

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 佐 藤 雅 一

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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 190, 000 5, 752, 000	一括	1, 438, 000	22, 302	4, 779
1	3, 650, 000				
2	3, 540, 000				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市神奈川区神之木台
地 番 60 番 7
地 目 宅地
地 積 887.92 平方メートル
共有者 A 持分 10000 分の 216

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区神之木台 60 番地 7
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 394.72 平方メートル
2 階 394.72 平方メートル
3 階 394.72 平方メートル
4 階 360.52 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神之木台 60 番 7 の 35
建物の名称 408
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 4 階部分 30.60 平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 2月17日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 雅 一

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、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2】

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 所 在 横浜市神奈川区神之木台
地 番 60 番 7
地 目 宅地
地 積 887.92 平方メートル
共有者 A 持分 10000 分の 216

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区神之木台 60 番地 7
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 394.72 平方メートル
2 階 394.72 平方メートル
3 階 394.72 平方メートル
4 階 360.52 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神之木台 60 番 7 の 35
建物の名称 408
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 4 階部分 30.60 平方メートル
所有者 A



令和 6年(ケ)第 320号
令和 6年10月31日受理
令和 6年12月10日提出

現 況 調 査 報 告 書

横浜地方裁判所

執 行 官 中 村 洋 一

(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 所 在 横浜市神奈川区神之木台
地 番 60 番 7
地 目 宅地
地 積 887.92 平方メートル
共有者 A 持分 10000 分の 216

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区神之木台 60 番地 7
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 394.72 平方メートル
2 階 394.72 平方メートル
3 階 394.72 平方メートル
4 階 360.52 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神之木台 60 番 7 の 35
建物の名称 408
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 4 階部分 30.60 平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市神奈川区神之木台1番27-408号		
建物	物件2		
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B 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		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 別紙のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	平成 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	丸菱建設興業㈱		
その他の事項			
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☒ 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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」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		
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 6 年 ⑤ 又) 第 320 号

所有者

担当執行官 中 村 洋 一

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 6 年 11 月 6 日現在

☒ 管理費	月額	6,625 円	☒ 滞納額	46,375 円
☒ 修繕積立金	月額	9,600 円	☒ 滞納額	67,200 円
☒ 手数料	月額	150 円	☒ 滞納額	1,050 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年	%	☐ 金額	円

☒ 滞納期間

~~平成 年 月 分 ~ 平成 年 月 分~~

令和 5 年 6 月 / 10 月 及び 令和 6 年 5 月 / 6 月 / 9 月 / 10 月 / 11 月

- 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 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (占有者)	1 物件1のマンションには、私が妻と共に居住しています。 2 ペットは飼っていません。 3 室内に水漏れや雨漏り、その他の不具合等はありません。 4 今年6月に入居したばかりです。
執行官の意見	
1 室内の状況は、添付写真のとおりで、経年劣化等による汚損等が見受けられた。 2 債務者兼所有者Aには占有関係の照会書を郵送したが、未だ回答も連絡もない。 3 敷地の南側の道路は、評価人の調査によれば、市道で建築基準法第42条1項道路である。 4 その余は、関係人の陳述のとおり。	

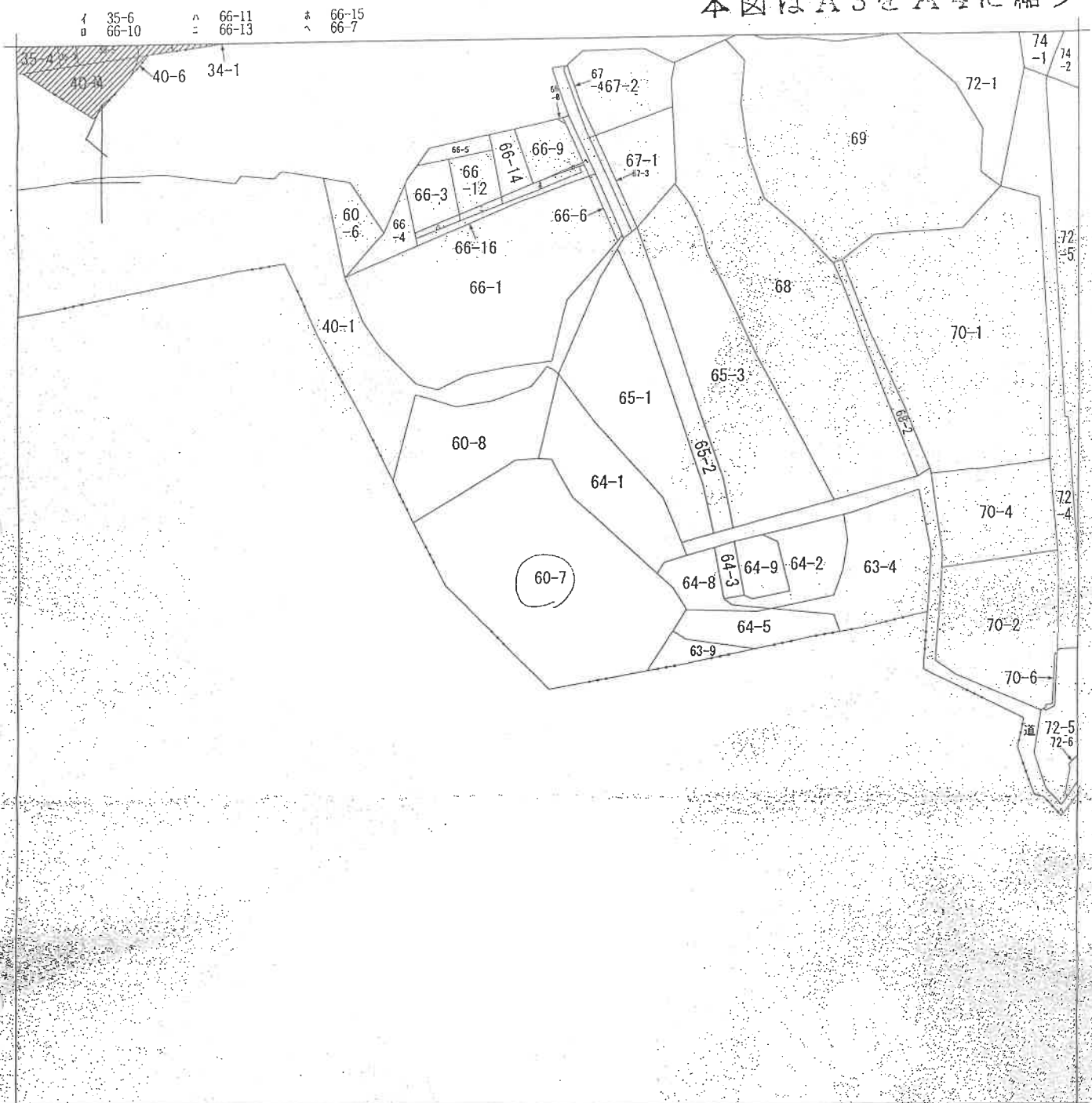
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(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
6年10月31日 (木)	執行官室	所有者宛に占有関係照会書を郵送
6年11月 1日 (金) 9:10ー 9:25	目的物件所在地	施錠不在、外観調査、通知書投函
6年11月 1日 (金)	執行官室	管理費等電話照会 (その後ファックス)
6年11月13日 (水) 12:35ー13:00	目的物件所在地	占有者と面談 (次回に立入調査希望)、 外観調査
6年11月26日 (火) 15:45ー16:15	目的物件所在地	占有者と面談、室内立入調査、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
(6 枚目)

本図はA3をA4に縮小



(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。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	横浜市神奈川区神之木台				地番	60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。

(横浜地方方法務局神奈川出張所管轄)

令和6年6月14日

東京法務局

地図整理番号：M73445

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：昭和58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。

(横浜地方支務局神奈川出張所管轄)

令和6年6月14日

東京支務局

登記証

(8 枚目)

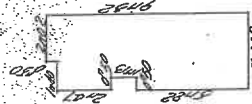
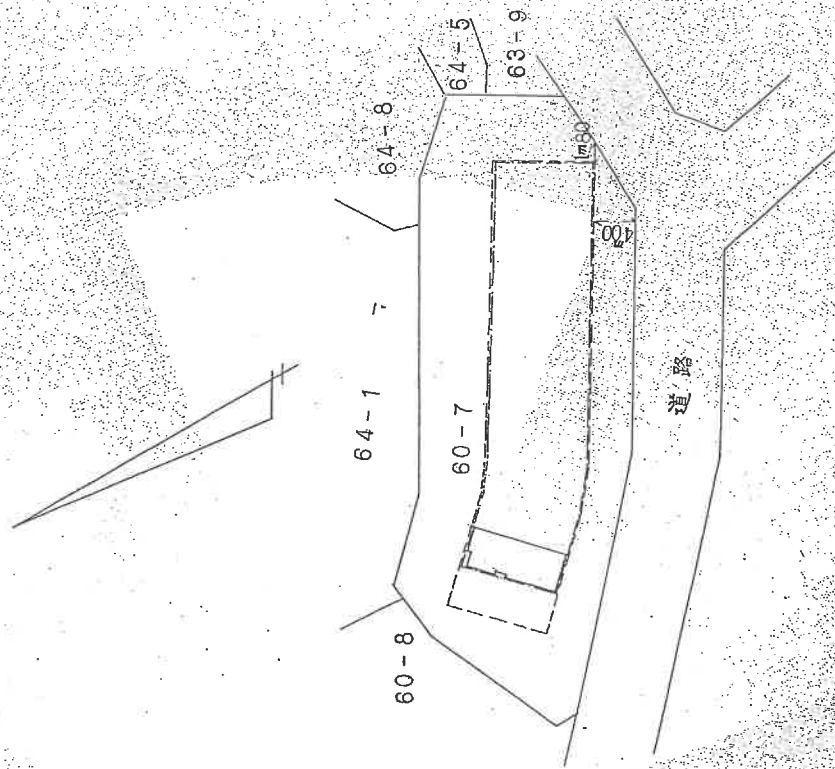
117862

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	神奈川 60-7-35
建物の所在	横浜市神奈川区 神奈川 60番地7

建物の存する部分 4 階



$935 \times 240 = 224400$
 $2113 \times 230 = 485990$
 $2100 \times 230 = 483000$
床面積 $224400 + 485990 + 483000 = 1193390$



(日規製)

作製者

申請人

作製

縮尺 1/250

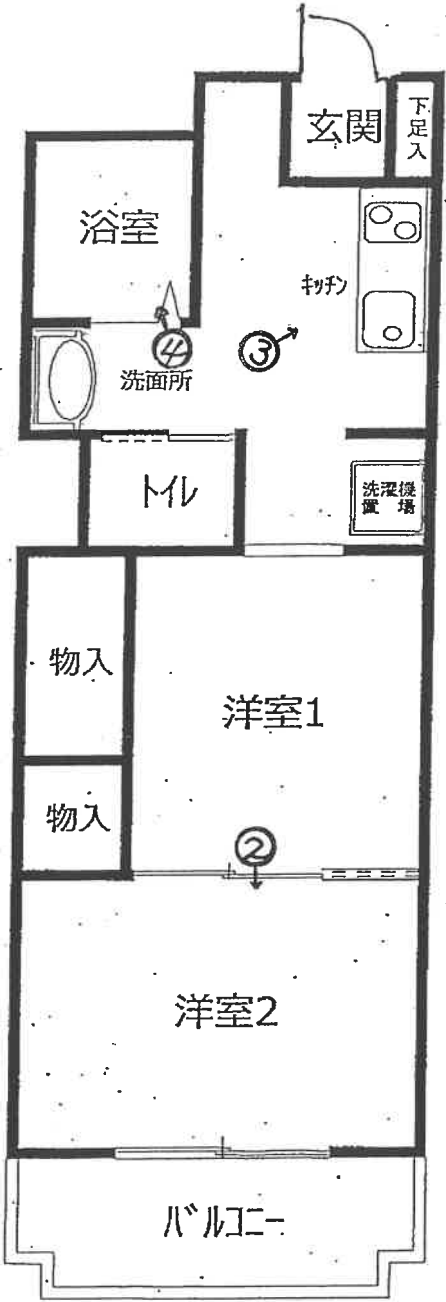
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：W73447

間 取 図

←○は写真撮影位置・方向



①



②



(10 枚目)

③



④



(// 枚目)



令和6年（ケ）第320号
令和6年11月26日現地調査
令和6年12月13日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

第1 評価額

一括価格(合計)	
金7,190,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金3,650,000円
物 件 2 (建物)	金3,540,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷地利用権等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、買受け希望者は、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 目的物件の表示

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		住居表示「神之木台1-27-408」
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 所 在 横浜市神奈川区神之木台
 地 番 60 番 7
 地 目 宅地
 地 積 887.92 平方メートル
 共有者 A 持分 10000 分の 216

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区神之木台 60 番地 7
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 394.72 平方メートル
 2 階 394.72 平方メートル
 3 階 394.72 平方メートル
 4 階 360.52 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神之木台 60 番 7 の 35
 建物の名称 408
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 4 階部分 30.60 平方メートル
 所有者 A

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（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 横浜線「大口」駅の東方約700m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅等が多く建つ傾斜地の住宅地域。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1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
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	887.92㎡ ほぼ長方形 間口約12.5m、奥行約57m ほぼ平坦
接 面 道 路	南側幅員約8m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約12.5m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、下水道あり、ガスあり	
評 価 対 象 持 分	共有者 A 持分10000分の216	
特 記 事 項	◇横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると浸水想定区域内にある。 ◇敷地北西側一部は土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)に該当する。	

2 建物の概況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	丸菱ロイヤルハイム神之木台		
建物の用途	住宅等（総戸数35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58年3月1日（登記記載）	
	経過年数	約42年	
	経済的残存耐用年数	約8年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造4階建、延べ1,544.68㎡		
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル等		
設備	集合郵便受、共同視聴用アンテナ、駐車場等		
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	丸菱建設興行株式会社	
	管理形態	日勤	
管理の状態	普通		
特記事項	◇なし		

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建				
位	置	4 階 主要開口部の方位：南西向き				
床	面	積	30.60㎡（登記面積）			
間	取	り	等 2 K			
バルコニー	等	バルコニー：6.31㎡				
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等		
		床		フローリング等		
		内	壁	ビニールクロス等		
		設	備	トイレ、浴室、洗面所、洗濯機置場、物入等		
維持管理の状況		普通				
管	理	費	等	管理組合の回答によれば下記のとおり。		
				令和6年11月6日現在		
					月額	滞納額
				管 理 費	6,625 円	46,375 円
				修 繕 積 立 金	9,600 円	67,200 円
手 数 料	150 円	1,050 円				
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	◇令和6年11月26日内部立入調査					
	◇賃貸に供しており賃借人のBが居宅として占有している。					
	賃貸借契約の概要は次の通りである。					
	賃 貸 人	所有者				
	賃 借 人	B				
	占 有 開 始	令和6年6月6日				
	契 約 期 間	令和6年6月6日から令和8年6月5日まで				
	月 額 家 賃	70,000円				
敷 金	140,000円					
火災保険料	15,000円(2年間)					
特 記 事 項	◇なし					

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	共有持分	建付地価格 (円)
1	282,000	×1.10	310,000	×887.92	×1.00	$\times \frac{216}{10,000}$	=5,950,000

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 横浜神奈川－4

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 268,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{98} & = & 282,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比べ接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：対象地は規模等で優り、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。

◇共 有 持 分：登記上の持分

② 建物価格（物件２）

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	×30.60	÷0.91	×0.13	=1,310,000

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 8 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 8 年}}{(\text{経過年 42 年} + \text{経済的残存耐用年数 8 年})} \times (1 - 0.2) = 0.13$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格 (円)
1	5,950,000	×0.4	場所的利益	= 2,380,000

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 40%と
査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記の通り積算価格を求めた。

番号	基礎となる 価格（円）	敷地利用権等 価格の控除及 び加算（円）	個別 格差	積算価格 （円）	価格割合
1	5,950,000	－2,380,000	×0.98	=3,500,000	49.2%
2	1,310,000	+2,380,000		=3,620,000	50.8%
一括価格（合計）				7,120,000	100%

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：0.98 (4 階)

位置別補正：1.00 (主要開口部：南西向き、中間戸)

その他補正：1.00

相乗積： $0.98 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98$

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)
379,000	×0.98	×1.00	×30.60	=11,370,000

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 円 ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円) ア+カ キ
	4年目期首 有効純 収益 (円) イ	最終 還元利回 り ウ	3年目期末 復帰価格 (円) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (6.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,089,655 (14.7%)	570,400	7.2%	7,684,556 = 7,680,000	0.8232	6,322,176 (85.3%)	= 7,410,000 (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	7,120,000	×1.00	= 7,120,000
比準価格	11,370,000	×1.00	=11,370,000
収益価格			7,410,000
調整後の価格			9,270,000

占有減価修正：必要なし。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格（円）	価格割合	案分後の価格（円）
1	9,270,000	49.2%	= 4,560,000
2		50.8%	= 4,710,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (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)
1	4,560,000	× 1.0	× 0.8			= 3,650,000
2	4,710,000	× 1.0	× 0.8	× 0.94	－ 0	= 3,540,000
一括価格(合計)						7,190,000

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約6%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：横浜神奈川-4

所 在：横浜市神奈川区神之木台 15 番 3 「神之木台 16-8」

価 格：268,000 円／m²

位 置：J R 横浜線「大口」駅約 550m

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：105 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北側 4.8m 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：一般住宅、アパートが建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（土地） 119,851,441 円（共有持分 10000 分の 216）

物件 2（建物） 1,593,013 円

第7 附属資料の表示

位置図

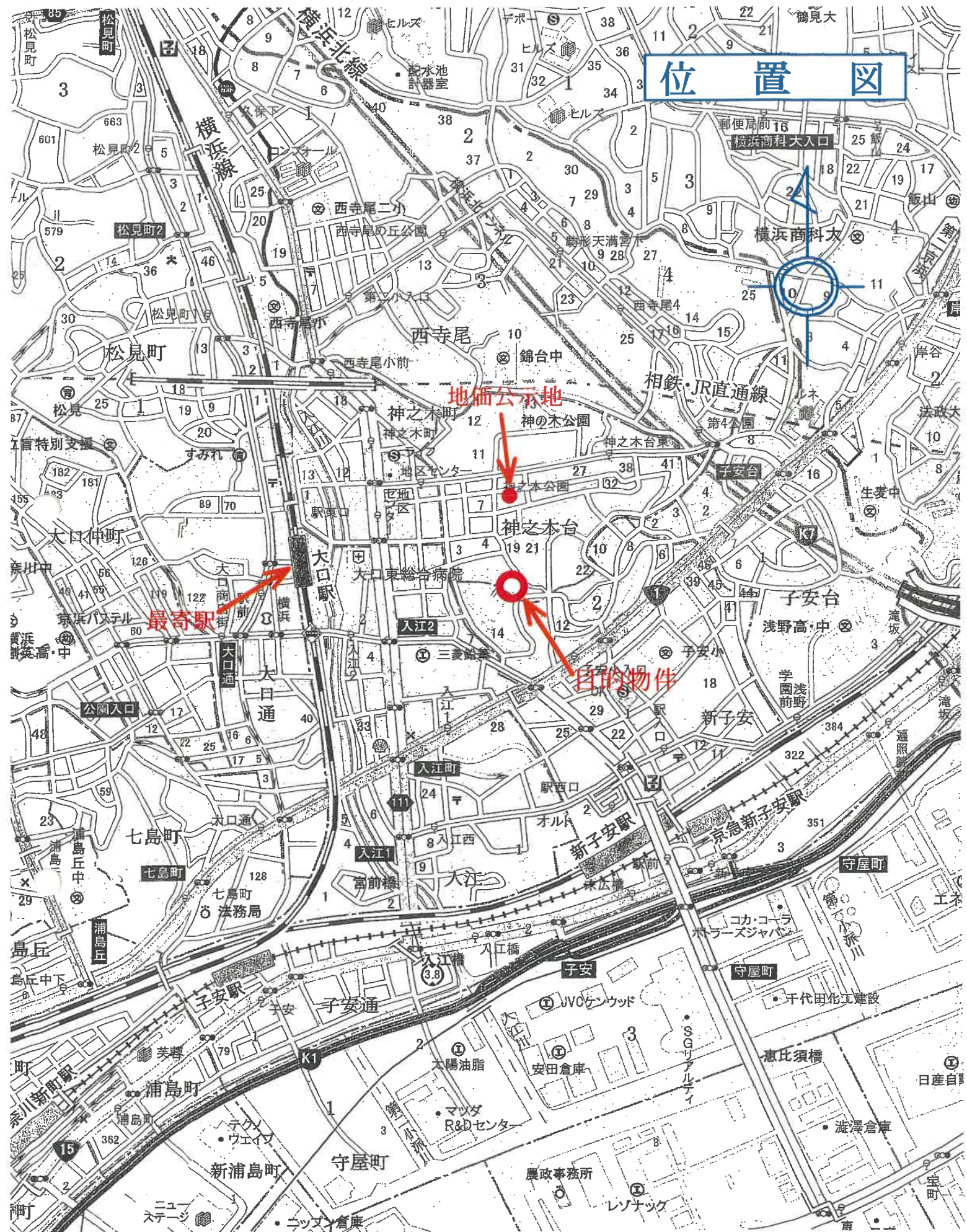
公図写（目的物件を A4 判へ抜粋したものである。）

建物図面写・各階平面図（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

位置図

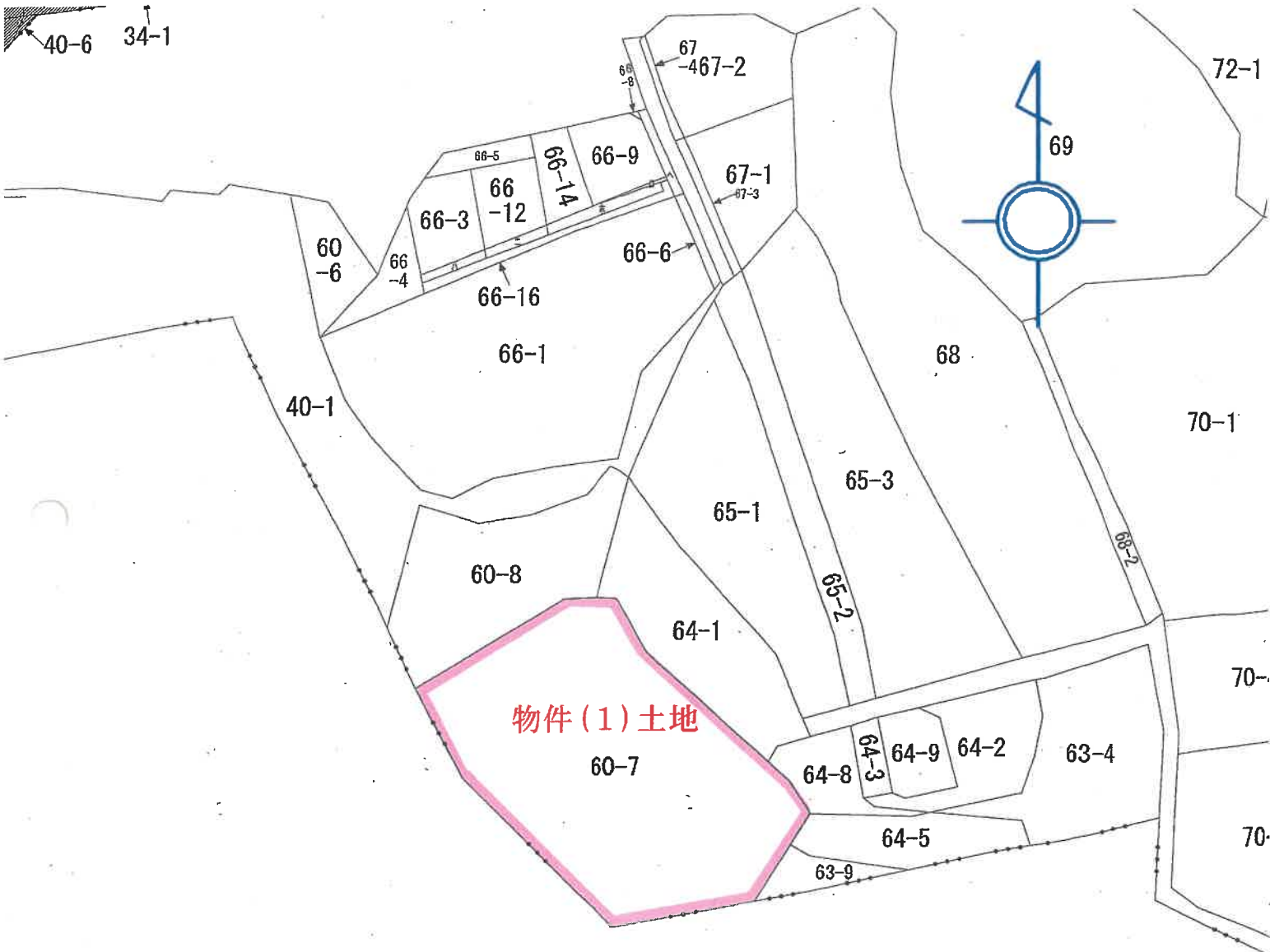


スーパーマップルデジタル 24/2024 年 / mapple

縮尺 : 1/10,000

公 図 写

40-6 34-1



縮尺 : 1 / 600

登記年月日：昭和58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。
(横浜地方支務局神奈川出張所保管)

令和6年6月14日 東京法務局

登記官

117862

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 神奈川 60-7-35

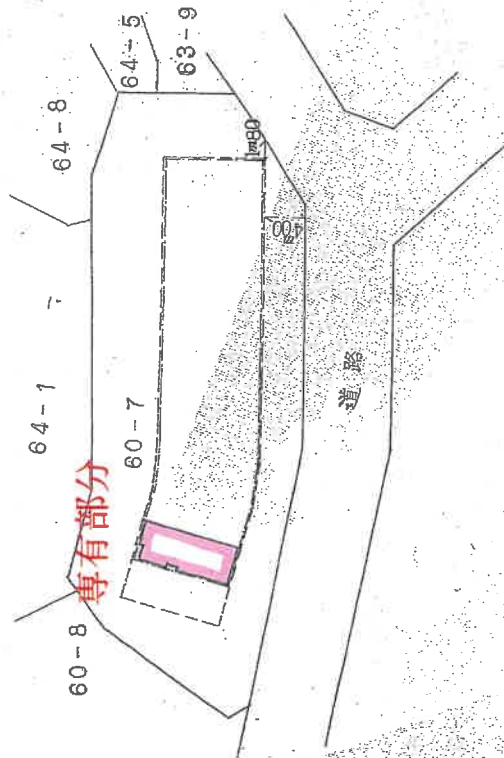
建物の所在 横浜市神奈川区神奈木台 60番地7

建物の存する部分 4階

専有部分



3.42 x 0.70 = 2.394
2.394 x 0.70 = 1.6758
1.6758 x 0.70 = 1.17306
1.17306 x 0.70 = 0.821142
床面積 0.821142



(目録12)

(目録13)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会印)

70%に縮小

間 取 図

