

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月16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 7年11月18日から 令和 7年11月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 2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 7年12月15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 7年12月 8日 午前10時00分から 令和 7年12月 8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7年10月16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	12,290,000 9,832,000		2,458,000	101,987	非課税



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字金草沢1590番地1

建物の名称 ザ・ピースプレイス横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上菅田町1590番1の304

建物の名称 304

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 69.71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 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字金草沢1590番1

地 目 宅地

地 積 2993.77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 53万6988分の7369



物 件 明 細 書

令和 7年 8月19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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字金草沢1590番地1

建物の名称 ザ・ピースプレイス横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上菅田町1590番1の304

建物の名称 304

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 69.71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 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字金草沢1590番1

地 目 宅地

地 積 2993.77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 53万6988分の7369



令和 7年(ケ)第 124号
令和 7年 5月21日受理
令和 7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 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字金草沢 1 5 9 0 番地 1

建物の名称 ザ・ピースプレイス横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上菅田町 1 5 9 0 番 1 の 3 0 4

建物の名称 3 0 4

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 6 9 . 7 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 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字金草沢 1 5 9 0 番 1

地 目 宅地

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

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	
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 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7年(ケ)第124号

担当執行官 中嶋 耕治

回 答 書

(該当事項の口に「✓」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7年5月30日現在

☒ 管理費	月額	8,700	円	☒ 滞納額	295,000	円
☒ 修繕積立金	月額	10,730	円	☒ 滞納額	367,036	円
☒ 防犯カメラ使用料	月額	3,000	円	☒ 滞納額	102,000	円
☒ 防犯カメラ使用料	月額	200	円	☒ 滞納額	6,800	円
☒ 防犯カメラ使用料	月額	325	円	☒ 滞納額	17,850	円
☒ 防犯カメラ使用料	月額	399	円	☒ 滞納額	13,566	円
☒ 損害金	月額	14%		☒ 金額	112,315	円
☒ 滞納期間	令和 年 月分～	令和 年 月分				
	2022 8	2025 6				

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 ☐

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)	1 仕事が多忙なため、立入調査の立会が困難です。 私の不在時に、執行官が解錠技術者に解錠させて立ち入ることは承知しました。 2 目的物件の使用状況についてお話しします。 この部屋には平成20年3月頃から住んでおり、現在、私1人で暮らしています。 ペットは飼っていません。 室内でタバコを吸います。 3 入居後、大きな修繕や改築などはしていません。 4 使用上の問題点はありません。 5 リビングに床暖房の設備があります。 6 水回りの問題についてですが、現在、水道などライフラインが止まっています。漏水、排水の詰まりなど問題ないとは思いますが、水を流していないので確認はしていません。 7 騒音が気になることはありません。 8 敷地内の駐車場は、空いていれば契約して使用することができます。

(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、建物間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件1建物は、室内に物が大量に置かれており、床面を中心に目視確認できない部分が多々あったほか、室内の物が原因と思われる臭気が確認された。
- 3 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北東側から東側が建築基準法第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。

(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)

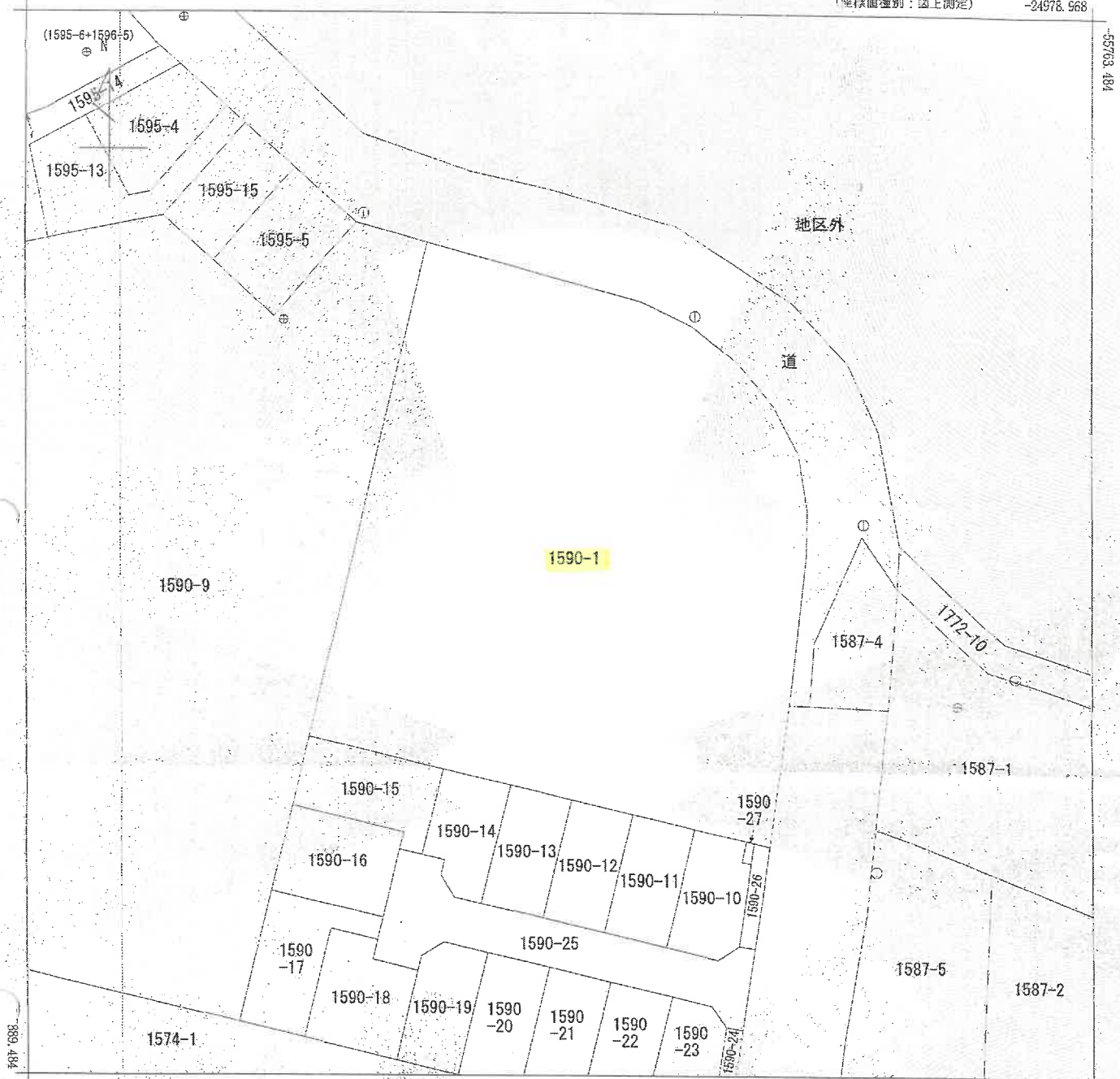
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月23日 (金) 9 : 34 — 9 : 40	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き、管理会社判明
7年5月23日 (金)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信 (回答あり)
7年5月27日 (火) 16 : 20 — 16 : 33	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書交付申請・受領
7年6月4日 (水) 13 : 11 — 13 : 28 16 : 09 — 16 : 13	物件所在地 電話連絡	管理人から事情聴取、不在、事務連絡差し置き Aから電話連絡、立入調査の説明
7年6月18日 (水) 12 : 42 — 12 : 47	電話連絡	Aから電話で事情聴取
7年6月20日 (金) 13 : 20 — 13 : 34	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 () : — :		
(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 7年 6月20日 目的物件は不在であったため、立会人Bを立ち合わせ、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

4 1595-8

(座標値種別：図上測定)

-24978.968

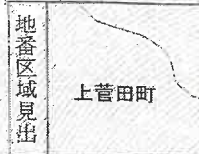


-25103.968 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



請求部	所在	横浜市保土ヶ谷区上菅田町字金草沢				地番	1590番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	区	分類	地図に準ずる図面(国調法19-5指定)		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。

令和7年3月25日

横浜地方法務局神奈川出張所

地図整理番号：M22306

登記官

(1/1)

(7枚目)

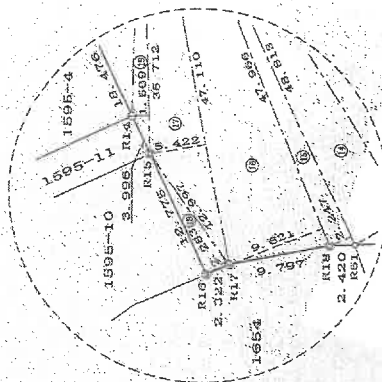
409158

前 1590-1 後・新同・新

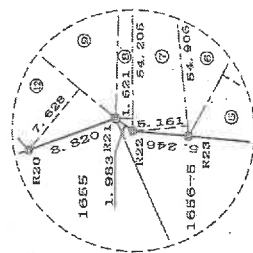
地 番 1590番1: 1590番9
1590番1: 1590番10

地積測量圖

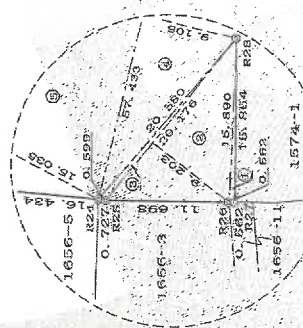
土地の所在
横浜市保土ヶ谷区上菅田町字金草沢



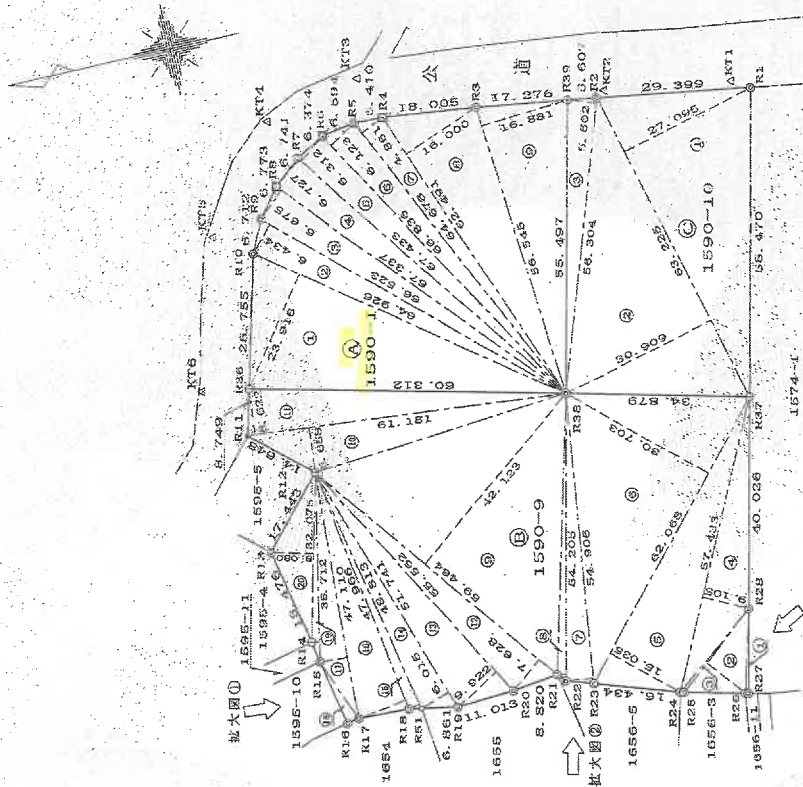
放大図①
S=1/500



放大图②
Scale 1/500



擴大圖 ③



凡·例·

(金)	田	園	用	・	①。	9.	(理)	(新)
コナンリ抗・信託	金貨標	金銀幣	貨幣能抗	金圓紙	期印	國上京	既説示十	初體意承示

著者

譜人

縮尺 $\frac{1}{1000}$

本図面は、A 3 判を A 4 判に縮小したものである。

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7年3月25日 横浜地方方法務局神奈川出張所

登記証

(8枚目)

(1/2)

解图数据库号: M22307

(仲东/岸上地家座調査/上京)

平成九年四月九日 登記

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7年3月25日 横濱地方法務局神奈川出張所

令和7年3月25日

横濱地方法務局神奈川出張所

登記簿

10677M: 台灣祖國地圖

409159

地 登

1.590番1・1590番9

區量測積地

土地の所在 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字金草堂沢

座標變換

(旧公共座席)

測点名	境界線の種類	X座標	Y座標
R1	(国)ヨコリ砦	-50263.330	-24758.300
R2	(国)ヨコリ砦	-50234.260	-24724.780
R3	(国)ヨコリ砦	-50201.630	-24711.920
R4	(市)金蔵砦	-50183.780	-24719.400
R5	(国)ヨコリ砦	-50178.340	-24719.300
R6	(市)金蔵砦	-50171.620	-24720.290
R7	(国)ヨコリ砦	-50166.180	-24723.280
R8	(市)金蔵砦	-50160.980	-24737.580
R9	(市)金蔵砦	-50156.780	-24732.840
R10	(国)ヨコリ砦	-50152.800	-24738.870
R11	(国)金蔵砦	-50144.760	-24772.170
R12	(国)ヨコリ砦	-50143.390	-24794.810
R13	(国)ヨコリ砦	-50147.980	-24812.930
R14	(国)ヨコリ砦	-50143.370	-24816.880
R15	(国)ヨコリ砦	-50138.390	-24829.380
R16	(国)ヨコリ砦	-50163.140	-24828.940
R17	(国)ヨコリ砦	-50162.930	-24829.380
R18	(国)ヨコリ砦	-50172.080	-24830.990
R19	(国)ヨコリ砦	-50172.080	-24830.990
R20	(国)ヨコリ砦	-50168.000	-24830.270
R21	(国)ヨコリ砦	-50191.860	-24829.160
R22	(国)ヨコリ砦	-50193.110	-24830.660
R23	(国)ヨコリ砦	-50198.090	-24832.300
R24	(国)ヨコリ砦	-50213.710	-24837.410
R25	(国)ヨコリ砦	-50214.400	-24837.640
R26	(国)ヨコリ砦	-50225.790	-24840.410
R27	(国)ヨコリ砦	-50226.340	-24840.410
R28	(国)ヨコリ砦	-50240.350	-24850.930
R29	(国)ヨコリ砦	-50243.050	-24828.050
R30	(市)金蔵砦	-50247.162	-24763.756
R31	(市)金蔵砦	-50239.870	-24760.128
R32	(市)金蔵砦	-50203.070	-24777.920
R33	(市)金蔵砦	-50216.750	-24723.981
R34	(市)金蔵砦	-50165.910	-24826.760
R35	(市)金蔵砦	-50140.927	-24727.433
R36	(市)金蔵砦	-50125.964	-24723.675
R37	(市)金蔵砦	-50160.992	-24711.178
R38	(市)金蔵砦	-50162.193	-24716.127
R39	(市)金蔵砦	-50147.100	-24734.081
R40	(市)金蔵砦	-50138.139	-24768.170

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(9枚目)

作者製

(神奈川県土地区域調査(全))

 $(2/2)$

申請人

續次

學年	1950-1	總	級	班	高	年	級	班	級	面	積
NO. 1	64, 926				23	914				1567	770216
②	66, 523				9	434				428	00682
③	97, 337				6	878				449	474478
④	67, 433				6	777				453	621791
⑤	67, 433				6	512				438	703090
⑥	66, 936				8	123				459	234828
⑦	64, 678				2	861				374	999769
⑧	62, 491				19	000				909	186000
⑨	56, 546				18	881				974	636145
					仲	面				977	011291
					面	積				3293	770645
					面	積				2993	77

張 雅 求 銓

地 帶		1590-9		地 帶		1590-9	
NO.	區	面 積	價 値	NO.	區	面 積	價 値
(1)	15. 890	0. 502	8. 930180	(1)	15. 890	0. 502	8. 930180
(2)	20. 176	9. 203	105. 079726	(2)	20. 176	9. 203	105. 079726
(3)	20. 580	0. 582	12. 327420	(3)	20. 580	0. 582	12. 327420
(4)	27. 433	17. 433	532. 927408	(4)	27. 433	17. 433	532. 927408
(5)	32. 068	15. 035	993. 192380	(5)	32. 068	15. 035	993. 192380
(6)	32. 068	30. 703	1906. 073804	(6)	32. 068	30. 703	1906. 073804
(7)	54. 806	5. 161	293. 368946	(7)	54. 806	5. 161	293. 368946
(8)	54. 206	1. 621	37. 265805	(8)	54. 206	1. 621	37. 265805
(9)	59. 454	42. 123	2504. 802072	(9)	59. 454	42. 123	2504. 802072
(10)	61. 191	9. 658	529. 708090	(10)	61. 191	9. 658	529. 708090
(11)	61. 191	8. 622	527. 502864	(11)	61. 191	8. 622	527. 502864
(12)	69. 464	7. 628	453. 691392	(12)	69. 464	7. 628	453. 691392
(13)	69. 562	0. 922	69. 240104	(13)	69. 562	0. 922	69. 240104
(14)	61. 741	0. 016	311. 222115	(14)	61. 741	0. 016	311. 222115
(15)	46. 843	2. 247	109. 662811	(15)	46. 843	2. 247	109. 662811
(16)	47. 956	5. 261	461. 480866	(16)	47. 956	5. 261	461. 480866
(17)	47. 110	6. 323	285. 430450	(17)	47. 110	6. 323	285. 430450
(18)	49. 992	2. 783	29. 673151	(18)	49. 992	2. 783	29. 673151
(19)	36. 772	1. 029	59. 932123	(19)	36. 772	1. 029	59. 932123
(20)	32. 075	8. 080	989. 186600	(20)	32. 075	8. 080	989. 186600
			4594. 770343				4594. 770343
			4994. 77				4994. 77

(C)	地番	1590-10
-----	----	---------

期番	1550-10	別	座	席	点	價	概算
NO. ①	63,256			47,000		173,083 1/8	
②	63,225			30,900		195,072 1/25	
③	56,904			5,500		309,778 4/108	
						397,7,087 5/18	
						1988, 643 1/54	
						1988, 643 1/54	

平成九年九月九日

登記年月日：平成20年2月15日

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3月25日 横浜地方方法務局神奈川出張所

登記官

(10枚目)

517825

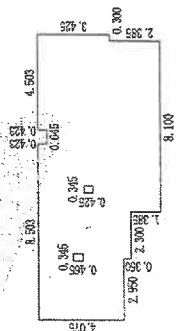
各階平面図

建物図面図

家屋番号 上菅田町
1590番1の304

建物の所在 横浜市長ヶ谷区上菅田町字金草沢1590番地1

建物の名称 304



求積表

3.253×5.310	$=18.899930$
4.848×2.395	$=11.562480$
2.300×4.425	$=10.177500$
2.950×4.075	$=12.021250$
0.645×3.003	$=1.936935$
4.503×3.425	$=15.422775$
0.345×0.465	$=0.160425$
0.345×0.425	$=0.146625$
合計	69.713820
床面積	69.71 m ²

建物の存する部分3階

作成者

縮尺 1/250

申請人

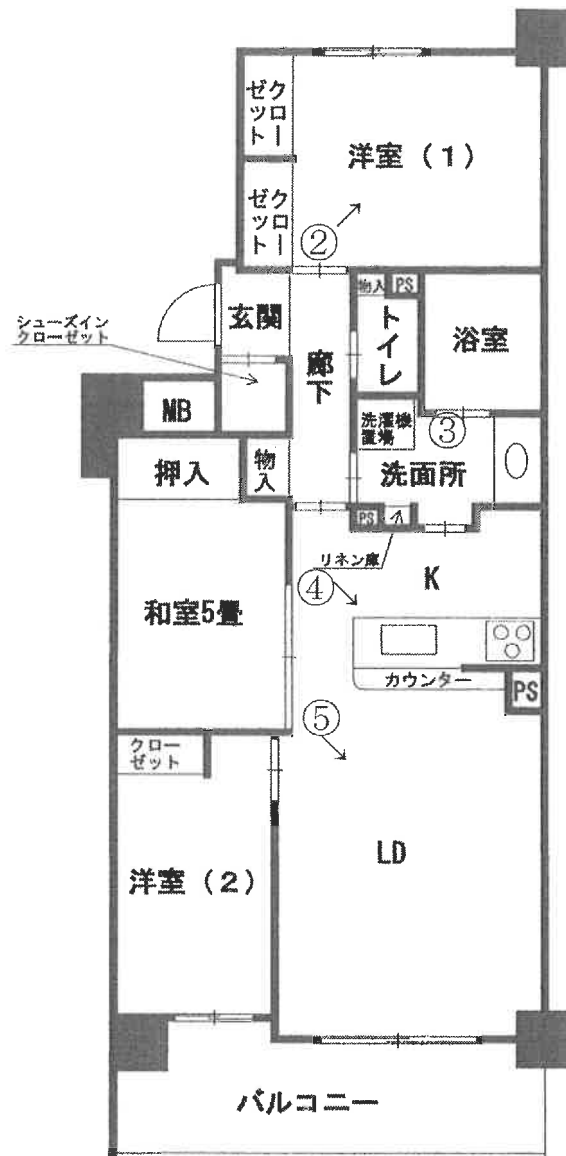
縮尺 1/500

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

平成20年2月15日登記

地図整理番号：M2308

建物間取図

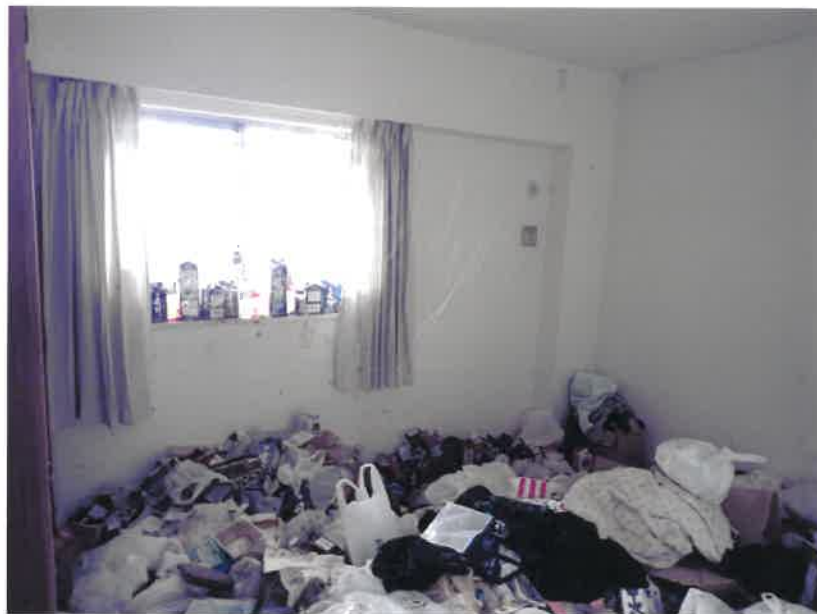


←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件南東側の状況



②



(1 2 枚 目)

③



④



(1 3 枚目)

⑤



(1 4 枚 目)



令和 7 年 (ケ) 第 124 号
令和 7 年 6 月 20 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 3 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

物件番号	評 価 額
1	金 12,290,000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		
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 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字金草沢 1590 番地 1

建物の名称 ザ・ピースプレイス横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上菅田町 1590 番 1 の 304

建物の名称 304

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 69.71 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 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字金草沢 1590 番 1

地 目 宅地

地 積 2993.77 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 53 万 6988 分の 7369



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横浜線「鴨居」駅の南西方約2.2km、最寄りバス停「鴨居7丁目」より徒歩約2分（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	マンション、社会福祉施設、一般住宅、小学校等が見られる地域。	
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	市街化調整区域 — 50% 80% — 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	2,993.77㎡ ほぼ整形 間口約100m、奥行約55m ほぼ平坦
接面道路の状況	北東側～東側にかけて幅員約10m～12mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約100m、概ね等高に接面。	
土地の利用状況等	目的物件の専有部分を含む一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	53万6988分の7369

特 記 事 項	目的土地について、市街化調整区域の沿道区域（建蔽率 60 %・容積率 200%）であることを前提に物件 1 建物を含む一棟の建物が建築されているが、評価時点において沿道区域には該当しない。横浜市調整区域課及び建築企画課での調査によると、建築確認時、目的土地の東側にある都市計画道路計画線から 50m の範囲が沿道区域に指定されていたとの事であり、本件一棟の建物は既存不適格建築物の可能性が認められる。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ザ・ピースプレイス横浜	
建物の用途	住宅等（総戸数70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20年2月8日新築（登記記載）
	経過年数	約18年
	経済的残存耐用年数	約32年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ5,732.83㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	エレベーター、オートロック、集合郵便受、ごみ置場、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	株式会社東急コミュニティー
	その他	ー
管理の状況	普通	
特記事項	特になし	

(2) 専有部分の概要

構 造	造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	置	3階(304号室)：中間住戸 主要開口部の方位：東向き		
床 面 積	積	69.71㎡（登記面積）		
間 取 り	り	3 L D K		
バルコニー等		バルコニー約11.47㎡（パンフレット記載面積）		
仕 様	天 井	クロス貼等		
	床	フローリング、畳等		
	内 壁	クロス貼等		
	設 備	トイレ、洗面台、ユニットバス、キッチン、床暖房等		
	そ の 他	－		
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7年5月30日現在		
			月 額	滞 納 額
	管理費		8,700 円	295,000 円
	修繕積立金		10,730 円	367,036 円
	駐車場使用料		3,000 円	102,000 円
	駐輪場使用料		200 円	6,800 円
	ケーブルテレビ使用料		525 円	17,850 円
	インターネット保守費		399 円	13,566 円
	備 考	年14%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金：112,315 円		
	専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年6月20日：内部立入調査 所有者が占有している。		

特 記 事 項	① 現地調査日において、占有者は不在であった。執行官の調査を踏まえ、所有者が占有しているものとして評価を行う。尚、所有者不在の為、水廻り設備等の不具合箇所の存在有無は不明である。 ② 目的物件内のほぼ全ての床面に家財等が置かれ散乱しており、床面及び一部の内壁の詳細確認が出来なかった。また室内には強烈な臭気が存在する。執行官の調査によると、水道、ガス、電気が止められているとの事であり、当該臭気が水道を使用しない事に起因する排水トラップの不具合を原因とするものか、家財等から発せられているものかは判然としない。 ③ 建物内外装及び諸設備については、経年等による劣化が見られた。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

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	× 69.71	÷ 0.89	× 0.51	= 11,980,000

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 18 年、経済的残存耐用年数 32 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 32 年}}{(\text{経過年数 18 年} + \text{経済的残存耐用年数 32 年})} \times (1 - 0.20) = 0.51$$

(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 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
135,000	× 0.96	130,000	× 2,993.77	× 1.0	× $\frac{7369}{536988}$	= 5,340,000

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 神奈川県 (県) - 10

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ & \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 122,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{91} & & = & 135,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和 6 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：必要なし

◇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、接面状況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

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）
11,980,000	+ 5,340,000	× 0.97	= 16,800,000

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（3階）

位置別補正：0.97（主要開口部：東側、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)
290,000	× 0.97	× 0.90	× 69.71	= 17,650,000

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：目的物件特有の汚損等状況を考慮した。

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 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 (8.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
1,074,082 (13.4%)	785,852	8.7%	8,761,798 ≒ 8,760,000	0.7894	6,915,144 (86.6%)	= 7,990,000 (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	16,800,000	× 1.0	= 16,800,000
比準価格	17,650,000	× 1.0	= 17,650,000
収益価格	7,990,000		
調整後の価格			16,340,000

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	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）
16,340,000	× 1.0	× 0.8	× 0.94	－ 0	= 12,290,000

市場性修正：なし

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6%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 神奈川（県）－10

所 在：横浜市神奈川区菅田町字山王台 1852 番 14
価 格：122,000 円/㎡
位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「片倉町」駅約 2.7 km
価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日
地 積：105 ㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 道 路：南東 3.8m 市道
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率 50%、容積率 80%）
地 域 の 概 要：一般住宅、アパート、農地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） 7,284,792 円
符号 1（土地） 222,101,808 円（敷地権の割合 53 万 6988 分の 7369）

第7 附属資料の表示

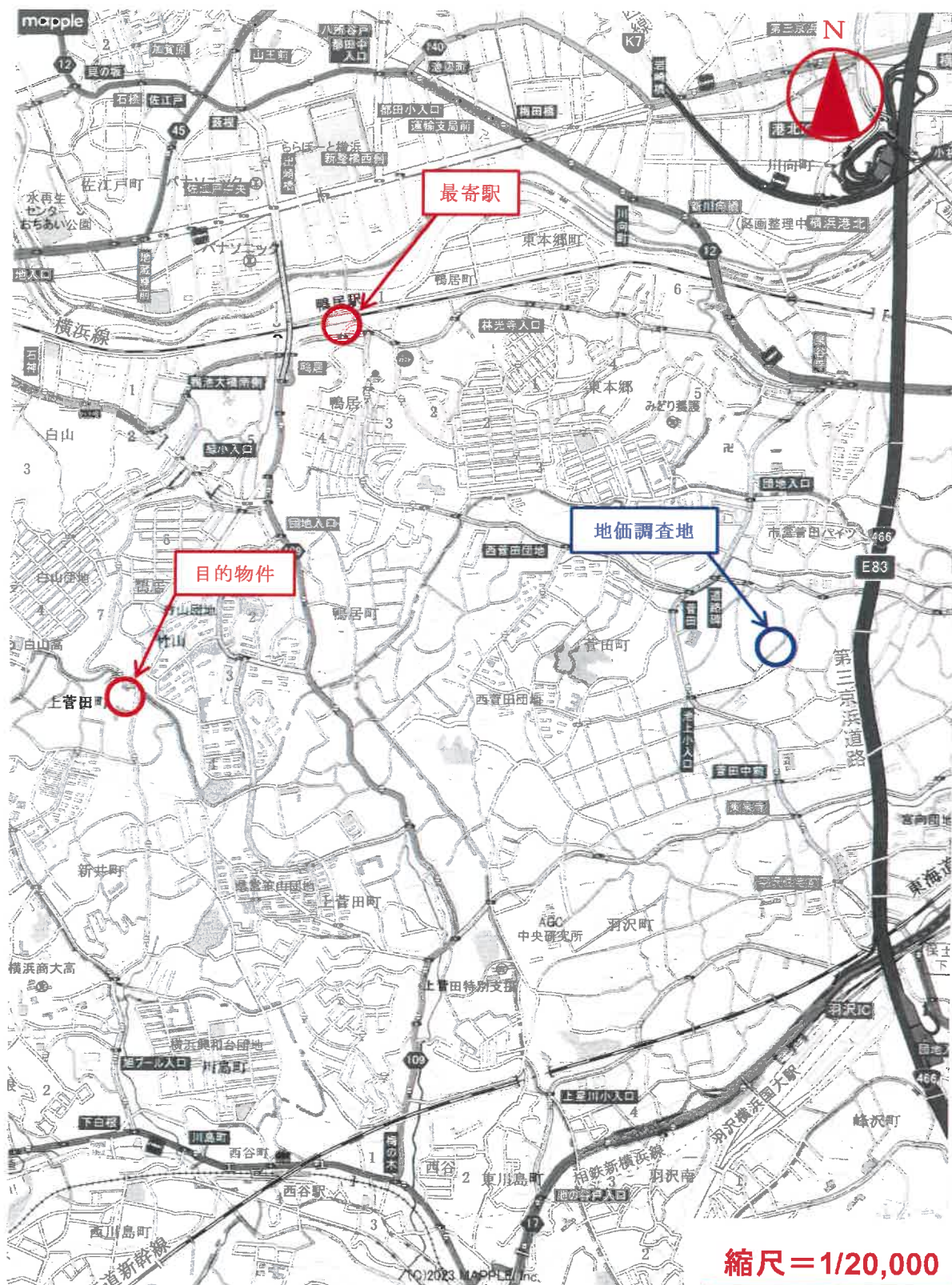
位置図

公図写（本図面は目的物件を A 4 判に抜粋したものである。）

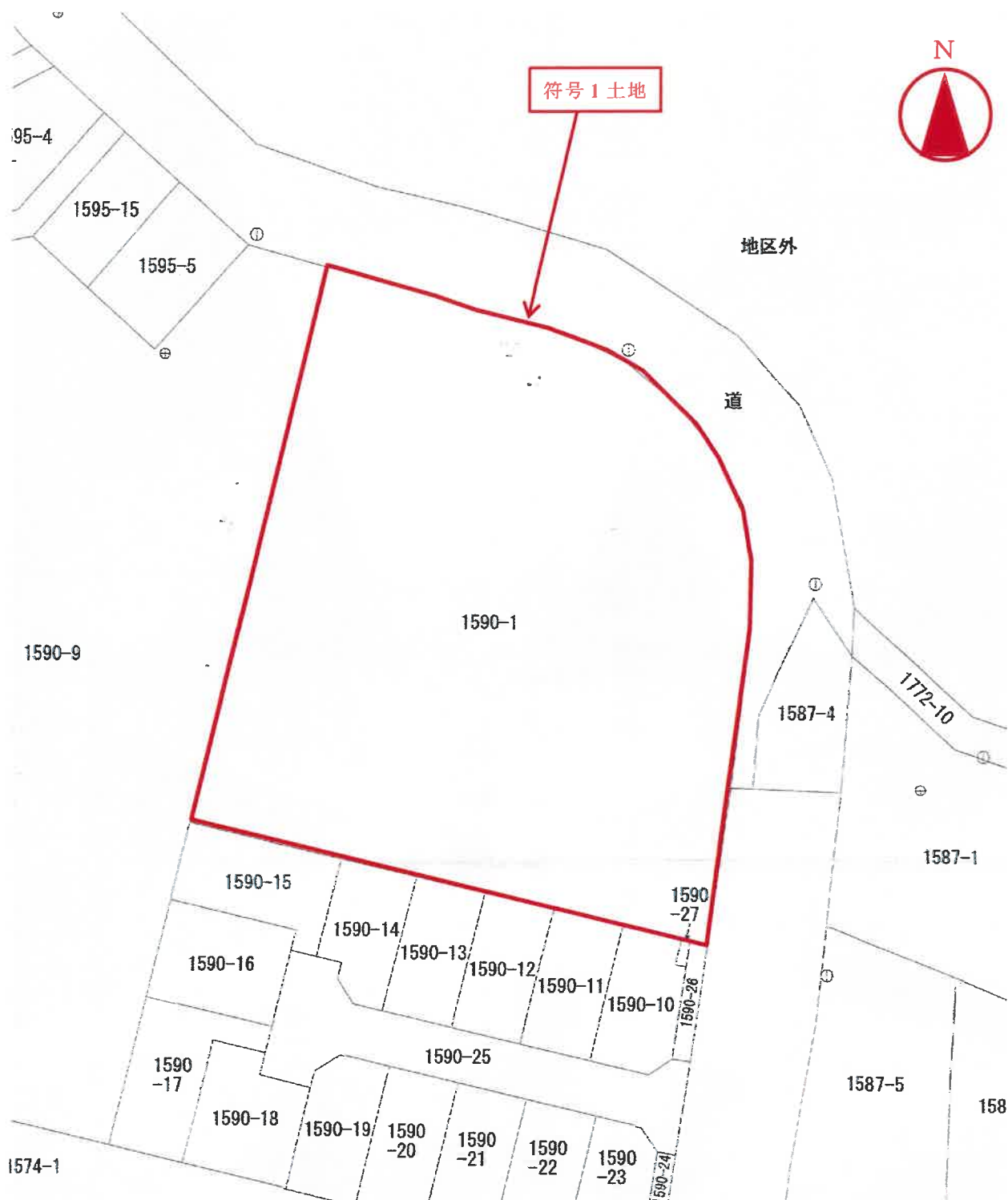
建物図面写・各階平面図（本図面は A 3 判から A 4 判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上



位置図



縮尺=1/500

公 図 写

(本図面は目的物件をA4版に抜粋したもの)

517325

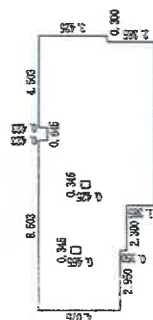
各 階 平 面 図

建 物 図 面 各 階 平 面 図

家屋番号 上菅田町
1590番1の304

建物の所在 横浜市長土ヶ谷区上菅田町字金草沢1590番地1

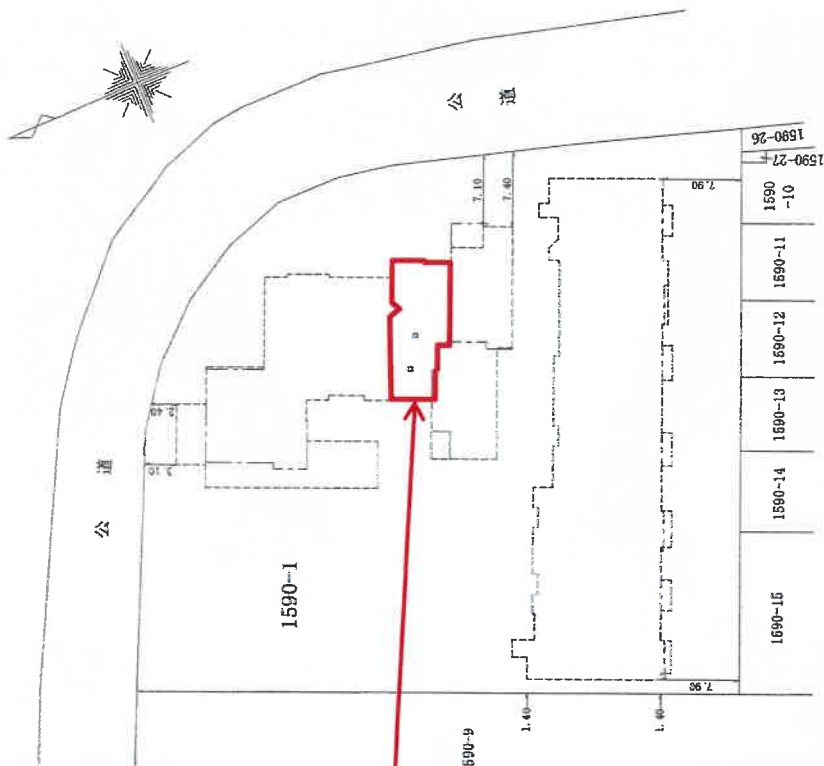
建物の名称 304



求 積 表

3.293 × 5.810	18.899930
4.848 × 2.386	11.562480
2.300 × 4.426	10.177600
2.950 × 4.076	12.021260
0.646 × 3.003	1.939936
4.503 × 3.426	15.428776
0.346 × 0.466	0.160425
0.346 × 0.426	0.146625
合 計	69.713820
床面積	69.71 m²

専有部分



建物の存する部分 3階

建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

作成者

縮尺 1/250
30日作成)

申請人

縮尺 1/500

建物間取図

