

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月28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 6年 5月 7日から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月 3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 6年 5月27日 午前10時00分から 令和 6年 5月27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6年 3月28日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 横浜市鶴見区岸谷三丁目
地 番 1663番2
地 目 宅地
地 積 989.90平方メートル
共有者 A 持分100000分の3434

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区岸谷三丁目1663番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 306.25平方メートル
2階 525.00平方メートル
3階 525.00平方メートル
4階 525.00平方メートル
5階 461.25平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岸谷三丁目1663番2の39
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 59.84平方メートル
所有者 A

物 件 明 細 書

令和 5年12月28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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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2】

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 所 在 横浜市鶴見区岸谷三丁目
地 番 1663番2
地 目 宅地
地 積 989.90平方メートル
共有者 A 持分100000分の3434

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区岸谷三丁目1663番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 306.25平方メートル
2階 525.00平方メートル
3階 525.00平方メートル
4階 525.00平方メートル
5階 461.25平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岸谷三丁目1663番2の39
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 59.84平方メートル
所有者 A

令和5年(ケ)第221号
令和5年9月21日受理
令和5年11月1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 所 在 横浜市鶴見区岸谷三丁目
地 番 1663番2
地 目 宅地
地 積 989.90平方メートル
共有者 A 持分100000分の3434

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区岸谷三丁目1663番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 306.25平方メートル
2階 525.00平方メートル
3階 525.00平方メートル
4階 525.00平方メートル
5階 461.25平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岸谷三丁目1663番2の39
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 59.84平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市鶴見区岸谷3丁目18番17-401号	
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社スカイファミリー	
その他の事項		
土地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1の土地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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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5年(ケ)第221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5年9月29日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	13,500	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	499,500	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	19,846	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	737,416	円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/> 損害金	年	5	%	<input type="checkbox"/> 金額	177,910	円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	平成	令和2年	9月分	～平成	令和5年	10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。

<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 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
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 本建物は、私が子供と居住しています。</p> <p>2 本建物は4階にあり、路面と同じ高さになっていて、雨水等の水漏れがあり、また建物外壁の防水が効かないために、室内の壁面はかびがひどい状態でした。</p> <p style="padding-left: 2em;">自治会の承認を得て、シーリング工事やサッシの交換を行っていただきましたので、今は雨水等が入ることはありません。</p> <p style="padding-left: 2em;">まだ室内の壁面の修繕が残っているのですが、住民の方の反対もあるようで、工事する日が決まっていません。</p> <p style="padding-left: 2em;">管理費等を支払っていない理由は、上記工事をしていないということがあるからです。</p> <p style="padding-left: 2em;">その他に特に不具合な所はありません。</p> <p>3 建物の傾きは感じません。</p> <p>4 ペットは飼っていません。</p> <p>5 本建物は、不動産業者と相談してリフォームをしたうえで購入し、入居しました。</p> <p style="padding-left: 2em;">バルコニー側にあった和室をフローリングにして、隣室との壁を取り払ったうえで、二部屋にしています。両室ともクローゼットを付けています。</p> <p style="padding-left: 2em;">キッチン、浴室及びトイレ等、全室リフォームしています。</p> <p>6 執行官が投函、送付した郵便物は見ていませんでした。</p> <p style="padding-left: 2em;">体調不良でもあり、今日、私一人で室内の調査に立ち会うのは不安ですので、親族の立会のうえで、あらためて室内の調査をお願いします。(10月27日午後4時30分と調査日を調整)</p> <p style="padding-left: 2em;">明日、仮に不在であった場合は、室内に立ち入り調査していただいても構いません。</p> <p style="text-align: right;">【令和5年10月26日面談による調査】</p> <p>7 昨日申し上げた修繕のことですが、入居後すぐに、壁面のかびがひどくなりました。自治会の承認を得るための手続きで1、2年かかりましたが、室内の壁面クロスを交換してもらいました。</p> <p style="padding-left: 2em;">しかし、その後、またかびがひどい状態になったために、シーリング工事やサッシの交換をしたという経緯です。</p> <p style="padding-left: 2em;">昨日申し上げたとおり、まだ室内の壁面の修繕工事の日は決まっていません。</p> <p>8 一昨年だと思いますが、本建物内にリビングにある窓から侵入されたことがあり、防犯用の柵が設置されていなかったため、防犯用の柵を設置してもらいました。</p> <p>9 玄関にある窓からも水漏れがあり、かびが出たので、2年前に、自治会の承認を得て、シーリング工事やサッシの交換を行っていただきました。</p> <p>10 本建物の西側は、路面と同じ高さになっていて、そこには土があるため、雨水が土の中に浸透していると思います。</p> <p style="text-align: right;">【令和5年10月27日面談による調査】</p>

(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) 本一棟の建物のエントランスは、4階部分となっている。
 - (2) 本建物の西側は、道路側と本一棟の建物の外壁との間に土が盛られているものと思われる。同部分は、道路と同じ高さになっている。(写真⑥及び⑦を参照)
 - (3) 本建物のLDにある窓周辺の壁面クロスに変色している箇所が認められた。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 評価人の調査によれば、本土地北西側及び南西側に接する道は、いずれも市道である。

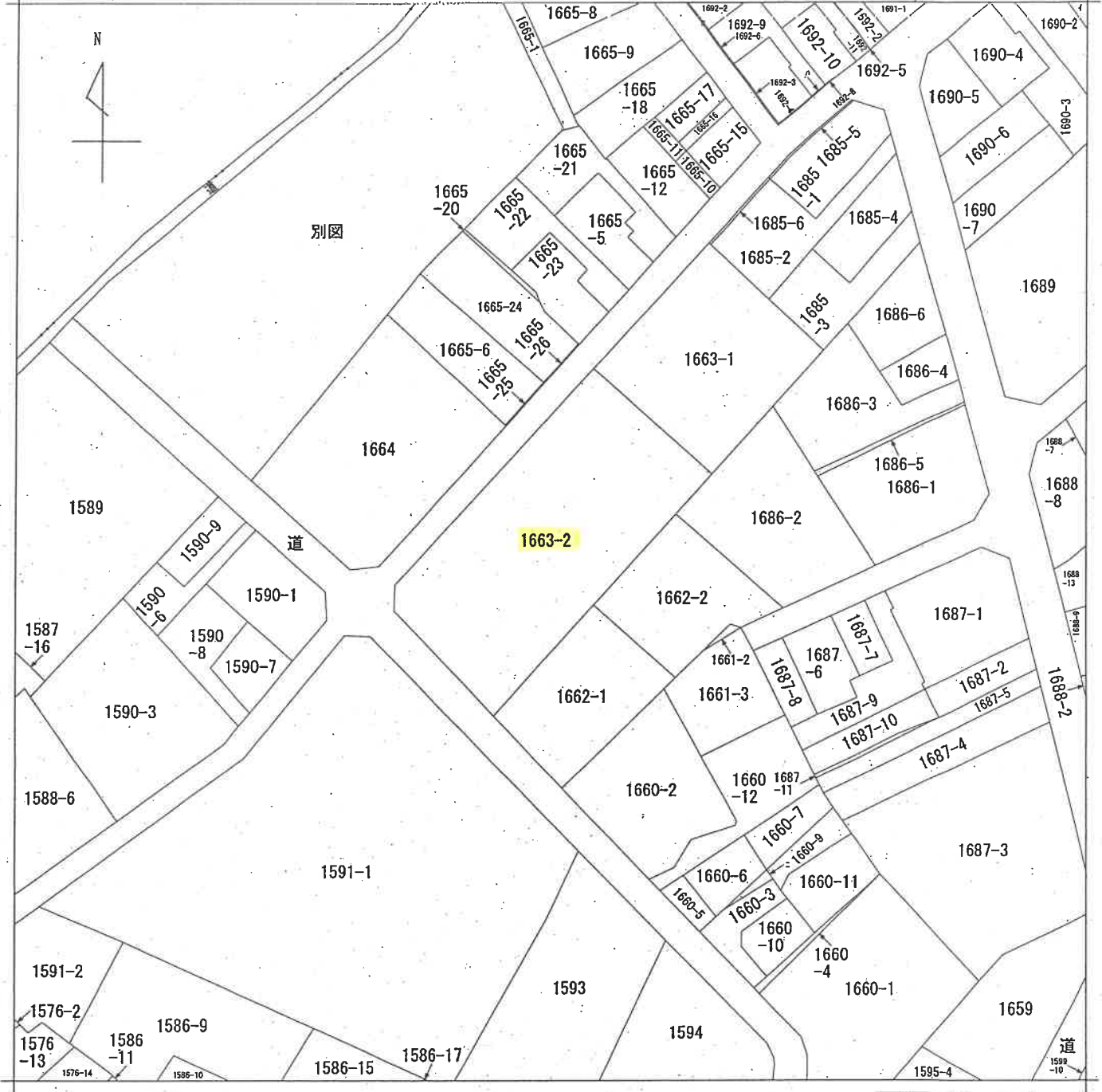
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年9月26日(火) 14:45-15:00	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和5年9月29日(金) 11:20- :	書面照会(FAX)	(株)スカイファミリーに管理費等照会書送付
令和5年10月2日(月) 14:45-14:50	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函) 占有調査
令和5年10月13日(金) 11:20-11:25	横浜地方法務局 神奈川出張所	要約書交付申請(規約設定共用部分なし)
令和5年10月13日(金) 16:00- :	書面(郵送)	現況調査期日通知書送付
令和5年10月26日(木) 15:05-15:55	目的物件所在地	債務者兼所有者と面談・事情聴取 評価人同行 (立入調査延期)
令和5年10月27日(金) 17:00-17:15	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査 債務者兼所有者と面談・事情聴取 評価人同行
令和 年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和5年10月27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。</p> <p>■ 令和5年10月26日 目的物件は不在で施錠されていたので, 玄関においてドアをノックし, 室内に向かって呼び掛けしたが, 何ら応答がなかったため, 立会人Bを立ち合わせ, 技術者に解錠させようと解錠作業をしていたところ, 債務者兼所有者が在室しており, 玄関の施錠を解いた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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。

イ 1690-1 ア 1692-7
ロ 1692-1 キ 1660-8



地番区域見出
岸谷3丁目

請求部分	所在	横浜市鶴見区岸谷三丁目			地番	1663番2		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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	

登記年月日：昭和53年6月7日

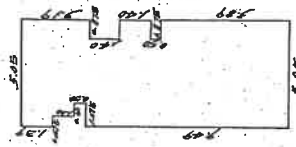
224443

各階平面図

建築物平面図

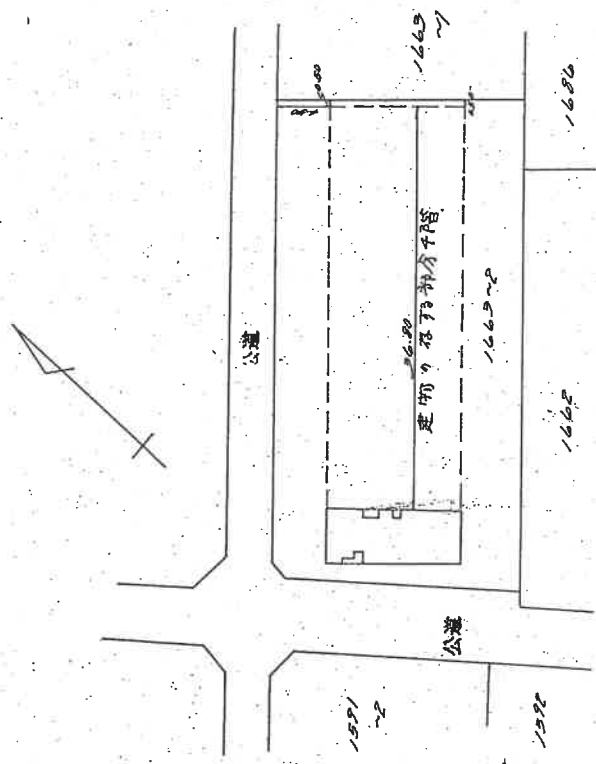
家屋番号 1663番203号

建築物の所在 横浜市港南区見沼第3丁目1663番地2



床面積計算表

0.825 x 3.19 = 2.7912
0.875 x 1.40 = 1.2250
3.10 x 2.89 = 8.9590
0.60 x 2.39 = 1.4340
0.475 x 1.39 = 0.6602
4.175 x 3.60 = 15.0300
5.05 x 5.89 = 29.7445
合計 59.8439
床面積 59.844㎡



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

縮尺 1/2500

作製者

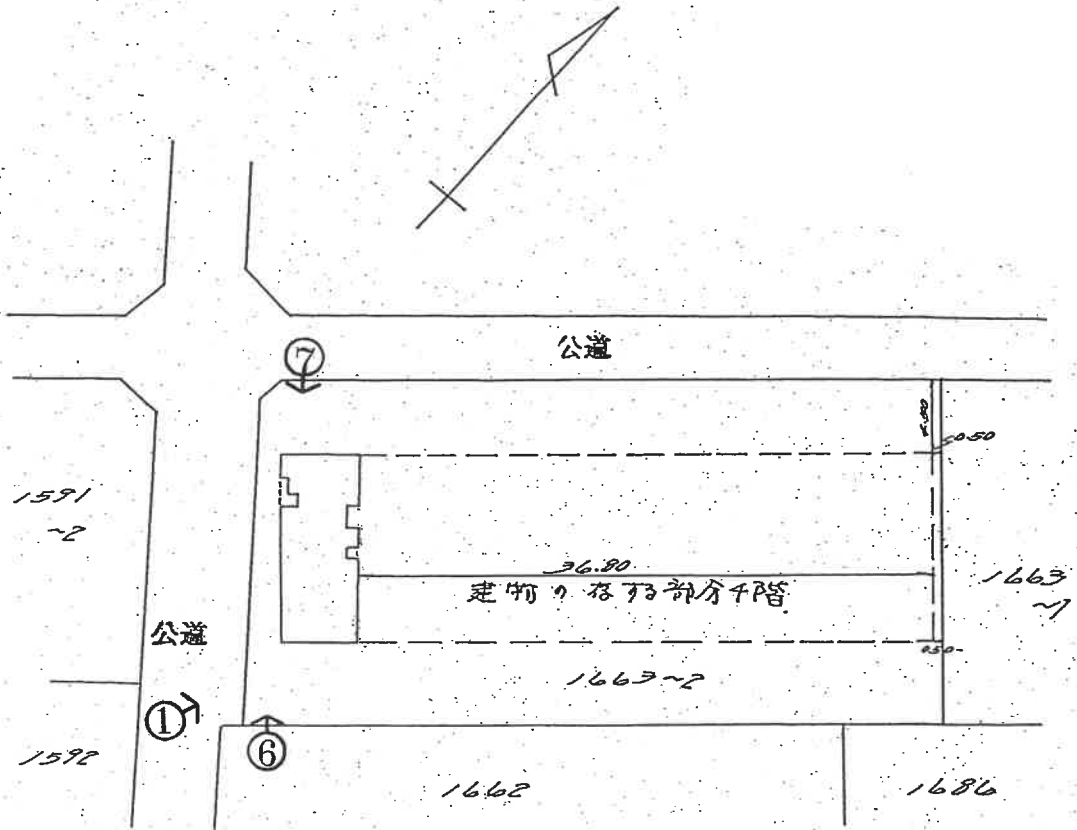
今日作製

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



←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観

本建物



② 建物内の状況—LD



③ 建物内の状況－洋室3



④ 建物内の状況－キッチン



⑤ 建物内の状況－浴室



⑥ 建物西側の状況



本建物

⑦ 建物北西側の状況

本建物





令和5年(ケ)第221号
令和5年10月27日現地調査
令和5年11月6日評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

第1 評価額

一括価格(合計)	
金11,310,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金7,020,000円
物件2(建物)	金4,290,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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1の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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、買受け希望者は、内覧制度によるほか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 目的物件の表示

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		住居表示「岸谷3-18-17-401」
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 所 在 横浜市鶴見区岸谷三丁目
地 番 1663番2
地 目 宅地
地 積 989.90平方メートル
共有者 A 持分100000分の3434

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区岸谷三丁目1663番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 306.25平方メートル
2階 525.00平方メートル
3階 525.00平方メートル
4階 525.00平方メートル
5階 461.25平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岸谷三丁目1663番2の39
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 59.84平方メートル
所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	京浜急行本線「生麦」駅の北方約1000m(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	共同住宅、マンション、一般住宅等が多く建つ住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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
面地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	989.90㎡ ほぼ長方形 間口約43.5m、奥行約23m ほぼ平坦
接面道路	北西側幅員約3.6m舗装市道(建築基準法第42条2項に該当)に約43.5m接面。南西側幅員約6m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約22m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、下水道あり、ガスあり	
評価対象持分	共有者 A 持分100000分の3434	
特記事項	◇横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると浸水想定区域内にある。 ◇北西側にてセットバック約8.7㎡が必要である。	

2 建物の概況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	岸谷スカイマンション	
建物の用途	住宅等（総戸数39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52年8月25日（登記記載）
	経過年数	約47年
	経済的残存耐用年数	約3年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建、延べ2,342.5㎡	
仕 様	屋根：防水モルタル仕上 外壁：アクリルリシン吹付、一部タイル貼	
設 備	エレベーター1基、集合郵便受、共同視聴用アンテナ、ゴミ置場等	
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	委託
	管理会社	株式会社スカイファミリー
	管理形態	日勤
管理の状態	普通	
特記事項	◇4階がエントランス階である。 ◇既存不適格建築物である。 ◇アスベスト使用の可能性が有る。	

(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：南東向き		
床 面 積	59.84m ² (登記面積)		
間 取 り 等	3LDK		
バルコニー等	バルコニー：4.37m ²		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング等	
	内 壁	ビニールクロス等	
	設 備	浴室、トイレ、洗面所、クロゼット等	
維持管理の状態	普通		
管 理 費 等	管理組合の回答によれば下記のとおり。 令和5年9月29日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	13,500 円	499,500 円
	修繕積立金	19,846 円	737,416 円
	備 考	年5%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金 177,910 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和5年10月27日内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇外壁の不良のため雨漏りがLDKにあり、内壁にカビ跡がある。外壁は修理済であり、現在浸透はない。内壁の修理は管理組合が行うことになっている。 ◇南西側路面と高さがほぼ同じである。		

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1）

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/m ²)	個別 格 差	更地価格 (円/m ²)	地 積 (m ²)	建 付 減 価	共有持分	建付地価格 (円)
1	276,000	×1.45	400,000	×989.90	×1.00	× $\frac{3,434}{100,000}$	=13,600,000

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 横浜鶴見-19

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 284,000 \text{ 円/m}^2 & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 276,000 \text{ 円/m}^2 &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和5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対象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：対象地は角地、規模等で優り、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0%と判定した。

◇共 有 持 分：登記上の持分

② 建物価格（物件 2）

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/m ²)	専有面積 (m ²)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
300,000	×59.84	÷0.74	×0.05	=1,210,000

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 47 年、経済的残存耐用年数 3 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 3 年}}{(\text{経過年数 47 年} + \text{経済的残存耐用年数 3 年})} \times (1 - 0.2) = 0.05$$

(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)
1	13,600,000	×0.4	場所的利益	= 5,440,000

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。

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	13,600,000	-5,440,000	×1.02	=8,320,000	55.1%
2	1,210,000	+5,440,000		=6,780,000	44.9%
一括価格 (合計)				15,100,000	100%

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 (4階)

位置別補正：1.02 (主要開口部：南東・角住戸)

その他補正：1.00

相乗積：1.00×1.02×1.00=1.02

2 比準価格の試算

基準階の比準 価格 (円/m ²)	個別格差 (階層・位置・品等 程度)	その他の 個別格差	専有面積 (m ²)	比準価格(円)
303,000	×1.02	×1.00	×59.84	=18,490,000

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1m²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 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)	複利 現価率	正味復帰 価格の現価 (円)	
ア	イ	ウ	イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	※2 (7.7%) オ	エ×オ カ	ア+カ キ
729,440 (11.4%)	598,348	8.2%	7,078,019 = 7,080,000	0.8005	5,667,540 (88.6%)	= 6,400,000 (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	15,100,000	×1.00	=15,100,000
比準価格	18,490,000	×1.00	=18,490,000
収益価格			6,400,000
調整後の価格			15,930,000

占有減価修正：必要なし。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に案分し、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）
1	15,930,000	55.1%	= 8,780,000
2		44.9%	= 7,150,000

(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	8,780,000	× 1.0	× 0.8			= 7,020,000
2	7,150,000	× 1.0	× 0.8	× 0.75	— 0	= 4,290,000
一括価格（合計）						11,310,000

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に25%と求めた。

その他の控除（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示：横浜鶴見－19
所 在：横浜市鶴見区岸谷四丁目 1602 番 12 「岸谷 4-22-25」
価 格：284,000 円／m²
位 置：京浜急行本線「生麦」駅約 750m
価 格 時 点：令和 5 年 1 月 1 日
地 積：100 m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：東側 4.5m 市道
用途指定等：第 2 種中高層住居専用地域(建ぺい率 60%，容積率 150%)
準防火地域
地域の概要：一般住宅が多い中にアパートも見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 5 年度）

物件 1（土地） 152,768,297 円（共有持分 100000 分の 3434）
物件 2（建物） 4,138,569 円

第7 附属資料の表示

位置図

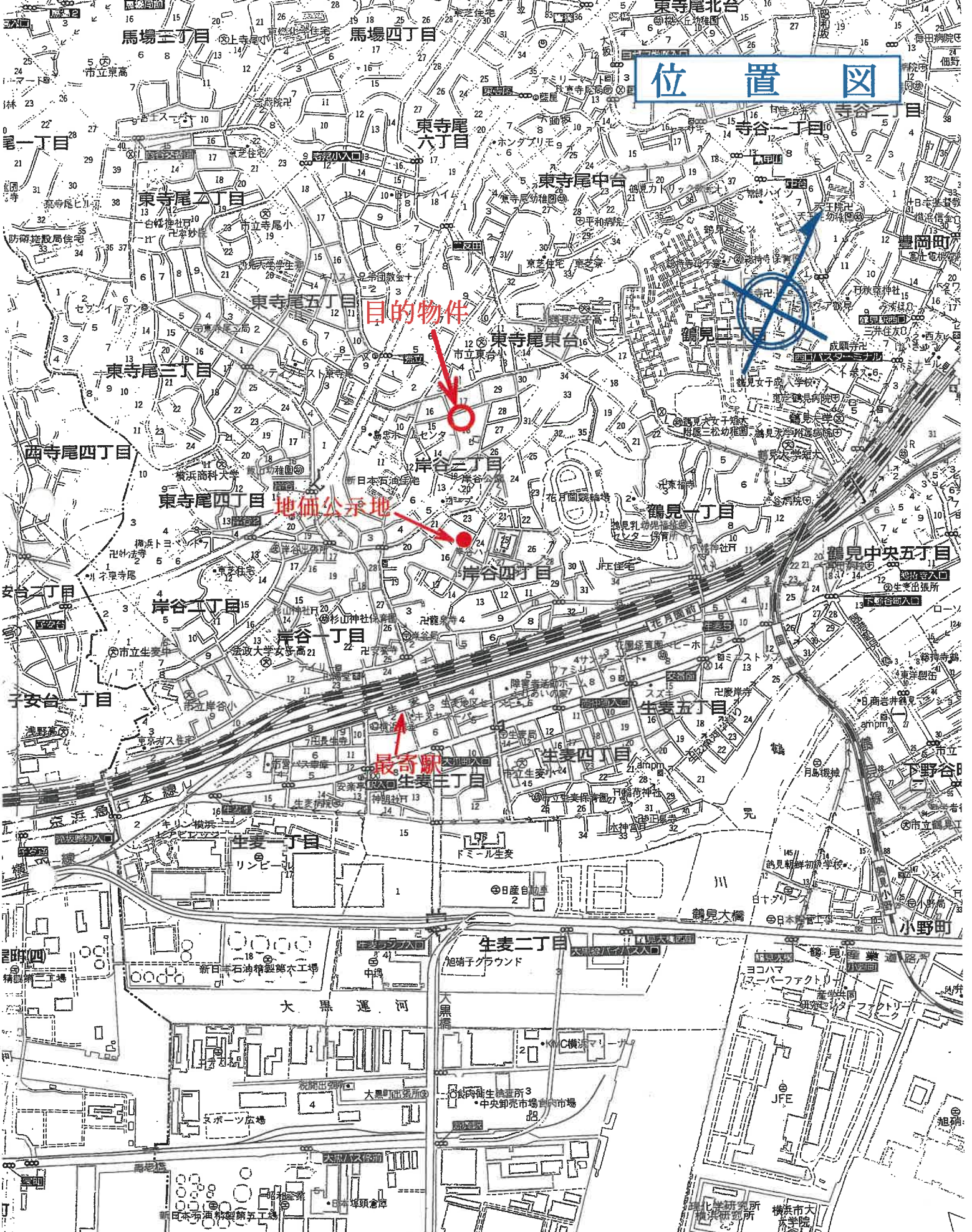
公図写（目的物件を A4 判へ抜粋したものである。）

建物図面写・各階平面図（A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上

位置図

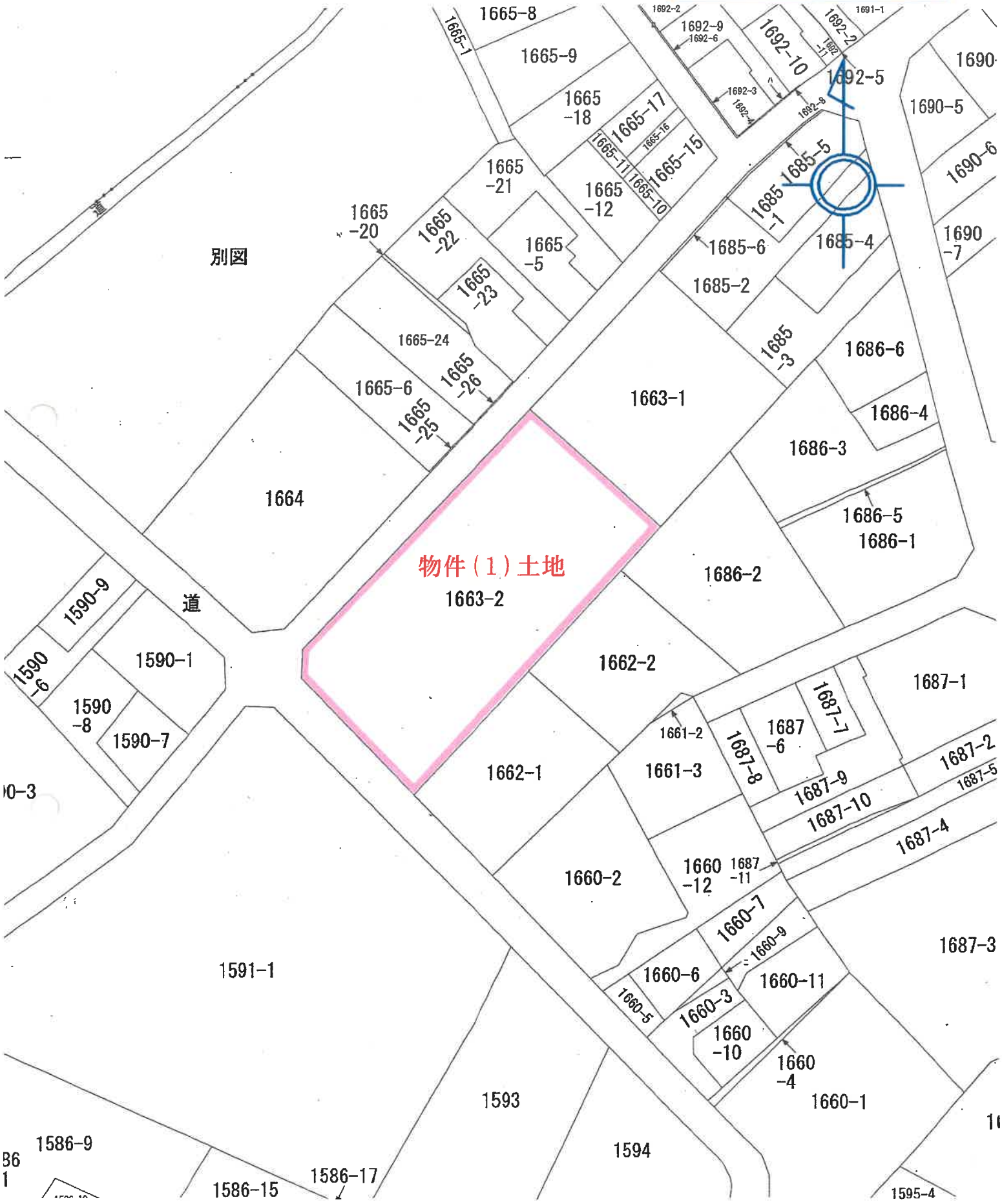


目的物件

地価公示地

最寄駅

公 図 写



物件(1)土地
1663-2

縮尺 : 1/600

登記年月日：昭和53年6月7日

224443

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 1663番E031

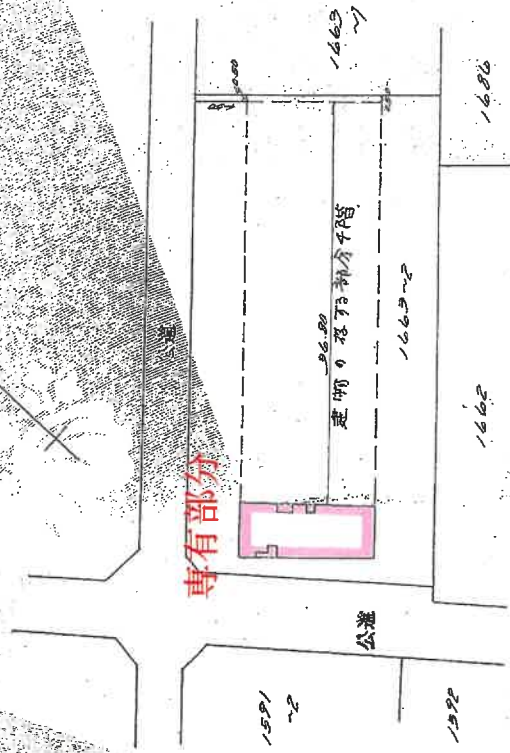
建築物の所在 横濱市鶴見区荒浜3丁目1663番地E

専有部分



床面積計算表

$0.875 \times 3.19 = 2.7912$
$0.875 \times 1.40 = 1.2250$
$3.10 \times 2.89 = 8.9590$
$0.60 \times 2.39 = 1.4340$
$0.875 \times 1.99 = 0.6662$
$2.125 \times 3.60 = 7.6500$
$5.05 \times 5.89 = 29.7445$
合計 59.8439
床面積 59.84M ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

70%に縮小

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5年6月21日 横浜地方支庁 神奈川出張所 登記官

間 取 図

