

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 3 0 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 9 月 1 日から 令和 8 年 9 月 8 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 2 8 日 午後 1 時 1 0 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 9 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 2 4 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 3 0 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	9,050,000 7,240,000		1,810,000	69,075	14,800



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市旭区若葉台四丁目 7 番地 4

建物の名称 若葉台四一四棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若葉台四丁目 7 番 4 の 1 2 0 3

建物の名称 4 - 1 2 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 2 階部分 6 5 . 9 6 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 横浜市旭区若葉台四丁目 7 番 4

地 目 宅地

地 積 4 3 6 0 . 8 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市旭区若葉台四丁目 1 7 番 2

地 目 宅地

地 積 4 5 3 0 . 0 8 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 2 6 0 分の 1



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 260分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 5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】

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

【物件番号1】

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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市旭区若葉台四丁目 7 番地 4

建物の名称 若葉台四一四棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若葉台四丁目 7 番 4 の 1 2 0 3

建物の名称 4-1203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 65.96 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 横浜市旭区若葉台四丁目 7 番 4

地 目 宅地

地 積 4360.81 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市旭区若葉台四丁目 17 番 2

地 目 宅地

地 積 4530.08 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 260 分の 1



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 260分の1



令和8年(ケ)第3号
令和8年2月20日受理
令和8年4月2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 横浜市旭区若葉台四丁目 7 番地 4

建物の名称 若葉台四一四棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若葉台四丁目 7 番 4 の 1 2 0 3

建物の名称 4 - 1 2 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 2 階部分 6.5. 9 6 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 横浜市旭区若葉台四丁目 7 番 4

地 目 宅地

地 積 4 3 6 0. 8 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市旭区若葉台四丁目 1 7 番 2

地 目 宅地

地 積 4 5 3 0. 0 8 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 2 6 0 分の 1

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 6 0 分の 1

(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		横浜市旭区若葉台4丁目4番1203号	
建 物		物件1	
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使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況		☒ 回答書のとおり 管理費 修繕積立金 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 円 円 円 円 円	
管理費等照会先		一般財団法人若葉台まちづくりセンター	
その他の事項			
敷 地 権		符号1・2	
現 況 地 目		☒ 宅地（符号1・2） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
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 ☐	
敷地権の種類		☒ 所有権（符号1・2） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
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 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号	
敷地権以外の土地（目的外土地）		☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
土地建物の位置関係		建物図面（各階平面図）のとおり（符号2は一部。符号1と符号2の位置関係は、公図を参照）	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

令和8年(ケ)第3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3月6日現在

✓管理費	月額	11,300	円	✓滞納額	67,800	円
✓修繕積立金	月額	15,000	円	✓滞納額	90,000	円
✓組合費	月額	250	円	✓滞納額	1,500	円
□	月額		円	□滞納額		円
✓損害金	年	14.6	%	✓金額	3,876	円
✓滞納期間	令和7年9月分～令和8年2月分					

※上記とは別に、預り金 11,342円 あり

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
■ A (債務者兼所有者)	1 本建物は、私が一人で居住しています。 2 ご覧のとおり、室内は、動産類が多量にあるため、床面等の状況はわかりませんが、キッチン、浴室、洗面所及びトイレは使用できます。 セキセイインコを三羽かごの中で飼っています。 一度逃げてしまった時期があり、洋室2の壁面に鳥が突いて穴が空いている箇所があります。 3 建物の傾きは感じません。 4 リフォーム等はしていません。
■ 管理会社担当者	1 管理費等の照会に対して送付した回答書に「預り金11,342円あり」と記載しているのは、所有者から入金 がされても、1か月分の徴収額に満たない場合は、充当できずに、預り金として計上しています。 したがって、実際の滞納金額は、上記預り金を控除した金額になります。

(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。
- (1) 本建物内は、各部屋とも動産類が散乱し、堆積している状況である。
各部屋へ入るには、動産類が大量に置かれていることから、立入が困難な状況であり、床面や部屋の詳細については確認をすることができない箇所があった。
- (2) 本建物の浴室やトイレの壁面は、汚れが顕著である。また浴室の天井にはカビが発生しており、黒ずんでいる箇所が認められる。
- (3) 本建物のLDに鳥かごが置かれ、セキセイインコが飼われているが、鳥かご周辺には鳥の糞等が散乱しており、その影響と思われる臭いが感じられる。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、3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及び同2に接する道は、いずれも市道であるが、一団地認定が適用されているため、建築基準法上の道路判定がなされていない。
- 4 本一棟の建物には、ポンプ室及び集会室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

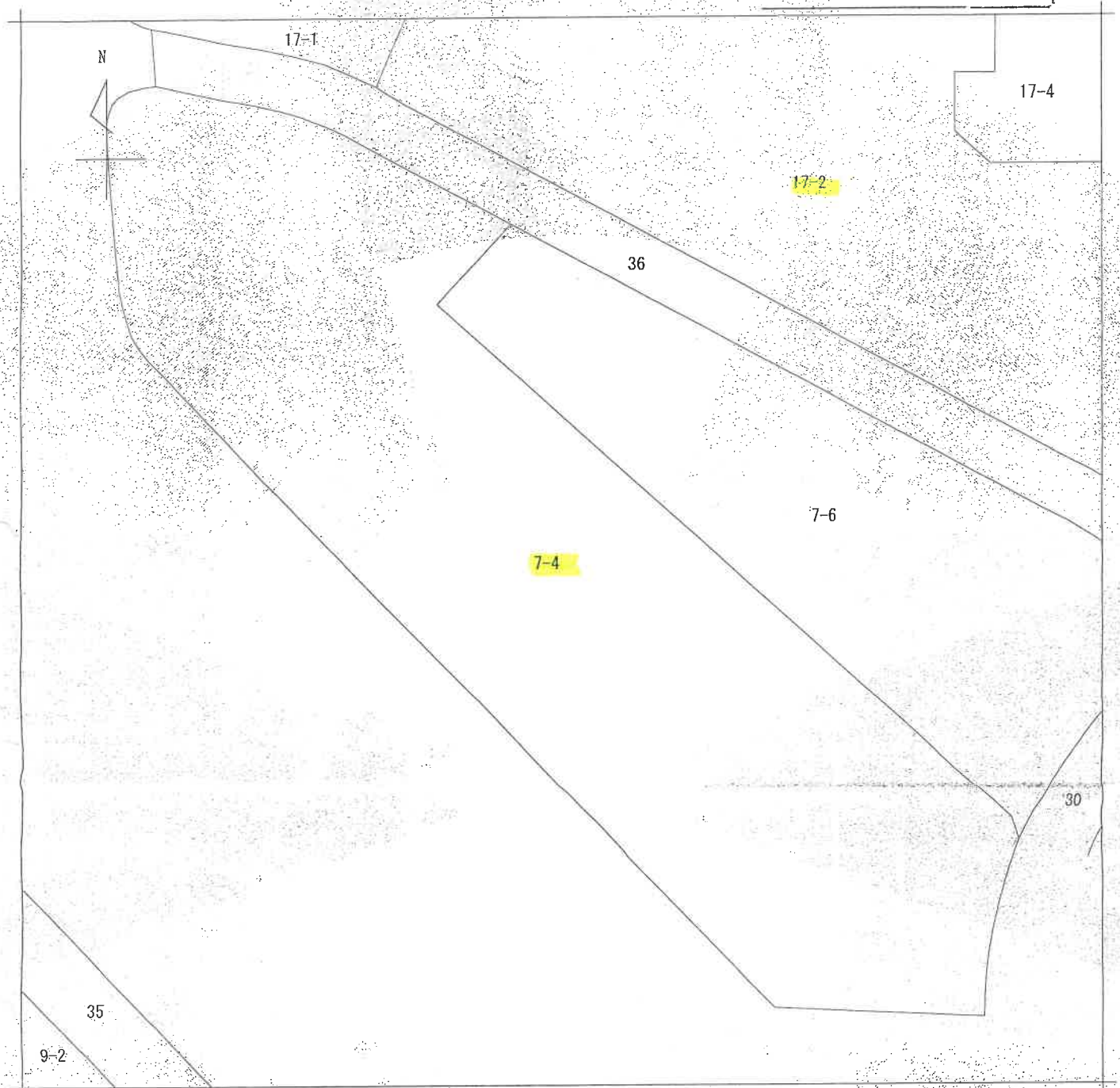
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年 2月26日(木) 13:10-13:30	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 3月 3日(火) 12:45- :	書面照会(FAX)	一般財団法人若葉台まちづくりセンターに管理費等照会書送付
令和8年 3月 5日(木) 13:30-13:35	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函) 占有調査
令和8年 3月12日(木) 8:55- 9:00	電話聴取(携帯電話)	一般財団法人若葉台まちづくりセンターに電話, 担当者から事情聴取
令和8年 3月12日(木) 16:00- :	書面(郵送)	現況調査期日通知書送付 (令和8年3月27日午後4時00分と指定)
令和8年 3月19日(木) 8:50- 8:55	横浜地方法務局 旭出張所	要約書交付申請
令和8年 3月26日(木) 19:15-19:20	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(現況調査期日変更申し出, 日程調整)
令和8年 3月30日(月) 7:45- 8:10	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
(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 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

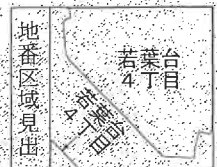
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

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 分	所 在	横浜市旭区若葉台四丁目				地 番	7番4			
出 力 縮 尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和54年2月19日			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。

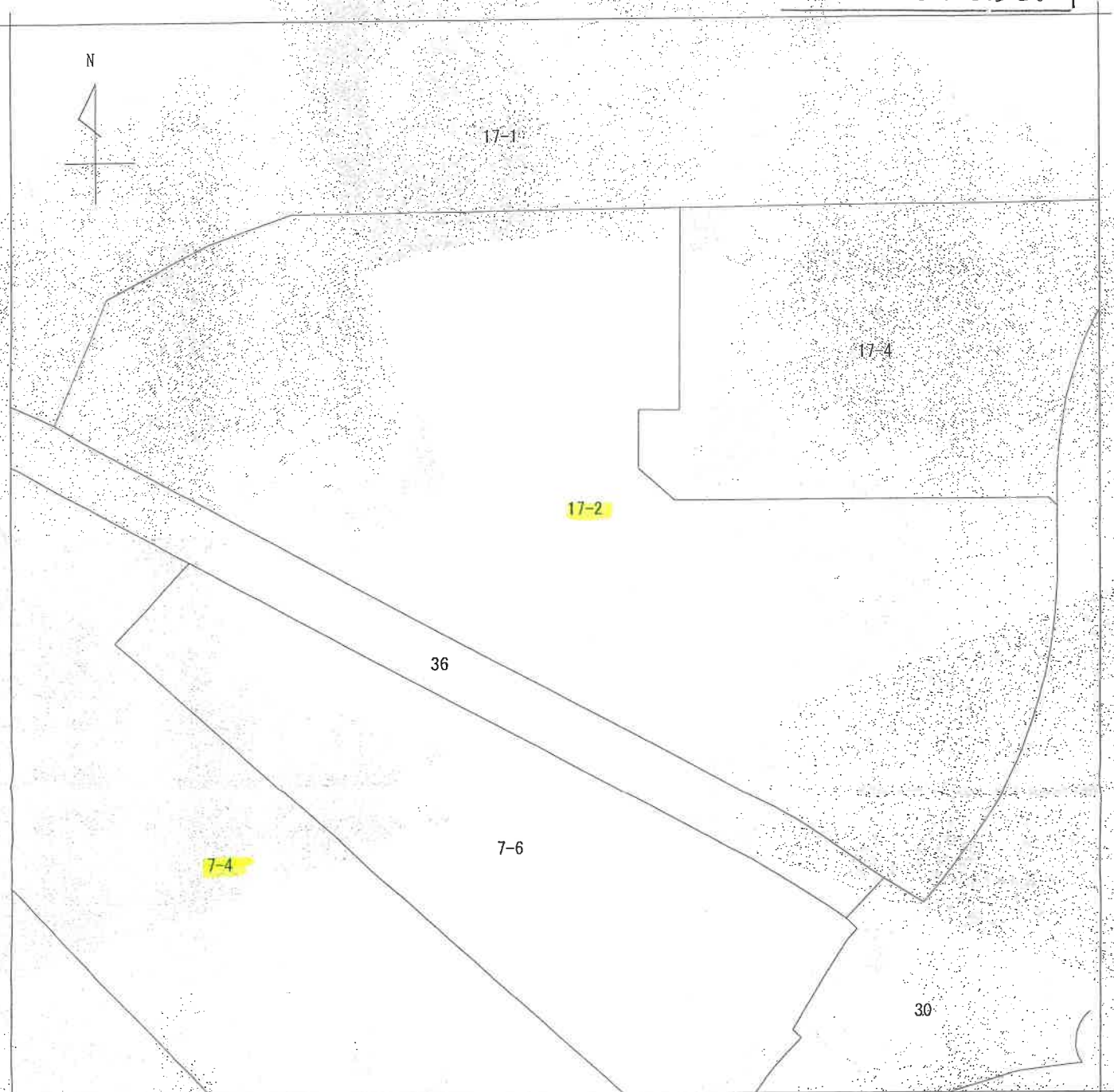
令和7年12月18日
横浜地方方法務局旭出張所
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

(8 枚目)



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。

地番区域見出し
若葉台 4 丁目

請求部	所在	横浜市旭区若葉台四丁目				地番	17番2			
出力縮	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和54年2月19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12月18日
横浜地方法務局旭出張所
登記官

請求番号：7-4
(1/1)

(9 枚目)

登記年月日：昭和60年8月23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12月18日 横浜地方支務局地籍課

登記官

(10 枚目)

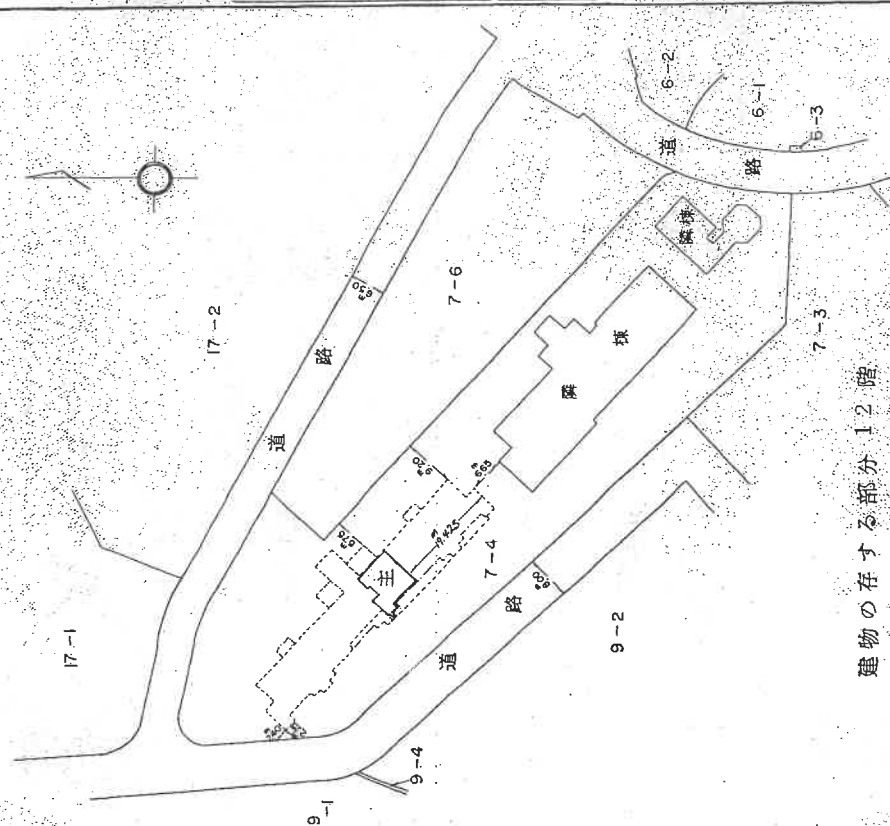
請求番号：7-3

327122 各階平面図

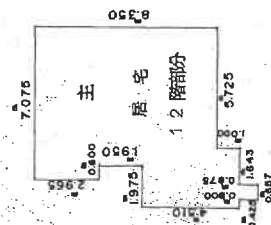
建坪図 各階平面図

家屋番号 若葉台4丁目 7-4-1 203

建物の所在 横浜市中区若葉台4丁目7番地4



建物の存する部分 12 階
若葉台 4 - 4 棟 1203



床面積 (12 階部分)		
7.075 X	2.965 =	20.977375
6.475 X	1.950 =	12.626250
8.450 X	3.435 =	29.025750
1.643 X	1.000 =	1.643000
0.657 X	1.875 =	1.231875
0.425 X	1.075 =	0.456875
合 計		65.961125

作製者

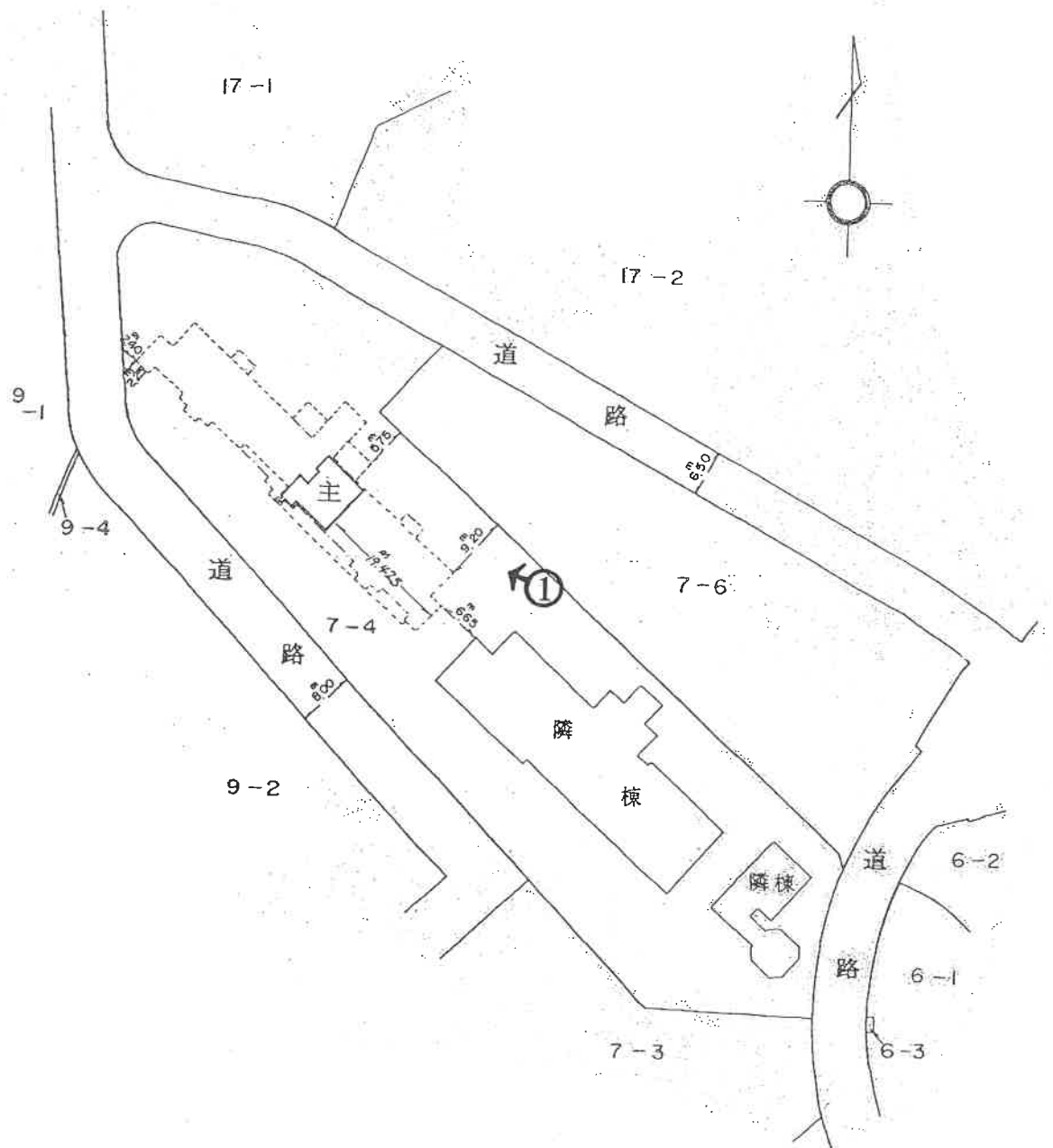
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

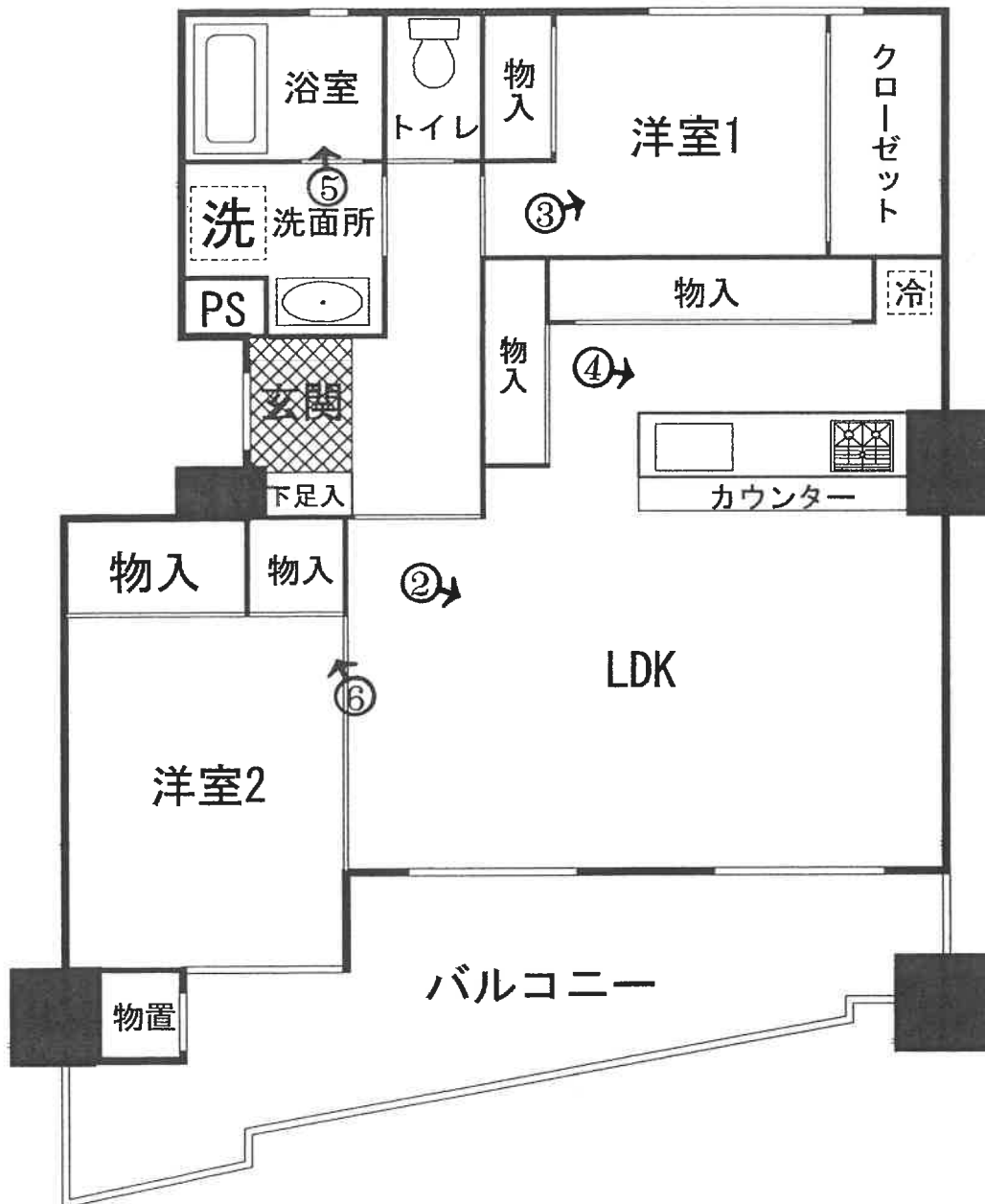
(神奈川県土地家屋調査士会)

写真撮影位置図

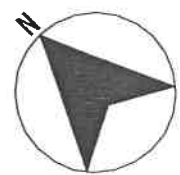


←○は写真撮影位置・方向

間 取 図



1203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－洋室2の壁面の穴





令和 8 年（ケ）第 3 号

令和 8 年 3 月 30 日 現地調査

令和 8 年 4 月 4 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 9,050,000 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き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通り	(住居表示) 横浜市旭区若葉台四丁目4 番1203号
2		
3		
特 記 事 項		

*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 横浜市旭区若葉台四丁目 7 番地 4

建物の名称 若葉台四一四棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若葉台四丁目 7 番 4 の 1 2 0 3

建物の名称 4 - 1 2 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 2 階部分 6 5 . 9 6 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 横浜市旭区若葉台四丁目 7 番 4

地 目 宅地

地 積 4 3 6 0 . 8 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市旭区若葉台四丁目 1 7 番 2

地 目 宅地

地 積 4 5 3 0 . 0 8 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 2 6 0 分の 1



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 260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及び2）

位 置 ・ 交 通	J R横浜線「十日市場」駅の南西方約3.7km（道路距離） 最寄バス停「地区公園」より北西方約240m （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	丘陵地に中高層の共同住宅が建ち並ぶ大規模な住宅団地	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第3種高度地区、新治・三保風致地区（第4種・建蔽率40%）、宅地造成等工事規制区域、若葉台一団地の住宅施設
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	8,890.89m ² （土地の符号1及び2の合計） 不整形 （土地の符号1） 間口 約100m 、 奥行 約40m （最長部） （土地の符号2） 間口 約115m 、 奥行 約56m （最長部） 南方に向かって下り傾斜で、符号1の土地より符号2の土地は高い。敷地内は平坦。
接 面 道 路 の 状 況	（土地の符号1） 南西側：幅員約8mの市道（若葉台第138号線）に約100m接面 北東側：幅員約6.5mの市道（若葉台第173号線）に約45m接面 南東側：幅員約8mの市道（若葉台第174号線）に約45m接面 （土地の符号2） 南西側：幅員約6.5mの市道（若葉台第173号線）に約115m接面 南東側：幅員約17m～23mの市道（若葉台第174号線）に約50m接面 なお、当該地域には、一団地認定が適用されているため、これらの道路は建築基準法上の道路判定がなされていない。また、上記市道（若葉台第174号線）と上記符号1の南東方向で接続する幅員約8mの舗装市道（若葉台第175号線・建築基準法第42条1項1号）が、上記符号1及び2を含む一団地に南東側で接している。	

土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物の敷地のほか、複数の住宅棟の敷地や駐車場等として利用。	
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	260 分の 1
特記事項	1 売却対象物件1の存する一棟の建物は土地の符号1上にあり、土地の符号2との間に市道（若葉台173号線）が介在している。 2 当該敷地を含む周辺一帯は、都市計画において「若葉台一団地の住宅施設」としての指定（下記概要の通り）を受けている。 ※ 整理番号55-22、認定年月日：昭和55年6月30日、認定番号：横浜市建建審指令第97号、位置：旭区若葉台1～4、申請者：神奈川県住宅供給公社、条項等：法第86条	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	若葉台四一四棟	
建物の用途	住宅等（総戸数74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60年8月14日（登記記載）
	経過年数	約41年
	経済的残存耐用年数	約14年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 延べ6,670.40㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り、吹付塗装等 その他：－	
設備等	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、自転車置場、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	一般財団法人若葉台まちづくりセンター
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	1 一棟の建物は、土地の符号1上に存する。 2 オートロックはない。 3 スキップフロア型のマンションであり、エレベーターの停止しない階がある。停止階は1階、3階、6階、9階、12階である。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根1階建	
位	置	12階 (4-1203号室) 主要開口部の方位：南西向き 中間部屋	
床	面	積	65.96㎡ (登記面積)
間	取	り	2LDK
バルコニー等			16.54㎡
仕	様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 浴室、トイレ、キッチン等 バルコニーに専用の物置がある。
保守管理の状態		劣る	
管 理 費 等		管理会社の回答によれば下記の通り。	
		令和 8 年 3 月 6 日 現在	
			月 額
	管 理 費	11,300円	滞 納 額
	修繕積立金	15,000円	90,000円
	そ の 他	組合費 250円	1,500円
	備 考	年14.6% の 遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 3,876円 別途預り金 11,342円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和 8 年 3 月 30 日 : 内部立入調査 所有者が占有している。	
特 記 事 項		1 洋室2の壁の上部に鳥が開けた穴(約30cm・2箇所)がある。 2 室内で鳥を3羽飼育しており、LDKには鳥の糞による汚れや臭気があった。 3 室内は各部屋とも動産及びゴミ等が散乱し、堆積していたため、床面や部屋の詳細について確認ができない箇所が多い。 4 浴室やトイレの壁面は汚れが顕著で、浴室の天井にはカビが発生している箇所がある。 5 室内は総じて経年による劣化が見られる。	

	6 設備等の動作確認等を行えていないことから、不具合等発生の可能性を有している。 7 管理会社の話では、堆積しているゴミの関係から階下に水漏れを起こしている可能性を有している。
--	--

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

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)
350,000	× 65.96	÷ 0.78	× 0.18	= 5,330,000

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 41年 、 経済的残存耐用年数 14年

観察減価率(売却対象物件1の維持管理の状態及び中古マンションの市場性等)

： 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 14\text{年}}{(\text{経過年数 } 41\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 14\text{年})} \times (1 - 0.3) = 0.18$$

(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)
176,000	× 0.90	158,000	× 8,890.89	× 1.00	× $\frac{1}{260}$	= 5,400,000

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。

地価公示等 横浜旭-26

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示等価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 150,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{85} & = & 176,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 ： 令和 8 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 ： 地価公示等は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 ： 地価公示等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 ： 目的土地は規模、形状等の総合格差で上記の通り。

地積 ： 符号 1 及び 2 の合計登記数量

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）
5,330,000	+ 5,400,000	× 1.04	= 11,160,000

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：1.06；（12階）

位置別補正：0.98；（南西）0.98 × （中間部屋）1.00

その他補正：1.00

相乗積 $1.06 \times 0.98 \times 1.00 = 1.04$

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)
208,000	× 1.04	× 0.90	× 65.96	= 12,840,000

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：室内の状況を考慮

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	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格
	4年目期首 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円)	複利 現価率	正味復帰 価格の現価 (円)	
(円) ア	(円) イ	ウ	$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	(8.7%) オ	$\text{エ} \times \text{オ}$ カ	(円) ア+カ キ
1,149,964 (14.9%)	801,600	9.2%	= 8,451,652 = 8,450,000	0.7786	6,579,170 (85.1%)	= 7,730,000 (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。ファミリー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	11,160,000	× 1.00	= 11,160,000
比準価格	12,840,000	× 1.00	= 12,840,000
収益価格			7,730,000
調整後の価格			11,660,000

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	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)
11,660,000	× 1.00	× 0.80	× 0.97	—	= 9,050,000

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に3% 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 . 地価公示価格 : 横浜旭-26
所 在 : 横浜市旭区上川井町字細谷2696番19
価 格 : 150,000円/㎡
位 置 : JR横浜線「十日市場」駅 3.8km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 167㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側 4.5m 市道
用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域
(建蔽率 60% ・ 容積率 150%)
防火・準防火地域 : 準防火地域
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

2 . 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1 (建物)	4,873,486円			
符号1 (土地)	331,561,105円	(敷地権の割合	260分の	1)
符号2 (土地)	344,431,042円	(敷地権の割合	260分の	1)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

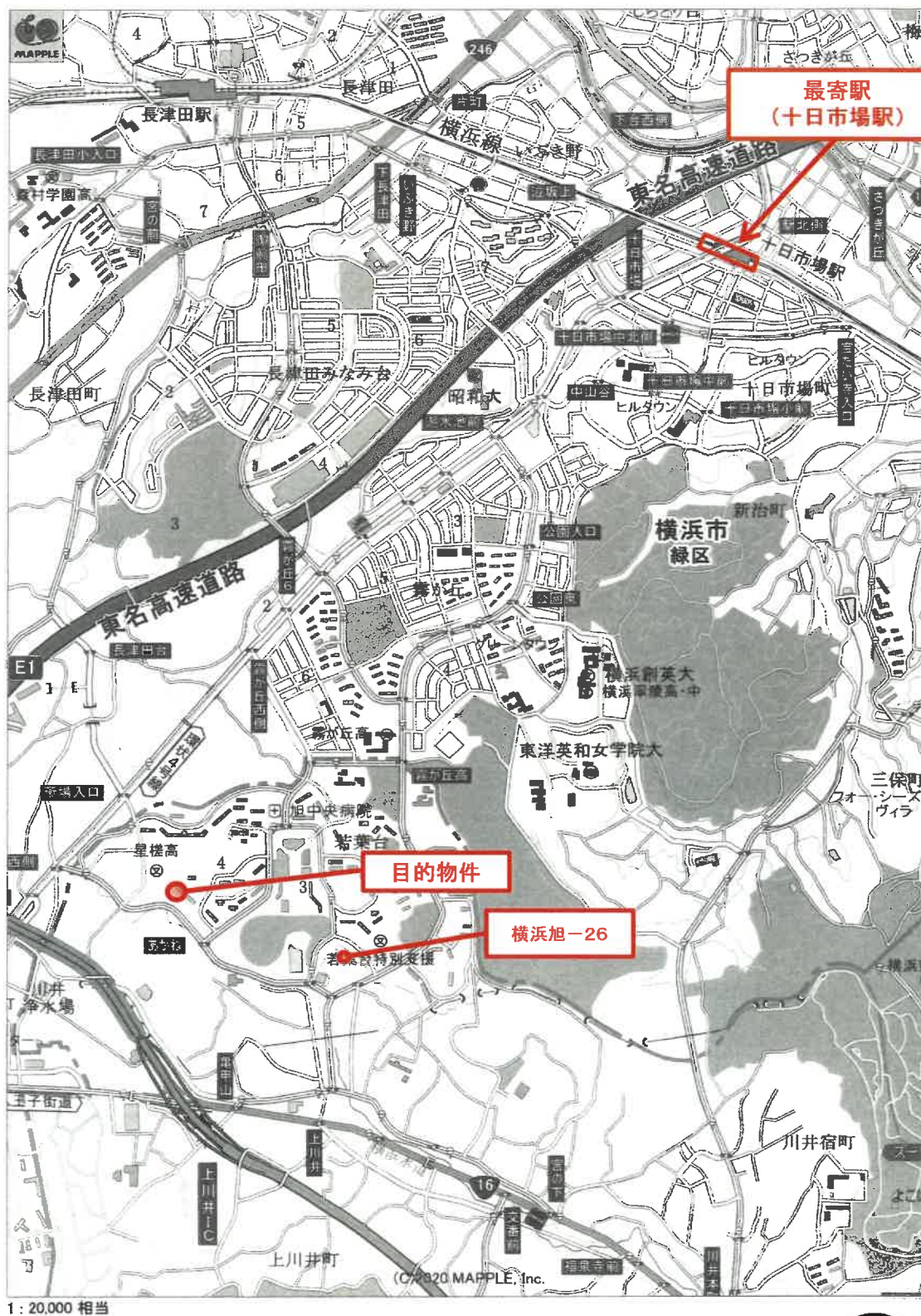
地積測量図写 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

建物図面・各階平面図写 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

間取図

以上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



※但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。



※複数枚のため、貼合わせ図使用

登記年月日：昭和60年7月24日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年12月18日 横浜地方支庁局地籍課

登記簿

請求番号：7-2

前 7-4 後・新同一・新

地 番 7-6, 7-4

土地の所在 横浜市旭区若葉台4丁目

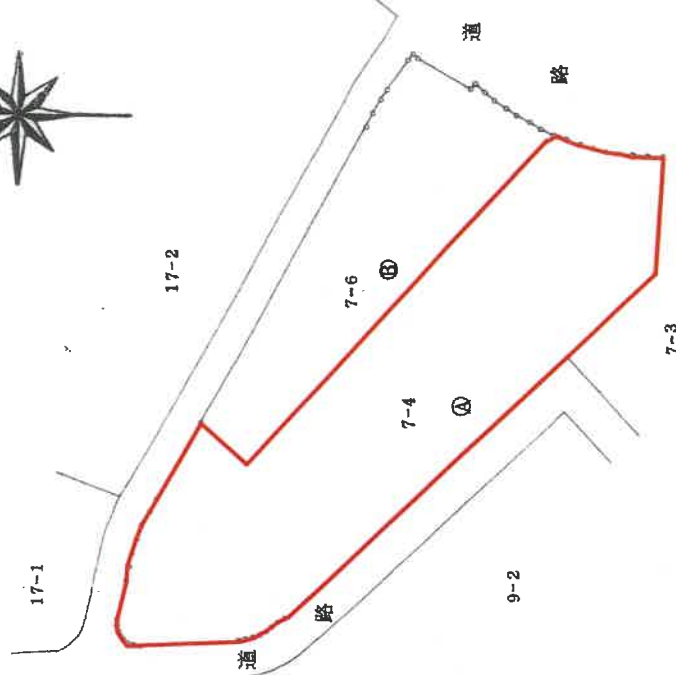
085124

拡大図
(S=1/500)



土地の符号1

全体図



凡 例

市石
墓石

作製者

昭和60年7月8日作製

申請人

縮尺 1/1000

(神奈川県土地家屋調査士会)

原図より70%縮小

(1/2)

登記年月日：昭和60年7月24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18日 横浜地方裁判所 出発所

登記官

085125

7-6, 7-4

地積測量図

地番

土地の所在 横浜市旭区若葉台4丁目

求積表

⑧ 7-6

NO	L	H	2S
1	2.115 X	1.007 =	2.129805
2	9.172 X	1.266 =	11.611752
3	17.262 X	6.561 =	113.259982
4	19.047 X	2.192 =	41.751024
5	20.877 X	2.047 =	42.735219
6	22.963 X	2.082 =	47.808966
7	25.531 X	1.479 =	37.760349
8	3.005 X	1.234 =	3.708170
9	27.142 X	2.155 =	58.491010
10	29.112 X	1.949 =	56.739288
11	31.254 X	1.712 =	53.506848
12	33.577 X	1.501 =	50.399077
13	36.022 X	1.279 =	46.072138
14	37.192 X	2.469 =	91.827048
15	2.812 X	1.860 =	5.230320
16	2.800 X	0.811 =	2.270800
17	90.597 X	29.543 =	2678.319111
18	74.176 X	11.685 =	866.746560
計			4210.363467
1/2 =			2105.181733
大抵率 =			2105.18

土地の符号1

⑨ 7-4 = 6466.00 - 2105.181733

= 4360.818267

= 4360.81 m²

作製者

申請人

縮尺

50.年 7.月 8日 (昭和)

請求番号：7-2

(2/2)

原図より70%縮小

登記年月日：昭和60年7月24日

085142

前 17-2 後・新同一・家

地積測量図

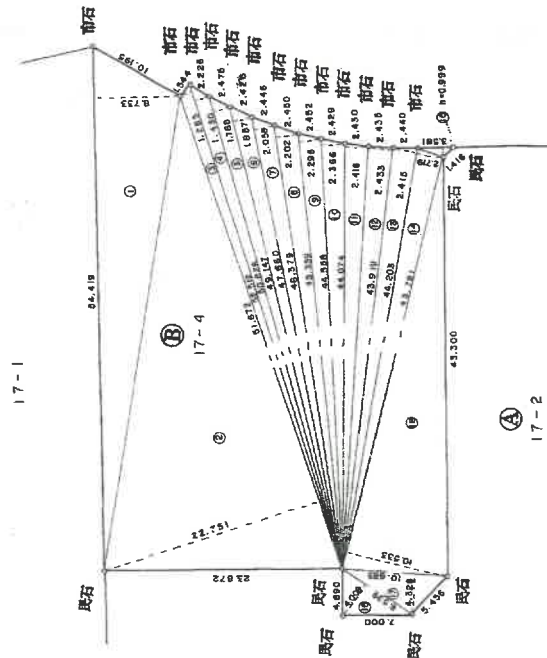
1/2

地番 17-2
17-4

土地の所在 横浜市旭区若葉台4丁目

拡大図
(S=1/500)

全体図



土地の符号2

17-1

17-4

17-2

7-4

60.7.24

作製者

申請人

縮尺 1/1000

(昭和60年7月6日作製)

請求番号：7-5

(1/2)

原図より70%縮小

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18日 横浜地方方法務局旭出張所

登記官

登記年月日：昭和60年7月24日

085143

地積測量図

地番	17-2 17-a
土地の所在	横浜市旭区若葉台4丁目

求積表

⑧ 17-a

NO	L	H	2S
1	54.419 X	8.733 =	475.241127
2	51.672 X	22.751 =	1175.589672
3	52.512 X	1.285 =	67.477920
4	52.512 X	1.430 =	75.092160
5	50.826 X	1.788 =	90.876888
6	49.147 X	1.887 =	92.740389
7	47.660 X	2.056 =	97.988960
8	46.379 X	2.202 =	102.126558
9	45.359 X	2.296 =	104.144264
10	44.558 X	2.366 =	105.424228
11	44.074 X	2.416 =	106.482784
12	43.919 X	2.433 =	106.854927
13	44.203 X	2.415 =	106.750245
14	44.203 X	2.719 =	120.187957
15	3.581 X	0.999 =	3.577419
16	43.781 X	10.333 =	461.145273
17	10.683 X	4.328 =	46.236024
18	8.539 X	4.009 =	34.232851
計			3372.169646
1/2 =			1686.084823
㎡			1686.08 m²

土地の符号2

④ 17-2 = 6216.17 - 1686.084823
= 4530.085177
= 4530.08 m²

作製者	申請人	縮尺
		1/

(昭和60年7月6日作製)

請求番号：7-5

(2/2)

原図より70%縮小

登記年月日：昭和60年8月23日

327122 各階平面図

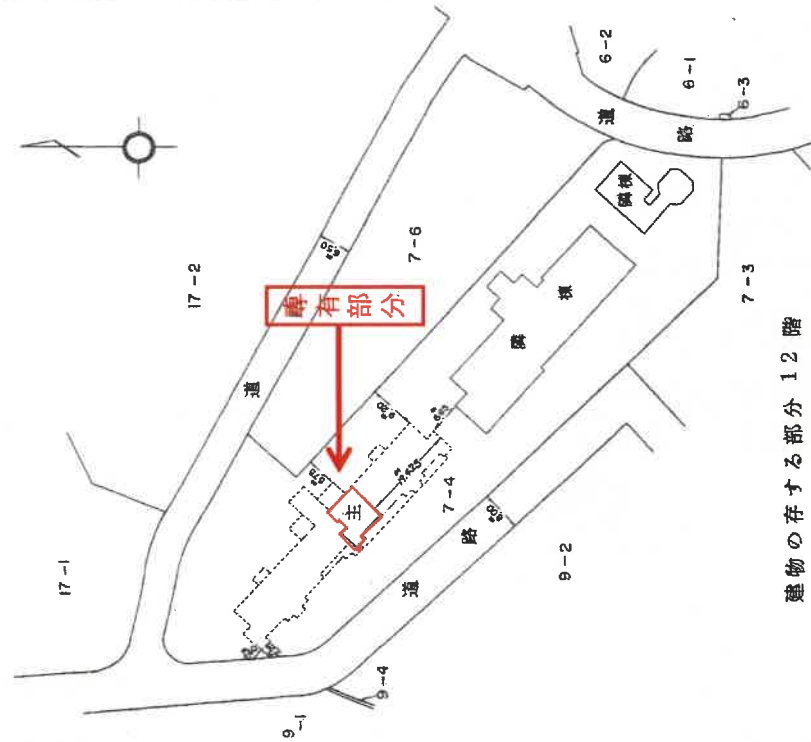
建 築 階 平 面 図

家屋番号 若葉台4丁目 7-4-1203

建物の所在 横浜市旭区若葉台4丁目7番地4



床面積 (12階部分)			
7.075 X	2.965 =	20.977375	
6.475 X	1.950 =	12.626250	
8.450 X	3.435 =	29.025750	
1.643 X	1.000 =	1.643000	
0.657 X	1.875 =	1.231875	
0.425 X	1.075 =	0.456875	
合 計		65.961125	



建物の存する部分 12階
若葉台4-4棟 1203

縮尺 1/1,000

縮尺 1/250

申請人

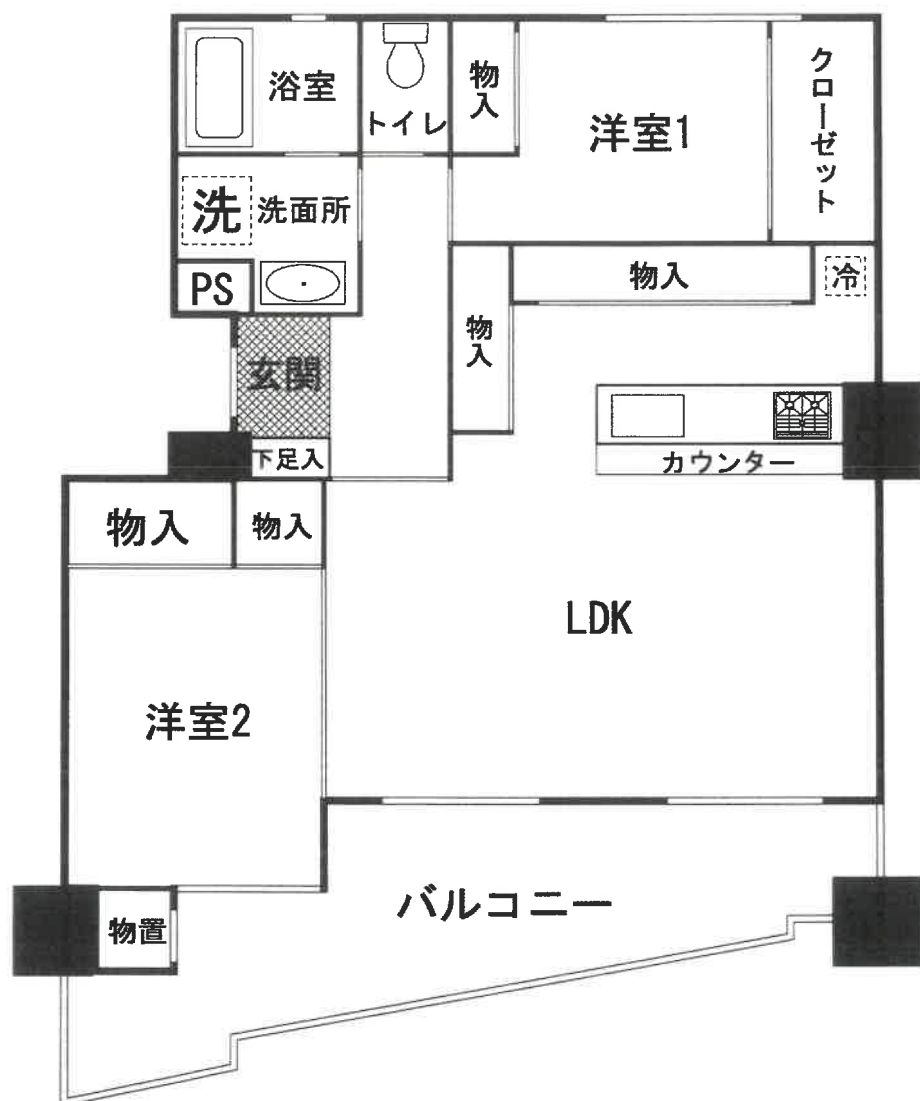
作製者

(神奈川県土地家屋調査士会)

原図より70%縮小

請求番号：7-3

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12月18日 横浜地方法務局旭出役所 登記官



1203号

