

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 29 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 3 月 3 日から 令和 8 年 3 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 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 27 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 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 23 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 29 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）
1～3	3,160,000 2,528,000	一括	632,000	25,594	5,484
1	1,130,000				
2	560,000				
3	1,470,000				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市栄区長沼町字改正ノ六
地 番 311番1
地 目 宅地
地 積 231.00平方メートル
共有者 A 持分12分の1

2 所 在 横浜市栄区長沼町字改正ノ六
地 番 311番2
地 目 宅地
地 積 115.00平方メートル
共有者 A 持分12分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市栄区長沼町字改正ノ六311番地1、311番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 184.88平方メートル
2階 161.25平方メートル
3階 161.25平方メートル
4階 161.25平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長沼町311番1の2
建物の名称 201
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 46.37平方メートル

所有者 A



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 西 村 克 己

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

なし

《 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 横浜市栄区長沼町字改正ノ六

地 番 311番1

地 目 宅地

地 積 231.00平方メートル

共有者 A 持分12分の1

2 所 在 横浜市栄区長沼町字改正ノ六

地 番 311番2

地 目 宅地

地 積 115.00平方メートル

共有者 A 持分12分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市栄区長沼町字改正ノ六311番地1、311番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積	1階	184.88平方メートル
	2階	161.25平方メートル
	3階	161.25平方メートル
	4階	161.25平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長沼町311番1の2

建物の名称 201

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 46.37平方メートル

所有者 A



令和 7年(ヌ)第 130号
令和 7年 9月 4日受理
令和 7年 9月29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 所 在 横浜市栄区長沼町字改正ノ六
地 番 311番1
地 目 宅地
地 積 231.00平方メートル
共有者 A 持分12分の1

2 所 在 横浜市栄区長沼町字改正ノ六
地 番 311番2
地 目 宅地
地 積 115.00平方メートル
共有者 A 持分12分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市栄区長沼町字改正ノ六311番地1、311番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 184.88平方メートル
2階 161.25平方メートル
3階 161.25平方メートル
4階 161.25平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長沼町311番1の2
建物の名称 201
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 46.37平方メートル

所有者 A

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3	
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	
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 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	管理費等につき「執行官の意見」参照	
その他の事項		
土地	物件1, 2	
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
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 [	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 氏名不詳者 (債務者の家族)	1 私は債務者の家族です。債務者は現在不在です。 2 通知書を置いていくことは分かりました。 (令和7年9月4日聴取)
■ A (債務者)	1 本件建物には私と家族が住んでいます。 2 本件建物は古く床が軋むなど経年による劣化があります。 3 管理組合についてはよく分かりません。共用部分の電気代を支払うことはあると思います。 (令和7年9月11日電話聴取) 4 管理費は以前集めていた時期があったという話を人から聞いたことはありますが、毎月の管理費修繕積立金としての支払いはありません。現在は2, 3ヶ月置きくらいに1, 000円程度共用部分の電気代等として別の区分所有者の方が集めている状況です。 5 室内で犬と猫を飼っています。 (令和7年9月19日聴取)

執行官の意見
■ 1 受命物件の状況および占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。 2 本件建物には関係人の陳述にあるもののほか、微によるものと思われる汚れや窓ガラスの亀裂など経年等によると思われる劣化が見られた。 3 本件建物内には動産類が多く置かれており、床面や壁面など確認出来ない箇所が複数あった。 4 バルコニーに基礎の無いスチール物置が置かれていた。 5 管理費修繕積立金については、債務者の陳述によれば、集金をし管理する管理組合が組織されていないか、組織は存在するものの定期的な集金がなされていないものとして報告する。 6 評価人の調査によると物件1, 2の一団土地は、北側、南東側、南側でそれぞれ市道に接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。 7 公図上、物件1土地と物件2土地との境界は不明である。現況も一体利用されているため境界は不明である。よって、物件1, 2の形状については前記のとおり、ほぼ建物図面のとおりにして報告する。 8 物件1, 2の一団土地の登記簿上の地積の合計は346.00平方メートルであるが、評価人の調査によると現況は約420平方メートルで縄延びの可能性が高いとのことである。但し概測にとどまり正確な地積の確定には専門家による測量が必要とのことである。なお、同じく評価人の調査によれば、本件建物の存する一棟の建物の延べ床面積は容積率オーバーであり、既存不適格建物の可能性があるとのことである。

(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9月4日(木) 11:46-11:48	電話聴取	横浜地方法務局栄出張所担当者から共有登記の有無聴取(規約共用登記なし)
令和7年9月4日(木) 12:17-12:25	横浜地方法務局	登記事項証明書等交付申請
令和7年9月4日(木) 13:40-13:53	目的物件所在地	債務者の家族と面談・事情聴取 外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和7年9月11日(木) 14:38-14:40	電話聴取	債務者から事情聴取
令和7年9月19日(金) 13:00-13:23	目的物件所在地	債務者と面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [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。

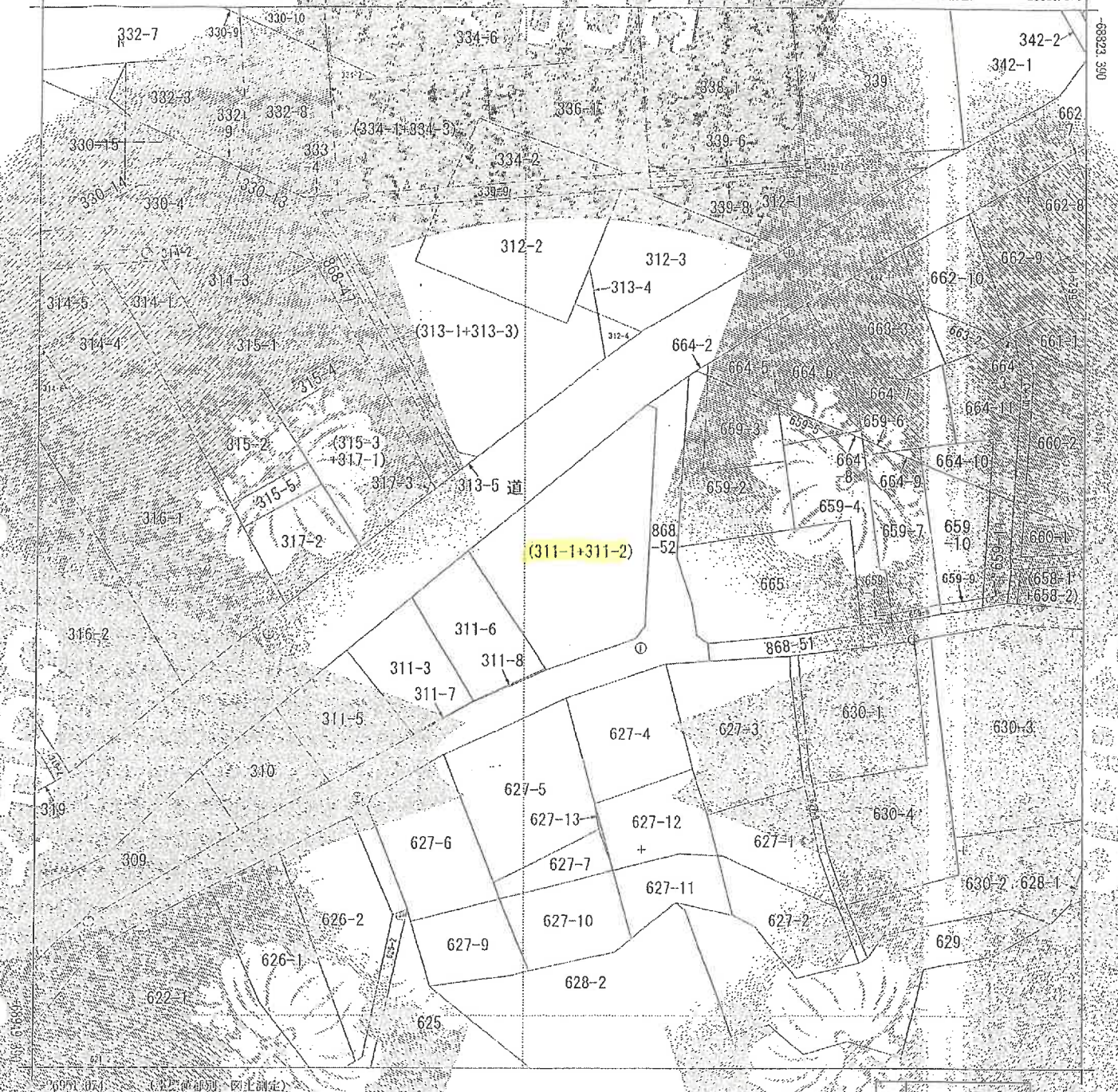
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

-26826.074

 $\lambda = 0.6951 \sim 0.74$ (空腔值谱列、图上测定)

(注) 地籍の整理が以前は、土地の上面を研究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た。従って、土地の位置も形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土地院が公表した座標補正パラメータ (tsuhoiku-a-inciyouuki2011.par) による修正がされています。

地番区感見出

長沼町

課 部	所 名	他部訂林區長沼町字改正ノ六				地 番	311番1		
出 給 力 尺	1/500	積 度 分	中	座標系 記号 標高	概	分類	地図に準ずる図面（E調法19-5 指定）	種類	地籍図
作 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			地 事 記 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。

(横浜地方法務局栄出張所管轄)

令和7年7月17日

東京法務局港中出張所

地图整理番号：M53062

(1/1)

（横浜地方事務局）
令和7年7月17日

(續派地方事務局采出張所管轄)

「これは図國と記録されてゐることを証明して置かう」

東京法務局 蔵出處所

本書面は、A5判をA4判に縮小したものであ

地圖整理番号：M53063

建築物平面図

家屋番号 35501
 建築主 佐々木 隆雄
 建築場所 東京都千代田区千代田 1-1-1
 建築物の所在 相模川右岸地区建設地区内 市街地

宗区

作 業 年 月 日
 昭和 四 十 九 年 六 月 五 日
 作 業 者 佐 藤 秀 雄

2階~4階 別型

8.10 x 6.00	48.6000
10.70 x 6.00	64.2000
6.00 x 7.50	45.0000
(5.50 + 6.00) x 6.00	66.0000
	32.5000
	181.2500 ㎡

18.00

公道

居宅

7.35 x 4.20

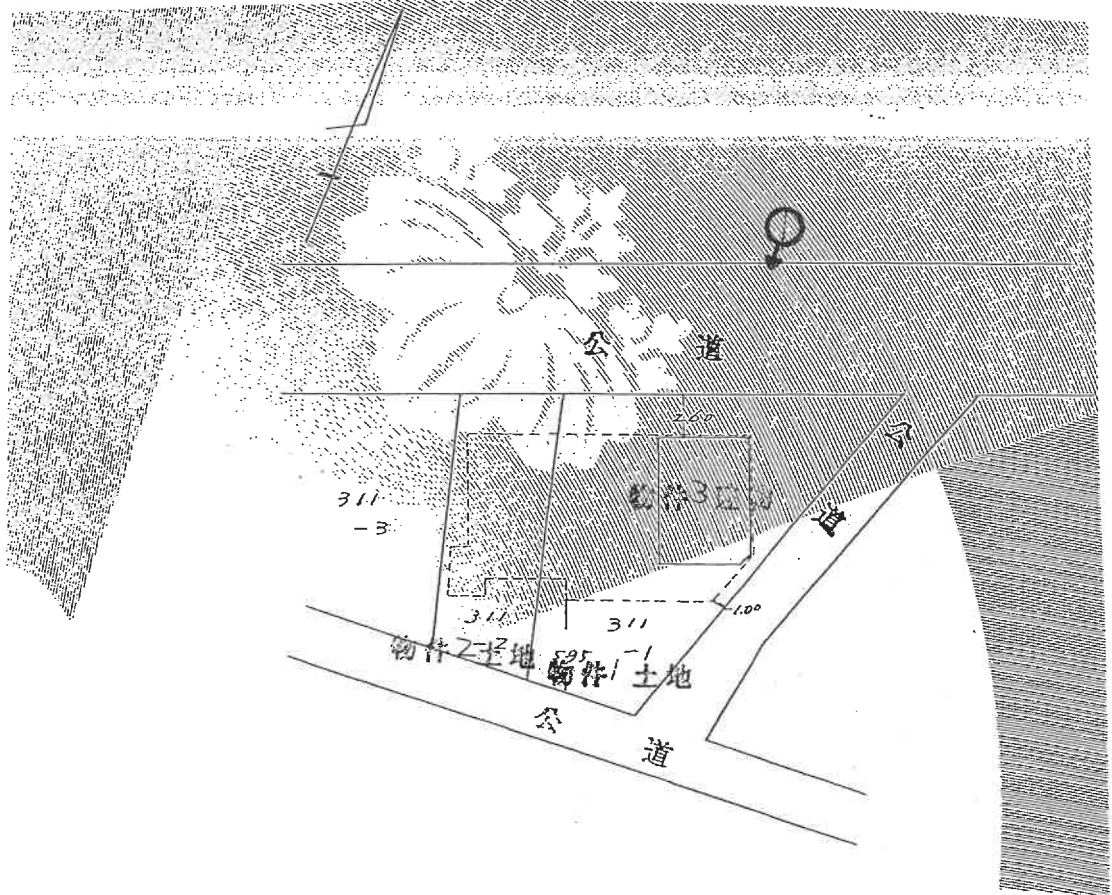
7.35 x 3.30

1/200

縮 尺 1/200 1/500 (旧) 土地家屋調査士会連合会印

写真撮影方向図

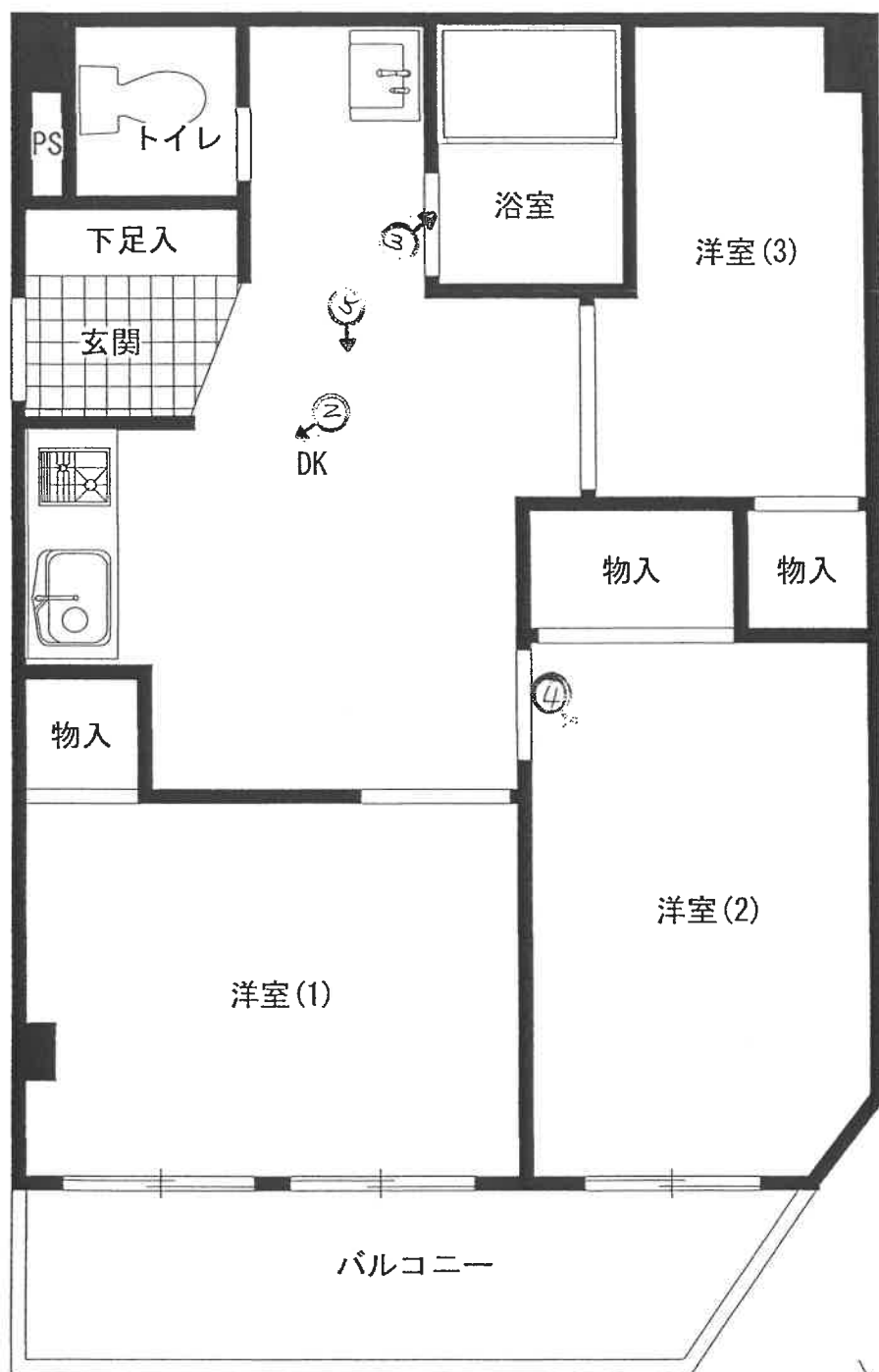
←○は写真撮影位置・方向



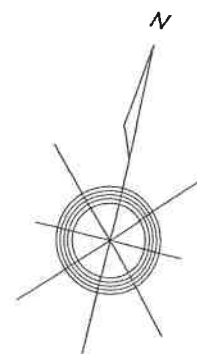
間取図

←○は写真撮影位置・方向

令和7年(又)第130号



201号室





①



②



③



④



⑤



令和 7 年 (ヌ) 第 130 号
令和 7 年 9 月 19 日 現地調査
令和 7 年 10 月 16 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

一 括 価 格 (合 計)	
金 3, 1 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 1, 1 3 0, 0 0 0 円
物 件 2 (土 地)	金 5 6 0, 0 0 0 円
物 件 3 (建 物)	金 1, 4 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 3 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 及び 2 の内訳価格は物件 3 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 の内訳価格は当該敷地利用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、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	
2		
3		
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 所 在 横浜市栄区長沼町字改正ノ六

地 番 3 1 1 番 1

地 目 宅地

地 積 2 3 1 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 分の 1

2 所 在 横浜市栄区長沼町字改正ノ六

地 番 3 1 1 番 2

地 目 宅地

地 積 1 1 5 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 分の 1

3（一棟の建物の表示）

所 在 横浜市栄区長沼町字改正ノ六 3 1 1 番地 1、3 1 1 番地 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積	1 階	1 8 4 . 8 8 平方メートル
	2 階	1 6 1 . 2 5 平方メートル
	3 階	1 6 1 . 2 5 平方メートル
	4 階	1 6 1 . 2 5 平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 長沼町 3 1 1 番 1 の 2

建物の名称 2 0 1

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 46.37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及び2）

位 置 ・ 交 通	JR根岸線「本郷台」駅の北西方約2.2km（道路距離）。最寄りバス停「長沼」が至近にある。	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション、事業所等が混在する住宅地域	
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1種低層住居専用地域 50% 80% 防火指定なし 第1種高度地区（高さの最高限度10m）、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	約420㎡（物件1及び2の合計現況地積） やや不整形 間口約28m、奥行約20m 道路とほぼ等高、画地内はほぼ平坦。
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約8m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約28m接面し、南東側幅員約3.0m市道（建築基準法の道路ではない。法外道路）とほぼ等高に約28m接面し、南側幅員約2.8m市道（建築基準法第42条2項）とほぼ等高に約12m接面している。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む1棟の建物等の敷地として使用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
評 価 目 的 持 分	土地共有者A：持分12分の1	
特 記 事 項	・ 物件1及び2の合計登記地積は、346㎡であるが、現地での巻尺等による計測では約420㎡であった。現況地積が登記数量より大きいと思われる。当該数量は概測数量で、資格者による測量等を行った場合には数量に差異が生ずる可能性がある。登記地積より現況が大きい増価は土地の個別格差で考慮する。 ・ 本件建物の延床面積は、登記地積及び現地概測による地積を基準とすると法定容積率を超過している。既存不適格建築物の可能性がある。 ・ 物件1及び2は公図上、筆界未定である。 ・ 目的土地は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ながぬまマンション	
建物の用途	店舗、居宅（総戸数10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	昭和49年6月5日（登記記載） 約52年 残価率5%と査定
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建、延668.63㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル、一部石材貼等 その他：特になし	
設備	集合郵便受、駐輪場、共同視聴用アンテナ等	
建物の品等	使用資材 施工	普通 劣る
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理組合名 管理形態	不詳 自主管理 - -
管理の状況	劣る（計画的な管理の面で劣る）	
特記事項	・エレベーター設備及びオートロック設備はない。 ・管理費、修繕積立金が定期的、計画的に徴収されていない。債務者Aは、管理費、修繕積立金を月々支払っていないこと、共用部分の電気代として不定期に1,000円程度を他の区分所有者に支払うことがあることを述べている。 ・外壁の汚れ、傷み等の劣化が認められる。 ・現況、法定容積率を超過していることから再築の際は同規模の建物が建築できない可能性がある。 ・旧耐震の建物である。耐震工事等の有無は不明。	

(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(201号室)・角住戸 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	46.37㎡（登記面積）	
間 取 り	3DK	
バルコニー等	あ り	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング、塩ビシート等 クロス貼等 キッチン、浴室、トイレ、洗面台、押入等 特になし
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	債務者Aの陳述によれば、定期的な管理費、修繕積立金の支払はない。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年9月19日：内部立入調査 債務者Aが占有している。	
特 記 事 項	・床の軋み、ワイヤー入りガラスの亀裂、床や壁の傷、汚れがある。経年相応の劣化がある。 ・室内に動産が残置されて床や壁の状況が確認できない箇所（洋室（1）他）がある。 ・室内で犬1匹、猫1匹を飼っている。	

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1及び2）

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	167,000	×1.15	192,000	×231.00	×1.00	$\times \frac{1}{12}$	= 3,700,000
2	167,000	×1.15	192,000	×115.00	×1.00	$\times \frac{1}{12}$	= 1,840,000

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 横浜栄－8

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 156,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 167,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価公示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、セットバックの必要性等で劣り、登記地積より現況地積が大きいこと、接道条件等で優り、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。

共有持分：登記上の持分。

② 建物価格（物件３）

目的建物は建築後約 52 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（消費税を考慮して 1 m²当 250,000 円と査定）の 5 %をもって建物自体の価格とした。

再調達原価 (円／m ²)	専有面積 (m ²)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
250,000	×46.37	÷0.85	×0.05	= 680,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

(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。

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	3,700,000	× 0.40	場所的利益	= 1,480,000
2	1,840,000	× 0.40	場所的利益	= 740,000
合 計				2,220,000

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、個別格差を勘案のうえ下記の通り積算価格を求めた。

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	3,700,000	－ 1,480,000	×1.01	= 2,240,000	35.7%
2	1,840,000	－ 740,000		= 1,110,000	17.7%
3	680,000	＋ 2,220,000		= 2,930,000	46.6%
合計				6,280,000	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とおり。

階層別補正：0.99（2階、エレベーターなし）

位置別補正：1.02（角住戸）

その他補正：1.00

相 乗 積：0.99 × 1.02 × 1.00 = 1.01

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)
87,700	× 1.01	× 0.95	× 46.37	= 3,900,000

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減価を計上した。

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)	複利 現価率	正味復帰 価格の現価 (円)	
ア	イ	ウ	※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ エ	※2 (10.8%) オ	エ × オ カ	ア + カ = キ キ
838,065 (18.3%)	591,800	11.3 %	5,080,053 = 5,080,000	0.7352	3,734,816 (81.7%)	= 4,570,000 (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、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	6,280,000	×1.00	= 6,280,000
比 準 価 格	3,900,000	×1.00	= 3,900,000
収 益 価 格			4,570,000
調整後の価格			4,920,000

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、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調 整 後 の 価 格 (円)	価格割合	案分後の価格（円）
1	4,920,000	35.7%	= 1,760,000
2		17.7%	= 870,000
3		46.6%	= 2,290,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	占有減価 等	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)
1	1,760,000	× 0.80	× 0.80				= 1,130,000
2	870,000	× 0.80	× 0.80				= 560,000
3	2,290,000	× 0.80	× 0.80	× 1.00	× 1.00		= 1,470,000
一括価格 (合計)							3,160,000

市 場 性 修 正：建物の老朽化及び建物全体の管理の状況、市場性を考慮して減価した。

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。

占 有 減 価 等：必要なし。

滞納管理費等相当額の減価：不要と判定。

その他の控除（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示：横浜栄－8

所 在：横浜市栄区長沼町字改正ノ四 505 番 21 外
価 格：156,000 円／ m^2
位 置：JR 根岸線「本郷台」駅約 2 km
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：158 m^2
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：南西 6.5m 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%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

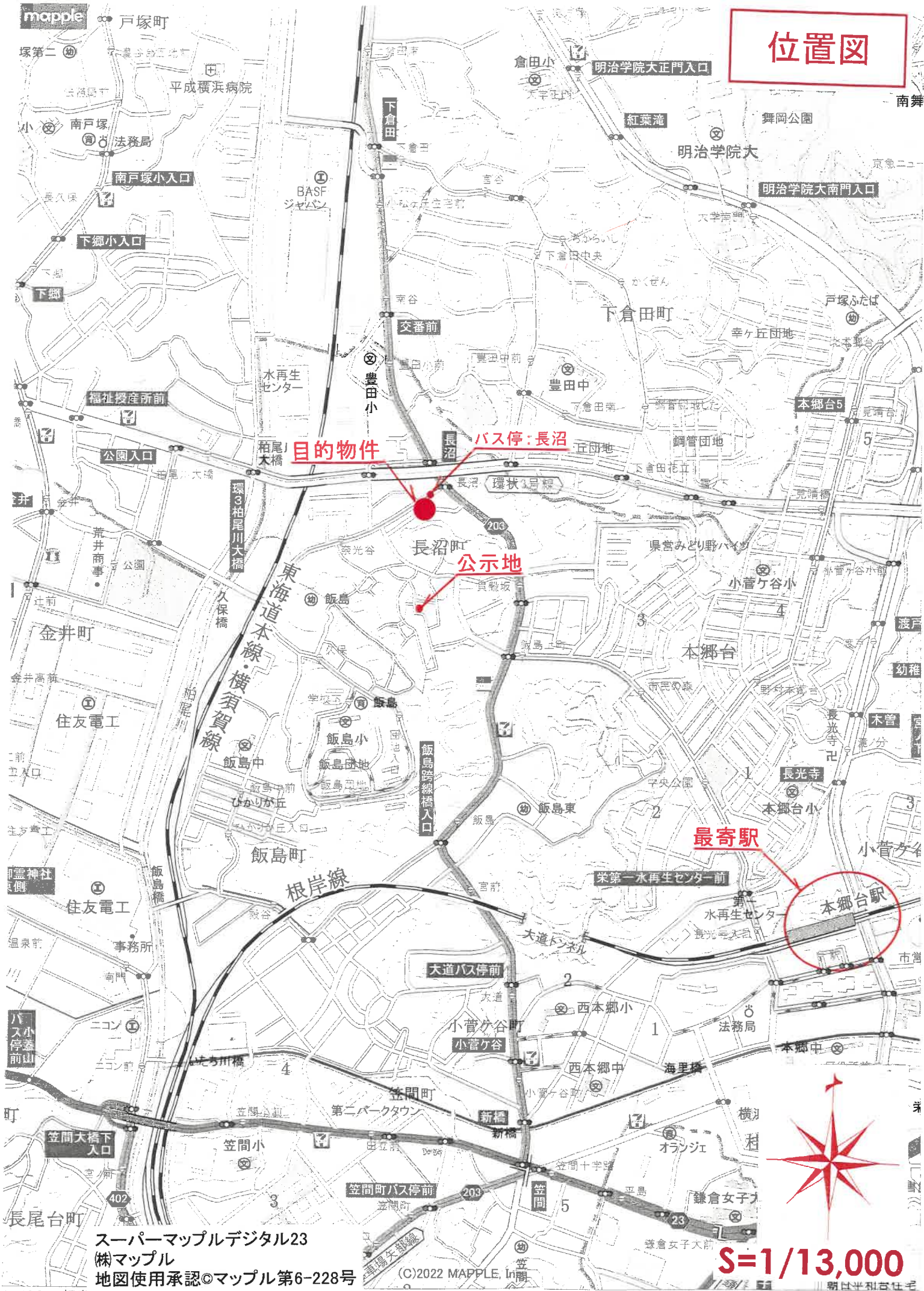
物件 1（土地）	16,735,257 円
物件 2（土地）	8,331,405 円
物件 3（建物）	1,828,202 円

（物件 1 及び 2 共有者 A 持分 12 分の 1）

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
建物図面写・各階平面図
建物間取図

以 上



公函写



S=1/500

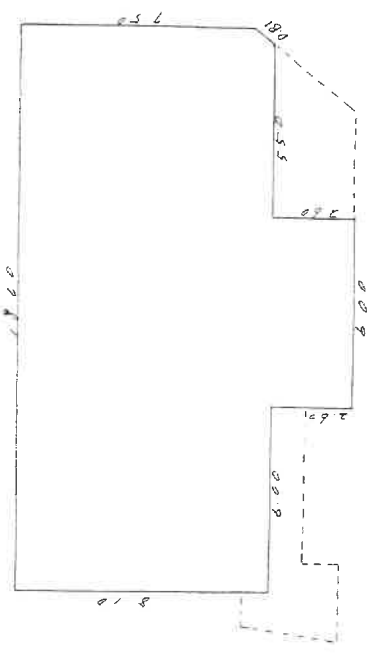
家屋番号 長沼町 311番1〜乙

建物の所在 長沼町 311番1〜乙

49. 7. 9.

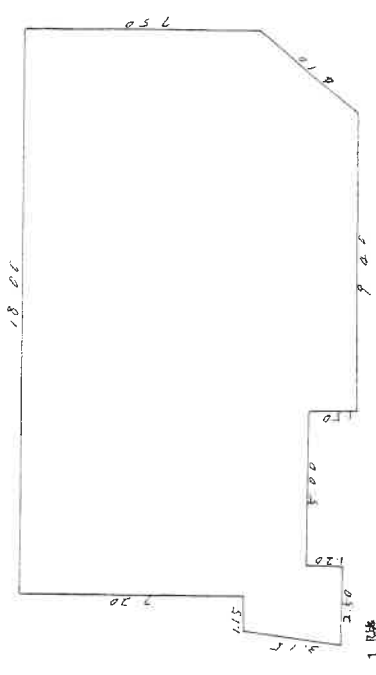
昭和四十九年六月二十五日 製作

申請人 製作者



2階~4階同型

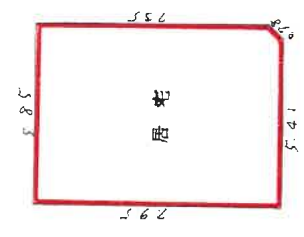
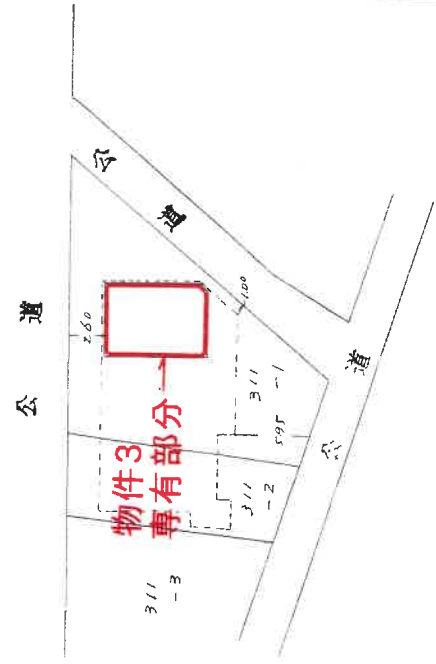
$8.10 \times 6.00 = 48.6000$
 $10.70 \times 6.00 = 64.2000$
 $6.00 \times 7.50 = 45.0000$
 $(55.0 + 6.00) \times 1.5 = 34.500$
16125.00㎡



1階

$((1.15 + 1.56) \times 9.20) \times \frac{1}{2} = 424.00$
 $100 \times 1.20 = 120.00$
 $15.40 \times 9.20 = 141.6800$
 $9.40 \times 1.50 = 14.1000$
 $(7.50 + 10.70) \times 2.60 \times \frac{1}{2} = 23.6600$
12488.00㎡

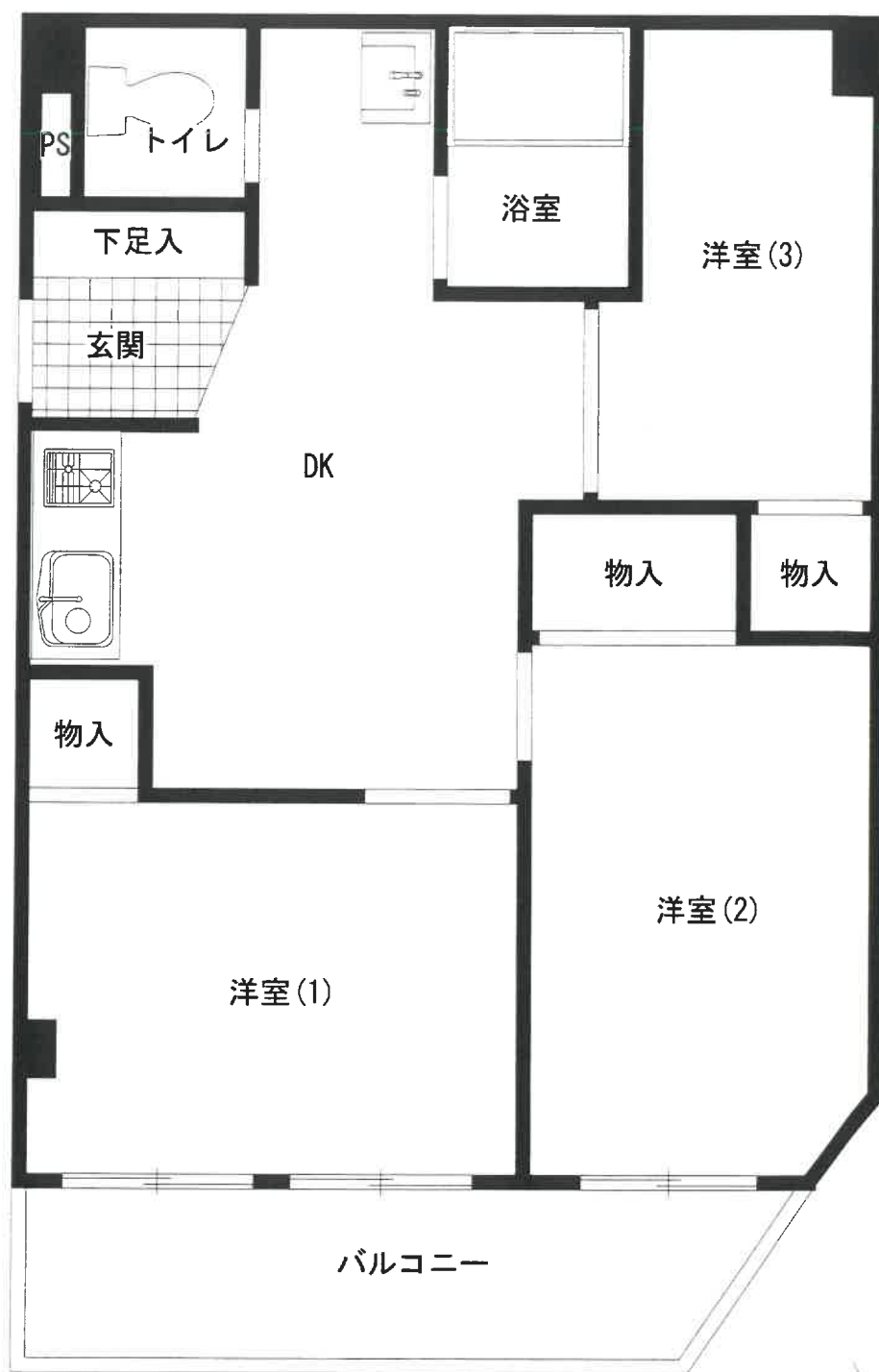
原図より81%に縮小



求積

$5.85 \times 7.95 = 4299.75$
 $((5.85 + 5.41) \times 0.6) \times \frac{1}{2} = 337.80$
4637.55㎡

建物間取図



201号室