

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月22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24日から 令和 7年 7月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 8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22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 7月14日 午前10時00分から 令和 7年 7月14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22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）
5	5,300,000 4,240,000		1,060,000	38,200	8,185



物 件 目 録

5 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区大岡一丁目1900番地4、1900番地
3

建物の名称 ヴィラコート弘明寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大岡一丁目1900番4の401

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 31.63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 横浜市南区大岡一丁目1900番4

地 目 宅地

地 積 116.03平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区大岡一丁目1900番3

地 目 宅地

地 積 172.82平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3万6903分の3163



物 件 明 細 書

令和 7年 3月10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5】

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5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

A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

5 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区大岡一丁目1900番地4、1900番地
3

建物の名称 ヴィラコート弘明寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大岡一丁目1900番4の401

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 31.63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 横浜市南区大岡一丁目1900番4

地 目 宅地

地 積 116.03平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区大岡一丁目1900番3

地 目 宅地

地 積 172.82平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3万6903分の3163



令和 6年(ケ)第 338号
令和 6年11月 7日受理
令和 6年12月26日提出

現況調査報告書 (3-3)

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 史

(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

5（一棟の建物の表示）

所 在 横浜市南区大岡一丁目1900番地4、1900番地
3

建物の名称 ヴィラコート弘明寺

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大岡一丁目1900番4の401

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 31.63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 横浜市南区大岡一丁目1900番4

地 目 宅地

地 積 116.03平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区大岡一丁目1900番3

地 目 宅地

地 積 172.82平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3万6903分の3163

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市南区大岡一丁目23番25—401号	
建物	物件5	
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 上記の者が本建物を住居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	☒ 回答書 管理費 修繕積立金	のとおり 円 円 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	株式会社ウイツコミュニティ	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2	
現況地目	☒ 宅地（符号1, 2） ☐ 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, 2） ☐ 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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

令和 6 年（ケ）第 338 号 債務者兼所有者（株式会社大安工業）
担当執行官 遠 島 仁 史

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 2 月 16 日現在

☐ 管理費	月額	7,000 円	☐ 滞納額	0 円
☐ 修繕積立金	月額	10,000 円	☐ 滞納額	0 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年	%	☐ 金額	円
☐ 滞納期間	令和 年 月分～令和 年 月分			

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 ☐

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 5 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
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) ☐ ()) の陳述 / ■提示文書 (貸室賃貸借契約書 (更新)) の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年11月23日	
最初の 契約等	契約日	平成27年11月23日	
	期間	平成27年11月23日から ☒ 平成29年11月22日まで2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	令和 元年11月23日から ☐ 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 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 70,000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140,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	
占有者の陳述より上記のとおりと料する。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 本建物は、私が平成27年11月から借りて住居として使用しています。 2 最初の契約書は紛失しましたので、平成29年11月の契約書を確認してください。令和元年11月の更新時には更新契約書は作成せず、以後賃料の支払いのみ行ない住み続けて今に至っています。 3 本建物は雨漏りも水回りの不具合ありません。 4 本建物の損傷箇所は以下のとおりです。 (1) LDKの窓ガラスにひび割れがあります。 5 本建物内でペットは飼っていません。

(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

- 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より2枚目及び4枚目記載のとおりと認めた。
- 本建物の損傷及び汚損箇所等
 - (1) LDKの窓ガラスにひび割れがある。
- 債務者の特別代理人Bより本事件の別物件を担当する執行官が聴取した内容は、以下のとおり。
 - (1) 私は、債務者株式会社大安工業の事件の特別代理人です。
 - (2) 債務者への連絡窓口は私ですが、私は物件についての詳細は分かりません。
- 敷地権の目的である土地は、南東側で私道（建築基準法第42条2項に該当）に接している。（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
6年11月12日 (火) 8 : 40—8 : 50	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
6年11月30日 (土) 13 : 00—13 : 20	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, 占有者より占有状況等聴取 (評価人同行)
6年12月9日 (月)	電 話	管理費等滞納照会
6年12月16日 (月)	横浜地方法務局相模原支局	全部事項証明書交付申請 (道路)
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。

☐ 平成 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

大岡
1丁目

本図面はA3判を A4判
に縮小したものである

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。

(8枚目)

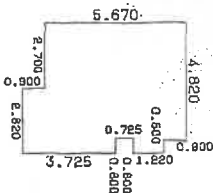
建物図面

508821 各階平面図

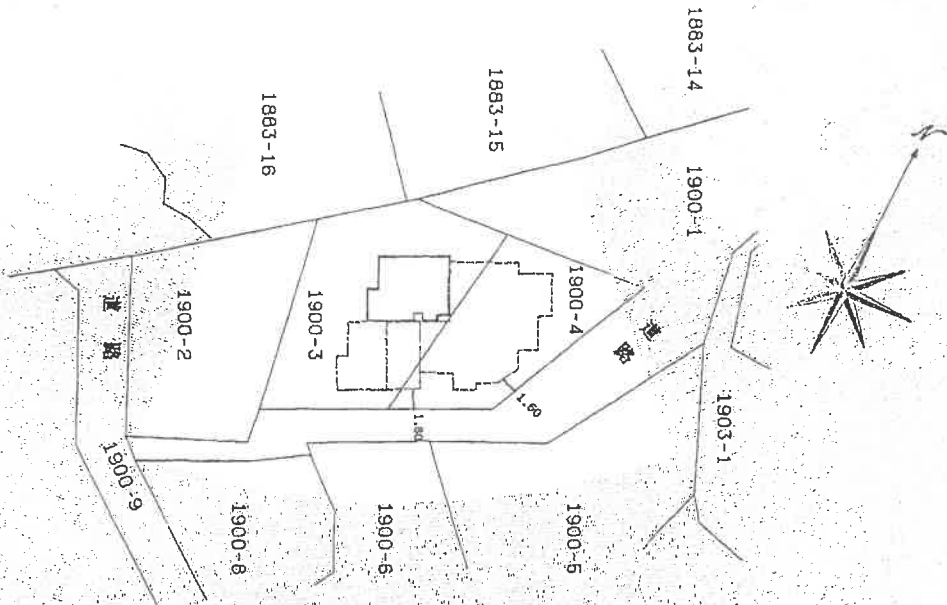
家屋番号 大岡1丁目
1900番4の401

建物図面
各階平面図

建物の所在 横浜市南区大岡1丁目1900番地4、同所1900番地3



求積表	
2.700 × 5.670	= 15.3090
2.020 × 6.570	= 13.2714
0.100 × 2.120	= 0.2120
0.500 × 1.220	= 0.6100
0.500 × 3.725	= 2.2350
合計	31.6374
床面積	31.63 m ²



建物の存する部分4階

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

製作者

土地調査士
家屋番号

(昭和63年6月よりB4判)

縮尺

1/250

申請人

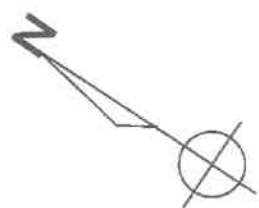
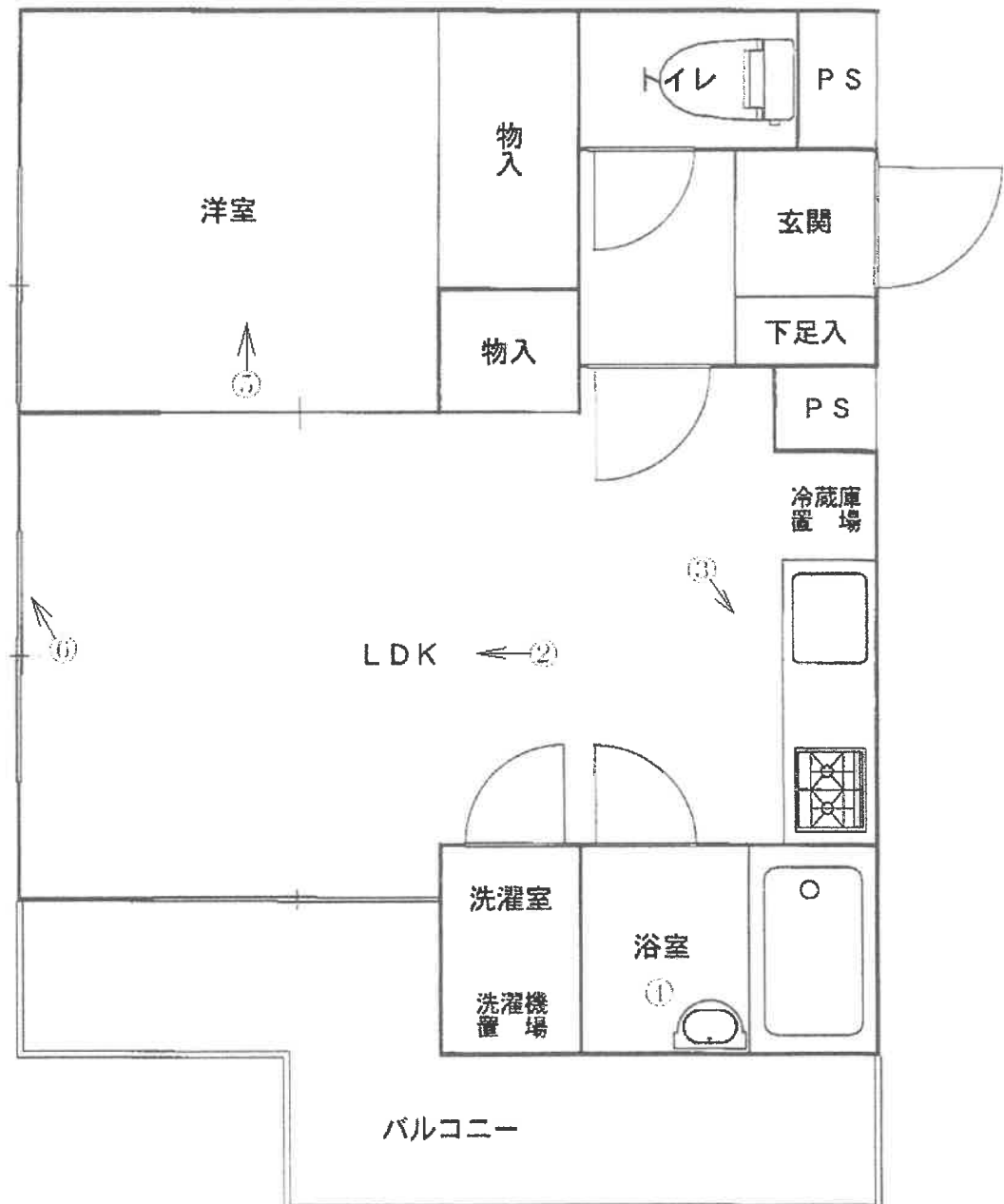
縮尺

1/500

(追加)

間取見取図

←○写真撮影位置・方向



① 建物の外観



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



⑥ 建物内の状況 窓ガラスのひび割れ



令和 6 年（ケ）第 338 号
令和 6 年11月30日 現地調査
令和 6 年12月23日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書
3 - 3

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
5	金 5,300,000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
5	次頁物件目録記載のとおり	住居表示： 大岡1丁目23番25-401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

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 58.75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 横浜市保土ヶ谷区西谷一丁目931番4

地 目 宅地

地 積 986.77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 23万5789分の6247

5 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区大岡一丁目1900番地4、1900番地
3

建物の名称 ヴィラコート弘明寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大岡一丁目1900番4の401

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 31.63平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)



物 件 目 録

土地の符号 1

所在及び地番 横浜市南区大岡一丁目1900番4

地 目 宅地

地 積 116.03平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区大岡一丁目1900番3

地 目 宅地

地 積 172.82平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3万6903分の3163



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・2）

位 置 ・ 交 通	横浜市営地下鉄ブルーライン「弘明寺」駅の南東方約650m（道路距離）。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	丘陵傾斜地の狭幅員の私道沿いに、共同住宅と一般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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	第4種高度地区、宅地造成工事規制区域、急傾斜地崩壊危険区域
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模	288.85㎡ （符号1・2の登記地積合計）
	形 状	台形状の五角形地
	間 口 ・ 奥 行	間口：約30m、奥行：最大約15m
	地 勢	周辺一帯は概ね北東方への下り傾斜地であり、目的土地は各隣接地や接面する私道とはやや大きな高低差がある。目的土地の北東端部は、法地状の傾斜地となっている。
接面道路の状況	南東側の約30mが、幅員約2.8mの舗装私道（ほぼ中央から南西寄りには階段路）に±2.5m程度の高低差で接面する。このうち、北東寄りの約15mは建築基準法第42条2項道路であり、セットバックを要する。南西寄りの約15mは建築基準法上の道路ではない。	
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	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	3万6903分の3163
特記事項	① 基準容積率は接面道路の幅員により 160%。 ② 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	ヴィラコート弘明寺	
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	昭和63年10月22日（登記記載） 約37年 約13年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建、延べ460.41㎡	
仕様	屋根：コンクリート金ゴテ押え 外壁：タイル貼、一部 吹付タイル 階段室・廊下： （床）防水モルタル金ゴテ押え（1階はタイル貼） （壁）吹付タイル （天井）吹付タイル	
設備	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「ヴィラコート弘明寺管理組合」 委託 (株)ウィッツコミュニティ 巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	建築基準法上は地上3階地下1階建。	

(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（401 号室）・4 階 2 戸のうち北半部に位置する。 主要開口部の方位：南西向き、北西側にも窓が設置。	
床	面	積	31.63㎡（登記面積）
間	取	り	1LDK（附属資料「間取図」のとおり）
バルコニー等	バルコニー … 約 6.5 ㎡		
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、カーペット敷、 クッションシート 等 ビニールクロス貼 等 キッチンユニット、洗面台付ユニットバス、 洗濯室、トイレ 等 なし
保守管理の状態	普通		
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 12 月 16 日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	7,000 円	0 円
	修繕積立金	10,000 円	0 円
	そ の 他	0 円	0 円
	備 考	なし	

専有部分の 利用状況等	令和6年11月30日 内部立入調査 賃借人が住居として使用している。 賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃貸人：(株)大安工業（目的物件の所有者） 賃借人：A 占有開始時期：平成27年11月23日 当初契約：平成27年11月23日～平成29年11月22日の2年間 その後、1度更新の後に法定更新され 現契約：令和1年11月23日から期間の定め無し 月額賃料：70,000円 共益費等：なし 敷金：140,000円 更新料：新賃料の1ヶ月分
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

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	× 31.63	÷ 0.80	× 0.21	= 2,080,000

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 37 年、経済的残存耐用年数 13 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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 13 年}}{(\text{経過年数 37 年} + \text{経済的残存耐用年数 13 年})} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.21\end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（一体利用地としての符号1・2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)
195,000	× 0.8	=156,000	× 288.85	× 1.0	$\times \frac{3,163}{36,903}$	= 3,860,000

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 横浜南－5

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 187,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{97} & = & 195,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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あり補正の必要はない。

◇地 域 格 差：公示地の所在する地域は、対象地域に比し、街路条件と環境条件は優るが、交通接近条件と行政的条件（基準容積率）が劣り、総合格差率として上記のとおり判定した。

個別格差：形状と地勢が劣るほか、セットバックを要することを考慮して、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）
(2,080,000	+ 3,860,000)	× 0.96	= 5,700,000

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：0.98 （4階建の4階）

位置別補正：0.98 （4階2住戸のうち北半部に位置）

その他補正：1.0 （なし）

相乗積 $0.98 \times 0.98 \times 1.0 = 0.96$

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）
250,000	× 0.96	× 1.0	× 31.63	= 7,590,000

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
827,909 (15.2%)	488,400	8.2 %	= 5,777,415 = 5,780,000	0.8005	4,626,890 (84.8%)	= 5,450,000 (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	5,700,000	× 1.0	= 5,700,000
比準価格	7,590,000	× 1.0	= 7,590,000
収益価格			5,450,000
調整後の価格			6,620,000

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)
6,620,000	× 1.0	× 0.8	× 1.0	- 0	= 5,300,000

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：なし

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：横浜南－5

所 在：横浜市南区大岡1丁目2046番6 「大岡1－42－19」
価 格：187,000円/㎡
位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「弘明寺」駅約950m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：146㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西側4.5m市道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率60%，容積率100%）、
準防火地域
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い高台の閑静な住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件5（建物） 2,728,633円
符号1（土地） 10,872,243円
符号2（土地） 16,193,579円
（敷地権割合 3万6903分の3163）

第7 附属資料の表示

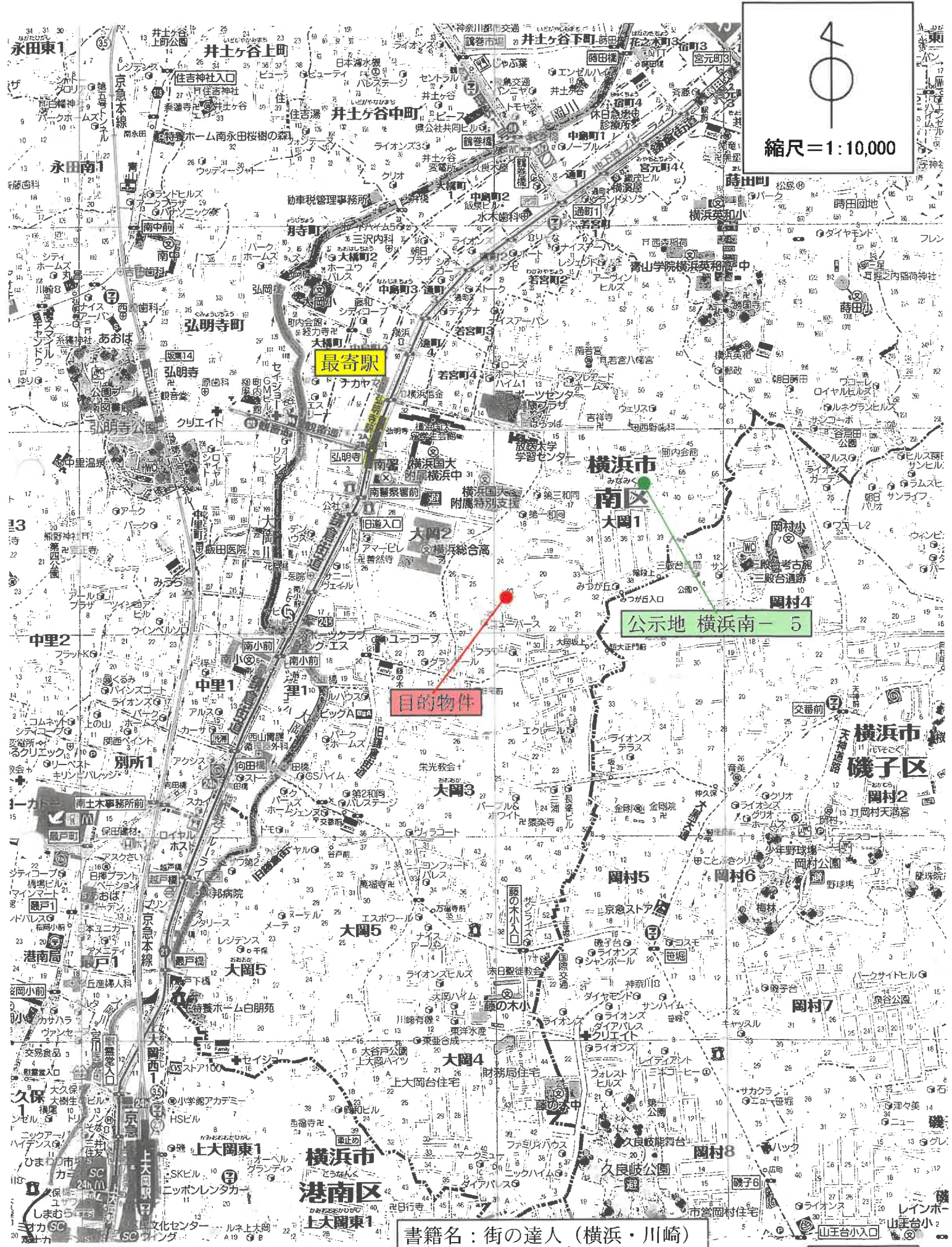
位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋）

建物図面・各階平面図写（B4判からA4判へ縮小）

間取図

以 上



縮尺=1:10,000

最寄駅

目的物件

公示地 横浜南-5

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

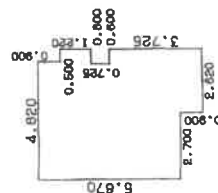
508821 各階平面図

物件 (5) 建物

家屋番号
大岡1丁目
1900番地の401

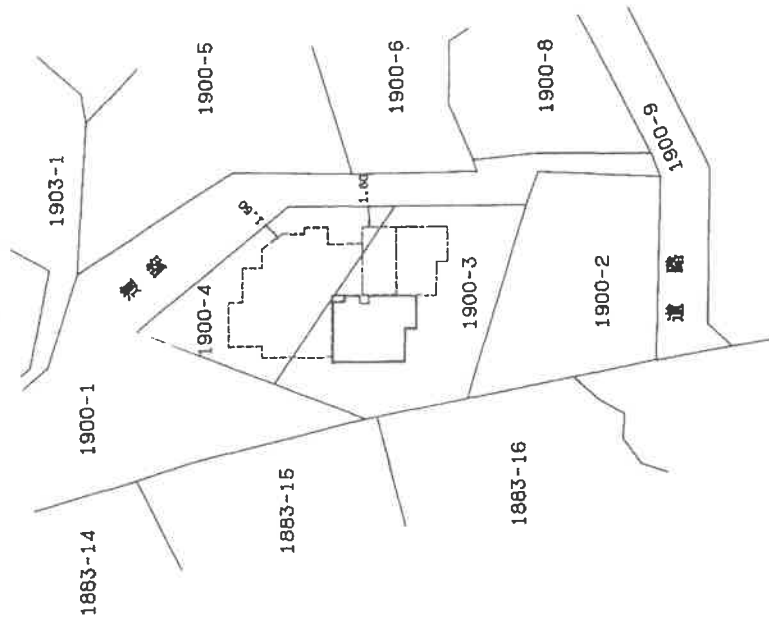
建物の所在
横浜市内南区大岡1丁目1900番地4、同所1900番地3

建物図面 各階平面図



求積表

$2.700 \times 5.670 = 15.3090$	床面積	31.63	m^2
$2.020 \times 6.570 = 13.2714$			
$0.100 \times 2.120 = 0.2120$			
$0.500 \times 1.220 = 0.6100$			
$0.600 \times 3.725 = 2.2350$			
合計	31.6374		



建物の存する部分4階

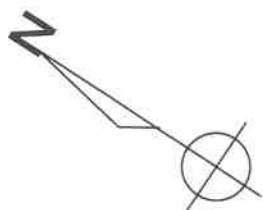
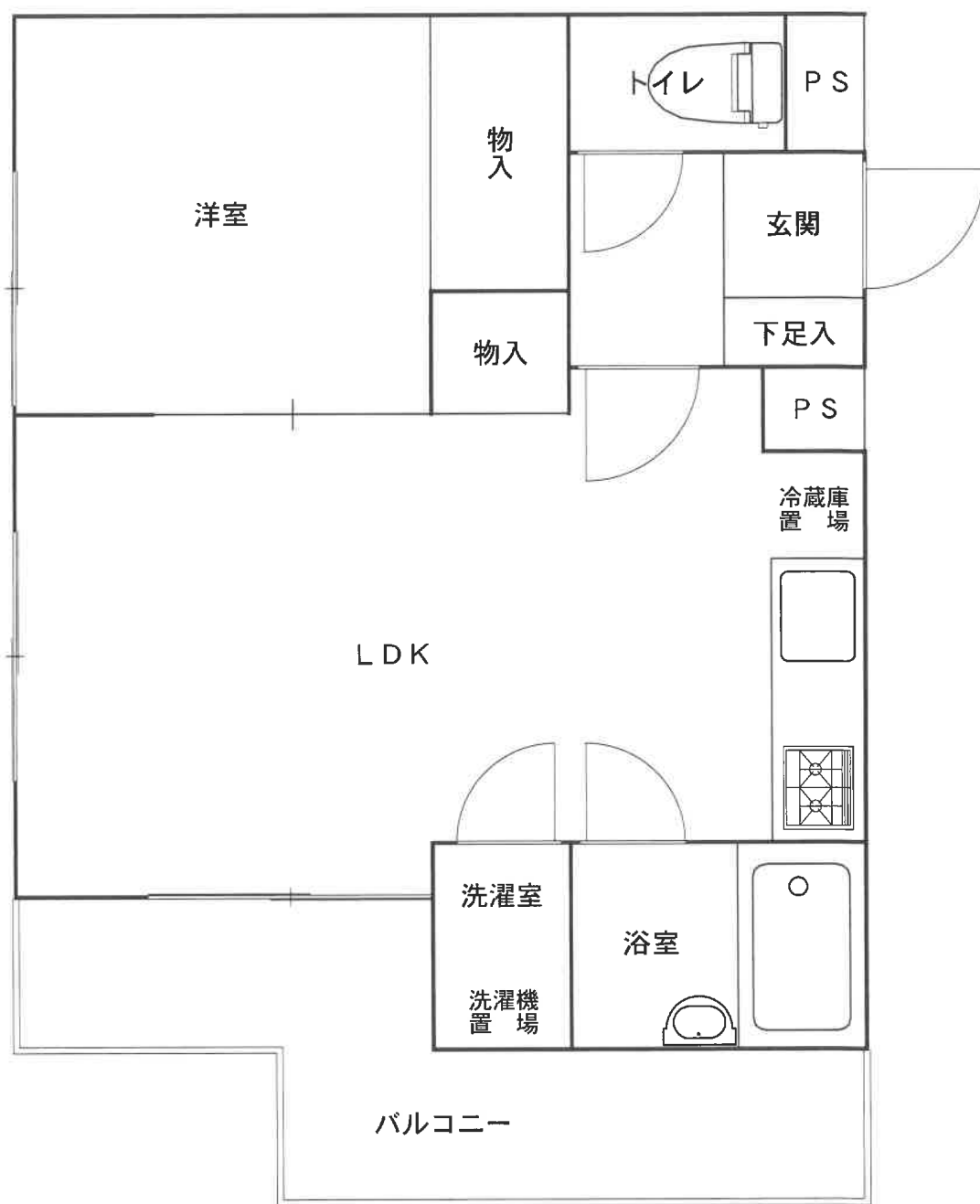
B4をA4 (81%) に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



間取図