

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 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 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 横浜市瀬谷区三ツ境101番地1

建物の名称 クリオ三ツ境壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三ツ境101番1の308

建物の名称 308

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 14.97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 横浜市瀬谷区三ツ境101番1

地 目 宅地

地 積 551.99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 9万1165分の1701



物 件 明 細 書

令和 8年 3月30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。ただし、本請求債権はその一部である。

《 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 横浜市瀬谷区三ツ境101番地1

建物の名称 クリオ三ツ境壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三ツ境101番1の308

建物の名称 308

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 14.97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 横浜市瀬谷区三ツ境101番1

地 目 宅地

地 積 551.99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 9万1165分の1701



令和7年(ヌ)第202号
令和7年12月17日受理
令和8年1月29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 横浜市瀬谷区三ツ境101番地1
建物の名称 クリオ三ツ境壺番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三ツ境101番1の308
建物の名称 308
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 14.97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 横浜市瀬谷区三ツ境101番1
地 目 宅地
地 積 551.99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 9万1165分の1701

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	<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 <ul style="list-style-type: none"> 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居宅として使用している <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"/> 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	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"/> (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 <ul style="list-style-type: none"> 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

事件番号：令和7年（ヌ）第202号
（担当執行官 君和田 久史）

回 答 書

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決められたものを記載してください。

令和7年12月24日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	<input checked="" type="checkbox"/> 月額	6,000 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	324,000 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	<input checked="" type="checkbox"/> 月額	4,000 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	228,000 円
<input checked="" type="checkbox"/> 弁護士費用等	<input type="checkbox"/> 月額	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	534,903 円
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 月額	円	<input type="checkbox"/>	円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	令和3年4月分(2021年) ~ 令和7年12月分(2025年)			
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	<input checked="" type="checkbox"/> 年	14.6 %	<input type="checkbox"/> 金額	204,149 円

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"/>	滞納額	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。

※管理規約は、表紙及び当該部分のみで結構です。

管理規約 議事録 債務名義

令和6年(ハ)第570号 判決

(回答者)

(保土ヶ谷簡易裁判所)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 管理会社担当者	<p>1 管理費等の照会に対する回答書の内容についてのお問い合わせですが、ご指摘のとおり、管理費の滞納額は、「342,000円」です。訂正をお願いします。</p> <p>【管理費等の照会に対する回答書について、通話による聴取】</p>

執行官の意見	
■	<p>1 本土地・建物の状況等は、間取図及び添付写真のとおりである。</p> <p>(1) 本建物内は、玄関から洋室にかけて大量の動産類が堆積している状況である。 動産類が大量に置かれていることから、床面や部屋の詳細については確認をすることができない部分があった。</p> <p>(2) 本建物内において目視可能であったUB及びミニキッチンには、汚れ等が顕著であった。</p> <p>(3) 壁面クロスに汚れが認められた。また廊下の壁面に穴が空いていた。</p> <p>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。 集合ポストには、債務者宛の郵便物等の存在が認められ、当職が投函した封書及び送付した封書（現況調査期日通知書）が残されている。 室内には債務者宛の公共料金関係書類（ガス）及び郵便物等の存在が認められた。 集合ポスト及びINFORMATIONには、債務者名の表示がされている。 本建物内は、上記のとおり、動産類が散乱しており、動産類は残されたままの状況であるところ、他に第三者が占有している徴表はなく、債務者が居宅として使用しているものと認めた。</p> <p>3 評価人の調査によれば、本土地北側に接する道は、私道（建築基準法42条1項5号）である。</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

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12月22日(月) 16:25-16:35	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12月24日(水) 9:40- :	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8年1月5日(月) 8:35-8:40	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函) 占有調査
令和8年1月13日(火) 16:00- :	書面(郵送)	債務者に現況調査期日通知書送付
令和8年1月26日(月) 8:45-8:50	横浜地方法務局 旭出張所	要約書交付申請(規約設定共用部分なし)
令和8年1月26日(月) 10:00-10:10	目的物件所在地	立入調査(解錠), 写真撮影, 占有調査 評価人同行 (通知書差し置く。)
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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月26日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人A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

イ 102-21 ハ 20-46 ホ 113-49 ト 101-31
 オ 20-43 ニ 20-47 ヘ 113-53 テ 101-32

本図面は A3 判を A4 判
 に縮小したものである。

(座標値種別：図上測定)

-30060.236



-30185.236 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokuta1heiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 三ツ境

請求部	所在	横浜市瀬谷区三ツ境			地番	101番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和42年3月			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11月6日
 横浜地方務局旭出張所
 登記官



地図整理番号：M14571
 (1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成4年7月3日

461158

各階平面図

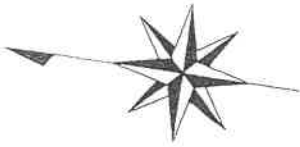
三ツ境101番地の
308

家屋番号

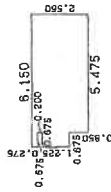
建物の所在

横浜市瀬谷区三ツ境101番地1

建物各階平面図

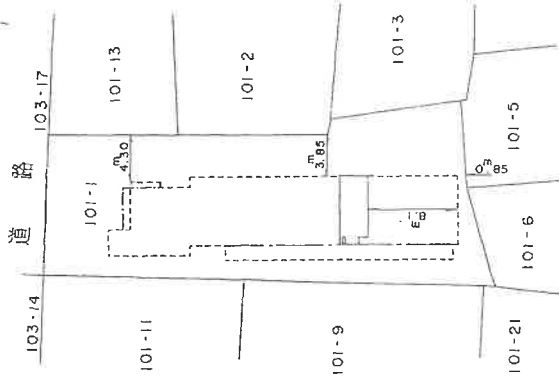


3階 308号



求積表

$0.675 \times 0.275 = 0.1856$
$0.675 \times 1.225 = 0.8268$
$5.475 \times 2.550 = 13.9612$
合計 14.9736
床面積 14.97 m ²



建物の存する部分 3階

製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

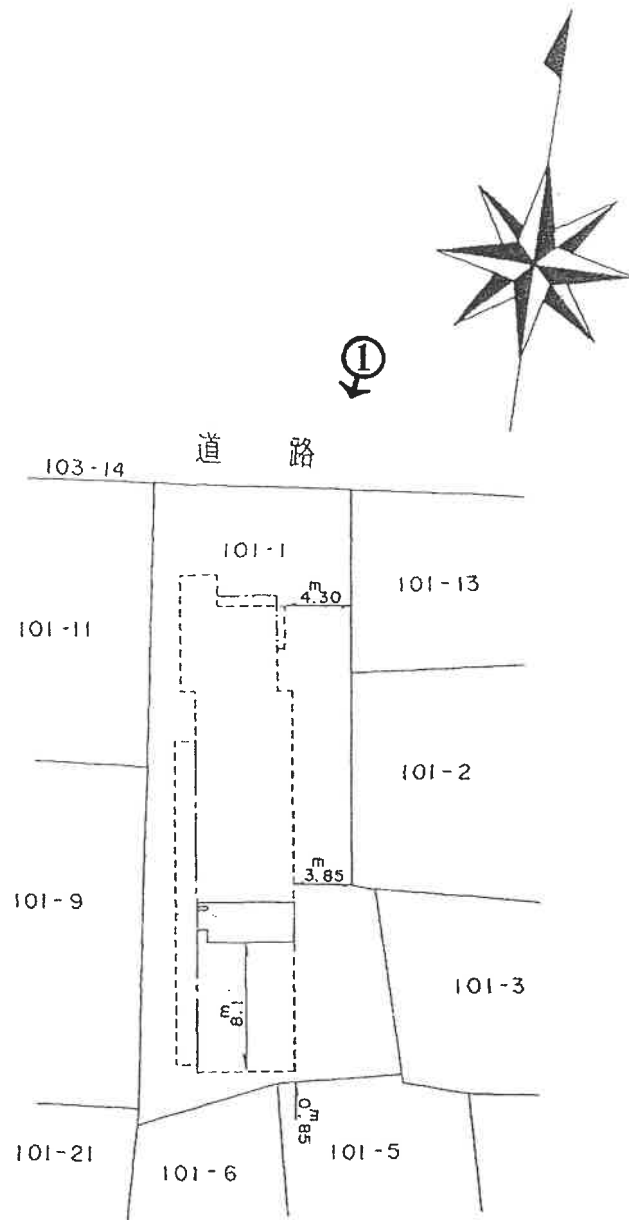
地図整理番号：M14572

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11月6日 横浜地方支庁局旭出寮所 登記官

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

平成4年7月3日

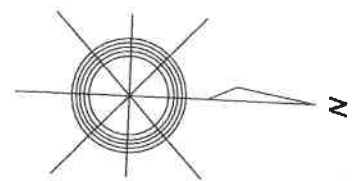
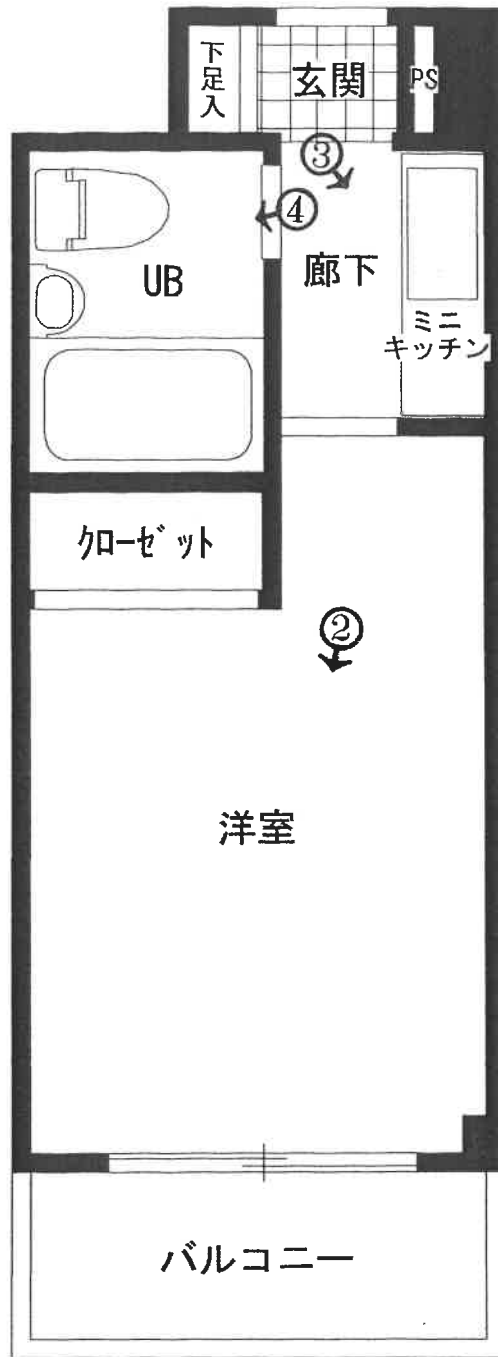
写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

(8 枚目)

間取図



308号室

←○は写真撮影位置・方向

(9 枚目)

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況—洋室



③ 建物内の状況－ミニキッチン



④ 建物内の状況－UB





令和7年(ヌ)第202号
令和8年1月26日 現地調査
令和8年2月5日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 2, 2 4 0, 0 0 0 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	
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 横浜市瀬谷区三ツ境101番地1

建物の名称 クリオ三ツ境壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三ツ境101番1の308

建物の名称 308

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 14.97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 横浜市瀬谷区三ツ境101番1

地 目 宅地

地 積 551.99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 9万1165分の1701

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	相鉄本線「三ツ境」駅の南西方約400m（道路距離）	
付近の状況	共同住宅と一般住宅が混在する住宅地域。	
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 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 第5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 形状 間口・奥行 地勢	551.99㎡ やや不整形 間口約13m×奥行約40m 画地内は、ほぼ平坦。周辺地域は西側が高く、東側へ向かって下り傾斜の地域である。
接面道路の状況	北側幅員約4m～約4.5m私道（建築基準法第42条1項5号）と等高からやや低く約13m接面している。	
土地の利用状況等	目的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	9万1165分の1701
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	クリオ三ツ境壱番館	
建物の用途	居宅（総戸数53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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成4年3月13日（登記記載） 約34年 約16年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建、延べ999.03㎡	
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） その他：特になし	
設 備	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、自転車置場、オートロック、共同視聴用アンテナ等	
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 明和地所コミュニティ株式会社 日勤管理
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 (308号室) ・ 中間住戸 主要開口部の方位：東向き		
床 面 積	14.97㎡ (登記面積)		
間 取 り	ワンルーム		
バルコニー等	あ り … 約2.70㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 カーペット等 ビニールクロス等 ミニキッチン、3点ユニットバス、クローゼット等 特になし	
保守管理の状態	劣 る		
管 理 費 等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和7年12月24日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	6,000 円	342,000 円
	修繕積立金	4,000 円	228,000 円
	そ の 他	弁護士費用等	534,903 円
備 考	上記のほか損害金年率 14.6%、遅延損害金 204,149 円がある。		
専有部分の 利用状況等	令和8年1月26日：内部立入調査。 所有者占有である。		
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 玄関から洋室にかけて大量の動産類が置かれ、床面や部屋の詳細について確認できなかった。床にシミ等がある可能性がある。 ・ ユニットバス及びミニキッチンは汚れが顕著である。 ・ 壁面のクロスに汚れが見られ、廊下の壁面に穴が空いている。 		

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)
340,000	×14.97	÷0.81	×0.22	= 1,380,000

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 34 年、経済的残存耐用年数 16 年、
観察減価率(内部の管理状況等を考慮) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 16 年}}{(\text{経過年数 34 年} + \text{経済的残存耐用年数 16 年})} \times (1 - 0.3) = 0.22$$

(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)
280,000	×0.90	252,000	× 551.99	×1.00	× $\frac{1701}{91165}$	= 2,600,000

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。

地価調査地 瀬谷（県）5－2

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 445,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{165} & = & 280,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和7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：地価調査地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価調査地の所在する地域は目的地域に比べ接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個 別 格 差：間口に対して奥行長大であること、形状等で劣り、総合格差で上記の通り。

地 積：登記数量

建 付 減 価：建付減価率は、なし（1.00）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）
（ 1,380,000	+ 2,600,000 ）	× 1.00	= 3,980,000

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：1.00（3階）

位置別補正：1.00（中間住戸）

その他補正：1.00（必要なし）

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

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)
275,000	× 1.00	× 0.90	× 14.97	= 3,710,000

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：内部の管理状況等を考慮した。

3 収益価格（DCF法による）

目的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 (6.8%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
589,915 (15.0%)	302,200	7.2 %	4,015,534 = 4,020,000	0.8209	3,300,018 (85.0%)	=3,890,000 (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、標準的還元利回りに目的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。目的物件は主に賃貸目的のワンルームタイプのマンションであり、マンション取引も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、収益価格を関連づけ、積算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：10 比準価格：50 収益価格：40

	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	3,980,000	× 1.00	= 3,980,000
比準価格	3,710,000	× 1.00	= 3,710,000
収益価格			3,890,000
調整後の価格			3,810,000

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)
3,810,000	×0.80	× 0.80	× 0.92	—	= 2,240,000

市場性修正：管理の状況等を考慮して-20%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とし、本件債権が滞納管理費等であること、減価割合は本件債権の一部であることを考慮して8%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 地価調査地：瀬谷（県）5-2

所 在：横浜市瀬谷区三ツ境 15 番 10

価 格：445,000 円/㎡

位 置：相鉄本線「三ツ境」駅 約 120m

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：92 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南東 7m 市道

用途指定等：近隣商業地域(建蔽率 80%，容積率 400%)、準防火地域、
高度地区

地域の概要：中小規模の小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（建物） 1, 8 0 2, 6 9 4 円

符号 1（土地） 7 3, 0 1 5, 5 8 1 円

（敷地権の割合は 9 万 1165 分の 1701）

第7 附属資料の表示

位置図

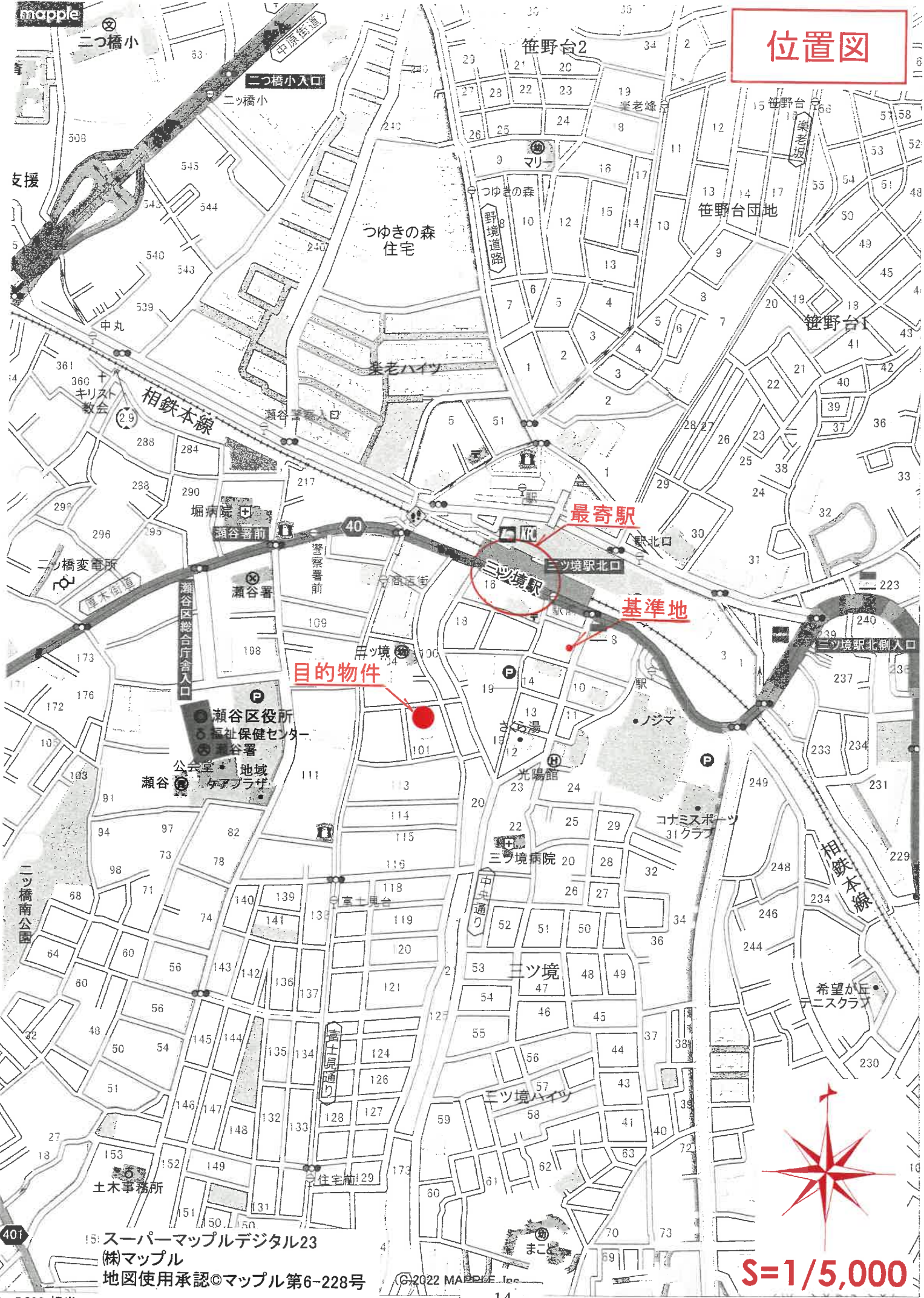
公図写

建物図面写・各階平面図

建物間取図

以 上

位置図



目的物件

最寄駅

基準地



S=1/5,000

401
15: スーパーマッフルデジタル23
(株)マッフル
地図使用承認©マッフル第6-228号

©2022 MAPPLE, Inc.

1:5,000 相当

地図上の1センチは約50メートル

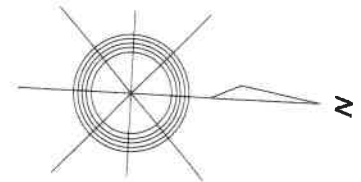
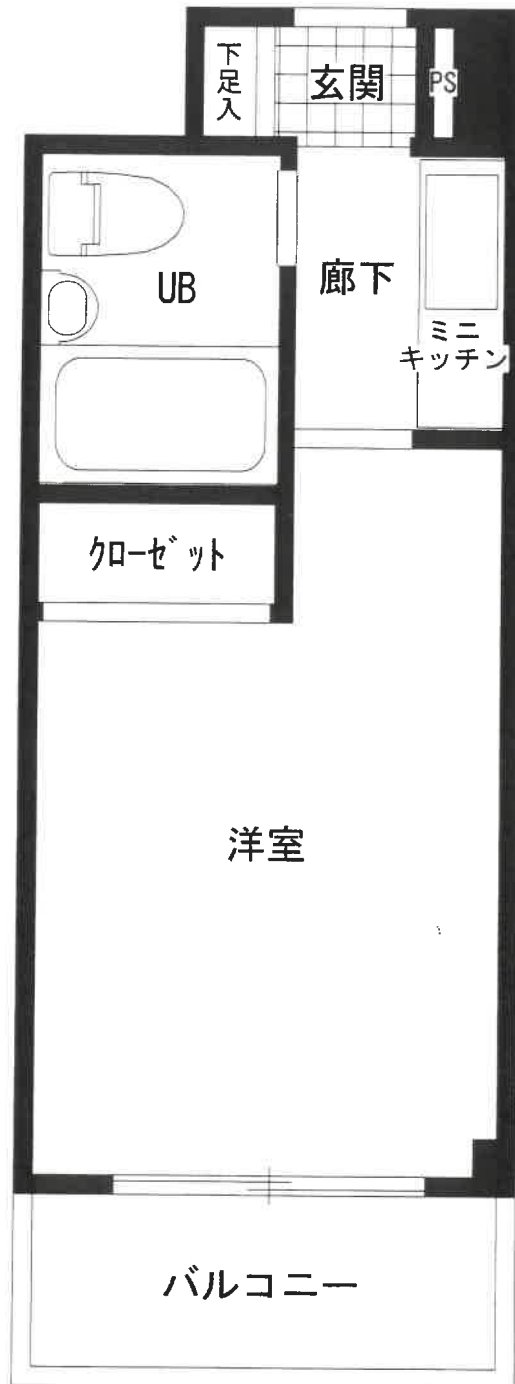


土地の符号1



S=1/500

建物間取図



308号室