

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 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 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	9, 240, 000 7, 392, 000	一括	1, 848, 000	37, 014	7, 931
1	3, 820, 000				
2	5, 420, 000				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区子安通三丁目358番地5

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積 1階 465.82平方メートル
 2階 459.80平方メートル
 3階 459.80平方メートル
 4階 459.80平方メートル
 5階 459.80平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 子安通358番5の19

建物の名称 303

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 49.45平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市神奈川区子安通三丁目

地 番 358番5

地 目 宅地

地 積 1406.84平方メートル

共有者 A 持分198200分の4945



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 3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, 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1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区子安通三丁目358番地5

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積 1階 465.82平方メートル
2階 459.80平方メートル
3階 459.80平方メートル
4階 459.80平方メートル
5階 459.80平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 子安通358番5の19

建物の名称 303

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 49.45平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市神奈川区子安通三丁目

地 番 358番5

地 目 宅地

地 積 1406.84平方メートル

共有者 A 持分198200分の4945



令和7年(ケ)第354号
令和7年12月18日受理
令和8年 1月**26**日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 森田政章

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区子安通三丁目358番地5
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
 床 面 積 1階 465.82平方メートル
 2階 459.80平方メートル
 3階 459.80平方メートル
 4階 459.80平方メートル
 5階 459.80平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 子安通358番5の19
 建物の名称 303
 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 49.45平方メートル
 所有者 A

2 所 在 横浜市神奈川区子安通三丁目
 地 番 358番5
 地 目 宅地
 地 積 1406.84平方メートル

共有者 A 持分198200分の4945

(2枚目)

分譲マンション管理業者が保管する物件情報
(『管理に係る』重要事項)

3855-00-0303-00

本物件情報(交付資料)は、宅地建物取引業法に基づく『重要事項説明書』の作成を目的として、各区分所有者の依頼により、当社保管のデータから貴社が選別・抜粋されたものです。当社が調査・報告を行うものではなく、また、記載内容の正確性について保証するものではありません。貴社の責任において内容をご確認・ご判断ください。
本物件情報(交付資料)以外の項目につきましては、当社では開示・交付できる情報を有していないため、電話等による更なるお問い合わせには対応いたしかねますので、あらかじめご了承ください。なお、管理員等に対する個別のお問い合わせもご遠慮ください。

物件名称	メゾンポヌール矜子安			3855
総戸数	40戸	物件所在地	神奈川県横浜市神奈川区子安通3-358-5	
対象住戸	303号室	所有者名		

(3)管理費・積立金等の月額

(2026年01月09日時点)

請求費目名	管理費	8,600円
	修繕積立金	10,000円
	耐震工事準備金	0円
	受取町会費	200円
	受取組合費	200円
	駐車場使用料	0円
	受取手数料	0円
	オートバイ(修)	0円
	開設費	0円
管理費等支払方法	毎月分を当月28日に支払	集金代行業者委託

(5)管理費・修繕積立金等の滞納額

(2025年12月31日時点)

滞納金額	310,375円
入金額	
備考	

※請求費目ごとの内訳はご案内しておりません。

(18)管理形態

管理形態	☒ 総合管理 ☐ 部分管理
管理会社	株式会社合人社計画研究所
住所	神奈川県横浜市西区平沼1-4-5 合人社高島橋ビル5階
担当支店	横浜支店 (TEL.)

[illegible]

2025年12月31日 現在

上記明細は2025年12月31日のものであり、今後増加する可能性があります。
支払いは管理費等及び遅延損害金を再計算し請求させていただきます。

合計	316,328
内、繰延損害金	5,953

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	1 本件建物は、私が住居として使用しています。 2 本件建物は、雨漏り及び水漏れの不具合はありませんが、室内には、かなりの経年劣化があります。また、洗面所にある電気温水器が故障しており、給湯ができません。ペットは飼っていません。

執行官の意見
1 目的物件の状況は、関係人の陳述、建物図面、建物間取図及び写真のとおりである。室内には、洋室2の窓ガラスに破損があり、各所に壁紙の傷み・変色等などがみられるなど、関係人が陳述するとおり、全体的に相当な経年劣化がある。 2 本件建物は、室内の状況及び関係人の陳述から、A（所有者）が占有しているものと認めた。 3 評価人の調査によると、本件土地に北西側で接する国道は都市計画道路として計画決定されており、本件土地側に約10m程度拡幅予定とのことである。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年12月19日(金) 14:42-14:44	横浜市中区役所	住民票交付申請
令和7年12月22日(月) 16:40-16:50	目的物件所在地	不在 通知書投函 外観調査 写真撮影
令和7年12月24日(水)	F A X	マンション管理会社に管理費等照会書送信(回答書受領)
令和7年12月31日(水) 14:45-14:50	目的物件所在地	解錠調査通知書投函 外観調査 写真撮影
令和8年 1月 5日(月) 13:17-13:22	電話聴取	Aから事情聴取
令和7年 1月15日(木) 16:10-16:30	目的物件所在地	Aと面談 立入調査〔評価人同行〕写真撮影

(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

イ 361-14 ハ 323-10
 323



(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	横浜市神奈川区子安通三丁目			地番	358番5		
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		
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図		

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10月2日
 横浜地方法務局神奈川出張所
 登記官

A 4 判に縮小

地図整理番号: M24286

(1/1)

登記年月日：昭和56年7月23日

131566

各階平面図

建物図面
各階平面図 303

家屋番号
子安通3丁目3
58番3の19

建物の所在
横浜市中区奈川子安通3丁目358番地5

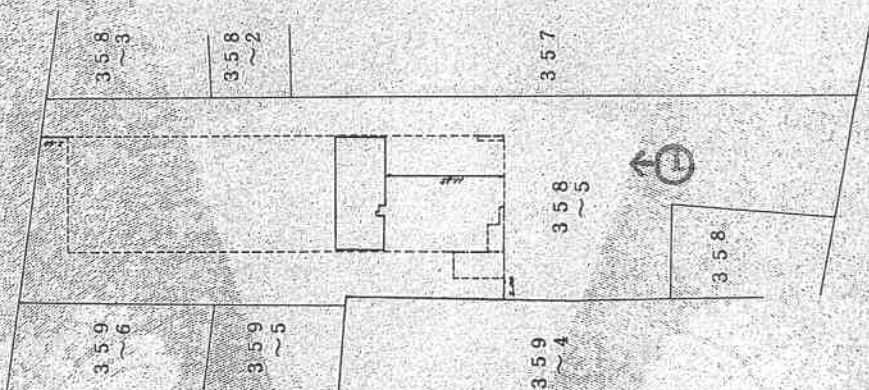


求積

$4.60 \times 3.24 = 14.9040$
 $3.78 \times 0.37 = 1.3986$
 $4.03 \times 0.68 = 2.7404$
 $4.70 \times 6.47 = 30.4090$
計 床面積 49.4520
 49.45 m^2

○は、写真撮影位置・方向を示す。

河川



建物の存する部分 3階

(日取)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

製作者

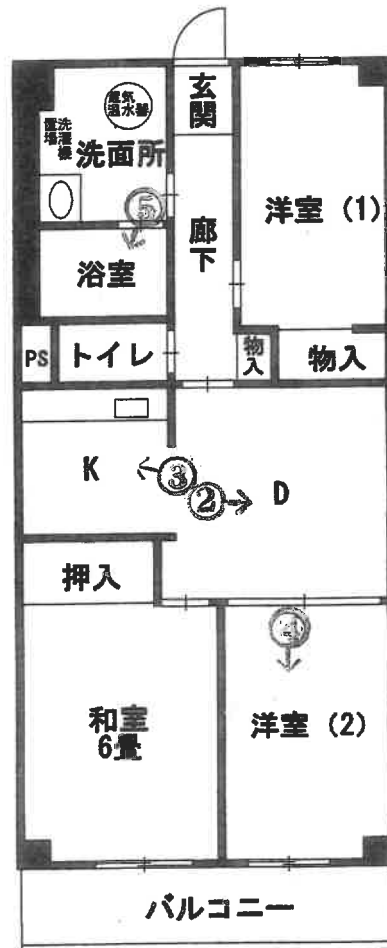
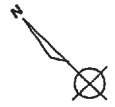
A4判に縮小

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10月2日 横浜地方方法務局奈川出張所

登記官

建物間取図

○は、写真撮影位置・方向を示す。



①受命物件1を含む一棟の建物の外観



②



③



④



⑤





令和8年6月30日付上申書参照

令和7年(ケ)第354号
令和8年1月15日現地調査
令和8年1月23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 9, 240, 000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（建物）	金 5, 420, 000円
物 件 2（土地）	金 3, 820, 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 2 の内訳価格は物件 1 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 1 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		
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 (一棟の建物の表示)

所 在	横浜市神奈川区子安通三丁目358番地5
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積	1階 465.82平方メートル 2階 459.80平方メートル 3階 459.80平方メートル 4階 459.80平方メートル 5階 459.80平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	子安通358番5の19
建物の名称	303
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 49.45平方メートル
所有者	A

2 所 在	横浜市神奈川区子安通三丁目
地 番	358番5
地 目	宅地
地 積	1406.84平方メートル
共有者	A 持分198200分の4945

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2）

位 置 ・ 交 通	京浜急行線「京急新子安」駅の北東方約400m（道路距離、以下同じ）、JR京浜東北線「新子安」駅の北東方約450mに位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いにマンション、事業所等が混在する地域。	
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	市街化区域 商業地域 80% 400% 防火地域 第7種高度地区、都市計画道路（3・1・2 国道15号線 ※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 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,406.84㎡（※特記事項②参照） 不整形 間口約12m、奥行約75m ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側幅員約27mの舗装国道（建築基準法第42条1項）に約12m、ほぼ等高に接面。	
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
	下 水 道	あり
共 有 持 分	198200分の4945	

特 記 事 項	① 目的土地側に約10m程度拡幅予定である。 ② 全ての境界標は確認出来なかったが、公図及び現況等から登記数量を採用した。 ③ 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（物件1）

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メゾンボヌール新子安	
建物の用途	住宅等（総戸数40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55年11月17日（登記記載）
	経過年数	約46年
	経済的残存耐用年数	約4年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ2,305.02㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付塗装等	
設備	エレベーター、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	株式会社合人社計画研究所
	その他	なし
管理の状況	普通	
特記事項	① 本件一棟の建物は、昭和56年6月1日に施行された新耐震基準以前の建築確認である。尚、耐震化工事等の実施の有無は不明である。 ② 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(303号室) 主要開口部の方位：南西向き、中間住戸		
床 面 積	49.45㎡（登記面積）		
間 取 り	3DK		
バルコニー等	バルコニー約6.00㎡（パンフレット記載面積）		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 カーペット敷等 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	やや劣る		
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1月9日現在（滞納額は令和7年12月31日現在）		
		月 額	滞 納 額
	管理費	8,600 円	143,975 円
	修繕積立金	10,000 円	160,000 円
	受取町会費	200 円	3,200 円
	受取組合費	200 円	3,200 円
	備考	遅延損害金：5,953 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年1月15日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	① 所有者の陳述によると、電気温水器が故障しており、給湯が使用出来ないとの事である。その他排水等水廻り設備の不具合は無いとの事である。 ② 喫煙に伴う壁面等クロスの変色が認められる。 ③ 洋室（2）の窓ガラスにひび割れが存在する。 ④ 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2）

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	398,000	×0.92	366,000	×1,406.84	×1.0	× $\frac{4945}{198200}$	= 12,850,000

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 鶴見（県）5-7

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 430,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{109} = 398,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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、間口奥行の関係、都市計画道路予定地を含む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１）

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	× 49.45	÷ 0.83	× 0.06	= 890,000

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 46 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 4 年}}{(\text{経過年数 46 年} + \text{経済的残存耐用年数 4 年})} \times (1 - 0.30) = 0.06$$

(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)
2	12,850,000	×0.4	場所的利益	= 5,140,000

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2土地については敷地利用権等価格を控除し、物件1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
2	12,850,000	－ 5,140,000	×0.97	= 7,480,000	56.1%
1	890,000	＋ 5,140,000	×0.97	= 5,850,000	43.9%
一括価格 (合計)				13,330,000	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：南西、中間住戸)

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)
249,000	× 0.97	× 1.00	× 49.45	= 11,940,000

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	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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (9.9%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
1,570,244 (20.0%)	892,000	10.4 %	8,319,615 = 8,320,000	0.7534	6,268,288 (80.0%)	= 7,840,000 (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	13,330,000	× 1.0	= 13,330,000
比準価格	11,940,000	× 1.0	= 11,940,000
収益価格	7,840,000		
調整後の価格			12,090,000

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）
2	12,090,000	56.1%	= 6,780,000
1		43.9%	= 5,310,000

(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)
2	6,780,000	× 1.0	× 0.8			= 5,420,000
1	5,310,000	× 1.0	× 0.8	× 0.90	－ 0	= 3,820,000
一括価格 (合計)						9,240,000

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10%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 鶴見（県）5-7

所 在：横浜市鶴見区生麦1丁目47番72「生麦1-11-13」

価 格：430,000 円/㎡

位 置：京浜急行線「生麦」駅約150m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：90 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北東11m 市道

用 途 指 定 等：商業地域（建蔽率80%、容積率400%）、準防火地域

地 域 の 概 要：各種小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 2,643,911 円

物件2（土地） 217,446,817 円（共有持分198200分の4945）

第7 附属資料の表示

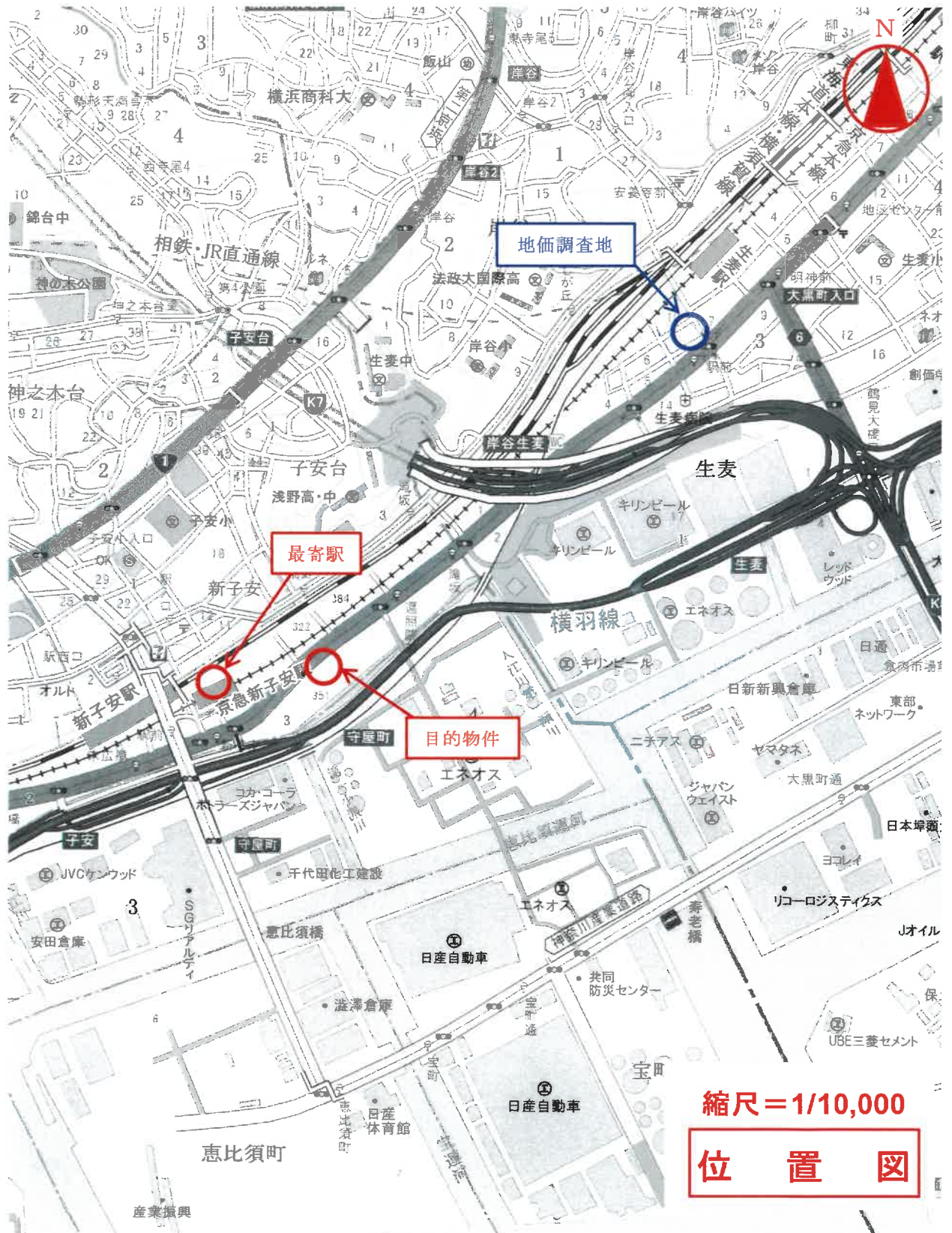
位置図

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





縮尺 = 1/600

公 図 写

(本図面は目的土地をA4判に抜粋したもの)

131566

各階平面図

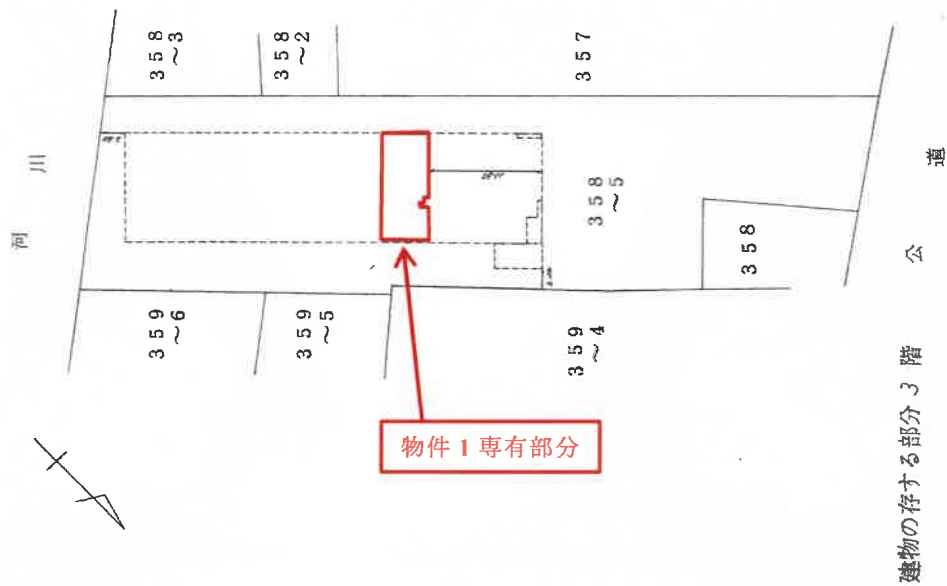
建物図面
各階平面図 / 30

家屋番号	子安通3丁目3 58番5の19
建物の所在	横浜市中区子安通3丁目358番地5



求 積

4.60 × 3.24	=	14.9040
3.78 × 0.87	=	3.3086
4.03 × 0.68	=	2.7404
4.70 × 6.47	=	30.4090
計		49.4520
床面積		49.45 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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



令和8年6月30日

横浜地方裁判所
第三民事部御中

上 申 書

評価人 不動産鑑定士 津田 秀樹

令和7年(ケ)第354号事件評価書記載の評価内容について、下記の如く訂正致したく
上申致します。

記

【変更箇所（下線部分）】

第1 評価額

一 括 価 格（合計）	
金 9, 2 4 0, 0 0 0円	
内 訳 価 格	
物 件 1（建物）	金 <u>3, 8 2 0, 0 0 0円</u>
物 件 2（土地）	金 <u>5, 4 2 0, 0 0 0円</u>

以 上