

## 期間入札の公 告

令和元年10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	令和元年11月 5日から 令和元年11月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和元年11月19日 午前 9時30分 場 所 横浜地方裁判所売却場
売却決定期日	日 時 令和元年11月25日 午前10時00分 場 所 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却実施期間	令和元年11月25日 午前10時00分から 令和元年11月29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10月17日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します



## 物 件 目 錄

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区日野南一丁目5142番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積 1階 215.70平方メートル  
2階 220.32平方メートル  
3階 220.32平方メートル  
4階 238.95平方メートル  
5階 238.95平方メートル  
6階 201.69平方メートル

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日野南一丁目5142番の3

建物の名称 103

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 56.48平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和元年 8月28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】

本件所有者及び A が共同で占有している。 A の占有権原は使用借権と認められる。

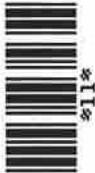
## 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・本件建物に対応する敷地の持分は、売却対象でない。
- ・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。

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します



## 物 件 目 錄

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区日野南一丁目5142番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床面積  
1階 215.70平方メートル  
2階 220.32平方メートル  
3階 220.32平方メートル  
4階 238.95平方メートル  
5階 238.95平方メートル  
6階 201.69平方メートル

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日野南一丁目5142番の3

建物の名称 103

種類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 1階部分 56.48平方メートル



平成31年(ヌ)第 4号  
平成31年 3月18日受理  
平成31年 4月18日提出

## 現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 木村和貴

(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 錄

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区日野南一丁目5142番地  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建  
床 面 積 1階 215.70平方メートル  
2階 220.32平方メートル  
3階 220.32平方メートル  
4階 238.95平方メートル  
5階 238.95平方メートル  
6階 201.69平方メートル

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日野南一丁目5142番の3  
建物の名称 103  
種 類 店舗  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 1階部分 56.48平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	横浜市港南区日野南1丁目30番13-103号												
建物	物件1												
種類、構造及び床面積の概略	<p>■公簿上の記載とほぼ同一である  <input type="checkbox"/>公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/>主たる建物 <input type="checkbox"/>附属建物)</p> <p>[種類:  <input type="checkbox"/>  [構造:  <input type="checkbox"/>  [床面積:  <input type="checkbox"/></p>												
物件目録にない附属建物	<p>■ない  <input type="checkbox"/>ある</p> <p>[種類:  <input type="checkbox"/>  [構造:  <input type="checkbox"/>  [床面積:  <input type="checkbox"/></p>												
占有者及び占有状況	<p>■建物所有者 ■その他の者  上記の者が本建物を倉庫として使用している  ■「占有者及び占有権原」は「執行官の意見」欄記載のとおり  <input type="checkbox"/></p>												
その他の事項	管理費等の状況については、申立債権者（本件建物を含む一棟の建物の管理組合）復代理人弁護士からの別紙回答書記載のとおり（連絡先 [REDACTED] [REDACTED]）。なお、関係人の陳述のとおり、回答書記載の管理費等の額は、管理費及び修繕積立金を含めた額であり、本件建物を含む一棟の建物の管理組合では、管理費及び修繕積立金を明確には区別していないとのことである。												
執行官保管の仮処分	<p>■ない  <input type="checkbox"/>ある</p> <table style="width: 100%; text-align: right;"> <tr> <td style="width: 30%;">[ ]</td> <td style="width: 30%;">地方裁判所</td> <td style="width: 10%;">支部</td> <td style="width: 10%;">平成</td> <td style="width: 10%;">年( )第</td> <td style="width: 10%;">号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>	[ ]	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号	保管開始日	平成	年	月	日	
[ ]	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号								
保管開始日	平成	年	月	日									
専用土地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり												
土地建物の位置関係	<p>■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</p>												

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 2 枚目)

平成31年(ヌ)第4号 不動産強制競売申立事件  
債権者 三友ハイツ管理組合  
債務者 株式会社サワディ

## 回答書

平成31年3月20日

横浜地方裁判所 木村和貴 執行官 殿

債権者復代理人弁護士

B

貴職よりお尋ねの点、別紙請求債権目録の通り回答します。ただし、請求金額は平成31年1月16日付、本件申立日現在のものであり、管理費等の月額は金2万3904円、滞納期間は平成27年1月1日から(平成26年1月分から)現在に至るまで、管理費等の遅延損害利率は年6%です。

以上

## 請求債権目録

債権者債務者間の横浜簡易裁判所平成30年(ハ)第1977号管理費等請求事件の執行力ある第2回口頭弁論調書(判決)正本に表示された下記金員

## 記

(1) 元金	金107万5680円
(2) 確定遅延損害金	金11万8464円
(3) 確定管理費等相当損害金	金9万5616円

ただし、平成30年9月から平成30年12月まで各末日に支払うべき  
管理費等相当損害金

## (4) 損害金

ただし、上記(1)に対する平成30年9月1日から支払済みまで年6分  
の割合による遅延損害金

## (5) 損害金

ただし、上記(3)の内金2万3904円に対する平成30年10月1日  
から、内金2万3904円に対する平成30年11月1日から、内金2  
万3904円に対する平成30年12月1日から、内金2万3904円  
に対する平成31年1月1日から、各支払済みまで年6分の割合による  
遅延損害金

目的外土地の概況(物件1関係)	
所在	横浜市港南区日野南一丁目
地番	5142番
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畠 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	521.04平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> その他の者(本件建物を含む一棟の建物の区分所有者ら(本件建物の所有者を除く。))
その他の事項	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> 申立債権者(本件建物を含む一棟の建物の管理組合)復代理人弁護士事務所事務員 <input type="checkbox"/> ( )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	年月日
最初の契約日	年月日
契約等期間	年月日から <input type="checkbox"/> 年月日まで <input type="checkbox"/> 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の期間	年月日から <input type="checkbox"/> 年月日まで <input type="checkbox"/> 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
地代・支払時期等	毎金円(毎限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(口敷金円 <input type="checkbox"/> 保証金円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年月日現在 金円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( )
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(地方裁判所支部 平成 年( )第号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局( )
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
<p>■申立債権者（本件建物を含む一棟の建物の管理組合）復代理人弁護士事務所事務員</p> <p>■ A (占有者)</p>	<p>1 本件建物を含む一棟の建物（以下、「一棟の建物」という。）の区分所有者らは、本件建物の所有者を除き、目的外土地の共有持分を有しています。本件建物所有者が目的外土地の共有持分を有していない理由は管理組合でも把握していません。</p> <p>2 管理費等の滞納状況については、回答書記載のとおりです。一棟の建物の管理組合では、管理費及び修繕積立金とを明確に区別した額を徴収しておらず、両方含めた額を毎月徴収しています。</p> <p>1 私は、本件建物所有者代表者の知人であり、かつては不動産業を営んでいたので、同人から依頼を受けて仕事をしていたことがあります。</p> <p>2 5年くらい前に、仕事の依頼を受けたときに、本件建物所有者代表者から、本件建物を無償で使用してもかまわないと言われたので、オートバイや工具類等を置くなどして倉庫として使用していました。もっとも、本件建物所有者の動産類も残置されている状態でしたので、本件建物内をすべて私が使用しているわけではありません。</p> <p>3 本件手続が開始されたことを知ったので、オートバイは別の場所に搬出しましたが、まだ、工具類などは本件建物内に残っています。</p> <p>4 本件建物内にトイレはありません。一棟の建物の1階に共同のトイレがあります。</p> <p>5 本件建物所有者が目的外土地の共有持分を有していないことですが、以前、本件建物所有者代表者からは、本件建物を102号室の区分所有者から購入したと聞いたことがありますので、その際、目的外土地の共有持分を譲り受けるのを忘れたのかかもしれません。</p>

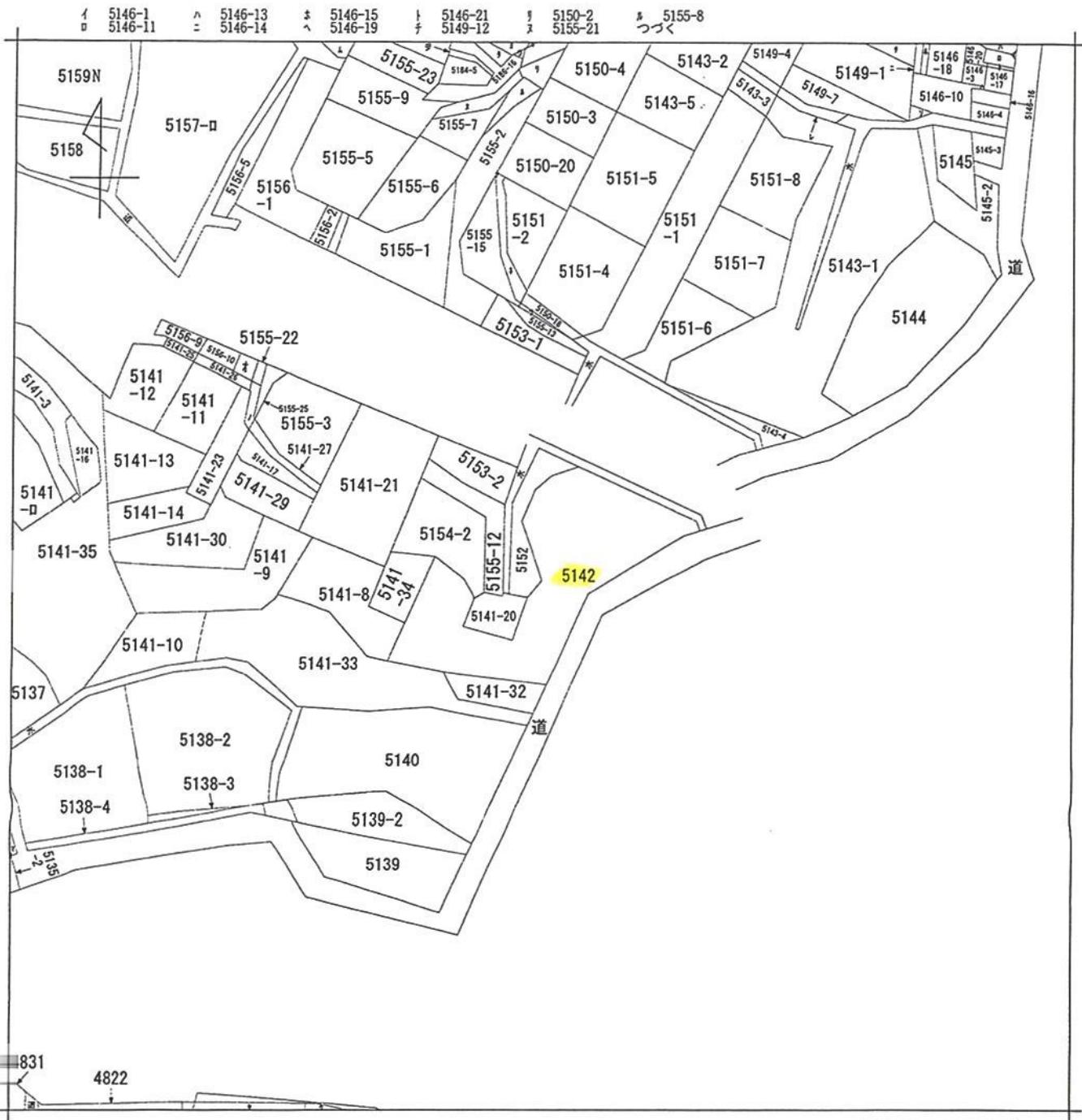
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執 行 官 の 意 見

- 1 受命物件の占有者及び占有状況等については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、本件建物所有者及び **A** が共同で占有しているものと認める。なお、**A** の占有権原については、同人の陳述から使用借権と思料する。本件建物所有者会社に照会書を送付したが、「あて所に尋ねあたりません」と返送された。
- 2 受命物件の状況は写真のとおりである。
- 3 添付写真のとおり、本件建物は倉庫として使用されている。**A**によれば、同人の動産類で残っているのはわずかで有り、ほとんどが本件建物所有者のものであるとのことである。
- 4 本件建物の床はかなり緩くなっている箇所があった。
- 5 評価人の調査によれば、本件建物の敷地は、建築基準法42条1項で認定される市道に接しているとのことである。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
31年3月19日（火） 10：50—11：05 14：00—14：05	物件所在地 当庁執行官室	外観調査（写真撮影），占有関係調査，不在，事務連絡をシャッターの郵便受けに投函 申立債権者（本件建物を含む一棟の建物の管理組合） 復代理人弁護士事務所事務員に電話聴取調査
31年3月20日（水） ：—：	当庁執行官室	管理費等調査，本件建物所有者会社に照会書送付（占有関係等調査）
31年3月28日（木） 16：35—16：55	当庁執行官室	占有者 <b>A</b> に電話聴取調査（占有関係等調査）
31年4月8日（月） 15：00—15：30	物件所在地	外観調査・内部立入調査（写真撮影），占有者 <b>A</b> に聴取調査（占有関係等調査），評価人同行
年 月 日（ ） ：—：		
年 月 日（ ） ：—：		
年 月 日（ ） ：—：		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 平成 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。		
<input type="checkbox"/> 平成 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。		
<input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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 日野南1丁目

求 部 分	所在	横浜市港南区日野南一丁目				地 番	5142番	
出 部 分	力 尺	1/600	精 度 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 部 分	年 月 日	備 付 年月日 (原図)				補 記 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。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

平成31年1月10日  
横浜地方法務局査出張所

図整理番号：M04085  
(1/2)

登記官

登記年月日：昭和48年12月25日

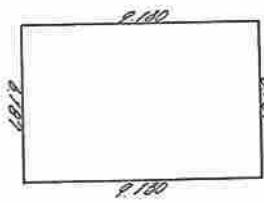
072397

平成31年1月10日  
これは図面に記載されている内容を説明したものです。  
横浜地方法務局栄出張所

登記官

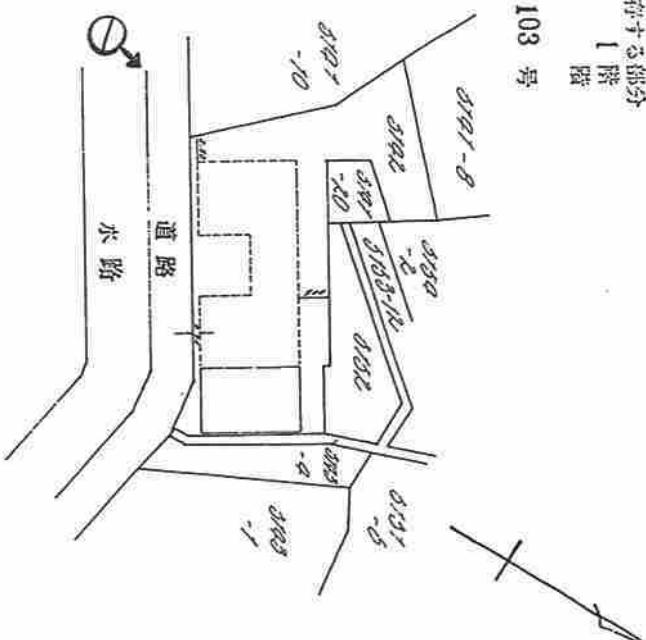
(日調造15)

案 里 号	51421-3	建 物 面 図
建物の所在	横浜市港南区野町1丁目	階 段 平 面 図
登記番号	103号	所有地物の有する部分 〔階層〕
縮尺	1/200	1/500



6.100 × 4.100 = 24.40 M<sup>2</sup>

○は写真撮影位置・方向



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

昭和四十年検査用紙	甲
作製者	田中一郎
作製年月日	昭和48年12月25日

昭和四十年検査用紙

(10枚目)

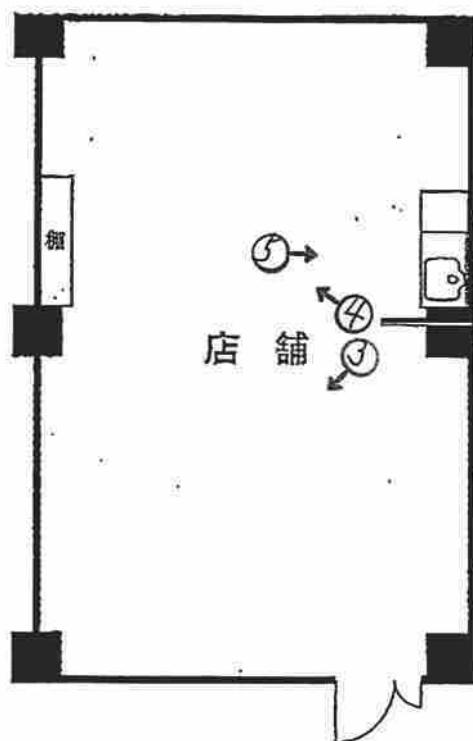
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号: NO4084

本フロアの占用・転用・転載を禁止します

間 取 図

←○は写真撮影位置・方向



① 一棟の建物の外観



② 本件建物入口



③④ 店舗内

③



④



⑤ ミニキッチン



平成31年(ヌ)第4号

## 上申書

横浜地方裁判所第三民事部 御中

令和元年5月24日  
評価人 佐藤 実

事件番号平成31年(ヌ)第4号につき、一部記載誤りがあり、次のとおり必要箇所(下線部)を訂正いたしました。

3ページ  
第3 目的物件

物件番号	登記	現況
1	次頁物件目録記載のとおり	<u>種類: 倉庫(削除)</u>

5ページ

1. 対象土地の概況及び利用状況等(目的件外土地)

評価対象部分	土地の持分はなく <u>場所的利益</u> であり、 <u>場所的利益</u> の持分を専有部分の面積に基づき133.593分の5.648と判定した。
--------	---

7ページ

(2) 専有部分の概要

管理費等	管理組合の回答によれば下記のとおりである。 平成31年1月16日現在
専有部分の利用状況等	<u>所有者及び A</u> が共同占有している。
特記事項	◇倉庫として利用されている。(削除)

10ページ

③ 敷地利用権等価格

建付地価格(円)	敷地利用権等割合(注)	敷地利用権等価格(円)
109,420,000	×0.20	場所的利益 ≈21,880,000

(注) 場所的利益割合は、建物の性質等を勘案して判定した。

④ 敷地利用権付建物の価格

建物価格(円)	敷地権価格(円)	個別格差	敷地利用権付建物の価格(円)
260,000	+ 930,000	×0.76	≈ 900,000

以上

平成31年(又)第 4号  
平成31年 4月 8日現地調査  
令和 元年 5月 8日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

## 第1 評価額

物 件 1	金 250, 000円
-------	-------------

- ① 物件1の価格は土地利用権付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、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

物件番号	登記	現況
1	次頁物件目録記載のとおり	種類：倉庫 住居表示「日野南1-30-13-103」
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 錄

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区日野南一丁目5142番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積 1階 215.70平方メートル  
2階 220.32平方メートル  
3階 220.32平方メートル  
4階 238.95平方メートル  
5階 238.95平方メートル  
6階 201.69平方メートル

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日野南一丁目5142番の3

建物の名称 103

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 56.48平方メートル



#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 対象土地の概況及び利用状況等（目的件外土地）

位置・交通	JR根岸線「港南台」駅の北方約670m(道路距離)。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、一般戸建住宅等が建つ住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 容積率 防火規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第3種高度地区、宅地造成工事規制区域
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	521.04m <sup>2</sup> 不整形 間口約28m、奥行約22m ほぼ平坦
接面道路	南東側約5.8m舗装市道(建築基準法第42条1項)に約28m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、下水道あり、都市ガスなし(接面道路にガス管は埋設されているがプロパンガスを使用)	
評価対象持分	土地の持分はなく使用貸借であり、使用貸借の持分を専有部分の面積に基づき133,593分の5,648と判定した。	
特記事項	◇なし	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	三友ハイツ	
建物の用途	住宅等（総戸数18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	昭和48年12月10日（登記記載） 約46年 約1年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造6階建・延べ1,335.93m <sup>2</sup>	
仕様	屋根：アスファルト防水の上シリンドーコンクリート直仕上 外壁：セラスキン吹付、一部リシン吹付	
設備	TV共同視聴設備等	
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 自主管理 なし 管理人室なし
管理の状態	普通	
特記事項	◇基準容積率超過しており既存不適格建築物である。	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建				
位置	1階(103号室)・角住戸 主要開口部の方位：南東向き				
床面積	56.48m <sup>2</sup> (登記面積)				
間取り等	1R				
バルコニー等	なし				
仕様	天井	ビニールクロス貼等			
	床	フロアーパネル等			
	内壁	合板等			
	設備	ミニキッチン等			
維持管理の状態	不良				
管理費等	管理組合の回答によれば下記のとおり。				
	平成30年1月16日現在				
	月額	滞納額			
	管 理 費	23,904円			
	修繕積立金	1,075,680円			
	備考	年6%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金 214,080円			
専有部分の利用状況等	平成31年4月8日内部立入調査 所有者が占有している。				
特記事項	◇隣室102号室との内壁は簡易な合板である。 ◇倉庫として利用されている。 ◇トイレは共用部分にある。				

## 第5 評価額算出の過程

## 1. 基礎となる価格

## ① 物件 1 (建物)

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。

物件番号	再調達原価 (円／m <sup>2</sup> )	現況延床面積 (m <sup>2</sup> )	現価率	建物価格 (円)
1	230,000	×	56.48	× 0.02 ≒ 260,000

現価率

- ・ 経過年数 46 年、経済的残存耐用年数 1 年、観察減価率 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 1 \text{ 年}}{\text{経過年数 } 46 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 1 \text{ 年}} \times (1 - 0.2) \approx 0.02$$

## ② 土地価格

敷地の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

更地価格 (円/m <sup>2</sup> )	地積 (m <sup>2</sup> )	建付減価 補正率	建付地価格 (円)
210,000	× 521.04	× 1.0	≒ 109,420,000

### 更地価格

更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 港南-11

$$\begin{array}{ccccc}
 & & \text{標準化} & & \\
 \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準的画地価格} \\
 210,000 \text{ 円/m}^2 & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & \approx 221,000 \text{ 円/m}^2
 \end{array}$$
  

$$\begin{array}{ccc}
 \text{標準的画地価格} & \text{個別格差} & \text{更地価格} \\
 221,000 \text{ 円/m}^2 & \times \frac{95}{100} & \approx 210,000 \text{ 円/m}^2
 \end{array}$$

◇時点修正：平成31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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比して、街路条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：形状等で劣り、総合格差で上記のとおり。

### 地積 公簿地積

建付減価補正：必要なし

③ 敷地利用権等価格

建付地価格(円)	敷地利用権等割合(注)	敷地利用権等価格(円)
109,420,000	× 0.20	使用借権 ≈ 21,880,000

(注) 使用借権割合は、建物の性質等を勘案して判定した。

物件1の敷地利用権価格 :  $21,880,000 \text{ 円} \times 5,648 / 133,593 (\text{※}) \approx 930,000 \text{ 円}$   
※専有部分の面積による

④ 敷地利用権付建物の価格

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、敷地権付建物の価格を求めた。

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	個別 格差	敷地権付建物の価格 (円)
140,000	+ 930,000	× 0.76	≈ 810,000

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：0.95（1階）

位置別補正：1.00（必要なし）

その他補正：0.80（倉庫）

相乗積

$0.95 \times 1.00 \times 0.80 \approx 0.76$  の内容を上記の如く総合格差として記載

## 2 比準価格の試算

基準階の比準 価格 (円/m <sup>2</sup> )	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (m <sup>2</sup> )	比準価格(円)
102,000	×0.76	×1.00	×56.48	= 4,380,000

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1m<sup>2</sup>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と同じ。

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標は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない)

3年間の 有効純収益 現価の合計 円	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円)
	4年目期首 有効純収 益 (円)	最終 還元 利回 り	3年目期末 復帰価格 (円) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 工	複利 現価率 ※2 (14.4%) 才	正味復帰 価格の現価 (円) 工×オ 力	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
-252,248 (-38.4%)	208,752	14.9%	=1,358,990 =1,360,000	0.6679	908,344 (138.4%)	=660,000 (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。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	900,000	×1.00	= 900,000
比準価格	4,380,000	×1.00	= 4,380,000
収益価格			660,000
調整後の価格			2,620,000

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)
2,620,000	×0.80	×0.7	×0.17	- 0	=250,000

市場性修正：建物のみの売約のため-20%と判定した。

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に83%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：港南-11

所 在：横浜市港南区日野南一丁目 5165 番3 「日野南 1-13-8」

価 格：210,000 円／m<sup>2</sup>

位 置：J R根岸線「港南台」駅約 1000m

価 格 時 点：平成 31 年 1 月 1 日

地 積：203 m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北側 4.7m 市道

用途指定等：第 1 種低層住居専用地域(建ぺい率 50%, 容積率 80%)

地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（平成 30 年度）

物件 1 (建物) 1,187,963 円

## 第7 附属資料の表示

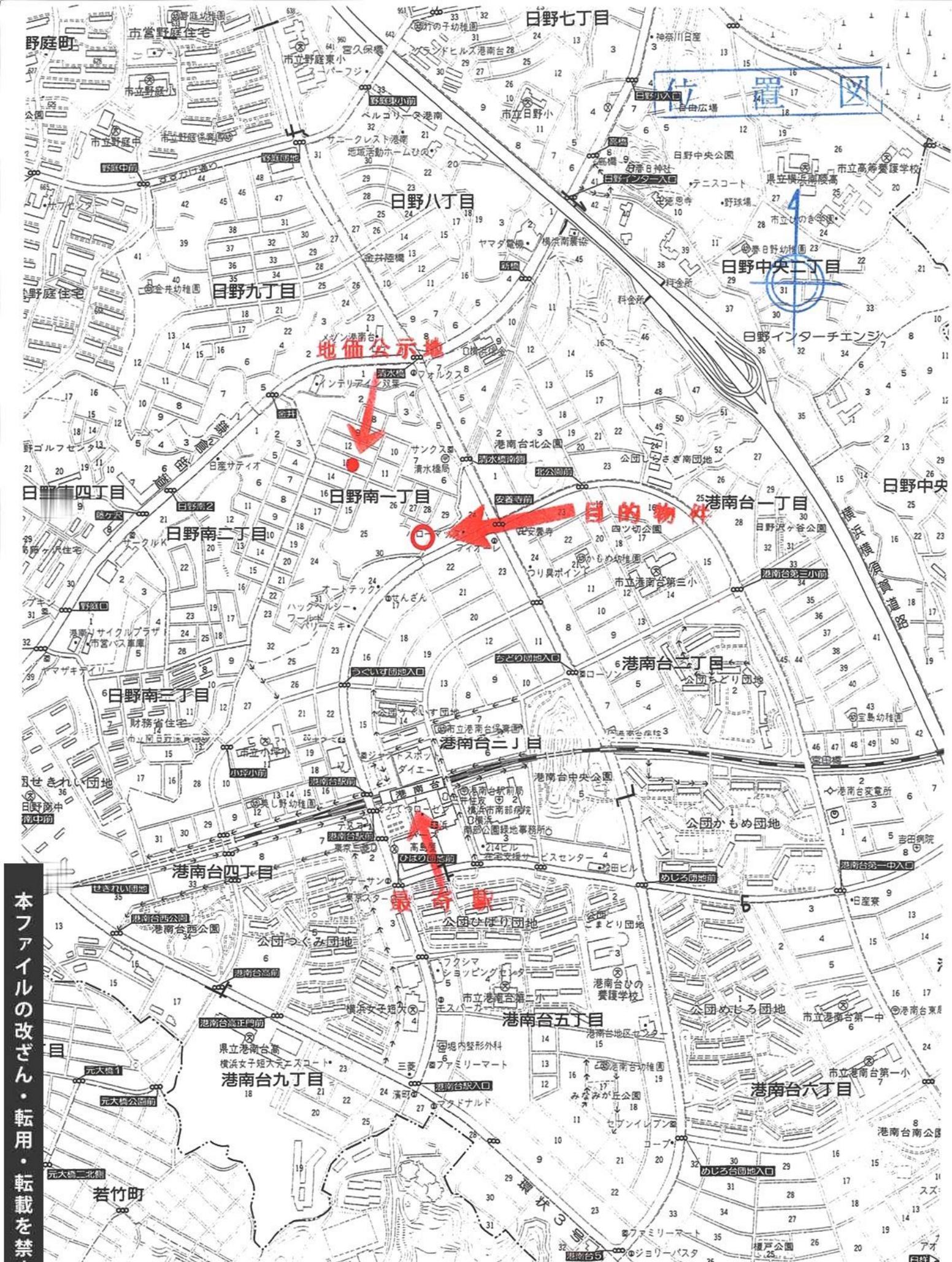
位置図

公図写（本図面はA4 判に収まるように合成したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面はA3 判からA4 判へ縮小したものである。）

建物間取図

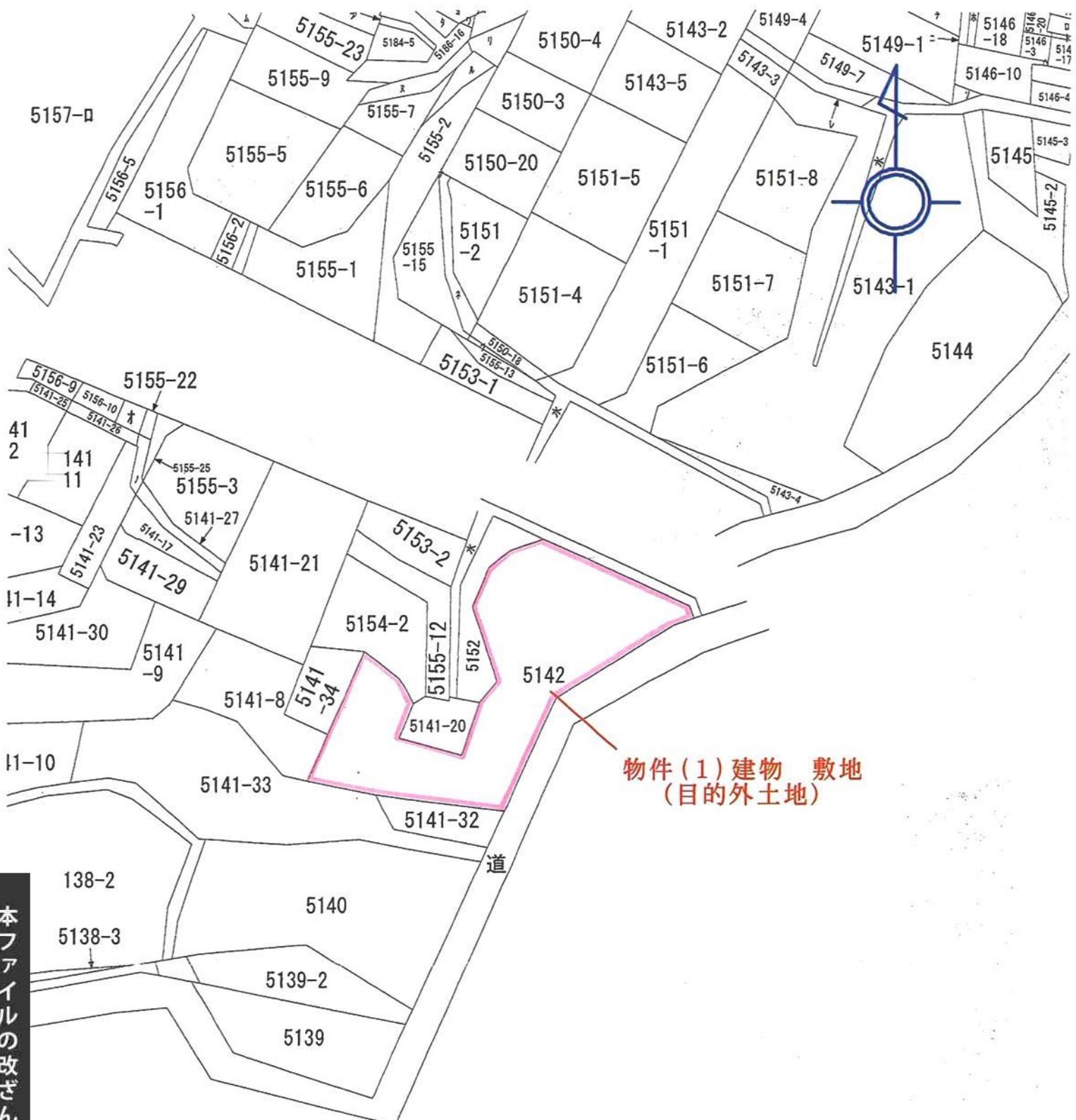
以 上



横浜市区分地図 11 (港南区) / 2004 年 / 昭文社

縮尺 : 1/9,000

公図写



縮尺： 1/600

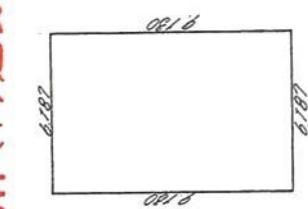
登記年月日：昭和48年12月25日

072637

家屋番号	2742703
建物の所在	横浜市鶴見区日野南1丁目

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。  
平成31年1月10日 横浜地方法務局出典所

## 物件(1)建物



$$6.087 \times 9.10 = 55.80 M^2$$

## 建物平面図

昭和四年八月廿四日	作製年月日
作 製 者	由 路 A

所有建物の存する部分  
専有部分 1階  
階

建物番号 103号



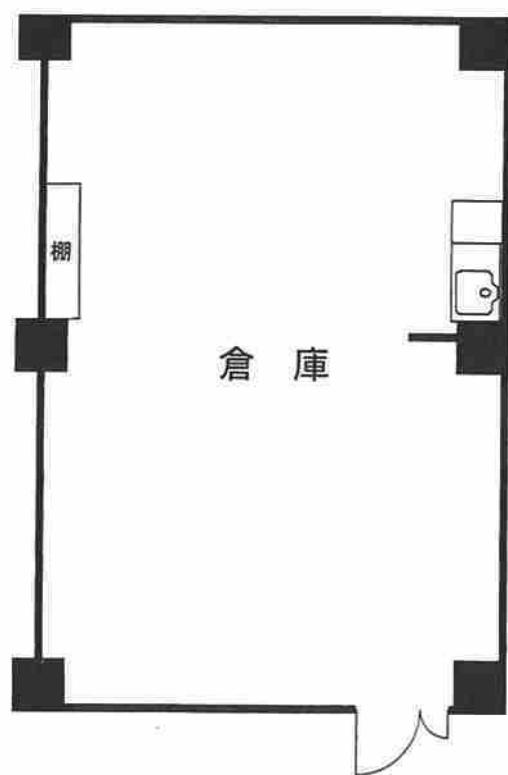
登記官

(一 日 調 速 15 )

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

間 取 図



本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

