

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、佐藤 雅 一

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。
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。	



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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	8,980,000 7,184,000		1,796,000	51,760	11,091
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 横浜市南区別所三丁目535番地2

建物の名称 アーバンハイツ上大岡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別所三丁目535番2の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 61.92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 横浜市南区別所三丁目535番2

地 目 宅地

地 積 1983.47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 30万199分の6577



物件明細書

令和 7年 1月23日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 雅一

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。ただし、本件申立ての請求債権は、その一部である。

《 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 横浜市南区別所三丁目535番地2

建物の名称 アーバンハイツ上大岡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別所三丁目535番2の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 61.92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 横浜市南区別所三丁目535番2

地 目 宅地

地 積 1983.47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 30万199分の6577



令和 6年(ヌ)第 131号
令和 6年10月 3日受理
令和 6年11月12日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 中 嶋 耕 治

(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 横浜市南区別所三丁目535番地2

建物の名称 アーバンハイツ上大岡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別所三丁目535番2の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 61.92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 横浜市南区別所三丁目535番2

地 目 宅地

地 積 1983.47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 30万199分の6577



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市南区別所三丁目31番12-404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 種類： <input type="checkbox"/> ある 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"/> 別紙回答書記載のとおり 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 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社上大岡支店	
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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 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(又)第181号
担当執行官 中嶋 耕治

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、総会決議等で、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31日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	9,500	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	503,500	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	16,710	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	809,610	円
<input checked="" type="checkbox"/> 弁護士費用	月額		円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	316,600	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"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	14.6	%	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	289,722	円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	平成・令和	年	月分	～平成・令和	年	月分
					2018年11月	～2024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 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

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、間取図及び写真のとおりである。
- 2 物件1建物は、表札の表示はないが、郵便物のあて名及び電力の検針票の宛名が所有者名義であること、第三者が占有している徴表もないことから、債務者が占有していると認めた。
- 3 物件1建物は、室内に大量の動産があり、床面や壁面等の確認が十分にできなかった。
- 4 物件1建物の敷地は、評価人の調査によれば、南東側及び北東側が、それぞれ建築基準法第42条1項で認定される市道に接しているとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

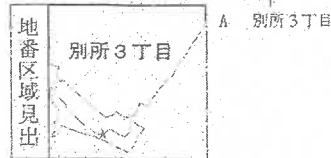
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月8日 (火) 13:20 — 13:37	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き、管理人から事情聴取
6年10月8日 (火) 14:52 — 15:14	横浜地方法務局	登記事項証明書申請・受領
6年10月11日 (金)	執行官室	債権者代理人弁護士法人へ管理費照会書送信 (管理会社から回答有)
6年10月17日 (木) 10:32 — 10:37	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
6年11月6日 (水) 15:42 — 16:17	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
年 月 日 () : — :		
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 6年11月 6日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A 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



(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。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



請求部	所在	横浜市南区別所三丁目		地番	535番2		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系 番号は記号	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6年8月27日
横浜地方務局

地図整理番号：M49543

登記官



登記年月日：昭和61年1月9日

公用

566716

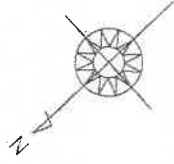
各階平面図

家屋番号

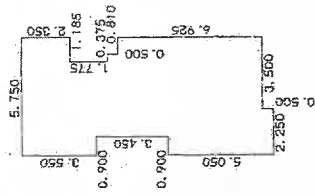
別所3丁目
535番2の404

建各階平面図

建物の所在
横浜市南区別所3丁目535番地2

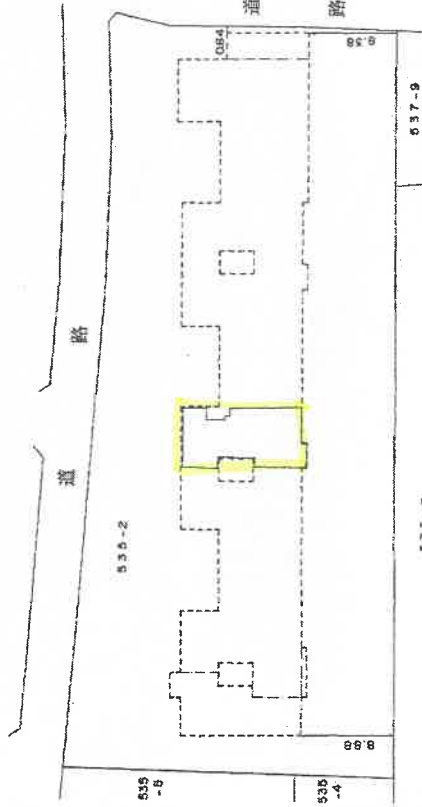


建物の存する部分 4 階
建物の番号 404 号



床積表

5.050 X 0.900	=	4.545000
3.550 X 0.900	=	3.195000
12.050 X 1.350	=	16.267500
11.550 X 2.315	=	26.738250
2.350 X 1.185	=	2.784750
7.425 X 0.375	=	2.784375
6.925 X 0.810	=	5.609250
合計		61.924125
床面積		61.92 ㎡



昭和61年1月9日

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

日作製

作製者

(印刷単位)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

令和6年10月8日

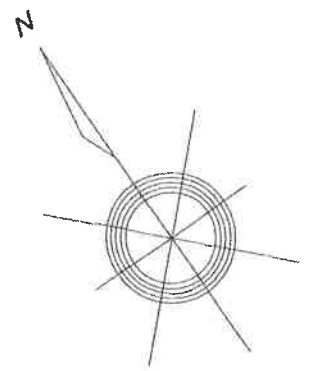
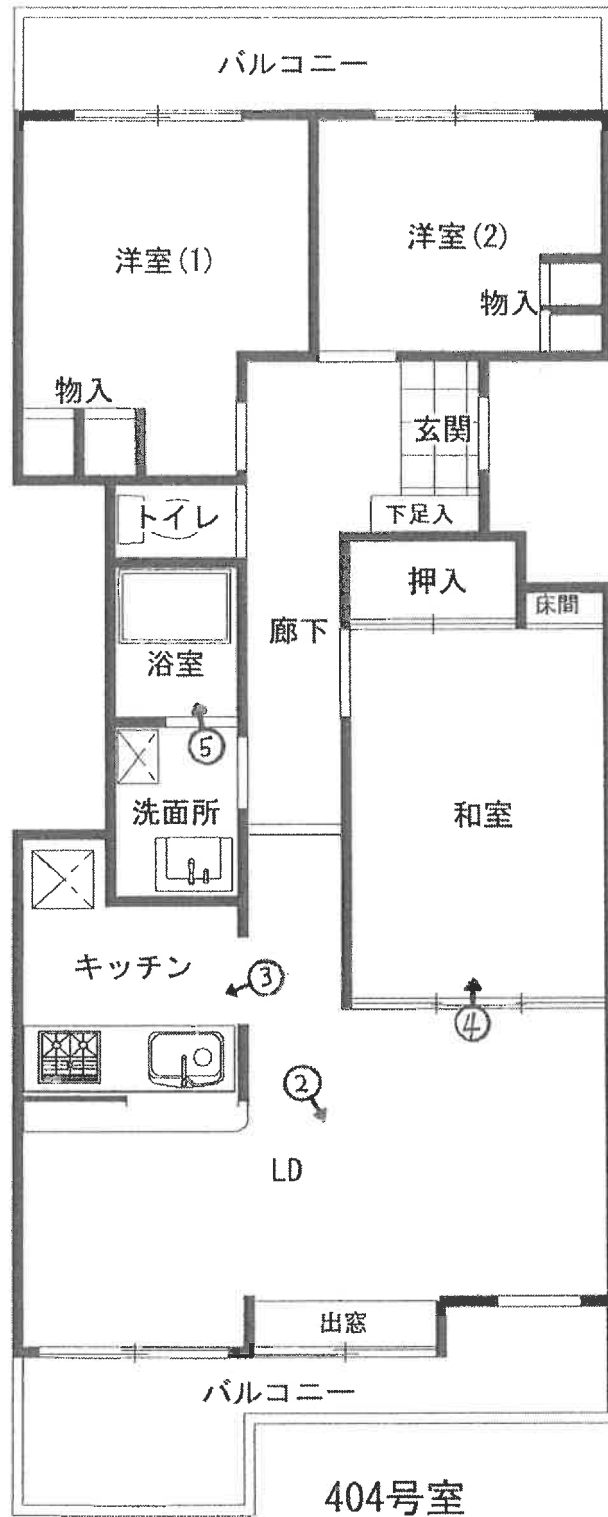
横浜地方裁判所

登記官

請求番号：41-1

間取図

令和6年(又)第131号



←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件東側の状況



②



(8 枚目)

③



④



(9 枚目)

⑤



(10枚目)



令和6年(又)第131号
令和6年11月6日 現地調査
令和6年11月14日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 8, 9 8 0, 0 0 0 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、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：別所3－31－12－404
特 記 事 項		
・ 特になし		

*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 横浜市南区別所三丁目535番地2

建物の名称 アーバンハイツ上大岡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別所三丁目535番2の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 61.92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 横浜市南区別所三丁目535番2

地 目 宅地

地 積 1983.47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 30万199分の6577

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	京急本線「上大岡」駅の西方約1.2km（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、マンション等がみられる住宅地域。	
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 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
面地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	1983.47㎡ ほぼ長方形 間口（南東側）約28m×奥行約72m 画地内の北西側に法地があり擁壁が築造されている。
接面道路の状況	南東側幅員約6m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約28m接面し、北東側幅員約4.4m市道（建築基準法第42条1項）と等高～約6m高く約72m接面している。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む一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	30万199分の6577
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・北西側の一部が土砂災害警戒区域に指定されている。 ・建築確認の敷地面積は2098.10㎡で登記地積と差異がある。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アーバンハイツ上大岡	
建物の用途	住宅（総戸数46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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和61年11月28日（登記記載） 約38年 約12年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建、延べ3095.43㎡	
仕 様	屋根：露出アスファルト防水 外壁：タイル貼（一部吹付タイル） その他：特になし	
設 備	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、自転車置場、 共同視聴用アンテナ等	
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 日本ハウズイング株式会社 日勤管理
管理の状況	普通	
特記事項	・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	4階（404号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	61.92㎡（登記面積）	
間 取 り	3LDK	
バルコニー等	あ り … 約14.75㎡	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、カーペット、畳等 ビニールクロス等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所、物入等 特になし
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31日現在	
		月 額 等
	管 理 費	9,500 円
	修繕積立金	16,710 円
	そ の 他	弁護士費用
備 考	滞 納 額 503,500 円 808,610 円 316,600 円 上記のほか損害金年率14.6%、遅延損害金289,722円がある。	
専有部分の利用状況等	令和6年11月6日：内部立入調査。 所有者占有である。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・室内にペットボトルや紙類が多量に置かれているため床や壁の状況が把握できない。 ・エレベーターは4階に止まらないので、5階で降りて4階へ階段で降りることとなる。 	

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/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
250,000	×61.92	÷0.91	×0.19	= 3,230,000

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 38 年、経済的残存耐用年数 12 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 12 年}}{(\text{経過年数 38 年} + \text{経済的残存耐用年数 12 年})} \times (1 - 0.2) = 0.19$$

(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 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
199,000	× 1.03	205,000	×1983.47	×1.00	× $\frac{6577}{300199}$	= 8,910,000

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 横浜港南－21

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 176,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{90} & = & 199,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在する地域は目的地域に比べ接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個 別 格 差：角地等で優り、道路との高低差で劣り、登記面積との差異等も考慮のうえ上記の通りの総合格差とした。

地 積：登記数量

建 付 減 価：建付減価率は、なし（1.00）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）
（ 3,230,000	+8,910,000 ）	× 1.01	= 12,260,000

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通り

階層別補正：1.01（4階）

位置別補正：1.00（中間住戸）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 $1.01 \times 1.00 \times 1.00 = 1.01$

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)
304,000	× 1.01	× 0.90	× 61.92	= 17,110,000

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：内部の管理状況等を考慮した。

3 収益価格（DCF法による）

目的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	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	エ	オ	カ	ア+カ キ
1,074,390 (14.8%)	750,880	9.2 %	7,916,887 = 7,920,000	0.7786	6,166,512 (85.2%)	=7,240,000 (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目的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	12,260,000	× 1.00	= 12,260,000
比準価格	17,110,000	× 1.00	= 17,110,000
収益価格			7,240,000
調整後の価格			14,180,000

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)
14,180,000	× 0.90	× 0.80	× 0.88	—	= 8,980,000

市場性修正：内部の管理状況（ペットボトル、紙類が多量に置かれている等）で劣り10%減価した。

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、本件請求債権が滞納管理費等であることを考慮して、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎として12%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：横浜港南－21

所 在：横浜市港南区大久保3丁目546番49、「大久保3-27-23」

価 格：176,000円/㎡

位 置：京急本線「上大岡」駅 約1.7km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：153㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北西6m市道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率150%)、
準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅のほかアパート等もある高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 3,697,211円

符号1（土地） 223,162,193円

（敷地権の割合は30万199分の6577）

第7 附属資料の表示

位置図

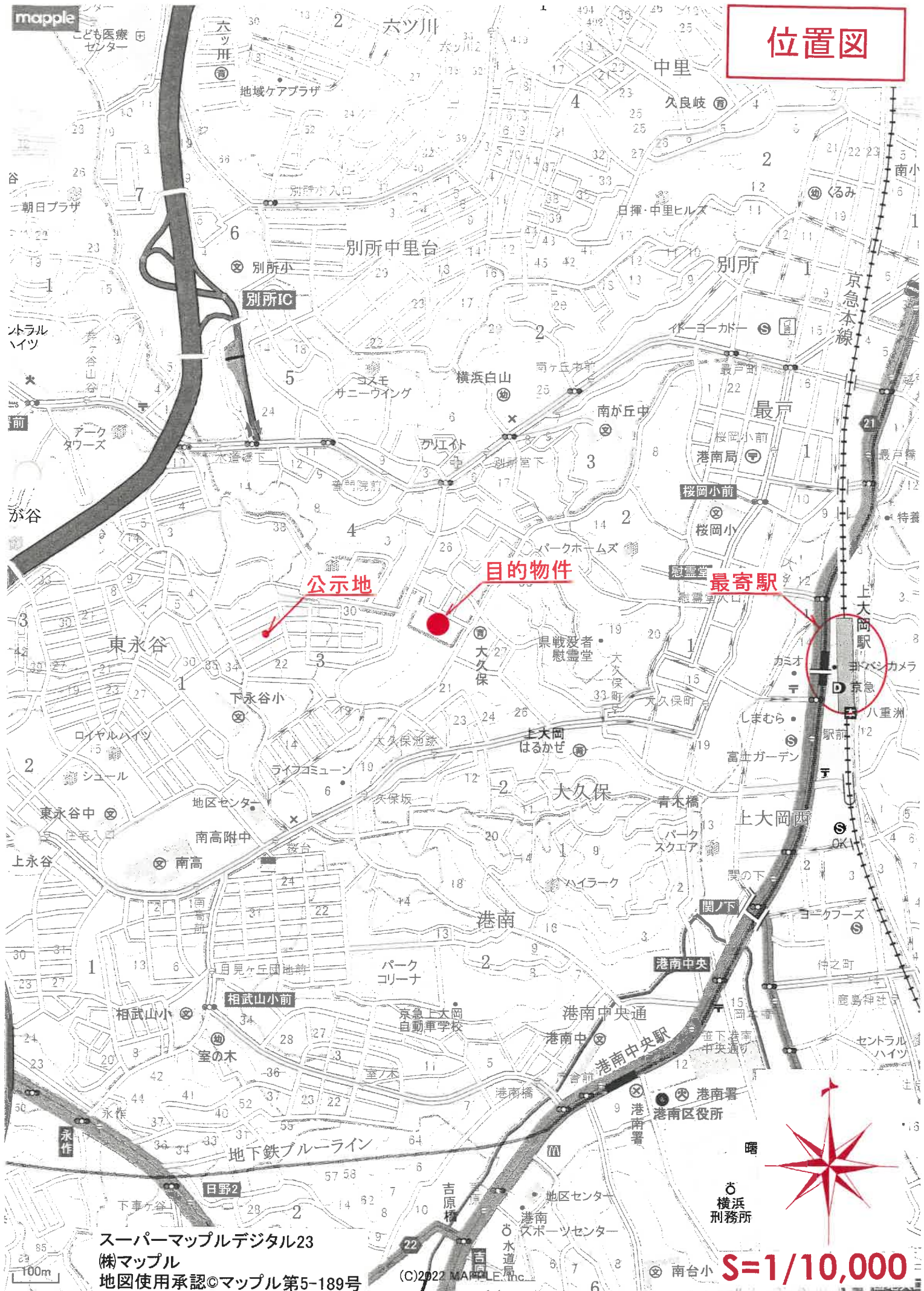
公図写

建物図面写・各階平面図

建物間取図

以 上

位置図



スーパーマッフルデジタル23
(株)マッフル
地図使用承認©マッフル第5-189号

(C)2022 MAPPLE, Inc.

S=1/10,000

1:10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル

公図写



土地の符号1
535-2



S=1/600

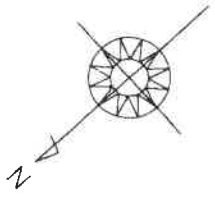
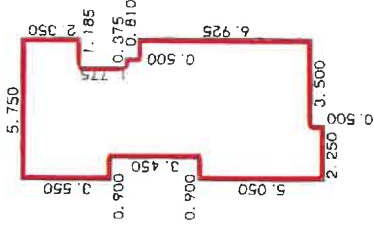
566716

各階平面図

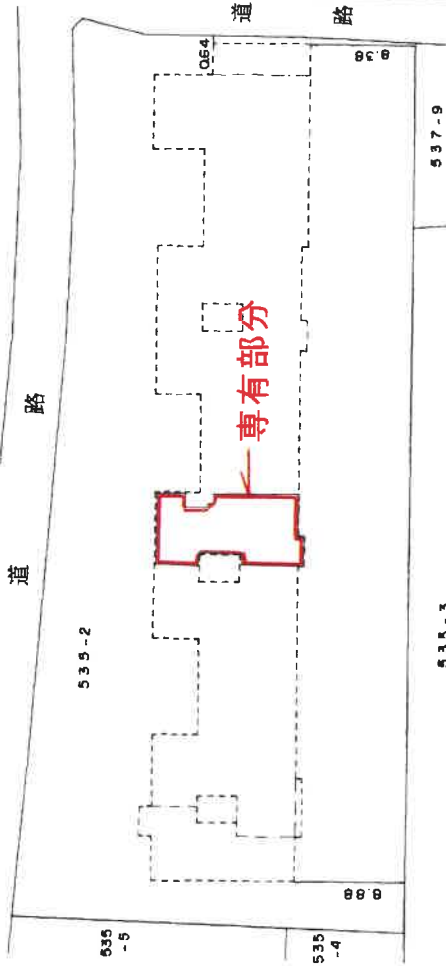
建築物各階平面図

家屋番号 別所3 535番の404

建築物の所在 横浜市南区別所3丁目535番地2



建築物の存する部分 4階
建築物の番号 404号



求積表

5.050 X 0.900	=	4.545000
3.550 X 0.900	=	3.195000
12.050 X 1.350	=	16.267500
11.550 X 2.315	=	26.738250
2.350 X 1.185	=	2.784750
7.425 X 0.375	=	2.784375
6.925 X 0.810	=	5.609250
合計		61.924125
床面積		61.92 ㎡

原図より81%に縮小

2023年1月9日

縮尺 1/500

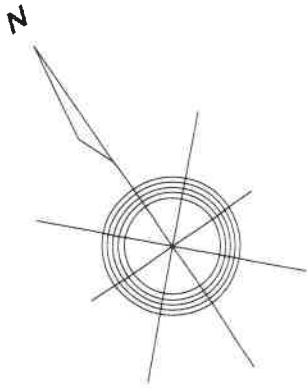
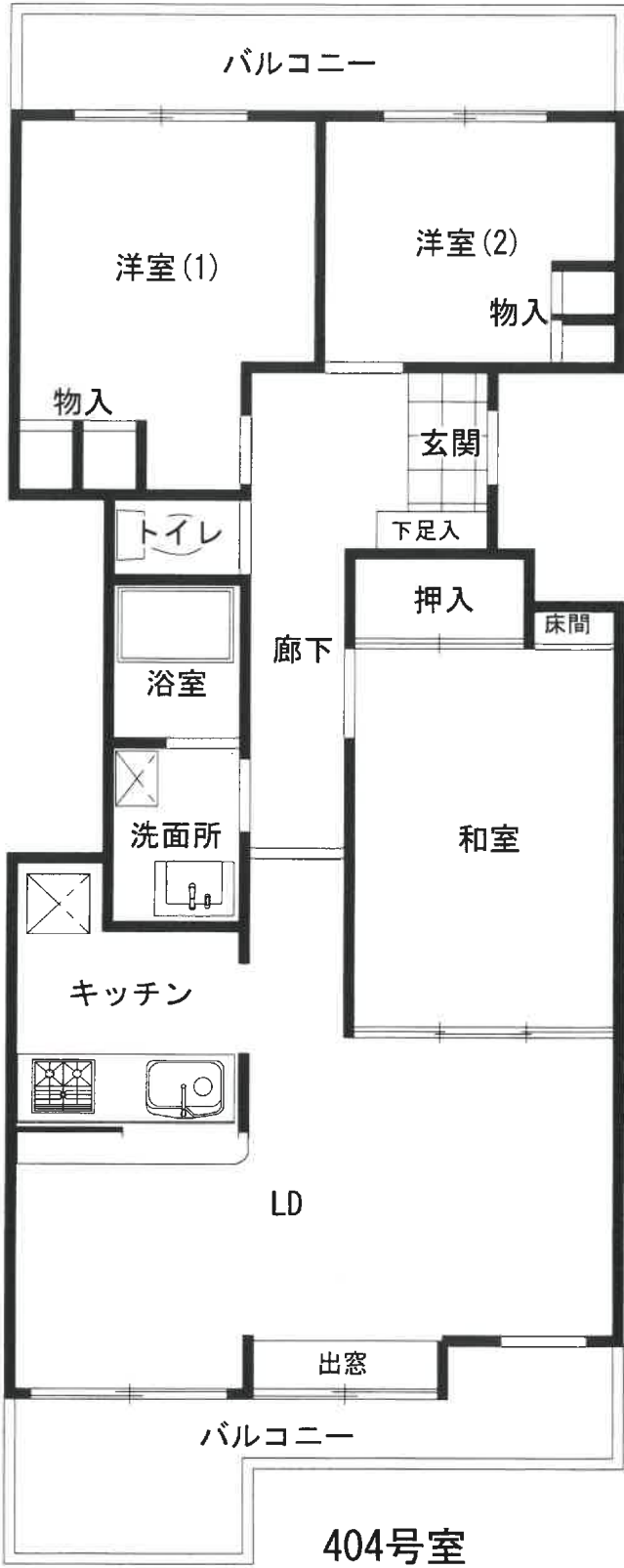
申請人

縮尺 1/250

6日作製)

作製者

建物間取図



404号室