

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 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 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	日 時 令和 8 年 10 月 20 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 11 月 2 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 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	8, 890, 000 7, 112, 000	一括	1, 778, 000	30, 600	6, 557
1	3, 780, 000				
2	5, 110, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 横浜市金沢区瀬戸
 地 番 4 4 1 7 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 4 8 0 . 5 4 平方メートル
 共有者 A 持分 4 4 9 分の 4

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区瀬戸 4 4 1 7 番地 3
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 1 階建
 床 面 積
 1 階 6 2 . 2 2 平方メートル
 2 階 8 8 8 . 4 4 平方メートル
 3 階 8 8 8 . 4 4 平方メートル
 4 階 8 9 1 . 2 4 平方メートル
 5 階 8 9 1 . 2 4 平方メートル
 6 階 8 9 1 . 2 4 平方メートル
 7 階 8 9 1 . 2 4 平方メートル
 8 階 8 9 1 . 2 4 平方メートル
 9 階 8 9 1 . 2 4 平方メートル
 1 0 階 8 9 1 . 2 4 平方メートル
 1 1 階 8 9 1 . 2 4 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 瀬戸 4 4 1 7 番 3 の 9 8
 建物の名称 2 1 5
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 2 階建
 床 面 積
 2 階部分 3 0 . 3 8 平方メートル
 3 階部分 3 5 . 4 6 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 5月20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, 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】
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 横浜市金沢区瀬戸
 地 番 4 4 1 7 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 4 8 0 . 5 4 平方メートル
 共有者 A 持分 4 4 9 分の 4

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区瀬戸 4 4 1 7 番地 3
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 1 階建
 床 面 積
 1 階 6 2 . 2 2 平方メートル
 2 階 8 8 8 . 4 4 平方メートル
 3 階 8 8 8 . 4 4 平方メートル
 4 階 8 9 1 . 2 4 平方メートル
 5 階 8 9 1 . 2 4 平方メートル
 6 階 8 9 1 . 2 4 平方メートル
 7 階 8 9 1 . 2 4 平方メートル
 8 階 8 9 1 . 2 4 平方メートル
 9 階 8 9 1 . 2 4 平方メートル
 1 0 階 8 9 1 . 2 4 平方メートル
 1 1 階 8 9 1 . 2 4 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 瀬戸 4 4 1 7 番 3 の 9 8
 建物の名称 2 1 5
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 2 階建
 床 面 積
 2 階部分 3 0 . 3 8 平方メートル
 3 階部分 3 5 . 4 6 平方メートル

所有者 A



令和 8 年(ケ)第 30 号
令和 8 年 3 月 13 日受理
令和 8 年 4 月 6 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 横浜市金沢区瀬戸

地 番 4 4 1 7 番 3

地 目 宅地

地 積 1 4 8 0 . 5 4 平方メートル

共有者 A 持分 4 4 9 分の 4

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区瀬戸 4 4 1 7 番地 3

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 1 階建

床 面 積

1 階	6 2 . 2 2 平方メートル
2 階	8 8 8 . 4 4 平方メートル
3 階	8 8 8 . 4 4 平方メートル
4 階	8 9 1 . 2 4 平方メートル
5 階	8 9 1 . 2 4 平方メートル
6 階	8 9 1 . 2 4 平方メートル
7 階	8 9 1 . 2 4 平方メートル
8 階	8 9 1 . 2 4 平方メートル
9 階	8 9 1 . 2 4 平方メートル
1 0 階	8 9 1 . 2 4 平方メートル
1 1 階	8 9 1 . 2 4 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 瀬戸 4 4 1 7 番 3 の 9 8

建物の名称 2 1 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 2 階建

床 面 積

2 階部分	3 0 . 3 8 平方メートル
3 階部分	3 5 . 4 6 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市金沢区瀬戸5番1-215号		
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 ☐ ある 種類: 構造: 床面積: {		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ 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	☒ 別紙「回答書」のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 年 月分～ 年 月分 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社システムアーバンアソシエーション		
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A ☐ 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 ☐ ある	地方裁判所 保管開始日 [	支部 年 () 第 号 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

事件番号：令和 8 年（ ケ ） 第 30 号

（ 担当執行官 小早川 健 造 ）

回 答 書

- 1 管理費等の額及び滞納額は、次のとおりです（ただし、管理規約・集会決議等により特定承継人行使できる債権とされたもの）。

令和 8 年 3 月 27 日現在

☒ 管理費	月額	12,560 円	滞納額	106,160 円
☒ 修繕積立金	月額	16,000 円	滞納額	128,000 円
☒ 管理組合活動協力金	月額	2,000 円	滞納額	16,000 円
☐	月額	円	滞納額	円
☐	月額	円	滞納額	円
☐	月額	円	滞納額	円

☒ 滞納期間	平成・令和 7 年 8 月分	～	令和 8 年 4 月分
☒ 損害金	年 15.0 %	金額	11,124 円

- 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
☐	月額	円
☐	月額	円

- 3 管理費・修繕積立金以外の費用について、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（その表紙及び該当部分のコピー）を提出します。

☒ 管理規約 ☐ 集会決議等の議事録 ☐

執行官の意見

- 1 (1) 本件建物には、現場の状況からして第三者の占有徴表は認められない。
(2) よって、本件建物は、前記のとおり所有者Aが居宅として占有しているものと認める。
(3) なお、電気・ガス及び水道水の供給が停止されているなど、本件建物は現に生活の用に供されているものとは思われない。
(4) 立入調査に際し所有者A宛に通知書を差し置いたが、何らの連絡も得られなかった。
- 2 本件建物には、目視の限りでは損傷等は認められなかったが、全体として経年使用等による劣化の状況が見受けられた。

以上

(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
8年 3月17日 (火) 8:15ー 8:20	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
8年 3月17日 (火) :ー:	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
8年 3月31日 (火) 13:00ー13:55	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影, 通知書差置 [評価人同行]
年 月 日 () :ー:		
年 月 日 () :ー:		
年 月 日 () :ー:		
年 月 日 () :ー:		

(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 3月31日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。なお, 解錠作業のため約30分間要した。

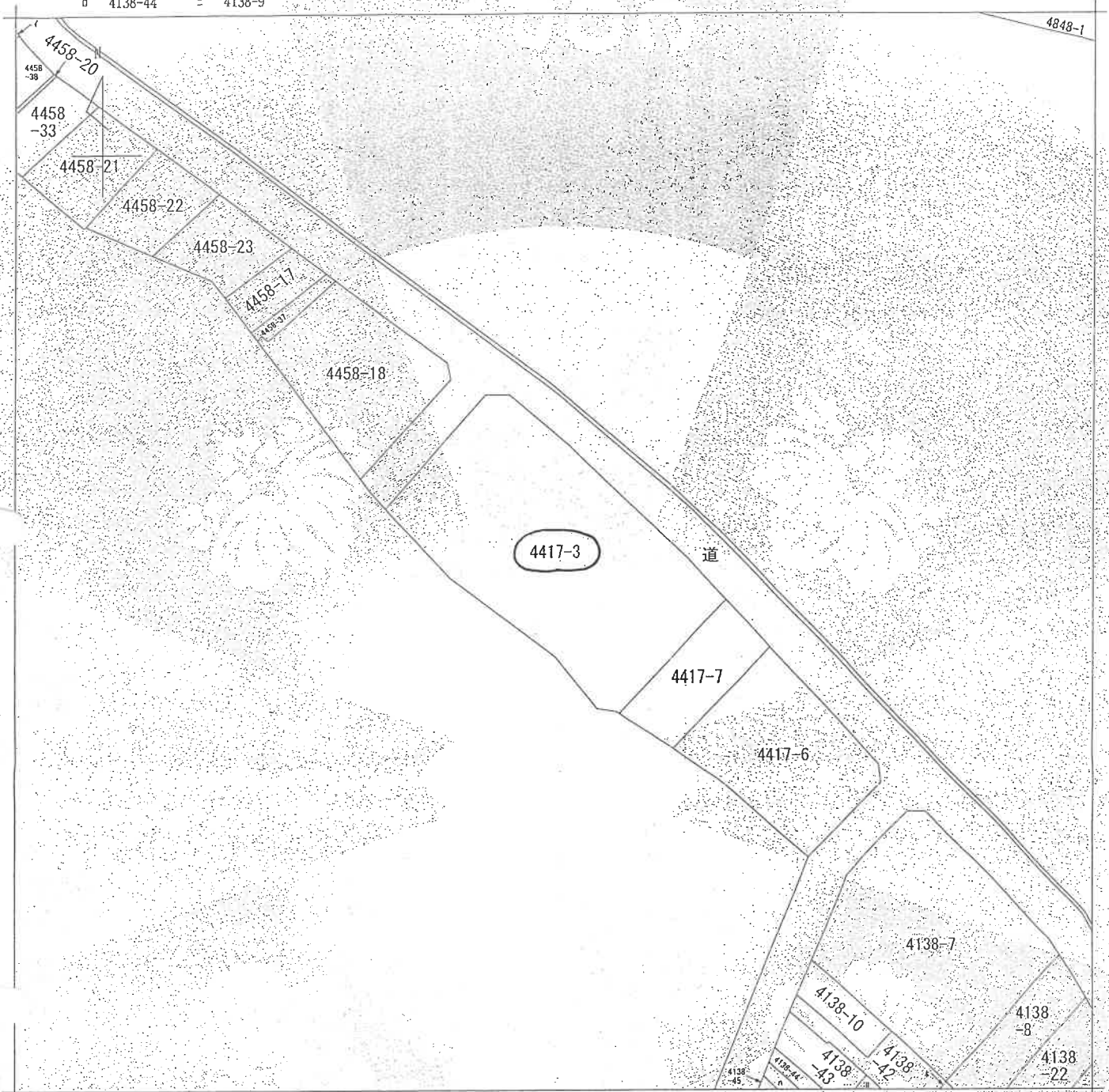
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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 4458-19 ハ 4138-46 ニ 4138-9
ロ 4138-44 ヒ 4138-9



(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	横浜市金沢区瀬戸				地番	4417番3			
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。

(横浜地方法務局金沢出張所管轄)

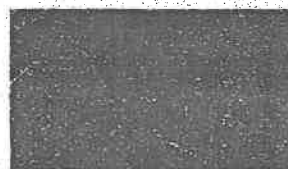
令和8年1月14日
東京法務局

地図整理番号：M96219

登記官

(6 枚目)

(1/1)



※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
（東京地方法務局金沢出張所管轄）
昭和8年1月14日
登記官

443044

家屋番号 六浦町字瀬戸4.17~3~98

建物の所在 横浜市金沢区六浦町字瀬戸4.17番地3

建物階平面図

建物図面

平面図

瀬戸

2階部分

床面積 1階

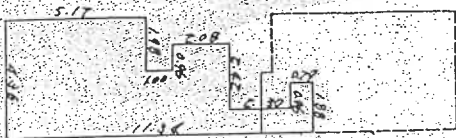
6.75×4.36=29.43.00
0.43×2.22=0.9546
30.3846㎡

平面図

3階部分

床面積 2階

0.79×1.88=1.4852
2.30×0.92=2.1160
2.08×3.34=6.9472
1.00×2.38=2.3800
5.17×4.56=23.5412
35.4696㎡



単位メートル

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建物の存する部分の階
建物番号 44/6
号 44/5



昭和四十五年九月三十日
作製年月日

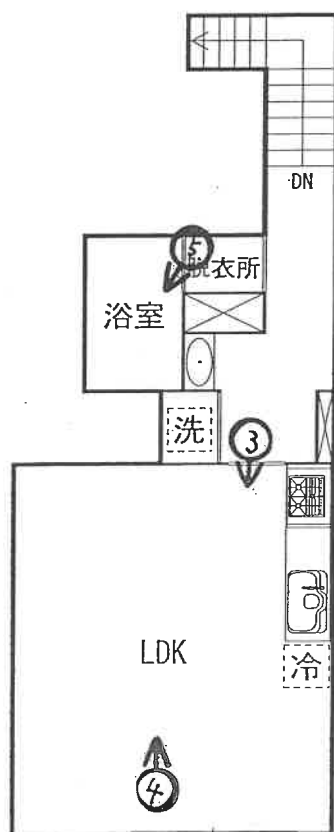
間取図



2階



3階



①

物件 2 の存する一棟の建物



②

物件 2



③



④



⑤





令和 8 年（ケ）第 30 号
令和 8 年 3 月 31 日 現地調査
令和 8 年 4 月 23 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大野 健

第1 評価額

一 括 価 格			
8,890,000 円			
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	3,780,000	円
物件2（建物）	金	5,110,000	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とおり	
2	次頁物件目録記載のとおり	(住居表示) 横浜市金沢区瀬戸5番1-215号
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 横浜市金沢区瀬戸
地 番 4 4 1 7 番 3
地 目 宅地
地 積 1 4 8 0 . 5 4 平方メートル
共有者 A 持分 4 4 9 分の 4

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区瀬戸 4 4 1 7 番地 3
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 1 階建
床 面 積
1 階 6 2 . 2 2 平方メートル
2 階 8 8 8 . 4 4 平方メートル
3 階 8 8 8 . 4 4 平方メートル
4 階 8 9 1 . 2 4 平方メートル
5 階 8 9 1 . 2 4 平方メートル
6 階 8 9 1 . 2 4 平方メートル
7 階 8 9 1 . 2 4 平方メートル
8 階 8 9 1 . 2 4 平方メートル
9 階 8 9 1 . 2 4 平方メートル
1 0 階 8 9 1 . 2 4 平方メートル
1 1 階 8 9 1 . 2 4 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 瀬戸 4 4 1 7 番 3 の 9 8
建物の名称 2 1 5
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 2 階建
床 面 積
2 階部分 3 0 . 3 8 平方メートル
3 階部分 3 5 . 4 6 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	京急本線「金沢八景」駅の南東方 約350m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	主に中規模マンションが建ち並ぶ住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の個別적인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 第一種住居地域 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	1,480.54m ² ほぼ長方形 間口 約60.0m、 奥行 約25.0 m 接面道路と等高、平坦
接面道路の状況	北東側 約24m 市道（建築基準法第42条1項）にほぼ等高に約60m接面 北西側 約5.4m 市道（建築基準法第42条1項）にほぼ等高に約25m接面	
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。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
共 有 持 分	449分の4	
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。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	金沢八景マンション	
建物の用途	共同住宅（総戸数 110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45年8月25日（登記記載）
	経過年数	約56年
	経済的残存耐用年数	約4年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造 11階建 延べ 8,969.02㎡	
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : 吹付けタイル等 その他 : なし	
設備等	エレベーター、集合郵便受け、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	株式会社システムアーバンアソシエーション
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
特記事項	◇建物は建ぺい率、容積率を超過しており、既存不適格建築物である（昭和45年6月の「容積率」義務化前である昭和44年7月に建築確認申請確認を受けている。なお、検査済証の発行は無い）。 ◇1階部分は駐車場、エントランスは2階 ◇建物の建築年月日が古く、建築計画概要書の確認はできなかった。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄骨鉄筋コンクリート造2階建				
位	置	2階、3階（215号室） 主要開口部の方位：南西向き 中間部屋				
床	面	積	2階部分 30.38㎡、3階部分 35.46㎡ 延 65.84㎡（登記面積）			
間	取	り	1LDK			
バルコニー等	約3.5㎡					
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等		
		床		フローリング等		
		内	壁	ビニールクロス貼、リシン吹付等		
		設	備	ユニットバス、トイレ、キッチン等		
		そ	の	他	なし	
保守管理の状態		普通				
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3月27日現在		
					月 額	滞 納 額
				管 理 費	12,560円	106,160円
				修 繕 積 立 金	16,000円	128,000円
				管理組合活動協力金	2,000円	16,000円
備	考	年15.0%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金11,124 円				
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和8年3月31日 内部立入調査 建物所有者Aが、居宅として占有している。				
特記事項		◇メゾネットタイプであり、2階部分のバルコニーは南西側にある。 ◇リフォームによりマンション建築時から間取が変更されている。 ◇壁、床等に大きな傷、汚れ等は見られなかった。 ◇現場の状況から第三者の占有徴表は認められない。				

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。

物件 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	254,000	$\frac{100}{100}$	254,000	× 1,480.54	× 1.0	× $\frac{4}{449}$	= 3,350,000

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 横浜金沢-23

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 249,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} = 254,000\text{円/㎡} \end{array}$$

- ◇時点修正率：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：標準画地で補正の必要なし。
- ◇地域格差：地価公示地の所在地域は目的地域に比し交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。
- ◇個別格差：目的土地は角地であり、総合格差で上記のとおり。
- ◇地積：登記数量
- ◇建付減価：既存不適格建築物であり、容積率を大きく超過しているものの、建物の経済的残存耐用年数は少ないため、建付増価は無いと判断した。
- ◇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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
2	400,000	× 65.84	÷ 0.83	× 0.05	= 1,590,000

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 56 年 経済的残存耐用年数 4 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 4\text{年}}{\left(\begin{array}{c} \text{経過} \\ \text{年数} \end{array} 56\text{年} + \begin{array}{c} \text{経済的残存} \\ \text{耐用年数} \end{array} 4\text{年} \right)} \times (1 - 0.2) = 0.05$$

(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	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格（円）
1	3,350,000	× 0.4	場所的利益	= 1,340,000

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	個別格差	積算価格 (円)	価格割合
1	3,350,000	－ 1,340,000	× 0.95	= 1,910,000	40.7%
2	1,590,000	＋ 1,340,000		= 2,780,000	59.3%
合 計				4,690,000	100%

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： 0.97 ； （ 2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 0.97 × 0.98 × 1.00 = 0.95

2. 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円／㎡)	個別格差 (改装・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
261,000	× 0.95	× 1.00	× 65.84	= 16,330,000

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： 特になし

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 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 (7.4%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
2,502,963 (16.1%)	1,311,080	7.9%	= 16,098,071 = 16,100,000	0.8072	12,995,920 (83.9%)	= 15,500,000 (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。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	4,690,000	× 1.00	= 4,690,000
比準価格	16,330,000	× 1.00	= 16,330,000
収益価格			15,500,000
調整後の価格			11,590,000

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

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、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	11,590,000	40.7%	4,720,000
2		59.3%	6,870,000

(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	4,720,000	× 1.00	× 0.80			= 3,780,000
2	6,870,000	× 1.00	× 0.80	× 0.93	- 0	= 5,110,000
一括価格(合計)						8,890,000

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 : 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 7% と求めた。

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. 地価公示価格 横浜金沢-23
所 在 : 横浜市金沢区六浦1丁目4847番42、(住居表示)六浦1-6-3
価 格 : 249,000円/㎡
位 置 : 京急本線「金沢八景」駅650m
価 格 時 点 : 令 和 8 年 1 月 1 日
地 積 : 153㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側 4m 市道
用 途 指 定 等 : 第二種中高層住居専用地域(建ぺい率 60%, 容積率 150%)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域
2. 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1(土地) 228,280,020円 (持分の割合 449分の4)
物件2(建物) 2,185,844円

第7 附属資料の表示

位置図

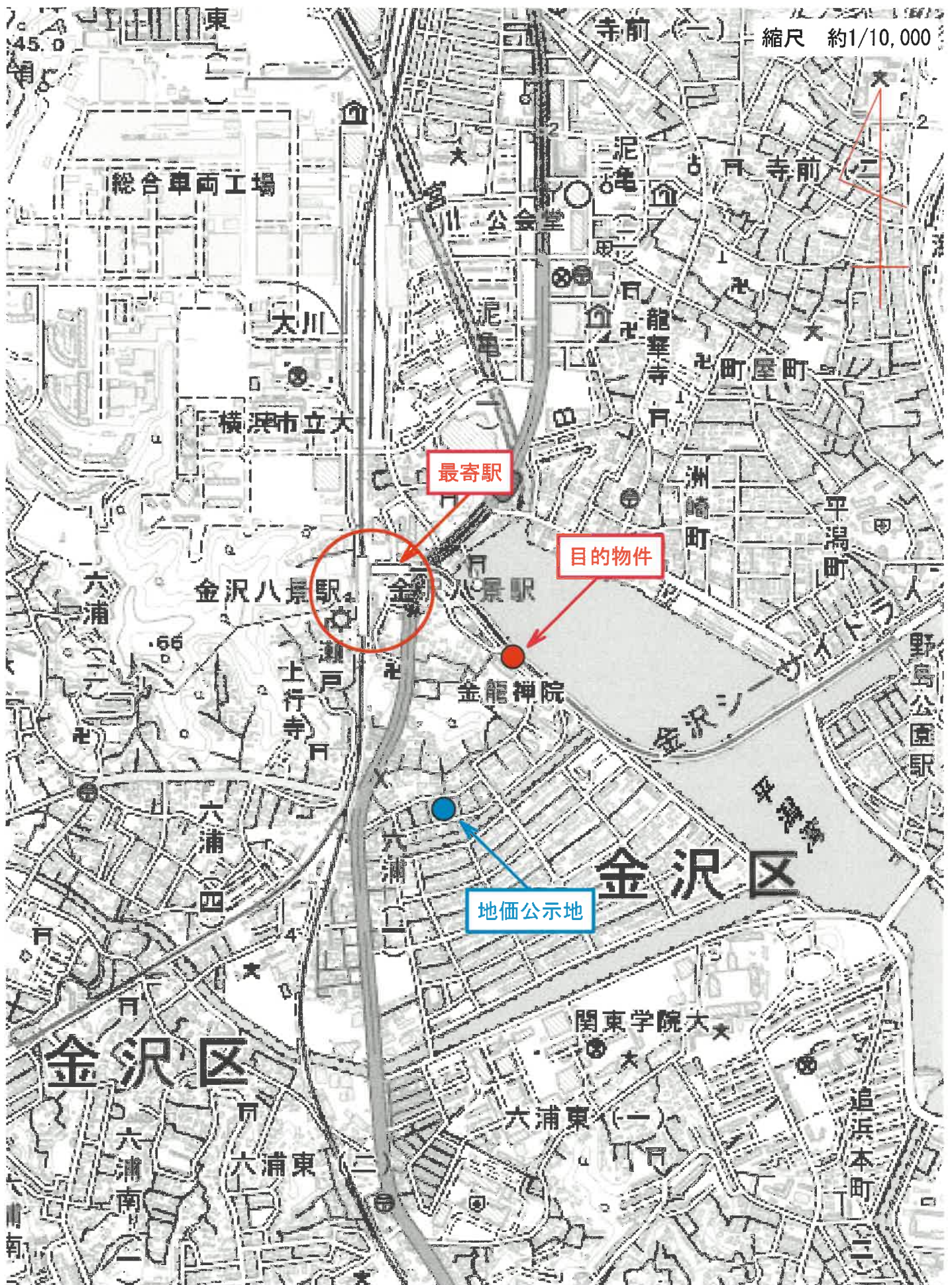
公図写 (目的物件をA4判へ抜粋したものである。)

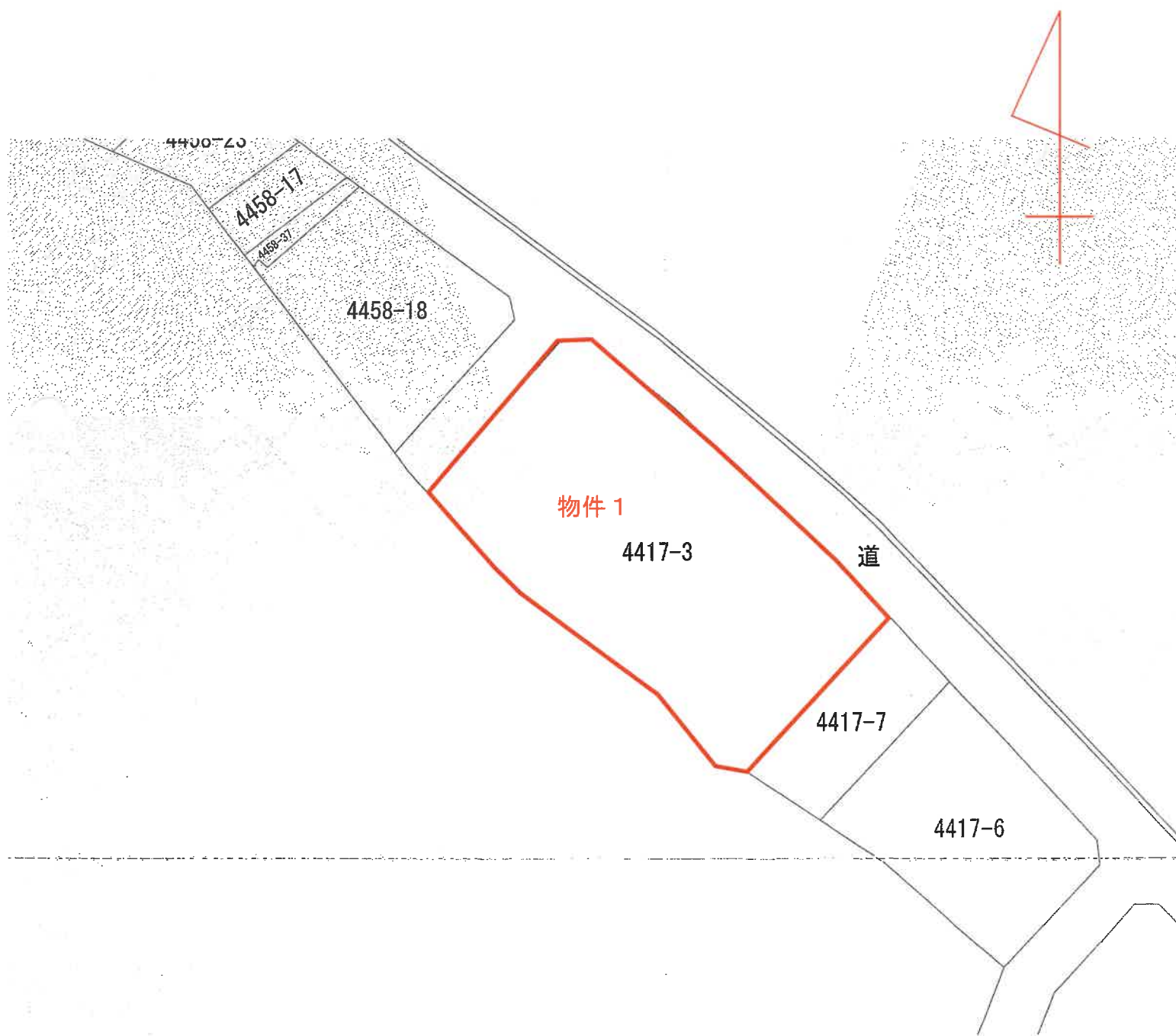
建物図面・各階平面図写 (本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。)

間取図

以上

位置図





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】

登記年月日：昭和46年12月9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。

(横浜地方司法務局金沢出張所管轄)

令和8年1月14日

東京司法務局

登記官

地図整理番号：M96220

建物図面

443044

家屋番号

六浦町字瀬戸44-17-3~98

建物の所在

横浜市金沢区六浦町字瀬戸44-17番地3

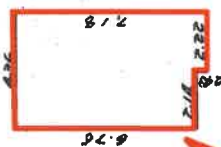
平面図

瀬戸

2階部分

床面積 1階

6.75×4.36=29.4300
0.43×2.22=0.9546
30.3846㎡



平面図

3階部分

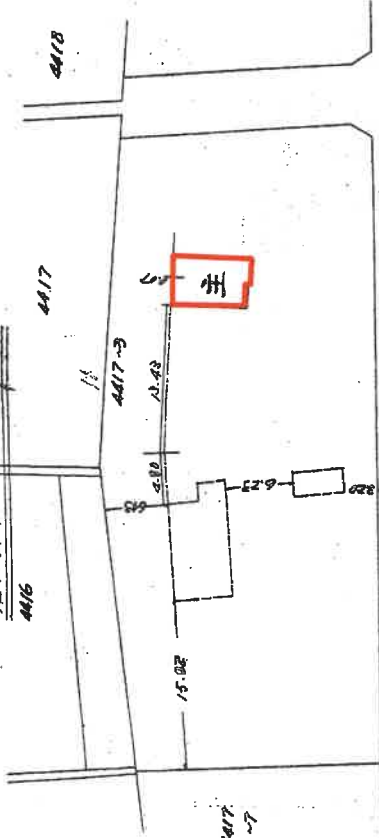
床面積 2階

0.79×1.88=1.4852
2.30×0.92=2.1160
2.08×3.34=6.9472
1.00×2.38=2.3800
5.17×4.36=22.5412
35.4696㎡



建物の存する部分の図

建物番号 4415



公道

単位メートル

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/1000

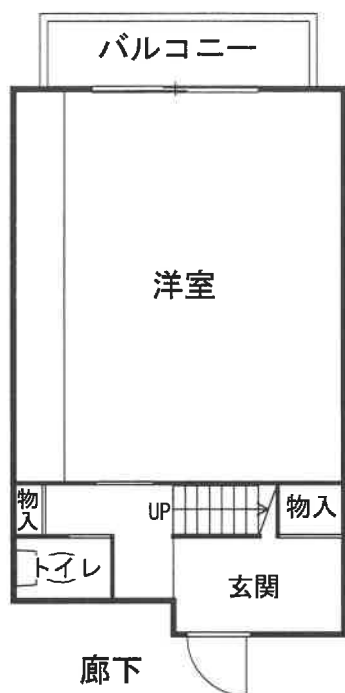
(日測法 15)

2/5

間取図



2階



3階

