

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 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 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）
1～3	8,790,000 7,032,000	一括	1,758,000	33,881	7,260
1	4,290,000				
2	360,000				
3	4,140,000				

物 件 目 録

1 所 在 横浜市青葉区荏田町字宿裏
 地 番 3 3 5 番 6
 地 目 宅地
 地 積 7 4 2 . 0 0 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 3 3 6

2 所 在 横浜市青葉区荏田町字宿裏
 地 番 3 3 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 9 . 8 4 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 3 3 6

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区荏田町字宿裏 3 3 5 番地 6、3 3 5 番地
 1
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 4 2 7 . 8 4 平方メートル
 2 階 4 0 5 . 9 0 平方メートル
 3 階 4 0 5 . 9 0 平方メートル
 4 階 2 9 1 . 0 6 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荏田町 3 3 5 番 6 の 2 1
 建物の名称 4 0 3
 種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 44.07平方メートル

所有者 A

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 長 嶋 恵

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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3】

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 所 在 横浜市青葉区荏田町字宿裏
地 番 335 番 6
地 目 宅地
地 積 742.00 平方メートル
共有者 A 持分 10000 分の 336

2 所 在 横浜市青葉区荏田町字宿裏
地 番 335 番 1
地 目 宅地
地 積 59.84 平方メートル
共有者 A 持分 10000 分の 336

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区荏田町字宿裏 335 番地 6、335 番地
1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 427.84 平方メートル
2 階 405.90 平方メートル
3 階 405.90 平方メートル
4 階 291.06 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荏田町 335 番 6 の 21
建物の名称 403
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 44.07平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第426号
令和8年1月29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 君和田 久 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 所 在 横浜市青葉区荏田町字宿裏
地 番 335番6
地 目 宅地
地 積 742.00平方メートル
共有者 A 持分10000分の336

2 所 在 横浜市青葉区荏田町字宿裏
地 番 335番1
地 目 宅地
地 積 59.84平方メートル
共有者 A 持分10000分の336

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区荏田町字宿裏335番地6、335番地
1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 427.84平方メートル
2階 405.90平方メートル
3階 405.90平方メートル
4階 291.06平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荏田町335番6の21
建物の名称 403
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 44.07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	(住居表示未実施)		
建 物	物件3		
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が異なる (☐ 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 ☐ ある 種類： 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居宅として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 回答書のとおり 管理費(月額) 円 修繕積立金(月額) 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社大京アステージ 町田支店		
その他の事項			
土 地	物件1・2		
現況地目	☒ 宅地(物件1・2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 物件1土地及び物件2土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1土地及び物件2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 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日	支部 平成 年()第 号 平成 年 月 日
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426号

担当執行官 君和田 久 史

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 3日現在

☒ 管理費	月額	11,800円	☒ 滞納額	23,600円
☒ 修繕積立金	月額	12,080円	☒ 滞納額	24,160円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年	%	☐ 金額	円
☒ 滞納期間	令和 6年 8月分～令和 6年 9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

執行官の意見	
■ 1 本土地・建物の状況等は、間取図及び添付写真のとおりである。 (1) 本建物の壁面クロス等は、経年相応の汚れや剥がれが認められた。 (2) 本建物LDKのバルコニー側の窓枠の塗装にひび割れがあり、フローリングの表面に変色が認められた。 (3) 本建物LDKの壁面の穴が空いていると思われる箇所にクロスを貼った修繕跡が認められた。 (4) 本建物和室の引き戸の表面に剥がれが認められた。 (5) 本建物洗面所の床面にたわみが認められた。 (6) 本建物の網戸の網がないもの又は損傷が認められた。 (7) 設備関係の動作状況については不明である。 2 本土地・建物の占有状況等は、3枚目記載のとおりと認めた。 (1) 集合ポストには、第三者宛ての郵便物等が溜まっている状態であり、当職が投函した封筒も残されていた。 (2) 本建物における電気の供給契約について、東京電力エナジーパートナー株式会社に対し照会書を送付したところ、令和7年8月16日に契約が終了しているとの回答を得た。また同回答書には、契約名義人の記載があるが、同人は、集合ポストに残置されていた郵便物の名前と一致している。 (3) 債務者兼所有者に照会書を送付したところ、現在、誰も居住していないとの回答を得ている。 (4) 本建物内は、エアコン及び照明器具等が残置されているが、その他の主要な家財道具等は存在しない。また郵便物も存在していない。 (5) 本建物トイレの溜まり水は溜れている状況から、長期間出入りがされていないものと思われる。また電気、ガス及び水道の供給は停止されており、本建物内で生活している様子は窺えない。 (6) 上記事情等により、本建物内は、生活実態はなく、他に第三者が占有している徴表はなく、債務者兼所有者が居宅として占有しているものと認めるのを相当であると思料する。 3 評価人の調査によれば、物件1土地西側で接する道は、市道である。	

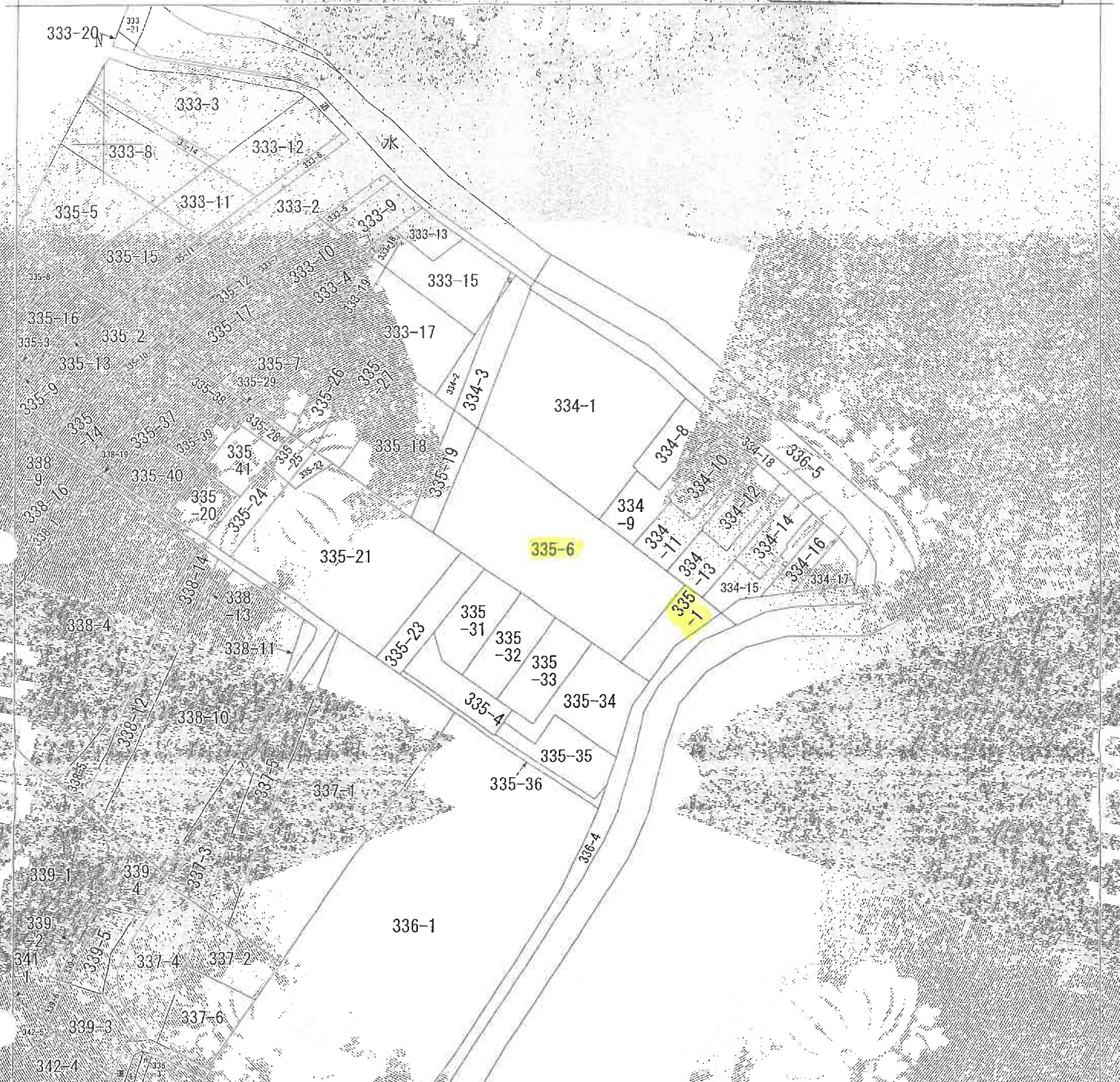
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年 1月30日(金) 14:20-14:30	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和8年 2月 2日(月) 13:00- :	書面照会 (FAX)	(株)大京アステージに管理費等照会書送付
令和8年 2月 2日(月) 16:00- :	書面照会 (郵送)	債務者兼所有者に照会書送付 東京電力エナジーパートナー株式会社に照会書送付
令和8年 2月 5日(木) 14:30-14:35	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函・連絡がない 場合は立入調査する旨記載)
令和8年 2月 5日(木) 15:10-15:15	横浜地方法務局 青葉出張所	要約書交付申請(規約設定共用部分なし)
令和8年 2月27日(金) 15:30-16:00	目的物件所在地	立入調査(解錠), 写真撮影, 占有調査 評価人同行 (通知書を差し置く。)
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(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2月27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、建物内に立ち入り、調査を実施した。 ☐ 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

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

イ 333-1 ハ 336-2 ニ 338-6 ホ 氷
ロ 333-16 ヘ 338-2 ヘ 氷



(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	横浜市青葉区在田町字宿裏			地番	335番6		
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。

令和7年11月25日
横浜地方法務局青葉出張所
登記官

請求番号：23-1
(1/1)

(7 枚目)



登記年月日：昭和57年6月17日

258905

各階平面図

建物図面

在田町
335番地の2ノ1

在田町字宿裏335番地6 同番地ノ1
横浜市青葉区

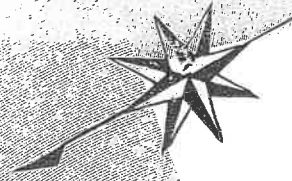
建物番号403

57 5 17

昭和五十七年五月十七日

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(本縮小)



求横表

1.53	X	5.32	=	8.1396
0.88	X	6.04	=	5.3152
4.77	X	6.42	=	30.6234
				計 44.0782 m ²



建物の存する部分4階

(日調連12)

作製者

(主作製)

縮尺 1/250

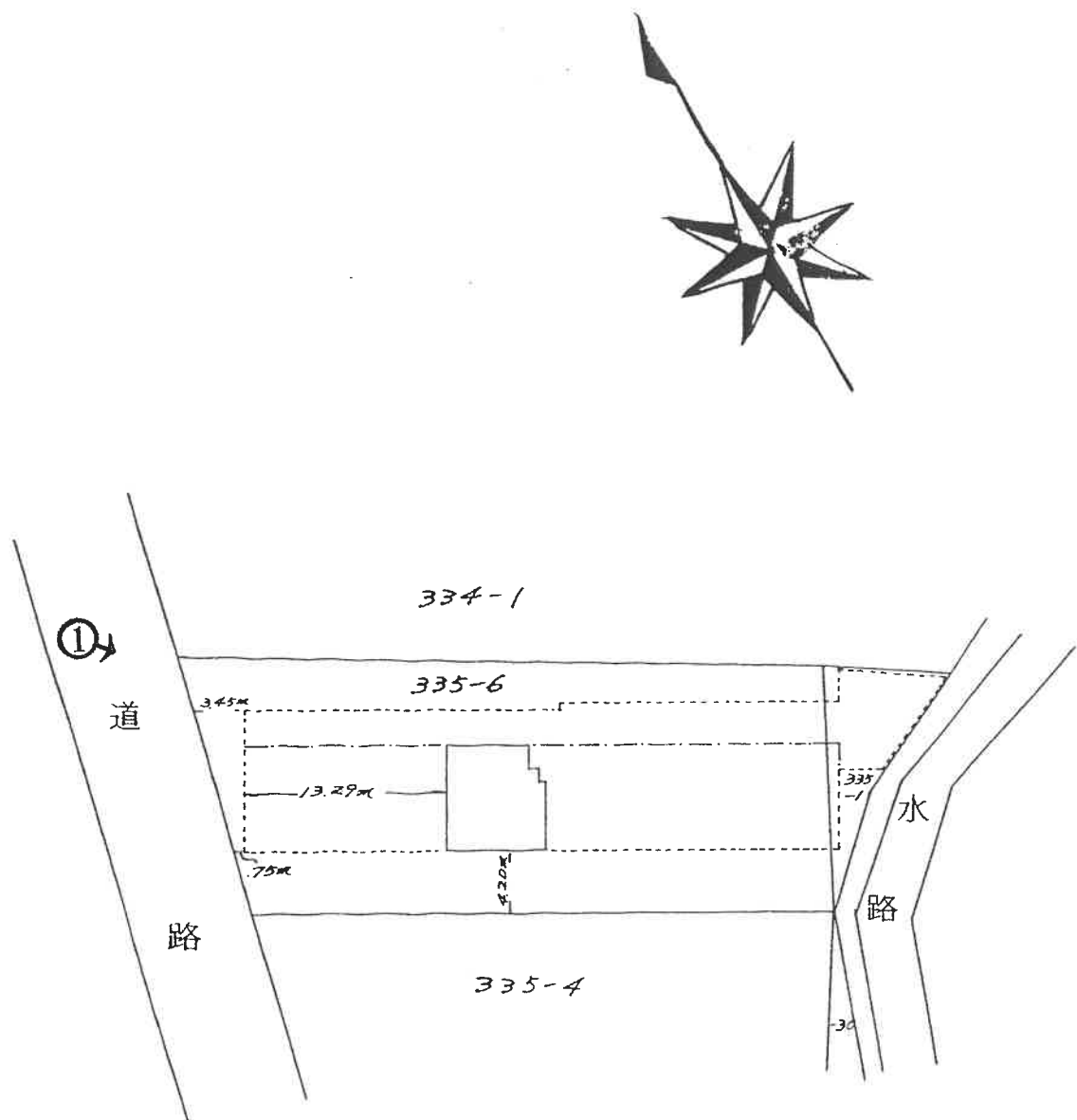
申請次

縮尺 1/500

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11月25日 横浜地方建設局青葉出張所

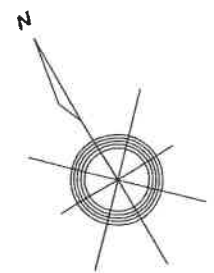
登記証

写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

間 取 図



403号室

←○は写真撮影位置・方向

(10 枚目)

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況－LDK



③ 建物内の状況ーキッチン



④ 建物内の状況ー浴室



⑤ 建物内の状況ーLD:窓枠のひび割れ及びフローリングの変色





令和7年(ケ)第426号
令和8年2月27日 現地調査
令和8年3月12日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 8, 7 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 4, 2 9 0, 0 0 0 円
物 件 2 (土 地)	金 3 6 0, 0 0 0 円
物 件 3 (建 物)	金 4, 1 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 3 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 及び 2 の内訳価格は物件 3 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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、買受希望者は、内覧制度によるほか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、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	
2		
3		
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 所 在 横浜市青葉区荏田町字宿裏
地 番 3 3 5 番 6
地 目 宅地
地 積 7 4 2 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 3 3 6

2 所 在 横浜市青葉区荏田町字宿裏
地 番 3 3 5 番 1
地 目 宅地
地 積 5 9 . 8 4 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 3 3 6

3（一棟の建物の表示）

所 在 横浜市青葉区荏田町字宿裏 3 3 5 番地 6、3 3 5 番地
1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 4 2 7 . 8 4 平方メートル
2 階 4 0 5 . 9 0 平方メートル
3 階 4 0 5 . 9 0 平方メートル
4 階 2 9 1 . 0 6 平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 荏田町 3 3 5 番 6 の 2 1
建物の名称 4 0 3
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 44.07平方メートル

所有者 A

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（物件1及び2）

位 置 ・ 交 通	横浜市営地下鉄ブルーライン「中川」駅の北西方約1.1km（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション、駐車場等が見られる住宅地域	
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 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（主たる用途） 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 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	801.84㎡（物件1及び2の合計地積・登記数量） 台形 間口約18m、奥行約40m～約52m 隣接地と等高。画地内は、概ね平坦。
接面道路の状況	西側幅員約7.5m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約18m接面し、南東側幅員約6.5m～約7.5m市道（建築基準法上の道路ではない）より約1.2m高く約18m接面している。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む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	なし（プロパンガスの利用）
	下 水 道	あり
評 価 目 的 持 分	持分1万分の336（共有）	
特 記 事 項	・ 目的土地は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。 ・ 用途地域が跨る。北西側の都市計画道路（国道246号）の境界線から50mを超える地域は上記の通りで、50mの範囲は準住居地域、建蔽率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の指定となる。 ・ 登記敷地面積と建築計画概要書の敷地面積（769.625㎡）に差異がある。 ・ 南東側市道は車止めがある歩行者用道路（緑道）で、四輪自動車の進入は困難である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要 (物件3)

マンション名	ライオンズマンション江田第2	
建物の用途	居宅(総戸数24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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和57年3月25日(登記記載) 約44年 約6年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建、延べ 1530.70㎡	
仕 様	屋 根：アスファルト防水 外 壁：タイル貼、吹付タイル等 その他：特になし	
設 備	集合郵便受、ポリバケツ置場、自転車置場、共同視聴用アンテナ、バイク置場等	
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 管理組合名 管理形態	あり 委託管理 株式会社大京アステージ 巡回管理
管理の状況	普 通	
特 記 事 項	・エレベーター設備、オートロック設備はない。 ・敷地内に四輪自動車の駐車場はない。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	4階(403号室)・中間住戸 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	44.07㎡（登記面積）		
間 取 り	1 L D K		
バルコニー等	あ り （北東側はルーフバルコニーあり）		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス、和室敷目天井等 フローリング、長尺塩ビシート、畳等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、洗面所、トイレ、押入等 特になし	
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3日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	11,800 円	23,600 円
	修繕積立金	12,080 円	24,160 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年2月27日：内部立入調査 所有者占有である。		
特 記 事 項	・壁や天井のクロスに経年相応の汚れやひび割れ等がある。 ・LDKのバルコニー側の窓枠の塗装にひび割れがあるほか、フローリングの表面の剥がれが見られる。 ・LDKの壁の穴を補修した跡がある。 ・和室の引き戸の表面に剥がれがある。 ・洗面所の床が弱く、沈み込みが感じられる。 ・網戸に損傷が見られる。		

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1及び2）

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	310,000	×0.97	301,000	× 742.00	×1.00	$\times \frac{336}{10000}$	= 7,500,000
2	310,000	×0.97	301,000	× 59.84	×1.00	$\times \frac{336}{10000}$	= 610,000

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 横浜都筑－15

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 313,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 310,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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目的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：形状、土地の規模が登記より小さい可能性等で劣り、接道条件等で優り、総合格差で上記の通り。

地 積：登記数量

建付減価：必要なし。

共有持分：登記上の持分。

② 建物価格（物件３）

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)
250,000	×44.07	÷0.86	×0.10	= 1,280,000

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 44 年、経済的残存耐用年数 6 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 6 年}}{(\text{経過年数 44 年} + \text{経済的残存耐用年数 6 年})} \times (1 - 0.2) = 0.10$$

(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	7,500,000	× 0.40	場所的利益	= 3,000,000
2	610,000	× 0.40	場所的利益	= 240,000
合 計				3,240,000

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	7,500,000	－ 3,000,000	×1.00	= 4,500,000	47.9%
2	610,000	－ 240,000		= 370,000	4.0%
3	1,280,000	＋ 3,240,000		= 4,520,000	48.1%
合 計				9,390,000	100.0%

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：0.98（4階）

位置別補正：1.00（中間部屋）

その他補正：1.02（ルーフバルコニーあり）

相 乗 積：0.98 × 1.00 × 1.02 = 1.00

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)
317,000	× 1.00	× 0.95	× 44.07	= 13,270,000

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：内部の管理状況等を考慮し減価を計上した。

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 (8.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ=キ キ
1,455,791 (18.1%)	803,140	9.2%	8,467,889 = 8,470,000	0.7786	6,594,742 (81.9%)	=8,050,000 (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目的物件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	9,390,000	×1.00	= 9,390,000
比 準 価 格	13,270,000	×1.00	= 13,270,000
収 益 価 格			8,050,000
調整後の価格			11,200,000

占有減価修正：必要なし。

(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	11,200,000	47.9%	= 5,360,000
2		4.0%	= 450,000
3		48.1%	= 5,390,000

(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	5,360,000	× 1.00	× 0.80			= 4,290,000
2	450,000	× 1.00	× 0.80			= 360,000
3	5,390,000	× 1.00	× 0.80	× 0.96		= 4,140,000
一括価格 (合計)						8,790,000

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 : 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として4%と求めた。

その他の控除 (敷金等) : 必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示地：横浜都筑－15

所 在：横浜市都筑区中川3丁目9番11外、「中川3－9－19」

価 格：313,000円／㎡

位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「中川」駅約700m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：194㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北東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%)

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（土地） 129,100,580円

物件2（土地） 10,411,561円

物件3（建物） 2,420,082円

（物件1及び2 共有者 A 持分1万分の336）

第7 附属資料の表示

位置図

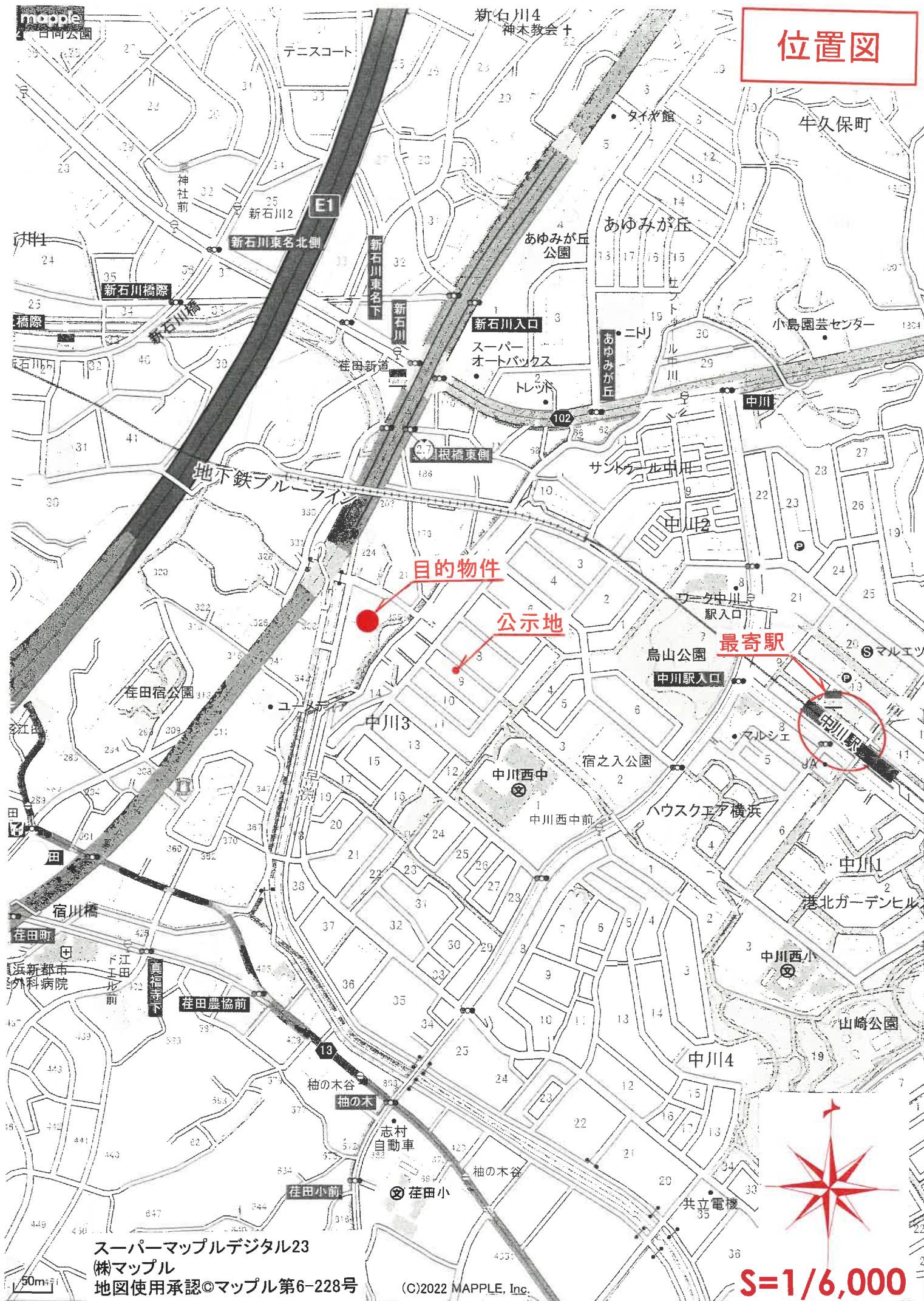
公図写

建物図面写・各階平面図

建物間取図

以 上

位置図



スーパーマッフルデジタル23
(株)マッフル
地図使用承認©マッフル第6-228号

(C)2022 MAPPLE, Inc.

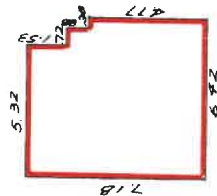
S=1/6,000



S=1/600

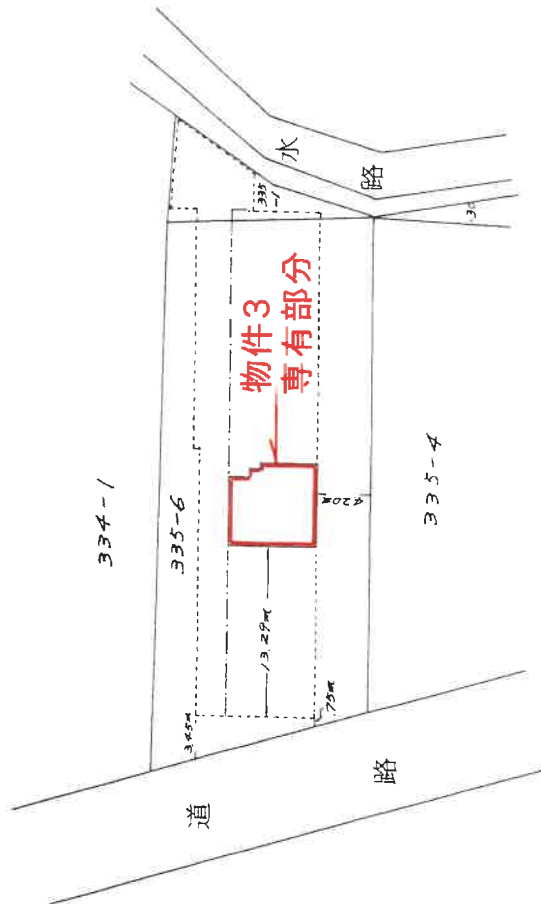
原図より81%に縮小

(日調連12)



求積表

1.53	X	5.32	=	8.1396
0.88	X	6.04	=	5.3152
4.77	X	6.42	=	30.6234
		計		44.0782 m ²



建物の存する部分 4階

作製

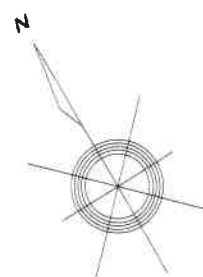
月/3 日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図



403号室