

期 間 入 札 の 公 告

平成23年12月14日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 鵜 木 幸

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	平成24年 1月18日から 平成24年 1月25日まで	
開札期日	日 時 場 所	平成24年 2月 1日 午前 9時30分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	平成24年 2月 7日 午前10時00分 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	平成24年 2月 6日から 平成24年 2月10日まで	
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・評価書の各写しを平成23年12月15日から当庁物件明細書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）	平成22年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,390,000 6,712,000		1,678,000	45,240	0
	</				



物 件 目 録

1 所 在 藤沢市片瀬三丁目2722番地1

家屋番号 2722番1の3

種 類 店舗 居宅 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積	1階	74.94平方メートル
	2階	81.98平方メートル

共有者	A	持分2分の1
共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分4分の1

物 件 明 細 書

平成23年10月25日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 鵜 木 幸 二

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】

- ・ 101号室につき、**D**が占有している。同人の占有は仮差押え及び滞納処分による差押えに後れる。
 - ・ 上記を除くその余の部分につき、本件共有者**A**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】

- ・ 本件建物のために、その敷地（地番2722番1の一部、地積118.71平方メートル、所有者**E**）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は地主の承諾又は裁判等を要する。賃貸借契約書の借地人の表示は、本件共有者らの被相続人**F**及び本件共有者**A**となっている。
- ・ 地代代払いの許可あり。

《 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 所 在 藤沢市片瀬三丁目2722番地1

家屋番号 2722番1の3

種 類 店舗 居宅 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 74.94平方メートル
2階 81.98平方メートル

共有者	亡	F	相続人	A	持分2分の1
共有者	亡	F	相続人	B	持分4分の1
共有者	亡	F	相続人	C	持分4分の1



平成23年(ケ)第88号

平成23年10月12日

横浜地方裁判所第3民事部裁判官 殿

横浜地方裁判所執行官 大 沢 一 壽

上 申 書

平成23年3月18日に臼井義則執行官が提出した現況調査報告書につき、下記のとおり補足いたします。

記

- 1 物件1の1階101号室の占有者については同報告書4枚目に「**D**」が平成15年ころから賃借権に基づき占有しているとありますが、1階101号室の電気供給契約の名義人が平成16年2月10日から「**B**」となっていることから、占有者が替わったのか否かにつき調査しました。

Aから事情を聴くため、平成23年9月28日から同月29日にかけて同人宅へ何度か架電しましたが、「ただ今出かけております。またお電話ください。」とのテープが流れて応答がなかったため、同月29日夜に同人宛に照会書を郵送しました。それに対する回答がなかったため、10月5日に同人宅に架電したところ「この電話はお客様の都合で通話ができなくなっています。」とのテープが流れていました。本日現在、当職の照会に対する**A**からの回答はありません。

そこで、臼井義則執行官に確認したところ、**B**は物件1の競売申立時の所有者である**F**（平成23年2月26日死亡）の子であって**D**の婚約者であり、**D**は平成15年ころから101号室に単身居住していたが、**B**は平成16年ころから**D**と同居することを考えて電気の供給契約を

■ B ■ 名義に変更したものの、その後も基本的には ■ D ■ が 1 0 1 号室で単身居住している状況が続いていたとのことでした。

したがって、現況調査をした当時の 1 0 1 号室の占有者及び占有権原については、現況調査報告書に記載したとおり、 ■ D ■ が平成 1 5 年ころから賃借権に基づき占有していると考えられます。

2 目的外土地の地代の支払状況等については、別紙電話聴取書のとおりです。

以 上

電 話 聴 取 書

聴取日時 平成23年9月29日 午前10時50分

受信者 横浜地方裁判所執行官 大 沢 一 壽

発信者 ■■■ E ■■■ (目的外土地所有者) 代理人弁護士

■■■ G ■■■

聴 取 内 容

私は、平成23年(ケ)第88号競売事件の目的外土地所有者である■■■ E ■■■さんの代理人をしています。

目的外土地の地代については、競売事件の申立債権者であるみずほ信用保証株式会社から代払いを受けているため、滞納はありません。

平成22年11月に処分禁止仮処分(建物収去請求権保全)を申立て、平成23年1月に取り下げっていますが、その理由は、地代の代払いを受けていて滞納がないので建物収去土地明渡訴訟を提起する必要がなくなったからです。また、近々競売事件で売却されるであろうことから、今のところ訴訟を起こすことは考えていません。

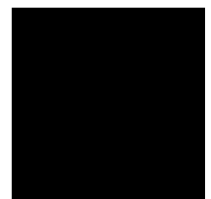
平成23年10月12日付上申書参照

平成23年(ケ)第 88号
平成23年2月10日受理
平成23年3月18日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 臼井 義



(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 藤沢市片瀬三丁目2722番地1

家屋番号 2722番1の3

種 類 店舗 居宅 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 74.94平方メートル
2階 81.98平方メートル

(建物用<単独>)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	神奈川県藤沢市片瀬三丁目10番16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 上記の建物所有者が本建物の2階を居宅として使用し、その他の者が1階を共同住宅として占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
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 (目的外土地)	「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事項は、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用<単独>)

目的外土地の概況(物件 1 関係)			
所 在	神奈川県藤沢市片瀬三丁目		
地 番	2722番1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	828.99平方メートルの内118.71平方メートル		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(☒ E)		
その他の事項			
関係人(☒G (☒E 代理人弁護士) ☒A (土地賃借人)) の陳述			
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	昭和20年ころ		
最初の契約等	契約日	昭和20年ころ	
	期間	昭和20年ころから ☒ 平成17年 3月31日まで ☐ 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	☒ 平成17年 4月 1日から ☒ 平成37年 3月31日まで 20年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者()	
地代・支払時期等	毎月 金18,673円 毎月末日限り 翌月分を支払う		
地代前払	☒ ない ☐ ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等			
地代滞納	☒ ない ☐ ある()		
契約解除	☒ ない ☐ ある()		
訴訟提起等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局(平成 年 月 日判決)]		
その他	借地条件について変更する可能性がある		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

(占有関係用<2占>)

占有者及び占有権原(物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階101	
占有者		☐ 債務者 ☒ D	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 空家 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ A (亡所有者の妻)) ☐ 文書(☐)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 不明	
占有開始時期		平成15年ころ	
最初の契約等	契約日	平成15年ころ	
	期間	平成15年ころから ☐ 平成 年 月 日まで ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
契約等当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎月 金60,000円 (毎月 末日限り 分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等		☐ 譲渡賃貸可 ☐	
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

(占有関係用<2占>)

占有者及び占有権原(物件 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■1階店舗	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■空き家 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■ A (亡所有者の妻)) ☐ 文書 ()	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有	
占有開始時期		平成 年 月 日	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日	
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで ☐ 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	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	
賃料・支払時期		毎月 金 円 (毎月 日限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等		☐ 譲渡賃貸可 ☐	
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者の妻)	夫(所有者)が病気で入院をしたので、調査をしばらく待ってもらいたい。(2月15日陳述) 夫(所有者)は2月26日に病院で死亡したので、調査は初七日を過ぎてからにしてもらいたい。(3月1日陳述) 本件建物は、2階は私が居宅として使用している。 1階101号室は以前は亡夫の娘(■ B)が使用していたが、現在は亡夫の親戚の■ Dに賃料月額6万円で賃貸している。 建物賃貸借契約書等の取り交わしもなく、敷金は受領をしていない。 1階101号室は、本日は施錠されていない。 1階102号室及び店舗は、空き家である。 建物内の不具合なところはない。 室内で猫を2匹飼っている。 (3月16日陳述)

(注) チェック項目の調査事項は、「■」の箇所の記載のとおり

(執行官の意見用)

執行官の意見
本件建物の占有関係は、関係人の陳述のとおりである。 本件建物は2階に亡所有者の妻が居住し、1階101号室は■ Dが居住している。 1階102号室及び店舗は空き家である。 1階101号室占有者に2回書面を差し入れたが、当職に何ら連絡がなかった。 3月16日調査時は、玄関扉が施錠されていなかったので所有者の妻が立ち会って室内の写真を撮った。

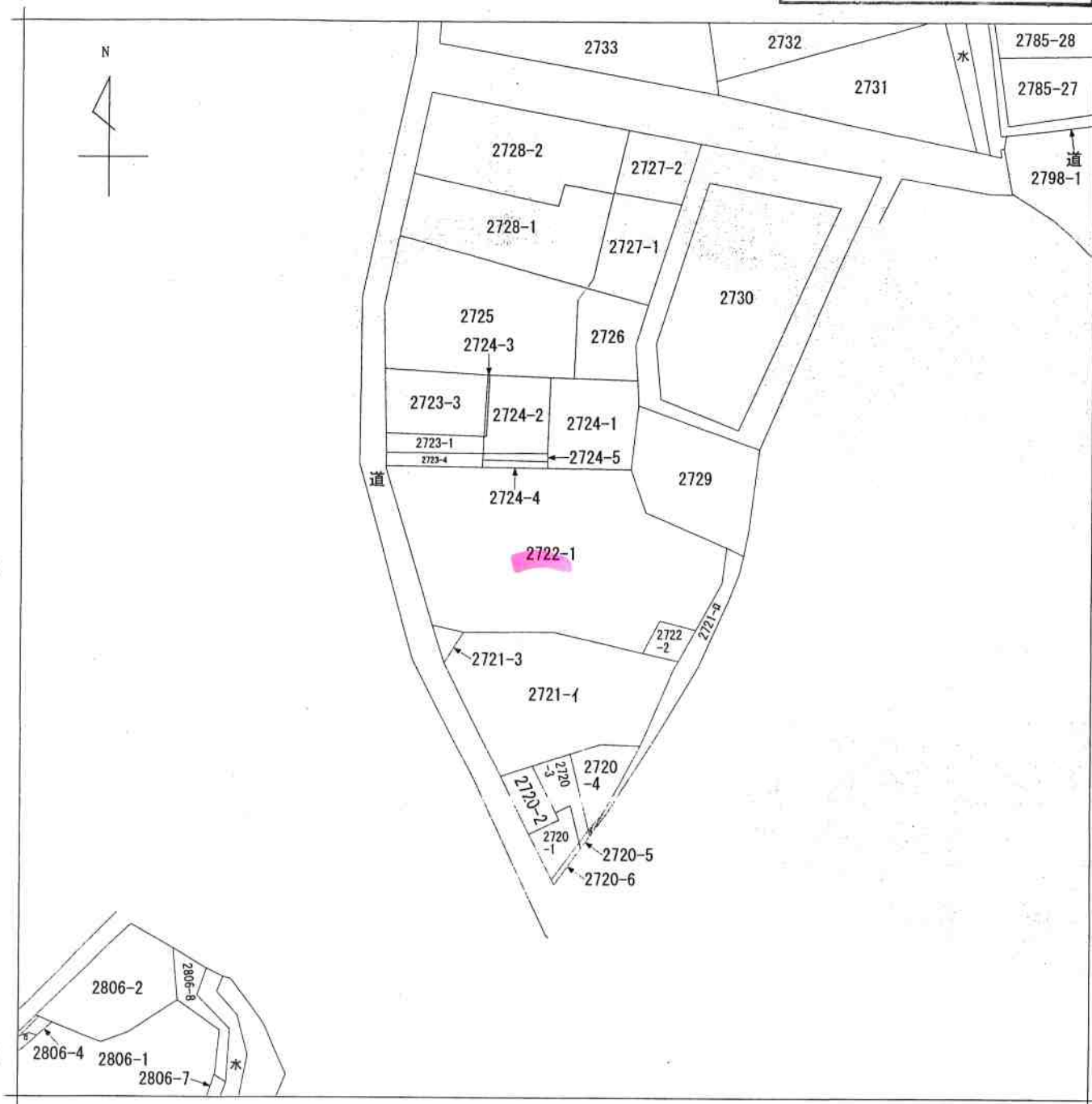
(注) チェック項目の調査事項は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
23年 2月14日 (月) 14:10 - 14:40	目 的 物 件 所 在 地	目的物件調査 書面差し入れ 写真撮影
23年 2月15日 (火) 11:00 - 11:05	当 職 (携 帯 電 話)	■ A (債務者兼所有者の妻) から電話連絡
23年 3月 1日 (火) 17:20 - 17:25	当 職 (携 帯 電 話)	■ A (亡債務者兼所有者の妻) から電話連絡
23年 3月 2日 (水) 16:20 -	当 庁 (執 行 官 室)	東京電力㈱にライフラインの照会 ■ E (土地所有者) に土地賃貸借契約書等の送付 依頼
23年 3月 9日 (水) 18:50 - 18:55	目 的 物 件 所 在 地	目的物件調査 書面差し入れ
23年 3月12日 (土) 10:25 - 11:15	目 的 物 件 所 在 地	目的物件調査 書面差し入れ
23年 3月14日 (月) 10:10 - 10:15	当 職 (携 帯 電 話)	■ A (亡債務者兼所有者の妻) から電話連絡 調査日時の打合せ
23年 3月16日 (水) 15:05 - 15:20	目 的 物 件 所 在 地	建物立ち入り調査 ■ A (亡債務者兼所有者の妻) と面談、事情聴取 写真撮影
(特記事項) ☐ 平成 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。 ☐ 平成 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。 ■ 平成23年 3月12日 調査日時を決めていたが、前日の地震のため ■ A は帰宅出来なかったことから調査が中止になった。 ■ 平成23年 3月16日 目的物件101号室は不在で施錠されていなかったのに、 ■ A (亡債務者兼所有者の妻) を立ち会わせた。		

(注) チェック項目中の調査事項は、「■」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



(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	藤沢市片瀬三丁目				地 番	2722番1			
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 事 記 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。

平成23年1月18日

横浜地方方法務局湘南支局

申請番号：13-10

登記官

(1/1)

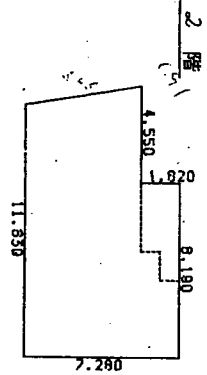
(8 枚目)

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 2722番/03
建築物の所在 横浜市片瀬三丁目2722番地/

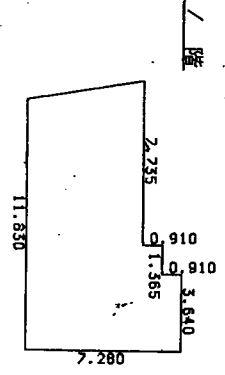
本図面はA3判をA4判に縮小したものである



求積表

5.460 X 0.910 =	4.968600
5.460 X 3.640 =	19.874400
7.280 X 8.190 =	59.623200
-0.910 X 5.460/2 =	-2.484300

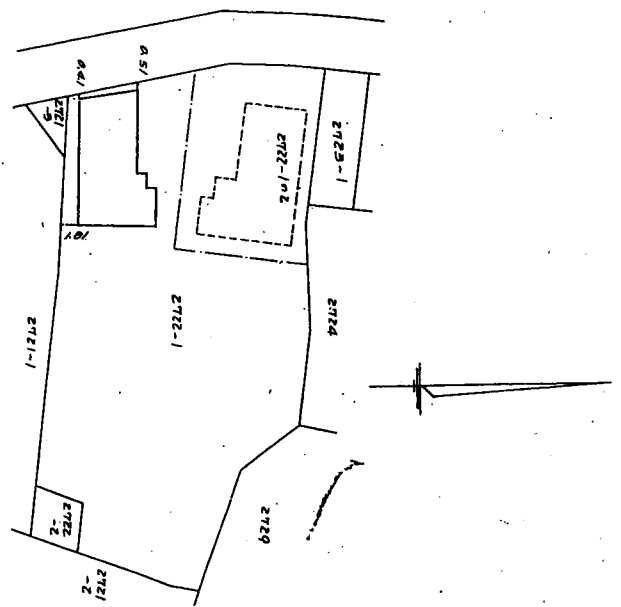
合計 81.981900
床面積 81.98 m²/



求積表

5.460 X 0.910 =	4.968600
5.460 X 6.825 =	37.264500
6.370 X 1.365 =	8.695050
7.280 X 3.640 =	26.499200
-0.910 X 5.460/2 =	-2.484300

合計 74.943050
床面積 74.94 m²



(日割縮12)

60 (日割縮)

製作者 株式会社 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成23年1月10日

これは図面の写しである。

横浜地方方法務局湘南支局

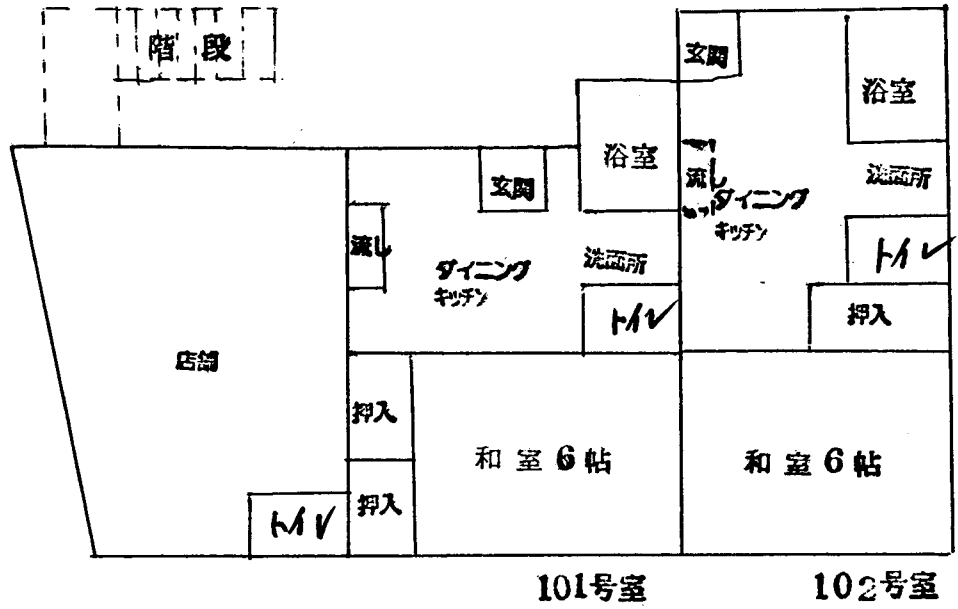
登記官 [redacted]

(複写機により作成)

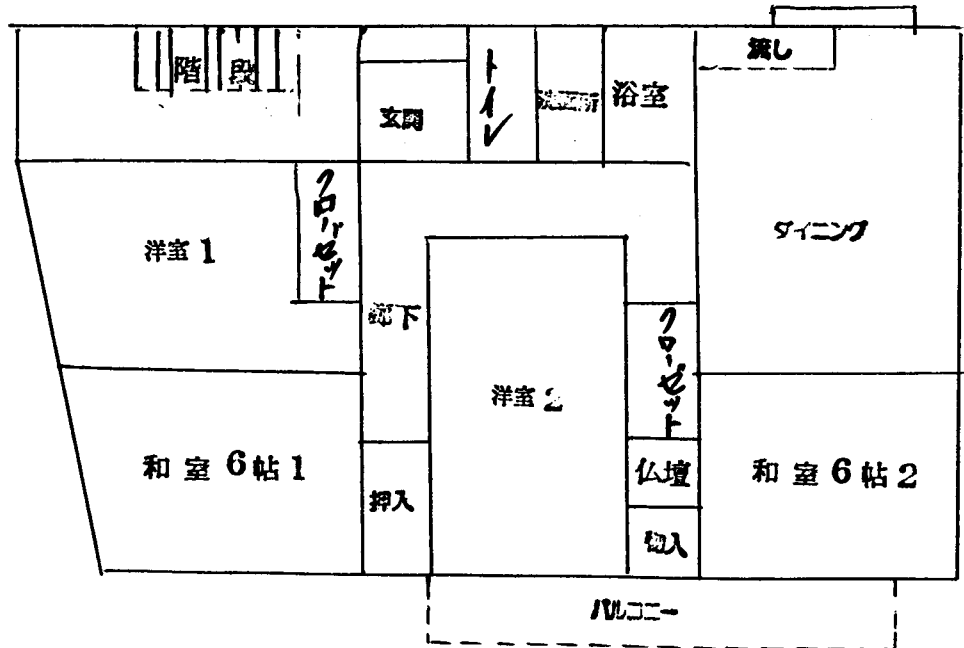
平成 年 月 日

間取見取図

1階



2階



① 受命物件の外観 建物 北 側の状況



② 建物内の状況 ダイニングキッチン 101号室 1階



③ 建物内の状況

102号室 ダイニングキッチン 和室6帖 1階



④ 建物内の状況

102号室 浴室洗面所 1階



⑤ 建物内の状況

店舗

1階



⑥ 建物内の状況

洋室1

2階



⑦

建物内の状況

ダイニング

2階



⑧

建物内の状況

流し

2階



⑨ 建物内の状況

洗面所 浴室

2階



上 申 書

横浜地方裁判所
第三民事部 御中

平成23年10月17日

評価人 北 嶋 守

御庁御下命による平成23年(ケ)第88号競売事件について、以下の通り訂正を上申いたします。

記

[2 頁] 評価額

物 件 1	金8,390,000円
-------	-------------

[7 頁] 建物の概況

建物の利用状況	平成23年3月16日内部立入調査。 1階101号室は占有者Dが居住している。 その他の共同住宅と1階の店舗は現況空家、2階部分は所有者が居宅として利用している。
---------	--

[11 頁] 評価額の決定

物件 番号	建物価格 (円)	借地権価格 (円)	修正 項目	競売市 場修正	占有減価等	評 価 額 (円)
1	2,130,000	+ 12,860,000	× 0.8	× 0.7	× 1.0	≒ 8,390,000

修 正 項 目 : 借地権付建物により市場性減価-20%。

競売市場修正 : -30%と判定した。

占 有 減 価 等 : 必要なし。

以上

副

平成23年(ケ) 第 88号
平成23年 3月16日 現地調査
平成23年 3月18日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

北 嶋

印

第 1 評価額

物 件 1	金 1 0,4 9 0,0 0 0 円
-------	---------------------

- ① 物件 1 の価格は敷地利用権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をとらなければならない場合があること、瑕疵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. 本件評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて評価するものである。

第3 目的物件の表示

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載の通り	(住居表示) 片瀬三丁目10番16号

*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 藤沢市片瀬三丁目2722番地1

家屋番号 2722番1の3

種 類 店舗 居宅 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 74.94平方メートル
2階 81.98平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	湘南モノレール線「湘南江ノ島」駅 北方約200m (道路距離)	
付 近 の 状 況	道路条件で劣る概ね平坦な地域に、中小規模の小売店舗、共同住宅、一般住宅が混在する近隣商業地域	
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	近隣商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火
	その他の規制	
土 地 の 利 用 権	賃借権	
面 地 条 件 (規模、形状等)	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口 西側約8.5m、奥行約13m
	地 勢	ほぼ平坦
	地 積	118.71㎡ (借地面積とほぼ同じ)
接 面 道 路	西側約4m市道 (建築基準法第42条1項) に約8.5m、ほぼ等高に接面。	
土地の利用状況及び周囲の状況	物件1の建物敷地として利用されている。 建物の配置は附属資料建物図面写の通り。 周囲は、北側は一般住宅の敷地、南側はクリーニング店舗に隣接。西側道路沿いは小売店舗の敷地。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス	あり
	下 水 道	あり

借地契約の概要	[件外土地] 同所3丁目2722番1 宅地828.99㎡のうち118.71㎡ 所有者 ■■■ E ■■■ 土地賃借権契約の内容は次の通りである。(契約書による) 賃 貸 人 ■■■ E ■■■ 賃 借 人 ■■■ F ■■■、■■■ A ■■■ 始 期 昭和20年頃から 期 間 平成17年4月1日から20年間 面 積 118.71㎡ 賃 料 現行月額18,673円 滞納状況 なし
特 記 事 項	建築計画概要書による敷地面積は、120.19㎡。 南側隣接地のクリーニング店は、店主に聴取したところ、洗いはしておらず、汚染物質の使用はないとの事。

2. 物件1 建物の概況及び利用状況

区 分	主たる建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和60年8月27日（登記記載）
	経 過 年 数	約26年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	砂壁、ビニールクロス貼
	天 井	敷目天井、ビニールクロス貼
	床	畳、フローリング、パンチカーペット（1階店舗）
	設 備	トイレ、浴室等
	そ の 他	
床面積（現況）	1階：74.94㎡ 2階：81.98㎡ 延べ：156.92㎡	
現 況 用 途 等	種 類	店舗 居宅 共同住宅
	間 取 り	1階 店舗 1DK×2 2階 4DK （附属資料間取図の通り）
品 等	普 通	
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	平成23年3月16日内部立入調査。 1階の店舗、共同住宅は現況空家、2階部分は所有者が居宅として利用している。	
特 記 事 項	建築計画概要書收受年月日 昭和60年3月12日 番 号 第2593号 検査済証未交付	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件 1 (建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
1	170,000	× 156.92	× 0.08	≒ 2,130,000

現価率

- ・ 経過年数 26 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価率 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。

$$\text{現值率} = \frac{\text{經濟的殘存耐用年數 3 年}}{\text{經過年數 26 年} + \text{經濟的殘存耐用年數 3 年}} \times (1 - \text{觀察減值 } 0.20) = 0.08$$

敷地利用権の価格（土地賃借権）

イ. 物件 1 の敷地

物件 1 の敷地の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

標準的 画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付減価 補 正	建付地価格 (円)
212,000	90 100	191,000	× 118.71	× 0.90	≒ 20,410,000

標準的画地価格：標準的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。

[公示地 藤沢 5-17]

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準的画地価格} \\ 260,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{98}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{120} & \div & 212,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正：平成 22 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：標準的画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：公示地の所在地域は対象地域に比し接近条件、環境条件等の総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：標準的な画地規模であるが、形状等で劣り、総合格差で上記の通り。

建付減価補正：建付減価率を 10%と判定した。

ロ. 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	敷地利用権等割合(注)		敷地利用権等価格(円)
1	20,410,000	×	0.63	借地権 ÷ 12,860,000

(注)借地権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、
建物の性質等を勘案して判定した。

借地権割合 70% 名義変更▲10%

相乗積 $0.7 \times 0.9 = 0.63$

2. 評価額の判定

前記1で求めた建物価格に敷地利用権等価格を加算し、これに競売市場性修正等所要の修正を行なったうえ、評価額を求めた。

物件 番号	建物価格 (円)	借地権価格 (円)	修正 項目	競売市 場修正	占有減価等	評 価 額 (円)
1	2,130,000	+ 12,860,000	× 1.0	× 0.7	× 1.0	÷ 10,490,000

修 正 項 目： 必要なし。

競売市場修正： -30%と判定した。

占 有 減 価 等： 必要なし。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 (藤沢 5-17)

所 在 : 藤沢市片瀬海岸 1 丁目 2603 番 12 「片瀬海岸 1-3-2」
価 格 : 260,000 円/㎡
位 置 : 江ノ島駅約 100m
価 格 時 点 : 平成 22 年 1 月 1 日
地 積 : 151 ㎡
種 類 : 店舗事務所兼住宅 鉄骨造 2 階建
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 北東 15m 国道
用途指定等 : 商業地域(建ぺい率 80%, 容積率 400%, 準防火地域)
地域の概要 : 低層の店舗併用住宅等が建ち並ぶ路線商業地域

2. 固定資産税評価額 (平成 22 年度)

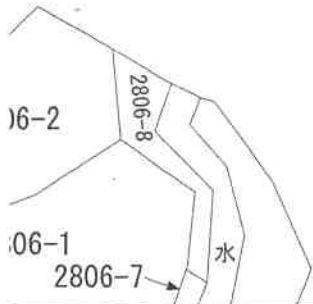
物 件 1 2,741,907 円

第7 附属資料の表示

位 置 図
公 図 写
地積測量図
建物図面・各階平面図
間 取 図

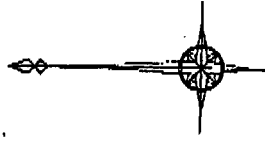
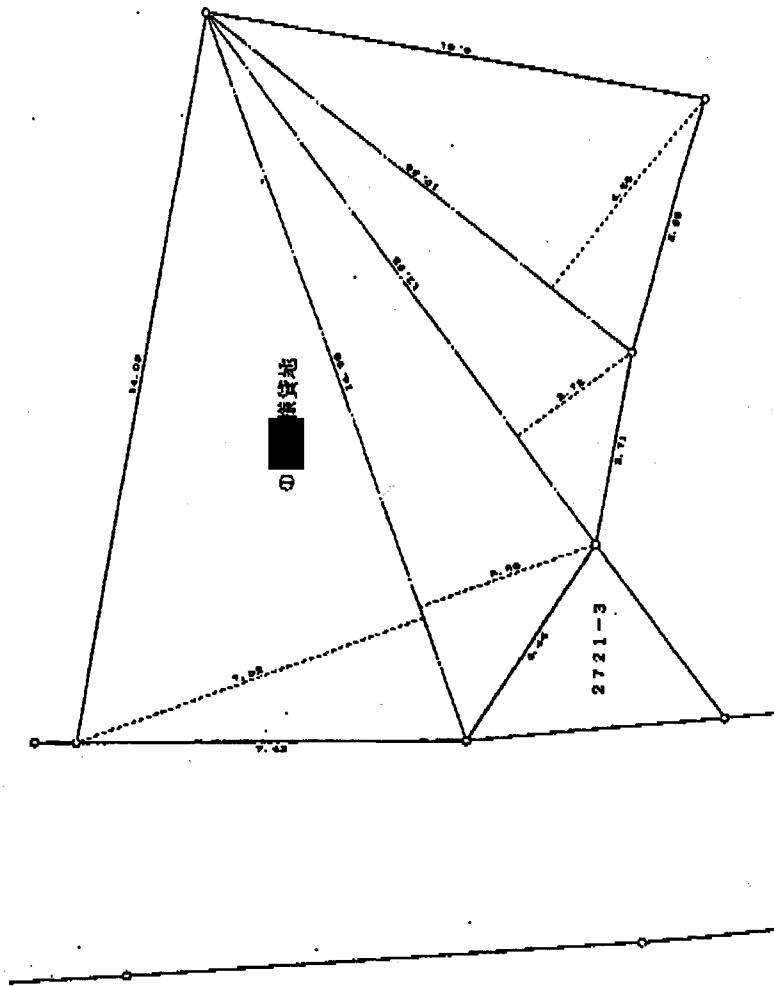
公図

縮尺 1/600



藤沢市片瀬三丁目2722-1の内

縮尺1:100



三斜求積表

NO.	底辺	高さ	底面積
1	14.00	7.02	102.813200
2	14.00	3.88	52.189600
3	12.52	2.72	34.054400
4	10.38	4.86	48.277800
5		底面積	237.434800
6		面積	118.7174000
7		地積	118.71 ㎡
8		割合	35.91

図面番号 05-07-05. P374

作成年月日 平成17年7月5日

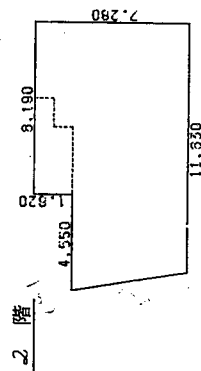
A3→A4縮小

圖面平階各

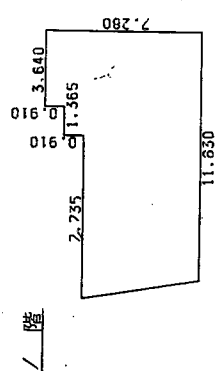
建各階平面圖

家屋番号 2722番/03

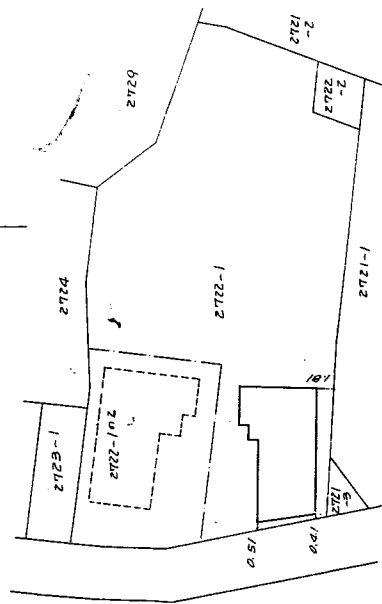
藤沢市片瀬三丁目272番地1



求積表	5.460 X 0.910 =	4.968600	
	5.460 X 3.640 =	19.874400	
	7.280 X 8.190 =	59.623200	
	-0.910 X 5.460/2 =	-2.484300	
合計		81.981900	
床面積			81.98 m ² ✓



求 積 表		
5.460 X	0.910 =	4.968600
5.460 X	6.825 =	37.264500
6.370 X	1.565 =	8.695050
7.280 X	3.640 =	26.499200
-0.910 X	5.460/2 =	-2.484300
合 計		74.943050 ✓
床 面 積		74.94 m ²



(日經連12).

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

$$\frac{1}{500}$$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3→A4縮小

~~平成23年1月18日~~

(株) 作りにて機匠(機)

60. 8. 30 (日加納)

土地・建物調査図

平成23年3月16日調査

所在地 藤沢市片瀬三丁目2722番地 /

家屋番号 2722番103

物件 (|) 建物

/ 階平面図

縮尺 1/100

建築平面図用紙 (1/100縮尺) Part 1

