

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 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 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	4,210,000 3,368,000		842,000	26,597	5,699.

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区別所四丁目 987 番地 1
横浜市南区別所五丁目 988 番地 6

建物の名称 ダイアパレス上大岡第七

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別所四丁目 987 番 1 の 407

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 28.01 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 横浜市南区別所四丁目 987 番 1

地 目 宅地

地 積 1305.40 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区別所五丁目 988 番 6

地 目 宅地

地 積 263.62 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 1201

物 件 明 細 書

令和 7年11月28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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和8年11月14日まで

賃 料 月額5万2000円

敷 金 5万2000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区別所四丁目 987 番地 1
横浜市南区別所五丁目 988 番地 6

建物の名称 ダイアパレス上大岡第七

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別所四丁目 987 番 1 の 407

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 28.01 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 横浜市南区別所四丁目 987 番 1

地 目 宅地

地 積 1305.40 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区別所五丁目 988 番 6

地 目 宅地

地 積 263.62 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 1201

令和7年(ケ)第240号
令和7年 8月 5日受理
令和7年 9月**10**日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 森田政章

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区別所四丁目 987 番地 1
横浜市南区別所五丁目 988 番地 6

建物の名称 ダイアパレス上大岡第七

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別所四丁目 987 番 1 の 407

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 28.01 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 横浜市南区別所四丁目 987 番 1

地 目 宅地

地 積 1305.40 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区別所五丁目 988 番 6

地 目 宅地

地 積 263.62 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 1201



(2枚目)

横浜地方裁判所令和7年(㊟・ヌ)第 240号

担当執行官 森 田 政 章 様

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 8 月 12 日現在

☒ 管理費	月額	6,300 円	☐ 滞納額	0 円
☒ 修繕積立金	月額	5,930 円	☐ 滞納額	0 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	0 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	0 円
☐ 損害金	年	%	☐ 金額	円
☐ 滞納期間	令和 年 月分	～令和 年 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 ☐

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者)、■B(占有者の子))の陳述／■提出文書(契約関係書類等)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成26年11月15日	
最初の	契約日	平成26年10月24日頃	
契約等	期間	平成26年11月15日から ■平成28年11月14日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和6年11月15日から ■令和8年11月14日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金52,000円 (翌月分を当月27日までに支払)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金52,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・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

(4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
■ A (占有者) ■ B (占有者の子)	・ 本件建物は、Aが賃借し、居宅として使用しています。 ・ 本件建物の賃貸借契約の内容は、送付した契約関係書類等記載のとおりです。この書類にあるとおり、貸主の変更があり、現在の貸主は、ファイブゲート株式会社になっています。 ・ 本件建物には、結露などがありますが、雨漏りや水漏れといった大きな不具合箇所はありません。 ・ ペットは飼っていません。 ・ 本件建物の競落人に対しては、賃貸借契約による継続居住を希望します。

執行官の意見
・ 目的物件の状況は、建物図面、間取図及び写真のとおりである。本件建物には、大きな損傷箇所などは見当たらなかったが、全体的に経年に伴う劣化等が認められる。 ・ 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人が提出した文書（契約関係書類等）及び現場の状況から、4枚目のとおりと認めた。 ・ 評価人の調査によると、本件敷地は、北側で建築基準法42条1項に認定される市道に接している。なお、土地の符号2（988番6）の北側市道は道路査定がなされており、公図上の988番4、989番4は道路区域に含まれている。これらの土地は私有地であり、いわゆる道路内民地である（評価人による横浜市路政課調べ）。

(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 8月 6日(水) 17:15-17:55	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 占有者と面談 通知書交付
令和7年 8月 8日(金)	F A X	マンション管理会社に管理費等照会書送付（後日回答書受領）
令和7年 8月 8日(金)	書面照会（郵送）	占有者に対し占有関係等照会書送付（後日契約関係書類等受領）
令和7年 8月13日(水) 10:32-10:33	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請
令和7年 8月19日(火)	書面照会（郵送）	所有者に対し占有関係等照会書送付（あて所に尋ねあたりませんとの理由で返送）
令和7年 8月30日(土) 9:45-10:35	目的物件所在地	占有者・占有者の子と面談 立入調査 〔評価人同行〕 写真撮影
令和7年 9月 1日(月) 16:37-16:54	電話聴取	占有者の子から事情聴取
（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 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



別所5丁目
別所4丁目

請求部	所在	横浜市南区別所四丁目			地番	987番1		
出力縮	1/600	精度区分	座標系 番号 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)			補記事項	

(7枚目)

A4判に縮小

999-15
 999-16
 999-3
 999-8
 975-11
 975-13
 975-3
 975-5
 975-6
 976-1
 976-2
 976-5
 976-6
 977-14
 977-20
 977-23
 977-3
 977-6
 981-1
 982-16
 983-7
 987-4
 999-5
 999-6
 999-7
 1000-10
 1000-11
 1000-20
 1000-21
 1000-23
 1000-24
 1000-25
 999-17
 986-16
 1000-18
 974-4
 974-19
 974-15 (1/2)
 974-22
 974-14 (1/2)

COPY

COPY

A 4判に縮小

登記年月日：昭和60年8月12日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方裁判所管轄)

令和7年7月11日

東京法務局振替出票所

登記書

(9枚目)

A4判に縮小

地図整理番号：M2665

(田原署に)

作製者

日作製

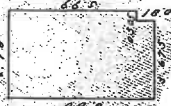
縮尺 1/250

申請人

建物の存する部分と階

○で、写真撮影位置・方向を示す。

0.81 x 3.675 = 2.9767
4.18 x 5.99 = 25.0392
28.0149 m

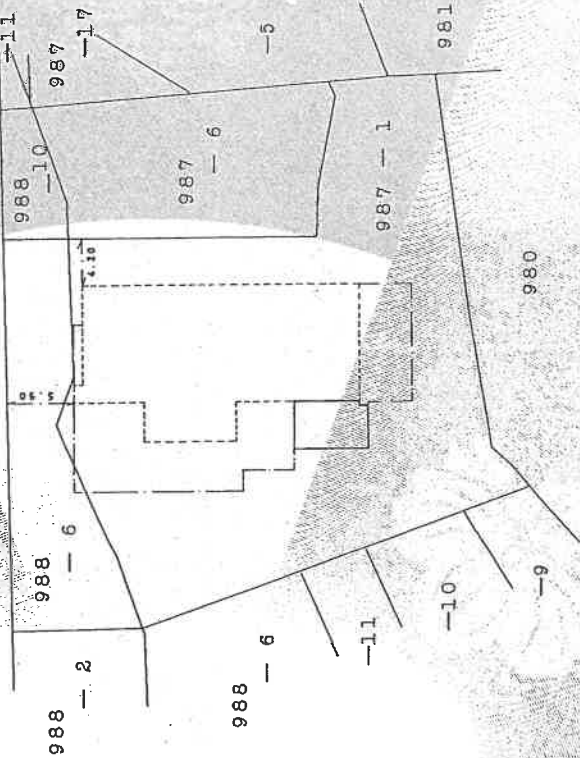


建物、図面
各階平面図

家屋番号 987-1-1

建物の所在 横浜市中区別所4丁目987番地1
横浜市中区別所5丁目988番地6

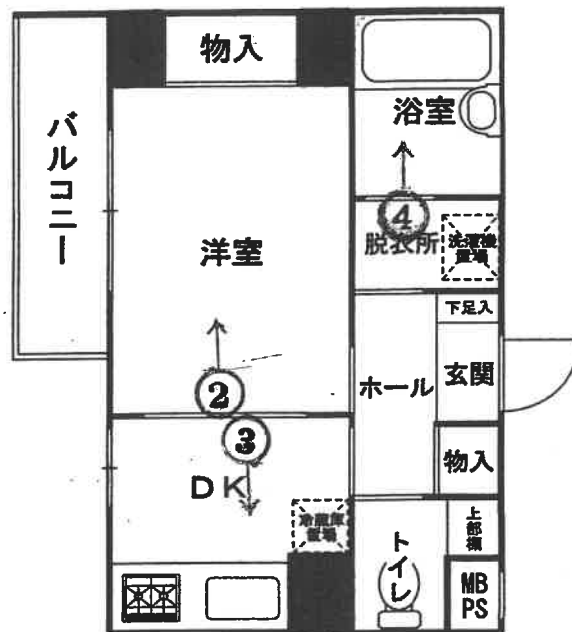
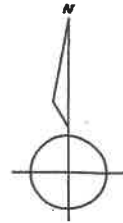
道路



縮尺 1/500

間取図

○は、写真撮影位置・方向を示す。



令和7年（ケ）第240号

①受命物件 1 を含む一棟の建物の外観



②



③



④



令和 7 年（ケ）第 240 号

令和 7 年 8 月 30 日 現地調査

令和 7 年 9 月 10 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗 山 亮 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 4,210,000 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の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	(住居表示) 別所四丁目14番32-407号
特 記 事 項		
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 横浜市南区別所四丁目987番地1
横浜市南区別所五丁目988番地6

建物の名称 ダイアパレス上大岡第七

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別所四丁目987番1の407

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 28.01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 横浜市南区別所四丁目987番1

地 目 宅地

地 積 1305.40平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区別所五丁目988番6

地 目 宅地

地 積 263.62平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の1201



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 (土地の符号 1)

位 置 ・ 交 通	京急本線「上大岡」駅の北西方約1.7km (道路距離) 最寄バス停「水道橋下」より徒歩約1分 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅が多く見られる幹線道路沿いの住宅地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域 南側一部：土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,569.02㎡ (土地の符号1、2の合計) 不整形 間口 約36.0m、奥行 約48.0m (最深部) 北傾斜地
接面道路の状況	北側にて、幅員約13mの舗装市道 (建築基準法第42条第1項) に約36m接面する。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類	所有権
	敷 地 権 の 割 合	100,000 分の 1,201
特 記 事 項	◇土地の符号2の北側市道 (平戸486号線) は道路査定がなされており、土地の符号2の北側に位置する988番4、989番4の土地は道路区域に含まれている。これらの土地の名義は私人であり、いわゆる道路内民地である (横浜市路政課調べ)。 ◇宅盤面は、北側道路路面より約5m高位にある。 ◇外縁部には、擁壁や法地がある。 ◇本件土地の一部は、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	ダイアパレス上大岡第七	
建物の用途	住宅等（総戸数52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	昭和60年4月15日（登記記載）
	経過年数	約41年
	経済的残存耐用年数	約9年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ3,037.82㎡	
仕様	屋根：陸屋根（アスファルト露出防水） 外壁：タイル貼、一部吹付タイル その他：なし	
設備等	エレベーター、集合郵便受、宅配ボックス、自転車置場、ゴミ置場等	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	全部委託
	管理会社	株式会社東急コミュニティー
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇課税上登記共用部分がある。 ◇オートロックはない。 ◇エントランスは、前面道路より約5m高い1階部分と、約8m高い2階部分の2箇所にある。 ◇集合郵便受や管理事務室は、2階部分にある。	

(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 （407号室） 主要開口部の方位： 西向き 角部屋		
床 面 積	28.01㎡ （ 登記面積 ）		
間 取 り	1DK		
バルコニー等	バルコニー：3.9㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	C F シート等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	ユニットバス、トイレ、キッチン等	
	そ の 他		
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 8 月 12 日 現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	6,300円	0円
	修繕積立金	5,930円	0円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年8月30日 ：内部立入調査 調査時点において、本件専有部分は賃借人Aが占有し居住している。 賃貸借契約の概要は次のとおり 賃 貸 人：所有者 賃 借 人：A 占有開始：平成26年11月15日 当初契約日：平成26年10月24日頃 現在契約：令和6年11月15日から令和8年11月14日 占有権原：賃借権 月額家賃：52,000円 敷 金：52,000円		
特 記 事 項	◇水回り等の不具合はないとのことである。 ◇洋室の窓ガラスに結露が生じるため、結露防止シートが貼られていた。 ◇大きな損傷箇所などは見られなかったが、全体的に経年に伴う劣化等が認められた。		

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)
300,000	× 28.01	÷ 0.76	× 0.14	= 1,550,000

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 41年 、 経済的残存耐用年数 9年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 9\text{年}}{(\text{経過年数 } 41\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 9\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.14$$

(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とおり求めた。

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)
256,000	× 0.80	205,000	× 1,569.02	× 1.00	$\times \frac{1,201}{100,000}$	= 3,860,000

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。

地価調査地 港南(県)-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 142,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{56} & = & 256,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和 6 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対象地域に比べ、接近条件、街路条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記のとおり

個別格差 : 不整形、道路との高低差、地勢、一部土砂災害特別警戒区域等で劣り、総合格差で上記のとおり

地積 : 登記数量

建付減価 : 建付減価率 0% 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）
1,550,000	+ 3,860,000	× 0.97	= 5,250,000

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とおり

階層別補正：1.01（基準階：3階、目的物件：4階）

位置別補正：0.96（西向き、角部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $1.01 \times 0.96 \times 1.00 = 0.97$

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)
212,000	× 0.97	× 1.00	× 28.01	= 5,760,000

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：不要と判定した。

3 収益価格の試算（直接還元法による）

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	総費用 (経費比率)	純収益 (円)	還元利回り	その他 補 正	収益価格 (円)
599,000	$\times (1-0.316)$	$= 410,000$	$\div 8.5\%$	$\times 1.00$	$= 4,820,000$

総収益： 現行の支払賃料等を検討し、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

総費用： 修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り： 本件の還元利回りは、競売による売却物件資料や一般市場の売買資料により収集された多数の売却利回りから、標準的な費用性を考慮し、標準的還元利回りを抽出して、これに立地状況・建物状況・テナント状況・賃料状況等の個別リスクを検討し、上記のとおり決定した。

その他補正： 今後必要となる補修費や改装費に係る減価補正のほか、違反・欠陥箇所等の有無及び賃料水準の持続妥当性等も勘案して査定した。

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。目的物件は主に賃貸目的のワンルームタイプのマンションであり、マンション取引も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、収益価格を関連づけ、積算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とおり求めた。

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	5,250,000	× 1.00	= 5,250,000
比準価格	5,760,000	× 1.00	= 5,760,000
収益価格			4,820,000
調整後の価格			5,330,000

占有減価修正：なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格 (円)	市場性 修正率	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)
5,330,000	× 1.0	× 0.8	× 1.0	- 52,000	= 4,210,000

市場性修正：不要と判定した。

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。

滞納管理費等相当額の減価：不要と判定した。

その他の控除(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

- 1 地 価 調 査 : 港南 (県) -5
所 在 : 横浜市港南区芹が谷一丁目1270番74 「芹が谷1-16-23」
価 格 : 142,000円/㎡
位 置 : 京急本線「上大岡」駅 2.4km
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 206㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側6.5m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域、準防火地域
(建蔽率 50% , 容積率 100%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

- 物件1 (建物) 1,899,845円
符号1 (土地) 140,867,019円 (敷地権の割合 100,000分の 1,201)
符号2 (土地) 28,447,497円 (敷地権の割合 100,000分の 1,201)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

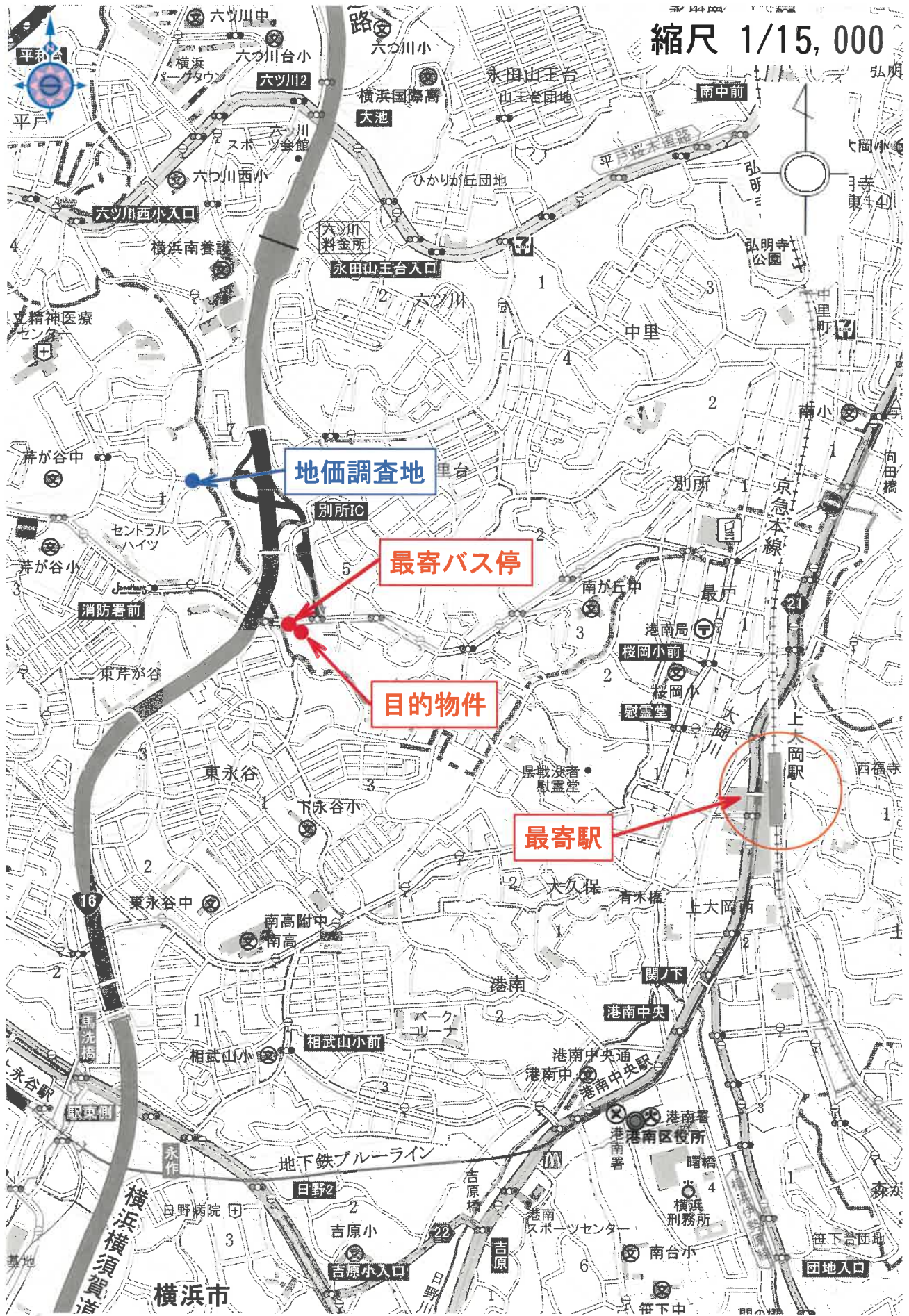
建物図面・各階平面図写 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/15,000

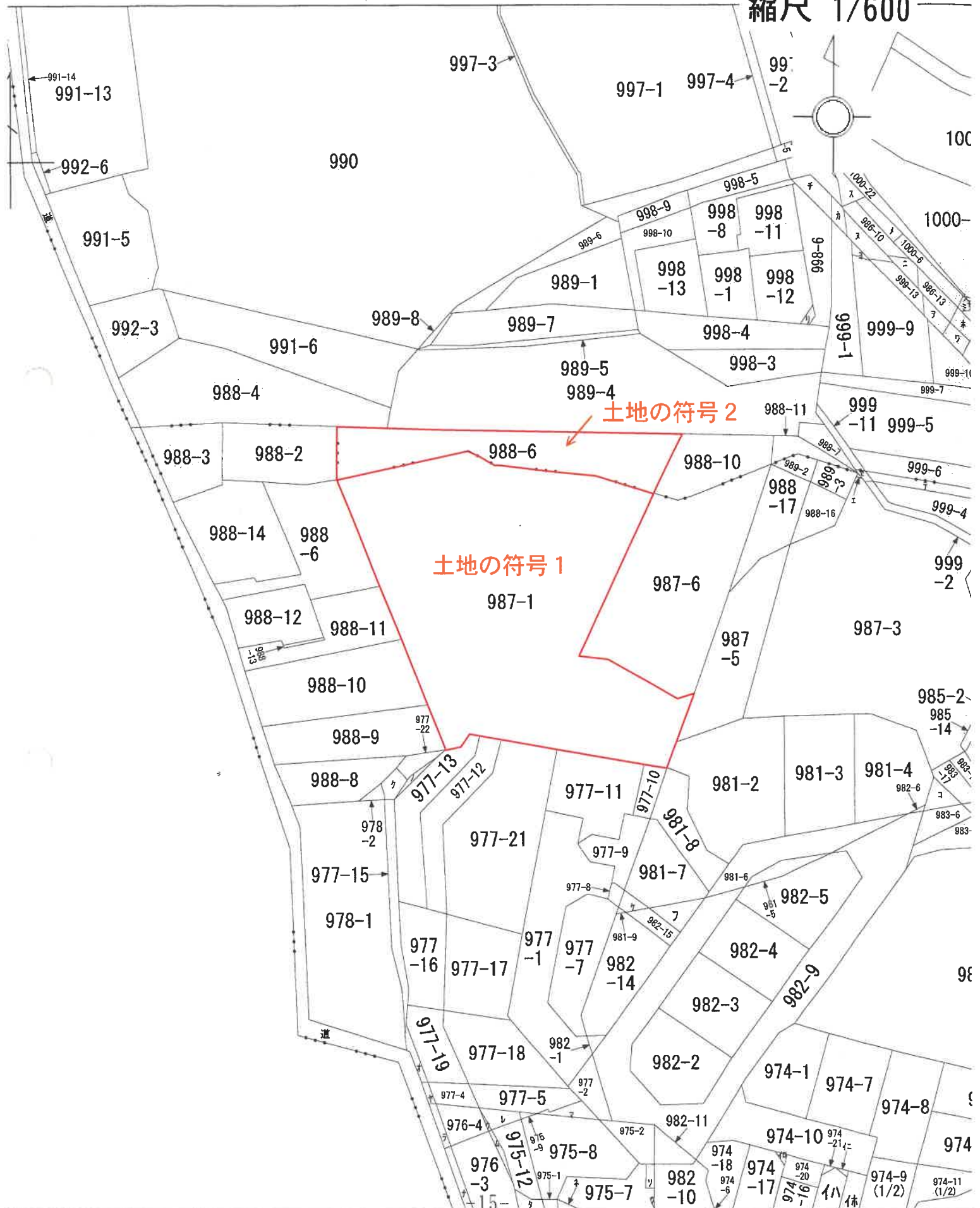


株式会社マッフル スーパーマッフル・デジタル24 (地図使用承認©マッフル第6-270号)

公図(写)

縮尺 1/600

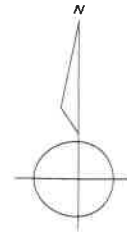
1017-6 ハ 1000-5 ホ 986-14 ト 986-9 リ 998-7 ル 999-14
 1000-4 ニ 986-11 ヘ 986-8 チ 998-2 ス 999-12 ヅ つづく



本図面は土地の区画を明確にし、不動産登記法所定の地図が備え付けられ、それと代わるものとして備え付け

地 別

間取図



令和7年（ケ）第240号