 7,000,000	0.8005	5,603,500 (90.7%)	= 6,180,000 (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。ファミリータイプ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	9,410,000	× 1.00	= 9,410,000
比準価格	13,010,000	× 1.00	= 13,010,000
収益価格			6,180,000
調整後の価格			10,890,000

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)
10,890,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00	-0	= 8,710,000

市場性修正 : 必要なし。

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
滞納額の元本のみを基礎に 0% と求めた。

その他の控除 (敷金等) : 必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価公示等： 神奈川寒川ー7

所 在： 高座郡寒川町一之宮 3 丁目2050番32「一之宮3ー37ー18」

価 格： 123,000円/㎡

位 置： J R相模線 「寒川」 駅 1.4km

価 格 時 点： 令和8年1月1日

地 積： 193㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 北側 4.0m 町道

用 途 指 定 等： 第一種住居地域

(建蔽率 60% ・ 容積率 200%)

防火・準防火： 準防火地域

地 域 の 概 要： 一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1 (建物) 3,388,687円

符号1 (土地) 1,626,871,694円 (敷地権の割合 1000000分の 2120)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写 (A3判からA4判へ縮小したものである。)

建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小したものである。)

建物間取図

以上

登記年月日：昭和60年3月29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。
(横浜地方事務局湘南支局管轄)
令和8年1月27日 福岡法務局

登記号

原図より70%縮小

地図整理番号：M81672

(1/4)

504048

三 斜 求 積 表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	面積	地積
1460-8 (B)	イロハニ	53.19 X 53.19 X 32.55 X 41.96 X	6.62 = 1.35 = 4.50 = 4.99 =	352.1178 71.8065 190.5750 63.5004	697.9997 348.99985	348.99 m ²
1460-9 (C)	イロハニ	45.98 X 48.03 X 48.03 X 34.95 X	2.00 = 11.72 = 5.06 = 12.65 =	91.9200 562.9116 243.0318 404.1675	1302.0309 651.01545	651.01 m ²
1460-10 (D)	イロハ	74.80 X 74.80 X 71.94 X	13.65 = 10.30 = 3.15 =	1033.2100 760.9200 226.6110	2020.7410 1010.3705	1010.37 m ²
1460-11 (E)	イロハニホヘトナリヨル	27.53 X 27.53 X 26.35 X 28.28 X 40.29 X 35.44 X 35.44 X 18.93 X 28.41 X 26.20 X 23.71 X	11.42 = 2.82 = 6.42 = 4.20 = 4.26 = 3.87 = 6.05 = 8.88 = 8.98 = 17.35 = 11.54 =	314.3926 77.8346 221.9670 116.7250 173.6284 337.1326 268.4084 289.0218 250.5700 280.7284	2414.3570 1207.1935	1207.19 m ²
1460-12 (F)	イロハニホヘトナリヨル	42.56 X 42.56 X 42.56 X 31.25 X 28.69 X 21.75 X 19.95 X 18.72 X 13.59 X 13.59 X	3.60 = 2.59 = 5.22 = 5.03 = 3.33 = 3.07 = 5.35 = 5.46 = 5.41 = 5.23 =	161.7280 33.3333 222.1632 157.1575 95.5377 86.7725 106.7325 102.4842 74.2252 71.0757	1164.8976 582.4488	582.44 m ²
1460-7 (A)	イロハニホヘトナリヨル	246.12 X 3800.02 X 20811.97 X	2.00 = 1.00 = 1.00 =	24612.0000 3800.0200 20811.9719	24612.0000 20811.9719	20811.97 m ²

(面積単位)

作製者

申請人

縮尺 1/1500

凡 例

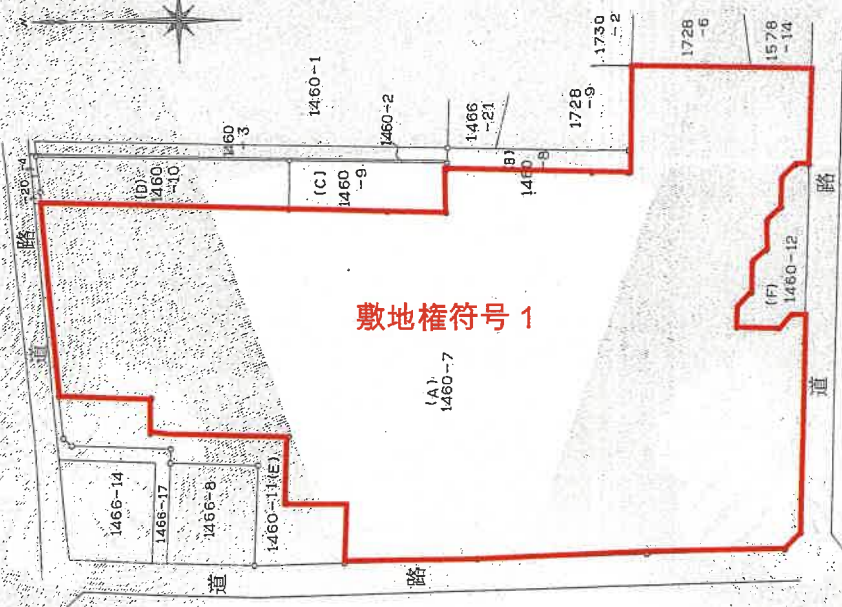
敷地権符号 1

地積測量図写

地積測量図

前 460-7 後 新同一
地番 1460-7-8-9
1460-10-11-12

土地の所在 高座郡寒川町字之宮之宮丁目



登記年月日：昭和60年3月29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8年1月27日

横須賀支務局

登記官

原図より70%縮小

地図整理番号：M81672

(2/4)

504049

地 番

1460-9 ~ -12

土地の所在

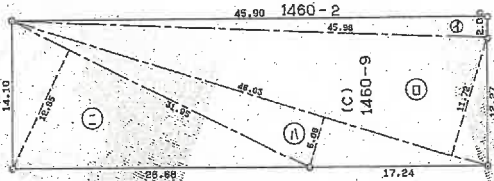
高座郡寒川町字一之宮七丁目

地積測量図

一之宮七丁目

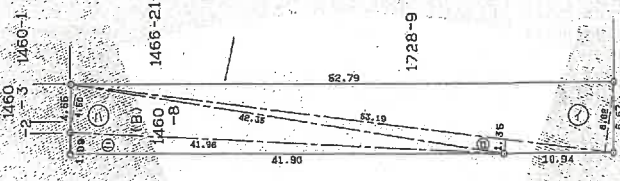
2/5

1/5



凡 例

○コンクリート杭



凡 例

○コンクリート杭

申請人

製作者

縮尺 1/500

地積測量図写

登記年月日：昭和60年3月29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。

(横浜地方支務局測量課)

令和8年1月27日

横濱支務局

登記官

原図より70%縮小

地図整理番号：M81672

(3/4)

(目録表9)

作製者

申請人

コンクリート杭

凡例

凡例

縮尺 1/500

地積測量図写

60

地積測量図

1460-7 ~ 12

地番

之宮七丁目

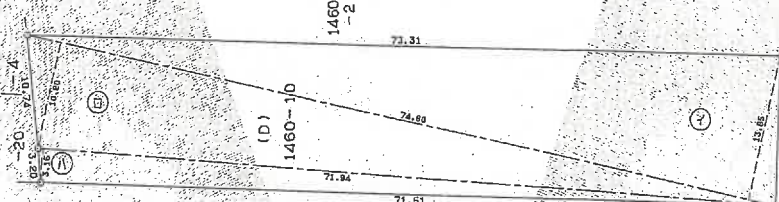
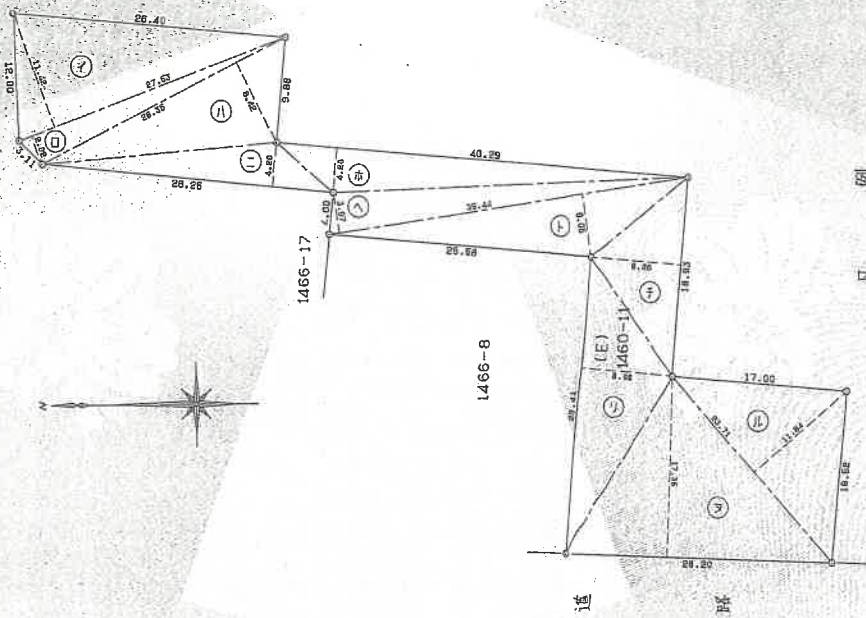
高座郡寒川町字

土地の所在

504050

4/5

3/5



昭和60年3月29日

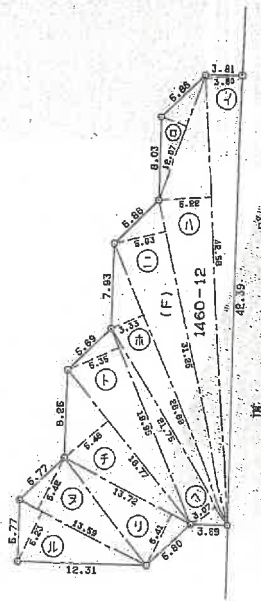
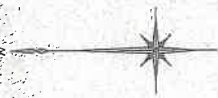
登記年月日：昭和60年3月29日

504051

4

地積測量図

地番	1460-7~-12
土地の所在	高座郡美川町字一之宮七丁目



凡例
○コンクリート杭

縮尺 1/500

申請人

作製者

(日課第9)

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理)

令和8年1月27日

横国法務局

登記号

原図より70%縮小

登記年月日：昭和60年4月10日

007116

1/10

各階平面図

一之宮七丁目

家屋番号

栗州町一之宮1460番地の10

建物図面

建物の所在

高座郡栗川町一之宮1460番地7

一之宮七丁目

1 階部分

専有部分



求積

$5.64 \times 12.28 = 69.2592$
 $-1.44 \times 0.32 = -0.4608$
合 計 68.7984

床面積 68.79 m^2

単位はメートル

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(東京土地家屋調査士会用品)

建物図面・各階平面図写

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8年1月27日

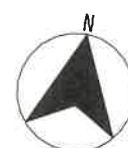
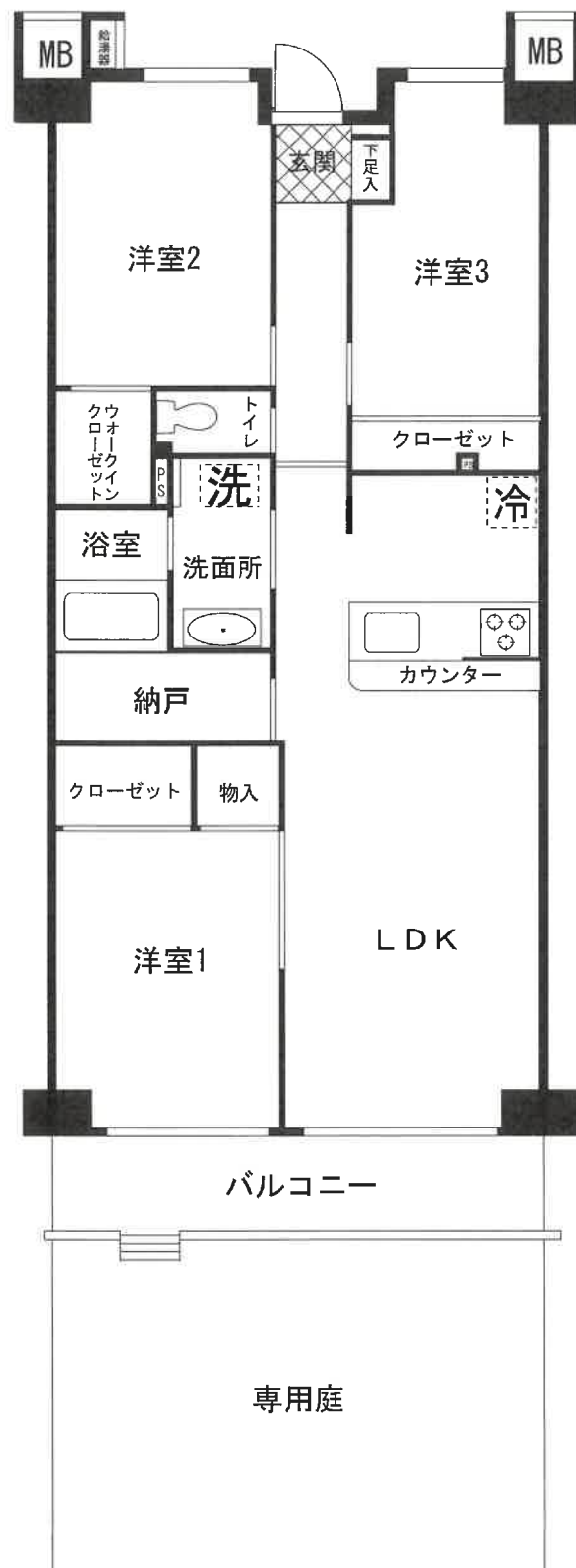
福岡支務局

登記官

地図整理番号：N81673

原図より70%縮小

建物間取図



A-110号