

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 福 島 純 平

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, 2	12, 580, 000 10, 064, 000	一括	2, 516, 000	77, 152	16, 532
1	7, 010, 000				
2	5, 570, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 横浜市南区六ツ川二丁目
地 番 74番2
地 目 宅地
地 積 896.11平方メートル
共有者 A 持分10000分の930

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区六ツ川二丁目74番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 117.93平方メートル
2階 122.53平方メートル
3階 132.75平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六ツ川二丁目74番2の17
建物の名称 B-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 129.81平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 3日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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2】

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 横浜市南区六ツ川二丁目
地 番 74番2
地 目 宅地
地 積 896.11平方メートル
共有者 A 持分10000分の930

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区六ツ川二丁目74番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 117.93平方メートル
2階 122.53平方メートル
3階 132.75平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六ツ川二丁目74番2の17
建物の名称 B-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 129.81平方メートル
所有者 A



令和 6年(ケ)第 397号
令和 6年12月25日受理
令和 7年 2月12日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

1 所 在 横浜市南区六ツ川二丁目
地 番 74番2
地 目 宅地
地 積 896.11平方メートル
共有者 A 持分10000分の930

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区六ツ川二丁目74番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 117.93平方メートル
2階 122.53平方メートル
3階 132.75平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六ツ川二丁目74番2の17
建物の名称 B-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 129.81平方メートル
所有者 A

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2	
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が異なる (☐ 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 上記の者が本件建物を住居として使用している ☐ 「執行官の意見」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	(月額) 管理費 29,330円	令和7年1月19日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 合計645,260円 ☐ 不明
管理費等照会先	ライオンズマンション六ツ川管理組合	
その他の事項		
土 地	物件1	
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)	
形 状	☐ 地図 (法第14条第1項) 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	☒ 土地共有者ら ☐ 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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■破産管財人	(1) 受命各物件は破産財団から放棄しました。 (2) 破産手続は、令和6年11月18日に終結しています。
■A (所有者)	(1) 受命物件2の専有部分の建物（以下「専有部分の建物」という。） は、私の住居及び私が代表者を務める「有限会社介護サービスまつの 実」の事務所として使用していましたが、私も会社も破産手続が開始さ れることとなったため、私は令和5年3月に現住所地に転居しました。 (2) 会社は破産により閉鎖しました。 (3) 専有部分の建物内には、若干の家具、生活雑品、書類及び事務用品等 を残置しています。

(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

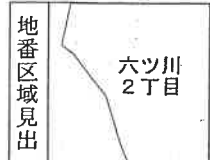
- (1) 受命各物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) Aから、専有部分の建物は現在使用していない旨の陳述を得たので、第3回臨場時に合鍵を使用して解錠のうえ立入調査を実施した。
- (3) 専有部分の建物に立ち入ったところ、建物内には布団、茶箆筥、事務机、椅子、スチール製書庫、会社関係書類及び生活雑品等が存するものの、その他の電化製品、家財道具、生活必需品等の動産類が一切存在せず、人が居住または使用している形跡が認められなかった。また、所有者以外の第三者の占有を示す徴表は一切存在しなかった。よって、専有部分の建物の占有関係については、Aの陳述及び上記立入調査の結果から2枚目記載のとおり認めた。
- (4) 専有部分の建物内は、可視の範囲内において、躯体に関わるような損傷等は認められなかった。
- (5) 受命物件1の土地は、南西側において市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路）に接する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年12月27日(金) 13:00-13:10	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
16:30-16:35	電話聴取(執行官室)	破産管財人から事情聴取
: - :	書面照会(郵送)	管理組合に対して管理費等の照会書送付
令和 7年 1月 7日(火) 14:20-14:25	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 7年 1月22日(水) 16:05-16:10	電話聴取(執行官室)	Aから事情聴取
令和 7年 1月24日(金) 10:00-10:50	目的物件所在地	合鍵受領・立入調査(解錠)・外観調査・写真撮影・合鍵返還〔評価人同行〕
令和 7年 2月10日(月) 8:30- 8:40	横浜地方法務局	閉鎖事項全部証明書交付申請
(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 7年 1月24日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、合鍵を使用し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

(座標值區別：測量成果)



請求 部分	所 在	横浜市南区六ツ川二丁目					地 番	74番2		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	平成28年2月1日				備 付 年 月 日 (原図)	平成28年3月16日		補 事 記 項		

74-2

土地の所在
横浜市南区六ッ川二丁目

求積變

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	Y _{n+1} - (X _{n+1} - X _n)
2752	E275	-64204.114	-22955.029	-6347	-3.347	122140.540693
2753	E276	-64207.694	-22955.053	-9.378	-9.378	21572.487034
2754	EK268	-64213.492	-22953.520	-16.283	-16.283	373381.7401360
2755	EK267	-64223.987	-22950.745	-21.323	-21.323	489518.1701060
2756	E269	-64234.821	-22947.881	-21.573	-21.573	495054.636813
2757	E239	-64245.560	-22944.986	-16.107	-16.107	369574.689502
2758	E238	-64250.928	-22943.550	-8.625	-8.625	197888.181950
2759	E237	-64254.185	-22942.897	-0.044	-0.044	1009.478658
2760	EK232	-64259.972	-22948.571	0.862	0.862	-19781.668202
2761	E224	-64253.323	-22953.115	7.918	7.918	-181742.764570
2762	EK227	-64243.054	-22958.442	15.966	15.966	-366522.552872
2763	E238	-64237.357	-22958.783	0.186	0.186	-4270.241568
2764	EK402	-64242.868	-22975.715	-1.651	-1.651	37932.905405
2765	E253	-64239.008	-22976.501	8.188	8.188	-188134.045588
2766	E274	-64234.690	-22975.978	6.607	6.607	-151802.286646
2767	EK498	-64232.401	-22975.259	4.962	4.962	-114003.235158
2768	EK497	-64229.718	-22974.413	15.609	15.609	-381582.025517
2769	EK307	-64215.792	-22970.020	27.432	27.432	-630173.588640
2770	E277	-64202.286	-22968.208	13.445	13.445	-303780.680005
2771	E276	-64202.347	-22958.339	-1.828	-1.828	41963.671632
					合計	-1792.220414
					合計面積	896.1102070
					地積	906.11

基準点座標値

点名	X座標	Y座標	点的種類
4-14M029	-64270.522	-22974.543	法務局4級基準点
4-14M030	-64238.943	-22978.460	法務局4級基準点

世界測地系2011 区系

作業機関

關機畫面

横浜地方事務局

(法第14条第1項地図作成作業・平成28年2月1日作成)

縮尺

登記年月日：昭和54年9月12日

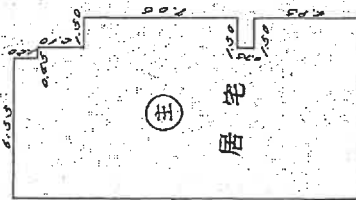
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

建物図面

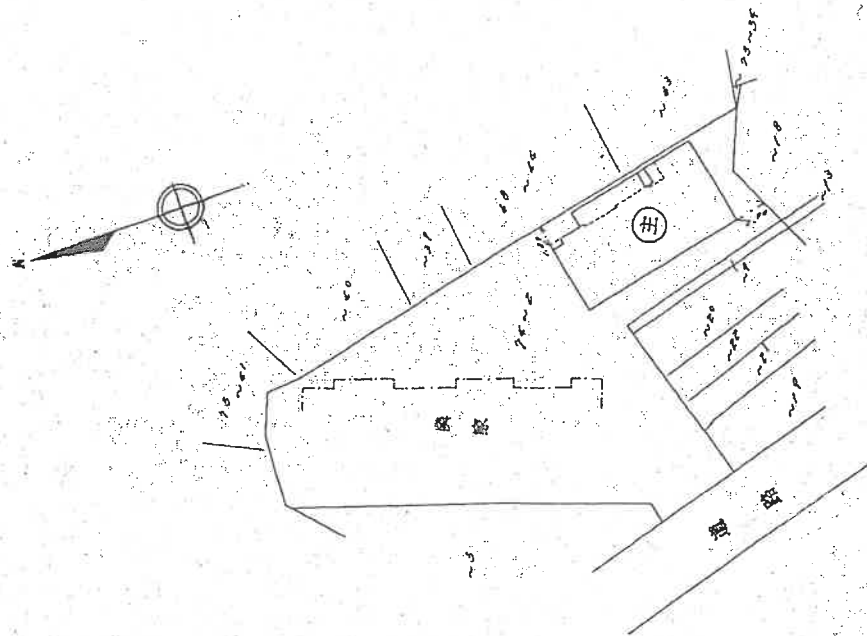
家屋番号 1100 74-2-17
建物の所在 横浜市内南区六ツ川二丁目74-2

各階平面図 594712

建物番号 301号



16.05	X	6.55	=	105.125
15.05	X	0.55	=	8.285
12.75	X	1.50	=	19.125
0.25	X	1.50	=	1.125
				床面積 129.665



建物の存する部分3階

(日調量12)

作製者

年9月3日(作製)

縮尺

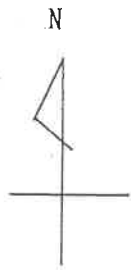
1/250

申請人

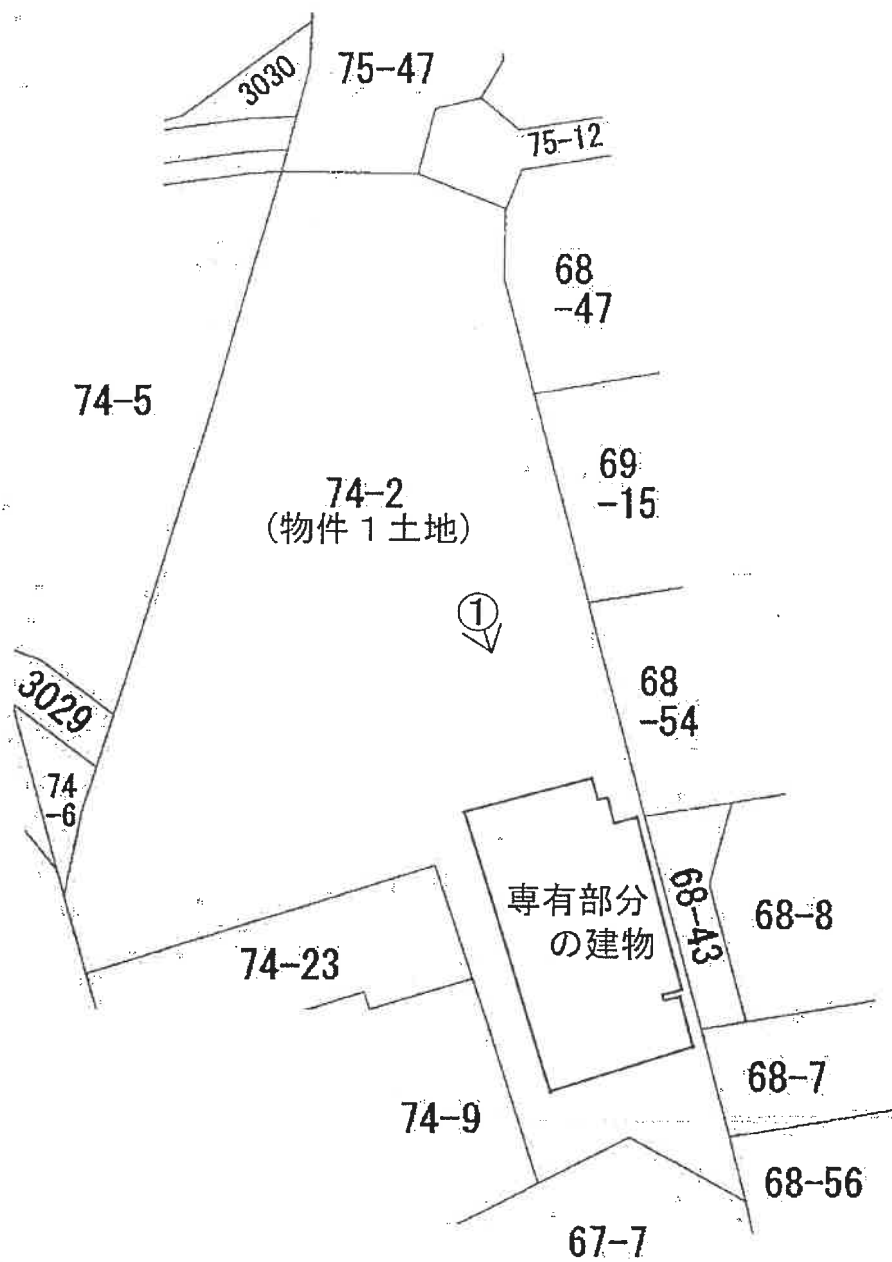
縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

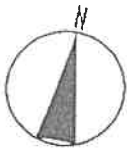


土地建物位置関係図

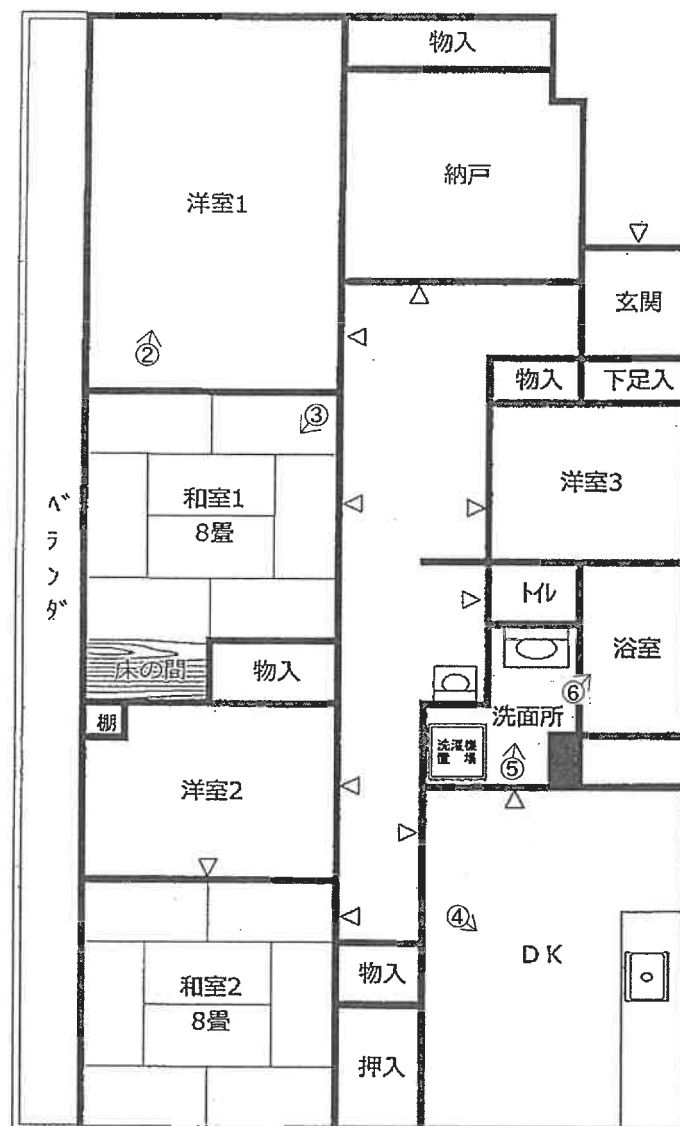


建物の存する部分3階

←○は写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

1 一棟の建物外観



2 洋室 1



3 和室 1



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室





令和6年(ケ)第397号
令和7年1月24日現地調査
令和7年2月10日評価

横浜地方裁判所

評価書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

第1 評価額

一括価格(合計)	
金17,980,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金10,020,000円
物件2(建物)	金7,960,000円

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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、買受け希望者は、内覧制度によるほか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 目的物件の表示

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
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 横浜市南区六ツ川二丁目
 地 番 74 番 2
 地 目 宅地
 地 積 896.11 平方メートル
 共有者 A 持分 10000 分の 930

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 横浜市南区六ツ川二丁目 74 番地 2
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 117.93 平方メートル
 2 階 122.53 平方メートル
 3 階 132.75 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 六ツ川二丁目 74 番 2 の 17
 建物の名称 B-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 129.81 平方メートル

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	京浜急行本線「弘明寺」駅の西方約1900m（道路距離） 「第二公園入口」バス停の北方徒歩約1分 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	国道16号バイパス線近くの小規模一般住宅が多く建つ住宅地域。	
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 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	896.11㎡ 不整形 間口約8m、奥行約29.5m ほぼ平坦
接 面 道 路	南西側幅員約9.6m舗装市道（建築基準法第42条1項に該当）に約8m接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む2棟の建物の敷地等として利用。	
供 給 処 理 施 設	上水道あり、下水道あり、ガスあり	
評 価 対 象 持 分	共有者 A 持分1万分の930	
特 記 事 項	◇敷地南側は横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると浸水想定区域内にある。 ◇西側上部には都市計画道路 1・3・2国道16号バイパス線代表幅員：22m 整備済がある。	

2 建物の概況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション六ツ川B	
建物の用途	住宅等（総戸数6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	昭和54年8月13日（登記記載）
	経過年数	約46年
	経済的残存耐用年数	約4年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造3階建、延べ373.21m ²	
仕様	屋根：ウレタン防水 外壁：吹付タイル	
設備	集合郵便受、共同視聴用アンテナ、ごみ置場、バイク置場等	
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	ライオンズマンション六ツ川管理組合
	管理方式	自主管理
	管理会社	なし
	管理形態	なし
管理の状態	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	3階 主要開口部の方位：西向き、角住戸		
床 面 積	129.81㎡（登記面積）		
間 取 り 等	5DK+納戸		
バルコニー等	約16㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、畳等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	トイレ、洗面所、浴室、納戸等	
維持管理の状態	普通		
管 理 費 等	管理組合の回答によれば下記のとおり。 令和7年1月19日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	29,330 円	645,260 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年1月24日内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇なし		

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）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	170,000	×1.40	238,000	×896.11	×1.00	$\times \frac{930}{10,000}$	=19,830,000

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 横浜南－17

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 168,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 170,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在する地域は対象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：対象地は規模等で優り、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0％と判定した。

◇共 有 持 分：登記上の持分

② 建物価格（物件２）

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	×129.81	÷0.95	×0.06	=2,460,000

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 46 年、経済的残存耐用年数 4 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 4 年}}{(\text{経過年数 46 年} + \text{経済的残存耐用年数 4 年})} \times (1 - 0.20) = 0.06$$

(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。

番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格 (円)
1	19,830,000	×0.4	場所的利益	= 7,930,000

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。

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	19,830,000	－7,930,000	×0.98	=11,660,000	53.4%
2	2,460,000	+7,930,000		=10,180,000	46.6%
一括価格（合計）				21,840,000	100%

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 (3 階)

位置別補正：1.00 (主要開口部：西向き、角住戸)

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)
220,000	×0.98	×1.00	×129.81	=27,990,000

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）

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 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) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (9.3%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
520,999 (7.1%)	904,940	9.8%	8,957,059 = 8,960,000	0.7658	6,861,568 (92.9%)	= 7,380,000 (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	21,840,000	×1.00	=21,840,000
比準価格	27,990,000	×1.00	=27,990,000
収益価格			7,380,000
調整後の価格			23,470,000

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案分

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

番号	調整後の価格（円）	価格割合	案分後の価格（円）
1	23,470,000	53.4%	= 12,530,000
2		46.6%	= 10,940,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正およ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並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (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	12,530,000	× 1.0	× 0.8			= 10,020,000
2	10,940,000	× 1.0	× 0.8	× 0.91	— 0	= 7,960,000
一括価格(合計)						17,980,000

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に約9%と求めた。

その他の控除(敷金等)：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示：横浜南-17

所 在：横浜市南区六ツ川2丁目3番153

価 格：168,000 円/㎡

位 置：京浜急行本線「弘明寺」駅約1.5 km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：156 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南西側 7.5m 市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%，容積率100%)
準防火地域

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） 68,131,243 円（共有持分1万分の930）

物件2（建物） 5,510,865 円

第7 附属資料の表示

位置図

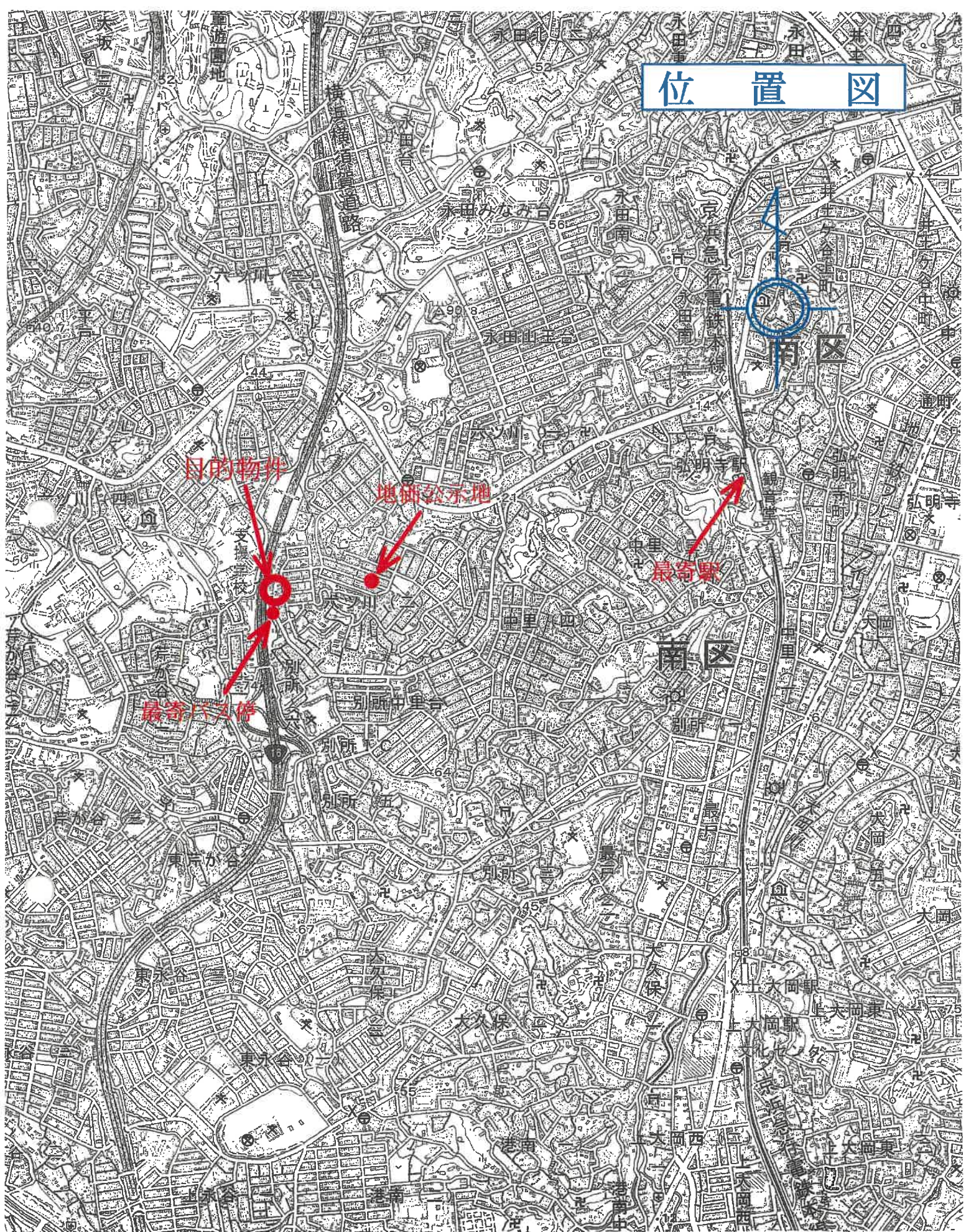
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

建物図面写・各階平面図（A3判からA4判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上

位置図



公 函 写



登記年月日：昭和54年9月12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6年9月13日 東京法務局

제품소개

- 17 -

地圖整理番号: W77991

54.9.12

各階平面圖

家屋番 14-2-17

建物の所在
横浜市南区六ツ川二丁目74-2

專有部分

建物番号 301号

⑪

舟車

專有部份

建築物の存する部分3階

(日調選12)

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

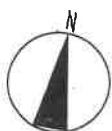
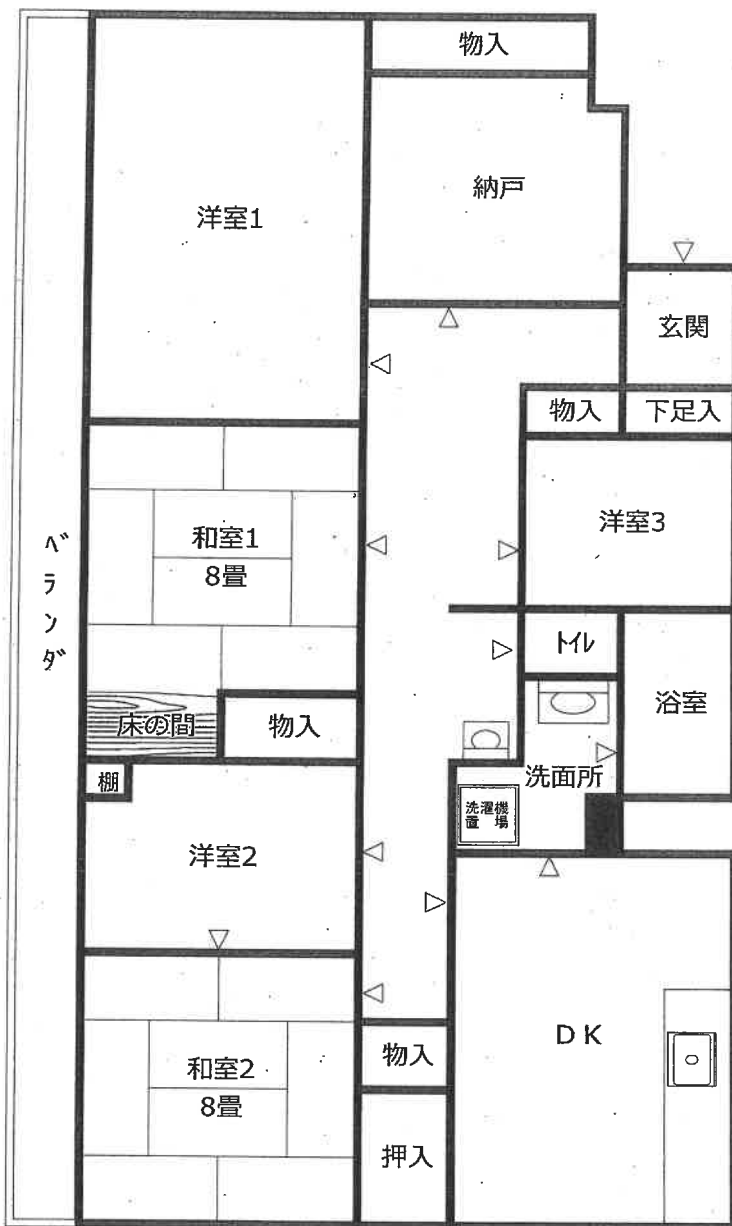
人讀申

縮尺 $\frac{1}{500}$

(日) 日本經濟團體聯合會

70%に縮小

圖 取 間



求 意 見 書

佐 藤 実 殿

令和 7年 7月28日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

別紙物件目録記載の不動産につき、貴職から評価書が提出されていますが、評価時からの経過期間、その後の市場性の変動及び売却を実施したが売却できなかったことを考慮し、従前の売却基準価額を30パーセント減価し、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

なお、不相当、その他の場合は理由欄に、具体的内容及び相当とする価格も記載してください。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 7月 28日

評価人

佐 藤 実

物 件 目 録

1 所 在 横浜市南区六ツ川二丁目
地 番 74番2
地 目 宅地
地 積 896.11平方メートル
共有者 A 持分10000分の930

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区六ツ川二丁目74番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 117.93平方メートル
2階 122.53平方メートル
3階 132.75平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六ツ川二丁目74番2の17
建物の名称 B-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 129.81平方メートル
所有者 A



(別紙)

[illegible]