

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 25 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 2 月 3 日から 令和 8 年 2 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 17 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 3 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 2 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 24 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 25 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	12,580,000 10,064,000		2,516,000	86,537	18,543

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区東蒔田町18番地2

建物の名称 ライトウェーブ蒔田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東蒔田町18番2の10

建物の名称 304

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 60.13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 横浜市南区東蒔田町18番2

地 目 宅地

地 積 441.73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 125950分の6271

物 件 明 細 書

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

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

【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 横浜市南区東蒔田町 18 番地 2

建物の名称 ライトウェーブ蒔田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東蒔田町 18 番 2 の 10

建物の名称 304

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 60.13 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 横浜市南区東蒔田町 18 番 2

地 目 宅地

地 積 441.73 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 125950 分の 6271

令和7年(ケ)第188号
令和7年7月16日受理
令和7年8月20日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 史

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区東蒔田町 1 8 番地 2

建物の名称 ライトウェーブ蒔田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東蒔田町 1 8 番 2 の 1 0

建物の名称 3 0 4

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 6 0 . 1 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 横浜市南区東蒔田町 1 8 番 2

地 目 宅地

地 積 4 4 1 . 7 3 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 2 5 9 5 0 分の 6 2 7 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居宅として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費(月額) 10,350円 修繕積立金(月額) 9,540円 損害金 年14%	令和7年8月6日現在 滞納額 滞納期間 令和3年2月分～令和7年3月分 管理費 517,500円 修繕積立金 477,000円 損害金 818,812円 計 1,813,312円
管理費等照会先	自主管理	
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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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、「■」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 本建物は、誰も居住していません。 2 管理組合理事長に、本建物の鍵は預けているので、私の方から協力していただくように連絡を入れておきますので、日程調整をしてください。 【令和7年7月22日通話による聴取】 3 本建物については、7月末日で財団から放棄しています。横浜の執行裁判所には連絡をしています。 4 本建物の管理費等については、令和7年4月分及び同5月分については支払っています。令和7年6月分及び同7月分については、請求いただければ支払いをすること、8月分からは本人へ請求する旨、管理組合理事長には話をしています。 5 本建物は、所有者が投資詐欺にあったようで、物件も見えていないような状況でした。 所有者と居住していた方との間に賃貸借契約はなく、賃料の支払いもなく、どういう権原で居住していたのか、よくわからない方でした。 本建物内に残置されている動産については、退去されるときに、電話で話をしましたが、こちらの方で活用してくださいと、所有権を放棄すると言って出て行かれました。その後、何も言ってきていません。 【令和7年8月12日通話による聴取】
■ ライトウェーブ蒔田 管理組合理事長	1 本一棟の建物は、自主管理しています。 2 本建物に居住していた方は、令和7年3月頃、退去しています。 3 本建物の鍵は、建物内に2個残置されていました。一つを私が預かり、もう一つは、破産管財人の方が持っています。 【令和7年8月4日面談による聴取】 4 送付した管理費等の回答書の滞納期間の終期が、令和5年3月となっていますが、令和7年3月の誤りです。 令和7年4月分及び同5月分については、破産管財人から支払いを受けています。 令和7年6月分及び同7月分については、破産管財人に請求する予定です。 令和7年8月分からは、所有者が元に戻るのを、本人へ請求するように破産管財人から言われています。 【令和7年8月12日通話による聴取】

(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

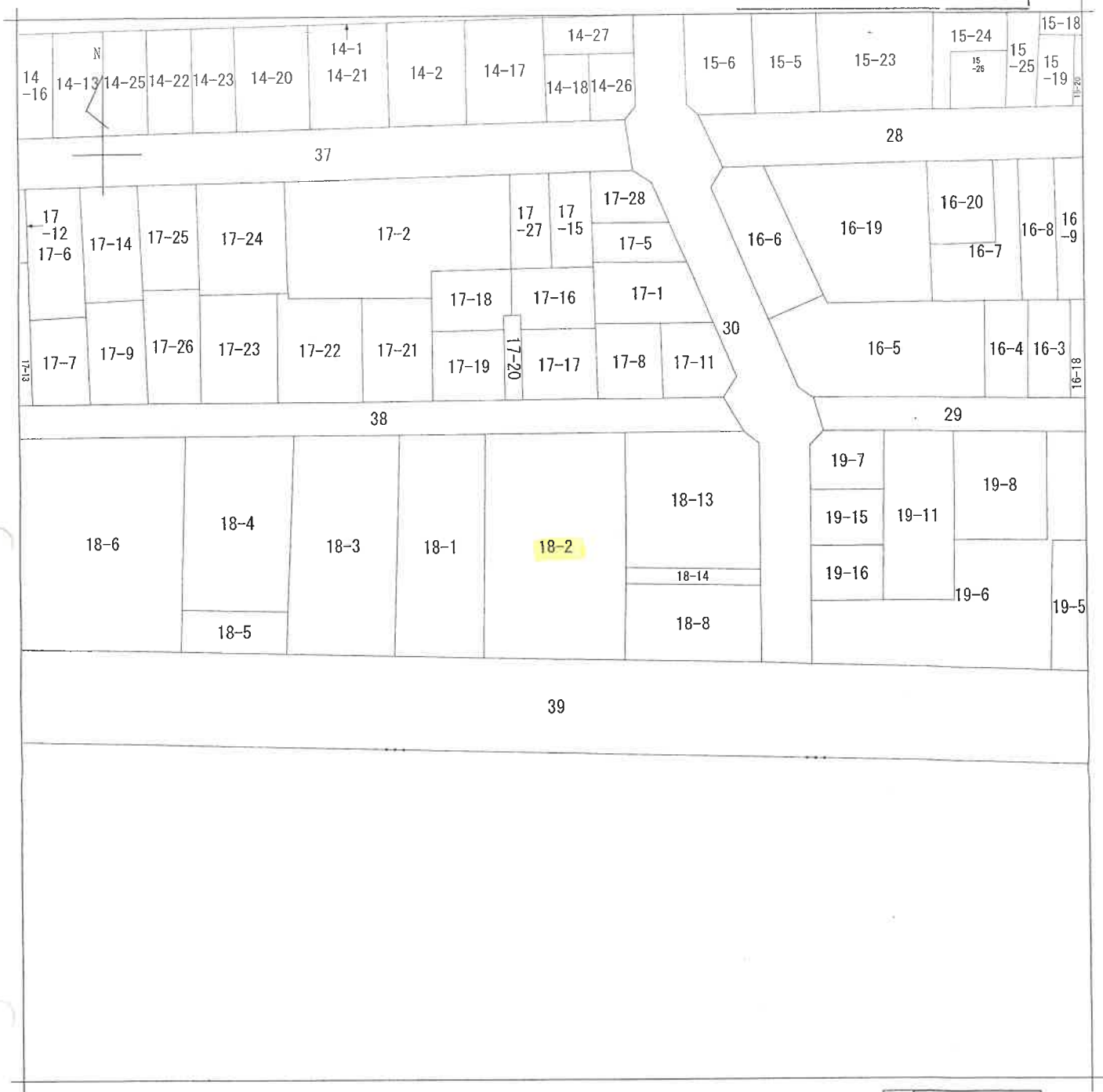
- 1 本土地・建物の状況等は、建物間取図及び添付写真のとおりである。
本建物は、壁面クロスや床面等に汚れ等が認められる。稼働状況については、不明である。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、関係人の陳述等から、2枚目記載のとおり報告する。
本建物内には、ソファ、エアコン及び照明器具等が残置されているが、その他の主要な動産類は存在しない。
他に第三者が占有している徴表は認められず、債務者兼所有者が占有しているものと認めるのを相当と思料する。
- 3 評価人の調査によれば、本土地南側及び同北側に接する道は、いずれも市道である。

(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7年 7月17日(木) 15:30-15:40	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和7年 7月22日(火) 10:30-10:35	電話聴取(携帯電話)	破産管財人に電話・事情聴取
令和7年 7月29日(火) 16:05-16:10	電話聴取(携帯電話)	管理組合理事長から電話・事情聴取(現況調査協力依頼, 日程調整) (当職からの電話に対し, 折り返しの電話)
令和7年 8月 4日(月) 8:30- 8:35	横浜地方法務局	要約書交付申請(規約設定共用部分なし)
令和7年 8月 4日(月) 9:50-10:10	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査, 評価人同行 管理組合理事長と面談・事情聴取(管理費照会文書を 交付し, 回答を依頼した。)
令和7年 8月12日(火) 12:25-12:30	電話聴取(携帯電話)	管理組合理事長に電話・事情聴取
令和7年 8月12日(火) 14:50-14:55	電話聴取(携帯電話)	破産管財人に電話・事情聴取
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, 立会人を立ち合わせ, 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

本図面は A3 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。

地番
区域見出
東蒔田町

請 求 部 分	所 在	横浜市南区東蒔田町				地 番	18番2			
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	昭和55年1月29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。
(横浜地方法務局管轄)

令和7年5月27日
鳥取地方法務局

地図整理番号：M11760
(1/1) 登記官

(6 枚目)



登記年月日：平成13年4月25日

562536

各階平面図

主訂正

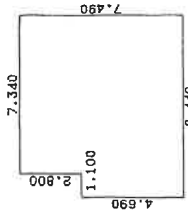
家屋番号

東蒔田町18番2の10

建物各階平面図

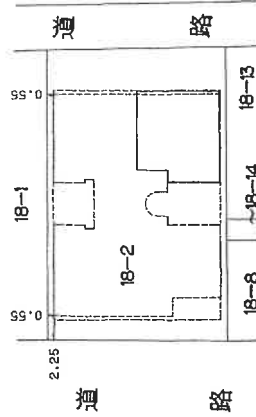
建物の所在

横浜市南区東蒔田町18番地2



求積表

$2.800 \times 7.340 = 20.552000$
 $4.690 \times 8.440 = 39.583600$
合計 60.135600
床面積 60.13 m²



建物の存する部分 3階部分

作製者

縮尺

1/250

申請人

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 13 年 4 月 25 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。
(横浜地方方法務局管轄)

令和7年5月27日

鳥取地方方法務局

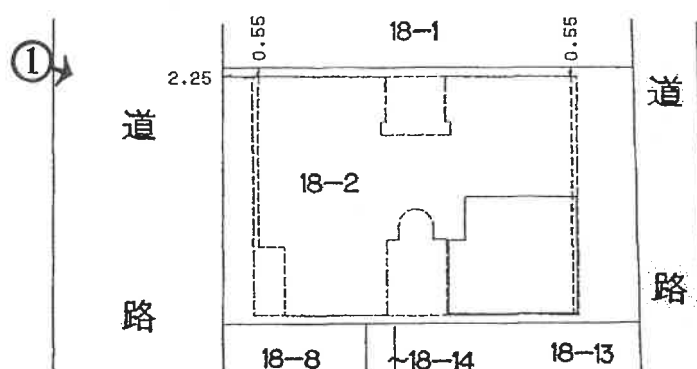
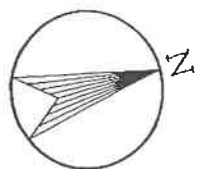
登記簿

(7 枚目)

地図整理番号：N11759

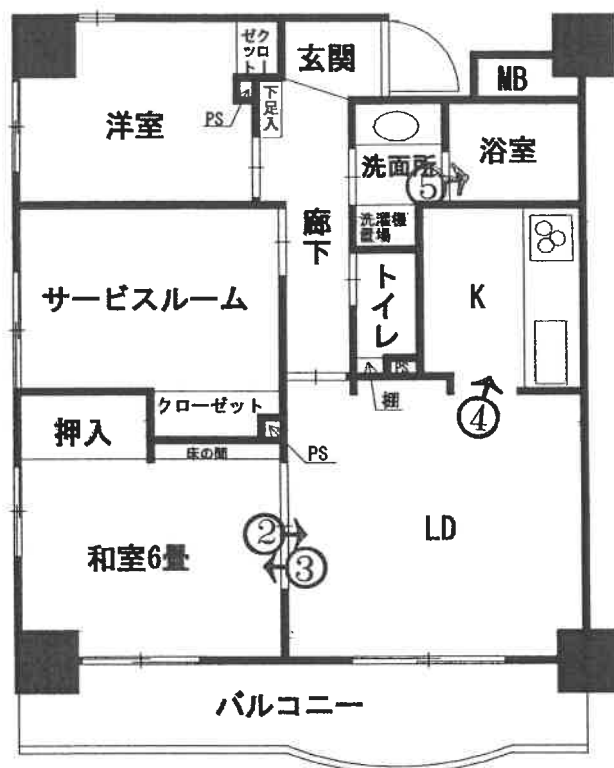
(神奈川県土地家屋調査士会)

写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

建物間取図



←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況—LD



③ 建物内の状況－和室



④ 建物内の状況－キッチン



⑤ 建物内の状況－浴室





令和 7 年 (ケ) 第 188 号
令和 7 年 8 月 4 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 22 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 12,580,000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		
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 横浜市南区東蒔田町 18 番地 2

建物の名称 ライトウェーブ蒔田

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東蒔田町 18 番 2 の 10

建物の名称 304

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 60.13 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 横浜市南区東蒔田町 18 番 2

地 目 宅地

地 積 441.73 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 125950 分の 6271



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	横浜市営地下鉄ブルーライン「蒔田」駅の東方約600m(道路距離)に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	マンション、店舗、一般住宅等が混在する地域。	
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	近隣商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	300%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他	第6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	441.73㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約17m、奥行約27m
	地 勢	ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約11mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約17m、北側幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約16m、それぞれほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	目的物件の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	125950分の6271
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	ライトウェーブ蒔田	
建物の用途	住宅等（総戸数20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13年3月27日新築（登記記載）
	経過年数	約25年
	経済的残存耐用年数	約25年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ1,739.44㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	エレベーター、オートロック、集合郵便受、宅配BOX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	自主管理
	その他	ー
管理の状況	普通	
特記事項	特になし	

(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(304号室)：角住戸 主要開口部の方位：北向き		
床 面 積	60.13㎡（登記面積）		
間 取 り	2LDK+S		
バルコニー等	バルコニー約10.06㎡（パンフレット記載面積）		
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング、畳等 クロス貼等 トイレ、洗面台、ユニットバス、キッチン等 －	
保守管理の状態	やや劣る		
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8月6日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	10,350 円	517,500 円
	修繕積立金	9,540 円	477,000 円
	備 考	年14%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金：818,812 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年8月4日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	① 占有者不在の為、水廻り設備等を含む建物使用上の不具合箇所の存在有無は不明である。 ② 各所においてクロスの汚れ等が見られる。 ③ 建物内外装及び諸設備については、経年等による劣化が見られた。諸設備の不具合有無は確認出来なかった。		

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	× 60.13	÷ 0.69	× 0.35	= 9,150,000

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) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 25 年}}{(\text{経過年数 25 年} + \text{経済的残存耐用年数 25 年})} \times (1 - 0.30) = 0.35$$

(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)
318,000	× 1.07	340,000	× 441.73	× 1.0	× $\frac{6271}{125950}$	= 7,480,000

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－11

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 305,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{97} & = & 318,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域と比し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：地積、接面状況等の総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：なし

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）
9,150,000	+ 7,480,000	× 0.92	= 15,300,000

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：1.00（3階）

位置別補正：0.92（主要開口部：北側、角住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $1.00 \times 0.92 \times 1.00 = 0.92$

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）
346,000	× 0.92	× 1.00	× 60.13	= 19,140,000

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）

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とおり査定した。

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 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
2,191,524 (15.7%)	1,150,520	7.7%	14,493,564 ÷ 14,490,000	0.8117	11,761,533 (84.3%)	= 13,950,000 (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。居住目的の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とおり求めた。

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	15,300,000	× 1.0	= 15,300,000
比準価格	19,140,000	× 1.0	= 19,140,000
収益価格	13,950,000		
調整後の価格			17,090,000

占有減価修正：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）
17,090,000	× 1.0	× 0.8	× 0.92	－ 0	= 12,580,000

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 地価公示価格 横浜南－11

所 在：横浜市南区蒔田町字東谷 878 番 6

価 格：305,000 円/㎡

位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「蒔田」駅約 350m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：111 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：北 6m 市道

用 途 指 定 等：第 1 種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）、準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅の中に店舗等が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（建物） 6,181,225 円

符号 1（土地） 87,195,293 円（敷地権の割合 125950 分の 6271）

第7 附属資料の表示

位置図

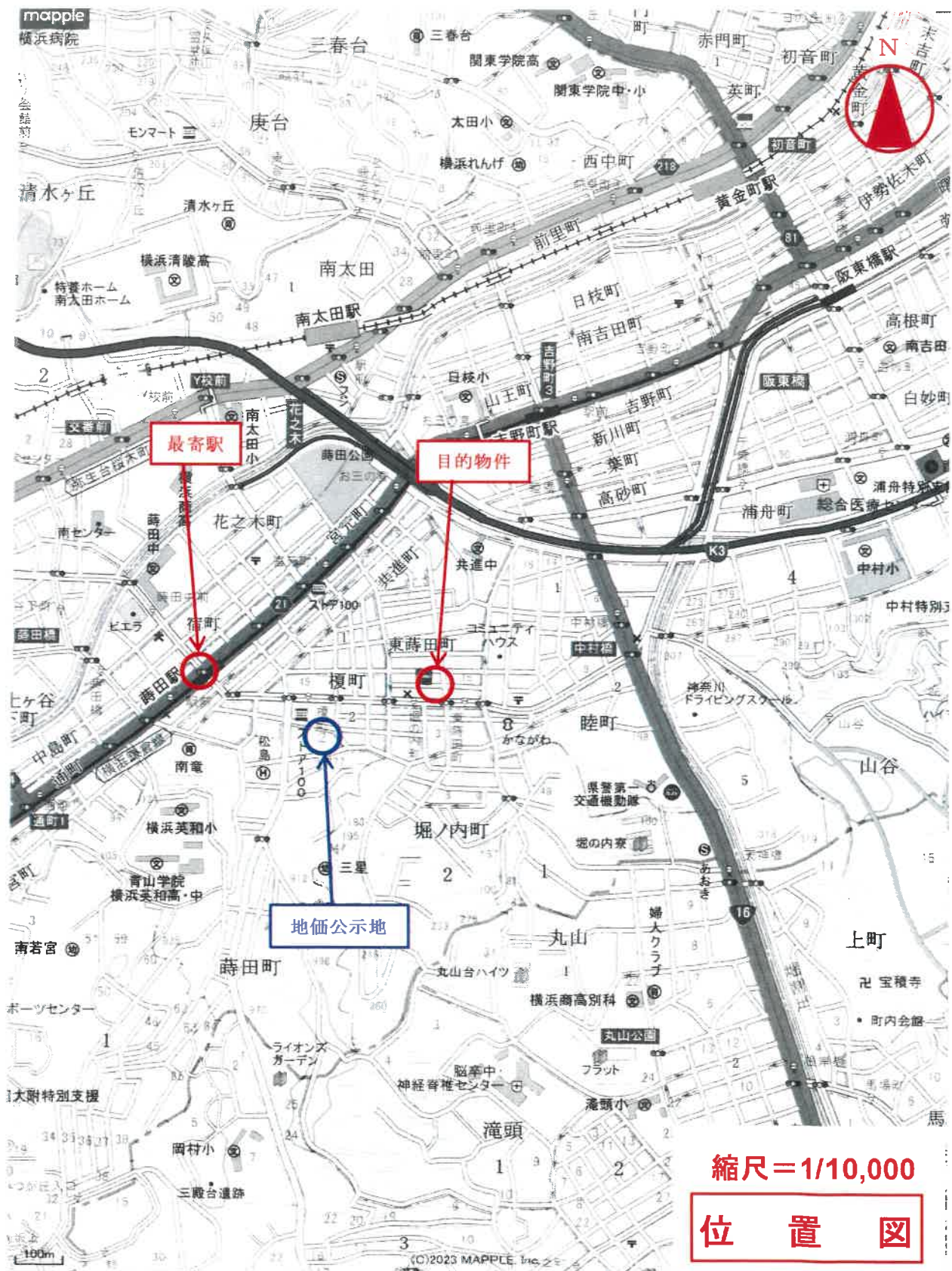
公図写（本図面は目的物件を A 4 判に抜粋したものである。）

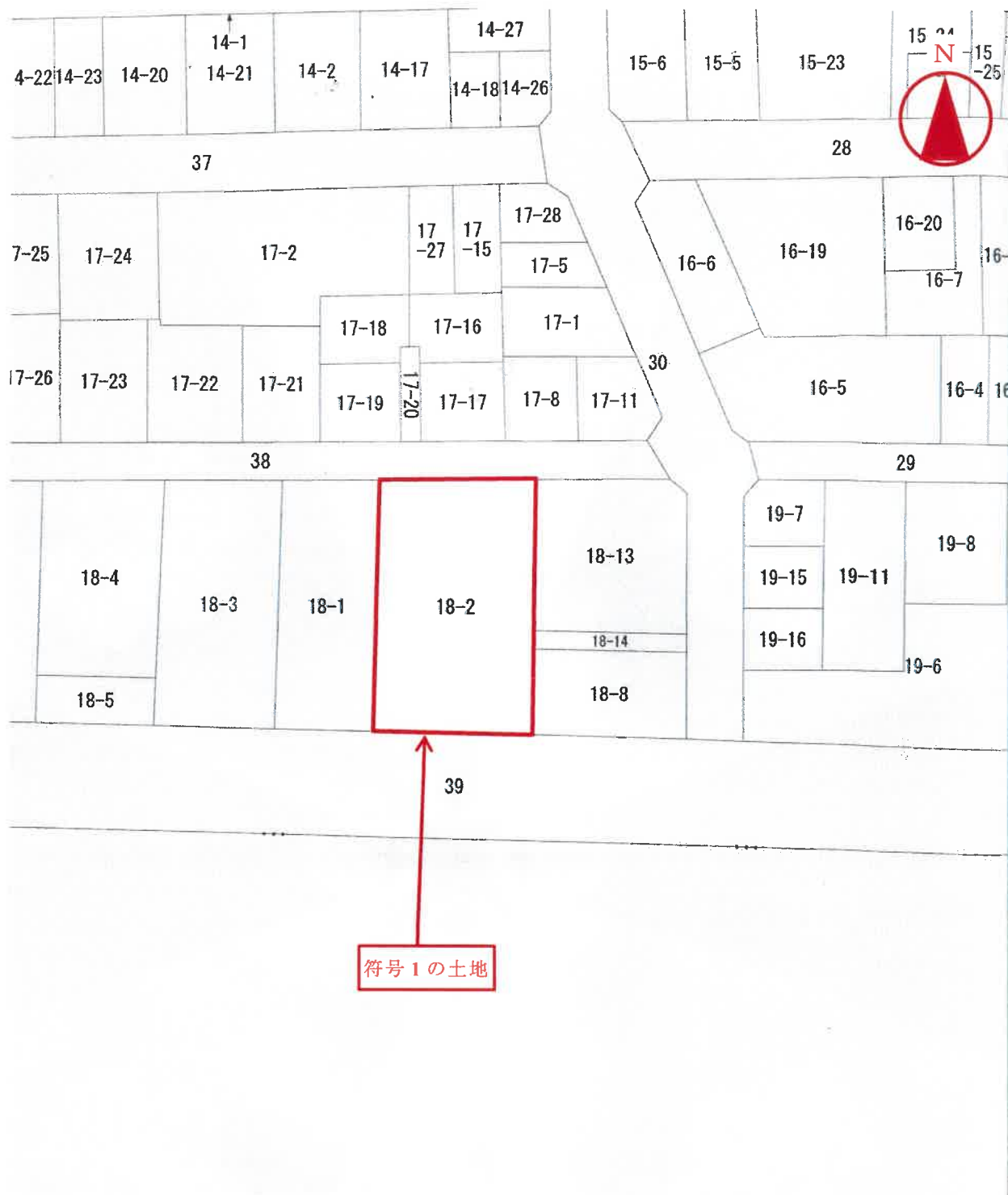
建物図面写・各階平面図（本図面は A 3 判から A 4 判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上

株式会社マッフル スーパーマッフル・デジタル（地図使用承認©マッフル第 6-230 号）





符号1の土地

縮尺=1/500

公 図 写

(本図面は目的物件をA4版に抜粋したもの)

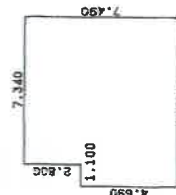
建物図面3階
各階平面図

家屋番号 10
東葛田町18番2の4

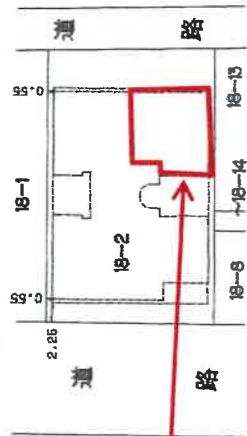
建物の所在 横浜市南区東葛田町18番地2

1階訂正

各階平面図



求積表
$2.800 \times 7.340 = 20.552000$
$4.690 \times 8.440 = 39.583600$
合計 60.135600
床面積 60.13 m ²



専有部分

建物の存する部分 3階部分

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

日作製

作製者

建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物間取図

