

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 31 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 7 年 9 月 2 日から 令和 7 年 9 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 2 9 日 午後 1 時 1 0 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 9 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 2 2 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 7 月 3 1 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）
1	27,290,000 21,832,000		5,458,000	64,632	27,699



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市西区西平沼町 8 番地 2

建物の名称 オープンレジデンス横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西平沼町 8 番 2 の 508

建物の名称 508

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 60.11 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 横浜市西区西平沼町 8 番 2

地 目 宅地

地 積 1162.15 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市西区西平沼町 8 番 36

地 目 宅地

地 積 30.22 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市西区西平沼町 8 番 37



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 54.40平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 454308分の6369



物 件 明 細 書

令和 7年 5月16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】

本件所有者が占有している。

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 横浜市西区西平沼町 8 番地 2

建物の名称 オープンレジデンシア横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西平沼町 8 番 2 の 508

建物の名称 508

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 60.11 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 横浜市西区西平沼町 8 番 2

地 目 宅地

地 積 1162.15 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市西区西平沼町 8 番 36

地 目 宅地

地 積 30.22 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市西区西平沼町 8 番 37



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 54.40平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 454308分の6369



令和6年(ケ)第365号
令和7年3月5日受理
令和7年4月8日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 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 横浜市西区西平沼町 8 番地 2

建物の名称 オープンレジデンシア横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西平沼町 8 番 2 の 508

建物の名称 508

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 60.11 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 横浜市西区西平沼町 8 番 2

地 目 宅地

地 積 1162.15 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市西区西平沼町 8 番 36

地 目 宅地

地 積 30.22 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市西区西平沼町 8 番 37

地 目 宅地

地 積 54.40 平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 5 4 3 0 8 分の 6 3 6 9

(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		横浜市西区西平沼町3番5-508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 上記の者が本建物を居宅として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 回答書のとおり 管理費 修繕積立金	円 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社		
その他の事項			
敷 地 権		符号1～3	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☒ 公衆用道路 (符号2・3) ☐ 雑種地 (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1～3) ☐ 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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年 () 第 号		
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365号

担当執行官 君和田 久 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 17 年 2 月 28 日現在

☒ 管理費	月額	15,630	円	☒ 滞納額	468,900	円
☒ 修繕積立金	月額	5,730	円	☒ 滞納額	171,900	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☒ 損害金	年	14	%	☒ 金額	730,512	円
☒ 滞納期間	平成・令和	4	年 9 月分～平成・令和	7	年 2 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。

☒ インターネット利用料	月額	1,320	円	☒ 滞納額	39,600	円
☒ 断内食費	月額	300	円	☒ 滞納額	9,000	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 ☐

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等

(執行官の意見用)

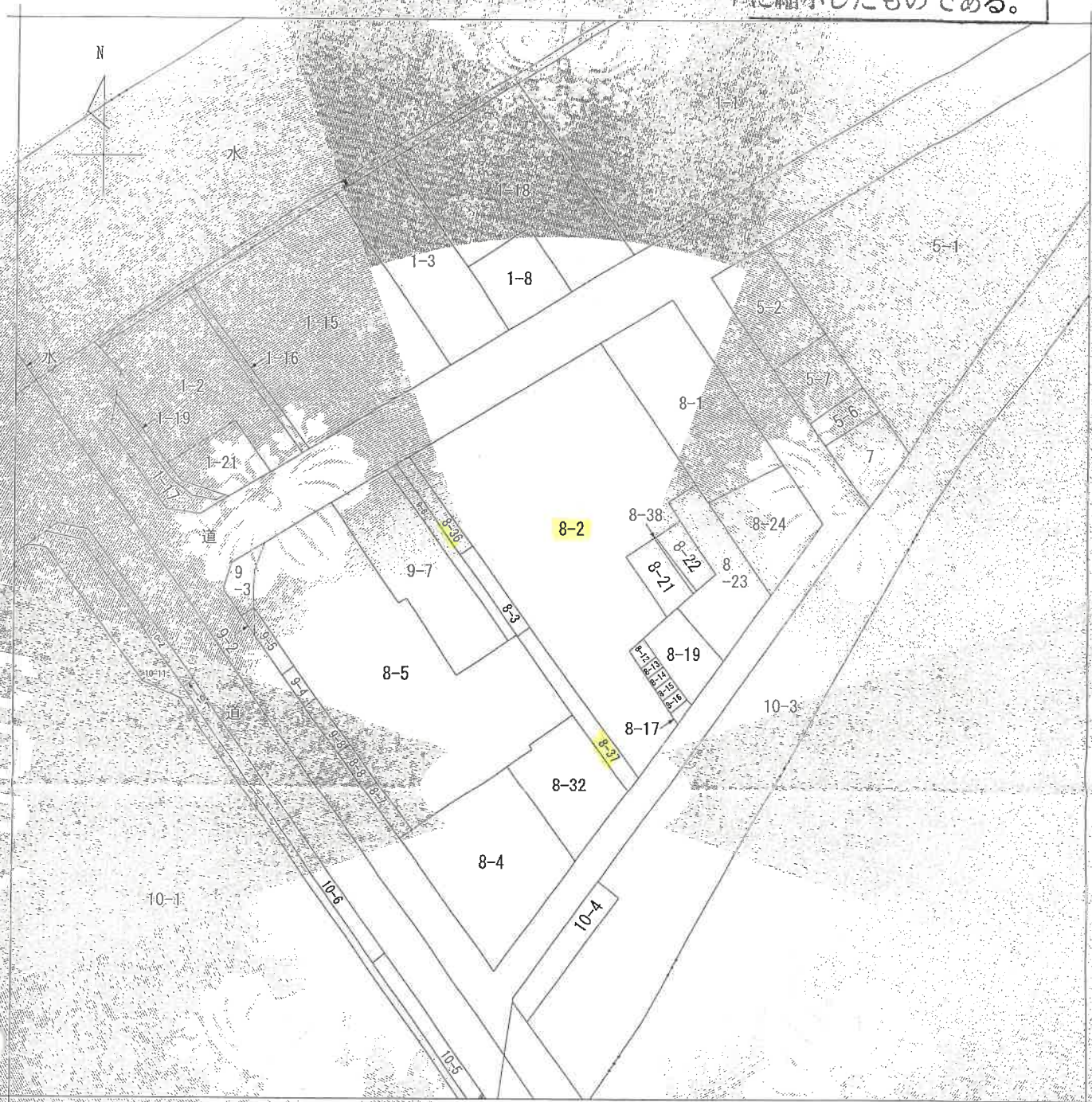
執行官の意見
■ 1 本土地・建物の状況等は、間取図及び添付写真のとおりである。 (1) 本建物内で、令和4年10月下旬（推定）、不自然死があった。（神奈川県戸部警察署長への照会に対する回答） (2) 本建物浴室は、ドアを開けると強い臭気を感じられた。また浴槽には黒ずんだ水が残っており、浴槽を中心に汚れが顕著であった。 (3) 本建物トイレの壁面にこぶし大の穴が空いている。 (4) 本建物LDの床面に瓶の破片が散乱している。 2 本土地・建物の占有関係等は、3枚目記載のとおりと認めた。 (1) 集合ポストは、「空室」との表示がされ、塞がれている。 室内には、亡A宛ての郵便物及び公共料金関係書類、カード及び通帳の存在が認められる。本建物内には動産類があるものの、電気の供給は停止されており、本建物内で生活している様子は窺えない。 (2) 上記事情等により、本建物内は、動産類は残されたままの状況であるところ、生活実態はなく、他に第三者が占有している徴表はなく、亡A相続人である債務者兼所有者Bが居宅として占有しているものと認めるのを相当であると思料する。 なお、上記Bに対して照会書を送付したが、あて所に尋ねあたらず、返戻されているため、回答を得られていない。 3 土地の符号1南東側及び北西側に接する道は、いずれも市道である。 4 本一棟の建物には、ゴミ置場の規約設定共用部分がある。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年 3月 6日(木) 13:25-13:35	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 (集合ポストはテープで塞がれている。)
令和7年 3月10日(月) 16:00- :	書面照会(郵送)	債務者兼所有者に照会書送付
令和7年 3月11日(火) 8:10- :	書面照会(FAX)	日本ハウズイング(株)に管理費等照会書送付
令和7年 3月18日(火) 16:00- :	書面照会(郵送)	神奈川県戸部警察署長に照会書送付
令和7年 3月28日(金) 11:00-11:05	横浜地方法務局	要約書交付申請
令和7年 3月28日(金) 16:05-16:35	目的物件所在地	立入調査(解錠), 写真撮影, 占有調査 評価人同行 (通知書を差し置く。)
令和 年 月 日() : - :		
令和 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7年3月28日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人C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

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 分	所 在	横浜市西区西平沼町				地 番		8番2		
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 文 字 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48年10月1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。

(横浜地方法律局管轄)

令和6年9月19日

東京法務局立川出張所

登記官

地図整理番号：M55354

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：令和4年5月25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。
(横浜地方裁判所 審判部)

令和6年9月19日

東京法律事務所 提出書

登記書

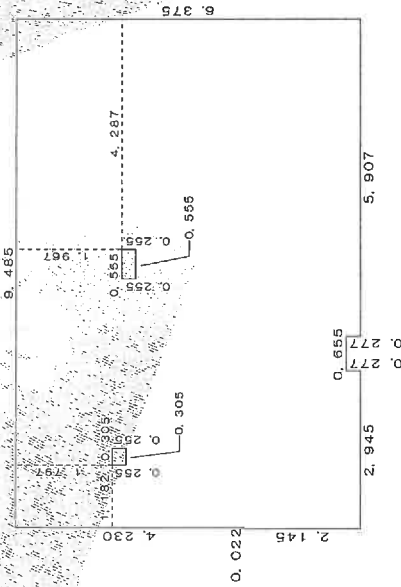
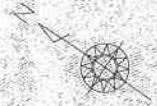
(8 枚目)

本図面はA3判をA4判
に縮小したものである。

建物平面図

家屋番号 西平沼町8番2の508

建物の所在 横浜市西区西平沼町8番地2



数積表	
0.022	2.145
9.485	57.839530
2.923	0.809671
5.907	1.636239
0.305	-0.077775
0.555	-0.141525
計	60.113330

床面積 60.11 ㎡

建物の存する部分 5階

(単位：m)

作成者

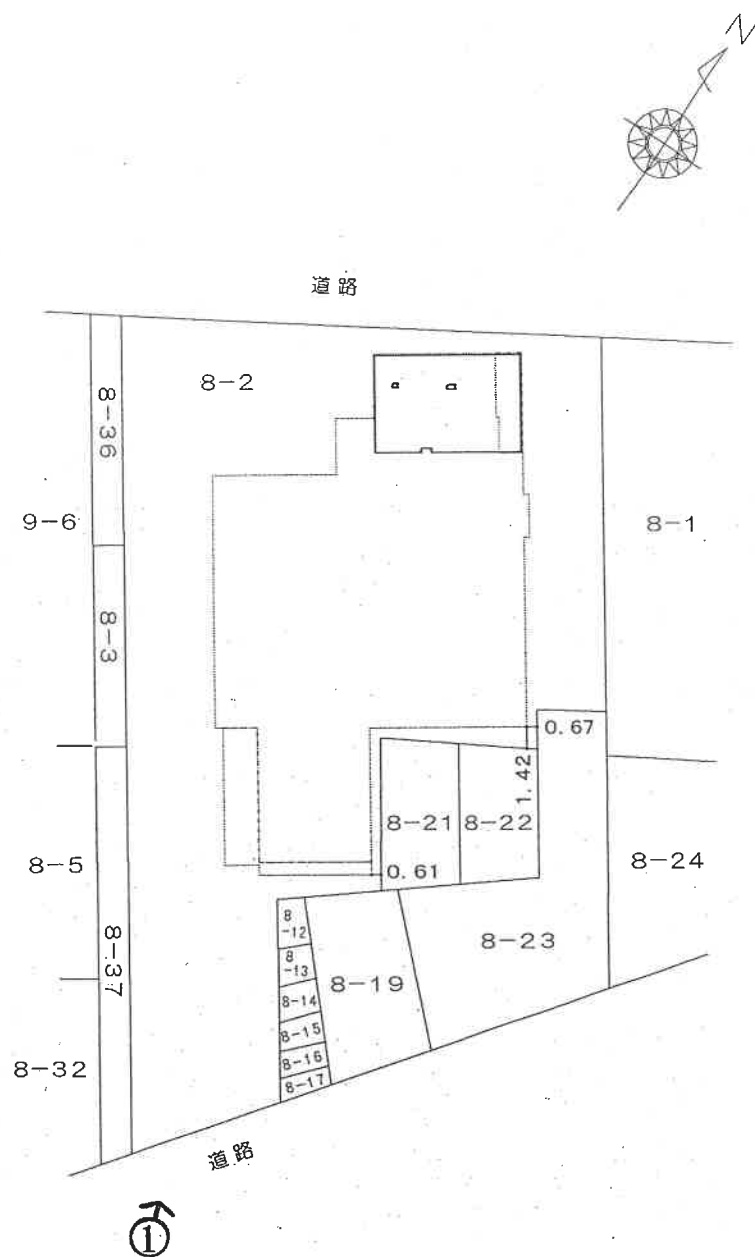
申請人

縮尺 1/1000

縮尺 1/500

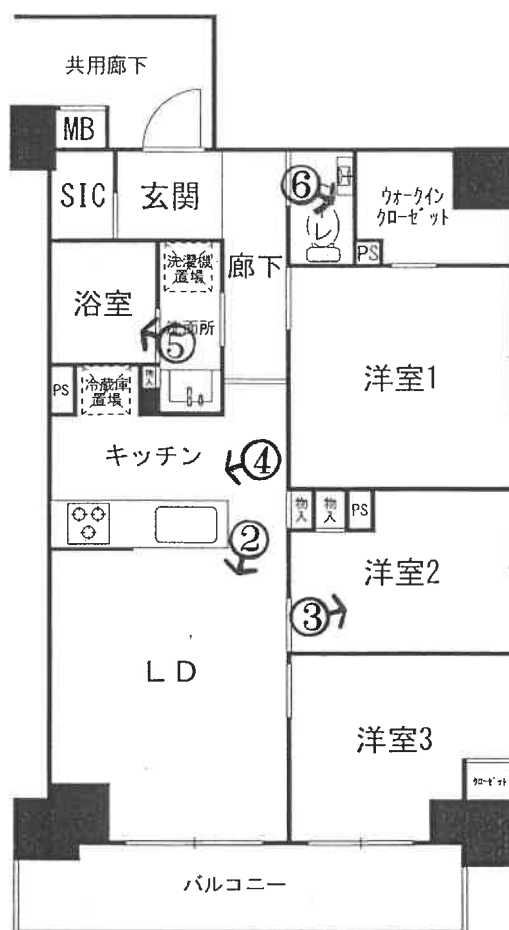
地図整理番号：N55355

写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

間 取 図



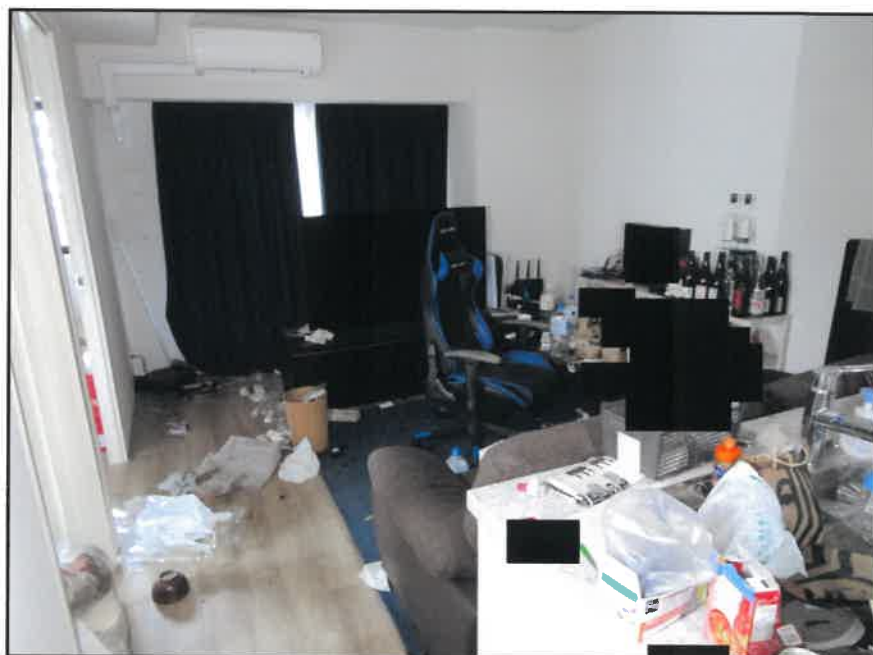
令和6年（ケ）第365号

←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況—LD



③ 建物内の状況－洋室2



④ 建物内の状況－キッチン



⑤ 建物内の状況－浴室



⑥ 建物内の状況－トイレ：壁面の穴



令和 6 年（ケ）第 365 号
令和 7 年 3 月 28 日 現地調査
令和 7 年 4 月 9 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗山 亮

印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 27,290,000 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
1	次頁物件目録記載のとおり	(敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 2 地 目 公衆用道路 土地の符号 3 地 目 公衆用道路 (住居表示) 西平沼町3番5-508号
特 記 事 項		

*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 横浜市西区西平沼町8番地2

建物の名称 オープンレジデンシア横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西平沼町8番2の508

建物の名称 508

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 60.11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 横浜市西区西平沼町8番2

地 目 宅地

地 積 1162.15平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市西区西平沼町8番36

地 目 宅地

地 積 30.22平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市西区西平沼町8番37

地 目 宅地

地 積 54.40平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 454308分の6369



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乃至3)

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「横浜」駅の南西方約800m (道路距離) 相鉄本線「平沼橋」駅の北方約20m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中高層のマンションのほか、一般住宅や事業所等が混在する商業地域	
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 商業地域 建 蔽 率 80% 容 積 率 400% 防 火 規 制 準防火地域 そ の 他 の 規 制 第7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, 246. 77㎡ (土地の符号1乃至3の合計) 不整形 間口約12m、奥行約55m ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側にて幅員約4mの舗装市道(建築基準法第42条1項)に約12m接面するほか、北西側にて幅員約7. 9mの舗装市道(建築基準法第42条1項)に約33m接面する。なお、南西側にて幅員約2. 2mから約4mの舗装私道(建築基準法第42条2項)に約55m接面するが、土地の符号2及び3は当該私道の一部を構成している。	
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	454, 308分の6, 369
特 記 事 項	◇南東側にて、相鉄本線及びJ R 線の線路敷に隣接している。 ◇一棟建物の建築計画概要書によると、敷地面積は1, 162. 15㎡であり、土地の符号1の地積と同一である。 ◇建築計画概要書上の土地地積に対する建物延床面積の割合は約461. 9%であるが、建築基準法上の容積対象外面積を考慮すると基準容積範囲内と判断される。 ◇本件土地は、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	オープンレジデンス横浜	
建 物 の 用 途	住宅等（総戸数87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	令和4年5月20日（登記記載）
	経 過 年 数	約3年
	経済的残存耐用年数	約47年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造11階建 延べ 5,368.41m ²	
仕 様	屋根：陸屋根（外断熱露出アスファルト防水等） 外壁：タイル貼、吹付タイル、塗装 その他：なし	
設 備 等	エレベーター2基、オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、駐車場、駐輪場、ゴミ置場等	
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	日本ハウズイング株式会社
	管 理 形 態	日勤
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	規約共用部分として、ゴミ置場がある。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	5階 (508号室) 主要開口部の方位：北東向き 角部屋	
床 面 積	60.11㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
バルコニー等	バルコニー：7.88㎡	
仕 様	天井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング、CFシート等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	設 備	ユニットバス、トイレ、キッチン等
	そ の 他	
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とおり	
	令和 7 年 2 月 28 日 現在	
		月 額
	管 理 費	15,630円
	修繕積立金	5,730円
	インターネット 使 用 料	1,320円
	町 内 会 費	300円
備 考	年14.0%の遅延損害金の規定あり	
	遅延損害金730,512円	
専有部分の 利 用 状 況 等	令和7年3月28日：内部立入調査 所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇トイレの壁に、こぶし大の穴が開いていた。 ◇令和4年10月下旬頃、建物内で不自然死があったとのことである。 ◇浴室には強い臭気があったほか、浴槽を中心に汚れが顕著であった。 ◇解錠による調査のため、設備関係の動作状況は不明である。	

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	× 60.11	÷ 0.79	× 0.66	= 15,070,000

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 3年 、 経済的残存耐用年数 47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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 47\text{年}}{(\text{経過年数 } 3\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 47\text{年})} \times (1 - 0.3) = 0.66$$

(2) 敷地権価格 (符号 1乃至3 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)
553, 000	× 1. 20	664, 000	× 1, 246. 77	× 1. 0	$\times \frac{6, 369}{454, 308}$	= 11, 610, 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。

公示地 横浜西5-12

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 575, 000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times \frac{100}{105} & \times \frac{100}{103} & = & 553, 000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、角地で優り上記のとおり

◇ 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とおり

個別格差 : 形状、私道負担等で劣るが、三方路、マンション適地で優り、総合格差で上記のとおり

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）
15, 070, 000	+ 11, 610, 000	× 0. 98	= 26, 150, 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とおり

階層別補正：1. 00（5階部分）508号室

位置別補正：0. 98（北東向き、角部屋）

その他補正：1. 00

相乗積 $1. 00 \times 0. 98 \times 1. 00 = 0. 98$

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)
1, 016, 000	× 0. 98	× 0. 95	× 60. 11	= 56, 860, 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：浴室の汚れ等を考慮し、-5%と査定した。

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とおり査定した。

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1-0.03) \times 1$ エ	複利 現価率 ※2 (3.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
5,273,405 (10.4%)	2,192,940	4.2%	50,646,471 = 50,650,000	0.8967	45,417,855 (89.6%)	= 50,690,000 (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とおり求めた。

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	26, 150, 000	× 1. 00	= 26, 150, 000
比準価格	56, 860, 000	× 1. 00	= 56, 860, 000
収益価格			50, 690, 000
調整後の価格			43, 960, 000

占有減価修正 : なし

(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)
43, 960, 000	× 0. 80	× 0. 80	× 0. 97	- 0	= 27, 290, 000

市場性修正 : 室内で不自然死があったことを考慮し、市場性修正を-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 3% と求めた。

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 公 示 地 : 横浜西5-12
所 在 : 横浜市西区平沼一丁目128番1 「平沼1-21-20」
価 格 : 575,000円/㎡
位 置 : JR東海道本線「横浜」駅 800m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 312㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側11m市道 北東側道
用 途 指 定 等 : 商業地域、準防火地域
(建蔽率 80% 、 容積率 400%)
地 域 の 概 要 : 中高層の事務所兼共同住宅等が多い商業地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件1 (建物)	9,233,273円		
符号1 (土地)	301,668,572円 (敷地権の割合	454,308分の	6,369)
符号2 (土地)	非課税 (敷地権の割合	454,308分の	6,369)
符号3 (土地)	非課税 (敷地権の割合	454,308分の	6,369)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写 (A3判からA4判へ縮小)

建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000



株式会社マッフル スーパーマッフル・デジタル24 (地図使用承認©マッフル第6-270号)

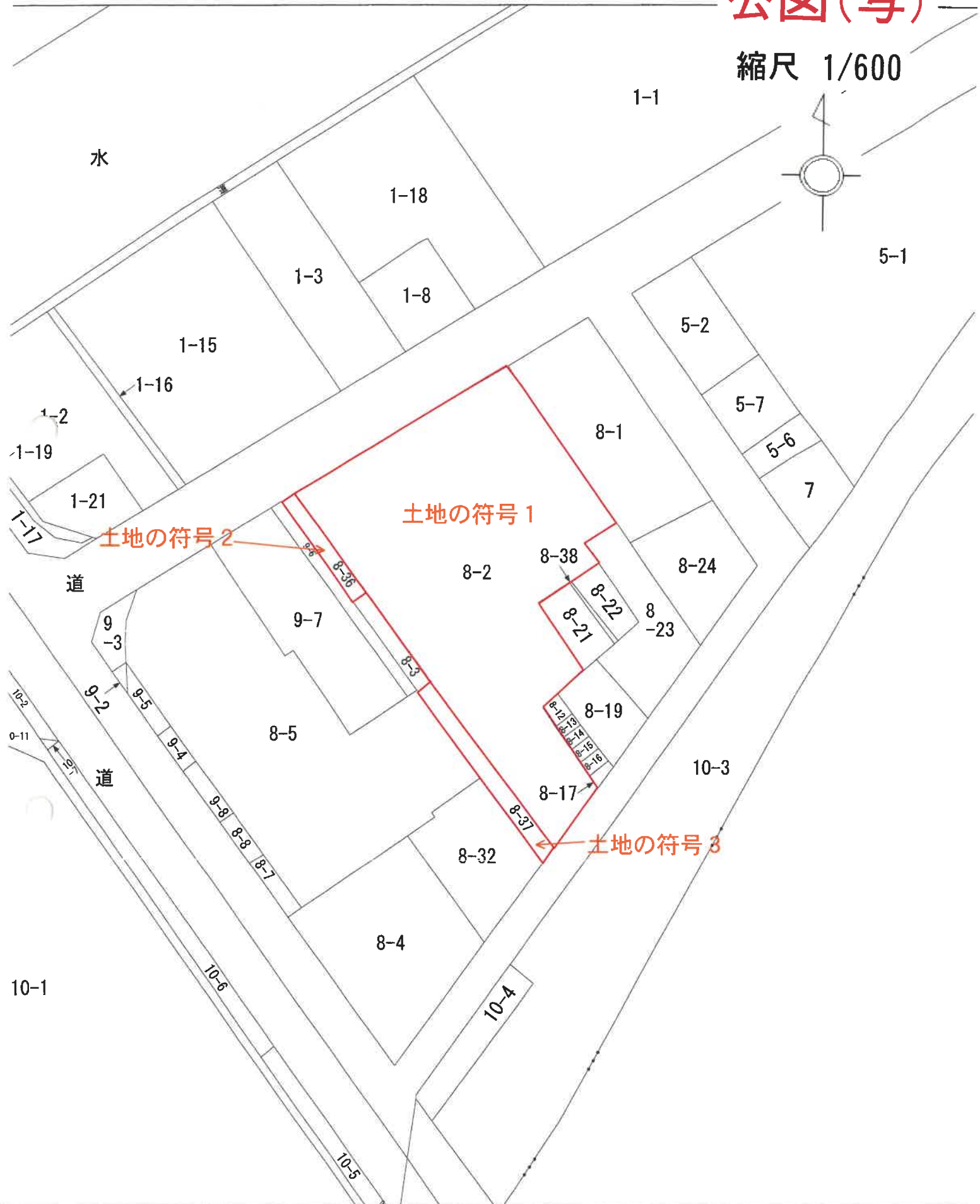
1:10,000 相当

地図上の1センチは 約 100メートル

印刷中心は 東経 139度37分 5秒 北緯 35度27分42秒

公図(写)

縮尺 1/600



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

西平沼町

登記年月日：令和2年12月28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。

(横浜地方裁判所書記)

令和6年9月19日

東京法務局立川出張所

登記官

-17-

地積測量図 (写)

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

土地所在図

地番 8番2、8番36、8番37

土地の所在 横浜市西区西平沼町

座標求積表

地番	座標	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	Y _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n+1})
8-2	①					
KM8		-59860.316	-19716.087	-40.852	2433441.566032	
YB4		-59876.308	-19743.165	-11.465	686481.871220	
YB3		-59899.737	-19727.552	24.170	-144776.643290	
YB2		-59912.523	-19718.995	14.981	-897549.507063	
YB1		-59922.141	-19712.571	12.853	-758194.850073	
KP6		-59914.001	-19706.342	2.345	-140498.323345	
KM3		-59908.189	-19710.226	-7.464	447154.722596	
KM2		-59902.888	-19713.806	1.804	-108064.809952	
KM1		-59898.665	-19708.422	-0.096	5750.271840	
HB39-1		-59890.226	-19713.902	3.403	-203806.439078	
GM59		-59886.314	-19705.019	7.446	-445906.048044	
GM56		-59883.143	-19706.456	2.605	-150067.156358	
GM55		-59880.702	-19702.513	-9.831	576711.040952	
合計					-2324.313453	
合計面積					1162.1567265	
地					1162.15	m ²

地番	座標	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	Y _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n+1})
8-36	②					
YB4		-59876.308	-19743.165	-10.078	603433.432024	
KM7		-59877.327	-19744.890	6.677	-399800.912379	
KM27		-59889.935	-19736.488	10.078	-603570.764930	
SB5-1		-59888.842	-19734.812	-6.677	399877.798034	
合計					-60.447251	
合計面積					30.2235255	
地					30.22	m ²

地番	座標	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	Y _n	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n+1})
8-37	③					
BU2		-59899.820	-19727.496	-10.165	608881.670800	
BU1		-59900.931	-19729.160	6.838	-409802.566178	
KM5		-59913.635	-19720.658	15.305	-916578.183976	
KP1		-59923.820	-19713.855	8.087	-484603.932340	
YB1		-59922.141	-19712.571	-5.140	307999.804740	
YB2		-59912.523	-19718.995	-14.925	894194.405775	
合計					-108.801378	
合計面積					54.4006890	
地					54.40	m ²

総合面積 1246.7810410 m²

座標一覽表

点名	X座標	Y座標	備考
K2	-59888.404	-19763.645	市コンクリート杭
SK1	-59853.882	-19705.194	市コンクリート杭
59	-59950.515	-19734.276	市金属板
6	-59885.531	-19684.563	市金属板
NT1	-59870.509	-19747.947	金属板
NT2	-59850.193	-19701.105	金属板
NT3	-59856.924	-19879.840	金属板
NT4	-59914.243	-19701.834	金属板
NT5	-59955.352	-19732.715	金属板

作成者

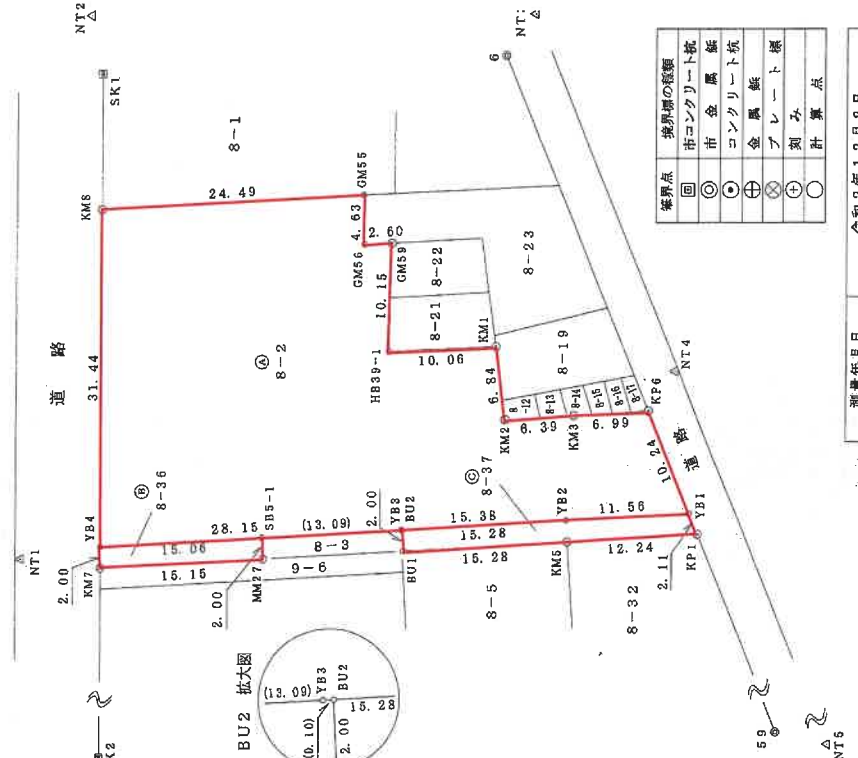
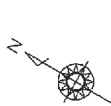
縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

測量年月日	令和2年12月2日
座標系	任意座標
縮尺係数	0.999905

境界点	境界線の種類
市コンクリート杭	市コンクリート杭
市金属板	市金属板
市コンクリート杭	市コンクリート杭
市金属板	市金属板
プレート根	プレート根
刻み	刻み
計算点	計算点

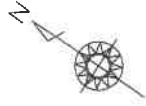


建物図面・各階平面図（写）

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

建物図面
各階平面図

家屋番号	西平沼町8番2の508
建物の所在	横浜市区西平沼町8番地2



道路

道路

道路

道路

道路

道路

道路

道路

道路

道路

道路

道路

道路

道路

道路

道路

道路

道路

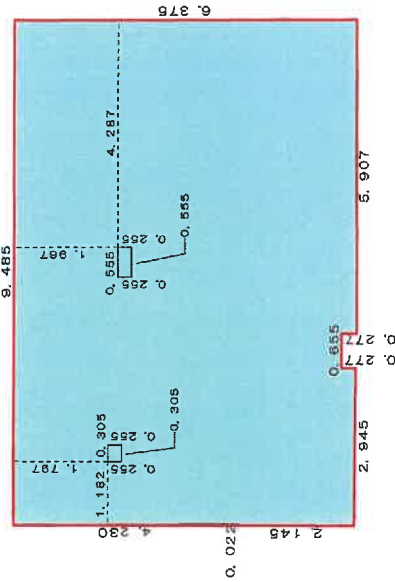
道路

道路

道路

道路

物件1 専有部分



求積表

0.022	×	2.145	=	0.047190
9.485	×	6.098	=	57.839530
2.923	×	0.277	=	0.809671
5.907	×	0.277	=	1.636239
0.305	×	0.255	=	-0.077775
0.555	×	0.255	=	-0.141525
計				60.113330

床面積 60.11 m²

(単位：m)

建物の存在部分 5階

作成者

0日作成

申請人

縮尺

1 / 500

縮尺

1 / 100

登記年月日：令和4年5月25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。

(横浜地方裁判所管轄)

令和6年9月19日

東京法務局立川出張所

登記官

-18-

地図管理番号：M53355

間取図



令和6年（ケ）第365号