

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6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 7月 7日から 令和 8年 7月 14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 21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 8月 3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 7月 27日 午前 10時 00分から 令和 8年 7月 27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 6月 4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 横浜市西区北幸二丁目10番地24

建物の名称 アヴァンツァーレ横濱

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北幸二丁目10番24の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 7階部分 11.53平方メートル  
8階部分 19.48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 横浜市西区北幸二丁目10番24

地 目 宅地

地 積 107.43平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市西区北幸二丁目10番25

地 目 宅地

地 積 150.41平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市西区北幸二丁目10番26

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 82.64平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7万7037分の3610

## 物件明細書

令和 8年 4月 6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 横浜市西区北幸二丁目10番地24

建物の名称 アヴァンツァーレ横濱

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北幸二丁目10番24の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 7階部分 11.53平方メートル  
8階部分 19.48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 横浜市西区北幸二丁目10番24

地 目 宅地

地 積 107.43平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市西区北幸二丁目10番25

地 目 宅地

地 積 150.41平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市西区北幸二丁目10番26

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 82.64平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7万7037分の3610

令和7年(ケ)第417号  
令和8年 1月19日受理  
令和8年 2月**26**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 横浜市西区北幸二丁目10番地24  
建物の名称 アヴァンツァーレ横濱

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北幸二丁目10番24の702  
建物の名称 702  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造2階建  
床 面 積 7階部分 11.53平方メートル  
8階部分 19.48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 横浜市西区北幸二丁目10番24  
地 目 宅地  
地 積 107.43平方メートル

土地の符号 2  
所在及び地番 横浜市西区北幸二丁目10番25  
地 目 宅地  
地 積 150.41平方メートル

土地の符号 3  
所在及び地番 横浜市西区北幸二丁目10番26  
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 82.64平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7万7037分の3610



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市西区北幸二丁目10番18-702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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」及び「執行官の意見」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	<input checked="" type="checkbox"/> 日本ハウズイング株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～3) <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"/> ほぼ建物図面 (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1～3) <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 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)	<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

横浜地方裁判所令和7年(㊟・ヌ)第 417号

担当執行官 森田政章

### 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 8年 2月 6日現在

<input type="checkbox"/> 管理費	月額	5,100	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	71,400	円
<input type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	12,710	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	177,940	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
<input type="checkbox"/> 損害金	年	14	%	<input type="checkbox"/> 金額	19,018	円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	令和 7年 1月分～令和 8年 2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      パンフレット

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者)、B(フォーナイン株式会社社員)の各陳述 ■提出文書(契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和3年12月27日
最初の契約等	契約日 令和3年12月21日
契約等	期間 令和3年12月27日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年12月26日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和7年12月27日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年12月26日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金103,000円 (翌月分を毎月27日までに支払い)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある ( <input checked="" type="checkbox"/> 敷金103,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円 )
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	管理費月額12,000円
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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
<p>■ A (占有者)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件建物は、私が賃借し、居宅として使用しています。</li> <li>・ 郵便受けには、所有者の名字がありますが、同人は本件建物に居住していません。また、(株)near companyの表示をしていますが、同社は、本件建物を使用していません。私が同社の社員なので、郵便物の受け取りのために表示しているだけです。</li> <li>・ 賃貸借契約の内容は、2021年12月21日付け契約書記載のとおりです。更新契約関係書類は、手元にありませんが、直近では令和7年12月27日から2年の契約期間で更新しています。</li> <li>・ 室内には、経年劣化はありますが、大きな不具合箇所はありません。</li> </ul>
<p>■ B (フォーナイン株式会社社員)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件建物は、所有者からフォーナイン株式会社が賃借し、Aに転貸していましたが、競売となった時点で、所有者と当社との契約は解約となり、その立場は、家賃収納代行会社に変更されています。従って、本件建物の契約関係から当社は離脱しており、所有者とAの直接契約になっています。</li> <li>・ 入居者との当初の契約書において、賃貸人が所有者で、当社が賃主代理として記載されている理由はよく分かりません。入居者との契約が、家賃保証契約に基づいて、当社が転貸したものと考えていいと思います。</li> <li>・ 本件建物の競落者は、競落し所有権移転されたら、フォーナイン株式会社へその所有権移転日を連絡されたい。フォーナイン株式会社は、占有者と賃料の精算をします。競落者は、占有者と所有権移転後の賃料について、話し合いをしてください。 (上記は電話聴取及び陳述書の回答要旨)</li> </ul>
<p>■ 建物所有者</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件建物の契約関係はあまり把握していません。家賃借上げ契約書があるので写しを執行官に送付します。</li> </ul>

(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 目的物件の状況は、関係人の陳述、建物図面、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 本件建物は、関係人が提示・提出した契約関係書類、前記関係人の陳述及び現場の状況から、5枚目及び下記のとおりと考えられる。
  - ① 本件建物は、当初、所有者からフォーナイン株式会社が賃借した上で、同社がAに転貸していたところ、フォーナイン株式会社社員Bから、本件建物が競売になった時点で、所有者とフォーナイン株式会社の原賃貸借契約が解約されたとする陳述があることから、本件建物の契約関係は、所有者と占有者Aの直接契約に移行したものとして報告する。
  - ② なお、占有者との間の当初の契約書上、貸主が所有者、フォーナイン株式会社が貸主代理と記載されている理由は不明である。しかし、関係人の陳述等から、当該契約は、フォーナイン株式会社と占有者との間の転貸借契約であったものと思われる。

(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8年1月21日(水) 15:55-16:05	目的物件所在地	不在 通知書投函 外観調査 写真撮影
令和8年1月21日(水)	書面照会(郵送)	所有者に対し占有関係等照会書送付(後日契約書受領)
令和8年1月28日(水) 15:40-16:45	目的物件所在地	占有者Aと面談 立入調査 [評価人同行] 写真撮影
令和8年1月30日(金) 10:05-10:14	電話聴取	所有者から事情聴取
令和8年2月2日(月)	FAX	マンション管理会社に管理費等照会書送付(後日回答書受領)
令和8年2月5日(木) 12:25-12:30	電話聴取	B(フォーナイン株式会社社員)から事情聴取
令和8年2月5日(木)	書面照会(FAX)	フォーナイン株式会社に対し照会書送付(同日陳述書受領)
令和8年2月5日(木) 13:14-13:15	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請
(特記事項)		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

N

1000

10-16

10-18

10-17

10-20

10-21

10-27

10-22

10-30

10-31

11-15

10-23

16-7

10-29

10-26

10-25

10-24

11-13

11-11

11-8

16-8

11-14

COPY

COPY

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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番之見出し

北幸2丁目

品名	所在	横浜市西区北幸2丁目		地番	10番24
縮尺	1/500	積込	延床面積	種類	他図に準ずる図面
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項	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11月10日  
横浜地方法務局

A4判に縮小

請求番号：15-1  
(1/1)

(9枚目)

建築物図面

各階平面図

家屋番号 北幸2丁目  
10番24の702

建築物の所在 横浜市西区北幸2丁目10番地24

建築物の番号 702

建築物の存する部分 7・8階

305243

7階部分平面図



求積表

1.43 X	0.56 =	0.8008
2.62 X	1.87 =	4.8994
2.13 X	0.77 =	1.6401
2.62 X	1.60 =	4.1920
合 計		11.5323
床 面 積		11.53㎡

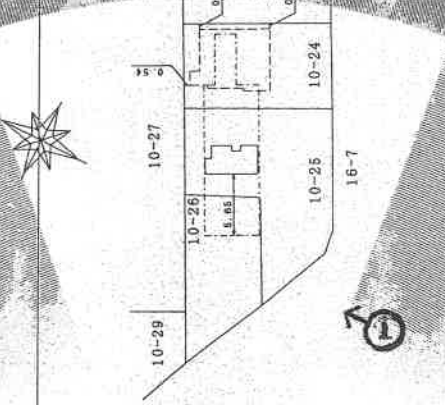
8階部分平面図



求積表

2.05 X	0.48 =	0.9430
1.94 X	0.46 =	0.8924
1.10 X	1.86 =	2.0460
5.04 X	0.08 =	0.4032
1.75 X	0.85 =	1.4875
2.52 X	0.79 =	1.9908
合 計		9.4429
床 面 積		9.44㎡

○は、写真撮影位置・方向を示す。



A4判に縮小

作製者

縮尺 1/250

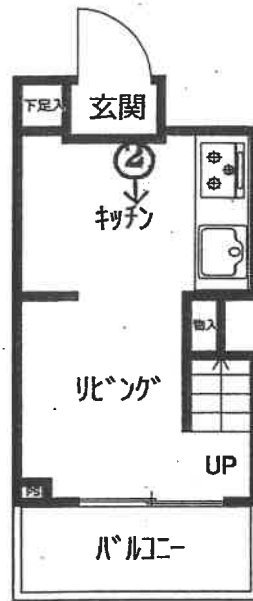
申請人

縮尺 1/500

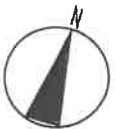
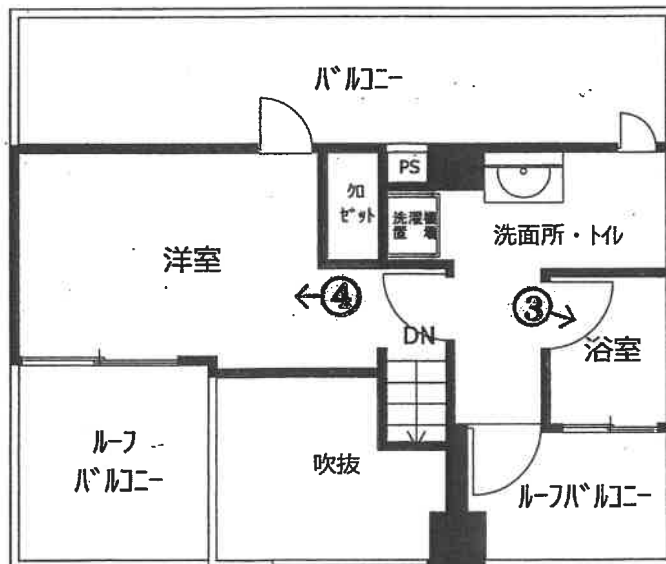
# 間取見取図

←○は写真撮影位置・方向

7階



8階



①受命物件1を含む一棟の建物の外観



②



③



④





令和7年(ケ)第417号  
令和8年1月28日現地調査  
令和8年2月27日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

## 第1 評価額

物件番号	評価額
1	金20,790,000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、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	住居表示「北幸2-10-18-702」
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 横浜市西区北幸二丁目10番地24

建物の名称 アヴァンツァーレ横濱

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北幸三丁目10番24の702

建物の名称 702

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造2階建

床 面 積 7階部分 11.53平方メートル  
8階部分 19.48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 横浜市西区北幸二丁目10番24

地 目 宅地

地 積 107.43平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市西区北幸二丁目10番25

地 目 宅地

地 積 150.41平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市西区北幸二丁目10番26

地 目 宅地

## 物 件 目 録

地 積 82.64平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7万7037分の3610

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地(符号1乃至3)の概況及び利用状況等

位置・交通	J R 東海道本線「横浜」駅の西方約800m(道路距離)、 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、中高層の事務所ビル、事業所等が建ち並ぶ商業地域	
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	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	500%
	防火規制	防火地域
その他の規制	第7種高度地区、宅地造成等工事規制区域、特別用途地区：横浜都心機能誘導地区	
画地条件 (規模、形状等)	規模	340.48㎡(3筆の合計)
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	間口約21.5m、奥行約13.5m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側幅員約4m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約21.5m接面。南西側幅員約4m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約16m接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1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	7万7037分の3610
特記事項	◇横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると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	アヴァンツァーレ横濱	
建物の用途	住宅等（総戸数37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7月16日（登記簿記載）
	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8階建 延べ875.13㎡	
仕 様	屋根：外断熱アスファルト露出防水 外壁：45角磁器質タイル貼等	
設 備	オートロック、エレベーター1基、TV共同視聴設備、駐車場、 駐輪場、集合郵便受、ゴミ置場、宅配ボックス等	
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	委託
	管理会社	日本ハウズイング株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇なし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造2階建		
位 置	7・8階(702号室)・中間戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	7階：11.53㎡ 8階：19.48㎡ (登記面積)		
間 取 り	1 L K		
バルコニー等	バルコニー：12.96㎡ ルーフバルコニー：9.64㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング等	
設 備	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	浴室、トイレ、洗面所、クロゼット、洗濯機置場等	
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8年2月6日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	5,100 円	71,400 円
	修 繕 積 立 金	12,710 円	177,940 円
備 考	年14%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金 19,018 円		
専有部分の 利用状況等	<p>◇令和8年1月28日内部立入調査</p> <p>◇賃貸に供しており賃借人のAが居宅として占有している。 賃貸借契約の概要は次の通りである。</p> <p>賃 貸 人 所有者 賃 借 人 A 占 有 開 始 令和3年12月27日 契 約 期 間 令和7年12月27日から令和9年12月26日まで 月 額 家 賃 103,000円 敷 金 103,000円 管 理 費 12,000円(月額)</p>		
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	×31.01	÷0.77	×0.42	=5,070,000

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含む) 20%

：耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 26 年}}{(\text{経過年数 24 年} + \text{経済的残存耐用年数 26 年})} \times (1 - 0.2) = 0.42$$

## (2) 敷地権価格

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/m <sup>2</sup> )	個別 格差	更地価格 (円/m <sup>2</sup> )	地積 (m <sup>2</sup> )	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
977,000	×1.23	1,200,000	×340.48	×1.0	× $\frac{3,610}{77,037}$	= 19,150,000

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 横浜西 5-2

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & \text{標準価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 2,180,000 \text{ 円/m}^2 & \times \frac{112}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{250} & = & 977,000 \text{ 円/m}^2 & \end{array}$$

◇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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比べ交通接近条件、街路条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：対象地は規模等の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）
5,070,000	+19,150,000	×1.03	= 24,950,000

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：1.03（7・8階）

位置別補正：1.00（主要開口部：南東向き、中間戸）

その他補正：1.00

相乗積  $1.03 \times 1.00 \times 1.00 = 1.03$

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）
929,000	×1.03	×1.00	×31.01	= 29,670,000

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1m<sup>2</sup>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：特になし。

### 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 (5.2%) オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
2,303,026 (13.5%)	1,006,280	5.7 %	=17,124,414 =17,120,000	0.8589	14,704,368 (86.5%)	=17,010,000 (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	24,950,000	×1.00	=24,950,000
比準価格	29,670,000	×1.00	=29,670,000
収益価格			17,010,000
調整後の価格			26,520,000

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）
26,520,000	×1.0	×0.8	×0.98	—	=20,790,000

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、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に約2%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：横浜西5-2

所 在：横浜市西区北幸2丁目9番4外「北幸2-9-10」

価 格：2,180,000円/m<sup>2</sup>

位 置：JR東海道本線「横浜」駅約650m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：789 m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南東側15m市道

用途指定等：商業地域(建ぺい率80%、容積率500%)、防火地域

地 域 の 概 要：中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域

## 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 4,571,393円

符号1（土地） 53,874,533円（敷地権割合7万7037分の3610）

符号2（土地） 75,428,358円（敷地権割合7万7037分の3610）

符号3（土地） 41,442,720円（敷地権割合7万7037分の3610）

## 第7 附属資料の表示

位置図

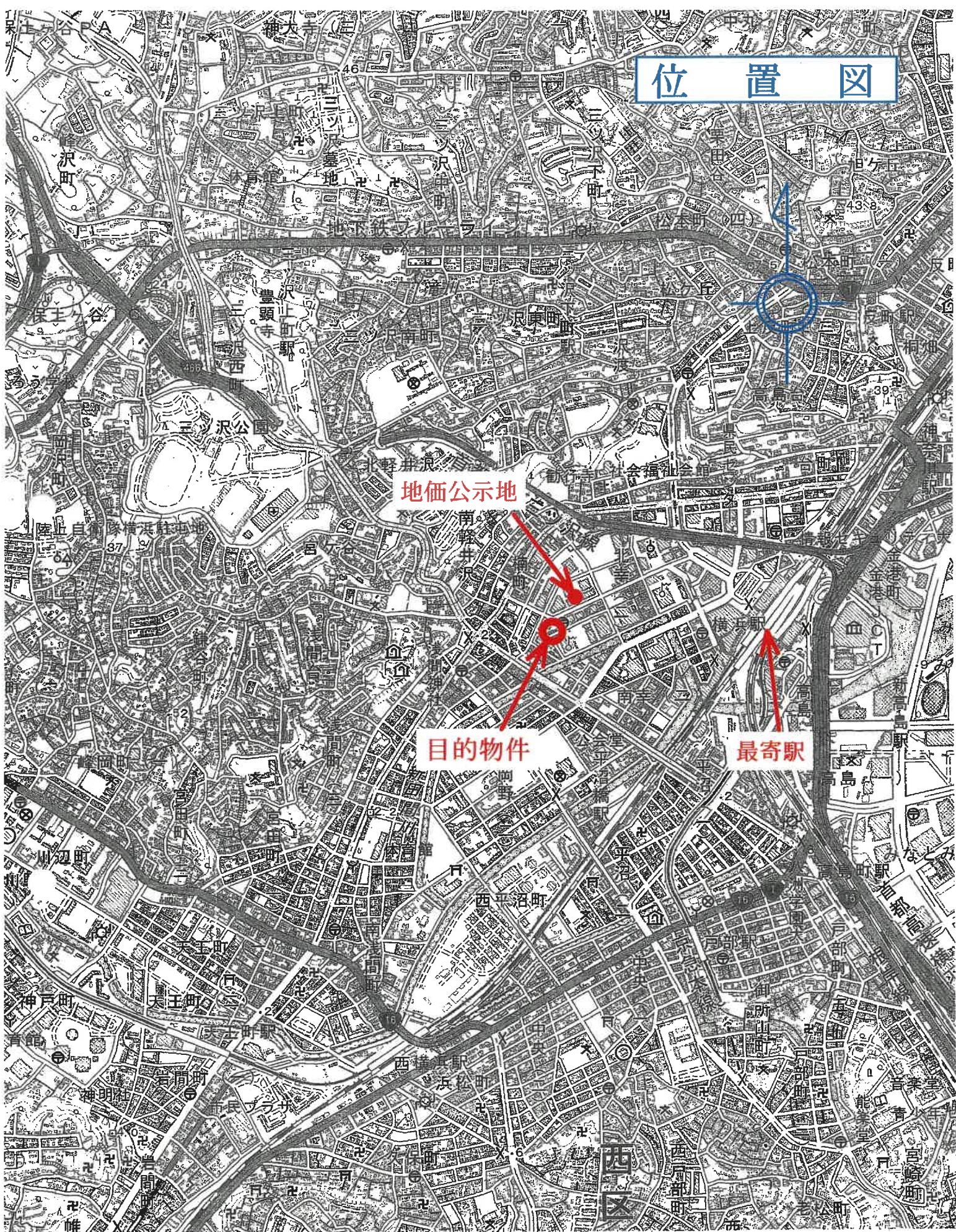
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上

# 位置図

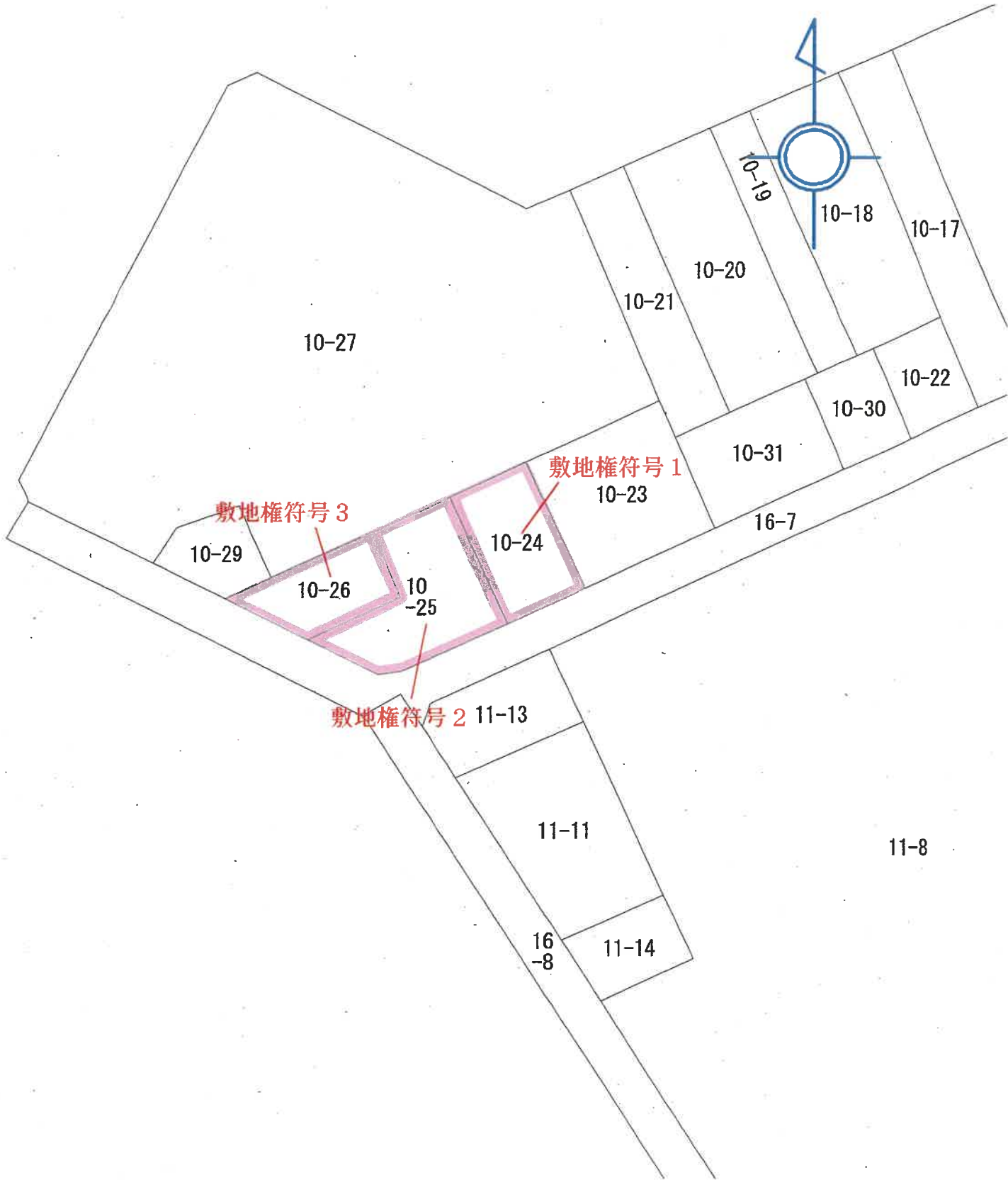


地価公示地

目的物件

最寄駅

公 図 写



縮尺 : 1 / 500

登記年月日 平成14年8月17日

令和7年11月10日

305243

各階平面図

建物図面

家屋番号 北幸2丁目 10番24の702

建物の所在 横浜市西区北幸2丁目10番地24

専有部分

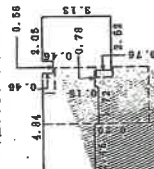
7階部分平面図



求積表

1.43 X	0.56 =	0.8008
2.62 X	1.87 =	4.8994
2.13 X	0.77 =	1.6401
2.62 X	1.60 =	4.1920
合計		11.5323
床面積		11.53㎡

8階部分平面図

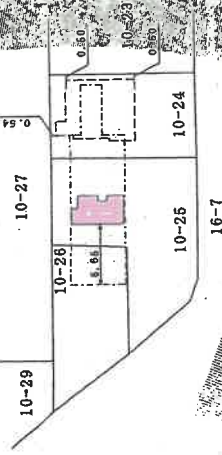


求積表

3.05 X	0.45 =	0.9430
3.84 X	0.46 =	2.2254
7.47 X	3.86 =	28.8142
6.02 X	0.05 =	0.2610
1.72 X	0.15 =	0.2580
2.52 X	0.75 =	1.9152
合計		34.4168
床面積		34.42㎡

専有部分

建物の番号 702  
建物の存する部分 7・8階



平成十四年八月廿四日登記

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

作製者

70%に縮小

間 取 図

7階



8階

