

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 5 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 7 月 8 日から 令和 7 年 7 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 22 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 8 月 4 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 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 28 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 6 月 5 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	9,340,000 7,472,000		1,868,000	49,329	10,570

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区根岸町一丁目27番地4

建物の名称 朝日プラザ根岸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根岸町27番4の104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 49.55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 横浜市中区根岸町一丁目27番4

地 目 宅地

地 積 510.90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 8万6252分の4955

物 件 明 細 書

令和 7年 4月 2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】

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】

転借人Aが占有している。株式会社エルヴァスの原賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 横浜市中区根岸町一丁目 27 番地 4

建物の名称 朝日プラザ根岸

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 根岸町 27 番 4 の 104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 49.55 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 横浜市中区根岸町一丁目 27 番 4

地 目 宅地

地 積 510.90 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 8 万 6 2 5 2 分の 4 9 5 5

令和 6年(ケ)第 300号
令和 6年10月 4日受理
令和 6年11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 横浜市中区根岸町一丁目 27 番地 4

建物の名称 朝日プラザ根岸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 根岸町 27 番 4 の 104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 49.55 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 横浜市中区根岸町一丁目 27 番 4

地 目 宅地

地 積 510.90 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 8 万 6 2 5 2 分の 4 9 5 5



(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
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A 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	管理費 月額1万8,450円 修繕積立金 月額9,200円 円 円	令和6年10月31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	日本ハウズイング株式会社		
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 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■株式会社エルヴァス	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(C(賃借人会社社員)) ☒ 文書(賃貸借契約書写し)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和 2年 5月10日	
最初の契約等	契約日	令和 2年 5月 1日	
	期間	令和 2年 5月10日から ☒ 令和 4年 5月 9日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6年 5月10日から ☒ 令和 8年 5月 9日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎月金11万円(管理費を含む) (毎月10日限り当月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☒ 転貸可 ☐	
その他		☐ 譲渡転貸可 ☐	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	1 私は、Aです。 2 (1) 本件建物は、私が令和5年6月ころ借りて住んでいます。 (2) 家賃は月額9万8,000円です。 (3) 本件建物に住んでいるのは、私のほかに、私の妹とそれから弟であるBと、あとそれから、弟Bの友人です。今はみんな同居していますが、弟Bとその友人は近々転居する予定です。
■ B (占有者の弟)	1 私は、Aの弟です。 2 私と友人は、もうすぐ転居します。 3 本件建物に不具合はありません。
■ C (賃借人会社社員)	1 私は、株式会社エルヴェアの社員です。 2 (1) 当社は、本件建物を所有者から借りて、他の人に転貸しています。 (2) その契約書写しはお送りします。 3 ただし、当社は所有者が競売を申し込まれるということになった以上、本件賃貸借契約を解除します。
■ D (所有者)	1 本件建物は、私が賃貸しています。 2 家賃は月額11万円です。 3 賃貸借契約は令和8年5月9日まで更新しています。 (以上、書面陳述要旨)

(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 (1) 本件建物には、現場の状況、賃貸借契約書写し及び転貸借契約書写しの記載並びに関係人の陳述からして、株式会社エルヴァスが賃借し、これを占有者Aに転貸しているものと認める。
 - (2) その占有権原等詳細は、前記「占有者及び占有権原」記載のとおりである。そうすると、賃貸借契約の賃料が月額11万円であるのに、転貸借契約の賃料が月額9万8,000円となっており、いわゆる逆ざやとなっていて疑義があるものの、双方の賃料額は賃貸借契約書写し及び転貸借契約書写しに明記されており、かつ、所有者も占有者（転借人）も契約書のとおり述べていることから、そのとおり認めた。また、所有者の言う賃貸借契約の更新とは、賃貸借契約書写しの記載からして自動更新を言うものと認めた。
 - (3) なお、株式会社エルヴァスの社員は本件競売事件の係属により同社と所有者との賃貸借契約を解除する旨陳述している。この点、賃貸借契約書写しにも、そのように解し得る約定が見受けられたが、居住目的を達するための契約において、競売事件の係属のみをもって解除事由となるものか、疑問がある。
-
- 2 本件建物には、目視の限りでは損傷等は見受けられなかったが、家財により目視することができない床・壁面部分が多く存していた。また、室内設備の動作確認はしていない。

以上

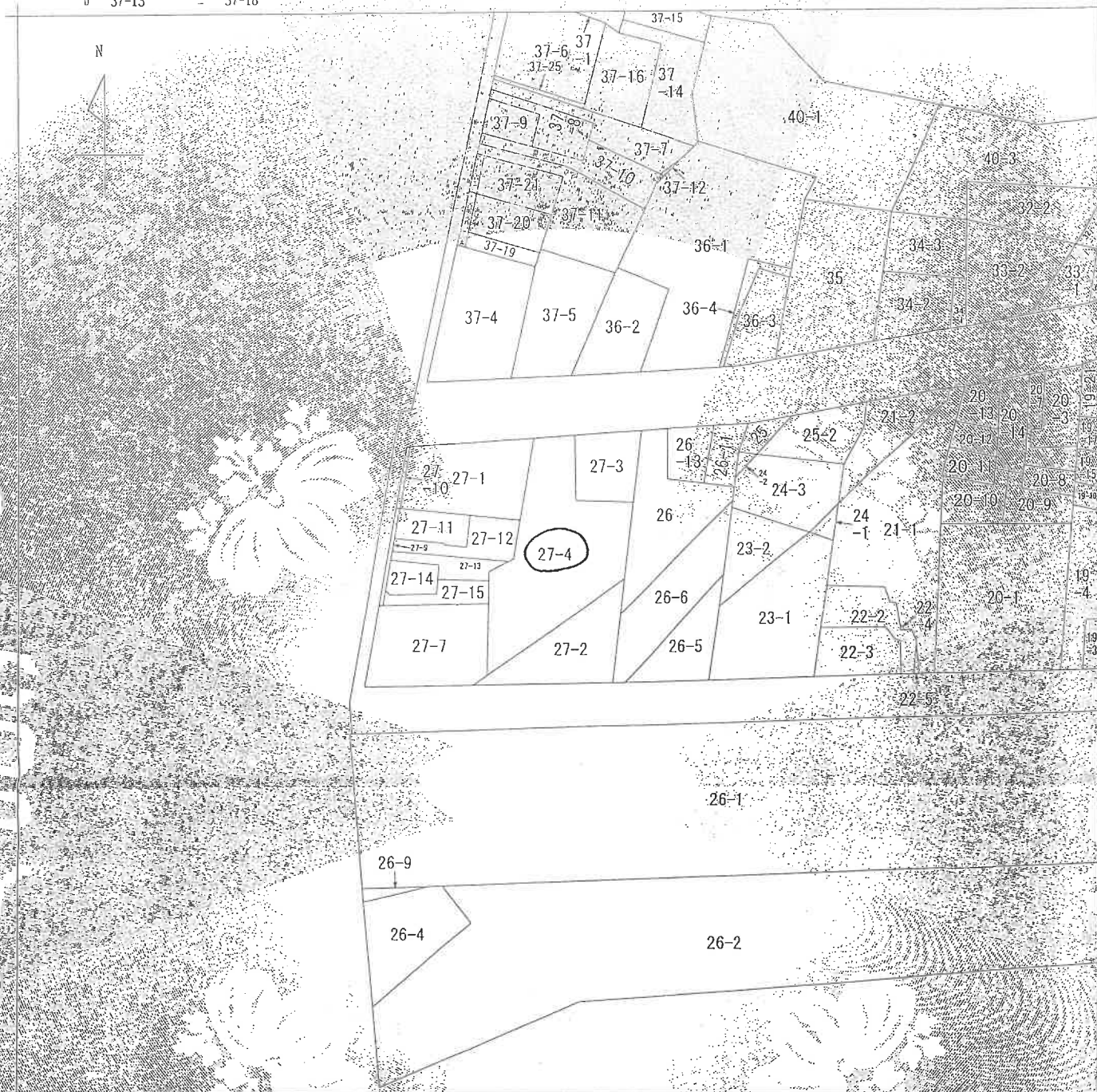
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年10月 7日 (月) 13 : 35－13 : 40	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10月 7日 (月) : - :	所有者宛照会書送付	占有関係調査
6 年10月 7日 (月) : - :	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
6 年10月11日 (金) 9 : 40－ 9 : 45	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
6 年10月18日 (金) 11 : 45－12 : 00	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, 占有者の弟と面談 (事情聴取, 通知書交付)
6 年10月23日 (水) : - :	賃借人会社宛照会書送付	占有関係調査
6 年10月25日 (金) 16 : 18－16 : 23	執行官事務室	賃借人会社社員と通話 (占有調査)
6 年10月29日 (火) 12 : 40－13 : 30	目的物件所在地	建物立入調査, 写真撮影, 占有者の弟と面談 (占有等調査), 占有者と通話 (事情聴取, 占有等調査) [評価人同行]
6 年11月 5日 (火) 13 : 55－13 : 57	横浜地方法務局	登記事項証明書申請・受領
6 年11月 8日 (金) 15 : 20－15 : 24	執行官事務室	管理会社社員と通話 (管理費関係調査)
(特記事項) ☒ 令和 6 年 1 0 月 2 9 日 目的物件は不在で施錠されている場合に備えて, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

4 30 37-13 37-17 37-3
0 37-18 37-18

※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あり、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	所在地	横浜市根岸区根岸町一丁目			地番	27番4	
出力縮尺	1/600	行政区分	座標系 番号又は記号	分角	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)			備記事項		

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。

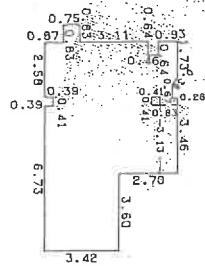
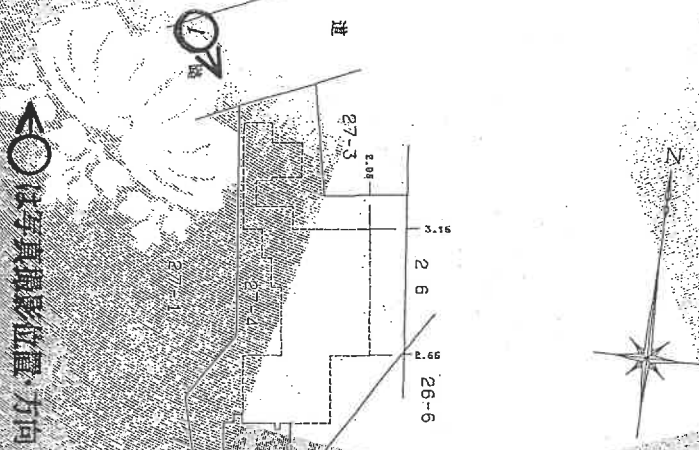
令和6年8月1日
横浜地方法務局

請求番号：21-1
(1/1)

登記官 (7 枚目)

432163

各臨其面

[illegible]

◀○は写真撮影位置・方向

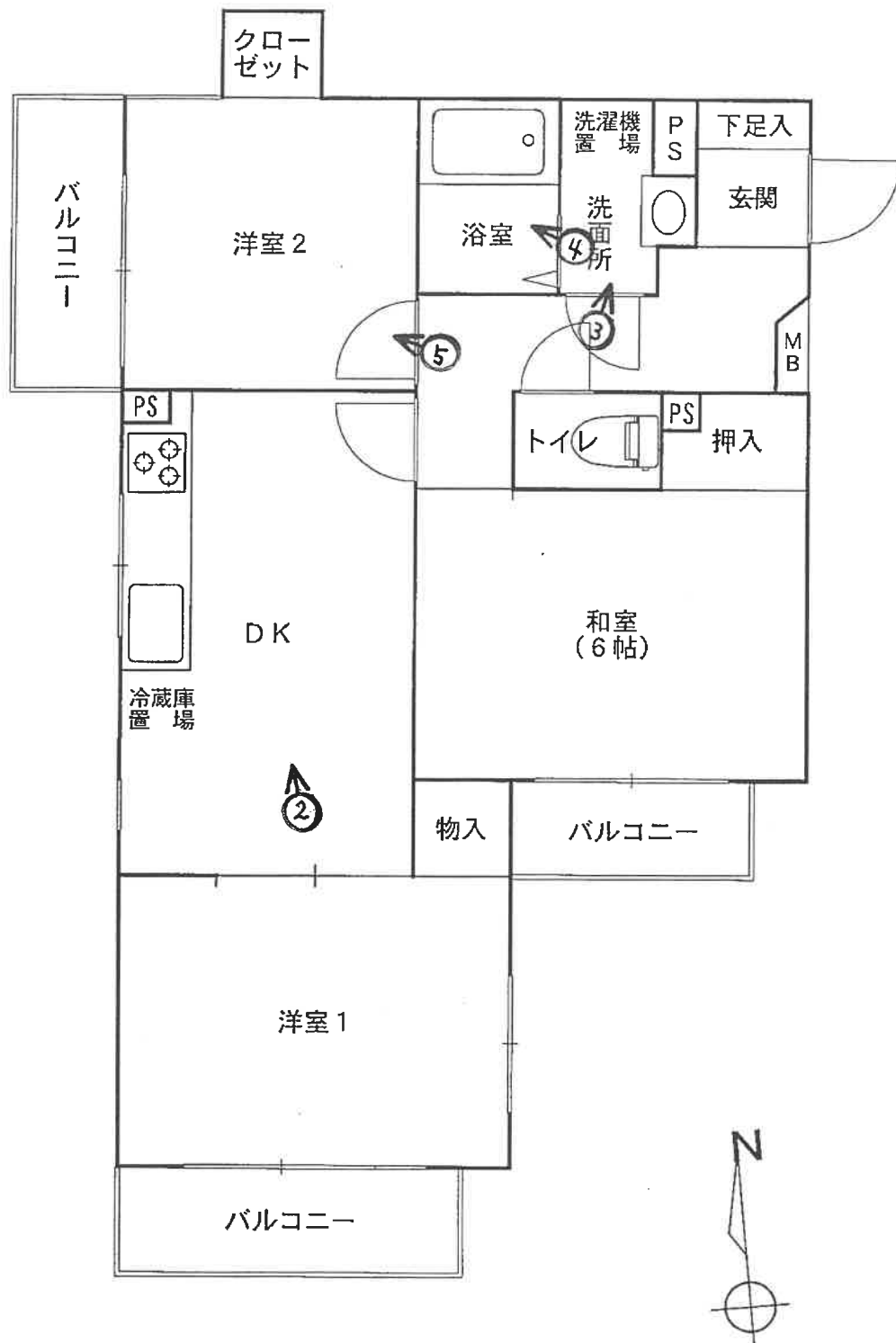
建 物 平 面 圖

家庭番号	世帯の丁目	運物 平 均 値
建物の所在地	世帯の1.04	

横浜市中区根岸町一丁目2-7番地4

(荳類肉)

◀○は写真撮影位置・方向



間取図

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 300 号
令和 6 年10月29日 現地調査
令和 6 年11月19日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 9,340,000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、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	
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 横浜市中区根岸町一丁目 27 番地 4

建物の名称 朝日プラザ根岸

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 根岸町 27 番 4 の 104

建物の名称 104

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 49.55 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 横浜市中区根岸町一丁目 27 番 4

地 目 宅地

地 積 510.90 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 8 万 6 2 5 2 分の 4 9 5 5



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）

位 置 ・ 交 通	J R 根岸線「根岸」駅の北東方約1.2 km（道路距離）、 「根岸七曲り下」バス停より徒歩約4分。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	県道（本牧通り）背後に中小規模の一般住宅と共同住宅が 建ち並ぶ既成の住宅地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	準住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	第4種高度地区
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模	510.90㎡
	形 状	袋地状の不整形地
	間 口 ・ 奥 行	間口：約7.5m、奥行：約34～43m
	地 勢	周辺一帯は南方への緩やかな傾斜地であり、 目的土地の南端部付近は地盤面が低い。
接面道路の状況	北側の約7.5mが幅員約9mの舗装市道（建築基準法第42条 1項道路）にほぼ等高に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一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	8万6252分の4955
特 記 事 項	横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	朝日プラザ根岸	
建物の用途	共同住宅（戸数18戸）	
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2年6月25日（登記記載） 約35年 約15年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建、延べ975.68㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水 外壁：タイル貼 エントランス： （床）タイル貼 （壁）タイル貼 （天井）岩綿吸音板 外廊下・外階段： （床）ノンスリップシート、防水モルタル金ゴテ押え （壁）吹付タイル （天井）リシン吹付	
設備	エレベーター1基、自転車置場、ゴミ置場、集合郵便受、管理事務室、オートロックシステム等	
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「朝日プラザ根岸管理組合」 委託 日本ハウズイング(株) 管理員勤務（月・木・金曜日の午前）
管理の状況	普通	
特記事項	建物南東方の至近にJR根岸線の高架軌道敷が存しており、鉄道騒音が大きい。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位	置	1 階（104 号室）・角部屋 主要開口部の方位：南向き・西向き	
床	面	積	49.55㎡（登記面積）
間	取	り	3DK（附属資料「間取図」のとおり）
バルコニー等	バルコニー … （3箇所計）約 7.9㎡		
仕	様	天井 床 内壁 設備 その他	ビニールクロス貼、化粧石膏ボード 等 フローリング、畳、クッションシート 等 ビニールクロス貼 等 システムキッチン、ユニットバス、 洗面化粧台、トイレ 等 なし
保守管理の状態	普通程度であるが、内壁や床面に微細なキズも見られる。		
管 理 費 等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和 6 年 10 月 31 日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	18,450 円	0 円
	修繕積立金	9,200 円	0 円
	そ の 他	0 円	0 円
	備 考	なし	

専有部分の 利用状況等	令和6年10月29日 内部立入調査 転借人が住居として使用している。 原賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃貸人：D（目的物件の所有者） 賃借人：㈱エルヴァス 占有開始時期：令和2年5月10日 当初契約：令和2年5月10日～令和4年5月9日の2年間 現契約：令和6年5月10日～令和8年5月9日の2年間 月額賃料：110,000円 敷金・保証金：なし 特約等：転貸可 転賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃貸人：㈱エルヴァス 賃借人：A 占有開始時期：令和5年5月27日 契約期間：令和5年5月27日～令和7年5月26日の2年間 月額賃料：98,000円 敷金・保証金：なし
特記事項	なし

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	× 49.55	÷ 0.88	× 0.24	= 4,050,000

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 35 年、経済的残存耐用年数 15 年、

観察減価率（中古マンションの市場性等も含む）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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 15 年}}{(\text{経過年数 35 年} + \text{経済的残存耐用年数 15 年})} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.24\end{aligned}$$

(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)
295,000	× 0.7	=207,000	× 510.90	× 1.0	$\times \frac{4,955}{86,252}$	= 6,080,000

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 横浜中－14

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 298,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{103} & = & & 295,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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あり補正の必要はない。

◇地 域 格 差：公示地の所在する地域は、対象地域に比し、交通接近条件等がやや優り、上記のとおり判定した。

個別格差：形状と接道状況が劣るほか、JR線高架軌道敷が至近に位置することも考慮して、上記のとおり判定した。

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うえ、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）
(4,050,000	+ 6,080,000)	× 0.99	= 10,030,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差率で上記のとおり

階層別補正：0.97 （4階建の1階）

位置別補正：1.02 （角部屋）

その他補正：1.0 （なし）

相乗積 $0.97 \times 1.02 \times 1.0 = 0.99$

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）
280,000	× 0.99	× 1.0	× 49.55	= 13,740,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域に所在す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：目的物件特有の汚・破損、雨漏り、設備不具合等の減価であるが、目的物件は必要なし。

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。

なお、賃貸当初における住戸への改装費用等を考慮している。

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 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
1,162,293 (14.6%)	717,500	8.2 %	= 8,487,500 = 8,490,000	0.8005	6,796,245 (85.4%)	= 7,960,000 (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	10,030,000	× 1.0	= 10,030,000
比準価格	13,740,000	× 1.0	= 13,740,000
収益価格			7,960,000
調整後の価格			11,680,000

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)
11,680,000	× 1.0	× 0.8	× 1.0	－ 0	= 9,340,000

市場性修正：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：なし

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格：横浜中－14

所 在：横浜市中区根岸町3丁目135番1外
価 格：298,000円/㎡
位 置：JR根岸線「根岸」駅約800m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：151㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側9.2m市道
用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）、
準防火地域
地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が見られる既成住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 3,523,529円
符号1（土地） 65,445,779円
（敷地権割合 8万6252分の4955）

第7 附属資料の表示

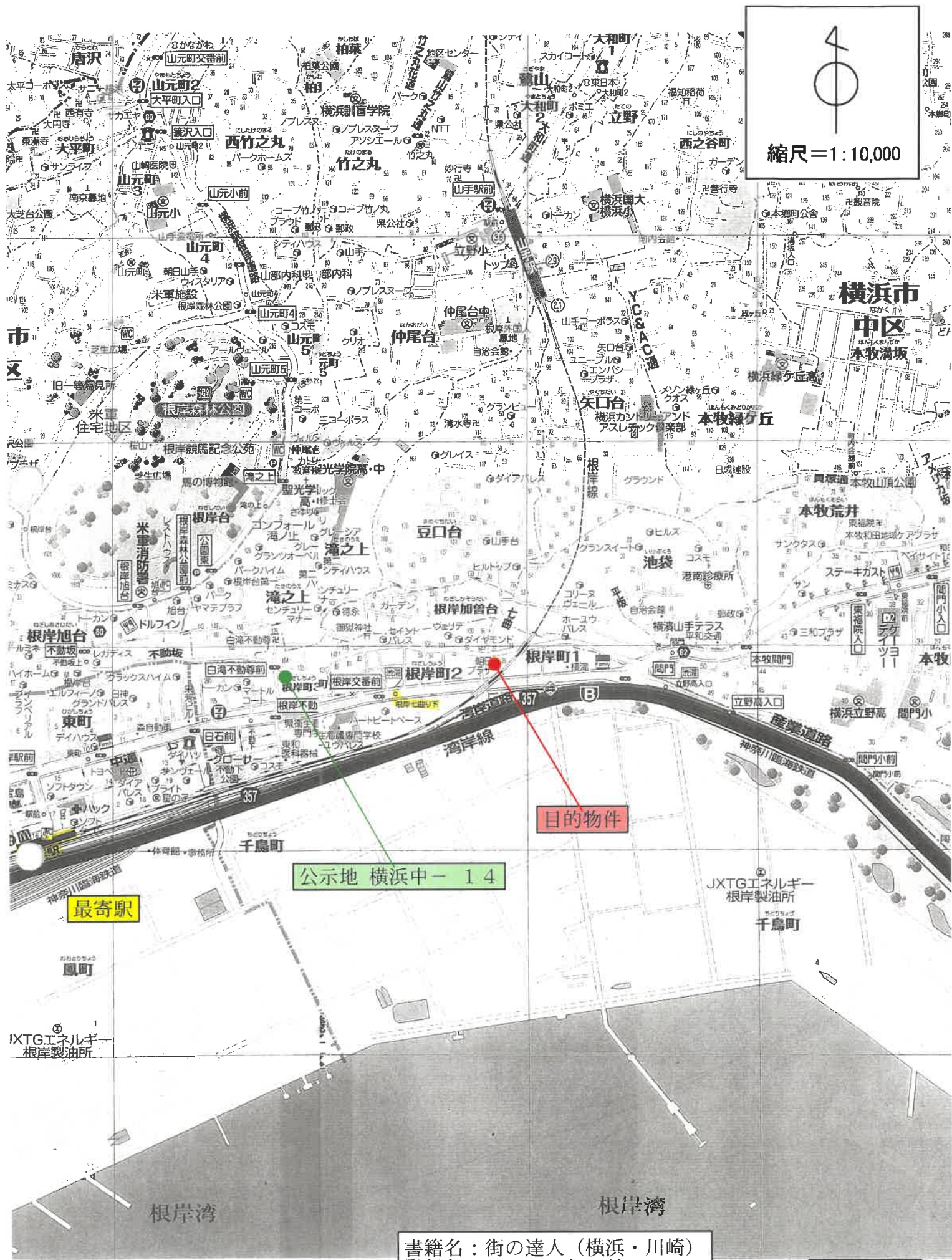
位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋）

建物図面・各階平面図写（B4判からA4判へ縮小）

間取図

以 上



縮尺=1:10,000

目的物件

公示地 横浜中-14

最寄駅

書籍名：街の達人（横浜・川崎）
発行年：2020年5月
出版社：昭文社

位置図



符号(1) 土地: 27番4



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
 図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公図写

域

432163

圖面階各

面圖 面圖 物階 建各

家屋番号	根岸町一丁目 27番4の104
------	--------------------

根岸町一丁目
27番4の104

27番4の104

物件(1)建物

建物の所在

4番地27丁目一丁岸根区中津市津

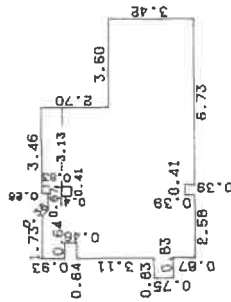
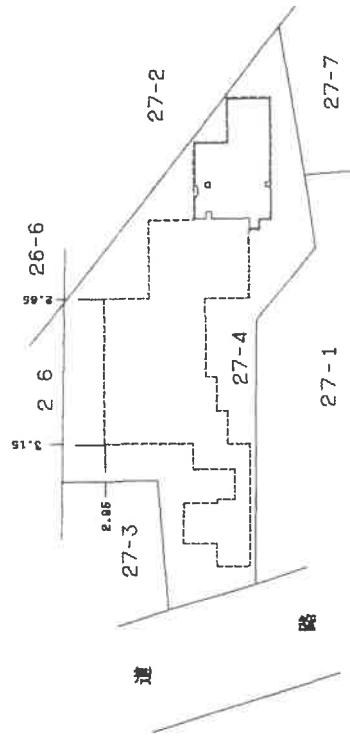


表 續

[illegible]

(田圖表12)

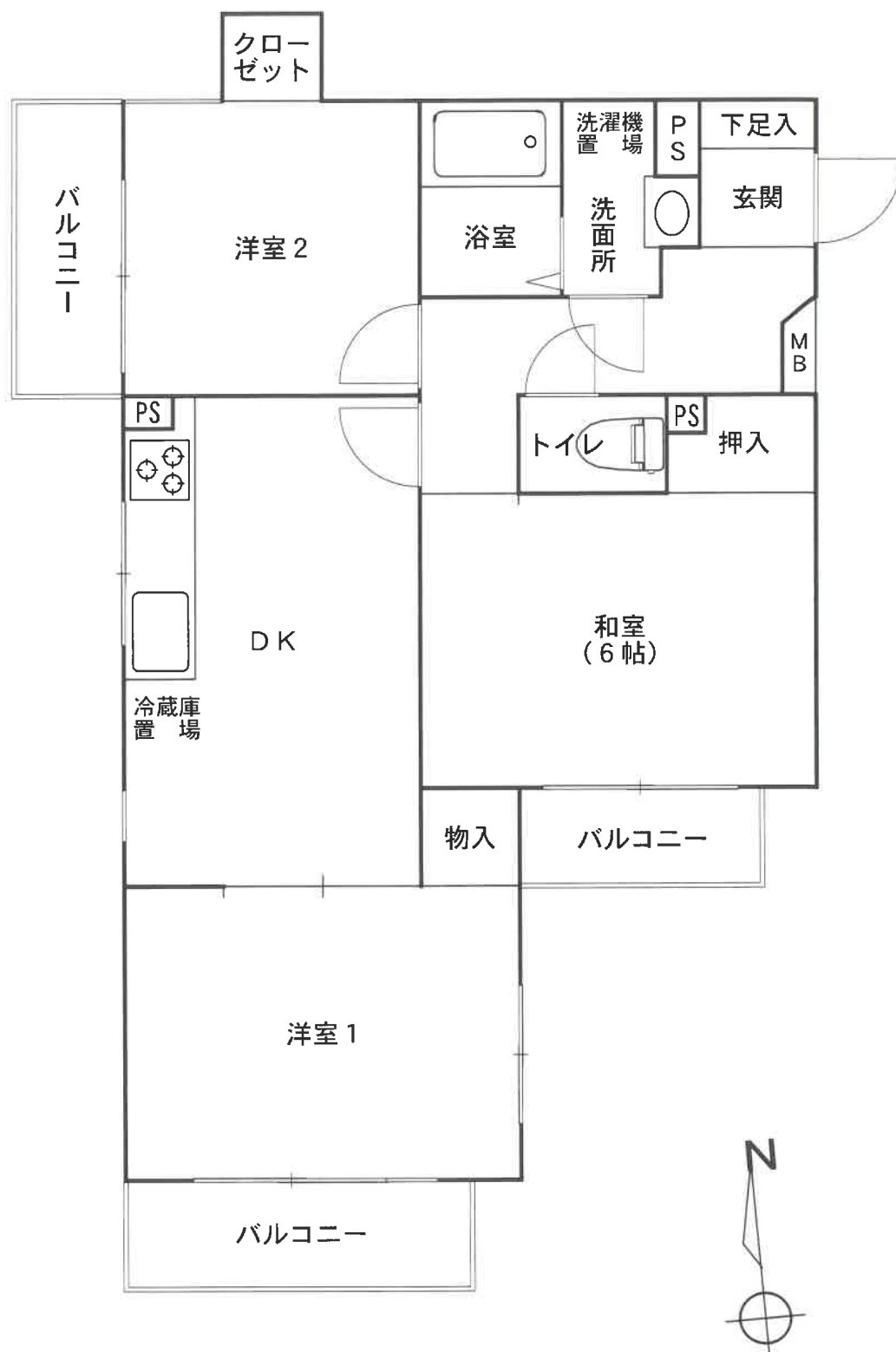
作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 500

B4をA4 (81%) に縮小



間取図