令和　7年（ケ）第　　３２７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月２６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　８年　５月　７日から 令和　８年　５月１３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　５月１９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　８年　６月　１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　８年　５月２５日　午前１０時００分から 令和　８年　５月２５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　３月２６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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	11,180,000 8,944,000		2,236,000	25,579	5,481
備考	敷地部分の固定資産税・都市計画税は不明				

令和　７年（ケ）第　　３２７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市中区根岸旭台６２番地

建物の名称　　根岸台ハイホーム

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　根岸旭台６２番の１０３

建物の名称　　４２６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造２階建

床　面　積　　５階部分　３６．００平方メートル
　　６階部分　１４．５６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　横浜市中区根岸旭台６２番

地　　目　　宅地

地　　積　　５３８１．６７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　１０００分の７

令和　7年（ケ）第　　３２７号

物　件　明　細　書

令和　8年　1月１５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】
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】
転借人Ｂが占有している。ネクストライズ株式会社の原賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

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　　横浜市中区根岸旭台６２番地

建物の名称　　根岸台ハイホーム

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　根岸旭台６２番の１０３

建物の名称　　４２６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造２階建

床　面　積　　５階部分　３６．００平方メートル
　　６階部分　１４．５６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　横浜市中区根岸旭台６２番

地　　目　　宅地

地　　積　　５３８１．６７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　１０００分の７

令和７年(ケ)第３２７号
令和７年１０月３１日受理
令和７年１２月４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

令和　７年（ケ）第　　３２７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市中区根岸旭台６２番地

建物の名称　　根岸台ハイホーム

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　根岸旭台６２番の１０３

建物の名称　　４２６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造２階建

床　面　積　　５階部分　３６．００平方メートル
　　６階部分　１４．５６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　横浜市中区根岸旭台６２番

地　　目　　宅地

地　　積　　５３８１．６７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　１０００分の７

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
管理費等の状況	■別紙「管理に係る重要事項調査報告書」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	株式会社合人社計画研究所横浜支店　電話　（　）
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 □
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

管理に係る重要事項調査報告書

8294-00-0426-00

※本書面は管理会社にあるデータを基に作成したものであり、内容の正確性を保証する責任を管理会社は一切負わないものとします。重大な債権債務につながる場合は、貴社による現地調査をお勧めします。

※下記以外の項目については一切回答しておりませんのでご容赦ください。

物件名称	根岸台ハイホーム			8294
総戸数	143戸	物件所在地	神奈川県横浜市中区根岸旭台62番	
対象住戸	426号室		売却依頼主	[redacted]

(3)管理費・積立金等の月額

(2025年11月10日時点)

請求費目名	管理費	7,710円
	修繕積立金	4,370円
	特別修繕金	8,440円
	組合費	200円
	駐車場使用料	0円
	協力金	3,000円
	顧問費	0円
管理費等支払方法	翌月分を当月28日に支払	集金代行業者委託

(5)管理費・修繕積立金等の滞納額

(2025年10月31日時点)

滞納金額	23,720円
入金額	
備考	

※請求費目ごとの内訳はご案内しておりません。

占有者及び占有権原（物件１関係）			
占有範囲		■全部　□	■全部　□
占有者		□債務者　■ネクストライズ株式会社	□債務者　■Ｂ
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■Ａ（所有者）外） ■文書（■建物賃貸借契約書）	■陳述（■Ｂ（占有者）外） ■文書（■建物賃貸借契約書）
占有権原		■賃借　□使用借　□転借　□	□賃借　□使用借　■転借　□
占有開始時期		平成３０年８月３１日	令和元年８月１０日
最初の契約等	契約日	平成３０年８月３１日頃	令和元年７月２７日
	期間	平成３０年８月３１日から ■令和６年８月３１日まで □期間の定めなし	令和元年８月１０日から ■令和３年８月９日まで　２年間 □期間の定めなし
更新の種別		■合意更新　□自動更新　□法定更新	■合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和６年９月１日から ■令和８年８月３１日まで　２年間 □期間の定めなし	令和７年８月１０日から ■令和９年８月９日まで　２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他（　　）	□所有者　■その他（ネクストライズ株式会社）
	借主	■占有者　□その他（　　）	■占有者　□その他（　　）
賃料・支払時期		毎月　金７３，８００円 （毎月１０日限り当月分払） □前払（　　） □相殺（　　）	毎月　金７４，０００円 （毎月２７日限り翌月分払） □前払（　　） □相殺（　　）
敷金・保証金		■ない □ある　□敷金　□保証金　金　　円	□ない ■ある　■敷金　□保証金　金７４，０００円
特約等		■譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他			管理費月額８，０００円
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」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（債務者））	1　物件１は、私が取得した年からサブリース会社であるネクストライズ株式会社に賃貸しています。賃貸借契約の内容は契約書記載のとおりです。 2　ネクストライズ株式会社が誰に転貸しているかは分かりません。
■C （賃借会社担当者）	1　物件１は、当社（ネクストライズ株式会社）が平成３０年８月３１日からＡより転貸目的で賃借し、令和元年８月１０日からＢに転貸しています。賃貸借契約の内容は各契約書記載のとおりです。 2　当初の契約期間中にＡと連絡がつかなくなるなどしたため、令和３年１月１日開始の賃貸借契約書を改めて作りましたが、当社は契約どおり毎月Ａへ賃料を支払っており、合意更新してきたと認識しています。
■B （転借人）	1　物件１は、令和元年８月１０日から私がネクストライズ株式会社より賃借し、住居として使用しています。賃貸借契約の内容は契約書記載のとおりです。 2　雨漏り、水漏れ等の不具合はありません。ペットは飼っていません。 3　４年ほど前、上の階から水漏れがあり、洋室２の壁紙や床フローリングの張り替えをしました。 4　室内調査は、土曜日が都合良いです。

（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　物件１の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。

2　物件１は、玄関とＤＫが５階に、居室等が４階にある、メゾネットタイプである。ＤＫの床に若干のたわみが感じられ、ＤＫの窓側下部の壁紙が一部剥離しているなど、全体的に経年相応の劣化が見られた。

3　物件１の占有関係については、室内の状況、関係人の陳述及び提示資料から、４枚目記載のとおり認めた。

4　評価人の調査によると、本マンション敷地の北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

（調査の経過用）

調　査　の　経　過

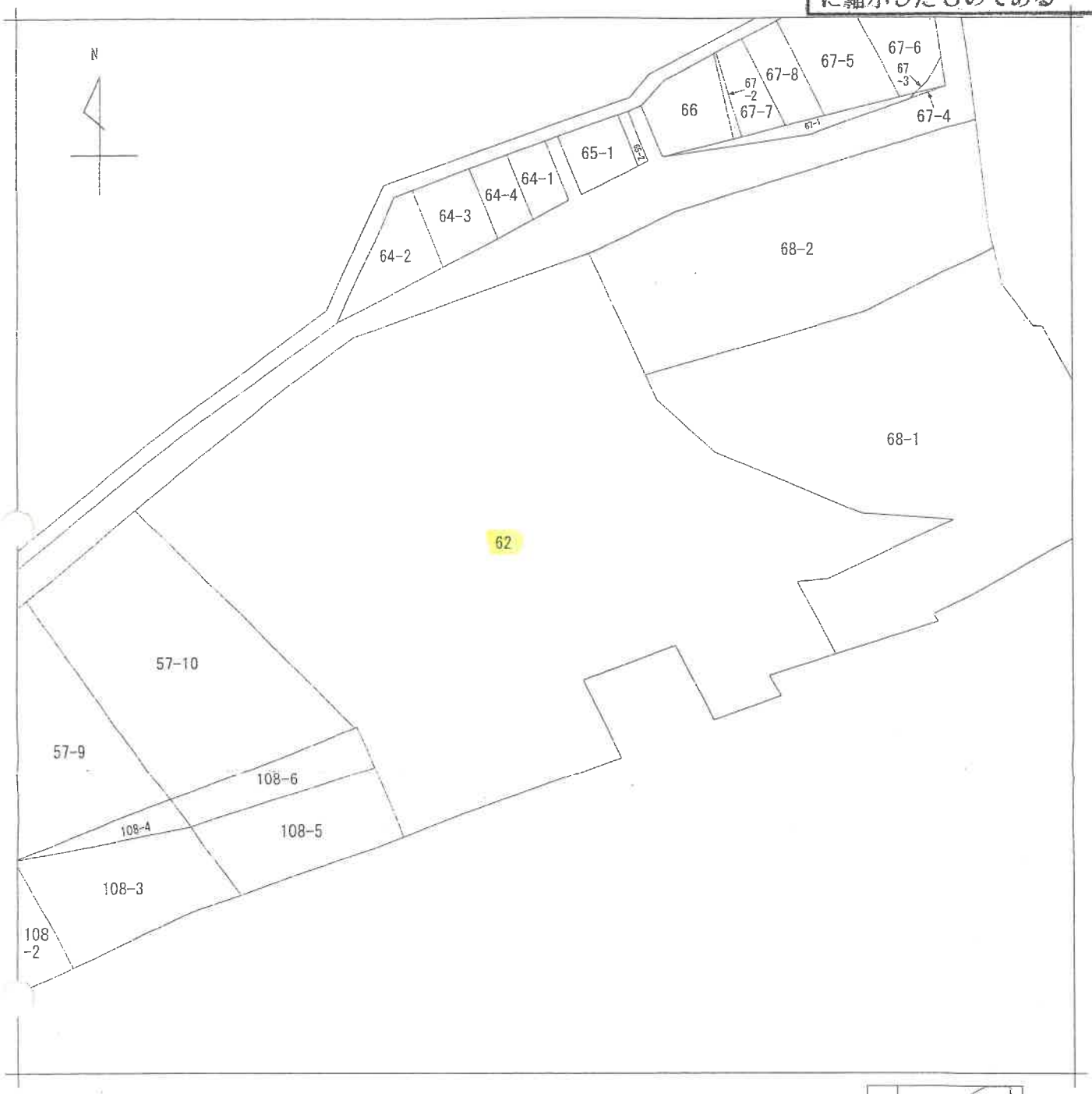
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7年 10月 31日 （金） ：　―　：	郵便	Ａへ照会書送付（１１月１２日陳述書等受領）
令和 7年 11月 4日 （火） 12：00 ― 12：05	横浜地方法務局	隣接土地及び共用部分建物の登記事項証明書受領
令和 7年 11月 4日 （火） 15：20 ― 15：35	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 7年 11月 5日 （水） ：　―　：	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス（１１月１１日回答書受領）
令和 7年 11月 7日 （金） 15：32 ― 15：36	当職携帯電話	Ａから聴取
令和 7年 11月 11日 （火） 11：55 ― 12：00	目的物件所在地	不在、通知書投函、外観調査
令和 7年 11月 12日 （水） 11：10 ― 11：15	当職携帯電話	Ｂから聴取
令和 7年 11月 12日 （水） ：　―　：	執行官室	ネクストライズ株式会社へ照会書ファックス（１１月１３日、２２日資料受領）
令和 7年 11月 22日 （土） 9：50 ― 10：30	目的物件所在地	Ｂと面談、立入調査（評価人同行）
令和 7年 11月 22日 （土） 10：48 ― 10：53	当職携帯電話	Ｃから聴取
令和 7年 12月 3日 （水） 9：15 ―　9：20	横浜地方法務局戸塚出張所	会社登記事項証明書受領

（特記事項）

□

（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/B4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	横浜市中区根岸旭台				地番	62番		
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			

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9月8日
横浜地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：38-1
（1/1）

（ 8 枚目）

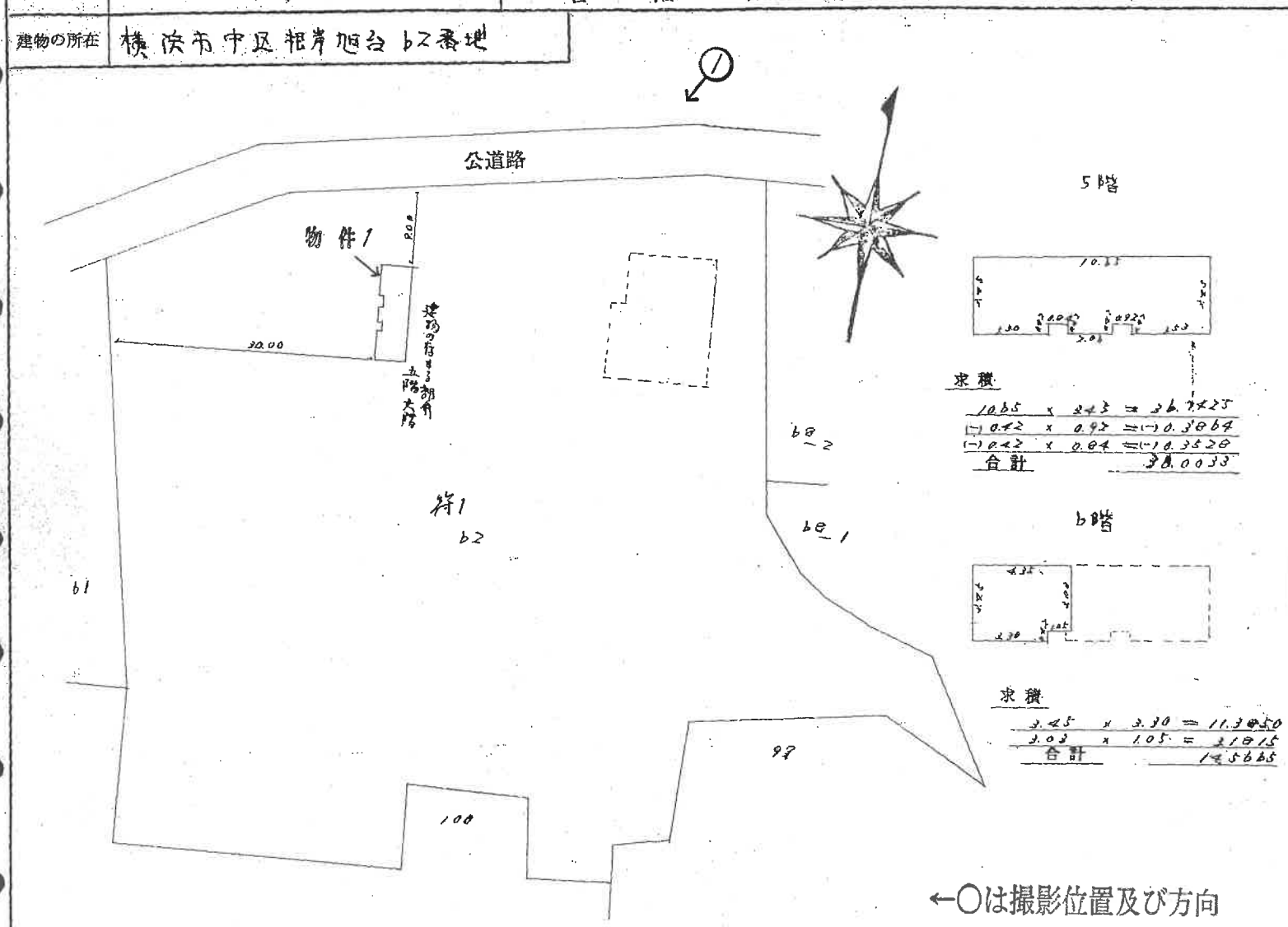
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月8日　横浜地方法務局　登記官

431769

建物図面
各階平面図

[redacted]

家屋番号	b2 ～ 103
建物の所在	横浜市中区根岸旭台 b2番地



縮尺	1/500　1/200

昭和47年1月17日	作製年月日
作製者	土地
申請人	[redacted]

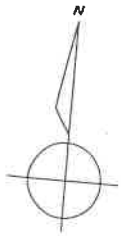
本図面はA3(B4)判をA4判に縮小したものである

[redacted]

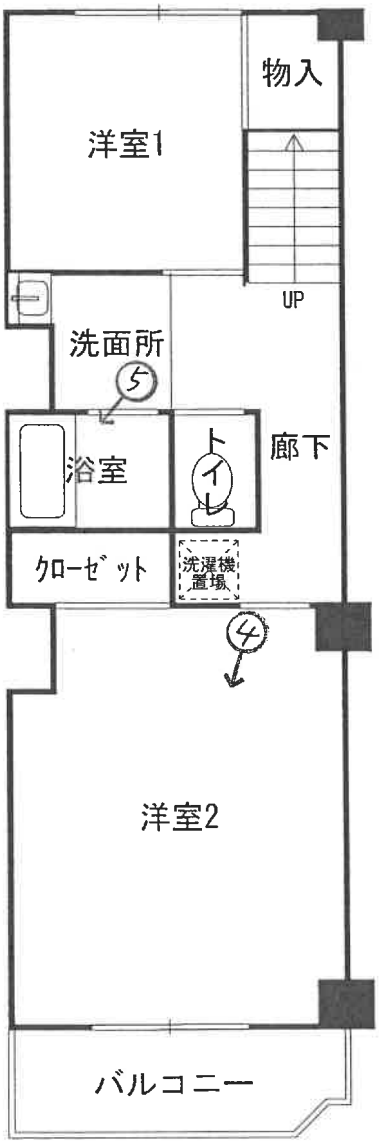
（9 枚目）

間取見取図

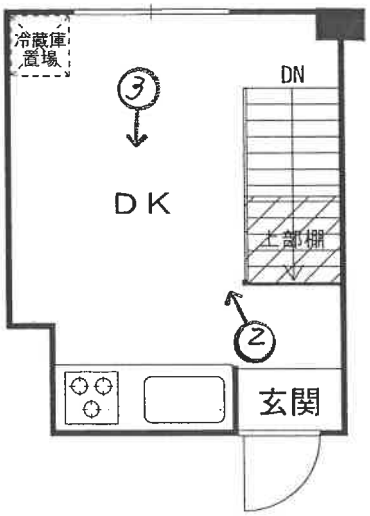
←○は撮影位置及び方向



4階



5階



①

物件１を含む一棟の建物

②

③

④

⑤

令 和 7 年 （ ケ ） 第 327 号
令 和 7 年 11 月 22 日 現地調査
令 和 7 年 12 月 14 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

第1　評価額

物件番号	評　　価　　額
1	金 11,180,000　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の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		

*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　　横浜市中区根岸旭台６２番地

建物の名称　　根岸台ハイホーム

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　根岸旭台６２番の１０３

建物の名称　　４２６

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造２階建

床　面　積　　５階部分　３６．００平方メートル
　　６階部分　１４．５６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　横浜市中区根岸旭台６２番

地　　目　　宅地

地　　積　　５３８１．６７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　１０００分の７

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根岸線「根岸」駅の北方約730m（道路距離） (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中高層のマンションが多く建ち並ぶ高台の住宅地域	
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
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	150%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第3種高度地区、根岸風致地区（第4種）、宅地造成等工事規制区域 南側一部には以下の規制がある。 急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域
画地条件	地積	5,381.67㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約75m、奥行約75m
	地勢	敷地内には段差があるほか、外縁部には傾斜地がある。
接面道路の状況	北側にて、幅員約5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に、ほぼ等高から約2m高位に約75m接面する。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用されている。	
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	1000分の7
特記事項	◇根岸風致地区（第4種）に該当し、建蔽率は40％に制限される。 ◇敷地の南側一部は、上記のとおり土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域に該当するほか、急傾斜地崩壊危険区域にも該当する。 ◇本件土地は、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	根岸台ハイホーム	
建物の用途	住宅等（総戸数145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46年5月31日（登記記載）
	経過年数	約55年
	経済的残存耐用年数	既に超過している。
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造6階建 延べ9,286.46㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル刷毛引、リシン吹付仕上等 その他：なし	
設備等	エレベーター、集合郵便受、駐車場、自転車置場、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	株式会社合人社計画研究所
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇オートロックはない。 ◇登記上は6階建であるが、マンションでの実際の表記は地下1階、地上1階から5階である。 ◇新耐震基準は昭和56年6月1日からの施行であるため、本物件は基準を満たしていない可能性がある。 ◇現在の建物は登記数量の延床面積で容積率約172.6％となるため、容積率不算入部分を考慮しても現在の基準容積率約150％を超過している可能性がある。しかし、容積率の規制は昭和48年12月25日より適用されたことから、本件一棟建物は既存不適格建築物になるものと思われる。	

(2) 専有部分の概要

<table>
<tr><td>構造</td><td colspan="2">鉄筋コンクリート造 2階建</td></tr>
<tr><td>位置</td><td colspan="2">5階、6階　(426号室)　※マンション内での表記：4階、5階
主要開口部の方位：　南向き　　中間部屋</td></tr>
<tr><td>床面積</td><td colspan="2">5階部分：36.00㎡、6階部分：14.56㎡（登記面積）</td></tr>
<tr><td>間取り</td><td colspan="2">2ＤＫ</td></tr>
<tr><td>バルコニー等</td><td colspan="2">バルコニー：4.16㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="4">仕様</td><td>天井</td><td>ビニールクロス貼等</td></tr>
<tr><td>床</td><td>フローリング等</td></tr>
<tr><td>内壁</td><td>ビニールクロス貼等</td></tr>
<tr><td>設備</td><td>ユニットバス、トイレ、キッチン等</td></tr>
<tr><td>その他</td><td></td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td colspan="2">普通</td></tr>
<tr><td rowspan="6">管理費等</td><td colspan="2">管理会社の回答によれば下記のとおり
令和　7　年　10 月　31 日　現在</td></tr>
<tr><td></td><td>月額</td><td>滞納額</td></tr>
<tr><td>管理費</td><td>7,710円</td><td>7,710円</td></tr>
<tr><td>修繕積立金</td><td>4,370円</td><td>4,370円</td></tr>
<tr><td>特別修繕金</td><td>8,440円</td><td>8,440円</td></tr>
<tr><td>組合費</td><td>200円</td><td>200円</td></tr>
<tr><td>協力金</td><td>3,000円</td><td>3,000円</td></tr>
<tr><td>専有部分の利用状況等</td><td colspan="2">令和7年11月22日：内部立入調査
調査時点において、本件専有部分は転借人Ｂが占有している。
原賃貸借契約及び転貸借契約の概要は次のとおり
(原賃貸借の概要)
賃貸人：所有者
賃借人：ネクストライズ株式会社
占有開始：平成30年8月31日
当初契約日：平成30年8月31日頃
現在契約：令和6年9月1日から令和8年8月31日
占有権原：賃借権
月額家賃：73,800円
敷金：なし</td></tr>
</table>

専有部分の利用状況等	(転賃貸借の概要) 賃 貸 人：ネクストライズ株式会社 賃 借 人：B 占有開始：令和元年8月10日 当初契約日：令和元年7月27日 現在契約：令和7年8月10日から令和9年8月9日 占有権原：転借権 月額家賃：74,000円 管 理 費：8,000円（月額） 敷　　金：74,000円
特記事項	◇玄関とＤＫが5階（登記上の6階）にあり、居室等が4階（登記上の5階）にある、いわゆるメゾネットタイプである。 ◇水回りの不具合はないとのことである。 ◇ＤＫの床などに、若干たわみが感じられた。 ◇ＤＫの窓側下部の壁紙に、一部剥がれが見られた。 ◇洋室2は、4年ほど前に上階から水漏れがあり、壁紙や床フローリングの張り替えが行われている。 ◇築年数の経過した建物であり、目に見えない箇所に不具合が生じている可能性は否定できない。

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

目的建物は、建築後約55年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないこと等を考慮し、再調達原価（1㎡当り300,000円と査定）の5％をもって建物価格とした。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
300,000	× 50.56	÷ 0.78	× 0.05	＝ 970,000

専有率

・ 共用部分も含む現況床面積に対する割合

(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)
375,000	× 0.87	326,000	× 5,381.67	× 1.0	$\times \frac{7}{1,000}$	= 12,280,000

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　　横浜中-11

公示地価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$353,000\text{円/㎡} \times \frac{103}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{97} = 375,000\text{円/㎡}$$

◇ 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　：形状、地勢、敷地の一部が急傾斜地崩壊危険区域や土砂災害特別警戒区域に該当すること等で劣り、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。

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）
970,000	＋ 12,280,000	× 0.98	＝ 12,990,000

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 （ 5階、6階 ） 426号室

位置別補正 ： 1.00 （南向き、中間部屋）

その他補正 ： 0.95 （メゾネットタイプ）

相乗積 1.03 × 1.00 × 0.95 ＝ 0.98

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）
329,000	× 0.98	× 1.00	× 50.56	＝ 16,300,000

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	正味復帰価格の現価					ＤＣＦ法による価格
	４年目期首有効純収益	最終還元利回り	３年目期末復帰価格	複利現価率	正味復帰価格の現価	
(円)	(円)		(円)	※2	(円)	(円)
ア	イ	ウ	イ÷ウ×（1-0.03）※1 エ	（ 7.2% ） オ	エ×オ カ	ア＋カ キ
1,000,890 （ 13.1% ）	647,060	7.7%	8,151,275 ＝ 8,150,000	0.8117	6,615,355 (86.9%)	＝ 7,620,000 (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対象不動産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	12,990,000	×　1.00	＝　12,990,000
比準価格	16,300,000	×　1.00	＝　16,300,000
収益価格			7,620,000
調整後の価格			14,110,000

占有減価修正　　:なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格(円)	市場性修正率	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）
14,110,000	× 1.00	× 0.80	× 0.99	－ 0	＝ 11,180,000

市場性修正 ： 不要と判定した。

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(敷金等)　： 不要と判定した。

第6　参考価格資料

1　公　示　地：横浜中-11

所　　在：横浜市中区根岸旭台5番19

価　　格：353,000円/㎡

位　　置：ＪＲ根岸線「根岸」駅　700m

価格時点：令和 7 年 1 月 1 日

地　　積：243㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：南側5m市道

用途指定等：第1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閑静な住宅地域

2　固定資産税評価額　（令和 7 年度 ）

物件1（建物）　　1,827,140円

符号1（土地）　　752,066,855円（敷地権の割合　1,000分の 7 ）

第7　附属資料の表示

位置図

公図写　（Ａ３判からＡ４判へ縮小）

建物図面・各階平面図写　（Ａ３判からＡ４判へ縮小）

間取図

以上

位置図

株式会社マップル　スーパーマップル・デジタル24（地図使用承認©マップル第6-270号）

公図（写）

【本図面はＡ3判からＡ4判へ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	横浜市中区根岸旭台				地　番	62番		
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			

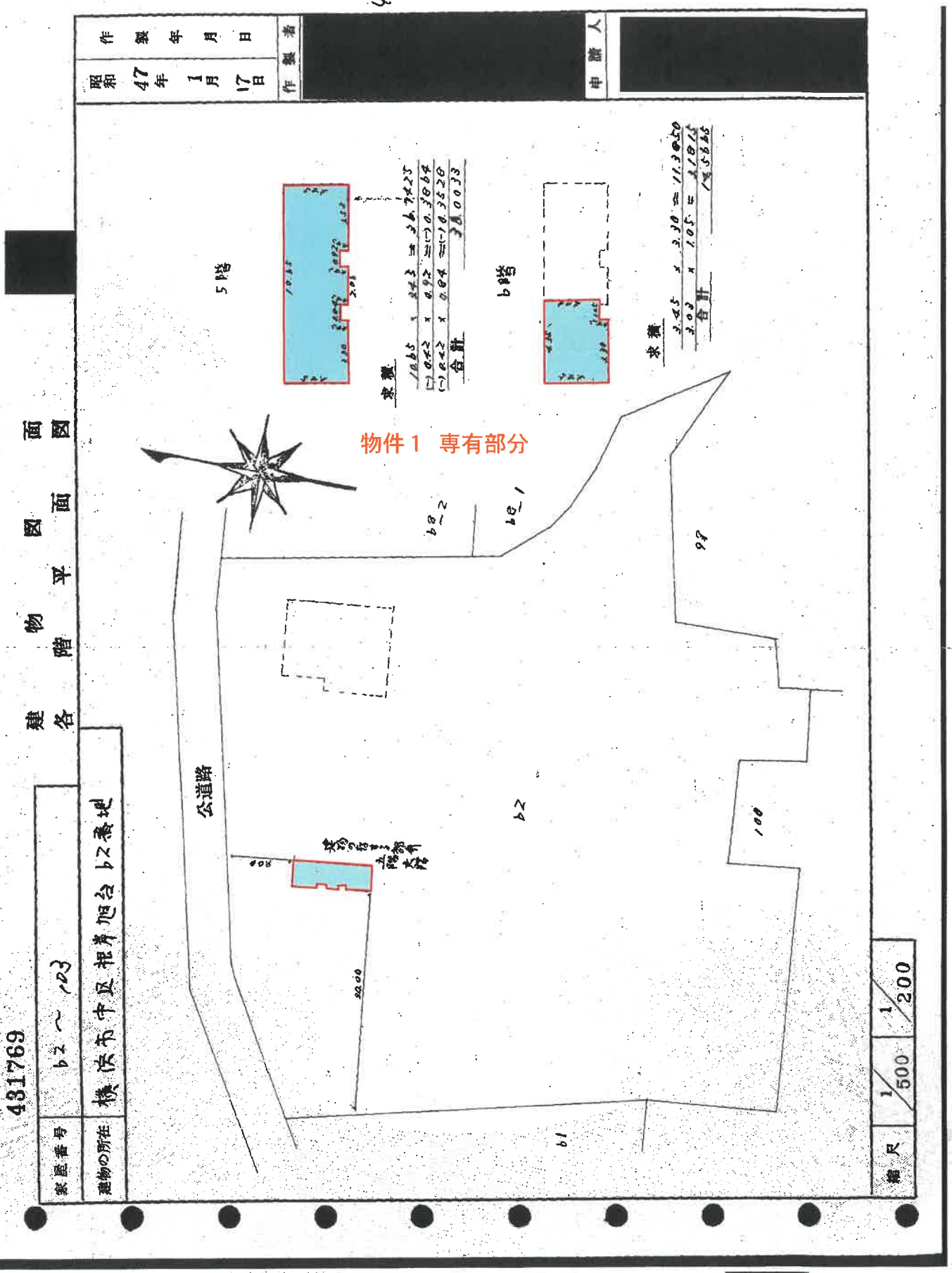
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月8日
横浜地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：38-1
(1/1)

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】

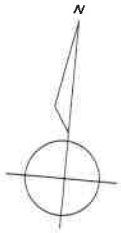


登記年月日：昭和47年2月1日

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9月8日　横浜地方法務局　登記官

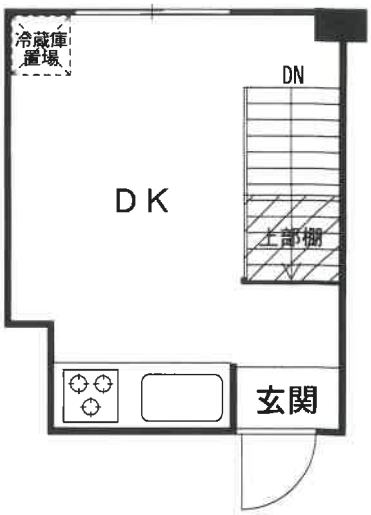
請求番号：38-2

間 取 図



4 階
(登記上5階)

5 階
(登記上6階)



令和７年（ケ）第３２７号