

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 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 16 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 7 年 9 月 29 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 7 年 9 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 22 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 7 月 31 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	10,850,000 8,680,000		2,170,000	52,206	20,636
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区六浦三丁目 3 6 3 0 番地 2 6、3 6 3 0 番地 6 3、3 6 3 0 番地 6 8

建物の名称 ライオンズマンション金沢八景第 1 0 A 館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六浦三丁目 3 6 3 0 番 2 6 の 1 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 7. 0 8 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 横浜市金沢区六浦三丁目 3 6 3 0 番 2 6

地 目 宅地

地 積 1 0 6 9. 6 9 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市金沢区六浦三丁目 3 6 3 0 番 6 3

地 目 宅地

地 積 1 9 1. 8 7 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市金沢区六浦三丁目 3 6 3 0 番 6 8

地 目 宅地

地 積 1 6 1. 5 0 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市金沢区六浦三丁目3630番65

地 目 宅地

地 積 5.27平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 18万4298分の7124



物 件 明 細 書

令和 7年 5月27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：符号2】

地役権

原 因 昭和46年7月22日設定

目 的 送電線路を架設し並にその架設保守等のための土地の立入。送電線路の最下垂時における電線から3・6m以内の範囲に建造物を築造すること、及送電線路に支障となる竹木の植栽禁止

範 囲 全部

要役地 横浜市金沢区六浦町字六浦3630番5

【物件番号1】

【物件番号1：符号1、3、4】

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 横浜市金沢区六浦三丁目3630番地26、3630
番地63、3630番地68

建物の名称 ライオンズマンション金沢八景第10A館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六浦三丁目3630番26の104

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 67.08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 横浜市金沢区六浦三丁目3630番26

地 目 宅地

地 積 1069.69平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市金沢区六浦三丁目3630番63

地 目 宅地

地 積 191.87平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市金沢区六浦三丁目3630番68

地 目 宅地

地 積 161.50平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市金沢区六浦三丁目3630番65

地 目 宅地

地 積 5.27平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 18万4298分の7124



令和 7年(ケ)第 33号
令和 7年 3月31日受理
令和 7年 5月 2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 横浜市金沢区六浦三丁目 3 6 3 0 番地 2 6、3 6 3 0 番地 6 3、3 6 3 0 番地 6 8

建物の名称 ライオンズマンション金沢八景第 1 0 A 館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六浦三丁目 3 6 3 0 番 2 6 の 1 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 7. 0 8 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 横浜市金沢区六浦三丁目 3 6 3 0 番 2 6

地 目 宅地

地 積 1 0 6 9. 6 9 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市金沢区六浦三丁目 3 6 3 0 番 6 3

地 目 宅地

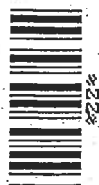
地 積 1 9 1. 8 7 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市金沢区六浦三丁目 3 6 3 0 番 6 8

地 目 宅地

地 積 1 6 1. 5 0 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市金沢区六浦三丁目3630番65

地 目 宅地

地 積 5.27平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 18万4298分の7124



(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	横浜市金沢区六浦三丁目42番1-104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が異なる（ ☐ 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	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	株式会社大京アステージ	
その他の事項		
敷地権	符号1～4	
現況地目	☒ 宅地（符号1～4） ☐ 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1～4） ☐ 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 年（ ）第 号 保管開始日 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

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健造 様

管理費等に関する回答書

1. 事件番号

令和7年(ケ)第33号

2. 建物名称、部屋番号、所有者名

建物名称 ライオンズマンション金沢八景第10A館

部屋番号 104号室

3. 管理費等月額および滞納額

	月 額	滞納額 (滞納あり・なし)
管 理 費	17,600 円	176,000 円
修繕積立金	19,730 円	197,300 円
合 計	37,330 円	373,300 円

※月額・滞納額ともに 令和7年4月21日 現在

滞納期間 : 別紙参照

支払方法 : 口座振替は前月27日に、翌月分の管理費等を引落す。

4. 特記事項

上記管理費等については今後も毎月発生し、それに伴い滞納額も増加します。

組合コード : 1780

組合名 : ライオンズマシソン金沢八景第10A館

【 令和 7年 4月 21日 現在 】

* 預り駐車料・保証金は組合の債権ではありません *

棟 部 屋	該当月	内訳計	内 訳			
			管理費	修繕積立金		
0104	R06-07	37330	17800	19730	0	0
	R06-08	37330	17600	19730	0	0
	R06-09	37330	17600	19730	0	0
	R06-10	37330	17600	19730	0	0
	R06-11	37330	17600	19730	0	0
	R06-12	37330	17600	19730	0	0
	R07-01	37330	17600	19730	0	0
	R07-02	37330	17600	19730	0	0
	R07-03	37330	17600	19730	0	0
	R07-04	37330	17600	19730	0	0
	* 組合員計	373300	176000	197300	0	0

*** 組合員計 ***
 *** 管理費 *** 176,000
 *** 修繕積立金 *** 197,300
 *** その他 *** 0
 *** 総 合 計 *** 373,300

一般会計合計
 特別修繕会計合計

176,000
 197,300

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 (1) 本件建物は、私が居宅として使用しています。 (2) 他人には貸していません。 2 (1) 床に剥がれがあり、窓にひび割れがあります。 (2) 温水器（＝湯沸器）が故障しているので、キッチン、浴室と洗面所のお湯が出ません。 (3) それから、風呂桶が割れてしまったので、使えません。 (4) 雨漏りはありません。でも、キッチンで水漏れが生じます。 (5) 床の傾斜は感じません。

(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

- 1 (1) 本件建物には、現場の状況及び所有者の陳述からして第三者の占有徴表は認められない。
(2) よって、本件建物は、前記のとおり所有者が居宅として使用しているものと認める。
- 2 (1) 本件建物には、所有者の陳述にある損傷（床につき写真③・風呂桶につき写真⑦）等のほか、床・壁面に汚損が見受けられた。特にキッチン等水回りに汚れが目立つ状態である。
(2) また、玄関ドアの開閉は重く感じられた。
(3) 全体として経年等による汚損・劣化が認められた。
(4) なお、本件建物の設備について、動作確認はしていない。

- 3 本件敷地権土地（符号2）登記によると、要旨下記の地役権が設定されている。

記

登記受付	昭和46年10月25日
目 的	1 送電線路を架設し並にその架設保守等のための土地の立入。 2 送電線路の最下垂時における電線から3.6m以内の範囲に建造物を 築造すること、及送電線路に支障となる竹木の植栽禁止。
範 囲	全部
要 役 地	横浜市金沢区六浦町字六浦3630番5

以上

(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
7 年 4 月 1 日 (火) 8 : 50 - 9 : 05	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影 所有者と面談 (事情聴取, 期日調整)
7 年 4 月 1 日 (火) : - :	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
7 年 4 月 15 日 (火) 11 : 24 - 11 : 27	横浜地方法務局金沢出張所	登記事項証明書申請・受領
7 年 4 月 15 日 (火) 17 : 00 - 17 : 20	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 所有者と面談 (占有等調査) [評価人同行]
年 月 日 () : - :		
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。

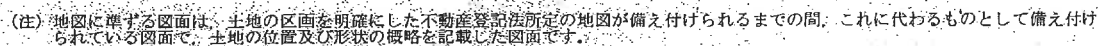
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

イ	3634-104	ハ	3634-72	ホ	3634-76	ト	3634-90	リ	3649-3	ル	3630-67
ロ	3634-56	ニ	3634-75	ヘ	3634-9	テ	3634-95	ズ	3630-66		つづく



(9 枚目)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記官

東京法務局中野出張所

令和7年1月20日

(当紙地方支庁金沢出張所管轄)

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。

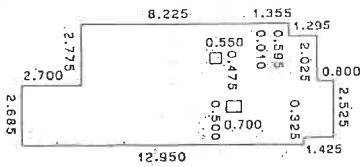
531141

各階平面図

家屋番号 3630-26-104
建物の所在 横浜市長沢区六浦3丁目3630番地26、3630番地63、3630番地68

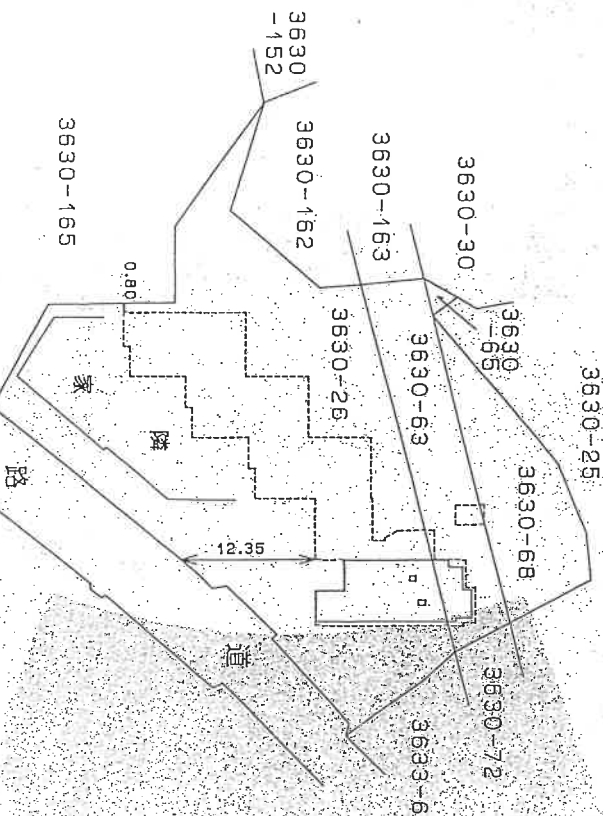
建築物各階平面図

建物の存する部分 1階



求積表	
0.010 × 1.335 =	0.0133500
0.585 × 9.580 =	5.604300
2.025 × 10.875 =	22.021875
0.165 × 11.875 =	1.960625
2.360 × 14.375 =	33.925000
0.325 × 12.950 =	4.208750
0.475 × 0.550 =	-0.261250
0.500 × 0.700 =	-0.350000
合 計	67.098600
床 積	67.08 m ²

◀○は写真撮影位置・方向



製作者

縮尺

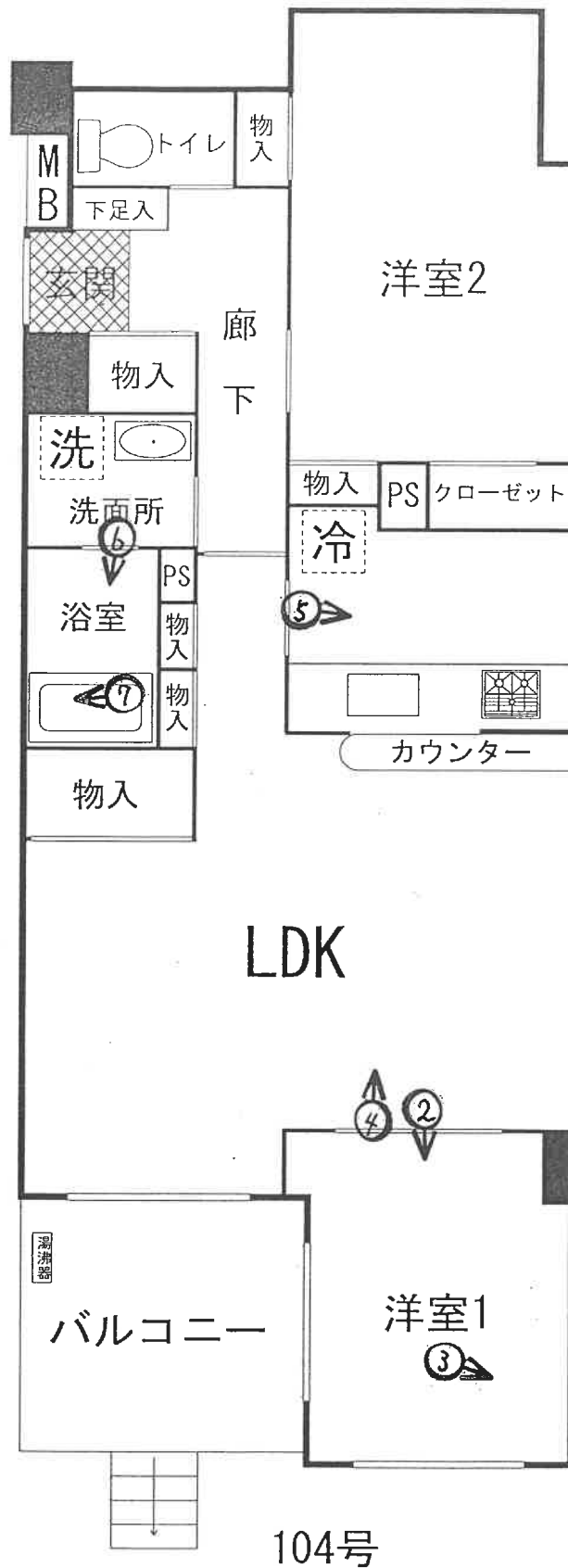
1/250

申請人

縮尺

1/500

平成 34 年 6 月 11 日 (登録)



◀○は写真撮影位置・方向

①

物件 1 の存する一棟の建物



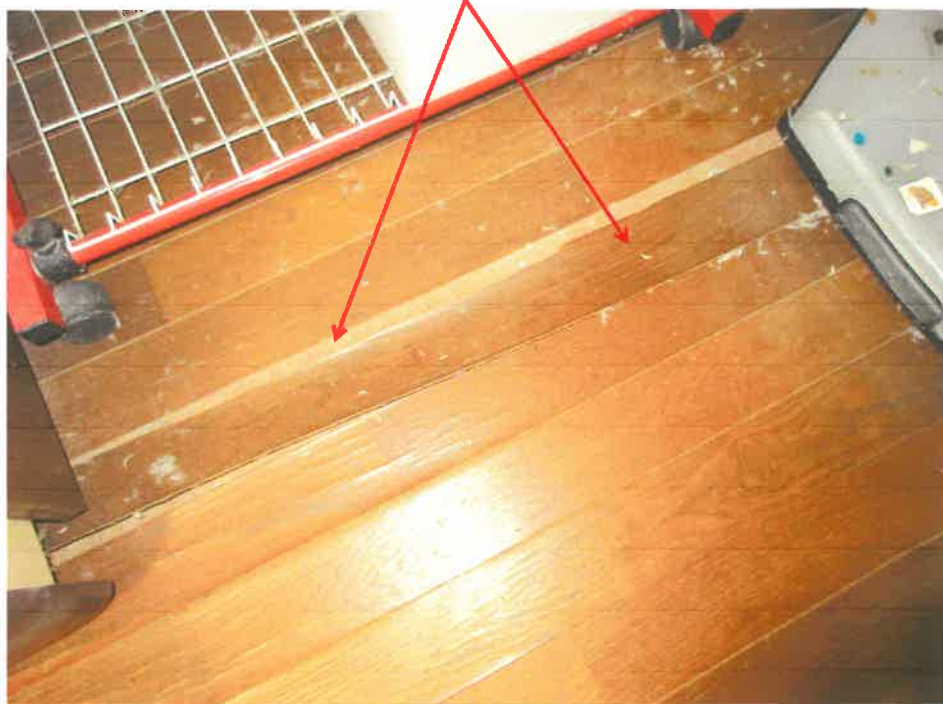
②

物件 1



③

床の損傷状況



④



⑤



⑥



⑦

風呂桶の損傷状況





令和 7 年 (ケ) 第 3 3 号
令和 7 年 4 月 1 5 日 現地調査
令和 7 年 4 月 2 3 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 10,850,000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通り	住居表示：横浜市金沢区六浦三丁目 42番1-104号
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 横浜市金沢区六浦三丁目3630番地26、3630番地63、3630番地68

建物の名称 ライオンズマンション金沢八景第10A館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六浦三丁目3630番26の104

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 67.08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 横浜市金沢区六浦三丁目3630番26

地 目 宅地

地 積 1069.69平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市金沢区六浦三丁目3630番63

地 目 宅地

地 積 191.87平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市金沢区六浦三丁目3630番68

地 目 宅地

地 積 161.50平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市金沢区六浦三丁目3630番65

地 目 宅地

地 積 5.27平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 18万4298分の7124



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乃至4の土地）

位 置 ・ 交 通	京浜急行本線「金沢八景」駅の北西方約1.8km及びバス停「西ヶ谷戸」の北西方約180m(各道路距離)の所に位置する。	
付 近 の 状 況	中層のマンション等が建ち並ぶ崖地に存する住宅地域	
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 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1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等
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,428.33㎡(符号1乃至4の合計登記地積) 不整形地(別添公図写参照) 間口 約50m、奥行 約30m(最大) 売却対象物件1の存する周辺は、地勢は、北側傾斜であり、符号1乃至4の敷地内も概ね北側傾斜地である。周囲の隣接地とは、南東側は地勢に沿って、概ね等高であるが、北西側及び南西側の隣接地は、符号1乃至4の崖上となるので、大きな高低差を生じている。接面道路との高低差は以下の通りである。
接面道路の状況	北東側が幅員約8.2m舗装市道(朝比奈第120号線・建築基準法第42条1項1号)に接道長約50mで約5mから10m高く接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	売却対象物件1の存するライオンズマンション金沢八景第10A館の敷地として利用されている。 (建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照)	
供 給 処 理 施 設	上水道	事業者提供図面では、北東側市道に本管あり

	都市ガス	事業者提供図面では、北東側市道に埋設管あり
	下水道	事業者提供図面では、北東側市道に本管あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	18万4298分の7,124
特記事項	1. 神奈川県土砂災害警戒情報システムによれば、北東側市道に沿って土砂災害警戒区域（急傾斜地）に指定されており、特にその範囲の北西側は、土砂災害特別警戒区域（急傾斜地）に指定されている。 2. 符号2は、東京電力(株)の送電線が存し、下記地役権が設定されている。 原因：昭和46年7月22日設定 目的：送電線路を架設し並にその架設保守等のための土地の立入。送電線路の最下垂時における電線から3.6m以内の範囲に建造物を築造すること、及送電線路に支障となる竹木の植栽禁止。 範囲：全部 要役地：横浜市金沢区六浦町字六浦 3630 番 5 3. 符号1乃至4の土地は、下記概要の開発許可を得ている。 許可年月日：昭和63年7月19日 許可番号：横浜市建宅指令第62開1008号 開発区域に含まれる地域の名称及び面積：横浜市金沢区六浦三丁目 3630-164 外、面積 1,425.15 m²、共同住宅1棟29戸 4. 符号1乃至4の土地は、下記概要の宅地造成工事許可を得ている。 申請受付年月日：昭和63年1月18日 許可年月日及び許可番号：昭和63年7月19日第62規1020号 検査済証交付年月日：平成3年5月30日 宅地の面積：1425 m²	

(1) 1棟の建物の概要

8

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位	置	1階(104号室)・角部屋（主要開口部の方位：東向き）		
床	面	積	67.08㎡（登記面積）	
間	取	り	2LDK	
バルコニー等		バルコニー：約4㎡		
仕	様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 浴室、トイレ、キッチン及びクローゼット等 －	
保守管理の状態		劣 る		
管 理 費 等		管理会社の回答によれば下記の通り。 令和7年4月21日現在		
			月 額	滞 納 額
		管 理 費	17,600 円	176,000 円
		修繕積立金	19,730 円	197,300 円
		－	－	－
		備 考	－	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和7年4月15日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項		1. 室内の汚れ等が目立った。 2. 温水器が故障し、キッチン、浴室及び洗面所のお湯が出ない状態にある。 3. 浴室の風呂桶が割れている。玄関のドアの開閉が重くなっている。洋室1は、床が剥がれ、窓が割れている。 4. 設備等の動作確認等を十分に行えていないことから今後、建築年を考慮しても、取り替え費用発生等の可能性を有している。		

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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

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等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	× 67.08	÷ 0.77	× 0.29	= 7,580,000

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 35 年、経済的残存耐用年数 20 年

：観察減価率(中古マンションの市場性及び経年劣化、室内の状態(温水器の故障、床の剥がれ、クロス等の汚れ、窓の割れ)、設備の不具合発生の可能性等を考慮) 20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 20 年}}{(\text{経過年数 35 年} + \text{経済的残存耐用年数 20 年})} \times (1 - 0.2) = 0.29$$

(2) 敷地権価格（符号 1 乃至 4 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)
185,000	× 0.80	148,000	× 1,428.33	× 1.0	$\times \frac{7,124}{184,298}$	= 8,170,000

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。

地価公示等：「金沢（県）－ 1 2」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 183,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 185,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較し総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：画地条件（敷地全体の形状、規模、傾斜、マンション敷地としての流動性及び符号 2 に地役権設定有り等）等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地 積：符号 1 乃至 4 の合計登記数量

◇建 付 減 価：特に必要なし。

◇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）
(7,580,000	+ 8,170,000)	× 0.93	= 14,650,000

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：0.95（3階を基準に1階）

位置別補正：0.98（東開口 0.97・角部屋（二面開口なし）1.01）

その他補正：1.00（特になし）

$$\text{相乗積 } 0.95 \times 0.98 \times 1.00 = 0.93$$

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）
250,000	× 0.93	× 0.95	× 67.08	= 14,820,000

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：室内の維持管理（温水器の故障、床の剥がれ、クロス等の汚れ、窓の割れ）の状態等を考慮した。

3 収益価格（DCF法による）

目的物件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)	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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1	複利 現価率 ※2 (9.2%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
1,783,665 (17.9%) ※3	1,065,440	9.7%	= 10,654,400 (10,650,000)	0.7679	8,178,135 (82.1%) ※3	=9,961,800 (9,960,000) (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。

※3 いずれも端数整理前のキに対するア及びカの割合である。

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目的物件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。専有床面積（ファミリータイプの間取り）の規模を考慮すると、実需目的の取引が多く見られることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、品等が考慮されている積算価格を関連付け、収益の裏付けとして収益価格を比較考量し、所要の調整を行った上、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	14,650,000	× 1.00	= 14,650,000
比 準 価 格	14,820,000	× 1.00	= 14,820,000
収 益 価 格	9,960,000		
調整後の価格	14,270,000		

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）
14,270,000	× 1.0	× 0.8	× 0.95	－ 0	= 10,850,000

市場性修正：特になし。

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5%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 等：「金沢（県）－12」

所 在：横浜市金沢区六浦4丁目3908番2「六浦4-15-14」

価 格：183,000円／㎡

位 置：京浜急行逗子線「六浦」駅 700m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：200㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南西5.5m市道

用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

防火・準防火：準防火地域

そ の 他：高度地区

地域の概要：中小規模一般住宅、アパート等が混在する既存の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 6,878,930円

符号1（土地） 78,337,677円（敷地権割合18万4298分の7,124）

符号2（土地） 14,051,407円（敷地権割合18万4298分の7,124）

符号3（土地） 11,827,291円（敷地権割合18万4298分の7,124）

符号4（土地） 385,943円（敷地権割合18万4298分の7,124）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上



登記年月日：平成3年6月11日

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。
(横浜地方支務局金沢出張所管理)
令和7年1月20日 東京法務局中野出張所 登記官

531141

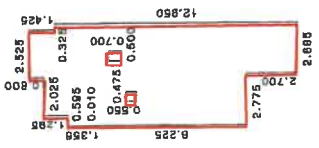
各階平面図

家屋番号 3630-26-104

建物の所在 横浜市長沢区六浦3丁目3630番地26、3630番地63、3630番地68

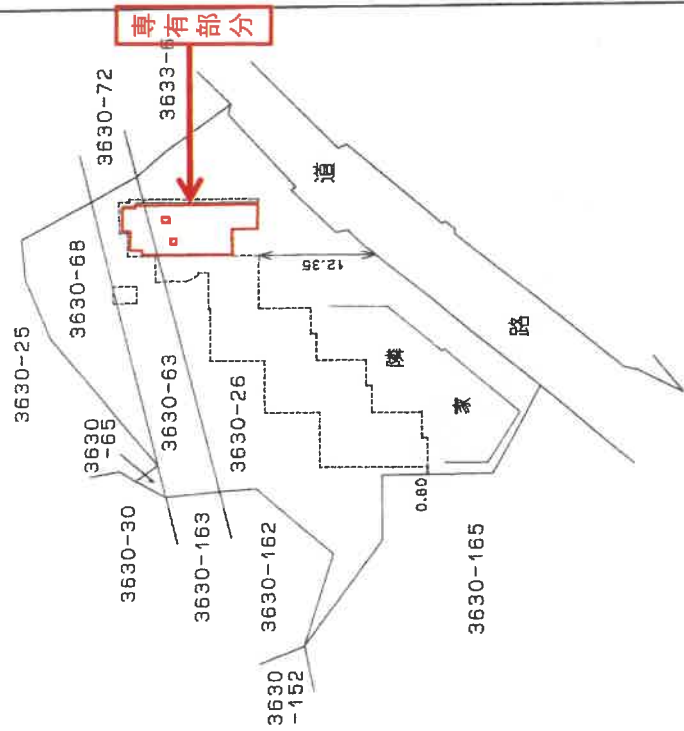
建物階平面図

物件1



求積表			
0.010 x 1.355 =	0.013550		
0.585 x 9.580 =	5.604300		
2.025 x 10.875 =	22.021875		
0.165 x 11.675 =	1.926375		
2.360 x 14.375 =	33.925000		
0.325 x 12.950 =	4.208750		
0.475 x 0.550 =	-0.261250		
0.500 x 0.700 =	-0.350000		
合計	67.088600		
床面積	67.08 m ²		

建物の存する部分1階



平成 3年 6月 11日 (全図縮)

(日調連12)

製作者

3月5日28日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

請求番号：13-2

原図より70%縮小

