

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 場 所	令和 8年 3月17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27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, 2	15, 700, 000 12, 560, 000	一括	3, 140, 000	67, 313	14, 424
1	8, 620, 000				
2	7, 080, 000				

物 件 目 録

1 所 在 横浜市青葉区新石川四丁目

地 番 20番1

地 目 宅地

地 積 964.64平方メートル

共有者 A 持分200209分の8414

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区新石川四丁目20番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積

1階	409.42平方メートル
2階	392.44平方メートル
3階	392.44平方メートル
4階	392.44平方メートル
5階	264.96平方メートル
6階	234.96平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新石川四丁目20番1の26

建物の名称 第101号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 79.68平方メートル

所有者 A

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, 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】

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 横浜市青葉区新石川四丁目

地 番 20 番 1

地 目 宅地

地 積 964.64 平方メートル

共有者 A 持分 200209 分の 8414

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区新石川四丁目 20 番地 1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積

1 階	409.42 平方メートル
2 階	392.44 平方メートル
3 階	392.44 平方メートル
4 階	392.44 平方メートル
5 階	264.96 平方メートル
6 階	234.96 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新石川四丁目 20 番 1 の 26

建物の名称 第 101 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 79.68 平方メートル

所有者 A

令和 7年(ヌ)第 105号
令和 7年 8月 8日受理
令和 7年 9月 17日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

1 所 在 横浜市青葉区新石川四丁目

地 番 20番1

地 目 宅地

地 積 964.64平方メートル

共有者 A 持分200209分の8414

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区新石川四丁目20番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積	1階	409.42平方メートル
	2階	392.44平方メートル
	3階	392.44平方メートル
	4階	392.44平方メートル
	5階	264.96平方メートル
	6階	234.96平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新石川四丁目20番1の26

建物の名称 第101号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 79.68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2	
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が異なる (☐ 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A ☐ その他の者 上記の者が本件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	(月額) 管理費 18,810円 修繕積立金 19,770円 施設使用料 220円	令和7年8月19日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和4年10月分～令和7年8月分 合計1,689,248円 (含回収費用及び遅延損害金年18%)
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー	
その他の事項		
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☒ 地図に準ずる図面のとおり ☐ 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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ 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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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
■A (所有者)	(1) 受命物件1の専有部分の建物（以下「専有部分の建物」という。）には、私が妻子とともに住居として使用しています。 (2) 専有部分の建物内で小型犬及び猫を各一匹飼っています。 (3) 専有部分の建物内には、室内壁の穴あきや室内クロスの損傷等、経年による劣化や損傷等がありますが、大きな損傷等はありません。

執行官の意見
(1) 受命各物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。 (2) 専有部分の建物の占有関係については、Aの陳述及び集合郵便受けの表示ならびに立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。 (3) 専有部分の建物内部には、躯体に関わるような損傷等は認められなかったものの、次のような損傷等が存した。 ・室内壁に複数の凹損箇所 ・室内扉、キッチン及び洗面設備の扉表面材の剥離等の損傷 ・ペットによると思われる室内クロスの損傷 ・喫煙による室内壁の黄変 (4) 一棟の建物敷地は、南東側において国道、北西側及び南西側において市道（いずれも建築基準法第42条第1項1号に該当する道路。地番20番59の土地は国土交通省所有の公衆用道路。地番100番13及び同番14の土地は横浜市所有の公衆用道路である。）に接する。

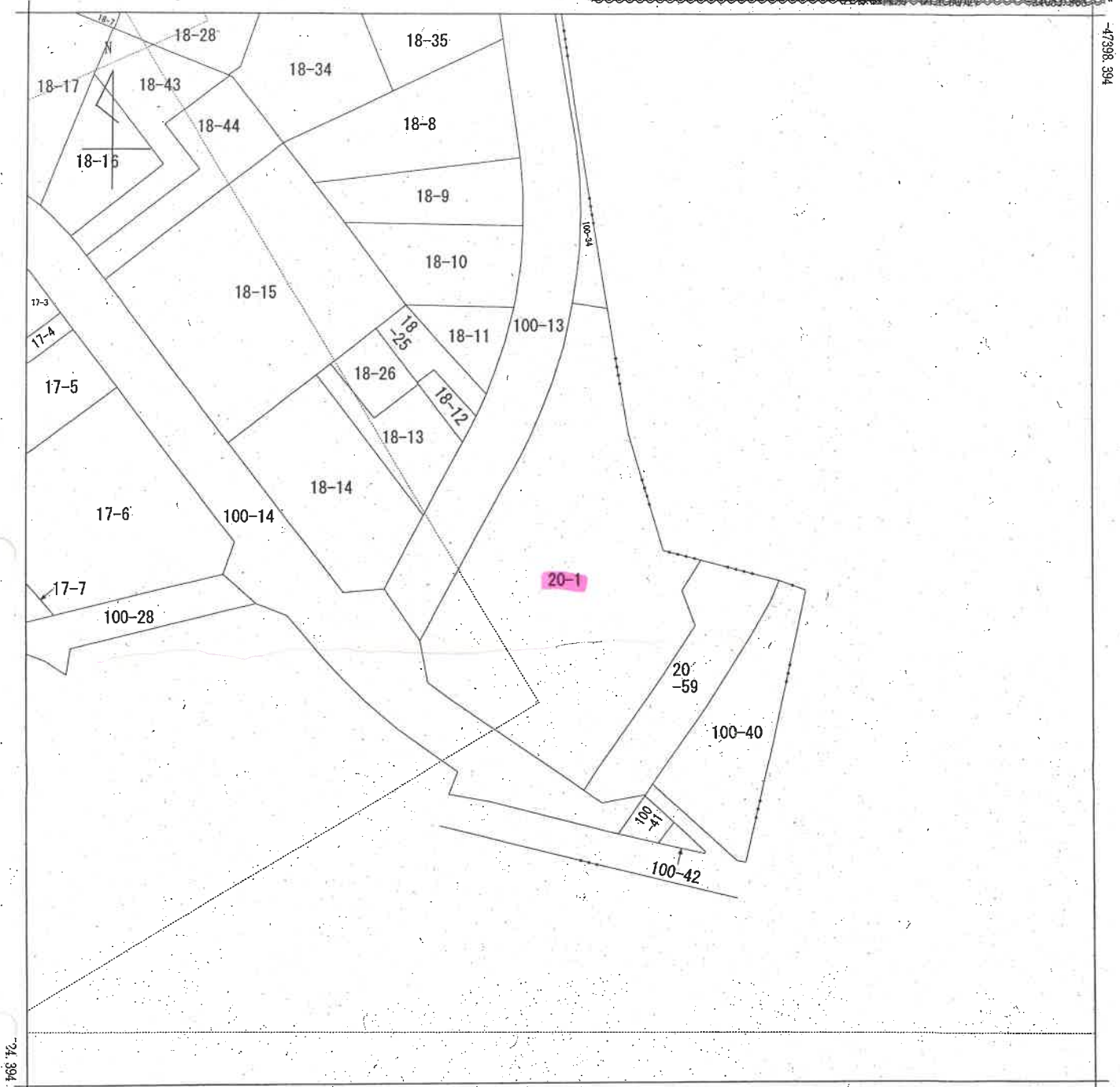
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 8月15日(金) 10 : 40－10 : 50 11 : 25－11 : 45 : － :	横浜地方法務局青葉出張所 目的物件所在地 書面照会（ファクシミリ）	全部事項証明書交付申請 施錠不在・外観調査・写真撮影 管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 7年 9月 1日(月) 11 : 35－11 : 40	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 7年 9月 5日(金) 17 : 00－17 : 35	目的物件所在地	Aから事情聴取・立入調査・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 年 月 日() : － :		
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

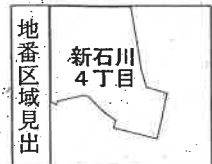
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

(座標値種別：図上測定) 24033.968



-24158.983 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	横浜市青葉区新石川四丁目				地番	20番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日				備考付年月日(原図)			補記事項		

060255

前 20- / 後・新同一・跡

地 番 20-1, -59

地 積 測 量 図

土地の所在 横浜市青葉区新石川四丁目

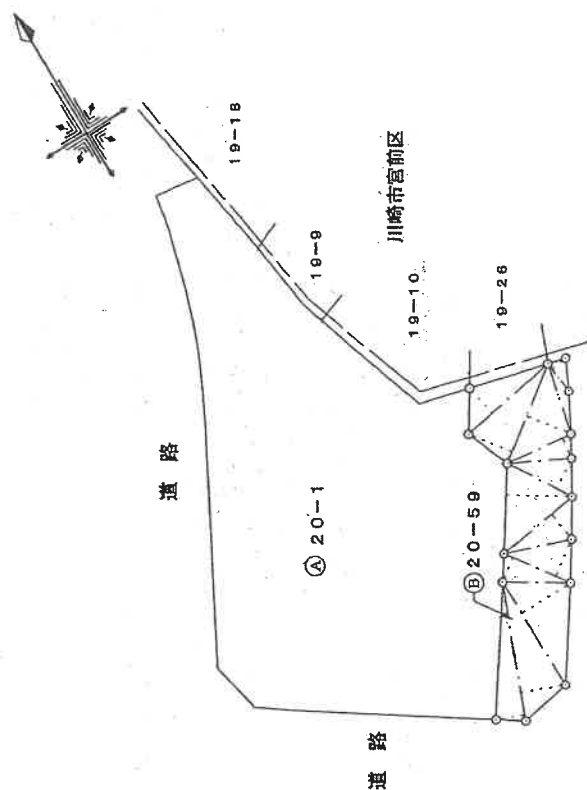
求 積 表

地 番	② 20-59	面 積	合 計
①	12.923	2.824	33.80952
②	12.923	4.172	53.914756
③	11.003	5.263	57.908789
④	6.850	2.418	16.066400
⑤	6.650	3.669	24.398850
⑥	8.059	2.938	23.837047
⑦	8.184	6.046	49.480464
⑧	6.886	3.105	20.780030
⑨	6.454	2.080	13.424320
⑩	9.908	4.424	43.832992
⑪	9.908	4.303	42.833664
⑫	9.735	3.119	30.363465
⑬	6.834	1.050	7.175700
⑭	3.197	1.613	5.156761
合 計	合 計	合 計	422.713190
合 計	合 計	合 計	211.3565950
合 計	合 計	合 計	211.3565950

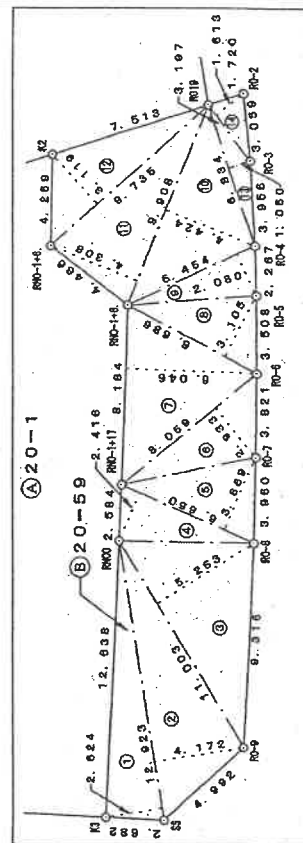
地 番	② 20-1	面 積	合 計
公 積	1176.00	211.3565950	964.8434050
地 積			964.64㎡

座標一覽表 (日本測地系 区系)

座 標	X座標	Y座標	備 考
K3	-47846.301	-23801.311	ベンキ
56	-47847.841	-23789.114	コンクリート杭
RO-9	-47846.947	-23784.202	コンクリート杭
RO-6	-47839.826	-23788.848	コンクリート杭
RO-7	-47836.028	-23786.551	コンクリート杭
RO-5	-47832.809	-23784.501	コンクリート杭
RO-5	-47829.824	-23782.748	コンクリート杭
RO-4	-47827.875	-23781.690	コンクリート杭
RO-3	-47824.418	-23779.866	コンクリート杭
RO-2	-47821.676	-23778.308	コンクリート杭
RO19	-47821.235	-23776.971	新築点
K2.	-47819.310	-23787.234	コンクリート杭
RNO-1+6.	-47822.873	-23789.568	ブラスチック杭
RNO-1+6.	-47822.052	-23787.992	ブラスチック杭
RNO-1+17	-47823.826	-23792.586	ブラスチック杭
RNO0	-47835.944	-23794.057	ブラスチック杭



道 路



拡大図 1/250

作 製 者

土地家屋調査士

18年3月15日(作製)

申 請 人

縮尺 1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

公用

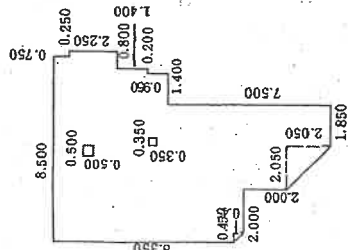
圖面階各

面
圖
物
建

新石川4丁目

新石川4丁目20番地1

(建物番号) 101 号)



床面積計算表

$$\frac{(8.750 \times 12.850) - \{(0.250 \times 0.750) + (0.800 \times 1.400) + (1.00 \times 0.950) + (2.400 \times 7.500) + (0.50 \times 0.50) + (0.350 \times 0.350) + (\frac{2.05 \times 2.05}{2}) + (2.450 \times 4.050) + (\frac{0.45 \times 0.45}{2})\}}{2} = 79.6825 m^2$$

建築物の存する部分 1 階

(建物番号第 101 号)

(日曆連12)

作者

土地調查士
家屋

月30日作製)

宿尺 1/250

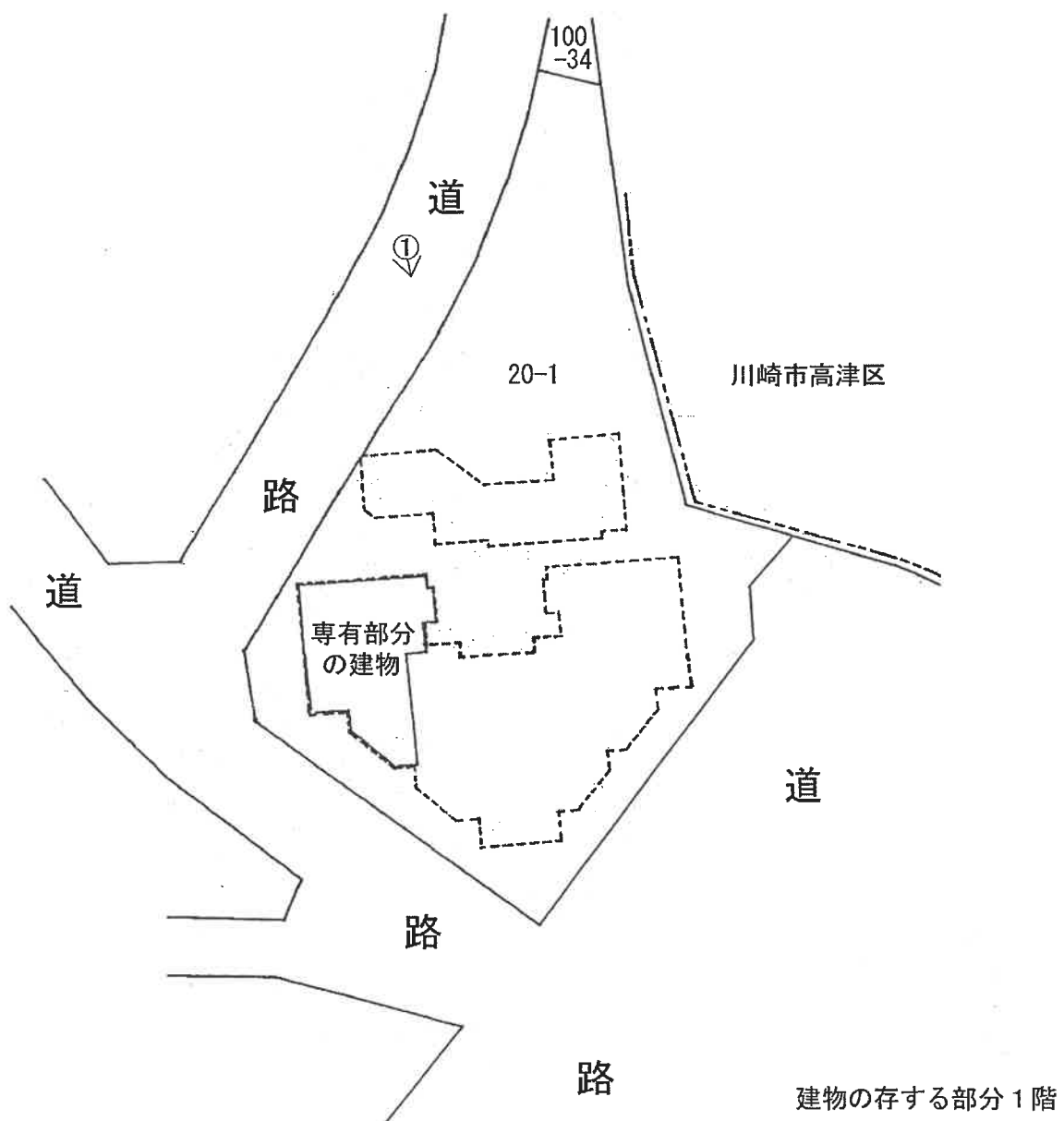
人
體
中

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会刊紙)



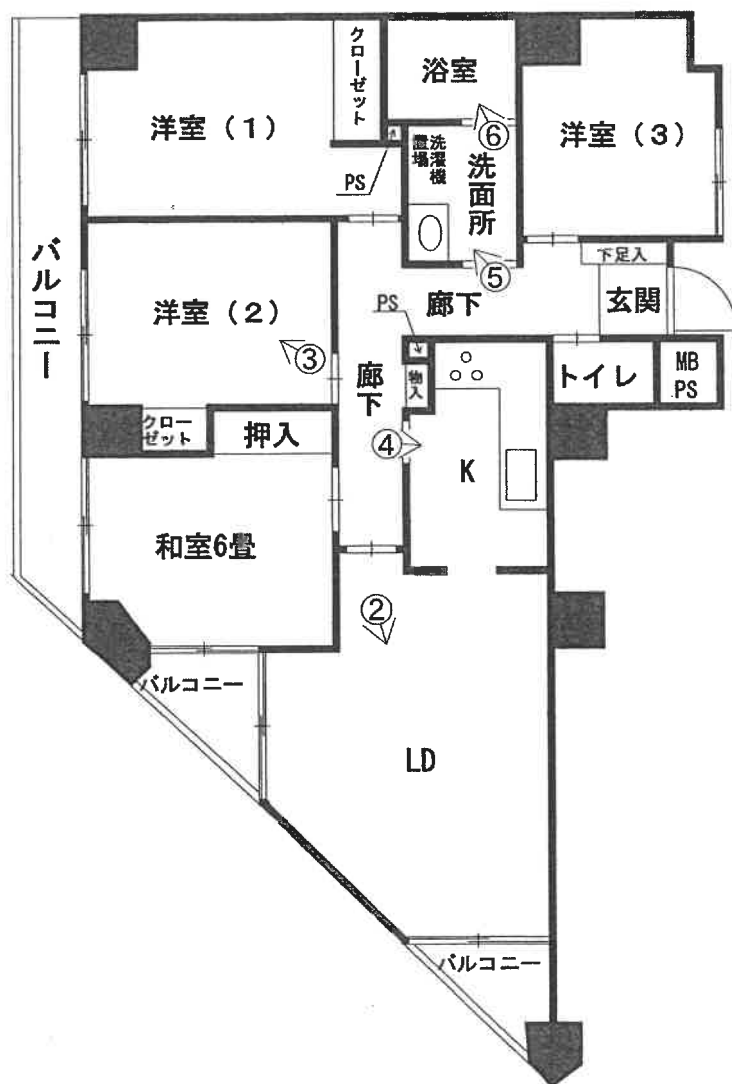
土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

1 受命各物件外観



2 リビングダイニング



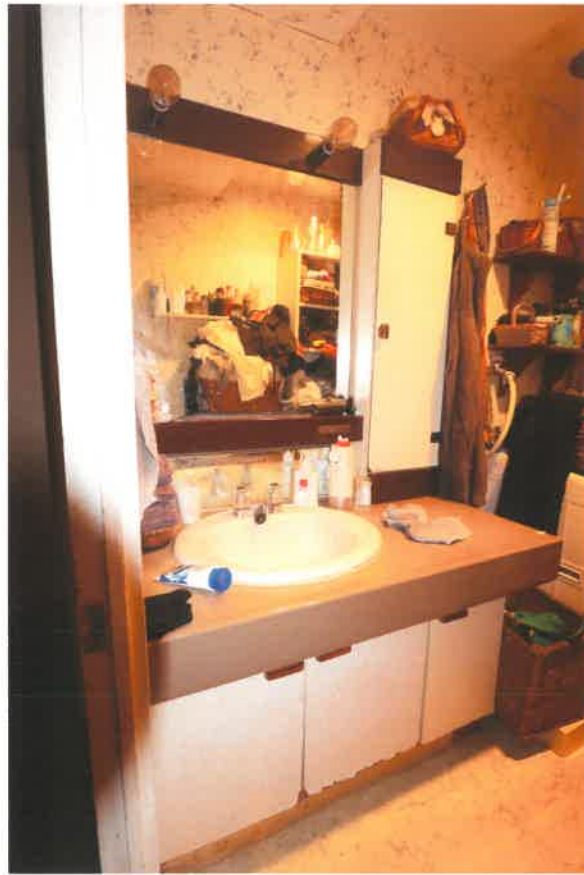
3 洋室(2)



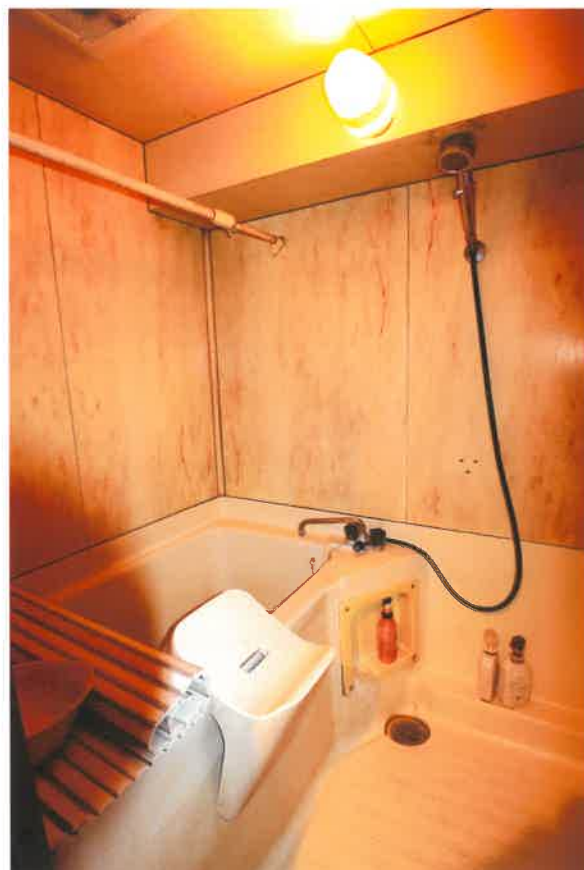
4 キッチン



5 洗面所



6 浴室





令和 7 年 (又) 第 105 号
令和 7 年 9 月 5 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 18 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 15,700,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 8,620,000円
物 件 2 (建物)	金 7,080,000円

- 1 一括価格は、物件1・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の区分所有建物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		
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 所 在 横浜市青葉区新石川四丁目

地 番 20番1

地 目 宅地

地 積 964.64平方メートル

共有者 A 持分200209分の8414

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区新石川四丁目20番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積	1階	409.42平方メートル
	2階	392.44平方メートル
	3階	392.44平方メートル
	4階	392.44平方メートル
	5階	264.96平方メートル
	6階	234.96平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新石川四丁目20番1の26

建物の名称 第101号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 79.68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	東急田園都市線「鷺沼」駅の南西方約1.3km（道路距離）、最寄りバス停「荏田新道」より徒歩約8分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅等が混在する国道沿いの地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	準住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他	第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模	964.64㎡
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行 地 勢	南西側間口約26m、奥行約35m内外 宅盤面はほぼ平坦（一部緩傾斜地を含む）
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約28mの舗装国道（建築基準法第42条1項）に約32m、南西側幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約26m、北西側幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約47m、それぞれ接面。	
土 地 の 利 用 状 況 等	目的物件の専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都市ガス	あり
	下 水 道	あり
共 有 持 分	共有者A 200209分の8414	
特 記 事 項	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	第3鷺沼ハイデンス	
建物の用途	住宅等（総戸数30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57年10月12日（登記記載）
	経過年数	約43年
	経済的残存耐用年数	約7年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造6階建 延べ2,086.66㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	エレベーター、集合郵便受、管理人室、駐車場、駐輪場等	
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	委託
	管理会社	株式会社東急コミュニティー
	その他	ー
管理の状況	普通	
特記事項	オートロック設備はない。	

(2) 専有部分の概要

構 造	造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	置	1階(101号室)：角住戸 主要開口部の方位：西向き	
床 面 積		79.68㎡	
間 取 り		4 L D K	
バルコニー等		バルコニー約13.53㎡（パンフレット記載面積）	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング、畳等 クロス貼等 ユニットバス、キッチン、トイレ等 特になし	
保守管理の状態	やや劣る		
管 理 費 等	管理組合の回答によれば下記のとおり。 令和7年8月19日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	18,810 円	658,350 円
	修繕積立金	19,770 円	571,310 円
	施設使用料	220 円	7,700 円
	回 収 費 用	－	140,000 円
	備 考	年18%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 311,888 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年9月5日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	① 関係人の陳述によると、水廻り設備等に不具合箇所は存在しないとの事である。また、室内でペット（犬1匹・猫1匹）を飼育しているとの事である。 ② 廊下及びLDの壁面に小穴が複数個所認められる。また、当該箇所付近を主にキズ等が広範囲に認められるほか、各所における建具表面材の剥離等が存在する。 ③ 喫煙に伴うクロスの汚れが存する。		

	④ 内外装及び諸設備については、経年等による劣化と汚損箇所が見られ、諸設備の不具合の有無は確認出来なかった。
--	--

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

(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とおり求めた。

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	331,000	×1.05	348,000	× 964.64	×1.0	$\times \frac{8414}{200209}$	= 14,110,000

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 横浜青葉－18

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 370,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{113} & = & 331,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：補正の必要はない。

◇地 域 格 差：公示地の所在地域は対象地域と比し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個 別 格 差：接道状況、地積、形状、地勢等の総合格差で上記のとおり。

地 積：登記数量

建付減価：なし

共有持分：共有者の登記上の持分を採用した。

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	× 79.68	÷ 0.88	× 0.10	= 2,720,000

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 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等含む) 30%
 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 7 年}}{(\text{経過年数 43 年} + \text{経済的残存耐用年数 7 年})} \times (1 - 0.30) = 0.10$$

(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	14,110,000	× 0.4	場所的利益	= 5,640,000

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益（収去されない利益）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、物件 1 土地については敷地利用権等価格を控除し、物件 2 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とお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	14,110,000	－ 5,640,000	× 0.94	= 7,960,000	50.3%
2	2,720,000	＋ 5,640,000		= 7,860,000	49.7%
一括価格（合計）				15,820,000	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：0.95 (1 階)

位置別補正：0.99 (主要開口部：西、角住戸)

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 0.95 \times 0.99 \times 1.00 = 0.94$$

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)
385,000	× 0.94	× 1.00	× 79.68	= 28,840,000

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：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 エ	複利 現価率 ※2 (10.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
1,067,053 (15.5%)	857,700	10.7 %	7,775,411 = 7,780,000	0.7472	5,813,216 (84.5%)	= 6,880,000 (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。居住目的の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とおり求めた。

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	15,820,000	× 1.0	= 15,820,000
比準価格	28,840,000	× 1.0	= 28,840,000
収益価格	6,880,000		
調整後の価格			21,440,000

占有減価修正：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	21,440,000	50.3%	= 10,780,000
2		49.7%	= 10,660,000

(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	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	10,780,000	× 1.0	× 0.8			= 8,620,000
2	10,660,000	× 1.0	× 0.8	× 0.83	－ 0	= 7,080,000
一括価格 (合計)						15,700,000

市場性修正：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に17%と求めた。

その他の控除減価：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 横浜青葉－18

所 在：横浜市青葉区新石川4丁目13番29

価 格：370,000 円/㎡

位 置：東急田園都市線「たまプラーザ」駅約1.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：195 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北東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区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（土地） 185,153,001 円（共有持分200209分の8414）

物件2（建物） 4,808,108 円

第7 附属資料の表示

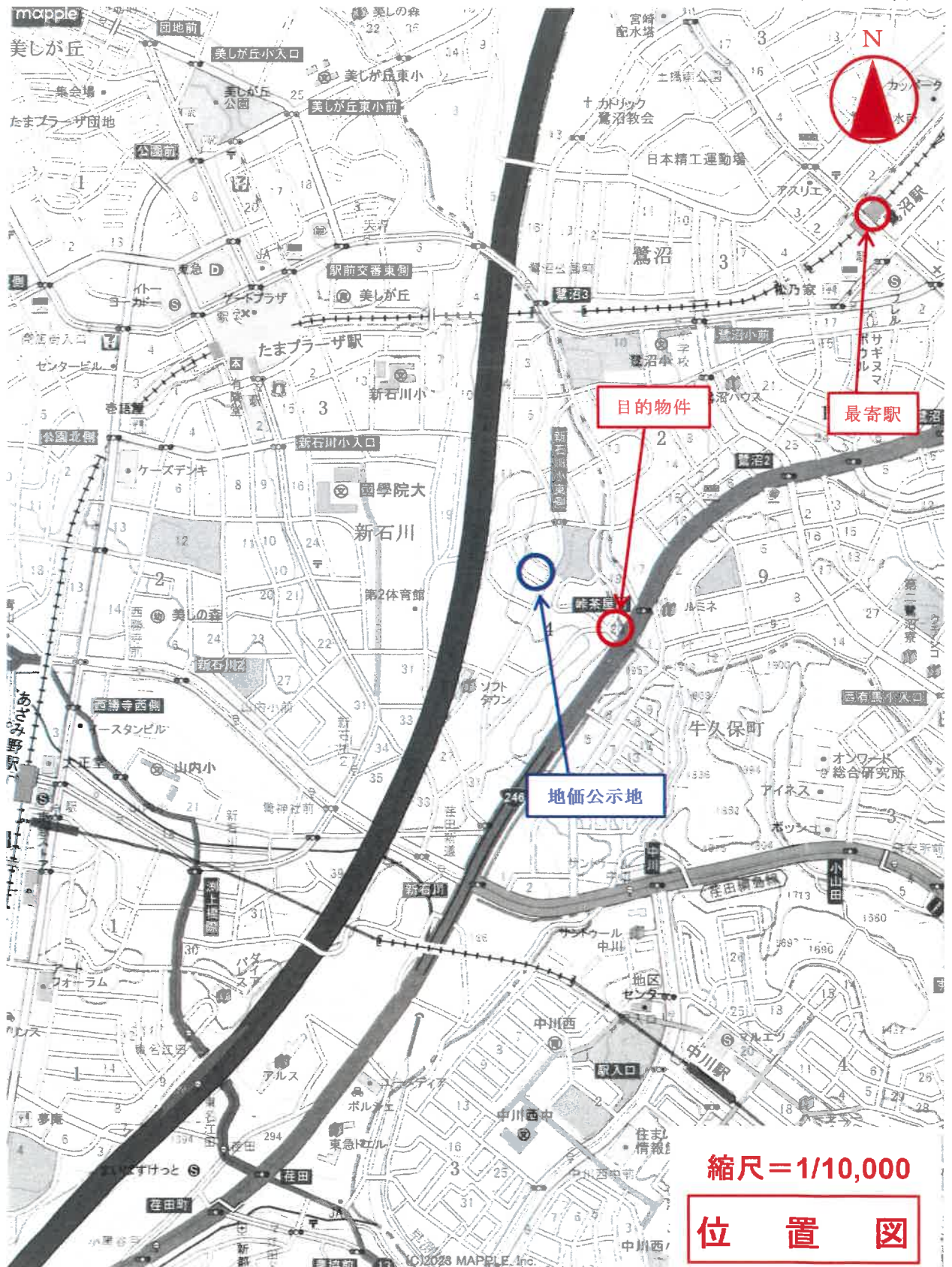
位置図

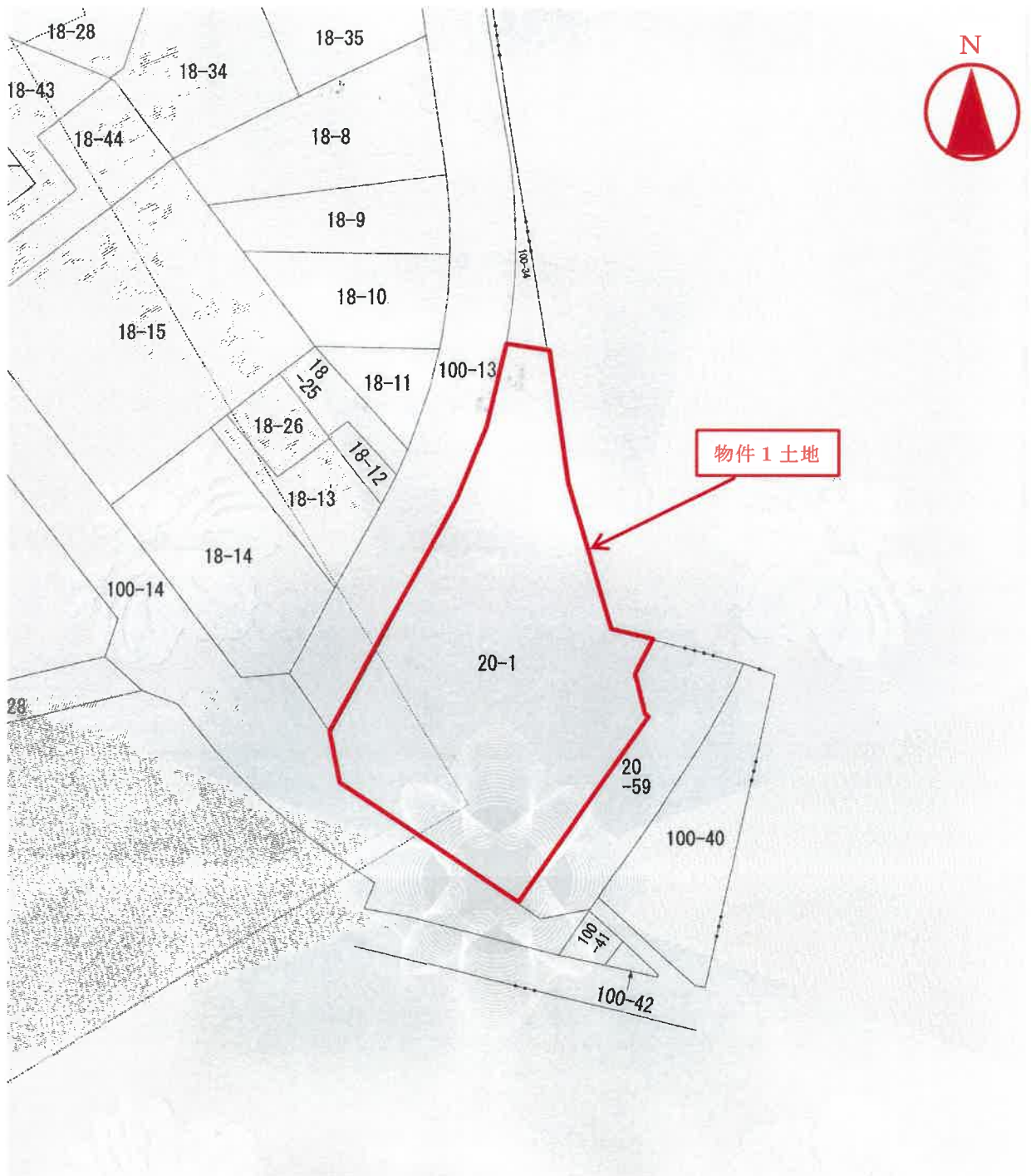
公図写（本図面は目的土地をA4判に抜粋したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上





縮尺=1/500

公 図 写

(本図面は目的土地をA4版に抜粋したもの)

各階平面圖

新石川 4丁目
20番1の26

卷之四

面
圖
物
建

新石川4丁目20番地1
建物の所在

区分建物 1 階平面図
(建物番号第 101 号)

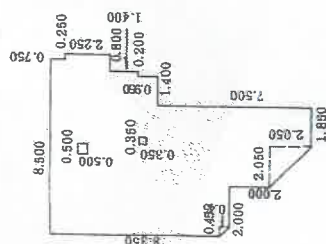


表 算 計 積 面 床

$$\begin{aligned} & (8.750 \times 12.850) - \{ (0.250 \times 0.750) + (0.800 \times 1.400) + \\ & (1.00 \times 0.950) + (2.400 \times 7.500) + (0.50 \times 0.50) + \\ & (0.350 \times 0.350) + \left(\frac{2.05 \times 2.05}{2} \right) + (2.450 \times 4.050) + \\ & (0.45 \times 0.45) \} = 79.6825 m^2 \end{aligned}$$

建築物の存する部分 1 階
(建物番号第 101 号)

著者

月30日作製)

$$1/250$$

申請人

縮尺 1/500

建物図面写

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)

建物間取図

