

期間入札の公告

令和 8年 7月 2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 4日から 令和 8年 8月 12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 18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 8月 31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 8月 24日 午前10時00分から 令和 8年 8月 24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 2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 横浜市保土ヶ谷区東川島町69番地8、69番地9、
69番地13

建物の名称 上星川三和プラザⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東川島町69番8の406

建物の名称 406

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 52.96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 横浜市保土ヶ谷区東川島町69番8

地 目 宅地

地 積 413.97平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区東川島町69番9

地 目 宅地

地 積 281.04平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区東川島町69番12

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 9.93平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区東川島町69番13

地 目 宅地

地 積 296.76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 17万8733分の5643



物件明細書

令和 8年 3月24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】

地上権

目的 河川管理施設(分水路)所有のため

範囲 土地の符号4につき東京湾平均海面上19・84mから東京湾平均海面下0・77mまで

地上権者 建設省

存続期間 設定の日(昭和59年12月1日)から河川管理施設(分水路)存続中

地代 無償

前払地代 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 横浜市保土ヶ谷区東川島町69番地8、69番地9、
69番地13

建物の名称 上星川三和プラザⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東川島町69番8の406

建物の名称 406

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 52.96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 横浜市保土ヶ谷区東川島町69番8

地 目 宅地

地 積 413.97平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区東川島町69番9

地 目 宅地

地 積 281.04平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区東川島町69番12

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 9.93平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区東川島町69番13

地 目 宅地

地 積 296.76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 17万8733分の5643



令和 7年(ケ)第 396号
令和 8年 1月 6日受理
令和 8年 2月 18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 横浜市保土ヶ谷区東川島町69番地8、69番地9、
69番地13

建物の名称 上星川三和プラザⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東川島町69番8の406

建物の名称 406

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 52.96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 横浜市保土ヶ谷区東川島町69番8

地 目 宅地

地 積 413.97平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区東川島町69番9

地 目 宅地

地 積 281.04平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区東川島町69番12

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 9.93平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区東川島町69番13

地 目 宅地

地 積 296.76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 17万8733分の5643

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"> 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 円 修繕積立金 円 円 円 円	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	株式会社三和コミュニティー	
その他の事項		
敷地権	符号 1～4	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号 1, 2, 4) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 3) <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 1～4) <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"> 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396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 2月 2日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	14,670円	<input type="checkbox"/> 滞納額	220,050円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	2,820円	<input type="checkbox"/> 滞納額	42,300円
<input checked="" type="checkbox"/> ル-7パルク-一使用料	月額	1,000円	<input type="checkbox"/> 滞納額	15,000円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	14%	<input type="checkbox"/> 金額	22,886円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	令和 6年 12月分~令和 8年 2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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<p>1 本建物は、私が住居として使用しています。</p> <p>2 本建物は、雨漏りはありませんが、水道が供給停止になっているため水回りの不具合は分かりません。</p> <p>3 本建物内には、大量のごみを捨てずに溜め込んでいます。LD、キッチン、和室、洋室1、洋室2はごみで床や壁が見えない状態です。トイレは汚れています。洋室2の外廊下側の壁は結露により発生したカビにより黒ずみ剥がれています。</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

■ 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。

■ 本建物の破損・汚損箇所等

建物内は全ての部屋等に空きペットボトル・食品容器他のごみが床が見えない位まで積み上げられているため、床及び壁の状態は確認できず、目視できる範囲の壁、建具及び天井は汚損が激しい。(写真②、③、⑤)

洋室2の外廊下側の壁は、結露により発生したカビにより黒ずみ剥がれている。

■ 敷地権の目的である土地に以下の地上権設定がある。

受付年月日・受付番号 昭和60年1月18日 第2664号

原因 昭和59年12月1日設定

目的 河川管理施設(分水路)所有のため

範囲 東京湾平均海面上19.84mから東京湾平均海面下0.77mまで

存続期間 設定の日から河川管理施設(分水路)存続中

地代 無償

特約 木造以外の建物その他工作物を築造する場合は、その設計工法について、あらかじめ神奈川県横浜治水事務所と協議を整えるものとし、河川管理施設(分水路)に加わる荷重は、地上権設定範囲の上限面において1㎡当り6トン以下とする。

地上権者 建設省

順位1番の登記を移記

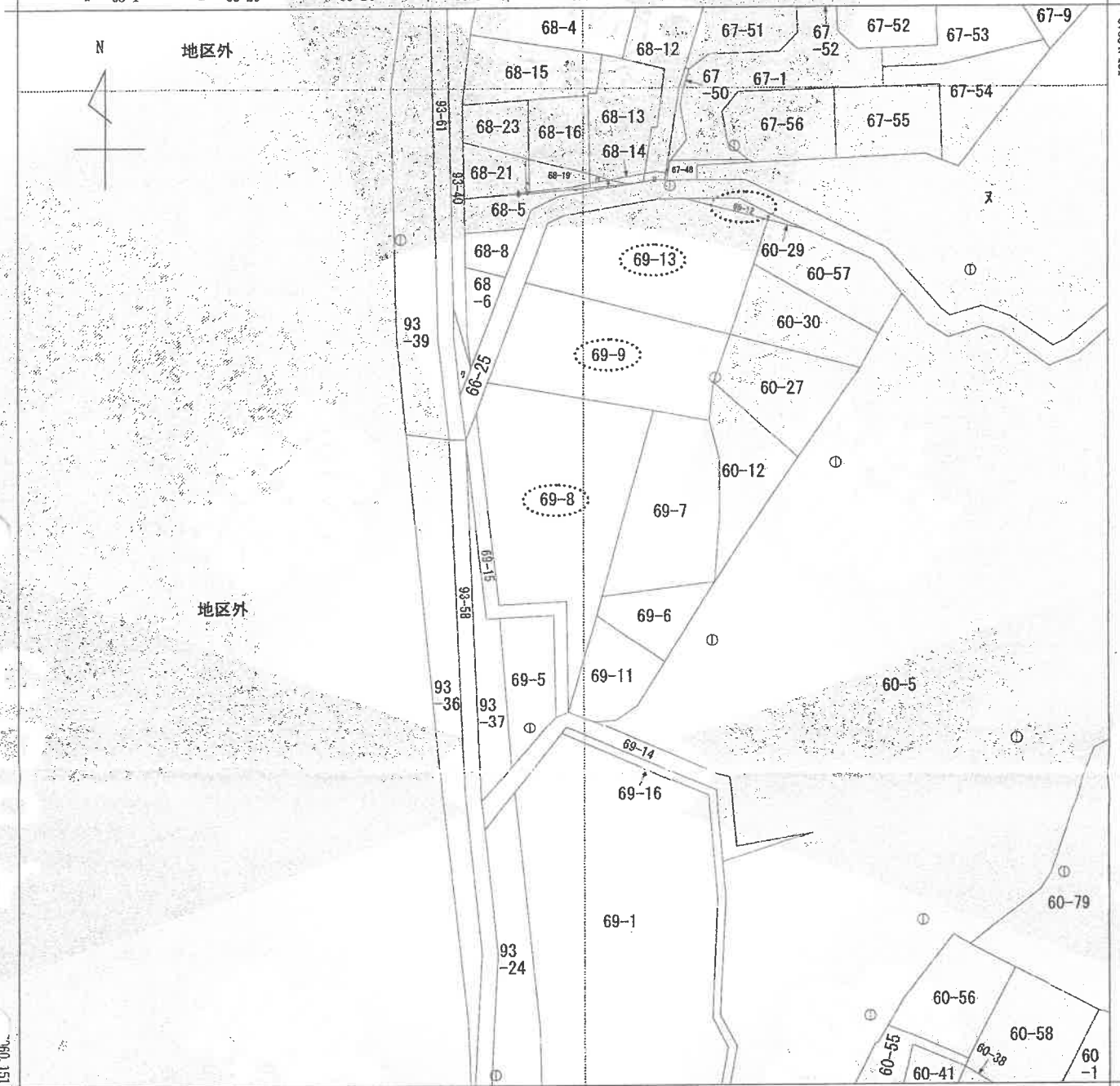
■ 敷地権の目的である土地は、西側及び北側で市道に接している。(評価人の調査による)

(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
8年1月9日 (金) 15:00—15:10	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
8年1月30日 (金) 14:25—14:30	目的物件所在地	外観調査, 不在, 通知書投函
8年2月2日 (月)	電 話	管理費等滞納照会
8年2月13日 (金) 7:45—8:00	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, 債務者兼所有者より占有状況等聴取 (評価人同行)
8年2月18日 (水)	横浜地方法務局	全部事項証明書交付申請 (道路)
年 月 日 () : — :		
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 8年 2月13日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ, 債務者兼所有者が在宅していた。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <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

イ 67-49 ハ 68-18 ホ 68-22 ニ 68-25 ヘ 93-60 0+66-11+66
 68-1 ニ 68-20 ヘ 68-24 ニ 68-9 ス (66-1+66-1) つづく (座標値種別：図上測定) -23232.417



-23357.417 (座標値種別：図上測定)
 (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(touhokutaiheiyouoki2011.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
 東川島町

請求部	所在	横浜市保土ヶ谷区東川島町			地番	69番8	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

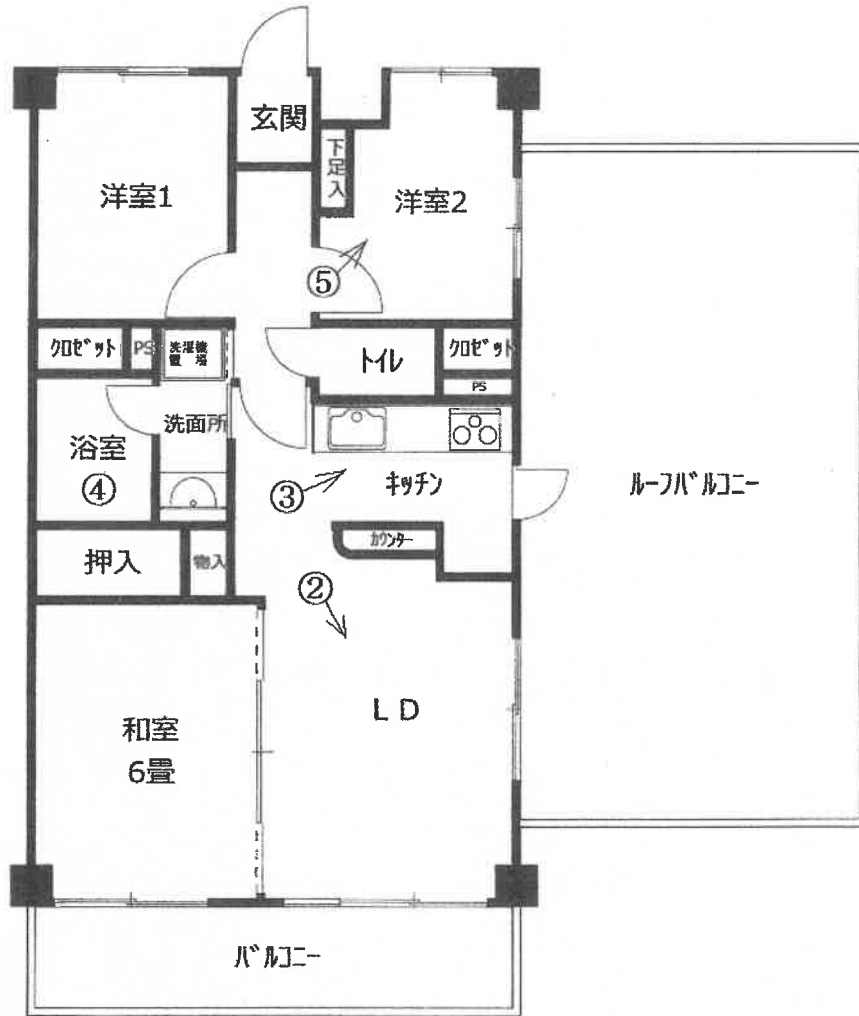
令和7年11月7日
 横浜地方方法務局神奈川出張所
 登記官

地図整理番号：M24639
 (1/2)

(8枚目)

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396号
令和8年2月13日現地調査
令和8年2月16日評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金13,080,000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	土地の符号3 地目 公衆用道路
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 横浜市保土ヶ谷区東川島町69番地8、69番地9、
69番地13

建物の名称 上星川三和プラザⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東川島町69番8の406

建物の名称 406

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 52.96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 横浜市保土ヶ谷区東川島町69番8

地 目 宅地

地 積 413.97平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区東川島町69番9

地 目 宅地

地 積 281.04平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区東川島町69番12

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 9.93平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区東川島町69番13

地 目 宅地

地 積 296.76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 17万8733分の5643

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地(符号1乃至4)の概況及び利用状況等

位置・交通	相模鉄道新横浜線「羽沢横浜国大」駅の西方約1000m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、一般住宅、アパート等が建つ住宅地域。	
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
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	1,001.70㎡(4筆の合計) 不整形 間口約22m、奥行約20m ほぼ平坦
接面道路の状況	西側幅員約8.5m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約22m接面。北側幅員約2.3~4.6m舗装市道(建築基準法第42条2項に該当)に約26m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	17万8733分の5643
特記事項	<p>◇符号3は道路状の舗装公衆用道路であり、課税地目は非課税となっている。</p> <p>◇横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると浸水想定区域内にある。</p> <p>◇敷地北側に都市計画河川 第22号帷子川分水路、決定年月日(当初決定)：昭和58年2月25日、告示番号：県136に該当する。</p> <p>◇符号4に建設省の河川管理施設(分水路)所有のため地上権が設定されている。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	上星川三和プラザⅡ	
建物の用途	住宅等（総戸数32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6年3月1日（登記簿記載）
	経過年数	約32年
	経済的残存耐用年数	約18年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造6階建 延べ2,022.21㎡	
仕様	屋根：シート防水、断熱工法 外壁：タイル貼	
設備	オートロック、エレベーター1基、TV共同視聴設備、駐車場、 自転車置場、集合郵便受、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	委託
	管理会社	株式会社三和コミュニティー
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇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	4階 (406号室) ・角住戸 主要開口部の方位：東向き		
床 面 積	52.96㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー：7.41㎡ ルーフバルコニー：33.15㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス貼等 フローリング、畳等 ビニールクロス貼等 浴室、トイレ、洗面所、クロゼット等	
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2月2日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	14,670 円	220,050 円
	修繕積立金	2,820 円	42,300 円
	ルーフバルコニー使用料	1,000 円	15,000 円
備 考	年 14% の遅延損害金の規定あり 遅延損害金 22,886 円		
専有部分の 利用状況等	令和8年2月13日内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇洋室1・2の天井・内壁にカビが多くあり、クロスが剥がれている。 ◇動産が多く床・壁等確認できない。		

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	×52.96	÷0.83	×0.25	=4,790,000

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 32 年、経済的残存耐用年数 18 年、

観察減価率(中古マンションの市場性・内部の損傷等含む) 30%

：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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 18 年}}{(\text{経過年数 32 年} + \text{経済的残存耐用年数 18 年})} \times (1 - 0.3) = 0.25$$

(2) 敷地権価格

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)
227,000	×1.32	300,000	×1,001.70	×1.0	× $\frac{5,643}{178,733}$	= 9,490,000

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。

地価調査地 保土ヶ谷(県)－11

$$\begin{array}{cccccc} & & & \text{標準化} & & \\ & \text{標準価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 249,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{115} & = & 227,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：地価調査地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：地価調査地の所在する地域は対象地域に比べ交通接近条件、街路条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：対象地は規模、公衆用道路、地上権設定等の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）
4,790,000	+9,490,000	×1.00	= 14,280,000

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（4階）

位置別補正：1.00（主要開口部：東向き、角住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

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）
395,000	×1.00	×0.95	×52.96	= 19,870,000

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1m²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：床等未確認部分がある。

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	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円)
	4年目期首 有効純収 益 (円)	最終 還元 利回 り	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	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
2,055,000 (16.9%)	1068,020	8.2 %	=12,633,895 =12,630,000	0.8005	10,110,315 (83.1%)	=12,170,000 (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現在価値に割り引いた額の合計である。

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目的物件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	14,280,000	×1.00	=14,280,000
比準価格	19,870,000	×1.00	=19,870,000
収益価格			12,170,000
調整後の価格			16,860,000

占有減価修正：必要なし。

(2) 評価額の判定

調整後の価格 （円）	市場性 修正	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）
16,860,000	×1.0	×0.8	×0.97	—	=13,080,000

市場性修正：必要なし。

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約3%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査：保土ヶ谷(県)－11

所 在：横浜市保土ヶ谷区西谷2丁目701番46「西谷2-7-22」

価 格：249,000円/㎡

位 置：相模鉄道本線「西谷」駅約750m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：158㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南側6m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高台の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1(建物) 4,320,800円

符号1(土地) 40,507,378円(敷地権割合17万8733分の5643)

符号2(土地) 27,500,045円(敷地権割合17万8733分の5643)

符号3(土地) 非課税

符号4(土地) 29,038,262円(敷地権割合17万8733分の5643)

第7 附属資料の表示

位置図

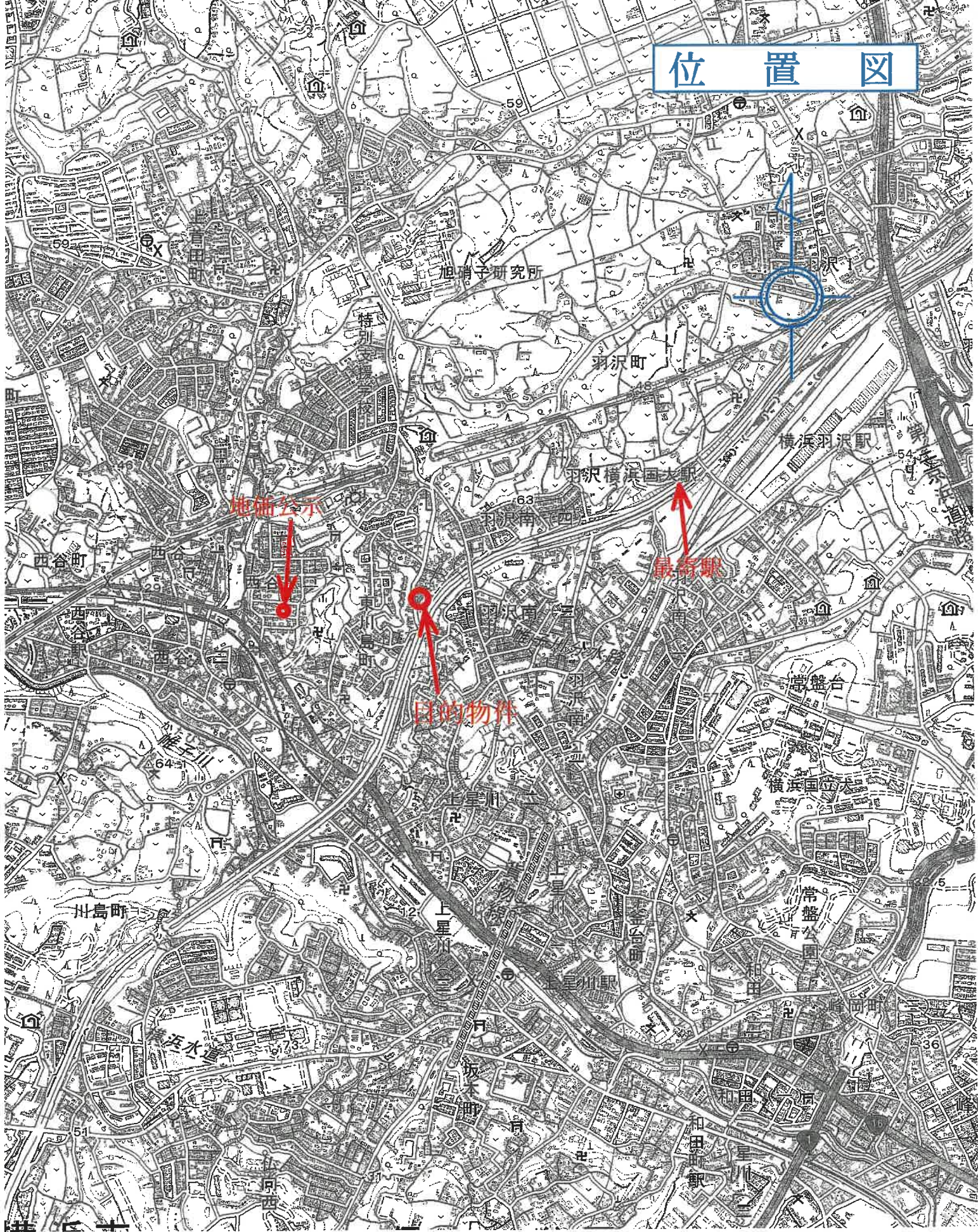
公図写(目的物件をA4判へ抜粋したものである。)

建物図面写・各階平面図(本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。)

建物間取図

以 上

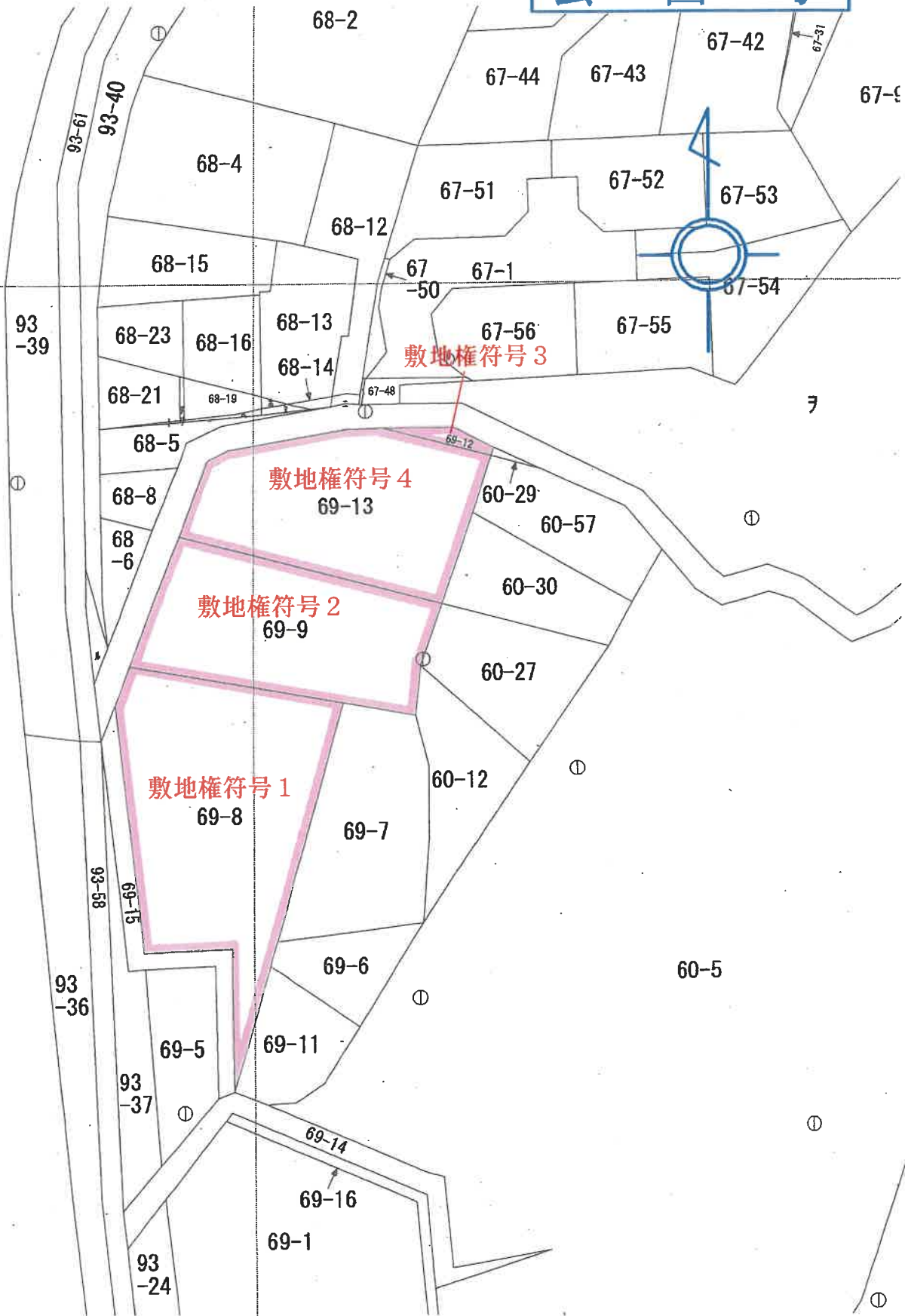
位置図



公 図 写

地区外

地区外



縮尺 : 1 / 500

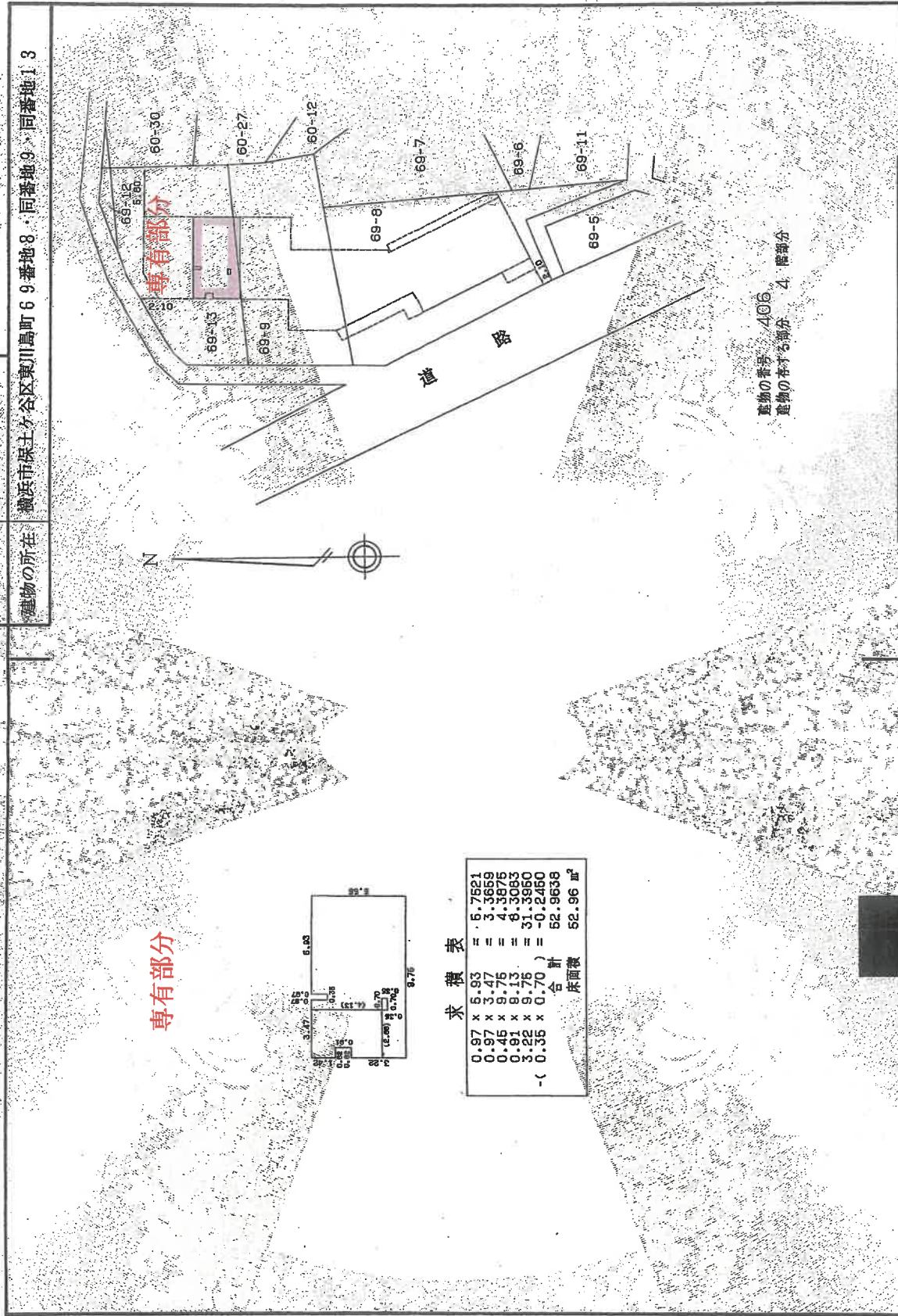
登記年月日：平成6年3月23日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年11月7日 横浜地方法務局神奈川出張所 登記官

建物図面 各階平面図

551213

家屋番号	東川町69番Bの406
建物の所在	横浜市保土ヶ谷区東川町69番地8・同番地9・同番地13



建物の番号 406
建物の所在部分 4 階部分

求積表

0.97 x 6.93	=	6.7521
0.97 x 3.47	=	3.3659
0.46 x 9.76	=	4.3876
0.91 x 8.13	=	6.3083
3.22 x 9.76	=	31.3950
-(0.35 x 0.70)	=	-0.2450
合計		52.9638
床面積		52.96 ㎡

(日積建12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会採用紙)

70%に縮小

間 取 図

