令和　７年（ケ）第　　３１３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	23,680,000 18,944,000		4,736,000	108,884	23,332
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　　３１３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市港南区笹下三丁目４２２４番地１

建物の名称　　ヴェレーナ上大岡ザ・ハウス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　笹下三丁目４２２４番１の６０５

建物の名称　　６０５

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　６７．３５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　横浜市港南区笹下三丁目４２２４番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２９６３．３９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　５８４３２２分の７０８０

令和　7年（ケ）第　　３１３号

物　件　明　細　書

令和　8年　1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】
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　３１３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　横浜市港南区笹下三丁目４２２４番地１

建物の名称　ヴェレーナ上大岡ザ・ハウス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　笹下三丁目４２２４番１の６０５

建物の名称　６０５

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　６７．３５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　横浜市港南区笹下三丁目４２２４番１

地　　目　宅地

地　　積　２９６３．３９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　５８４３２２分の７０８０

令和７年(ケ)第３１３号
令和７年１０月３１日受理
令和７年１２月10日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官　野口　慎也

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　7年（ケ）第　　３１３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市港南区笹下三丁目４２２４番地１

建物の名称　　ヴェレーナ上大岡ザ・ハウス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　笹下三丁目４２２４番１の６０５

建物の名称　　６０５

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　６７．３５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　横浜市港南区笹下三丁目４２２４番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２９６３．３９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　５８４３２２分の７０８０

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	横浜市港南区笹下三丁目１０番３１－６０５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　A　□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 平成　年　月　日現在 □滞納はない □滞納がある　年　月分～　年　月分 計　円 □不明
管理費等照会先	大和地所コミュニティライフ株式会社　電話　（　）
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　□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　平成　年（　）第　号 保管開始日　平成　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

令和 7 年 (ケ・ヌ) 第 313 号　　所有者（　　）
担当執行官 野 口 慎 也

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。

令和 7 年 11 月 11 日現在

☑管理費	月額	11,680	円	☑滞納額	230,480	円
☑修繕積立金	月額	13,810	円	☑滞納額	262,390	円
☑スマートシステム(インターネット)	月額	1,650	円	☑滞納額	31,350	円
□	月額		円	□滞納額		円
☑損害金	年	3	%	☑金額	12,031	円(10月末日付)
☑滞納期間	2024 年 4 月分 ～2025 年 11 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　　□

（回答者）　住所・所在地

会 社 名

電話番号

ご担当者名（　　）

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■　A （債務者・所有者）	1．本件建物は、新築分譲マンションとして令和１年に購入しました。 そして、購入してからすぐに台所部分をリフォームしました。 なお、リフォームの際にかかった費用は既に完済しています。 2．当初、本件建物に住む予定でしたが、本件建物を資産として大切に保有したいという妻の意向もあり本件建物に入居しないことになりました。第三者にもこれまで本件建物を一切貸していません。 3．本件建物に入居しないと決めてからいつの間にか本件建物の鍵を予備含めて全て紛失してしまいました。管理会社に問い合わせても管理会社では対応できないと言われ、街の鍵屋さんにお願いしても断られました。本日解錠していただき、約三年ぶりに本件建物の室内に入ることができました。 4．本件建物には、床暖房設備が備わっています。 なお、トランクルームや物置はありません。 5．マンション居住者は、別途契約の上一定の使用料が発生しますが、マンション敷地内にある駐車場及び駐輪場を借りることができます。 6．このマンションのすぐ近くには自動車専用道路がありますが、扉を閉めれば自動車の騒音は気になりません。 7．固定資産税は、今期分の支払いが未納の状態です。

（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．目的物件の状況は、間取図および添付写真のとおりである。

２．当職が目的物件に第１回臨場後、当職が集合ポストに投函した通知書を見たＡより鍵を紛失してしまい本件建物内部に立入ることができない旨の陳述があったので、第２回臨場時に解錠技術者による解錠のうえ立入調査を実施した。なお、第２回臨場時にはＡも立ち会っているが、その際、当職はＡの有効期限内の運転免許証により本人確認を行っている。

３．本件建物の占有者および占有状況は、関係人の陳述および立入調査等の結果から、第三者の占有徴表は認められず、所有者であるＡが、動産類がほぼない状態で占有しているものと認める。

４．建物内部を立ち入り調査時に目視により確認した範囲においては、建物内部はほぼ新築当時のままの状態であり、躯体に関わる大きな損傷等はもちろん経年劣化による汚損や損傷等もほぼ認められなかった。

５．評価人の調査によれば、本件敷地は、北側で建築基準法第４２条１項に該当する市道に、南西側で同法第４２条１項に該当する県道および市道に、東側で同法第４２条２項（一部第４２条１項）に該当する市道に、それぞれ接している。

（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１１月４日 (火)14：33～14：45	横浜地方法務局	■登記事項証明書申請受領等
令和７年１１月７日 (金)11：01～11：10	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影 ■通知書投函
令和７年１１月１０日 (月)	当庁	■管理会社へ照会書をＦＡＸ
令和７年１２月３日 (水)14：45～15：55	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■Ａから事情聴取 ■評価人同行

（特記事項）

□　令和　　年　月　日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和７年１２月３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。

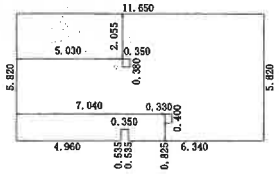
（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日： 令和1年9月3日

建物図面
各階平面図

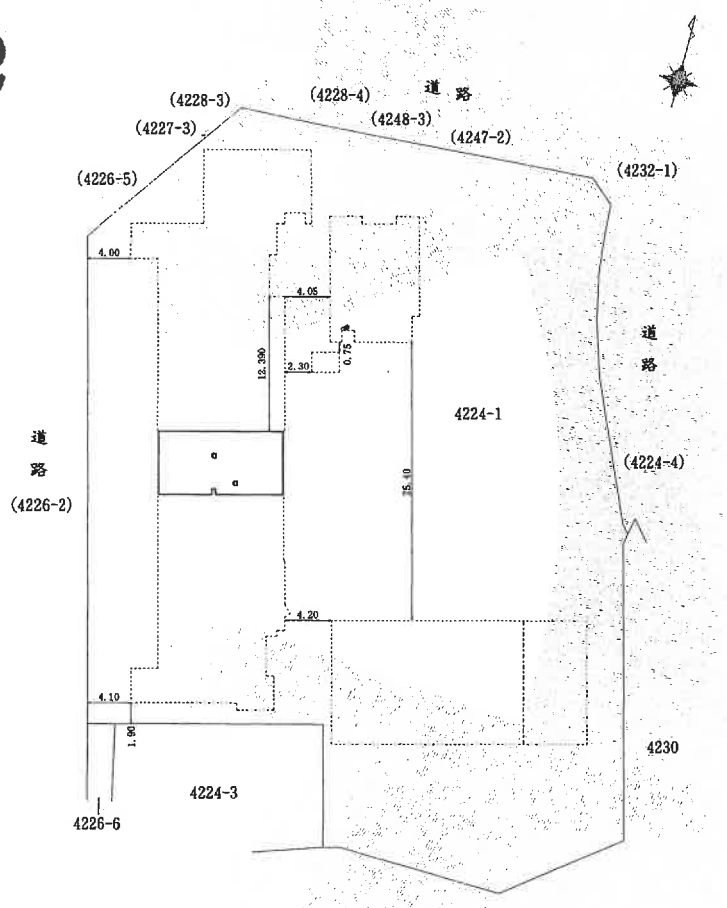
家屋番号	笹下三丁目 4224番1の605
建物の所在	横浜市港南区笹下三丁目4224番地1

各階平面図



求積表

4.960 ×	5.820	=	28.867200
6.340 ×	0.535	=	3.391900
6.690 ×	5.285	=	35.356650
0.330 ×	0.400	=	-0.132000
0.350 ×	0.380	=	-0.133000
合計			67.350750
床面積			67.35 ㎡



建物の存する部分6階

作成者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

←○は写真撮影位置・方向

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。

（横浜地方法務局栄出張所管轄）

令和7年9月3日　東京法務局

登記官

[redacted]

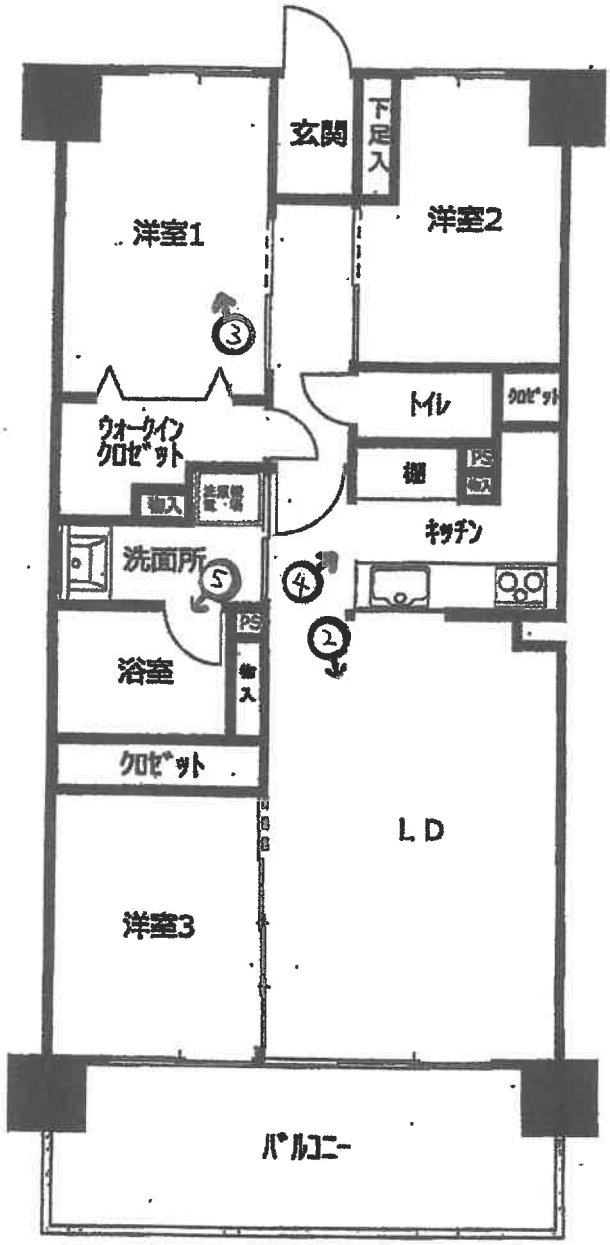
（7枚目）

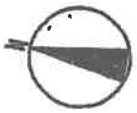
請求番号：12-3

間　取　図

令和７年（ケ）第３１３号

←○は写真撮影位置・方向





①

②

③

④

⑤

副

令和７年（　ケ　）第３１３号
令和７年１２月　３日現地調査
令和７年１２月１５日評　　価

横浜地方裁判所

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
佐藤　実

第１　評価額

物件番号	評　価　額
１	金２３，６８０，０００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「笹下3-10-31-605」
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。

令和　7年（ケ）第　　３１３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市港南区笹下三丁目４２２４番地１

建物の名称　　ヴェレーナ上大岡ザ・ハウス

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　笹下三丁目４２２４番１の６０５

建物の名称　　６０５

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　６７．３５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　横浜市港南区笹下三丁目４２２４番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２９６３．３９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　５８４３２２分の７０８０

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

位置・交通	京浜急行本線「屏風浦」駅の西方約950m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	マンション、一般住宅、事業所等が混在する地域。	
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
	建ぺい率	60％
	容積率	200％
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第４種高度地区、宅地造成工事規制区域、宅地造成等工事規制区域
画地条件 （規模，形状等）	規模	2,963.39㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約51m、奥行約68m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	北側幅員約44m舗装市道（建築基準法第42条1項に該当）に約51m接面。南西側幅員約16.5m舗装市道・県道（建築基準法第42条1項に該当）に約44m接面。東側幅員約3.2～4.6m舗装市道（建築基準法第42条2項、一部第42条1項に該当）に約30m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	584322分の7080
特記事項	◇敷地南側は市街化区域、第２種住居地域、建ぺい率：60％容積率：200％、準防火地域、第４種高度地区、宅地造成工事規制区域、宅地造成等工事規制区域に該当する。 ◇敷地南東側は土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域（いずれも急傾斜地の崩壊）に該当する。	

	◇横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると浸水想定区域内にある。 ◇北側接道は都市計画道路3・1・1環状2号線　代表幅員：42m　整備済に該当する。 ◇南西側接道は都市計画道路3・4・2 横浜逗子線　代表幅員：20m　整備済に該当する。

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヴェレーナ上大岡ザ・ハウス	
建物の用途	住宅等（総戸数83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	令和1年8月21日（登記簿記載）
	経過年数	約7年
	経済的残存耐用年数	約43年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ5,978.00㎡	
仕様	屋根：アスファルト外断熱露出防水等 外壁：45二丁掛タイル貼、吹付タイル等	
設備	オートロック、エレベーター1基、TV共同視聴設備、駐車場、自転車置場、ミニバイク置場、集合郵便受、ゴミ置場、宅配ボックス、ペット足洗い場等	
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	大和地所コミュニティライフ株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇なし	

（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">6階(605号室)・中間戸
主要開口部の方位：西向き</td></tr>
<tr><td>床面積</td><td colspan="3">67.35㎡（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：12.00㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="4">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、洗面所、ウォークインクロゼット、クロゼット等</td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td colspan="3">普通</td></tr>
<tr><td rowspan="6">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11月11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>11,680円</td><td>230,480円</td></tr>
<tr><td>修繕積立金</td><td>13,810円</td><td>262,390円</td></tr>
<tr><td>ｽﾏｰﾄｼｽﾃﾑ(ｲﾝﾀｰﾈｯﾄ)</td><td>1,650円</td><td>31,350円</td></tr>
<tr><td>備考</td><td colspan="2">年３%の遅延損害金の規定あり
遅延損害金12,031円</td></tr>
<tr><td>専有部分の利用状況等</td><td colspan="3">令和7年12月3日内部立入調査
所有者が占有している。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="3">◇キッチンの棚を改修している。</td></tr>
</table>

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	×67.35	÷0.93	×0.69	＝14,990,000

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７年、経済的残存耐用年数 43 年、

観察減価率（中古マンションの市場性等含む）　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。

$$\text{現価率}\quad \frac{\text{経済的残存耐用年数 43 年}}{(\text{経過年数 7 年}+\text{経済的残存耐用年数 43 年})} \times (1-0.2) = 0.69$$

(2) 敷地権価格

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）
230,000	×1.43	329,000	×2,963.39	×1.0	× 7,080 / 584,322	＝ 11,810,000

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　横浜港南 5－9

標準価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
214,000 円/㎡	× 102 / 100	× 100 / 100	× 100 / 95	＝ 230,000 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：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対象地域に比べ交通接近条件、街路条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：対象地は規模、三方路等の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）
14,990,000	＋11,810,000	×1.00	＝ 26,800,000

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：0.98（主要開口部：西向き、中間戸）
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）
521,000	×1.00	×1.00	×67.35	＝ 35,090,000

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：特になし。

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 ア	正味復帰価格の現価					ＤＣＦ法による価格 （円） ア＋カ キ
	4年目期首有効純収益 （円） イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 （円） イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利現価率 ※2 (6.2%) オ	正味復帰価格の現価 （円） エ×オ カ	
3,300,972 (14.7%)	1,585,320	6.7 %	＝22,951,648 ＝22,950,000	0.8349	19,160,955 (85.3%)	＝22,460,000 (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、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	26,800,000	×1.00	＝26,800,000
比準価格	35,090,000	×1.00	＝35,090,000
収益価格			22,460,000
調整後の価格			30,510,000

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）
30,510,000	×1.0	×0.8	×0.97	－	＝23,680,000

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・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に約3％と求めた。

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：横浜港南５－９

所　　在：横浜市港南区笹下３丁目4474番２外「笹下3-14-5」

価　　格：214,000円／㎡

位　　置：京浜急行本線「屏風浦」駅約1.4km

価格時点：令和７年１月１日

地　　積：239㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面道路：西側 15m 県道

用途指定等：準工業地域(建ぺい率60%，容積率200%)、準防火地域

地域の概要：店舗、営業所、倉庫等が混在する路線商業地域

２　固定資産税評価額（令和７年度）

物件１（建物）　　7,777,484円

符号１（土地）　　373,591,613円（敷地権割合584322分の7080）

第７　附属資料の表示

位置図

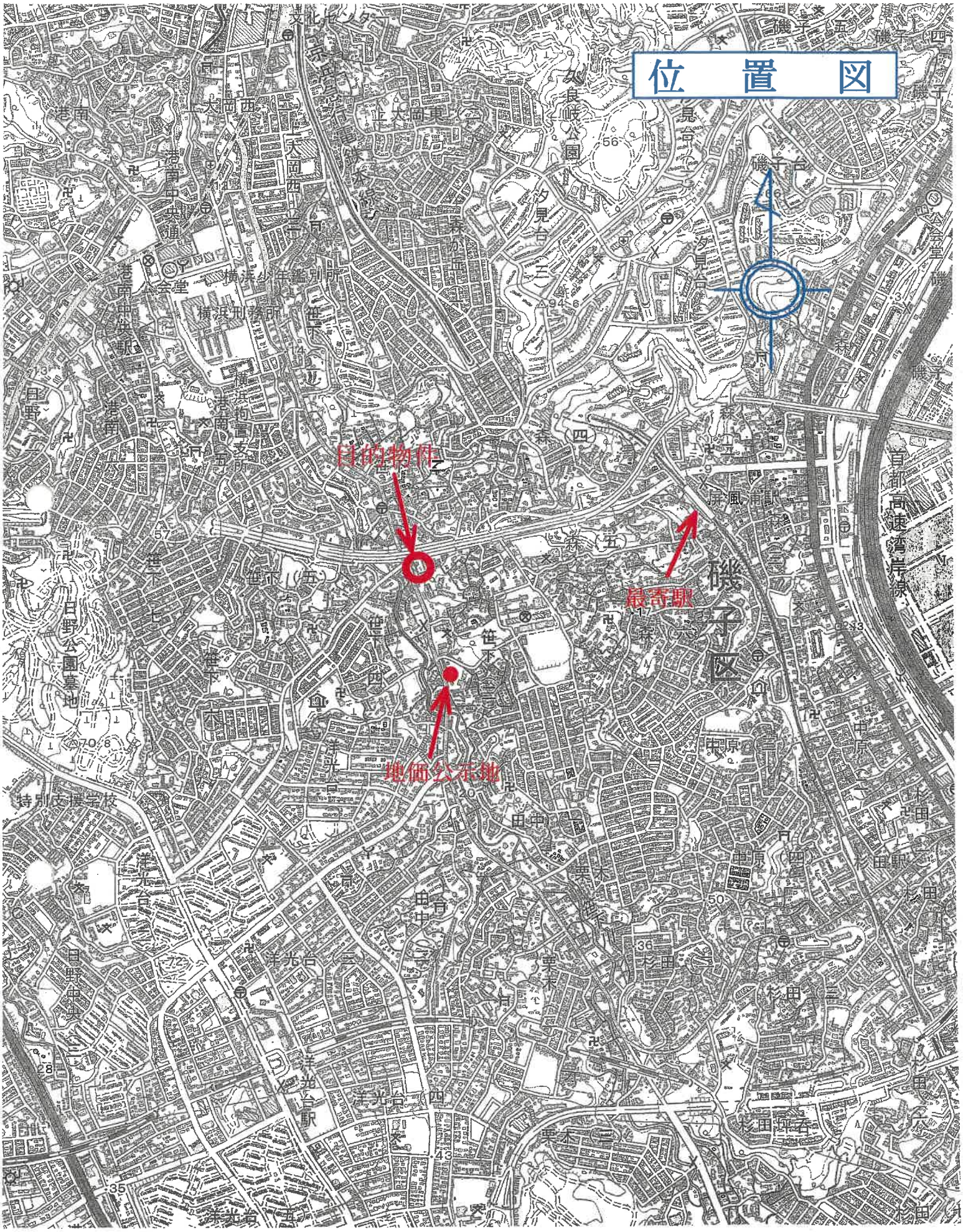
公図写（目的物件をＡ4判へ抜粋したものである。）

地積測量図写（本図面はＡ3判からＡ4判へ縮小したものである。）

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



国土地理院地理院地図／2025 年／電子国土 web

縮尺：1／15,000

公　図　写

4143-5
414
-2
4144-3
4144-1
4144-7
4144-6
4144-9
4144-10
4247
-2
4232-1
4235-4
4235-5
4248-3
4232
-12
4146-2
4146-3
別図
4228
-6
4228-5
4228-4
4228-3
4227-2
4227-3
4226-3
4226-4
4226-5
4226-2
敷地権符号１
4224-1
4224-4
4146
4145
-4
4145
-5
4145-3
4147
4147-2
4148
-4
4148-1
4148-
4153-2
4153
4230
道
別図
4226-6
4225-2
4225-1
4224-3
4221
-10
4222
4224
-2
4223-2
4221-11
4221-2
4221-3
4154-1

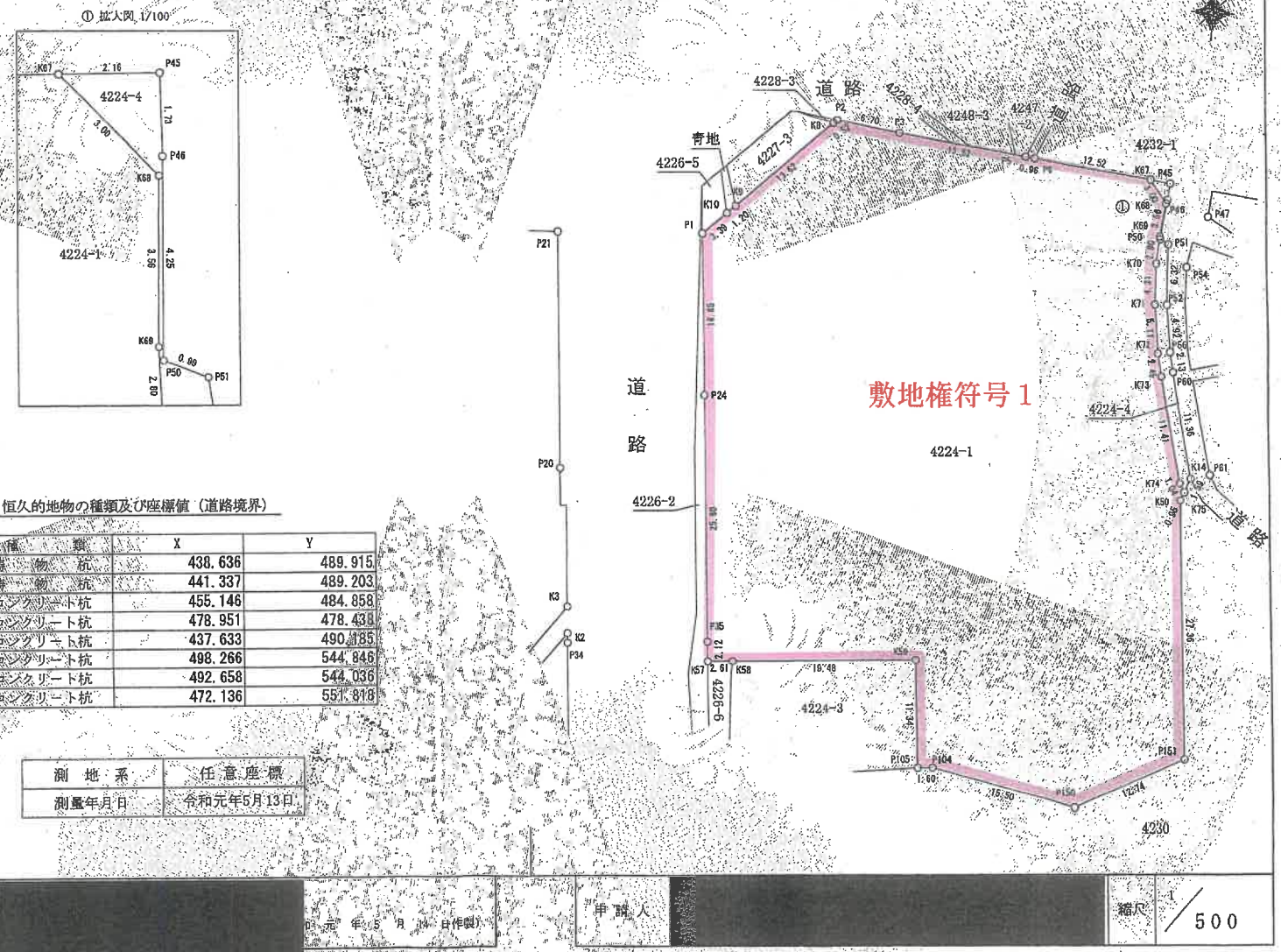
縮尺：1／600

登記年月日：令和1年6月11日

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。
（横浜地方法務局栄出張所管轄）
令和7年9月3日　東京法務局
登記官

地番	Ⓐ 4224-1, -4　Ⓑ
土地の所在	横浜市港南区笹下三丁目

地積測量図



恒久的地物の種類及び座標値（道路境界）

測点	種類	X	Y
K2	鋳物杭	438.636	489.915
K3	鋳物杭	441.337	489.203
P20	コンクリート杭	455.146	484.858
P21	コンクリート杭	478.951	478.438
P34	コンクリート杭	437.633	490.185
P47	コンクリート杭	498.266	544.846
P54	コンクリート杭	492.658	544.036
P61	コンクリート杭	472.136	551.818

測地系	任意座標
測量年月日	令和元年5月13日

作製者 [redacted] 元年5月14日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

70%に縮小

請求番号：12-2

(1/2)

地番	Ⓐ Ⓑ 4224-1, -4
土地の所在	横浜市港南区笹下三丁目

土地所在図
地積測量図

(2/2)

敷地権符号1

座標求積表

地番	Ⓐ 4224-1			
測点	境界標	X	Y	(Xn+1−Xn−1)Yn
K67	コンクリート杭	500.485	537.984	505.166976
P6	コンクリート杭	499.463	525.502	-574.899188
P5	コンクリート杭	499.391	524.547	-570.624435
P3	コンクリート杭	498.358	511.062	-724.685916
P2	コンクリート杭	497.973	504.375	-408.543750
K8	計算点	497.548	504.072	-5801.364648
K9	計算点	486.464	496.154	-5985.105702
K10	計算点	485.485	495.454	-1851.511598
P1	コンクリート杭	482.727	493.484	-9384.585228
P24	コンクリート杭	466.468	497.903	-20500.658122
P35	コンクリート杭	441.553	504.638	-13606.049756
K57	コンクリート杭	439.506	505.189	-689.582985
K58	プラスチック杭	440.188	507.712	2927.467392
K59	コンクリート杭	445.272	526.519	3081.189188
P105	コンクリート杭	434.336	529.500	-5567.163000
P104	コンクリート杭	434.758	531.048	126.389424
P150	プラスチック杭	434.574	546.550	4140.116250
P151	プラスチック杭	442.333	556.652	19016.902276
K50	プラスチック杭	468.737	549.468	15021.356184
K75	コンクリート杭	469.671	549.645	940.137625
K74	コンクリート杭	470.462	548.963	6140.700118
K73	金属プレート	480.857	544.265	6878.421070
K72	金属プレート	483.100	543.278	3861.620024
K71	金属プレート	487.965	541.716	4920.948144
K70	金属プレート	492.184	540.809	3788.907854
K69	コンクリート杭	494.971	540.483	3426.662220
K68	コンクリート杭	498.524	540.254	2978.960556
			倍面積	5926.792597
			面積	2963.3962985
			地積	2963.39 ㎡

地番	Ⓓ 4224-4			
測点	境界標	X	Y	(Xn+1−Xn−1)Yn
P45	計算点	500.661	540.138	840.454728
K67	コンクリート杭	500.485	537.984	-1149.671808
K68	コンクリート杭	498.524	540.254	-2978.960556
K69	コンクリート杭	494.971	540.483	-3426.662220
K70	金属プレート	492.184	540.809	-3788.907854
K71	金属プレート	487.965	541.716	-4920.948144
K72	金属プレート	483.100	543.278	-3861.620024
K73	金属プレート	480.857	544.265	-6878.421070
K74	金属プレート	470.462	548.963	-6140.700118
K75	コンクリート杭	469.671	549.645	424.325940
K14	コンクリート杭	471.234	549.942	6574.006668
P60	計算点	481.625	545.344	6734.453056
P56	計算点	483.583	544.517	3607.425125
P52	計算点	488.250	542.978	5885.881520
P51	計算点	494.423	541.574	3497.484892
P50	計算点	494.708	540.601	2435.948106
P46	計算点	498.929	540.307	3216.447571
			倍面積	70.535812
			面積	35.2679060
			地積	35.26 ㎡

総計 2998.6642045

作製者	[redacted]	(令和 元 年 5 月 14 日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/

70%に縮小

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。
（横浜地方法務局栄出張所管轄）
令和7年9月3日　東京法務局
登記官

[redacted]

登記年月日：令和1年9月3日

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。

（横浜地方法務局栄出張所管轄）

令和7年9月3日　東京法務局

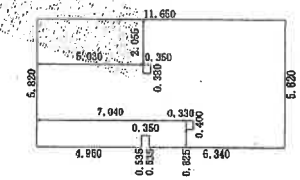
登記官

[redacted]

各階平面図

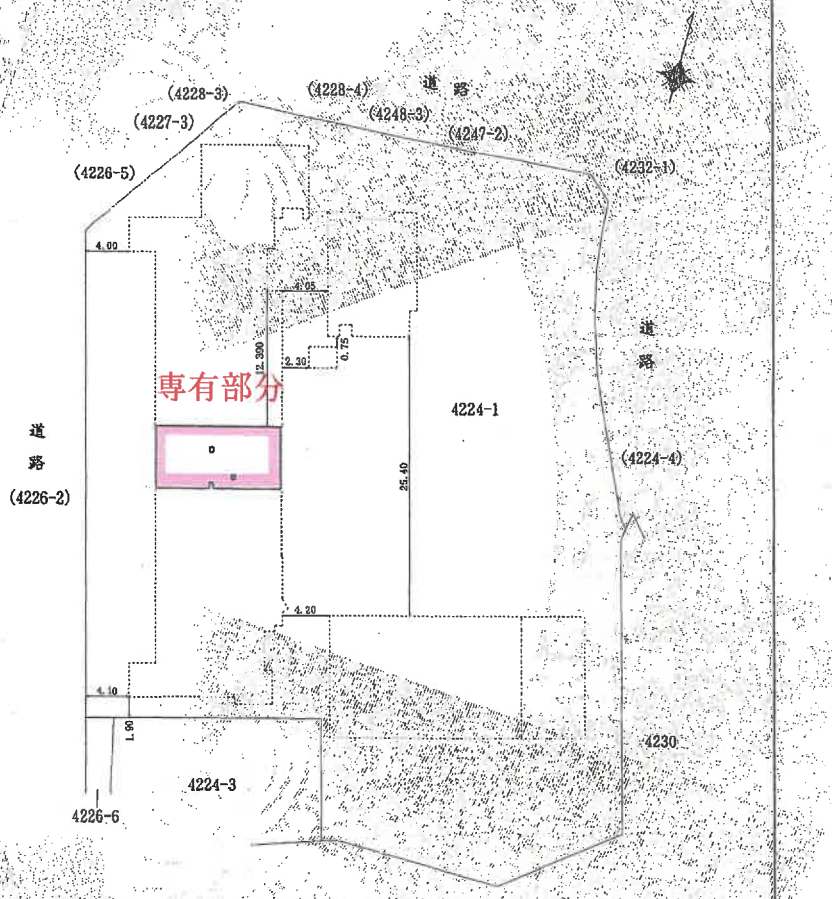
家屋番号	笹下三丁目 4224番1の605
建物の所在	横浜市港南区笹下三丁目4224番地1

建物図面 各階平面図



求積表

4.960 ×	5.820	=	28.867200
6.340 ×	0.535	=	3.391900
6.690 ×	5.285	=	35.356650
0.330 ×	0.400	=	-0.132000
0.350 ×	0.380	=	-0.133000
合計			67.350750
床面積			67.35 ㎡

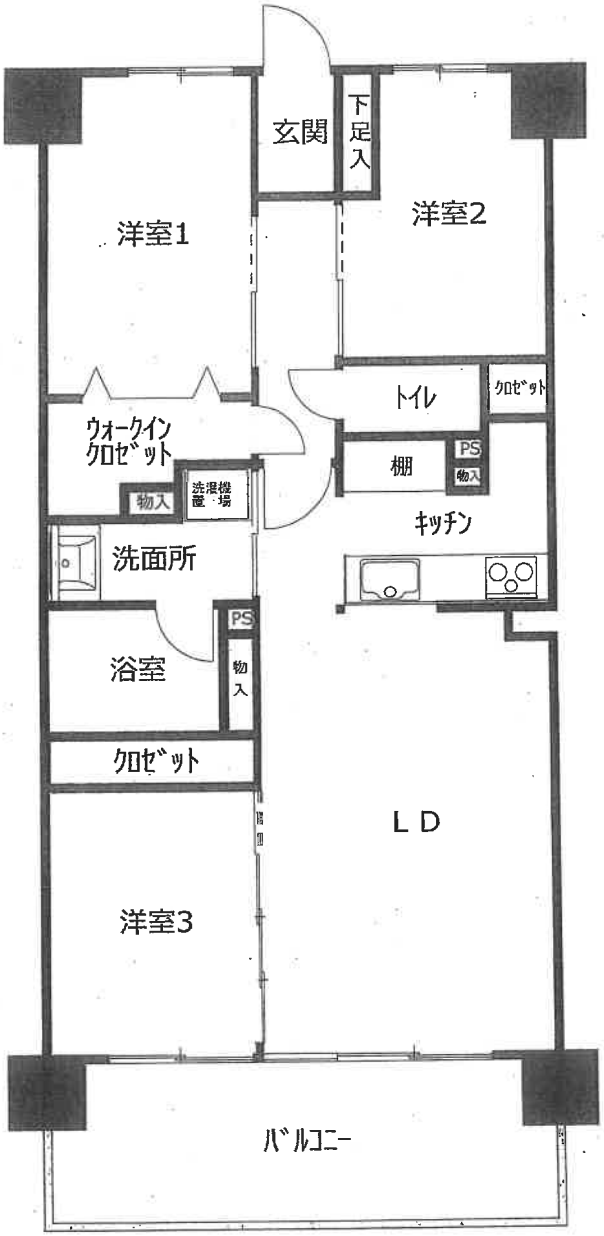


作成者	[redacted] 元年 8月22日作成	縮尺 1/250	申請人	[redacted]	縮尺 1/500

70%に縮小

請求番号：12-3

間　取　図


玄関
下足入
洋室1
洋室2
トイレ
クロゼット
ウォークインクロゼット
棚
PS
物入
物入
洗濯機置場
キッチン
洗面所
PS
浴室
物入
クロゼット
LD
洋室3
バルコニー