

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 4 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 10 月 7 日から 令和 7 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 21 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 11 月 4 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 10 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 27 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 9 月 4 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	11, 480, 000 9, 184, 000		2, 296, 000	50, 221	10, 761



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区荏田町 4 2 2 番地 6、4 2 2 番地 5

建物の名称 ファーストクラス荏田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荏田町 4 2 2 番 6 の 6 0 3

建物の名称 6 0 3

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 3 2 . 1 7 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 横浜市青葉区荏田町 4 2 2 番 5

地 目 宅地

地 積 2 0 6 . 0 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市青葉区荏田町 4 2 2 番 6

地 目 宅地

地 積 3 6 4 . 0 0 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 9 万 9 7 2 7 分の 3 2 1 7



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9万9727分の3217



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 4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】

株式会社コジマが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 横浜市青葉区荏田町 4 2 2 番地 6、4 2 2 番地 5

建物の名称 ファーストクラス荏田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荏田町 4 2 2 番 6 の 6 0 3

建物の名称 6 0 3

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 3 2 . 1 7 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 横浜市青葉区荏田町 4 2 2 番 5

地 目 宅地

地 積 2 0 6 . 0 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市青葉区荏田町 4 2 2 番 6

地 目 宅地

地 積 3 6 4 . 0 0 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 9 万 9 7 2 7 分の 3 2 1 7



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9万9727分の3217



令和 7年(ケ)第 84号
令和 7年 5月14日受理
令和 7年 6月24日提出

現況調査報告書

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

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区荏田町 4 2 2 番地 6、4 2 2 番地 5

建物の名称 ファーストクラス荏田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荏田町 4 2 2 番 6 の 6 0 3

建物の名称 6 0 3

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 32.17 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 横浜市青葉区荏田町 4 2 2 番 5

地 目 宅地

地 積 206.00 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市青葉区荏田町 4 2 2 番 6

地 目 宅地

地 積 364.00 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 9 万 9 7 2 7 分の 3 2 1 7

(1 枚目)

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9 万 9 7 2 7 分の 3 2 1 7

(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	(住居表示未実施)	
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 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 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	株式会社fourlist	
その他の事項		
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 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、2) ☐ 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 令和 年 () 第 号 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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)				
占有範囲		☒ 全部 ☐		
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社コジマ		
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☒ 関係人 (☒ A (占有補助者) ☐ ()) の陳述 / ☒ 提示文書 (賃貸借契約書) の要旨				
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期		令和 3 年 7 月 1 日		
最初の 契約等	契約日	令和 3 年 7 月 7 日		
	期間	令和 3 年 7 月 1 日から ☒ 令和 5 年 6 月 3 0 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし		
更新の種別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の 契約等	期間	令和 5 年 7 月 1 日から ☒ 令和 7 年 6 月 3 0 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()		
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()		
賃料・支払時期等		毎月金 8 0, 0 0 0 円 (毎月末限り翌月分支払) ☐ 前払 () 分 円) ☐ 相殺 () 分 円)		
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☒ 敷金 8 0, 0 0 0 円 ☐ 保証金) 円)		
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他		賃料のほかに借主は管理・共益費として月額 1 0, 0 0 0 円の負担あり。		
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		
占有開始日が契約日より 6 日間早い が、短期間であり特段な問題はないことから、契約書記載のとおりと認定した。				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

令和7年(ケ)第84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7年5月20日現在

☒ 管理費	月額	10,000円	☒ 滞納額	120,000円
☒ 修繕積立金	月額	5,000円	☒ 滞納額	60,000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	10%	☒ 金額	9,292円
☒ 滞納期間	令和6年6月分～令和7年5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
☒ A (占有補助者)	1 この部屋は、勤務先の会社で借り上げた社宅として使用しており、令和3年7月頃から住んでいます。 現在、私1人暮らしでペットは飼っていません。 2 使用上の問題点はなく、入居後に修繕をしたこともありません。 3 幹線道路に面していますが、騒音が気になることはありません。 4 敷地内の駐車場について、私は使用していないので、使用方法や契約方法は分かりません。

(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 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1建物は、賃借人法人が社宅として借上げ、従業員Aを居住させている。
契約内容、関係人の陳述などから、賃借人法人が占有者であり、Aが占有補助者と認めた。
- 3 物件1建物は、目立った損傷などは確認されず、比較的良好な状態であった。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北西側が建築基準法第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
7年5月19日（月） 14：44 — 14：49	物件所在地	外観調査、写真撮影、Aに立入調査の説明
7年5月20日（火）	執行官室	所有者へ照会書送付（回答あり） 管理会社へ管理費照会書送信（回答あり）
7年5月20日（火） 9：04 — 9：09	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書交付申請・受領
7年5月22日（木） 11：26 — 11：34	電話連絡	Aと立入日時等調整
7年5月29日（木）	執行官室	賃借人法人へ契約書写し送付依頼（回答あり）
7年6月9日（月） 15：27 — 15：49	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Aから事情聴取
7年6月13日（金） 11：45 — 11：55	横浜地方法務局相模原支局	履歴事項全部証明書（法人登記）申請・受領

(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

(8枚目)



(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。



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求部	所在地	横浜市青葉区荏田町			地番	422番5		
出縮	1/500	精度	座標系 番号又は 付記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和43年7月			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。

令和7年2月20日
横浜地方法務局青葉出張所
登記官

請求番号: 19-1
(1/1)

(9枚目)



登記年月日：平成18年8月18日

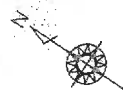
260121

各階平面圖

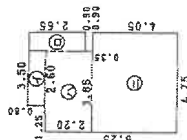
建各 物階 圖面 圖面

家屋番号	住田町 422番6の603
------	------------------

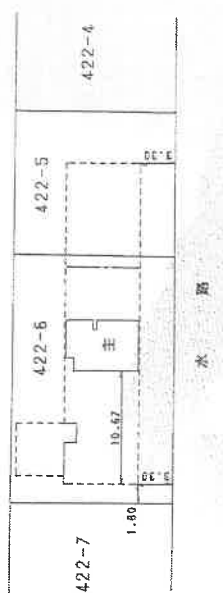
横浜市青葉区荏田町422番地6, 422番地5



求積表							
①	2.50	×	0.80	=	2.0000		
②	0.90	×	2.65	=	2.3850		
③	3.85	×	2.20	=	8.4700		
④	4.75	×	4.05	=	19.2375		
				計	32.1725		



床面積 32.17㎡



建築物の存する部分 6階

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(白雲寺)

製作者

人讀申

按

1/250

緒人

500

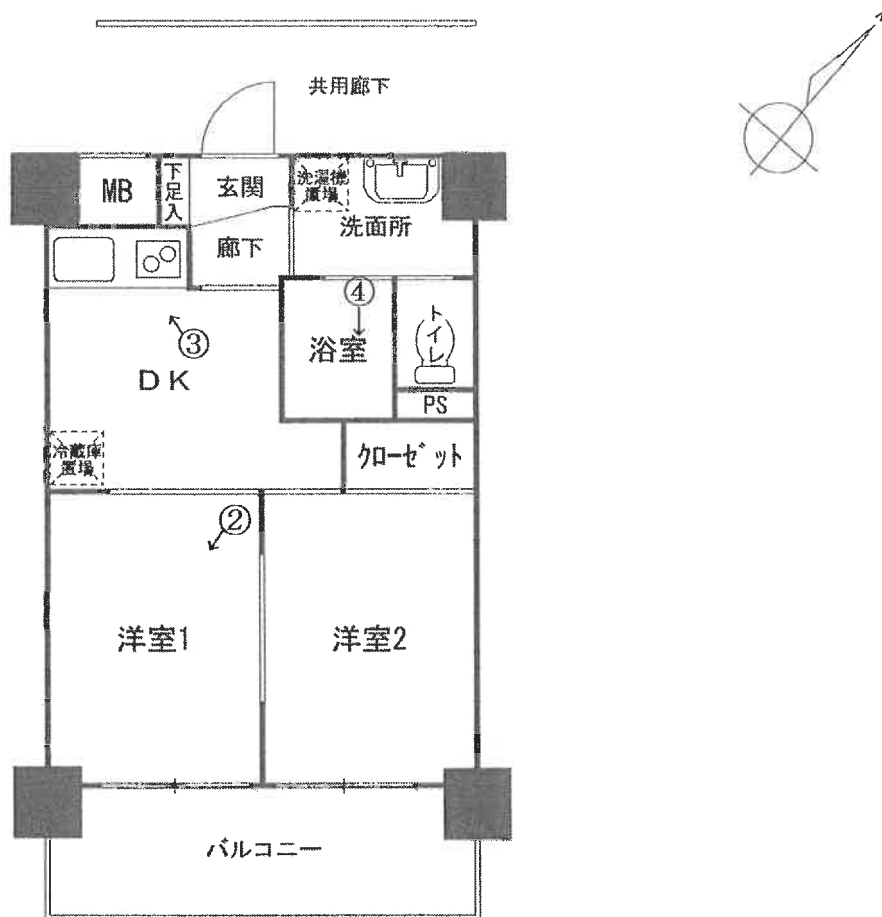
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月20日 横浜地方方法務局青葉出張所

登記官

(10枚目)

請求番号：19-2

間取図



令和7年（ケ）第84号

←○は写真撮影位置・方向

（11枚目）

① 目的物件北西側の状況



②



(1 2 枚 目)

③



④



(1 3 枚目)

令和 7 年（ケ）第 84 号
令和 7 年 6 月 9 日 現地調査
令和 7 年 6 月 25 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 11,480,000 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き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	
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 横浜市青葉区荏田町422番地6、422番地5

建物の名称 ファーストクラス荏田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荏田町422番6の603

建物の名称 603

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 32.17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 横浜市青葉区荏田町422番5

地 目 宅地

地 積 206.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市青葉区荏田町422番6

地 目 宅地

地 積 364.00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 9万9727分の3217



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9万9727分の3217



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、2)

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「江田」駅の東方約550m (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や一般住宅、営業所等が混在する国道沿いの地域	
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 準住居地域 60% 200% 準防火地域 第4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	570.00㎡ (土地の符号1、2の合計) ほぼ長方形 間口約37m、奥行約15.5m ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側にて、幅員約18mの舗装国道 (建築基準法第42条1項) に約37m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されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	なし (プロパンガスを使用)
	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	9万9727分の3217
特 記 事 項	◇北西側道路は都市計画道路 (3・2・6国道246号線、代表幅員30m、事業中) である。建築計画概要書等によると、本件土地の北端の一部が若干計画線に掛かるものと思われる。 ◇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	ファーストクラス荏田	
建物の用途	住宅等（総戸数31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	平成18年8月7日（登記記載）
	経過年数	約19年
	経済的残存耐用年数	約31年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造6階建 延べ1,210.27㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等 その他：なし	
設 備 等	エレベーター、オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、駐車場、自転車置場、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	株式会社fourlist
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
特記事項	特になし	

(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 (603号室) 主要開口部の方位：南東向き 中間部屋	
床 面 積	32.17㎡ (登記面積)	
間 取 り	2DK	
バルコニー等	バルコニー：7.35㎡	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 ユニットバス、トイレ、キッチン等
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 5 月 20 日 現在	
		月 額 滞 納 額
	管 理 費	10,000円 120,000円
	修 繕 積 立 金	5,000円 60,000円
	備 考	年10.0%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金9,292円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年6月9日：内部立入調査 調査時点において、本件専有部分は賃借人（株式会社コジマ）が占有している。なお、賃借人法人の従業員Aが占有補助者として居住している。 賃貸借契約の概要は次のとおり 賃 貸 人：所有者 賃 借 人：株式会社コジマ 占有開始：令和3年7月1日 当初契約日：令和3年7月7日 現在契約：令和5年7月1日から令和7年6月30日 占有権原：賃借権 月額家賃：80,000円 管理・共益費：月額10,000円 敷 金：80,000円	
特 記 事 項	◇水回り等の不具合はないとのことである。 ◇大きな損傷箇所等は見られなかった。 ◇国道に面しているが、騒音は気にならないとのことである。	

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	× 32.17	÷ 0.82	× 0.50	= 5,880,000

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 19年 、 経済的残存耐用年数 31年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 31\text{年}}{(\text{経過年数 } 19\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 31\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.50$$

(2) 敷地権価格 (符号 1、2 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)
350,000	× 1.00	350,000	× 570.00	× 1.0	$\times \frac{3,217}{99,727}$	= 6,440,000

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 横浜青葉-47

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 312,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{91} & = & 350,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、標準的画地で補正の必要はない。

◇ 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 : 都市計画道路の計画線に敷地の一部が掛かるものの、その面積は僅少であるため、補正の必要はないと判断した。

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）
5,880,000	+ 6,440,000	× 1.02	= 12,570,000

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：1.04（6階部分）603号室

位置別補正：0.98（南東向き、中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $1.04 \times 0.98 \times 1.00 = 1.02$

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)
524,000	× 1.02	× 1.00	× 32.17	= 17,190,000

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：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	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格
	4年目期首 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$	複利 現価率 ※2 (5.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
(円) ア	(円) イ	ウ	エ	オ	カ	(円) ア+カ キ
1,638,332 (13.7%)	779,000	6.2%	12,187,581 = 12,190,000	0.8468	10,322,492 (86.3%)	= 11,960,000 (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。

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。目的物件は主に第三者への賃貸を目的とするワンルームタイプのマンションであり、自己居住目的としての利用は少ないものと判定し、収益性を反映した収益価格をやや重視し、比準価格及び積算価格を関連づけ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 : 10 比準価格 : 50 収益価格 : 40

	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	12,570,000	× 1.00	= 12,570,000
比準価格	17,190,000	× 1.00	= 17,190,000
収益価格			11,960,000
調整後の価格			14,640,000

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)
14,640,000	× 1.00	× 0.80	× 0.98	- 0	= 11,480,000

市場性修正 : 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に 2% 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 : 横浜青葉-47
所 在 : 横浜市青葉区荏田町427番3
価 格 : 312,000円/㎡
位 置 : 東急田園都市線「江田」駅 900m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 167㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側6m市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域、準防火地域
(建蔽率 60% 、 容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート、店舗等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件1 (建物)	3,587,259円		
符号1 (土地)	49,440,000円 (敷地権の割合	99,727分の	3,217)
符号2 (土地)	87,360,000円 (敷地権の割合	99,727分の	3,217)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

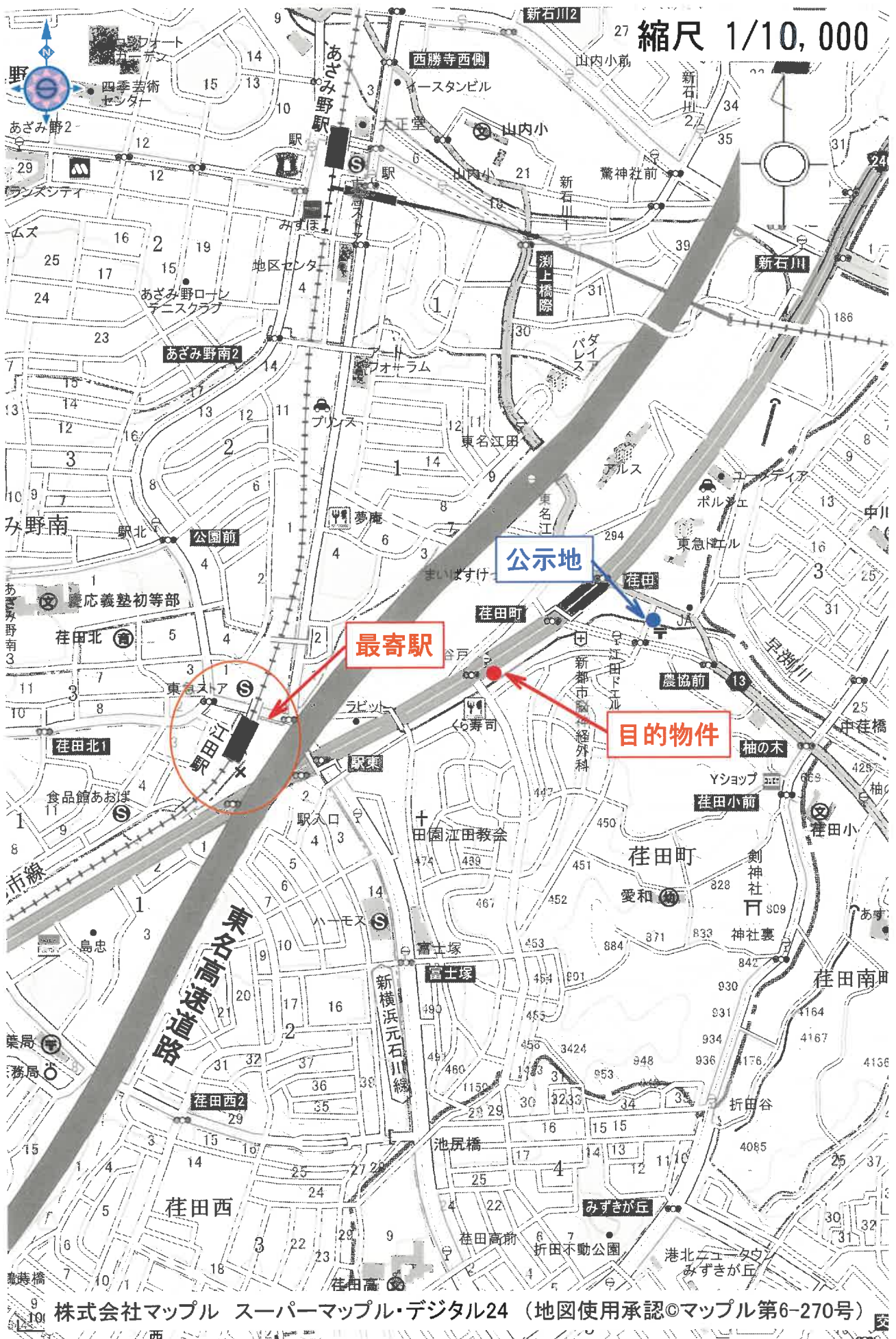
建物図面・各階平面図写 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000



421-8

公図(写)

縮尺 1/500

421-12

421-9

421-10

1000-2

422-9

422-4

421-11

土地の符号 1

422-5

1010-62

1020-4

422-6

土地の符号 2

434-6

422-7

434-7

422-8

1000-3

1010
-15

434-8

1000-4

地番区域見出

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。

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】

登記年月日：平成18年8月18日

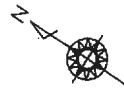
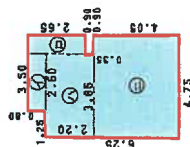
260121

各階平面図

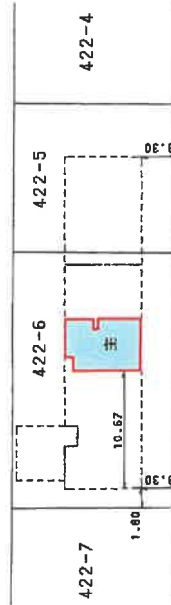
建物図面

家屋番号
422番6の603

建物の所在
程田町
422番6の603
横浜市青葉区荏田町422番地6, 422番地5



東 西



建物の存する部分 6階

作製者

8月8日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

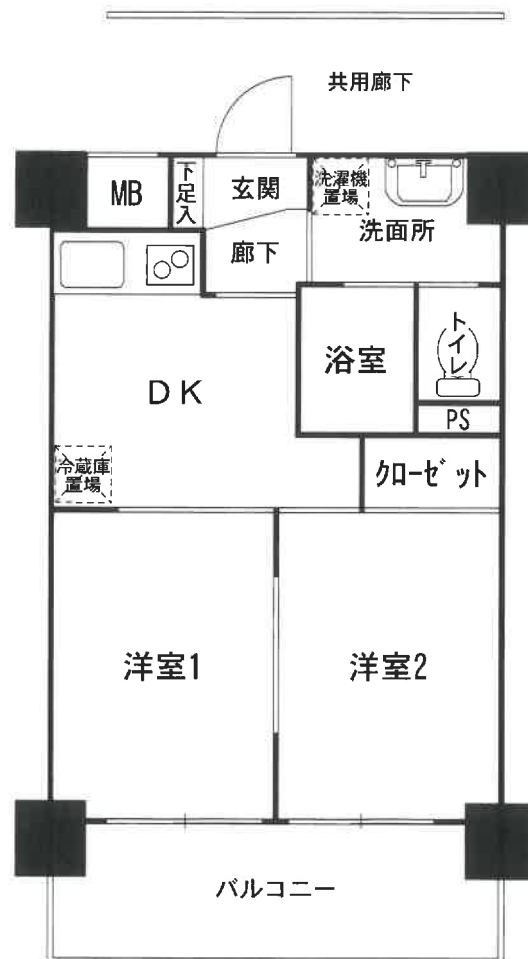
1/500

(正副連12)

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。
令和7年2月20日 横浜地方検察庁青葉出張所

登記官

間 取 図



令和7年(ケ)第84号