

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 15 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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 2 月 1 7 日から 令和 8 年 2 月 2 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 3 日 午前 1 0 時 0 0 分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 1 6 日 午後 1 時 1 0 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 3 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 9 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 1 月 1 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	18,360,000 14,688,000		3,672,000	85,261	18,270

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市泉区領家三丁目2番地1

建物の名称 ステージ山手台サウス二番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 領家三丁目2番1の612

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 70.42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 横浜市泉区領家三丁目2番1

地 目 宅地

地 積 3464.99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 58万9096分の7457

物 件 明 細 書

令和 7年11月10日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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 横浜市泉区領家三丁目2番地1

建物の名称 ステージ山手台サウス二番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 領家三丁目2番1の612

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 70.42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 横浜市泉区領家三丁目2番1

地 目 宅地

地 積 3464.99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 58万9096分の7457

令和 7年(ケ)第 210号
令和 7年 7月30日受理
令和 7年 9月 9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 横浜市泉区領家三丁目2番地1

建物の名称 ステージ山手台サウス二番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 領家三丁目2番1の612

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 70.42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 横浜市泉区領家三丁目2番1

地 目 宅地

地 積 3464.99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 58万9096分の7457

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 ☐ 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	☒ 回答書のとおり 管理費 円 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	株式会社相鉄リビングサポート	
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、「■」の箇所の記載のとおり

令和 7 年 (ケ) 第 210 号
担当執行官 遠 島 仁 史

債務者 (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 7 年 8 月 31 日現在

☒ 管理費	月額	13,440 円	☒ 滞納額	186,080 円
☒ 修繕積立金	月額	21,110 円	☒ 滞納額	295,540 円
☒ 組合運営費	月額	200 円	☒ 滞納額	2,800 円
☒ セオリア利用料金	月額	1,375 円	☒ 滞納額	19,250 円
☒ 損害金	年	14.6 %	☒ 金額	60,834 円
☒ 滞納期間	令和 6 年 7 月分～令和 7 年 8 月分			
☒ トランクルーム使用料	月額	5,000 円	☒ 滞納額	38,290 円(令和7年2月分まで)

2 上記 1 以外の特定承継人行使できる債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

☒ テレビ視聴料	月額	550 円	☒ 滞納額	7,700 円
☒ 駐立車場使用料	月額	10,000 円	☒ 滞納額	104,640 円
☒ 原動機付き自転車	月額	500 円	☒ 滞納額	7,000 円
☒ 二輪車、三輪車	月額	600 円	☒ 滞納額	8,400 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 本建物は、私が家族とともに住居として使用しています。 2 本建物は雨漏りも水回りの不具合ありません。 3 本建物内でペットは飼育していません。 4 本建物の損傷箇所は以下のとおりです。 (1) キッチンの窓下の壁が壊れています。 (2) 洋室1の壁にかびが発生し汚れがあります。

(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

- 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より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) 室内は総じて経年劣化が認められた。
 - (2) キッチンの窓下の壁が破損している。
 - (3) 洋室1の壁がかびにより汚損している。
- 敷地権の目的である土地は、東側、北側及び西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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月1日 (金) 13 : 15—13 : 20	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
7年8月22日 (金)	電 話	管理費等滞納照会
7年8月24日 (日) 9 : 50—10 : 05	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, 債務者兼所有者より 占有状況聴取 (評価人同行)
7年9月9日 (火)	横浜地方法務局	全部事項証明書交付申請 (道路)
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 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 7年 8月24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

3-6



(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



請求部	所在	横浜市泉区領家三丁目				地番	2番1		
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図	
作成年月日	昭和63年1月10日			備付年月日 (原図)	昭和63年1月11日		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。

(横浜地方法務局戸塚出張所管轄)

令和7年5月30日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

(7枚目)

建物図面

338856

各階平面図

建物図面
各階平面図

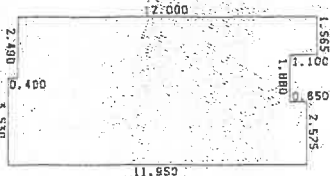
家屋番号

須家三丁目
2-1-612

建物の所在

横浜市泉区須家三丁目2番地1

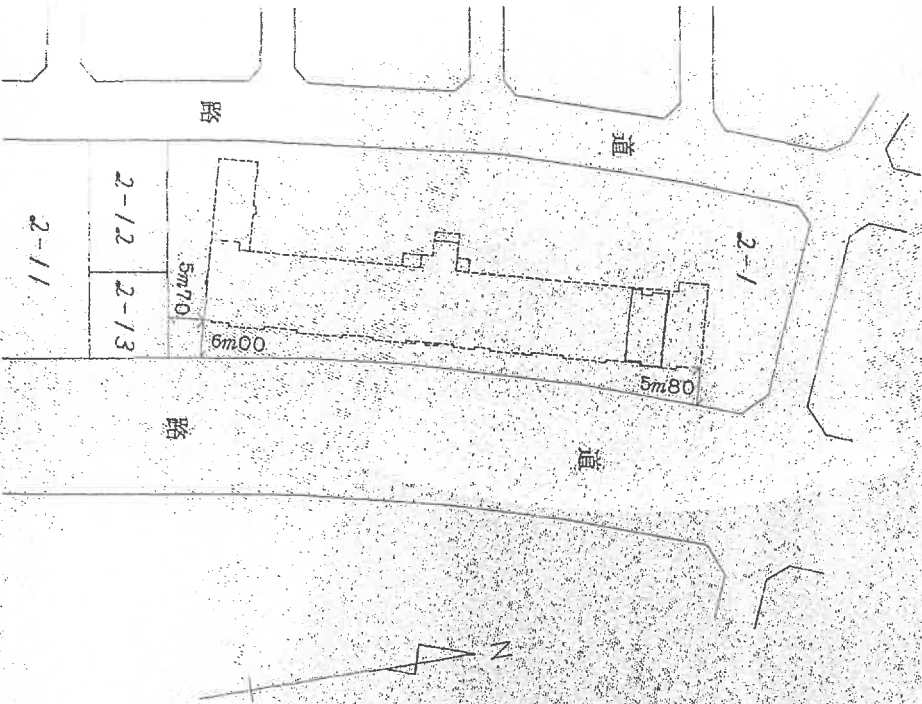
建物の存する部分 6 路



求積表

12.000 X	1.565	=	18.780000
10.900 X	0.925	=	10.082500
11.500 X	0.955	=	10.781500
11.950 X	2.525	=	30.271250

合計 70.425250
床面積 70.42 m²



本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

製作者

土地調査士
家屋

5年3月

(作製)

縮尺

1/250

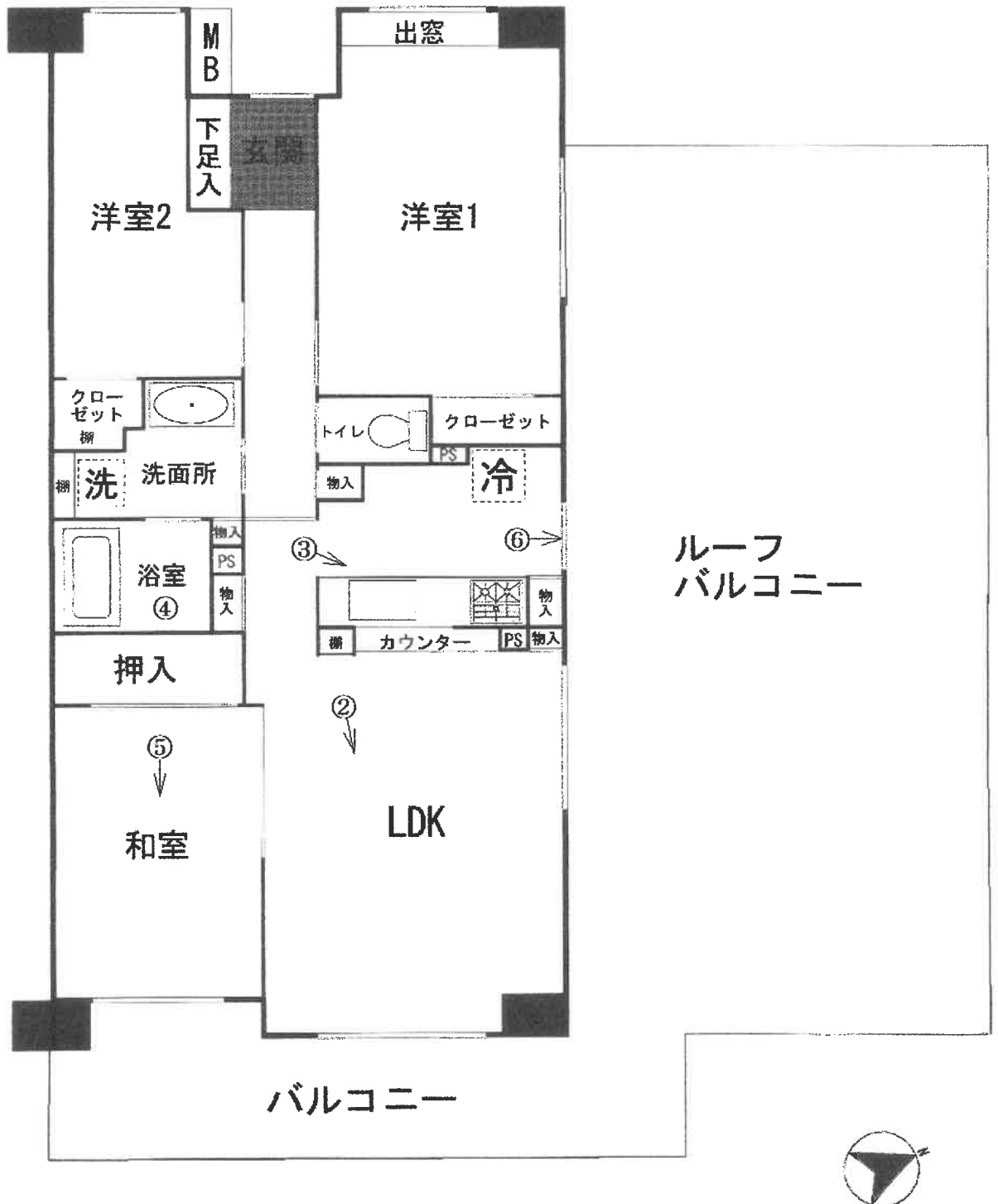
申請人

縮尺

1/1000

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



⑥ 建物内の状況 窓下壁面の損傷





令和 7 年 (ケ) 第 2 1 0 号
令和 7 年 8 月 2 4 日 現地調査
令和 7 年 9 月 7 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 18,360,000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通り	
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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市泉区領家三丁目2番地1

建物の名称 ステージ山手台サウス二番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 領家三丁目2番1の612

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 70.42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 横浜市泉区領家三丁目2番1

地 目 宅地

地 積 3464.99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 58万9096分の7457



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（符号1の土地）

位 置 ・ 交 通	横浜市営地下鉄ブルーライン「踊場」駅の北東方約1.6km及びバス停「領家三丁目」至近(各道路距離)の所に位置する。	
付 近 の 状 況	準幹線道路沿いに高層マンション及び店舗等が混在して建ち並ぶ住商混在地域	
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 準住居地域 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 及び泉領家地区地区計画等
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	3,464.99㎡ (符号1の登記地積) 長方形地 (別添公図写参照) 間口 約92m(東側)、奥行 約35m(最長) 符号1の周辺は、地勢は、概ね平坦である。 敷地内も平坦地である。周囲の隣接地とは、 道路を挟んで概ね等高である。接面道路との 高低差は以下の通りである。
接面道路の状況	東側が幅員約22m舗装市道(上矢部第342号線・建築基準法第42条1項1号)に接道長約92m、北側が幅員約6.5m舗装市道(岡津第546号線・建築基準法第42条1項1号)に接道長約29m及び西側が幅員約9.5m舗装市道(岡津第538号線・建築基準法第42条1項1号)に接道長約102mの各道路に等高に接面する三方路線画地である。	
土地の利用状況等	売却対象物件1の存するステージ山手台サウス二番館の敷地として利用されている。 (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	事業者提供図面では、西側市道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面では、西側市道に埋設管あり
	下水道	事業者提供図面では、東側市道に本管あり

敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	58万9096分の7457
特記事項	・特になし	

(1) 1棟の建物の概要

7

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	6階(612号室)・角部屋（主要開口部の方位：東向き）		
床 面 積	70.42㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	バルコニー：約12㎡、ルーフバルコニー：約60㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 浴室、トイレ、キッチン、押入等 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通り。 令和7年8月31日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	13,440 円	186,080 円
	修繕積立金	21,110 円	295,540 円
	組合運営費	200 円	2,800 円
	セキュリティ利用料金	1,375 円	19,250 円
	トランクルーム使用料金	5,000 円	38,290 円
	テレビ共視聴料	550 円	7,700 円
	駐車場使用料	10,000 円	104,640 円
	原動機付き自転車	500 円	7,000 円
	二輪車、三輪車	600 円	8,400 円
	備 考	損害金 60,834 円（年 14.6%, 滞納期間：令和6年7月分から令和7年8月分まで）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年8月24日：内部立入調査 所有者が占有している。		

特 記 事 項	1. 室内は総じて経年劣化が認められた。更に、壁、天井のクロスが剥がれ、床の傷み等が見られた。 2. 設備等の動作確認等を十分に行えていないことから今後、更に不具合等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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

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等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	× 70.42	÷ 0.85	× 0.29	= 7,210,000

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、室内の状態及び設備の不具合発生の可能性等を考慮) 20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 18 年}}{(\text{経過年数 32 年} + \text{経済的残存耐用年数 18 年})} \times (1 - 0.2) = 0.29$$

(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)
225,000	× 1.10	248,000	× 3,464.99	× 1.0	$\times \frac{7,457}{589,096}$	= 10,880,000

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。

地価公示等：「横浜泉 5－1」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 218,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{103} & \times \frac{100}{95} & = & 225,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和 7 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：背面道あり。

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較し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、三方路、マンション敷地としての流動性）等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地 積：符号 1 の登記数量

◇建 付 減 価：特に必要なし。

◇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）
(7,210,000	+ 10,880,000)	× 1.08	= 19,540,000

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：1.03（3階を基準に6階）

位置別補正：1.05（東 0.97・角部屋 1.03・ルーフバルコニー 1.05）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 1.03 × 1.05 × 1.00 = 1.08

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）
400,000	× 1.08	× 1.00	× 70.42	= 30,420,000

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：室内の維持管理の状態等

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)	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	複利 現価率 ※2 (8.2%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
1,244,543 (14.1%) ※3	863,400	8.7%	= 9,626,414 (9,630,000)	0.7894	7,601,922 (85.9%) ※3	= 8,846,465 (8,850,000) (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。

※3 いずれも端数整理前のキに対するア及びカの割合である。

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。専有床面積（ファミリータイプの間取り）の規模を考慮すると、実需目的の取引が多く見られることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、品等が考慮されている積算価格を関連付け、収益の裏付けとして収益価格を比較考量し、所要の調整を行った上、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	19,540,000	× 1.00	= 19,540,000
比準価格	30,420,000	× 1.00	= 30,420,000
収益価格	8,850,000		
調整後の価格	23,910,000		

占有減価修正：必要なし。

(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）
23,910,000	× 1.0	× 0.8	× 0.96	－ 0	= 18,360,000

市場性修正：特になし。

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として4%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示 等：「横浜泉5-1」

所 在：横浜市泉区領家2丁目13番7
価 格：218,000 円／m²
位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「踊場」駅 2.0 km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：967 m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北西 22m市道、背面道
用途指定等：準住居地域（建蔽率 60%，容積率 200%）
防火・準防火：準防火地域
地域の概要：大面地の店舗、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7年度）

物件1（建物） 6,090,077 円
符号1（土地） 507,111,681 円（敷地権割合 589,096 分の 7457）

第7 附属資料の表示

位置図

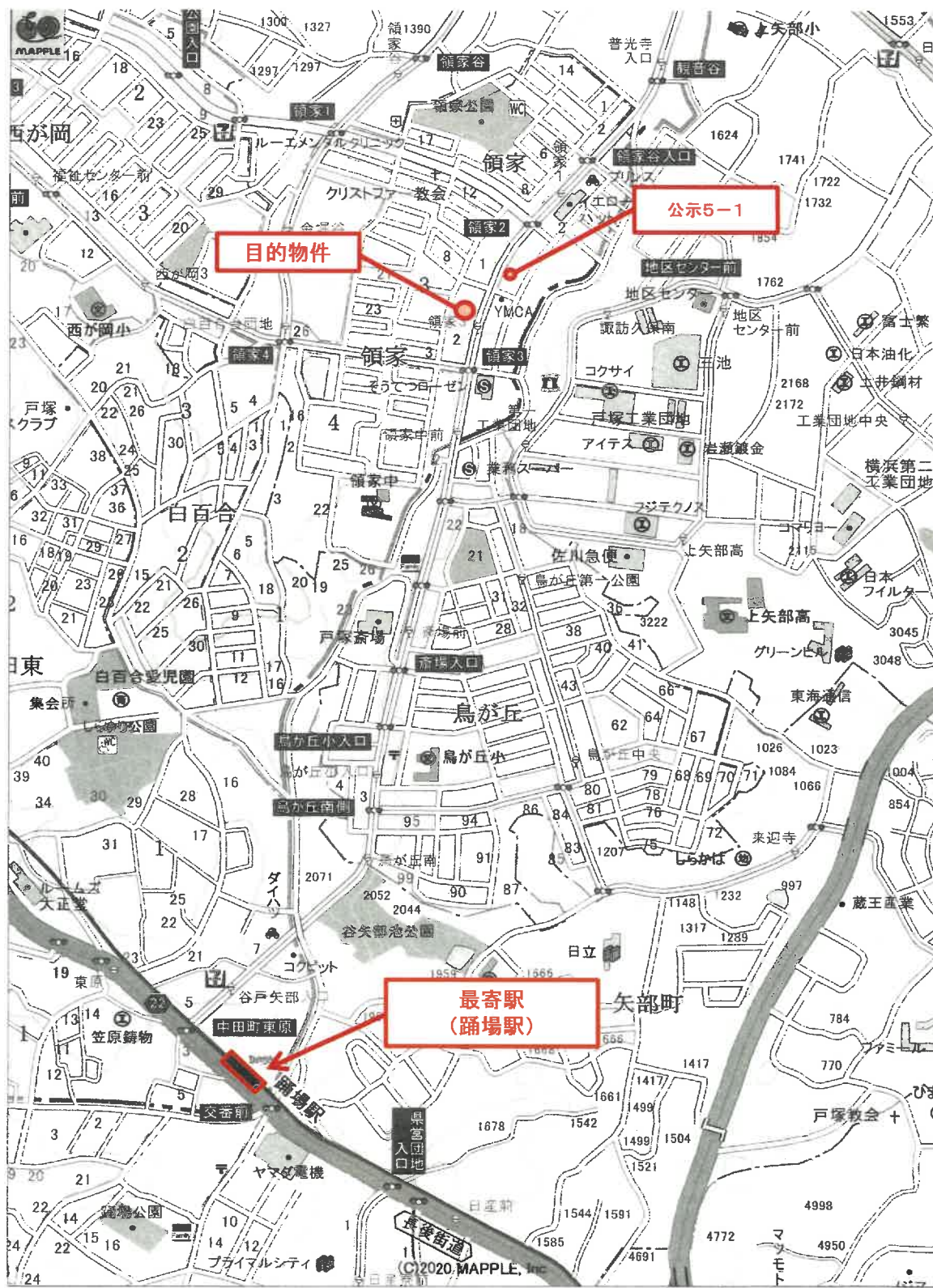
公図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

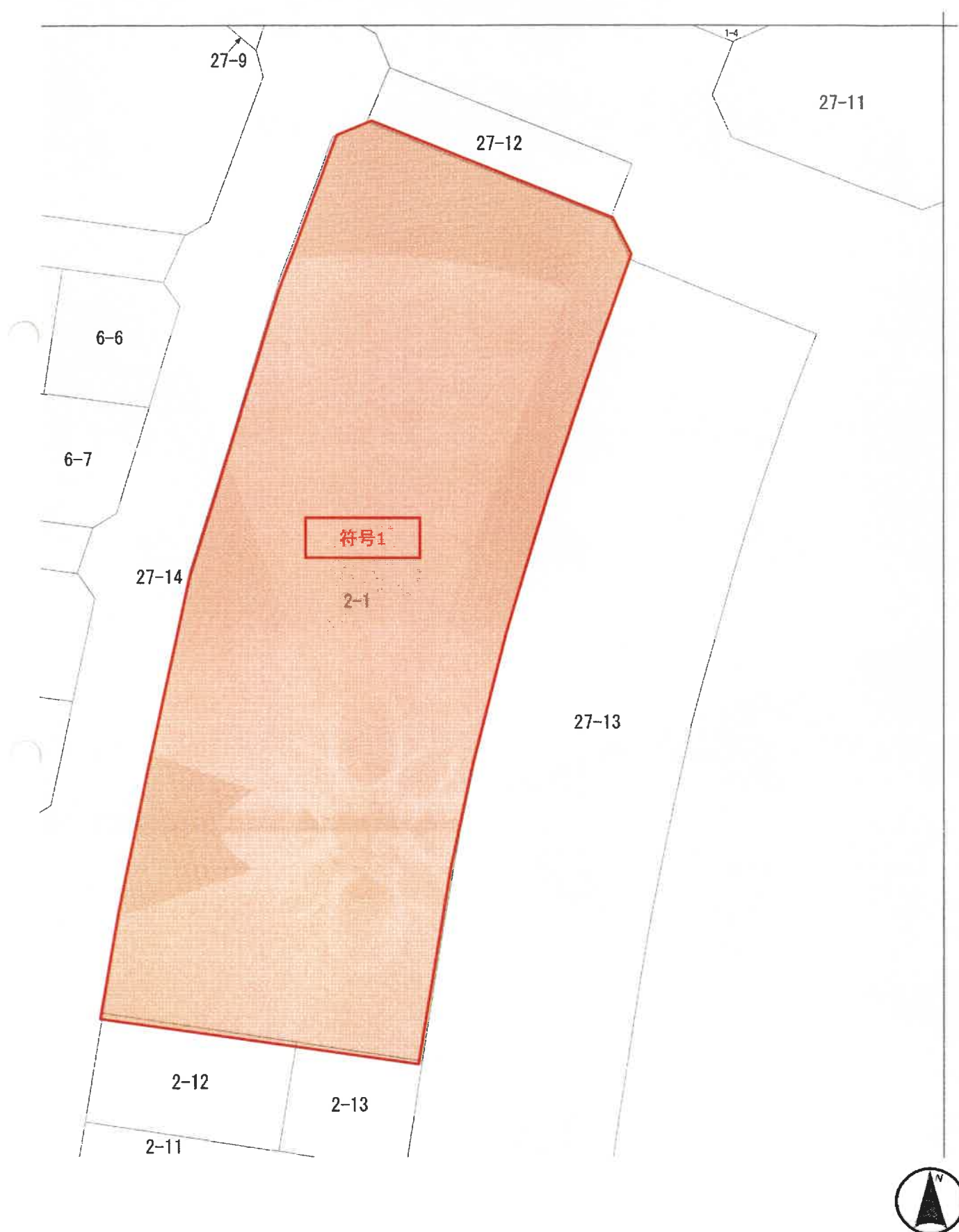
以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



※(但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。)





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
(横浜地方法務局戸塚出張所管轄)

令和7年5月30日 東京法務局中野出張所

令和7年5月30日 東京法務局中野出張所

登記證

請求番号: 4-2

338856

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号
領家三丁目
2-1-812

建築物の所在
横浜市区領家三丁目2番地1

建築物の存する部分 6 階

物件1

Diagram showing the floor plan of the building, with dimensions and a red box labeled '物件1'.

求積表

12.000 X	1.565	=	18.780000
10.900 X	0.925	=	10.082500
11.300 X	0.955	=	10.791500
11.950 X	2.575	=	30.771250
合計			70.425250
床面積			70.42 m ²

Diagram showing the detailed floor plan of the building, including the layout of the building and surrounding roads, with dimensions and a red box labeled '専有部分'.

(出典: 国土院)

作製者

6年3月4日作成

縮尺
1/250

申請人

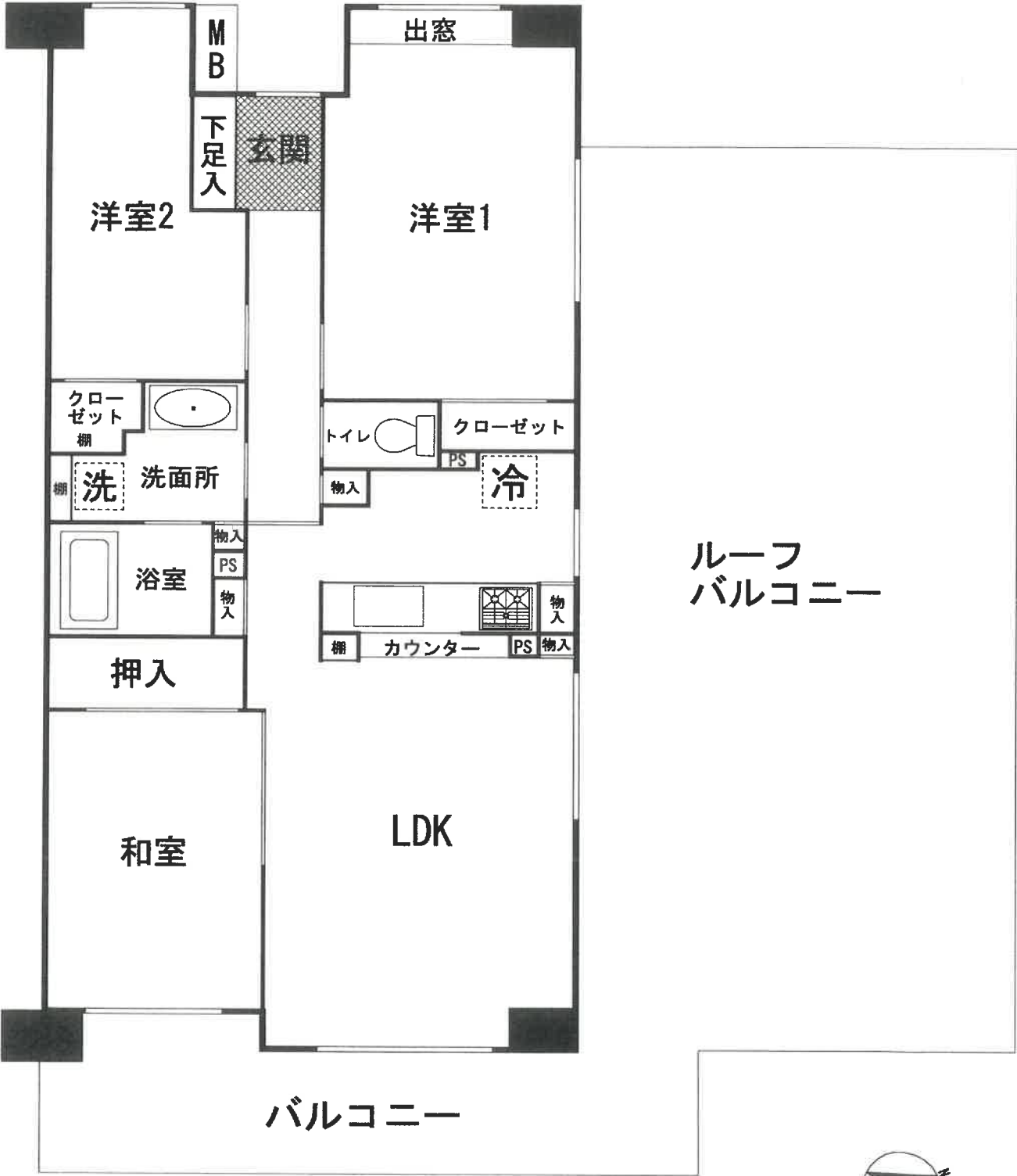
縮尺
1/1000

(定例図)

6.3 23

原因より70%縮小

令和7年(ケ)第210号



612号

