令和　７年（ケ）第　　７７号

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 場　所	令和　７年１１月１８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１２月　１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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	20,120,000 16,096,000		4,024,000	79,517	17,039
備考	敷地部分の固定資産税・都市計画税は不明				

令和　７年（ケ）第　　７７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市西区楠町７番地１

建物の名称　　シルエタワーヨコハマ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　楠町７番１の９０１

建物の名称　　９０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　４２．３５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　横浜市西区楠町７番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２４１９．６３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　１２６万２９６８分の４６４７

令和　7年（ケ）第　　77号

物　件　明　細　書

令和　7年　8月　6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】
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
なし

《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。

令和　７年（ケ）第　　７７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市西区楠町７番地１

建物の名称　　シルエタワーヨコハマ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　楠町７番１の９０１

建物の名称　　９０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　４２．３５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　横浜市西区楠町７番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２４１９．６３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　１２６万２９６８分の４６４７

令和７年(ケ)第７７号
令和７年４月２５日受理
令和７年５月３０日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官　青　木　清　二

（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　７年（ケ）第　　７７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市西区楠町７番地１

建物の名称　　シルエタワーヨコハマ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　楠町７番１の９０１

建物の名称　　９０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　４２．３５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　横浜市西区楠町７番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２４１９．６３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　１２６万２９６８分の４６４７

（区分所有建物用１）

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 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	横浜開港法律事務所　電話　（　）
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　令和　年（　）第　号 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 7 年 (ケ・ヌ) 第 77 号　　所有者 (　　)
担当執行官 青 木 清 二

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に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 5 月 7 日現在　(滞納なし)

☑管理費	月額	10,100	円	□滞納額	円
☑修繕積立金	月額	12,180	円	□滞納額	円
□	月額		円	□滞納額	円
□	月額		円	□滞納額	円
□損害金	年		%	□金額	円

□滞納期間　　年　月分 ～　　年　月分

不法行為に基づく損害賠償及び規約に基づく違約金としての弁護士費用 242万6160円 及び年3%の遅延損害金

2　上記1以外の特定承継人に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，特定承継人に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 (抜粋部分)　□議事録　☑確定判決

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	1　物件１は、私が住居として使用しています。 2　雨漏り、水漏れはありませんが、浴室など数箇所の照明が点かず、給湯器が壊れてお湯が出ません。そのため、浴室も使っていません。トイレは使えます。 3　ペットは飼っていません。 4　室内の調査は、在宅可能な５月１８日にしてください。

（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　物件１の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。

2　立入調査時、各室に相当量の空きペットボトル、段ボール等の動産が存在するため、床や内壁の状況を子細に確認できなかったが、キッチン、浴室、トイレ等の内壁に汚れが見られた。

3　物件１の占有関係については、室内の状況及び関係人の陳述から、所有者が居宅として占有しているものと認めた。

4　評価人の調査によると、本マンション敷地は、北西側で県道に、北東側、南東側及び南西側で市道にそれぞれ接している。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年4月30日（水） 9：10 ― 9：30	目的物件所在地	所有者と面談、照会書手交、外観調査
7年5月2日（金） ：　―　：	執行官室	マンション管理組合管理者代理人弁護士事務所へ照会書ファックス（5月7日回答書受領）
7年5月13日（火） 10：15 ― 10：25	横浜地方法務局	隣接道路部分の土地登記事項要約書等受領
7年5月18日（日） 15：00 ― 15：25	目的物件所在地	所有者と面談、立入調査（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。

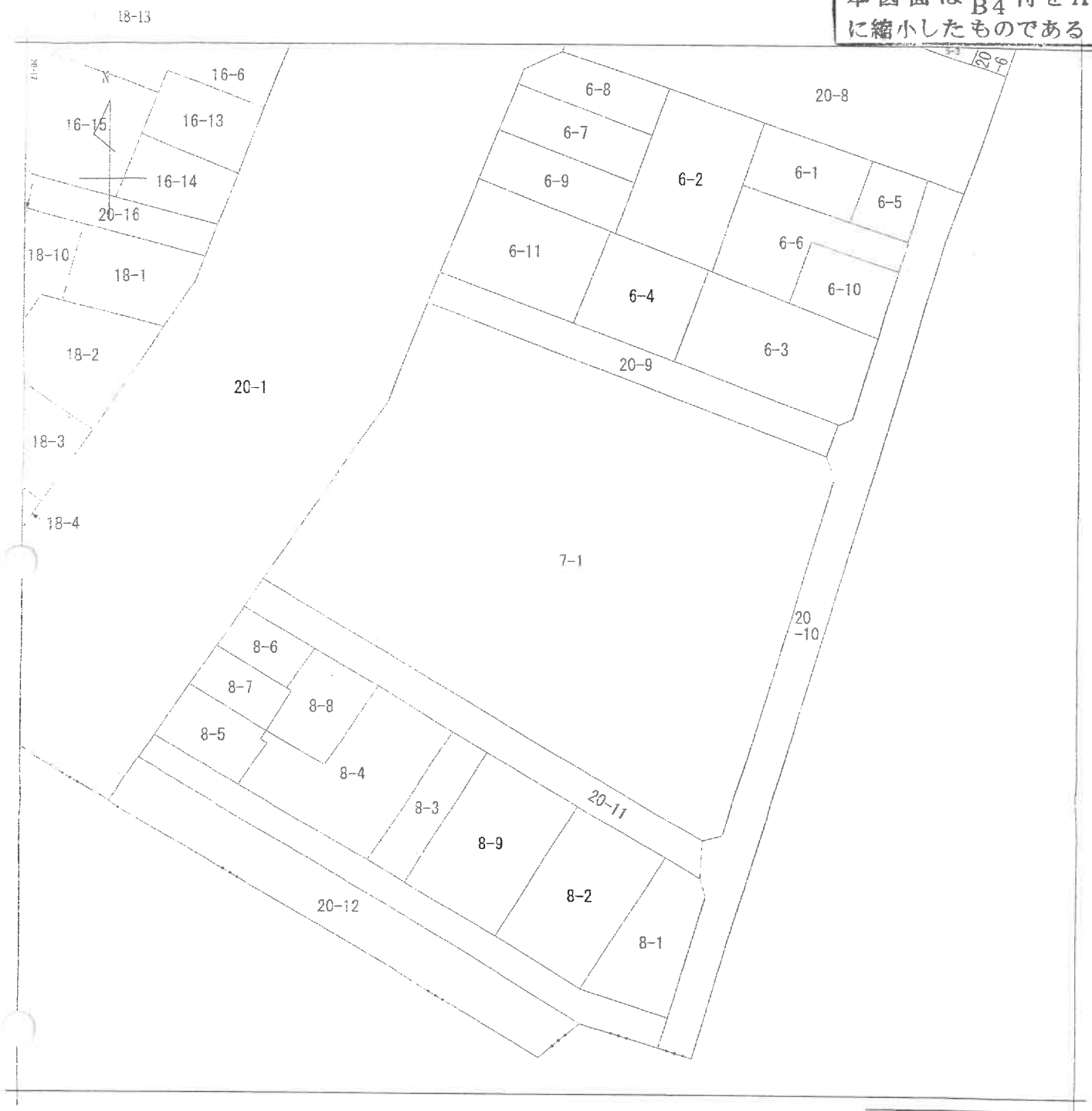
■　令和７年５月１８日

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/B4判をA4判に縮小したものである



（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。

請求部分	所在	横浜市西区楠町				地番	7番1	
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日（原図）		補記事項		

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2月25日
横浜地方法務局
登記官 （ 7 枚目） [redacted]

請求番号：11-1
(1/1)

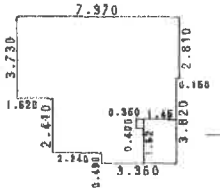
登記年月日：平成14年5月2日

各階平面図

306459

家屋番号	楠町7番1の901
建物の所在	横浜市西区楠町7番地1

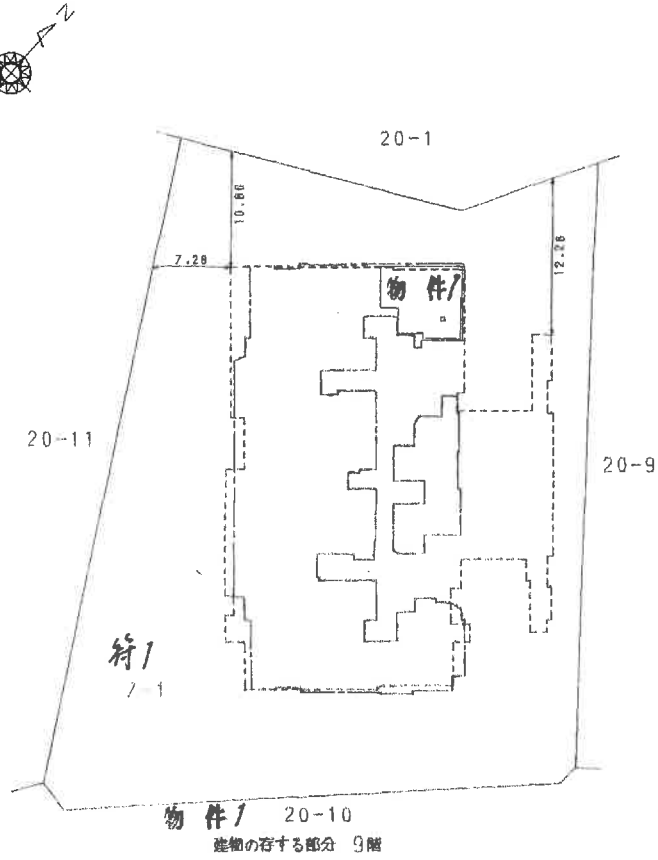
建物図面



求積表

1.620	×	3.730	=	6.0426
5.750	×	2.810	=	16.1575
5.600	×	3.330	=	18.6480
3.360	×	0.490	=	1.6464
0.350	×	0.400	=	-0.1400
		計		42.3545

床面積　42.35 ㎡



←○は撮影位置及び方向

作製者	土地家屋 [redacted] 年 4 月 4 日作製)	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものである
平成壱四年五月弐日　登記

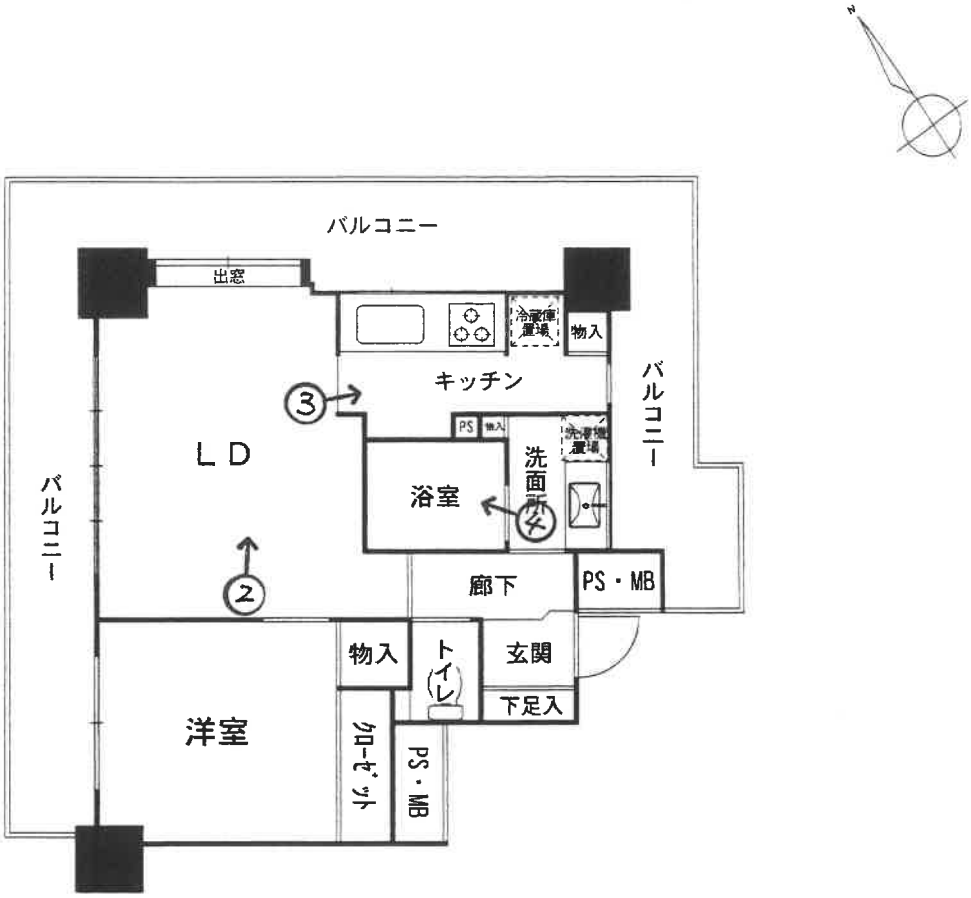
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月25日　横浜地方法務局　登記官

（8枚目）

[redacted]

間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向

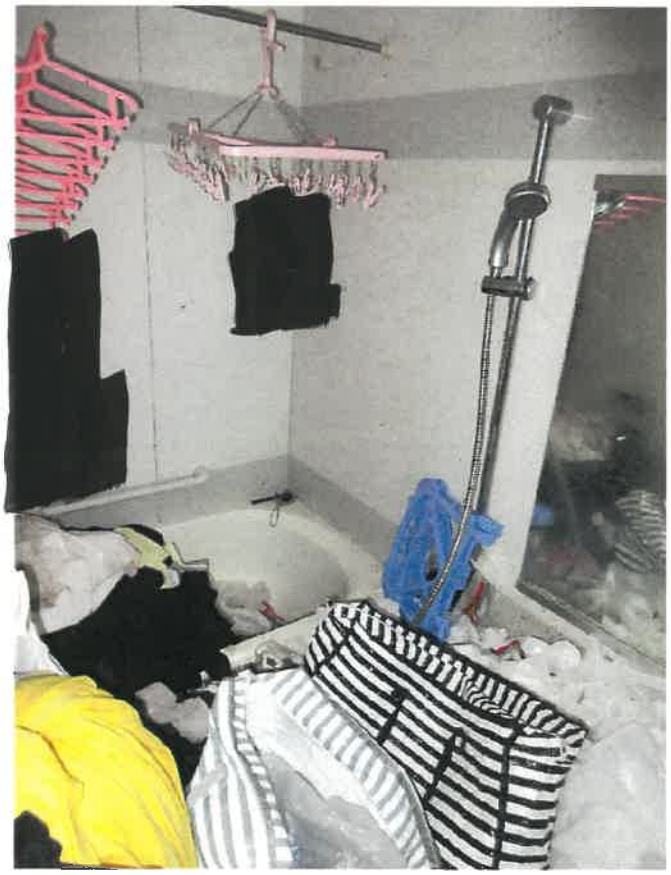


①　　物件１を含む一棟の建物

②

③

④



令和7年（ケ）第77号
令和7年5月18日　現地調査
令和7年6月8日　評　　価

横浜地方裁判所

評　価　書

評価人　不動産鑑定士
栗山　亮　　印

第1　評価額

物件番号	評　　価　　額
1	金 20,120,000　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、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		

*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　　横浜市西区楠町７番地１

建物の名称　　シルエタワーヨコハマ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　楠町７番１の９０１

建物の名称　　９０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　９階部分　４２．３５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　横浜市西区楠町７番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２４１９．６３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　１２６万２９６８分の４６４７

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）

位置・交通	ＪＲ東海道本線「横浜」駅の西方約1km（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	店舗、事務所、共同住宅が混在する商業地域	
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	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	500%　南東側一部：400％
	防火規制	防火地域
	その他の規制	第7種高度地区
画地条件	地積	2,419.63㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口　約45m　、奥行　約60m
	地勢	道路とほぼ等高に接面し、敷地内はほぼ平坦である。
接面道路の状況	北西側にて、幅員約27mの舗装県道（建築基準法第42条1項）に約40m接面 北東側にて、幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約56m接面 南東側にて、幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約45m接面 南西側にて、幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約60m接面	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1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	1,262,968 分の　4,647
特記事項	◇防火地域、耐火建築物のため、建蔽率は100％となる。 ◇容積率は、北西側が500％、南東側が400％に指定されている。 2つの容積率の加重平均及び横浜市市街地環境設計制度による割増を踏まえた容積率の限度は568.41％である（建築計画概要書、分譲時パンフレットによる）。 ◇登記簿上の土地地積に対する建物延床面積の割合は約683.0％であるが、建築基準法上の容積対象外面積を考慮すると上記割増容積率の範囲内と判断される。 ◇北西側県道は都市計画道路（3･3･10環状1号線）であり、整備済みである。 ◇本件土地は、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	シルエタワーヨコハマ	
建物の用途	住宅等（総戸数182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14年3月25日　(登記記載)
	経過年数	約24年
	経済的残存耐用年数	約36年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート地下1階付26階建 延べ 16,525.17㎡	
仕様	屋根：陸屋根（露出断熱アスファルト防水） 外壁：吹付タイル、50角タイル貼 その他　:なし	
設備等	エレベーター（2基）、集合郵便受、宅配ロッカー、オートロック、ＴＶ共視聴設備、ゴミ置場、駐車場、自転車置場、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	あり
	管理方式	全部委託
	管理会社	株式会社大京アステージ
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	課税上登記共用部分あり	

(2) 専有部分の概要

<table>
<tr><td>構造</td><td colspan="3">鉄筋コンクリート造 1階建</td></tr>
<tr><td>位置</td><td colspan="3">9階　(901号室)
主要開口部の方位：北西向き　角部屋</td></tr>
<tr><td>床面積</td><td colspan="3">42.35㎡　(登記面積)</td></tr>
<tr><td>間取り</td><td colspan="3">1LDK</td></tr>
<tr><td>バルコニー等</td><td colspan="3">26.12㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="4">仕様</td><td>天井</td><td colspan="2">ビニールクロス貼等</td></tr>
<tr><td>床</td><td colspan="2">フローリング貼、塩ビシート等</td></tr>
<tr><td>内壁</td><td colspan="2">ビニールクロス貼等</td></tr>
<tr><td>設備</td><td colspan="2">ユニットバス、トイレ、システムキッチン等</td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td colspan="3">劣る</td></tr>
<tr><td rowspan="5">管理費等</td><td colspan="3">管理組合管理者代理人の回答によれば下記のとおり
令和　7　年　5　月　7　日　現在</td></tr>
<tr><td></td><td>月額</td><td>滞納額</td></tr>
<tr><td>管理費</td><td>10,100円</td><td>0円</td></tr>
<tr><td>修繕積立金</td><td>12,180円</td><td>0円</td></tr>
<tr><td>備考</td><td colspan="2">不法行為に基づく損害賠償及び規約に基づく違約金としての弁護士費用242万6160円及び年3％の遅延損害金がある。</td></tr>
<tr><td>専有部分の利用状況等</td><td colspan="3">令和7年5月18日：内部立入調査
建物所有者が占有している。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="3">◇雨漏り、水漏れはないとのことである。
◇給湯器が壊れており、お湯が出ないとのことである。
◇室内には、空きペットボトルや段ボール等の動産が多数置かれており、床や内壁の状況を確認することが出来なかった。
◇全体的に汚損の状況が顕著であった。</td></tr>
</table>

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)
400,000	× 42.35	÷ 0.70	× 0.42	＝ 10,160,000

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 24年 、 経済的残存耐用年数 36年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} \quad \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 36\text{年}}{(\text{経過年数 } 24\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 36\text{年})} \times (1 - 0.3) = 0.42$$

(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)
1,020,000	× 1.27	1,300,000	× 2,419.63	× 1.00	× 4,647 / 1,262,968	= 11,570,000

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。

公示地　　横浜西5-10

$$\underset{\text{公示地価格}}{960{,}000\text{円/㎡}} \times \underset{\text{時点修正}}{\frac{106}{100}} \times \underset{\text{標準化補正}}{\frac{100}{100}} \times \underset{\text{地域格差}}{\frac{100}{100}} = \underset{\text{標準画地価格}}{1{,}020{,}000\text{円/㎡}}$$

◇ 時点修正　：令和7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：公示地は、標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差　：公示地の所在する地域は、対象地域に比べ、接近条件、街路条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記のとおり

個別格差　：四方路、マンション適地等で優り、総合格差で上記のとおり

地積：登記数量

建付減価：建付減価率　0%　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）
10,160,000	＋ 11,570,000	× 0.98	＝ 21,300,000

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 ： 1.03 （ 9階部分） 901号室

位置別補正 ： 0.95 （北西向き、角部屋）

その他補正 ： 1.00 （眺望）

相乗積 1.03 × 0.95 × 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）
920,000	× 0.98	× 0.90	× 42.35	＝ 34,360,000

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 ：室内の汚損状況等を考慮し、-10％と査定した。

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	正味復帰価格の現価					ＤＣＦ法による価格
	４年目期首有効純収益	最終還元利回り	３年目期末復帰価格	複利現価率	正味復帰価格の現価	
(円)	(円)		(円)	※2	(円)	(円)
ア	イ	ウ	イ÷ウ×（1-0.03）※1 エ	（ 5.2% ） オ	エ×オ カ	ア＋カ キ
2,880,357 （ 13.3% ）	1,280,640	5.7%	21,793,347 ＝ 21,790,000	0.8589	18,715,431 (86.7%)	＝ 21,600,000 (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複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

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。目的物件はワンルームタイプのマンションであり、マンション取引も多く見られることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、積算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　:10　比準価格　:　50　収益価格　:　40

	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	21,300,000	×　1.0	＝　21,300,000
比準価格	34,360,000	×　1.0	＝　34,360,000
収益価格			21,600,000
調整後の価格			27,950,000

占有減価修正　　:必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格（円）	市場性修正率	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）
27,950,000	×　0.9	×　0.8	×　1.00	－　0	＝　20,120,000

市場性修正　:　室内の床や内壁の状況を十分に確認できず、汚損状況の把握が困難であることなどを考慮し、市場性修正率を-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　:　不要と判定した。

その他の控除(敷金等)　:　不要と判定した。

第6　参考価格資料

1　公　示　地：横浜西5-10

所　　在：横浜市西区楠町18番3

価　　格：960,000円/㎡

位　　置：ＪＲ東海道本線「横浜」駅　1.1km

価格時点：令和 7 年 1 月 1 日

地　　積：145㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：南東側27.0m市道

用途指定等：商業地域、防火地域

（建蔽率　80%　、　容積率　500%）

地域の概要：店舗、事務所、共同住宅が混在する商業地域

2　固定資産税評価額　（令和 7 年度 ）

物件1（建物）　5,679,816円

符号1（土地）　1,249,346,914円（敷地権の割合　1,262,968分の　4,647　）

第7　附属資料の表示

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写　（Ａ３判からＡ４判へ縮小）

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000
最寄駅
公示地
目的物件
三ツ沢下町駅
三ツ沢東町
三ツ沢南町
松ケ丘
沢渡
三ツ沢線
北軽井沢
南軽井沢
宮ケ谷
楠町
浅間台
浅間町
岡野
南幸
北幸
平沼
西平沼町
南浅間町
高島台
台町
鶴屋町
横浜駅
横浜駅東口
戸部駅
戸部本町
平沼橋駅
地下鉄ブルーライン
三ツ沢線
株式会社マップル スーパーマップル・デジタル24 （地図使用承認©マップル第6-270号）

公図(写)

縮尺 1/500

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

地番

登記年月日：平成14年5月2日

建物図面・各階平面図（写）

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

建物図面

家屋番号	楠町7番1の901
建物の所在	横浜市西区楠町７番地１

各階平面図

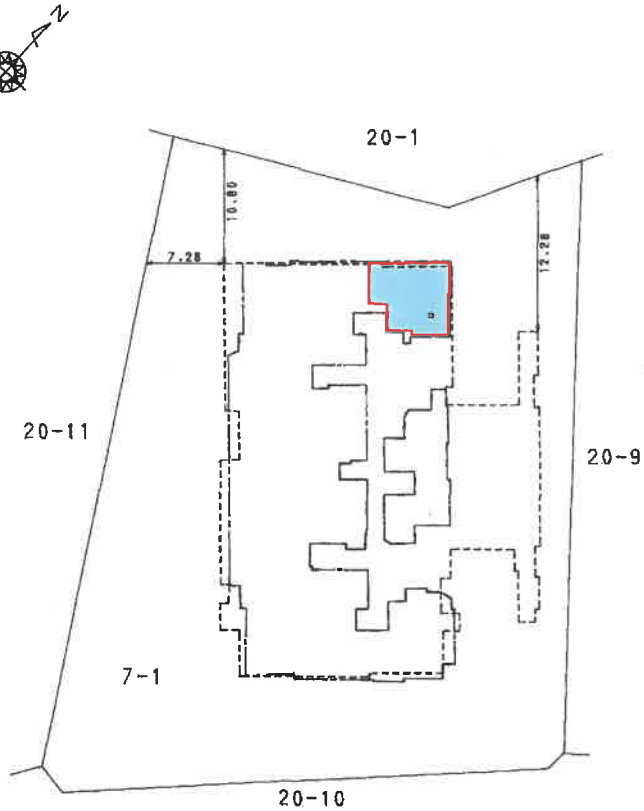
306459

求積表

1.620	×	3.730	=	6.0426
5.750	×	2.810	=	16.1575
5.600	×	3.330	=	18.6480
3.360	×	0.490	=	1.6464
0.350	×	0.400	=	-0.1400
		計		42.3545

床面積　42.35 ㎡

物件１　専有部分



建物の存する部分　9階

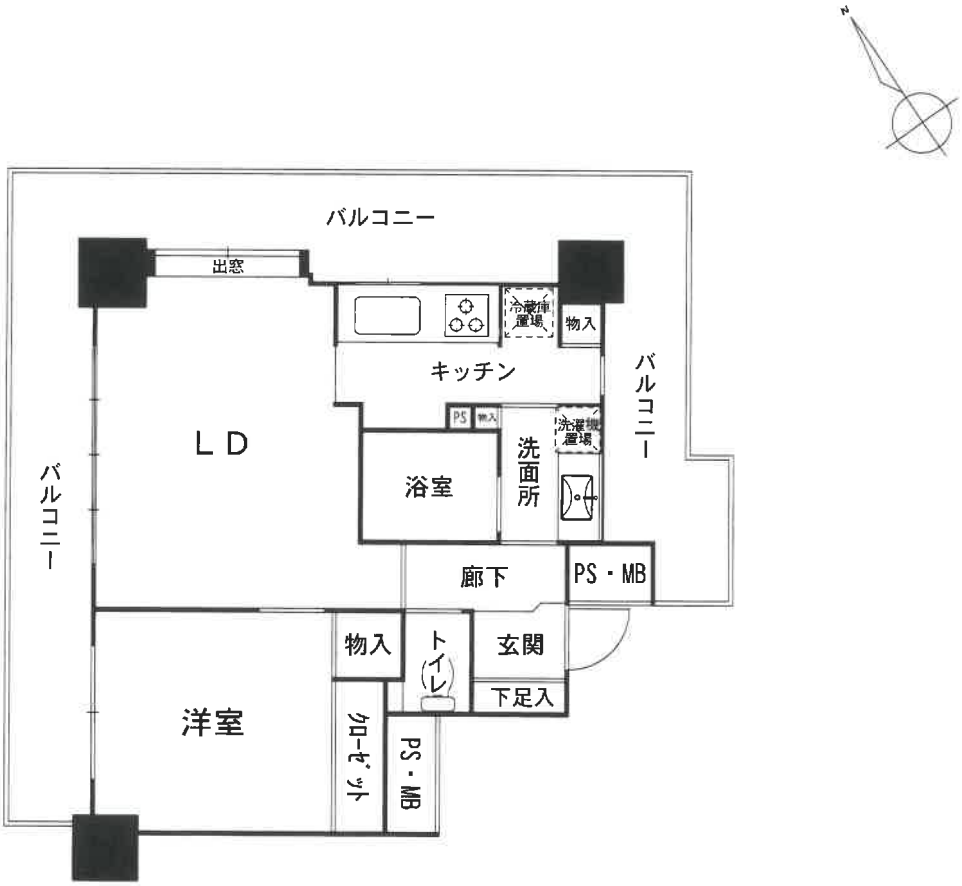
作製者	[redacted]	年 4 月 4 日作製)	縮尺	1/250	
申請人	[redacted]		縮尺	1/500	

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２月25日　横浜地方法務局　登記官 [redacted]

請求番号：11-2

間 取 図



令和７年（ケ）第７７号