

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 30 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 12 月 2 日から 令和 7 年 12 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 16 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 8 年 1 月 6 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 12 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 22 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 30 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	15,610,000 12,488,000		3,122,000	77,089	16,519
			</		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区柴町 3 6 3 番地

建物の名称 サウスウイング金沢 5 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柴町 3 6 3 番 5 の 5 0 2

建物の名称 5 - 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 7 3 . 8 4 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 横浜市金沢区柴町 3 6 3 番

地 目 宅地

地 積 9 9 9 9 . 5 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 1 0 万分の 7 4 9

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2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。滞納管理費等について、本件競売手続において管理組合から配当要求がなされている。

《 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 横浜市金沢区柴町 3 6 3 番地

建物の名称 サウスウイング金沢 5 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柴町 3 6 3 番 5 の 5 0 2

建物の名称 5 - 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 7 3 . 8 4 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 横浜市金沢区柴町 3 6 3 番

地 目 宅地

地 積 9 9 9 9 . 5 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 1 0 万分の 7 4 9

令和7年(ヌ)第53号
令和7年 5月21日受理
令和7年 7月 7日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 森田政章

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区柴町 3 6 3 番地

建物の名称 サウスウイング金沢 5 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柴町 3 6 3 番 5 の 5 0 2

建物の名称 5-5 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 7 3. 8 4 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 横浜市金沢区柴町 3 6 3 番

地 目 宅地

地 積 9 9 9 9. 5 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 1 0 万分の 7 4 9



(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 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ横浜支店	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ ほぼ建物図面 (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	

(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)

横浜地方裁判所

執行官 森田 政章 様

管理費等に関する回答書

1. 事件番号

令和7年(ヌ)第53号

2. 建物名称、部屋番号、所有者名

建物名称 サウスウイング金沢住宅管理組合

部屋番号 502号室

所有者

3. 管理費等月額および滞納額

	月 額	滞納額 (滞納あり・なし)
管 理 費	9,400 円	84,600 円
修繕積立金	9,500 円	85,800 円
自転車置場	200 円	2,400 円
	円	円
	円	円
合 計	19,100 円	172,800 円

※月額・滞納額ともに 令和7年6月11日 現在

滞納期間 : 別紙参照

支払方法 : 口座振替は前月27日に、翌月分の管理費等を引落す。

4. 特記事項

上記管理費等については今後も毎月発生し、それに伴い滞納額も増加します。
修繕積立金は令和6年9月分(300円)が未入金です。

組合コード：4880
組合名：サウスウイング金沢住宅

棟部屋 組合員名

05 0502 30827701

* * * 未収金明細書 (部屋指定・金 資 目) * * * 作成日 令和 7年 6月 14日 1頁

【 令和 7年 6月 14日 現在 】

* 預り駐車料・保証金は組合の債権ではありません *

該当月	内訳計	内 訳			その他
		管理費	修繕積立金	自転車置場	
R06-09	300	0	300	0	0
R06-10	18900	9400	9500	0	0
R06-11	18900	9400	9500	0	0
R06-12	18900	9400	9500	0	0
R07-01	21300	9400	9500	2400	0
R07-02	18900	9400	9500	0	0
R07-03	18900	9400	9500	0	0
R07-04	18900	9400	9500	0	0
R07-05	18900	9400	9500	0	0
R07-06	18900	9400	9500	0	0
組合員計	172800	84600	85800	2400	0

* * * 組 合 計 * * *
 * * * 管理費 * * * 84,600
 * * * 修繕積立金 * * * 85,800
 * * * 自転車置場 * * * 2,400
 * * * その他 * * * 0
 * * * 合 計 * * * 172,800

一般会計合計
特別修繕会計合計

87,000
85,800

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(■B(債務者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		令和 年 月 日	
最初の	契約日	令和 年 月 日	
契約等	期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 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 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (令和 年 月分から令和 年 月分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 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	

(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
■ B (債務者)	・ 物件1建物には、妻であるAとその家族が居住しています。 ・ 私は、物件1建物から退去し、別の場所に住んでいます。物件1建物内に、私の動産類は、洋服が少し残っているくらいで、ほとんど持ち出しています。 ・ 私と妻との間では、物件1建物の使用に関し、契約や金銭のやりとりはありません。家計も別になっています。妻とは、離婚協議中ですが、私がここに戻ることはありません。よって、物件1建物は、妻の管理占有下にあると考えていいと思います。 ・ 物件1建物には、最近まで、荷物の持ち出しで、出入りすることがあり、執行官と最初に会った日は、私がコロナになり、家族に看病してもらっていた時でした。物件1建物の立入調査には、妻の了解を得て私が立ち会います。 ・ 物件1建物の不具合箇所は、トイレの配管から水漏れがあります。 ・ ペットの飼育は禁止されており、飼っていません。 ・ 洋室(2)は、子が病気で寝ているので、立ち入りを遠慮していただくようお願いします。

執行官の意見
・ 目的物件の状況は、建物図面、間取見取図及び写真のとおりである。室内には、屋根裏収納があるが、天井高などから床面積に算入しない。また、関係人の陳述にあるとおり、洋室(2)の立ち入りを控えたため、確認ができず、間取見取図は、現況と異なる可能性がある。 ・ 物件1建物には、使用に伴う経年劣化が認められる。 ・ 物件1建物の占有関係は、初回臨場時、Bが在室していたことなどから、Bの占有下にあるのではないかという若干の疑義があるが、住民票上、Bは物件1建物から転出していること及びそれに沿うBの陳述、その他、物件1建物の状況から、AとBとの間では世帯分離がされていると考えられることから、Aの独立の占有を認め、その占有権原は、使用借権と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 5月22日(木) 18:00-18:15	目的物件所在地	債務者と面談 通知書交付 外観調査 写真撮影
令和7年 6月 5日(木)	F A X	マンション管理会社に管理費等照会書送信 (後日回答書受領)
令和7年 6月 6日(金) 16:10-16:15	横浜市中区役所	住民票交付申請
令和7年 6月 9日(月) 11:02-11:04	電話聴取	債務者から事情聴取
令和7年 6月13日(金) 12:17-12:18	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請
令和7年 6月20日(金) 14:40-14:45	横浜市中区役所	住民票交付申請
令和7年 7月 1日(火) 9:55-10:15	目的物件所在地	債務者と面談 立入調査〔評価人同行〕 写真撮影
(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

367-1 N

368(2/2)

371

368

363(2/2)

369

371

368

370-1

370-3

370-2

370-2

372-1

372-1

372-1

361

361

361

(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。

地番区画見地
柴町

請求部	所在	横浜市金沢区柴町			地番	363番		
出縮力尺	1/500	精度区分		座標系 番号又は 注記号	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	昭和59年11月			備付年月日 (原図)	昭和59年12月10日		補記事項	

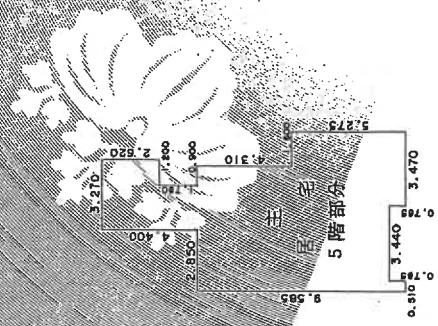
登記年月日：平成12年12月20日

437587

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	安町363 5-502
建物の所在	横浜市金沢区柴町363番地



求積表 (5階部分)

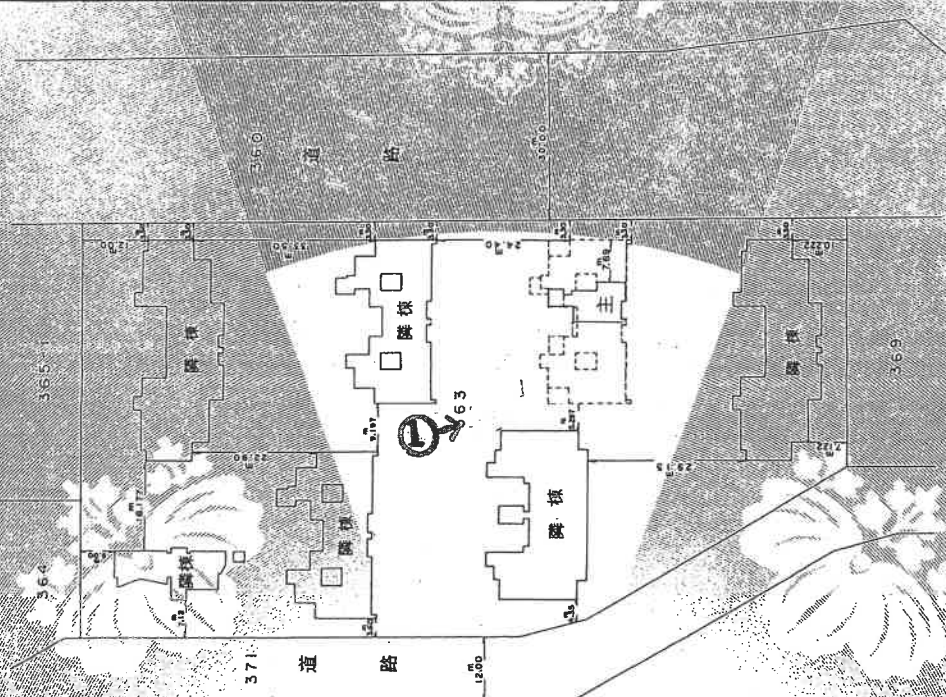
2.620 X 3.270	=	8.567400
1.780 X 2.070	=	3.684600
4.310 X 5.820	=	25.084200
4.510 X 7.420	=	33.464200
0.765 X 0.510	=	0.390150
0.765 X 3.470	=	2.654550
合計		73.845100

床面積 73.84㎡

単位=M

A4判に縮小

○印、写真撮影位置・方向を示す。



建物の存する部分 5階
サウスウイング金沢5号棟502

(日加納)

縮尺	1/1000
----	--------

申請人	
-----	--

縮尺	1/250
----	-------

作製	
----	--

作製者	
-----	--

(日加納12)

これは図面に記録されている内容を証明する図面である。

(横浜地方法務局金沢出張所蔵)

令和7年3月6日

横浜地方法務局

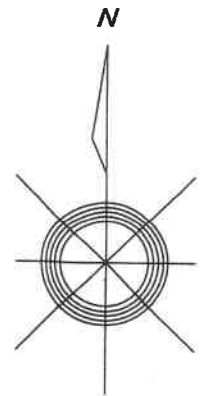
登記簿

(10枚目)

問取見取図

←○は写真撮影位置・方向

令和7年(又)第53号



(11枚目)

①受命物件 1 を含む一棟の建物の外観



②



③



④



⑤





令和 7 年 (又) 第 5 3 号
令和 7 年 7 月 1 日 現地調査
令和 7 年 7 月 1 0 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 5 , 6 1 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 横浜市金沢区柴町 3 6 3 番地

建物の名称 サウスウイング金沢 5 号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 柴町 3 6 3 番 5 の 5 0 2

建物の名称 5－5 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 7 3 . 8 4 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 横浜市金沢区柴町 3 6 3 番

地 目 宅地

地 積 9 9 9 9 . 5 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 1 0 万分の 7 4 9

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	金沢シーサイドライン「八景島」駅の北東方約400m(道路距離)	
付 近 の 状 況	中層の集合住宅が建ち並ぶ住宅団地。	
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種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第3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	9999.59m ² やや不整形 間口約140m、奥行最長約77m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	西側幅員約12m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約140m接面している。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む1号棟から6号棟の建物及び集会所、駐車場等の敷地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	10万分の749
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	サウスウイング金沢5号棟	
建物の用途	住宅（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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成1年11月16日（登記記載） 約36年 約14年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下1階付5階建、 延べ1933.09㎡	
仕様	屋根：アスファルト露出防水 外壁：タイル貼（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、 共同視聴用アンテナ等	
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 株式会社大京アステージ 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	5階（5-502号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	73.84㎡（登記面積）		
間 取 り	3DK		
バルコニー等	あ り … 約16.10㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス、杉柾化粧ボード等	
	床	フローリング、カーペット、ビニールシート、畳等	
	内 壁	ビニールクロス等	
	設 備	キッチン、トイレ、浴室、洗面所、押入等	
	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11日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	9,400 円	84,600 円
	修繕積立金	9,500 円	85,800 円
	そ の 他	自転車置場 200 円	2,400 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年7月1日：内部立入調査 Bの妻Aと子が居宅として占有している。 BはAと離婚協議中で、家計も別であり、Bが本件専有部分に戻ることは無く、BとAの間で家賃の授受もないことからAの占有権原は使用借権として評価する。		
特 記 事 項	・洋室（2）の立ち入りができず、間取見取図は現況と異なる可能性がある。 ・天井高が低く床面積に算入されない屋根裏収納がある。 ・使用に伴う汚れや傷（フローリングの表面の剥がれ）等の経年劣化が見られる。 ・エレベーターは4階止まりで、5階へは階段での昇降となる。 ・Bは、室内でのペットの飼育が無いこと、改築はしていないことを述べている。 ・トイレの配管から水漏れがある。		

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	×73.84	÷0.80	×0.22	= 5,080,000

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 36 年、経済的残存耐用年数 14 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 14 年}}{(\text{経過年数 36 年} + \text{経済的残存耐用年数 14 年})} \times (1 - 0.2) = 0.22$$

(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)
153,000	× 0.97	148,000	× 9999.59	× 1.00	× $\frac{749}{100000}$	= 11,080,000

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。

地価調査地 金沢（県）－ 7

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 167,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} = 153,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：形状等で劣り、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）
（ 5,080,000	+ 11,080,000 ）	× 1.02	= 16,480,000

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：1.02(5階)

位置別補正：1.00(中間住戸)

その他補正：1.00

相 乗 積 $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$

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)
327,000	× 1.02	× 0.95	× 73.84	= 23,400,000

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 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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
2,258,227 (15.9%)	1,259,200	8.2 %	14,895,415 = 14,900,000	0.8005	11,927,450 (84.1%)	= 14,190,000 (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	16,480,000	× 1.00	= 16,480,000
比準価格	23,400,000	× 1.00	= 23,400,000
収益価格	14,190,000		
調整後の価格			19,710,000

占有減価修正：減価不要と判定。

(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)
19,710,000	×1.00	× 0.80	× 0.99	—	= 15,610,000

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、本件配当要求債権を考慮して、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎として1%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：金沢（県）－7

所 在：横浜市金沢区柴町 381 番 3

価 格：167,000 円/㎡

位 置：金沢シーサイドライン「海の公園柴口」駅 約 850m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：290 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南 6.5m 市道

用 途 指 定 等：第 1 種中高層住居専用地域(建蔽率 60%，容積率 150%)、
準防火地域、高度地区

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅、アパートが混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（建物） 5, 5 0 6, 3 7 2 円

符号 1（土地） 8 8 8, 0 6 3, 5 8 7 円

（符号 1 の敷地権割合は 10 万分の 749）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

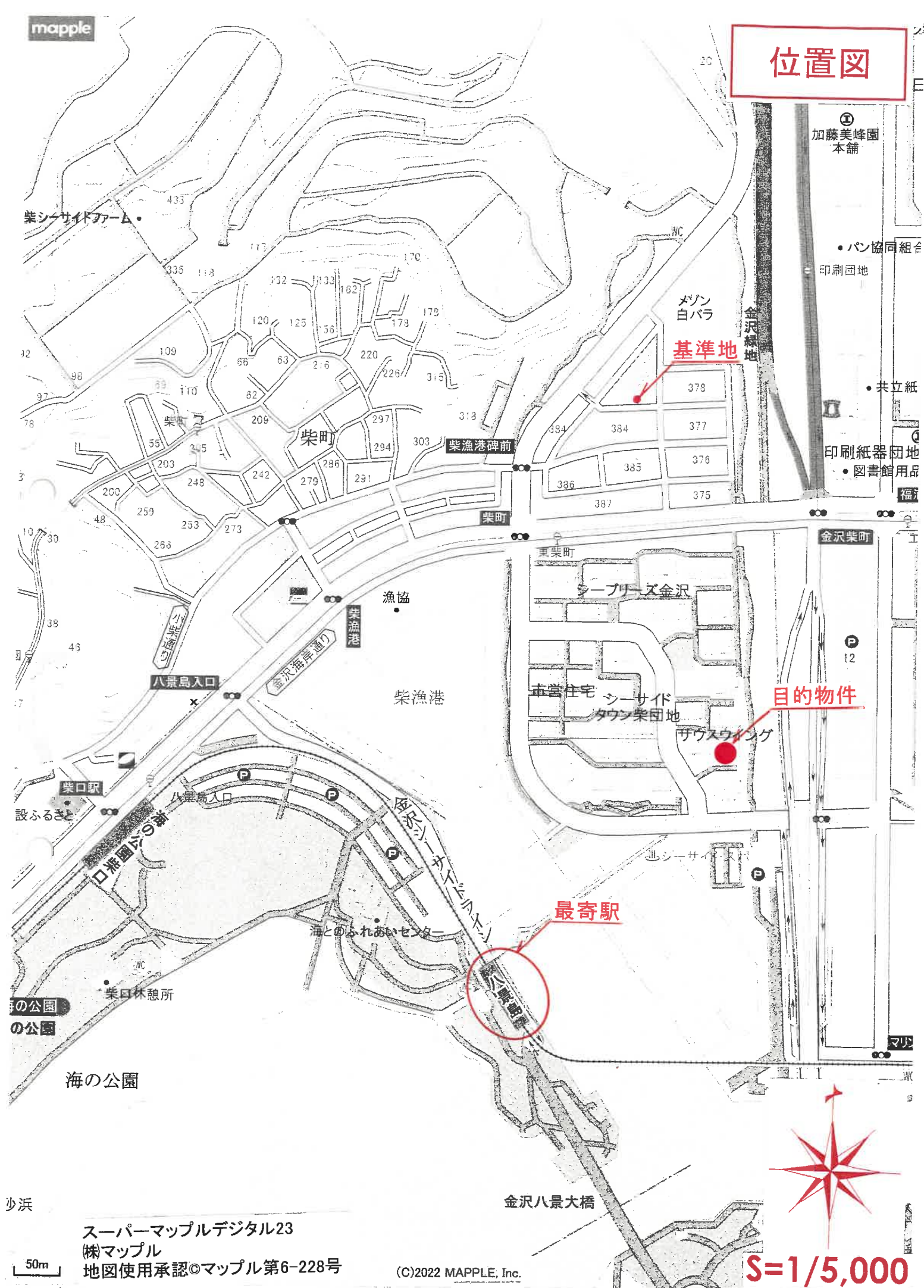
地積測量図写

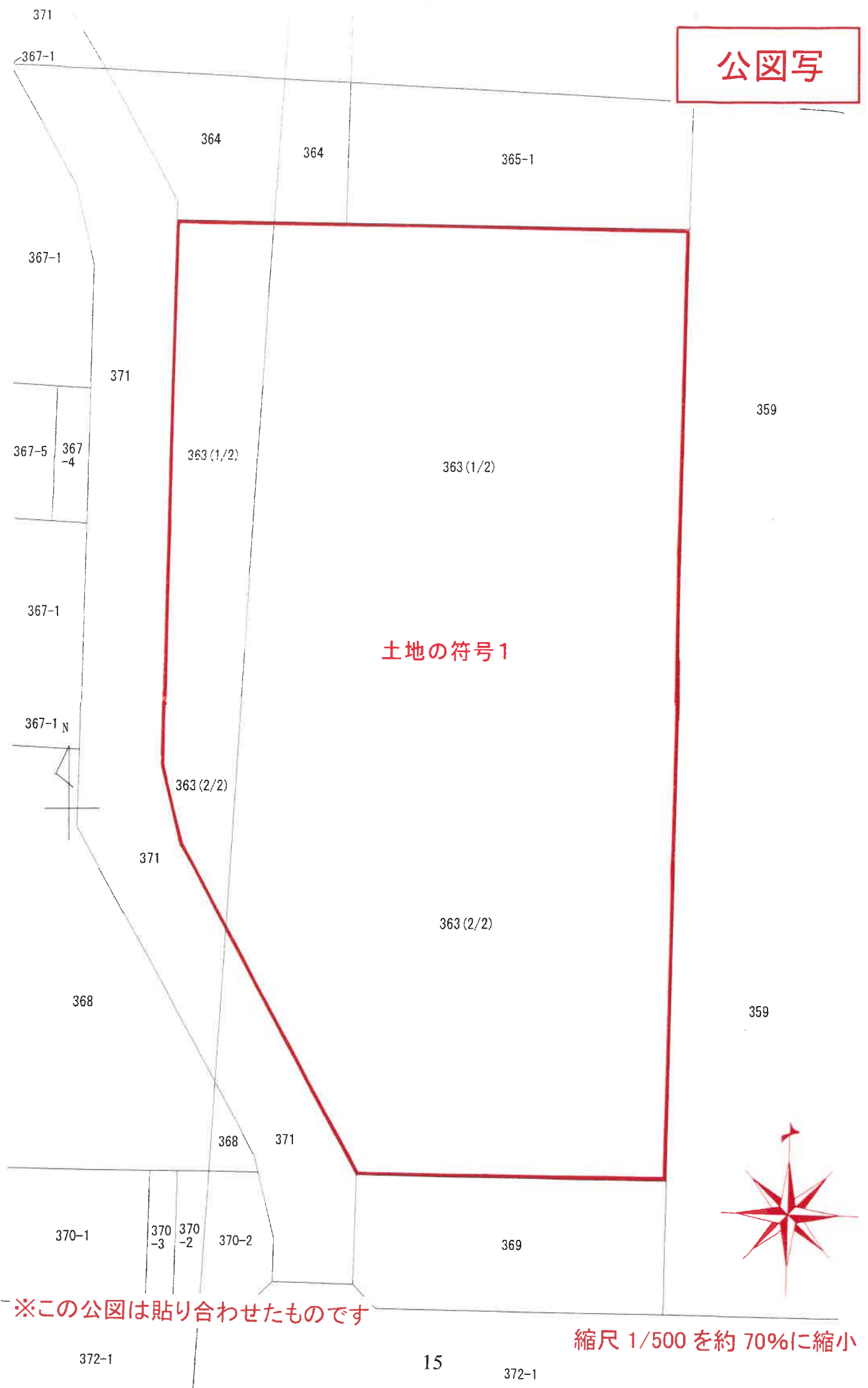
建物図面写・各階平面図

建物間取図

以 上

位置図



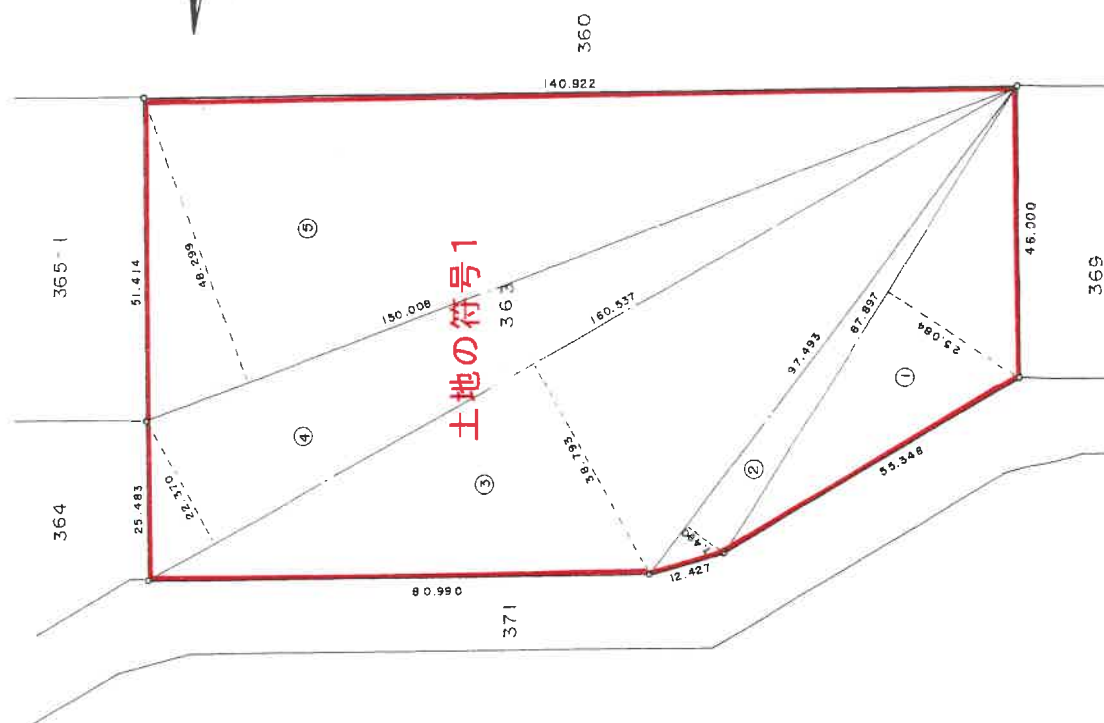


橫濱市金沢区柴町

地番

土地の所在

2/21



土地の符号1

表
積
求

363 -

1	87.897	x	25.084	=	2204.808348
2	97.493	x	7.490	=	730.222570
3	160.537	x	38.793	=	6227.711841
4	160.537	x	22.370	=	3591.212690
5	150.008	x	48.299	=	7245.236392
			TOTAL	=	19999.191841
			1/2	=	9999.5959205
			Menseki	=	9999.59

原図より81%に縮小

作者製

昭和59年12月7日作製)

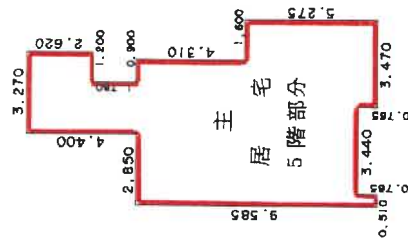
人請申

$$\frac{1}{1000}$$

(三) 三唱丁丑年

家屋番号	柴町 3-5-502
------	------------

横濱市金沢区柴町363番地



求積表 (5階部分)

2,620	X	3,270	=	8,567,400
1,780	X	2,070	=	3,684,600
4,310	X	5,820	=	25,084,200
4,510	X	7,420	=	33,464,200
0,765	X	0,510	=	0,390,150
0,765	X	3,470	=	2,654,550

合計	73.845100
床面積	73.84 m ²

單位—M

原図より81%に縮小

サウスウイング金沢5号棟502
建物の存する部分 5階

作

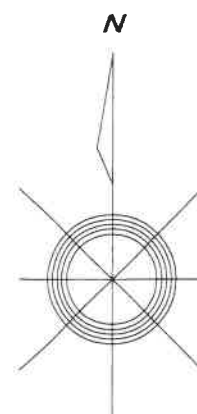
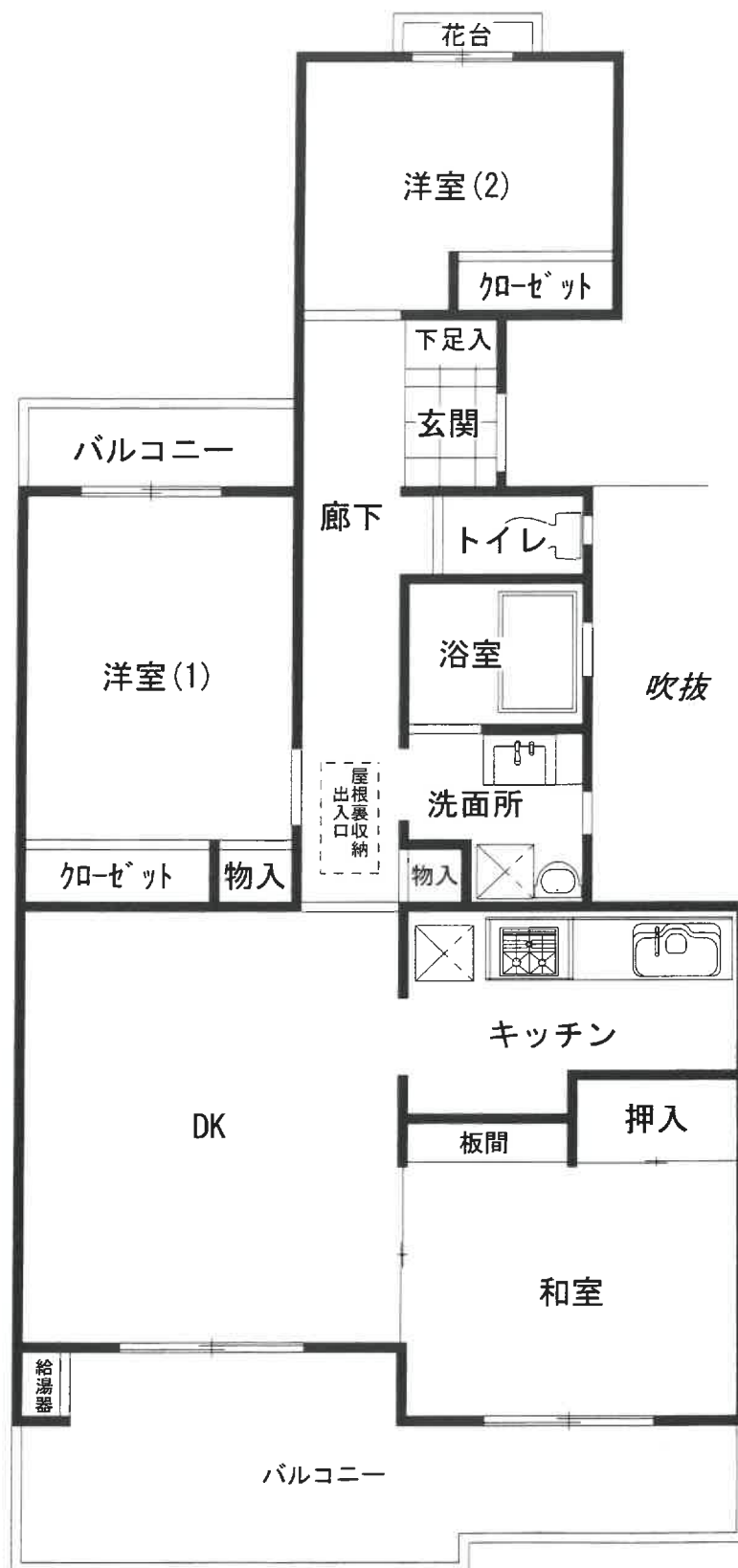
人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

日作製)

縮尺 $\frac{1}{1000}$

建物間取図



5-502号室