

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 福 島 純 平

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。
<p>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。</p>	



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	10,760,000 8,608,000		2,152,000	24,720	5,297
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 横浜市磯子区洋光台五丁目4番地

建物の名称 洋光台南第1団地4-4号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 洋光台五丁目4番78

建物の名称 504

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 75.61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 横浜市磯子区洋光台五丁目4番

地 目 宅地

地 積 81561.54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 490万3724分の7561

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



物件明細書

令和 6年 1月26日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福島 純平

-
- 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
なし

《 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 横浜市磯子区洋光台五丁目4番地

建物の名称 洋光台南第1団地4-4号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 洋光台五丁目4番78

建物の名称 504

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 75.61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 横浜市磯子区洋光台五丁目4番

地 目 宅地

地 積 81561.54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 490万3724分の7561

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



令和5年(ケ)第275号
令和5年10月26日受理
令和5年12月12日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠藤久雄

(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 横浜市磯子区洋光台五丁目4番地

建物の名称 洋光台南第1団地4-4号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 洋光台五丁目4番78

建物の名称 504

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 75.61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 横浜市磯子区洋光台五丁目4番

地 目 宅地

地 積 81561.54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 490万3724分の7561

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市磯子区洋光台五丁目4番4-504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 { 種類: 構造: 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 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	日本総合住生活株式会社	
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 checked="" type="checkbox"/> 公図合成図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね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 { 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 type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね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275号

担当執行官 遠藤久雄

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 13 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	7,000	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	11,000	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0	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		%	<input type="checkbox"/> 金額		円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	平成	年	月分	~平成	年	月分
	令和			令和		

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 〒235-0045 横浜市磯子区洋光台5丁目4-40
洋光台南第一住宅管理組合
会社名 日本総合住生活株式会社

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (申立人代理人)	1 現在、本件建物に居住している者はいません。 2 本件建物の鍵は所持していません。

執行官の意見
1 目的物件の状況は、間取見取図及び添付写真等のとおりである。 2 本件建物の占有者及び占有状況は、立入調査の結果等から2枚目記載のとおり本件建物共有者らが室内に動産類がほとんど無い状態で占有しているものと認めた。 3 本件建物は昭和46年3月新築であることから経年による傷みや汚れが認められる。 4 リビングの窓側の床には傷んでいる部分が認められる。 5 DKの床面等には天井吹付材が落ちている。評価人の調査によれば、分譲時のパンフレットに天井の仕上げにひる石吹付けの記載があるとのことであり、吹付材にアスベストが含有している可能性がある。 6 評価人の調査によれば、本件敷地は北東側、北西側、南西側、南東側で市道（建築基準法42条1項道路）に接している。

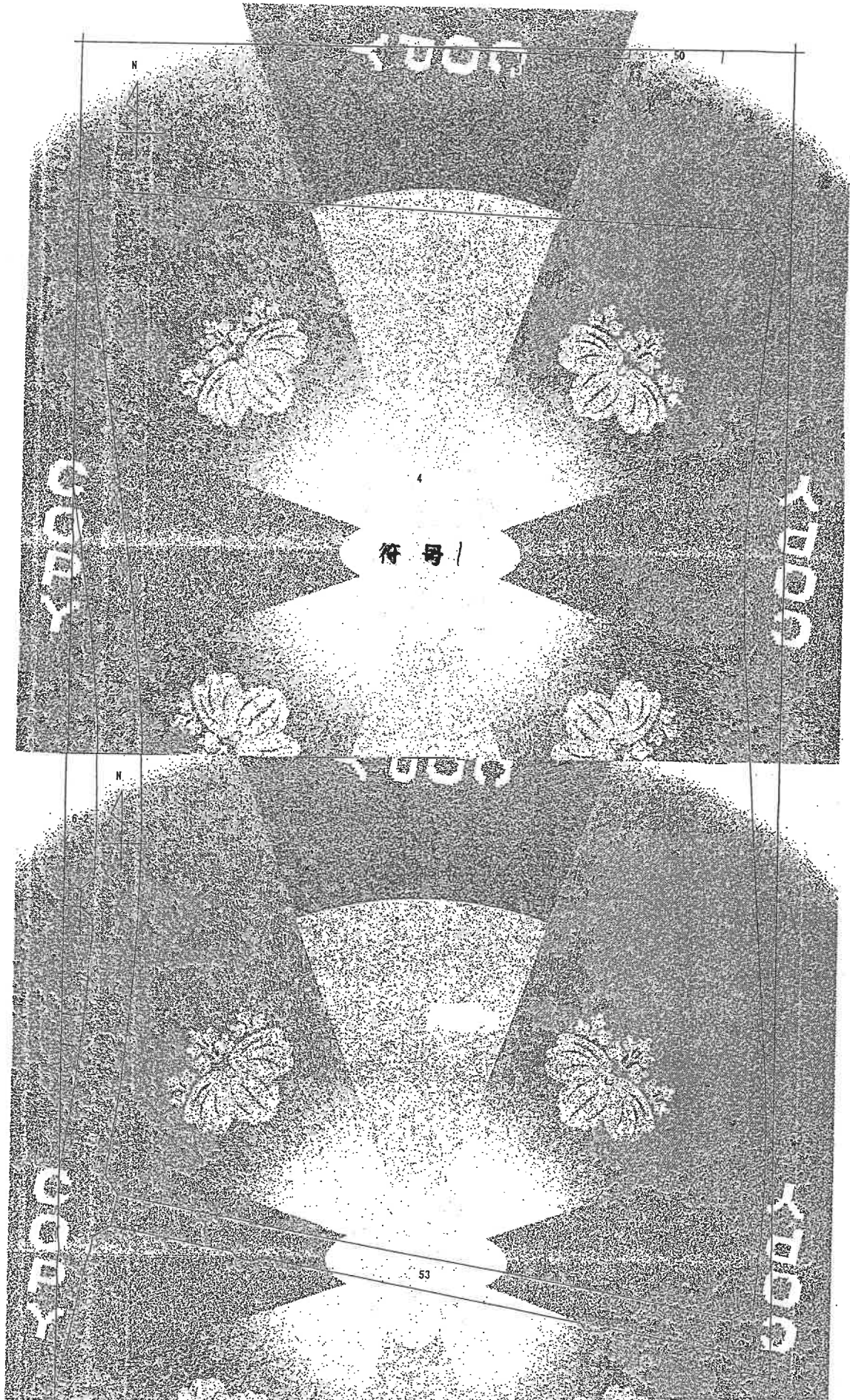
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10月30日(月) 10:40-11:05	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函
令和5年11月8日(水)	郵送	管理組合に対し照会書送付(11月15日管理会社から回答書到着)
令和5年11月14日(火) 15:30-15:35	電話	申立人代理人から事情聴取
令和5年12月4日(月) 13:05-13:15	横浜地方法務局 金沢出張所	登記事項証明書交付申請
令和5年12月4日(月) 14:55-15:40	目的物件所在地	外観調査 立入調査(評価人同行) 写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年12月4日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち会わせて、解錠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 休日執行許可を示した。</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

公 図 合 成 図

(○→は写真撮影位置・方向)



(6 枚目)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

昭和四十八年四月五日

作製年月日
昭和四十八年三月廿五日

作製者
[Redacted]

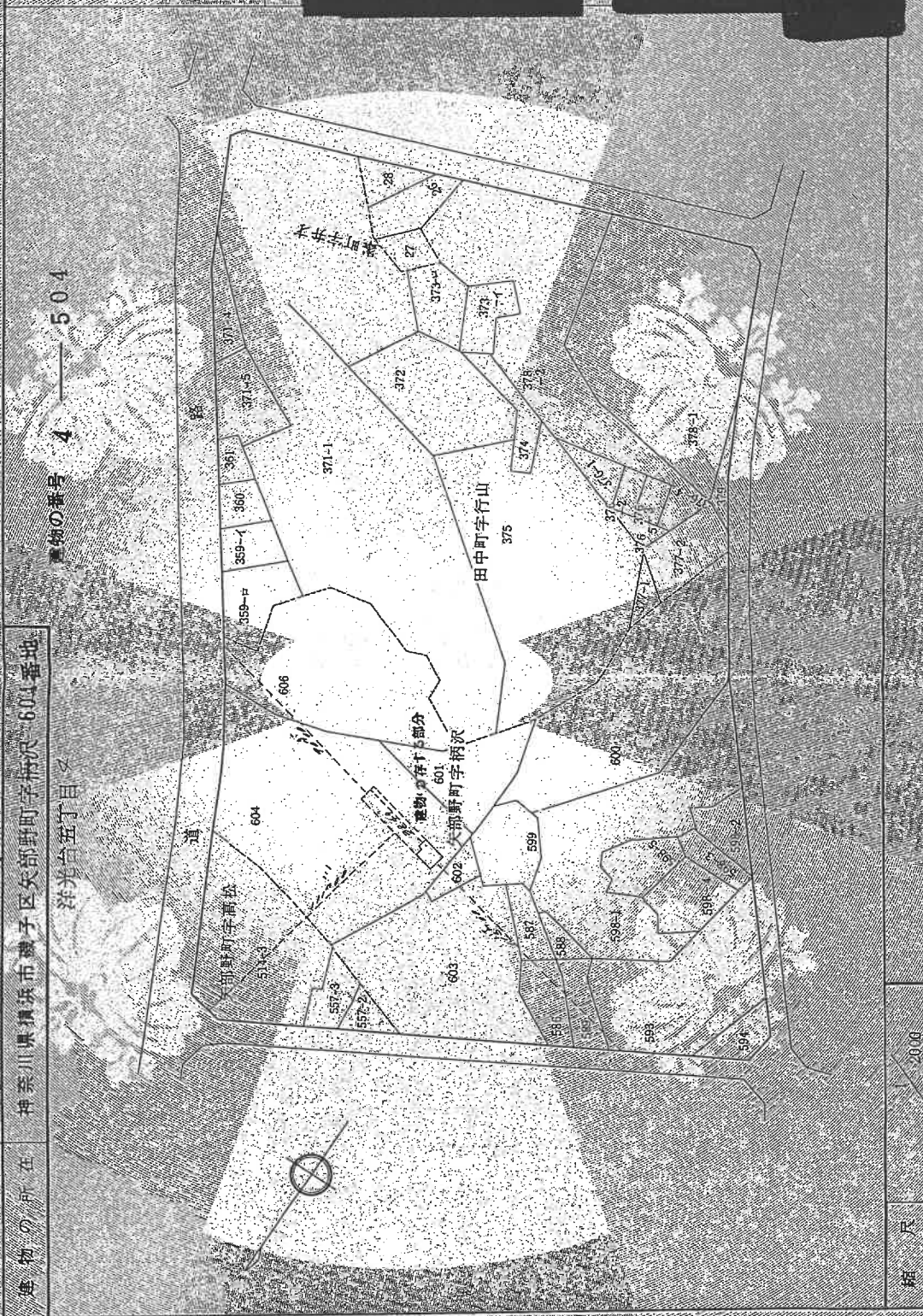
申請人
[Redacted]

建築物図面

建築物の番号 4 — 504

215704
宗屋番号 478/601番 40
建築物の所在 神奈川県横浜市磯子区女部野町字枳沢 601番地

洋光台五丁目



縮尺 20.00

登記年月日 昭和46年11月20日

これは図面に記載されている内容を正しくした趣意である。

(横浜地方法務局令状出取所直轄)

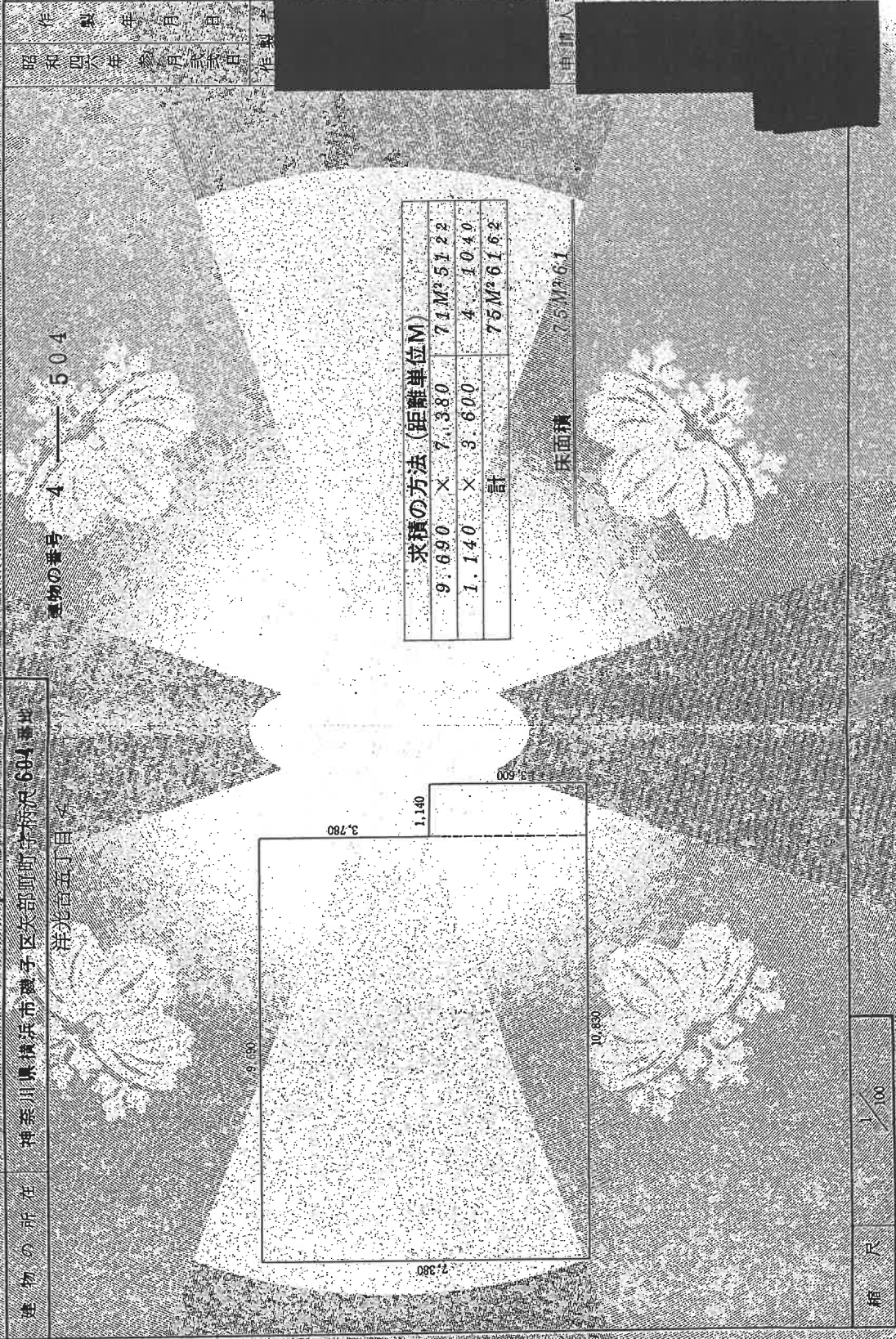
令和5年9月11日

東京法務局港田支店

(2 枚目)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

昭和三十八年四月五日



作製年月日
昭和四十八年 参月 参日

申請人

各階平面図

建物の番号 4 ——— 504

家屋番号 604番 40

建物の所在 神奈川県横浜市磯子区友部町字柄沢604番地
洋光百貨店

2115705

登記年月日：昭和四十八年四月五日

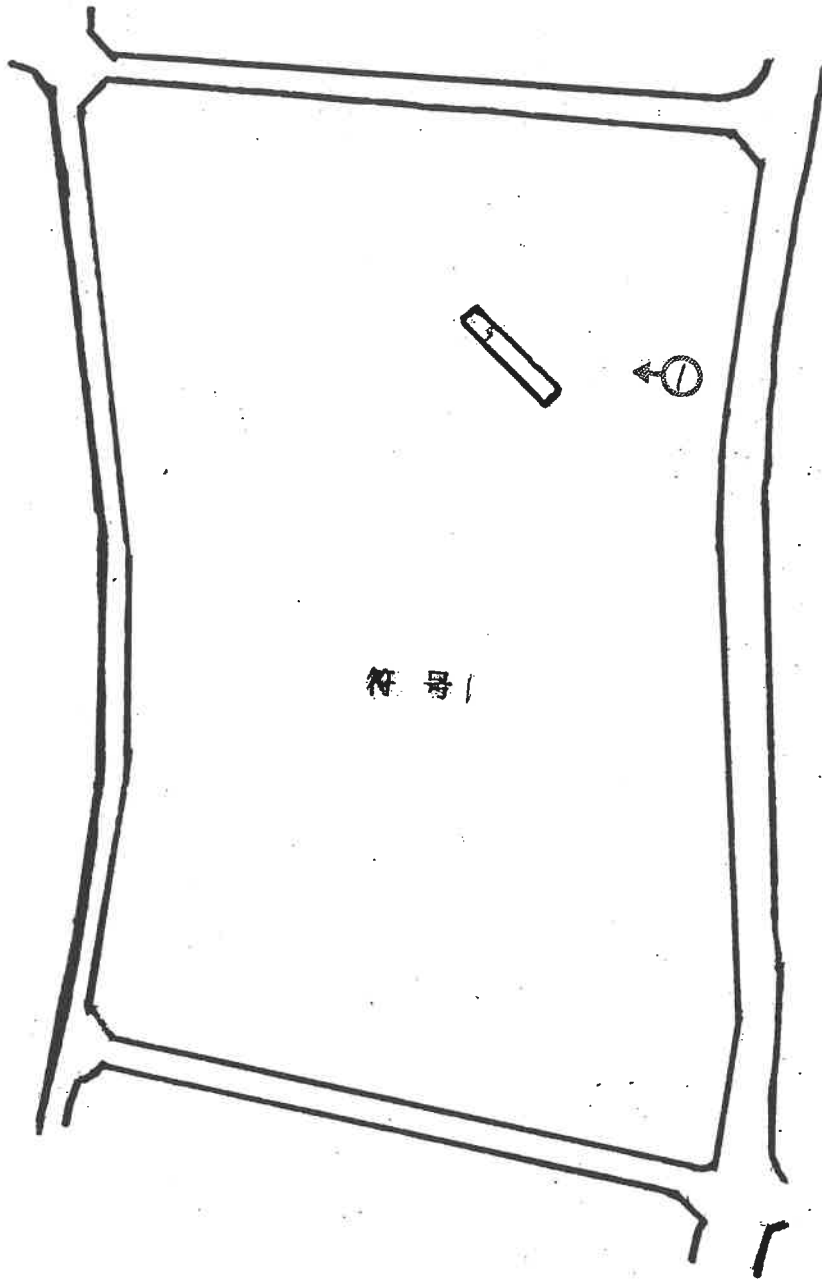
これは図面に記載されている内容を証明する
 (横浜地方建設局金沢出張所管理)
 令和5年9月11日 東京法務局 提出

(8 枚目)

土地建物位置関係図

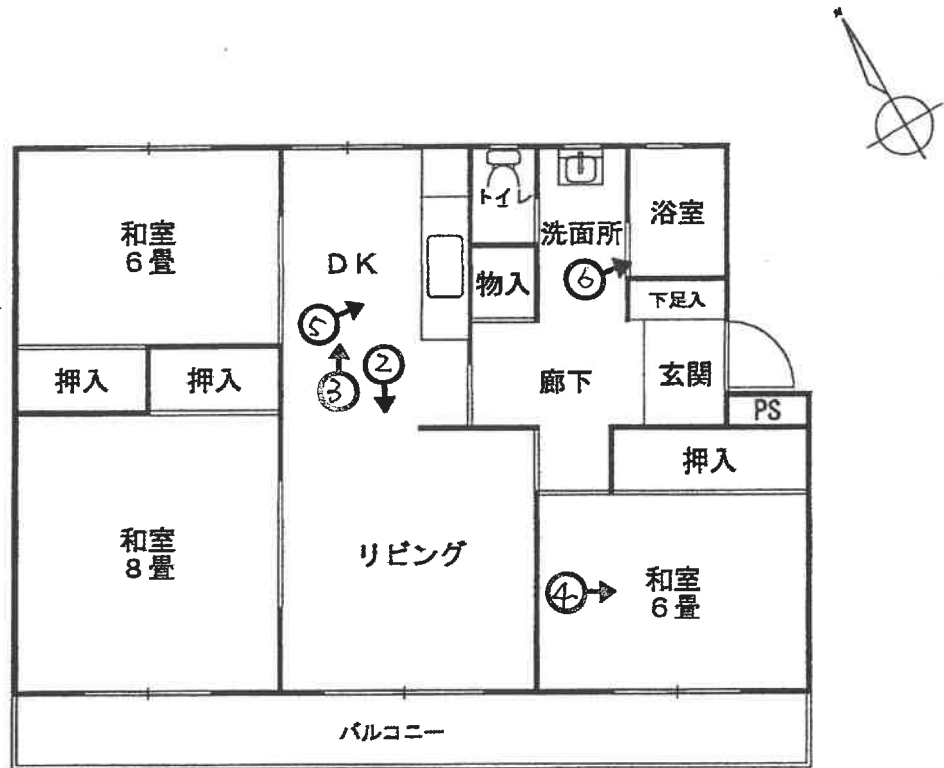
(○→は写真撮影位置・方向)

4



間 取 見 取 図

(○→は写真撮影位置・方向)



令和5年(ケ)第275号

① 一棟の建物の外観（北東側から撮影）



②



③



④



(2 枚目)

⑤



⑥



(13 枚目)

令和 5 年（ケ）第 275 号
令和 5 年 12 月 4 日 現地調査
令和 5 年 12 月 20 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
栗山 亮 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 10,760,000 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、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) 洋光台五丁目4番4-504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 横浜市磯子区洋光台五丁目4番地

建物の名称 洋光台南第1団地4-4号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 洋光台五丁目4番78

建物の名称 504

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 75.61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 横浜市磯子区洋光台五丁目4番

地 目 宅地

地 積 81561.54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 490万3724分の7561

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



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)

位置・交通	J R根岸線「洋光台」駅の南方400m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中層共同住宅が多く建ち並ぶ住宅地域	
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、宅地造成工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	81,561.54㎡ ほぼ長方形 間口約380m、奥行約230m 敷地内に緩傾斜はあるが、宅盤面は概ね平坦である。
接面道路の状況	北東側幅員約24mの舗装市道 (建築基準法第42条1項) に約380m接面するほか、北西側幅員約16mの舗装市道 (建築基準法第42条1項) に約230m、南西側幅員約16mの舗装市道 (建築基準法第42条1項) に約340m、南東側幅員約12mの舗装市道 (建築基準法第42条1項) に約230m接面している。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む数棟の建物の敷地等として利用されている。	
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	4,903,724 分の 7,561
特記事項	◇北東側道路は都市計画道路 (3・3・13洋光台線、代表幅員24m) であり、整備済みである。 ◇本件土地の一部は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	洋光台南第1団地4-4号棟	
建物の用途	住宅等（総戸数20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46年3月20日（登記記載）
	経過年数	約53年
	経済的残存耐用年数	既に超過している。
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ1,664.70㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル吹付、一部タイル貼り その他：なし	
設備等	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	全部委託
	管理会社	日本総合住生活株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	<p>◇新耐震基準は昭和56年6月1日からの施行であるため、本物件は基準を満たしていない可能性がある。</p> <p>◇エレベーター、オートロックはない。</p> <p>◇規約共用部分がある（家屋番号4番697、集会所・管理事務所）。</p> <p>◇課税上登記共用部分がある。</p>	

(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 (504号室) 主要開口部の方位：南西向き 角部屋		
床 面 積	75.61㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー：15.03㎡		
仕 様	天井	ひる石吹付等	
	床	フローリング、畳等	
	内 壁	ビニールクロス貼、プリント合板張り等	
	設 備	ユニットバス、トイレ、キッチン等	
	そ の 他		
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とおり		
	令和 5 年 11 月 13 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	7,000円	0円
	修 繕 積 立 金	11,000円	0円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和5年12月4日：内部立入調査 建物共有者らが占有している。		
特 記 事 項	<p>◇天井吹付材の剥がれ落ちてきている箇所が見られた。なお、分譲時のパンフレットによると、天井の仕上げにひる石吹付けの記載がある。建築年月日からすると、アスベストを含有している可能性がある。</p> <p>◇リビング窓側の床のフローリングが、一部傷んでいた。</p> <p>◇全体的に、経年に伴う劣化や損傷等が見られた。</p> <p>◇解錠による調査のため、設備関係の動作状況は不明である。</p> <p>◇共有者A 持分3分の1 共有者B 持分3分の1 共有者C 持分3分の1</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

目的建物は、建築後約53年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないこと等を考慮し、再調達原価（1㎡当り250,000円と査定）の3%をもって建物価格とした。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
250,000	× 75.61	÷ 0.89	× 0.03	= 640,000

専有率

- ・ 共用部分も含む現況床面積に対する割合

(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)
241,000	× 0.47	113,000	× 81,561.54	× 1.00	× $\frac{7,561}{4,903,724}$	= 14,210,000

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。

地価調査地 磯子 (県) -5

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 260,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{111} & = & 241,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 地価調査地は、標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 地価調査地の所在する地域は、対象地域に比べ、接近条件、街路条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記のとおり

個別格差 : 四方路であるが、規模等で劣り、総合格差で上記とおり

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）
640,000	+ 14,210,000	× 0.96	= 14,260,000

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：0.96（5階部分）504号室

位置別補正：1.00（南西向き、角部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $0.96 \times 1.00 \times 1.00 = 0.96$

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)
289,000	× 0.96	× 0.80	× 75.61	= 16,780,000

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：天井吹付材の剥がれ落ちている箇所があるなど、室内の劣化や損傷の程度を考慮し、-20%と査定した。

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) ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 (円) ア+カ キ
	4年目期首有効純収益 (円) イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 (円) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利現価率 ※2 (8.4%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,153,857 (13.7%)	851,300	8.9%	9,278,213 = 9,280,000	0.7851	7,285,728 (86.3%)	= 8,440,000 (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複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

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	14,260,000	× 1.00	= 14,260,000
比準価格	16,780,000	× 1.00	= 16,780,000
収益価格			8,440,000
調整後の価格			14,940,000

占有減価修正 : なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格 (円)	市場性修正率	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)
14,940,000	× 0.9	× 0.8	× 1.00	- 0	= 10,760,000

市場性修正 : 天井吹付材がアスベストを含有している可能性がある上、その一部が剥がれ落ちていること等を考慮し、市場性修正を-10%と判定した。

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 : 不要と判定した。

その他の控除 (敷金等) : 不要と判定した。

第6 参考価格資料

- 1 地 価 調 査 : 磯子 (県) -5
所 在 : 横浜市磯子区洋光台四丁目3番19 「洋光台4-3-22」
価 格 : 260,000円/m²
位 置 : JR根岸線「洋光台」駅 約260m
価 格 時 点 : 令和 5 年 7 月 1 日
地 積 : 158m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側11m市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域
(建蔽率 40% 、 容積率 60%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い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) 1,765,717円
符号1 (土地) 10,877,689,026円 (敷地権の割合 4,903,724分の 7,561)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写 (貼付統合縮小したもの)

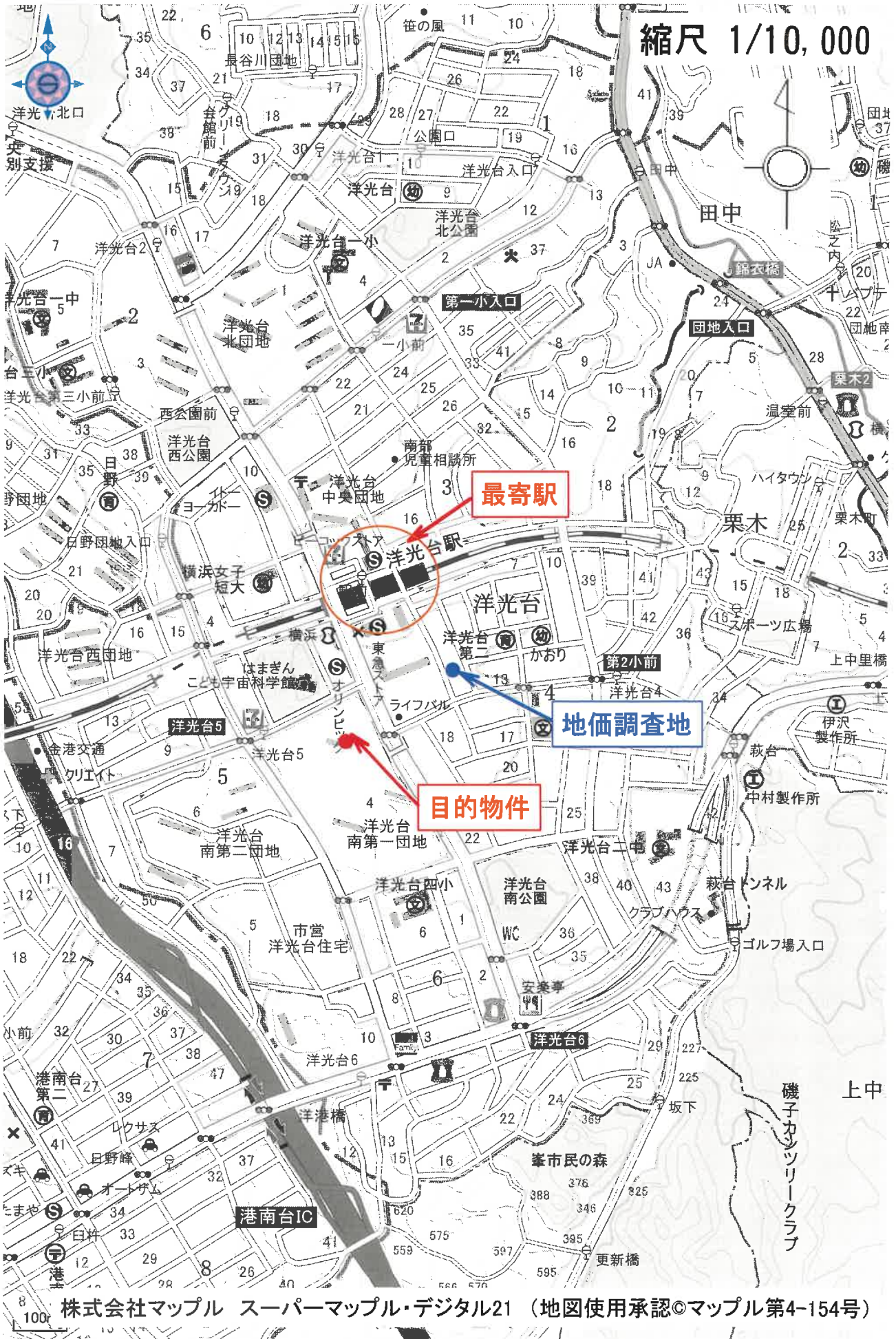
建物図面・各階平面図写 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

間取図

以上

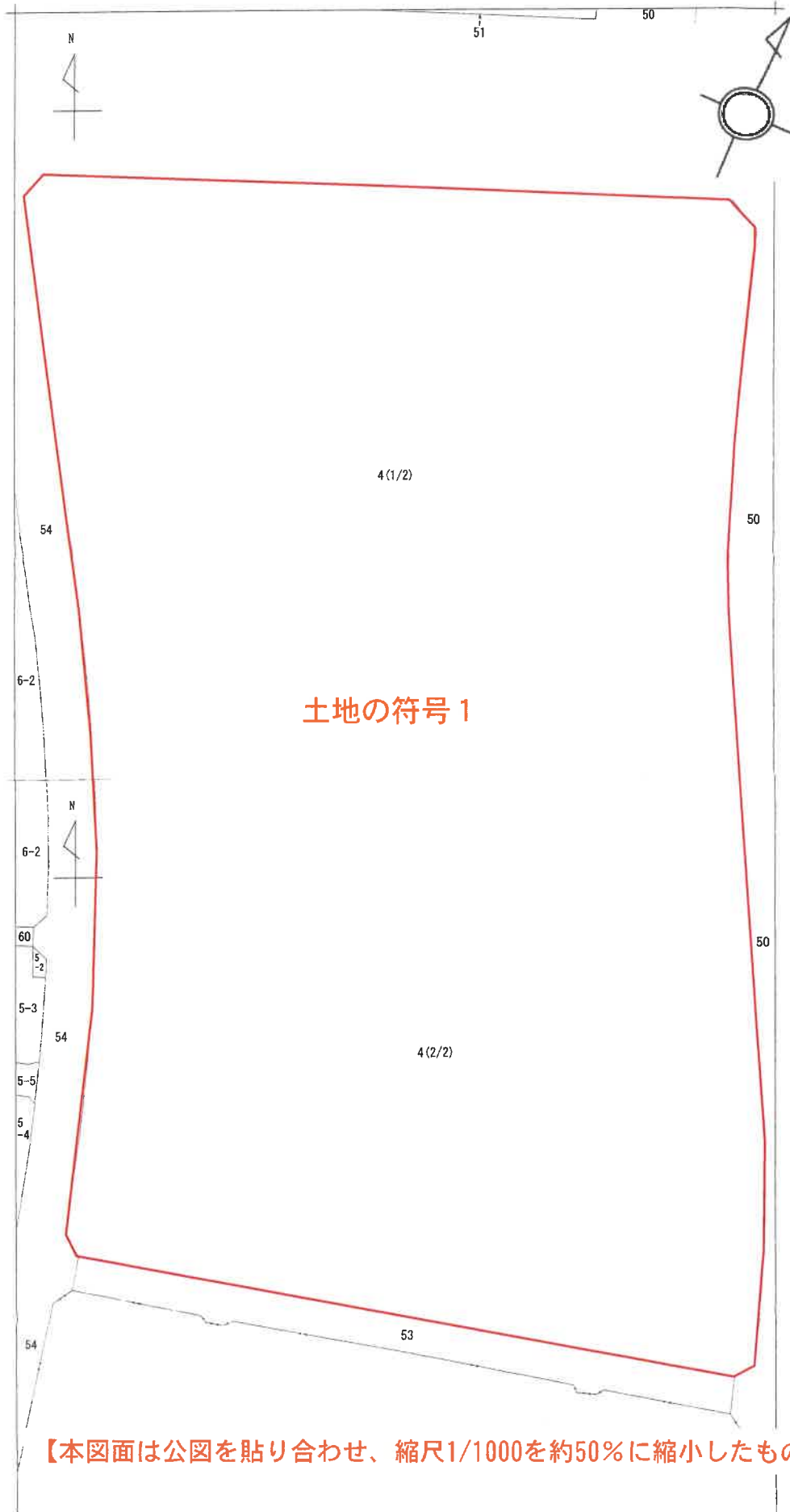
位置図

縮尺 1/10,000



株式会社マップル スーパーマップル・デジタル21 (地図使用承認©マップル第4-154号)

公図(写)



【本図面は公図を貼り合わせ、縮尺1/1000を約50%に縮小したものである】

(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。— 15 —

地番区域見出し
洋光台5丁目

建物図面・各階平面図 (写)

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

昭和四十六年四月三十一日

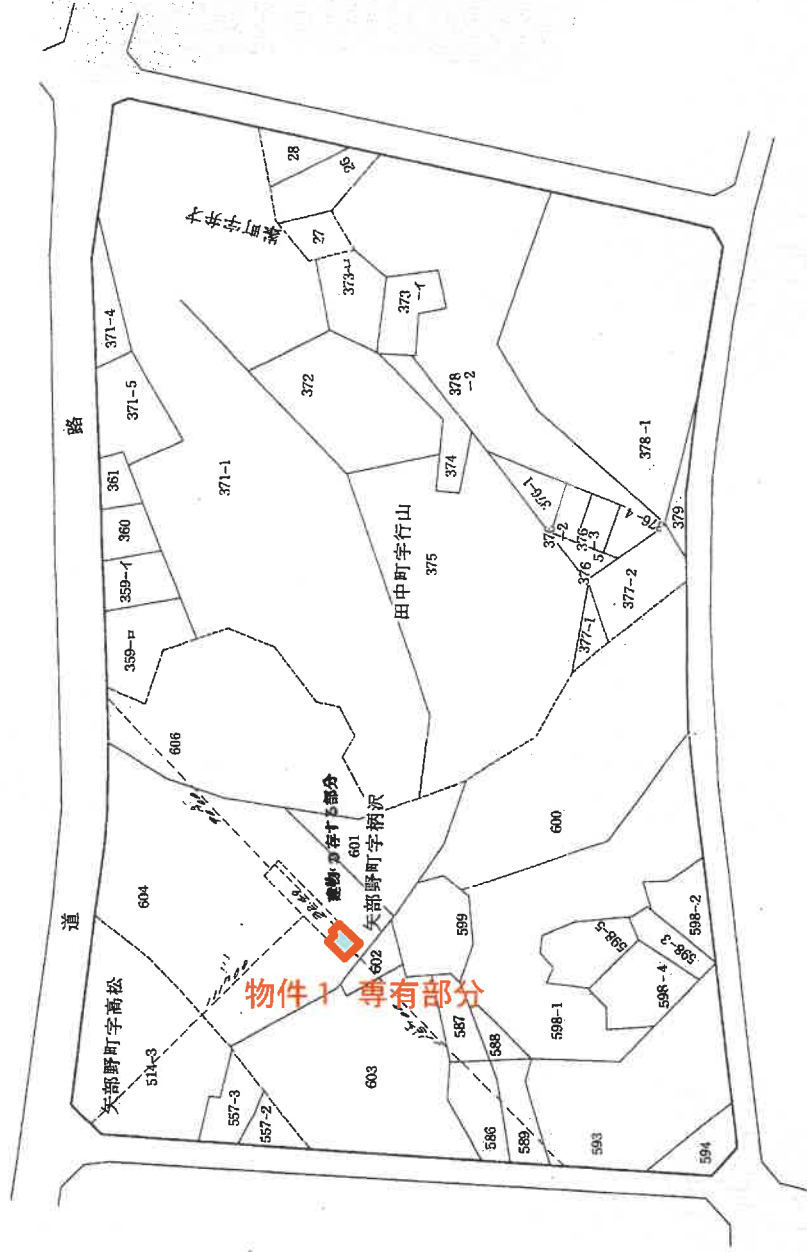
建物図面

建物の番号 4 — 504

215704

家屋番号	4-78 604番 40
建物の所在	神奈川県横浜市磯子区矢部野町字柄沢-604番地 洋光台五丁目

作製年月日	昭和四十六年三月廿三日
作製者	[Redacted]



縮尺	1 / 2000
----	----------

登記年月日：昭和46年4月20日

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。
 (横浜地方裁判所金沢出張所管轄)
 令和5年9月11日 東京法務局港出張所

登記官

建物図面・各階平面図 (写)

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

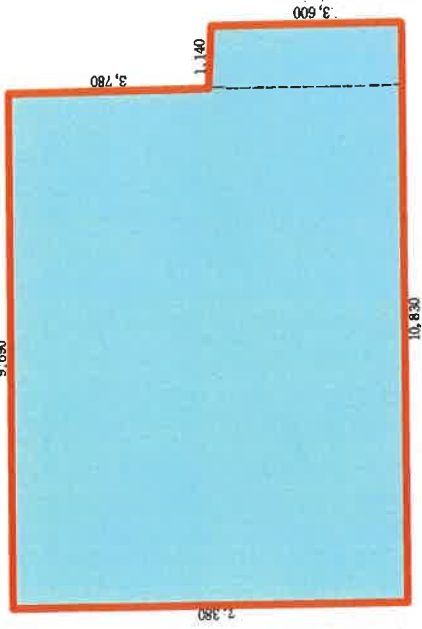
昭和四十六年四月廿二日

各階平面図

215705

家屋番号	476-604番-40
建物の所在	神奈川県横浜市磯子区矢部野町字柄沢604番地 洋光台五丁目々

建物の番号 4 — 504



求積の方法 (距離単位M)		
9.690 × 7.380	71M ² 51.22	
1.140 × 3.600	4.1040	
計	75M ² 61.62	

床面積 75M²61

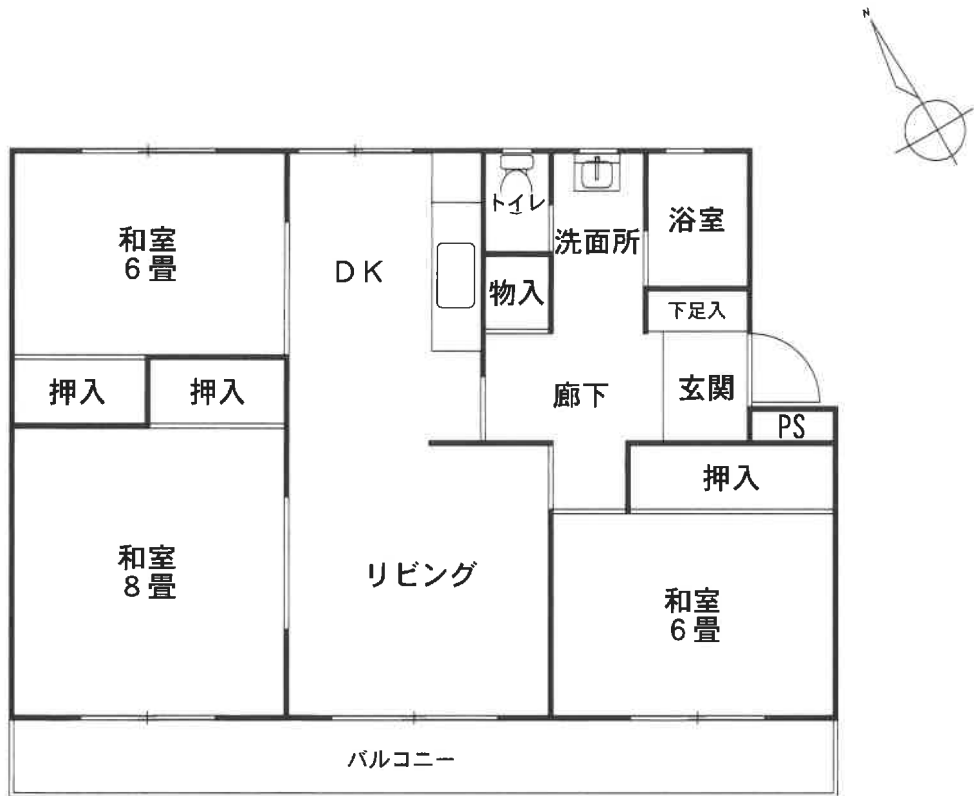
縮尺 1/100

登記年月日：昭和46年4月20日

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。
(横浜地方裁判所金沢出張所管轄)
令和5年9月11日 東京法務局港出張所

登記官
117

間取図



令和5年(ケ)第275号