

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 西 村 克 己

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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区芹が谷五丁目406番地2

建物の名称 クリオ東戸塚壺番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芹が谷五丁目406番2の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 67.08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 横浜市港南区芹が谷五丁目406番2

地 目 宅地

地 積 3644.01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 65万8908分の7053



物件明細書

令和 8年 3月 2日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西村克己

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 横浜市港南区芹が谷五丁目406番地2

建物の名称 クリオ東戸塚壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芹が谷五丁目406番2の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 67.08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 横浜市港南区芹が谷五丁目406番2

地 目 宅地

地 積 3644.01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 65万8908分の7053



令和7年(ケ)第336号
令和7年11月10日受理
令和7年12月3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 横浜市港南区芹が谷五丁目406番地2

建物の名称 クリオ東戸塚壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芹が谷五丁目406番2の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 67.08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 横浜市港南区芹が谷五丁目406番2

地 目 宅地

地 積 3644.01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 65万8908分の7053

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市港南区芹が谷5丁目52番2-204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が異なる (<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 <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費(月額) 9,020円 修繕積立金(月額) 24,120円 損害金 年5%	令和7年11月17日現在 滞納額 滞納期間 令和6年7月分～令和7年11月分 管理費 153,340円 修繕積立金 410,040円 損害金 年5% 19,976円 計 583,356円
管理費等照会先	明和地所コミュニティ株式会社	
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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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 <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

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)</p>	<p>1 本建物は、私が妻と二人で居住しています。 ただし、私は、現在施設に入所しているため、2ヶ月に1回、三日程度、帰って来ている状況です。</p> <p>2 本建物は水回りに不具合な所はありません。 LDと和室の間の引き戸の閉まりが良くありません。 LDに床暖房があります。 結露はありません。</p> <p>3 建物の傾きは感じません。</p> <p>4 ペットは飼っていません。</p> <p>5 給湯器を去年の7月に交換しています。</p>
<p>■ B (債務者兼所有者の 補助人)</p>	<p>1 私は、債務者兼所有者の補助人に選任され、財産管理をしています。</p> <p>2 債務者兼所有者は、今施設に入所していますが、時々本建物に帰っていると聞いています。</p> <p>3 執行官が投函された手紙が、債務者兼所有者の妻から私の方に届いたので、連絡をしています。 調査については、私の方で説明をして、調整した上で連絡をします。 【令和7年11月13日通話による聴取】</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 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
本建物のLD壁面クロスに黄ばみが認められた。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 評価人の調査によれば、土地の符号1南西側に接する道は、市道である。
- 4 本一棟の建物には、機械室、駐輪場、ゴミ置場及び倉庫の規約設定共用部分がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

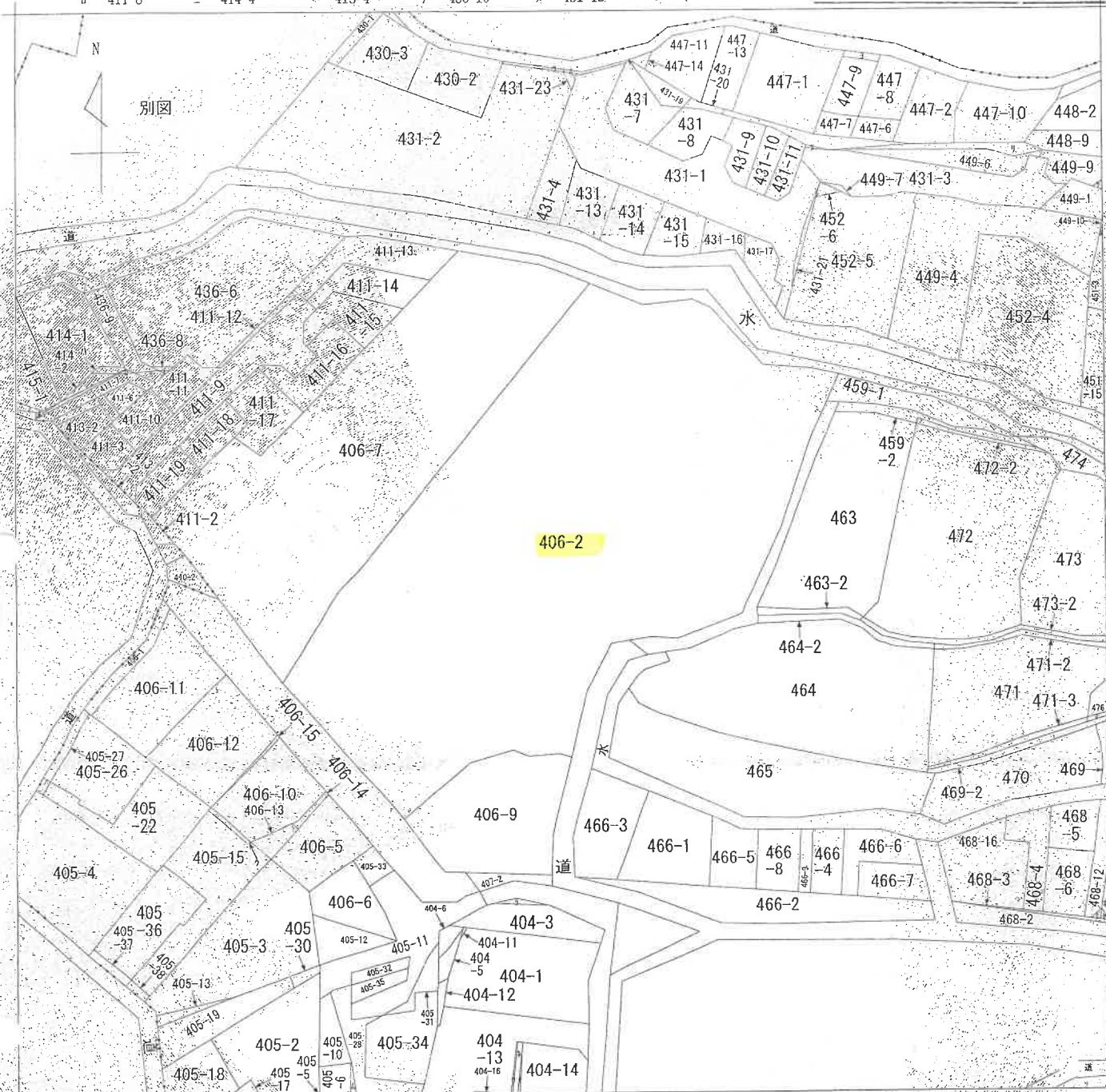
(4 枚目)

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11月12日(水) 15:15-15:25	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11月12日(水) 16:00-16:05	横浜地方法務局 栄出張所	全部事項証明書交付申請
令和7年11月13日(木) 14:50-14:55	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者の補助人に電話・事情聴取 (債務者兼所有者の補助人から執行官室に電話あり, 折り返しの電話)
令和7年11月17日(月) 11:10- :	書面照会(FAX)	明和地所コミュニティ(株)に管理費等照会書送付
令和7年11月17日(月) 12:35-12:40	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者の補助人から電話(調査期日調整)
令和7年11月26日(水) 9:30-10:15	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査, 評価人同行 債務者兼所有者と面談・事情聴取 (債務者兼所有者の補助人同席)
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

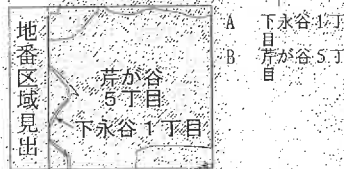
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

イ 415-2 ハ 414-3 ホ 415-4 ト 436-5 リ 449-8 ル 431-6
ロ 411-8 ニ 414-4 ヘ 413-4 チ 436-10 レ 431-12 ッづく



(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	所在	横浜市港南区芹が谷五丁目		地番	406番2				
出力縮尺	1/600	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9月18日
横浜地方方法務局業出張所
登記官

請求番号：7-1
(1/2)

(6 枚目)



ヲ 449-13
ワ 431-22
カ 431-5
ヨ 447-12
タ 451-18
レ 431-18
ノ 402-21
ツ 404-15
ネ 404-17
ナ 404-19
ラ 404-2
ム 405-9
リ 405-23
ノ 405-25
オ 468-1
ク 468-13
キ 468-14
マ 479-3

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

登記年月日：平成14年2月13日

045813

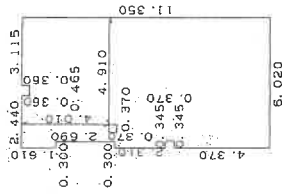
各階平面図

建物図面図

家屋番号 戸が五丁目 406番地の204

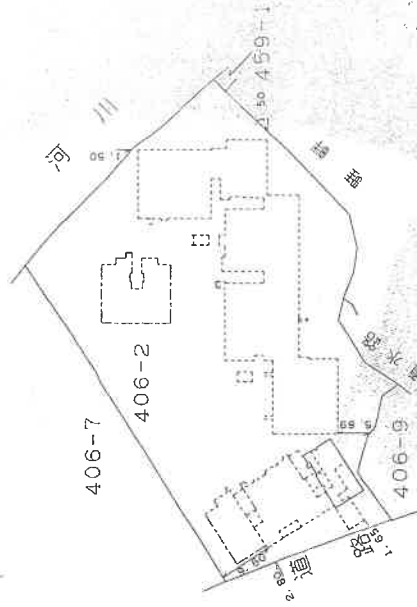
建物の所在 横浜市港南区戸が五丁目406番地2

建物の番号 204



求積表

-0.370 x	0.370=	-0.136900
-2.440 x	1.610=	3.928400
3.1115 x	6.980=	21.742700
0.465 x	1.250=	0.581250
2.608 x	2.690=	7.007450
0.345 x	2.310=	0.796950
2.560 x	2.680=	6.860800
6.020 x	4.370=	26.307400
	合計	67.088050
	床面積	67.08㎡



区分した建物の存する部分 2階部分

平成14年2月13日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

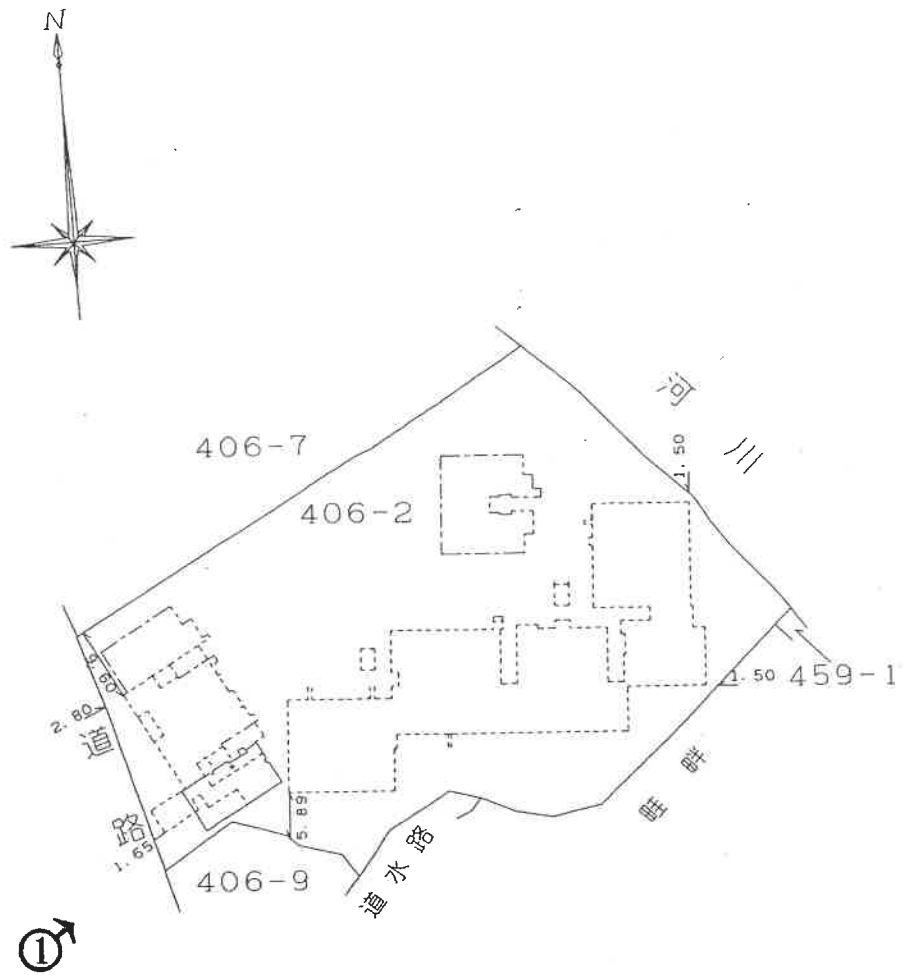
縮尺 1/1000

(東京土地家屋調査士会用紙)

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18日 横浜地方方法務局米田事務所

登記官

写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

間取図



令和7年(ケ)第336号

←○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336号
令和7年11月26日 現地調査
令和7年12月14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

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 14,190,000 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	(住居表示) 芹が谷五丁目52番2-204号
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 横浜市港南区芹が谷五丁目406番地2

建物の名称 クリオ東戸塚壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芹が谷五丁目406番2の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 67.08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 横浜市港南区芹が谷五丁目406番2

地 目 宅地

地 積 3644.01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 65万8908分の7053



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横須賀線「東戸塚」駅の南東方約1.8km(道路距離) 最寄バス停「平戸」より徒歩約1分 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路沿いに、一般住宅や中高層共同住宅のほか、店舗兼住宅等も見られる住宅地域	
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種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	3,644.01㎡ 不整形 間口約32m、奥行約85m(最深部) ほぼ平坦
接面道路の状況	南西側にて、幅員約8.5mの舗装市道(建築基準法第42条1項)に、ほぼ等高に約32m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	65万8908分の7053
特記事項	◇北側一部に、都市計画道路(3・5・2汐見台平戸線、代表幅員15m、未整備)の計画線が掛かる。 ◇北東側にて、芹谷川に接している。 ◇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	クリオ東戸塚壱番館	
建物の用途	住宅等（総戸数80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1月15日（登記記載）
	経過年数	約24年
	経済的残存耐用年数	約26年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ6,916.85㎡	
仕 様	屋根：陸屋根（アスファルト防水外断熱工法） 外壁：タイル、一部吹付タイル その他：なし	
設 備 等	エレベーター、オートロック、宅配ボックス、集合郵便受、駐車場、バイク置場、自転車置場、ゴミ置場等	
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	明和地所コミュニティ株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	規約共用部分（機械室、駐輪場、ゴミ置場、倉庫）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	2階 (204号室) 主要開口部の方位：南西向き 角部屋						
床	面	積	67.08㎡ (登記面積)					
間	取	り	3LDK					
バルコニー等	バルコニー：17.81㎡							
仕	様	天井	ビニールクロス貼等					
		床	フローリング、畳、リノリウム等					
		内	壁	ビニールクロス貼等				
		設	備	ユニットバス、トイレ、キッチン等				
		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とおり				
				令和 7 年 11 月 17 日 現在				
					月額	滞納額		
				管	理	費	9,020円	153,340円
		修	繕	積	立	金	24,120円	410,040円
		備	考	年5.0%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金19,976円				
専	有	部	分	の				
利	用	状	況	等	令和7年11月26日：内部立入調査 建物所有者が占有している。			
特	記	事	項	◇水回りの不具合はないとのことである。 ◇LDと和室の間の引戸は、閉まりが悪いとのことである。 ◇LDを中心に、天井や壁のクロスに黄ばみが見られた。 ◇LDには、床暖房があるとのことである。 ◇給湯器を昨年交換したとのことである。 ◇築年数の経過した建物であり、経年による劣化等が見られた。				

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/m ²)	専有面積 (m ²)	専有率	現価率	建物価格 (円)
300,000	× 67.08	÷ 0.90	× 0.36	= 8,050,000

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 26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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 26\text{年}}{(\text{経過年数 } 24\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 26\text{年})} \times (1 - 0.3) = 0.36$$

(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/m ²)	個別格差	更地価格 (円/m ²)	地 積 (m ²)	建 付 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
181,000	× 0.95	172,000	× 3,644.01	× 1.0	× $\frac{7,053}{658,908}$	= 6,710,000

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 横浜港南-6

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 147,000\text{円/m}^2 & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{82} & = & 181,000\text{円/m}^2 &
 \end{array}$$

◇ 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 : 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 : 不整形、一部都市計画道路予定地等で劣り、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）
8,050,000	+ 6,710,000	× 0.99	= 14,610,000

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：0.99（2階部分）204号室

位置別補正：1.00（南西向き、角部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $0.99 \times 1.00 \times 1.00 = 0.99$

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/m ²)	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 ²)	比準価格 (円)
357,000	× 0.99	× 0.97	× 67.08	= 23,000,000

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1m²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：天井や壁のクロスの黄ばみ等を考慮し、-3%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) 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) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利現価率 ※2 (6.7%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,803,713 (13.6%)	1,030,820	7.2%	13,887,436 = 13,890,000	0.8232	11,434,248 (86.4%)	= 13,240,000 (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。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	14,610,000	× 1.00	= 14,610,000
比準価格	23,000,000	× 1.00	= 23,000,000
収益価格			13,240,000
調整後の価格			18,670,000

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)
18,670,000	× 1.00	× 0.80	× 0.95	- 0	= 14,190,000

市場性修正 : 不要と判定した。

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 : 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 5% と求めた。

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 : 横浜港南-6
所 在 : 横浜市港南区芹が谷四丁目786番49「芹が谷4-9-26」
価 格 : 147,000円/m²
位 置 : 京急本線「上大岡」駅 3.2km
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 226m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側6.5m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%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1 (建物) 6,146,502円
符号1 (土地) 289,793,539円 (敷地権の割合 658,908分の 7,053)

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 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

間取図

以上

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】

登記年月日：平成14年2月13日

045813

各階平面図

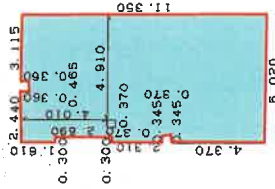
家屋番号
戸が谷五丁目
406番2の204

建物の所在
横浜市港南区戸が谷五丁目406番地2

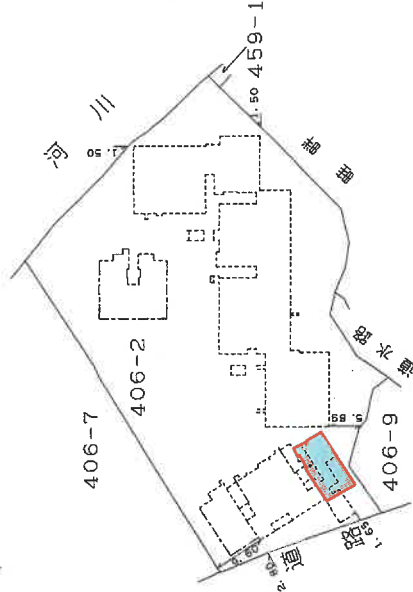
建物図面
各階平面図

建物の番号 204

物件1 専有部分



求積表	
-0.370 x 0.370=	-0.136900
2.440 x 1.610=	3.928400
3.115 x 6.980=	21.742700
0.465 x 1.250=	0.581250
2.605 x 2.690=	7.007450
0.345 x 2.310=	0.796950
2.560 x 2.680=	6.860800
6.020 x 4.370=	26.307400
合計	67.088050
床面積	67.08㎡



区分した建物の存する部分 2階部分

作製者

縮尺 1/250

申請人

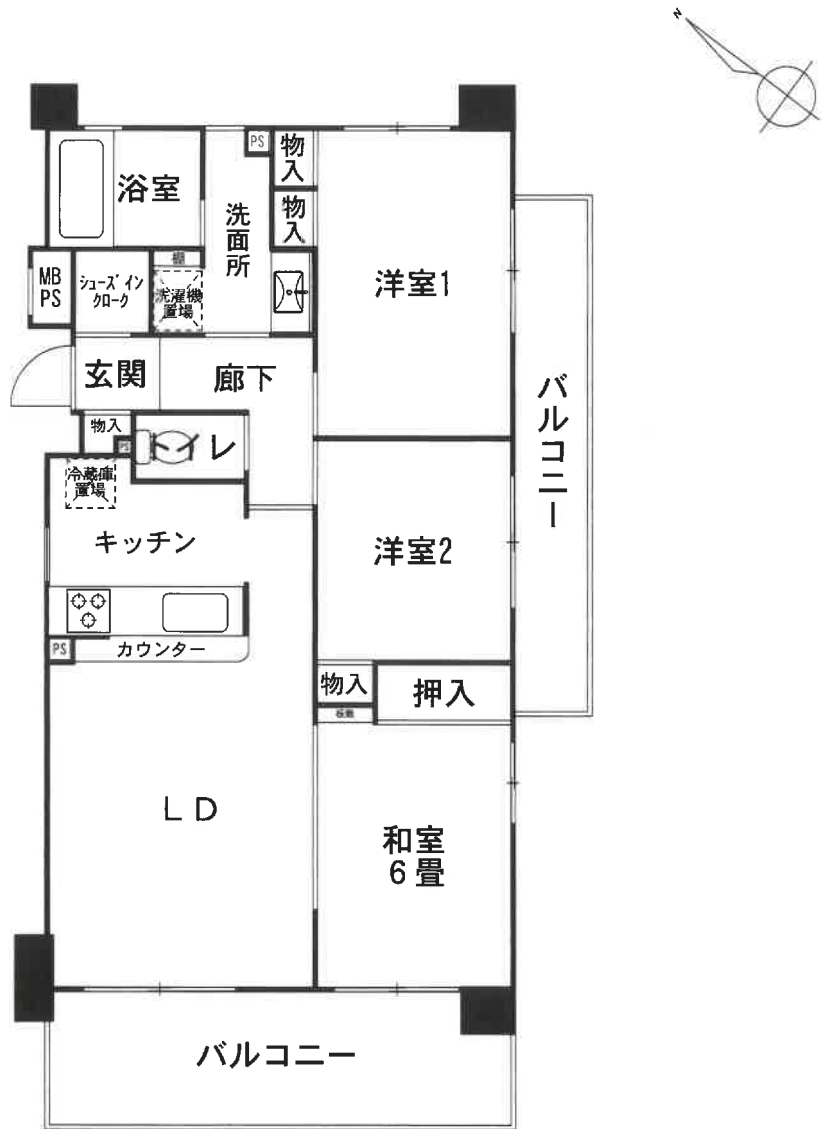
縮尺 1/1000

(東京土地家屋調査士会用紙)

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18日 横浜地方方法務局発出票所

登記官

間取図



令和7年(ケ)第336号