

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 1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 6月 9日から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月23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 7月 6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 6月29日 午前10時00分から 令和 8年 6月29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 5月 1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, 2	6,645,000 5,316,000	一括	1,329,000	45,227	9,691
1	6,640,000				
2	5,000				
備考	物件 1 の敷地部分及び物件 2 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 横浜市青葉区すすき野二丁目5番地1

建物の名称 すすき野第2団地第3住宅12号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 すすき野二丁目5番1の250

建物の名称 12-204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 76.91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 横浜市青葉区すすき野二丁目5番1

地 目 宅地

地 積 26196.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市青葉区すすき野二丁目5番3

地 目 宅地

地 積 3310.92平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2186万1660分の7万6910



## 物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 横浜市青葉区すすき野二丁目5番地1

家屋 番号 5番1の271

種 類 事務所 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 83.21平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 97.00平方メートル

共有者 A 持分43723320分の153820



## 物件明細書

令和 8年 2月17日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福島純平

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

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。

【物件番号2】

主たる建物は事務所・集会所として使用されている。附属建物は給水施設として使用されている。

---

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。ただし、本件請求債権はその一部である。

【物件番号2】

本件建物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 横浜市青葉区すすき野二丁目5番地1

建物の名称 すすき野第2団地第3住宅12号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 すすき野二丁目5番1の250

建物の名称 12-204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 76.91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 横浜市青葉区すすき野二丁目5番1

地 目 宅地

地 積 26196.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市青葉区すすき野二丁目5番3

地 目 宅地

地 積 3310.92平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2186万1660分の7万6910



## 物件目録

所有者 A

2 所 在 横浜市青葉区すすき野二丁目5番地1

家屋 番号 5番1の271

種 類 事務所 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 83.21平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 97.00平方メートル

共有者 A 持分43723320分の153820



令和 7年(又)第 102号  
令和 7年11月18日受理  
令和 8年 1月 9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 横浜市青葉区すすき野二丁目5番地1

建物の名称 すすき野第2団地第3住宅12号棟

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 すすき野二丁目5番1の250

建物の名称 12-204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 76.91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 横浜市青葉区すすき野二丁目5番1

地 目 宅地

地 積 26196.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市青葉区すすき野二丁目5番3

地 目 宅地

地 積 3310.92平方メートル

## (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2186万1660分の7万6910

## 物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 横浜市青葉区すすき野二丁目5番地1

家屋 番号 5番1の2.7.1

種 類 事務所 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 83.21平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 97.00平方メートル

共有者 A 持分43723320分の153820

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1	
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が異なる ( <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 <ul style="list-style-type: none"> <li>種類:</li> <li>構造:</li> <li>床面積:</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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 6,700円 修繕積立金 14,100円	令和7年12月11日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年1月分～令和7年11月分 計1,259,856円 (含違約金、遅延損害金年12パーセント)
管理費等照会先	すすき野第二団地第三住宅管理組合	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
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 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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1, 2) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 令和 年( )第 号</li> <li>保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地(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)	
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

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2
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"/> 建物所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を事務所・集会所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
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	符号1
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
住居表示	
建物	物件
種類、構造及び床面積の概略	<input 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 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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 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
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	
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 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

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。)には、私が単身で居住しています。 (2) 専有部分の建物内は、廃棄物により汚れてはいますが、建物内に損傷等は一切ありません。

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) 専有部分の建物の占有関係については、Aの陳述、表札及び集合郵便受けの表示ならびに立入調査の結果から、3枚目記載のとおり認めた。 (3) 専有部分の建物内は、廃棄物等が乱雑に積み置かれていたことから、建物内の細部の確認はできなかったものの、可視の範囲内において、建具の損傷、室内クロスの剥離、壁面の汚損、黒黴の発生等が認められたものの、躯体に関わる大きな損傷等は認められなかった。 (4) 受命物件2の建物はすすき野第二団地第三住宅の事務所・集会所として、附属建物は給水施設として利用されている。 (5) 一棟の建物敷地は、北西側、南西側及び南東側において、いずれも市道(北西側及び南西側は建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路 地番10番6、同番16及び同番20の土地は横浜市所有の公衆用道路である。南東側は建築基準法上の道路ではない。)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11月20日(木) 15:20-15:35	目的物件所在地	全戸不在・外観調査・写真撮影
16:00-16:10	横浜地方法務局青葉出張所	全部事項証明書交付申請
令和 7年12月 4日(木) 14:25-14:35	目的物件所在地	全戸不在・外観調査・写真撮影
: - :	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12月26日(金) 15:00-15:40	目的物件所在地	立入調査 (解錠) ・ A から事情聴取 ・ 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 ( ) : - :		
(特記事項) <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。  <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月26日 目的物件は施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させたところ、Aが在宅していた。  <input type="checkbox"/> 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：昭和56年3月31日

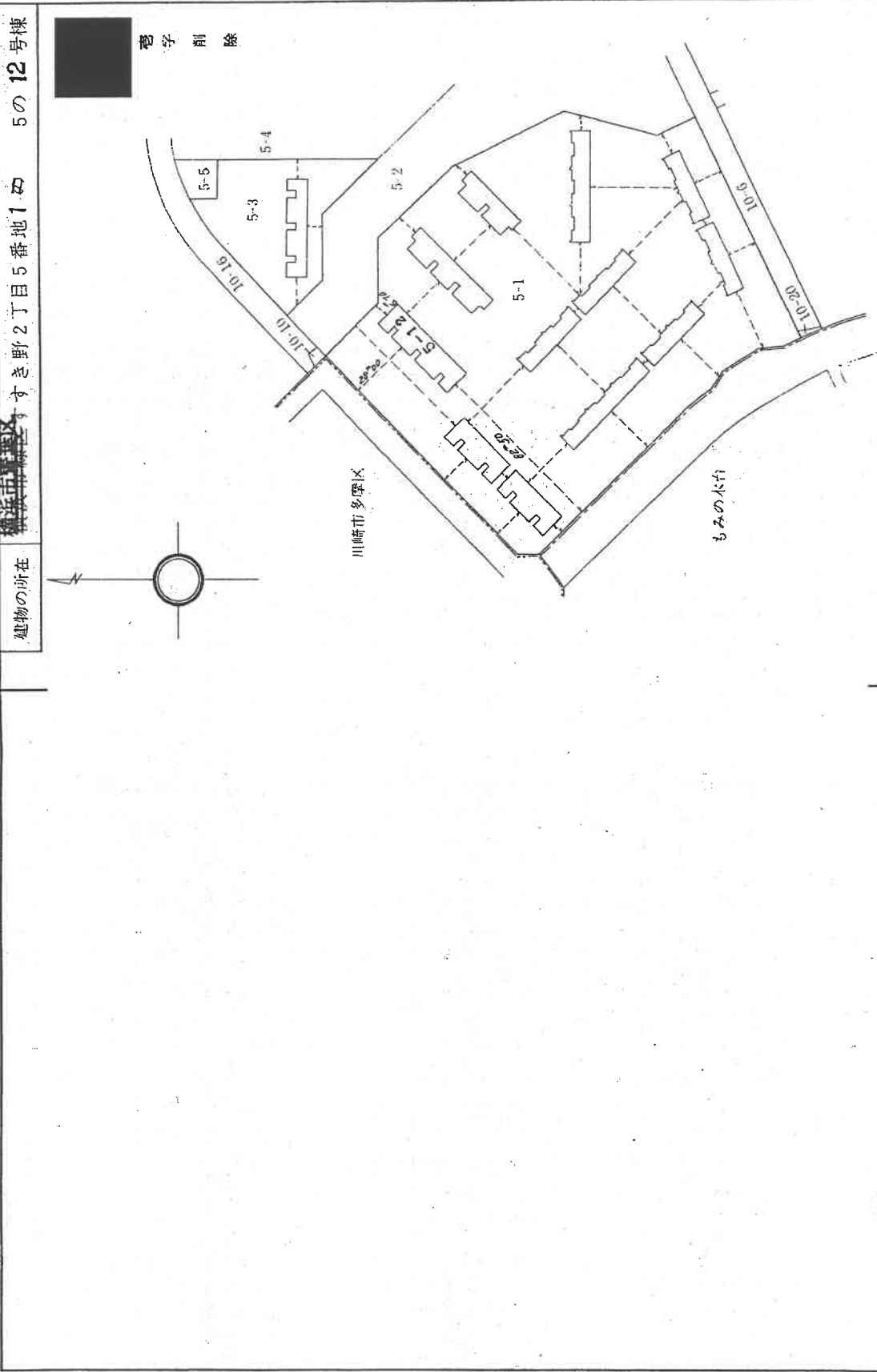
310046

各階平面図

家屋番号 すすき野2丁目5番1の250

建物図面

建物の所在 川崎市多摩区 すすき野2丁目5番地1の5の12号棟



五六年参月参番日

作製者

土地調査士  
家誠

昭和56年3月2日(作製)

縮尺

申請人

縮尺

1/2000

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

310047

各階平面図

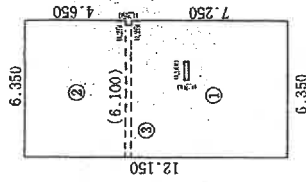
家屋番号 すすき野2丁目5番1の250

建築物図面

建築物の所在 札幌市緑区すすき野2丁目5番地1の5の12号棟

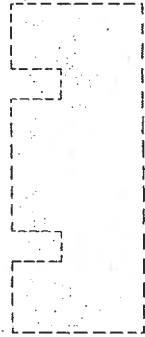
2/2

建物番号12-204



求積の方法(距離単位M)	
①	6.350 X 7.250 46.037500
A	6.350 X 4.650 29.527500
③	6.100 X 0.250 1.525000
	計 77.090000
B	0.200 X 0.900 0.180000
A-B	77.090000 - 0.180000 76.910000

床面積 76.91



建築物の存する部分 2 階

五六階参月参号日

作製者 土地調査士 家屋調査士 [Redacted]	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
-------------------------------------	-------------	-------------------	-------------

昭和56年3月2日(作製)

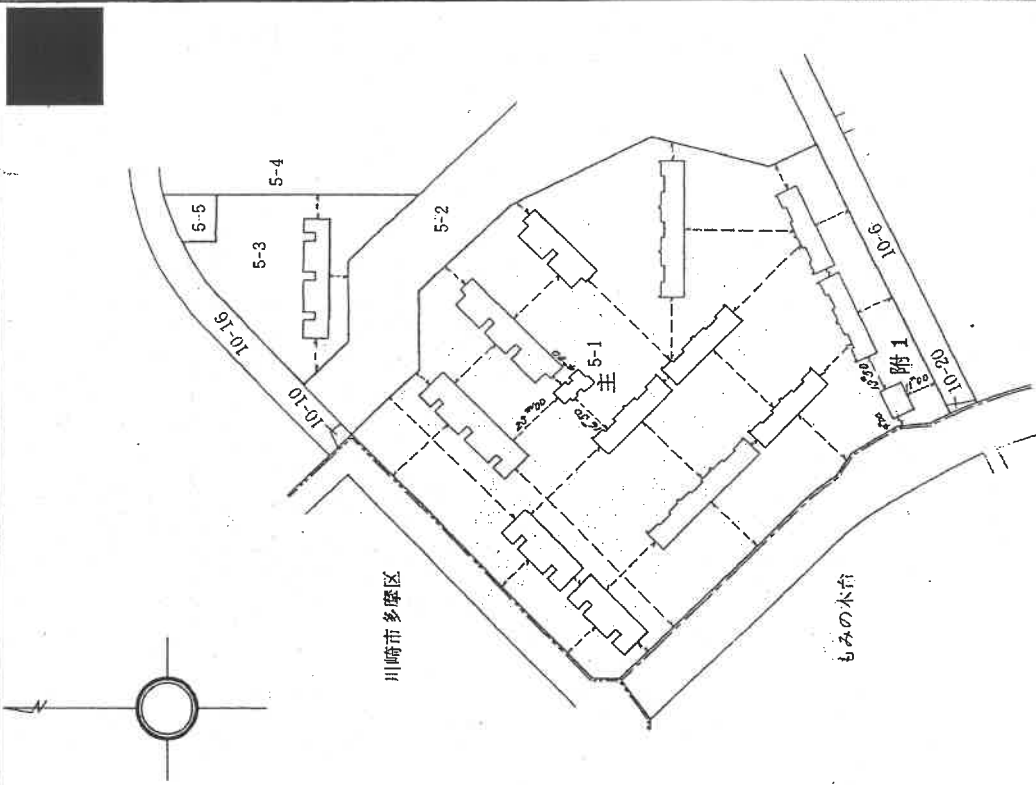
310088

各階平面図

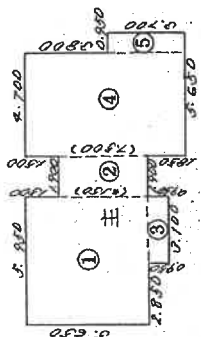
家屋番号 すすき野2丁目5番1の271

建物図面

建物の所在 川崎市多摩区 すすき野2丁目5番地1



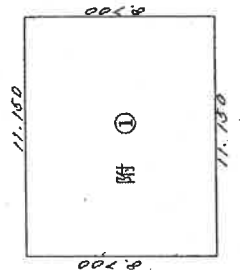
昭和56年3月31日



主たる建物

求積の方法 (距離単位M)	
①	5.650 X 5.950 33.617500
②	4.150 X 1.900 7.885000
③	3.100 X 0.950 2.945000
④	7.500 X 4.700 35.250000
⑤	3.700 X 0.950 3.515000
計 83.212500	

床面積 83.21



附属建物

求積の方法 (距離単位M)	
①	11.150 X 8.700 97.005000

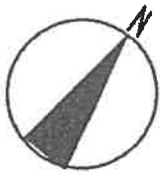
床面積 97.00

製作者 土地調査士 家根	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/2000
--------------------	-------------	-----	--------------

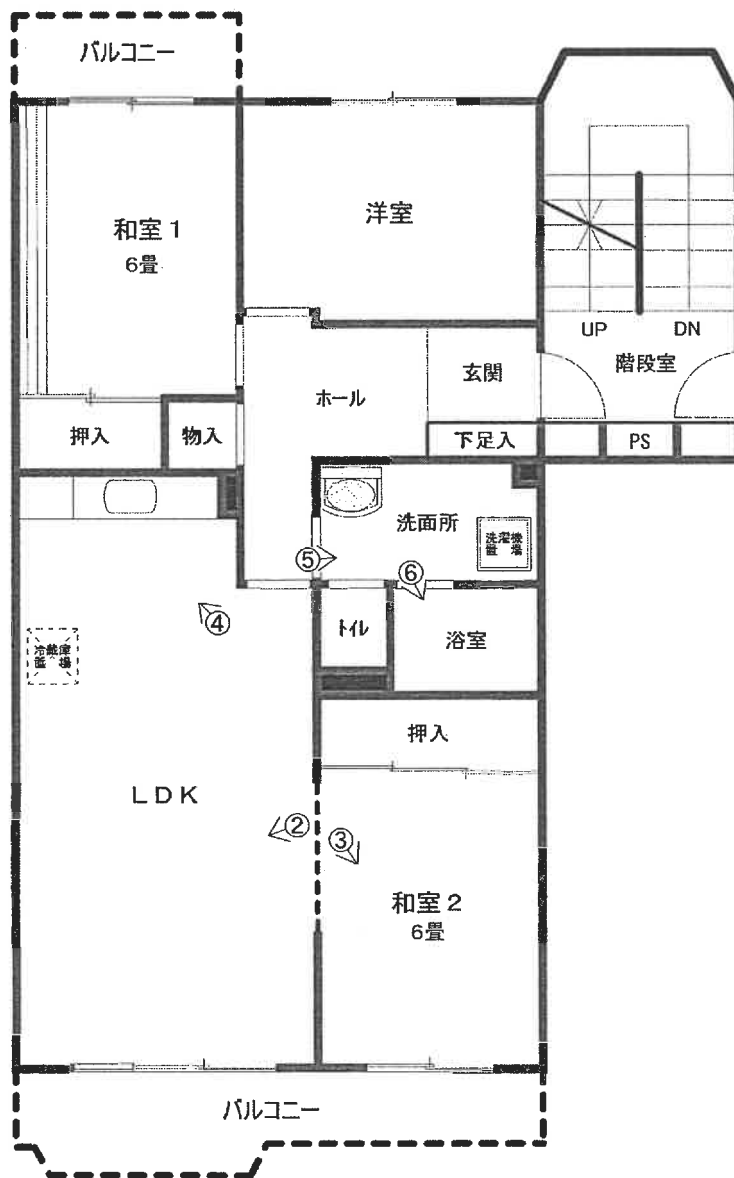
昭和56年3月2日作成

本図面はA3判をA4判に縮小したものである





# 建物間取図



←○は写真撮影位置・方向

## 1 一棟の建物外観



## 2 リビングダイニング



### 3 和室2



### 4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



## 7 物件2建物外観



## 8 附属建物外観



令和7年（又）第102号  
令和7年12月26日 現地調査  
令和8年1月8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

一括価格(合計)	
金 6,645,000 円	
内訳価格	
物件1	金 6,640,000 円
物件2	金 5,000 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き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	
2		
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。

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区すすき野二丁目5番地1

建物の名称 すすき野第2団地第3住宅12号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 すすき野二丁目5番1の250

建物の名称 12-204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 76.91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 横浜市青葉区すすき野二丁目5番1

地 目 宅地

地 積 26196.00平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市青葉区すすき野二丁目5番3

地 目 宅地

地 積 3310.92平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2186万1660分の7万6910

## 物件目録

所有者 A

2 所 在 横浜市青葉区すすき野二丁目5番地1

家屋 番号 5番1の271

種 類 事務所 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 83.21平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 97.00平方メートル

共有者 A 持分43723320分の153820

#### 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 1～2)

位置・交通	東急田園都市線「あざみ野」駅の西方約2.7km (道路距離) 最寄バス停「すすき野二丁目」より徒歩約2分	
付近の状況	区画整理地内に大規模に開発された閑静な住宅団地。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 第5種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地形 間口・奥行 地勢	積 積 29,506.92㎡ (合計) 状 不整形 南北 約280m、 東西 約220m 勢 緩やかな東傾斜地 (敷地内最大約5mの高低差あり)
接面道路の状況	北西側 約12m 南西側 約18m 南東側 約10m	市道 (建築基準法第 42 条 第 1項 ) 土地の符号1に約130m、土地の符号2に約70m接面。 市道 (建築基準法第 42 条 第 1項 ) に約 160 m接面。 市道 (建築基準法第 42 条 に該当しない) 115 m接面。
土地の利用状況等	対象専有部分を含む13棟の建物ほか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	21,861,660 分の 76,910
特記事項	◇符号 1 と 2 土地の間に幅約25m程度の公園が配置されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	すすき野第2団地第3住宅第12号棟	
建物の用途	住宅等（総戸数30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	昭和55年11月21日（登記記載）
	経過年数	約46年
	経済的残存耐用年数	約4年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ2,584.50㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付塗装等 その他：なし	
設備等	集合郵便受、ゴミ置場、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	一部委託
	管理会社	日本総合住生活株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証未交付。 ◇建築時期から判断して、新耐震基準を満たしていない可能性が高い。 ◇オートロック、エレベーターなし。	

## (2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建		
位 置	2階 (204号室) 主要開口部の方位：南東向き 中間部屋		
床 面 積	76.91㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー 約11.59㎡ (以上、分譲パンフレット記載による)		
仕 様	天井	クロス貼等	
	床	畳、カーペット等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	浴室、トイレ、キッチン等	
	そ の 他	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とおり。 令和 7 年 12 月 11 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	6,700円	234,500円
	修繕積立金	14,100円	407,100円
	そ の 他	違約金	498,659円
備 考	年12.0% の 遅延損害金の規定あり。 119,597円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 7 年 12 月 26 日：内部立入調査 所有者が使用占有している。		
特 記 事 項	◇築後46年が経過しており、経年相応の劣化がみられた。 また、室内に相当量の動産類が存在するため、床や内壁の状況を子細に確認することができない箇所があったが、可視の範囲内において、建具の損傷、室内クロスの剥離、壁面の汚損、黒黴の発生等が認められた。		

(3) 物件2建物の概要

構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
建 築 年 月 日	昭和55年11月21日建築（登記記載）
床 面 積	83.21㎡
種 類	事務所 集会所
特 記 事 項	◇共有持分は43,723,320分の153,820 ◇敷地権の目的たる土地の符号1上に存する。 （附属資料、建物図面・各階平面図（写）参照）

(附属建物) 符号1

構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
建 築 年 月 日	昭和55年11月21日建築（登記記載）
床 面 積	97.00㎡
種 類	ポンプ室
特 記 事 項	◇共有持分は43,723,320分の153,820 ◇敷地権の目的たる土地の符号1上に存する。 （附属資料、建物図面・各階平面図（写）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)
250,000	× 76.91	÷ 0.89	× 0.05	= 1,080,000

#### 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 46年 、 経済的残存耐用年数 4年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 40%

： 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 4\text{年}}{(\text{経過年数 } 46\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 4\text{年})} \times (1 - 0.4) = 0.05$$

(2) 敷地権価格 (符号 1～2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)
246,000	× 0.37	91,000	× 29,506.92	× 0.9	× $\frac{76,910}{21,861,660}$	= 8,500,000

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 横浜青葉-28

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 272,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{113} & = & 246,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 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 : 街路条件、道路条件等で優り、形状、地勢、規模等で劣り、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 10% 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）
1,080,000	+ 8,500,000	× 0.99	= 9,480,000

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：1.00（2階部分）204号室

位置別補正：0.99（南東向き、中間部屋）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 1.00 \times 0.99 \times 1.00 = 0.99$$

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)
137,000	× 0.99	× 0.80	× 76.91	= 8,350,000

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：室内の状況を考慮

### 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 (7.7%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
-1,945,000 (-29.1%)	911,100	8.2%	10,777,646 = 10,780,000	0.8005	8,629,390 (129.1%)	= 6,680,000 (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

##### 【物件1】

##### (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	9,480,000	× 1.0	= 9,480,000
比準価格	8,350,000	× 1.0	= 8,350,000
収益価格			6,680,000
調整後の価格			8,640,000

占有減価修正 : 不要と判定した。

##### (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)
8,640,000	× 1.0	× 0.8	× 0.96	- 0	= 6,640,000

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請求債権の一部であることを考慮して、管理費・修繕積立金本件滞納額の元本のみを基礎に 4% と求めた。

その他の控除(敷金等) : 不要と判定した。

【物件2】

物件2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 (㎡)	現価率	共有持分	競売市場 修正	建物価格 (円)
270,000	× 83.21	× 0.05	× $\frac{153,820}{43,723,320}$	× 0.8	= 3,000

現価率

- 目的建物は建築後約46年を経過する鉄筋コンクリート造の建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1㎡当り270,000円と査定）の5%をもって建物自体の価格とした。

(附属建物)

符号1附属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 (㎡)	現価率	共有持分	競売市場 修正	建物価格 (円)
120,000	× 97.00	× 0.05	× $\frac{153,820}{43,723,320}$	× 0.8	= 2,000

現価率

- 目的建物は建築後約46年を経過する鉄筋コンクリート造の建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1㎡当り120,000円と査定）の5%をもって建物自体の価格とした。

$$\begin{array}{rcl} \text{【物件2】} & + & \text{(附属建物)} & \text{合計} \\ 3,000\text{円} & + & 2,000\text{円} & = 5,000\text{円} \end{array}$$

## 第6 参考価格資料

- 1 公 示 地 : 横浜青葉-28  
所 在 : 横浜市青葉区すすき野3丁目4番252  
価 格 : 272,000円/㎡  
位 置 : 東急田園都市線「あざみ野」駅2.5km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 168㎡  
供給処理施設 : ガス、水道、下水  
接 面 街 路 : 西側 6 m 市道  
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域  
( 建ぺい率 50% ・ 容積率 80% )  
地 域 の 概 要 : 中規模住宅が建ち並ぶ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 ( 建物 )	3,230,555円		
符号1 ( 土地 )	3,479,876,640円 ( 敷地権の割合	21,861,660分の	76,910 )
符号2 ( 土地 )	295,168,518円 ( 敷地権の割合	21,861,660分の	76,910 )
物件2 ( 建物 )	7,037,343円 ( 持分	43,723,320分の	153,820 )

## 第3 附属資料の表示

位置図

公図写 ( A4判に納まるよう合成 )

土地所在図 ( A3判からA4判へ縮小 )

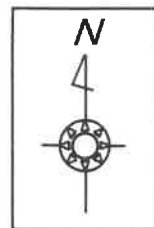
建物図面・各階平面図写 ( A3判からA4判へ縮小 )

間取図

以上

# 位置図

縮尺 1/10,000



目的物件

バス停

公示地

横浜市

青葉区

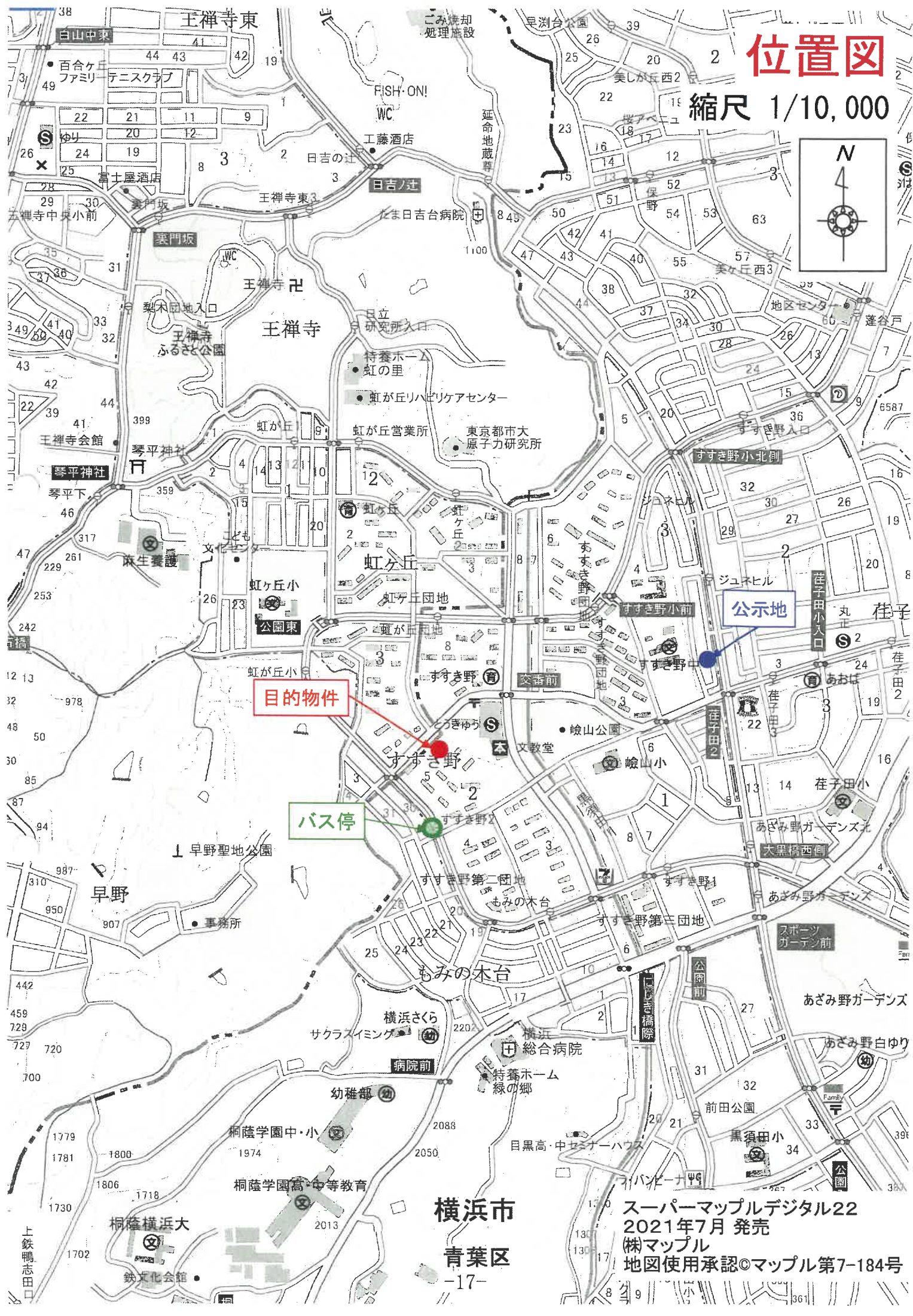
-17-

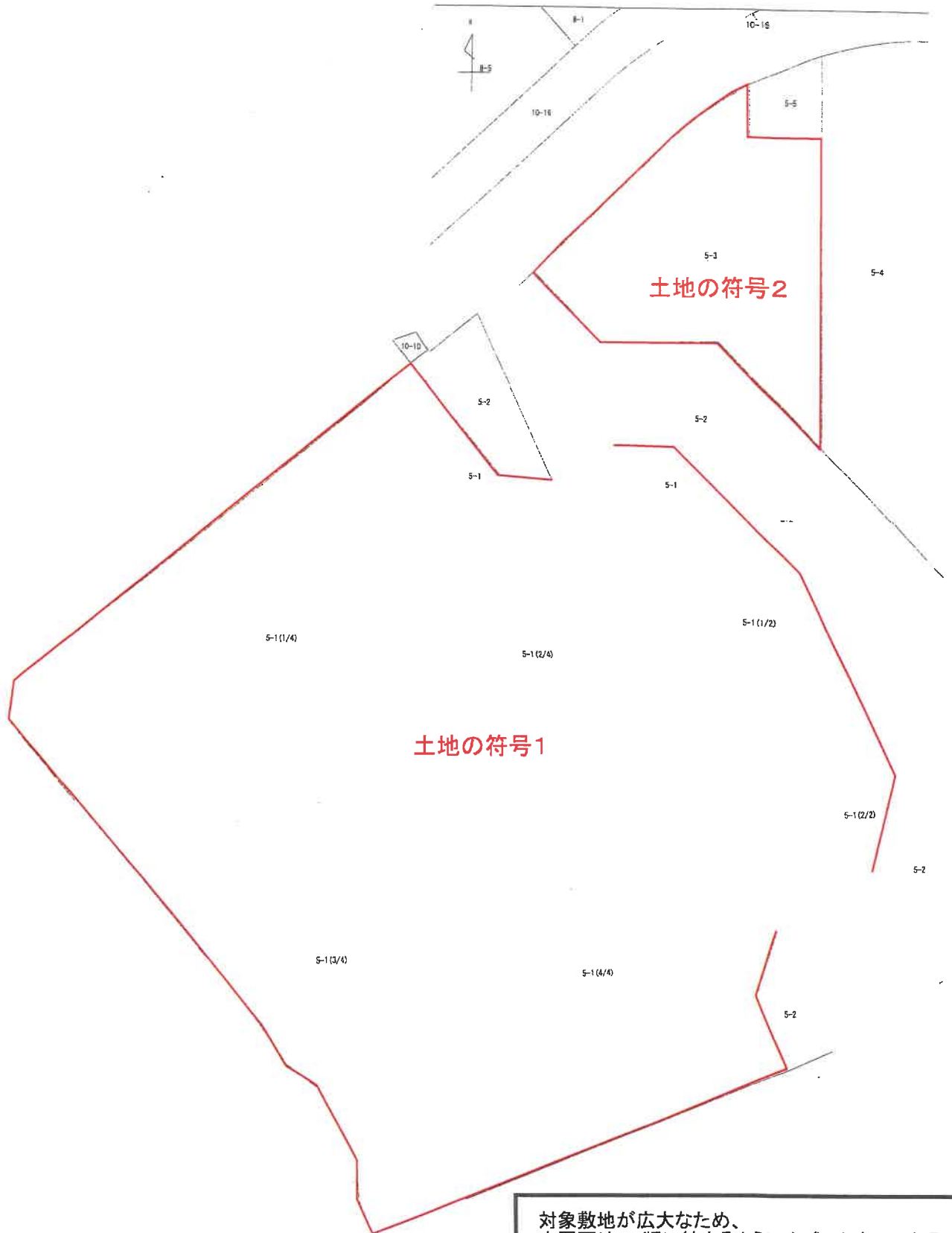
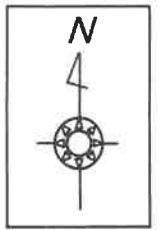
スーパーマッフルデジタル22

2021年7月 発売

(株)マッフル

地図使用承認©マッフル第7-184号





# 土地所在図(写)

50 . 12 . 12

1/8

作 製 年 月 日

昭和 50 年 12 月 6 日

## 土地所在図

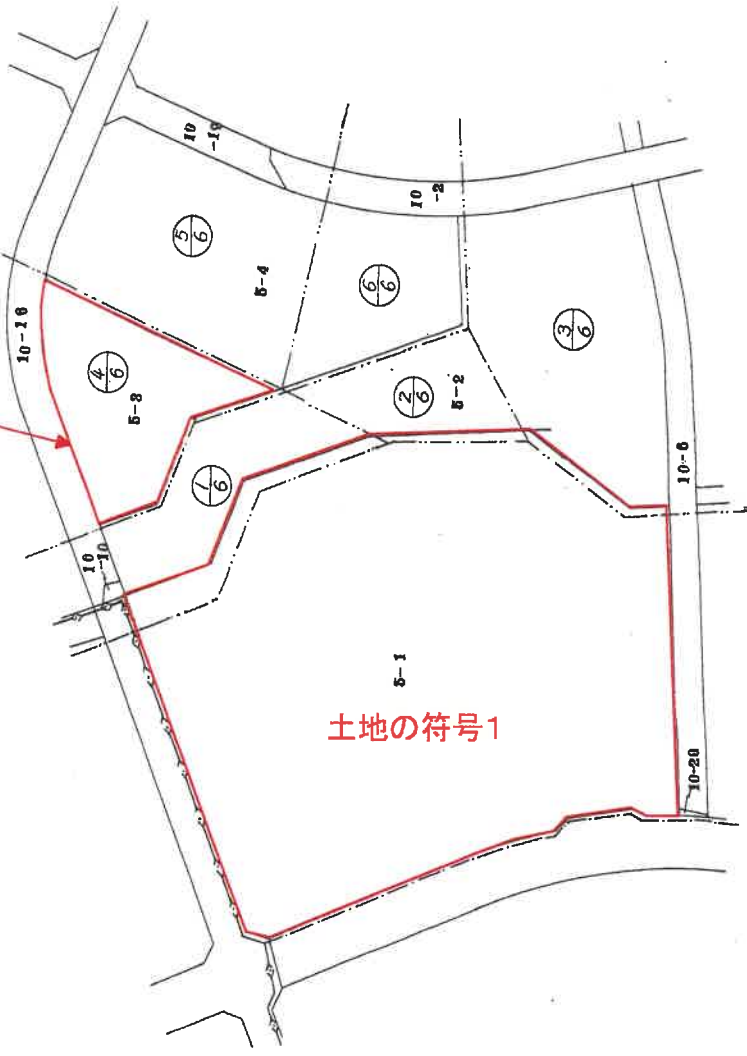
062017 前 5- 後・新同一・新

地 番 5-1~5-4

土地の所在 横浜市青葉区 すすぎ野 2 丁目

土地の符号2

土地の符号1



(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺 1/2000

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

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。

令和 7 年 6 月 17 日

横浜地方支務局 青葉出張所

登記官

地図整理番号: M13434 (1/8)

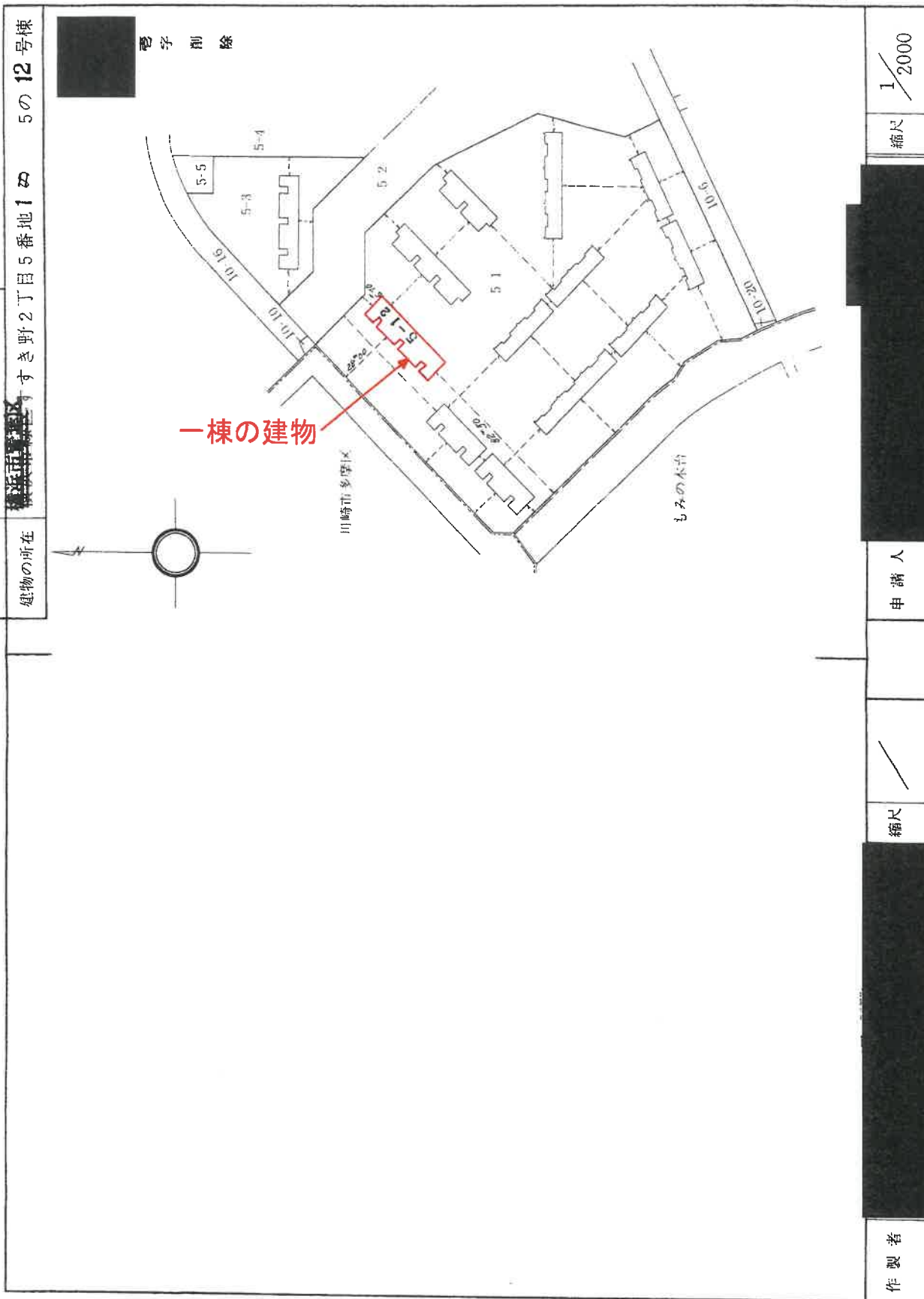
# 建物図面・各階平面図(写)1/2

西六年 参月 参日

310046 各階平面図 建物図面 1/2

家屋番号 すすき野2丁目5番1の250

建物の所在 すすき野2丁目5番地1の5の12号棟



申請人

縮尺

製作者

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

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。  
令和7年6月17日 横浜地方法務局営業出張所 登記官

# 建物図面・各階平面図(写)2/2

登記年月日：昭和56年3月31日

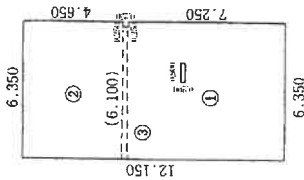
310047

各階平面図

家屋番号 すすき野2丁目5番1の25U

建物の所在 横浜市緑区 すすき野2丁目5番地1の5の12号棟

建物番号12-204



求積の方法(距離単位M)	
①	6.350 × 7.250 46.037500
②	6.350 × 4.650 29.527500
③	6.100 × 0.250 1.525000
計 77.090000	
B	0.200 × 0.900 0.180000
A-B	77.090000 - 0.180000 76.910000

床面積 76.91

専有部分

建物の存する部分 2 階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

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6月17日 横浜地方支務局書葉出張所

登記官

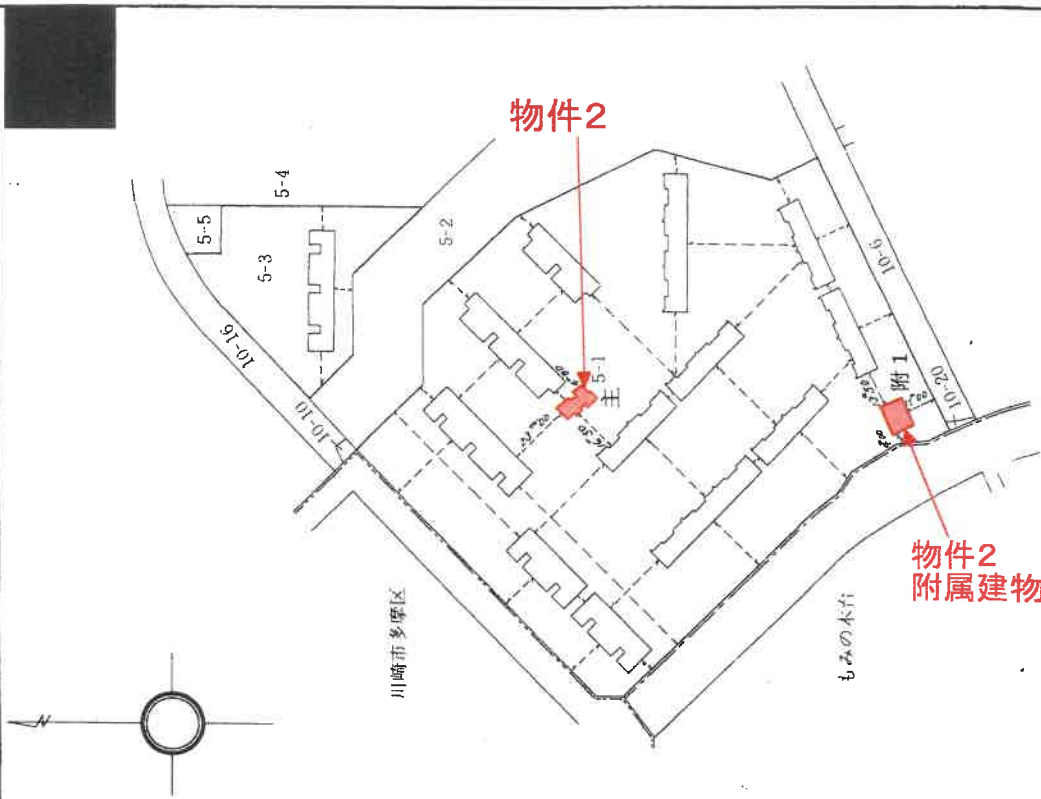
# 建物図面・各階平面図(写)

## 物件2 (事務所・集会所) 附属建物 (ポンプ室)

### 建物図面

家屋番号 310088  
すすき野2丁目5番1の271

建物の所在 川崎市多摩区 すすき野2丁目5番地1



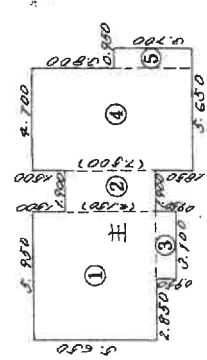
縮尺 1/2000

申請人

縮尺 1/250

製作者

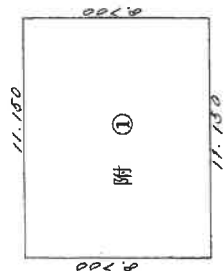
### 各階平面図



主たる建物

求積の方法 (距離単位M)	床面積
① 5.650 × 5.950	33.617500
② 4.150 × 1.900	7.885000
③ 3.100 × 0.950	2.945000
④ 7.500 × 4.700	35.250000
⑤ 3.700 × 0.950	3.515000
計	83.212500

床面積 83.21 <sup>m<sup>2</sup></sup>



附属建物

求積の方法 (距離単位M)	床面積
① 11.150 × 8.700	97.005000

床面積 97.00 <sup>m<sup>2</sup></sup>

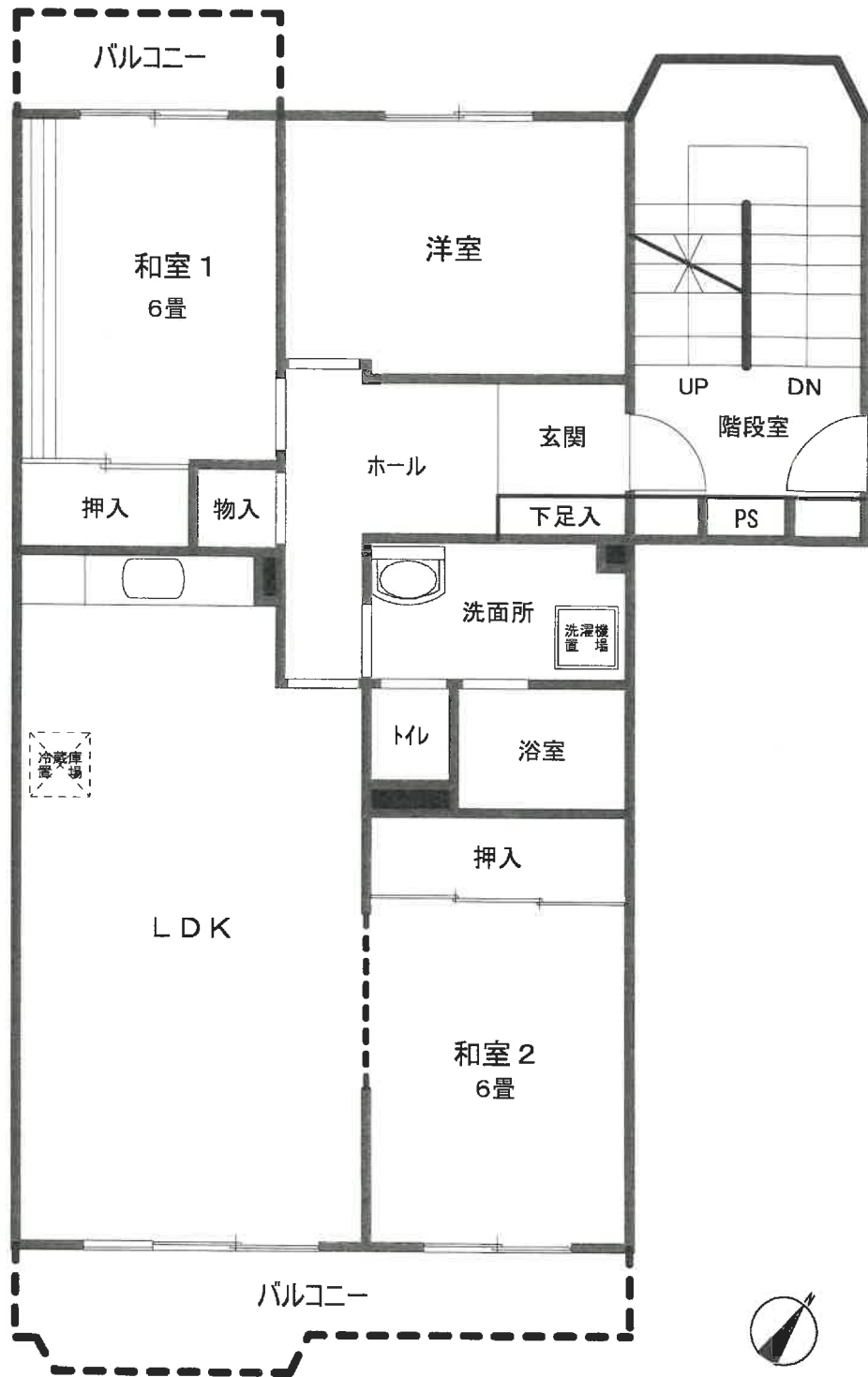
本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

登記年月日：昭和56年3月31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。  
令和7年6月17日 横浜地方方法務局書業出張所 登記官

地図整理番号：M13431

# 間取図



令和 7 年 ( 又 ) 第 102 号