

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 4日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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 8年 1月 6日から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月20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 8年 2月 2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 8年 1月26日 午前10時00分から 令和 8年 1月26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12月 4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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	13,560,000 10,848,000		2,712,000	72,790	15,597



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区六浦東一丁目199番地1

建物の名称 ニューウェルテラス金沢八景F棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六浦東一丁目199番1の409

建物の名称 409

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 70.31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 横浜市金沢区六浦東一丁目199番1

地 目 宅地

地 積 3698.30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 53万8280分の7501



物 件 明 細 書

令和 7年 9月10日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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 横浜市金沢区六浦東一丁目199番地1

建物の名称 ニューウェルテラス金沢八景F棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六浦東一丁目199番1の409

建物の名称 409

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 70.31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 横浜市金沢区六浦東一丁目199番1

地 目 宅地

地 積 3698.30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 53万8280分の7501



令和7年(ケ)第166号

令和7年6月23日受理

令和7年8月20日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野口 慎也

(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 横浜市金沢区六浦東一丁目199番地1

建物の名称 ニューウェルテラス金沢八景F棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六浦東一丁目199番1の409

建物の名称 409

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 70.31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 横浜市金沢区六浦東一丁目199番1

地 目 宅地

地 積 3698.30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 53万8280分の7501



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市金沢区六浦東一丁目35番6-F409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	☒ 別紙回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 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	弁護士法人マンションパートナーズ 電話 ()		
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 7 年 ⑦・ヌ 第 166 号
担当執行官 野口 慎也

所有者 ()

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 7 年 7 月 1 日現在

☒ 管理費	月額	14,630 円	☐ 滞納額	1,154,394 円
☒ 修繕積立金	月額	13,950 円	☐ 滞納額	1,053,306 円
☒ 駐車場使用料	月額	13,500 円	☐ 滞納額	1,015,678 円
☒ 自転車置場使用料	月額	300 円	☐ 滞納額	22,725 円
☒ 損害金	年	14 %	☐ 金額	632,866 円
☒ 滞納期間	平成 26 年 10 月分 ~ 令和 7 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 ☐

(回答者) 住所・所在地

会 社 名

電話番号

ご担当者名 ()

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・所有者)	1. 本件建物には、平成8年より所有者である私が家族と一緒に住んでいます。 2. 猫を一匹飼っています。 3. ペットの猫による壁の傷がありますし、壁紙が一部剥がれてしまっています。 4. 水道料金が高いので業者に問い合わせたところ、水漏れのトラブルが発生をしているのではないかと指摘されましたが、特に点検や修理はしていません。 5. 洗面所や浴室は、湿気がこもり易く黒カビが発生しています。 6. 床のゆりみはありません。また、隣や上階の部屋の方とのトラブルはありません。 7. トランクルームや屋根裏収納はありません。 8. 一定の使用料は発生しますが、希望者には駐車場を借りることができます。私も借りています。 9. 固定資産税は支払いを済ませたので現在滞納していませんが、管理費・修繕積立金・駐車場代は現在滞納しています。滞納額・損害金は、計400万円程です。
■ 某 (弁護士法人マンションパートナーズ事務員)	1. 本件建物の管理費・修繕積立金等の月額及び各滞納額と滞納期間等については、管理組合代理人弁護士より書面にて回答させていただきます。回答期限が過ぎてしまい申し訳ありません。至急対応します。

(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. 目的物件の状況は、間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び立入調査等の結果から、2枚目記載のとおりである。第三者の占有徴表は認められず、所有者が住居として使用しているものと認める。
3. 建物内部を立ち入り調査時に目視により確認した範囲においては、躯体に関わる大きな損傷は認められなかったものの、関係人陳述の不具合のほか、全体的に経年劣化による損耗が見られた。
4. 評価人の調査によれば、本件敷地は、西～北西～北～東で建築基準法42条1項に該当する市道に接している。また、南東側で法外道路に該当する市道に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
令和7年6月26日 (木)12:30~12:37	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影 ■通知書投函
令和7年6月26日 (木)13:28~13:37	横浜地方法務局 金沢出張所	■登記事項要約書申請受領
令和7年6月27日 (金)	当 庁	■管理組合代理人弁護士へ照会書F A X
令和7年7月17日 (木)11:48~11:49	当 庁	■管理組合代理人弁護士へ照会書に 対する回答を依頼（応対は事務員）
令和7年7月24日 (木)10:34~10:35	当 庁	■管理組合代理人弁護士へ照会書に 対する回答を再依頼（応対は事務員）
令和7年7月25日 (金)16:51~17:30	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■Aから事情聴取 ■評価人同行
令和7年8月7日 (木)14:23~14:24	当 庁	■管理組合代理人弁護士へ照会書に 対する回答を再々依頼（応対は事務 員）
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 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

登記年月日：平成7年7月31日

536529

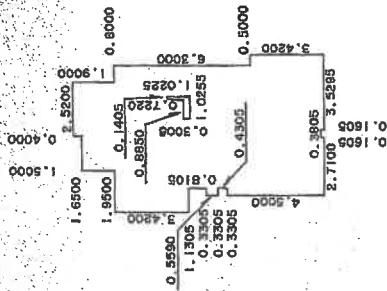
各階平面図

建物図面図面
(各階平面図)

家屋番号 大塚町199番1の409

建物の所在 東京市金沢区大塚町199番地1

大塚町199番地1



求積表

3.4200	X	1.1305	=	3.86831000
4.5000	X	0.3305	=	1.48725000
0.5590	X	0.3305	=	0.18474950
9.7200	X	0.8195	=	7.96554000
11.2200	X	1.5600	=	17.50320000
11.0595	X	0.0900	=	0.99535500
11.4595	X	0.2905	=	3.32898475
11.6200	X	2.2295	=	25.90679000
9.7200	X	0.8000	=	7.77600000
3.4200	X	0.5000	=	1.71000000
0.3305	X	0.8850	=	-0.26594250
1.0225	X	0.1405	=	-0.14366125
合計				70.31457550
床面積				70.31㎡

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

○は写真撮影位置・方向

平成 七年七月 参 地 目

建物の存する部分4階

建物番号 409



作製者

申請人

縮尺 1/250

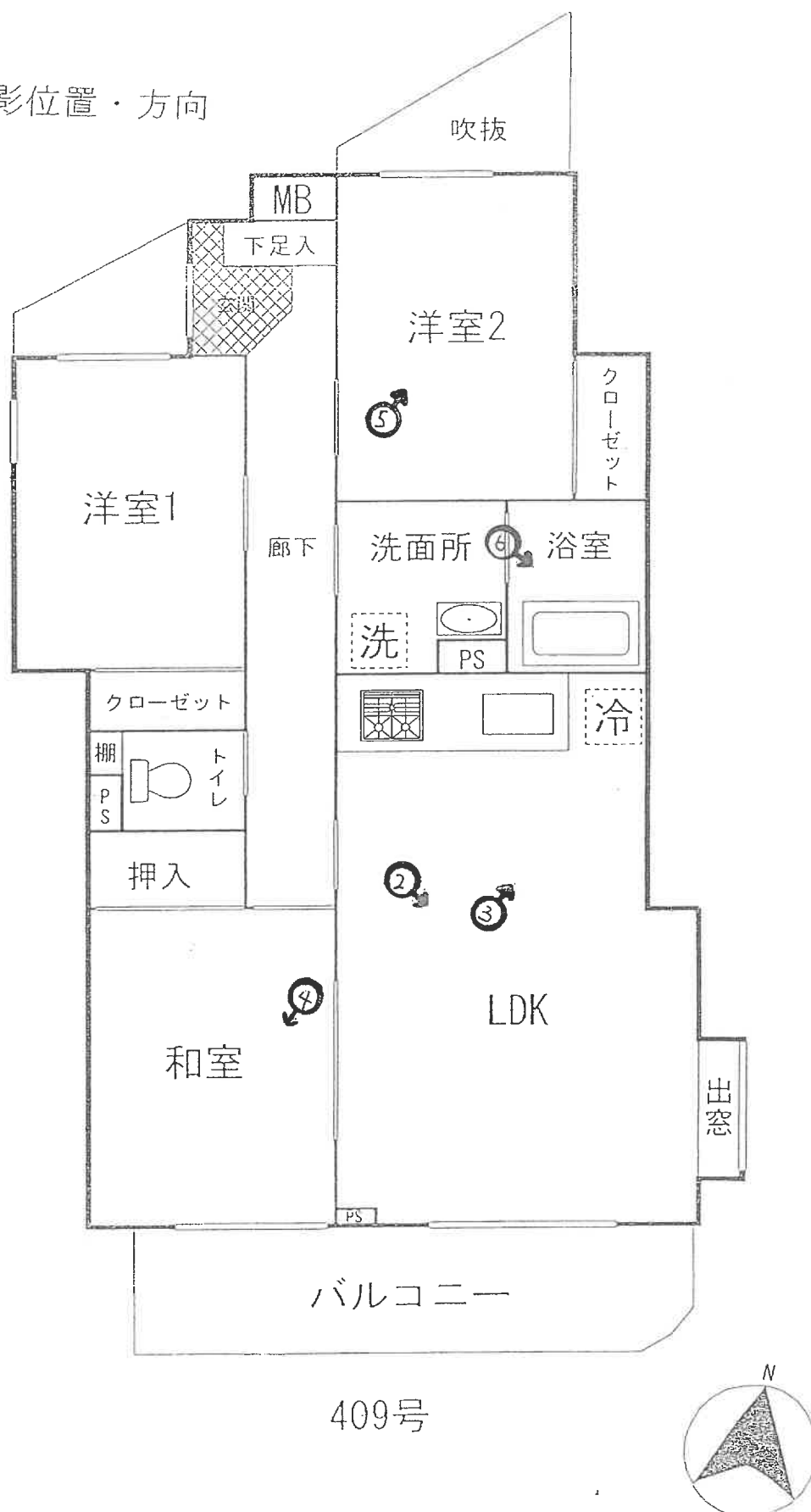
縮尺 1/1000

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。
令和7年4月25日 横浜地方方法務局金沢出張所

登記官

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥





令和 7 年 (ケ) 第 1 6 6 号
令和 7 年 7 月 2 5 日 現地調査
令和 7 年 8 月 1 5 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 13,560,000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通り	住居表示：横浜市金沢区六浦東 一丁目35番6-F409号
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 横浜市金沢区六浦東一丁目199番地1

建物の名称 ニューウェルテラス金沢八景F棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六浦東一丁目199番1の409

建物の名称 409

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 70.31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 横浜市金沢区六浦東一丁目199番1

地 目 宅地

地 積 3698.30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 53万8280分の7501



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	京浜急行本線「追浜」駅の北東方約950m（道路距離）の所に位置する。	
付 近 の 状 況	丘陵地に中高層マンション等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 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種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第3種高度地区及び宅地造成等工事規制区域 等 （特記事項1参照）
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	3,698.30㎡（符号1の登記地積） 不整形地（別添公図写参照） 間口 約150m（西～北西～北～東） 奥行 約40m（最長） 符号1の周辺は、地勢は、南東下り傾斜である。敷地内は平坦地である。周囲の隣接地とは、道路を挟んで概ね地勢に沿って等高である。接面道路との高低差は以下の通りである。 。
接面道路の状況	西～北西～北～東側が幅員約9m舗装市道（六浦第138号線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約150mで約+2mから+5mの高低差で接面する中間画地である。なお、南東側が幅員約2mの舗装市道（六浦第72号線・一部、階段状）に接道長約125mで約0mから+2mの高低差で接しているが、当該市道は建築基準法上の道路に該当しない。	
土地の利用状況等	売却対象物件1の存するニューウェルテラス金沢八景F棟の敷地として利用されている。 （建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照）	
供 給 処 理 施 設	上水道	事業者提供図面では、西～北西～北～東側市道に本管あり

	都市ガス	事業者提供図面では、西～北西～北～東側市道に埋設管あり
	下水道	事業者提供図面では、西～北西～北～東側市道に本管あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	53万8280分の7,501
特記事項	1. 符号1は、ほぼ全域、下記概要の周知の埋蔵文化財包蔵地に該当している。 遺跡番号：金沢区 No. 63 種類：やぐら・他 時代時期：中世 2. 神奈川県土砂災害警戒情報システムによれば、符号1の北東端に土砂災害警戒区域（一部、土砂災害特別警戒区域）に該当している。 3. 符号1の土地は、下記の開発許可を得て造成された。 開発許可年月日：平成4年12月25日 許可番号：横浜市建宅指指令第4開1006号 工事完了検査：第4工区・面積2,377㎡ 検査済証平成9年4月4日 完了公告平成9年4月15日 他 宅地造成等規制区域：第5規1004号	

(1) 1棟の建物の概要

7

(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(409号室)・中間住戸（主要開口部の方位：南向き）		
床 面 積	70.31㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	バルコニー：約9㎡		
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、畳等 ビニールクロス等 浴室、トイレ、キッチン、押入等	
保守管理の状態	劣 る		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記の通り。 令和7年7月11日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	14,630 円	1,154,394 円
	修繕積立金	13,950 円	1,053,306 円
	駐車場使用料	13,500 円	1,015,678 円
	自転車置場使用料	300 円	22,725 円
	備 考	損害金 632,866 円（年 14%, 滞納期間：平成 26 年 10 月分から令和7年7月分まで）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年7月25日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	1. 室内は総じて経年劣化が認められた。更に、壁、天井のクロスの剥がれ、床の傷み、浴室の入口枠の木部の腐食、浴室内の黒カビの発生等を確認した。 2. 設備等の動作確認等を十分に行えていないことから今後、更に不具合等発生の可能性を有している。		

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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

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等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	× 70.31	÷ 0.92	× 0.30	= 6,880,000

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 31 年、経済的残存耐用年数 19 年

：観察減価率(中古マンションの市場性、室内の状態及び設備の不具合発生の可能性等を考慮) 20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 19 年}}{(\text{経過年数 31 年} + \text{経済的残存耐用年数 19 年})} \times (1 - 0.2) = 0.30$$

(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)
169,000	× 0.90	152,000	× 3,698.30	× 1.0	$\times \frac{7,501}{538,280}$	= 7,830,000

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。

地価公示等：「横浜金沢－27」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 159,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 169,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和 7 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：必要なし。

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較し総合格差で上記の通り。

◇個別格差：画地条件（敷地全体の規模、高低差、形状、マンション敷地としての流動性、埋蔵文化財包蔵地及び一部、土砂災害特別警戒区域に該当）等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地 積：符号 1 の登記数量

◇建付減価：特に必要なし。

◇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）
(6,880,000	+ 7,830,000)	× 1.01	= 14,860,000

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：1.01（3階を基準に4階）

位置別補正：1.00（南1.00・中間住戸1.00）

その他補正：1.00（必要なし）

$$\text{相乗積 } 1.01 \times 1.00 \times 1.00 = 1.01$$

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）
380,000	× 1.01	× 0.90	× 70.31	= 24,290,000

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：室内の維持管理の状態等

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)	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	複利 現価率 ※2 (7.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
3,229,267 (17.4%) ※3	1,617,440	8.2%	= 19,133,132 (19,130,000)	0.8005	15,313,565 (82.6%) ※3	= 18,542,832 (18,540,000) (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。

※3 いずれも端数整理前のキに対するア及びカの割合である。

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。専有床面積（ファミリータイプの間取り）の規模を考慮すると、実需目的の取引が多く見られることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、品等が考慮されている積算価格を関連付け、収益の裏付けとして収益価格を比較考量し、所要の調整を行った上、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	14,860,000	× 1.00	= 14,860,000
比準価格	24,290,000	× 1.00	= 24,290,000
収益価格	18,540,000		
調整後の価格	19,940,000		

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）
19,940,000	× 1.0	× 0.8	× 0.85	－ 0	= 13,560,000

市場性修正：特になし。

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・修繕積立金滞納額元本のみを基礎として15%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 等：「横浜金沢－27」

所 在：横浜市金沢区六浦東2丁目770番41「六浦東2-17-5」
価 格：159,000 円／㎡
位 置：京浜急行本線「六浦」駅 1.0 km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：165 ㎡
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 100%）
防火・準防火：準防火地域
地域の概要：中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 5,199,312 円
符号1（土地） 288,999,955 円（敷地権割合 538,280 分の 7,501）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

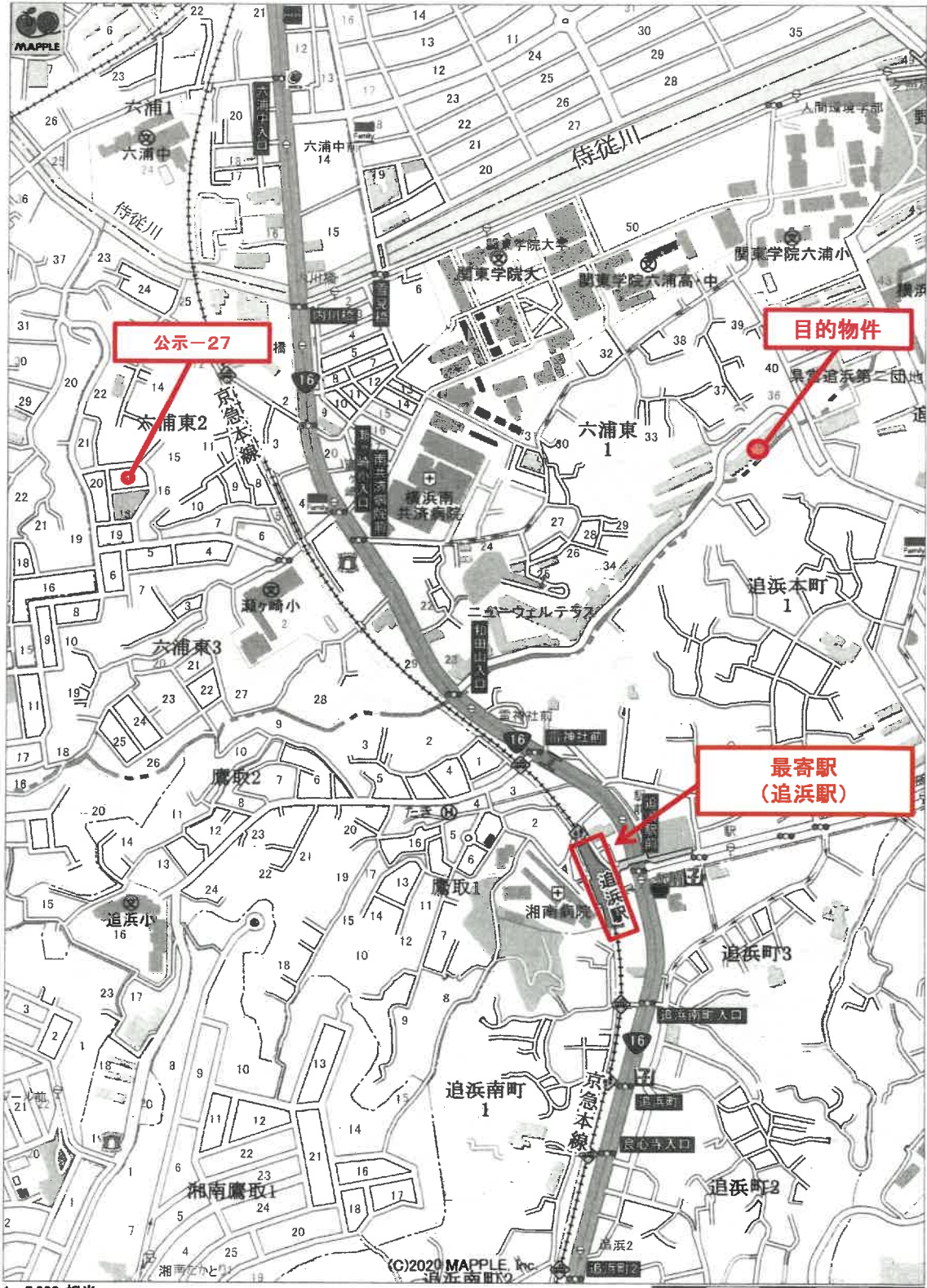
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上

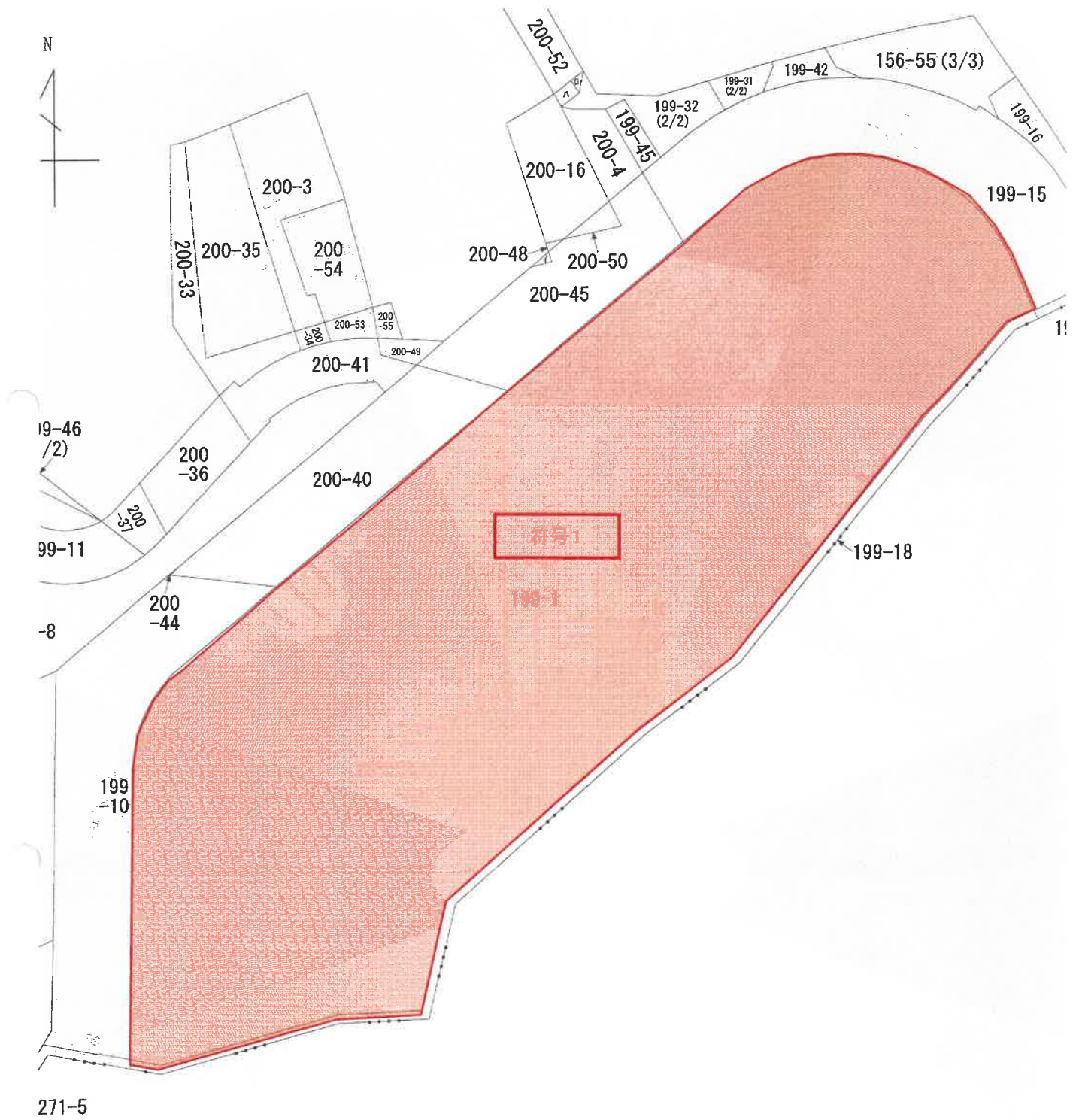
株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



1 : 7,000 相当

※但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。





登記年月日：平成7年7月5日

368051

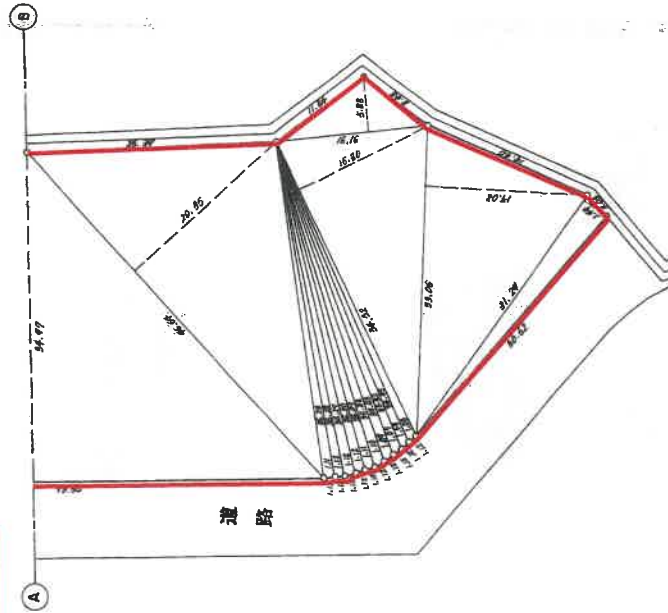
前 199-1 後・新同一・新

地 番	199-1
土地の所在	大浦東二丁目 横浜市長沢区大浦町字瀬ヶ崎

地 積 測 量 図

1/2

符号1



境界は、すべて市石である。

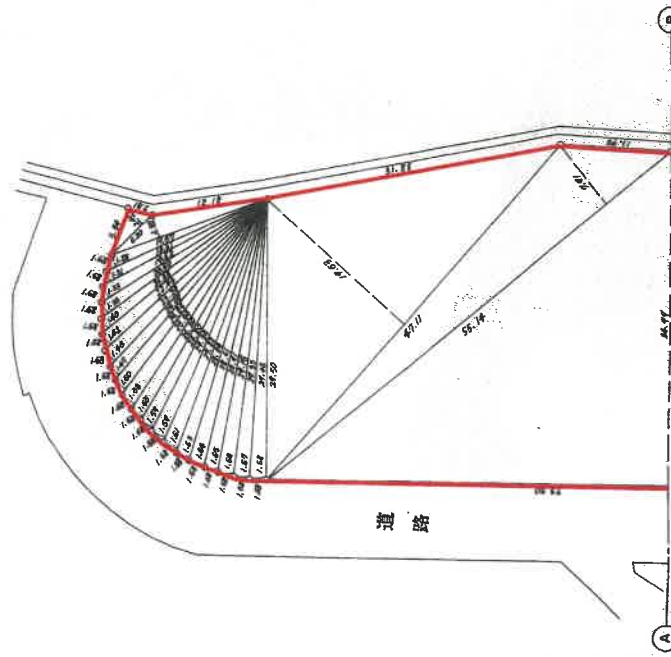
作製者

(平成7年4月24日作製)

申請人

縮尺 1/500

境界は、すべて市石である。



請求番号：17-3

(1/2)

原図より70%縮小

これは図面に記載されている図略を証明した書面である。
令和7年4月25日 横浜地方法務局金沢出張所

登記簿

登記年月日：平成7年7月5日

368052

地積測量図

2/2

地番 199-1

土地の所在 横浜市金沢区六浦町字瀬ノ崎

符号1

199-1			
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	6.20	2.41	14.9420
2	17.57	2.56	44.9792
3	18.61	1.28	23.8208
4	19.62	1.31	25.7022
5	20.60	1.33	27.3980
6	21.53	1.36	29.2808
7	22.43	1.40	31.4020
8	23.28	1.42	33.0576
9	24.08	1.45	34.9160
10	24.84	1.47	36.6148
11	25.54	1.50	38.3100
12	26.20	1.53	40.0860
13	26.80	1.55	41.5400
14	27.34	1.57	42.9238
15	27.82	1.59	44.2338
16	28.24	1.61	45.4664
17	28.61	1.63	46.6343
18	28.91	1.64	47.4124
19	29.15	1.65	48.0975
20	29.33	1.66	48.6878
21	29.46	1.67	49.1816
22	29.50	1.68	49.5600
23	47.11	19.63	924.7693
24	55.14	7.91	436.1674
25	73.50	34.97	2570.2950
26	46.64	20.35	949.1240
27	36.23	1.11	40.2153
28	36.28	1.12	40.6335
29	36.28	1.12	40.6336
30	36.27	1.12	40.6224
31	36.20	1.11	40.1820
32	36.07	1.10	39.6770
33	35.88	1.09	39.1092
34	35.63	1.07	38.1241
35	35.32	1.05	37.0860
36	34.95	1.03	35.9988
37	34.52	15.30	528.1560
38	33.06	17.08	564.6648
39	31.29	2.94	91.9926
40	16.16	5.88	95.0208
倍面積			7396.6086
面積			3698.30425
			3698.30 ㎡

作製者

(平成7年4月24日作製)

申請人

縮尺 1/

請求番号：17-3

(2/2)

原図より70%縮小

登記年月日：平成7年7月31日

536529

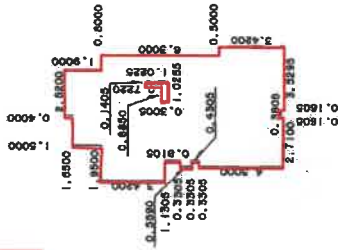
各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号
大蔵冊198番1の409

建物の所在
横濱市金沢区大蔵冊手廻り198番地1
六浦東一丁目

物件1



求積表

3.4200 X 1.1305	=	3.86531000
4.5000 X 0.3305	=	1.48725000
0.5590 X 0.3305	=	0.18474950
9.7200 X 0.8195	=	7.96554000
11.2200 X 1.5600	=	17.50320000
11.0595 X 0.0900	=	0.99535500
11.4595 X 0.2905	=	3.32898475
11.8200 X 2.2295	=	25.90679000
9.7200 X 0.8000	=	7.77600000
3.4200 X 0.5000	=	1.71000000
- 0.3005 X 0.8950	=	-0.26894250
- 1.0225 X 0.1405	=	-0.14365125
合 計		70.31457550
所 置 積		70.31 ㎡

建物の存する部分4階

建物番号 409



専有部分

平成 七年七月 参考日

作

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/1000

7月28日(作製)

請求番号：17-2

原図より70%縮小

