

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月18日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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 8年 1月20日から 令和 8年 1月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 3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 2月16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 8年 2月 9日 午前10時00分から 令和 8年 2月 9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12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	4,820,000 3,856,000		964,000	36,382	7,796
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区笹下三丁目4629番地5

建物の名称 上大岡ダイヤモンドマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笹下三丁目4629番5の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 41.26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 横浜市港南区笹下三丁目4629番5

地 目 宅地

地 積 907.47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 10万分の2611



物 件 明 細 書

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 岡 村 乾

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和8年5月30日まで

賃 料 月額68,000円(別途月額管理費2,000円)

賃料前払 なし

敷 金 136,000円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 横浜市港南区笹下三丁目4629番地5

建物の名称 上大岡ダイヤモンドマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笹下三丁目4629番5の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 41.26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 横浜市港南区笹下三丁目4629番5

地 目 宅地

地 積 907.47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 10万分の2611



令和 7年(ケ)第 130号
令和 7年 5月27日受理
令和 7年 8月29日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区笹下三丁目4629番地5

建物の名称 上大岡ダイヤモンドマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笹下三丁目4629番5の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 41.26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 横浜市港南区笹下三丁目4629番5

地 目 宅地

地 積 907.47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 10万分の2611



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市港南区笹下三丁目41番20-401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	(月額) 管理費 12,700円 修繕積立金 9,930円	令和 7年 5月 31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある ☐ 不明
管理費等照会先	ダイヤモンドコミュニティ株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ 雑種地（符号 ）	
形状	☒ 地図に準ずる図面のとおり ☐ 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） ☐ 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

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (A及びAの長男) の陳述／■文書 (建物賃貸借更新契約書, 賃貸借(更新) 契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成30年 5月31日ころ	
最初の	契約日	平成30年 5月31日	
契約等	期間	平成30年 5月31日から ■令和 2年 5月30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	期間	令和 6年 5月31日から ■令和 8年 5月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	当初不明, 現在所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		賃料 (月額) 金68,000円 管理費 (月額) 金2,000円 支払時期 不明 ☐ 前払 (令和 年 月分から令和 年 月分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金136,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (占有者)	(1) 受命物件1の専有部分の建物（以下「専有部分の建物」という。）は、私が賃貸借契約に基づき、住居として使用しています。現在は、次男と二人で居住しています。 (2) 専有部分の建物に居住を開始したのは、平成30年6月ころですが、当初の賃貸借契約書が見つかりません。その後、3度合意により契約を更新していますので、その更新契約書を提出します。その間、貸主は何度か変わっています。 (3) 専有部分の建物内に大きな損傷等はありません。
■占有者の長男	(1) 私は、現在、他所へ転居したため専有部分の建物には居住していませんが、従前はAと専有部分の建物において同居していました。専有部分の建物に居住を開始したのは、今から7年程前に間違いありません。 (2) ルーフバルコニーは使用することができます。

執行官の意見
(1) 受命物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。 (2) 専有部分の建物は、Aの陳述及び立入調査の結果から、Aが住居として使用していることが認められる。 (3) Aの占有権原については、A及び同人の長男の陳述ならびにA提出の建物賃貸借更新契約書等から、3枚目記載のとおり認められる。 (4) Aの当初の賃貸借契約は、A及び同人の長男の陳述ならびにA提出の建物賃貸借更新契約書等から、前所有者との間に締結したものであることが明らかであることから、最先の抵当権設定前に締結された賃貸借契約であると認められる。なお、所有者は当職の書面による照会に対し回答しない。 (5) 専有部分の建物に附属するルーフバルコニーは、管理規約により、専有部分の建物所有者（賃借人も同様）が無償により専用使用权を有することが認められている。ただし、使用細則に禁止事項の定めがある。 (6) 一棟の建物敷地は西側において県道（建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路 地番4630番3及び地番4631番2の土地は、内務省（登記簿上）所有の公衆用道路である。）に、南西側において市道（建築基準法第42条に該当しない（否道路） 地番4629番6及び地番4630番5の土地は、私法人所有の現況公衆用道路である。）に、いずれも接する。

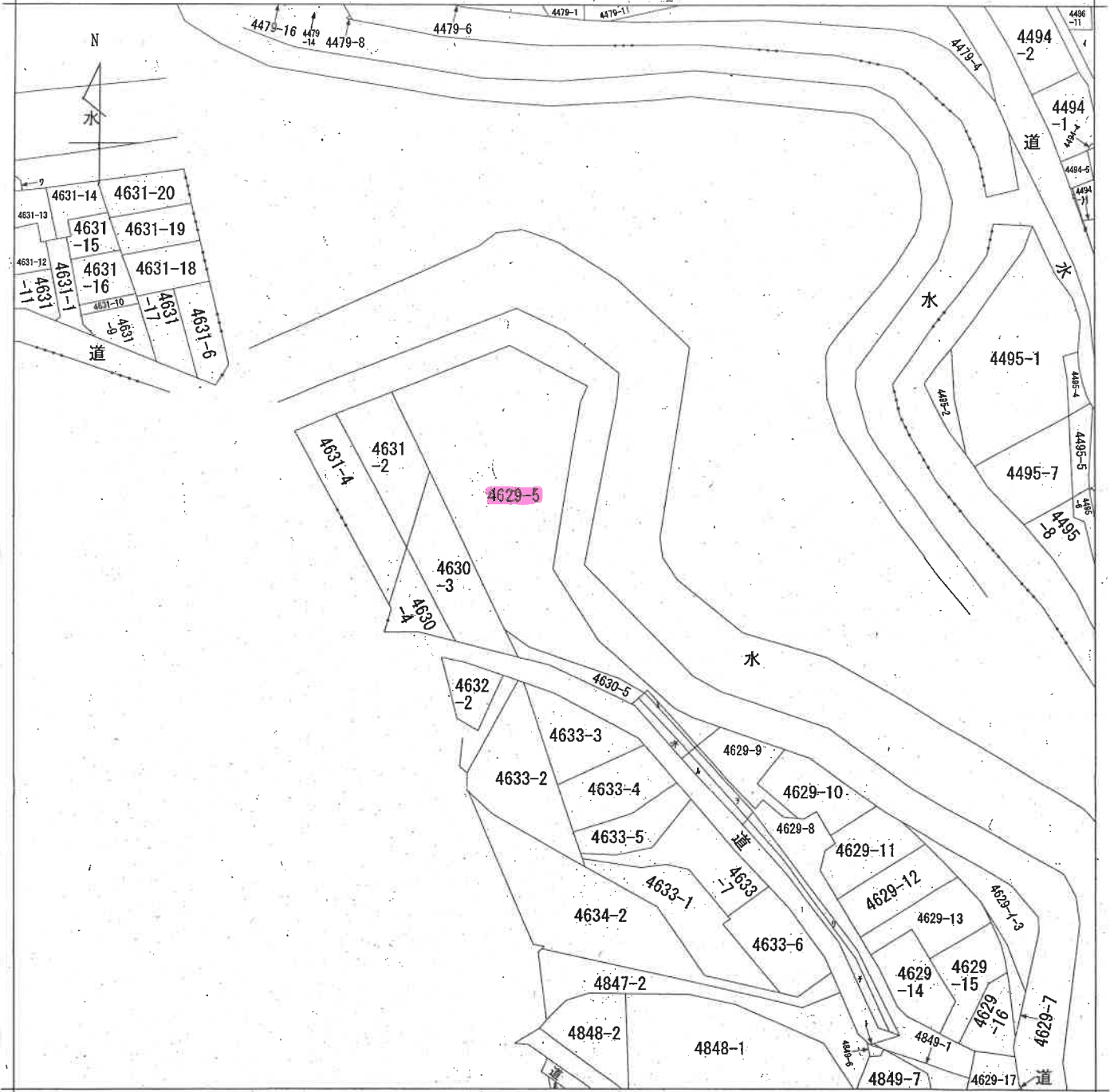
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 6月 2日(月) 18:30-18:40	目的物件所在地	受命物件及び占有確認・外観調査・写真撮影
令和 7年 6月 3日(火) : - :	書面照会(郵送)	所有者に対して照会書送付
: - :	書面照会(ファクシミリ)	管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 7年 6月11日(水) 17:00-17:05	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 7年 7月15日(火) 14:20-14:30 15:05-15:10	横浜地方法務局栄出張所 目的物件所在地	全部事項証明書交付申請 施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 7年 8月20日(水) 16:00-16:45	目的物件所在地	A及びAの長男から事情聴取・立入調査・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 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 4486-12 ハ 4494-10 ホ 4850-2 ト 4629-1 リ 4629-21
ロ 4494-17 ニ 4494-16 ヘ 道 チ 4629-22 ス 4629-5



A 笹下4丁目
B 笹下3丁目

請求部	所 在	横浜市港南区笹下三丁目				地 番	4629番5			
出力縮	1/600	精 度 区 分		座標系 又は 番号 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		

請求番号: 19-1

(1/2)

(6 枚目)

公用

登記年月日：昭和61年3月14日

公用

034633

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
地下3丁目
4629番5の401

建物の所在
横浜市港南区笹下3丁目4629番地5

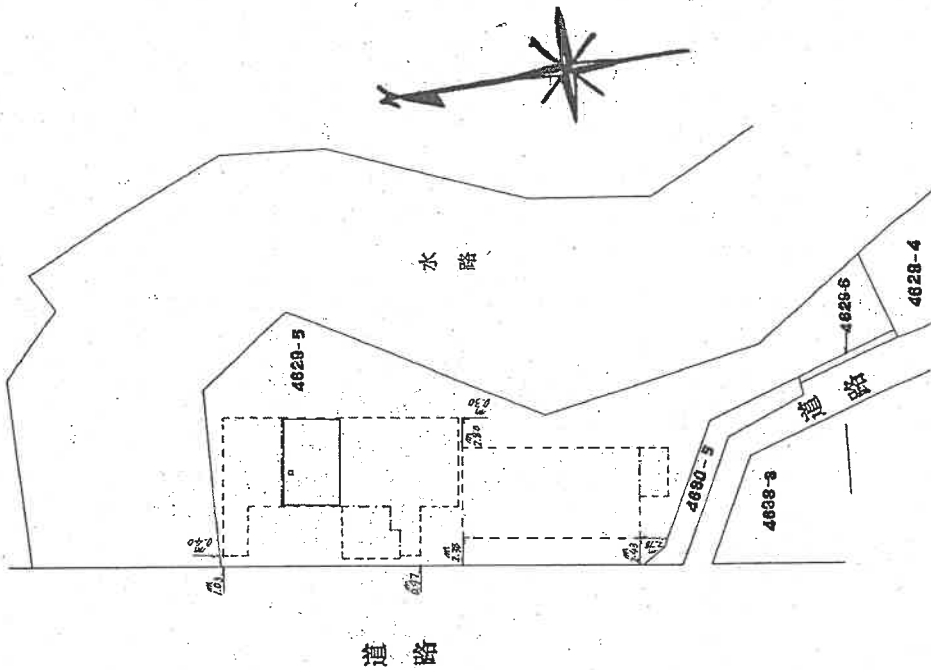
建物の番号 401号

建物の存する部分 4階



求積表

$(5.21 \times 7.945) - (0.36 \times 0.36) = 41.26385$	
床面積	41.26㎡



作製者

士地調査士
家盛

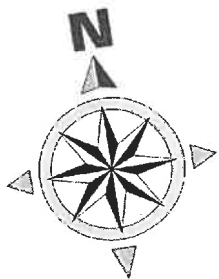
年2月14日作製

縮尺 1/250

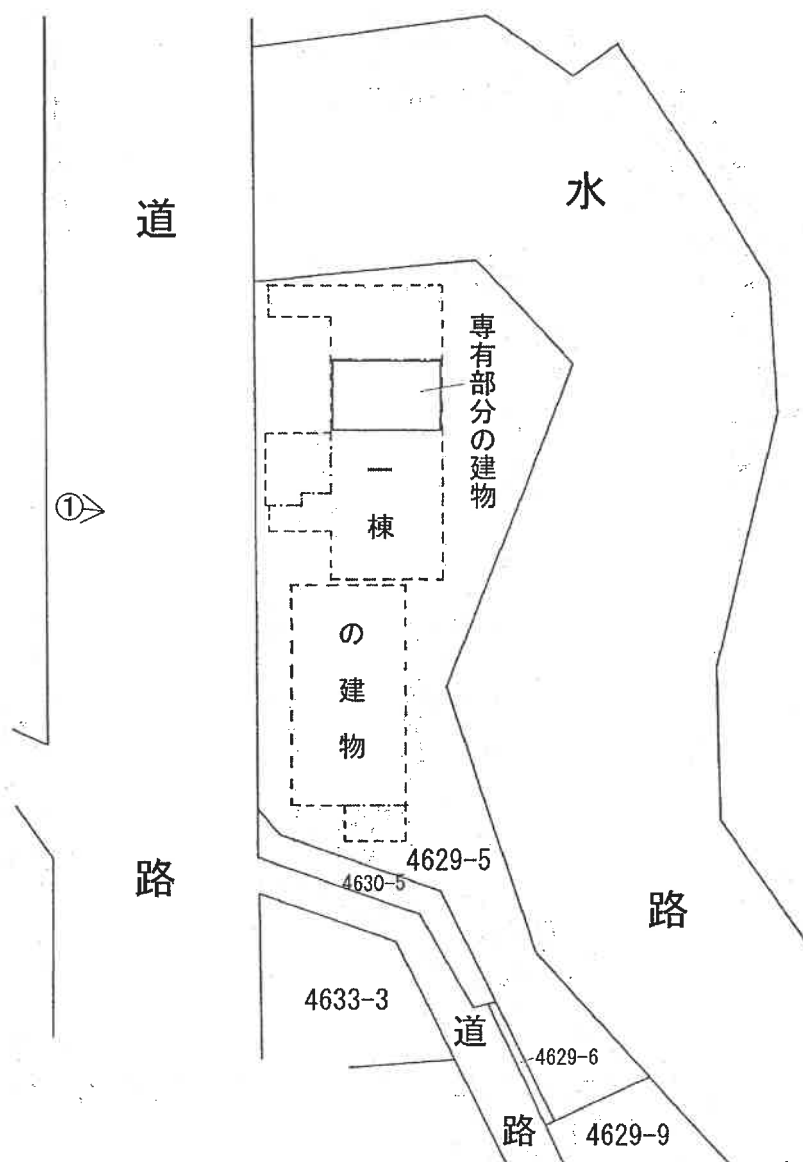
申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

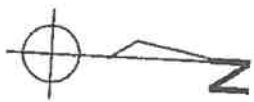


土地建物位置関係図

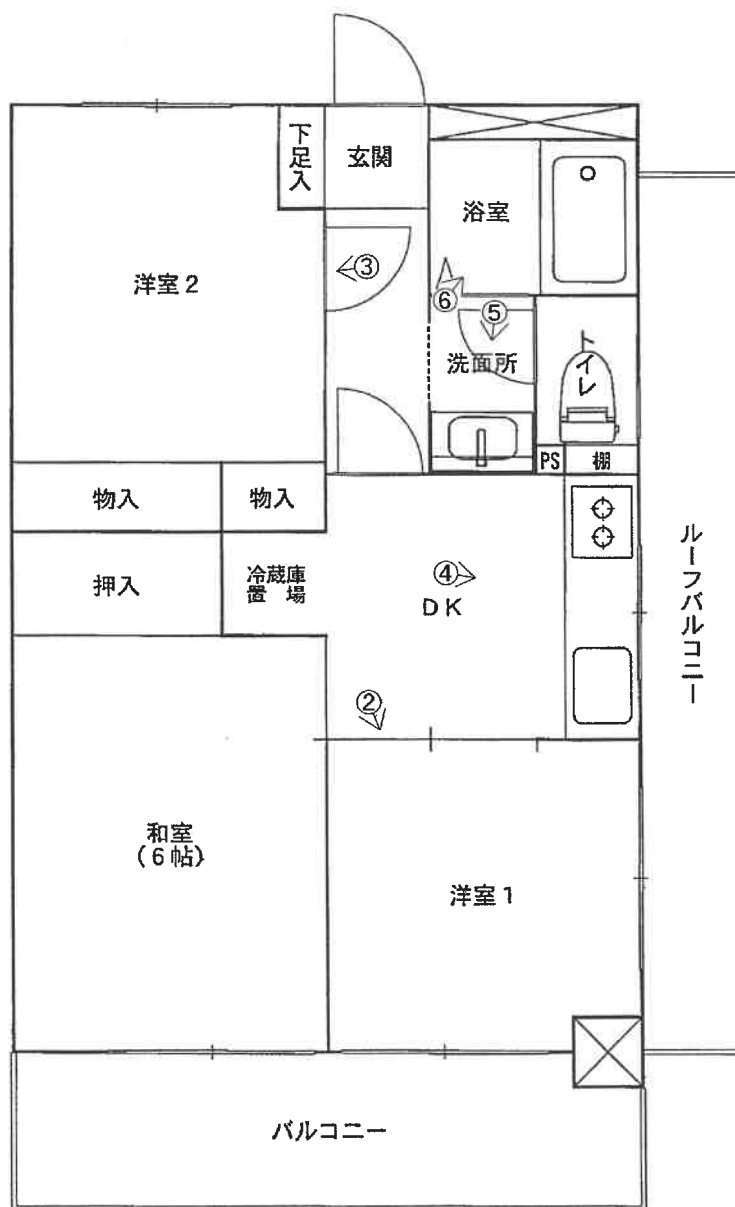


建物の存する部分 4 階

←○は写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

1 受命物件外観



2 洋室1



3 洋室2



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



令和 7 年（ケ）第 130 号
令和 7 年 8 月 20 日 現地調査
令和 7 年 8 月 26 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 4,820,000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、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	住居表示： 笹下 3 丁目 41 番 20－401 号
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 横浜市港南区笹下三丁目 4 6 2 9 番地 5

建物の名称 上大岡ダイヤモンドマンション

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 笹下三丁目 4 6 2 9 番 5 の 4 0 1

建物の名称 4 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 4 1 . 2 6 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 横浜市港南区笹下三丁目 4 6 2 9 番 5

地 目 宅地

地 積 9 0 7 . 4 7 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 1 0 万分の 2 6 1 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（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	J R 根岸線「洋光台」駅の北東方約 1.4 km (道路距離)、 「日下小学校前」バス停より徒歩約 2 分。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道沿いに中小規模の店舗や事業所等とマンションが混在する路線商業地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第 2 種 住 居 地 域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	第 4 種 高 度 地 区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模	9 0 7. 4 7 m ² (登記地積)
	形 状	不整形地
	間 口 ・ 奥 行	間口：約 40m、奥行：約 14～24m
	地 勢	平坦地
接面道路の状況	西側の約 40mが幅員約 15mの県道（建築基準法第 42 条 1 項道路）に等高に接面する。 南西側の約 34mが現況幅員約 4.5mの舗装市道に等高に接面する。（特記事項①を参照）	
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。	
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	10万分の2611
特記事項	① 南西側市道の接面部の土地（地番 4629 番 6・4630 番 5）は私法人が所有する現況公衆用道路である。このため、南西側市道のうち、目的土地の接面部は建築基準法上の道路には指定されていない。 ② 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	上大岡ダイヤモンドマンション	
建物の用途	共同住宅（総戸数38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	昭和61年2月14日（登記記載） 約40年 約10年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建、延べ1,792.17 m ²	
仕様	外壁：タイル貼、吹付タイル エントランス： （床）タイル貼 （壁）タイル貼 （天井）岩綿吸音板 廊下： （床）ノンスリップシート （壁）吹付タイル （天井）リシン吹付 外階段：鉄骨造	
設備	エレベーター1基、駐輪場、ゴミ置場、集合郵便受等	
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 管理形態	あり「上大岡ダイヤモンドマンション管理組合」 委託 ダイヤモンドコミュニティ(株) 巡回管理
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	4階(401号室)・角部屋 主要開口部の方位：東向き、北向き。	
床	面	積	41.26㎡(登記面積)
間	取	り	3DK(附属資料「間取図」のとおり)
バルコニー等	バルコニー…約6.4㎡、ルーフバルコニー…約28㎡		
仕	様	天井	ビニールクロス貼、合板等
		床	カーペット敷、フローリング、畳、クッションシート等
		内装	ビニールクロス貼、パネル貼等
		設備	キッチンセット、ユニットバス、洗面化粧台、トイレ等
		その他	なし
保守管理の状態		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5月31日現在	
			滞納額
		月 額	
		管 理 費	12,700 円
		修繕積立金	9,930 円
		そ の 他	0 円
		備 考	なし

専有部分の 利用状況等	令和7年8月20日 内部立入調査 賃借人が住居として使用している。 賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃貸人：目的物件の所有者 賃借人：A 占有開始時期：平成30年5月31日頃 当初契約：平成30年5月31日～令和2年5月30日の2年間 現契約：令和6年5月31日～令和8年5月30日の2年間 月額賃料：68,000円 管理費：月額2,000円 敷金：136,000円
特記事項	ルーフバルコニーは管理規約により、専有部分の建物所有者（賃借人も同様）が無償で専用使用权を有することが認められている。

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

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	× 41.26	÷ 0.88	× 0.16	= 2,250,000

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 40 年、経済的残存耐用年数 10 年、

観察減価率（中古マンションの市場性等も含む）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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 10 年}}{(\text{経過年数 40 年} + \text{経済的残存耐用年数 10 年})} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.16\end{aligned}$$

(2) 敷地権価格 (符号 1 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)
212,000	×0.9	=191,000	×907.47	×1.0	$\times \frac{2,611}{100,000}$	= 4,530,000

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 横浜港南 5－9

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 214,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{103} & = & 212,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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あり補正の必要はない。

◇地 域 格 差：公示地の所在する地域は、対象地域に比し、環境条件がやや優り、上記のとおり判定した。

個別格差：形状が劣るが、接道状況も考慮して、上記のとおり判定した。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率を 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うえ、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）
(2,250,000	+ 4,530,000)	× 1.05	= 7,120,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差率で上記のとおり

階層別補正：1.01 （6階建の4階）

位置別補正：1.02 （角部屋）

その他補正：1.02 （ルーフバルコニー付）

相乗積 1.01 × 1.02 × 1.02 = 1.05

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）
240,000	× 1.05	× 1.0	× 41.26	= 10,400,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域に所在す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：目的物件特有の汚・破損、雨漏り、設備不具合等の減価であるが、目的物件は必要なし。

3. 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	総費用 (経費比率)	純収益 (円)	還元利回り	その他 補 正	収益価格 (円)
840,000	$\times (1 - 0.401)$	$= 503,000$	$\div 9.0\%$	$\times 1.0$	$= 5,590,000$

総収益：現行の支払賃料を採用して有効総収益とした。

総費用：管理組合に支払う管理費・修繕積立金、及び維持費、公租公課、損害保険料等を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、これに対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

その他補正：今後必要となる補修費や改装費に係る減価補正のほか、違反・欠陥箇所等の有無及び賃料水準の持続妥当性等も勘案した補正であるが、本件は必要無し。

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	7,120,000	$\times 0.7$	$= 4,980,000$
比準価格	10,400,000	$\times 0.7$	$= 7,280,000$
収益価格			5,590,000
調整後の価格			6,190,000

占有減価修正：－30％と判定した。

(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)
6,190,000	$\times 1.0$	$\times 0.8$	$\times 1.0$	－136,000	$= 4,820,000$

市場性修正：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：なし

その他の控除減価（敷金等）：引受債務（敷金）136,000 円

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格：横浜港南5－9

所 在：横浜市港南区笹下3丁目4474番2外 「笹下3－14－5」
価 格：214,000円/m²
位 置：京浜急行本線「屏風浦」駅約1.4km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：239m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西側15m県道
用 途 指 定 等：準工業地域（建蔽率60%，容積率200%）、準防火地域
地 域 の 概 要：店舗、営業所、倉庫等が混在する路線商業地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 2,598,783円
符号1（土地） 108,950,848円
（敷地権割合 10万分の2611）

第7 附属資料の表示

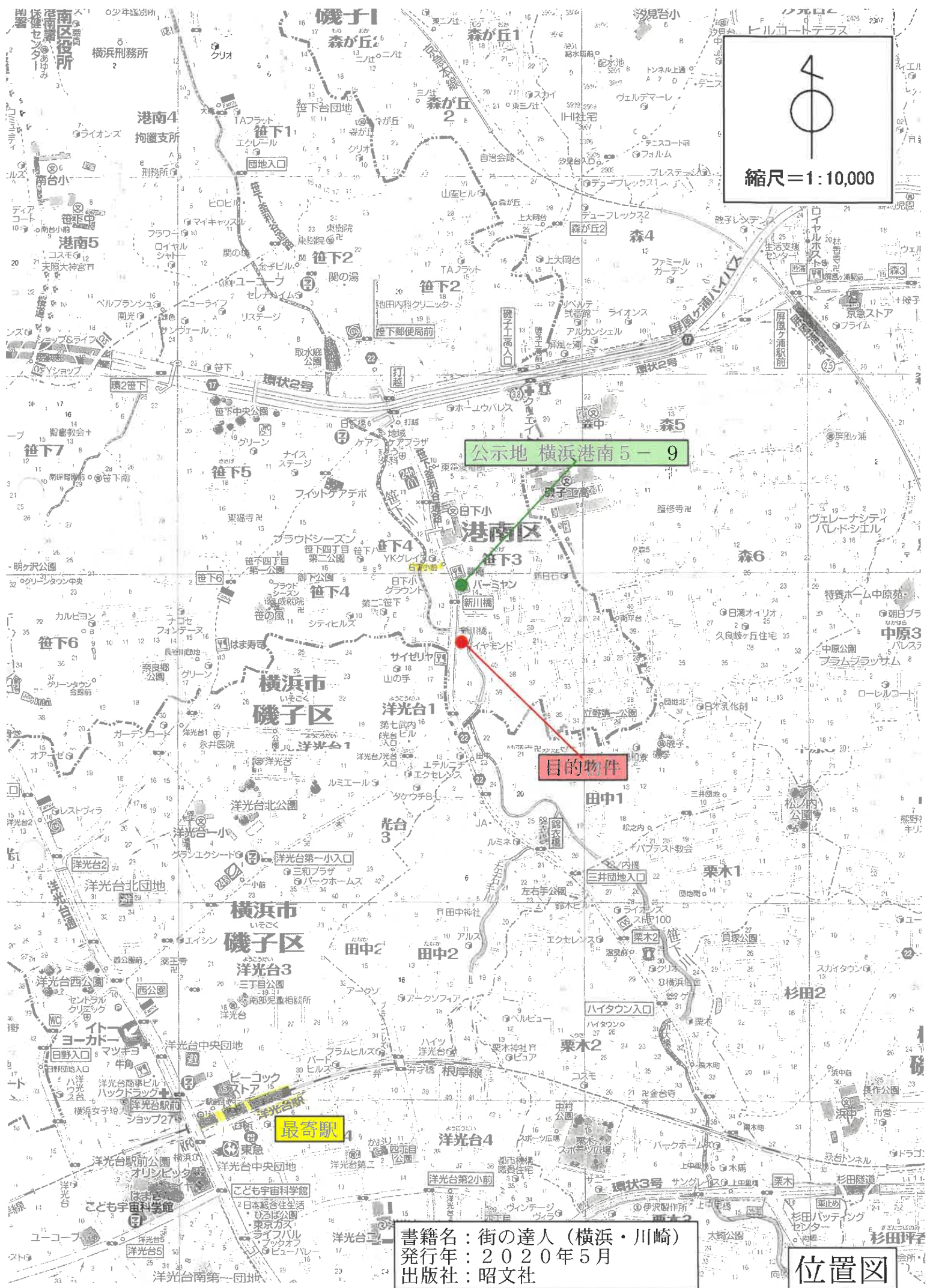
位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋）

建物図面・各階平面図写（B4判からA4判へ縮小）

間取図

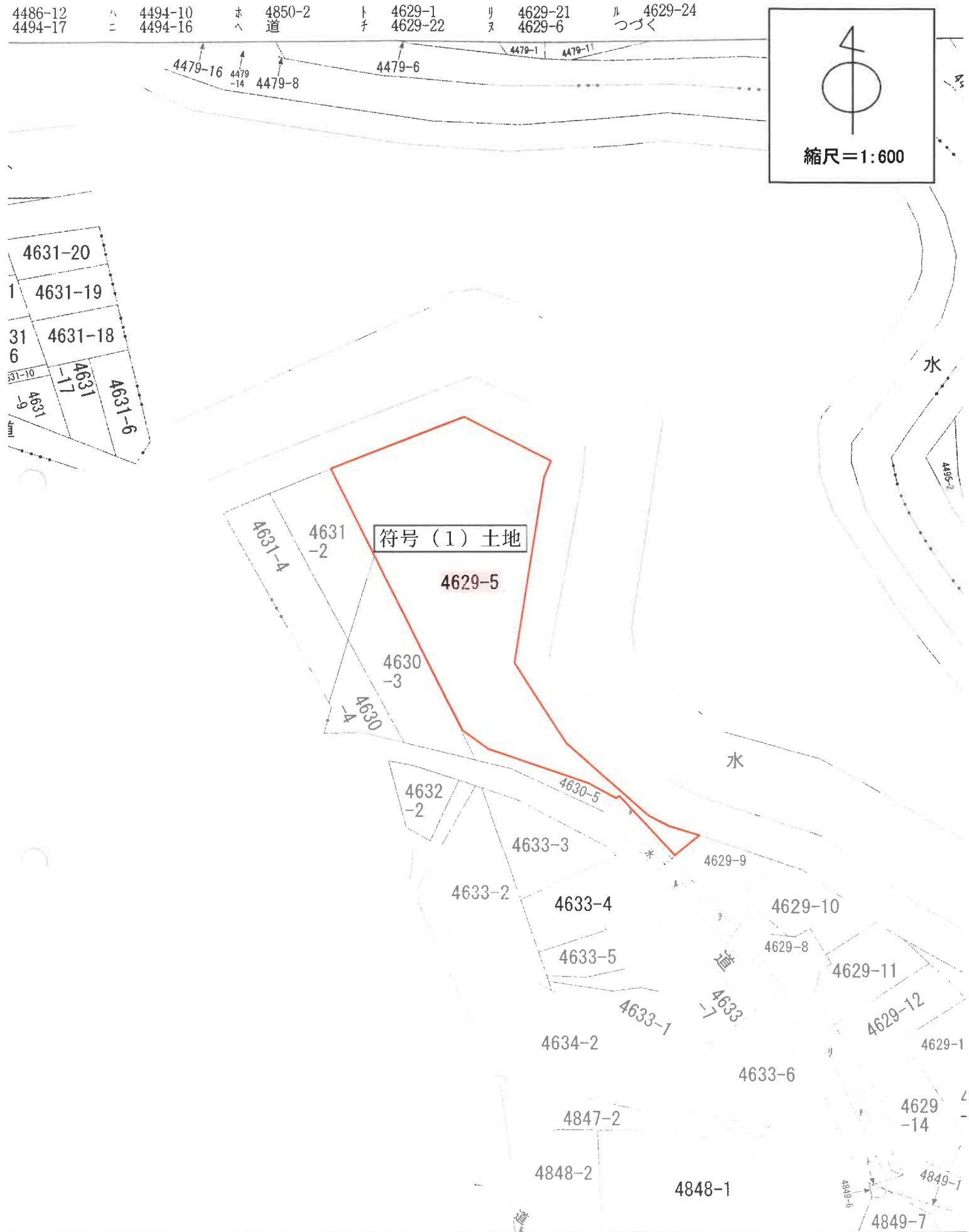
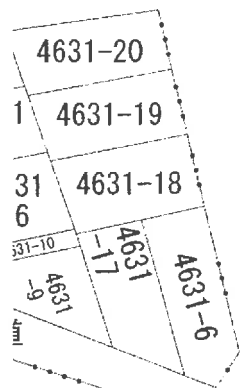
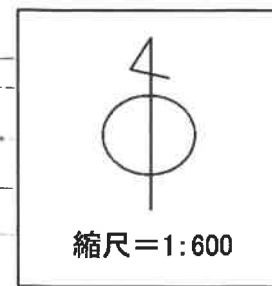
以 上



書籍名：街の達人（横浜・川崎）
発行年：2020年5月
出版社：昭文社

位置図

4486-12 ハ 4494-10 ホ 4850-2 ト 4629-1 リ 4629-21 ル 4629-24
 4494-17 ニ 4494-16 ヘ 道 チ 4629-22 ス 4629-6 つづく



この図面は、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たもので、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地
公図写

034633

物件(1)建物

各階平面図



家屋番号

笹下3丁目
4629番5の401

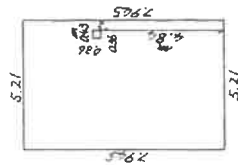
建物の所在

横浜市港南区笹下3丁目4629番地5

建物各階平面図

建物の番号 401号

建物の存する部分 4階



求積表

$$(5.21 \times 7.945) - (0.36 \times 0.36) = 41.26385$$

床	面積	41.26㎡
---	----	--------

道路

水路

4629-3

4629-3

4629-3

4629-3

4629-4

道路



B4をA4 (81%) に縮小

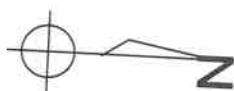
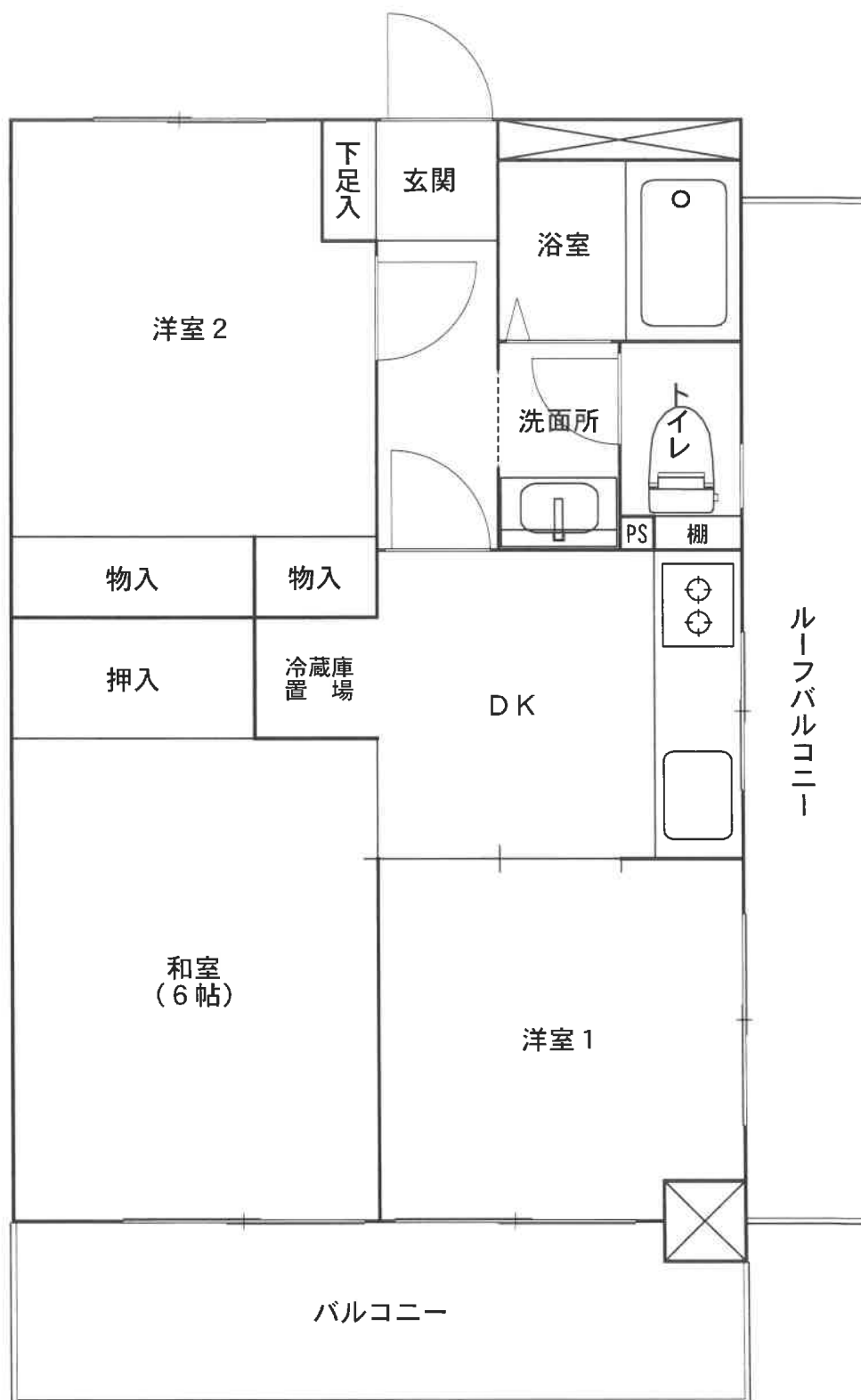
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500



間取図