

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 30 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 12 月 2 日から 令和 7 年 12 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 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 8 年 1 月 6 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 12 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 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 10 月 30 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	15,560,000 12,448,000		3,112,000	123,369	26,436



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目119番地3

建物の名称 東急ドエル・横浜ヒルサイドガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 法泉一丁目119番3の3の1006

建物の名称 3-1006

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 85.27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 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目119番3

地 目 宅地

地 積 16876.06平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目119番67

地 目 宅地

地 積 27.89平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1845549分の8880



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 3 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】

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 : 土地の符号 2】

地役権

範 囲 全部

要役地 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目 1 1 9 番 6 3

設定日 平成 1 1 年 6 月 4 日

目 的 通行及び駐車

特 約 地役権は第 3 者に譲渡もしくは転貸し、又は担保の用に供することはできない

地役権を次の者を除く他の者に譲渡し、又は承継させることはできない

1、尾才女稻荷神社の祭祀一切を承継させるべき者

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）。



11

- 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 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目119番地3

建物の名称 東急ドエル・横浜ヒルサイドガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 法泉一丁目119番3の3の1006

建物の名称 3-1006

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 85.27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 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目119番3

地 目 宅地

地 積 16876.06平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目119番67

地 目 宅地

地 積 27.89平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1845549分の8880



令和6年(ケ)第455号
令和7年1月29日受理
令和7年4月30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. (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目119番地3

建物の名称 東急ドエル・横浜ヒルサイドガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 法泉一丁目119番3の3の1006

建物の名称 3-1006

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 85.27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 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目119番3

地 目 宅地

地 積 16876.06平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目119番67

地 目 宅地

地 積 27.89平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1845549分の8880

(/ 枚目)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目4番3-1006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	☒ 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 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー 電話 ()	
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

令和 6年 ③・ヌ) 第 455号
担当執行官 中 村 洋 一 様

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 / 月末 日現在

☒ 管理費	月額	15,000	円	☐ 滞納額	570,000	円
☒ 修繕積立金	月額	20,420	円	☐ 滞納額	775,960	円
☒ トイレ代	月額	1,000	円	☐ 滞納額	38,000	円
☒ 16-17バルコニー	月額	800	円	☐ 滞納額	30,400	円
☐ 損害金	年	18	%	☐ 金額		円
☐ 滞納期間	平成 年 月分 ~ 平成 年 月分 2022年 1月分 ~ 2025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。

☒ 駐車場代	月額	6,000	円	☐ 滞納額	228,000	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
■所有者	1 物件1は賃貸中ですが、近く退去予定なので、退去後に立入調査をしてください。 2 賃借人は3月中には退去すると聞いているので、その後に立入調査をしてください。 (3月10日聴取) 3 私と千代田ユーテック株式会社との物件1の賃貸借契約は合意解除により終了しました。居住者には、期間途中に退去してもらった手前、ゴミ類は残置して良いと伝えました。室内にある家電製品や家具等は全て私の所有物であり、当初から居住者がそのまま住めるようにして賃貸しています。現在は、物件1は誰にも貸しておらず、私が占有しています。 (4月25日聴取)
■A	1 私は、物件1を賃借している千代田ユーテック株式会社の従業員であり、ここに居住してきました。不具合箇所は特にありません。 2 物件1の賃貸借契約は令和7年3月29日に終了しましたが、引越が終わるのは4月10日の予定です。所有者の了解をもらっています。 3 引越が終わったら執行官に電話します(その後電話なし)。
■B	1 私は、物件1を所有者から賃借していた千代田ユーテック株式会社の社宅担当者です。 2 物件1の賃貸借契約は令和7年3月29日に解約により終了しています。後ほど関係資料をお送りします。 3 物件1は当社の社宅として使用し、当社従業員Aが居住していましたが、退去済みと認識しています。

(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 物件1の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 物件1は、室内の状況及び関係人の陳述から、従前の賃貸借は終了し、所有者が室内に一部動産を残置した状態で占有しているものと認めた。
- 3 符号2の土地について、次のとおり平成11年9月2日受付第47734号地役権設定登記が存在する。

原 因	平成11年6月4日設定
目 的	通行及び駐車
範 囲	全部
特 約	地役権は第3者に譲渡もしくは転貸し、又は担保の用に供することはできない 地役権を次の者を除く他の者に譲渡し、又は承継させることはできない 1、尾才女稻荷神社の祭祀一切を承継させるべき者
要役地	横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目119番63
- 4 評価人の調査によると、本マンション敷地の南東側及び北西側は市道に接している。
- 5 本現況調査は、令和7年1月29日から前任執行官が行い、同年4月1日からは当職が行った。

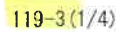
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 1月 30日 (木) 13:30 — 13:55	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 7年 2月 6日 (木) : — :	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス(2月10日回答書受領)
令和 7年 2月 12日 (水) 15:50 — 16:00	執行官室	所有者から電話聴取(同日、同人から資料受領)
令和 7年 3月 10日 (月) 17:40 — 17:45	執行官室	所有者から電話聴取
令和 7年 4月 2日 (水) 10:45 — 11:00	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) 14:10 — 14:25	目的物件所在地	Aと面談、通知書手交、外観調査
令和 7年 4月 14日 (月) 11:00 — 11:05	当職携帯電話	Bから聴取(その後、同人から賃貸借解約受付通知書受領)
令和 7年 4月 25日 (金) 7:50 — 8:25	目的物件所在地	立入調査(評価人同行)
令和 7年 4月 25日 (金) 8:38 — 8:46	当職携帯電話	所有者から聴取
(特記事項) ■ 令和7年4月25日 目的物件は施錠不在が予想されたので、立会人C及び技術者を同行し、同立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

-23555.184

-61770 559



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

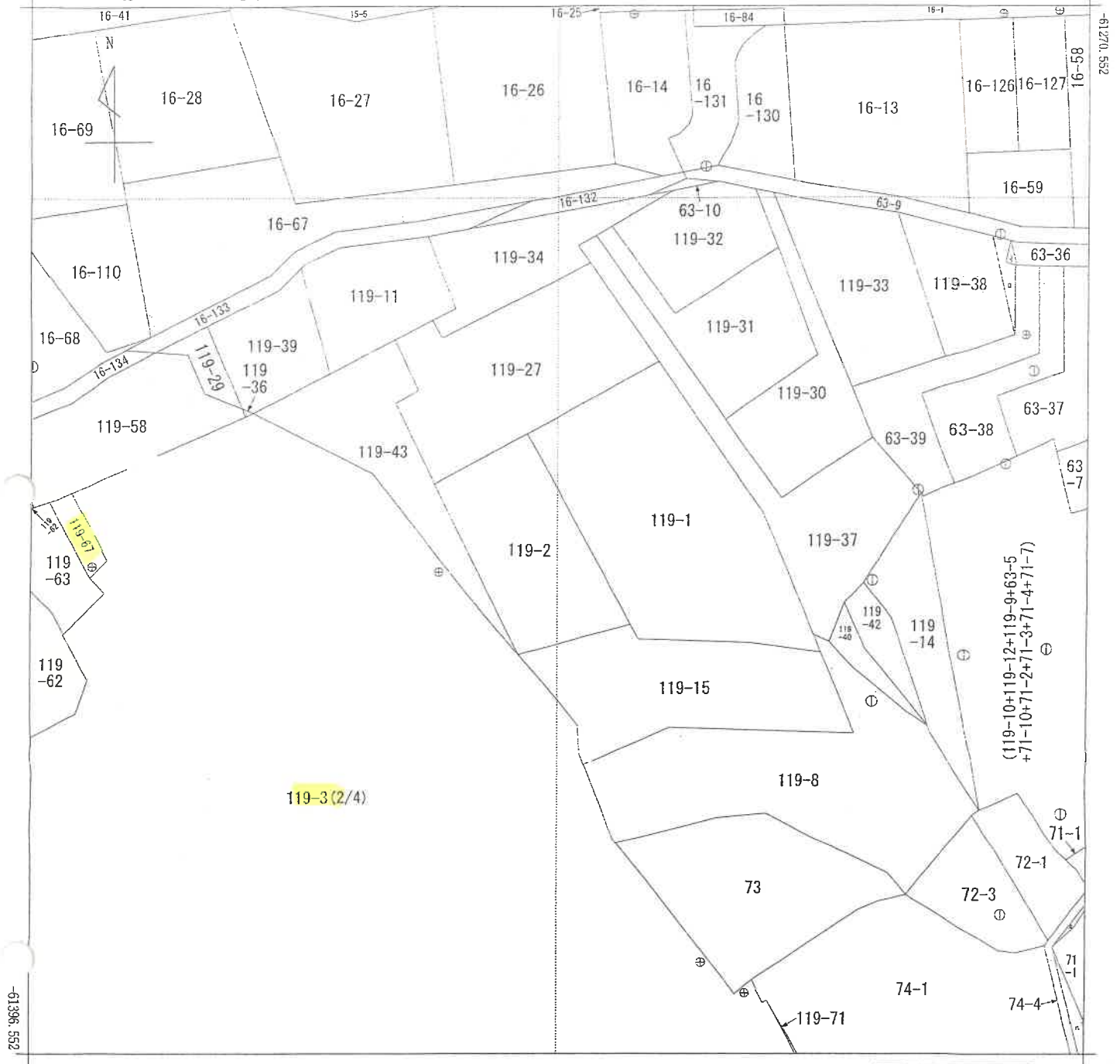
法泉 1 丁目

(1/4)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

イ 119-72 ハ 71-11 ホ 74-5
エ 63-40 ニ 71-12

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
法泉1丁目

請求部	所在	横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目				地番	119番3			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	地籍図	
作成年月日					備付年月日(原図)					補記事項

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月9日
横浜地方方法務局神奈川出張所
登記官

請求番号：16-1
(2/4)

(8 枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

(座標値種別 図上測定) -23555.184

119-73 127-8 208-35 112-3
127-14 208-31 140-3



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
法泉1丁目

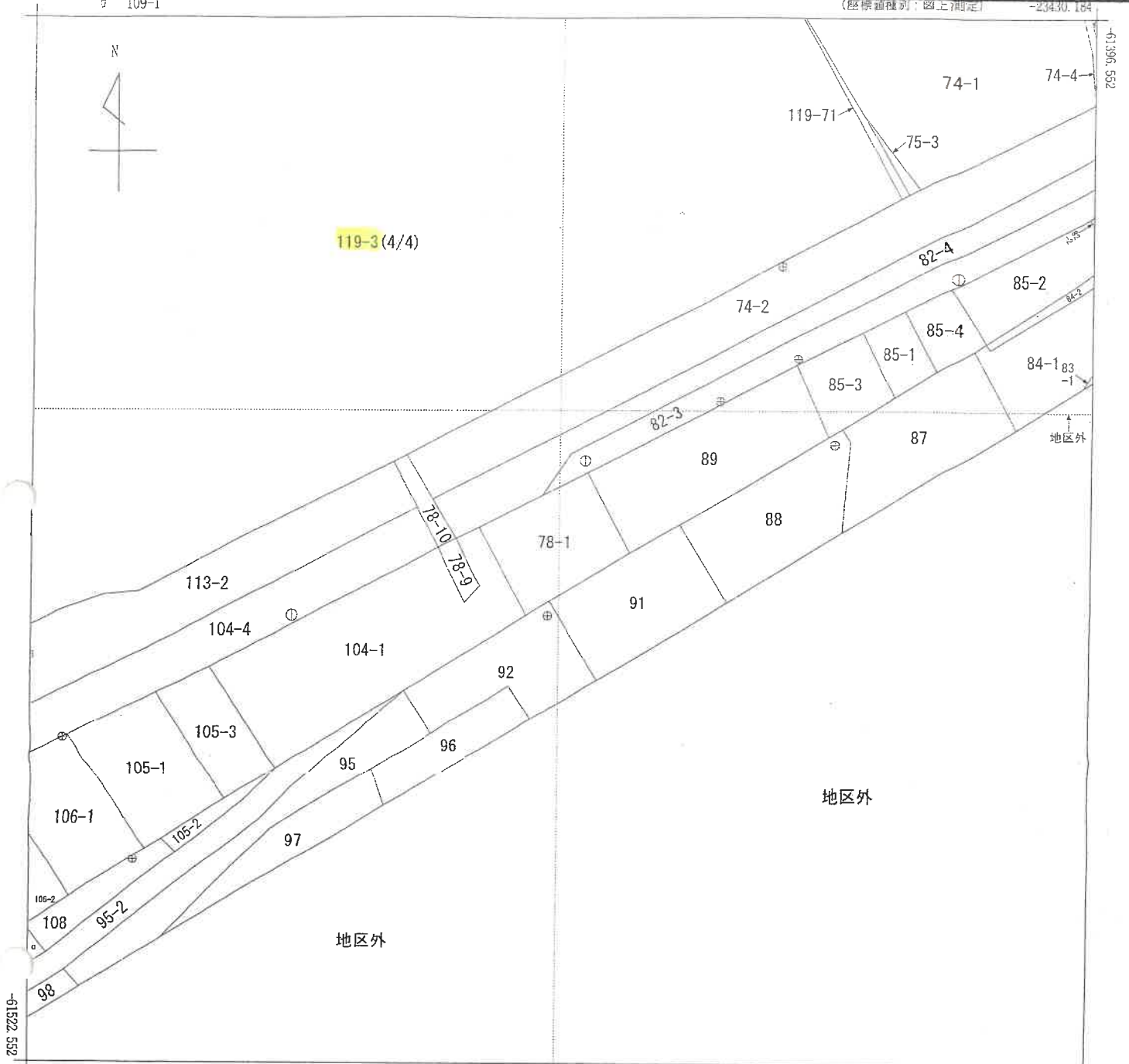
請 求 部 分	所 在					横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目		地 番		119番3						
出 力 縮	1/500		精 度 区 分		甲二		座標系 番号又は 記号		Ⅸ		分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定		種類	地籍図	
作 成 年 月 日							備 付 年 月 日 (原図)					補 記 事 項				

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

イ 71-11
ロ 109-1

(座標値種別：図上7測定) -23430.184



-23555.184 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
法泉1丁目

請求部	所在	横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目				地番	119番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月9日

横浜地方法務局神奈川出張所

登記官

(/ 0 枚目)

請求番号：16-1

(4/4)

557539

各階平面図

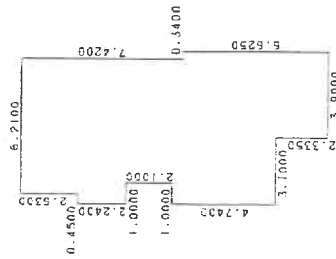
建物図面図

家屋番号
法泉一丁目119番3の
3の1006

建物の所在
横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目119番地3

←○は撮影位置及び方向

建物1
建物の存する部分10画
建物番号 3-1006



求積表

2.2400	×	0.4500	=	1.00800000
4.7400	×	1.0000	=	4.74000000
4.8700	×	0.5500	=	2.67850000
11.7100	×	2.1000	=	24.59100000
14.0450	×	3.5600	=	50.00020000
6.6250	×	0.3400	=	2.25250000

合計 85.27020000
床面積 85.27 m²

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

作製者

月2日作製

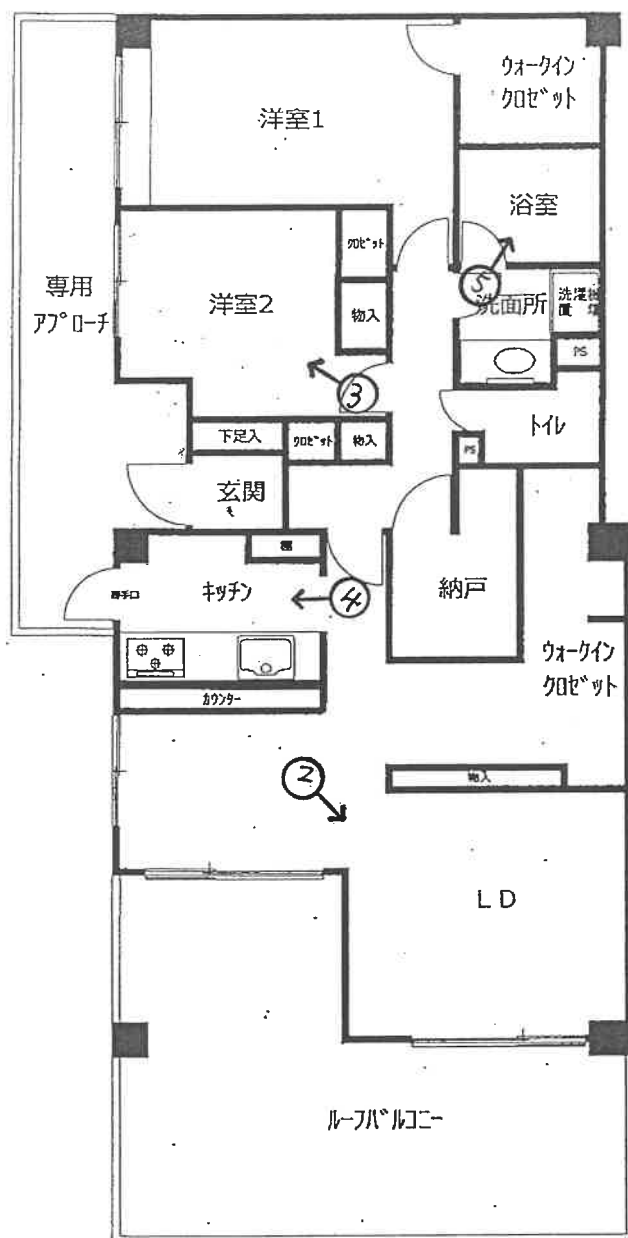
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向



①

物件 1 を含む一棟の建物



②



③



④



(14 枚目)

⑤





令和6年（ケ）第455号
令和7年4月25日現地調査
令和7年5月 2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 15,560,000 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 目的物件の表示

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	住居表示「法泉1-4-3-1006」
特 記 事 項		
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 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目119番地3

建物の名称 東急ドエル・横浜ヒルサイドガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 法泉一丁目119番3の3の1006

建物の名称 3-1006

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 85.27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 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目119番3

地 目 宅地

地 積 16876.06平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目119番67

地 目 宅地

地 積 27.89平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1845549分の8880

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地（土地の符号1、2）の概況及び利用状況等

位置・交通	JR横須賀線「保土ヶ谷」駅の西方約2,500m（道路距離） 「法泉町」バス停の北東方徒歩約2分 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	保土ヶ谷バイパスに隣接する、中小規模一般住宅、アパート、マンション等の存する住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 ① 第1種住居地域、② 第2種住居地域、 ③ 第1種低層住居専用地域 ① ②：60% ③：50% ① ②：200% ③：100% 準防火地域 ① ② 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 ③ 第1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、敷地面積最低限 度：100㎡
画地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	16,903.95㎡（2筆の合計） 不整形 東西約140m×南北約180m 敷地全体が緩やかな南向き傾斜地
接面道路の状況	南東側幅員約12mの舗装市道（建築基準法第42条第1項に該当）に約135m接面。北西側幅員約8.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項に該当）に約25m接面。	
土地の利用状等	対象専有部分を含む1棟の建物の敷地として利用。	
供給処理施設	上水道、下水道、都市ガスあり。	
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 1,845,549分の8,880

特 記 事 項	◇土地の符号 2 に地役権の設定がある。内容は以下の通り。 原 因：平成11年6月4日設定 目 的：通行及び駐車 範 囲：全部 特 約：地役権は第 3 者に譲渡もしくは転貸し、又は担保の用に供することはできない 地役権は次の者を除く他の者に譲渡し、又は承継させることはできない 1、尾才女稻荷神社の祭祀一切を承継させるべき者 要役地：横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目119番63 ◇敷地中央部を除き、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。 ◇西側一部が土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)に該当する。 ◇東側土地の一部に都市計画道路予定線に入っている部分がある。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	東急ドエル・横浜ヒルサイドガーデン	
建 物 の 用 途	住居等（総戸数254戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成11年8月23日（登記記載） 約26年 約24年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造16階建、延23,888.33㎡	
仕 様	外壁：45角タイル（一部吹付タイル、コンクリート打放し） 屋根：アスファルト露出防水	
設 備	エレベーター6基、オートロックシステム、駐車場、バイク置場、自転車置場、集合郵便受、トランクルーム、ゴミ置場等	
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 管 理 方 式 管 理 会 社 そ の 他	あり 委託 株式会社東急コミュニティー 管理室あり
管 理 の 状 態	普通	
特 記 事 項	◇エレベーターは、斜行エレベーター2基を含む。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建			
位	置	10階 (1006号) ・角住戸 主要開口部の方位：南東向き			
床	面	積	専有面積85. 27㎡（公簿面積と同じ）		
間	取	り	等 2 L D K （附属資料間取図参照）		
バルコニー等		ルーフバルコニー：27. 62㎡			
仕	様	天 井 床 内 壁 設 備	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、洗面所、ウォークインクローゼット、納戸等		
維持管理の状態		普通			
管 理 費 等		管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和7年1月末日現在			
			月額	滞納額	
		管 理 費	15, 000円	570, 000円	
		修繕積立金	20, 420円	775, 960円	
		そ の 他	トランクルーム使用料	1, 000円	38, 000円
			ルーフバルコニー使用料	800円	30, 400円
			駐 車 場 使 用 料	6, 000円	228, 000円
備 考	年18%の遅延損害金の規定あり。				
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和7年4月25日内部立入調査 所有者が占有している。			
特 記 事 項		◇ トランクルームがある。 ◇ 保土ヶ谷バイパスや J R 線に隣接することから騒音がある。			

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
1	300,000	× 85.27	÷ 0.74	× 0.38	= 13,140,000

専有率

- ・ 共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率（専有部分）

- ・ 経過年数 26 年、経済的残存耐用年数 24 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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 24 年}}{(\text{経過年数 26 年} + \text{経済的残存耐用年数 24 年})} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.38\end{aligned}$$

(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)
162,000	×1.05	170,000	×16,903.95	×1.0	$\times \frac{8,880}{1,845,549}$	= 13,830,000

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 横浜保土ケ谷－2

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{標準価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 162,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = 162,000 \text{ 円/㎡} & &
 \end{array}$$

◇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）
13,140,000	+13,830,000	×1.04	= 28,050,000

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：1.02（10階）

位置別補正：1.02（主要開口部：南東向き、角住戸）

その他補正：1.00

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

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）
213,000	×1.04	×1.00	×85.27	= 18,890,000

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 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) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
500,468 (7.1%)	641,460	7.7 %	=8,080,730 =8,080,000	0.8117	6,558,536 (92.9%)	=7,060,000 (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	28,050,000	×1.00	=28,050,000
比準価格	18,890,000	×1.00	=18,890,000
収益価格			7,060,000
調整後の価格			21,370,000

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）
21,370,000	×1.0	×0.8	×0.91	—	=15,560,000

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9%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 地価公示価格 横浜保土ヶ谷-2

所 在：横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目 312 番 63 「法泉 1-17-7」

価 格：162,000 円/㎡

位 置：JR 横須賀線「保土ヶ谷」駅約 3,200m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：182 ㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 道 路：南側 6.5m 市道

用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 100%）、
準防火地域

地 域 の 概 要：中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 6 年度）

物件 1（建物） 8,812,127 円

符号 1（土地） 868,239,534 円（敷地権割合 1845549 分の 8880）

符号 2（土地） 1,434,884 円（敷地権割合 1845549 分の 8880）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件が広大なため A4 判に収まるよう合成したものである。）

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。）

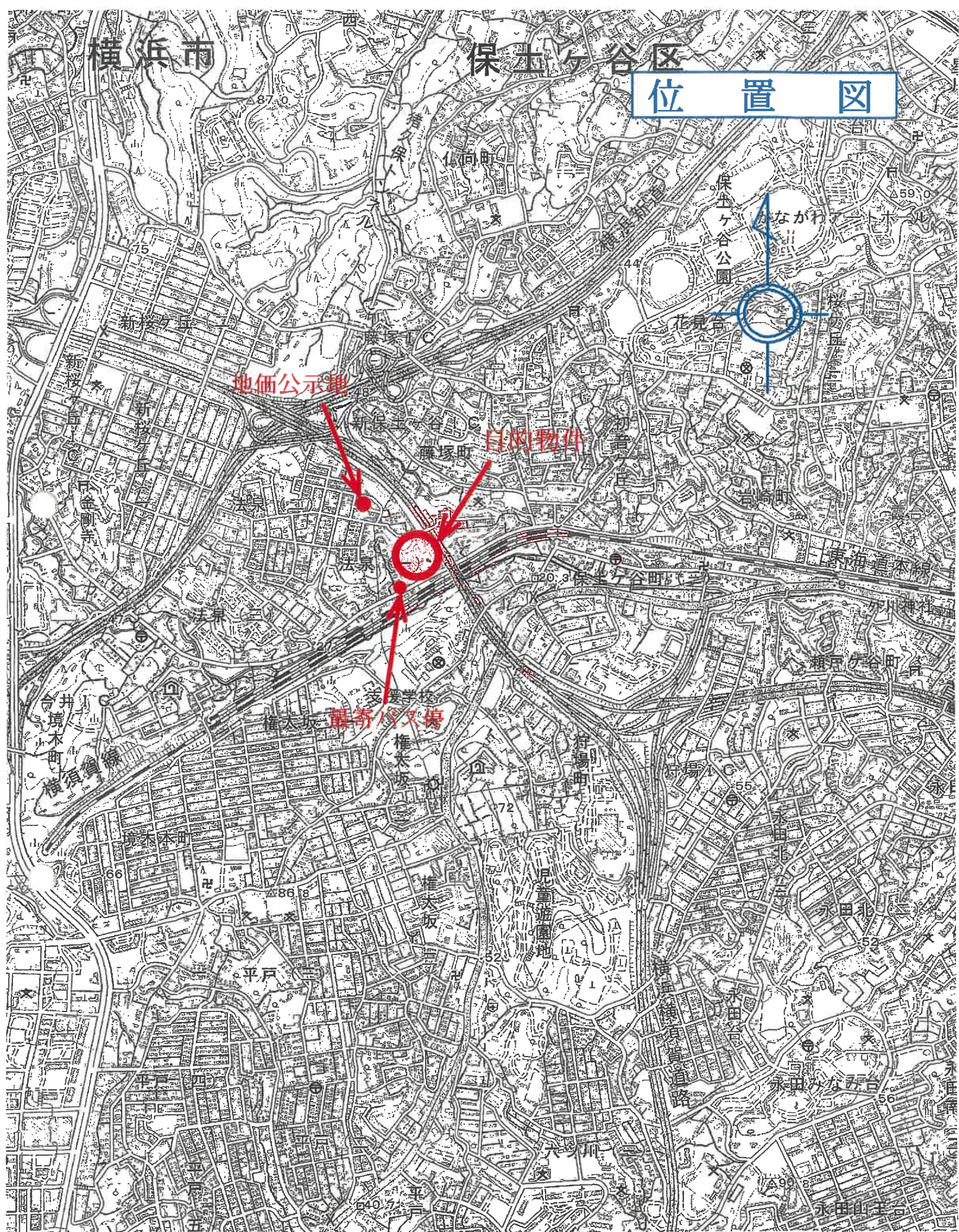
建物間取図

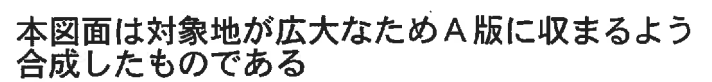
以 上

横浜市

保土ヶ谷区

位置図





557539

横浜地方方法務局神奈川出張所

-17-

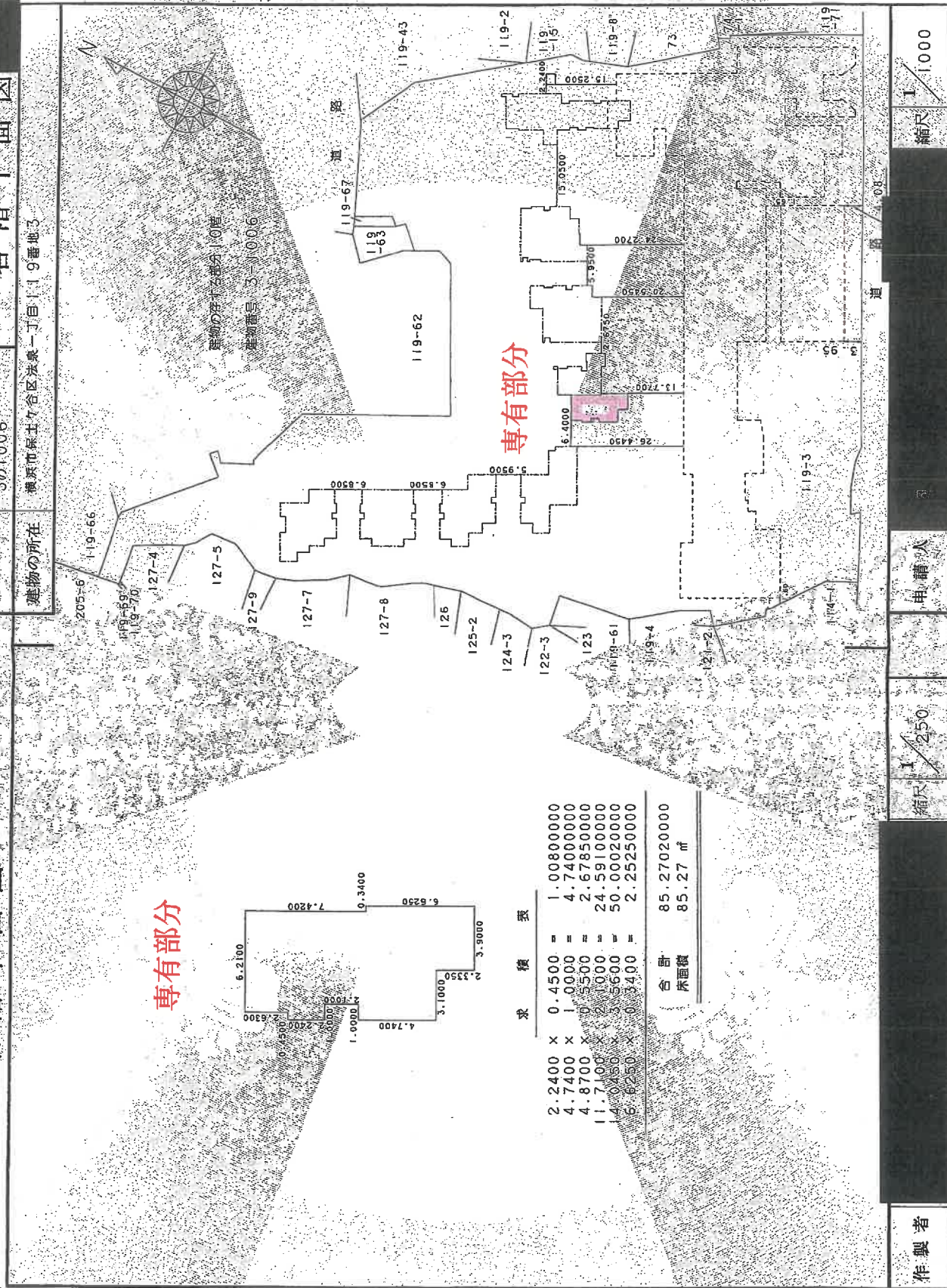
(神奈川県土地家屋調査士会)

各階平面図

圖面
圖面
平面
階平
各階
建各

家屋番号
本郷一丁目19番3の
301005

横浜市保土ヶ谷区辻泉一丁目1-19番地3



者製作

縮尺 1/250

申請人

縮尺 $1/1000$

70%に縮小

圖 取 間

