

期 間 入 札 の 公 告

令和元年12月26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 2年 1月21日から 令和 2年 1月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 2年 2月 4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 2年 2月10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 2年 2月10日 午前10時00分から 令和 2年 2月14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元年12月26日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



令和

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）	平成 1 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,330,000 2,664,000		666,000	23,959	5,134

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区日枝町二丁目64番地4

建物の名称 ナイスアーバンスピリッツ横濱吉野町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日枝町64番4の702

建物の名称 702

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 14.04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 横浜市南区日枝町二丁目64番4

地 目 宅地

地 積 214.87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 7万6495分の1608



物 件 明 細 書

令和元年10月21日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 田 口 マ リ

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。

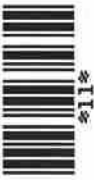
5 その他買受けの参考となる事項

【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 横浜市南区日枝町二丁目64番地4

建物の名称 ナイスアーバンスピリッツ横濱吉野町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日枝町64番4の702

建物の名称 702

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 14.04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 横浜市南区日枝町二丁目64番4

地 目 宅地

地 積 214.87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 7万6495分の1608



令和 元年(ケ)第 333号
令和 元年 7月23日受理
令和 元年 8月27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 横浜市南区日枝町二丁目64番地4

建物の名称 ナイスアーバンスピリッツ横濱吉野町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日枝町64番4の702

建物の名称 702

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 14.04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 横浜市南区日枝町二丁目64番4

地 目 宅地

地 積 214.87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 7万6495分の1608



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積： {	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 別紙「回答書」のとおり 管理費 円 修繕積立金 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	ナイスコミュニティー株式会社 電話 XXXXXXXXXX	
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 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 [☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

事件番号：令和 元 年（ ケ ） 第 3 3 3 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 元 年 7 月 30 日現在

☒ 管理費	月額	5,950	円	滞納額	5,950	円
☒ 修繕積立金	月額	4,820	円	滞納額	4,820	円
☐	月額		円	滞納額		円
☐	月額		円	滞納額		円
☐	月額		円	滞納額		円
☐	月額		円	滞納額		円

☒滞納期間 平成 令和 元 年 7 月分 ~ 令和 元 年 7 月分
☒損害金 年 14.6 % 金額 129 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 ☐

（回答者） 住所（事務所所在地） 横浜市鶴見区鶴見中央三丁目2番13号

ナイスコミュニティー株式会社

氏名（法人名）

管理費調査課

(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 □1階	
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) ■ B (所有者)) の陳述/■提示文書 (賃貸借契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成29年 9月30日	
最初の契約等	契約日	平成29年 9月30日	
	期間	平成29年 9月30日から平成31年 9月29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	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定め無し	
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4万円 (毎月27日限り翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない ■ある (■敷金4万円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める	
その他		■上記のほか、共益費として月額6,000円の支払いあり □	
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

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 (1) 私は、 A 本人です。 (2) 本件建物は、私が賃借し居宅として使用しています。 (3) 契約内容については、賃貸借契約書のとおりです。 2 (1) 雨漏りや水漏れはありません。でも、浴室の排水については詰まるわけではありませんが、流れが良くありません。 (2) 床や壁には特に問題ありません。床の傾斜も感じません。 (3) そのほかには、バルコニーの軒がほとんど無いのが気になります。
■ B (所有者)	1 私は、 B です。 2 本件建物は、株式会社アワジスコーポレーションという会社と業務委託契約をしたうえ、第三者に賃貸しています。

(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) 本件建物には、現場の状況、賃貸借契約書の記載及び関係人の陳述からして第三者である **A** ■■■■ の占有が認められる。
(2) その権原等詳細は、前記「占有者及び占有権原」記載のとおりである。
- 2 (1) 本件建物の損傷等については、洋室と廊下との間のドアガラスが割れていた。
(2) その他の損傷等については、目視の限りでは特に見受けられなかった。ただし、浴室の排水の様子は現認していない。
- 3 本件敷地に接する道路は市道である（本件評価人の調査による）。

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 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
元年 7月24日 (水) 11:00-11:10	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 通知書差入れ
元年 7月25日 (木) 10:30-10:49	当職携帯電話	占有者と通話 (事情聴取, 手続教示, 調査期日調整)
元年 7月30日 (火) :-:	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
元年 7月30日 (火) :-:	所有者宛照会書送付	占有関係調査
元年 8月 5日 (月) 16:20-17:00	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 占有者と面談 (事情聴取, 占有等調査) [評価人同行]
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

本図はA3をA4に縮少

47-23



(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。

地番区域見出
日枝町

請求部	所在地	横浜市南区日枝町二丁目				地番	64番4			
出縮力尺	1/600	精度区		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	昭和45年8月31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。

(横浜地方法務局管轄)

令和元年6月3日

東京法務局台東出張所

地図整理番号: M56434

登記官

(1/1)

(8 枚目)

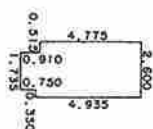
561463 各階平面図

家屋番号	日校町2丁目64番 4の702
建物の所在	横浜市南区日校町2

面図
面図
物階平面圖
建各階平面圖

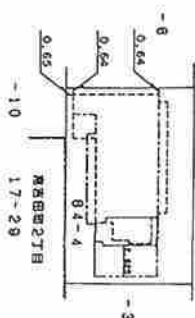
建物の存する部分7階
建物番号 702

◀○は写真撮影位置・方向



宋 趙 鼎

4.775	x	0.515	=	2.459125
5.685	x	1.735	=	9.863475
4.935	x	0.350	=	1.72750
合計				14.04850
床面積				14.04 m ²



(五) 海關

作者

縮尺	1/250
----	-------

申請人

500	1/	縮尺
-----	----	----

(五) 结论

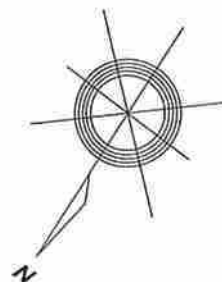
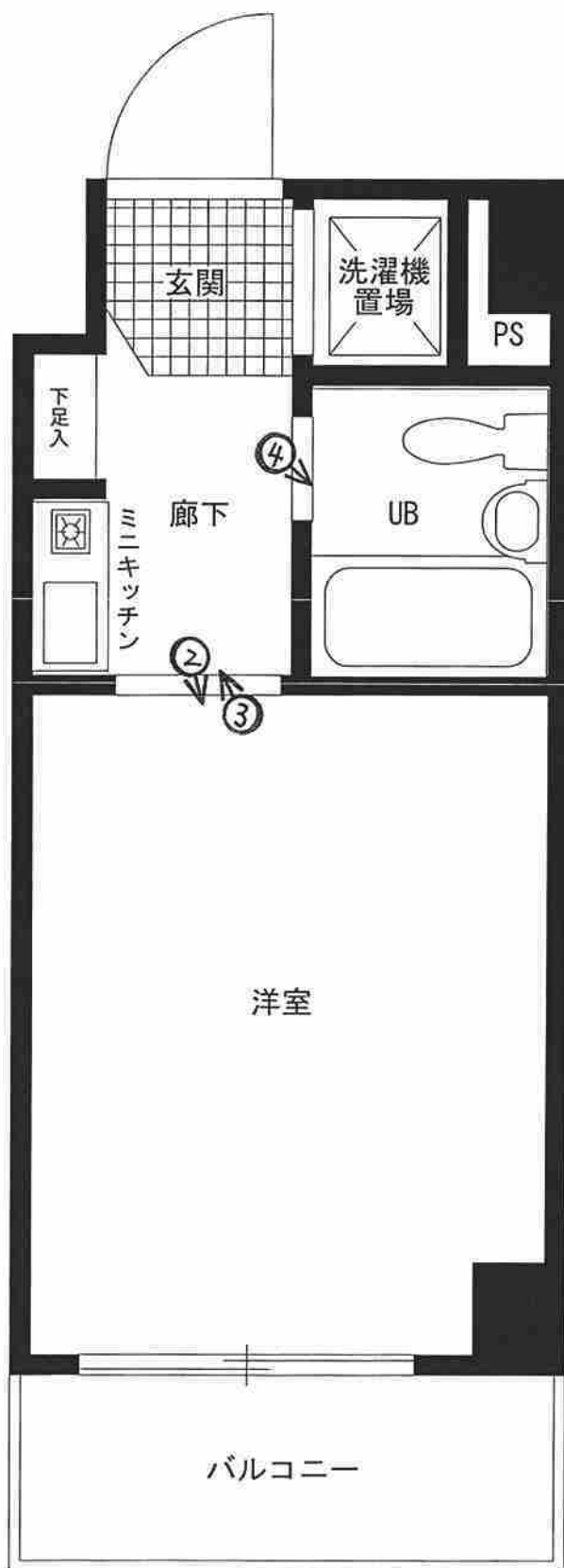
日62月8年9 第4

枚目)

間取見取図

令和元年（ケ）第333号

◀○は写真撮影位置・方向



702号室

①

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



③



④





令和元年(ケ) 第 3 3 3 号
令和元年 8月 5日 現地調査
令和元年 8月30日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 3, 3 3 0, 0 0 0 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、瑕疵担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 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 横浜市南区日枝町二丁目64番地4

建物の名称 ナイスアーバンスピリッツ横濱吉野町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 日枝町64番4の702

建物の名称 702

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 14.04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 横浜市南区日枝町二丁目64番4

地 目 宅地

地 積 214.87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 7万6495分の1608



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	横浜市営地下鉄ブルーライン「吉野町」駅の北東方約350m(道路距離)	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション、店舗等が混在する地域	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 第7種高度地区
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	214.87m ² 長方形 間口約18m×奥行約12m 隣接地とほぼ等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	北側約7.3m市道（建築基準法第42条1項）にほぼ等高に約18m接面している。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用されている。	
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	7万6495分の1608
特 記 事 項	・特になし。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ナイスアーバンスピリッツ横濱吉野町	
建物の用途	住宅（総戸数46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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成6年7月19日（登記記載） 約26年 約14年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建、延890.44㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水 外壁：タイル貼（一部吹付タイル） その他：特になし	
設 備	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、自転車置場、オートロック、共同視聴用アンテナ等	
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託 ナイスコミュニティー株式会社 巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	・家屋課税台帳登録事項証明書によれば共用部分がある。	

(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（702号室）・中間住戸 主要開口部の方位：北西向き		
床	面	積	14.04㎡（登記面積）	
間	取	り	1 K	
バルコニー等		あ り … 約2.61㎡		
仕	様	天	ビニールクロス等 クッションシート等 ビニールクロス等 ミニキッチン、3点ユニットバス、洗濯機置場 等 特になし	
		井		
		床		
		内		
		壁		
		設		
		備		
		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。		
		令和元年 7 月 30 日現在		
			月 額	滞 納 額
		管 理 費	5,950 円	5,950 円
		修繕積立金	4,820 円	4,820 円
備 考		上記のほか損害金年率 14.6%、遅延損害金 129 円がある。		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和元年 8 月 5 日：内部立入調査 賃借人が居宅として使用し占有している。賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃貸人： B 賃借人： A 契約期間：平成29年9月30日から平成31年（令和元年）9月29日まで2年間 月額家賃：40,000円 敷 金：40,000円 特約・その他：共益費6,000円あり。		
特 記 事 項		・洋室と廊下の間のドアのガラスが割れている。 ・賃借人は、浴室の排水の流れが悪い旨を述べている。 ・占有者は雨漏り等の不具合がないことを陳述している。		

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)
270,000	×14.04	÷0.73	×0.28	= 1,450,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率：経過年数26年、経済的残存耐用年数14年、
観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 14 年}}{(\text{経過年数 26 年} + \text{経済的残存耐用年数 14 年})} \times (1 - 0.2) = 0.28$$

(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)
305,000	× 1.00	305,000	× 214.87	× 1.00	× $\frac{1608}{76495}$	= 1,380,000

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。

地価調査地 南（県） 5－5

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 433,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{145} & = & 305,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：平成 30 年 7 月 1 日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：地価調査地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価調査地の所在する地域は対象地域に比べ接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個 別 格 差：特に増減価要因はなく上記の通り。

地 積：登記数量

建 付 減 価：建付減価率は、なし（1.00）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）
（ 1,450,000	+ 1,380,000 ）	× 1.02	= 2,890,000

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：1.02(7階)

位置別補正：1.00(中間住戸)

その他補正：その他補正：1.00（必要なし）

相 乗 積 $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$

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)
363,000	× 1.02	× 0.95	× 14.04	= 4,940,000

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：内部の管理状況等を考慮した。

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 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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (6.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
788,570 (15.0%)	368,660	6.7 %	5,337,316 = 5,340,000	0.8349	4,458,366 (85.0%)	= 5,250,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を現在価値に割り引いた額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに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。目的物件は主に第三者への賃貸を目的とするワンルームマンションであり、自己居住目的としての利用は少ないものと判定し、収益性を反映した収益価格をやや重視し、比準価格及び積算価格を関連づけ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：10 比準価格：50 収益価格：40

	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	2,890,000	× 1.00	= 2,890,000
比準価格	4,940,000	× 1.00	= 4,940,000
収益価格	5,250,000		
調整後の価格			4,860,000

占有減価修正：必要なし。

(2) 評価額の判定

調整後の価格 （円）	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費 等相当額の 減価	その他の 控除減価 （敷金等）	評 価 額 （円）
4,860,000	× 1.00	× 0.70	× 0.98	—	= 3,330,000

市場性修正：必要なし。

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2%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 地価調査：南（県）5－5

所 在：南区吉野町1丁目3番16

価 格：433,000 円/㎡

位 置：横浜市営地下鉄線ブルーライン「吉野町」駅約220m

価 格 時 点：平成30年7月1日

地 積：119 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北西側25m国道

用途指定等：商業地域(建ぺい率80%，容積率500%)、防火地域、高度地区

地域の概要：店舗、事務所、マンション等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和元年度）

物件1（建物） 1, 7 1 1, 4 2 1 円

符号1（土地） 3 5, 3 1 1, 7 3 5 円

（敷地権の割合は7万6495分の1608）

第7 附属資料の表示

位置図

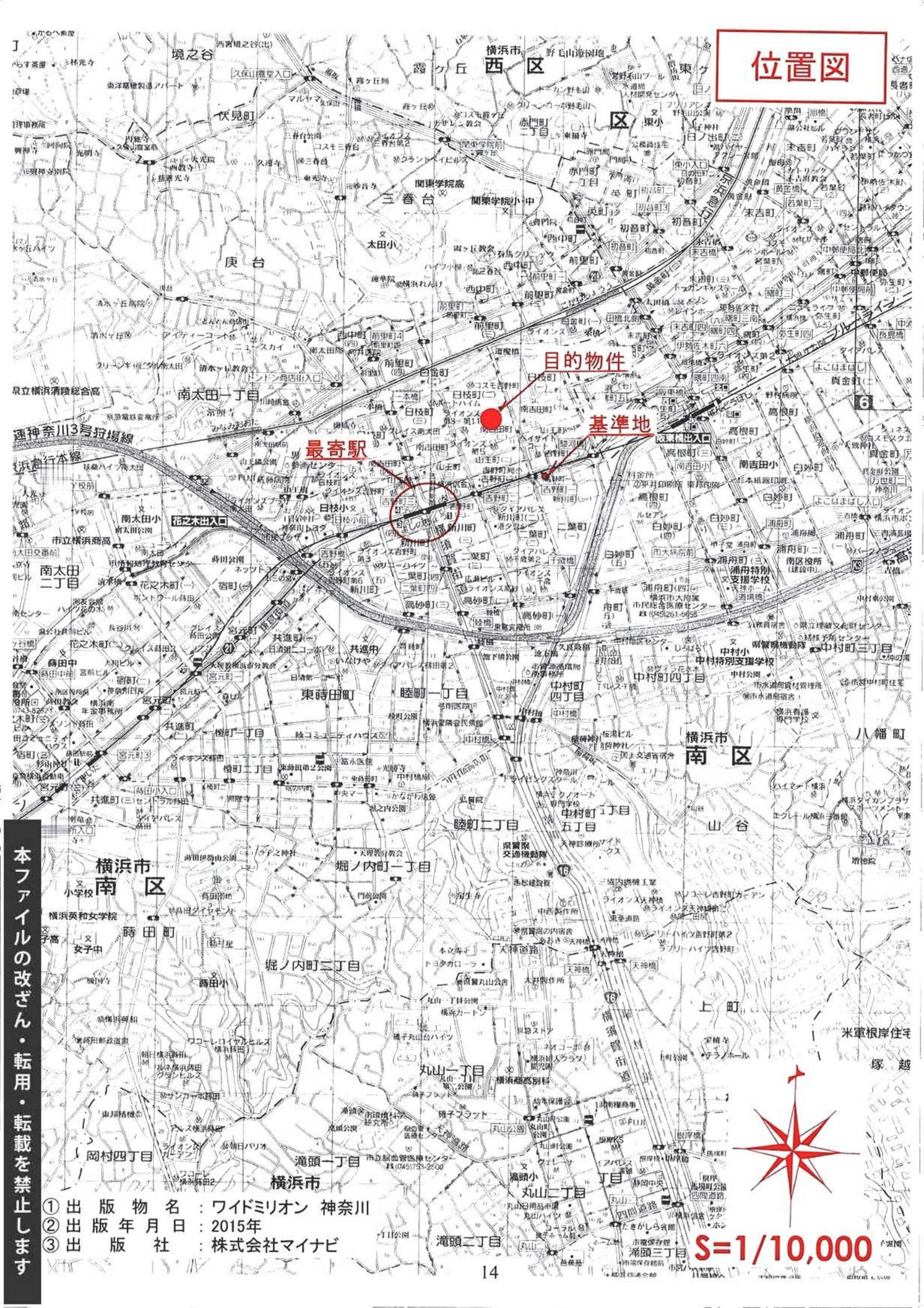
公図写

建物図面写・各階平面図

建物間取図

以 上

位置図

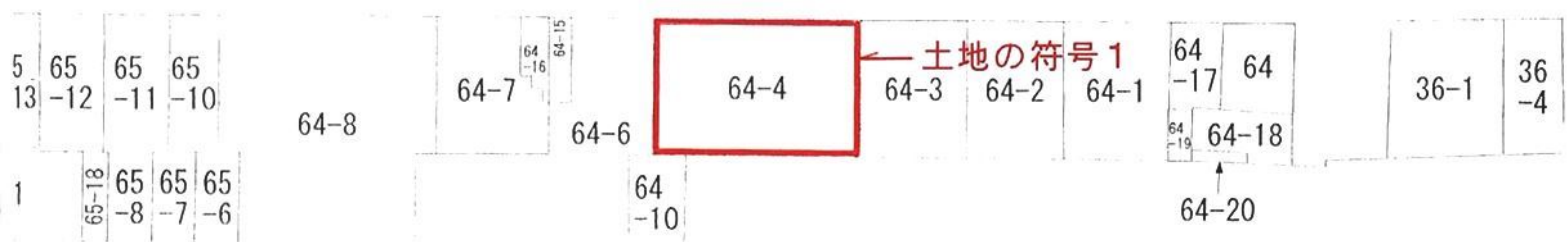
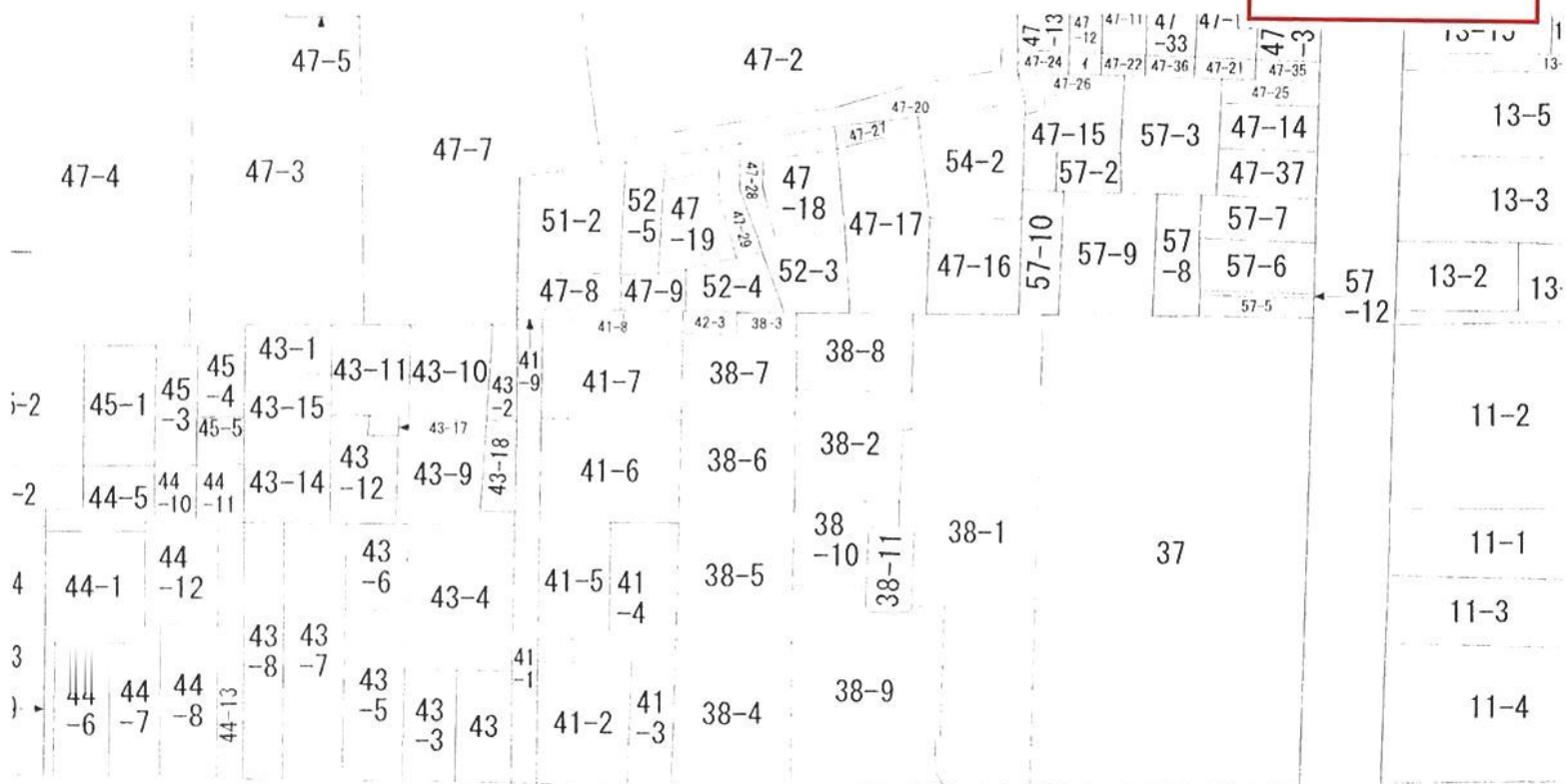


本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

- ① 出版物名 : ワイドミリオン 神奈川
- ② 出版年月日 : 2015年
- ③ 出版社 : 株式会社マイナビ

S=1/10,000

公図写



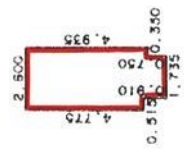
S=1/600

家屋番号
日校町2丁目64番
4の7

建物の所在
横浜市新区日校町2丁目64番地4

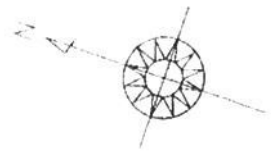
建物の存する部分7号

建物番号 702

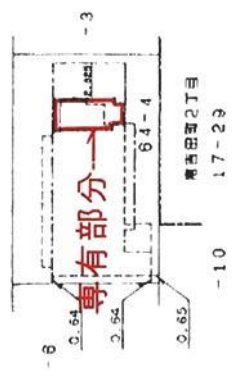


求積表

4.775	X	0.515	=	2.459125
5.685	X	1.735	=	9.863475
4.935	X	0.350	=	1.727250
合 計				14.049850
床 面 積				14.04 m ²



壁 厚



原図より81%に縮小

(日経建12)

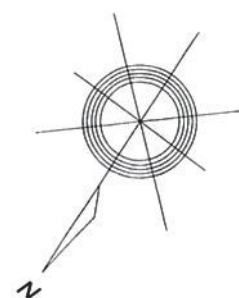
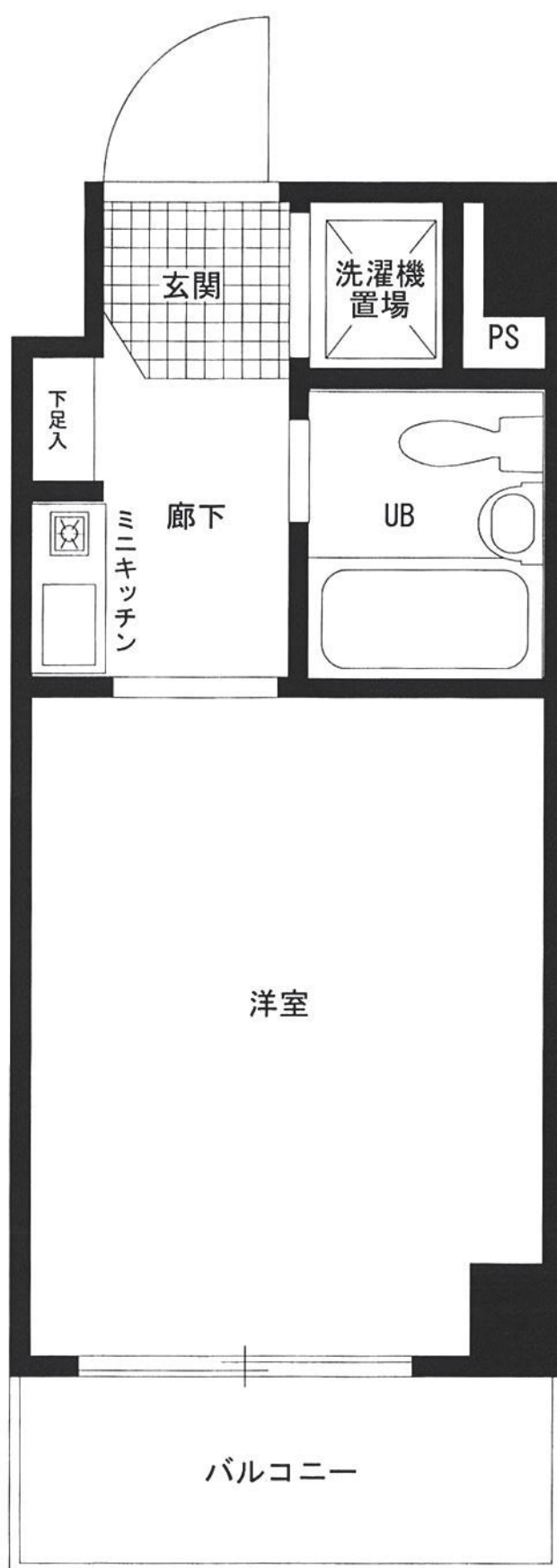
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図



702号室