

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 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 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。	

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	68,900,000 55,120,000		13,780,000	186,246	39,904



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区栄町6番地1

建物の名称 ヨコハマポートサイドロア参番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町6番1の3の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 137.30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 横浜市神奈川区栄町6番1

地 目 宅地

地 積 9338.80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 100億分の4579万164

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8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】

本件共有者らが占有している。

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 横浜市神奈川区栄町6番地1

建物の名称 ヨコハマポートサイドロア参番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町6番1の3の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 137.30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 横浜市神奈川区栄町6番1

地 目 宅地

地 積 9338.80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 100億分の4579万164

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和8年(ケ)第121号
令和8年6月10日受理
令和8年7月22日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 宮 脇 元 彦

(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 横浜市神奈川区栄町6番地1

建物の名称 ヨコハマポートサイドロア参番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 栄町6番1の3の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 137.30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 横浜市神奈川区栄町6番1

地 目 宅地

地 積 9338.80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 100億分の4579万164

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の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	☒ 建物共有者ら ☐ 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	(月額) 管 理 費 30,800円 修繕積立金 27,930円 円 円 円	令和8年6月5日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年11月分～令和8年6月分 計 469,840円 ☐ 不明	
管 理 費 等 照 会 先	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社		
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 ☒ 土地所在図のとおり		
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 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

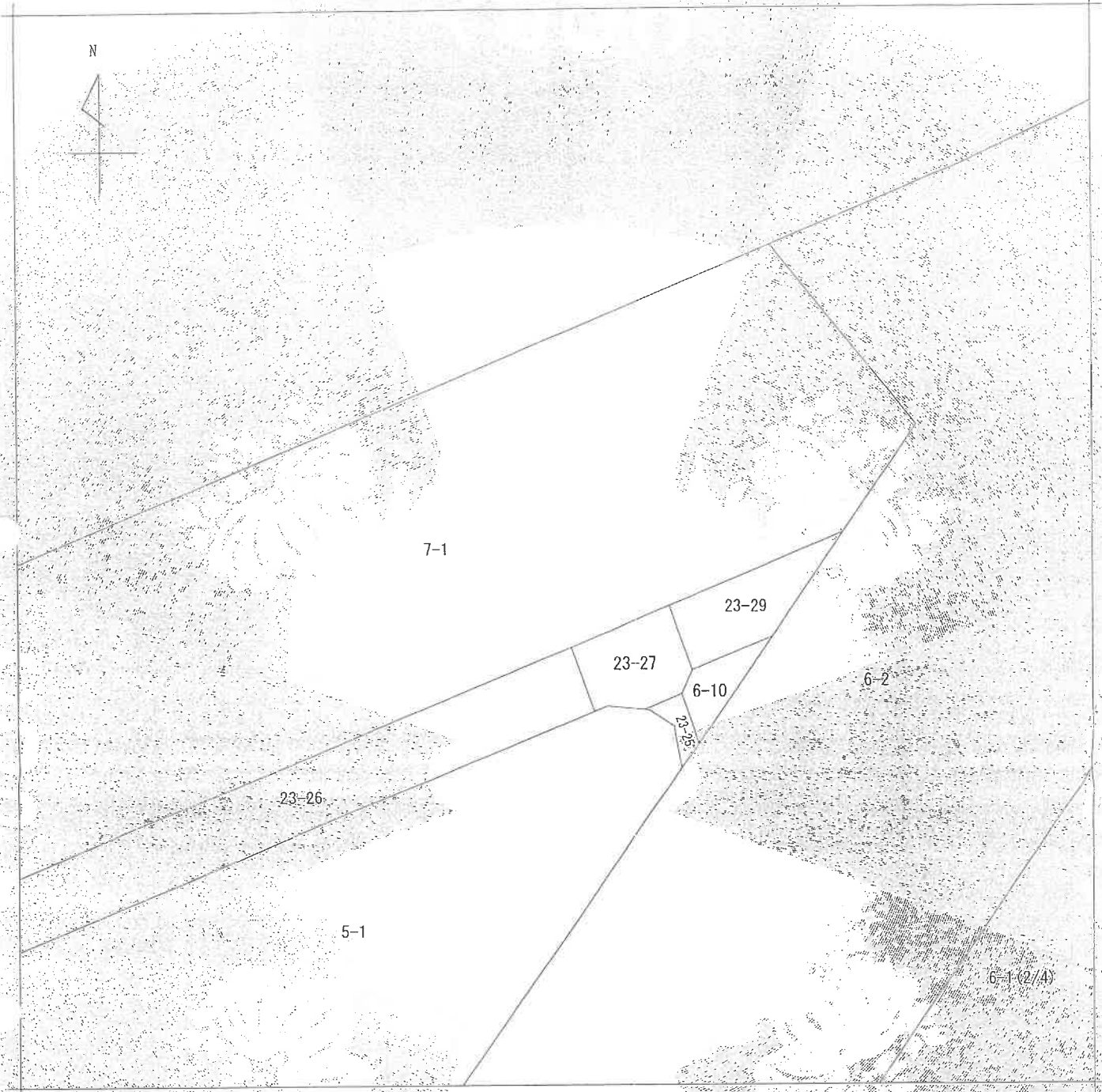
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (債務者兼所有者)	1 目的物件は、私と配偶者のAが住居として使用している。 2 目的物件で排水・漏水等の水回りのトラブルはない。 3 目的物件で床に気になるような緩みはない。 4 目的物件の玄関横の壁に物をぶつけたため凹んでしまった箇所がある。 5 以前、目的物件の和室に同居していた父親が「うさぎ」を放し飼いしていたため、傷や汚れがひどい状態である。和室はそのままになっている。 現在、ペットは飼っていない。 6 近隣住民とのトラブルはない。 7 洋室のクローゼットは、入居時になかったもので、入居後に業者に設置工事をしてもらった。 8 令和8年度固定資産公課証明書に「居宅」のほかに「倉庫一般」「駐車場」が課税対象になっていると聞きましたが、そのことは知りませんでした。それに、倉庫や駐車場を利用していることはありません。

執行官の意見	
1	目的物件の状況について Bの陳述、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2	目的物件の占有について 目的建物の占有及び占有状況等はBの陳述及び立入調査の結果等から、2枚目記載のとおりと認めた。
3	目的物件の内部状況について (1) 和室部分は、別添写真⑤のとおり、ペットを放し飼いしていた状況がうかがわれた。 (2) 洋室のクローゼットは東側の壁に沿って一面設置されており、目的物件と一体となっていると思料する。 (3) 排水・漏水等の水回りのトラブルはみられない。 (4) 玄関横壁の下部に2か所ほどへこみがみられた。
4	規約共用施設について ヨコハマポートサイドロア1番館、同2番館及び同3番館の団地共用施設として、倉庫、休憩室、管理事務室、清掃員室、駐車場、遊戯室、集会室がある。
5	接道について 目的物件敷地の南東側で幅員約22mの、北西側で幅員約40mの、北東側で幅員約8mの建築基準法42条1項の市道に接している。

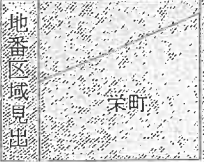
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年6月17日（水） 10：30 — 11：00	目的物件所在地	外観調査・外観写真撮影・通知書投函
令和8年6月17日（水） 11：20 — 11：35	横浜地方法務局神奈川出張所	接道土地全部事項証明書交付申請・同交付
令和8年6月18日（木） ： — ：	書面照会（ファックスミリ）	管理会社に管理費滞納状況照会（6月22日回答）
令和8年7月1日（水） 10：15 — 10：25	横浜地方法務局神奈川出張所	規約共用施設事項要約書交付申請・同交付
令和8年7月17日（金） 13：00 — 13：30	目的物件所在地	Bと面談（競売手続説明、占有状況確認）・内部調査・内部写真撮影・評価人同行
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



(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。

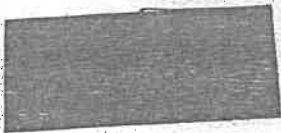


請求部	所在	横浜市神奈川区栄町				地番	6番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成4年11月24日			備付年月日 (原図)		補記事項			

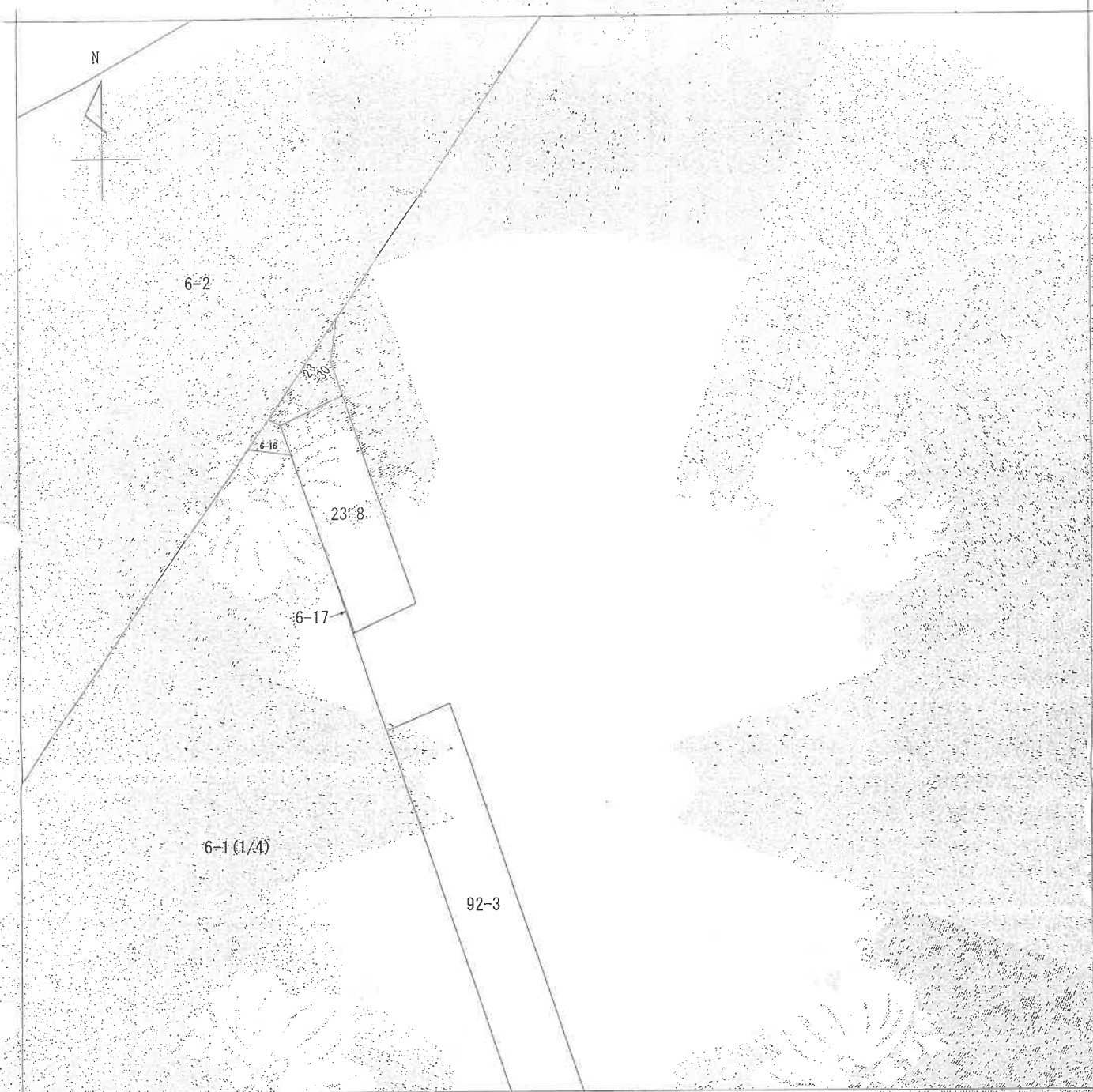
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方方法務局神奈川出張所管轄)

令和8年4月1日
福岡法務局



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	所在地 横浜市神奈川区栄町					地番	6番1			
出力尺	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	土地区画整理所在図
作成年月日	平成4年11月24日			備付年月日(原図)				補事項		

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。

(横浜地方方法務局神奈川出張所管轄)

令和8年4月1日

福岡法務局

地図整理番号：M84390

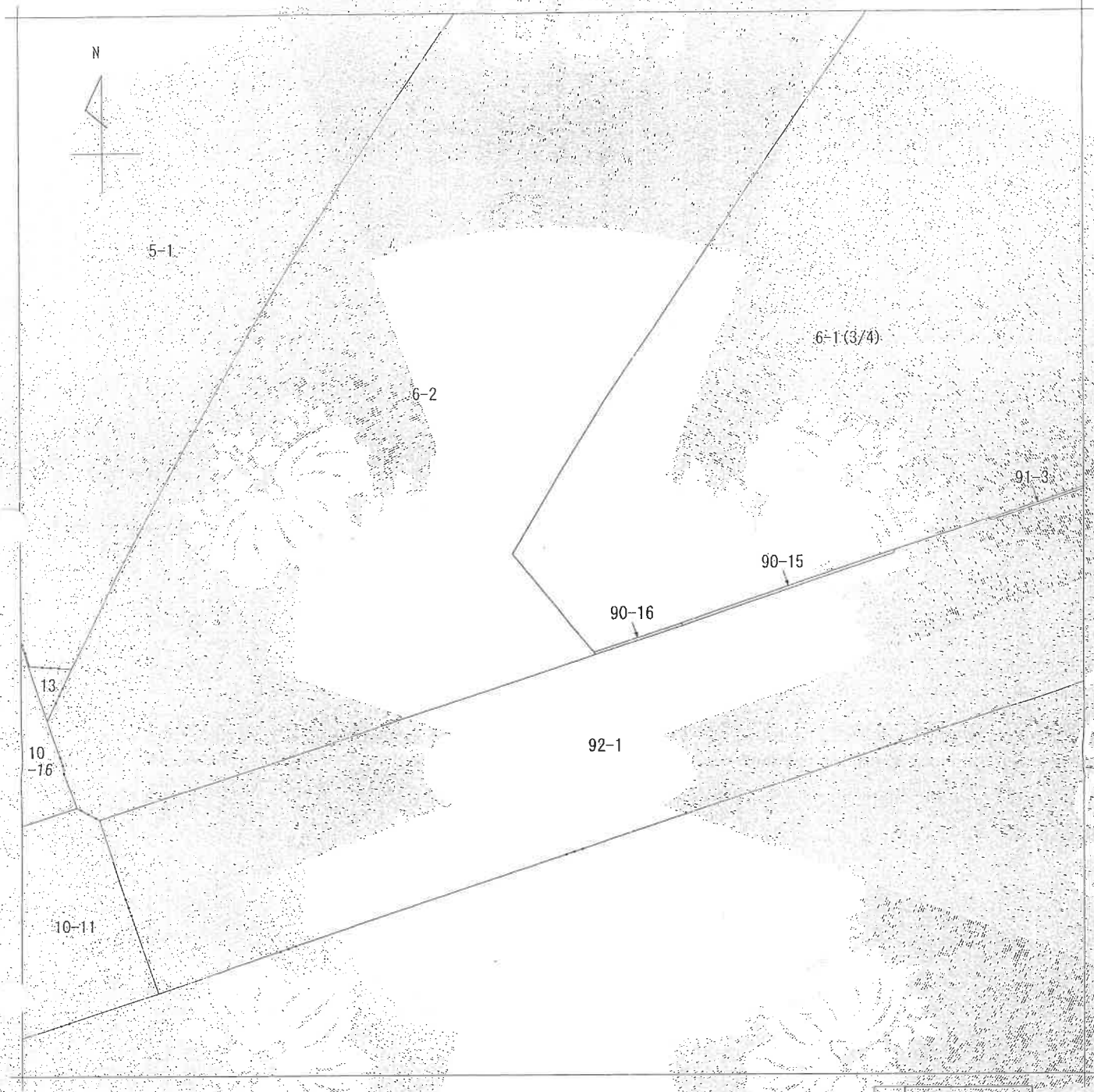
(2/4)

登記官

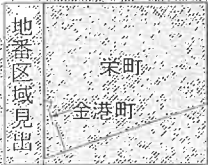
(6 枚目)



本図面は、A 3 判を A 4 判に縮小したものである



(注) 地図に基ずる図面は、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	横浜市神奈川区栄町			地番	6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	平成4年11月24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)

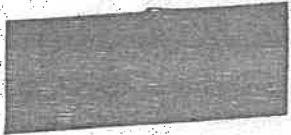
令和8年4月1日

福岡法務局

地図整理番号 M84390

登記官

(7 枚目)



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	横浜市神奈川区栄町				地番	6番1		
出力縮	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	平成4年11月24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1日

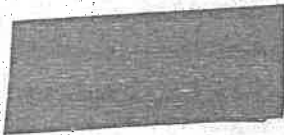
福岡法務局

地図整理番号：M84390

(4/4)

登記官

(8 枚目)



登記年月日：平成6年3月14日

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。

(横浜地方方法務局神奈川出張所発)

令和8年4月1日

瀬岡法務局

(9 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

(田島実)

新設利同社
土地所在図

地番 5-1 6-1

横浜市神奈川区栄町



申請人

月 2 日(作製)

作製者

登記年月日：平成6年3月14日

609500

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。

(横浜地方支務局神奈川出張所管轄)

令和8年4月1日

横国法務局

(10 枚目)

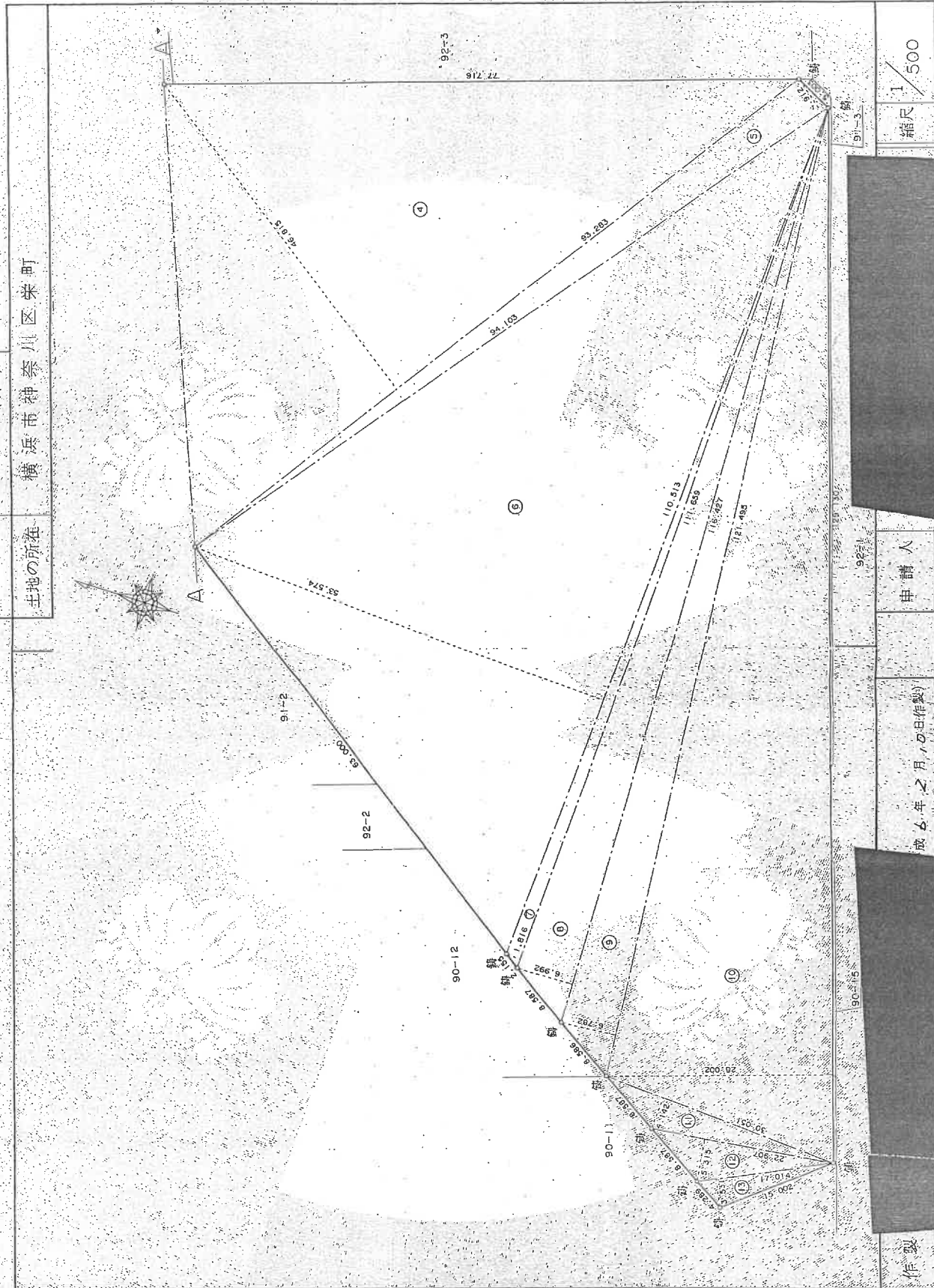
測記号

前後不同し
面積測量図

6-1 (1/2)

地番

所在地 横浜市中区神奈川区栄町



登記年月日：平成6年3月14日

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。

(横浜地方支務局神奈川出張所管轄)

令和8年4月1日

橋岡法務局

登記簿

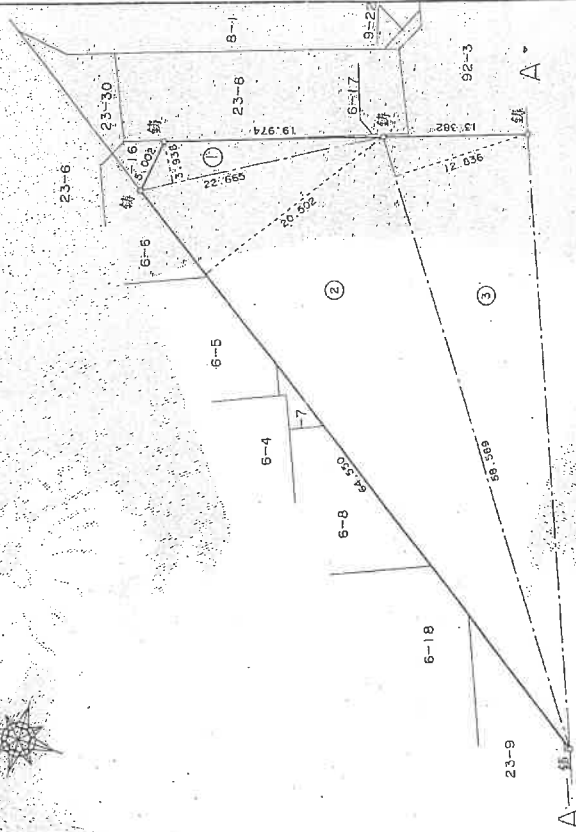
(二枚目)

地積測量図

地番 6-1 (2/2)

土地の所在 横浜市中区栄町

地番 符号	6-1	底辺	高さ	積
1		22.665	3.938	89.254770
2		64.550	20.802	1323.404100
3		58.589	12.836	752.048404
4		93.283	46.815	4367.043645
5		94.103	4.912	462.233936
6		110.513	53.574	5920.623462
7		117.659	8.616	202.772744
8		116.427	6.982	814.057584
9		121.495	6.762	823.979090
10		129.130	26.002	3615.898260
11		30.051	4.142	124.471242
12		22.907	5.315	121.750705
13		17.014	3.531	60.076434
		合計	面積	18677.614376
			地積	9338.80188
				9338.80㎡



(口尺案)

(口尺案)

と年、月、日作製

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

(日尺)

建物図面
各階平面図

家屋番号 6番1の3-504

建物の所在 横浜市神奈川区栄町6番地1

各階平面図

134946

登記年月日：平成6年3月28日

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。

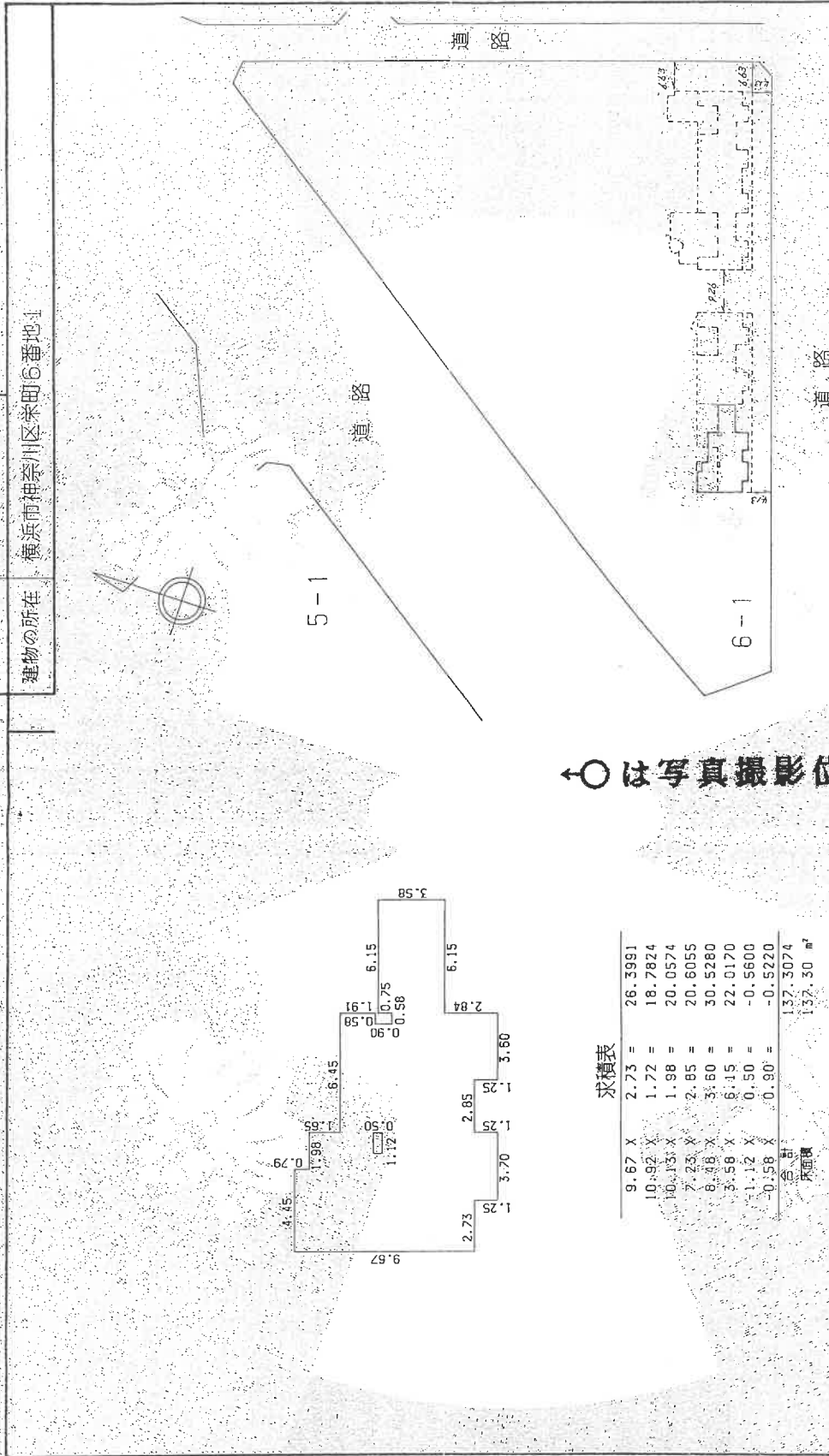
(横浜地方支務局神奈川出張所管轄)

令和8年4月1日

福岡支務局

登記号

(12 枚目)



←○は写真撮影位置・方向

求積表

9.67 X	2.73 =	26.3991
10.92 X	1.72 =	18.7824
10.13 X	1.98 =	20.0574
7.23 X	2.85 =	20.6055
8.48 X	3.60 =	30.5280
3.58 X	6.15 =	22.0170
1.12 X	0.50 =	-0.5600
-0.58 X	0.90 =	-0.5220
合計		137.3074
面積		137.30 m ²

建物の存する部分 5階

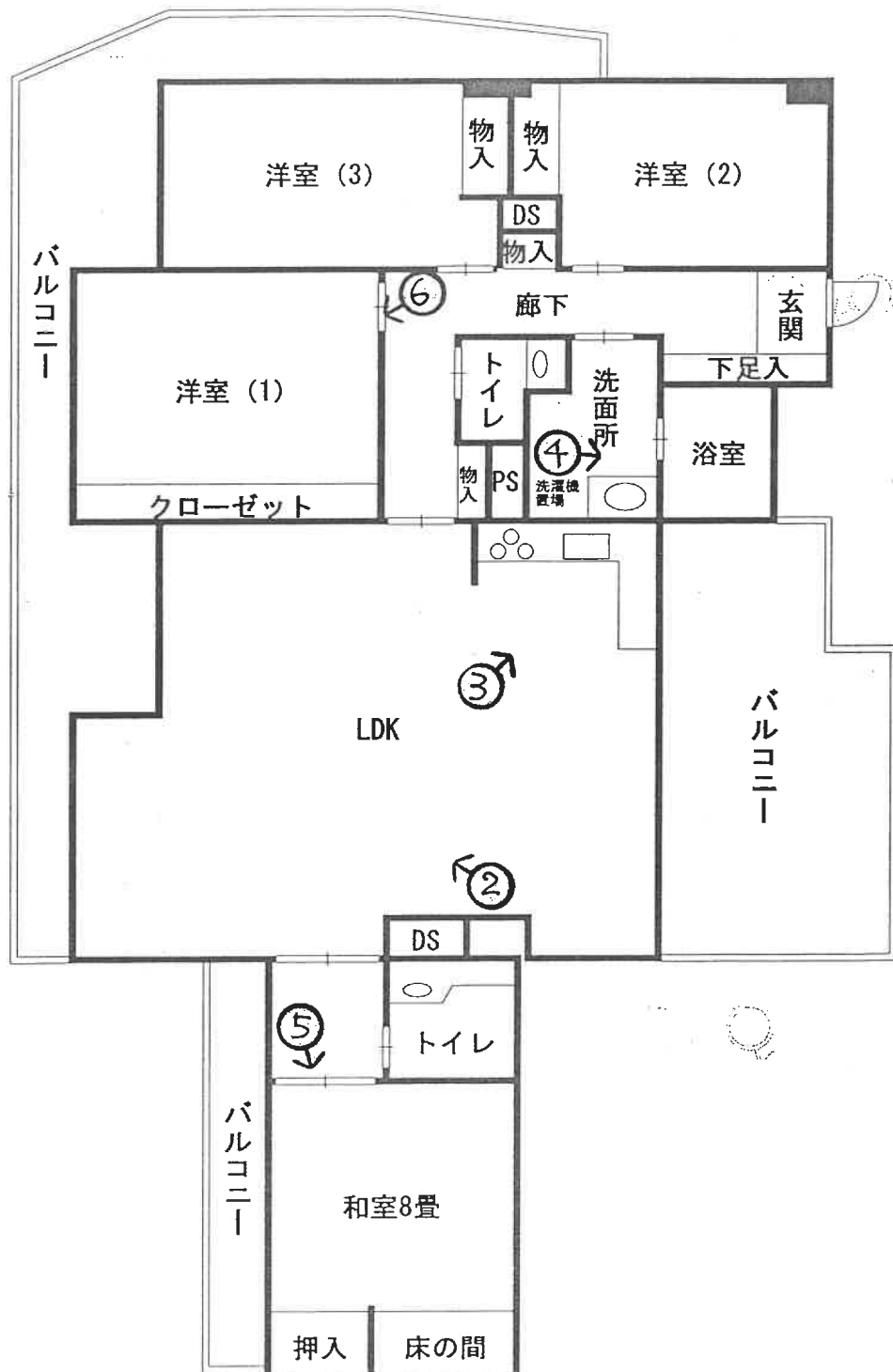
縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

作製者 土地調査員

建物間取図



←○は写真撮影位置・方向

① 目的建物全景



② リビング



③ キッチン



④ 浴室



⑤ 和室



⑥ 洋室 (1)





令和 8 年 (ケ) 第 121 号
令和 8 年 7 月 17 日 現地調査
令和 8 年 7 月 24 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 68,900,000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 横浜市神奈川区栄町6番地1

建物の名称 ヨコハマポートサイドロア参番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町6番1の3の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 137.30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 横浜市神奈川区栄町6番1

地 目 宅地

地 積 9338.80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 100億分の4579万164

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

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東海道本線他「横浜」駅の北東方約700m（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中高層共同住宅等が建ち並ぶ商業地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	500%
	防 火 規 制	防火地域
画 地 条 件 （規模，形状等）	そ の 他	第7種高度地区、高度利用地区（ヨコハマ ポートサイド地区）、ヨコハマポートサイ ド地区地区計画、宅地造成等工事規制区域
	規 模	9,338.80㎡
	形 状	不整形（三角地）
接 面 道 路 の 状 況	間 口 ・ 奥 行	南東側間口約134m、奥行約111m内外
	地 勢	ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約22mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約134m、北西側幅員約40mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約168m、北東側幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約111m、それぞれほぼ等高に接面。	
土 地 の 利 用 状 況 等	目的物件が存するヨコハマポートサイドロア参番館のほか、同壱番館及び同弐番館の敷地等として利用（建物等の配置は、附属資料「建物図面」参照）。	
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	100億分の4579万164

特 記 事 項	① 目的土地は横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。 ② 令和 8 年度固定資産公課証明書によれば、目的土地の地積 9,338.80 m²のうち、285.40 m²について、公共の用に供する道路として非課税とされている。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヨコハマポートサイドロア参番館	
建物の用途	住宅等（総戸数39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25日新築（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5階建 延べ4,137.56㎡	
仕様	屋根：アルミニウム板葺 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、駐車場、ごみ置場等	
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	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社
	その他	ー
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	5階(504号室)：角住戸 主要開口部の方位：南東向き								
床	面	積	137.30㎡（登記面積）							
間	取	り	4LDK							
バルコニー等		バルコニーあり								
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8年6月5日現在						
					月額	滞納額				
				管	理	費	30,800円	246,400円		
				修	繕	積	立	金	27,930円	223,440円
				備	考	－				
専有部分の 利用状況等		令和8年7月17日：内部立入調査 建物共有者らが占有している。								
特記事項		① Bより、水廻り設備等を含む建物使用上の不具合箇所は存在しない旨の陳述を得ている。尚、玄関横の内壁部分に小穴が存在するとの事であるが、保護シートが貼り付けられており、損傷等の程度の確認は出来なかった。 ② 和室に著しい汚損及び損傷箇所が存在する。Bの陳述によると、同室内でペット（ウサギ）を放し飼いにしていたとの事である。現地調査においては、畳及び内壁等表面部分の確認に留まったが、床下の根太等や内壁の内部材等の損傷等が疑われる。 ③ 令和8年度固定資産公課証明書には、居宅として利用して								

	いる本件専有部分の他に、現況倉庫及び駐車場部分も課税対象に含まれている。Bより、当該内容については知らず、倉庫や駐車場を利用していることは無い旨の陳述を得ている。 ④ 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	× 137.30	÷ 0.83	× 0.27	= 13,400,000

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(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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 17 年}}{(\text{経過年数 33 年} + \text{経済的残存耐用年数 17 年})} \times (1 - 0.20) = 0.27$$

(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)
1,290,000	× 1.03	1,330,000	× 9,338.80	× 1.0	× $\frac{45,790,164}{10,000,000,000}$	= 56,870,000

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 横浜神奈川 5-8

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 2,020,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{165} & = & 1,290,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：接面状況について補正した。

◇地域格差：地価公示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、形状、接面状況、一部道路敷を含む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）
13,400,000	+ 56,870,000	× 1.02	= 71,680,000

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：1.02（5階）

位置別補正：1.00（主要開口部：南東側、角住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$

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)
951,000	× 1.02	× 0.80	× 137.30	=106,550,000

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：著しい汚損箇所が存在及び損傷箇所存在の可能性等を考慮した。

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 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
8,811,504 (17.5%)	4,071,740	7.7%	51,293,348 ≒ 51,290,000	0.8117	41,632,093 (82.5%)	= 50,440,000 (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	71,680,000	× 1.0	= 71,680,000
比準価格	106,550,000	× 1.0	= 106,550,000
収益価格	50,440,000		
調整後の価格			86,990,000

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）
86,990,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99	－ 0	= 68,900,000

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1%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 地価公示価格 横浜神奈川 5-8

所 在：横浜市神奈川区金港町 6 番 14

価 格：2,020,000 円/㎡

位 置：JR 線「横浜」駅より約 400m

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：553 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：南東 35m 国道

用 途 指 定 等：商業地域（建蔽率 80%、容積率 500%）、防火地域

地 域 の 概 要：中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和 8 年度）

物件 1（建物） 13,303,815 円

符号 1（土地） 4,799,216,393 円（敷地権の割合 100 億分の 4579 万 164）

（共有者 A 持分 2 分の 1）

（共有者 B 持分 2 分の 1）

第7 附属資料の表示

位置図

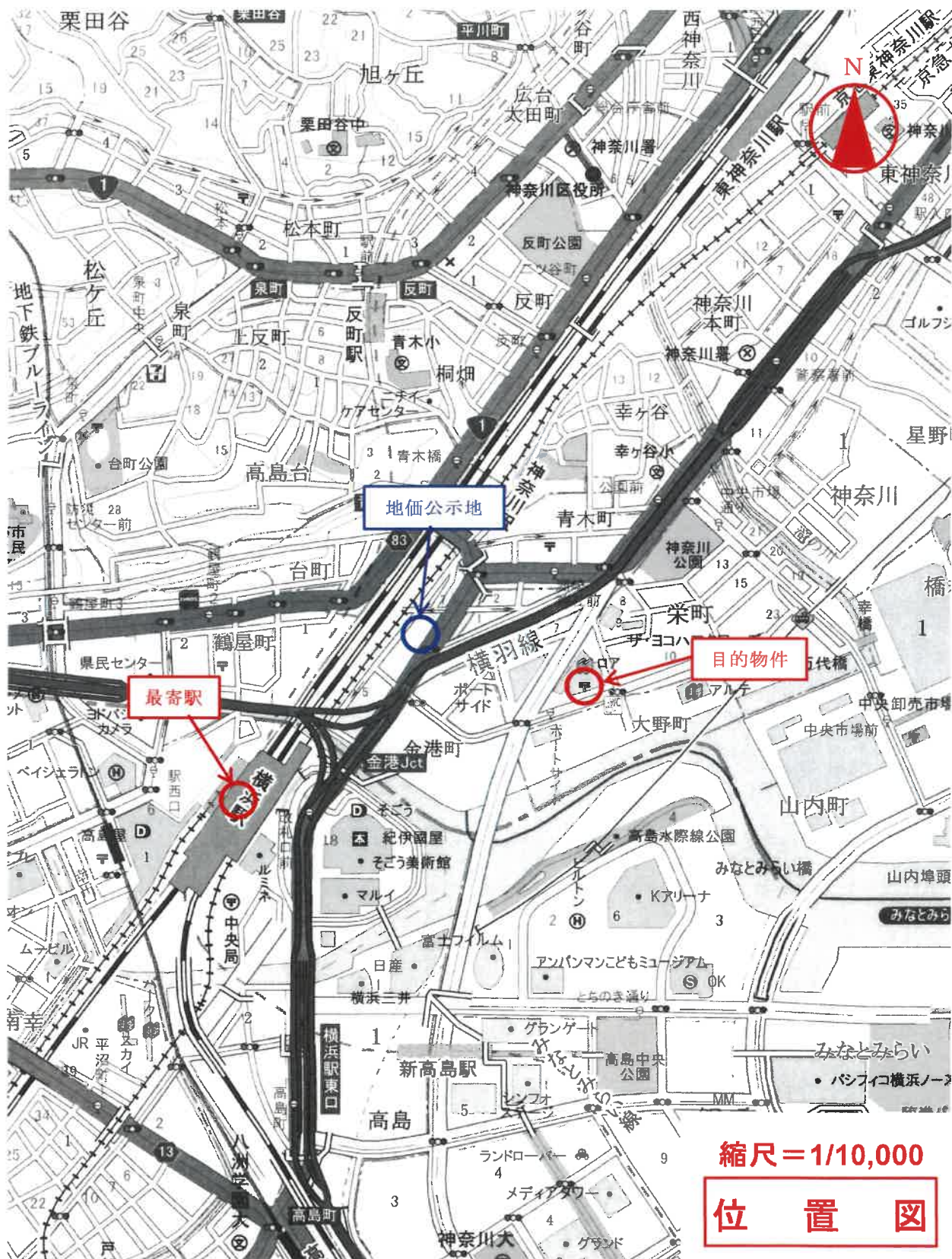
公図写（本図面は目的物件を A 4 判に抜粋したものである。）

地積測量図（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





縮尺=1/500

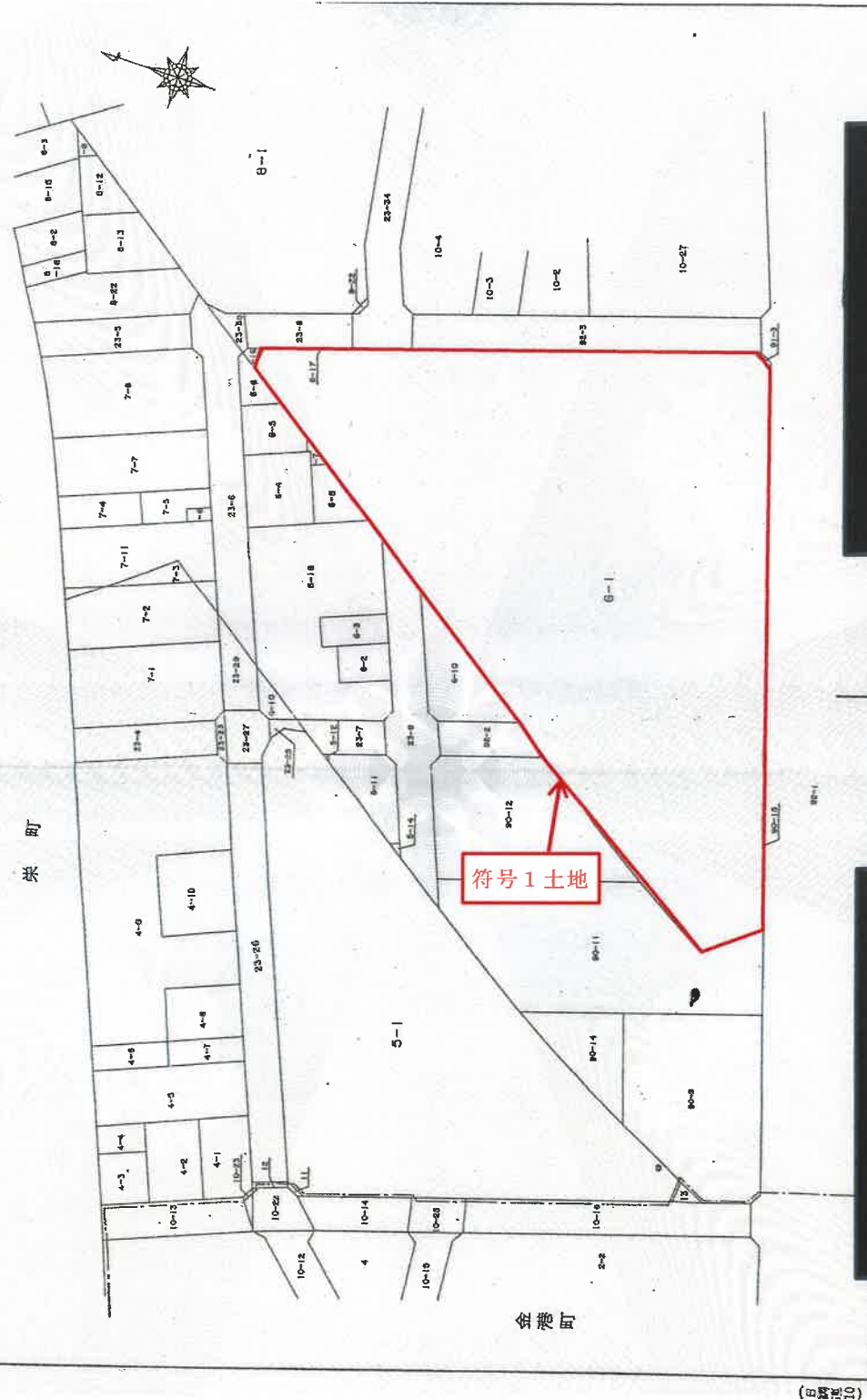
公 図 写

(本図面は目的土地をA4版に抜粋したもの)

009499

前住新同い
土地所在

地番	5-1, 6-1
土地の所在	横浜市新奈川区栄町



作製者	申請人	2月2日(作製)	1/1000
-----	-----	----------	--------

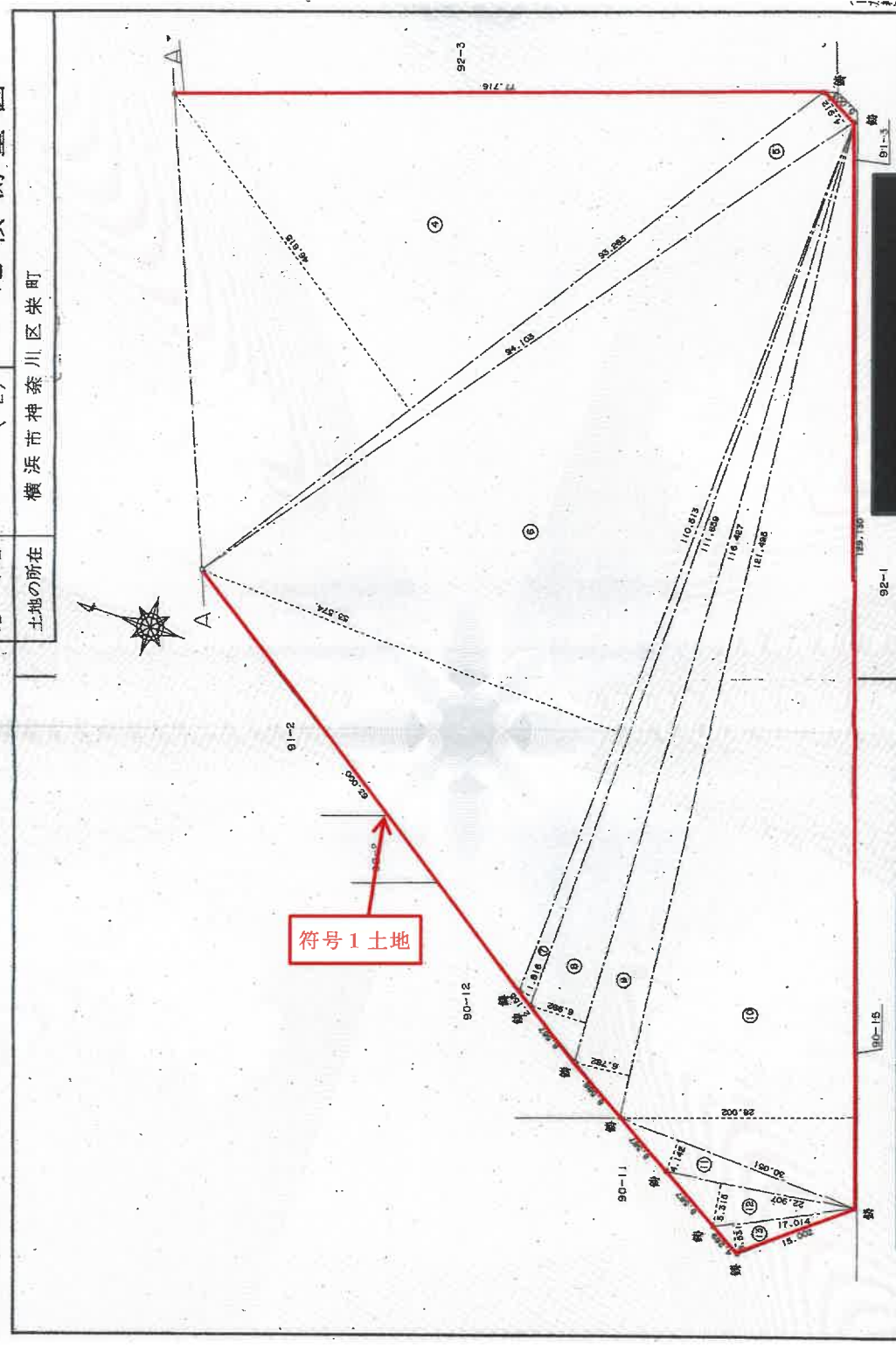
地積測量図写

(本図面はA3判をA4版に抜粋したもの)

前
後
測
量
地
積
測
量
図

003500

地 番	6-1 (1/2)
土地の所在	横浜市神奈川区栄町



作製者	申請人	縮尺 1/500
平成 26 年 2 月 10 日 (作製)		

地積測量図写

(本図面はA 3判を A4 版に抜粋したもの)

C09501

地積測量図

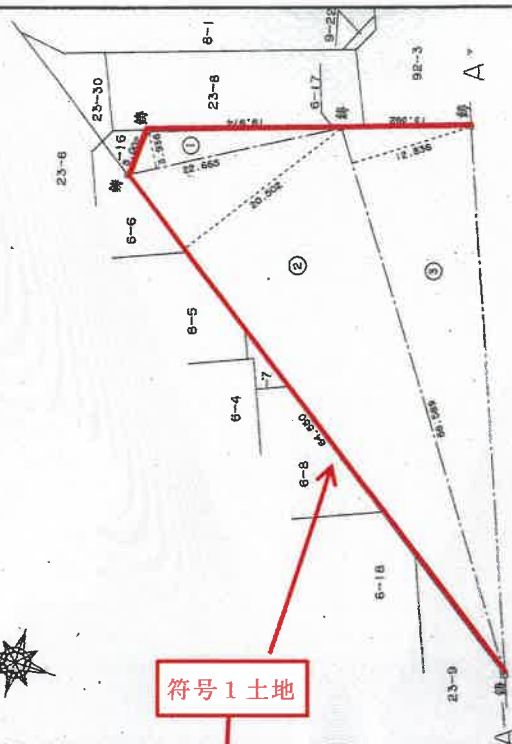
地番 6-1 (2/2)

土地の所在 横濱市神奈川区栄町



地番 符号	6-1	底辺	高さ	積
1		22.665	3.936	89.254770
2		64.550	20.502	1323.404100
3		58.589	12.836	752.048404
4		93.283	46.615	4367.043645
5		94.103	4.912	462.233936
6		110.513	53.574	5920.623462
7		111.659	1.916	202.772744
8		116.427	6.992	814.057584
9		121.495	6.782	823.979090
10		129.130	28.002	3615.886260
11		30.051	4.142	124.471242
12		22.907	5.315	121.750705
13		17.014	3.531	60.076434
合計				18677.614376
面積				9338.807188
地積				9338.80 m ²

符号1土地



作製者

平成26年2月10日作製

申請人

縮尺 1/500

地積測量図写

(本図面はA3判をA4版に抜粋したもの)

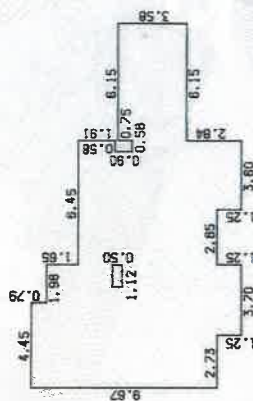
134346

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 6番1の3-504

建物の所在 横浜市神奈川区栄町6番地1



求積表

9.67 X	2.73	26.3991
10.92 X	1.72	18.7824
10.13 X	1.98	20.0574
7.23 X	2.85	20.6055
8.48 X	3.80	30.5280
3.58 X	6.15	22.0170
-1.12 X	0.50	-0.5600
-0.58 X	0.90	-0.5220
合計		137.3074
所収積		137.50 m ²

物件1 専有部分

建物図面写

(本図面はA3判をA4版に抜粋したもの)

建物の存する部分 5階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(日本工務店建築設計部提供)

建物間取図

