令和　７年（ケ）第　　２４１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　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　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	28,820,000 23,056,000		5,764,000	85,346	18,288
備考	敷地部分の固定資産税・都市計画税は不明				

令和　７年（ケ）第　　２４１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市都筑区茅ヶ崎東一丁目１番地１

建物の名称　　港北ニュータウンイオ７番館

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　茅ヶ崎東一丁目１番１の７の８１０

建物の名称　　７ー８１０

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　８階部分　７２．４５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　横浜市都筑区茅ヶ崎東一丁目１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４９９２５．００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　１０００００００分の１１６４

共有者　Ａ　持分１０分の３
共有者　Ｂ　持分１０分の７

令和　7年（ケ）第　　２４１号

物　件　明　細　書

令和　8年　1月１５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】
なし

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Ｂ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１】
・管理費等の滞納あり。
・買戻特約登記は，本執行手続では抹消しない。
ただし，買戻特約付売買契約の日から１０年を経過しており，一部の買戻権者からは，買戻特約登記の抹消登記手続について協力が必要な場合には，買受人に協力する旨の申出がある。

《　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　２４１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市都筑区茅ヶ崎東一丁目１番地１

建物の名称　　港北ニュータウンイオ７番館

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　茅ヶ崎東一丁目１番１の７の８１０

建物の名称　　７－８１０

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　８階部分　７２．４５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　横浜市都筑区茅ヶ崎東一丁目１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４９９２５．００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　１０００００００分の１１６４

共有者　Ａ　持分１０分の３
共有者　Ｂ　持分１０分の７

令和７年(ケ)第２４１号
令和７年　９月　４日受理
令和７年１０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

令和　７年（ケ）第　　２４１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市都筑区茅ヶ崎東一丁目１番地１

建物の名称　　港北ニュータウンイオ７番館

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　茅ヶ崎東一丁目１番１の７の８１０

建物の名称　　７－８１０

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　８階部分　７２．４５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　横浜市都筑区茅ヶ崎東一丁目１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４９９２５．００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　１０００００００分の１１６４

共有者　Ａ　持分１０分の３
共有者　Ｂ　持分１０分の７

（区分所有建物用１）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	横浜市都筑区茅ケ崎東一丁目１番７－８１０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	■建物共有者Ｂ　□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	■別紙回答書のとおり 管理費　円 修繕積立金　円 円 円 円 令和　年　月　日現在 □滞納はない □滞納がある　令和　年　月分～　年　月分 計　円 □不明
管理費等照会先	■大成有楽不動産株式会社
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　）　□　（符号　）
形状	□公図のとおり　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　■ほぼ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

横浜地方裁判所令和7年（ケ・ヌ）第　241号

担当執行官　森田攻軍

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に行使できる債権とされたものを記載してください。

（全体管理費、棟別管理費、全体修繕積立金、棟別修繕積立金、CATV使用料、自治会費、付クラブ会費、駐車場使用料、自転車置場使用料、バイク置場使用料）

令和7年8月31日現在

□管理費	月額	円	□滞納額	円
□修繕積立金	月額	円	□滞納額	円
□	月額	円	□滞納額	円
□	月額	円	□滞納額	円
□損害金	年	%	□金額	円
□滞納期間	令和　7年　4月分～令和　7年　9月分			

2　上記1以外の特定承継人に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、特定承継人に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　　□

未納内訳（別紙）

未納内訳（日次処理）　8/31現在

経理年月：2025年9月
コード：10547　物件名：港北ニュータウンイオ管理組合
棟：07　棟名：港北ニュータウンイオ 7番館
部屋：0810　契約者氏名：

請求月分	経過月	未納計	全体管理費 01-3002	棟別管理費 17-3003	全体修繕積立金 02-3105	棟別修繕積立金 18-3107	CATV使用料 01-3213	自治会費 99-3227	駐車場使用料 01-3301	自転車置場使用料 02-3328	バイク置場使用料 02-3336	イオ・クラブ会費 04-3588
計		231,780	31,620	24,180	32,100	74,280	3,000	600	57,000	1,200	6,000	1,800
2025/09	2	38,630	5,270	4,030	5,350	12,380	500	100	9,500	200	1,000	300
2025/08	3	38,630	5,270	4,030	5,350	12,380	500	100	9,500	200	1,000	300
2025/07	4	38,630	5,270	4,030	5,350	12,380	500	100	9,500	200	1,000	300
2025/06	5	38,630	5,270	4,030	5,350	12,380	500	100	9,500	200	1,000	300
2025/05	6	38,630	5,270	4,030	5,350	12,380	500	100	9,500	200	1,000	300
2025/04	7	38,630	5,270	4,030	5,350	12,380	500	100	9,500	200	1,000	300

※全体管理費は
10月分より 改定になっています
(旧) 5270円/月額
(新) 8960円/月額（2025/10より）

（3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 （共有者）	・Bは、亡Cの元夫です。私がCの持分を相続したため、本件建物は、Bと私の共有関係になったものだと思います。私は、本件建物に居住したことはありませんし、私の持分を誰かに貸したこともありません。現在の状況も、よく分かりません。

執行官の意見

・目的物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び写真のとおりである。本件建物内には、動産が大量に存在するため、床や内壁の状態を確認できない箇所がある。

・本件建物には、廊下の壁や玄関の天井に、小穴が空けられているほか、全体的に経年に伴う劣化等が認められる。

・本件建物は、前記関係人の陳述、室内に存在したB宛ての水道料金請求書等の郵便物の存在及びB以外の第三者の占有の徴表は認められなかったことから、共有者Bが占有しているものと判断した。

・評価人の調査によると、本マンション敷地の南側、東側及び北側に接する道路は市道である。

（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 8日(月) 13：35－13：45	目的物件所在地	不在 外観調査 通知書投函　写真撮影
令和７年 9月 8日(月)	書面照会（郵送）	Ａに対し占有関係等照会書送付（陳述書受領）
令和７年 9月10日(水)	ＦＡＸ	マンション管理会社に管理費等照会書送信（回答書受領）
令和７年 9月16日(火) 15：10－15：16	電話聴取	Ａから事情聴取
令和７年 9月18日(木) 12：20－12：25	目的物件所在地	不在 外観調査 解錠調査通知書投函 写真撮影
令和７年10月 3日(金) 9：38－ 9：39	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10月 3日(金) 16：25－17：00	目的物件所在地	立入調査 〔評価人同行〕写真撮影

（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７年１０月　３日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ｄ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

登記年月日： 平成11年3月10日

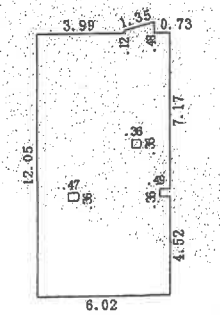
052730 各階平面図

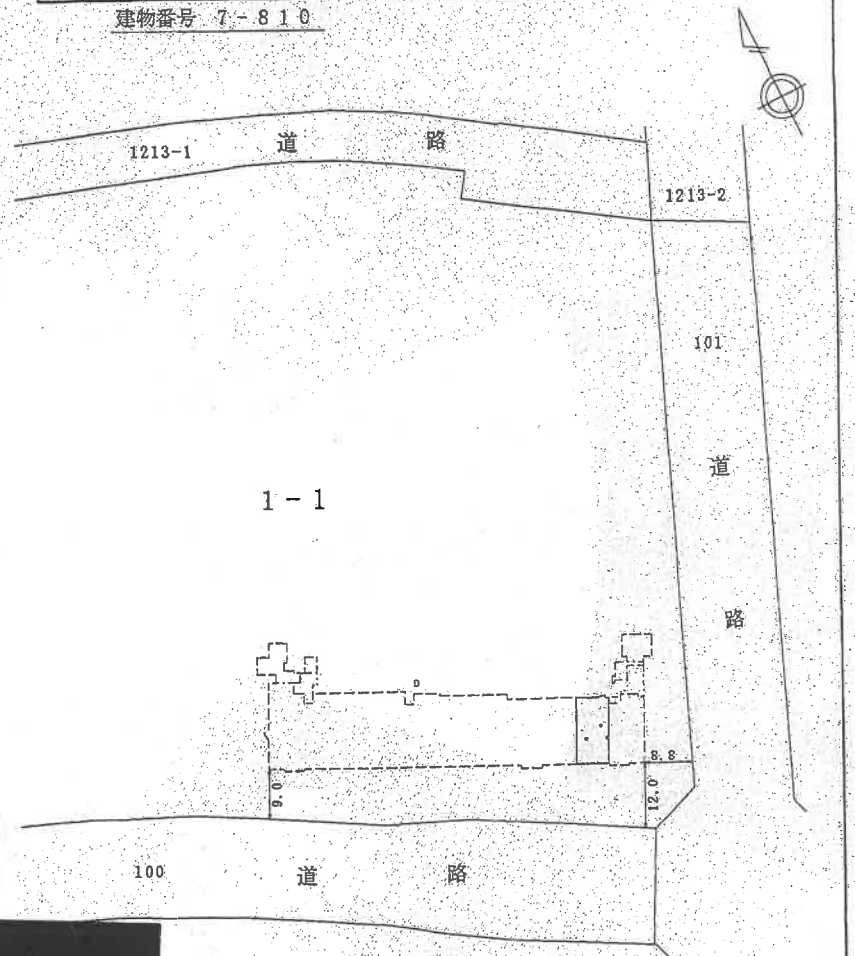
建物図面

家屋番号	茅ヶ崎東一丁目1番1の7の810
建物の所在	横浜市都筑区茅ヶ崎東一丁目1番地1

建物番号 7－810

建物番号 7－810





求積表

1.30 X	0.48 =	0.6240
6.02 X	7.17 =	43.1634
5.53 X	0.36 =	1.9908
6.02 X	4.52 =	27.2104
-0.36 X	1.30/2=	-0.2340
-0.47 X	0.36 =	-0.1692
-0.36 X	0.36 =	-0.1296
合計		72.4558
床面積		72.45㎡

建物の存する部分 8階

[redacted]

作製者 [redacted] 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。

11.3.10

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。

（横浜地方法務局港北出張所管轄）

令和7年4月30日 東京法務局

登記官

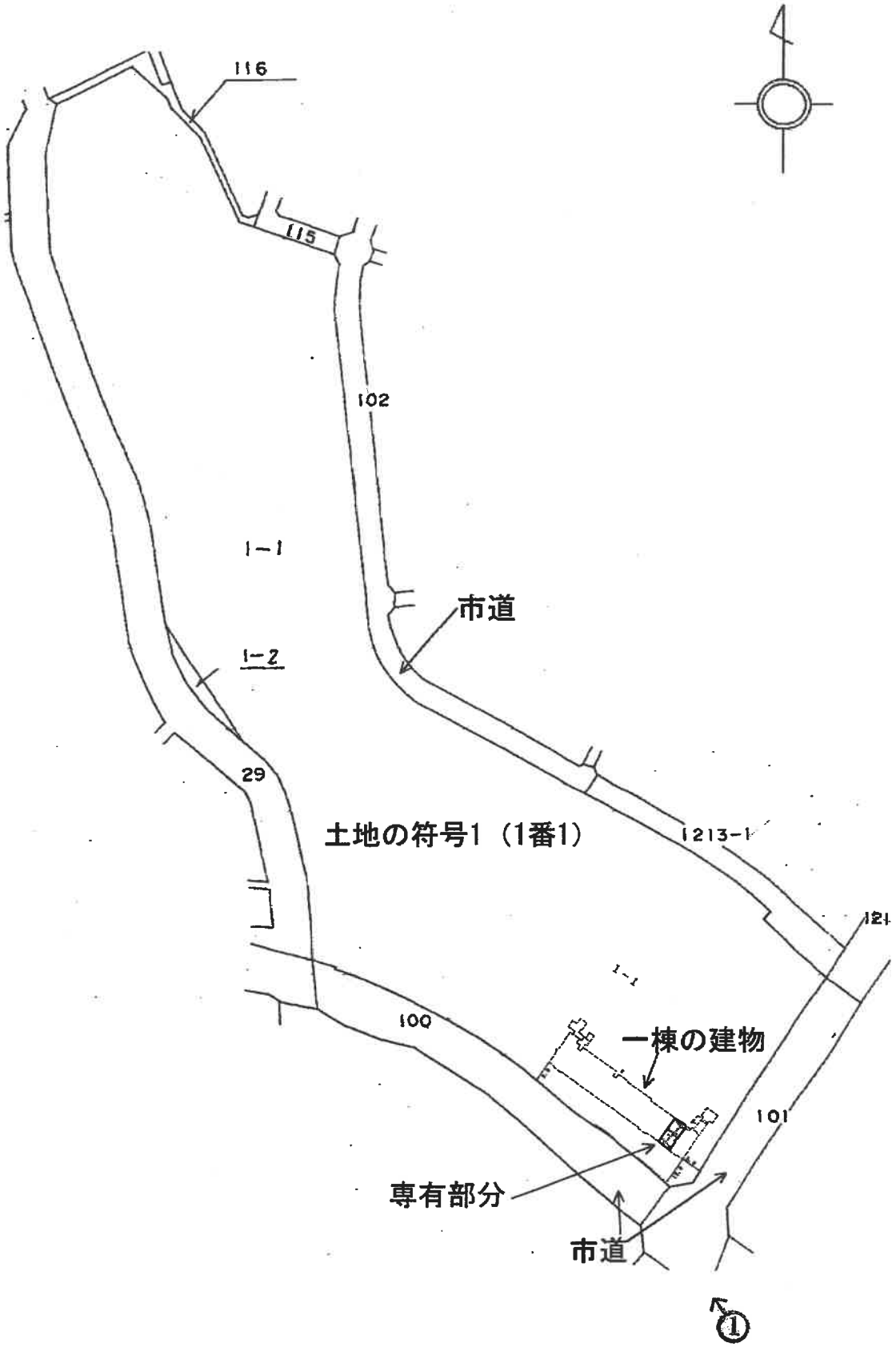
[redacted]

（6枚目）

C0030122
2025/請求番号：9-3
00001

土地建物位置関係図

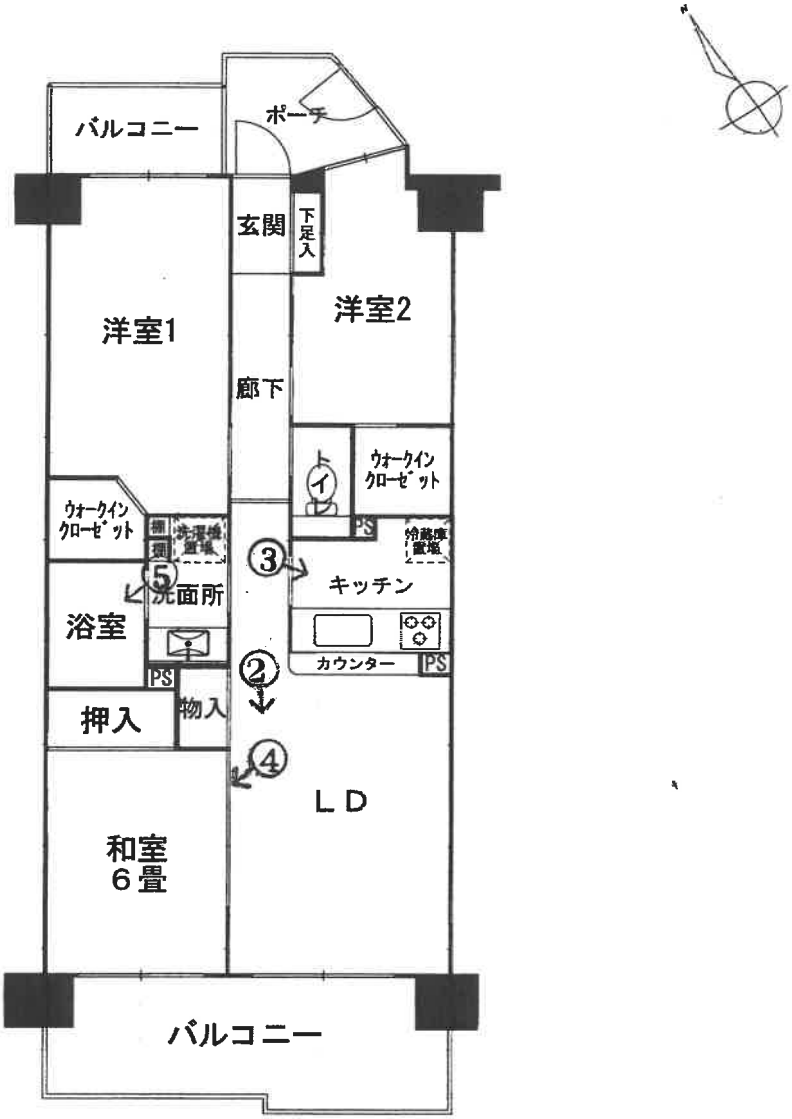
→○は、写真撮影位置・方向を示す。



※本図面は、建物図面や公図等を基に作成した概略図であり、正確なものではない。

間取図

→○は、写真撮影位置・方向を示す。



令和７年（ケ）第２４１号

①受命物件１を含む一棟の建物の外観

②

③

④

⑤

令和7年（ケ）第241号
令和7年10月3日　現地調査
令和7年10月30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 28,820,000　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、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) 茅ケ崎東一丁目1番7-810号
特　記　事　項		

*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　　横浜市都筑区茅ヶ崎東一丁目１番地１

建物の名称　　港北ニュータウンイオ７番館

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　茅ヶ崎東一丁目１番１の７の８１０

建物の名称　　７－８１０

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　８階部分　７２．４５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　横浜市都筑区茅ヶ崎東一丁目１番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４９９２５．００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　１０００００００分の１１６４

共有者　Ａ　持分１０分の３
共有者　Ｂ　持分１０分の７

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	市営地下鉄ブルーライン「仲町台」駅の北西方約900m（道路距離） (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	高層マンションが多く建ち並ぶ住宅地域	
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　※特記事項欄参照
	建蔽率	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 敷地の一部：埋蔵文化財包蔵地内（都筑区No. 297、298、300）
画地条件	地積	49,925.00㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	東西約400m、南北約420m
	地勢	宅盤面は概ね平坦であるが、敷地の外縁部には傾斜地等がある。
接面道路の状況	南側にて幅員約18mから約21mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約190m接面している。また、東側にて幅員約18mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約105m接面しているほか、北側から北東側にて幅員約7.5mから約9mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約450m接面している。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む複数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	1,000,000分の1,164
特記事項	◇本件敷地は、横浜市の一団地認定を受けている。 ◇上記の主な公法上の規制は、本件一棟建物の存する敷地南端部分のものである。 ◇敷地の東端：準住居地域(建蔽率60%、容積率200%）、第4種高度地区 ◇敷地の南端・東端を除く部分：第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率150%）、第3種高度地区 ◇本件土地は、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	港北ニュータウンイオ7番館	
建物の用途	住宅等（総戸数154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11年2月26日（登記記載）
	経過年数	約27年
	経済的残存耐用年数	約28年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造14階建 延べ 13,660.75㎡	
仕様	屋根：陸屋根・ルーフィング葺（露出アスファルト防水等） 外壁：45二丁掛磁器質タイル貼り その他：なし	
設備等	エレベーター、オートロック、宅配ボックス、集合郵便受、駐車場、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	大成有楽不動産株式会社
	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。	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建	
位置	8階　7-810 主要開口部の方位：　南向き　　中間部屋	
床面積	72.45㎡　（登記面積）	
間取り	3ＬＤＫ	
バルコニー等	バルコニー：15.73㎡、ポーチ：4.26㎡	
仕様	天井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング、畳、塩ビシート等
	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　31　日　現在

	月額	滞納額
全体管理費	5,270円	31,620円
棟別管理費	4,030円	24,180円
全体修繕積立金	5,350円	32,100円
棟別修繕積立金	12,380円	74,280円
ＣＡＴＶ使用料	500円	3,000円
自治会費	100円	600円
駐車場使用料	9,500円	57,000円
自転車置場使用料	200円	1,200円
バイク置場使用料	1,000円	6,000円
イオ・クラブ会費	300円	1,800円

※全体管理費は、10月分より月額8,960円に改定

専有部分の利用状況等	令和7年10月3日：内部立入調査 建物共有者Ｂが住居として使用している。
特記事項	◇廊下の壁や玄関の天井に、小さいな穴の開いている箇所が見られた。 ◇築年数が経過しており、経年に伴う劣化や汚損等が認められた。 ◇室内には物が多く置かれており、床や壁の状況を十分に確認できなかった。 ◇解錠による調査のため、設備関係の動作状況は不明である。 ◇共有者　Ａ　持分10分の3 共有者　Ｂ　持分10分の7

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)
350,000	× 72.45	÷ 0.86	× 0.41	＝ 12,090,000

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 27年 、 経済的残存耐用年数 28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。

$$\text{現価率} \quad \frac{\text{経済的残存耐用年数 28年}}{(\text{経過年数 27年} + \text{経済的残存耐用年数 28年})} \times (1 - 0.2) = 0.41$$

(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)
344,000	× 0.90	310,000	× 49,925.00	× 1.0	$\times \frac{1,164}{1,000,000}$	= 18,010,000

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　　横浜都筑-13

$$\underset{\text{公示地価格}}{324,000\text{円/㎡}} \times \underset{\text{時点修正}}{\frac{104}{100}} \times \underset{\text{標準化補正}}{\frac{100}{100}} \times \underset{\text{地域格差}}{\frac{100}{98}} = \underset{\text{標準画地価格}}{344,000\text{円/㎡}}$$

◇ 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とおり

個別格差　：街路条件で優るが、規模、形状、一部埋蔵文化財包蔵地等で劣り、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）
12,090,000	＋ 18,010,000	× 1.02	＝ 30,700,000

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 ： 1.02 （8階部分） 7-810

位置別補正 ： 1.00 （南向き、中間部屋）

その他補正 ： 1.00

相乗積 1.02 × 1.00 × 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）
608,000	× 1.02	× 1.00	× 72.45	＝ 44,930,000

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 ：必要なし

3　収益価格（ＤＣＦ法による）

対象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とおり査定した。

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	正味復帰価格の現価					ＤＣＦ法による価格
	４年目期首有効純収益	最終還元利回り	３年目期末復帰価格	複利現価率	正味復帰価格の現価	
(円)	(円)		(円)	※2	(円)	(円)
ア	イ	ウ	イ÷ウ×（1-0.03）※1 エ	（ 7.7% ） オ	エ×オ カ	ア＋カ キ
2,758,856 （ 16.8% ）	1,442,260	8.2%	17,060,880 ＝ 17,060,000	0.8005	13,656,530 (83.2%)	＝ 16,420,000 (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複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

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対象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対象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	30,700,000	×　1.00	＝　30,700,000
比準価格	44,930,000	×　1.00	＝　44,930,000
収益価格			16,420,000
調整後の価格			36,390,000

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）
36,390,000	× 1.00	× 0.80	× 0.99	－ 0	＝ 28,820,000

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 1% 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：横浜都筑-13

所　　在：横浜市都筑区勝田南一丁目12番3 「勝田南1-12-3」

価　　格：324,000円/㎡

位　　置：市営地下鉄ブルーライン「仲町台」駅　500m

価格時点：令和 7 年 1 月 1 日

地　　積：225㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：北側6m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域

（建蔽率　40%　、　容積率　80%　）

地域の概要：一般住宅の中に空地も見られる住宅地域

2　固定資産税評価額　（令和 7 年度　）

物件1（建物）　　6,096,178円

符号1（土地）　5,994,252,540円（敷地権の割合　1,000,000分の　1,164　）

第7　附属資料の表示

位置図

土地建物位置関係図

公図写　（貼付統合縮小したもの ）

建物図面・各階平面図写　（Ａ３判からＡ４判へ縮小 ）

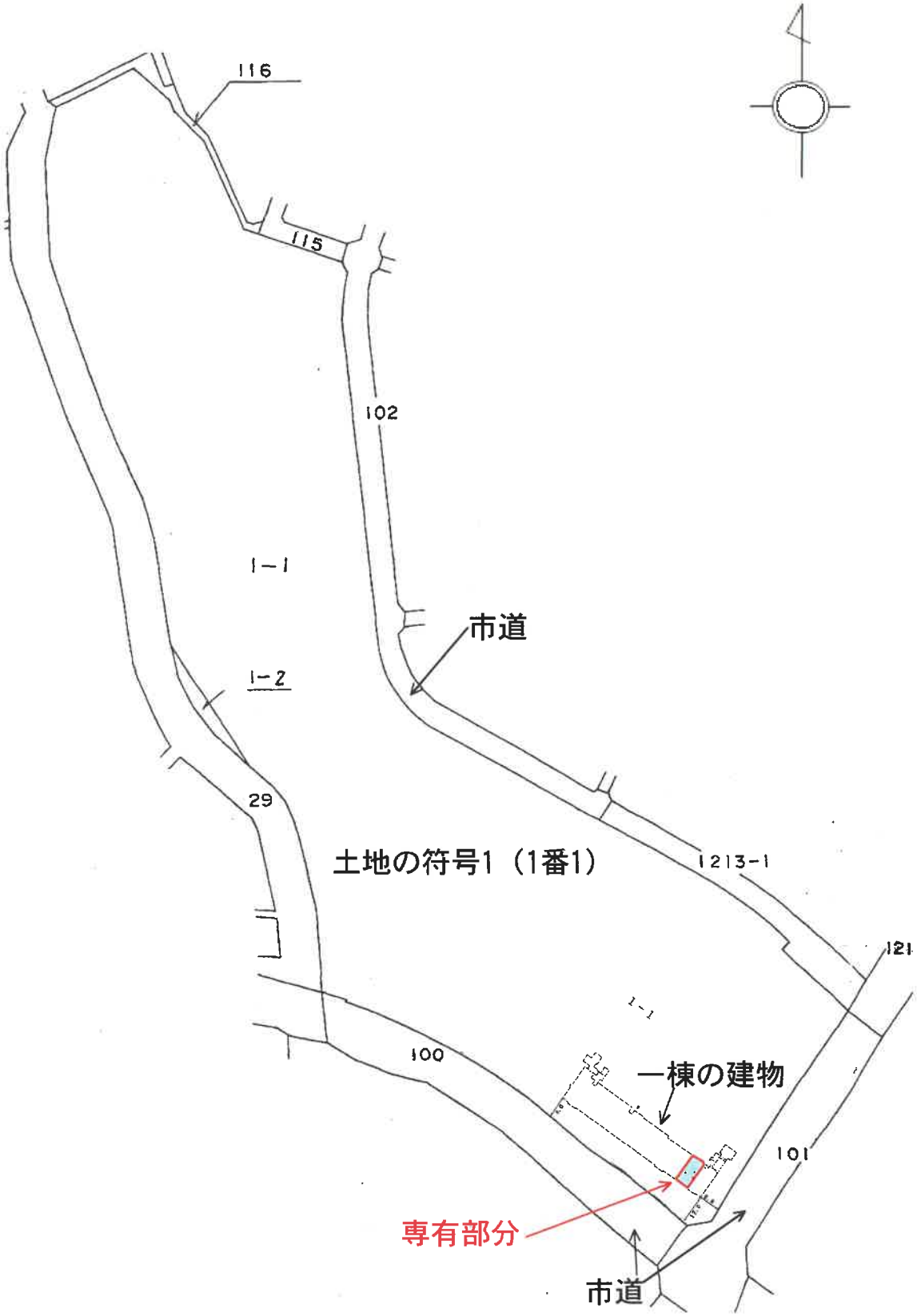
間取図

以上

位置図

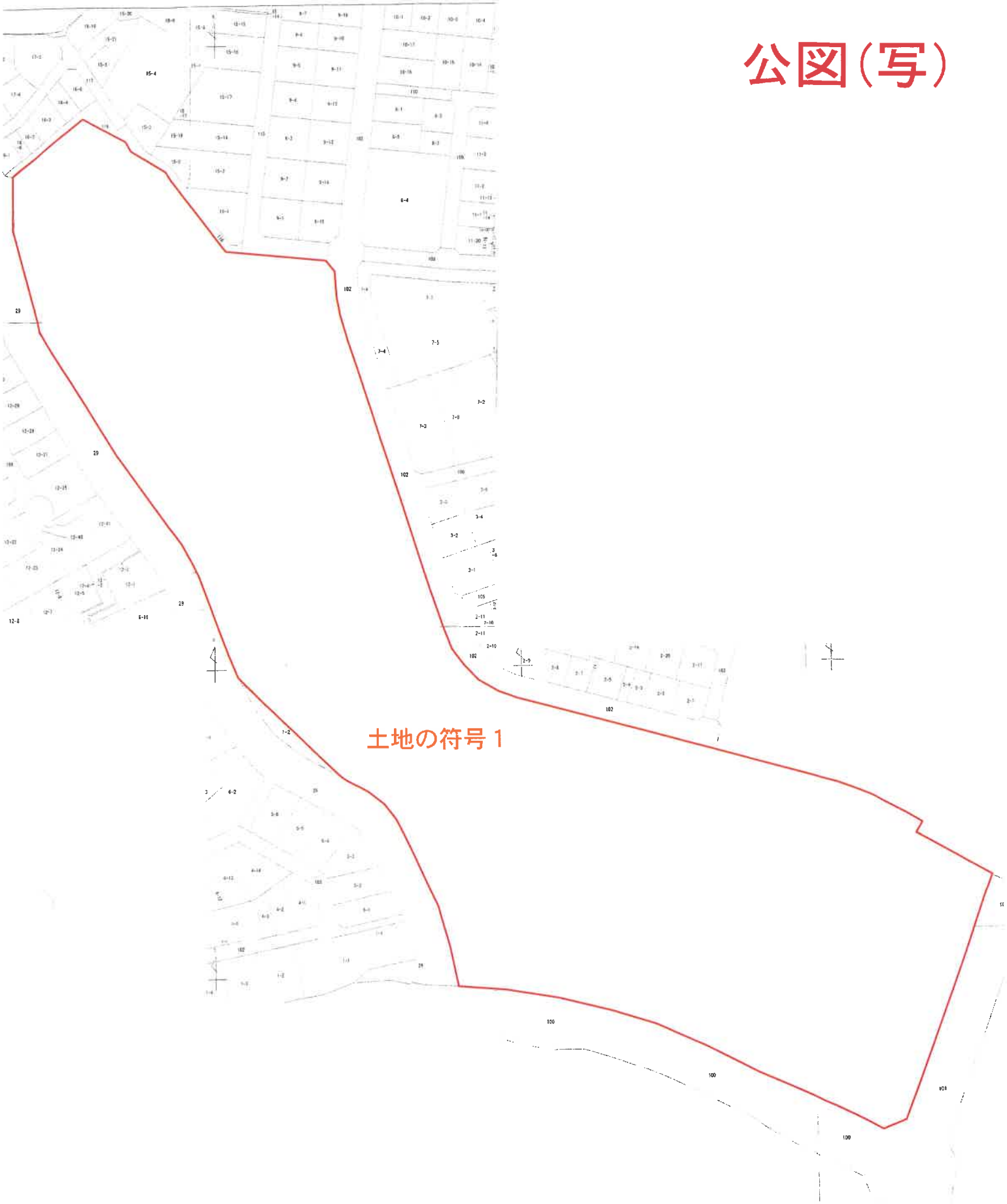
縮尺 1/10,000
目的物件
公示地
最寄駅
仲町台駅
横浜市
都筑区
大棚町
茅ケ崎東
勝田町
新栄町
仲町台
東方町
横浜生田線
中川小入口
茅ケ崎中入口
駅入口
新栄高南側
長福寺東側
長福寺南側
新栄高前
大塚原
桜並木
向原
北原
歴史博物館脇
茅ケ崎城址公園
茅ケ崎公園
勝田団地
勝田折返所
新勝田橋
大崎橋
茅ケ崎橋
貝塚橋
茅ケ崎中前
茅ケ崎中入口
勝田丸沢
北原橋
長福寺前
折本橋
株式会社マップル　スーパーマップル・デジタル24（地図使用承認©マップル第6-270号）

土地建物位置関係図



※本図面は、建物図面や公図等を基に作成した概略図であり、正確なものではない。

公図（写）



【本図面は公図を貼り合わせ、縮小したものである】

登記年月日：平成11年3月10日

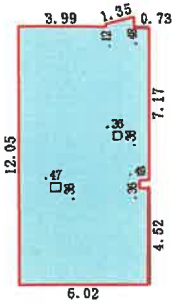
建物図面・各階平面図（写）

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

家屋番号	茅ヶ崎東一丁目1番1の7の810
建物の所在	横浜市都筑区茅ヶ崎東一丁目1番地1

052730 各階平面図

建物番号 7－810



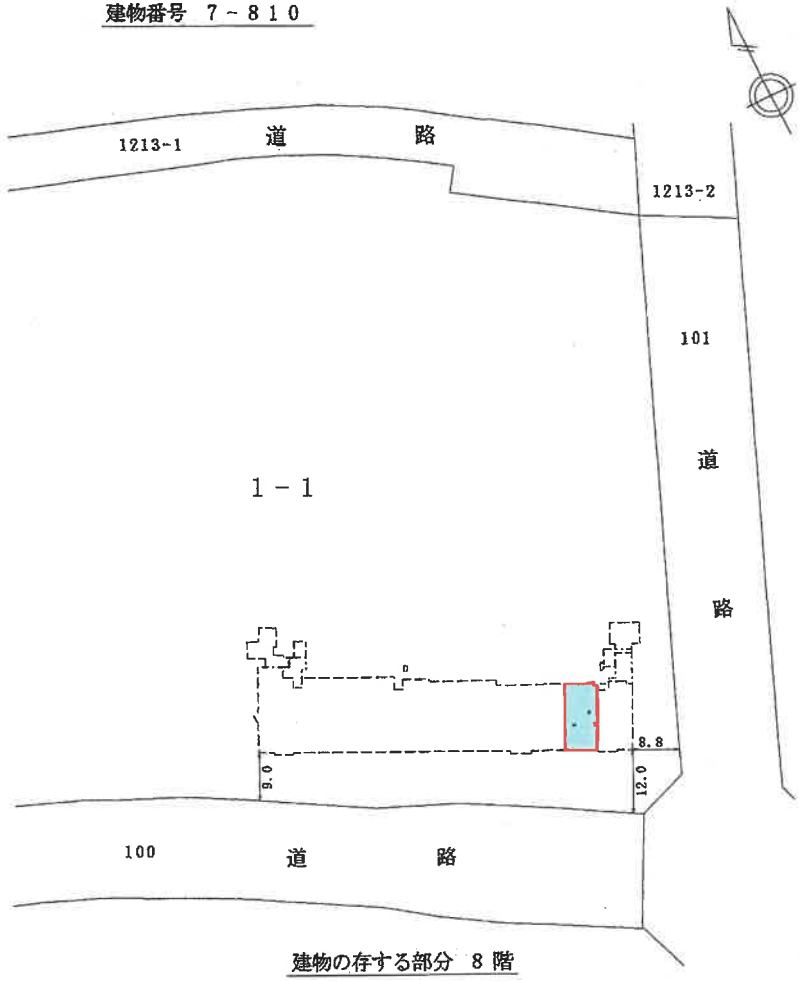
物件1 専有部分

求積表

1.30 X	0.48 =	0.6240
6.02 X	7.17 =	43.1634
5.53 X	0.36 =	1.9908
6.02 X	4.52 =	27.2104
-0.36 X	1.30/2=	-0.2340
-0.47 X	0.36 =	-0.1692
-0.36 X	0.36 =	-0.1296
合計		72.4558
床面積		72.45m²

建物図面

建物番号 7－810



建物の存する部分 8 階

[redacted]

作製者	[redacted] 2月22日作製	縮尺	1/250

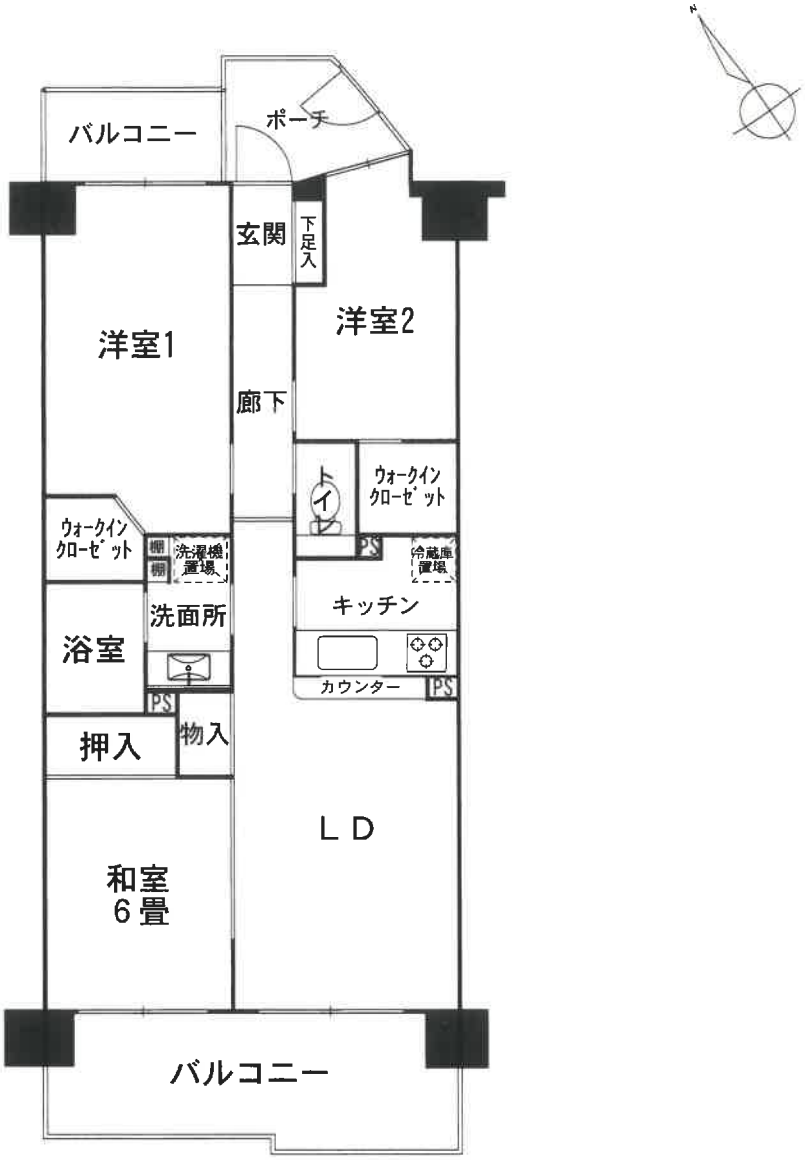
申請人	[redacted]	縮尺	1/100

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。
（横浜地方法務局港北出張所管轄）
令和7年4月30日 東京法務局

登記官 [redacted]

請求番号：9-3

間 取 図



令和７年（ケ）第２４１号