

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 長 嶋 恵

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	10,050,000 8,040,000		2,010,000	66,532	14,257

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区六浦東一丁目270番地7

建物の名称 ニューウェルテラス金沢八景D棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六浦東一丁目270番7の106

建物の名称 106

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 64.12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 横浜市金沢区六浦東一丁目270番7

地 目 宅地

地 積 3138.46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 43万6135分の6775

物 件 明 細 書

令和 7年 6月11日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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】

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 横浜市金沢区六浦東一丁目 270 番地 7

建物の名称 ニューウェルテラス金沢八景D棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六浦東一丁目 270 番 7 の 106

建物の名称 106

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 64.12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 横浜市金沢区六浦東一丁目 270 番 7

地 目 宅地

地 積 3138.46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 43万6135分の6775

令和 7年(ケ)第 19号
令和 7年 2月 27日受理
令和 7年 4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 横浜市金沢区六浦東一丁目270番地7

建物の名称 ニューウェルテラス金沢八景D棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六浦東一丁目270番7の106

建物の名称 106

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 64.12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 横浜市金沢区六浦東一丁目270番7

地 目 宅地

地 積 3138.46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 43万6135分の6775



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市金沢区六浦東一丁目34番4-D106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 居宅 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	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	エム・エフ・リビングサポート株式会社		
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 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

事件番号：令和7年（ケ）第19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7年3月14日現在

☐ 管理費	月額	13,210円	滞納額	277,410円
☐ 修繕積立金	月額	14,780円	滞納額	310,380円
☐ 駐車場使用料	月額	15,000円	滞納額	315,000円
☐ 駐輪場使用料	月額	600円	滞納額	12,600円
☐	月額	円	滞納額	円
☐	月額	円	滞納額	円

☐滞納期間 平成 令和 5年 7月分 ～ 令和7年 3月分
☐損害金 年 14 % 金額 109,690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 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の子	1 私は、所有者の息子です。 2 (1) 本件建物は、所有者と私で居宅として使用しています。 (2) 他人には貸していません。 3 居室に不具合はありません。
■所有者	1 (1) 本件建物は、私が息子とともに居宅として使用しています。 (2) 他人には貸していません。 2 居室に不具合はありません。

(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) 本件建物には、現場の状況及び関係人の陳述からして第三者の占有徴表は認められない。
(2) よって、本件建物は、前記のとおり所有者が居宅として使用しているものと認める。
- 2 (1) 本件建物には、目視の限りでは損傷等は見受けられなかった。ただし、壁面・床のうちにはベッド・衣類等の家財により、目視することができない部分が多く存していた。
(2) また全体として、経年相応の汚損・劣化が認められた。

以上

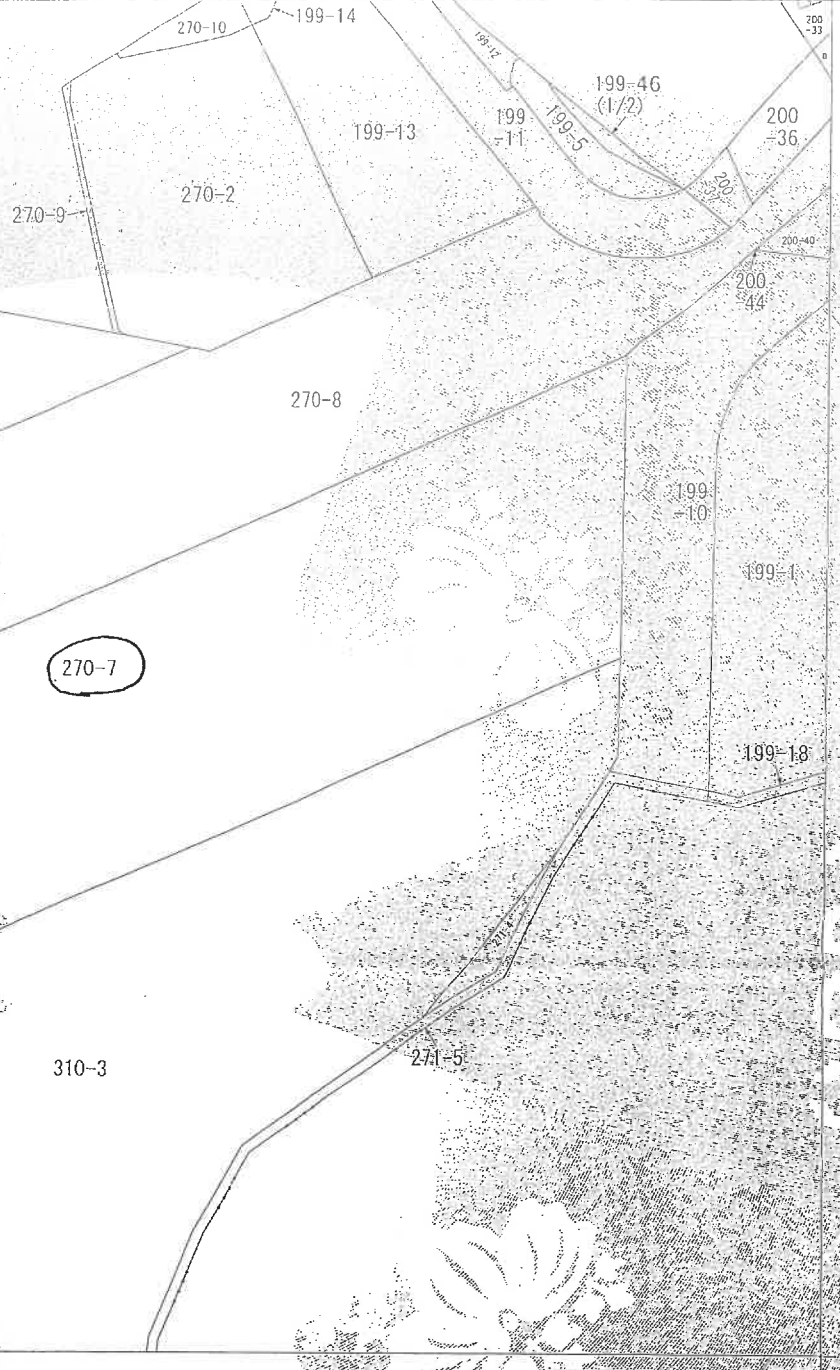
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 6 日 (木) 11 : 45 - 11 : 50	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) 9 : 40 - 9 : 45	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
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 28 日 (金) 12 : 39 - 12 : 42	横浜地方法務局	登記事項証明書申請・受領
7 年 4 月 1 日 (火) 13 : 00 - 13 : 45	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 所有者の子と面談 (占有等調査) [評価人同行]
7 年 4 月 1 日 (火) 14 : 30 - 14 : 41	当職携帯電話	所有者と通話 (事情聴取, 占有等調査)
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 7 年 4 月 1 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 を立ち合わせ, 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

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 200-35
ロ 200-41



(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は、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 門	所 在 地				横浜市金沢区六浦東一丁目		地 番		270番7	
出 力 縮 尺	1/500		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	その他
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)				補 事 記 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。

令和7年1月6日
横浜地方方法務局金沢出張所
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

(7 枚目)

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
令和7年1月6日
横浜地方法務局登記部

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記部

536666

各階平面図

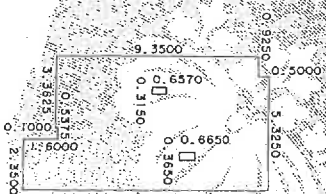
家屋番号

大田区270番7の
106

建物平面図
(各階平面図)

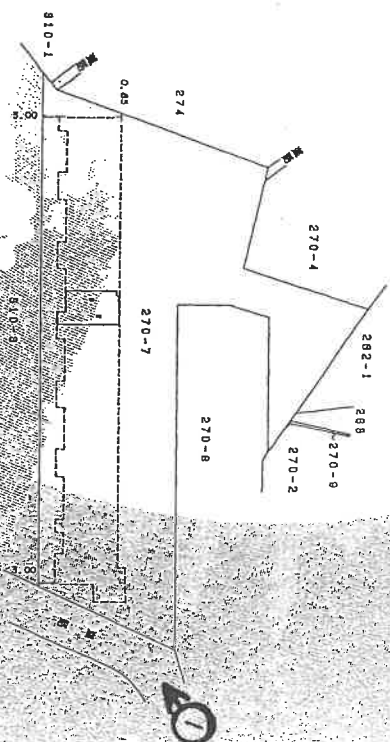
建物の所在

横浜市中区大田区大田町270番地7
大田町270番地7



求積表			
9.3500	X	0.9250	= 8.64875000
9.8500	X	2.4375	= 24.00937500
9.7500	X	0.5375	= 5.24062500
11.3500	X	2.3500	= 26.67250000
0.6570	X	0.3150	= -0.20695500
0.6650	X	0.3650	= -0.24272500
合 計			64.12157000
床 面 積			64.12 m ²

建物の存する部分1階
建物番号 106



は写真撮影位置・方向

作成者

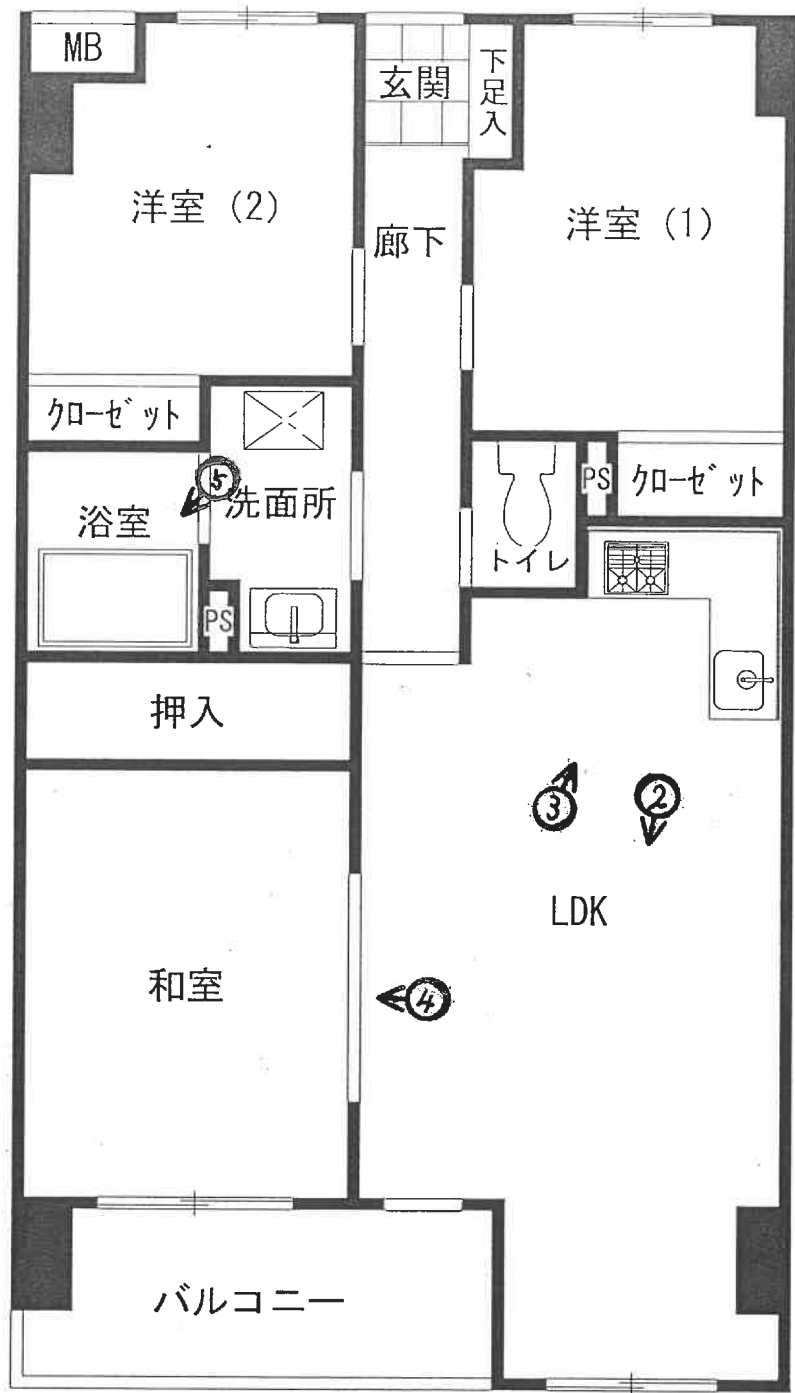
縮尺

250

申請人

縮尺

1000



◀○は写真撮影位置・方向

106号室

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 1 9 号
令和 7 年 4 月 1 日 現地調査
令和 7 年 4 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

大橋 政善

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 10,050,000 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、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：六浦東1－34－4－D106
特 記 事 項		
・ 特 に 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 横浜市金沢区六浦東一丁目 270 番地 7

建物の名称 ニューウェルテラス金沢八景D棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 六浦東一丁目 270 番 7 の 106

建物の名称 106

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 64.12 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 横浜市金沢区六浦東一丁目 270 番 7

地 目 宅地

地 積 3138.46 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 43 万 6135 分の 6775

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（符号1の土地）

位 置 ・ 交 通	京急本線「追浜」駅の北方約850m(道路距離)	
付 近 の 状 況	横須賀市との境の傾斜地に、一般住宅、マンション等がみられる住宅地域。	
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種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第3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内
画 地 条 件 (規模，形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	3138.46㎡ 不整形 間口約28m、奥行約95m 画地内は、ほぼ平坦であるが一部法地を含 んでいる。
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約8m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に 約28m接面している。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用されて いる。	
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	43万6135分の6775
特 記 事 項	・ 北側の一部に法地がある。法地部分は、土砂災害特別警 戒区域及び土砂災害警戒区域に指定されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ニューウェルテラス金沢八景D棟	
建物の用途	住宅（総戸数69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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成7年3月17日（登記記載） 約31年 約19年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建、延4493.14㎡	
仕様	屋根：アスファルト露出防水 外壁：タイル貼、吹付タイル その他：特になし	
設備	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、駐輪場、オートロック、共同視聴用アンテナ等	
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 委託 エム・エフ・リビングサポート株式会社 日勤
管理の状況	普通	
特記事項	・家屋課税台帳登録事項証明書によれば登記共用部分がある。	

(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（106号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	64.12㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	あ り … 約5.85㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス、杉柾化粧ボード等 フローリング、長尺シート、畳等 ビニールクロス等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所、押入等 特になし	
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14日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	13,210 円	277,410 円
	修繕積立金	14,780 円	310,380 円
	そ の 他	駐車場使用料 15,000 円	315,000 円
		駐輪場使用料 600 円	12,600 円
	備 考	上記のほか損害金年率14%、遅延損害金109,690円がある。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年4月1日：内部立入調査 所有者が居宅として使用し占有している。		
特 記 事 項	・室内の損傷は目視の限り見られないが、家財が置かれ目視出来ない部分に傷、汚れ等が存する可能性がある。 ・全体として経年相応の汚損、劣化が見られる。 ・占有者は不具合がないことを陳述している。		

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	×64.12	÷0.92	×0.30	= 5,230,000

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 31 年、経済的残存耐用年数 19 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 19 年}}{(\text{経過年数 31 年} + \text{経済的残存耐用年数 19 年})} \times (1 - 0.2) = 0.30$$

(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)
166,000	× 0.89	148,000	× 3138.46	× 1.00	$\times \frac{6775}{436135}$	= 7,220,000

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。

地価調査地 横須賀（県）－ 3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 164,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 166,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：地価調査地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価調査地の所在する地域は目的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：形状、規模、一部法地等で劣り、総合格差で上記の通り。

地 積：登記数量

建 付 減 価：建付減価率は、なし（1.00）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）
（ 5,230,000	+ 7,220,000 ）	× 0.98	= 12,200,000

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：0.98(1階)

位置別補正：1.00(中間住戸)

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)
264,000	× 0.98	× 0.95	× 64.12	= 15,760,000

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：内部の管理状況等を考慮した。

3 収益価格（DCF法による）

目的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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現 価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
821,454 (10.9%)	655,820	7.7 %	8,261,629 = 8,260,000	0.8117	6,704,642 (89.1%)	= 7,530,000 (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目的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目的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	12,200,000	× 1.00	= 12,200,000
比準価格	15,760,000	× 1.00	= 15,760,000
収益価格	7,530,000		
調整後の価格			13,510,000

占有減価修正：減価修正は不要と判定した。

(2) 評価額の判定

調整後の 価格（円）	市場性 修正	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)
13,510,000	×1.00	× 0.80	× 0.93	—	= 10,050,000

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として7%と求めた。

その他の控除減価(敷金等)：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査地：横須賀（県）－3

所 在：横須賀市追浜本町1丁目104番8

価 格：164,000 円/㎡

位 置：京急本線「追浜」駅 約770m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：132 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北5m市道

用途指定等：第1種住居地域(建蔽率60%，容積率200%)、準防火地域、
高度地区

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート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） 4, 7 5 2, 3 4 1 円

符号1（土地） 2 4 9, 6 6 7, 6 3 1 円

（符号1の敷地権割合は43万6135分の6775）

第7 附属資料の表示

位置図

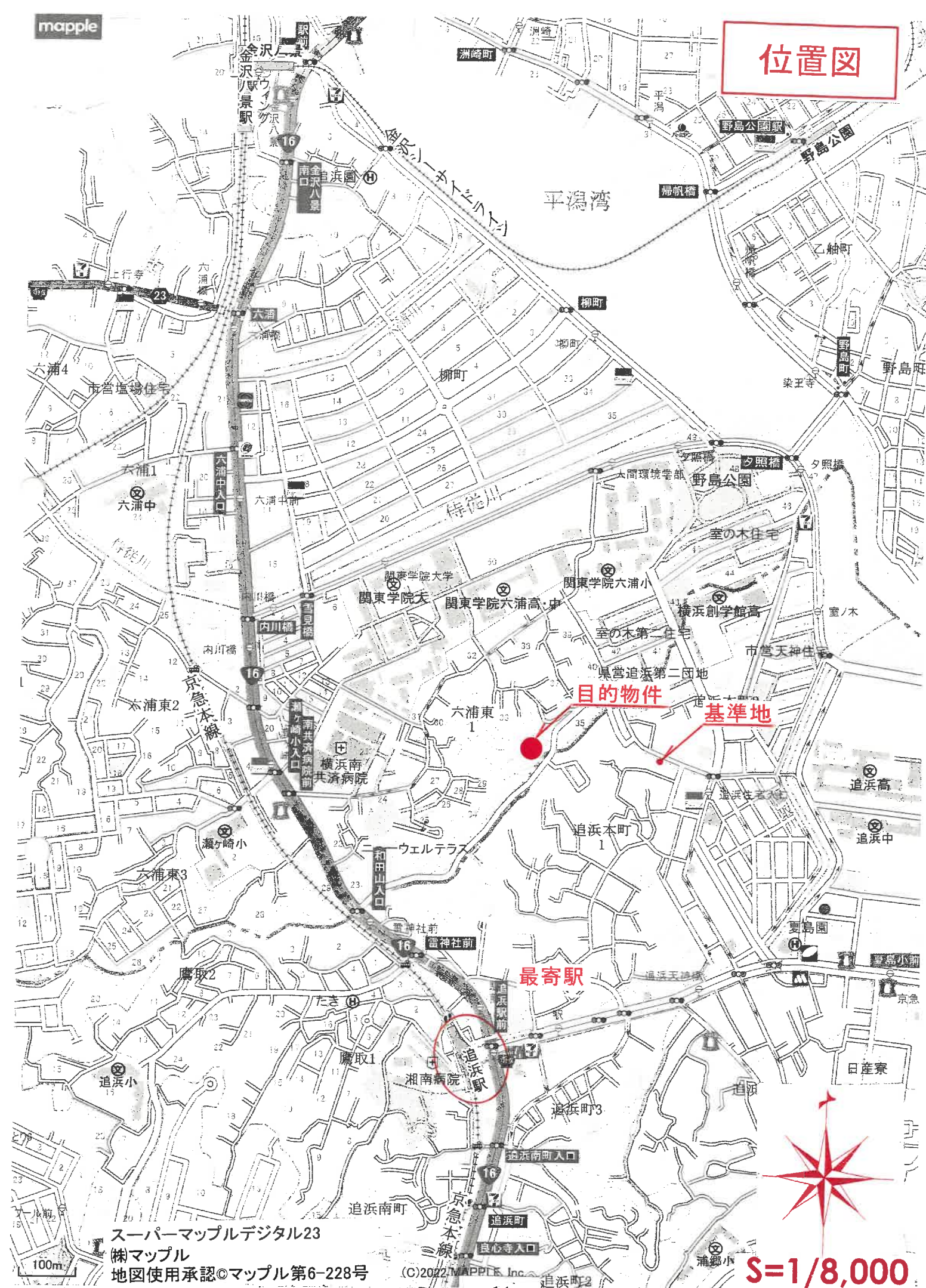
公図写

建物図面写・各階平面図

建物間取図

以 上

位置図

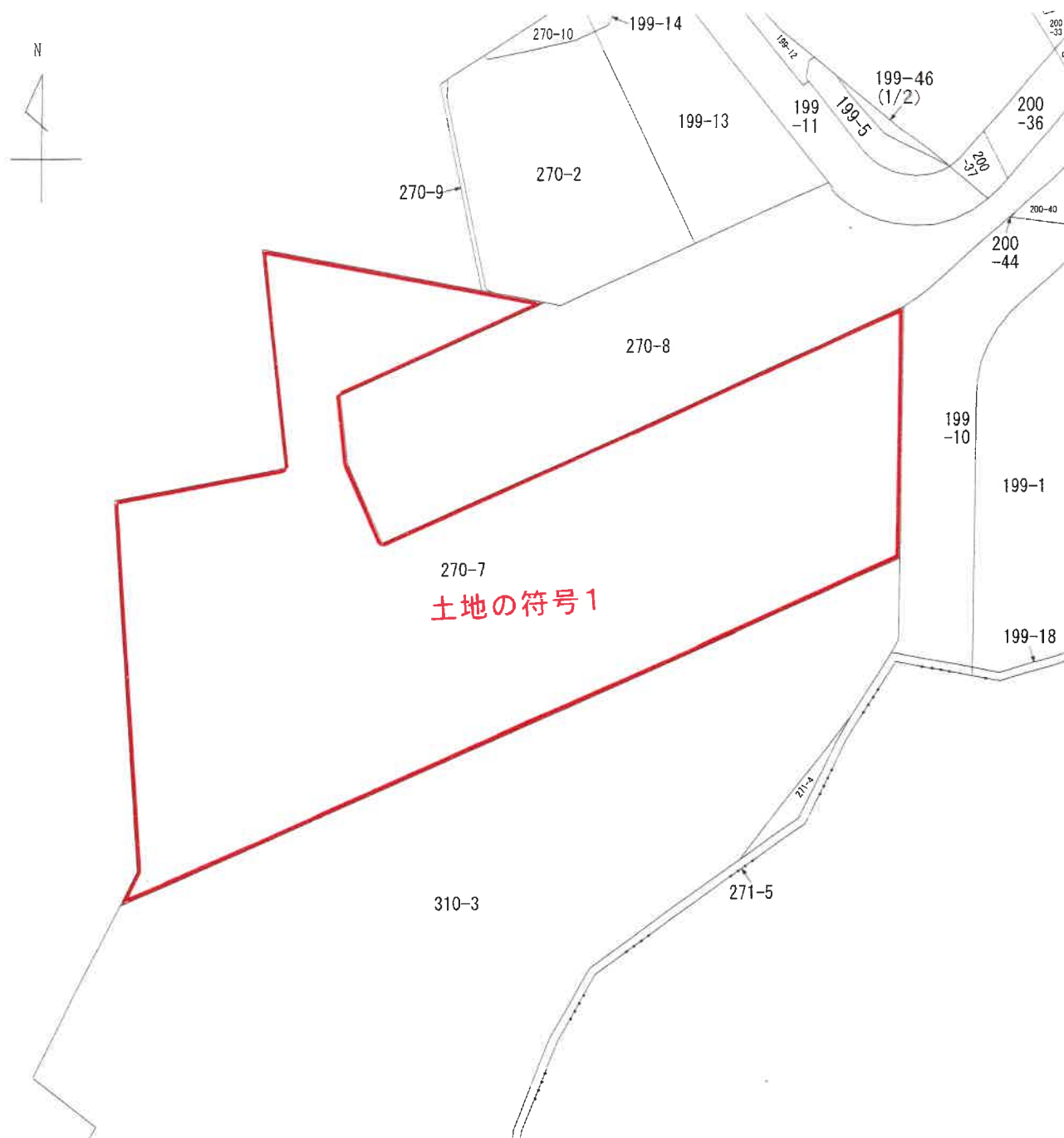


スーパーマッフルデジタル23
 (株)マッフル
 地図使用承認©マッフル第6-228号

(C)2022 MAPPLE Inc.

S=1/8,000

地図上の1センチは約80メートル



縮尺 1/500 を約 70%に縮小

縮尺 $\frac{1}{1000}$



106号室