

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 渡 邊 美 雪

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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市西区平沼一丁目139番地1

建物の名称 スカイコート横浜平沼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平沼一丁目139番1の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 13.62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 横浜市西区平沼一丁目139番1

地 目 宅地

地 積 709.65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 10万分の779

物 件 明 細 書

令和 7年 1月27日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 渡 邊 美 雪

-
- 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
なし

《 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 横浜市西区平沼一丁目139番地1
建物の名称 スカイコート横浜平沼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平沼一丁目139番1の301
建物の名称 301
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 13.62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 横浜市西区平沼一丁目139番1
地 目 宅地
地 積 709.65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 10万分の779

令和6年(ケ)第325号
令和6年10月18日受理
令和6年11月28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 横浜市西区平沼一丁目139番地1

建物の名称 スカイコート横浜平沼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平沼一丁目139番1の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 13.62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 横浜市西区平沼一丁目139番1

地 目 宅地

地 積 70.9.65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 10万分の7.79

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市西区平沼一丁目14番20-301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 <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 (破産管財人) <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	スカイサービス株式会社	
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 <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 	
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325号

担当執行官 遠藤久雄

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11月15日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	6,000	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	2,000	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0	円
<input checked="" type="checkbox"/> 給湯基本料	月額	1,500	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0	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	<input type="checkbox"/> 平成	年	月分	~	令和	年 月分
	<input type="checkbox"/> 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

(回答者) 住所・所在地

〒162-0067 東京都新宿区富久町8-22
スカイビル

会社名

スカイサービス株式会社

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 某 (管理人)	1 本件建物に居住していた者は、9月上旬に行った安否確認で亡くなっていることがわかりました。警察官の話では8月には亡くなっていたようです。 2 数日前に業者が本件建物内の内装工事に来ていました。
■ A (債務者兼所有者B破産管財人)	1 現在、本件建物はBの破産管財人として私が管理しています。 2 本件建物にはCが賃貸借契約に基づき居住していました。 3 Cの相続人との間で賃貸借契約を合意解除したというようなことはありません。Cには相続人がいないようです。 4 内装工事が行われたことは知りませんでした。Bは管理業者に管理業務を任せたままの状態だったので、管理会社の判断でなされたことだと思います。

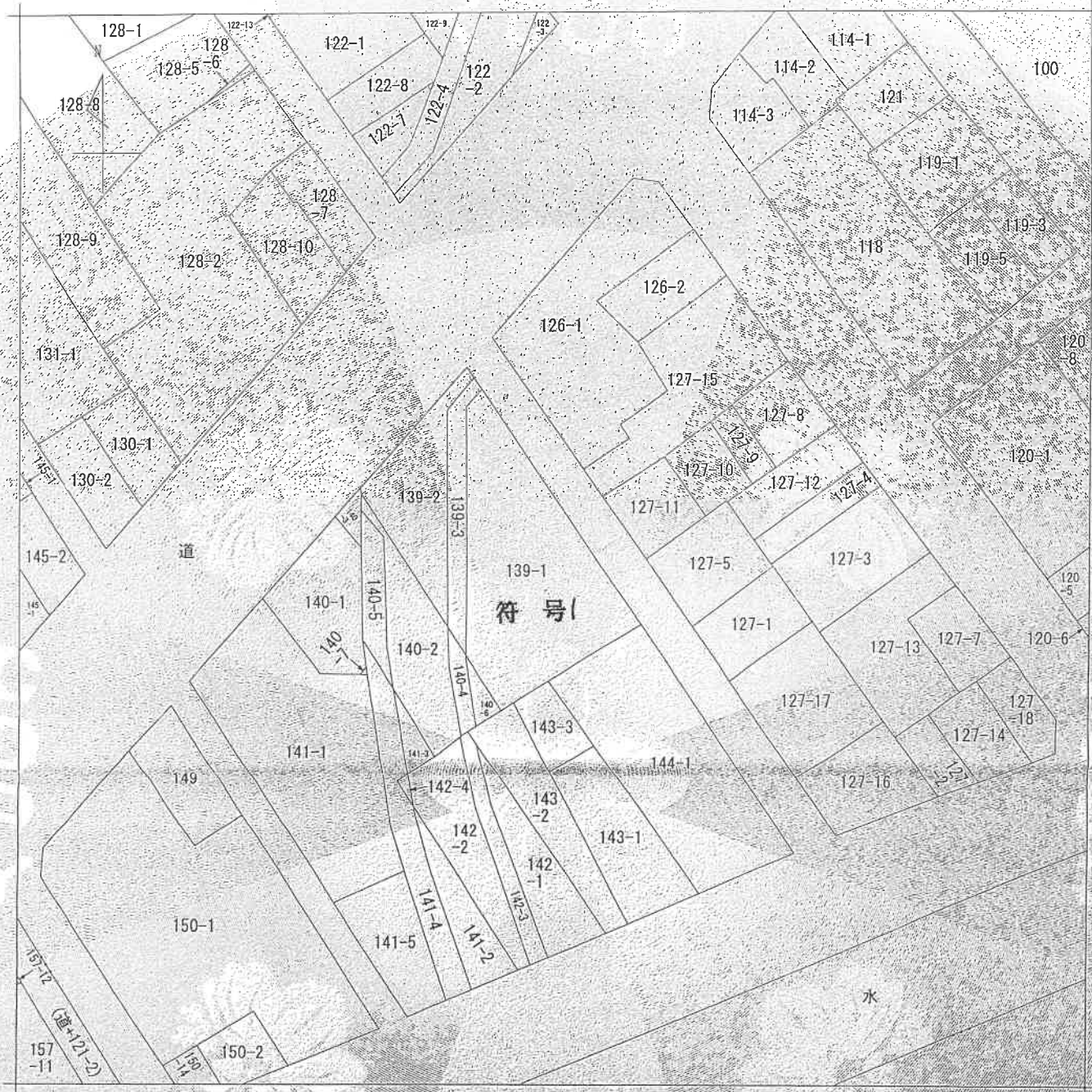
執行官の意見
1 目的物件の状況は、間取見取図及び添付写真等のおりである。 2 本件建物の占有者及び占有状況について 関係人の陳述及び建物賃貸借契約書等によれば、本件建物には賃借権に基づきCが居住していたことが認められる。しかし、住民票写しによればCは令和6年8月10日頃に死亡していること、立入調査の際には、室内に動産類は存在せず、内装工事がなされているため、CないしCの相続人が占有しているような状況が認められないことから2枚目記載のとおりと解した。 3 関係人の陳述及び住民票の写しによれば、Cは前同日頃に本件建物内で死亡していたところ、それが発見されたのは9月上旬である。 4 内装工事のため、本件建物の床のビニールが剥がされている。 5 評価人によれば本件敷地は北東側で市道（建築基準法42条1項道路）、南側で私道（建築基準法42条2項道路）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6年10月21日(月) 11:10-11:20	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 通知書をドアに挟む
令和6年11月8日(金)	F A X	管理会社に対し照会書送付(11月15日回答書到着)
令和6年11月14日(木)	郵送	Bに対し照会書送付(回答なし)
令和6年11月14日(木) 13:30-13:40	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 管理人から事情聴取
令和6年11月21日(木) 9:20-9:30	横浜地方法務局	登記事項証明書交付申請
令和6年11月22日(金) 15:40-16:00	目的物件所在地	外観調査 立入調査(評価人同行) 写真撮影 管理人から事情聴取
令和6年11月26日(火) 9:35-9:45	電話	Aから事情聴取・賃貸借契約書送付依頼(11月26日送付)
令和6年11月26日(火) 10:00-10:10	中区役所	住民票写し交付申請
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年11月22日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせて、解錠技術者に解錠させて目的物件に立ち入った。</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。



(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。

地番区域見出
平沼1丁目
平沼2丁目

請求部	所在	横浜市西区平沼一丁目			地番	139番1		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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	昭和50年9月20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6年9月2日
横浜地方法務局

地図整理番号：M49654
(1/1)

登記官

(6 枚目)



※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

52729

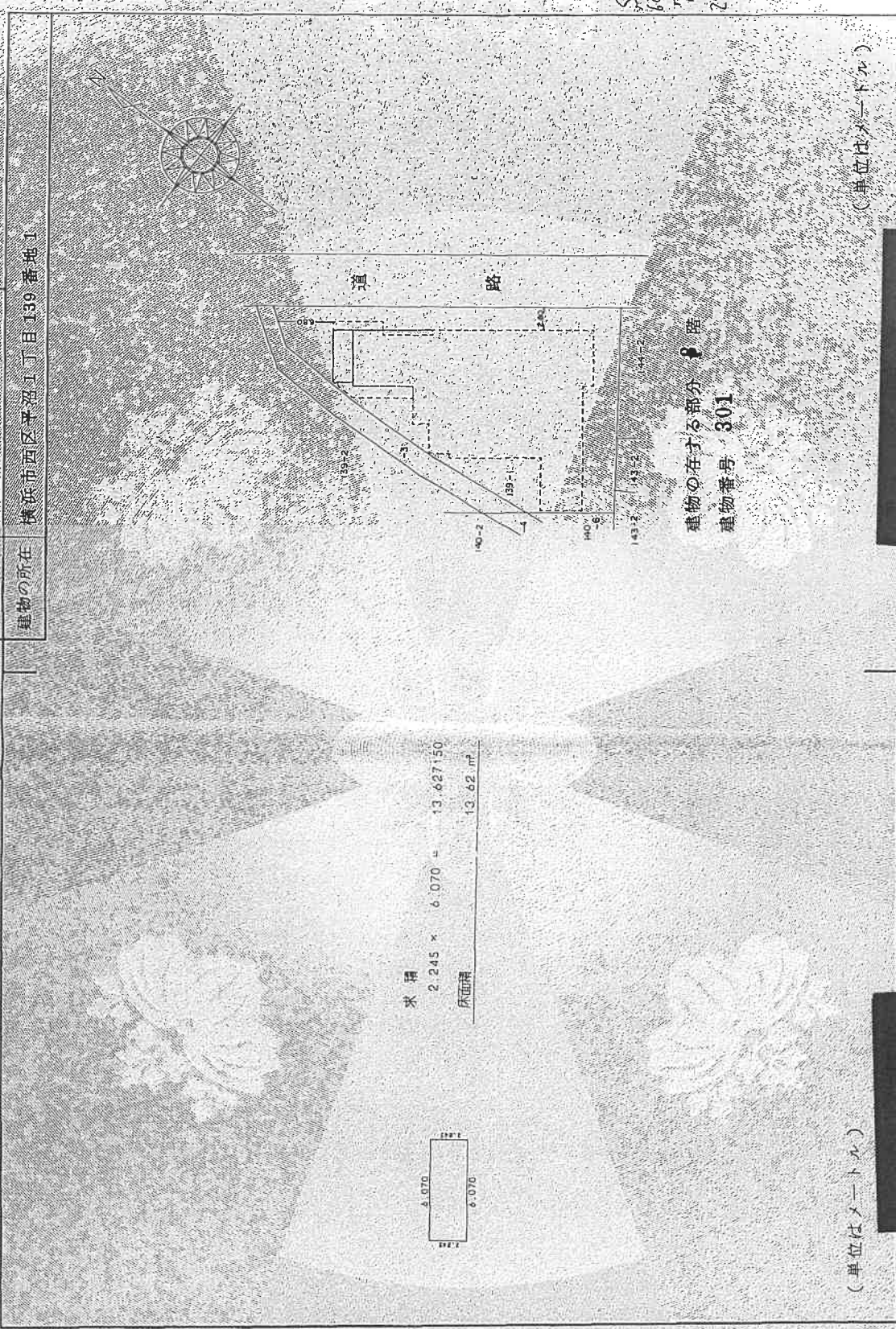
建築物図面

家屋番号 平沼1丁目139番1の301
 建築物の所在 横浜市西区平沼1丁目139番地1

各階平面図

353199

登記年月日 昭和62年7月29日



(単位はメートル)

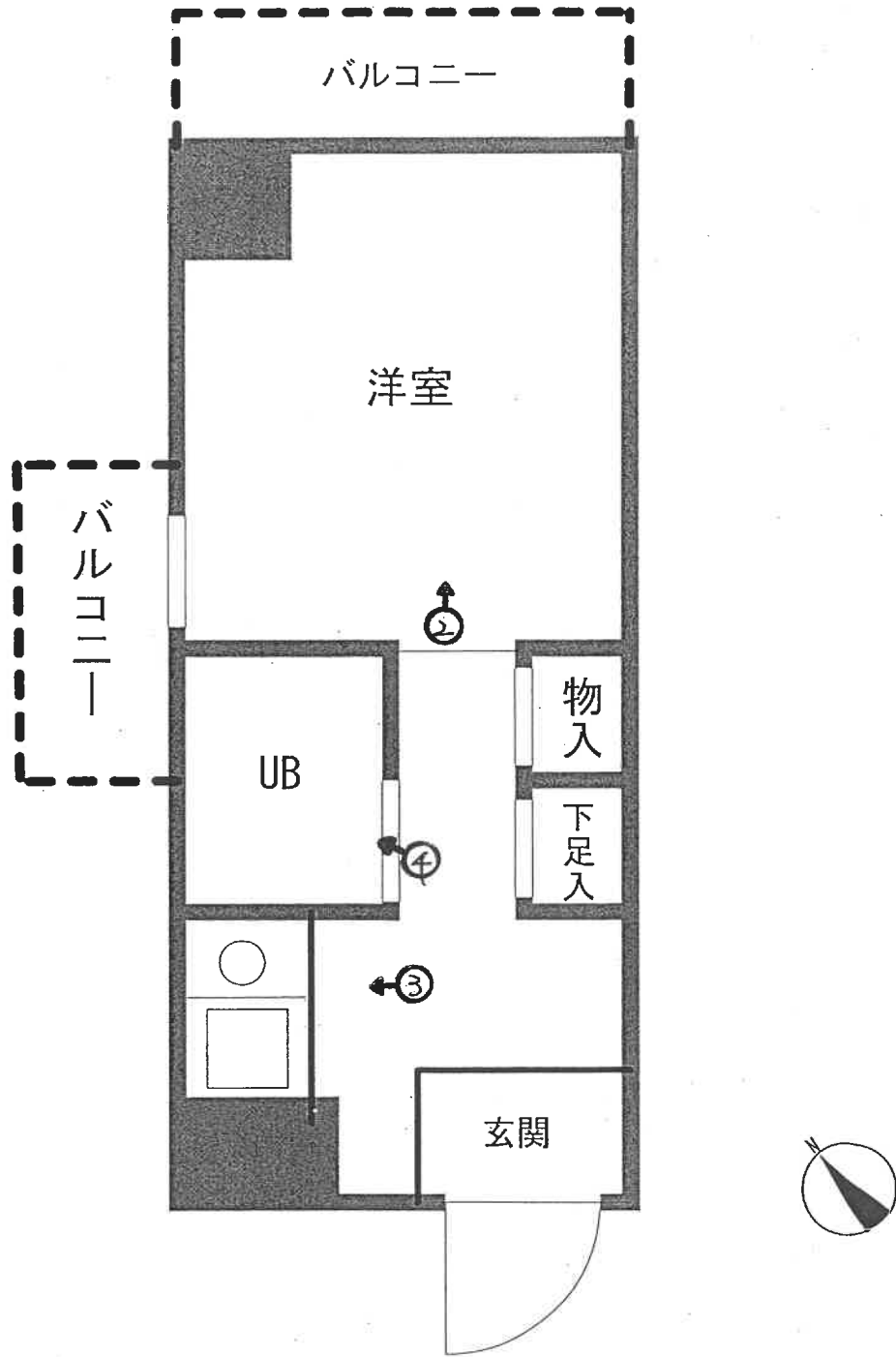
作製者	申請人	縮尺	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	1/250	1/500
作製年月日	申請年月日		
昭和62年7月7日(作製)			

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。
 令和6年9月2日 横浜地方建務局 登記官

間取見取図

(○→は写真撮影位置・方向)

スカイコート横浜平沼301号



令和6年(ケ)第325号

① 一棟の建物の外観（南東側から撮影）



②



③



④



(10 枚目)

令和6年（ケ）第325号

令和6年11月22日 現地調査

令和6年12月2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 2,740,000 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 平沼一丁目14-20-301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 横浜市西区平沼一丁目139番地1

建物の名称 スカイコート横浜平沼

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 平沼一丁目139番1の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 13.62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 横浜市西区平沼一丁目139番1

地 目 宅地

地 積 709.65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 10万分の779



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「平沼橋」駅の南東方約350m(道路距離)	
付近の状況	中高層の事務所兼共同住宅等が多い商業地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 500%、一部400% 防火地域、一部準防火地域 第7種高度地区
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	709.65㎡ 不整形 間口約42m、奥行約24m(最深部) ほぼ平坦
接面道路の状況	北東側 約6m 南東側 約4m	市道(建築基準法第42条第1項)に約42m接面。 私道(建築基準法第42条第2項)に約24m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	100,000分の779
特記事項	<p>◇横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。</p> <p>◇道路幅員により容積率約360%に制限。</p> <p>◇建築確認申請の敷地面積は662.32㎡であり、登記数量より47.33㎡(約6.7%)少なく、セットバックによる道路後退面積と思われる。</p> <p>◇敷地の西側隣接に高架上の京浜本線の線路があり、騒音、振動がある。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	スカイコート横浜平沼	
建物の用途	住宅等（総戸数119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62年7月3日
	経過年数	約38年
	経済的残存耐用年数	約17年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造9階建 延べ2,304.81㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等 その他：なし	
設備等	エレベーター（1基）、ランドリールーム、集合郵便受、 共同視聴設備、管理人室、ゴミ置場等	
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	スカイサービス株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済。 ◇オートロックなし。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建								
位	置	3階 (301号室) 主要開口部の方位：北東向き 角部屋								
床	面	積	13.62㎡ (登記面積)							
間	取	り	ワンルーム							
バルコニー等	約4㎡ (概測)									
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等						
		床		塩ビシート貼等						
		内	壁	ビニールクロス貼等						
		設	備	3点式ユニットバス、ミニキッチン(電磁コンロ)等						
		そ	の	他	なし					
保守管理の状態	劣る									
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11月15日現在						
					月額	滞納額				
				管	理	費	6,000円	0円		
				修	繕	積	立	金	2,000円	0円
				給	湯	基	本	料	1,500円	0円
専	有	部	分	の	利	用	状	況	等	令和6年11月22日：内部立入調査 所有者の破産管財人が管理している。 (詳細は、執行官作成の現況調査報告書を参照)
特	記	事	項	◇解錠による立入調査のため、設備関係の動作確認がとれていない。 ◇内装工事のため、本件建物の床のビニールが剥がされている。 ◇専有部分は、3階部分に位置し、高架上の線路と同程度の高さにある。						

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)
380,000	× 13.62	÷ 0.72	× 0.19	= 1,370,000

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 17年
観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 40%

- ： 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 17\text{年}}{(\text{経過年数 } 38\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 17\text{年})} \times (1 - 0.4) = 0.19$$

(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)
465,000	× 1.13	525,000	× 709.65	× 1.0	× $\frac{779}{100,000}$	= 2,900,000

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。

公示地 横浜西5-12

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 508,000\text{円/㎡} & \times & \frac{108}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{118} & = & 465,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：公示地 は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差：公示地 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：規模、角地等で優り、形状、セットバック、電車の騒音、ハザードマップ等で劣り、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）
1,370,000	+ 2,900,000	× 0.86	= 3,670,000

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（3階部分）301号室

位置別補正：0.96（北東向き、角部屋）

その他補正：0.90（電車の騒音、振動等）

$$\text{相乗積 } 0.99 \times 0.96 \times 0.90 = 0.86$$

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)
465,000	× 0.86	× 0.70	× 13.62	= 3,810,000

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：室内の状況を考慮

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 (5.7%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
-490,019 (-17.0%)	254,100	6.2%	3,975,435 = 3,980,000	0.8468	3,370,264 (117.0%)	= 2,880,000 (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。目的物件は主に賃貸目的のワンルームタイプのマンションであり、マンション取引も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、収益価格を関連づけ、積算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 : 10 比準価格 : 50 収益価格 : 40

	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	3,670,000	× 1.00	= 3,670,000
比準価格	3,810,000	× 1.00	= 3,810,000
収益価格			2,880,000
調整後の価格			3,420,000

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)
3,420,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	- 0	= 2,740,000

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 : 不要と判定した。

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 公 示 地 : 横浜西5-12
所 在 : 横浜市西区平沼1丁目128番1
「平沼1-21-20」
価 格 : 508,000円/m²
位 置 : 相鉄本線「横浜」駅 約800m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 312m²
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北西側 11.0 m 市道
用途指定等 : 商業地域、準防火地域
(建ぺい率 80% ・ 容積率 400%)
地 域 の 概 要 : 中高層の事務所兼共同住宅等が多い商業地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

- 物件1 (建物) 1,662,996円
符号1 (土地) 159,236,944円 (敷地権の割合 100,000分の779)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

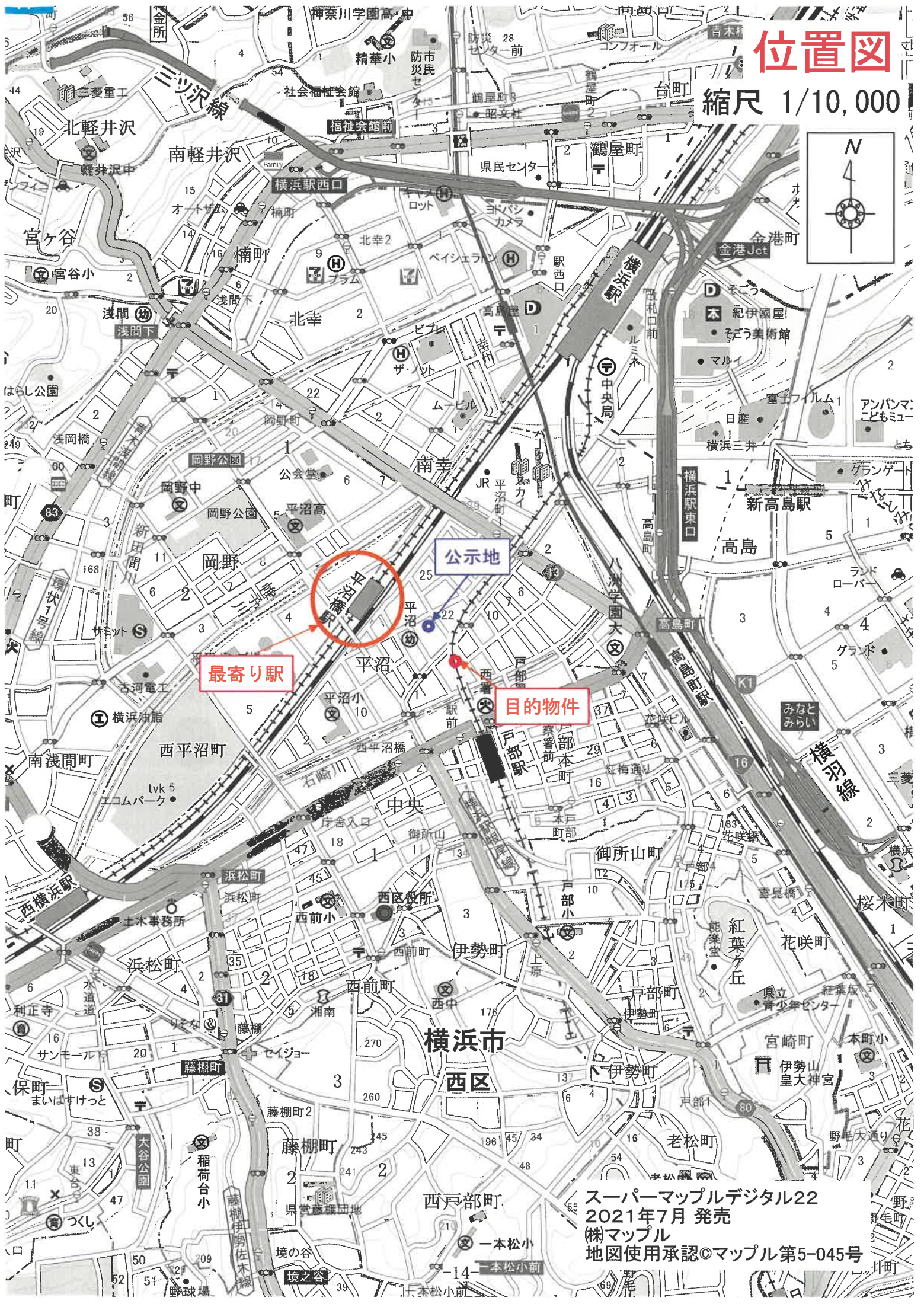
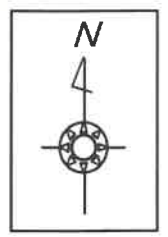
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000



最寄り駅

公示地

目的物件

スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
株マッフル
地図使用承認©マッフル第5-045号

公図(写)

縮尺 1/600



建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：昭和62年7月29日

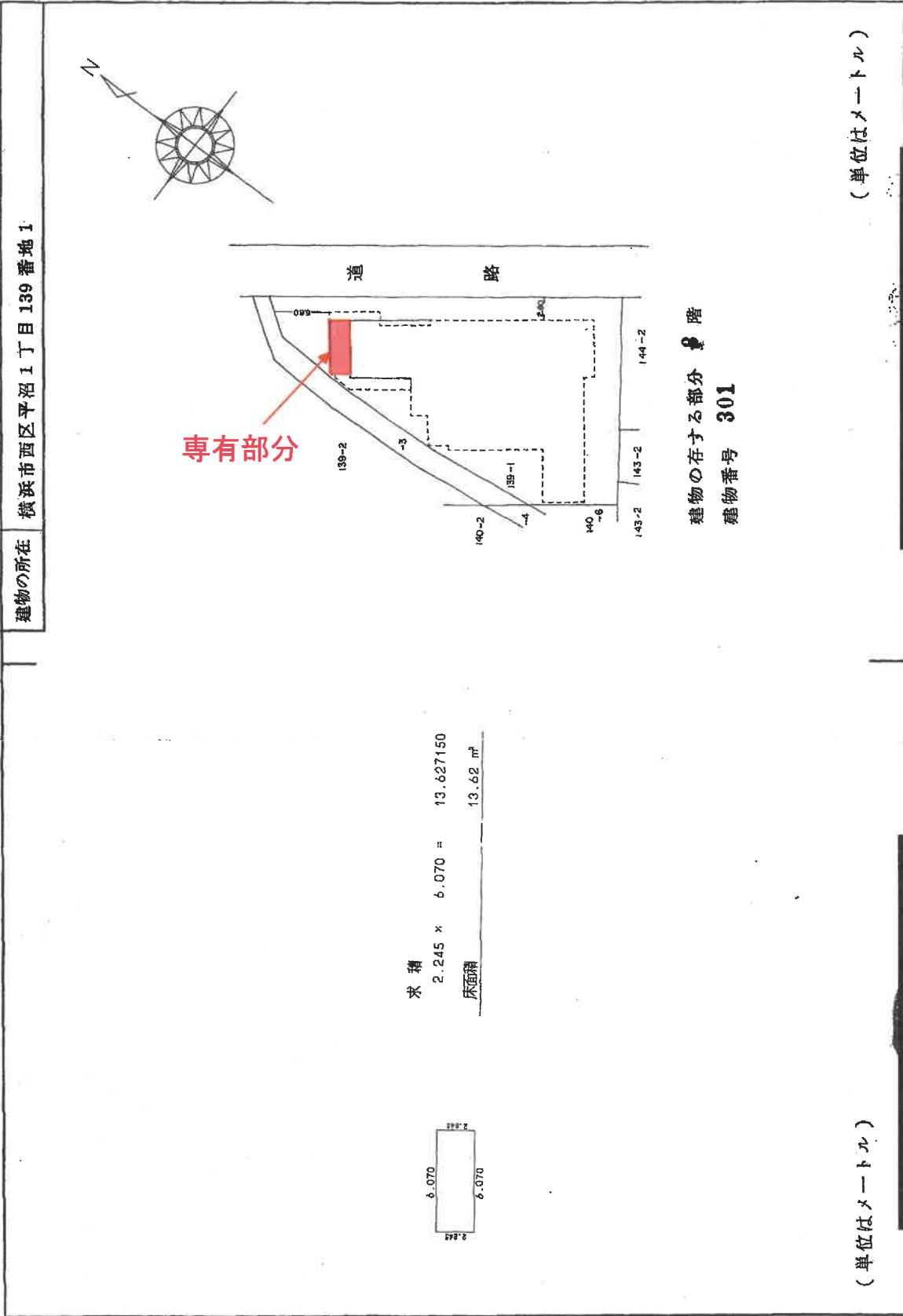
353199

各階平面図

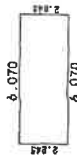
家屋番号 平沼1丁目139番1の301

建物図面

建物の所在 横浜市西区平沼1丁目139番地1



求積
2.245 x 6.070 = 13.627150
床面積
13.62 m²



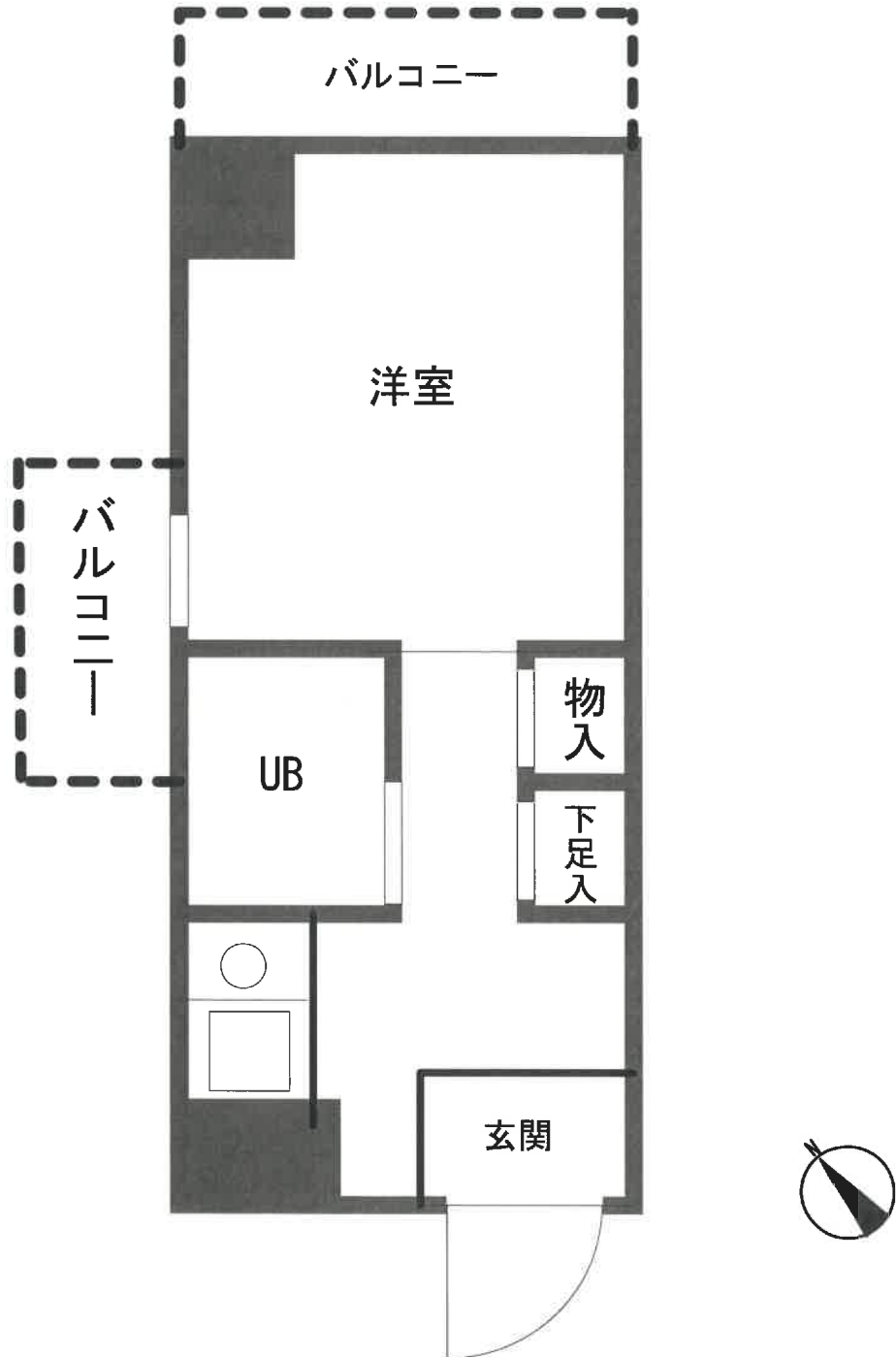
本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

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。
令和6年9月2日 横浜地方支務局

登記官

間取図

スカイコート横浜平沼301号



令和6年(ケ)第325号