

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 長 嶋 恵

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 場 所 令和 8年 3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 3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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	21,610,000 17,288,000		4,322,000	46,466	9,957

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市保土ヶ谷区天王町一丁目5番地1

建物の名称 デュオステージ横濱天王町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天王町5番1の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 41.08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 横浜市保土ヶ谷区天王町一丁目5番1

地 目 宅地

地 積 465.25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 181164分の4438

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 18 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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】

本件共有者らが占有している。

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 横浜市保土ヶ谷区天王町一丁目5番地1

建物の名称 デュオステージ横濱天王町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天王町5番1の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 41.08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 横浜市保土ヶ谷区天王町一丁目5番1

地 目 宅地

地 積 465.25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 181164分の4438

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

令和 7年(ケ)第 57号
令和 7年 3月25日受理
令和 7年 7月 3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 横浜市保土ヶ谷区天王町一丁目 5 番地 1

建物の名称 デュオステージ横濱天王町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 天王町 5 番 1 の 5 0 1

建物の名称 5 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 4 1 . 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 横浜市保土ヶ谷区天王町一丁目 5 番 1

地 目 宅地

地 積 4 6 5 . 2 5 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 8 1 1 6 4 分の 4 4 3 8

共有者 A 持分 5 分の 3

共有者 B 持分 5 分の 2

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	☒ 建物共有者ら ☐ 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 管理費 修繕積立金	のとおり 円 円 円 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	日神管財株式会社	
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) ☐ (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

令和 7 年 (ケ) 第 57 号 債務者 (A 及び B)
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 6 月 24 日現在

☐ 管理費	月額	10,300 円	☐ 滞納額	144,200 円
☐ 修繕積立金	月額	8,030 円	☐ 滞納額	116,640 円
☐ ファミリーコンピュータ利用料	月額	275 円	☐ 滞納額	3,850 円
☐ 町会費	月額	200 円	☐ 滞納額	2,800 円
☐ 内装証明送付料	月額		☐ 滞納額	1,615 円
☐ 損害金	年	14.6 %	☐ 金額	24,366 円
☐ 滞納期間	令和 6 年 4 月分～令和 7 年 6 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 ☐議事録 ☐

(関係人の陳述等用)

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 私は、妻である共有者Bとともに本件建物を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也没有ありません。 3 本建物内で猫を一匹飼育しています。室内の壁や柱に猫のよる引っ掻き傷があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

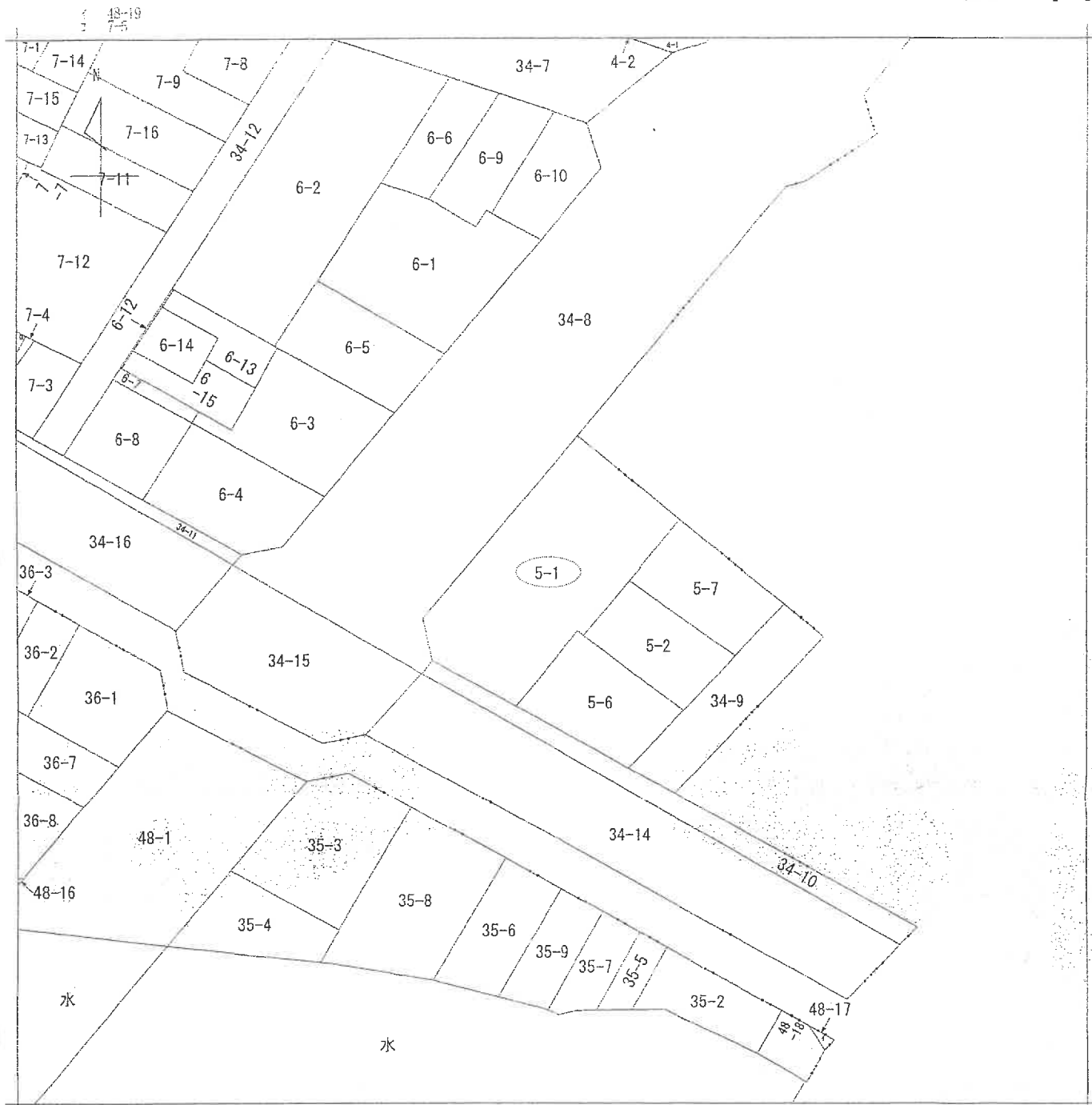
執 行 官 の 意 見

- 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
本建物内の壁や柱に猫による引っ掻き傷がある。
- 敷地権の目的である土地は、北西側及び南西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

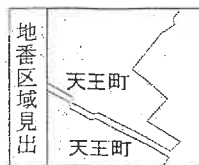
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月4日 (金) 13:50—14:00	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
7年6月13日 (金) 15:10—15:15	目的物件所在地	外観調査, 不在, 通知書投函
7年6月21日 (土) 12:50—13:00	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, 債務者兼所有者Aより占有状況等聴取 (評価人同行)
7年6月23日 (月)	電 話	管理費等滞納照会
7年7月2日 (水)	横浜地方法務局	全部事項証明書交付申請 (道路)
7年7月2日 (水) 11:00—11:02	電 話	債務者兼所有者Aより占有状況聴取
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



(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。

本図面はA3判を A4判
に縮小したものである



請 求 部 分	所 在	横浜市保土ヶ谷区天王町一丁目			地 番	5番1		
出 力 尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作 成 年月日	昭和49年1月31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。

(横浜地方法務局神奈川出張所管轄)

令和7年2月4日

福岡法務局

地図整理番号 : M68306

登記官

(1/1)

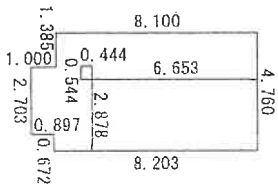
(7 枚目)

建物図面

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

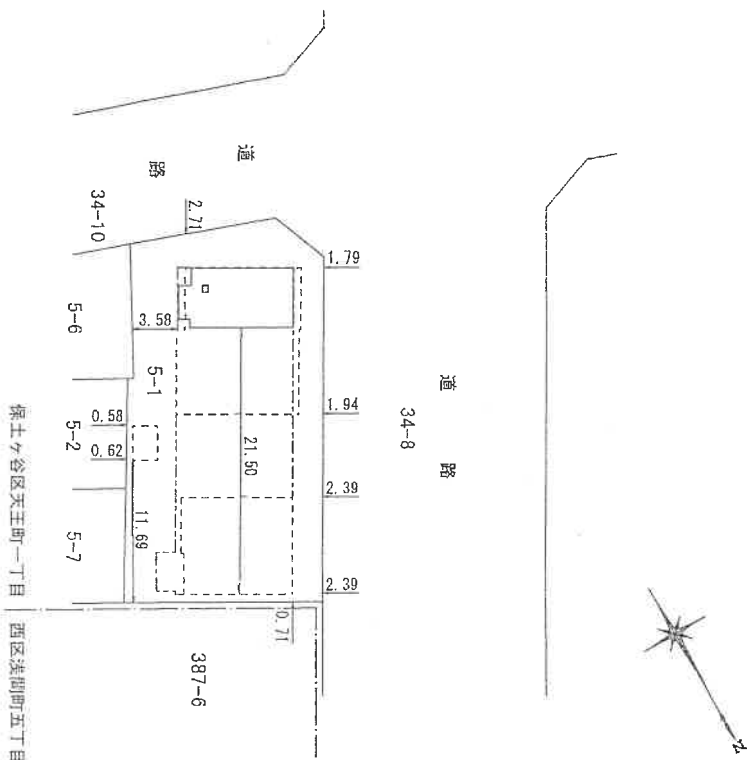
各階平面図

平面図



求積表

0.544	×	0.444	=	-0.241536
4.760	×	8.100	=	38.556000
2.703	×	1.000	=	2.703000
0.672	×	0.103	=	0.069216
合計				41.086680
床面積				41.08 m



保土ヶ谷区天王町一丁目 西区美町五丁目

家屋番号 天王町5番1の501

建物図面

建物の所在 横浜市保土ヶ谷区天王町一丁目5番地1

作成者

土地家屋調査士

(令和元年9月30日)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

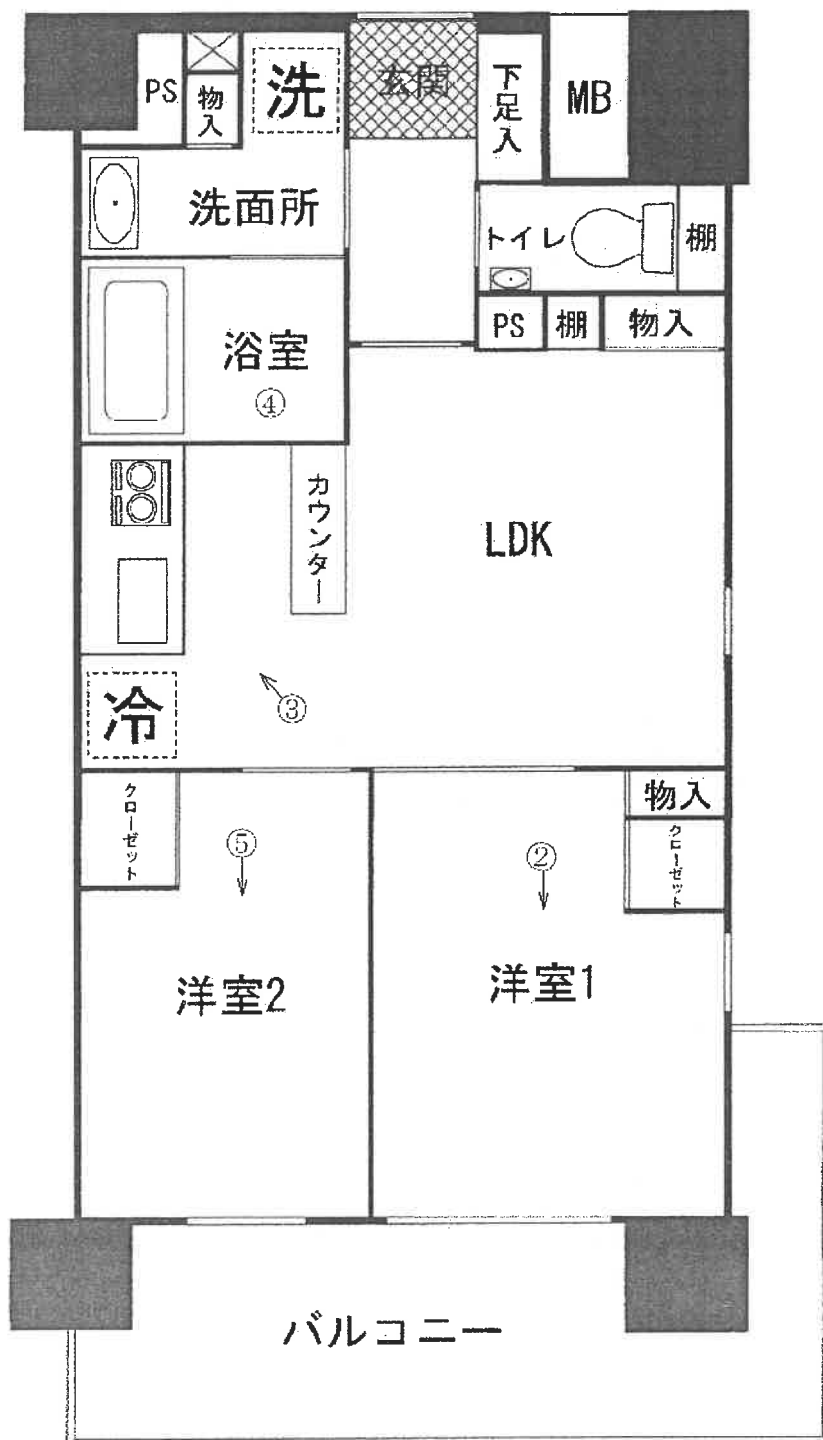
1/500

建物の存する部分 5階部分

建物の名称 501

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（西方向から撮影）



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 5 7 号
令和 7 年 6 月 21 日 現地調査
令和 7 年 6 月 30 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 21,610,000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き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 横浜市保土ヶ谷区天王町一丁目 5 番地 1

建物の名称 デュオステージ横濱天王町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天王町 5 番 1 の 5 0 1

建物の名称 5 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 41.08 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 横浜市保土ヶ谷区天王町一丁目 5 番 1

地 目 宅地

地 積 465.25 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 181164 分の 4438

共有者 A 持分 5 分の 3

共有者 B 持分 5 分の 2

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	相鉄本線「天王町」駅の北東方約220m(道路距離)の所に位置する。	
付 近 の 状 況	事業所ビル、中高層のマンション及び一般住宅等が見られる混在地域	
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)	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 商業地域 80% 400% 防火地域 第7種高度地区、宅地造成等工事規制区域等 (特記事項参照)
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	465.25㎡ (符号1の登記地積) ほぼ長方形地 (別添公図写参照) 間口 約28m (北西側) 奥行 約16m (最大) 売却対象物件1の存する周辺は、地勢は、概ね平坦である。敷地内も概ね平坦地である。周囲の隣接地とは、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18m舗装市道(保土ヶ谷駅浅間線・建築基準法第42条1項1号)に接道長約28m及び南西側が幅員約11m舗装市道(天王町第125号線・建築基準法第42条1項1号)に接道長約12m(隅切りは含まない)で各等高に接面する角地である。	
土地の利用状況等	売却対象物件1の存するデュオステージ横濱天王町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、南西側市道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面では、南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	181,164分の4,438
特記事項	・横浜市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は、 $0.5 \leq \text{浸水深 (m)} < 3.0\text{m}$ 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	デュオステージ横濱天王町（登記記載）	
建物の用途	住宅（総戸数56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 経過年数 経済的残存耐用年数	令和1年6月7日新築（登記記載） 約7年 約43年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 延べ 2,088.68㎡	
仕様	屋根：外断熱アスファルト露出防水トップコート 外壁：45二丁掛タイル貼・吹付タイル その他：——	
設備	オートロック、エレベーター、駐輪場、駐車場、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 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 日神管財株式会社 日勤
管理の状況	普通	
特記事項	・ 建築確認申請等の概要は以下の通りである。 建築確認済証番号・年月日： H29普及協会00125・平成29年8月30日 検査済証番号・年月日： H29普及協会00125・令和1年6月13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	5階(501号室)・角部屋（主要開口部の方位：北西向き）		
床 面 積	41.08㎡（登記面積）		
間 取 り	2LDK		
バルコニー等	バルコニー：約12㎡		
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、トイレ、キッチン及びクローゼット等 －	
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6月24日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	10,300 円	144,200 円
	修繕積立金	8,030 円	116,640 円
	ファミリーコール 24 利用料	275 円	3,850 円
	町 会 費	200 円	2,800 円
	内容証明発送費用	－	1,615 円
	備 考	損害金：24,366 円（年・14.6%、期間・令和 6 年 4 月分から令和 7 年 6 月分まで）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年6月21日：内部立入調査 共有者らが占有している。		
特 記 事 項	1．共有者らは、室内で猫を一匹放し飼いしている。そのため、壁、柱等に引っ掻き傷が認められた。 2．室内は総じて経年劣化が認められた。		

	3. 設備等の動作確認等を十分に行えていないことから今後、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	× 41.08	÷ 0.81	× 0.77	= 11,720,000

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7年、経済的残存耐用年数43年

：観察減価率(中古マンションの市場性及び室内の状態、設備の不具合発生の可能性等を考慮)10%

：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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 43 年}}{(\text{経過年数 7 年} + \text{経済的残存耐用年数 43 年})} \times (1 - 0.1) = 0.77$$

(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)
493,000	× 1.10	542,000	× 465.25	× 1.0	$\times \frac{4,438}{181,164}$	= 6,180,000

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：「横浜保土ヶ谷 5－1」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 450,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} = & 493,000 \text{ 円/㎡} & &
 \end{array}$$

◇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：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、マンション敷地としての流動性、及び角地等）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）
(11,720,000	+ 6,180,000)	× 0.99	= 17,720,000

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：1.02（3階を基準に5階）

位置別補正：0.97（北西 0.94・角部屋 1.03）

その他補正：1.00（特になし）

$$\text{相乗積 } 1.02 \times 0.97 \times 1.00 = 0.99$$

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）
960,000	× 0.99	× 1.00	× 41.08	= 39,040,000

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
1,369,411 (14.4%) ※3	735,440	7.2%	= 9,908,011 (9,910,000)	0.8232	8,157,912 (85.6%) ※3	= 9,527,323 (9,530,000) (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	17,720,000	× 1.00	= 17,720,000
比準価格	39,040,000	× 1.00	= 39,040,000
収益価格	9,530,000		
調整後の価格	27,560,000		

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）
27,560,000	× 1.0	× 0.8	× 0.98	－ 0	= 21,610,000

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2%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：「横浜保土ヶ谷5－1」

所 在：横浜市保土ヶ谷区天王町1丁目7番14

価 格：450,000 円／㎡

位 置：相鉄本線「天王町」駅 250m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：95 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北東11m市道

用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80%，容積率300%）

防火・準防火：準防火地域

地域の概要：小規模な小売店舗が建ち並ぶ駅に近い商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 6,638,134 円

符号1（土地） 134,066,440 円（敷地権割合181,164分の4,438）

第7 附属資料の表示

位置図

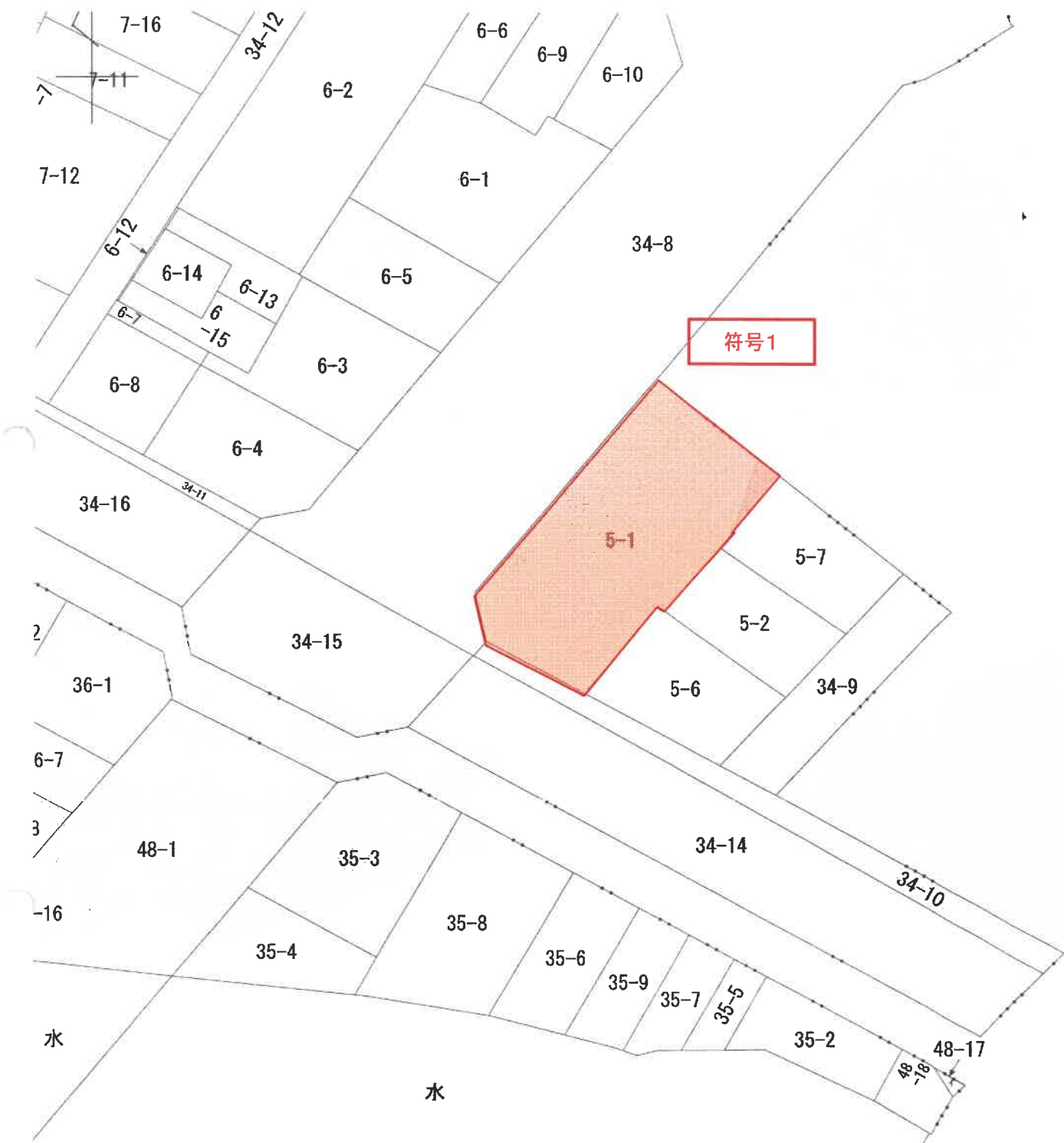
公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上



登記年月日：平成29年8月10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。
(横浜地方支務局津田川出張所所蔵)
令和7年2月4日 横浜支務局

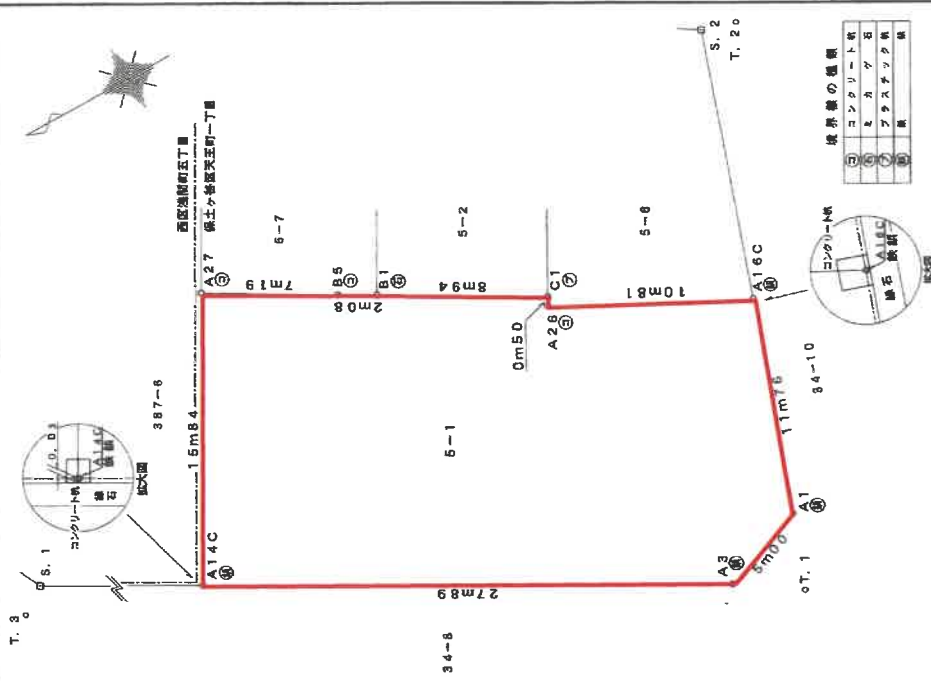
登記官

地図整理番号：M68307

地 横 測 量 図

地 番 5-1

土地の所在 横浜市保土ヶ谷区天王町一丁目



座 標 求 値 表

地 番	5-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
A14C		127.388	116.037	1804.282207
A27		119.696	129.832	-1816.181192
B5		113.407	126.160	-1007.008120
B1		111.613	126.107	-1188.391393
C1		103.908	120.581	-900.226987
A28		104.148	120.116	-1119.471800
A16C		94.888	116.044	-648.387984
A1		98.610	103.948	893.537008
A3		103.184	102.188	2950.349748
			総面積	-930.500513
			面積	485.2502556
			地積	485.25

座 標 一 覧 表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標	備 考
A14C	127.388		116.037		鉄 線 (コンクリート製)
A27	119.696		129.832		コンクリート製
B5	113.407		126.160		コンクリート製
B1	111.613		126.107		3カゲ石
C1	103.908		120.581		プラスチック板
A28	104.148		120.116		コンクリート製
A16C	94.888		116.044		鉄 線 (コンクリート製)
A1	98.610		103.948		市 鉄 線 (鋼線鉄線)
A3	103.184		102.188		市 鉄 線 (鋼線鉄線)
S.1	160.874		135.111		コンクリート製 (道路縁石)
S.2	89.654		129.010		コンクリート製 (道路縁石)
T.1	100.000		100.000		鉄 板
T.2	87.810		128.458		鉄 板
T.3	162.088		134.111		鉄 板

測 点 名	注 意 事 項
測 点 名	平成29年4月20日

作成者

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会用紙)

原図より70%縮小

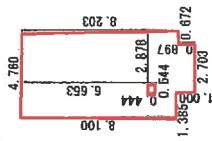
登記年月日：令和1年6月10日

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。
(横浜地方支務局神奈川出張所(管轄))
令和7年2月4日 福岡支務局 登記官

各階平面図

平面図

物件1



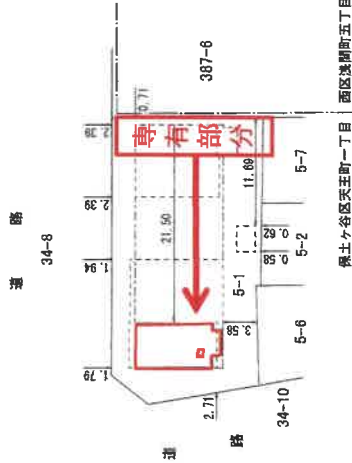
求積表

-0.544 ×	0.444 =	-0.241536
4.760 ×	8.100 =	38.556000
2.703 ×	1.000 =	2.703000
0.672 ×	0.103 =	0.069216
合計		41.085680
床面積		41.08 m ²

建物図面

家屋番号 天王町5番1の501

建物の所在 横浜市長土ヶ谷区天王町一丁目5番地1



建物の存する部分 5階部分

建物の名称 501

作成者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

(令和 元年度5月20日 作成)

地図整理番号：M68308

原図より70%縮小



501号

