

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 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 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, 2	7,380,000 5,904,000	一括	1,476,000	33,703	7,222
1	4,270,000				
2	3,110,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 横浜市青葉区荏田西一丁目

地 番 1 番 10

地 目 宅地

地 積 434.50 平方メートル

共有者 A 持分 10000 分の 330

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区荏田西一丁目 1 番地 10

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積	1 階	226.26 平方メートル
	2 階	250.88 平方メートル
	3 階	235.20 平方メートル
	4 階	235.20 平方メートル
	5 階	235.20 平方メートル
	6 階	235.20 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荏田西一丁目 1 番 10 の 5

建物の名称 403 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 36.91 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 7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, 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。ただし、本件請求債権はその一部である。

《 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 横浜市青葉区荏田西一丁目

地 番 1 番 1 0

地 目 宅地

地 積 434.50 平方メートル

共有者 A 持分 10000 分の 330

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区荏田西一丁目 1 番地 10

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積	1 階	226.26 平方メートル
	2 階	250.88 平方メートル
	3 階	235.20 平方メートル
	4 階	235.20 平方メートル
	5 階	235.20 平方メートル
	6 階	235.20 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荏田西一丁目 1 番 10 の 5

建物の名称 403 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 36.91 平方メートル

所有者 A



令和 8 年(ヌ)第 53 号
令和 8 年 6 月 3 日受理
令和 8 年 6 月 26 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野村 剛

(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 横浜市青葉区荏田西一丁目

地 番 1 番 1 0

地 目 宅地

地 積 434.50 平方メートル

共有者 A 持分 10000 分の 330

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区荏田西一丁目 1 番地 10

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積	1 階	226.26 平方メートル
	2 階	250.88 平方メートル
	3 階	235.20 平方メートル
	4 階	235.20 平方メートル
	5 階	235.20 平方メートル
	6 階	235.20 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荏田西一丁目 1 番 10 の 5

建物の名称 403 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 36.91 平方メートル

所有者 A

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住居として使用している ☐ 「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	☒ 回答書のとおり 管理費 修繕積立金	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	江田ハイム管理組合代理人弁護士事務所		
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 ☒ ほぼ建物図面 (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 ☐ 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	平成 年 () 第 号 平成 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

令和8年（ヌ）第53号

担当執行官 野村 剛

回 答 書

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです（別紙使用可）。

※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6月8日現在

☒管理費 ☐月額 16,260 円 ☐滞納額 1,495,920 円

☒修繕積立金 ☐月額 11,140 円 ☐滞納額 1,024,880 円

☒違約金(弁護士費用) ☐月額 円 ☐滞納額 291,500 円

☐ ☐月額 円 ☐滞納額 円

☒滞納期間 (平成) 令和30年10月分～平成・(令和)8年5月分

☒損害金 ☐年 14 % ☐金額 1,350,203 円

(※管理費、修繕積立金、損害金の詳細については別紙計算書記載のとおり)

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

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。

※管理規約は、表紙及び該当部分のみで結構です。

☒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)	1 本件建物には私が住んでいます。 2 本件建物に雨漏りや水回りの不具合などはありませんが、浴室の扉の下が大分傷んでいます。 3 室内で犬や猫は飼っていません。 4 DKの床に緩んでいる箇所があるとのことですが、2箇所ほどあります。 5 和室の天井の一部にテープのようなものが貼ってあるとのことですが、雨漏りや水漏れでなく、自分でリフォームをしようとして途中でやめた跡です。 (令和8年6月24日聴取)

執行官の意見
■ 1 受命物件の状況および占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。 2 本件建物内は、関係人の陳述にあるとおり、浴室出入り口の扉の下に腐食が見られたほかDKの床にも緩みが見られる箇所があるなど経年等による劣化が見られた。 3 評価人の調査によると物件1土地は、北西側で国道に、南西側で市道に接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。

(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6月5日(金) 13:22-13:37	横浜地方法務局青葉出張所	登記事項証明書等交付申請
令和8年6月5日(金) 13:56-14:13	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書集合ポストへ投函
令和8年6月5日(金) : -: :	書面照会 (FAX)	申立債権者管理組合代理人弁護士へ管理費等照会
令和8年6月19日(金) 13:08-13:21	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 現況調査期日通知書ドアポストへ投函
令和8年6月24日(水) 13:00-13:18	目的物件所在地	債務者と面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和年月日() : -: :		
令和年月日() : -: :		

(特記事項)

☒ 令和 8 年 6 月 2 4 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。

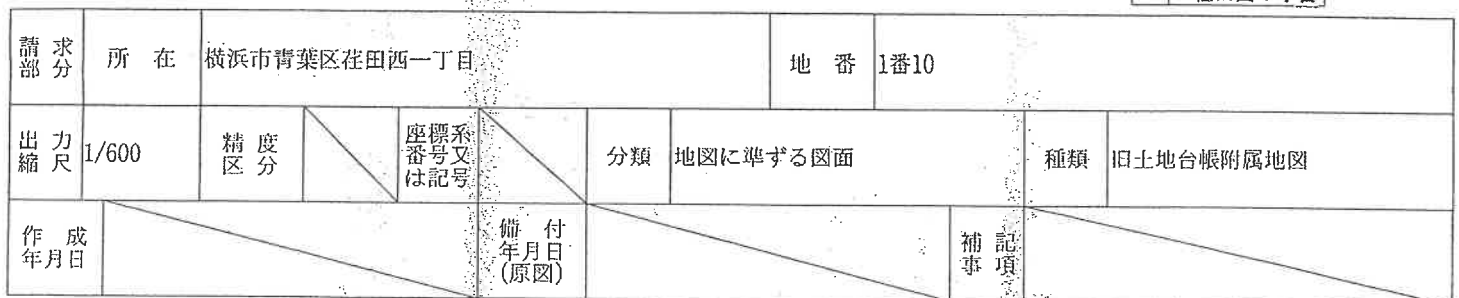
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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	2412-6	ハ	2463-1	ニ	2475-1
ロ	2412-7	ニ	2465-6	ヘ	2411-2



令和8年3月19日
横浜地方法務局青葉出張所
4066 登記官

(5 枚目)

登記年月日：昭和57年3月12日

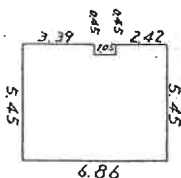
263009

各階平面図

家屋番号	荏田西一丁目 2410番1の5	建物図面
建物の所在	横浜市青葉区荏田西一丁目 2410番地1	各階平面図

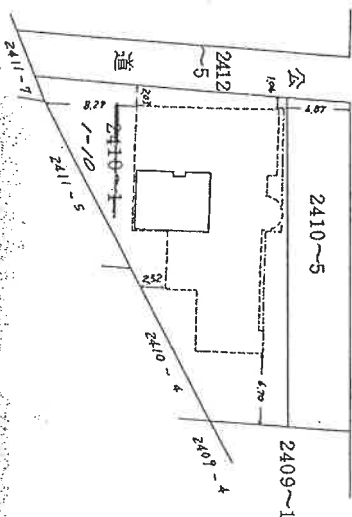
横浜市青葉区荏田西一丁目
荏田西一丁目 1-10

床面積 36㎡9.1



2.42 × 5.45 = 13.1890
1.05 × 5.00 = 5.2500
3.39 × 5.45 = 18.4755
36.9145

国 道 (246号)



建物の存する部分 4 階
建 物 番 号 403号

単位：メートル

製 者

縮尺 1/250

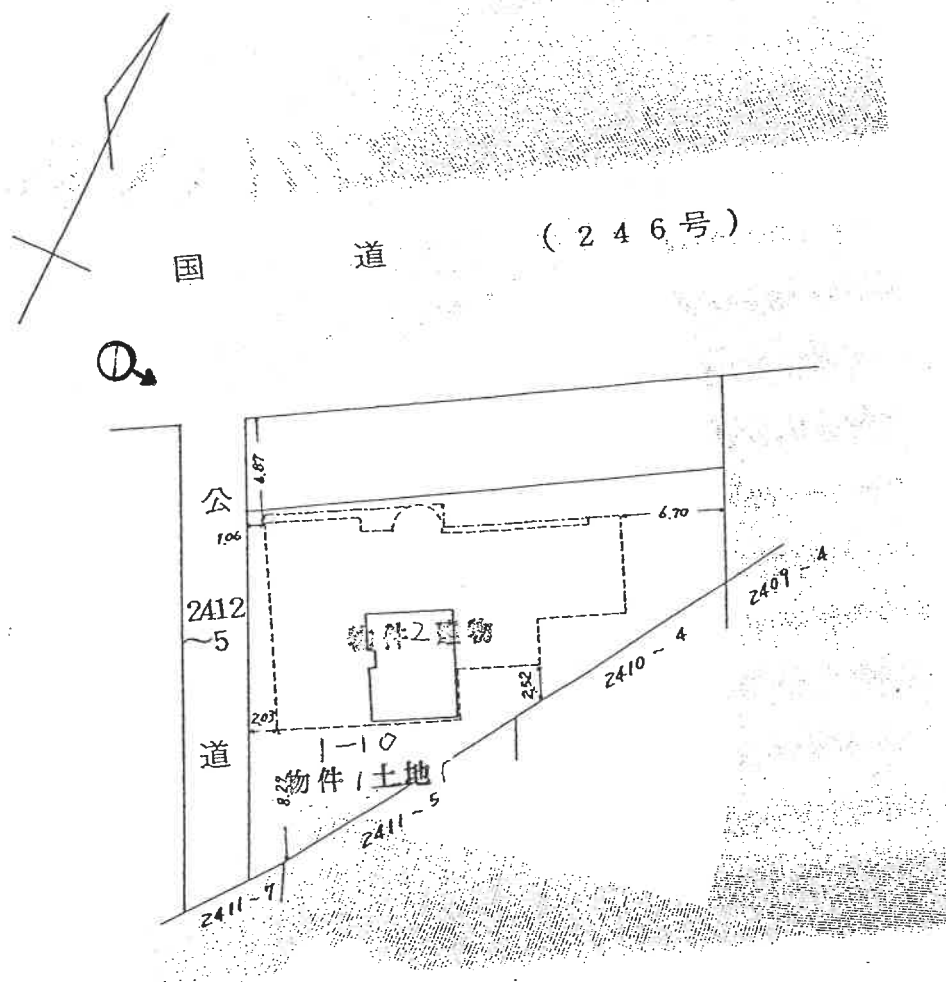
申 請 人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会月報昭和57年3月11日)

写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向



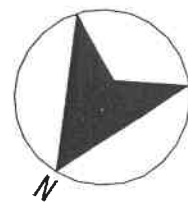
間取図

←○は写真撮影位置・方向

令和8年（又）第53号



403号室





①



②

(9 枚目)



③



④



⑤



令和 8 年 (ヌ) 第 53 号
令和 8 年 6 月 24 日 現地調査
令和 8 年 7 月 1 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤田 洋美

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 7,380,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4,270,000 円
物件 2 (建物)	金 3,110,000 円

- ① 一括価格は、物件 1 及び 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		
特 記 事 項		

物 件 目 録

1 所 在 横浜市青葉区荏田西一丁目

地 番 1 番 10

地 目 宅地

地 積 434.50 平方メートル

共有者 A 持分 10000 分の 330

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区荏田西一丁目 1 番地 10

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積

1 階	226.26 平方メートル
2 階	250.88 平方メートル
3 階	235.20 平方メートル
4 階	235.20 平方メートル
5 階	235.20 平方メートル
6 階	235.20 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荏田西一丁目 1 番 10 の 5

建物の名称 403 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 36.91 平方メートル

所有者 A

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	東急田園都市線「江田」駅の南西方約220m（道路距離）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	店舗兼共同住宅や事業所等が建ち並ぶ駅に近い路線商業地域	
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 近隣商業地域 80% 300% 防火地域 第6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	434.50m ² （登記面積） 台形 間口（北西側）約30m、奥行（最長部）約24m 北西側道路に約1m高位接面、南西側道路面とほぼ等高から約0.6m高位接面している。敷地内は概ね平坦である。
接面道路の状況	北西側：幅員約30mの舗装国道（建築基準法第42条第1項）と約30m接面。 南西側：幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）と約24m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。（建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	なし（プロパンガスを使用）
	下 水 道	あり
共 有 持 分	10,000 分の 330	
特 記 事 項	1. 国道交通省川崎国道事務所での調査では、北西側都市計画道路は事業中の区間で、道路後退線は現況道路境界から約1mとなっているが、用地買収はないとのことであった。 2. 土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、区域番号117-H23-00043）に指定されている。 3. 南側の一部が第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）に指定されている。 4. 横浜市のわいわい防災マップ（洪水、内水、高潮浸水想定区域）によれば、本件土地は浸水想定区域内にある。	

特 記 事 項	5. 南東側は水路に面している。 6. 南東方上空を東名高速道路が通過し、騒音がある。 7. 共有者 A 持分10,000分の330
---------	--

2 . 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	江田ハイム	
建 物 の 用 途	住宅・事務所（総戸数 30 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57年2月5日（登記記載）
	経 過 年 数	約45年
	経済的残存耐用年数	約5年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 延べ 1,417.94㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水 外壁：吹付タイル、レンガタイル等 その他：なし	
設 備 等	エレベーター、集合郵便受、テレビ共同視聴設備、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	委託
	管 理 会 社	日本ハウズイング株式会社 新横浜支店
	管 理 形 態	巡回
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	1. 建築確認申請等の概要は以下の通りで新耐震基準以前の建物である。 建築確認済証番号・年月日：昭和56年2月18日・55緑2522 検査済証番号・年月日：昭和57年2月9日・番号なし 2. 本件建物の現況容積率は約326.34%で本件敷地の基準容積率300%を超過し（超過率約9%）、既存不適格となっている。そのため、現行規模での建替えは困難であること等に留意する必要がある。 3. オートロックはない。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建				
位	置	4階（403号室） 中間部屋 主要開口部の方位 南東向き				
床	面	積	36.91㎡（登記面積）			
間	取	り	2DK			
バルコニー等	バルコニー：6.22㎡					
仕	様	天	井	ビニールクロス貼、杉桤・柵ベニヤ敷目貼等		
		床		クッションフロアシート貼、畳等		
		内	壁	ビニールクロス貼等		
		設	備	浴室、トイレ、キッチン等		
		そ	他	ー		
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 6 月 8 日 現在		
					月額	滞納額
				管 理 費	16,260円	1,495,920円
				修繕積立金	11,140円	1,024,880円
				違 約 金	弁護士費用	291,500円
	備	考	損害金：1,350,203円（年・14%、期間・平成30年10月分から令和8年5月分まで）			
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和 8 年 6 月 24 日：内部立入調査 所有者が占有している。				
特 記 事 項		1. 浴室出入口の扉の下に腐食が見られた。 2. DKの床に緩んでいる箇所がある。 3. 全体として経年等による劣化が認められる。 4. 詳細な設備等の稼働確認が行えていないことから、不具合発生の可能性を有している。				

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

(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通り求めた。

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	426,000	× 1.20	511,000	× 434.50	× 1.0	$\times \frac{330}{10,000}$	= 7,330,000

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 横浜青葉5-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 350,000\text{円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{83} & = & 426,000\text{円/㎡} & \end{array}$$

◇ 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 : 地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 地価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通り。

個別格差 : 画地条件(敷地全体の規模、マンション敷地としての流動性、形状、角地等)等を勘案し、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 0% と判定した。

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。

番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
2	300,000	× 36.91	÷ 0.77	× 0.07	= 1,010,000

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 45年 、 経済的残存耐用年数 5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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年}}{(\text{経過年数 } 45\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.07$$

(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)
1	7,330,000	×0.4 場所的利益	= 2,930,000

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 (円)	個別格差	積算価格 (円)	価格割合
1	7,330,000	－ 2,930,000	× 1.01	= 4,440,000	52.7%
2	1,010,000	＋ 2,930,000		= 3,980,000	47.3%
合 計				8,420,000	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：1.01；(4階)

位置別補正：1.00；(南東)1.00 × (中間部屋)1.00

その他補正：1.00

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

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)
357,000	× 1.01	× 0.95	× 36.91	= 12,640,000

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：浴室出入口の扉の下の腐食やDKの床の緩み等を考慮し、－5%と査定した。

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1-0.03) \times 1$ エ	複利 現価率 ※2 (6.3%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,366,404 (14.0%)	708,200	6.8%	= 10,102,265 = 10,100,000	0.8325	8,408,250 (86.0%)	= 9,770,000 (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	8,420,000	× 1.00	= 8,420,000
比準価格	12,640,000	× 1.00	= 12,640,000
収益価格			9,770,000
調整後の価格			10,670,000

占有減価修正率：必要なし。

(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	10,670,000	52.7%	= 5,620,000
2		47.3%	= 5,050,000

(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	5,620,000	× 0.95	× 0.80			= 4,270,000
2	5,050,000	× 0.95	× 0.80	× 0.81	- 0	= 3,110,000
一括価格(合計)						7,380,000

市場性修正 : 既存不適格建築物で現行規模での建替えは困難であること等を考慮し、-5%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、本件請求権が滞納管理費等であることを考慮して、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に19%と求めた。

その他の控除(敷金等) : 必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 横浜青葉5-5

所 在 : 横浜市青葉区市ケ尾町523番10

価 格 : 350,000円/㎡

位 置 : 東急田園都市線 「市が尾」 駅 1.0km

価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日

地 積 : 636㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側 22m 市道

用 途 指 定 等 : 準住居地域

(建蔽率 60% ・ 容積率 200%)、 準防火地域

地 域 の 概 要 : 中層の店舗兼マンションが多い路線商業地域

2. 固定資産税評価額 (令和 8 年度)

物件1 (土地) 100,236,108円 (共有持分 10,000分の 330)

物件2 (建物) 2,407,359円

第7 附属資料の表示

位置図

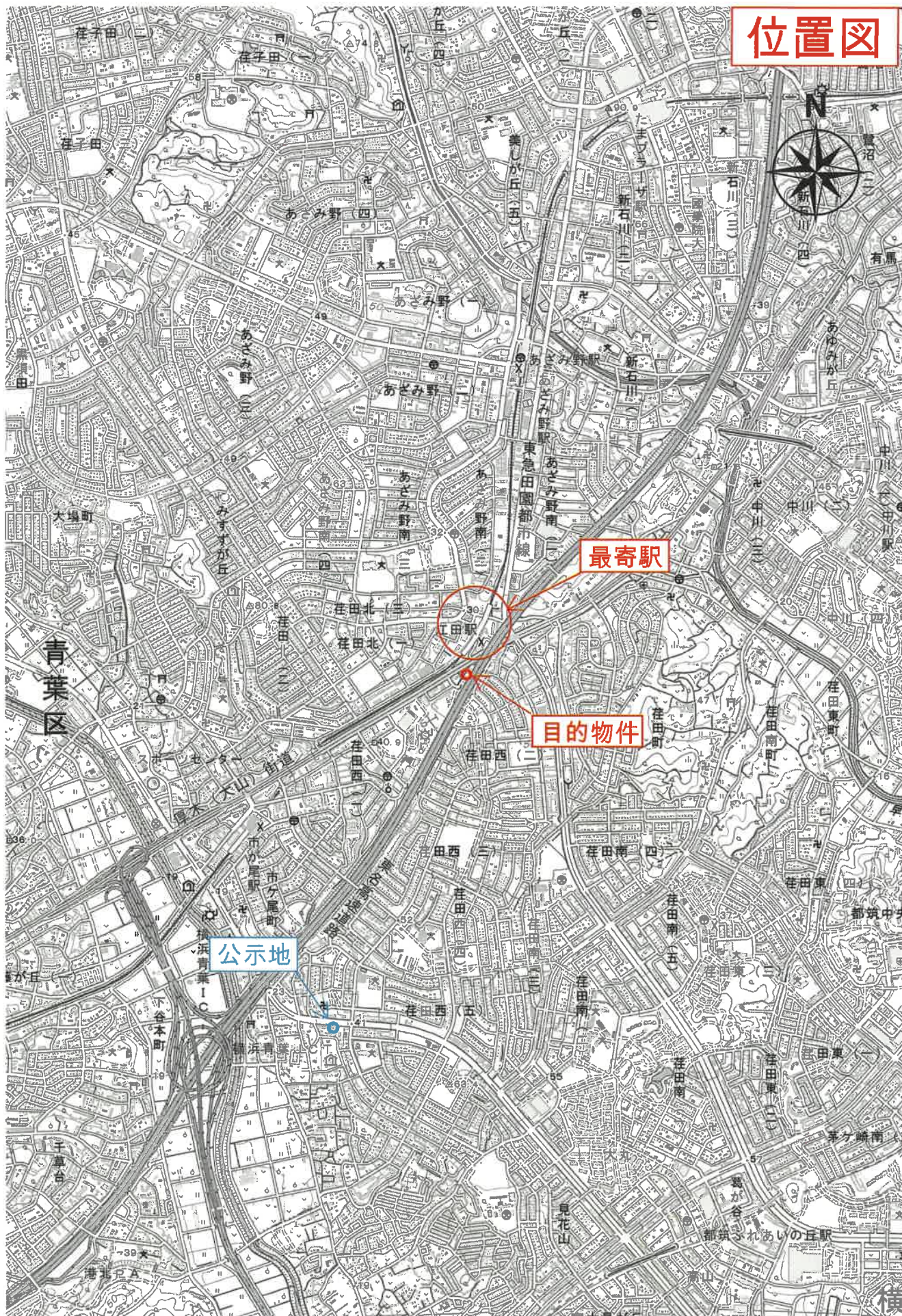
公図写 (目的物件をA4判へ抜粋したものである。)

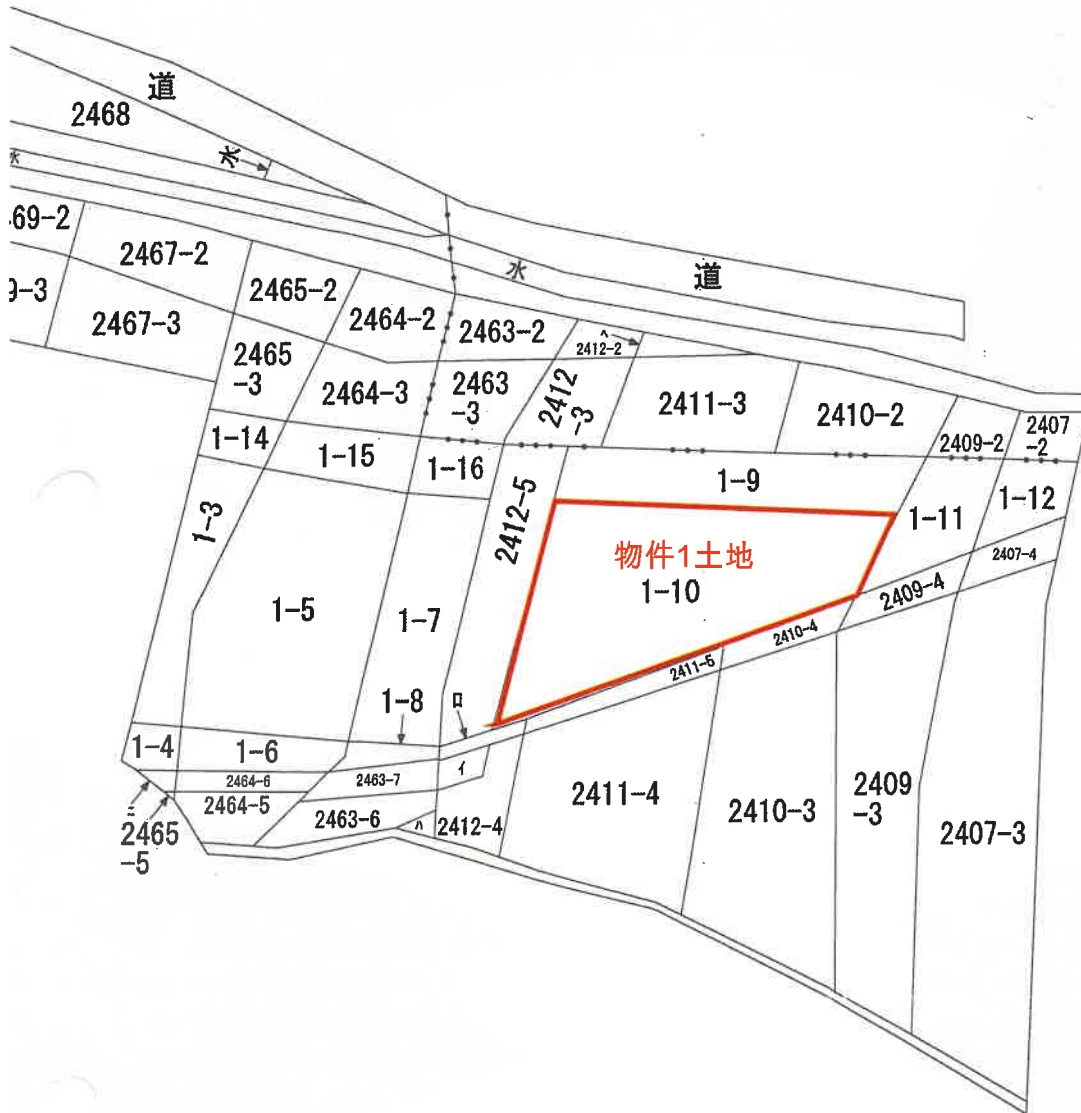
地積測量図写 (A3判からA4判へ縮小したものである。)

建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小したものである。)

建物間取図

以上





地番区域見出

桂田町
桂田西1丁目

17	
地番	1番10

登記年月日：昭和56年6月16日

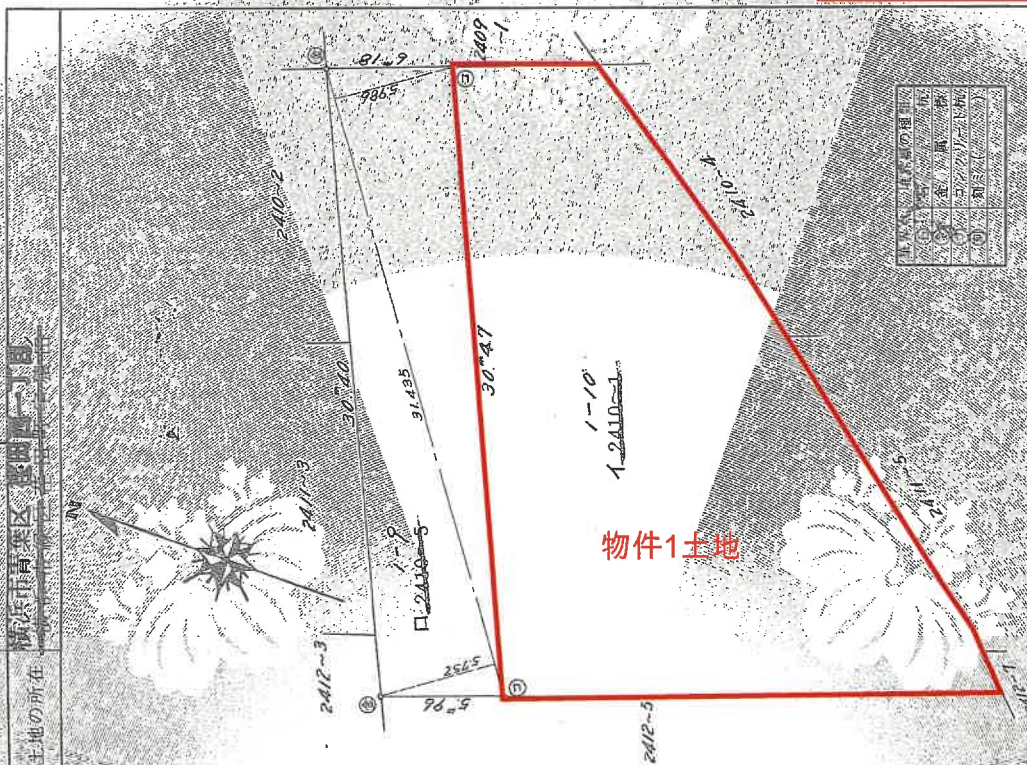
032009

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。
令和8年3月19日 横浜地方支庁局 商業出産所 登記官

地積測量図

前 2410-1 後 新同一 1-10

地番	344-0-5
土地の所在	横浜市青葉区 新町一丁目



物件1土地

1-10 619.00 m^2 - 184.4920 m^2 = 434.5080 m^2
1-9 31.435 m^2 × (5.752 + 5.986) = 368.9840 m^2
1/2 184.4920 m^2

土地の用途	土地の種別
(1) 住宅	(1) 住宅
(2) 商業	(2) 商業
(3) 工業	(3) 工業
(4) 農業	(4) 農業
(5) 林業	(5) 林業
(6) 漁業	(6) 漁業
(7) 鉱業	(7) 鉱業
(8) 雑種	(8) 雑種

作製者

申請人

縮尺 1/250

建物図面・各階平面図写

登記年月日 昭和57年3月12日

263009

各階平面図

建物図面

在田西一丁目

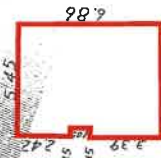
家屋番号

建物の所在

横浜市青葉区 在田西三丁目

床面積 36㎡91

物件2建物



$2.42 \times 5.45 = 13.1890$
 $1.05 \times 5.00 = 5.2500$
 $3.39 \times 5.45 = 18.4755$
 36.9145



物件2建物

建物の所在部分 4 階
建物番号 403号

単位:メートル

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

昭和57年3月11日

地図整理番号: H14067

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。
令和8年3月19日 横浜地方建設局青葉出張所 登記官

A3判からA4判へ縮小

建物間取図



403号室

