

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 4 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 1 月 6 日から 令和 8 年 1 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 20 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 2 月 2 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 1 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 26 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 12 月 4 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	17,260,000 13,808,000		3,452,000	79,962	17,134



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区堀ノ内町一丁目1番地7

建物の名称 レグラス横浜吉野町サウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀ノ内町1番7の601

建物の名称 601

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 51.67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 横浜市南区堀ノ内町一丁目1番7

地 目 宅地

地 積 286.01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 75330分の5475



物 件 明 細 書

令和 7年 8月29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 横浜市南区堀ノ内町一丁目1番地7

建物の名称 レグラス横浜吉野町サウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀ノ内町1番7の601

建物の名称 601

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 51.67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 横浜市南区堀ノ内町一丁目1番7

地 目 宅地

地 積 286.01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 75330分の5475



令和7年(ケ)第143号
令和7年6月9日受理
令和7年8月4日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 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 横浜市南区堀ノ内町一丁目 1 番地 7

建物の名称 レグラス横浜吉野町サウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 堀ノ内町 1 番 7 の 6 0 1

建物の名称 6 0 1

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 5 1 . 6 7 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 横浜市南区堀ノ内町一丁目 1 番 7

地 目 宅地

地 積 2 8 6 . 0 1 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 5 3 3 0 分の 5 4 7 5

(区分所有建物用1)

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居宅として占有している ☐ 「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	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	ジェイレックス・コーポレーション株式会社		
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143号
担当執行官 君和田 久 史

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 6 月 18 日現在

☒ 管理費	月額	17,000	円	☒ 滞納額	272,000	円
☒ 修繕積立金	月額	6,600	円	☒ 滞納額	105,600	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐ 損害金	年		%	☐ 金額		円
☒ 滞納期間	令和 6 年 3 月分～令和 7 年 6 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 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等

執行官の意見	
■ 1 本土地・建物の状況等は、間取図及び添付写真のとおりである。 (1) 本建物キッチン台に傷が認められた。 (2) 本建物LDのフローリングの表面に汚れが認められた。 (3) 本建物ウォークインクローゼットの壁面クロスにはがれが認められた。 (4) 本建物LDと和洋室の間のドアの表面にテープを剥がした跡が残っている。 本建物内には、上記部分を含め、修繕が必要とされる箇所にテープが貼られていることから、退去後、点検がされたものと思われる。 2 本土地・建物の占有状況等は、2枚目記載のとおりと認めた。 集合ポストには、ちらし等が溜まっている状態であり、第三者宛ての郵便物が1通、当職が投函した封筒が残されていた。 本建物における電気の供給契約について、東京電力エナジーパートナー株式会社及び東京電力パワーグリッド株式会社に対し照会書を送付したところ、いずれも現時点において、供給契約はないとの回答を得た。また東京電力パワーグリッド株式会社の回答書には、2024年（令和6年）5月18日に契約解除している前契約者の記載があるが、同人は、集合ポストに残置されていた郵便物の名前と一致している。 本建物内には、エアコン及び照明器具の他に動産類は存在しない。 上記事情等から、他に第三者が占有している徴表は認められず、債務者兼所有者が占有しているものと認めるのを相当と思料する。 なお、債務者兼所有者に対し、照会書を送付したが、現時点において回答は得られていない。 3 評価人の調査によれば、本土地北側で接する道は、市道である。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

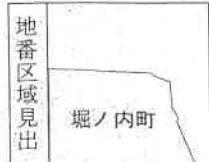
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年 6月13日(金) 13:55-14:05	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和7年 6月17日(火) 16:25- :	書面照会(FAX)	ジェイレックス・コーポレーション(株)に管理費等照会書送付
令和7年 6月18日(水) 16:00- :	書面照会(郵送)	債務者兼所有者に照会書送付
令和7年 6月20日(金) 13:10-13:15	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函・連絡がない場合は立入調査する旨記載)
令和7年 7月 7日(月) 8:40- 8:45	横浜地方法務局	要約書交付申請(規約設定共用部分なし)
令和7年 7月 9日(水) 16:00-16:20	目的物件所在地	立入調査(解錠), 写真撮影, 占有調査 評価人同行 (解錠通知書を差し置く)
令和7年 7月11日(金) 16:00- :	書面照会(郵送)	東京電力エナジーパートナー株式会社に照会書送付
令和7年 7月19日(土) 16:00- :	書面照会(郵送)	東京電力パワーグリッド株式会社に照会書送付
(特記事項) ■ 令和7年7月9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7月9日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Aを立ち合わせ, 建物内に立ち入り, 調査を実施した。 ☐ 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。



(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。



請 求 部 分	所 在	横浜市南区堀ノ内町一丁目				地 番	1番7			
出 力 縮 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 成 年 月 日	昭和45年8月31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。

(横浜地方法務局管轄)

令和7年4月9日
東京法務局

地図整理番号：M86517

登記官

(1/1)

(6 枚目)

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。

(横浜地方支務局管轄)

令和7年4月9日

東京支務局

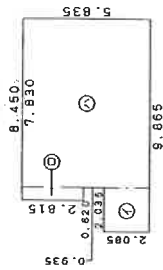
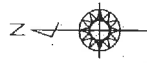
登記官

(7 枚目)

建築物各階平面図 (24)

家屋番号
堀ノ内町
1番7の60.1

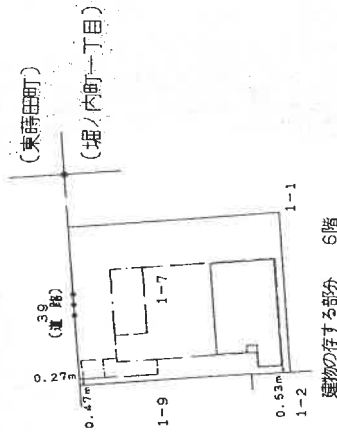
建築物の所在
横浜市南区堀ノ内町一丁目 1番地7



面積表

①	2.035 x 2.085	=	4.242975
②	0.620 x 2.815	=	1.745300
③	7.830 x 5.835	=	45.688050
計			51.676325

床面積 51.67 m²



建築物の存する部分 6階

(本図紙)

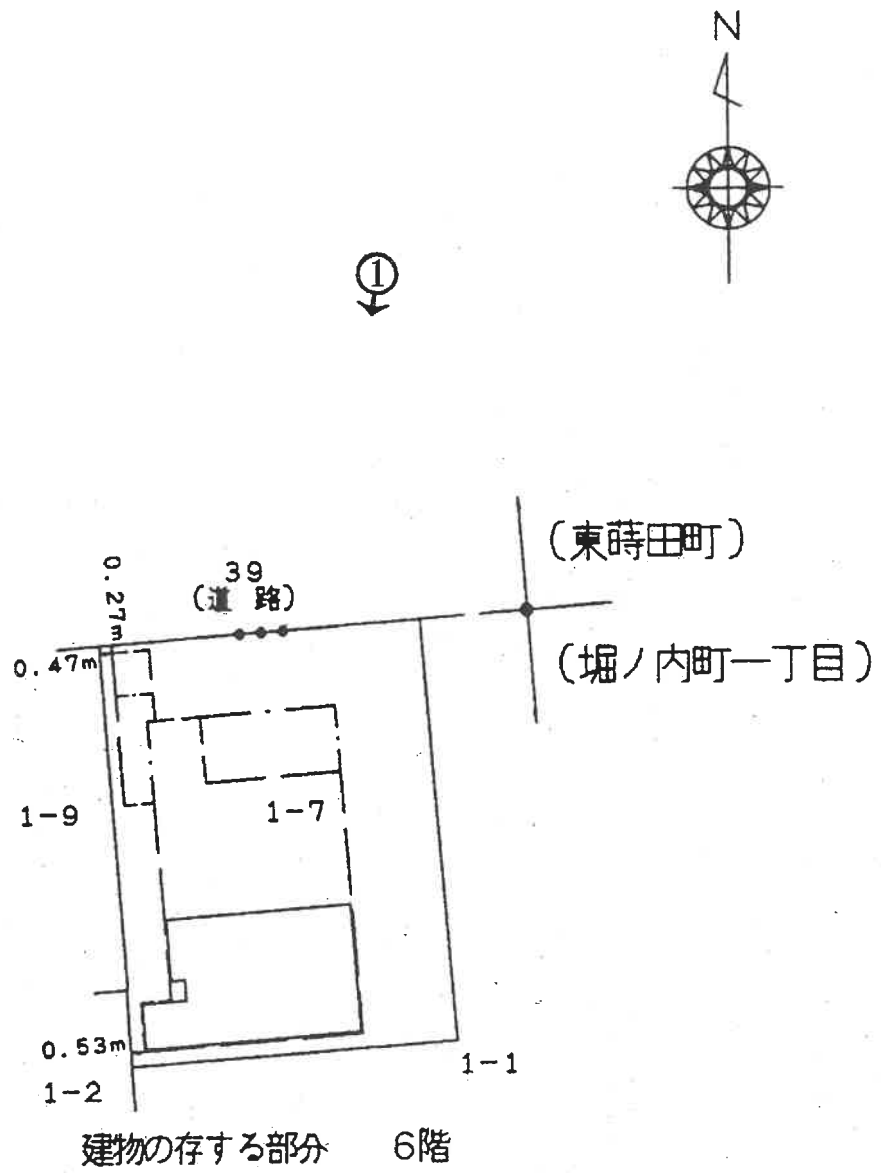
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

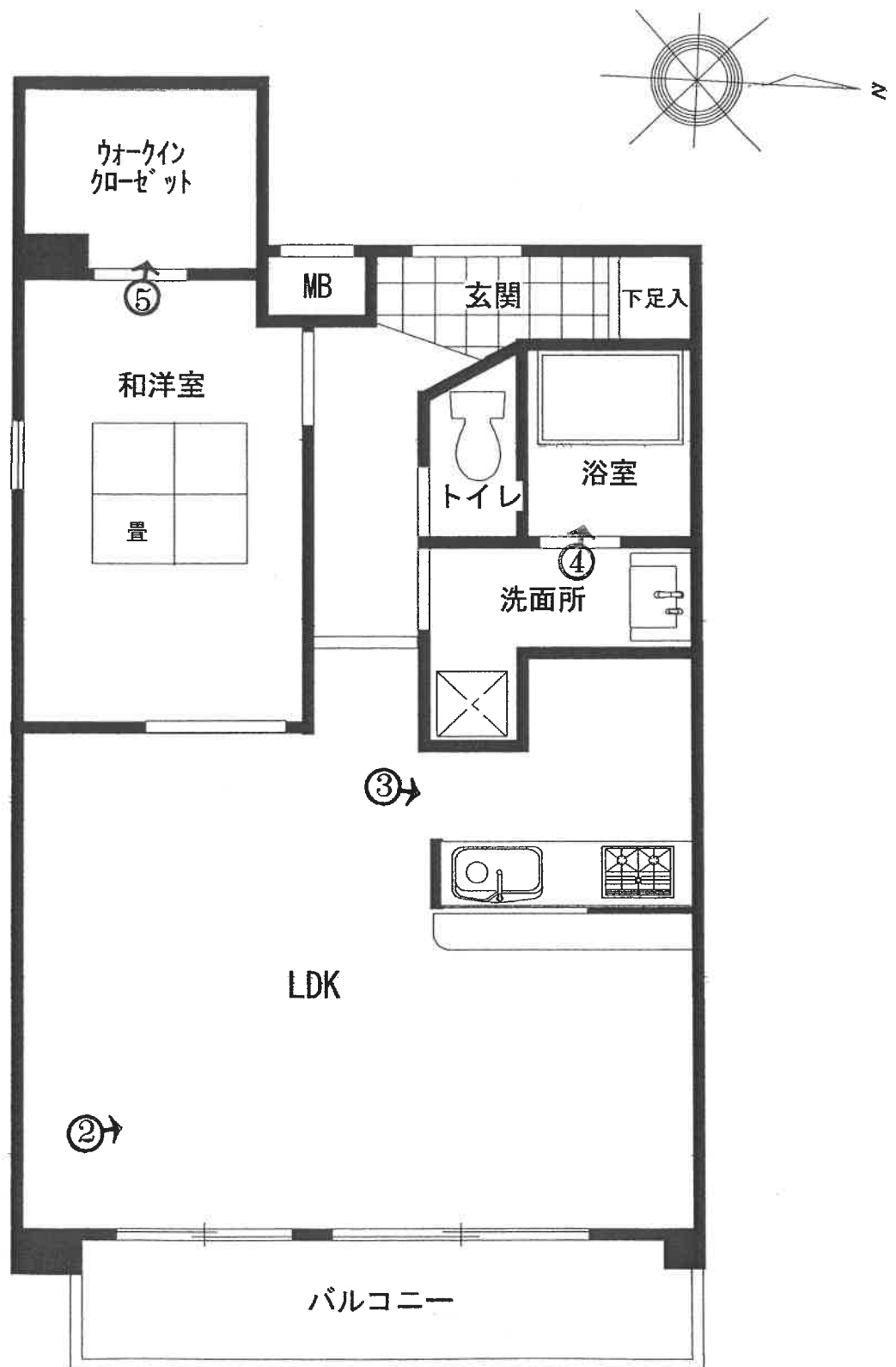
作成者

写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

間 取 図



601号室

←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況－LDK



③ 建物内の状況－キッチン



④ 建物内の状況－浴室



⑤ 建物内の状況－ウォークインクローゼットの壁面





令和 7 年 (ケ) 第 1 4 3 号
令和 7 年 7 月 9 日 現地調査
令和 7 年 8 月 6 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 17,260,000 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きをとらなければならない場合があること、競売の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。

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 横浜市南区堀ノ内町一丁目 1 番地 7

建物の名称 レグラス横浜吉野町サウス

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 堀ノ内町 1 番 7 の 6 0 1

建物の名称 6 0 1

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 5 1. 6 7 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 横浜市南区堀ノ内町一丁目 1 番 7

地 目 宅地

地 積 2 8 6. 0 1 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 5 3 3 0 分の 5 4 7 5

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	市営地下鉄ブルーライン「蒔田」駅の東方約650mに位置する。	
付 近 の 状 況	店舗兼マンション、アパート、一般住宅等が混在する近隣商業地域	
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% 準防火地域 第6種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	286.01㎡ 長方形 間口約14.8m、奥行約19.2m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約11m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約14.8m接面している。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用されている。	
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	75330分の5475
特 記 事 項	・特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レグラス横浜吉野町サウス	
建物の用途	住宅（総戸数28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1月（課税台帳登録事項証明書による）
	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6階建、延べ802.61㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼（一部吹付タイル） その他：特になし	
設備	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、自転車置場、宅配ボックス、オートロック等	
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託 ジェイレックス・コーポレーション株式会社 巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	・家屋課税台帳登録事項証明書によれば登記共用部分がある。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	6階（601号室）・角住戸 主要開口部の方位：東向き		
床 面 積	51.67㎡（登記面積）		
間 取 り	1 L D K		
バルコニー等	あり・・・約7.5㎡		
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	キッチン、トイレ、浴室、洗面所、ウォーク インクローゼット等	
	そ の 他	特になし	
保守管理の状態	普 通		
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6月18日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	17,000 円	272,000 円
	修繕積立金	6,600 円	105,600 円
	備 考	特になし	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年7月9日：内部立入調査 所有者占有である。		
特 記 事 項	・ウォークインクローゼット内のクロスが剥がれている。 ・和洋室とLDの間のドアにテープを剥がした跡がある。 ・LDのフローリングに汚れがある。 ・上記のほか経年によるクロスの汚れや床の傷等がある。		

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

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)
250,000	×51.67	÷0.87	×0.51	= 7,570,000

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 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 32 年}}{(\text{経過年数 18 年} + \text{経済的残存耐用年数 32 年})} \times (1 - 0.2) = 0.51$$

(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)
321,000	× 1.00	321,000	×286.01	×1.00	$\times \frac{5475}{75330}$	= 6,670,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の基準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示地 横浜南 5－4

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 355,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{115} = 321,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：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目的地域に比べ接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個 別 格 差：特に増減価要因は無く上記の通り。

地 積：登記数量

建 付 減 価：建付減価率は、なし（1.00）と判定した。

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）
（ 7,570,000	＋ 6,670,000 ）	× 1.06	＝ 15,090,000

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（6階）

位置別補正：1.03（角住戸）

その他補正：1.00（特になし）

相 乗 積 $1.03 \times 1.03 \times 1.00 = 1.06$

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)
583,000	× 1.06	× 0.95	× 51.67	＝ 30,330,000

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：内部の管理状況等を考慮した。

3 収益価格（DCF法による）

目的不動産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
	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 (6.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
1,405,228 (13.6%)	805,200	7.2 %	10,847,833 = 10,850,000	0.8232	8,931,720 (86.4%)	=10,340,000 (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不動産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。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	15,090,000	× 1.00	= 15,090,000
比準価格	30,330,000	× 1.00	= 30,330,000
収益価格	10,340,000		
調整後の価格	22,240,000		

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)
22,240,000	×1.00	× 0.80	× 0.97	—	= 17,260,000

市場性修正：必要なし。

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・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎として3%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 地価公示地：横浜南5－4

所 在：横浜市南区睦町1丁目6番5外
価 格：355,000 円/㎡
位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「吉野町」駅約450m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：162 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北東27m国道
用 途 指 定 等：近隣商業地域(建蔽率80%，容積率400%)、防火地域
地 域 の 概 要：中層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 5, 7 1 1, 5 9 0 円
符号1（土地） 5 5, 4 8 5, 9 4 0 円
(符号1の敷地権割合は75330分の5475)

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面写・各階平面図
建物間取図

以 上





S=1/600

地積測量図

地番 1-7, -9, -10

土地の所在 横浜市南区堀ノ内町一丁目

地番 (A) .1-7			
地番	底辺	高さ	積面積
1	21.583	10.793	232.945319
2	21.583	11.171	241.103693
3	3.519	0.064	0.225216
4	15.273	2.959	45.192807
5	15.273	3.441	52.554393
倍面積			572.021428
面積			286.0107140
地積			286.01 m ²
坪数			86.51

地番 (B) .1-9			
地番	底辺	高さ	積面積
1	17.358	6.685	116.038230
2	17.358	6.639	115.239762
3	15.734	0.064	1.006976
倍面積			232.284968
面積			116.1424840
地積			116.14 m ²
坪数			35.13

地番 (C) .1-10			
地番	底辺	高さ	積面積
1	17.005	6.029	102.523145
2	17.005	6.036	102.642180
倍面積			205.165325
面積			102.5826625
地積			102.58 m ²
坪数			31.03

地番	積面積
(A) .1-7	286.01 m ²
(B) .1-9	116.14 m ²
(C) .1-10	102.58 m ²

原図より81%に縮小

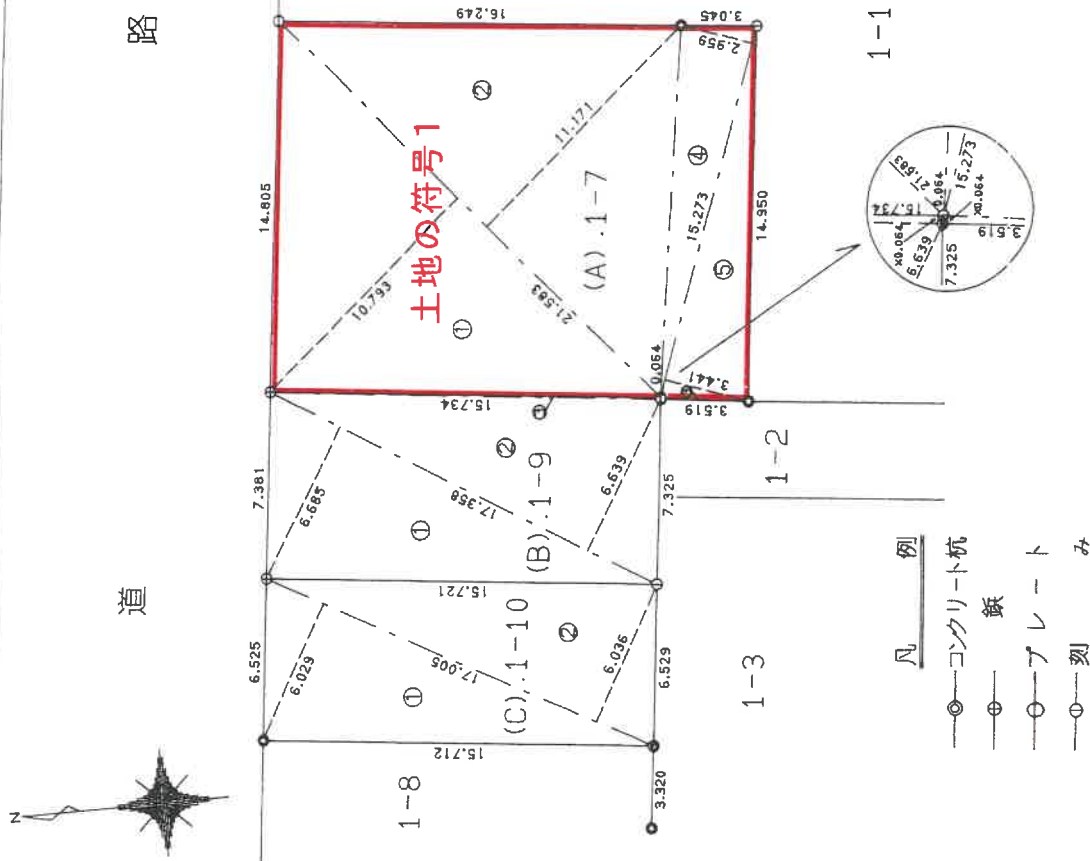
作製者

土地家屋調査士

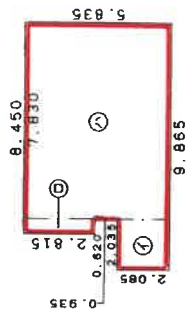
成る年 6月 2日作製)

申請人

縮尺 1/250



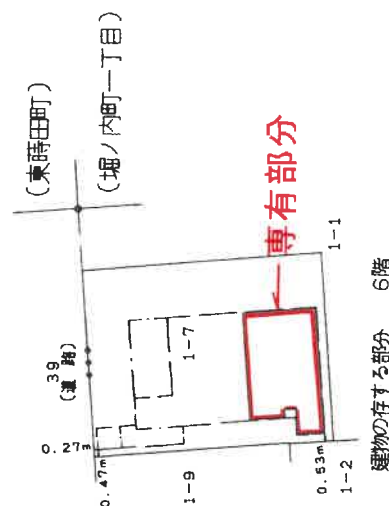
家屋番号	堀ノ内1番の601
建物の所在	横浜市南区堀ノ内町一丁目 1番地7



求積表

①	2.035	x	2.085	=	4.242975
②	0.620	x	2.815	=	1.745300
③	7.830	x	5.835	=	45.688050
計					51.676325

床面積 51.67 m²



原図より81%に縮小

作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(長源納)

建物間取図



601号室