

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 8 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 11 月 10 日から 令和 8 年 11 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 24 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 12 月 7 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 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 30 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 10 月 8 日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区富岡東一丁目 3 1 2 4 番地 4 4

建物の名称 サングレイスパセオ・デラルス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富岡東一丁目 3 1 2 4 番 4 4 の 7 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 2 . 6 1 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 横浜市金沢区富岡東一丁目 3 1 2 4 番 4 4

地 目 宅地

地 積 1 6 4 3 . 5 2 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 9 万 1 9 0 0 分の 6 7 8 9



物件明細書

令和 8 年 8 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

- 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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区富岡東一丁目 3 1 2 4 番地 4 4

建物の名称 サングレイスパセオ・デラルス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富岡東一丁目 3 1 2 4 番 4 4 の 7 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 2 . 6 1 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 横浜市金沢区富岡東一丁目 3 1 2 4 番 4 4

地 目 宅地

地 積 1 6 4 3 . 5 2 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 9 万 1 9 0 0 分の 6 7 8 9



令和 8 年(ケ)第 50 号
令和 8 年 4 月 22 日受理
令和 8 年 5 月 29 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 史

(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 横浜市金沢区富岡東一丁目 3 1 2 4 番地 4 4

建物の名称 サングレイスパセオ・デラルス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富岡東一丁目 3 1 2 4 番 4 4 の 7 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 6 2 . 6 1 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 横浜市金沢区富岡東一丁目 3 1 2 4 番 4 4

地 目 宅地

地 積 1 6 4 3 . 5 2 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 9 万 1 9 0 0 分の 6 7 8 9

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	横浜市金沢区富岡東一丁目1番21-704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 ☐ 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	☒ 回答書 管理費 修繕積立金 のとおり 円 円 円 円 円	平成 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	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 横浜事業部	
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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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、「☒

令和 8 年 (ケ) 第 50 号
担当執行官 速 島 仁 史

債務者兼所有者 (A)

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 15 日現在

☒ 管理費	月額	11,200	円	☐ 滞納額	179,200	円
☒ 修繕積立金	月額	15,610	円	☐ 滞納額	249,760	円
☒ ルーフバルコニー使用料	月額	600	円	☐ 滞納額	9,600	円
☒ バイク置場使用料	月額	500	円	☐ 滞納額	8,000	円
☒ 自転車置場使用料	月額	200	円	☐ 滞納額	3,200	円
☐ 損害金	年	15	%	☐ 金額	36,616	円
☐ 滞納期間	令和 7 年 2 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

- 初回調査時に、集合郵便受けが郵便物等で満杯になっている状態を確認し、複数回投函した通知書に対して応答が得られなかったため立入調査を行ったところ、建物内には所有者宛ての複数の郵便物等があった。

以上より、本件建物の占有者及び占有状況は2枚目記載のとおりと認めた。

- 本建物の破損・汚損箇所等

- (1) 室内は、生活用品及びごみ等が散乱し、床、壁等の状態を詳細に確認できなかった。水道、排水、ガス等の設備の稼働確認を行っていない。
- (2) 流し台、浴室、洗面台等水回りの汚損が激しい。浴室の浴槽に物が積み上げられ中を確認できなかった。

- 敷地権の目的である土地は、北東側で市道に接している。(評価人の調査による)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月23日 (木) 8 : 55—9 : 05	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
8年5月15日 (金)	電 話	管理費等滞納照会
8年5月18日 (月) 12 : 05—12 : 10	目的物件所在地	外観調査, 不在, 通知書投函
8年5月25日 (月) 15 : 40—15 : 55	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影 (評価人同行)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
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 8年 5月25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

(5枚目)

イ 3125-2 ハ 3120-18 ホ 3124-15 ト 3118-40 リ 3118-9
ロ 3134-23 ニ 3120-40 ヘ 3118-8 チ 3122-3



(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。

本図面はA3判を A4判
に縮小したものである

地番区域見出し

富岡東1丁目

A 富岡東1丁目
B 富岡東1丁目

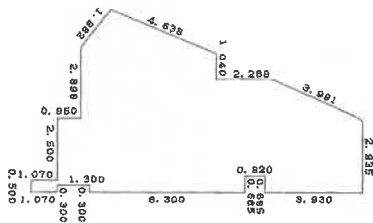
請 部 求 分	所 在	横浜市金沢区富岡東一丁目				地 番	3124番44			
出 縮	力 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

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。
(横浜地方法務局金沢出張所管轄)
令和8年2月3日
福岡法務局

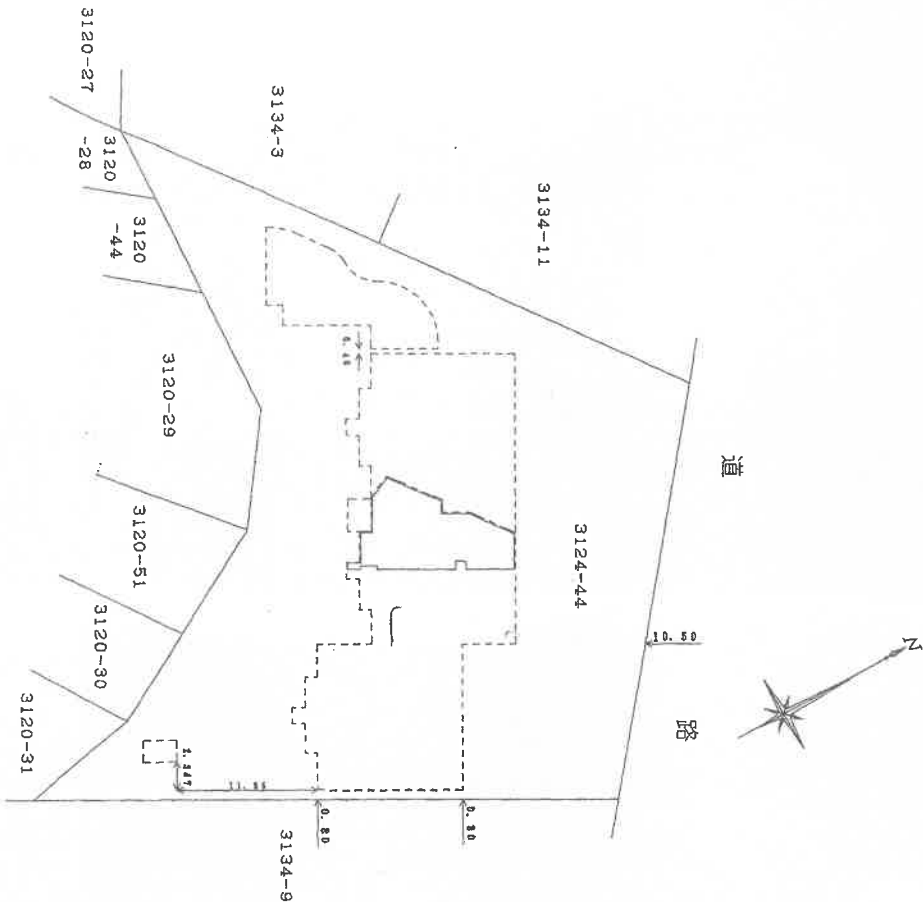
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	富岡東一丁目 3124番44の704
建物の所在	横浜市金沢区富岡東一丁目3124番地44



(	2.935	+	4.588	)	x	3.633/2	=	13.6655295
	3.803	x	2.289				=	8.933967
	0.685	x	0.297				=	0.203445
	0.685	x	1.172				=	0.802820
	5.628	x	5.128				=	28.860384
	1.834	x	4.260/2				=	3.906420
(	1.834	x	0.719	)	x	0.868/2	=	1.108002
	3.347	+	2.898				=	1.092875
	2.700	x	1.300				=	3.510000
	0.500	x	1.070				=	0.535000
合 計								62.6184425
床面積								62.61㎡



建物の存する部分 7階

単位：m

本図面はB4判をA4判
に縮小したものである

作製者

土地調査士
家屋

平成13年 5月30日 (製)

縮尺

1/250

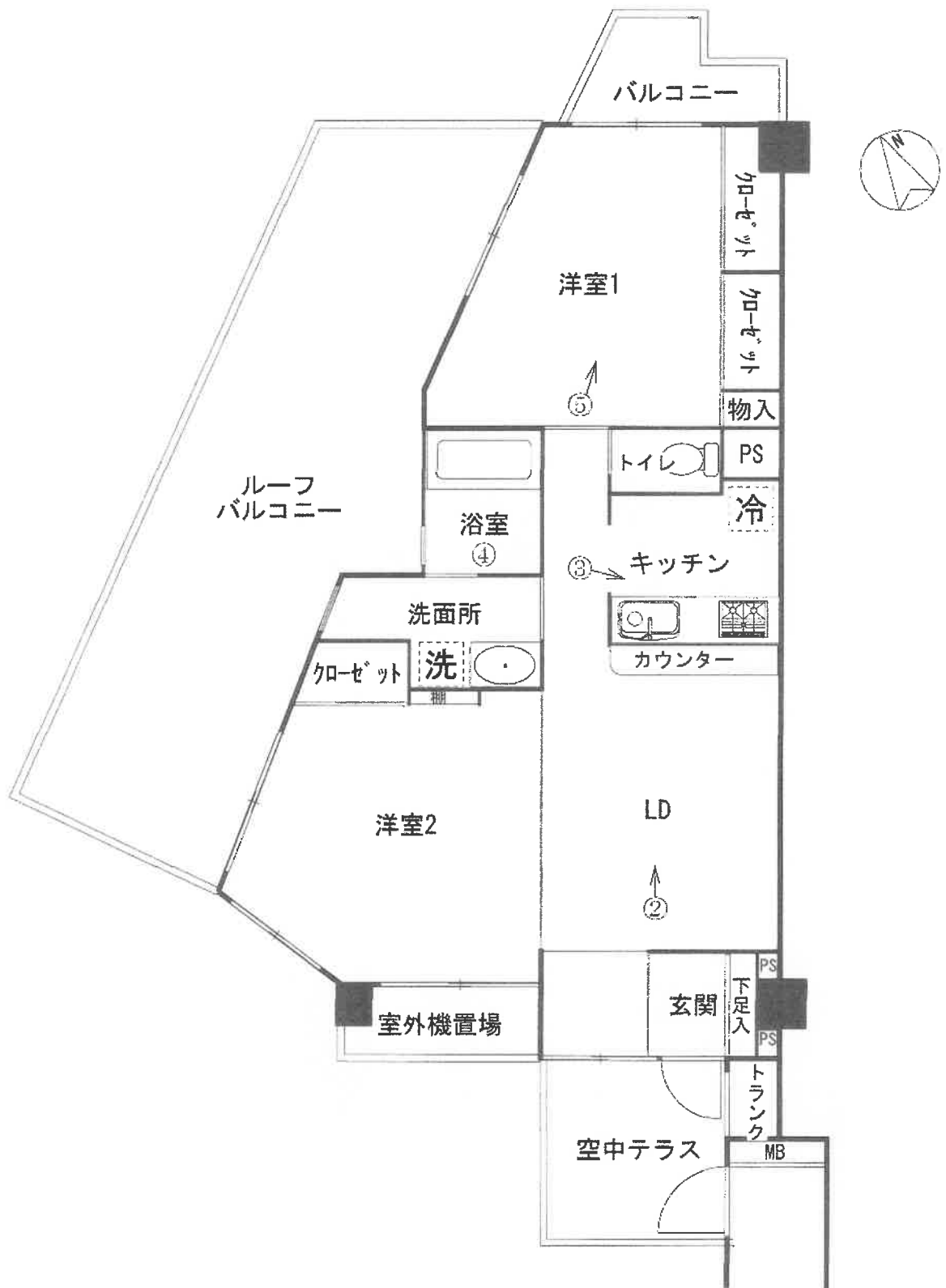
申請人

縮尺

1/500

間取見取図

←○写真撮影位置・方向



① 本建物を含む一棟の建物の外観（北東方向から撮影）



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



令和 8 年（ケ）第 50 号

令和 8 年 5 月 25 日 現地調査

令和 8 年 5 月 31 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

物件番号	評 価 額
1	金 20,110,000 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	(住居表示) 横浜市金沢区 富岡東一丁目1番21-704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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区富岡東一丁目3124番地44

建物の名称 サングレイスパセオ・デラルス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富岡東一丁目3124番44の704

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 62.61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 横浜市金沢区富岡東一丁目3124番44

地 目 宅地

地 積 1643.52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 29万1900分の6789

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	JR根岸線「新杉田」駅の南東方 1.3km （道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	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	1,643.52m ² 不整形 間口 約34m、 奥行 約51 m 接面道路と等高、平坦
接面道路の状況	北東側 約10m 市道（建築基準法第42条1項）にほぼ等高に約34m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
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類	所有権
	敷 地 権 の 割 合	29万1900分の6789
特 記 事 項	◇建築計画概要書には目的土地が第一種住居地域のみに含まれると記載されている。 ◇目的土地の一部は津波浸水予測区域に指定されている。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サングレイスパセオ・デラルス	
建物の用途	共同住宅（総戸数 42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13年5月23日（登記記載）
	経過年数	約26年
	経済的残存耐用年数	約24年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造 地下1階付7階建 延べ 3,169.00㎡	
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : 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、集合郵便受け、宅配BOX、機械式駐車場等	
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	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
特記事項	◇管理人室有り。 ◇エレベーターは1基。 ◇空中廊下、吹抜がある。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建	
位	置	7階 (704号室) 主要開口部の方位：西向き 角部屋	
床	面	積	62.61m ² (登記面積)
間	取	り	2LDK
バルコニー等	約3.4m ² ほかルーフバルコニー約28.0m ² 、テラス約7.1m ²		
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		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5月15日現在	
			月 額
		管 理 費	11,200円
		修繕積立金	15,610円
		ルーフバルコニー使用料	600円
		バイク置場使用料	500円
		自転車置場使用料	200円
		備 考	年15.0%の遅延損壊金の規定あり。 遅延損害金36,616 円
専有部分の利用状況等		令和8年5月25日 内部立入調査 所有者Aが占有している。	
特記事項		◇室内は、生活用品及びごみ等が散乱し、室内の状態を詳細に確認できなかった。床の一部のみフローリングであることを確認した。 ◇流し台、浴室、洗面台等水回りの汚損が激しく、浴室の浴槽に物が積み上げられ中を確認できなかった。 ◇ルーフバルコニーおよびバルコニーは室内からの調査のみとなり、詳細な状況はわからなかった。 ◇洋室1にはペットを飼っていた形跡があったが、詳細は不明である。 ◇洋室2の天井の一部はビニールクロスの剥がれが見られた。	

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

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	× 62.61	÷ 0.87	× 0.38	= 9,570,000

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 26 年 経済的残存耐用年数 24 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 24\text{年}}{\left(\begin{array}{c} \text{経過} \\ \text{年数} \end{array} 26\text{年} + \begin{array}{c} \text{経済的残存} \\ \text{耐用年数} \end{array} 24\text{年} \right)} \times (1 - 0.2) = 0.38$$

(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)
229,000	$\times \frac{90}{100}$	206,000	$\times 1,643.52$	$\times 1.0$	$\times \frac{6,789}{291,900}$	= 7,870,000

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 横浜金沢-17

$$181,000\text{円/㎡} \times \frac{\text{時点修正 } 101}{100} \times \frac{\text{標準化補正 } 100}{100} \times \frac{\text{地域格差 } 100}{80} = \text{標準画地価格 } 229,000\text{円/㎡}$$

◇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：目的土地は形状で劣り、総合格差で上記の通り。

◇地積：登記数量

◇建付減価：建付減価率を 0% と判定した

◇共有持分：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格

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）
9,570,000	+ 7,870,000	× 1.03	= 17,960,000

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： 1.03 ； （7階）

位置別補正： 1.00 ； （西） 0.95 × （角部屋） 1.05

その他補正： 1.00

相乗積 1.03 × 1.00 × 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）
591,000	× 1.03	× 0.90	× 62.61	= 34,300,000

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：目的物件特有の汚れ、設備不具合の可能性等の減価

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1-0.03) ※1$ エ	複利現価率 ※2 (7.2%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
2,508,760 (16.0%)	1,291,380	7.7%	= 16,268,034 = 16,270,000	0.8117	13,206,359 (84.0%)	= 15,720,000 (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 占有減価修正前 の試算価格(円)	比準価格： 50 占有減価修正	収益価格： 10 試算価格 (円)
積算価格	17,960,000	× 1.00	= 17,960,000
比準価格	34,300,000	× 1.00	= 34,300,000
収益価格			15,720,000
調整後の価格			25,910,000

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 控除現価 (敷金等)	評価額 (円)
25,910,000	× 1.00	× 0.80	× 0.97	— 0	= 20,110,000

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 横浜金沢-17
所 在 : 横浜市金沢区富岡東1丁目2582番36、(住居表示)富岡東1-13-8
価 格 : 181,000円/㎡
位 置 : JR根岸線「新杉田」駅1.3km
価 格 時 点 : 令 和 8 年 1 月 1 日
地 積 : 198㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側 5.5m 市道
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域 (建ぺい率 60%, 容積率 200%)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域
2. 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1 (建物) 5,488,475円
符号1 (土地) 134,382,412円 (敷地権の割合 29万1900分の 6789)

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。)

地積測量図写 (本図面はA3判からA4判へ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。)

間取図

以上

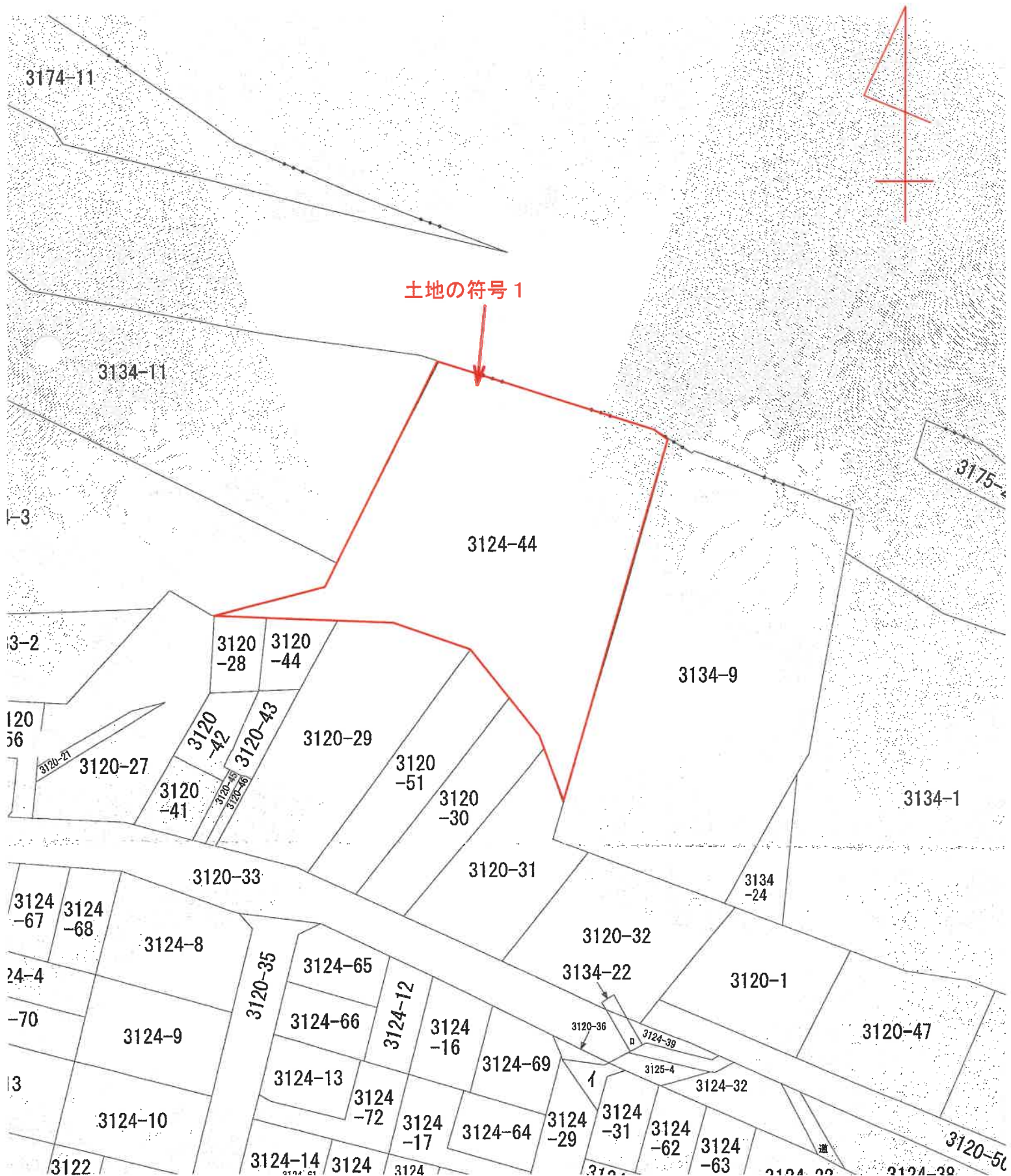
位置図



出典：国土地理院ウェブサイト
地図データを加工して作成

公図(写)

縮尺 1/600



地積測量図(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42年7月10日

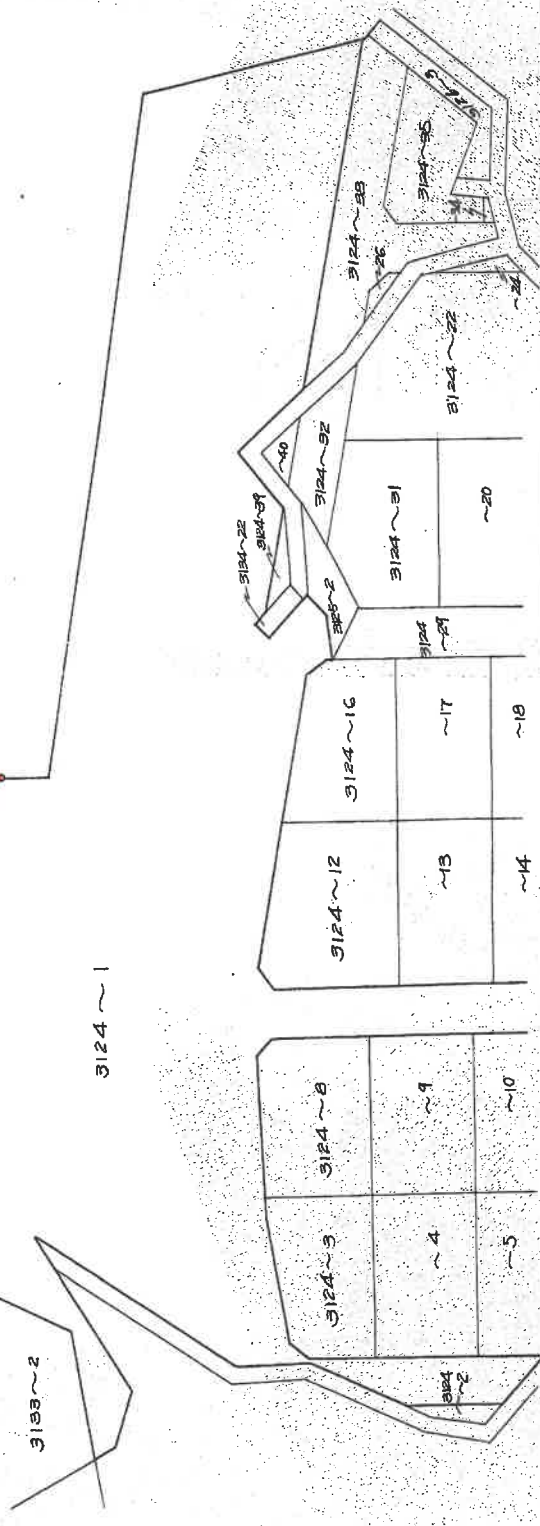
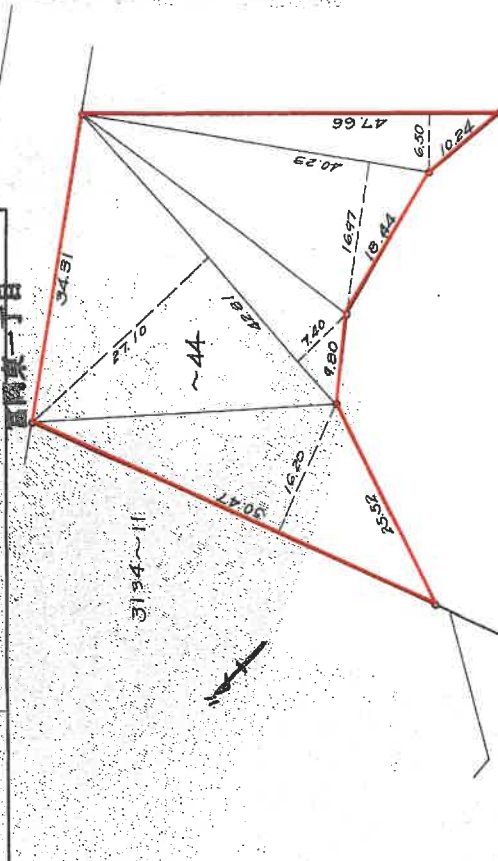
301217 地番 3124-44, -1 地積測量図 3124-1 後新田・新3124-44, 3120-1

土地の所在	横浜市金沢区富岡町一丁目
地番	3124-44, -1
301217	
作製年月日	昭和42年7月10日
作製者	

土地の符号1

計算式

$$\begin{array}{rcl}
 50.47 \times 16.20 & = & 817.614 \\
 42.81 \times 27.10 & = & 1160.151 \\
 42.81 \times 7.40 & = & 316.794 \\
 40.23 \times 16.47 & = & 662.703 \\
 47.66 \times 6.50 & = & 309.790 \\
 \hline
 & & 3287.052 \\
 & & \times \frac{1}{2} \\
 & & 1643.52605 \\
 & & \underline{1643.52 \text{ m}^2}
 \end{array}$$



縮尺 1/600

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。
(横浜地方裁判所金沢出張所審判部)
令和8年2月3日 福岡地務局

登記官

請求番号：21-2 (2/2)

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13年6月11日

458671

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
富岡東一丁目
3124番44の704

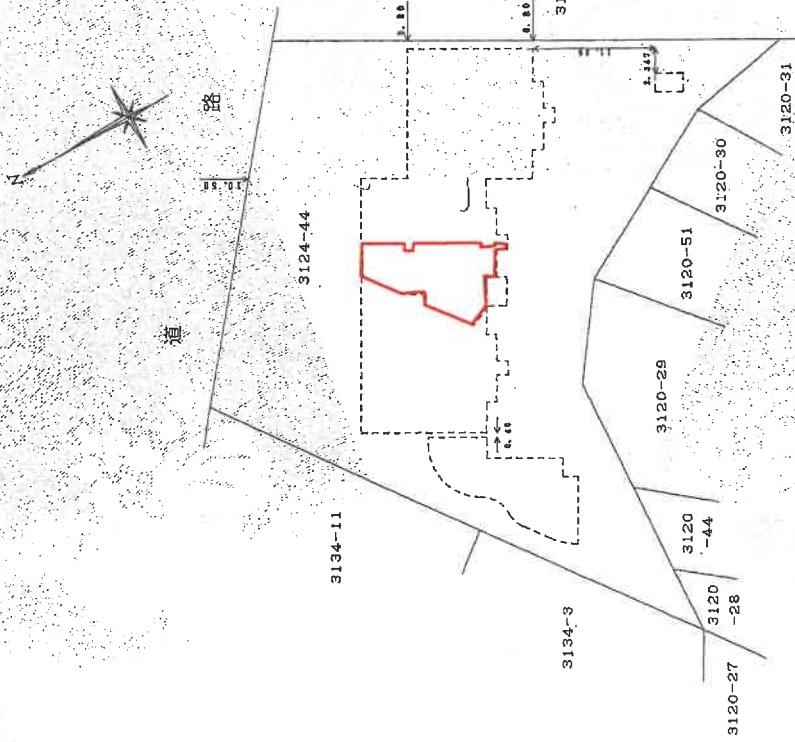
建物の所在
横浜市長沢区富岡東一丁目3124番地44

物件1専有部分



求積表

(2.935	+ 4.588	) x 3.633/2	= 13.6655295
3.903	x 2.289		= 8.933967
0.685	x 0.297		= 0.203445
5.628	x 1.172		= 0.802820
1.834	x 5.128		= 28.860384
(1.834	x 4.260/2		= 3.906420
(1.834	+ 0.719	) x 0.868/2	= 1.108002
2.700	+ 2.898	) x 0.350/2	= 1.092875
0.500	x 1.300		= 0.650000
	x 1.070		= 0.535000
合 計			62.618425
床面積			62.61㎡



建物の存する部分 7階

単位：m

作製者

縮尺 1/250

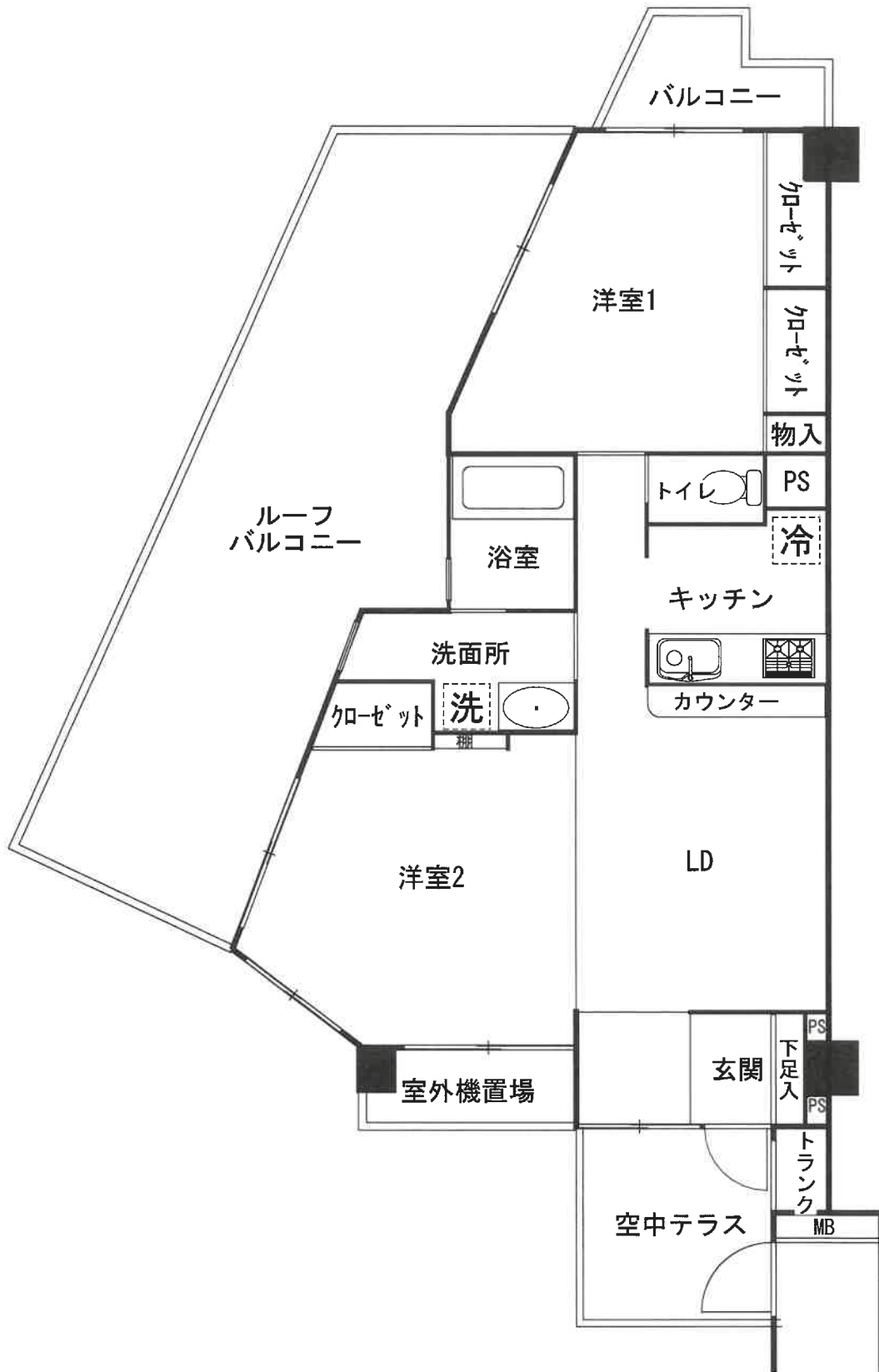
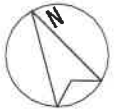
申請人

縮尺 1/500

(神奈川県土木建築士会)

請求番号：21-3

登記官



令和8年（ケ）第50号