

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月27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 7年 5月 7日から 令和 7年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月20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 7年 6月 2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 7年 5月26日 午前10時00分から 令和 7年 5月26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7年 3月27日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。</p>	





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市旭区中白根四丁目786番地1

建物の名称 ナイスサンソレイユ横濱鶴ヶ峰

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中白根四丁目786番1の202

建物の名称 202

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 71.23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 横浜市旭区中白根四丁目786番1

地 目 宅地

地 積 3091.46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 45万5025分の7483



## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月15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 横浜市旭区中白根四丁目786番地1

建物の名称 ナイスサンソレイユ横濱鶴ヶ峰

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中白根四丁目786番1の202

建物の名称 202

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 71.23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 横浜市旭区中白根四丁目786番1

地 目 宅地

地 積 3091.46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 45万5025分の7483



令和6年(ケ)第328号  
令和6年10月16日受理  
令和6年11月5日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 史

(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 横浜市旭区中白根四丁目786番地1

建物の名称 ナイスサンソレイユ横濱鶴ヶ峰

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中白根四丁目786番1の202

建物の名称 202

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 71.23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 横浜市旭区中白根四丁目786番1

地 目 宅地

地 積 3091.46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 45万5025分の7483

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市旭区中白根4丁目1番83-202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居宅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(月額) 円 修繕積立金(月額) 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 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	ナイスコミュニティー株式会社	
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6年(ケ)第328号  
担当執行官 君和田 久 史

## 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6年10月23日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	15,120 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	15,120 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	18,710 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	18,710 円
<input checked="" type="checkbox"/> CATV利用料	月額	1,058 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	1,058 円
<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場使用料	月額	3,550 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	3,550 円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	14.6 %	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	354 円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	平成・令和6年10月分～平成・令和6年10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 checked="" type="checkbox"/> 駐輪場使用料	月額	200 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	200 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
■ A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本建物は、私が家族と居住しています。</li><li>2 本建物は、水回りに不具合な所はありません。 本建物にエコキュートが設置されていますが、水漏れがあります。 使用することに問題はありませんが、古いので買い換えの時期だ と思います。</li><li>3 建物の傾きは感じません。</li><li>4 小型犬を一匹飼っています。室内は自由にさせていますが、犬の影 響による傷はありません。</li><li>5 リフォーム等はしていません。</li></ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

- 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりである。
- 3 本一棟の建物には、ゴミ置場及び物置の規約設定共用部分がある。
- 4 評価人の調査によれば、土地の符号1南側及び同北側に接する道は、いずれも市道である。

(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6年10月18日(金) 12:45-12:55	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和6年10月20日(日) 9:05-9:10	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者の妻から電話・事情聴取(現況調査協力依頼・調査期日調整)
令和6年10月21日(月) 10:20- :	書面照会(FAX)	ナイスコミュニティー(株)に管理費等照会書送付
令和6年10月30日(水) 11:25-11:30	横浜地方法務局 旭出張所	要約書交付申請
令和6年10月30日(水) 13:00-13:15	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査 債務者兼所有者と面談・事情聴取 評価人同行
令和 年 月 日( ) : - :		
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。

(座標値種別：図上測定)

-25708.451



-25833.451 (座標値種別：図上測定)

(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。  
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
 中白根4丁目

請求部	所在	横浜市旭区中白根四丁目				地番	786番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	取	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和44年2月			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。

(横浜地方務局旭出張所管轄)

令和6年4月17日

東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M52334

(1/1)

( 7 枚目)



登記年月日：平成13年11月20日

070022-070033

前 786- / 後 新同一・新

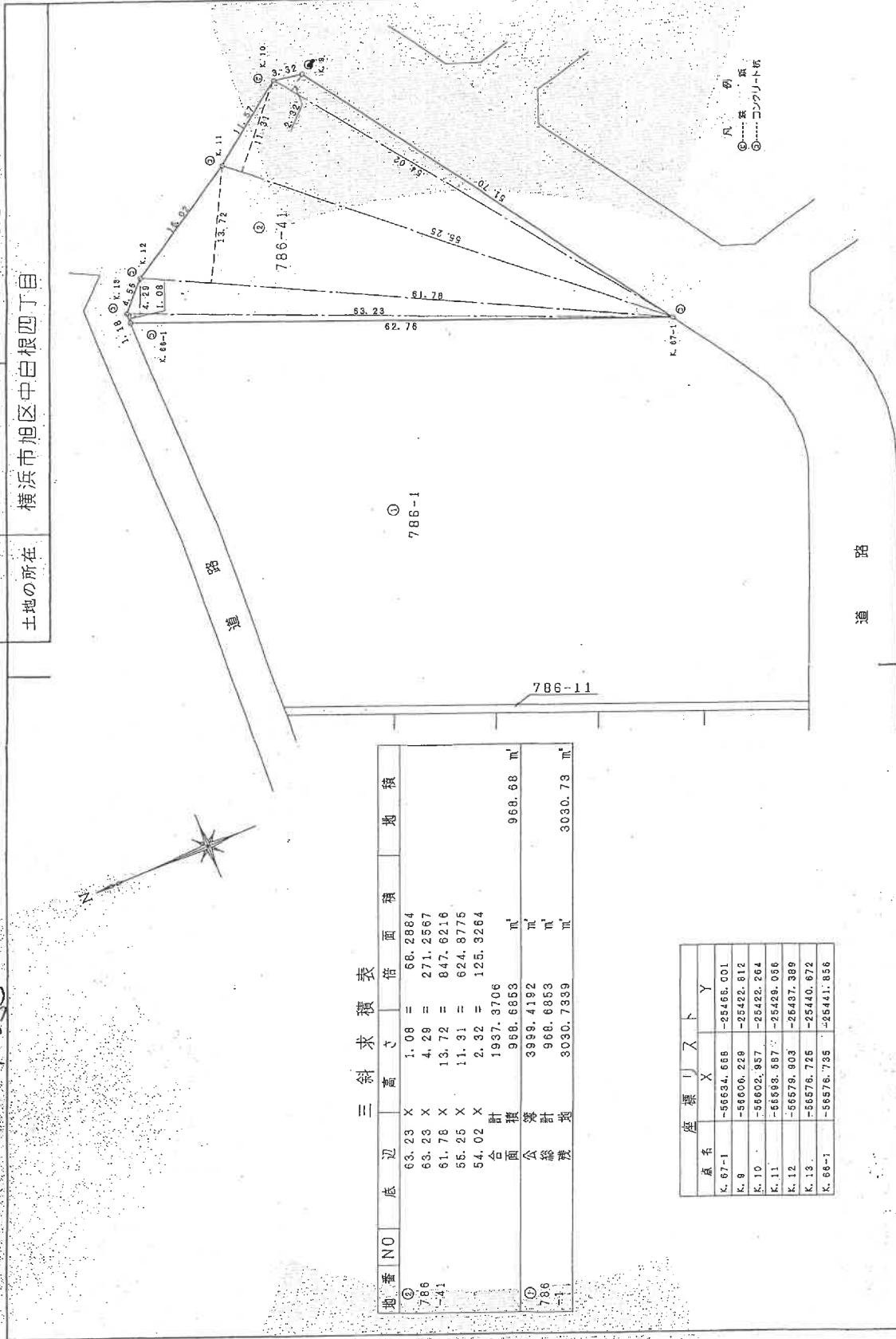
地 積 測 量 図

地 番 786-41, 786-1

土地の所在 横浜市旭区中白根四丁目

本図はA3判をA4判に縮小したものである。

平成 13 年 10 月 24 日 (草簿抜)



三 斜 求 積 表

地 番 NO	底 辺	高 さ	倍 面 積	地 積
786	63.23 X	1.08 =	68.2884	
786-41	63.23 X	4.28 =	271.2857	
	61.78 X	13.72 =	847.6216	
	56.25 X	11.31 =	624.8775	
	54.02 X	2.32 =	125.3264	
	合 計	1937.3706		
786	面 積	968.6853	m <sup>2</sup>	968.68 m <sup>2</sup>
786-1	公 積	3999.4192	m <sup>2</sup>	
	合 計	968.6853	m <sup>2</sup>	
	残 地	3030.7339	m <sup>2</sup>	3030.73 m <sup>2</sup>

点 名	座 標 X	座 標 Y
K. 67-1	-56634.668	-25465.001
K. 8	-56606.229	-25422.812
K. 10	-56602.957	-25422.264
K. 11	-56598.587	-25429.056
K. 12	-56579.903	-25437.389
K. 13	-56576.726	-25440.672
K. 68-1	-56576.735	-25441.856

縮尺 1/500

申請人

(平成13年10月24日作製)

製 者

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。

(横浜地方方法務局旭出張所書)

令和 6 年 8 月 30 日

東 法 務 局 新 宿 出 張 所

登 記 官

登記年月日：平成18年3月15日

287726

各階平面図

家屋番号

中白根四丁目  
786番1の202

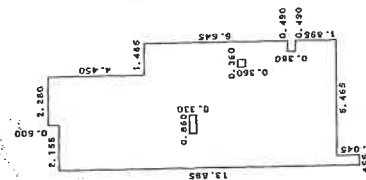
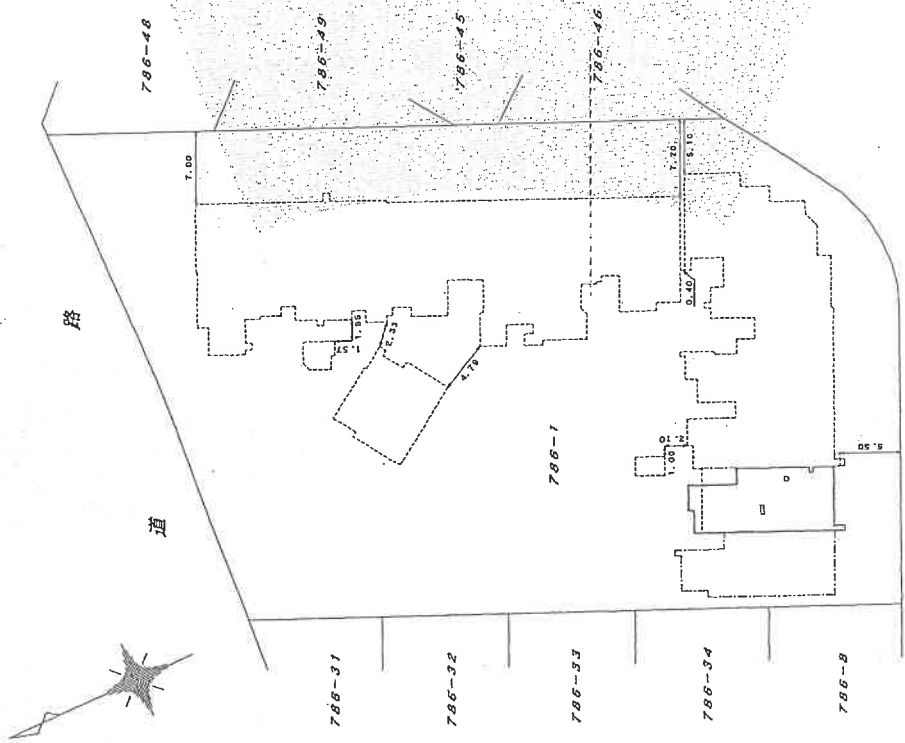
建物の所在

横浜市旭区中白根四丁目786番地1

建築物各階平面図

本図面はA3図面をA4に縮小したものである。

平成18年3月5日



求積表

0.500 X 2.280	=	1.140000
3.950 X 4.435	=	17.518250
6.645 X 5.920	=	39.338400
0.360 X 5.430	=	1.954800
1.895 X 5.920	=	11.218400
1.045 X 0.455	=	0.475475
0.360 X 0.360	=	-0.129600
0.330 X 0.860	=	-0.283800
合計		71.231925
床面積		71.23 m

建築物の存する部分2階  
建築物の名称 202

縮尺 1/500

申請人

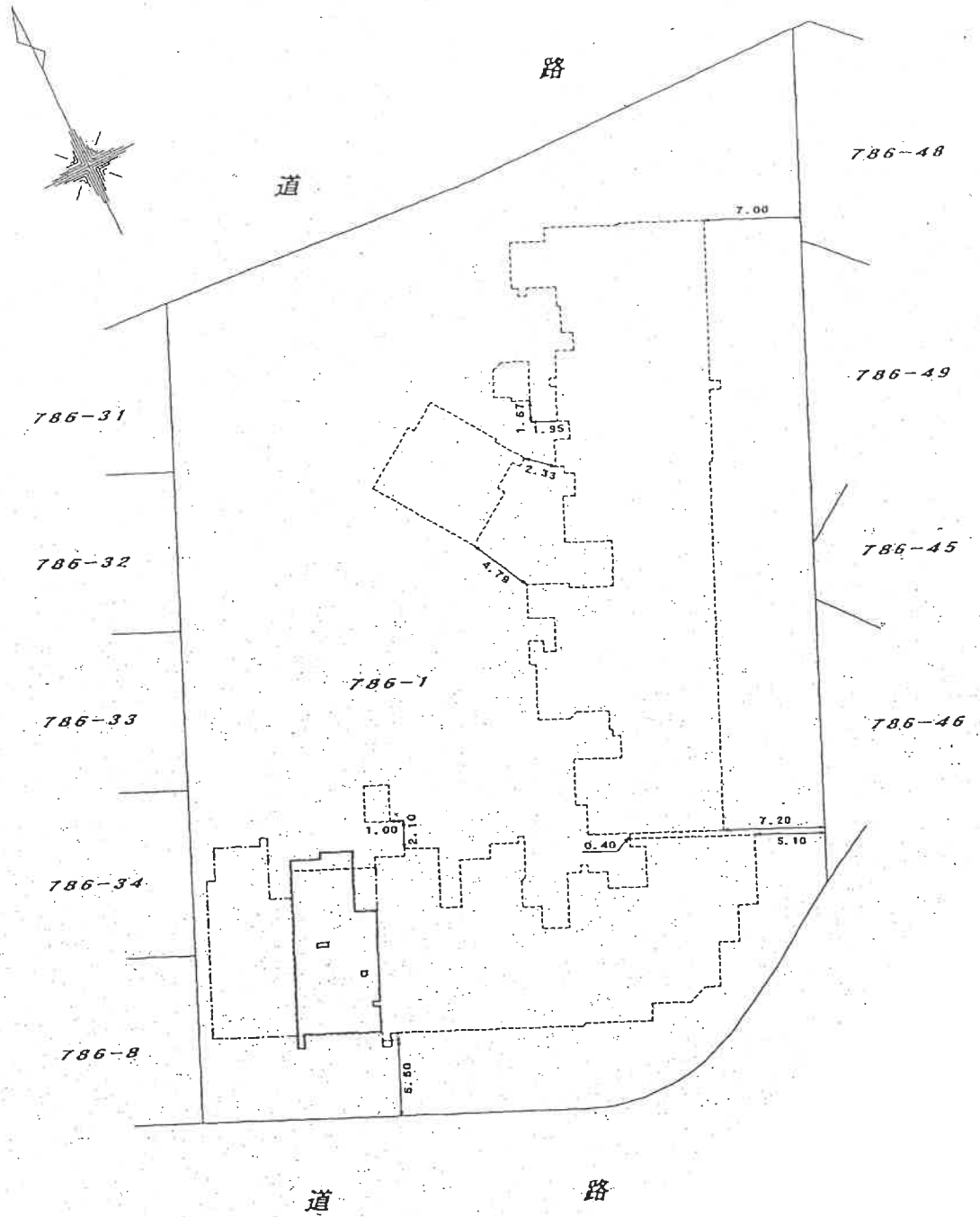
縮尺 1/250

作成者

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。  
(横浜地方事務局長 出頭所 署印)  
令和6年4月17日 東京法務局 新宿出張所

登記印

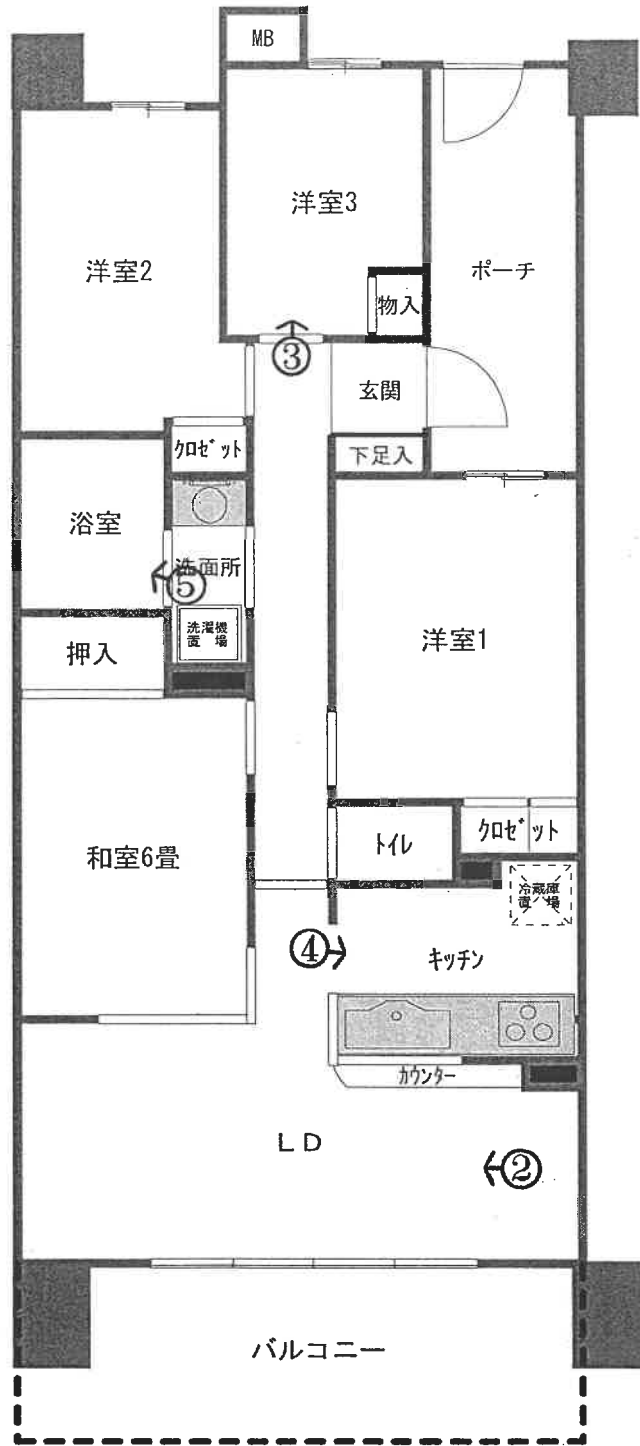
# 写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向



# 間取図



令和6年(ケ)第328号

←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況—LD



③ 建物内の状況－洋室3



④ 建物内の状況－キッチン



⑤ 建物内の状況－浴室



令和6年（ケ）第328号

令和6年10月30日 現地調査

令和6年11月18日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂 本 圭 一 印

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 16,420,000 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きをとらなければならない場合があること、競売の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:中白根4-1-83-202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 横浜市旭区中白根四丁目786番地1

建物の名称 ナイスサンソレイユ横濱鶴ヶ峰

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中白根四丁目786番1の202

建物の名称 202

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 71.23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 横浜市旭区中白根四丁目786番1

地 目 宅地

地 積 3091.46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 45万5025分の7483





#### 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	相鉄本線「鶴ヶ峰」駅の北方約2.5km (道路距離) 最寄バス停「千丸台団地」より徒歩約4分	
付近の状況	マンション、一般住宅、店舗等が建ち並ぶ東方に傾斜した地域	
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 建ぺい率 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	地形 間口・奥行 地勢	積 3,091.46㎡ 状 不整形 間口 約55m 、 奥行 約62m (最深部) 勢 東側傾斜地(高低差最大約4.5m)
接面道路の状況	南側 約10m 北側 約4.5m	市道(建築基準法第42条第1項)に約55m接面。 市道(建築基準法第42条第1項)に約50m接面。
土地の利用状況等	対象専有部分を含む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	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	455,025 分の 7,483
特記事項	なし	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ナイスサンソレイユ横濱鶴ヶ峰	
建物の用途	住宅等（総戸数64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18年3月2日（登記記載）
	経過年数	約19年
	経済的残存耐用年数	約31年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ4,664.39㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、一部吹付タイル等 その他：なし	
設備等	エレベーター(1基)、オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、 CATV、ゴミ置場、管理人室、駐車場、自転車置場等	
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	ナイスコミュニティー株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済。 ◇ペット飼育可（規約あり）	

## (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) 主要開口部の方位：南西向き 中間部屋			
床 面 積	71.23㎡ (登記面積)			
間 取 り	4LDK			
バルコニー等	バルコニー 約11.58㎡ トランクルーム 0.24㎡ ポーチ面積 6.67㎡ (以上、分譲パンフレット記載による)			
仕 様	天井	ビニールクロス貼等		
	床	フローリング、畳等		
	内 壁	ビニールクロス貼等		
	設 備	浴室、トイレ、キッチン等		
	そ の 他			
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6年10月23日 現在			
		月額	滞納額	
	管 理 費	15,120円	15,120円	
	修繕積立金	18,710円	18,710円	
	そ の 他	CATV利用料	1,058円	1,058円
		駐車場使用料	3,550円	3,550円
		駐輪場使用料	200円	200円
備 考	年14.6%の遅延損害金の規定あり。 354円			
専有部分の 利用状況等	令和6年10月30日：内部立入調査 所有者が使用占有している。			
特 記 事 項	◇所有者の話によると、バルコニーに設置してあるエコキュートに水漏れがあるとのことである。 ◇犬を一匹飼っている。			

## 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/m <sup>2</sup> )	専有面積 (m <sup>2</sup> )	専有率	現価率	建物価格 (円)
300,000	× 71.23	÷ 0.93	× 0.50	= 11,490,000

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 19年 、 経済的残存耐用年数 31年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 31\text{年}}{(\text{経過年数 } 19\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 31\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.50$$

(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通り求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 価 減	敷地権割合	敷地権価格 (円)
154,000	× 1.15	177,000	× 3,091.46	× 1.0	× $\frac{7,483}{455,025}$	= 9,000,000

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。

基準地 旭(県)-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 165,000\text{円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{108} & = & 154,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：令和 6 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通り。

個別格差：二方路、マンション適地等で優り、形状、高低差等で劣り、総合格差で上記の通り。

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）
11,490,000	+ 9,000,000	× 0.98	= 20,080,000

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通り。

階層別補正：0.99（2階部分）202号室

位置別補正：0.99（南西向き、中間部屋）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 0.99 \times 0.99 \times 1.00 = 0.98$$

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)
331,000	× 0.98	× 1.00	× 71.23	= 23,110,000

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）

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) 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 (7.0%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,483,879 (13.0%)	938,544	7.5%	12,138,502 = 12,140,000	0.8163	9,909,882 (87.0%)	= 11,390,000 (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	20,080,000	× 1.0	= 20,080,000
比準価格	23,110,000	× 1.0	= 23,110,000
収益価格			11,390,000
調整後の価格			20,730,000

占有減価修正 : 不要と判定した。

##### (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)
20,730,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99	- 0	= 16,420,000

市場性修正 : 不要と判定した。

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 1% と求めた。

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 基準地：旭(県)-2  
所在地：横浜市旭区白根8丁目750番158  
価格：165,000円/㎡  
位置：相鉄本線「鶴ヶ峰」駅2.2km  
価格時点：令和6年7月1日  
地積：144㎡  
供給処理施設：ガス、水道、下水  
接面街路：南西側 5.5 m 市道  
用途指定等：第1種低層住居専用地域  
(建ぺい率 50% ・ 容積率 80% ) 高度地区  
地域の概要：中小規模一般住宅が多い傾斜地の住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)  
物件1 (建物) 6,640,840円  
符号1 (土地) 273,578,752円 (敷地権の割合 455,025分の 7,483 )

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写 (A3判からA4判へ縮小)

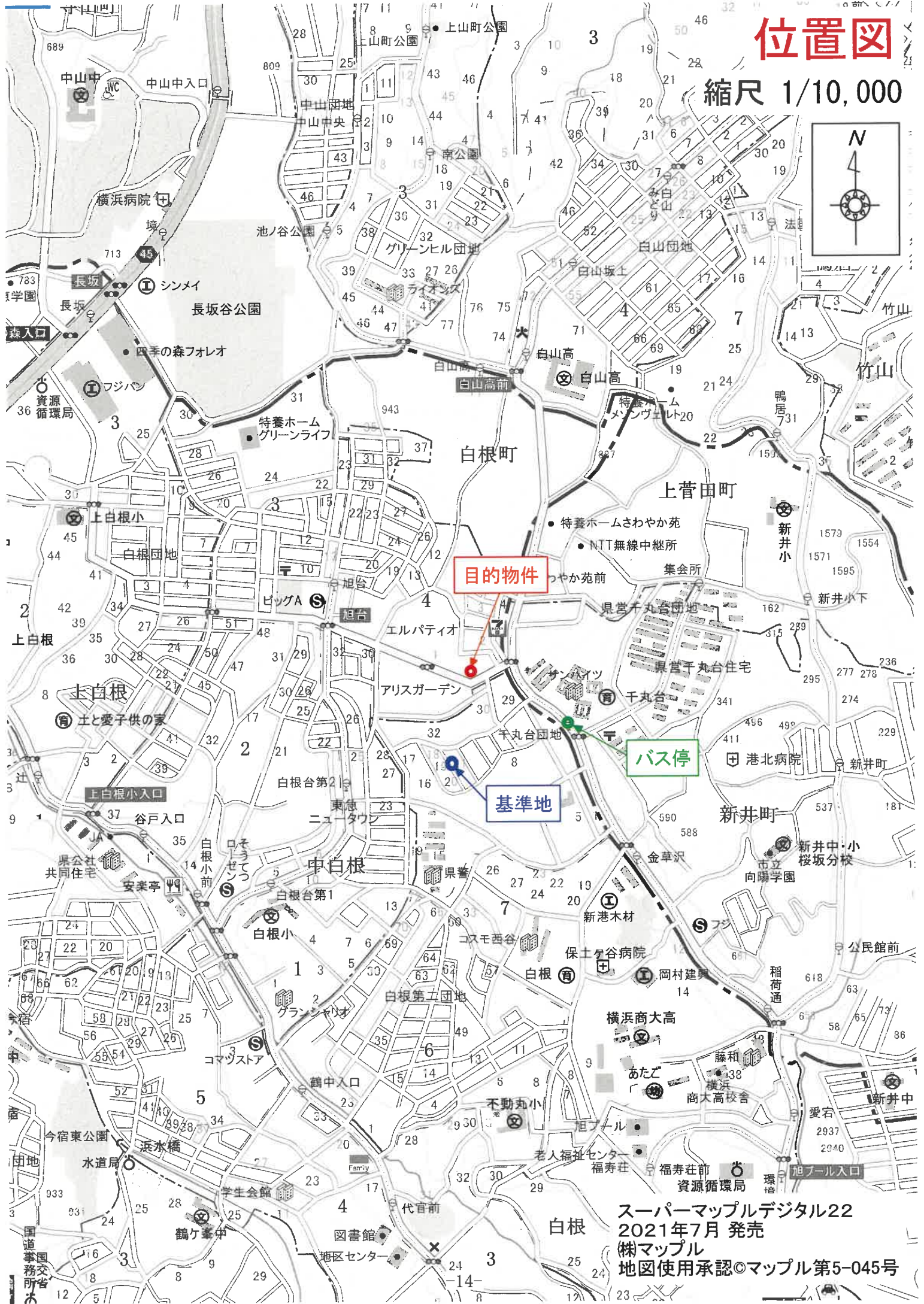
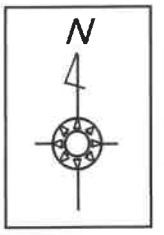
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

以上

# 位置図

縮尺 1/10,000



目的物件

基準地

バス停

スーパーマップルデジタル22  
2021年7月 発売  
株式会社マップル  
地図使用承認©マップル第5-045号

# 公図(写)

(座) 縮尺 1/500

-2-



# 地積測量図(写)

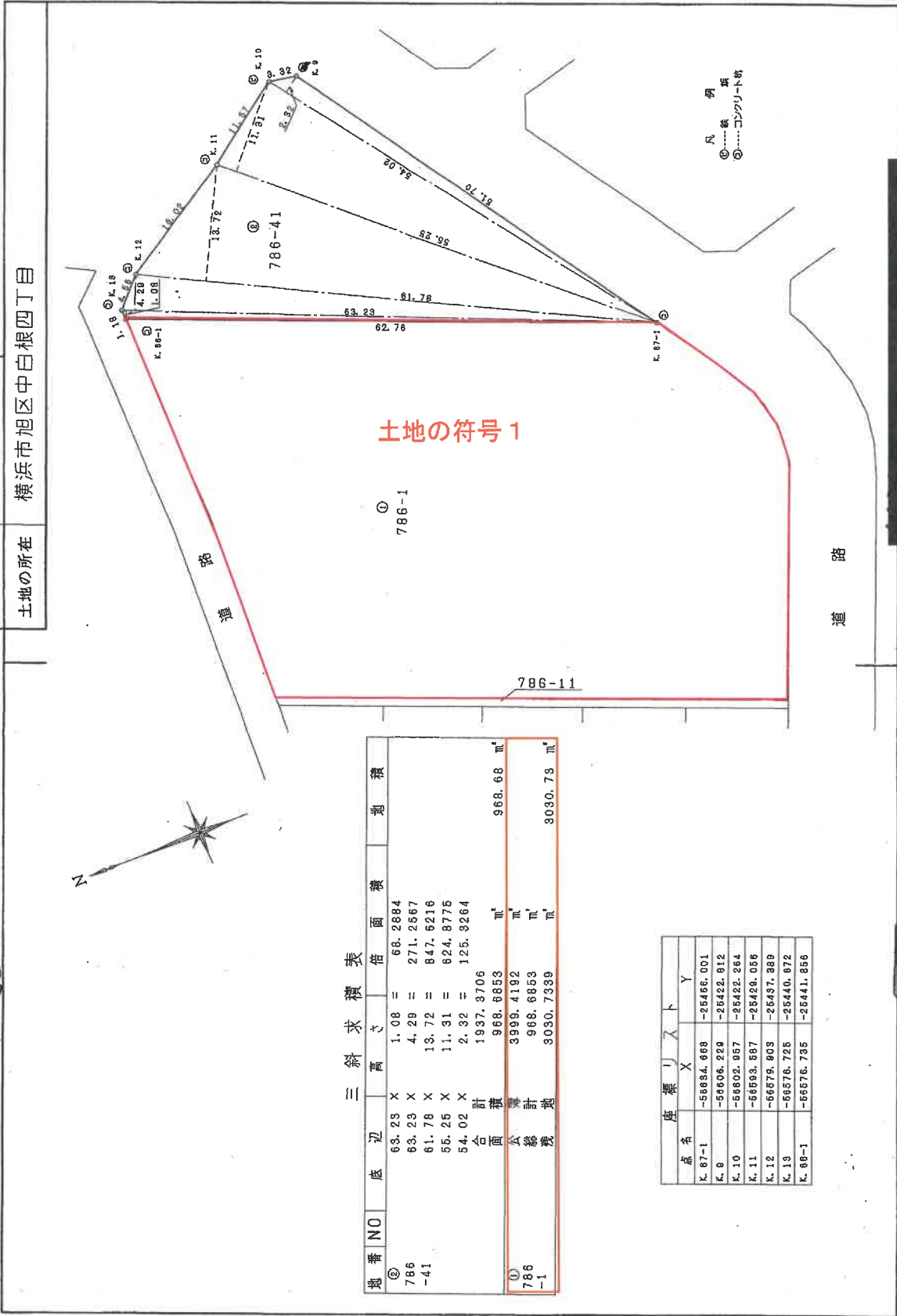
前 786-1 / 後・新間一・新

地積測量図

地番 786-41, 786-1

土地の所在 横浜市旭区中白根四丁目

070032-070033



三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
② 786 -41	63.23 X	1.08 =	68.2884	
	63.23 X	4.29 =	271.2567	
	61.78 X	18.72 =	847.5216	
	56.25 X	11.31 =	624.8775	
	54.02 X	2.32 =	125.3264	
	合計	1937.3706		
① 786 -1	面積	968.6853 m <sup>2</sup>		968.68 m <sup>2</sup>
	公積	3998.4192 m <sup>2</sup>		
	総積地	968.6853 m <sup>2</sup>		
		3030.7339 m <sup>2</sup>		3030.73 m <sup>2</sup>

点名	座標 X	座標 Y
K. 87-1	-58884.688	-25486.001
K. 8	-58806.228	-25422.912
K. 10	-58802.057	-25482.284
K. 11	-58593.587	-25429.056
K. 12	-58579.803	-25437.389
K. 13	-58576.726	-25440.872
K. 86-1	-58576.735	-25441.856

縮尺 1/500

申請人

平成13年10月24日(作製)

作製者

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

登記年月日：平成13年11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。  
(横浜地方支務局旭出張所管轄)

令和6年8月30日 東京支務局新館出張所

登記官

# 建物図面・各階平面図(写)

287726

登記年月日：平成18年9月15日

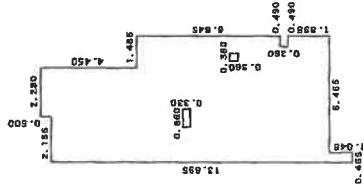
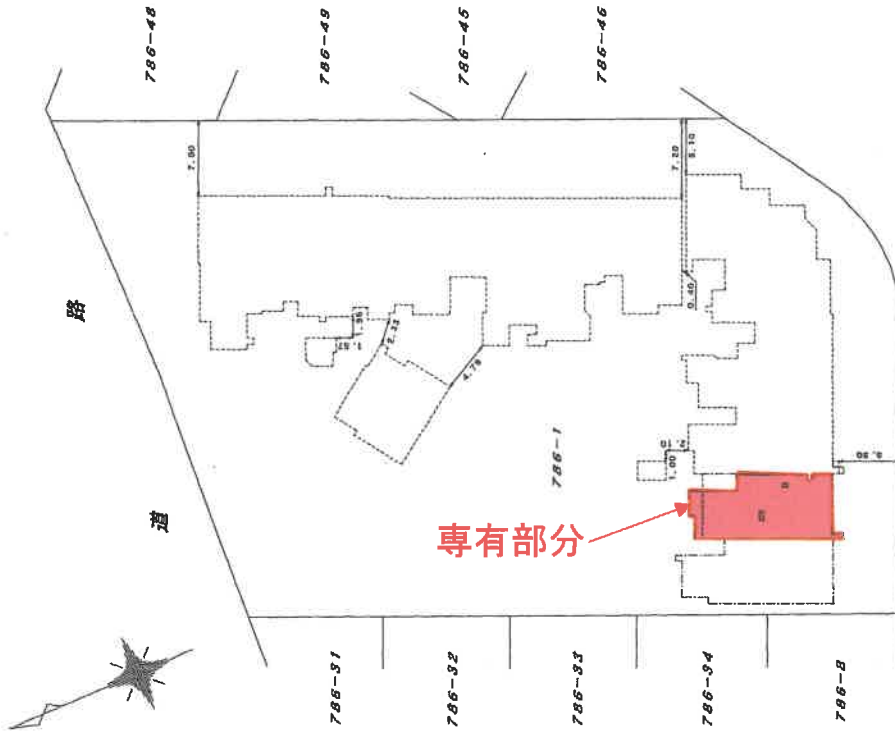
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (横浜地方事務居届出張所簿籍)  
 令和6年4月17日 東京法律事務所 新橋出張所

登記官

## 各階平面図 建物平面図

家屋番号  
 中白根四丁目  
 786番1の202

建物の所在  
 横浜市旭区中白根四丁目786番地1



求積表

0.500 X 2.280 =	1.140000
3.950 X 4.435 =	17.518250
6.645 X 5.920 =	39.338400
0.360 X 5.430 =	1.954800
1.895 X 5.920 =	11.218400
1.045 X 0.455 =	0.475475
0.360 X 0.360 =	-0.129600
0.330 X 0.860 =	-0.283800
合計	71.231925
床面積	71.23 m <sup>2</sup>

建物の存する部分 2階  
 建物の名称 202

申請人

縮尺 1/250

自作図

作成者

縮尺 1/500

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

# 間取図



令和6年(ケ)第328号