

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 2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11月 4日から 令和 7年11月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月18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12月 1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11月25日 午前10時00分から 令和 7年11月25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10月 2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	17,540,000 14,032,000		3,508,000	64,357	13,790



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区子安通三丁目 3 4 6 番地 3

建物の名称 クレストフォルム横浜グランステージ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 子安通 3 4 6 番 3 の 1 0 5

建物の名称 1 0 5

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 5 8 . 6 3 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 横浜市神奈川区子安通三丁目 3 4 6 番 3

地 目 宅地

地 積 2 0 8 2 . 7 9 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 8 0 0 2 1 3 分の 6 3 7 7



物件明細書

令和 7年 7月29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。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 横浜市神奈川区子安通三丁目346番地3

建物の名称 クレストフォルム横浜グランステージ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 子安通346番3の105

建物の名称 105

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 58.63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 横浜市神奈川区子安通三丁目346番3

地 目 宅地

地 積 2082.79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 800213分の6377



令和 7年(ケ)第 64号
令和 7年 4月28日受理
令和 7年 7月 1日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 史

(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 横浜市神奈川区子安通三丁目 3 4 6 番地 3

建物の名称 クレストフォルム横浜グランステージ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 子安通 3 4 6 番 3 の 1 0 5

建物の名称 1 0 5

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 5 8 . 6 3 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 横浜市神奈川区子安通三丁目 3 4 6 番 3

地 目 宅地

地 積 2 0 8 2 . 7 9 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 8 0 0 2 1 3 分の 6 3 7 7

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 ☐ 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	☒ 回答書 管理費 修繕積立金 のとおり 円 円 円 円 円 平成 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	日本ハウズイング株式会社第一事業部
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、「☒

令和 7年 (ケ) 第64号
担当執行官 遠 島 仁 史

債務者 (破産者 B)

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 6月 16日現在

	☒ 管理費	月額	9,570 円	☒ 滞納額	86,130 円
2024/6 ~ 2025/4 →	☒ 修繕積立金	月額	9,180 円	☒ 滞納額	64,260 円
2025/5 ~ 2025/6 →	☒ 修繕積立金	月額	16,600 円	☒ 滞納額	33,200 円
	☒ 専有庭坪使用料	月額	300 円	☒ 滞納額	2,200 円
	☒ 損害金	年	18.25 %	☒ 金額	16,621 円
	☒ 滞納期間	令和 6年 6月分 ~ 令和 6年 10月分			
		令和 7年 1月分 ~ 令和 7年 6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。

☒ 町会費	月額	200 円	☒ 滞納額	1,800 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 ☒パンフレット

(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		☐ 債務者 ■ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■C (賃借人 (占有者) の妻) ☐ ()) の陳述／■提示文書 (賃貸借契約書, 賃貸借契約更新合意書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 5 年 2 月 1 5 日	
最初の 契約等	契約日	令和 5 年 2 月 1 5 日	
	期間	令和 5 年 2 月 1 5 日から ■令和 7 年 2 月 1 4 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 契約等	期間	令和 7 年 2 月 1 5 日から ■令和 9 年 2 月 1 4 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 1 4 0, 0 0 0 円 (毎月 2 7 日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金 1 4 0, 0 0 0 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	
占有者の陳述及び提出された契約書等の写しより上記のとおりと史料する。			

(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
☒ C (賃借人(占有者)の妻)	1 本建物は夫Aが令和5年2月15日に借りて私と二人で住居として使用しています。令和7年2月に更新して今に至っています。契約書のコピーを提出します。 2 本建物は雨漏りも水回りの不具合もありませんし、壁、天井、床、窓などで破損している箇所はありません。 3 本建物内で犬や猫を飼っていません。
☒ 債務者兼所有者の 破産管財人	1 債務者兼所有者は破産手続きが終結しています。 2 本建物は、破産手続きの中で財団放棄しています。

(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

- 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より2枚目及び4枚目記載のとおりと認めた。
債務者兼所有者は破産手続きが終結した。本建物は手続の中で財団放棄されている。
- 本建物の損傷及び汚損箇所等
特になし。
- 敷地権の目的である土地は、北西側で国道に接している。(評価人の調査による)

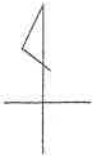
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月1日 (木) 8:00—8:10	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
7年6月11日 (水) 17:40—17:55	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, 占有者の妻より占有状況等聴取 (評価人同行)
7年6月12日 (木)	電 話	管理費等滞納照会
年 月 日 () : — :		
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

イ 345-4
ロ 343-4

N



別図

道

353

351-1

350-1

348-1

347-15

348-6

347-17

347-16

346-3

347-1

346

345

344-2

344-7

343-1

342-1

342-5

342-2

343-5

344-9

346-4

346-6

345-3

346-5

347-12

347-14

347-13

348-8

344-12

344-10

344-11

344-13

344-4

345-2

344-5

344-14

344-1

344-6

344-1

(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。

本図面はA3判を A4判
に縮小したものである



請 求 部 分	所 在				横浜市神奈川区子安通三丁目				地 番	346番3					
出 力 縮	1/600		精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 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						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。

(横浜地方法務局神奈川出張所管轄)

令和7年2月5日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：24-1

(1/1)

(8 枚目)

建物図面

132194

各階平面図

家屋番号

子安通3丁目346番30105

四面圖物建

建物の所在

横滨市神奈川区子安通3丁目34番地3

本図面はB4判をA4判に縮小したものである

作者

土地家厝冊

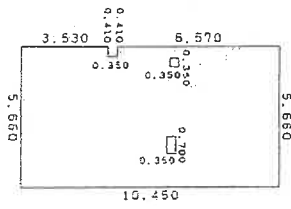
(平成) 1 年 1 月 2

縮尺

1/250

申請人

縮尺

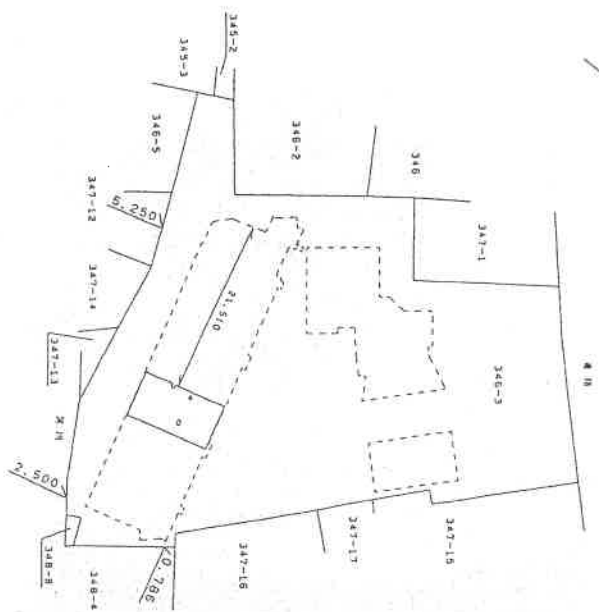
$$1/750$$


求積式

5.250	x	10.450
0.410	x	6.570
0.410	x	3.530
0.350	x	0.350
0.700	x	0.350

84-63500

陳而積 0.13, 0.13

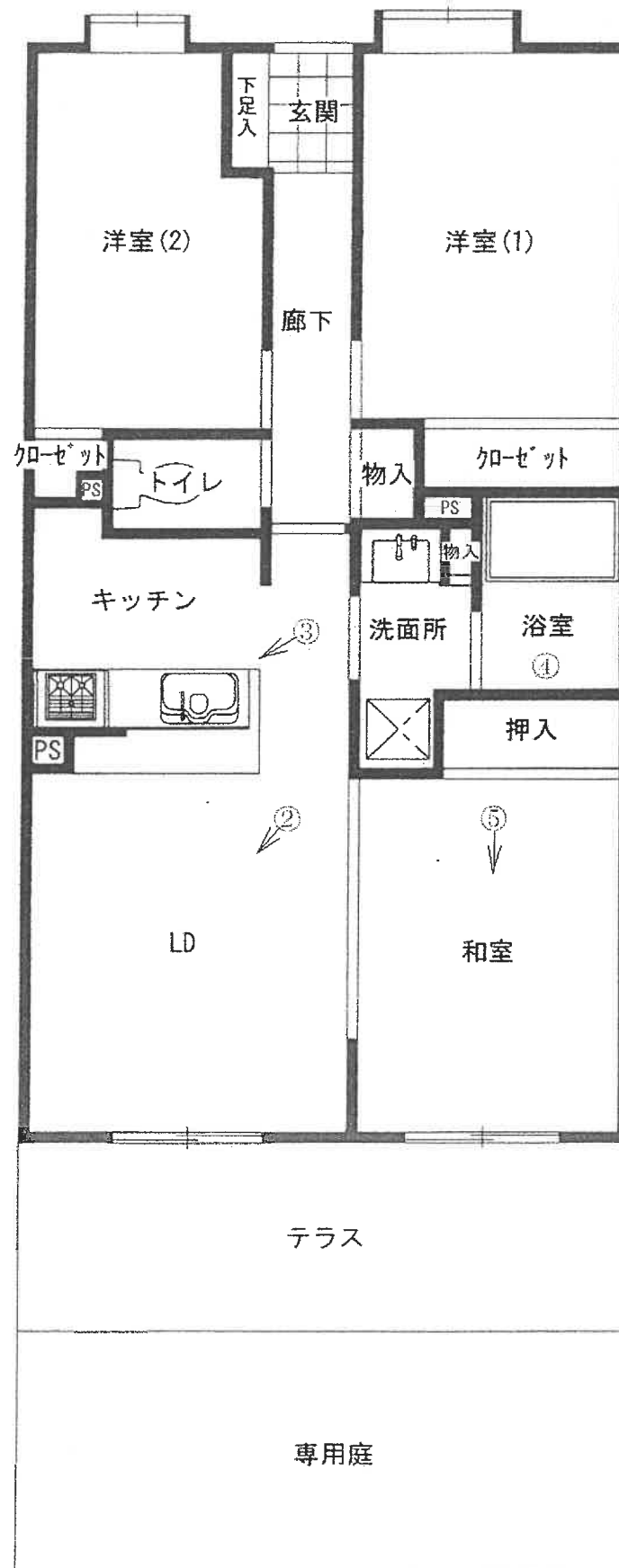


建築物の存する部分

平成元年四月四日 登記
(9枚目)

間取見取図

←○写真撮影位置・方向



① 本件建物を含む一棟の建物の外観（北西方向から撮影）



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況





令和 7 年 (ケ) 第 6 4 号
令和 7 年 6 月 1 1 日 現地調査
令和 7 年 7 月 9 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 1 7 , 5 4 0 , 0 0 0 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	
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 横浜市神奈川区子安通三丁目 3 4 6 番地 3

建物の名称 クレストフォルム横浜グランステージ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 子安通 3 4 6 番 3 の 1 0 5

建物の名称 1 0 5

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 5 8 . 6 3 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 横浜市神奈川区子安通三丁目 3 4 6 番 3

地 目 宅地

地 積 2 0 8 2 . 7 9 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 8 0 0 2 1 3 分の 6 3 7 7

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	J R 京浜東北線「新子安」駅の南東方約300m、京急本線「京急新子安」駅の南方約250m(道路距離)	
付 近 の 状 況	マンション、店舗、事業所等がみられる国道沿いの商業地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 第7種高度地区、宅地造成等工事規制区域、都市計画道路
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2082.79㎡ 不整形 間口約24m、奥行最長約62m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	北西側幅員約27m国道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約24m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	800213分の6377
特 記 事 項	・ 接する国道（国道15号）は都市計画道路である。代表幅員は50m。計画決定のみの段階で未整備の状態である。 ・ 目的土地は、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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クレストフォルム横浜グランステージ	
建物の用途	住宅（総戸数132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12年11月7日（登記記載） 約25年 約25年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建、延べ8202.84㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水 外壁：45二丁掛磁器タイル（一部吹付タイル） 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、自転車置場、 宅配ロッカー、オートロック、CATV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 日本ハウズイング株式会社 日勤管理
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（105号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	58.63㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	テラス約10.53㎡、専用庭約14.04㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス、杉柎化粧石膏ボード等	
	床	フローリング、クッションフロアー、畳等	
	内 壁	ビニールクロス等	
	設 備	キッチン、トイレ、浴室、洗面室、クローゼット等	
	そ の 他	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6月16日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	9,570 円	86,130 円
	修繕積立金	16,600 円	97,460 円
	そ の 他	専用庭使用料 300 円	2,700 円
		町会費 200 円	1,800 円
	備 考	上記のほか損害金年率 18.25%、遅延損害金 16,681 円がある。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年6月11日：内部立入調査時点において賃借人が 居住、占有している。賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃 貸 人：B 賃 借 人：A 現在契約：令和7年2月15日から令和9年2月14日まで2年間 当初契約：令和5年2月15日から令和7年2月14日まで2年間 月額家賃：140,000円 敷 金：140,000円 特約・その他：特になし。		
特 記 事 項	・ 南側に首都高速横羽線が位置し車両の通過音がある。 ・ 占有者は室内でのペットの飼育がないこと、水回りの不 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	×58.63	÷0.90	×0.40	= 6,510,000

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25年、経済的残存耐用年数25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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 25 年}}{(\text{経過年数 25 年} + \text{経済的残存耐用年数 25 年})} \times (1 - 0.2) = 0.40$$

(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)
412,000	× 0.97	400,000	×2082.79	×1.00	× $\frac{6377}{800213}$	= 6,640,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の基準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価調査地 神奈川（県） 5－5

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 420,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{108}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 412,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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、都市計画道路の制限、騒音等で劣り、規模で優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）
（ 6,510,000	+ 6,640,000 ）	× 1.00	= 13,150,000

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：0.95（1階）

位置別補正：1.00（中間住戸）

その他補正：1.05（専用庭あり）

相 乗 積 $0.95 \times 1.00 \times 1.05 = 1.00$

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)
554,000	× 1.00	× 0.95	× 58.63	= 30,860,000

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	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 (6.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
2,364,502 (14.1%)	1,196,660	6.7 %	17,324,779 = 17,320,000	0.8349	14,460,468 (85.9%)	=16,820,000 (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	13,150,000	× 1.00	= 13,150,000
比準価格	30,860,000	× 1.00	= 30,860,000
収益価格	16,820,000		
調整後の価格			22,370,000

占有減価修正：必要なし。

(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)
22,370,000	× 1.00	× 0.80	× 0.98	—	= 17,540,000

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2%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：神奈川（県） 5－5

所 在：横浜市神奈川区浦島町4番10

価 格：420,000 円/㎡

位 置：京急本線「子安」駅 約320m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：107 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南東40m国道

用途指定等：商業地域(建蔽率80%，容積率400%)、防火地域、高度地区
地域の概要：中層の店舗、営業所が建ち並ぶ路線商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 4, 5 9 6, 9 5 7 円

符号1（土地） 3 1 6, 2 4 6, 6 6 8 円

（符号1の敷地権割合は800213分の6377）

第7 附属資料の表示

位置図

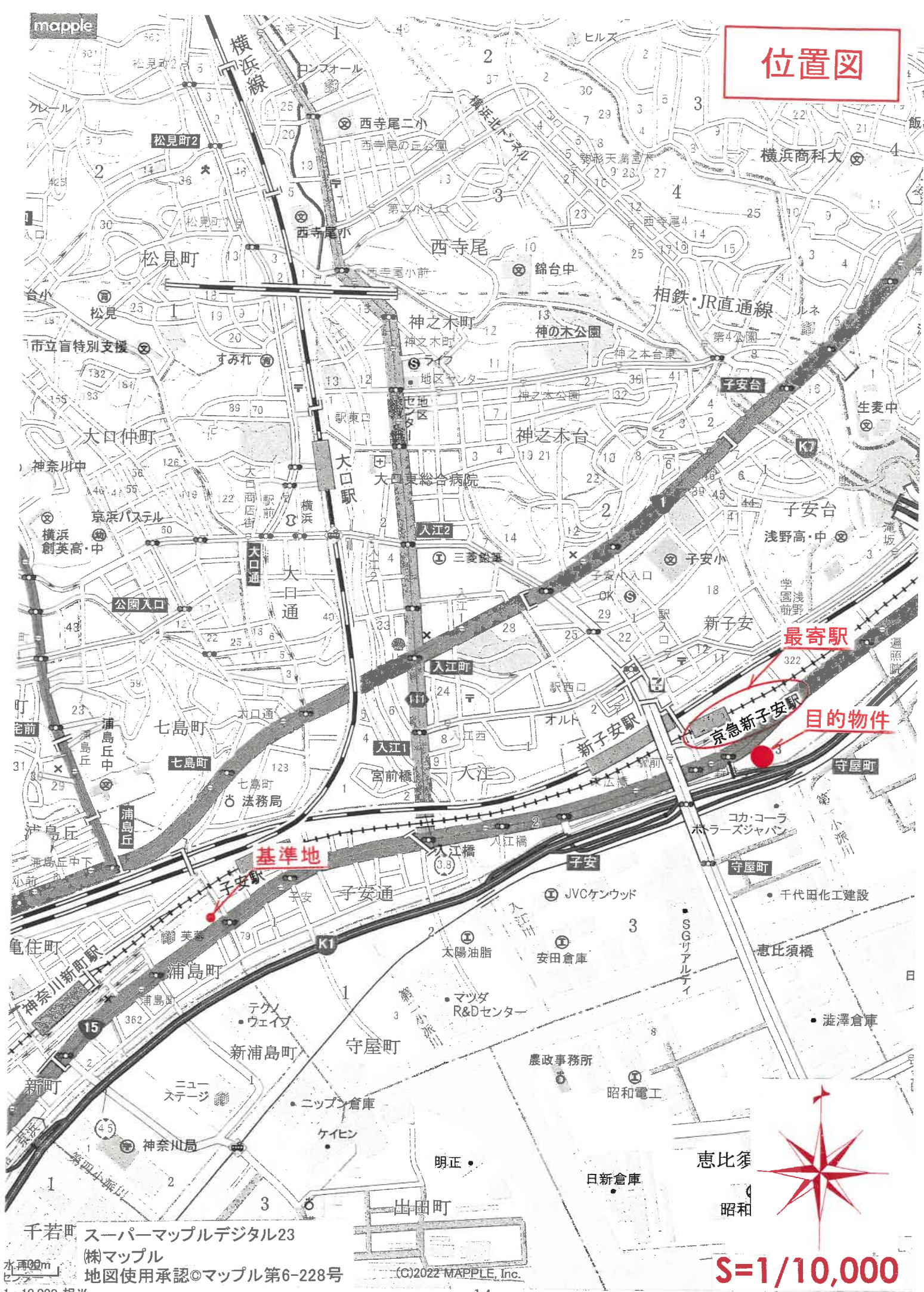
公図写

建物図面写・各階平面図

建物間取図

以 上

位置図



S=1/10,000

地図上の1センチは 約 100メートル

千若町 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.

N

別図

道

350-1

350-9

350-10

348-1

347-15

348-6

347-17

347-16

土地の符号1

346-3

347-1

346

346-2

345

344-2

344-7

343-1

342-1

344-13

344-4

345-2

344-5

345-3

346-5

347-12

347-14

347-13

348-8

344-10

344-11

344-9

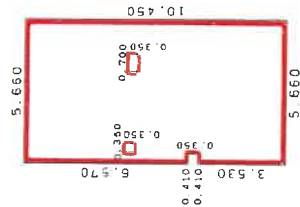
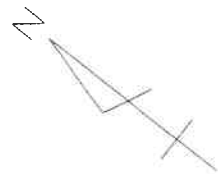
346-4

346-6



S=1/600

建物の所在
横浜市神奈川区子安通3丁目346番地3



求積表

5.250	×	10.450	=	54.86250
0.410	×	6.570	=	2.69370
0.410	×	3.530	=	1.44730
0.350	×	0.350	=	-0.12250
0.700	×	0.350	=	-0.24500
計				58.83600

床面積 58.83 m²



建物の存する部分 1階

原図より81%に縮小

作製者

日作製

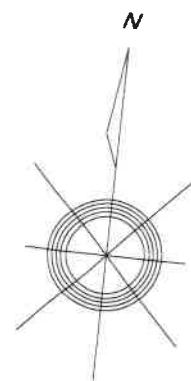
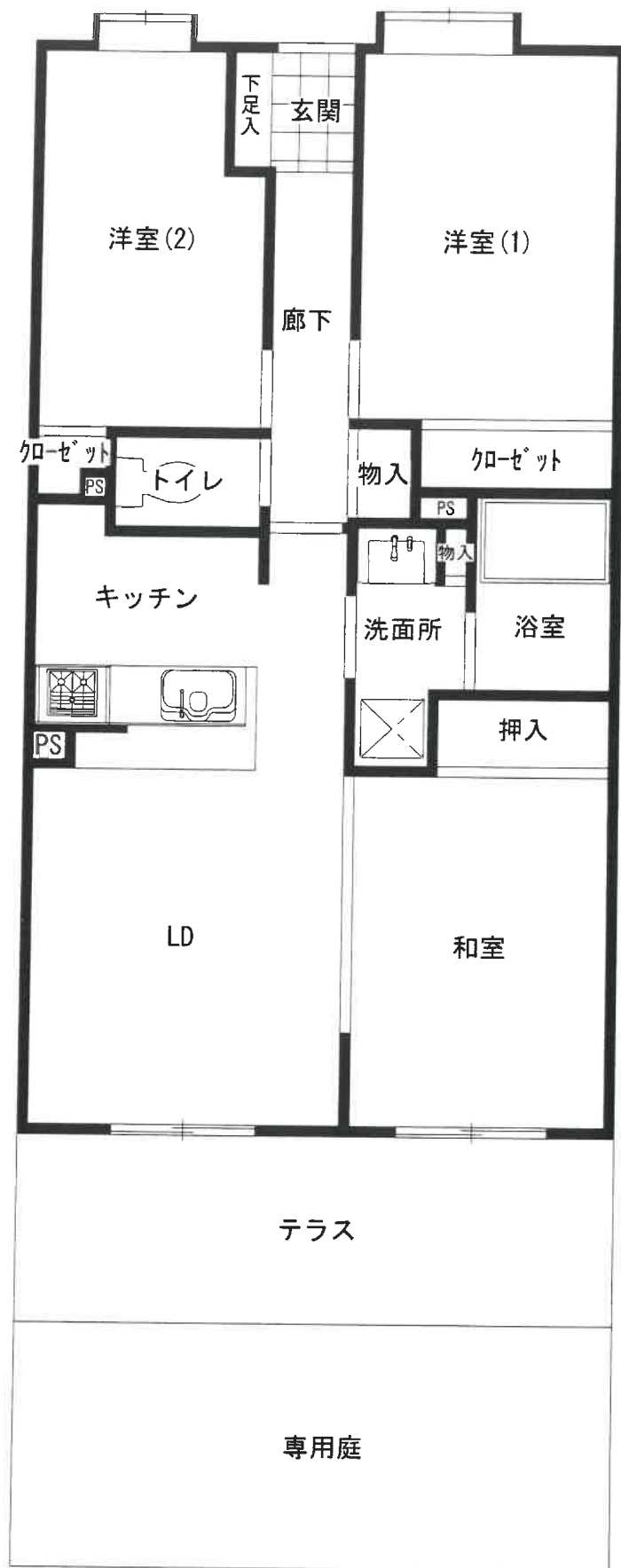
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/750

建物間取図



105号室