

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月15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 2月17日から 令和 8年 2月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 3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 3月 9日 午前10時00分から 令和 8年 3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8年 1月15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	15,290,000 12,232,000		3,058,000	46,892	10,048



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区高田西一丁目94番地

建物の名称 綱島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 高田西一丁目94番の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 52.08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 横浜市港北区高田西一丁目94番

地 目 宅地

地 積 1929.71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1483



物 件 明 細 書

令和 7年10月 9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】

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）。
- 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 横浜市港北区高田西一丁目94番地

建物の名称 綱島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 高田西一丁目94番の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 52.08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 横浜市港北区高田西一丁目94番

地 目 宅地

地 積 1929.71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1483



令和7年(ケ)第218号

令和7年8月8日受理

令和7年9月17日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 史

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区高田西一丁目 9 4 番地

建物の名称 綱島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 高田西一丁目 9 4 番の 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 5 2 . 0 8 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 横浜市港北区高田西一丁目 9 4 番

地 目 宅地

地 積 1 9 2 9 . 7 1 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 1 4 8 3

(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		横浜市港北区高田西1丁目15番26-401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	☒ 回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 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	ダイヤモンドコミュニティ株式会社 横浜支店		
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 ） ☐ （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） ☐ 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 平成 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7年(ケ)第218号

担当執行官 君和田 久 史

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8月25日現在

☒ 管理費	月額	10,400 円	☒ 滞納額	52,000 円
☒ 修繕積立金	月額	6,720 円	☒ 滞納額	37,840 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	5 %	☒ 金額	1,452 円
☒ 滞納期間	令和7年3月分～令和7年8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 ☐隣事録 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 本建物は、私が子供と居住していましたが、令和7年9月2日に転居し、今は居住していません。若干荷物が残っていますが、片付けの途中です。 現在、不動産業者に依頼して、任意売却を進めています。 2 本建物は、水回り等に不具合な所はありません。 洋室1の巾木に一箇所傷がある程度です。 3 建物の傾きは感じません。 4 ペットは飼っていません。本マンションは、ペット飼うことができません。 5 本建物は、リフォームされた状態で、2016年(平成28年)に購入し、入居しています。 私は、リフォーム等はしていません。

(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 本土地・建物の状況等は，関係人の陳述，間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地・建物の占有関係等は，2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 評価人の調査によれば，土地の符号1北西側に接する道は，市道である。
- 4 本一棟の建物には，集会室及び車庫の規約設定共用部分がある。

(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 8月18日(月) 16:15-16:30	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 債務者兼所有者と面談・事情聴取(現況調査協力依頼 ・任意売却手続中, 近日中に転居予定, 連絡待ち)
令和7年 8月21日(木) 9:40- :	書面照会(FAX)	ダイヤモンドコミュニティ(株)に管理費等照会書送付
令和7年 8月25日(月) 11:25-11:30	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(日程調整)
令和7年 9月10日(水) 14:20-14:25	横浜地方法務局 港北出張所	要約書交付申請
令和7年 9月10日(水) 15:50-16:15	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査 債務者兼所有者と面談・事情聴取 評価人同行
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
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。

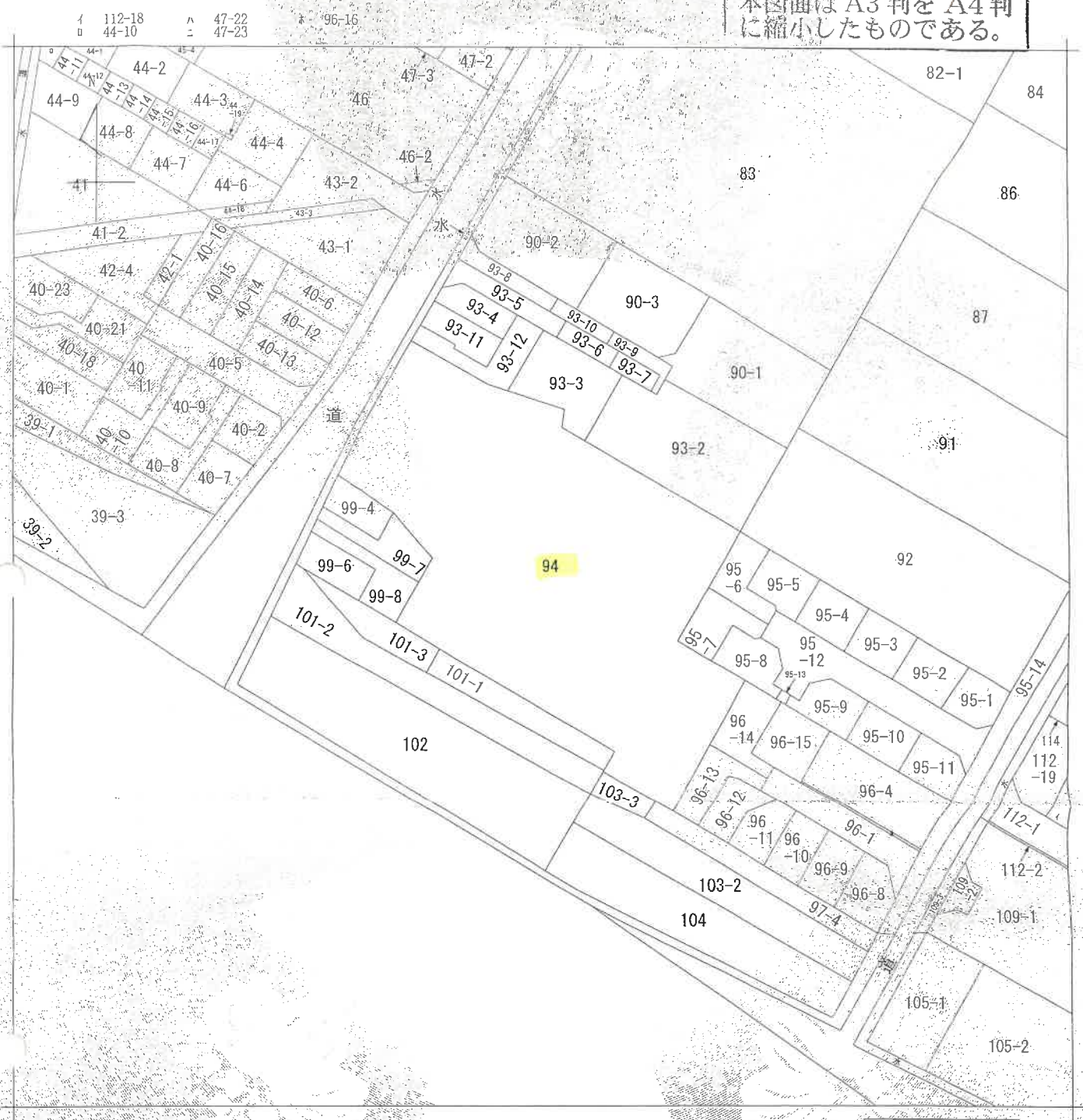
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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。



(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。

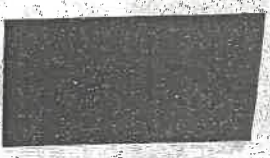
地番区域見出し
高田西-1丁目

請求部	所在	横浜市港北区高田西-1丁目			地番	94番		
出力縮尺	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。

(横浜地方法務局港北出張所管轄)
令和7年6月6日
東京法務局立川出張所
登記官

地図整理番号：M58312



登記年月日：昭和62年3月4日

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。

(横浜地方法律局港北出張所管轄)

令和7年6月6日

東京法律局立川出張所

登記簿

(8 枚目)

156158 各 階 平 面 図

高田西一丁目

家屋番号
高田町
94番の401

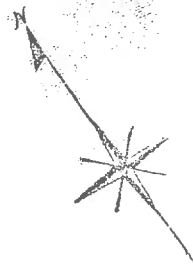
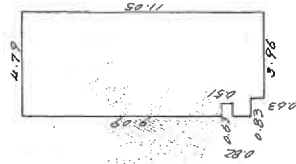
建 物 図 面 図
各 階 平 面 図
401

建物の所在
横浜港北区高田町寺上新地94番地

高田西一丁目

建物の番号 401 号

建物の存する部分 4 階



道路

93-4

93-3

93-2

92

100-2

99-5

101-2 101-1

103-3

97-4

96-6

90-6

95

94

求 積 表

$(11.05 \times 4.79) - (0.51 \times 0.63)$	
$- (0.63 \times 0.83) = 52.0853$	
床 面 積	52.08 m^2

作 製 者

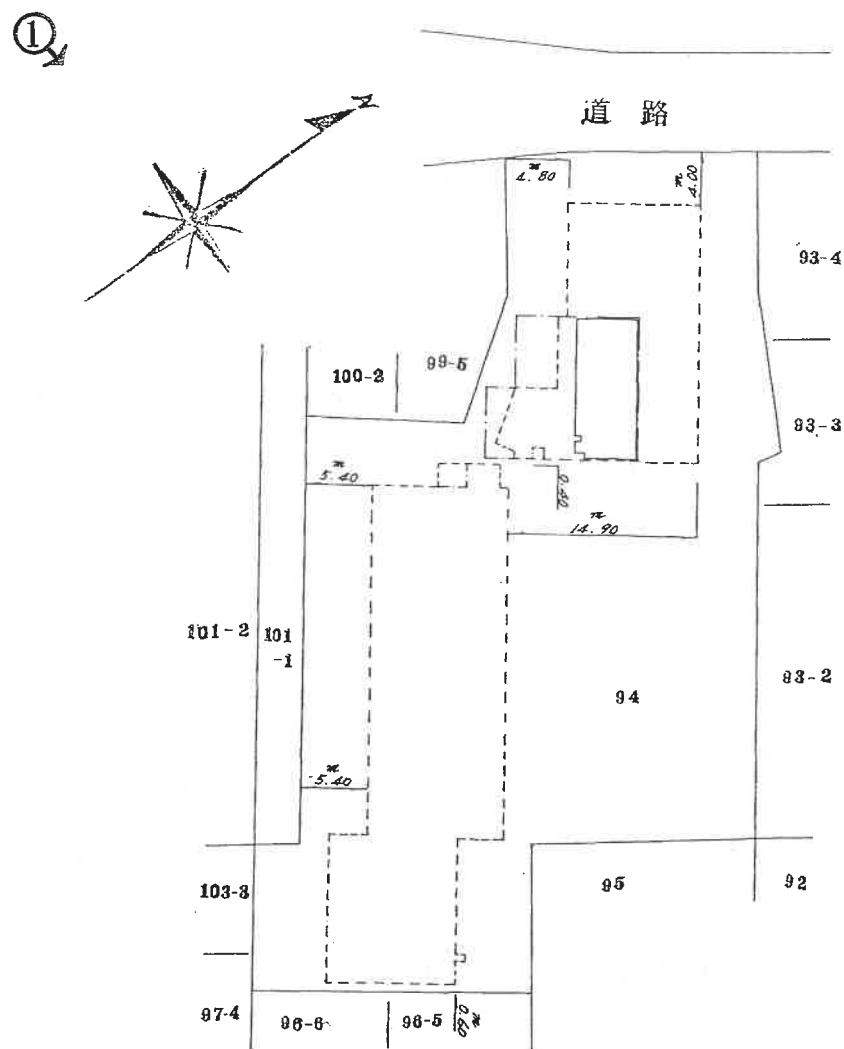
縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

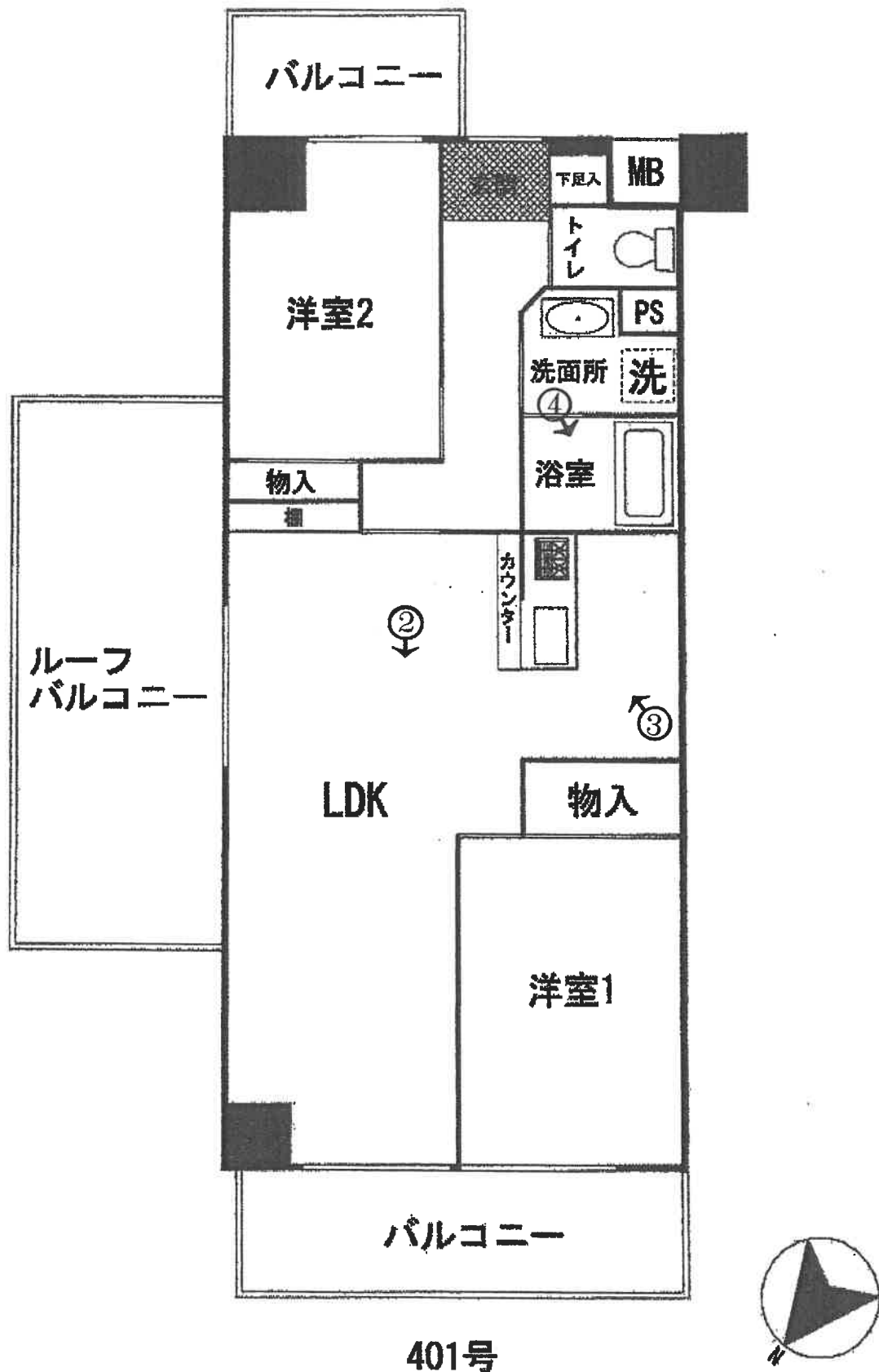
地図整理番号：M58314

写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

間 取 図
令和7年(ケ)第218号



←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況－LD



③ 建物内の状況－キッチン



④ 建物内の状況－浴室





令和 7 年 (ケ) 第 2 1 8 号
令和 7 年 9 月 1 0 日 現地調査
令和 7 年 9 月 1 8 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 15,290,000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通り	住居表示：横浜市港北区高田西一丁目 15番26-401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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区高田西一丁目 9 4 番地

建物の名称 綱島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 高田西一丁目 9 4 番の 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 52.08 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 横浜市港北区高田西一丁目 9 4 番

地 目 宅地

地 積 1929.71 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 1483



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（符号1の土地）

位 置 ・ 交 通	横浜市営地下鉄グリーンライン「高田」駅の北西方約950m及びバス停「下根住宅前」の南東方約210m(各道路距離)の所に位置する。	
付 近 の 状 況	中高層マンション及び戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第5種高度地区及び宅地造成等工事規制区域等
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 勢 地	1,929.71㎡ (符号1の登記地積) 不整形地 (別添公図写参照) 間口 約20m、奥行 約67m 売却対象物件1の周辺は、地勢は、平坦である。敷地も平坦地である。周囲の隣接地とは、概ね等高である。接面道路との高低差は以下の通りである。
接面道路の状況	北西側が幅員約8m舗装市道(大柵第37号線・建築基準法第42条1項)に接道長約20mで等高に接面する中間画地である。なお、南西側が幅員約3m舗装道路(建築基準法外)に接道長約12mで-1mの高低差で接面しているが、出入りは出来ない。	
土地の利用状況等	売却対象物件1の存する綱島ダイヤモンドマンションの敷地として利用されている。 (建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照)	
供 給 処 理 施 設	上水道	事業者提供図面では、北西側市道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面では、北西側市道に埋設管あり
	下水道	事業者提供図面では、北西側市道に本管あり
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1483

特 記 事 項	・横浜市発表のわいわい防災マップ（洪水、内水、高潮浸水想定区域）によれば、符号1の全域が洪水浸水想定区域として$0.5 \leq \text{浸水深 (m)} < 3.0\text{m}$に該当している。
---------	--

2 建物の概況

(1) 1 棟の建物の概要

マンション名	綱島ダイヤモンドマンション（登記記載）	
建物の用途	住宅（総戸数61戸・登記記載区分数）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和61年12月17日新築（登記記載）
	経過年数	約39年
	経済的残存耐用年数	約11年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 延べ 3,778.79㎡	
仕 様	屋根：非歩行用露出防水 外 壁：コンクリート打放しの上吹付タイル、一部タイル張 その他：——	
設 備	エレベーター、駐輪場、ゴミ置場、テレビ共同視聴設備及び 集合郵便受等	
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	ダイヤモンド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	1. 1階に店舗用途が存する。 2. オートロック無し。 3. 建築確認申請等の概要は以下の通りである。 建築確認申請受付番号・年月日： 60港北1130・昭和60年11月5日 検査済証交付年月日： 昭和61年12月25日	

(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：北西向き）		
床 面 積	52.08㎡（登記面積）		
間 取 り	2 L D K		
バルコニー等	バルコニー：約11㎡、ルーフバルコニー：約18㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	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、洗面所、トイレ、キッチン、物入等 －	
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通り。 令和7年8月25日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	10,400 円	52,000 円
	修繕積立金	6,720 円	37,840 円
	－	－	－
	備 考	損害金 1,452 円（年 5%、滞納期間：令和7年3月分から令和7年8月分まで）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年9月10日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	1．室内は総じて経年劣化が認められた。洋室1の南西側巾木に破損が見られた。 2．設備等の動作確認等を十分に行えていないことから、築年を考慮すると今後、不具合等発生の可能性を有している。		

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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

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等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	× 52.08	÷ 0.88	× 0.18	= 3,200,000

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 39 年、経済的残存耐用年数 11 年

：観察減価率（中古マンションの市場性、室内の状態及び設備の不具合発生の可能性等を考慮）20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 11 年}}{(\text{経過年数 39 年} + \text{経済的残存耐用年数 11 年})} \times (1 - 0.2) = 0.18$$

(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)
268,000	× 1.10	295,000	× 1,929.71	× 1.0	$\times \frac{1,483}{100,000}$	= 8,440,000

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。

地価公示等：「港北（県）－ 1 4」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 292,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 268,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和 7 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：必要なし。

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較し総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：画地条件（不整形、規模及びマンション敷地としての流動性）等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地 積：符号 1 の登記数量

◇建 付 減 価：特に必要なし。

◇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）
(3, 200, 000	+ 8, 440, 000)	× 1. 06	= 12, 340, 000

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：1. 01（3 階を基準に 4 階）

位置別補正：1. 02（北西（三面開口考慮）0. 99・角部屋 1. 03）

その他補正：1. 03（ルーフバルコニー）

$$\text{相乗積 } 1. 01 \times 1. 02 \times 1. 03 = 1. 06$$

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）
470, 000	× 1. 06	× 1. 00	× 52. 08	= 25, 950, 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）

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 (7.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
2,420,198 (17.4%) ※3	1,210,860	8.2%	= 14,323,588 (14,320,000)	0.8005	11,463,160 (82.6%) ※3	=13,883,358 (13,880,000) (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。

※3 いずれも端数整理前のキに対するア及びカの割合である。

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。専有床面積（ファミリータイプの間取り）の規模を考慮すると、実需目的の取引が多く見られることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、品等が考慮されている積算価格を関連付け、収益の裏付けとして収益価格を比較考量し、所要の調整を行った上、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	12,340,000	× 1.00	= 12,340,000
比準価格	25,950,000	× 1.00	= 25,950,000
収益価格	13,880,000		
調整後の価格	19,300,000		

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）
19,300,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99	－ 0	= 15,290,000

市場性修正：特になし。

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
滞納額元本のみを基礎として1%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 地価公示等：「港北（県）－14」

所 在：横浜市港北区高田西4丁目184番34「高田西4-14-22」

価 格：292,000円/㎡

位 置：横浜市営地下鉄グリーンライン「高田」駅850m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：155㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南東5m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80%）

防火・準防火：－

高 度 地 区：高度地区

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7年度）

物件1（建物） 3,349,499円

符号1（土地） 339,491,950円（敷地権割合10万分の1483）

第7 附属資料の表示

位置図

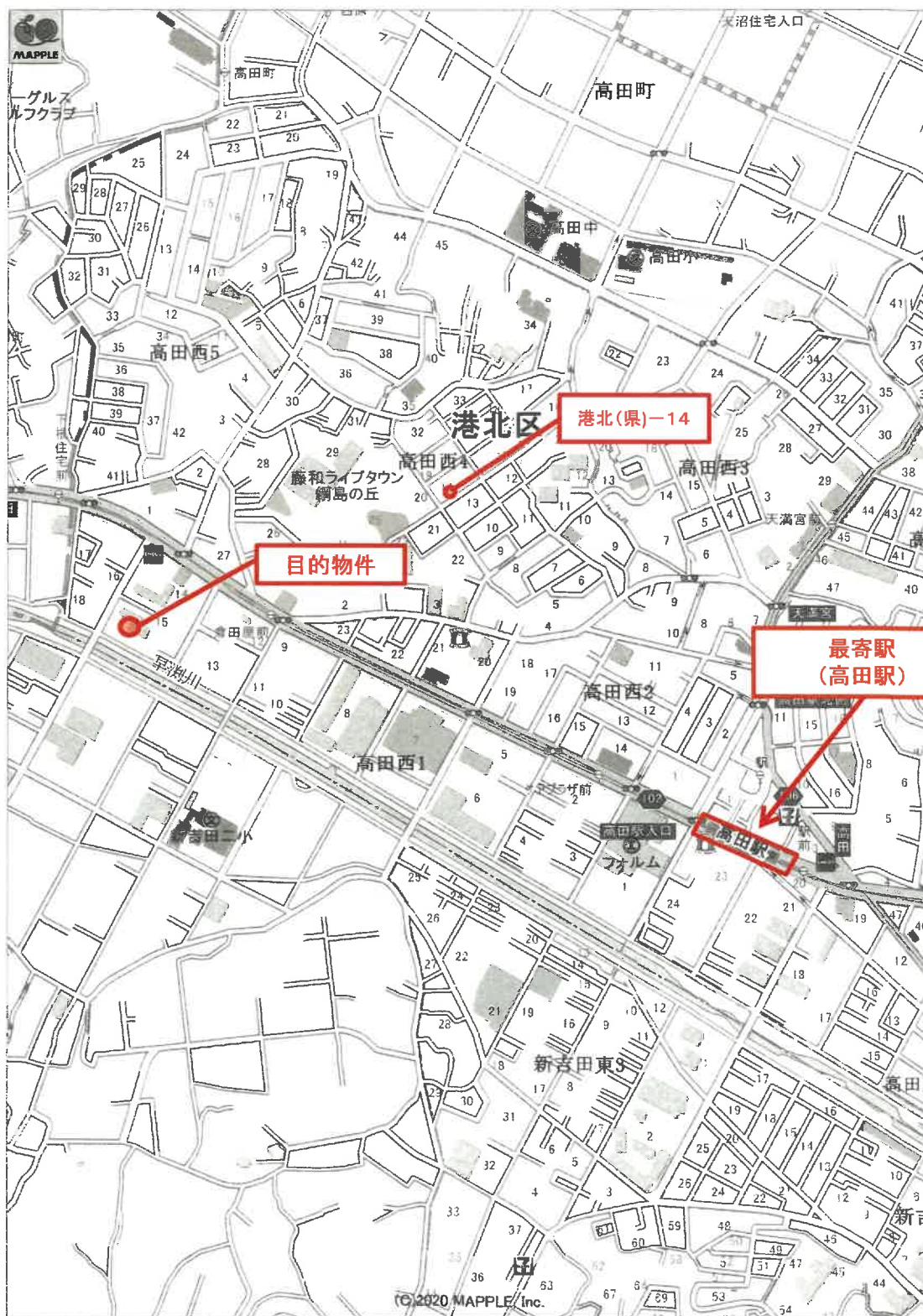
公図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



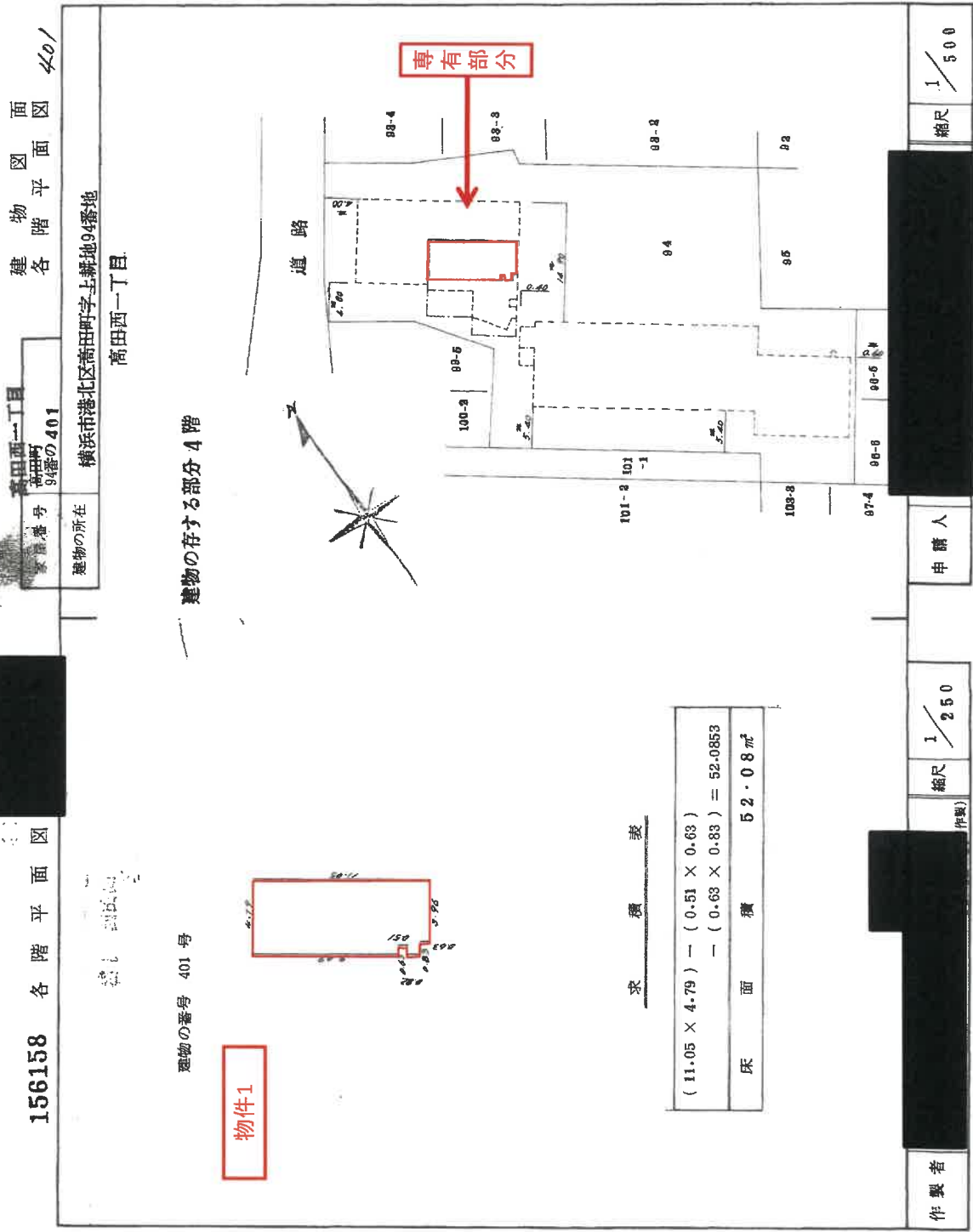
※但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。





登記年月日：昭和62年3月4日

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。
(横浜地方裁判所第14出訴部管轄)
令和7年6月6日 東京法務局立川出張所 登記官



(東京土地家屋調査士会館)

地図整理番号：M58314

原図より70%縮小

