

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 30 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 場 所	令和 8 年 9 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 2 8 日 午後 1 時 1 0 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 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	34,320,000 27,456,000		6,864,000	129,082	27,660



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区新石川四丁目20番地15

建物の名称 D' レスティアたまプラーザフォースレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新石川四丁目20番15の505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 92.64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 横浜市青葉区新石川四丁目20番15

地 目 宅地

地 積 1353.00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 255189分の9679



物 件 明 細 書

令和 8年 5月29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

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 横浜市青葉区新石川四丁目 20 番地 15

建物の名称 D' レスティアたまプラーザフォースレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新石川四丁目 20 番 15 の 505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 92.64 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 横浜市青葉区新石川四丁目 20 番 15

地 目 宅地

地 積 1353.00 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 255189 分の 9679



令和8年(ケ)第26号
令和8年3月5日受理
令和8年4月15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 横浜市青葉区新石川四丁目 20 番地 15

建物の名称 D' レスティアたまプラーザフォースレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新石川四丁目 20 番 15 の 505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 92.64 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 横浜市青葉区新石川四丁目 20 番 15

地 目 宅地

地 積 1353.00 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 255189 分の 9679

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	☒ 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 円 修繕積立金 円 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	大和ライフネクスト株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 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) ☐ 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 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
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 ☐ 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8年(ケ)第26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4月13日現在

☒ 管理費	月額	22,250	円	☐ 滞納額	円
☒ 修繕積立金	月額	29,710	円	☐ 滞納額	円
☒ 駐車場使用料	月額	8,000	円	☐ 滞納額	円
☐	月額		円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	14.6	%	☐ 金額	円
☐ 滞納期間	令和	X	年	X	月分
				令和	X
				年	X
				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
■ 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 本建物は、水回りに不具合な所はありません。 本建物は、オール電化です。 本建物は、二重サッシになっていますが、窓を開けると、前面が道路なので、車の騒音があります。 洗面所の洗面ボウルにひびが入っています。 3 建物の傾きは感じません。 4 犬を一匹飼っています。一昨年までは、三匹飼っていました。 部屋を自由に行き来できるので、LDのフローリング等には、犬の影響による傷やシミ等があります。 5 リフォーム等はしていません。

(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

- 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枚目記載のとおりである。
- 3 評価人の調査によれば、土地の符号1南東側に接する道は、国道である。
- 4 本一棟の建物には、駐車場・駐輪場・ゴミ置場・便所及び駐輪場の規約設定共用部分がある。

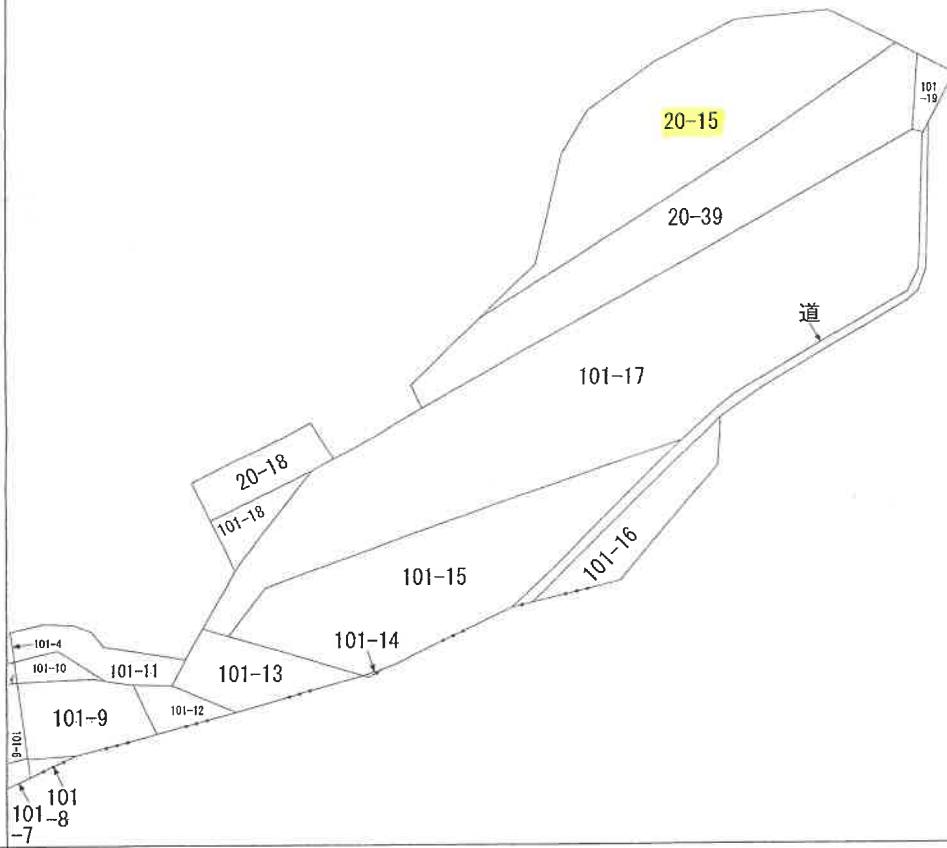
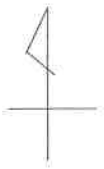
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 3月 9日(月) 15:40-15:50	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 9日(月) 16:15-16:20	横浜地方法務局 青葉出張所	要約書交付申請
令和8年 3月10日(火) 14:00-14:05	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(債権者と話をして返済を検討したい。調査は待って欲しい。調査期日の調整については連絡します。)
令和8年 3月11日(水) 14:50-	書面照会(FAX)	大和ライフネクスト(株)に管理費等照会書送付
令和8年 3月30日(月) 18:35-18:40	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(日程調整) (連絡がないため、何度か電話したが、応答がなかった。)
令和8年 4月10日(金) 15:50-16:10	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
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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

1970
-3

N



(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。



A 新石川4丁目

請求部	所在	横浜市青葉区新石川四丁目				地番	20番15		
出力縮	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。

(横浜地方法務局青葉出張所管轄)

令和8年1月16日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号: M34754

登記官

(7 枚目)

(1/1)



令和8年1月16日

東京法務局豊島出張所

產品包

(8 枚目)

图例说明号: M34756

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

各階平面圖

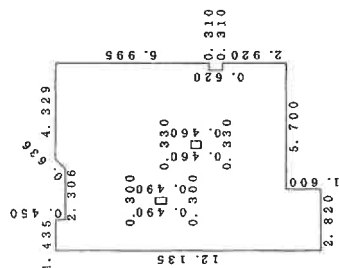
各階平面圖

306649

新石川4丁目
20番15の505

号番屋家

横浜市青葉区新石川4丁目20番地15



求積表

1.435	×	0.450	=	0.647500
(4.339 + 1.778)	×	0.450	=	2.343500
8.550	×	6.555	=	55.765400
8.210	×	2.650	=	21.556500
8.550	×	2.950	=	24.874500
2.850	×	1.500	=	4.275000
0.300	×	0.450	=	0.135000
0.350	×	0.450	=	0.157500
				92.643250

床面積 92.64 m²



20-14

20-15

20-17

20-53

道 路 20-39

20-38

建築物の存する部分
建物番号 505

者成作

縮尺 $\frac{1}{250}$

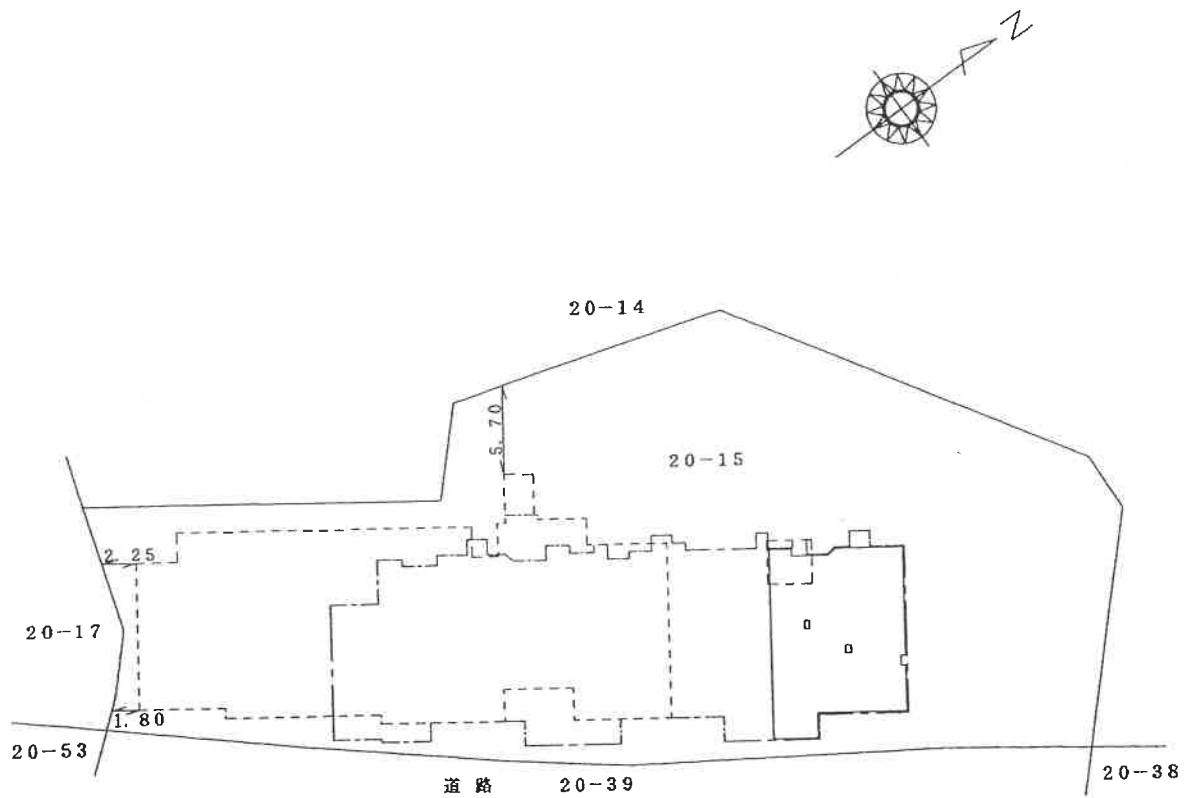
申請人

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

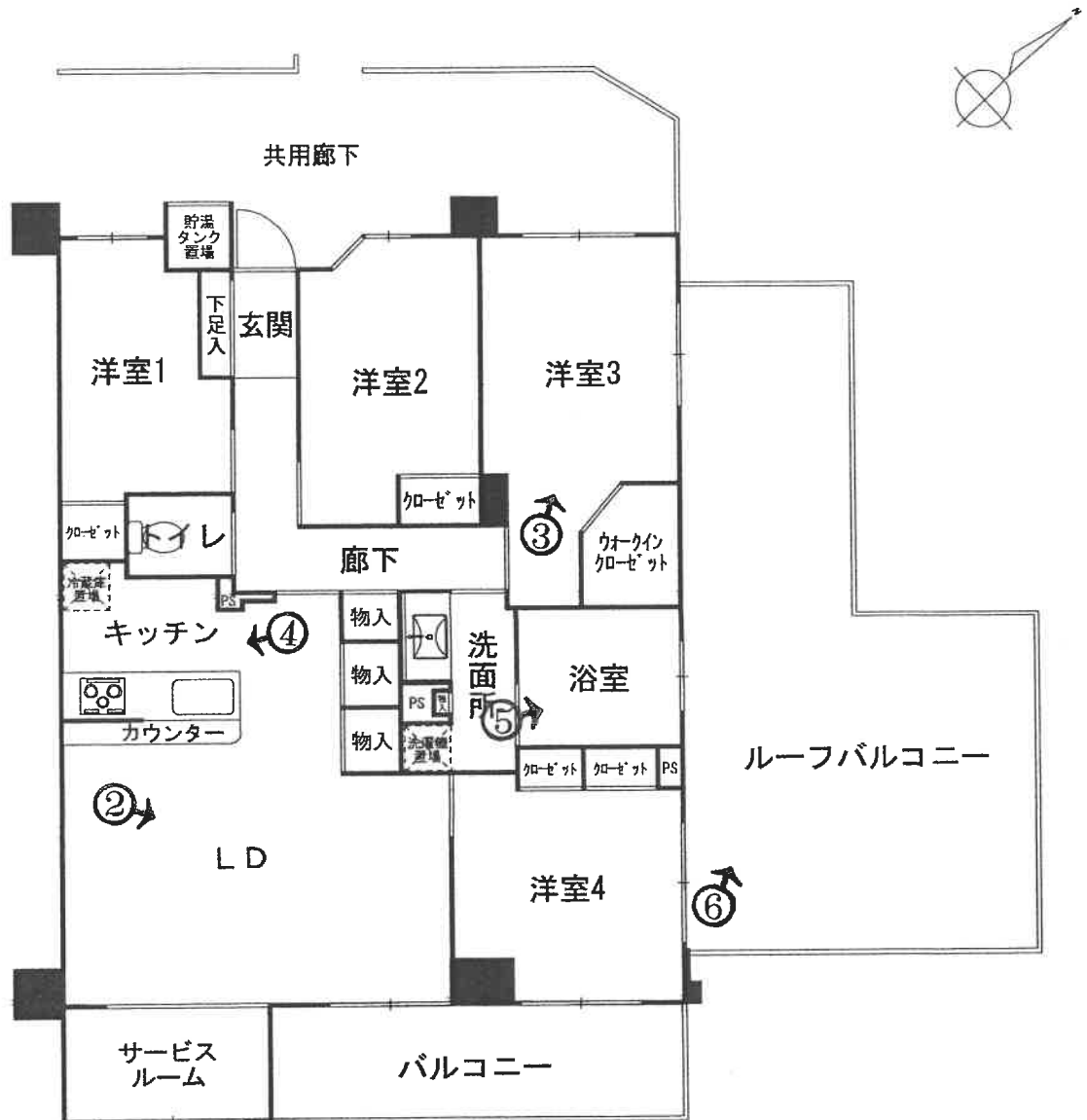
(東京土地家屋調査士会用品)

写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

間 取 図



令和8年（ケ）第 26 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3



④ 建物内の状況－キッチン



⑤ 建物内の状況－浴室



⑥ ルーフバルコニー



令和 8 年（ケ）第 26 号

令和 8 年 4 月 10 日 現地調査

令和 8 年 4 月 18 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 34,320,000 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		

*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 横浜市青葉区新石川四丁目 20 番地 15

建物の名称 D' レスティアたまプラーザフォースレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新石川四丁目 20 番 15 の 505

建物の名称 505

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 92.64 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 横浜市青葉区新石川四丁目 20 番 15

地 目 宅地

地 積 1353.00 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 255189 分の 9679



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	東急田園都市線「たまプラーザ」駅の南東方約1.5km（道路距離） 最寄バス停「荏田新道」より徒歩約6分 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中高層共同住宅のほか、店舗や事業所等も建ち並ぶ国道沿いの混在地域	
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	準住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域 北端一部：土砂災害警戒区域
画 地 条 件	地 積	1,353.00㎡
	形 状	やや不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約64m、奥行約35m（最深部）
	地 勢	宅盤面は、概ね平坦である。
接面道路の状況	南東側にて、幅員約30mの舗装国道（建築基準法第42条1項）に、ほぼ等高に約64m接面する。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一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、接面公道の対面側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	255,189分の9,679
特 記 事 項	◇南東側道路は都市計画道路（3・2・6国道246号線、代表幅員30m）であり、事業中である。 ◇本件土地は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	D' レスティアたまプラーザフォースレジデンス	
建物の用途	住宅等（総戸数37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8月30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6階建 延べ 3,039.92㎡	
仕 様	屋根：陸屋根（アスファルト露出防水） 外壁：磁器質45二丁タイル、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、集合郵便受、宅配ボックス、駐車場、バイク置場、駐輪場、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	大和ライフネクスト株式会社
	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（駐車場、駐輪場、ゴミ置場、便所）がある。 ◇オール電化である。 ◇本件の一棟建物は登記数量の延床面積で容積率約224.7%となるが、建築基準法上の容積対象外面積を考慮すると基準容積内と判断される。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	5階 (505号室) 主要開口部の方位：南東向き 角部屋	
床 面 積	92.64㎡ (登記面積)	
間 取 り	4LDK+サービスルーム	
バルコニー等	バルコニー：10.24㎡、ルーフバルコニー：34.99㎡	
仕 様	天井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング、長尺ビニールシート等
	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 4 月 13 日 現在	
		月額 滞納額
	管 理 費	22,250円 0円
	修繕積立金	29,710円 0円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年4月10日：内部立入調査 建物所有者が占有している。	
	特 記 事 項 ◇水回りの不具合はないとのことである。 ◇室内で犬を1匹飼っている。一昨年前までは、犬を3匹飼っていたとのことである。 ◇室内飼育のため、LDの床のフローリングには傷や染みがあるとのことである。 ◇洗面所の洗面ボウルには、ひび割れが見られた。 ◇室内には物が多く置かれている箇所があり、床や壁の状態を子細に確認できない部分があった。 ◇国道246号線に面していることから、窓は二重サッシになっている。 ◇窓を開けると、国道を通る車の走行音が大きく聞こえるとのことである。	

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)
300,000	× 92.64	÷ 0.80	× 0.43	= 14,940,000

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) 30%

： 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 31\text{年}}{(\text{経過年数 } 19\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 31\text{年})} \times (1 - 0.3) = 0.43$$

(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)
334,000	× 0.95	317,000	× 1,353.00	× 1.0	× $\frac{9,679}{255,189}$	= 16,270,000

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 横浜青葉-18

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 384,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{116} = 334,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 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とおり

個別格差 : 形状、一部が土砂災害警戒区域に該当すること等で劣り、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）
14,940,000	+ 16,270,000	× 1.03	= 32,150,000

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：1.02（5階部分）505号室

位置別補正：1.01（南東向き、角部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $1.02 \times 1.01 \times 1.00 = 1.03$

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)
595,000	× 1.03	× 1.00	× 92.64	= 56,770,000

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：必要なし

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	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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$	複利 現価率 ※2 (6.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
(円) ア	(円) イ	ウ	エ	オ	カ	(円) ア+カ キ
2,157,089 (13.0%)	1,298,980	7.2%	17,500,147 = 17,500,000	0.8232	14,406,000 (87.0%)	= 16,560,000 (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	32, 150, 000	× 1. 00	= 32, 150, 000
比準価格	56, 770, 000	× 1. 00	= 56, 770, 000
収益価格			16, 560, 000
調整後の価格			42, 900, 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)
42, 900, 000	× 1. 00	× 0. 80	× 1. 00	- 0	= 34, 320, 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 公 示 地 : 横浜青葉-18
所 在 : 横浜市青葉区新石川四丁目13番29
価 格 : 384,000円/㎡
位 置 : 東急田園都市線「たまプラーザ」駅 1.1km
価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日
地 積 : 195㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側6.5m市道
用 途 指 定 等 : 第1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) 9,220,230円
符号1 (土地) 272,699,856円 (敷地権の割合 255,189分の 9,679)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

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

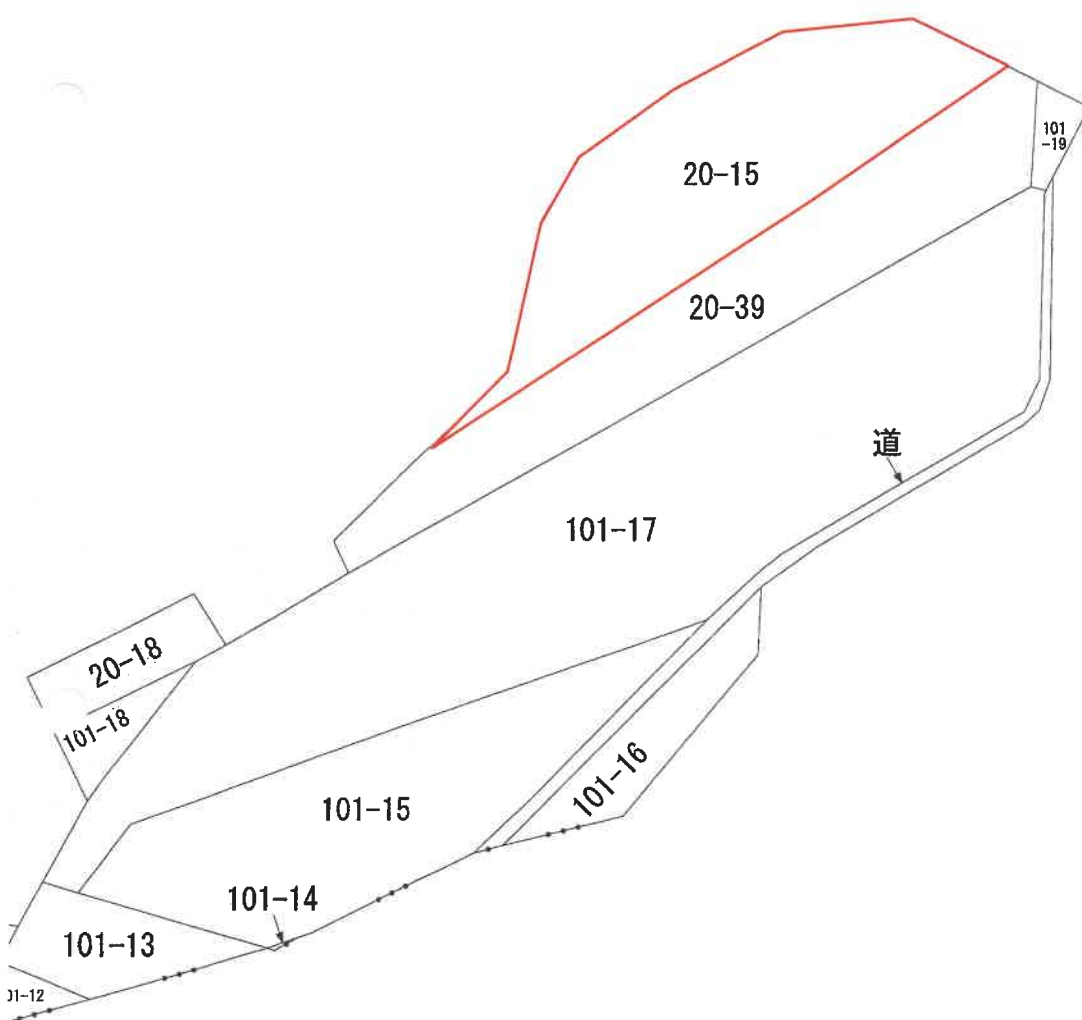
以上

公図(写)

縮尺 1/600



土地の符号 1



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



登記年月日：平成13年3月1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。

(横浜地方法務局書庫出典所管轄)

令和8年1月16日

東京法務局書庫出典所

登記官

060221

地積測量図

地番

20-15

地積測量図

土地の所在

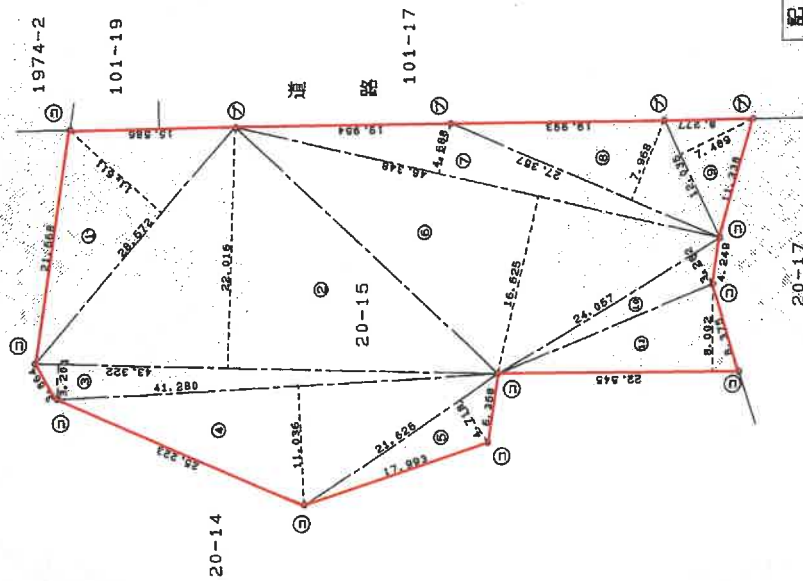
横浜市青葉区新石川四丁目

(更正)

求積表

地番	20-15	符号	底辺	高さ	倍面積
①	28.572	11.611	331.749492		
②	43.322	22.016	953.777152		
③	43.322	3.201	138.673722		
④	41.280	11.036	455.566080		
⑤	21.626	4.718	102.031468		
⑥	46.348	16.625	770.535500		
⑦	46.348	4.688	217.279424		
⑧	27.357	7.968	217.980576		
⑨	12.035	7.489	90.130115		
⑩	24.057	3.282	78.955074		
⑪	22.545	8.002	180.405090		
合計			3537.083693		
合計			1768.5418465		
合計			1768.54		m ²

【土地の符号1】



凡例

記号	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金属釘
③	プラスチック杭
④	刻印
⑤	金属標

縮尺	1/500
----	-------

作製者

平成13年1月11日(作製)

申請人

登記年月日：平成19年9月12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。

(横浜地方支務局登録出雲所管理)

令和8年1月16日

東京支務局登録出雲所

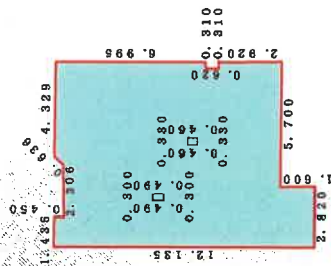
登記

-17-

306649

各階平面図

物件1 専有部分



求積表

1.435	×	0.450	=	0.645750
(4.329 +4.779)	×	0.450	=	2.049300
8.620	×	6.545	=	56.763400
8.210	×	0.620	=	5.090200
8.520	×	2.920	=	24.878400
2.820	×	1.800	=	5.076000
0.300	×	0.490	=	0.147000
0.330	×	0.480	=	0.158400
計				92.640250

床面積 92.64 m²

作成者

8月30日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会所属)

建物平面図

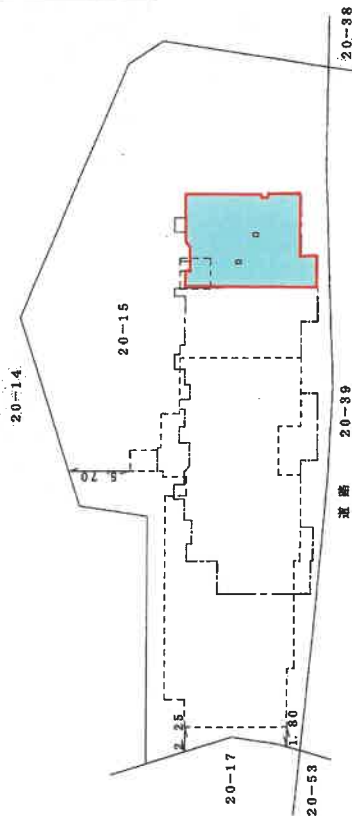
家屋番号 新石川4丁目
20番15の505

建物の所在 横浜市青葉区新石川4丁目20番地15

平成19年9月12日登記

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】



建物の存する部分
建物番号 505

地図整理番号：M34756

間取図



令和8年（ケ）第 26 号