

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	12,970,000 10,376,000		2,594,000	60,454	12,954

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区東朝比奈二丁目 2 7 7 6 番地 5 8 8

建物の名称 サニークレスト湘南八景 2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東朝比奈二丁目 2 7 7 6 番 5 8 8 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 6 5 . 4 5 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 横浜市金沢区東朝比奈二丁目 2 7 7 6 番 5 8 8

地 目 宅地

地 積 1 4 6 9 . 3 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈二丁目 2 7 7 6 番 5 9 6

地 目 宅地

地 積 7 2 . 6 3 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈二丁目 2 7 7 6 番 5 9 7

地 目 宅地

地 積 7 2 . 6 4 平方メートル

物 件 目 録

(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 28万1835分の6960

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 28万1835分の6960

物 件 明 細 書

令和 7年 3月17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土地の符号2, 3】

地役権

範 囲 全部

要役地 横浜市金沢区東朝比奈二丁目2776番587

同所2776番598

設定日 昭和62年10月30日

目 的 下水道施設の設置

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 横浜市金沢区東朝比奈二丁目 2776 番地 588

建物の名称 サニークレスト湘南八景 2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東朝比奈二丁目 2776 番 588 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 65.45 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 横浜市金沢区東朝比奈二丁目 2776 番 588

地 目 宅地

地 積 1469.33 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈二丁目 2776 番 596

地 目 宅地

地 積 72.63 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈二丁目 2776 番 597

地 目 宅地

地 積 72.64 平方メートル

物 件 目 録

(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 28万1835分の6960

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 28万1835分の6960

令和 6年(ケ)第 386号
令和 6年12月11日受理
令和 7年 2月10日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 史

(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 横浜市金沢区東朝比奈二丁目2776番地588

建物の名称 サニークレスト湘南八景2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東朝比奈二丁目2776番588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 65.45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 横浜市金沢区東朝比奈二丁目2776番588

地 目 宅地

地 積 1469.33平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈二丁目2776番596

地 目 宅地

地 積 72.63平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈二丁目2776番597

地 目 宅地

地 積 72.64平方メートル

物 件 目 録

(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 28万1835分の6960

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 28万1835分の6960

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市金沢区東朝比奈二丁目2番35-601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占有し管理している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 回答書 管理費 修繕積立金 のとおり 円 円 円 円 円	平成 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	株式会社相鉄リビングサポート	
その他の事項		
敷地権	符号1～3	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～3) ☐ 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1～3) ☐ 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 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)	☒ 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886号
担当執行官 遠 島 仁 史

債務者 (A)

回 答 書

(該当事項の口に「✓」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 7年 1月31日現在

☒ 管理費	月額	18,070 円	☒ 滞納額	234,910 円
☒ 修繕積立金	月額	18,100 円	☒ 滞納額	199,040 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	14.6 %	☒ 金額	34,063 円
☒ 滞納期間	令和 6年 1月分～令和 7年 1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

- 初回調査時に水道及び電気の停止及び集合郵便受けの閉鎖を確認したため、居住者がいないと判断し立入調査を行ったところ、建物内に家財道具類が殆ど無かった。

以上より、本件建物の占有者及び占有状況は3枚目記載のとおりと認めた。

なお、債務者兼所有者宛に送付した照会書に対して回答は得られなかった。

- 本建物の損傷箇所は以下のとおり

特になし

- 本建物を含む一棟の建物は大規模修繕工事中であり、掲示されていたお知らせによる内容は以下のとおり。

日 程 令和6年10月7日～令和7年2月22日

作業内容 共通仮設工事、直接仮設工事、下地補修工事、シーリング工事、外壁塗装工事、鋼製部等
塗装工事、防水工事、その他工事

- 敷地権の目的である符号2及び3の土地に以下の地役権が設定されている。

受付年月日 昭和63年1月28日

原 因 昭和62年10月30日設定

目 的 下水道施設の設置

範 囲 全部

要 役 地 横浜市金沢区東朝比奈二丁目2776番587

同所2776番598

- 本建物の敷地権の目的である土地は北側で市道に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

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12日 (木) 7:20—7:30	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 電気・水道の供給停止及び郵便受けが粘着テープで閉鎖されている状態を確認
7年1月7日 (火)	郵 便	債務者兼所有者宛照会書送付
7年1月30日 (木) 12:30—12:55	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影 (評価人同行)
7年1月30日 (木)	電 話	管理費等滞納照会
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		

(特記事項)

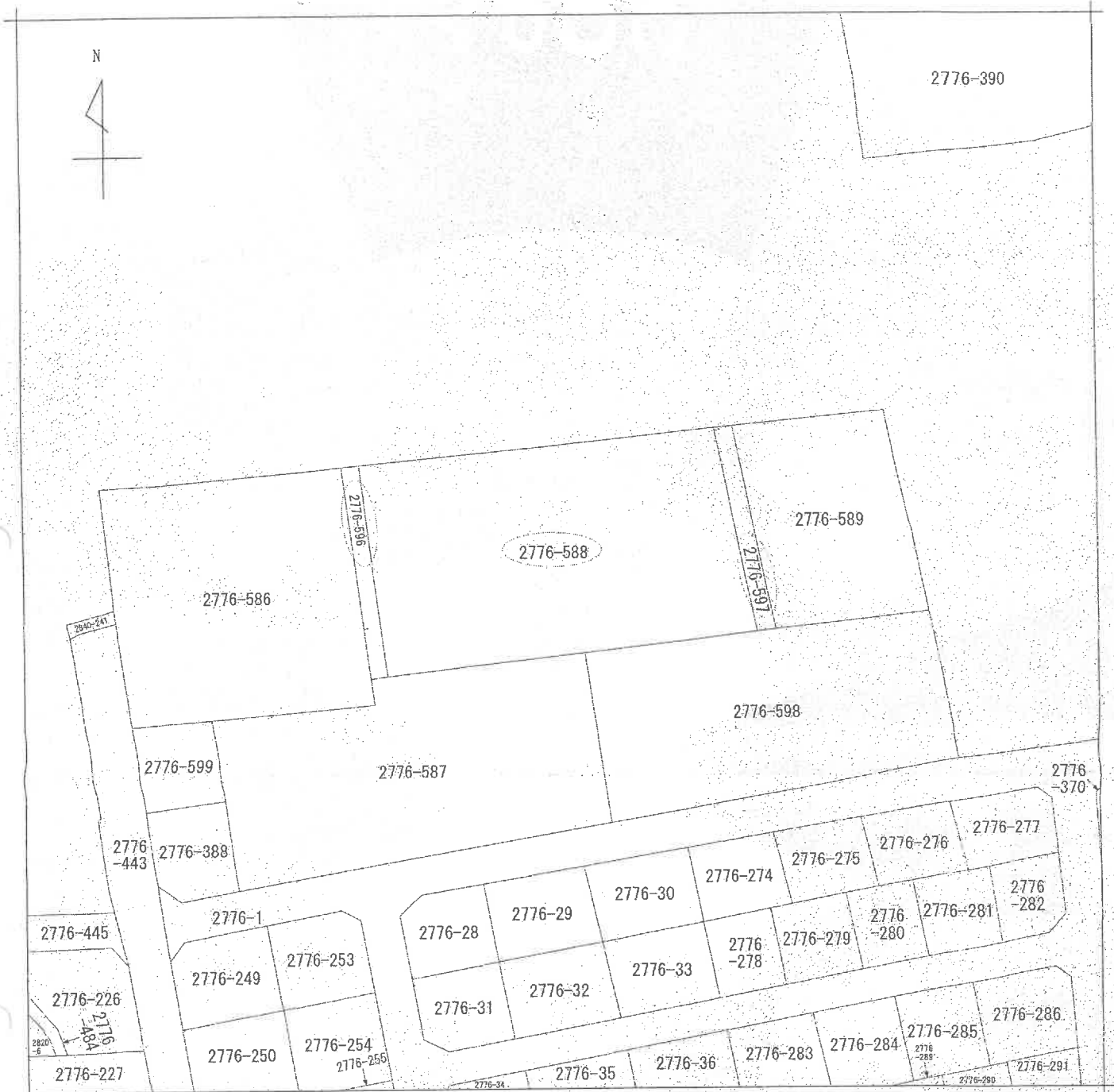
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年 1月30日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人B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。

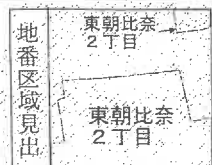
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



(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。

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	横浜市金沢区東朝比奈二丁目				地 番	2776番588			
出 力 尺 寸	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。

(横浜地方法務局金沢出張所管轄)

令和6年10月3日

東京法務局

請求番号：30-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)

建物図面

515569

各階平面図

家屋番号

東朝比奈2丁目
2776番588の601

建物図面
各階平面図

建物の所在

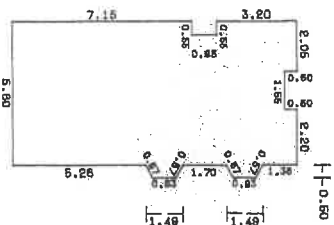
横浜市金沢区東朝比奈2丁目2776番地588

サニークレスト湘南八景2

建物の番号 601

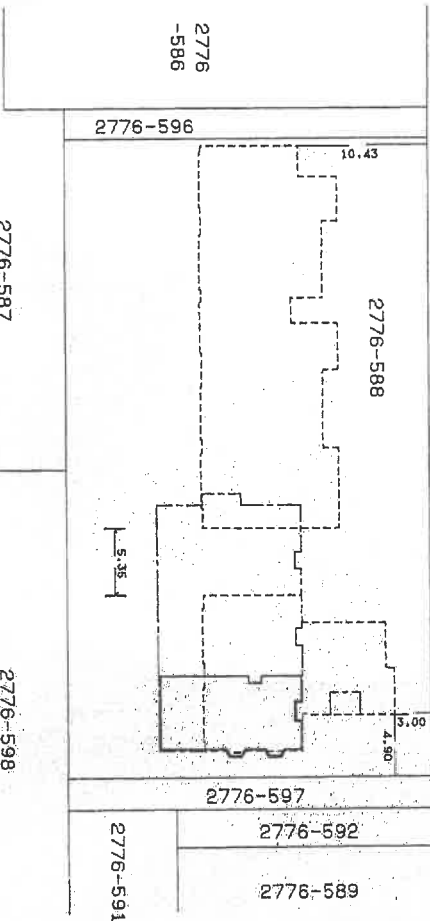


道路



求積表

0.55 x 3.20	=	1.7600
0.55 x 7.15	=	3.9325
1.50 x 11.30	=	16.9500
1.55 x 10.80	=	16.7400
2.20 x 11.30	=	24.8600
1.49 x 0.93	=	0.6050
1.49 x 0.93	=	0.6050
0.50 x 0.50	=	0.2500
合計		65.4525
床面積		65.45



建物の存する部分 6階

本図面はB4判をA4判
に縮小したものである

作製者

土地調査士
家屋

(昭和63年10月27日)

縮尺

1/250

申請人

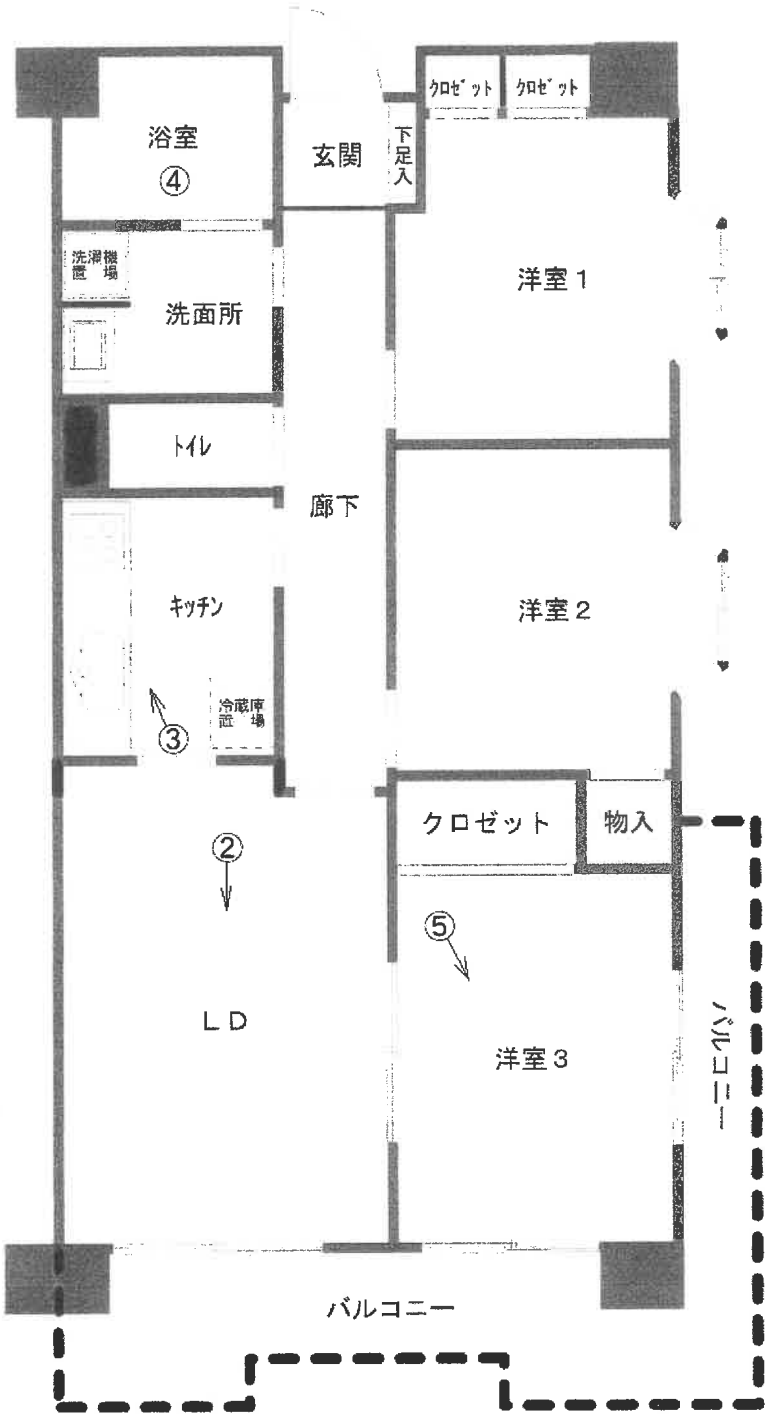
家屋

縮尺

1/500

間取見取図

←○写真撮影位置・方向



① 本件建物を含む一棟の建物の外観（北西方向から撮影）



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



令和 6 年（ケ）第 386 号

令和 7 年 1 月 30 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 12,970,000 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 東朝比奈2-2-35-601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 横浜市金沢区東朝比奈二丁目 2 7 7 6 番地 5 8 8

建物の名称 サニークレスト湘南八景 2

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東朝比奈二丁目 2 7 7 6 番 5 8 8 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 6 5 . 4 5 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 横浜市金沢区東朝比奈二丁目 2 7 7 6 番 5 8 8

地 目 宅地

地 積 1 4 6 9 . 3 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈二丁目 2 7 7 6 番 5 9 6

地 目 宅地

地 積 7 2 . 6 3 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈二丁目 2 7 7 6 番 5 9 7

地 目 宅地

地 積 7 2 . 6 4 平方メートル

物 件 目 録

(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 28万1835分の6960

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 28万1835分の6960

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 1～3)

位 置 ・ 交 通	京浜急行逗子線「六浦」駅の北西方約1.3km (道路距離) 最寄バス停「三信センター」より徒歩約1分	
付 近 の 状 況	マンション、一般戸建て住宅等が建つ住宅地域。	
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 ぺ い 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、宅地造成工事規制区域、金沢東朝比奈地区 地区計画
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,614.60㎡ (合計) ほぼ長方形 間口 約55m 、 奥行 約29m (最深部) 平坦
接面道路の状況	北側 約9m	市道 (建築基準法第 42 条 第 1項) に約 55 m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	281,835 分の 6,960
特 記 事 項	◇土地の符号2及び3に地役権設定があり、概要は以下のとおり。 原 因 昭和62年10月30日設定 目 的 下水道施設の設置 範 囲 全部 要 役 地 横浜市金沢区東朝比奈二丁目2776番587 同所2776番598 ◇土地の符号2及び3は、令和6年度固定資産税・都市計画税上、公共の用に供する道路として非課税となっている。建築確認申請上の敷地面積1,614.72㎡となっていることから、宅地扱いとして、評価上個別格差において考慮した。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	サニークレスト湘南八景2	
建 物 の 用 途	住宅等（総戸数42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63年9月13日（登記記載）
	経 過 年 数	約37年
	経済的残存耐用年数	約13年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造6階建 延べ2,894.63㎡	
仕 様	屋根：	陸屋根
	外壁：	タイル貼、一部吹付タイル等
	その他：	なし
設 備 等	エレベーター(1基)、集合郵便受、テレビ共同視聴設備、 ゴミ置場、管理事務所、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	株式会社相鉄リビングサポート
	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。	

(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：南向き 角部屋		
床 面 積	65.45㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー 12.19㎡ (以上、分譲パンフレット記載による)		
仕 様	天井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	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 31 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	18,070円	234,910円
	修繕積立金	18,100円	199,040円
	そ の 他		
	備 考	年14.6% の 遅延損害金の規定あり。 34,063円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 7 年 1 月 30 日：内部立入調査 所有者が使用している。		
特 記 事 項	◇解錠による立入調査のため、設備関係の動作確認がとれていない。 ◇室内には、動産類等がなく、経年劣化による壁面の摩耗、汚損等のほか、エアコン設置跡、一部壁紙の剥がれ等見られた。		

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/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
300,000	× 65.45	÷ 0.89	× 0.21	= 4,630,000

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 37年 、 経済的残存耐用年数 13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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 13\text{年}}{(\text{経過年数 } 37\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 13\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.21$$

(2) 敷地権価格（符号 1～3 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)
137,000	× 1.19	163,000	× 1,614.60	× 1.0	$\times \frac{6,960}{281,835}$	= 6,500,000

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 横浜金沢-24

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 125,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{92} = 137,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：マンション適地等で優り、一部地役権設定、一部公共の用に供する道路等で劣り、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）
4,630,000	+ 6,500,000	× 1.05	= 11,690,000

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：1.03（南向き、角部屋）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 1.02 \times 1.03 \times 1.00 = 1.05$$

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)
343,000	× 1.05	× 1.00	× 65.45	= 23,570,000

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$	複利 現価率 ※2 (7.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
(円) ア	(円) イ	ウ	エ	オ	カ	(円) ア + カ キ
579,753 (9.7%)	569,260	8.2%	6,733,929 = 6,730,000	0.8005	5,387,365 (90.3%)	= 5,970,000 (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	11,690,000	× 1.0	= 11,690,000
比準価格	23,570,000	× 1.0	= 23,570,000
収益価格			5,970,000
調整後の価格			17,060,000

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)
17,060,000	× 1.0	× 0.8	× 0.95	- 0	= 12,970,000

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 : 横浜金沢-24
所 在 : 横浜市金沢区東朝比奈2丁目2840番95
「東朝比奈2-24-7」
価 格 : 125,000円/m²
位 置 : 京浜急行逗子線「六浦」駅1.5km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 174m²
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 南側 4.5 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域
(建ぺい率 40% ・ 容積率 80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 (建物)	4,318,200円		
符号1 (土地)	113,064,943円 (敷地権の割合	281,835分の	6,960)
符号2 (土地)	非課税 (敷地権の割合	281,835分の	6,960)
符号3 (土地)	非課税 (敷地権の割合	281,835分の	6,960)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

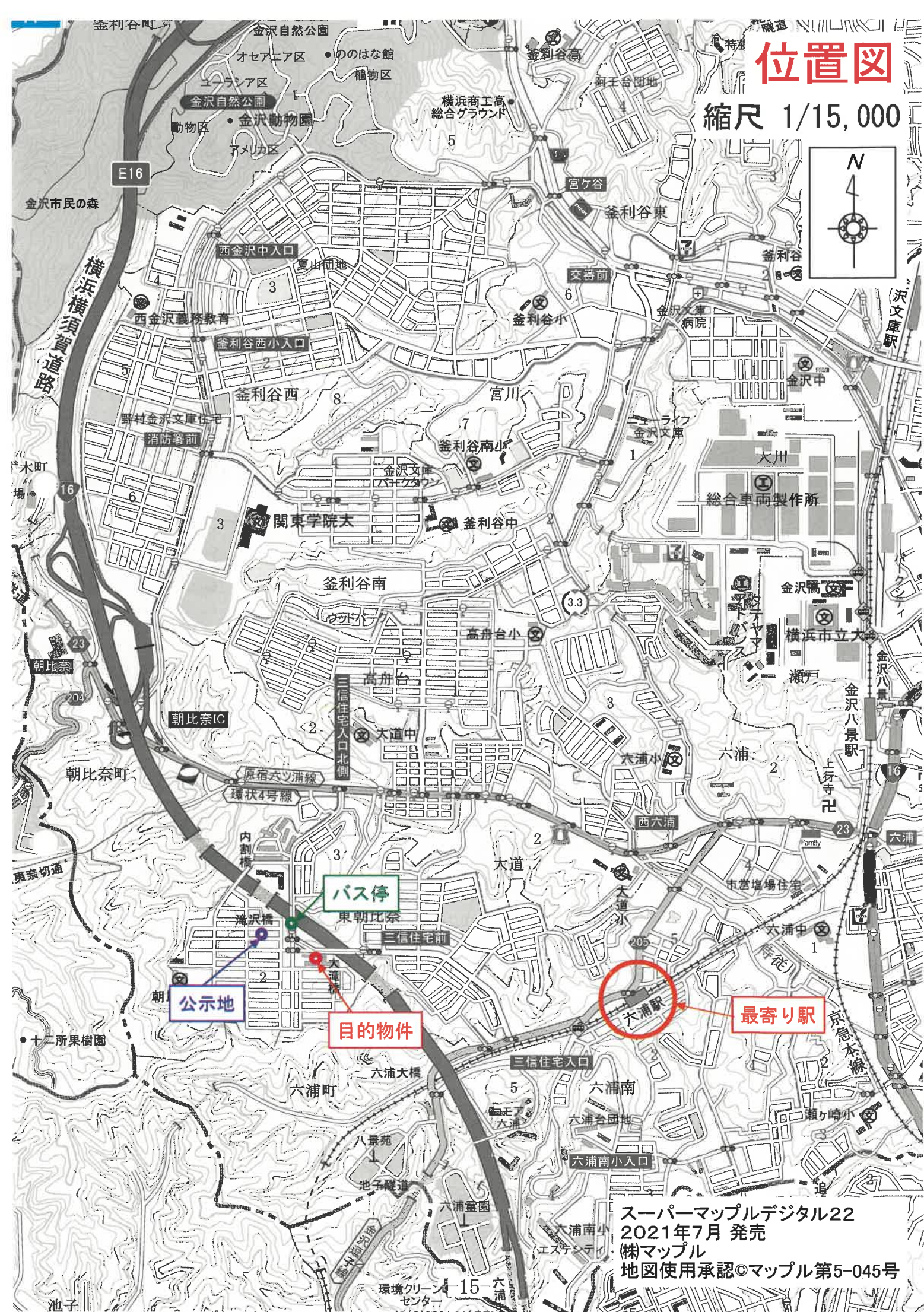
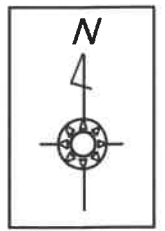
建物図面・各階平面図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

間取図

以上

位置図

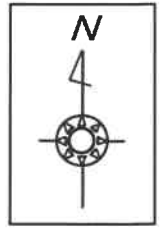
縮尺 1/15,000



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

公図(写)

縮尺 1/600



土地の符号2

土地の符号3

2776-596

2776-588

土地の符号1

2776-589

2776-597

2776-586

2776-598

2776-599

2776-587

2776-443

2776-388

2776-1

2776-249

2776-253

2776-250

2776-254

2776-255

2776-28

2776-29

2776-31

2776-32

2776-30

2776-33

2776-34

2776-35

2776-36

2776-274

2776-278

2776-275

2776-279

2776-276

2776-280

2776-2

2776-283

2776-284

2776-285

2776-289

2776

登記年月日：昭和62年12月4日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方支務局 金沢出張所 事務課)

令和6年10月3日 東京支務局

登記簿

346744

前2776-588 後・新同一・新

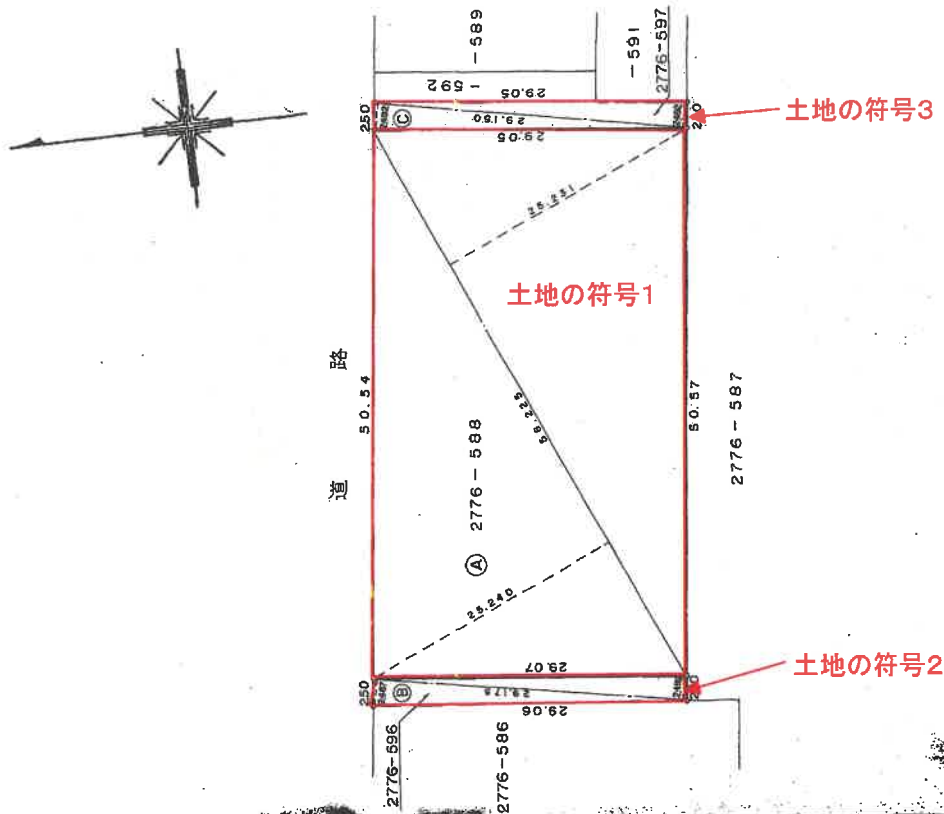
地番 2776-588, -596, -597

地積測量図

土地の所在 横浜市金沢区東朝比奈2丁目

地積計算表

地番	符号	計算式	倍面積	面積
2776	-588	58.225 x 25.240	1469.5990000	
	(A)	58.225 x 25.231	1469.0749750	
			2938.6739740	1469.3369870 m ²
2776	-596	29.175 x 2.487	72.5982250	
	(B)	29.175 x 2.492	72.7041000	
			145.2623250	72.6311625 m ²
2776	-597	29.150 x 2.492	72.6418000	
	(C)	29.150 x 2.492	72.6418000	
			145.2836000	72.6418000 m ²



単位=M

製作者

年11月17日(作製)

申請人

縮尺

1/500

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

地積測量図(写)

62 12 4

登記年月日：昭和63年10月31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。
(横浜地方広務局金沢出張所管轄)

令和6年10月3日 東京広務局

建物図面・各階平面図(写)

63
10
31

(基準縮)

515569

建物図面
各階平面図

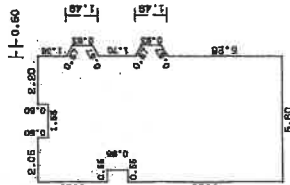
家屋番号
東朝比奈2丁目
2776番588の601

建物の所在
横浜市金沢区東朝比奈2丁目2776番地588



サニークレスト湘南八景2

建物の番号 601

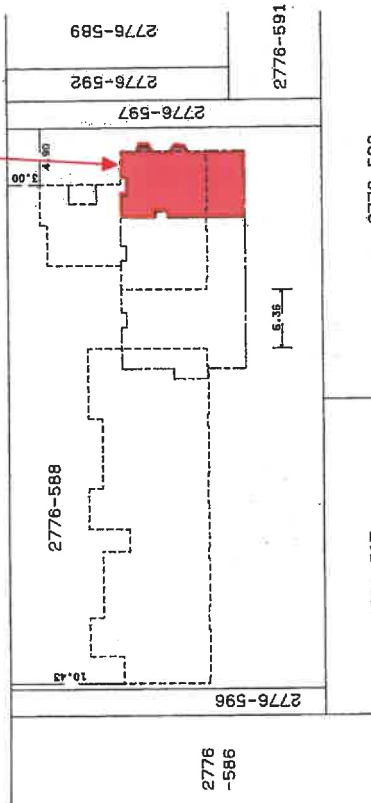


求積表

0.55 x 3.20	=	1.7600
0.55 x 7.15	=	3.9325
1.20 x 11.30	=	13.5600
1.20 x 10.80	=	12.9600
2.20 x 11.30	=	24.8600
(1.49 + 0.93) x 0.50 / 2	=	0.6050
(1.49 + 0.93) x 0.50 / 2	=	0.6050
合計		65.4525
床面積		65.45

物件1
専有部分

道 路



建物の存する部分 6階

作製者

申請人

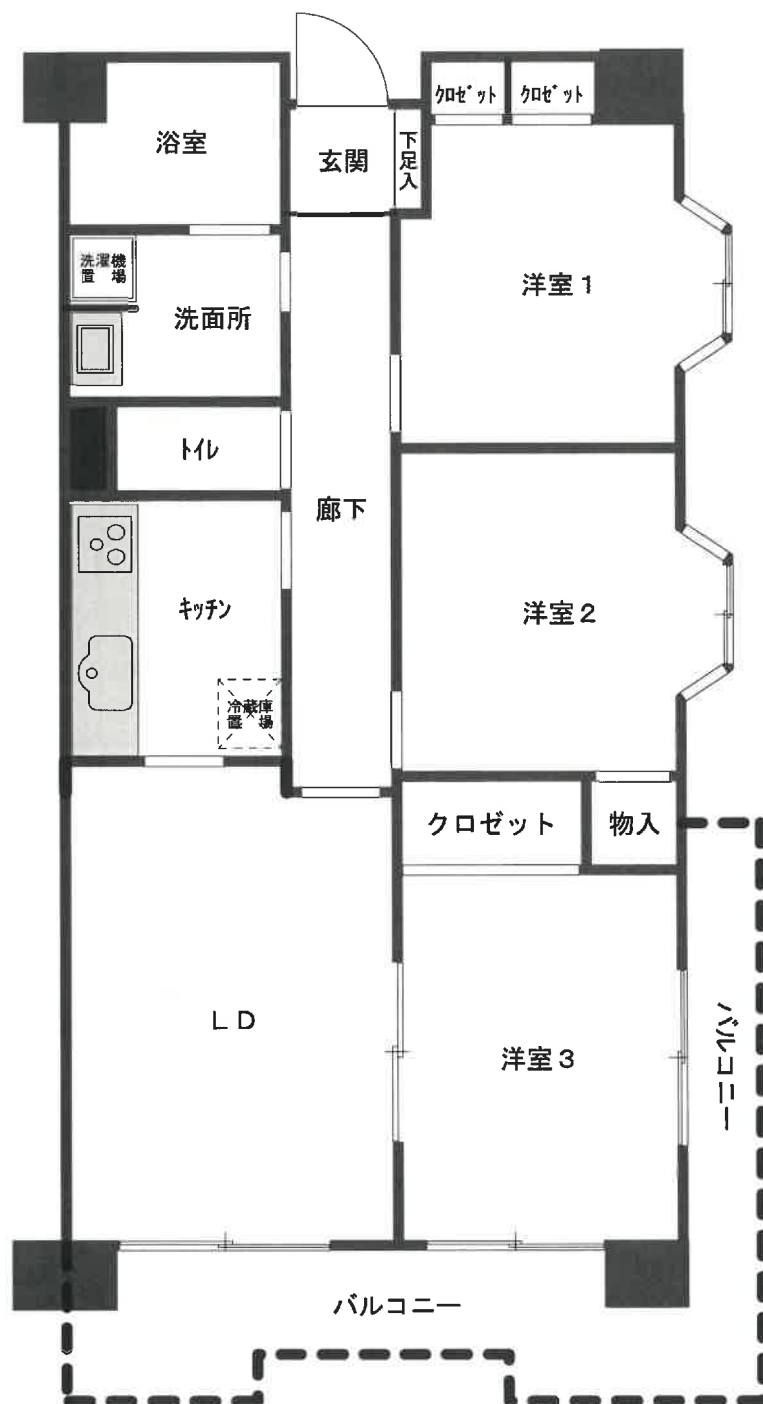
縮尺 1/250

縮尺 1/500

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

登記簿

間取図



令和6年(ケ)第386号