

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 17 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 20 日から 令和 7 年 5 月 27 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 7 年 6 月 3 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 16 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 6 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 9 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 4 月 17 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	8,920,000 7,136,000		1,784,000	66,620	14,275

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市瀬谷区阿久和南二丁目 5 番地 4

建物の名称 マイキャツスル三ツ境Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 阿久和南二丁目 5 番 4 の 1 1 2

建物の名称 1 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 0 . 5 2 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 横浜市瀬谷区阿久和南二丁目 5 番 4

地 目 宅地

地 積 3 5 2 9 . 4 1 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 6 8 万 3 0 3 1 分の 6 3 8 0

物 件 明 細 書

令和 7年 2月10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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 横浜市瀬谷区阿久和南二丁目 5 番地 4

建物の名称 マイキャツスル三ツ境Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 阿久和南二丁目 5 番 4 の 1 1 2

建物の名称 1 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 60.52 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 横浜市瀬谷区阿久和南二丁目 5 番 4

地 目 宅地

地 積 3529.41 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 68 万 3031 分の 6380

令和 6年(ケ)第 344号
令和 6年11月 6日受理
令和 6年12月25日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 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 横浜市瀬谷区阿久和南二丁目5番地4

建物の名称 マイキャツスル三ツ境Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 阿久和南二丁目5番4の112

建物の名称 112

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 60.52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 横浜市瀬谷区阿久和南二丁目5番4

地 目 宅地

地 積 3529.41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 68万3031分の6380

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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積: {	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者B 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 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 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社エム・シー・サービス	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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 344 号
担当執行官 遠 島 仁 史

債務者兼所有者(A)

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 30 日現在

☐ 管理費	月額	7700	円	☐ 滞納額	308.000	円
☐ 修繕積立金	月額	8430	円	☐ 滞納額	375.200	円
☐ 専任	月額	600	円	☐ 滞納額	24000	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐ 損害金	年	14	%	☐ 金額	240 838	円
☐ 滞納期間	令和 3 年 8 月分～令和 6 年 12 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。

☐ 11 月分	月額	8500	円	☐ 滞納額	218 638	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 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 ☐

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年頃	
最初の契約等	契約日	令和3年頃	
	期間	令和3年頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
占有者の陳述より上記のとおりと思料する。債務者兼所有者からの陳述は得られなかった。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (占有者)	1 本建物の所有者Aは私の元妻です。3年位前に離婚し同人は出て行きました。それ以降、私が一人で住居として使用しています。同人と連絡は取れませんが、家賃を払うとか、建物を返すとかの合意也没有ありません。 2 本建物内で小型犬を一匹飼っています。 3 玄関に掲示している「株式会社アルストロメリア」という法人は私が代表者を務める不動産業の会社です。この建物を法人の住所にしているので郵便物等の配達のために会社名を掲示していますが、会社の事務所専用の部屋があるわけではなく賃貸借契約を交わしていません。

(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

- 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より2枚目及び4枚目記載のとおりと認めた。
- 本建物の損傷及び汚損箇所等
 - (1) 掃除が不十分であるため建物内が全般的に汚れている。
 - (2) 飼育している小型犬による汚れも目に付く状態である。
- 敷地権の目的である土地は、東側で市道に接している。(評価人の調査による)

(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11月12日 (火) 9 : 40—9 : 50	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 占有者と面談し立入調査日時 打合せ
6年11月28日 (木) 11 : 00—11 : 15	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, 占有者より占有状況 等聴取 (評価人同行)
6年12月2日 (月)	郵 便	債務者兼所有者宛照会書送付
6年12月9日 (月)	電 話	管理費等滞納照会
6年12月16日 (月)	横浜地方法務局相模原支局	全部事項証明書交付申請 (道路) 履歴事項全部証明書交付申請 (株式会社アルストロ メリア)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物 内に立ち入った。 ☐ 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

請求部	所在	横浜市瀬谷区阿久利南二丁目				地番	5番4			
出力 縮小	1/500	精度 区	甲三	座標系 番号 は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成 年月日	昭和47年3月				補付 年月日 (原図)	平成9年8月4日		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
横浜地方法務局旭出張所
登記官

請求番号：27-1
(1/1)

(8枚目)

建物図面

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

各階平面図 420220

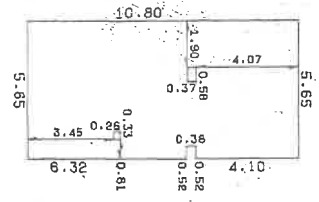
家屋番号 図久和南二丁目
5番4の112

建物図面 各階平面図

建物の所在 横浜市瀬谷区図久和南二丁目5番地4

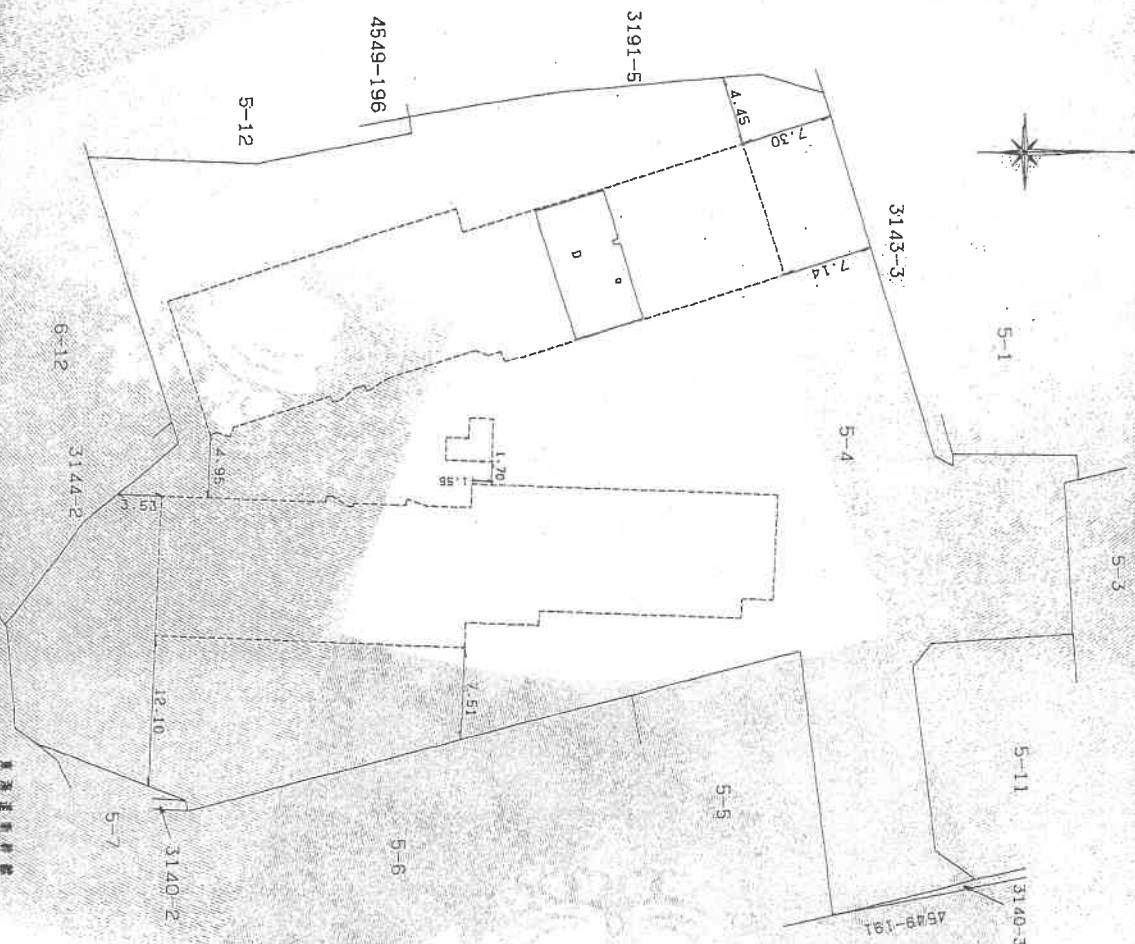
区分した建物の存する部分 上階部分

建物の番号 112



求積表

5.65	×	6.32	=	35.7080
5.13	×	0.36	=	1.9494
5.65	×	4.10	=	23.1650
0.33	×	0.26	=	-0.0858
-0.58	×	0.37	=	-0.2146
		合計		60.5220
		床面積		60.52



作製者
土地調査士

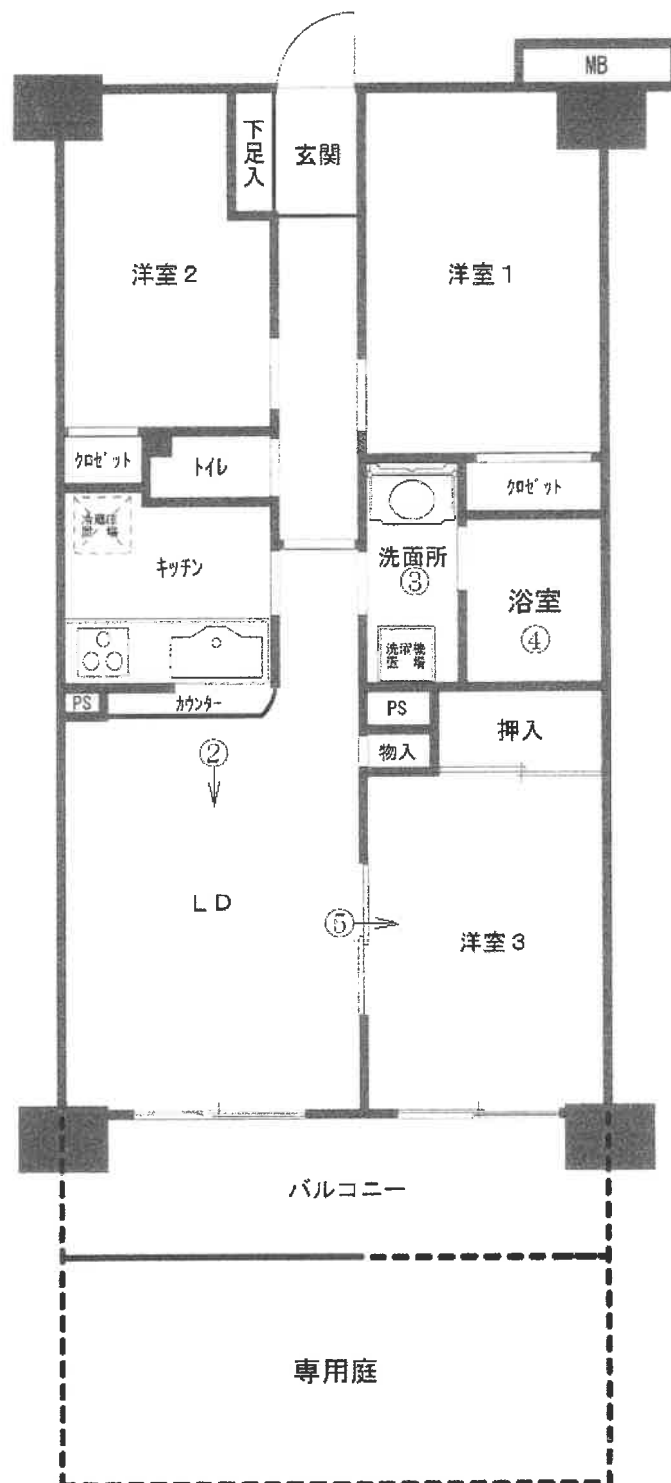
縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

間取見取図

←○写真撮影位置・方向



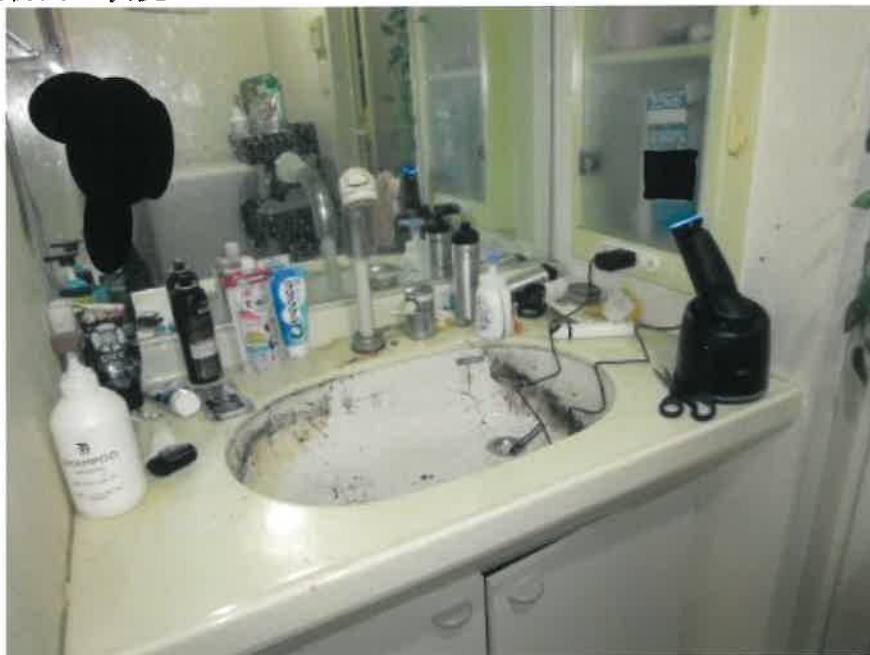
① 本建物を含む一棟の建物の外観（北東方向から撮影）



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



令和 6 年（ケ）第 344 号

令和 6 年 11 月 28 日 現地調査

令和 6 年 12 月 23 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 8,920,000 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	
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 横浜市瀬谷区阿久和南二丁目5番地4

建物の名称 マイキャツスル三ツ境Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 阿久和南二丁目5番4の112

建物の名称 112

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 60.52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 横浜市瀬谷区阿久和南二丁目5番4

地 目 宅地

地 積 3529.41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 68万3031分の6380

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「三ツ境」駅の南方約2.8km (道路距離) 最寄バス停「阿久和坂上」より徒歩約4分	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅、アパート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種住居地域、一部第2種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	3,529.41㎡ 不整形 間口 約11.8m 、 奥行 約68m (最深部) 敷地内ほぼ平坦、西側一部擁壁あり(高低差最大約2.5m)
接面道路の状況	東側 約6.5m 西側 約2～3.4m	市道 (建築基準法第 42 条 第 1項) に約 11.8 m 接面。 市道 (建築基準法第 42 条 否道路) に約 26 m 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	683,031 分の 6,380
特 記 事 項	◇敷地の南側にJR東海道新幹線が東西に走っており、新幹線通過時に騒音、振動がある。 ◇一部、埋蔵文化財包蔵地となっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	マイキャツスル三ツ境Ⅱ	
建物の用途	住宅等（総戸数102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11年2月26日（登記記載）
	経過年数	約26年
	経済的残存耐用年数	約24年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ7,002.03㎡	
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、 共同視聴アンテナ、ゴミ置場、管理人室、駐車場、ミニバイク置場、 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	株式会社エム・シー・サービス
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済。	

(2) 専有部分の概要

構造		鉄筋コンクリート造		1階建	
位置		1階（112号室） 主要開口部の方位：南西向き 中間部屋			
床面積		60.52㎡（登記面積）			
間取り		3LDK			
バルコニー等		バルコニー 9.28㎡ 専用庭 18.56㎡ （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 11 月 30 日 現在			
			月額	滞納額	
		管理費	7,700円	308,000円	
		修繕積立金	8,930円	375,200円	
		その他	専用庭使用料 600円	24,000円	
		年14% の 遅延損害金の規定あり。 240,838円			
専有部分の利用状況等		令和 6 年 11 月 28 日：内部立入調査 令和3年頃から債務者兼所有者の元夫が使用借にて占有使用している。（詳しくは、執行官作成の現況調査報告書参照）			
特記事項		◇室内に犬を一匹飼っている。 ◇室内は、ペットによる汚れも目に付き、経年相応の劣化が認められた。 ◇玄関に元夫が代表を務める不動産会社「株式会社アルストロメリア」が掲示されているが、独立した部屋はなく、賃貸借契約も交わしていない。			

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)
300,000	× 60.52	÷ 0.92	× 0.38	= 7,500,000

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 26年 、 経済的残存耐用年数 24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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 24\text{年}}{(\text{経過年数 } 26\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 24\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.38$$

(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)
153,000	× 1.13	173,000	× 3,529.41	× 1.0	$\times \frac{6,380}{683,031}$	= 5,700,000

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 横浜瀬谷-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 158,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} = 153,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：二方路、マンション適地等で優り、形状、一部擁壁、一部埋蔵文化財包蔵地、新幹線の騒音振動等で劣り、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）
7,500,000	+ 5,700,000	× 0.95	= 12,540,000

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：0.96（1階 部分）112号室

位置別補正：0.98（南西向き、中間部屋）

その他補正：1.01（専用庭つき）

$$\text{相乗積 } 0.96 \times 0.98 \times 1.01 = 0.95$$

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)
224,000	× 0.95	× 1.00	× 60.52	= 12,880,000

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	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格
	4年目期首 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$	複利 現価率 ※2 (7.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
(円) ア	(円) イ	ウ	エ	オ	カ	(円) ア + カ キ
766,783 (11.6%)	617,840	8.2%	7,308,595 = 7,310,000	0.8005	5,851,655 (88.4%)	= 6,620,000 (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	12,540,000	× 1.0	= 12,540,000
比準価格	12,880,000	× 1.0	= 12,880,000
収益価格			6,620,000
調整後の価格			12,120,000

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)
12,120,000	× 1.0	× 0.8	× 0.92	- 0	= 8,920,000

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 8% 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 公 示 地 : 横浜瀬谷-3
所 在 : 横浜市瀬谷区阿久和東4丁目34番10
価 格 : 158,000円/㎡
位 置 : 相鉄本線「三ツ境」駅2.6km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 125㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 南東側 4.7 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%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパートも見られる住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件1 (建物) 4,758,591円
符号1 (土地) 246,021,053円 (敷地権の割合 683,031分の 6,380)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

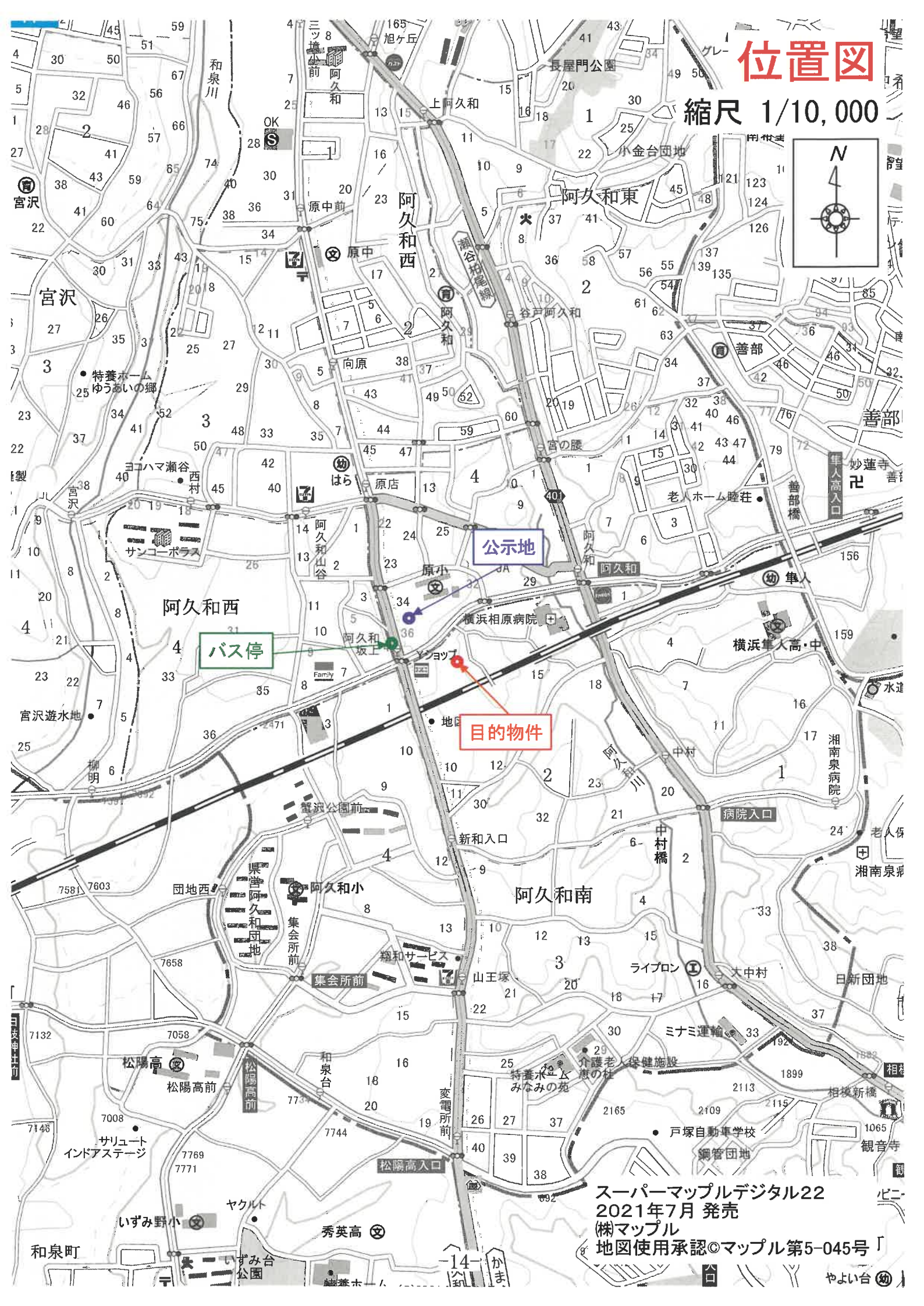
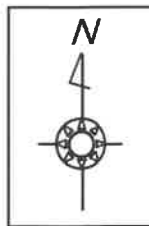
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000



スーパーマッフルデジタル22

2021年7月 発売

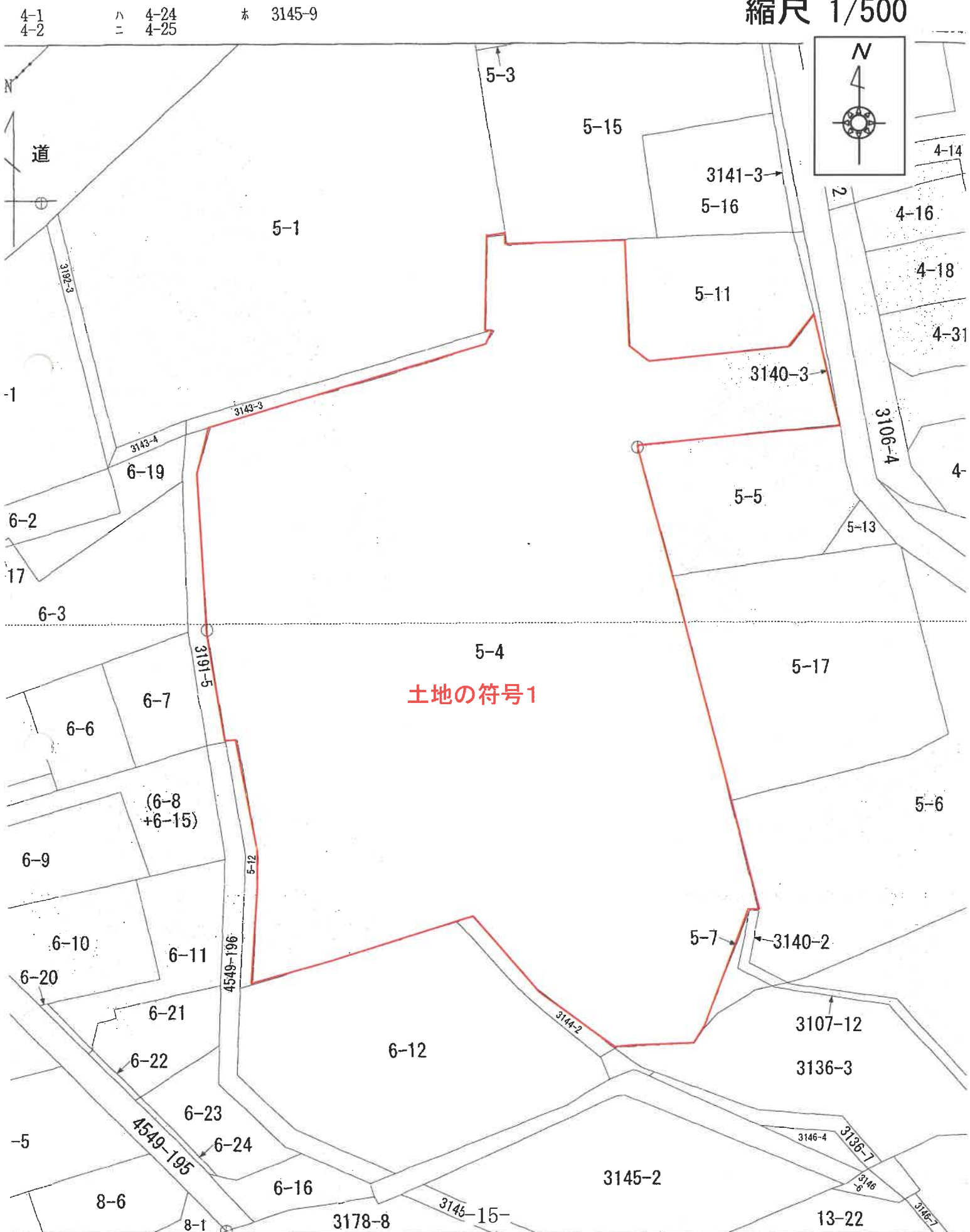
(株)マッフル

地図使用承認©マッフル第5-045号

やよい台

公図(写)

縮尺 1/500



登記年月日：平成11年3月3日

建 物 面 圖

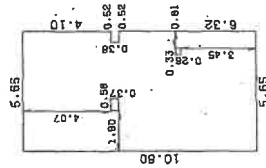
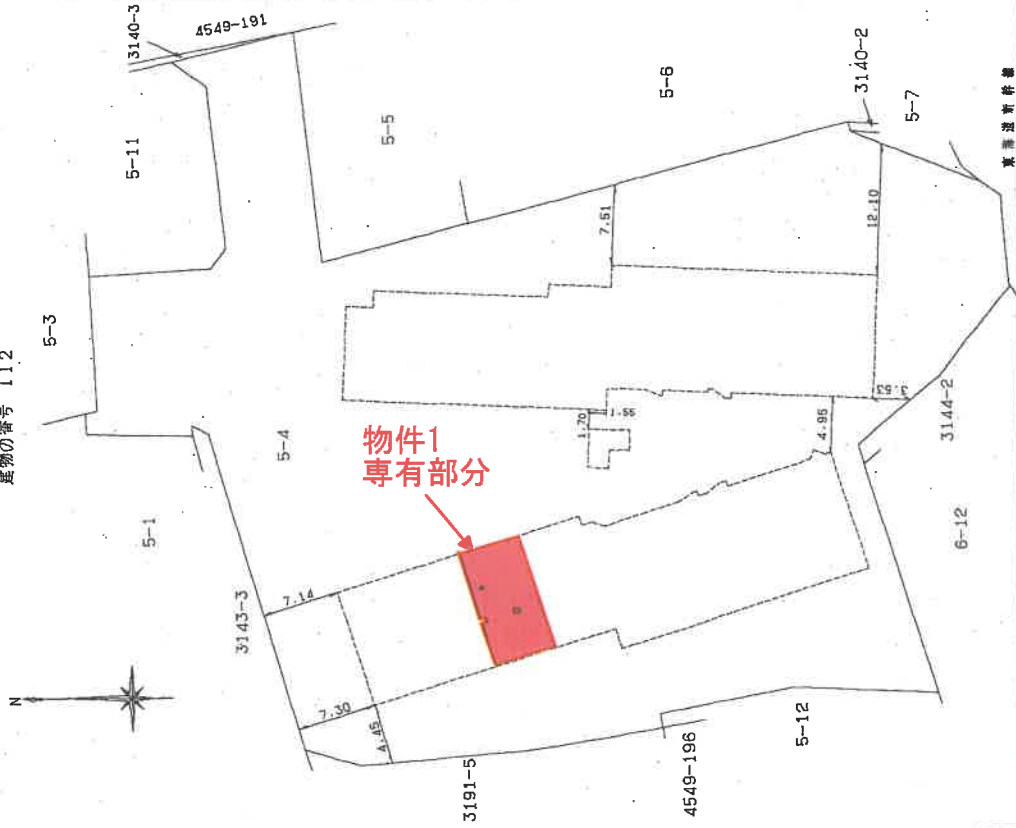
家屋番号
阿久和南二丁目
5番4の112

各階平面図 420220

建物の所在
横浜市瀬谷区阿久和南二丁目5番地4

区分した建物の存する部分 一階部分

建物の番号 112



求積表

5.65	x	6.32	35.7080
5.13	x	0.38	1.9494
5.65	x	4.10	23.1650
-0.33	x	0.26	-0.0858
-0.58	x	0.37	-0.2146
		合計	60.5220
		床面積	60.52

總社新刊雜誌

申請人

縮	尺
1	25

(平成11年2月16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

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 横浜地方法務局旭出張所

2014年12月

請求番号: 27-2

間取図

マイキャッスル三ツ境Ⅱ 112号



令和6年(ケ)第344号