

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 3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10月 6日から 令和 8年10月13日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年10月20日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年11月 2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10月26日 午前10時00分から 令和 8年10月26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 9月 3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	10, 670, 000 8, 536, 000	一括	2, 134, 000	54, 965	11, 778
1	3, 670, 000				
2	7, 000, 000				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市港北区小机町字伊勢原

地 番 430 番 8

地 目 宅地

地 積 709.16 平方メートル

共有者 A 持分 1000 分の 57

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区小机町字伊勢原 430 番地 8

建物の名称 ヒルサイド横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小机町 430 番 8 の 301

建物の名称 301

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 51.51 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 5月21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, 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1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

転々借人Bが占有している。株式会社ネクストライフエージェントの原賃借権は
抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

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 横浜市港北区小机町字伊勢原
地 番 430番8
地 目 宅地
地 積 709.16平方メートル
共有者 A 持分1000分の57

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区小机町字伊勢原430番地8
建物の名称 ヒルサイド横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小机町430番8の301
建物の名称 301
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 51.51平方メートル
所有者 A



令和 7 年(ケ)第 429 号
令和 8 年 1 月 29 日受理
令和 8 年 4 月 3 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 所 在 横浜市港北区小机町字伊勢原

地 番 430番8

地 目 宅地

地 積 709.16平方メートル

共有者 A 持分1000分の57

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区小机町字伊勢原430番地8

建物の名称 ヒルサイド横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小机町430番8の301

建物の名称 301

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 51.51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2	
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	☐ 建物共有者 ☒ 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 ☒ 「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)	☒ 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	☒ 別紙回答書記載のとおり 管理費 円 修繕積立金 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		
土 地	物件1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ 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 ☐ 「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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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429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	11,400	円	☒ 滞納額	68,400	円
☒ 修繕積立金	月額	9,230	円	☒ 滞納額	35,380	円
☐ 管理組合協力金	月額	3,000	円	☐ 滞納額	18,000	円
☒ 管理組合協力金	月額	3,000	円	☒ 滞納額	18,000	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☒ 損害金	1年	18%		☒ 金額	6,744	円
☒ 滞納期間	令和7年9月分～令和8年2月分 (前払のため)					

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。

☐ 管理組合協力金	月額	3,000	円	☐ 滞納額	18,000	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 ☐

(占有関係用 <多占>)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☒ 全部 ☐	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	株式会社ネクストライフエージェント					
	自R元・9・1 自R7・9・1 至R10・8・31		☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 93,500円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料支払時期は、毎月15日限り当月分払。 「2017年に締結した契約を終了し、新たに本契約を締結する」旨の契約書の記載から、占有開始時期は現在の契約期間初日として左記のとおり報告する。	
2	☒ 全部 ☐	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	株式会社トラストアドバイザーズ					
	H29・7・20 自R5・7・20 至R8・7・19		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 81,600円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料支払時期は、毎月15日限り当月分払。	
2	☒ 全部 ☐	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	B					
	R6・4・24 自R7・4・24 至R8・4・23		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 74,500円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料のほかに借主は管理費として月額10,000円の負担あり。賃料支払時期は、毎月27日限り翌月分払。	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. .					
	. . 自 . . 至 . .		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 (占有者)	1 この部屋は、私が賃借して家族と暮らしています。 ペットは飼っておらず、喫煙もしません。 2 入居後に増改築などをしたことはありません。 3 使用上の問題点はありません。 4 玄関付近の廊下の床が緩んでいるように感じます。 5 敷地内に駐車場はありません。 6 生活していて騒音が気になることはありません。

(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 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、賃貸借契約書の内容及び立入調査の結果から2及び4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2建物は、目立った損傷などは確認されなかった。
また、B陳述の「玄関付近の廊下の床が緩んでいるように感じます」について、床面全体がクッション材で柔らかく作られている可能性が否定できず、不具合か否か明確に判断できなかった。
- 3 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、東側が建築基準法第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。

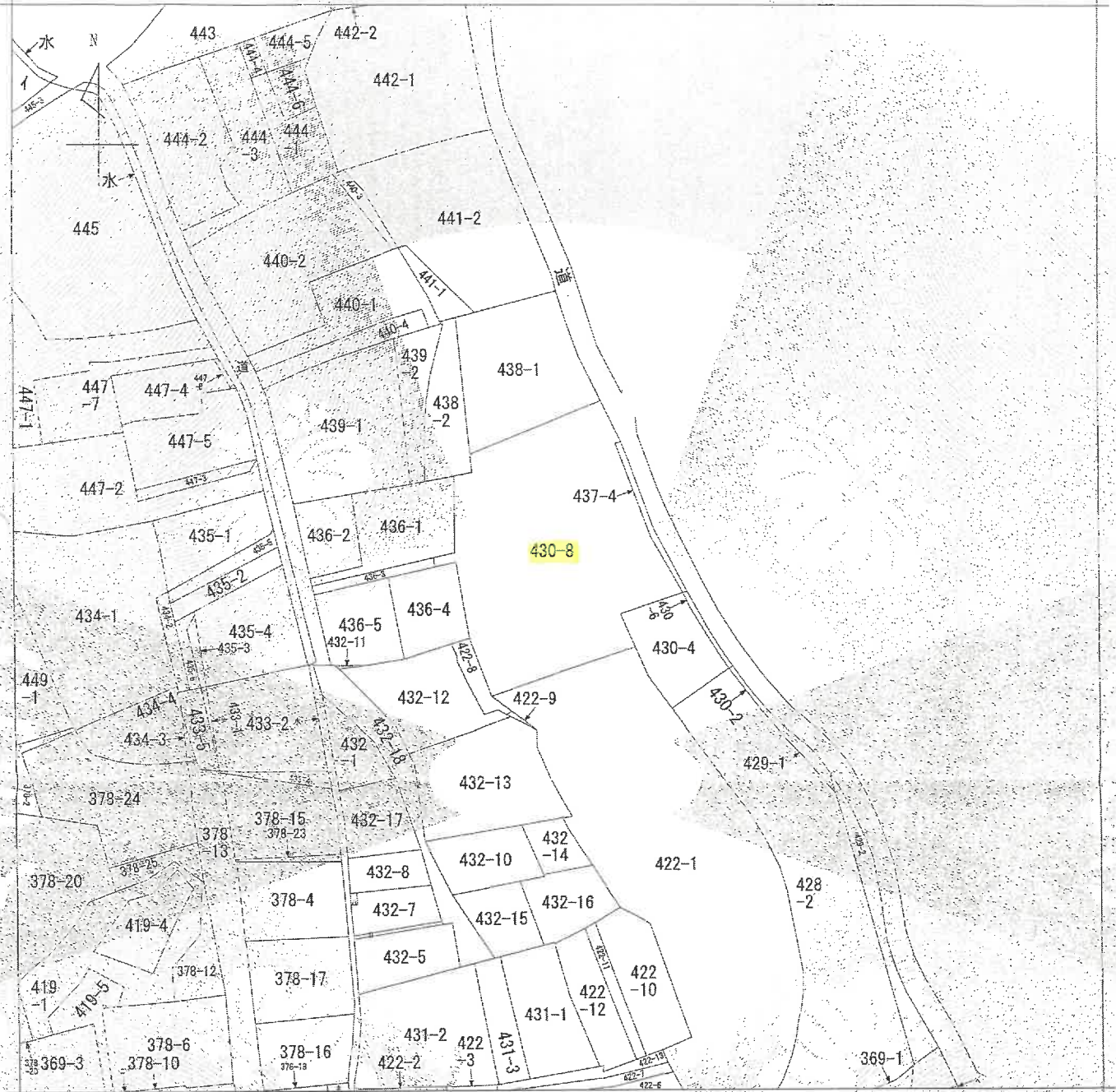
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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2日 (月) 15 : 13 — 15 : 14	執行官室	横浜地方法務局港北出張所に対し、目的物件建物の 規約共用設定登記の家屋番号照会 (該当なし)
8年2月2日 (月)	執行官室	所有者へ照会書送付 (回答なし)
8年2月3日 (火) 13 : 02 — 13 : 06	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 : 23 — 15 : 29	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書 (土地登記) 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) 16 : 29 — 16 : 32	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
8年2月19日 (木) 10 : 06 — 10 : 08	物件所在地	不在、事務連絡 (解錠立入調査通知) 差し置き
8年2月19日 (木) 14 : 06 — 14 : 12	電話連絡	B から電話連絡、立入日時等調整
8年2月19日 (木)	執行官室	株式会社トラストアドバイザーズへ照会書、返信用 レターパック発送 (回答あり)
8年3月5日 (木)	執行官室	株式会社ネクストライフエージェントへ照会書送 信 (回答あり)
8年3月5日 (木) 15 : 57 — 16 : 31	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、B か ら事情聴取
8年3月25日 (水) 14 : 28 — 14 : 34	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書 (法人登記) 交付申請・受領
(特記事項)		
□		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 451-1 ハ 432-9 ニ 421-4
ロ 432-6 ヒ 419-5 ヘ 425-2



(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。



請求部	所在	横浜市港北区小机町字伊勢原			地番	430番8		
出縮	力尺	1/600	精度	区分	種類	地籍図		
作成年月日	令和7年12月11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載されている内容を証明した書面である。

令和7年12月11日
横浜地方方法務局港北出張所
登記官

地図整理番号：M37155

(1/1)

(8枚目)

7.10.3

登記年月日：平成7年10月3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12月11日 横浜地方検察局港北出張所

登記証

地図整理番号：M37156

115127

各階平面図

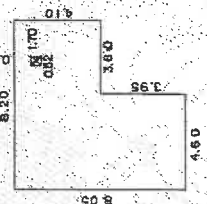
家屋番号 小机町430番8
の301

建物平面図

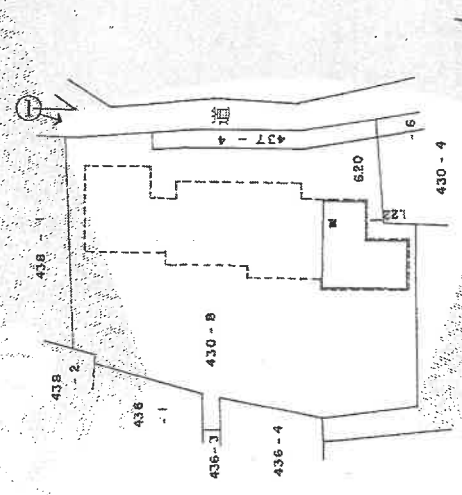
建物の所在 横浜市長北区小机町平伊勢原430番地8

建物の存する部分 3階
建物番号 301

3階部分



4.60 x 8.05 = 37.0300
8.60 x 4.10 = 14.7600
- 0.52 x 0.52 = 0.2704
合計 = 51.5196
床面積 = 51.51m²



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

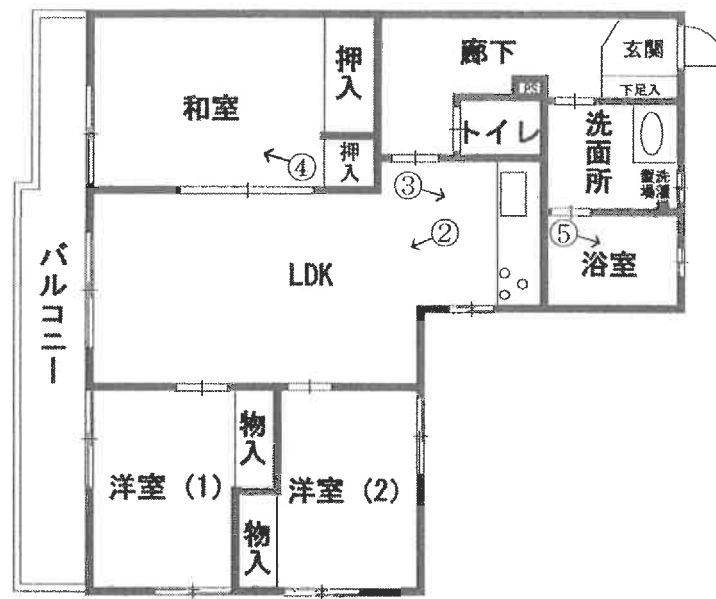
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図



←○は写真撮影位置・方向

①



②



(1 1 枚目)

③



④



(1 2 枚 目)

⑤



(1 3 枚 目)



令和 7 年 (ケ) 第 429 号
令和 8 年 3 月 5 日 現地調査
令和 8 年 4 月 7 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

一 括 価 格（合計）	
金 10,670,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 3,670,000円
物 件 2（建物）	金 7,000,000円

- 1 一括価格は、物件1、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益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は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、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		
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 横浜市港北区小机町字伊勢原
地 番 430番8
地 目 宅地
地 積 709.16平方メートル
共有者 A 持分1000分の57

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区小机町字伊勢原430番地8
建物の名称 ヒルサイド横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小机町430番8の301
建物の名称 301
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 51.51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）

位 置 ・ 交 通	JR横浜線「小机」駅の西方約850m（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	共同住宅、一般住宅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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域（※特記事項①参照）
	建 蔽 率	60%（※特記事項①参照）
	容 積 率	200%（※特記事項①参照）
	防 火 規 制	準防火地域（※特記事項①参照）
	そ の 他	第4種高度地区（※特記事項①参照）、宅 地造成等工事規制区域
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模	709.16㎡
	形 状	やや不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約30m、奥行約25m内外
	地 勢	宅盤面はほぼ平坦（※特記事項②参照）
接面道路の状況	東側幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約30m接面。	
土地の利用状況等	目的物件の専有部分を含む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（※特記事項③参照）
	下 水 道	あり
共 有 持 分	1000分の57	

特 記 事 項	① 目的土地は複数の用途に跨っており、東方に位置する国道（466号）の道路境界線から50m以内が第1種住居地域、50mを超える範囲が第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%、防火指定なし、第1種高度地区）に指定されている。 ② 接面街路に対して約5m低地に位置し、西側に法面を含む。 ③ 東京ガス株式会社のガス埋設管路図面によると、西側隣地を介して目的土地内に都市ガス管が引き込まれている。
---------	---

2 建物の概況（物件2）

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヒルサイド横浜	
建物の用途	住宅等（総戸数17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7年8月4日（登記記載）
	経過年数	約31年
	経済的残存耐用年数	約19年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ952.37㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	集合郵便受、駐車場等	
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	株式会社東急コミュニティー
	その他	なし
管理の状況	普通	
特記事項	① 前記のとおり本件一棟の建物は東側市道より約5m低地に位置しており、2階～3階の踊場付近が接面市道とほぼ等高となっている。 ② エレベーター、オートロック設備はない。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	3階(301号室) 主要開口部の方位：西向き、角住戸		
床 面 積	51.51㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	バルコニー有		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング、畳等 クロス貼等 ユニットバス、キッチン、トイレ等 特になし	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管理組合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	11,400 円	68,400 円
	修繕積立金	9,230 円	55,380 円
	管理組合協力金	3,000 円	18,000 円
	備考	年18%の遅延損害金の規定有 遅延損害金：6,744 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年3月5日：内部立入調査 賃借人である株式会社ネクストライフエージェントが転借人である株式会社トラストアドバイザーズに転貸し、さらに転借人が転々借人Bに転々貸し、Bが居宅として使用し、占有している。 【賃貸借契約の概要】 賃 貸 人 所有者 賃 借 人 株式会社ネクストライフエージェント 占 有 開 始 令和元年9月1日 契 約 期 間 令和元年9月1日～令和4年8月31日の3年間 月 額 家 賃 93,500円		

	そ の 他 上記契約期間後、更新されている。現在の契約期間は令和7年9月1日から令和10年8月31日までの3年間である。尚、2017年7月28日に締結した建物賃貸借契約書を終了し、新たに本契約を締結する旨の記載があり、占有開始時期について上記のとおりとした。 【転貸借契約の概要】 転 貸 人 株式会社ネクストライフエージェント 転 借 人 株式会社トラストアドバイザーズ 占有開始 平成29年7月20日 契約期間 平成29年7月20日～令和2年7月19日の3年間 月額家賃 81,600円 そ の 他 上記契約期間後、更新されている。現在の契約期間は令和5年7月20日から令和8年7月19日までの3年間である。 【転々貸借契約の概要】 転々貸人 株式会社トラストアドバイザーズ 転々借人 B 占有開始 令和6年4月24日 契約期間 令和6年4月24日～令和7年4月23日の1年間 月額家賃 74,500円 そ の 他 上記月額家賃のほか、月額共益費は10,000円である。上記契約期間後、更新されている。現在の契約期間は令和7年4月24日から令和8年4月23日までの1年間である。
特 記 事 項	① 占有者の陳述によると、水廻り設備等、建物使用上の不具合箇所は存在しないとの事である。 ② 玄関近くの廊下床の一部に緩みが認められるが、根太等の損傷等に起因するものか否かは判別できなかった。 ③ 内外装及び諸設備については、経年等による劣化と汚損箇所が見られ、諸設備の不具合有無は確認出来なかった。

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とおり求めた。

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	184,000	×0.87	160,000	×709.16	×1.0	× $\frac{57}{1000}$	= 6,470,000

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 港北（県）－10

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 210,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{114} & = & 184,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価調査地の所在地域は対象地域と比し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個 別 格 差：地積、形状、地勢、都市ガス管他人地経由等の総合格差で上記のとおり。

地 積：登記数量

建付減価：なし

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	× 51.51	÷ 0.92	× 0.30	= 5,040,000

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 31 年、経済的残存耐用年数 19 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 19 年}}{(\text{経過年数 31 年} + \text{経済的残存耐用年数 19 年})} \times (1 - 0.20) = 0.30$$

(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	6,470,000	×0.4	場所的利益	= 2,590,000

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益（収去されない利益）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、物件1の土地については敷地利用権等価格を控除し、物件2の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とお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	6,470,000	－ 2,590,000	×0.97	= 3,760,000	33.7%
2	5,040,000	＋ 2,590,000	×0.97	= 7,400,000	66.3%
一括価格（合計）				11,160,000	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とおり

階層別補正：1.00（3階）

位置別補正：0.97（主要開口部：西、角住戸）

その他補正：1.00

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

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)
339,000	× 0.97	× 1.00	× 51.51	= 16,940,000

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）

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 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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (9.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,222,870 (18.2%)	761,540	10.2 %	7,242,096 = 7,240,000	0.7575	5,484,300 (81.8%)	= 6,710,000 (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。居住目的の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	11,160,000	× 1.0	= 11,160,000
比準価格	16,940,000	× 1.0	= 16,940,000
収益価格	6,710,000		
調整後の価格			13,610,000

占有減価修正：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	13,610,000	33.7%	= 4,590,000
2		66.3%	= 9,020,000

(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	4,590,000	× 1.0	× 0.8			= 3,670,000
2	9,020,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97	— 0	= 7,000,000
一括価格 (合計)						10,670,000

市場性修正：要しない。

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・修繕積立金滞納額元本のみを基礎に3%と求めた。

その他の控除減価：なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 港北（県）－10

所 在：横浜市港北区小机町字打越 1370 番 43
価 格：210,000 円/㎡
位 置：JR 横浜線「小机」駅約 800m
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日
地 積：158 ㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：南東 8m 市道
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 80%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（土地） 48,809,355 円（共有持分 1000 分の 57）
物件 2（建物） 3,926,088 円

第7 附属資料の表示

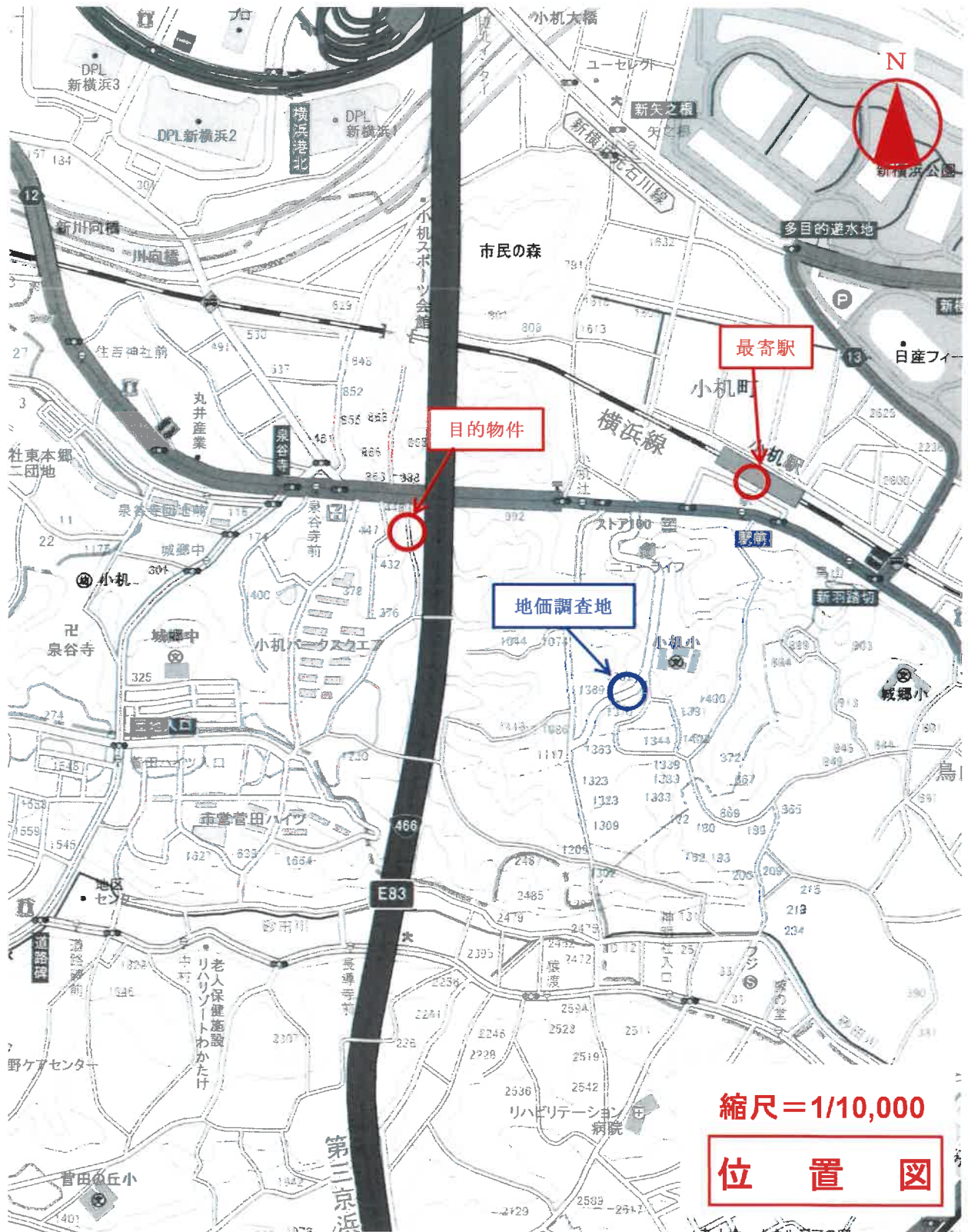
位置図

公図写（本図面は目的土地を A4 判に抜粋したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上



115127

各階平面図

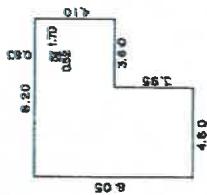


家屋番号
小机町430番8
の301

建物図面
各階平面図

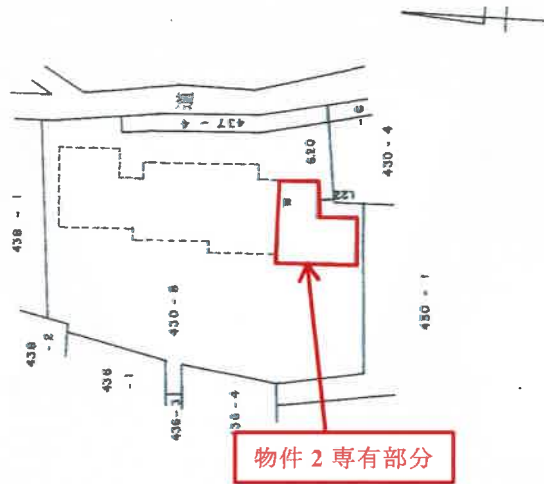
建物の所在
横浜市港北区小机町子伊勢原430番地8

3階部分



建物の存する部分
建物番号 301

4.60×8.05= 37.0800
3.60×4.10= 14.7600
- 0.52×0.52= - 0.2704
合計 = 51.5196
床面積 = 51.51㎡



物件2 専有部分

作製者

1/250

申請人

1/50

建物図面写

(本図面はA3判からA4判へ縮小したもの)

建物間取図

