令和　７年（ケ）第　　２５７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月２６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　５月　７日から 令和　８年　５月１３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　５月１９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　６月　１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　５月２５日　午前１０時００分から 令和　８年　５月２５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　３月２６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	7,340,000 5,872,000		1,468,000	68,526	14,684
備考	敷地部分の固定資産税・都市計画税は不明。				

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市神奈川区西寺尾四丁目１７９７番地１

建物の名称　　グラン・ドムール横浜西寺尾

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　西寺尾四丁目１７９７番１の１０６

建物の名称　　１０６

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　６６．５０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　横浜市神奈川区西寺尾四丁目１７９７番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４２０３．２５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　５６万２６４１分の７１１０

令和　7年（ケ）第　　２５７号

物　件　明　細　書

令和　7年１２月２４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】

賃借権

範　囲　　全部
賃借人　　株式会社レリーフ不動産
期　限　　令和８年３月１７日まで
賃　料　　月額９７，０００円
賃料前払　なし
敷　金　　なし
保証金　　なし
特　約　　転貸可

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。
転借人Ｂが占有している。

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

【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。

令和　7年（ケ）第　　２５７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市神奈川区西寺尾四丁目１７９７番地１

建物の名称　　グラン・ドムール横浜西寺尾

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　西寺尾四丁目１７９７番１の１０６

建物の名称　　１０６

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　６６．５０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　横浜市神奈川区西寺尾四丁目１７９７番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４２０３．２５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　５６万２６４１分の７１１０

令和　７年(ケ)第　２５７号
令和　７年　９月１８日受理
令和　７年１１月２７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（一棟の建物の表示）

所　　在　横浜市神奈川区西寺尾四丁目１７９７番地１

建物の名称　グラン・ドムール横浜西寺尾

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　西寺尾四丁目１７９７番１の１０６

建物の名称　１０６

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　６６．５０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　横浜市神奈川区西寺尾四丁目１７９７番１

地　　目　宅地

地　　積　４２０３．２５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　５６万２６４１分の７１１０

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	横浜市神奈川区西寺尾四丁目１３番８−１０６号
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　■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	（月額） 管理費　１４，２００円 修繕積立金　２１，３３０円 令和　７年　９月２５日現在 □滞納はない ■滞納がある 令和５年１１月分〜令和７年９月分 合計９１４，８６５円 （含遅延損害金年１４．６パーセント）
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社
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　　）　□雑種地（符号　　）
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 □
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　令和　　年（　　）第　　号 保管開始日　令和　　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

占有者及び占有権原（物件１関係）			
占有範囲		■全部　□	■全部　□
占有者		■株式会社レリーフ不動産（以下,「レリーフ不動産」という。）	■Ｂ
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■Ａ（所有者） ■文書（■サブリース建物賃貸借契約書）	■陳述（■Ｂ） ■文書（■建物賃貸借契約書, 賃貸人承継の覚書 居住用建物更新契約書）
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 ■転借 □
占有開始時期		平成２８年　３月１８日	平成３０年１２月２６日
最初の契約等	契約日	平成２８年　３月１８日	平成３０年１２月２０日
	期間	平成２８年　３月１８日から ■平成３０年　３月１７日まで２年間 □期間の定めなし	平成３０年１２月２６日から ■令和　２年１２月２５日まで２年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　■自動更新　□法定更新	■合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和　６年　３月１８日から ■令和　８年　３月１７日まで２年間 □期間の定めなし	令和　６年１２月２６日から ■令和　８年１２月２５日まで２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者（Ａ） □その他（　　）	□所有者　■当初（ランドトラスト） □所有者　■現在（レリーフ不動産）
	借主	当初（ケースタイルマネジメント株式会社（以下,「ケースタイルマネジメント」という。）） 次　（株式会社ランドトラスト（以下,「ランドトラスト」という。）） 現在（レリーフ不動産）　□その他	■占有者（Ｂ） □その他（　　）
賃料・支払時期		毎月金９７，０００円 （毎月２０日限り当月分支払） □前払（　年　月分～　年　月分）	毎月金１００，０００円 管理費　５，０００円 （毎月２７日限り翌月分支払）
敷金・保証金		■ない　□敷金　□保証金 □ある　金　　円	■ない　□敷金　□保証金 □ある　金　　円
特約等		■譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
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	■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

（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（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。）は，私が賃貸目的で取得した物件で，所有権取得日にケースタイルマネジメントとの間で，転貸を目的とした賃貸借契約を締結いたしました。 （２）その後，賃借人は何度か変更となっているようですが，管理をすべて任せていたため，私は賃貸借契約関係を全く把握していません。専有部分の建物に関して私が所持している契約関係書類は，ケースタイルマネジメントとの間の「サブリース建物賃貸借契約書」だけです。 （３）現在はレリーフ不動産から，月額賃料から送金手数料を控除した金額である金９６，２３０円が振り込まれています。
■B（居住者）	（１）専有部分の建物は，私が，当初はランドトラストから，その後，レリーフ不動産から賃借し，妻子とともに住居として使用しています。 （２）専有部分の建物には経年による劣化等はありますが，大きな損傷等はありません。ただし，和室の襖に小さい損傷が１か所あります。また，洋室１のクローゼットの扉がズレていて閉まらないという不具合があります。

（執行官の意見用）

執行官の意見

（１）受命物件の現況は，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，Ｂの陳述及びＢ提出の賃貸借契約関係書類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）専有部分の建物には，Ｂの陳述のとおりの損傷が認められたものの，可視の範囲内において，他に損傷等は認められなかった。
（４）専有部分の建物の契約関係については，関係人ら提出の賃貸借契約関係書類から，Ａが転貸を目的とした賃貸借契約に基づき当初ケースタイルマネジメントに賃貸していたものである。その後，必ずしも明確ではないもののランドトラストが賃借人の地位を承継したものと思われる。更にその後，同社からレリーフ不動産が賃借人の地位を承継したものである。
（５）Ａとケースタイルマネジメントとの間のサブリース建物賃貸借契約書によれば，専有部分の建物の引渡日は，最先の抵当権設定日と同日であることが認められる。
（６）受命物件１の一棟の建物内には規約共用である専有部分の建物（集会室）が存する。
（７）一棟の建物敷地は，南西側において市道（建築基準法第４２条第１項１号に該当する道路　地番１７９７番７７及び同番７８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

（調査経過用）

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22日(月) 11：00－11：15	目的物件所在地	受命物件及び占有確認・外観調査・写真撮影
10：55－11：05	横浜地方法務局神奈川出張所	全部事項証明書交付申請
： ー ：	書面照会（郵送）	所有者に照会書送付
： ー ：	書面照会（ファクシミリ）	管理会社に対して管理費等の照会書送信
令和 7年 9月29日(月) ： ー ：	書面送付（郵送）	レリーフ不動産に対し調査協力依頼書送付
令和 7年10月20日(月) 14：20－14：25	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 7年11月 1日(土) 10：00－10：50	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 7年11月26日(水) 16：05－16：10	横浜地方法務局川崎支局	履歴事項全部証明書交付申請

（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

請求部分	所在	横浜市神奈川区西寺尾四丁目				地番	1797番1		
出力縮尺	1/600	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	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			

請求番号：27-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成2年4月12日

170705

各階平面図 [redacted]

家屋番号	西寺尾4丁目 1797番1の106
建物の所在	横浜市神奈川区西寺尾4丁目1797番地1

建物図面
各階平面図

2.4.12

専有部分の建物

求積表

2.24	X	1.00	=	2.2400
1.17	X	0.45	=	0.5265
2.73	X	0.55	=	1.5015
6.65	X	2.94	=	19.5510
5.96	X	0.32	=	1.9072
6.65	X	1.09	=	7.2485
6.28	X	0.72	=	4.5216
6.65	X	4.38	=	29.1270
-0.32	X	0.37	=	-0.1184
合計				66.5049
床面積				66.50 ㎡

建物の存する部分1階

作製者	土地家屋調査士 [redacted] (平成 2 年 4 月 1 日作製)	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

土地建物位置関係図

建物の存する部分１階

←○は写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

←○は写真撮影位置・方向

1　受命物件外観

2　リビング

３　洋室２

４　キッチン

5　洗面所

6　浴室

令 和 7 年 （ ケ ） 第 257 号
令 和 7 年 11 月 1 日 現地調査
令 和 7 年 12 月 2 日 評　　価

横浜地方裁判所

評　　価　　書

評価人 不動産鑑定士
坂 本 圭 一 印

第1　評価額

物件番号	評　　価　　額
1	金 7,340,000　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	住居表示「神奈川区西寺尾四丁目13-8-106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。

令和　7年（ケ）第　　２５７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市神奈川区西寺尾四丁目１７９７番地１

建物の名称　　グラン・ドムール横浜西寺尾

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　西寺尾四丁目１７９７番１の１０６

建物の名称　　１０６

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　６６．５０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　横浜市神奈川区西寺尾四丁目１７９７番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４２０３．２５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　５６万２６４１分の７１１０

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	JR横浜線「大口」駅の北東方約1.2km（道路距離） 最寄バス停「西寺尾4丁目」より徒歩約1分	
付近の状況	中規模一般住宅、マンション、アパート等が建ち並ぶ南西に傾斜する住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	150%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域、 一部土砂災害警戒区域
画地条件	地積	4,203.25㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口 約36m　、　奥行 約85m　（最深部）
	地勢	南西傾斜（一部擁壁）
接面道路の状況	南西側　約6.5m　市道（建築基準法第　42 条 第　1項 ）に約　36　m接面。	
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。	
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	562,641　分の　7,110
特記事項	特になし	

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グラン・ドムール横浜西寺尾	
建物の用途	住宅等（総戸数81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	平成2年3月16日　（登記記載）
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約14年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下1階付6階建 延べ5,995.14㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：磁器タイル貼、一部吹付タイル等 その他　:なし	
設備等	エレベーター(２基)、集合郵便受、集会室 共同視聴設備、ゴミ置場、管理室、駐車場、自転車置場等	
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	日本ハウズイング株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済。 ◇課税上登記共用部分あり。	

(2) 専有部分の概要

<table>
<tr><td>構造</td><td colspan="3">鉄筋コンクリート造　　1階建</td></tr>
<tr><td>位置</td><td colspan="3">1階　(106号室)
主要開口部の方位：南西向き　　中間部屋</td></tr>
<tr><td>床面積</td><td colspan="3">66.50㎡　（登記面積）</td></tr>
<tr><td>間取り</td><td colspan="3">3ＬＤＫ</td></tr>
<tr><td>バルコニー等</td><td colspan="3">バルコニー　　11.12㎡（分譲パンフレット記載による）</td></tr>
<tr><td rowspan="5">仕様</td><td>天井</td><td colspan="2">ビニールクロス貼等</td></tr>
<tr><td>床</td><td colspan="2">フローリング、畳等</td></tr>
<tr><td>内壁</td><td colspan="2">ビニールクロス貼等</td></tr>
<tr><td>設備</td><td colspan="2">浴室、トイレ、キッチン等</td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="2">なし</td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td colspan="3">普通</td></tr>
<tr><td rowspan="5">管理費等</td><td colspan="3">管理会社の回答によれば下記のとおり。
令和 7　年 9 月 25 日　現在</td></tr>
<tr><td></td><td>月額</td><td>滞納額</td></tr>
<tr><td>管理費</td><td>14,200円</td><td>312,500円</td></tr>
<tr><td>修繕積立金</td><td>21,330円</td><td>490,590円</td></tr>
<tr><td>備考</td><td colspan="2">年14.6% の 遅延損害金の規定あり。　111,775円</td></tr>
<tr><td>専有部分の利用状況等</td><td colspan="3">令 和 7 年 11 月 1 日 ： 内部立入調査

Ｂがサブリースとして使用占有している。
執行官の調査によると、以下のとおり。
賃貸人　所有者Ａ
賃借人　株式会社レリーフ不動産
占有開始時期　平成28年3月18日
最初の契約等　平成28年3月18日から平成30年3月17日まで2年間
(自動更新)
現在の契約等　令和 6年3月18日から令和 8年3月17日まで2年間
現行賃料　月額97,000円（敷金なし）

転貸人　株式会社レリーフ不動産
転借人　Ｂ
占有開始時期　平成30年12月26日
最初の契約等　平成30年12月26日から令和 2年12月25日まで
（合意更新）
現在の契約等　令和 6年12月26日から令和 8年12月25日まで2年間
現行賃料　月額100,000円（敷金なし）
管理費　月額　5,000円</td></tr>
</table>

特　記　事　項	◇専有部分の建物の契約関係については、Ａが転貸を目的とした賃貸借契約に基づき当初ケースタイルマネジメント株式会社に賃貸していたものである。その後、明確ではないものの、株式会社ランドトラストが賃借人の地位を継承し、更にその後、同社から株式会社レリーフ不動産が継承しているものと思料する。 ◇築後36年が経過しており、経年相応の劣化、摩耗等がみられた。 （以上詳細は執行官の現況報告書参照）

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	× 66.50	÷ 0.88	× 0.22	＝ 4,990,000

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 36年 、 経済的残存耐用年数 14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。

$$\text{現価率}\quad \frac{\text{経済的残存耐用年数 14年}}{(\text{経過年数 36年} + \text{経済的残存耐用年数 14年})} \times (1 - 0.2) = 0.22$$

(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)
272,000	× 1.25	340,000	× 4,203.25	× 1.0	× 7,110 / 562,641	= 18,060,000

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。

公示地　　横浜神奈川-9

公示地価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$259,000\text{円/㎡} \times \frac{105}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} = 272,000\text{円/㎡}$$

◇ 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 ： 公示地 は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 ： 公示地 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通り。

個別格差 ：規模(マンション適地) で優り、形状、擁壁、一部土砂災害警戒区域等で劣り、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 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）
4,990,000	＋ 18,060,000	× 0.95	＝ 21,900,000

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 ： 0.97 （ 1階 部分）106号室

位置別補正 ： 0.98 （南西向き、中間部屋）

その他補正 ： 1.00

相乗積 0.97 × 0.98 × 1.00 ＝ 0.95

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）
256,000	× 0.95	× 1.00	× 66.50	＝ 16,170,000

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（直接法による）

収益価格は、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求めた。

総収益（円）	総費用(円)	純収益(円)	還元利回り(%)	その他の補正	総収益(円)
1,117,000	×（1-0.499）	＝　560,000	÷　8.0	×　1.00	＝　7,000,000

総収益：　現在収受している月額支払い賃料等を基に総収益を求めた。

総費用：　維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、建物償却率、対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

その他の補正　直ちに必要となる補修費や改装費に係る減価補正、及び賃料水準の持続妥当性と将来の大規模修繕や資本的支出等を勘案した補正（百分率）

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。目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着するマンションであり、自己居住目的としての利用は少ないものと判定し、収益性を反映した収益価格をやや重視し、比準価格及び積算価格を関連づけ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　:10　比準価格　:　40　収益価格　:　50

	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	21,900,000	×　0.8	＝　17,520,000
比準価格	16,170,000	×　0.8	＝　12,940,000
収益価格			7,000,000
調整後の価格			10,430,000

占有減価修正　：目的物件には、最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着するため、当該権利に基づく占有減価修正を-20%と査定した。

(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）
10,430,000	×　1.0	×　0.8	×　0.88	－　0	＝　7,340,000

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　：　滞納管理費等の控除割合は管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に　12%　と求めた。

その他の控除(敷金等)　：　不要と判定した。

第6　参考価格資料

1　公　示　地：横浜神奈川-9

所　　在：横浜市神奈川区西寺尾３丁目１７３２番７外
「西寺尾3-12-3」

価　　格：259,000円/㎡

位　　置：JR横浜線「大口」駅800m

価格時点：令和 7 年 1 月 1 日

地　　積：143㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接面街路：北東側　4.0 m　市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域
（建ぺい率　60%　・　容積率　150%）　準防火地域

地域の概要：小規模住宅、アパート等が混在する住宅地域

2　固定資産税評価額　（令和 7 年度 ）

物件1（建物）　4,894,737円

符号1（土地）　264,888,815円（敷地権の割合　562,641分の　7,110　）

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　（Ａ３判からＡ４判へ縮小）

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000

スーパーマップルデジタル22
2021年7月 発売
㈱マップル
地図使用承認©マップル第5-045号

公図（写）

縮尺 1/600

1775-1
1774-5
1774-3
1774-10
1774-11
1774-6
1774-7
1774-9
1785
1776-1
1776-2
1777-2
1778-1
1777
1781-3
1781-6
1781-4
1797-83
1787-2
1797-76
1797-2(1/2)
1797-1
1797-85
1797-73
1797-86
1797-74
1797-77
1797-75
1797-79
1797-78
1796-2
1796-14
1796-5
1796-16
1796-15
1796-13
1792-11
1792-1
1792-3
1792-6
1792-5
1792-9
1792-4
1793-10
1793-6
1793-1
道

登記年月日：平成2年4月12日

170705

各階平面図

[redacted]

家屋番号	西寺尾4丁目 1797番1の106
建物の所在	横浜市神奈川区西寺尾4丁目1797番地1

建物図面
各階平面図

2.4.12

建物図面・各階平面図（写）

専有部分の建物

求積表

2.24 X	1.00 =	2.2400
1.17 X	0.45 =	0.5265
2.73 X	0.55 =	1.5015
6.65 X	2.94 =	19.5510
5.96 X	0.32 =	1.9072
6.65 X	1.09 =	7.2485
6.28 X	0.72 =	4.5216
6.65 X	4.38 =	29.1270
-0.32 X	0.37 =	-0.1184
合計		66.5049
床面積		66.50 ㎡

建物の存する部分1階

作製者 [redacted] 縮尺 1/250

申請人 [redacted] 縮尺 1/1000

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。
（横浜地方法務局神奈川出張所管轄）
令和7年7月22日 鳥取地方法務局

登記官 [redacted]

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

地図整理番号：M11896

間取図

令和７年（ケ）第２５７号