

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	13,330,000 10,664,000		2,666,000	69,287	14,847



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市緑区白山二丁目156番地2

建物の名称 マイキヤツスル横浜白山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白山二丁目156番2の306

建物の名称 306

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 52.95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 横浜市緑区白山二丁目156番2

地 目 宅地

地 積 2848.05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 51万8068分の5711



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 福 島 純 平

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 横浜市緑区白山二丁目156番地2

建物の名称 マイキヤツスル横浜白山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白山二丁目156番2の306

建物の名称 306

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 52.95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 横浜市緑区白山二丁目156番2

地 目 宅地

地 積 2848.05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 51万8068分の5711



令和 6 年(ケ)第 364 号

令和 6 年 11 月 13 日受理

令和 6 年 12 月 17 日提出

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 横浜市緑区白山二丁目156番地2

建物の名称 マイキャツスル横浜白山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白山二丁目156番2の306

建物の名称 306

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 52.95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 横浜市緑区白山二丁目156番2

地 目 宅地

地 積 2848.05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 51万8068分の5711



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		横浜市緑区白山二丁目4番19-306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 種 類： ☐ ある 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住居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 ☐ 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	株式会社エム・シー・サービス		
そ の 他 の 事 項			
敷 地 権		符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1） ☐ 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 ） ☐ 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 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 ）	☒ 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

令和6年(ケ)第364号

担当執行官 中嶋耕治 様

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6年11月30日現在

☒ 管理費	月額	8,300	円	☒ 滞納額	49,800	円
☒ 修繕積立金	月額	11,190	円	☒ 滞納額	67,140	円
☒ ハイフ昇降使用料	月額	1,000	円	☒ 滞納額	6,000	円
☒ 自転車昇降使用料	月額	200	円	☒ 滞納額	1,200	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☒ 損害金	年	14	%	☒ 金額	8,214	円 (2024年11月時点)
☒ 滞納期間	平成・令和6年6月分～平成・令和6年11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。

☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 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 ☐

執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は、間取図及び写真のとおりである。
- 2 物件1建物は、表札の表示及び室内の郵便物のあて名が債務者兼所有者名であること、ほかに第三者が占有している徴表が確認されなかったことなどから、債務者兼所有者が占有していると認めた。
- 3 物件1建物の内部は、全体として経年劣化が見られる。また、動産が多数存することから、床面や壁面の調査が十分に実施できなかった。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北西側が建築基準法第42条1項で認定される県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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月19日 (火) 16 : 49 — 17 : 00	横浜地方法務局青葉出張所	登記事項証明書交付申請・受領
6年11月19日 (火) 17 : 27 — 17 : 34	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
6年11月20日 (水)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信 (回答あり)
6年11月28日 (木) 11 : 35 — 11 : 47	物件所在地	不在、事務連絡差し置き、管理人と面談し管理状況聴取
6年12月4日 (水) 12 : 41 — 12 : 44	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
6年12月13日 (金) 12 : 44 — 13 : 06	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
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 6年12月13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

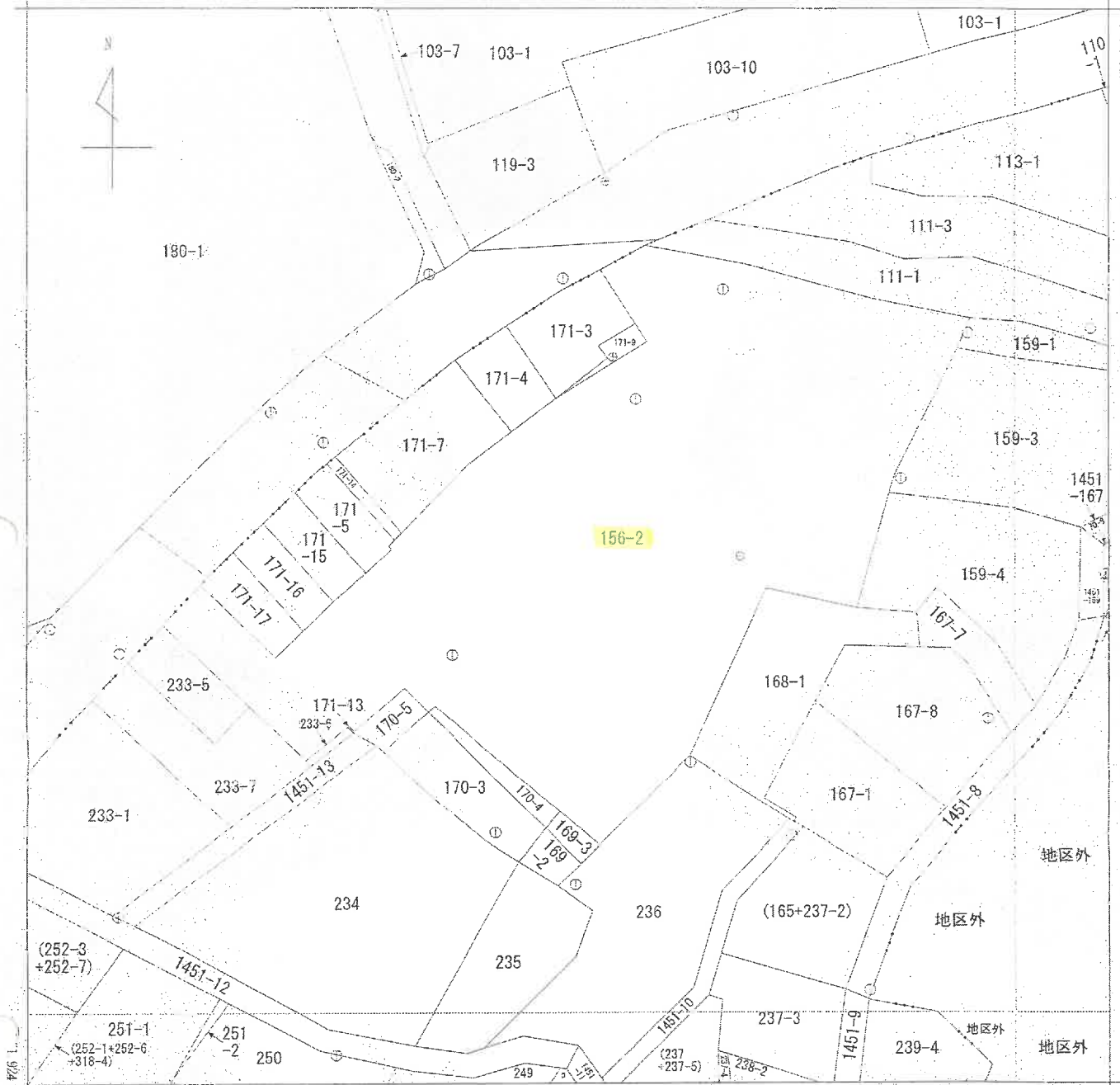
(5枚目)

71-22
248-2

(座標値種別：図上測定)

-24681.837

54425.924



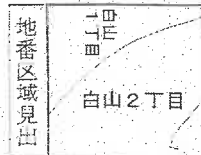
-24806.837

(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(terhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



請求部分	所在				横浜市緑区白山二丁目		地番	156番2			
出力尺	1/500		精度	甲二	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57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6年9月12日

横浜地方法務局青葉出張所

登記官

請求番号：10-2

(1/1)

(6枚目)

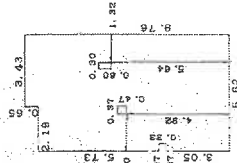
登記年月日：平成11年7月2日

472135 各階平面図

建物図面
各階平面図

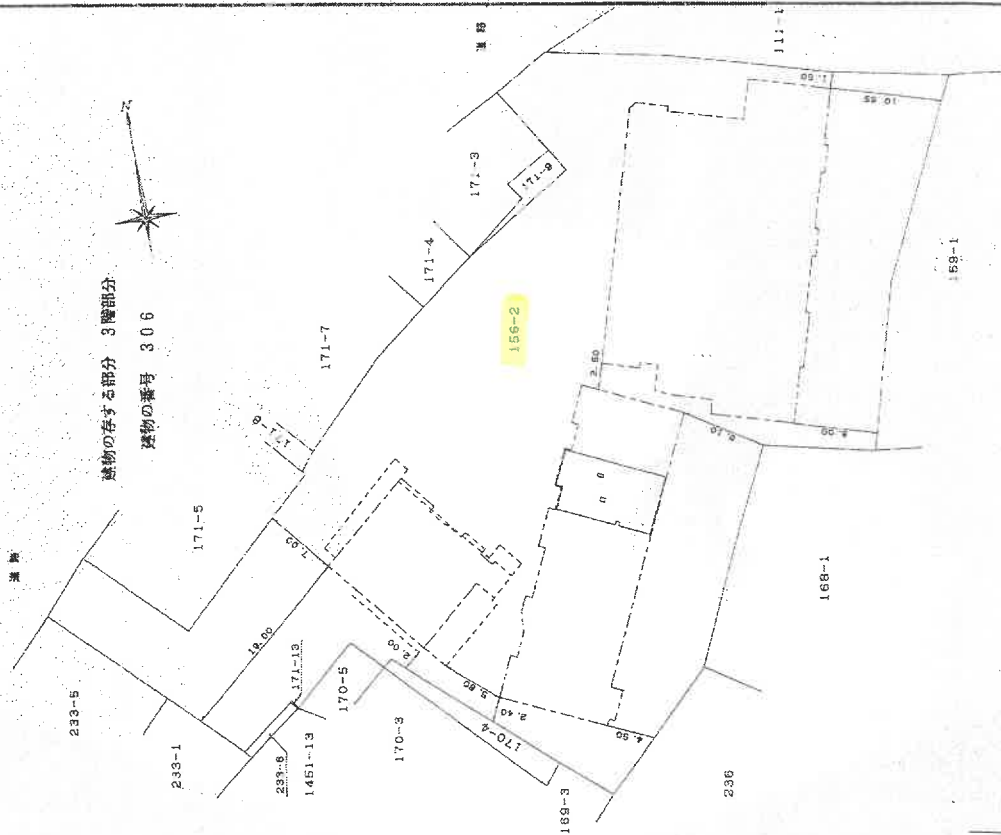
家屋番号 白山2丁目
156番2の306

建物の所在 横浜市長区白山2丁目156番地2



求積表

3.43	x	0.55	=	2.2295
5.62	x	2.87	=	16.1294
4.00	x	0.60	=	2.4000
1.32	x	0.7920	=	0.7920
1.40	x	0.25	=	1.4050
1.80	x	0.47	=	0.8460
1.45	x	0.47	=	1.6215
5.62	x	1.54	=	8.6548
5.25	x	1.33	=	1.7325
5.62	x	3.05	=	17.1410
合計				52.9517
床面積				52.95㎡



建物の存する部分 3階部分

建物の番号 306

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(平成11年6月15日作製)

平成11年七月 式日

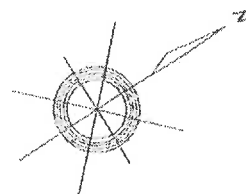
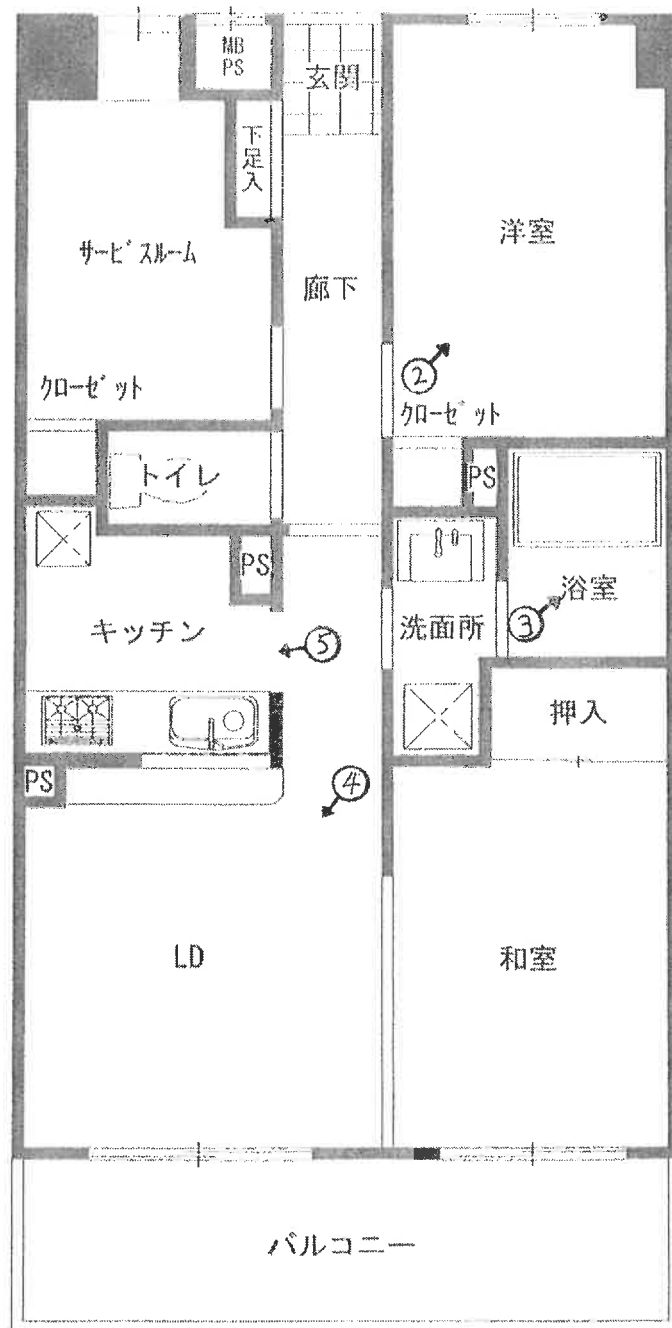
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記録されている内容を証明した図面である
令和6年9月12日 横浜地方支務局官製出張所

登記官

請求番号：10-1

令和6年(ケ)第364号



306号室

←○は写真撮影位置・方向

(8枚目)

① 目的物件南西側の状況



②



③



④



(1 0 枚目)

⑤



(1 1 枚目)



令和 6 年（ケ）第 3 6 4 号
令和 6 年 1 2 月 1 3 日 現地調査
令和 6 年 1 2 月 2 7 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 13,330,000 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：白山2－4－19－306
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 横浜市緑区白山二丁目156番地2

建物の名称 マイキャツスル横浜白山

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 白山二丁目156番2の306

建物の名称 306

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 52.95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 横浜市緑区白山二丁目156番2

地 目 宅地

地 積 2848.05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 51万8068分の5711

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	J R横浜線「鴨居」駅の西方約750m（道路距離）	
付 近 の 状 況	マンション、アパート等が多くみられる県道沿いの住宅地域	
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（主たる用途） 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2848.05㎡ 不整形 東西約90m、南北約70m 傾斜地のマンションで画地内の一部に法地 や高低差がある。
接 面 道 路 の 状 況	北西側幅員約9.5m～約10m県道（建築基準法第42条1項） とほぼ等高に約6m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	51万8068分の5711
特 記 事 項	・ 目的土地の一部県道沿いは、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。 ・ 用途地域が跨る。北西側の道路の境界線から50mの範囲は上記のとおりで、50mを超える地域は第1種低層住居専用地域、建蔽率40%、容積率80%、防火指定なし、第1種高度地区等の指定となる。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	マイキヤツスル横浜白山		
建物の用途	住宅（総戸数86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11年6月26日（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8階建、延べ5706.21㎡		
仕様	屋 根：アスファルト防水 外 壁：45二丁掛タイル（一部石貼、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、 宅配ロッカー、オートロック、CATV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	あ り	
	管理方式	委 託	
	管理会社	株式会社エム・シー・サービス	
	管理形態	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（306号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床	面	積	52.95㎡（登記面積）	
間	取	り	2LDK＋S	
バルコニー等		あ　り　…　約8.70㎡		
仕	様	天井 床 内　壁 設　備 そ　の　他	ビニールクロス等 フローリング、クッションフロアー、畳等 ビニールクロス等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所、押入等 特になし	
保守管理の状態		やや劣る		
管　理　費　等		管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和6年11月30日現在		
			月　額	滞　納　額
		管　理　費	8,300　円	49,800　円
		修繕積立金	11,190　円	67,140　円
		そ　の　他	バイク置場使用料　1,000　円 自転車置場使用料　　200　円	6,000　円 1,200　円
		備　考	上記のほか損害金年率 14％、遅延損害金 8,714 円がある。	
専有部分の 利用状況等		令和6年12月13日：内部立入調査 所有者占有である。		
特　記　事　項		・建物の内部は動産が多数あり、床面や壁面の目視による 調査が十分にできない状況である。 ・清掃が行き届いていない。キッチン、浴室等に汚れの固 着がみられる。 ・室内は全体として経年劣化がある。		

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)
250,000	×52.95	÷0.84	×0.34	= 5,360,000

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(内部の管理状況及び市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 24 年}}{(\text{経過年数 26 年} + \text{経済的残存耐用年数 24 年})} \times (1 - 0.3) = 0.34$$

(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/㎡)	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)
242,000	× 0.77	186,000	×2848.05	×1.00	× $\frac{5711}{518068}$	= 5,840,000

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 横浜緑－16

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 223,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 242,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：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とおり。

個 別 格 差：形状、画地内高低差、一部法地、間口狭小等で劣り、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）
（ 5,360,000	+ 5,840,000 ）	× 0.99	= 11,090,000

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(3階)

位置別補正：1.00(中間住戸)

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/㎡）	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)
485,000	× 0.99	× 0.90	× 52.95	= 22,880,000

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：内部の管理状況でやや劣ること等を考慮した。

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	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） $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.2) オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
1,711,438 (15.3%)	929,720	7.7 %	11,712,057 = 11,710,000	0.8117	9,505,007 (84.7%)	= 11,220,000 (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。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	11,090,000	× 1.00	= 11,090,000
比準価格	22,880,000	× 1.00	= 22,880,000
収益価格	11,220,000		
調整後の価格			17,000,000

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)
17,000,000	× 1.00	× 0.80	× 0.98	—	= 13,330,000

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として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：横浜緑－16

所 在：横浜市緑区鴨居3丁目687番113外、「鴨居3－16－1」
価 格：223,000円/㎡
位 置：JR横浜線「鴨居」駅 約500m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：132㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北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：中小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 4,949,118円
符号1（土地） 270,593,230円
(敷地権の割合は51万8068分の5711)

第7 附属資料の表示

位置図

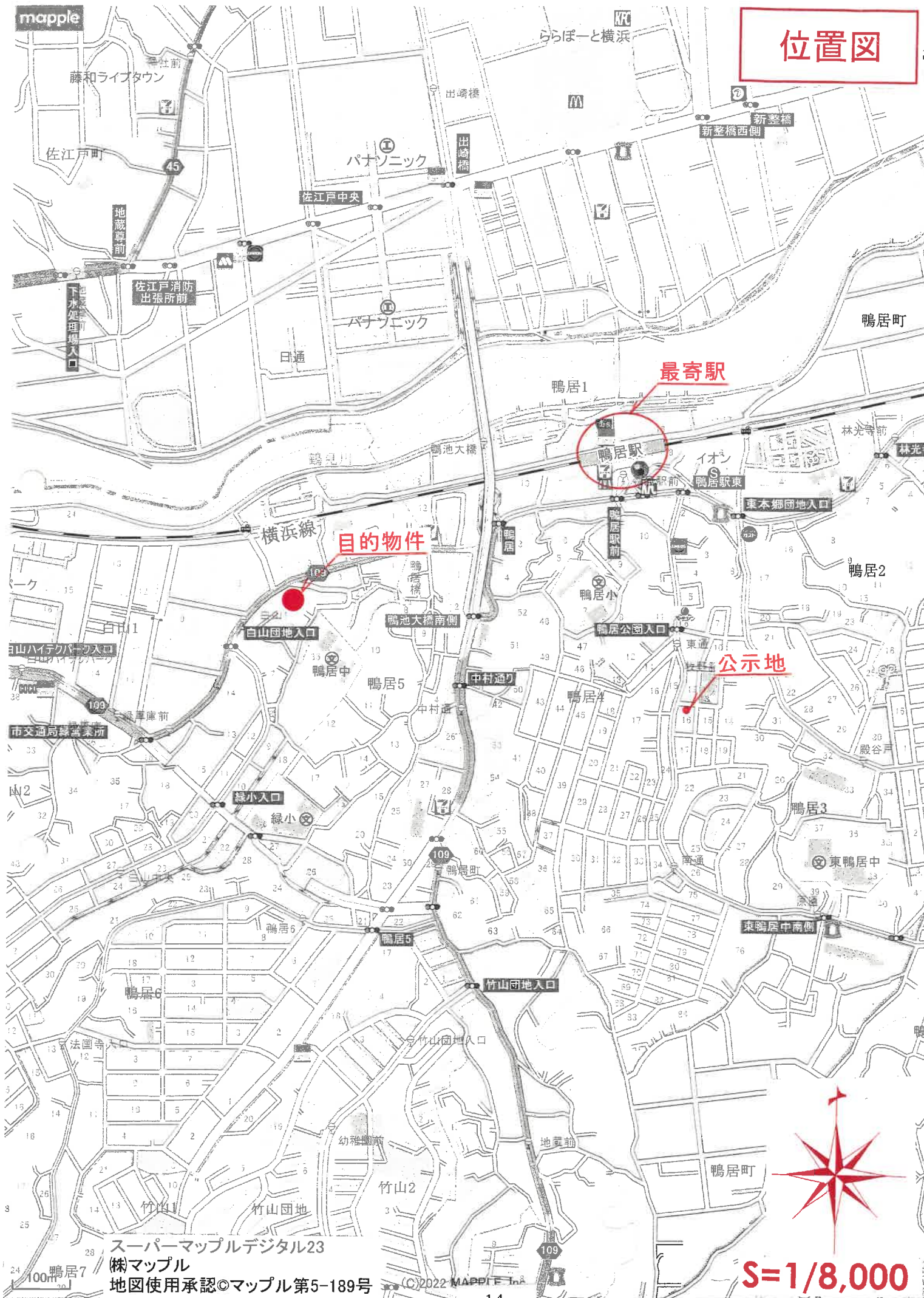
公図写

建物図面写・各階平面図

建物間取図

以 上

位置図



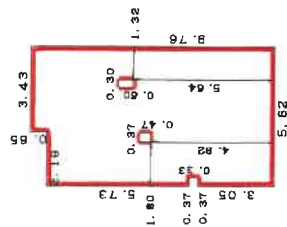


472135

各階平面図

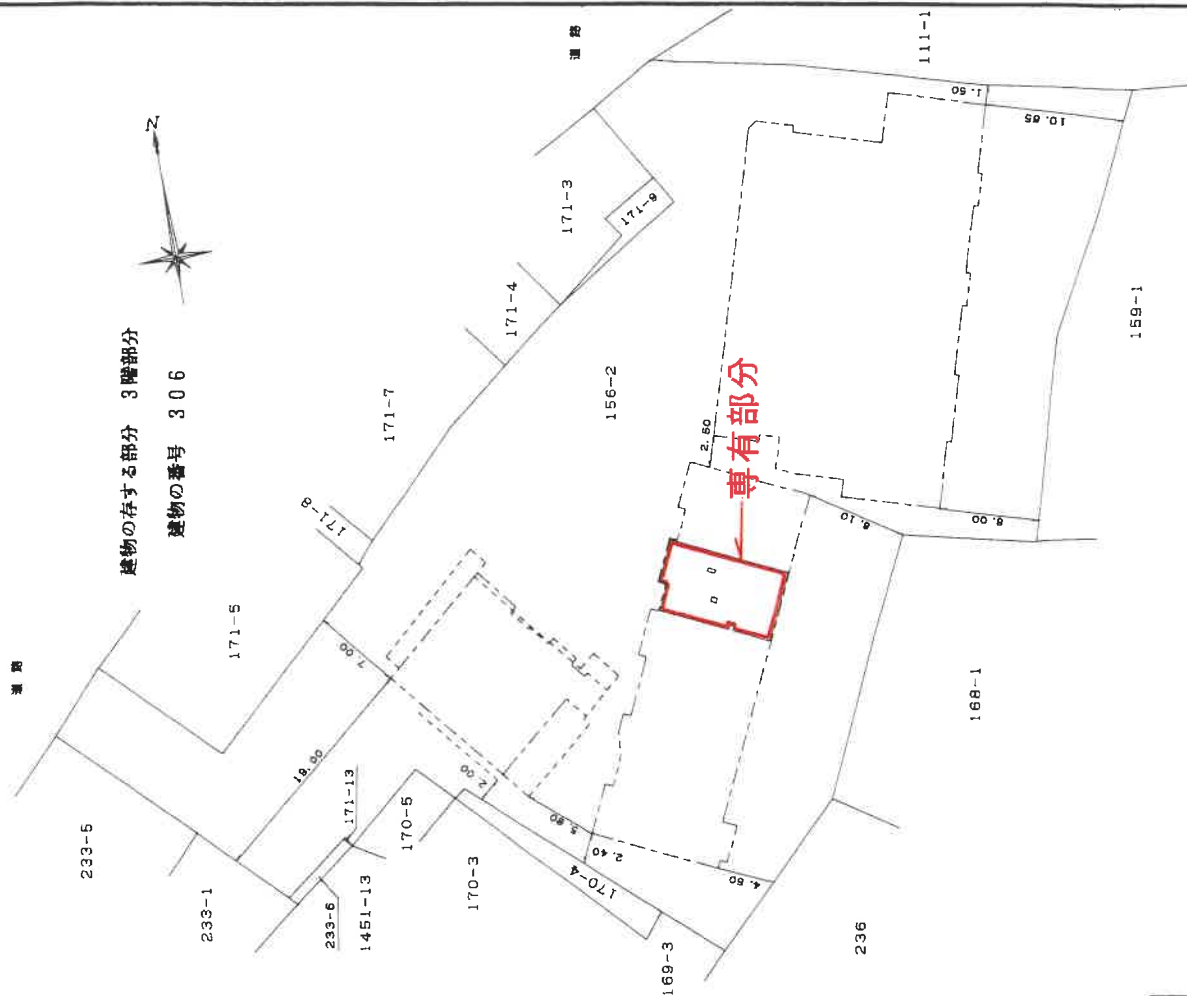
家屋番号
156第2の306

E 2丁目

建物の所在
横浜市長区白山2丁目156番地2建物図面
各階平面図

求積表

3.43	x	0.65	=	2.2295
5.62	x	2.87	=	16.1294
4.00	x	0.60	=	2.4000
1.32	x	0.60	=	0.7920
5.62	x	0.25	=	1.4050
1.80	x	0.47	=	0.8460
3.45	x	0.47	=	1.6215
5.62	x	1.54	=	8.6548
5.25	x	0.33	=	1.7325
5.62	x	3.05	=	17.1410
合計				52.9517
床面積				52.95㎡



原図より81%に縮小

作製者

土地
家屋

申請人

縮尺

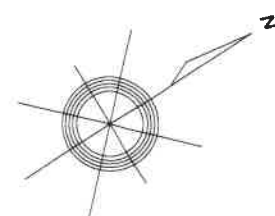
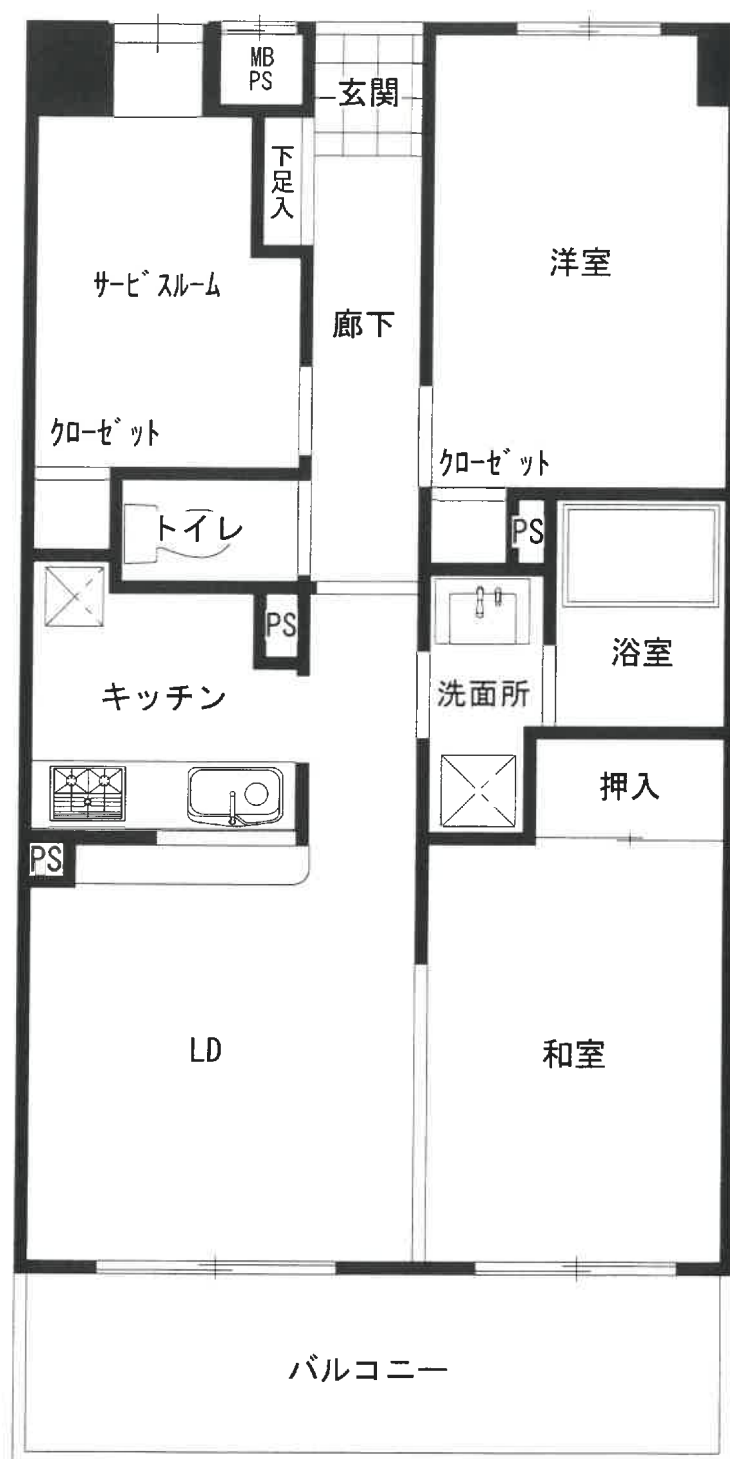
1/250

(平成11年 6月15日作製)

縮尺

1/500

平成拾壹年七月 貳日



306号室