

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 岡 村 乾

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	9,520,000 7,616,000		1,904,000	41,332	8,857



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番地80

建物の名称 保土ヶ谷ファミールハイツ参号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 瀬戸ヶ谷町243番80の106

建物の名称 3-607号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 71.37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 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番19

地 目 山林

地 積 5295平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番28

地 目 山林

地 積 119平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番84



物 件 目 録

地 目 山林

地 積 226平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番86

地 目 山林

地 積 3.14平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番22

地 目 宅地

地 積 4267.93平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番80

地 目 宅地

地 積 5832.37平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番27

地 目 宅地

地 積 368.25平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の56

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 7年11月20日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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】

地役権

範 囲 土地の符号2, 4, 7につき全部

要役地 横浜市保土ヶ谷区権太坂396番

設定日 昭和34年6月1日

目 的 電源の支持物の設置を除く電線路の施設

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

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 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番地80

建物の名称 保土ヶ谷ファミールハイツ参考棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 瀬戸ヶ谷町243番80の106

建物の名称 3-607号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 71.37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 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番19

地 目 山林

地 積 5295平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番28

地 目 山林

地 積 119平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番84



物 件 目 録

地 目 山林

地 積 226平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番86

地 目 山林

地 積 3.14平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番22

地 目 宅地

地 積 4267.93平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番80

地 目 宅地

地 積 5832.37平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番27

地 目 宅地

地 積 368.25平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の56

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



令和7年(1月1日付上申書参照

令和 7年(ケ)第 245号

令和 7年 9月22日受理

令和 7年10月24日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番地80

建物の名称 保土ヶ谷フアミールハイツ参号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 瀬戸ヶ谷町243番80の106

建物の名称 3-607号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 71.37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 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番19

地 目 山林

地 積 5295平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番28

地 目 山林

地 積 119平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番84

地 目 山林

地 積 226平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番86

地 目 山林

地 積 3.14平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番22

地 目 宅地

地 積 4267.93平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番80

地 目 宅地

地 積 5832.37平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番27

地 目 宅地

地 積 368.25平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の56

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

(区分所有建物用1)

[illegible]

(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 (申立人)	1 本件建物は、誰にも貸していません。 2 雨漏りや水漏れはありません。排水の詰まり也没有ありません。 3 天井にひび割れが数か所にあります。 4 床については、キッチンのところが少し緩んでいるかもしれませんが、他にはありません。傾斜は感じません。
■ 管理会社社員	1 本件建物の管理費は下記のとおりです。 記 (1) 管理費 月額 7,820円 (2) 棟別管理費 月額 10,651円 (3) 修繕積立金 月額 2,307円 2 上記管理費等の滞納は、令和7年9月30日現在ありません。 3 なお、買受人には請求できませんが、自治会費として月額200円の支払いがあります。
執行官の意見	
1 (1) 本件建物には、現場の状況及び関係人の陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。 (2) 室内には家財がおおむね本来的な用法にしたがって配置されていたが、現場の状況及び関係人の陳述からして現に生活の用に供されているものとは思われない。 (3) よって、本件建物は、共有者らが居宅として占有しているものと認める。 2 本件建物には、おおむねAの陳述のとおり経年相応の汚損・劣化の状況が認められた。 3 本件敷地権（符号2，4及び7）登記によると、要旨下記のとおり地役権が設定されている。 記 登記受付 昭和34年10月23日 原因 昭和34年 6月 1日設定 目的 電源の支持物の設置を除く電線路の施設 範囲 全部 要役地 横浜市保土ヶ谷区権太坂396番 以上	

(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 9 月 25 日 (木) 10 : 20 - 10 : 30	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影
7 年 9 月 26 日 (金) : - :	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
7 年 10 月 15 日 (水) 17 : 07 - 17 : 14	執行官事務室	管理会社社員と通話 (管理費関係調査)
7 年 10 月 18 日 (土) 10 : 00 - 10 : 25	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 A と面談 (事情聴取, 占有調査) [評価人同行]
7 年 10 月 22 日 (水) 14 : 05 - 14 : 11	横浜地方法務局湘南支局	登記事項証明書申請・受領
年 月 日 () : - :		
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

.. 21

あ



登記年月日：昭和51年4月17日

539113

家屋番号

243～80～106

建物の所在

横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番地80

建築物各階平面図

建築物図面

建築物の存する部分 6 階

建築物の存する部分 6 階

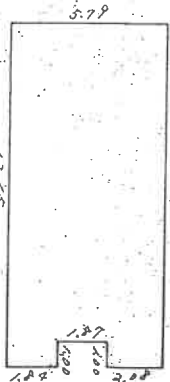
243～19

243～81

243～80

243～17

各階平面図



◀○は写真撮影位置・方向

12.65 x 5.79 = 73.2435

1.20 x 1.20 = 1.4400

床面積 71.3735 M2

縮尺

1/200

1/600

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和五十五年四月十六日
製作年月日

7 枚目

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記官

令和7年7月3日 東京法務局

(横浜地方支務局神奈川出張所管轄)

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。

令和7年(ケ)第245号



3-607号室

◀○は写真撮影位置・方向

①

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



③



④



⑤



横浜地方裁判所第3民事部競売係 御中

令和7年11月11日

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

上申書（追加報告）

標記事件について、さきに提出した現況調査報告書について、次のとおり追加して報告します。

相手方B及びCに対し書面を送付して照会したところ、相手方Cより下記のとおり書面により陳述を得たが、相手方Bからは何らの連絡も得られなかった。

記

相手方Cの陳述要旨

本件建物について、現在、どのような使用状態であるのかは分かりません。

以上



令和 7 年（ケ）第 2 4 5 号
令和 7 年 1 0 月 1 8 日 現地調査
令和 7 年 1 1 月 4 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

物件番号	評 価 額
1	金 9, 5 2 0, 0 0 0 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、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	土地の符号2 地目：雑種地 土地の符号3 地目：雑種地 土地の符号4 地目：雑種地
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 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番地80

建物の名称 保土ヶ谷ファミールハイツ参号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 瀬戸ヶ谷町243番80の106

建物の名称 3－607号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 71.37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 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番19

地 目 山林

地 積 5295平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番28

地 目 山林

地 積 119平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町243番84

地 目 山林

地 積 226平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町 243 番 86

地 目 山林

地 積 3.14 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町 243 番 22

地 目 宅地

地 積 4267.93 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町 243 番 80

地 目 宅地

地 積 5832.37 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町 243 番 27

地 目 宅地

地 積 368.25 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 56

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

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乃至7の土地）

位 置 ・ 交 通	J R横須賀線「保土ヶ谷」駅の南西方約1.6km（道路距離）、最寄バス停「瀬戸ヶ谷小学校」徒歩約2分。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	マンションのほか一般住宅もみられる丘陵地の住宅地域。	
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種中高層住居専用地域（主たる用途） 60% 150% 準防火地域 第3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 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	16111.69㎡（符号1乃至7の合計地積） 不整形 南北約260m、東西約140m 符号1は、傾斜地の山林。符号2から符号4は 法地や擁壁等。符号5から符号7は、ほぼ平 坦であるが一部に高低差がある。
接面道路の状況	南東側幅員約8m市道（建築基準法第42条1項）と約250m接面し、西側幅員約4m～約8m市道（建築基準法第42条1項）と約180m接面し、東側幅員約6.5m市道（建築基準法第42条1項）と約50m接面している。 道路と等高のほか、1mから3m程度高く接している部分もある。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む1号棟から3号棟の建物及び駐車場等の敷地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	1万分の56

特 記 事 項	・符号1（山林）付近に土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域の指定がある。 ・用途地域が跨る。北側の一部は第1種住居地域、建蔽率60%、容積率200%、準防火地域、第4種高度地区等の指定となる。 ・符号7に高圧線の鉄塔が1基設置され、東西方向に架空され、符号2、4、7に地役権が設定されている 地役権の概要は次のとおり。 原因：昭和34年6月1日設定 目的：電源の支持物の設置を除く電線路の施設 範囲：全部 要役地：横浜市保土ヶ谷区権太坂396番
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	保土ヶ谷ファミリーハイツ参号棟	
建物の用途	住宅（総戸数75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51年2月6日（登記記載） 約50年 残価率10%と査定
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建、延べ5984.76㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水 外壁：吹付仕上等 その他：特になし	
設備	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、自転車置場、 共同視聴用アンテナ等	
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 株式会社東急コミュニティー 日勤管理
管理の状況	普通	
特記事項	・オートロック設備はない。 ・新耐震基準前に建築された建物である。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	6階（3－607号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	71.37㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	あ り … 約8.40㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	吹付塗装、和室敷目天井等 フローリング、ジュータン、畳等 クロス貼等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所、押入等 特になし	
保守管理の状態	やや劣る		
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9月30日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	7,820 円	0 円
	棟別管理費	10,651 円	0 円
	修繕積立金	2,307 円	0 円
	そ の 他	自治会費 200 円	0 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年10月18日：内部立入調査。 共有者らが占有している。		
特 記 事 項	・ L D Kの吹付天井にヒビ割れがみられる。 ・ Aは、「キッチンの床が緩んでいるかもしれませんが、その他の不具合はないと思います。」との旨を述べている。 ・ 経年相応の汚損、劣化の状況が見られる。		

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

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

目的建物は建築後約 50 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、使用材料等の状況等も考慮し、再調達原価（消費税を考慮して 1 m² 当り 250,000 円と査定）の 10% 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	×71.37	÷0.76	×0.10	= 2,350,000

専有率

- ・ 共用部分も含む現況床面積に対する割合

(2) 敷地権価格（符号 1 乃至 7 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)
184,000	×0.61	112,000	× 16111.69	×1.00	$\times \frac{56}{10000}$	= 10,110,000

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 横浜保土ケ谷－１０

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 171,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 184,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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、規模、地勢（法地、傾斜）、地役権の設定等で劣り、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。

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）
（ 2,350,000	+ 10,110,000 ）	× 1.02	= 12,710,000

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通り

階層別補正：1.02（6階）

位置別補正：1.00（中間住戸）

その他補正：1.00（必要なし）

相 乗 積 $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$

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)
177,000	× 1.02	× 0.95	× 71.37	= 12,240,000

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た。

3 収益価格（DCF法による）

目的不動産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) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (9.8%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
1,084,766 (15.6%)	822,864	10.3 %	7,749,302 = 7,750,000	0.7554	5,854,350 (84.4%)	=6,940,000 (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不動産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。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	12,710,000	× 1.00	= 12,710,000
比準価格	12,240,000	× 1.00	= 12,240,000
収益価格	6,940,000		
調整後の価格			11,900,000

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)
11,900,000	×1.00	× 0.80	× 1.00	—	= 9,520,000

市場性修正：必要なし。

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：必要なし。

その他の控除減価(敷金等)：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示地：横浜保土ヶ谷－10

所 在：横浜市保土ヶ谷区狩場町 454 番 167

価 格：171,000 円／㎡

位 置：JR 横須賀線「保土ヶ谷」駅 約 1.8 km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：100 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南 4m 私道

用 途 指 定 等：第 1 種住居地域(建蔽率 60%，容積率 200%)、準防火地域
地 域 の 概 要：一般住宅、アパートが建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（建物）	2, 9 5 2, 3 4 6 円
符号 1（土地）	3 1, 5 1 5, 8 4 0 円
符号 2（土地）	4 4 2, 6 8 0 円
符号 3（土地）	1, 6 8 1, 4 4 0 円
符号 4（土地）	1 1, 6 8 0 円
符号 5（土地）	4 1 6, 0 1 2, 2 0 8 円
符号 6（土地）	5 6 8, 5 0 4, 4 3 3 円
符号 7（土地）	1 7, 9 4 7, 4 0 0 円

（敷地権の割合は 1 万分の 56）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

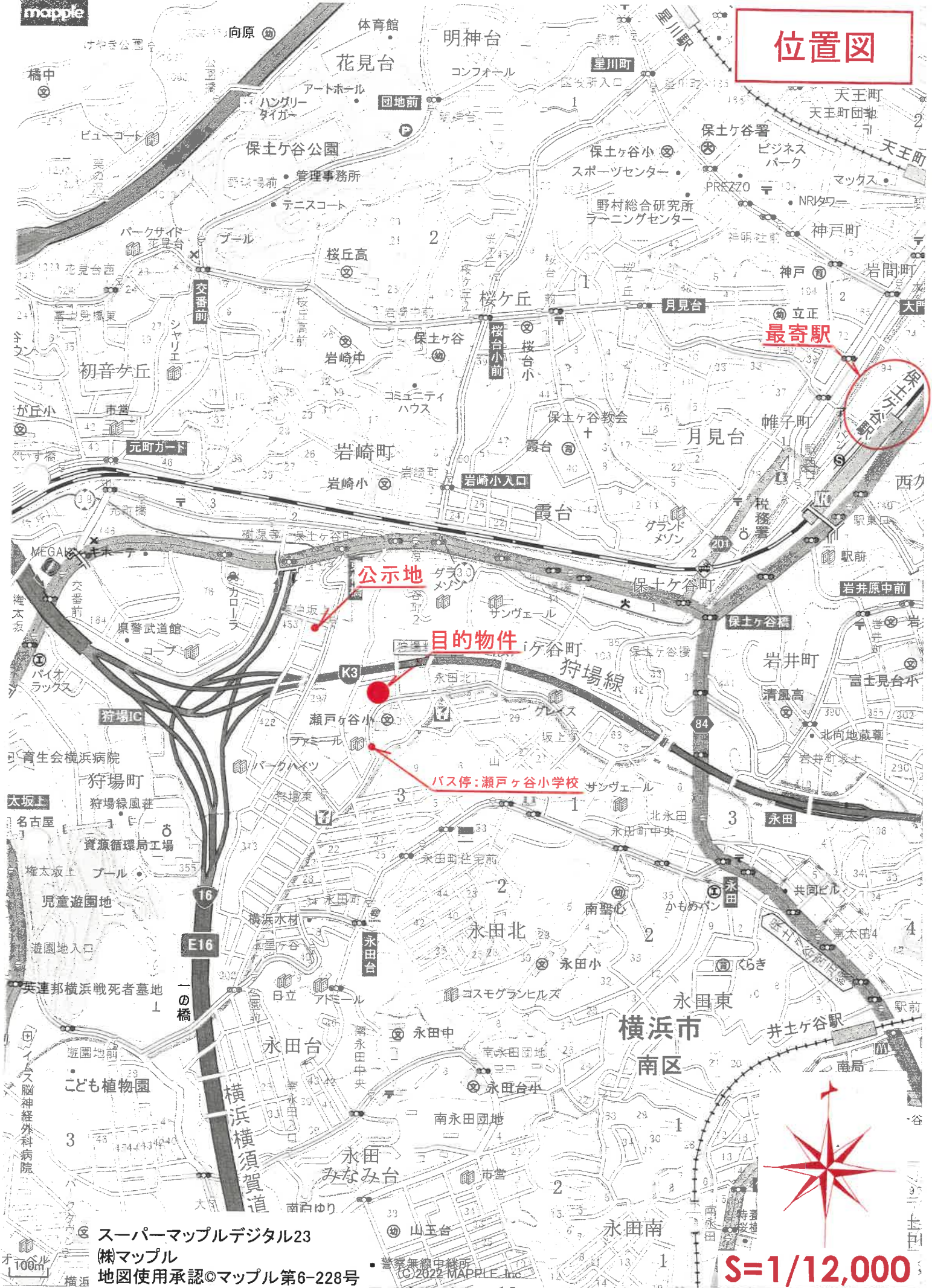
地積測量図写

建物図面写・各階平面図

建物間取図

以 上

位置図



スーパーマッフルデジタル23
 (株)マッフル
 地図使用承認©マッフル第6-228号
 1:12,000 相当

S=1/12,000

地図上の1センチは約120メートル



土地積測量図

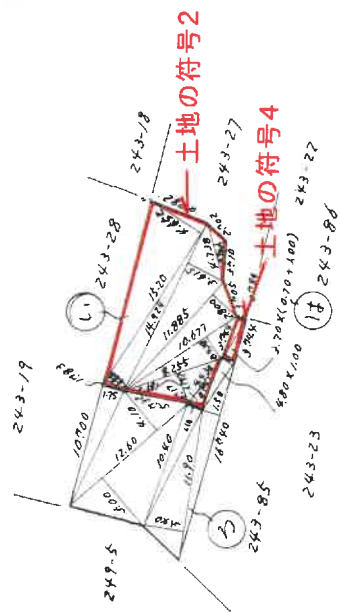
2/3

50. 31 27

地番	243-28, 243-85, 243-8d
土地の所在	横浜市保土ヶ谷区瀬より谷町

昭和50年3月3日	製作年月日
昭 和 50 年 3 月 3 日	作 製 者

申請人	
-----	--



原図より81%に縮小

縮尺	1/500
----	-------

419859

前 243-28 後・新同一・新

主 地 所 在 図
地 積 測 量 図

3/5

地 番	243-28, 243-85, 243-86
土地の所在	横浜市保土ヶ谷区瀬土ヶ谷町

昭和 50 年 3 月 3 日	作 製 年 月 日
作 製 者	
申 請 人	

面 積 計 算

① 243-28	② 243-85	③ 243-86
$15.20 \times (4.652 + 1.552) = 98.3008$	$10.00 \times 1.75 = 17.5000$	$3.70 \times (0.70 + 1.00) = 6.2900$
$14.924 \times 3.615 = 53.9502$	$12.60 \times (4.10 + 5.00) = 114.6600$	$\frac{1}{2} \times 3.2450$
$11.885 \times 2.800 = 33.2780$	$10.40 \times 1.10 = 11.4400$	
$10.677 \times 2.438 = 26.0305$	$11.90 \times 3.40 = 40.4600$	
$8.255 \times 2.581 = 21.3061$	$16.40 \times 1.50 = 24.6000$	
$4.430 \times 1.152 = 5.1033$	$4.80 \times 1.00 = 4.8000$	
$4.738 \times 0.952 = 4.5105$	計 213.4600	
計 238.4794	$\frac{1}{2} 106.7300$	
$\frac{1}{2} 119.2397$		

原図より81%に縮小

縮 尺	1	1/50
-----	---	------

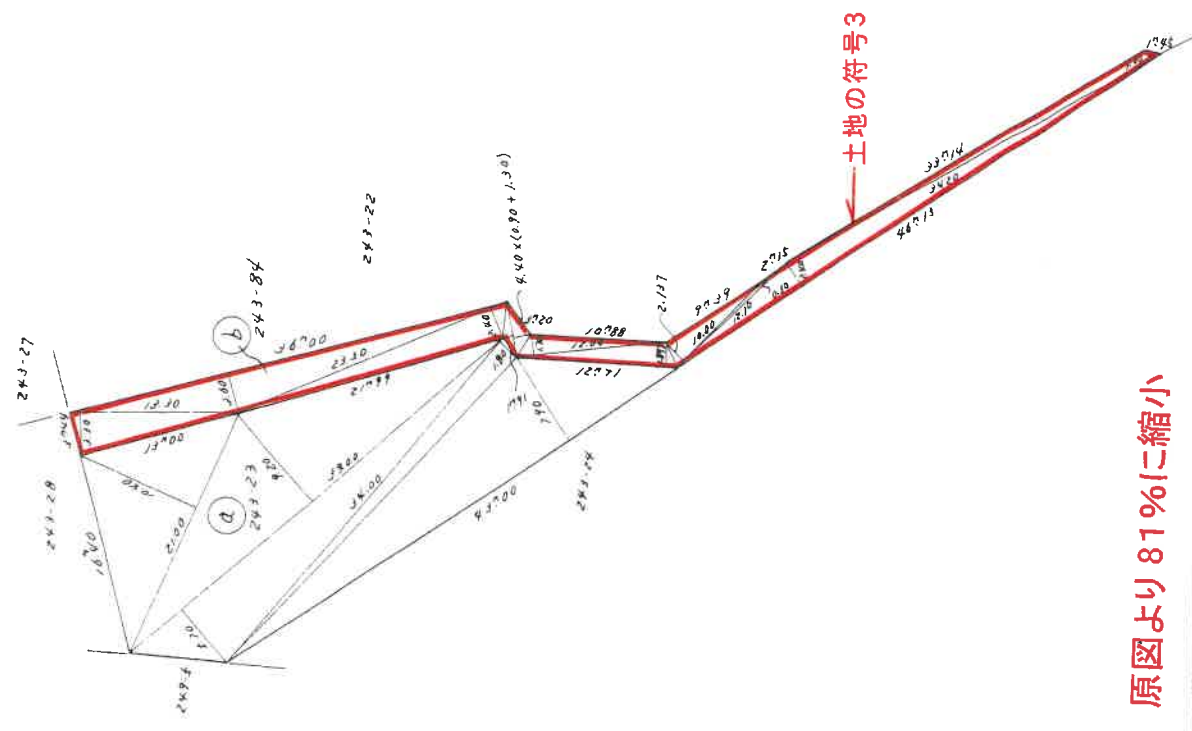
(東京土地家屋調査士会用紙)

前 243-23 後・新同一・新

419856

土地積測量図

地番	243-23, 243-24
土地の所在	横浜保土ヶ谷区瀬ふみ町



原図より81%に縮小

縮尺	1/500
----	-------

(東京土地家屋調査士会用紙)

昭和50年3月3日	製作年
3	製作月
29	製作日
50	製作年

申請人	製作者
-----	-----

土地積測	土地積量
圖	圖

 $\frac{3}{3}$

地番	243-23, 243-84
土地の所在	横浜市保土ヶ谷区瀬よヶ谷町

昭和50年3月3日	作者
作製年月日	製作者

實
計
積
面

Q	243 23		
	21.00	x	10.40 = 218.4000
	39.00	x	(9.20 + 5.70) = 581.1000
	34.00	x	1.80 = 61.2000
	43.00	x	7.90 = 339.7000
			$\frac{1}{10} 1200.4000$
			$\frac{1}{12} 600.2000$

Q	243-84		
	13.30	x	3.30 = 43.8900
	36.00	x	3.60 = 129.6000
	23.30	x	2.40 = 55.9200
	440	x	(0.90 + 1.30) = 9.6800
	12.00	x	1.70 = 20.4000
	12.71	x	1.897 = 24.1108
	10.00	x	2.137 = 21.3700
	12.10	x	0.30 = 3.6300
	46.13	x	2.40 = 110.7120
	34.20	x	1.00 = 34.2000
			$\frac{1}{11} 453.5128$
			$\frac{1}{12} 220.7564$

原図より81%に縮小

縮	尺	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$
---	---	---------------	---------------

(東京土地家屋調査士会紙)

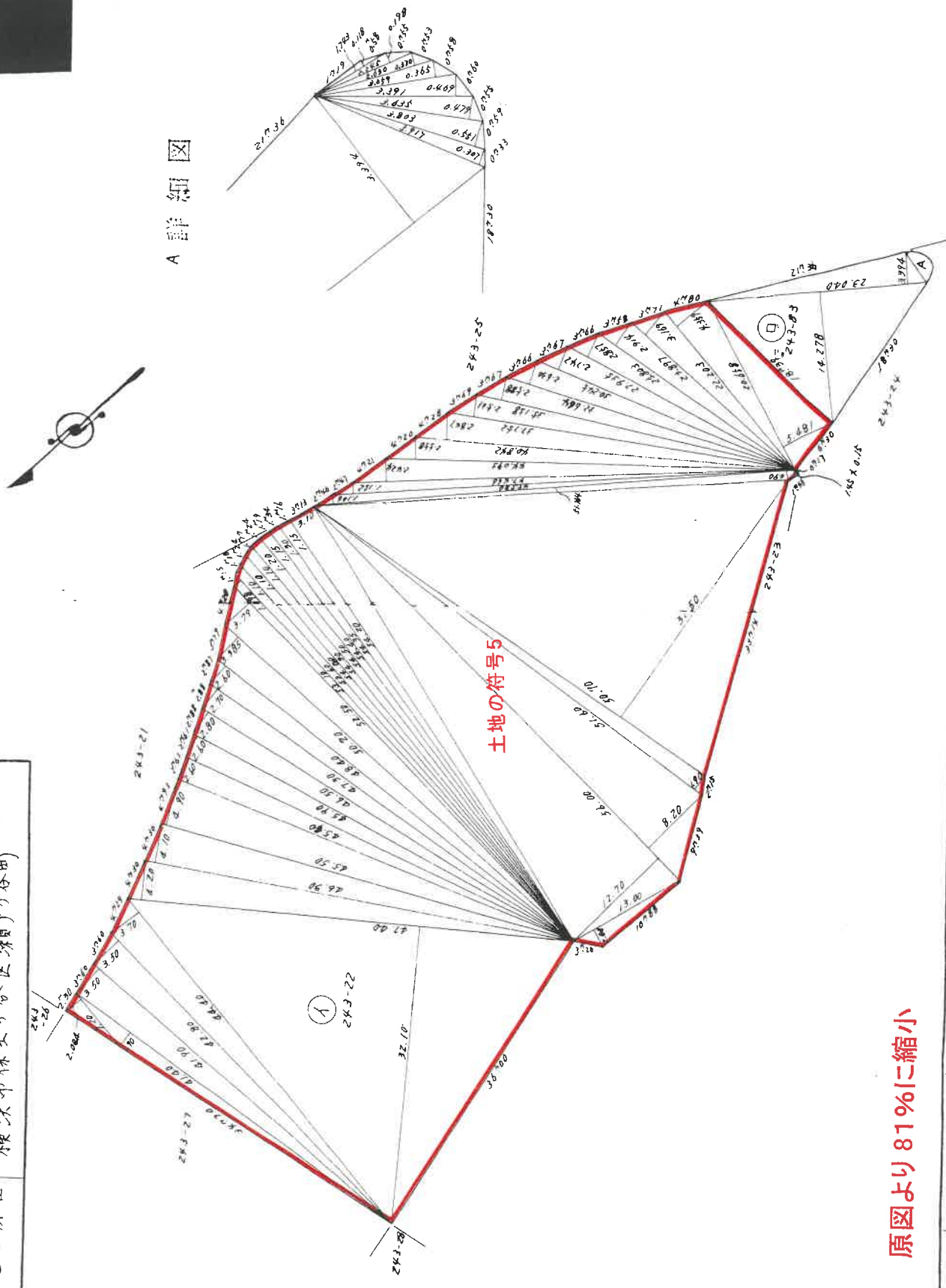
419854

土地積測量図

地番	243-22, 243-23
土地の所在	横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町

作製年月日	昭和50年3月3日
製作者	

申請人



原図より81%に縮小

縮尺	1/500
----	-------

(東京土地家屋調査士会用紙)

419855

地番 243-22, 243-83

土地積測量図

土地の所在 横濱市保土ヶ谷区瀬谷町

面積計算

1) 243-22	7.20	x	2.004	=	14.4288	34.35	x	1.15	=	62.5025	$\frac{1}{2} 8535.8646$ $\frac{1}{2} 4267.9323$
	41.40	x	1.90	=	78.6600	54.20	x	3.10	=	168.0200	
	41.90	x	3.50	=	146.6500	13.00	x	2.00	=	26.0000	(口) 243-83
	42.80	x	3.50	=	149.8000	56.00	x	(2.70 + 8.20)	=	1170.4000	
	44.40	x	3.70	=	164.2800	51.60	x	1.90	=	98.0400	$23.040 \times (3.394 + 14.278) = 467.1628$
	47.40	x	(32.10 + 4.20)	=	1720.6200	50.70	x	31.50	=	1597.0500	
	46.30	x	4.10	=	189.8300	1.45	x	0.15	=	0.2175	$3.917 \times 0.307 = 1.2025$
	45.50	x	4.90	=	222.9500	51.764	x	(0.90 + 1.106)	=	103.8385	
	45.40	x	2.60	=	118.0400	49.580	x	1.152	=	57.1161	$3.803 \times 0.551 = 2.0954$
	45.90	x	2.60	=	119.3400	47.466	x	2.424	=	115.0575	
	46.50	x	2.80	=	130.2000	44.093	x	2.558	=	112.7898	$3.635 \times 0.479 = 1.7411$
	47.30	x	2.70	=	127.7100	40.842	x	2847	=	116.2771	
	48.40	x	2.60	=	125.8400	37.752	x	2.531	=	95.5503	$3.391 \times 0.469 = 1.5903$
	50.20	x	3.385	=	169.9270	35.158	x	2.588	=	90.9889	
	52.50	x	3.72	=	198.9750	32.664	x	2.630	=	85.9063	$3.039 \times 0.305 = 1.1165$
	53.10	x	1.098	=	58.3038	30.245	x	2.742	=	82.9317	
	53.60	x	1.10	=	58.9600	27.935	x	2857	=	79.8102	$2.630 \times 0.330 = 0.8679$
	54.00	x	1.10	=	59.4000	25.803	x	2.914	=	75.1899	
	54.30	x	1.10	=	59.7300	23.897	x	3.169	=	75.7295	$2.245 \times 0.198 = 0.4445$
	54.50	x	(1.20 + 1.15)	=	128.0750	22.203	x	4.359	=	96.7828	
	54.40	x	1.30	=	70.7200	20.658	x	5.481	=	113.2264	$1.743 \times 0.118 = 0.2056$ $\frac{1}{2} 416.4266$ $\frac{1}{2} 208.2133$

原図より81%に縮小

縮尺	1/	1/
(東京土地家屋調査士会用品)		

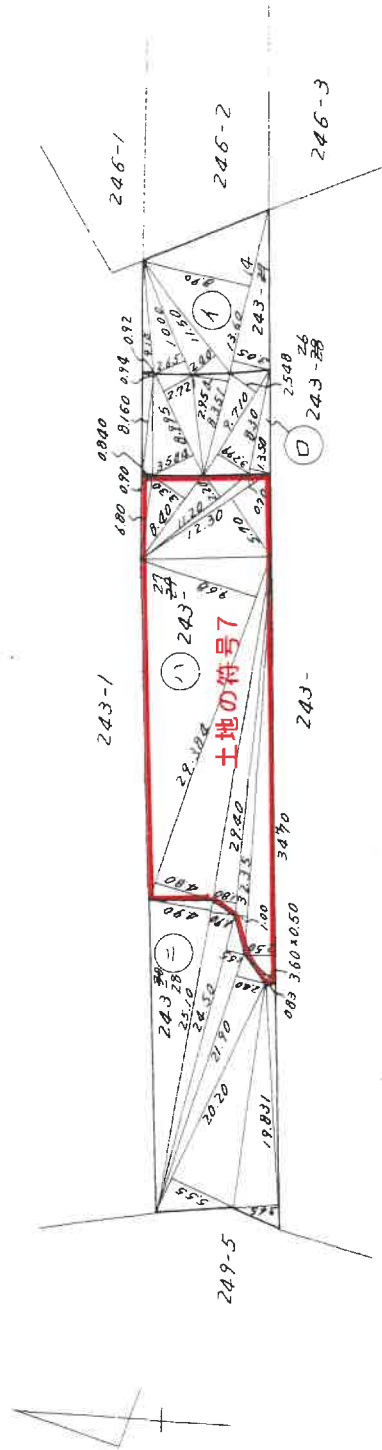
昭和50年3月3日	製作者
昭和50年3月3日	製作者

申請人

地番	141-261-27-28 243-241-28-29
土地の所在	横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町

土地積測量図

2/2



面積計算

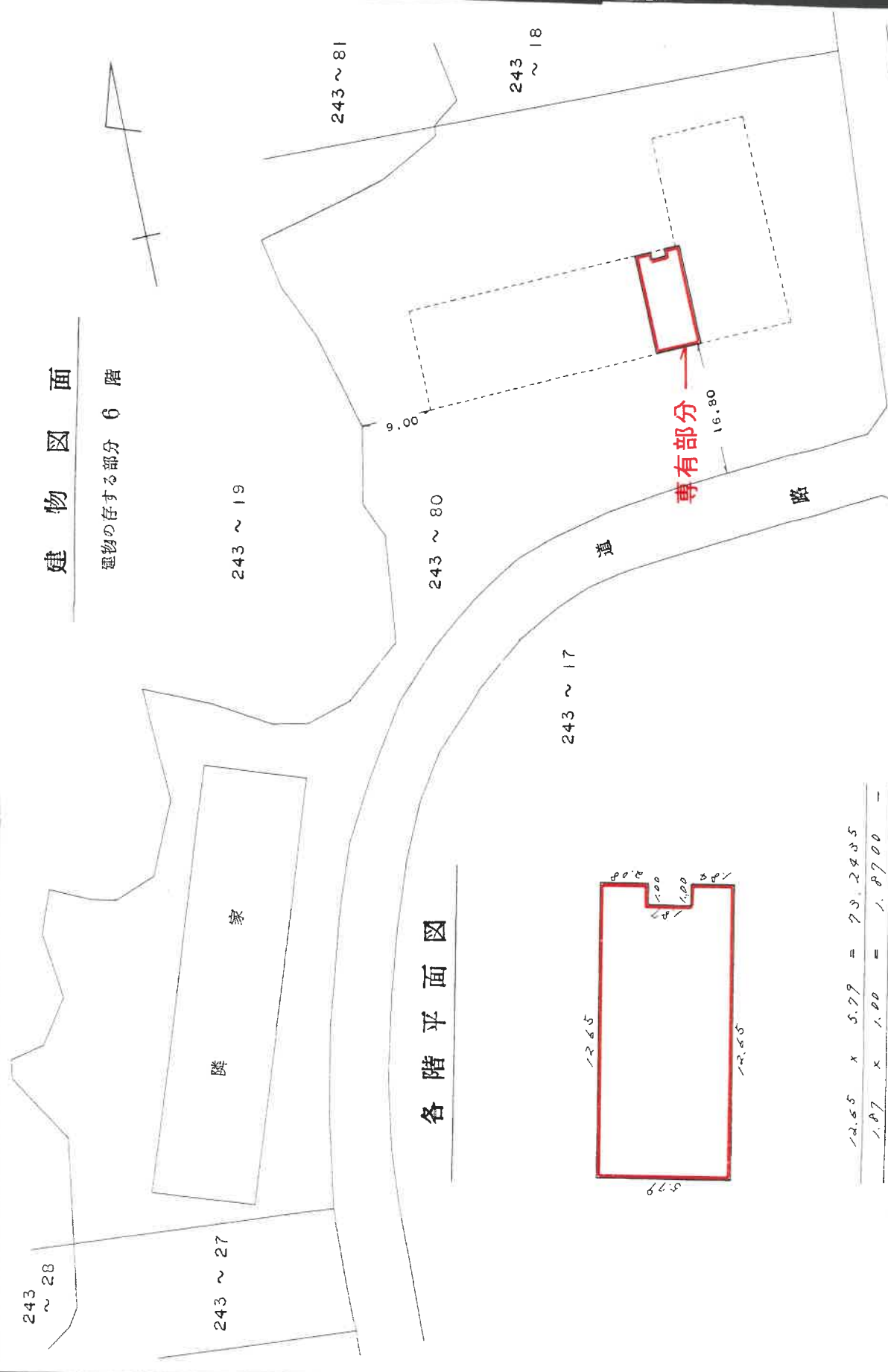
① 243-27	13.60 × (0.90 + 3.05) = 162.5200
② 243-28	11.50 × 2.40 = 27.6000
③ 243-29	10.00 × 2.65 = 26.5000
④ 243-30	9.10 × 0.92 = 8.3720
計	224.9920
1/2	112.4960
⑤ 243-26	0.300 × 1.350 = 11.2050
⑥ 243-27	9.710 × (2.548 + 3.299) = 56.7743
⑦ 243-28	0.351 × 2.950 = 24.6354
⑧ 243-29	0.995 × (2.721 + 3.584) = 56.7134
⑨ 243-30	0.160 × (0.940 + 0.840) = 14.5248
計	163.8529
1/2	81.9264
⑩ 243-27	3.60 × 0.50 = 1.8000
⑪ 243-28	34.70 × 2.50 = 86.7500
⑫ 243-29	32.35 × 1.00 = 32.3500
⑬ 243-30	29.40 × 1.80 = 52.9200
⑭ 243-31	29.384 × (4.80 + 9.68) = 425.4803
⑮ 243-32	12.30 × (5.70 + 0.70) = 78.7200
⑯ 243-33	11.20 × 2.20 = 24.6400
⑰ 243-34	0.40 × 3.30 = 27.7200
⑱ 243-35	6.80 × 0.90 = 6.1200
計	736.5003
1/2	368.2502
⑲ 243-27	19.831 × (0.83 + 3.45) = 84.8766
⑳ 243-28	20.20 × 5.55 = 112.1100
㉑ 243-29	21.90 × 2.40 = 52.5600
㉒ 243-30	24.50 × 1.55 = 37.9750
㉓ 243-31	25.10 × (1.90 + 4.90) = 170.6800
計	458.2016
1/2	229.1008

原図より81%に縮小

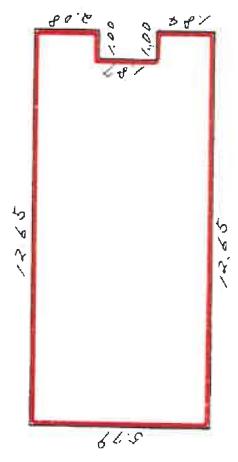
建物各階平面図

家屋番号	243~80~106
建物の所在	横浜市長谷区瀬戸ヶ谷町243番地80

昭和五十六年三月六日	製作者
申請人	



各階平面図



12.65	x	5.77	=	73.2435
1.87	x	1.00	=	1.8700
床面積				71.3735 M ²

原図より81%に縮小

縮尺	1/200	1/600	(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
----	-------	-------	-------------------

建物間取図



3-607号室