

## 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 西 村 克 己

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 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市泉区岡津町字竹ノ鼻1497番地2、1500番地2、1500番地10

建物の名称 ルネ戸塚弥生台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡津町1497番2の415

建物の名称 415

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 111.50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 横浜市泉区岡津町字竹ノ鼻1497番2

地 目 宅地

地 積 7704.97平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市泉区岡津町字竹ノ鼻1500番2

地 目 宅地

地 積 5631.98平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市泉区岡津町字領家谷1346番7

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 76.24平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市泉区岡津町字竹ノ鼻1500番10

地 目 宅地

地 積 234.63平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市泉区岡津町字竹ノ鼻1500番9

地 目 宅地

地 積 12.36平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の489

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の489

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の489



## 物件明細書

令和 8年 2月16日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西村克己

---

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 横浜市泉区岡津町字竹ノ鼻1497番地2、1500番地2、1500番地10

建物の名称 ルネ戸塚弥生台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡津町1497番2の415

建物の名称 415

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 111.50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 横浜市泉区岡津町字竹ノ鼻1497番2

地 目 宅地

地 積 7704.97平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市泉区岡津町字竹ノ鼻1500番2

地 目 宅地

地 積 5631.98平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市泉区岡津町字領家谷1346番7

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 76.24平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市泉区岡津町字竹ノ鼻1500番10

地 目 宅地

地 積 234.63平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市泉区岡津町字竹ノ鼻1500番9

地 目 宅地

地 積 12.36平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の489

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の489

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の489



令和 7年(ケ)第 286号  
令和 7年10月30日受理  
令和 8年 1月28日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 史

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市泉区岡津町字竹ノ鼻1497番地2、1500  
番地2、1500番地10

建物の名称 ルネ戸塚弥生台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡津町1497番2の415

建物の名称 415

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 111.50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 横浜市泉区岡津町字竹ノ鼻1497番2

地 目 宅地

地 積 7704.97平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市泉区岡津町字竹ノ鼻1500番2

地 目 宅地

地 積 5631.98平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市泉区岡津町字領家谷1346番7

地 目 宅地

## 物 件 目 録

地 積 76.24平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市泉区岡津町字竹ノ鼻1500番10

地 目 宅地

地 積 234.63平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市泉区岡津町字竹ノ鼻1500番9

地 目 宅地

地 積 12.36平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の489

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の489

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の489

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 style="margin-left: 10px;">種類:</li> <li style="margin-left: 10px;">構造:</li> <li style="margin-left: 10px;">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占有し管理している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ横浜支店	
その他の事項		
敷地権	符号1～5	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <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 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1～5) <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 style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 平成 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 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	

(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286号  
担当執行官 遠 島 仁 史

債務者兼所有者 ( 亡 A 相続財産 )

## 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行使できる債権とされたものを記載してください。

令和 8 年 / 月 19 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	16,500 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	115,500 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	8,250 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	57,750 円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/> 損害金	年	%	<input type="checkbox"/> 金額	円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	令和 7 年 7 月分～令和 8 年 / 月分			

2 上記1以外の特定承継人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。

<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円

3 管理費、修繕積立金以外について、特定承継人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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (代表者相続財産清算人)	1 私は、本建物の所有者であった亡Aの代表者相続財産清算人です。 2 本件建物内で不自然死がありました。 3 死亡時期は令和6年9月です。

(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

- 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より3枚目記載のとおりと認められた。
- 本件建物において不自然死があったことを、関係人の陳述により確認した。
- 本建物の破損・汚損箇所等  
本建物内に損傷箇所等は認められない。
- 敷地権の目的である土地は、周囲が市道に接している。(評価人の調査による)

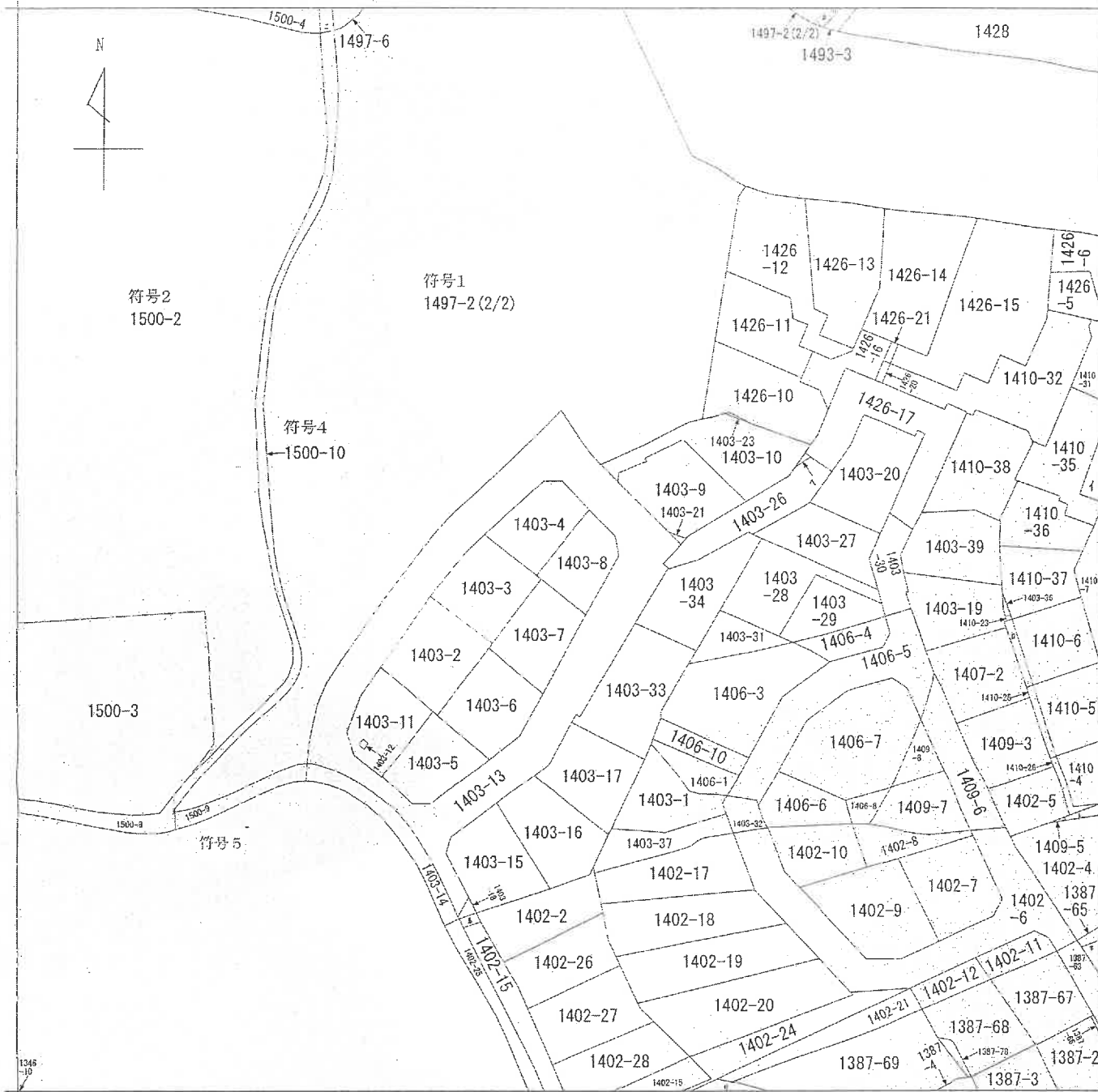
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月7日 (金) 13:00—13:10	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
7年12月5日 (金)	横浜地方法務局戸塚出張所	全部事項証明書交付申請 (道路及び建物規約設定共用部分)
7年12月12日 (金) 14:43—14:45	電 話	Aの代表者相続財産清算人Bより占有状況聴取, 立入調査方法打合せ
7年12月16日 (火) 7:55—8:15	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影 (評価人同行)
8年1月5日 (月) 14:40—14:43	電 話	Aの代表者相続財産清算人Bより占有状況再確認
8年1月7日 (水)	電 話	管理費等滞納照会
(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16日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Cを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

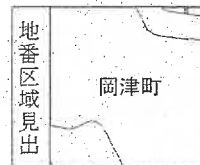
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



4 1410-1    八 1493    十 1497-3    ト 1410-27    ㇿ 1387-72    ㇾ 1492-13  
 ㇿ 1410-24    ニ 1497-21    ハ 1403-22    ㇿ 1387-64    ㇾ 1497-5



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 岡津町  
B 岡津町

本図面はA3判を A4判  
に縮小したものである

請求部	所在	横浜市泉区岡津町字竹ノ鼻			地番	1497番2		
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)			補事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方務局戸塚出張所管轄)

令和7年8月13日

東京法務局台東出張所

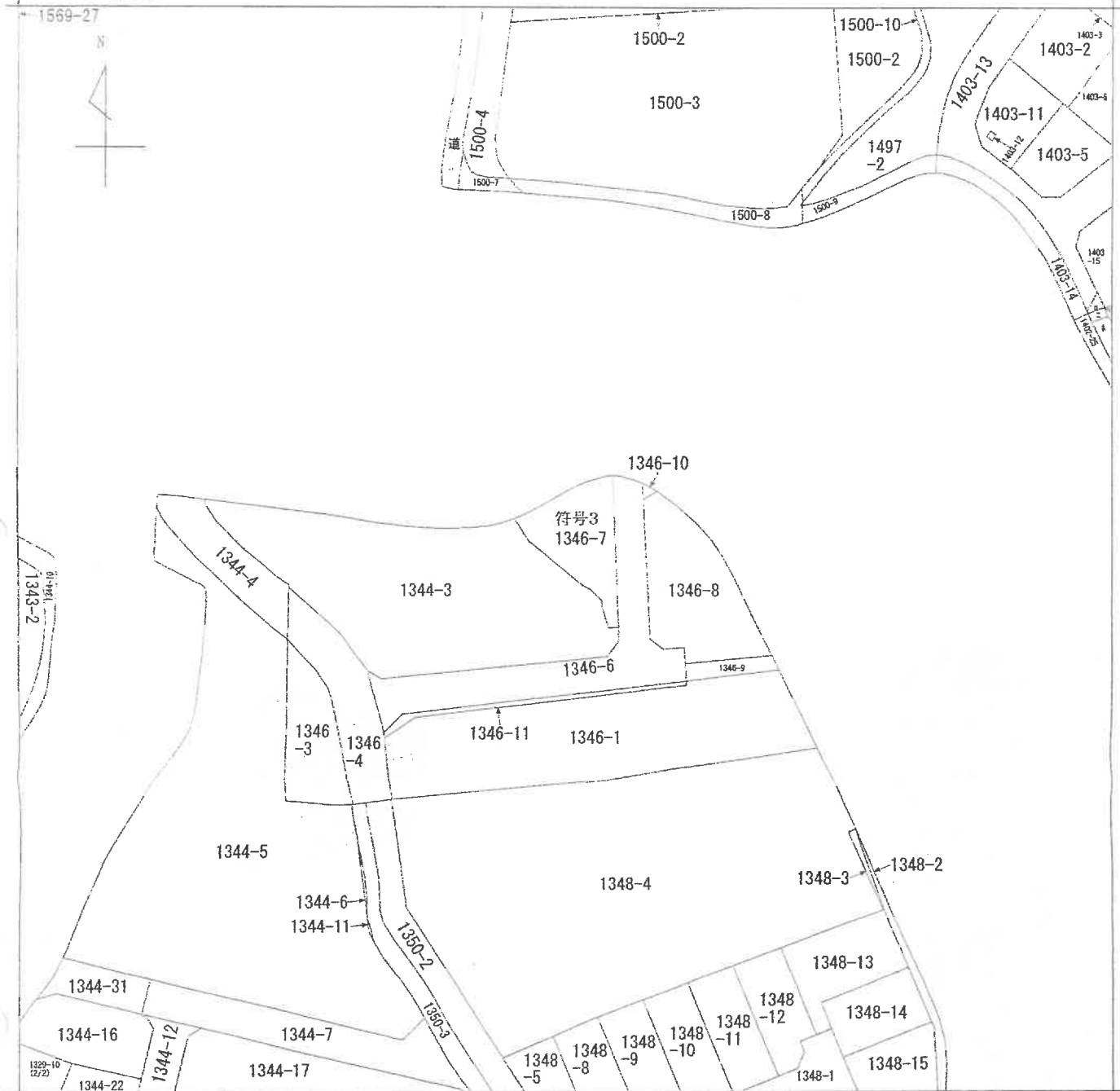
登記官

請求番号：19-1

(3/3)

(9枚目)

1497-5    1402-2    1402-15  
 1403-18    1402-13



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



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	横浜市泉区岡津町字領家谷		地 番	1346番7	
出 力 尺 寸	1/600	精 度 分 区		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

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (横浜地方法務局戸塚出張所管轄)

令和7年8月13日  
 東京法務局台東出張所  
 登記官

# 建物図面

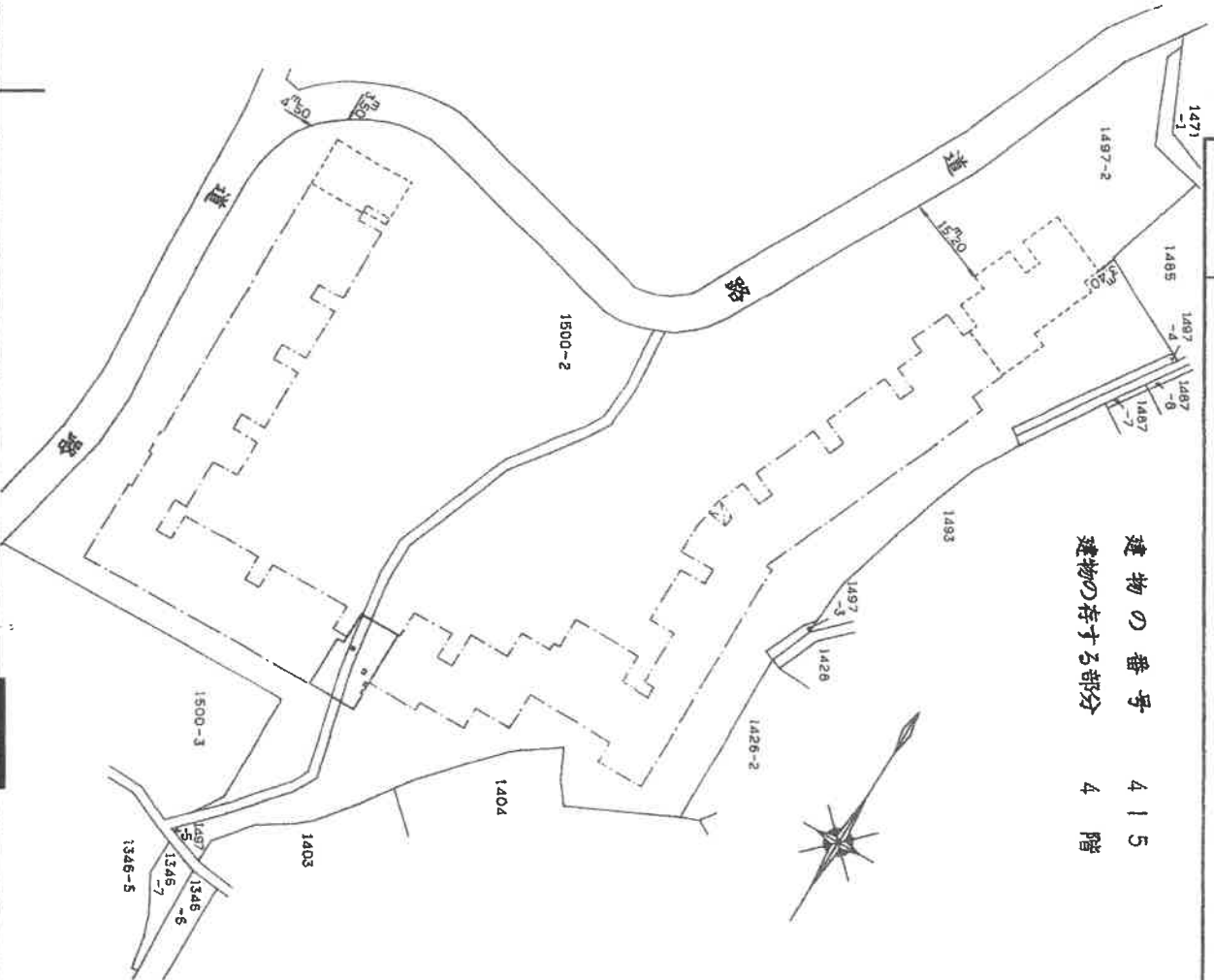
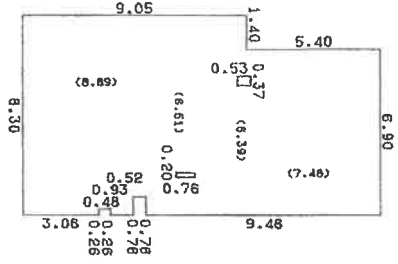
302662 各階平面図

家屋番号 岡津町1497-2-415

建物図面

建物の所在 横濱市東区岡津町字竹ノ鼻1497番地2・1500番地2・1500番地2先

建物の番号 415  
建物の存する部分 4階



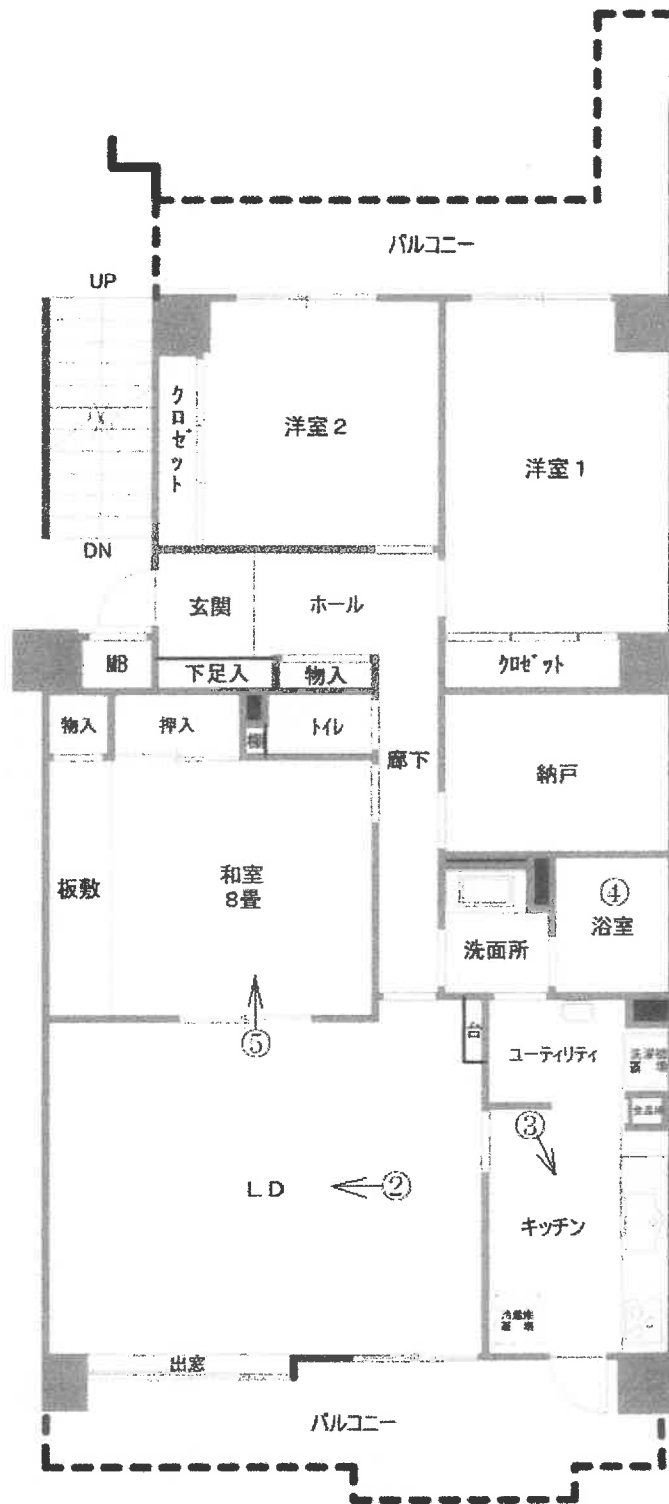
本図面は B4 判を A4 判  
に縮小したものである

作製者	土城実士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/1000
	3月						

2  
3  
12

# 間取見取図

←○写真撮影位置・方向



① 本建物を含む一棟の建物の外観（北西方向から撮影）



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



令和7年（ケ）第286号

令和7年12月16日 現地調査

令和8年1月29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 13,030,000 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	
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 横浜市泉区岡津町字竹ノ鼻1497番地2、1500  
番地2、1500番地10

建物の名称 ルネ戸塚弥生台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡津町1497番2の415

建物の名称 415

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 111.50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 横浜市泉区岡津町字竹ノ鼻1497番2

地 目 宅地

地 積 7704.97平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市泉区岡津町字竹ノ鼻1500番2

地 目 宅地

地 積 5631.98平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市泉区岡津町字領家谷1346番7

地 目 宅地



2222

物 件 目 録

地 積 76.24平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市泉区岡津町字竹ノ鼻1500番10

地 目 宅地

地 積 234.63平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市泉区岡津町字竹ノ鼻1500番9

地 目 宅地

地 積 12.36平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の489

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の489

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の489



#### 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 1~5)

位置・交通	相鉄いずみ野線「弥生台」駅南東方約2.1km (道路距離) 「領家谷」バス停徒歩約5分	
付近の状況	最寄駅からバス便で一般住宅、マンション等が建ち並ぶ高台の住居地域	
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 建ぺい率 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、埋蔵文化財包蔵地、一部、土砂災害警戒区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	13,660.18㎡ (合計) 不整形 間口 約90m、奥行 約120m (最深部) 緩やかな北傾斜 (最大約17m)
接面道路の状況	北西~西側 約6.5m 南東側 約5.5m	市道 (建築基準法第 42条 1項) に約 260 m接面。 市道 (建築基準法第 42条 1項) に約 70 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	100,000 分の 489
特記事項	なし	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ルネ戸塚弥生台	
建物の用途	住宅等（総戸数239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1年10月26日（登記記載）
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	約13年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造10階建 延べ 24,548.44㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り、一部吹付タイル等	
設 備 等	エレベーター(4基)、集合郵便受、共同視聴設備、 管理事務室、集会室、ゴミ置場、駐車場、駐輪場等	
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	株式会社長谷工コミュニティ
	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。 ◇エレベーター停止階は、2、3、6、8階である。	

## (2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造 1階建		
位置	4階 (415号室) 主要開口部の方位：南向き 中間部屋		
床面積	111.50㎡ (登記面積)		
間取り	3LDK+納戸		
バルコニー等	バルコニー面積23.65㎡ (分譲パンフレット記載による)		
仕様	天井	ビニールクロス貼等	
	床	カーペット敷、複合塩ビシート貼、畳等	
	内壁	ビニールクロス貼等	
	設備	浴室、トイレ、キッチン等	
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8年1月19日 現在		
		月額	滞納額
	管理費	16,500円	115,500円
	修繕積立金	8,250円	57,750円
専有部分の利用状況等	令和7年12月16日：内部立入調査 相続財産清算人が管理している。		
特記事項	<p>◇築後約37年が経過しており、経年相応の設備等の劣化、摩耗等が認められる。</p> <p>◇解錠による立入調査のため、設備関係の動作確認がとれていない。室内には家財道具などの動産類が残置されている。</p> <p>◇執行官の調査によると、本件建物において不自然死があったことを、関係人の陳述により確認されている。</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	× 111.50	÷ 0.91	× 0.21	= 7,720,000

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 37年 、 経済的残存耐用年数 13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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 13\text{年}}{\text{経過年数 } 37\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 13\text{年}} \times (1 - 0.2) = 0.21$$

(2) 敷地権価格（符号 1～5 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)
171,000	× 1.31	224,000	× 13,660.18	× 1.0	× $\frac{489}{100,000}$	= 14,960,000

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。

基準地 泉（県）-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 188,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{111} & = & 171,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：令和 7 年 7 月 1 日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差：基準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：マンション適地、二方路等で優り、形状、一部土砂災害警戒区域、埋蔵文化財包蔵地等で劣り、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）
7,720,000	+ 14,960,000	× 0.99	= 22,450,000

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：0.99（4階部分）415号室

位置別補正：1.00（南向き、中間部屋）

その他補正：1.00

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

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)
183,000	× 0.99	× 1.00	× 111.50	= 20,200,000

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 の合計 の現価 (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 (7.6%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
2,388,377 (14.1%)	1,508,300	8.1%	18,062,358 = 18,060,000	0.8027	14,496,762 (85.9%)	= 16,890,000 (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	22,450,000	× 1.0	= 22,450,000
比準価格	20,200,000	× 1.0	= 20,200,000
収益価格			16,890,000
調整後の価格			20,770,000

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)
20,770,000	× 0.8	× 0.8	× 0.98	- 0	= 13,030,000

市場性修正 : 不自然死があったことによる市場性修正の低下を-20%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 2% 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 基準地：泉（県）-6  
所 在：横浜市泉区領家1丁目12番6  
価 格：188,000円/m<sup>2</sup>  
位 置：相鉄いずみ野線「弥生台」駅 約2.2km  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：173m<sup>2</sup>  
供給処理施設：ガス、水道、下水  
接 面 街 路：北東側 5.5 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%) 高度地区  
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（建物）	6,903,748円		
符号1（土地）	760,757,917円（敷地権の割合	100,000分の	489）
符号2（土地）	556,079,177円（敷地権の割合	100,000分の	489）
符号3（土地）	2,134,720円（敷地権の割合	100,000分の	489）
符号4（土地）	23,166,427円（敷地権の割合	100,000分の	489）
符号5（土地）	1,220,376円（敷地権の割合	100,000分の	489）

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判に縮小合成）

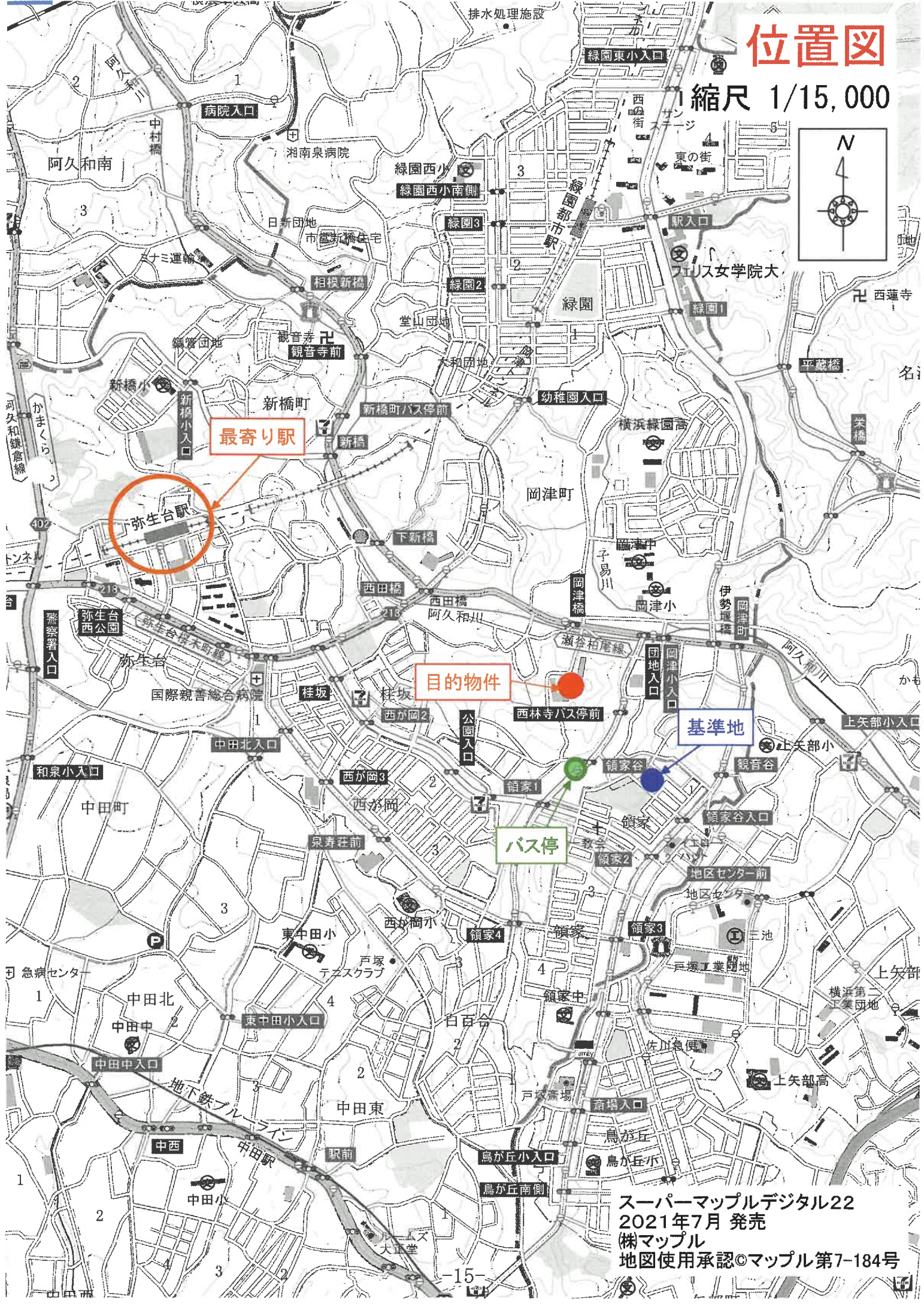
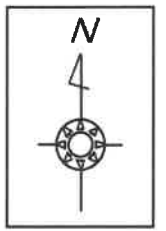
建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

間取図

以上

# 位置図

縮尺 1/15,000



スーパーマッフルデジタル22  
2021年7月 発売  
株式会社マッフル  
地図使用承認©マッフル第7-184号



登記年月日：平成29年9月12日

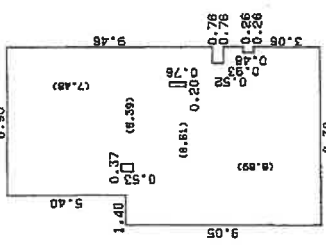
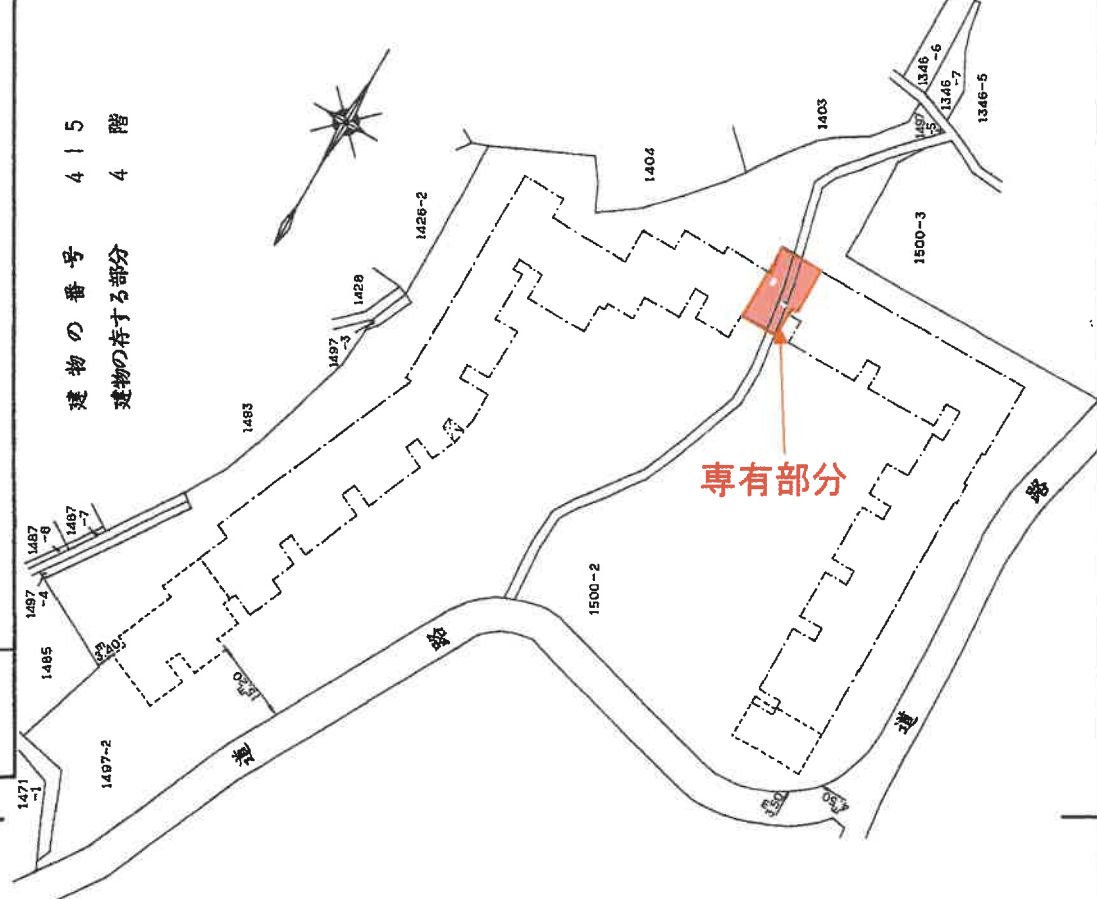
# 302662 各階平面図

家屋番号 岡津町1497-2-415

# 建物図面

建物の所在 横浜市泉区岡津町字竹ノ鼻1497番地2・1500番地2・1500番地2先

建物の番号 415  
建物の存する部分 4階



### 床面積

5.40 X	6.90	=	37.2600
4.06 X	8.30	=	33.6980
0.52 X	7.54	=	3.9208
0.93 X	8.30	=	7.7190
0.48 X	8.04	=	3.8592
3.06 X	8.30	=	25.3980
0.53 X	0.37	=	-0.1961
0.76 X	0.20	=	-0.1520
合計	111.5069		㎡
床面積	111.50		㎡

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

作製者

232

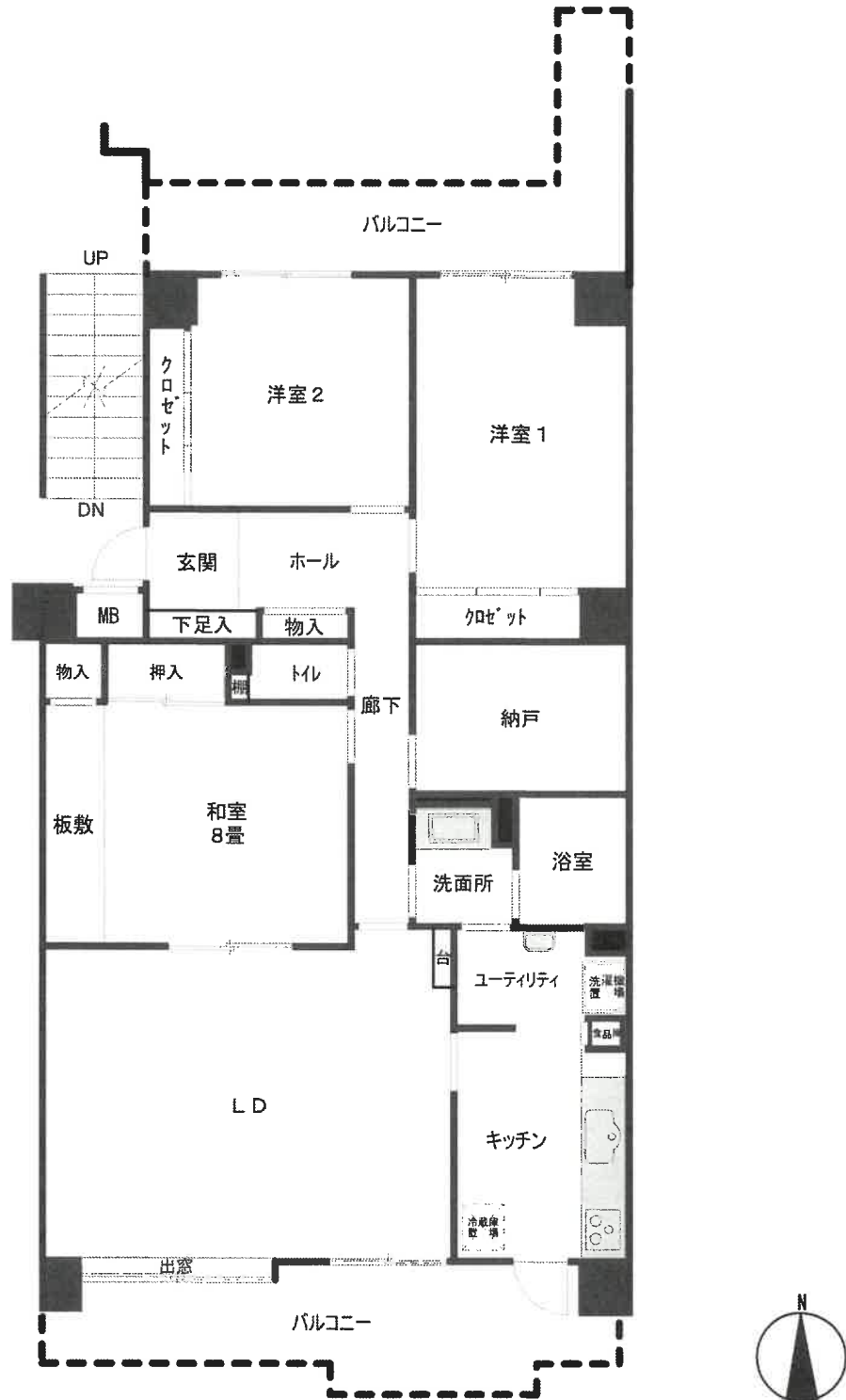
4/5

# 建物図面・各階平面図(写)

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。  
(横浜地方事務局戸籍出張所管轄)  
令和7年8月13日 東京法務局台東出張所

登記簿

# 間取図



令和7年(ケ)第286号