

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 22 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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 24 日から 令和 8 年 12 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 8 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 21 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 12 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 12 月 14 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 22 日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



913

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	26,470,000 21,176,000		5,294,000	89,788	19,239



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区新山下三丁目 5 番地 1

建物の名称 新山下ベシティ第六号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新山下三丁目 5 番 1 の 6 の 207

建物の名称 207

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 94.21 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 横浜市中区新山下三丁目 5 番 1

地 目 宅地

地 積 6639.97 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市中区新山下三丁目 5 番 168

地 目 宅地

地 積 3636.62 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市中区新山下三丁目 5 番 179

地 目 山林

地 積 1497 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1794万3190分の9万4210



物 件 明 細 書

令和 8年 8月18日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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 その他買受への参考となる事項

【物件番号1】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻特約付売買契約の日から10年を経過している。

《 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. (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区新山下三丁目 5 番地 1

建物の名称 新山下ベイシティ第六号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新山下三丁目 5 番 1 の 6 の 207

建物の名称 207

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 94.21 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 横浜市中区新山下三丁目 5 番 1

地 目 宅地

地 積 6639.97 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市中区新山下三丁目 5 番 168

地 目 宅地

地 積 3636.62 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市中区新山下三丁目 5 番 179

地 目 山林

地 積 1497 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1794万3190分の9万4210



令和8年(ケ)第180号
令和8年6月23日受理
令和8年7月31日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 池田 和義

(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 横浜市中区新山下三丁目 5 番地 1

建物の名称 新山下ベイシティ第六号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新山下三丁目 5 番 1 の 6 の 207

建物の名称 207

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 94.21 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 横浜市中区新山下三丁目 5 番 1

地 目 宅地

地 積 6639.97 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市中区新山下三丁目 5 番 168

地 目 宅地

地 積 3636.62 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市中区新山下三丁目 5 番 179

地 目 山林

地 積 1497 平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1794万3190分の9万4210

(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	横浜市中区新山下三丁目15番6-207号	
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	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	新山下ベシシティ管理組合	
その他の事項		
敷地権	符号1ないし3	
現況地目	☒ 宅地 (符号1及び2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☒ 山林 (符号3)	
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ないし3) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	物件1の外、新山下ベシシティ第7号棟の敷地として利用されている。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 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

(3枚目)

令和8年(ケ)第180号

担当執行官 池田和義

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8年7月2日現在

☒ 管理費	月額	13,000	円	☒ 滞納額	0	円
☒ 修繕積立金	月額	13,200	円	☒ 滞納額	0	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	年	月分～令和	年	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 ☐

(回答者) 住所・所在地

会社名

電話番号

ご担当者名(

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1. 本建物には、A、B及びAの子の3人で居住しています。これまでペットを飼育したことはありません。 2. 雨漏りや水回りの不具合はありません。 3. 平成11年頃、本建物の床板を張り替えました。 4. 10年くらい前だと思いますが、本建物を含む一棟の建物の外壁、廊下及びエントランス部分の床の修繕を行いました。 5. 本建物には、次の不具合があります。 (1) リビングと廊下との扉ガラス部分のヒビ (2) リビングと洋室2とのふすまの穴 (3) リビングと和室とのふすまの穴 (4) 洋室1と廊下との扉の穴

(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、間取見取図及び添付写真等のとおりである。 2. 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により3枚目記載のとおりと認めた。 3. 一棟の建物につき、電気室、倉庫、事務所集会所、休憩所の団地共用部分がある。 4. 評価人の調査によれば、本件敷地は、北東及び南西側で、建築基準法42条1項に該当する市道に、南東側で同法に該当しない私道にそれぞれ接している。

(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24日（水） 12：40—12：50	横浜地方法務局	登記事項証明書申請受領
令和8年6月24日（水） 16：55 —17：15	目的物件所在地	外観調査、写真撮影、通知書差置
令和8年7月1日（水） ： —：	（郵便）	管理組合へ照会書発送（7月7日回答）
令和8年7月27日（月） 15：15—15：45	目的物件所在地	立入調査（評価人同行）、写真撮影、Aより事情聴取
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。

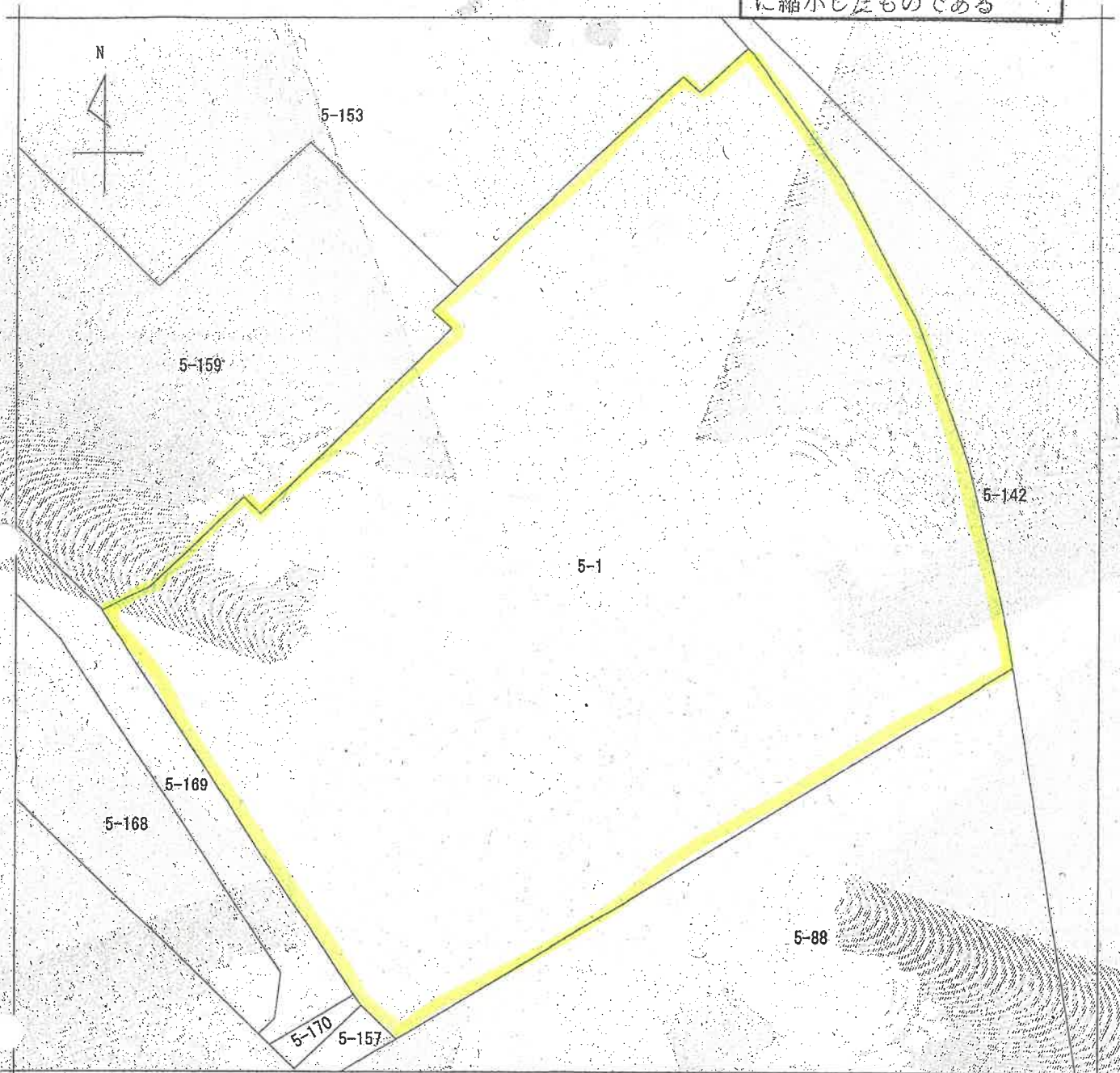
☐ 令和 年 月 日

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。

地番区域見出し
新山下3丁目

請求部	所在	横浜市中区新山下三丁目			地番	5番1		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	座標 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				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。

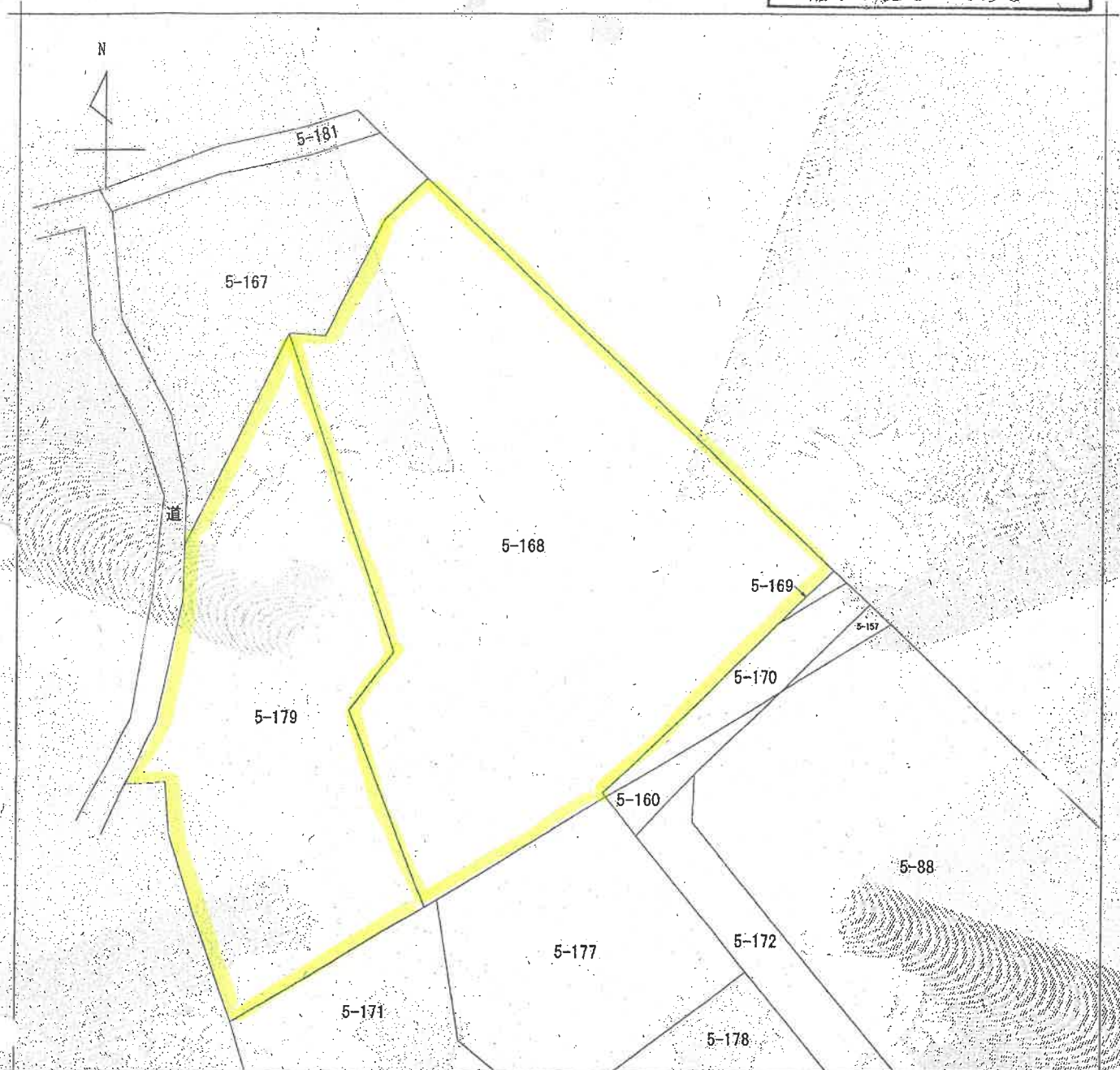
令和8年5月7日
横浜地方務局

請求番号：15-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

本図面はB4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	横浜市中央区新山下三丁目				地 番	5番168			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 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					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。

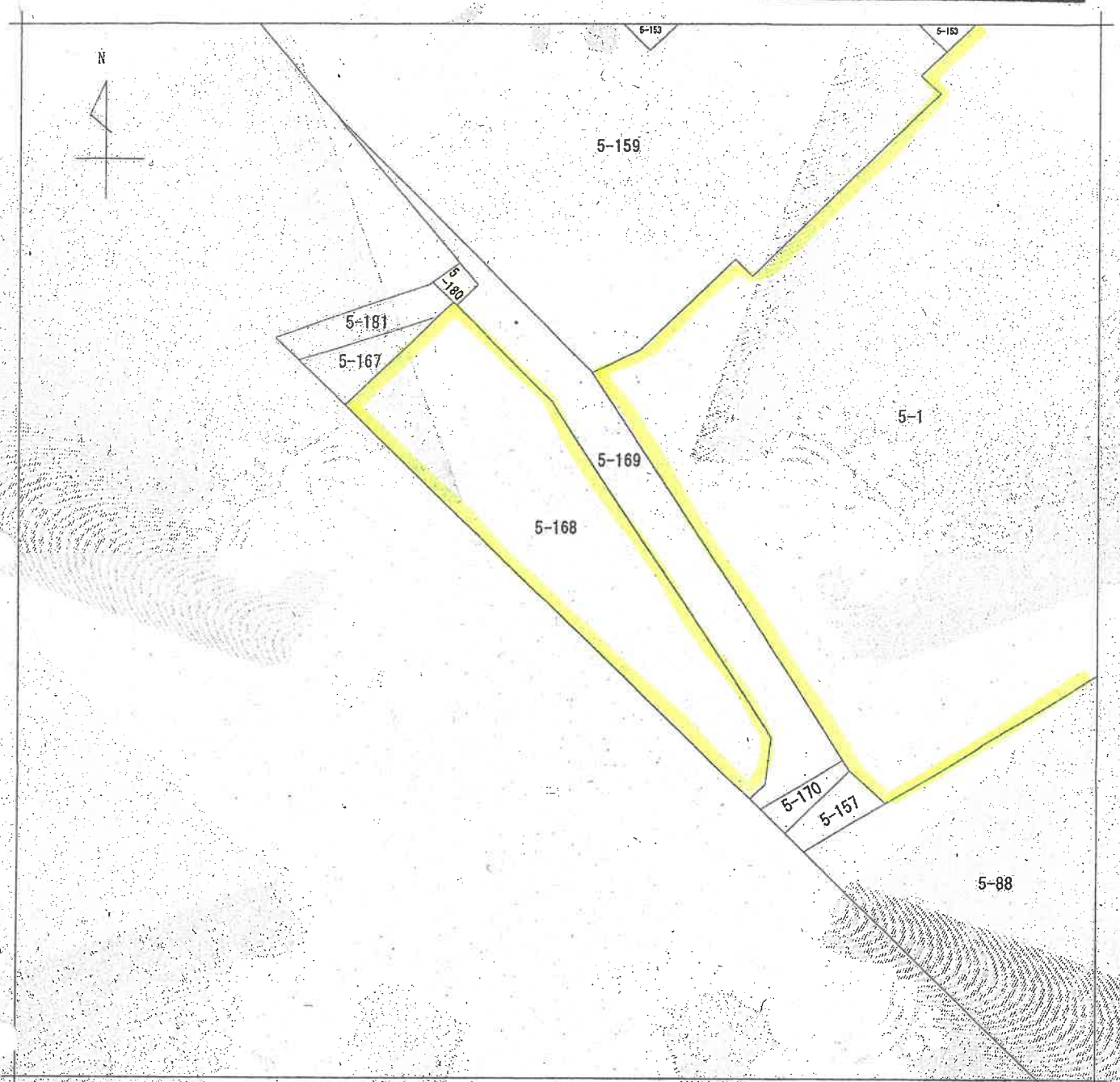
令和8年5月7日
横浜地方法務局

請求番号：15-3
(1/2)

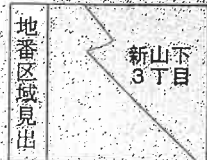
登記官



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	所在	横浜市中区新山下三丁目				地番	5番168			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		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					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8年5月7日
横浜地方法務局

請求番号：15-3
(2/2)

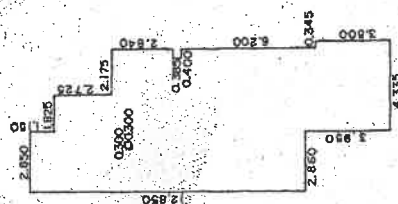
登記官



1299 H

家屋番号	新山下3丁目 5-1-6-207
建物の所在	横浜市中区新山下

建物の存する部分 2階
建物の番号 207



積求

[illegible]

合床	面積	計
94.219625		
94.21m		

作者

1/250 縮尺

申請人

縮尺 $\frac{1}{1000}$

月 8 日 (製作)

（新玉土地区、王会用抵）

登記年月日：平成6年6月21日

413745

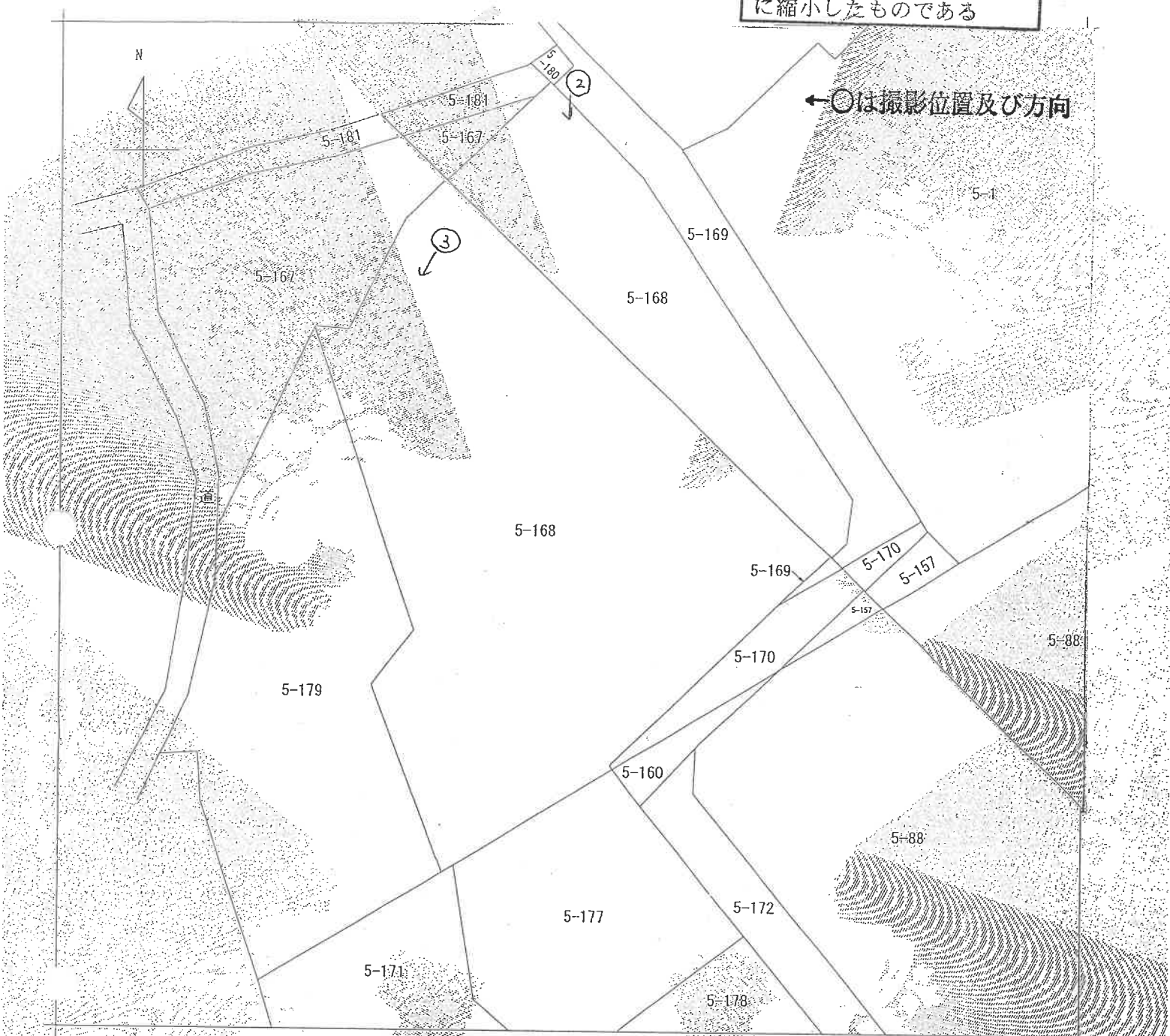
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年5月7日 横浜地方法務局

產品部

請求番号: 21-1

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

←○は撮影位置及び方向



(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	所、在	横浜市中区新山下三丁目				地番	5番168				
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)				補記事項		

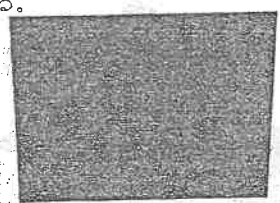
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月7日
横浜地方法務局

請求番号：15-3
(1/2)

登記官

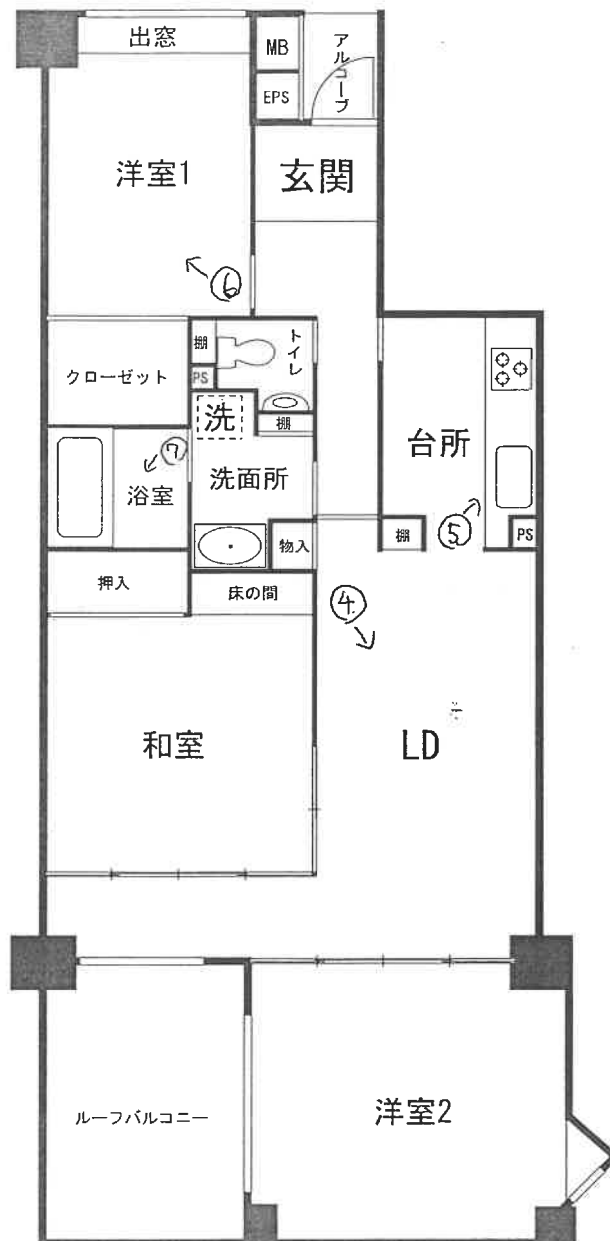
(1 | 枚目)



間 取 見 取 図

令和8年（ケ）第180号

←○は撮影位置及び方向



207号

写真①

物件 1 を含む一棟の建物



写真② 符号 2 の土地及び同土地上の建物



写真③ 符号3の土地



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦





令和 8 年（ケ）第 180 号
令和 8 年 7 月 27 日 現地調査
令和 8 年 7 月 30 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

物件番号	評 価 額
1	金 26,470,000 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	(住居表示) 横浜市中区新山下三丁目 15番6－207号
特 記 事 項		

*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 横浜市中区新山下三丁目5番地1

建物の名称 新山下ベイシティ第六号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新山下三丁目5番1の6の207

建物の名称 207

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 94.21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 横浜市中区新山下三丁目5番1

地 目 宅地

地 積 6639.97平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市中区新山下三丁目5番168

地 目 宅地

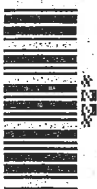
地 積 3636.62平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市中区新山下三丁目5番179

地 目 山林

地 積 1497平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1794万3190分の9万4210



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乃至3)

位 置 ・ 交 通	横浜高速鉄道みなとみらい線「元町・中華街」駅の南東方約1.5km、「みなと赤十字病院入口」バス停の南東方約160m（各道路距離）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	マンション等が多く見られる臨海部の住宅地域。	
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 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
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	11,773.59㎡ (土地の符号1乃至3の合計登記地積) 土地の符号1：ほぼ台形、土地の符号2及び3：不整形 (土地の符号1) 間口（北東）：約80m、奥行（最長）：約100m (土地の符号2及び3) 間口（北東側）：約64m、奥行（最長）：約91m 土地の符号1：概ね平坦。 土地の符号2：南西方に向かって緩やかな上り傾斜 土地の符号3：傾斜地
接 面 道 路 の 状 況	(土地の符号1) 北東側約21m～24mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約80mほぼ等高に接面、南西側約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約62mほぼ等高に接面する二方路地。南東側に幅員約6mの通路があるが、建築基準法上の道路ではない。 (土地の符号2及び3) 北東側及び南東側で約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約109m、ほぼ等高から約2m高位接面する準角地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	(土地の符号1) 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) (土地の符号2) UR都市機構新山下ベイシティ7号棟の敷地等として利用。	

土地の利用状況等	(土地の符号3) 保存緑地となっている。	
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	17,943,190 分の 94,210
特記事項	1. 北東側道路境界より50m超は、第一種住居地域、建蔽率60%、容積率200%、準防火地域、第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域に指定されている。 2. 売却対象物件1の存する一棟の建物は土地の符号1上にあり、土地の符号2及び3との間に市道（新山下第19号線・建築基準法第42条第1項）が介在している。 3. 横浜市わいわい防災マップ（津波浸水予測区域・洪水、内水、高潮浸水想定区域）によれば、浸水想定区域内にある。 4. 横浜市わいわい防災マップ（土砂災害）によれば、土地の符号2及び3の一部が土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊・区域番号：104-H20-017）、土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊・区域番号：104-H20-017）に指定されている。 5. 横浜市市街地環境設計制度に基づき公開空地が設置されている。 6. 土地の符号3が西側で接面する市道（新山下第20号線）は建築基準法第43条第2項の認定・許可を要する道路状空地。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	新山下ベイシティ第六号棟	
建物の用途	住宅等（総戸数178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3月31日（登記記載）
	経過年数	約33年
	経済的残存耐用年数	約17年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造スレート葺7階建 延べ 13,992.98㎡	
仕様	屋根：スレート葺 外壁：タイル貼、吹付タイル等 その他：－	
設備等	エレベーター、オートロック、テレビ共同視聴設備、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、駐輪場等	
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	日本総合住生活株式会社 （インターネットによる情報）
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	なし	

(2) 専有部分の概要

構	造鉄筋コンクリート造1階建					
位	置	2階（207号室） 主要開口部の方位：南西向き、中間部屋				
床	面	積	94.21㎡（登記面積）			
間	取	り	3LDK			
バルコニー等	ルーフバルコニー：12.71㎡、アルコーブ：2.93㎡					
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等		
		床		フローリング、畳等		
		内	壁	ビニールクロス貼等		
		設	備	浴室、トイレ、キッチン、クローゼット等		
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 8 年 7 月 2 日 現在		
					月額	滞納額
				管 理 費	13,000円	0円
				修繕積立金	13,200円	0円
				そ の 他	-	
備 考		-				
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和 8 年 7 月 27 日：内部立入調査 所有者が占有している。				
特 記 事 項		1. 洋室1のドアに穴が開いている。 2. 洋室2のドア内側に穴が開いている。 3. 和室の襖に穴が開いている。 4. 壁紙の汚れ等、室内は総じて経年による劣化が見られた。				

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	× 94.21	÷ 0.88	× 0.27	= 8,670,000

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 33年 、 経済的残存耐用年数 17年

観察減価率(維持管理の状態、中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 17\text{年}}{(\text{経過年数 } 33\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 17\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.27$$

(2) 敷地権価格 (土地の符号1乃至3)

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)
446,000	× 0.93	415,000	× 11,773.59	× 1.00	$\times \frac{94,210}{17,943,190}$	= 25,650,000

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。

地価公示地 横浜中5-21

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 500,000\text{円/㎡} & \times & \frac{107}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{120} & = & 446,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：地価公示地はでセットバックを要する二方路地で、標準化補正率は上記の通り。

◇ 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、二方路地、準角地、一部保存緑地、一部土砂災害特別警戒区域等）等を勘案し、総合格差で上記の通り。

地積：符号1乃至3の合計登記数量

建付減価：建付減価率 0% 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）
8,670,000	+ 25,650,000	× 0.97	= 33,290,000

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：0.98；（2階）

位置別補正：0.98；（南西）0.98 × （中間部屋）1.00

その他補正：1.01；ルーフバルコニー

相乗積 $0.98 \times 0.98 \times 1.01 = 0.97$

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)
384,000	× 0.97	× 1.00	× 94.21	= 35,090,000

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：必要なし。

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
	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 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
3,503,095 (15.7%)	1,837,000	7.7%	= 23,141,429 = 23,140,000	0.8117	18,782,738 (84.3%)	= 22,290,000 (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	33,290,000	× 1.00	= 33,290,000
比準価格	35,090,000	× 1.00	= 35,090,000
収益価格			22,290,000
調整後の価格			33,090,000

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)
33,090,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00	－ 0	= 26,470,000

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 : 必要なし。

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 : 横浜中5-21

所 在 : 横浜市中区新山下1丁目1番28「新山下1-9-6」

価 格 : 500,000円/㎡

位 置 : 横浜高速鉄道みなとみらい線「元町・中華街」駅 420m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 323㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東側 22m 市道、背面道

用 途 指 定 等 : 準工業地域

(建蔽率 60% ・ 容積率 200%)

防火・準防火 : 準防火地域

地 域 の 概 要 : 店舗、マンション等が混在する商業地域

2. 固定資産税評価額 (令和 8 年度)

物件1 (建物) 6,413,560円

符号1 (土地) 1,207,930,062円 (敷地権の割合 17,943,190分の 94,210)

符号2 (土地) 507,624,875円 (敷地権の割合 17,943,190分の 94,210)

符号3 (土地) 785,925円 (敷地権の割合 17,943,190分の 94,210)

第7 附属資料の表示

位置図

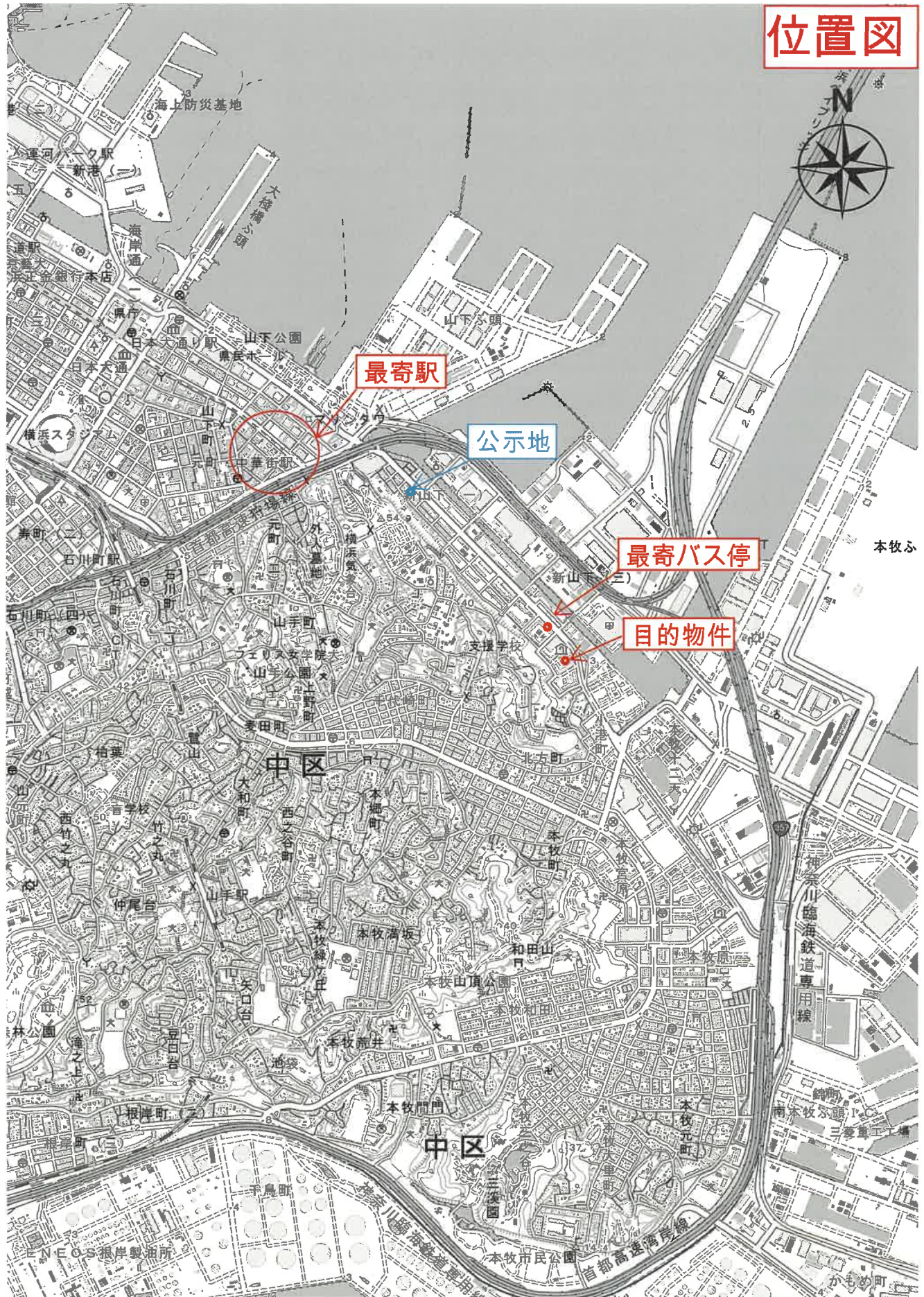
公図写 (A3判を50%に縮小したものである。)

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

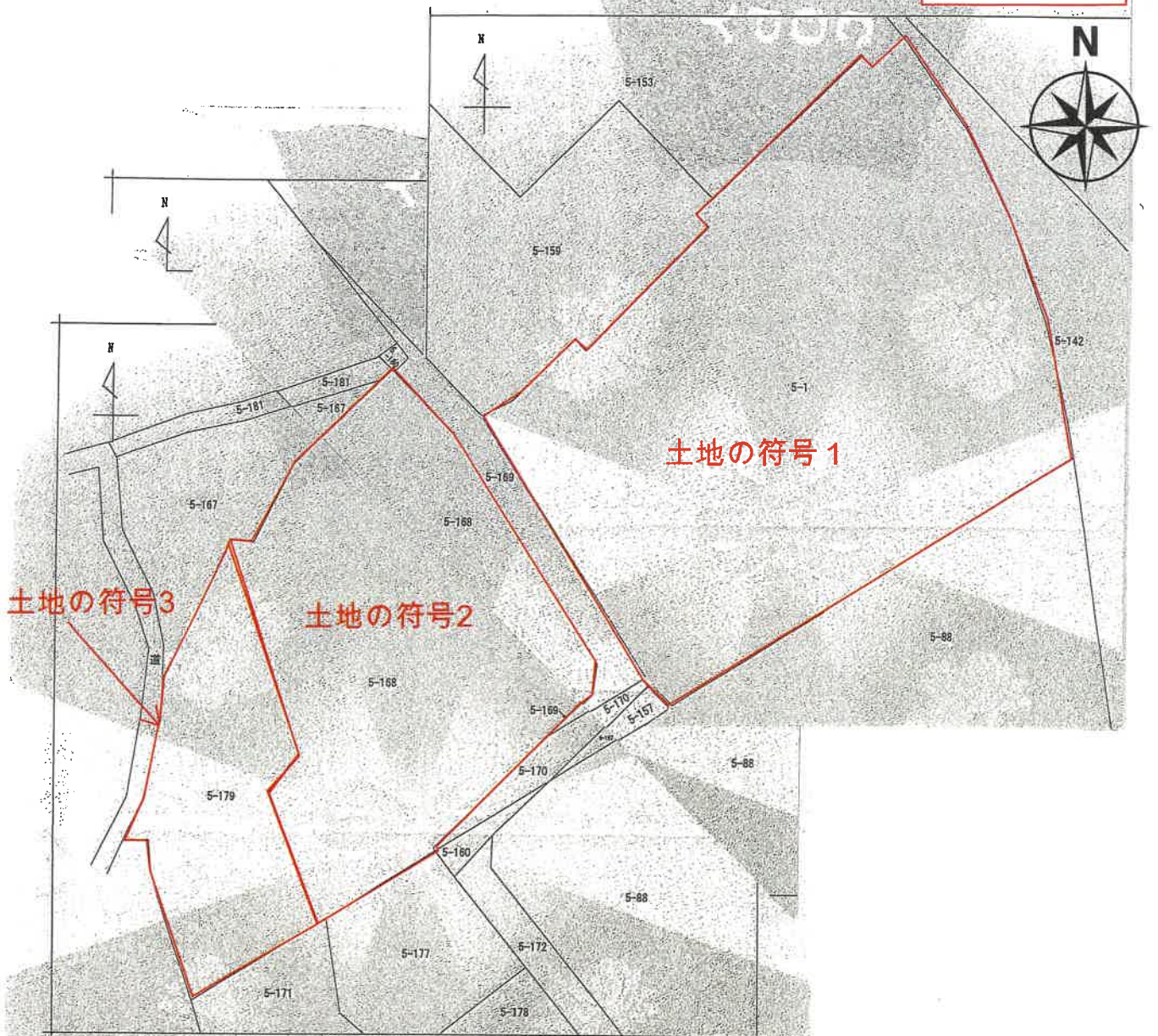
位置図



国土地理院地理院地図/2026年

縮尺 : 1 / 20,000

公図写



(注) 地図に載せる図面は、土地の区画を明確にし、土地台帳記載所定の地図が附え付けられるまでの間、これに代わるものとして附え付けられている図面で、土地の形成及び形状の縮小を認めた図面です。



縮 小 部 分	所 在			横浜市中央区新山下三丁目		地 番	5番168		
出 縮 力 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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				縮小付 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図面である。

建物図面・各階平面図写

新山下3丁目 5-1-6-207	横浜市中区新
家屋番号	建物の所在

建物の存する部分 2階
建物の番号 207



養
來

[illegible]

合床	面積	計積
	94.219625	94.21m ²

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 $\frac{1}{1000}$

(埼玉土地家屋調査士会用品紙)

請求番号: 21-1

建物間取図



207号

