

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 17 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 19 日から<br>令和 7 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                            |                                               |
| 開札期日                                                                     | 日 時<br>場 所                                                                                                                                    | 令和 7 年 9 月 2 日 午前 10 時 00 分<br>横浜地方裁判所売却場     |
| 売却決定<br>期日                                                               | 日 時<br>場 所                                                                                                                                    | 令和 7 年 9 月 16 日 午後 1 時 10 分<br>横浜地方裁判所第 3 民事部 |
| 特別売却<br>実施期間                                                             | 令和 7 年 9 月 8 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 8 日 午後 3 時 00 分まで                                                                                 |                                               |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                         | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>の証明書。<br>(2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中<br>央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は<br>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<br>制限（民事執行規<br>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<br>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<br>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<br>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<br>7 年 7 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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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    | 26,860,000<br>21,488,000 |          | 5,372,000  | 73,569   | 15,764   |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区箕輪町二丁目 6 3 5 番地 1

建物の名称 日吉ロイヤルマンション

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 箕輪町二丁目 6 3 5 番 1 の 9 1 4

建物の名称 9 1 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 6 8 . 6 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 横浜市港北区箕輪町二丁目 6 3 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 0 8 2 . 3 3 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 1 0 万分の 3 4 0



## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月14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】

本件所有者(亡C相続財産)及びAが占有している。Aの占有権原の存在は認められない。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・Aは亡Cの配偶者だが相続放棄の申述が受理されている。
- ・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 横浜市港北区箕輪町二丁目 6 3 5 番地 1

建物の名称 日吉ロイヤルマンション

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 箕輪町二丁目 6 3 5 番 1 の 9 1 4

建物の名称 9 1 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 6 8 . 6 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 横浜市港北区箕輪町二丁目 6 3 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 0 8 2 . 3 3 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 1 0 万分の 3 4 0



令和6年(ケ)第154号

令和6年6月4日受理

令和6年8月13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 横浜市港北区箕輪町二丁目 6 3 5 番地 1

建物の名称 日吉ロイヤルマンション

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 箕輪町二丁目 6 3 5 番 1 の 9 1 4

建物の名称 9 1 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 6 8 . 6 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 横浜市港北区箕輪町二丁目 6 3 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 0 8 2 . 3 3 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 1 0 万分の 3 4 0

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                 |  |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示           | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                 |  |
| 住居表示             | 横浜市港北区箕輪町二丁目3番7-914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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                 |  |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類:<br/> 構造:<br/> 床面積: </div> </div>                 |                                                                                                                                 |  |
| 占有者及び占有状況        | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |  |
| 管理費等の状況          | <input checked="" type="checkbox"/> 別紙回答書のとおり<br>管理費 円<br>修繕積立金 円<br>円<br>円<br>円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 令和 年 月 日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分<br>計 円<br><input type="checkbox"/> 不明 |  |
| 管理費等照会先          | 株式会社東急コミュニティー横浜支店                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                 |  |
| 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 checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><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 )<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号<br/> 保管開始日 平成 年 月 日 </div> </div> |                                                                                                                                 |  |
| 敷地権以外の土地 (目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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154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6月13日現在

|                                           |                 |        |   |                                         |         |   |
|-------------------------------------------|-----------------|--------|---|-----------------------------------------|---------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 管理費   | 月額              | 5,540  | 円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | 55,400  | 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金 | 月額              | 13,760 | 円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | 137,600 | 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 checked="" type="checkbox"/> 損害金   | 年               | 18     | % | <input checked="" type="checkbox"/> 金額  | 14,960  | 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間  | 平成5年9月分~平成6年6月分 |        |   |                                         |         |   |
|                                           | 令和              |        |   | 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 checked="" type="checkbox"/> 駐輪場使用料 | 月額 | 500 | 円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | 5,000 | 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 横浜市西区楠町4-7 横浜楠町ビル7階

会社名 (株) 東武コミュニティー 横浜支店

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等            |                                                                                                                                 |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)  | 陳述内容等                                                                                                                           |
| ■ B<br>(債務者兼所有者の子) | 1 本件建物には母であるAが住んでいます。<br>2 父であるCは6月2日に亡くなりました。<br>父は肝硬変を患っていたのでそれが原因です。<br>現在、私達は相続放棄の申述の準備をしています。<br>3 キッチンカウンターの側面の穴を修復しています。 |

(執行官の意見用)

| 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とおりである。<br>2 本件建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述、立入調査等の結果から2枚目記載のとおりと認めた。<br>3 本件建物は昭和63年7月新築であることから経年による傷みや汚れが認められる。<br>4 キッチンカウンターの側面には穴の修復跡がある。<br>5 評価人の調査によれば、本件敷地は南東側で県道（建築基準法42条1項1号道路）に、南西側、北西側で市道（建築基準法42条1項1号道路）にそれぞれ接している。 |

(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6月4日(火)<br>14:25-14:45  | 目的物件所在地         | 外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函<br>管理人に挨拶        |
| 令和6年6月4日(火)<br>17:20-17:35  | 電話              | Bから事情聴取                               |
| 令和6年6月5日(水)                 | F A X           | 管理会社に対し照会書送付(6月13日回答書到着)              |
| 令和6年7月29日(月)<br>12:10-12:20 | 横浜地方法務局<br>栄出張所 | 登記事項証明書交付申請                           |
| 令和6年7月29日(月)<br>15:55-16:45 | 目的物件所在地         | 外観調査 立入調査(評価人同行) Bから事情聴取<br>Aに挨拶 写真撮影 |
|                             |                 |                                       |
|                             |                 |                                       |

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日  
休日執行許可の提示をした。

☐ 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 を立ち会わせて解錠技術者に解錠させて立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

※ 本図面はA3判をA4判に縮小したものである

イ 484-3    ハ 545-4    ホ 546-4    ト 501-4    リ 543-6    ル 543-8  
ロ 544-3    ニ 544-6    ヘ 542-3    チ 543-5    レ 542-4    っづく



(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。



|           |                  |         |                   |                 |           |  |         |           |
|-----------|------------------|---------|-------------------|-----------------|-----------|--|---------|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在 横浜市港北区箕輪町二丁目 |         |                   |                 | 地 番 635番1 |  |         |           |
| 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 |           |

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。

(横浜地方方法務局港北出張所管轄)

令和6年4月23日  
福岡法務局

請求番号：15-1

(1/6)

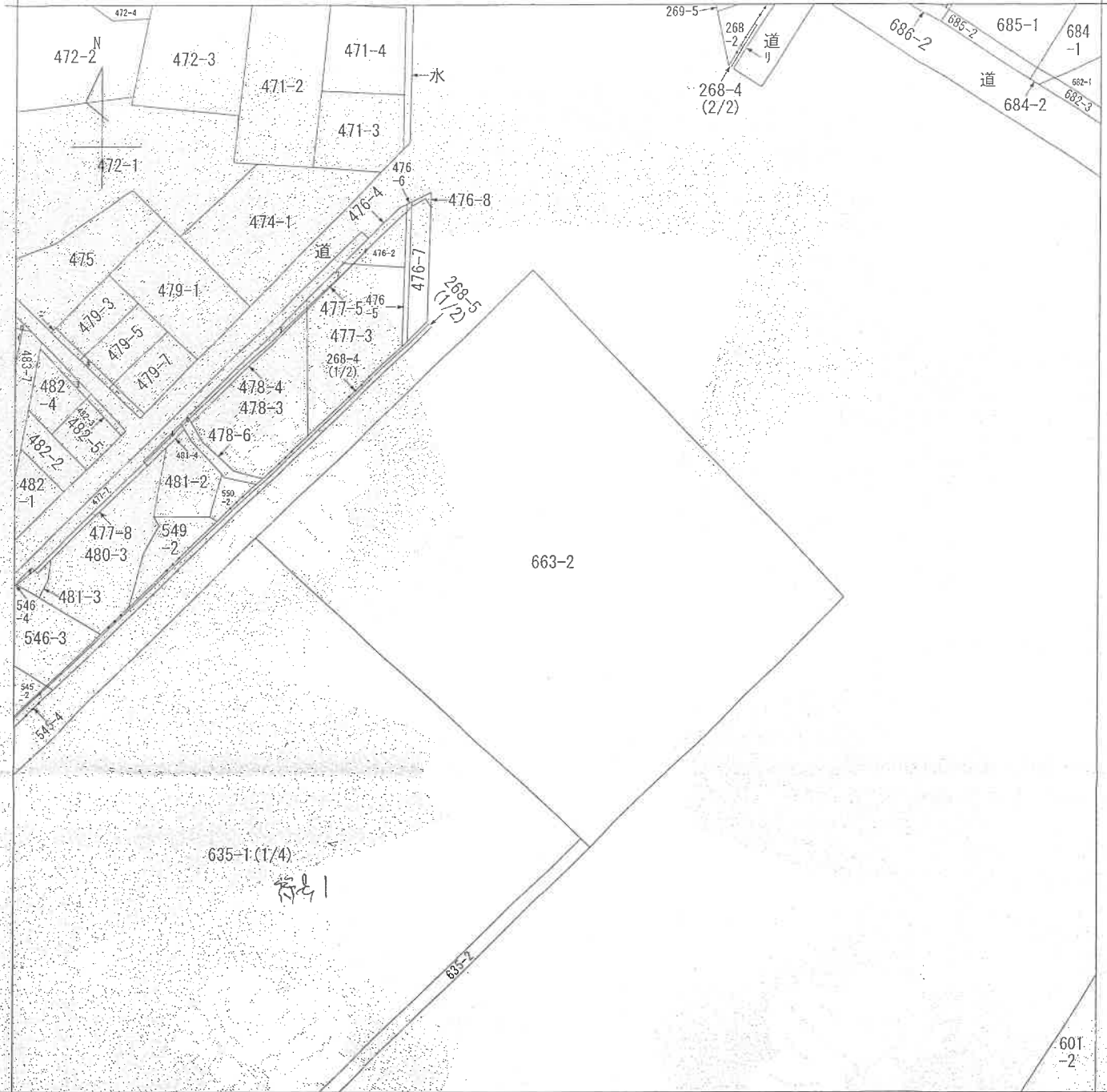
登記官

(6 枚目)

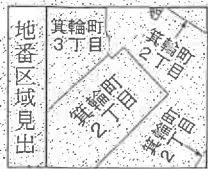


※ 本図面はA3判をA4判に縮小したものである

イ 483-8    ハ 545-3    ホ 479-4    ト 686-1    リ 268-5(2/2)    ル 481-6  
ロ 484-4    ニ 479-2    ヘ 479-6    チ 476-3    レ 481-5    一つく



(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。



A 箕輪町 3丁目  
B 箕輪町 2丁目

|       |       |              |  |           |           |     |          |  |      |           |
|-------|-------|--------------|--|-----------|-----------|-----|----------|--|------|-----------|
| 請求部分  | 所 在   | 横浜市港北区箕輪町二丁目 |  |           |           | 地 番 | 635番1    |  |      |           |
| 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 |           |

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。

(横浜地方方法務局港北出張所管轄)

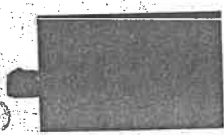
令和6年4月23日

福岡法務局

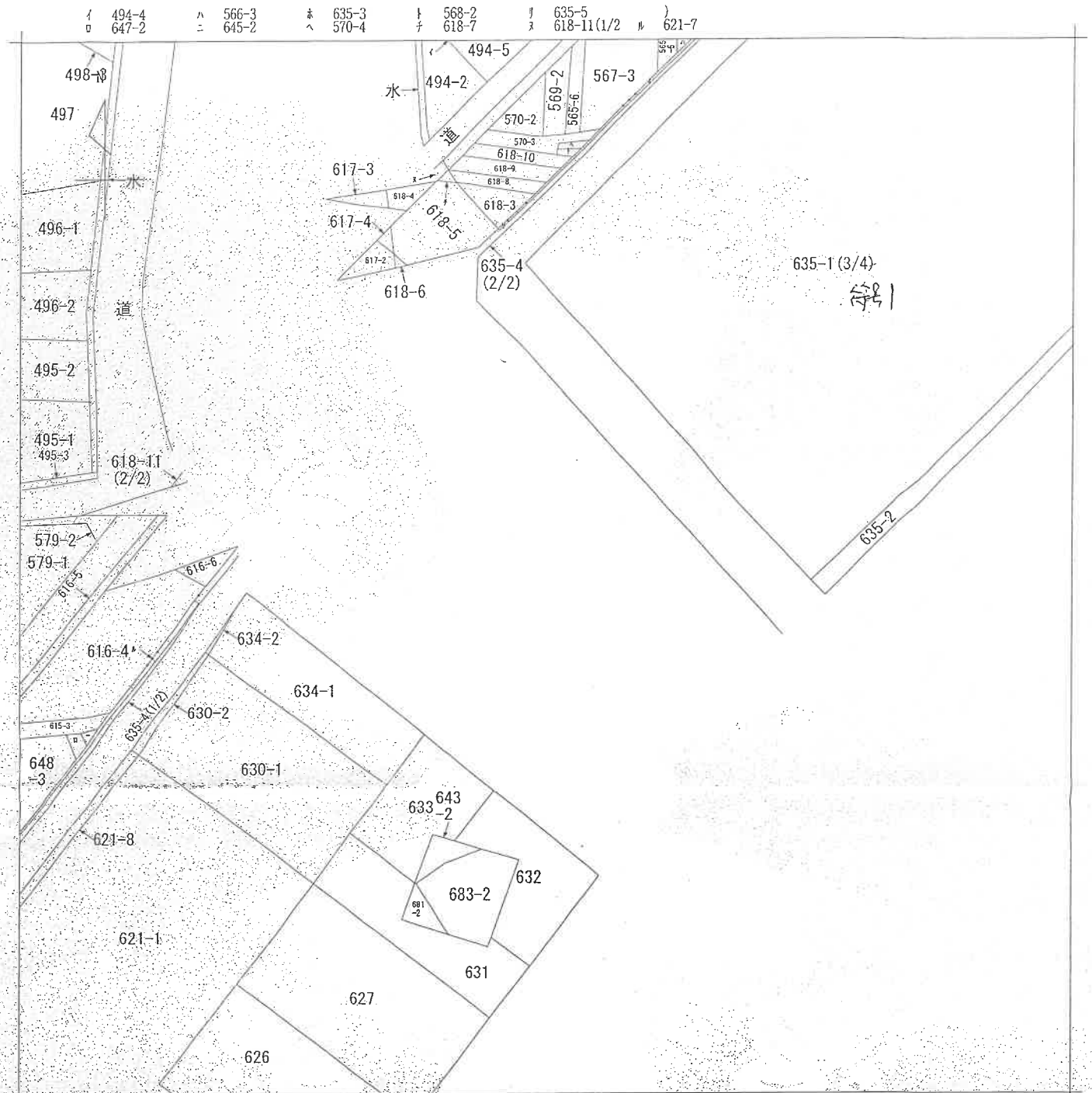
請求番号：15-1  
(3/6)

登記官

( 7 枚目 )



※ 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。



A 箕輪町3丁目

|       |                  |      |           |           |          |  |      |           |
|-------|------------------|------|-----------|-----------|----------|--|------|-----------|
| 請求部分  | 所在地 横浜市港北区箕輪町二丁目 |      |           |           | 地番 635番1 |  |      |           |
| 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 |           |

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。

(横浜地方法務局港北出張所管轄)

令和6年4月23日

福岡法務局

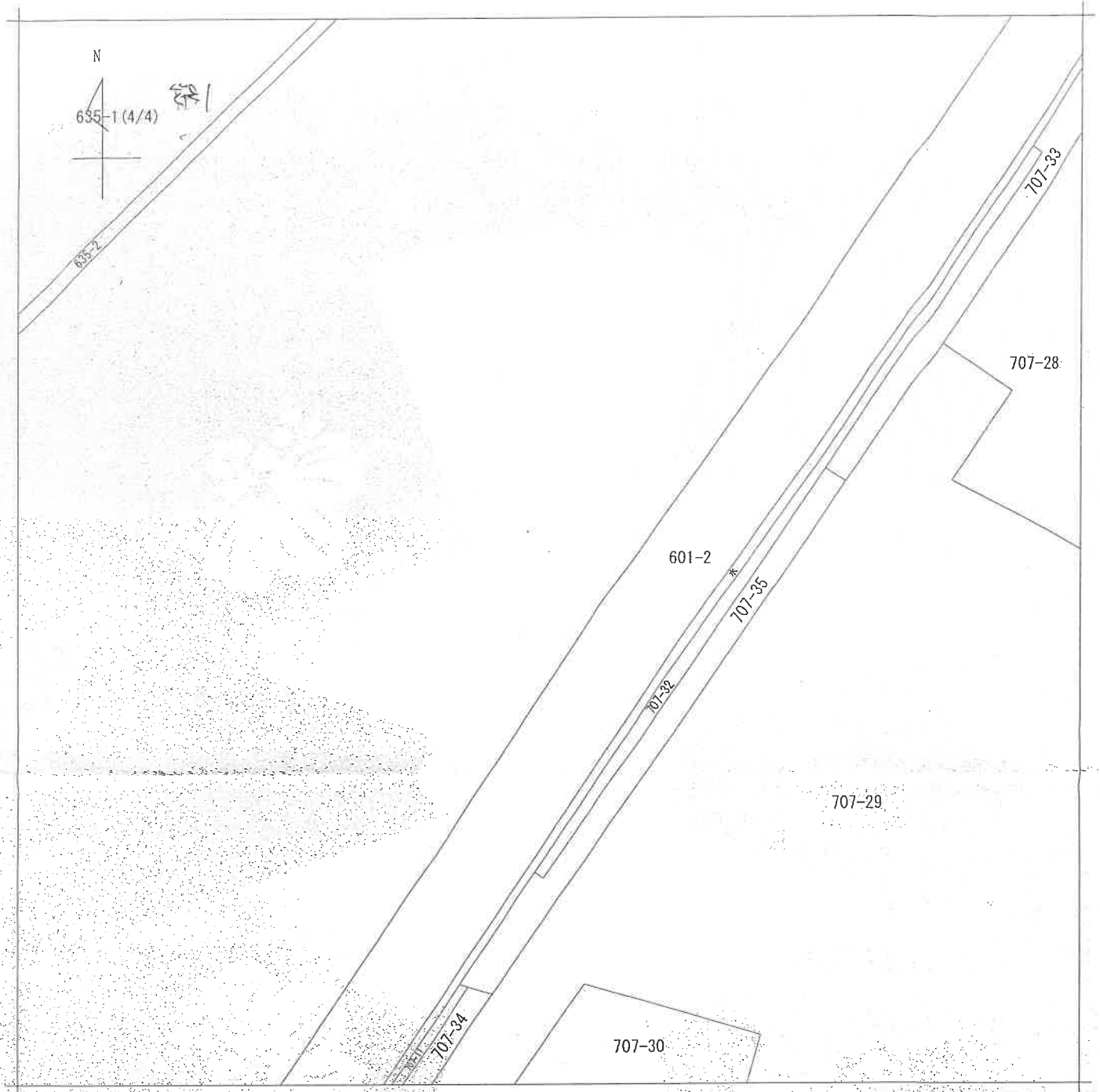
登記官

請求番号：15-1

(5/6)

( 8 枚目)

※ 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。



|       |       |              |  |           |    |          |       |    |           |
|-------|-------|--------------|--|-----------|----|----------|-------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 横浜市港北区箕輪町二丁目 |  |           |    | 地番       | 635番1 |    |           |
| 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。

(横浜地方方法務局港北出張所管轄)

令和6年4月23日

福岡法務局

登記官

請求番号：15-1

(6/6)

69枚目

登記年月日：昭和63年6月21日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。  
(横浜地方税務局港北出張所管轄)  
令和6年4月23日 福岡法務局

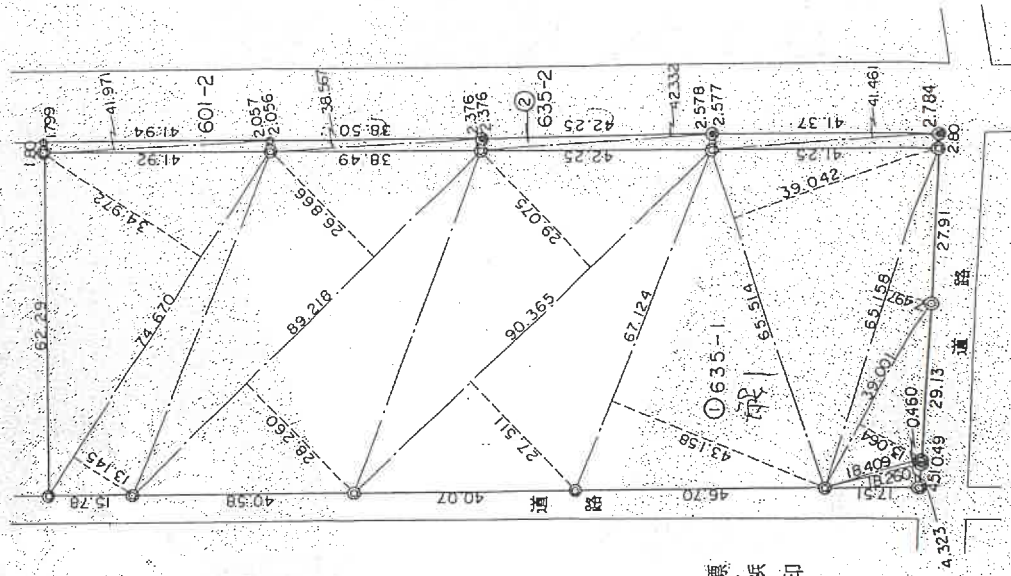
577023

前 635 後・新同一

地 番 635-1, 635-2

土地の所在 横浜市港北区築港町字元木 箕輪町二丁目

663-2



○ 石 標  
● 鉄 釘  
● 刻 印

| 求積表 |              | 單位m: m |                 |            |            |
|-----|--------------|--------|-----------------|------------|------------|
| 符号  | 地番           | 底辺     | 高               | 倍面積        | 面積         |
| ①   | 635-1<br>431 | 74.670 | 34.972 + 13.145 | 3592.8963  |            |
|     |              | 89.218 | 26.866 + 28.260 | 4918.2314  |            |
|     |              | 90.365 | 29.075 + 27.511 | 5113.3938  |            |
|     |              | 67.124 | 43.158          | 2896.9375  |            |
|     |              | 65.514 | 39.042          | 2557.7975  |            |
|     |              | 65.158 | 7.497           | 488.4895   |            |
| ②   | 635-2<br>431 | 39.001 | 13.064          | 509.5090   |            |
|     |              | 18.409 | 0.460           | 8.4881     |            |
|     |              | 18.260 | 4.323           | 78.9379    |            |
|     |              |        |                 | 20164.6610 | 10082.3305 |
| ②   | 635-2        | 41.461 | 2.784 + 2.577   | 222.2724   |            |
|     |              | 42.332 | 2.578 + 2.376   | 209.7127   |            |
|     |              | 38.567 | 2.376 + 2.056   | 170.9289   |            |
|     |              | 41.971 | 2.057 + 1.799   | 161.8401   |            |
|     |              |        |                 | 764.7541   | 382.3770   |

作製者 土地家屋調査士

63年6月13日作成

申請人

縮尺 1/1000

(東京土地家屋調査士)

登記年月日：昭和63年8月13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。

(横浜地方支務局港北出張所管轄)

令和6年4月23日

福岡支務局

登記官

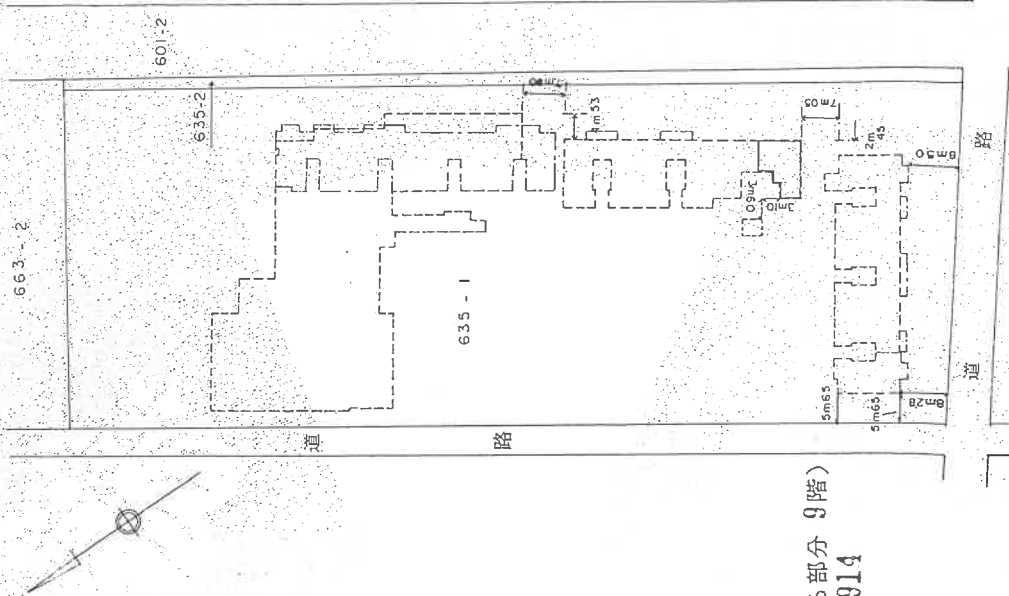
(1/枚目)

221690 各階平面図

家屋番号 箕輪町635番地1の 914

建物図面  
各階平面図

建物の所在 横浜市港北区箕輪町字舟子635番地1 箕輪町二丁目



(建物の存する部分 9階)  
建物番号 914

求積表

|          |       |   |                      |
|----------|-------|---|----------------------|
| 5.850 X  | 3.150 | = | 18.427500            |
| 7.935 X  | 1.400 | = | 11.109000            |
| 10.650 X | 3.750 | = | 39.937500            |
| -1.000 X | 0.500 | = | -0.500000            |
| -1.410 X | 0.355 | = | -0.500550            |
| 合計       |       |   | 68.673450            |
| 床面積      |       |   | 68.67 m <sup>2</sup> |

作製者

土地調査士  
家屋調査士

縮尺 1/250

(昭和63年6月22日作製)

申請人

代表取締役

縮尺 1/1000

(東京土地家屋調査士会用紙)

# 間 取 見 取 図

(○→は写真撮影位置・方向)



① 一棟の建物の外観（南東側から撮影）



②



③



④



(14枚目)

⑤



(15枚目)

## 電 話 聴 取 書

事 件 番 号      令和6年（ケ）第154号  
聴 取 日 時      令和7年5月12日午後4時55分  
聴 取 者          横浜地方裁判所書記官 岡 村 乾  
相 手 方          債務者兼所有者の相続財産清算人

### 聴 取 事 項

被相続人Cの配偶者であるAを含む全相続人は、相続放棄の申述が家庭裁判所において受理されている。

以上



令和 6 年 (ケ) 第 1 5 4 号  
令和 6 年 7 月 2 9 日 現地調査  
令和 6 年 8 月 6 日 評 価

横浜地方裁判所

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

**高橋 芳明**

## 第 1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額         |
|------|---------------|
| 1    | 金 26,860,000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通り | 住居表示：横浜市港北区箕輪町二丁目<br>3番7-914号 |
| 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 横浜市港北区箕輪町二丁目 6 3 5 番地 1

建物の名称 日吉ロイヤルマンション

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 箕輪町二丁目 6 3 5 番 1 の 9 1 4

建物の名称 9 1 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 6 8 . 6 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 横浜市港北区箕輪町二丁目 6 3 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 0 8 2 . 3 3 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 1 0 万分の 3 4 0



#### 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                                                       | 東急東横線「日吉」駅の南西方約900m（道路距離）及びバス停「箕輪町舟下」至近の所に位置する。                                                                                                                                        |                                                                                                                                                  |
| 付 近 の 状 況                                                       | 高層マンション、店舗等が建ち並ぶ綱島街道沿いの路線商業地域                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                  |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>（道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                               | 市街化区域<br>準工業地域<br>60%<br>200%<br>準防火地域<br>第5種高度地区等                                                                                               |
| 画 地 条 件<br>（規模，形状等）                                             | 規 模<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢                                                                                                                                                         | 10,082.33㎡（符号1の登記地積）<br>長方形地（別添公図写参照）<br>間口 約164m（南東側）<br>奥行 約62m<br>売却対象物件1の存する周辺は、概ね平坦である。符号1の敷地内も平坦である。周囲の北東側隣接地と等高に接している。接面道路との高低差は以下の通りである。 |
| 接面道路の状況                                                         | 南東側が約20m舗装県道（東京丸子横浜第1203号線（通称：綱島街道）・建築基準法第42条1項1号）に接道長約164mで等高に接面、北西側が約5m舗装市道（箕輪第163号線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約161mで等高に接面及び南西側が約8.2m舗装市道（箕輪第135号線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約62mで等高に各接面する三方路線画地である。 |                                                                                                                                                  |
| 土地の利用状況等                                                        | 売却対象物件1の存する日吉ロイヤルマンションの敷地として利用されている。<br>（建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照）                                                                                                                  |                                                                                                                                                  |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上水道                                                                                                                                                                                    | 事業者提供図面では、南東側市道に本管あり                                                                                                                             |
|                                                                 | 都市ガス                                                                                                                                                                                   | 事業者提供図面では、南西側市道に埋設管あり                                                                                                                            |
|                                                                 | 下水道                                                                                                                                                                                    | 事業者提供図面では、南東側市道に本管あり                                                                                                                             |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                    |          |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 敷地権の表示 | 敷地権の種類                                                                                                                                                                                                                                             | 所有権      |
|        | 敷地権の割合                                                                                                                                                                                                                                             | 10万分の340 |
| 特記事項   | <p>1 横浜市わいわい防災マップ（洪水、内水、高潮浸水想定区域）によれば、符号1は、浸水想定区域 <math>0.5 \leq \text{浸水深 (m)} &lt; 3.0\text{m}</math> に該当している。</p> <p>2 南東側県道は、下記概要の都市計画道路に指定されている。</p> <p>3・4・21 東京丸子横浜線、代表幅員：20m、最終変更：S47.3.10、変更告示番号：県222、担当部署の聴取では、符号1側へのくい込みはないとのことである。</p> |          |

## 2 建物の概況

### (1) 1 棟の建物の概要

|                     |                                                                                                                                                                                          |                                     |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| マ ン シ ョ ン 名         | 日吉ロイヤルマンション（登記記載）                                                                                                                                                                        |                                     |
| 建 物 の 用 途           | 住宅（総戸数131戸・販売時マンションパンフレット記載による）                                                                                                                                                          |                                     |
| 建築時期及び経済的<br>残存耐用年数 | 建 築 年 月 日<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                                        | 昭和63年7月28日新築（登記記載）<br>約37年<br>約18年  |
| 構造・延床面積             | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建<br>延べ 22,126.29㎡                                                                                                                                                      |                                     |
| 仕 様                 | 屋 根：アスファルト防水<br>外 壁：磁器質タイル貼<br>その他：――                                                                                                                                                    |                                     |
| 設 備                 | 駐車場、エレベーター、テレビ共同視聴設備、自転車置場、<br>集合郵便受及びゴミ置場等                                                                                                                                              |                                     |
| 建 物 の 品 等           | 使用資材<br>施 工                                                                                                                                                                              | 普 通<br>普 通                          |
| 管 理 の 形 態 等         | 管 理 組 合<br>管 理 方 式<br>管 理 会 社<br>管 理 形 態                                                                                                                                                 | あり<br>委託<br>株式会社東急コミュニティー横浜支店<br>日勤 |
| 管 理 の 状 況           | 普通                                                                                                                                                                                       |                                     |
| 特 記 事 項             | 1 オートロックなし。<br>2 建築確認申請等の概要は以下の通りである。<br>建築確認申請受付番号・年月日：<br>61港北1158・昭和61年10月9日<br>建築確認申請確認番号・年月日：<br>61港北1158・昭和61年12月12日<br>検査済証交付年月日：昭和63年8月3日<br>3 エレベーターの停止階は、1・4・7・10・13階のみとなっている。 |                                     |

(2) 専有部分の概要

|                        |                                                                                                    |                                                                |           |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| 構 造                    | 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建                                                                                   |                                                                |           |
| 位 置                    | 9階(914号室)・角部屋住戸（主要開口部の方位：南東向き）                                                                     |                                                                |           |
| 床 面 積                  | 68.67㎡（登記面積）                                                                                       |                                                                |           |
| 間 取 り                  | 3 L D K                                                                                            |                                                                |           |
| バルコニー等                 | バルコニー：約20㎡                                                                                         |                                                                |           |
| 仕 様                    | 天 井<br>床<br>内 壁<br>設 備<br>そ の 他                                                                    | ビニールクロス等<br>フローリング、畳等<br>ビニールクロス等<br>トイレ、洗面所、浴室、キッチン及び物入等<br>－ |           |
| 保守管理の状態                | やや劣る                                                                                               |                                                                |           |
| 管 理 費 等                | 管理会社の回答によれば下記の通り。                                                                                  |                                                                |           |
|                        | 令和6年6月13日現在                                                                                        |                                                                |           |
|                        |                                                                                                    | 月 額                                                            | 滞 納 額     |
|                        | 管 理 費                                                                                              | 5,540 円                                                        | 55,400 円  |
|                        | 修繕積立金                                                                                              | 13,760 円                                                       | 137,600 円 |
|                        | 駐輪場使用料                                                                                             | 500 円                                                          | 5,000 円   |
|                        |                                                                                                    | －                                                              | －         |
| 備 考                    | 損害金 14,960 円（年率：18%、滞納期間：令和5年9月分から令和6年6月分）                                                         |                                                                |           |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 令和6年7月29日：内部立入調査<br>共有者Aが占有している。                                                                   |                                                                |           |
| 特 記 事 項                | 1 エレベーターの停止階ではない。<br>2 建物内装及び諸設備について、経年劣化が認められる。その他、LDKにぶつけた跡がある。他にも動作確認等が来ていないので、不具合発生の可能性を有している。 |                                                                |           |

## 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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

### 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等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<br>(円/㎡) | 専有面積<br>(㎡) | 専有率    | 現価率    | 建物価格<br>(円) |
|----------------|-------------|--------|--------|-------------|
| 300,000        | × 68.67     | ÷ 0.91 | × 0.26 | = 5,890,000 |

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 37 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及び経年劣化、室内の状態、設備の不具合発生の可能性等を考慮）20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 18 年}}{(\text{経過年数 37 年} + \text{経済的残存耐用年数 18 年})} \times (1 - 0.2) = 0.26$$

(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<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 | 更地価格<br>(円/㎡) | 地積 (㎡)      | 建付<br>減価 | 敷地権割合                        | 敷地権価格<br>(円) |
|-----------------|----------|---------------|-------------|----------|------------------------------|--------------|
| 660,000         | × 1.20   | 792,000       | × 10,082.33 | × 1.0    | $\times \frac{340}{100,000}$ | = 27,150,000 |

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 等：「横浜港北－8」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 453,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{70} = & & 660,000 \text{ 円/㎡} & 
 \end{array}$$

◇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：公示地は二方路であり、上記の通り。

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較し総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：画地条件（三方路、マンション地の流動性及び規模）等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地 積：符号 1 の登記数量

◇建 付 減 価：特に必要なし。

◇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<br>（階層・位置・品等程度） | 積算価格（円）      |
|------------|---------------|----------------------|--------------|
| (5,890,000 | + 27,150,000) | × 1.04               | = 34,360,000 |

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：1.03（5階（エレベーターあり）を基準に9階）

位置別補正：1.01（南東開口 0.98・角部屋 1.03）

その他補正：1.00（特になし）

$$\text{相乗積 } 1.03 \times 1.01 \times 1.00 = 1.04$$

## 2 比準価格の試算

| 基準階の比準<br>価格（円/㎡） | 個別格差<br>（階層・位置・品等程度） | その他の<br>個別格差 | 専有面積<br>（㎡） | 比準価格（円）      |
|-------------------|----------------------|--------------|-------------|--------------|
| 530,000           | × 1.04               | × 1.00       | × 68.67     | = 37,850,000 |

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：特になし

### 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<br>有効純収益<br>現価の合計<br>(円) | 正味復帰価格の現価                 |                     |                                                                          |                               |                                                    | DCF法<br>による価格<br>(円)                   |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------|
|                               | 4年目<br>期首有効<br>純収益<br>(円) | 最終<br>還元<br>利回<br>り | 3年目期末<br>復帰価格<br>(円)<br>$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$<br>※1 | 複利<br>現価率<br><br>※2<br>(8.7%) | 正味復帰<br>価格の現価<br>(円)<br>$\text{エ} \times \text{オ}$ |                                        |
| ア                             | イ                         | ウ                   | エ                                                                        | オ                             | カ                                                  | ア + カ<br>キ                             |
| 2,253,352<br>(18.0%)<br>※3    | 1,253,600                 | 9.2%                | = 13,217,304<br>(13,220,000)                                             | 0.7786                        | 10,293,092<br>(82.0%)<br>※3                        | = 12,546,444<br>(12,550,000)<br>(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。

※3 いずれも端数整理前のキに対するア及びカの割合である。

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。間取りを考慮すると、実需目的の取引が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、品等が考慮される積算価値の関連付け、収益価格を比較考慮し、所要の調整を行った上、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<br>の<br>試算価格（円） | 占有減価修正 | 試算価格（円）      |
|--------|-------------------------|--------|--------------|
| 積算価格   | 34,360,000              | × 1.00 | = 34,360,000 |
| 比準価格   | 37,850,000              | × 1.00 | = 37,850,000 |
| 収益価格   | 12,550,000              |        |              |
| 調整後の価格 | 33,920,000              |        |              |

占有減価修正：必要なし。

##### (2) 評価額の判定

| 調整後の価格<br>（円） | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 滞納管理費<br>等相当額の<br>減価 | その他の<br>控除減価<br>（敷金等） | 評価額<br>（円）   |
|---------------|-----------|------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| 33,920,000    | × 1.0     | × 0.8      | × 0.99               | —                     | = 26,860,000 |

市場性修正：特になし。

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として1%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 等：「横浜港北－8」

所 在：横浜市港北区綱島東4丁目987番「綱島東4-6-8」

価 格：453,000円／㎡

位 置：東急東横線「綱島」駅1.1km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：1,997㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北西8.2m市道、背面道

用 途 指 定 等：準工業地域(建蔽率60%，容積率200%)

防火・準防火：準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅、マンション等が混在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 5,254,955円

符号1（土地） 2,487,935,915円（敷地権割合10万分の340）

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写

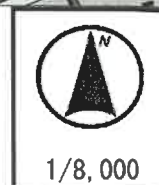
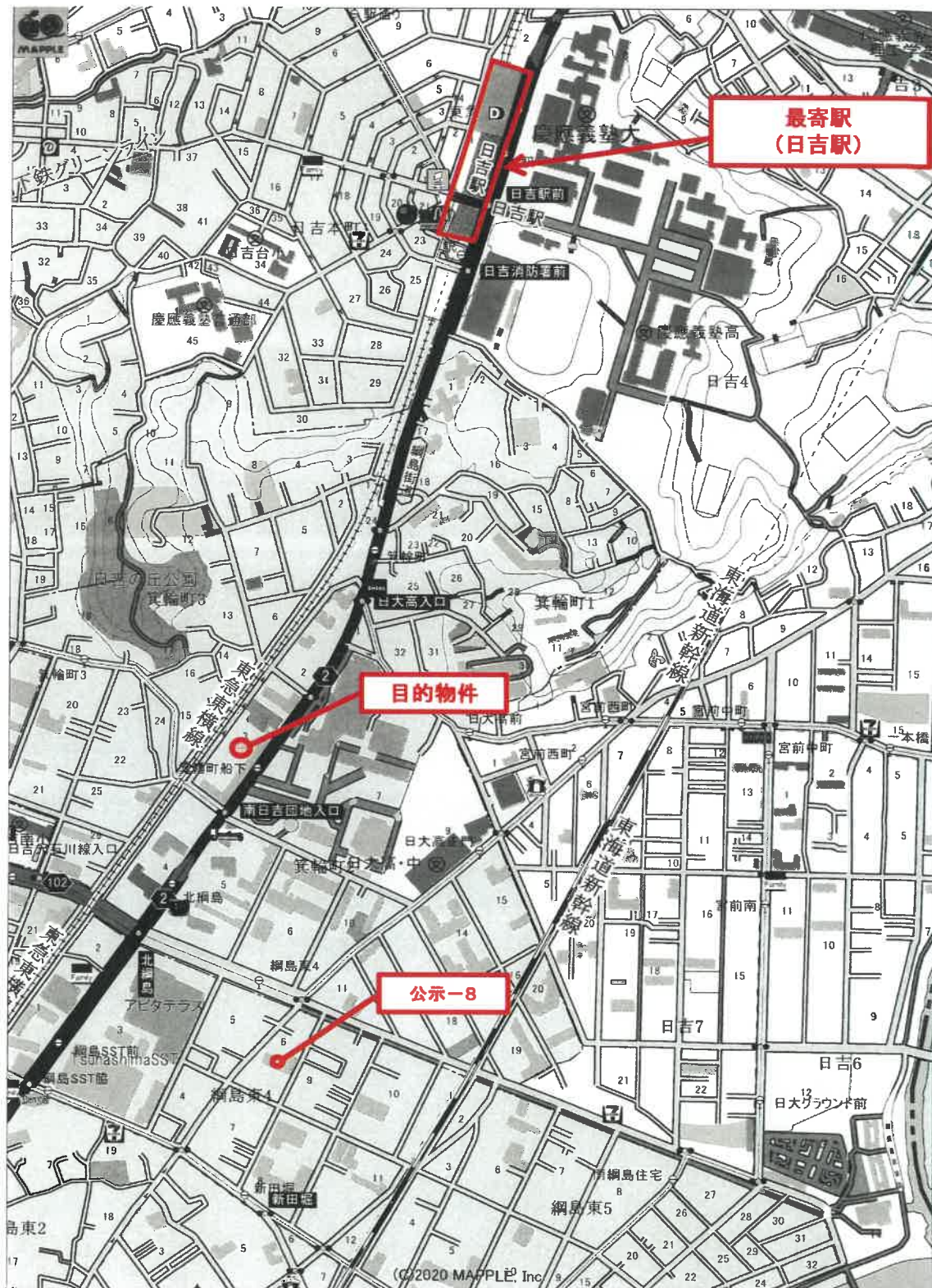
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第5-201号)





※複数枚のため、貼り合わせ図使用

登記年月日：昭和63年4月21日

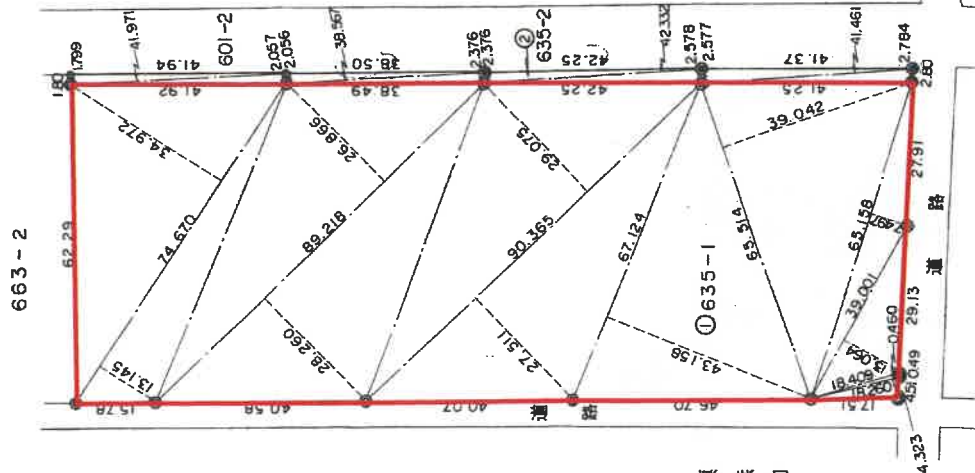
577023

前 635 後・新同一・新

地 番 635-1, 635-2

地 積 測 量 図

土地の所在 横浜 市 港 北 区 箕 輪 町 字 舟 子 箕 輪 町 二 丁 目



● 石 標  
● 鉄 釘  
● 刻 印

| 求積表 |       | 単位 m・㎡ |                 |           |            |
|-----|-------|--------|-----------------|-----------|------------|
| 符号  | 地番    | 底辺     | 高さ              | 倍面積       | 面積         |
| ①   | 635-1 | 74.670 | 34.972 + 13.145 | 3592.8963 | 10082.3305 |
|     |       | 89.218 | 26.866 + 28.260 | 4918.2314 |            |
|     |       | 90.365 | 29.075 + 27.511 | 5113.3938 |            |
|     |       | 67.124 | 43.158          | 2896.9375 |            |
|     |       | 65.514 | 39.042          | 2557.7975 |            |
|     |       | 65.158 | 7.497           | 488.4895  |            |
|     |       | 39.001 | 13.064          | 509.5090  |            |
| ②   | 635-2 | 18.409 | 0.460           | 8.4681    | 382.3770   |
|     |       | 18.260 | 4.323           | 78.9379   |            |
|     |       | 41.461 | 2.784 + 2.577   | 222.2724  |            |
|     |       | 42.332 | 2.578 + 2.376   | 209.7127  |            |
|     |       | 38.567 | 2.376 + 2.056   | 170.9289  |            |
|     |       | 41.971 | 2.057 + 1.799   | 161.8401  |            |
|     |       |        |                 | 764.7541  |            |

作 製 者

63 年 6 月 13 日 作製

申 請 人

縮 尺 1 / 1000

(東京土地家屋調査士会 用紙)

請求番号：15-2

原図より70%縮小

登記年月日：昭和63年8月13日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(横浜地方支務局港北出張所管轄)  
令和6年4月23日 福岡法務局

登記官

請求番号：15-3

221690

各階平面図

914

家屋番号  
東輪町635番1の

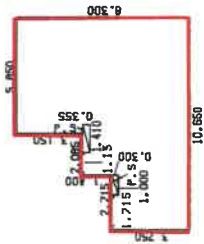
建物の所在

横浜市港北区東輪町字舟干 635 番地 1

東輪町二丁目

物件1

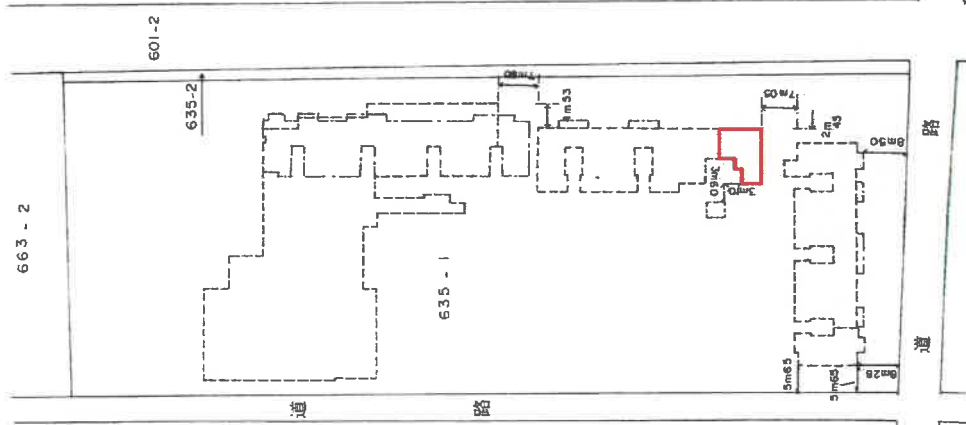
G3



求積表

|          |       |   |           |
|----------|-------|---|-----------|
| 5.850 X  | 3.150 | = | 18.427500 |
| 7.935 X  | 1.400 | = | 11.109000 |
| 10.850 X | 3.250 | = | 35.262500 |
| -1.000 X | 0.300 | = | -0.300000 |
| -1.410 X | 0.355 | = | -0.500550 |
| 合計       |       |   | 68.673450 |
| 取巻積      |       |   | 68.67     |

(建物の存する部分 9階)  
建物番号 914



作製者

縮尺

1/250

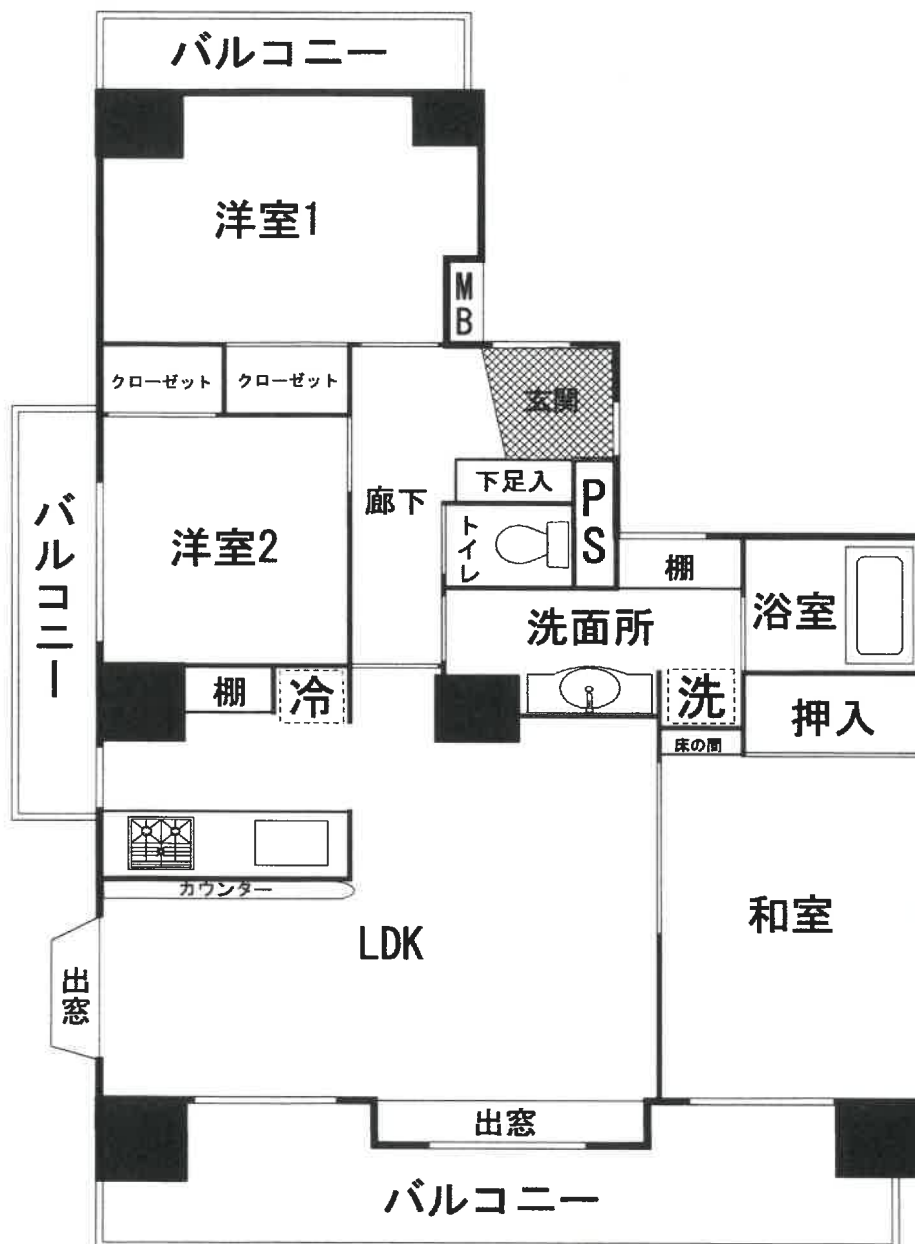
申請人

縮尺

1/1000

(東京土地家屋調査士会利用紙)

原図より70%縮小



914号

