

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 22 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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 7 年 6 月 24 日から 令和 7 年 7 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 8 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 7 年 7 月 22 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 7 年 7 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 14 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 5 月 22 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,550,000 8,440,000		2,110,000	63,122	13,526

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区芹が谷一丁目 1 2 9 8 番地 1

建物の名称 上大岡セントラルハイツ B 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芹が谷一丁目 1 2 9 8 番 1 の 2 の 6 0 1

建物の名称 6 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 7 8 . 1 2 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一丁目 1 2 9 8 番 1

地 目 宅地

地 積 2 3 6 9 1 . 0 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港南区芹が谷一丁目 1 2 9 8 番 1 3

地 目 宅地

地 積 2 9 2 . 3 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 万分の 2 7 9

物 件 明 細 書

令和 7年 3月14日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 渡 邊 美 雪

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 横浜市港南区芹が谷一丁目 1 2 9 8 番地 1

建物の名称 上大岡セントラルハイツ B 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芹が谷一丁目 1 2 9 8 番 1 の 2 の 6 0 1

建物の名称 6 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 7 8 . 1 2 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一丁目 1 2 9 8 番 1

地 目 宅地

地 積 2 3 6 9 1 . 0 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港南区芹が谷一丁目 1 2 9 8 番 1 3

地 目 宅地

地 積 2 9 2 . 3 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 万分の 2 7 9

令和 6年(ケ)第 418号
令和 6年12月25日受理
令和 7年 2月 3日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 横浜市港南区芹が谷一丁目1298番地1

建物の名称 上大岡セントラルハイツB棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芹が谷一丁目1298番1の2の601

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 78.12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一丁目1298番1

地 目 宅地

地 積 2369.1.02平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港南区芹が谷一丁目1298番13

地 目 宅地

地 積 292.32平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の279



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一丁目11番2-601号		
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が異なる（ ☐ 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 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 別紙「回答書」のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円	年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー		
その他の事項			
敷地権	符号1・2		
現況地目	☒ 宅地（符号1・2） ☐ 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・2） ☐ 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 ☐ ある 地方裁判所 支部 年（ ）第 号 [保管開始日 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

事件番号：令和6年（ケ）第418号

（ 担当執行官 小早川 健 造 ）

回 答 書

- 1 管理費等の額及び滞納額は、次のとおりです（ただし、管理規約・集会決議等により特定承継人行使できる債権とされたもの）。

令和 7 年 1 月 21 日現在

☒ 管理費(全体棟別)	月額	5,890 + 3,130 円	滞納額	126,000 円
☒ 修繕積立金	月額	12,500 円	滞納額	195,000 円
☒ 組合費	月額	100 円	滞納額	1,400 円
☐	月額	円	滞納額	円
☐	月額	円	滞納額	円
☐	月額	円	滞納額	円
☒ 滞納期間	平成 (令和) 5 年 12 月分	(14ヶ月)	令和 7 年 1 月分	
☒ 損害金	年 15 %	金額	29,229 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。

☒ 自治会費	月額	300 円	滞納額	4,200 円
☒ 駐車場使用料	月額	11,000 円	"	154,000 円
☐	月額	円		

- 3 管理費・修繕積立金以外の費用について、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（その表紙及び該当部分のコピー）を提出します。

☒ 管理規約 ☐ 集会決議等の議事録 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 本件建物は、私が居宅として使用しています。 2 本件建物は、前の持ち主がリノベーションしています。
執行官の意見	
1 (1) 本件建物には、現場の状況及び所有者の陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。 (2) よって、本件建物は、所有者が居宅として使用しているものと認める。 2 (1) リビングの天井に、クロスの剥がれないし歪みが認められたが、水漏れによるものか否かは判然としない。 (2) その他には、目視の限りでは特に損傷等は見受けられなかったが、全体として経年相応の劣化が認められた。なお、絨毯・ベッド等の家財により目視することができない床・壁面部分が存している。 以上	

(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
6年12月27日(金) 13:05-13:15	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
6年12月27日(金) : - :	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
7年 1月 8日(水) 17:07-17:14	執行官事務室	所有者と通話(事情聴取, 占有調査, 期日調整)
7年 1月24日(金) 7:50- 8:40	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 [評価人同行]
7年 1月31日(金) 14:37-14:40	横浜地方法務局	登記事項証明書申請・受領
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

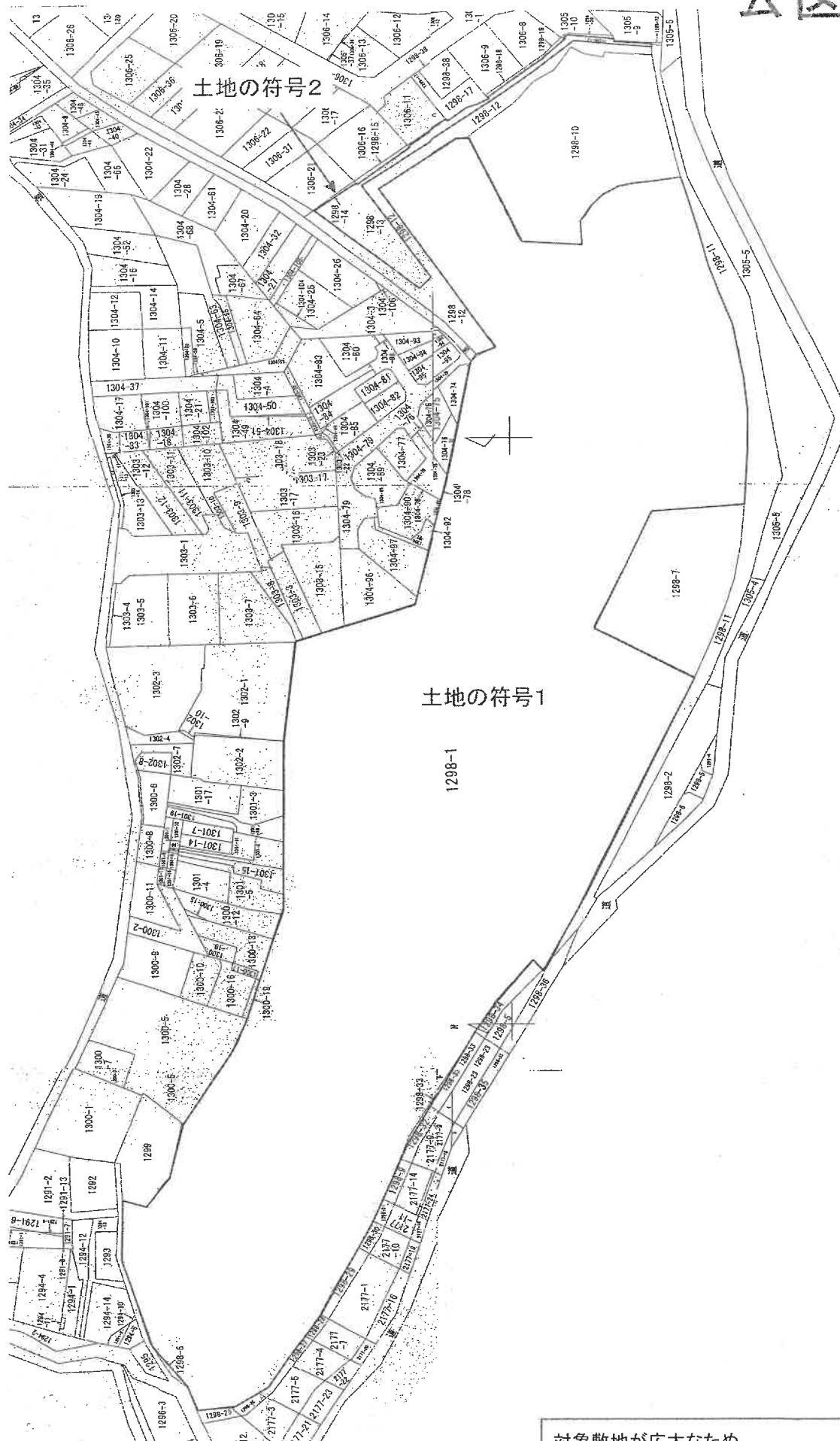
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年 1月24日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Aを立ち会わせ, 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



対象敷地が広大なため、
本図面はA4版に納まるように合成したものである

登記年月日：昭和58年1月25日

042957

各階平面図

家屋番号

第1丁目

建物図面
各階平面図

建物の所在

横浜市港南区戸が谷1丁目129番地1 日棟

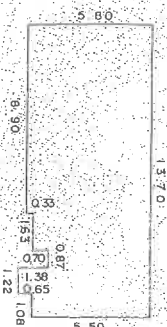
（横浜地方裁判所出資所管轄）

令和6年11月8日

東京法務局中野出張所

登記官

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



床面積計算表

5.80	×	8.90	=	51.6200
5.47	×	1.63	=	8.9161
4.77	×	0.87	=	4.1499
5.15	×	1.22	=	7.5030
5.50	×	1.08	=	5.9400
計				78.1290
床面積				78.12 m ²

◀は写真撮影位置・方向

建物の存する部分 6 階

作製者

縮尺

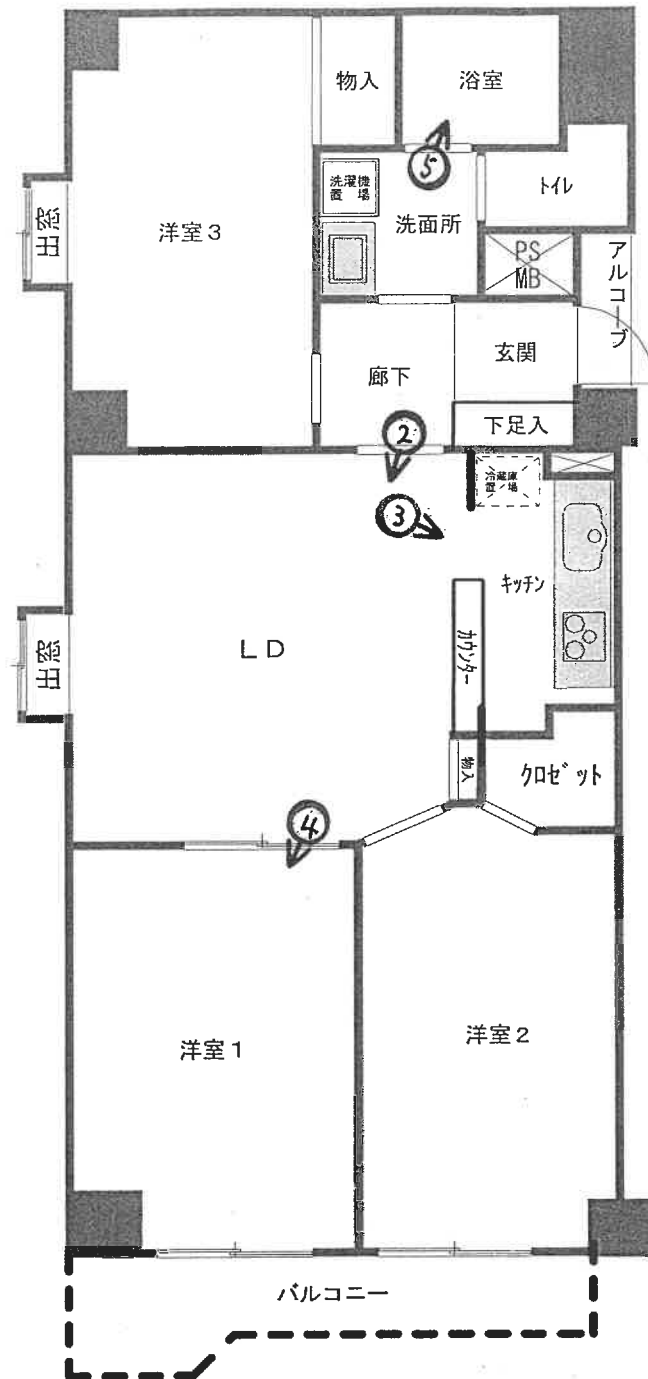
1/2500

申請人

縮尺

1/2000

間取図



◀○は写真撮影位置・方向



令和6年(ケ)第418号

①

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



③



④



⑤



令和 6 年（ケ）第 418 号

令和 7 年 1 月 24 日 現地調査

令和 7 年 2 月 10 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂 本 圭 一 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 10,550,000 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、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:「芹が谷1-11-2-601号」
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 横浜市港南区芹が谷一丁目1298番地1

建物の名称 上大岡セントラルハイツB棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芹が谷一丁目1298番1の2の601

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 78.12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一丁目1298番1

地 目 宅地

地 積 23691.02平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港南区芹が谷一丁目1298番13

地 目 宅地

地 積 292.32平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の279

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 1～2)

位 置 ・ 交 通	京急本線「上大岡」駅の北西方約2.5km（道路距離） バス停「芹が谷山谷」より徒歩約4分		
付 近 の 状 況	バス通り沿いにマンション、一般住宅、アパート等が混在する地域		
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	敷地の北東側部分	敷地の南西側部分
	用 途 地 域	市街化区域	市街化区域
	建 ぺ い 率	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域
	容 積 率	50%	60%
	防 火 規 制	100%	200%
そ の 他 の 規 制	準防火地域	準防火地域	
	第一種高度地区	第一種高度地区	第四種高度地区
	宅地造成工事規制区域 一部、埋蔵文化財包蔵地	宅地造成工事規制区域 一部、埋蔵文化財包蔵地	
画 地 条 件	地 積	23,983.34㎡ （合計）	
	形 状	不整形	
	間 口 ・ 奥 行	間口 約190m 、 奥行 約125m （最深部）	
	地 勢	南西傾斜地（最大高低差約10m）	
接面道路の状況	南～南西側	約11～17m	市道（建築基準法第 42 条 第 1項 ）に約 190 m接面。
	北東側	約4.5m	市道（建築基準法第 42 条 第 1項 ）に約 18 m接面。
	北西側	約4.5m	市道（建築基準法第 42 条 第 1項 ）に約 40 m接面。
土地の利用状況等	対象専有部分を含む11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	100,000 分の 279	
特 記 事 項	◇敷地の大部分は埋蔵文化財包蔵地内である。 ◇符号1及び符号2土地の間には市道が介在しており、それぞれ画地が分かれている。本件では一体敷地として評価対象とする。 また、符号1土地に地番1298番7が介在し、港南消防署芹が谷消防出張所がある。 ◇間口・奥行及び接面道路の状況は符号1を基準とした記載である。 ◇符号2土地は南東側幅員約4.5m、北西側幅員約4.5m（いずれも舗装市道、建築基準法第42条1項）に接面しており、駐車場等として利用している。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	上大岡セントラルハイツB棟	
建物の用途	住宅等（総戸数84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	昭和58年3月17日（登記記載）
	経過年数	約42年
	経済的残存耐用年数	約8年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下1階付7階建 延べ6,861.92㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等 その他：なし	
設備等	エレベーター（2基）、集合郵便受、防災防犯設備（防犯警報、 非常灯設置等）共同視聴設備、ゴミ置場、駐車場、自転車置場等	
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	(株)東急コミュニティー
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済。 ◇オートロックなし。 ◇管理人室、集会所とも別棟にある。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建			
位 置	6階 (601号室) 主要開口部の方位：南西向き 角部屋			
床 面 積	78.12㎡ (登記面積)			
間 取 り	3LDK			
バルコニー等	5.86㎡ (分譲パンフレット記載による)			
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 浴室、トイレ、キッチン等 浴室、トイレ、キッチン等		
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 7 年 1 月 21 日 現在			
		月額	滞納額	
	全体管理費	5,870円	126,000円	
	棟別管理費	3,130円		
	修繕積立金	12,500円	175,000円	
	そ の 他	組合費	100円	1,400円
		自治会費	300円	4,200円
		駐車場使用料	11,000円	154,000円
	備 考	年15% の 遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 27,229円		
	専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 7 年 1 月 24 日：内部立入調査 所有者が使用占有している。		
特 記 事 項	◇全体として経年相応の劣化が認められ、リビングの天井に、クロスの剥がれ、歪みがあり、水漏れによるものか否かは判然としない。			

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	× 78.12	÷ 0.84	× 0.13	= 3,630,000

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 42年 、 経済的残存耐用年数 8年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 20%

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

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年}}{(\text{経過年数 } 42\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.13$$

(2) 敷地権価格 (符号 1～2 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)
186,000	× 0.80	149,000	× 23,983.34	× 1.0	$\times \frac{279}{100,000}$	= 9,970,000

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5-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 197,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{107} = 186,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和 6 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通り。

個別格差 : 二方路、マンション適地等で優り、規模、形状、高低差、一部公道介在、一部埋蔵文化財包蔵地等で劣り、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 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）
3,630,000	+ 9,970,000	× 1.02	= 13,870,000

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：1.02（6階 部分） 601号室

位置別補正：1.00（南西向き、角部屋）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$$

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)
183,000	× 1.02	× 1.00	× 78.12	= 14,580,000

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）

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	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格
	4年目期首 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円)	複利 現価率 ※2 (7.2%)	正味復帰 価格の現価 (円)	
(円) ア	(円) イ	ウ	$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \text{ ※1}$ エ	オ	エ × オ カ	(円) ア + カ キ
964,720 (10.7%)	785,300	7.7%	9,892,740 = 9,890,000	0.8117	8,027,713 (89.3%)	= 8,990,000 (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	13,870,000	× 1.00	= 13,870,000
比準価格	14,580,000	× 1.00	= 14,580,000
収益価格			8,990,000
調整後の価格			13,740,000

占有減価修正 : 不要と判定した。

(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)
13,740,000	× 1.0	× 0.8	× 0.96	- 0	= 10,550,000

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 4% 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5-7
所 在 : 横浜市港南区芹が谷2丁目1082番2外
「芹が谷2-8-35」
価 格 : 197,000円/㎡
位 置 : 京浜急行本線「上大岡」駅 約3.0km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 82㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 南側 8 m 市道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域
(建ぺい率 80% ・ 容積率 200%) 準防火地域
地 域 の 概 要 : 中低層の店舗、事務所等が多い近隣商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

- 物件1 (建物) 4,508,771円
符号1 (土地) 1,987,771,342円 (敷地権の割合 100,000分の 279)
符号2 (土地) 27,431,308円 (敷地権の割合 100,000分の 279)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写 (目的物件をA4版へ合成縮小)

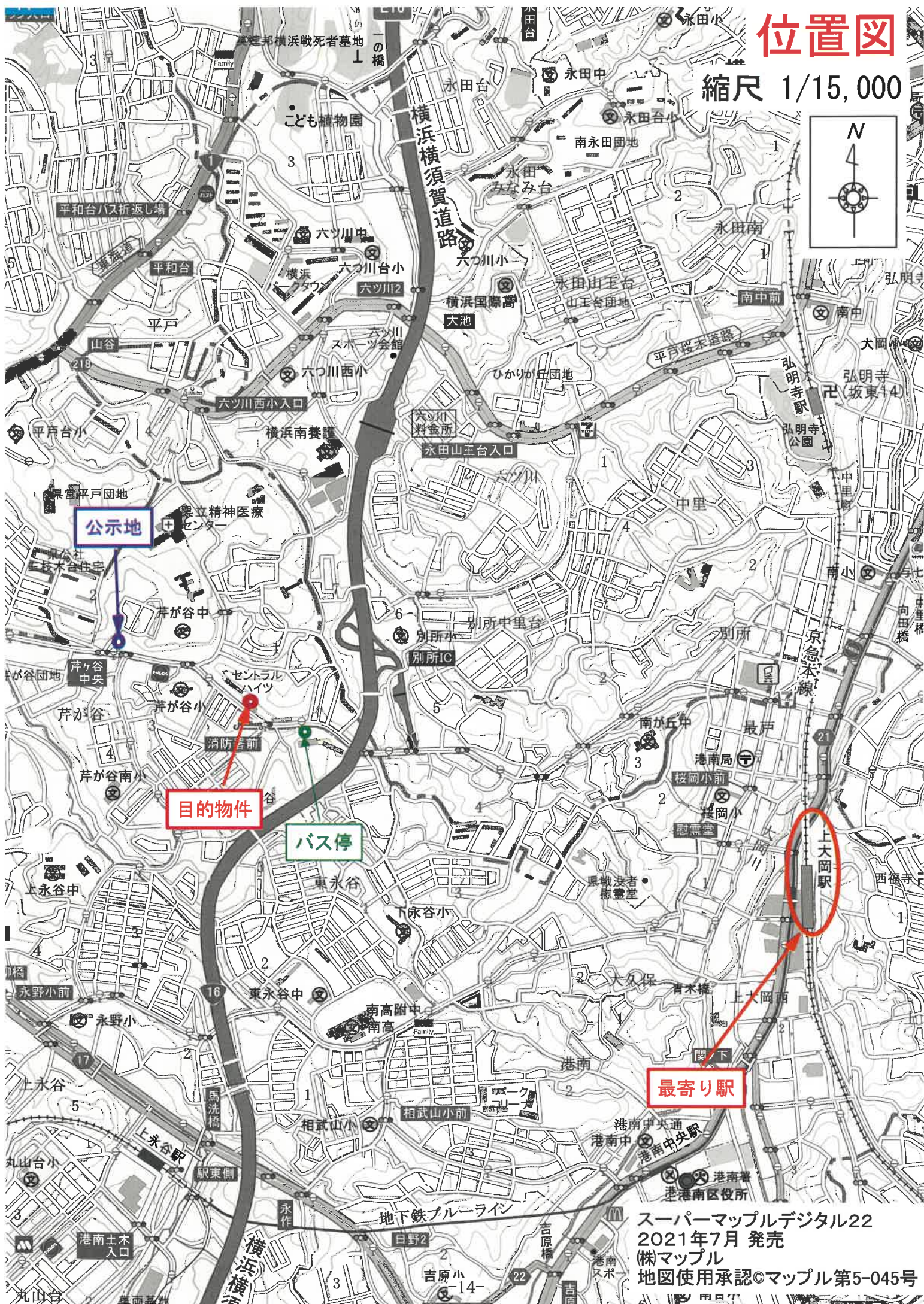
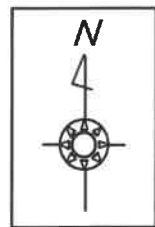
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/15,000



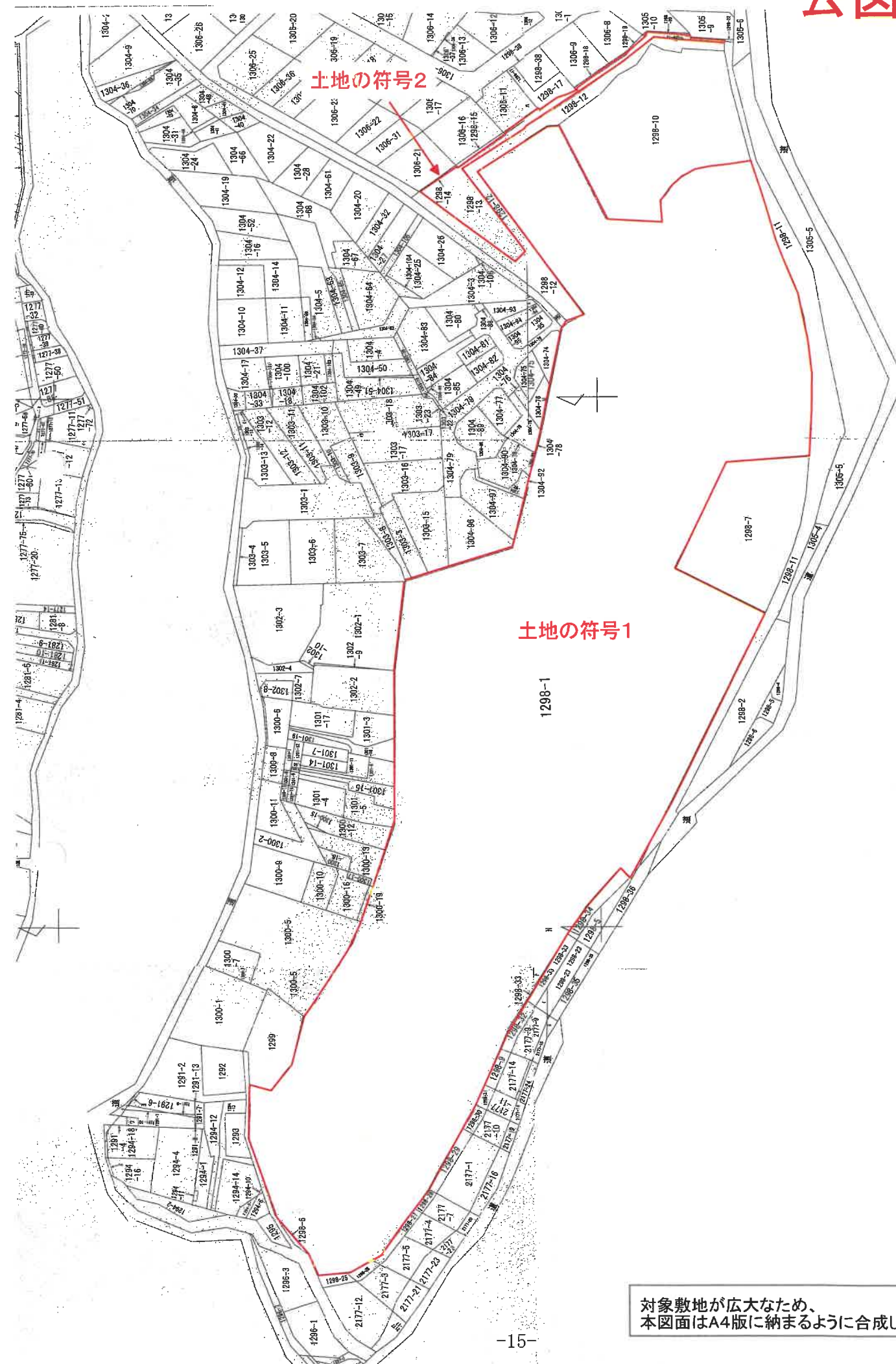
公示地

目的物件

バス停

最寄り駅

スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
(株)マッフル
地図使用承認©マッフル第5-045号



対象敷地が広大なため、
本図面はA4版に納まるように合成したものである

建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：昭和58年1月25日

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。
(横浜地方法務局栄出張所管轄)

令和6年11月8日 東京法務局中野出張所

登記官

-16-

請求番号：20-4

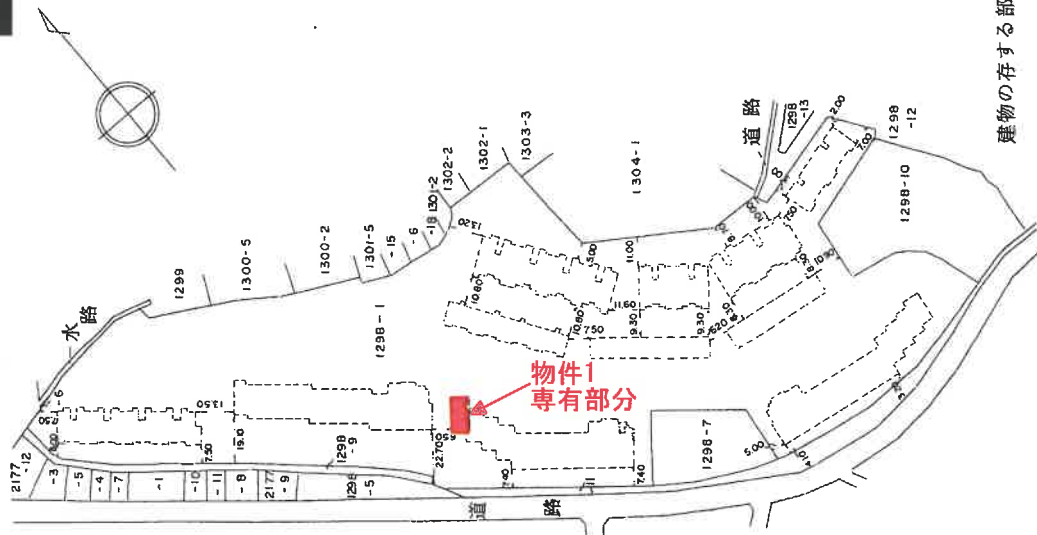
各階平面圖

家屋番号	芦が谷1丁目 1.298-1-2-601
------	-------------------------

建設物の所在
横浜市港南区芹が谷1丁目1298番地1 B棟

各階平面圖

042957



6 建物に存する部分

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

作者

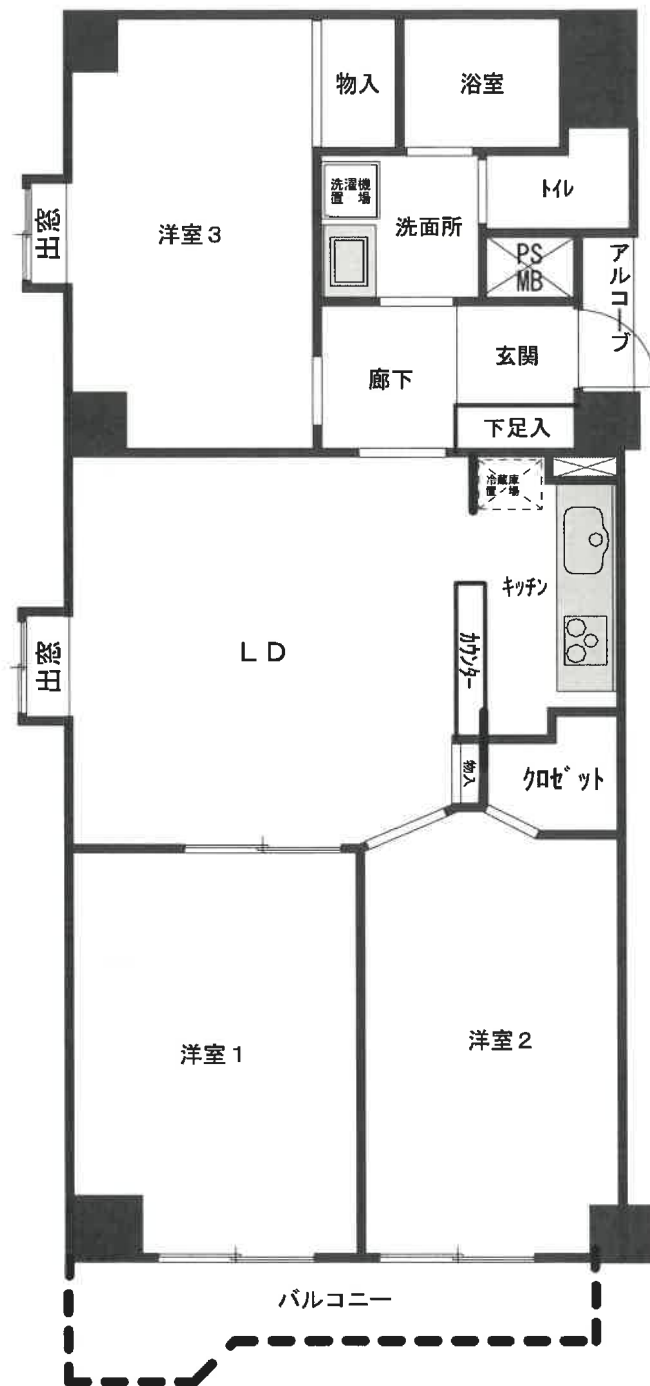
縮尺

$$\frac{1}{2000}$$

(東京土地家屋調査士会用紙)

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

間取図



令和6年(ケ)第418号