

## 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 令和 8年 5月19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 6月 1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 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。
<p>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。</p>	





物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市保土ヶ谷区今井町字大久保  
地 番 495番7  
地 目 宅地  
地 積 3.18平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地  
共有者 A 持分151301分の4910
- 2 所 在 横浜市保土ヶ谷区今井町字大久保  
地 番 513番6  
地 目 雑種地  
地 積 4.79平方メートル  
共有者 A 持分151301分の4910
- 3 所 在 横浜市保土ヶ谷区今井町字大久保  
地 番 519番2  
地 目 宅地  
地 積 979.97平方メートル  
共有者 A 持分151301分の4910
- 4 所 在 横浜市保土ヶ谷区今井町字大久保  
地 番 519番14  
地 目 雑種地



## 物 件 目 録

地 積 12平方メートル

共有者 A 持分151301分の4910

### 5 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市保土ヶ谷区今井町字大久保519番地2、51  
3番地6、519番地14

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積 1階 154.35平方メートル  
2階 183.55平方メートル  
3階 232.78平方メートル  
4階 340.14平方メートル  
5階 394.32平方メートル  
6階 391.53平方メートル  
7階 224.29平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今井町519番2の24

建物の名称 504

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 49.10平方メートル

所有者 A



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月27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1～5】

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1～5】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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5】

管理費等の滞納あり。

【物件番号1, 2, 4】

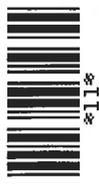
本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。

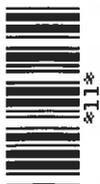


5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市保土ヶ谷区今井町字大久保  
地 番 495番7  
地 目 宅地  
地 積 3.18平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地  
共有者 A 持分151301分の4910
- 2 所 在 横浜市保土ヶ谷区今井町字大久保  
地 番 513番6  
地 目 雑種地  
地 積 4.79平方メートル  
共有者 A 持分151301分の4910
- 3 所 在 横浜市保土ヶ谷区今井町字大久保  
地 番 519番2  
地 目 宅地  
地 積 979.97平方メートル  
共有者 A 持分151301分の4910
- 4 所 在 横浜市保土ヶ谷区今井町字大久保  
地 番 519番14  
地 目 雑種地



## 物 件 目 録

地 積 12平方メートル

共有者 A 持分151301分の4910

### 5 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市保土ヶ谷区今井町字大久保519番地2、513番地6、519番地14

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積

1階	154.35平方メートル
2階	183.55平方メートル
3階	232.78平方メートル
4階	340.14平方メートル
5階	394.32平方メートル
6階	391.53平方メートル
7階	224.29平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今井町519番2の24

建物の名称 504

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 49.10平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 284号  
令和 7年10月 3日受理  
令和 7年11月13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 横浜市保土ヶ谷区今井町字大久保  
地 番 495番7  
地 目 宅地  
地 積 3.18平方メートル  
共有者 A 持分151301分の4910

2 所 在 横浜市保土ヶ谷区今井町字大久保  
地 番 513番6  
地 目 雑種地  
地 積 4.79平方メートル  
共有者 A 持分151301分の4910

3 所 在 横浜市保土ヶ谷区今井町字大久保  
地 番 519番2  
地 目 宅地  
地 積 979.97平方メートル  
共有者 A 持分151301分の4910

4 所 在 横浜市保土ヶ谷区今井町字大久保  
地 番 519番14  
地 目 雑種地  
地 積 12平方メートル  
共有者 A 持分151301分の4910

## 物件目録

### 5 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市保土ヶ谷区今井町字犬久保519番地2、51  
3番地6、519番地14

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積 1階 154.35平方メートル  
2階 183.55平方メートル  
3階 232.78平方メートル  
4階 340.14平方メートル  
5階 394.32平方メートル  
6階 391.53平方メートル  
7階 224.29平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今井町519番2の24

建物の名称 504

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 49.10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5	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (A) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 13,765円 修繕積立金 6,185円	令和7年9月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和4年10月分～令和7年9月分 合計678,580円
管理費等照会先	京浜クリーンナップ興業株式会社	
その他の事項		
土地	物件1ないし4	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件1, 2, 4)	
形状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面・各階平面図のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が受命各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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

## 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) 受命物件5の専有部分の建物（以下「専有部分の建物」という。）に臨場したところ、集合郵便受けがテープにより封鎖されており、電気、ガス及び水道の供給がいずれも停止しているなど、現に人が居住していないと思われたので、第2回臨場時に解錠のうえ立入調査を実施した。
- (3) 専有部分の建物に立ち入ったところ、一部の動産類を搬出した形跡が認められるものの、家具、電化製品、生活必需品等の動産類がほぼ生活状態のまま存しており、床面には生活雑品及び廃棄物等が乱雑に積み置かれていた。ただし、数年にわたり居住している実態が認められなかった。また、ダイニングキッチンの床面の一部にはペット（犬）の糞が堆積していた。
- (4) 専有部分の建物の占有関係については、専有部分の建物内に存したA宛の公共料金等請求書及び郵便物ならびにA以外の第三者の占有を示すものは存在しないことなどの立入調査の結果から3枚目記載のとおり認めた。なお、Aは当職の書面による照会に対し回答しない。
- (5) 専有部分の建物内部は上記のような状態であったことから、細部の確認はできなかったものの、ペットによると思われる室内クロスの損傷及び汚損ならびに動物臭が認められた。
- (6) 一棟の建物敷地は、北西側において市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路 地番506番7の土地は、横浜市所有の公衆用道路である。）に接している。

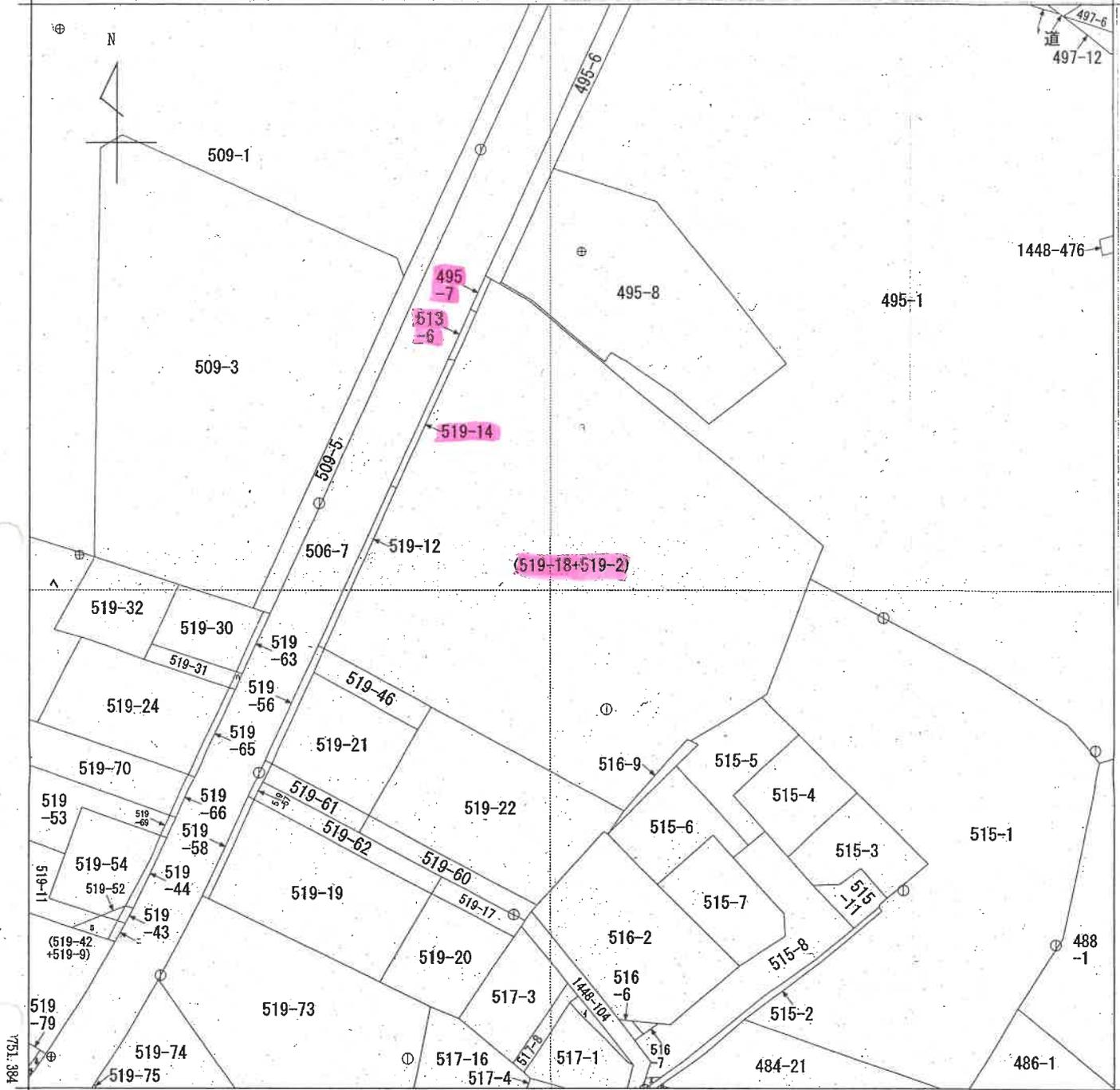
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10月 7日(火) 15:10-15:20  17:00-17:10  : - :	横浜地方法務局神奈川 出張所 目的物件所在地  書面照会(郵送)	全部事項証明書交付申請  施錠不在・外観調査・写真撮影  Aに対して照会書送付
令和 7年10月17日(金) : - :	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付
令和 7年11月 4日(火) 16:00-16:30	目的物件所在地	立入調査(解錠)・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( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月 4日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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

イ 517-12    ハ 519-64    ホ 519-77    9-26+519-2  
ロ 519-10    ニ 519-68    ヘ (519-23+51)    7+519-28+5



-25152.606 (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。

地番区域見出  
 今井町

請求部	所在	横浜市保土ヶ谷区今井町字大久保			地番	519番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(国調法19-5指定)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：昭和58年1月5日

公用

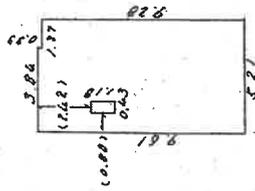
502845

各階平面図

家屋番号 5/9-2-24

建物の所在 横浜市保土ヶ谷区今井町字大久保5/9-2・5/3-6・5/9-14

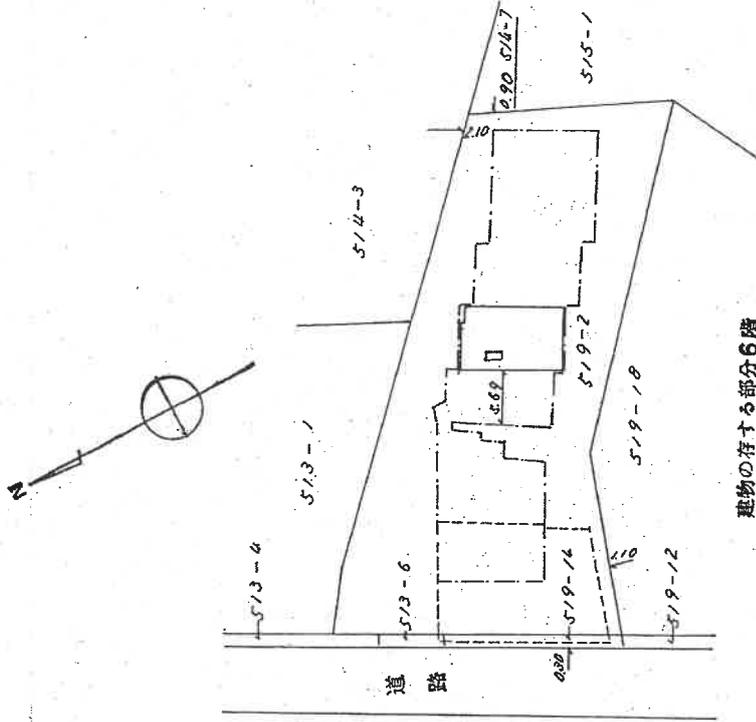
建物の存する部分 6階



求積

$$\begin{aligned}
 & 9.61 \times 5.21 = 50.0681 \\
 (-) & 1.37 \times 0.33 = 0.4521 \\
 (-) & 1.18 \times 0.43 = 0.5074 \\
 \hline
 & 49.1086
 \end{aligned}$$

床面積 49.10㎡



建物の存する部分 6階

(日加納)

製作者 土地調査士 家屋調査士

(昭和57年12月21日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/250

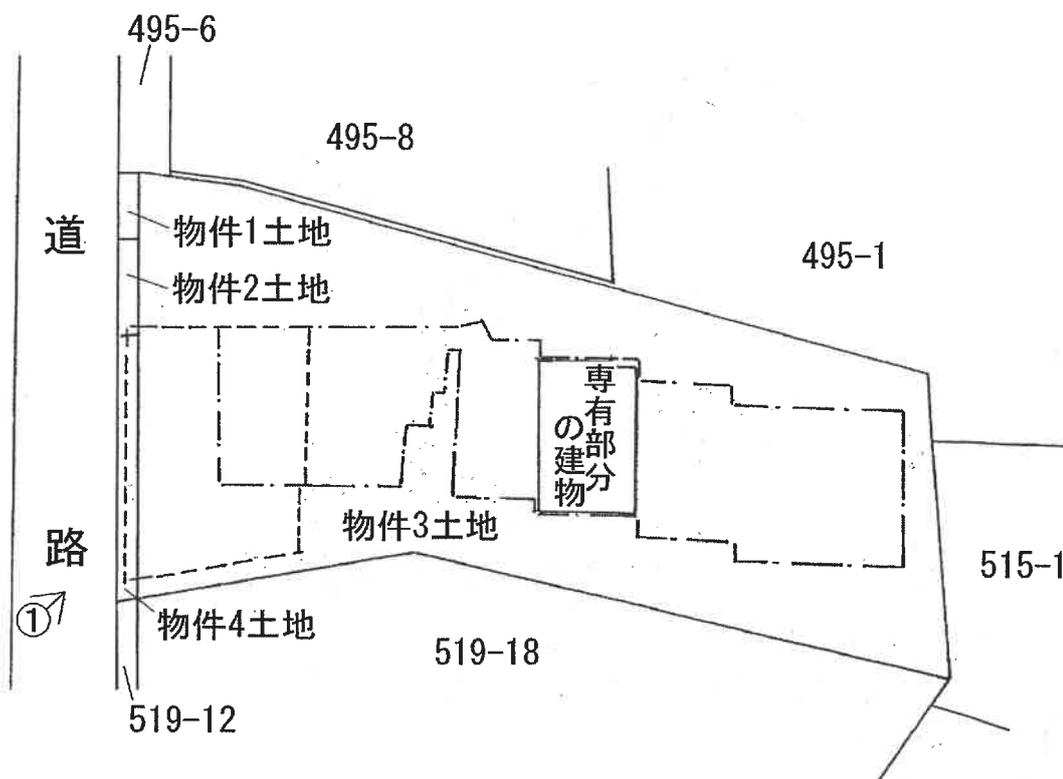
申請人

縮尺 1/500

(日開建1)

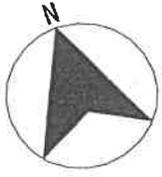


## 土地建物位置関係図

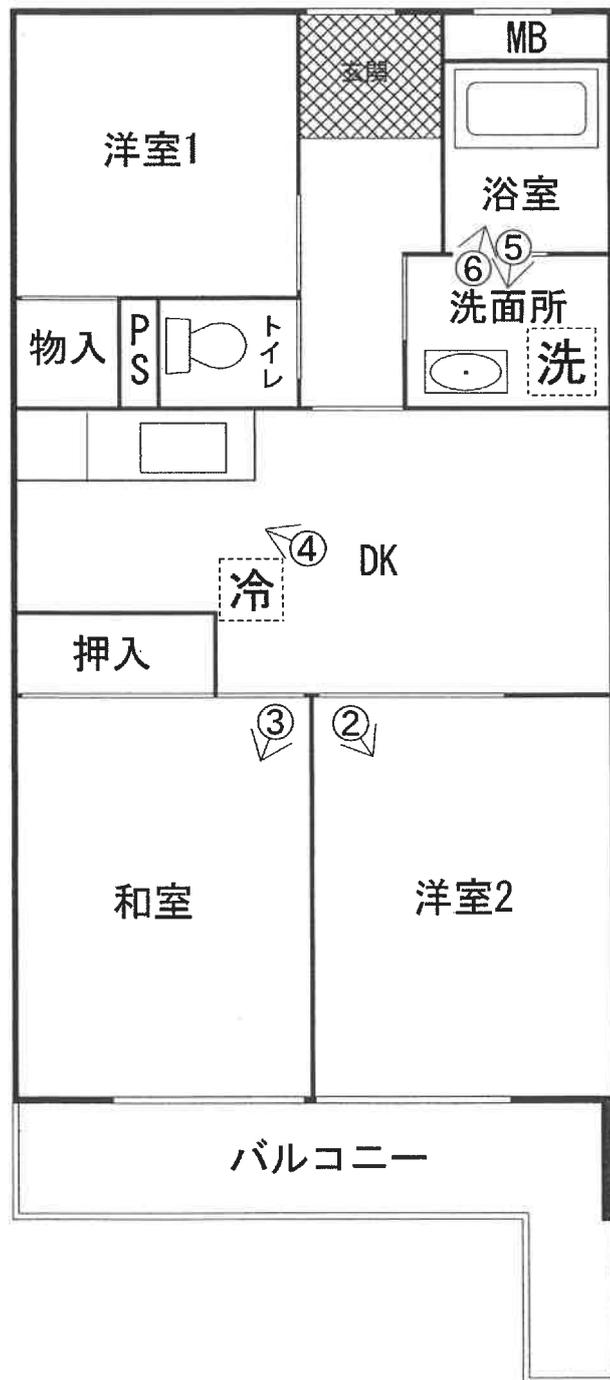


— 一棟の建物  
建物の存する部分 6階

←○は写真撮影位置・方向



# 建物間取図



←○は写真撮影位置・方向

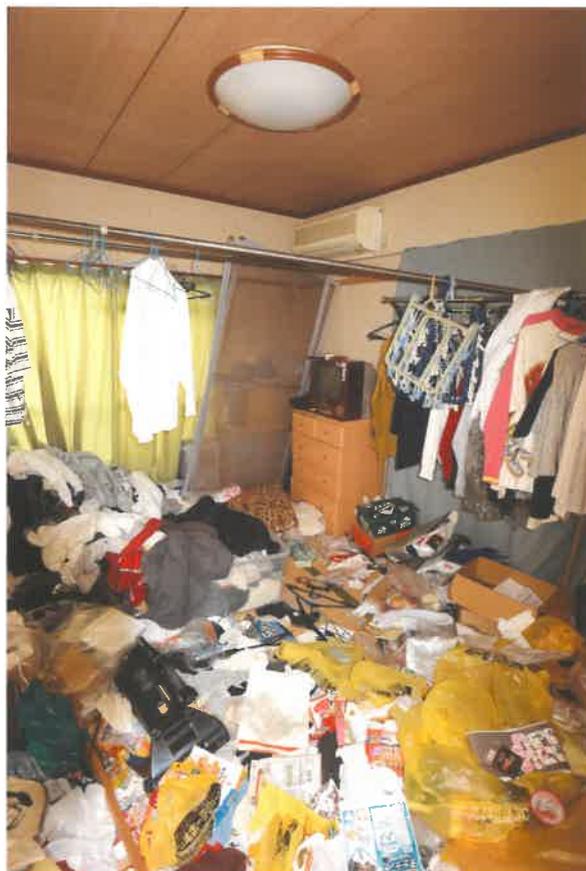
## 1 受命各物件外観



## 2 洋室2



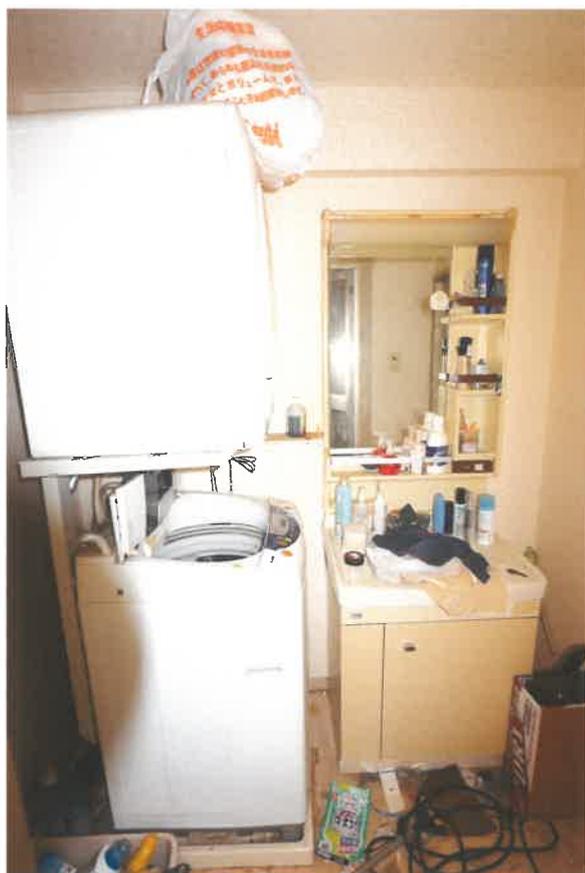
### 3 和室



### 4 キッチン



5 洗面所



6 浴室





令和 7 年 (ケ) 第 284 号  
令和 7 年 11 月 4 日 現地調査  
令和 7 年 11 月 14 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

## 第 1 評価額

一括価格(合計)	
金 7,570,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 4,000円
物 件 2 (土地)	金 6,000円
物 件 3 (土地)	金 3,300,000円
物 件 4 (土地)	金 20,000円
物 件 5 (建物)	金 4,240,000円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 5 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 3 の内訳価格は物件 5 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 5 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。また、物件 1、2 及び 4 の内訳価格は雑種地の価格である。

## 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通り	地目：雑種地
2		
3		
4		
5		
特記事項		
・売却対象物件 1 乃至 4 の対象は、共有者 A の共有持分 15 万 1301 分の 4910 である。		

\* 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 横浜市保土ヶ谷区今井町字大久保  
地 番 495番7  
地 目 宅地  
地 積 3.18平方メートル

共有者 A 持分151301分の4910

2 所 在 横浜市保土ヶ谷区今井町字大久保  
地 番 513番6  
地 目 雑種地  
地 積 4.79平方メートル

共有者 A 持分151301分の4910

3 所 在 横浜市保土ヶ谷区今井町字大久保  
地 番 519番2  
地 目 宅地  
地 積 979.97平方メートル

共有者 A 持分151301分の4910

4 所 在 横浜市保土ヶ谷区今井町字大久保  
地 番 519番14  
地 目 雑種地  
地 積 12平方メートル

共有者 A 持分151301分の4910

## 物 件 目 録

### 5 (一棟の建物の表示)

所 在	横浜市保土ヶ谷区今井町字大久保519番地2、513番地6、519番地14
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
床 面 積	1階 154.35平方メートル 2階 183.55平方メートル 3階 232.78平方メートル 4階 340.14平方メートル 5階 394.32平方メートル 6階 391.53平方メートル 7階 224.29平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号	今井町519番2の24
建物の名称	504
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 49.10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3）

位置・交通	相鉄本線「上星川」駅の南西方約3.5km及びバス停「美立橋」の北東方約230m(各道路距離)に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中層のマンション、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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 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等
面地条件 (規模, 形状等)	規模	979.97㎡ (物件3の登記面積)
	形状	不整形地
	間口・奥行	間口約27m、奥行約50m (最長)
	地勢	地勢は、南西傾斜である。周囲の隣接地とは、北東側とは、約+1m、南西側とは、地勢に沿って概ね等高及び南東側とは、約-5mの高低差で接している。接面道路との関係は、以下の通りである。
接面道路の状況	北西側幅員約8.5m舗装市道（今井第128号線・第42条1項1号）に接道長約27m、約+2.5mの高低差で接する中間画地である。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む1棟の建物（グレイス保土ヶ谷）の敷地等として利用されている。	
供給処理施設	上水道	事業者提供図面では、北西側市道に本管あり。
	都市ガス	事業者提供図面では、北西側市道に埋設管あり。
	下水道	事業者提供図面では、北西側市道に本管あり。
評価対象持分	15万1301分の4910（Aの共有持分）	

特 記 事 項	<p>1. 物件3 (979.97㎡) は、マンションの敷地と判断されるが、下記概要の物件1、2及び4は、北西側市道沿いに提供したと判断される带状地の雑種地であり、物件3と市道の間介在している。</p> <p>2. 横浜市発表のわいわい防災マップ(土砂災害)によれば、売却対象物件3の南東側一部が、土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊・土石流)及び土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊・土石流)に該当している。</p> <p>3. 物件3(地番519番2)は、南西側隣接筆(地番:519番18)と公図上筆界未定の扱いとなっている。</p> <p>4. 売却対象物件3は、Aの共有持分151301分の4910である。</p>
---------	---

## 2. 土地の概況及び利用状況等(物件1、2及び4)

画 地 条 件 (規模・形状等)	幅約0.8m、長さ約27mの带状地である。地積は、物件1、2及び4の3筆合計で19.97㎡である。
土地の利用状況等	本件売却対象物件1、2及び4は、物件3の土地と北西側の公衆用道路(舗装市道)の間介在し、北西側市道に沿って道路提供した様に思われる。特に物件2及び4は、税務上は、公共の用に供する道路として非課税扱いである。しかし、現段階では、本件マンションの敷地の対象として、建物区分所有者による共有持分の状態にあり、また、必ずしも市道と一体性がないこと及び一方でマンション敷地としての有用性が希薄であることから現況は雑種地と判定した。
特 記 事 項	<p>1. 物件1は課税の対象であるが、物件2及び4は、非課税である。</p> <p>2. 行政的条件は、売却対象物件3と同じである。</p>

## 2 建物の概況（物件5）

### （1）一棟の建物の概要

マンション名	グレイス保土ヶ谷	
建物の用途	住宅（31戸）（登記区分数を記載）	
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57年12月15日（登記記載） 約43年 約7年と判定
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 延べ 1,920.96㎡	
仕 様	屋 根：コンクリート直押エ、アスファルト防水3層等 外 壁：小口タイル貼、一部アクリル系吹付タイル その他：特になし	
設 備	集合郵便受、ゴミ置場、自転車置場、エレベーター及びテレビ共同視聴設備等	
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 管理会社名 管理形態	有り 委託 京浜クリーンナップ興業株式会社 日勤
管理の状況	普通	
特 記 事 項	<p>1. オートロックが無い。</p> <p>2. エレベーターについては、売却対象物件（504号室）は6階であるが、エレベーターは、5階までである。</p> <p>3. 駐車場は3台のみである。</p> <p>4. 建築確認申請（計画通知）台帳記載証明書の記載内容は以下の通りである。</p> <p style="text-align: center;">建築確認申請受付番号・年月日： 56保1096・昭和57年2月19日 検査済証交付年月日：昭和57年12月22日</p>	

(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(504号室)・中間住戸、主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	49.10㎡ (登記面積)		
間 取 り	3DK		
バルコニー等	あ り … 約6㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	塩ビクロス等 フローリング、畳等 塩ビクロス等 キッチン、浴室、トイレ及びクローゼット 特になし	
保守管理の状態	劣 る		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記の通り。 令和7年9月30日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	13,765 円	455,920 円
	修繕積立金	6,185 円	222,660 円
	—	—	—
備 考	滞納期間：令和4年10月分から令和7年9月分まで		
専有部分の利用状況等	令和7年11月4日：内部立入調査 所有者の占有である。		
特 記 事 項	<p>1. 壁紙、天井及び床等については、経年劣化が認められた。</p> <p>2. 建物の建築年等を考慮すると今後、設備等の故障、不具合発生の可能性を有している。</p> <p>3. 室内には、ゴミ、ペットの糞が散乱しており、床の状態が確認出来ない箇所が多い。</p>		

## 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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

### 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乃至4）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	157,000	×0.20	31,400	× 3.18	×1.00	$\times \frac{4,910}{151,301}$	= 3,000
2	157,000	×0.20	31,400	× 4.79	×1.00	$\times \frac{4,910}{151,301}$	= 5,000
3	157,000	×0.80	126,000	× 979.97	×1.00	$\times \frac{4,910}{151,301}$	=4,010,000
4	157,000	×0.20	31,400	× 12.00	×1.00	$\times \frac{4,910}{151,301}$	= 10,000

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。

地価公示地等：横浜保土ヶ谷－13

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & & \text{補正} & & & \\ 169,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} = 157,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：標準的で必要なし。

◇地域格差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比べ交通接近条件、環境条件、街路条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：

物件3：画地条件（規模、形状、マンション地としての流動性及び傾斜地）等の総合格差で上記の通り。

物件1、2及び4：道路沿いの提供部分（現況雑種地）等の有効利用  
度等を考慮し上記の通り。

◇地積：登記数量

◇建付減価：建付減価率0%と判定した。

◇共有持分：区分所有建物の対象として、共有者Aの登記上の  
持分15万1301分の4910

② 建物価格（物件5）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等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	× 49.10	÷ 0.78	× 0.11	= 2,080,000

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、維持管理の状態及び経年劣化、設備の不具合発生の可能性等を考慮）20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り  
査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数7年}}{(\text{経過年数43年} + \text{経済的残存耐用年数7年})} \times (1 - 0.2) = 0.11$$

(2) 敷地利用権等価格

物件3の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。

物件 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)
3	4,010,000	× 0.4	場所的利益	= 1,600,000
合 計				1,600,000

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

### (3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案の上、下記の通り積算価格を求めた。

物件番号	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	3,000	—	× 1.00	= 3,000	0.05%
2	5,000	—		= 5,000	0.08%
3	4,010,000	— 1,600,000		= 2,410,000	39.46%
4	10,000	—		= 10,000	0.16%
5	2,080,000	+ 1,600,000		= 3,680,000	60.25%
一括価格 (合計)				6,108,000	100.00%

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 (3階基準 (エレベーター有り) の場合の6階)

位置別補正：0.98 (中間住戸・南西開口)

その他補正：1.00

相乗積：1.02 × 0.98 × 1.00 = 1.00

## 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)
320,000	× 1.00	× 0.90	× 49.10	= 14,140,000

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：室内の維持管理の状態等を考慮し、-10%と判定した。

### 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）

※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。

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	複利 現価率 ※2 （9.9%）	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ=キ キ
2,017,038 （21.1%）	1,072,500	10.4 %	10,003,125 ≒10,000,000	0.7534	7,534,000 （78.9%）	9,551,038 ≒9,550,000 （100%）

※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。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、間取り、規模等を考慮すると自用目的で取得することが想定されることから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上、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	6,108,000	× 1.00	= 6,108,000
比準価格	14,140,000	× 1.00	= 14,140,000
収益価格			9,550,000
調整後の価格			10,470,000

※ 占有減価修正：必要なし。

##### (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、下記の通り案分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円)	価格割合	案分後の価格 (円)
1	10,470,000	0.05%	= 5,000
2		0.08%	= 8,000
3		39.46%	= 4,130,000
4		0.16%	= 20,000
5		60.25%	= 6,310,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、更に滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

物件 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	評 価 額 (円)
1	5,000	× 1.00	× 0.8	× —	= 4,000
2	8,000	× 1.00	× 0.8	× —	= 6,000
3	4,130,000	× 1.00	× 0.8	× —	= 3,300,000
4	20,000	× 1.00	× 0.8	× —	= 20,000
5	6,310,000	× 1.00	× 0.8	× 0.84	= 4,240,000
一 括 価 格 ( 合 計 )					7,570,000

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：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として建物価格の16%と求めた。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示等：横浜保土ヶ谷－13

所 在：横浜市保土ヶ谷区新桜ヶ丘1丁目220番5「新桜ヶ丘1-45-5」  
価 格：169,000円/㎡  
位 置：JR横須賀線「東戸塚」駅2.8km  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：159㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 道 路：北側4.5m市道  
用途指定等：第1種低層住居地域(建蔽率50%，容積率80%)  
防火・準防火：－  
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）

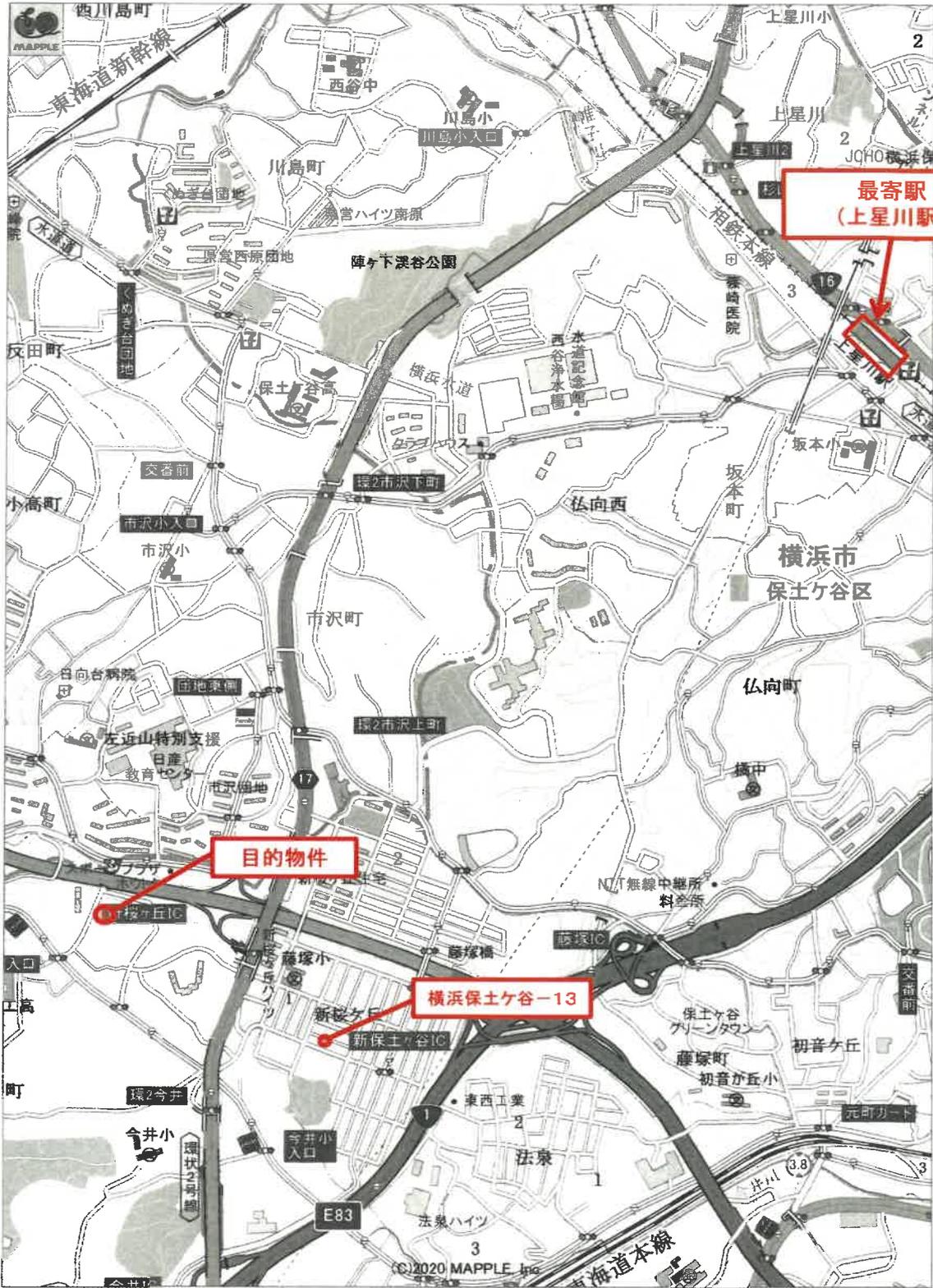
物件1（土地）	205,046円	（A共有持分15万1301分の4910）
物件2（土地）	非課税	（A共有持分15万1301分の4910）
物件3（土地）	63,188,465円	（A共有持分15万1301分の4910）
物件4（土地）	非課税	（A共有持分15万1301分の4910）
物件5（建物）	3,313,466円	

## 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  
建物間取図

以 上

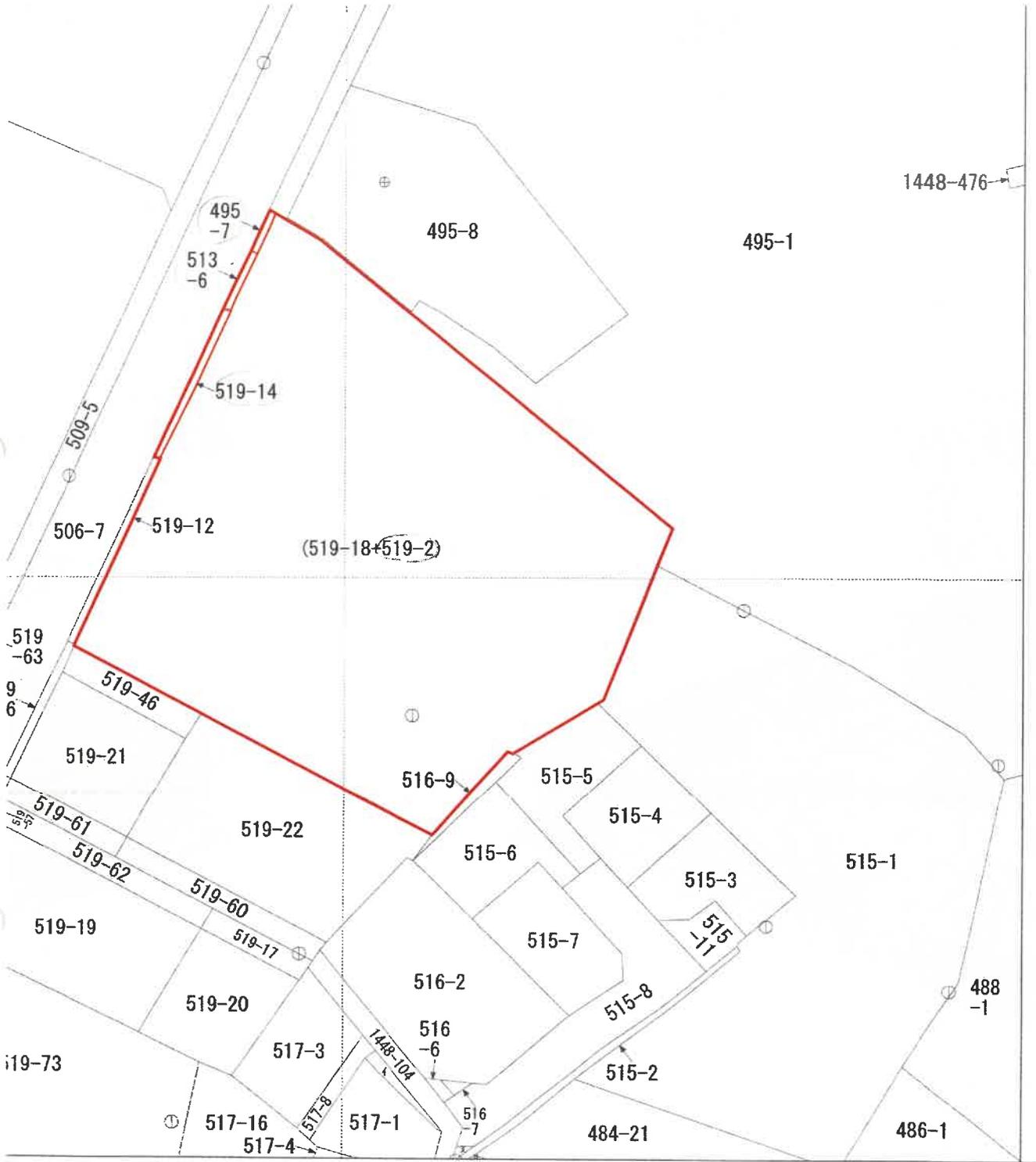
株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



1 : 15,000 相当

※但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。





登記年月日：昭和58年1月5日

502845

各階平面図

家屋番号 519-2-24

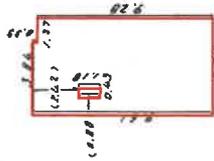
建物の所在 横浜市保土ヶ谷区今井町字久保519-2・513-6・519-14

建物平面図

504

建物の存する部分6階

物件5



求積

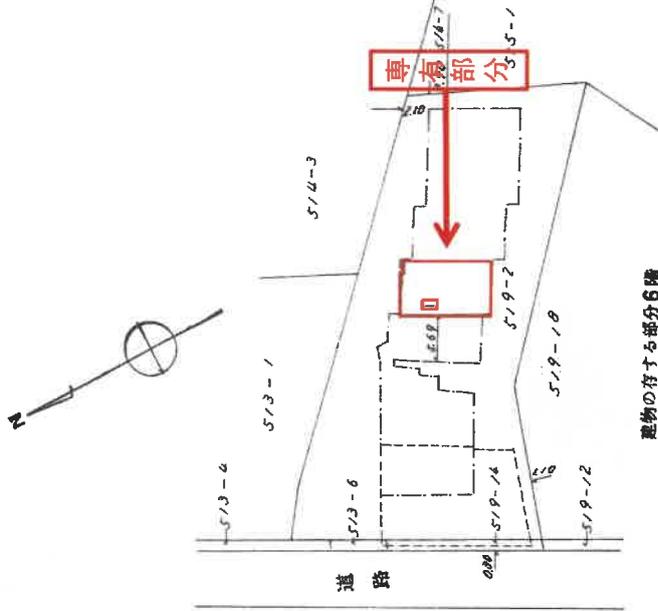
$$9.61 \times 5.27 = 50.0681$$

$$(-) 1.37 \times 0.33 = 0.4521$$

$$(-) 1.18 \times 0.43 = 0.5074$$

$$49.1086$$

床面積 49.10㎡



建物の存する部分6階

(百縮小)

作製者

年12月21日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(百縮小)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M23707

原図より70%縮小

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8月12日

横浜地方支務局神奈川出張所

登記官

