

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 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 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 場 所 令和 8年 2月 3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 8年 2月16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 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, 2	9, 420, 000 7, 536, 000	一括	1, 884, 000	41, 586	8, 911
1	5, 590, 000				
2	3, 830, 000				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市保土ヶ谷区岩井町
地 番 274番
地 目 宅地
地 積 710.74平方メートル
共有者 A 持分90144分の5929

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市保土ヶ谷区岩井町274番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 351.63平方メートル
2階 341.73平方メートル
3階 341.73平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岩井町274番の8
建物の名称 203号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 55.27平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 9月25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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

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 所 在 横浜市保土ヶ谷区岩井町
地 番 274番
地 目 宅地
地 積 710.74平方メートル
共有者 A 持分90144分の5929

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 横浜市保土ヶ谷区岩井町274番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 351.63平方メートル
2階 341.73平方メートル
3階 341.73平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 岩井町274番の8
建物の名称 203号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 55.27平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第191号
令和7年7月11日受理
令和7年8月5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 所 在 横浜市保土ヶ谷区岩井町

地 番 274番

地 目 宅地

地 積 710.74平方メートル

共有者 A 持分90144分の5929

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市保土ヶ谷区岩井町274番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 351.63平方メートル
2階 341.73平方メートル
3階 341.73平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岩井町274番の8

建物の名称 203号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 55.27平方メートル

所有者 A

(2 枚目)

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久史

管理費等に関する回答書

1. 事件番号

令和7年(ケ)第191号

2. 建物名称、部屋番号、所有者名

建物名称 ライオンズマンション岩井町

部屋番号 203号室

所有者 A

3. 管理費等月額および滞納額

	月 額	滞納額 (滞納あり・なし)
管 理 費	18,380 円	538,520 円
修繕積立金	24,900 円	615,300 円
合 計	43,280 円	1,153,820 円

※月額・滞納額ともに 令和7年7月24日 現在

滞納期間 : 別紙参照

支払方法 : 口座振替は前月27日に、翌月分の管理費等を引落す。

4. 特記事項

上記管理費等については今後も毎月発生し、それに伴い滞納額も増加します。

令和4年8月から令和7年3月までは管理費月額が15,500円、修繕積立金月額が17,190円でした。

組合コード：0420
組合名：ライオンズマンション岩井町

* 預り駐車料・保証金は組合の債権ではありません *

棟	部屋	組合員名	該当月	内訳計	管理費	修繕積立金	内訳	その他
0203	30986350	A						
	R04-08			32690	15500	17190	0	0
	R04-09			32690	15500	17190	0	0
	R04-12			32690	15500	17190	0	0
	R05-01			32690	15500	17190	0	0
	R05-02			32690	15500	17190	0	0
	R05-03			32690	15500	17190	0	0
	R05-04			32690	15500	17190	0	0
	R05-05			32690	15500	17190	0	0
	R05-06			32690	15500	17190	0	0
	R05-07			32690	15500	17190	0	0
	R05-08			32690	15500	17190	0	0
	R05-09			32690	15500	17190	0	0
	R05-10			32690	15500	17190	0	0
	R05-11			32690	15500	17190	0	0
	R05-12			32690	15500	17190	0	0
	R06-01			32690	15500	17190	0	0
	R06-02			32690	15500	17190	0	0
	R06-03			32690	15500	17190	0	0
	R06-04			32690	15500	17190	0	0
	R06-05			32690	15500	17190	0	0
	R06-06			32690	15500	17190	0	0
	R06-07			32690	15500	17190	0	0
	R06-08			32690	15500	17190	0	0
	R06-09			32690	15500	17190	0	0
	R06-10			32690	15500	17190	0	0
	R06-11			32690	15500	17190	0	0
	R06-12			32690	15500	17190	0	0
	R07-01			32690	15500	17190	0	0
	R07-02			32690	15500	17190	0	0
	R07-03			32690	15500	17190	0	0
	R07-04			43280	18380	24900	0	0
	R07-05			43280	18380	24900	0	0
	R07-06			43280	18380	24900	0	0
	R07-07			43280	18380	24900	0	0
	* 組合員計			1153920	533520	615300	0	0

*** 組合合計 ***
 *** 管理費 *** 538,520
 *** 修繕積立金 *** 615,300
 *** その他 *** 0
 *** 合計 *** 1,153,820
 一般会計合計 538,520
 特別修繕会計合計 615,300

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ☐)の陳述 ■提示文書(陳述書・契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 6年 7月25日	
最初の	契約日	令和 6年 7月16日	
契約等	期間	令和 6年 7月25日から ■令和 8年 7月24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 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■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		毎月 金92,000円 (毎月27日限り 翌月分支払) ☐ 前払(平成 年 月分から平成 年 月分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある(☐ 敷金 円 ■保証金92,000円【契約時償却】)	
特約等		☐ 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

(5 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (占有者)	1 本建物は、私が不動産業者を介して賃借し、家族と居住しています。 契約関係は、契約書のとおりです。 本建物の賃貸借契約は、8月31日に解約し、転居します。 2 本建物は、水回り等不具合な所はありません。 3 建物の傾きは感じません。 4 ハムスターをケージの中で飼っています。 5 リフォーム等はしていません。 6 上階の部屋や隣室の音は聞こえません。

(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枚目及び5枚目記載のとおり報告する。
- 3 評価人の調査によれば、本土地南西側に接する道は、市道である。

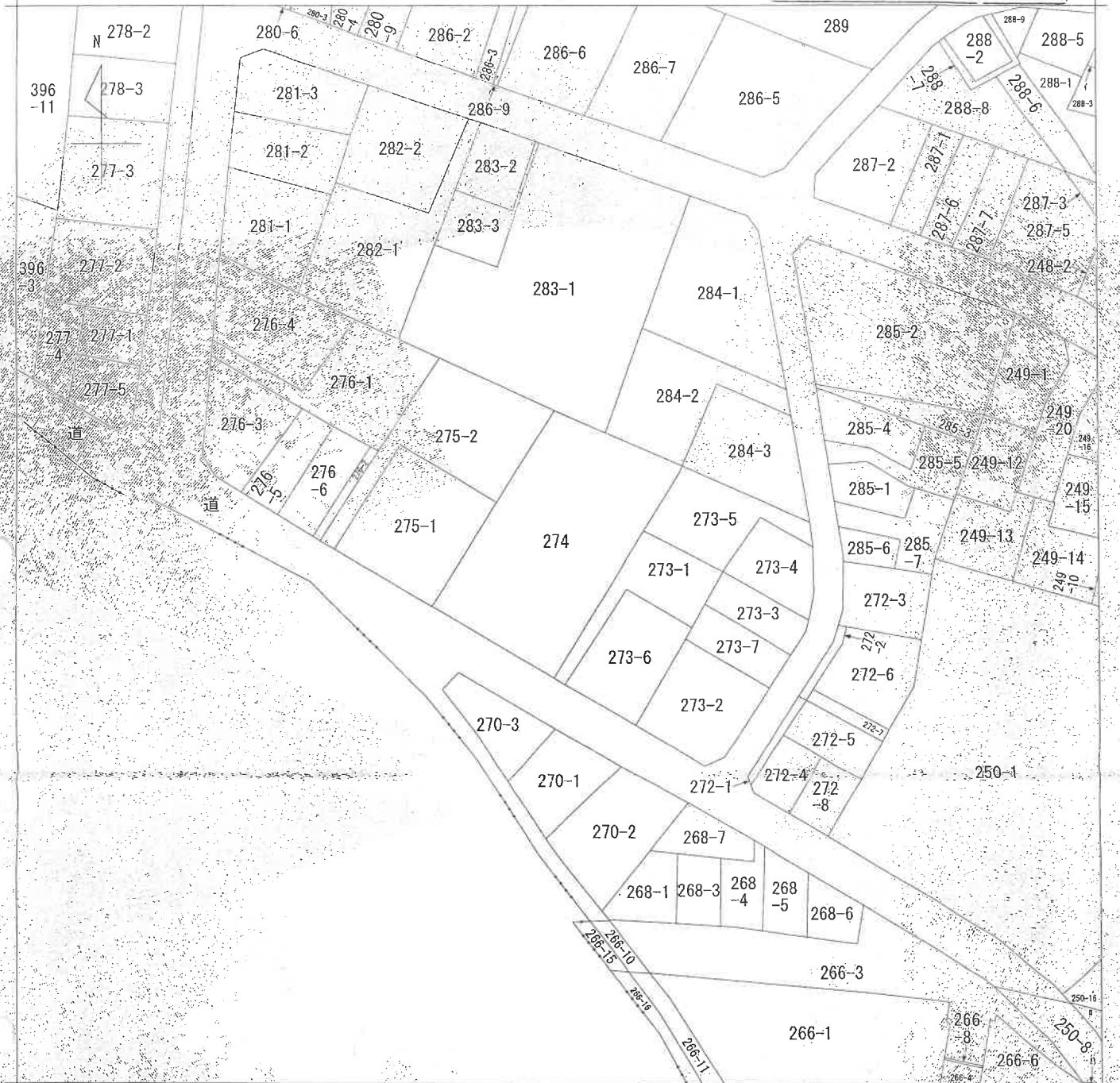
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 7月14日(月) 16:05-16:15	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和7年 7月14日(月) 19:00-19:05	電話聴取(携帯電話)	占有者から電話・事情聴取(現況調査協力依頼, 調査 期日調整)
令和7年 7月16日(水) 12:10- :	書面照会(FAX)	株式会社大京アステージに管理費等照会書送付
令和7年 7月16日(水) 16:00- :	書面照会(郵送)	債務者兼所有者に照会書送付
令和7年 7月24日(木) 15:30-15:35	横浜地方法務局 神奈川出張所	要約書交付申請(規約設定共用部分なし)
令和7年 7月30日(水) 8:25-8:50	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査 占有者と面談・事情聴取 評価人同行
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, 立会人を立ち合わせ, 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。 ☐		

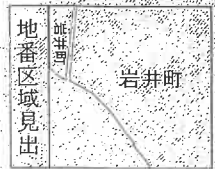
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

1 288-4
2 250-5
3 250-9
4 280-7



(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。



請求部	所 在	横浜市保土ヶ谷区岩井町				地 番	274番			
出力縮	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 項 事		

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。

令和7年5月9日
横浜地方法務局神奈川出張所
登記官

請求番号：24-2
(1/1)

(9 枚目)



登記年月日：昭和57年12月16日

令和7年5月9日 横浜地方建設局神奈川出張所

登記官

(10 枚目)

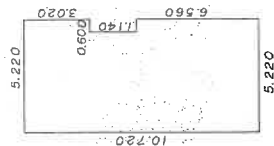
建物図面図

505745 各階平面図

家屋番号 岩井町274番の8

建物の所在 横浜市保土ヶ谷区岩井町 274番地

57.12.16



求 積

$$10.720 \times 5.220 = 55.9584$$

$$1.140 \times 0.600 = 0.6840 \quad (-)$$

$$55.2744$$

$$\text{床面積 } 55.27 \text{ m}^2$$

建物の存する部分 2階

単位メートル

作製者 土地調査家屋

縮尺 1/250

申請人

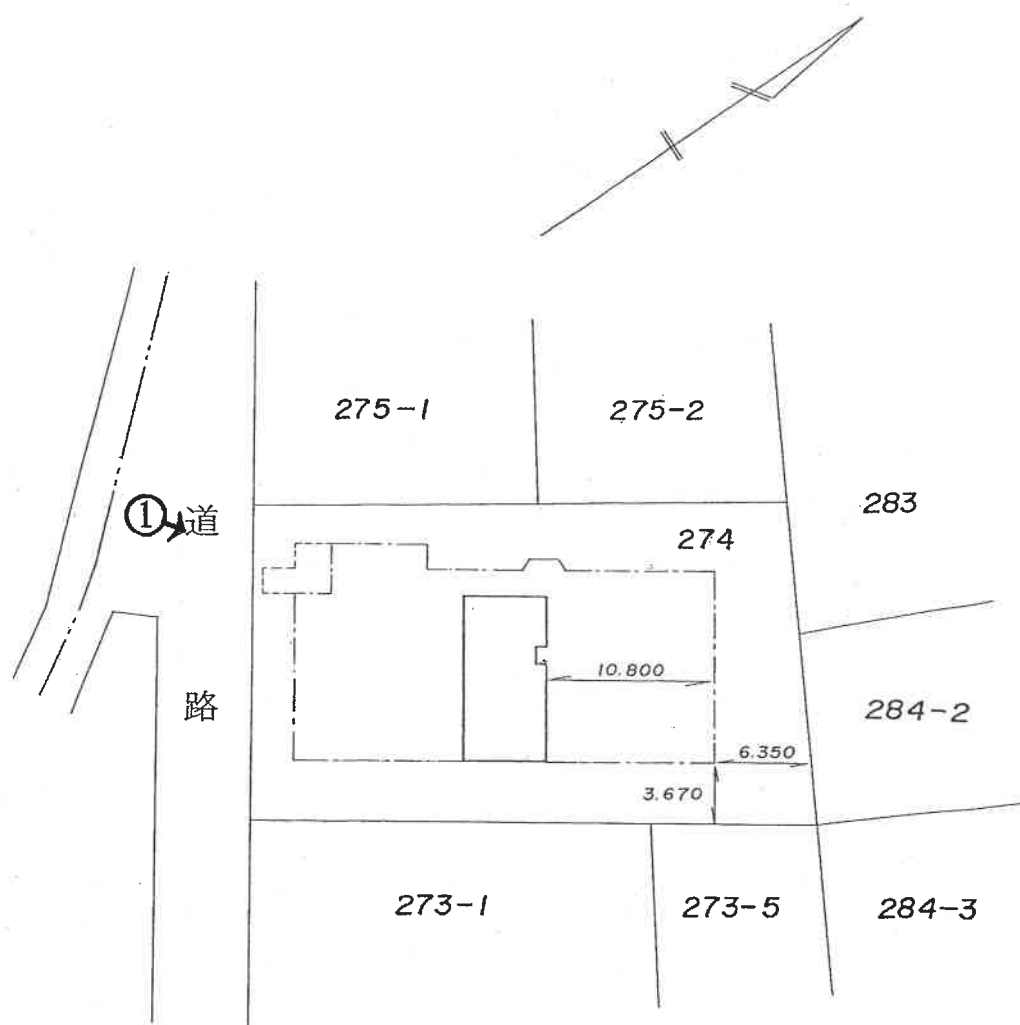
縮尺 1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(目録表)

(目録表)

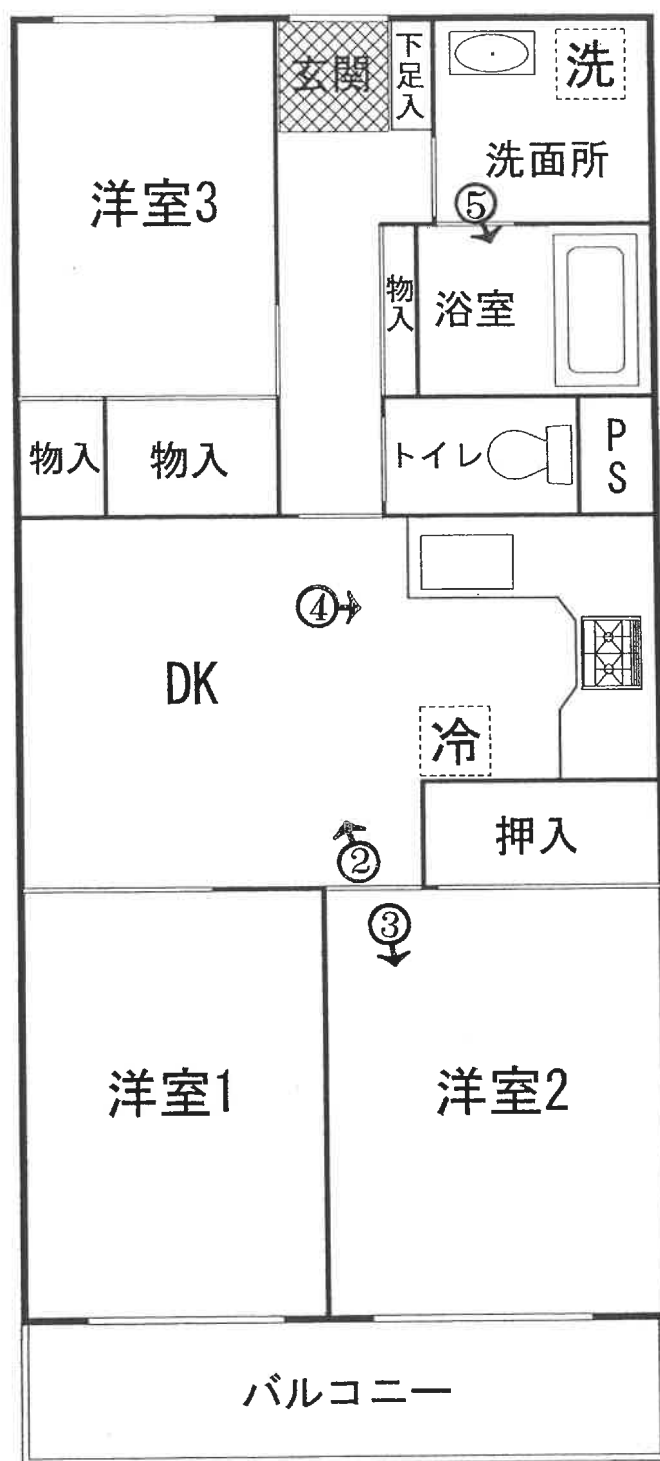
写真撮影位置図



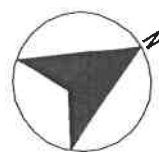
建物の存する部分 2階

←○は写真撮影位置・方向

間 取 図



203号



←○は写真撮影位置・方向

(12 枚目)

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況—DK



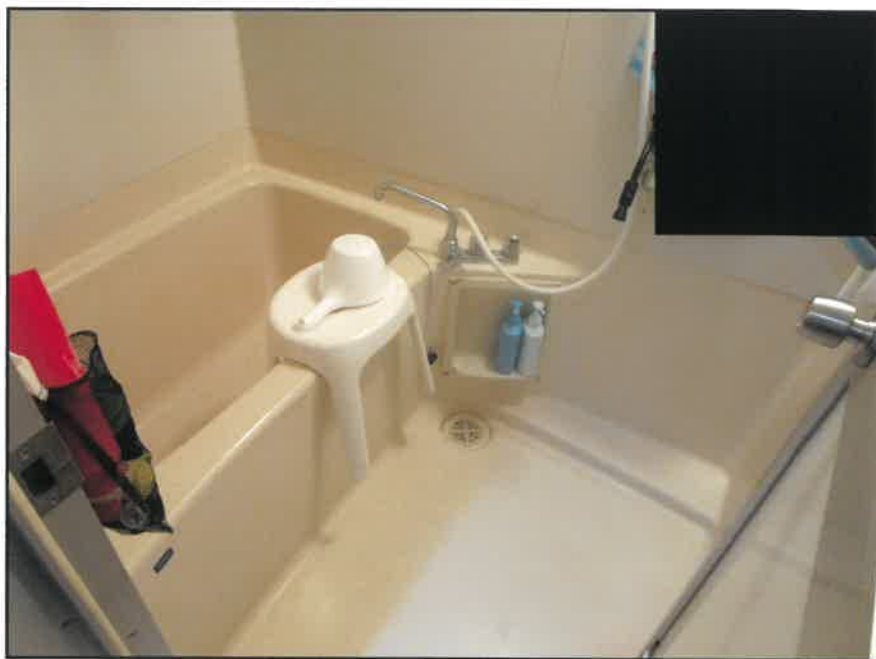
③ 建物内の状況－洋室2



④ 建物内の状況－キッチン



⑤ 建物内の状況－浴室





令和 7 年 (ケ) 第 191 号
令和 7 年 7 月 30 日 現地調査
令和 7 年 8 月 4 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

一 括 価 格 (合 計)	
金 9, 4 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 5, 5 9 0, 0 0 0 円
物 件 2 (建 物)	金 3, 8 3 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 61 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は物件 2 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該敷地利益権等付建物としての価格である。

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通り	
2		
特 記 事 項		
・売却対象物件 1 の対象は、共有者 A の持分90,144分の5,929である。		

* 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 所 在 横浜市保土ヶ谷区岩井町
地 番 274 番
地 目 宅地
地 積 710.74 平方メートル
共有者 A 持分 90144 分の 5929

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市保土ヶ谷区岩井町 274 番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 351.63 平方メートル
2 階 341.73 平方メートル
3 階 341.73 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岩井町 274 番の 8
建物の名称 203 号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 2 階部分 55.27 平方メートル
所有者 A

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（物件1）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ横須賀線「保土ヶ谷」駅の南東方約900m（道路距離）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	丘陵地の稜線にあたる地域に中層のマンション及び一般住宅等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 第2種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域等
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模	710.74㎡（物件1の登記面積）
	形 状	長方形地
	間 口 ・ 奥 行	間口約20m、奥行約35m（最大）
	地 勢	地勢は、概ね平坦である。周囲の隣接地との高低差は、北西側及び南東側隣接地とは概ね等高に接し、北東側とは約1m高く接している。接面道路との関係は、以下の通りである。
接面道路の状況	南西側幅員約6m舗装市道（保土ヶ谷第187号線・第42条1項2号）に接道長約20m、等高に接する中間画地である。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む1棟の建物（ライオンズマンション岩井町）の敷地等として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	事業者提供図面では南西側市道に本管あり。
	都 市 ガ ス	事業者聴取では、売却対象物件1には都市ガスが供給されていない。
	下 水 道	事業者提供図面では南西側市道に本管あり。
評 価 対 象 持 分	9万144分の5,929（Aの共有持分）	
特 記 事 項	・特になし	

2 建物の概況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション岩井町	
建物の用途	住宅（15戸）（登記区分数を記載）	
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	昭和57年9月7日（登記記載） 約43年 約7年と判定
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 延べ 1,035.09㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水軽量コンクリート金ゴテ仕上 外壁：タイル貼一部吹付タイル その他：特になし	
設備	集合郵便受、ゴミ置場、駐輪場及びテレビ共同視聴設備等	
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 管理会社名 管理形態	有り 委託 株式会社大京アステージ横浜支店 日勤
管理の状況	普通	
特記事項	1. エレベーター、駐車場及びオートロックが無い。 2. 建築確認申請（計画通知）台帳記載証明書の記載内容は以下の通りである。 建築確認申請受付番号・年月日： 56保499・昭和56年8月10日 検査済証交付年月日：昭和57年9月29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	2階(203号室)・中間住戸、主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	55.27㎡（登記面積）		
間 取 り	3DK		
バルコニー等	あ り … 約4㎡		
仕 様	天井 床 内壁 設備 その他	塩ビクロス等 フローリング等 塩ビクロス等 キッチン、浴室、トイレ及び押入等 特になし	
保守管理の状態	劣 る		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記の通り。 令和7年7月24日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	18,380 円	538,520 円
	修繕積立金	24,900 円	615,300 円
	—	—	—
	備 考	—	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年7月30日：内部立入調査 賃借人Bの占有である。		
特 記 事 項	1. 壁紙、天井等については、経年劣化が認められた。 2. 建物の建築年等を考慮すると今後、設備等の故障、不 具合発生の可能性を有している。 3. 売却対象物件2の賃貸借契約の概要は以下の通りであ る。なお、抵当権設定時期との関係で、買受人に対抗出 来ない賃借権と判断した。 占有権原：賃借権		

	賃貸人：A 賃借人：B 占有開始時期：令和6年7月25日 最初の契約期間：令和6年7月25日から令和8年7月24日 まで2年間 賃料：月額92,000円 保証金：92,000円（契約時償却）
--	---

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	共 有 持 分	建付地価格 (円)
1	206,000	×1.20	247,000	× 710.74	×1.00	$\times \frac{5,929}{90,144}$	=11,550,000

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。

地価公示地等：横浜保土ヶ谷－19

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 212,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 206,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：標準的で必要なし。

◇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、環境条件、街路条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：画地条件（規模、マンション地としての流動性）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。

◇共有持分：区分所有建物の対象として、共有者Aの登記上の持分9万144分の5929

② 建物価格（物件２）

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)
250,000	× 55.27	÷ 0.81	× 0.11	= 1,880,000

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 43 年、経済的残存耐用年数 7 年

：観察減価率（中古マンションの市場性及び経年劣化、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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 7 年}}{(\text{経過年数 43 年} + \text{経済的残存耐用年数 7 年})} \times (1 - 0.2) = 0.11$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

物件 番号	建付地価格（円）	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格（円）
1	11,550,000	× 0.4	場所的利益	= 4,620,000

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案の上、下記の通り積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる 価格（円）	敷地利用権等 価格の控除及 び加算（円）	個別 格差	積算価格 （円）	価格割合
1	11,550,000	－ 4,620,000	× 0.99	= 6,860,000	51.6%
2	1,880,000	＋ 4,620,000		= 6,440,000	48.4%
一括価格（合計）				13,300,000	100.0%

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（2階基準（エレベーター無し）の場合の2階）

位置別補正：0.99（中間住戸・南東開口）

その他補正：1.00

相 乗 積：1.00 × 0.99 × 1.00 = 0.99

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)
285,000	× 0.99	× 1.00	× 55.27	= 15,590,000

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：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) イ÷ウ×(1-0.03) ※1	複利 現価率 ※2 (8.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ=キ キ
421,663 (10.0%)	464,240	9.2%	4,894,704 ≒ 4,890,000	0.7786	3,807,354 (90.0%)	4,229,017 ≒ 4,230,000 (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、間取り、規模等を考慮すると自用目的で取得することが想定されることから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	13,300,000	× 1.00	= 13,300,000
比 準 価 格	15,590,000	× 1.00	= 15,590,000
収 益 価 格			4,230,000
調整後の価格			13,540,000

※ 占有減価修正：必要なし。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に案分し、下記の通り案分後の価格を求めた。

物件 番号	調 整 後 の 価 格 (円)	価格割合	案分後の価格（円）
1	13,540,000	51.6%	= 6,990,000
2		48.4%	= 6,550,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、更に滞納管理費等相当額の減価並びに売却対象持分を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	案分後 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	評 価 額 (円)
1	6,990,000	× 1.00	× 0.8	× —	= 5,590,000
2	6,550,000	× 1.00	× 0.8	× 0.73	= 3,830,000
	一 括 価 格 (合 計)				9,420,000

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・修繕積立金滞納額元本のみを基礎として案分後の建物価格の 27 %と求めた。

第6 参考価格資料

1 地 価 公 示：横浜保土ヶ谷－19

所 在：横浜市保土ヶ谷区岩井町 302 番 13

価 格：212,000 円／㎡

位 置：JR 横須賀線「保土ヶ谷」駅 800m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：124 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南側 7m 市道

用途指定等：第 2 種中高層住居専用地域(建蔽率 60%，容積率 150%)

防火・準防火：準防火地域

地域の概要：一般住宅、アパート、店舗等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（土地） 88,572,418 円（A 共有持分 9 万 144 分の 5,929）

物 件 2（建物） 2,970,465 円

第7 附属資料の表示

位置図

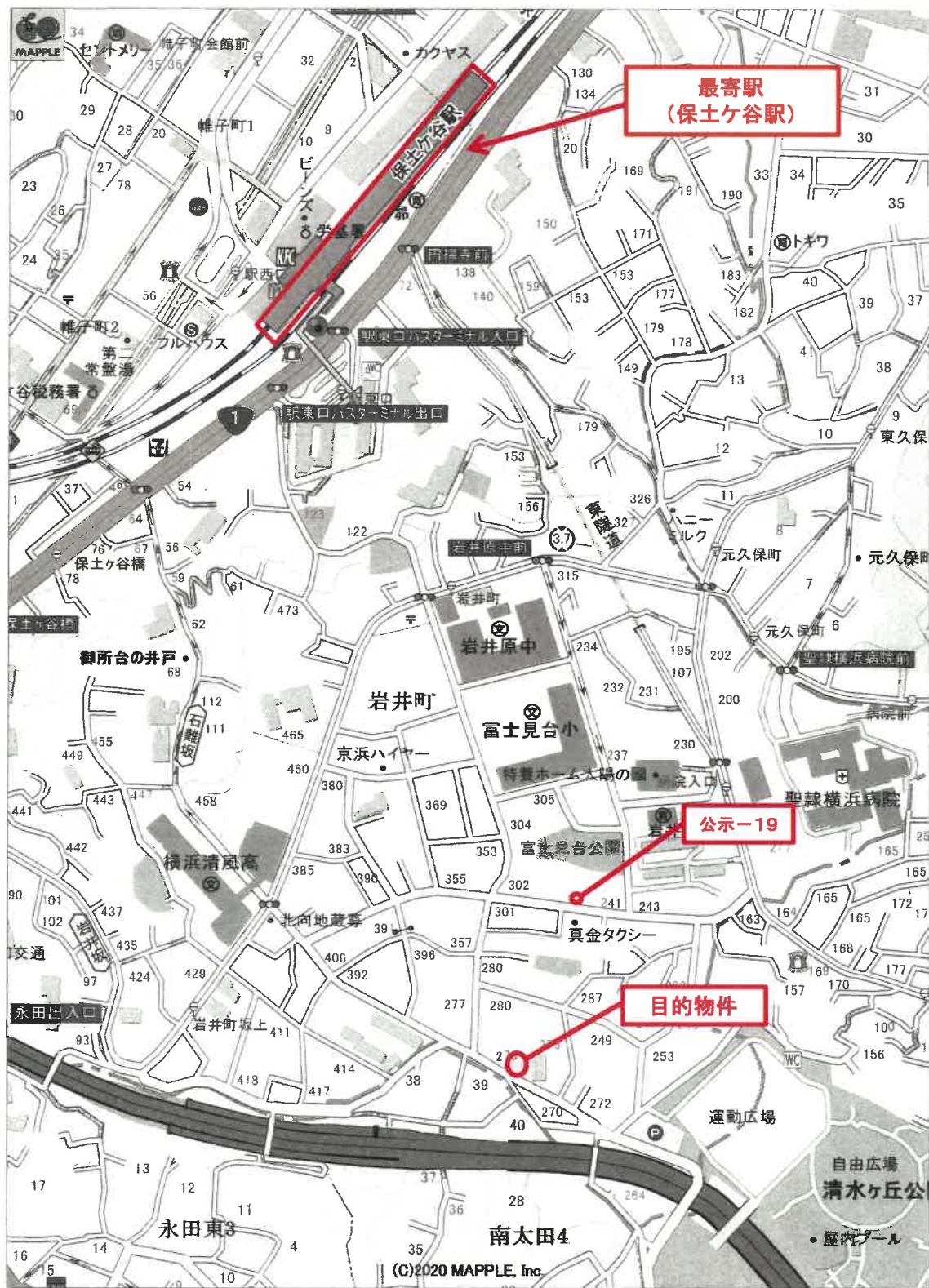
公図写

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57年12月16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。
令和7年5月9日 横浜地方支庁局神奈川出張所 登記官

505745

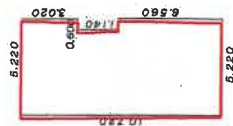
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 岩井町274番の8

建物の所在 横浜市長谷区岩井町274番地

物件2



求積

$$10.720 \times 5.220 = 55.9584$$

$$1.140 \times 0.600 = 0.6840 \quad (-)$$

$$55.2744$$

床面積 55.27 m²

建物の存する部分 2階

(目録12)

単位メートル

(目録13)

作製者

縮尺 1/250

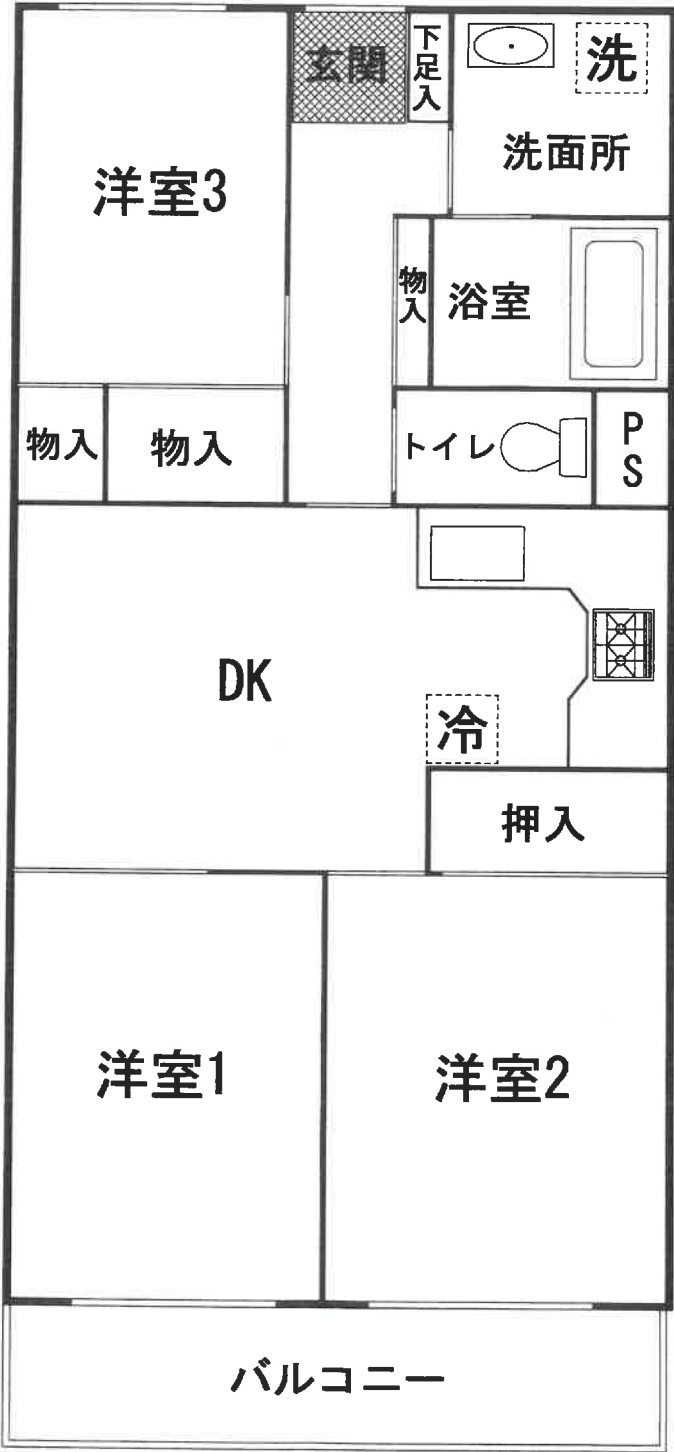
申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会/用紙)

請求番号：24-1

原図より70%縮小



203号

