

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 22 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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 6 月 24 日から 令和 7 年 7 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 7 年 7 月 22 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 7 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 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 7 年 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	25,480,000 20,384,000		5,096,000	127,823	27,390
				</	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区丸山台一丁目 2 番地 1

建物の名称 京急シティ上永谷 L-ウィング

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸山台一丁目 2 番 1 の 2 の 1207

建物の名称 EASTWING 1207

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 69.26 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 1.14 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 横浜市港南区丸山台一丁目 2 番 1

地 目 宅地

地 積 12072.78 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

物 件 目 録

敷地権の割合 3204081分の7290

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3204081分の112

符号1の附属建物の敷地権

物 件 明 細 書

令和 7年 3月11日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 渡 邊 美 雪

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 横浜市港南区丸山台一丁目 2 番地 1

建物の名称 京急シティ上永谷 L-ウィング

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸山台一丁目 2 番 1 の 2 の 1207

建物の名称 EASTWING 1207

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 69.26 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 1.14 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 横浜市港南区丸山台一丁目 2 番 1

地 目 宅地

地 積 12072.78 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

物 件 目 録

敷地権の割合 3204081分の7290

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3204081分の112

符号1の附属建物の敷地権

令和 6 年(ヌ)第 78 号
令和 6 年 6 月 13 日受理
令和 6 年 6 月 27 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区丸山台一丁目 2 番地 1

建物の名称 京急シティ上永谷 L-ウィング

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸山台一丁目 2 番 1 の 2 の 1207

建物の名称 EASTWING1207

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 69.26 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 1.14 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 横浜市港南区丸山台一丁目 2 番 1

地 目 宅地

地 積 12072.78 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



物 件 目 録

敷地権の割合 3204081分の7290

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3204081分の112

符号1の附属建物の敷地権



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市港南区丸山台一丁目2番1-E1207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	(月額) 管理費 15,480円 修繕積立金 17,160円	令和6年6月18日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年3月分～6年6月分 合計134,044円 (含遅延損害金年14.6パーセント)
管理費等照会先	株式会社京急リブコ	
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	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☒ 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 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
■ A (所有者の妻)	(1) 受命物件1の専有部分の建物（以下「専有部分の建物」という。）には、現在、私が長男と二人で住んでいます。 (2) 所有者である夫は、2年程前に他所に住居を移し、以後、別居状態にあります。 (3) 専有部分の建物には、経年による損傷等の他、次のような損傷等があります。 ・ 浴室扉のガラスのひび割れ ・ 室内扉のレバーハンドルによる室内壁の損傷 (窓を開けておくと、外風が強いことから、室内扉が強く閉まり室内壁に当たることによるもの。) ・ 子供の悪戯による壁面の損傷 ・ 室内クロスの剥離 (4) 附属建物は物置として使用しています。

(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) 受命物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 専有部分の建物の占有関係については、所有者の妻であるAの陳述及び立入調査の結果から、専有部分の建物には現在A及び長男のみが居住していることが認められる。所有者は既に他所に住所を変更し、Aの陳述によれば、2年以上にわたって本件建物に帰住していないことが認められ、また、今後も帰住する見込みも少ないものと思われるところ、未だ婚姻関係が継続しており、別居の期間が比較的短期であることを考慮すると、現に所有者が専有部分の建物に居住していないとしても、同人は未だ専有部分の建物の占有を喪失していないものと解するのを相当と思料する。よって、3枚目記載のとおり認めた。
- (3) 専有部分の建物内部には、Aの陳述のとおり損傷等及び経年相応の劣化が認められた。
- (4) 附属建物は共用のトランクルーム内に位置し、物置として利用されている。
- (5) 受命物件1の一棟の建物には、控室、郵便受室、娛樂室、駐車場、駐輪場、ゴミ置場、ペット用浴室、倉庫、管理人室、物置及び便所等の規約共用である専有部分の建物が存在する。
- (6) 一棟の建物敷地は、南西側、南東側、北西側及び北東側において、いずれも市道（建築基準法第42条第1項に該当する道路 地番19番1及び同番2の土地は建設省（登記簿上）所有の、地番19番7及び同番8の土地は横浜市所有の、いずれも公衆用道路である。）に接する。

(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 6年 6月14日(金) 9:50-10:00 10:50-11:15 : - :	横浜地方法務局栄出張所 目的物件所在地 書面照会（ファクシミリ）	全部事項証明書交付申請 全戸不在・外観調査・写真撮影 管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 6年 6月22日(土) 10:00-10:50	目的物件所在地	Aから事情聴取・立入調査・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 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

地図に準ずる図面（合成図）



請求部	所 在	横浜市港南区丸山台一丁目				地 番	2番1			
出力尺縮		精 度 区 分	甲一	座標系 番号又は 記号	Ⅸ	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55年10月19日				備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項		

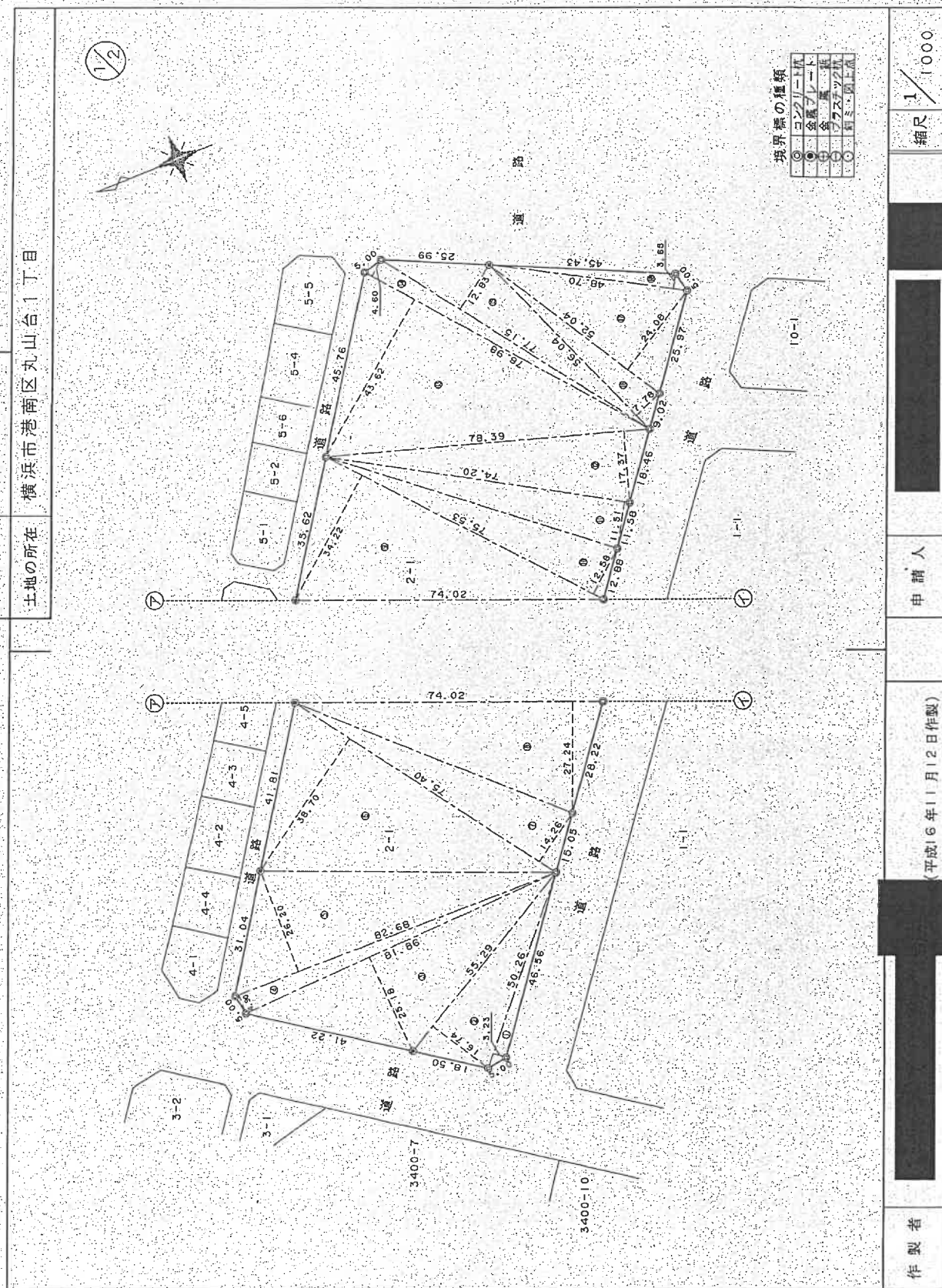
188258

前2-1-復新2-1

地積測量圖

2-1

土地の所在
横浜市港南区丸山台1丁目



平成 寛六年 四月 七日 登記

作者

(平成16年11月12日作製)

申請人

縮尺 $\frac{1}{1,000}$

188259

1/2 縮小
地 番 2-1
地 積 測 量 図 2/2

土地の所在 横浜市港南区丸山台1丁目

2/2

三 斜 求 積 表

地番	2-1			
NO.	底 辺	高 さ	倍 面 積	
1	50.26	3.23	162.339800	
2	55.29	16.74	925.594600	
3	81.86	25.18	2061.234800	
4	82.68	4.90	405.132000	
5	82.68	26.20	2166.216000	
6	75.40	38.70	2917.980000	
7	75.40	14.25	1075.204000	
8	74.02	27.24	2016.304600	
9	75.53	34.22	2584.636600	
10	75.53	12.58	950.167400	
11	74.20	11.51	854.042000	
12	78.39	17.37	1361.634300	
13	78.98	43.62	3445.107600	
14	78.98	4.60	363.306000	
15	77.15	12.83	989.834500	
16	56.04	7.78	435.991200	
17	52.04	24.08	1253.123200	
18	48.70	3.65	177.755000	
		倍 面 積	24145.565800	
		地 積	12072.7829000	
		㎡	12072.78	㎡

平成16年12月7日 登記

作 製 者	申請人	縮尺	1/

(平成16年11月12日作製)

登記年月日：平成19年3月2日

076301

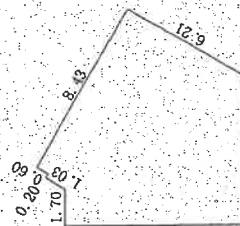
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 丸山台一丁目2番1
の2の1207

建物の所在 横浜市港南区丸山台一丁目2番地1

主たる建物



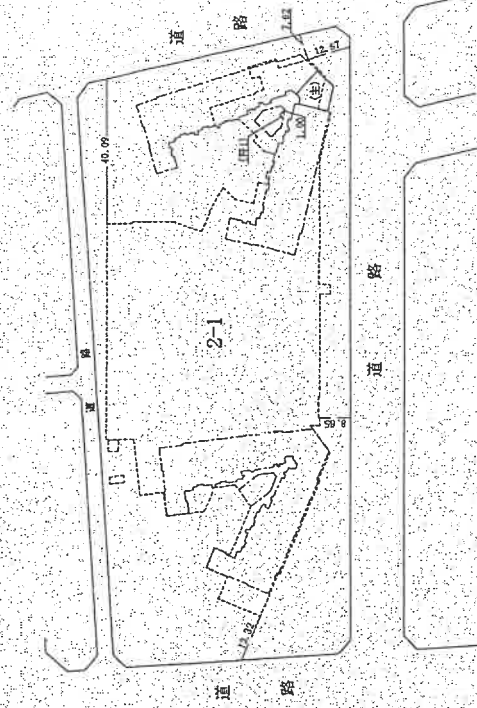
求 積 表			
(6.89 + 9.99) ×	5.38 / 2	=	45.4072
(9.99 + 4.96) ×	2.90 / 2	=	21.6775
(3.26 + 1.43) ×	0.79 / 2	=	1.85255
0.23 ×	0.10 / 2	=	0.0115
1.20 ×	0.52 / 2	=	0.3120
合 計			69.26075
床面積			69.26 m

附属建物符号1



求 積 表			
(1.32 + 0.70) ×	1.13 / 2	=	1.1413
合 計			1.1413
床面積			1.14 m

主たる建物の存する部分 1.2階部分
符号1の存する部分 1.2階部分
建物の名称 EASTWING1207



(北方向)

作成者 土地調査士 家庭

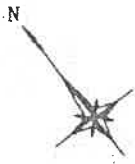
年 2 月 8 日 (作成)

縮尺 1 / 250

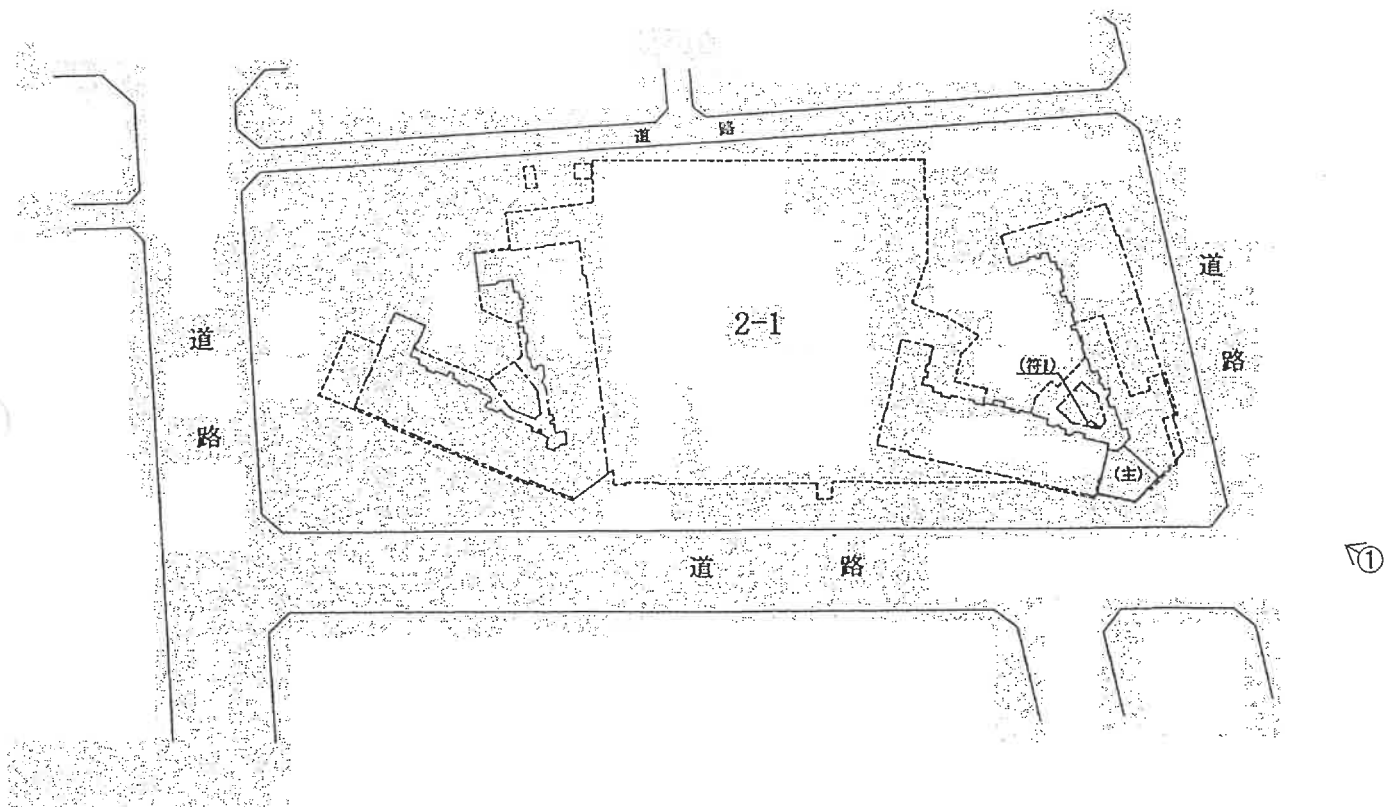
申請人

縮尺 1 / 1500

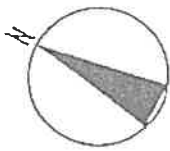
本図面はA3判をA4判に縮小したものである



土地建物位置関係図

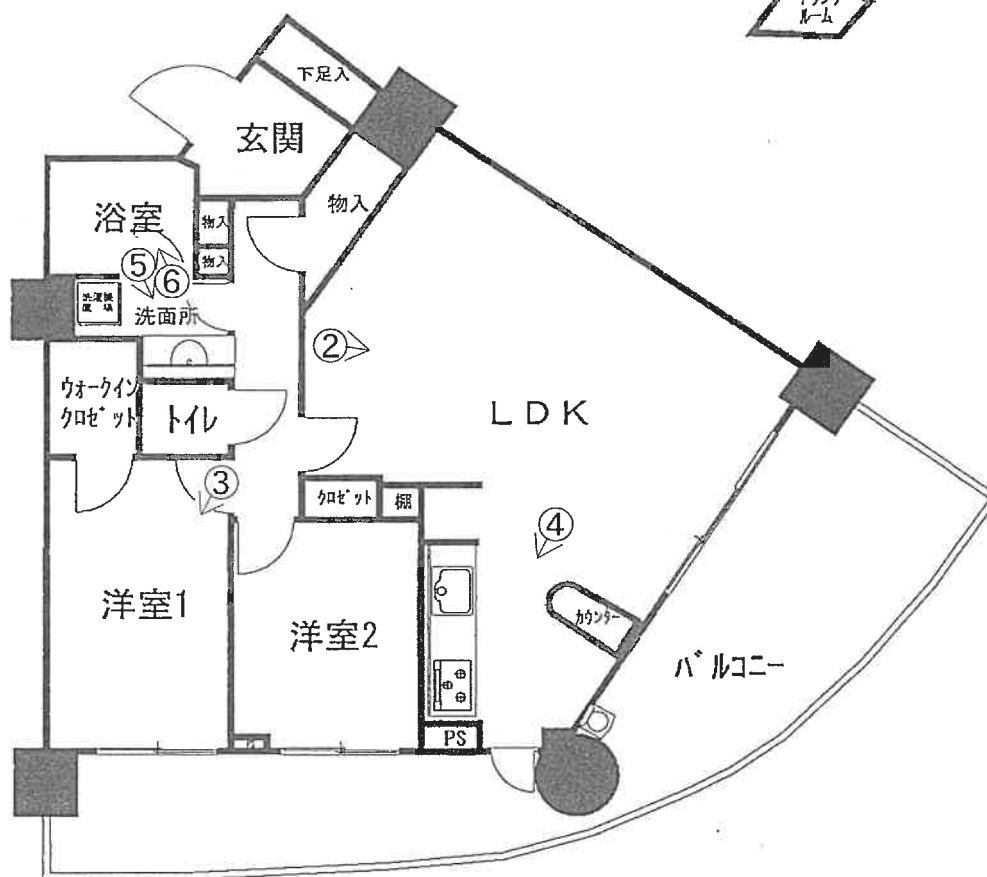


←○は写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

附属建物符号1



←○は写真撮影位置・方向

1 一棟の建物外観



2 リビングダイニング



3 洋室1



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



7 附属建物





令和6年（ヌ）第 78号
令和6年6月22日現地調査
令和6年7月26日評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

第 1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 2 5 , 4 8 0 , 0 0 0 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、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	住居表示「丸山台1-2-1-E1207」
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 横浜市港南区丸山台一丁目2番地1

建物の名称 京急シティ上永谷Lーウィング

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸山台一丁目2番1の2の1207

建物の名称 EASTWING1207

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 69.26平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 1.14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 横浜市港南区丸山台一丁目2番1

地 目 宅地

地 積 12072.78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

物 件 目 録

敷地権の割合 3204081分の7290

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3204081分の112

符号1の附属建物の敷地権

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

位 置 ・ 交 通	横浜市営地下鉄ブルーライン「上永谷」駅の北方約10m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	上永谷駅近くの中層の店舗ビル、マンション等が建つ地域。	
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	近隣商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	300%
	防 火 規 制	防火地域
	その他の規制	第6種高度地区、宅地造成工事規制区域、 港南丸山台地区地区計画、地域まちづくりル ール：丸山台まちづくりガイドライン
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模	12,072.78㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約167m、奥行約76m
	地 勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	南西側幅員約15m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に 約167m接面。南東側幅員約48m舗装市道(建築基準法第42条1 項に該当)に約81m接面。北西側幅員約18m舗装市道(建築基 準法第42条1項に該当)に約69m接面。北東側幅員約4.5m舗装 市道(建築基準法第42条1項に該当)に約154m接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む2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	3204081分の7290 3204081分の112 (附属建物)
特 記 事 項	◇横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると浸水想 定区域内にある。 ◇南東側市道は都市計画道路3・2・1横浜藤沢線 代表幅員： 32m 整備済に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	京急シティ上永谷L-ウイング		
建物の用途	住宅等（総戸数430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19年2月5日（登記簿記載）	
	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・鉄骨造16階建 延べ42,063.30㎡		
仕様	屋根：外断熱アスファルト露出防水 外壁：磁器質タイル外		
設備	オートロック、エレベーター8基、TV共同視聴設備、CATV 駐車場、自転車置場、ゴミ置場、宅配ロッカー等		
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	株式会社京急リブコ	
	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	12階 (1207号室) ・ 角住戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	69.26㎡（登記面積）		
間 取 り	2 L D K		
バルコニー等	バルコニー：29.31㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 浴室、トイレ、洗面所、ウォークインクローゼット等	
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 6 年 6 月 18 日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	15,480 円	61,920 円
	修 繕 積 立 金	17,160 円	68,640 円
	備 考	年 14.6％の遅延損害金の規定あり 遅延損害金 3,484 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年6月22日内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇LD・洋室1・洋室2の内壁に穴がある。 ◇浴室の扉のガラスが割れている。 ◇附属建物符号1 種類：物置 構造：鉄筋コンクリート造 1階建 床面積：1.14㎡があり、共用のトランクルーム内に位置し物置として利用されている。		

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	×70.40	÷0.72	×0.51	=14,960,000

専有面積：附属建物を含む

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

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)
348,000	× 1.40	487,000	× 12,072.78	× 1.0	× $\frac{7,402}{3,204,081}$	= 13,580,000

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 横浜港南 5-3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{標準価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 307,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{90} & = & 348,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和 6 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対象地域に比べ交通接近条件、街路条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：対象地は四方路、規模等の総合格差で上記の通り。

◇地積：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 (附属建物含む)。

(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）
14,960,000	+13,580,000	×1.05	= 29,970,000

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（12階）

位置別補正：1.02（主要開口部：南向き、角住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $1.03 \times 1.02 \times 1.00 = 1.05$

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）
498,000	×1.05	×1.00	×70.40	= 36,810,000

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）

対象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	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 (6.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
2,421,547 (13.6%)	1,267,420	6.7 %	=18,349,215 =18,350,000	0.8349	15,320,415 (86.4%)	=17,740,000 (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対象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	29,970,000	×1.00	=29,970,000
比準価格	36,810,000	×1.00	=36,810,000
収益価格			17,740,000
調整後の価格			32,170,000

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）
32,170,000	×1.0	×0.8	×0.99	—	=25,480,000

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に1%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：横浜港南 5-3

所 在：横浜市港南区丸山台 1 丁目 11 番 12「丸山台 1-11-19」

価 格：307,000 円／㎡

位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「上永谷」駅約 180m

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：175 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北西側 15m 市道

用途指定等：近隣商業地域(建ぺい率 80%，容積率 300%)、防火地域

地域の概要：中層の店舗ビルが建ち並ぶ駅前商業地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（建物） 9,130,273 円

符号 1（土地） 1,568,411,068 円（敷地権割合 3204081 分の 7290）
（敷地権割合 3204081 分の 112 附属建物）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件を A4 判に収まるよう合成したものである。）

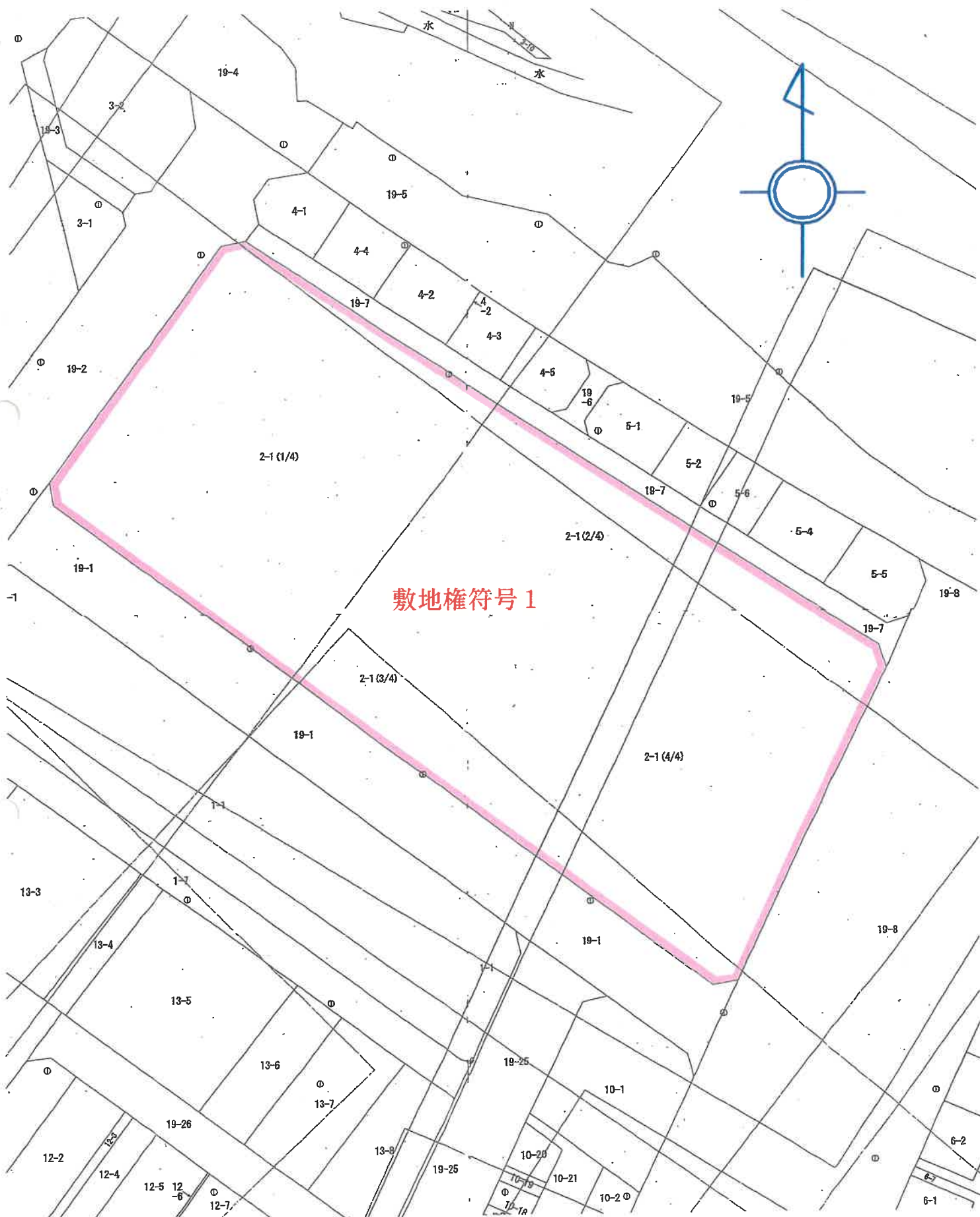
地積測量図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上

写 図 公



対象敷地が広大なため、本図面はA4版に収まるよう合成したものである。

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6年5月1日 横浜地方建設局発出票所

登記官

188258

新2-1 仮新2-1

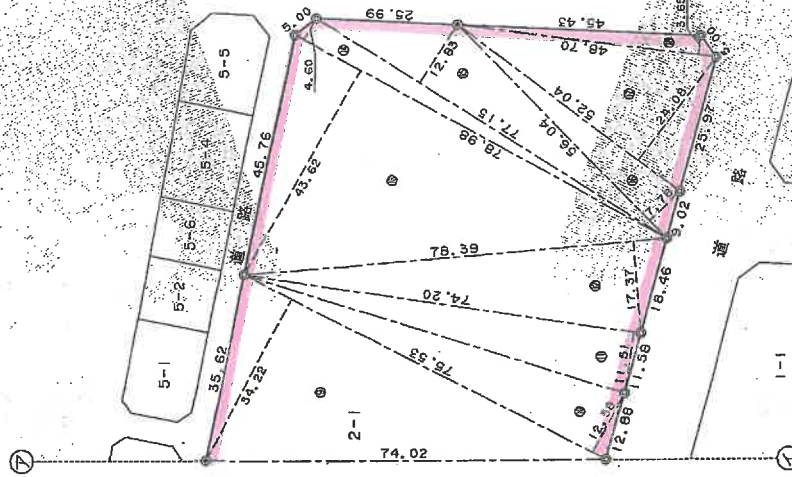
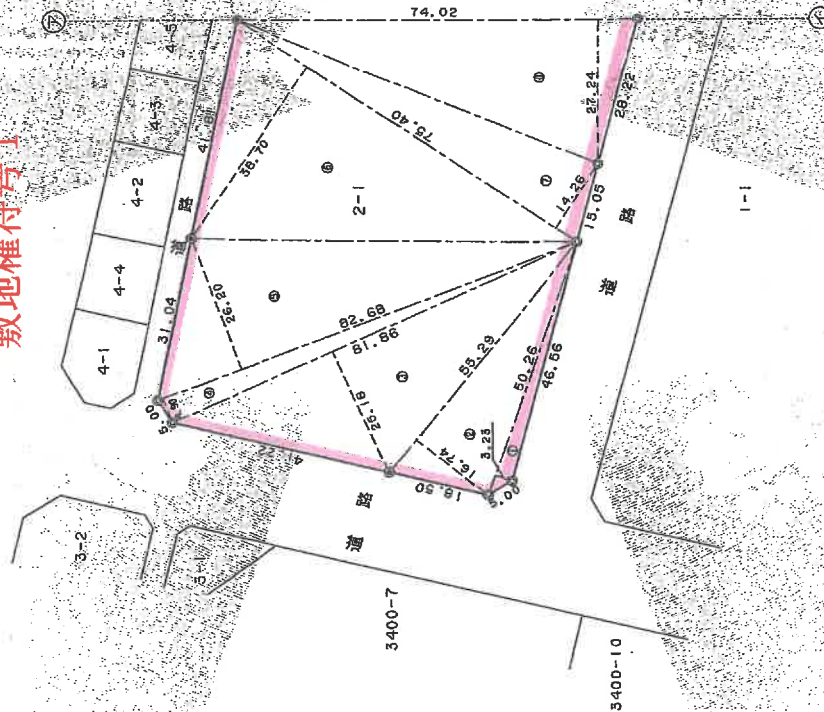
地積測量図

土地の所在 横浜市港南区丸山台1丁目

更正

1/2

敷地権符号 1



境界線の種類	
①	コンクリート
②	金網フェンス
③	金網
④	フェンス
⑤	フェンス
⑥	フェンス
⑦	フェンス
⑧	フェンス
⑨	フェンス
⑩	フェンス
⑪	フェンス
⑫	フェンス
⑬	フェンス
⑭	フェンス
⑮	フェンス
⑯	フェンス
⑰	フェンス
⑱	フェンス
⑲	フェンス
⑳	フェンス
㉑	フェンス
㉒	フェンス
㉓	フェンス
㉔	フェンス
㉕	フェンス
㉖	フェンス
㉗	フェンス
㉘	フェンス
㉙	フェンス
㉚	フェンス
㉛	フェンス
㉜	フェンス
㉝	フェンス
㉞	フェンス
㉟	フェンス
㊱	フェンス
㊲	フェンス
㊳	フェンス
㊴	フェンス
㊵	フェンス
㊶	フェンス
㊷	フェンス
㊸	フェンス
㊹	フェンス
㊺	フェンス
㊻	フェンス
㊼	フェンス
㊽	フェンス
㊾	フェンス
㊿	フェンス

作製者

(平成16年11月12日作製)

申請人

縮尺 1/1000

平成16年12月7日 登記

70%に縮小

登記年月日：平成16年12月7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。
令和6年5月1日 横浜地方方法務局宗出課所 登記官

188259

1/2と同じ
地 番 2-1
地 積 測 量 図

土地の所在 横浜市港南区丸山台1丁目

敷地権符号1

2/2

三 斜 丈 測 量

地番	2-1	底	辺	高	さ	倍	面	積
NO.	1	50.26	3.23				162.339800	
2	55.29	16.74					925.954600	
3	81.86	25.18					2061.234800	
4	82.68	4.90					405.132000	
5	82.68	26.20					2166.216000	
6	75.40	38.70					2917.990000	
7	75.40	14.26					1075.204000	
8	74.02	27.24					2016.304800	
9	75.53	34.22					2584.636600	
10	75.53	12.58					950.187400	
11	74.20	11.51					854.042000	
12	78.39	17.37					1361.634300	
13	78.98	43.62					3445.107600	
14	78.98	4.60					363.308000	
15	77.15	12.83					989.834500	
16	56.04	7.78					435.991200	
17	52.04	24.08					1253.123200	
18	48.70	3.65					177.755000	
倍 面 積							24145.565800	
面 積							12072.7829000	
地 積							12072.78	m ²

作 製 者

平成16年11月12日(作製)

申 請 人

縮 尺 1/

70%に縮小

地図整理番号：M07342

(2/2)

平成16年12月7日 登記

登記年月日：平成19年3月2日

076301

各階平面図

建物図面図

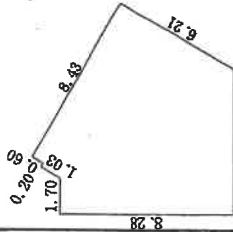
各階平面図

家屋番号
丸山台一丁目2番1
の2の1207

建物の所在
横浜市長南区丸山台一丁目2番地1

専有部分・附属建物

主たる建物

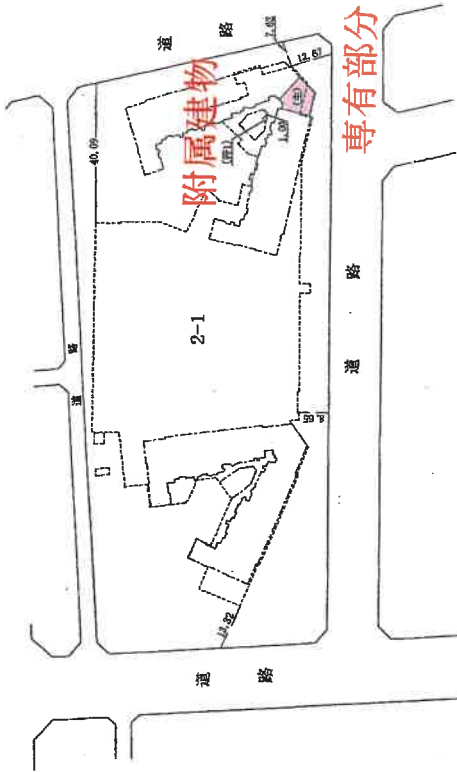


求積表			
(6.89 + 9.99) × 5.38 / 2	=	45.4072	
(9.99 + 4.96) × 2.90 / 2	=	21.6775	
(3.26 + 1.43) × 0.79 / 2	=	1.85255	
0.23 × 0.10 / 2	=	0.0115	
1.20 × 0.52 / 2	=	0.3120	
合計		69.26075	
床面積		69.26 m ²	

附属建物符号1



求積表			
(1.32 + 0.70) × 1.13 / 2	=	1.1413	
合計		1.1413	
床面積		1.14 m ²	



主たる建物の存する部分 1 2 階部分
符号1の存する部分 1 2 階部分
建物の名称 EASTWING1207

(基準地)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1500

70%に縮小

間 取 図

附属建物符号1

