

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 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 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 場 所 令和 7 年 7 月 8 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 22 日 午後 1 時 10 分 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）
1～6	1,104,000 883,200	一括	220,800	15,305	3,279
1	270,000				
2	480,000				
3	10,000				
4	340,000				
5	2,000				
6	2,000				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目1024番地3

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 374.37平方メートル
 2階 348.45平方メートル
 3階 348.45平方メートル
 4階 348.45平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芹が谷二丁目1024番3の99

建物の名称 422

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 47.36平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目

地 番 1024番3

地 目 宅地

地 積 13498.03平方メートル

共有者 A 持分73523277520分の258007
 330

3 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目

地 番 1024番26

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 270.39平方メートル

共有者 A 持分73523277520分の258007
330

4 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目

地 番 1031番2

地 目 宅地

地 積 9463.85平方メートル

共有者 A 持分73523277520分の258007
330

5 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目

地 番 1031番9

地 目 宅地

地 積 26.19平方メートル

共有者 A 持分73523277520分の258007
330

6 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目

地 番 1031番10

地 目 宅地

地 積 22.93平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分73523277520分の258007
330

物 件 明 細 書

令和 7年 3月18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1～6】

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1～6】

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二丁目1024番地3

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 374.37平方メートル
 2階 348.45平方メートル
 3階 348.45平方メートル
 4階 348.45平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芹が谷二丁目1024番3の99

建物の名称 422

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 47.36平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目

地 番 1024番3

地 目 宅地

地 積 134.98.03平方メートル

共有者 A 持分73523277520分の258007
 330

3 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目

地 番 1024番26

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 270.39平方メートル

共有者 A 持分73523277520分の258007
330

4 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目

地 番 1031番2

地 目 宅地

地 積 9463.85平方メートル

共有者 A 持分73523277520分の258007
330

5 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目

地 番 1031番9

地 目 宅地

地 積 26.19平方メートル

共有者 A 持分73523277520分の258007
330

6 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目

地 番 1031番10

地 目 宅地

地 積 22.93平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分73523277520分の258007
330

令和 6年(ケ)第 335号

令和 6年11月 1日受理

令和 6年12月11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二丁目 1024 番地 3
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 374.37 平方メートル
 2 階 348.45 平方メートル
 3 階 348.45 平方メートル
 4 階 348.45 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芹が谷二丁目 1024 番 3 の 99
 建物の名称 422
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 2 階部分 47.36 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目

地 番 1024 番 3

地 目 宅地

地 積 13498.03 平方メートル

共有者 A 持分 73523277520 分の 258007
 330

3 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目

地 番 1024 番 26

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 270.39平方メートル

共有者 A 持分73523277520分の258007
330

4 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目

地 番 1031番2

地 目 宅地

地 積 9463.85平方メートル

共有者 A 持分73523277520分の258007
330

5 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目

地 番 1031番9

地 目 宅地

地 積 26.19平方メートル

共有者 A 持分73523277520分の258007
330

6 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目

地 番 1031番10

地 目 宅地

地 積 22.93平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分73523277520分の258007
330

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二丁目23番4-22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 ☐ ある	種類： 構造： 床面積：	
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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 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	三枝木台住宅管理組合代理人弁護士B		
その他の事項			
土 地	物件2～6		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件2～6) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形 状	☒ 公図 (合成図) 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 ☐		
占有者及び 占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
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	
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 335 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 6 年 11 月 6 日現在

☒ 管理費	月額	5,000 円	滞納額	85,000 円
☒ 修繕積立金	月額	11,300 円	滞納額	192,100 円
☐	月額	円	滞納額	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 7 月分 ～ 令和 6 年 11 月分
☒損害金 年 14.6 % 金額 27,020 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。

☐	月額	円
☐	月額	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 ☐

執行官の意見

- 1 (1) 本件建物には、現場の状況からして、第三者の占有徴表は認められない。
(2) 電気・ガス及び水道水の供給は、すべて停止されていた。
(3) よって、本件建物は、前記のとおり所有者Aが居宅として占有しているものと認める。
- 2 (1) 本件建物は、添付写真のとおり内部を修繕している過程にあるものと見受けられ、いわゆるリフォーム中の物件である。そのため、内壁はすべて修繕中であって、穴空きの損傷部分も見受けられた(写真⑤)。また、リフォーム用と目される建築資材等の動産が残置されていた。
(2) その他、浴室・洗面所及びDKには、浴槽(写真③)も洗面設備もキッチン設備(写真④)も何ら存していない状態である。また、トイレについては、便器が存していたが、設置未了である可能性があるもののように見受けられ、排水管等の設備への接続も未了ではないかと思われ、また、電源への配線も未了であるものと見受けられた。
(3) 天井についてはひび割れの状況が見受けられるなど、従前の仕様のままになっている部分については経年使用等による劣化の状況が認められた。

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11月 8日 (金) 10:20-10:35	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11月13日 (水) : -:	管理組合理事長宛照会 書送付	管理費関係調査
6年11月27日 (水) 12:10-12:14	横浜地方法務局	登記事項証明書申請・受領
6年12月 3日 (火) 13:35-15:25	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]
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。

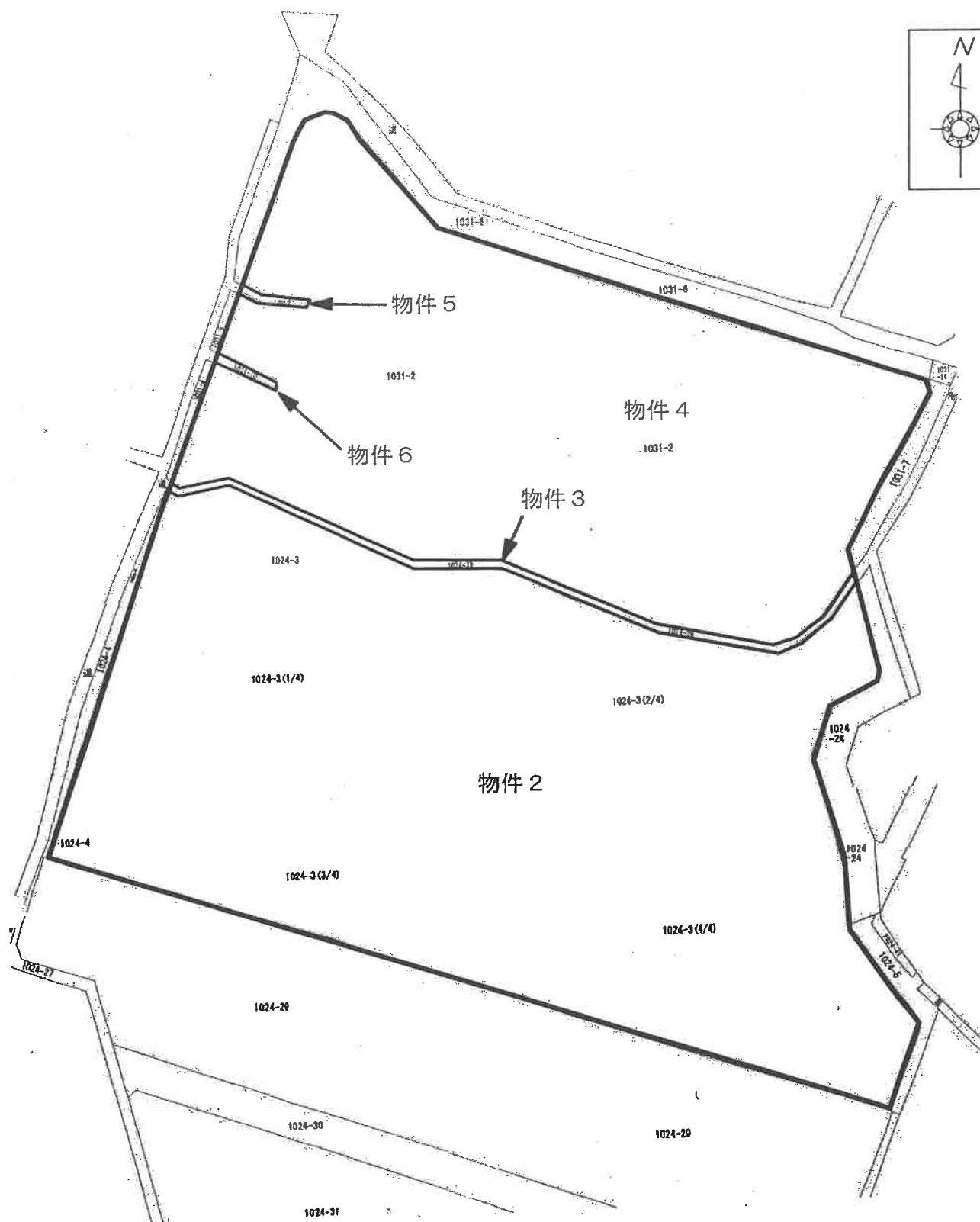
☒ 令和 6年12月 3日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Cを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。なお, 解錠には時間を要した。

☐ 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

公図(写)



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

043819

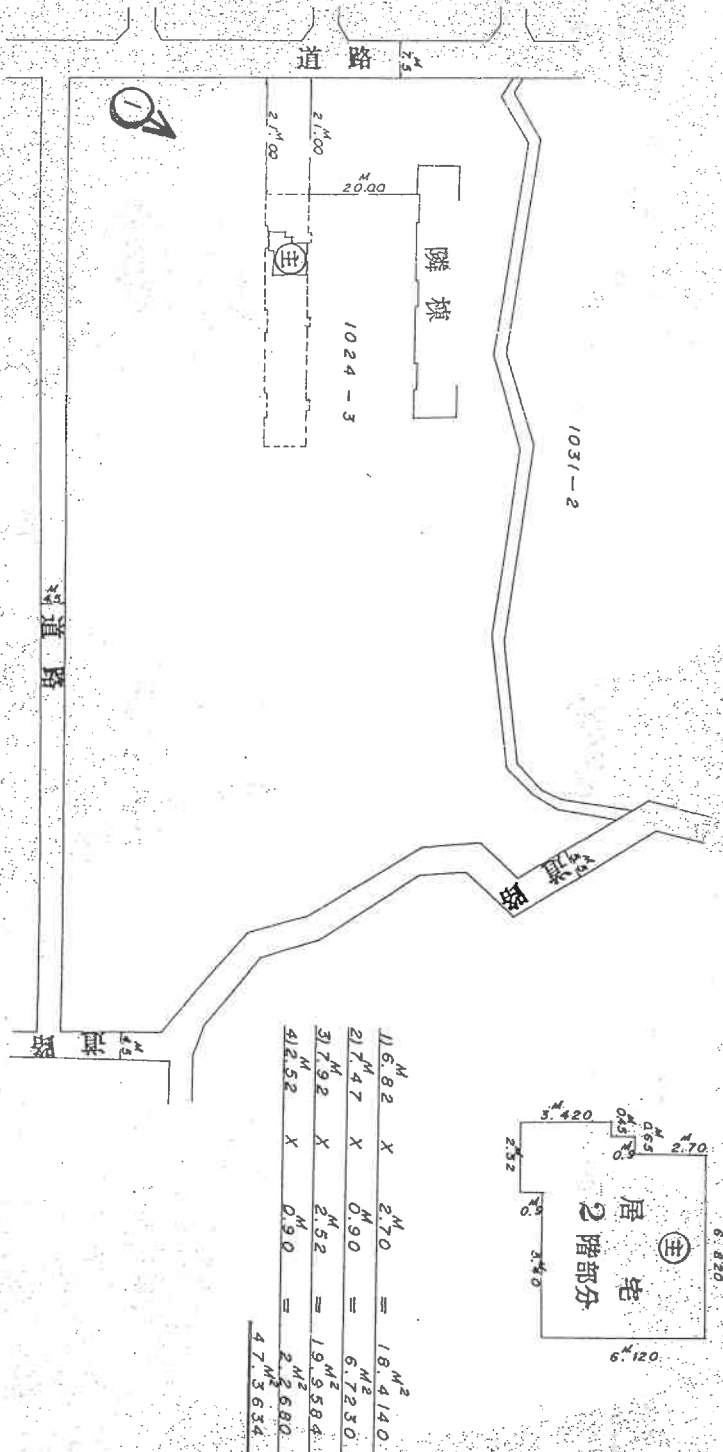
家屋番号 下永谷町1024-3-99

横浜市港南区下永谷町字芥ヶ谷1024-3

芹が谷2丁目

建名 物 平 面 图 图

昭和52年1月10日

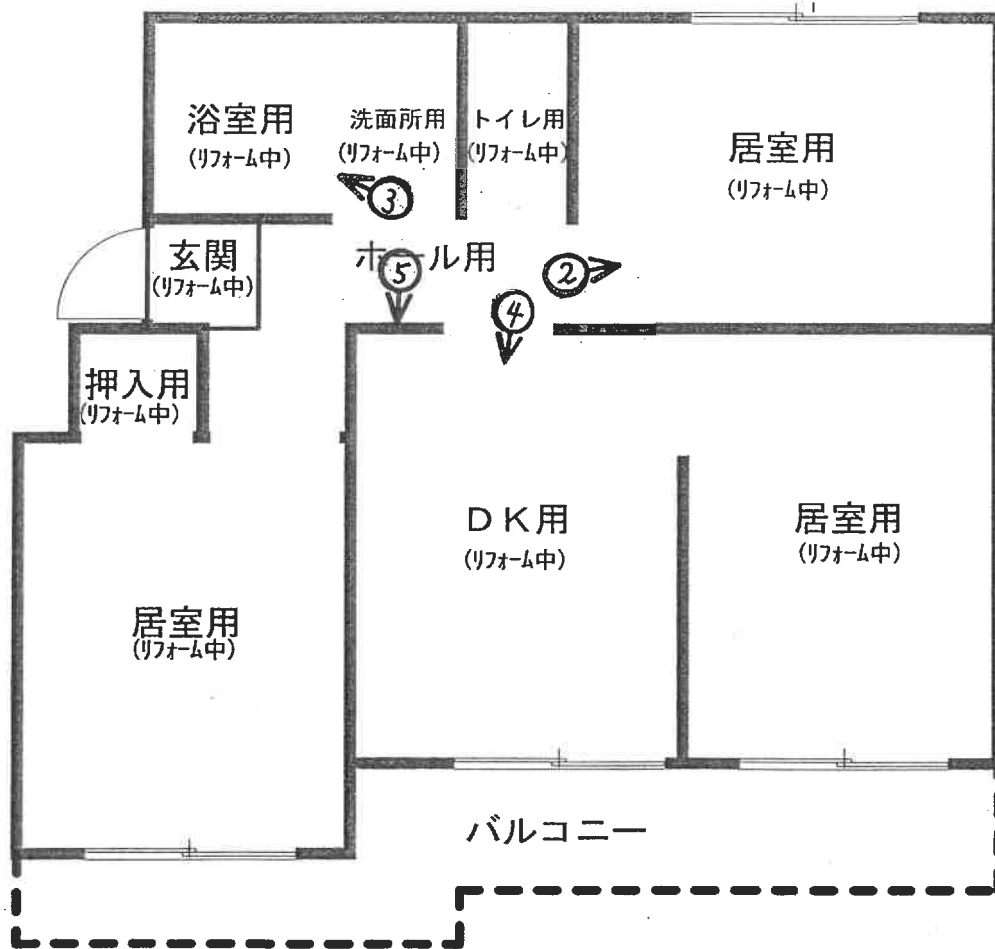


①は写真撮影位置・方向

建物の存する部分2階

(日本土地家屋調査士会連合会(紙))

間取図



令和6年(ケ)第335号

①

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



③

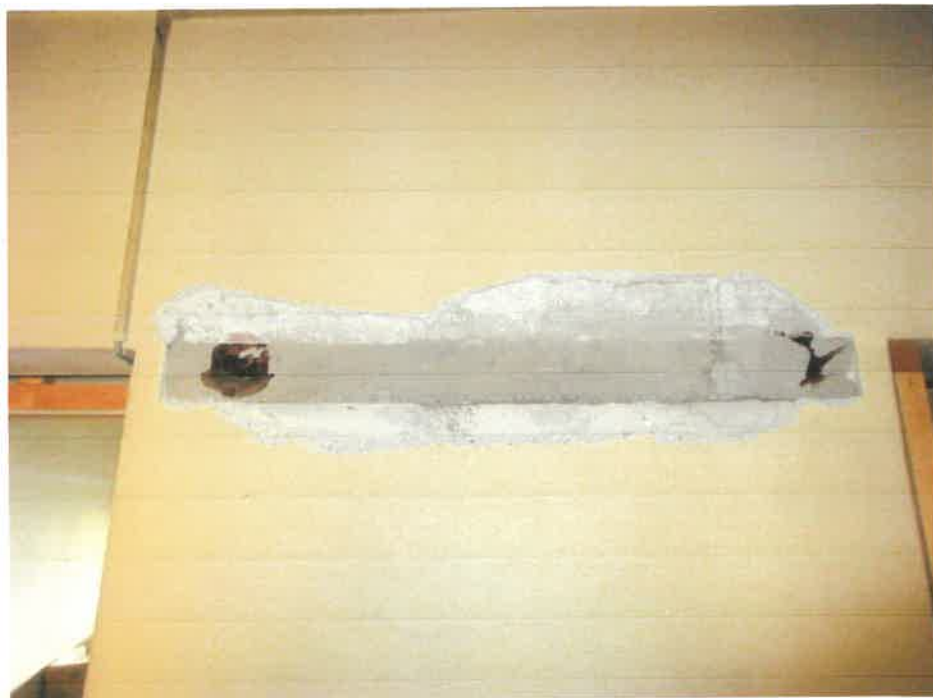


④



⑤

壁面の損傷状況



事件番号 令和6年（ケ）第335号

横浜地方裁判所第3民事部競売係 御中

令和6年12月25日

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

上申書（追加報告）

標記事件について、さきに提出した現況調査報告書について、次のとおり追加して報告します。

記

所有者に対し書面を送付して照会したが、何らの連絡も得られなかった。

以上

令和 6 年（ケ）第 335 号

令和 6 年 12 月 3 日 現地調査

令和 6 年 12 月 13 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

一 括 価 格	
金 1,104,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（建物）	金 270,000 円
物件2（土地）	金 480,000 円
物件3（土地）	金 10,000 円
物件4（土地）	金 340,000 円
物件5（土地）	金 2,000 円
物件6（土地）	金 2,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至6の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件2乃至6の内訳価格は物件1のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件1の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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き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： 芹が谷二丁目23番4ー22号
2		
3		
4		
5		
6		
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二丁目1024番地3

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 374.37平方メートル
 2階 348.45平方メートル
 3階 348.45平方メートル
 4階 348.45平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芹が谷二丁目1024番3の99

建物の名称 422

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 47.36平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目

地 番 1024番3

地 目 宅地

地 積 13498.03平方メートル

共有者 A 持分73523277520分の258007
 330

3 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目

地 番 1024番26

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 270.39平方メートル

共有者 A 持分73523277520分の258007
330

4 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目

地 番 1031番2

地 目 宅地

地 積 9463.85平方メートル

共有者 A 持分73523277520分の258007
330

5 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目

地 番 1031番9

地 目 宅地

地 積 26.19平方メートル

共有者 A 持分73523277520分の258007
330

6 所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目

地 番 1031番10

地 目 宅地

地 積 22.93平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分73523277520分の258007
330

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（物件2乃至6）

位 置 ・ 交 通	京急本線「上大岡」駅北西方約3.3km（道路距離） バス停「せりぎんタウン」より徒歩約4分		
付 近 の 状 況	中層マンションが建ち並ぶ住宅地域		
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	市街化区域	
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域	
	建 ぺ い 率	60%	
	容 積 率	150%	
	防 火 規 制	準防火地域	
	そ の 他 の 規 制	第3種高度地区、宅地造成工事規制区域	
画 地 条 件	地 積	23,281.39㎡（合計）	
	形 状	ほぼ台形	
	間 口 ・ 奥 行 地 勢	間口 約160m 、 奥行 約180m（最深部） 丘陵地 敷地内ほぼ平坦（一部、法地あり）	
接面道路の状況	西側	約7.5m	市道（建築基準法第 42 条 1 項）に 約160m 接面
	北側	約7.5m	市道（建築基準法第 42 条 1 項）に 約150m 接面
	東側	約5m	市道（建築基準法第 42 条 1 項）に 約120m 接面
土地の利用状況等	物件1を含む11棟の建物の敷地及び駐車場等として利用。		
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり	
	都 市 ガ ス	あり	
	下 水 道	あり	
共 有 持 分	73,523,277,520 分の 258,007,330		
特 記 事 項	◇北側一部に土砂災害警戒区域の指定がある。		

2. 建物の概況（物件1）

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	三枝木台住宅 4号棟	
建物の用途	住宅（総戸数 24 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42年11月（家屋課税台帳記載による）
	経過年数	約58年
	経済的残存耐用年数	当分の間現状維持可能
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造4階建 延べ 1,419.72㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：コンクリート・吹付塗装仕上等 その他：なし	
設 備 等	集合郵便受、TV共同アンテナ、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	一部委託
	管 理 会 社	一般社団法人かながわ土地建物保全協会
	管 理 形 態	巡回
管理の状況	普通	
特 記 事 項	◇エレベーターなし。 ◇オートロックなし。 ◇建築確認、検査済証不明。 ◇新耐震基準は昭和56年6月1日からの施行であるため、本物件は基準を満たしていない。 ◇家屋課税台帳登録事項証明書によれば登記共用部分がある。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建				
位	置	2階（422号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南向き				
床	面	積	47.36㎡（登記面積）			
間	取	り	3DK（リフォーム中）			
バルコニー等		約5.78㎡(概算)				
仕	様	天	井	下地石膏ボード貼等		
			床	下地ボード貼等		
		内	壁	下地ボード貼等		
		設	備	なし(リフォーム中)		
		そ	の	他		
保守管理の状態		極めて劣る				
管	理	費	等	管理組合の回答によれば下記のとおり。		
				令和 6 年 11 月 6 日 現在		
					月額	滞納額
				管 理 費	5,000円	85,000円
		修繕積立金	11,300円	192,100円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和6年12月3日：内部立入調査 所有者が占有している。				
特 記 事 項		◇内部をリフォームしている過程であり、内壁はすべて修繕中であって、穴空きの損傷部分も見受けられ、リフォーム用と目される建築資材等の動産が残置されている。 ◇浴室・洗面所及びDKには、浴槽も洗面設備もキッチン設備も何ら存していない状態にある。またトイレについては、便器が存してるが、設置未了と思われる。 ◇天井についてはひび割れの状態が見受けられるなど、従前の使用のままになっている部分については経年劣化の状況が認められた。 ◇解錠による立入調査のため、設備関係等の詳細は不明である。				

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格(物件2乃至6)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	共有持分	建付地価格 (円)
2	179,000	× 0.50	89,500	× 13,498.03	× 0.90	$\times \frac{258,007,330}{73,523,277,520}$	= 3,820,000
3	179,000	× 0.50	89,500	× 270.39	× 0.90	$\times \frac{258,007,330}{73,523,277,520}$	= 80,000
4	179,000	× 0.50	89,500	× 9,463.85	× 0.90	$\times \frac{258,007,330}{73,523,277,520}$	= 2,680,000
5	179,000	× 0.50	89,500	× 26.19	× 0.90	$\times \frac{258,007,330}{73,523,277,520}$	= 10,000
6	179,000	× 0.50	89,500	× 22.93	× 0.90	$\times \frac{258,007,330}{73,523,277,520}$	= 10,000

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-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 145,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{82} = 179,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：三方路等で優り、高低差、規模、一部土砂災害警戒区域等で劣り、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 10% と判定した。

共有持分：登記上の持分

② 建物価格（物件1）

目的建物は建築後約58年を経過する鉄筋コンクリート造の建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1㎡当り250,000円と査定）の3%をもって建物自体の価格とした。

番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
1	250,000	× 47.36	÷ 0.83	× 0.03	= 430,000

専有率

： 共用部分も含む現況床面積に対する割合

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格（円）	敷地利用権等割合	敷地利用権等価格（円）
2	3,820,000	×0.4 場所的利益	= 1,530,000
3	80,000	×0.4 場所的利益	= 30,000
4	2,680,000	×0.4 場所的利益	= 1,070,000
5	10,000	×0.4 場所的利益	= 4,000
6	10,000	×0.4 場所的利益	= 4,000
(合計)			2,638,000

敷地利用権等割合:敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記の通り積算価格を求めた。価格割合は合計が100%となるように端数調整した。

番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	個別格差	積算価格 (円)	価格割合
1	430,000	+ 2,638,000	× 0.50	= 1,530,000	43.3%
2	3,820,000	－ 1,530,000	× 0.50	= 1,150,000	32.6%
3	80,000	－ 30,000	× 0.50	= 30,000	0.9%
4	2,680,000	－ 1,070,000	× 0.50	= 810,000	23.0%
5	10,000	－ 4,000	× 0.50	= 3,000	0.1%
6	10,000	－ 4,000	× 0.50	= 3,000	0.1%
合 計				= 3,526,000	100.0%

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（2階）（ELVなし）

位置別補正：1.00（中間部屋）

その他補正：0.50（リフォーム途中の区分所有建物）

相乗積 $1.00 \times 1.00 \times 0.50 = 0.50$

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)
81,300	× 0.50	× 1.00	× 47.36	= 1,930,000

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）

目的物件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) ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円) ア+カ=キ キ
	4年目期首 有効純収益 (円) イ	最終 還元 利回り ウ	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 (7.8%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
-1,490,117 (-55.0%)	450,500	8.3%	5,264,880 = 5,260,000	0.7983	4,199,058 (155.0%)	= 2,710,000 (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目的物件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	3,526,000	× 1.00	= 3,526,000
比準価格	1,930,000	× 1.00	= 1,930,000
収益価格			= 2,710,000
調整後の価格			2,650,000

占有減価修正率 : 不要と判定した。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円)	価格割合	案分後の価格(円) (端数調整)
1	2,650,000	43.3%	= 1,150,000
2		32.6%	= 860,000
3		0.9%	= 24,000
4		23.0%	= 610,000
5		0.1%	= 3,000
6		0.1%	= 3,000

(3)内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (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)
1	1,150,000	× 0.70	× 0.80	× 0.42	—	= 270,000
2	860,000	× 0.70	× 0.80	—	—	= 480,000
3	24,000	× 0.70	× 0.80	—	—	= 10,000
4	610,000	× 0.70	× 0.80	—	—	= 340,000
5	3,000	× 0.70	× 0.80	—	—	= 2,000
6	3,000	× 0.70	× 0.80	—	—	= 2,000
一括価格(合計)						= 1,104,000

市場性修正 : リフォームが中断している区分所有建物で買主が限定される

市場性修正－30%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 58% 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-6

所 在 : 港南区芹が谷4丁目786番49 「芹が谷4-9-26」

価 格 : 145,000円/㎡

位 置 : 京急本線 「上大岡」駅 約3,200m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 226㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接 面 街 路 : 北西側 6.5m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域

(建ぺい率 50% ・ 容積率 80%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 (建物) 1,093,269円

物件2 (土地) 1,181,779,522円 (共有持分 73,523,277,520分の258,007,330)

物件3 (土地) 23,673,185円 (共有持分 73,523,277,520分の258,007,330)

物件4 (土地) 828,578,995円 (共有持分 73,523,277,520分の258,007,330)

物件5 (土地) 2,292,986円 (共有持分 73,523,277,520分の258,007,330)

物件6 (土地) 2,007,567円 (共有持分 73,523,277,520分の258,007,330)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

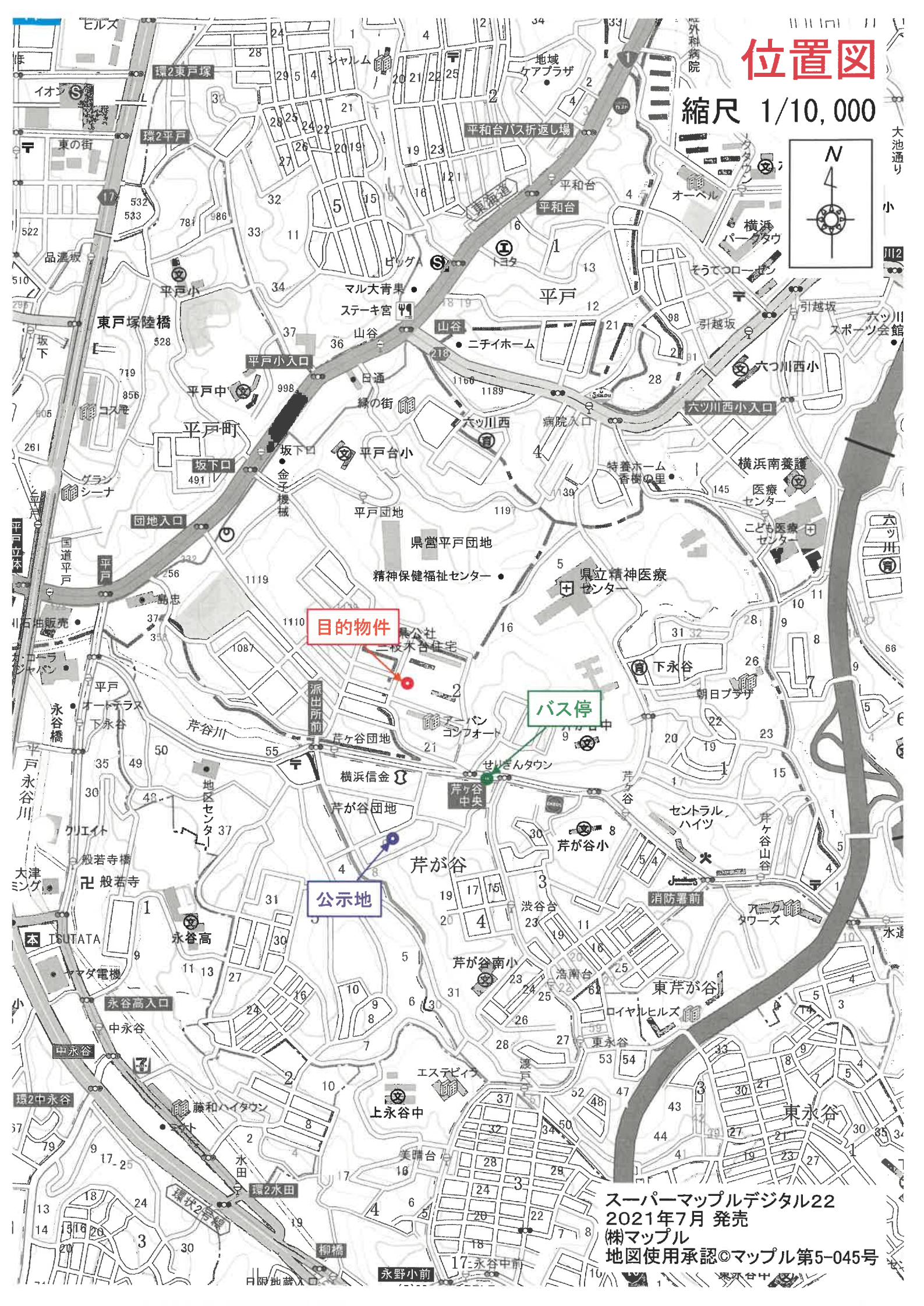
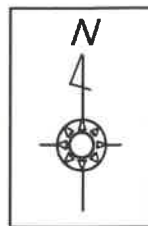
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000

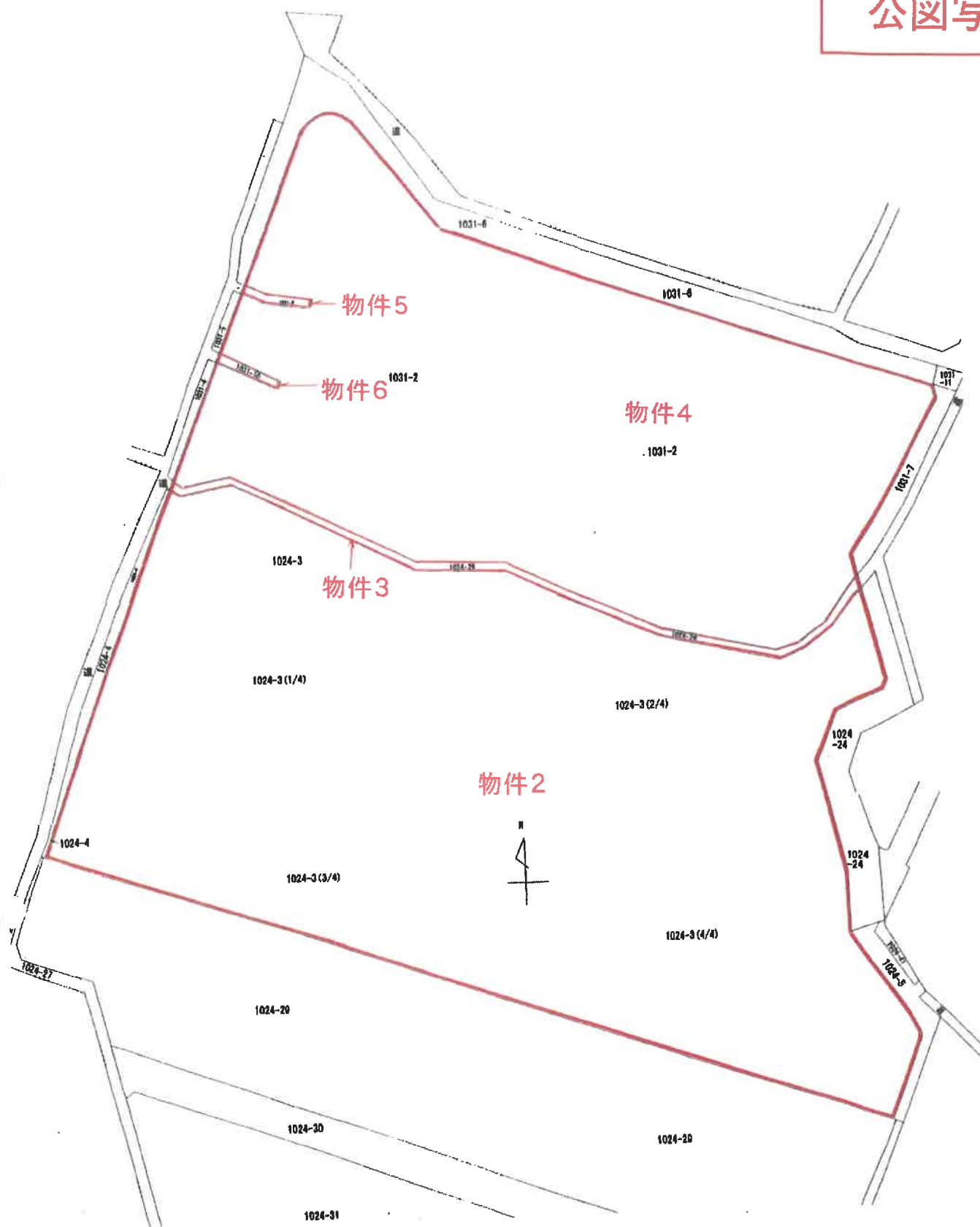


目的物件

バス停

公示地

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判に納まるように
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52年2月16日

043819

家屋番号 下永谷町1024-3-99

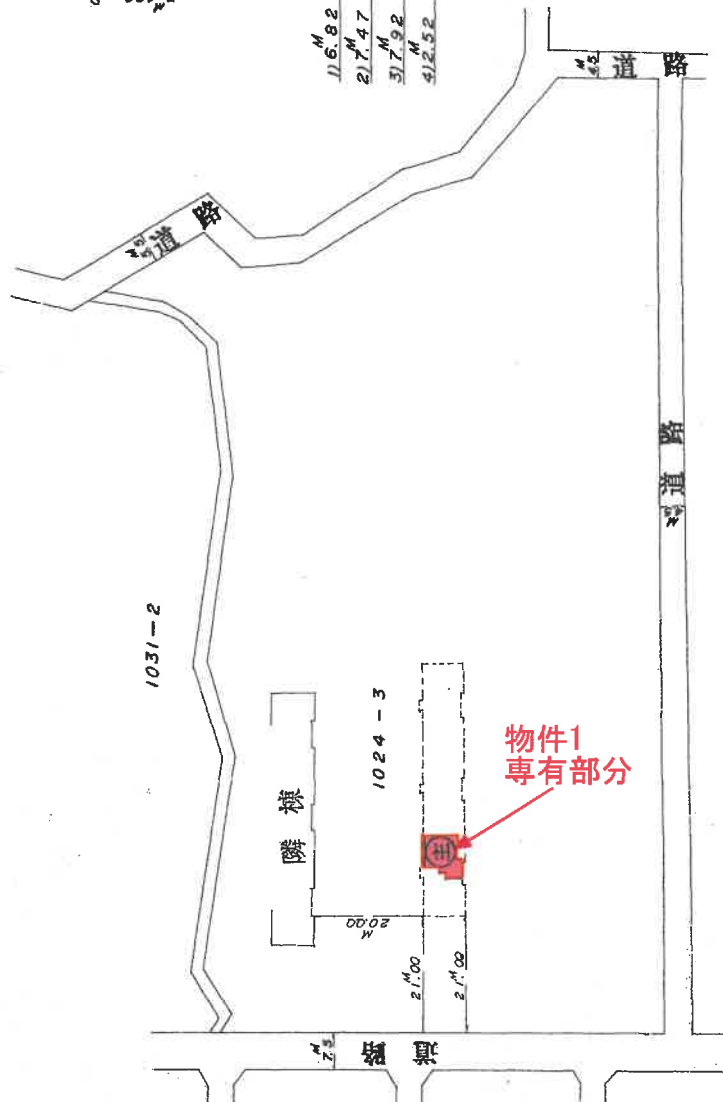
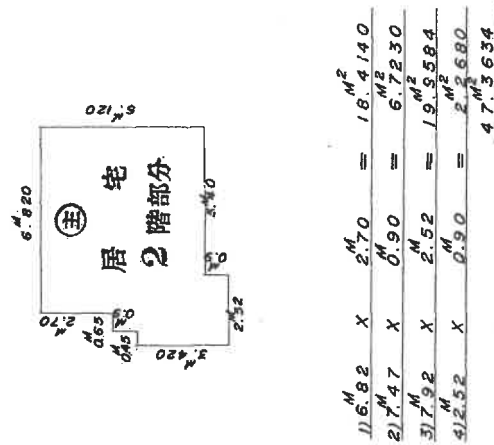
横浜市港南区下永谷町字芹ヶ谷1024-3

芹が谷2丁目

各階平面圖

昭和52年1月10日	作製者
作製年 月 日	作製者

作者 薛 勇



建物の存する部分2階

物件1
專有部分

(日)本土地家屋調査士会連合会(財)

縮 尺 $\frac{1}{1000}$ $\frac{1}{200}$

本図面は元図をA4サイズ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書面である。

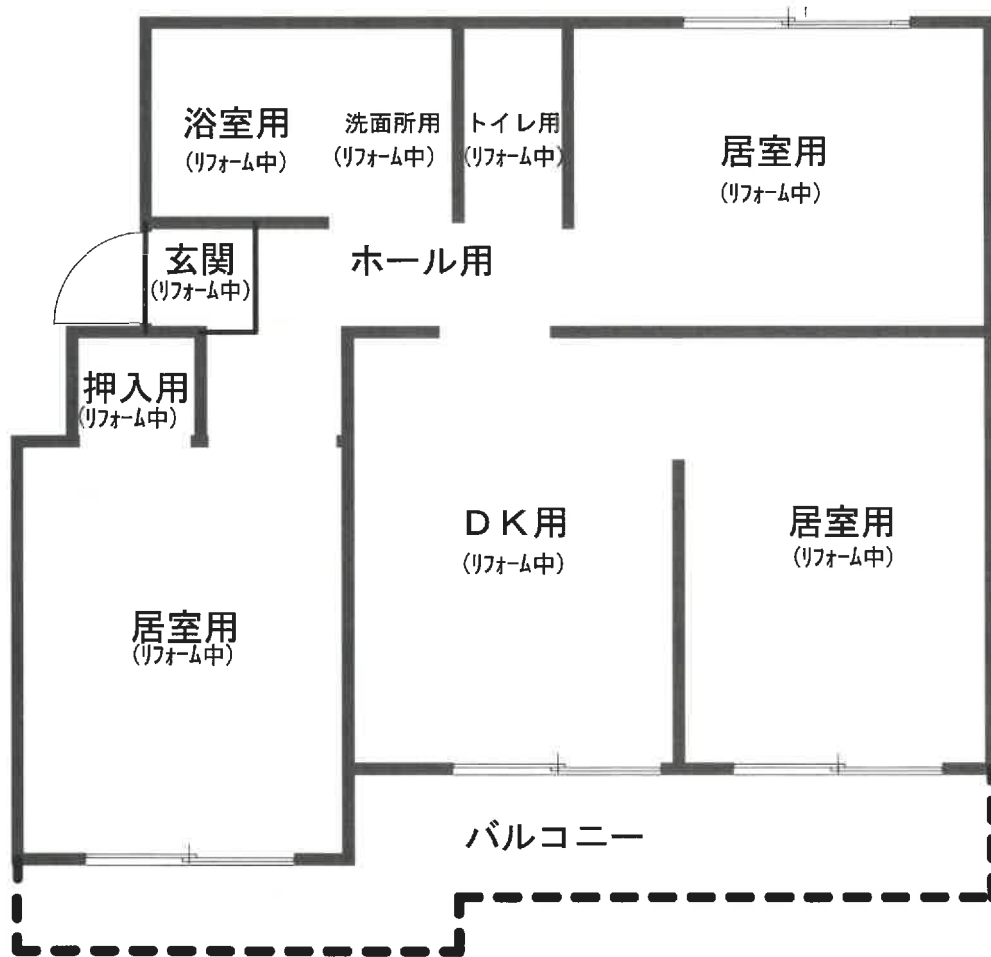
(横浜地方法務局栄出張所管轄)

令和6年9月18日 横浜地方法務局

產品價

請求番号: 7-3

間取図



令和6年(ケ)第335号