

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 4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10月 7日から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月21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11月 4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27日 午前10時00分から 令和 7年10月27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 9月 4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	13,120,000 10,496,000		2,624,000	63,437	13,593

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市瀬谷区中央 2 番地 2 4、2 番地 2 5

建物の名称 ラフィネ瀬谷中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央 2 番 2 4 の 5 0 2

建物の名称 5 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 5 6 . 3 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 横浜市瀬谷区中央 2 番 2 4

地 目 宅地

地 積 1 8 9 . 6 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市瀬谷区中央 2 番 2 5

地 目 宅地

地 積 1 9 9 . 3 4 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 7 0 3 8 分の 5 9 3 8

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 97038分の5938

物 件 明 細 書

令和 7年 6月17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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 横浜市瀬谷区中央 2 番地 2 4、2 番地 2 5

建物の名称 ラフィネ瀬谷中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央 2 番 2 4 の 5 0 2

建物の名称 5 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 5 6 . 3 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 横浜市瀬谷区中央 2 番 2 4

地 目 宅地

地 積 1 8 9 . 6 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市瀬谷区中央 2 番 2 5

地 目 宅地

地 積 1 9 9 . 3 4 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 7 0 3 8 分の 5 9 3 8

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 97038分の5938

令和 6 年(ケ)第 4 4 4 号
令和 7 年 1 月 2 7 日受理
令和 7 年 3 月 3 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 中 嶋 耕 治

(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 横浜市瀬谷区中央2番地24、2番地25

建物の名称 ラフィネ瀬谷中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央2番24の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 56.38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 横浜市瀬谷区中央2番24

地 目 宅地

地 積 189.63平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市瀬谷区中央2番25

地 目 宅地

地 積 199.34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 97038分の5938



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 97038分の5938



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 種類: ☐ ある 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	☒ 別紙回答書記載のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 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	六華株式会社	
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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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444号

担当執行官 中嶋 耕治

回 答 書

(該当事項の□に「レ」印をしてください。)

- 1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※管理規約、集会決議で、区分所有者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1月31日現在

■ 管理費	■ 月額	13,660 円	■ 滞納額	136,600 円
■ 管理費	■ 月額	15,670 円	■ 滞納額	62,680 円
■ 修繕積立金	■ 月額	10,390 円	■ 滞納額	145,460 円
■ ルーフバルコニー使用料	■ 月額	2,000 円	■ 滞納額	28,000 円
■ 損害金	■ 年	12 %	■ 金額	20,634 円

(60日を超えた期間について)

■ 滞納期間 令和5年11月分～令和6年12月分

- 2 上記1以外の特定期間承継人行使できない政権で、徴集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

- 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 □

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (破産管財人)	1 私は、本件の債務者兼所有者法人の破産管財人です。 2 目的物件は、令和6年末に財団放棄しています。 3 引継ぎが不十分なため、目的物件について詳しいことは分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

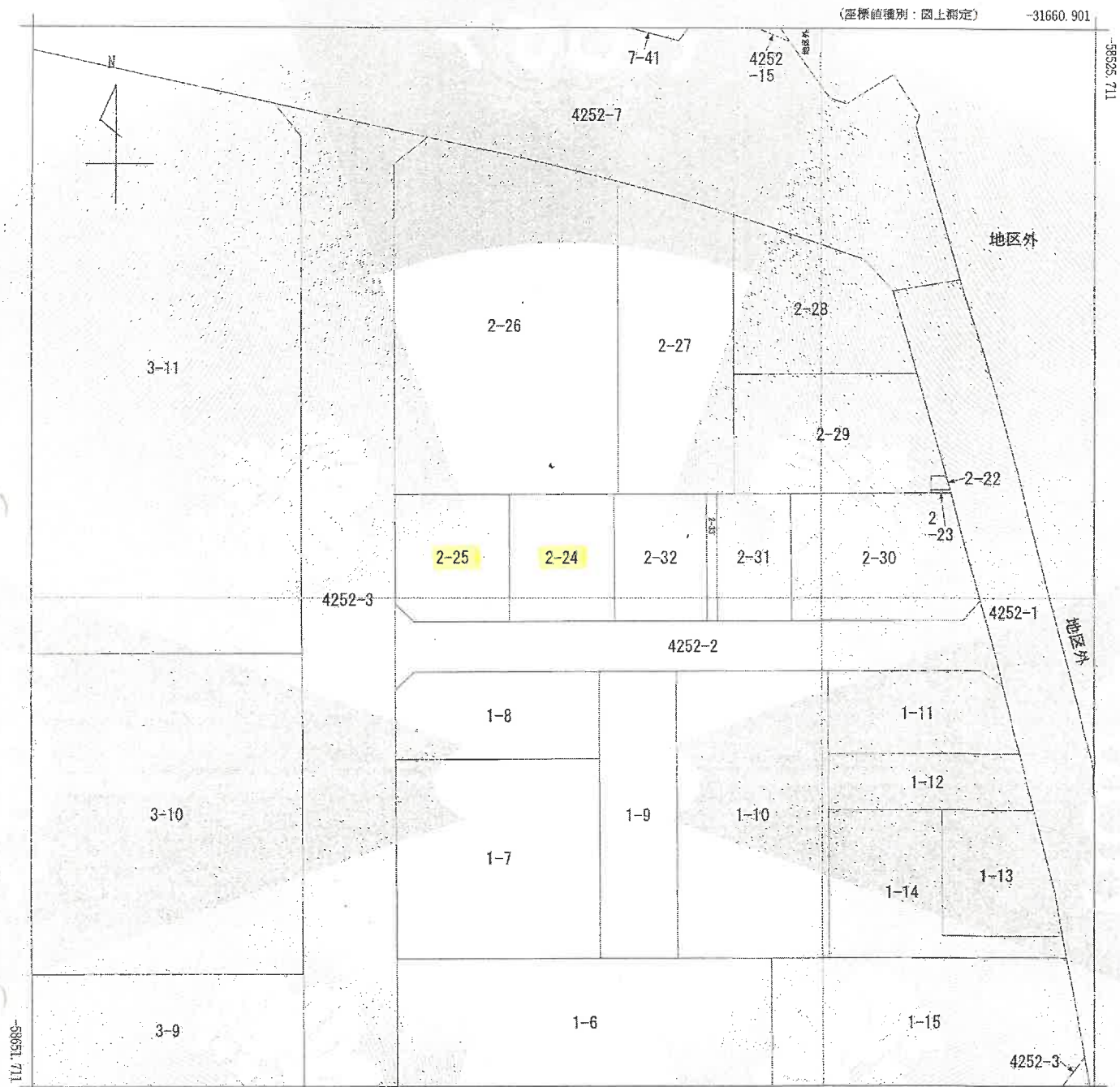
執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、建物間取図及び写真のとおりである。
- 2 物件1建物は、エントランスの入居者表示及び集合ポストには、債務者兼所有者法人の代表者Aの氏が表示されているほか、室内にあったガス検針票の名義や郵便物の宛名がAであること、更に第三者が占有している徴表もない状況から、Aが債務者兼所有者法人から使用借して占有していると認めた。
- 3 物件1建物は、全体的に経年劣化が見られる。
また、内部は建築時の図面とは異なり、壁を取り払って洋室の2部屋が1部屋に、LDと和室が1部屋に改築されたと思料する。
- 4 ルーフテラスに物置が1個置かれているが、基礎は確認されず、定着性のない動産と思料する。
- 5 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、西側及び南側が、それぞれ建築基準法第42条1項で認定される市道に接しているとのことである。
- 6 管理会社からの管理費照会回答書について、管理費の月額が「1万3,660円」及び「1万5,670円」と併記されている。これについて管理会社に確認したところ、令和6年9月から管理費の値上がりがあったため、新旧の金額を記載したとのことであった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月30日 (木) 13:57 — 14:06	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書交付申請・受領
7年1月31日 (金) 17:03 — 17:11	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在
7年2月3日 (月) 10:46 — 10:49	電話連絡	Bから電話聴取
7年2月3日 (月)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信 (回答あり)
7年2月25日 (火) 15:46 — 16:06	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
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 7年 2月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち会わせ、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



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaheiyonoki2011.par)による修正がされています。



本図面は、A 3判をA 4判に縮小したものである。

請求部	所 在 横浜市瀬谷区中央					地 番 2番24			
出 縮	力 尺 1/500	精 度 区 分	甲一	座標系 番号又は記号	図	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成12年3月27日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方務局旭出張所管轄)

令和7年1月8日

さいたま地方務局

整理番号: H52019-1

登記官



(1/1)

(8枚目)

登記年月日：平成8年1月25日

445286

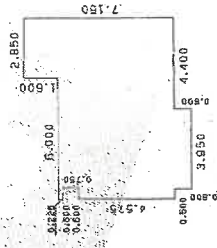
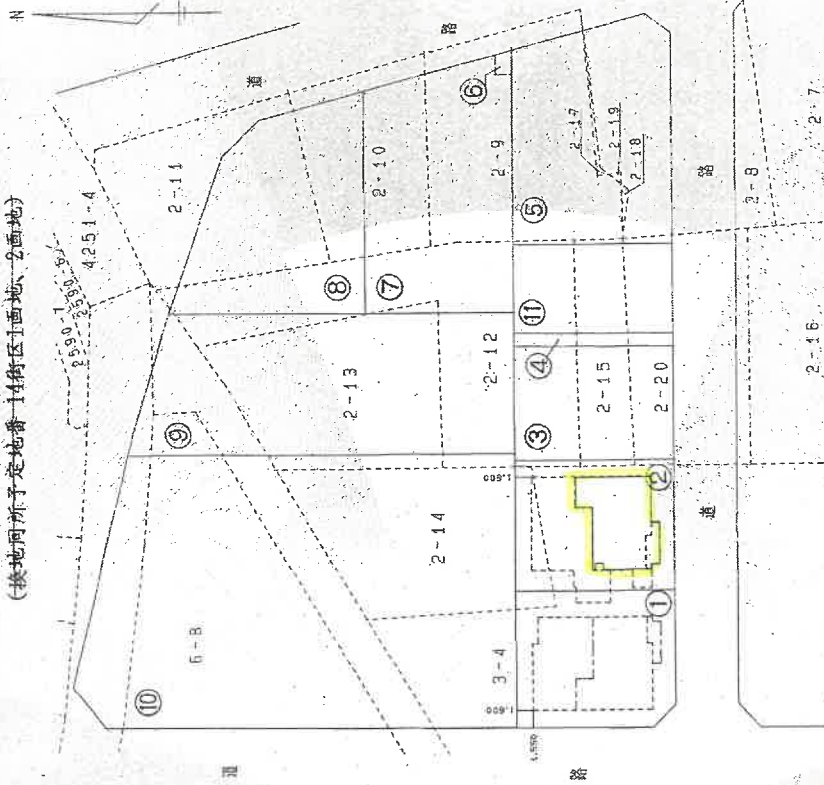
各階平面図

2-24-502

建物各階平面図

家屋番号 中央3番地の502

建物の所在 横浜市長谷区中央3番地4、2番地14、2番地15
(接地面所予定地番 14街区1画地、2画地)



求積式		
1)	0.500 × 4.575 =	2.287500
2)	0.500 × 0.225 =	0.112500
3)	0.100 × 5.375 =	0.537500
4)	3.850 × 6.350 =	24.447500
5)	1.550 × 5.550 =	8.602500
6)	2.850 × 7.150 =	20.377500
合 計		55.387500
床 面 積		55.38 m ²

(建物の存する部分：5階)
建物番号 502

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

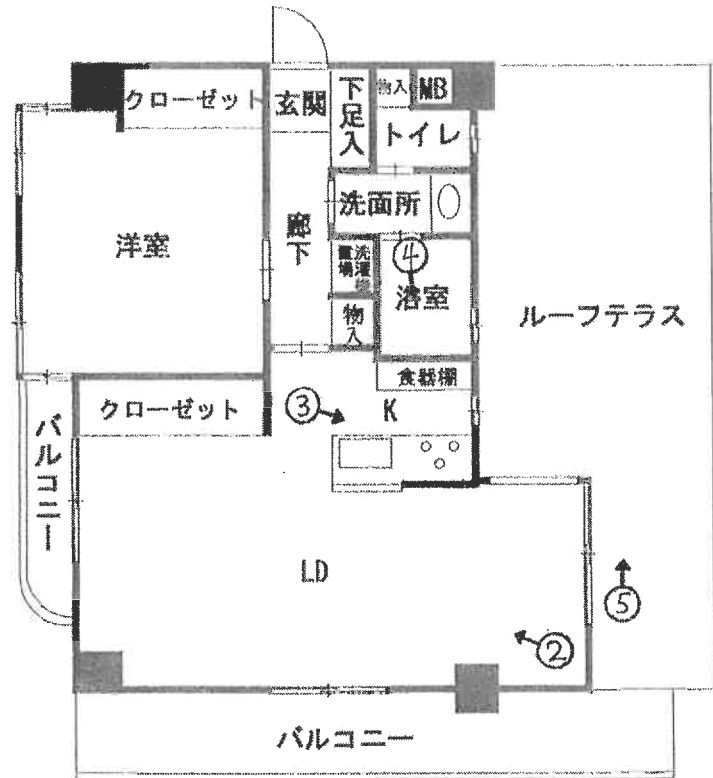
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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。
(横浜地方法務局旭出版所管理)
令和7年1月8日 さいたま地方法務局

登記簿

(9枚目)

建物間取図



←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件南西側の状況



②



(1 1 枚目)

③



④



(1 2 枚 目)

⑤



(1 3 枚 目)



令和 6 年 (ケ) 第 444 号
令和 7 年 2 月 25 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 4 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 13,120,000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 横浜市瀬谷区中央 2 番地 24、2 番地 25

建物の名称 ラフィネ瀬谷中央

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 中央 2 番 24 の 502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 56.38 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 横浜市瀬谷区中央 2 番 24

地 目 宅地

地 積 189.63 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市瀬谷区中央 2 番 25

地 目 宅地

地 積 199.34 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 97038 分の 5938



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 97038分の5938



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・2）

位 置 ・ 交 通	相鉄本線「瀬谷」駅の北東方約250m（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	マンション、店舗、事業所等が見られる商業地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	近隣商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	300%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他	第6種高度地区、瀬谷駅周辺地区地区計画、 周知の埋蔵文化財包蔵地（瀬谷区No.16）
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模	388.97㎡（符号1・2の合計）
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約15m、奥行約26m
	地 勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	西側幅員約11mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約15m、南側幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約26m、それぞれほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	目的物件の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	97038分の5938
特 記 事 項	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ラフィネ瀬谷中央	
建物の用途	住宅等（総戸数18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8年1月8日新築（登記記載）
	経過年数	約30年
	経済的残存耐用年数	約20年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ1,017.50㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	エレベーター、オートロック、集合郵便受、ごみ置場等	
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	委託
	管理会社	六華株式会社
	その他	ー
管理の状況	普通	
特記事項	特になし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	5階(502号室)：角住戸 主要開口部の方位：東向き		
床 面 積	56.38㎡（登記面積）		
間 取 り	1 L D K		
バルコニー等	バルコニー約13.45㎡、ルーフテラス約40.20㎡（パンフレット記載面積）		
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング等 クロス貼等 トイレ、洗面台、ユニットバス、キッチン等 －	
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1月31日現在		
		月 額	滞 納 額
	管理費（令和6年8月迄）	13,660 円	136,600 円
	管理費（令和6年9月以降）	15,670 円	62,680 円
	修繕積立金	10,390 円	145,460 円
	ルーフバルコニー使用料	2,000 円	28,000 円
	備 考	年12%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金：20,634 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年2月25日：内部立入調査（解錠による） Aが占有している（占有権原は使用借権）。		
特 記 事 項	① 解錠調査であるため、水廻り設備等を含む建物使用上の不具合箇所の存在有無は不明である。 ② トイレ内にある物入扉の取手が取り外されていて無い。 ③ ルーフテラスに定着性の認められない物置が1基存する。 ④ 建物内外装及び諸設備については、経年等による劣化が見られた。諸設備の不具合有無は確認出来なかった。		

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	× 56.38	÷ 0.91	× 0.28	= 5,200,000

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 30 年、経済的残存耐用年数 20 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 30%

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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 20 年}}{(\text{経過年数 30 年} + \text{経済的残存耐用年数 20 年})} \times (1 - 0.30) = 0.28$$

(2) 敷地権価格 (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)
311,000	× 0.93	289,000	× 388.97	× 1.0	× $\frac{5938}{97038}$	= 6,880,000

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 横浜瀬谷 5-301

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 453,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{147} & = & 311,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：接面状況について補正した。

◇地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域と比し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：地積、接面状況、埋蔵文化財包蔵地等の総合格差で上記のとおり。

地 積：登記数量

建付減価：なし

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）
5,200,000	+ 6,880,000	× 1.04	= 12,560,000

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とおり

階層別補正：1.02（5階）

位置別補正：1.00（主要開口部：東側、角住戸）

その他補正：1.02（ルーフバルコニー有）

相乗積 $1.02 \times 1.00 \times 1.02 = 1.04$

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)
375,000	× 1.04	× 1.00	× 56.38	= 21,990,000

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）

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とおり査定した。

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※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
1,691,317 (15.9%)	946,380	8.2%	11,194,983 ≒ 11,190,000	0.8005	8,957,595 (84.1%)	= 10,650,000 (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。居住目的の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とおり求めた。

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	12,560,000	× 1.0	= 12,560,000
比準価格	21,990,000	× 1.0	= 21,990,000
収益価格	10,650,000		
調整後の価格			17,080,000

占有減価修正：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）
17,080,000	× 1.0	× 0.8	× 0.96	－ 0	= 13,120,000

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
滞納額元本のみを基礎に4%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 横浜瀬谷 5-301

所 在：横浜市瀬谷区中央 6 番 15

価 格：453,000 円/㎡

位 置：相鉄本線「瀬谷」駅

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：1,894 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：東側（駅前広場）市道、三方路

用途指定等：商業地域（建蔽率 80%、容積率 400%）、防火地域

地域の概要：店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（建物） 4,531,250 円

符号 1（土地） 42,939,817 円（敷地権の割合 97038 分の 5938）

符号 2（土地） 45,138,549 円（敷地権の割合 97038 分の 5938）

第7 附属資料の表示

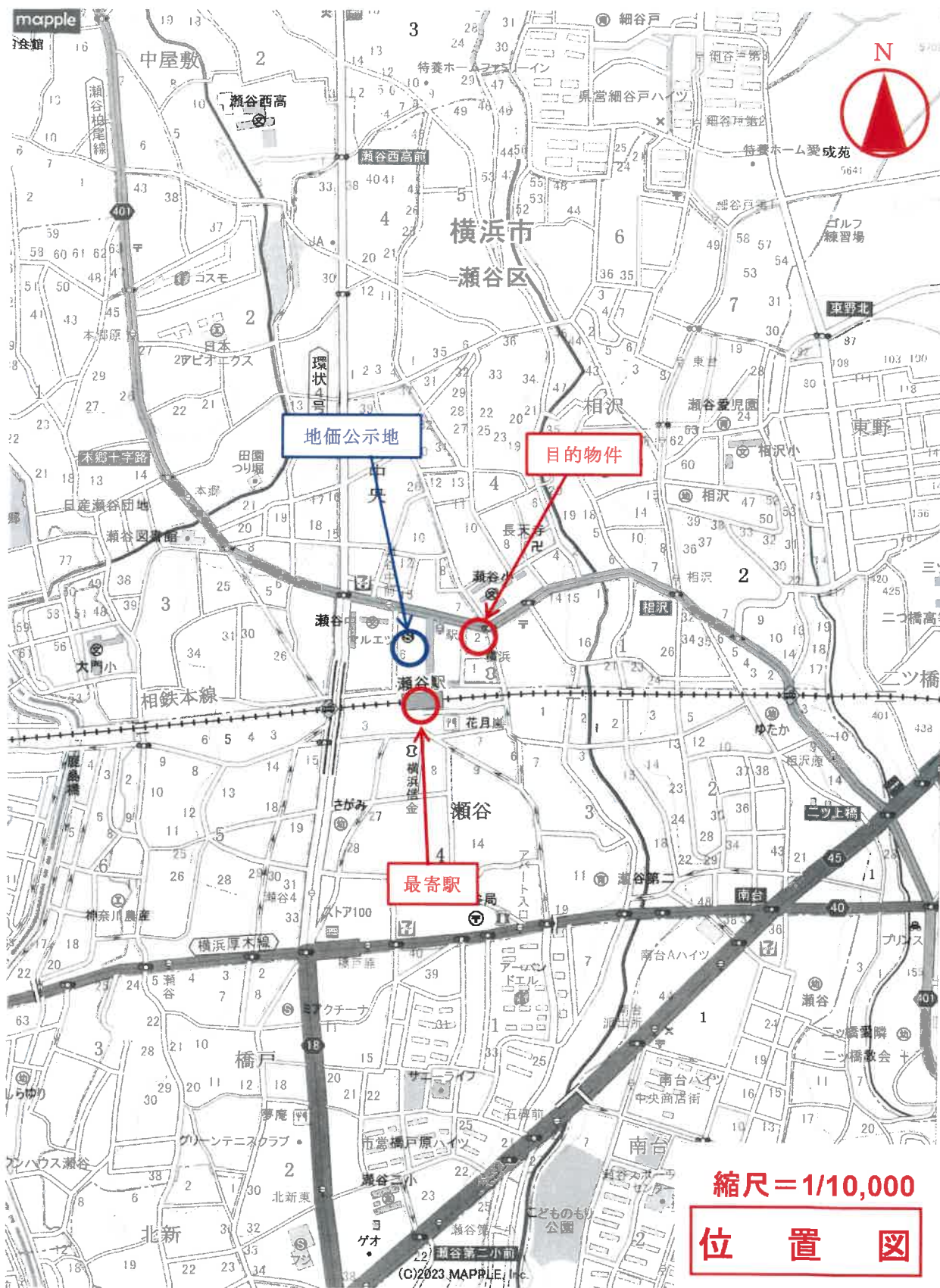
位置図

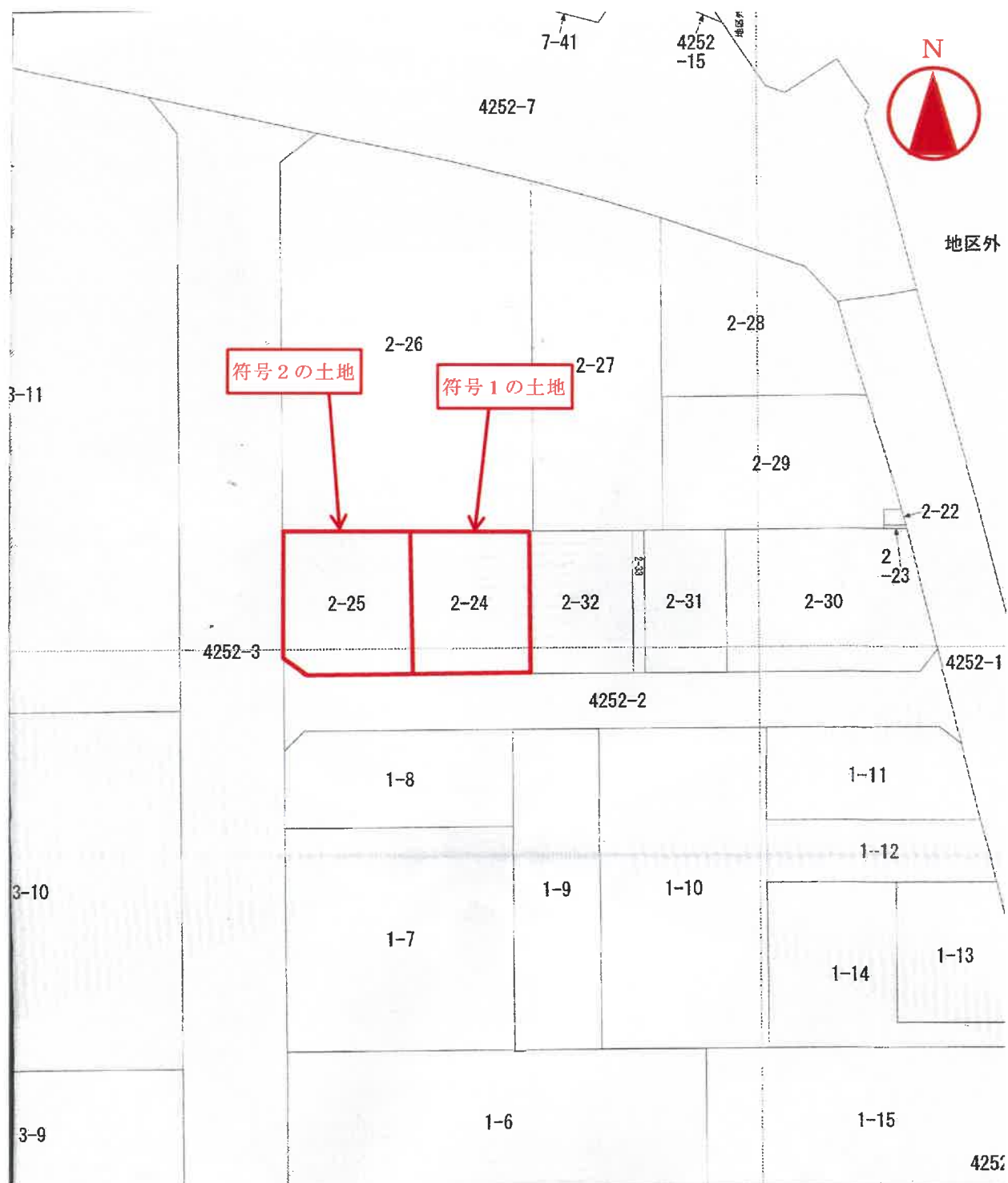
公図写（本図面は目的物件を A 4 判に抜粋したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面は A 3 判から A 4 判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上





縮尺 = 1/500

公 図 写

(本図面は目的物件をA4版に抜粋したもの)

445266

各階平面図

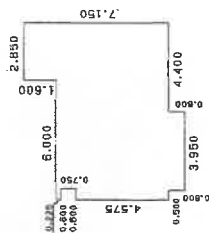
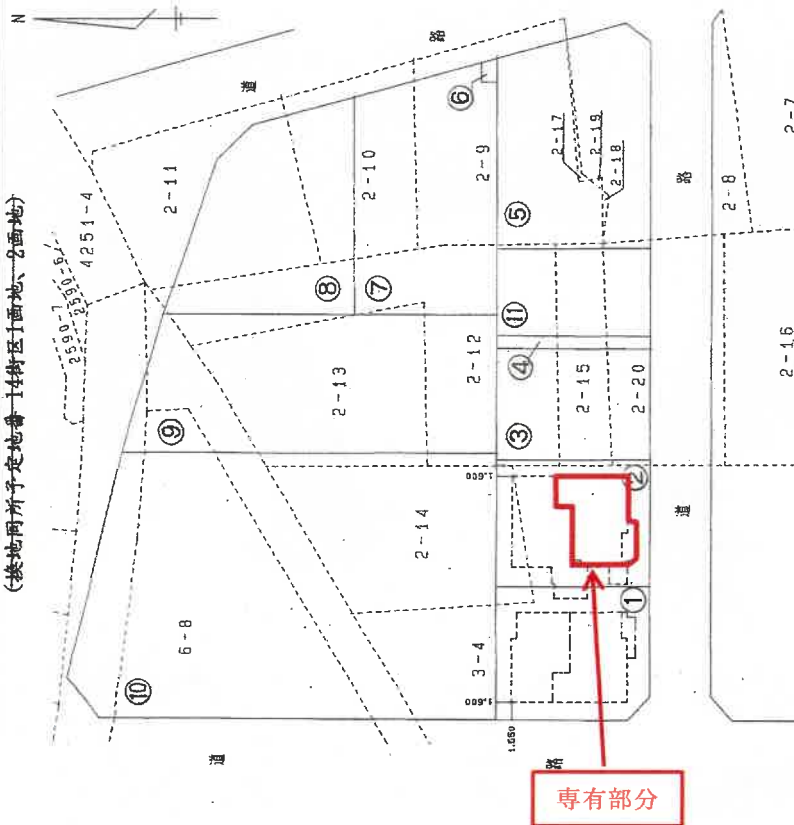
2-24-502

建物各階平面図

中央3番地の502

横浜市新谷区中央3番地4、2番地14、2-24、2-25

(接地点所予定地番14街区1面地、2面地)



求積表

1)	0.500 x	4.575 =	2.287500
2)	0.500 x	0.225 =	0.112500
3)	0.100 x	5.375 =	0.537500
4)	3.850 x	6.350 =	24.447500
5)	1.550 x	5.550 =	8.602500
6)	2.850 x	7.150 =	20.377500
計			56.387500

合	56.387500
床	56.38 m ²

(建物の存する部分 5階)

建物番号 502

作製者

年12月28日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物間取図

