

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月22日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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 6月24日から 令和 7年 7月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 7月 8日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 7月22日 午後 1時10分 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 7月14日 午前10時00分から 令和 7年 7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 7年 5月22日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4	8,920,000 7,136,000		1,784,000	75,580	16,195
</					



物 件 目 録

4 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市保土ヶ谷区西谷一丁目931番地4

建物の名称 クリオ西谷伍番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西谷一丁目931番4の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 58.75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 横浜市保土ヶ谷区西谷一丁目931番4

地 目 宅地

地 積 986.77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 23万5789分の6247



物 件 明 細 書

令和 7年 3月10日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 雅 一

1 不動産の表示

【物件番号4】

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4】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和6年11月30日まで

賃 料 月額8万円

賃料前払 なし

敷 金 21万6000円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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

4 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市保土ヶ谷区西谷一丁目931番地4

建物の名称 クリオ西谷伍番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西谷一丁目931番4の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 58.75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 横浜市保土ヶ谷区西谷一丁目931番4

地 目 宅地

地 積 986.77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 23万5789分の6247



令和 6年(ケ)第 338号
令和 6年11月 7日受理
令和 6年12月 4日提出

現況調査報告書 (3 - 2)

横浜地方裁判所
執行官 中 嶋 耕 治

(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

4 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市保土ヶ谷区西谷一丁目931番地4

建物の名称 クリオ西谷伍番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西谷一丁目931番4の602

建物の名称 602

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 58.75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 横浜市保土ヶ谷区西谷一丁目931番4

地 目 宅地

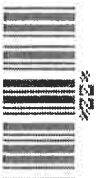
地 積 986.77平方メートル

(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 23万5789分の6247



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市保土ヶ谷区西谷一丁目13番21-602号		
建物	物件4		
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 種類: ☐ ある 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	☒ 別紙回答書記載のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 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	南海ビルサービス株式会社東京支店		
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 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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6年(ケ)第338号

担当執行官 中嶋 耕治

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11月28日現在

☐ 管理費	月額 12,100	円	☐ 滞納額	0	円
☐ 修繕積立金	月額 16,430	円	☐ 滞納額	0	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
☐ 損害金	年	%	☐ 金額		円
☐ 滞納期間	平成・令和	年	月分～平成・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4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 (B (占有補助者) ☐ ()) の陳述／ ☒ 提示文書(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12年12月 1日	
最初の契約等	契約日	平成12年11月25日	
	期間	平成12年12月 1日から ☒ 平成14年11月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 4年12月 1日から ☒ 令和 6年11月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金80,000円 (隔月27日限り2か月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☒ 敷金216,000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	
更新契約書の契約条項第2条2項に「更新しない旨の意思表示がない場合には、従前の契約内容と同一の内容で更新される」旨の記載があることから、更新の種類は自動更新と思考する。 「賃料」について、占有補助者Bの陳述以外に確認がとれない。よって、金額についてはBの陳述に基づいて認定した。また、支払いの停止は一時的であり免除されたとは判断できないことから、契約内容は上記の通りと認めた。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有補助者)	1 この部屋には、賃貸借契約書記載の通り平成12年頃から住んでいて、ペットは飼っていません。 現在、私と家族が暮らしていますが、賃借契約者である父Aが入院中のため私が状況を説明します。 2 入居後、増改築や大規模な修繕工事などはしていません。 3 使用上の問題点もありません。 4 騒音について、窓を閉めていれば比較的静かですが、それでも救急車のサイレンや音の大きいバイクなどが通ると音が聞こえます。 5 賃貸借契約についてお話しします。 当初は不動産会社が間に入り、賃借期間が令和4年11月30日までの更新契約書はありますが、途中から不動産会社が関与を辞め、直接所有者とやり取りをするようになりました。 令和4年11月30日以降については、所有者と口頭での約束のみで、更新契約書などの作成はしていません。 賃料について、令和4年12月から値下げをお願いし、1か月分を8万円にしてもらいました。支払い時期は、年金が入った月の27日までに翌月と翌々月分の合計16万円を支払うことになりました。 ただ、令和6年6月に、一旦家賃の支払を停止するように言われ、令和6年7月分を支払った後は支払いをしておらず、その後、所有者と連絡がつかないためそのままになっています。
■ C (債務者兼所有者特別代理人)	1 私は、債務者兼所有者の特別代理人ですが、目的物件の詳細は把握しておらず、目的物件に関する照会書を送っていただいても、不明という回答になると思います。

(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

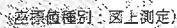
- 1 目的物件の状況は、間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件4建物は、経年劣化は見られるが、大きな損傷等は確認されなかった。
- 3 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、南側が建築基準法第42条1項で認定される国道に接しているとのことである。

(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
6年11月11日 (月) 10 : 25 — 10 : 34	物件所在地	A家族と面談、立入調査等の説明
6年11月12日 (火)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信 (回答あり)
6年11月12日 (火) 8 : 56 — 9 : 01	電話連絡	Bと電話連絡、立入日時等調整
6年11月16日 (土) 13 : 56 — 14 : 51	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Bから事情聴取
6年11月26日 (火) 14 : 34 — 14 : 44	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書申請・受領
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 を立ち合わせ、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



西谷3丁目
西谷3丁目

これは地区に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年8月28日

横浜地方法務局神奈川出張所

地图整理番号：M21421

扣盤

(1/2)

(8枚目)

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。
令和6年8月29日 横浜地方支務局 奈川出張所 登録証

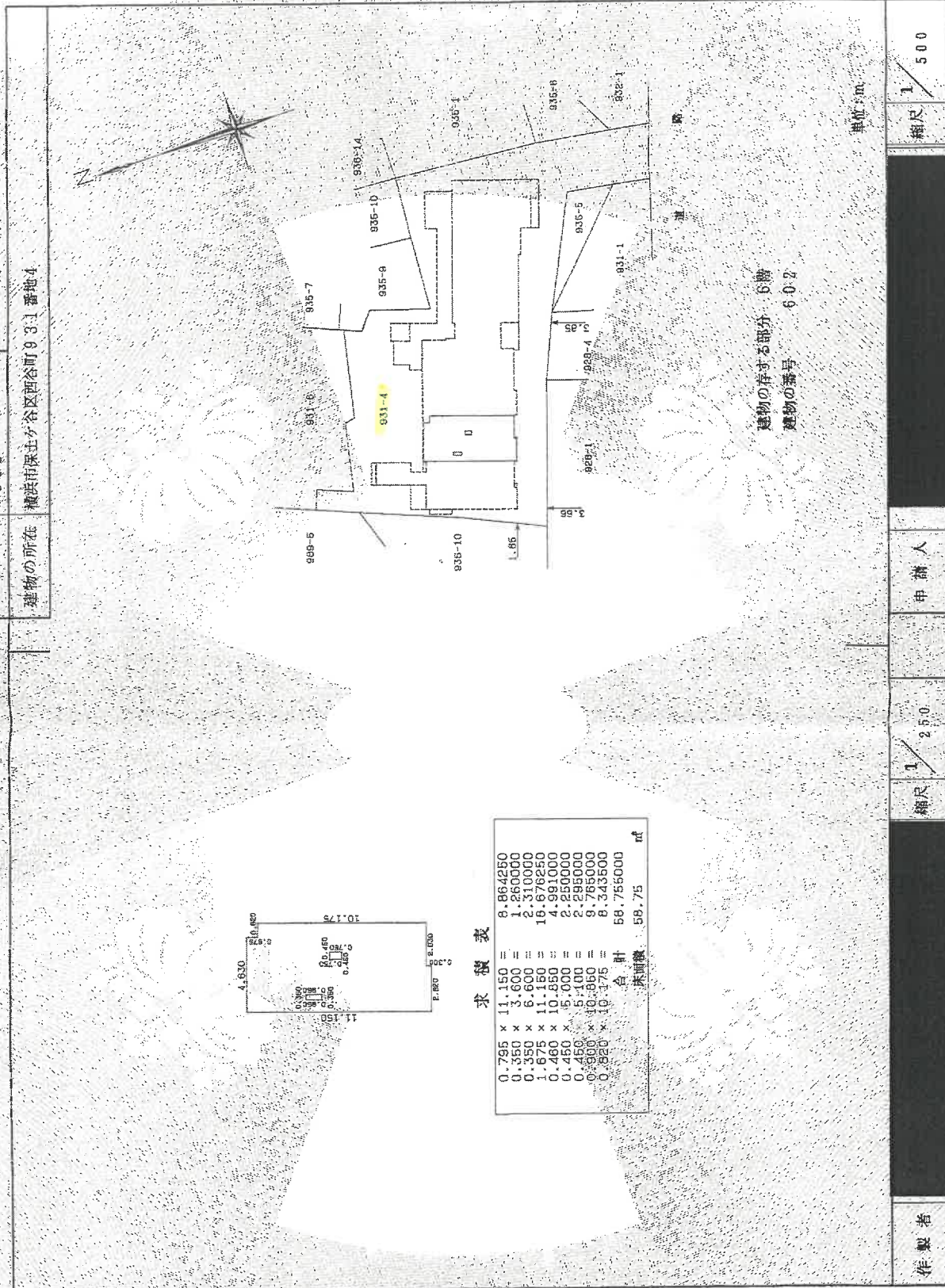
547040

各階平面図

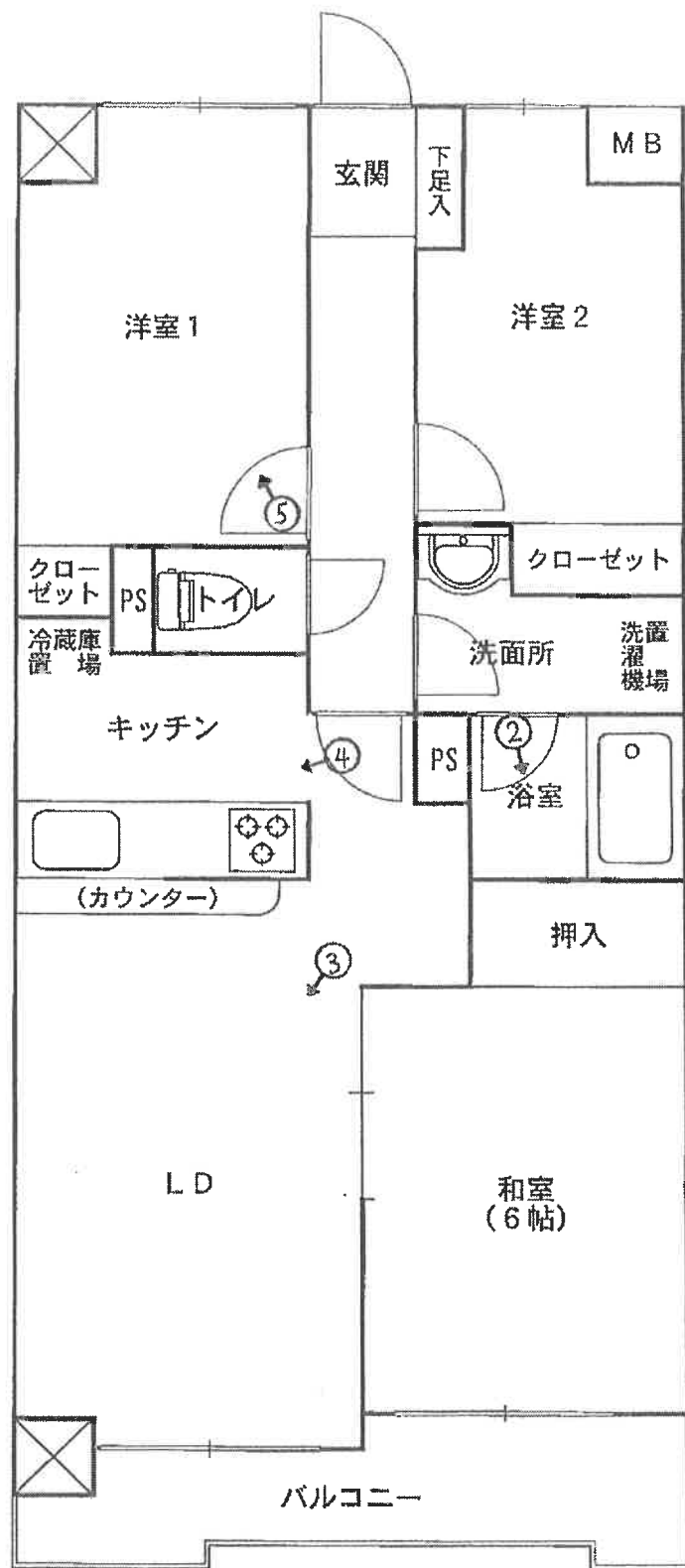
建物図面図

家屋番号
西谷町931番4
の602

建物の所在
横浜市長谷区西谷町931番地4



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



←○は写真撮影位置・方向

間取図

(10枚目)

① 目的物件南東側の状況



②



(1 1 枚目)

③



④



(1 2 枚 目)

⑤



(1 3 枚目)

令和 6 年（ケ）第 338 号
令和 6 年11月16日 現地調査
令和 6 年12月20日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書
3 - 2

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第1 評価額

物件番号	評 価 額
4	金 8,920,000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
4	次頁物件目録記載のとおり	住居表示： 西谷1丁目13番21-602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 所 在 横浜市栄区笠間五丁目
地 番 105番2
地 目 宅地
地 積 47.45平方メートル
- 2 所 在 横浜市栄区笠間五丁目
地 番 106番2
地 目 宅地
地 積 168.76平方メートル
- 3 所 在 横浜市栄区笠間五丁目106番地2、105番地2
家屋 番号 106番2
種 類 店舗、共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 73.28平方メートル
2階 72.87平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市保土ヶ谷区西谷一丁目931番地4
建物の名称 クリオ西谷伍番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西谷一丁目931番4の602
建物の名称 602
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 58.75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 横浜市保土ヶ谷区西谷一丁目931番4

地 目 宅地

地 積 986.77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 23万5789分の6247

5 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区大岡一丁目1900番地4、1900番地
3

建物の名称 ヴィラコート弘明寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大岡一丁目1900番4の401

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 31.63平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)



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	相模鉄道本線「西谷」駅の東方約400m（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	駅に近い国道沿いに中小規模の店舗や事業所とマンション等 が建ち並ぶ商業地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	南方の都市計画道路境界線から北方へ ① 25mまでの範囲：近隣商業地域 ② 25mを超える範囲：第1種住居地域
	建 蔽 率	① 80% ② 60%
	容 積 率	① 300% ② 200%
	防 火 規 制	準防火地域、都市計画道路境界線から幅11m の範囲は防火地域
画 地 条 件 （規模、形状等）	その他の規制	① 第6種高度地区 ② 第4種高度地区 宅地造成工事規制区域、 土砂災害警戒区域（西半部）、国道沿い進入路 の南半部は都市計画道路区域内 （3.3.9国道16号線、代表幅員22m）
	規 模	986.77㎡
	形 状	国道沿いに進入路を有する旗竿状の不整形地
	間 口 ・ 奥 行	間口：約6.5m、奥行：約15～30m
接 面 道 路 の 状 況	地 勢	山裾を造成した土地であり、建物地盤面は南側 の国道との接道部より約5m高く、階段のほか エレベーターも設置されている。 また、北側隣接地より11～16m程度低く、 東側隣接地より約5～6m低く、西側隣接地 より約9m低い。
	進入路部分の南端南側の約6.5mが現況幅員約13.5mの国道 16号（建築基準法第42条1項道路）に接面する。	

土地の利用状況等	対象専有部分を含む一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	23万5789分の6247
特記事項	横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クリオ西谷伍番館	
建物の用途	住宅（総戸数41戸）	
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1年10月25日（登記記載） 約36年 約14年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建、延べ2,679.45㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水 外壁：タイル貼、吹付タイル エントランス： （床）タイル貼 （壁）タイル貼 （天井）アルミスパンドレル 廊下・階段： （床）ノンスリップシート、防水モルタル金ゴテ押え （壁）吹付タイル （天井）リシン吹付	
設備	エレベーター1基、自転車置場、ゴミ置場、集合郵便受等	
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「クリオ西谷伍番館管理組合」 委託 南海ビルサービス(株) 巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	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	6 階（6 0 2 号室）・中間住戸 開口部の方位：南向き、北側にも窓が設置。	
床	面	積	5 8 . 7 5 m ² （登記面積）
間	取	り	3 L D K（附属資料「間取図」のとおり）
バルコニー等	バルコニー … 約 5 m ²		
仕	様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼、合板 等 カーペット敷、畳、塩ビシート 等 ビニールクロス貼 等 システムキッチン、ユニットバス、 洗面化粧台、トイレ 等 なし
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和 6 年 11 月 28 日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	12, 100 円	0 円
	修繕積立金	16, 430 円	0 円
	そ の 他	0 円	0 円
	備 考	なし	

専有部分の 利用状況等	令和6年11月16日 内部立入調査 賃借人が住居として使用している。 賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃貸人：(株)大安工業（目的物件の所有者） 賃借人：A 占有開始時期：平成12年12月1日 当初契約：平成12年12月1日～平成14年11月30日の2年間 その後、自動更新され 現契約：令和4年12月1日～令和6年11月30日の2年間 月額賃料：80,000円 共益費等：なし 敷金：216,000円 更新料：新賃料の1ヶ月分
特記事項	なし

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	× 58.75	÷ 0.82	× 0.22	= 4,730,000

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 36 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も含む）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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 14 年}}{(\text{経過年数 36 年} + \text{経済的残存耐用年数 14 年})} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.22\end{aligned}$$

(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とおり求めた。

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)
368,000	×0.85	=313,000	×986.77	× 1.0	$\times \frac{6,247}{235,789}$	= 8,180,000

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。

地価調査基準地 保土ヶ谷 (県) 5 - 3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 330,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{106}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 368,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和 6 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：基準地は標準的画地であり補正の必要はない。

◇地 域 格 差：基準地の所在する地域は、対象地域に比し、環境条件はやや優るが、街路条件と行政的条件 (容積率) が劣り、総合格差率として上記のとおり判定した。

個別格差：形状・地勢・接道状況が劣るほか、南端部が都市計画道路区域内であることも考慮して、上記のとおり判定した。

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うえ、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）
(4,730,000	+ 8,180,000)	× 1.03	= 13,300,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差率で上記のとおり

階層別補正：1.03 （6階建の6階）

位置別補正：1.0 （中間住戸）

その他補正：1.0 （なし）

相乗積 $1.03 \times 1.0 \times 1.0 = 1.03$

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）
330,000	× 1.03	× 1.0	× 58.75	= 19,970,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域に所在す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：目的物件特有の汚・破損、雨漏り、設備不具合等の減価であるが、目的物件は必要なし。

3. 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	総費用 (経費比率)	純収益 (円)	還元利回り	その他 補 正	収益価格 (円)
960,000	$\times (1 - 0.483)$	$= 496,000$	$\div 7.0\%$	$\times 1.0$	$= 7,090,000$

総収益：現行賃料（原賃貸借）を採用して有効総収益とした。

総費用：管理組合に支払う管理費・修繕積立金、及び維持費、公租公課、損害保険料等を総収益に対する経費比率により求めた。有効総収益とした。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、これに対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

その他補正：今後必要となる補修費や改装費に係る減価補正のほか、違反・欠陥箇所等の有無及び賃料水準の持続妥当性等も勘案した補正であるが、本件は必要無し。

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	13,300,000	$\times 0.7$	= 9,310,000
比準価格	19,970,000	$\times 0.7$	= 13,980,000
収益価格			7,090,000
調整後の価格			11,420,000

占有減価修正：－30％と判定した。

(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)
11,420,000	$\times 1.0$	$\times 0.8$	$\times 1.0$	－216,000	= 8,920,000

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：なし

その他の控除減価（敷金等）：引受債務（敷金）216,000 円

第6 参考価格資料

1. 地価調査基準地価格：保土ヶ谷(県) 5－3

所 在：横浜市保土ヶ谷区西谷3丁目893番10 「西谷3－13－12」
価 格：330,000 円/㎡
位 置：相模鉄道本線「西谷」駅約440m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：134 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側6.3m市道
用 途 指 定 等：近隣商業地域（建蔽率80%，容積率200%）、準防火地域、
高度地区
地 域 の 概 要：小規模小売店舗が建ち並ぶ近隣商業地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件4（建物） 5,398,625 円
符号1（土地） 141,075,546 円
（敷地権割合 23万5789分の6247）

第7 附属資料の表示

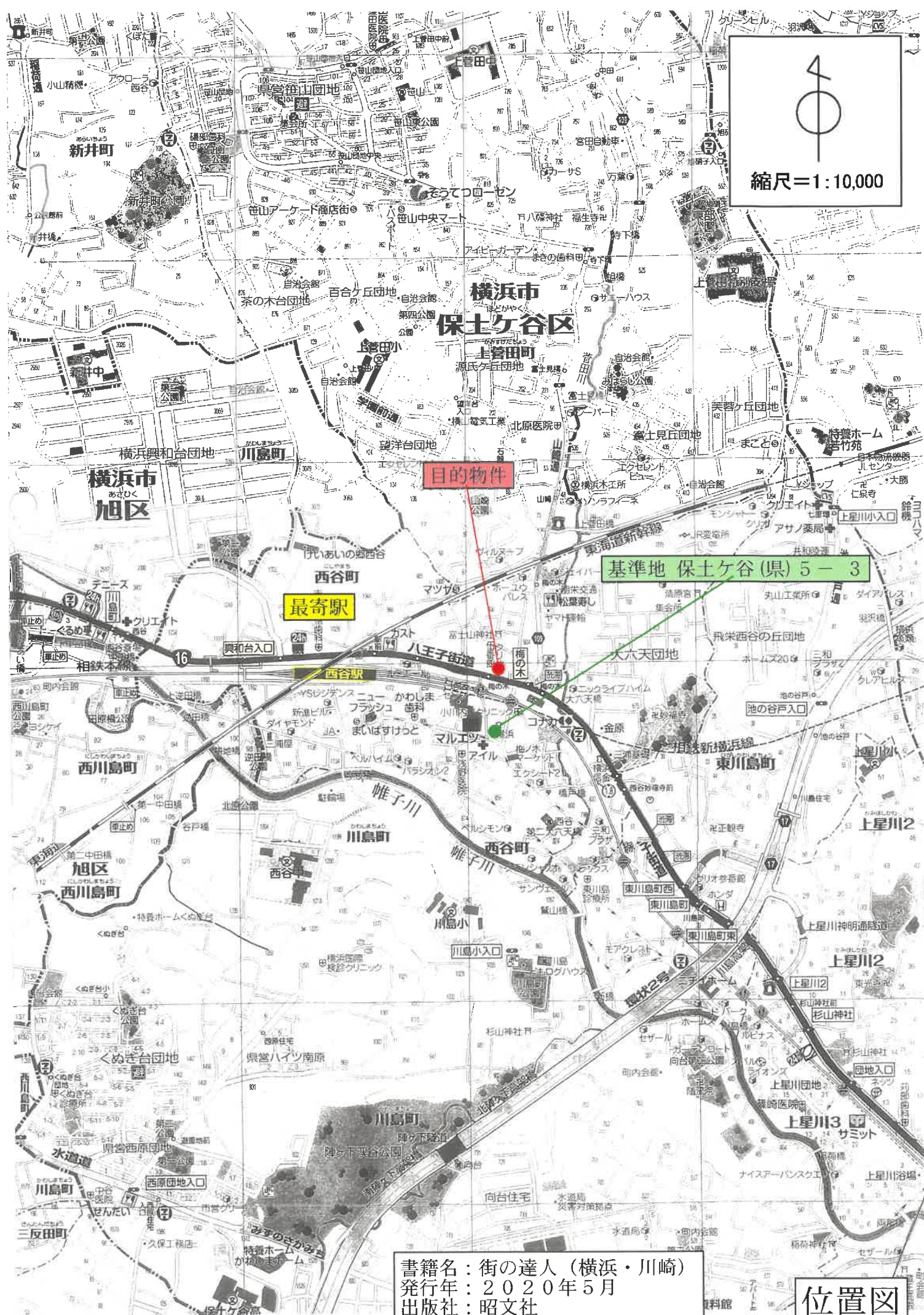
位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋）

建物図面・各階平面図写（B4判からA4判へ縮小）

間取図

以 上



書籍名：街の達人（横浜・川崎）
 発行年：2020年5月
 出版社：昭文社

位置図



聖院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

公函写

家屋番号
西谷町931番4
の602

物件(4)建物

建物の所在
横浜市保土ヶ谷区西谷町931番地4

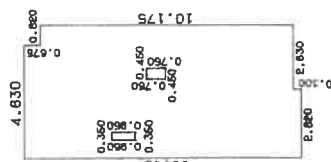
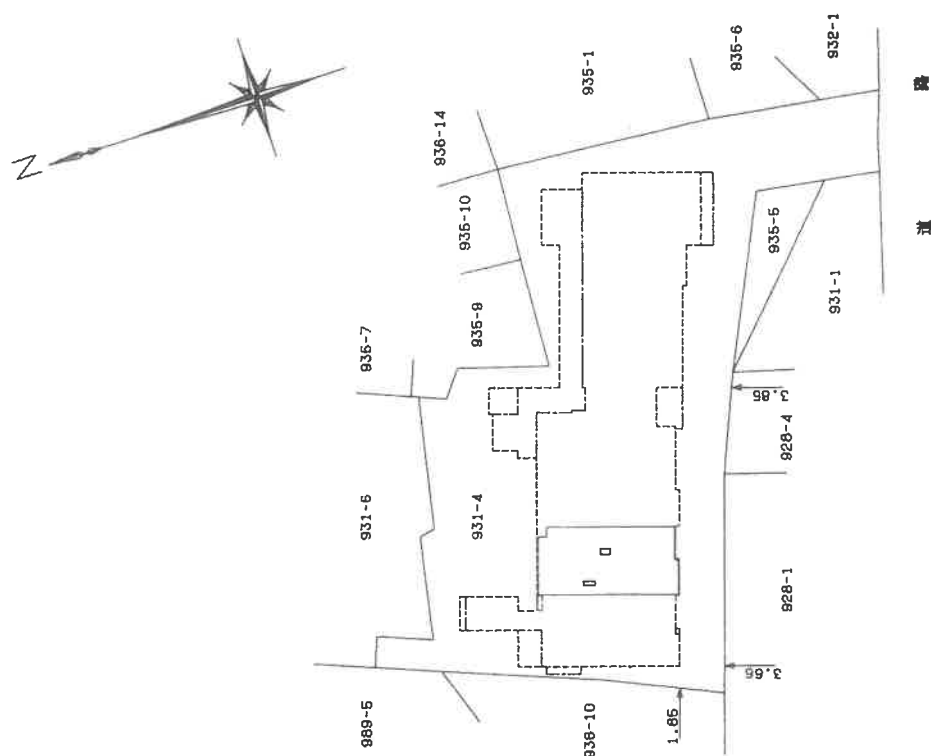


表 續

0.795	× 11.150	=	8.864250
0.350	× 3.600	=	1.260000
0.350	× 6.600	=	2.310000
1.675	× 11.150	=	18.676250
0.460	× 10.850	=	4.991000
0.450	× 5.000	=	2.250000
0.450	× 5.100	=	2.295000
0.900	× 10.850	=	9.765000
0.820	× 10.175	=	8.343500
	合計		58.755000
	床面積		58.75



建物番号	建物存する部分	階
602		6階

单位: m

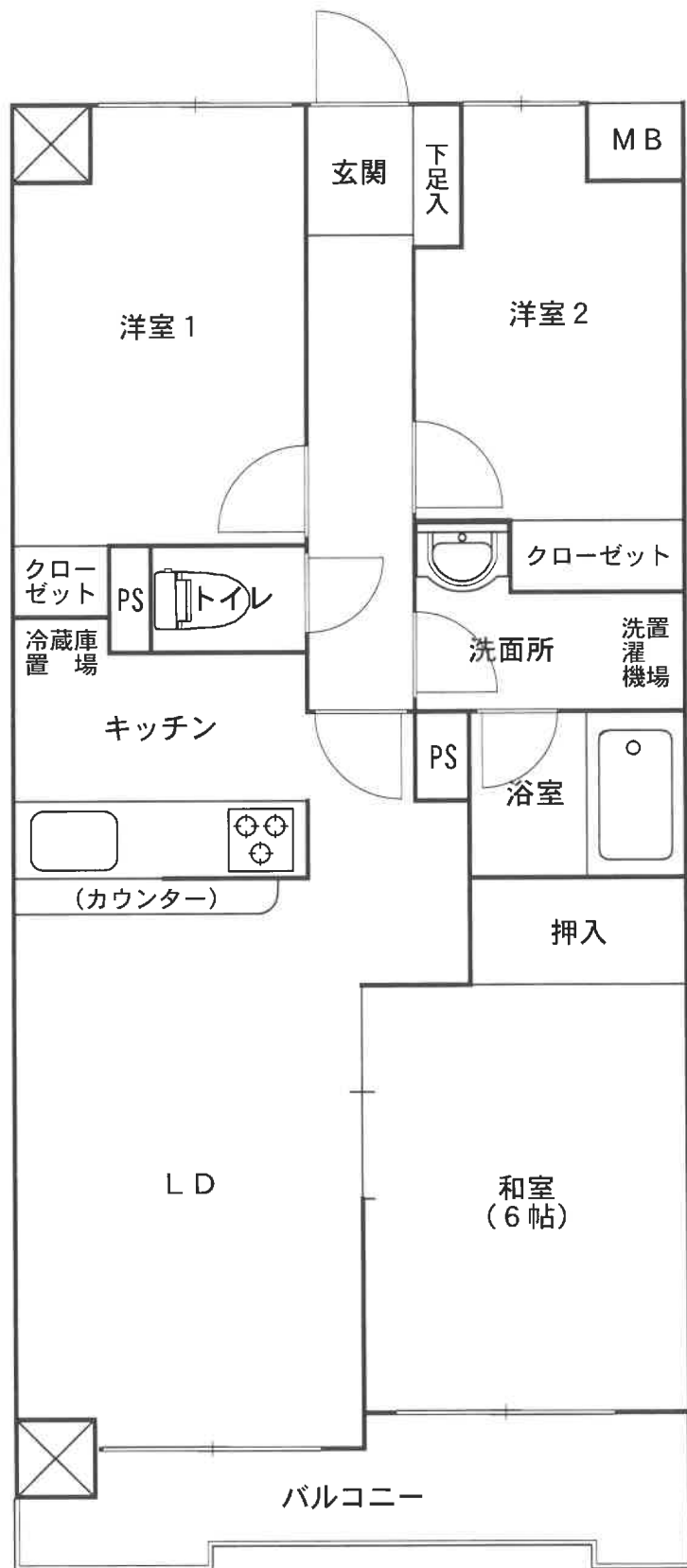
B4をA4 (81%) に縮小

作者

縮尺 1/250

申請人

箱尺 $\frac{1}{500}$



間取図