

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月 3日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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 8月 5日から 令和 7年 8月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月19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 9月 1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 8月25日 午前10時00分から 令和 7年 8月25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 7月 3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	13, 530, 000 10, 824, 000		2, 706, 000	42, 246	9, 052



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区沢渡21番地20

建物の名称 横浜西パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沢渡21番20の106

建物の名称 106

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 49.36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 横浜市神奈川区沢渡21番20

地 目 宅地

地 積 1431.40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 19万4187分の5317



物 件 明 細 書

令和 7年 4月10日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 横浜市神奈川区沢渡21番地20

建物の名称 横浜西パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沢渡21番20の106

建物の名称 106

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 49.36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 横浜市神奈川区沢渡21番20

地 目 宅地

地 積 1431.40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 19万4187分の5317



令和 6年(ケ)第 428号
令和 6年12月27日受理
令和 7年 2月12日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 中村 洋一

(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 横浜市神奈川区沢渡 21 番地 20

建物の名称 横浜西パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沢渡 21 番 20 の 106

建物の名称 106

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 49.36 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 横浜市神奈川区沢渡 21 番 20

地 目 宅地

地 積 1431.40 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 19 万 4187 分の 5317

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 上記の者が本建物を 居宅 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	☒ 別紙のとおり 管 理 費 円 修繕積立金 円 組合費 円 円 円	平成 年 月分まで ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	三井不動産レジデンシャルサービス㈱		
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 ☐ 地図に準ずる図面のとおり		
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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ 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）	☒ 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

(2 枚目)

令和 6 年 4 月 28 号

所有者 ()

担当執行官 中 村 洋 一

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 7 年 / 月 27 日現在

☒ 管理費	月額	10,630 円	☒ 滞納額	74,410 円
☒ 修繕積立金	月額	15,950 円	☒ 滞納額	127,600 円
☒ 馬王輪湯使用料	月額	- 300 円	☒ 滞納額	2,100 円
☒ 特別組合費	月額	2,000 円	☒ 滞納額	15,067 円
☒ 損害金	年	18 %	☒ 金額	9,104 円
☒ 滞納期間	平成 2024 年 6 月分～平成 2025 年 / 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。

☐	月額	円	☐ 滞納額	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) ■A (債務者兼所有者)) の陳述／■提示文書 (契約書等) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		2021年 3月 7日	
最初の 契約等	契約日	2021年 3月 7日	
	期間	2021年 3月 7日から ■2023年 3月 6日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	2023年 3月 7日から ■2025年 3月 6日まで 2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		毎月 金115,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 () 分 (円) ☐ 相殺 () 分 (円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金115,000円 ☐ 保証金 (円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		共益費月額5,000円	
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 家賃保証会社が介在している。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

(関係人の陳述等用)

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)	1 物件1のマンションは、サブリース会社(株)レベッカをとおしてBさんに貸していましたが、同社が2024年5月から音信不通で行方不明になってしまったため、同年9月からは賃借人から直接支払いを受けています。
■ B (賃借人)	1 物件1のマンションは、当初はサブリース会社の(株)レベッカから借りていましたが、昨年夏頃、所有者の方から(株)レベッカが所在不明になってしまったため、家賃を直接所有者に支払って欲しいとの連絡があり、その後は保証会社をとおしてですが、所有者に直接支払っています。 2 ペットは飼っていません。 3 室内に水漏れや雨漏り、その他の不具合等はありません。
執行官の意見	
1 室内の状況は、添付写真のとおりで、経年劣化等による汚損等が見受けられた。 2 当初はサブリース会社をとおして転貸されていたが、サブリース会社が行方不明になってしまったため、2024年9月以降は、賃借人から賃貸人に対し、家賃保証会社を通して、直接家賃が支払われていて、現在の契約は、所有者Aと賃借人B間で直接締結されているものと思料する。 3 本件敷地の北西側の道路は、評価人の調査によれば、市道で建築基準法第42条1項道路である。 4 その他は、関係人の陳述のとおり。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 1月 9日 (木) 11:45-12:00	目的物件所在地	占有者の家族と面談
7年 1月 9日 (木) 13:25-13:30	執行官室	占有者から電話連絡 (競売説明・立入調査期日打合せ)
7年 1月16日 (木)	執行官室	所有者宛に占有関係照会書を郵送
7年 1月24日 (金) 11:45-12:00	目的物件所在地	占有者と面談、室内立入調査、評価人同行
7年 1月27日 (月) 10:20-10:25	執行官室	所有者に占有関係を電話照会 (契約書等の郵送の督促)
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Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

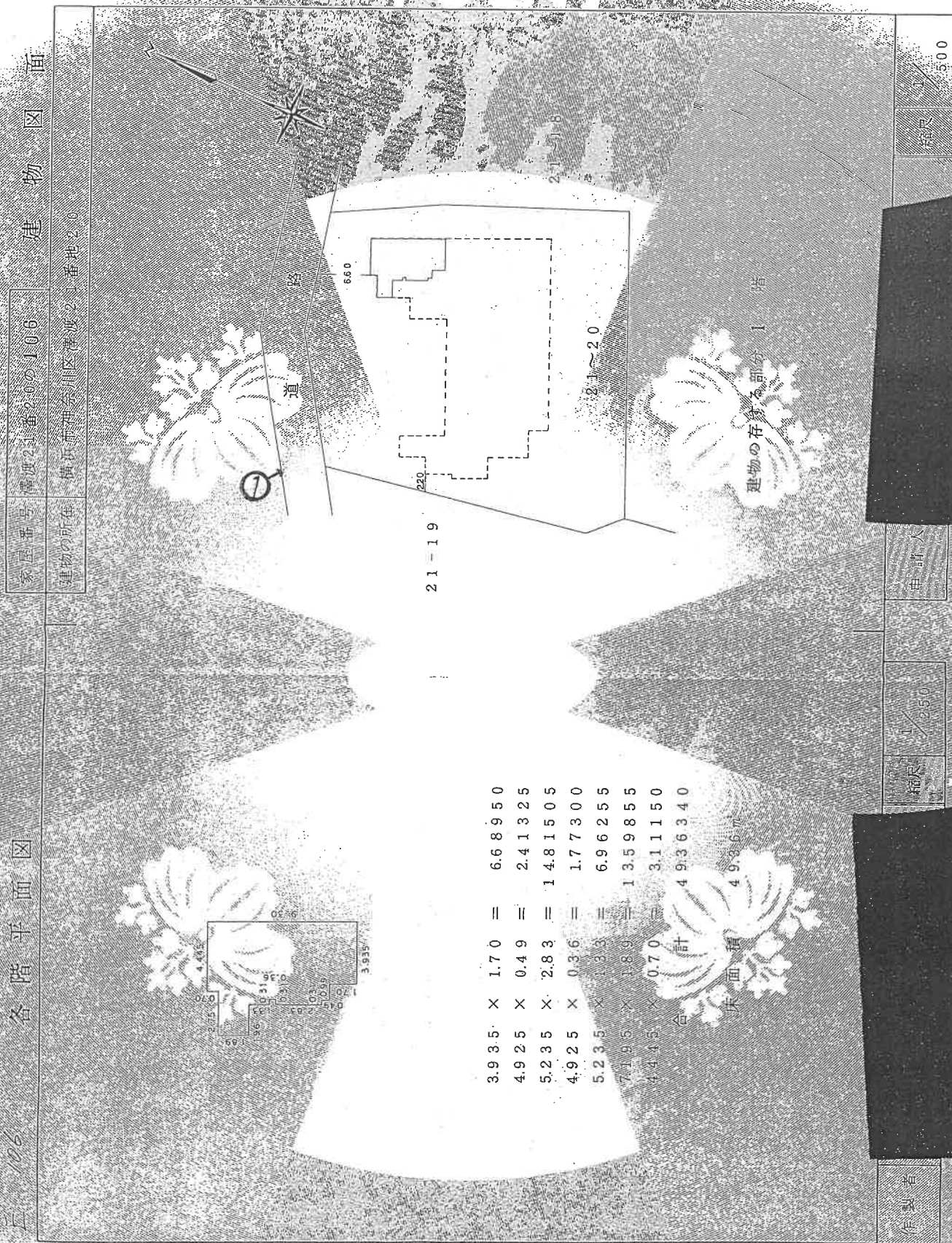
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
 (1 枚目)

901106

横浜地方法務局神奈川出張所

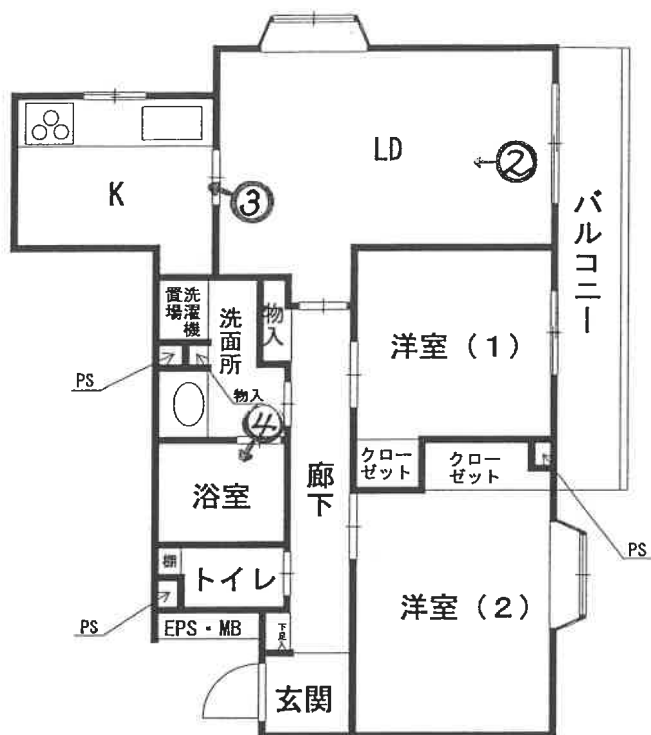
(7) 枚目

○は写真撮影位置、方向



建物間取図

←○は写真撮影位置・方向



①



②



(9 枚目)

③



④



(10 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 428 号
令和 7 年 1 月 24 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 13 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 13,530,000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 横浜市神奈川区沢渡 21 番地 20

建物の名称 横浜西パーク・ホームズ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 沢渡 21 番 20 の 106

建物の名称 106

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 49.36 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 横浜市神奈川区沢渡 21 番 20

地 目 宅地

地 積 1431.40 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 19 万 4187 分の 5317



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	JR線「横浜」駅の北西方約1.2km(道路距離)、最寄りバス停「泉町」より徒歩約5分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅等が混在する高台の住宅地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	150%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他	第3種高度地区、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件 (規模，形状等)	規 模	1,431.40㎡
	形 状	ほぼ台形
	間 口 ・ 奥 行	間口約30m、奥行約40m
	地 勢	ほぼ平坦（※特記事項参照）
接面道路の状況	北西側幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約30m、ほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	目的物件の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	19万4187分の5317
特 記 事 項	目的土地の宅盤面は概ね平坦であるが、周辺地域は東方乃至南方下り緩傾斜地勢である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	横浜西パーク・ホームズ		
建 物 の 用 途	住宅等（総戸数27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61年3月3日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約39年	
	経済的残存耐用年数	約11年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ2,139.49㎡		
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等		
設 備	エレベーター、オートロック、集合郵便受、ごみ置場、駐車場、管理事務室等		
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	委託	
	管 理 会 社	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社	
	そ の 他	ー	
管 理 の 状 況	普通		
特 記 事 項	特になし		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1階(106号室)：角住戸 主要開口部の方位：北東向き		
床 面 積	49.36㎡（登記面積）		
間 取 り	2 L D K		
バルコニー等	バルコニー約6.25㎡（パンフレット記載面積）		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング等 クロス貼等 トイレ、洗面台、ユニットバス、キッチン等 －	
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7年1月27日現在		
		月額	滞納額
	管理費	10,630 円	74,410 円
	修繕積立金	15,950 円	127,600 円
	駐輪場使用料	300 円	2,100 円
	特別組合費	2,000 円	15,067 円
	備 考	年18%の遅延損害金の規定有 遅延損害金：9,104 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年1月24日：内部立入調査 賃借人B（占有権原は賃借権）が居宅として使用し占有している。執行官の調査によると、当初はサブリース会社である株式会社レベッカを介してBが本物件を借りていたが、同社が2024年5月から音信不通となったため、所有者Aが直接賃料の支払いを受けているとの事である。 【賃貸借契約の概要】 賃 貸 人 A 賃 借 人 B 占 有 開 始 2021年3月7日		

	契 約 期 間 2021年3月7日～2023年3月6日迄の2年間 月 額 家 賃 115,000円 そ の 他 上記期間経過後に更新されており、現在の契約期間は令和5年3月7日から令和7年3月6日迄の2年間である。月額家賃のほか、月額共益費として5,000円の支払いがあり、敷金として115,000円が支払われている。
特 記 事 項	① 占有者の陳述によると、水廻り設備等を含め建物使用上の不具合箇所は存在しないとの事である。 ② 建物内外装及び諸設備については、経年等による劣化が見られた。諸設備の不具合有無は確認出来なかった。

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	× 49.36	÷ 0.85	× 0.15	= 2,610,000

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 39 年、経済的残存耐用年数 11 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 30%

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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 11 年}}{(\text{経過年数 39 年} + \text{経済的残存耐用年数 11 年})} \times (1 - 0.30) = 0.15$$

(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)
364,000	× 1.09	397,000	× 1,431.40	× 1.0	× $\frac{5317}{194187}$	= 15,560,000

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 横浜神奈川－3

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 400,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{111} & & & = 364,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：補正の必要はない。

◇地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域と比し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：地積、形状等の総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：なし

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）
2,610,000	+ 15,560,000	× 0.91	= 16,530,000

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とおり

階層別補正：0.96（1階）

位置別補正：0.95（主要開口部：北東側、角住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $0.96 \times 0.95 \times 1.00 = 0.91$

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)
432,000	× 0.91	× 1.00	× 49.36	= 19,400,000

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）

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とおり査定した。

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
1,878,163 (16.8%)	982,340	8.2%	11,620,363 ≒ 11,620,000	0.8005	9,301,810 (83.2%)	= 11,180,000 (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。居住目的の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とおり求めた。

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	16,530,000	× 1.0	= 16,530,000
比準価格	19,400,000	× 1.0	= 19,400,000
収益価格	11,180,000		
調整後の価格			17,430,000

占有減価修正：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）
17,430,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97	— 0	= 13,530,000

市場性修正：なし

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
滞納額元本のみを基礎に3%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 地価公示価格 横浜神奈川-3

所 在：横浜市神奈川区沢渡 55 番 42

価 格：400,000 円/㎡

位 置：JR 線「横浜」駅約 1.5km

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：312 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：南 5.6m 市道

用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 40%、容積率 80%）

地 域 の 概 要：中規模以上の一般住宅が多い高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（建物） 3,017,615 円

符号 1（土地） 267,749,095 円（敷地権の割合 19 万 4187 分の 5317）

第7 附属資料の表示

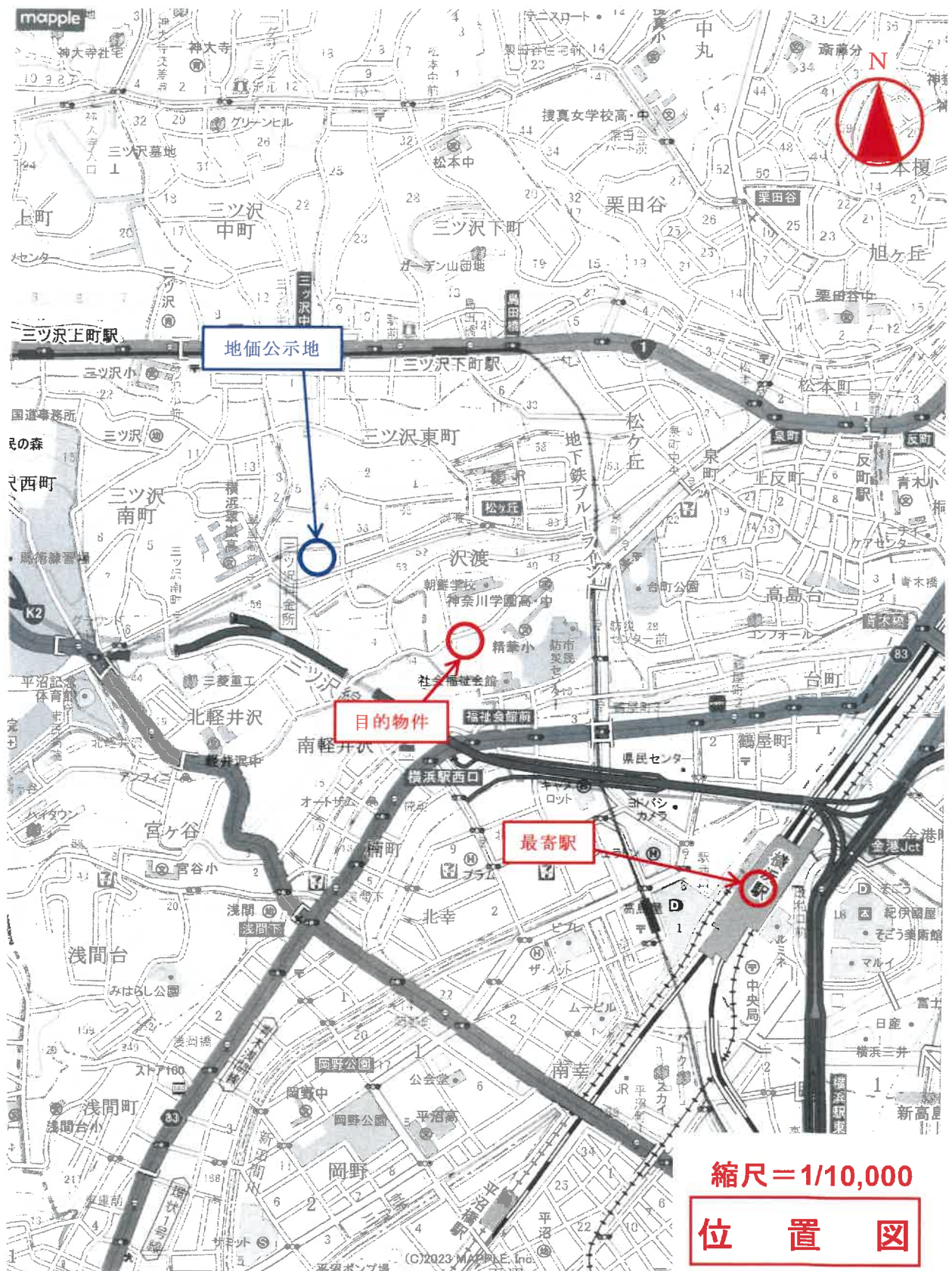
位置図

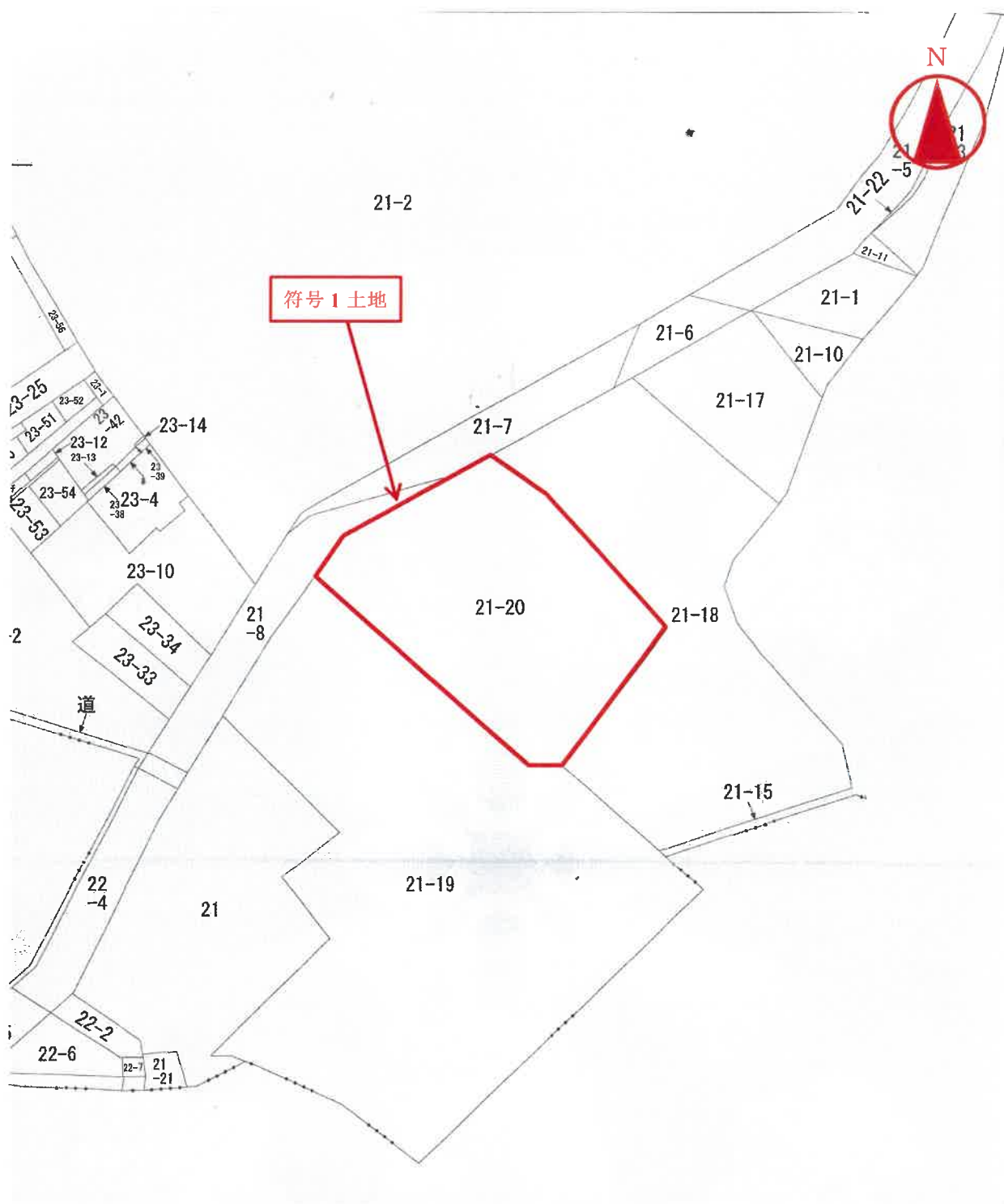
公図写（本図面は目的物件を A 4 判に抜粋したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面は A 3 判から A 4 判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上





縮尺 = 1/600

公 図 写

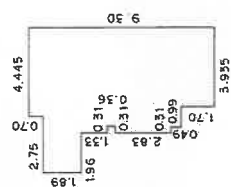
(本図面は目的物件をA4版に抜粋したもの)

137173
戸 106

各階平面図

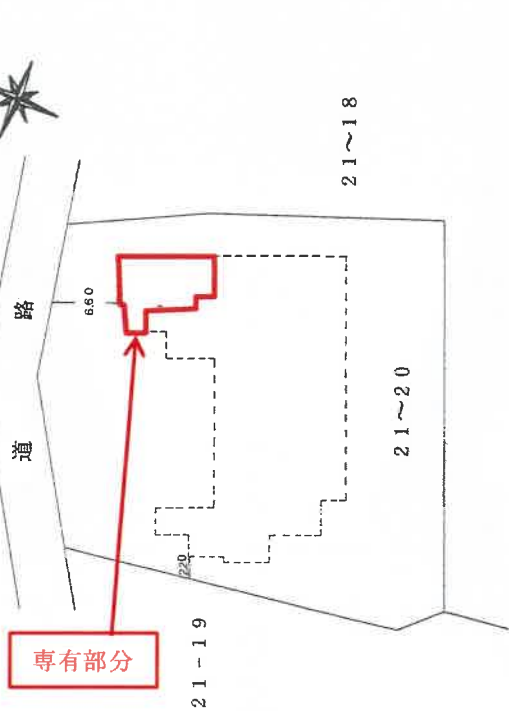
家屋番号 澤渡21番20の106
建物の所在 横浜市神奈川区澤渡21番地20

建物図面



3.935	×	1.70	=	6.68950
4.925	×	0.49	=	2.41325
5.235	×	2.83	=	14.81505
4.925	×	0.36	=	1.77300
5.235	×	1.33	=	6.96255
7.195	×	1.89	=	13.59855
4.445	×	0.70	=	3.11150
合 計				49.36340

床面積 49.36㎡



建物の存する部分 1 階

建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

建物間取図

