

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月18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10月21日から 令和 7年10月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年11月 4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11月17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11月10日 午前10時00分から 令和 7年11月10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18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）
1～3	6,410,000 5,128,000	一括	1,282,000	44,182	9,467
1	930,000				
2	2,510,000				
3	2,970,000				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市金沢区西柴三丁目
地 番 292 番 410
地 目 宅地
地 積 172.76 平方メートル

共有者 A 持分 1000 分の 69

2 所 在 横浜市金沢区西柴三丁目
地 番 292 番 416
地 目 宅地
地 積 466.10 平方メートル

共有者 A 持分 1000 分の 69

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区西柴三丁目 292 番地 416、292 番地 410

建物の名称 アルコープ金沢 B

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西柴三丁目 292 番 416 の 2

建物の名称 E102

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 54.37 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 6月23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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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3】

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 所 在 横浜市金沢区西柴三丁目
地 番 292番410
地 目 宅地
地 積 172.76平方メートル
共有者 A 持分1000分の69

2 所 在 横浜市金沢区西柴三丁目
地 番 292番416
地 目 宅地
地 積 466.10平方メートル
共有者 A 持分1000分の69

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区西柴三丁目292番地416、292番地410

建物の名称 アルコープ金沢B

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西柴三丁目292番416の2

建物の名称 E102

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 54.37平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第99号
令和7年4月24日受理
令和7年5月27日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野口 慎也

(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 所 在 横浜市金沢区西柴三丁目
地 番 292番410
地 目 宅地
地 積 172.76平方メートル

共有者 A 持分1000分の69

2 所 在 横浜市金沢区西柴三丁目
地 番 292番416
地 目 宅地
地 積 466.10平方メートル

共有者 A 持分1000分の69

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区西柴三丁目292番地416、292番地410

建物の名称 アルコープ金沢B

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西柴三丁目292番416の2

建物の名称 E102

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 54.37平方メートル

所有者 A

(区分所有建物用2)

不動産の表示	「物件目録」のとおり							
住居表示	横浜市金沢区西柴三丁目29番1-102号							
建物	物件3							
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">種類：</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">構造：</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">床面積：</td> <td></td> </tr> </table>		種類：		構造：		床面積：	
種類：								
構造：								
床面積：								
占有者及び占有状況	☒ 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							
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)							
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	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 遅延損害金 円 (年 %)						
管理費等照会先	株式会社ハリマライフサポート							
その他の事項								
土地	物件1、2							
現況地目	☒ 宅地 (物件 1、2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)							
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 ☐							
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり							
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)							
その他の事項								
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">地方裁判所</td> <td>支部 平成 年 () 第 号</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">保管開始日</td> <td>平成 年 月 日</td> </tr> </table>		地方裁判所	支部 平成 年 () 第 号	保管開始日	平成 年 月 日		
地方裁判所	支部 平成 年 () 第 号							
保管開始日	平成 年 月 日							
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

(2枚目)

令和 7 年 (ケ・ヌ) 第 99 号
担当執行官 野口 慎也

所有者

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 29 日現在

☒ 管理費	月額	13,860 円	☒ 滞納額	254,092 円	✓
☒ 修繕積立金	月額	5,940 円	☒ 滞納額	112,860 円	✓
☐	月額	円	☐ 滞納額	円	
☐	月額	円	☐ 滞納額	円	
☒ 損害金	年	18 %	☐ 金額	50,342 円	✓
☒ 滞納期間	令和 5 年 10 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

電話番号

ご担当者名

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件3建物所有者) (物件1, 2土地共有者)	1 物件1建物は、私と家族が住んでいます。ペットは現在飼っていませんが、10年前まで犬を飼っていました。ダイニングキッチンの扉・壁にはその時の傷があります。1年前に和室の上から水漏れがあり、天井は補修してありますが畳はそのままなのでゆるみがあります。廊下は経年劣化により一部歪んでいます。浴室は経年劣化により黒カビが発生しています(写真⑤参照)。前面道路や隣室からの騒音はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件3建物には、現場の状況及び所有者の陳述からして、第三者の占有徴表は認められず、所有者が住居として使用しているものと認める。
- 3 物件3建物は、関係人陳述の不具合のほか、全体的に経年劣化による損耗が見られた。
- 4 評価人の調査によれば、本件敷地は、南東側及び南西側でそれぞれ建築基準法42条1項に該当する市道に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

(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4月28日(月) 12:45-13:05	目的物件所在地	☐ 物件確認 ☐ 占有調査 ☐ 写真撮影 ☐ 通知書投函
令和7年4月28日(月) 13:27-13:40	横浜地方法務局金沢出張所	☐ 登記事項要約書申請受領等
令和7年4月28日(月)	FAX	☐ 管理費等の調査
令和7年5月12日(月) 15:55-16:30	目的物件所在地	☐ 立入調査 ☐ 写真撮影 ☐ Aから事情聴取 ☐ 評価人同行
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ことも予想されたので、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。 ☐ 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

(6枚目)

登記年月日：昭和60年4月12日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
(横浜地方公務局金沢出張所蔵)

令和7年3月4日

東京法務局

図記号

17 枚目

495951

各階平面図

建物図面
各階平面図

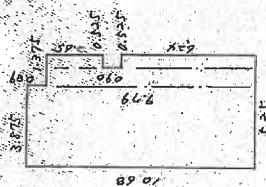
家屋番号

建物の所在

495951-16-2

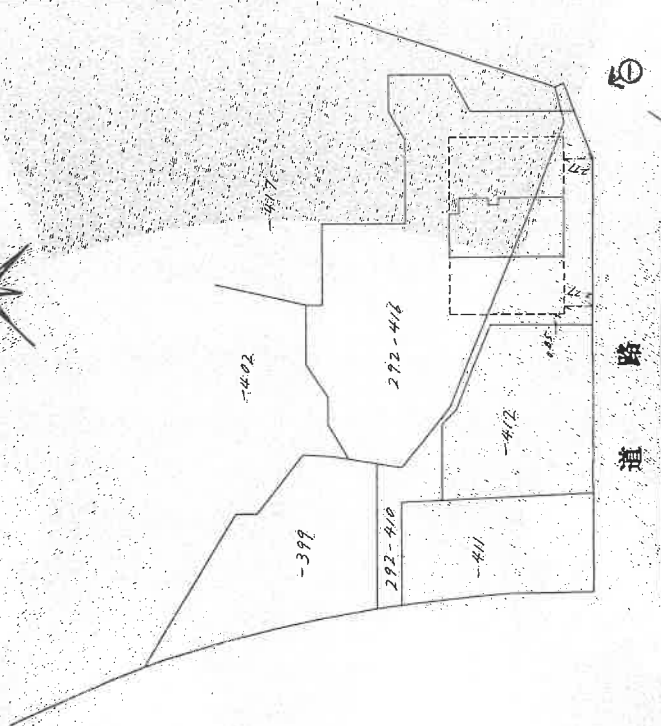
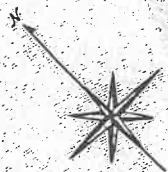
横浜市金沢区西幸

16-2番地410



床面積

10.60 × 3.875 =	41.38500
9.79 × 0.85 =	8.3215
2.65 × 0.825 =	2.18625
1.24 × 0.825 =	1.02300
計	54.37575



道路

作製者

土地調査士
家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

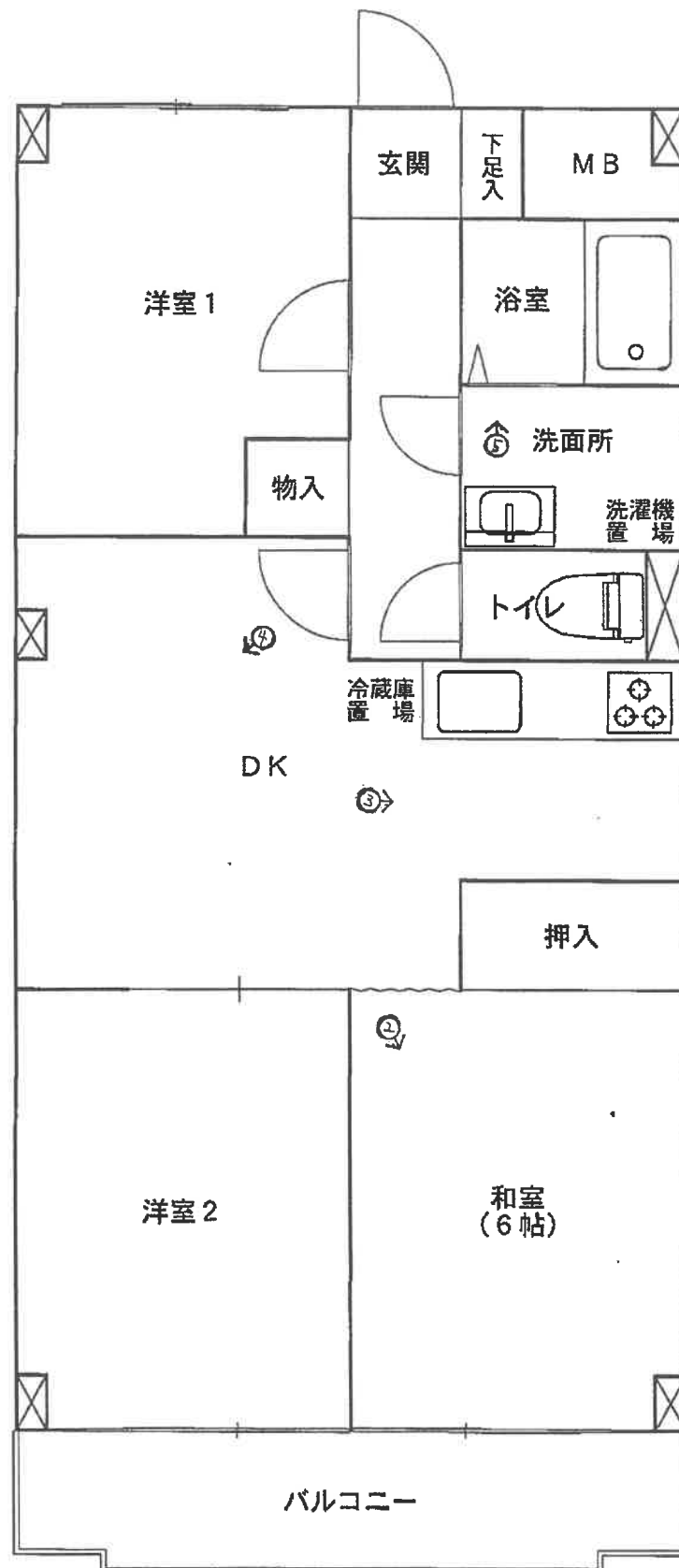
○は写真撮影位置・方向

本図面はB判をA4判に縮小したのである

60 4 2 (日冊第)

C0030082
2025年度番号: 8-3
00001

←○は写真撮影位置・方向



間取図

①



和室

②



③

台所



④

食堂



⑤



令和 7 年 (ケ) 第 99 号
令和 7 年 5 月 12 日 現地調査
令和 7 年 5 月 28 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第1 評価額

一括価格（合計）	
金 6,410,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 930,000 円
物 件 2（土地）	金 2,510,000 円
物 件 3（建物）	金 2,970,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1・2の内訳価格は物件3のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
3		住居表示： 西柴3丁目29番1－102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 所 在 横浜市金沢区西柴三丁目
地 番 292 番 410
地 目 宅地
地 積 172.76 平方メートル
共有者 A 持分 1000 分の 69

2 所 在 横浜市金沢区西柴三丁目
地 番 292 番 416
地 目 宅地
地 積 466.10 平方メートル
共有者 A 持分 1000 分の 69

3（一棟の建物の表示）

所 在 横浜市金沢区西柴三丁目 292 番地 416、292 番地 410

建物の名称 アルコープ金沢 B

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 西柴三丁目 292 番 416 の 2

建物の名称 E102

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 54.37 平方メートル

所有者 A

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物件1・2）

位 置 ・ 交 通	京浜急行本線「金沢文庫」駅の北東方約1km（道路距離）、 「西柴四丁目」バス停より徒歩約4分。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅と共同住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域。	
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種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	638.86㎡（物件1・2の登記地積合計） 不整形地 間口：約20.5m、奥行：約17～26m 周辺は西向き下り傾斜地。目的土地の北西端部 は下り法地であり、西半部は地盤面も低い。
接面道路の状況	南東側の約20.5mが幅員約6.5mの舗装市道に接面するほか 南西側の約2.3mも幅員約12.5mの舗装市道に接面する。 何れも建築基準法第42条1項道路。	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一棟の建物、及び南西側に隣接し登記上 別建物となっている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
評 価 対 象 持 分	（物件1・2土地）1000分の69	
特 記 事 項	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（物件3）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	アルコープ金沢B	
建物の用途	共同住宅（総戸数9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60年2月21日（登記記載） 約41年 約9年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建、延べ524.88㎡	
仕様	屋根：シルバーコート吹付、シート防水等 外壁：タイル貼、吹付タイル エントランス： （床）タイル貼 （壁）タイル貼 （天井）リシン吹付 廊下・階段： （床）タイル貼 （壁）吹付タイル （天井）リシン吹付	
設備	集合郵便受、自転車置場、ゴミ置場等、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 委託 （株）ハリマライフサポート 巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	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	1 階（1 0 2 号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南東向き				
床	面	積	5 4 . 3 7 m ² （登記面積）			
間	取	り	3 D K（附属資料「間取図」のとおり）			
バルコニー等		バルコニー … 約 6 m ²				
仕	様	天	井	ビニールクロス貼、合板 等		
		床		ビニル床シート、フローリング、畳、 カーペット敷、等		
		内	壁	ビニールクロス貼 等		
		設	備	キッチンセット、ユニットバス、 洗面化粧台、トイレ 等		
		そ	の	他	なし	
保守管理の状態		劣る。内壁・床面・建具等の随所に損傷・摩耗箇所があり、 浴室には黒カビも見られ、相応のリフォームを要する。 また、床面の随所に撓み・緩みが発生しており、床下が劣化 ・損傷している可能性がある。				
管	理	費	等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和 7 年 4 月 29 日現在		
					月 額	滞納額
				管 理 費	13, 860 円	254, 092 円
				修繕積立金	5, 940 円	112, 860 円
				そ の 他	0 円	0 円
	備	考	年利 18%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 … 50, 342 円			
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和 7 年 5 月 12 日 内部立入調査 所有者が占有している。				
特 記 事 項		水回り設備についても交換を要する蓋然性が高い。				

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1・2）

一体利用地としての目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地 価格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	共有持分	建付地価格 (円)
1	188,000	× 0.8	=150,000	× 172.76	× 1.0	$\times \frac{69}{1,000}$	= 1,790,000
2	188,000	× 0.8	=150,000	× 466.10	× 1.0	$\times \frac{69}{1,000}$	= 4,820,000

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。

地価調査基準地 金沢(県)－3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 179,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{96} & = & 188,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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、対象地域に比し、街路条件と行政的条件（基準容積率）が劣り、上記のとおり判定した。

個別格差：二方路付地であるが、形状と地勢が劣り、上記のとおり判定した。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率を0％と判定した。

共有持分：登記上の持分

② 建物価格（物件３）

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	× 54.37	÷ 0.93	× 0.09	= 1,320,000

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 41 年、経済的残存耐用年数 9 年、

観察減価率（中古マンションの市場性等も含む）50%

：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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 9 年}}{(\text{経過年数 41 年} + \text{経済的残存耐用年数 9 年})} \times (1 - 0.5) \\
 &= 0.09
 \end{aligned}$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

物件 番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合 (注)		敷地利用権等価格 (円)
1	1,790,000	×	0.4 場所的利益	= 720,000
2	4,820,000	×	0.4 場所的利益	= 1,930,000
計				2,650,000

(注) 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記の通り積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる 価格（円）	敷地利用権等 価格の控除及 び加算（円）	個別 格差	積算価格 （円）	価格割合
1	(1,790,000	－ 720,000)	× 0.99	= 1,060,000	13.5%
2	(4,820,000	－ 1,930,000)		= 2,860,000	36.4%
3	(1,320,000	＋ 2,650,000)		= 3,930,000	50.1%
合計				7,850,000	100%

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：0.99 (3階建の1階)

位置別補正：1.0 (中間住戸)

その他補正：1.0 (なし)

相乗積 $0.99 \times 1.0 \times 1.0 = 0.99$

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）
240,000	× 0.99	× 0.9	× 54.37	= 11,630,000

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、目的物件については、相応のリフォーム費用が見込まれるため、上記のとおり判定した。

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (8.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
510,370 (8.5%)	673,000	9.2 %	= 7,095,761 = 7,100,000	0.7786	5,528,060 (91.5%)	= 6,040,000 (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	7,850,000	× 1.0	= 7,850,000
比準価格	11,630,000	× 1.0	= 11,630,000
収益価格			6,040,000
調整後の価格			9,560,000

占有減価修正：必要なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する按分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に按分し、下記のとおり按分後の価格を求めた。

物件番号	調整後の価格 (円)	価格割合	按分後の価格 (円)
1	9,560,000	13.5%	= 1,290,000
2		36.4%	= 3,480,000
3		50.1%	= 4,790,000

(3) 内訳価格及び一括価格

按分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して、評価額を求めた。

物件 番号	按分後 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)
1	1,290,000	× 0.9	× 0.8			= 930,000
2	3,480,000	× 0.9	× 0.8			= 2,510,000
3	4,790,000	× 0.9	× 0.8	× 0.86	－ 0	= 2,970,000
一括価格（合計）						6,410,000

市場性修正：床下が劣化・損傷している可能性があること、及び水回り設備について交換を要する蓋然性が高いことによる市場性の低下を－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14％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. 地価調査基準地価格：金沢(県)－3

所 在：横浜市金沢区西柴1丁目259番13 「西柴1－30－2」
価 格：179,000 円/m²
位 置：京浜急行本線「金沢文庫」駅 約1 km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：153 m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北東側4.5m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：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（土地） 10,083,655 円
物件2（土地） 27,205,324 円
（物件1・2の共有持分 1000分の69）
物件3（建物） 3,155,869 円

第7 附属資料の表示

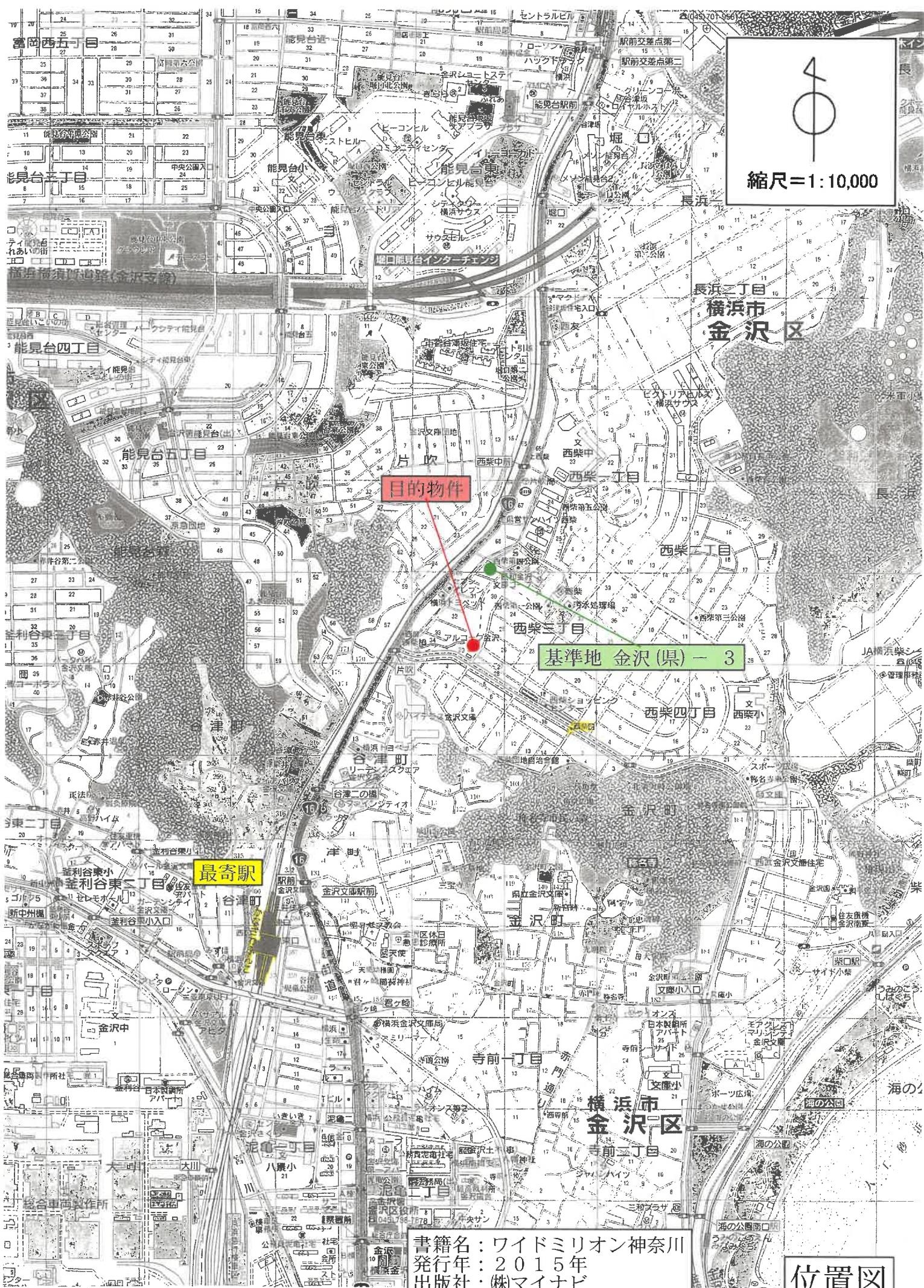
位置図

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

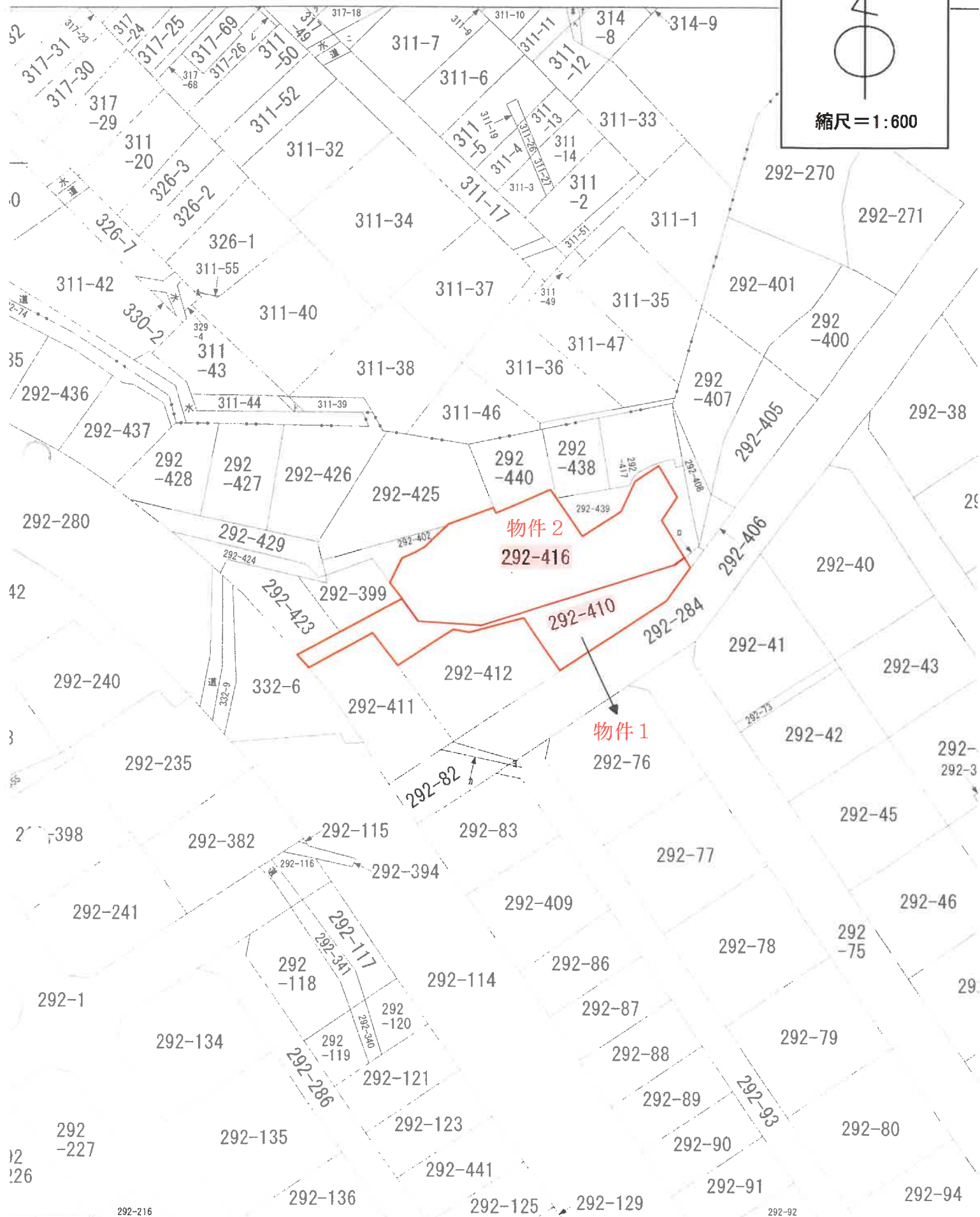
目的物件

基準地 金沢(県) - 3

最寄駅

書籍名：ワイドミリオン神奈川
発行年：2015年
出版社：(株)マイナビ

位置図



公函写

495951

各階平面図

建物図面
各階平面図

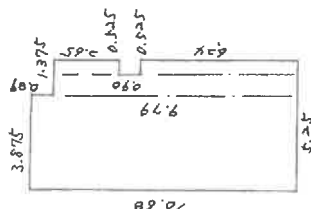
物件(3) 建物

家屋番号

西条市 292-41b-2

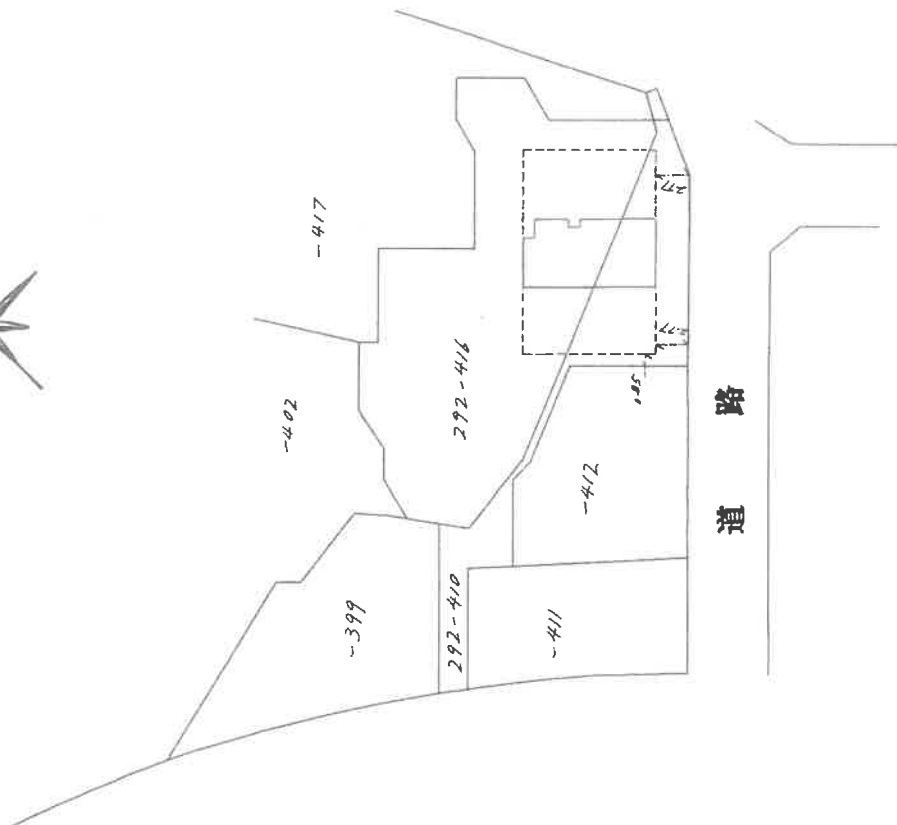
建物の所在

西条市 292-41b, 292-410



床面積

10.68 × 3.875 =	41.38500
9.79 × 0.525 =	5.13075
2.65 × 0.525 =	1.39125
6.24 × 0.525 =	3.27600
計	54.37375 M ²



B4をA4 (81%) に縮小

縮尺 1/250

申請人

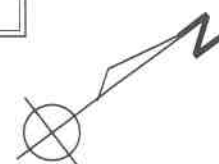
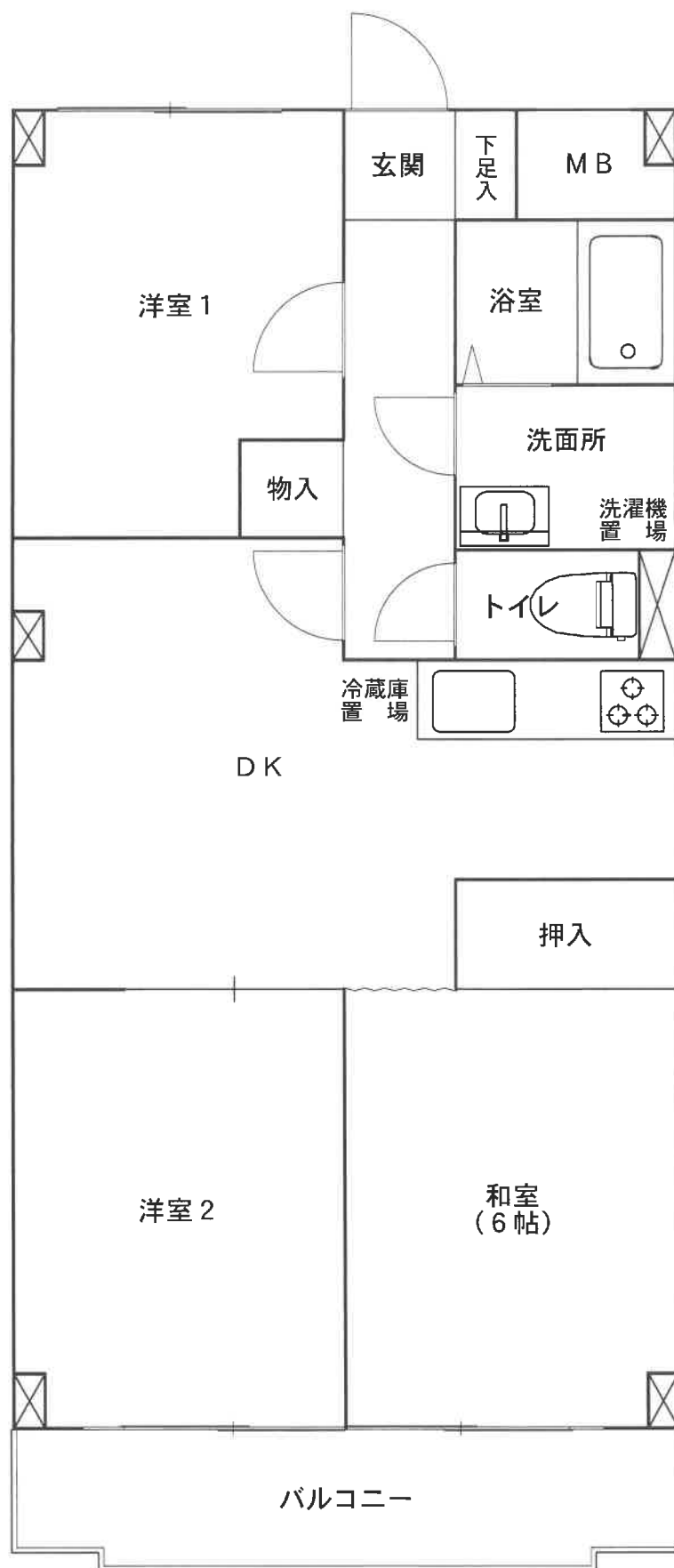
縮尺 1/500

作製者

(日 月 年)

(日 月 年)

60 4 12



間取図