

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 向 田 聖 樹

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 横浜市泉区緑園四丁目2番地8
建物の名称 グレーシア緑園都市ガーデンプレミア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑園四丁目2番8の305
建物の名称 305
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 70.82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 横浜市泉区緑園四丁目2番8
地 目 宅地
地 積 3115.10平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 58万4049分の7497



物 件 明 細 書

令和 8年 4月27日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 向 田 聖 樹

-
- 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
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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市泉区緑園四丁目2番地8
建物の名称 グレーシア緑園都市ガーデンプレミア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑園四丁目2番8の305
建物の名称 305
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 70.82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 横浜市泉区緑園四丁目2番8
地 目 宅地
地 積 3115.10平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 58万4049分の7497



令和7年(ケ)第430号
令和8年1月29日受理
令和8年2月26日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 史

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市泉区緑園四丁目2番地8

建物の名称 グレーシア緑園都市ガーデンプレミア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑園四丁目2番8の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 70.82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 横浜市泉区緑園四丁目2番8

地 目 宅地

地 積 3115.10平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 58万4049分の7497

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 <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	管理費(月額) 11,900円 修繕積立金(月額) 16,500円 駐車場使用料(月額) 13,000円 テレビ共視聴料(月額) 525円 自転車置場使用料(月額) 200円 自治会活動費(月額) 450円	令和8年2月19日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社相鉄リビングサポート	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 本建物は、私が家族と居住しています。</p> <p>2 以前飼っていたハムスターが逃げ出し、キッチンにある棚の奥の壁面に穴を開けてしまいました。 結露があり、LDのバルコニー側、洋室1及び洋室2の窓側にカビが発生します。 洋室1及び洋室2に布団を敷いていますが、布団の湿気により、カビが発生します。 洋室1のフローリングに傷があります。 和室の畳に傷みがあります。 浴槽の排水ボタンが壊れています。 キッチンのオープンが故障して使用できません。また食洗機の調子も良くありません。 LDに床暖房があります。本建物は、オール電化です。</p> <p>3 建物の傾きは感じません。</p> <p>4 ハムスターをケージの中で飼っています。</p> <p>5 給湯器は一度部品の交換をしていますが、業者からは、使用できるのも時間の問題だと言われています。 その他にリフォーム等はしていません。</p> <p>6 上階からの生活音があり、ひどく響くことがあります。</p> <p>7 先月(1月)に本土地の西側部分に陥没があり、補修を行ったようですが、まだ管理組合から報告がありません。</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

- 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 評価人の調査によれば、土地の符号1東側及び北側に接する道は、いずれも市道である。
- 4 本一棟の建物には、通信設備室、倉庫、駐輪場、ペット足洗場、管理人室、配電盤室、電気設備室、ゴミ置場及び駐車場の規約設定共用部分がある。

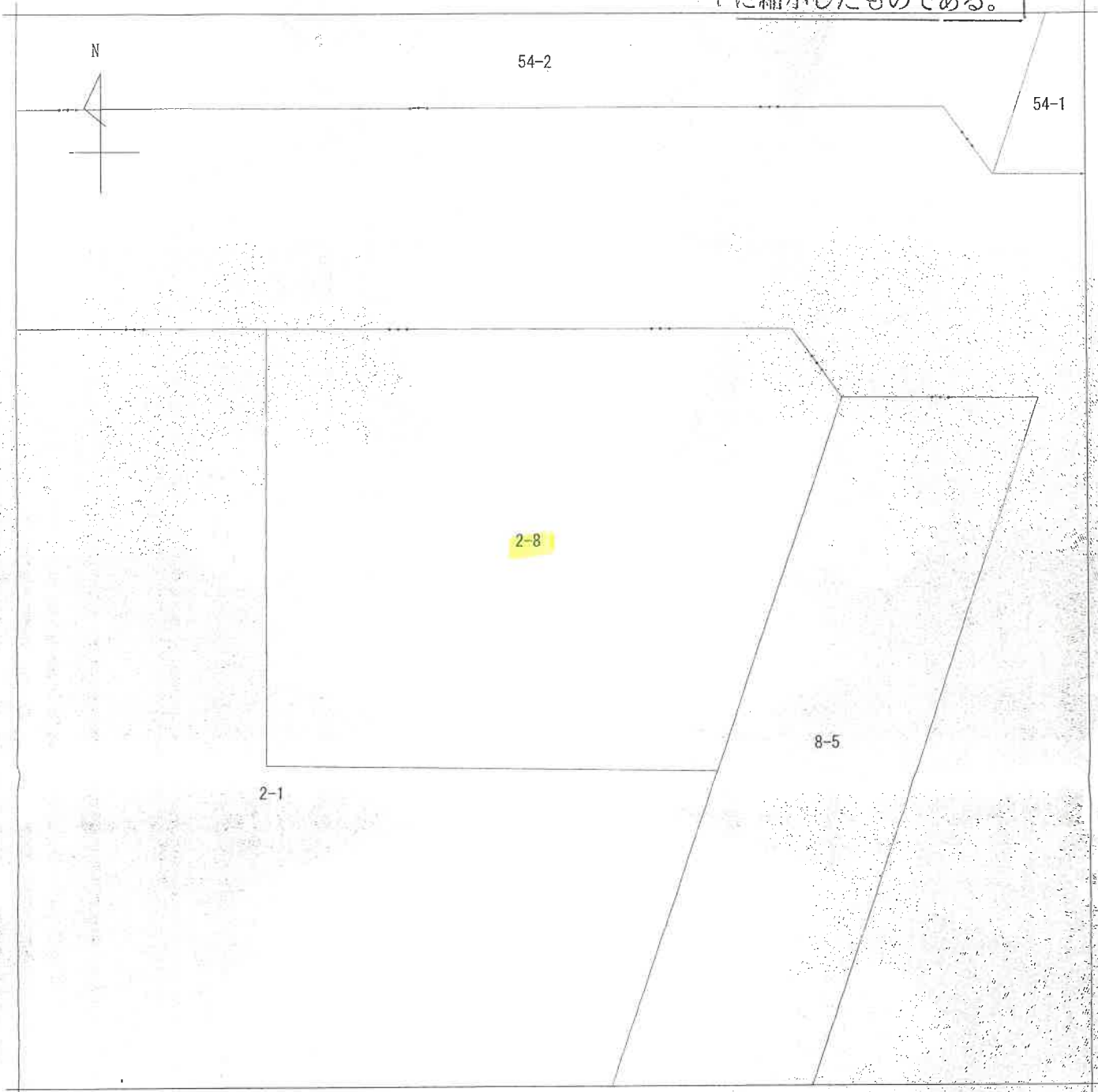
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

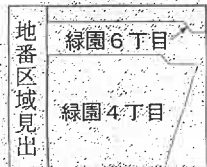
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月2日(月) 14:55-15:05	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 債務者兼所有者の妻と面談・事情聴取(現況調査協力依頼, 債務者兼所有者からの連絡待ち)
令和8年2月3日(火) 13:15- :	書面照会(FAX)	(株)相鉄リビングサポートに管理費等照会書送付
令和8年2月3日(火) 13:25-13:30	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(現況調査協力依頼, 調査期日調整)
令和8年2月4日(水) 16:25-16:30	横浜地方法務局 戸塚出張所	要約書交付申請
令和8年2月12日(木) 9:20-9:45	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査 債務者兼所有者と面談・事情聴取 評価人同行
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 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 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。		
<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

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



(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。



請求部	所在	横浜市泉区緑園四丁目		地番	2番8		
出力尺	1/500	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和61年4月6日		備付年月日(原図)	昭和61年4月7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。
(横浜地方法務局戸塚出張所管轄)

令和7年12月4日
横浜地方法務局

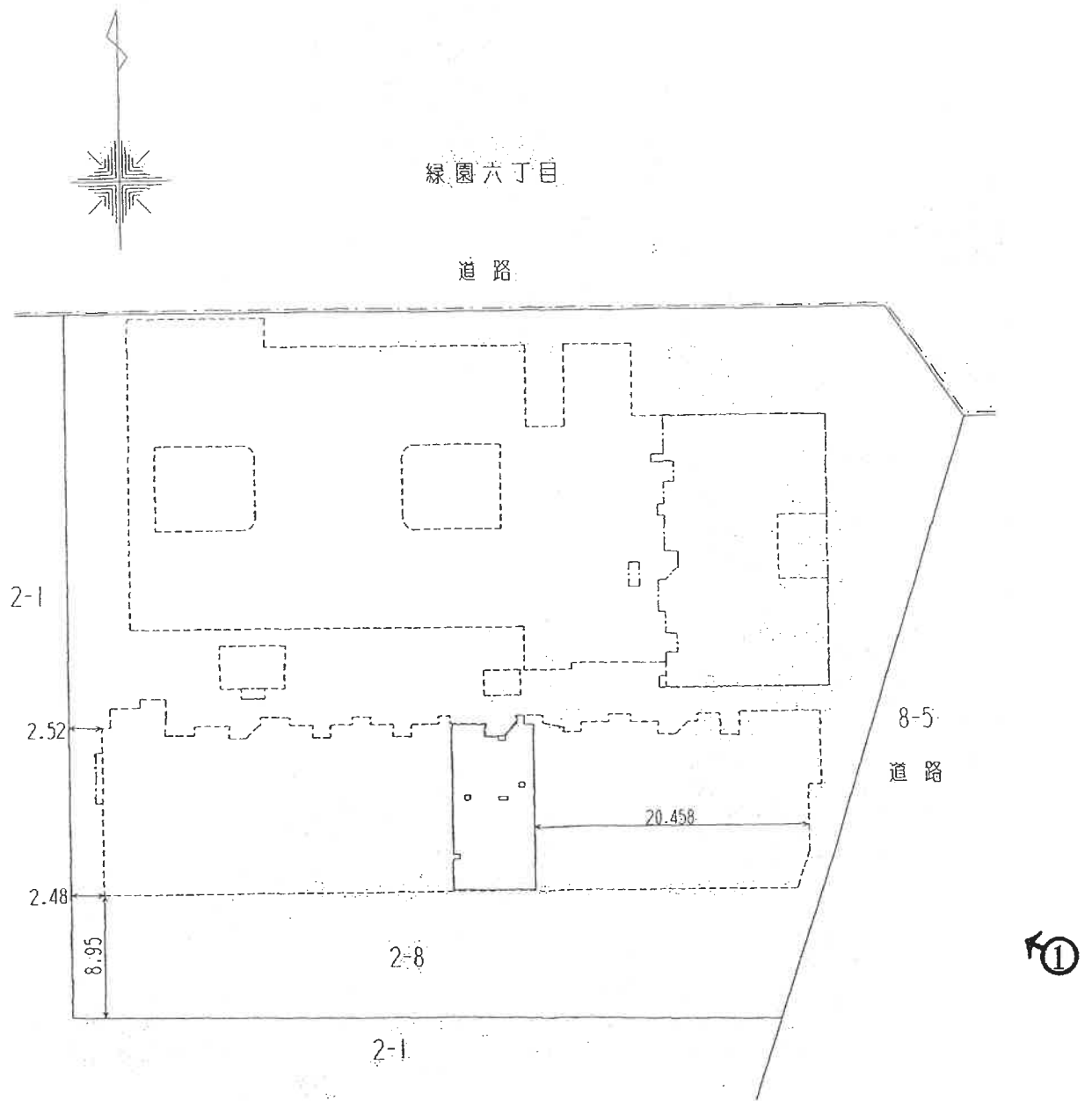
請求番号：12-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

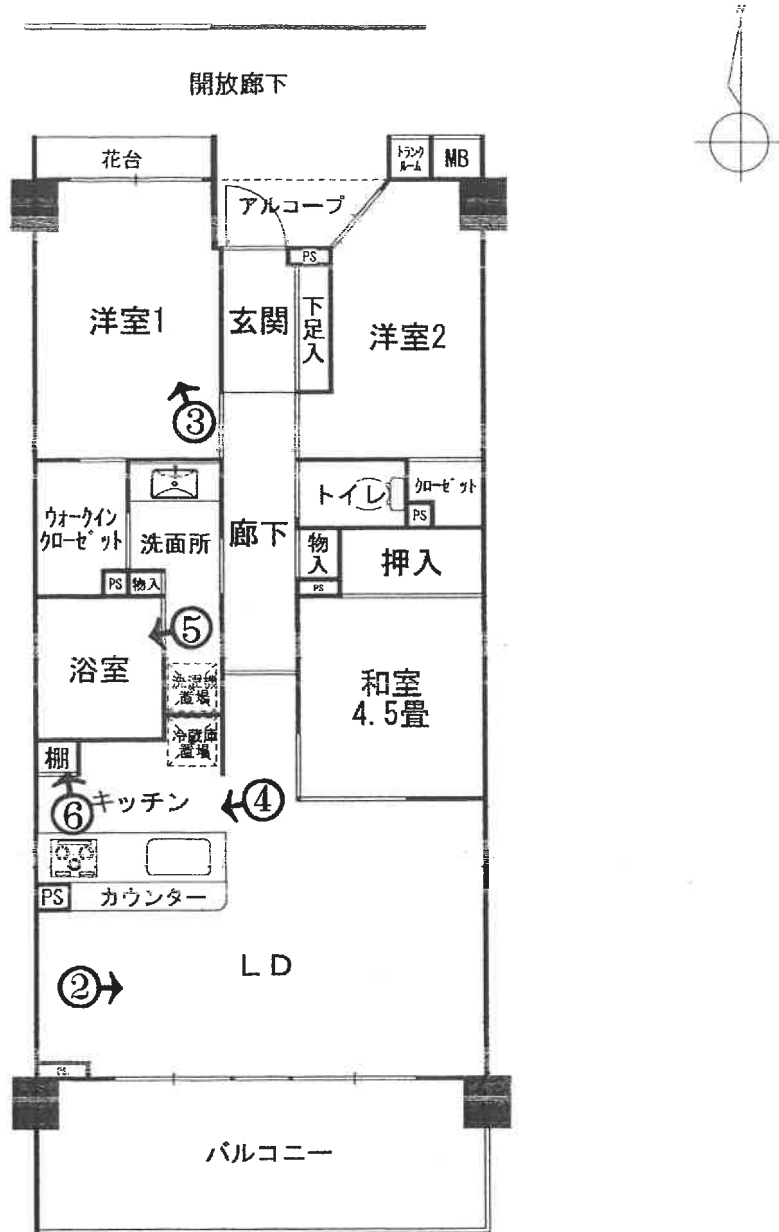


写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

間取図



令和7年(ケ)第430号

←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況—LD



③ 建物内の状況－洋室1



④ 建物内の状況－キッチン



⑤ 建物内の状況－浴室



⑥ 建物内の状況－キッチンの棚奥の壁面の穴



令和7年（ケ）第430号
令和8年2月12日 現地調査
令和8年3月15日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
栗山 亮

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 31,200,000 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、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	
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 横浜市泉区緑園四丁目2番地8
建物の名称 グレーシア緑園都市ガーデンプレミア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 緑園四丁目2番8の305
建物の名称 305
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 70.82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 横浜市泉区緑園四丁目2番8
地 目 宅地
地 積 3115.10平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 58万4049分の7497



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)

位置・交通	相鉄いずみ野線「緑園都市」駅の北方約550m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中高層のマンションが多く建ち並ぶ住宅地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準住居地域 ※特記事項欄参照 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	地積 形状 間口・奥行 地勢	3,115.10㎡ ほぼ台形 間口約46m (隅切り除く)、奥行約65m (最深部) 外縁部等に傾斜地があるものの、宅盤面は概ね平坦である。
接面道路の状況	東側にて、幅員約22mの舗装市道(建築基準法第42条1項)に、ほぼ等高に約46m(隅切り部分除く)接面する。また北側にて、幅員約12mの舗装市道(建築基準法第42条1項)に、ほぼ等高に約61m(隅切り部分除く)接面する。	
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されている。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	事業者提供図面によると、前面道路に都市ガスの低圧管が埋設されているが、本件敷地に引込みはない。
	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	584,049分の7,497
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ◇西側一部は、第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)である。 ◇登記上の土地地積に対する建物延床面積の割合は約222.2%であるが、建築基準法上の容積対象外面積を考慮すると基準容積範囲内と判断される。 ◇建物所有者によると、本件土地の西端部分に陥没があり、補修が行われたとのことである。 ◇本件土地の一部は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グレースシア緑園都市ガーデンプレミア	
建物の用途	住宅等（総戸数86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19年5月17日（登記記載）
	経過年数	約19年
	経済的残存耐用年数	約31年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ6,922.01m ²	
仕 様	屋根：陸屋根（アスファルト露出防水） 外壁：45角磁器質タイル、吹付タイル、塗装等 その他：なし	
設 備 等	エレベーター1基、オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、駐車場、自転車置場、バイク置場、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	全部委託
	管理会社	株式会社相鉄リビングサポート
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇規約設定共用部分（管理人室、駐車場、駐輪場、ゴミ置場等）がある。 ◇オール電化である。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建		
位 置	3階 (305号室) 主要開口部の方位： 南向き 中間部屋		
床 面 積	70.82㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー：12.50㎡、アルコープ：2.70㎡		
仕 様	天井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、畳、CFシート等	
	内壁	ビニールクロス貼等	
	設備	ユニットバス、トイレ、キッチン等	
	その他		
保守管理の状態	やや劣る		
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 19 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	11,900円	0円
	修繕積立金	16,500円	0円
	駐車場使用料	13,000円	0円
	テレビ共視聴料	525円	0円
	自転車置場使用料	200円	0円
	自治会活動費	450円	0円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年2月12日：内部立入調査 建物所有者が占有している。		
特 記 事 項	<p>◇水回りの不具合はないとのことである。</p> <p>◇キッチン棚の下付近には、壁材を四角く切り取った穴が2つ開いている。飼っているハムスターが壁の内側に入り込み、取り出すために開けたとのことである。</p> <p>◇キッチンのオーブンは故障しており使えず、食洗機の調子も良くないとのことである。</p> <p>◇LDに床暖房がある。</p> <p>◇窓側には結露が生じやすく、カビが発生することがあると陳述している。</p> <p>◇和室の畳に、傷みが見られた。</p> <p>◇洋室1の床のフローリングに、カビの発生や傷が見られた。カビは布団を敷いているためであり、傷はベットを移動する際に付いたとのことである。</p> <p>◇浴室の浴槽は、排水ボタンが故障している。</p> <p>◇給湯器の不具合は部品の交換で対応してもらったが、応急的な措置とのことである。</p> <p>◇上階の大きな音が気になることがあると陳述している。</p> <p>◇室内には、全体的に経年に伴う劣化や損傷等が認められた。</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

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/m ²)	専有面積 (m ²)	専有率	現価率	建物価格 (円)
350,000	× 70.82	÷ 0.80	× 0.50	= 15,490,000

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 19年 、 経済的残存耐用年数 31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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 31\text{年}}{(\text{経過年数 } 19\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 31\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.50$$

(2) 敷地権価格 (符号 1 の土地)

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

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)
323, 000	× 1. 20	388, 000	× 3, 115. 10	× 1. 00	× $\frac{7, 497}{584, 049}$	= 15, 510, 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 泉 (県) -1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 317, 000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} = 323, 000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、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とおり

個別格差 : 形状でやや劣るが、角地、マンション適地等で優り、総合格差で上記のとおり

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）
15,490,000	+ 15,510,000	× 1.00	= 31,000,000

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とおり

階層別補正：1.00（3階部分）305号室

位置別補正：1.00（南向き、中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積 1.00 × 1.00 × 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)
736,000	× 1.00	× 0.95	× 70.82	= 49,520,000

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：設備の不具合などを考慮し、-5%と判定した。

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とおり査定した。

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) イ÷ウ×(1-0.03)※1 エ	複利現価率 ※2 (6.2%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
2,503,549 (13.6%)	1,311,700	6.7%	18,990,284 = 18,990,000	0.8349	15,854,751 (86.4%)	= 18,360,000 (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とおり求めた。

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	31,000,000	× 1.00	= 31,000,000
比準価格	49,520,000	× 1.00	= 49,520,000
収益価格			18,360,000
調整後の価格			39,000,000

占有減価修正 : なし

(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)
39,000,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	- 0	= 31,200,000

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 : 不要と判定した。

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 地価調査：泉（県）-1
所 在：横浜市泉区緑園三丁目22番16外
価 格：317,000円/m²
位 置：相鉄いずみ野線「緑園都市」駅 約380m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：180m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側6.5m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%)
地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
- 2 固定資産税評価額（令和7年度）
物件1（建物） 8,323,923円
符号1（土地） 509,773,654円（敷地権の割合 584,049分の 7,497）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

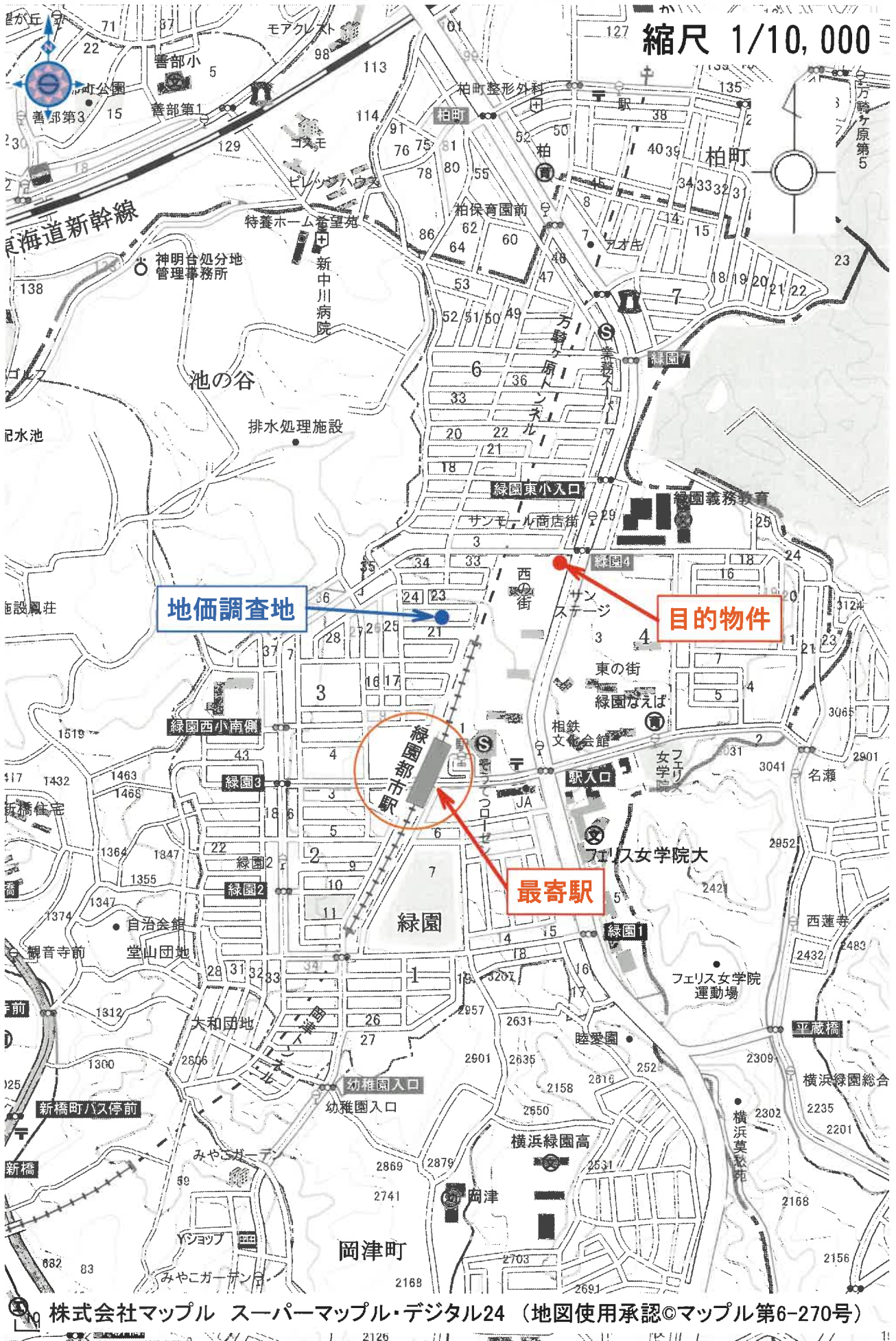
建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000

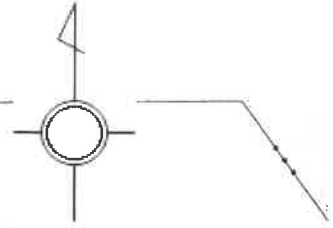


株式会社マップル スーパーマップル・デジタル24 (地図使用承認©マップル第6-270号)

公図(写)

縮尺 1/500

54-2



2-8

土地の符号 1

8-5

2-1

建物図面・各階平面図（写）

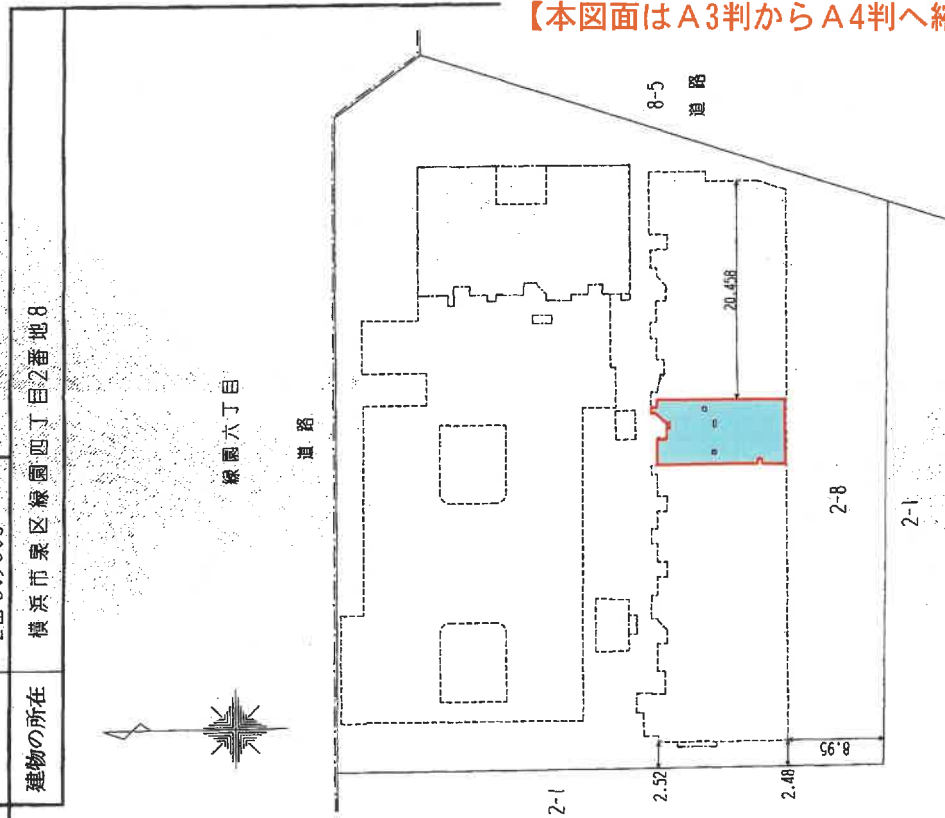
【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

建物図面 各階平面図

家屋番号
棟四丁目
2番8の305
建物の所在
横浜市泉区線園四丁目2番地8

各階平面図

364602



物件1 専有部分

求	積	表
0.700 x	12.050	= 8.435000
0.510 x	12.684	= 6.468840
(12.050 + 11.261) x	0.702 / 2	= 8.182161
0.156 x	12.050	= 1.879800
0.517 x	10.893	= 5.631681
1.040 x	11.150	= 11.596000
1.983 x	12.050	= 23.895150
0.442 x	2.234	= 0.987428
0.442 x	9.437	= 4.171154
0.355 x	0.354	= -0.125670
0.373 x	0.364	= -0.135772
0.614 x	0.255	= -0.156570
合計		70.829202
床面積		70.82 ㎡

建物の存在部分3階
建物の名称 305

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

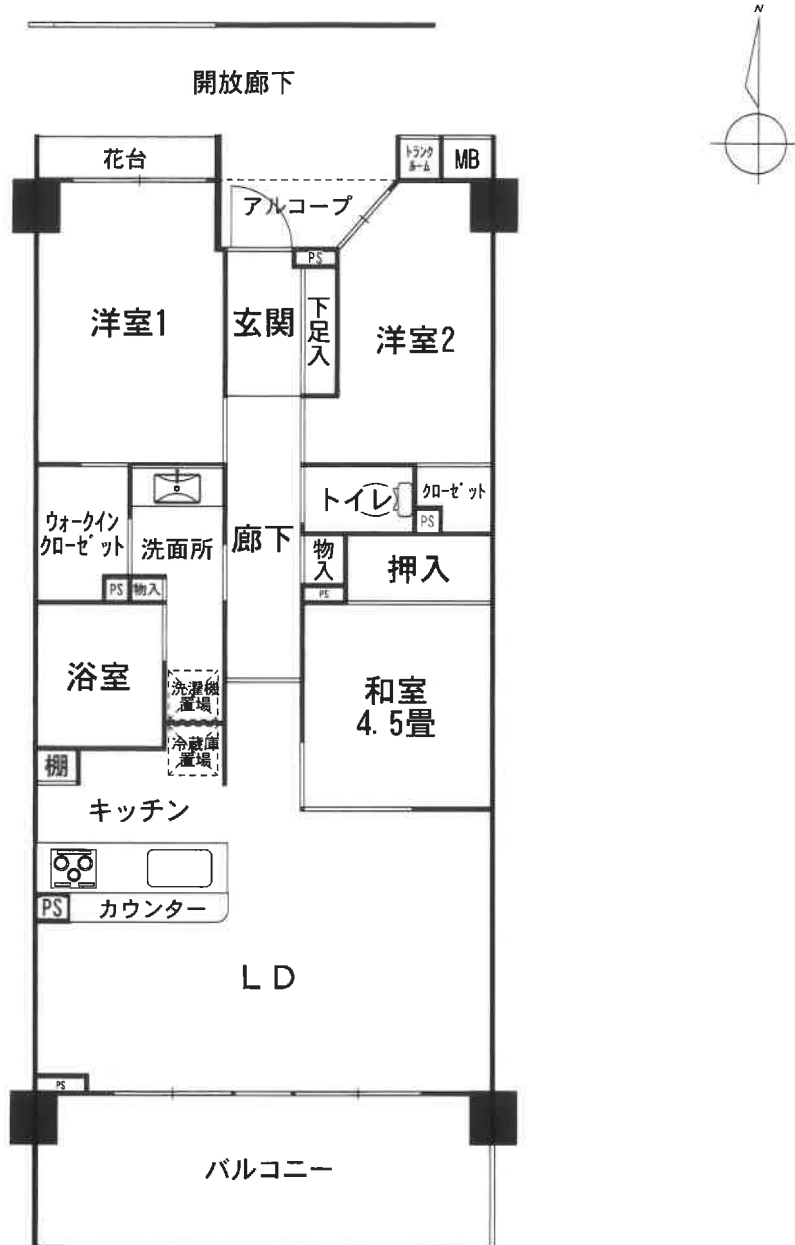
5月17日作製

作製者

登記年月日：平成19年6月19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。
(横浜地方事務局戸籍出張所管轄)
令和7年12月4日 横浜地方事務局 登記官

間取図



令和7年(ケ)第430号