

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 1日  
 横浜地方裁判所第3民事部  
 裁判所書記官 岡 村 乾

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 6月 9日から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月23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 7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 8年 6月29日 午前10時00分から 令和 8年 6月29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8年 5月 1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	16,400,000 13,120,000		3,280,000	79,837	17,108
備考	敷地部分の固定資産税及び都市計画税は不明。				



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区西柴二丁目1番地180

建物の名称 ビクトリアヒルズ横濱サウスE棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西柴二丁目1番180の5502

建物の名称 E-502号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 72.06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 横浜市金沢区西柴二丁目1番180

地 目 宅地

地 積 27757.21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 254万9803分の7620



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月26日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

---

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 横浜市金沢区西柴二丁目1番地180

建物の名称 ビクトリアヒルズ横濱サウスE棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西柴二丁目1番180の5502

建物の名称 E-502号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 72.06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 横浜市金沢区西柴二丁目1番180

地 目 宅地

地 積 27757.21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 254万9803分の7620



令和 7年(ケ)第 330号  
令和 7年11月12日受理  
令和 7年12月22日提出

令和7年2月16日付上申書参照

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所  
執行官 中 嶋 耕 治

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区西柴二丁目1番地180

建物の名称 ビクトリアヒルズ横濱サウスE棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西柴二丁目1番180の5502

建物の名称 E-502号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 72.06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 横浜市金沢区西柴二丁目1番180

地 目 宅地

地 積 27757.21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 254万9803分の7620

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市金沢区西柴二丁目31番E-502号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類： <input type="checkbox"/> ある 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を管理、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙回答書記載のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1 ) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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)第830号  
担当執行官 中嶋 耕治

## 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12月15日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	10,135 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	206,380 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	9,982 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	204,984 円
<input checked="" type="checkbox"/> 金庫修繕積立金	月額	9,753 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	187,224 円
<input checked="" type="checkbox"/> 自治会費	月額	年払11 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	3,360 円
<input checked="" type="checkbox"/> セキュリティシステム	月額	770 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	15,400 円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	14.6 %	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	72,465 円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間		令和6年5月分～		令和7年12月分

2 上記1以外の特定承継人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。

<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円

3 管理費、修繕積立金以外について、特定承継人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      議事録

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者兼所有者の破産管財人)</p>	<p>1 私は、目的物件所有者の破産管財人をしています。</p> <p>2 目的物件は、私が管財業務の一環として管理し占有しています。</p>
<p>■ B (管理会社従業員)</p>	<p>1 管理費等の滞納について文書回答しましたが、その内容について補足してお話しします。</p> <p>2 管理規約には、管理組合は管理費、修繕積立金のほか専用使用料、駐車場等使用料の債権を承継人行使できるとあり、当該物件を購入された方に対し、前所有者が支払わなかったこれらの債権を請求することになります。</p> <p>回答書にはほかに、セキュリティシステムの使用料や自治会費の滞納金額を記載していますが、過去に同様の競売手続きがあった際に、これも管理費などと同様に購入された方に請求していたので、併せて記載してあります。</p> <p>3 修繕積立金についてお話しします。</p> <p>回答書に「修繕積立金」と「全体修繕積立金」の2つを記載しています。</p> <p>「修繕積立金」は当該居室の入っている建物に関する積立金で、「全体修繕積立金」はマンション全体に関する積立金です。</p> <p>管理規約の「第23条1項2)」の積立金は回答書の「修繕積立金」に、「第23条1項3)」の積立基金は回答書の「全体修繕積立金」にそれぞれ当たります。</p>

(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

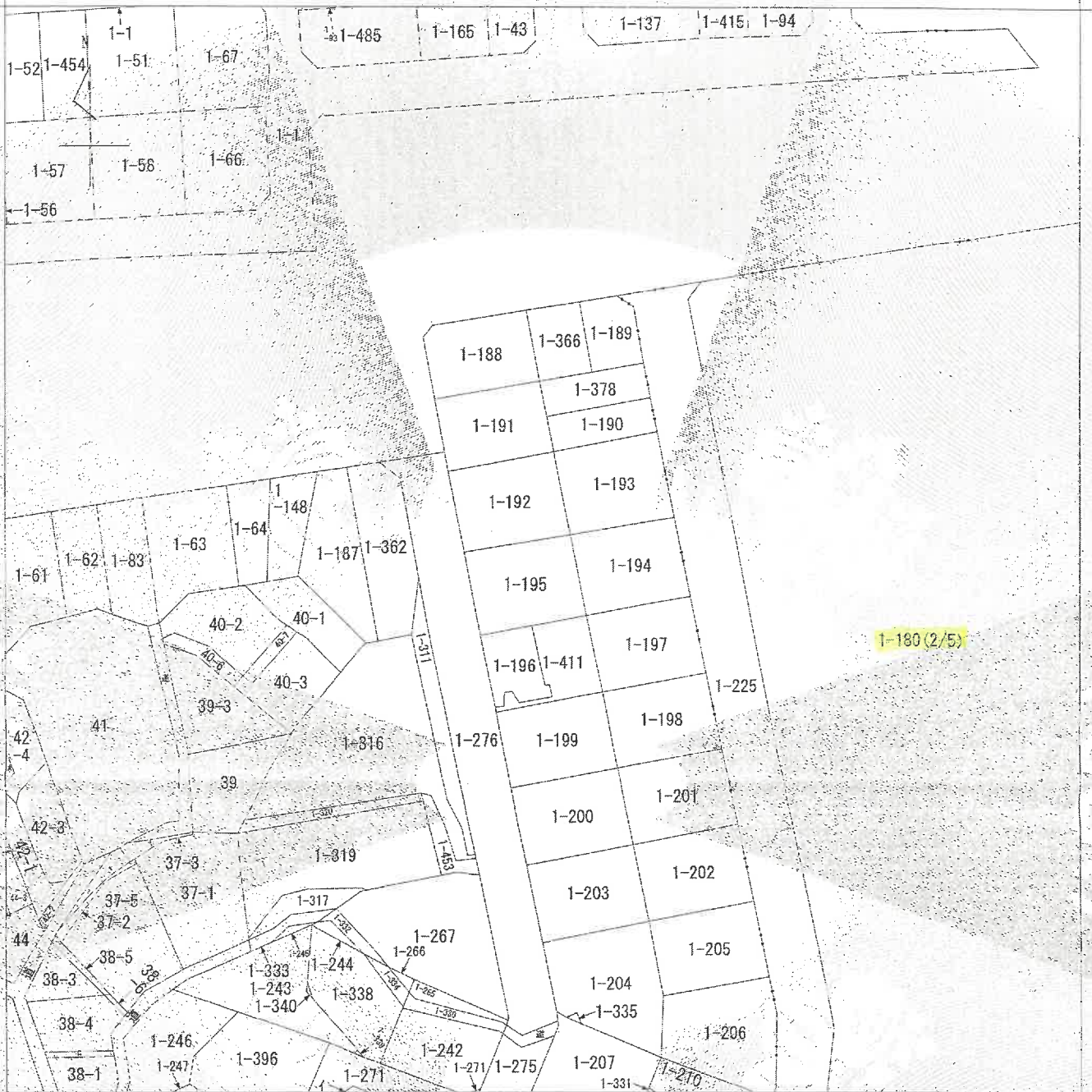
- 1 受命物件の占有者及び占有状況等については関係人の陳述及び立入調査の結果から2枚目のとおりであり、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 目的物件の表札は、現所有者が所有権を得た以前の所有者の氏が表示されている。  
現所有者が表札を変更、撤去などしなかったものと思われること及びAの陳述から、占有関係は2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 物件1建物は、損傷などは確認されず、良好な状態であった。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北東側から東側が建築基準法第42条1項1号及び同条1項で認定される市道に、北西側、西側及び南側がそれぞれ建築基準法第42条1項1号で認定される市道に接しているとのことである。

(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
7年11月13日 (木)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信 (回答あり)
7年11月14日 (金)	執行官室	所有者へ照会書送付 (破産管財人Aから回答あり)
7年11月14日 (金) 11:38 — 11:43	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
7年11月27日 (木) 10:42 — 10:50	電話連絡	Aから電話連絡、事情聴取、合鍵借用依頼
7年12月9日 (火) 15:37 — 16:03	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
7年12月15日 (月) 15:41 — 15:44	電話連絡	管理会社従業員Bから電話で事情聴取
年 月 日 ( ) : — :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月 9日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、合鍵を使用して建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1-251    ハ 45-4    ニ 42-5  
 ロ 38-2    ヒ 44-2    ヘ 37-4



1-180(2/5)

〔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。



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求部	所在	横浜市金沢区西柴二丁目		地番	1番180	
出力縮	1/600	精度区分		分類	地図に準ずる図面	
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。

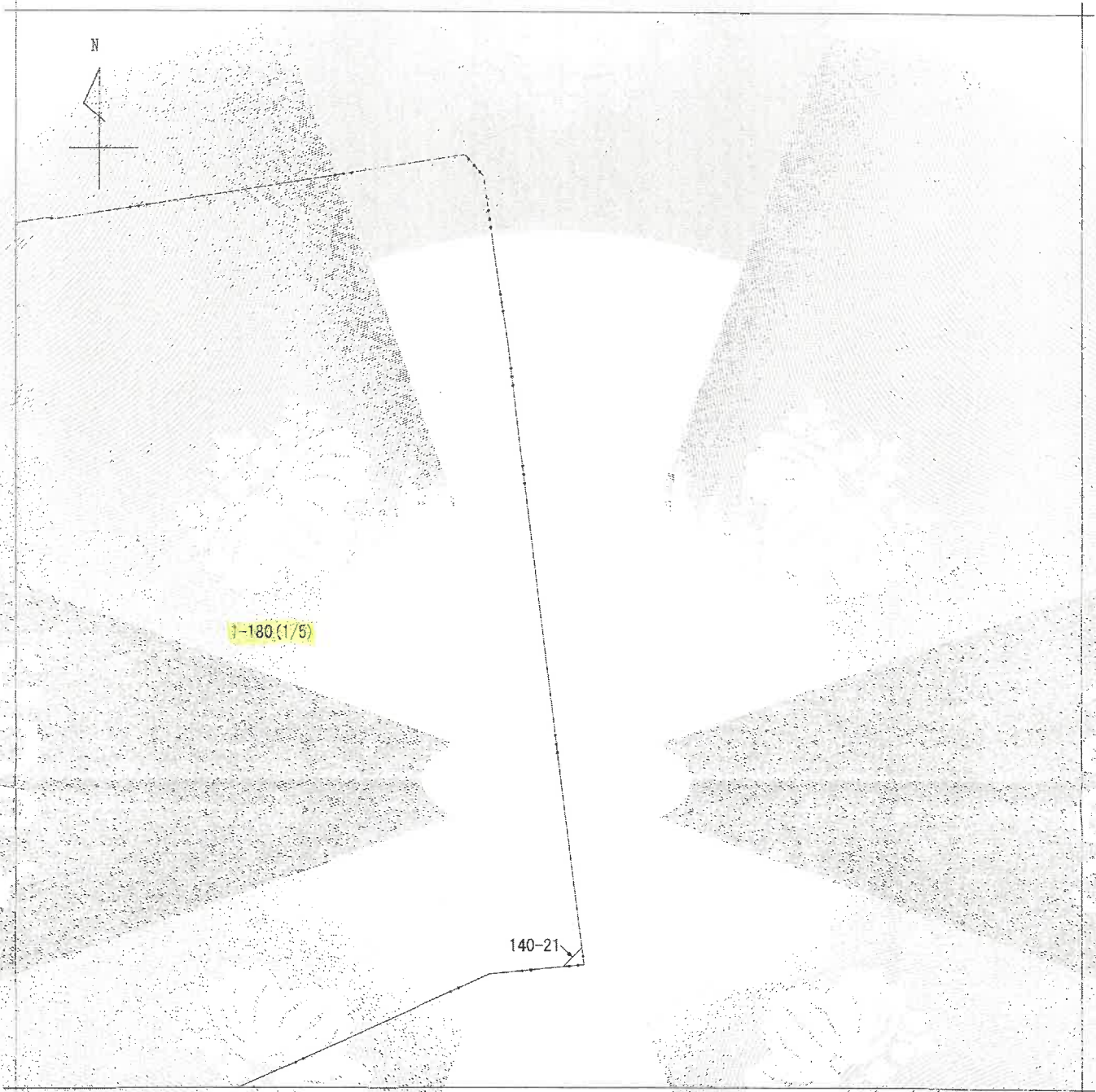
令和7年9月11日  
 横浜地方務局金沢出張所

地図整理番号：M06553  
 (1/4)

登記官

(7枚目)





(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。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地番区域見出し  
西柴  
2丁目

請求部	所在	横浜市金沢区西柴二丁目			地番	1番180			
出縮	方尺	1/600	精度区分	標準番号又は記号	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9月11日  
横浜地方方法務局金沢出張所  
登記官

地図整理番号：M06553  
(2/4)

(8枚目)



1-242  
1-234



1-180(3/5)

(注) 地籍に準ずる図面は、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。



A 西柴2丁目  
B 西柴2丁目

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求部	所在	横浜市金沢区西柴二丁目		地番	1番180	
出縮	力尺	1/600	精度	区分	座標系	分類
					図面記号	地図に準ずる図面
作成年月日			備付年月日	(原図)	補記	種類
						旧土地台帳附属地図

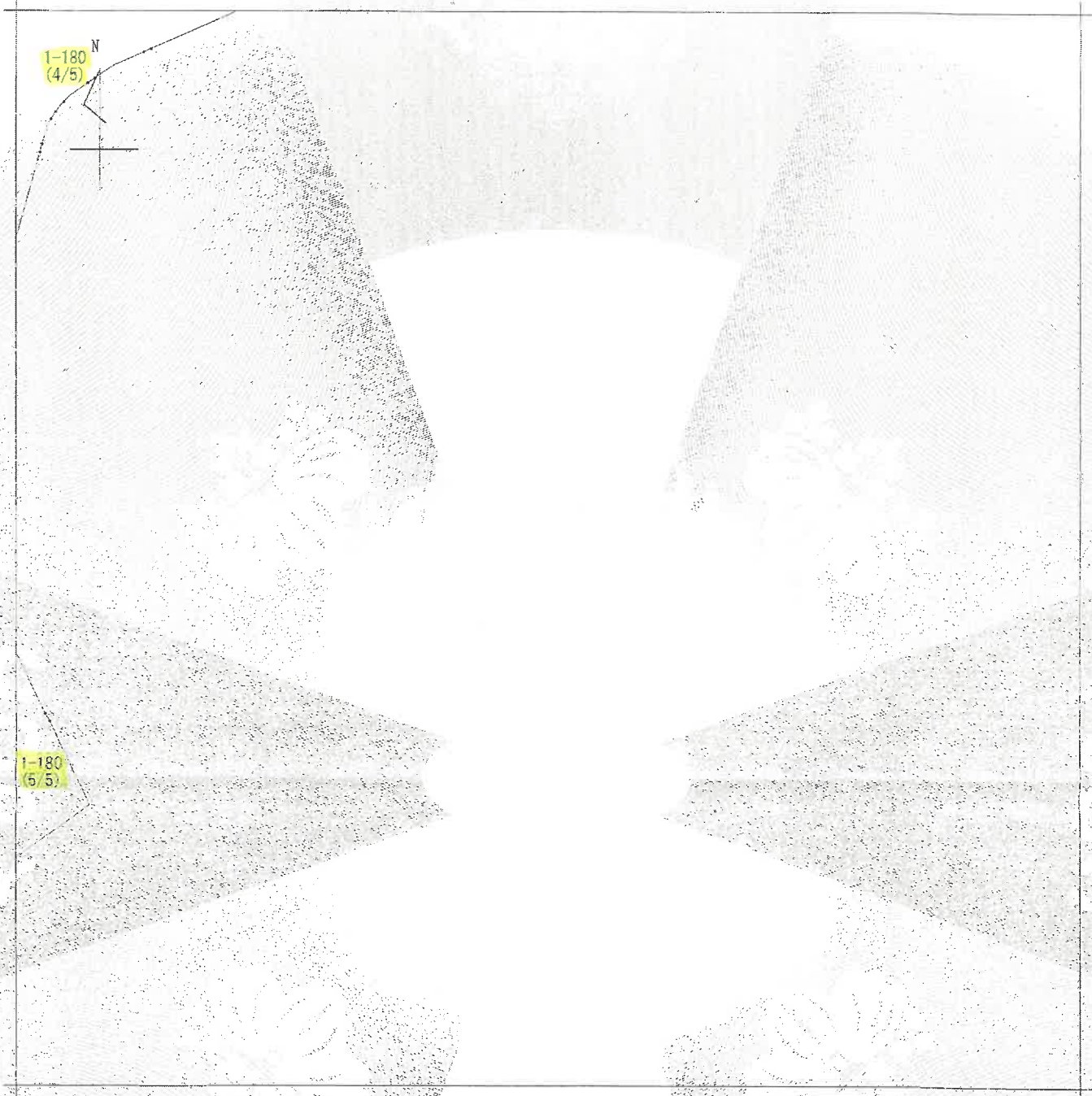
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月11日  
横浜地方務局金沢出張所  
登記官

地図整理番号：M06553  
(3/4)

(9枚目)





(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。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地番区域見出し  
 西柴2丁目  
 西柴2丁目

請求分	所在	横浜市金沢区西柴二丁目			地番	1番180			
出力	1/600	精度	図番又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	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9月11日  
 横浜地方法務局金沢出張所  
 登記官

地図整理番号：M06553  
 (4/4)

(10枚目)



登記年月日：平成10年12月10日

公用

令和7年11月20日

横浜地方支務局相模原支局

登記官

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。

(横浜地方支務局金沢出張所発)

令和7年11月20日

横浜地方支務局相模原支局

登記官

324001

新 新聞 1-180

地積測量図(全図)

土地の所在  
横浜市金沢区西柴二丁目

番  
1-180

土地の所在  
横浜市金沢区西柴二丁目



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(5画素)

製作者

申請人

縮尺 1/1000

H10.12.10.地積図

1/5 10 12 10 (日加影)

(日本土地家屋調査士会連合会)

(1/5)

請求番号：31-1

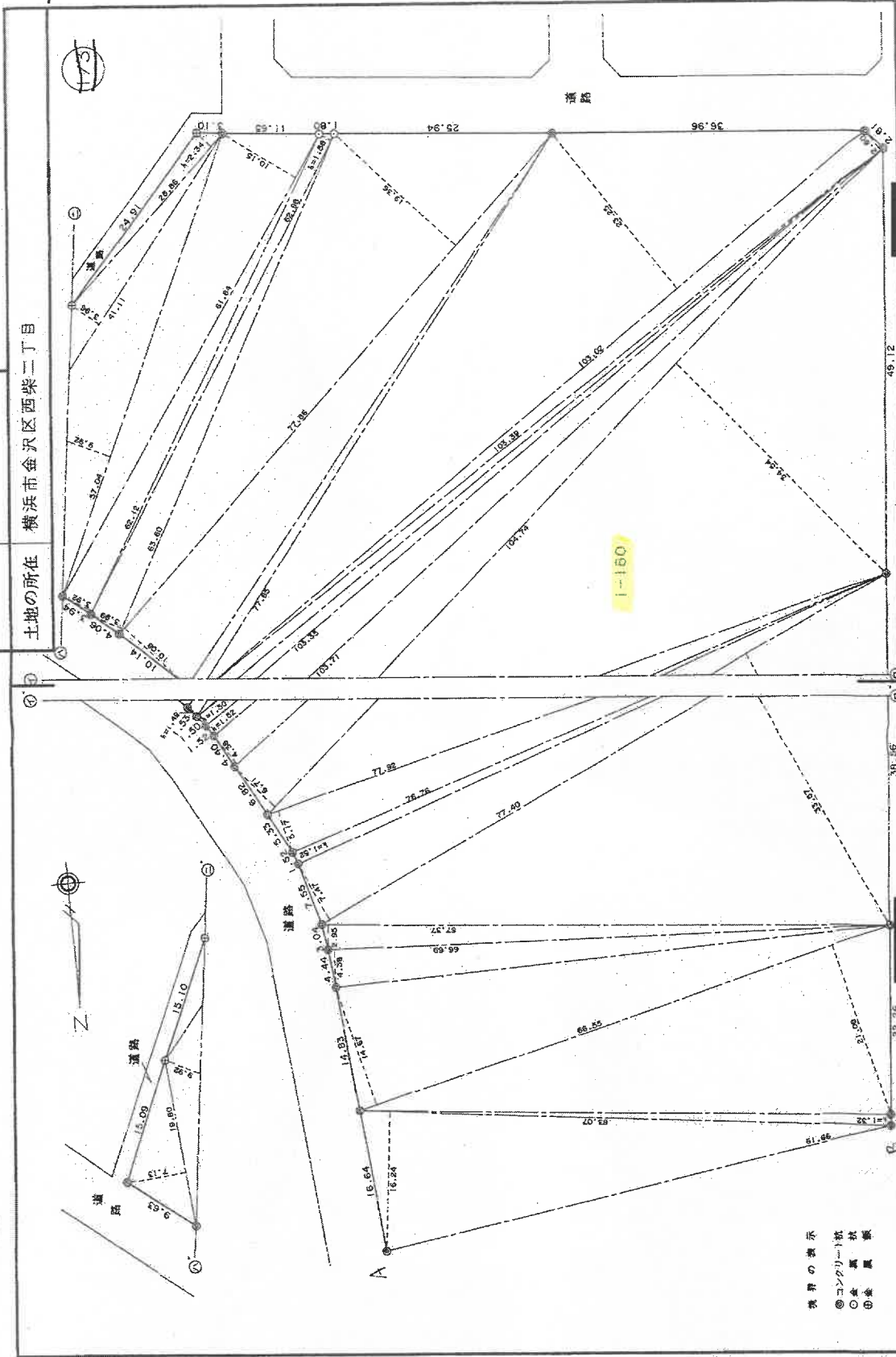
登記年月日：平成10年12月10日

324002

地積測量図

地番 1-180

土地の所在 横浜市金沢区西柴二丁目



縮尺 1/500

申請人

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(日測規9)

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。

(横浜市地方務局金沢出張所発給)

令和7年11月20日

横浜地方務局相模原支局

登記官

公用

請求番号：31-1 (2/5)

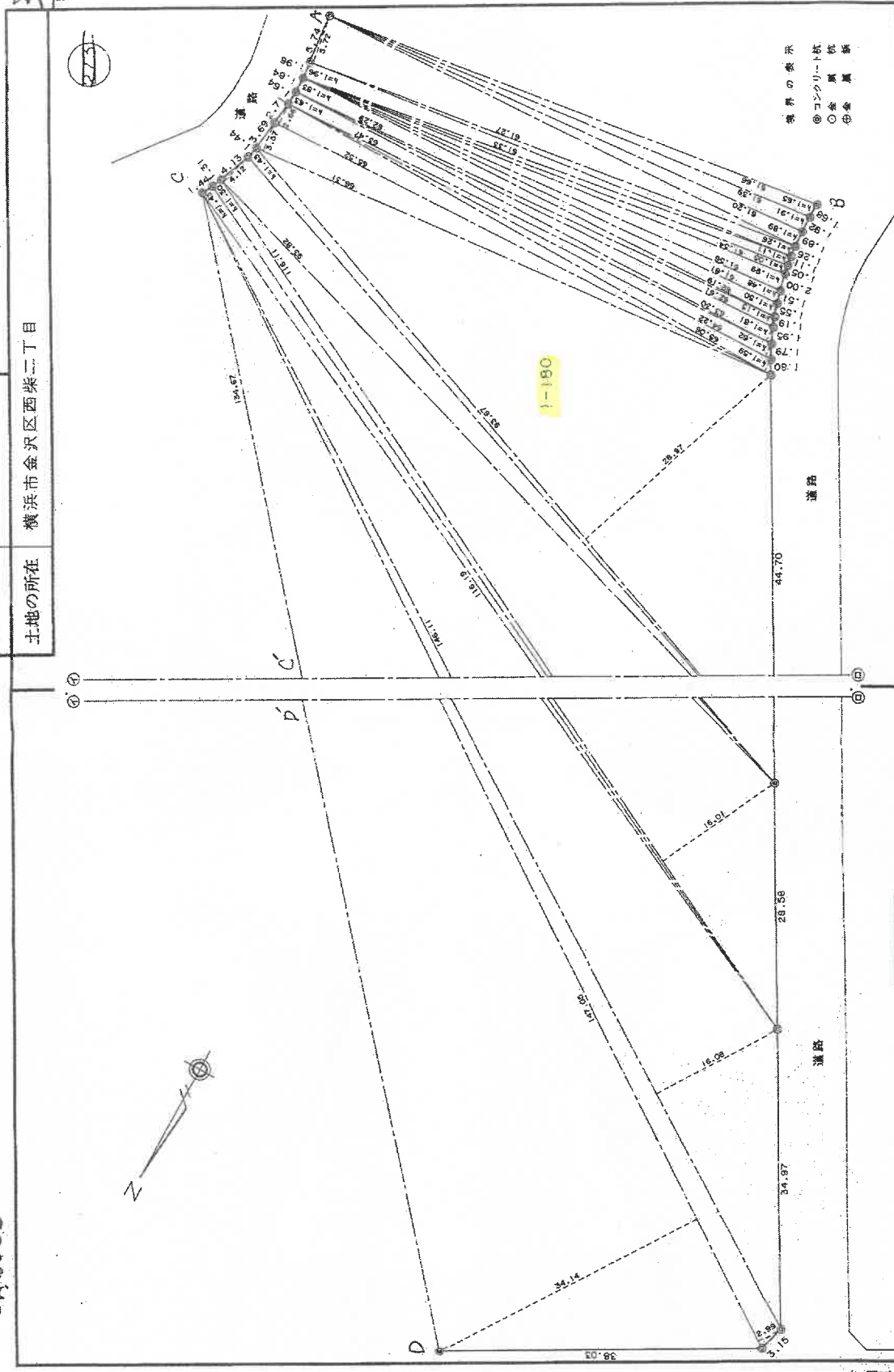
登記年月日：平成10年12月10日

324003

地番 1-180

土地の所在 横浜市金沢区西柴二丁目

地積測量図



縮尺 1/500

申請人

製作者

(日本土地家屋調査士会連合会)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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。  
 (横浜地方方法務局金沢出張所管轄)  
 令和7年11月20日 横浜地方方法務局金沢出張所

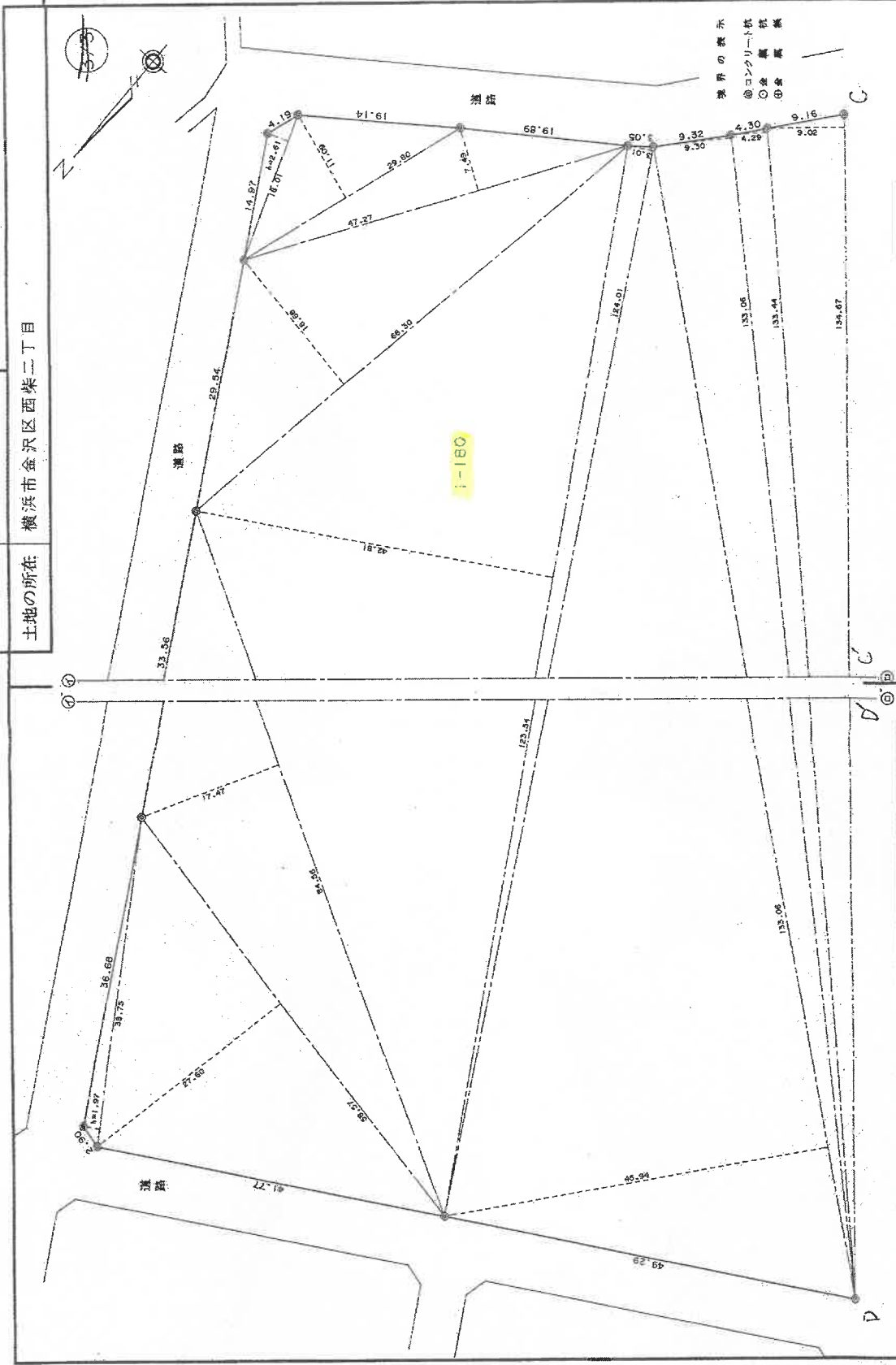
登記年月日：平成10年12月10日

324004

地番 1-180

土地の所在 横浜市金沢区西柴二丁目

地積測量図



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。  
(横浜地方支務局 金沢出張所発給)

令和7年11月20日 横浜地方支務局相模原支局

登記官

登記年月日：平成10年12月10日

324005

# 地積測量図

地番 1-180

土地の所在 横浜市金沢区西柴二丁目

## 三斜求積表

地番	底	辺	高さ	倍	面積
1	38.75	X	1.97	=	76.3375
2	58.57	X	27.60	=	1616.5320
3	84.56	X	17.47	=	1477.2632
4	123.54	X	42.81	=	5298.7474
5	124.01	X	3.01	=	373.2701
6	133.06	X	45.94	=	6112.7764
7	133.06	X	9.30	=	1237.4580
8	133.44	X	4.29	=	572.4576
9	134.67	X	9.02	=	1214.7234
10	147.05	X	34.14	=	5020.2870
11	147.05	X	2.99	=	439.6795
12	146.11	X	16.08	=	2349.4488
13	116.19	X	1.43	=	166.1517
14	116.11	X	1.30	=	150.9430
15	116.11	X	16.01	=	1859.9211
16	93.82	X	4.12	=	386.5384
17	93.67	X	1.43	=	133.9481
18	93.67	X	28.97	=	2713.6199
19	66.31	X	3.57	=	236.7267
20	65.52	X	2.66	=	174.2832
21	65.06	X	1.59	=	103.4454
22	64.22	X	1.62	=	104.0364
23	63.47	X	1.63	=	103.4861
24	63.30	X	1.81	=	114.5730
25	62.61	X	1.15	=	72.0015
26	62.29	X	1.83	=	113.9907
27	62.19	X	1.50	=	93.2850
28	61.81	X	1.48	=	91.4788
29	61.56	X	1.99	=	122.5044
30	61.34	X	1.05	=	64.4070
31	61.33	X	1.11	=	68.0763
32	61.33	X	1.96	=	120.2068
33	61.27	X	1.26	=	77.2002
34	61.27	X	5.72	=	350.4644
35	61.20	X	1.89	=	115.6680

36	61.39	X	1.91	=	117.2549
37	61.66	X	1.65	=	101.7390
38	63.07	X	16.24	=	1024.2568
39	63.07	X	1.32	=	83.2524
40	66.55	X	21.08	=	1402.8740
41	66.55	X	14.67	=	976.2885
42	66.69	X	4.38	=	292.1022
43	67.37	X	2.95	=	198.7415
44	77.40	X	33.57	=	2598.3180
45	77.40	X	7.47	=	578.1780
46	76.76	X	1.52	=	116.6752
47	77.92	X	5.17	=	402.8464
48	104.74	X	34.54	=	3617.7196
49	104.74	X	6.71	=	702.8054
50	103.71	X	4.38	=	454.2498
51	103.35	X	1.52	=	157.0920
52	103.39	X	1.50	=	155.0850
53	103.39	X	2.80	=	289.4920
54	103.02	X	23.25	=	2395.2150
55	77.85	X	1.49	=	115.9965
56	77.86	X	10.08	=	784.8288
57	77.86	X	19.36	=	1507.3696
58	63.60	X	3.99	=	253.7640
59	62.98	X	1.58	=	99.5084
60	62.12	X	3.92	=	243.5104
61	61.84	X	10.15	=	627.6760
62	57.04	X	9.92	=	565.8368
63	19.80	X	7.13	=	141.1740
64	41.11	X	3.96	=	162.7956
65	26.86	X	2.34	=	62.8524
66	66.30	X	18.68	=	1238.4840
67	47.27	X	7.49	=	354.0523
68	29.80	X	11.09	=	330.4820
69	18.01	X	2.61	=	47.0061
計					55514.4296
面積					27757.21480
面積					27757.21
合					面積

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(日隔紙)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(横浜地方支庁金沢出張所発給)

令和7年11月20日

横浜地方支庁地籍課

登記簿

作製者

申請人

縮尺 1/

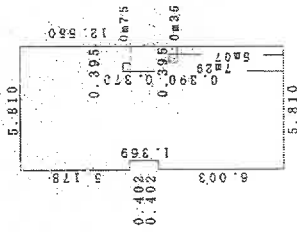
(日本土地家屋調査士会連合会発用)

請求番号：91-1

(5/5)

494382

各階平面図



求積表

5.810 X	5.178	=	30.084180
5.408 X	1.369	=	7.403552
5.810 X	6.003	=	34.877430
-0.395 X	0.390	=	-0.154050
-0.395 X	0.370	=	-0.146150
合計			72.064962
床面積			72.06㎡

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。  
←○は写真撮影位置・方向

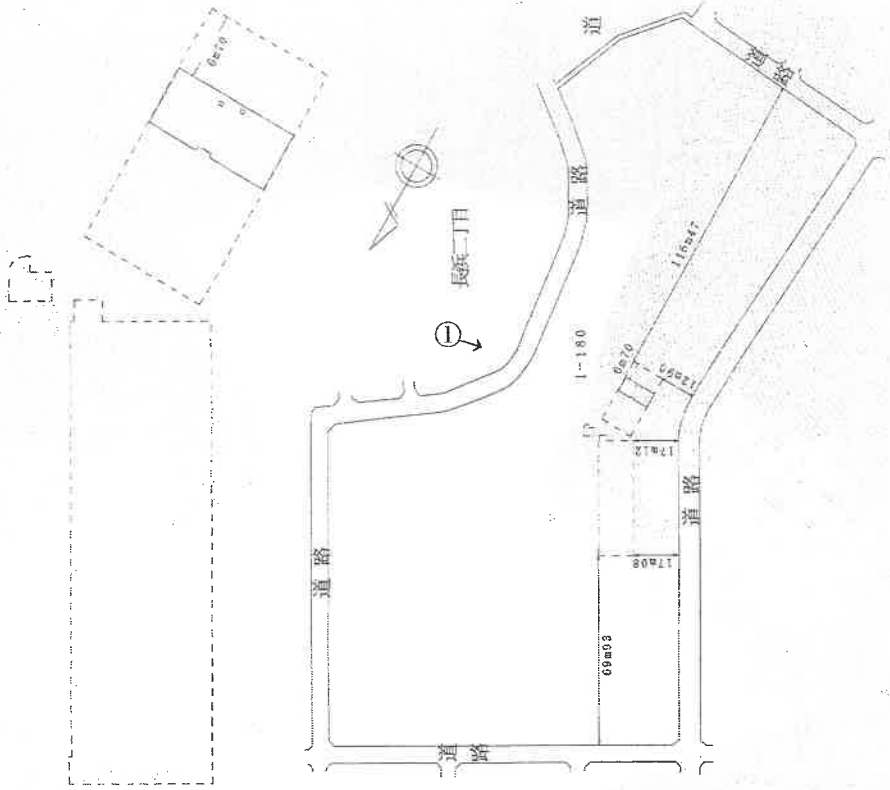
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
令和7年9月12日 横浜地方建設局 金沢出張所 登記官

建物図面

家屋番号 西柴二丁目1番180の  
5502

建物の所在 横浜市金沢区西柴二丁目1番地180

建物の存する部分 4階  
建物番号 E-502号  
拡大図 S=1:500



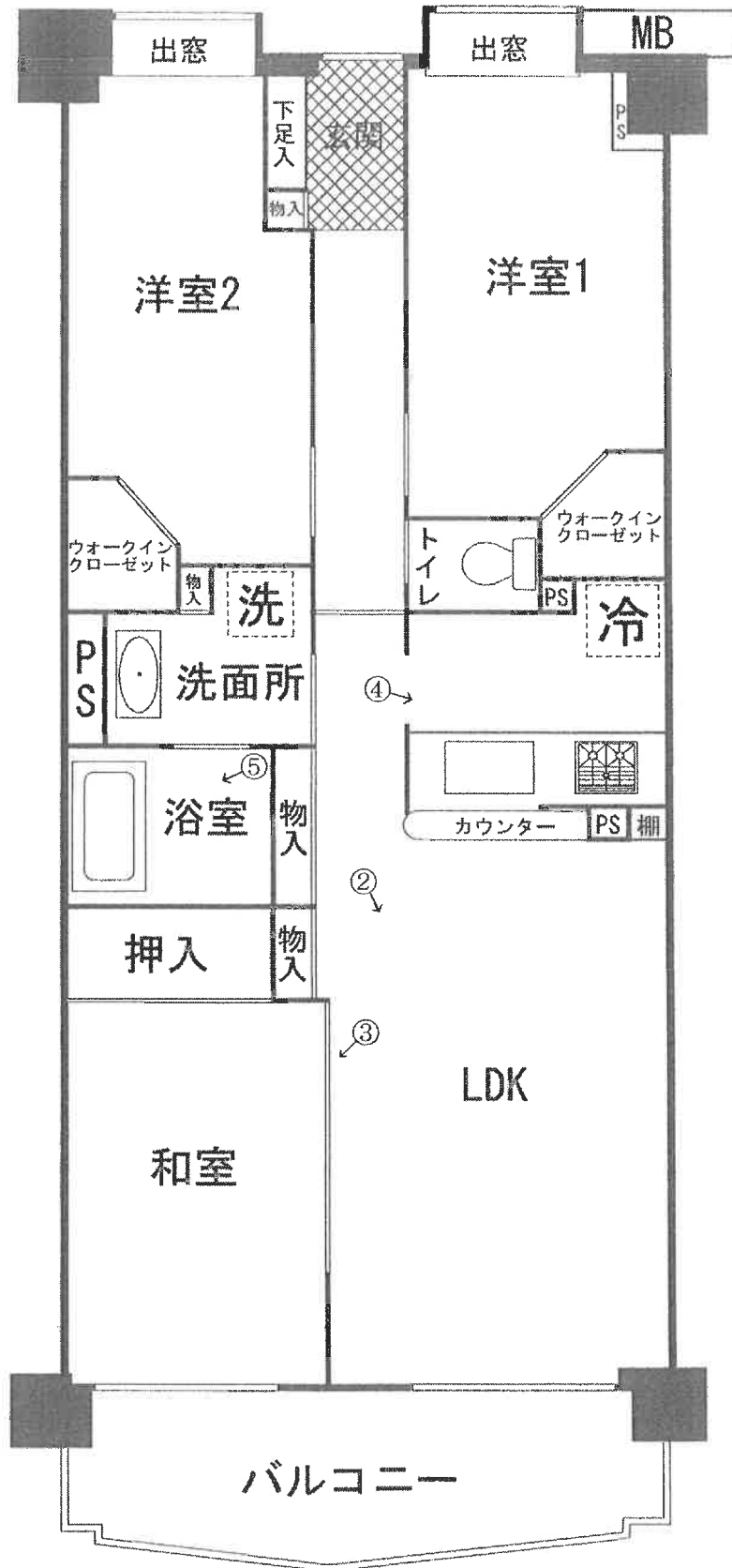
申請人

縮尺 1/250

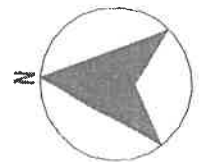
作製者

縮尺 1/2000

令和7年(ケ)第330号



502号



←○は写真撮影位置・方向

(17枚目)

①



②



(18枚目)

③



④



( 1 9 枚目 )

⑤



(20枚目)

令和7年(ケ)第330号

令和8年2月16日

上 申 書

横浜地方裁判所  
裁 判 官 殿

横浜地方裁判所  
執行官 中 嶋 耕 治 印

頭書事件について、下記のとおり上申します。

記

1 上申の主旨

管理費及び修繕積立金の月額の訂正について

2 訂正の内容

本職作成の報告書3枚目「回答書」記載の管理費及び修繕積立金の月額について、金額に疑義があったことから回答書作成者に確認したところ、記載された金額

管理費 月額 10, 135円

修繕積立金 月額 9, 982円

は改定前の金額であり、現在は

管理費 月額 10, 595円

修繕積立金 月額 10, 645円

であることが判明したので、本上申書をもって訂正します。

以上



令和 7 年 (ケ) 第 3 3 0 号  
令和 7 年 12 月 9 日 現地調査  
令和 7 年 12 月 30 日 評 価

令和 8 年 2 月 17 日 付上申書参照

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

## 第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 16,410,000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通り	住居表示：横浜市金沢区西柴二丁目 31番E-502号
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 横浜市金沢区西柴二丁目1番地180

建物の名称 ビクトリアヒルズ横濱サウスE棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西柴二丁目1番180の5502

建物の名称 E-502号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 72.06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 横浜市金沢区西柴二丁目1番180

地 目 宅地

地 積 27757.21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 254万9803分の7620



#### 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	京浜急行本線「能見台」駅の南東方約1.3km及びバス停「谷津坂住宅入口」の南東方へ徒歩約9分(各道路距離)の所に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	中低層マンションが建ち並ぶ住宅地域。	
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% — 第1種高度地区、土砂災害警戒区域（急傾斜地・一部土砂災害特別警戒区域を含む）、宅地造成等工事規制区域等
画地条件 (規模, 形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	27,757.21㎡ (符号1の登記地積) 不整形地 (別添公図写参照) 間口 約110m (北東側) 奥行 約130m (最長) 売却対象物件1の存する周辺は、南西に下り傾斜である。北東側から東側にかけて法面を含んでいる。周囲の隣接地とは、周囲の道路を挟んで北東側から東側に掛けては、約-10m、南側は、約+8m、西側は、約+10mから+20m及び北西側は、約+5mから+20mの各高低差である。接面道路との高低差は以下の通りである。

接面道路の状況	北東から東側が幅員約6.5mから7m舗装市道(堀口第298号線・建築基準法第42条1項1号から堀口第368号線、第369号線、第470号線・建築基準法第42条1項1号から建築基準法第42条1項)に接道長約110mで約-10mの高低差に、南側が幅員約6.5m舗装市道(堀口第456号線・建築基準法第42条1項1号)に約75mで約+8mの高低差に、西側が幅員約8m舗装市道(堀口第289号線・建築基準法第42条1項1号)に接道長約240mで約+10mから+20mの高低差に及び北西側幅員約6.5m舗装市道(堀口第364号線・建築基準法第42条1項1号)に接道長約130mで約+5mから+20mの高低差に各接面する四方路線画地である。	
土地の利用状況等	売却対象物件1の存するビクトリアヒルズ横濱サウスE棟を含む計7棟の共同住宅の敷地として利用されている。 (建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照)	
供給処理施設	上水道	事業者提供図面では、北西側市道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面では、北東側市道に埋設管あり
	下水道	事業者提供図面では、西側市道に本管あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	254万9803分の7620
特記事項	・特になし	

## 2 建物の概況

### (1) 1棟の建物の概要

マンション名	ビクトリアヒルズ横濱サウスE棟（登記記載）	
建物の用途	住宅等（総戸数57戸・登記共用部分を含む登記記載区分数）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成12年10月18日新築（登記記載）
	経過年数	約26年
	経済的残存耐用年数	約24年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付4階建 延べ4,826.06㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等 その他：――	
設備	エレベーター、オートロック、駐車場、自転車置場、ゴミ置場、テレビ共同視聴設備及び集合郵便受等	
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 大和ライフネクスト株式会社 日勤
管理の状況	普通	
特記事項	<p>1. 建築確認申請等の概要は以下の通りである。</p> <p>建築確認済証番号・年月日：H11認建横浜000219 ・平成11年8月16日</p> <p>検査済証番号・年月日：H12確済建築横浜南部01881 ・平成12年10月6日</p> <p>2. 建築計画概要書によると売却対象物件1を含む1棟の使用容積率が95.08%と記載され、基準容積率80%を超過しているが、本件が大規模な敷地に7棟建築されていること及び同建築計画概要書に一団地全体の容積対象面積による使用容</p>	

	<p>積率が79.95%と記載されていることから、超過については問題ないものと判断した。</p> <p>3. 管理人の聴取によるとE棟にはトランクルームは無いとのことである。</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------

## (2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	4階(502室)・中間住戸(主要開口部の方位:西向き)		
床 面 積	72.06㎡(登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー:約11㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス等	
	床	フローリング、畳等	
	内 壁	ビニールクロス等	
	設 備	バス、トイレ、キッチン及びクローゼット等	
	そ の 他	-	
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通り。 令和7年12月15日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	10,135 円	206,380 円
	修繕積立金	9,982 円	204,944 円
	全体修繕積立金	9,735 円	187,224 円
	自 治 会 費	年払い	3,360 円
	セキュリティシステム	770 円	15,400 円
	備 考	損害金 72,465 円(年利:14.6%、滞納期間:令和6年5月分から令和7年12月分まで)	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年12月9日:内部立入調査 破産管財人Aによる占有である。		
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> <li>室内は、荷物等はなく、ハウスクリーニングがなされた状態にあるものと判断した。特に、損傷等は確認されなかった。</li> <li>詳細な設備等の稼働確認が行えていないことから、築年を考慮すると、今後、設備等の不具合による修理費等、予期せぬ費用発生等の可能性を有している。</li> </ol>		

## 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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

### 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等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	× 72.06	÷ 0.91	× 0.38	= 9,030,000

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 26 年、経済的残存耐用年数 24 年

：観察減価率(中古マンションの市場性及び経年劣化、室内の状態、設備の不具合発生の可能性等を考慮) 20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 24 年}}{(\text{経過年数 26 年} + \text{経済的残存耐用年数 24 年})} \times (1 - 0.2) = 0.38$$

#### (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)
188,000	× 0.80	150,000	× 27,757.21	× 1.0	× $\frac{7,620}{2,549,803}$	= 12,440,000

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。

地価公示等：「横浜金沢－10」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 192,000 \text{ 円/m}^2 & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{103} & = & 188,000 \text{ 円/m}^2 & 
 \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較し総合格差で上記の通り。

◇個別格差：画地条件（敷地全体の規模、形状、傾斜、一部、土砂災害特別警戒区域、マンション敷地としての流動性及び四方路線画地）等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地積：符号1の登記数量。

◇建付減価：特に必要なし。

◇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）
(9,030,000	+ 12,440,000)	× 0.97	= 20,830,000

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：1.01（3階を基準に4階）

位置別補正：0.96（西開口0.96・中間住戸1.00）

その他補正：1.00（特になし）

$$\text{相乗積 } 1.01 \times 0.96 \times 1.00 = 0.97$$

## 2 比準価格の試算

基準階の比準 価格 (円/m <sup>2</sup> )	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (m <sup>2</sup> )	比準価格(円)
350,000	× 0.97	× 1.00	× 72.06	= 24,460,000

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 m<sup>2</sup>当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：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	複利 現価率 ※2 (7.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
1,430,919 (13.9%) ※3	936,860	8.2%	= 11,082,368 (11,080,000)	0.8005	8,869,540 (86.1%) ※3	=10,300,459 (10,300,000) (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。

※3 いずれも端数整理前のキに対するア及びカの割合である。

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。専有床面積（ファミリータイプ）の規模を考慮すると、実需での取引が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、品等が考慮されている積算価格を関連付け、経済価値の裏付けとして収益価格を比較考量し、所要の調整を行った上、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	20,830,000	× 1.00	= 20,830,000
比準価格	24,460,000	× 1.00	= 24,460,000
収益価格			10,300,000
調整後の価格			21,590,000

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）
21,590,000	× 1.0	× 0.8	× 0.95	— 0	= 16,410,000

市場性修正：特になし。

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として5%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 地価公示等：「横浜金沢－10」

所 在：横浜市金沢区長浜1丁目30番28「長浜1-8-14」  
価 格：192,000円/㎡  
位 置：京浜急行本線「能見台」駅750m  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：230㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 道 路：北東5.5m市道  
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率40%，容積率80%）  
防火・準防火：－  
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7年度）

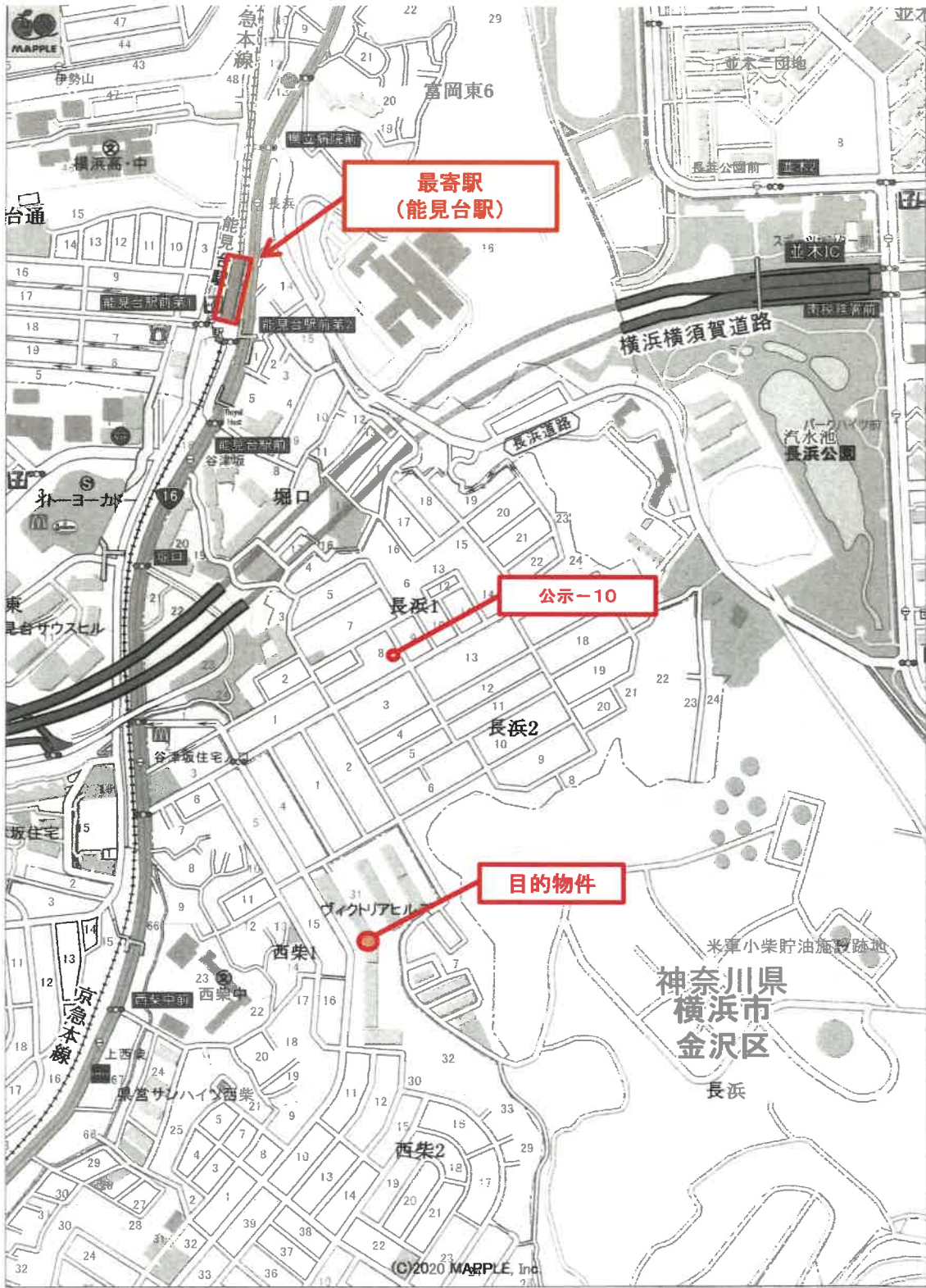
物件1（建物） 5,702,704円  
符号1（土地） 2,415,210,356円（敷地権割合254万9803分の7620）

## 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・各階平面図写  
建物間取図

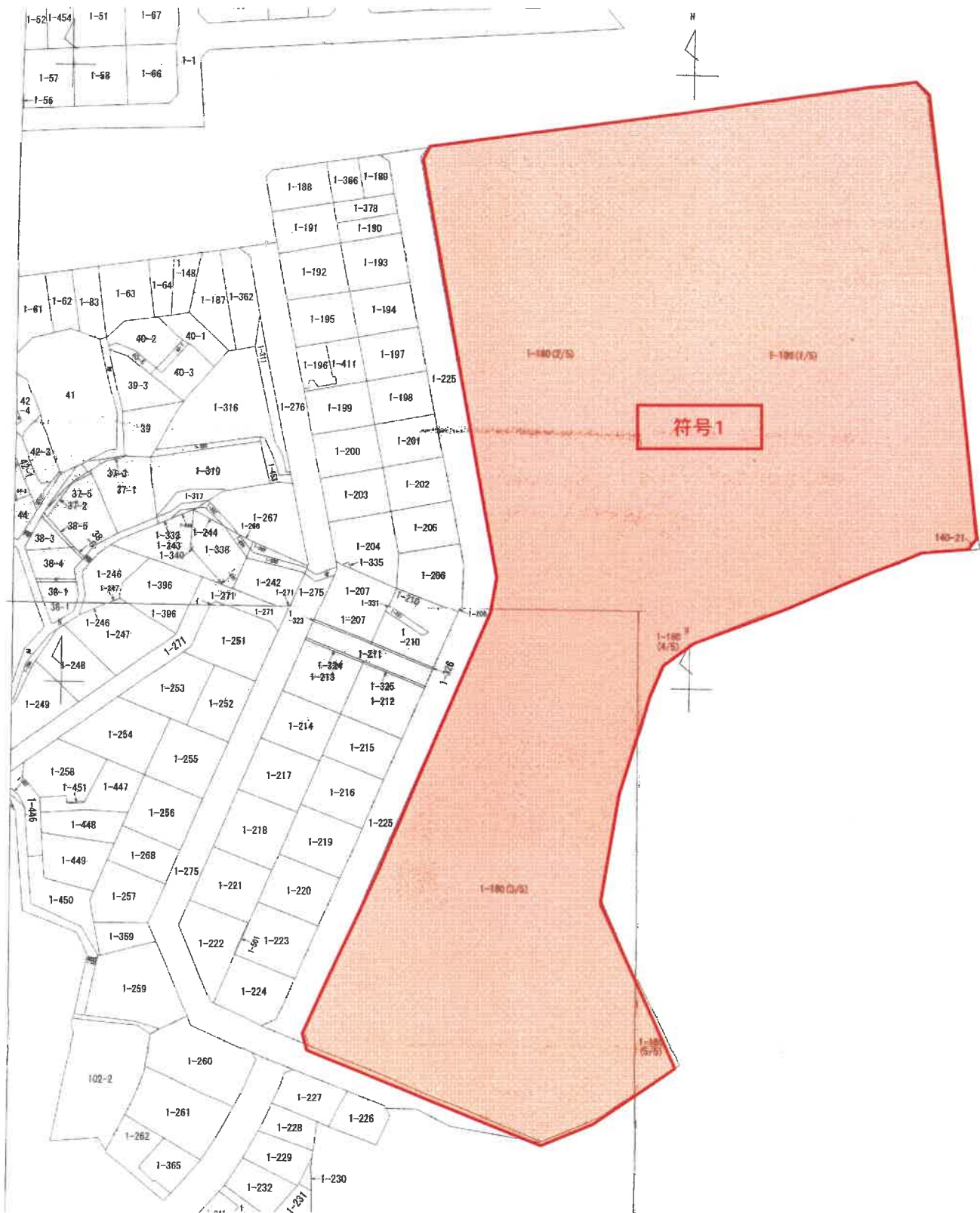
以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



※但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。

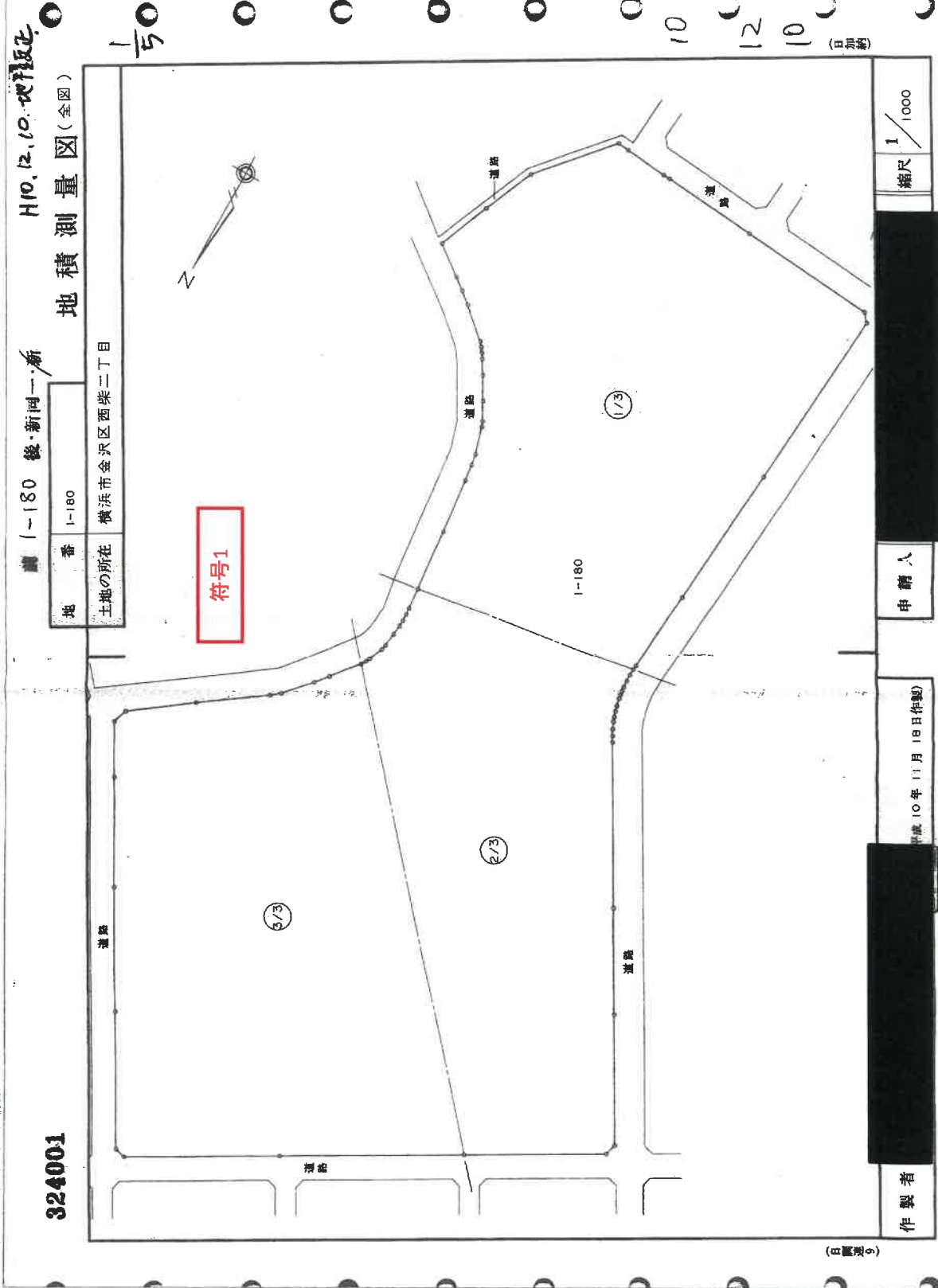




登記年月日：平成10年12月10日

324001

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年9月12日 横浜地方法務局金沢出張所 登記官



H10.12.10.代補及正

地積測量図(全図)

路線(一)180 線・新開一・新

地番	1-180
土地の所在	横浜市金沢区西柴二丁目

符号1

縮尺	1/1000
申請人	[Redacted]
作製者	[Redacted]
作製年月日	平成10年11月18日(作製)

(日本土地家屋調査士会連合会所属)

(1/5)

請求番号：11-3

原図より70%縮小

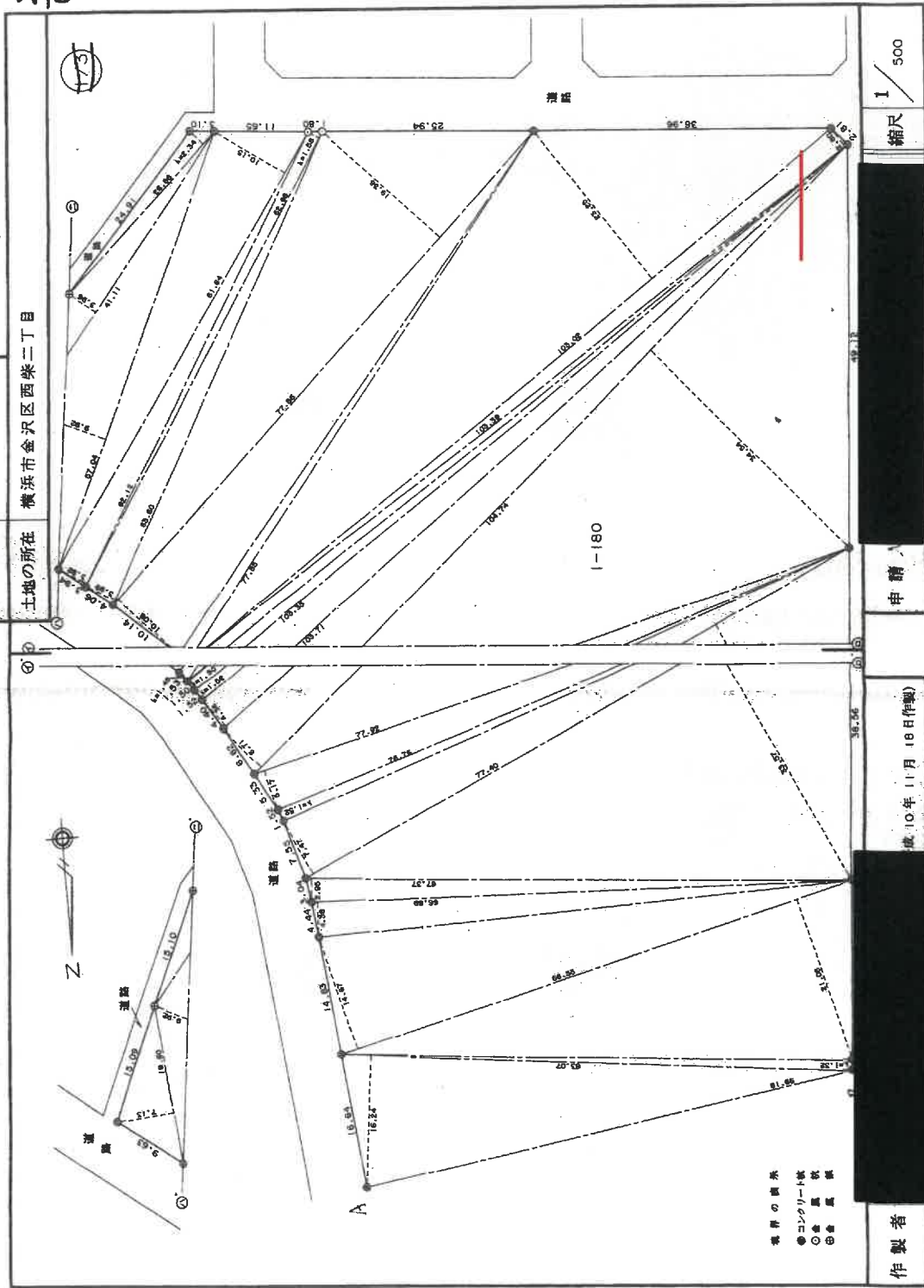
登記年月日：平成10年12月10日

324002

地積測量図

地番 1-180

土地の所在 横浜市金沢区西柴二丁目



縮尺 1/500

申請

平成10年11月16日(作製)

作製者

原図より70%縮小

(2/5)

請求番号：11-3

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年9月12日 横浜地方法務局登記出張所

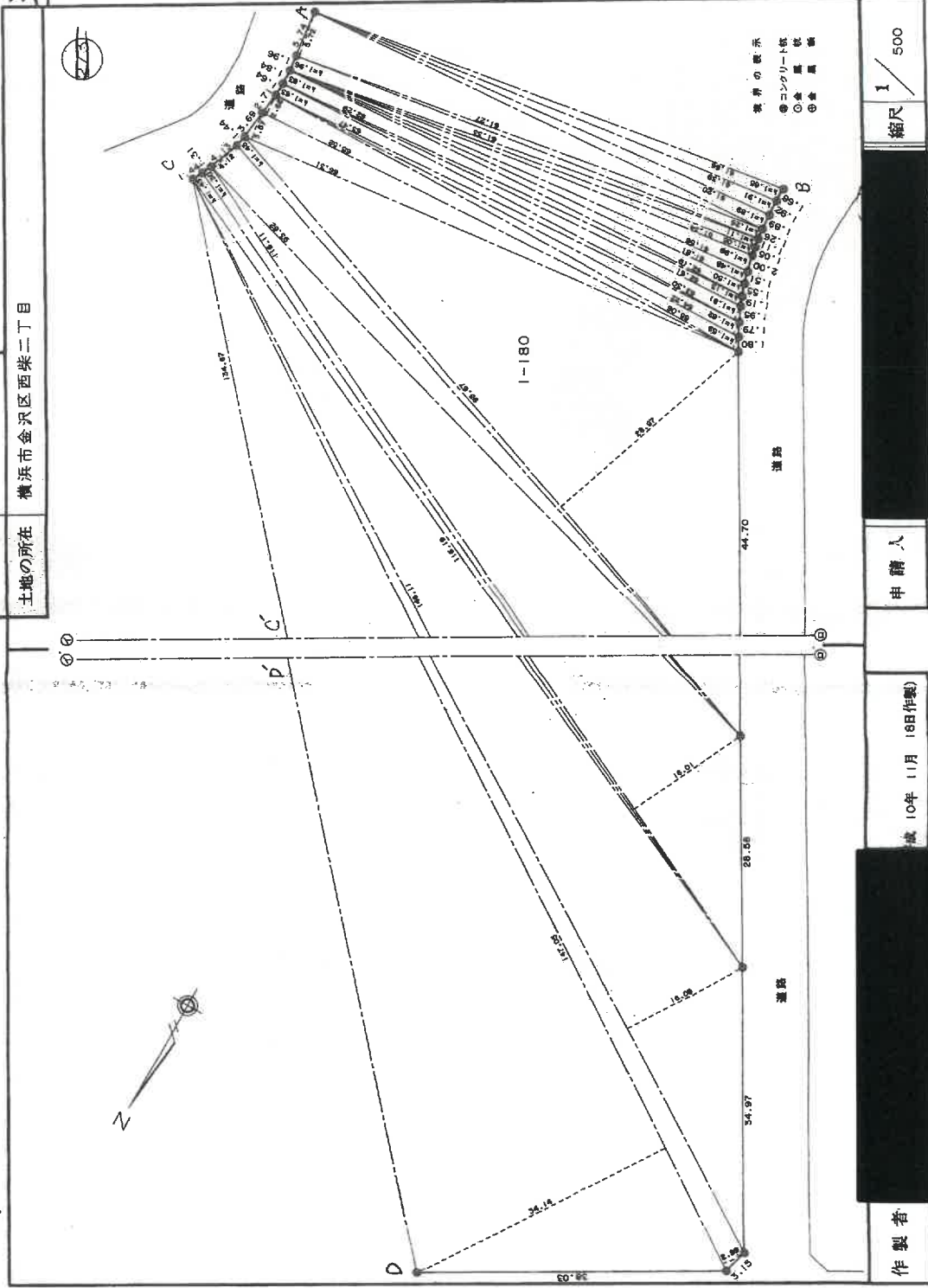
登記証

登記年月日：平成10年12月10日

324003

# 地積測量図

地番	I-180
土地の所在	横浜市金沢区西柴二丁目



作製者

平成10年11月18日(作製)

申請人

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9月12日 横浜地方法務局 金沢区支部

登録官

請求番号：11-3 (3/5)

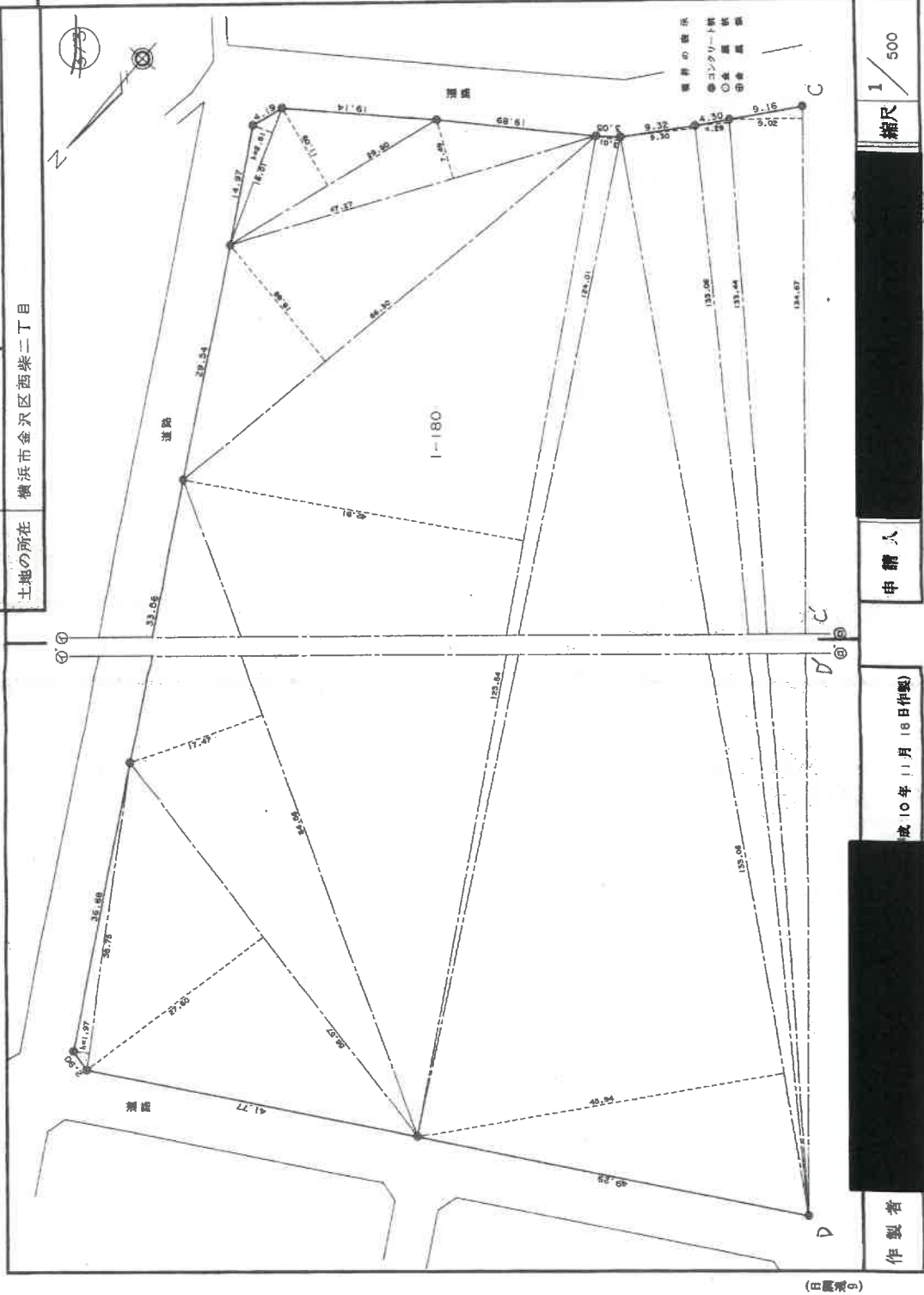
原図より70%縮小

登記年月日：平成10年12月10日

324004

地積測量図

地番	1-180
土地の所在	横浜市金沢区西柴二丁目



縮尺 1/500

申請人

平成10年11月16日作製

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(4/5)

請求番号：11-3

これは図面に記載されている図等を証明した書面である。

令和7年9月12日

横浜地方方法務局金沢出張所

登記官

原図より70%縮小

登記年月日：平成10年12月10日

324005

地積測量図

地番 1-180

土地の所在 横浜市金沢区西柴二丁目

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年9月12日 横浜地方延滞局 金沢出張所 登記官

三斜求積表

地番	N	O	底	1-180	辺	高さ	積	面積
1	1	1	38.75	X	1.97	=	76.3375	
2	2	2	58.57	X	27.60	=	1616.6320	
3	3	3	84.56	X	17.47	=	1477.2632	
4	4	4	123.54	X	42.81	=	5286.7474	
5	5	5	124.01	X	3.01	=	373.2701	
6	6	6	133.06	X	45.94	=	6112.7764	
7	7	7	133.06	X	9.30	=	1237.4580	
8	8	8	133.44	X	4.29	=	572.4576	
9	9	9	134.67	X	9.02	=	1214.7234	
10	10	10	147.05	X	34.14	=	5020.2870	
11	11	11	147.05	X	2.99	=	439.6795	
12	12	12	146.11	X	16.08	=	2349.4488	
13	13	13	116.19	X	1.43	=	166.1517	
14	14	14	116.11	X	1.30	=	150.9430	
15	15	15	116.11	X	16.01	=	1858.9211	
16	16	16	93.82	X	4.12	=	386.5384	
17	17	17	93.67	X	1.43	=	133.9481	
18	18	18	93.67	X	28.97	=	2713.6199	
19	19	19	66.31	X	3.57	=	236.7267	
20	20	20	65.52	X	2.66	=	174.2632	
21	21	21	65.06	X	1.59	=	103.4454	
22	22	22	64.22	X	1.62	=	104.0364	
23	23	23	63.47	X	1.63	=	103.4561	
24	24	24	63.30	X	1.81	=	114.5730	
25	25	25	62.61	X	1.15	=	72.0015	
26	26	26	62.29	X	1.83	=	113.9907	
27	27	27	62.19	X	1.50	=	93.2850	
28	28	28	61.81	X	1.48	=	91.4788	
29	29	29	61.56	X	1.99	=	122.5044	
30	30	30	61.34	X	1.05	=	64.4070	
31	31	31	61.33	X	1.11	=	68.0763	
32	32	32	61.33	X	1.96	=	120.2068	
33	33	33	61.27	X	1.26	=	77.2002	
34	34	34	61.27	X	5.72	=	350.4644	
35	35	35	61.20	X	1.89	=	115.6680	

36	61.39	X	1.91	=	117.2849
37	61.66	X	1.65	=	101.7390
38	63.07	X	16.24	=	1024.2568
39	66.55	X	1.32	=	83.2824
40	66.55	X	21.06	=	1402.8740
41	66.55	X	14.67	=	976.2885
42	66.69	X	4.38	=	292.1022
43	67.37	X	2.95	=	198.7415
44	77.40	X	35.57	=	2598.3180
45	77.40	X	7.47	=	578.1780
46	76.78	X	11.52	=	116.6752
47	77.92	X	5.17	=	402.8464
48	104.74	X	34.54	=	3617.7196
49	104.74	X	6.71	=	702.8084
50	103.71	X	4.38	=	454.2498
51	103.35	X	1.52	=	157.0920
52	103.39	X	1.50	=	155.0850
53	103.39	X	2.80	=	289.4920
54	103.02	X	23.25	=	2395.2150
55	77.85	X	1.49	=	115.9965
56	77.86	X	10.08	=	784.8288
57	77.86	X	19.36	=	1507.3696
58	63.60	X	3.99	=	253.7640
59	62.98	X	1.58	=	99.5084
60	62.12	X	3.92	=	243.5104
61	61.84	X	10.15	=	627.6760
62	57.04	X	9.92	=	565.8368
63	19.80	X	7.13	=	141.1740
64	41.11	X	3.96	=	162.7956
65	26.86	X	2.34	=	62.8524
66	66.30	X	18.68	=	1238.4840
67	47.27	X	7.49	=	354.0523
68	28.80	X	11.09	=	330.4820
69	18.01	X	2.61	=	47.0061
合計				55514.4296	
面積				27757.21	

(正数表)

作製者

平成10年11月18日作製

申請人

縮尺 1/

請求番号：11-3 (5/5)

(日本土地家屋調査士会会章用紙)

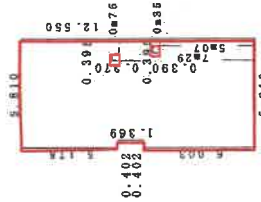
原因より70%縮小

登記年月日：平成12年11月6日

494382

各階平面図

物件1

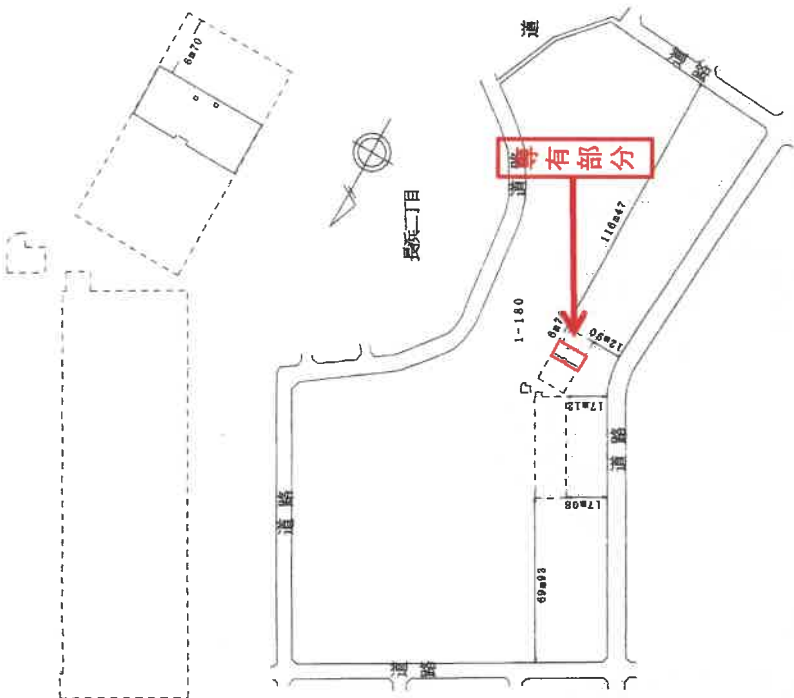


求積表

5.810 X	5.178	30.084180
5.408 X	1.368	7.403552
5.810 X	6.003	34.877430
-0.395 X	0.390	-0.154050
-0.395 X	0.370	-0.146150
合計		72.064962
床面積		72.06㎡

建物図面

家屋番号 西柴二丁目1番180の  
5502  
建物の所在 横浜市長浜区西柴二丁目1番地180  
建物の存する部分 4階  
建物番号 E-502号  
拡大図 S=1:500



平成12年11月6日 本冊登記

縮尺 1/2000

申請人 代表町

縮尺 1/250

作製者

原図より70%縮小

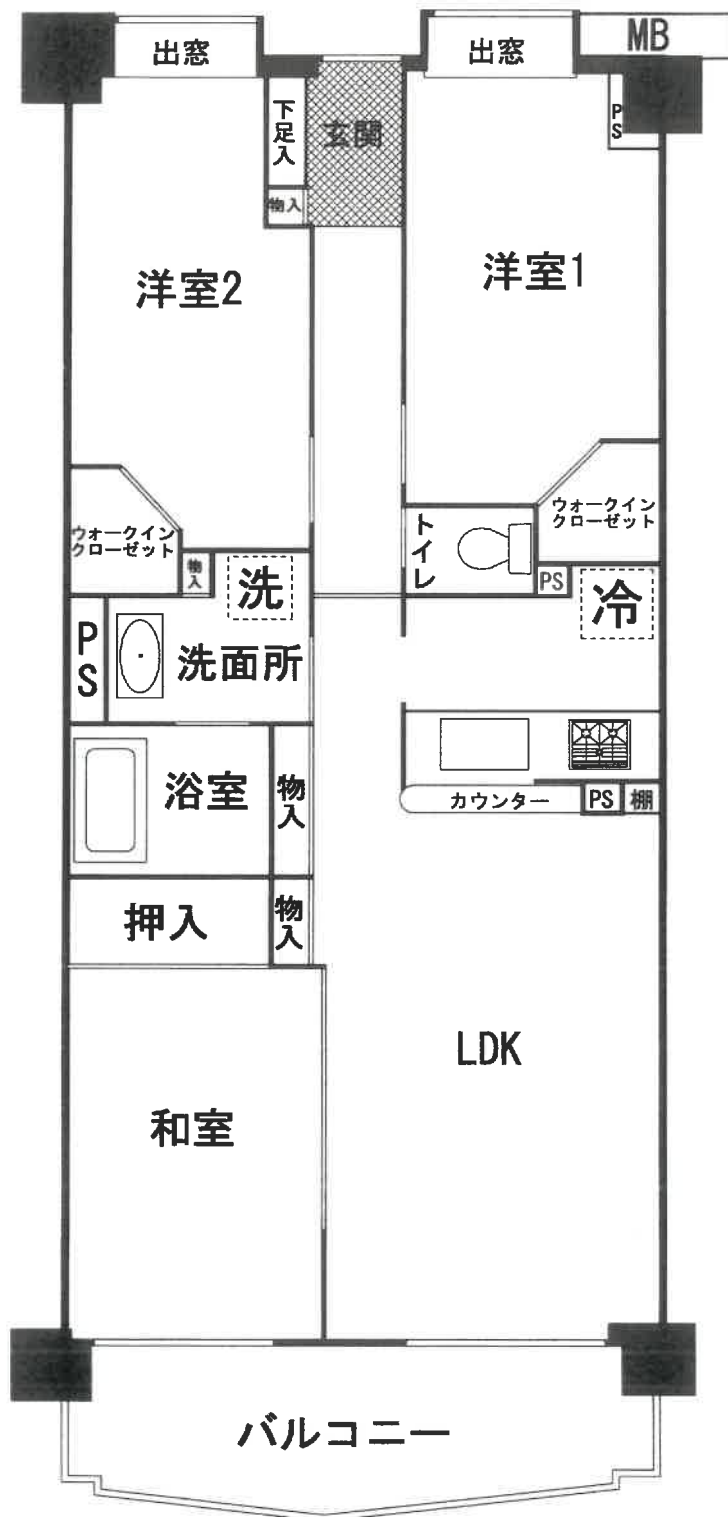
請求番号：11-2

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

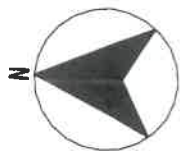
令和7年9月12日

横浜地方建設局 築出事務所

登記官



502号



# 上 申 書

横浜地方裁判所  
第三民事部御中

令和8年2月17日  
評価人 高橋芳明

令和7年(ケ)第330号の評価書につきましては、下記の通り上申致します。

## 記

1. 訂正箇所：本文2ページ。「第1 評価額」 を下線の通りとする。

物件番号	評 価 額
1	<u>金 16,400,000円</u>

2. 訂正箇所：本文9ページ。「第4 目的物件の位置・環境等 2建物の概況 (2) 専有部分の概要 管理費等」の表を下線の通りとする。

管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記の通り。 令和7年12月15日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	<u>10,595 円</u>	206,380 円
	修繕積立金	<u>10,645 円</u>	204,944 円
	全体修繕積立金	<u>9,753 円</u>	187,224 円
	自 治 会 費	年払い	3,360 円
	セキュリティシステム	770 円	15,400 円
	備 考	損害金 72,465 円 (年利：14.6%、滞納 期間：令和6年5月分から令和7年12 月分まで)	

3. 訂正箇所：本文13ページ。「第5 評価額算出の過程3 収益価格 (DCF法による) のDCF法による価格査定表」を下線の通りとする。

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  ウ	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	
<u>1,396,003</u> (13.8%) ※3	<u>923,384</u>	8.2%	= <u>10,922,957</u> ( <u>10,920,000</u> )	0.8005	<u>8,741,460</u> ( <u>86.2%</u> ) ※3	= <u>10,137,463</u> ( <u>10,140,000</u> ) (100%)

4. 訂正箇所：本文 14 ページ。「第 5 評価額算出の過程 4 (1) 試算価格の調整の表」を下線の通りとする。

	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	20,830,000	× 1.00	= 20,830,000
比準価格	24,460,000	× 1.00	= 24,460,000
収益価格			<u>10,140,000</u>
調整後の価格			<u>21,580,000</u>

5. 訂正箇所：本文 14 ページ。「第 5 評価額算出の過程 4 (2) 評価額の判定の表」を下線の通りとする。

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)
<u>21,580,000</u>	× 1.0	× 0.8	× 0.95	— 0	= <u>16,400,000</u>

以上