

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月18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21日から 令和 6年 5月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月 4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17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 6月10日 午前10時00分から 令和 6年 6月10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 4月18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	19,560,000 15,648,000		3,912,000	76,871	16,472
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 横浜市神奈川区反町一丁目10番地6

建物の名称 ネオマイム反町公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 反町10番6の1103

建物の名称 1103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 56.65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 横浜市神奈川区反町一丁目10番6

地 目 宅地

地 積 555.93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 18万8880分の6000

物 件 明 細 書

令和 6年 2月20日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 大 石 雅 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 横浜市神奈川区反町一丁目10番地6

建物の名称 ネオマイム反町公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 反町10番6の1103

建物の名称 1103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 56.65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 横浜市神奈川区反町一丁目10番6

地 目 宅地

地 積 555.93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 18万8880分の6000

令和 5年(ヌ)第 159号
令和 5年12月11日受理
令和 5年12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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区反町一丁目10番地6

建物の名称 ネオマイム反町公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 反町10番6の1103

建物の名称 1103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 56.65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 横浜市神奈川区反町一丁目10番6

地 目 宅地

地 積 555.93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 18万8880分の6000



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
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 { 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"/> 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	クラシテ株式会社	
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"/> 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"/>	
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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [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 (又) 第159号

担当執行官 野村 剛

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 12月 12日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	<input checked="" type="checkbox"/> 月額 15,540 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 77,700 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	<input checked="" type="checkbox"/> 月額 12,540 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 63,884 円
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 月額 円	<input type="checkbox"/> 滞納額 円
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 月額 円	<input type="checkbox"/> 滞納額 円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	平成・ <u>令和</u> 5年 7月分~平成・ 令和 5年 12月分	
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	<input checked="" type="checkbox"/> 年 12 %	<input checked="" type="checkbox"/> 金額 3,357 円

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 checked="" type="checkbox"/> 町会費	<input checked="" type="checkbox"/> 月額 300 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 1,500 円
<input checked="" type="checkbox"/> 口座振替手数料	<input checked="" type="checkbox"/> 月額 88 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 440 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。

※管理規約は, 表紙及び該当部分のみで結構です。

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
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 本件建物は、私が住居として使用しています。</p> <p>2 本件建物は購入したときに室内を改修して現在の間取りになっています。</p> <p>3 本件建物に雨漏りなどの不具合はありませんが、本件建物への電話回線が切れていることを本件建物購入後に知り、管理組合などに相談しましたが、構造上、修理が出来ない箇所に埋め込まれている部分が切れているということであり、配線のためのパイプなども通っていないため、繋ぐことができません。</p> <p>4 建付の関係なのか、トイレの鍵が閉まらなくなっています。 (令和5年12月25日聴取)</p>
<p>■ 管理会社担当者</p>	<p>本件建物への壁の内側を通った電話回線が切れていることは伺っています。室内のモジュラージャックへの線は繋がらないはずですが、引き込むことは可能ではないかと思えます。現在は、電話線は引いていないと思えますが、光回線を引いていると思われます。 (令和5年12月26日電話聴取)</p>

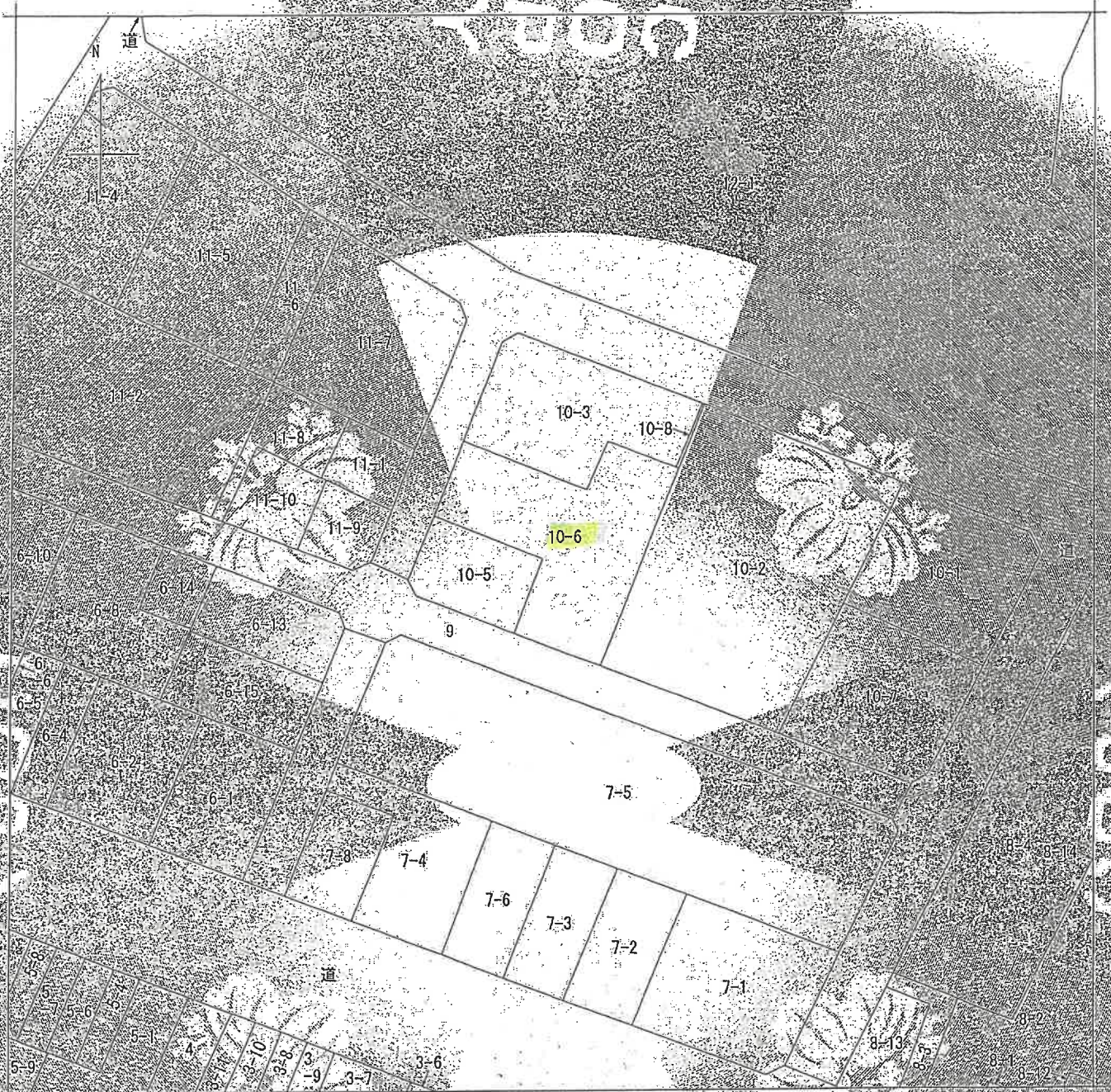
執行官の意見
<p>■ 1 受命物件の状況および占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。</p> <p>2 関係人の陳述にある不具合のほか、玄関扉の建付が悪かった。</p> <p>3 評価人の調査によると、符号1土地は、北西側、南西側でそれぞれ市道に接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。</p>

(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12月12日(火) 15:37-15:49	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12月13日(水) 10:12-10:27	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12月14日(木) :-:	書面照会 (FAX)	管理会社へ管理費等照会
令和5年12月25日(月) 12:37-13:12	目的物件所在地	所有者と面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和5年12月26日(火) 16:20-16:26	電話聴取	管理会社担当者から事情聴取
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 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 を立ち合わせ、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・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。



(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揃え付けられるまでの間、これに代るものとして揃え付けられていない図面は、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番 10番6	反町
------------	----

請求 部分	所在	横浜市神奈川区反町一丁目		地番	10番6
出納 期限	1/600	積込 区分		座標 表示 方法	
作成 年月日		面積 表示 方法		種類	旧土地台帳の土地

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。

(横浜地方法務局神奈川出張所管轄)

令和5年9月25日

東京法務局新宿出張所

登記簿

請求番号：21-1

(1/1)

(6 枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

昭和5年9月25日

(筑地地方支局併川出産所管理)

東京法務局新橋支局

請求番号: 21-2

登記年月日: 平成7年11月27日

160687

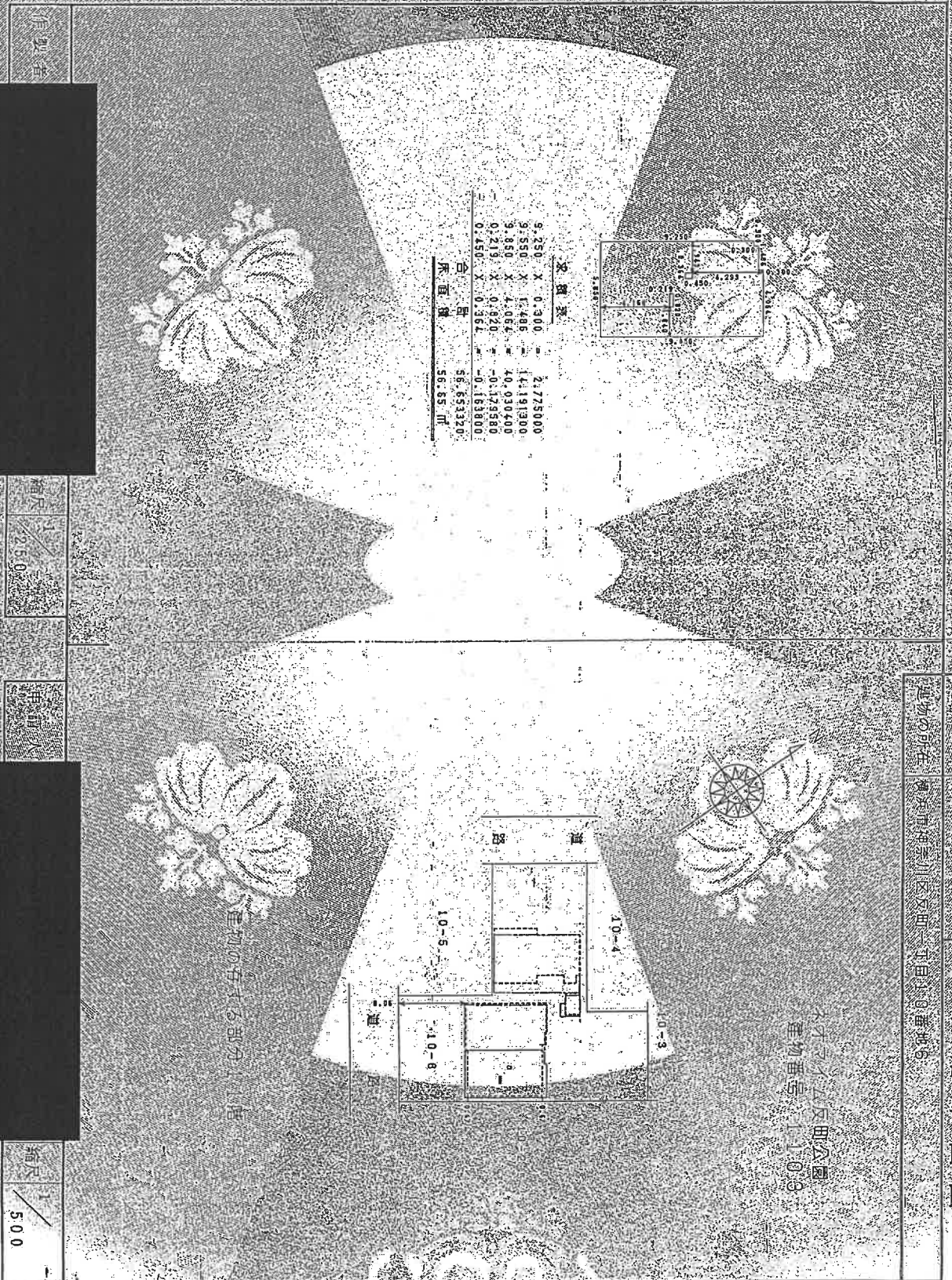
各階平面図

建物図面
各階平面図

建物番号: 160687
区画: 10-5-110-3

建物の所在: 東京都港区芝浦区芝浦一丁目1-3番地5

本資料は反則公園
建物番号: 160687



作製者

縮尺 1/500

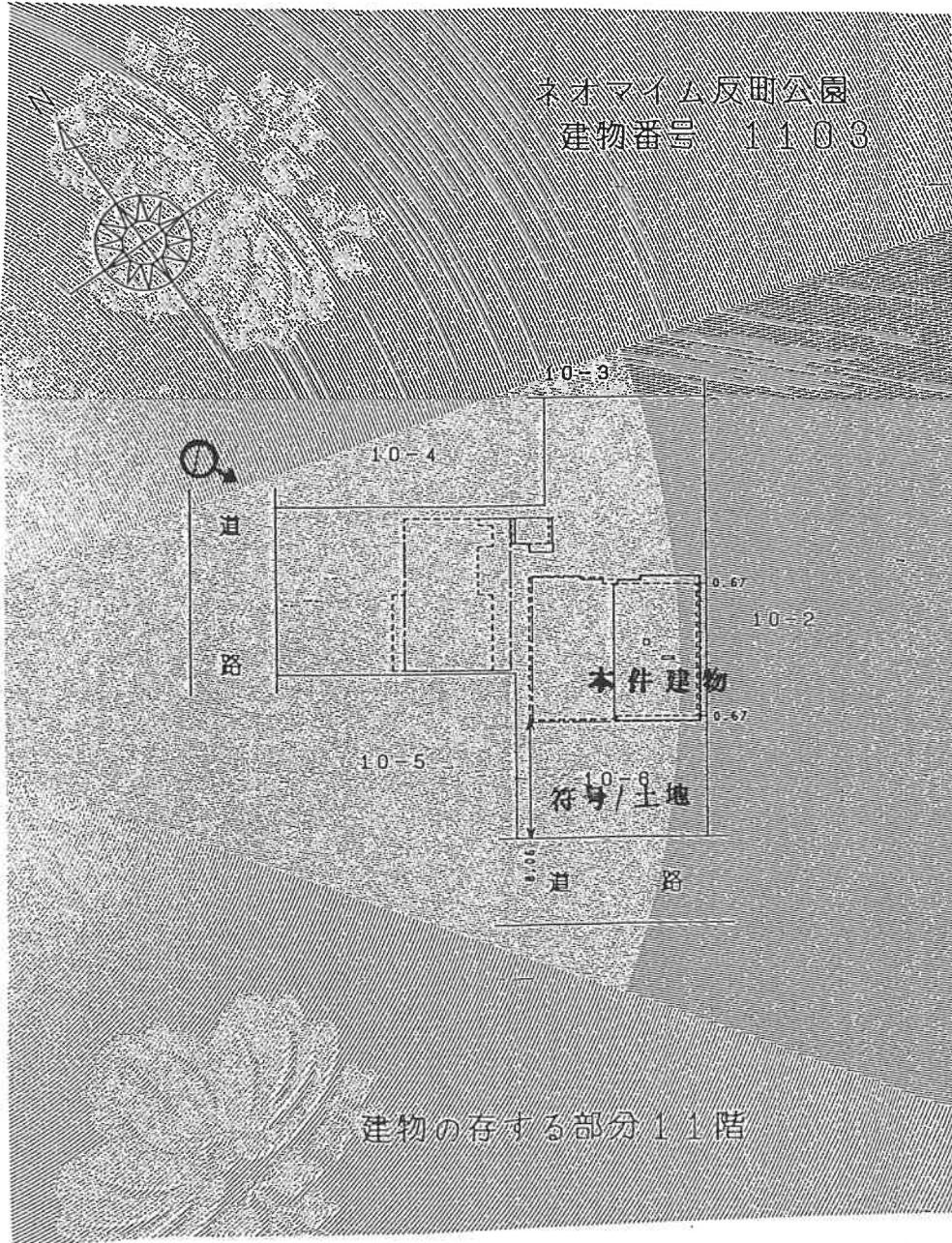
年月日

縮尺 1/500

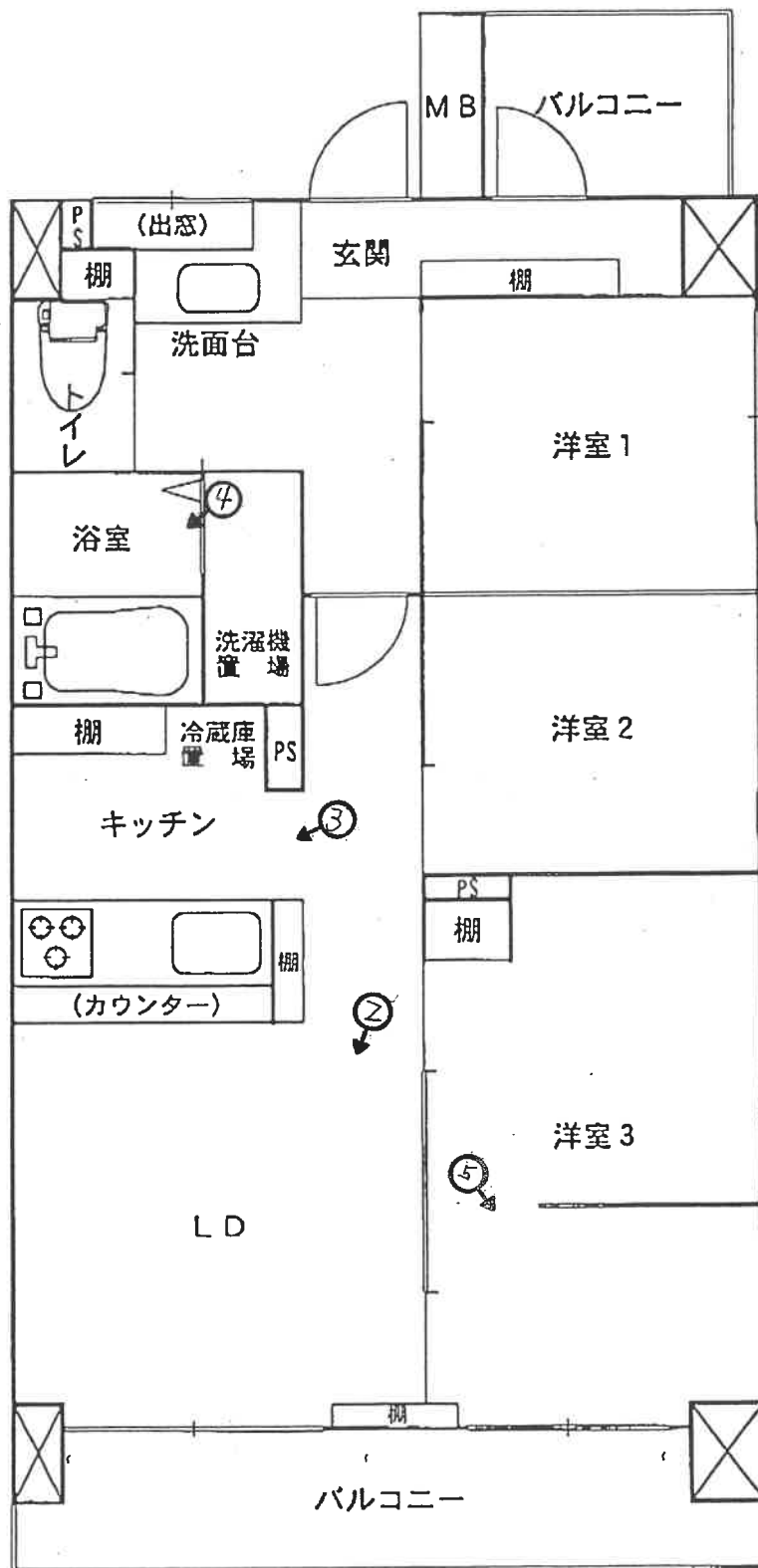
(追加)

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





①



②

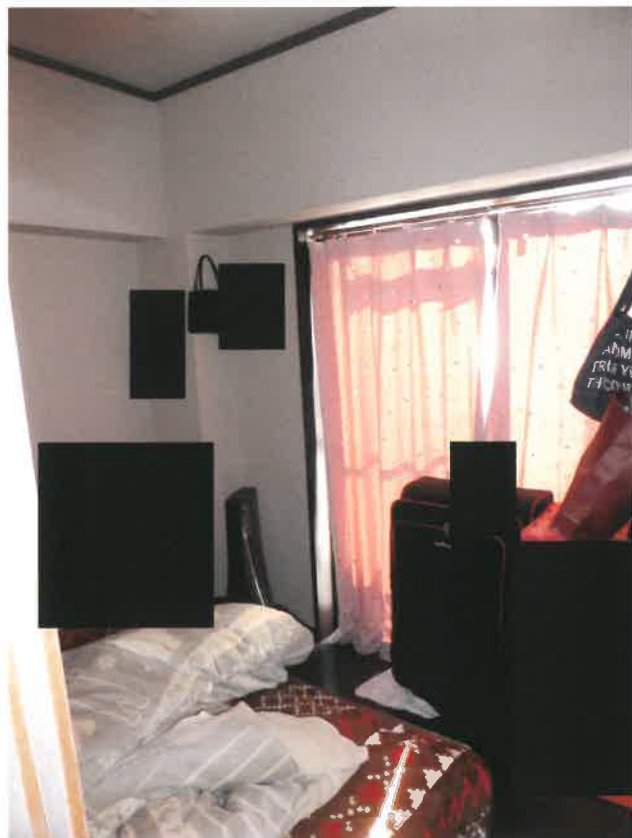


③



④

(// 枚目)



⑤

令和 5 年 (又) 第 159 号
令和 5 年 12 月 25 日 現地調査
令和 5 年 12 月 27 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 19,560,000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	
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 横浜市神奈川区反町一丁目10番地6

建物の名称 ネオマイム反町公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 反町10番6の1103

建物の名称 1103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 56.65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 横浜市神奈川区反町一丁目10番6

地 目 宅地

地 積 555.93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 18万8880分の6000



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	東急東横線「反町」駅の東方約350m（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	反町公園に近い国道背後に共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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 商業地域 80% 400% 防火地域 第7種高度地区
画地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行等 地勢	555.93㎡（登記地積） 建築計画概要書記載の敷地面積も同じ。 横向きの凸型地 北西・南東方向：約29m 北東・南西方向：約30m 平坦地
接面道路の状況	北西側の約11.4mと南西側の約13mが、各幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項道路）に接面する。	
土地の利用状況等	対象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	18万8880分の6000
特記事項	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	ネオマイム反町公園	
建物の用途	住宅（戸数35戸、共用部分を含む登記上の総戸数37戸）	
建築時期 及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成7年11月6日（登記記載）
	経過年数	約29年
	経済的残存耐用年数	約26年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建、 延べ2,108.79㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水 外壁：タイル貼、一部 吹付タイル エントランス： （床）タイル貼 （壁）タイル貼、塗壁 （天井）岩綿吸音板 外廊下・階段： （床）ノンスリップシート （壁）吹付タイル （天井）リシン吹付	
設 備	エレベーター1基、駐車場、自転車置場、ゴミ置場、 集合郵便受、管理事務室、オートロックシステム等	
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「ネオマイム反町公園管理組合」
	管理方式	委託
	管理会社	クラシテ(株)
	管理形態	管理員日勤（月～金曜日）
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	11階(1103号室)・角部屋 主要開口部の方位：南西向き、南東側にも窓がある									
床	面	積	56.65㎡(登記面積)								
間	取	り	3LDK(概ね附属資料「間取図」のとおり) 特記事項に記載のとおり、分譲時の間取が大幅に変更されており、立入調査時における調査時間の制約により、附属資料「間取図」は細部が現況と相違する可能性がある。								
バルコニー等	南西側バルコニー…約6㎡										
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等							
		床		フローリング、クッションシート等							
		内	壁	ビニールクロス貼等							
		設	備	システムキッチン、ユニットバス、洗面化粧台、トイレ等							
		そ	の	他	なし						
保守管理の状態	概ね普通程度(但し、特記事項を参照)。 なお、電話回線が躯体内部で切断されている旨を所有者より聴取した。(現況調査報告書を参照)										
管	理	費	等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和5年12月12日現在							
					月	額	滞	納	額		
				管	理	費	15,540円	77,700円			
				修	繕	積	立	金	12,540円	63,884円	
				そ	の	他	町	会	費	300円	1,500円
			口	座	振	替	手	数	料	88円	440円
		備	考	年利12%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金…3,357円							

<p>専有部分の 利用状況等</p>	<p>令和5年12月25日 内部立入調査 所有者が占有している。</p>
<p>特記事項</p>	<p>現所有者が購入した際に、分譲時の間取から一旦スケルトンの状態にして、大幅な間取の変更を伴う大規模なりフォームが施工された経緯がある。なお、各居室間には容易に撤去可能な簡易構造の界壁が設置されている。 当該現況の間取・構造等は、現所有者の生活スタイルに合わせたものと推定されるが、かなり独特であり一般的とは言い難いと思料される。再度の大規模リフォームを行う場合は、多額の費用が必要となる。</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)
350,000	× 56.65	÷ 0.82	× 0.43	= 10,400,000

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 29 年、経済的残存耐用年数 26 年、

観察減価率（中古マンションの市場性等も含む）10%

：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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 26 年}}{(\text{経過年数 29 年} + \text{経済的残存耐用年数 26 年})} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.43 \end{aligned}$$

(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)
454,000	×0.95	=431,000	× 555.93	× 1.0	× $\frac{6,000}{188,880}$	= 7,610,000

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。

地価調査基準地 神奈川(県) 5-1

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 397,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{90} & = & 454,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：基準地は標準的画地であり補正の必要はない。

◇地 域 格 差：基準地の所在する地域は、対象地域に比し、街路条件、交通接近条件、環境条件、及び行政的条件(容積率)で優劣があり総合格差率として上記のとおり判定した。

個別格差：接道状況(二方路)は優るが、形状が劣り、総合格差率として上記のとおり判定した。

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うえ、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）
(10,400,000	+ 7,610,000)	× 1.08	= 19,450,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差率で上記のとおり

階層別補正：1.05 (11階建の11階)

位置別補正：1.03 (角部屋)

その他補正：1.0 (なし)

相乗積 $1.05 \times 1.03 \times 1.0 = 1.08$

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）
610,000	× 1.08	× 1.0	× 56.65	= 37,320,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域に所在す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：目的物件特有の汚・破損、雨漏り、設備不具合等の減価であるが、目的物件は必要なし。

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 (6.2%)	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
1,673,590 (13.0%)	922,684	6.7 %	= 13,358,261 = 13,360,000	0.8349	11,154,264 (87.0%)	= 12,830,000 (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。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	19,450,000	× 1.0	= 19,450,000
比準価格	37,320,000	× 1.0	= 37,320,000
収益価格			12,830,000
調整後の価格			27,720,000

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)
27,720,000	× 0.9	× 0.8	× 0.98	- 0	= 19,560,000

市場性修正：現況の専有部分の間取や構造等が独特なものであることによる市場性の低下を-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：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)：なし

第6 参考価格資料

1. 地価調査基準地価格：神奈川県 5-1

所 在：横浜市神奈川区松本町2丁目18番12
価 格：397,000円/m²
位 置：東急東横線「反町」駅約270m
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：156m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南西側8m市道
用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率300%）、準防火地域、
高度地区
地 域 の 概 要：小売店舗が建ち並ぶ駅に近い商業地域

2. 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1（建物） 5,490,801円
符号1（土地） 134,794,123円
（敷地権割合 18万8880分の6000）

第7 附属資料の表示

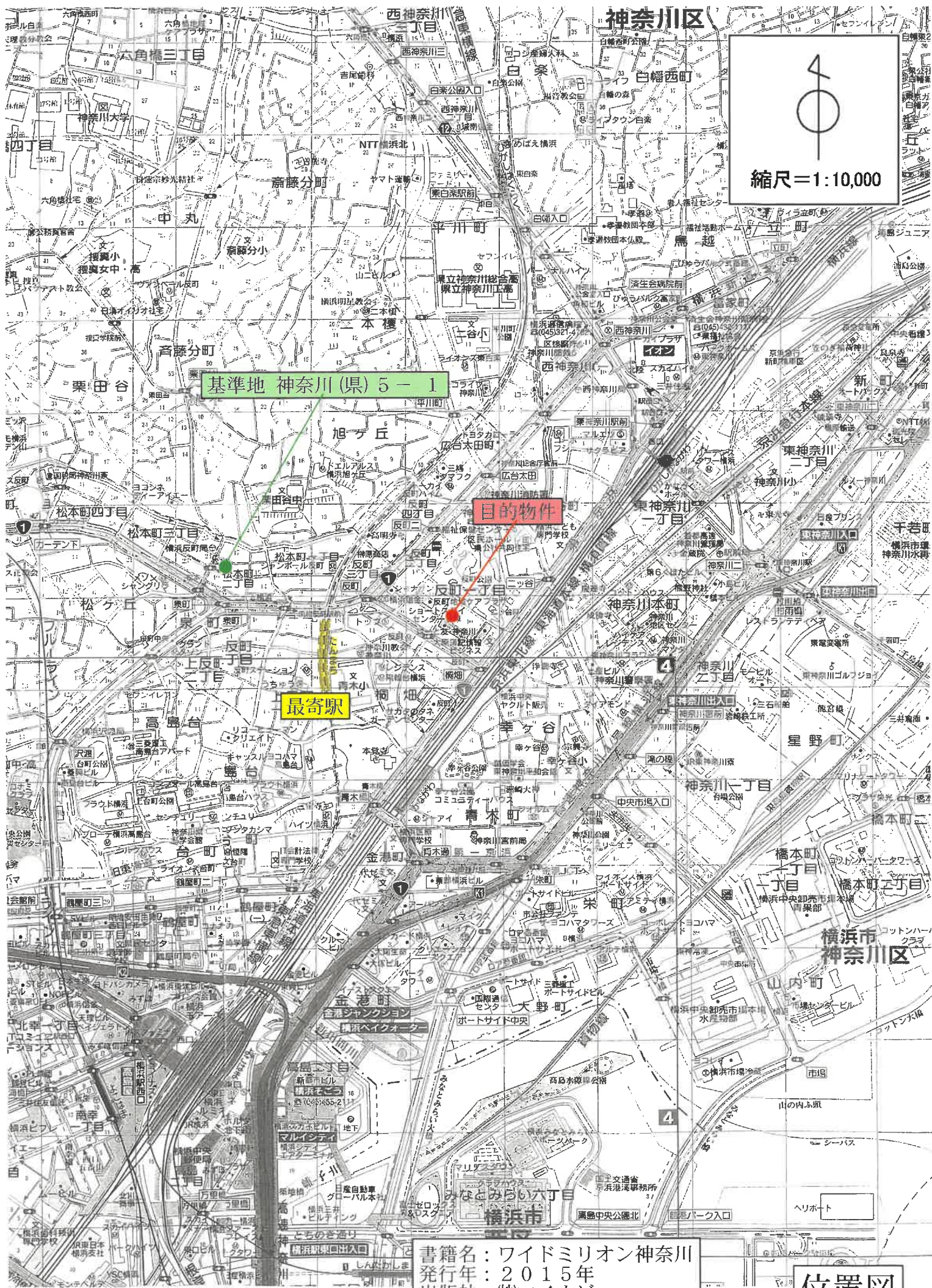
位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋）

建物図面・各階平面図写（B4判からA4判へ縮小）

間取図

以 上



縮尺=1:10,000

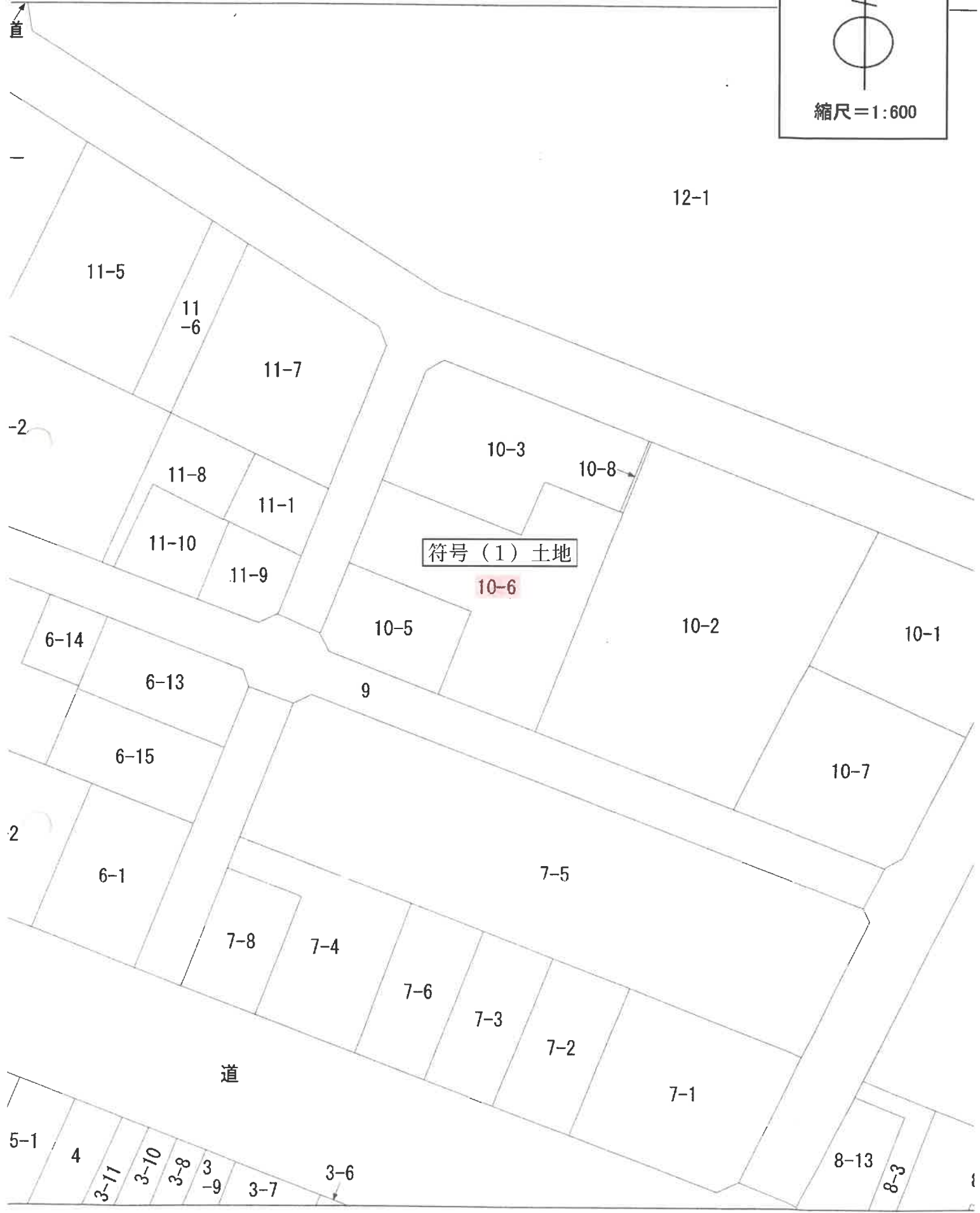
基準地 神奈川(県) 5-1

目的物件

最寄駅

書籍名: ワイドミリオン神奈川
 発行年: 2015年
 出版社: (株)マイナビ

位置図



よ、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土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公図写

域 反町

160687

各階平面図

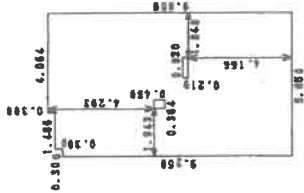
建物図面
各階平面図

物件(1)建物

家屋番号 反町10番6の1103

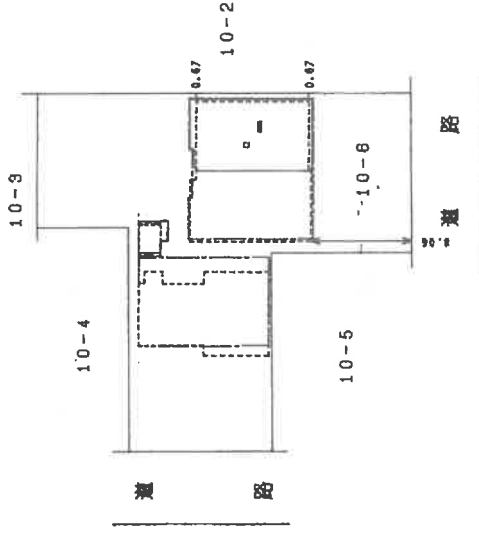
建物の所在 横浜市神奈川区反町一丁目10番地6

ネオマイム反町公園
建物番号 1103



求積表

9.250	X	0.300	=	2.775000	
9.550	X	1.486	=	14.191300	
9.850	X	4.064	=	40.030400	
-	0.219	X	0.820	=	-0.179580
-	0.450	X	0.364	=	-0.163800
合計				56.653320	
床面積				56.65 m ²	



建物の存する部分 1 1 階

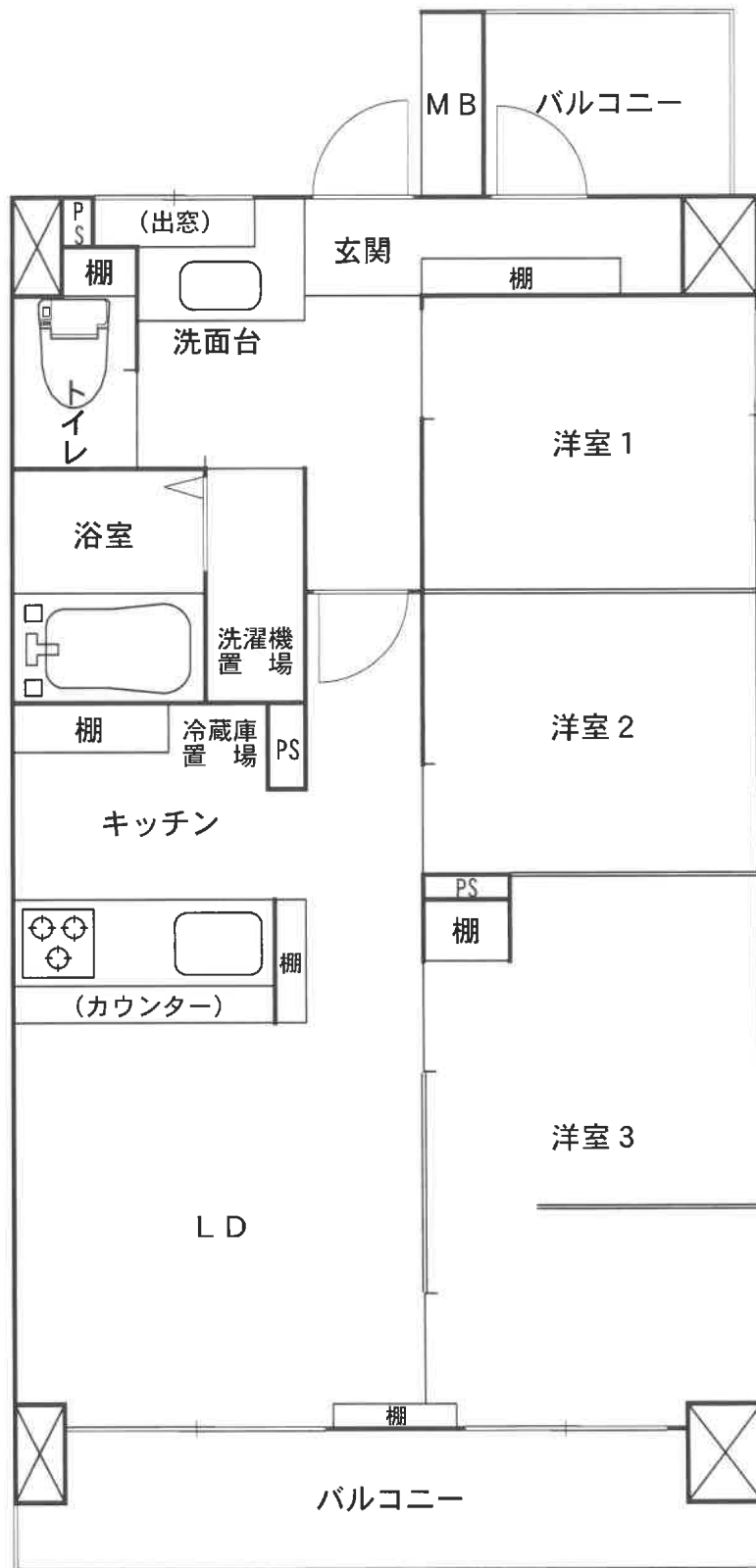
B4をA4 (81%) に縮小

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500



間取図