

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, 2 | 12,180,000 9,744,000 | 一括 | 2,436,000 | 43,548 | 9,331 |
| 1 | 5,690,000 | | | | |
| 2 | 6,490,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | 物件番号 1 の固定資産税・都市計画税は不明 | | | | |



物 件 目 録

1 所 在 横浜市神奈川区片倉三丁目
地 番 153番
地 目 宅地
地 積 928.05平方メートル
共有者 A 持分174754分の5796

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区片倉三丁目153番地
建物の名称 藤和片倉台コープⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片倉三丁目153番の11
建物の名称 205
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 53.85平方メートル
所有者 A



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, 2】
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, 2】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
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2】
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 所 在 横浜市神奈川区片倉三丁目
地 番 153番
地 目 宅地
地 積 928.05平方メートル
共有者 A 持分174754分の5796

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区片倉三丁目153番地
建物の名称 藤和片倉台コープⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片倉三丁目153番の11
建物の名称 205
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 53.85平方メートル
所有者 A



令和 5年(ケ)第 268号
令和 5年10月26日受理
令和 5年11月27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 所 在 横浜市神奈川区片倉三丁目
地 番 153番
地 目 宅地
地 積 928.05平方メートル

共有者 A 持分174754分の5796

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区片倉三丁目153番地

建物の名称 藤和片倉台コープII

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片倉三丁目153番の11

建物の名称 205

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 53.85平方メートル

所有者 A

| | | |
|----------------|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | |
| 住居表示 | 横浜市神奈川区片倉三丁目29番10-205号 | |
| 建 物 | 物件2 | |
| 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"> 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 | |
| 下記以外の敷地(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) | |
| 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 | 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 | 三菱地所コミュニティ株式会社 | |
| その他の事項 | | |
| 土 地 | 物件1 | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件) | |
| 形 状 | <input checked="" type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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"/> | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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 | |
| 上記以外の建物(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり) | |
| 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 | |
| 土地建物の位置関係 | <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 | |

(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268号

担当執行官 野村 剛 様

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 11月7日現在

住居管理費 月額 16,810円 滞納額 201,720円

修繕積立金 月額 8,600円 滞納額 103,200円

滞納期間 令和4年12月分 ~ 令和5年11月分

損害金 年 14% 金額 20,685円

※ 詳細は別添、管理費等債権明細計算表を参照してください。

- 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ありません。

- 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 205号室平面図

令和5年11月20日

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■ A (所有者) | 1 本件建物には私が住んでいます。 2 室内で犬を3匹飼っています。引っ掻き傷や汚れなどかなりあると思います。 3 本件建物は結露がかなりすごいです。複数箇所に結露が原因と思われる汚れが来ています。 4 犬が恐がりのため、知らない人が来ると大騒ぎします。11月15日くらいに引越をする予定ですので、その後の立入調査をお願いします。鍵はお貸しできると思います。 (令和5年11月1日電話聴取) |

| 執行官の意見 | |
|---|--|
| ■ 1 受命物件の状況および占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。なお、立入調査時においてはライフラインは停止しており、室内にはテーブルやソファ、掃除機、ペットのケージなどが存在したものの、その他生活に必要なものは存在せず、現在本件建物内で生活を営んでいる形跡はなかった。 2 評価人の調査によれば、物件1土地は、東側で市道に接しており、現況も同じく東側で公衆用道路に接している。 | |

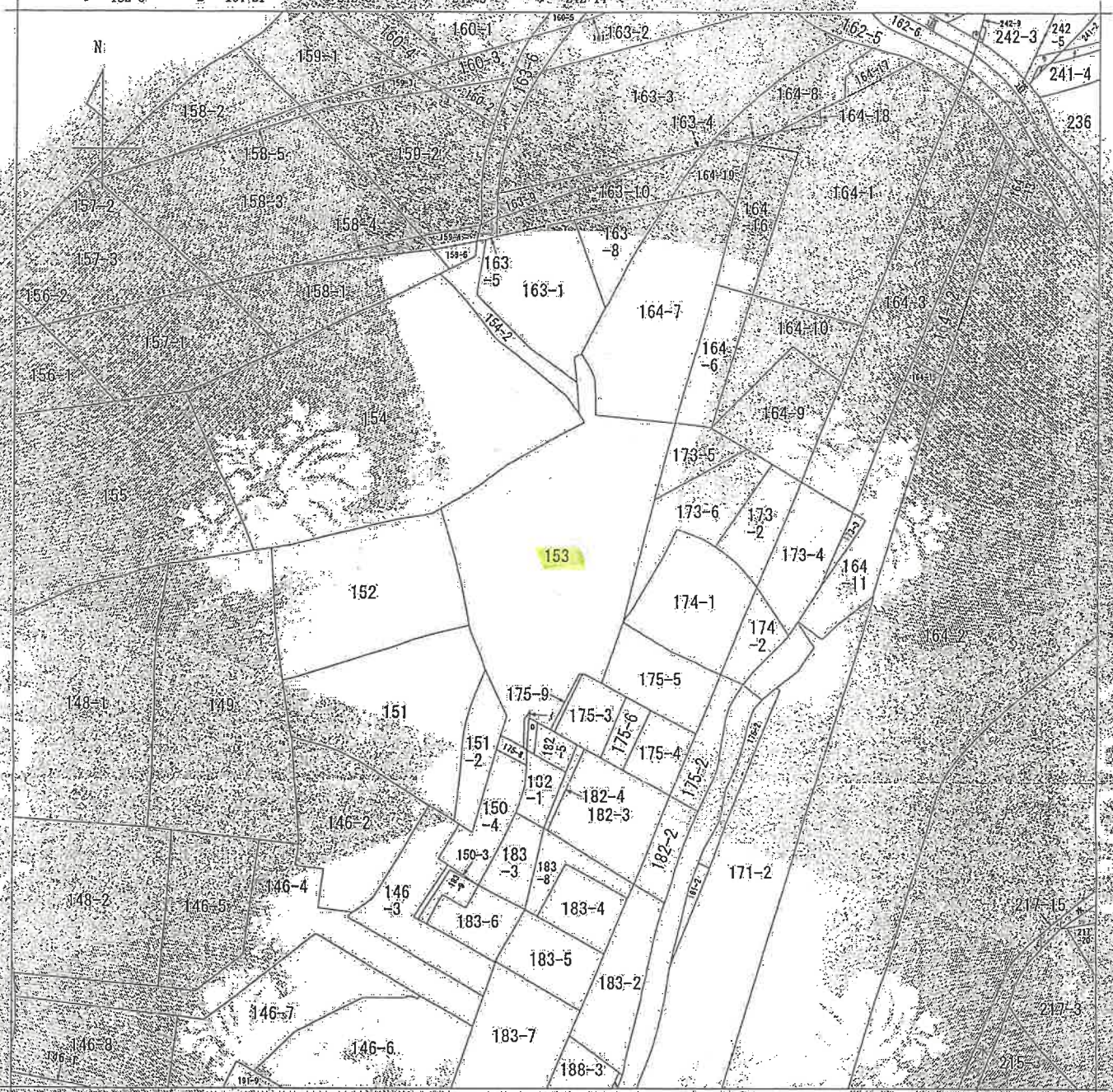
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 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10月27日(金) 11:43-12:00 | 目的物件所在地 | 外観調査 写真撮影 不在通知書投函 |
| 令和5年10月27日(金) 13:35-13:47 | 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11月1日(水) 10:13-10:22 | 電話聴取 | 所有者から事情聴取 |
| 令和5年11月9日(木) :-: | 書面照会 (FAX) | 管理会社へ管理費等照会 |
| 令和5年11月24日(金) 9:08-9:35 | 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11月27日(月) :-: | 郵送 | 所有者へ鍵を返還 |
| 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を立ち合わせ、所有者から借り受けた鍵を用いて解錠し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。

175-10 164-20 242-2 242-8 242-1 188-2
182-6 164-21 242-6 241-3 242-14



(注) 地図に準ずる図面は、正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たこの図面です。土地の位置及び形状の概略を記録した図面です。



| | | | | | | |
|-------|-----------------|-----|--|--------------------|----------|-----------------|
| 請求部分 | 所在 横浜市神奈川区片倉3丁目 | | | 地番 | 153番 | |
| 出力縮尺 | 1/600 | 積分区 | | 座標系 番号又は 付記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 |
| 作成年月日 | | | | 備付 年月日 (原簿) | 補記 事項 | 種類 借土地台帳附属地図 |

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8月24日
横浜地方方法務局神奈川出張所
登記官

請求番号：17-1
(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和59年2月19日

113134

各階平面図

建物図面
各階平面図

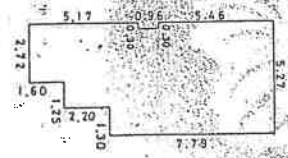
| | |
|-------|---------------------|
| 家屋番号 | 153番の11 |
| 建物の所在 | 横浜市神奈川区中倉町字玉井地153番地 |

片倉三丁目

59

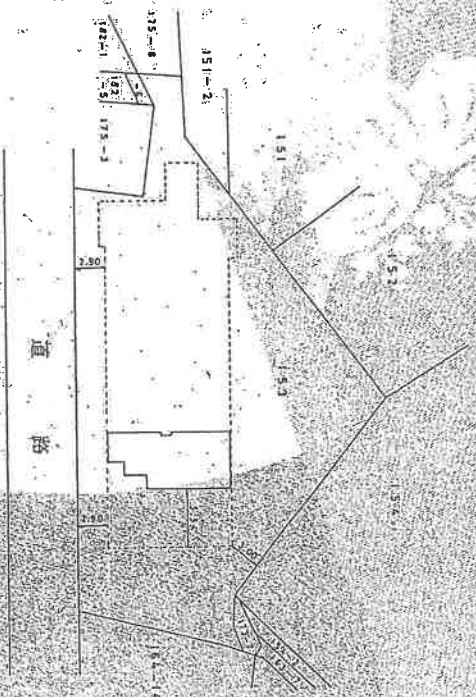
これは図面に記録されている内容と証明した図面である
昭和5年8月29日
横浜地方支務局神奈川支事務所
登記係

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



床面積

- (1) 5.46X0.30= 1.6380
 - (2) 5.17X0.30= 1.5510
 - (3) 1.159X2.42= 2.80478
 - (4) 9.99X1.25= 12.4875
 - (5) 7.79X1.30= 10.1270
- 53.8513



建物の在する部分の倍
建物番号 2.0.5

製作者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

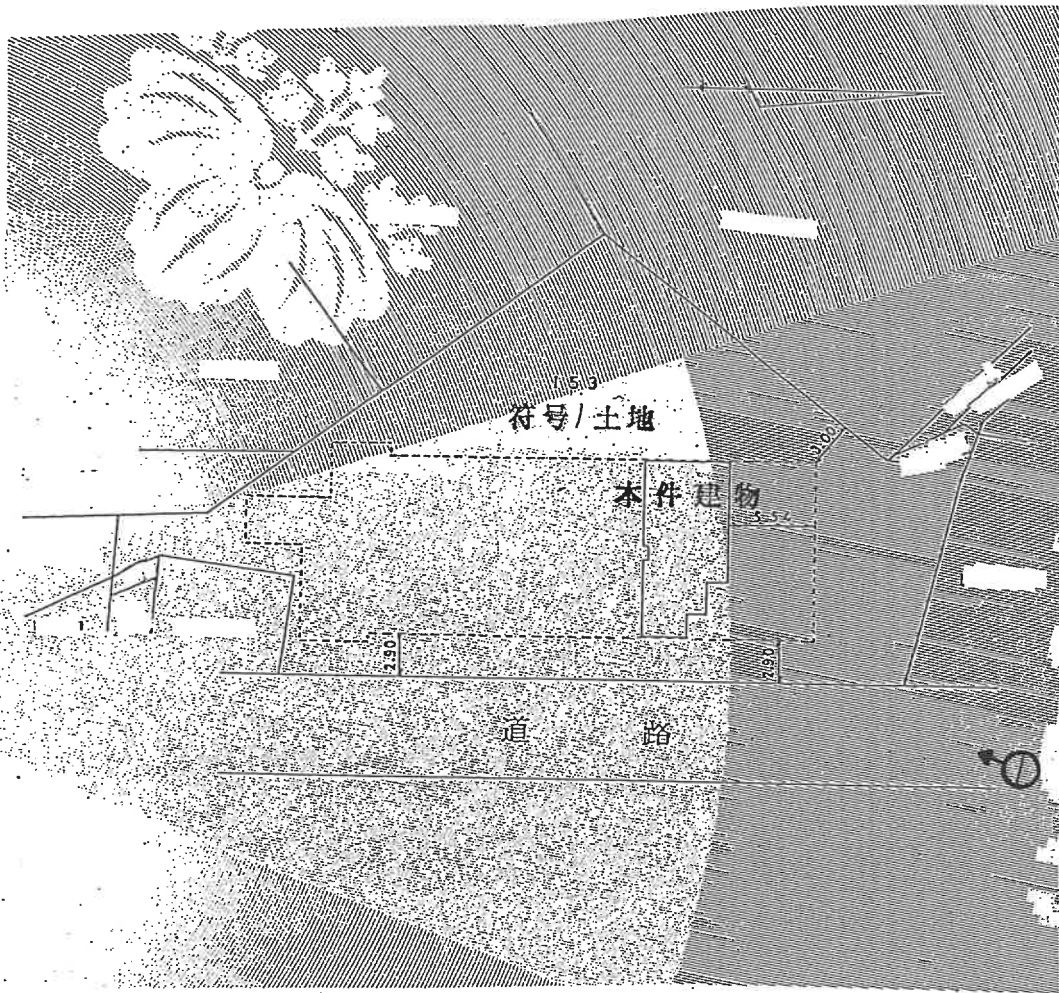
申請人

縮尺 1/500

請求番号：17-2

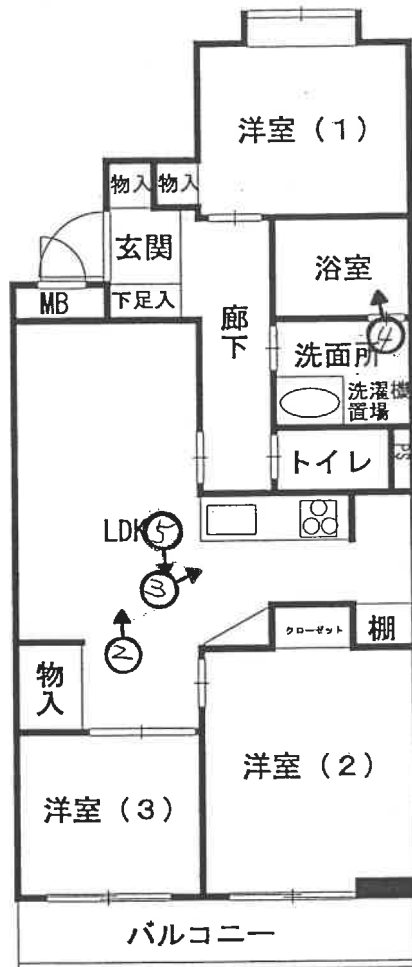
写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向



←○は写真撮影位置・方向

建物間取図





①



②



③



④

(// 枚目)



⑤



令和 5 年 (ケ) 第 268 号
令和 5 年 11 月 24 日 現地調査
令和 5 年 12 月 11 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

| | |
|---------------|--------------|
| 一括価格(合計) | |
| 金 12,180,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物 件 1 (土地) | 金 5,690,000円 |
| 物 件 2 (建物) | 金 6,490,000円 |

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷地利益権等付建物としての価格である。

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 | |
| 2 | | 住居表示 片倉三丁目29番10-205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 所 在 横浜市神奈川区片倉三丁目
地 番 153番
地 目 宅地
地 積 928.05平方メートル
共有者 A 持分174754分の5796

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区片倉三丁目153番地
建物の名称 藤和片倉台コープⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 片倉三丁目153番の11
建物の名称 205
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 53.85平方メートル
所有者 A

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（物件1）

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | 横浜市営地下鉄ブルーライン「片倉町」駅の北方約350m（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。 | |
| 付近の状況 | 幹線道路沿いにマンション、事業所等が混在する地域。 | |
| 主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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1種住居地域 |
| | 建蔽率 | 60% |
| | 容積率 | 200% |
| 防火規制 | 防火規制 | 準防火地域 |
| | その他 | 第4種高度地区、宅地造成工事規制区域 周知の埋蔵文化財包蔵地（神奈川区No32） |
| 面地条件 （規模，形状等） | 規模 | 928.05㎡ |
| | 形状 | 不整形 |
| | 間口・奥行 | 東側間口約40m、奥行約28m内外 |
| | 地勢 | ほぼ平坦（※特記事項②参照） |
| 接面道路の状況 | 東側幅員約34mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約40m接面。 | |
| 土地の利用状況等 | 目的物件の専有部分を含む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 |
| | 都市ガス | なし（LPガス） |
| | 下水道 | あり |
| 共有持分 | 174754分の5796 | |
| 特記事項 | ① 全ての境界標は確認出来なかったが、公図及び現況等から登記数量を採用した。 ② 物件1の一棟の建物の敷地はほぼ平坦であるが、東側市 | |

| | |
|--|-----------|
| | 道より約3m高い。 |
|--|-----------|

2 建物の概況（物件2）

(1) 一棟の建物の概要

| | | |
|---------------------|-----------------------------|--------------------|
| マンション名 | 藤和片倉台コープⅡ | |
| 建物の用途 | 住宅等（総戸数29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58年12月8日新築（登記記載） |
| | 経過年数 | 約41年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約9年 |
| 構造・延床面積 | 鉄筋コンクリート造5階建 延べ1,834.74㎡ | |
| 仕様 | 屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等 | |
| 設備 | 集合郵便受、駐車場等 | |
| 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 | 三菱地所コミュニティ株式会社 |
| | その他 | なし |
| 管理の状況 | 普通 | |
| 特記事項 | エレベーター、オートロック設備はない。 | |

(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(205号室) 主要開口部の方位：西向き、中間住戸 | | |
| 床 面 積 | 約53.85㎡ | | |
| 間 取 り | 3LDK | | |
| バルコニー等 | バルコニー約5.45㎡ (パンフレット記載面積) | | |
| 仕 様 | 天井 | クロス貼等 | |
| | 床 | フローリング等 | |
| | 内 壁 | クロス貼等 | |
| | 設 備 | ユニットバス、キッチン、トイレ等 | |
| | そ の 他 | 特になし | |
| 保守管理の状態 | 普通 | | |
| 管 理 費 等 | 管理組合の回答によれば下記のとおり。 令和5年11月7日現在 | | |
| | | 月額 | 滞納額 |
| | 住居管理費 | 16,810円 | 201,720円 |
| | 修繕積立金 | 8,600円 | 103,200円 |
| 備 考 | 年14%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金：20,685円 | | |
| 専有部分の 利用状況等 | 令和5年11月24日：内部立入調査 所有者が占有している。 | | |
| 特 記 事 項 | <p>① 執行官の調査によると、室内で犬を3匹飼育していること及び結露が著しく見られる旨の陳述を所有者から得たとの事である。</p> <p>② 内外装及び諸設備については、経年等による劣化と汚損箇所が見られ、諸設備の不具合有無は確認出来なかった。</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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格 (円/㎡) | 個別 格差 | 更地価格 (円/㎡) | 地積 (㎡) | 建付 減価 | 共有持分 | 建付地価格 (円) |
|----|-----------------|----------|---------------|-----------|----------|-------------------------|--------------|
| 1 | 265,000 | ×0.88 | 233,000 | ×928.05 | ×1.0 | × $\frac{5796}{174754}$ | = 7,170,000 |

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 横浜神奈川ー1

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 283,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{108} & = & 265,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：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、埋蔵文化財包蔵地、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：なし

共有持分：登記上の持分

② 建物価格（物件２）

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 | × 53.85 | ÷ 0.87 | × 0.13 | = 2,410,000 |

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 41 年、経済的残存耐用年数 9 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 9 年}}{(\text{経過年数 41 年} + \text{経済的残存耐用年数 9 年})} \times (1 - 0.30) = 0.13$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

| 番号 | 建付地価格 (円) | 敷地利用権等割合 | | 敷地利用権等価格 (円) |
|----|-----------|----------|-------|--------------|
| 1 | 7,170,000 | × 0.4 | 場所的利益 | = 2,870,000 |

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益（収去されない利益）と判定し、その割合を 40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、物件1土地については敷地利用権等価格を控除し、物件2建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記のとおり積算価格を求めた。

| 番号 | 基礎となる価格 (円) | 敷地利用権等価格の控除及び加算 (円) | 個別格差 | 積算価格 (円) | 価格割合 |
|-----------|-------------|---------------------|-------|-------------|--------|
| 1 | 7,170,000 | - 2,870,000 | ×0.95 | = 4,090,000 | 44.9% |
| 2 | 2,410,000 | + 2,870,000 | ×0.95 | = 5,020,000 | 55.1% |
| 一括価格 (合計) | | | | 9,110,000 | 100.0% |

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：1.00 (2階・エレベーター無)

位置別補正：0.95 (主要開口部：西、中間住戸)

その他補正：1.00

相乗積 $1.00 \times 0.95 \times 1.00 = 0.95$

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) |
|------------------------------|-------------------|----------|------------------------|--------------|
| 451,000 | × 0.95 | × 1.00 | × 53.85 | = 23,070,000 |

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：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 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 | | | | ア+カ キ |
| 989,805 (15.2%) | 671,980 | 9.2 % | 7,085,007 = 7,090,000 | 0.7786 | 5,520,274 (84.8%) | = 6,510,000 (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 | 9,110,000 | × 1.0 | = 9,110,000 |
| 比準価格 | 23,070,000 | × 1.0 | = 23,070,000 |
| 収益価格 | | | 6,510,000 |
| 調整後の価格 | | | 15,830,000 |

占有減価修正：なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

| 番号 | 調整後の価格（円） | 価格割合 | 案分後の価格（円） |
|----|------------|-------|-------------|
| 1 | 15,830,000 | 44.9% | = 7,110,000 |
| 2 | | 55.1% | = 8,720,000 |

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

| 番号 | 案分後の価格 (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) |
|-----------|---------------|-----------|------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| 1 | 7,110,000 | × 1.0 | × 0.8 | | | = 5,690,000 |
| 2 | 8,720,000 | × 1.0 | × 0.8 | × 0.93 | — 0 | = 6,490,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 12,180,000 |

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7%と求めた。

その他の控除減価：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 横浜神奈川-1

所 在：横浜市神奈川区片倉5丁目430番8「片倉5-11-5」

価 格：283,000 円/㎡

位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「片倉町」駅約300m

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：146 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北東4m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：一般住宅、アパート等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（土地） 123,088,199 円（共有持分174754分の5796）

物件2（建物） 3,110,615 円

第7 附属資料の表示

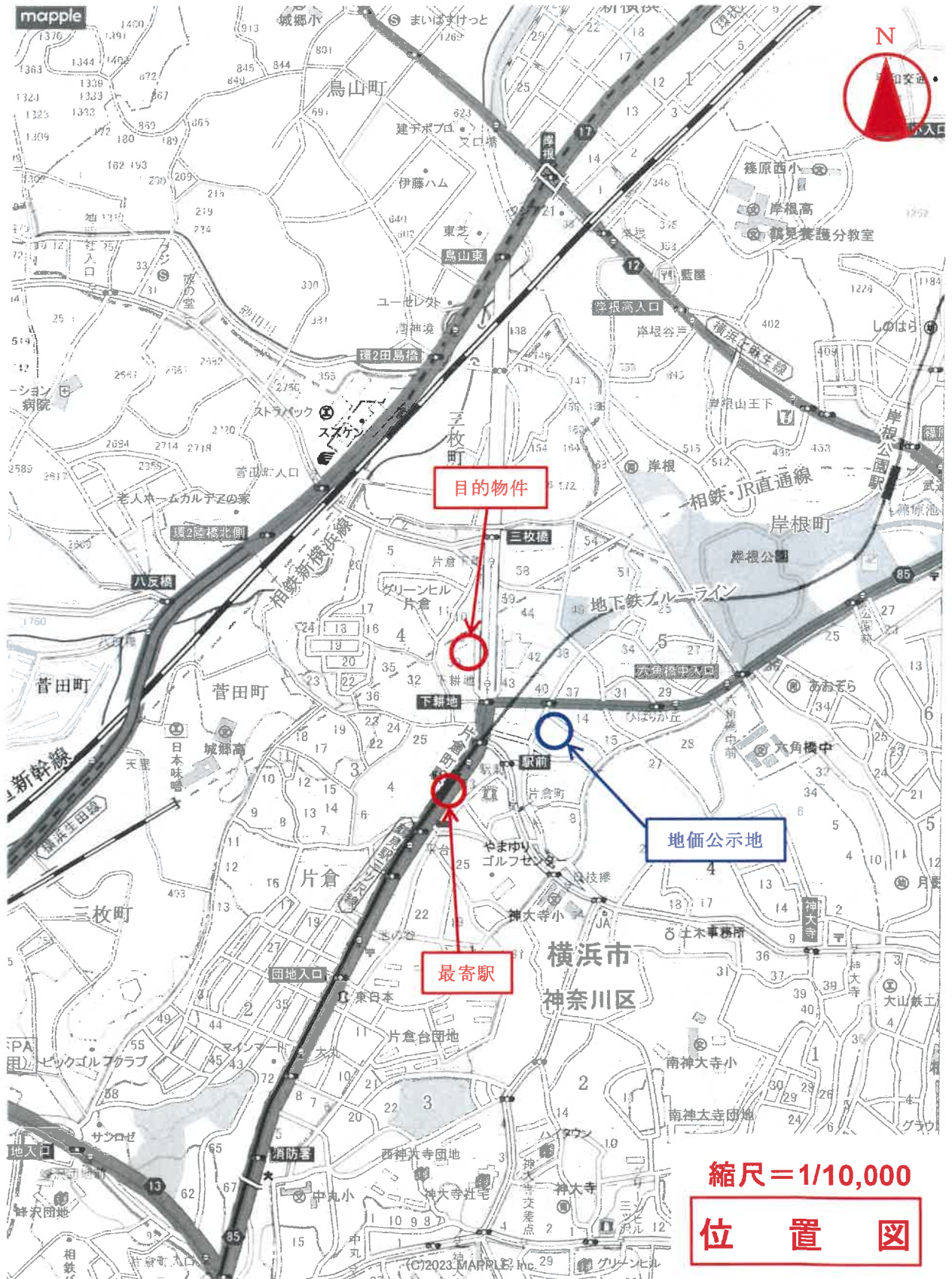
位置図

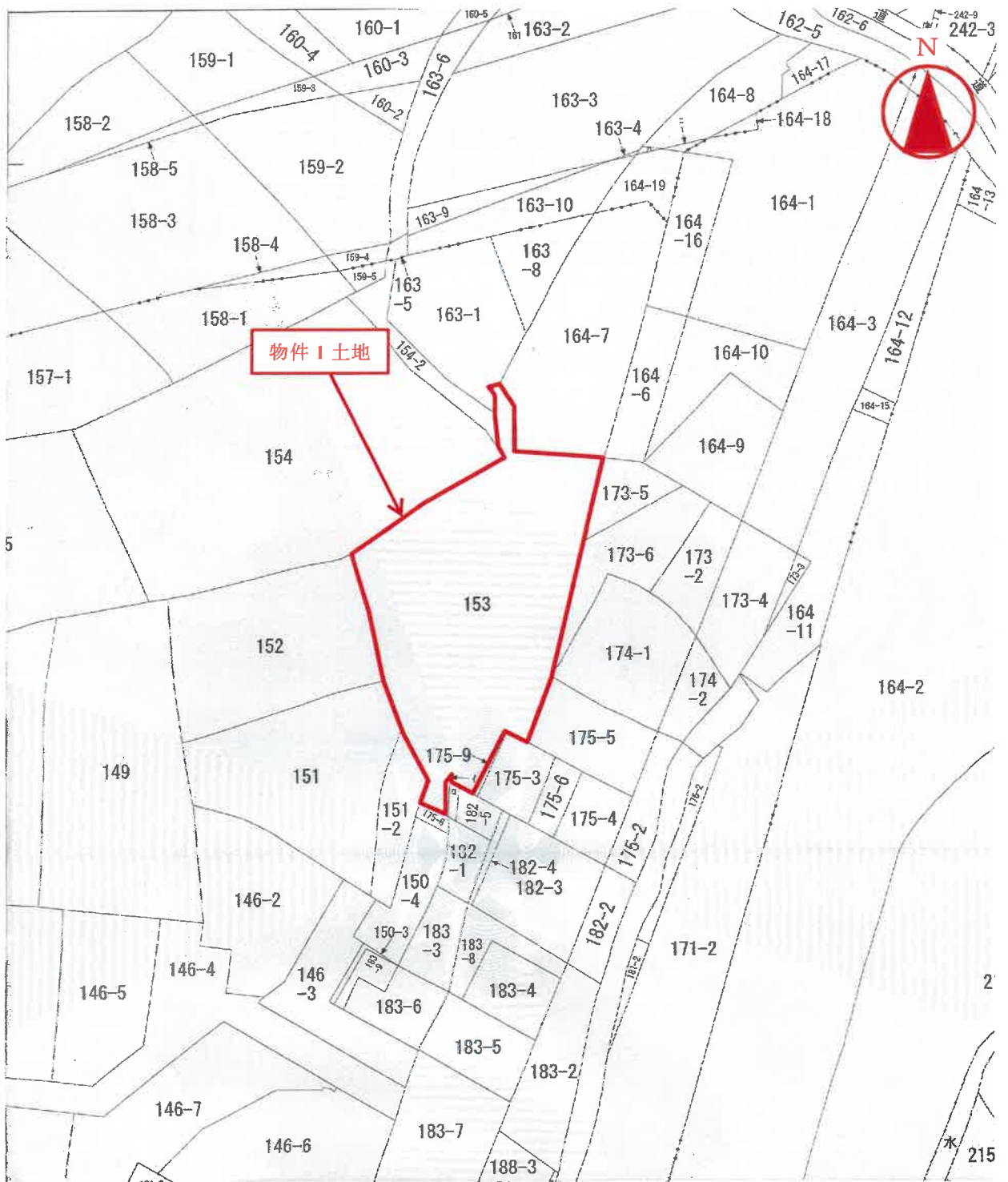
公図写（本図面は目的土地をA4判に抜粋したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面はA3判からA4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

(本図面は目的土地をA4版に抜粋したもの)

113134

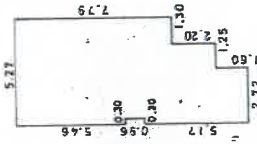
各階平面図

建物図面写
各階平面図

家屋番号 153番の11 a//

建物の所在 横浜市神奈川区片倉町字玉織地153番地

片倉三丁目



床面積

- (1) 5.46 × 0.30 = 1.6380
- (2) 5.17 × 0.30 = 1.5510
- (3) 1.159 × 2.42 = 2.80478
- (4) 9.99 × 1.25 = 12.4875
- (5) 7.79 × 1.30 = 10.1270
- 53.8513

製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物の在する部分2階
建物番号 205

物件2専有部分

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

