

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月16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 8月18日から 令和 8年 8月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 1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 9月14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 9月 7日 午前10時00分から 令和 8年 9月 7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 7月16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	11,580,000 9,264,000		2,316,000	33,514	7,181



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市泉区和泉町 6 2 1 2 番地 3

建物の名称 グリーンハイムいずみ野九号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 和泉町 6 2 1 2 番 3 の 2 1 1

建物の名称 9-101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 69.89 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 横浜市泉区和泉町 6 2 1 2 番 3

地 目 宅地

地 積 20798.71 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市泉区和泉町 6 2 1 2 番 1

地 目 宅地

地 積 10777.65 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市泉区和泉町 6 2 1 2 番 2

地 目 宅地

地 積 1271.53 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市泉区和泉町6212番10

地 目 宅地

地 積 346.21平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の275



物 件 明 細 書

令和 8年 3月12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】

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】

地役権

範 囲 土地の符号3及び4につき全部

要役地 横浜市戸塚区和泉町字砂原6018番

設定日 昭和46年7月10日。ただし、土地の符号3には同45年11月24日のものがある。

目 的 電線の支持物の設置を除く送電線路の設置及其の保全の為の土地立入、建造物の築造禁止及送電線路の支障となる竹木の植栽禁止

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

なし

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市泉区和泉町6212番地3

建物の名称 グリーンハイムいずみ野九号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 和泉町6212番3の211

建物の名称 9-101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 69.89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 横浜市泉区和泉町6212番3

地 目 宅地

地 積 20798.71平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市泉区和泉町6212番1

地 目 宅地

地 積 10777.65平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市泉区和泉町6212番2

地 目 宅地

地 積 1271.53平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市泉区和泉町6212番10

地 目 宅地

地 積 346.21平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の275



令和 7年(ヌ)第 219号
令和 8年 1月 9日受理
令和 8年 2月24日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 中 嶋 耕 治

(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 横浜市泉区和泉町6212番地3

建物の名称 グリーンハイムいずみ野九号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 和泉町6212番3の211

建物の名称 9－101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 69.89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 横浜市泉区和泉町6212番3

地 目 宅地

地 積 20798.71平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市泉区和泉町6212番1

地 目 宅地

地 積 10777.65平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市泉区和泉町6212番2

地 目 宅地

地 積 1271.53平方メートル

（1枚目）

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市泉区和泉町6212番10

地 目 宅地

地 積 346.21平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の275

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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：	
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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	☒ 別紙回答書記載のとおり 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 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社相鉄リビングサポート	
その他の事項		
敷 地 権	符号1乃至4	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1乃至4) ☐ 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乃至4) ☐ 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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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

令和7年(ヌ)第219号

担当執行官 中嶋耕治

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7年12月31日現在

☒ 管理費	月額	8,250	円	☐ 滞納額	0	円
☒ 修繕積立金	月額	24,000	円	☐ 滞納額	0	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	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	年	月分～	令和	年	月分

2 上記1以外の特定期間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 ☐

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)	1 この家には平成3年3月頃から住んでいます。 現在、私が家族と暮らしており、ペットは飼っていません。 喫煙はしません。 2 20年位前に、室内全体のリフォーム工事をしており、建築当初と構造が異なっています。 3 10年くらい前には、浴室とトイレのリフォーム工事をしました。 4 使用上の問題点は特にありません。 5 トランクルームがあり、各戸に1つずつ割り当てられています。 使用に関して料金はかかりません。 ただ、本日、鍵を用意していないので、開けることができません。 6 敷地内の駐車場は、空きがあれば契約して使用できます。 7 生活していて騒音が気になることは特にありません。

(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 受命物件の占有者及び占有状況等については関係人の陳述及び立入調査の結果から3枚目のとおりであり、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 物件1建物は、経年による劣化は見られるが、目立った損傷などは確認されなかった。
- 3 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、西側、北側、東側及び南側が、それぞれ建築基準法第42条1項で認定される市道に接しているとのことである。
- 4 符号3及び符号4土地は、以下の地役権設定登記がされている。

原因：符号3土地につき昭和45年11月24日及び昭和46年7月10日設定

符号4土地につき昭和46年7月10日設定

目的：電線の支持物の設置を除く送電線路の設置及其の保全の為に土地立入、建造物の築造禁止及送電線路の支障となる竹林の植栽禁止

範囲：全部

要役地：横浜市戸塚区和泉町字砂原6018番

(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
8年1月14日 (水) 11 : 45 — 11 : 52	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書交付申請・受領
8年1月16日 (金) 14 : 05 — 14 : 16	物件所在地	外観調査、写真撮影、Aと面談、立入日時等調整
8年1月22日 (木)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信 (回答あり)
8年2月18日 (水) 15 : 30 — 16 : 12	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Aから事情聴取
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 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：昭和53年3月13日

これは図面に記載されている内容を証明した裏面である。
(横浜地方方法務局戸籍出張所管轄)

令和7年12月8日

東京法務局倉庫出張所

登記官

(8枚目)

請求番号：22-2

(1/2)

354018

各階平面図

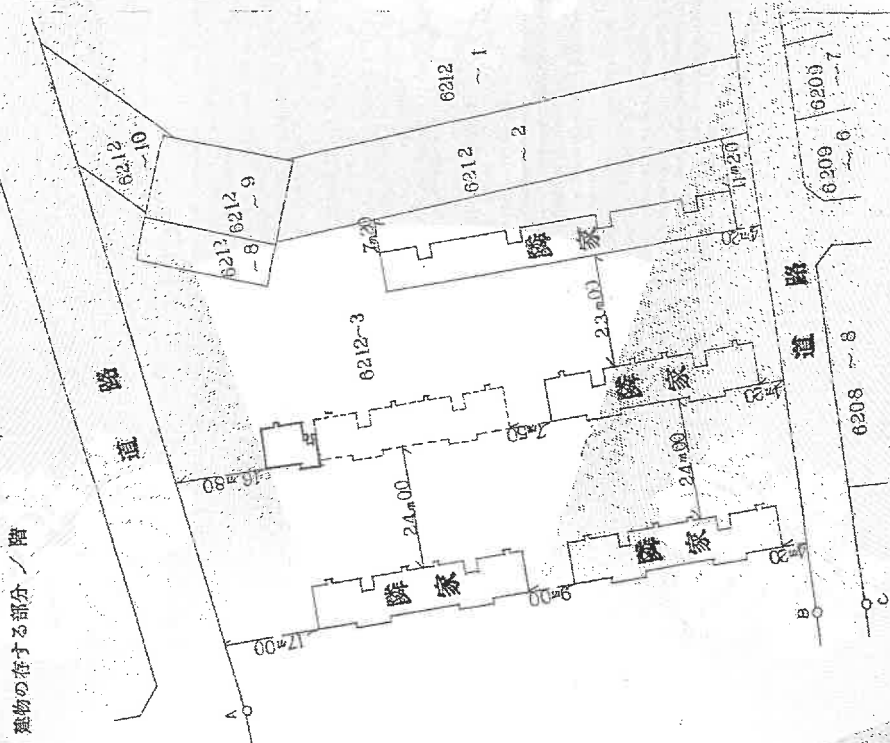
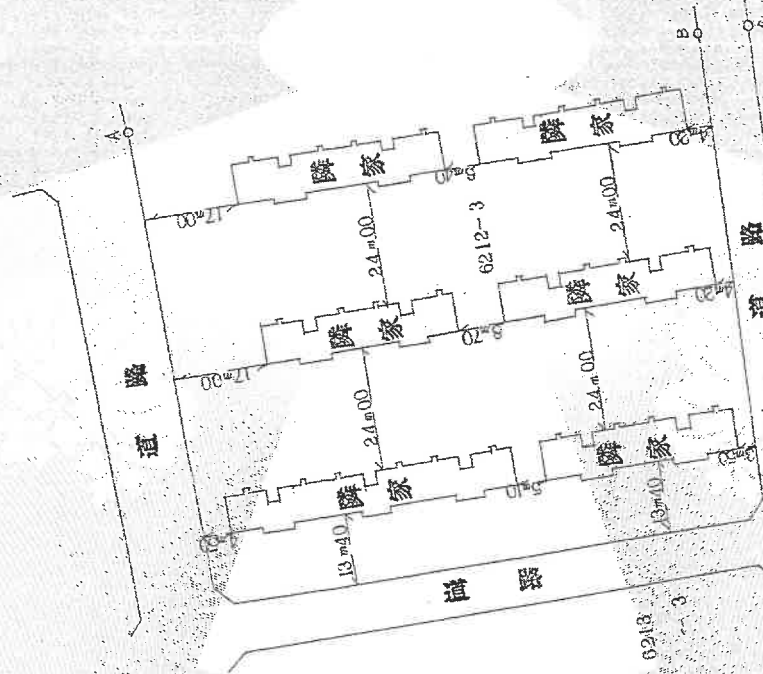
建物図面図

和泉町
家屋番号
6212-3-211

建物の所在
横浜市戸塚区和泉町6212番地3

表区

建物の存する部分 / 階



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

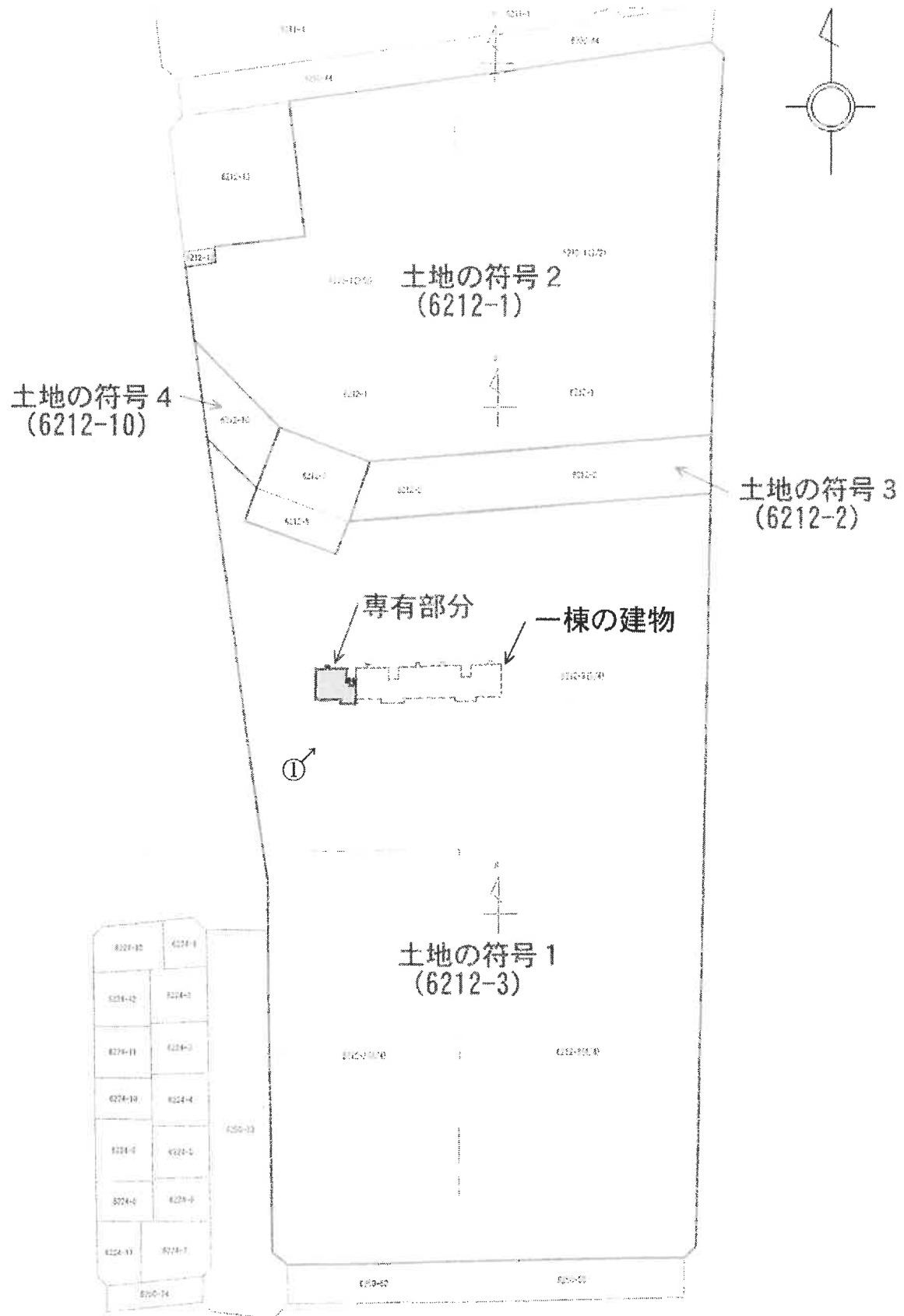
作製者

縮尺
1/1000

申請人

縮尺
1/1000

土地建物位置関係図

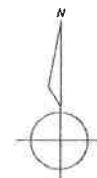
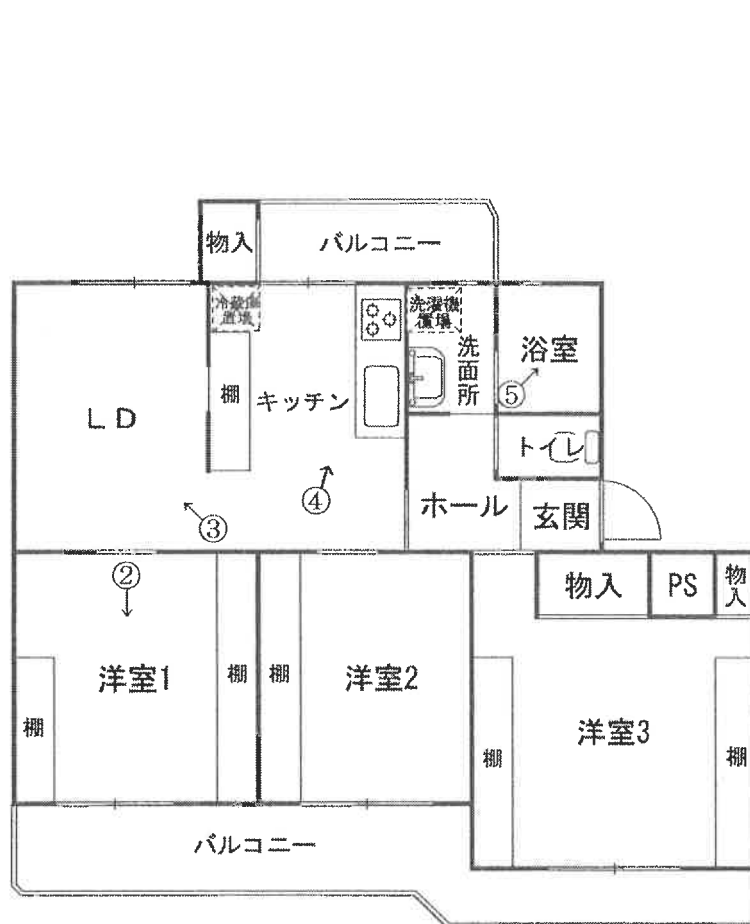


※本図面は、建物図面や公図等を基に作成した概略図であり、正確なものではない。

←○は写真撮影位置・方向

(10枚目)

間取図



令和7年（又）第219号

←○は写真撮影位置・方向

①



②



(1 2 枚 目)

③



④



(1 3 枚 目)

⑤



(1 4 枚目)

令和 7 年（ヌ）第 219 号

令和 8 年 2 月 18 日 現地調査

令和 8 年 2 月 23 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

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 11,580,000 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	
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 横浜市泉区和泉町6212番地3

建物の名称 グリーンハイムいずみ野九号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 和泉町6212番3の211

建物の名称 9-101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 69.89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 横浜市泉区和泉町6212番3

地 目 宅地

地 積 20798.71平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市泉区和泉町6212番1

地 目 宅地

地 積 10777.65平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市泉区和泉町6212番2

地 目 宅地

地 積 1271.53平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市泉区和泉町 6 2 1 2 番 1 0

地 目 宅地

地 積 3 4 6 . 2 1 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 万分の 2 7 5



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乃至4)

位 置 ・ 交 通	相鉄いずみ野線「いずみ野」駅の北方約350m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中層共同住宅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1種中高層住居専用地域
	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
画 地 条 件	地 積	33, 194. 10m ² （土地の符号1乃至4の合計）
	形 状	やや不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約250m、奥行約130m（最深部）
	地 勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	西側にて幅員約15mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約250m接面するほか、北側にて幅員約9. 5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約105m、東側にて幅員約9. 5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約305m、南側にて幅員約12mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約105m、各々接面する。	
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	10万分の275
特 記 事 項	◇土地の符号3、4は高圧線下地であり、以下の内容による地役権が設定されている。 原因 昭和45年11月24日及び昭和46年7月10日設定（土地の符号3） 昭和46年7月10日設定（土地の符号4） 目的 電線の支持物の設置を除く送電線路の設置及其の保全の為の土地立入、建造物の築造禁止及送電線路の支障となる竹木の植栽禁止 範囲 全部 要役地 横浜市戸塚区和泉町字砂原6018番 ◇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	グリーンハイムいずみ野九号棟	
建物の用途	住宅等（総戸数25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52年9月27日（登記記載）
	経過年数	約49年
	経済的残存耐用年数	約1年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ1,727.95㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：アクリル系リシン吹付、妻壁タイル打込 その他：なし	
設備等	集合郵便受、物置、管理棟、集会所、駐車場、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	株式会社相鉄リビングサポート
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇規約共用部分（物置）がある。 ◇エレベーターやオートロックはない。 ◇旧耐震基準の建物である。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位	置	1階 9-101 主要開口部の方位： 南向き 角部屋	
床	面	積	69.89㎡ （登記面積）
間	取	り	3LDK
バルコニー等	バルコニー：12.68㎡		
仕	様	天井	ビニールクロス貼等
		床	フローリング、CF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 12 月 31 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	8,250円	0円
	修繕積立金	24,000円	0円
専有部分の 利用状況等	令和8年2月18日：内部立入調査 建物所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇水回りの不具合はないとのことである。 ◇債務者によると、20年程前に室内全体のリフォームを、10年程前に浴室とトイレのリフォームを行っているとのことである。 ◇北側バルコニーには、物入がある。 ◇大きな損傷箇所などは見られなかったが、経年に伴う劣化や損傷等は認められた。 ◇一棟建物の西側に物置（トランクルーム）があり、各戸に1箇所ずつ割当があるとのことである。対象戸の番号が付されている箇所を確認した。		

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	× 69.89	÷ 0.83	× 0.02	= 510,000

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 49年 、 経済的残存耐用年数 1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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年}}{(\text{経過年数 } 49\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.02$$

(2) 敷地権価格（符号 1乃至4 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)
280,000	× 0.75	210,000	× 33,194.10	× 0.9	× $\frac{275}{100,000}$	= 17,250,000

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 横浜泉-10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 247,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{91} & = & 280,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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とおり

個別格差：四方路であるが、形状や規模、地役権設定があること等で劣り、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 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）
510,000	+ 17,250,000	× 1.01	= 17,940,000

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：0.99（1階部分）9-101

位置別補正：1.02（南向き、角部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $0.99 \times 1.02 \times 1.00 = 1.01$

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)
185,000	× 1.01	× 1.00	× 69.89	= 13,060,000

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 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	複利 現価率 ※2 (7.9%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
(円) ア	(円) イ	ウ				(円) ア+カ キ
929,164 (12.1%)	735,100	8.4%	8,488,655 = 8,490,000	0.7960	6,758,040 (87.9%)	= 7,690,000 (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	17,940,000	× 1.00	= 17,940,000
比準価格	13,060,000	× 1.00	= 13,060,000
収益価格			7,690,000
調整後の価格			14,480,000

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)
14,480,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00	- 0	= 11,580,000

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 : 不要と判定した。

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 : 横浜泉-10
所 在 : 横浜市泉区和泉町6240番15
価 格 : 247,000円/㎡
位 置 : 相鉄いずみ野線「いずみ野」駅 600m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 186㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側6.5m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 : 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)	2,393,910円			
符号1 (土地)	2,815,708,561円	(敷地権の割合	100,000分の	275)
符号2 (土地)	1,459,067,479円	(敷地権の割合	100,000分の	275)
符号3 (土地)	172,138,459円	(敷地権の割合	100,000分の	275)
符号4 (土地)	46,869,563円	(敷地権の割合	100,000分の	275)

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 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

間取図

以上

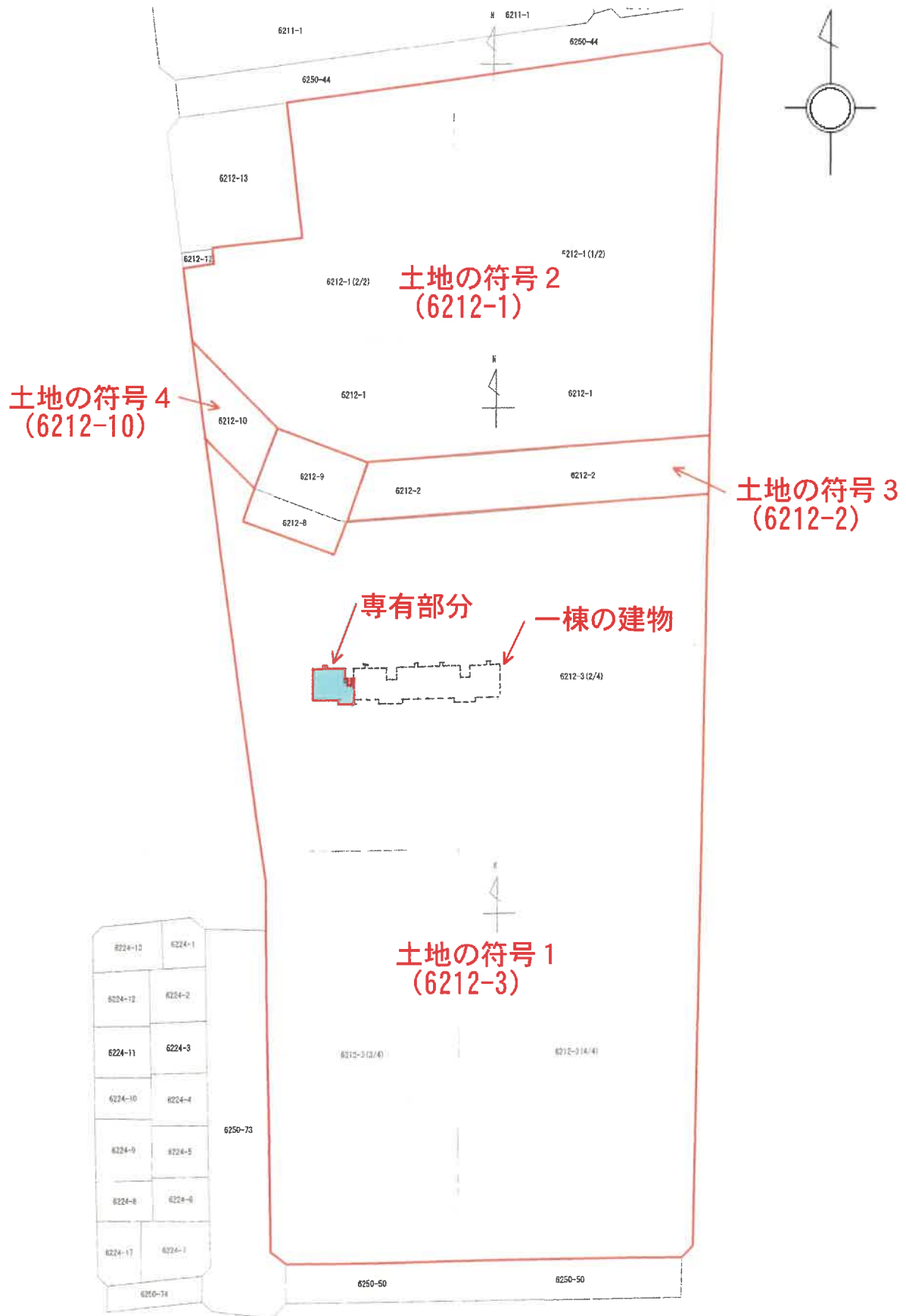
位置図

縮尺 1/10,000



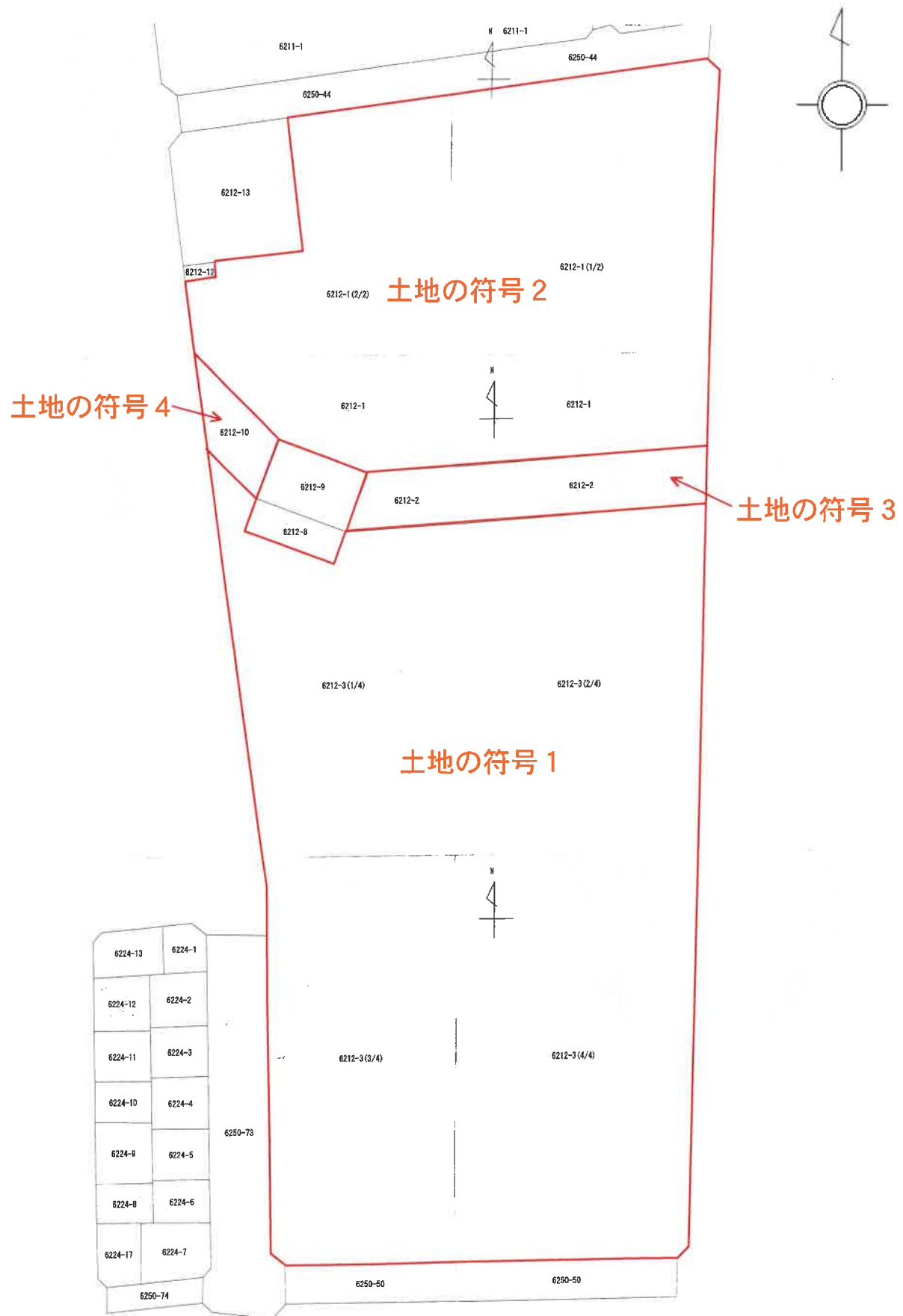
株式会社マッフル スーパーマッフル・デジタル24 (地図使用承認©マッフル第6-270号)

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】

9-10/

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】

建物図面

家屋番号 和泉町 6212-3-2 //

建物の所在 横浜市中区 和泉町 6212番地3

東区

建物の存する部分 / 階

物件1 専有部分

各階平面図

354018

登記年月日：昭和53年3月15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。

(横浜地方事務戸籍出張所管轄)

令和7年12月8日

東京法務局台東出張所

登記官

-18-

縮尺 1/600

申請人

縮尺 1/600

月 / 日作製

作製者

(1/2)

請求番号：22-2

9-10/

建物図面・各階平面図（写）

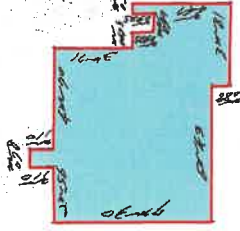
【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

建物図面
各階平面図

家屋番号
和泉町
6212-3-11

建物の所在
横浜市戸塚区和泉町6212番地3

泉区



物件1 専有部分

730 x 204 = 58,800
110 x 203 = 22,330
555 x 447 = 247,785
992 x 2536 = 2,517,472
685 x 447 = 306,195
688 x 161 = 110,768
合計 2,935,850
160坪 67.89㎡

354019
各階平面図

作製者

月 / 日作製

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/50

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。

（横浜地方方法務局戸塚出張所管轄）

令和7年12月8日

東京法務局台東出張所

間 取 図



令和7年（又）第219号