

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月17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 5月20日から 令和 7年 5月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月 3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 7年 6月16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 6月 9日 午前10時00分から 令和 7年 6月 9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 4月17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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	18,690,000 14,952,000		3,738,000	69,493	14,891

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区堀口 3 番地 2

建物の名称 グリーンコーポ谷津坂

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀口 3 番 2 の 8

建物の名称 3 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 8 7 . 6 9 平方メートル

(現況)

種 類 事務所 居宅

(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 横浜市金沢区堀口 3 番 2

地 目 宅地

地 積 3 0 0 5 . 0 0 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 1 万分の 1 8 8

物 件 明 細 書

令和 7年 2月12日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 渡 邊 美 雪

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】

- ・本件所有者及び本件債務者が占有している。
 - ・株式会社一及び株式会社OH電荷研究所が占有している。両社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、両社につき代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
-
-

5 その他買受への参考となる事項

【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 横浜市金沢区堀口 3 番地 2

建物の名称 グリーンコーポ谷津坂

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 堀口 3 番 2 の 8

建物の名称 3 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 87.69 平方メートル

（現況）

種 類 事務所 居宅

（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 横浜市金沢区堀口 3 番 2

地 目 宅地

地 積 3005.00 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 1 万分の 188

令和6年(ケ)第25号
令和6年3月14日受理
令和6年4月22日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 山崎郁雄

(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 横浜市金沢区堀口3番地2

建物の名称 グリーンコーポ谷津坂

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀口3番2の8

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 87.69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 横浜市金沢区堀口3番2

地 目 宅地

地 積 3005.00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 1万分の188



(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	横浜市金沢区堀口5番1-301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：事務所 居宅 ☐ 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 事務所 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 円 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 ☐ 不明	
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 令和 年（ ）第 号 令和 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

債 務 者

(担当執行官 山崎 郁雄)

回 答 書

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです(別紙使用可)。

※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6年4月1日現在

☒ 管理費 ☒ 月額 10,300 円 ☒ 滞納額 20,600 円

☒ 修繕積立金 ☒ 月額 10,160 円 ☒ 滞納額 20,320 円

☒ 駐車場使用料 ☒ 月額 31,260 円 ☒ 滞納額 62,520 円

☐ ☐ 月額 円 ☐ 滞納額 円

☐ 滞納期間 平成・令和 年 月分～令和 年 月分

☐ 損害金 ☐ 年 % ☐ 金額 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 ☐ 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。

※管理規約は, 表紙及び該当部分のみで結構です。

☒ 管理規約 ☐ 議事録 ☐

(回答者) 住 所

氏 名

〒220-0011 横浜市西区高島2-19-3

日通商事横浜ビル3階

株式会社 長谷工コミテ

横浜支店

☐ 欄は, 該当事項の□に「■」

TEL
FAX

(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 ☐	
占有者		□債務者 ■株式会社一	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■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 (占有者代表者)) ■文書 (■賃貸契約書)	
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期		平成28年 2月10日	
最初の契約等	契約日	平成28年 2月10日	
	期間	平成28年 2月10日から ■令和 7年 2月 9日まで 9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 □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約当事者	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 50,000円 (毎月10日 限り 当月分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		■ない [□敷金 □保証金 □ある [金 円	
特約等		□譲渡転貸可 □	
その他		光熱水費月額10,000円	
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	
		株式会社ケイアイシステム及び株式会社OH電荷研究所と共同占有	

(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(その1)

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者 代表者)	1 本建物は、株式会社ケイアイシステム、株式会社一及び株式会社OH電荷研究所が事務所として使用している。私の住居ではない。 2 現在、株式会社ケイアイシステムは本建物の賃貸以外には、ほとんど活動していない。株式会社一及び株式会社OH電荷研究所が主に業務を行っている。 3 いずれの会社にも私が関係しており、株式会社ケイアイシステムについては、私が代表者となっている。 4 私は出張でしばらく事務所に来ていなかったため、競売開始決定は見えていない。会社の事務担当者が郵便を受け取っているかもしれない。 5 本建物への立入調査が必要なことは承知した。立ち会えるよう仕事を調整する。賃貸借契約書については、顧問税理士に確認して写しを用意しておく。 (令和6年3月19日目的物件で聴取)
■ B (債務者兼所有者 代表者)	1 債権者とは、本件債務の支払金額について折衝中である。 2 本建物の賃貸借契約については、提示した各賃貸契約書記載のとおりである。所有者として記載されているのが賃貸人で、賃貸契約(書)者として記載されているのが賃借人である。いずれの賃貸借契約にも敷金はない。いずれの会社も賃料の滞納はない。賃料は現金払いである。 3 いずれの会社も本建物内の全室を使用しており、使用部分の区分けはない。OA機器も共同使用している。 4 本建物の間取りについては、間取見取図のとおりで間違いはない。 5 LDKと洋室2は、主に応接室として会社の打合せ等に使用している。洋室1には、会社の物品等が置いてある。 6 本建物に雨漏りはない。 7 老朽化で下水のつまりがあり、排水口からの臭いが気になる。このマンションの他の部屋では、水漏れのトラブルがあったと聞いている。 8 本建物内には犬が2匹いるが、各賃借人の従業員等が出勤時に連れてきて、退勤時に連れて帰っている。各賃借人会社が本建物の賃借を始めたときからそのようにしている。本建物内に犬が傷つけた部分はない。 9 騒音については、隣接する国道の交通音が聞こえる。夜中に道路工事をすることも多い。このマンションの2階部分に楽器の演奏ができる店舗があり、その演奏音も聞こえる。 10 駐車場では、駐車方法についてトラブルが起きたことが何度かある。 (令和6年4月11日目的物件で聴取)

(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(その2)

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者株式会社 一代表者)	1 浴室や寝室となっている洋室3は、各賃借人等の従業員が泊まりで仕事をするときに使用している。 2 表札は、従前、本建物で株式会社ケアイシステムが主に業務を行っていたときのままになっている。会社宛の郵便物が代表者個人名でくることがあったので、Bの表示もしていた。 3 このマンションは古い構造のため、エントランスにオートロックの設備がなく、住民以外の営業マン等も入ってこられるため、セキュリティに問題があると感じている。 (令和6年4月11日目的物件で聴取)

(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

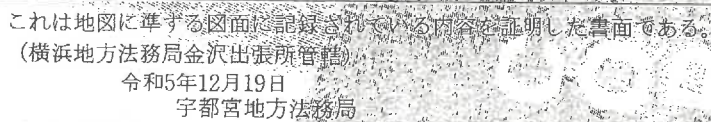
- 1 受命物件の状況は、建物図面（各階平面図）、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目及び4枚目記載のとおりと認めた。なお、所有者株式会社ケイアイシステム、株式会社一、株式会社OH電荷研究所は、互いに使用部分を特定せず全部を使用し、OA機器等も共同使用していることから、いずれの部分も共同占有と認めた。
- 3 本建物内には、事務所、主に応接室として使用されているLDK及び洋室2、賃借人会社等の物品等が置かれている洋室1があるほか、寝室として使用されている洋室3、浴室、洗面所等もあり、居宅としても使用できる構造となっている。
- 4 本物件を含む一棟の建物のエントランスには、オートロックの設備がなく、住民以外の者も入れる構造となっている。
- 5 本物件は昭和57年3月9日新築で、全般に経年による劣化等があり、関係人からは、下水のつまりによる臭いが気になる旨の陳述があった。
- 6 令和6年4月11日の立入調査後、調査期日調整等で電話連絡をしていた債務者兼所有者代表者Bの携帯電話及び株式会社一の連絡先へ何度か架電したが、携帯電話は呼び出し音は鳴るが、「お呼びしましたがお出になりません」との、会社連絡先は「お客様の都合で通話できません」との、それぞれメッセージが流れ、連絡がつかない。
- 7 本件敷地は、北西側で建築基準法42条1項の国道に、南西側で建築基準法42条1項の市道に、それぞれ接している（評価人の調査による）。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年3月19日(火) 9:20 — 9:40	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), Bより占有状況等聴取
令和6年3月19日(火) 10:10 — 10:15	横浜地方法務局金沢出張所	登記事項証明書, 登記事項要約書申請・受理
令和6年3月25日(月) 10:35 — 10:40	横浜地方法務局相模原支局	履歴事項全部証明書申請・受理
令和6年4月1日(月) : — :	当裁判所	管理会社へ滞納管理費照会書FAX送信
令和6年4月11日(木) 9:50 — 10:40	目的物件所在地	外観調査, 目的物件立入調査(写真撮影), A及びBより占有状況等聴取(評価人同行)
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

イ	1-14	ハ	11-16	ホ	12-131
ロ	6-3	ニ	11-17	ヘ	12-37



● 9 枚目

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

57-1-8

登記年月日 昭和57年1月8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。
(横浜地方裁判所金沢出張所管轄)

令和5年12月19日

宇都宮地方裁判所

登記官

(10枚目)

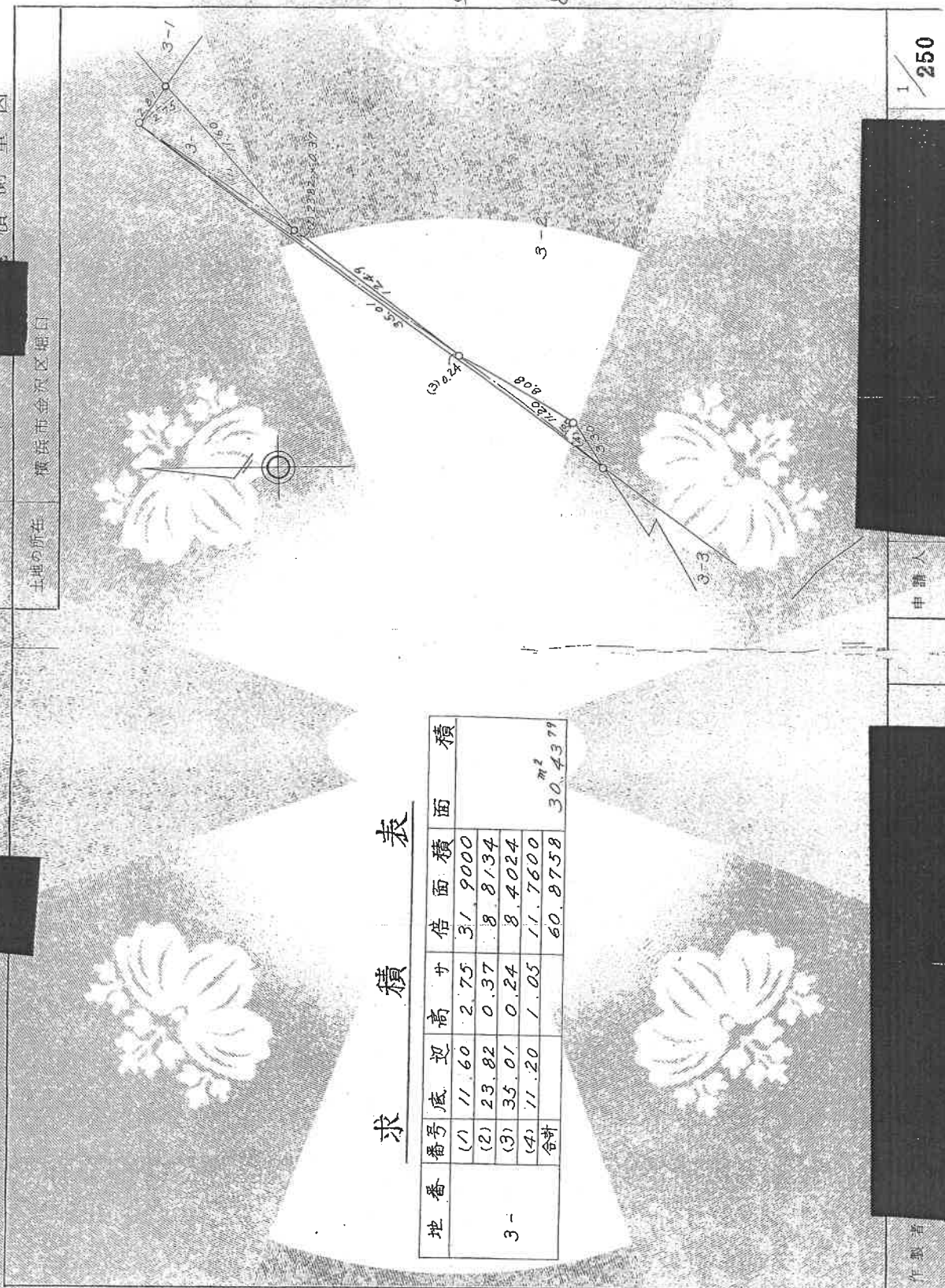
請求番号: 6-1

前 後 新同一新
地 番 3-40
土地の所在 横浜市金沢区堀田

積測量図

求 積 表

地 番	番号	底 辺	高 さ	倍 面 積	面 積
3-	(1)	11.60	2.75	31.9000	30.4379 ^{m²}
	(2)	23.82	0.37	8.8134	
	(3)	35.01	0.24	8.4024	
	(4)	11.20	1.05	11.7600	
	合計			60.8758	



申請人

作業者

1/250

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和55年10月14日

353039

前 3-2 後 新同 新

土地積測量図

地 番 3-3-2

土地の所在 横浜市 金沢区 堀田

求 積 表

記号	番号	底辺	高さ	倍	面積	積
B	1	4.85	0.85	4	1225	
	2	13.73	0.57	7	8261	
	3	10.92	4.48	48	9216	
合計					60,8702	30,4351
A	残地積計算					
	3-2	$3005.00 - 30,4351 = 2974.5649$				2974.5649

境界線の種類	
コンクリート杭	鉄

作製者 土地

(昭和55年10月12日作製)

申請人

箱で 1/500

(定価紙)

56 10 14

これは図面に記載されている内容と証明した図面である。
(横浜地方法務局金沢出張所管理)
令和5年12月19日 宇都宮地方法務局

登記簿

(7/ 枚目)

請求番号：6-2

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

測量図

44
2
4

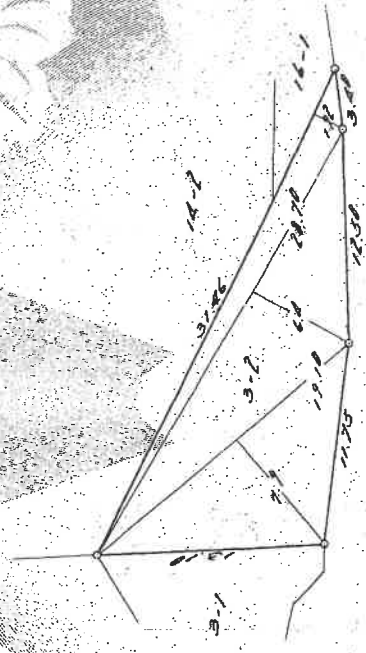
作製年月日
昭和五十八年二月八日

測量図

前3区2後新同一新

353040

地番	3-2
土地の所在	横濱市金沢区



地番	底辺	高さ	寸	倍面積	面積
3-2	3.10	1.20	1.20	60.4032	
	2.80	1.10	1.10	103.6800	
	1.10	1.00	1.00	150.0000	
				394.0832	197.0416

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

登記年月日 昭和五十八年四月四日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
(横濱地方延務局金沢出張所管理)

令和5年12月19日

延務局地方延務局

測量図

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

38 11 15

作 製 年 月 日

昭和六年二月五日

人語中

地積測量區

前 14-1 後 班 可 一 新 14-1, 3, 3-2

353169

[illegible]

土地の所在 横濱市金沢区堀江

求積表

14-2

25.90	x	8.50	—	252.40
28.50	x	25.00	—	25.50
25.90	x	20.00	—	539.90
				850.30
				1/2 825.10

14-3

$$0.877 \times 10^4 = 8770$$

(全国土地家底调查士会速合会用品)

植	尺	1/600
---	---	-------

登記年月日：昭和38年11月13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
(横浜地方法務局金沢出張所管轄)

令和5年12月19日

宇都宮地方法務局

登記簿

(13 枚目)

需求番号: 6-4

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和35年9月13日

353038

前3

後新同一新

地番

土地の所在 茨城県水戸市

地積測量図

作製年月日
昭和三十一年一月五日

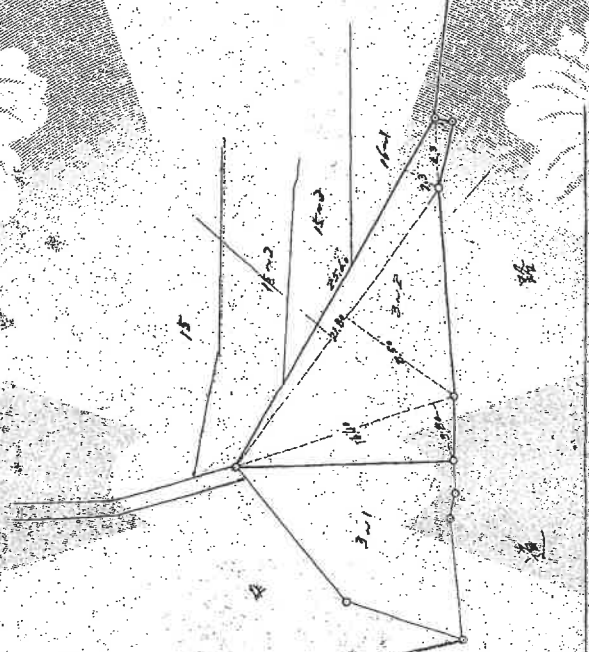
作製者

申請人

38

11

15



水積表
4.30 x (1.10) = 4.73
25.60 x (3.35) = 85.72
24.80 x (8.50) = 210.80
11.40 x (3.80) = 43.32
307.74
3 751.27
4

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

1/600

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
(横浜地方裁判所金沢出張所管轄)

令和5年12月19日

宇都宮地方裁判所

登記官

1/4 枚目

請求番号：6-5

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日 昭和五十八年九月一日

地 番 5-1-2

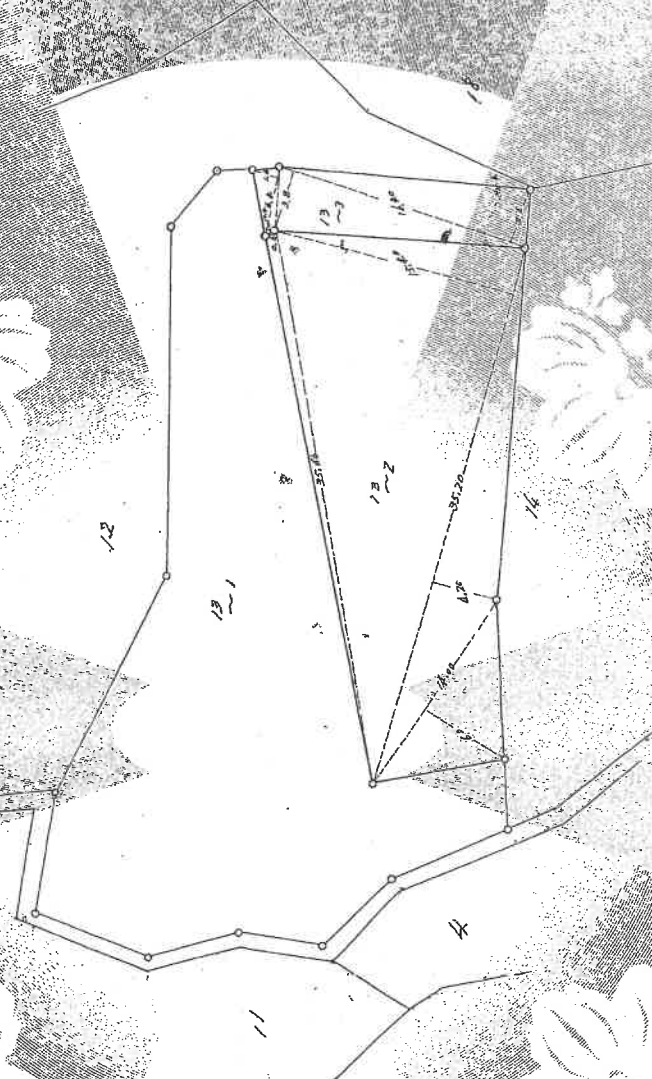
土地の所在 岐阜県岐阜市

地 積 測 量 図

作 業 年 月 日
昭和五十八年一月五日

求 積 表

13~2	35.60 x 4.60 = 24.36
	35.20 x (35.60 + 4.20) ÷ 2 = 687.72
	14.00 x 6.00 = 84.00
	775.28
13~3	1/2 x 397.66
	198.83
13~1	14.00 x (35.60 + 4.20) ÷ 2 = 27.34
	22.00 x 1.00 = 22.00
	49.34
13~2	35.16
	65.108
	32.55



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

地 尺 1/500

登記番

55 枚目

請求番号: 6-6

これは図面に記録されている内容を証明する図面である。
(岐阜県地方務局金沢出張所管理)

令和5年12月19日

岐阜県地方務局

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日 昭和58年11月16日

353171 前 16 後 新田一 新 16-2 3-2

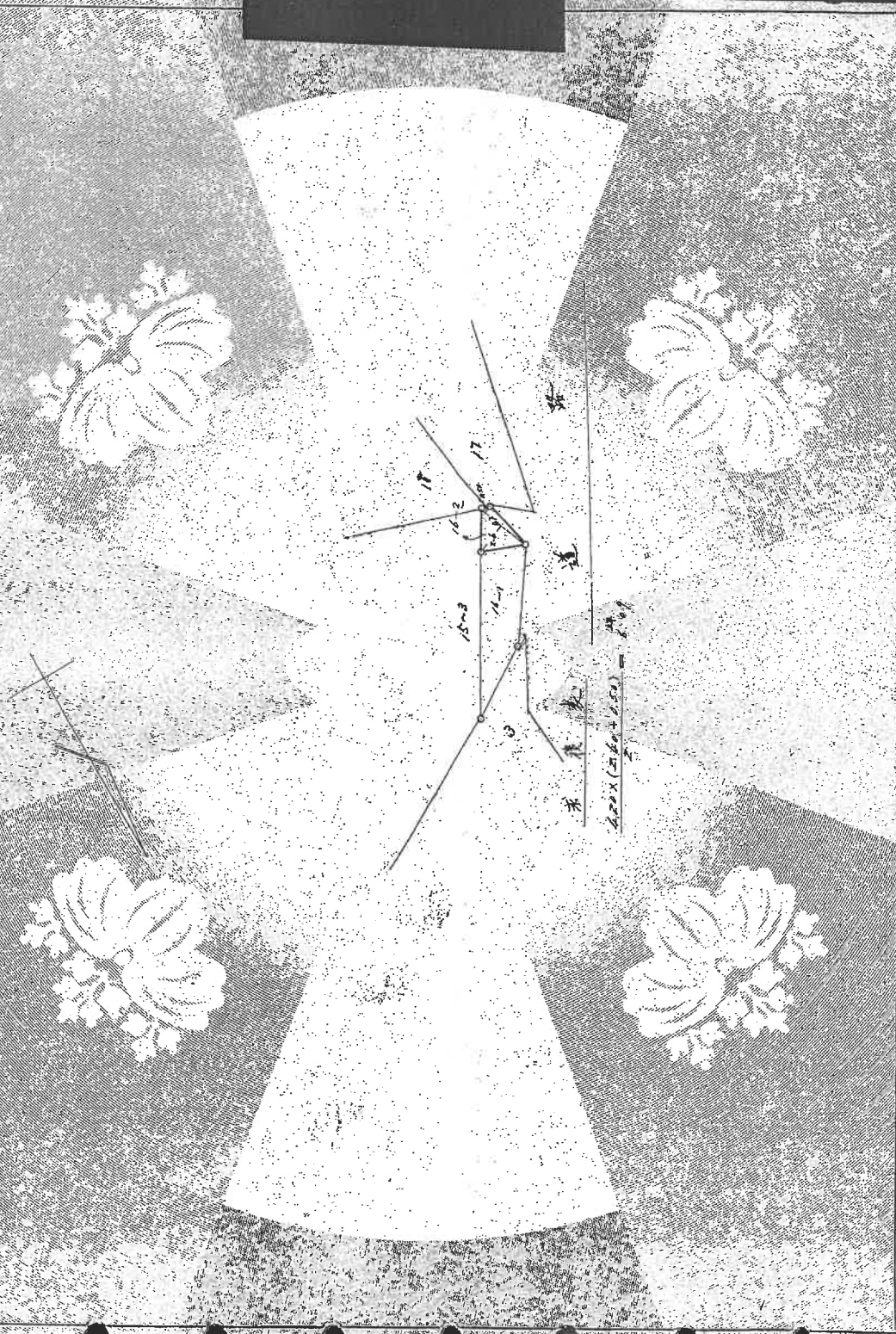
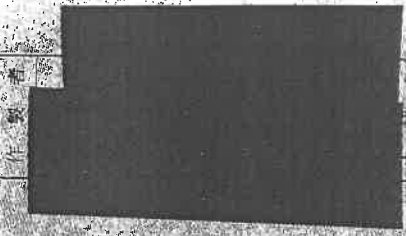
地 番	16-2
土地の所在	何須賀村16235

地 積 測 図

作 製 年 月 日
昭和 年 月 日

作 製 者

申 請 人



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺	1/500
-----	-------

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。
(横濱地方法院局金沢出張所登録)

令和5年12月13日 宇都宮地方法院局

登記官

(16 枚目)

請求番号: 6-7

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

←○は写真撮影位置・方向

登記年月日：昭和63年5月8日

これは図面に記載されている内容と必ずしも一致しない。
(横浜地方方法務局金沢出張所管轄)

令和5年12月19日

宇都宮地方方法務局

登記簿

7 枚目

地図整理番号：M50417

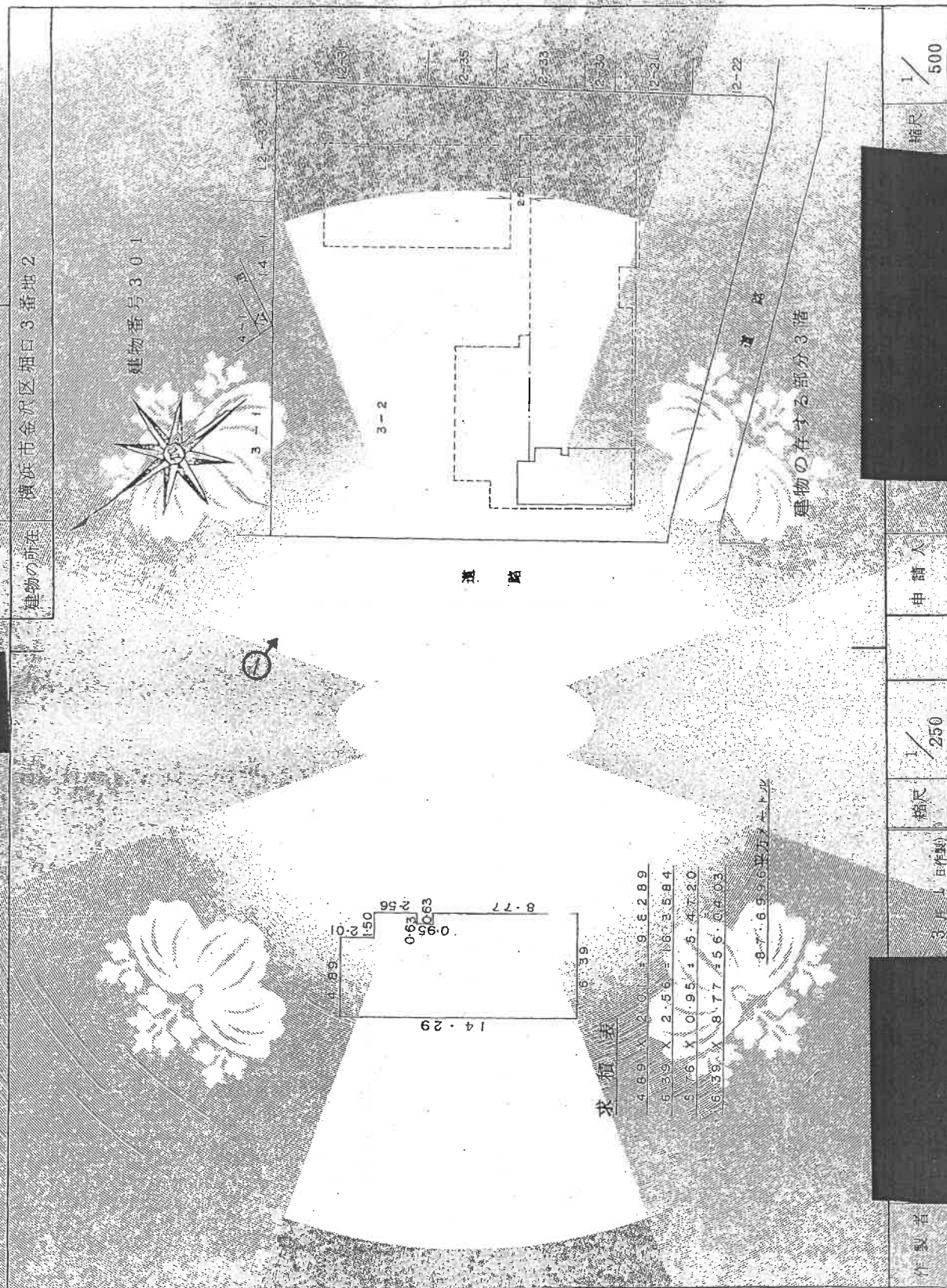
522524

各階平面図

建物図面

家屋番号 堀口3番2の8

建物の所在 横浜市金沢区堀口3番地2



間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



令和6年（ケ）第25号

① 物件1を含む一棟の建物



②



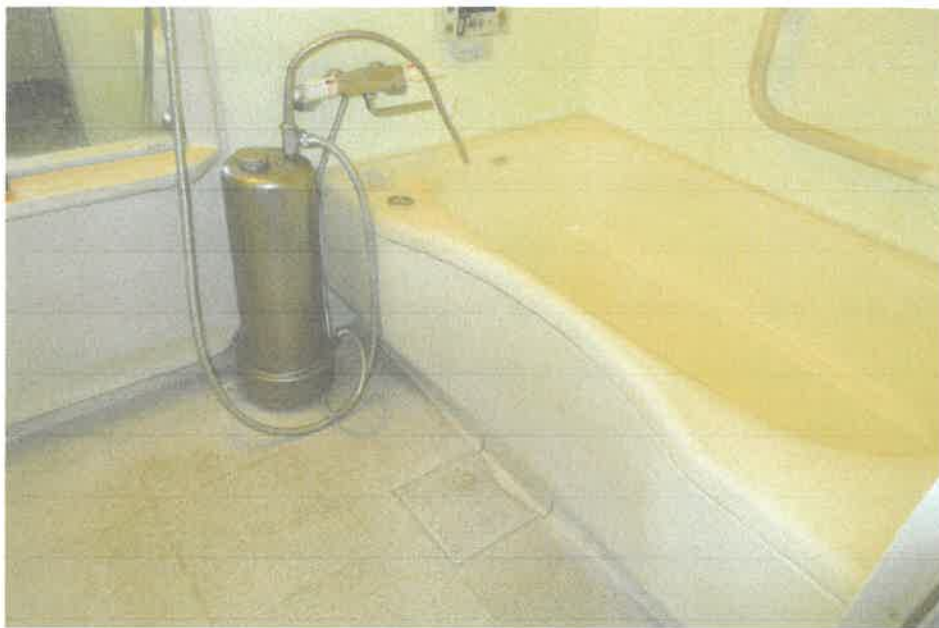
③



④



⑤



令和6年(ケ)第25号
令和6年11月28日受理
令和6年12月20日提出

補充（追加）現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 山崎郁雄

（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 横浜市金沢区堀口 3 番地 2

建物の名称 グリーンコーポ谷津坂

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀口 3 番 2 の 8

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 87.69 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 横浜市金沢区堀口 3 番 2

地 目 宅地

地 積 3005.00 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 1 万分の 188

報告書

次の物件について、執行裁判所が定める記載事項についての調査結果は下記のとおりである。

不動産の表示 「物件目録」のとおり
住居表示 横浜市金沢区堀口5番1-301号

記

債務者の占有状況

債務者は、本建物所有者から賃借して、本建物全部を居宅として次のとおり使用している。

占有開始 平成25年10月1日（期間の定めなし）
賃料 月額20,000円
その他条件 本建物の電気使用料金月額の2分の1を負担して支払う

債務者と占有者株式会社一及び株式会社OH電荷研究所との関係

債務者の有する特許権の使用を占有者株式会社一及び株式会社OH電荷研究所に許諾し、その対価として使用料の支払を受けている。なお、債務者は前記各会社の役員とはなっておらず、雇用契約も締結していない。また、請負契約も締結していない。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者 代表者)	1 本建物は、私も住居として使用している。 2 3月及び4月に本建物の使用状況について尋ねられたときに、私の住居ではない、と説明していたのは、本建物が株式会社ケイアイシステム、株式会社一及び株式会社OH電荷研究所の事務所として使用されているので、その事務所としての使用が主であるという趣旨だったと思う。 3 3月及び4月の調査以降に住居として使用するようになったわけではない。居住してから10年以上経つと思う。居住の条件は10月の調査で説明したとおりで間違いない。 4 私と株式会社一及び株式会社OH電荷研究所との関係については、私の特許を両社へ使用させている。私は多数の特許を取得している。 5 私は両社の取締役等役員になっているわけでも、雇用契約を締結して従業員となっているわけでもない。 (令和6年12月6日目的物件で聴取)
■ A (占有者株式会社一及び同株式会社OH電荷研究所代表者)	1 10月に説明したとおり、Bの妻である私も本建物に居住している。 2 本建物は、株式会社一及び株式会社OH電荷研究所が事務所としても使用しており、それについては4月及び10月の調査で説明したとおりである。 3 両社とも私が代表者である。Bが述べたとおり、両社はBの特許を使用させてもらっており、特許使用による売上げの一定割合をBに支払っている。株式会社OH電荷研究所が特許を製品化し、株式会社一がそれを販売するような構造になっている。法人としては別組織だが、各会社が一つの会社の事業部のようなイメージである。 4 Bは両社の役員でも従業員でもない。請負契約で何らかの業務を行ってもらっているわけでもない。 (令和6年12月6日目的物件で聴取)
■ A (占有者株式会社一及び同株式会社OH電荷研究所代表者)	1 Bが本建物に居住する条件についての取決めは、10月の調査で提出した事務所使用許可書記載のとおりである。 2 事務所使用許可書は既に提出してあるものを参照してもらいたい。所有者賃貸人株式会社ケイアイシステムに賃料月額2万円を現金で支払い、本建物の電気料金月額の2分の1を負担して支払っている。賃料は、期限を決めているわけではないが、毎月月末までには、当月分を支払っている。 (令和6年12月17日電話で聴取)

(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 受命物件の債務者の占有状況については、関係人の陳述等から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、令和6年4月22日提出の現況調査報告書記載のとおり、所有者株式会社ケイアイシステム、株式会社一、株式会社OH電荷研究所は、互いに使用部分を特定せず全部を使用しており、債務者も使用部分を特定せず全部を使用していることから、その全部を共同占有していると認めた。
- 2 債務者と占有者株式会社一及び株式会社OH電荷研究所との関係については、関係人の陳述から、2枚目記載のとおりと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月6日 (金) 15 : 10 — 15 : 20	目的物件所在地	A及びBより占有状況等聴取
令和6年12月17日 (火) 10 : 20 — 10 : 25	携帯電話	Aより占有状況等聴取
令和 年 月 日 () : — :		
令和 年 月 日 () : — :		
令和 年 月 日 () : — :		
令和 年 月 日 () : — :		
令和 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。 ☐ 令和 年 月 日		

(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6年（ケ）第25号

令和6年4月11日 現地調査

令和6年4月25日 評価

横浜地方裁判所

評価書

評価人 不動産鑑定士

栗山 亮

印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 18,160,000 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、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	種 類 居宅、事務所 (住居表示) 堀口5番1-301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 横浜市金沢区堀口3番地2

建物の名称 グリーンコーポ谷津坂

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀口3番2の8

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 87.69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 横浜市金沢区堀口3番2

地 目 宅地

地 積 3005.00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 1万分の188



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	京急本線「能見台」駅の南東方約150m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	店舗兼共同住宅が多く建ち並ぶ国道沿いの地域	
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2種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区、宅地造成工事規制区域 南東側一部：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%、準防火地域）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	3, 005. 00㎡ ほぼ台形 間口約49m、奥行約55m 北西側接面道路とは概ね等高であり、宅盤面はほぼ平坦である。なお、南東側隣地より約7m低位にあり、本件敷地の南東端及び南端には擁壁がある。
接面道路の状況	北西側幅員約22mの舗装国道（建築基準法第42条1項）に約49m接面するほか、南西側幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約54m接面している。	
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	10, 000 分の 188
特 記 事 項	◇北西側国道は、都市計画道路（3・3・9国道16号線、代表幅員22m、未整備）である。なお、計画道路の予定線が、土地の符号1の北西端に一部掛かっている可能性がある。 ◇本件土地は、横浜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	グリーンコーポ谷津坂	
建物の用途	住宅、店舗等（総戸数58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57年3月9日（登記記載）
	経過年数	約43年
	経済的残存耐用年数	約12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7階建 延べ5,686.50㎡	
仕 様	屋根：陸屋根（シート防水等）	
	外壁：リシン吹付	
	その他：なし	
設 備 等	エレベーター1基、集合郵便受、駐車場、自転車置場、ゴミ置場	
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	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、宅配ロッカーはない。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位	置	3階 (301号室) 主要開口部の方位：南西向き 角部屋	
床	面	積	87.69m ² (登記面積)
間	取	り	4LDK
バルコニー等	11.58m ²		
仕	様	天井	ビニールクロス貼等
		床	フローリング、カーペット等
		内 壁	ビニールクロス貼等
		設 備	ユニットバス、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 6 年 4 月 1 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	10,300円	20,600円
	修 繕 積 立 金	10,160円	20,320円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	駐 車 場 使 用 料	31,260円	62,520円
	令和6年4月11日：内部立入調査		
	調査時点において、本件専有部分は建物所有者、賃借人である株式会社一及び株式会社OH電荷研究所らが共同占有している。		
	賃貸借契約の概要は次のとおり		
	①賃 貸 人：所有者 賃 借 人：株式会社一 占有開始：平成28年2月10日 契 約 日：平成28年2月10日 現在契約：平成28年2月10日から令和7年2月9日まで 占有権原：賃借権 月額家賃：50,000円 光熱水費：10,000円（月額） 敷 金：なし		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	②賃 貸 人：所有者 賃 借 人：株式会社OH電荷研究所 占有開始：令和3年3月1日 契 約 日：令和3年3月1日 現在契約：令和3年3月1日から令和7年3月1日まで 占有権原：賃借権 月額家賃：20,000円 光熱水費：3,000円（月額） 敷 金：なし		

特 記 事 項	◇占有者らは、互いに使用部分を特定せず全部を使用し、〇A機器等も共同使用しており、共同占有の状況にある。 ◇洋室2の壁紙に、一部剥がれが見られた。 ◇国道に面していることから交通音が聞こえるほか、マンションの2階部分に楽器の演奏ができる店舗があり、その演奏音も聞こえると関係人は陳述している。 ◇下水のにおいが気になるとのことである。 ◇オートロックがないことから、セキュリティに問題があると関係人は陳述している。 ◇室内に小型犬が2匹いたが、日中のみ連れてきているとのことである。 ◇下水のつまりや水漏れのトラブルなどが、本件マンションの他住戸で発生したことがあるほか、駐車場では駐車方法についてトラブルが起きたことがあるとのことである。 ◇築年数の経過したマンションであり、経年に伴う劣化等は否定できない。
---------	---

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	× 87.69	÷ 0.79	× 0.17	= 6,600,000

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 43年 、 経済的残存耐用年数 12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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 12\text{年}}{(\text{経過年数 } 43\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 12\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.17$$

(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)
252, 000	× 1. 01	255, 000	× 3, 005. 00	× 1. 00	$\times \frac{188}{10, 000}$	= 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。

地価調査地 金沢 (県) 5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 364, 000 \text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{143} & = & 252, 000 \text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和5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 : 地価調査地は角地で優り、上記のとおり

◇ 地域格差 : 地価調査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とおり

個別格差 : 角地であるが、隣地と高低差があり敷地内に擁壁が存在すること、道路予定地に一部掛かる可能性があること等で劣り、総合格差で上記とおり

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）
6,600,000	+ 14,410,000	× 1.00	= 21,010,000

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：1.00（3階部分）301号室

位置別補正：1.00（南西向き、角部屋）

その他補正：1.00

相乗積 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

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)
307,000	× 1.00	× 1.00	× 87.69	= 26,920,000

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：特になし

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	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 ※2 (7.9%) 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
1,403,200 (13.1%)	1,008,780	8.4%	11,649,007 = 11,650,000	0.7960	9,273,400 (86.9%)	= 10,680,000 (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	21,010,000	× 1.00	= 21,010,000
比準価格	26,920,000	× 1.00	= 26,920,000
収益価格			10,680,000
調整後の価格			22,930,000

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)
22,930,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99	- 0	= 18,160,000

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 1% 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 地 価 調 査 : 金 沢 (県) 5-1
所 在 : 横 浜 市 金 沢 区 能 見 台 通 231 番 64 外 「 能 見 台 通 8-1 」
価 格 : 364, 000 円 / m²
位 置 : 京 急 本 線 「 能 見 台 」 駅 約 80m
価 格 時 点 : 令 和 5 年 7 月 1 日
地 積 : 193m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南 側 11m 市 道、東 側 道
用 途 指 定 等 : 近 隣 商 業 地 域、準 防 火 地 域
(建 蔽 率 80% 、 容 積 率 200%)
地 域 の 概 要 : 中 小 規 模 の 店 舗 ビ ル 等 が 建 ち 並 ぶ 駅 前 の 商 業 地 域
- 2 固定資産税評価額 (令 和 5 年 度)
物件 1 (建 物) 4, 963, 810 円
符号 1 (土 地) 404, 620, 245 円 (敷 地 権 の 割 合 10, 000 分 の 188)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

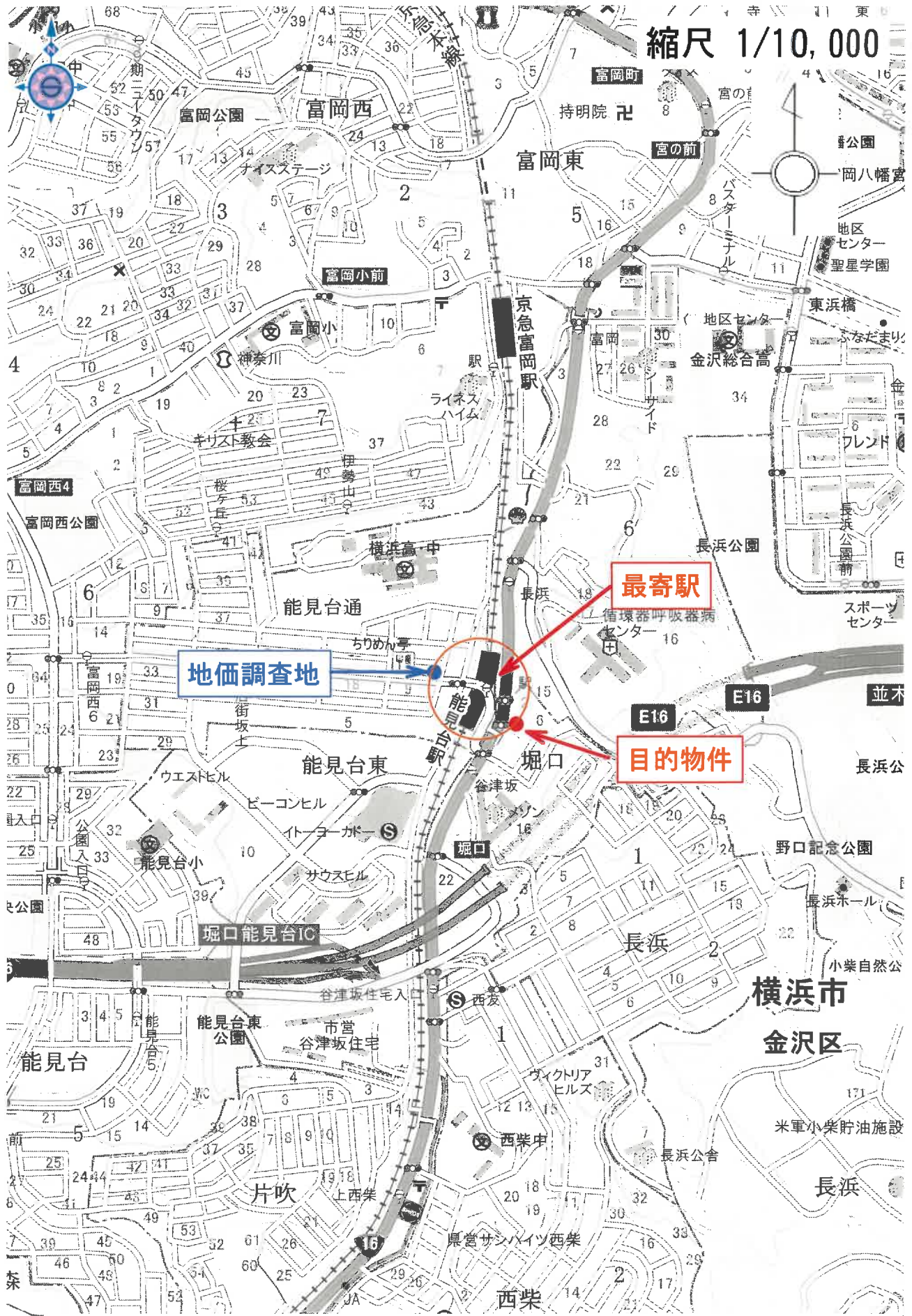
建物図面・各階平面図写 (A 3 判 から A 4 判 へ 縮 小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000



10 株式会社マッフル スーパーマッフル・デジタル24 (地図使用承認©マッフル第5-199号)

間 取 図



令和 6 年 (ケ) 第 2 5 号

令和6年（ケ）第 25号
令和7年 2月 5日 評価

補 充 評 価 書

横浜地方裁判所
第三民事部 御中

評価人 不動産鑑定士

栗山 亮

さきに提出した御庁令和6年（ケ）第 25号の不動産競売事件に係わる令和6年4月25日付評価書（以下「前回評価書」という）につき、下記事項を考慮して次のとおり補充する。

記

1. 前回評価後の市場性の変動
2. 補充現況調査の結果

I. 評価額

<補充後の価額等>

物件番号	評 価 額
1	金18,690,000円

II. 前回評価書に補充・訂正を加える事項等

前回評価書の調査時と比較して、目的物件の形状、環境、行政規制等につき、特段の変化は認められないが、次の各事項に関して前回評価書の内容を補充・訂正する。

1. 物件1建物（専有部分）の利用状況等

調査時点において、本件専有部分は建物所有者、賃借人であるB、株式会社一及び株式会社OH電荷研究所らが共同占有している。

賃貸借契約の概要は次のとおり

①賃 貸 人：所有者

賃 借 人：株式会社一

占有開始：平成28年2月10日

契 約 日：平成28年2月10日

現在契約：平成28年2月10日から令和7年2月9日まで

占有権原：賃借権

月額家賃：50,000円

光熱水費：10,000円（月額）

敷 金：なし

②賃 貸 人：所有者

賃 借 人：株式会社OH電荷研究所

占有開始：令和3年3月1日

契 約 日：令和3年3月1日

現在契約：令和3年3月1日から令和7年3月1日まで

占有権原：賃借権

月額家賃：20,000円

光熱水費：3,000円（月額）

敷 金：なし

③賃 貸 人：所有者

賃 借 人：B

占有開始：平成 25 年 10 月 1 日

現在契約：平成 25 年 10 月 1 日から期間の定めなし

占有権原：賃借権

月額家賃：20,000 円

その他条件：本建物の電気使用料金月額の 2 分の 1 を負担して支払う

2. 前回評価後の市場性の変動について

積算価格の試算における敷地権価格については、地価調査地：金沢（県）5－1 の令和 6 年 7 月 1 日時点の価格を基に、その後の変動率を考慮すると上昇となる。これに伴い、積算価格も上昇する。

また、比準価格の試算における基準階の比準価格については、評価時点の変更により上昇となる。これに伴い、比準価格も上昇する。

積算価格及び比準価格の上昇により、試算価格の調整等を行った後の評価額も上昇する。

Ⅲ. 評価の過程

前回評価書を基礎に、これに補充・訂正を加える事項（前記 2. 参照）に係る修正を行って、次のとおり評価額を求めた。

◇前回評価書 P 10

(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)
268,000	× 1.01	271,000	× 3,005.00	× 1.0	× $\frac{188}{10,000}$	= 15,310,000

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。

地価調査地 金沢（県）5-1

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 383,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{143} = 268,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価調査地は角地で優り、上記のとおり

◇地域格差：地価調査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とおり

個別格差：角地であるが、隣地と高低差があり敷地内に擁壁が存在すること、道路予定地に一部掛かる可能性があること等で劣り、総合格差で上記のとおり

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。

◇前回評価書P 11

(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）
6,600,000	+15,310,000	×1.00	= 21,910,000

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)
314,000	×1.00	×1.00	×87.69	= 27,530,000

◇前回評価書P 13

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	21,910,000	×1.00	=21,910,000
比準価格	27,530,000	×1.00	=27,530,000
収益価格	10,680,000		
調整後の価格			23,600,000

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)
23,600,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99	－ 0	=18,690,000

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1%と求めた。

その他の控除減価(敷金等)：不要と判定した。

以上