

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月16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 5月19日から 令和 8年 5月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 6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 8年 6月 8日 午前10時00分から 令和 8年 6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8年 4月16日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区末吉町二丁目34番地1

建物の名称 リストレジデンス横濱伊勢佐木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 末吉町34番1の807

建物の名称 807

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 51.97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 横浜市中区末吉町二丁目34番1

地 目 宅地

地 積 1110.05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 42万9129分の5528



物件明細書

令和 7年12月 8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 横浜市中区末吉町二丁目34番地1

建物の名称 リストレジデンス横濱伊勢佐木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 末吉町34番1の807

建物の名称 807

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 51.97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 横浜市中区末吉町二丁目34番1

地 目 宅地

地 積 1110.05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 42万9129分の5528



令和 7年(ケ)第 323号
令和 7年10月17日受理
令和 7年11月 7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 横浜市中区末吉町二丁目34番地1

建物の名称 リストレジデンス横濱伊勢佐木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 末吉町34番1の807

建物の名称 807

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 51.97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 横浜市中区末吉町二丁目34番1

地 目 宅地

地 積 1110.05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 42万9129分の5528



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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 種類： <li style="margin-left: 10px;">├ 構造： <li style="margin-left: 10px;">└ 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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 8,237円 修繕積立金 16,584円 自転車置場使用料 200円 CATV使用料 525円 町会費 300円 インターネット使用料 1,155円	令和7年10月24日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和2年3月分～令和7年10月分 合計1,843,456円 (含遅延損害金 年14.0パーセント)
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <li style="margin-left: 10px;">├ 保管開始日 令和 年 月 日 	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

執行官の意見

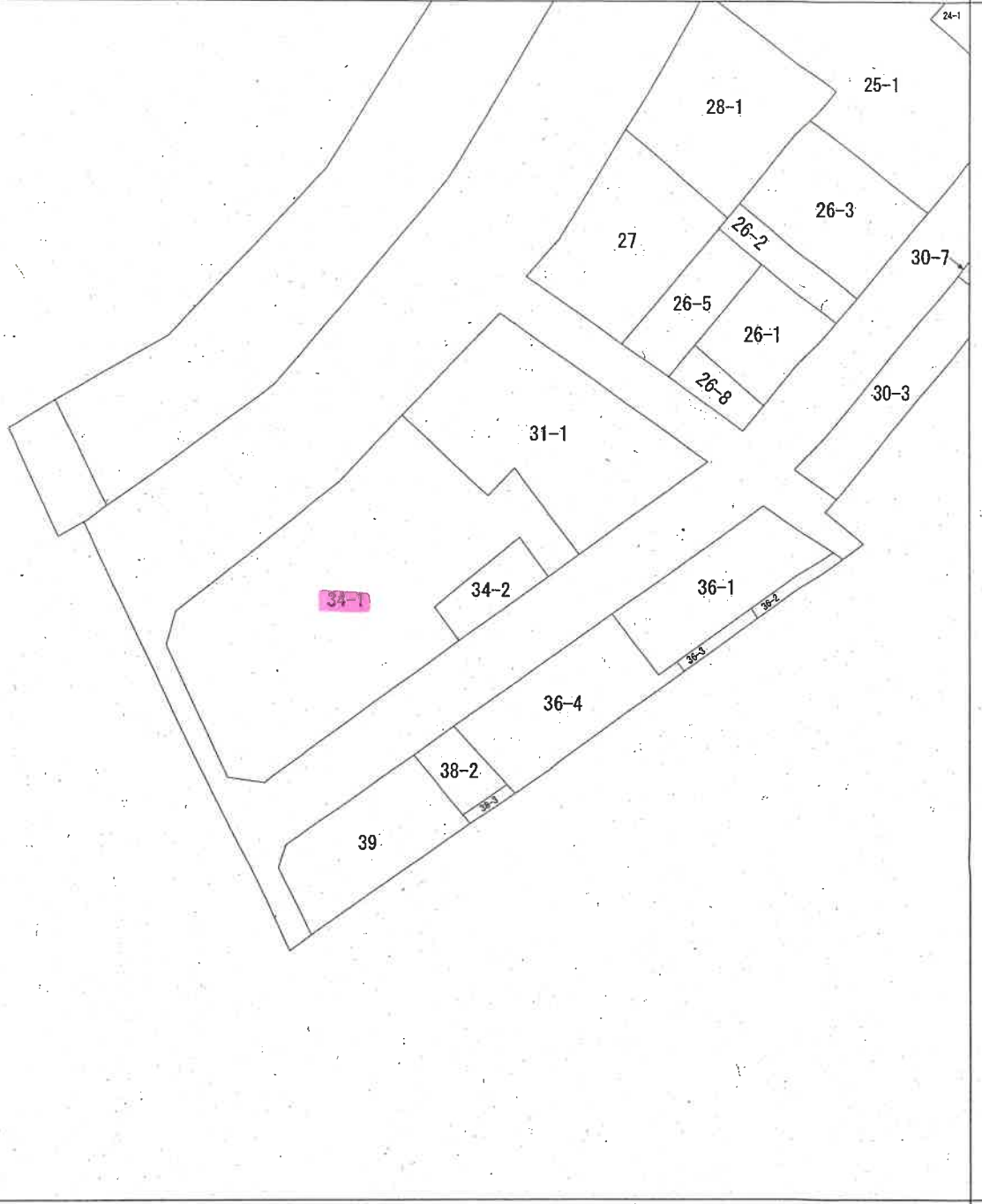
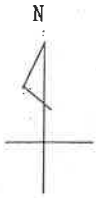
- (1) 受命物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 受命物件1の専有部分の建物（以下「専有部分の建物」という。）に解錠のうえ立入調査を実施したところ、建物内部は、ほぼ全域にわたり床面が見えないほど生活必需品等の動産類及び廃棄物等が堆積しており、建物内への立入及び移動が著しく困難な状況であった。
- (3) 専有部分の建物の占有関係については、専有部分の建物内及び集合郵便受内に存した所有者A宛の郵便物ならびにA以外の第三者の占有を示すものは存在しないことなどの立入調査の結果から2枚目記載のとおり認めた。
- (4) 専有部分の建物内部は上記のような状態であったことから、建物内の細部の確認はできなかったものの、可視の範囲内においては躯体に関わる大きな損傷等は認められなかった。ただし、シューズインクローゼット及びトイレは動産類等により扉が開けられなかったため、内部の確認はできなかった。
- (5) 受命物件1の一棟の建物には、管理人室、ポンプ室、ゴミ置場、倉庫、駐車場、駐輪場、洗面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、北西側、南西側及び南東側において、いずれも市道（建築基準法第42条第1項に該当する道路）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 7年10月20日(月) 15:10-15:20 16:10-16:20	横浜地方法務局 目的物件所在地	全部事項証明書交付申請 施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 7年10月21日(火) : - :	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10月30日(木) 15:00-15:50	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() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月30日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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



請求部	所在	横浜市中区末吉町二丁目			地番	34番1		
出力縮尺	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	

登記年月日：平成23年9月12日

地積測量図

地番 34番1

土地の所在 横浜市中区末吉町二丁目

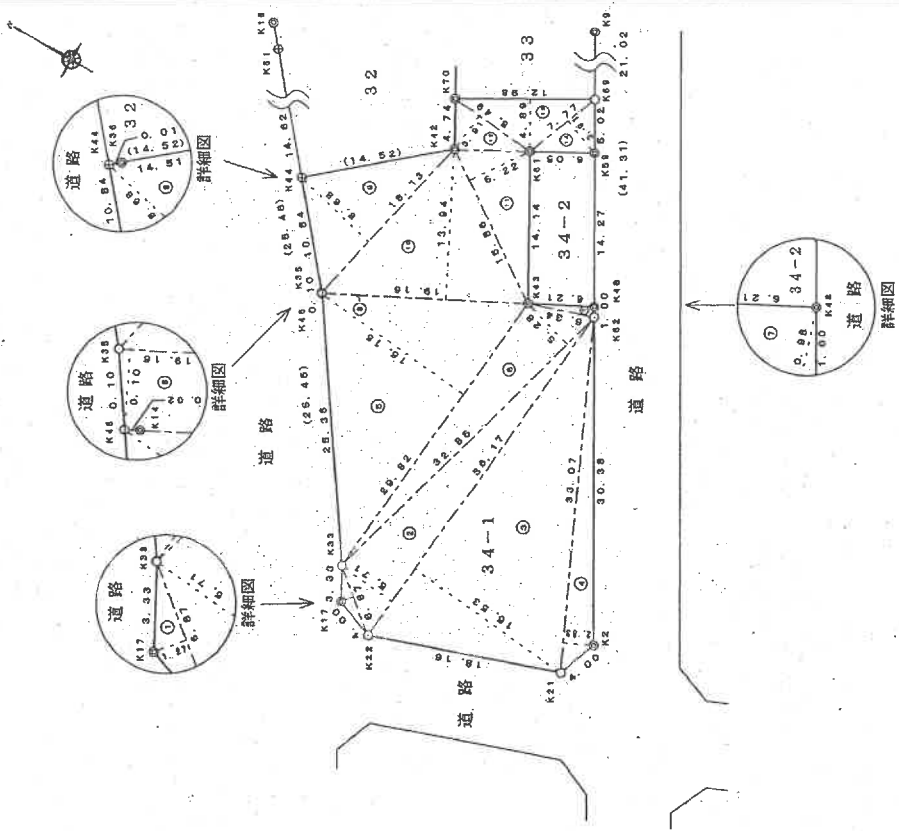
三結求積表

地番	N	O	底辺	高さ	倍面積	地積
34番1	1		6.87 X	1.27 =	8.7249	
	2		36.17 X	5.71 =	206.5907	
	3		36.17 X	16.63 =	597.8901	
	4		33.07 X	2.83 =	93.5681	
	5		28.82 X	16.15 =	481.5920	
	6		32.86 X	5.28 =	173.5008	
	7		6.34 X	0.98 =	6.2132	
	8		16.19 X	8.68 =	167.3684	
	9		19.16 X	13.94 =	267.0804	
	10		16.86 X	6.22 =	98.8492	
	11		6.49 X	3.81 =	38.1859	
	12		12.98 X	4.89 =	63.4722	
	13		7.77 X	3.93 =	30.3807	
	14		19.16 X	0.10 =	1.9160	
			合計		2220.1138	
			面積		1110.0568	㎡
			坪数		335.78	
						1110.05 ㎡

点名	座標リス ト	
	X	Y
K17	128.672	102.511
K22	124.935	101.085
K21	107.746	106.956
K2	106.328	110.698
K62	121.388	137.085
K48	121.882	137.964
K43	127.414	135.127
K61	134.287	147.484
K59	128.956	150.351
K69	131.443	154.710
K70	142.736	148.320
K42	140.434	144.177
K44	151.514	134.799
K35	144.525	126.514
K45	144.469	126.431
K33	130.246	105.443

点名	座標リス ト (引張高)	
	X	Y
K8	141.863	172.870
K15	189.039	148.461
K51	160.943	145.977

測地系	任意座標系
測量年月日	平成22年 4月 8日測量



種類	境界	種類
○	コンクリート	抗
⊙	金属	跡
⊕	金	属
⊖	計	算
		紙
		点

(表裏紙)

作成者

土地家屋調査士

(神奈川県)

申請人

縮尺 1/500

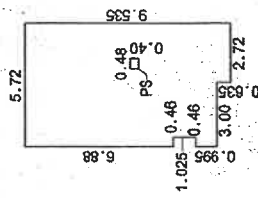
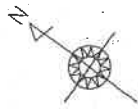
(平成23年 8月 9日作成)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

各階平面図 建物各階平面図

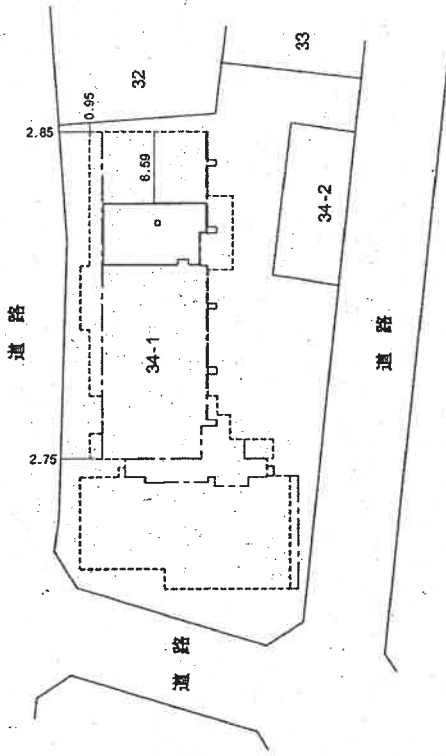
家屋番号 未定町34番10807

建物の所在 横浜市中央区末吉町二丁目34番地1



求積表

2.720 x 0.635	=	1.727200
5.720 x 0.995	=	5.691400
6.280 x 1.025	=	5.391500
5.720 x 1.555	=	8.894600
3.660 x 0.400	=	1.464000
1.580 x 0.400	=	0.632000
5.720 x 4.925	=	28.171000
合計		51.971700
床面積		51.97 m ²



区分した建物の存する部分 8階部分

(尺原案)

作成者 土提 調査士 家屋

23年11月25日作成

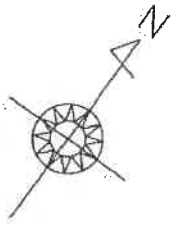
縮尺 1/250

申請人

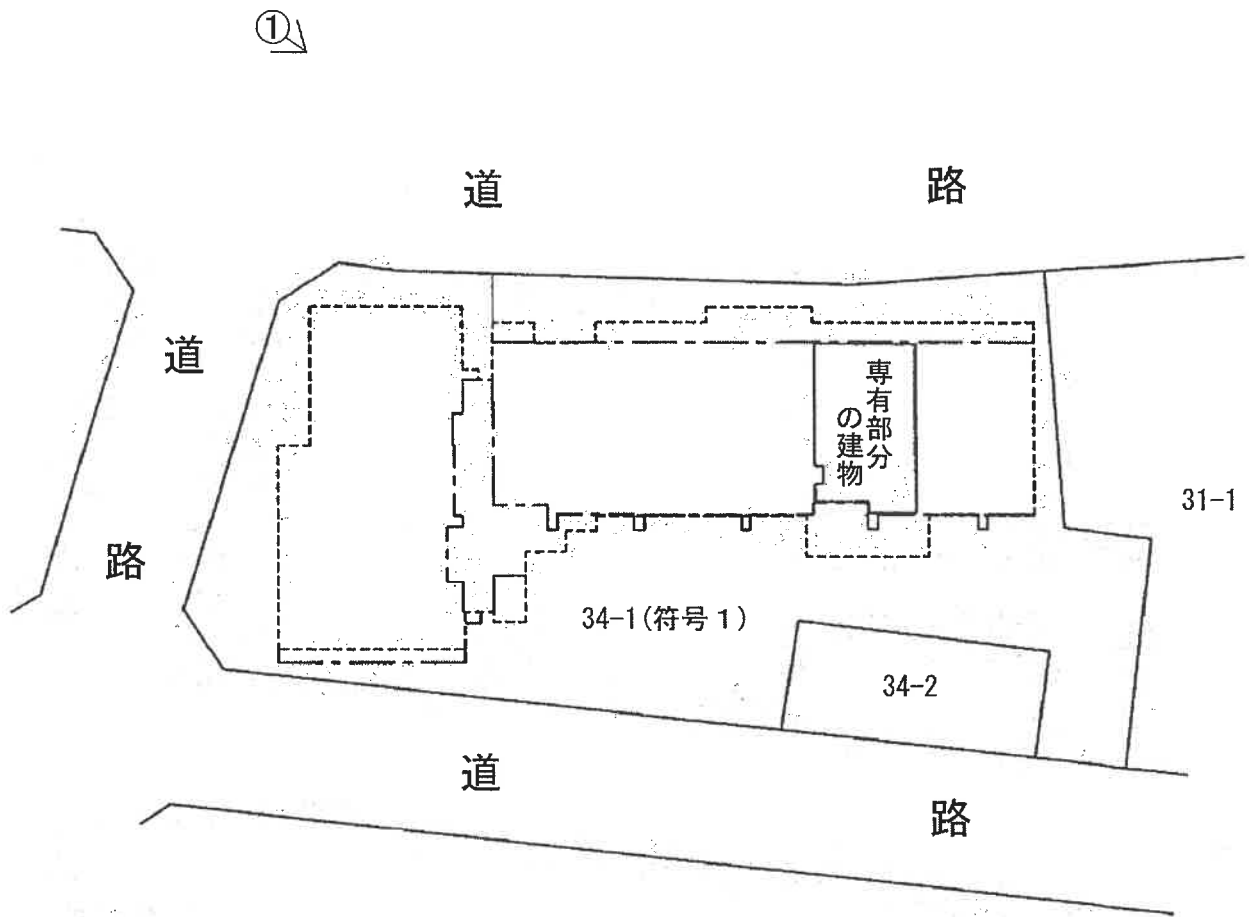


縮尺 1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

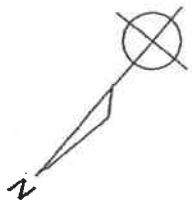


土地建物位置関係図

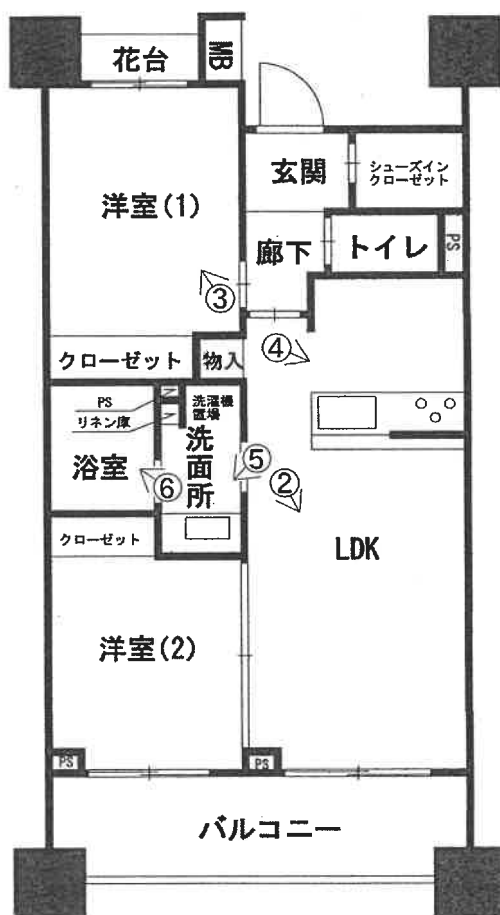


--- 一棟の建物
建物の存する部分 8階

←○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 洋室(1)



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室





令和 7 年 (ケ) 第 323 号
令和 7 年 10 月 30 日 現地調査
令和 7 年 11 月 10 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 17,800,000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 横浜市中区末吉町二丁目34番地1

建物の名称 リストレジデンス横濱伊勢佐木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 末吉町34番1の807

建物の名称 807

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 51.97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 横浜市中区末吉町二丁目34番1

地 目 宅地

地 積 1110.05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 42万9129分の5528



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	京急本線「黄金町」駅の北東方約350m(道路距離)に位置する(附属資料「位置図」参照)。	
付近の状況	共同住宅、事業所等が混在する地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 第7種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件 (規模, 形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	1,110.05㎡ 不整形 北西側間口約41m、奥行約25m内外 ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側幅員約15mの舗装市道(建築基準法第42条1項)に約41m、南西側幅員約8mの舗装市道(建築基準法第42条1項)に約24m、南東側幅員約8mの舗装市道(建築基準法第42条1項)に約39m、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一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	引込可能(※特記事項①参照)
	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	42万9129分の5528

特 記 事 項	① 接面市道内に都市ガス管は埋設されているが、目的土地内には引き込まれていない。 ② 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 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リストレジデンス横濱伊勢佐木	
建物の用途	住宅等（総戸数80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23年11月25日新築（登記記載）
	経過年数	約14年
	経済的残存耐用年数	約36年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造10階建 延べ4,940.87㎡	
仕様	屋根：陸屋根 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、オール電化等	
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	大和ライフネクスト株式会社
	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	8階(807号室)：中間住戸 主要開口部の方位：北西向き		
床 面 積	51.97㎡ (登記面積)		
間 取 り	2LDK		
バルコニー等	バルコニー11.80㎡ (パンフレット記載)		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング等 (※特記事項①参照) クロス貼等 (※特記事項①参照) ユニットバス、キッチン、トイレ等 特になし	
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7年10月24日現在		
		月額	滞納額
	管理費	8,237円	560,116円
	修繕積立金	16,584円	621,900円
	自転車置場使用料	200円	13,600円
	CATV使用料	525円	35,700円
	町会費	300円	20,400円
	インターネット使用料	1,155円	78,540円
備 考	年14%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金：513,200円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年10月30日：内部立入調査 (解錠による) 所有者が占有している。		
特 記 事 項	① 専有部分内部には、家財及び廃棄物等が堆積しており、床面及び壁面等の詳細調査が不可能であった。また、トイレ及びシューズインクローゼットの扉が開けられなかった為、内部確認は出来なかった。 ② 建物内外装について、経年相当の損傷箇所等が存在する。		

	③ 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	× 51.97	÷ 0.82	× 0.58	= 11,030,000

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 14 年、経済的残存耐用年数 36 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 36 年}}{(\text{経過年数 14 年} + \text{経済的残存耐用年数 36 年})} \times (1 - 0.20) = 0.58$$

(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)
386,000	× 1.12	432,000	× 1,110.05	× 1.0	× $\frac{5528}{429129}$	= 6,180,000

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 5-25

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 570,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{149} & = & 386,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：補正の必要はない。

◇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、接面状況、形状等の総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：要しない。

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）
11,030,000	+ 6,180,000	× 0.94	= 16,180,000

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（8階）

位置別補正：0.92（主要開口部：北西側、中間住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $1.02 \times 0.92 \times 1.00 = 0.94$

2 比準価格の試算

基準階の比準 価格（円/ m ² ）	個別格差 （階層・位置・品等程 度）	その他の 個別格差	専有面積 （m ² ）	比準価格(円)
649,000	× 0.94	× 1.00	× 51.97	= 31,700,000

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 m²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)	複利 現価率	正味復帰 価格の現価 (円)	
ア	イ	ウ	イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	※2 (6.7%) オ	エ×オ カ	ア+カ キ
2,510,631 (15.7%)	1,219,788	7.2%	16,433,255 ≒ 16,430,000	0.8232	13,525,176 (84.3%)	= 16,040,000 (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	16,180,000	× 1.00	= 16,180,000
比準価格	31,700,000	× 1.00	= 31,700,000
収益価格			16,040,000
調整後の価格			23,930,000

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）
23,930,000	× 1.0	× 0.8	× 0.93	— 0	= 17,800,000

市場性修正：要しない。

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7%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5-25

所 在：横浜市中区伊勢佐木町6丁目146番5外
価 格：570,000円/㎡
位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「阪東橋」駅約200m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：99㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 道 路：南東14.5m市道
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：小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 6,101,077円
符号1（土地） 251,149,922円（敷地権割合42万9129分の5528）

第7 附属資料の表示

位置図

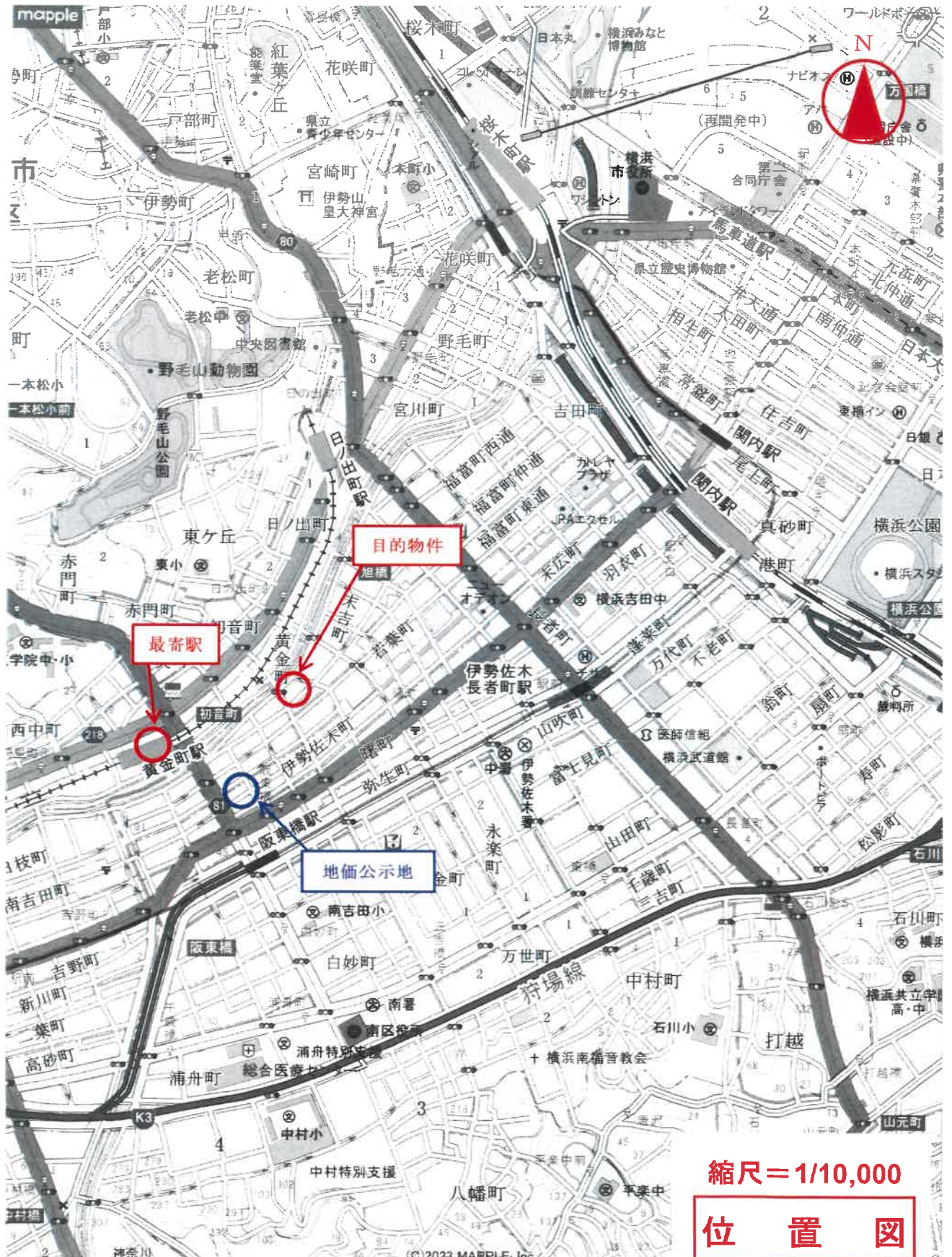
公図写（本図面は目的物件をA4判に抜粋したものである。）

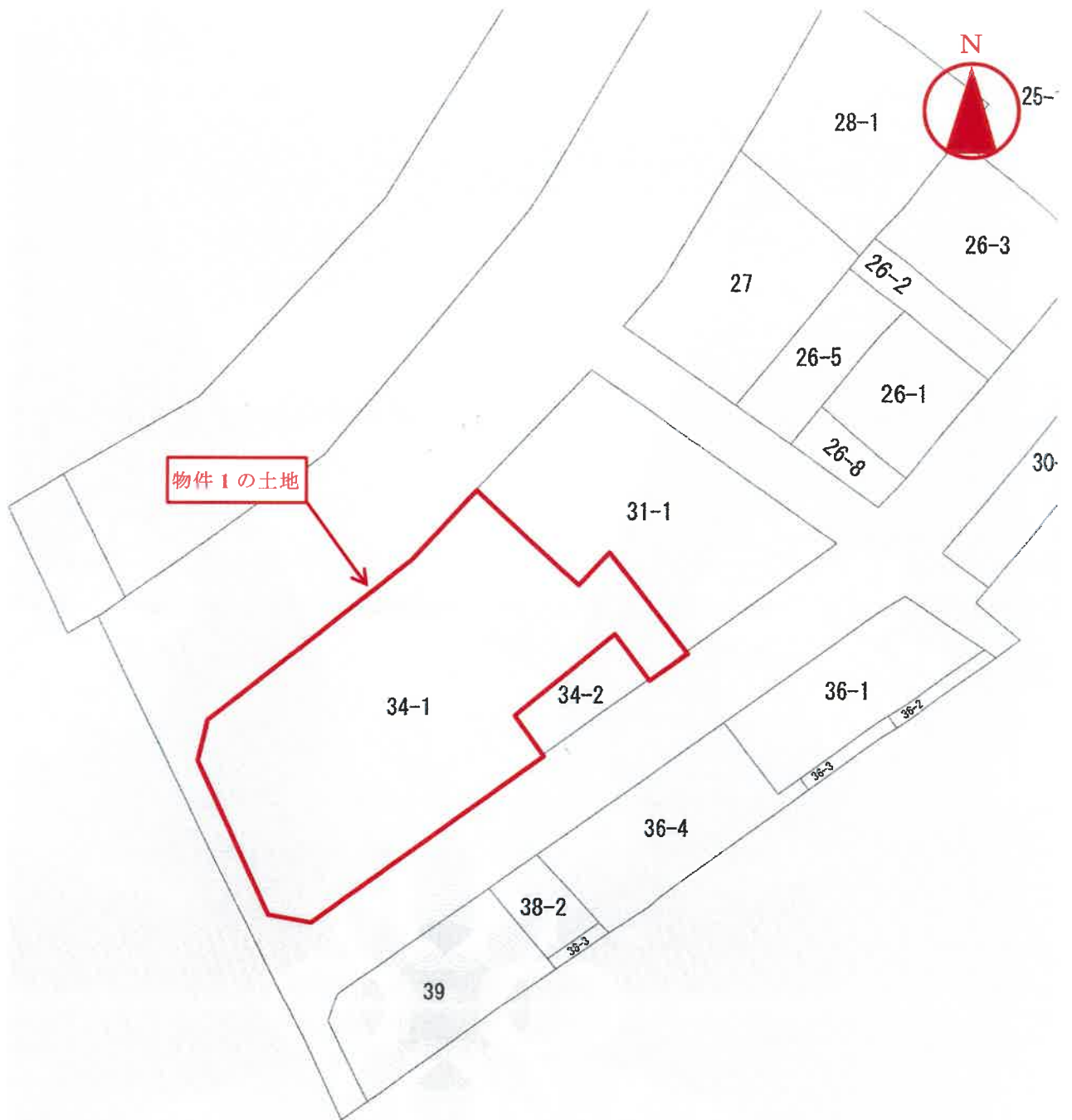
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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





縮尺 = 1/600

公 図 写

(本図面は目的物件をA4版に抜粋したもの)

平成23年9月12日

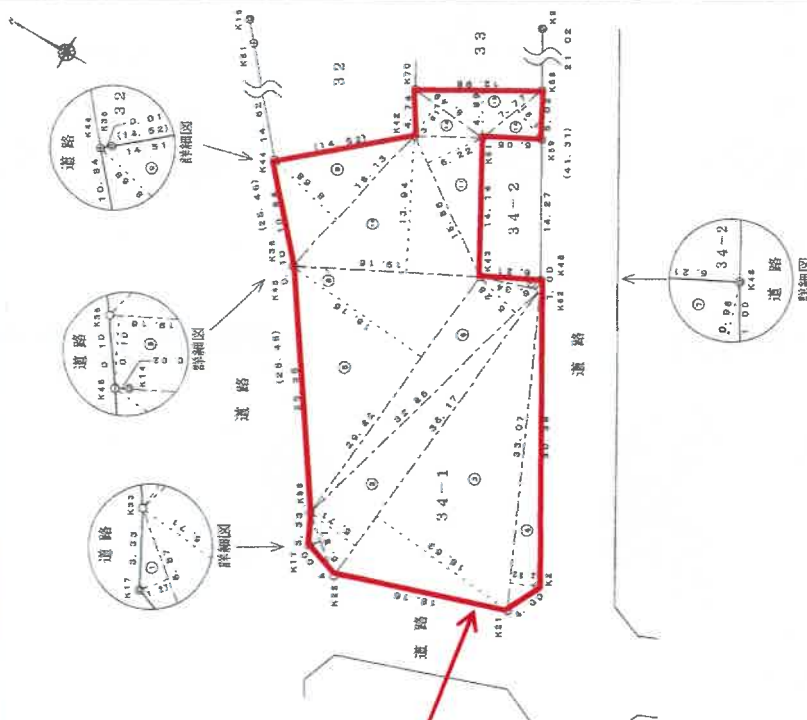
地積測量図

地番 34番1
土地の所在 横浜市中区末吉町二丁目

三斜求積表

地番	N	O	底辺	高さ	積面積	面積
34番1	1	27	X	8.7249		
	2	36.17	X	9.71	206.5307	
	3	36.17	X	16.53	587.8001	
	4	33.07	X	2.83	93.5891	
	5	29.82	X	16.16	481.5930	
	6	32.80	X	6.28	173.6008	
	7	6.34	X	0.88	6.2132	
	8	16.18	X	6.88	107.3884	
	9	19.16	X	13.94	267.0904	
	10	15.80	X	6.22	98.6492	
	11	8.49	X	3.91	33.1950	
	12	12.98	X	4.89	63.4723	
	13	7.77	X	3.81	30.3607	
	14	19.16	X	0.10	1.9100	
合計					2220.1136	
面積					1110.0568	㎡
埋設					336.79	

符号1土地



境界標の種類の記号

○	コンクリート杭
◎	金属・鋼
⊕	金属
⊖	鉄
●	点

点名	座標 X	座標 Y
K17	128.072	102.911
K22	124.958	101.088
K21	107.746	106.966
K2	106.324	110.696
K62	121.388	137.086
K48	121.883	137.954
K43	127.414	136.127
K01	134.287	147.484
K09	126.966	160.361
K89	181.443	164.710
K70	143.736	168.320
K42	140.434	144.177
K44	151.014	134.799
K35	144.828	128.514
K45	144.469	128.431
K33	130.246	105.443

点名	座標 X	座標 Y
K9	141.869	172.970
K16	163.059	148.461
K61	160.943	146.977

測量係 佐藤 隆平
測量年月日 平成23年 4月 10日

縮尺 1/500

申請人

作成者

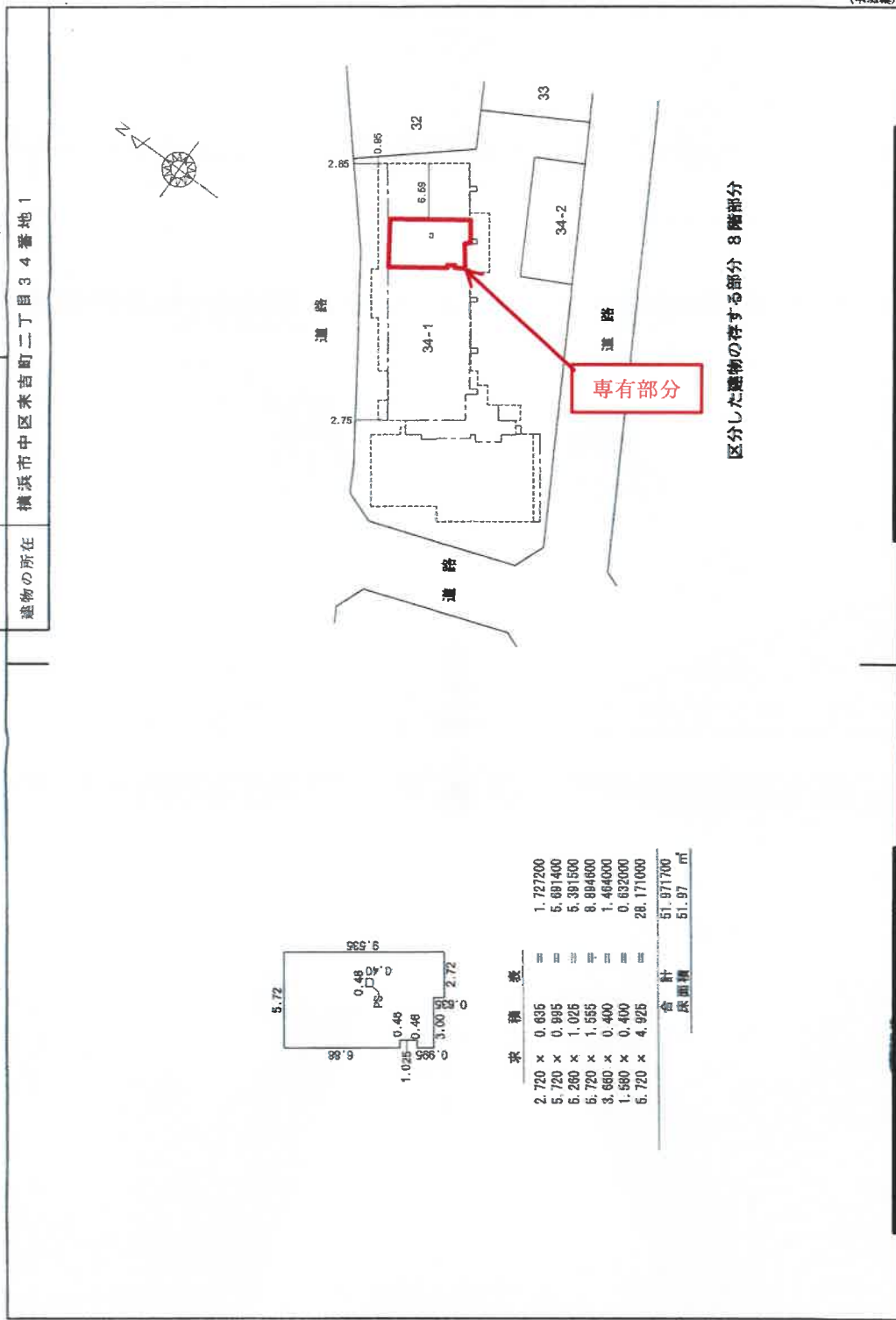
地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

平成23年12月2日

各階平面図 建物図面

家屋番号 東区34番1の507
 建物の所在 横浜市中区末吉町二丁目34番地1



建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

作成者 [黒塗り] 縮尺 1/250 申請人 [黒塗り] 1/500

建物間取図

