

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 令和 8年 5月19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 1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 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。
<p>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。</p>	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区宮元町三丁目49番地1

建物の名称 ポートハイム宮元町第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮元町49番1の17

建物の名称 801

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 55.13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 横浜市南区宮元町三丁目49番1

地 目 宅地

地 積 256.27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 9万2368分の5912



物件明細書

令和 8年 1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】
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

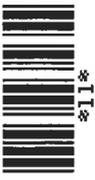
 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1】
なし

 - 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
なし

《 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 横浜市南区宮元町三丁目49番地1

建物の名称 ポートハイム宮元町第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮元町49番1の17

建物の名称 801

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 55.13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 横浜市南区宮元町三丁目49番1

地 目 宅地

地 積 256.27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 9万2368分の5912



令和 7年(ケ)第 338号
令和 7年10月31日受理
令和 7年11月26日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区宮元町三丁目49番地1

建物の名称 ポートハイム宮元町第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮元町49番1の17

建物の名称 801

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 55.13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 横浜市南区宮元町三丁目49番1

地 目 宅地

地 積 256.27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 9万2368分の5912



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 { 種類： 構造： 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 上記の者が本建物を 居宅 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	管理費 月額20,100円 修繕積立金 月額10,050円 CATV使用料 月額515円	令和7年10月31日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある年 年月分～ 年月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明	
管理費等照会先	株式会社三春情報センター		
その他の事項	<input type="checkbox"/>		
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"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" 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 [地方裁判所 支部 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 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 checked="" 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		

(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
■所有者	<p>1 私は、本件調査には立ち会えません。</p> <p>2 私の妻が立ち会います。</p>
■所有者の妻	<p>1 (1) 私は、所有者の妻です。</p> <p>(2) 本件建物は、夫と私と私たちの息子の総勢3人で居住しています。</p> <p>(3) 他人には貸していません。</p> <p>2 (1) 本件建物の間取りは変更していません。</p> <p>(2) 雨漏りや水漏れ・排水の詰まりはありません。</p> <p>(3) 壁面については、エアコンの下の部分に穴が空いているところとかその他にや壁紙が剥がれているところもあります(写真⑤)。でも、エアコンの所の穴がどうして空いたのかは分かりません。</p> <p>(4) 床については、緩みも傾斜もありません。</p> <p>(5) でも、給湯器が壊れたままなので、本件建物ではお湯が出ません。</p> <p>(6) トイレでタンクの水を出すと、詰まってしまいトイレから水があふれ出してしまいます。だから、タンクの水は出さないようにしています。そのため、トイレを使用した後は、キッチンでヤカンに水を汲んできて、その水で流しています。</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

執行官の意見

- 1 (1) 本件建物には、現場の状況及び関係人の陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。
- (2) よって、本件建物は、前記のとおり所有者者が居宅として使用しているものと認める。

- 2 (1) 本件建物には、関係人の陳述にある損傷以外にも以下のとおり損傷等が見受けられた。
 - ① 壁紙の剥がれは数か所で見受けられるが、特に洋室(2)では壁面の大半の壁紙が剥がれている様子が認められ、代替の紙片が貼付されているように見受けられたが、専門業者による修復とは思われない。
 - ② 浴槽の外部側面が大きく割れたような穴が空いている状態であった(写真⑥)。
 - ③ ダイニングの床には擦り切れたような損傷が見受けられた。
 - ④ 洗面所の壁面について、洗濯物等の湿気により壁面が腐蝕しているのではないかとと思われる損傷が見受けられた。
 - ⑤ キッチンの壁面について、ペンキを塗ったかのような損傷が見受けられた。
 - ⑥ 壁面にはカビが発生している状況も数か所で見受けられた。
- (2) 以上のとおり、本件建物は、関係人の陳述も含めて考えると、大きく損傷しているものと思われる(ただし、設備の動作確認はしていない。)

以上

(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11月4日(火) 12:00-12:10	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影 所有者の妻に通知書交付
7年11月5日(水) 13:48-13:50	執行官事務室	所有者と通話(事情聴取, 期日調整)
7年11月7日(金) 13:50-14:30	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 所有者の妻と面談(占有等調査) [評価人同行]
7年11月7日(金) :-:	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
(特記事項) <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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

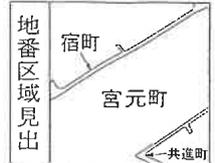
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

1 64-5
0 58-10 ^ 81-1



(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	所在	横浜市南区宮元町三丁目		地番	49番1	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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	昭和48年12月25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。

(横浜地方方法務局管轄)

令和7年9月24日

福岡法務局

請求番号：26-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)



265272

前49-後49-49-1、-2
地積測量図 746071

地番 49-1 49-2
A B
土地の所在 横浜市南区雪元町3丁目

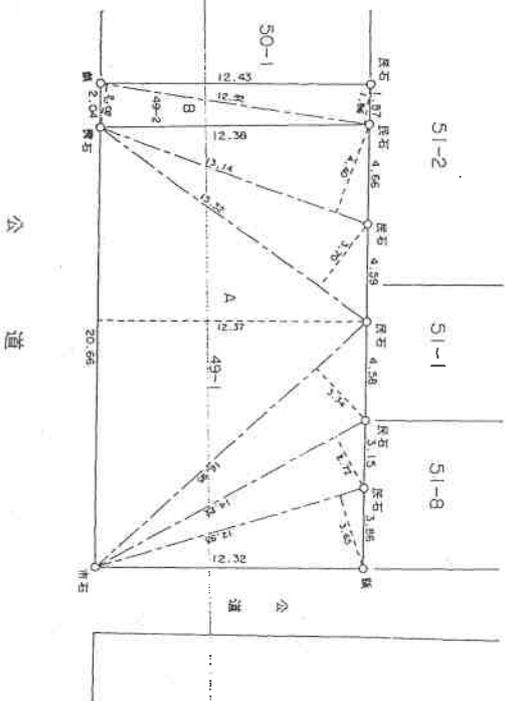
(これは図面に記録されている内容を証明した書面である)
(横浜地方支務局管轄)
昭和7年9月24日
福岡法務局
登記官

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

三余計求積表

地番 符号	A 底辺	49-1 高さ	積
1	13.14	4.40	57.8160
2	15.32	3.70	56.6840
3	20.66	12.37	255.5642
4	16.95	3.34	56.6130
5	14.22	2.72	38.6784
6	12.93	3.65	47.1945
		合計	512.5501
		面積	256.27505
		地積	256.27㎡

地番 符号	B 底辺	49-2 高さ	積
1	12.52	1.86	23.2872
2	12.52	2.02	25.2904
		合計	48.5776
		面積	24.2888
		地積	24.28㎡



(巨細並)

作製者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/250

580869 各階平面図

家屋番号 49-1-17
建物の所在 横浜市南区宮元町3丁目49番地1

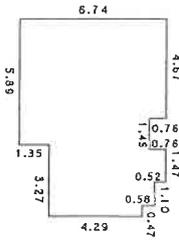
建物図面 各階平面図

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年9月24日
横浜法務局
(横浜地方延務局管轄)

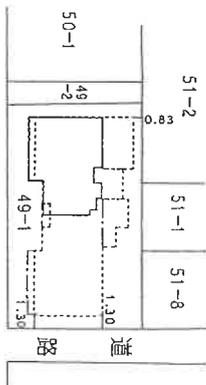
登記官

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



床面積表

1)	4.67 x 6.74 =	31.4756
2)	1.22 x 5.98 =	7.2956
3)	0.22 x 4.63 =	1.0286
4)	1.47 x 5.87 =	7.0449
5)	1.17 x 4.87 =	5.3270
6)	0.17 x 4.29 =	2.0163
合 計		55.1329
床 面 積		55.13㎡



(建物の存する部分 8階)

◀○は写真撮影位置・方向

(百縮尺)

作製者

縮尺

1 / 250

申請人

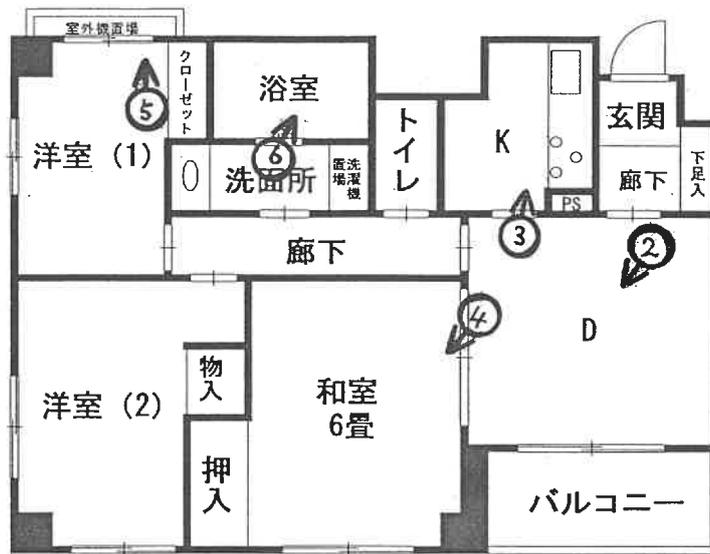
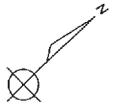
縮尺

1 / 500

(百加縮)

平成 七年拾月 五日

建物間取図



①

物件 1 の存する一棟の建物



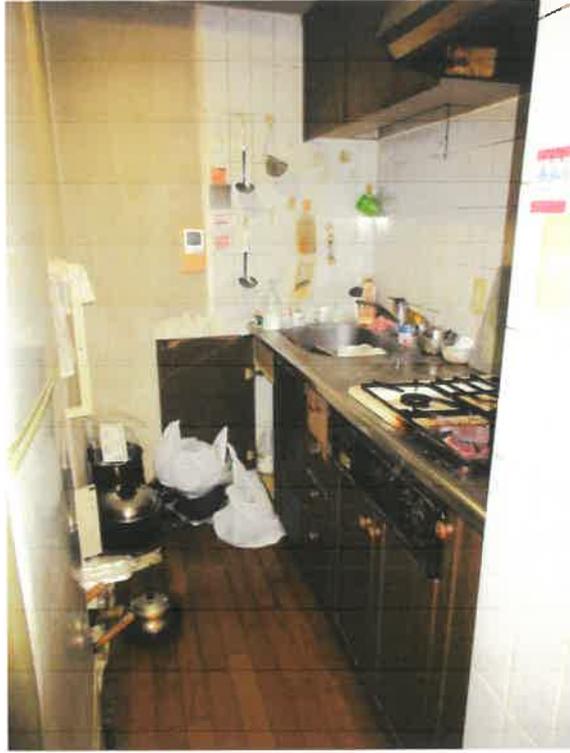
②

物件 1



(10 枚目)

③

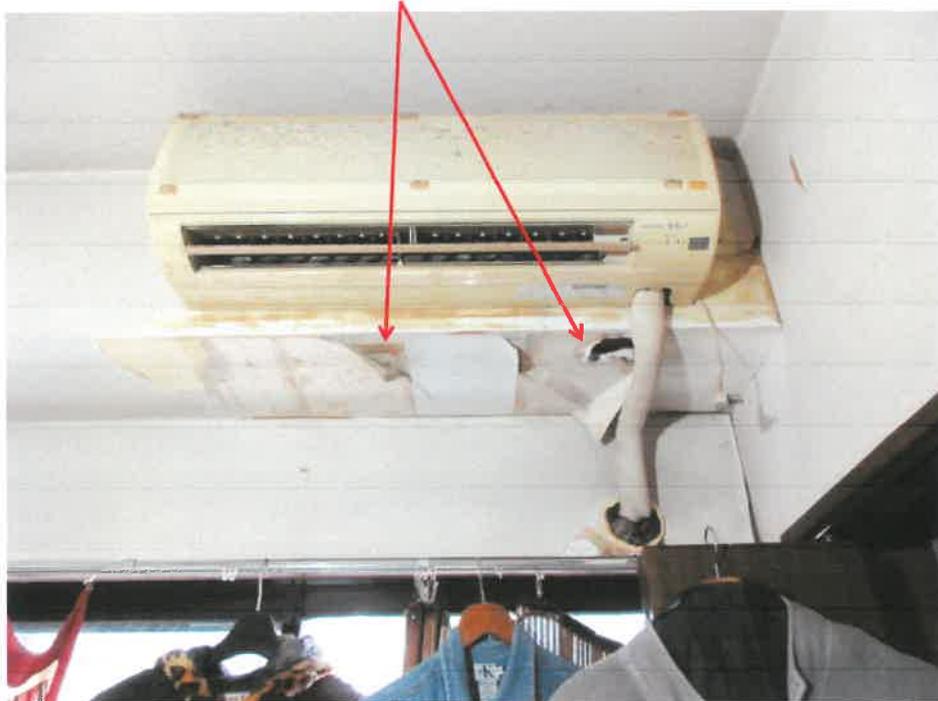


④



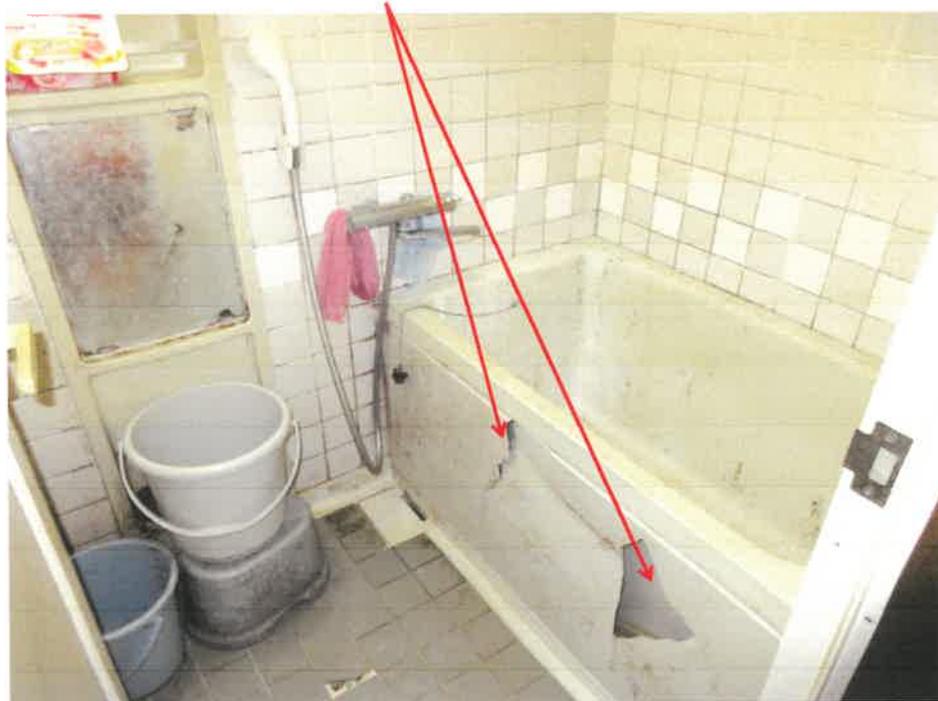
⑤

壁面の損傷状況



⑥

浴槽の損傷状況





令和 7 年 (ケ) 第 338 号
令和 7 年 11 月 7 日 現地調査
令和 7 年 11 月 28 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 15,520,000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き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 横浜市南区宮元町三丁目49番地1

建物の名称 ポートハイム宮元町第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮元町49番1の17

建物の名称 801

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 55.13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 横浜市南区宮元町三丁目49番1

地 目 宅地

地 積 256.27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 9万2368分の5912



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	横浜市営地下鉄ブルーライン「蒔田」駅の西方約50m（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	店舗、事務所、マンション等が混在する商業地域。	
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% 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	256.27㎡ ほぼ長方形 間口約21m、奥行約12m ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側幅員約22mの舗装県道（建築基準法第42条1項）に約21m、北東側幅員約3mの舗装市道（建築基準法第42条2項）に約12m、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	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	9万2368分の5912
特記事項	① 南東側県道は都市計画道路に指定されているが、目的土地側への拡幅予定はない（横浜市建築局都市計画課、道路局企画課調べ）。	

	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	ポートハイム宮元町第2	
建物の用途	住宅等（総戸数18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7年9月6日新築（登記記載）
	経過年数	約31年
	経済的残存耐用年数	約19年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造8階建 延べ1,001.32㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	エレベーター、集合郵便受、ごみ置場等	
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	委託
	管理会社	株式会社三春情報センター
	その他	—
管理の状況	普通	
特記事項	オートロック設備はない。	

(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(801号室)：角住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	55.13㎡ (登記面積)		
間 取 り	3DK		
バルコニー等	バルコニーあり		
仕 様	天 井	クロス貼等	
	床	フローリング、畳等	
	内 壁	クロス貼等	
	設 備	トイレ、ユニットバス、キッチン等	
	そ の 他	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31日現在		
		月額	滞納額
	管理費	20,100円	0円
	修繕積立金	10,050円	0円
	CATV使用料	515円	0円
	備 考	—	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年11月7日：内部立入調査 所有者が本物件を居宅として使用し、占有している。		
特 記 事 項	<p>① 関係人の陳述によると、雨漏りや水漏れ、排水管の詰まりは無いが、給湯器が壊れているとの事である。また、トイレタンクに不具合があり、トイレの水を使用するとタンクから水が溢れるとの事である。</p> <p>② 各所の内壁等クロスに損傷及び発錆箇所が認められる。特に洋室(2)の壁面クロスの大半が剥がれていた。</p> <p>③ 浴槽の側面の一部が割れており、穴が開いている。</p> <p>④ ダイニングの床に擦り切れたような損傷箇所が存在する。</p> <p>⑤ 洗面所の壁面について、湿気等が原因と思われる損傷箇所が存在する。</p>		

	<p>⑥ キッチンの壁面について、ペンキを塗ったかのような損傷が認められる。</p> <p>⑦ 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。</p>
--	---

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	× 55.13	÷ 0.84	× 0.27	= 5,320,000

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 31 年、経済的残存耐用年数 19 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 30%

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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 19 年}}{(\text{経過年数 31 年} + \text{経済的残存耐用年数 19 年})} \times (1 - 0.30) = 0.27$$

(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)
640,000	×1.01	646,000	×256.27	×1.0	× $\frac{5912}{92368}$	= 10,600,000

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。

地価調査地 南(県)5-1

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & & & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 640,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 640,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇時点修正：令和7年7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：なし

個別格差：接面状況、セットバック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）
5,320,000	+ 10,600,000	× 1.02	= 16,240,000

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・エレベーターあり）

位置別補正：1.00（主要開口部：南東側、角住戸）

その他補正：1.00

相乗積 1.02 × 1.00 × 1.00 = 1.02

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)
460,000	× 1.02	× 0.90	× 55.13	= 23,280,000

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：目的物件固有の損傷等状況を考慮した。

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） イ÷ウ×(1-0.03) ※1	複利 現価率 ※2 (8.7%)	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
2,435,569 (19.3%)	1,240,420	9.2%	13,078,341 ≒ 13,080,000	0.7786	10,184,088 (77.2%)	= 12,620,000 (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	16,240,000	× 1.00	= 16,240,000
比準価格	23,280,000	× 1.00	= 23,280,000
収益価格			12,620,000
調整後の価格			19,400,000

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）
19,400,000	× 1.0	× 0.8	× 1.0	— 0	= 15,520,000

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：なし

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 南（県）5-1

所 在：横浜市南区宮元町3丁目60番3外

価 格：640,000 円/m²

位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「蒔田」駅約50m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：254 m²

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：北西22m県道

用途指定等：商業地域（建蔽率80%、容積率400%）、防火地域

地域の概要：店舗、事務所、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7年度）

物件1（建物） 5,381,559 円

符号1（土地） 80,091,550 円（敷地権割合9万2368分の5912）

第7 附属資料の表示

位置図

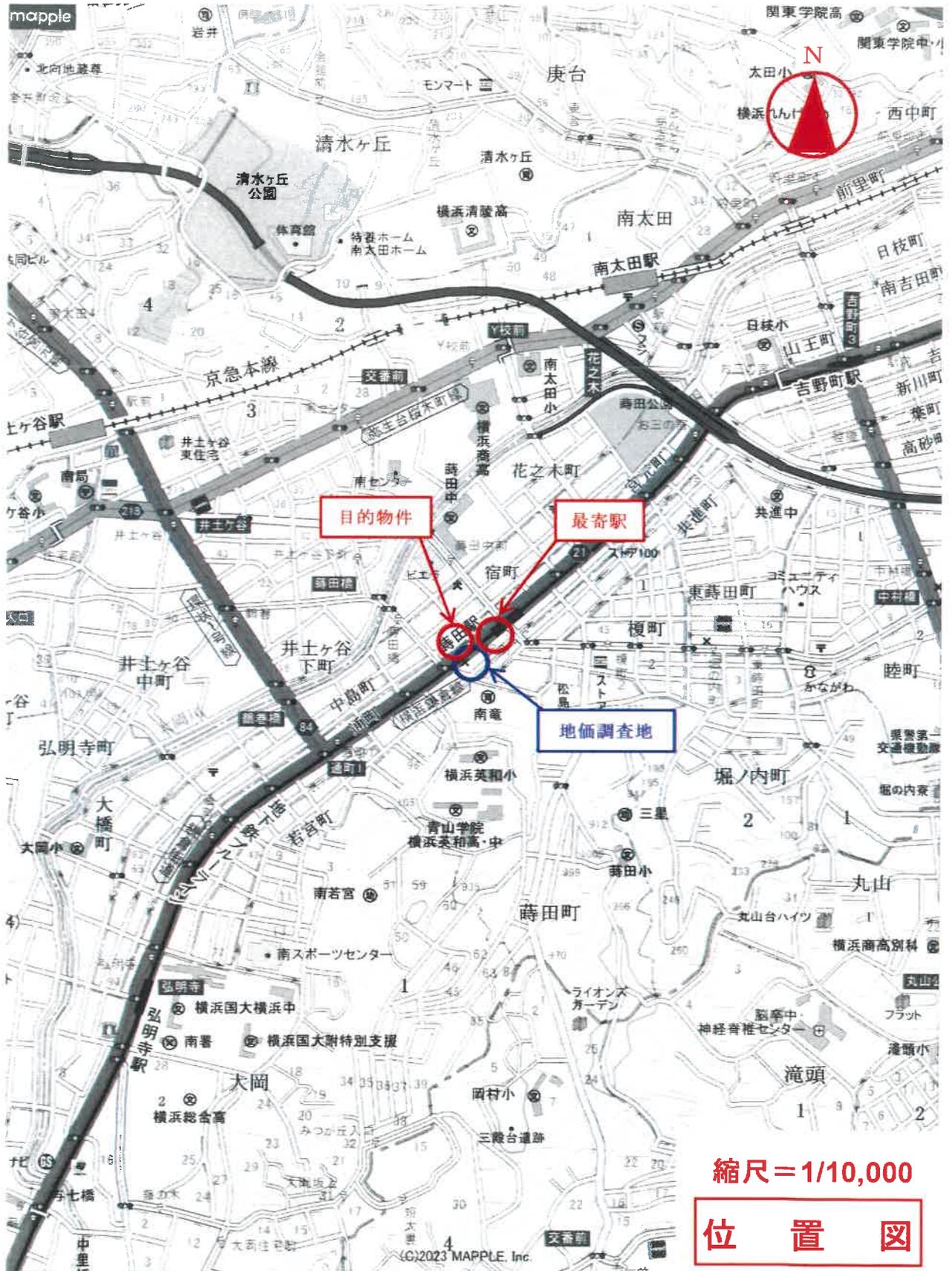
公図写（本図面は目的物件をA4判に抜粋したものである。）

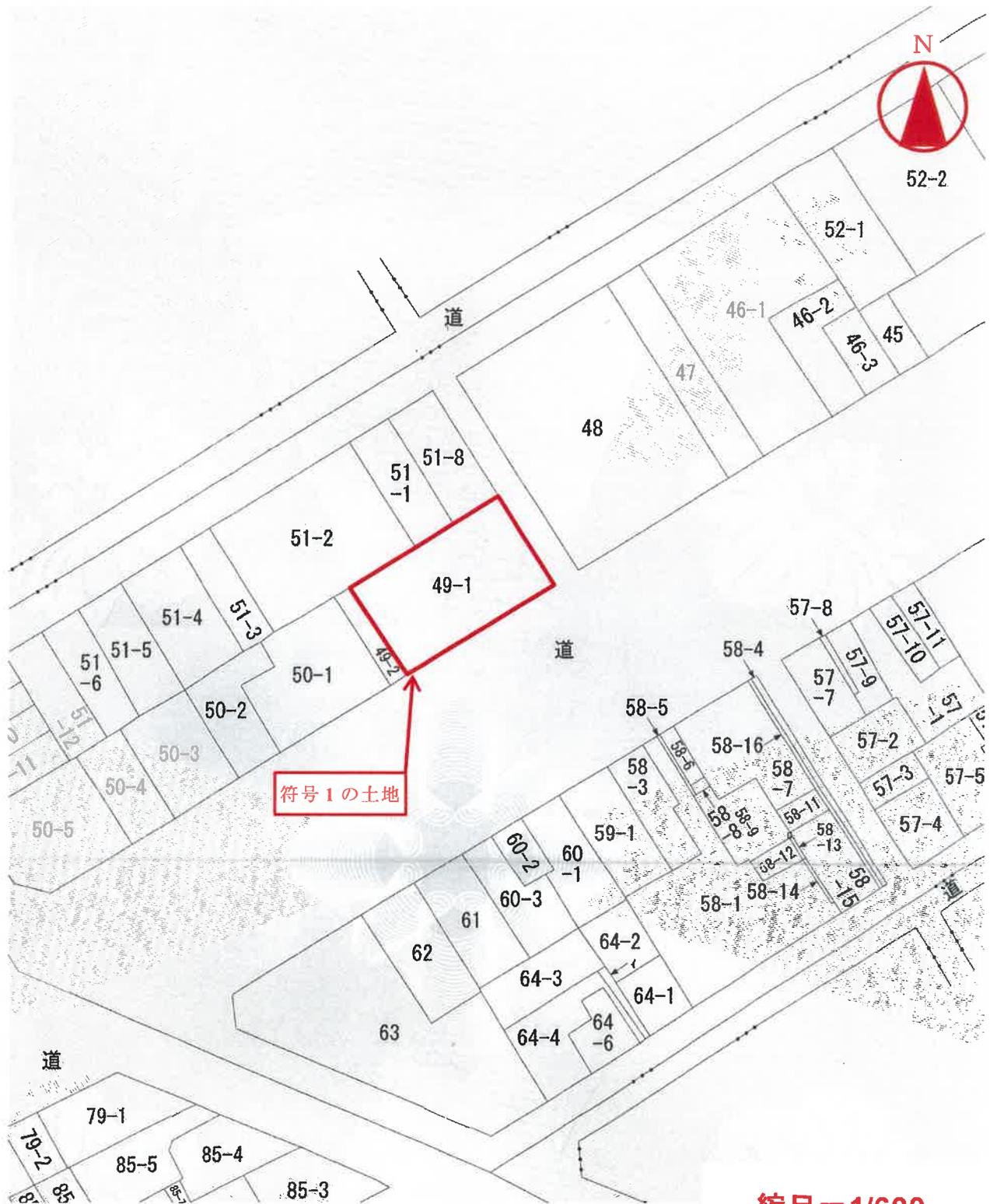
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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





符号1の土地

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)

265272
 前49後49.49-1-2新49.49-1-2
 地積測量図
 746071

地番 49-1 49-2
 A B
 土地の所在 横浜市南区高元町3丁目

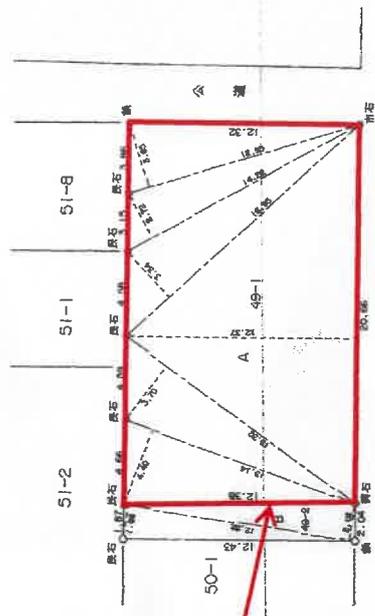


三斜式地積表

地番	底辺	高さ	積
符号 A 49-1			
1	13.14	4.40	57.8160
2	15.32	3.70	56.6840
3	20.66	12.37	255.5642
4	16.95	3.24	56.6130
5	14.22	2.72	38.6784
6	12.93	3.05	47.1945
	合計		512.5501
	面積		236.2750 [㎡]
	地積		256.277 [㎡]

地番	底辺	高さ	積
符号 B 49-2			
1	12.52	1.86	23.2872
2	12.52	2.02	25.2904
	合計		48.5776
	面積		24.2888
	地積		24.28 [㎡]

符号1の土地



平成 大. 10. 7 (日 制作)

縮尺 1/250

申請人

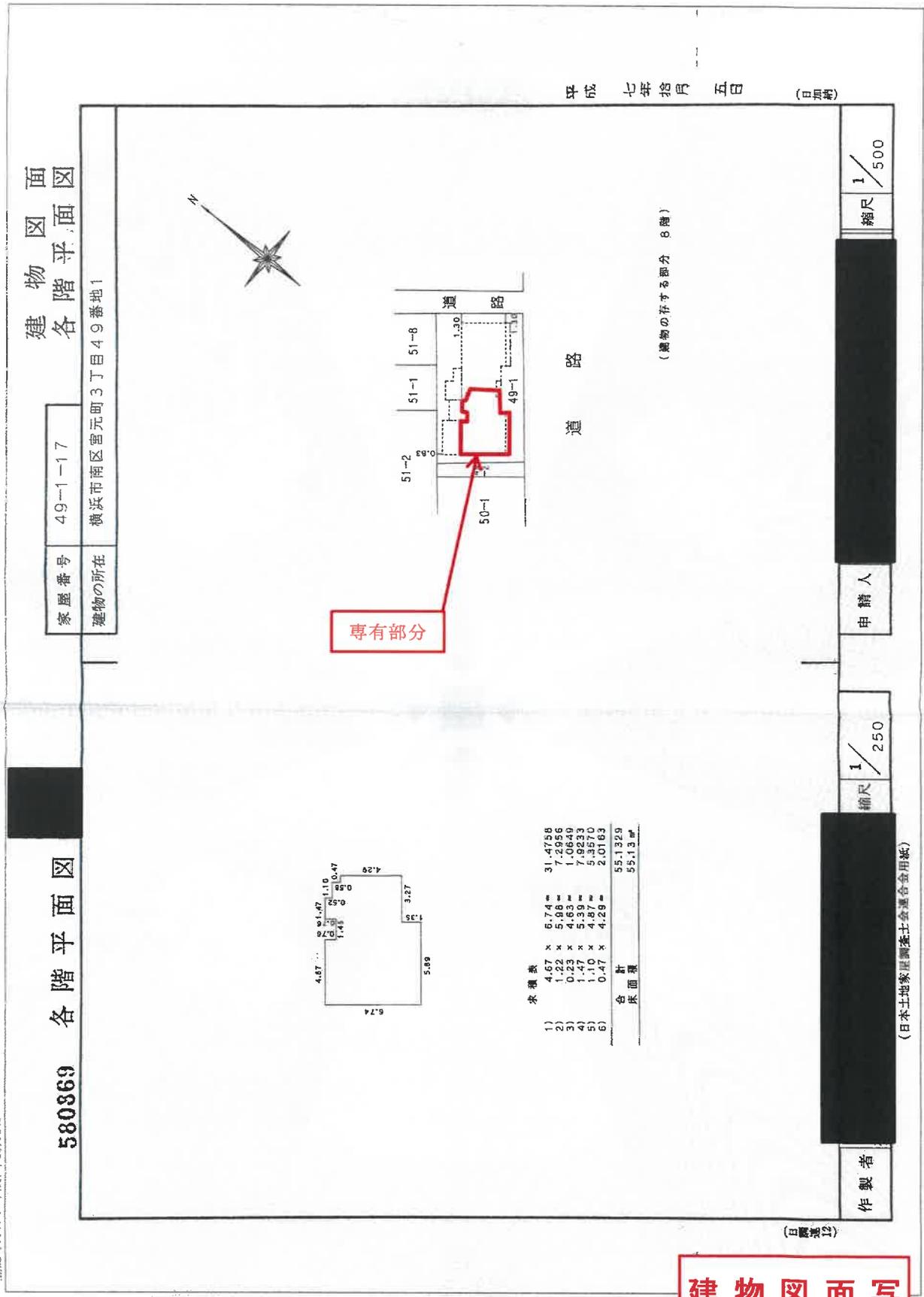
28 (制作)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会)

地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)



建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したものです)

建物間取図

