

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 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 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 横浜市港北区菊名五丁目573番地2

建物の名称 グランスイート菊名リュミエール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菊名5丁目573番2の201

建物の名称 201

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 64.68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 横浜市港北区菊名五丁目573番2

地 目 宅地

地 積 2571.74平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港北区菊名五丁目573番14

地 目 宅地

地 積 358.46平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市港北区菊名五丁目573番15



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 11.80平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 31万6612分の6866

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物件明細書

令和 8年 4月14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】

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】

本件共有者らが占有している。

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。ただし、本請求債権はその一部である。

《 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 横浜市港北区菊名五丁目573番地2

建物の名称 グランスイート菊名リュミエール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菊名5丁目573番2の201

建物の名称 201

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 64.68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 横浜市港北区菊名五丁目573番2

地 目 宅地

地 積 2571.74平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港北区菊名五丁目573番14

地 目 宅地

地 積 358.46平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市港北区菊名五丁目573番15



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 11.80平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 31万6612分の6866

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 7年(又)第 196号
令和 8年 2月 2日受理
令和 8年 3月 5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 横浜市港北区菊名五丁目573番地2

建物の名称 グランスイート菊名リュミエール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菊名5丁目573番2の201

建物の名称 201

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 64.68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 横浜市港北区菊名五丁目573番2

地 目 宅地

地 積 2571.74平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港北区菊名五丁目573番14

地 目 宅地

地 積 358.46平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市港北区菊名五丁目573番15

地 目 宅地

地 積 11.80平方メートル
(1枚目)

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 31万6612分の6866

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市港北区菊名五丁目16番1-201号	
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 <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"/> 建物共有者ら (A及びB) <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	三好総合法律事務所	
その他の事項		
敷地権	符号1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号3) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (擁壁部分) (符号2)	
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1～3) <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(ヌ)第196号 債務者兼所有者(A及びB)
担当執行官 遠島仁史

回 答 書

1 管理費等の額・滞納額は以下の通りです。

【令和8年2月27日現在】

①管理費	月額1万4000円	滞納額	72万8000円
②修繕積立金	月額3万2550円	滞納額	139万6480円
③駐車場使用料	月額 300円	滞納額	1万5600円
④インターネット利用料	月額 1210円	滞納額	6万2920円
⑤CATV使用料	月額 605円	滞納額	3万1460円

管理規約25条1項8号のオブティキャスト施設利用料を意味します。

⑥違約金としての弁護士費用 50万0934円 ※ 判決主文第2項記載の通り

⑦遅延損害金

・①～⑤に対する遅延損害金 年14.6パーセント 37万3189円

・⑥に対する遅延損害金 年3パーセント(判決主文第2項) 1万8445円

⑧上記①～⑦以外に、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用(管理規約60条2項)が存在します(具体的には不動産競売の弁護士費用や訴訟及び不動産競売の諸経費等)。

滞納期間は2021年12月分～2026年3月分

2 特定承継人行使できない債権で徴収されている費用は特にありません。

3 管理規約(該当箇所抜粋)及び判決書を添付します。間取り図・配置図はありません。

※ なお、区分所有法8条・7条により、規約または集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権は特定承継人に請求できるとされているところ、1①～⑧記載の各費用は全て規約の規定に基づき区分所有者が負担するものなので、当然に特定承継人に請求できるものです。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者)	1 本建物は、私と夫Aが住居として使用しています。 2 本建物は、雨漏りも水回りの不具合もありません。 3 本建物内で犬や猫は飼育していません。

(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

- 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
建築後15年の建物であり、経年相応の劣化が認められる。
- 敷地権の目的である土地は、東側及び南西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2月5日 (木) 10:40—10:50	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
8年2月16日 (月)	郵 便	通知書送付
8年2月28日 (土) 9:45—10:00	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Bより占有状況等聴取 (評価人同行)
8年3月2日 (月)	電 話	管理費等滞納照会
8年3月3日 (火)	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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月28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 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

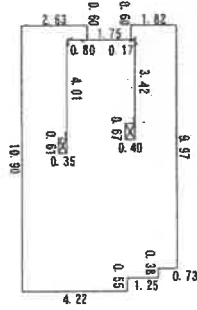
建物図面

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

各階平面図

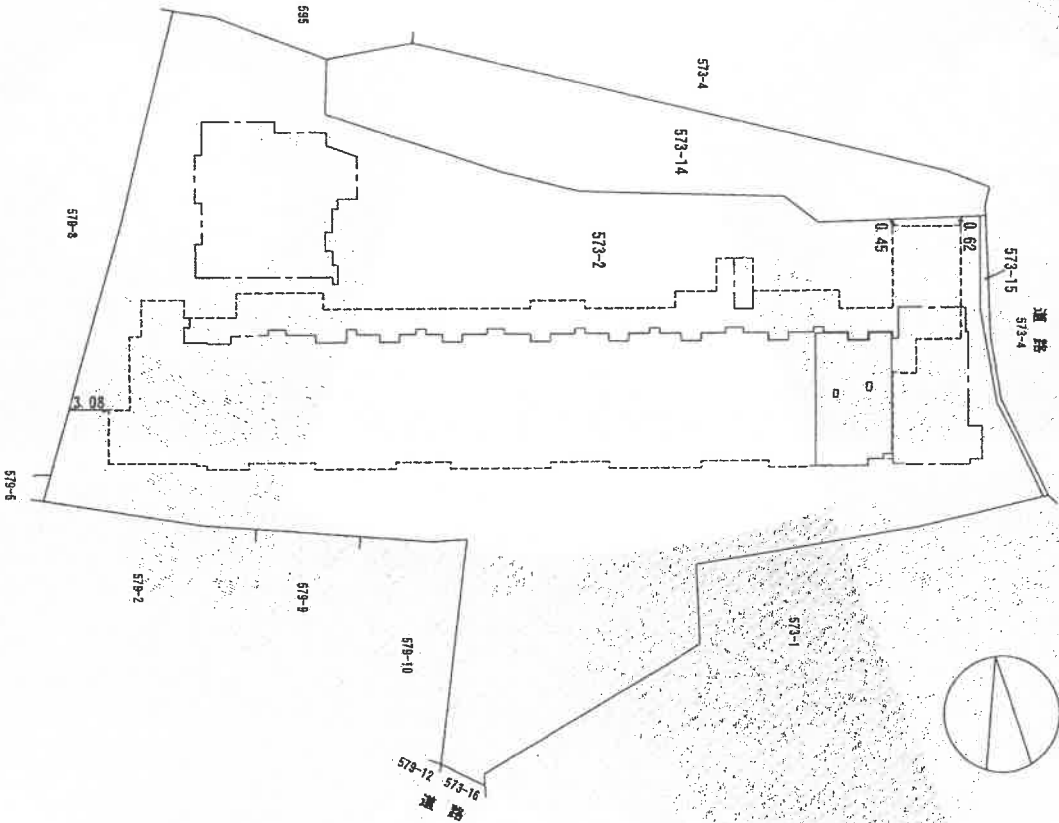
家屋番号 菊名五丁目 573番2の201
 建築物図面
 建築物の所在 横浜市港北区菊名五丁目573番地2

区分した建築物の存する部分 2階部分
 建築物の名称 201



床積表

2.63 ×	10.90	=	28.6670
1.59 ×	0.93	=	1.4787
1.25 ×	0.38	=	0.4750
3.57 ×	9.37	=	33.4509
1.82 ×	0.60	=	1.0920
0.35 ×	0.61	=	-0.2135
0.40 ×	0.67	=	-0.2680
合計			64.6821
床面積			64.68 m ²



作成者

土地家屋調査士

(平成 23 年 2 月)

縮尺

1/250

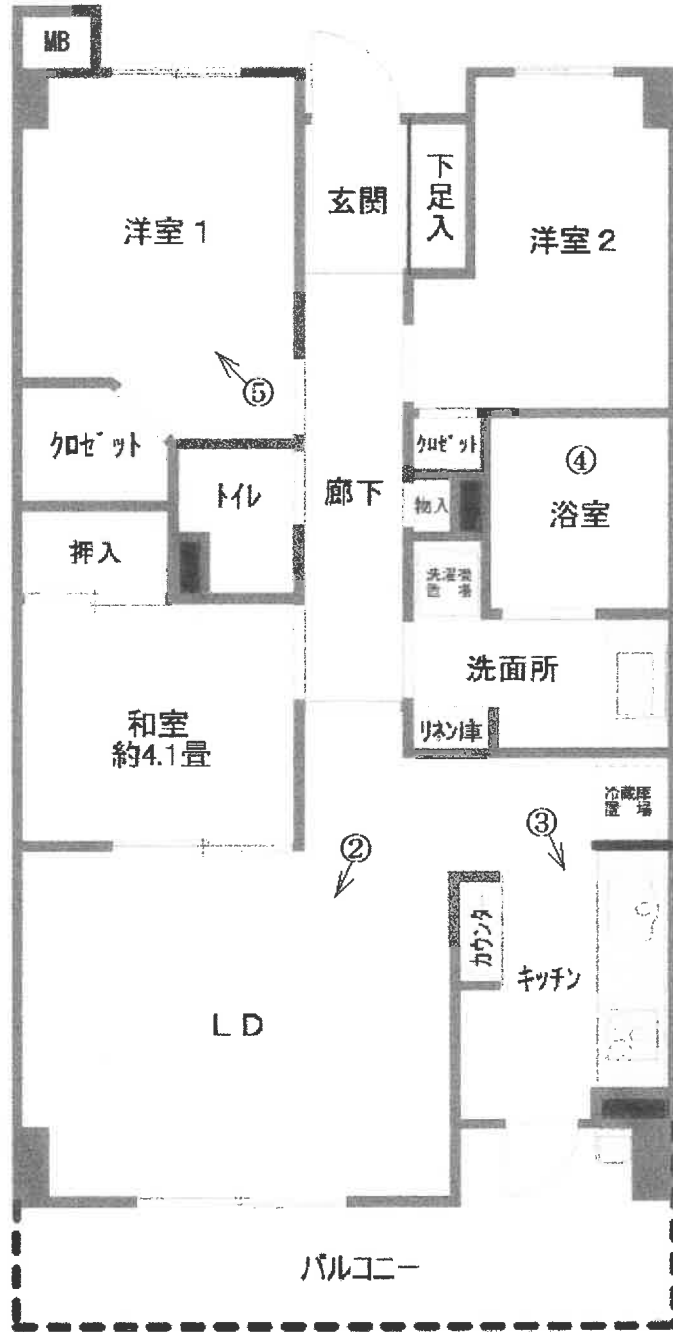
申請人

縮尺

1/500

間取見取図

←○写真撮影位置・方向



- 北
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（又）第 196 号
令和 8 年 2 月 28 日 現地調査
令和 8 年 3 月 16 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 37,670,000 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	土地の符号2 地 目 雑種地 土地の符号3 地 目 公衆用道路 住居表示 港北区菊名五丁目 16番1-201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 横浜市港北区菊名五丁目573番地2

建物の名称 グランスイート菊名リュミエール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菊名5丁目573番2の201

建物の名称 201

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 64.68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 横浜市港北区菊名五丁目573番2

地 目 宅地

地 積 2571.74平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港北区菊名五丁目573番14

地 目 宅地

地 積 358.46平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市港北区菊名五丁目573番15

地 目 宅地

地 積 11.80平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 31万6612分の6866

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

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1～3)

位置・交通	東急東横線、JR横浜線「菊名」駅の北東方約450m (道路距離)	
付近の状況	中小規模一般住宅、低層のマンション等が混在する南傾斜の住宅地域	
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種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、一部土砂災害警戒区域、一部土砂災害特別警戒区域、一部急傾斜地崩壊危険区域
画地条件	地形 間口・奥行 地積 状 勢	2,942.00㎡ (合計) 不整形 間口約24m、奥行約80m (最深部) 南傾斜地 (高低差約20m)
接面道路の状況	東側 約6m 市道 (建築基準法第42条第1項) に約24m接面。 南西側 約2.7m 市道 (建築基準法第42条第2項) に約3.7m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	316,612 分の 6,866
特記事項	<p>◇建築計画概要書によると、土地の符号1のみが敷地面積となっている。 令和7年度土地課税台帳登録事項記載と同様、土地の符号2の現況地目：雑種地、土地の符号3の現況地目：公衆用道路と判定した。</p> <p>◇令和7年度固定資産税・都市計画税土地非課税証明書によると、符号3の土地は非課税となっている。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランスイート菊名リュミエール	
建物の用途	住宅等（総戸数48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23年1月26日（登記記載）
	経過年数	約16年
	経済的残存耐用年数	約34年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造4階建 延べ3,501.50㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、一部吹付タイル等 その他：なし	
設 備 等	エレベーター(1基)、オートロック、宅配ボックス、集合郵便受、 管理事務室、共同視聴設備、ゴミ置場、機械式駐車場、自転車置場、 バイク置場、ミニバイク置場等	
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	三菱地所コミュニティ株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特 記 事 項	◇検査済証交付済。 ◇課税上登記共用部分あり。 ◇エントランスは2階部分にある。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造	1階建	
位 置	2階 (201号室) 主要開口部の方位： 南向き 角部屋		
床 面 積	64.68㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー 10.38㎡ (分譲パンフレット記載による)		
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	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、キッチン等	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管理組合代理人の回答によれば下記のとおり。 令和 8 年 2 月 27 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	14,000円	728,000円
	修 繕 積 立 金	32,550円	1,396,480円
	駐 車 場 使 用 料	300円	15,600円
	インターネット利用料	1,210円	62,920円
	CATV利用料	605円	31,460円
	そ の 他	違約金としての弁護士費用※ ※弁護士費用に対する遅延損害金 年3% 年14.6% の 遅延損害金の規定あり。	500,934円 18,445円 373,189円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 8 年 2 月 28 日： 内部立入調査 共有者A、Bが使用占有している。		
特 記 事 項	◇調査時点で、室内は家財道具等で雑然としており、経年相応の劣化、摩耗が見られた。 ◇角部屋に位置するが、東側はエレベータ、エントランスにより採光部分がない。		

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	× 64.68	÷ 0.85	× 0.54	= 12,330,000

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 16年 、 経済的残存耐用年数 34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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 34\text{年}}{(\text{経過年数 } 16\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 34\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.54$$

(2) 敷地権価格 (符号 1～3 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)
417,000	× 1.20	500,000	× 2,942.00	× 1.0	× $\frac{6,866}{316,612}$	= 31,900,000

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 横浜港北-10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 449,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{111} & = & 417,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : マンション適地等で優り、形状、地勢、高低差、一部土砂災害警戒区域、一部土砂災害特別警戒区域、一部急傾斜地崩壊危険区域、一部雑種地、一部公衆用道路、セットバック等で劣り、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）
12,330,000	+ 31,900,000	× 0.99	= 43,790,000

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（2階部分）

位置別補正：1.00（南向き、角部屋効用なし）

その他補正：1.00

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

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡)	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)
906,000	× 0.99	× 1.00	× 64.68	= 58,010,000

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：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) 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) エ イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利現価率 ※2 (5.7%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
2,665,027 (13.1%)	1,329,720	6.2%	20,803,684 = 20,800,000	0.8468	17,613,440 (86.9%)	= 20,280,000 (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	43,790,000	× 1.0	= 43,790,000
比準価格	58,010,000	× 1.0	= 58,010,000
収益価格			20,280,000
調整後の価格			48,550,000

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)
48,550,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97	- 0	= 37,670,000

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、本件請求債権がその一部であることを考慮して 3% 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 : 横浜港北-10
所 在 : 横浜市港北区篠原北2丁目2423番4
価 格 : 449,000円/㎡
位 置 : 東急東横線「菊名」駅250m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 271㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 南側 5m 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 : 中規模一般住宅が多い高台の閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 (建物)	7,081,589円		
符号1 (土地)	387,391,483円 (敷地権の割合	316,612分の	6,866)
符号2 (土地)	4,066,011円 (敷地権の割合	316,612分の	6,866)
符号3 (土地)	非課税 (敷地権の割合	316,612分の	6,866)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写 (目的物件をA4判へ縮小合成)

地積測量図写 (A3判からA4判へ縮小)

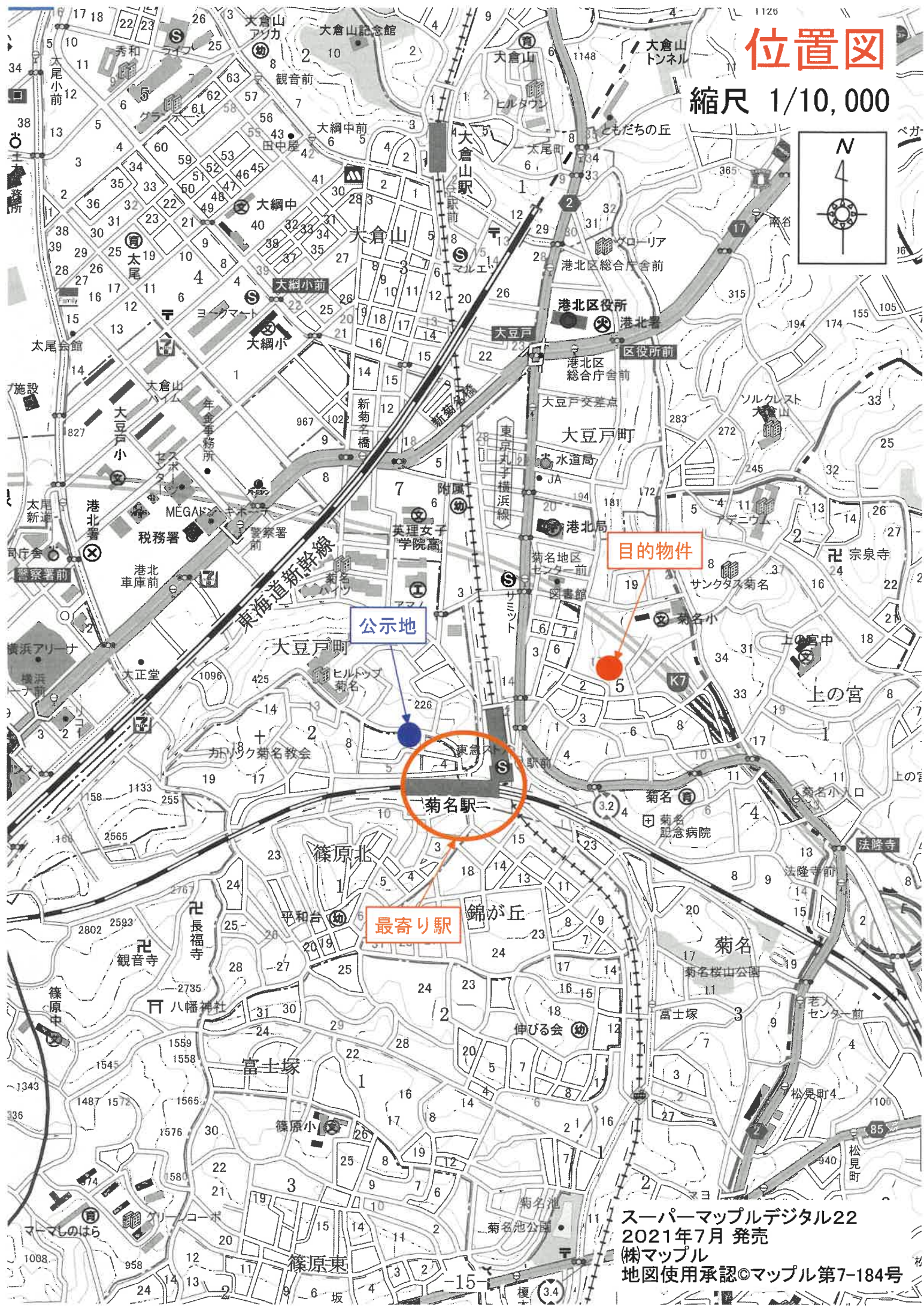
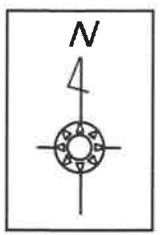
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000



目的物件

公示地

最寄り駅

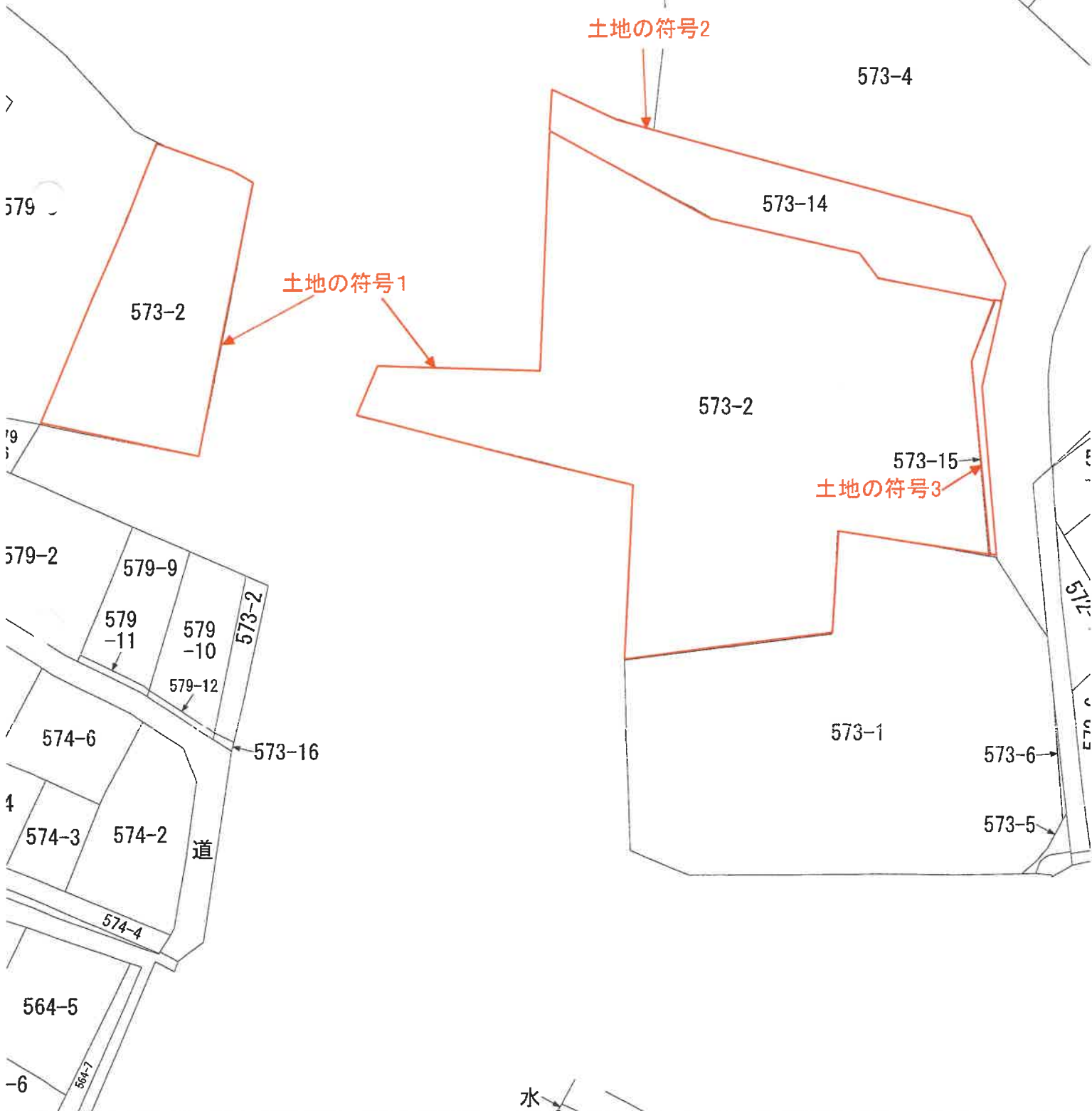
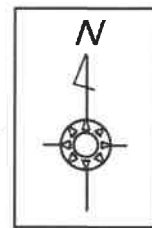
スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
株マッフル
地図使用承認©マッフル第7-184号

ハ 572-17
ニ 563-1

ホ 574-1

公図(写)

縮尺 1/600



登記年月日：平成21年12月21日

令和7年10月22日 横浜地方技術局港北出張所

登記官

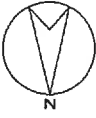
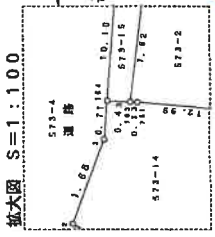
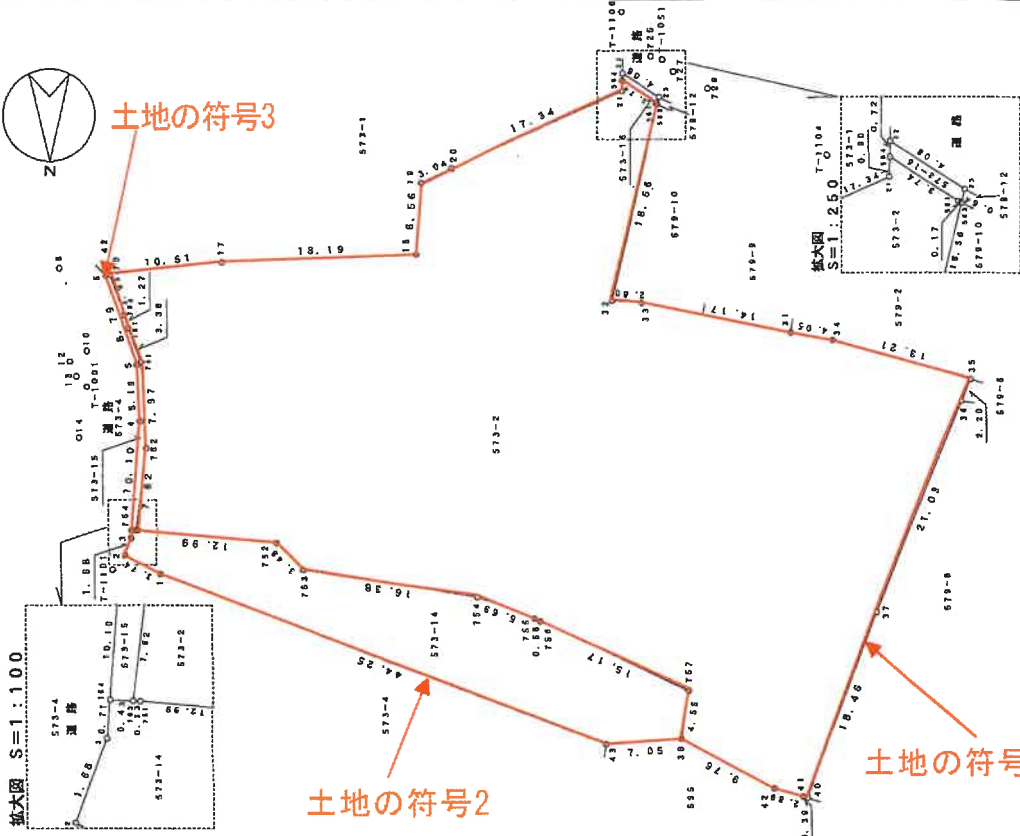
地積測量図(写)1/2

1/2

地積測量図

地番 573-2、
-14、-15、-16

土地の所在 横浜市港北区菊名五丁目



土地の符号3

土地の符号2

土地の符号1

引張点座標リスト

点名	X	Y	備考
8	989.110	1002.555	市販
10	996.719	999.593	市販
12	997.893	1001.555	コンクリート板
13	999.078	1000.897	板
14	1004.787	1000.727	板
725	968.832	947.453	市金剛鋼
727	970.993	945.358	市金剛鋼
729	972.568	942.199	市金剛鋼

基準点座標リスト

点名	X	Y	備考
T-1001	1000.000	1000.000	板
T-1051	989.940	945.391	板
T-1101	1016.916	997.718	板
T-1104	978.659	930.996	板
T-1106	995.539	950.168	板

平成19年6月5日、平成21年12月1日測量 任意座標系

製作者

2月1日 作成

申請人

縮尺 1/500

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

地積測量図(写)2/2

土地の符号1

2/2

地積測量図

地番 573-2
-14,-15,-16

土地の所在 横浜市港北区菊名五丁目

座標求積表

地番	測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)	Y _n	距離	境界線
573-14	764	1013.319	995.980	595.190920	0.71	0.71	新
	3	1014.033	996.036	2284.806684	1.68	1.68	コンクリート杭上板
	2	1015.613	996.624	3305.801908	3.74	3.74	コンクリート杭上板
	1	1017.350	993.303	17352.010107	44.25	44.25	新
	43	1033.082	991.935	14693.191645	7.05	7.05	コンクリート杭
	38	1032.617	944.891	-4694.218488	4.55	4.55	新
	757	1028.114	944.216	-10389.208840	15.17	15.17	木杭
	756	1021.814	937.923	-6439.158406	0.58	0.58	新
	755	1021.392	958.470	-2136.429630	5.69	5.69	新
	754	1019.385	983.799	-4288.905850	16.38	16.38	新
753	1016.942	990.000	-4814.740000	3.48	3.48	新	
752	1014.472	982.483	-3539.814189	12.09	12.09	木杭	
751	1013.339	985.412	-1132.778856	0.19	0.19	新	
768	1013.334	995.543	-19.910880	6.43	6.43	新	
		倍面積		718.935537			
		地積		358.4677885			

土地の符号2

土地の符号3

地番	測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)	Y _n	距離	境界線
573-15	6	989.752	998.341	8328.160822	8.79	8.79	コンクリート杭
	5	988.047	995.425	13426.305888	5.19	5.19	新
	4	1003.240	995.192	15198.572224	10.10	10.10	新
	764	1013.319	995.980	10053.422120	0.43	0.43	新
	783	1013.334	995.643	-7516.349650	7.97	7.97	新
	762	1005.789	994.612	-15450.302808	0.19	0.19	新
	761	997.800	995.035	-11073.744515	3.38	3.38	新
	767	994.640	996.261	-4355.653092	1.27	1.27	新
	766	993.428	996.648	-4918.457880	3.93	3.93	新
	70	989.705	997.915	-3668.335540	0.42	0.42	新
		倍面積		23.617369			
		地積		11.808846			

地番	測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)	Y _n	距離	境界線
573-16	22	973.374	946.719	-2893.415555	4.08	4.08	コンクリート杭
	23	971.160	950.146	-7410.968810	0.72	0.72	新
	564	971.889	950.174	2825.280836	3.74	3.74	新
	661	973.924	947.031	2803.817596	0.17	0.17	新
	563	974.005	946.871	-520.779050	0.64	0.64	新
		倍面積		6.037117			
		地積		2.5185585			

座標求積表

地番	測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)	Y _n	距離	境界線
573-2	70	989.705	997.915	4864.835625	3.99	3.99	新
	768	993.428	996.648	4918.457880	1.27	1.27	新
	767	994.640	996.261	4355.653092	3.38	3.38	新
	761	997.800	995.035	11073.744515	7.97	7.97	新
	762	1005.789	994.612	15450.302808	7.62	7.62	新
	763	1013.334	995.543	7686.280510	0.13	0.13	新
	751	1013.339	995.412	1132.778856	12.99	12.99	新
	752	1014.472	982.483	3539.814189	3.48	3.48	木杭
	753	1016.942	980.000	4814.740000	16.38	16.38	新
	754	1019.385	983.799	4288.905850	5.69	5.69	新
	755	1021.814	958.470	2136.429630	0.58	0.58	新
	756	1021.814	957.923	6439.158406	15.17	15.17	新
	757	1028.114	944.216	10389.208848	4.55	4.55	木杭
	38	1032.617	944.891	8592.886754	9.76	9.76	新
	42	1037.208	936.271	5024.966457	2.89	2.89	コンクリート杭
	41	1037.884	933.480	831.730680	0.39	0.39	コンクリート杭
	40	1038.099	933.101	-16014.812483	18.46	18.46	コンクリート杭
	37	1020.821	925.559	-34066.750578	21.03	21.03	新
	36	1001.333	918.675	-19772.582025	2.20	2.20	コンクリート杭
	35	999.298	917.818	-5174.657884	13.21	13.21	コンクリート杭
34	995.695	930.534	-4018.976348	4.05	4.05	コンクリート杭	
31	984.978	934.523	-3226.907919	14.17	14.17	コンクリート杭	
33	992.056	951.226	-17347.508882	2.80	2.80	コンクリート杭	
32	992.056	948.432	-2772.266736	18.56	18.56	コンクリート杭	
563	974.005	948.871	-17168.584972	0.17	0.17	コンクリート杭	
561	973.924	947.031	-2003.917596	3.74	3.74	新	
564	971.889	950.174	-1069.835924	0.90	0.90	新	
21	972.988	950.210	7610.231890	17.34	17.34	新	
20	979.898	966.036	8149.479696	3.04	3.04	新	
19	981.234	968.768	7635.829376	8.56	8.56	コンクリート杭	
18	987.780	969.292	7094.248148	16.19	16.19	コンクリート杭	
17	988.553	987.467	1800.878975	10.51	10.51	コンクリート杭	
		倍面積		5143.487680			
		地積		2571.7438400			

合計面積 2944.5388515㎡

縮尺 1/

申請人

月 1 日(製)

製作者

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

登記年月日：平成21年12月21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。
令和7年10月22日 横浜地方支庁局港北出張所

登記官

建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：平成23年3月4日

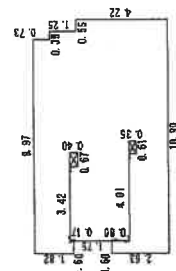
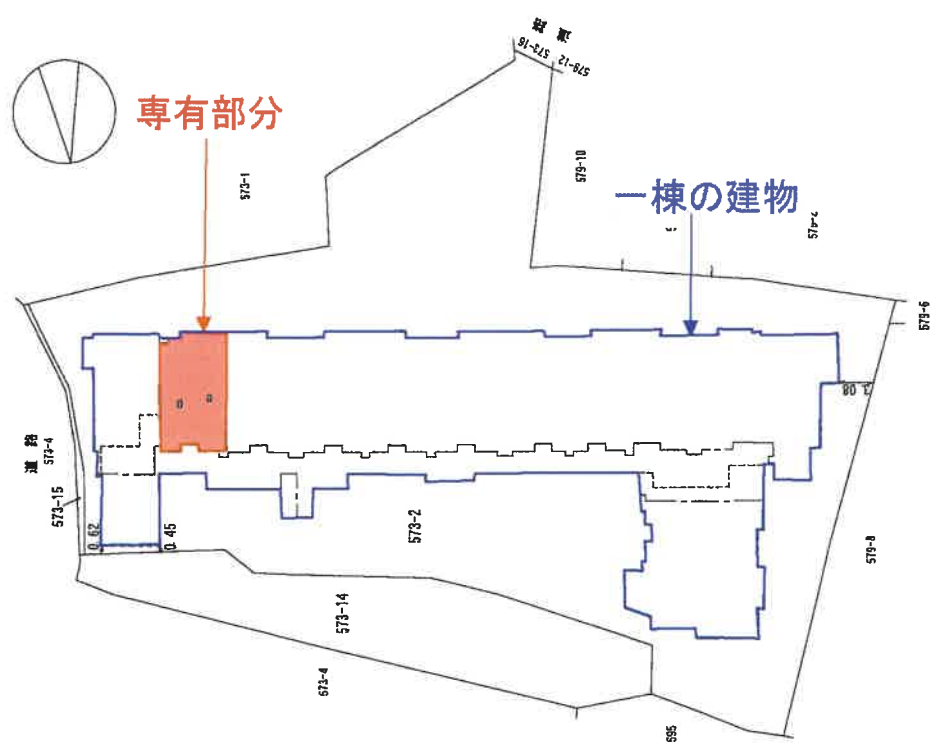
各階平面図

家屋番号
菊名五丁目
573番2の201

建物の所在
横浜市港北区菊名五丁目573番地2

建物図面

区分した建物の存する部分2階部分
建物の名称201



求積表

2.63 × 10.90	=	28.6670
1.59 × 0.93	=	1.4787
1.25 × 0.38	=	0.4750
3.57 × 9.37	=	33.4509
1.82 × 0.60	=	1.0920
0.35 × 0.61	=	-0.2135
0.40 × 0.67	=	-0.2680
合計		64.6821
床面積		64.68 m ²

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

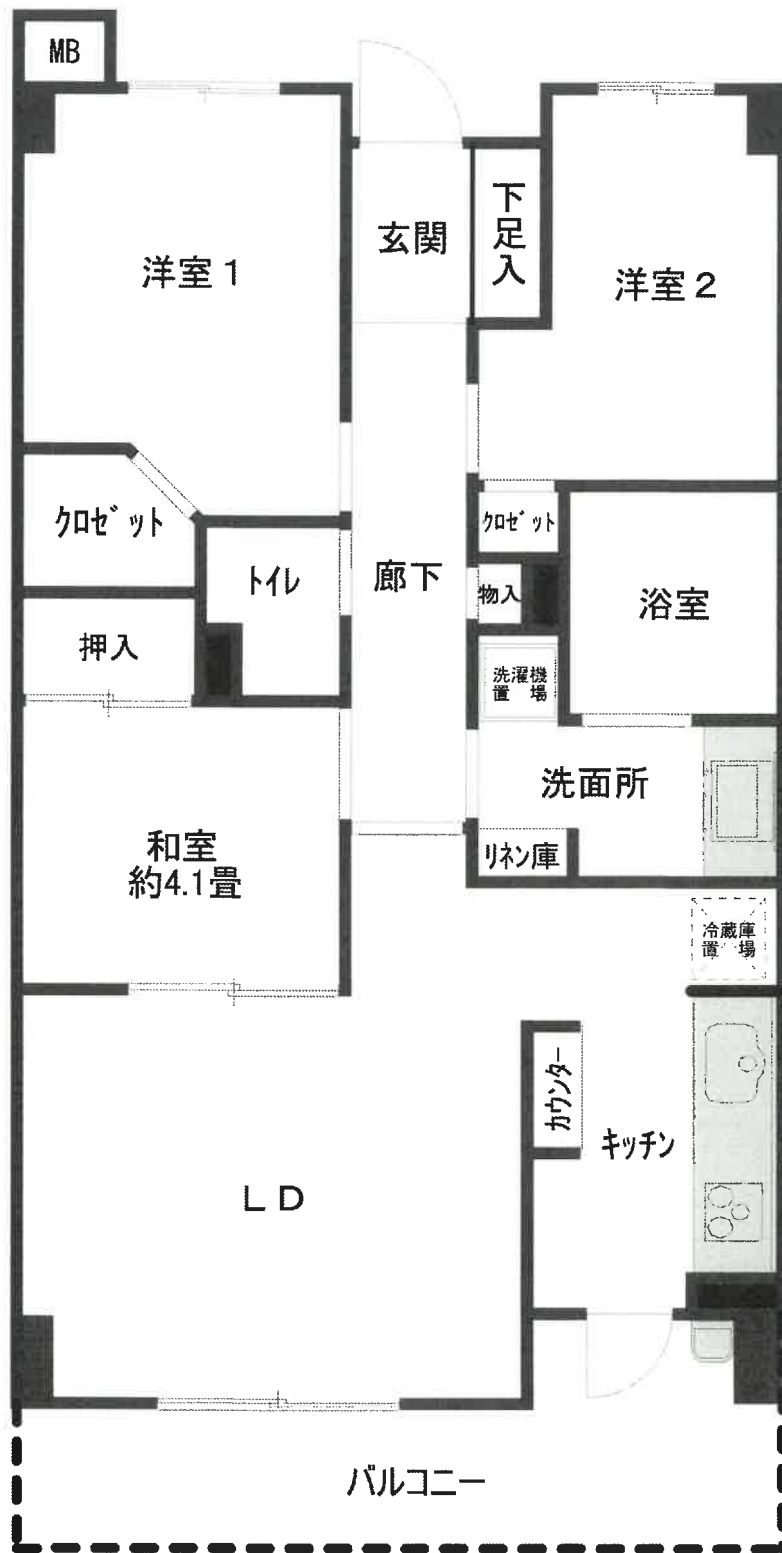
作成者

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

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22日 横浜地方裁判所港北出張所 登記官

地図整理番号：M36765

間取図



令和7年(又)第196号