

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 8 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 6 月 10 日から 令和 7 年 6 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 24 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 7 月 7 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 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 30 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 5 月 8 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	5,280,000 4,224,000		1,056,000	53,423	11,447

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市泉区新橋町字宮古 6 3 番地 5

建物の名称 緑園都市リルターラツクスマンション一番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新橋町 6 3 番 5 の 3

建物の名称 1-103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 55.08 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 横浜市泉区新橋町字宮古 6 3 番 5

地 目 宅地

地 積 245.71 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市泉区新橋町字宮古 6 3 番 7

地 目 宅地

地 積 313.65 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市泉区新橋町字宮古 6 3 番 10

地 目 宅地

地 積 38.76 平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100分の12

物 件 明 細 書

令和 7年 2月21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土地の符号2】

地役権

範 囲 全部

要役地 横浜市戸塚区秋葉町205番14

設定日 昭和35年12月26日

目 的 電線の支持物の設置を除く電線路の施設

【物件番号1土地の符号3】

地役権

範 囲 全部

要役地 横浜市泉区和泉町字砂原6054番2

設定日 昭和38年7月30日

目 的 送電線路の設置及びその保全のための土地立入

建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止

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 横浜市泉区新橋町字宮古63番地5

建物の名称 緑園都市リルターラックスマンション一番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 新橋町63番5の3

建物の名称 1-103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 55.08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 横浜市泉区新橋町字宮古63番5

地 目 宅地

地 積 245.71平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市泉区新橋町字宮古63番7

地 目 宅地

地 積 313.65平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市泉区新橋町字宮古63番10

地 目 宅地

地 積 38.76平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100分の12

令和 6年(ケ)第 148号
令和 6年 6月 4日受理
令和 6年 7月 8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 横浜市泉区新橋町字宮古63番地5

建物の名称 緑園都市リルターラツクスマンション一番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新橋町63番5の3

建物の名称 1-103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 55.08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 横浜市泉区新橋町字宮古63番5

地 目 宅地

地 積 245.71平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市泉区新橋町字宮古63番7

地 目 宅地

地 積 313.65平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市泉区新橋町字宮古63番10

地 目 宅地

地 積 38.76平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100分の12



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 (A) 上記の者が本建物を 居宅 として占有している ☒ 「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 円 円 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	日本ハウズイング株式会社		
その他の事項			
敷地権	符号1～3		
現況地目	☒ 宅地 (符号1～3) ☐ 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1～3) ☐ 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 支部 年 () 第 号 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 (各階平面図) のとおり (符合1の土地と一棟の建物の関係のみ)		

(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6年（ケ）第148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6年6月21日現在

☒ 管理費	月額	11,200 円	滞納額	100,800 円
☒ 修繕積立金(修繕)	月額	20,450 円	滞納額	184,050 円
☐	月額	円	滞納額	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 5 年 9 月分	～	令和 6 年 5 月分	
☒ 損害金	年 14.6 %	金額	1,6629 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 ☐

(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 ☐	■全部 ☐
占有者		■G & I株式会社 ☐	■株式会社フォアネクスト ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 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(B(所有者)) ■文書(賃貸借契約書写し)	■陳述(C (賃貸管理会社代表者)) ■文書(賃貸借(転貸借) 契約書写し)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		令和 3年 5月26日	令和 3年 8月25日
最初の契約等	契約日	令和 3年 5月26日	令和 3年 5月25日
	期間	令和 3年 5月26日から ☒ 令和 5年 5月25日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 3年 8月25日から ☒ 令和 6年 8月24日まで3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	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 5年 5月26日から ☒ 令和 7年 5月25日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他(G & I株式会社)
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月金6万1,200円 (毎月15日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月金7万0,000円 (毎月25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	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		■転貸可 ☐	■転貸可 ☐
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 ----- 上記占有者にある「G & I」との表記は 仮名ではない(以下、同様)。	■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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □1階	
占有者		□債務者 ■A	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A(占有者) ■C(賃貸管理会社代表者))の陳述／■提示文書(賃貸借契約書写し)の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 ■転々借権	
占有開始時期		令和 5年10月14日	
最初の契約等	契約日	令和 5年10月 8日	
	期間	令和 5年10月14日から令和 7年10月13日まで2年間	
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 □ 年 月 日まで 年間 □期間の定め無し	
	貸主	□所有者 ■その他の者(株式会社フォアネクスト)	
当事者	借主	■占有者 □その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎月金7万円(毎月27日限り翌月分支払) □前払(分 円) □相殺(分 円)	
敷金・保証金		■ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める	
その他		■上記のほか、共益費ないし管理費として月額6,000円の支払いあり □	
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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	1 本件建物は、私が家族の者とともに居宅として使用しています。 2 契約内容は、賃貸借契約書のとおりです。 3 (1) 室内に雨漏りやその他の不具合はありません。 (2) 床の傾斜も感じません。 (3) 室内で猫を1匹飼っています。
■ B (所有者)	1 本件建物は、私がG & I 株式会社にサブリース契約で賃貸しています。 2 契約内容は、賃貸借契約書のとおりです。(以上、書面陳述要旨)
■ C (賃貸管理会社代表者)	1 (1) 当社は、本件建物についてG & I 株式会社とサブリース契約を締結したうえ、入居者であるAさんとの間で賃貸借契約を締結しております。 (2) ですから、当社は所有者様とは契約していません。所有者様からはG & I 株式会社が借り受けているわけです。 2 当社とG & I 株式会社及び当社とAさんとの契約内容は、いずれも契約書のとおりです。

(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) 本件建物は、現場の状況、賃貸借契約書写しの記載及び関係人の陳述からして、G & I 株式会社が賃借し、これを株式会社フォアネクストが転借したうえ、占有者Aが転々借して居宅として使用しているものと認める。
- (2) その占有権原等詳細は、前記「占有者及び占有権原」のとおりである。
- (3) なお、G & I 株式会社に対し書面を送付して照会したが、何らの回答も得られなかった。

2 本件建物には、目視の限りでは特に不具合は見受けられなかった。

3 本件マンションの登記を調査したところ、共用部分は見当たらなかった。

- 4 (1) 本件敷地権（符号2）登記によると、要旨下記のとおり地役権が設定されている。

記

登記受付	昭和36年7月18日
目 的	電線の支持物の設置を除く電線路の施設
範 囲	全部
要 役 地	横浜市戸塚区秋葉町205番14

- (2) 本件敷地権（符号3）登記によると、要旨下記のとおり地役権が設定されている。

記

登記受付	昭和39年3月10日
目 的	送電線路の設置及びその保全のための土地立入 建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止
範 囲	全部
要 役 地	横浜市泉区和泉町字砂原6054番2

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
6 年 6 月 7 日 (金) 10:10-10:20	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
6 年 6 月 10 日 (月) 19:34-19:56	執行官事務室	占有者 A と通話 (事情聴取, 期日調整 (土曜日の調査を希望))
6 年 6 月 11 日 (火) :-:	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
6 年 6 月 11 日 (火) :-:	東京電力エナジーパートナー株式会社宛照会書送付	占有関係調査 (同社との「電気需給契約無し」との回答あり)
6 年 6 月 15 日 (土) 10:00-10:50	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 占有者 A と面談 (占有等調査, 賃貸借契約写し受領) [評価人同行]
6 年 6 月 17 日 (月) 16:30-16:33	執行官事務室	C と通話 (占有調査/後日, 賃貸借契約写し受領)
6 年 6 月 19 日 (水) 14:38-14:45	横浜地方法務局戸塚出張所	土地登記事項証明書申請・受領 (ただし, 一棟の建物の共用部分につき該当無し)
6 年 6 月 21 日 (金) :-:	所有者 B 宛照会書送付	占有関係調査 (後日, 陳述書・賃貸借契約写し受領)
6 年 6 月 21 日 (金) :-:	G & I 株式会社宛照会書送付	占有関係調査 (回答なし)
6 年 7 月 4 日 (木) 10:48-10:52	横浜地方法務局神奈川出張所	法人登記事項証明書申請・受領
(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。		

(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。

62-17 62-3 62-48 62-50 62-55 62-7
62-20 62-38 62-49 62-50 62-56 つづく



(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	横浜市泉区新橋町字宮古			地番	63番5		
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。

(横浜地方方法務局戸塚出張所管轄)

令和6年4月16日

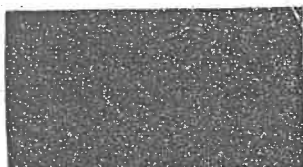
福岡法務局

請求番号：14-3

登記官

(1/2)

(10枚目)



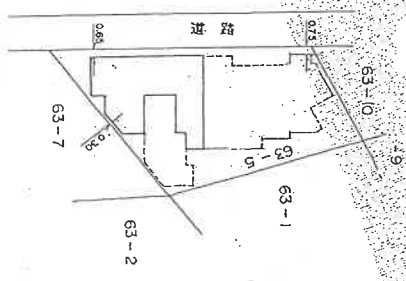
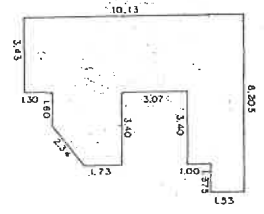
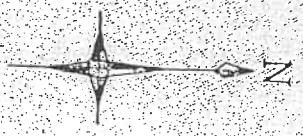
※本図面は、A3 判を A4 判に縮小したものである。

ヲ 63-11
リ 63-6
カ 64-12
コ 64-28
タ 64-31
レ 64-35
ソ 64-36
ツ 64-7
ネ 66-11
ナ 66-13
ラ 66-18
ム 66-21
ウ 道

31.2248 各階平面図

家屋番号	新橋町 63-5の3
建物の所在	横浜市長区新橋町字宮吉63番地5

建築物平面図
各階平面図



床面積計算	
8.205 × 1.53	= 12.5536
6.83 × 1.00	= 6.8300
3.43 × 3.07	= 10.5301
(1.73+3.23) × 1.80 × 1/2	= 4.4640
5.03 × 3.23	= 16.2469
3.43 × 1.30	= 4.4590
合 計	55.0836
床面積	55.08 m ²

◀○は写真撮影位置・方向

(百兩進12)

作製者

縮尺 1/25.0

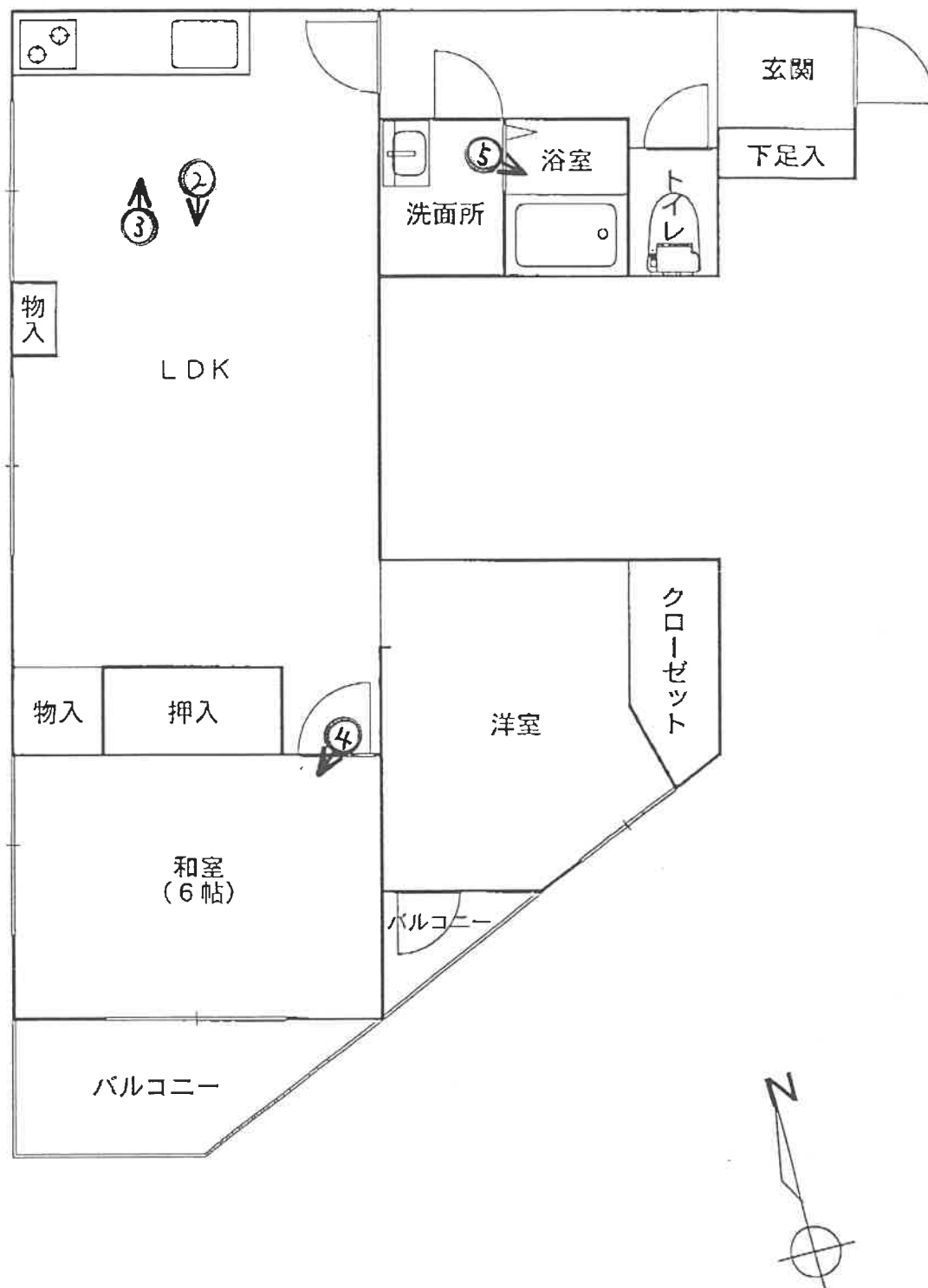
申請人

縮尺 1/50.0

2/12 17 (百兩進)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和6年4月16日
登記簿
(横浜地方支務局戸籍出張所寄贈)
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。



◀○は写真撮影位置・方向

間取図

(13 枚目)

①

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



③



④



⑤



令和 6年(ケ)第 148号
令和 7年 1月16日受理
令和 7年 1月21日提出

追加現況調査報告書

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 横浜市泉区新橋町字宮古63番地5

建物の名称 緑園都市リルターラックスマンション一番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新橋町63番5の3

建物の名称 1-103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 55.08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 横浜市泉区新橋町字宮古63番5

地 目 宅地

地 積 245.71平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市泉区新橋町字宮古63番7

地 目 宅地

地 積 313.65平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市泉区新橋町字宮古63番10

地 目 宅地

地 積 38.76平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100分の12

第一 不動産の表示 「物件目録」のとおり

第二 本件建物の契約関係及び占有状況について、本件調査後の状況を確認のため関係人に電話にて聴取した。その結果は、下記のとおり。

記

1 所有者関係（所有者B代理人弁護士事務所事務員の陳述要旨）

- (1) 本件建物については、入居者（転々借人）であるAさんとの契約は解約され、既に本件建物から退去されたことも確認しています。
- (2) ですから、本件建物は、現在、所有者Bが占有しています。

2 賃借人関係（G & I 株式会社社員の陳述要旨）

- (1) 本件建物について、転借人である株式会社フォアネクストより入居者であるAさんとの契約が解約されたことを転借人より伺いましたので、当社と転借人との転貸借契約も解約しました。
- (2) また、同時に、当社と所有者Bとの賃貸借契約も解約しました。ですから、当社は、現在、本件建物には何ら関与していません。

3 転借人関係（株式会社フォアネクスト代表者の陳述要旨）

- (1) 本件建物について、転々借人であるAさんと当社との転々貸借契約は、令和6年8月10日に合意解約しております。
- (2) これを受けて、当社と賃借人であるG & I 株式会社との転貸借契約も解約しました。
- (3) なお、Aさんからは本件建物の鍵の返還も受けております。
- (4) ですから、当社は、現在、本件建物には何ら関与していません。

4 転々借人関係（Aの陳述要旨）

- (1) 本件建物について、私とフォアネクスト株式会社との転々貸借契

約は、令和6年8月10日に合意解約しました。

(2) そして、この日に、私は他所に転居しました。

(3) 転居に際して、本件建物内の家財はすべて搬出しましたので、内部に動産は一切残っていません。居室等の損傷も特にありません。

また、本件建物の鍵も株式会社フォアネクストに返還してあります。

第三 執行官の意見

一 前記のとおり関係人の陳述からして、本件建物の契約（賃貸借契約・転貸借契約及び転々貸借契約）はいずれも解約され終了しているものと認める。

二 本件建物の占有についても、前記のとおり関係人の陳述からして、所有者Bが居宅として占有しているものと認める。

第四 調査の経過

(1) 日時 令和7年1月20日（月） 17：40～17：45

場所 執行官事務室

結果 転借人会社代表者と通話

(2) 日時 令和7年1月20日（月） 17：46～17：51

場所 執行官事務室

結果 賃借人会社社員と通話

(3) 日時 令和7年1月20日（月） 18：03～18：06

場所 執行官事務室

結果 所有者代理人事務所事務員と通話

(4) 日時 令和7年1月21日（火） 9：39～ 9：40

場所 執行官事務室

結果 Aと通話

以上

令和 6 年（ケ）第 1 4 8 号
令和 6 年 6 月 1 5 日 現地調査
令和 6 年 7 月 1 0 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 7,370,000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	
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 横浜市泉区新橋町字宮古 6 3 番地 5

建物の名称 緑園都市リルターラツクスマンション一番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 新橋町 6 3 番 5 の 3

建物の名称 1－1 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 5 5 . 0 8 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 横浜市泉区新橋町字宮古 6 3 番 5

地 目 宅地

地 積 2 4 5 . 7 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市泉区新橋町字宮古 6 3 番 7

地 目 宅地

地 積 3 1 3 . 6 5 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市泉区新橋町字宮古 6 3 番 1 0

地 目 宅地

地 積 3 8 . 7 6 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100分の12



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（一体利用地としての土地の符号1～3）

位 置 ・ 交 通	相模鉄道いずみ野線「弥生台」駅の北東方約1.2km（道路距離）、「岡津幼稚園入口」バス停より徒歩約7分。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	市街化調整区域に隣接する丘陵地高台に中小規模の一般住宅と共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域、 周知の埋蔵文化財包蔵地（泉区No.35）
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	598.12 m ² （符号1～3土地の登記地積合計） 南北方向に長いほぼ台形地 間口：約50m、奥行：約7.8～13.5m 概ね東方への下り傾斜地を造成した土地。 建物敷地である符号1土地は、西側市道より 1～1.5m程度低い。駐車場である符号2土地 には人工地盤が設置されている。
接面道路の状況	西側の約50mが現況幅員約3.5mの舗装市道（建築基準法第42条2項道路）に接面する。目的土地側はセットバック済み。	
土 地 の 利 用 状 況	対象専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用。	

供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	西側市道に都市ガス管が埋設されているが、プロパンガスを使用している。
	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	100分の12
特記事項	① 符号2土地に次のとおり地役権が設定されている。 【登記権利部（乙区）記載】 順位番号：1 登記の目的：地役権設定 受付年月日・受付番号：昭和36年7月18日・第10388号 権利者その他の事項： 原因；昭和35年12月26日設定 目的；電線の支持物の設置を除く電線路の施設 範囲；全部 要役地；横浜市戸塚区秋葉町205番14 ② 符号3土地に次のとおり地役権が設定されている。 【登記権利部（乙区）記載】 順位番号：1 登記の目的：地役権設定 受付年月日・受付番号：昭和39年3月10日・第6231号 権利者その他の事項： 原因；昭和38年7月30日設定 目的；送電線路の設置及びその保全のための土地立入 建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹 木の植栽禁止 範囲；全部 要役地；横浜市泉区和泉町字砂原6054番2 ③ 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	緑園都市リルターラックスマンション一番館	
建物の用途	住宅（総戸数12戸）	
建築時期 及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成2年10月26日（登記記載） 約34年 約16年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建、延べ478.07 m ²	
仕様	外壁：吹付仕上等 外廊下・外階段： （床）ノンスリップシート（壁・軒裏）吹付仕上	
設備	駐車場、駐輪場、集合郵便受等、 エレベーターは無い。	
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり「緑園都市リルターラックスマンション管理組合」 委託 日本ハウズイング(株) 巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	一棟の建物は西側市道より1～1.5m程度低く位置する。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位	置	1 階 (103 号室) ・角部屋 開口部の方位：南向き、西側にも窓が設置。	
床	面	積	55.08㎡ (登記面積)
間	取	り	2LDK (附属資料「間取図」のとおり)
バルコニー等	バルコニー … 約 4.8㎡		
仕	様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼 等 フローリング、畳、クッションシート 等 ビニールクロス貼 等 システムキッチン、ユニットバス、 洗面化粧台、トイレ 等 なし
保守管理の状態	概ね良好。なお、住戸内で猫 1 匹が飼われている。		
管 理 費 等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和 6 年 6 月 21 日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	11,200 円	100,800 円
	修繕積立金	20,450 円	184,050 円
	そ の 他	0 円	0 円
	備 考	年利 14.6% の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 … 16,629 円	

専有部分の 利用状況等	令和6年6月15日 内部立入調査 転々借人が住居として使用している。 原賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃貸人：B（目的物件の所有者） 賃借人：G&I(株) 占有開始時期：令和3年5月26日 当初契約：令和3年5月26日～令和5年5月25日の2年間 現契約：令和5年5月26日～令和7年5月25日の2年間 月額賃料：61,200円 敷金・保証金：なし 特約等：転貸可 転賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃貸人：G&I(株) 賃借人：(株)フォアネクスト 占有開始時期：令和3年8月25日 契約期間：令和3年8月25日～令和6年8月24日の3年間 月額賃料：70,000円 敷金・保証金：なし 特約等：転貸可 転々賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃貸人：(株)フォアネクスト 賃借人：A 占有開始時期：令和5年10月14日 契約期間：令和5年10月14日～令和7年10月13日の2年間 月額賃料：70,000円 共益費：月額6,000円 敷金・保証金：なし
特記事項	各居室の西側に窓が設置されているが、前記のとおり各居室は前面市道より低く位置する。

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)
250,000	× 55.08	÷ 0.89	× 0.26	= 4,020,000

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 34 年、経済的残存耐用年数 16 年、

観察減価率（中古マンションの市場性等も含む）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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 16 年}}{(\text{経過年数 34 年} + \text{経済的残存耐用年数 16 年})} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.26\end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（一体利用地としての符号1～3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)
150,000	×0.75	=113,000	×598.12	× 1.0	$\times \frac{12}{100}$	= 8,110,000

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 横浜泉－7

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 178,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & = & & 150,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：公示地の所在する地域は、対象地域に比し、街路条件、交通接近条件、及び環境条件が優り、上記のとおり判定した。

個別格差：符号2・3土地に設定されている送電線地役権を考慮するとともに規模、形状、地勢等を考量して上記のとおり判定した。

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うえ、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）
(4,020,000	+ 8,110,000)	× 0.98	= 11,890,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差率で上記のとおり

階層別補正：0.97 （エレベーターが無い3階建の1階）

位置別補正：1.01 （角部屋であるが西側市道より低い）

その他補正：1.0 （なし）

相乗積 $0.97 \times 1.01 \times 1.0 = 0.98$

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）
170,000	× 0.98	× 1.0	× 55.08	= 9,180,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域に所在す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：目的物件特有の汚・破損、雨漏り、設備不具合等の減価であるが、目的物件は必要なし。

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 (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) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
741,749 (16.2%)	404,600	8.2 %	= 4,786,122 = 4,790,000	0.8005	3,834,395 (83.8%)	=4,580,000 (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。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	11,890,000	× 1.0	= 11,890,000
比準価格	9,180,000	× 1.0	= 9,180,000
収益価格			4,580,000
調整後の価格			9,800,000

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)
9,800,000	× 1.0	× 0.8	× 0.94	－ 0	= 7,370,000

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・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に6%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：横浜泉－7

所 在：横浜市泉区新橋町字給田町 614 番 5 外
価 格：178,000 円/㎡
位 置：相模鉄道いずみ野線「弥生台」駅約 600m
価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日
地 積：143 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側 5 m 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、アパート等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（建物） 3,815,991 円
符号 1（土地） 22,703,604 円
符号 2（土地） 28,981,260 円
符号 3（土地） 3,581,424 円
（敷地権割合 100 分の 12）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件を A 4 判へ抜粋）

地積測量図写（符号 1・3 土地、B 4 判から A 4 判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（B 4 判から A 4 判へ縮小）

間取図

以 上

阿久和南1

神明台分地

神明台分地



縮尺=1:10,000

公示地 横浜泉一 7

目的物件

新橋町

横浜市
泉区
岡津町

書籍名：街の達人（横浜・川崎）
発行年：2020年5月
出版社：昭文社

位置図

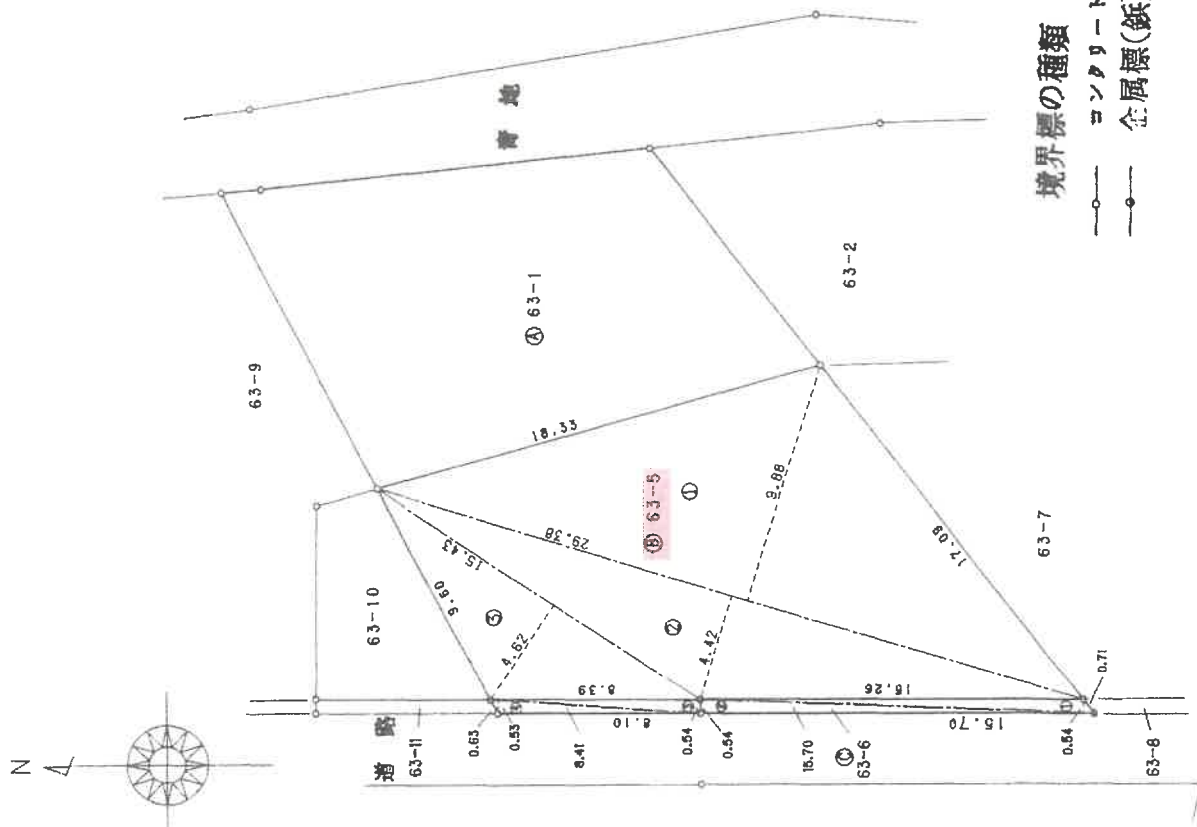
地 番

土地の所在
横浜市泉区新橋町字宮古

地 區	① 63-5	底 边	高 之	佔 面 積
1		29.38	9.88	290.2744
2		29.38	4.42	129.8596
3		15.43	4.62	71.2866
			佔面積	491.4206
			佔面積	245.71030
			地 積	245.71 m ²

地番	◎底辺	高さ	倍	面積
1	15.70	0.54		8.4780
2	15.70	0.54		8.4780
3	8.41	0.54		4.5414
4	8.41	0.53		4.4573
		倍面積		25.9547
		面積		12.97735
		地積		12.97 m ²

地番	④ 63-1	258.68765 =	202.83540
461.52305 -		地積	202.83 m ²



境界標の種類

作者

(平成2年9月3日作製)

人請申

$$\frac{1}{250}$$

地番 63-9, -10, -11, -12

土地の所在 横浜市泉区新橋町字宮古

符号(3)土地:63番10

三斜求積表

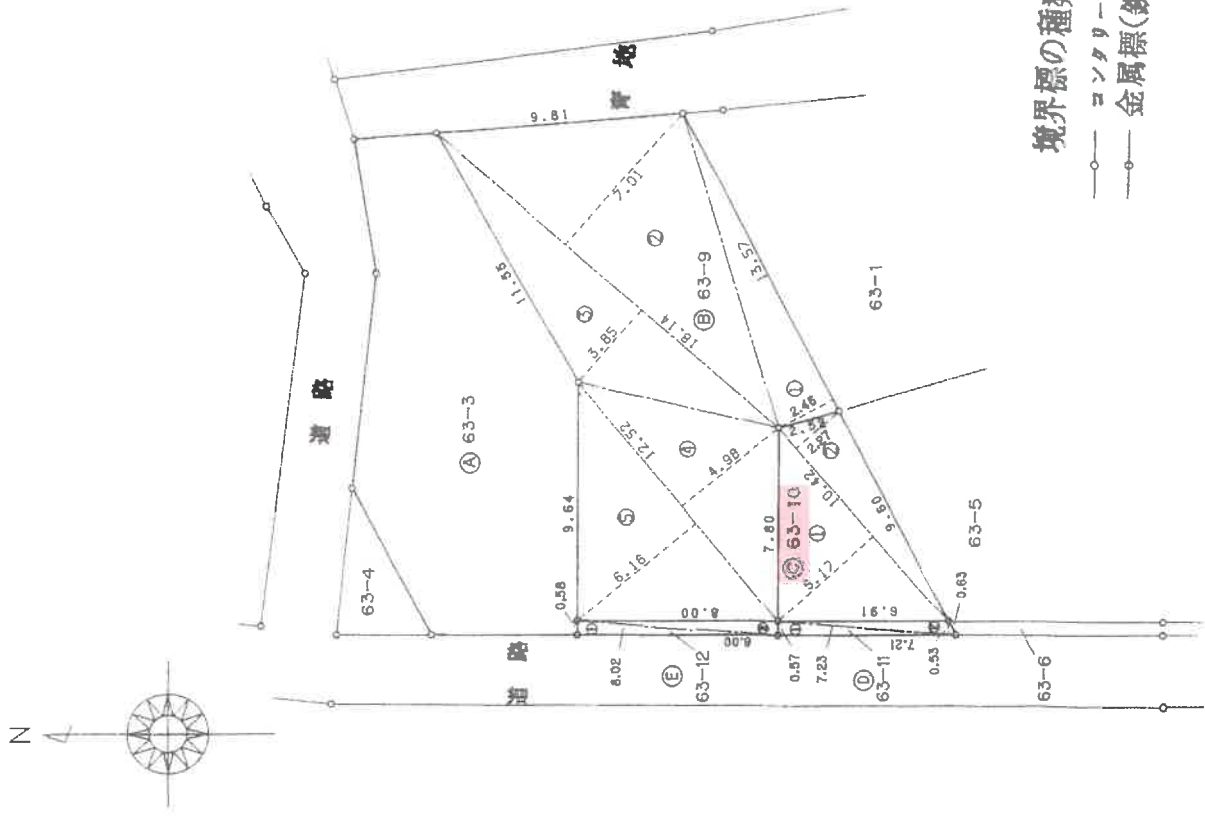
地番 N O.	底辺	高さ	倍面積
1	13.57	2.46	33.3822
2	18.14	7.01	127.1614
3	18.14	3.85	69.8390
4	12.52	4.98	62.3496
5	12.52	6.16	77.1232
		倍面積	369.8554
		面積	184.92770
		地積	184.92 m ²

地番 N O.	底辺	高さ	倍面積
1	10.42	5.17	53.8214
2	10.42	2.27	23.6534
		倍面積	77.5248
		面積	38.76240
		地積	38.76 m ²

地番 N O.	底辺	高さ	倍面積
1	7.23	0.57	4.1211
2	7.23	0.53	3.8319
		倍面積	7.9530
		面積	3.97650
		地積	3.97 m ²

地番 N O.	底辺	高さ	倍面積
1	8.02	0.58	4.6516
2	8.02	0.57	4.5714
		倍面積	9.2230
		面積	4.61150
		地積	4.61 m ²

地番 63-3
369.08655 - 232.27810 = 136.80845
地積 136.80 m²



境界線の種類
—— コンタグート杭
—— 金属標(鉄)

B4をA4 (81%) に縮小

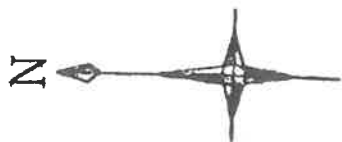
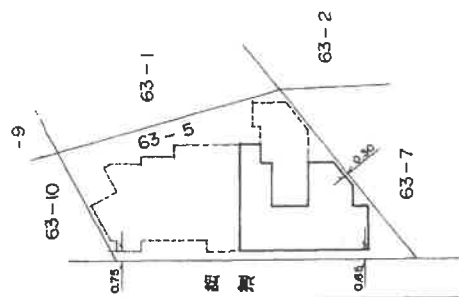
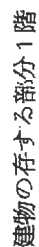
作製者

平成 2 年 9 月 3 日 作製

申請人

縮尺 1/250

横滨市泉区新橋町字宮古.6.3番地.5



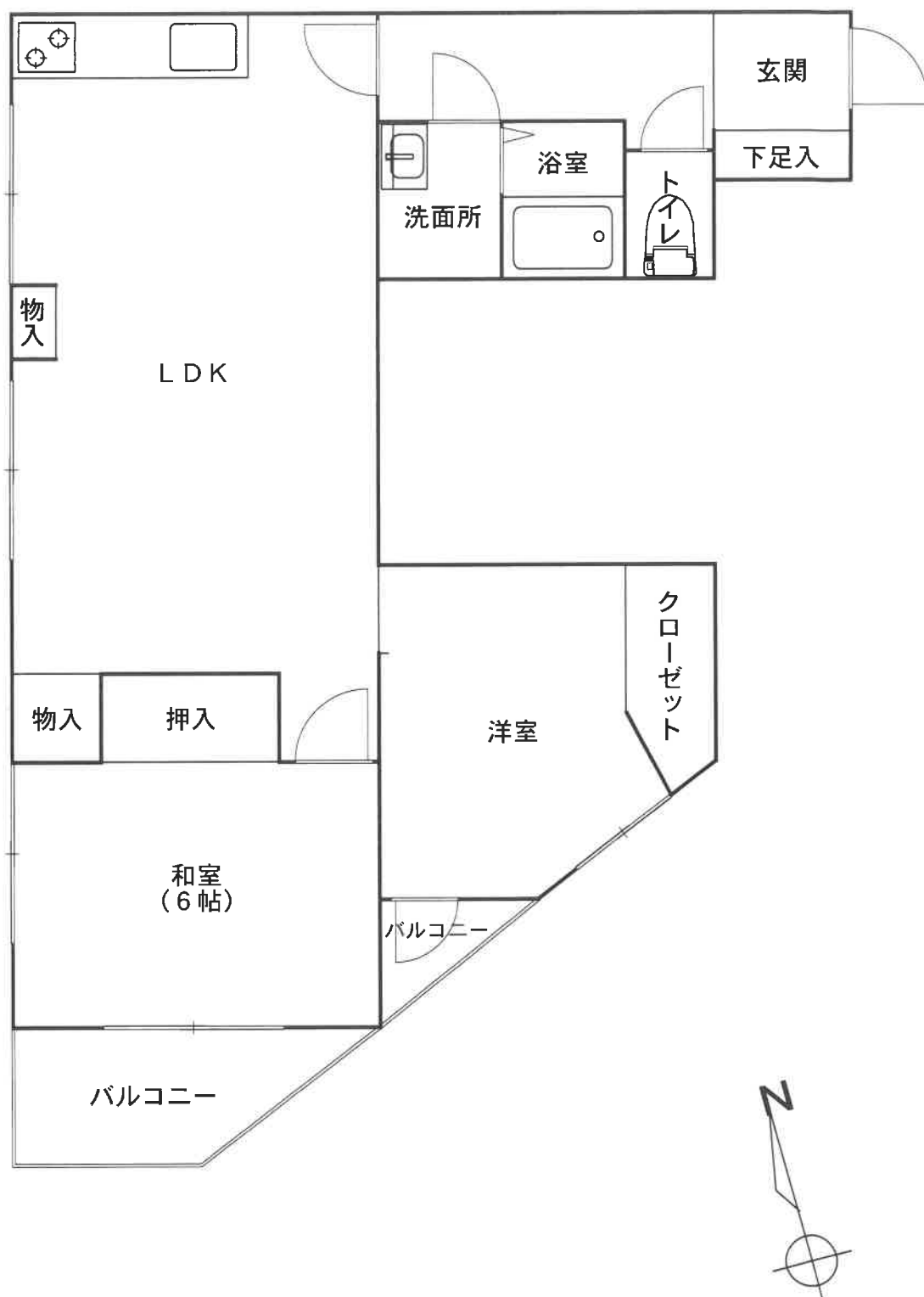
B4をA4 (81%) に縮小

作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$



間取図

令和 6 年 (ケ) 第 1 4 8 号
令和 7 年 1 月 2 9 日 受 理
令和 7 年 2 月 1 9 日 評 価

横浜地方裁判所

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市泉区新橋町字宮古 6 3 番地 5

建物の名称 緑園都市リルターラツクスマンション一番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新橋町 6 3 番 5 の 3

建物の名称 1-103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 55.08 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 横浜市泉区新橋町字宮古 6 3 番 5

地 目 宅地

地 積 245.71 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市泉区新橋町字宮古 6 3 番 7

地 目 宅地

地 積 313.65 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市泉区新橋町字宮古 6 3 番 10

地 目 宅地

地 積 38.76 平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 0 分の 1 2

[Ⅰ] 令和6年7月10日付評価書記載の評価額を以下のとおり補充する。

補充後の評価額

物件番号	評 価 額
1	金 5,280,000円

[Ⅱ] 理由

A. 補充評価に当たって考慮した事項と考慮結果

1. 前回評価後の市場性の変動

前回評価からの期間は7ヶ月程度であり、目的物件に係る市場性の変動は、特に認められない。

2. 前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実

積算価格の試算において、敷地権価格で評定している地域格差率と個別格差率について再吟味・再検討を行い、当該格差率を修正する。なお、期間経過に伴う修正は当然に行う。また、敷地権付建物の価格で評定している個別格差率についても再吟味・再検討を行い、当該格差率を修正する。

比準価格の試算において評定している基準階の比準価格についても、再吟味・再検討を行い、当該価格を修正する。

3. 追加現況調査の結果

前回評価書10頁の「専有部分の利用状況等」の記載を次のとおり修正する。

専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年1月20日・21日 執行官による追加現況調査 所有者が空家の状態で占有している。
------------------------	---

前回評価の収益価格の試算では、市場賃料を採用し、占有減価の修正も行っていない。したがって、前回評価の収益価格は今回の補充評価においても妥当性を有しており、変更の必要はない。

上記の考慮結果に基づき、以下のとおり補充評価額を算出する。

B. 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)
250,000	× 55.08	÷ 0.89	× 0.24	= 3,710,000

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 35 年、経済的残存耐用年数 15 年、

観察減価率（中古マンションの市場性等も含む）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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 15 年}}{(\text{経過年数 35 年} + \text{経済的残存耐用年数 15 年})} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.24\end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（一体利用地としての符号1～3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)
123,000	× 0.6	=73,800	×598.12	× 1.0	$\times \frac{12}{100}$	= 5,300,000

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 横浜泉－7

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 178,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{150} & = & & 123,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：公示地の所在する地域は、対象地域に比し、街路条件、交通接近条件、及び環境条件が優り、上記のとおり判定した。

個別格差：符号2・3土地に設定されている送電線地役権を考慮するとともに規模、形状、地勢等を考量して上記のとおり判定した。

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うえ、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）
(3,710,000	+ 5,300,000)	× 0.90	= 8,110,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差率で上記のとおり

階層別補正：0.97 （エレベーターが無い3階建の1階）

位置別補正：0.96 （角部屋であるが西側市道より低い）

その他補正：0.97 （南側開口部が駐車場に隣接）

相乗積 $0.97 \times 0.96 \times 0.97 = 0.90$

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）
140,000	× 0.90	× 1.0	× 55.08	= 6,940,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域に所在す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：目的物件特有の汚・破損、雨漏り、設備不具合等の減価であるが、目的物件は必要なし。

3. 収益価格（DCF法による）

（前回評価と同価格）4,580,000 円

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	8, 110, 000	× 1.0	= 8, 110, 000
比準価格	6, 940, 000	× 1.0	= 6, 940, 000
収益価格			4, 580, 000
調整後の価格			7, 170, 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)
7, 170, 000	× 1.0	× 0.8	× 0.92	－ 0	= 5, 280, 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・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に8%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：なし

以 上