

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 場 所 令和 8年 9月 1日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 9月14日 午後 1時10分 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	8,400,000 6,720,000		1,680,000	45,176	9,680



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市西区元久保町 6 7 番地 1、5 8 番地 3

建物の名称 グレイス保土ヶ谷第貳

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 元久保町 6 7 番 1 の 5 0 3

建物の名称 5 0 3 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 4 7 . 8 4 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 横浜市西区元久保町 6 7 番 1

地 目 宅地

地 積 5 9 9 . 2 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市西区元久保町 5 8 番 3

地 目 宅地

地 積 2 6 0 . 7 8 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 1 万 4 4 1 分の 5 1 5 2



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 1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】

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 横浜市西区元久保町 6 7 番地 1、5 8 番地 3

建物の名称 グレイス保土ヶ谷第貳

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 元久保町 6 7 番 1 の 5 0 3

建物の名称 5 0 3 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 4 7 . 8 4 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 横浜市西区元久保町 6 7 番 1

地 目 宅地

地 積 5 9 9 . 2 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市西区元久保町 5 8 番 3

地 目 宅地

地 積 2 6 0 . 7 8 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 1 万 4 4 1 分の 5 1 5 2



令和 7年(ケ)第 432号
令和 8年 1月28日受理
令和 8年 3月10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 横浜市西区元久保町67番地1、58番地3

建物の名称 グレイス保土ヶ谷第貳

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 元久保町67番1の503

建物の名称 503号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 47.84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 横浜市西区元久保町67番1

地 目 宅地

地 積 599.27平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市西区元久保町58番3

地 目 宅地

地 積 260.78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 11万441分の5152

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市西区元久保町8番16-503号	
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占有している ☐ 「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	株式会社東急コミュニティー	
その他の事項		
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地（符号1、2） ☐ 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、2） ☐ 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（ケ）第432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 8 年 2 月 16 日現在

☒ 管理費	月額	17,100	円	☐ 滞納額	273,600	円
☒ 修繕積立金	月額	14,430	円	☐ 滞納額	230,880	円
☒ 町会費	月額	200	円	☒ 滞納額	3,200	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	18	%	☒ 金額	62,286	円
☐ 滞納期間	令和（ 6 ）年 11 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。

☐	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 (債務者兼所有者)	1 目的物件についてお話しします。 2 この物件は、不動産の購入を勧められた人物がいて、その話を元に購入しましたが、現在、その人物とは連絡がつきません。 目的物件は登記簿記載のとおり、株式会社NSプロパティという会社が購入し、同日に私が株式会社NSプロパティから購入しています。 私は、目的物件には立入をしたことはなく、玄関の鍵も渡されていません。 現在の内部の状況も全く分かりません。 購入に関して不動産購入を勧めて来た人物と株式会社NSプロパティが関与していますが、契約関係の書類は一切渡されておらず、その人物と株式会社NSプロパティがどういった関係なのかも判然としません。 3 契約の形態として、一旦第三者に借上げをしてもらうサブリースを勧められたのですが、私はこれを拒否しているので、私としてはサブリース契約は締結していないと理解しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

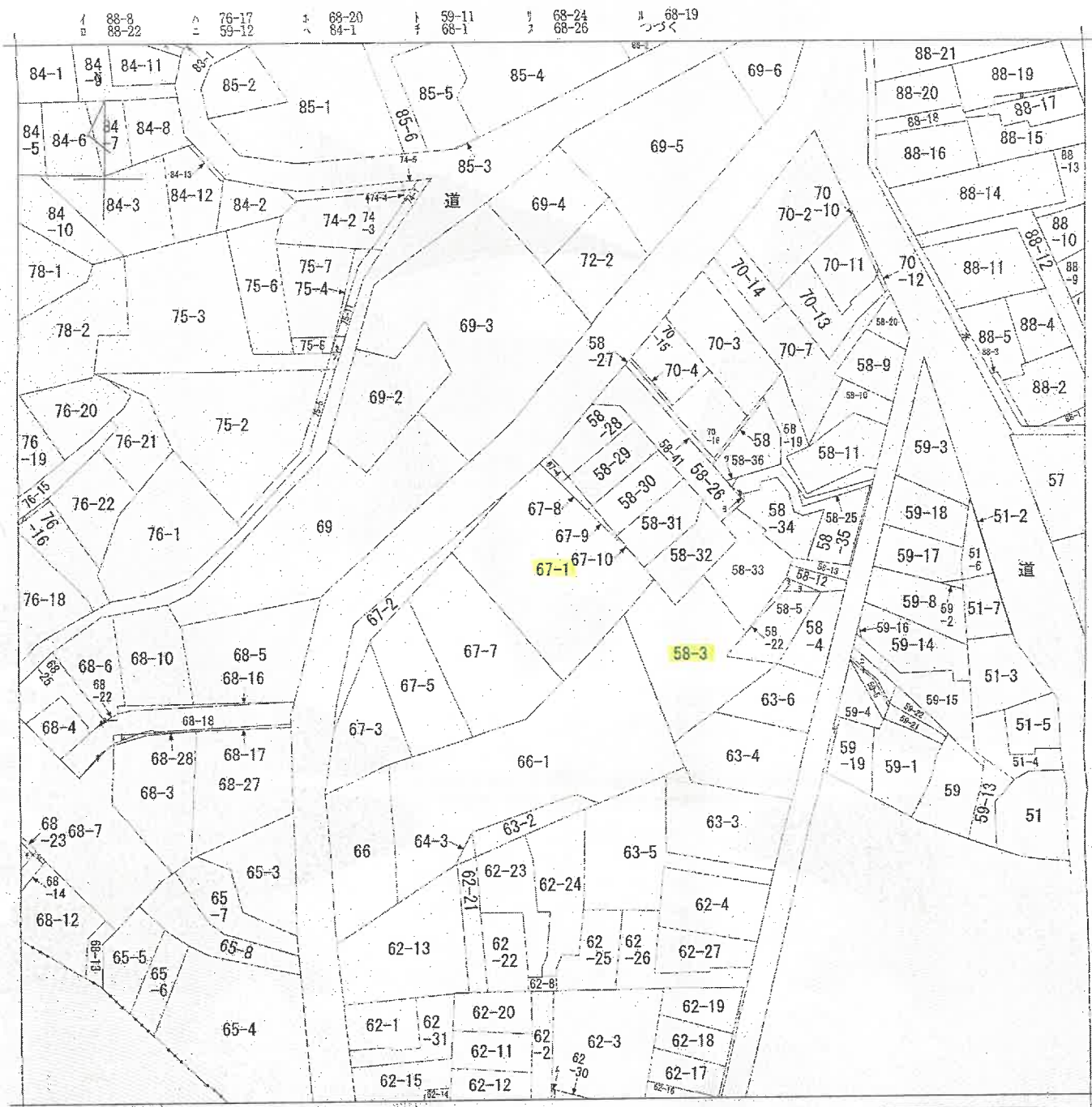
執 行 官 の 意 見

- 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2枚目のとおりである。
受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 物件1建物は、建物内の動産はなく第三者が占有している徴表もない。Aの陳述なども総合判断し、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、経年劣化及び壁紙の損傷などが見られた。
また、室内にあった通知などから、ハウスクリーニングが実施されたものと思料する。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北西側が建築基準法第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。

(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30日 (金)	執行官室	所有者へ照会書送付 (回答あり)
8年2月3日 (火) 9 : 49 — 9 : 58	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
8年2月3日 (火) 15 : 08 — 15 : 10	電話連絡	横浜地方法務局に架電し、目的物件には規約共用設定登記がない旨確認
8年2月3日 (火) 15 : 23 — 15 : 29	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2月3日 (火)	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12日 (木) 12 : 12 — 12 : 17	電話連絡	Aから電話連絡、事情聴取
8年3月6日 (金) 14 : 57 — 15 : 14	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
(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 8 年 3 月 6 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



(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。

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
元久保町

請求 部分	所 在 横浜市西区元久保町				地 番 67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。

(横浜地方法律局管轄)

令和7年12月12日

東京法律局

請求番号: 31-1

(1/2)

登記官

(7枚目)

登記年月日：昭和62年8月11日

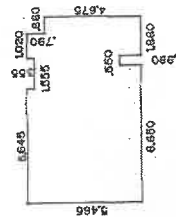
372748

各階平面図

建物図面図

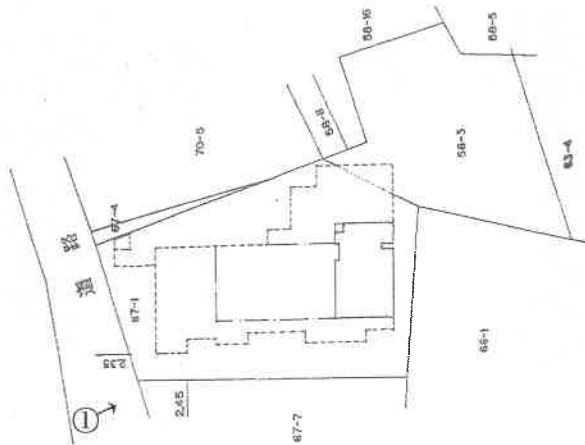
家屋番号
元久保町67番1
の503

建物の所在
横浜市西区元久保町67番地1 58番地3



面積計算

2080 × 5465	=	496222
-0860 × 0790	=	06794
-0550 × 0990	=	05445
-1555 × 0355	=	05520
計		478463
床面積		47.84㎡



建物の存する部分5階
建物番号503号

(田崎理12)

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図面である。
(横浜地方裁判所書記官)

令和7年12月12日 東京法務局

登記官

(8枚目)

昭和62年八月拾壹日

(基礎地)

縮尺 1/500

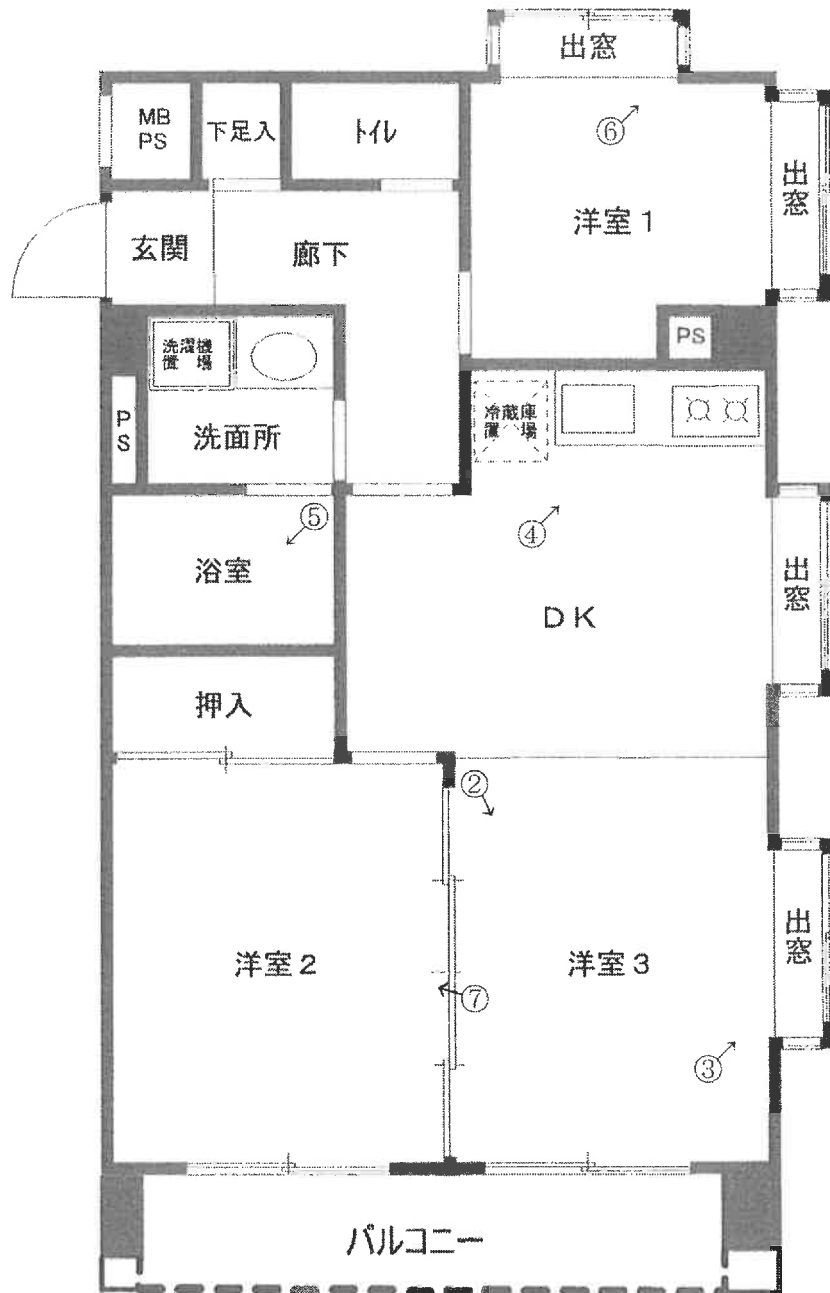
申請人

縮尺 1/250

作製者

請求番号：31-3

間取図



令和7年(ケ)第432号

←○は写真撮影位置・方向

①



②



(1 0 枚目)

③ 壁面損傷の状況



④



⑤



⑥ 壁面損傷の状況



(1 2 枚 目)

⑦



(1 3 枚目)

令和 7 年（ケ）第 432 号
令和 8 年 3 月 6 日 現地調査
令和 8 年 3 月 11 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂 本 圭 一 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 8,400,000 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、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	住居表示 西区元久保町 8番16-503号
特 記 事 項		
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 横浜市西区元久保町67番地1、58番地3

建物の名称 グレイス保土ヶ谷第貳

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 元久保町67番1の503

建物の名称 503号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 47.84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 横浜市西区元久保町67番1

地 目 宅地

地 積 599.27平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市西区元久保町58番3

地 目 宅地

地 積 260.78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 11万441分の5152



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横須賀線「保土ヶ谷」駅南東方約750m（道路距離） 「元久保町」バス停至近	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション、アパート等が多い北東に傾斜した住宅地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第3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	860.05㎡ （合計） 不整形 間口 約13.8m、奥行 約43m （最深部） 北東傾斜地（高低差最大約9m）
接面道路の状況	北西側 6～7.2m 市道（建築基準法 第42条 第1項）に約 13.8 m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	110,441 分の 5,152
特 記 事 項	◇建築計画概要書によると、敷地面積は794.997㎡となっており、縄縮みの可能性がある。本評価にあたっては、地積測量図がないことから、個別格差において考慮した。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グレイス保土ヶ谷第貳	
建物の用途	住宅等（総戸数22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62年7月7日（登記記載）
	経過年数	約39年
	経済的残存耐用年数	約11年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ1,160.30㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り、一部吹付タイル等 その他：なし	
設備等	エレベーター(1基)、集合郵便受、共同視聴設備、 管理室、ゴミ置場、自転車置場等	
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	巡廻
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済。 ◇エレベーター停止階は4階までとなっている。 ◇オートロックなし。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造		1階建		
位	置	5階 (503号室) 主要開口部の方位：西向き (三面採光)				
床	面	積	47.84㎡ (登記面積)			
間	取	り	3DK			
バルコニー等	バルコニー面積5.39㎡ (分譲パンフレット記載による)					
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等		
		床		フローリング、ビニールクロス等		
		内	壁	ビニールクロス貼等		
		設	備	浴室、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 2 月 16 日 現在		
					月額	滞納額
				管 理 費	17,100円	273,600円
				修繕積立金	14,430円	230,880円
				そ の 他	町内会費 200円	3,200円
				備 考	年18% の 遅延損害金の規定あり。 62,286円	
				令和 8 年 3 月 6 日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項		◇解錠による立入調査のため、設備関係の動作確認がとれていない。 ◇洋室3とDKとの仕切りドアは外されてない状態であった。 ◇クロスの剥がれが見られるなど、築後約39年が経過しており、経年相応の設備等の劣化、摩耗等が認められる。				

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/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
300,000	× 47.84	÷ 0.89	× 0.18	= 2,900,000

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 39年 、 経済的残存耐用年数 11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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 11\text{年}}{(\text{経過年数 } 39\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 11\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.18$$

(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)
251,000	× 0.82	206,000	× 860.05	× 1.0	$\times \frac{5,152}{110,441}$	= 8,260,000

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 横浜西-8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 249,000\text{円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{103} & = & 251,000\text{円/㎡} & \end{array}$$

◇ 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
上記の通り。

個別格差 : マンション適地で優り、形状、地勢、高低差、縄縮みの可能性等で劣り
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）
2,900,000	+ 8,260,000	× 0.98	= 10,940,000

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通り。

階層別補正：0.99（5階 部分）503号室

位置別補正：0.99（西向き、三面採光）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 0.99 \times 0.99 \times 1.00 = 0.98$$

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)
264,000	× 0.98	× 1.00	× 47.84	= 12,380,000

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 有効純収益の 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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	複利 現価率 ※2 (6.4%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
1,018,411 (12.1%)	635,040	6.9%	8,927,374 = 8,930,000	0.8302	7,413,686 (87.9%)	= 8,430,000 (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	10,940,000	× 1.0	= 10,940,000
比準価格	12,380,000	× 1.0	= 12,380,000
収益価格			8,430,000
調整後の価格			11,410,000

占有減価修正 : 不要と判定した。

(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)
11,410,000	× 1.0	× 0.8	× 0.92	- 0	= 8,400,000

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 8% 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 : 横浜西-8
所 在 : 横浜市西区東久保町 1 7 4 番 1 6
「東久保町 3 4 - 2 3」
価 格 : 249,000円/㎡
位 置 : 相鉄本線「西横浜」駅 約1.0km
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 111㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北側 5.5 m 市道
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域
(建ぺい率 60% ・ 容積率 150%) 準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1 (建物)	3,226,885円		
符号1 (土地)	76,414,116円 (敷地権の割合	110,441分の	5,152)
符号2 (土地)	33,252,579円 (敷地権の割合	110,441分の	5,152)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

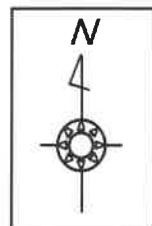
建物図面・各階平面図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000



最寄り駅

公示地

目的物件

バス停

横浜市

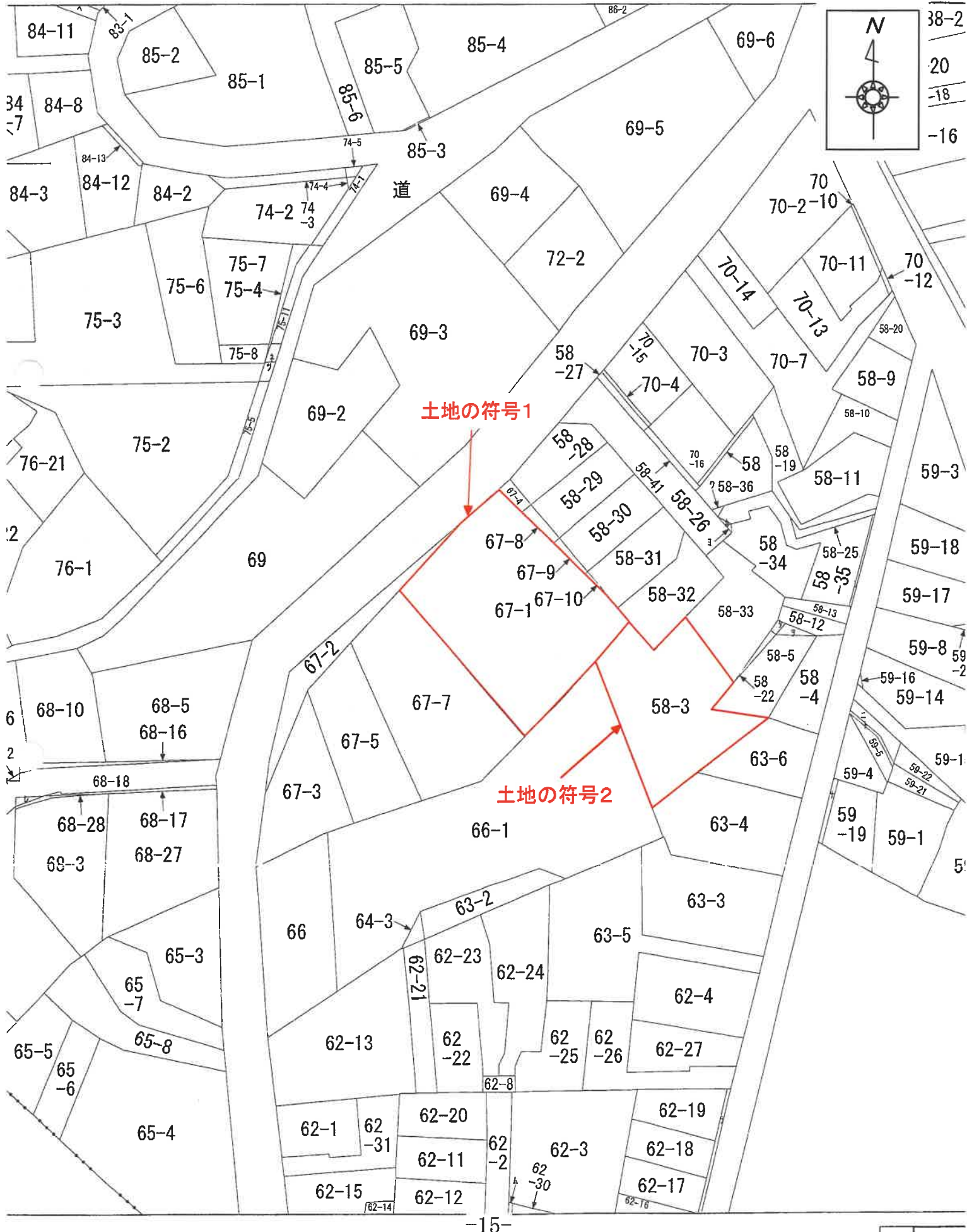
南区

スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
（株）マッフル
地図使用承認©マッフル第7-184号

公図(写)

縮尺 1/600

88-8 88-22 ハニ 76-17 59-12 ホヘ 68-20 84-1 トチ 59-11 68-1 リヌ 68-24 68-26 ル 68-19 つづく



建物図面・各階平面図(写)

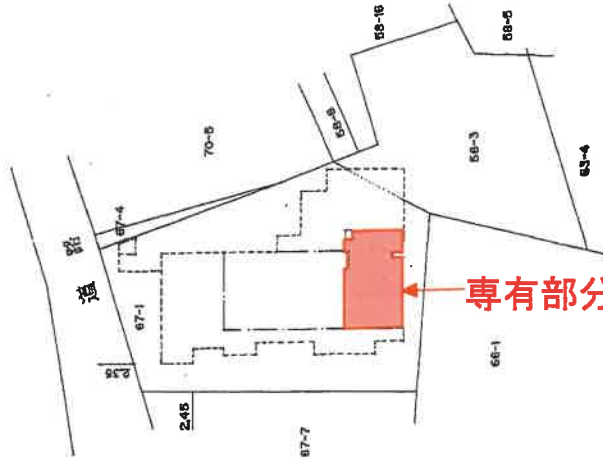
築 貳 年 八 月 拾 壹 日

(基準線)

建物図面

家屋番号
元久保町 67 番 1
の 503

建物の所在
横浜市西区元久保町 67 番地 1 58 番地 3



専有部分

建物の存する部分 5 階
建物番号 503 号

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

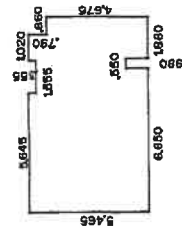
作製者

(日 記 簿 用)

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

各階平面図

372748



面積計算

9.080	×	5.465	=	49.6222
-0.860	×	0.790	=	0.6794
-0.550	×	0.990	=	0.5445
-1.555	×	0.355	=	0.5520
計				47.8463
床面積				47.84m ²

登記年月日：昭和62年8月11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。

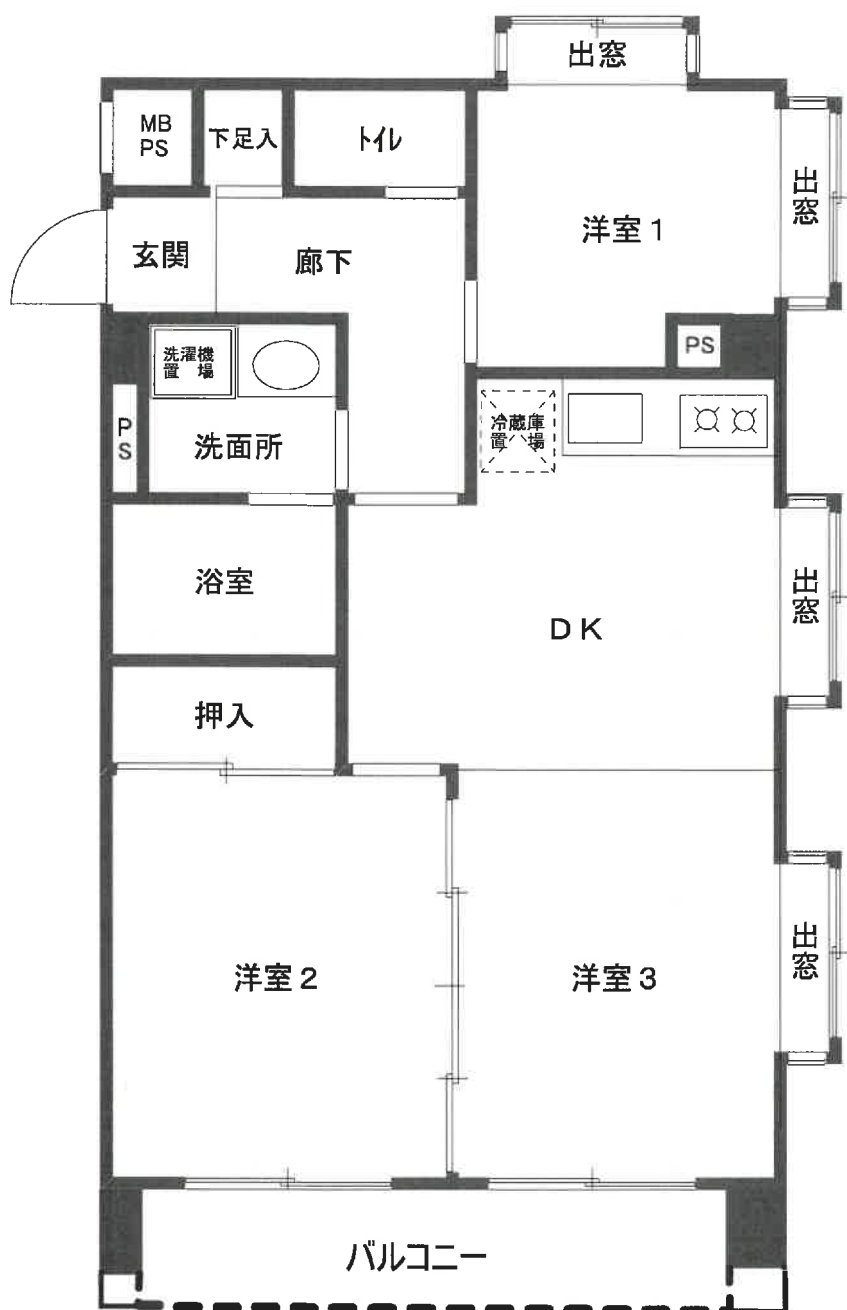
(横浜地方司法書局管轄)

令和7年12月12日

東京司法書局

登記官

間取図



令和 7 年 (七) 第 432 号