

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 西 川 法 子

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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区西神奈川一丁目19番地3、19番地
4

建物の名称 セザール東白楽

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西神奈川一丁目19番3の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 16.41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 横浜市神奈川区西神奈川一丁目19番3

地 目 宅地

地 積 261.78平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市神奈川区西神奈川一丁目19番4

地 目 宅地

地 積 252.52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 10万分の879

物件明細書

令和 6年 1月 9日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西川 法子

-
- 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 横浜市神奈川区西神奈川一丁目19番地3、19番地
4

建物の名称 セザール東白楽

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西神奈川一丁目19番3の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 16.41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 横浜市神奈川区西神奈川一丁目19番3

地 目 宅地

地 積 261.78平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市神奈川区西神奈川一丁目19番4

地 目 宅地

地 積 252.52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 10万分の879

令和 5年(ケ)第 240号
令和 5年 9月13日受理
令和 5年10月16日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野村 剛

(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 横浜市神奈川区西神奈川一丁目19番地3、19番地4

建物の名称 セザール東白楽

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西神奈川一丁目19番3の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 16.41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 横浜市神奈川区西神奈川一丁目19番3

地 目 宅地

地 積 261.78平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市神奈川区西神奈川一丁目19番4

地 目 宅地

地 積 252.52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 10万分の879



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	<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 <ul style="list-style-type: none"> 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占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」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 円	平成 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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"/> ほぼ建物図面 (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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1, 2) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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)	<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)	
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

担当執行官 野村 剛

回 答 書

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです (別紙使用可)。

※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 10月 13日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	<input checked="" type="checkbox"/> 月額 4,590 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 119,340 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	<input checked="" type="checkbox"/> 月額 6,830 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 177,580 円
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 月額 円	<input type="checkbox"/> 滞納額 円
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 月額 円	<input type="checkbox"/> 滞納額 円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	令和 3年 9月分~平成・令和 5年 10月分	
<input type="checkbox"/> 損害金	<input type="checkbox"/> 年 14.6 %	<input type="checkbox"/> 金額 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。

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 月額 円	<input type="checkbox"/> 滞納額 円
<input type="checkbox"/>	<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。

※管理規約は, 表紙及び該当部分のみで結構です。

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
■ 氏名不詳者 (マンション管理人)	1 本件建物は昨年から使用されていないと思います。 2 集合ポストがあふれている状況ですが、こちらで勝手に処理は出来ないためそのままになっています。 (令和5年9月14日聴取)

執行官の意見
■ 1 目的物件の状況は、前記及び添付の写真等のとおりである。 2 本件建物の占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果、室内に動産類はほとんど存在せず、使用の実態が認められず、ドアポストに第三者名義の水道・下水道使用水量等のお知らせが存在するものの、令和4年4月21日から令和4年6月23日までの期間のものが1通存在しただけであり、使用水量も0であったこと、同じくドアポストに投函した当職の通知が未開封のまま残っていたことなど、第三者の占有の徴表が認められなかったため、前記記載のとおり、所有者が占有しているものとして報告する。なお、現況調査報告書提出日現在、所有者から賃貸借関係等照会に対する回答はなされていない。 3 本件建物の洋室天井の引掛シーリングローゼットが天井から剥がれて垂れ下がっている状況であったほか、キッチン横のコンセントのカバーが外れていた。 4 本件建物のバルコニー側のサッシは二重サッシになっている。 5 評価人の調査によると、符号1、2の一団土地は、北西側で市道に、南西側で県道にそれぞれ接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。

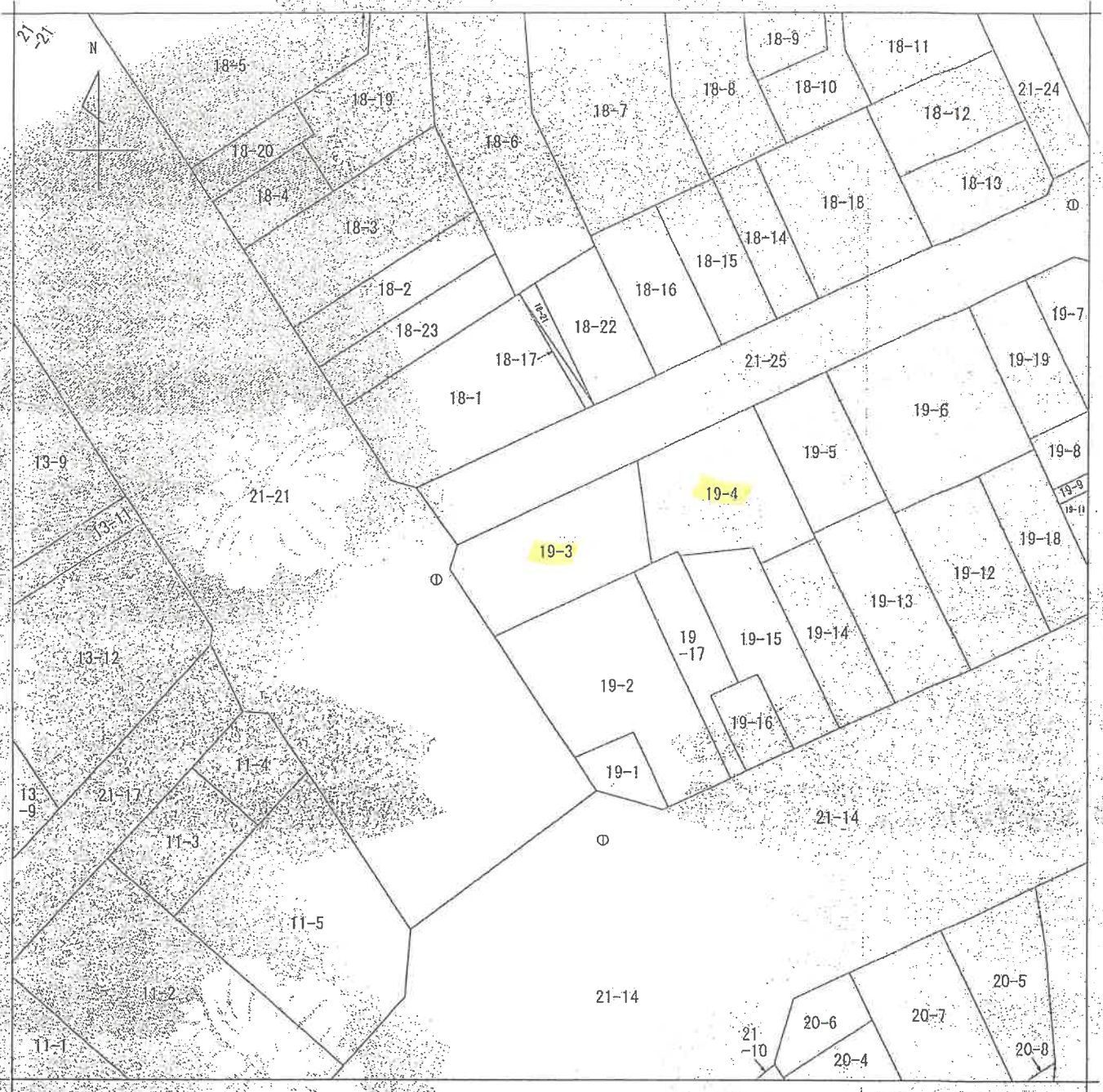
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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14日(木) 11:08-11:13	横浜地方法務局神奈川出張所	登記事項証明書等交付申請
令和5年9月14日(木) 11:24-11:41	目的物件所在地	マンション管理人から事情聴取 外観調査 写真撮影 不在通知書ドアポストへ投函
令和5年9月19日(火) :-:	書面照会(郵送)	・所有者へ賃貸借関係等照会 ・東京電力エナジーパートナー株式会社へ契約者名義等照会
令和5年9月28日(木) 11:02-11:09	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 現況調査期日通知書ドアポストへ投函
令和5年10月11日(水) 12:39-12:56	目的物件所在地	外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和5年10月12日(木) :-:	書面照会(FAX)	管理会社へ管理費等照会
令和年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年10月11日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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。

4 18-24



(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。

地番区域見出
西神奈川1丁目

請求部	所在	横浜市神奈川区西神奈川一丁目		地番	19番3	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
種類	土地区画整理所在図					
作成年月日	昭和53年9月6日		備付年月日(原図)			補記事項

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5年6月13日
横浜地方法務局神奈川出張所
登記官

請求番号：20-1
(1/1)

枚目

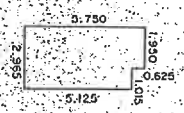
これは図面に記録されている内容を証明した書面である
 令和5年6月13日
 横浜地方延務局神奈川出役所
 登記係

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

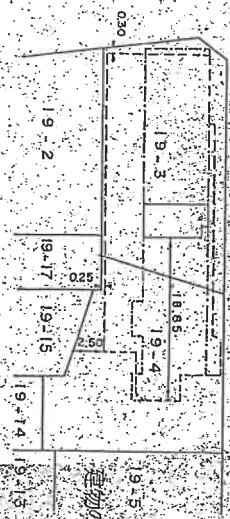
165821

各階平面図

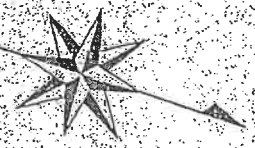
家屋番号	西神奈川1丁目 19番地の204	建築物平面図
建築物の所在	横浜市神奈川区西神奈川1丁目19番地319番地4	



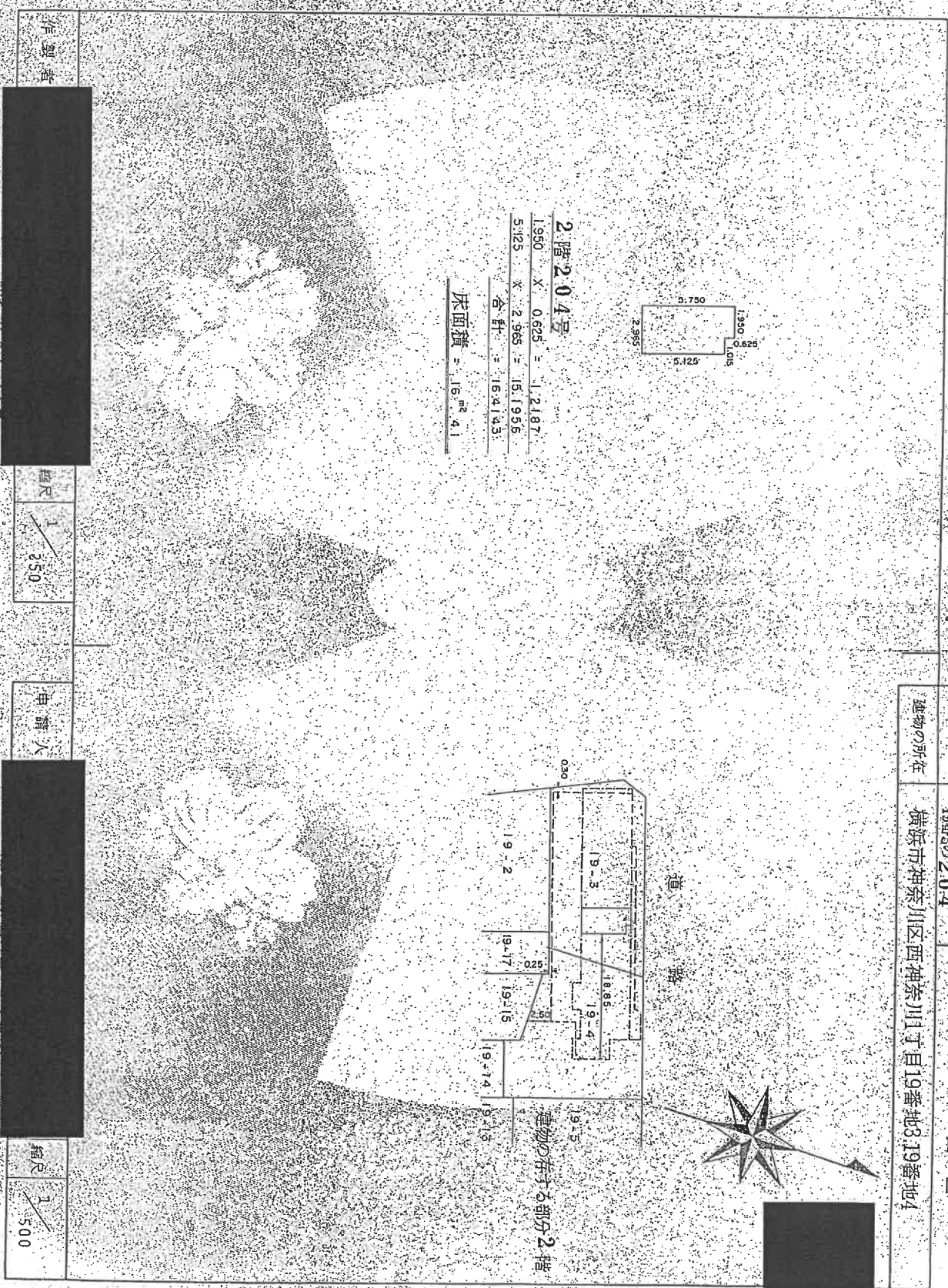
2階204号
 1.950 X 0.625 = 1.2187
 5.125 X 2.985 = 15.1956
 合計 = 16.4143
 床面積 = 16.41



道路



建築物の存在する部分2階



製作者

縮尺 1/250

申請人

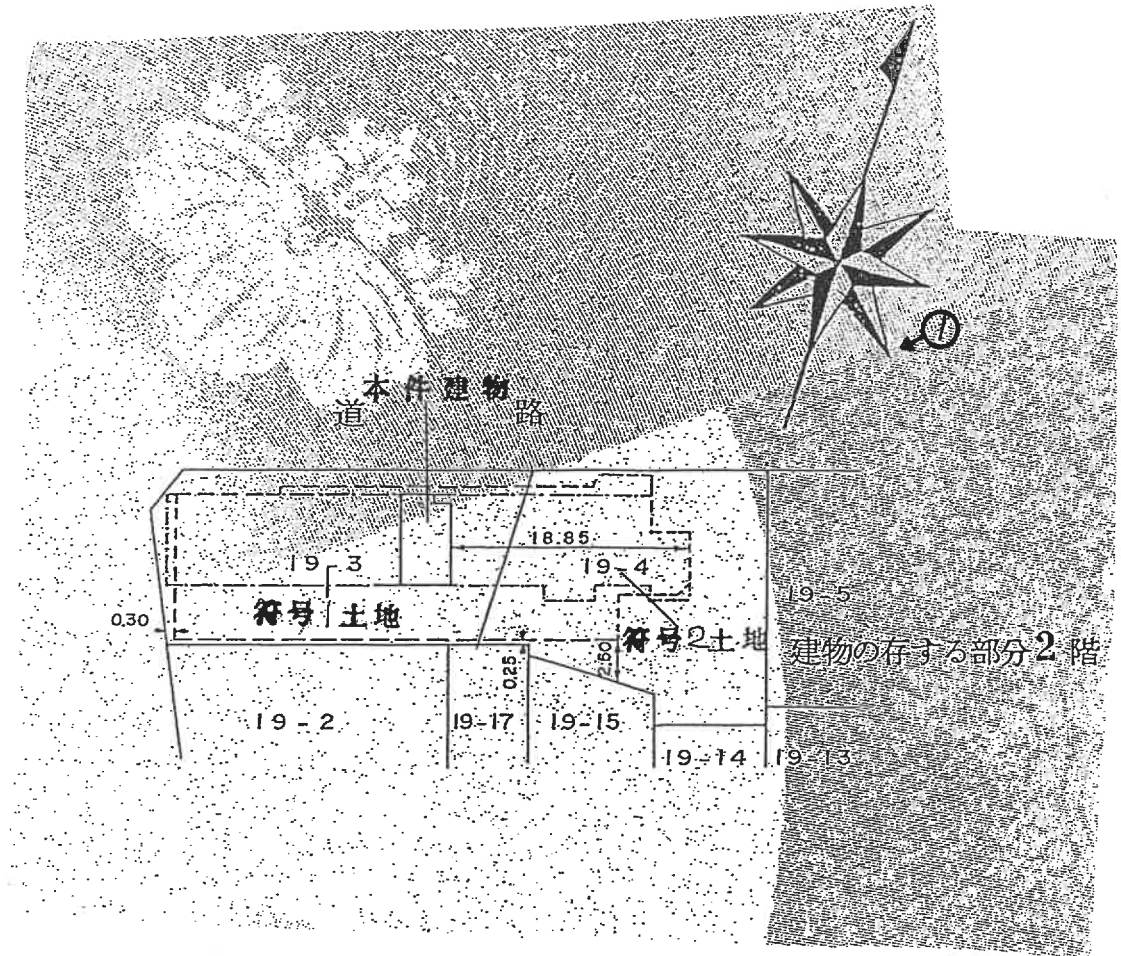
縮尺 1/500

昭和60年11月1日

(東京士地産家屋調査士会印)

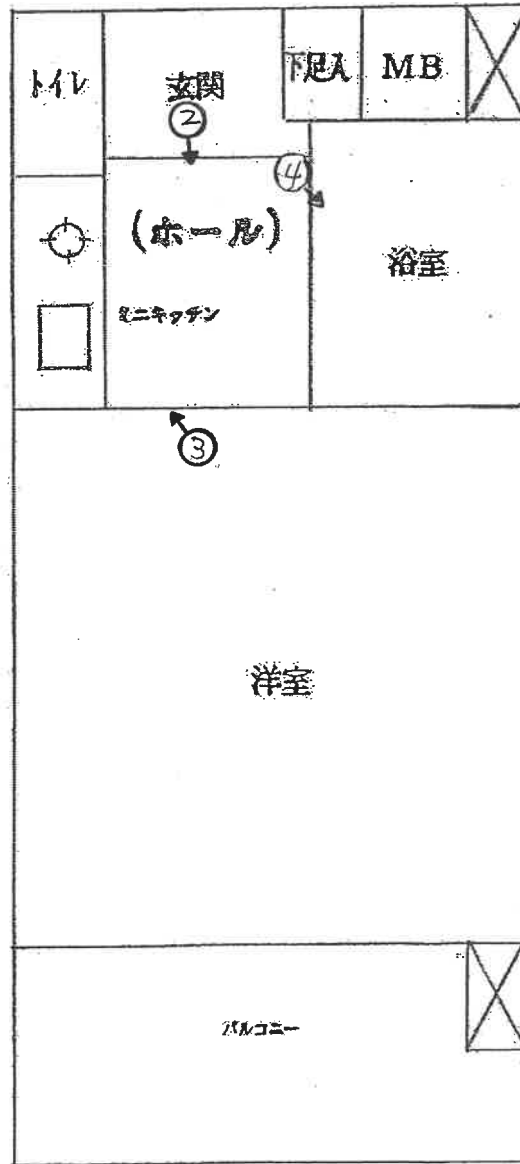
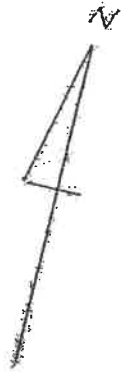
写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向



←○は写真撮影位置・方向

令和5年(カ)第240号
建物間取図





①



②



③



④

(10 枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 240 号
令和 5 年 10 月 11 日 現地調査
令和 5 年 10 月 27 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小 俣 要 一

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 6,060,000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 横浜市神奈川区西神奈川一丁目19番地3、19番地
4

建物の名称 セザール東白楽

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西神奈川一丁目19番3の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 16.41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 横浜市神奈川区西神奈川一丁目19番3

地 目 宅地

地 積 261.78平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市神奈川区西神奈川一丁目19番4

地 目 宅地

地 積 252.52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 10万分の879



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・2の土地）

位置・交通	① JR京浜東北線ほか「東神奈川」駅の北西方 約350m ② 東急東横線「東白楽」駅の南東方 約350m (いずれも道路距離)	
付近の状況	幹線道路沿いに、店舗・事務所・マンション・専門学校等が建ち並ぶ地域	
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 商業地域 80%(本件では100%、下記※参照) 400% 防火地域・準防火地域 ※ 本件敷地の一部は防火地域の指定がなされ、後記1棟建物は耐火建築物であることから、建蔽率の規制は適用されない。 (建築基準法53条7項、同条6項1号) 第7種高度地区
画地条件 (規模, 形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	符号1土地 … 261.78㎡(登記地積) 符号2土地 … 252.52㎡(登記地積) 計 … 514.30㎡ (いずれも昭和53年9月10日土地区画整理法による換地処分) (以下、一体画地として) 南東端がやや突出した長方形に近い形状 (別添「敷地配置図」「建物図面」等参照) 南西側間口 約12m、北西側間口 約38m 東西最大 約43m、南北最大 約28m ほぼ平坦。周囲とほぼ等高。

接面道路の状況	<p>南西側で、幅員約27mの舗装県道(主要地方道横浜上麻生線。両側歩道。建築基準法第42条1項)に約12m接面。</p> <p>なお、当該県道(都市計画道路)は整備済みと推測される。</p> <p>北西側で、幅員約8mの舗装市道(対面側に歩道あり。建築基準法第42条1項)に約38m接面。</p>	
土地の利用状況等	<p>対象専有部分を含む1棟の建物(セザール東白楽)の敷地等として利用されている。</p> <p>(建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図」参照)</p>	
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(符号1・2土地いずれも。以下同じ)
	敷地権の割合	100,000分の879
特記事項	なし	

2 建物の概況

(1) 1棟の建物の概要

マンション名	セザール東白楽	
建物の用途	事務所・店舗・住宅等 (総戸数60戸：登記記載。管理員室等あり)	
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	昭和60年11月11日新築（登記記載） 約38年 約17年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造10階建、 延べ2,214.71㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水(陸屋根)等 外壁：タイル貼等 その他：---	
設備	エレベーター(9人乗り：1基)、集合郵便受、ゴミ置場、防犯 防災設備(オートロック)、駐車場、駐輪場等	
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 株式会社穴吹ハウジングサービス ---
管理の状況	普通	
特記事項	① 1階部分に、次の規約共用部分あり。(登記記載による) ・管理室 18.20㎡ ② 課税上、登記共用部分あり。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	2 階 (204号室) ・ 中間室 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	16.41㎡ (登記面積)		
間 取 り	ワンルーム (別添附属資料「建物間取図」参照)		
バルコニー等	約4.34㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼 等 フローリング 等 ビニールクロス貼 等 ユニットバス、トイレ、ミニキッチン 等 調理機器(レンジ)はガス仕様である。	
保守管理の状態	普通と推定 建築当初の販売図書によると、浴室・洗面・トイレの仕様は3点式ユニットバスである旨の記載がなされているが、現況は浴室とトイレは分離されている。改装の経緯等の詳細は不明である。		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和5年10月13日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	4,590 円	119,340 円
	修 繕 積 立 金	6,830 円	177,580 円
	そ の 他	なし	—
備 考	遅延損害金の利率規定(年利)：14.6% 遅延損害金の総額：不明		
専有部分の利用状況等	令和5年10月11日：内部立入調査 調査日現在、建物所有者が占有している。		
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等を考慮した標準的な建築費（過去の改装等を含む）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)
380,000	× 16.41	÷ 0.87	× 0.25	= 1,790,000

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 38 年、経済的残存耐用年数 17 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 17 年}}{(\text{経過年数 38 年} + \text{経済的残存耐用年数 17 年})} \times (1 - 0.2) = 0.25$$

(2) 敷地権価格（符号1・2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)
561,000	× 1.16	651,000	× 514.30	× 1.0	$\times \frac{879}{100,000}$	= 2,940,000

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：「神奈川(県)5-3」

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{地価公示等価格} & & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 536,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102.5}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{98} & = & 561,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和5年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：地価公示地等は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：街路、交通接近、環境等

◇個別格差：（以下、一体画地として）

形状、接道(角地)

集合住宅敷地としての増分価値等

◇地積：登記数量の合計

◇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）
（1,790,000）	+ 2,940,000）	× 0.97	= 4,590,000

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とおり

階層別補正：0.98（2階部分）

位置別補正：0.99（中間室、開口部方位等）

その他補正：1.00（—）

$$\text{相乗積 } 0.98 \times 0.99 \times 1.00 = 0.97$$

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）
544,000	× 0.97	× 1.00	× 16.41	= 8,660,000

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：必要なし。

3 収益価格

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年日期末 復帰価格 （円） イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (5.7%) オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
1,192,117 (14.6%) ※3	527,060	6.2 %	= 8,245,939 (8,250,000)	0.8468	6,986,100 (85.4%) ※3	= 8,178,217 (8,180,000) (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。目的物件は主に第三者への賃貸を目的とするワンルームマンションであり、自己居住目的としての利用は少ないものと判定し、収益性を反映した収益価格をやや重視し、比準価格及び積算価格を関連づけて所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

加重平均割合 積算価格：10 比準価格：50 収益価格：40

	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	4,590,000	× 1.00	= 4,590,000
比準価格	8,660,000	× 1.00	= 8,660,000
収益価格			8,180,000
調整後の価格			8,060,000

占有減価修正：主に第三者への賃貸を目的とするワンルームマンションであることから必要なし。

(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）
8,060,000	× 1.0	× 0.8	× 0.94	－ 0	= 6,060,000

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6%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：「神奈川(県)5-3」

所 在：横浜市神奈川区二ツ谷町10番10

価 格：536,000円/㎡

位 置：JR京浜東北線ほか「東神奈川」駅 360m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：140㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南東27m国道

用途指定等：商業地域(建蔽率80%、容積率400%)、防火地域
地域の概要：店舗、営業所、マンション等が混在する商業地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1 (建物) 1,174,259円

符号1 (土地) 73,592,378円 (敷地権割合 100,000分の879)

符号2 (土地) 70,989,179円 (敷地権割合 100,000分の879)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

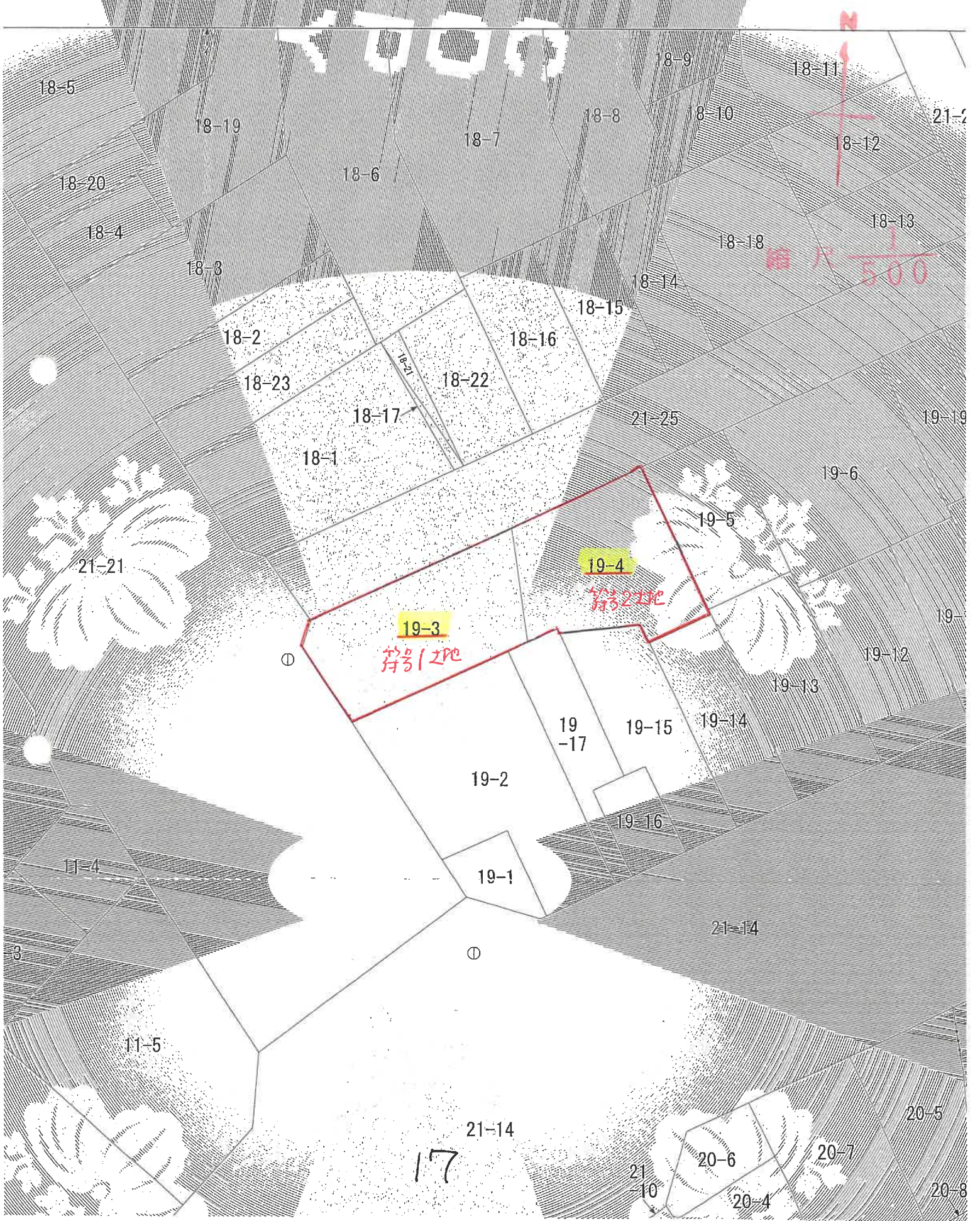
敷地配置図

2階平面図

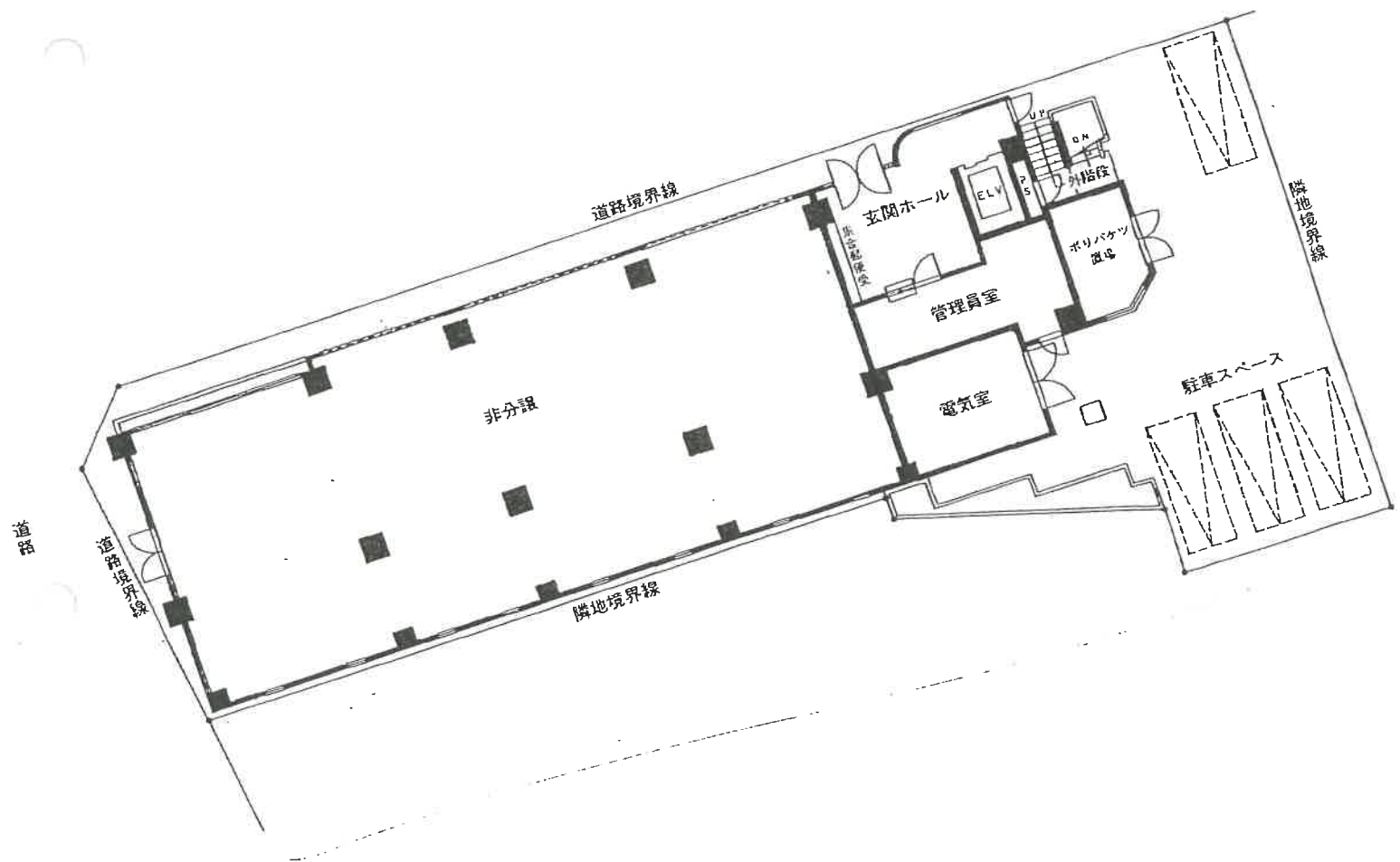
建物図面・各階平面図

建物間取図

以 上

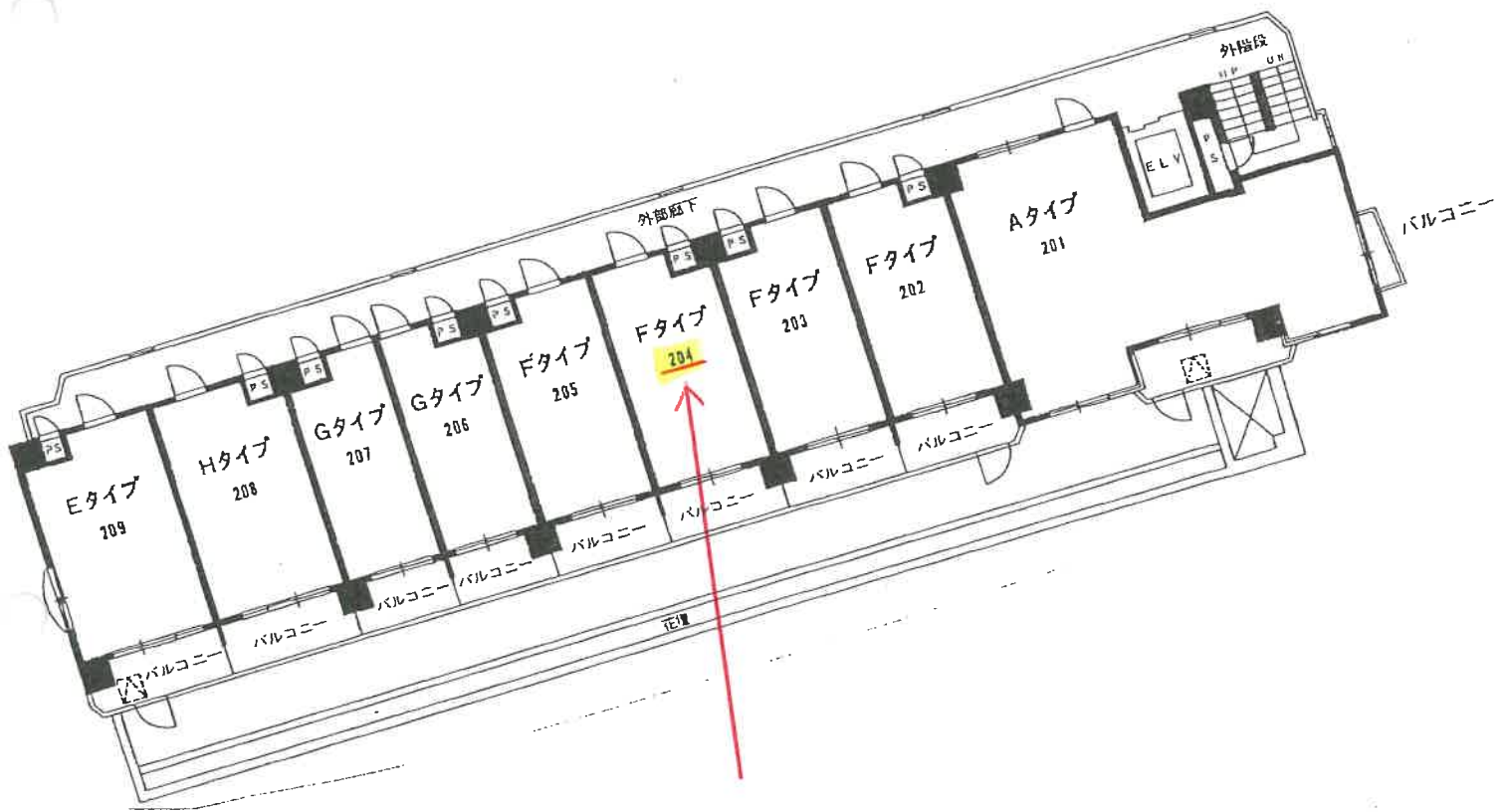


敷地配置図



平面図

【2階】



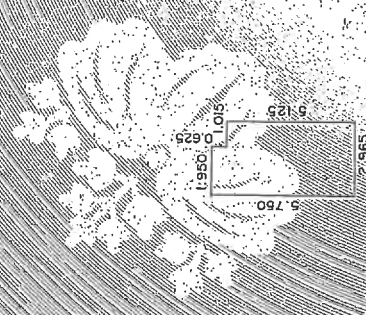
165821

各階平面図

家屋番号
西川町丁目
19番3の204

建物図面
各階平面図

建物の所在
横浜市神奈川区西神奈川丁目19番地3.19番地4



2階204号

1,950 × 0.625 = 1,218.75

5,125 × 2.965 = 15,195.625

合計 = 16,414.375

床面積 = 16.414



道路



建物の存する部分2階

縮尺 1/250

縮尺 1/500

製作者

土地調査士
家屋

土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

令和5年(ケ)第240号
建物間取図

