令和　８年（ケ）第　　１５９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　５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１２月　８日から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２日　午前１０時００分 横浜地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１２日　午後　１時１０分 横浜地方裁判所第３民事部
特別売却実施期間	令和　８年１２月２５日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２５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１１月　５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	5,240,000 4,192,000		1,048,000	49,894	10,691
備考	敷地部分の固定資産税及び都市計画税は不明。				

令和　8年（ケ）第　　１５９号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市保土ヶ谷区仏向町字栗ノ沢１３２５番地１

建物の名称　　保土ケ谷公園パームヒル壱番館

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　仏向町１３２５番１の１０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　４７．３２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　横浜市保土ヶ谷区仏向町字栗ノ沢１３２５番１

地　　目　　宅地

地　　積　　７７９．３１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　７万６８４分の５０５４

令和　8年（ケ）第　　159号

物　件　明　細　書

令和　8年　9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】
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。

令和　8年（ケ）第　　１５９号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市保土ヶ谷区仏向町字栗ノ沢１３２５番地１

建物の名称　　保土ケ谷公園パームヒル壱番館

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　仏向町１３２５番１の１０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　４７．３２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　横浜市保土ヶ谷区仏向町字栗ノ沢１３２５番１

地　　目　　宅地

地　　積　　７７９．３１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　７万６８４分の５０５４

令和　８年(ケ)第　１５９号
令和　８年　６月１８日受理
令和　８年　７月　６日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官　玉　田　浩一郎

（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　　１５９号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市保土ヶ谷区仏向町字栗ノ沢１３２５番地１

建物の名称　　保土ケ谷公園パームヒル壱番館

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　仏向町１３２５番１の１０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　４７．３２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　横浜市保土ヶ谷区仏向町字栗ノ沢１３２５番１

地　　目　　宅地

地　　積　　７７９．３１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　７万６８４分の５０５４

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
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 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	弁護士法人マンションパートナーズ
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　）　□雑種地（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，「■」の箇所の記載のとおり

令和 8 年 (ケ・ヌ) 第 159 号
担当執行官　玉田浩一郎

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に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 31 日現在

☑管理費	月額	11,500	円	☑滞納額	772,250	円
☑修繕積立金	月額	5,000	円	☑滞納額	340,000	円
☑違約金等	月額		円	☑滞納額	460,031	円
□	月額		円	□滞納額		円
☑損害金	年	14.6	%	☑金額	455,923	円
☑滞納期間	令和 2 年 11 月分～令和 8 年 6 月分					

2　上記１以外の特定承継人に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、特定承継人に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　□

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■A （債務者兼所有者）	私は物件１建物に住んでいます。マンションのエントランスから１０１号室にインターフォンを押すとエラーの表示が出ますが、インターフォンが壊れているわけではありません。室内でたばこを吸っています。ペットは飼っていません。湿気により天井が落ちたり、壁紙の剥がれなどの不具合があります（写真⑥乃至⑨参照）。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執　行　官　の　意　見

１　目的物件の状況は、間取図及び写真のとおりである。物件１建物を含む一棟の建物は、４階にエントランスがある。物件１建物は、関係人の陳述及び内部の状況から建物所有者の占有と認めた。物件１建物は、関係人陳述の不具合があり、全体的に壁紙の剥がれや経年劣化やヤニによる損耗が見られた。廊下に緩みがあった。

２　評価人の調査によれば、本件敷地は東側で建築基準法４２条１項に該当する市道に接している。

（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
8年6月19日（金） 12：05― 12：15	横浜地方法務局神奈川出張所	登記事項要約書申請受領等
8年6月22日（月） 11：00― 11：20	目的物件所在地	全戸不在、外観調査、通知差置、写真撮影
8年6月22日（月） ：　―　：		管理会社へ照会書送信
8年6月23日（火） 12：20― 12：30	目的物件所在地	全戸不在、外観調査、通知差置、写真撮影
8年7月4日（土） 9：55― 10：20	目的物件所在地	Aから事情聴取、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。

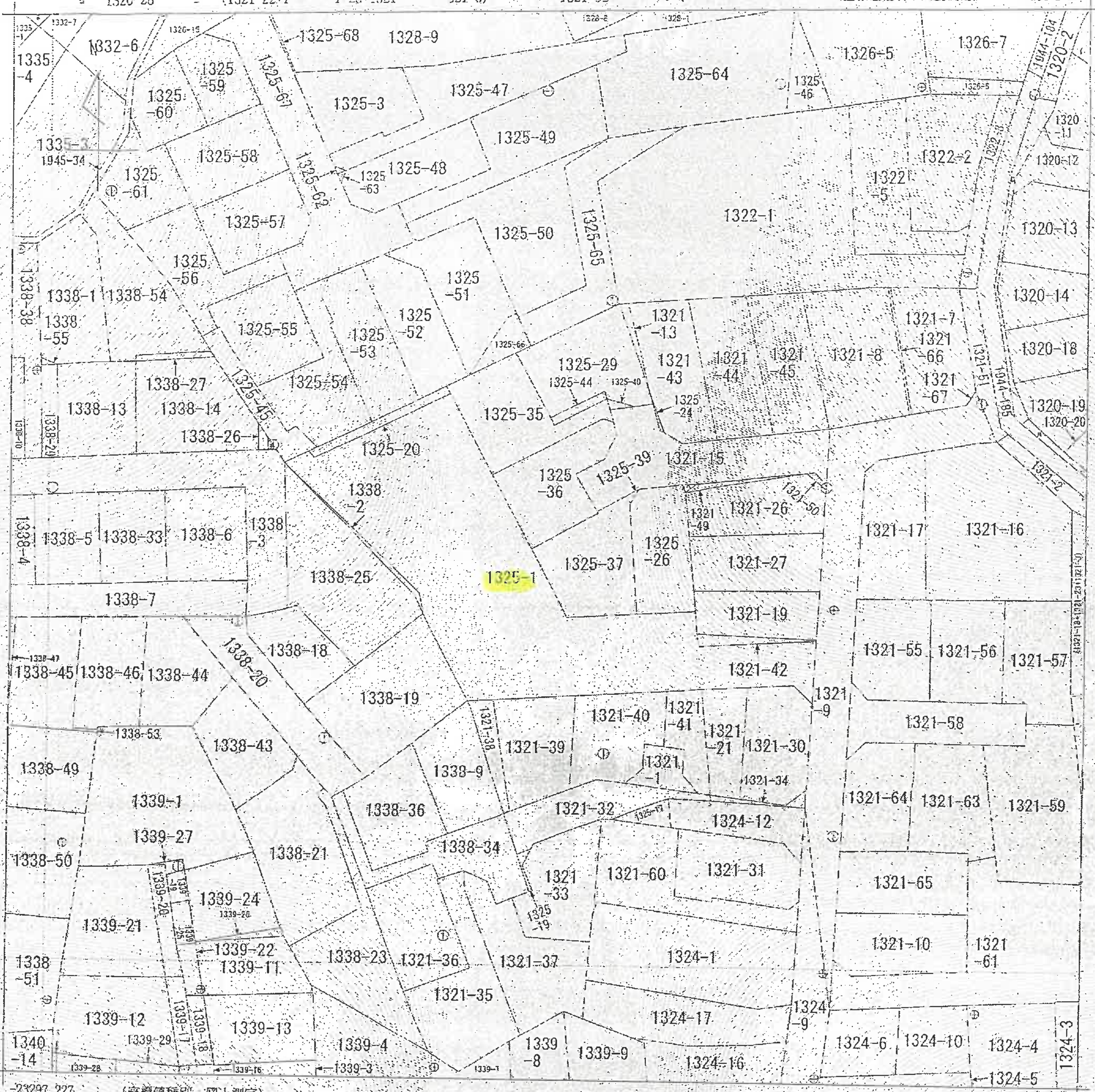
□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 1320-10　ロ 1320-28　ハ 1320-3 (1321-22+1　321-24+132 1-25+1321-　4-1321-5+1 321-6)　ニ 1332-1　ヘ 1321-52　ト 1325-27 つづく

(座標値種別：図上測定)　-23172.227



-23297.227　(座標値種別：図上測定)

(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	仏向町

請求部分	所在	横浜市保土ヶ谷区仏向町字栗ノ沢			地番	1325番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面
種類	地籍図						
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。
(横浜地方法務局神奈川出張所管轄)
令和8年4月14日
東京法務局中野出張所
登記官 [redacted]

請求番号：46-1
(1/2)

（7 枚目）

登記年月日：平成6年12月13日

554684

各階平面図

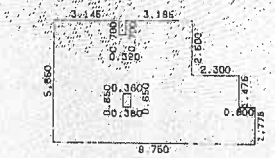
[redacted]

家屋番号	仏向町1325番1
	101
建物の所在	横浜市保土ケ谷区仏向町字栗ノ沢1325番地1

建物図面
各階平面図

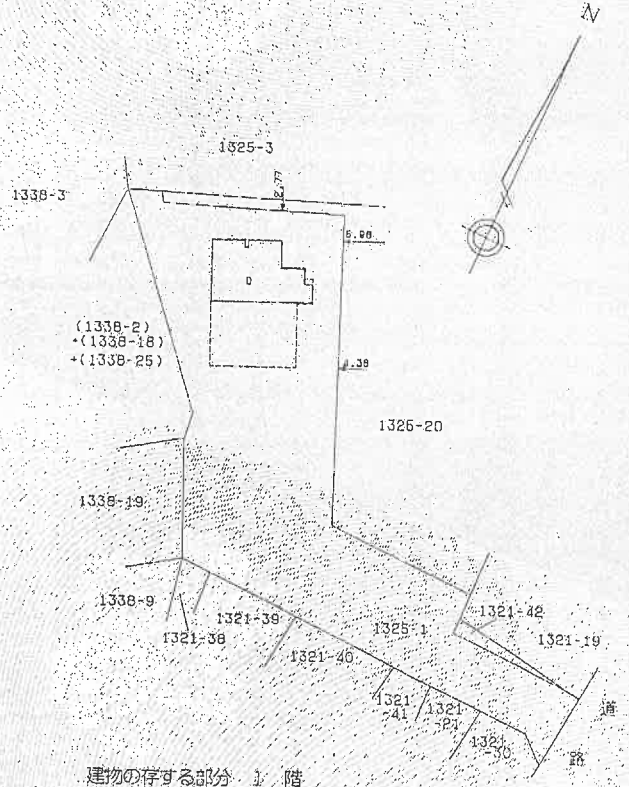
[redacted]

6-12-13



求積表

0.700	× 3.185	=	2.229500
0.700	× 3.145	=	2.201500
1.900	× 6.650	=	12.635000
1.475	× 8.950	=	13.201250
1.775	× 9.750	=	17.306250
-(0.650	× 0.380)	=	-0.247000
	合 計		47.326500
	床面積		47.32 ㎡



建物の存する部分　1　階

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

作製者 [redacted]

（2月1日作製）

縮尺 1/250

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

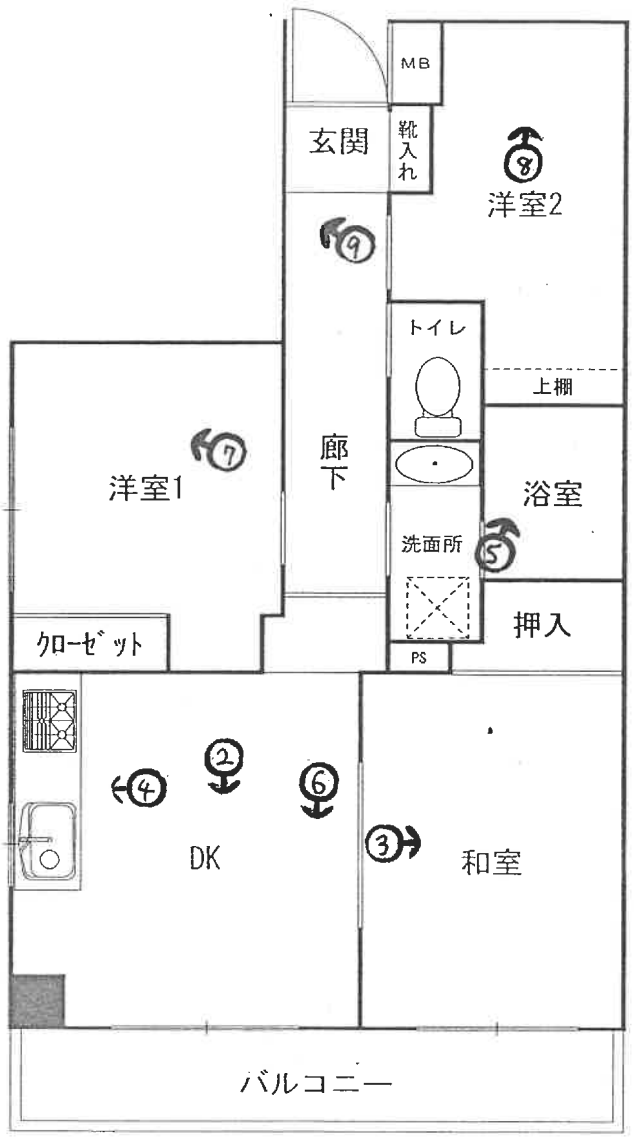
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（横浜地方法務局神奈川出張所管轄）
令和8年4月14日　東京法務局中野出張所
登記官

（8枚目）

請求番号：46-2

間取図

←◯ は写真撮影位置・方向



令和８年（ケ）第１５９号

①外観（西方向から撮影）



②



③



④



⑤



⑥上部を撮影



⑦上部を撮影



⑧



⑨



令和８年（ケ）第　159　号
令和８年７月４日　現地調査
令和８年７月８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　　5,240,000　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	
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。

令和　8年（ケ）第　　１５９号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市保土ヶ谷区仏向町字栗ノ沢１３２５番地１

建物の名称　　保土ケ谷公園パームヒル壱番館

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　仏向町１３２５番１の１０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　４７．３２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　横浜市保土ヶ谷区仏向町字栗ノ沢１３２５番１

地　　目　　宅地

地　　積　　７７９．３１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　７万６８４分の５０５４

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横須賀線「保土ケ谷」駅の北西方 2.8km （道路距離） 最寄りバス停「 富士見橋東 」まで徒歩約 2 分 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	マンション、一般住宅、アパートがある住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建蔽率	50%
	容積率	100%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第1種高度地区 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	779.31㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口 約5m、 奥行 約50 m
	地勢	接面道路と等高、平坦
接面道路の状況	東側 約4.5m 市道（建築基準法第42条1項）にほぼ等高に約5m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	なし（プロパンガスを使用）
	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	7万684分の5054

特　記　事　項	◇敷地内は東側が最も高く、西側へ傾斜している。 ◇東側市道について等高に接道しているが、建物エントランス部分まで約5mあり、エントランス部分は東側市道から約3m低い位置にある。 ◇西側 約4.3m 私道（1338番3　建築基準法第43条第2項の認定・許可を要する道路状空地）に外観上は約0.5m接面しているが、公図上は私道と接している部分は1点のみであり、公図等の資料から推定すると、符号1土地から私道を通るためには、土地（1325番45）を介する必要がある。当該土地（1325番45）は符号1土地の所有者とは別である。 ◇東側市道には都市ガス管が埋設されているが、プロパンガスを使用しており、エントランス付近にガスボンベ室が設けられている。

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	保土ケ谷公園パームヒル壱番館	
建物の用途	共同住宅 （ 総戸数 14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6年11月28日（登記記載）
	経過年数	約32年
	経済的残存耐用年数	約18年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造 4階建 延べ 712.44㎡	
仕様	屋根 ： ルーフィング・陸屋根 外壁 ： 吹付タイル等 その他 ： なし	
設備等	オートロック、管理人室	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	やや劣る
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社東急コミュニティー
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
特記事項	◇エレベーター無し。 ◇建物エントランス部分は4階に設置されている。 ◇管理人への聴聞によると、建物全体で湿気の問題があり、壁や床の不具合を訴える住人が多い。 ◇内部立入調査および管理人への聴聞から、建物に起因した湿気による経年以上の建物の劣化があると判定し、建物の施工について「やや劣る」とした。	

(2) 専有部分の概要

<table>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="3">鉄筋コンクリート造1階建</td></tr>
<tr><td>位　　置</td><td colspan="3">1階　　仏向町1325番1の101
主要開口部の方位：南西向き　　角部屋</td></tr>
<tr><td>床　面　積</td><td colspan="3">47.32㎡　　(登記面積)</td></tr>
<tr><td>間　取　り</td><td colspan="3">３ＤＫ</td></tr>
<tr><td>バルコニー等</td><td colspan="3">約5㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="5">仕　　様</td><td>天　　井</td><td colspan="2">ビニールクロス貼等</td></tr>
<tr><td>床</td><td colspan="2">フローリング等</td></tr>
<tr><td>内　　壁</td><td colspan="2">ビニールクロス貼等</td></tr>
<tr><td>設　　備</td><td colspan="2">ユニットバス、トイレ、キッチン等</td></tr>
<tr><td>そ　の　他</td><td colspan="2">なし</td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td colspan="3">劣る</td></tr>
<tr><td rowspan="5">管　理　費　等</td><td colspan="3">管理会社の回答によれば下記のとおり。
令和8年5月31日現在</td></tr>
<tr><td></td><td>月額</td><td>滞納額</td></tr>
<tr><td>管　理　費</td><td>11,500円</td><td>772,250円</td></tr>
<tr><td>修繕積立金</td><td>5,000円</td><td>340,000円</td></tr>
<tr><td>違約金等</td><td></td><td>460,031円</td></tr>
<tr><td>備　　考</td><td colspan="2">年14.6%の損害金の規定あり。
遅延損害金455,923 円</td></tr>
<tr><td>専有部分の
利用状況等</td><td colspan="3">令和8年7月4日　内部立入調査
建物所有者が占有している。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="3">◇建物エントランスから専有部分へのインターホンを鳴らすことはできない。
◇建物所有者への聴聞によると、室内でタバコを吸っている。
◇湿気が原因とみられる経年以上の室内の劣化が見られる。具体的には、洋室1は天井部分が劣化し、洋室2は所有者自身が壁紙をはがしている。また、ＤＫの一部で配管がむき出しになっており、廊下のコンセント部分に穴がある。
◇廊下の一部は踏むと緩い状態である。</td></tr>
</table>

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	× 47.32	÷ 0.89	× 0.25	＝ 3,990,000

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 32 年　　経済的残存耐用年数 18 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数}\ 18\text{年}}{(\ \text{経過年数}\ 32\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}\ 18\text{年}\ )} \times (1-0.3) = 0.25$$

(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)
173,000	× 80/100	138,000	× 779.31	× 0.9	× 5,054/70,684	= 6,920,000

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

$$177,000\text{円/㎡} \times \frac{\text{時点修正}\ 100.6}{100} \times \frac{\text{標準化補正}\ 100}{100} \times \frac{\text{地域格差}\ 100}{103} = \text{標準画地価格}\ 173,000\text{円/㎡}$$

◇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・地勢で劣り、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 10% 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（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）
3,990,000	＋　6,920,000	× 0.70	＝　7,640,000

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：　0.97　；　（1階）

位置別補正：　1.03　；　（南西）　0.98　×　（角部屋）　1.05

その他補正：　0.70　建物起因と考えられる湿気の問題を考慮した

相乗積　0.97　× 1.03　× 0.70　＝　0.70

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）
369,000	× 0.70	× 0.70	× 47.32	＝　8,560,000

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：経年以上の室内の劣化、管理状態等による減価

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	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	複利現価率	正味復帰価格の現価	
（円）	（円）		（円）	※2	（円）	（円）
ア	イ	ウ	イ÷ウ×（1-0.03）※1 エ	（ 7.7% ） オ	エ×オ カ	ア＋カ＝キ キ
1,075,336 （ 14.5% ）	669,100	8.2%	＝ 7,914,963 ＝ 7,910,000	0.8005	6,331,955 (85.5%)	＝ 7,410,000 (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	7,640,000	× 1.00	＝　7,640,000
比準価格	8,560,000	× 1.00	＝　8,560,000
収益価格			7,410,000
調整後の価格			8,080,000

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）
8,080,000	× 1.00	× 0.80	× 0.81	－ 0	＝　5,240,000

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 19% 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ケ丘141番11、(住居表示)初音ケ丘38-20

価　格　：177,000円/㎡

位　置　：ＪＲ横須賀線　「保土ケ谷」駅2.6km

価格時点：令　和　8　年　1　月　1　日

地　積　：187㎡

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：第一種低層住居専用地域　(建ぺい率 50%, 容積率 100%)

準防火地域

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

物件1（建物）　　3,563,940円

符号1（土地）　　42,366,408円　　(敷地権の割合 7万684分の　5054)

第7　附属資料の表示

位置図

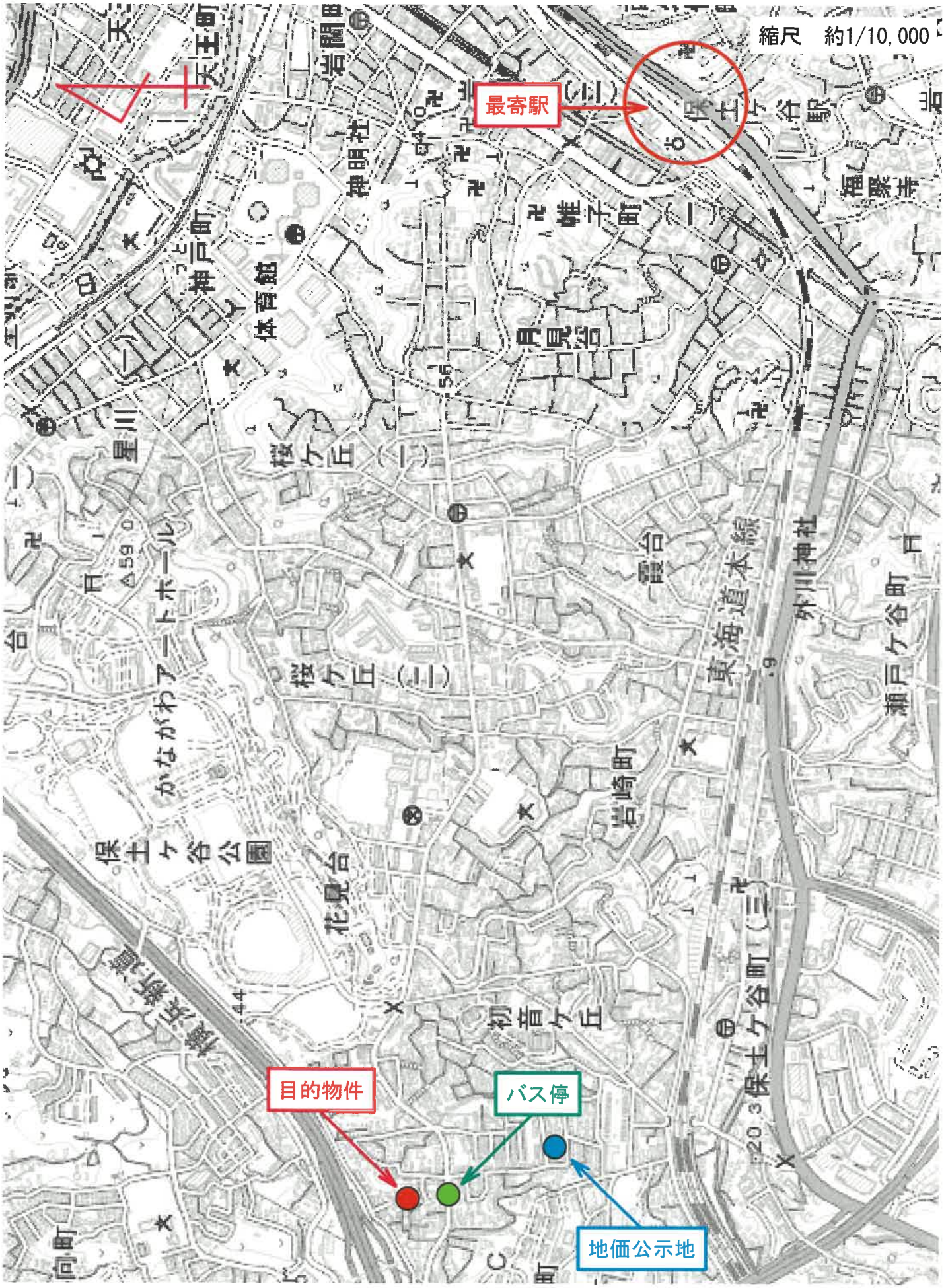
公図写　　（目的物件をＡ4判へ抜粋したものである。）

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

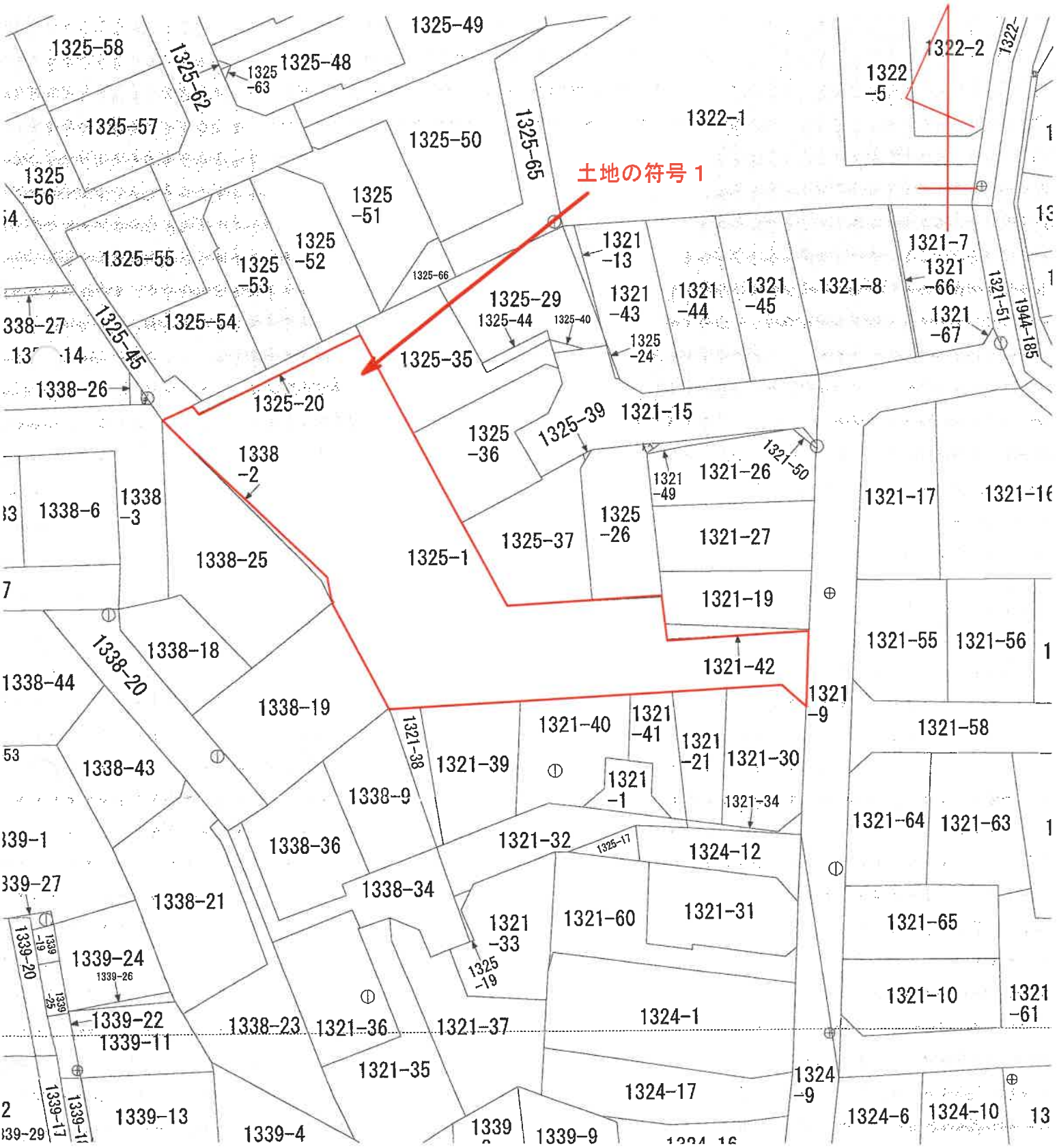
位置図



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　1/500


土地の符号１
1325-58
1325-62
1325-63
1325-48
1325-49
1325-57
1325-50
1325-65
1322-1
1322-2
1322-5
1325-56
1325-51
1325-55
1325-52
1325-53
1325-66
1321-13
1321-7
1321-66
1321-67
1321-51
1944-185
1325-29
1325-44
1325-40
1325-24
1321-43
1321-44
1321-45
1321-8
338-27
1325-45
1325-54
1325-35
1338-26
1325-20
1325-39
1321-15
1325-36
1338-2
1321-49
1321-26
1321-50
1338-6
1338-3
1325-37
1325-26
1321-27
1321-17
1321-16
1338-25
1325-1
1321-19
1338-20
1338-18
1321-42
1321-55
1321-56
1338-44
1338-19
1321-9
1321-58
1321-40
1321-41
1321-38
1321-39
1321-21
1321-30
1338-43
1338-9
1321-1
1321-34
1321-64
1321-63
1338-36
1321-32
1325-17
1324-12
1338-34
1321-60
1321-31
1321-65
1338-21
1321-33
1325-19
1339-24
1339-26
1339-20
1339-19
1339-25
1321-10
1321-61
1339-22
1339-11
1338-23
1321-36
1321-37
1324-1
1321-35
1324-17
1324-9
1324-6
1324-10
1339-13
1339-4
1339-9
1339-17
1339-29

登記年月日：平成6年12月13日

554684

各階平面図

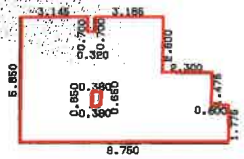
[redacted]

家屋番号	仏向町1325番1の101
建物の所在	横浜市保土ケ谷区仏向町字栗ノ沢1325番地1

建物図面
各階平面図

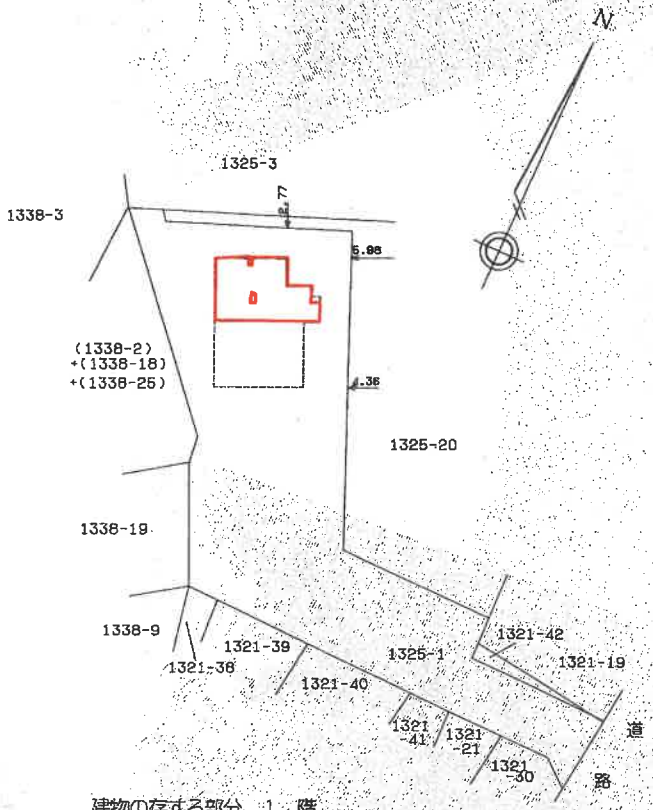
6-12-13

物件1専有部分



求積表

0.700	× 3.185	=	2.229500
0.700	× 3.145	=	2.201500
1.900	× 6.650	=	12.635000
1.475	× 8.950	=	13.201250
1.775	× 9.750	=	17.306250
-(0.650	× 0.380)	=	-0.247000
	合 計		47.326500
	床面積		47.32 ㎡



作製者 [redacted] 縮尺 1/250

申請人 [redacted] 縮尺 1/500

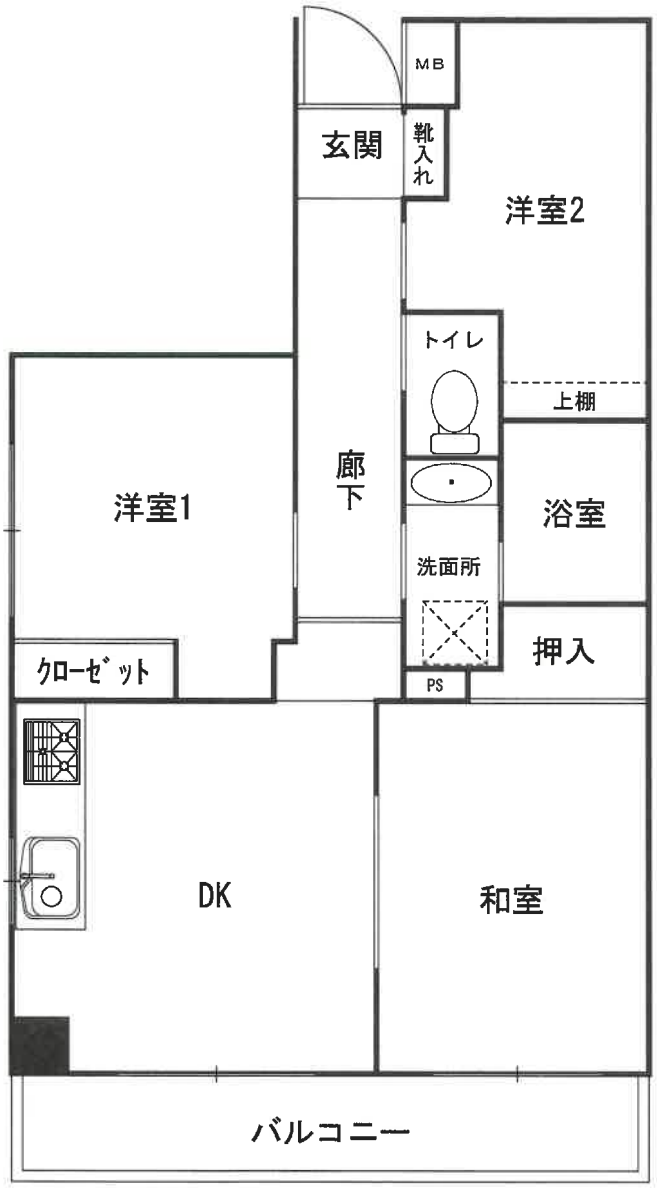
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（横浜地方法務局神奈川出張所管轄）
令和8年4月14日 東京法務局中野出張所
登記官 [redacted]

17

請求番号：46-2

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】

間取図



令和８年（ケ）第１５９号