

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月21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23日から 令和 8年 6月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 7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21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 7月13日 午前10時00分から 令和 8年 7月13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21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 横浜市磯子区久木町21番地1
建物の名称 リブゼ横浜トゥインクルガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久木町21番1の403
建物の名称 403
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 59.10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 横浜市磯子区久木町21番1
地 目 宅地
地 積 742.56平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 横浜市磯子区久木町21番10
地 目 公衆用道路
地 積 29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 19万780分の6244



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 福 島 純 平

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 横浜市磯子区久木町21番地1
建物の名称 リブゼ横浜トゥインクルガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久木町21番1の403
建物の名称 403
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 59.10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 横浜市磯子区久木町21番1
地 目 宅地
地 積 742.56平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 横浜市磯子区久木町21番10
地 目 公衆用道路
地 積 29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 19万780分の6244



令和 7年(ケ)第 363号
令和 7年12月 2日受理
令和 8年 1月13日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 横浜市磯子区久木町2-1番地1

建物の名称 リブゼ横浜トゥインクルガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久木町2-1番1の403

建物の名称 403

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 59.10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 横浜市磯子区久木町2-1番1

地 目 宅地

地 積 742.56平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区久木町2-1番1.0

地 目 公衆用道路

地 積 2.9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 1.9万780分の6244



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市磯子区久木町17番13-403号	
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 { 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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅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	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「回答書」のとおり 管理費 円 修繕積立金 円	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	横浜コミュニティ株式会社	
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) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号2) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <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"/>	
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 [地方裁判所 支部 年 () 第 号 保管開始日 年 月 日	
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

事件番号：令和7年（ケ）第363号

（ 担当執行官 小早川 健 造 ）

回 答 書

1 管理費等の額及び滞納額は、次のとおりです（ただし、管理規約・集会決議等により特定承継人行使できる債権とされたもの）。

令和7年12月8日現在

<input type="checkbox"/> 管理費	月額	14,400	円	滞納額	115,200	円
<input type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	6,240	円	滞納額	49,920	円
<input type="checkbox"/>	月額		円	滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	滞納額		円

滞納期間 平成 令和7年4月分 ~ 令和7年11月分
損害金 年 14 % 金額 円

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。

月額 円
 月額 円
 月額 円

3 管理費・修繕積立金以外の費用について、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（その表紙及び該当部分のコピー）を提出します。

管理規約 集会決議等の議事録

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	<p>1 (1) 本件建物は、私が母親とともに居宅として使用しています。 (2) 他人には貸していません。 (3) 動物は飼っていません。 (4) 母親は部屋の中でも移動が難しく、リビングダイニングからトイレまで行くのがやっとという状態です。</p> <p>2 (1) 間取りの変更はしていません。3LDKです。</p> <p>3 (1) 雨漏りや水漏れはありません。洗面所の排水は少し詰まりが生じますが、その他に排水の詰まりはありません。 (2) 壁面や床については、問題ありません。傾斜も感じません。 (3) リビングダイニングは床暖房の設備がありますが、使用したことがありませんので、機能するかどうかは分かりません。 (4) 外の騒音は特に気になりません。</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

執行官の意見

- 1 (1) 本件建物には、現場の状況及び所有者の陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。
- (2) よって、本件建物は、所有者が居宅として使用しているものと認める。

- 2 (1) キッチンの冷蔵庫置場付近の床について、染み跡が見受けられた(写真⑤)。同所に備えられた冷蔵庫のドアが閉まらない状態になっていることが見受けられたことからすると、冷蔵庫からの水滴等が長期間にわたり床に浸潤している可能性があるものと思われる。
- (2) 洋室1にはビニール袋入りの動産等が大量に存しており、目視することができない壁面部分が多く、床面については一切見分することができなかった。
- (3) 全体として、経年使用等による劣化の状況が認められた。

以上

(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12月3日(水) 12:40-12:50	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
7年12月11日(木) 10:45-10:50	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
7年12月11日(木) :-:	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
7年12月17日(水) 9:05-9:11	横浜地方法務局金沢出張所	登記事項証明書申請・受領
8年1月8日(木) 14:00-15:00	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 所有者と面談(占有等調査) [評価人同行]
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		

令和 年 月 日
 目的物件が不在で施錠されている場合に備えて, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

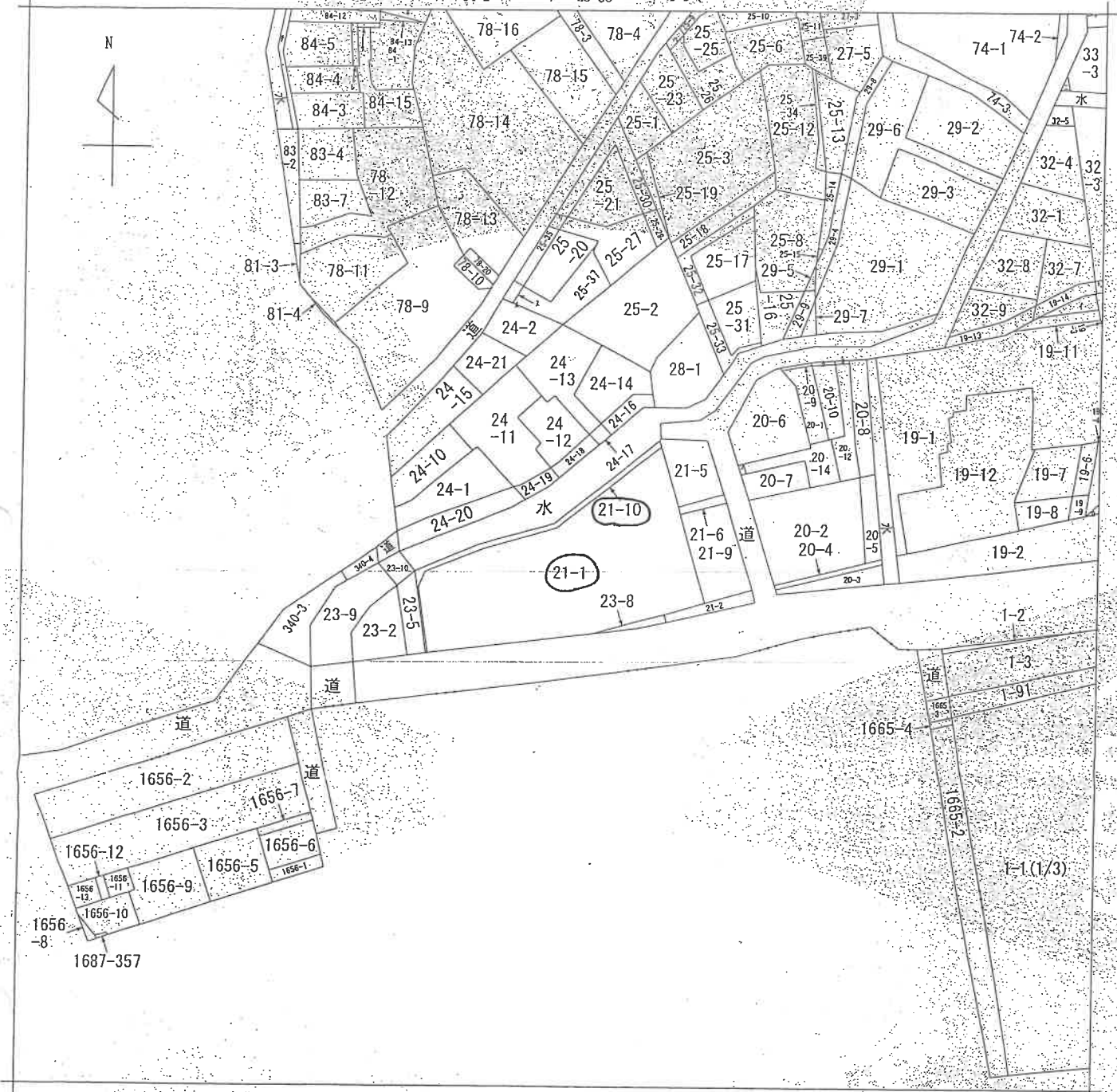
令和 8年 1月 8日
 目的物件備付のインターホンを数回押した上, 所有者名を連呼しても何らの応答も無かったので, 立会人Aを立ち合わせ, 技術者に解錠に着手させたところ, 所有者がドアを開扉したので来意を告げて建物内に立ち入った。

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

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 19-10 ハ 25-24 ニ 84-6 ト 水 リ 25-28 ル 25-36
 オ 19-3 ヒ 33-4 ヘ 84-7 テ 84-2 レ 25-38 ロ つづく



(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。



請求部分	所在	横浜市磯子区久木町			地番	21番1			
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。

令和7年10月14日
 横浜地方法務局金沢出張所

地図整理番号：M06584

登記官

(1/2)

(7 枚目)



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10月14日
横浜地方支庁登録受入出簿所
登記部

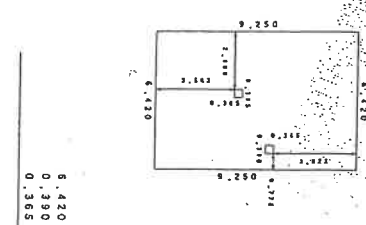
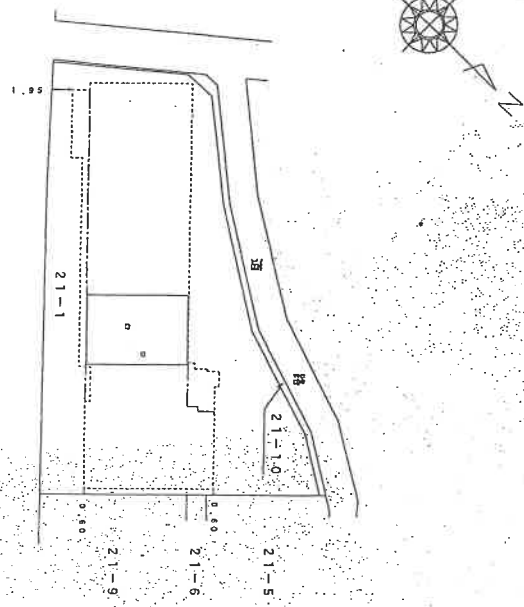
※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

185030

各階平面図

家屋番号	久木町 21番1の403
建物の所在	横浜市磯子区久木町21番地1

建物平面図



面積表

8.420	x	9.250	=	59.365000
0.390	x	0.368	=	-0.142350
0.365	x	0.368	=	-0.133225
計				59.109425

床面積 59.10 m²

建物の存する部分 4階

◀○は写真撮影位置・方向

作成者

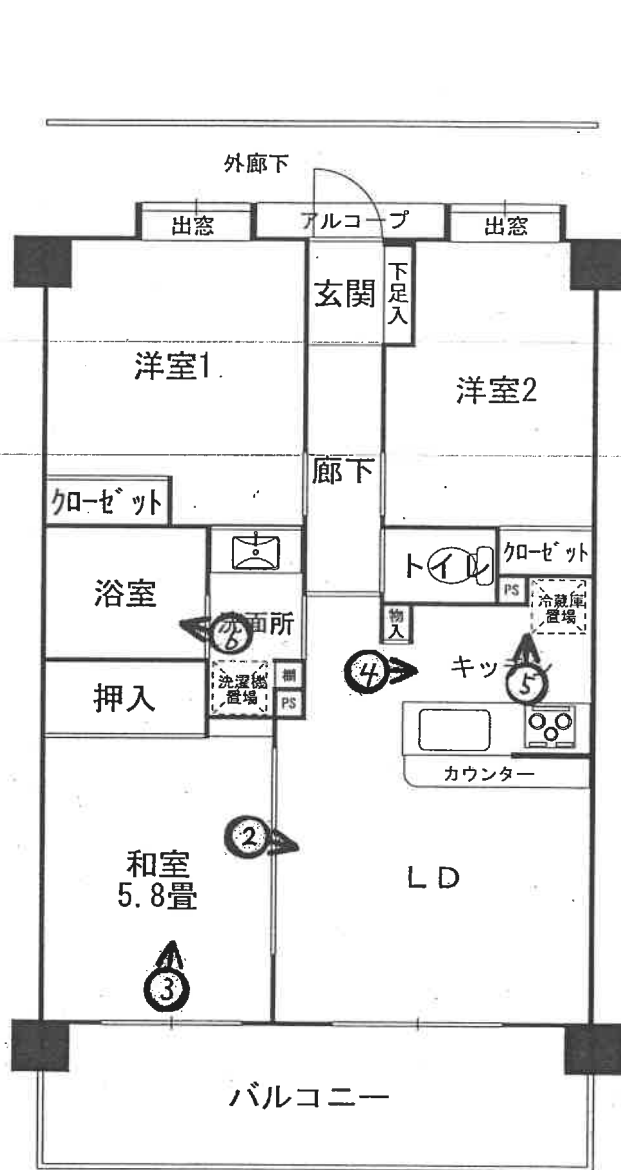
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成29年参月八日 登記 (実測約)

間取図



令和7年(ケ)第363号

◀○は写真撮影位置・方向

①

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



(10 枚目)

③



④



⑤

床の損傷状況



⑥



令和7年（ケ）第363号

令和8年1月8日 現地調査

令和8年1月17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 18,750,000 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	(住居表示) 久木町17番13-403号
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 横浜市磯子区久木町21番地1
建物の名称 リブゼ横浜トゥインクルガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久木町21番1の403
建物の名称 403
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 59.10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 横浜市磯子区久木町21番1
地 目 宅地
地 積 742.56平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 横浜市磯子区久木町21番10
地 目 公衆用道路
地 積 29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 19万780分の6244



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	JR根岸線「根岸」駅の南西方約1.2km(道路距離) 最寄バス停「浜」より徒歩約1分 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中高層のマンションのほか、店舗併用住宅等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域	
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 近隣商業地域 80% 300% 防火地域 ※北西側一部：準防火地域 第6種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	771.56㎡(土地の符号1、2の合計) ほぼ台形 間口約40m、奥行約26m(最深部) ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側にて幅員約22.5mの舗装国道(建築基準法第42条1項)とほぼ等高に約40m接面するほか、南西側にて幅員約3.5mの舗装市道(建築基準法第42条2項)とほぼ等高に約14.5m接面し、北西側にて幅員約2.5mの舗装市道(建築基準法第42条2項)とほぼ等高に約40m接面している。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一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	19万780分の6,244
特記事項	<p>◇南東側道路は国道16号であり、横浜市道(磯子第239号)の認定も重複している。</p> <p>◇南東側道路は都市計画道路(3・3・9国道16号線、未整備)であり、計画線が南東端の一部に掛かる。</p> <p>◇土地の符号2はアスファルト舗装された道路となっており、南西側及び北西側のセットバック部分と思われる。本件一棟建物の敷地権の対象となっており、登記地目は公衆用道路、課税地目は公共用道路である。</p> <p>◇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。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リブゼ横浜トゥインクルガーデン	
建物の用途	住宅等（総戸数29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19年3月2日（登記記載）
	経過年数	約19年
	経済的残存耐用年数	約31年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ2,073.94㎡	
仕様	屋根：陸屋根（アスファルト露出断熱防水） 外壁：磁器質45二丁掛タイル貼、一部吹付タイル等 その他：なし	
設備等	エレベーター1基、オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、駐車場、駐輪場、バイク置場、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	横浜コミュニティ株式会社
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
特記事項	課税上登記共用部分がある。	

(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 (403号室) 主要開口部の方位：南東向き 中間部屋				
床	面積	59.10㎡ (登記面積)				
間	取り	3LDK				
バルコニー等		バルコニー：11.22㎡、アルコープ：2.13㎡				
仕	様	天井	ビニールクロス貼等			
		床	フローリング、畳、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 8 日 現在		
					月額	滞納額
				管理費	14,400円	115,200円
	修繕積立金	6,240円	49,920円			
専有部分の 利用状況等		令和8年1月8日：内部立入調査 所有者が占有している。				
特記事項		<p>◇洋室1は物が多く置かれており、床や壁等を子細に確認することができなかった。</p> <p>◇LDには床暖房があるが、使用していないとのことである。</p> <p>◇キッチンの冷蔵庫置場付近の床に、染みが見られた。冷蔵庫のドアが閉まらない状態になっていることから、冷蔵庫からの水滴等が床に浸潤している可能性がある。</p> <p>◇洗面所の排水に詰まりあるとのことである。</p> <p>◇室内には、経年に伴う劣化等が認められた。</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)
350,000	× 59.10	÷ 0.86	× 0.50	= 12,030,000

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 19年 、 経済的残存耐用年数 31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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 31\text{年}}{(\text{経過年数 } 19\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 31\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.50$$

(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)
263,000	× 1.20	316,000	× 771.56	× 1.0	× $\frac{6,244}{190,780}$	= 7,980,000

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 横浜磯子5-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 263,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} = 263,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 形状、私道負担、一部都市計画道路予定地等で劣るが、三方路、マンション適地で優り、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 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）
12,030,000	+ 7,980,000	× 0.99	= 19,810,000

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：1.01（4階部分）403号室

位置別補正：0.98（南東向き、中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $1.01 \times 0.98 \times 1.00 = 0.99$

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/m ²)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (m ²)	比準価格 (円)
497,000	× 0.99	× 1.00	× 59.10	= 29,080,000

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 m²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 (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 (6.7%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
2,141,353 (14.7%)	1,116,620	7.2%	15,043,353 = 15,040,000	0.8232	12,380,928 (85.3%)	= 14,520,000 (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	19,810,000	× 1.00	= 19,810,000
比準価格	29,080,000	× 1.00	= 29,080,000
収益価格			14,520,000
調整後の価格			23,920,000

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)
23,920,000	× 1.00	× 0.80	× 0.98	- 0	= 18,750,000

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 公 示 地 : 横浜磯子5-4
所 在 : 横浜市磯子区久木町341番3 「久木町18-11」
価 格 : 263,000円/m²
位 置 : JR根岸線「根岸」駅 1.3km
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 62m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側21m国道
用途指定等 : 近隣商業地域、防火地域
(建蔽率 80% 、 容積率 300%)
地 域 の 概 要 : 小規模小売店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1 (建物)	6,411,749円		
符号1 (土地)	111,466,424円	(敷地権の割合 190,780分の	6,244)
符号2 (土地)	非課税	(敷地権の割合 190,780分の	6,244)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

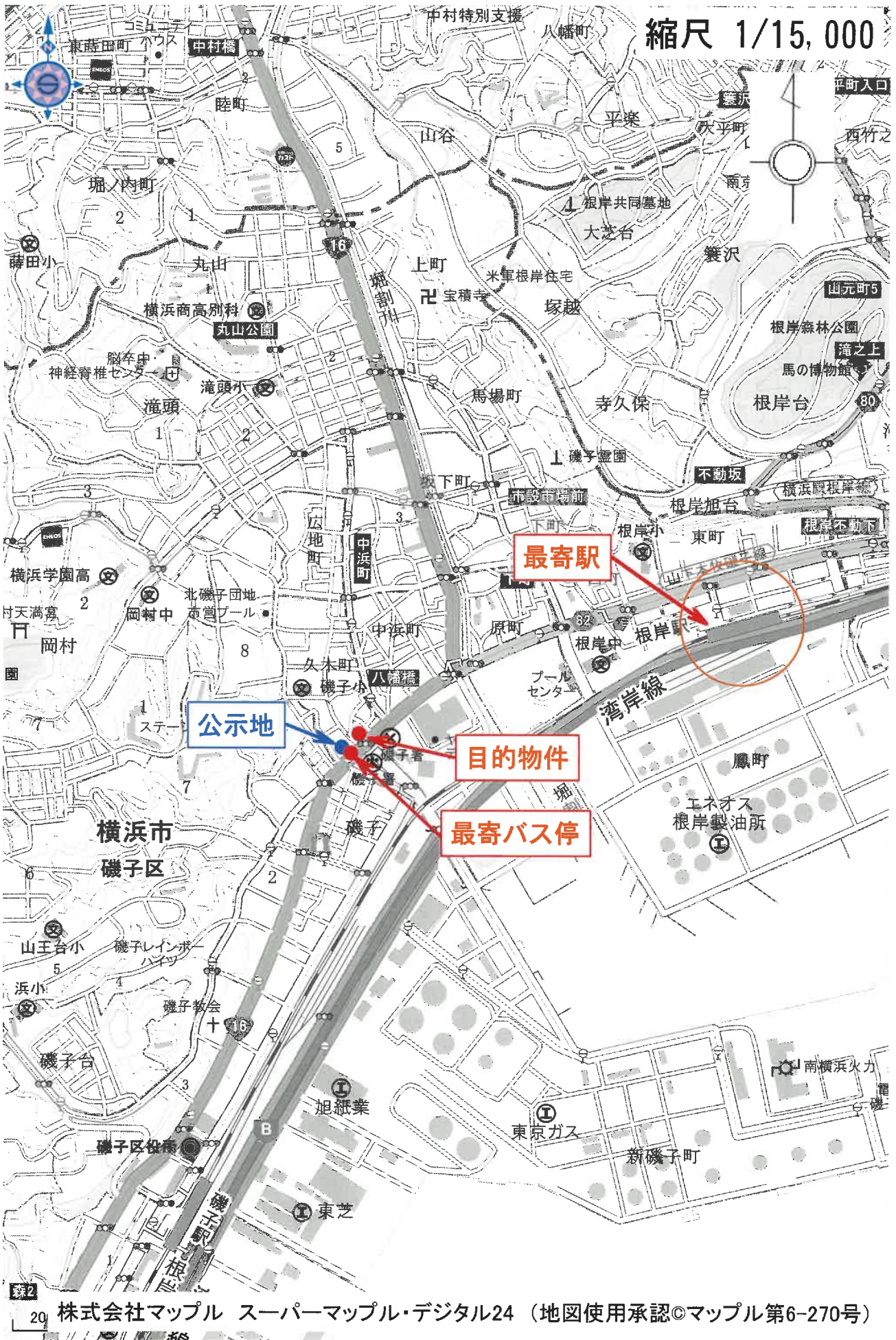
地積測量図写 (A 3判からA 4判へ縮小)

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



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

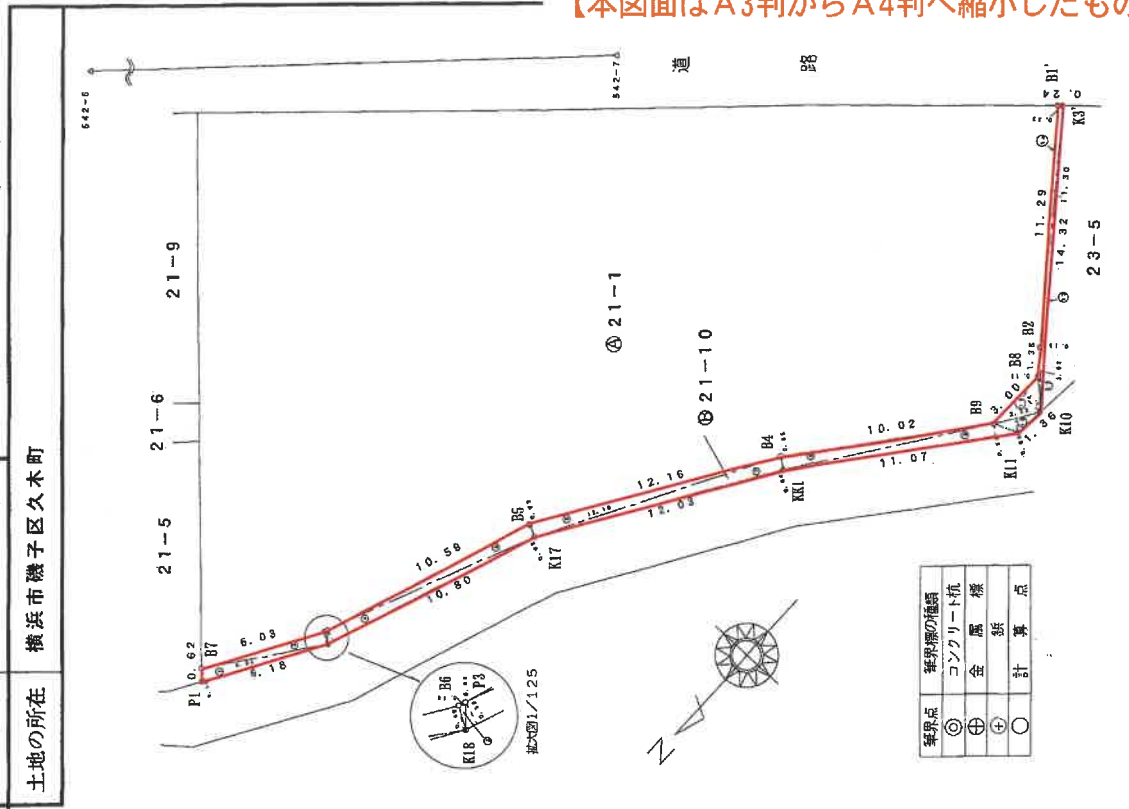
登記年月日：平成19年2月23日

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10月14日 横浜地方方法務局金沢出張所 登記官

073515

前 2/-/ 後・新同一・新
 地 番 21-10, -/
 土地の所在 横浜市磯子区久木町

地積測量図



【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

【土地の符号2】

点名	X座標	Y座標
B1'	-6520.823	-19019.252
K3'	-6520.980	-19019.427
K10	-65109.772	-19028.385
K11	-65108.413	-19028.218
K11'	-65099.785	-19021.275
K17	-65089.651	-19014.782
K18	-65079.481	-19011.098
P1	-65074.189	-19007.897
B7	-65074.638	-19007.469
B6	-65079.796	-19010.590
P3	-65079.960	-19010.649
B5	-65089.928	-19014.213
B4	-65100.174	-19026.755
B9	-65107.937	-19027.094
B8	-65110.938	-19027.137
B2	-65112.013	-19026.307

求積表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	面積
21-10	①	6.19	0.59	3.6521	3.6521
	②	6.05	0.60	3.6300	3.6300
	③	0.66	0.16	0.1056	0.1056
	④	10.80	0.59	6.3720	6.3720
	⑤	10.59	0.63	6.6717	6.6717
	⑥	12.16	0.63	7.8608	7.8608
	⑦	12.10	0.64	7.7440	7.7440
	⑧	10.02	0.55	6.5130	6.5130
	⑨	11.07	0.58	6.4206	6.4206
	⑩	2.22	0.68	1.4852	1.4852
	⑪	3.00	1.21	3.6300	3.6300
	⑫	3.02	0.11	0.3322	0.3322
	⑬	14.32	0.19	2.7208	2.7208
	⑭	11.30	0.23	2.5950	2.5950
合計				面積	29.75850
合計				地積	29.75
合計				面積	29.75850
合計				地積	29.75

地公簿	符号	面積	残地
712.31945	21-10	29.75850	742.56095
合計		面積	742.56

申請人

縮尺 1/250

前 2/-/ 後・新同一・新
 地 番 21-10, -/
 土地の所在 横浜市磯子区久木町

073515

作製者 土地家屋調査士
 (神奈川県土地家屋調査士会)

年 2月10日作製

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】

登記年月日：平成19年3月8日

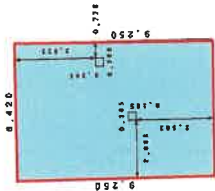
185030

建物各階平面図

家屋番号
久木町 21番 1の403

建物の所在
横浜市磯子区久木町21番地1

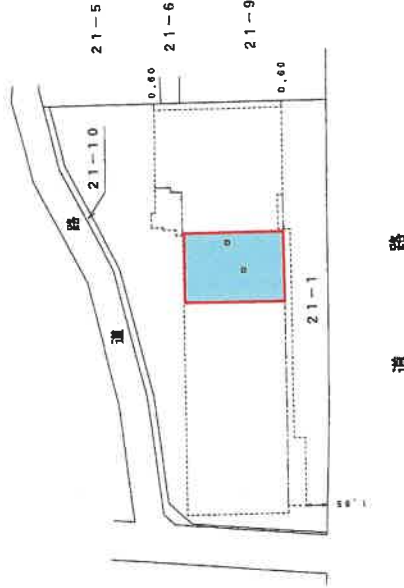
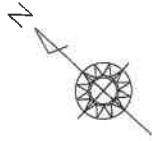
物件1 専有部分



求積表

6.420	X	9.250	=	59.365000
0.390	X	0.365	=	-0.143350
0.365	X	0.365	=	-0.133225
計				59.108425

床面積 59.10 m²



建物の存する部分 4階

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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10月14日 横浜地方支庁 金沢出張所

登記官

