

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	12,340,000 9,872,000		2,468,000	76,441	16,380
備考	敷地部分の固定資産税・都市計画税は不明。				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目1069番地2、1061番地7、1067番地18

建物の名称 アール・ケープラザ港南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芹が谷二丁目1069番2の201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 57.34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 横浜市港南区芹が谷二丁目1069番2

地 目 宅地

地 積 957.52平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港南区芹が谷二丁目1061番7

地 目 宅地

地 積 696.69平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市港南区芹が谷二丁目1061番20

地 目 宅地

地 積 3.13平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市港南区芹が谷二丁目1067番18

地 目 宅地

地 積 103.10平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 24万4100分の6115

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 24万4100分の6115

物件明細書

令和 6年 1月23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 横浜市港南区芹が谷二丁目1069番地2、1061
番地7、1067番地18

建物の名称 アール・ケープラザ港南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芹が谷二丁目1069番2の201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 57.34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 横浜市港南区芹が谷二丁目1069番2

地 目 宅地

地 積 957.52平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港南区芹が谷二丁目1061番7

地 目 宅地

地 積 696.69平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市港南区芹が谷二丁目1061番20

地 目 宅地

地 積 3.13平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市港南区芹が谷二丁目1067番18

地 目 宅地

地 積 103.10平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 24万4100分の6115

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 24万4100分の6115

令和 5年(ケ)第 254号
令和 5年 9月 11日受理
令和 5年10月 19日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 松村平仁

物 件 目 録

1. (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区芹が谷二丁目1069番地2、1061番地7、1067番地18

建物の名称 アール・ケープラザ港南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芹が谷二丁目1069番2の201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 57.34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 横浜市港南区芹が谷二丁目1069番2

地 目 宅地

地 積 957.52平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港南区芹が谷二丁目1061番7

地 目 宅地

地 積 696.69平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市港南区芹が谷二丁目1061番20

地 目 宅地

地 積 3.13平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市港南区芹が谷二丁目1067番18

地 目 宅地

地 積 103.10平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 24万4100分の6115

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 24万4100分の6115



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市港南区芹が谷二丁目13番20-201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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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	平成 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 平成 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	ケイアール株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1～4	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～4) <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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～4) <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 平成 年()第 号 <li style="margin-left: 10px;">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

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 23日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	11,010	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	88,080	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	6,600	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	52,800	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 checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	14	%	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	5,394	円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	平成 5年 2月分～平成 5年 9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
■近隣住民	1 本件建物は、所有者が住居として使用しています。 <p style="text-align: right;">以上</p>

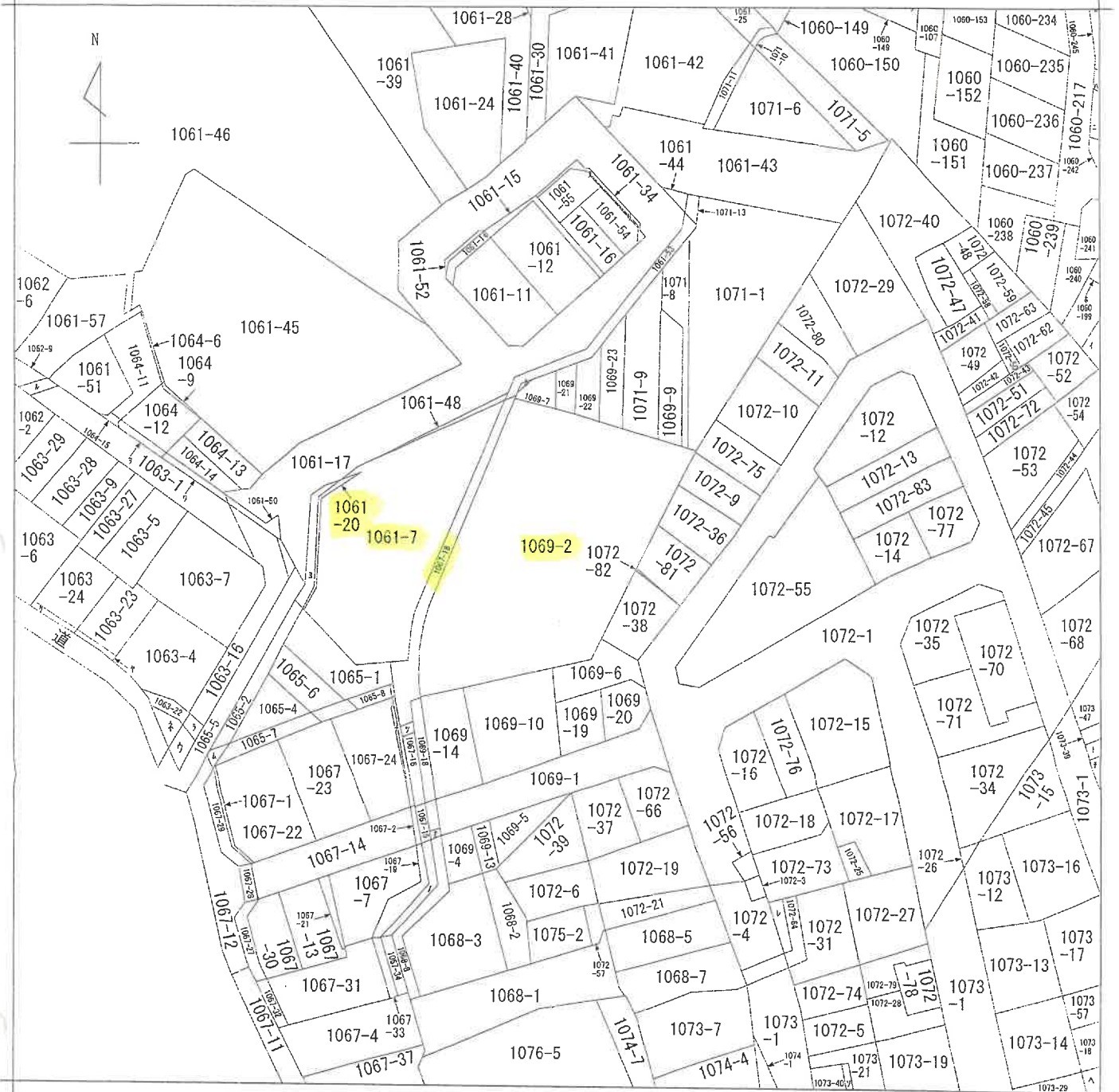
執行官の意見	
1 関係人の陳述及び立入調査の結果によれば、本件建物は、所有者が住居として使用していることが認められる。室内には、所有者名の記載された公共料金関係書類やお薬手帳が存在した。 2 立入調査時、室内には所有者と思われる人物が在宅したが、何らの陳述も得られなかった。なお、目視した限りでは、室内に特段の損傷箇所は認められなかった。 3 評価人の調査によれば、本件一棟の建物の敷地（符号1～4の土地）は、北西側で建築基準法上の道路である市道に接している。 <p style="text-align: right;">以上</p>	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 16:30-16:40	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 施錠不在 通知書差置
令和5年9月22日(金) : - :	書面照会 (FAX)	管理会社に照会書送付
令和5年9月25日(月) 10:00-10:10	目的物件所在地	施錠不在 解錠予告通知書差置 外観調査 写真撮影
令和5年9月26日(火) 14:50-15:00	横浜地方法務局 横須賀支局	記載事項証明書交付申請
令和5年10月16日(月) 16:00-16:50	目的物件所在地	立入調査(解錠) 写真撮影 近隣住民から事情聴取 〔評価人同行〕
令和 年 月 日() : - :		
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16日 目的物件は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ところ、所有者と思われる人物が在宅していた。</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

イ 1060-200 ハ 1060-244 ホ 1060-198 ト 1073-38 リ 1061-31 ル 1063-21
 ロ 1060-246 ニ 1060-243 ヘ 1073-30 チ 1073-46 ス 1061-56 ヲ つづく



(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
 芹が谷2丁目

請求部	所在	横浜市港南区芹が谷二丁目		地番	1069番2		
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日		備付年月日(原図)		補事項			

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。本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
 (横浜地方務局栄出張所管轄)

令和5年8月23日

横浜地方務局湘南支局
 登記官

請求番号：2-1
 (1/2)

(7 枚目)

ヲ 1064-16
リ 1064-17
カ 1069-15
コ 1061-49
ク 1060-148
レ 1072-30
ソ 1073-41
ジ 1067-17
ネ 1066-1
テ 1067-25
ヲ 1066-3
ム 1065-3
ウ 1066-2
ノ 水
オ 1068-6
ク 1063-26
ヤ 1063-25

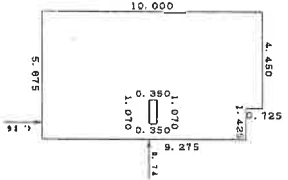
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

043531 各階平面図

家屋番号	戸が谷二丁目 10669番2の201
建築物の所在	横浜市長南区戸が谷二丁目10669番地2、10661番地7、10667番地18

建築物図面
各階平面図

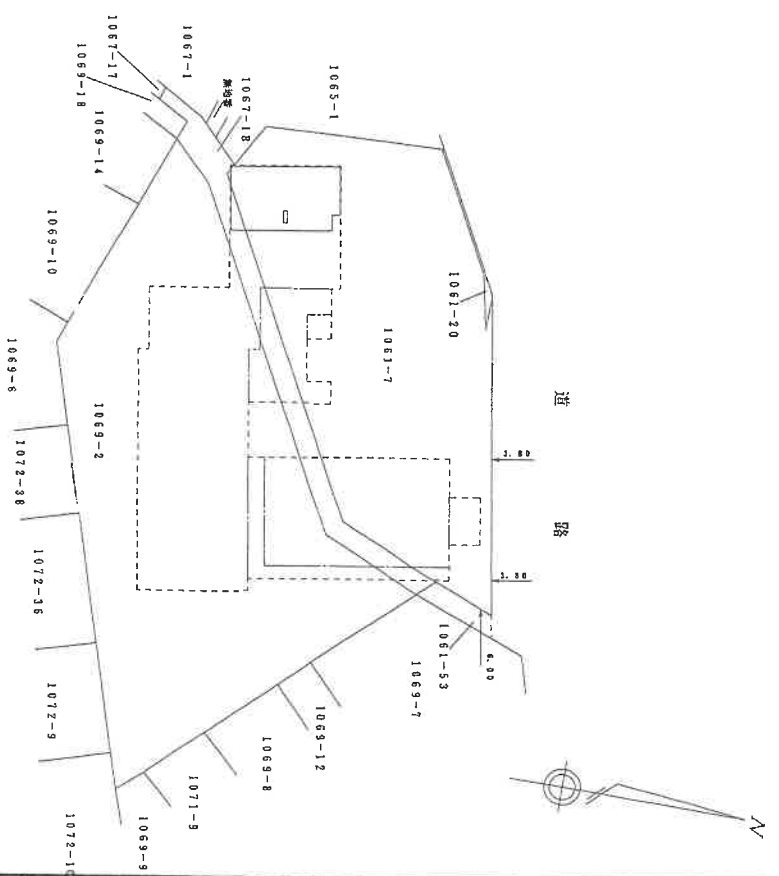
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方支務局栄出張所管轄)
令和5年8月23日
横浜地方支務局湘南支局
登記官



求積表

-1.070	x	0.350	=	-0.374500
4.450	x	0.725	=	3.226250
5.875	x	3.275	=	54.490625
合計				57.342375

床面積 57.34[㎡]



建築物の存する部分 2階

単位：m

日調連

作製者	土地調査士
縮尺	1 / 250
申請人	
縮尺	1 / 500

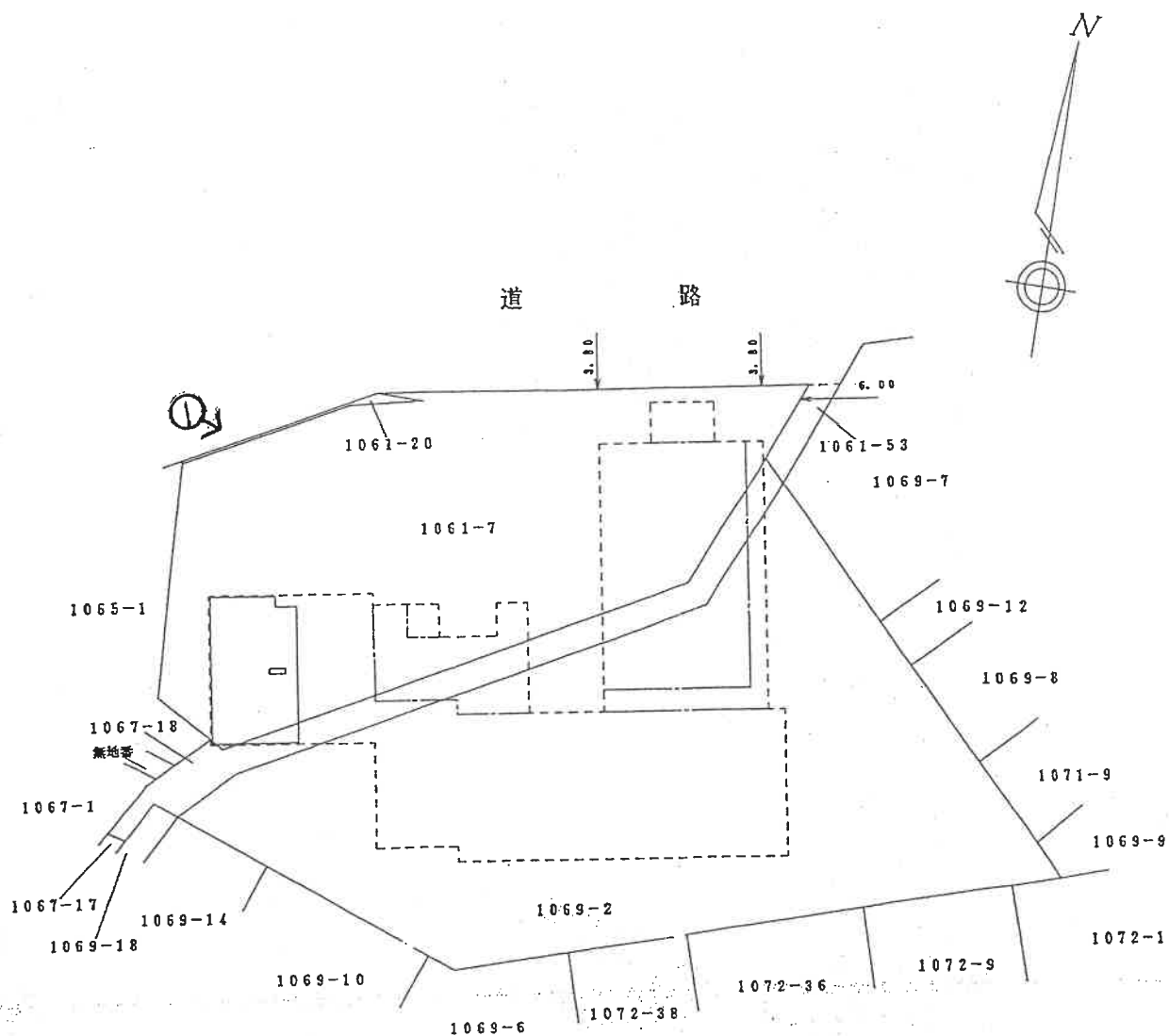
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

年12月8日作製

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
(9枚目)
平成10年7月27日登記
(追加)

写真撮影位置図

(←○は写真撮影位置・方向)

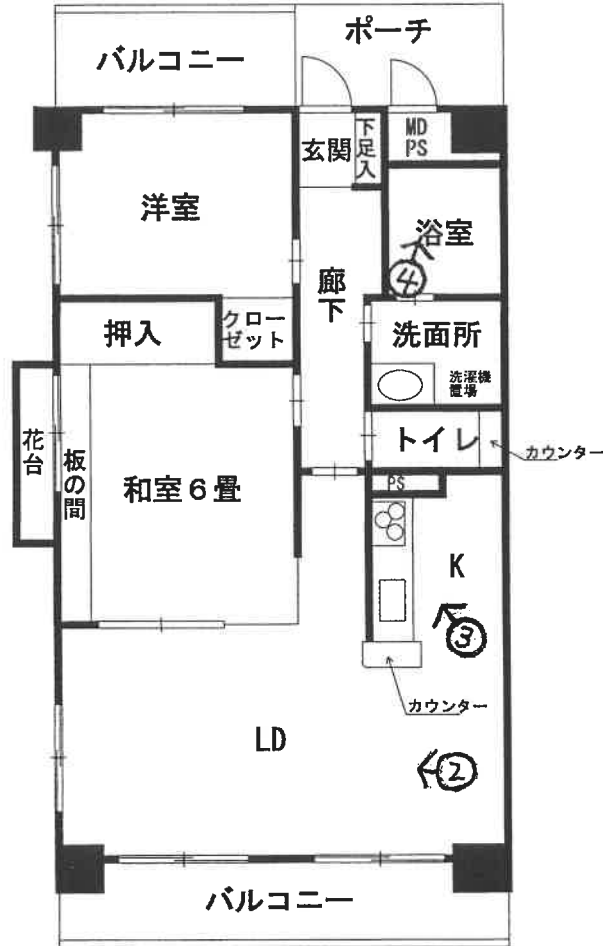


建物の存する部分 2階

単位：m

概略間取図

(←○は写真撮影位置・方向)





1
本件一棟の建物の外観



2



3



4



令和 5 年 (ケ) 第 254 号
令和 5 年 10 月 16 日 現地調査
令和 5 年 10 月 20 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 12,340,000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	住居表示 芹が谷二丁目13番20-201号
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 横浜市港南区芹が谷二丁目1069番地2、1061番地7、1067番地18

建物の名称 アール・ケープラザ港南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芹が谷二丁目1069番2の201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 57.34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 横浜市港南区芹が谷二丁目1069番2

地 目 宅地

地 積 957.52平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港南区芹が谷二丁目1061番7

地 目 宅地

地 積 696.69平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市港南区芹が谷二丁目1061番20

地 目 宅地

地 積 3.13平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市港南区芹が谷二丁目1067番18

地 目 宅地

地 積 103.10平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 24万4100分の6115

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 24万4100分の6115



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1～4）

位置・交通	JR線「東戸塚」駅の南東方約2.7km(道路距離)、最寄りバス停「せりぎんタウン」から徒歩4分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	一般住宅、マンション等が混在する高台の住宅地域。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他	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、宅地造成工事規制区域
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	1,760.44㎡（符号1～4土地の合計） 不整形 間口約40m、奥行約40m内外 ほぼ平坦（※特記事項①参照）
接面道路の状況	北西側現況幅員約6.6mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約40m接面（※特記事項②参照）。	
土地の利用状況等	目的物件の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	24万4100分の6115

特 記 事 項	① 一棟の建物の敷地はほぼ平坦であるが、周辺地域は南西方下り緩傾斜地勢である。 ② 北西側舗装市道より最大で約 6m低く、階段が設置されている。
---------	-----------------------------------------------------------------------------

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アール・ケープラザ港南	
建物の用途	住宅等（総戸数35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9年6月13日新築（登記記載）
	経過年数	約27年
	経済的残存耐用年数	約23年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ2,857.60㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	エレベーター、オートロック、集合郵便受、駐車場、駐輪場、 ごみ置場等	
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	ケイアール株式会社
	その他	ー
管理の状況	普通	
特記事項	なし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	2階(201号室)：角住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	57.34㎡ (登記面積)		
間 取 り	2LDK		
バルコニー等	バルコニー約12.03㎡ (パンフレット記載面積)		
仕 様	天井	クロス貼等	
	床	フローリング、畳等	
	内壁	クロス貼等	
	設備	トイレ、洗面台、ユニットバス、キッチン等	
	その他	特になし	
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9月23日現在		
		月額	滞納額
	管理費	11,010円	88,080円
	修繕積立金	6,600円	52,800円
	備 考	年14%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金：5,394円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和5年10月16日：内部立入調査（解錠による） 所有者が占有している。		
特 記 事 項	<p>① 洋室及び和室の床には家財等（衣類、日用雑貨、小物類等）が置かれており、当該部分の床の状況確認が出来ず、内壁の一部についても確認不能であった。</p> <p>② 建物内外装及び諸設備については、経年等による劣化が見られた。</p>		

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	× 57.34	÷ 0.80	× 0.32	= 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 27 年、経済的残存耐用年数 23 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 30%

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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 23 年}}{(\text{経過年数 27 年} + \text{経済的残存耐用年数 23 年})} \times (1 - 0.30) = 0.32$$

(2) 敷地権価格 (符号 1～4 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)
171,000	× 0.85	145,000	× 1,760.44	× 1.0	× $\frac{6115}{244100}$	= 6,390,000

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 横浜戸塚-9

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 169,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} = 171,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：補正の必要はない。

◇地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域と比し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：地積、形状、地勢等の総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：要しない。

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	+ 6,390,000	× 0.98	= 13,000,000

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）

位置別補正：1.00（主要開口部：南東側、角住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $0.98 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98$

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)
356,000	× 0.98	× 1.00	× 57.34	= 20,000,000

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 m²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）

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とおり査定した。

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 エ	複利 現価率 ※2 (8.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
676,013 (12.6%)	571,480	9.2 %	6,025,387 ≒ 6,030,000	0.7786	4,694,958 (87.4%)	= 5,370,000 (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。居住目的の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とおり求めた。

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	13,000,000	× 1.00	= 13,000,000
比準価格	20,000,000	× 1.00	= 20,000,000
収益価格			5,370,000
調整後の価格			15,740,000

占有減価修正：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）
15,740,000	× 1.0	× 0.8	× 0.98	－ 0	= 12,340,000

市場性修正：要しない。

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に2%と求めた。

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 横浜戸塚-9

所 在：横浜市戸塚区平戸町字桑の谷 1097 番 123
価 格：169,000 円/㎡
位 置：JR 線「東戸塚」駅約 2.2km
価 格 時 点：令和 5 年 1 月 1 日
地 積：148 ㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 道 路：南西側 4.5m 私道
用途指定等：第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 80%）
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 5 年度）

物件 1（建物）	5,460,100 円
符号 1（土地）	85,990,483 円（敷地権割合 24 万 4100 分の 6115）
符号 2（土地）	62,566,535 円（敷地権割合 24 万 4100 分の 6115）
符号 3（土地）	281,089 円（敷地権割合 24 万 4100 分の 6115）
符号 4（土地）	9,258,937 円（敷地権割合 24 万 4100 分の 6115）

第7 附属資料の表示

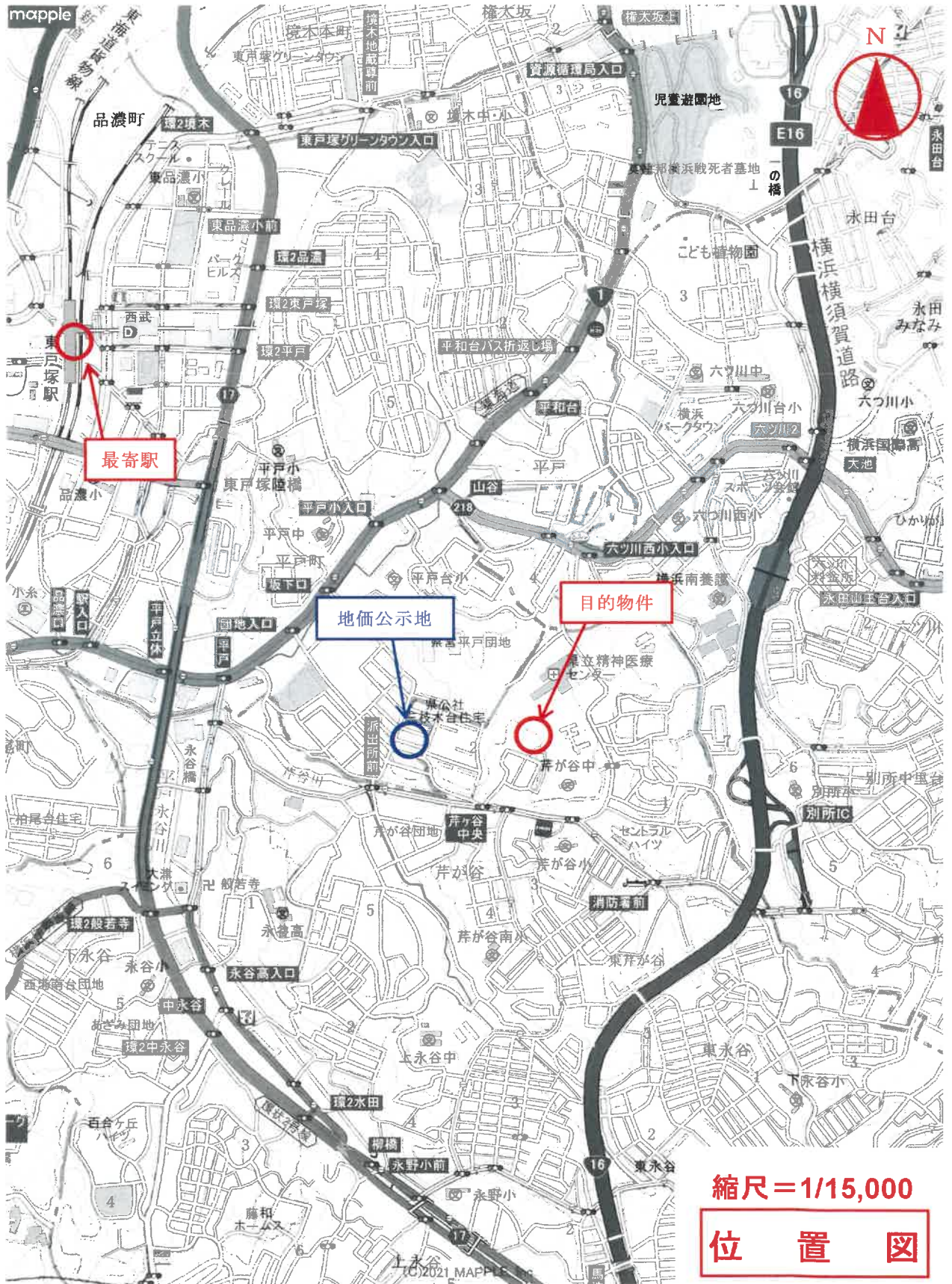
位置図

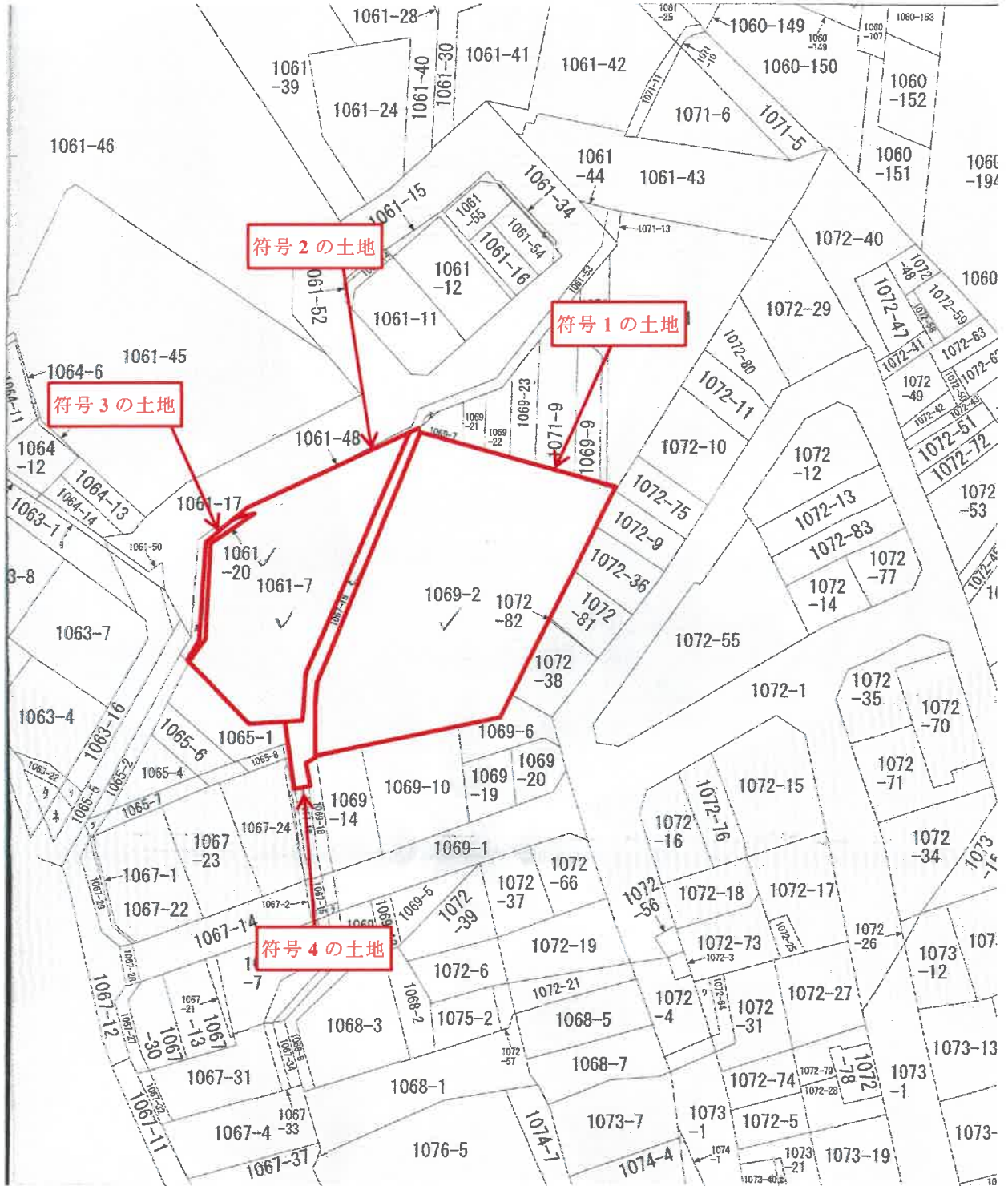
公図写（本図面は目的物件を A 4 判に抜粋したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面は A 3 判から A 4 判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上





縮尺=1/600

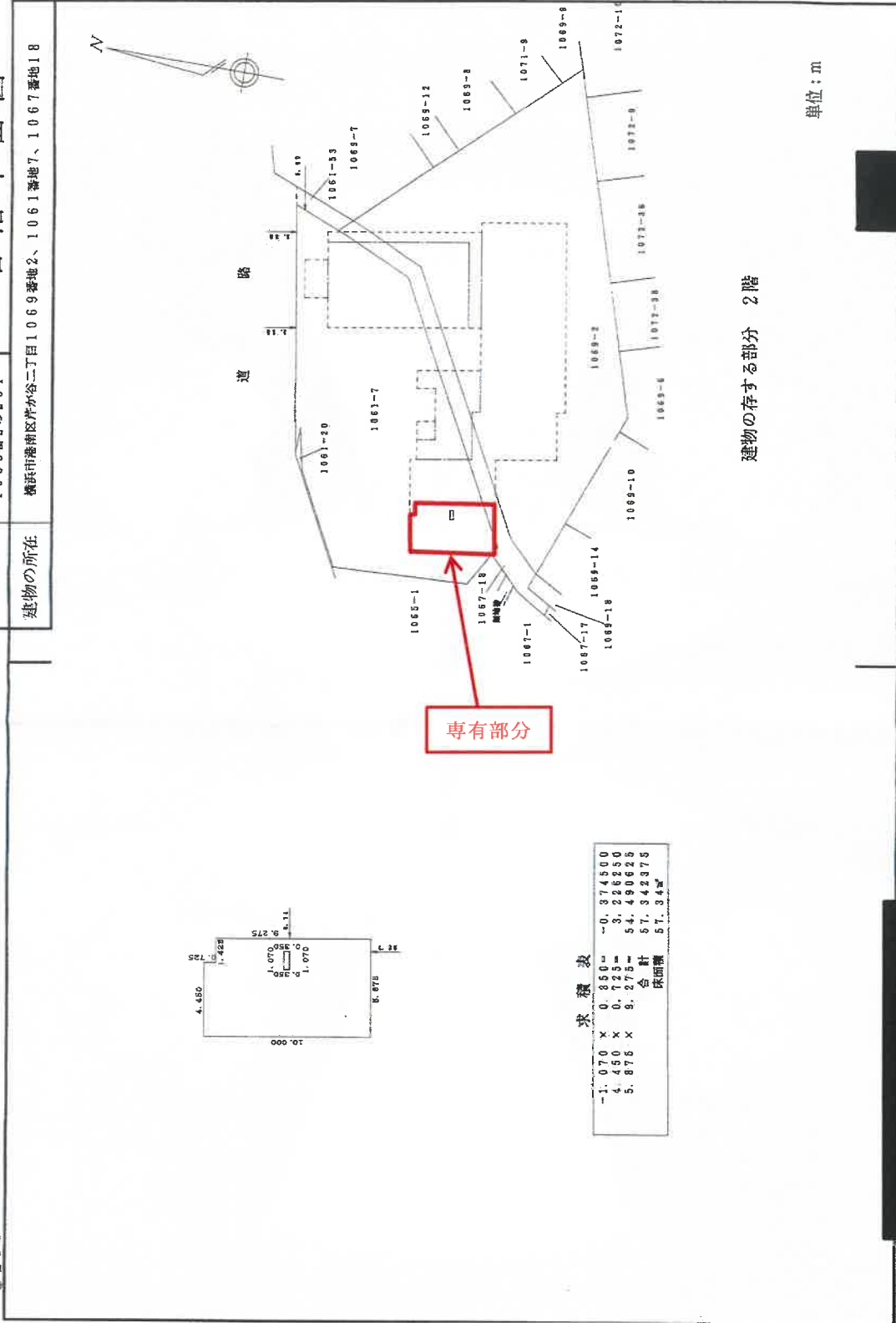
公 図 写

(本図面は目的物件をA4版に抜粋したもの)

建物図面
各階平面図

家屋番号 1069番2の201
建設物の所在 横浜市港南区芦が谷二丁目1069番地2、1061番地7、1067番地18

042531
各階平面図



作製者 [Redacted]

縮尺 1/250

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物間取図

