

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 横浜市磯子区中原一丁目2059番地、2058番地
3

建物の名称 日神パレス磯子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中原一丁目2059番の525

建物の名称 525

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 14.69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 横浜市磯子区中原一丁目2059番

地 目 宅地

地 積 826.44平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区中原一丁目2058番3

地 目 宅地

地 積 826.44平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 56万6984分の1650



物 件 明 細 書

令和 8年 1月27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】

長崎船舶装備株式会社が占有している。同人の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 横浜市磯子区中原一丁目2059番地、2058番地
3

建物の名称 日神パレス磯子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中原一丁目2059番の525

建物の名称 525

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 14.69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 横浜市磯子区中原一丁目2059番

地 目 宅地

地 積 826.44平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区中原一丁目2058番3

地 目 宅地

地 積 826.44平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 56万6984分の1650



令和 7年(ケ)第 317号
令和 7年11月14日受理
令和 7年12月24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 横浜市磯子区中原一丁目2059番地、2058番地
3

建物の名称 日神パレス磯子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中原一丁目2059番の525

建物の名称 525

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 14.69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 横浜市磯子区中原一丁目2059番

地 目 宅地

地 積 826.44平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区中原一丁目2058番3

地 目 宅地

地 積 826.44平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 56万6984分の1650



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市磯子区中原一丁目1番40-525号	
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"> — 種類： — 構造： — 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" 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 3,700円 修繕積立金 1,060円	令和 7年12月 5日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年4月分～7年12月分 合計45,126円 (含遅延損害金年15.0パーセント)
管理費等照会先	日神管財株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> 雑種地 (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"> — 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)	<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

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■長崎船舶装備株式会社 (以下「長崎船舶装備」という。)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (長崎船舶装備従業員, 居住者) の陳述 ■文書 (居住用建物賃貸借契約書, 更新合意書) の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 3年 5月 11日
最初の契約日	令和 3年 5月 11日
契約等	令和 3年 5月 11日から ■令和 5年 5月 10日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	令和 7年 5月 11日から ■令和 9年 5月 10日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	賃料 (月額) 金 37,000円 共益費 (月額) 金 5,000円 毎月末日限り, 翌月分支払 <input type="checkbox"/> 前払 (令和 年 月分から令和 年 月分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
■長崎船舶装備従業員	(1) 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、提出した居住用建物賃貸借契約書及び更新合意書のとおり、当社が所有者から賃借し、当社の関連会社従業員(以下「居住者」という。)が住居として使用しています。 (2) 専有部分の建物に関して、当社と居住者との間に何の契約も金銭の授受も一切ありません。
■居住者	(1) 専有部分の建物には、私が単身で居住しています。 (2) 専有部分の建物内に大きな損傷等はありません。

(執行官の意見用)

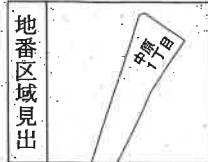
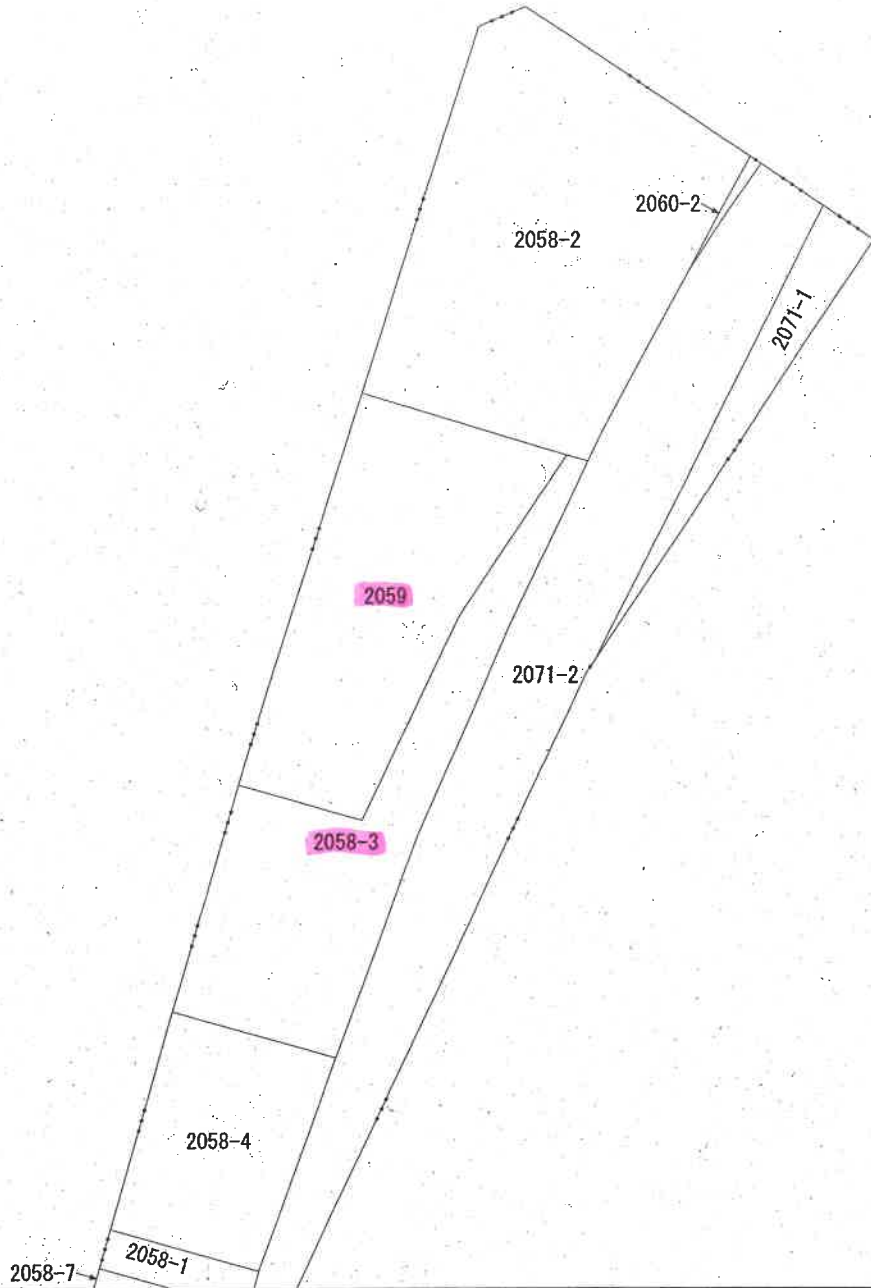
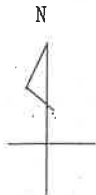
執行官の意見
<p>(1) 受命物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。</p> <p>(2) 専有部分の建物の占有関係については、長崎船舶装備従業員及び居住者の各陳述、長崎船舶装備提出の契約関係書類、立入調査の結果から、長崎船舶装備が居住者の住居として賃借したものであり、居住者が居住していることが認められる。長崎船舶装備従業員の陳述から長崎船舶装備と居住者との間に専有部分の建物について何の契約も金銭の授受も認められないことから、居住者は占有補助者と認めるのが相当と思料する。よって、3枚目記載のとおり認めた。なお、所有者は当職の書面による照会に対し、回答しない。</p> <p>(3) 専有部分の建物内部には、経年相応の劣化の他、室内壁に穴あきの損傷が1か所認められたものの、躯体に関わるような損傷等は認められなかった。</p> <p>(4) 一棟の建物には、規約共用である専有部分の建物(駐車場・自転車置場)が存在する。</p> <p>(5) 一棟の建物敷地は、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)に接する。</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

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11月20日(木) 13:10-13:20 12:20-12:35 : - :	横浜地方法務局金沢出張所 目的物件所在地 書面照会(郵送)	全部事項証明書交付申請 受命物件及び占有確認・外観調査・写真撮影 所有者に対して照会書送付
令和 7年12月 4日(木) 16:00-16:05 : - :	目的物件所在地 書面照会(ファクシミリ)	施錠不在・外観調査・写真撮影 管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 7年12月12日(金) 13:55-14:05	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 7年12月16日(火) 10:00-10:15	目的物件所在地	長崎船舶装備従業員及び居住者から事情聴取・立入調査・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 7年12月17日(水) 12:20-12:25	横浜地方法務局川崎支局	履歴事項全部証明書交付申請
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 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



請求部分	所在	横浜市磯子区中原一丁目			地番	2059番		
出力尺	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	その他
作成年月日	昭和39年7月4日			備付年月日(原図)	昭和39年7月4日		補記事項	

登記年月日：昭和39年7月4日

公用

062655

前2059 後・新同一

地番	2059
土地の所在	横浜市磯子区 磯子一丁目 中原一丁目

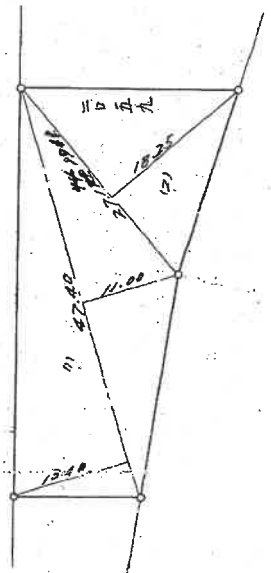
地積測量図

昭和拾九年式月日
製作者

製作者

委託人

39.7.4



表積表

1 $147.40 \times 11.00 = 1,621.40$
 2 $127.11 \times 18.25 = 2,320.36$
 計 $16.52.941$
 $\frac{1}{2} = 826.47$
 250.100

縮尺 1/600

登記年月日：昭和41年2月7日

062649

土地積測量図

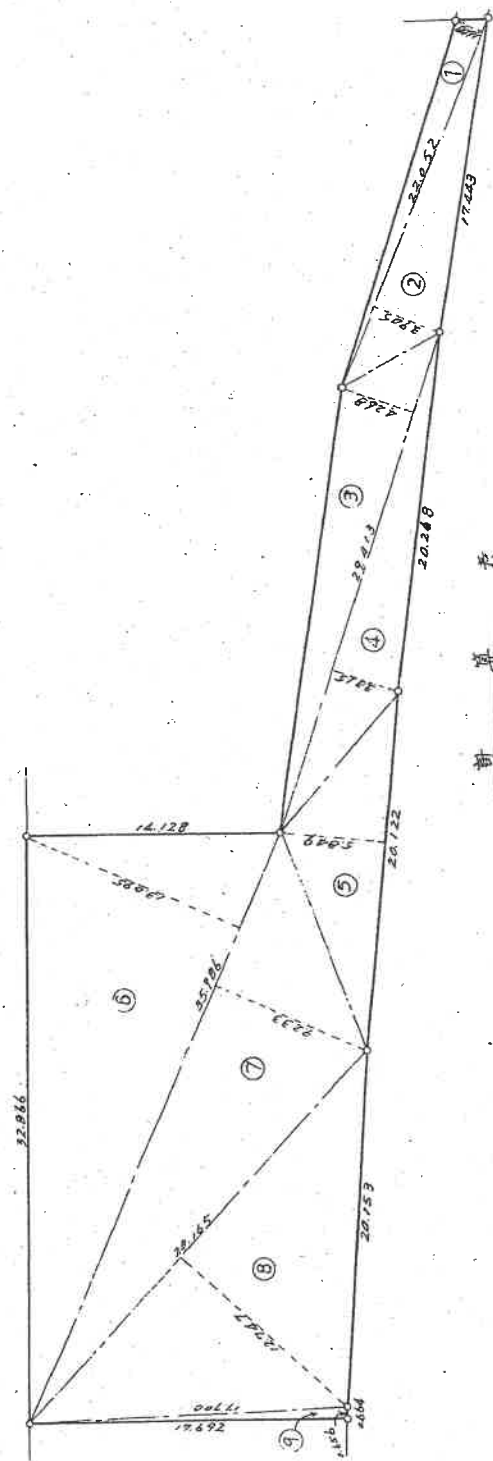
(3/3)

地番 2.058-3
 土地の所在 積決市成子区森町甲由旗
 中原守目

昭和四十年四月廿五日
 製作年月日

製作者
 市野村測量所

申請人
 積決市成子区森町甲由旗
 中原守目



計算表

積	居	四	高	↑	乘	積	地	積
1	221052	11688	271223					
2	221052	31905	86113					
3	29413	212	125534					
4	29413	3015	112210					
5	20122	5009	112103					
6	35106	13095	471286					
7	251906	9233	232258					
8	28165	12947	359019					
9	121200	21656	11611					
計			14521997					25000
差			826248					

縮尺 1/500

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：平成17年3月13日

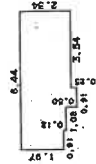
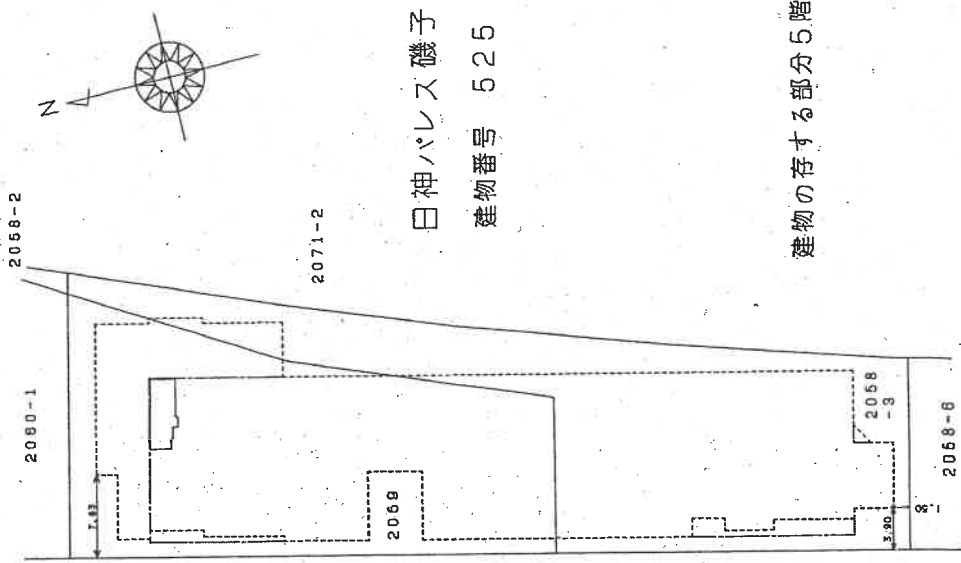
169013

各階平面図

家屋番号
中原1丁目
2059番の525

建築物の所在

建築物各階平面図
横浜市磯子区中原1丁目2059番地・2058番地3



求積表

1.97	X	0.91	=	1.7927
2.09	X	1.08	=	2.2572
2.59	X	0.91	=	2.3569
2.34	X	3.54	=	8.2836
合 計				14.6904
床面積				14.69 ㎡

平成 元年 月 日 (登録日)

作製者

士地調査士
家屋

年 2 (平成元)

縮尺 1/250

申請人

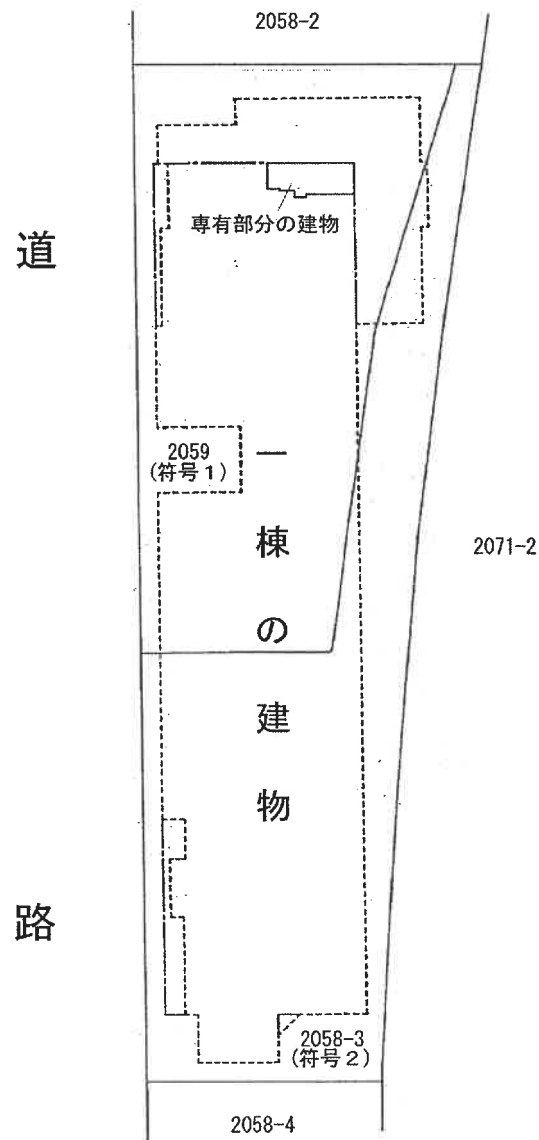
縮尺 1/500

(日製建設)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

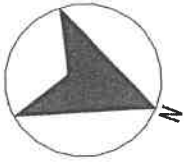


土地建物位置関係図

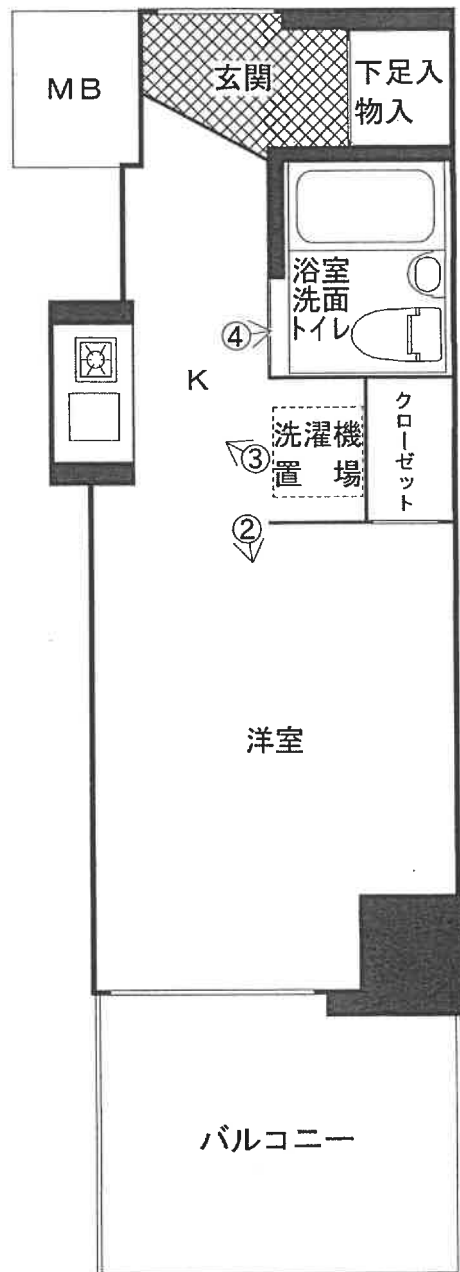


建物の存する部分5階

←○は写真撮影位置・方向



建物間取図



←○は写真撮影位置・方向

1 受命物件外観



2 洋室



3 キッチン



4 浴室 洗面 トイレ





令和 7 年 (ケ) 第 3 1 7 号
令和 7 年 1 2 月 1 6 日 現地調査
令和 8 年 1 月 2 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 3,750,000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通り	住居表示：横浜市磯子区中原一丁目 1番40-525号
特 記 事 項		
・特になし		

*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 横浜市磯子区中原一丁目2059番地、2058番地
3

建物の名称 日神パレス磯子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中原一丁目2059番の525

建物の名称 525

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 14.69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 横浜市磯子区中原一丁目2059番

地 目 宅地

地 積 826.44平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区中原一丁目2058番3

地 目 宅地

地 積 826.44平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 56万6984分の1650



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及び2の土地）

位置・交通	J R根岸線「新杉田」駅の北西方約650m(道路距離)の所に位置する。	
付近の状況	高層マンション、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 400% 防火地域 第6種高度地区及び宅地造成等工事規制区域等
画地条件 (規模, 形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	1,652.88㎡(符号1及び2の合計登記地積) 長方形(別添公図写参照) 間口約72m、奥行約26m 売却対象物件1の周辺は、地勢は、平坦である。敷地内も平坦地である。周囲の隣接地とは、等高である。東側隣接は、J R根岸線の線路敷である。接面道路との高低差は以下の通りである。
接面道路の状況	西側が幅員約29m舗装市道(磯子第245号線(産業道路)・建築基準法第42条1項)に接道長約72mで等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	売却対象物件1の存する日神パレス磯子の敷地として利用されている。 (建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照)	
供給処理施設	上水道	事業者提供図面では、西側市道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面では、西側市道に埋設管あり
	下水道	事業者提供図面では、西側市道に本管あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	56万6984分の1650

特 記 事 項	・横浜市発表のわいわい防災マップ（津波浸水予測区域）によれば、符号1及び2の全域が津波浸水想定区域として東側が $0.50 \leq \text{浸水深 (m)} < 1.20\text{m}$ 及び西側が $1.20 \leq \text{浸水深 (m)} < 2.00\text{m}$ に該当している。
---------	--

2 建物の概況

(1) 1棟の建物の概要

マンション名	日神パレス磯子（登記記載）	
建物の用途	住宅等（総戸数268戸・登記記載区分数）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成1年2月22日新築（登記記載） 約37年 約18年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付 7階建 延べ 7,998.25㎡	
仕 様	屋 根：外断熱アスファルト露出防水 外 壁：タイル貼 その他：――	
設 備	オートロック、エレベーター、駐輪場、ゴミ置場、テレビ共同視聴設備及び集合郵便受等	
建物の品等	使用資材 施 工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託 日神管財株式会社 日勤
管理の状況	普通	
特 記 事 項	1. 低層階に事務所・自動車整備工場等の用途が存する。 2. 建築確認申請等の概要は以下の通りである。 建築確認申請受付番号・年月日： 62磯525・昭和62年9月18日 検査済証交付年月日：平成1年3月1日	

(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(525号室)・角部屋 (主要開口部の方位：北東向き)		
床 面 積	14.69㎡ (登記面積)		
間 取 り	ワンルーム		
バルコニー等	バルコニー：約5㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス等	
	床	クッションフロア等	
	内 壁	ビニールクロス等	
	設 備	浴室、トイレ、キッチン、物入等	
	そ の 他	-	
保守管理の状態	やや劣る		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記の通り。 令和7年12月5日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	3,700 円	33,300 円
	修繕積立金	1,060 円	9,540 円
		-	-
	備 考	損害金 2,286 円 (年 15.0%、滞納期間：令和7年4月分から令和7年12月分まで)	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年12月16日：内部立入調査 賃借人である長崎船舶装備株式会社が占有している。		
特 記 事 項	<p>1. 室内は総じて経年劣化が認められた。</p> <p>2. 設備等の動作確認等を十分に行えていないことから今後、不具合等発生の可能性を有している。</p> <p>3. 洋室の北西の角付近にクローゼットのドアノブが当たって生じた穴が空いている。</p> <p>4. 関係者より入手した賃貸借契約書等によれば、売却対象物件1の賃貸借契約書の概要は以下の通りである。</p> <p>賃貸人：所有者 賃借人：長崎船舶装備株式会社 占有権原：賃借権</p>		

	<p>占有開始時期：令和3年5月11日</p> <p>最初の契約期間：令和3年5月11日から令和5年5月10日 まで（2年間）</p> <p>現在の契約期間：令和7年5月11日から令和9年5月10日 まで（2年間）</p> <p>更新の種類：合意更新</p> <p>賃料：月額37,000円</p> <p>共益費：月額5,000円</p> <p>敷金：なし</p> <p>その他：賃借人である法人の関連会社従業員が住居として 使用している。（占有補助者）</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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

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等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)
330,000	× 14.69	÷ 0.61	× 0.26	= 2,070,000

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 37 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、室内の状態及び設備の不具合発生の可能性等を考慮) 20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 18 年}}{(\text{経過年数 37 年} + \text{経済的残存耐用年数 18 年})} \times (1 - 0.2) = 0.26$$

(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通り求めた。

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)
498,000	× 1.20	598,000	× 1,652.88	× 1.0	$\times \frac{1,650}{566,984}$	= 2,880,000

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。

地価公示等：「横浜磯子5-3」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 380,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{108}{100} & \times \frac{100}{103} & \times \frac{100}{80} & = & 498,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：角地を考慮した。

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較し総合格差で上記の通り。

◇個別格差：画地条件（マンション敷地としての流動性）等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地積：符号1及び2の合計登記数量

◇建付減価：特に必要なし。

◇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）
(2,070,000	+ 2,880,000)	× 0.99	= 4,900,000

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：1.02（3階を基準に5階）

位置別補正：0.97（北東0.94・角部屋1.03）

その他補正：1.00（必要なし）

$$\text{相乗積 } 1.02 \times 0.97 \times 1.00 = 0.99$$

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）
340,000	× 0.99	× 1.00	× 14.69	= 4,940,000

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）

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通り査定した。

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 (7.7%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
821,063 (18.0%) ※3	393,680	8.2%	= 4,656,946 (4,660,000)	0.8005	3,730,330 (82.0%) ※3	= 4,551,393 (4,550,000) (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。

※3 いずれも端数整理前のキに対するア及びカの割合である。

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。専有床面積（ワンルームタイプの間取り）の規模を考慮すると、実需目的よりも投資目的の取引が多く見られることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、投資の指標となる収益価格を関連付け、品等が考慮されている積算価格を参酌し、所要の調整を行った上、調整後の価格を以下の通り求めた。

加重平均割合 積算価格：10 比準価格：50 収益価格：40

	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	4,900,000	× 1.00	= 4,900,000
比準価格	4,940,000	× 1.00	= 4,940,000
収益価格			4,550,000
調整後の価格			4,780,000

占有減価修正：必要なし。

(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）
4,780,000	× 1.0	× 0.8	× 0.98	— 0	= 3,750,000

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・修繕積立金滞納額元本のみを基礎として2%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示等：「横浜磯子5-3」

所 在：横浜市磯子区中原2丁目772番「中原2-2-11」

価 格：380,000円/㎡

位 置：JR根岸線「新杉田」駅 230m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：335㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北東28.9m市道、南東側道

用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80%，容積率400%）

防火・準防火：防火地域

地域の概要：幹線道路沿いに中高層店舗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） 1,587,684円

符号1（土地） 146,817,066円（敷地権割合56万6984分の1650）

符号2（土地） 146,817,066円（敷地権割合56万6984分の1650）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

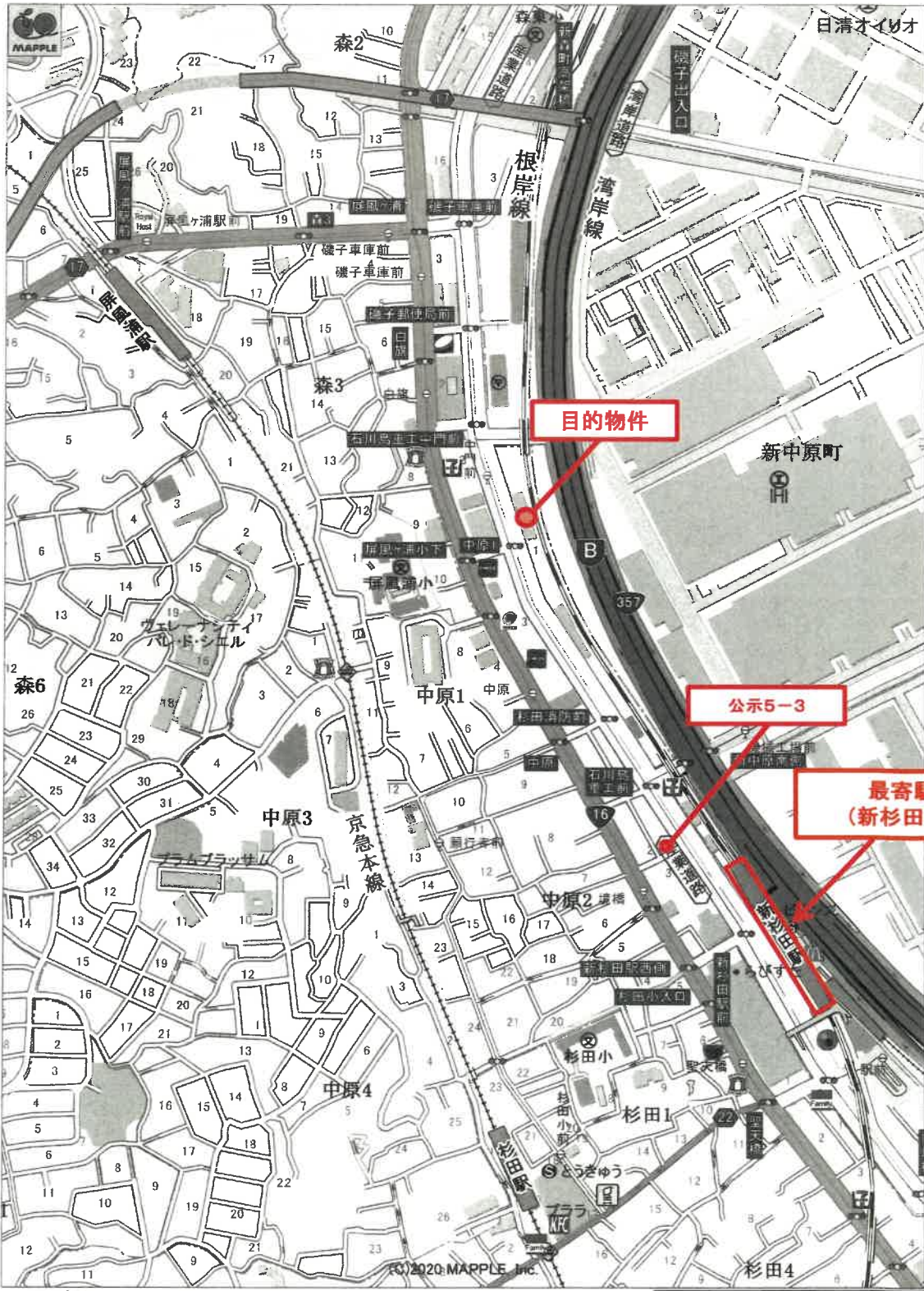
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



1:7,000 相当

※但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。





登記年月日：昭和39年7月4日

062655 前2059 後・新同一・新

地番	2059
土地の所在	横浜市磯子区 磯子一丁目

地積測量図

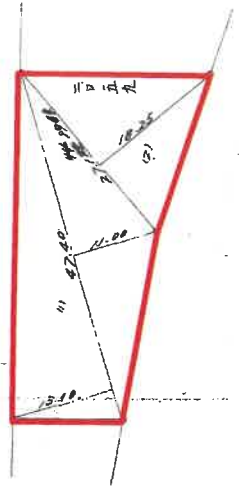
昭和 年 月 日 製作
 昭和 年 月 日 測量
 昭和 年 月 日 測量

嘱託人 39

符号1

面積表

$1 \quad 147.40 \times 15.20 = 2240.48$
 $2 \quad 127.40 \times 18.25 = 2325.25$
 計 4565.73
 $\frac{1}{2} = 2282.87$
2501.00



縮尺 1/600

原図より70%縮小

地図整理番号：M06538 (2/2)

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 8 月 22 日

横浜地籍測量所 図面課

登記簿

登記年月日：昭和41年2月7日

062649

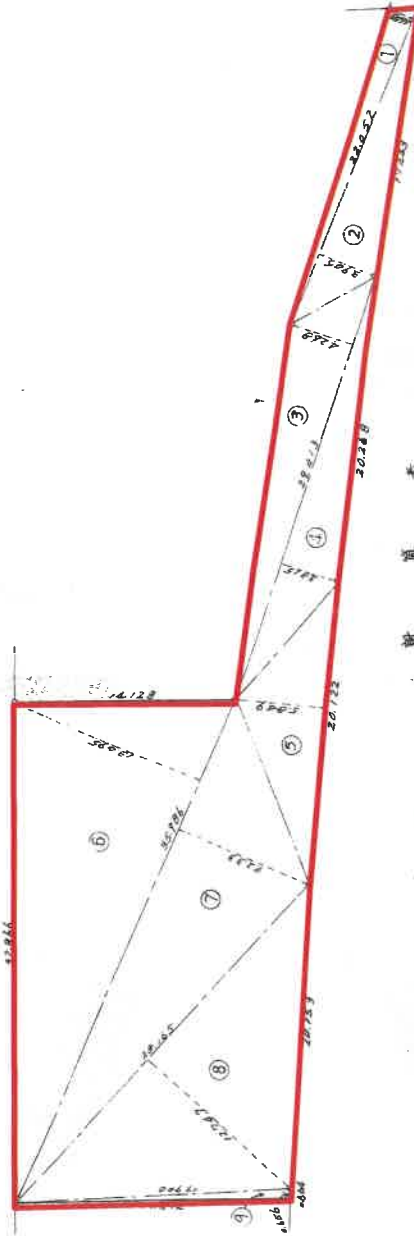
地番 乙.058-3

土地の所在 横浜市西区森町平台港
中原一丁目

土地積算
所在地測量図

(3/3)

昭和四十年四月廿九日	作製年月日
昭田和	作製者



計算表

測点	北	東	南	西	面積
1	22.1052	1.888	32.223	0.223	
2	22.1052	3.1205	0.6	1.13	
3	22.413	0.228	1.22	5.32	
4	22.413	0.015	1.12	2.10	
5	20.122	5.049	1.12	1.97	
6	25.984	1.12	0.7	1.236	
7	25.984	9.233	3.22	2.18	
8	22.105	12.042	0.57	0.17	
9	12.122	0.854	1.1	6.11	
計					18.52
計					0.26
計					25.00

符号2

縮尺 1/500 1/

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

原図より70%縮小

地図整理番号：M06539

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8月22日 横浜地方法務局 流出課所

登記官

登記年月日：平成13年3月13日

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8月22日 横浜地方支庁登記所 登記官

169013

各階平面図

家屋番号
2059番の525

建物の所在
横浜1丁目2059番地・2058番地3

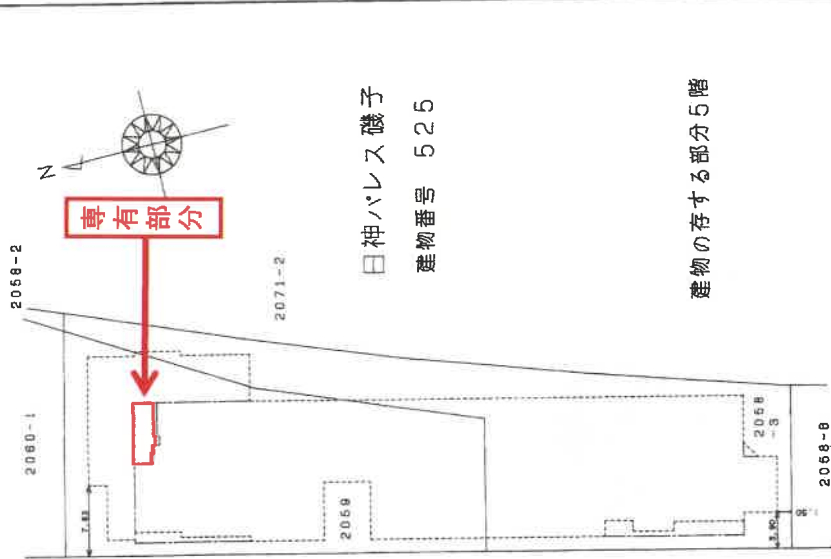
建物各階平面図

物件1



求積表

1.97 X 0.91	=	1.7927
2.09 X 1.08	=	2.2572
2.59 X 0.91	=	2.3569
2.34 X 3.54	=	8.2836
合計		14.6904
床面積		14.69㎡



日神パレス磯子
建物番号 525

建物の存する部分5階

平成 元年 参月 参参日 (登録期)

(訂正番号)

作製者

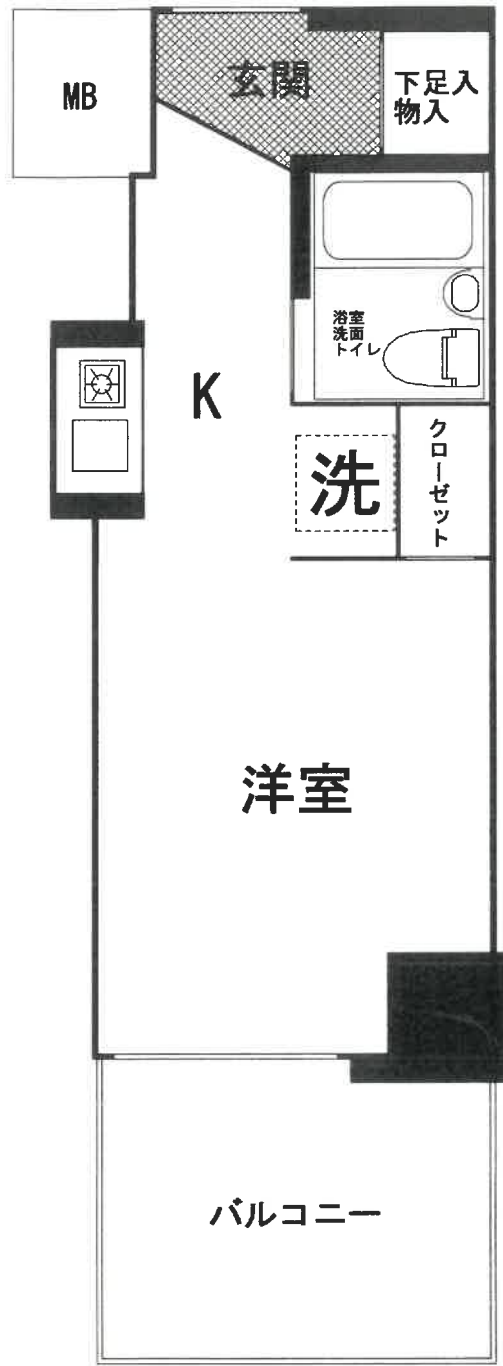
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M06540

原図より70%縮小



525号

