

## 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 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 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 横浜市瀬谷区五貫目町10番地1

建物の名称 マークスプリングス・メゾンB

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五貫目町10番1の708

建物の名称 708

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 84.45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 横浜市瀬谷区五貫目町10番1

地 目 宅地

地 積 14636.59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 283万790分の9161

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月17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。

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市瀬谷区五貫目町10番地1

建物の名称 マークスプリングス・メゾンB

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五貫目町10番1の708

建物の名称 708

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 84.45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 横浜市瀬谷区五貫目町10番1

地 目 宅地

地 積 14636.59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 283万790分の9161

令和 7年(ケ)第 355号  
令和 7年11月19日受理  
令和 8年 1月29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 横浜市瀬谷区五貫目町10番地1

建物の名称 マークスプリングス・メゾンB

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五貫目町10番1の708

建物の名称 708

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 84.45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 横浜市瀬谷区五貫目町10番1

地 目 宅地

地 積 14636.59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 283万790分の9161

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 { 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	<input checked="" type="checkbox"/> 回答書 管理費 修繕積立金	のとおり 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) 東急コミュニティー	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号 1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図合成図のとおり <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 ) <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 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)	<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355号 債務者兼所有者 ( A )  
担当執行官 遠 島 仁 史

## 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 1月 7日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	8,200	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	65,600	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	730	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	5,850	円
<input checked="" type="checkbox"/> 水費	月額	2,000	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	16,000	円
<input checked="" type="checkbox"/> 町内会費	月額	300	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	2,400	円
<input type="checkbox"/> 損害金	年	18	%	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	5,213	円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	令和 7年 6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

(マ-7スフリ-ガスメツ7B)

令和 7年 (ケ) 第355号  
担当執行官 遠 島 仁 史

債務者兼所有者 ( A )

## 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 7 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	7,800	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	85,800	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	11,730	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	129,030	円
<input checked="" type="checkbox"/> イナ-ネ(イナ-ネ料)	月額	660	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	7,260	円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	18	%	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	21,828	円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	令和 7 年 3 月分~令和 8 年 1 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 checked="" type="checkbox"/> 駐輪使用料	月額	7,000	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	28,000	円
<input checked="" type="checkbox"/> 自転車使用料	月額	400	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	1,600	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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (株式会社東急コミュニティー従業員)	1 私は、マークスプリングスマークセンターの担当者です。 2 このマンションは「マークスプリングス団地管理組合法人」と「マークスプリングスメゾンB管理組合」の両組合の組合員です。そのため、全体の管理費等の回答書と棟の管理費等の回答書の2枚に分け、「マークスプリングス団地管理組合法人」と記載したもの（3枚目）と、「マークスプリングスメゾンB」と記載したもの（4枚目）を提出します。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

## 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2枚目記載のとおりと認めた。建物内には殆ど家財道具類が無かった。
  
- 本建物の破損・汚損箇所等  
洋室1の壁には子供の落書き・貼り付けられたシール等があり、LDの壁や巾木には猫等による引っ掻き傷と思われる損傷及び落書きが認められる。
  
- 敷地権の目的である土地は、周囲（南西側、北西側、北東側、南東側）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

(6枚目)

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26日(水) 12:05—12:20	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9日(火)	郵便	債務者兼所有者宛照会書送付(陳述書の返送なし)
7年12月9日(火)	横浜地方法務局	全部事項証明書交付申請(道路)
7年12月16日(火) 9:25—9:40	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影(評価人同行)
7年12月17日(水)	電話	管理費等滞納照会
年 月 日 ( ) : — :		
年 月 日 ( ) : — :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

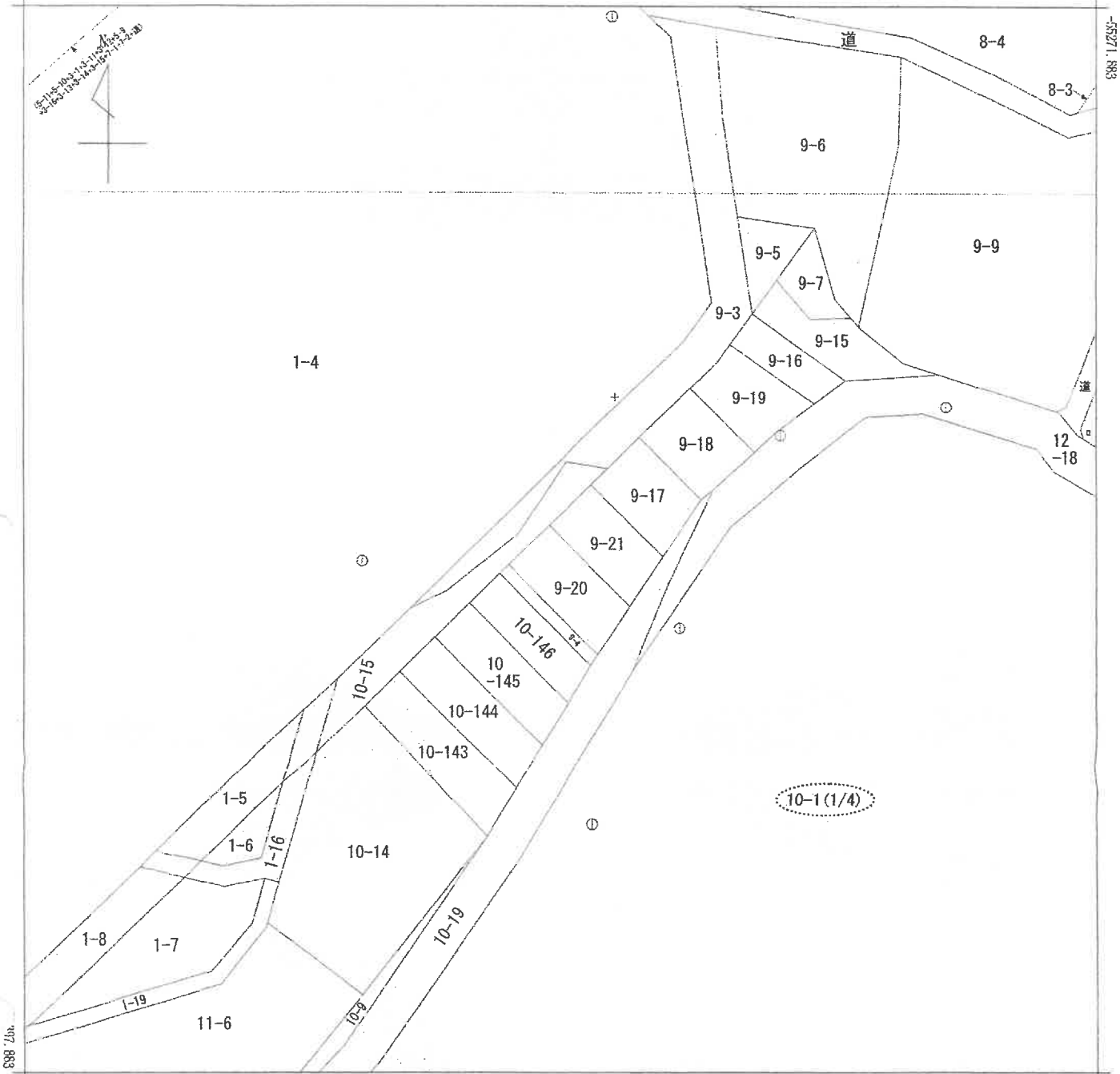
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

f 8-21  
a 9-10

(座標値種別：図上測定)

-32928.312



-33053.312 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(10uhokutaiheiyokuoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
五貫目町

本図面はA3判をA4判  
に縮小したものである

請求部	所在	横浜市瀬谷区五貫目町			地番	10番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和43年3月			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。

(横浜地方法務局旭出張所管轄)

令和7年10月3日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：28-1

(1/4)

(8枚目)





-32928.312 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(TouhokutaHeiyounki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
五貫目町

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	横浜市瀬谷区五貫目町			地番	10番1			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成 年月日	昭和43年3月			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。

(横浜地方法務局旭出張所管轄)

令和7年10月3日

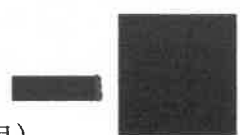
東京法務局中野出張所

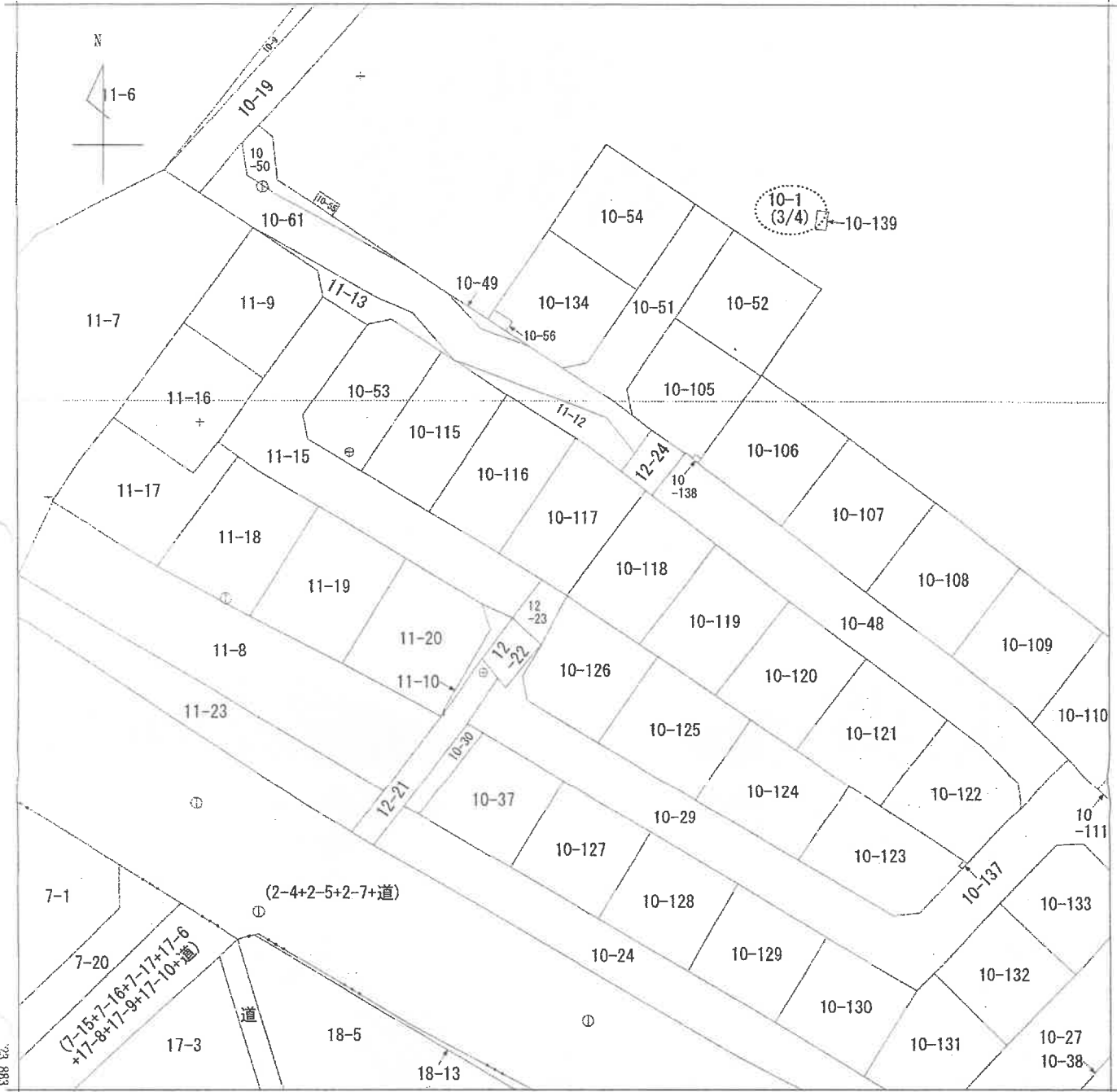
登記官

請求番号：28-1

(2/4)

(9枚目)





-33053.312 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(tonbokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

本図面はA3判を A4判  
に縮小したものである

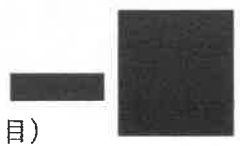
地番区域見出

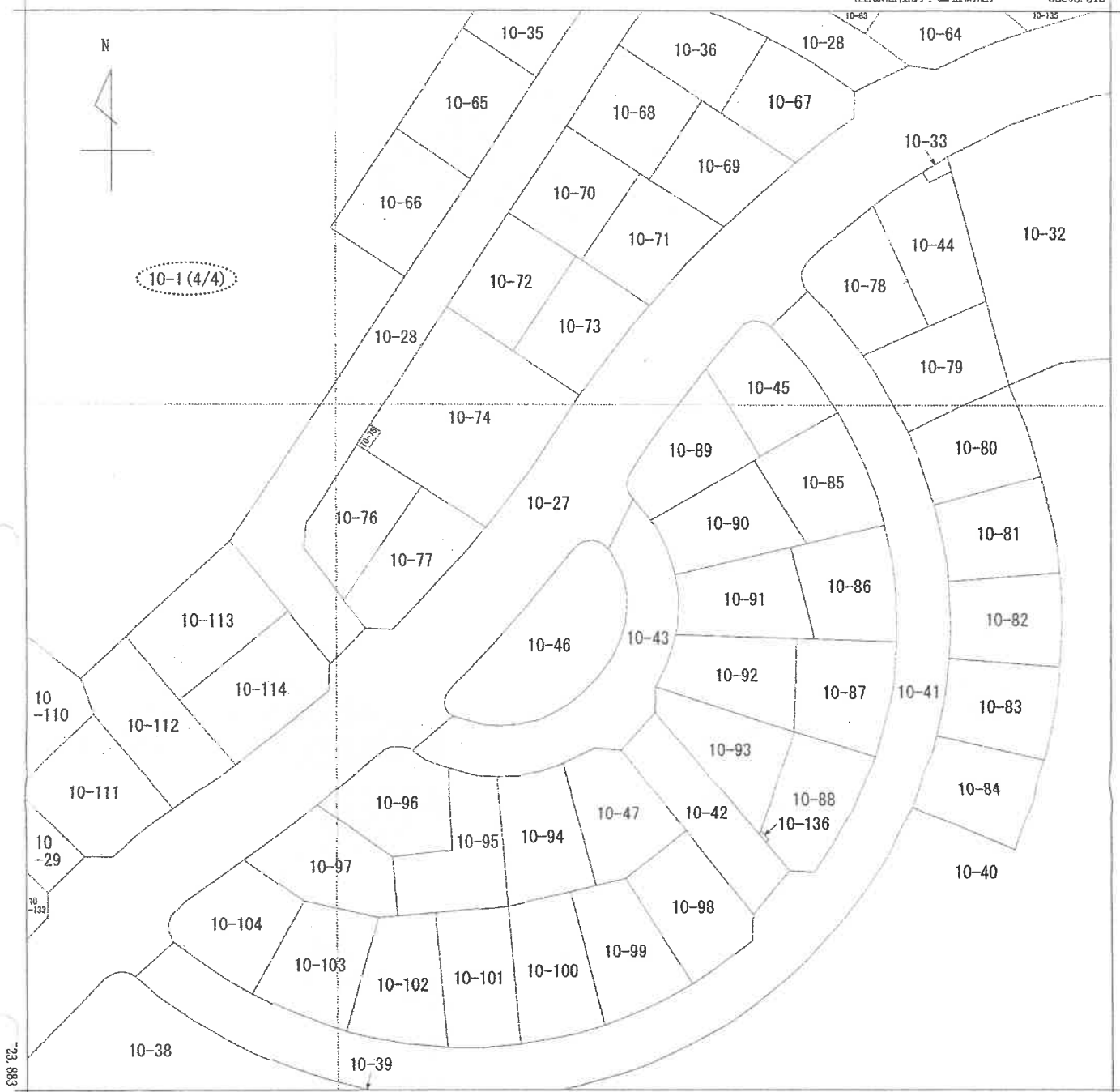
五貫目町  
目黒町

請求 部分	所在	横浜市瀬谷区五貫目町		地番	10番1				
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成 年月日	昭和43年3月		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。  
(横浜地方方法務局旭出張所管轄)

令和7年10月3日  
東京法務局中野出張所  
登記官





-32928.312

(座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(toubokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	五貫目町
--------	------

本図面はA3判を A4判  
に縮小したものである

請求部	所在	横浜市瀬谷区五貫目町			地番	10番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和43年3月			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。

(横浜地方務局旭出張所管轄)

令和7年10月3日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：28-1

(4/4)

# 建物図面

430703

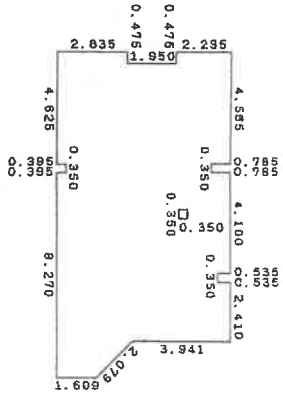
## 各階平面図

建物番号 708

家屋番号	五貫目町10番10
708	

## 建物図面 各階平面図

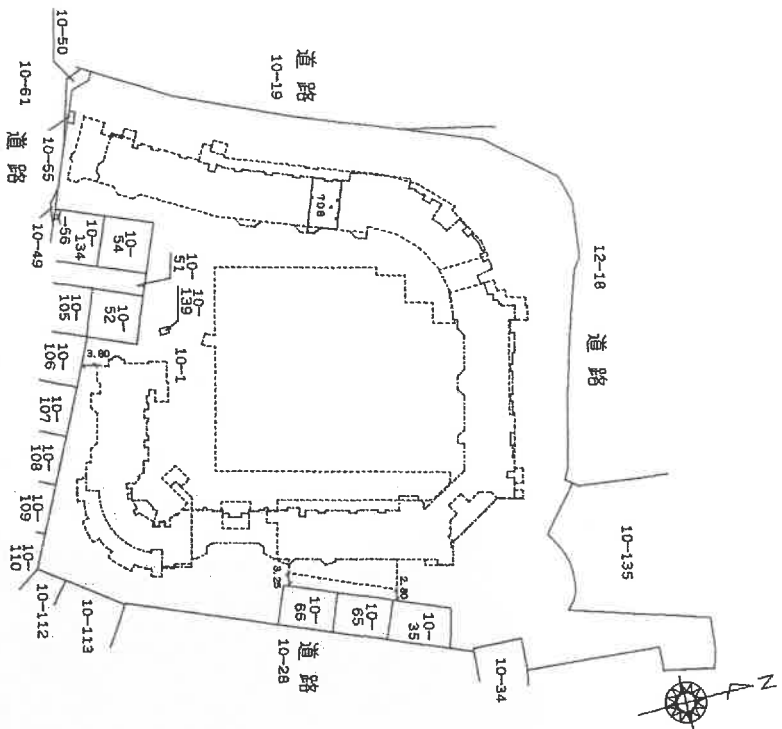
建物の所在 横浜市瀬谷区五貫目町10番地1



求積表

0.475 × 2.835	=	1.3466250
4.090 × 7.020	=	28.7118000
0.475 × 2.235	=	1.0616250
0.060 × 0.395	=	0.0237000
7.210 × 5.840	=	42.1064000
8.270 × 0.395	=	3.2666500
6.860 × 0.250	=	1.7150000
4.100 × 0.535	=	2.1935000
2.410 × 0.535	=	1.2893500
(1.214 + 2.684) × 1.470	=	2.8650300
0.350 × 0.350	=	-0.1225000
合計	=	84.4571800

床面積 84.45 m<sup>2</sup>



建物の存する部分 7 階

単位：M

本図面は B4 判を A4 判に縮小したものである

作製者

土地調査士

5年11月28日作製

縮尺

1 / 250

申請人

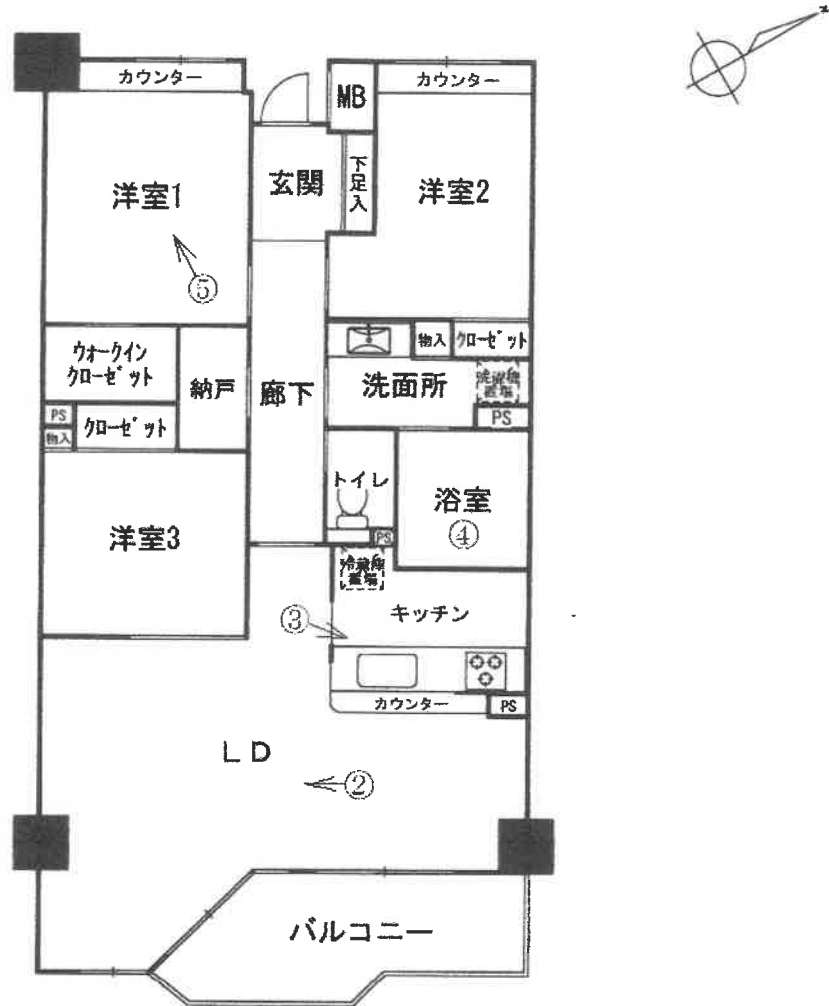
(東京土地家屋調査士会用品)

縮尺

1 / 1500

# 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（南西方向から撮影）



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355号

令和7年12月16日 現地調査

令和8年1月11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 22,150,000 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 横浜市瀬谷区五貫目町10番地1

建物の名称 マークスプリングス・メゾンB

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五貫目町10番1の708

建物の名称 708

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 84.45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 横浜市瀬谷区五貫目町10番1

地 目 宅地

地 積 14636.59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 283万790分の9161



#### 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)

位置・交通	東急田園都市線「南町田グランベリーパーク」駅の南方約1.8km (道路距離) 最寄バス停「マークスプリングス」より徒歩約4分 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中高層マンションと低層の一般住宅等が一体的に開発された住宅地域	
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 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 工業地域 60% 200% — 第5種高度地区、宅地造成等工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地内(瀬谷区No.1)
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	14,636.59㎡ 不整形 南東側間口約37m、奥行約120m 概ね平坦であるが、大規模画地であるため一部高低差のある部分も含まれる。
接面道路の状況	南東側にて幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項)とほぼ等高に約37m及び約6m接面している。また、北東側にて幅員約4.5mの舗装市道(建築基準法第42条1項)とほぼ等高に約75m接面しているほか、北西側にて幅員約4.5mの舗装市道(建築基準法第42条1項)とほぼ等高から約1.5m高位に約120m接面し、南西側にて幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項)とほぼ等高に約33m接面している。なお、南西側では、幅員約5.5mの舗装私道(建築基準法第42条1項)の行き止まり部分にもほぼ等高に接している。	
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	2,830,790分の9,161
特記事項	<p>◇本件一棟建物の建築計画概要書によると、敷地面積は14,598.36㎡であり、上記登記地積と若干相違する。</p> <p>◇登記簿上の土地地積に対する建物延床面積の割合は約232.3%であるが、建築基準法上の容積対象外面積を考慮すると基準容積範囲内と判断される。</p> <p>◇本件敷地内の南側に、10番139の土地(件外土地)がある。当該土地の登記地目は鉱泉地であり、マークスプリングス団地管理組合法人が所有している。</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	マークスプリングス・メゾンB	
建物の用途	住宅等（総戸数302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15年11月5日（登記記載）
	経過年数	約23年
	経済的残存耐用年数	約27年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造10階建 延べ 33,996.66㎡	
仕 様	屋根：陸屋根（アスファルト露出防水等） 外壁：吹付塗装等 その他：なし	
設 備 等	エレベーター、オートロック、宅配ボックス、集合郵便受、駐車場、自転車置場、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	株式会社東急コミュニティー
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特 記 事 項	<p>◇本件の一棟建物であるマークスプリングス・メゾンBのほか、同メゾンA、同メゾンC、戸建（住宅87戸）で団地管理組合法人が設立されており、マークスプリングス管理棟がある。</p> <p>◇課税上登記共用部分がある。</p>	

## (2) 専有部分の概要

構	造 鉄筋コンクリート造 1階建		
位 置	7階 (708号室) 主要開口部の方位：南東向き 中間部屋		
床 面 積	84.45㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー：8.62㎡		
仕 様	天井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、塩ビシート等	
	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 8 年 1 月 7 日 現在		
		月額	滞納額
	管理費B棟分	7,800円	85,800円
	修繕積立金同上	11,730円	129,030円
	インターネット 使 用 料	660円	7,260円
	駐 車 場 使 用 料	7,000円	28,000円
	自 転 車 置 場 使 用 料	400円	1,600円
	管理費団地分	8,200円	65,600円
	修繕積立金同上	730円	5,840円
	ス パ 基 本 料	2,000円	16,000円
	町 内 会 費	300円	2,400円
	備考	年18.0%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金：B棟分21,828円、団地分5,213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 建物所有者が住居として使用している。		
特 記 事 項	◇LDの壁などには、クロスの剥がれている箇所が見られた。 ◇室内でペットを飼っていたものと思われ、柱や巾木に損傷箇所が見られた。 ◇解錠による調査のため、設備関係の動作状況は不明である。		

## 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/m <sup>2</sup> )	専有面積 (m <sup>2</sup> )	専有率	現価率	建物価格 (円)
300,000	× 84.45	÷ 0.78	× 0.43	= 13,970,000

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 23年 、 経済的残存耐用年数 27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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 27\text{年}}{(\text{経過年数 } 23\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 27\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.43$$

(2) 敷地権価格 (符号 1 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)
174,000	× 0.90	157,000	× 14,636.59	× 1.0	$\times \frac{9,161}{2,830,790}$	= 7,440,000

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 町田-64

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 134,000\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{81} = 174,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 街路条件で優るが、規模、形状、埋蔵文化財包蔵地等で劣り、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 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）
13,970,000	+ 7,440,000	× 0.99	= 21,200,000

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（7階部分）708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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	比準価格 (円)
436,000	× 0.99	× 1.00	× 84.45	= 36,450,000

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 m<sup>2</sup>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 (7.2%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
2,231,846 (14.4%)	1,295,360	7.7%	16,318,171 = 16,320,000	0.8117	13,246,944 (85.6%)	= 15,480,000 (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	21, 200, 000	× 1.00	= 21, 200, 000
比準価格	36, 450, 000	× 1.00	= 36, 450, 000
収益価格			15, 480, 000
調整後の価格			28, 250, 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)
28, 250, 000	× 1.00	× 0.80	× 0.98	- 0	= 22, 150, 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 : 町田-64  
所 在 : 町田市鶴間六丁目1373番6 「鶴間6-36-31」  
価 格 : 134,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 東急田園都市線「南町田グランベリーパーク」駅 1.6km  
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日  
地 積 : 151m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 東側6m私道  
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 : 小規模住宅のほか、農地も見られる住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度 )  
物件1 (建物) 8,426,880円  
符号1 (土地) 1,097,261,242円 (敷地権の割合 2,830,790分の 9,161 )

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写 (貼付統合縮小したもの)

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



# 公図(写)



土地の符号 1

【本図面は公図を貼り合わせ、縮小したものである】

# 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】

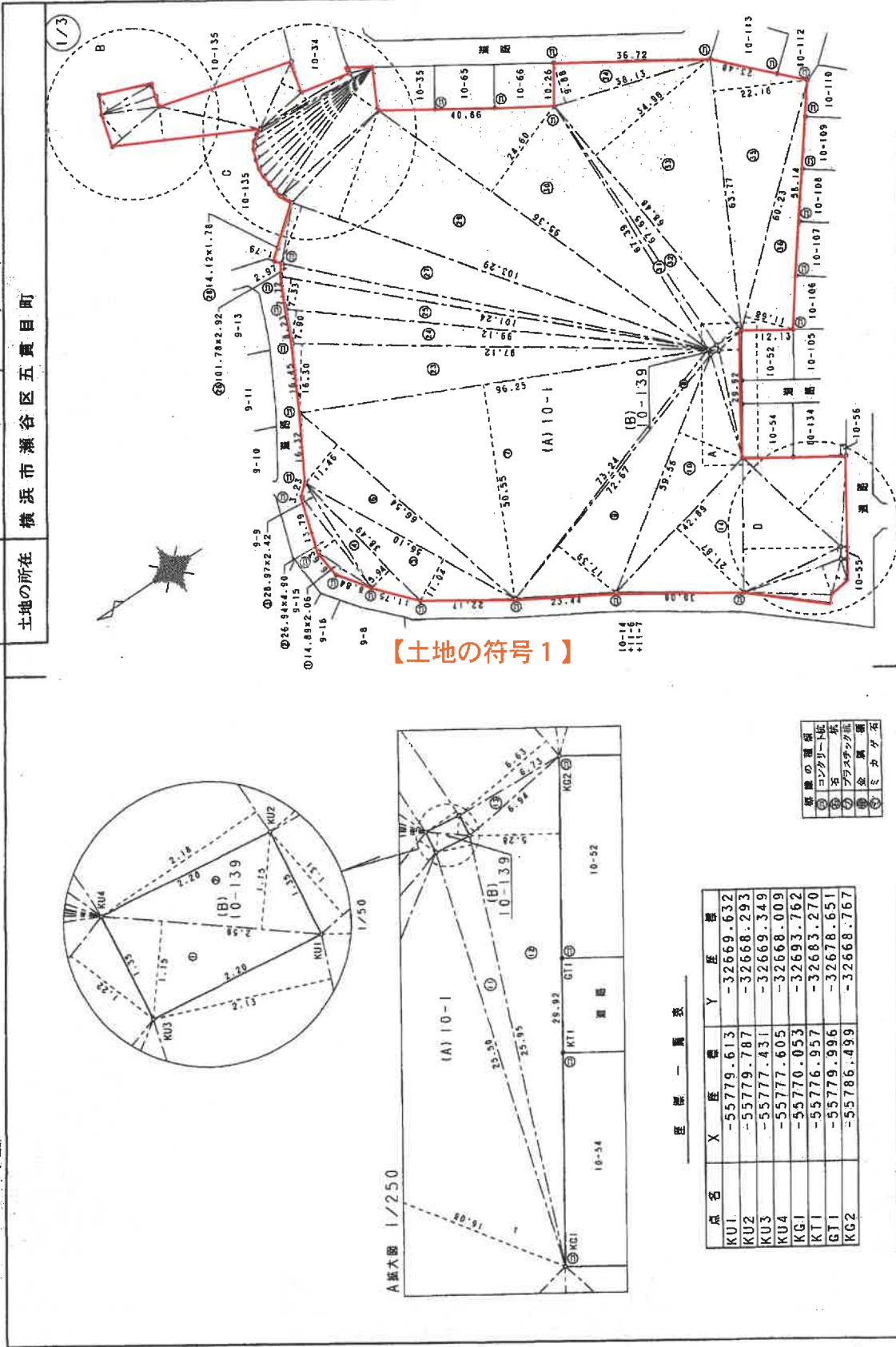
前 10-1 / 後・新同一・新

## 地積測量図

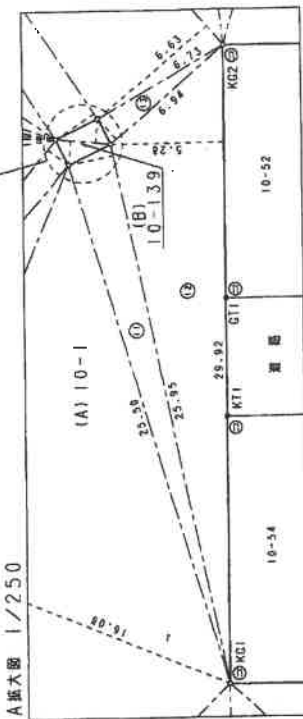
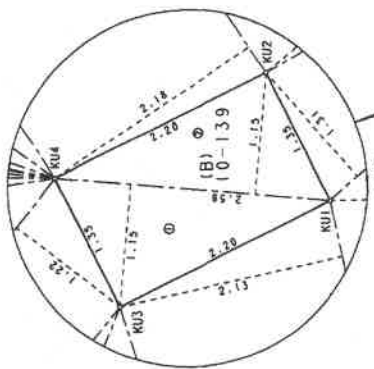
地番 (A) 10-1, 10-139 (B)

土地の所在 横浜市瀬谷区五貫目町

126171



【土地の符号1】



座標一覽表

点名	X	座標	Y	座標
KU1	-55779.613		-32669.632	
KU2	-55779.787		-32668.293	
KU3	-55777.431		-32669.349	
KU4	-55777.605		-32668.009	
KG1	-55770.053		-32693.762	
KTI	-55776.957		-32683.270	
GTI	-55779.996		-32678.651	
KG2	-55786.499		-32668.767	

座標の運用  
 ① コンピュータ  
 ② プラスチック  
 ③ 金具  
 ④ ミカゲ

作製者

申請人

縮尺 1/1000

平成15年 5月 19日 作製

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。

(横浜地方事務局長 田中 隆 署長)

令和7年10月3日

東京法律局 中野 出 事務所

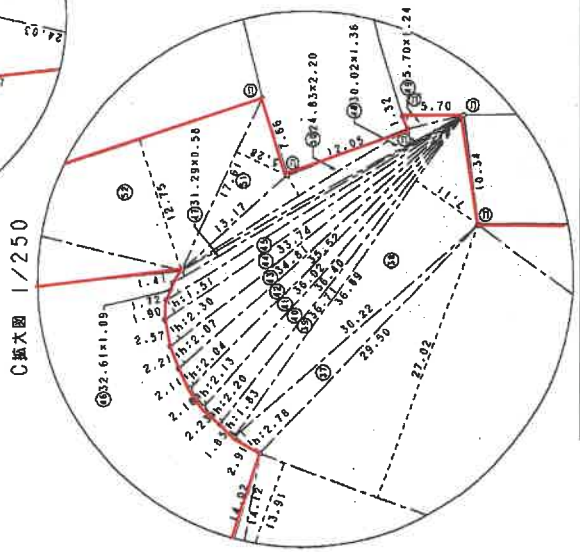
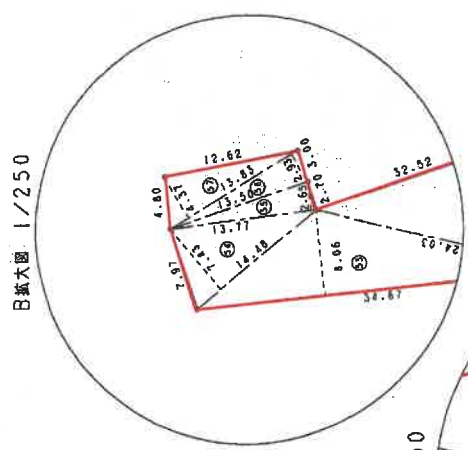
# 地積測量図 (写)

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

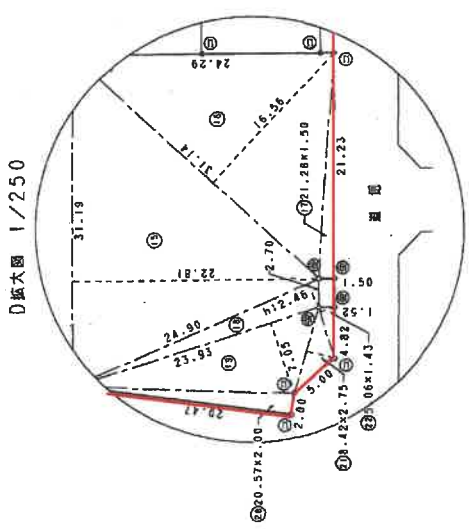
## 地積測量図

地番	CA) (B) 10-1.10-139
土地の所在	横浜市瀬谷区五貫目町

2/3



【土地の符号1】



縮尺 1/

申請人

平成15年5月19日作製

作製者

(東京土地家屋調査士会館)

登記年月日：平成15年5月28日

126172

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。  
 (横浜地方支務局地出張所管轄)  
 令和7年10月3日 東京支務局中野出張所

# 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】

登記年月日：平成15年5月28日

126173

## 地積測量図

地番	(A) 10-1 10-1, 10-139
土地の所在	横浜市瀬谷区五貫目町

3/3

三斜求積表

地番 NO.	(A) 10-1	底辺	高さ	高さ	底辺	面積
37		30.22	2.78		84.011600	
38		36.89	7.11		262.287900	
39		36.89	1.83		67.508700	
40		36.71	2.20		80.762000	
41		36.40	2.13		77.532000	
42		36.02	2.04		73.480800	
43		35.52	2.07		73.526400	
44		34.81	2.30		80.063000	
45		33.74	1.51		50.947400	
46		32.61	1.09		35.544900	
47		31.29	0.58		18.148200	
48		30.02	1.36		40.827200	
49		5.70	1.24		7.068000	
50		24.83	2.20		54.626000	
51		17.61	5.28		92.980800	
52		32.52	12.75		414.630000	
53		34.67	8.06		279.440200	
54		14.48	7.43		107.586400	
55		13.77	2.65		36.490500	
56		13.83	2.93		40.521900	
57		13.83	4.37		60.437100	
		底辺	高さ	高さ	底辺	面積
		29273.181500			29273.181500	
		14636.5907500			14636.59	㎡

【土地の符号1】

地番 NO.	(B) 10-139	底辺	高さ	高さ	底辺	面積
1		2.58	1.15		2.967000	
2		2.58	1.15		2.967000	
		底辺	高さ	高さ	底辺	面積
		2.9670000			2.96	㎡

地番 NO.	(A) 10-1	底辺	高さ	高さ	底辺	面積
1		14.89	2.06		30.673400	
2		26.94	4.90		132.006000	
3		26.97	2.42		70.107400	
4		38.49	5.94		228.630600	
5		56.10	11.04		619.344000	
6		66.54	11.46		762.548400	
7		96.25	50.55		4865.437500	
8		73.24	1.22		89.352800	
9		72.67	17.39		1263.731300	
10		59.56	16.08		957.724800	
11		25.95	2.13		55.273500	
12		29.92	5.28		157.977600	
13		6.94	1.31		9.091400	
14		42.89	21.87		938.004300	
15		31.19	22.81		711.443900	
16		31.14	16.56		515.678400	
17		21.28	1.50		31.920000	
18		24.90	2.46		61.254000	
19		23.93	7.05		168.706500	
20		20.57	2.00		41.140000	
21		8.42	2.75		23.155000	
22		5.06	1.43		7.235800	
23		97.12	16.30		1583.056000	
24		99.12	7.90		783.048000	
25		101.24	7.33		742.089200	
26		101.78	2.92		297.197600	
27		103.29	13.91		1436.763900	
28		14.12	1.78		25.133600	
29		103.29	27.02		2790.895800	
30		95.36	24.60		2345.856000	
31		67.65	2.18		147.477000	
32		68.48	6.63		454.022400	
33		68.48	34.98		2395.430400	
34		38.13	9.88		376.724400	
35		63.77	22.16		1413.143200	
36		60.23	11.68		703.486400	

作製者

平成15年 5月 19日(作製)

申請人

縮尺

(東京土地家屋調査士会用紙)

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。

(横浜地方事務局地籍課)

令和7年10月3日

東京事務局中野出張所

登記官  
-18-

# 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】

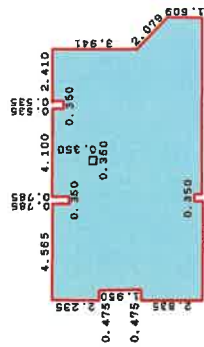
登記年月日：平成15年12月10日

430703

各階平面図

建物番号 708

## 物件1 専有部分



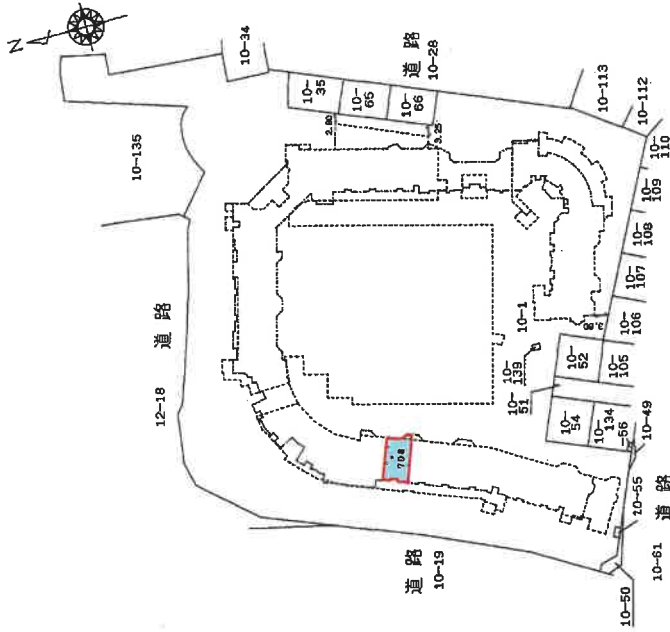
求積表	
0.475 X 2.835	= 1.3468250
4.090 X 7.020	= 28.7118000
0.475 X 2.235	= 1.0616250
0.060 X 0.395	= 0.0237000
7.210 X 5.840	= 42.1064000
8.270 X 0.395	= 3.2666500
6.860 X 0.250	= 1.7150000
4.100 X 0.535	= 2.1935000
2.410 X 0.535	= 1.2893500
(1.214 + 2.684) X 1.470 / 2	= 2.8650300
0.350 X 0.350	= -0.1225000
合計	84.4571800

床面積 84.45 ㎡

建物図面  
各階平面図

家屋番号  
五貫目町10番1の  
708

建物の所在  
横浜市瀬谷区五貫目町10番地1



建物の存する部分 7階

単位：M

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1500

11月26日(作製)

(東京土地家屋調査士会所属)

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。

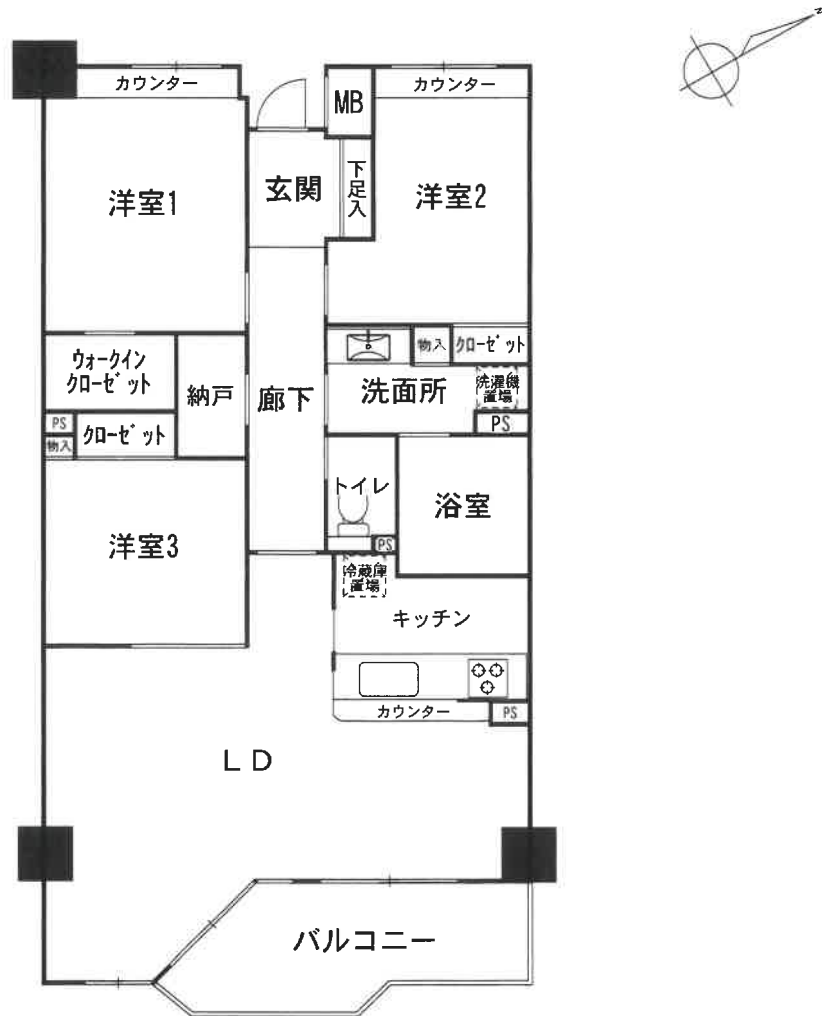
(横浜地方事務局旭出張所管轄)

令和7年10月3日

東京法務局中野出張所

登記官

# 間取図



令和7年(ケ)第355号