

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 4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 8年 1月 6日から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月20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 2月 2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 8年 1月26日 午前10時00分から 令和 8年 1月26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12月 4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	6,260,000 5,008,000		1,252,000	45,005	9,643

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区東朝比奈一丁目2735番地25

建物の名称 横浜六浦西パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東朝比奈一丁目2735番25の303

建物の名称 303

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 47.07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 横浜市金沢区東朝比奈一丁目2735番25

地 目 宅地

地 積 1533.60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 8万8155分の5119

物 件 明 細 書

令和 7年 5月14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】

戸田フーズ株式会社が占有している。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 横浜市金沢区東朝比奈一丁目2735番地25

建物の名称 横浜六浦西パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東朝比奈一丁目2735番25の303

建物の名称 303

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 47.07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 横浜市金沢区東朝比奈一丁目2735番25

地 目 宅地

地 積 1533.60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 8万8155分の5119

令和 6年(ケ)第 372号
令和 6年11月27日受理
令和 7年 2月14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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区東朝比奈一丁目2735番地25

建物の名称 横浜六浦西パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東朝比奈一丁目2735番25の303

建物の名称 303

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 47.07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 横浜市金沢区東朝比奈一丁目2735番25

地 目 宅地

地 積 1533.60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 8万8155分の5119



(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	横浜市金沢区東朝比奈一丁目1番7-303号	
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	(月額) 管理費 13,900円 修繕積立金 12,440円	令和 6年11月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年3月分～6年12月分 合計670,777円 (含遅延損害金年18.0パーセント)
管理費等照会先	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社	
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) ☐ 雑種地 (符号)	
形 状	☒ 地図に準ずる図面のとおり ☐ 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

(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 ■戸田フーズ株式会社(追浜第2工場) (以下「戸田フーズ」という。)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (A(戸田フーズ従業員)) の陳述 ■文書 (居住用建物賃貸借契約書, 建物賃貸借更新契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 4年11月 7日	
最初の	契約日	令和 4年10月31日	
契約等	期間	令和 4年11月 7日から ■令和 6年11月 6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	期間	令和 6年11月 7日から ■令和 8年11月 6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		賃料 (月額) 金75,000円 共益費 (月額) 金4,000円 前月末日限り, 翌月分支払 ☐ 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
■ A (戸田フーズ従業員)	(1) 受命物件1の専有部分の建物（以下「専有部分の建物」という。）は、提出した居住用建物賃貸借契約書及び建物賃貸借更新契約書のとおり、当社が所有者から賃借し、従業員用の社宅として使用しています。 (2) 専有部分の建物には、現在、当社の外国人従業員2名が住居として使用しています。 (3) 居住の従業員からは、社宅費として一人当たり月額2万円を徴収しています。 (4) 専有部分の建物内には、大きな損傷等はありませんが、賃借した当初から洋室の窓ガラスにひび割れがあります。

(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) 専有部分の建物の占有関係については、Aの陳述及び同社提出の賃貸借契約関係書類ならびに立入調査の結果から、戸田フーズが従業員の住居として賃借したものであり、同社従業員らが居住していることが認められる。よって、2枚目記載のとおり認めた。なお、居住従業員らが負担している社宅費は賃料の一部に過ぎないことから、同人らは同社の占有補助者と認めるのを相当と思料する。
- (3) 専有部分の建物内部には、Aの陳述のとおり損傷及び経年相応の劣化が認められた。
- (4) 一棟の建物には、規約共用である専有部分の建物（倉庫）が、受命物件1の敷地権の目的である符号1の土地には、規約共用である建物（塵芥置場）が、いずれも存在する。
- (5) 一棟の建物敷地は、東側において市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路 地番2730番2の土地は横浜市所有の公衆用道路である。）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11月29日(金) 12:25-12:35 13:00-13:10 : - : : - :	横浜地方法務局金沢出張所 目的物件所在地 書面照会(郵送) 書面照会(ファクシミリ)	全部事項証明書交付申請 受命物件及び占有確認・外観調査・写真撮影 所有者に対して照会書送付 管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 6年12月11日(水) 9:55-10:00	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 6年12月18日(水) 10:50-10:55	目的物件所在地	居住者と面談・外観調査・写真撮影
令和 7年 1月22日(水) 12:00-12:10	横浜地方法務局湘南支局	履歴事項全部証明書交付申請
令和 7年 1月31日(金) 15:00-15:35	目的物件所在地	Aから事情聴取・立入調査・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 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

登記年月日：平成5年3月17日

513066

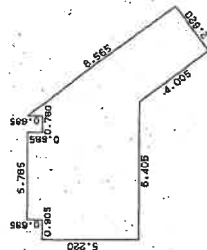
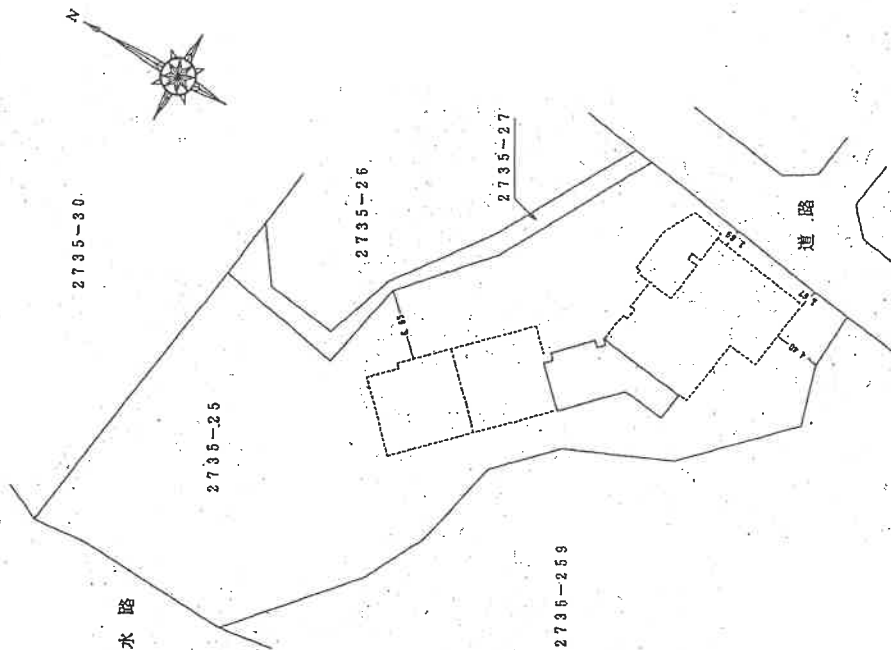
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
東朝比奈一丁目
2735番地25の303

建物の所在
横浜市金沢区東朝比奈一丁目2735番地25

横浜六軒西パーク・ホームズ303



求積表

$(5.765 + 9.680) \times 5.220 \div 2 = 40.3114500$	
$(3.275 + 3.275) \times 1.552 \div 2 = 5.1446000$	
$(1.572 + 3.275) \times 0.760 \div 2 = 2.5741500$	
$-(0.865 \times 0.760) = -0.6574000$	
$-(0.865 \times 0.760) = -0.6574000$	
合 計	47.071750
床面積	47.07 m ²

(目録12)

平成五年参月拾七日 (目録)

建物の存する部分 3階

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

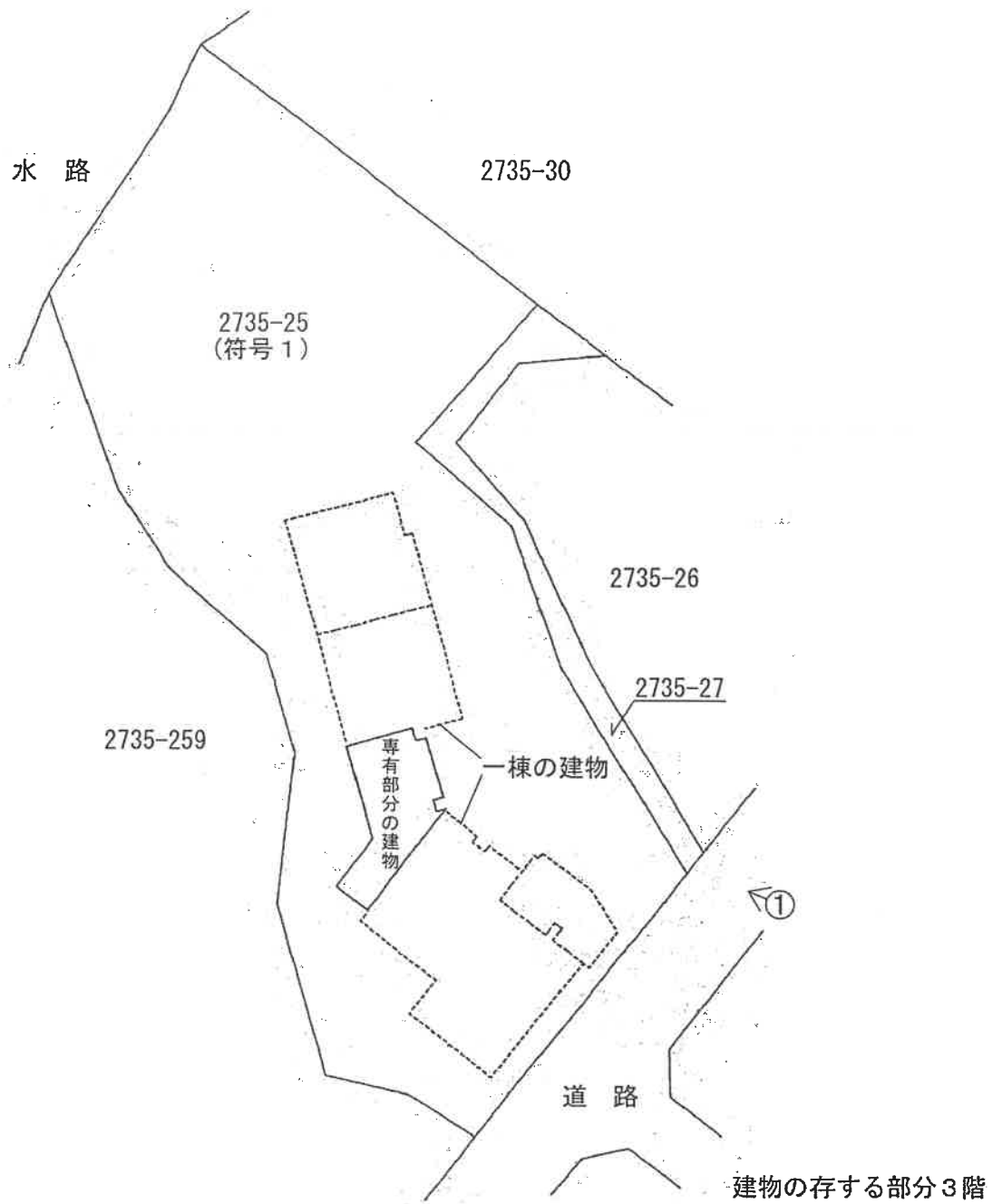
1月13日(作製)

作製者
土地調査士
佐藤 隆

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



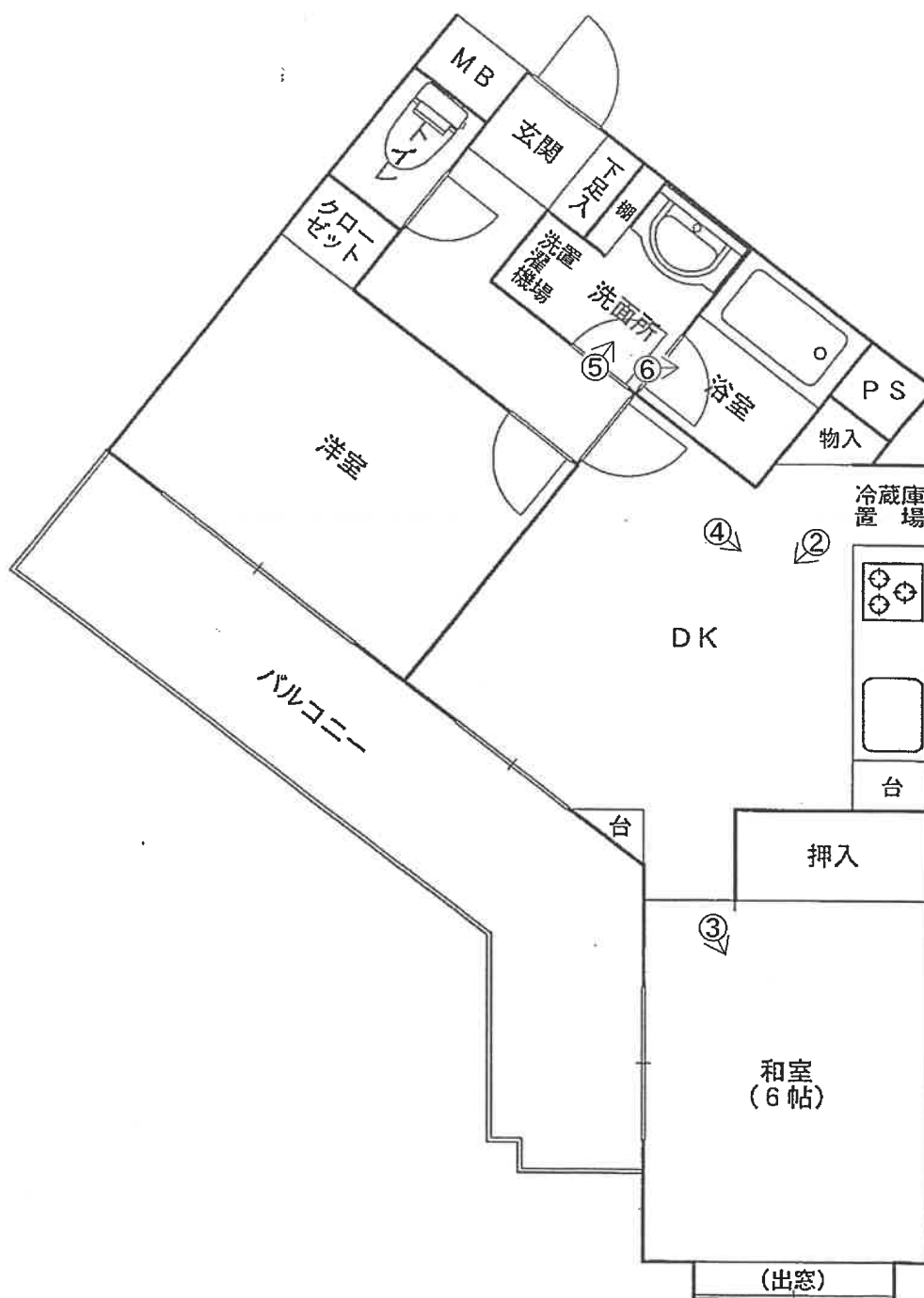
土地建物位置関係図



←○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 ダイニングキッチン



3 和室



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



令和 6 年（ケ）第 372 号
令和 7 年 1 月 31 日 現地調査
令和 7 年 2 月 17 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

物件番号	評 価 額
1	金 8,940,000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き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	住居表示： 東朝比奈 1 丁目 1 番 7 - 303 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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区東朝比奈一丁目2735番地25

建物の名称 横浜六浦西パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東朝比奈一丁目2735番25の303

建物の名称 303

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 47.07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 横浜市金沢区東朝比奈一丁目2735番25

地 目 宅地

地 積 1533.60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 8万8155分の5119



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	京浜急行逗子線「六浦」駅の北西方約1.2km(道路距離)、 「三信住宅」バス停より徒歩約2分。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が多く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種低層住居専用地域 40% 80% なし 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域、 金沢東朝比奈地区地区計画区域、北西部は 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,533.60㎡ 不整形 間口：約23m、奥行：約31～58m 北西方への下り傾斜地、特に北西部分は傾斜度 が大きく崖地状を呈している。
接面道路の状況	東側の約23mが幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法第42条 1項道路）に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む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
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	8万8155分の5119
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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	横浜六浦西パーク・ホームズ	
建物の用途	住宅（戸数14戸、共用部分を含む登記上の総戸数15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	平成4年11月24日（登記記載） 約33年 約17年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建、延べ917.32㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水 外壁：タイル貼、一部 吹付タイル エントランス： （床）タイル貼 （壁）タイル貼 （天井）岩綿吸音板 廊下・階段： （床）ノンスリップシート （壁）吹付タイル、タイル貼 （天井）リシン吹付	
設 備	駐車場、自転車置場、ゴミ置場（別棟）、集合郵便受、オートロックシステム 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「横浜六浦西パーク・ホームズ管理組合」 委託 三井不動産レジデンシャルサービス(株) 巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	土地の地勢により市道より低い位置に建築されている。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位	置	3 階（3 0 3 号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南西向き、南側に出窓が設置。	
床	面	積	4 7 . 0 7 m ² （登記面積）
間	取	り	2 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 13.8 m ²	
仕	様	天	ビニールクロス貼、化粧石膏ボード 等 カーペット敷、畳、クッションシート 等 ビニールクロス貼 等 システムキッチン、ユニットバス、 洗面化粧台、トイレ 等 なし
		井	
		床	
		内	
		壁	
		設	
		備	
		そ の 他	
保守管理の状態		普通	
管 理 費 等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和 6 年 11 月 30 日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	13,900 円	305,800 円
	修繕積立金	12,440 円	273,680 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 … 91,297 円	

専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 7 年 1 月 31 日 内部立入調査 事業会社が社宅として賃借し、当該会社の従業員住居として使用している。 賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃 貸 人：目的物件の所有者 賃 借 人：戸田フーズ(株) 占有開始時期：令和 4 年 11 月 7 日 当初契約：令和 4 年 11 月 7 日～令和 6 年 11 月 6 日の 2 年間 現 契 約：令和 6 年 11 月 7 日～令和 8 年 11 月 6 日の 2 年間 月額賃料：75,000 円 共 益 費：月額 4,000 円 敷 金 等：無し 更 新 料：新賃料の 1 ヶ月分
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

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)
300,000	× 47.07	÷ 0.90	× 0.31	= 4,860,000

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 33 年、経済的残存耐用年数 17 年、

観察減価率（中古マンションの市場性等も含む）10%

：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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 17 年}}{(\text{経過年数 33 年} + \text{経済的残存耐用年数 17 年})} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.31\end{aligned}$$

(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)
158,000	×0.6	=94,800	×1,533.60	×1.0	$\times \frac{5,119}{88,155}$	= 8,440,000

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) - 1

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 125,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{80} = & 158,000 \text{ 円/㎡} & &
 \end{array}$$

◇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あり補正の必要はない。

◇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、交通接近条件、及び環境条件が劣り、上記のとおり判定した。

個別格差：形状・地勢・接道状況が劣り、特に、北西部分は有効利用が極めて困難であることを考慮して、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。

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うえ、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）
(4,860,000	+ 8,440,000)	× 1.01	= 13,430,000

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：1.01 （3階建の3階、目的土地の地勢を考慮）

位置別補正：1.0 （中間住戸）

その他補正：1.0 （なし）

相乗積 $1.01 \times 1.0 \times 1.0 = 1.01$

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）
260,000	× 1.01	× 1.0	× 47.07	= 12,360,000

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、目的物件は必要なし。

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） イ÷ウ×（1-0.03） ※1 エ	複利 現価率 ※2 （7.7%） オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
951,011 （16.1%）	521,220	8.2 %	= 6,165,651 = 6,170,000	0.8005	4,939,085 （83.9%）	= 5,890,000 （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	13,430,000	× 1.0	= 13,430,000
比準価格	12,360,000	× 1.0	= 12,360,000
収益価格			5,890,000
調整後の価格			12,140,000

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)
12,140,000	× 1.0	× 0.8	× 0.92	－ 0	= 8,940,000

市場性修正：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8%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)－1

所 在：横浜市金沢区東朝比奈3丁目316番3
「東朝比奈3－22－5」
価 格：125,000円/㎡
位 置：京浜急行線ほか「金沢八景」駅約2.5km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：179㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北西側4.5m市道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率80%）、
高度地区
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 3,214,661円
符号1（土地） 71,103,830円
（敷地権割合 8万8155分の5119）

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）

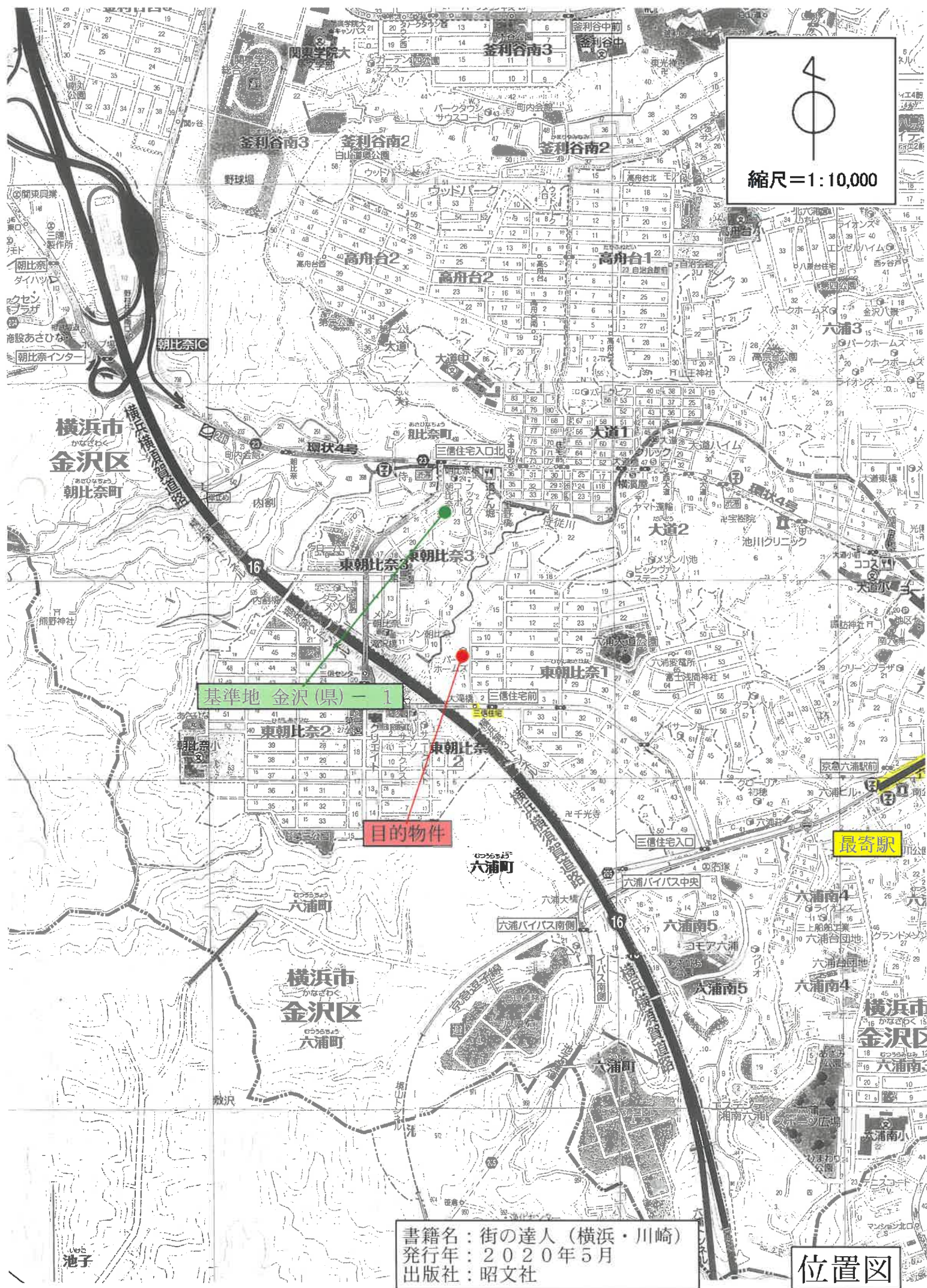
建物図面・各階平面図写（B4判からA4判へ縮小）

間取図

以 上

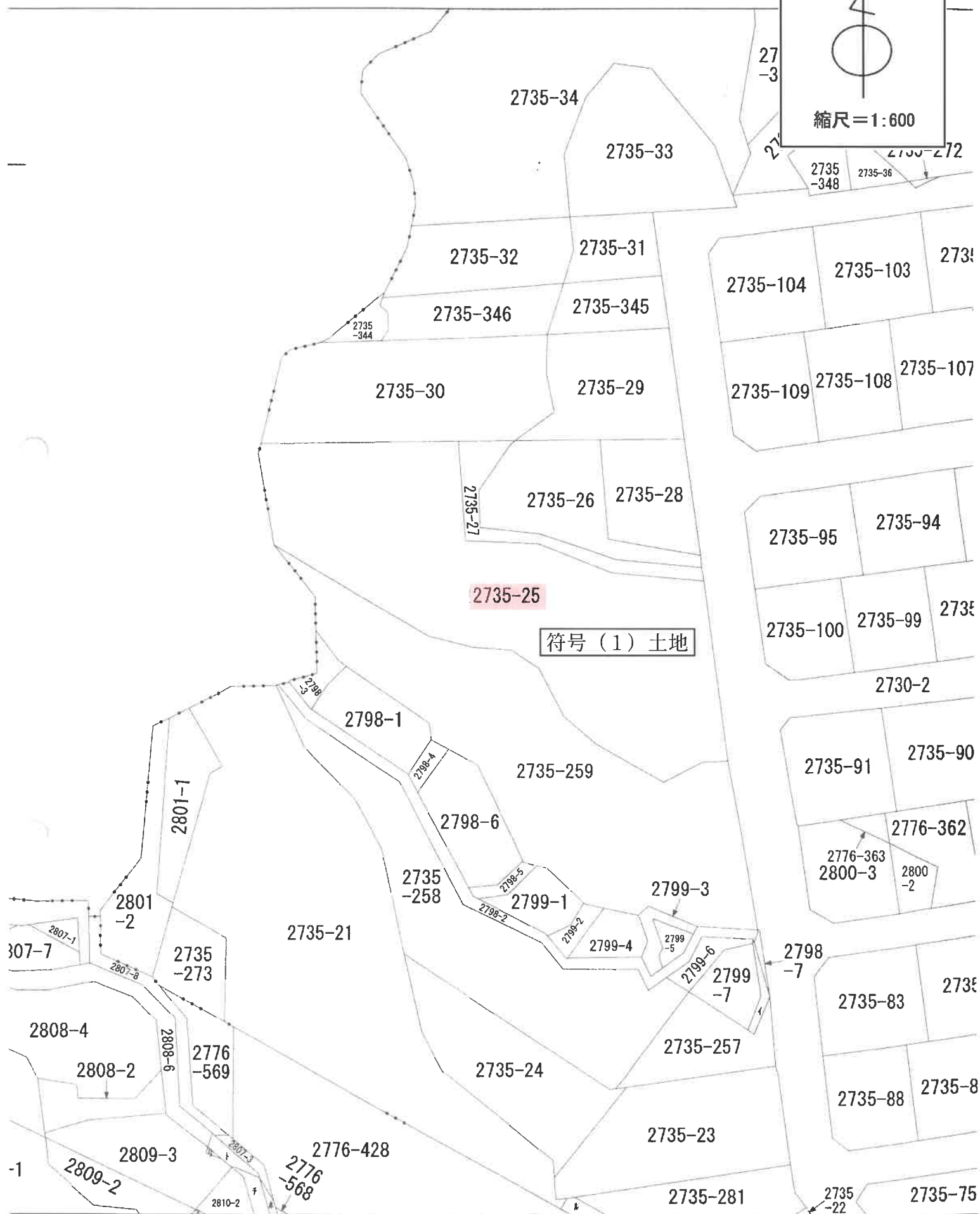


縮尺=1:10,000



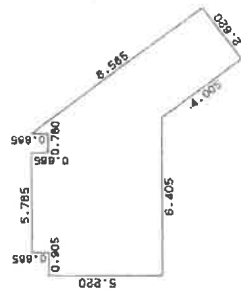
書籍名: 街の達人 (横浜・川崎)
発行年: 2020年5月
出版社: 昭文社

位置図



公函写

横浜市金沢区東朝比奈一丁目2735番地25



2735-30.

鹽水

2735-25

2735-26

2735-259

2735-27.

總
批

求積表

(5.765	+	9.680	×	5.220	÷	2	=	40.3114500
(3.275	+	3.275	×	1.632	÷	2	=	5.3348000
1.572	×	3.275	÷				=	2.5741500
(0.685	×	0.505					=	-0.6199250
(0.685	×	0.780					=	-0.5343000
合 計								47.0761750
床面積								47.07. m ²

建築物の存する部分 3階

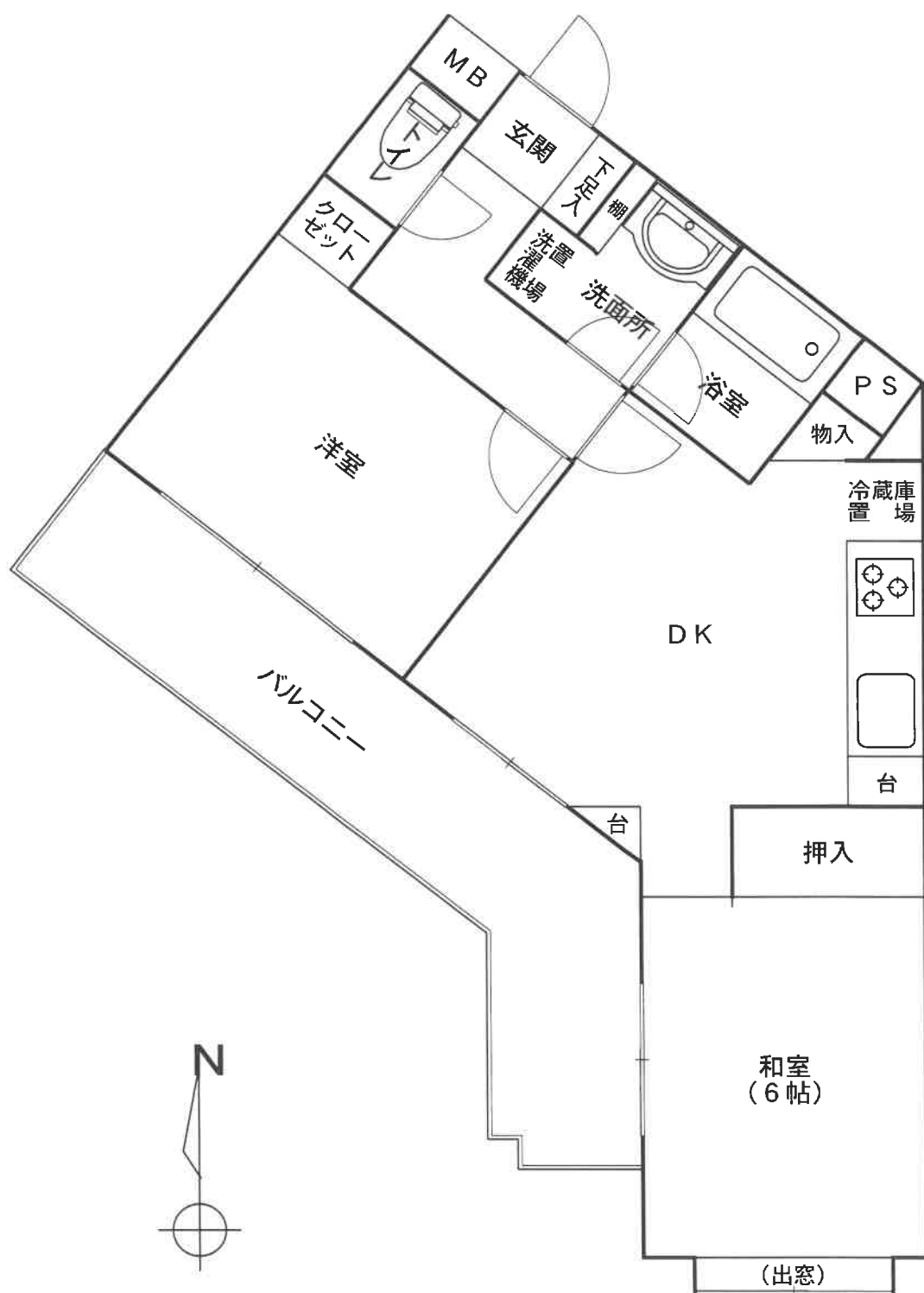
B4をA4 (81%) に縮小

著 者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



間取図

求 意 見 書

中 島 雄 二 殿

令和 7年 9月12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 9月12日

評価人

中島雄二

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区東朝比奈一丁目2735番地25

建物の名称 横浜六浦西パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東朝比奈一丁目2735番25の303

建物の名称 303

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 47.07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 横浜市金沢区東朝比奈一丁目2735番25

地 目 宅地

地 積 1533.60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 8万8155分の5119

(別紙)

[illegible]