

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 4日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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 7月 7日から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月21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 3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27日 午前10時00分から 令和 8年 7月27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 6月 4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, 2	7,060,000 5,648,000	一括	1,412,000	31,952	6,846
1	4,100,000				
2	2,960,000				
備考	物件番号 1 の固定資産税・都市計画税は不明				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市港北区仲手原一丁目

地 番 408番11

地 目 宅地

地 積 401.65平方メートル

共有者 A 持分1570000分の117279

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区仲手原一丁目408番地11

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 156.33平方メートル
2階 209.79平方メートル
3階 209.79平方メートル
4階 207.20平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仲手原一丁目408番11の1

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 47.17平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 8年 3月19日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西村克己

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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2】

賃借権

範囲	全部
賃借人	B
期限	令和8年7月28日まで
賃料	月額76,500円
賃料前払	なし
敷金	85,000円
保証金	なし
特約	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 所 在 横浜市港北区仲手原一丁目
地 番 408番11
地 目 宅地
地 積 401.65平方メートル
共有者 A 持分1570000分の117279

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区仲手原一丁目408番地11
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 156.33平方メートル
2階 209.79平方メートル
3階 209.79平方メートル
4階 207.20平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仲手原一丁目408番11の1
建物の名称 102
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 47.17平方メートル
所有者 A



令和 7年(ケ)第 380号
令和 7年12月24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 玉田 浩一郎

(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 所 在 横浜市港北区仲手原一丁目
地 番 408番11
地 目 宅地
地 積 401.65平方メートル

共有者 A 持分1570000分の117279

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区仲手原一丁目408番地11
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 156.33平方メートル
2階 209.79平方メートル
3階 209.79平方メートル
4階 207.20平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仲手原一丁目408番11の1
建物の名称 102
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 47.17平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり							
住居表示	横浜市港北区仲手原一丁目7番18号妙蓮寺キャッスル美研102号室							
建物	物件2							
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">}</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>		}	種類：		構造：		床面積：
}	種類：							
	構造：							
	床面積：							
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり							
下記以外の土地(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)							
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> 別紙回答書のとおり (月額) 管理費 9,170円 修繕積立金 3,600円 町会費 250円 口座振替手数料 110円	令和8年1月6日現在 <input checked="" 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	株式会社ディ・エム・シー							
その他の事項								
土地	物件1							
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)							
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"/>							
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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							
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)							
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所 支部 令和 年()第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日 令和 年 月 日</td> </tr> </table>		[地方裁判所 支部 令和 年()第 号		保管開始日 令和 年 月 日		
[地方裁判所 支部 令和 年()第 号							
	保管開始日 令和 年 月 日							
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■B (占有者) ■A (所有者)) の陳述/■提示文書(契約書等)の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成26年 7月29日	
最初の契約等	契約日	平成26年 7月29日
	期間	平成26年 7月29日から ■平成28年 7月28日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6年 7月 29日から ■令和 8年 7月28日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金76,500円 (毎月末日限り 翌月分支払)	
	<input type="checkbox"/> 前払 () 円	<input type="checkbox"/> 相殺 () 円
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金85,000円 <input type="checkbox"/> 保証金) 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件2建物占有者)	私は物件2建物に平成26年から賃借して家族と居住しています。契約は2年毎に更新しています。賃料は減額してもらって、現在は月額76,500円です。ペットは飼っていません。下水がすぐ詰まります。近隣住居からゴミの臭いがします。
	(令和8年1月4日付陳述書による)
■ A (債務者兼所有者)	私は物件2建物をBに賃貸しています。最初に契約した日は平成26年7月29日で、最初の契約期間は平成26年7月29日から平成28年7月28日までで、現在の契約期間は令和6年7月29日から令和8年7月28日までです。賃料は月額85,000円で月末限り翌月分支払です。敷金は85,000円です。特約はありません。

(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 目的物件の状況は、間取図及び写真のとおりである。物件2建物の占有者及び占有状況は、集合ポストの表示、供給契約の回答内容、内部の状況、関係人の陳述及び提示文書から2、3枚目記載のとおり認めた。賃貸借の期間につき、B提示の文書のうち、「契約更新及び家賃改定についての通知」(平成30年6月吉日付け、有限会社横浜ネットホーム)及び「賃貸借契約当事者変更のお知らせ」(平成31年3月1日付け)には賃貸借契約期間が「2018年(平成30年)8月4日～2020年(令和2年)8月3日」となっているが、Aの陳述書記載の契約期間を採用した。賃料については、B主張の金額を採用した。なお、当職はAの携帯電話に架電したが、留守電となり、折り返しの電話はなかった。物件2を含む一棟の建物のエントランスは、2階部分と3階部分の間にある。写真①にあるように、物件2を含む一棟の建物の近くに、送電設備及び送電線がある。
- 2 評価人の調査によれば、物件1土地は東側で建築基準法42条2項に該当する市道に、北側で同法42条1項に該当する市道に、南側で同法に該当しない市道に、それぞれ接している。

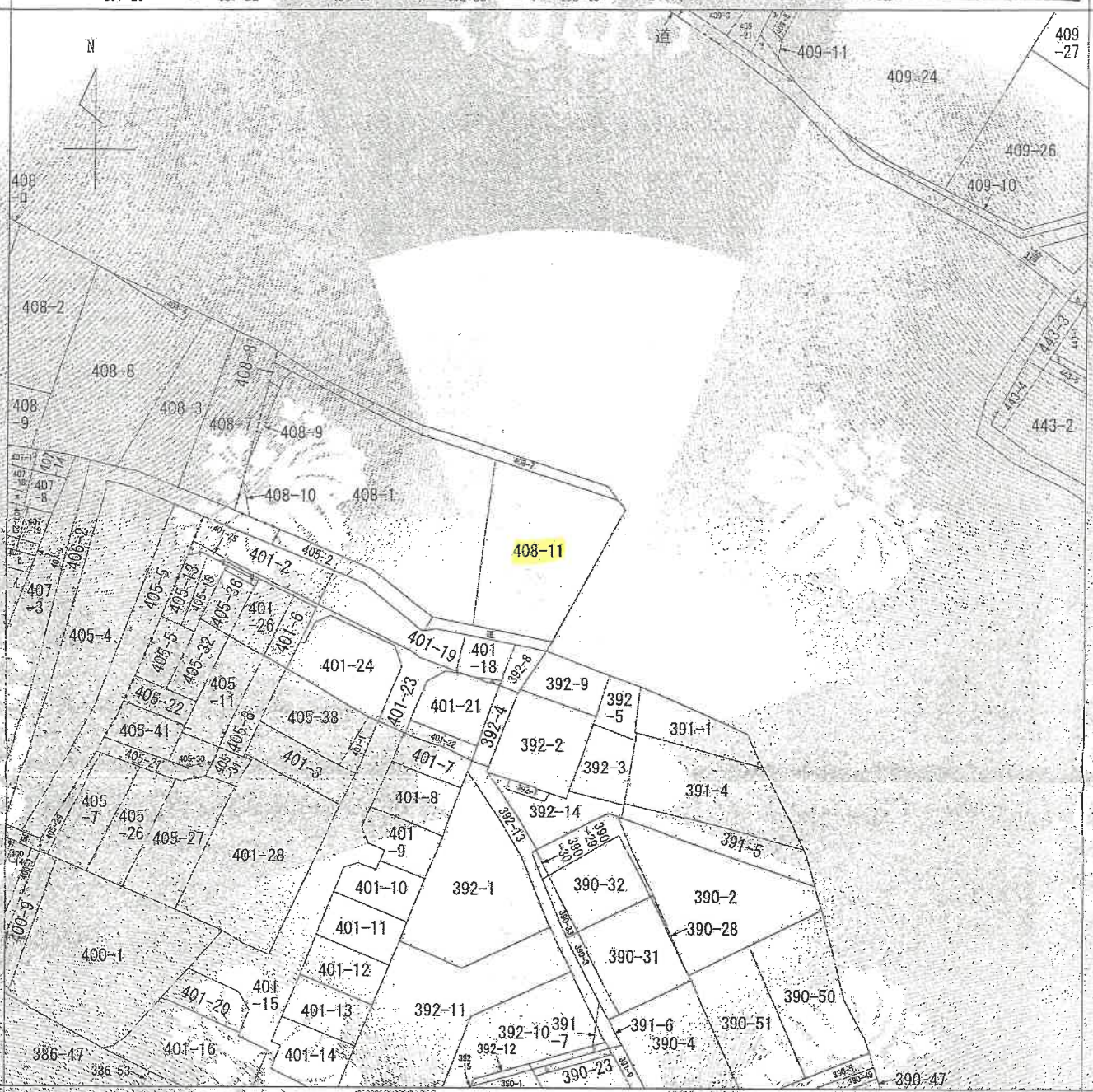
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月26日 (金) : — :		債務者兼所有者へ照会書発送
7年12月26日 (金) : — :		東京電力へ照会書発送
7年12月26日 (金) 14:28—14:38	横浜地方法務局港北出張所	登記事項要約書申請受領等
7年12月26日 (金) 15:55—16:10	目的物件所在地	Bから事情聴取、外観調査、写真撮影
7年12月29日 (月) 9:50—10:30	目的物件所在地	Bから事情聴取、立入調査 (評価人同行)、写真撮影
<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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 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>		

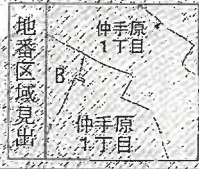
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 407-15 ハ 407-17 ニ 407-22 ヘ 401-20 セ 405-39 ト 409-13
 ロ 407-16 ヒ 407-21 ホ 401-17 テ 405-35 ツ 405-40 チ 409-11



(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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 仲手原2丁目
 B 仲手原1丁目

請求 部位	所在	横浜市港北区仲手原1丁目		地番	408番11	
出給 方尺	1/600	積込 区分		種類	地図に準ずる図面	
作成 年月日		地番 系 記号		種類	旧土地台帳附属地図	
		備付 年月日 (原図)		補 事 記 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23日
 横浜地方事務局港北出張所
 登記官

請求番号：35-1
 (1/2)

(7 枚目)

17.D

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

建築物各階平面図

仲分原17D
A08-11-1

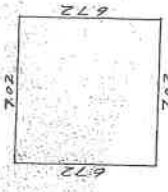
家屋番号

建築物の所在
横浜市港北区仲分原17D-A08巻地11

各階平面図

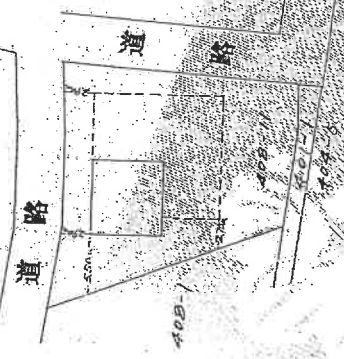
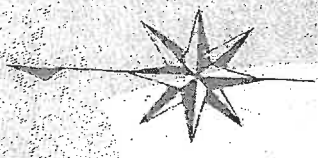
185602

登記年月日：昭和53年5月30日



求積表

6.72 x 7.02 = 47.1744m²



建築物の存在部分1階

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

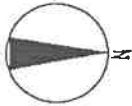
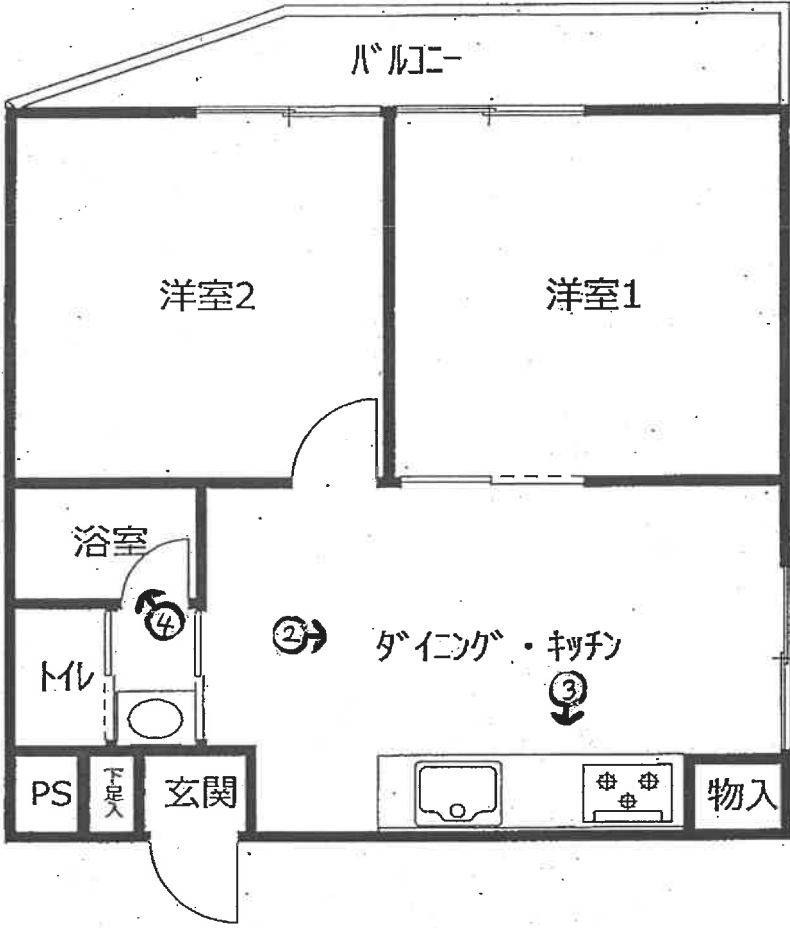
月16日作製

作製者

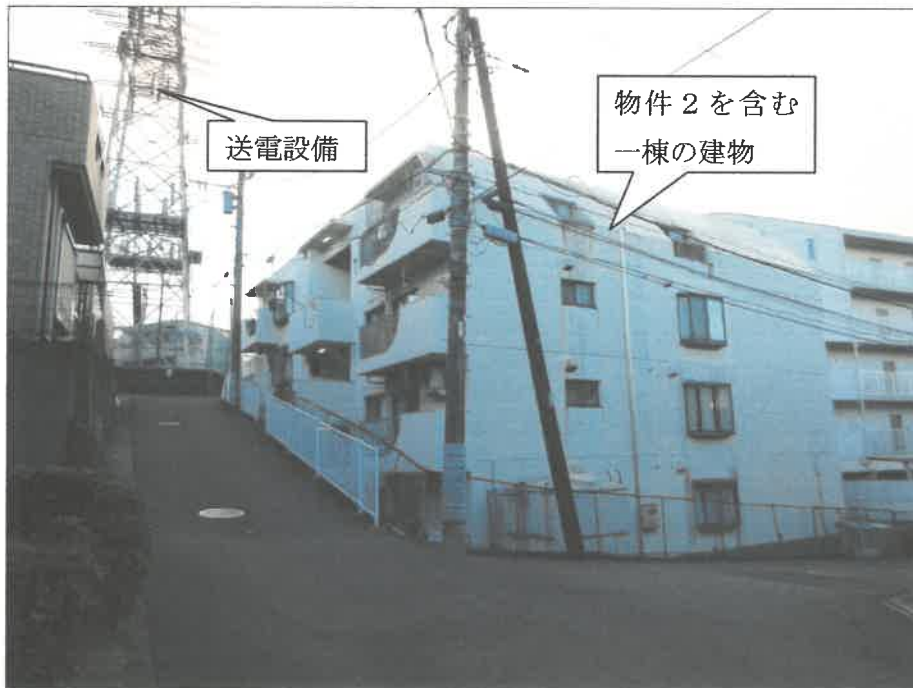
これは図面に記載されている内容を証明した写印である。
令和7年10月23日 横浜地方支庁建設課北出集所 登記官

間 取 図

←○ は写真撮影位置・方向



①外観（北東方向から撮影）



②



③



④





令和7年（ケ）第380号
令和7年12月29日現地調査
令和8年1月26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

一括価格(合計)	
金7,060,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金4,100,000円
物件2(建物)	金2,960,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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、買受け希望者は、内覧制度によるほか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 目的物件の表示

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		住居表示「仲手原1-7-18-102」
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 所 在 横浜市港北区仲手原一丁目

地 番 408番11

地 目 宅地

地 積 401.65平方メートル

共有者 A 持分1570000分の117279

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区仲手原一丁目408番地11

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 156.33平方メートル
2階 209.79平方メートル
3階 209.79平方メートル
4階 207.20平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仲手原一丁目408番11の1

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 47.17平方メートル

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	東急東横線「妙蓮寺」駅の南方約500m(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、事業所等が混在する住宅地域。	
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 (規模、形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	401.65㎡ ほぼ台形 間口約23m、奥行約23m ほぼ平坦
接面道路	東側幅員約4.5m舗装市道(建築基準法第42条2項に該当)に約23m接面。北側幅員約4.5m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約24m接面。南側幅員約2.0m舗装市道(建築基準法未判定道路に該当)に約14m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、下水道あり、ガスあり	
評価対象持分	共有者 A 持分1570000分の117279	
特記事項	◇北西側一部は市街化区域、第1種住居地域、建ぺい率：60%、容積率：200%、準防火地域、第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域に該当する。 ◇横浜市洪水・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。	

2 建物の概況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	妙蓮寺キャッスル美研	
建物の用途	住宅等（総戸数18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53年5月16日（登記記載）
	経過年数	約48年
	経済的残存耐用年数	約2年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造4階建、延べ783.11m ²	
仕 様	屋根：アスファルト防水 外壁：アクリル系リシン吹付等	
設 備	集合郵便受、共同視聴用アンテナ、ごみ置場等	
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	株式会社ディ・エム・シー
	管理形態	日勤
管理の状態	普通	
特記事項	◇既存不適格建築物である。 ◇新耐震基準以前の建物である。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1階・角住戸 主要開口部の方位：西向き		
床 面 積	47.17㎡（登記面積）		
間 取 り 等	2DK		
バルコニー等	バルコニー：約6.1㎡		
仕 様	天井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング等	
	内 壁	ビニールクロス等	
	設 備	トイレ、浴室等	
維持管理の状態	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6日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	9,170 円	0 円
	修 繕 積 立 金	3,600 円	0 円
	町 会 費	250 円	0 円
	口座振替手数料	110 円	0 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	<p>◇令和7年12月29日内部立入調査</p> <p>◇賃貸に供しており賃借人のBが居宅として占有している。 賃貸借契約の概要は次の通りである。</p> <p>賃 貸 人 所有者 賃 借 人 B 占 有 開 始 平成26年7月29日 契 約 期 間 令和6年7月29日から令和8年7月28日まで 月 額 家 賃 76,500円 敷 金 85,000円</p>		
特 記 事 項	<p>◇下水が詰まることがある。</p> <p>◇近隣住居からゴミの臭いがする。</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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	共有持分	建付地価格 (円)
1	380,000	×1.05	399,000	×401.65	×1.00	× $\frac{117,279}{1,570,000}$	=11,970,000

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。

地価公示地 横浜港北-29

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 365,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{98} & = & 380,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比べ接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：対象地は規模、三方路等で優り、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。

◇共 有 持 分：登記上の持分

② 建物価格（物件２）

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	×47.17	÷0.78	×0.03	=540,000

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 48 年、経済的残存耐用年数 2 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 20%

：耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり
査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 2 年}}{(\text{経過年数 48 年} + \text{経済的残存耐用年数 2 年})} \times (1 - 0.2) = 0.03$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合	敷地利用権等価格 (円)
1	11,970,000	×0.4 場所的利益	= 4,790,000

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 40%と
査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記の通り積算価格を求めた。

番号	基礎となる 価格 (円)	敷地利用権等 価格の控除及 び加算 (円)	個別 格差	積算価格 (円)	価格割合
1	11,970,000	-4,790,000	×0.97	=6,960,000	57.4%
2	540,000	+4,790,000		=5,170,000	42.6%
一括価格 (合計)				12,130,000	100%

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：0.97 (1階)

位置別補正：1.00 (主要開口部：西向き、角住戸)

その他補正：1.00

相乗積： $0.97 \times 1.00 \times 1.00 = 0.97$

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)
291,000	×0.97	×1.00	×47.17	=13,310,000

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：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 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 (6.4%)	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
1,091,629 (12.5%)	656,690	6.9%	9,231,729 = 9,230,000	0.8302	7,662,746 (87.5%)	= 8,750,000 (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	12,130,000	×0.70	= 8,490,000
比準価格	13,310,000	×0.70	= 9,320,000
収益価格			8,750,000
			8,930,000

占有減価修正：－30％と判断した。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格（円）	価格割合	案分後の価格（円）
1	8,930,000	57.4%	= 5,130,000
2		42.6%	= 3,800,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (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)
1	5,130,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00		= 4,100,000
2	3,800,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	- 85,000	= 2,960,000
一括価格(合計)						7,060,000

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：必要なし。

その他の控除(敷金等)：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示：横浜港北-29
所 在：横浜市港北区仲手原2丁目679番6「仲手原2-29-28」
価 格：365,000円/㎡
位 置：東急東横線「妙蓮寺」駅約350m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：147㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北側 4m 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100%)、
準防火地域
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（土地） 95,773,442円（共有持分1570000分の117279）
物件2（建物） 2,282,320円

第7 附属資料の表示

位置図

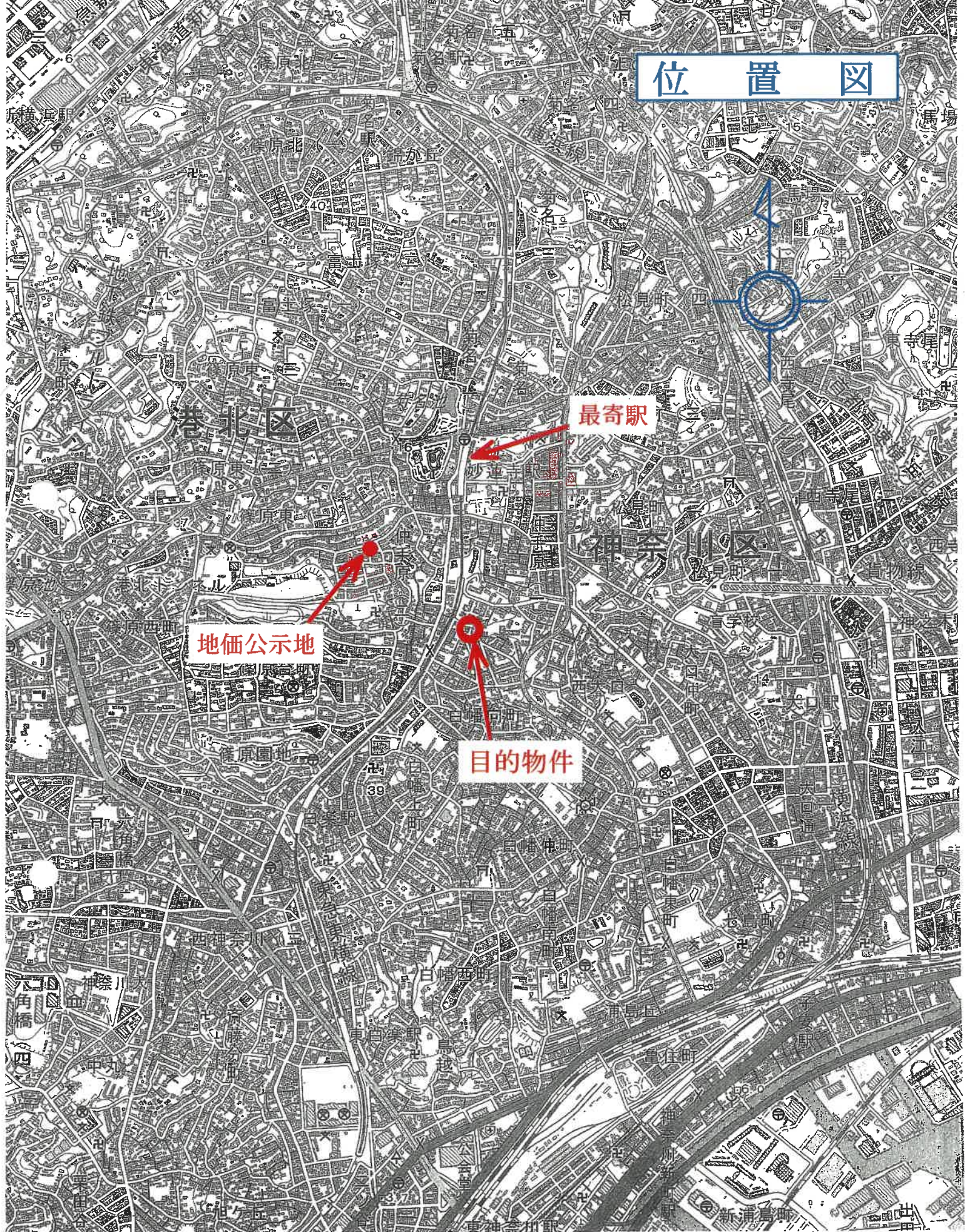
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

建物図面写・各階平面図（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



登記年月日：昭和58年5月30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23日 札幌地方公務員局北出産所 登記官

185602

各階平面図

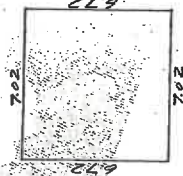
伊予原17B
208-11-1

家屋番号

建築物の所在 札幌市港北区伊予原17B 403番地11

建築物各階平面図

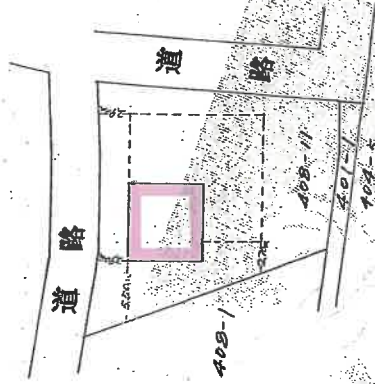
専有部分



求積表

$$6.72 \times 7.02 = 47.1744 \text{ m}^2$$

専有部分



建築物の専有部分1階

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

70%に縮小

間 取 図

