

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 25 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 3 日から 令和 8 年 2 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 17 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 2 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 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 24 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 25 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	13,040,000 10,432,000		2,608,000	101,987	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字金草沢1590番地1

建物の名称 ザ・ピースプレイス横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上菅田町1590番1の404

建物の名称 404

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 69.71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 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字金草沢1590番1

地 目 宅地

地 積 2993.77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 53万6988分の7369



物 件 明 細 書

令和 7年10月14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 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字金草沢1590番地1

建物の名称 ザ・ピースプレイス横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上菅田町1590番1の404

建物の名称 404

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 69.71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 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字金草沢1590番1

地 目 宅地

地 積 2993.77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 53万6988分の7369



令和 7年(ケ)第 213号
令和 7年 7月29日受理
令和 7年 9月16日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 史

(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 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字金草沢1590番地1

建物の名称 ザ・ピースプレイス横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上菅田町1590番1の404

建物の名称 404

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 69.71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 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字金草沢1590番1

地 目 宅地

地 積 2993.77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 53万6988分の7369

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	☒ 回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	平成 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	
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 平成 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

(2枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 213 号
担当執行官 遠 島 仁 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 9 月 2 日現在

☒ 管理費	月額	6,700	円	☒ 滞納額	313,200	円
☒ 修繕積立金	月額	10,710	円	☒ 滞納額	386,280	円
☒ バイク庫使用料	月額	1,000	円	☒ 滞納額	36,000	円
☒ ケーブルテレビ使用料	月額	125	円	☒ 滞納額	18,900	円
☒ 損害金	年	14	%	☒ 金額	107,624	円
☒ 滞納期間	令和	年 9 月分	~	令和	7 年 8 月分	

2022

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 (債務者兼所有者)	1 本建物は、私が住居として使用しています。 2 本建物は雨漏りも水回りの不具合ありません。 3 本建物内でペットは飼育していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

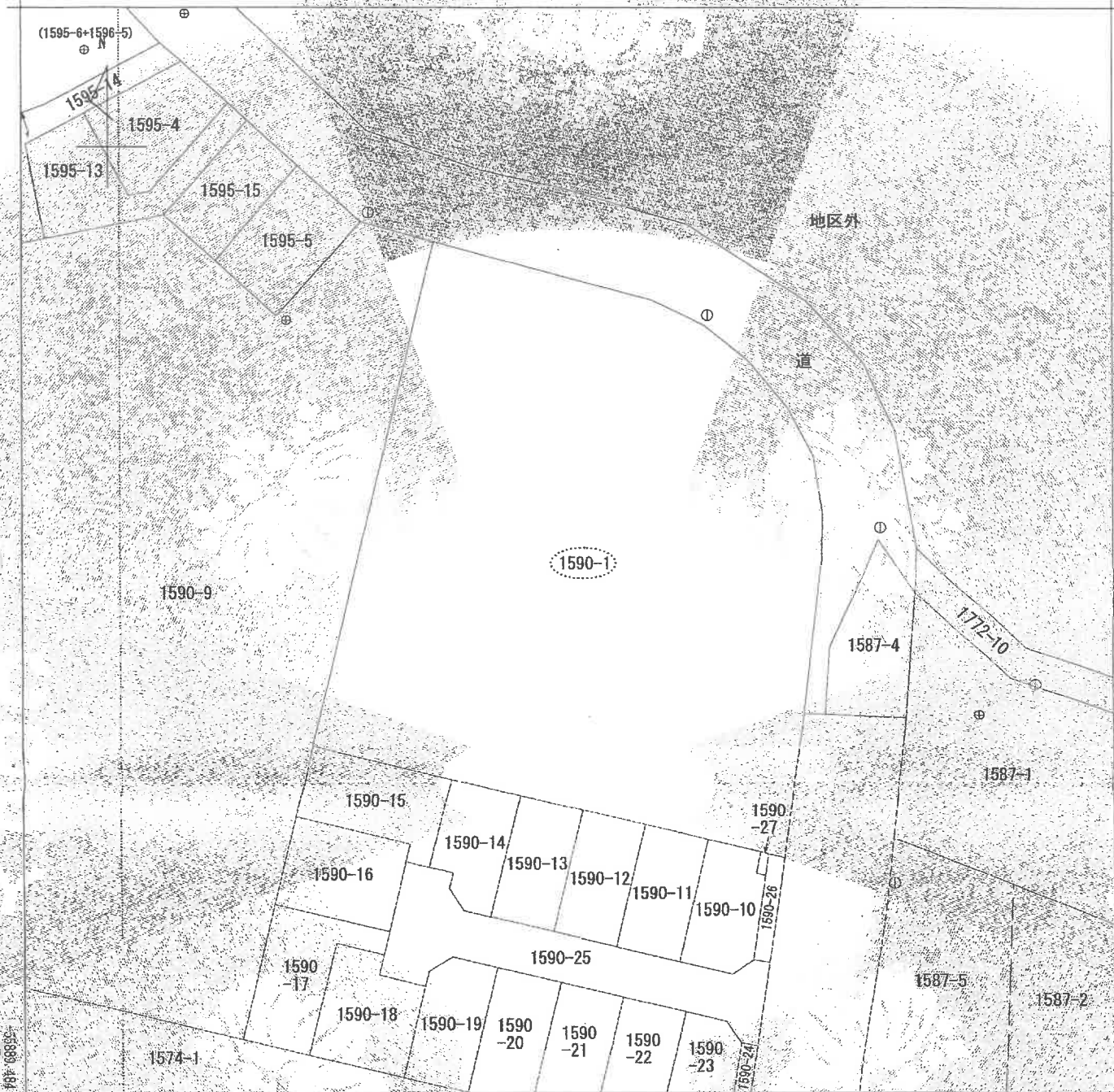
執 行 官 の 意 見

- 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より2枚目記載のとおりと認めた。
- 本建物の破損・汚損箇所等
 - (1) 掃除が不十分であるため建物内が全般的に汚れている。
 - (2) トイレ、洗面所及びキッチンの床に著しい汚れがある。
- 敷地権の目的である土地は、北側及び東側で市道に接している。(評価人の調査による)

(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
7年8月4日 (月) 17:10—17:20	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
7年8月25日 (月) 12:25—12:30	目的物件所在地	外観調査, 不在, 通知書投函
7年8月26日 (火)	電 話	管理費等滞納照会
7年9月8日 (月) 16:35—17:05	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, 債務者兼所有者より 占有状況等聴取 (評価人同行)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
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 7年 9月 8日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ, 債務者兼所有者が在宅していた。 ☐ 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



-25103.968

(座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土院が公表している座標補正パッチデータ(landinfo@heiyouki2011.par)による修正がされています。

本図面はA3判をA4判
に縮小したものである



請求部	所在	横浜市保土ヶ谷区上菅田町字金草沢				地番	1590番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	中二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(国調法19-5指定)	種類	地籍図	
作成年月日				備考年月日(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吉面である。

令和7年6月6日

横浜地方法務局神奈川出張所

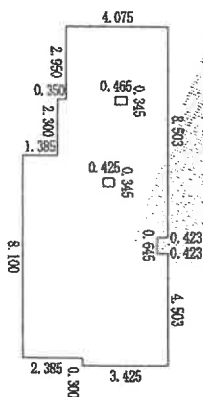
地図整理番号：M22874

登記官

(1/1)

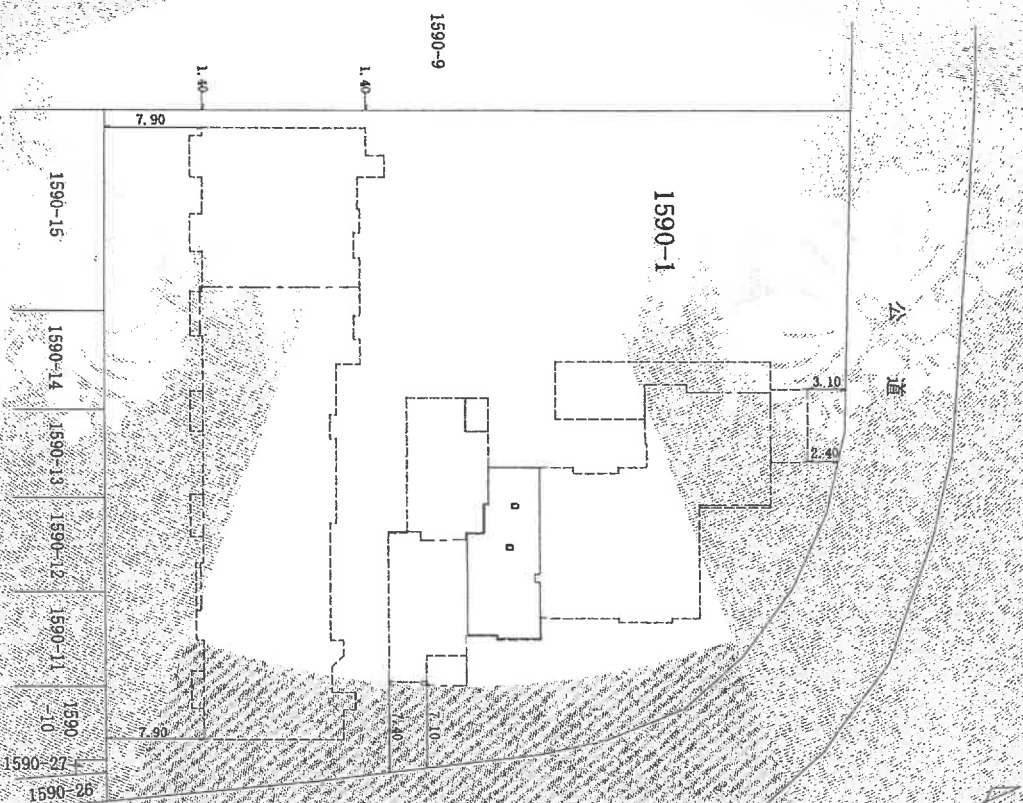
(7枚目)

建物名称 404



求	積	數
$3.263 \times$	5.810	$=18.899930$
$4.848 \times$	2.385	$=11.562480$
$2.300 \times$	4.425	$=10.177500$
$2.990 \times$	4.015	$=12.021250$
$0.653 \times$	3.005	$=1.956935$
$4.505 \times$	3.425	$=15.422775$
$0.345 \times$	0.405	$=0.140425$
$0.345 \times$	0.425	$=0.146625$

合計	69.713820
床面積	69.71 m ²



建物の存する部分 4階

一平成式〇年貳月拾五日登記 (8枚目)

本図面は B4 判を A4 判に縮小したものである。

作者

土庫圖

年 1 月 30 日

籍民

1050

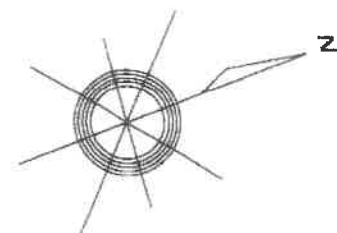
由醃入

尺籍

500

間取見取図

←○写真撮影位置・方向



① 本建物を含む一棟の建物の外観（北東方向から撮影）



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況





令和 7 年 (ケ) 第 2 1 3 号
令和 7 年 9 月 8 日 現地調査
令和 7 年 9 月 2 4 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 1 3 , 0 4 0 , 0 0 0 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		
・ 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 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字金草沢1590番地1

建物の名称 ザ・ピースプレイス横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上菅田町1590番1の404

建物の名称 404

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 69.71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 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字金草沢1590番1

地 目 宅地

地 積 2993.77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 53万6988分の7369

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	J R横浜線「鴨居」駅の南西方約2.1km(道路距離)、最寄バス停「鴨居7丁目」より徒歩約1分	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション、畑等が見られる市街化調整区域内の住宅地域	
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	市街化調整区域 指定なし (東側) 60% (西側の一部) 50% (東側) 200% (西側の一部) 80% 防火指定なし 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	2993.77m ² 不整形 間口約100m、奥行約55m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	北側及び東側で幅員約9.7m～約12.5m市道(建築基準法第42条1項)とほぼ等高に約100m接面している。	
土地の利用状況等	目的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。西側隣接地は介護付老人ホームである。	
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	53万6988分の7369
特 記 事 項	・横浜市建設局調整区域課での聴取では、市街化調整区域であるが、市街化調整区域の線引当時から引き続き宅地であり、平成18年6月23日に建築許可を得ている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ザ・ピースプレイス横浜	
建物の用途	住宅（総戸数70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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成20年2月8日（登記記載） 約18年 約32年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建、延5732.83㎡	
仕様	屋根：アスファルト露出防水 外壁：タイル貼、吹付タイル等 その他：特になし	
設備	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、自転車置場、バイク置場、宅配ボックス、オートロック、CATV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 委託 株式会社東急コミュニティー 日勤管理
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	4階（404号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	69.71㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	あ り … 約11.47㎡		
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、長尺塩ビシート、畳等 ビニールクロス等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所、クローゼット等 特になし	
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9月2日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	8,700 円	313,200 円
	修繕積立金	10,730 円	386,280 円
	そ の 他	バイク置場使用料 1,000 円	36,000 円
		ケーブルテレビ使用料 525 円	18,900 円
		インターネット保守維持費 399 円	14,364 円
	備 考	上記のほか損害金年率 14％、遅延損害金 107,624 円がある。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年9月8日：内部立入調査 所有者Aが居宅として使用している。		
特 記 事 項	・清掃が行き届いていない。室内にタバコの臭いがあり、壁紙にタバコの煙によると思われる汚れがある。床に汚れ等がみられる。 ・占有者は室内でのペットの飼育がないこと、雨漏り等の不具合がないことを陳述している。		

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)
250,000	×69.71	÷0.89	×0.51	= 9,990,000

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18年、経済的残存耐用年数32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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 32 年}}{(\text{経過年数 18 年} + \text{経済的残存耐用年数 32 年})} \times (1 - 0.2) = 0.51$$

(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)
141,000	× 0.99	140,000	×2993.77	×1.00	× $\frac{7369}{536988}$	= 5,750,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の基準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価調査地 神奈川（県）－ 1 0

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 126,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{90} & = & 141,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：地価調査地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価調査地の所在する地域は目的地域に比べ接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個 別 格 差：形状等で劣り、準角地等で優り、総合格差で上記の通り。

地 積：登記数量

建 付 減 価：建付減価率は、なし（1.00）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）
（ 9,990,000	+ 5,750,000 ）	× 1.00	= 15,740,000

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：1.00（4階）

位置別補正：1.00（中間住戸）

その他補正：1.00（必要なし）

相 乗 積 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

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)
307,000	× 1.00	× 0.95	× 69.71	= 20,330,000

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：内部の管理状況等を考慮した。

3 収益価格（DCF法による）

目的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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (8.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
1,357,688 (15.5%)	900,852	9.2 %	9,498,113 = 9,500,000	0.7786	7,396,700 (84.5%)	= 8,750,000 (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目的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。マンション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、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	15,740,000	× 1.00	= 15,740,000
比準価格	20,330,000	× 1.00	= 20,330,000
収益価格	8,750,000		
調整後の価格			17,340,000

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)
17,340,000	×1.00	× 0.80	× 0.94	—	= 13,040,000

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として6%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 地価調査地：神奈川（県）－10

所 在：横浜市神奈川区菅田町字山王台 1852 番 14
価 格：126,000 円／m²
位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「片倉町」駅約 2.7 k m
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日
地 積：105 m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：南東 3.8m 市道
用 途 指 定 等：市街化調整区域(建蔽率 50%，容積率 80%)
地 域 の 概 要：一般住宅、アパート、農地が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

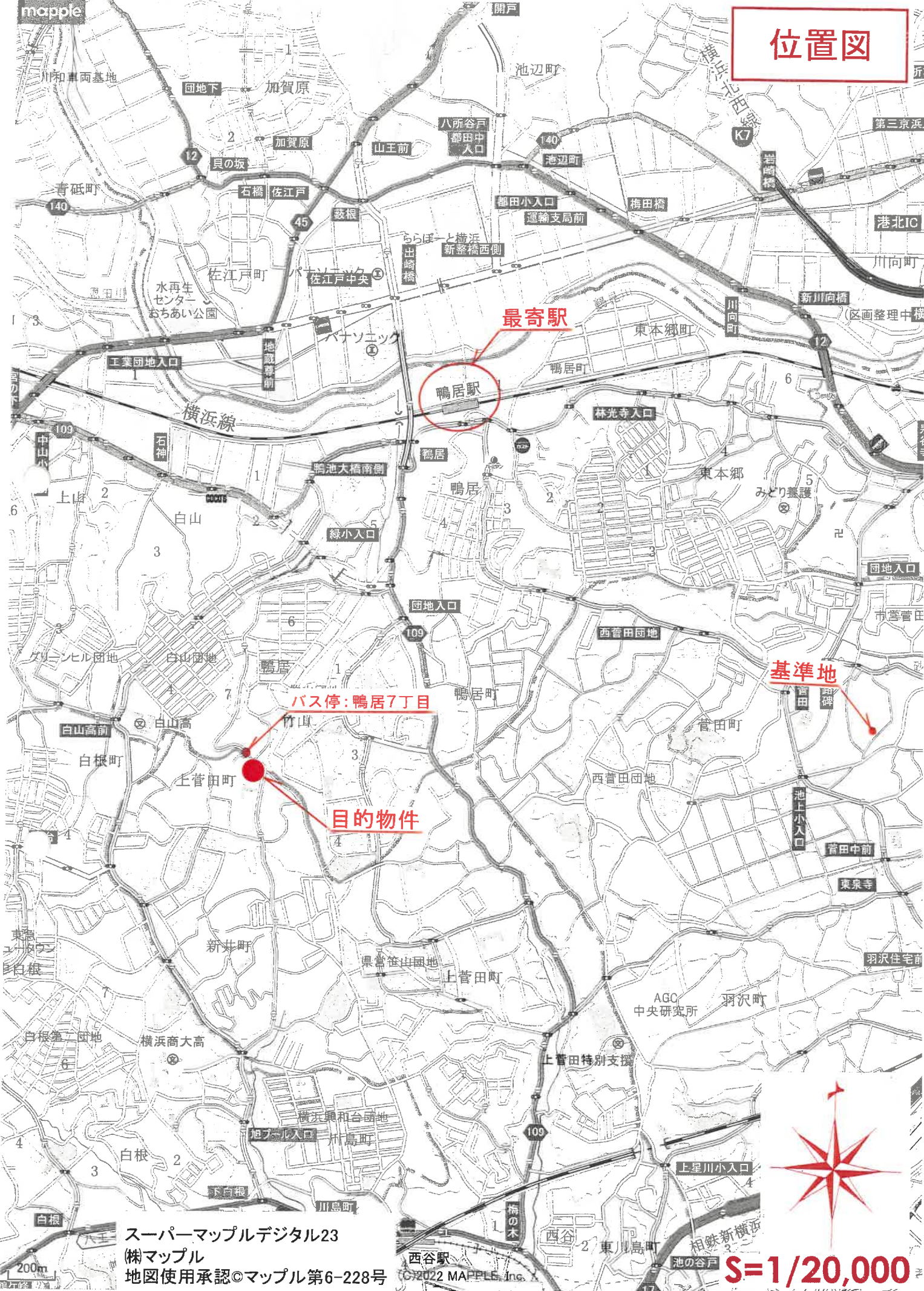
物件 1（建物） 7, 2 8 4, 7 9 2 円
符号 1（土地） 2 2 2, 1 0 1, 8 0 8 円
(敷地権の割合 53 万 6988 分の 7369)

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面写・各階平面図
建物間取図

以 上

位置図



スーパーマップルデジタル23
(株)マップル
地図使用承認©マップル第6-228号

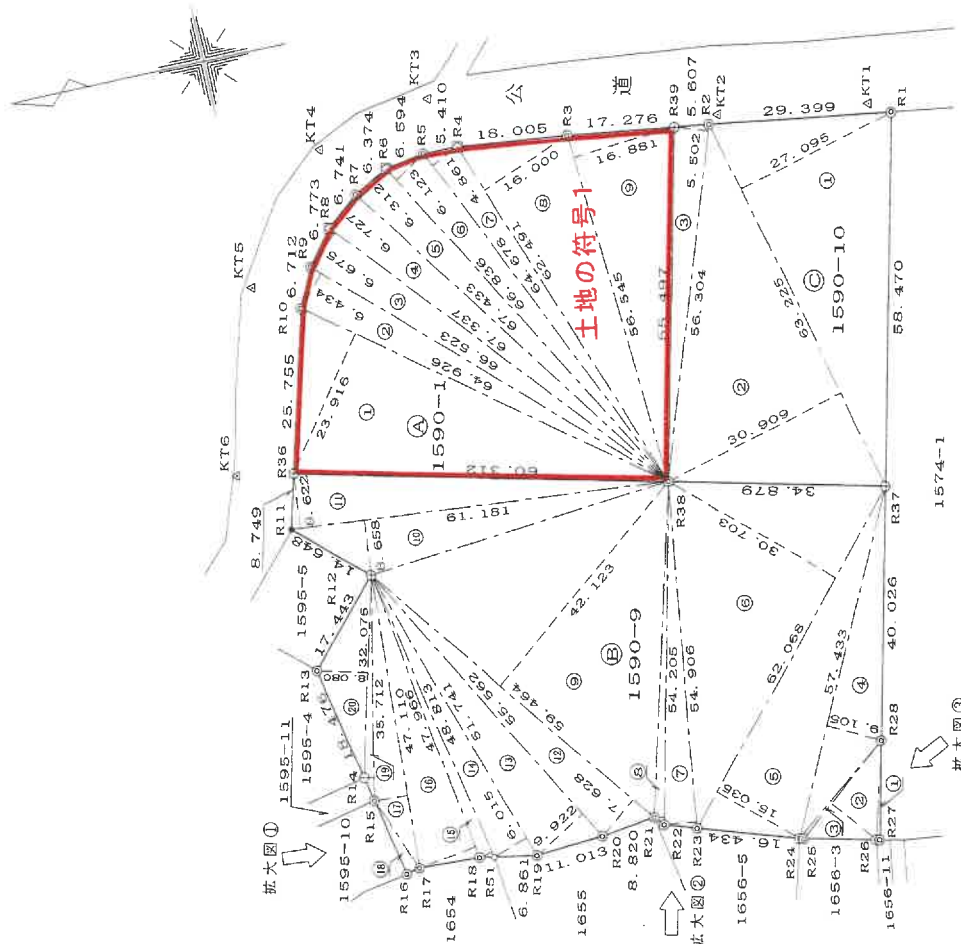
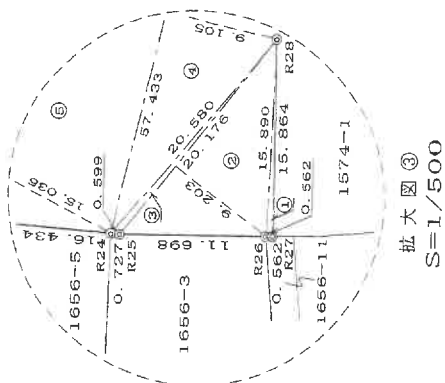
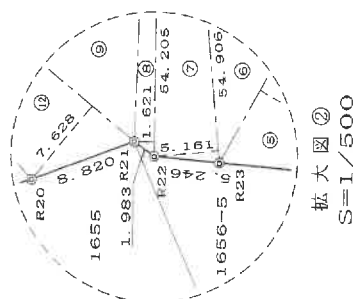
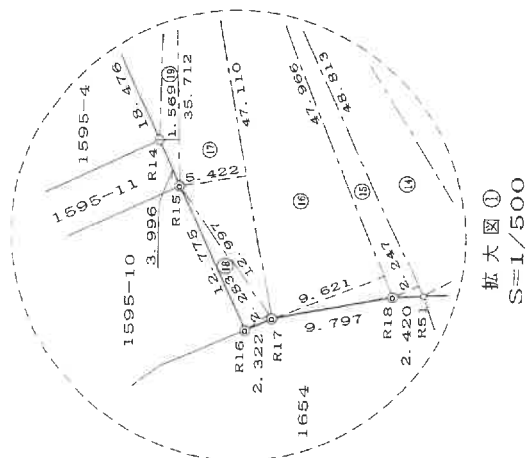
©2022 MAPPLE, Inc.

S=1/20,000

地図上の1センチは約 200メートル



S=1/500



凡例

◎	コンクリート・石版
①	金属板
②	金属杭
③	金属杭
④	金属杭
⑤	金属杭
⑥	金属杭
⑦	金属杭
⑧	金属杭
⑨	金属杭
⑩	金属杭
⑪	金属杭
⑫	金属杭
⑬	金属杭
⑭	金属杭
⑮	金属杭
⑯	金属杭
⑰	金属杭
⑱	金属杭
⑲	金属杭
⑳	金属杭
㉑	金属杭
㉒	金属杭
㉓	金属杭
㉔	金属杭
㉕	金属杭
㉖	金属杭
㉗	金属杭
㉘	金属杭
㉙	金属杭
㉚	金属杭
㉛	金属杭
㉜	金属杭
㉝	金属杭
㉞	金属杭
㉟	金属杭
㊱	金属杭
㊲	金属杭
㊳	金属杭
㊴	金属杭
㊵	金属杭
㊶	金属杭
㊷	金属杭
㊸	金属杭
㊹	金属杭
㊺	金属杭
㊻	金属杭
㊼	金属杭
㊽	金属杭
㊾	金属杭
㊿	金属杭

原図より81%に縮小

土地の所在 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字金草沢

座 標 一 覧 表

(旧公共座標)

測 点 名	境界線の種類	X 座 標	Y 座 標
R1	(既)コンクリ杭	-56253.330	-24729.300
R2	(既)コンクリ杭	-56224.280	-24724.780
R3	(既)コンクリ杭	-56201.630	-24721.520
R4	市 金 属 杭	-56183.750	-24719.400
R5	(既)コンクリ杭	-56178.340	-24719.300
R6	市 金 属 杭	-56171.820	-24720.290
R7	(既)コンクリ杭	-56166.180	-24723.260
R8	市 金 属 杭	-56160.980	-24727.550
R9	(既)コンクリ杭	-56156.750	-24732.840
R10	(既)コンクリ杭	-56153.800	-24738.870
R11	(既)金 属 杭	-56144.760	-24772.170
R12	(既)金 属 杭	-56155.710	-24781.900
R13	(既)コンクリ杭	-56143.980	-24794.810
R14	(既)刻 印	-56147.590	-24812.930
R15	(既)コンクリ杭	-56148.370	-24816.850
R16	(既)コンクリ杭	-56150.860	-24829.380
R17	(既)コンクリ杭	-56153.140	-24828.940
R18	(既)コンクリ杭	-56162.930	-24829.320
R19	(既)コンクリ杭	-56172.060	-24830.990
R20	(既)コンクリ杭	-56183.050	-24830.270
R21	(既)コンクリ杭	-56191.800	-24829.160
R22	(既)コンクリ杭	-56193.110	-24830.650
R23	(既)コンクリ杭	-56198.090	-24832.300
R24	(既)コンクリ杭	-56213.710	-24837.410
R25	(既)コンクリ杭	-56214.400	-24837.640
R26	(既)コンクリ杭	-56225.790	-24840.310
R27	(既)コンクリ杭	-56226.340	-24840.430
R28	(既)コンクリ杭	-56230.150	-24826.030
R29	(新)金 属 杭	-56147.052	-24763.726
R30	(新)金 属 杭	-56239.570	-24786.128
R31	(新)金 属 杭	-56205.670	-24777.920
R32	(新)金 属 杭	-56218.730	-24723.981
R33	園 上 点	-56165.310	-24829.760
KT1	トラバース新	-56249.927	-24727.233
KT2	トラバース新	-56225.964	-24723.675
KT3	トラバース新	-56180.892	-24711.175
KT4	トラバース新	-56162.193	-24715.227
KT5	トラバース新	-56147.000	-24734.081
KT6	トラバース新	-56138.129	-24762.170

原図より81%に縮小

作 製 者

(平成18年12月20日作製)

(神奈川県土地家屋調査士会)

申 請 人

三 斜 求 積 表

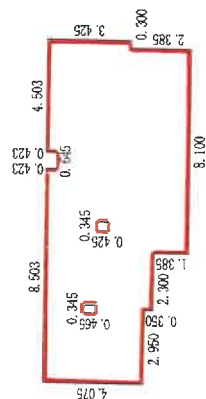
① 地 番 1590-1				
NO.	底 辺	高 さ	倍 面 積	積
①	64.926	23.916	1552.770216	
②	66.523	6.434	428.008982	
③	67.337	6.675	449.474475	
④	67.433	6.727	453.621791	
⑤	67.433	6.312	425.637096	
⑥	66.836	6.123	409.236828	
⑦	64.678	4.861	314.399758	
⑧	62.491	16.000	999.856000	
⑨	56.545	16.881	954.536146	
		倍 面 積	5987.541291	
		面 積	2993.770645	
		地 積	2993.77	m ²

② 地 番 1590-9				
NO.	底 辺	高 さ	倍 面 積	積
①	15.890	0.662	8.930180	
②	20.176	9.203	185.679728	
③	20.580	0.599	12.327420	
④	57.433	9.105	522.927465	
⑤	62.068	15.035	933.192380	
⑥	62.088	30.703	1905.673804	
⑦	54.906	5.161	283.369866	
⑧	54.205	1.621	87.866305	
⑨	59.464	42.123	2504.802072	
⑩	61.181	8.658	529.705098	
⑪	61.181	8.622	527.502582	
⑫	59.464	7.628	453.591392	
⑬	55.562	9.922	551.286164	
⑭	51.741	6.015	311.222115	
⑮	48.813	2.247	109.682811	
⑯	47.966	9.621	461.480886	
⑰	47.110	6.422	255.430420	
⑱	12.997	2.283	29.672151	
⑲	35.712	1.569	56.032128	
⑳	32.075	8.080	259.166000	
		倍 面 積	9989.540967	
		面 積	4994.770483	
		地 積	4994.77	m ²

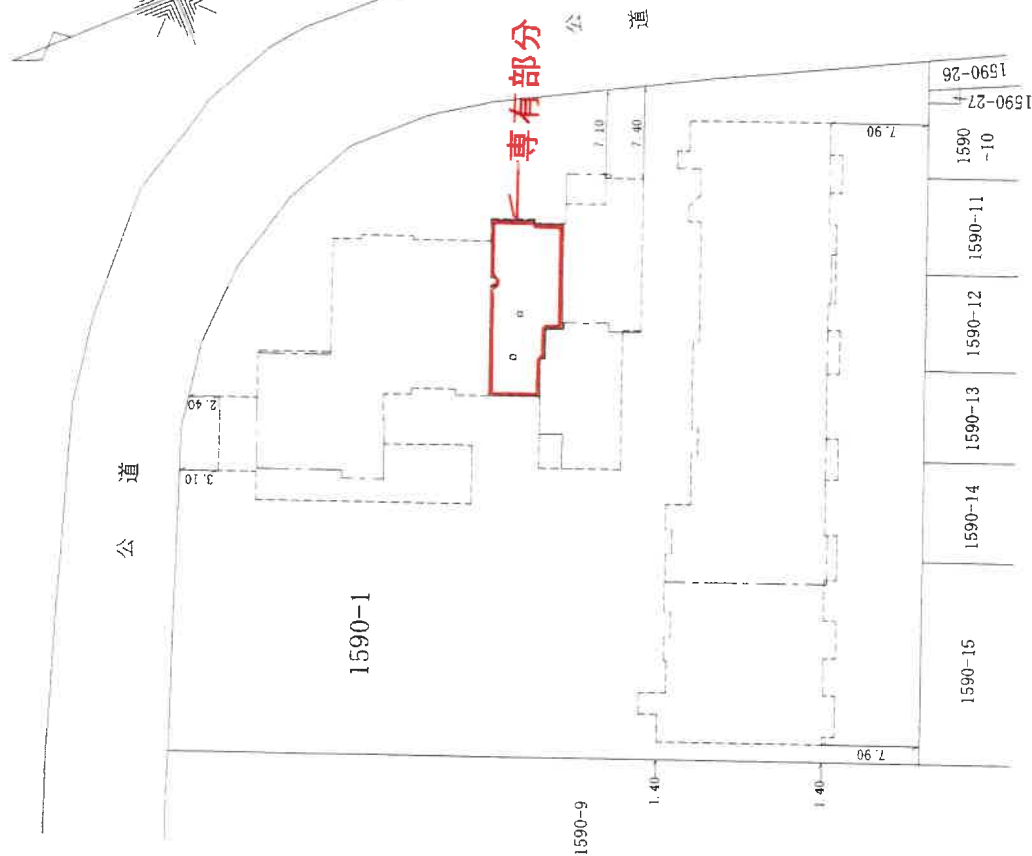
③ 地 番 1590-10				
NO.	底 辺	高 さ	倍 面 積	積
①	63.225	27.095	1713.081375	
②	63.225	30.909	1954.221525	
③	56.304	5.502	309.784608	
		倍 面 積	3977.087508	
		面 積	1988.543754	
		地 積	1988.54	m ²

横浜市保土ヶ谷区上菅田町字金草沢1590番地1

建物の名称 404



求 積 表	
3.253×5.810	$=18.899930$
4.848×2.385	$=11.562480$
2.300×4.425	$=10.177500$
2.950×4.075	$=12.021250$
0.645×3.003	$= 1.936935$
4.503×3.425	$=15.422775$
0.345×0.465	$=0.160425$
0.345×0.425	$=0.146625$
合 計	69.713820
床面積	69.71 m ²



建物の存する部分4階

原図より81%に縮小

作者

地味
土家

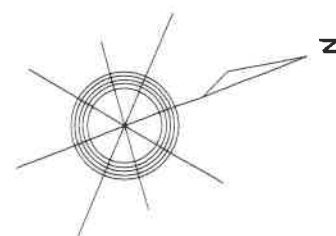
30日作成}

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

建物間取図



404号室