

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 4日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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 8年 1月 6日から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 1月20日 午前10時00分
	場 所	横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時	令和 8年 2月 2日 午後 1時10分
	場 所	横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 1月26日 午前10時00分から 令和 8年 1月26日 午後 3時00分まで	
買受申出の保証の 提供方法		下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所所定の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)		☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和7年12月 4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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	16,490,000 13,192,000		3,298,000	55,531	11,899
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区入江二丁目4番地22

建物の名称 横浜大口サンライフプラザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 入江二丁目4番22の23

建物の名称 405号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 57.58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 横浜市神奈川区入江二丁目4番22

地 目 宅地

地 積 1036.72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 18万1799分の6181



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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】

A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

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 横浜市神奈川区入江二丁目4番地22

建物の名称 横浜大口サンライフプラザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 入江二丁目4番22の23

建物の名称 405号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 57.58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 横浜市神奈川区入江二丁目4番22

地 目 宅地

地 積 1036.72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 18万1799分の6181



令和 7年(ケ)第 127号
令和 7年 6月23日受理
令和 7年 8月 1日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 史

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区入江二丁目4番地22

建物の名称 横浜大口サンライフプラザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 入江二丁目4番22の23

建物の名称 405号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 57.58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 横浜市神奈川区入江二丁目4番22

地 目 宅地

地 積 1036.72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 18万1799分の6181

(占有関係用 (単独))

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市神奈川区入江二丁目4番24号横浜大口サンライフプラザ405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住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 回答書 管理費 修繕積立金	のとおり 円 円 円 円 平成 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社グッドライフパートナーズ	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和 7年 (ケ) 第127号 所有者 (B)
担当執行官 遠 島 仁 史

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 7 月 25 日現在

☒ 管理費	月額 10,200 円	☒ 滞納額	0 円
☒ 修繕積立金	月額 12,720 円	☒ 滞納額	0 円
☐	月額 円	☐ 滞納額	円
☐	月額 円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年 %	☐ 金額	円
☐ 滞納期間	令和 年 月分～令和 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 ☐

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (占有者)) の陳述／■提示文書 (建物賃貸借契約書, 建物賃貸借契約書・更新) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成18年11月 1日	
最初の 契約等	契約日	平成 年 月 日 (空欄)	
	期間	平成18年11月 1日から ■平成20年10月31日まで2年間	
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11月 1日から ■令和 8年10月31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105,000円 (毎月末日 限り 翌月分支払)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金 220,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
占有者の陳述及び同人から提出された契約書の写し等より上記のとおりと思料する。なお、債務者兼所有者宛に送付した照会書に対し陳述書の返送等はなかった。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (占有者)	1 私は平成18年11月から本建物を借りて家族とともに住居として使用しています。2年毎に契約更新を行ってきました。当初の契約書、現在の更新契約書、の写しを提出します。 2 本建物の不具合箇所は、北側の洋室1と洋室2の北側の壁面と天井のクロスです、湿気によるかびで変色しています。 3 本建物内で犬や猫は飼っていません。 4 郵便受けに株式会社GSEと表示していますが、これは私が経営している会社名です。この建物を自宅兼事務所として使用していますが、占有使用している部屋、賃貸借契約を交わしている部屋等があるわけではありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述、賃貸借契約書等及び内部立入調査の結果より2枚目及び4枚目記載のとおりと認めた。
- 本建物の損傷箇所等
 - (1) 建築後約39年経過する建物であり、経年相応の劣化のほか、室内の随所に使用に伴う汚損、破損、劣化等が認められた。
 - (2) 洋室1と洋室2の北側の壁面と天井のクロスが湿気によるかびで変色している。
- 敷地権の目的である土地は、東側で市道に接している。(評価人の調査による)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月1日 (火) 7 : 30—7 : 40	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
7年7月12日 (土) 12 : 00—12 : 25	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, 占有者より占有状況等聴取, 契約書写し受領 (評価人同行)
7年7月15日 (火)	郵 便	所有者宛照会書送付
7年7月18日 (金)	電 話	管理費等滞納照会
7年7月31日 (木)	横浜地方法務局	全部事項証明書交付申請 (道路)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		

(特記事項)
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(7枚目)



(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

本図面はA3判を A4判
に縮小したものである

地番区域見出し
入江2丁目

請求部	所 在	横浜市神奈川区入江二丁目				地 番	4番22		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
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。

(横浜地方法務局神奈川出張所管轄)

令和7年3月27日

横浜地方法務局川崎支局

登記官

整理番号: H07643-2

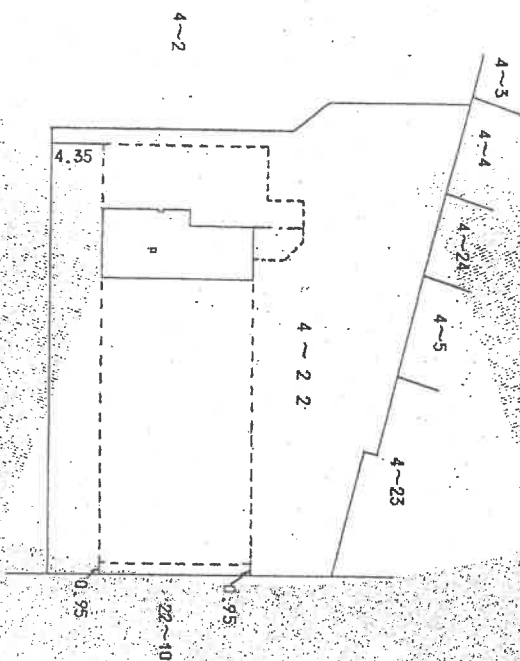
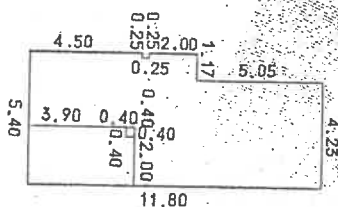
(1/1)

(8枚目)

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである。

405号

4 階



求積

4.23	×	5.05	=	21.3615
5.40	×	2.00	=	10.8000
5.15	×	0.25	=	1.2875
5.40	×	4.50	=	24.3000
0.40	×	0.40	=	0.1600
				57.5890

床面積 57.58 m²

4 階壁心線

作者

土庫查土

昭和61年1月27日

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

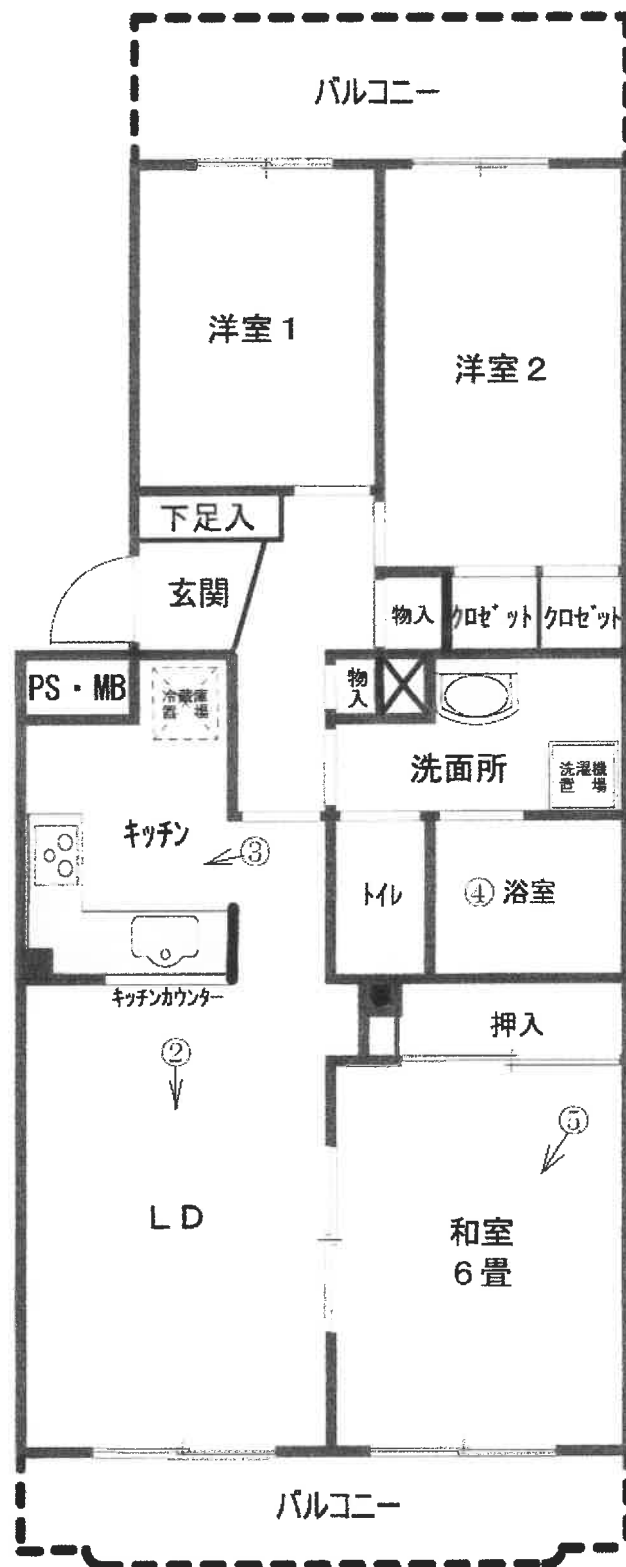
中 請 人

箱尺

500/1

間取見取図

←○写真撮影位置・方向



① 本建物を含む一棟の建物の外観（東方向から撮影）



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



令和 7 年（ケ）第 127 号

令和 7 年 7 月 12 日 現地調査

令和 7 年 8 月 5 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 16,490,000 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き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 神奈川区入江二丁目 4-24-405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 横浜市神奈川区入江二丁目4番地22

建物の名称 横浜大口サンライフプラザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 入江二丁目4番22の23

建物の名称 405号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 57.58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 横浜市神奈川区入江二丁目4番22

地 目 宅地

地 積 1036.72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 18万1799分の6181



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横浜線「大口」駅南東方約350m (道路距離)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、事務所、マンション等が混在する商住工混在地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別적인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 準住居地域 60% 200% 準防火地域 第5種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,036.72㎡ ほぼ台形 間口 約23m 、 奥行 約39m (最深部) ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	東側 約19.9m 市道 (建築基準法第 42条 1項) に約 23 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	181,799 分の 6,181
特 記 事 項	◇当該地域には横浜市による水防法に基づくハザードマップがある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	横浜大口サンライフプラザ	
建 物 の 用 途	住宅等（総戸数29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1月14日 （登記記載）
	経 過 年 数	約40年
	経済的残存耐用年数	約10年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ 2,033.66㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル その他：なし	
設 備 等	エレベーター(1基)、集合郵便受、 共同視聴設備、ゴミ置場、駐車場、自転車置等	
建 物 の 品 等	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合	あり
	管 理 方 式	全部委託
	管 理 会 社	株式会社グッドライフパートナーズ
	管 理 形 態	巡回
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇検査済証交付済。 ◇オートロックなし。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位	置	4階 (405号室) 主要開口部の方位: 南向き 中間部屋	
床	面	積	57.58㎡ (登記面積)
間	取	り	3LDK
バルコニー等	バルコニー面積13.67㎡ (分譲パンフレット記載による)		
仕	様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング、畳等 ビニールクロス貼等 浴室、トイレ、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 7 月 25 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	10,200円	0円
	修繕積立金	12,720円	0円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	備 考		
	令和 7 年 7 月 12 日 : 内部立入調査		
	賃借人Bが居宅として使用占有している。		
	建物賃貸借契約は、以下のとおり。		
	賃貸人 B 賃借人 A 占有開始時期 平成18年11月1日 現在の契約等 令和6年11月1日から令和8年10月31日(2年間) 現行賃料 月額105,000円 敷 金 220,000円 (詳細は執行官作成の現況調査報告書参照)		
特 記 事 項	◇建築後約39年経過する建物であり、経年相応の劣化のほか、室内の随所に使用に伴う汚損、破損、劣化等が認められた。 ◇洋室1と洋室2の北側の壁面と天井のクロスが湿気によるかびで変色している。		

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	× 57.58	÷ 0.83	× 0.14	= 2,910,000

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 40年 、 経済的残存耐用年数 10年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年}}{(\text{経過年数 } 40\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年})} \times (1 - 0.3) = 0.14$$

(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)
423,000	× 0.98	415,000	× 1,036.72	× 1.0	× $\frac{6,181}{181,799}$	= 14,630,000

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。

地価公示地 横浜神奈川5-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 423,000\text{円/㎡} & \times \frac{106}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{106} & = & 423,000\text{円/㎡} & \end{array}$$

◇ 時点修正：令和 7 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：マンション適地で優り、形状等で劣り、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）
2,910,000	+ 14,630,000	× 1.00	= 17,540,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記の通り。

階層別補正：1.00（4階 部分）405号室

位置別補正：1.00（南向き、中間部屋）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$$

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)
435,000	× 1.00	× 1.00	× 57.58	= 25,050,000

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：必要なし

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 有効純収益の 合計 の 現 価 の 合 計 (円) ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円) ア+カ キ
	4年目期首 有効純収益 (円) イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	複利 現価率 ※2 (6.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
1,411,902 (13.2%)	835,160	7.2%	11,251,461 = 11,250,000	0.8232	9,261,000 (86.8%)	= 10,670,000 (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	17,540,000	× 1.0	= 17,540,000
比準価格	25,050,000	× 1.0	= 25,050,000
収益価格			10,670,000
調整後の価格			20,610,000

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)
20,610,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	- 0	= 16,490,000

市場性修正 : 不要と判定した。

競売市場修正 : 評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価 : 不要と判定した。

その他の控除(敷金等) : 不要と判定した。

第6 参考価格資料

- 1 地 価 公 示 : 横浜神奈川5-7
所 在 : 横浜市神奈川区神之木町7 8 番 4
「神之木町6 - 3」
価 格 : 423,000円/㎡
位 置 : JR横浜線「大口」駅 約250m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 140㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 西側 18 m 市道 、 北 側 道
用 途 指 定 等 : 準工業地域
(建ぺい率 60% ・ 容積率 200%) 準防火地域
地 域 の 概 要 : 事務所、店舗等が混在する路線商業地域
- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1 (建物) 3,966,569円
符号1 (土地) 211,789,455円 (敷地権の割合 181,799分の 6,181)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

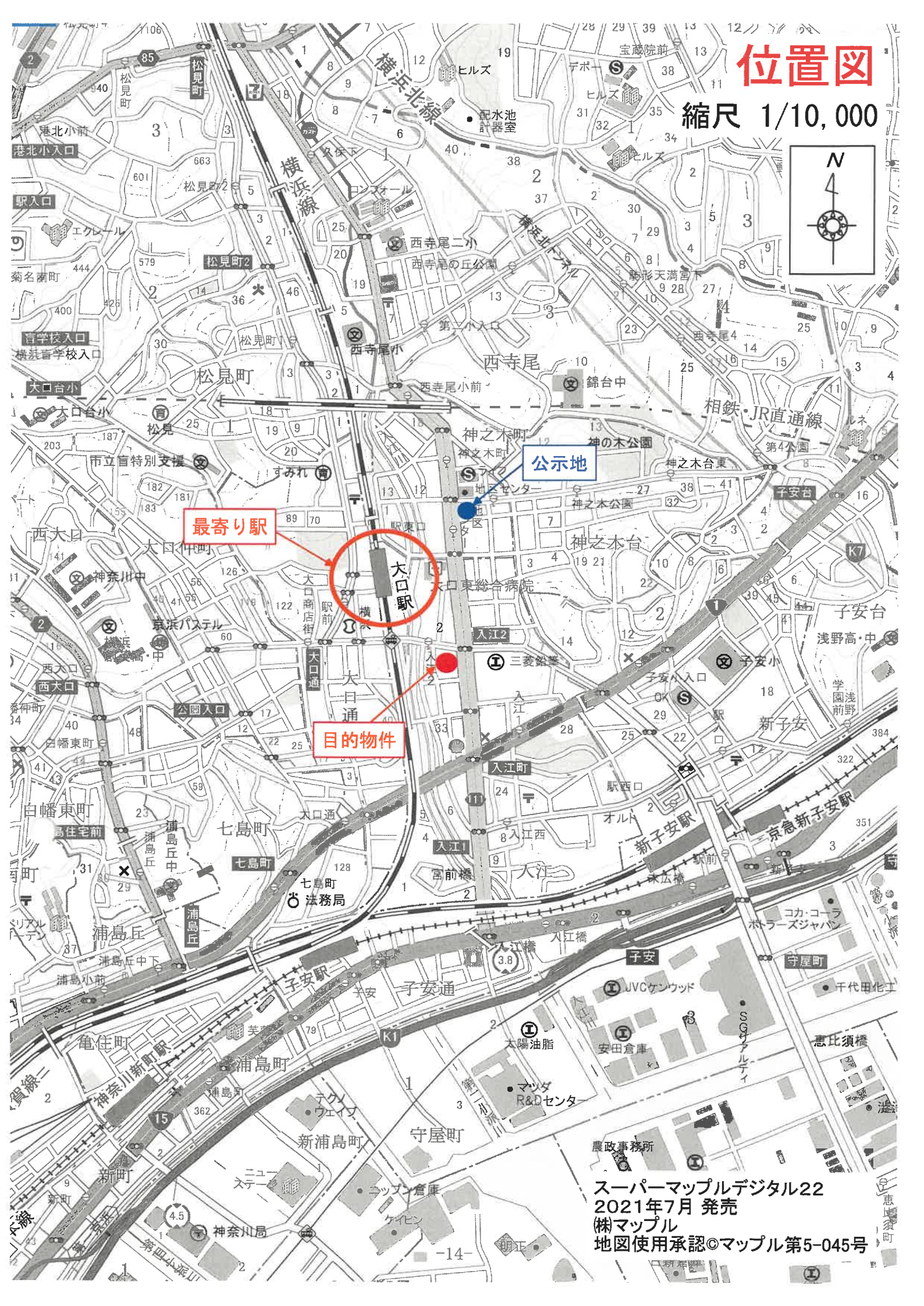
地積測量図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

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

縮尺 1/10,000



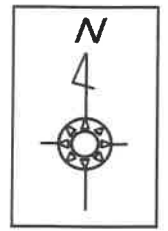
目的物件

公示地

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 1/500



土地の符号1

前 4-2, 修 4-2, -22, -23, 新 ——

000628

區測量積地

横滨市神奈川区入江貳丁目

求積表

$4 \sim 23$	(1)	17.37	$\times$	8.03	$=$	139.4811
	(2)	17.37	$\times$	5.56	$=$	96.5772
	(3)	16.34	$\times$	9.11	$=$	148.8574
	(4)	16.34	$\times$	2.15	$=$	35.1310
	(5)	10.58	$\times$	0.91	$=$	9.6278
				計		$= 429.6745$
				1%		$= 214.8372$

4~22

(1)	29.42	$\times$	10.97	$=$	322.7374
(2)	28.57	$\times$	3.19	$=$	91.1383
(3)	26.78	$\times$	0.77	$=$	20.6206
(4)	27.24	$\times$	8.44	$=$	229.9056
(5)	40.83	$\times$	17.31	$=$	706.7673
(6)	40.83	$\times$	17.20	$=$	702.2760
				計	$=$ 2073.4452
				$\frac{1}{N}$	$=$ 1036 ⁷⁰ .7226

$$4 \sim 2$$

$$1901.78 - (214.8372 + 1036.7226)$$

$$= 3650.m^2_{2202}$$

地	積
4 ~ 2	3 650. 22m ²
4 ~ 23	214. 83m ²
4 ~ 22	1036. 72m ²

地積測量図(写)

(日加算)

縮尺 1/500

人語母

(昭和59年3月24日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作者

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方、法務局神奈川出張所管轄)

令和7年3月27日

横浜地方法務局川崎支局

登記簿

登記年月日：昭和61年1月29日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(横浜地方支務局神奈川出張所管轄)

令和7年3月27日

横浜地方支務局川崎支局

登記官

102599

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号

入江2丁目4番22
の23

建物の所在

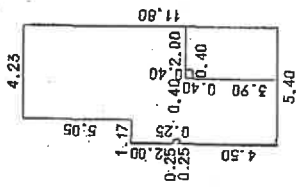
横浜市神奈川区入江2丁目4番地22

4階部分

建物番号

405号

建物の存する部分 4階



求 積

床 面 積 57.58 m^2

縮尺 1/250

作 製 者

縮尺 1/500

申 請 人

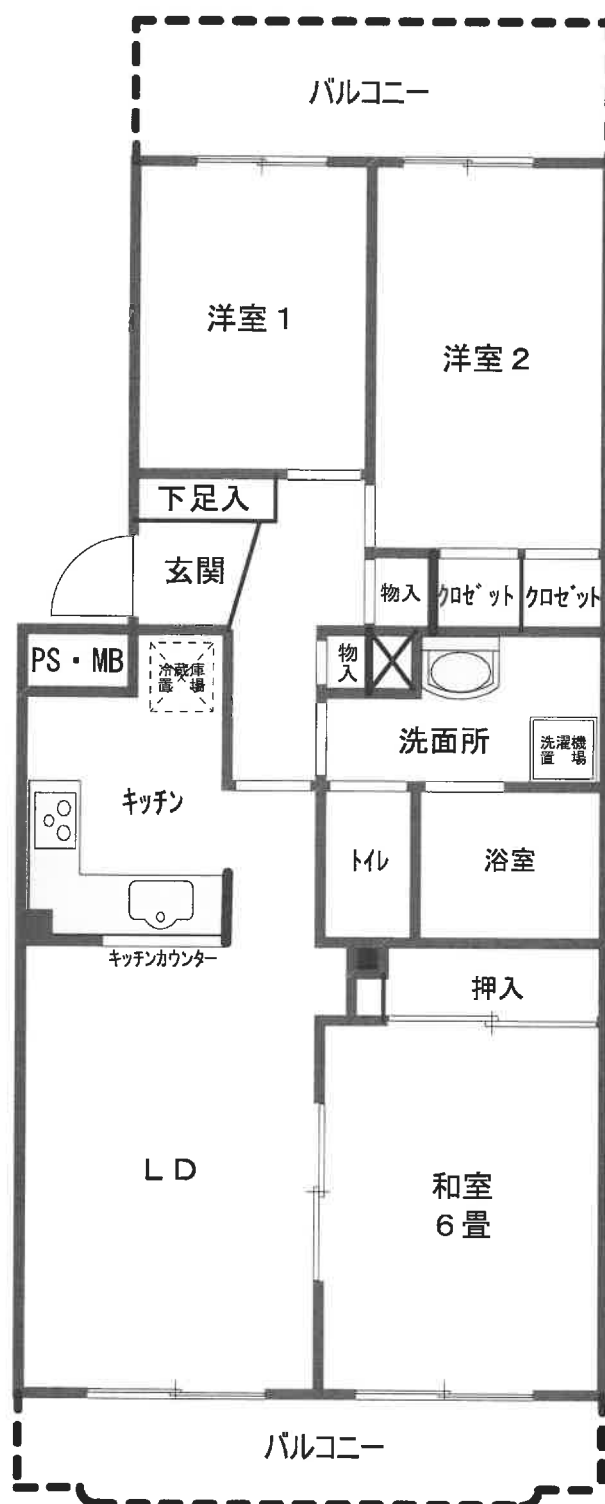
(目録表)

(章表)

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

建物図面・各階平面図(写)

間取図



令和 7 年 (ケ) 第 127 号