

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 4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 7年10月 7日から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10月21日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年11月 4日 午後 1時10分 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 7年10月27日 午前10時00分から 令和 7年10月27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 9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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	29,430,000 23,544,000		5,886,000	84,910	18,195



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620

建物の名称 620

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 89.09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8万9090



物 件 明 細 書

令和 7年 6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 その他買受けの参考となる事項

【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。

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 6 2 0

建物の名称 6 2 0

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 89.09 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8万9090



令和 7 年(ケ)第 91 号
令和 7 年 5 月 12 日受理
令和 7 年 6 月 6 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 6 2 0

建物の名称 6 2 0

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 8.9. 0 9 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 6 6 3 9. 9 7 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 1 6 8

地 目 宅地

地 積 3 6 3 6. 6 2 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 1 7 9

地 目 山林

地 積 1 4 9 7 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8万9090



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6-620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（破産管財人） ☐ 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 13,000円 修繕積立金 12,500円	令和7年5月14日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年8月分～令和7年4月分 合計229,500円 (別途遅延損害金 3か月以上月額1,000円)
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社横浜支店	
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, 2） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☒ 山林（符号3）	
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ないし3） ☐ 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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号	
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
■破産管財人	(1) 所有者は、令和6年12月18日午後4時横浜地方裁判所において破産手続が開始され、当職が破産管財人に選任されました。 (2) 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。）は、破産管財人である当職が、管財業務の一環として管理しています。 (3) 専有部分の建物には、現在、誰も居住していません。ただし、現時点で、家財道具等は残されています。

(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

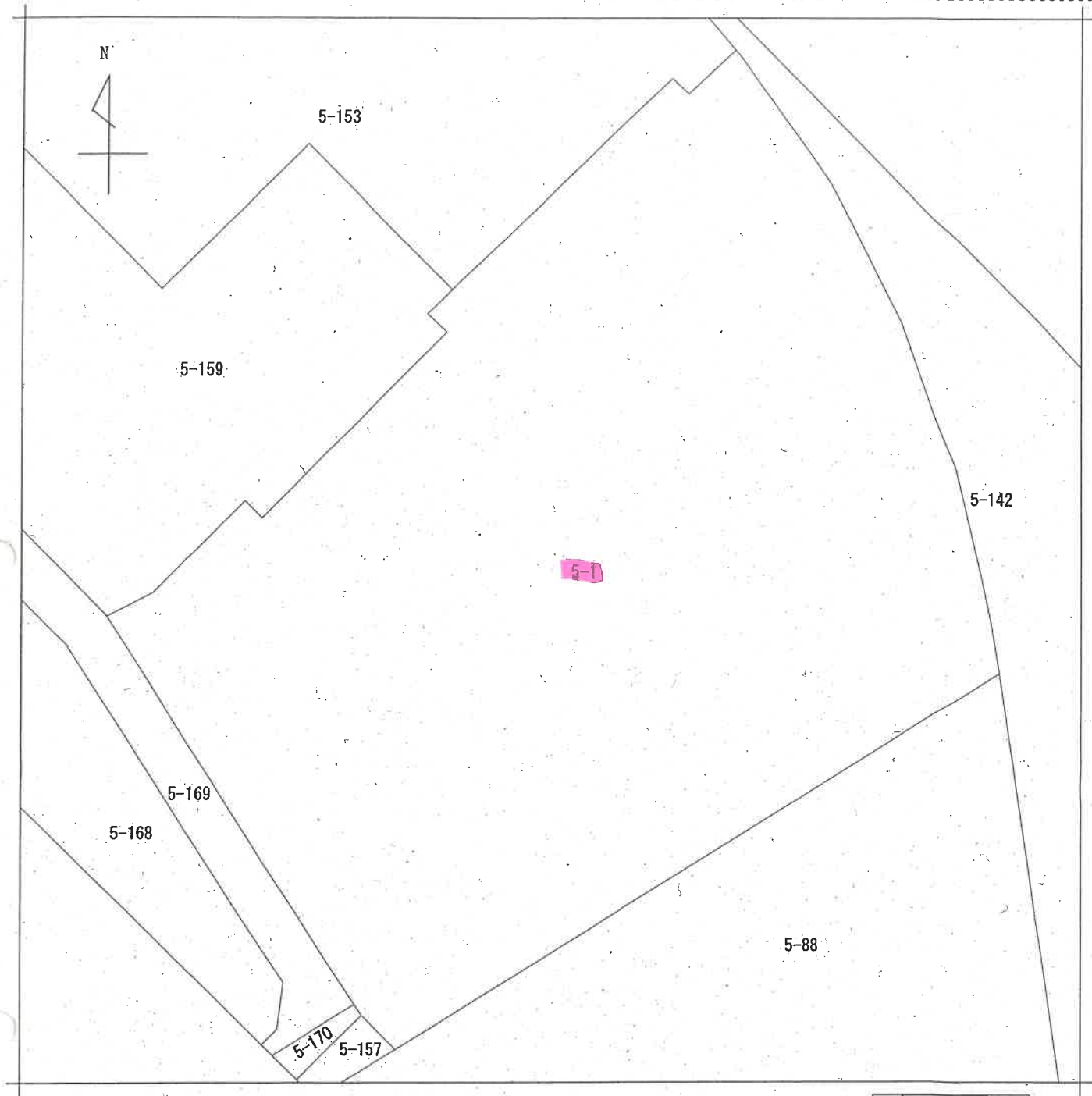
- (1) 受命物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 専有部分の建物に立ち入ったところ、室内には、ソファ、ダイニングセット、洋服箆笥、整理箆笥、本棚、机、椅子、テレビ台、ベッド等の家具、冷蔵庫、洗濯機、電子レンジ、エアコン、照明器具等の電化製品及び生活雑品等が存するものの、押入、物入、箆笥、本棚等から動産類を搬出した形跡が認められ、テレビ、衣類及び食料品等の生活必需品が存しないなど、現に人が居住している形跡が認められなかった。また、所有者以外の第三者の占有を示す徴表は一切存在しなかった。よって、破産管財人の陳述及び上記立入調査の結果から、専有部分の建物の占有関係については3枚目記載のとおり認めた。
- (3) 専有部分の建物内において、猫を飼育していたものと思われ、襖、障子及び室内壁に損傷等が認められた。その他、建物内部を目視により確認した範囲においては、壁面の汚れ等の経年による劣化等が認められたものの、躯体に関わる大きな損傷等は認められなかった。
- (4) 専有部分の建物内の和室(1)、廊下、トイレ等に室内手すりが設置されていた。
- (5) 受命物件1の一棟の建物には、電気室、倉庫、事務所・集会室及び休憩所等の規約共用である専有部分の建物が存在する。
- (6) 一棟の建物敷地である符号1の土地は、北東側において県道（建築基準法第42条第1項に該当する道路 地番5番142の土地は大蔵省（登記簿上）所有の現況公衆用道路である。）に、南西側において市道（建築基準法第42条第1項に該当する道路 地番5番169の土地は横浜市所有の公衆用道路である。）に、それぞれ接する。

(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 7年 5月14日(水) 8:40ー 8:50	横浜地方法務局	全部事項証明書交付申請
9:25ー 9:45	目的物件所在地	受命物件及び占有確認, 外観調査, 写真撮影
14:45ー14:50	電話聴取(執行官室)	破産管財人から事情聴取
: — :	書面照会(ファクシミリ)	管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 7年 5月21日(水) 16:00ー16:35	目的物件所在地	立入調査(解錠)・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() : — :		
(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 7年 5月21日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Aを立ち会わせ, 破産管財人から借り受けた鍵を使用し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。		

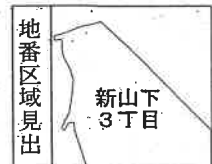
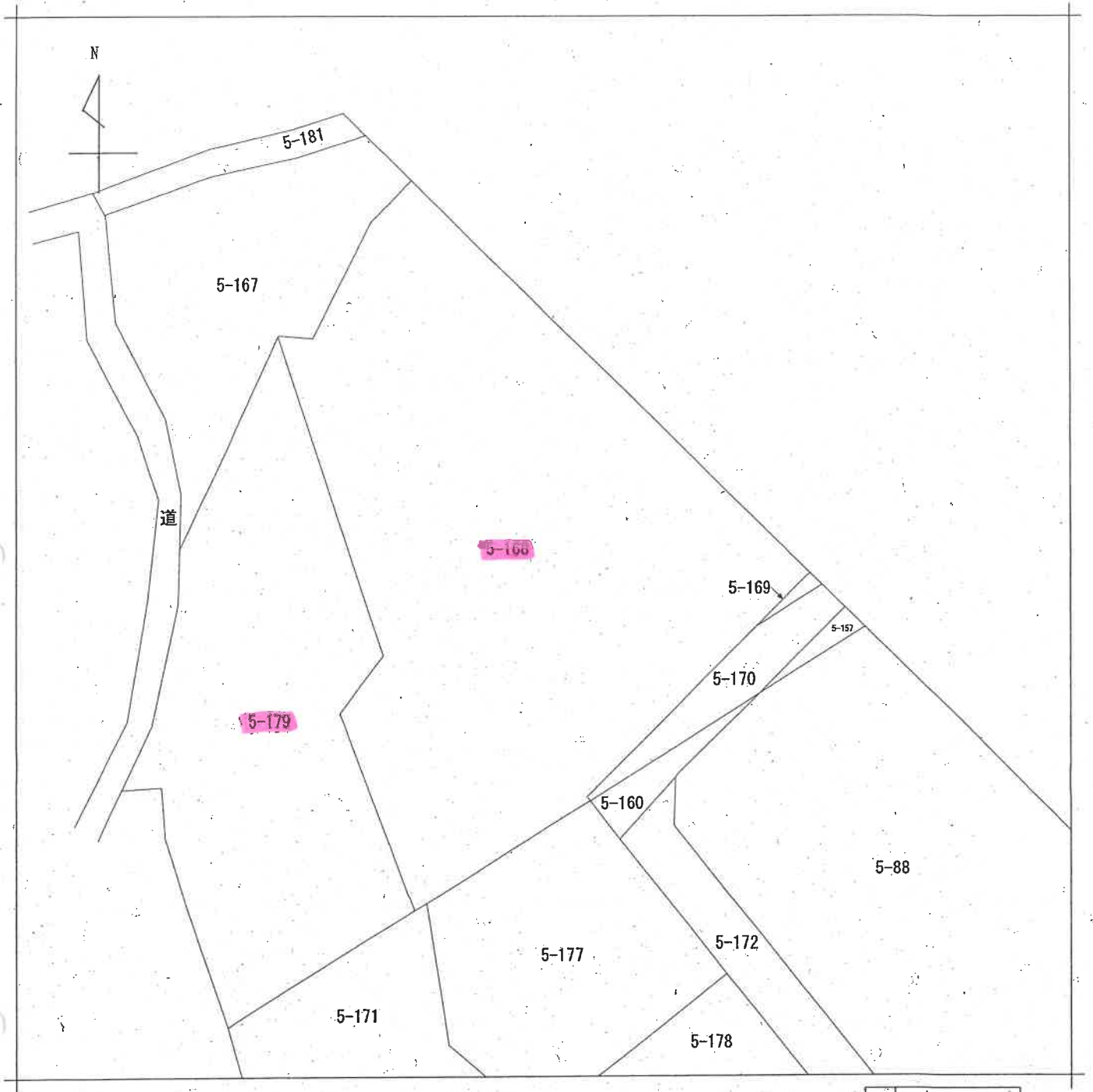
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA 3判をA 4判に縮小したものである



地番区域見出
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	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		

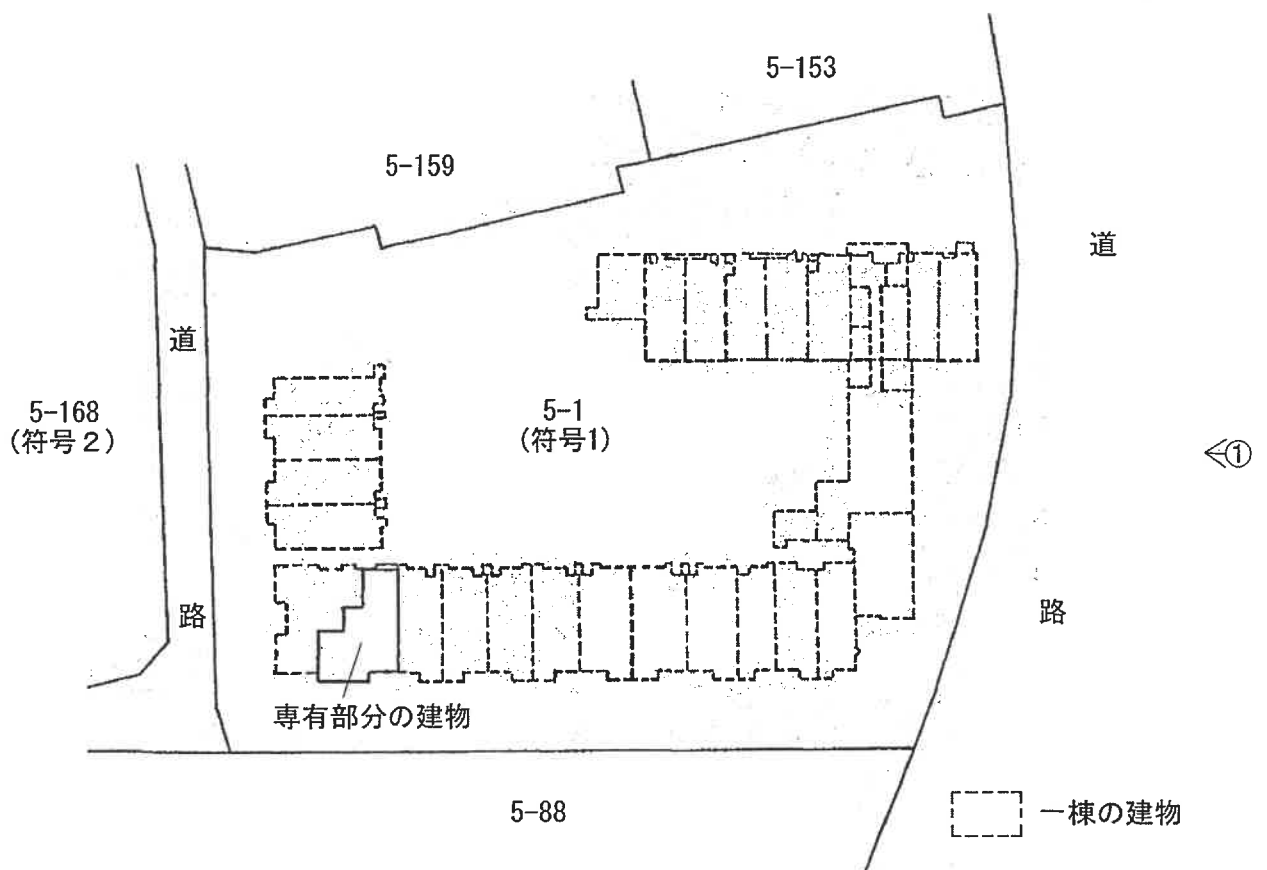


請求部	所在	横浜市中区新山下三丁目				地番	5番168			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

H 6.6.21

(河玉工毛家堡村王工强用紙)

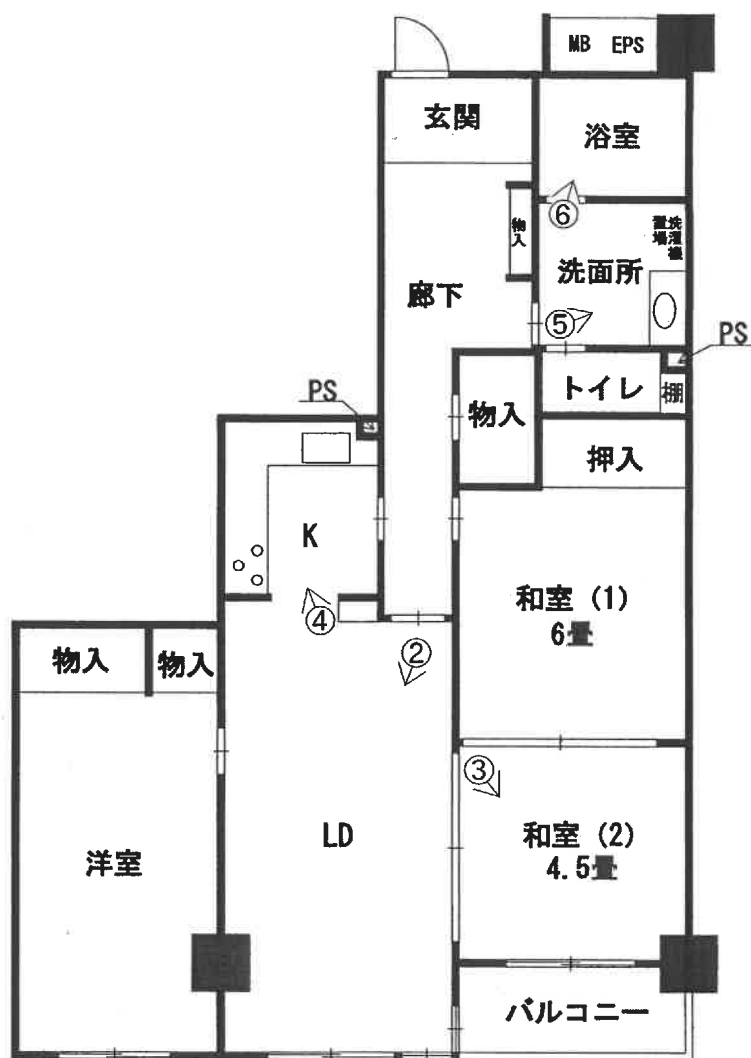
土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図



←○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 和室(2)



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室





令和 7 年 (ケ) 第 91 号
令和 7 年 5 月 21 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 26 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 29,430,000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	住居表示 中区新山下三丁目15番6-620号
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 6 2 0

建物の名称 6 2 0

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 8 9 . 0 9 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 6 6 3 9 . 9 7 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 1 6 8

地 目 宅地

地 積 3 6 3 6 . 6 2 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 1 7 9

地 目 山林

地 積 1 4 9 7 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8万9090



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1～3の土地）

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（道路距離）、最寄バス停「みなと赤十字病院入口」より徒歩約2分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	マンション、福祉施設・スポーツ施設等が建ち並ぶ地域。	
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	第1種住居地域（※特記事項①参照）
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他	第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域（急傾斜地、一部特別警戒区域を含む）
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模	11,773.59㎡（符号1～3土地の合計地積）
	形 状	やや不整形（※特記事項②参照）
	間 口 ・ 奥 行	符号1土地：北東側間口約80m奥行約90m 符号2・3土地：北東側間口約65m 奥行約90m内外
	地 勢	符号1及び符号2土地はほぼ平坦 符号3土地は東方下り傾斜地勢
接面道路の状況	【符号1土地】 北東側現況幅員約23mの舗装県道（建築基準法第42条1項）に約80m、南西側幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約60m、それぞれほぼ等高に接面。 【符号2・3土地】 北東～南東側幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約100m、南西側幅員約3mの舗装市道（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）に約30m、それぞれほぼ等高に接面。	

土地の利用状況等	目的物件の専有部分を含む計二棟の建物（新山下ベイシティ第六号棟・同第七号棟）及び集会所等の敷地として利用。尚、符号 3 土地は傾斜山林である。	
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	1794万3190分の8万9090
特記事項	① 目的土地は複数の用途地域に跨っており、上記のほか、北東側県道より 50m 迄が準住居地域（建蔽率 60%・容積率 200%・準防火地域・第 4 種高度地区）に指定されている。また、符号 3 土地の南西側の一部は第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 40%・容積率 80%・防火指定なし・第 1 種高度地区・第 3 種風致地区）に指定されているが、図面上、当該指定の範囲等は不明である。 ② 符号 1 土地と符号 2・3 土地の間に幅員約 6m の舗装市道が介在している。	

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日新築（登記記載）
	経過年数	約32年
	経済的残存耐用年数	約18年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ13,992.98㎡	
仕様	屋根：スレート葺 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、ごみ置場、駐車場、駐輪場、管理事務室等	
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
	その他	—
管理の状況	普通	
特記事項	特になし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	6階(620号室)：中間住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	89.09㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	バルコニー約3.86㎡（パンフレット記載面積）		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング、畳等 クロス貼等 トイレ、洗面台、ユニットバス、キッチン等 －	
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7年5月14日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	13,000 円	117,000 円
	修繕積立金	12,500 円	112,500 円
	備 考	遅延損害金の規定あり（金額は不詳）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年5月21日：内部立入調査 所有者（破産管財人）が占有している。		
特 記 事 項	① 占有者不在であるため、水廻り設備等を含む建物使用上の不具合箇所の存在有無は不明である。 ② ペット（猫）が室内で飼育されていた痕跡が認められ、各所内壁等に傷の存在が認められる。 ③ 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	× 89.09	÷ 0.88	× 0.29	= 8,810,000

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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 18 年}}{(\text{経過年数 32 年} + \text{経済的残存耐用年数 18 年})} \times (1 - 0.20) = 0.29$$

(2) 敷地権価格 (符号 1～3 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)
375,000	×0.93	349,000	×11,773.59	×1.0	× $\frac{89090}{17943190}$	= 20,400,000

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

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ & & \text{補 正} & & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 450,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{120} & = & 375,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：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、現況山林を含む（地勢、用途地域等）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）
8,810,000	+ 20,400,000	× 1.01	= 29,500,000

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：1.03（6階）

位置別補正：0.98（主要開口部：南東側、中間住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $1.03 \times 0.98 \times 1.00 = 1.01$

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)
523,000	× 1.01	× 1.00	× 89.09	= 47,060,000

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：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 (9.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
3,645,281 (19.9%)	1,910,900	9.7%	19,109,000 ≒ 19,110,000	0.7679	14,674,569 (80.1%)	= 18,320,000 (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	29,500,000	× 1.0	= 29,500,000
比準価格	47,060,000	× 1.0	= 47,060,000
収益価格	18,320,000		
調整後の価格			37,160,000

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）
37,160,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99	－ 0	= 29,430,000

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：450,000 円/㎡

位 置：横浜高速鉄道みなとみらい線「元町・中華街」420m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：323 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：北東22m市道、背面道

用 途 指 定 等：準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）、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6年度）

物件1（建物） 6,065,027 円

符号1（土地） 1,207,930,062 円（敷地権の割合 1794 万 3190 分の 8 万 9090）

符号2（土地） 507,624,875 円（敷地権の割合 1794 万 3190 分の 8 万 9090）

符号3（土地） 785,925 円（敷地権の割合 1794 万 3190 分の 8 万 9090）

第7 附属資料の表示

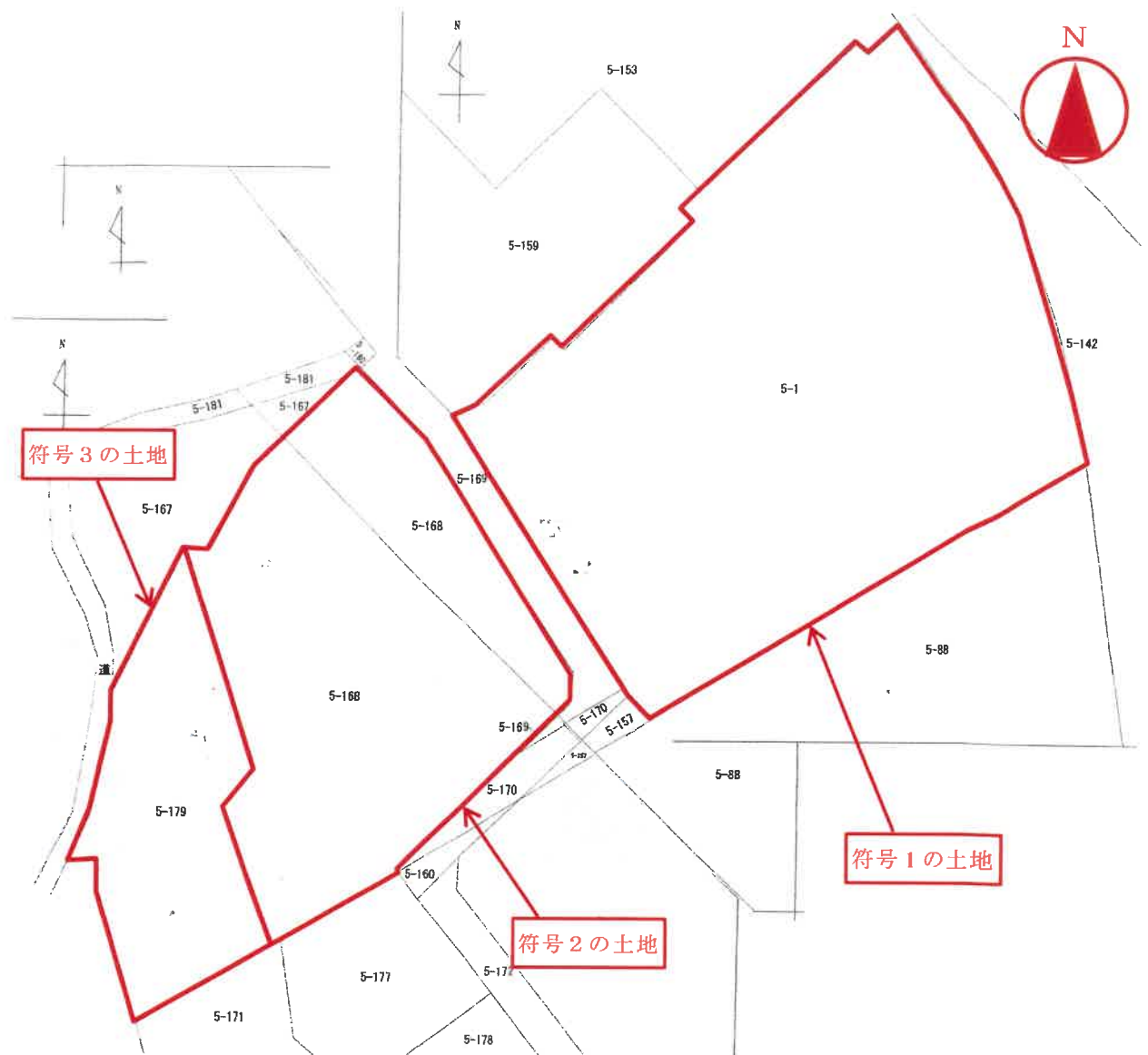
位置図

公図写（本図面は目的物件をA4判に抜粋したものである。）

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

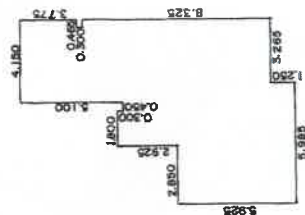


縮尺 = 1/500

公 図 写

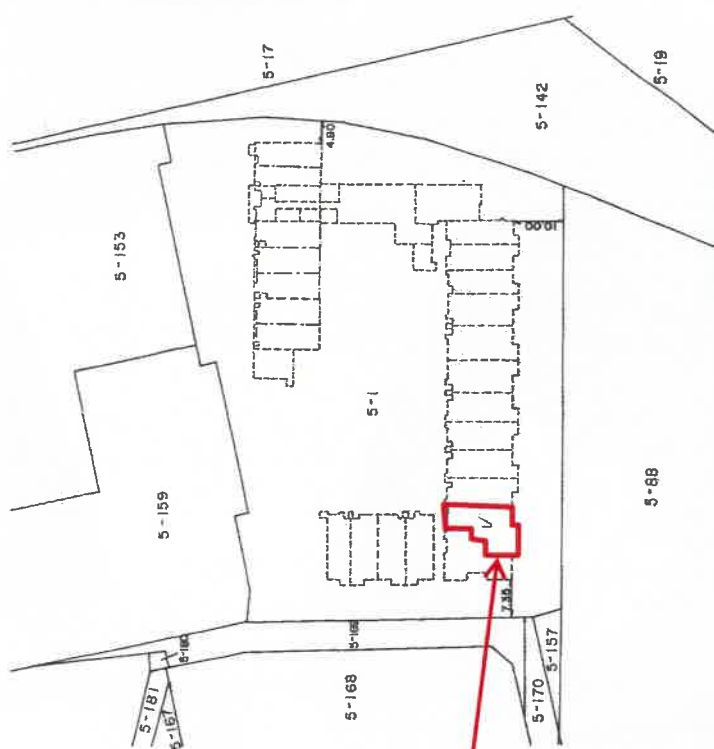
(本図面は目的物件をA4版に抜粋したもの)

面圖
圖面



5.	9.	6.	4.	0.	0.	481250
985	250	400	150	450	0	481250
=	=	=	=	=	=	7.243750
						43.720000
						18.920000
						19.135000
						0.139500

床食	面積	計
89.090500		
89.09m ²		



專有部分

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)

4月6日作製}

痛尺	$\frac{1}{1000}$
----	------------------

建物間取図

