

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	11,950,000 9,560,000		2,390,000	65,482	14,032



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区日野三丁目 3 7 7 番地 6

建物の名称 シティクレスト横浜上永谷 2 番街

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日野三丁目 3 7 7 番 6 の 7 1 8

建物の名称 7 1 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 5 6 . 7 7 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 横浜市港南区日野三丁目 3 7 7 番 6

地 目 宅地

地 積 7 2 1 3 . 9 8 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 9 8 万 5 0 9 8 分の 6 2 0 8



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 11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】

転借人Aが占有している。株式会社シー・ティー・ケーの原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 横浜市港南区日野三丁目 3 7 7 番地 6

建物の名称 シティクレスト横浜上永谷 2 番街

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日野三丁目 3 7 7 番 6 の 7 1 8

建物の名称 7 1 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 5 6 . 7 7 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 横浜市港南区日野三丁目 3 7 7 番 6

地 目 宅地

地 積 7 2 1 3 . 9 8 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 9 8 万 5 0 9 8 分の 6 2 0 8



令和 6年(ケ)第 429号
令和 7年 1月 7日受理
令和 7年 2月 5日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 横浜市港南区日野三丁目377番地6

建物の名称 シティクレスト横浜上永谷2番街

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日野三丁目377番6の718

建物の名称 718

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 56.77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 横浜市港南区日野三丁目377番6

地 目 宅地

地 積 7213.98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 98万5098分の6208



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	横浜市港南区日野三丁目8番2-718号		
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が異なる（ ☐ 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A 上記の者が本建物を 居宅 として占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 別紙「回答書」のとおり 管 理 費 円 修繕積立金 円 円 円 円	☐ 滞納はない ☐ 滞納がある ☐ 不明	年 月 日現在 年 月分～ 年 月分 計 円
管理費等照会先	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社		
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 年（ ）第 号 保管開始日 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■株式会社シー・ティー・ケー ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述() ☒ 文書(賃貸借契約写し)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成27年 5月10日	
最初の契約等	契約日	平成27年 5月 9日	
	期間	平成27年 5月10日から ☒ 平成30年 5月 9日まで3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	令和 6年 5月10日から ☒ 令和 9年 5月 9日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎月金8万円 (毎月10日限り当月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等		☒ 転貸可 ☐	
その他		管理費月額1万2,000円の支払あり	
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

事件番号：令和6年（ケ）第429号

（ 担当執行官 小早川 健 造 ）

回 答 書

- 1 管理費等の額及び滞納額は、次のとおりです（ただし、管理規約・集会決議等により特定承継人行使できる債権とされたもの）。

令和 6 年 12 月 3 / 日現在

☒ 管理費	月額	8,180 円	滞納額	425,360 円
☒ 修繕積立金	月額	11,920 円	滞納額	449,560 円
☒ 駐平場使用料	月額	1,300 円	滞納額	47,517 円
☒ 全体管理費	月額	3,040 円	滞納額	100,030 円
☒ 全体修繕費	月額	500 円	滞納額	6,600 円
☐	月額	円	滞納額	円

☒滞納期間 平成 令和 2 年 9 月分 ~ 令和 7 年 1 月分
☒損害金 年 18 % 金額 388,185 円

- 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
☐	月額	円
☐	月額	円

- 3 管理費・修繕積立金以外の費用について、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（その表紙及び該当部分のコピー）を提出します。

☒ 管理規約 ☐ 集会決議等の議事録 ☐

違約金（弁護士費用 30,800 円、実費 33,690 円）
但し令和7年1月14日現在。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	1 本件建物は、私が居宅として使用しています。 2 契約内容については、賃貸借契約書のとおりです。 3 (1) 洗面台の水の流れが悪いと思います。水回りについては、他には問題ありません。 (2) 浴室壁面のタイルが2箇所割れていますが、これは入居したときには既に割れていました。 (3) それから、ドアノブが緩んでいるところがあります。 (4) 床には問題ありません。傾斜も感じません。

(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

- 1 (1) 本件建物は、現場の状況、賃貸借契約書及び転貸借契約書写しの記載並びに関係人の陳述からして、株式会社シー・ティー・ケーが賃借し、これを占有者Aが転借して居宅として使用しているものと認める。
- (2) その占有権原等詳細は、前記「占有者及び占有権原」のとおりである。
- (3) なお、所有者に対し書面を送付して照会したが、何らの連絡も得られなかった。
- 2 (1) Aの陳述のとおり、浴室壁面にひび割れが2箇所認められたほか、目視の限りではその他に損傷等は見受けられなかった。
- (2) なお、洗面台の排水状況を含めて、設備の動作確認はしていない。
- 3 (1) 管理費等に関して、別紙「回答書」記載のうち「違約金」と称する費用は、提出された管理規約によると、訴訟関係等の弁護士費用等がその費用に該当するところ、当該違約金を区分所有者又は占有者に請求できる旨の規定は見受けられるが、区分所有者の特定承継人行使できるか否かについては判然としない。
- (2) なお、別紙「回答書」記載からして、上記違約金以外の債権は令和6年12月31日現在の金額記載であるのに対して、違約金についてのみ令和7年1月14日現在の金額記載と思われる。また、別紙「回答書」には上記違約金内訳として弁護士費用が「30,8000円」とあるのは添付資料の記載から「30万8,000円」と認める。

以上

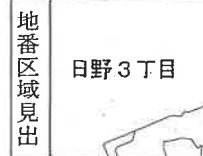
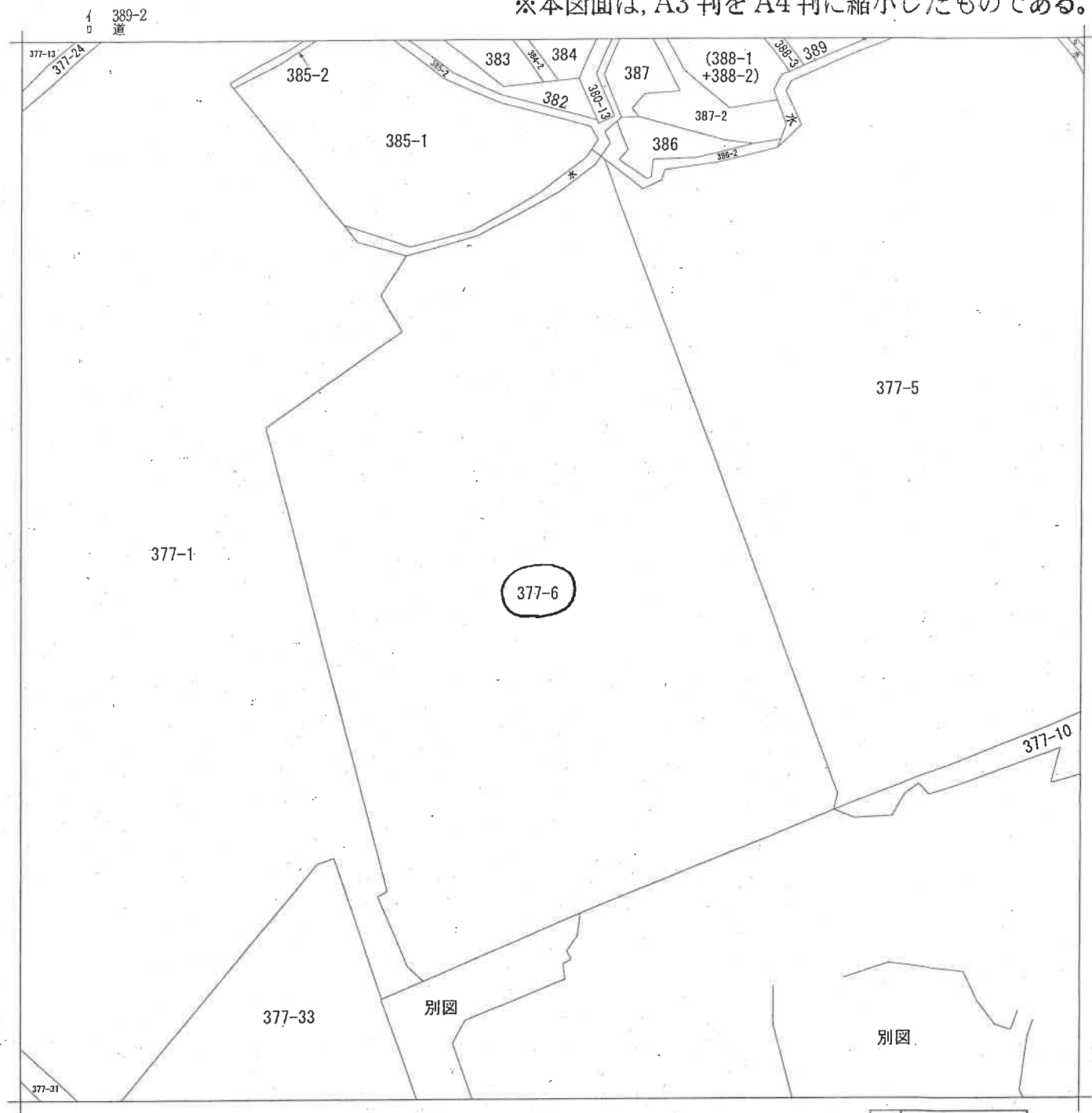
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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) 12 : 25 - 12 : 35	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
7 年 1 月 9 日 (木) : - :	照会書送付	所有者宛送付 (占有関係調査)
7 年 1 月 9 日 (木) : - :	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
7 年 1 月 15 日 (水) 13 : 01 - 13 : 11	当職携帯電話	A と通話 (事情聴取, 期日調整 (日曜日希望))
7 年 1 月 19 日 (日) 9 : 50 - 11 : 30	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 A と面談 (事情聴取, 占有等調査, 手続教示) [評価人同行]
7 年 1 月 20 日 (月) 15 : 53 - 15 : 55	横浜地方法務局	法人登記事項証明書申請・受領
7 年 1 月 20 日 (月) : - :	サブリース会社宛照会書送付	サブリース契約関係等調査 (賃貸借及び転貸借各契約書写し受領)
7 年 2 月 3 日 (月) 16 : 12 - 16 : 35	横浜地方法務局栄出張所	土地登記事項証明書申請・受領 公図申請・受領
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件が不在で施錠されている場合に備えて, 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。 ☒ 令和 7 年 1 月 19 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

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



請 求 部 分	所 在 横浜市港南区日野三丁目				地 番 377番6					
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 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					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項	方位不明	

登記年月日：平成5年12月8日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和6年10月31日 東京法務局

(横浜地方方法務局米田出張所管轄)

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。

036164

各階平面図

家屋番号

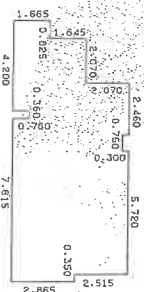
日野三丁目37番地の1
71.8

建物図面
各階平面図

建物の所在

横浜市中南区日野三丁目37番地の6

シテイクレスト横浜上り台
≒番地 71.8



377-1

377-6

389-1

◀○は写真撮影位置・方向

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/1000

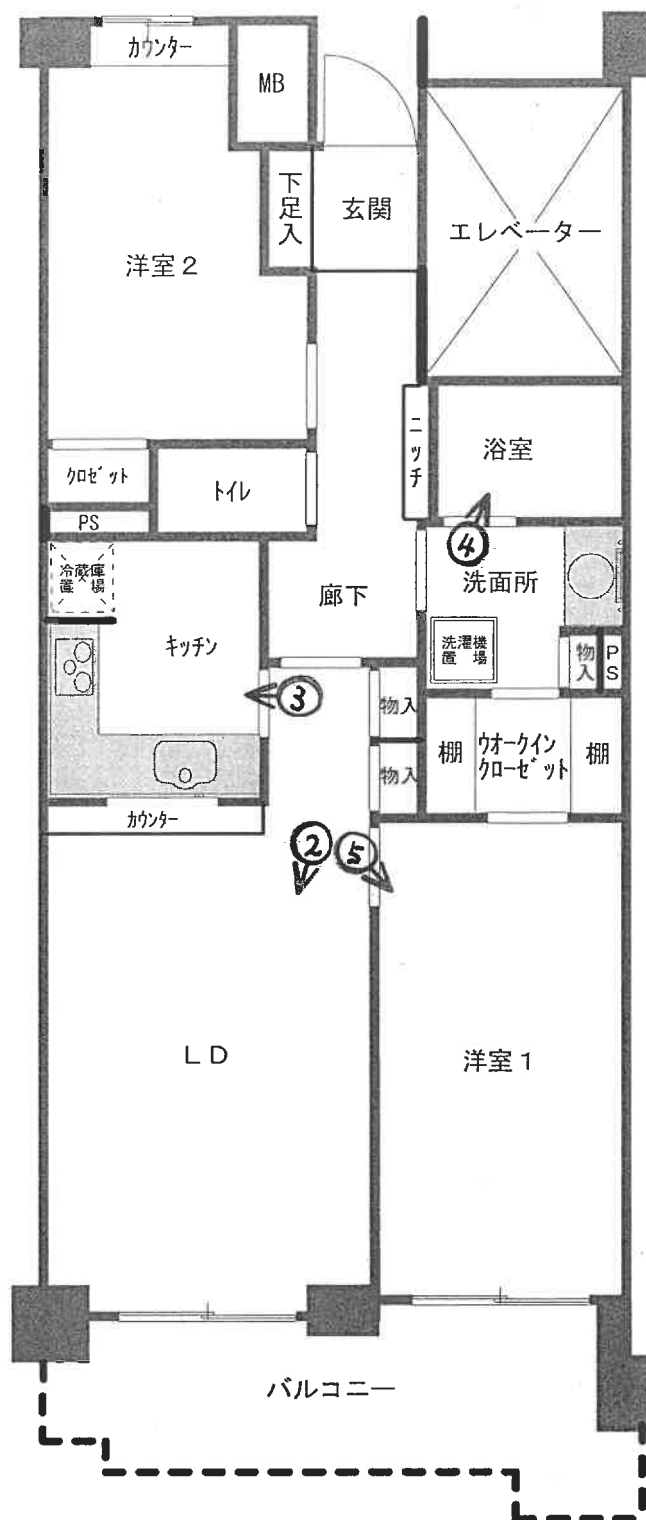
建物の所在部分 7階

(目加納)

(目加納)

製作者

間取図



◀○は写真撮影位置・方向

令和6年(ケ)第429号

①

物件 1 の存する一棟の建物



②



③



④



⑤



令和 6 年（ケ）第 429 号

令和 7 年 1 月 19 日 現地調査

令和 7 年 2 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 11,950,000 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 港南区日野三丁目 8番2-718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 横浜市港南区日野三丁目 3 7 7 番地 6

建物の名称 シティクレスト横浜上永谷 2 番街

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日野三丁目 3 7 7 番 6 の 7 1 8

建物の名称 7 1 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 5 6 . 7 7 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 横浜市港南区日野三丁目 3 7 7 番 6

地 目 宅地

地 積 7 2 1 3 . 9 8 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 9 8 万 5 0 9 8 分の 6 2 0 8

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	横浜市営地下鉄ブルーライン「上永谷」駅の南東方約1.1km (道路距離)	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション等が見られる幹線道路背後の丘陵地の住宅地域	
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 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2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 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	7,213.98㎡ 不整形 間口 約72m 、 奥行 約106m (最深部) 東傾斜(敷地内平坦、一部擁壁、法面あり)
接面道路の状況	南側 約6.2～7.2m 市道 (建築基準法第 42 条 第 1項) に約 72 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	985,098 分の 6,208
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	シティクレスト横浜上永谷2番街	
建物の用途	住宅等（総戸数138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5年10月18日（登記記載）
	経過年数	約32年
	経済的残存耐用年数	約18年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ10,271.85㎡	
仕様	屋根：アスファルト断熱露出防水等 外壁：磁気タイル貼等 その他：なし	
設備等	エレベーター(4基)、オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、 共同視聴設備、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	三井不動産レジデンシャルサービス(株)
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済。 ◇課税上登記共用部分あり。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建			
位 置	7階 (718号室) 主要開口部の方位：東向き 中間部屋			
床 面 積	56.77㎡ (登記面積)			
間 取 り	2LDK			
バルコニー等	バルコニー 9.52㎡ (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 12 月 31 日 現在			
		月 額	滞 納 額	
	管 理 費	8,180円	425,360円	
	修繕積立金	11,920円	449,560円	
	そ の 他	駐車場使用料	13,000円	47,517円
		全体管理費	3,040円	100,030円
		全体修繕積立金	500円	6,600円
		違約金(弁護士費用)	308,000円	
		(実費)	33,690円	
		但し、令和7年1月14日現在		
備 考	年18% の 遅延損害金の規定あり。 388,185円			
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令 和 7 年 1 月 19 日 : 内部立入調査 Aがサブリースとして使用占有している。 執行官の調査によると、以下のとおり。 賃貸人 所有者 賃借人 株式会社シー・ティー・ケー 占有開始時期 平成27年5月10日 当初の契約等 平成27年5月10日から平成30年5月9日(自動更新) 現行賃料 月額80,000円			
	転貸人 株式会社シー・ティー・ケー 転借人 A 占有開始時期 令和5年11月13日 現在の契約等 令和5年11月13日から令和7年11月12日(2年間) 現行賃料 月額88,000円 管理費 月額12,000円 敷 金 88,000円			
特 記 事 項	◇Aによると、洗面台の水の流れが悪く、また浴室壁面のタイルが2箇所割れているが、これは入居したときには既に割れていたと陳述している。			

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/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
300,000	× 56.77	÷ 0.87	× 0.29	= 5,680,000

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 32年 、 経済的残存耐用年数 18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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 18\text{年}}{(\text{経過年数 } 32\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 18\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.29$$

(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)
196,000	× 1.13	221,000	× 7,213.98	× 1.0	$\times \frac{6,208}{985,098}$	= 10,050,000

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 横浜港南-23

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 196,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} = 196,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : マンション適地等で優り、形状、一部擁壁、法面等で劣り、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）
5,680,000	+ 10,050,000	× 1.01	= 15,890,000

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：1.03（7階 部分）718号室

位置別補正：0.98（東向き、中間住戸）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 1.03 \times 0.98 \times 1.00 = 1.01$$

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)
326,000	× 1.01	× 1.00	× 56.77	= 18,690,000

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 $\times 2$ (7.6%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
(円) ア	(円) イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
899,073 (12.6%)	649,720	8.1%	7,780,598 = 7,780,000	0.8027	6,245,006 (87.4%)	= 7,140,000 (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	15,890,000	× 1.0	= 15,890,000
比準価格	18,690,000	× 1.0	= 18,690,000
収益価格			7,140,000
調整後の価格			16,420,000

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)
16,420,000	× 1.0	× 0.8	× 0.91	- 0	= 11,950,000

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 9% 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 : 横浜港南-23
所 在 : 横浜市港南区野庭町字永作 8 1 番 3 9
価 格 : 196,000円/㎡
位 置 : 横浜市営地下鉄ブルーライン「上永谷」駅600m
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 169㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北東側 6.5 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%)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅のほか空地も残る住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1 (建物) 4,677,336円
符号1 (土地) 721,398,000円 (敷地権の割合 985,098分の 6,208)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

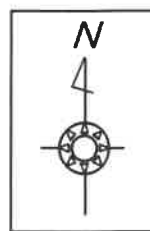
建物図面・各階平面図写 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000



最寄り駅

上永谷駅

公示地

目的物件

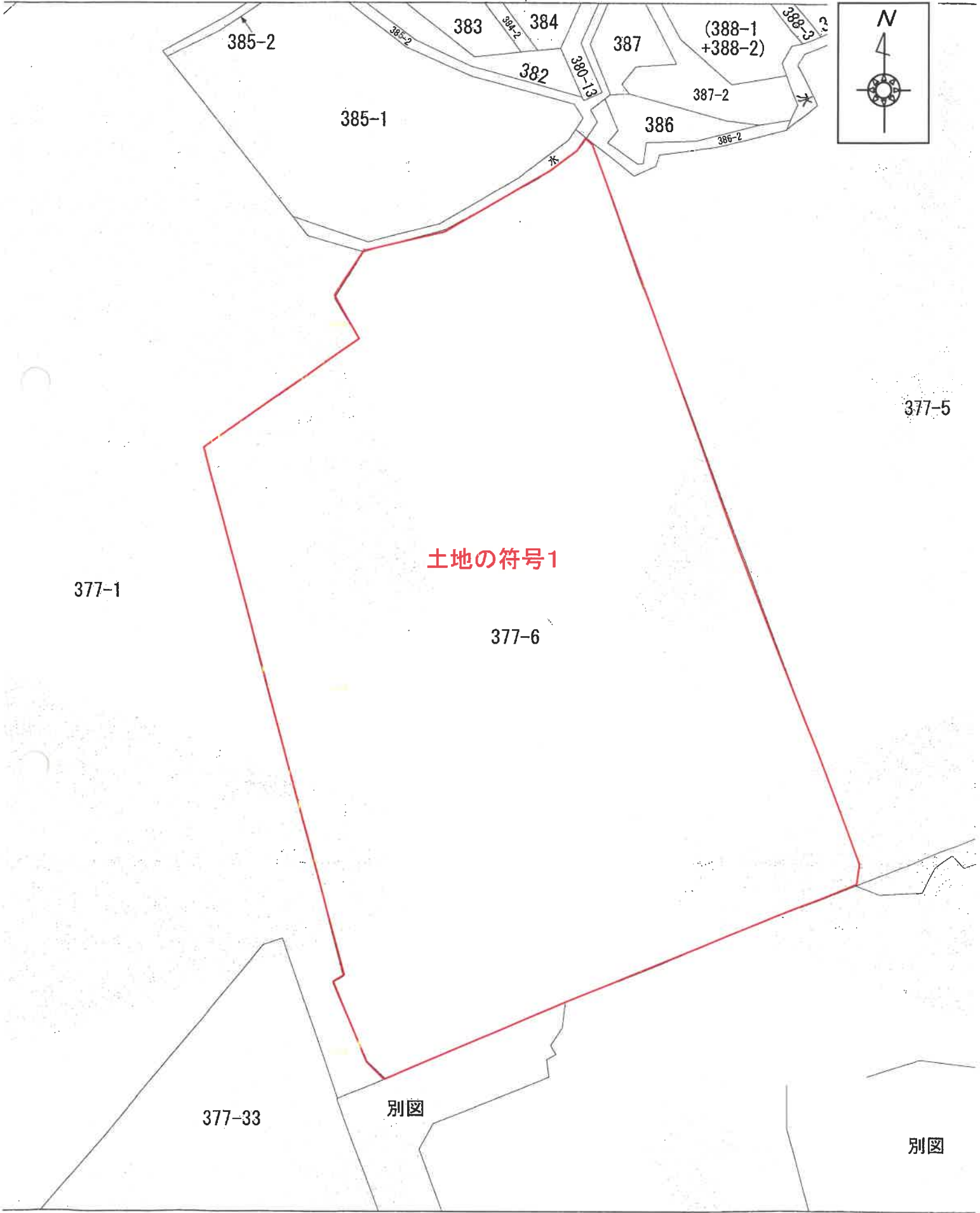
横浜市
港南区

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

389-2
道



土地の符号1

377-5

377-1

377-6

377-33

別図

別図

登記年月日：平成5年12月8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。

(横浜地方方法務局采出課所管轄)

令和6年10月31日

東京法務局

登記官

建物図面・各階平面図(写)

建物図面 各階平面図

日野三丁目377番地の
718

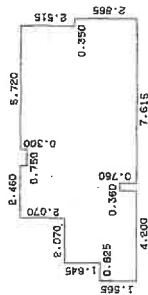
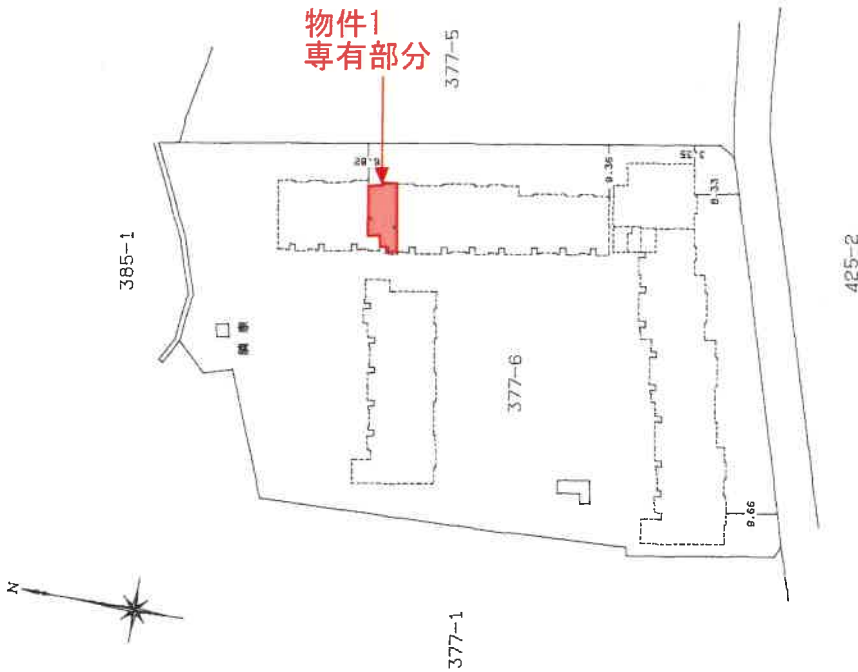
家屋番号

建物の所在
横浜市港南区日野三丁目377番地6

各階平面図

036184

シティクレスト横浜上永谷
式番街 718



求積表

0.300 x 5.720	=	1.716000
0.300 x 2.450	=	0.735000
1.770 x 8.930	=	15.806100
0.445 x 11.000	=	4.895000
1.200 x 11.350	=	13.620000
0.905 x 12.175	=	11.018375
0.760 x 7.615	=	5.787400
0.760 x 4.200	=	3.192000
合計		56.772875
床面積		56.77 ㎡

(目加納)

建物の存する部分 7階

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/500

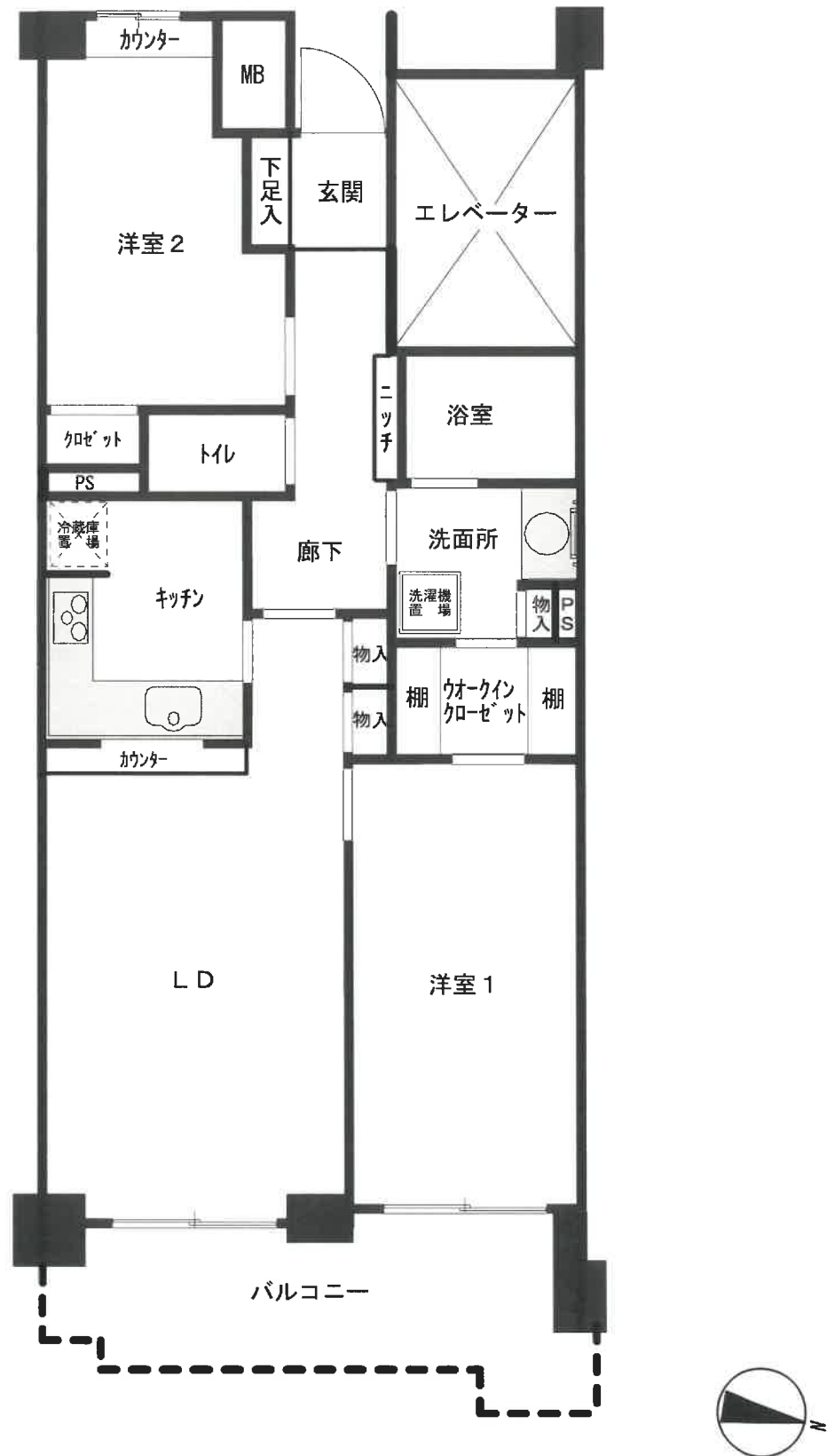
作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

(目加納2)

間取図



令和6年(ケ)第429号