

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月21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 9月24日から 令和 7年 9月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 7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10月20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10月14日 午前10時00分から 令和 7年10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 8月21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）
1～3	5,790,000 4,632,000	一括	1,158,000	15,359	3,291
1	2,610,000				
2	880,000				
3	2,300,000				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市磯子区森六丁目
地 番 243番93
地 目 宅地
地 積 2791.86平方メートル
共有者 A 持分420分の5
共有者 B 持分420分の5

2 所 在 横浜市磯子区森六丁目
地 番 1175番24
地 目 宅地
地 積 946.61平方メートル
共有者 A 持分420分の5
共有者 B 持分420分の5

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市磯子区森六丁目243番地93、1175番地
24
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 346.68平方メートル
2階 346.68平方メートル
3階 346.68平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森六丁目243番93の27
建物の名称 213
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 1階部分 49.24平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 6月10日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

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 所 在 横浜市磯子区森六丁目
 地 番 243番93
 地 目 宅地
 地 積 2791.86平方メートル

共有者 A 持分420分の5
 共有者 B 持分420分の5

2 所 在 横浜市磯子区森六丁目
 地 番 1175番24
 地 目 宅地
 地 積 946.61平方メートル

共有者 A 持分420分の5
 共有者 B 持分420分の5

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市磯子区森六丁目243番地93、1175番地
 24

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 346.68平方メートル
 2階 346.68平方メートル
 3階 346.68平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森六丁目243番93の27

建物の名称 213

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 1階部分 49.24平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第54号
令和7年3月27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 青木 清二

(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 所 在 横浜市磯子区森六丁目
地 番 2 4 3 番 9 3
地 目 宅地
地 積 2 7 9 1 . 8 6 平方メートル
共有者 A 持分 4 2 0 分の 5
共有者 B 持分 4 2 0 分の 5

2 所 在 横浜市磯子区森六丁目
地 番 1 1 7 5 番 2 4
地 目 宅地
地 積 9 4 6 . 6 1 平方メートル
共有者 A 持分 4 2 0 分の 5
共有者 B 持分 4 2 0 分の 5

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市磯子区森六丁目 2 4 3 番地 9 3、1 1 7 5 番地
2 4
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 3 4 6 . 6 8 平方メートル
2 階 3 4 6 . 6 8 平方メートル
3 階 3 4 6 . 6 8 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森六丁目 2 4 3 番 9 3 の 2 7
建物の名称 2 1 3
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 1 階部分 49.24 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市磯子区森六丁目28番2号 久良岐ヶ丘団地2棟213号		
建物	物件3		
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	☒ 建物共有者A B ☐ 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		
下記以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 別紙記載のとおり 管理費 円 修繕積立金 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	一般社団法人かながわ土地建物保全協会 マンション管理部管理サービス課 電話 ()		
その他の事項			
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 [		
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 7 年 (分) 第 54 号
担当執行官 青 木 清 二

所有者 ()

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 7 年 3 月 31 日現在

☒ 管理費	月額	10,500 円	☒ 滞納額	73,500 円
☒ 修繕積立金	月額	15,000 円	☒ 滞納額	105,000 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	令和 6 年 9 月分 ~ 令和 7 年 3 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 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (A代理人弁護士)	1 物件3は、A Bの被相続人である父親が亡くなってから、誰も住んでいない状態です。 2 室内調査にはAが立ち会います。4月12日が都合良いです。
■ A (共有者)	1 物件3には、以前、父が住んでいましたが、令和5年8月11日に病院で亡くなった後は、誰も住んでいない状態です。 2 室内に残置されている品物は、全て父の遺品です。 3 父が生きている時、時々父の介護でここに来ていました。雨漏り、水漏れ等の不具合はありませんでしたし、ペットは飼っていませんでした。十数年前に台所をリフォームしています。

(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 目的物件の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 物件3につき、内壁や床に若干の汚れがあるなど、経年相応の劣化を認めた。
- 3 物件3の占有関係については、表札の記載、室内の状況、電気の供給が停止されていること及び関係人の陳述から、第三者が占有している様子はなく、共有者A Bが動産を残置した状態で占有しているものと認めた。
- 4 物件1、2は、物件3を含む久良岐ヶ丘団地の1棟及び2棟の敷地として一体的に使用されている。
- 5 評価人の調査によると、本マンション敷地の北西側、南西側及び北東側に接する道路は、いずれも市道である。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 4月 2日 (水) 8 : 30 — 8 : 45	目的物件所在地	照会書投函、外観調査
令和 7年 4月 2日 (水) 11 : 10 — 11 : 20	横浜地方法務局湘南支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領
令和 7年 4月 2日 (水) : — :	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス (4月10日回答書受領)
令和 4年 4月 9日 (水) 10 : 45 — 10 : 50	当職携帯電話	Cから聴取
令和 7年 4月 12日 (土) 8 : 45 — 9 : 05	目的物件所在地	Aと面談、立入調査 (評価人同行)
令和 7年 4月 14日 (月) : — :	郵便	Bへ照会書送付 (回答なし)
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。

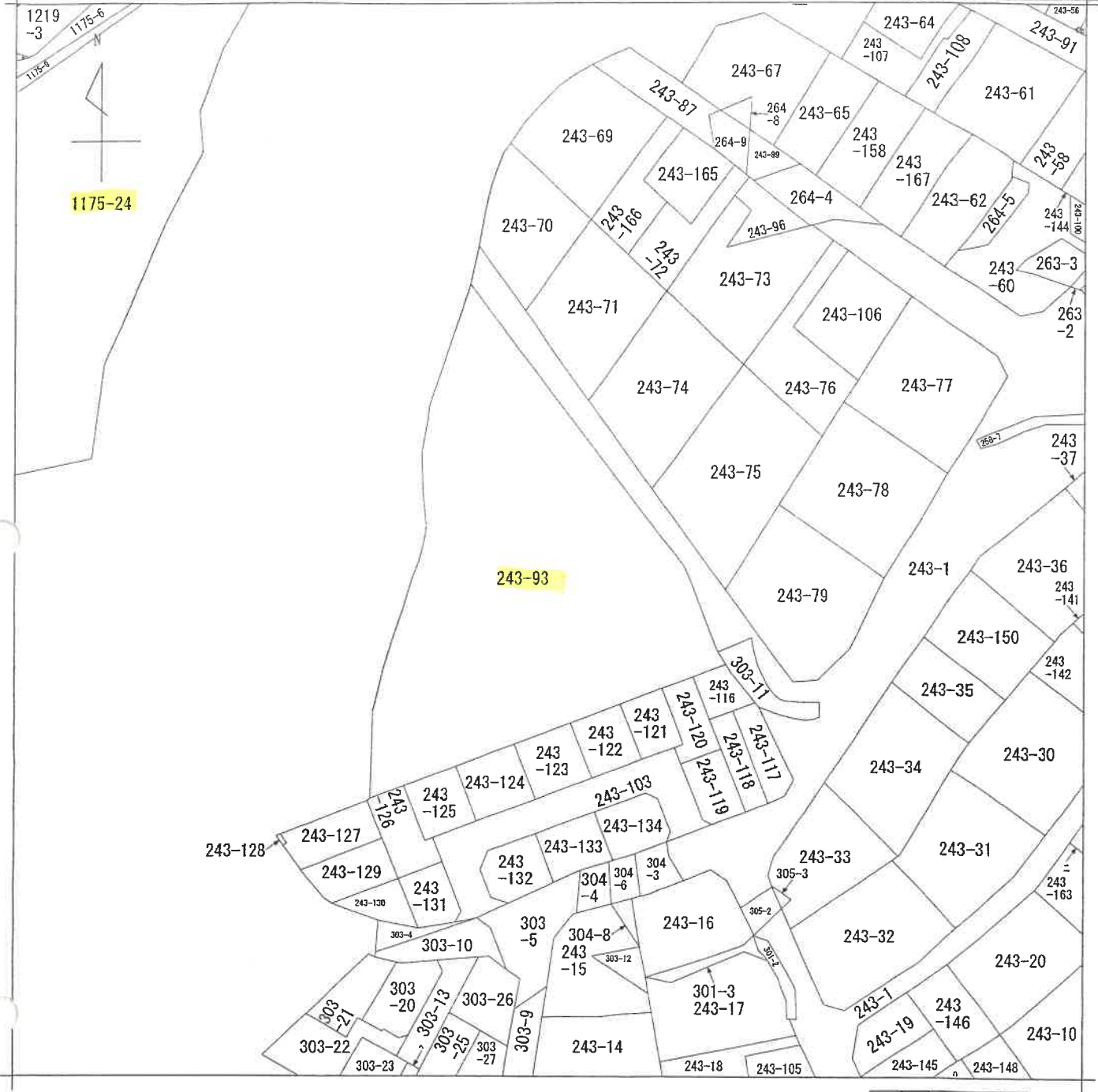
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

イ 243-160 ハ 243-147 ホ 1174-63 ト 1219-8
ロ 243-161 ニ 243-21 ヘ 303-24



(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	所在	横浜市磯子区森六丁目			地番	243番93		
出力縮	1/600	精度区分	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
作成年月日				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。

(横浜地方法務局金沢出張所管轄)

令和7年2月20日

横浜地方法務局

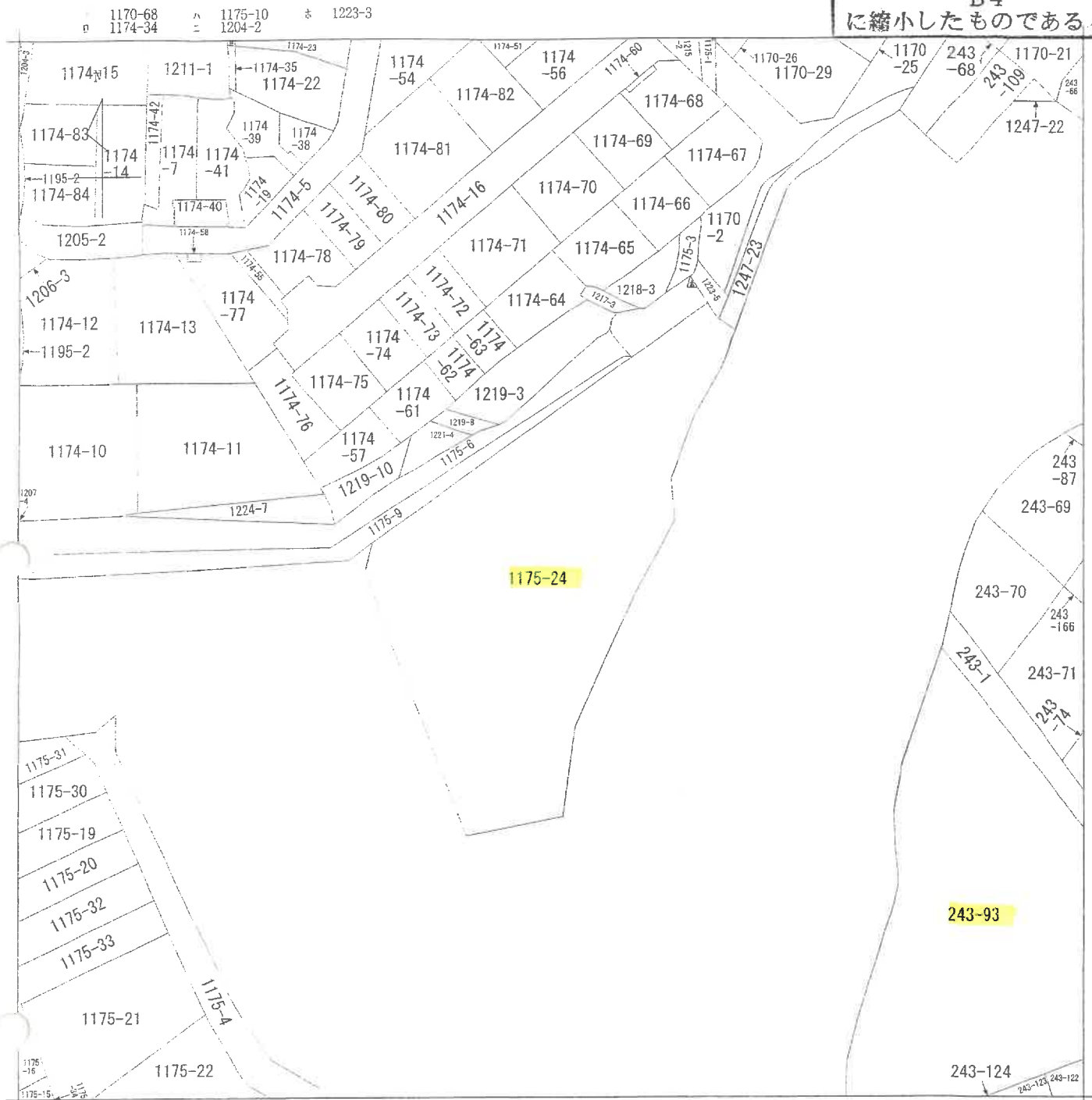
請求番号：30-1

登記官

(8 枚目)

(1/1)

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	所在	横浜市磯子区森六丁目				地番	1175番24			
出力尺	1/600	精度区分		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
作成年月日					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。

(横浜地方法務局金沢出張所管轄)

令和7年2月20日

横浜地方法務局

登記官

(9 枚目)

請求番号：30-3

(1/1)

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。

(横浜地方方法務局 金沢出張所管轄)

令和7年2月20日

横浜地方方法務局

登記官

(10 枚目)

203624

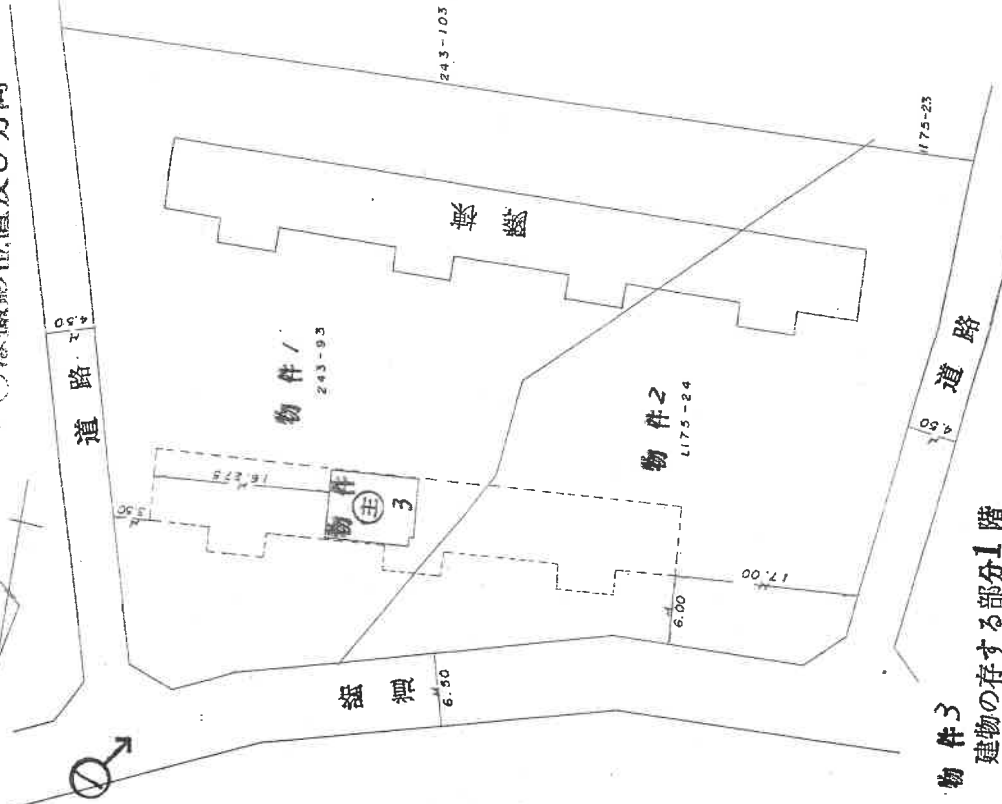
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
森6丁目243-93-27

建物の所在
横浜市中区森6丁目243-93-1175-24

←○は撮影位置及び方向



(単位M)

1.	5.25	X	7.525	=	47.03125
2.	5.20	X	0.425	=	2.21000
					<u>49.24125</u>

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

森 四年 参 町 地 図

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

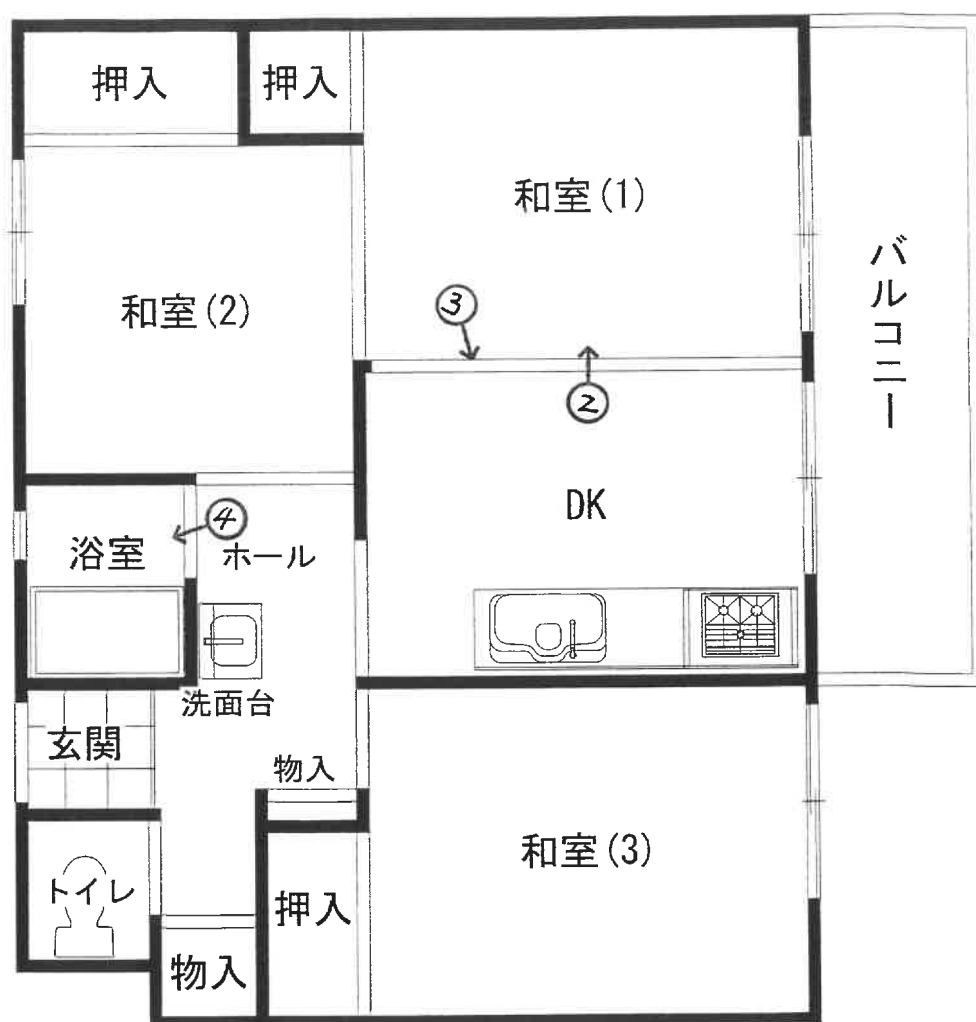
10(10)

作製者
土地家屋調査士

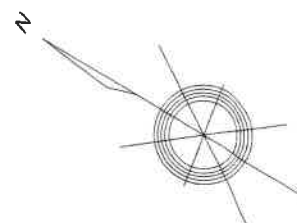
(神奈川県土地家屋調査士会)

間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向



213号室



①

物件3を含む一棟の建物（久良岐ヶ丘団地2棟）



②



（ 12 枚目）

③



④





令和 7 年 (ケ) 第 5 4 号
令和 7 年 4 月 1 2 日 現地調査
令和 7 年 5 月 9 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

一 括 価 格 (合 計)	
金 5, 7 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 2, 6 1 0, 0 0 0 円
物 件 2 (土 地)	金 8 8 0, 0 0 0 円
物 件 3 (建 物)	金 2, 3 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 61 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 及び 2 の内訳価格は物件 3 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 の内訳価格は当該敷地利用権等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、競売の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	
2		
3		住居表示：森6－28－2 久良岐ヶ丘団地 2棟213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 所 在 横浜市磯子区森六丁目

地 番 243 番 93

地 目 宅地

地 積 2791.86 平方メートル

共有者 A 持分 420 分の 5

共有者 B 持分 420 分の 5

2 所 在 横浜市磯子区森六丁目

地 番 1175 番 24

地 目 宅地

地 積 946.61 平方メートル

共有者 A 持分 420 分の 5

共有者 B 持分 420 分の 5

3（一棟の建物の表示）

所 在 横浜市磯子区森六丁目 243 番地 93、1175 番地
24

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 346.68 平方メートル
2 階 346.68 平方メートル
3 階 346.68 平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 森六丁目 243 番 93 の 27

建物の名称 213

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 1 階部分 49.24 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

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（物件1及び2）

位 置 ・ 交 通	京急本線「屏風浦」駅の南方約900m（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅が多い中にマンション等もみられる住宅地域	
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種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 第1種高度地区、宅地造成工事等規制区域
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	3738.47㎡（物件1及び2の合計地積） ほぼ台形 間口（北西側）約65m、奥行最大約60m 接する市道沿いに法地があるが、画地内は概ね平坦。
接面道路の状況	北西側幅員約6.5m市道（建築基準法第42条1項）と等高から約3m高く約65m接面し、南西側幅員約4.5m市道（建築基準法第42条1項）と等高から約3m高く約50m接面し、北東側幅員約4.5m市道（建築基準法第42条1項）と等高～約2m高く（一部約1m低い部分がある）約60m接面している。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む2棟の建物、駐車場等の敷地として一体的に使用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あ り
	都 市 ガ ス	あ り
	下 水 道	あ り
評 価 目 的 持 分	Aの持分 420 分の 5 及びBの持分 420 分の 5	
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	久良岐ヶ丘団地2棟（2号館）	
建物の用途	居宅（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	昭和39年10月（家屋課税台帳登録事項証明書記載による）
	経過年数 経済的残存耐用年数	約61年 残価率5%と査定
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建、延べ 1040.04㎡	
仕様	屋根：コンクリート陸屋根 外壁：吹付塗装仕上等 その他：特になし	
設備	集合郵便受、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	あり
	管理方式	委託管理
	管理組合名	一般社団法人かながわ土地建物保全協会
	管理形態	巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	・エレベーター設備及びオートロック設備はない。 ・家屋課税台帳登録事項証明書によれば登記共用部分がある。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1階(213号室)・中間住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	49.24㎡（登記面積）		
間 取 り	3DK		
バルコニー等	あ り … 約8.33㎡		
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング、畳等 クロス貼等 キッチン、浴室、トイレ、洗面台、押入等 特になし	
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7年3月31日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	10,500 円	73,500 円
	修繕積立金	15,000 円	105,000 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年4月12日：内部立入調査 共有者らが占有している。		
特 記 事 項	・ 壁や床に若干の汚れがあり、経年相応の劣化がある。 ・ 共有者Aは、「以前父が住んでいましたが、令和5年8月に病院で亡くなった後は、誰も住んでいません。室内の動産は父の物です。」との旨を述べている。 ・ Aは室内でのペットの飼育がないこと、雨漏り等の不具合がないことを述べている。 ・ Aは、十数年前に台所をリフォームした旨を述べている。		

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1及び2）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	更地価格 (円/㎡)	地積 (㎡)	建付減価	共有持分	建付地価格 (円)
1	191,000	×0.77	147,000	×2791.86	×1.00	$\times \frac{10}{420}$	= 9,770,000
2	191,000	×0.77	147,000	×946.61	×1.00	$\times \frac{10}{420}$	= 3,310,000

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 磯子（県）－7

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 189,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 191,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：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目的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：道路との高低差、法地、規模等で劣り、接道条件等で優り、総合格差で上記の通り。

地積：登記数量

建付減価：建付減価は無いものと判定した。

共有持分：売却対象持分。

② 建物価格（物件３）

目的建物は建築後約 61 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（消費税を考慮して 1 m²当 250,000 円と査定）の 5 %をもって建物自体の価格とした。

再調達原価 (円／m ²)	専有面積 (m ²)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
250,000	× 49.24	÷ 0.85	× 0.05	= 720,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格（円）	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格（円）
1	9,770,000	× 0.40	場所的利益	= 3,910,000
2	3,310,000	× 0.40	場所的利益	= 1,320,000
合 計				5,230,000

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記の通り積算価格を求めた。

番号	基礎となる 価格（円）	敷地利用権等 価格の控除及 び加算（円）	個別 格差	積算価格 （円）	価格割合
1	9,770,000	－ 3,910,000	×0.99	= 5,800,000	42.5%
2	3,310,000	－ 1,320,000		= 1,970,000	14.4%
3	720,000	＋ 5,230,000		= 5,890,000	43.1%
合計				13,660,000	100.0%

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1

階層別補正：0.99（1階）

位置別補正：1.00（中間住戸）

その他補正：1.00

相 乗 積：0.99 × 1.00 × 1.00 = 0.99

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)
139,000	× 0.99	× 0.95	× 49.24	= 6,440,000

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、設備の状況も考慮し減価を計上した。

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 (9.9%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	$\text{ア} + \text{カ} = \text{キ}$ キ
606,112 (14.6%)	504,200	10.4%	4,702,635 = 4,700,000	0.7534	3,540,980 (85.4%)	=4,150,000 (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目的物件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、積算価格及び収益価格は市場価格との乖離が大きいことから積算価格、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：20 比準価格：70 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	13,660,000	×1.00	= 13,660,000
比 準 価 格	6,440,000	×1.00	= 6,440,000
収 益 価 格			4,150,000
調整後の価格			7,660,000

占有減価修正：必要なし。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調 整 後 の 価 格 (円)	価格割合	案分後の価格（円）
1	7,660,000	42.5%	= 3,260,000
2		14.4%	= 1,100,000
3		43.1%	= 3,300,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番 号	案分後の価格 (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)
1	3,260,000	× 1.00	× 0.80			= 2,610,000
2	1,100,000	× 1.00	× 0.80			= 880,000
3	3,300,000	× 1.00	× 0.80	× 0.87		= 2,300,000
一括価格 (合計)						5,790,000

市 場 性 修 正：減価不要と判定した。

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として13%と求めた。

その他の控除（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査：磯子（県）－7

所 在：横浜市磯子区森6丁目243番61、「森6-24-6」
価 格：189,000円／m²
位 置：京急本線「屏風浦」駅約900m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：269 m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北東4.4m 市道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域(建蔽率50%，容積率100%)、
準防火地域、高度地区
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（令和6年度）

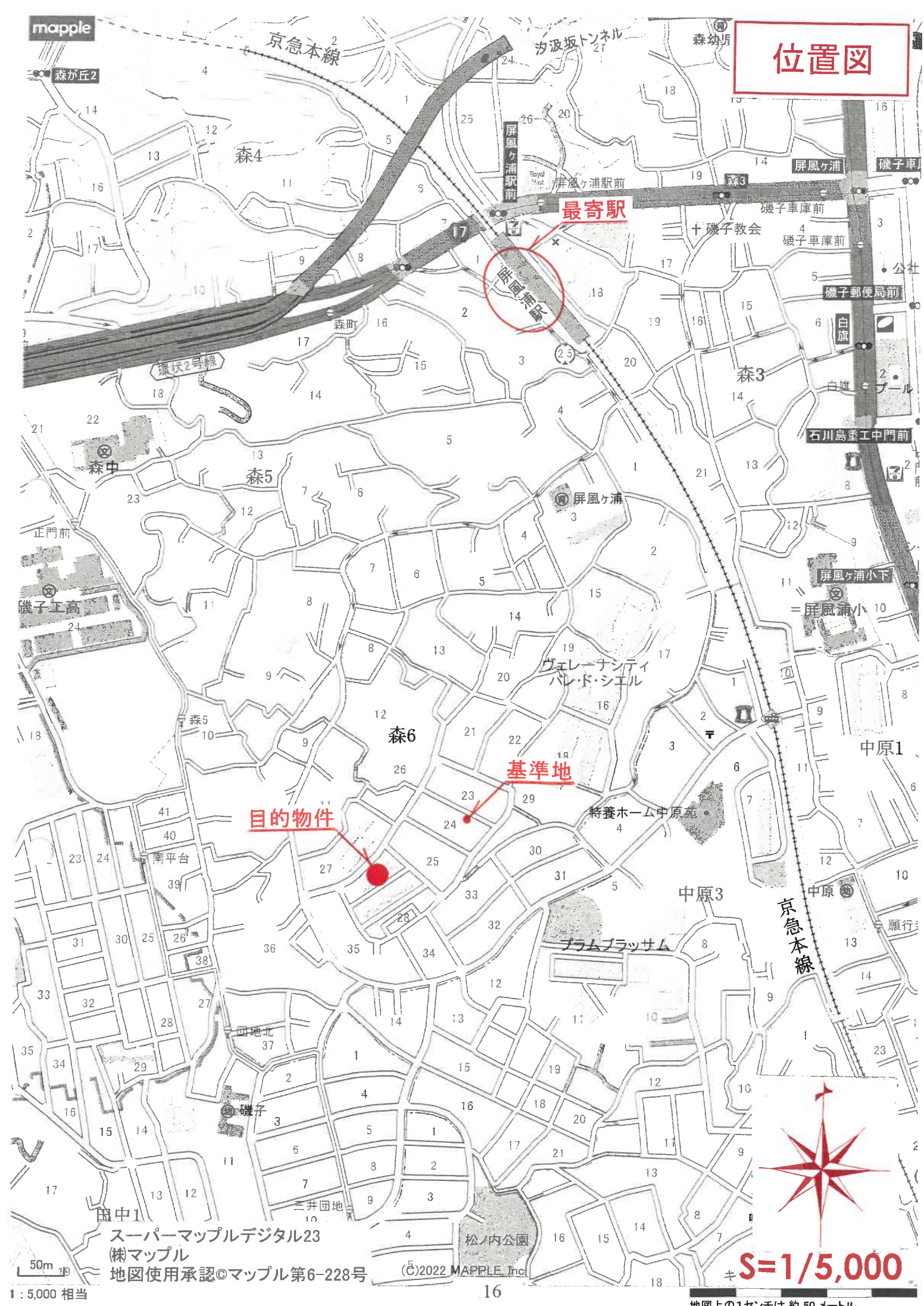
物件1（土地） 301,987,120円
物件2（土地） 102,391,963円
（物件1及び2 共有者A 持分420分の5、共有者B 持分420分の5）
物件3（建物） 1,097,099円

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



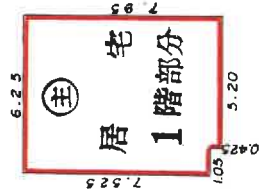
公函写

物件 1
243-93


$$S=1/600$$

家屋番号
森6丁目243-93-27

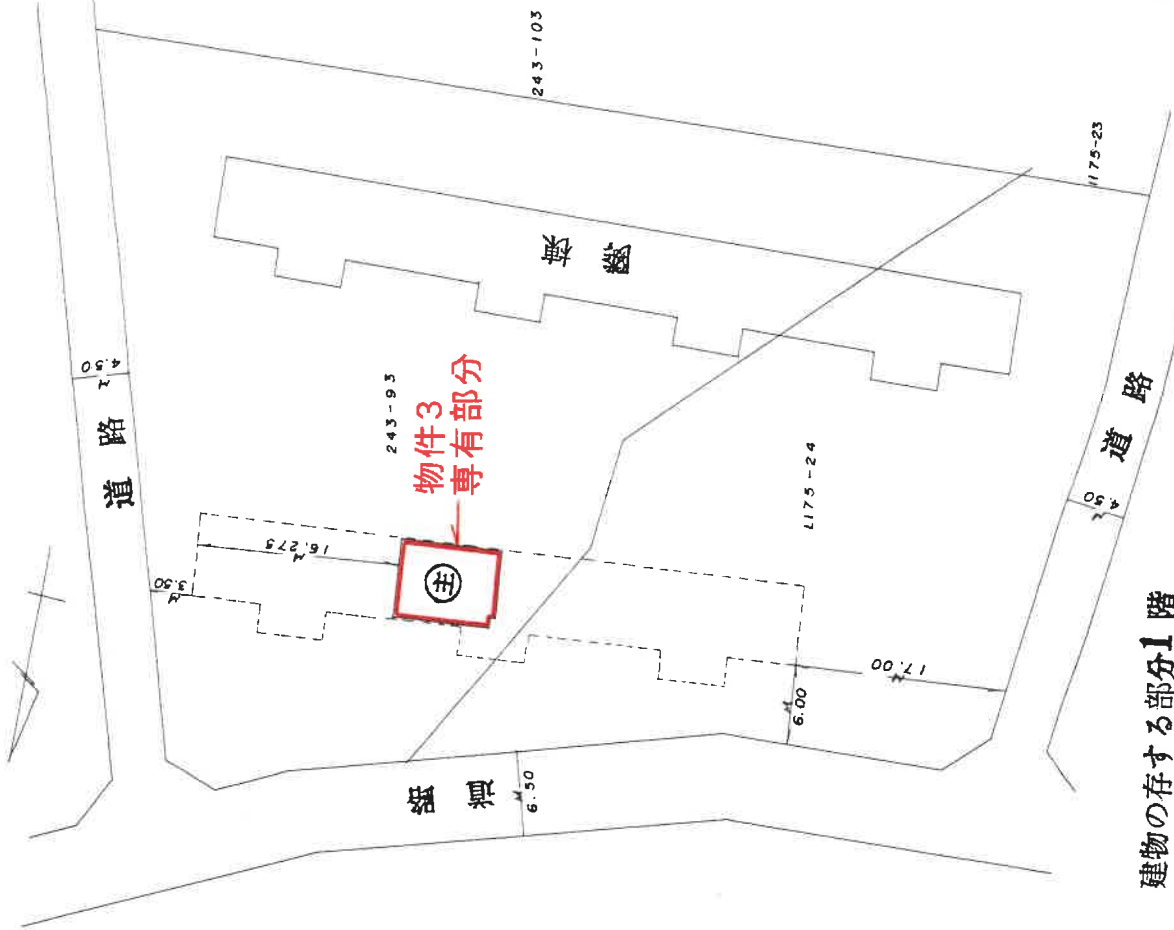
建物の所在
横浜市磯子区森6丁目243-93・1175-24



(単位M)

1.	6.25	X	7.25	=	47.03125
2.	5.20	X	0.42	=	2.21000
					49.24125

原図より81%に縮小



建物の存する部分1階

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

建物間取図



213号室

