

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 横浜市旭区さちが丘42番地1

建物の名称 グランステイツ二俣川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 さちが丘42番1の206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 66.89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 横浜市旭区さちが丘42番1

地 目 宅地

地 積 1608.14平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市旭区さちが丘42番11

地 目 公衆用道路

地 積 5.30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 10万分の2282

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 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 横浜市旭区さちが丘42番地1

建物の名称 グランステイツ二俣川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 さちが丘42番1の206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 66.89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 横浜市旭区さちが丘42番1

地 目 宅地

地 積 1608.14平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市旭区さちが丘42番11

地 目 公衆用道路

地 積 5.30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 10万分の2282

令和 7年(ケ)第 360号
令和 7年11月21日受理
令和 8年 1月 6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 横浜市旭区さちが丘42番地1

建物の名称 グランステイツ二俣川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 さちが丘42番1の206

建物の名称 206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 66.89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 横浜市旭区さちが丘42番1

地 目 宅地

地 積 1608.14平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市旭区さちが丘42番11

地 目 公衆用道路

地 積 5.30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 10万分の2282

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 種類： <input type="checkbox"/> ある 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占有している <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 <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	野村不動産パートナーズ株式会社	
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 checked="" 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、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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<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12月11日

令和7年（ケ）第360号
担当執行官（中嶋 耕治 様）

回 答 書

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るものを記載。

令和7年11月30日現在

■ 管理費	■ 月額	16,070円	■ 滞納額	192,840円
■ 修繕積立金	■ 月額	28,110円	■ 滞納額	337,320円
■ 駐輪料	■ 月額	100円	■ 滞納額	800円
■ 受入町内会費	■ 月額	250円	■ 滞納額	3,000円
■ 損害金	■ 年	14.6%	■ 金額	41,217円
■ 滞納期間	令和6年12月分から令和7年11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。

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

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立入調査の結果から2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、表札の表示がなく、建物内の動産も僅かしか存せず、第三者が占有している徴表はなく、債務者兼所有者が占有していると認めた。
- 3 物件1建物は、目立った損傷などは確認されなかった。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、南側が建築基準法第42条1項で認定される県道に、北側が同法第42条1項1号及び同条第2項で認定される市道（但し、高低差があり目的物件への出入りは出来ない）に接しているとのことである。

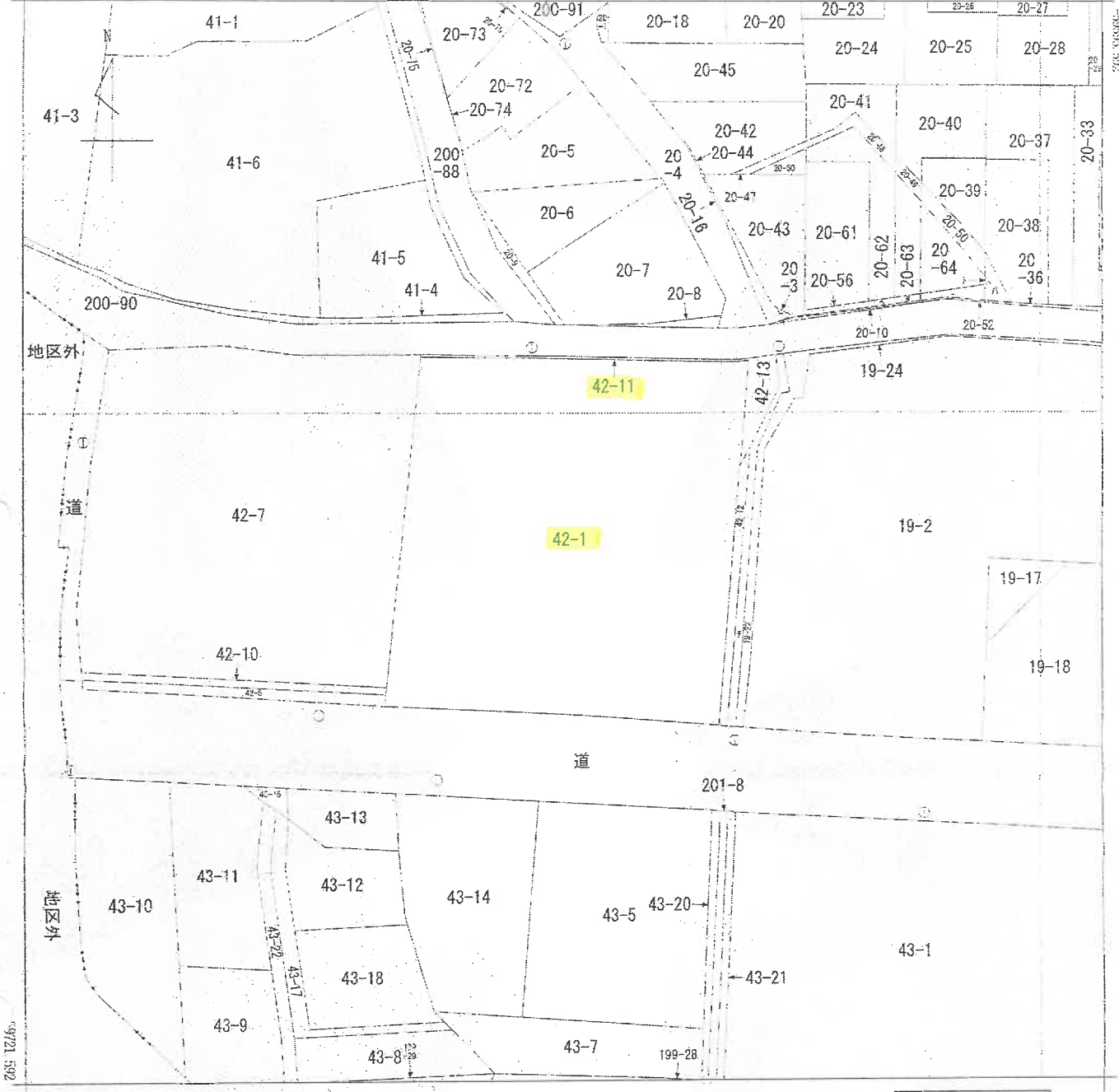
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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28日 (金) 9:43 — 9:50	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
7年12月4日 (木)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信 (回答あり)
7年12月4日 (木) 11:50 — 12:02	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
7年12月5日 (金) 9:56 — 10:00	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
7年12月26日 (金) 9:43 — 10:41	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査 (解錠作業に時間を要した)
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 7年12月26日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A 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

1 20-11 A 20-51 3 20-54 5 20-65 21-6
 2 20-34 B 20-53 4 20-55 6 20-22

(地籍情報別：図上決定) -28085.544



-28210.544 (地籍情報別：図上決定)

(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(rouhokutaibeiyouki2011.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。

地番区域見出し
さちが丘

請求部	所在	横浜市旭区さちが丘		地番	42番1	
出縮	方尺	1/500	精度	甲三	座標系	IX
					番号又は記号	
				分類	地図に準ずる図面	
				種類	地籍図	
作成年月日	昭和48年3月			備付年月日(原図)	平成13年4月23日	
				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21日
福岡法務局

請求番号：12-2
(1/1)

登記官

(6枚目)



登記年月日：平成10年11月4日

040340

地番 42-1 後・新同

土地の所在 横浜市旭区ささか丘

地積測量図

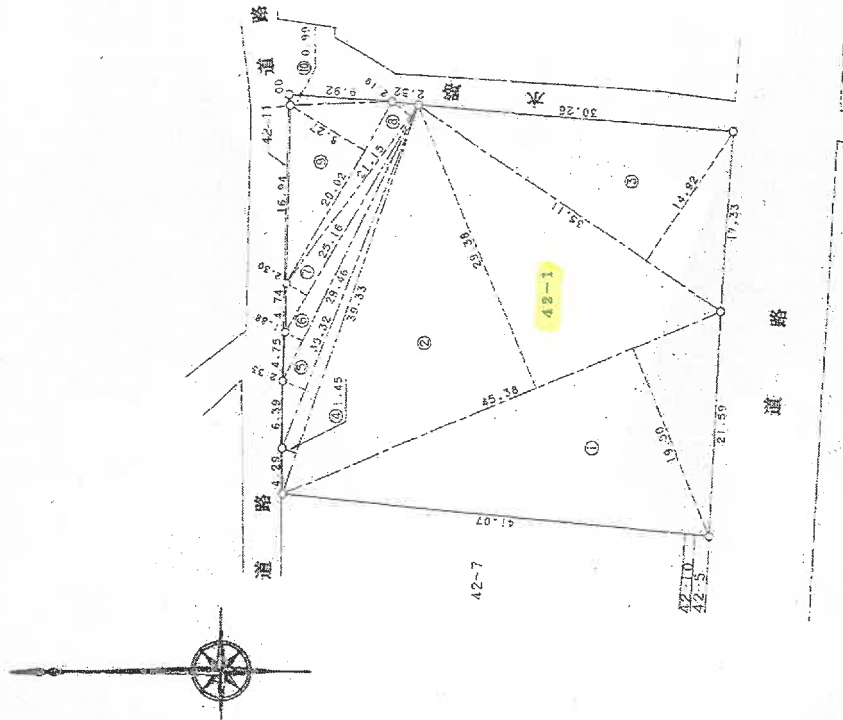
横浜市旭区ささか丘

地積更正

10 11 4

平成10年11月4日

(日測)



*杭置はすべて鉄板

縮尺 1/500

申請人

作製者

三 算 求 算 表

地番	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	合 計
NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
面 積	45.38	45.30	35.11	39.33	35.32	29.46	25.16	21.15	20.02	9.92	
延 床	19.50	29.38	14.92	1.45	2.33	1.88	2.30	2.19	8.27	9.92	
容 積 率	884.9100	1333.2674	523.6412	57.0285	62.2956	55.3848	57.8680	46.3185	165.5654	9.8208	
容 積 額	3216.2972	1608.14860	1608.14860	46.3185	165.5654	9.8208	3216.2972	1608.14860	1608.14860	1608.14860	

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(日測)

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 提出所管轄)
 令和7年10月21日 横浜支務局

登記官

(7枚目)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：12-3

登記年月日：平成11年2月17日

244528

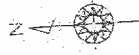
各階平面図

家屋番号 さちが丘4.2番1
の206

建築物の所在 横浜市旭区さちが丘4.2番地1

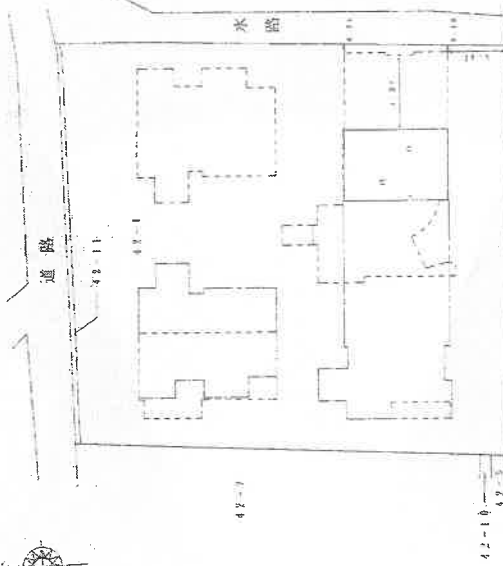
建築物の平面

建築物の番号 206



床面積	
6.85 x 6.05	41.3620
6.97 x 3.79	26.3113
0.37 x 3.88	1.4306
0.86 x 0.40	-0.1196
0.41 x 0.31	-0.1271
計	66.8572

床面積 66.86 ㎡



建築物の存する部分 2階

作製者

縮尺 1/250

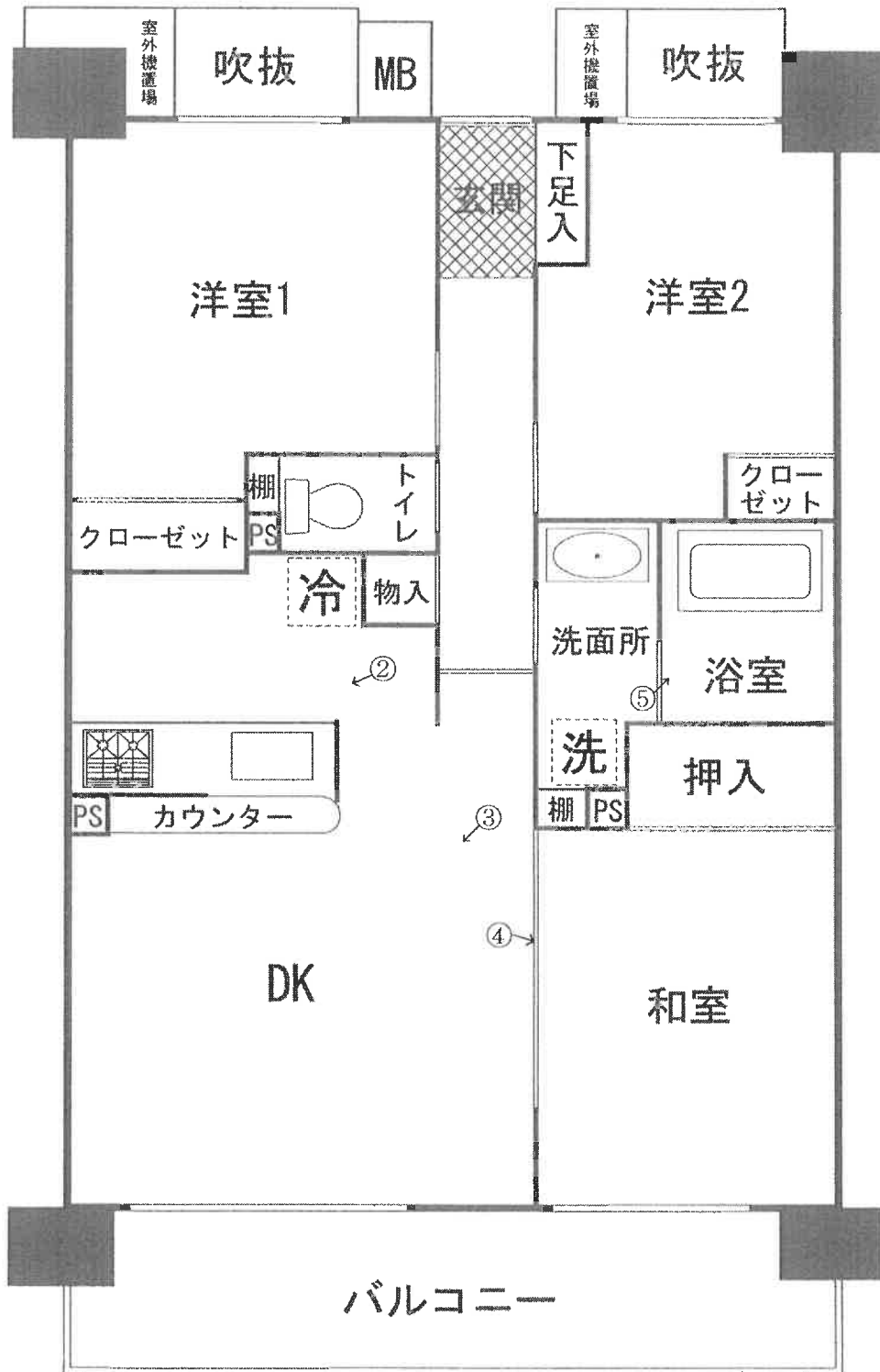
申請人

縮尺 1/500

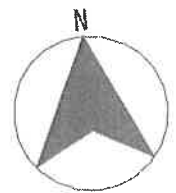
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
←○は写真撮影位置・方向

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。
（横浜市地方税務局旭出張所管轄）
令和7年10月21日 福岡法務局 登記官

令和7年(ケ)第360号



206号



←○は写真撮影位置・方向

(10枚目)

① 物件 1 建物外観（外壁工事中）



②



（ 1 1 枚目）

③



④



(1 2 枚目)

⑤



(1 3 枚目)



令和 7 年 (ケ) 第 3 6 0 号
令和 7 年 1 2 月 2 6 日 現地調査
令和 8 年 1 月 3 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金19,940,000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、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通り	—
特 記 事 項		
・特になし		

* 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 横浜市旭区さちが丘42番地1
建物の名称 グランステイツ二俣川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 さちが丘42番1の206
建物の名称 206
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 66.89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 横浜市旭区さちが丘42番1
地 目 宅地
地 積 1608.14平方メートル
土地の符号 2
所在及び地番 横浜市旭区さちが丘42番11
地 目 公衆用道路
地 積 5.30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 10万分の2282



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（符号1及び2の土地）

位置・交通	相鉄本線「二俣川」駅の南西方約950m（道路距離）の所に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	県道沿いに中高層マンション及び店舗等が建ち並ぶ路線商業地域。	
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 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等
画地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	1,613.44㎡（符号1及び2の登記地積） ほぼ正方形（別添公図写参照） 間口約39m（南側）、奥行約43m 売却対象物件1の存する周辺は、南西に下り傾斜である。敷地内は、概ね平坦地である。西側及び東側の隣接地とは、概ね等高である。接面道路との高低差は以下の通りである。
接面道路の状況	南側が幅員約10m舗装県道（横浜厚木線（厚木街道）・建築基準法第42条1項）に接道長約39mで等高に及び北側が幅員約5m舗装市道（東希望が丘第500号線・建築基準法第42条1項1号及び建築基準法第42条2項）に約38mで約-3mの高低差に各接面する二方路線画地である。	
土地の利用状況等	売却対象物件1の存するグランスティツ二俣川の敷地として利用されている。 （建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照）	
供給処理施設	上水道	事業者提供図面では、南側県道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面では、北側市道に埋設管あり
	下水道	事業者提供図面では、南側県道に本管あり

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2282
特記事項	<p>1. 符号2は、北側セットバック部分と推定されるが、道路とは高低差を生じているため、符号2が道路部分のみか、道路との間の擁壁部分にあたるか判然としない。</p> <p>2. 南側県道は都市計画道路（3.4.13・横浜厚木線・代表幅員18m・変更年月日（最終変更）：H元.7.25・変更告示番号：県663・未整備）に該当している。横浜市都市計画課担当者のお話では、約2.5mから3.5mの幅で符号1側にくい込みがあるとのことである。</p>	

2 建物の概況

(1) 1棟の建物の概要

マンション名	グランステイツ二俣川（登記記載）	
建物の用途	住宅等（総戸数48戸・登記記載区分数）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成11年2月10日新築（登記記載） 約27年 約23年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 延べ 3,287.09㎡	
仕様	屋根：アスファルト露出防水断熱仕様 外壁：45二丁掛タイル（一部アクリル系吹付） その他：—	
設備	エレベーター、オートロック、駐車場、自転車置場、ゴミ置場、テレビ共同視聴設備及び集合郵便受等	
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託 野村不動産パートナーズ株式会社 日勤
管理の状況	普通	
特記事項	<p>1. 建築確認申請等の概要は以下の通りである。</p> <p>建築確認済証番号・年月日：H09認建横浜000374 ・平成9年11月28日</p> <p>検査済証番号・年月日：H10証建横浜000316 ・平成11年2月10日</p> <p>2. 現地調査時点において、外壁塗装中であった。</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	2階(206号室)・中間住戸(主要開口部の方位:南向き)		
床 面 積	66.89㎡(登記面積)		
間 取 り	3DK		
バルコニー等	バルコニー:約11㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 バス、トイレ、キッチン及びクローゼット等 -	
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通り。 令和7年11月30日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	16,070 円	192,840 円
	修繕積立金	28,110 円	337,320 円
	駐 輪 料	100 円	800 円
	受入町内会費	250 円	3,000 円
	-	-	-
	備 考	損害金 41,217 円(年利:14.6%、滞納期間:令和6年12月分から令和7年11月分まで)	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年12月26日:内部立入調査 所有者占有である。		
特 記 事 項	1. 室内から荷物等は概ね撤去されている。 2. ハウスクリーニングは未実施であり、経年劣化は認められるが、大きな損傷等は確認されなかった。		

	3. 詳細な設備等の稼働確認が行えていないことから、築年を考慮すると、今後、設備等の不具合による修理費等、予期せぬ費用発生等の可能性を有している。
--	---

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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

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等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	× 66.89	÷ 0.89	× 0.37	= 8,340,000

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 27 年、経済的残存耐用年数 23 年

：観察減価率(中古マンションの市場性及び経年劣化、室内の状態、設備の不具合発生の可能性等を考慮) 20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 23 年}}{(\text{経過年数 27 年} + \text{経済的残存耐用年数 23 年})} \times (1 - 0.2) = 0.37$$

(2) 敷地権価格（符号1及び2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)
338,000	× 1.00	338,000	× 1,613.44	× 1.0	× $\frac{2,282}{100,000}$	= 12,440,000

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。

地価公示等：「横浜旭－20」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 223,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{106}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{70} & = & 338,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較し総合格差で上記の通り。

◇個別格差：画地条件（敷地全体の規模、符号2は公衆用道路（セットバック、一部擁壁の可能性有り）、傾斜、マンション敷地としての流動性、二方路線画地及び都市計画道路に該当していること）等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地積：符号1及び2の合計登記数量。

◇建付減価：特に必要なし。

◇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）
（8,340,000	+ 12,440,000）	× 0.99	= 20,570,000

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：0.99（3階を基準に2階）

位置別補正：1.00（南開口1.00・中間住戸1.00）

その他補正：1.00（特になし）

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

2 比準価格の試算

基準階の比準 価格（円/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）
500,000	× 0.99	× 1.00	× 66.89	= 33,110,000

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）

目的物件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	複利 現価率 ※2 (7.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
1,809,487 (15.4%) ※3	1,053,040	8.2%	= 12,456,693 (12,460,000)	0.8005	9,974,230 (84.6%) ※3	=11,783,717 (11,780,000) (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。

※3 いずれも端数整理前のキに対するア及びカの割合である。

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目的物件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。専有床面積（ファミリータイプ）の規模を考慮すると、実需での取引が多く見られることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、品等が考慮されている積算価格を関連付け、経済価値の裏付けとして収益価格を比較考量し、所要の調整を行った上、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	20,570,000	× 1.00	= 20,570,000
比準価格	33,110,000	× 1.00	= 33,110,000
収益価格			11,780,000
調整後の価格			25,960,000

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）
25,960,000	× 1.0	× 0.8	× 0.96	— 0	= 19,940,000

市場性修正：特になし。

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・修繕積立金滞納額元本のみを基礎として4%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 地価公示等：「横浜旭－20」

所 在：横浜市旭区東希望が丘48番14

価 格：223,000円/㎡

位 置：相鉄本線「希望ヶ丘」駅550m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：125㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南東6m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%）

防火・準防火：－

地域の概要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 6,550,420円

符号1（土地） 233,009,837円（敷地権割合10万分の2282）

符号2（土地） 非課税（敷地権割合10万分の2282）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

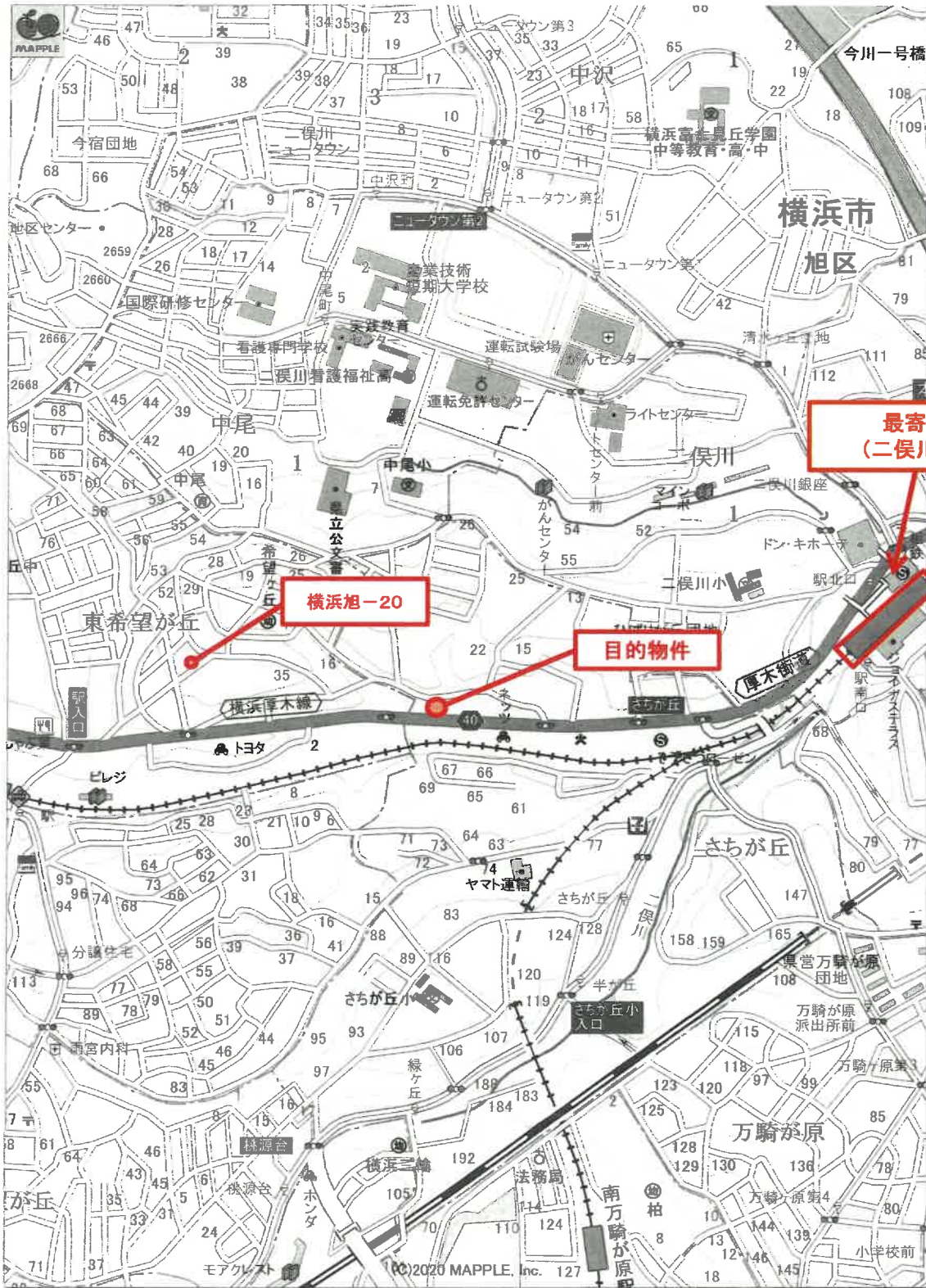
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

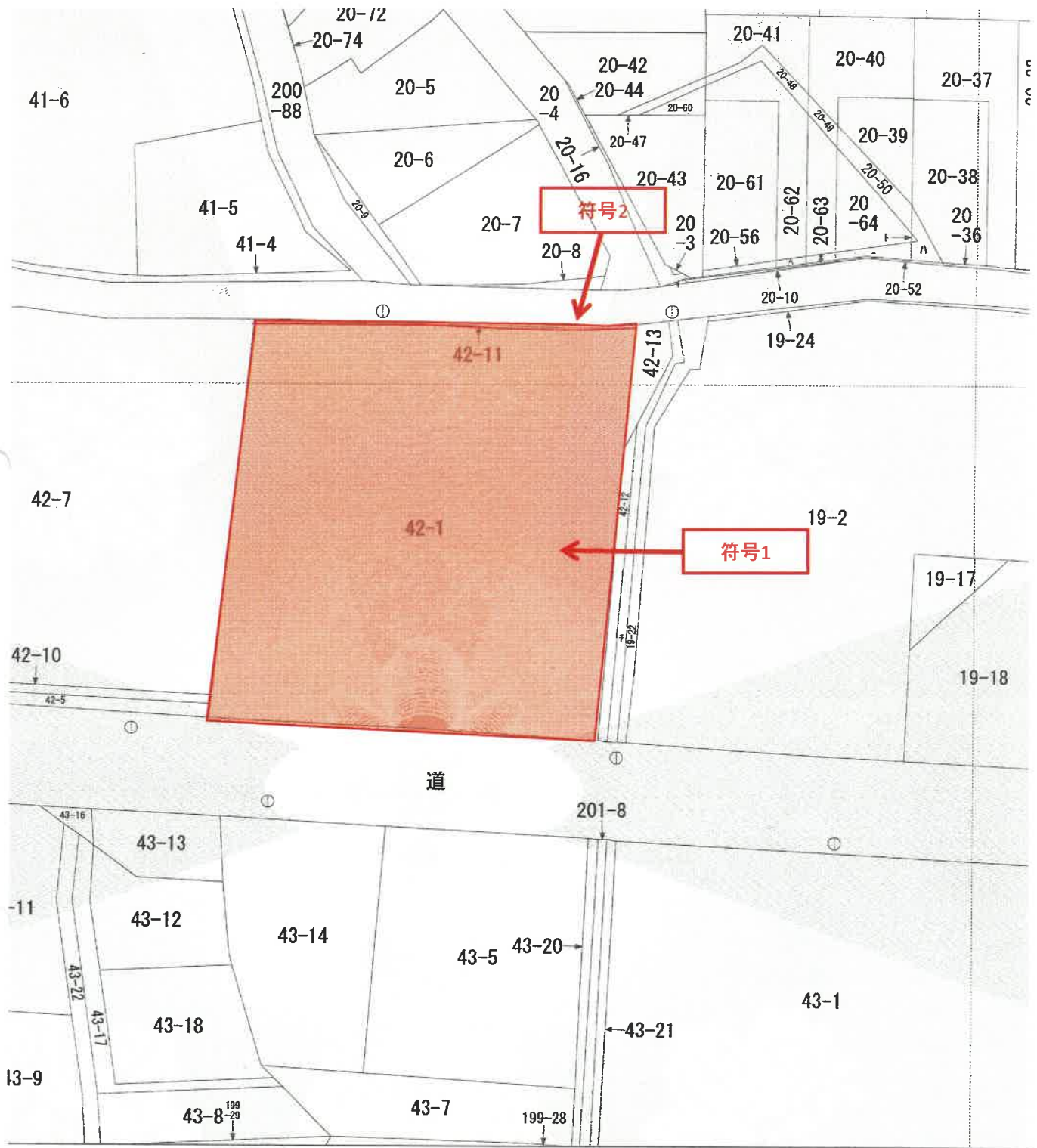
以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



※但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。





登記年月日：平成10年11月4日

040340

地番 42-1 地積 新四一・雑

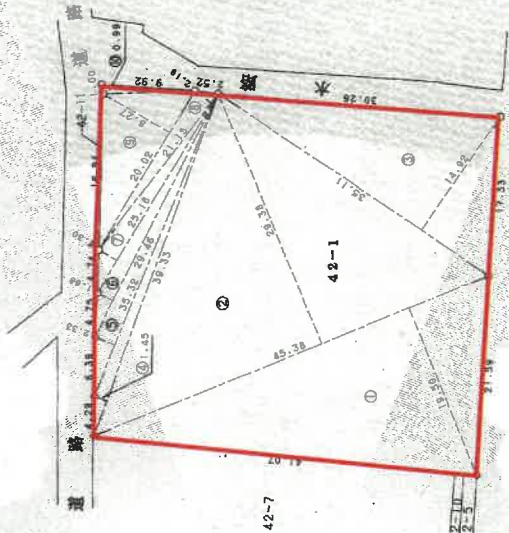
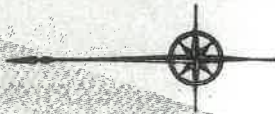
地積測量図

土地の所在 横浜市旭区若名が丘

地積更正

10 11 4

平成10年11月4日 旭区若名が丘 地積更正



三新測量図

No.	辺	長さ	高	之	積	面積
1	45.38	19.50				884.9100
2	45.38	29.38				1333.2644
3	35.11	14.92				523.8412
4	39.33	1.45				57.0285
5	35.32	2.33				82.2956
6	29.46	1.88				55.3848
7	25.16	2.30				57.8680
8	21.15	2.19				46.3185
9	20.02	8.27				165.5654
10	9.92	0.99				9.8208
計					面積	3216.2972
計					面積	1608.14660
計					面積	1608.14

符号1

本図面に記載されている内容を証明した書面である。
(測量士又は測量士補の署名)

令和7年10月21日 測量士 橋岡 浩吉

製作者

(平成10年10月30日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会)

製図人

縮尺 1/500

請求番号：12-3

原図より70%縮小

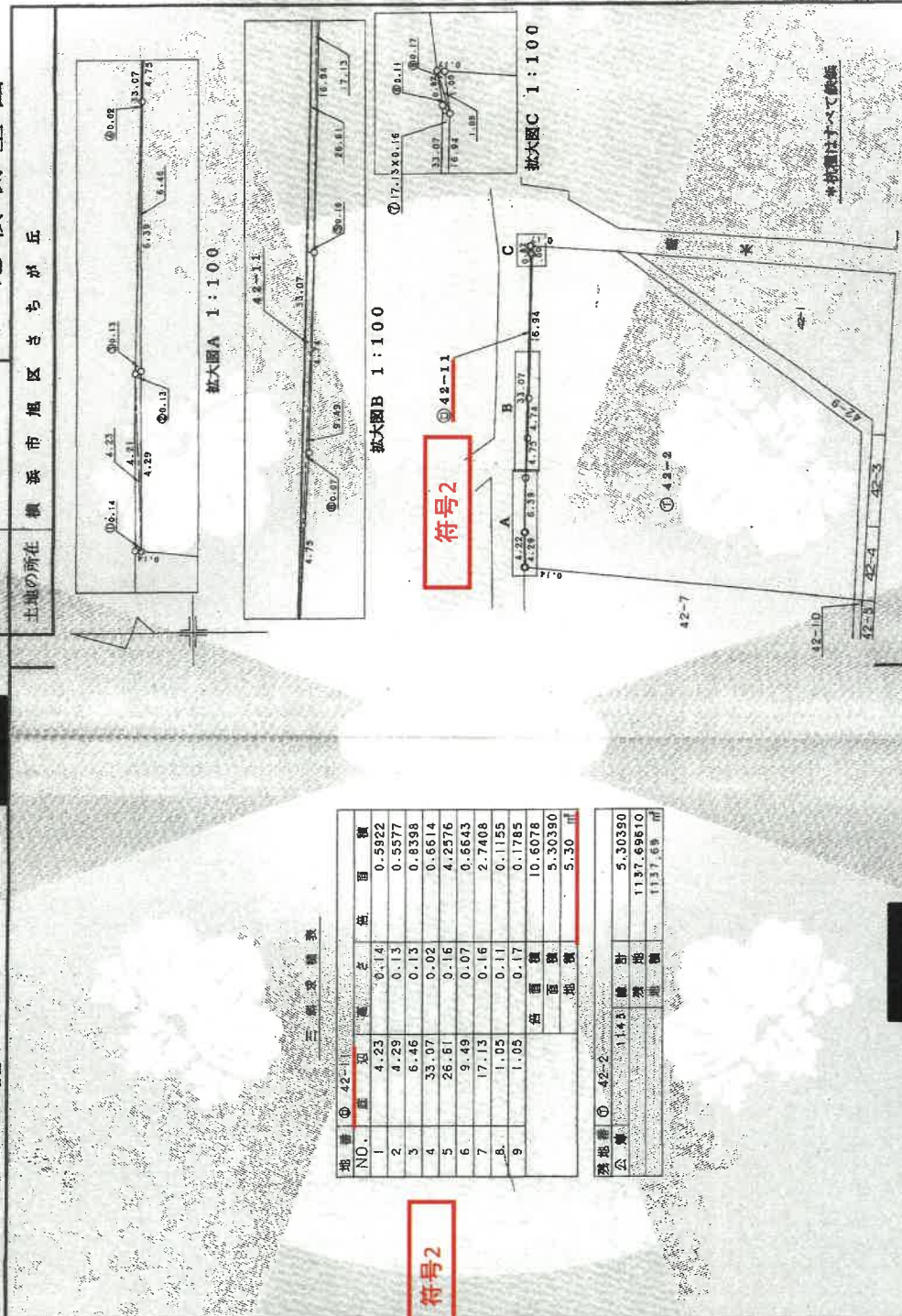
登記年月日：平成10年10月30日

040341

地積測量図 新 42-1/ 42-11

地番 42-2-11

土地の所在 横浜市旭区さちが丘



三線変換表

地番	④	④	④	④	④	④
NO.	1	2	3	4	5	6
高さ	4.23	4.29	6.46	33.07	26.61	9.49
高さ	0.14	0.13	0.13	0.02	0.16	0.07
面積	0.5922	0.5577	0.8398	0.6614	4.2576	0.6643
					2.7408	
					0.1155	0.17
					0.1785	10.6078
					5.30390	5.30
						㎡

地番	④	④	④	④
NO.	1	2	3	4
面積	1.43	5.30390	1137.69610	1137.69610
計				
計				

符号2

符号2

申請人 [Redacted]

申請人 [Redacted]

作製者 [Redacted]

縮尺 1/500

(平成10年 9月 30日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

原図より70%縮小

請求番号：12-4

登記年月日：平成11年2月17日

244528

各階平面

建物平面

登記番号
 さしが丘42番1
 の206
 建物の所在
 横浜市南区さしが丘42番地1

建物の番号 206

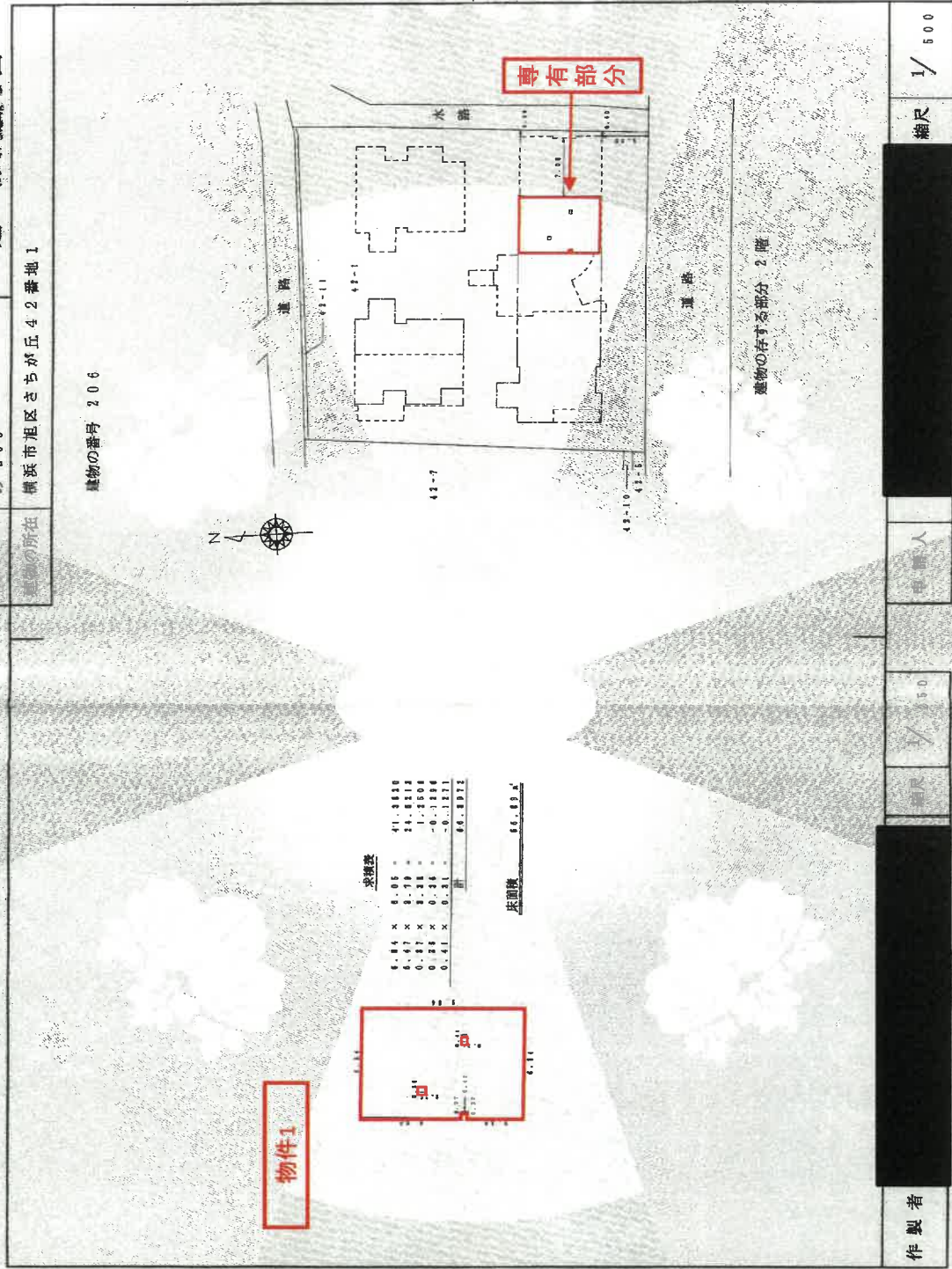


物件1

面積表

6.84 x 8.05	41.3330
6.47 x 8.19	41.8218
0.37 x 8.31	1.2504
0.28 x 0.35	-0.1384
0.41 x 0.31	-0.1271
計	89.8972

床面積 89.8972 m²



作製者

作製人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている区画を基にした平面である。

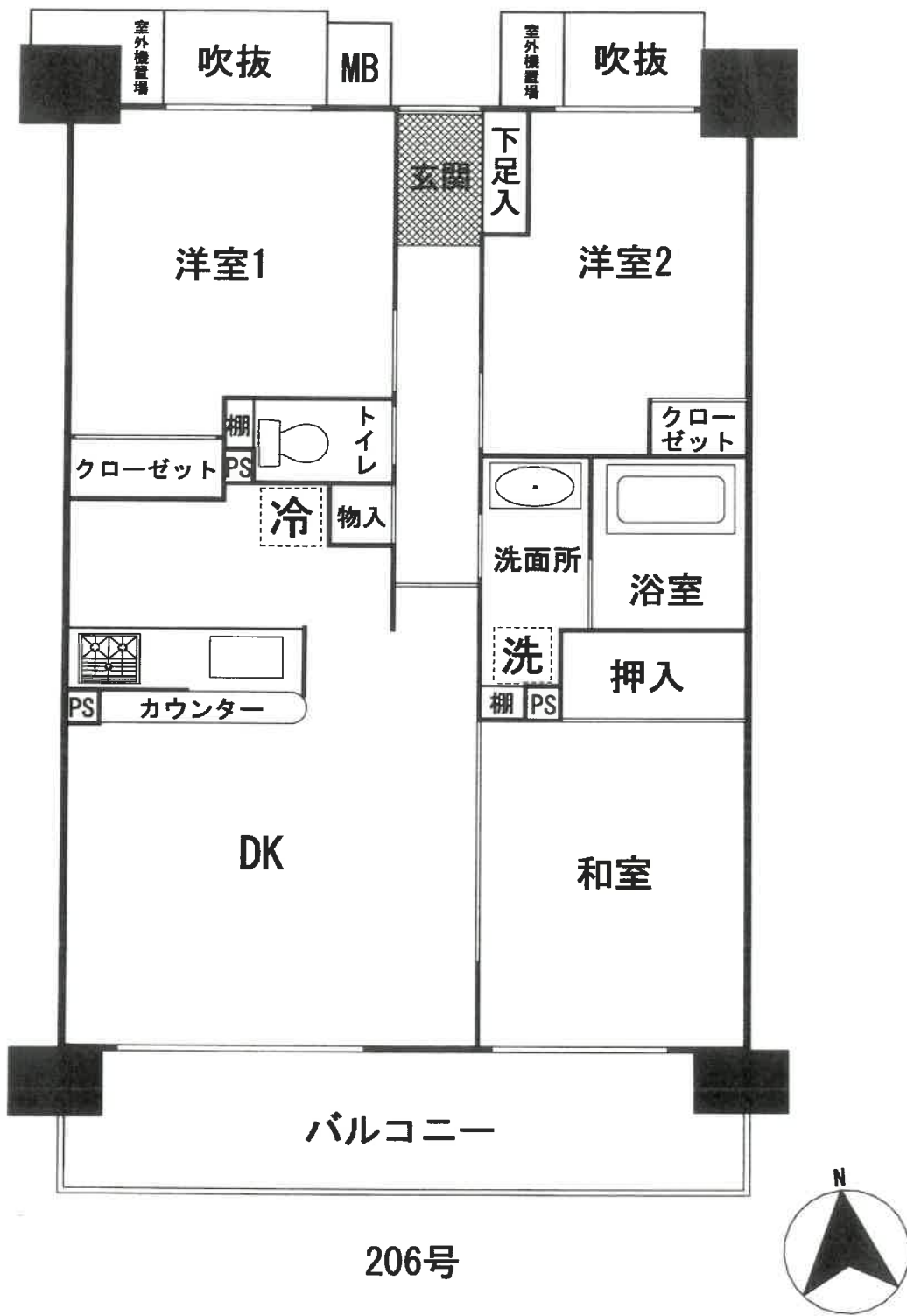
(横浜市方法務局 提出書類等)

令和7年10月21日 国土交通省

登記簿

請求番号：12-1

原図より70%縮小



206号