

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 西 村 克 己

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 令和 7 年 10 月 7 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 10 月 20 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 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	18, 210, 000 14, 568, 000		3, 642, 000	71, 595	15, 341



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区大岡三丁目2356番地11

建物の名称 上大岡北パーク・ホームズ式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大岡三丁目2356番11の301

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 62.29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 横浜市南区大岡三丁目2356番11

地 目 宅地

地 積 495.88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 9万424分の6773



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 13 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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。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

【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 横浜市南区大岡三丁目 2 3 5 6 番地 1 1

建物の名称 上大岡北パーク・ホームズ貳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大岡三丁目 2 3 5 6 番 1 1 の 3 0 1

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 6 2 . 2 9 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 横浜市南区大岡三丁目 2 3 5 6 番 1 1

地 目 宅地

地 積 4 9 5 . 8 8 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 9 万 4 2 4 分の 6 7 7 3



令和7年(ケ)第38号
令和7年3月17日受理
令和7年4月24日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠藤 久雄

(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 横浜市南区大岡三丁目 2 3 5 6 番地 1 1

建物の名称 上大岡北パーク・ホームズ式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大岡三丁目 2 3 5 6 番 1 1 の 3 0 1

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 6 2 . 2 9 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 横浜市南区大岡三丁目 2 3 5 6 番 1 1

地 目 宅地

地 積 4 9 5 . 8 8 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 9 万 4 2 4 分の 6 7 7 3

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市南区大岡三丁目6番26-301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	☒ 別紙回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	平成 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 平成 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社	
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 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7年(ケ)第38号

担当執行官 遠藤久雄

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7年4月23日現在

☒ 管理費	月額	20,090	円	☒ 滞納額	241,080	円
☒ 修繕積立金	月額	19,190	円	☒ 滞納額	230,280	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☒ 損害金	年	18.0	%	☒ 金額	42,416	円
☐ 滞納期間	令和6年5月分～令和7年4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 ☐

(回答者) 住所・所在地

会社名

神奈川県横浜市西区高島一丁目1番2号
横浜三井ビルディング28階
三井不動産レジソシャルサービス株式会社

(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 ☐	
占有者		■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), B(債務者兼所有者))の陳述 / ■提示文書(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31年3月21日	
最初の	契約日	平成31年3月21日	
契約等	期間	平成31年3月21日から ■令和3年3月20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	期間	令和7年3月21日から ■令和9年3月20日まで2年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者	
当事者	借主	■上記占有者	
賃料・支払時期等		毎月金100,000円 共益費毎月10,000円 (いずれも毎月末日限り翌月分支払)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金100,000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	

(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 本件建物には私と子供が住んでいます。契約内容は契約書のとおりです。 2 本件建物で平成29年8月下旬に事件があったことは不動産会社から聞いています。 3 洋室1等のクロスに破れているところがあります。 4 このマンションではありませんが、近隣に大声で叫ぶ人がいます。時間帯は一定していません。長さは10分程度だと思います。
■ B (債務者兼所有者)	1 本件建物は平成31年3月21日からAに賃貸しています。家賃は10万円、共益費は1万円で、いずれも毎月末日に翌月分を支払ってもらっています。敷金は10万円です。 2 平成29年8月下旬に本件建物内で事件がありました。
■ C (B破産管財人)	4月14日にBの破産管財人となりました。本件建物は私が管理しています。

執行官の意見
1 目的物件の状況は、間取見取図及び添付写真等のとおりである。 2 本件建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び立入調査等の結果から、2枚目、4枚目記載のとおり、Aが平成31年3月21日から賃借権に基づき占有している。 Aの賃借権は最先の抵当権の設定日（平成30年3月27日）に後れるが、Aは競売手続開始より前に賃借権に基づき本件建物を占有していることから明渡猶予の保護を受ける。 3 A、Bの陳述によれば、平成29年8月下旬に本件建物で事件があったとのことである。賃貸借契約書の記載によれば被害者は搬送先の病院で不自然死をしている。 4 洋室1等のクロスに破れている部分がある。 5 Aによれば、居住するマンションではないが近隣に時間帯に関係なく大声で叫ぶ人がいるとのことである。 6 評価人の調査によれば本件敷地は北西側で私道（建築基準法42条1項道路）に接している。

(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
令和7年3月21日(金) 12:45-12:55	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函
令和7年3月25日(火)	F A X	管理会社に照会書送付(4月23日回答書到着)
令和7年3月25日(火) 10:40-11:10	電話	Aに対し競売手続について説明, Aから事情聴取
令和7年4月3日(木)	郵送	Bに対し照会書送付(4月15日回答書到着)
令和7年4月16日(水) 11:35-11:40	横浜地方法務局	登記事項証明書交付申請
令和7年4月16日(水) 14:00-14:50	目的物件所在地	外観調査 立入調査(評価人同行) 占有者から事情聴取 写真撮影
令和7年4月21日(月) 13:50-13:55	電話	B破産管財人から事情聴取
(特記事項) ☐ 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 を立ち会わせて解錠技術者に解錠させた。 ☐ 令和 年 月 日 休日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

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。

(横浜地方方法務局管轄)

令和7年1月17日

横浜地方方法務局出張所

登記官

(7 枚目)

511412

各 階 平 面 図

家屋番号 2356-1の 301

建物図面 各階平面図 12-12-6.29

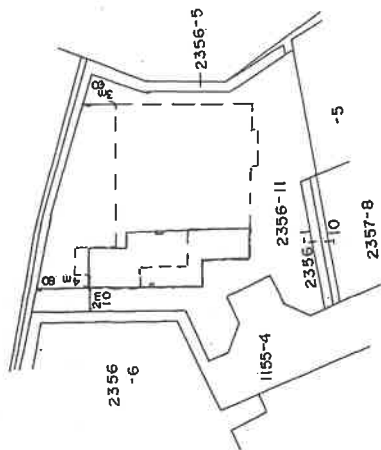
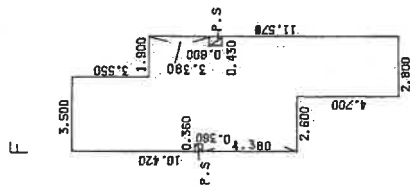
横浜市中区大岡3丁目2356番地11

建物の所在



求積表

3.500 X	3.550	=	12.425000
5.400 X	6.870	=	37.098000
2.800 X	4.700	=	13.160000
-0.360 X	0.360	=	-0.129600
-0.430 X	0.600	=	-0.258000
合計			62.295400
床面積			62.29 m ²



(建物の存する部分 3 階)
建物番号 - 301

作製者 土地調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

間 取 見 取 図

(○→は写真撮影位置・方向)



令和7年(ケ)第38号

① 一棟の建物の外観（南西側から撮影）



②



③



④



(10 枚目)

⑤



(/ 枚目)

令和 7 年（ケ）第 38 号

令和 7 年 4 月 16 日 現地調査

令和 7 年 4 月 30 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 18,210,000 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 大岡3-6-26-301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 横浜市南区大岡三丁目2356番地11

建物の名称 上大岡北パーク・ホームズ貳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大岡三丁目2356番11の301

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 62.29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 横浜市南区大岡三丁目2356番11

地 目 宅地

地 積 495.88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 9万424分の6773



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「上大岡」駅の北東方約1.1km（道路距離） 最寄バス停「大岡交番前」より徒歩約2分	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅、アパート等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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第5種高度地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	495.88㎡ 不整形 間口 約19.3m 、 奥行 約24m （最深部） ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側 約4.5m 私道（建築基準法第 42 条 第 1項 ）に約 19.3 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	90,424 分の 6,773
特 記 事 項	◇対象敷地が接する私道(地番1155番4)は、地目：公衆用道路、位置指定道路に該当している。この私道は他人所有地となっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	上大岡北パーク・ホームズ式番館	
建物の用途	住宅等（総戸数13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2年6月19日（登記記載）
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	約15年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ 985.46㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼 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、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	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社
	管理形態	巡廻
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	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	62.29㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー 14.89㎡ (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 4 月 23 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	20,090円	241,080円
	修繕積立金	19,190円	230,280円
	そ の 他		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 7 年 4 月 16 日：内部立入調査		
	賃借人が住居として使用占有している。なお、令和7年4月14日にCがBの破産管財人となり、本件建物を管理している。		
	賃貸借契約の概要は以下のとおり。		
	賃貸人 B (債務者兼所有者)		
	賃借人 A		
	占有開始時期	平成31年3月21日	
	現在の契約等	令和7年3月21日から令和9年3月20日(2年間)	
		合意更新	
	現行賃料	月額100,000円	
	共益費	月額 10,000円	
	敷 金	100,000円	
	その他	賃借人の話によると、	
特 記 事 項	①目的専有部分内において、平成29年8月下旬に事件があり、被害者は搬送先の病院で不自然死をしていると説明を受けている。		
	②西側の近隣より、大声で叫ぶ人がおり、時間帯は一定していませんが、長さは10分程度である。		
	(詳細は、執行官作成の現況調査報告書を参照)		
特 記 事 項	◇室内は、リフォームが施されており、経年相応の劣化、摩耗等が認められる。		

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	× 62.29	÷ 0.87	× 0.24	= 5,160,000

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。

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

(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)
275,000	× 1.24	341,000	× 495.88	× 1.0	× $\frac{6,773}{90,424}$	= 12,670,000

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 南（県）-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 290,000\text{円/㎡} & \times & \frac{110}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{116} = 275,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：マンション適地等で優り、形状等で劣り、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）
5,160,000	+ 12,670,000	× 1.01	= 18,010,000

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通り。

階層別補正：1.00（3階 部分）

位置別補正：1.01（南西向き、角部屋）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 1.00 \times 1.01 \times 1.00 = 1.01$$

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)
583,000	× 1.01	× 1.00	× 62.29	= 36,680,000

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	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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$	複利 現価率 ※2 (7.2%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
(円) ア	(円) イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
936,658 (11.7%)	688,940	7.7%	8,678,855 = 8,680,000	0.8117	7,045,556 (88.3%)	= 7,980,000 (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（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	18,010,000	× 1.0	= 18,010,000
比準価格	36,680,000	× 1.0	= 36,680,000
収益価格			7,980,000
調整後の価格			26,340,000

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)
26,340,000	× 0.9	× 0.8	× 0.96	- 0	= 18,210,000

市場性修正 : 対象物件内での不自然死物件であることによる市場性修正-10%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 4% 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 地 : 南 (県) -7
所 在 : 横浜市南区大岡 3 丁目 1 0 5 0 番 1 1
「大岡 3 - 3 - 4」
価 格 : 290,000円/㎡
位 置 : 横浜市営地下鉄ブルーライン「弘明寺」駅700m
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 100㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 東側 7.3 m 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、高度地区
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1 (建物) 5,113,970円
符号1 (土地) 60,463,640円 (敷地権の割合 90,424分の 6,773)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

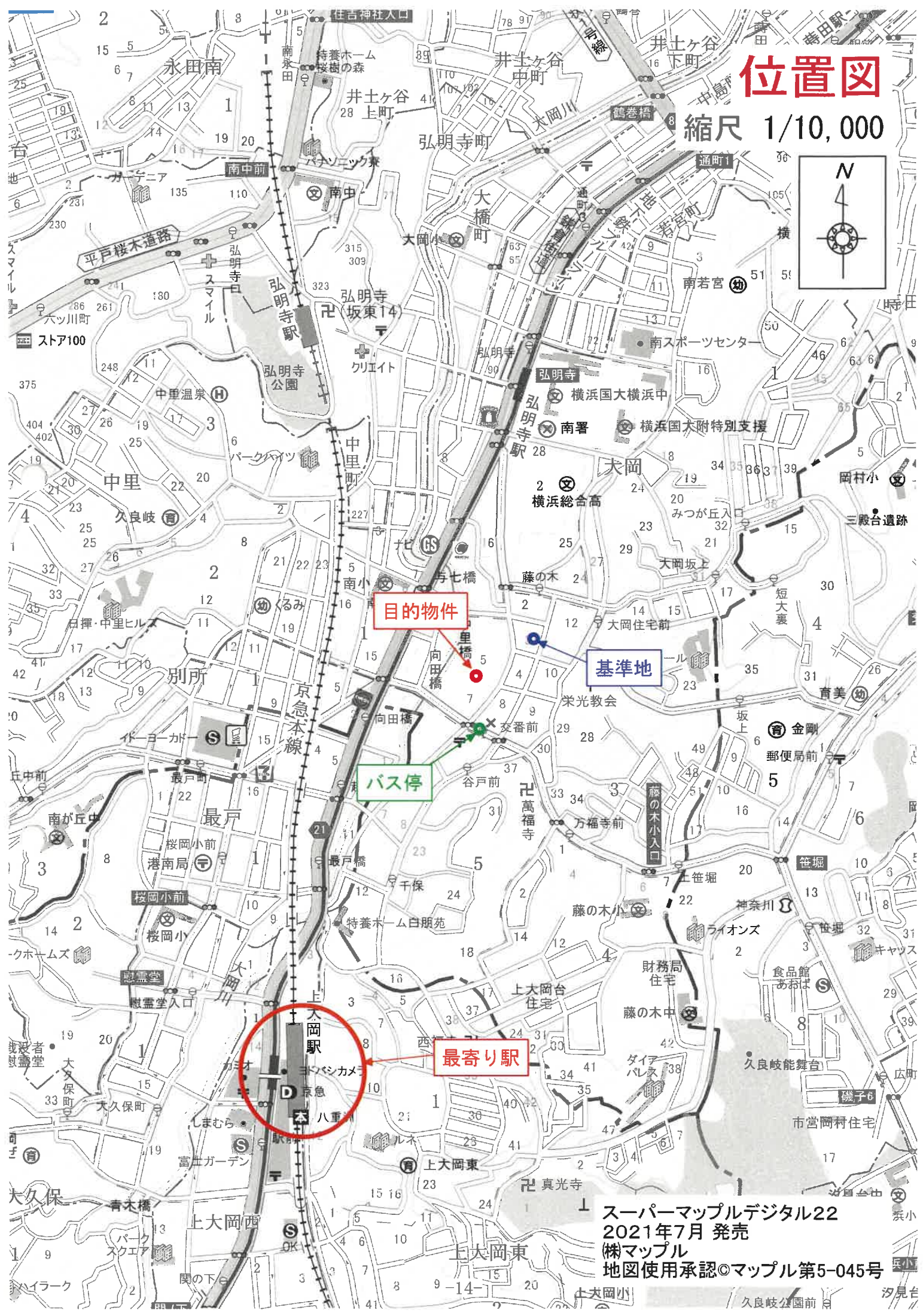
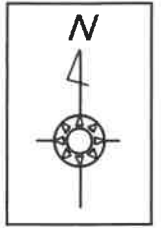
建物図面・各階平面図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

間取図

以上

位置図

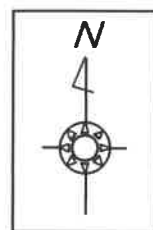
縮尺 1/10,000



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

公図(写)

縮尺 1/600



土地の符号1

別図

地番区

建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：平成2年6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。

(横浜地方法務局管轄)

令和7年1月17日

横浜地方法務局栄出張所

發品出

請求番号: 25-3

511412

各階平面圖

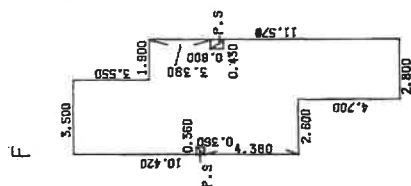
家屋番号 2356番11の 301

横濱市南区大岡3丁目2356番地11

建 物 圖 面 142-
各 階 平 面 圖 16.29



求積表					
	3.500 X	3.550 =	12.425000		
	5.400 X	6.870 =	37.098000		
	2.800 X	4.700 =	13.160000		
	-0.360 X	0.360 =	-0.129600		
	-0.430 X	0.500 =	-0.258000		
	合計		62.295400		62.29 m³



物件1
専有部分

一棟の建物

(建物の存する部分：3階)
建物番号 - 301

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

作者製

人請中

縮尺 1/250

縮尺 $\frac{1}{500}$

間取図



令和7年(ケ)第38号