

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 17 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 27 日から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 10 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 24 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 11 月 16 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 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 17 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	14,600,000 11,680,000		2,920,000	100,654	21,568



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目119番地3

建物の名称 東急ドエル・横浜ヒルサイドガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 法泉一丁目119番3の1の505

建物の名称 1-505

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 69.57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 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目119番3

地 目 宅地

地 積 16876.06平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目119番67

地 目 宅地

地 積 27.89平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1845549分の7294



物 件 明 細 書

令和 8年 7月17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】

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】

地役権

範 囲 土地の符号2につき全部

要役地 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目119番63

設定日 平成11年6月4日

目 的 通行及び駐車

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目 119 番地 3

建物の名称 東急ドエル・横浜ヒルサイドガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 法泉一丁目 119 番 3 の 1 の 505

建物の名称 1-505

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 69.57 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 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目 119 番 3

地 目 宅地

地 積 16876.06 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目 119 番 67

地 目 宅地

地 積 27.89 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1845549 分の 7294



令和 8年(ケ)第 107号
令和 8年 5月22日受理
令和 8年 7月 1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（一棟の建物の表示）

所 在 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目119番地3

建物の名称 東急ドエル・横浜ヒルサイドガーデン

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 法泉一丁目119番3の1の505

建物の名称 1－505

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 69.57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 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目119番3

地 目 宅地

地 積 16876.06平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目119番67

地 目 宅地

地 積 27.89平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1845549分の7294

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目4番1-505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	☒ 建物所有者 ☐ 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	
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 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神奈川支店	
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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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107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5月29日現在

☒ 管理費	月額	12,306 円	☒ 滞納額	110,700 円
☒ 修繕積立金	月額	16,780 円	☒ 滞納額	151,020 円
☒ 駐車場	月額	14,400 円	☒ 滞納額	129,600 円
☒ トラックルーム	月額	1,000 円	☒ 滞納額	9,000 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	18 %	☒ 金額	29,544 円
☒ 滞納期間	令和7年9月分～		令和8年5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 ☐

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立入調査の結果から2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1建物は、第三者が占有している徴表はなく、建物内の郵便物の宛名等から、債務者兼所有者が占有していると認めた。
- 3 物件1建物は、経年劣化は見られるが、目立った損傷は確認されなかった。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、南東側及び北西側が、それぞれ建築基準法第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。
- 5 本件建物の敷地符号2土地は、以下の地役権設定登記がされている。

原因：平成11年6月4日設定

目的：通行及び駐車

特約：地役権は第3者に譲渡もしくは転貸し、又は担保の用に供することはできない

地役権を次の者を除く他の者に譲渡し、又は承継させることはできない

1、尾才女稲荷神社の祭祀一切を承継させるべき者

要役地：横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目119番63

(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5月26日 (火) 16 : 59 — 17 : 05	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5月27日 (水)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信 (回答あり)
8年5月27日 (水) 10 : 40 — 10 : 47	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書交付申請・受領
8年6月5日 (金) 14 : 46 — 14 : 57	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
8年6月25日 (木) 16 : 25 — 16 : 59	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項) ■ 令和 8年 6月25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 6月25日 目的物件は不在のため、立会人Aを立ち会わ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

登記年月日：平成11年9月9日

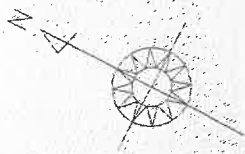
557429

各階平面図

建物図面

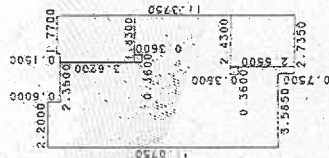
家屋番号 法基-3号119番3の1の505

建物の所在 横浜市中区法基一丁目119番地3



建物の所在部分5割

建物番号 1-505



求積表

11.0750 x	2.2000	=	24.36500000
10.4750 x	1.3850	=	14.50787500
11.2250 x	0.9850	=	10.83212500
11.3750 x	1.7700	=	20.13375000
0.3600 x	0.3600	=	-0.12960000
0.3600 x	0.3600	=	-0.12960000
合計			69.57955000
床面積			69.57 m

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

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(横浜地方裁判所 神奈川出張所 管轄)
令和8年3月18日 東京法務局

登記官

(6枚目)

作製者

縮尺 1/250

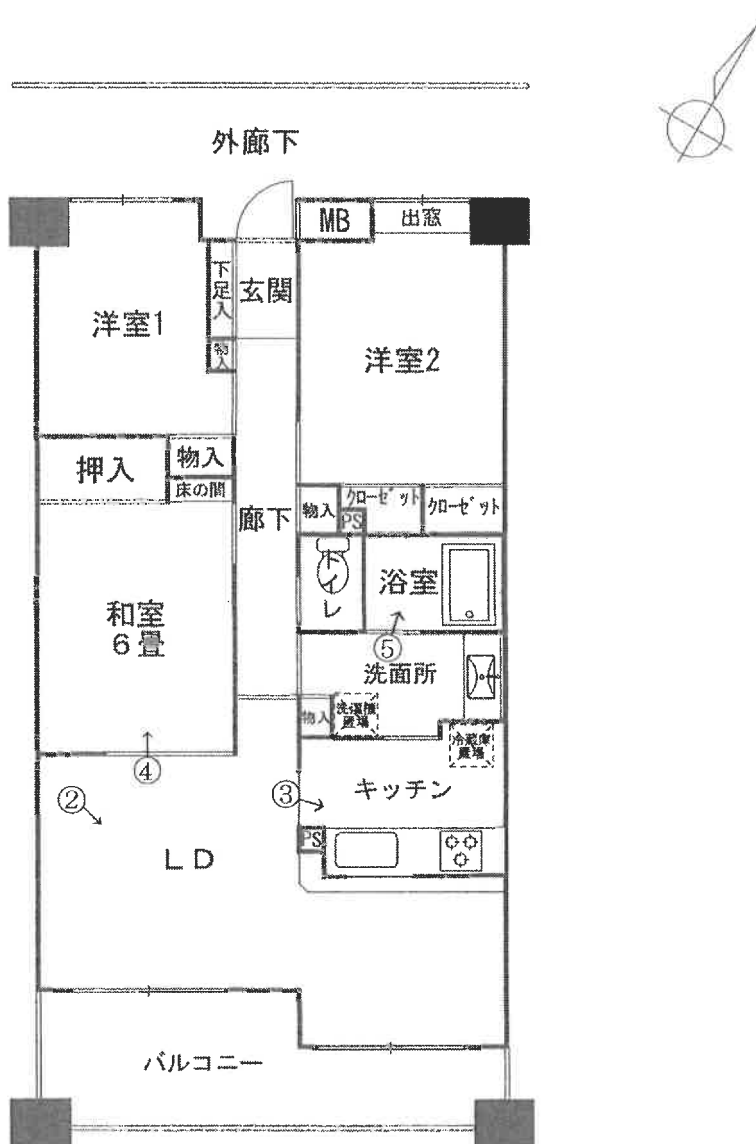
申請人

縮尺 1/1000

(神奈川県土地家屋調査士会)

地図整理番号：M98966

間取図



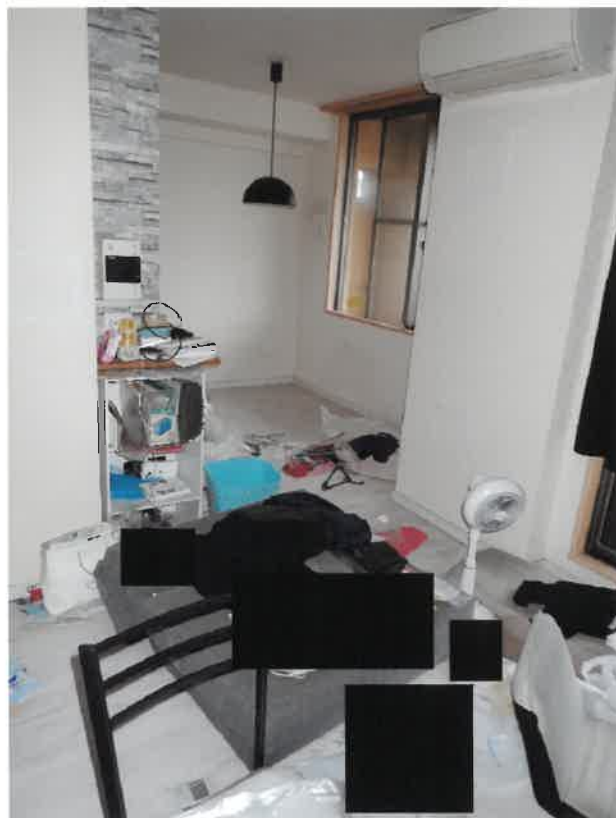
令和8年（ケ）第107号

←○は写真撮影位置・方向

①



②



(8 枚目)

③



④



(9 枚目)

⑤



(1 0 枚目)

令和 8 年（ケ）第 107 号

令和 8 年 6 月 25 日 現地調査

令和 8 年 6 月 30 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 14,600,000 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	(住居表示) 法泉一丁目4番1-505号
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 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目119番地3

建物の名称 東急ドエル・横浜ヒルサイドガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 法泉一丁目119番3の1の505

建物の名称 1-505

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 69.57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 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目119番3

地 目 宅地

地 積 16876.06平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目119番67

地 目 宅地

地 積 27.89平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1845549分の7294



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、2)

位 置 ・ 交 通	J R横須賀線「保土ヶ谷」駅の西方約2.6km (道路距離) 最寄バス停「法泉町」より徒歩約2分 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	保土ヶ谷バイパスに隣接する、マンションや一般住宅等の存する住宅地域	
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 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 ①第1種住居地域 (北側一部) ②第2種住居地域 (南東側一部) ③第1種低層住居専用地域 (北西側一部) ①②: 60%、③: 50% ①②: 200%、③: 100% 準防火地域 ①②: 第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域 ③: 第1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	16,903.95㎡ (符号1、2の合計) 不整形 間口約135m、奥行約180m (最深部) 敷地全体が緩やかな南向き傾斜地
接面道路の状況	南東側にて、幅員約11.5mの舗装市道 (建築基準法第42条1項) に約135m 接面する。また、北西側にて、幅員約5mの舗装市道 (建築基準法第42条1 項) に約25m接面している。	
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	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	1,845,549 分の 7,294
特 記 事 項	◇土地の符号2に地役権が設定されている。地役権の内容は以下のとおり 原 因: 平成11年6月4日設定 目 的: 通行及び駐車 範 囲: 全部 特 約: 地役権は第3者に譲渡もしくは転貸し、又は担保の用に供する ことはできない。 地役権は次の者を除く他の者に譲渡し、又は承継させることは できない 1. 尾才女稲荷神社の祭祀一切を承継させるべき者 要役地: 横浜市保土ヶ谷区法泉一丁目119番63	

特 記 事 項	◇北東端の一部は都市計画道路（1・3・2国道16号バイパス線、代表幅員22m）であり、未整備である。 ◇南東方約30mに、J R線の線路敷がある。 ◇北端の一部等が、土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域に該当する。 ◇北東側にて、保土ヶ谷バイパスに隣接する。 ◇本件土地の一部は、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	東急ドエル・横浜ヒルサイドガーデン	
建物の用途	住宅等（総戸数254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11年8月23日（登記記載）
	経過年数	約27年
	経済的残存耐用年数	約23年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造16階建 延べ 23,888.33㎡	
仕 様	屋根：陸屋根（アスファルト露出断熱防水） 外壁：45角タイル、一部吹付タイル等 その他：なし	
設 備 等	エレベーター、オートロック、集合郵便受、トランクルーム、駐車場、バイク置場、自転車置場、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	株式会社東急コミュニティー
	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、物置等）がある。 ◇斜行エレベーターがある。	

(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 1-505 主要開口部の方位：南東向き 中間部屋		
床	面	積	69.57㎡ （登記面積）	
間	取	り	3LDK	
バルコニー等		バルコニー：10.93㎡		
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等
		床		フローリング、畳、塩ビシート等
		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		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 5 月 29 日 現在			
		月額	滞納額	
	管 理 費	12,300円	110,700円	
	修繕積立金	16,780円	151,020円	
	駐 車 場	14,400円	129,600円	
	トランクルーム	1,000円	9,000円	
	備 考	年18.0% の 遅延損害金の規定あり 遅延損害金29,544円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和8年6月25日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項		◇専有部分は、壱番館に所在する。 ◇経年に伴う劣化や汚損等が見られた。 ◇専用のトランクルームがある。 ◇設備関係の動作状況は不明である。		

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	× 69.57	÷ 0.74	× 0.37	= 10,440,000

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 27年 、 経済的残存耐用年数 23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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 23\text{年}}{(\text{経過年数 } 27\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 23\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.37$$

(2) 敷地権価格 (符号 1、2 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 価 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
179,000	× 0.85	152,000	× 16,903.95	× 1.0	$\times \frac{7,294}{1,845,549}$	= 10,150,000

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 横浜保土ヶ谷-15

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 177,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} = 179,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 二方路であるが、形状、規模、地役権設定、土砂災害警戒区域等で劣り、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）
10,440,000	+ 10,150,000	× 0.98	= 20,180,000

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：1.00（5階部分）1-505

位置別補正：0.98（南東向き、中間部屋）

その他補正：1.00

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

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)
287,000	× 0.98	× 1.00	× 69.57	= 19,570,000

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：格差なし

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	複利 現価率 ※2 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
(円) ア	(円) イ	ウ				(円) ア+カ キ
1,187,847 (12.5%)	816,840	7.7%	10,290,062 = 10,290,000	0.8117	8,352,393 (87.5%)	= 9,540,000 (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	20,180,000	× 1.00	= 20,180,000
比準価格	19,570,000	× 1.00	= 19,570,000
収益価格			9,540,000
調整後の価格			18,810,000

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)
18,810,000	× 1.00	× 0.80	× 0.97	- 0	= 14,600,000

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に 3% 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 公 示 地 : 横浜保土ヶ谷-15
所 在 : 横浜市保土ヶ谷区初音ヶ丘141番11 「初音ヶ丘38-20」
価 格 : 177,000円/m²
位 置 : JR横須賀線「保土ヶ谷」駅 2.6km
価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日
地 積 : 187m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側6.5m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域、準防火地域
(建蔽率 50% 、 容積率 100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ南傾斜の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)

- 物件1 (建物) 7,189,647円
符号1 (土地) 868,239,534円 (敷地権の割合 1,845,549分の 7,294)
符号2 (土地) 1,434,884円 (敷地権の割合 1,845,549分の 7,294)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写 (貼付統合縮小したもの)

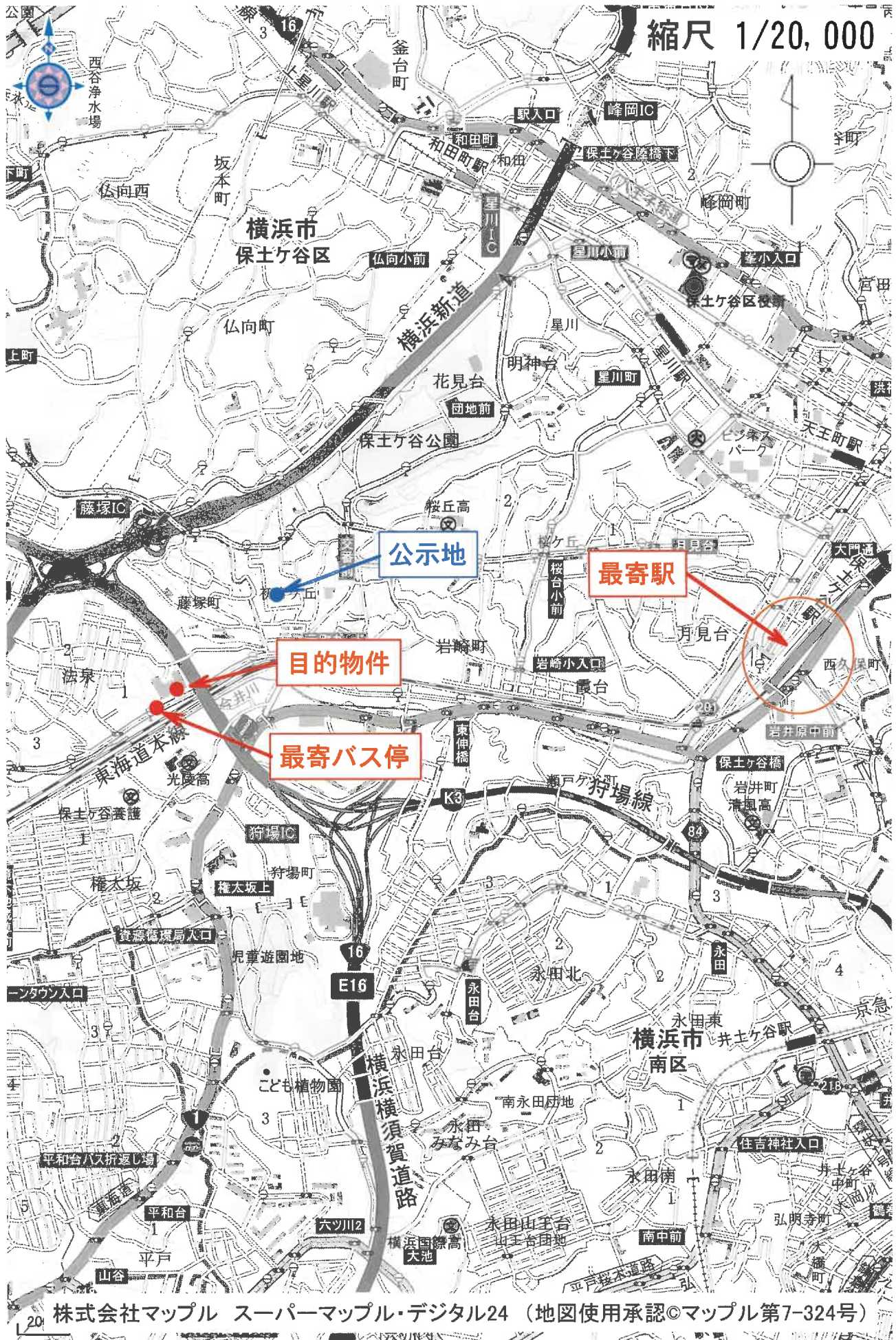
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

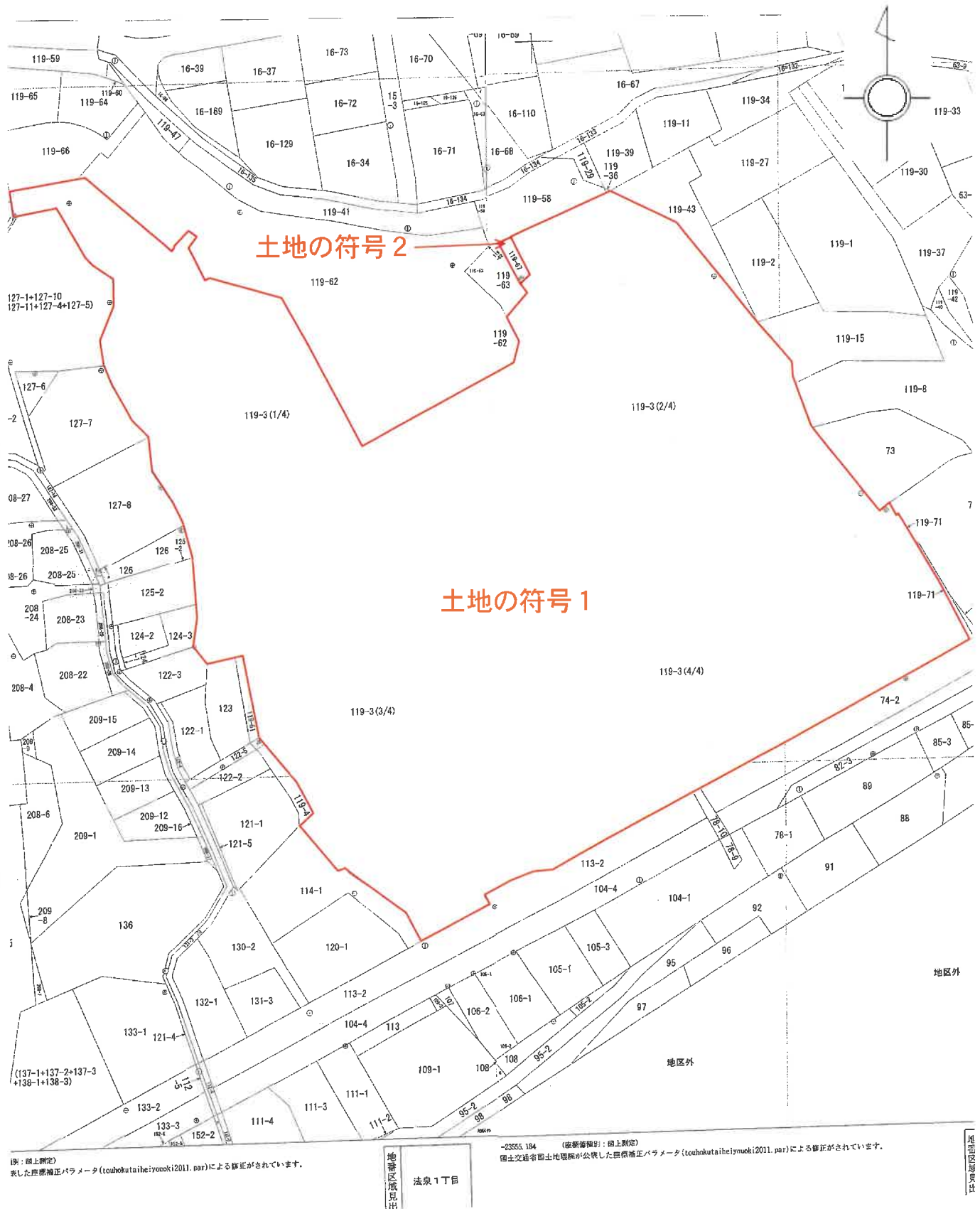
以上

位置図

縮尺 1/20,000



公図(写)



【本図面は公図を貼り合わせ、縮小したものである】

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】

登記年月日：平成11年9月9日

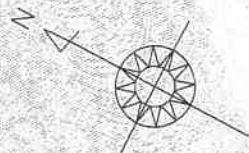
557429

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
119-66
119-67
119-68
119-69
119-70
119-71
119-72
119-73
119-74
119-75
119-76
119-77
119-78
119-79
119-80
119-81
119-82
119-83
119-84
119-85
119-86
119-87
119-88
119-89
119-90
119-91
119-92
119-93
119-94
119-95
119-96
119-97
119-98
119-99
119-100

建物の所在
横浜市保土ヶ谷区法界一丁目119番地3



建物の存する部分5階

建物番号 119-505

物件1 専有部分



求積表

11.0750 × 2.2000 =	24.36500000
10.4750 × 1.3850 =	14.50787500
11.2250 × 0.9650 =	10.83212500
11.3750 × 1.7700 =	20.13375000
0.3600 × 0.3600 =	-0.12960000
0.3600 × 0.3600 =	-0.12960000
合計	69.57955000
床面積	69.57 m ²

合計 69.57955000
床面積 69.57 m²

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)

地図整理番号：M98966

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

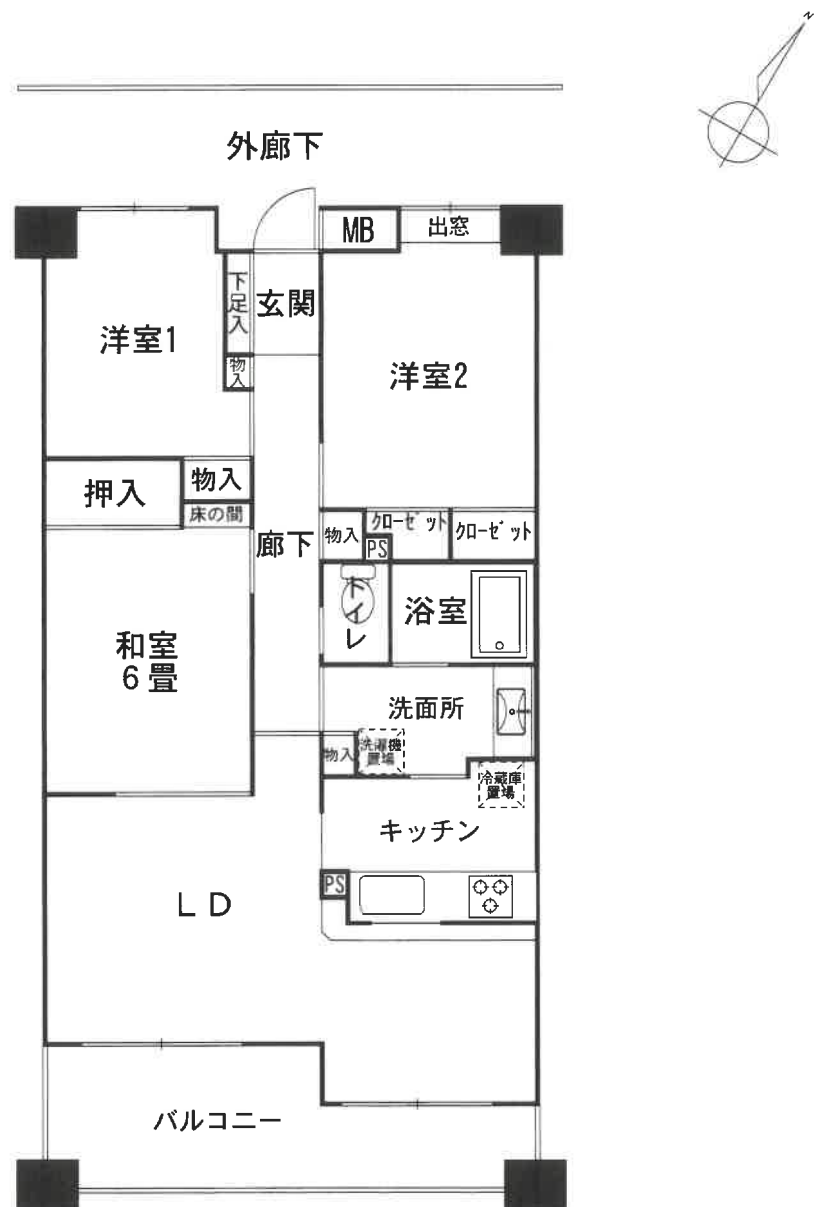
(横浜地方方法務局津奈川出張所管轄)

令和8年3月18日

東京法務局

登記簿

間 取 図



令和8年（ケ）第107号