

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 横浜市保土ヶ谷区法泉三丁目211番地274

建物の名称 グランシティ横濱保土ヶ谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 法泉三丁目211番274の509

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 75.32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 横浜市保土ヶ谷区法泉三丁目211番274

地 目 宅地

地 積 3874.55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 661743分の7946

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

物 件 明 細 書

令和 6年 1月18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】
本件共有者らが占有している。

 - 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 横浜市保土ヶ谷区法泉三丁目211番地274

建物の名称 グランシティ横濱保土ヶ谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 法泉三丁目211番274の509

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 75.32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 横浜市保土ヶ谷区法泉三丁目211番274

地 目 宅地

地 積 3874.55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 661743分の7946

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

令和 5年(ケ)第 223号
令和 5年10月16日受理
令和 5年11月13日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小野 将太郎

(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 横浜市保土ヶ谷区法泉三丁目211番地274

建物の名称 グランシティ横濱保土ヶ谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 法泉三丁目211番274の509

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 75.32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 横浜市保土ヶ谷区法泉三丁目211番274

地 目 宅地

地 積 3874.55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 661743分の7946

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市保土ヶ谷区法泉三丁目14番1-509号	
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が異なる (<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"> <li style="margin-left: 10px;">種類： <li style="margin-left: 10px;">構造： <li style="margin-left: 10px;">床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者ら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	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 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 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	大成有楽不動産株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <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"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり (符号1) <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) <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"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 令和 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

令和5年(ケ)第223号
担当執行官 小野 将太郎

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11月 / 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	18,000	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	445,394	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	11,230	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	280,750	円
<input checked="" type="checkbox"/> 温水使用が基本料	月額	1,800	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	36,000	円
<input checked="" type="checkbox"/> 温水が基本料	月額	693	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	14,553	円
<input checked="" type="checkbox"/> 温水が基本料				<input type="checkbox"/> 滞納額	24,391	円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	平成・令和 3年11月分～平成・令和 5年11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

(回答者) 住所・所在地

会社名

〒231-0033 神奈川県横浜市中区長者町6-06-1
大成建設横浜支店ビル5F
大成有楽不動産株式会社

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (共有者)	<p>1 物件1は、私と私の妻であるAが共有しています。なお、物件1の使用について、私とAの間で賃料等の金銭の授受はありません。</p> <p>2 物件1は、平成11年2月に私とAが購入してから、私とAが家族とともに住居として使用しています。なお、私らが物件1を購入して以降でリフォームした箇所はありません。</p> <p>3 物件1について不具合は特にありませんが、犬を1匹飼っています。なお、私は煙草を吸っていましたが、現在は電子煙草を吸うようにしていますし、極力バルコニーで吸うようにしています。また、近隣住民とのトラブルもありません。</p> <p>4 物件1の浴室の湯船には、温冷水の他に温泉が出る水栓が備え付けられています。</p>
■ マンション管理会社社員	<p>1 当社は物件1を含むマンションの管理会社です。物件1に係る管理費等の額及び滞納額について、回答書を提出します。なお、管理規約上では、管理費等の滞納がある場合、組合員に対して遅延損害金(年利18%)を請求できる旨の規定がされていますが、現在組合としては、組合員に遅延損害金を請求する意向はないことから、回答書上に遅延損害金は記載していません。</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 受命物件の状況は、間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件1は、関係人の陳述及び室内の状況等から、2枚目記載のとおり、共有者らが居宅として占有しているものと認めた。
- 3 物件1の室内は、全体的に経年相応の劣化、損傷、汚損が見受けられた。
- 4 評価人の調査によれば、本マンションの敷地の南西側及び北西側は市道に接している。
- 5 本マンションには、下記の規約設定共用登記がある。
 - (1) 居宅
 - (2) 集会室 倉庫
 - (3) 駐車場 駐輪場 倉庫
 - (4) 倉庫

(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10月19日(木) 17:18 — 17:40	目的物件所在地	不在, 照会書投函, 外観調査, 写真撮影
令和5年10月24日(火) 14:31 — 14:34	当職携帯電話	Bから電話聴取
令和5年10月25日(水)	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス(11月8日回答書受領)
令和5年11月1日(水) 15:20 — 15:45	目的物件所在地	Bと面談, 立入調査(評価人同行)
令和5年11月2日(木) 16:47 — 16:55	横浜地方法務局 神奈川出張所	隣接道路部分の土地登記事項証明書受領 共用部分建物登記事項証明書受領
令和5年11月8日(水) 8:57 — 9:05	当職携帯電話	マンション管理会社社員から電話聴取
(特記事項) <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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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11年2月10日

558707

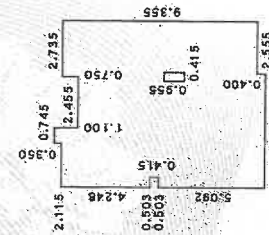
各階平面図

家屋番号 211-274-509

建物の所在 横浜市保土ヶ谷区法泉三丁目211番地274

建物階平面図

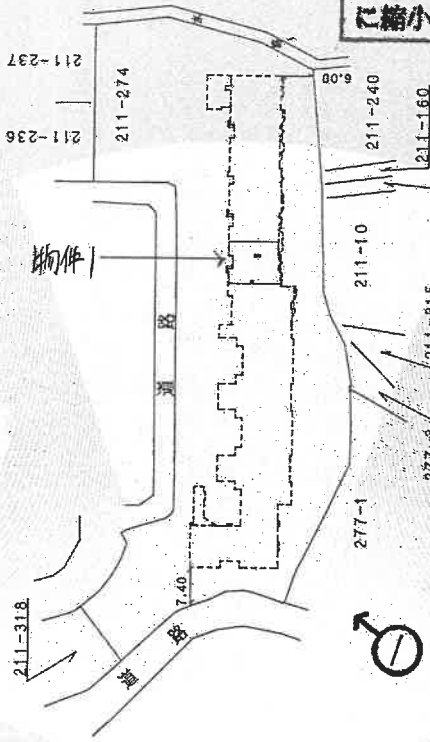
建物の存する部分5階



求積表

0.503 x 5.092 =	2.561276
0.503 x 4.248 =	2.136744
1.612 x 8.755 =	15.725060
0.745 x 10.105 =	7.528225
2.455 x 9.005 =	22.107275
0.180 x 9.785 =	1.755900
2.555 x 9.355 =	23.902025
0.415 x 0.955 =	-0.396325
合計	75.320180
床面積	75.32 m ²

←○は写真撮影位置・方向



本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである

(改訂版)

縮尺 1/1000

申請人

1月2日(作製) 縮尺 1/250

作製者

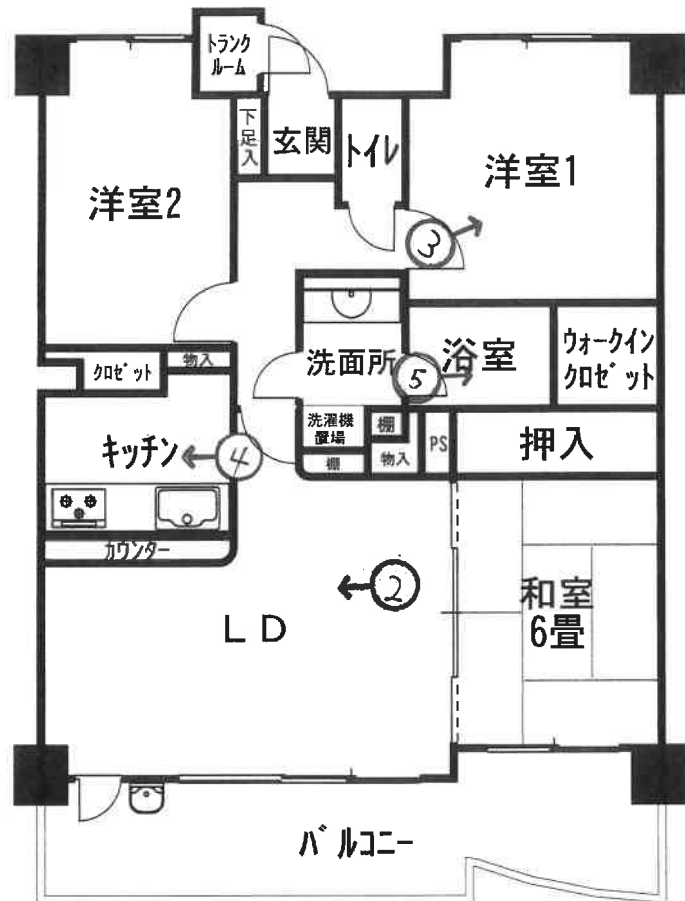
(改訂版)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。令和5年6月28日 横浜地方支庁事務所 神奈川出張所 登記官

(8枚目)

地図整理番号：M1949

間取図



←○は写真撮影位置・方向



①物件 1 を含む建物の外観



②



③



④



(// 枚目)

⑤





令和5年(ケ)第 223号
令和5年11月 1日現地調査
令和5年12月 1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

物件番号	評価額
1	金14,600,000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「法泉3-14-1-509」
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 横浜市保土ヶ谷区法泉三丁目211番地274

建物の名称 グランシティ横濱保土ヶ谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 法泉三丁目211番274の509

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 75.32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 横浜市保土ヶ谷区法泉三丁目211番274

地 目 宅地

地 積 3874.55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 661743分の7946

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

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

位置・交通	J R横須賀線「保土ヶ谷」駅の西方約3 km (道路距離) 、 「法泉下」バス停の北東方徒歩約2分。	
付近の状況	マンション、一般戸建住宅等が建つ住宅地域。	
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	第2種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
その他規制	第4種高度地区、宅地造成工事規制区域	
画地条件 (規模、形状等)	規模	3,874.55㎡
	形状	不整形
	間口・奥行 地勢	間口約40m (南西側)、奥行約110m 南方に下り傾斜
接面道路の状況	南西側幅員約6.0~7.9m舗装市道 (建築基準法第42条1項) に約40m接面。北西側幅員約4m舗装市道 (建築基準法第42条1項) に約62m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、都市ガスあり。	
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	661743分の7946
特記事項	<p>◇北側一部は第1種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率100%、準防火地域、敷地面積最低限度：100平方メートル、第1種高度地区、宅地造成工事規制区域に該当する。</p> <p>◇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。</p> <p>◇共有者 A 持分10分の1 共有者 B 持分10分の9</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランシティ横濱保土ヶ谷	
建物の用途	住宅等（総戸数89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	平成10年12月16日（登記記載）
	経過年数	約25年
	経済的残存耐用年数	約25年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下1階付7階建、延べ8,840.11㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水 外壁：45二丁掛磁器質タイル貼、吹付タイル	
設備	エレベーター2基、オートロック、TV共同視聴設備、 宅配ロッカー、共有トランクルーム、集合郵便受、駐車場、 自転車置場、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	大成有楽不動産株式会社
	その他	管理事務室あり
管理の状況	普通	
特記事項	◇温泉供給施設付 ◇エントランスは地下1階である。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	5階 (509号室) ・ 中間戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	75.32㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー：13.06㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、畳、カーペット等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	浴室、トイレ、キッチン、ウォークインクローゼット、トランクルーム等	
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5年11月1日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	18,000 円	445,394 円
	修 繕 積 立 金	11,230 円	280,750 円
	温泉使用ガス基本料	1,800 円	36,000 円
	温 泉 下 水 道 料	693 円	14,553 円
	温泉ガス超過料金		24,391 円
専有部分の 利用状況等	令和5年11月1日内部立入調査 共有者らが占有している。		
特 記 事 項	◇温泉供給設備があり、浴室には温冷水と併設された温泉 が出る水栓が備え付けられている。 ◇犬一匹を飼っている。		

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/m ²)	専有面積 (m ²)	専有率	現価率	建物価格 (円)
300,000	×75.32	÷0.71	×0.40	=12,730,000

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 25 年、経済的残存耐用年数 25 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 25 年}}{(\text{経過年数 25 年} + \text{経済的残存耐用年数 25 年})} \times (1 - 0.20) = 0.40$$

(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)
150,000	×0.82	123,000	×3,874.55	×1.0	× $\frac{7,946}{661,743}$	= 5,720,000

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 横浜保土ヶ谷－2

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 158,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 150,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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交通接近条件、街路条件等の総合格差で上記の通り。

個 別 格 差：対象地は規模、形状等で劣り、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。

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）
12,730,000	+5,720,000	×1.02	= 18,820,000

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：1.02（5階）

位置別補正：1.00（主要開口部：南東、中間戸）

その他補正：1.00

相乗積 $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$

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）
288,000	×1.02	×1.00	×75.32	= 22,130,000

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：必要なし。

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） イ÷ウ×(1-0.03) ※1	複利 現価率 ※2 (8.2%)	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
1,067,0999 (13.0%)	813,424	8.7%	=9,069,210 =9,070,000	0.7894	7,159,858 (87.0%)	=8,230,000 (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	18,820,000	×1.00	= 18,820,000
比準価格	22,130,000	×1.00	= 22,130,000
収益価格			8,230,000
調整後の価格			19,420,000

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）
19,420,000	×1.0	×0.8	×0.94	－ 0	=14,600,000

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：横浜保土ヶ谷ー2

所 在：横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目312番63「法泉1-17-7」

価 格：158,000円/㎡

位 置：JR横須賀線「保土ヶ谷」駅3.2km

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：182㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 道 路：南側6.5m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)、
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5年度）

物件1（建物） 9,447,623円

符号1（土地） 277,590,066円（敷地権割合661743分の7946）

第7 附属資料の表示

位置図

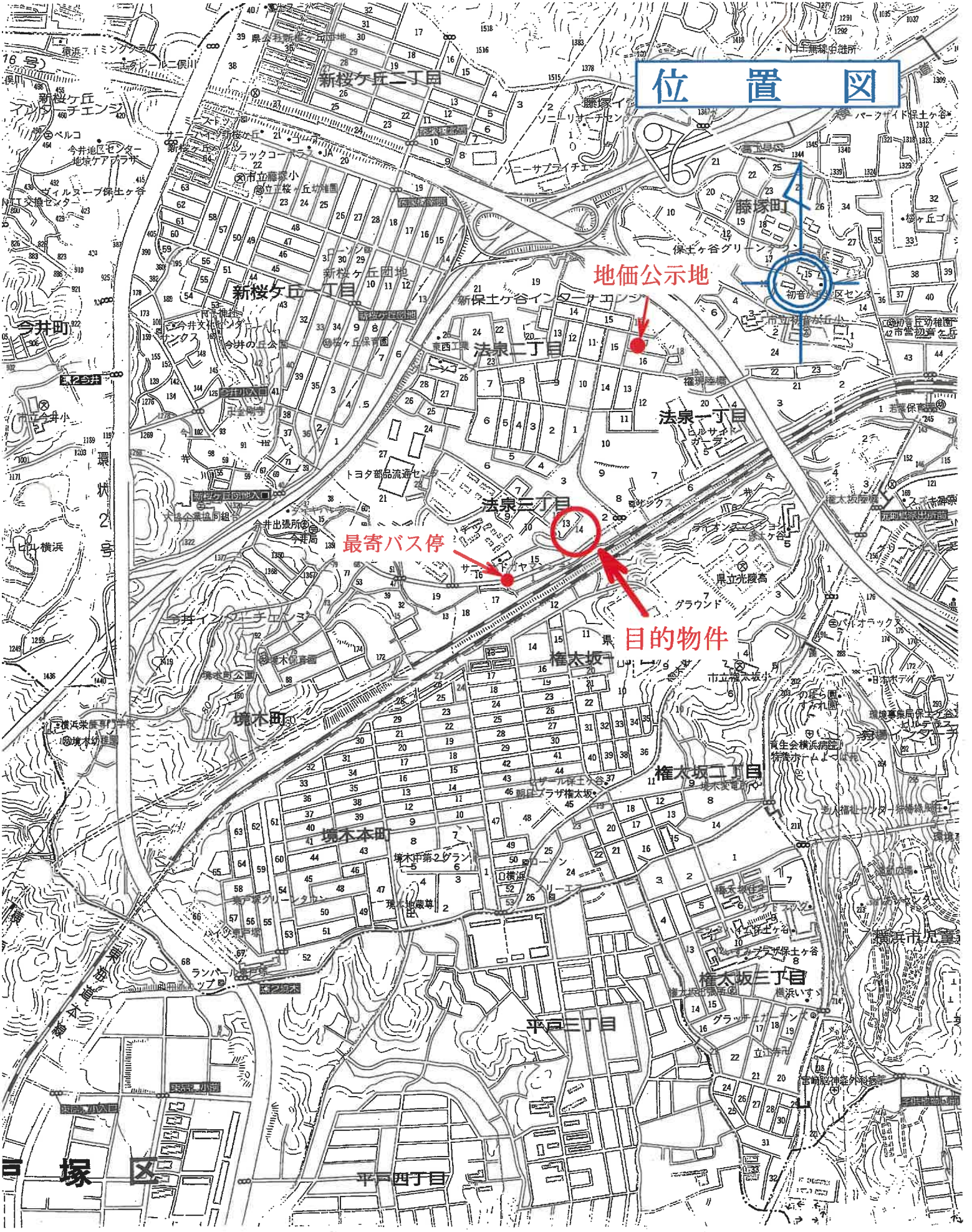
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

建物図面写・各階平面図（A3判からA4判へ縮小）

建物間取図

以 上

位置図



横浜市区分地図 6 (保土ヶ谷区) / 2005年 / 昭文社

縮尺 : 1 / 10,000

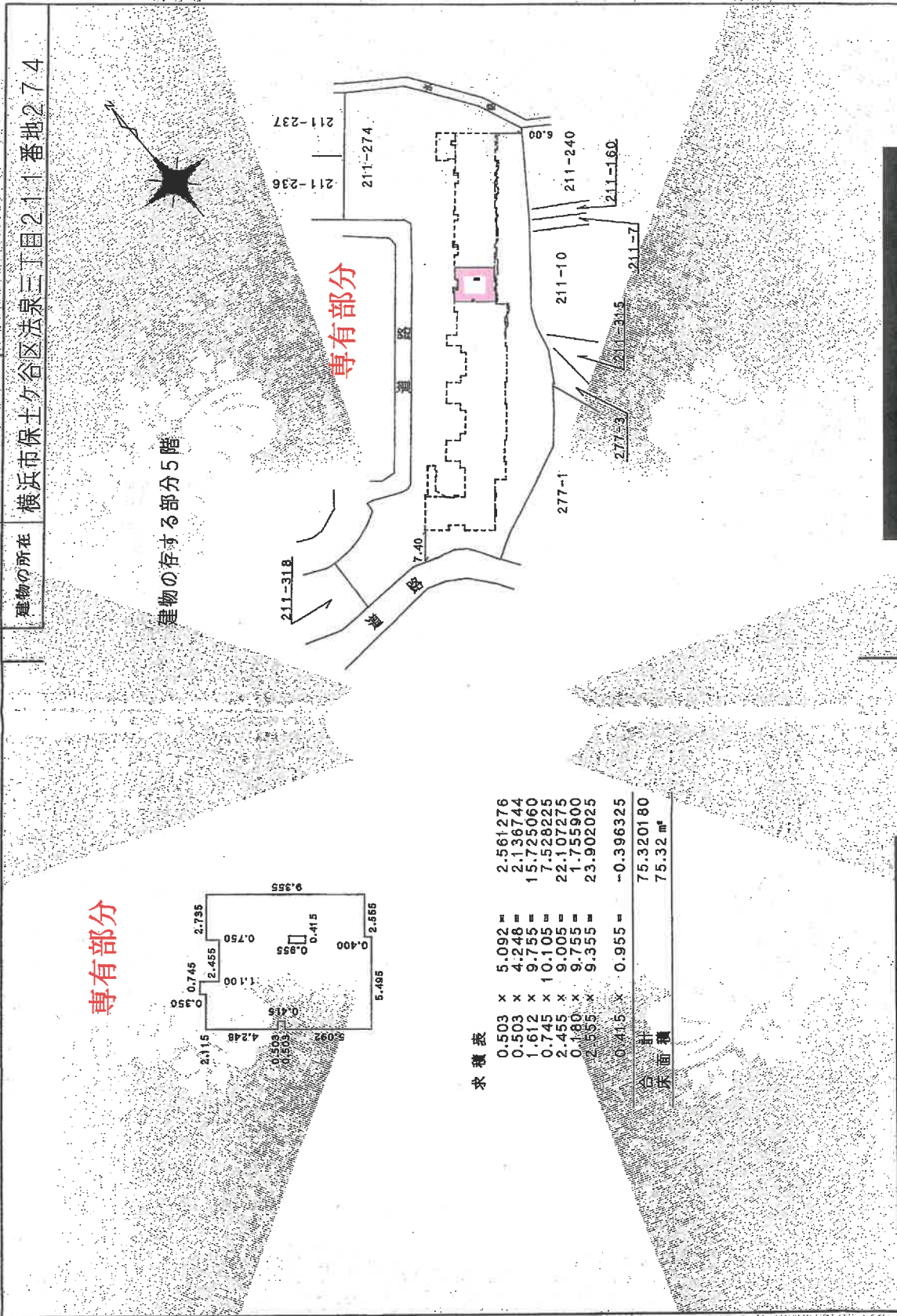
登記年月日：平成11年2月10日

558707

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 211-274-509
 建築物の所在 横浜市保土ヶ谷区法泉三丁目211番地274



専有部分

建物の存する部分5階

専有部分

求積表

0.503 x 5.092 =	2.561276
0.503 x 4.248 =	2.136744
1.612 x 9.755 =	15.728060
0.745 x 10.105 =	7.528225
2.455 x 9.005 =	22.107275
0.180 x 9.755 =	1.755900
2.555 x 9.355 =	23.902025
0.415 x 0.955 =	-0.396325
合計	75.320180
床面積	75.32 m ²

(日産地12)

(長瀬納)

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

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28日 横浜地方裁判所 神奈川出張所

登記官

地図整理番号：M19449

間 取 図

