

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 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 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	4,150,000 3,320,000		830,000	20,496	4,392



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市保土ヶ谷区岩井町83番地3

建物の名称 フレクション横浜保土ヶ谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岩井町83番3の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 15.42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 横浜市保土ヶ谷区岩井町83番3

地 目 宅地

地 積 865.80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 14万9397分の1750



物 件 明 細 書

令和 7年11月13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】
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 横浜市保土ヶ谷区岩井町 83 番地 3

建物の名称 フレクション横浜保土ヶ谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岩井町 83 番 3 の 205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 15.42 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 横浜市保土ヶ谷区岩井町 83 番 3

地 目 宅地

地 積 865.80 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 14 万 9 3 9 7 分の 1750



令和 7年(ケ)第 253号
令和 7年 9月18日受理
令和 7年10月17日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野村 剛

(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 横浜市保土ヶ谷区岩井町83番地3

建物の名称 フレクション横浜保土ヶ谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岩井町83番3の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 15.42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 横浜市保土ヶ谷区岩井町83番3

地 目 宅地

地 積 865.80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 14万9397分の1750

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 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	株式会社ハリマライフサポート		
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 ☒ ほぼ建物図面 (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

横浜地方裁判所令和7年(ケ)第253号

担当執行官 野村 剛

回 答 書

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです(別紙使用可)。

※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。

☐平成・令和 7 年 9 月 30 日現在

☒ 管理費	☐ 月額	6,500 円	☐ 滞納額	305,500 円
☒ 修繕積立金	☐ 月額	2,600 円	☐ 滞納額	122,200 円
☐	☐ 月額	円	☐ 滞納額	円
☐	☐ 月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 滞納期間	平成・令和 3 年 11 月分～平成・令和 7 年 9 月分			
☒ 損害金	☐ 年	18.25 %	☐ 金額	155,399 円

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	11 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。

※管理規約は、表紙及び該当部分のみで結構です。

☒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 (所有者代理人弁護士)	1 私は所有者の代理人弁護士です。 2 本件建物は、所有者が投資用で購入したのですが、賃貸などは自分で行っておらず、管理委託契約なのか、転貸借目的の賃貸借契約なのかなどの書類もなく、所有者自身も内容も契約先も分かっていない状況です。 (令和7年10月15日電話聴取)

執行官の意見
■ 1 受命物件の状況は前記及び添付の図面等、写真のとおりである。 2 受命物件の占有者及び占有状況等については、所有者代理人弁護士の陳述及び同人提出の陳述書によれば、本件建物を転貸等の目的で第三者に賃貸している可能性はあるものの、受命物件の集合ポストが養生テープで塞がれており、室内には動産類がほぼ存在せず、人の居住の形跡がなかった一方で、第三者の占有の徴表もなかったことなどから、本報告書においては、前記のとおり所有者が占有しているものとして報告する。 3 受命物件内は黴によるものと思われる汚れが目立った。 4 受命物件の存在する一棟の建物のエントランス部分は道路側進入路から階段を昇った2階部分に存在し、本件建物は205号室であるが登記記録上3階部分に存在する。 5 評価人の調査によると符号1土地は、西側で市道に接しており、現況も同じく西側で公衆用道路に接している。

(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9月22日(月) 9:00-9:01	電話聴取	横浜地方裁判所神奈川出張所担当者に規約共用登記の有無確認(規約共用登記備え置きなし)
令和7年9月22日(月) 9:07-9:10	横浜地方法務局大和出張所	登記事項証明書等交付申請
令和7年9月22日(月) 10:43-10:58	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書ドアポストへ投函
令和7年9月30日(火) :-:	書面照会 (FAX)	管理会社へ管理費等照会
令和7年10月1日(水) :-:	書面照会 (郵送)	所有者へ賃貸借関係等照会
令和7年10月2日(木) 16:25-16:56	目的物件所在地	外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和7年10月15日(水) 13:50-13:52	電話聴取	所有者代理人弁護士から事情聴取

(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 1 0 月 2 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。

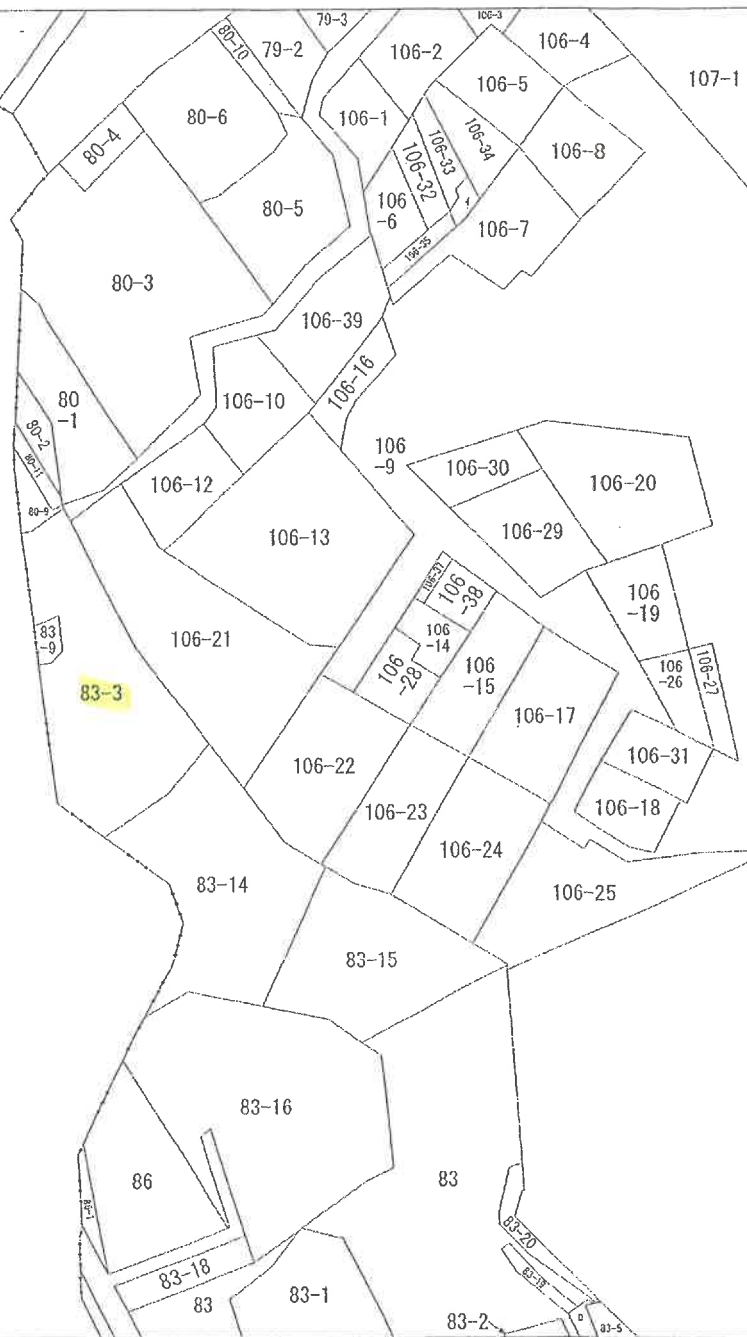
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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。

106-36
83-10



(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	83番3			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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。

(横浜地方方法務局神奈川出張所管轄)

令和7年7月16日

東京法務局墨田出張所

地図整理番号：M42355

登記官

(1/1)

※ 6枚目欠番

(7 枚目)

登記年月日：平成17年12月12日

505092

各階平面図

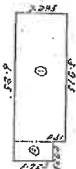
家屋番号 岩井町83の205

建築物各階平面図

建築物の所在 横浜市長谷区岩井町83-3

各階平面図

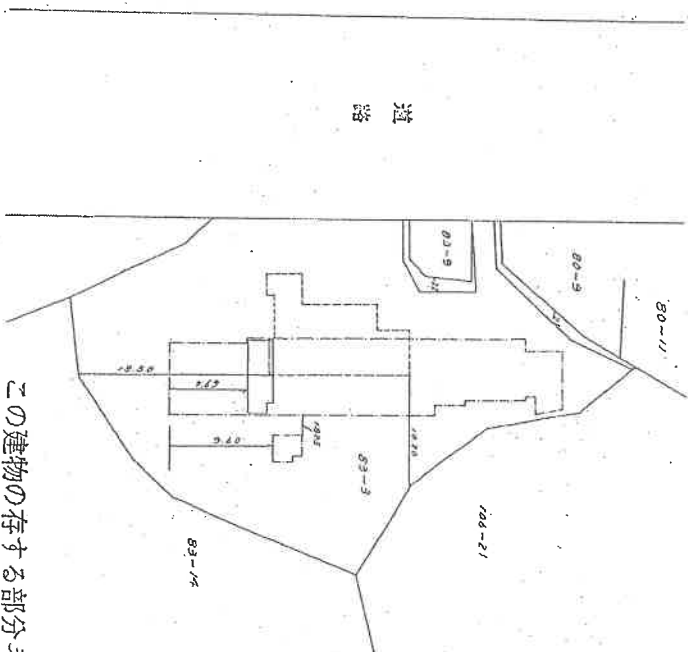
縮尺1/250



① 5.915 × 2.385 = 13.8115
② 0.835 × 1.725 = 1.6128
計 15.4244

建築物平面図

縮尺1/500



この建物の存する部分3階

(日調地)

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(改訂地)

(目録)

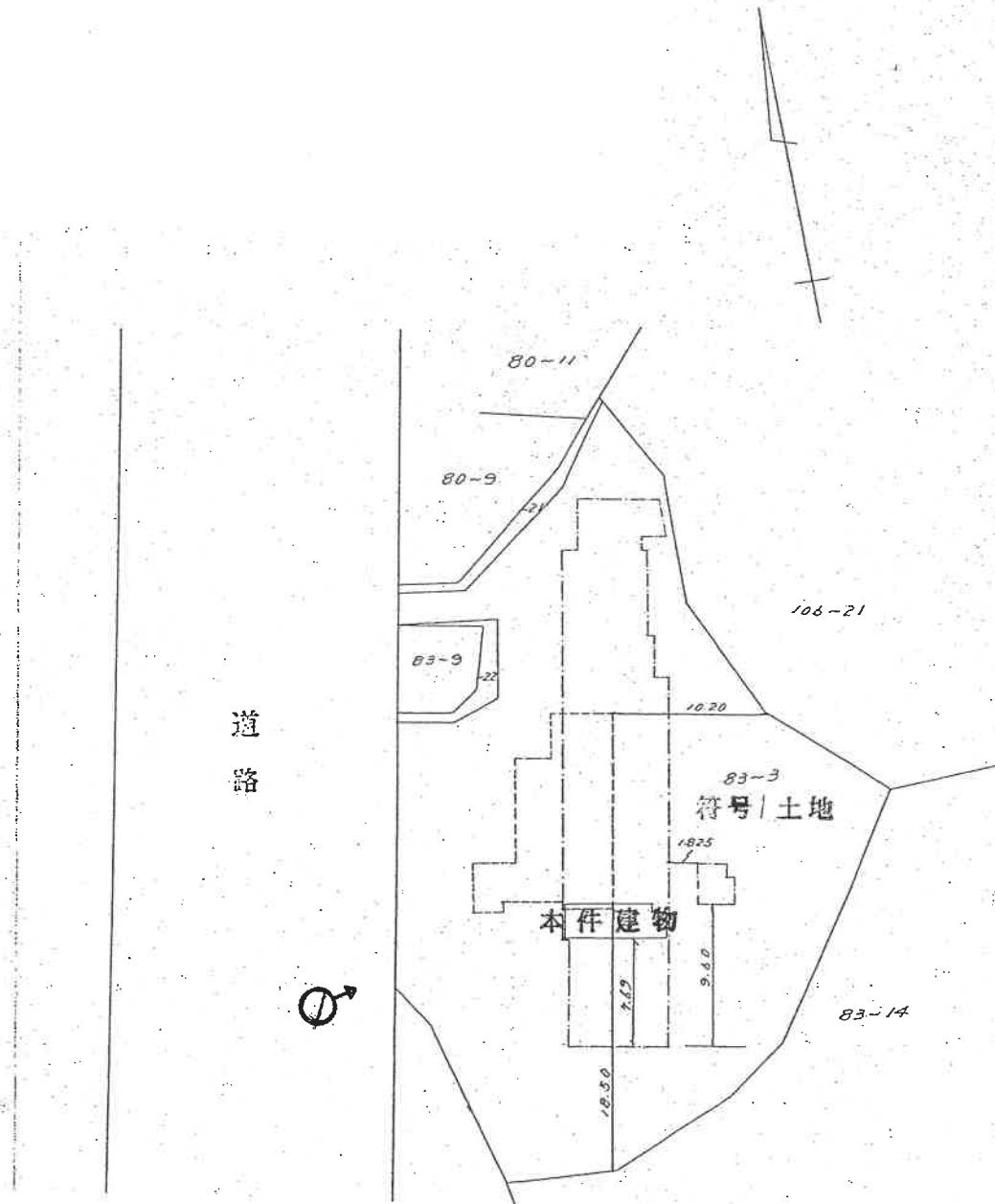
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和7年7月16日
（横浜地方支庁倉庫神奈川出雲所管轄）
東京建設局神奈川出雲所

図記号

写真撮影方向図

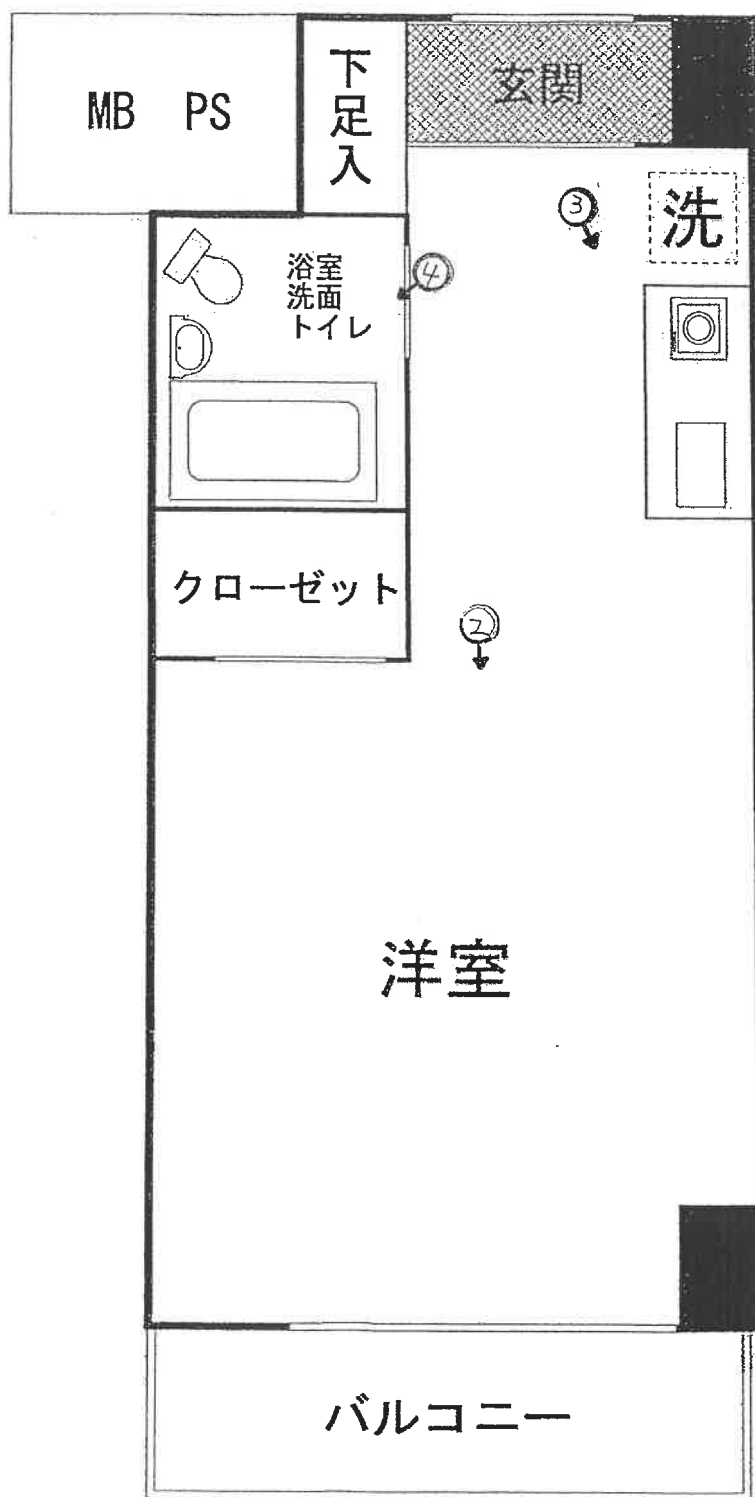
←○は写真撮影位置・方向



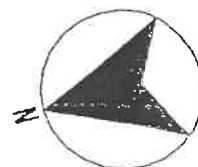
間 取 図

←○は写真撮影位置・方向

令和7年(ケ)第253号



205号





①



②



③



④



令和 7 年 (ケ) 第 2 5 3 号
令和 7 年 1 0 月 2 日 現地調査
令和 7 年 1 0 月 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 4,150,000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	—
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 横浜市保土ヶ谷区岩井町83番地3

建物の名称 フレクション横浜保土ヶ谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岩井町83番3の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 15.42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 横浜市保土ヶ谷区岩井町83番3

地 目 宅地

地 積 865.80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 14万9397分の1750

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横須賀線「保土ヶ谷」駅の南西方約500m（道路距離）の所に位置する。	
付 近 の 状 況	準幹線道路沿いに中高層マンション及び戸建住宅等が建ち並ぶ混在地域	
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） （特記事項1参照）	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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 第6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 地 勢	865.80㎡（符号1の登記地積） 不整形地（別添公図写参照） 間口約19m、奥行約32m 売却対象物件1の存する周辺は、概ね北西側傾斜である。符号1の敷地内も概ね北西側傾斜地である。なお、東側の一部は、崖の上に境界が存するものと判断する。周囲の隣接地とは、南側とは約10m低く及びそれ以外とは、概ね地勢に沿って等高に接している。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	西側が幅員約19m舗装市道（保土ヶ谷宮元線・建築基準法第42条1項2号）に接道長約19m（2箇所合計）で等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	売却対象物件1の存するフレクシオン横浜保土ヶ谷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、西側市道に本管あり。
	都市ガス	事業者提供図面では、西側市道に埋設管あり。
	下水道	事業者提供図面では、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	14万9397分の1750
特記事項	1. 符号1の東側一部が、下記の主な公法上規制等に該当している。 用途地域：第2種中高層住居専用地域 建蔽率：60% 容積率：150% 高度地区：第3種高度地区 防火規制：準防火地域 その他規制：宅地造成等工事規制区域等 2. 西側市道は、都市計画道路（3・3・10 環状1号線 代表幅員 25mに指定されている。但し、横浜市都市計画課の話では、符号1側には拡幅はないとのことである。 3. 境界が不分明であり、特に東側の崖上の部分の把握が困難であったことから、今後、測量が必要となり、また土地の地積に変更を生じる可能性を有している。なお、建築計画概要書記載の敷地面積は、999.88 m²であることから、登記面積 865.80 m²に対し、約 15%の縄延びを有している可能性がある。	

2 建物の概況

(1) 1 棟の建物の概要

マンション名	フレクション横浜保土ヶ谷（登記記載）	
建物の用途	住宅（総戸数84戸・登記記載の区分数）	
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1年12月4日新築（登記記載） 約36年 約14年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造8階建 延べ 1,582.06㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外 壁：タイル貼 その他：——	
設 備	エレベーター、オートロック、ゴミ置場、自転車置場、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 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 株式会社ハリマライフサポート 巡回
管理の状況	普通	
特 記 事 項	1. 1階が営業所仕様となっている。 2. 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： 62保960・昭和62年11月16日 検査済証交付年月日：平成1年12月21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	3階(205号室)・中間住戸（主要開口部の方位：西向き）		
床 面 積	15.42㎡（登記面積）		
間 取 り	1 ルーム		
バルコニー等	バルコニー：約3㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 クッションフロア等 ビニールクロス等 ユニットバス、トイレ、ミニキッチン等 －	
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9月30日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	6,500 円	305,500 円
	修繕積立金	2,600 円	122,200 円
	損 害 金	－	155,399 円 ※
	備 考	※ 18.25%、期間：令和3年11月分から令和7年9月分まで)	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年10月2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、カビの発生が顕著であった。その他については、概ね経年劣化が認められる。 2. 詳細な設備等の稼働確認が行えていないことから、今後、修理費等による、予期せぬ費用発生等の可能性を有している。 3. 売却対象物件1は、2階に存する居室であるが、登記上は、3階である。		

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)
340,000	× 15.42	÷ 0.83	× 0.22	= 1,390,000

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 36 年、経済的残存耐用年数 14 年

：観察減価率（中古マンションの市場性及び経年劣化、室内の状態、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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 14 年}}{(\text{経過年数 36 年} + \text{経済的残存耐用年数 14 年})} \times (1 - 0.2) = 0.22$$

(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)
560,000	× 0.80	448,000	× 865.80	× 1.0	$\times \frac{1,750}{149,397}$	= 4,540,000

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：「保土ヶ谷（県） 5－1」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 816,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{150} & = & 560,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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（敷地全体の規模、形状、マンション敷地としての流動性、崖を含むこと及び境界が不分明であること）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）
(1,390,000	+ 4,540,000)	× 0.94	= 5,570,000

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：0.98（5階を基準階に3階）

位置別補正：0.96（西開口 0.96・中間住戸 1.00）

その他補正：1.00（特になし）

$$\text{相乗積 } 0.98 \times 0.96 \times 1.00 = 0.94$$

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）
400,000	× 0.94	× 1.00	× 15.42	= 5,800,000

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 (6.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
934,818 (16.3%) ※3	433,900	7.2%	= 5,845,597 (5,850,000)	0.8232	4,815,720 (83.7%) ※3	= 5,750,538 (5,750,000) (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。

※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（ワンルームタイプ）の規模を考慮すると、投資目的で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、収益の裏付けとして収益価格を関連付け、品等が考慮されている積算価格を比較考量し、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：10 比準価格：50 収益価格：40

	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	5,570,000	× 1.00	= 5,570,000
比準価格	5,800,000	× 1.00	= 5,800,000
収益価格	5,750,000		
調整後の価格	5,760,000		

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）
5,760,000	× 1.0	× 0.8	× 0.90	— 0	= 4,150,000

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10%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：「保土ヶ谷（県）5－1」

所 在：横浜市保土ヶ谷区帷子町2丁目47番2
価 格：816,000 円／㎡
位 置：JR横須賀線「保土ヶ谷」駅 駅前広場接面
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：208 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：南東（駅前広場）
用途指定等：商業地域（建蔽率80%，容積率500%）
防火・準防火：防火地域
地 域 の 概 要：中高層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ駅前商業地域
そ の 他：高度地区

2 固定資産税評価額（令和7年度）

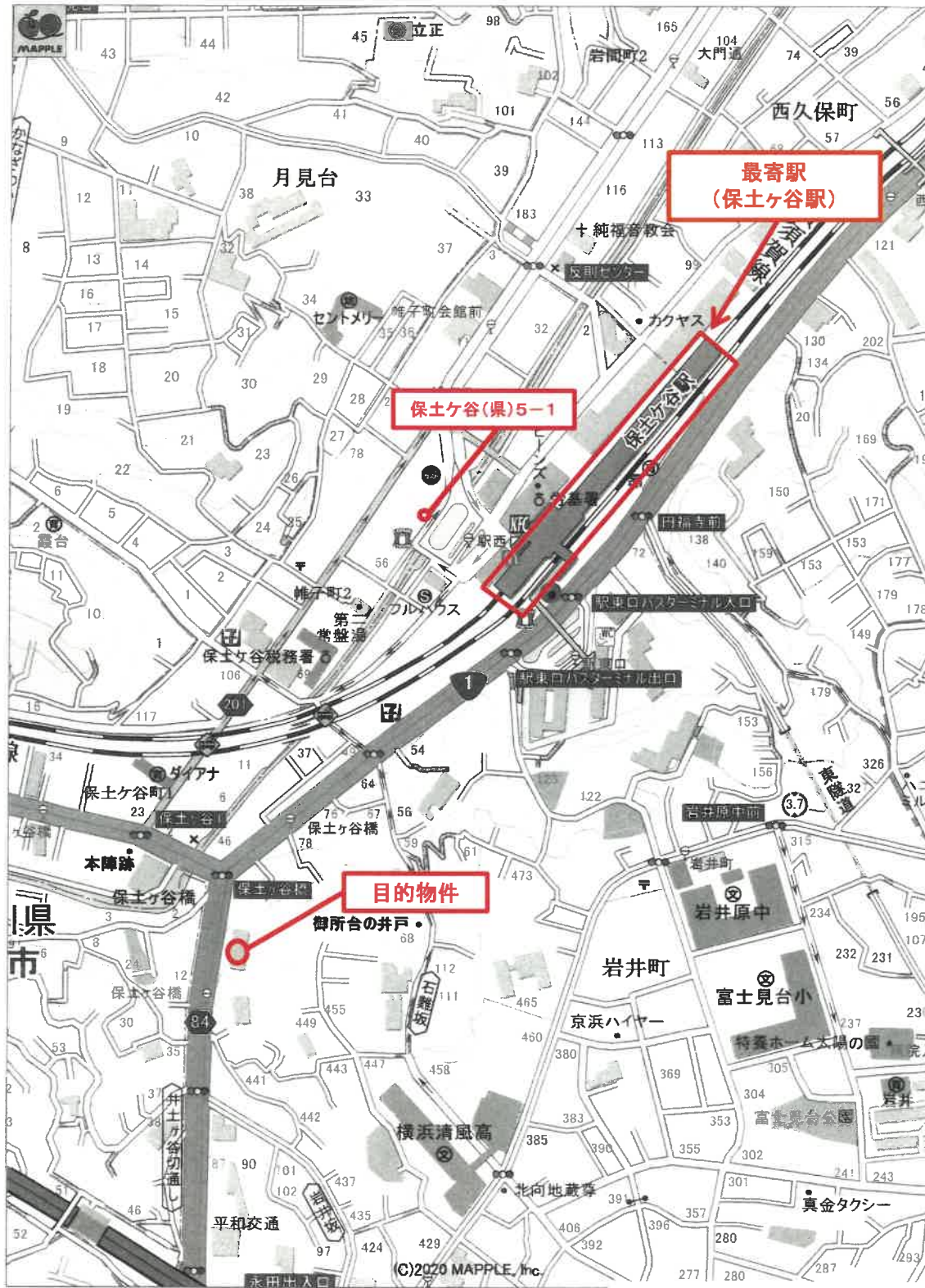
物件1（建物） 1,464,023 円
符号1（土地） 123,708,967 円（敷地権割合14万9397分の1750）

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・各階平面図写
建物間取図

以 上

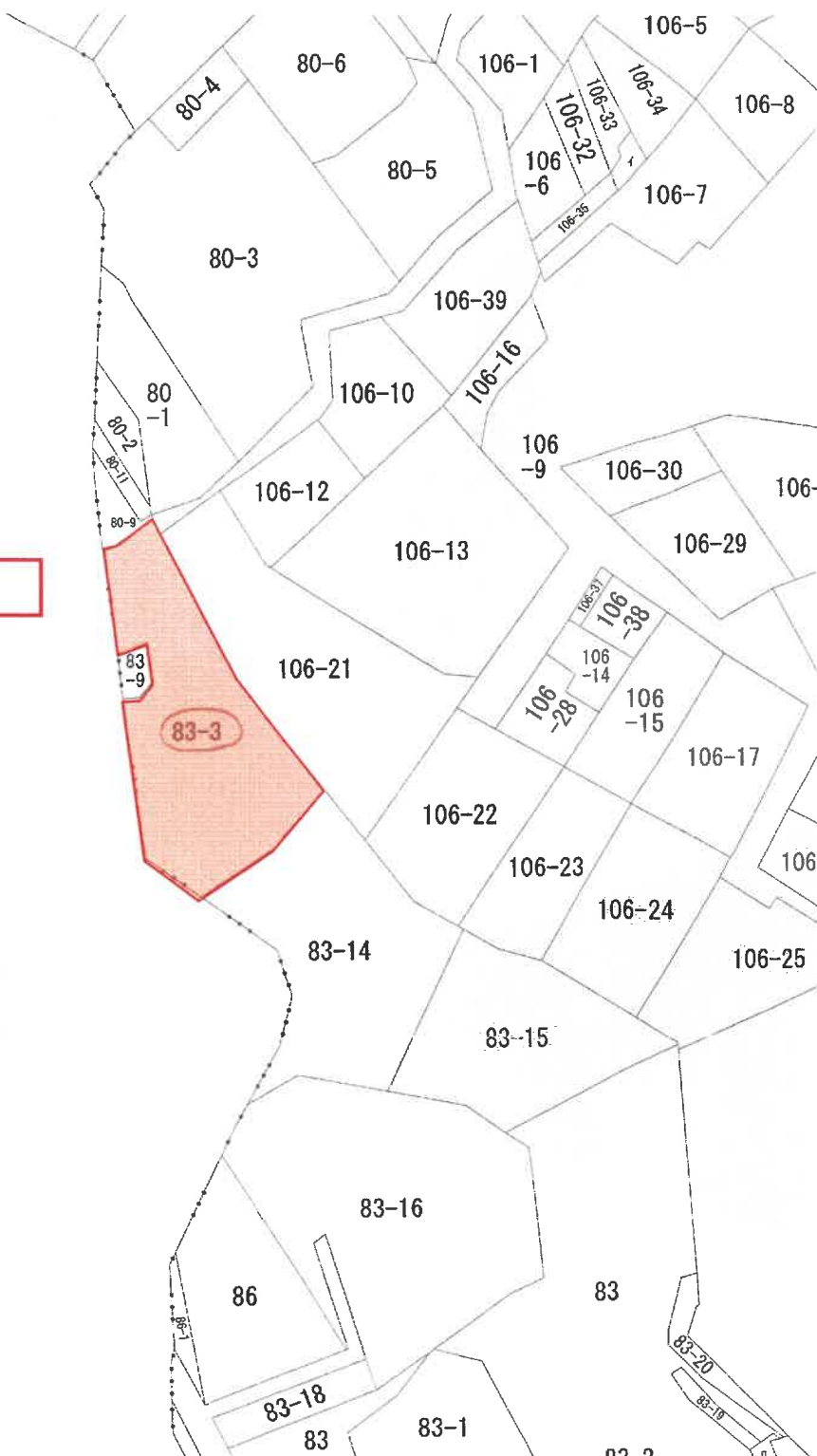
株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



※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。



符号1



登記年月日：平成1年12月4日

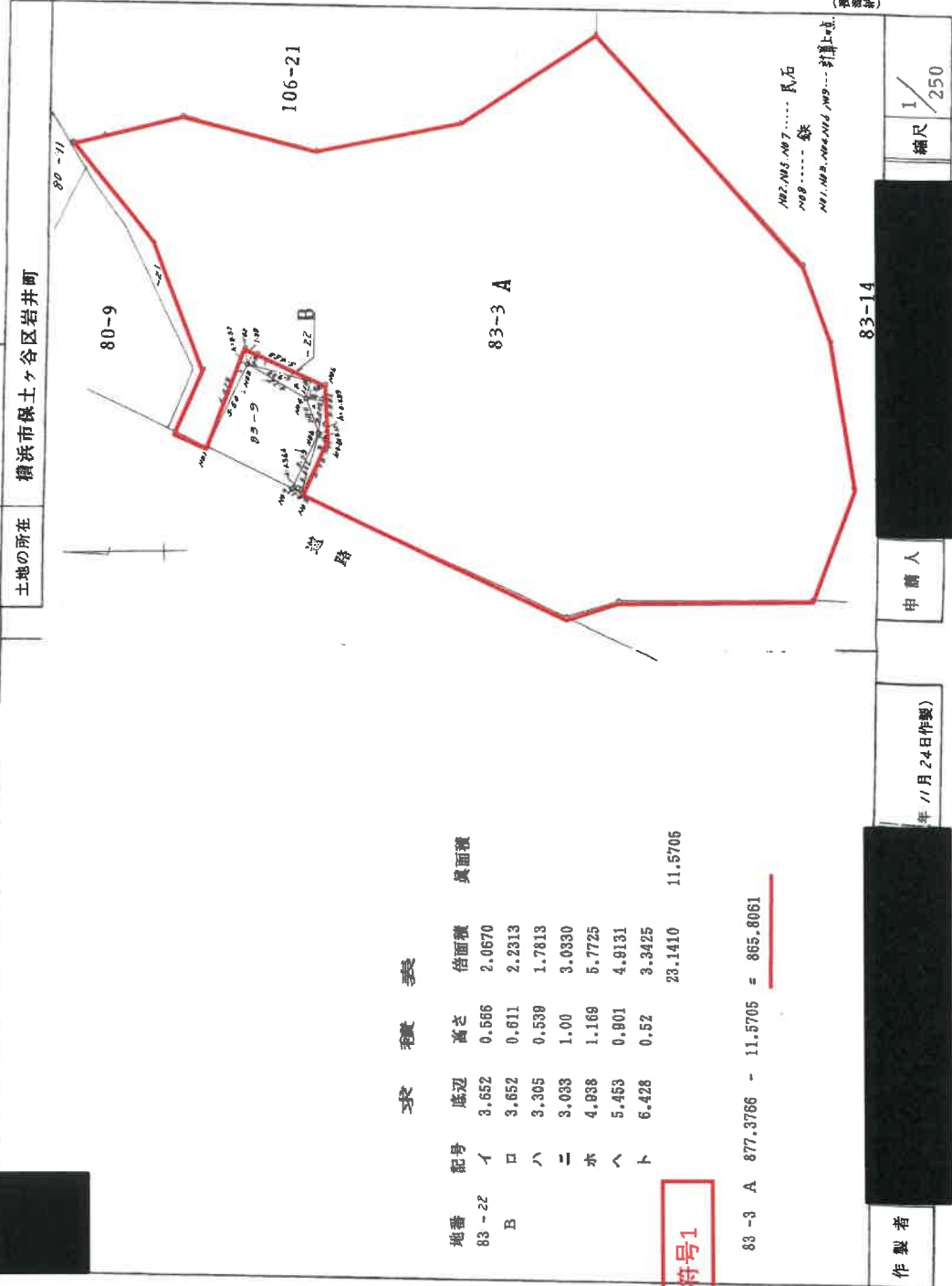
402699

前 83-3 後・新同一・新

地 積 測 量 図

地 番 83-3.-22

土地の所在 横浜市保土ヶ谷区岩井町



符号1

作製者

年 11 月 24 日 作製

申請人

縮尺 1/250

原図より70%縮小

登記年月日：平成1年12月12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。
(横浜地方裁判所神奈川出張所登録)
令和7年7月16日 東京法務局墨田出張所

登記官

505092

各階平面図

建物平面図

家屋番号
岩井町
83～3の205

建物の所在
横浜市保土ヶ谷区岩井町83-3

各階平面図

縮尺1/250

建物平面図

縮尺1/500

物件1



①5.815 × 2.335 = 13.8115
②0.935 × 1.725 = 1.6128
計 15.4244

道路

専有部分



この建物の存する部分3階

(日調第12)

作製者

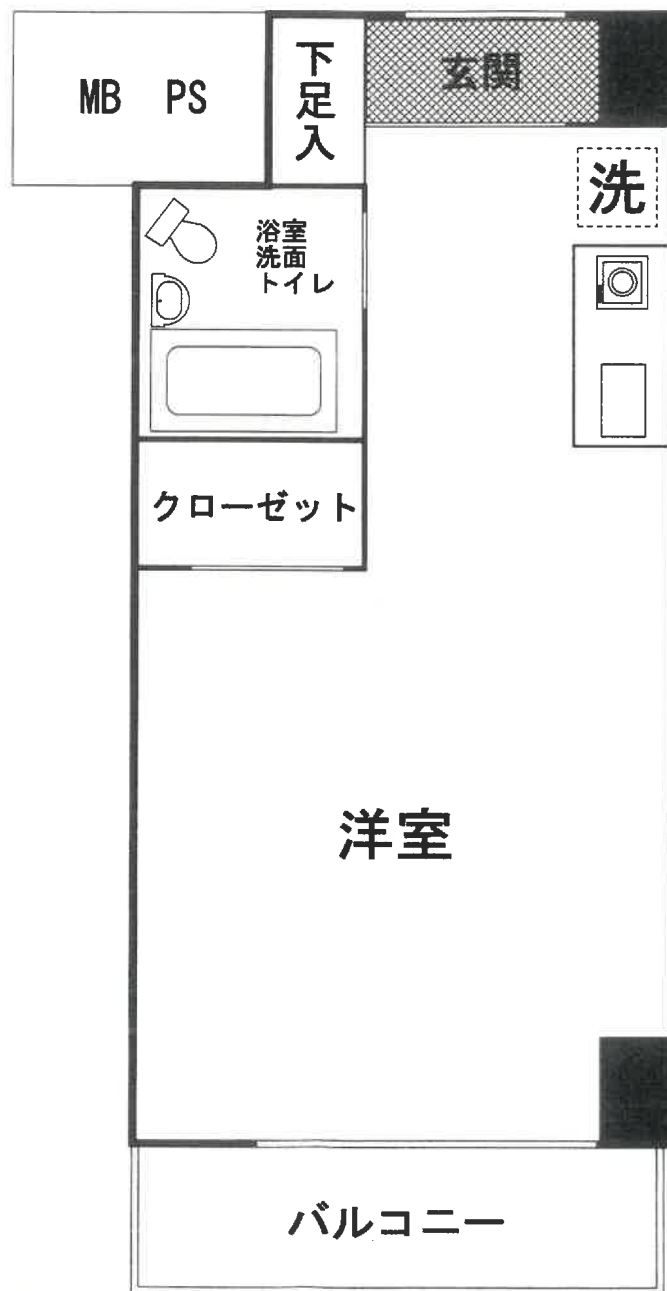
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M42356

原図より70%縮小



205号

