

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	23,680,000 18,944,000		4,736,000	107,066	22,942

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市都筑区荏田東三丁目 6 番地 3

建物の名称 グランシティ港北センター南 I

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荏田東三丁目 6 番 3 の 401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 66.65 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 横浜市都筑区荏田東三丁目 6 番 3

地 目 宅地

地 積 1000.04 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 143272 分の 7020

物 件 明 細 書

令和 7年 3月21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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 横浜市都筑区荏田東三丁目 6 番地 3

建物の名称 グランシティ港北センター南 I

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荏田東三丁目 6 番 3 の 401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 66.65 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 横浜市都筑区荏田東三丁目 6 番 3

地 目 宅地

地 積 1000.04 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 143272 分の 7020

令和6年(ケ)第192号
令和6年7月3日受理
令和6年8月13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 横浜市都筑区荏田東三丁目6番地3

建物の名称 グランシティ港北センター南Ⅰ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荏田東三丁目6番3の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 66.65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 横浜市都筑区荏田東三丁目6番3

地 目 宅地

地 積 1000.04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 143272分の7020

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市都筑区桂田東3丁目6番16-401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 ☒ 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 ☒ 「執行官の意見」のとおり	
管理費等の状況	☒ 回答書のとおり 管理費月額 円 修繕積立金月額 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	大和地所コミュニティライフ株式会社	
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 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192号

担当執行官 君和田 久 史

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 7 月 5 日現在

☐ 管理費	月額	22,820 円	☐ 滞納額	159,740 円
☐ 修繕積立金	月額	27,520 円	☐ 滞納額	192,640 円
☐ ルーフバルコニー	月額	1,000 円	☐ 滞納額	7,000 円
☐ インターネット	月額	1,925 円	☐ 滞納額	13,475 円
☐ 損害金	年	3 %	☐ 金額	2,787 円 (6月末日)
☐ 滞納期間	平成・令和 6 年 1 月分～平成・令和 6 年 7 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 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 本建物は、私の元パートナーであるBが、子供と居住しています。 Bは、私の実の娘の母親になりますが、私と同人との婚姻関係はありません。 Cは、同人の子供です。 2 当初は一緒に居住していましたが、本建物から転居し、はっきりしませんが、回答書に記載したとおり、平成27年4月1日から、Bに本建物を実の娘の生活のために居住させています。賃料の支払いはありません。 3 私の住民票は、令和5年7月22日に転居の届けがされているとお話ですが、郵便物等の関係から、そのままにしていました。 【令和6年7月19日通話による聴取】
■ D (占有者の母)	1 私は、Bの母です。パケーションでフィリピンから来ています。 娘の正式名は、Bです。 2 本建物は、娘が子供らと居住しています。 3 洋室(1)は、娘が鍵を掛けているので、開けることができません。 この部屋は、フローリングの部屋です。 私は、本建物の不具合な所についてわかりません。 4 猫を2匹室内で飼っています。 5 私は、日本語が良くわかりません。 娘から執行官に連絡するように伝えます。 (名刺に携帯番号を記載し、交付した。) 【令和6年8月7日面談による聴取】
■ C (占有者の子)	1 私は、Bの子です。成人しています。 本建物は、母が私たち子供らと居住しています。 2 債務者兼所有者と話をしたいので、調査の日程調整については、また1週間後に連絡します。 3 母と債務者兼所有者との身分関係については、私の方から言えません。 【令和6年7月9日通話による聴取】

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。

(1) 本建物の壁面クロス及び物入の扉等、落書きが各所に認められた。

(2) 本建物の壁面クロスに、猫の引っ掻き傷による剥がれ等が認められた。

(3) 本建物洋室(1)は施錠されており、室内の確認をすることができなかった。

2 本土地・建物の占有状況等は、2枚目記載のとおりと認めた。

関係人の陳述によれば、本建物には、債務者兼所有者の元パートナーであるBが子供らと、平成27年4月1日以降、債務者兼所有者が本建物に居住しなくなった後も、債務者兼所有者が同人に対し、居住することを認め、引き続き居住していることが認められる。

上記事情等から債務者兼所有者が本建物に帰住する可能性はないものと思われ、現時点において、債務者兼所有者の元パートナーが占有者であると解するのが相当であると思料する。

本建物に居住するための対価として賃料の支払いはしていないことは関係人の陳述からも明らかであり、身分関係等をあわせて考慮すると、本建物の占有権原については、使用貸借と認めるのを相当と思料する。

なお、債務者兼所有者の元パートナーである占有者からの連絡を待ったが、現時点において返答がなく、同人から占有権原等の確認を得ることができないが、上記のとおり報告する。

占有者及び占有者の母の名前については、占有者の母に紙面に記載してもらったものである。

3 評価人の調査によれば、土地の符号1東側及び西側に接する道は、いずれも市道である。

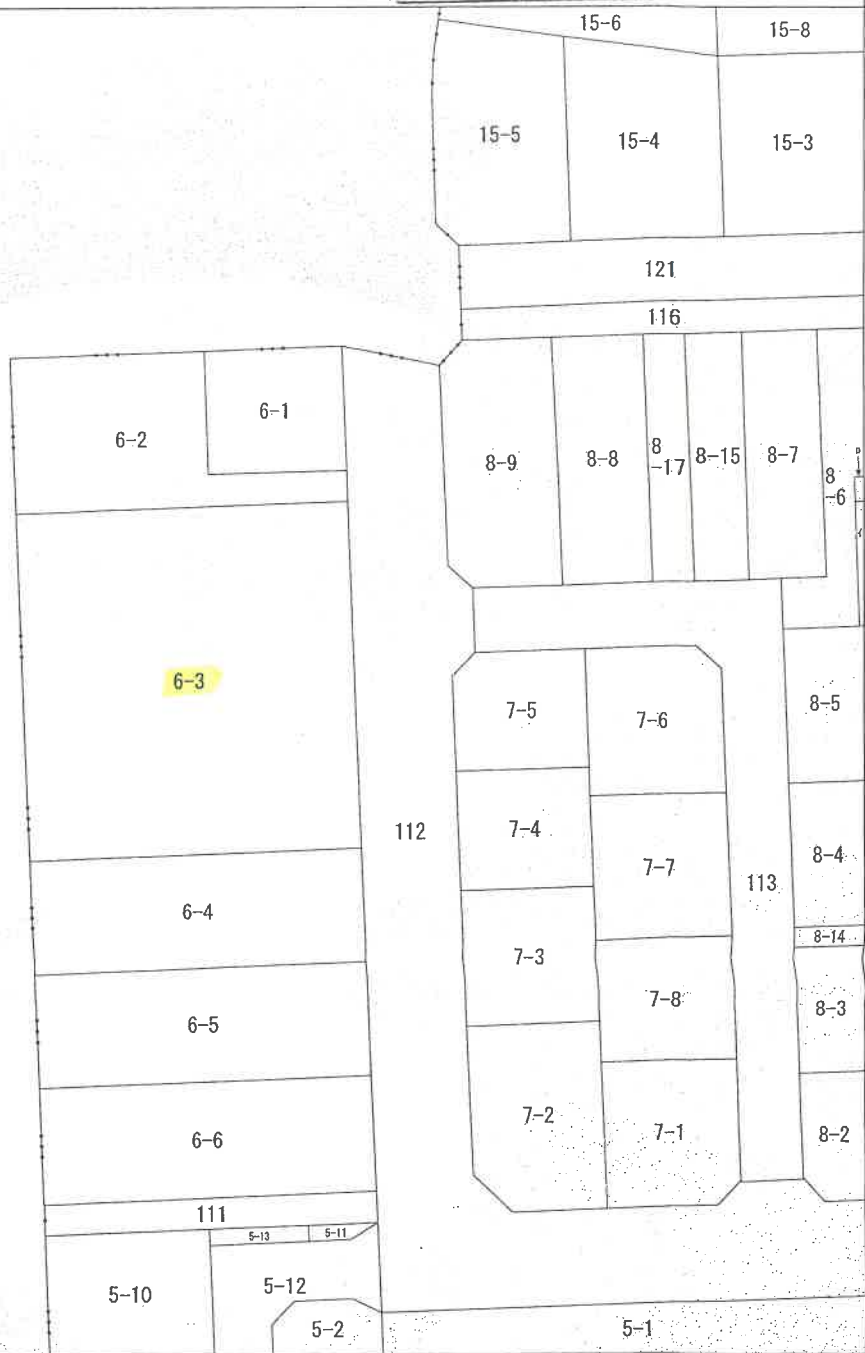
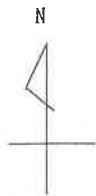
4 本一棟の建物は、駐車場・駐輪場・ゴミ置場の規約設定共用部分がある。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年 7月 4日(木) 10:35-10:50	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 子が在宅(現況調査協力依頼文書を投函するので, 親に伝えることを依頼した。)
令和6年 7月 5日(金) 11:50- :	書面照会 (FAX)	大和地所コミュニティライフ(株)に管理費等照会書送付
令和6年 7月 5日(金) 16:00- :	書面照会 (郵送)	債務者兼所有者に照会書送付
令和6年 7月 9日(火) 12:50-12:55	電話聴取 (携帯電話)	占有者の子から電話・事情聴取(現況調査協力依頼, 調査期日調整依頼) (その後, 連絡を取ることができなかった。)
令和6年 7月19日(金) 13:10-13:15	電話聴取 (携帯電話)	債務者兼所有者に電話・事情聴取(現況調査に協力するように占有者等への連絡を依頼した。)
令和6年 7月26日(金) 16:00- :	書面 (郵送)	占有者及び同人の子宛てに現況調査期日通知書送付
令和6年 8月 7日(水) 10:30-10:35	横浜地方法務局 港北出張所	要約書交付申請
令和6年 8月 7日(水) 14:50-15:15	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査 占有者の母と面談・事情聴取 評価人同行
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項) ■ 令和6年8月7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。 なお, 占有者の母は, 日本語を十分に理解できないものと思われたので, 立会人Eを立ち合わせ調査を実施した。 □ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 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

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



(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。



請求部分	所在	横浜市都筑区荏田東三丁目			地番	6番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日	平成8年9月30日			備付年月日(原図)	補記事項	種類 土地区画整理所在図		

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。

(横浜地方法務局港北出張所管轄)

令和6年5月13日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

(7 枚目)

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。

(横浜地方裁判所 北出張所 管轄)

令和6年5月13日

東京法務局 中野出張所

登記簿

(8 枚目)

014160

各 階 平 面 図

家 屋 番 号

花田東三丁目6番3の
401

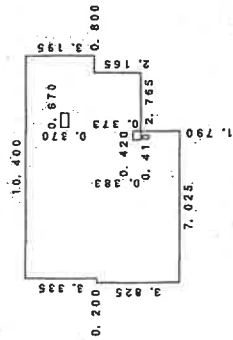
建 物 階 平 面 図

建物の所在

横浜市都筑区花田東三丁目6番地3

建物の存する部分
建物の名称

4階
401



求積表

0.200 × 3.825	=	0.7650
6.416 × 7.160	=	45.9314
3.185 × 4.987	=	15.8836
0.410 × 1.790	=	0.7339
2.765 × 0.373	=	1.0313
0.800 × 3.195	=	2.5560
0.670 × 0.370	=	-0.2479
計		66.6532

床面積 66.65 m

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

平成廿九年参月八日 登記

(長源納)

作成者

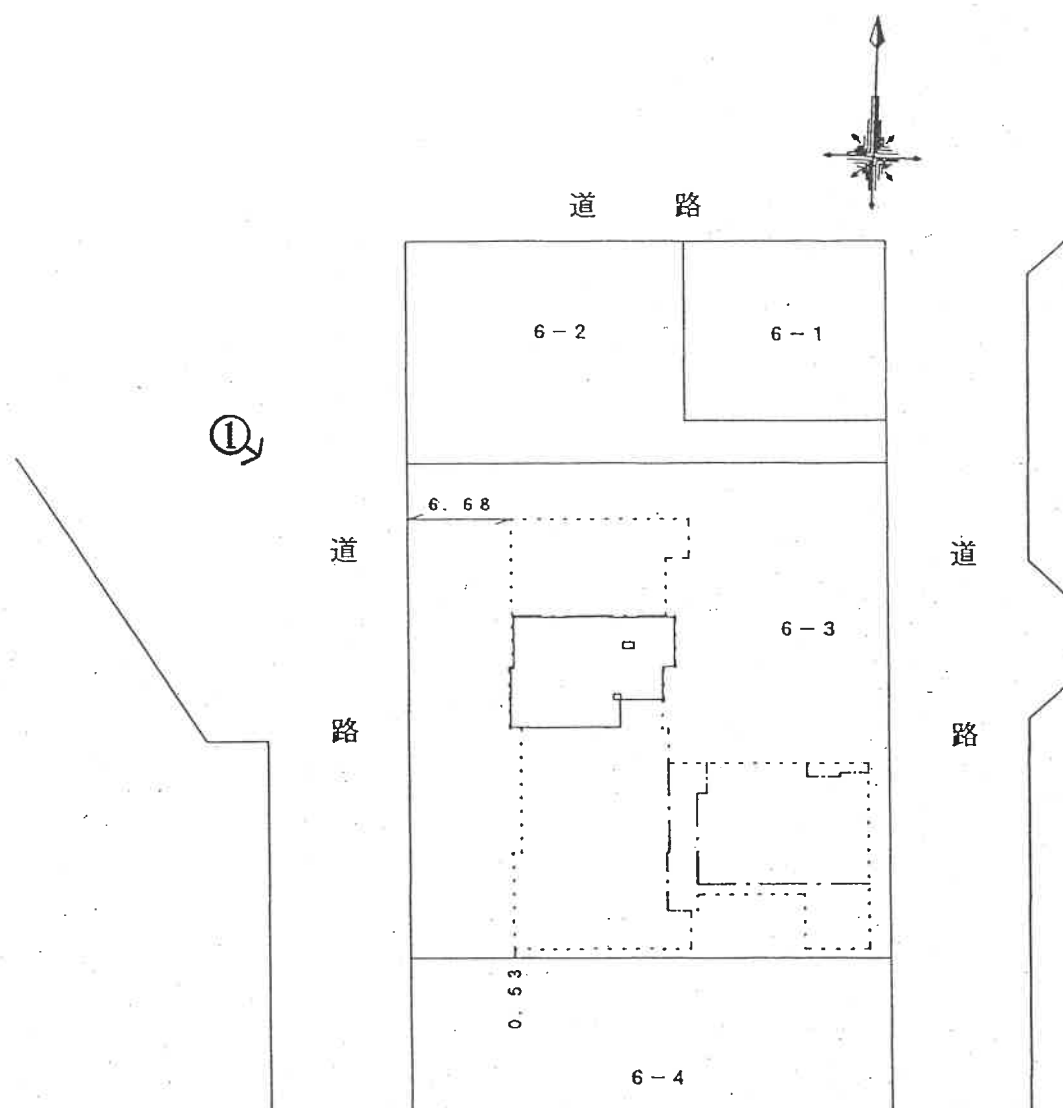
白作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

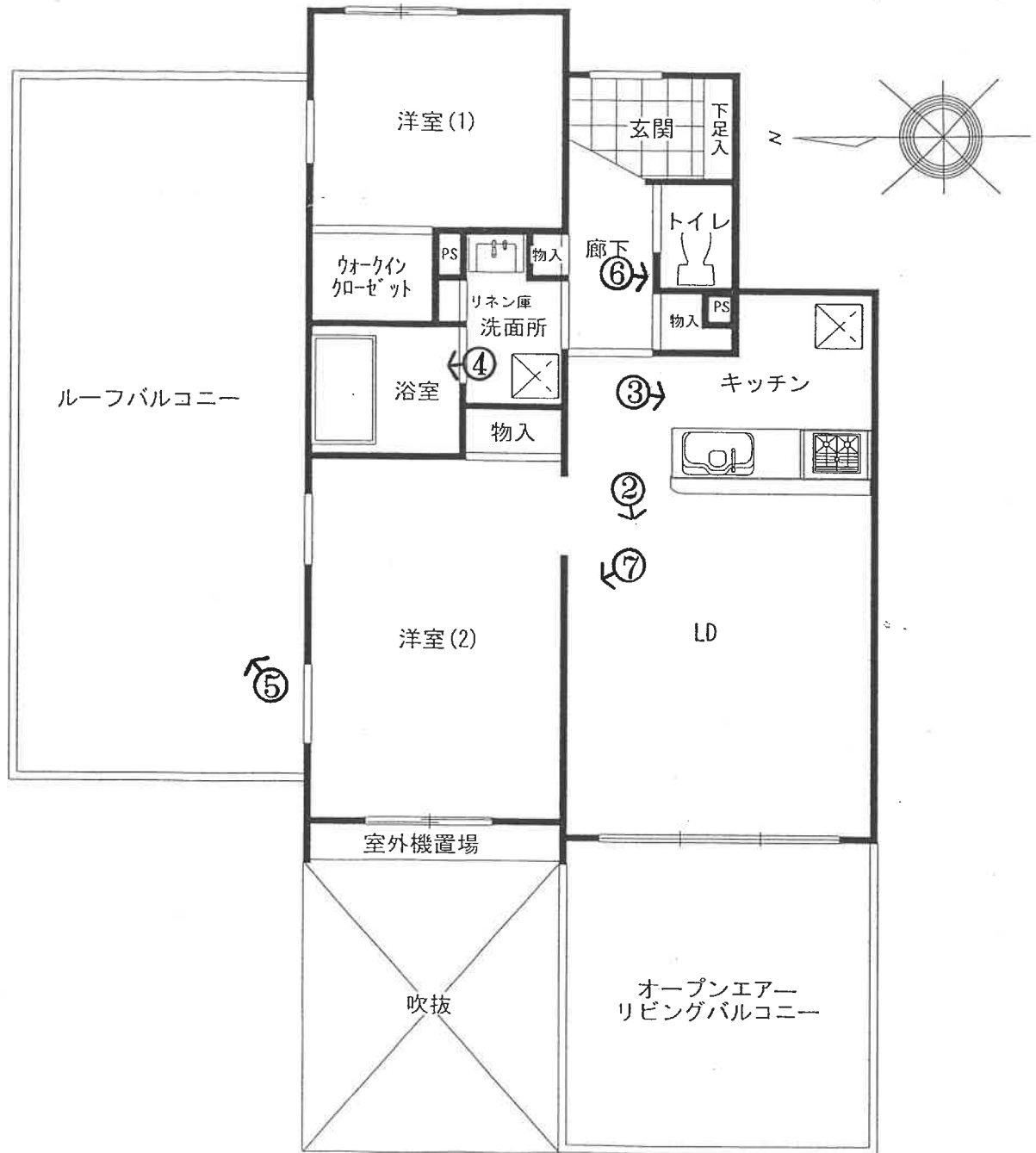
写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

間 取 図

令和6年(ケ)第192号



401号室

←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況－LD



③ 建物内の状況ーキッチン



④ 建物内の状況ー浴室



⑤ 建物内の状況—ルーフバルコニー



⑥ 建物内の状況—猫の引っ掻き傷



⑦ 建物内の状況ーLD:壁面クロスの落書き





令和6年(ケ)第192号
令和6年8月7日 現地調査
令和6年8月15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 23,680,000 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：荏田東3－6－16－401
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 横浜市都筑区荏田東三丁目 6 番地 3

建物の名称 グランシティ港北センター南 I

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 荏田東三丁目 6 番 3 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 66.65 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 横浜市都筑区荏田東三丁目 6 番 3

地 目 宅地

地 積 1000.04 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 143272分の7020

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	横浜市営地下鉄ブルーライン「センター南」駅の北西方約1.5km(道路距離)、最寄バス停「みずきが丘」より徒歩約3分。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション、店舗等が見られる住宅地域。	
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 第2種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第3種高度地区、宅地造成工事規制区域、港 北ニュータウン街づくり協議地区
画 地 条 件 (規模，形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1000.04m ² ほぼ正方形 間口約32m×奥行約31m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	西側幅員約9m市道（建築基準法第42条1項）と等高に約32m接面し、東側幅員約9m市道（建築基準法第42条1項）と等高に約32m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	143272分の7020
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	グランシティ港北センター南Ⅰ	
建物の用途	住宅（総戸数21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19年2月13日（登記記載） 約18年 約32年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建、延べ1666.92㎡	
仕様	屋根：アスファルト断熱防水 外壁：45二丁掛タイル（一部吹付タイル）等 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、ミニバイク置場、オートロック、宅配ボックス、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 大和地所コミュニティライフ株式会社 日勤管理
管理の状況	普通	
特記事項	・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	4階（401号室）・角住戸 主要開口部の方位：西向き		
床 面 積	66.65㎡（登記面積）		
間 取 り	2 L D K		
バルコニー等	ルーフバルコニー約33.25㎡、オープンエアリビングバルコニー約16.20㎡。		
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等 ビニールクロス等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所、ウォーク インクローゼット等 特になし	
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6年7月5日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	22,820 円	159,740 円
	修繕積立金	27,520 円	192,640 円
	そ の 他	ルーフバルコニー 1,000 円 インターネット 1,925 円	7,000 円 13,475 円
	備 考	上記のほか損害金年率3%、遅延損害金2,787円がある。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年8月7日：内部立入調査。 Aの元パートナーであるBが居宅として使用し占有している。 占有権原は使用貸借である。		
特 記 事 項	・所有者であるAはBとは婚姻関係は無く、賃料の授受もなくBに無償で使用させている旨を執行官に述べている。 ・室内で猫を2匹飼っている。 ・室内壁面のクロスや扉に落書き及び猫の引っ掻き傷等が見られる。 ・洋室（1）は施錠されており内部の調査ができなかった。		

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)
250,000	×66.65	÷0.82	×0.51	= 10,360,000

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 18 年、経済的残存耐用年数 32 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 32 年}}{(\text{経過年数 18 年} + \text{経済的残存耐用年数 32 年})} \times (1 - 0.2) = 0.51$$

(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)
305,000	× 1.03	314,000	×1000.04	×1.00	$\times \frac{7020}{143272}$	= 15,390,000

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 横浜都筑－1

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 287,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 305,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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通り。

個 別 格 差：二方路等で優り、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）
（ 10,360,000	+ 15,390,000 ）	× 1.09	= 28,070,000

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：1.01（4階）

位置別補正：1.03（角住戸）

その他補正：1.05（ルーフバルコニー等あり）

相 乗 積 1.01 × 1.03 × 1.05 = 1.09

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)
530,000	× 1.09	× 0.95	× 66.65	= 36,580,000

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：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 ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円) ア+カ 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 ※2 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,451,017 (14.5%)	907,220	8.2 %	10,731,749 = 10,730,000	0.8005	8,589,365 (85.5%)	=10,040,000 (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	28,070,000	× 1.00	= 28,070,000
比準価格	36,580,000	× 1.00	= 36,580,000
収益価格	10,040,000		
調整後の価格			30,520,000

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)
30,520,000	×1.00	× 0.80	× 0.97	—	= 23,680,000

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3%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：横浜都筑－1

所 在：横浜市都筑区荏田東3丁目17番8、「荏田東3－17－10」
価 格：287,000 円／ m^2
位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「センター南」駅 約 1.6 k m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：167 m^2
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：南西 6m市道
用途指定等：第1種低層住居専用地域(建蔽率 40%，容積率 80%)
地域の概要：中規模一般住宅等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）

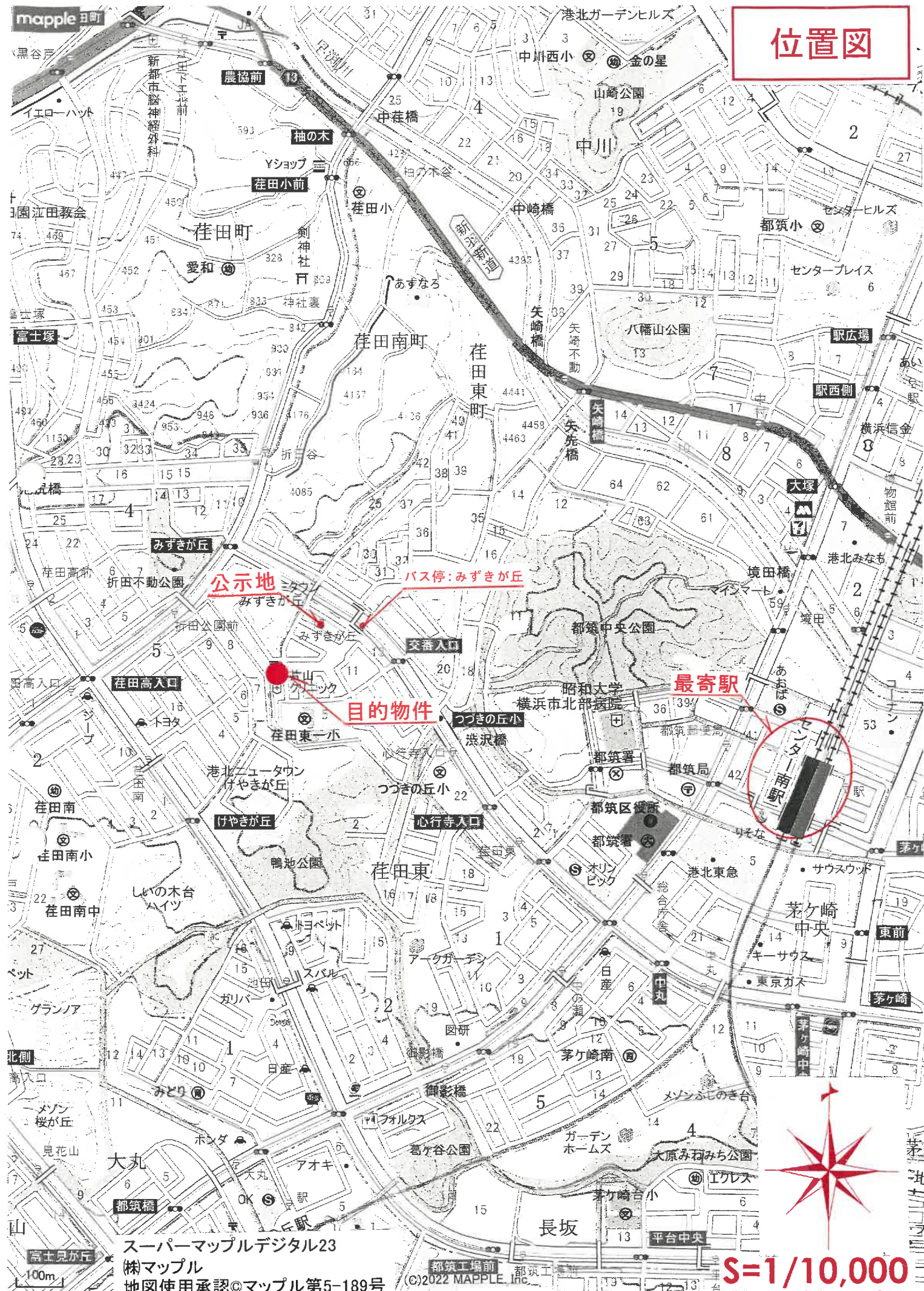
物件1（建物） 7, 6 4 7, 6 3 4 円
符号1（土地） 2 2 8, 8 0 9, 1 5 2 円
(敷地権の割合は 143272 分の 7020)

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



1:10,000 相当

地図上の1センチは 約100メートル



S=1/500

014160

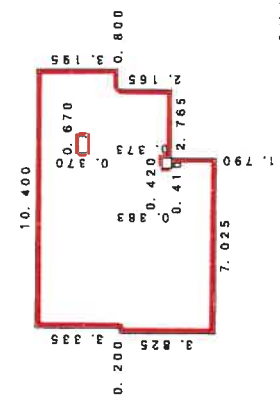
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
様田東三
401

建物の所在
横浜市区筑区荏田東三丁目6番地3

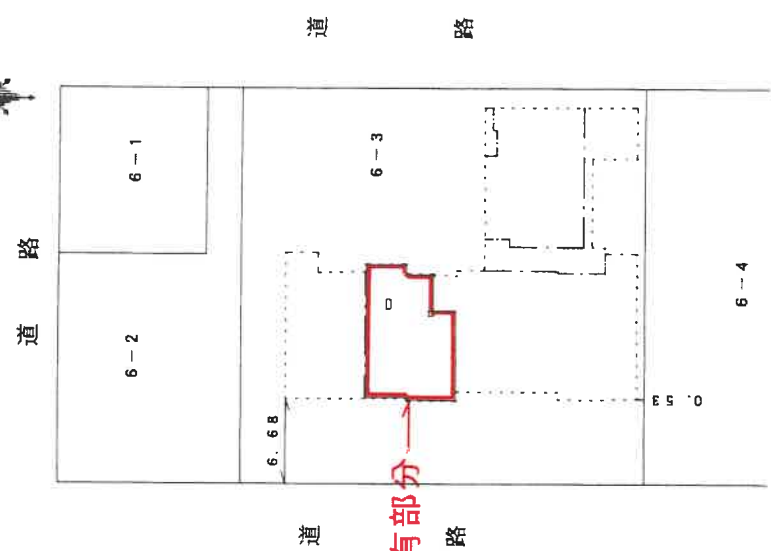
建物の存する部分
4階
401



求積表

0.200	×	3.825	=	0.7650
6.415	×	7.150	=	45.9314
3.185	×	4.957	=	15.8835
0.410	×	1.790	=	0.7339
2.765	×	0.373	=	1.0313
0.800	×	3.195	=	2.5560
0.670	×	0.370	=	-0.2479
計				66.6532

床面積 66.65 m²



専有部分

原図より81%に縮小

作成者

27(作成)

縮尺 1/250

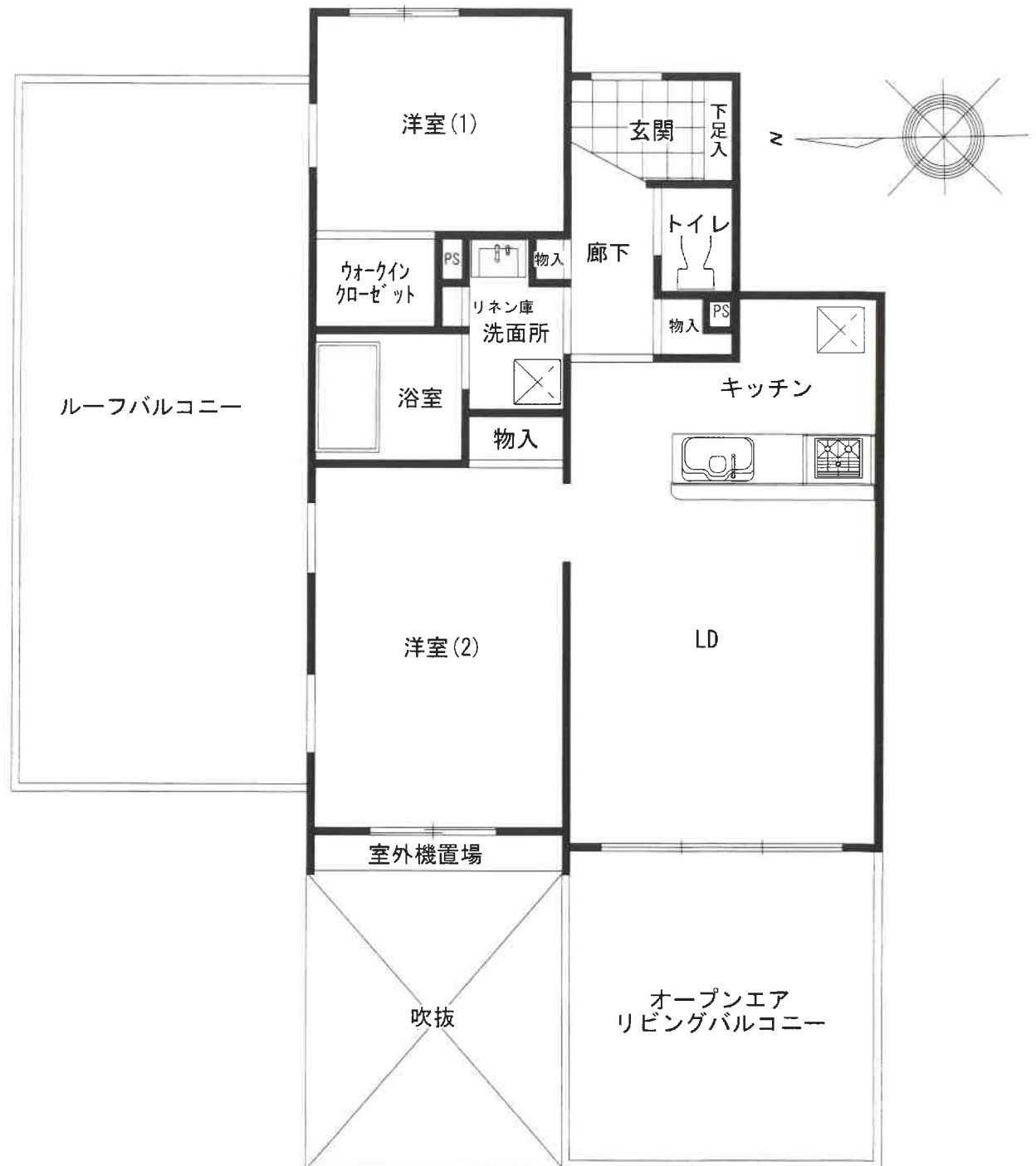
申請人

縮尺 1/500

平成29年8月8日 登記

(長瀬納)

建物間取図



401号室