

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月18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21日から 令和 7年10月28日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月 4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17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11月10日 午前10時00分から 令和 7年11月10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18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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	23, 820, 000 19, 056, 000		4, 764, 000	113, 152	24, 246



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市旭区さちが丘80番地1

建物の名称 サンクタス横浜二俣川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 さちが丘80番1の710

建物の名称 710

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 83.71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 横浜市旭区さちが丘80番1

地 目 宅地

地 積 4930.99平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市旭区さちが丘76番19

地 目 宅地

地 積 26.54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 97万6724分の8888



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 97万6724分の8888

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 7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】

本件共有者B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 横浜市旭区さちが丘 80 番地 1

建物の名称 サンクタス横浜二俣川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 さちが丘 80 番 1 の 710

建物の名称 710

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 83.71 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 横浜市旭区さちが丘 80 番 1

地 目 宅地

地 積 4930.99 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市旭区さちが丘 76 番 19

地 目 宅地

地 積 26.54 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 97 万 6724 分の 8888



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 97万6724分の8888

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7



令和7年(ケ)第109号
令和7年 5月21日受理
令和7年 6月**17**日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 森田政章

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市旭区さちが丘80番地1

建物の名称 サンクタス横浜二俣川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 さちが丘80番1の710

建物の名称 710

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 83.71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 横浜市旭区さちが丘80番1

地 目 宅地

地 積 4930.99平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市旭区さちが丘76番19

地 目 宅地

地 積 26.54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 97万6724分の8888
(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 97万6724分の8888

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の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 ☐ ある 種 類 : 構 造 : 床面積 :		
占有者及び 占有状況	☒ 建物共有者 B ☐ 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 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	☒ 三菱地所コミュニティ株式会社横浜第二支店管理 3 グループ		
その他の事項			
敷 地 権		符号 1、2	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号 1、2) ☐ (符号)		
形 状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ ほぼ建物図面 (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 保管開始日 令和 年 月 日	支部 令和 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

(2枚目)

横浜地方裁判所令和7年(ケ)第109号
担当執行官 森田政章様

回 答 書

(該当事項の口に「✓」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 19日現在

✓管理費 月額 13,900円 ✓滞納額 305,800円

(令和5年4月分 ~ 令和7年1月分)

✓管理費 月額 16,000円 ✓滞納額 64,000円

(令和7年2月分 ~ 令和7年5月分)

✓修繕積立金 月額 17,100円 ✓滞納額 444,600円

✓自転車置場使用料 月額 600円 ✓滞納額 15,600円

✓町会費 月額 200円 ✓滞納額 5,200円

✓損害金 年 14.6% ✓金額 130,033円

✓滞納期間 令和 5年 4月分 ~ 令和 7年 5月分

※ 詳細は別添、管理費等債権明細計算表を参照してください。

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ありません。

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 □

令和 7年 6月 5日

(回答者)

管理費等債権明細計算表

債権者

サンクタス横濱・二俣川プライトスクエア
710号室
区分所有者

債権金額合計

¥965,233

債権者

サンクタス横濱・二俣川プライトスクエア 管理組合

管理費等未収金合計

¥835,200

連絡先

三善地所コミュニティ株式会社
横浜第二支店管理3グループ

遅延損害金合計

¥130,033

弁済期日

2025年5月19日

債権明細											管理費等未収金
元金 番号	該当月分	支払期日 (管理費等徴収日)	経過年	経過日数 (周年)	経過日数 (平均)	管理費	町会費	修繕積立金	自転車等 使用料	管理費等未収金合計	
1	2023年4月分	2023年4月5日	2	0	44	13,900	200	17,100	600	34,800	9,845
2	2023年5月分	2023年5月8日	2	0	11	13,900	200	17,100	600	34,800	9,425
3	2023年6月分	2023年6月5日	1	209	139	13,900	200	17,100	600	34,800	9,062
4	2023年7月分	2023年7月5日	1	179	139	13,900	200	17,100	600	34,800	8,681
5	2023年8月分	2023年8月7日	1	146	139	13,900	200	17,100	600	34,800	8,262
6	2023年9月分	2023年9月5日	1	117	139	13,900	200	17,100	600	34,800	7,894
7	2023年10月分	2023年10月5日	1	87	139	13,900	200	17,100	600	34,800	7,514
8	2023年11月分	2023年11月6日	1	56	139	13,900	200	17,100	600	34,800	7,108
9	2023年12月分	2023年12月5日	1	26	139	13,900	200	17,100	600	34,800	6,740
10	2024年1月分	2024年1月5日	1	0	134	13,900	200	17,100	600	34,800	6,347
11	2024年2月分	2024年2月5日	1	0	103	13,900	200	17,100	600	34,800	5,952
12	2024年3月分	2024年3月5日	1	0	75	13,900	200	17,100	600	34,800	5,596
13	2024年4月分	2024年4月5日	1	0	44	13,900	200	17,100	600	34,800	5,202
14	2024年5月分	2024年5月7日	1	0	12	13,900	200	17,100	600	34,800	4,795
15	2024年6月分	2024年6月5日	0	209	139	13,900	200	17,100	600	34,800	4,419
16	2024年7月分	2024年7月5日	0	179	139	13,900	200	17,100	600	34,800	4,038
17	2024年8月分	2024年8月5日	0	148	139	13,900	200	17,100	600	34,800	3,645
18	2024年9月分	2024年9月5日	0	117	139	13,900	200	17,100	600	34,800	3,252
19	2024年10月分	2024年10月7日	0	85	139	13,900	200	17,100	600	34,800	2,846
20	2024年11月分	2024年11月5日	0	56	139	13,900	200	17,100	600	34,800	2,478
21	2024年12月分	2024年12月5日	0	26	139	13,900	200	17,100	600	34,800	2,097
22	2025年1月分	2025年1月6日	0	0	133	13,900	200	17,100	600	34,800	1,691
23	2025年2月分	2025年2月5日	0	0	103	16,000	200	17,100	600	34,900	1,396
24	2025年3月分	2025年3月5日	0	0	75	16,000	200	17,100	600	34,900	1,017
25	2025年4月分	2025年4月7日	0	0	42	16,000	200	17,100	600	34,900	669
26	2025年5月分	2025年5月7日	0	0	12	16,000	200	17,100	600	34,900	162
	合計					369,800	5,200	444,600	15,600	835,200	130,033

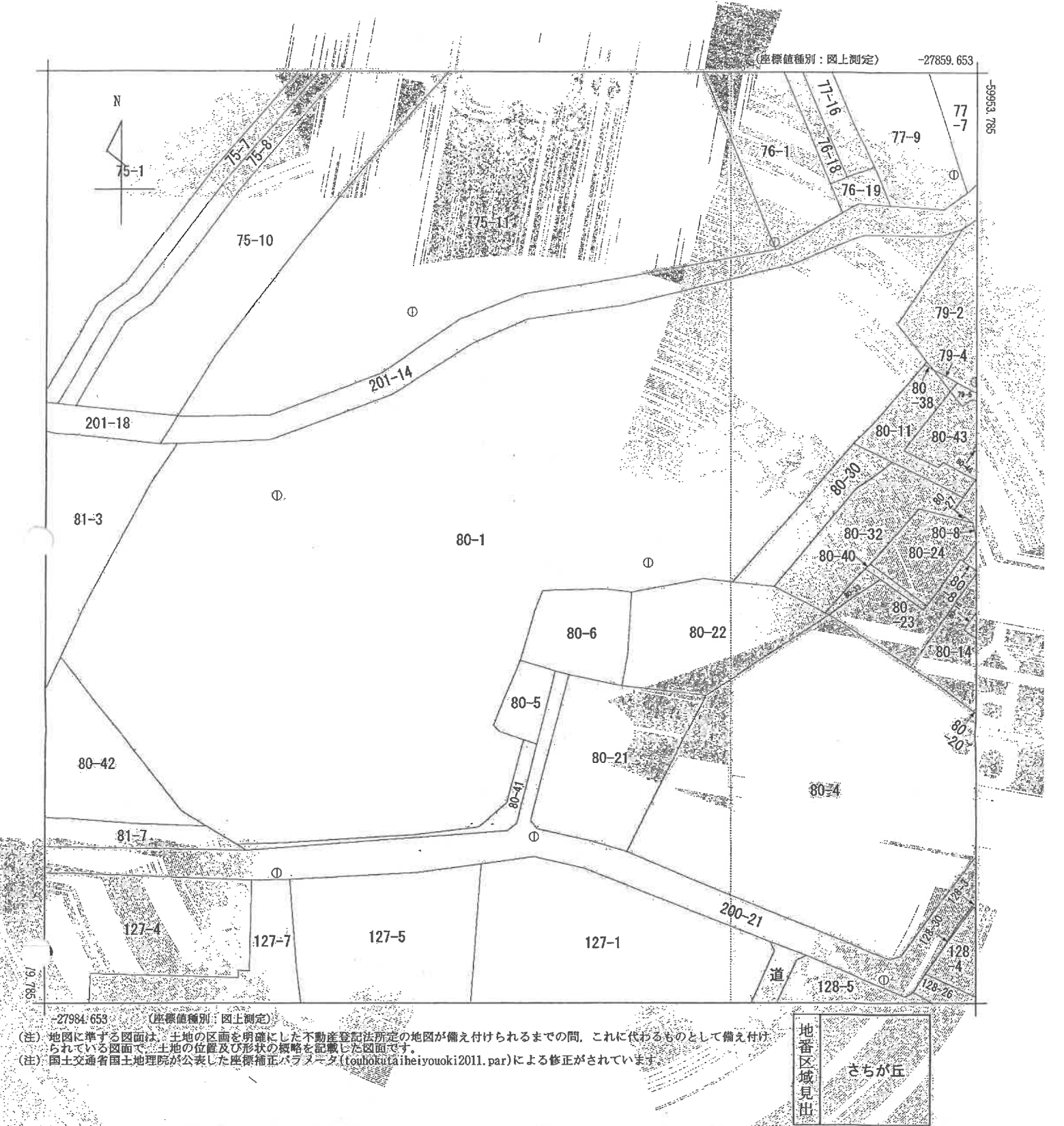
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (申立人A代理人弁護士)	・ 本件建物には、Aの元夫Bが居住しています。
■ マンション管理員	・ 本件建物には、Bが居住しています。
■ B (共有者)	・ 本件建物には、私が一人で居住しています。 ・ 本件建物の使用に関して、他方の共有者Aとの間に金銭のやりとりや契約はありません。 ・ 本件建物には、大きな不具合箇所はありません。 ・ ペットは飼っていません。

執行官の意見
・ 目的物件の状況は、建物図面、間取見取図及び写真のとおりである。 ・ 本件建物の占有関係は、共有者Bの住民票の記載内容、関係人の陳述及び室内の状況から、3枚目のとおりと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 5月26日(月) 11:55-12:25	目的物件所在地	不在(応答なし) 通知書投函 外観調査 写真撮影
令和7年 5月29日(木)	F A X	マンション管理会社に管理費等照会書送信 (後日回答書受領)
令和7年 6月 2日(月) 16:13-16:18	電話聴取	C (申立人A代理人弁護士) から事情聴取
令和7年 6月 3日(火)	郵便	共有者Bに対し現況調査通知書送付
令和7年 6月 6日(金) 12:52-12:53	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請
令和7年 6月 6日(金) 16:05-16:10	横浜市中区役所	住民票交付申請
令和7年 6月11日(水) 16:55-18:50	目的物件所在地	立入調査中止〔評価人同行〕 写真撮影 マンション管理員と面談
令和7年 6月13日(金) 14:55-15:50	目的物件所在地	Bと面談 立入調査〔評価人同行〕 写真撮影
(特記事項) ■ 令和7年 6月11日 ・目的物件の玄関において、ドアをノックし、室内に向かって呼びかけたが応答がないので、立会人Dを立ち合わせ、技術者に解錠に着手させたところ、在室者が解錠技術者の道具を押さえるなど激しく抵抗したため、解錠ができず、室内の立入調査を中止した。 ■ 令和7年 6月13日 ・目的物件は施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、技術者に解錠に着手させたところ、Bが解錠技術者の道具を押さえ、損壊するなど激しく抵抗したため、これを排除するため、110番通報を行い警察官の派遣を要請した。その後、Bは任意に施錠を解いたが、臨場した警察官が室内に立ち入った。 ■ 令和7年 6月13日 ・夜間執行許可を得て臨場した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在	横浜市旭区さちが丘				地番	80番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図	
作成年月日	昭和48年3月			備付年月日(原図)	平成13年4月23日			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。
(横浜地方法務局旭出張所管轄)
令和7年1月28日
横浜地方法務局
地図整理番号：M52274
(1/1)

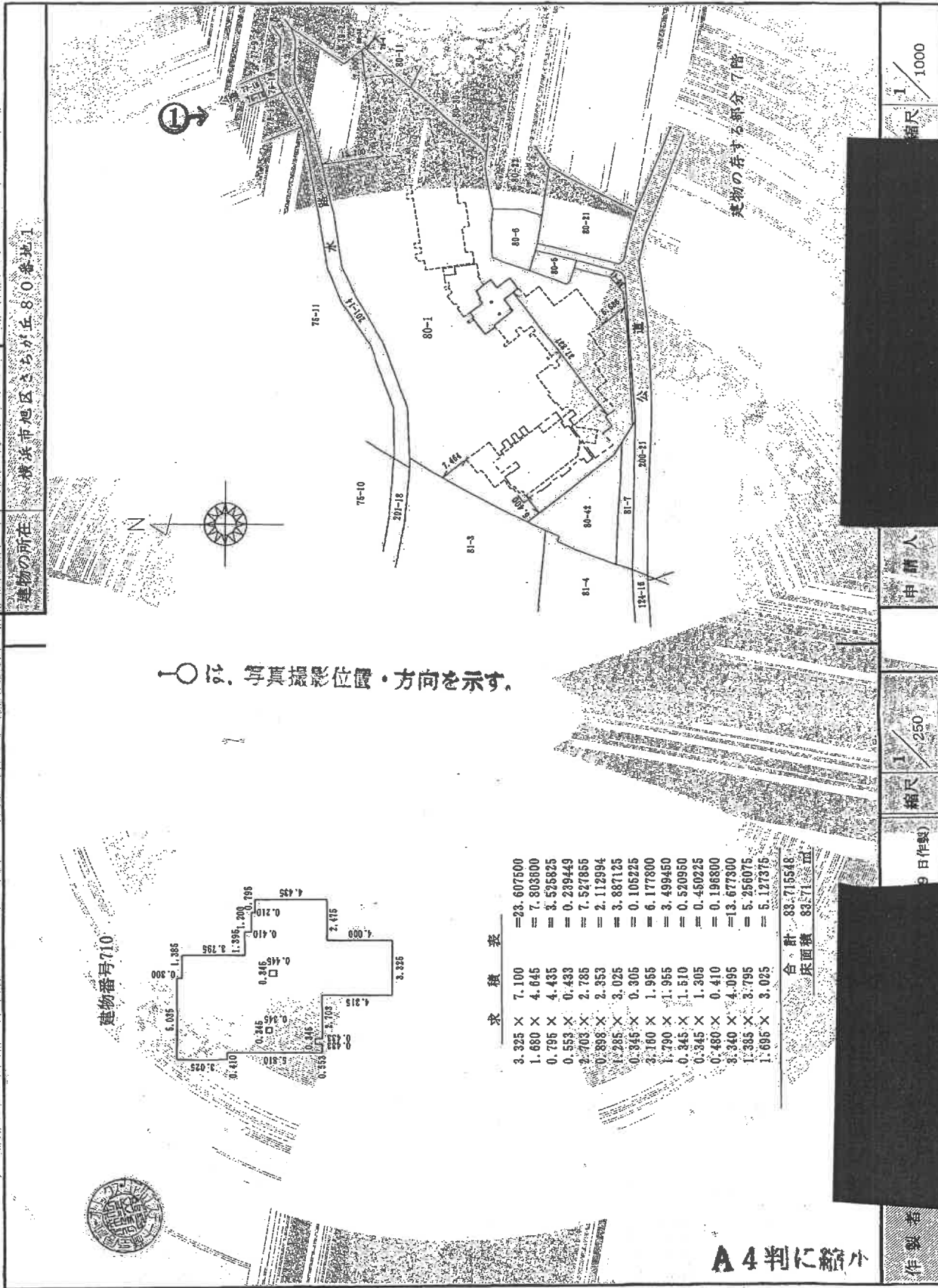
登記官
(8枚目)

A4判に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号 80番1の710
建物の所在 横浜市区さくらが丘80番地1

245372
各階平面図



これは図面に記載されている内容と証明する書面である。
(横浜地方法律局旭出所管轄)

令和7年1月28日

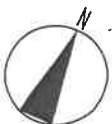
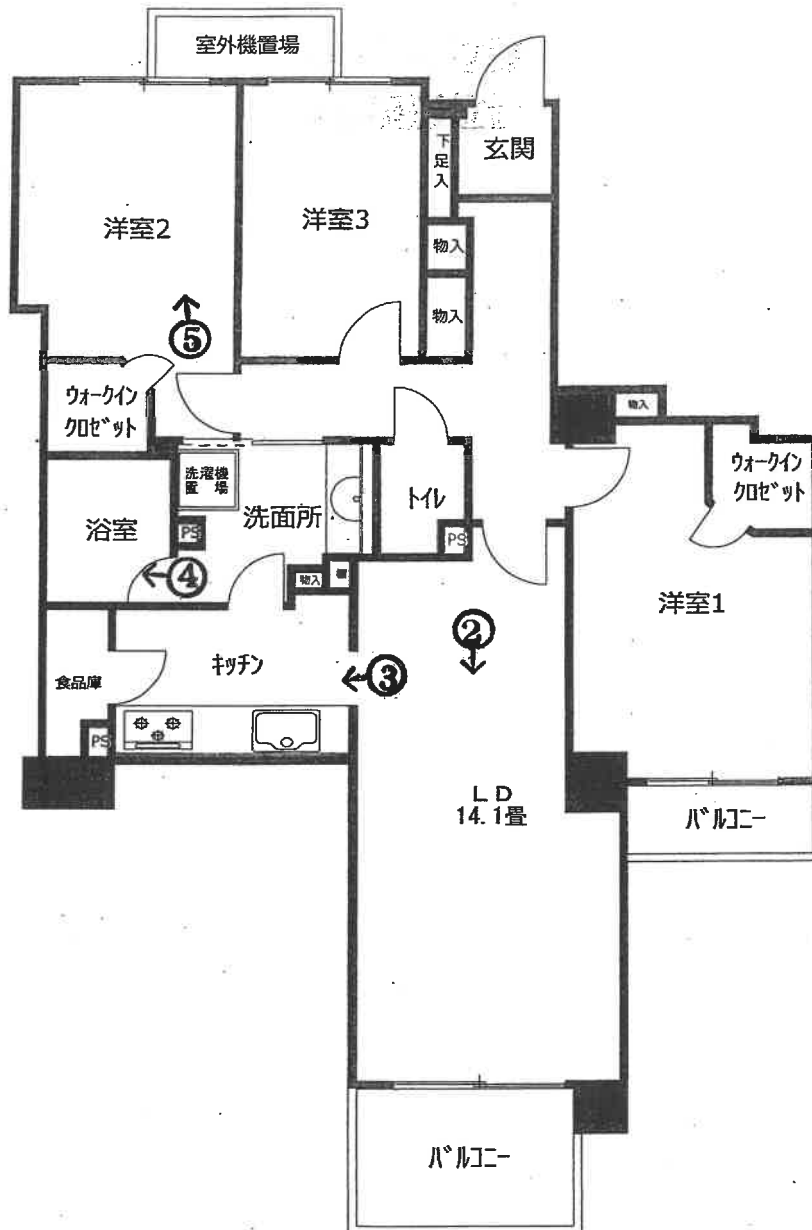
横浜地方法律局

登記官

(9枚目)

間取見取図

○は写真撮影位置・方向



①受命物件 1 を含む一棟の建物の外観



②



③



④



⑤





令和7年（ケ）第109号
令和7年6月13日現地調査
令和7年6月18日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 23,820,000 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、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	
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 横浜市旭区さちが丘80番地1

建物の名称 サンクタス横浜二俣川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 さちが丘80番1の710

建物の名称 710

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 83.71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 横浜市旭区さちが丘80番1

地 目 宅地

地 積 4930.99平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市旭区さちが丘76番19

地 目 宅地

地 積 26.54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 97万6724分の8888

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 97万6724分の8888

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地(符号1、2)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	相模鉄道本線「二俣川」駅の南西方約1000m(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	相模鉄道いずみ野線沿いのマンション、アパート、一般住宅等が建つ住宅地域。	
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 規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区、宅地造成工事規制区域、宅 地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	4,957.53㎡(符号1、2の合計) 不整形 間口約6m、奥行約130m(北東～南西) 傾斜地
接面道路の状況	北側幅員約6m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約6 m接面。南側幅員約4.3m舗装市道(建築基準法第42条1項に該 当)に約40m接面。東側幅員約3.6m舗装市道(建築基準法外 道路に該当)に約10m接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1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	97万6724分の8888
特 記 事 項	◇敷地の西側一部が横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマッ プによると浸水想定区域内にある。 ◇共有者 A 持分10分の3 共有者 B 持分10分の7 ◇相模鉄道いずみ野線の騒音がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンクタス横浜二俣川	
建物の用途	住宅等（総戸数123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14年8月30日（登記記載）
	経過年数	約23年
	経済的残存耐用年数	約27年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下1階付7階建 延べ11,022.30㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	オートロック、エレベーター、TV共同視聴設備、駐車場、バイク置場、自転車置場、集合郵便受、ゴミ置場、ゲストルーム、シアタールーム、キッズルーム等	
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	委託
	管理会社	三菱地所コミュニティ株式会社
	管理形態	日勤
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	7階 (710号室) ・ 中間戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	83.71㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	バルコニー：8.01㎡		
仕 様	天井 床 内 壁 設 備	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 浴室、トイレ、洗面所、ウォークインクローゼット×2、食品庫等	
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 19 日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	16,000 円	369,800 円
	修 繕 積 立 金	17,100 円	444,600 円
	自転車置場使用料	600 円	15,600 円
	町 会 費	200 円	5,200 円
	備 考	年 14.6%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金 130,033 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年6月13日内部立入調査 共有者Bが占有している。		
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	×83.71	÷0.84	×0.43	=12,860,000

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 23 年、経済的残存耐用年数 27 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 27 年}}{(\text{経過年数 23 年} + \text{経済的残存耐用年数 27 年})} \times (1 - 0.2) = 0.43$$

(2) 敷地権価格

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)
223,000	×1.45	323,000	×4,957.53	×1.0	× $\frac{8,888}{976,724}$	= 14,570,000

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。

地価公示地 横浜旭－1

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{標準価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 260,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & = & 223,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比べ交通接近条件、街路条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：対象地は規模等の総合格差で上記の通り。

◇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）
12,860,000	+14,570,000	×1.04	= 28,530,000

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通り

階層別補正：1.04（7階）

位置別補正：1.00（主要開口部：南東向き、中間戸）

その他補正：1.00

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

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）
416,000	×1.04	×1.00	×83.71	= 36,220,000

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：特になし。

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) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (6.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
1,919,327 (12.9%)	1,165,700	7.2 %	=15,704,569 =15,700,000	0.8232	12,924,240 (87.1%)	=14,840,000 (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	28,530,000	×1.00	=28,530,000
比準価格	36,220,000	×1.00	=36,220,000
収益価格			14,840,000
調整後の価格			31,010,000

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）
31,010,000	×1.0	×0.8	×0.96	—	=23,820,000

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：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約4%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：横浜旭－1

所 在：横浜市旭区さちが丘 163 番 19

価 格：260,000 円／㎡

位 置：相模鉄道本線「二俣川」駅約 900m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：100 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北東側 6m 市道

用途指定等：第 1 種住居地域（建ぺい率 60%，容積率 200%）、準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（建物） 8,082,313 円

符号 1（土地） 336,609,101 円（敷地権割合 97 万 6724 分の 8888）

符号 2（土地） 1,811,726 円（敷地権割合 97 万 6724 分の 8888）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件を A4 判に収まるよう合成したものである。）

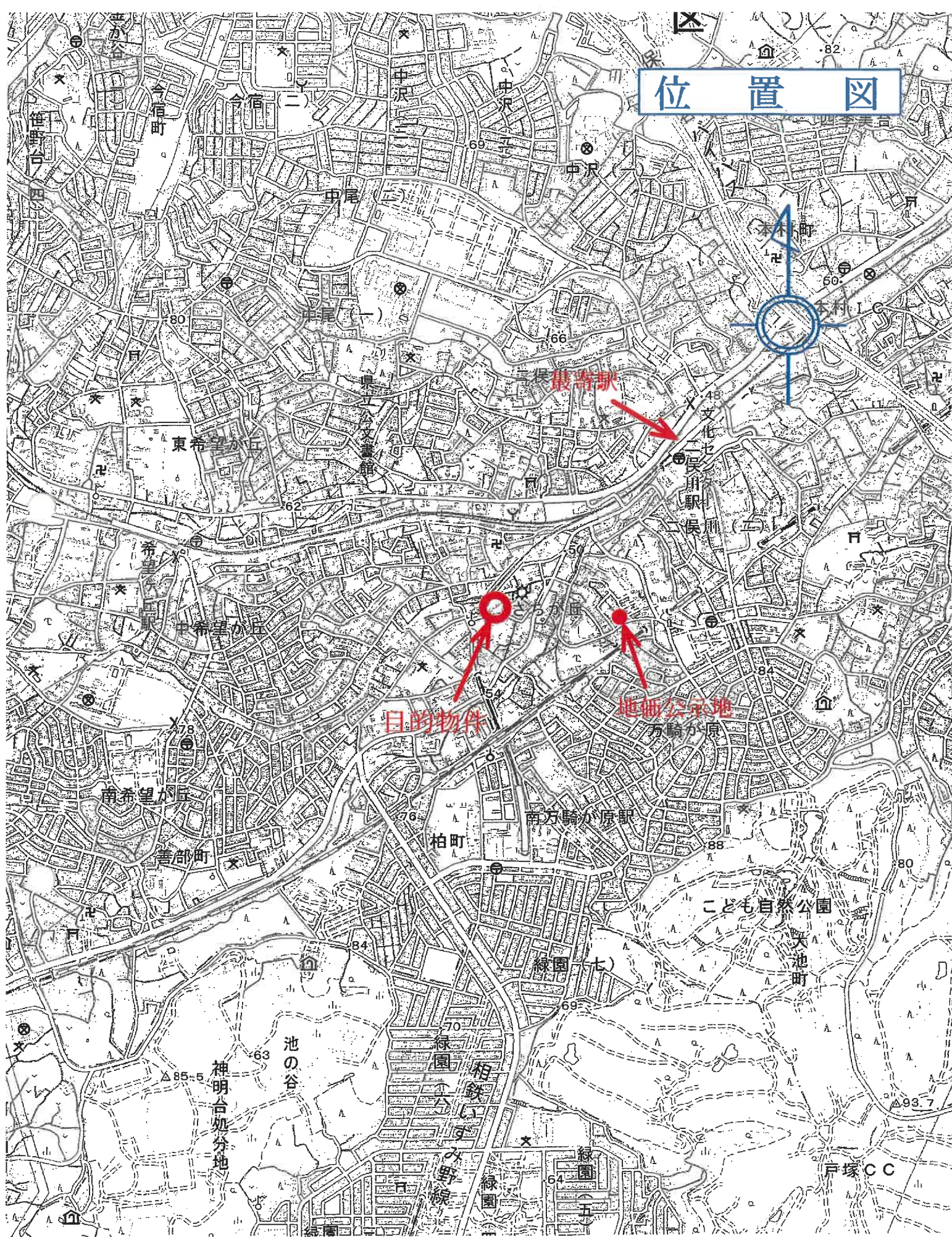
地積測量図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

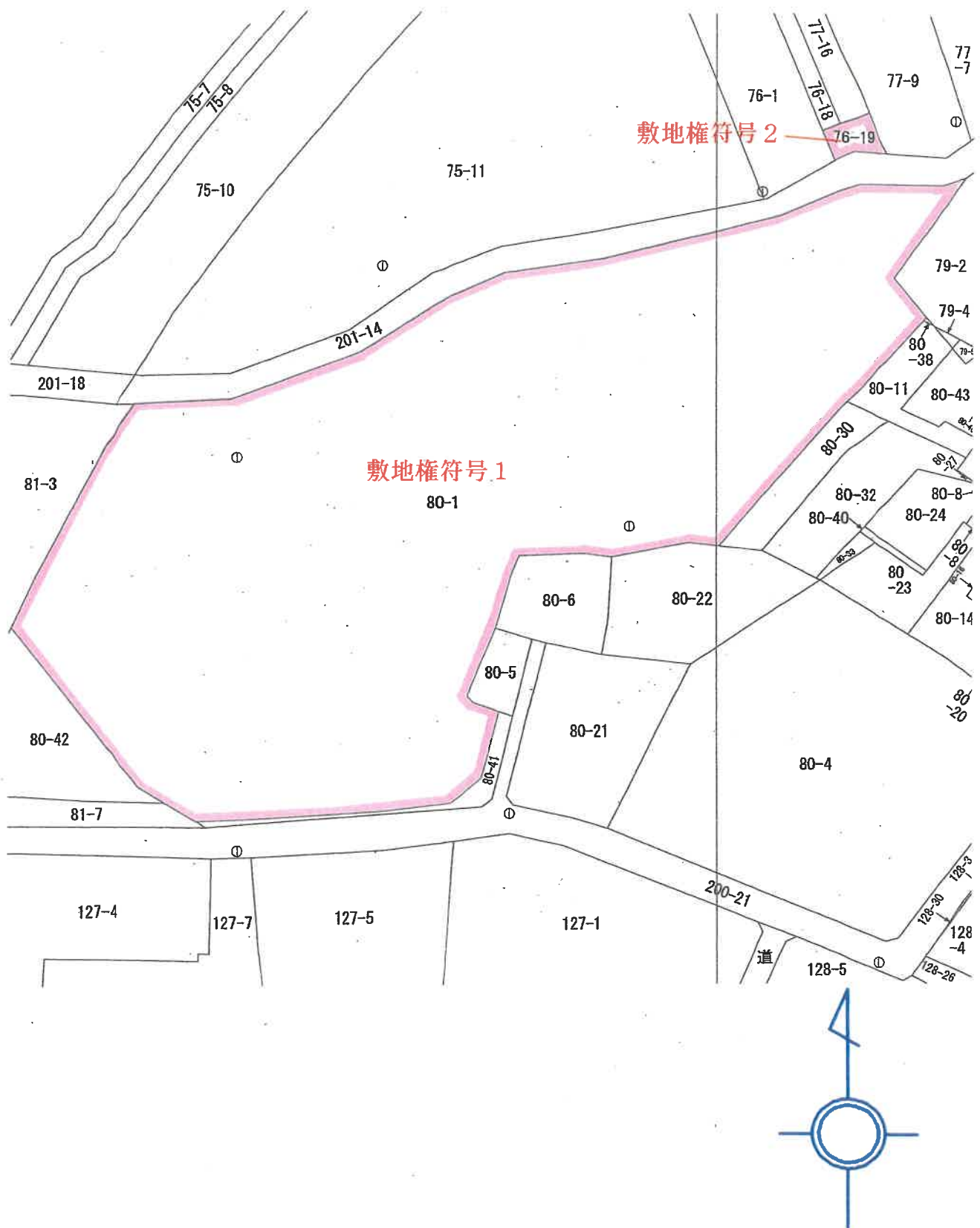
建物間取図

以 上

位置図



公 図 写



対象敷地が広大なため、本図面はA4版に収まるよう合成したものである。

前 80-1 後 新同一新

040678

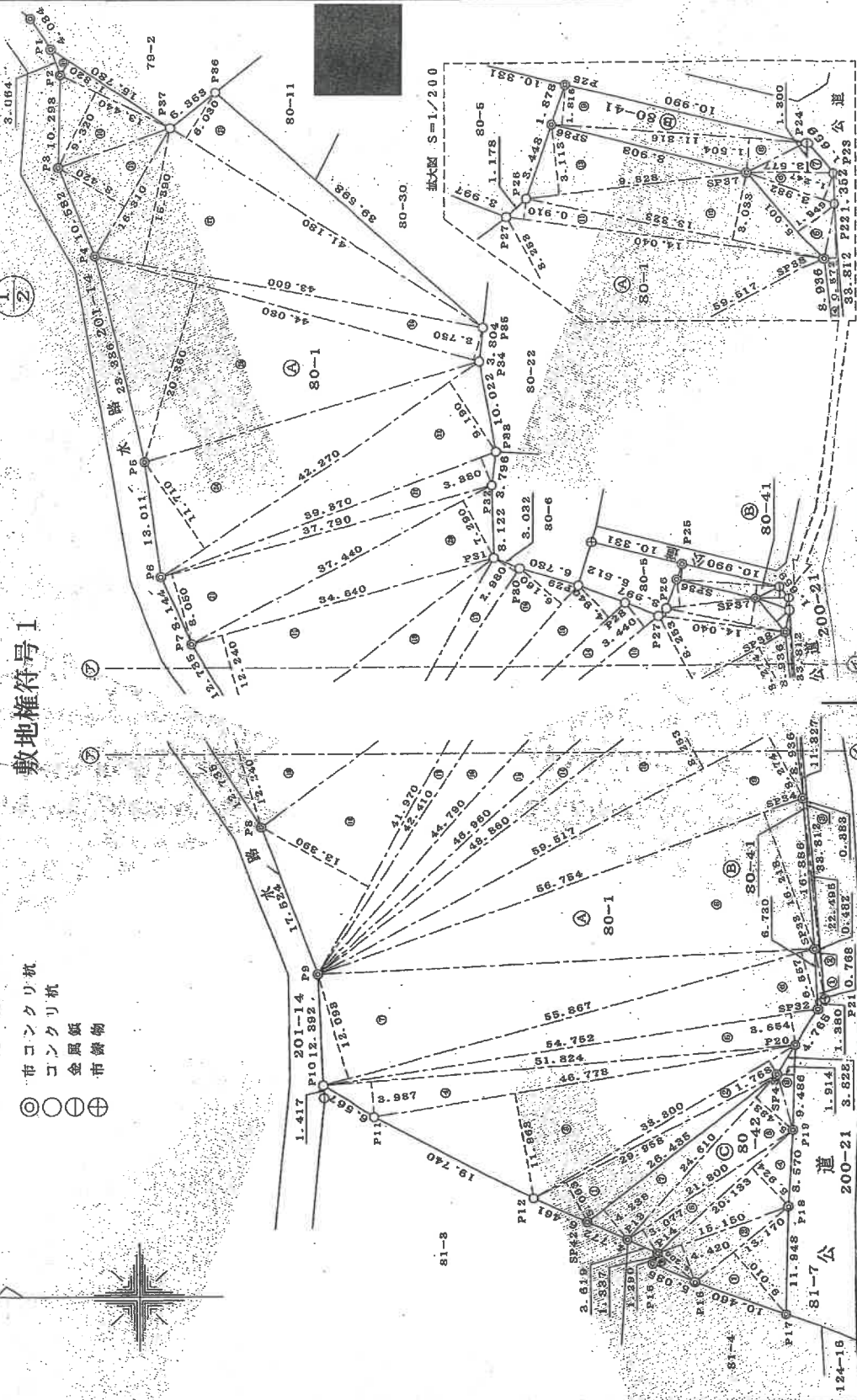
地積測量図

土地の所在 横浜市旭区さちが丘

- 凡 例
- 市コンクリ杭
 - コンクリ杭
 - 金属杭
 - 市鉄物

敷地権符号 1

1/2



作製者

(平成14年 7月23日作製)

申請人

縮尺 1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

70%に縮小

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。

(横浜地方事務局長出展所管轄)

令和7年3月19日

横浜地方事務所

登記官

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。

(横浜地方方法務局地所管轄)

令和7年3月19日

横浜地方方法務局

登記官

040679

三斜求積法

地番 80-42				
NO.	底辺	高さ	倍面積	積
①	13.170	9.010	118.061700	
②	16.180	4.420	69.963000	
③	5.200	1.260	6.552000	
④	20.133	5.924	118.927892	
⑤	21.500	8.077	173.078900	
⑥	24.610	6.433	157.706130	
⑦	26.435	4.288	112.021830	
⑧	8.488	1.914	16.156204	
			倍面積	642.873056
			地積	321.2865280
			地積	321.28
			地積	㎡

三斜求積法

地番 80-41				
NO.	底辺	高さ	倍面積	積
①	13.170	9.010	118.061700	
②	16.180	4.420	69.963000	
③	5.200	1.260	6.552000	
④	20.133	5.924	118.927892	
⑤	21.500	8.077	173.078900	
⑥	24.610	6.433	157.706130	
⑦	26.435	4.288	112.021830	
⑧	8.488	1.914	16.156204	
			倍面積	642.873056
			地積	321.2865280
			地積	321.28
			地積	㎡

作製者

(平成14年 7月25日作成)

申請人

縮尺 1/

(神奈川県土地家屋調査士会)

70%に縮小

地番 80-41・80-42

地積測量図

土地の所在 横浜市中区さちが丘

敷地権符号1三斜求積法

①

②

地番 80-1

NO.	底辺	高さ	倍面積	積
①	29.958	6.093	181.677354	
②	33.300	1.758	58.574400	
③	46.778	11.963	559.805214	
④	51.324	3.937	206.322288	
⑤	54.752	3.854	209.063508	
⑥	56.807	6.557	371.319919	
⑦	58.807	12.033	706.599331	
⑧	58.754	16.218	950.438372	
⑨	59.617	8.274	492.443858	
⑩	59.617	8.274	492.443858	
⑪	12.040	0.910	10.956400	
⑫	13.323	3.033	40.408959	
⑬	9.838	3.113	30.594564	
⑭	46.880	3.440	160.784000	
⑮	38.960	4.940	192.882400	
⑯	44.780	6.160	274.906400	
⑰	42.410	2.980	126.381800	
⑱	41.970	13.390	561.978300	
⑲	34.640	12.240	423.993600	
⑳	37.440	7.290	272.937600	
㉑	37.790	8.050	304.209500	
㉒	39.270	3.380	132.070800	
㉓	42.270	9.190	388.461300	
㉔	42.270	11.710	494.981700	
㉕	44.080	20.300	897.463800	
㉖	44.080	8.760	386.300000	
㉗	43.600	18.390	791.004000	
㉘	41.180	6.030	248.316400	
㉙	18.310	8.420	154.330200	
㉚	13.440	9.320	125.260800	
㉛	15.780	1.320	20.719600	
			倍面積	9851.998488
			地積	4925.9982340
			地積	4925.99
			地積	㎡

②

NO.	底辺	高さ	倍面積	積
①	6.780	0.768	5.193440	
②	22.458	0.482	10.822590	
③	33.812	0.383	12.949996	
④	11.327	0.572	6.479044	
⑤	5.001	1.949	9.749949	
⑥	3.982	1.247	4.955554	
⑦	3.677	1.300	4.780100	
⑧	11.316	1.504	17.019264	
⑨	11.316	1.816	20.549868	
			倍面積	92.501998
			地積	46.2509985
			地積	46.25
			地積	㎡

作製者

(平成14年 7月25日作成)

申請人

縮尺 1/

70%に縮小

これは図面に記されている内容を証明した書面である。
(横浜地方方法務局旭出張所管轄)

令和7年3月19日 横浜地方方法務局

登記官

040665

前 76-1 後 新同一・新

地 籍 測 量 図

地 番 76-1, -19

土地の所在 横浜市区さちが丘

求 積 表

敷地権符号 2

地番	① 76-19	② 76-1
辺 長	4.52	2.01
面 積	4.52	2.18
合 計	18.93880	9.46940
合 計	9.46	9.46

地番	① 76-1	② 76-1
公 積	510.6843	501.214900
合 計	9.46940	501.21

地 番	① 76-1	② 76-1
面 積	501.214900	9.46940

座 標 値

点 名	X座標	Y座標
45	-60324.861	-27584.189
545	-60328.400	-27582.700
40	-60329.587	-27584.796
47	-60325.768	-27586.378

(日 冊 第 9)

作 製 者

12年 7月 17日 作製

申 請 人

縮 尺

1 / 500

(日本土地家屋調査士会連合会)

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。
(横浜地方方法務局旭出張所管轄)

令和7年3月19日 横浜地方方法務局

登記官

040667

第 77-9 番 新 77-9, 76-19

地積測量図

地 番	77-9, -17
土地の所在	横浜市旭区ささが丘

敷地権符号 2

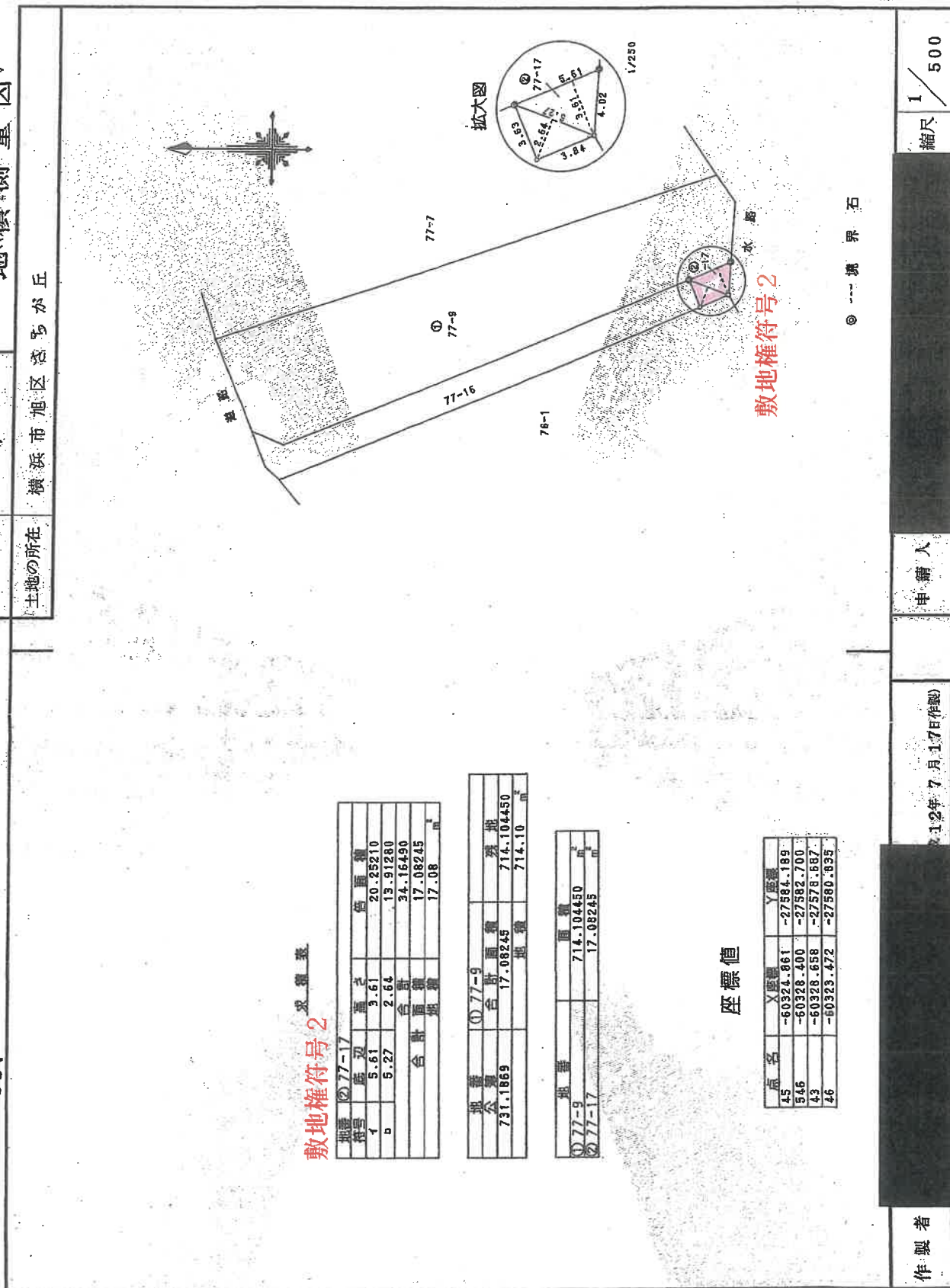
地番	① 77-9	② 77-17
底辺	5.61	3.61
高さ	5.27	2.64
面積	29.78	9.53
合計	39.31	19.07
合計面積	17.08	17.08

地番	① 77-9	② 77-17
面積	17.08245	17.08245
合計	34.16490	34.16490
合計面積	17.08245	17.08245

地番	① 77-9	② 77-17
面積	17.08245	17.08245
合計	34.16490	34.16490
合計面積	17.08245	17.08245

座標値

点 名	X座標	Y座標
45	-60324.861	-27584.189
46	-60328.400	-27582.700
43	-60328.658	-27578.887
44	-60323.472	-27580.835



③ --- 境界 石

作製者

平成12年7月17日(作製)

申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会)

70%に縮小

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 民事部 第10部)

令和7年1月28日

横浜地方裁判所

登記官

各階平面図

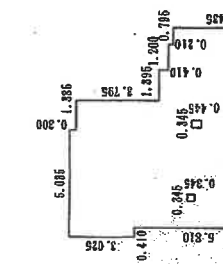
家屋番号 80番1の710

建物の所在 横浜市区区さが丘80番地1

建物図面

専有部分

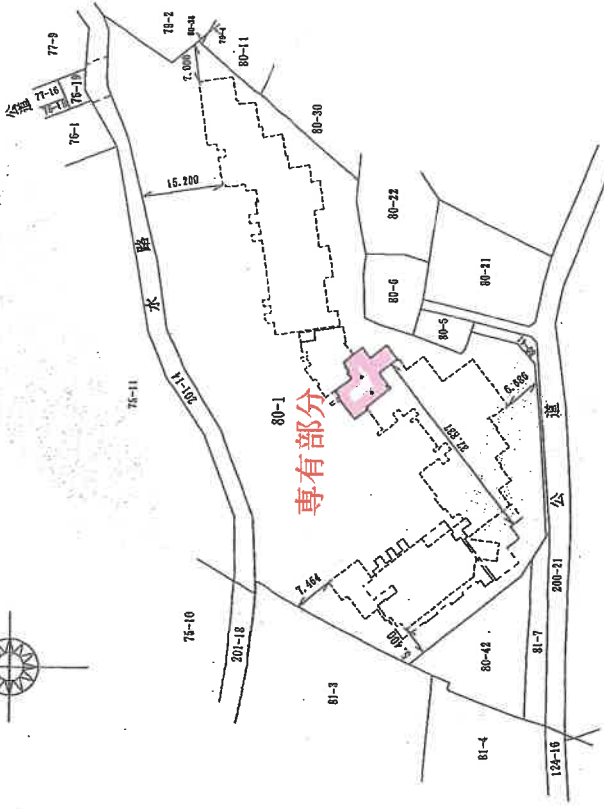
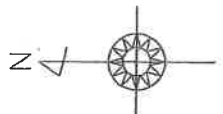
建物番号710



求積表

3.325 × 7.100	= 23.607500
1.080 × 4.645	= 7.803800
0.795 × 4.435	= 3.525825
0.553 × 0.433	= 0.239449
2.703 × 2.735	= 7.527855
0.898 × 2.353	= 2.112994
1.285 × 3.025	= 3.887125
0.345 × 0.305	= 0.105225
3.160 × 1.955	= 6.177800
1.790 × 1.955	= 3.499450
0.345 × 1.510	= 0.520950
0.345 × 1.305	= 0.450225
0.480 × 0.410	= 0.196800
3.340 × 4.095	= 13.677300
1.385 × 3.795	= 5.256075
1.695 × 3.025	= 5.127375
合計	83.715548
床面積	83.71 m ²

建物の存する部分 7階



作製者

平成 8 月 19 日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(神奈川県工務部建築審査会)

70%に縮小

間 取 図

