

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 21 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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 9 月 24 日から 令和 7 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 7 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 20 日 午後 1 時 10 分 横浜地方裁判所第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 10 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 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 8 月 21 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	12,970,000 10,376,000		2,594,000	64,946	13,917



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市西区浜松町 8 番地 1

建物の名称 プレール・ドゥーク西横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜松町 8 番 1 の 404

建物の名称 404

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 33.32 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 横浜市西区浜松町 8 番 1

地 目 宅地

地 積 334.95 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 15 万 7 9 9 6 分の 3 6 6 2



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 2日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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】

Aが占有している。株式会社青山メインランドの原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

【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 横浜市西区浜松町 8 番地 1

建物の名称 プレール・ドゥーク西横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜松町 8 番 1 の 404

建物の名称 404

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 33.32 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 横浜市西区浜松町 8 番 1

地 目 宅地

地 積 334.95 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 15 万 7 9 9 6 分の 3 6 6 2



令和 7年(ケ)第 30号
令和 7年 3月11日受理
令和 7年 4月28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 横浜市西区浜松町 8 番地 1

建物の名称 プレール・ドゥーク西横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜松町 8 番 1 の 404

建物の名称 404

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 33.32 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 横浜市西区浜松町 8 番 1

地 目 宅地

地 積 334.95 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 15 万 7 996 分の 3662



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市西区浜松町13番13-404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	管理費 月額 12,820円 修繕積立金 月額 8,650円	令和7年3月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 6年12月分～7年3月分 計 88,150円 (上記は年13%の割合による損害金2,324円を含む滞納金88,204円から54円の支払金を差し引いた金額)	
管理費等照会先	株式会社キノシタコミュニティ		
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 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 ☐ 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

(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	■株式会社青山メインランド ☐		☐ 債務者 ■A
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() ☒ 文書(賃貸借契約書写し)		☒ 陳述(A(占有者)) ☒ 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	平成31年 4月 6日		令和 6年 3月10日
最初の 契約等	契約日	平成31年 4月 5日	令和 6年 3月10日
	期間	平成31年 4月 6日から ■令和 3年 4月 5日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6年 3月10日から ■令和 8年 3月 9日まで2年間 ☐ 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		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	令和 7年 4月 6日から ■令和 9年 4月 5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(賃借人会社)
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	毎月金9万2,000円 (毎月10日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()		毎月金8万5,000円 (毎月26日限り翌月分払) ☐ 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 ☐		☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			共益費(管理費)として月額2万円の支払あり
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		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
			退去時にクリーニング費用として金5万円の支払いを要する。

(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 本件建物は、私が子供と共に居宅として使用しています。 2 契約内容については、賃貸借（転貸借）契約書のとおりです。 3 (1) 雨漏りや水漏れはありません。排水の詰まり也没有ありません。その他の不具合也没有ありません。 (2) ただ、自動車の騒音が少し気になります。 (3) 動物は飼っていません。

(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

- 1 (1) 本件建物は、現場の状況、賃貸借契約書写し及び転貸借契約書の記載並びに関係人の陳述からして、株式会社青山メインランドが賃借し、これを占有者Aが転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、所有者に対し書面を送付して照会したが、何らの連絡も得られなかった。
- 2 Aの陳述のとおり、目視の限りでは特に損傷等は見受けられなかった。

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
7 年 3月12日 (水) 11:45-11:55	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
7 年 3月12日 (水) :-:	所有者宛照会書送付	占有関係調査
7 年 3月12日 (水) :-:	管理会社宛照会書送付	管理費関係調査
7 年 3月14日 (金) 15:40-15:51	執行官事務室	Aと通話 (事情聴取, 期日調整 (日曜日希望))
7 年 3月17日 (月) 13:05-13:10	当職携帯電話	Aと通話 (契約関係聴取)
7 年 3月27日 (木) :-:	株式会社青山メインランド宛照会書送信	占有関係調査
7 年 4月 6日 (日) 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 Aと面談 (事情聴取, 占有等調査) [評価人同行]

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件が不在で施錠されている場合に備えて, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

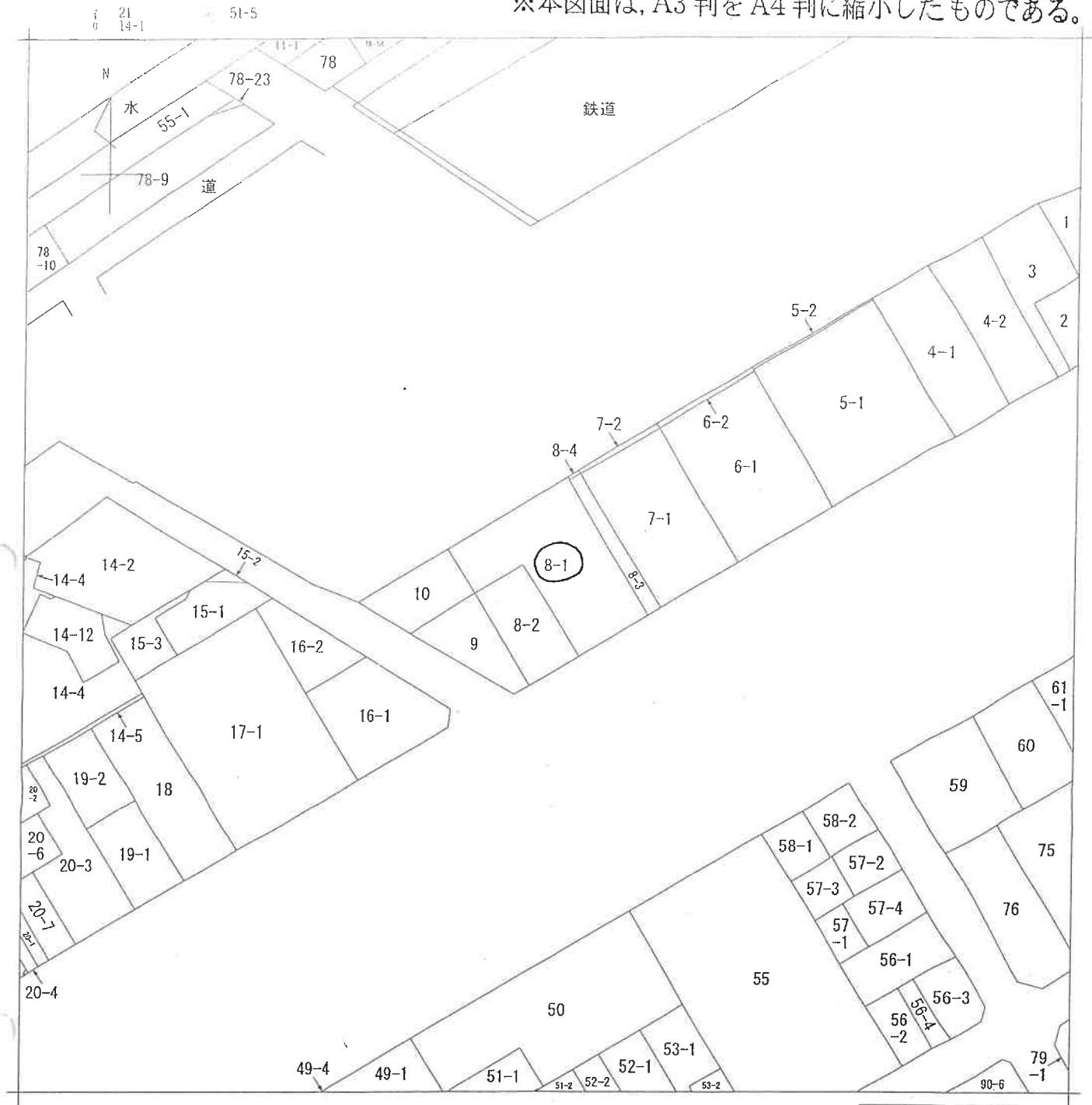
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和 7年 4月 6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

※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	所在	横浜市西区浜松町				地番	8番1			
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	昭和48年10月1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。

(横浜地方法務局管轄)

令和7年1月20日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M83168

登記官

(1/1)

(7 枚目)



※本図面は、A3 判を A4 判に縮小したものである。

令和7年1月20日

東京法務局用品出張所

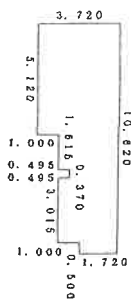
【例】 $\frac{1}{2} \times \frac{2}{3} = \frac{1}{3}$

圖 1 平面階各

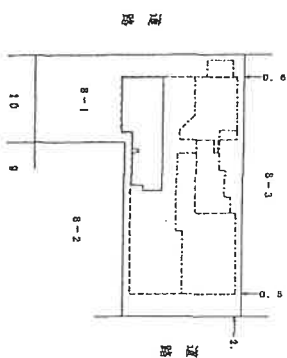
建物名称 404

家屋番号	浜松町 8番1の404
建物の所在	横浜市西区浜松町8番地1

面圖
面圖
平面圖
物階
建各



求積表			
3. 720 X	6. 170	m	19. 048400
2. 720 X	1. 616	m	4. 392800
2. 225 X	0. 370	m	0. 832250
2. 720 X	3. 015	m	8. 200800
1. 720 X	0. 500	m	0. 850000
合 H			38. 323250
床面積	38. 32	m ²	



◀○は写真撮影位置・方向

4階 建物の在する部分

補成作

縮尺

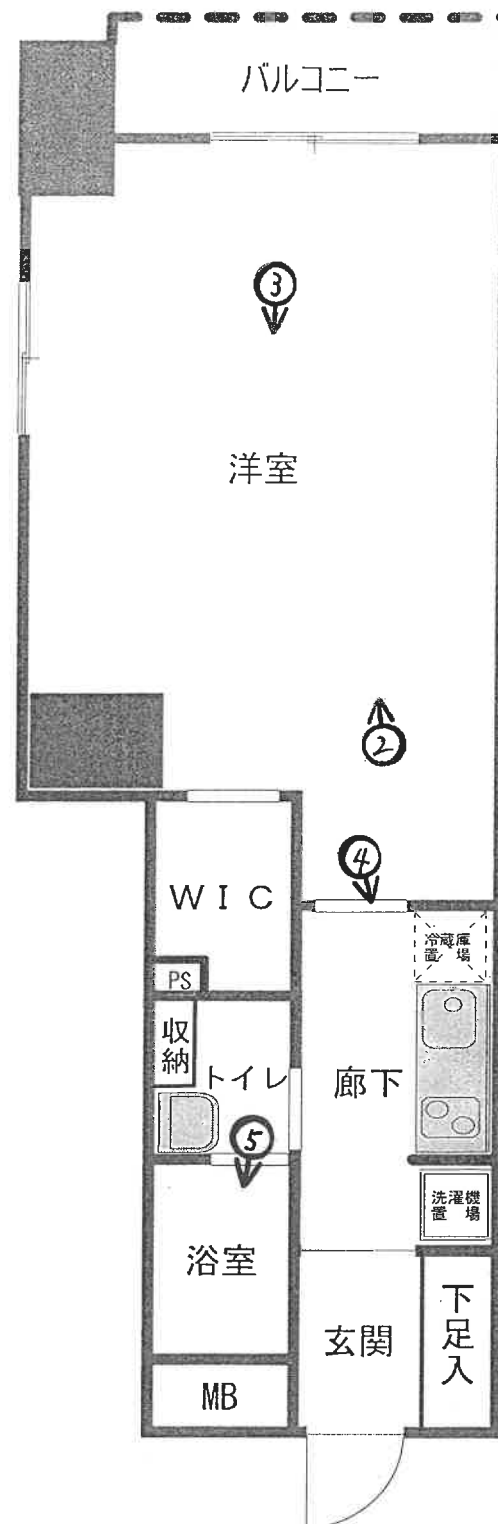
$$\frac{1}{250}$$

冊
證
入

縮尺

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

間取図



令和7年(ケ)第 30号

◀○は写真撮影位置・方向

(10 枚目)

①

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



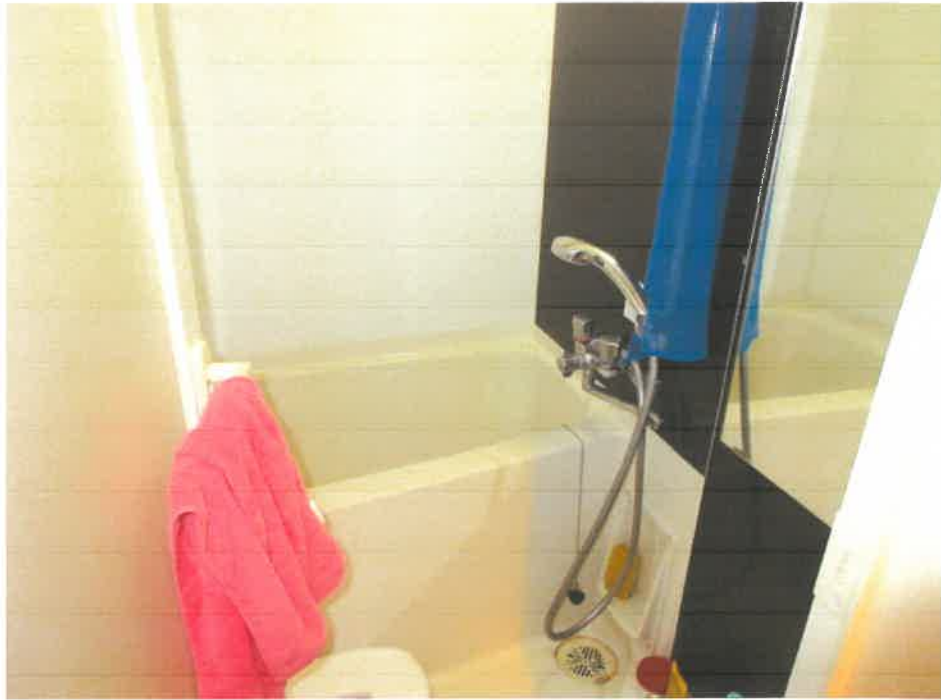
③



④



⑤



令和 7 年（ケ）第 30 号

令和 7 年 4 月 6 日 現地調査

令和 7 年 5 月 6 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂 本 圭 一 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 12,970,000 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、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

番 号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	住居表示「浜松町13-13-404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 横浜市西区浜松町 8 番地 1

建物の名称 プレール・ドゥーク西横浜

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 浜松町 8 番 1 の 4 0 4

建物の名称 4 0 4

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 33.32 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 横浜市西区浜松町 8 番 1

地 目 宅地

地 積 334.95 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 15 万 7 9 9 6 分の 3 6 6 2



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	相模鉄道本線「西横浜」駅の東方約350m (道路距離)	
付 近 の 状 況	国道に面したマンション、一般住宅、店舗等が建ち並ぶ商業地域	
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 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 商業地域 80% 500% 防火地域 第7種高度地区、一部都市計画道路 (3・3・27国道1号線)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	334.95㎡ (合計) 不整形 間口 約10.9m 、 奥行 約24.3m (最深部) ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側 約36m 北西側 約22m	国道 (建築基準法第 42 条 第 1項) に約 10.9 m接面。 国道 (建築基準法第 42 条 第 1項) に約 19.2 m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
	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	157,996 分の 3,662
特 記 事 項	◇北西側国道とは、高架により面しており、出入りできない。 ◇当該地域には横浜市による水防法に基づくハザードマップがある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プレール・ドゥーク西横浜	
建物の用途	住宅等（総戸数62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	平成18年2月10日（登記記載）
	経過年数	約20年
	経済的残存耐用年数	約30年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造11階建 延べ1,874.23m ²	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、一部吹付等 その他：なし	
設備等	エレベーター(1基)、オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、 共同視聴設備、ゴミ置場、管理員室、立体駐車場、自転車置場等	
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	全部委託
	管理会社	株式会社キノシタコミュニティ
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済。	

(2) 専有部分の概要

構 造	造	鉄筋コンクリート造		1階建
位 置	置	4階 (404号室)		
		主要開口部の方位：北西向き 角部屋		
床 面 積		33.32㎡ (登記面積)		
間 取 り		1K		
バルコニー等		バルコニー 3.67㎡ (分譲パンフレット記載による)		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等		
	床	フローリング等		
	内 壁	ビニールクロス貼等		
	設 備	浴室、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 7 年 3 月 31 日 現在			
		月 額		滞 納 額
	管 理 費	12,820円		51,280円
	修繕積立金	8,650円		34,600円
備 考	年13% の 遅延損害金の規定あり。		2,324円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 7 年 4 月 6 日：内部立入調査			
	Aがサブリースとして使用占有している。 執行官の調査によると、以下のとおり。 賃貸人 債務者兼所有者 賃借人 株式会社青山メインランド 占有開始時期 平成31年4月6日 当初の契約等 平成31年4月6日から令和3年4月5日(自動更新) 現行賃料 月額92,000円 転貸人 株式会社青山メインランド 転借人 A 占有開始時期 令和6年3月10日 現在の契約等 令和6年3月10日から令和8年3月9日(2年間) 現行賃料 月額85,000円 共益費(管理費) 月額20,000円 敷 金 なし その他 退去時にクリーニング費用として金5万円の支払いを要する。 (詳細は執行官作成の現況調査報告書参照)			
特 記 事 項	◇北西側国道による騒音がある。			

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)
300,000	× 33.32	÷ 0.73	× 0.48	= 6,570,000

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 20年 、 経済的残存耐用年数 30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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 30\text{年}}{(\text{経過年数 } 20\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 30\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.48$$

(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通り求めた。

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)
534,000	× 1.30	694,000	× 334.95	× 1.0	$\times \frac{3,662}{157,996}$	= 5,390,000

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。

基準地 西 (県) 5-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 475,000\text{円/㎡} & \times & \frac{109}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} = 534,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 基準地 は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 基準地 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通り。

個別格差 : 二方路、規模(マンション適地)等で優り、形状、車の騒音、一部都市計画道路等で劣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。

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）
6,570,000	+ 5,390,000	× 0.95	= 11,360,000

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通り。

階層別補正：1.00（4階 部分）404号室

位置別補正：0.95（北西向き、角部屋）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 1.00 \times 0.95 \times 1.00 = 0.95$$

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)
695,000	× 0.95	× 1.00	× 33.32	= 22,000,000

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1-0.03) \times 1$ エ	複利 現価率 ※2 (6.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,413,141 (14.2%)	707,260	6.7%	10,239,436 = 10,240,000	0.8349	8,549,376 (85.8%)	= 9,960,000 (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	11,360,000	× 1.0	= 11,360,000
比準価格	22,000,000	× 1.0	= 22,000,000
収益価格			9,960,000
調整後の価格			16,540,000

占有減価修正 : 不要と判定した。

(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)
16,540,000	× 1.0	× 0.8	× 0.98	- 0	= 12,970,000

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 2% 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 基 準 : 西 (県) 5-6
所 在 : 横浜市西区浜松町30番外
「浜松町14-16」
価 格 : 475,000円/㎡
位 置 : 相模鉄道本線「西横浜」駅100m
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 323㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 南東側 36 m 国道
用 途 指 定 等 : 商業地域
(建ぺい率 80% ・ 容積率 500%)
防火地域、高度地区
地 域 の 概 要 : 中層の店舗併用住宅が多い国道沿いの商業地域
- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1 (建物) 4,639,071円
符号1 (土地) 94,857,840円 (敷地権の割合 157,996分の 3,662)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

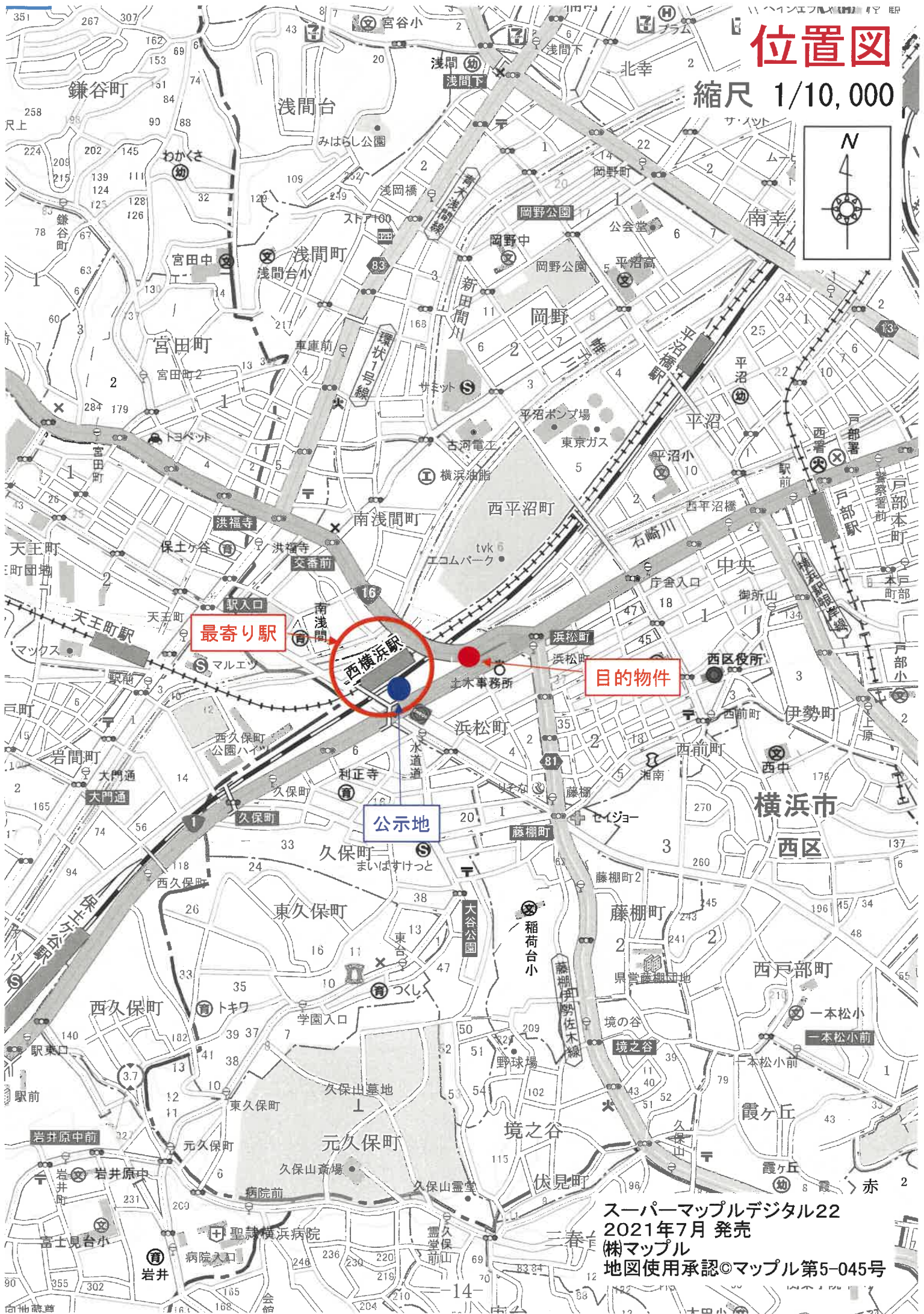
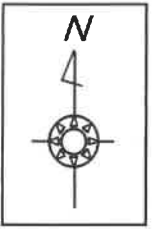
建物図面・各階平面図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

間取図

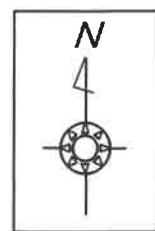
以上

位置図

縮尺 1/10,000



スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
(株)マッフル
地図使用承認©マッフル第5-045号



登記年月日：平成17年1月13日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(横浜地方務局管轄)
令和7年1月20日 東京法務局品川出張所

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

地積測量図(写)

平成十七年正月四日

(長瀬納)

前後新

633002

地積測量図

H17.1.13

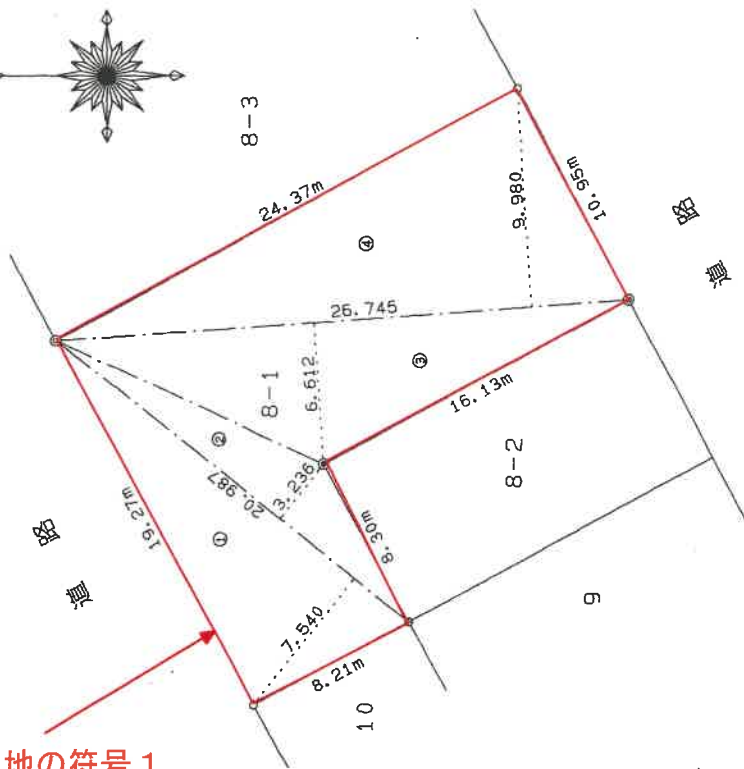
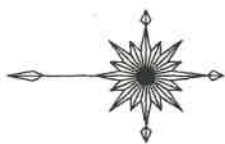
地番

8番1

土地の所在

横浜市西区浜松町

土地の符号 1



凡例	
●	石
◎	コンクリート杭
○	金
●	鉄

申請人

縮尺 1/250

作製者

平成16年12月16日(作製)

求積表

地番	8-1	底辺	高さ	地面積
①		20.987	7.540	158.241980
②		20.987	3.236	67.913932
③		26.745	6.612	176.837940
④		26.745	9.980	266.915100
		合計	合計	669.908952
		合計	地面積	334.954750
				334.95

平成八年 五月十四日

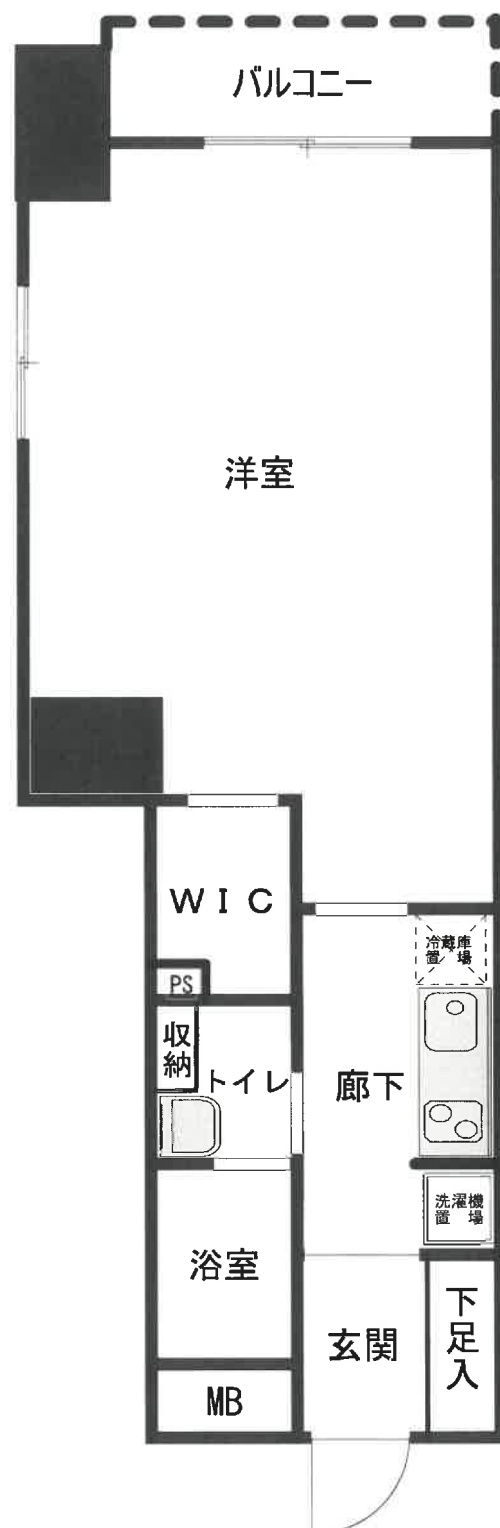
本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

-17-

500

(東京工科大学学生会用紙)

間取図



令和7年(ケ)第 30号