

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	14,120,000 11,296,000		2,824,000	76,032	16,292
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 横浜市南区大岡三丁目1829番地1

建物の名称 エクレール弘明寺1号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大岡三丁目1829番1の6

建物の名称 202号

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 58.71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 横浜市南区大岡三丁目1829番1

地 目 宅地

地 積 7472.96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 54万5719分の6336



物 件 明 細 書

令和 6年 1月29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 横浜市南区大岡三丁目1829番地1

建物の名称 エクレール弘明寺1号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大岡三丁目1829番1の6

建物の名称 202号

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 58.71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 横浜市南区大岡三丁目1829番1

地 目 宅地

地 積 7472.96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 54万5719分の6336

令和5年(ケ)第271号
令和5年10月20日受理
令和5年12月1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 横浜市南区大岡三丁目1829番地1

建物の名称 エクレール弘明寺1号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大岡三丁目1829番1の6

建物の名称 202号

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 58.71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 横浜市南区大岡三丁目1829番1

地 目 宅地

地 積 7472.96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 54万5719分の6336

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市南区大岡三丁目21番1-202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 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	双日ライフワン株式会社	
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 <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 [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

令和5年(ケ)第271号

担当執行官 遠藤久雄様

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1日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	12,700	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	114,300	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	10,160	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	91,440	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

上記は、エクレール弘明寺管理組合がもつ債権金額です。

(回答者) 住所・所在地

会社名 双日ライフワン株式会社

(関係人の陳述用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	令和4年7月から本件建物に居住している者はいません。
■ 某 (双日ライフワン株式会社 担当者)	1 11月1日からエクレール弘明寺の管理会社は当社に変更になりました。 2 回答書の損害金欄に記載がないのは、支払いが遅れた場合でも運用として遅延損害金を請求していないためです。

(執行官の意見用)

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枚目記載のとおり債務者兼所有者であるAが室内に動産類がほとんど無いで占有しているものと認めた。 3 LDのキッチン側のクロスに剥がれている部分が認められる。 4 評価人の調査によれば、本件敷地は西側及び南側で市道（建築基準法42条1項1号道路）に接している。

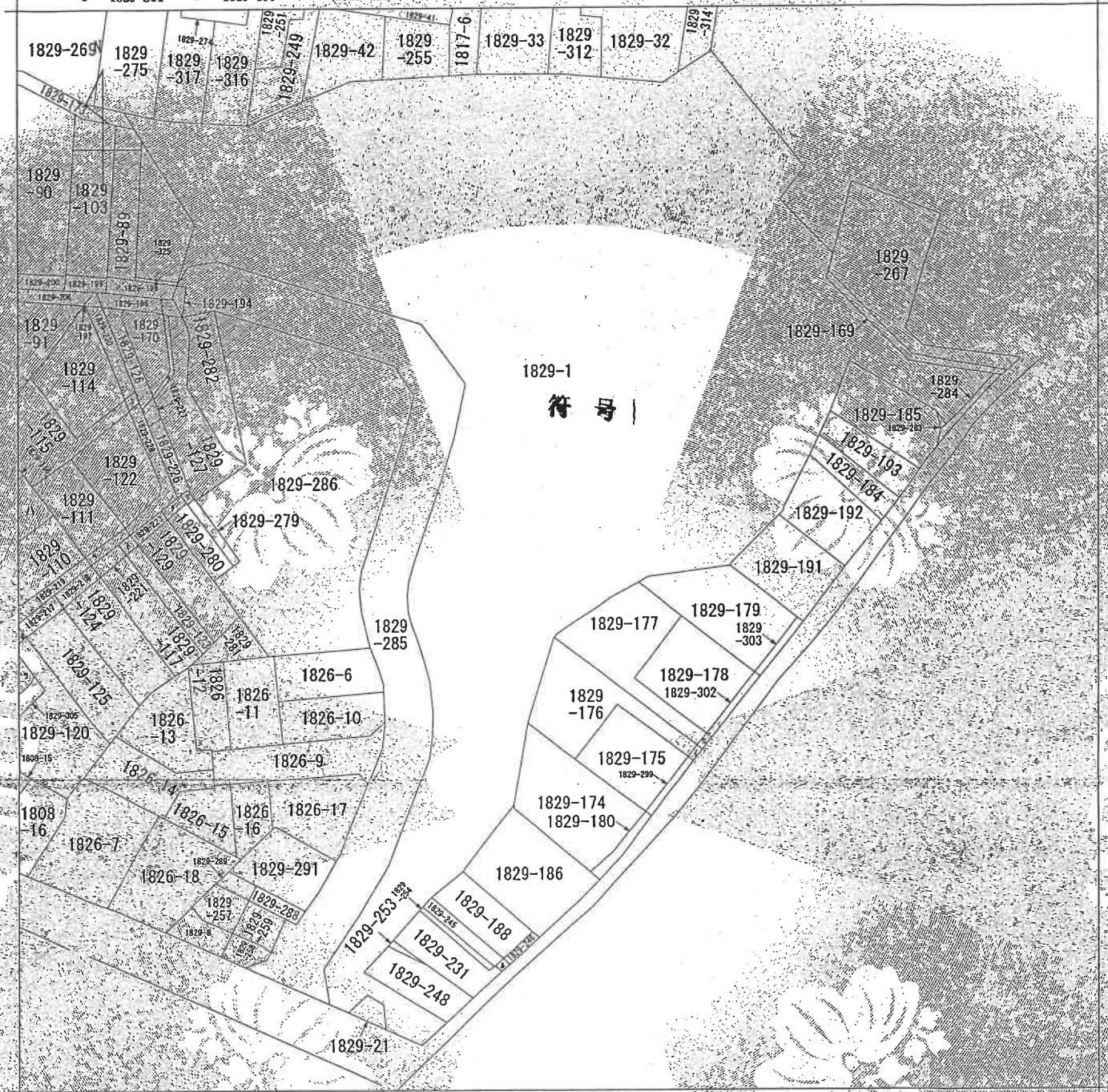
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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23日(月) 15:15-15:25	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 管理人と面談 通知書をドアポストに投函
令和5年11月6日(月)	F A X	管理会社に対し照会書送付(11月28日回答書到着)
令和5年11月16日(木)	郵送	債務者兼所有者に対し照会書送付(11月30日回答書到着)
令和5年11月22日(水) 10:55-11:05	横浜地方法務局	登記事項証明書交付申請
令和5年11月24日(金) 15:40-15:55	目的物件所在地	外観調査 立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和5年11月29日(水) 9:55-9:56	電話	管理会社担当者から事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年11月24日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 1829-300 ハ 1829-167 ホ 1829-216 ニ 1829-222 ヘ 1829-225 ニ 1829-252
 ロ 1829-301 ニ 1829-195 ヘ 1829-220 ニ 1829-224 ヘ 1829-229 ニ 1829-252



1829-1
 符 号 |

地区区域見出し
 大岡3丁目

(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。

請求部	所在	横浜市南区大岡三丁目	地番	1829番1			
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。

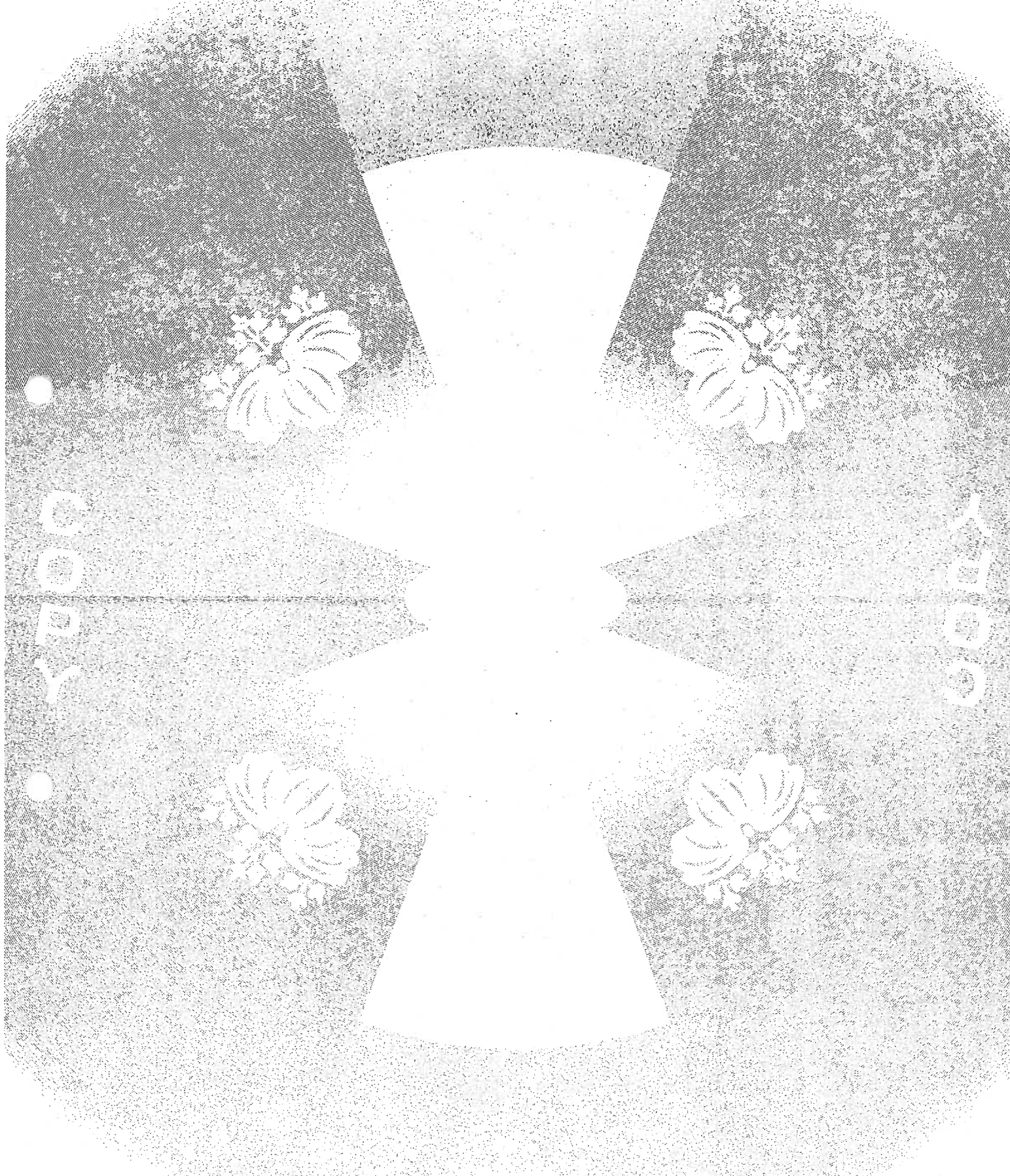
令和5年9月12日
 横浜地方法務局

地図整理番号：M43995 登記官



※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

7 1829-293
7 1829-304
カ 1829-326



※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日 平成29年12月17日

511318

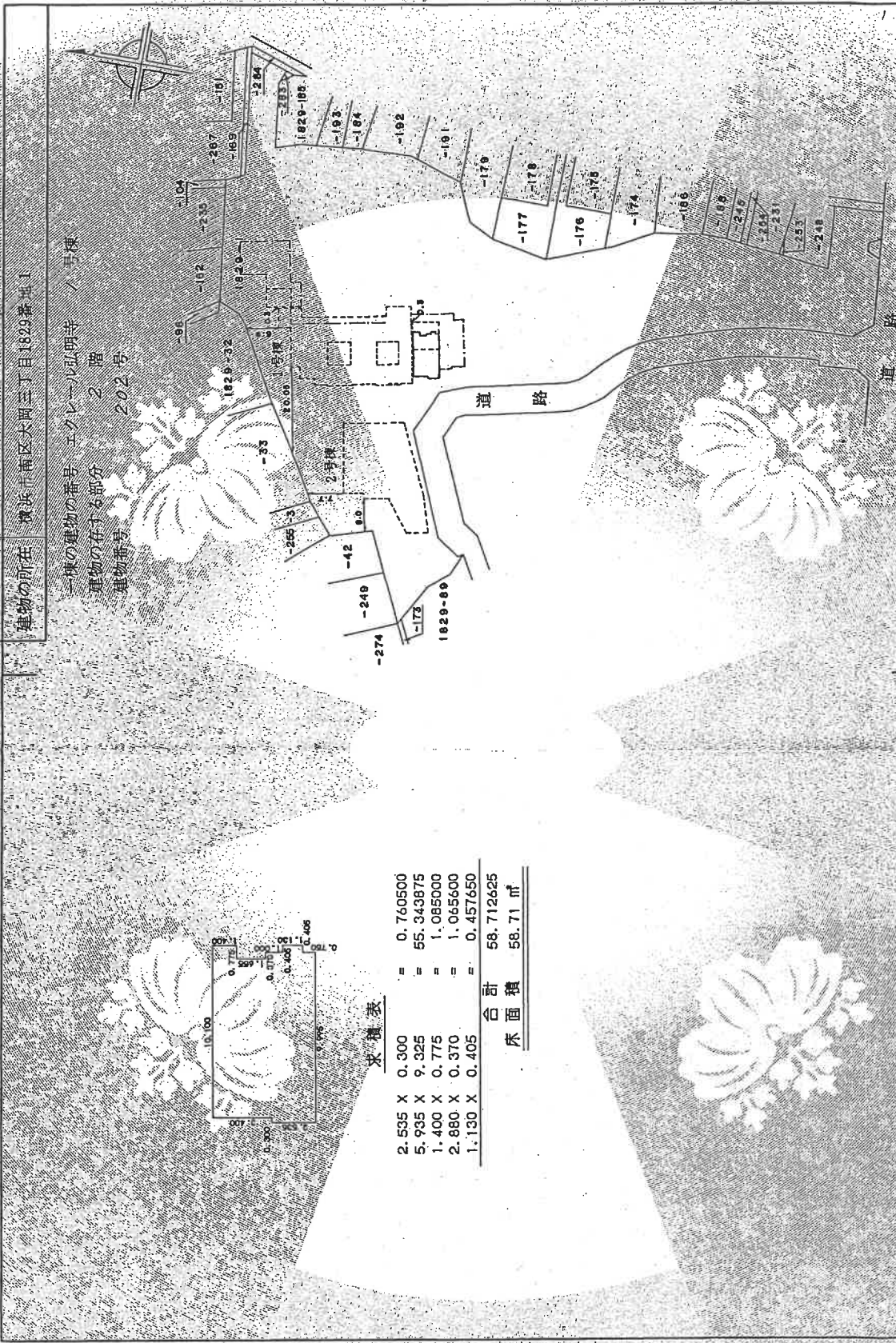
各階平面図

建物

12.12.17
1-202

家屋番号 大岡三丁目1829番ハの2
建物の所在 横浜市南区大岡三丁目1829番地1

一棟の建物の番号 エクセル弘明寺 1号棟
建物の存する部分 2階
建物番号 202号



求積表

2.535 X 0.300	=	0.760500
5.935 X 9.325	=	55.343875
1.400 X 0.775	=	1.085000
2.880 X 0.370	=	1.065600
1.130 X 0.405	=	0.457650
合計	=	58.712625
床面積	=	58.71 m ²

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

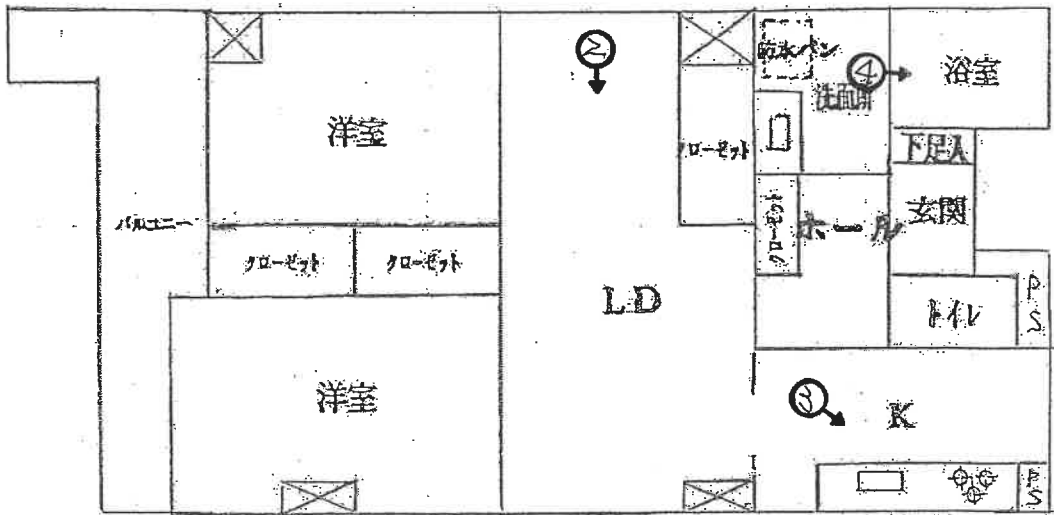
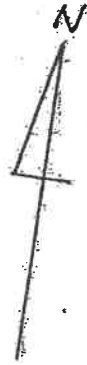
平成29年11月30日作成

製作者

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9月12日 横浜地方公務局 登記官

間取見取図

(○→は写真撮影位置・方向)



① 一棟の建物の外観（南西側から撮影）



②



③



④



(11 枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 271 号
令和 5 年 11 月 24 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

小 俣 要 一

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 14,120,000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) 横浜市南区大岡三丁目21番1-202号
特 記 事 項		
本件敷地の現況地積は、登記地積より小さい(縄縮み)可能性がある。		

* 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 横浜市南区大岡三丁目1829番地1

建物の名称 エクレール弘明寺1号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大岡三丁目1829番1の6

建物の名称 202号

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 58.71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 横浜市南区大岡三丁目1829番1

地 目 宅地

地 積 7472.96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 54万5719分の6336



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の土地）

位置・交通	横浜市営地下鉄ブルーライン「弘明寺」駅の 南東方 約900m（道路距離）	
付近の状況	傾斜地に、一般住宅・アパート・マンション等が混在する住宅 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種低層住居専用地域 60% 100% 準防火地域 第1種高度地区 宅地造成工事規制区域 土砂災害(特別)警戒区域（特記事項③参照）
面地条件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	7,472.96㎡（登記地積）：i 開発登録簿の宅地面積 … 6,740.03㎡ ※ なお、上記面積には戸建住宅敷地を含むので、その面積を控除すると、次のとおり。 6,740.03㎡－戸建敷地156.75㎡＝6,583.28㎡ ：ii 建築確認資料の敷地面積… 6,583.28㎡：iii ※ 1号棟の敷地 5,544.24㎡ 2号棟の敷地 1,039.04㎡ 計6,583.28㎡ 上記ii、iiiはiより889.68㎡少なく、登記地積について約12%程度の縄縮みが生じている可能性がある。 本件評価では登記面積を採用した上で、縄縮みの可能性を個別的要因にて考慮することとした。 別添附属資料に示す、やや南北に長い形状 （別添附属資料「敷地配置図」「建物図面」参照） 東西 約120m、南北 約150m 全体的に、北東方から南西方にかけて傾斜する。

<p>接面道路の状況</p>	<p>< 当該敷地全体の街路配置 > 当該敷地は、開発行為の許可(第63開502号、昭和63年11月11日許可)及び宅地造成許可に基づいて造成され、区画街路(市道)・細街路(私道)・提供公園等の整備とともに、共同住宅(1・2号棟)が建築された。東側が1号棟、西側が2号棟で、本件目的物件(専有部分)は1号棟内にある。 (別添附属資料「敷地配置図」参照)</p> <p>A. 区画街路 幅員約6.5mの舗装市道(建築基準法第42条1項)が、敷地南側で接面する舗装市道(バス通り、幅員約6.5m)より北側に分岐して1号棟西側に接面し、1号棟のほぼ中央付近から西に曲折し、2号棟南側に至る。なお、当該道路敷地である地番1829-285の土地所有者は横浜市(登記地目:公衆用道路)である。</p> <p>B. 細街路(敷地内通路) 上記の区画街路に接続して、敷地内北西～北～北東側に幅員約4～6m前後の通路(私道。建築基準法上は否道路)が伸びる。</p> <hr/> <p>< 当該1棟建物(1号棟)敷地部分の接面状況等 > 当該1棟建物は一団の敷地のうちの北側東寄りに位置し、その敷地部分は西側で上記A及びBの各街路に接面するほか、その北東側で幅約3m前後の避難用(階段)通路を介して、幅員約4m前後の舗装市道に接続するが、簡易な門扉が設置され、外部から入ることはできない。</p>	
<p>土地利用状況等</p>	<p>符号1の土地は、「エクレール弘明寺」を構成する2棟の建物およびこれに付随する施設等の敷地並びに傾斜地(法地)等として一体利用されている。 (各棟の位置・名称等は、別添附属資料「敷地配置図」等参照)</p>	
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道</p>	<p>あり</p>
	<p>都市ガス</p>	<p>あり</p>
	<p>下水道</p>	<p>あり</p>

敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	545,719分の6,336
特記事項	<p>① 周辺土地の概要等は、以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地番 1829-286 の土地：大岡三丁目第二公園 (所有者：横浜市) ・ 地番 1829-21 の土地： 現況は擁壁の敷地一部として符号 1 土地と一体的に利用されている。経緯等の詳細は不明。 登記地積：9.91 m² 登記地目：山林 所有者：第三者（個人） <p>② 北東側敷地内通路の一部は、自転車置場として使用されている。</p> <p>③ 本件敷地内の南側及び北東側のそれぞれ一部が、土砂災害警戒区域(イエローゾーン。急傾斜地の崩壊)に指定されている。さらに、敷地内南側の南北に伸びる区画街路とその東側の傾斜地に跨る細長い部分は土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン。急傾斜地の崩壊)に指定されている。</p>	

2 建物の概況

(1) 1棟の建物の概要

マンション名	エクレール弘明寺1号棟	
建物の用途	住宅等（1号棟の総戸数67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	平成2年11月26日新築（登記記載） 約34年 約16年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造7階建 延べ5,163.55㎡ 建築確認資料によれば、階層は「地上4階地下1階建」とされているが、傾斜地マンションであるためと思われる。	
仕 様	屋根：アスファルト防水（陸屋根）等 外壁：タイル貼（一部アクリル吹付タイル）等 その他：――	
設 備	エレベーター（1号棟：9人乗り1基、2号棟：6人乗り1基）、 集合郵便受、ゴミ置場、防犯防災設備、駐車場、駐輪場等 ※ オートロック設備は有していない。	
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 双日ライフワン株式会社 ――
管理の状況	普通	
特記事項	① 管理人室等は、1号棟2階の北側部分に位置する。 ② 課税上、登記共用部分あり。	

(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(202号室)・中間室 主要開口部の方位：西向き		
床 面 積	58.71㎡ (登記面積)		
間 取 り	2LDK		
バルコニー等	約9.50㎡		
仕 様	天 井 床 内 設 そ の 他	井 壁 備 他	クロス貼 等 フローリング 等 クロス貼 等 ユニットバス、トイレ、キッチン 等 —
保守管理の状態	普通と推定 ※ 室内につき床・壁等の全体がリフォームされているものと推定される。また、建物内の各設備の作動状況等については、関係人からの聴取ができなかったこともあり、細部の確認等は困難であった。		
管 理 費 等	管理会社 から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	12,700 円	114,300 円
	修 繕 積 立 金	10,160 円	91,440 円
	そ の 他	—	—
備 考	遅延損害金の利率規定(年利)及び遅延損害金の総額は不明。		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和5年11月24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	本件専有部分(物件 1 建物)は、東側でエレベーター設備に隣接する。なお、エレベーターホールは本件専有部分の玄関出入口に面する。(別添附属資料「2階平面図」参照)		

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)
300,000	× 58.71	÷ 0.77	× 0.26	= 5,950,000

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 34 年、経済的残存耐用年数 16 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 16 年}}{(\text{経過年数 34 年} + \text{経済的残存耐用年数 16 年})} \times (1 - 0.2) = 0.26$$

(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)
226,000	× 0.58	131,000	× 7,472.96	× 1.0	× $\frac{6,336}{545,719}$	= 11,370,000

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：「南(県)－7」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 272,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101.4}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{122} & = & 226,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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、行政 等

◇個別格差：形状、接道(二方路に準ずる)、地勢(傾斜地等を含む)

縄縮みの可能性

敷地の一部が土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定されている（災害発生の危険性等）

集合住宅敷地としての増価 等

◇地積：登記数量

◇建付減価：建付減価率を上記のとおり判定した。

◇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）
（5,950,000	+ 11,370,000）	× 0.94	= 16,280,000

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：0.99（2階）

位置別補正：0.97（中間室、開口部方位等）

その他補正：0.98（エレベーター施設に隣接等）

相乗積 $0.99 \times 0.97 \times 0.98 = 0.94$

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）
383,000	× 0.94	× 1.00	× 58.71	= 21,140,000

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（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 (7.7%)	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
1,356,197 (14.7%) ※3	831,880	8.2 %	= 9,840,532 (9,840,000)	0.8005	7,876,920 (85.3%) ※3	= 9,233,117 (9,230,000) (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。

※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。マンション取引が多く見られることから、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	16,280,000	× 1.00	= 16,280,000
比準価格	21,140,000	× 1.00	= 21,140,000
収益価格			9,230,000
調整後の価格			18,010,000

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)
18,010,000	× 1.0	× 0.8	× 0.98	— 0	= 14,120,000

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2%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：「南(県)ー7」

所 在：横浜市南区大岡3丁目1050番11「大岡3-3-4」

価 格：272,000円/㎡

位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「弘明寺」駅700m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：100㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：東7.3m市道

用途指定等：第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)、準防火地域

地域の概要：中小規模一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和5年度)

物件1(建物) 5,430,915円

符号1(土地) 618,680,872円(敷地権割合545,719分の6,336)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写(合成)

敷地配置図

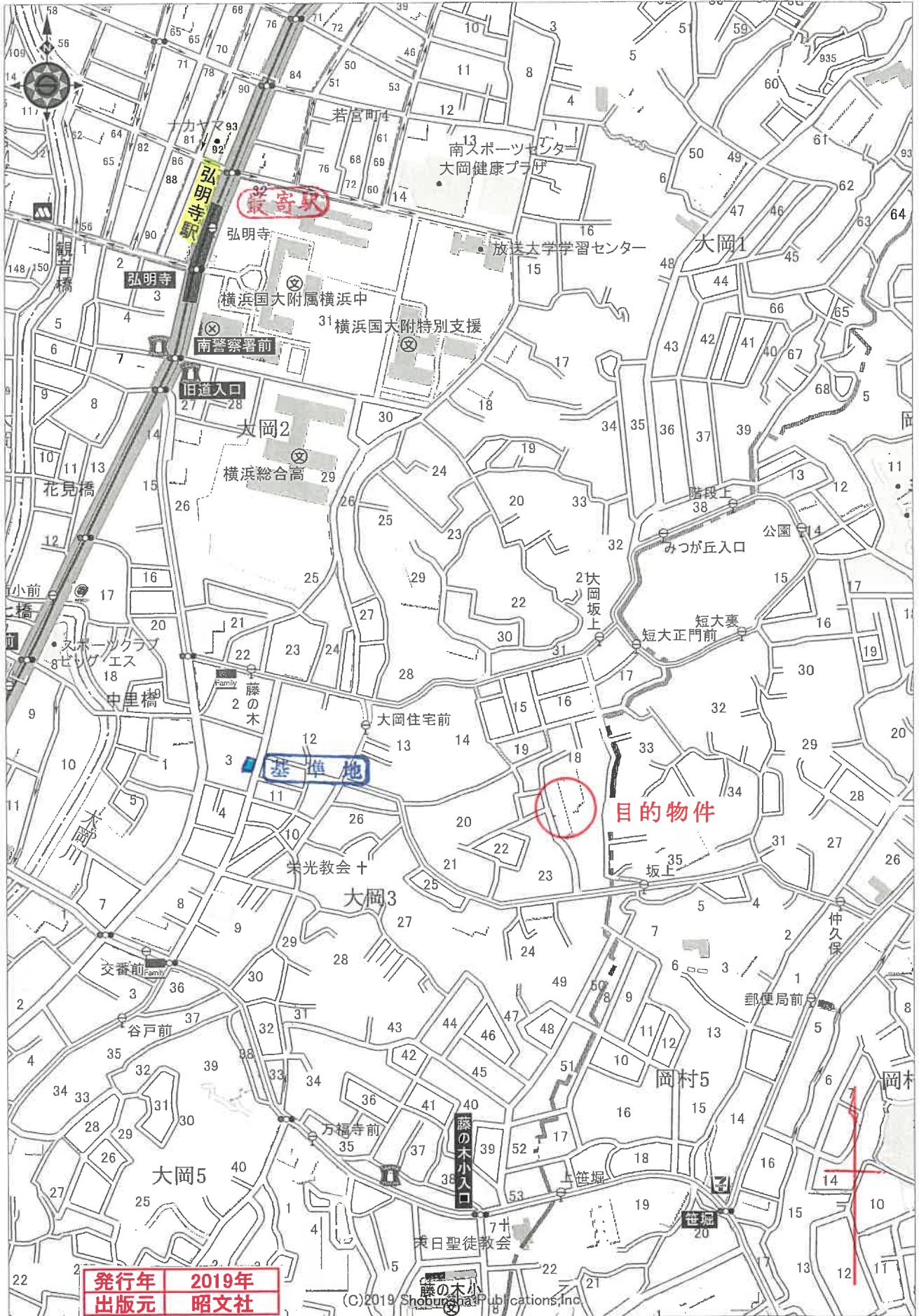
2階平面図

建物図面・各階平面図

建物間取図

以 上

位置図



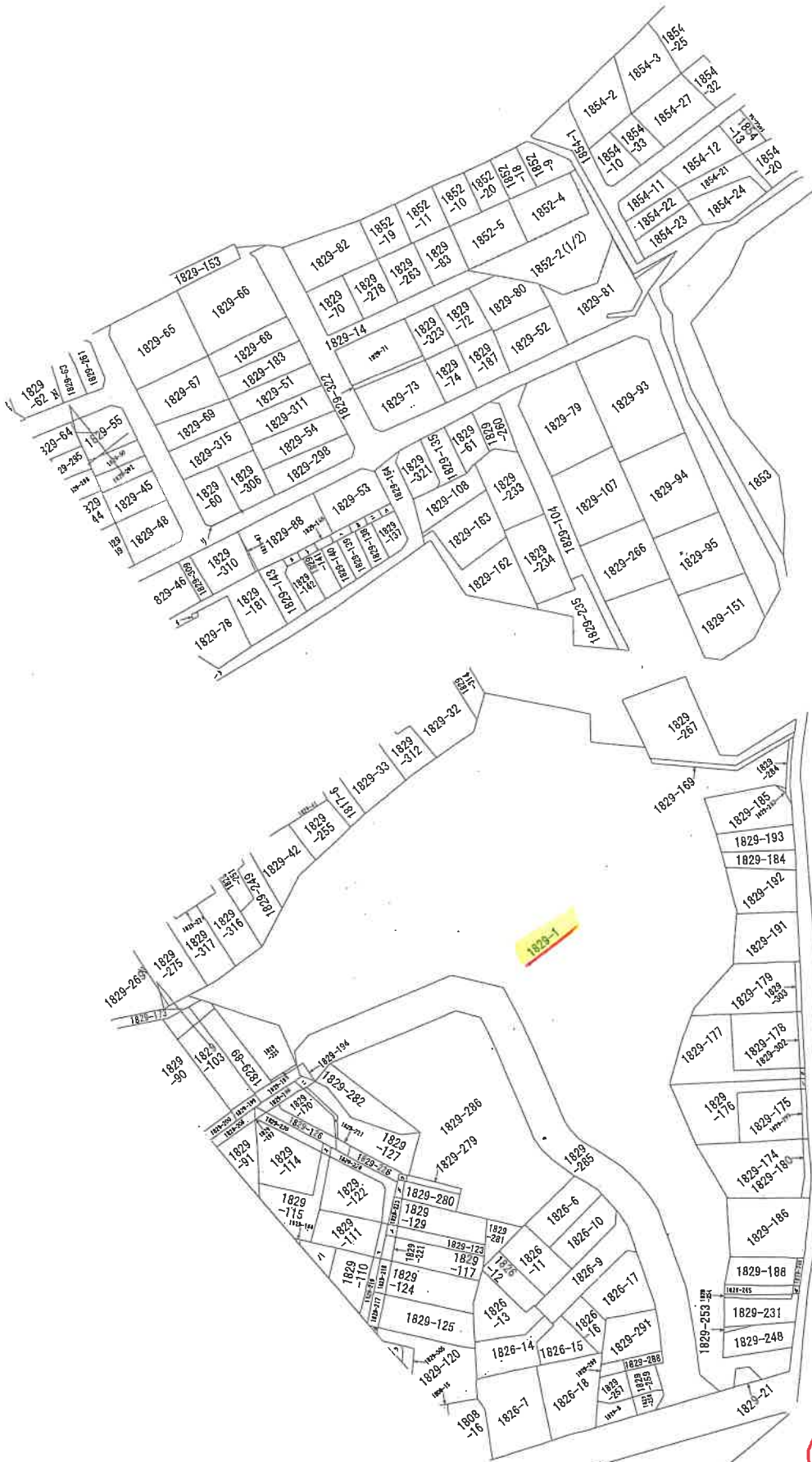
発行年	2019年
出版元	昭文社

(C) 2019 Shobunsha Publications, Inc.

1 : 6,000 相当

地図上の1センチは約60メートル
印刷中心は 東経 139度36分18秒 北緯 35度25分8秒

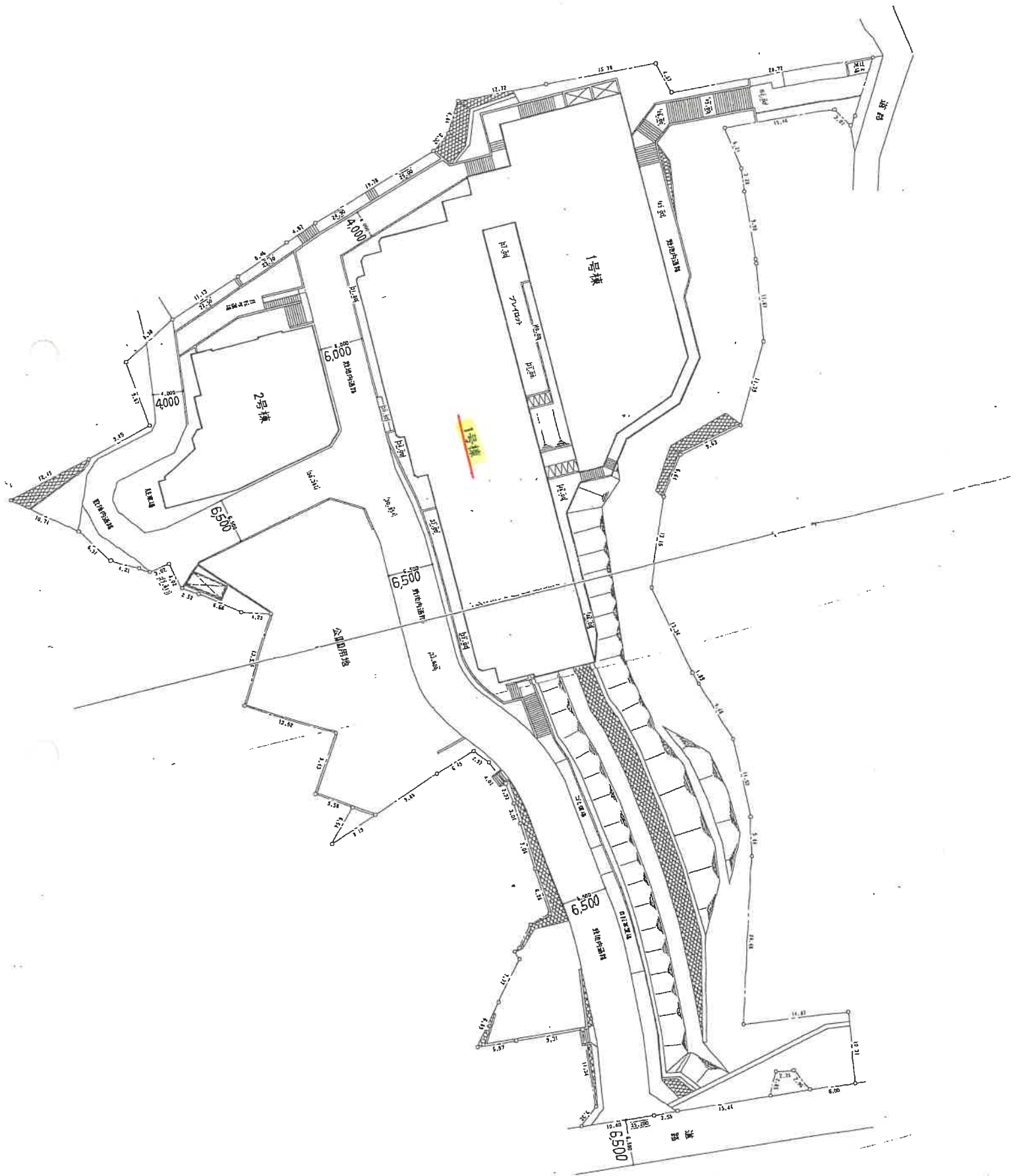
公 図 写
(合 成)

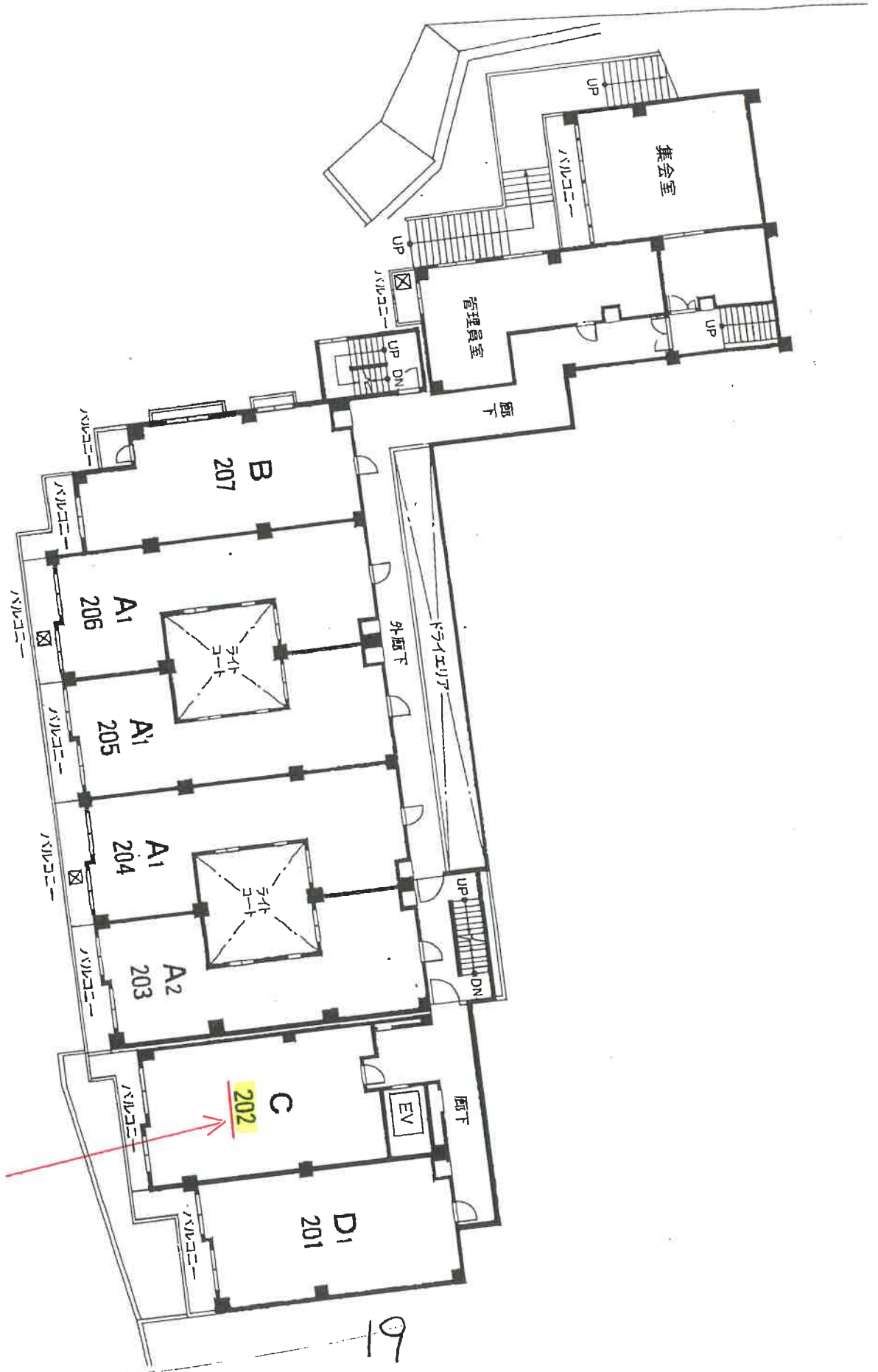


縮尺 $\frac{1}{\text{約}1,200}$

(約50%に縮小後)

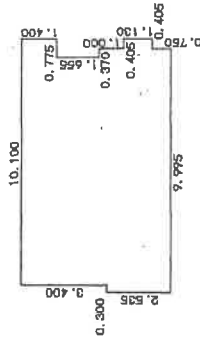
敷地配置図





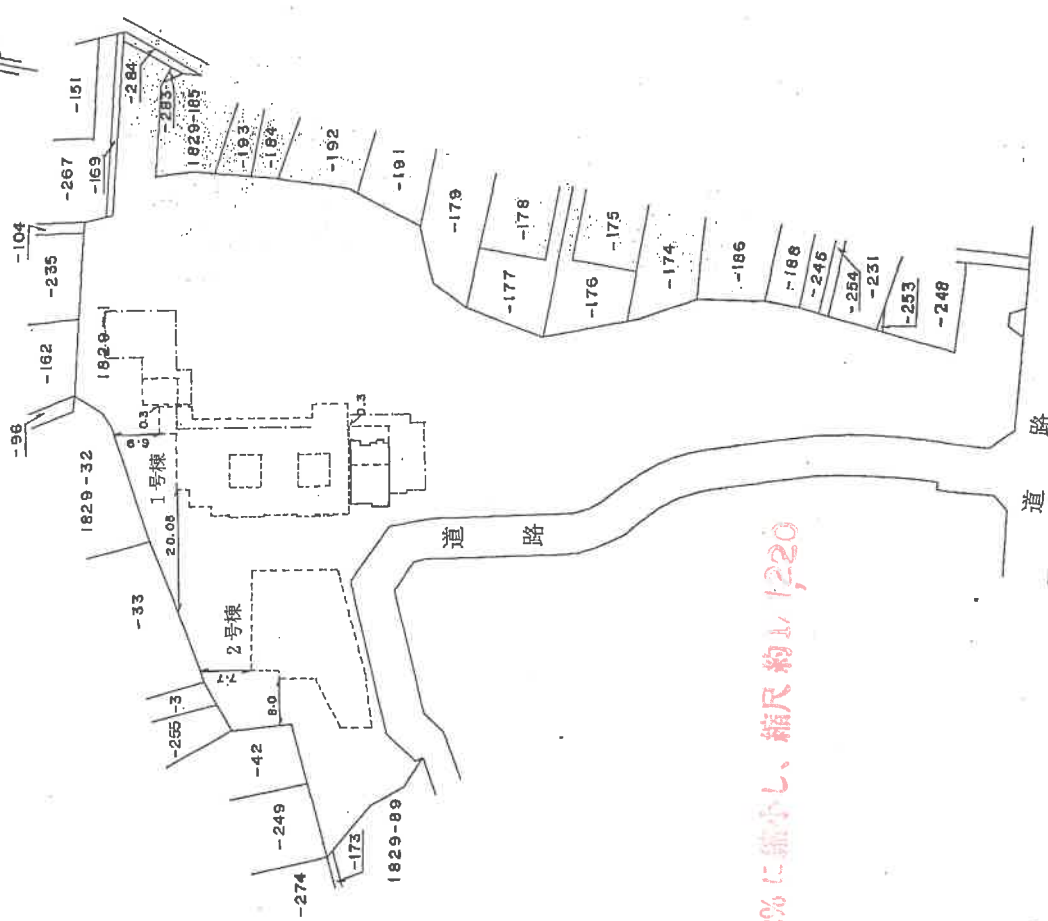
建物の所在 横浜市南区大岡三丁目1829番地1

一棟の建物の番号 エクレール弘明寺 / 号棟
建物の存する部分 2 階
建物番号 202号



求積表

2.535 X 0.300	=	0.760500
5.935 X 9.325	=	55.343875
1.400 X 0.775	=	1.085000
2.880 X 0.370	=	1.065600
1.130 X 0.405	=	0.457650
合計		58.712625
床面積		58.71 m ²



約82%に縮小し、縮尺約1/220

約82%に縮小し、縮尺約1/305

作製者

土地調査士
栗屋

縮尺 1/250
11月30日(作製)

申請人

縮尺 1/1000

令和5年(ケ)第271号
建物間取図

