

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月16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11月18日から 令和 7年11月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 2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12月15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12月 8日 午前10時00分から 令和 7年12月 8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10月16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, 2	6, 490, 000 5, 192, 000	一括	1, 298, 000	37, 371	8, 008
1	2, 960, 000				
2	3, 530, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市港南区日野中央二丁目
地 番 2092番
地 目 宅地
地 積 1997.23平方メートル
共有者 A 持分10000分の140

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 横浜市港南区日野中央二丁目2092番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
床 面 積
1階 447.23平方メートル
2階 439.67平方メートル
3階 438.05平方メートル
4階 438.05平方メートル
5階 381.19平方メートル
6階 341.01平方メートル
7階 167.50平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 日野中央二丁目2092番の49
建物の名称 B-502
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 44.90平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 8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

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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2】

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 所 在 横浜市港南区日野中央二丁目
 地 番 2092番
 地 目 宅地
 地 積 1997.23平方メートル
 共有者 A 持分10000分の140

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区日野中央二丁目2092番地
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
 床 面 積
 1階 447.23平方メートル
 2階 439.67平方メートル
 3階 438.05平方メートル
 4階 438.05平方メートル
 5階 381.19平方メートル
 6階 341.01平方メートル
 7階 167.50平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日野中央二丁目2092番の49
 建物の名称 B-502
 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 44.90平方メートル
 所有者 A



令和7年(ケ)第78号
令和7年4月23日受理
令和7年5月29日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 青木 清二

(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 所 在 横浜市港南区日野中央二丁目

地 番 2092番

地 目 宅地

地 積 1997.23平方メートル

共有者 A 持分10000分の140

2（一棟の建物の表示）

所 在 横浜市港南区日野中央二丁目2092番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積	1階	447.23平方メートル
	2階	439.67平方メートル
	3階	438.05平方メートル
	4階	438.05平方メートル
	5階	381.19平方メートル
	6階	341.01平方メートル
	7階	167.50平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 日野中央二丁目2092番の49

建物の名称 B-502

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 44.90平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市港南区日野中央二丁目39番1-502号	
建物	物件2	
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使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☒ 別紙回答書記載のとおり 管理費 円 修繕積立金 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	株式会社大京アステージ 電話 ()	
その他の事項		
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
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	
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

横浜地方裁判所

執行官 青木 消二 殿

管理費等に関する回答書

1. 事件番号 令和7年(ケ)第78号

2. 建物名称、部屋号室、所有者名

建物名称 ライオンズマンション港南

部屋号室 B502 号室

所有者名

3. 管理費等月額および滞納額

令和7年4月25日 現在

	月 額	滞納額 (滞納 あり)
管 理 費	9,700 円	19,400 円
修繕積立金	15,340 円	30,680 円
	円	円
	円	円
合 計	25,040 円	50,080 円

(滞納は令和7年3月分から)

4. 回答者

特記事項

・上記の金額については 令和7年4月25日 現在であり、
管理費等については今後も毎月発生します。

・管理費等は、令和7年6月分より改定です。

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■マンション管理人	物件2には所有者が住んでいます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 物件1の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。立入調査時、室内に相当量の動産が存在するため床や内壁の状況の子細を確認することができない箇所があった。目視の限りでは損傷箇所は特段見られなかった。
- 2 物件1の占有関係については、室内に存在した水道使用量通知書の宛名、その他の室内外の状況及び関係人の陳述から、所有者が居宅として占有しているものと認めた。
- 3 評価人の調査によると、本マンション敷地の北東側は市道に接している。

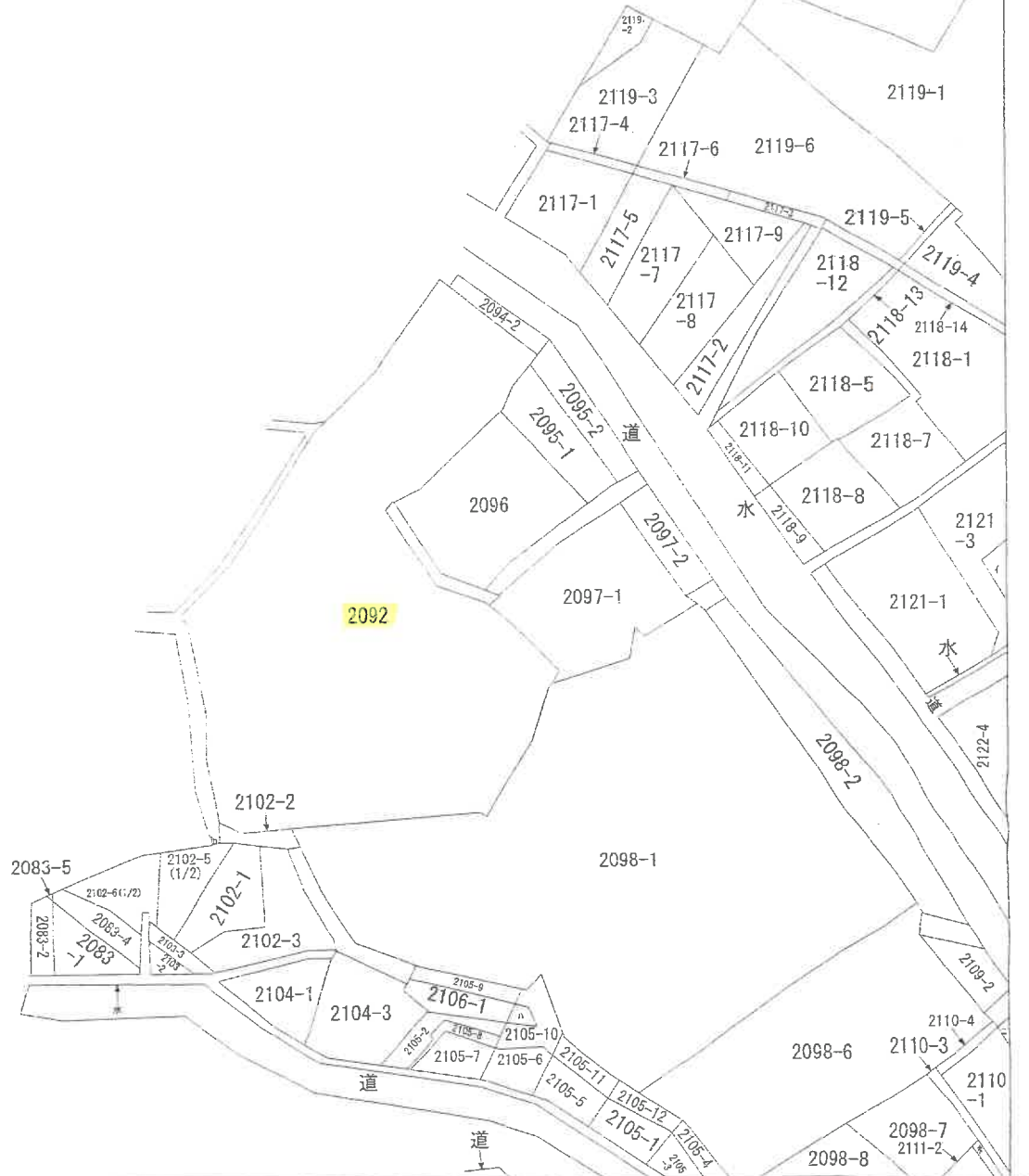
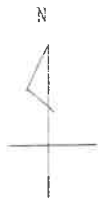
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 4 月 24 日 (木) 9 : 35 — 9 : 50	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
7 年 4 月 24 日 (木) 13 : 45 — 13 : 50	横浜地方法務局湘南支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領、共用部分建物登記不存在確認
7 年 4 月 24 日 (木) : — :	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス(4月28日回答書受領)
7 年 4 月 30 日 (水) 14 : 30 — 14 : 40	目的物件所在地	不在、通知書投函、マンション管理人から聴取、外観調査
7 年 5 月 24 日 (土) 8 : 45 — 9 : 05	目的物件所在地	立入調査(評価人同行)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項) ☒ 令和7年5月24日 目的物件の施錠不在が予想されたので立会人B及び技術者を同行したところ、不在であったため同立会人を立ち会わ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

2121-2 2106-2 2111-3
2102-4 2110-2



(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。



A 日野中央 2丁目

請求部	所在	横浜市港南区日野中央二丁目				地番	2092番			
出力縮	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					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7年2月14日
横浜地方法務局栄出張所
登記官

請求番号：17-1
(1/1)

(7 枚目)

令和7年2月14日 横浜地方公務局 出張所

(8 枚目)

登記書

071612

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

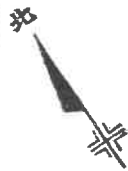
家屋番号

2092-49

建物の所在

横浜市港南区日野町字宮前2092番地

日野中央二丁目

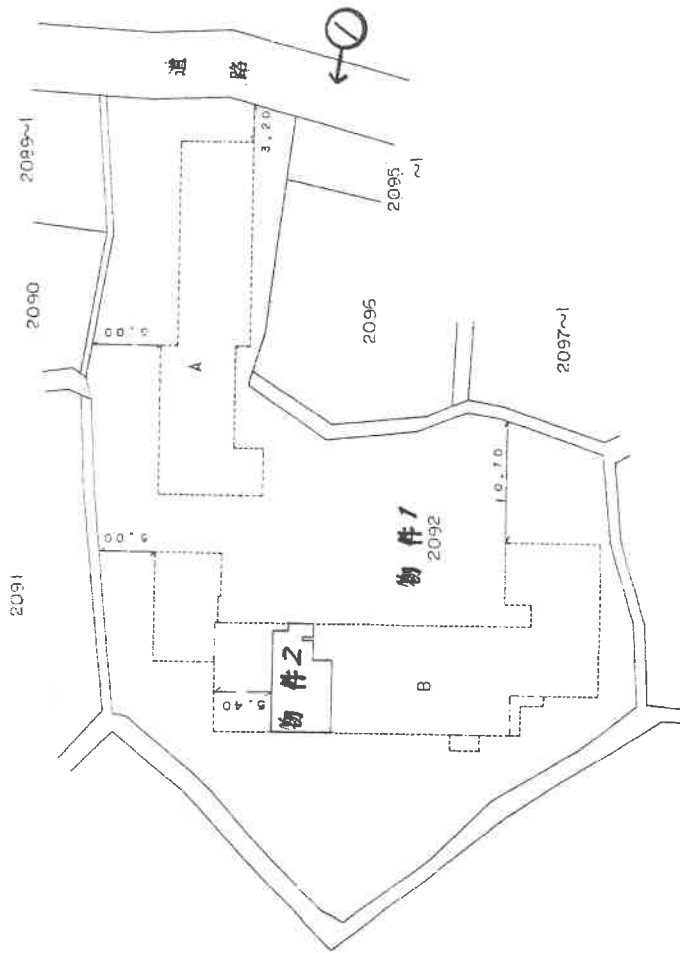


建物番号B～502号



面積

1.335 x 9.34 = 12.4689
2.14 x 9.88 = 21.1432
1.775 x 6.575 = 11.6706
-) 0.95 x 0.40 = 0.3800
計 44.9027 m²



物件2 建物2の存する部分5階

←○は撮影位置及び方向

(日調連12)

作製者

年 月 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

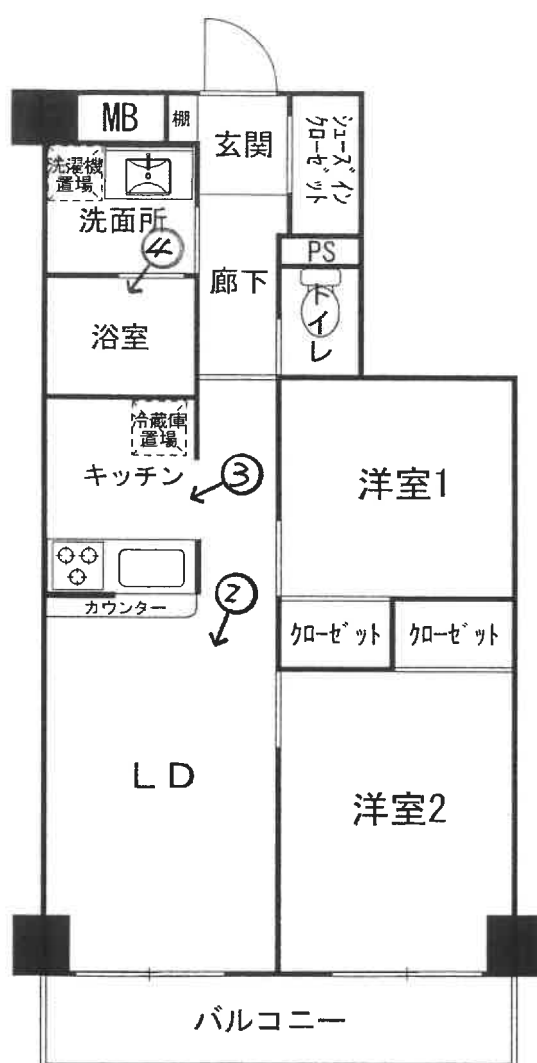
縮尺 1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

(取組証)

間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向



①

物件 2 を含む一棟の建物



②



(10 枚目)

③



④



(// 枚目)

令和 7 年 （ ケ ） 第 78 号
令和 7 年 5 月 24 日 現地調査
令和 7 年 5 月 31 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗 山 亮 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,490,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,960,000 円
物件2（建物）	金 3,530,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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	
2		(住居表示) 日野中央二丁目39番1-502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 所 在 横浜市港南区日野中央二丁目
 地 番 2 0 9 2 番
 地 目 宅地
 地 積 1 9 9 7 . 2 3 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 1 4 0

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区日野中央二丁目 2 0 9 2 番地
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
 床 面 積
 1 階 4 4 7 . 2 3 平方メートル
 2 階 4 3 9 . 6 7 平方メートル
 3 階 4 3 8 . 0 5 平方メートル
 4 階 4 3 8 . 0 5 平方メートル
 5 階 3 8 1 . 1 9 平方メートル
 6 階 3 4 1 . 0 1 平方メートル
 7 階 1 6 7 . 5 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日野中央二丁目 2 0 9 2 番の 4 9
 建物の名称 B - 5 0 2
 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 4 4 . 9 0 平方メートル
 所有者 A

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（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 根岸線「港南台」駅の北東方約1.7km（道路距離） 最寄バス停「日野中央2丁目」の北西方徒歩約4分 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中高層共同住宅や一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 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	用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	1,997.23㎡ 不整形 間口約17m、奥行約65m ほぼ平坦
接面道路の状況	北東側にて、幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）に約17m 接面している。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1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
共 有 持 分	10,000 分の 140	
特 記 事 項	◇南西方約30mに、自動車専用道路である横浜横須賀道路がある。 ◇横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。 ◇共有者Aの持分は、上記のとおり10,000分の140である。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ライオンズマンション港南	
建 物 の 用 途	住宅等（総戸数 48 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	昭和57年11月1日（登記記載）
	経 過 年 数	約43年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約7年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ 2,652.70㎡	
仕 様	屋根：陸屋根（露出アスファルト防水） 外壁：タイル貼、一部吹付タイル その他：なし	
設 備 等	エレベーター1基、集合郵便受、宅配ボックス、駐車場、ゴミ置場等	
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	全部委託
	管 理 会 社	株式会社大京アステージ
	管 理 形 態	日勤
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇オートロックは設置されていない。 ◇本件マンションはA棟とB棟からなり、上記構造や総戸数はB棟のものである。	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建		
位置	5階（502号室） 中間部屋 主要開口部の方位：南西向き		
床面積	44.90㎡（登記面積）		
間取り	2LDK		
バルコニー等	バルコニー：4.86㎡		
仕様	天井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、塩ビシート等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	ユニットバス、トイレ、キッチン等	
	そ の 他		
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 4 月 25 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	9,700円	19,400円
	修繕積立金	15,340円	30,680円
専有部分の利用状況等	令和7年5月24日：内部立入調査 建物所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇室内には物が多く置かれており、床の状況等が確認できない箇所があった。 ◇昭和57年築の建物であり、目に見えない箇所の経年劣化等が存在する可能性は否定できない。 ◇解錠による調査のため、設備関係の動作状況は不明である。		

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

(1) 基礎となる価格

①建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	共有持分	建付地価格 (円)
1	184,000	× 0.90	166,000	× 1,997.23	× 1.00	× $\frac{140}{10,000}$	= 4,640,000

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。

公示地 横浜港南-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 178,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} = 184,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差：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とおり

個別格差：目的土地は形状、規模等で劣り、総合格差で上記のとおり

地積：登記数量

建付減価：建付減価率0%と判定した。

共有持分：登記上の持分

② 建物価格（物件2）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
2	300,000	× 44.90	÷ 0.91	× 0.11	= 1,630,000

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 43年 、 経済的残存耐用年数 7年

観察減価率(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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 7\text{年}}{(\text{経過年数 } 43\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 7\text{年})} \times (1 - 0.20) = 0.11$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

物件 番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合	敷地利用権等価格 (円)
2	4,640,000	× 0.4 場所的利益	= 1,860,000

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	個別格差	積算価格 (円)	価格割合
1	4,640,000	－ 1,860,000	× 0.99	= 2,750,000	44.3%
2	1,630,000	＋ 1,860,000		= 3,460,000	55.7%
一括価格（合計）				= 6,210,000	100.0%

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：0.97（南西向き、中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $1.02 \times 0.97 \times 1.00 = 0.99$

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)
235,000	× 0.99	× 1.00	× 44.90	= 10,450,000

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：特になし

3 収益価格（DCF法による）の試算

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) 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) イ÷ウ×(1-0.03)※1 エ	複利現価率 ※2 (8.2%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
987,504 (15.3%)	620,520	8.7%	6,918,441 = 6,920,000	0.7894	5,462,648 (84.7%)	= 6,450,000 (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	6, 210, 000	× 1. 00	= 6, 210, 000
比準価格	10, 450, 000	× 1. 00	= 10, 450, 000
収益価格			6, 450, 000
調整後の価格			8, 350, 000

占有減価修正率 : 不要と判定した。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円)	価格割合	案分後の価格 (円)
1	8, 350, 000	44. 3%	= 3, 700, 000
2		55. 7%	= 4, 650, 000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	案分後の価格 (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)
1	3,700,000	× 1.00	× 0.80			= 2,960,000
2	4,650,000	× 1.00	× 0.80	× 0.95		= 3,530,000
一括価格(合計)						6,490,000

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 5% と求めた。

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 横浜港南-7
所 在 : 横浜市港南区日野中央二丁目1869番6 「日野中央2-17-4」
価 格 : 178,000円/㎡
位 置 : JR根岸線「洋光台」駅 1.6km
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 154㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側6.5m市道
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域 準防火地域
(建蔽率 60%、容積率 150%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い丘陵地の住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1 (土地) 153,525,072円 (共有持分 10,000分の 140)
物件2 (建物) 2,669,409円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

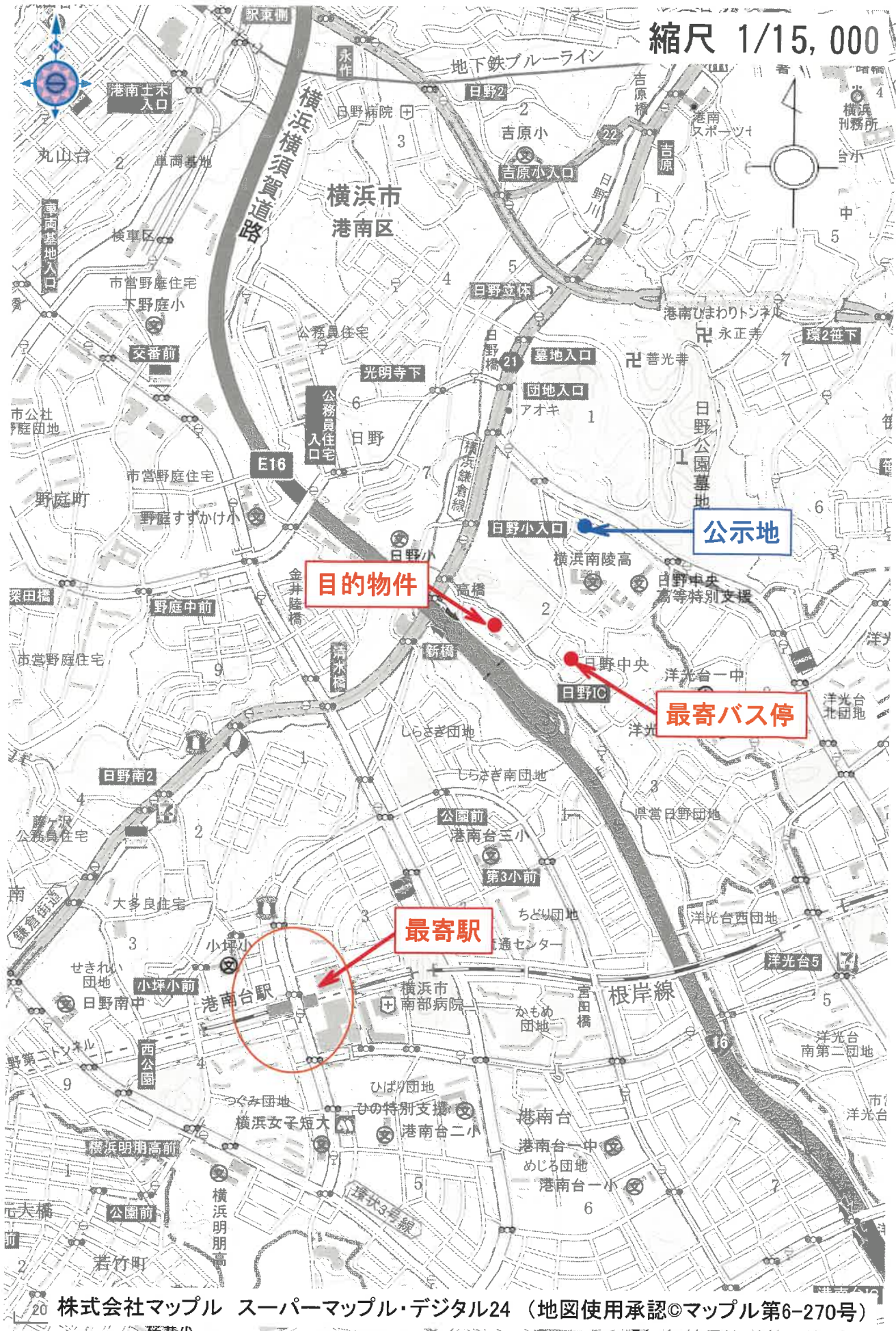
建物図面・各階平面図写 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

間取図

以上

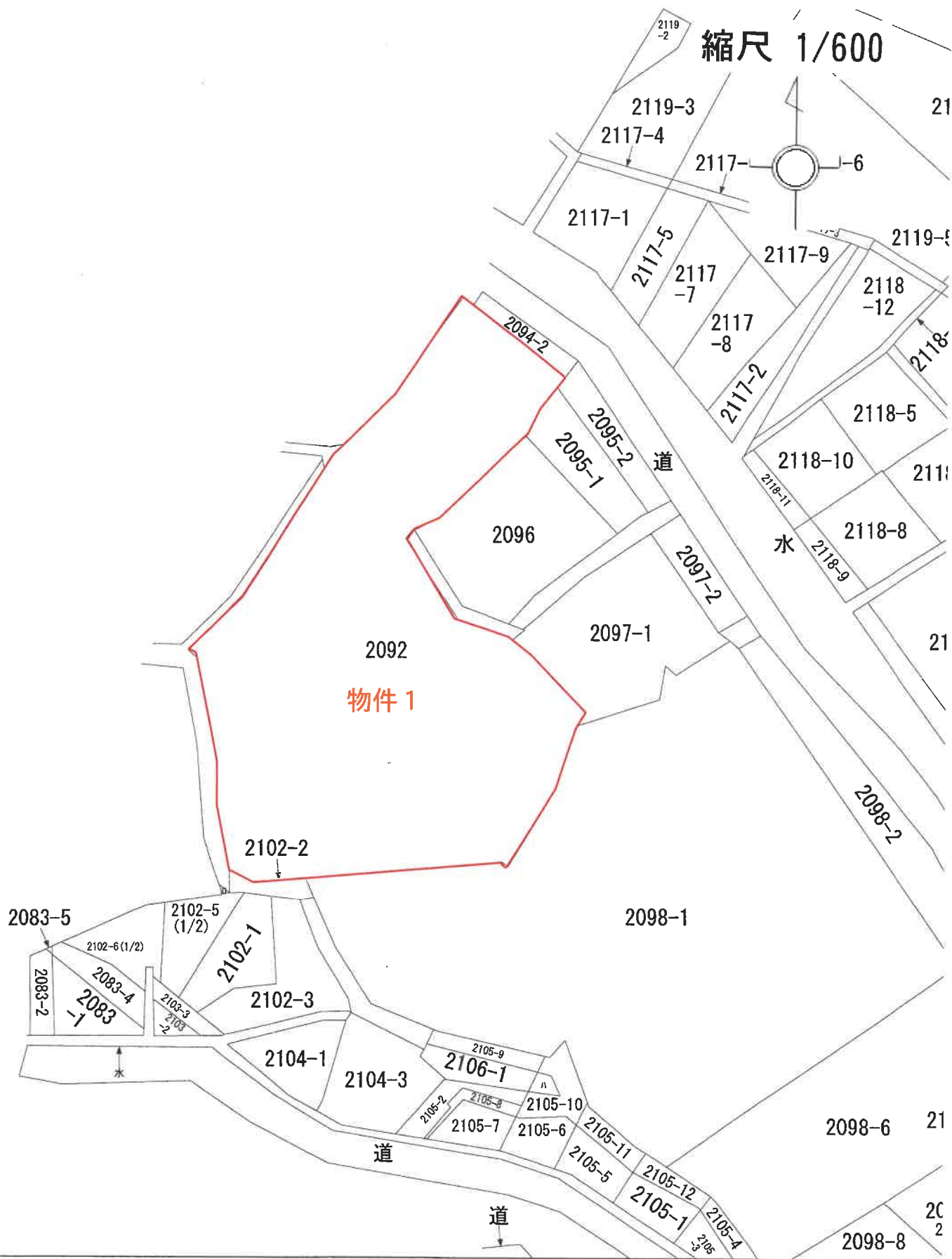
位置図

縮尺 1/15,000



公図(写)

縮尺 1/600



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
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

日野
2丁

建物図面・各階平面図（写）

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

登記年月日：昭和58年6月9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7年2月14日 横浜地方裁判所 提出書類

登記簿

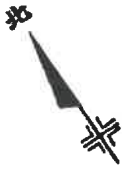
071612 各階平面図

建物図面

家屋番号 2092-49

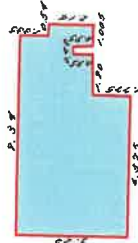
建物の所在 横浜 市港南区日野町字宮前 2092番地

日野中央二丁目



建物番号 B ~ 502 号

物件 2 専有部分



計 算 式

$1.335 \times 9.34 = 12.4689$
 $2.14 \times 9.88 = 21.1432$
 $1.775 \times 6.575 = 11.6706$
 $-) 0.95 \times 0.40 = 0.3800$
 計 44.9027 m²

建物の存する部分 5 階

作製者

和 年 月 日 作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日調延12)

間 取 図



令和7年(ケ)第78号