

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 1日
 横浜地方裁判所第3民事部
 裁判所書記官 西 村 克 己

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 6月 9日から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月23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 7月 6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29日 午前10時00分から 令和 8年 6月29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 5月 1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 横浜市南区別所六丁目1101番地2、1106番地
1、1134番地1、1135番地7、1101番地
2先、1134番地1先

建物の名称 ドルフ弘明寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別所六丁目1101番2の70

建物の名称 312

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 58.39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 横浜市南区別所六丁目1101番2

地 目 宅地

地 積 1953.11平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区別所六丁目1106番1

地 目 宅地

地 積 353.80平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区別所六丁目1134番1



物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 307.54平方メートル
土地の符号 4
所在及び地番 横浜市南区別所六丁目1101番3

地 目 宅地
地 積 155.03平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 横浜市南区別所六丁目1135番7

地 目 宅地
地 積 122.30平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 10万分の1335

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 2月26日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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】

本件共有者らが占有している。

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。ただし、本件請求債権はその一部である。

《 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 横浜市南区別所六丁目1101番地2、1106番地
1、1134番地1、1135番地7、1101番地
2先、1134番地1先

建物の名称 ドルフ弘明寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別所六丁目1101番2の70

建物の名称 312

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 58.39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 横浜市南区別所六丁目1101番2

地 目 宅地

地 積 1953.11平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区別所六丁目1106番1

地 目 宅地

地 積 353.80平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区別所六丁目1134番1



11

物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 307.54平方メートル
土地の符号 4
所在及び地番 横浜市南区別所六丁目1101番3

地 目 宅地
地 積 155.03平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 横浜市南区別所六丁目1135番7

地 目 宅地
地 積 122.30平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 10万分の1335

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ヌ)第153号
令和7年12月12日受理
令和8年1月28日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久史

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区別所六丁目1101番地2、1106番地
1、1134番地1、1135番地7、1101番地
2先、1134番地1先

建物の名称 ドルフ弘明寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別所六丁目1101番2の70

建物の名称 312

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 58.39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 横浜市南区別所六丁目1101番2

地 目 宅地

地 積 1953.11平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区別所六丁目1106番1

地 目 宅地

地 積 353.80平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区別所六丁目1134番1

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 307.54平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市南区別所六丁目1101番3

地 目 宅地

地 積 155.03平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市南区別所六丁目1135番7

地 目 宅地

地 積 122.30平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の1335

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市南区別所6丁目2番312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"/> 建物共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本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	管理費(月額) 11,500円 修繕積立金(月額) 16,550円 弁護士費用 330,000円 損害金 年14.6%	令和8年1月13日現在 滞納額 滞納期間 令和4年4月分～令和7年12月分 管理費 517,500円 修繕積立金 744,750円 弁護士費用 330,000円 損害金 346,501円 計 1,938,751円
管理費等照会先	ドルフ弘明寺管理組合代理人 たか法律事務所	
その他の事項		
敷地権	符号1～5	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1～5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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1～5) <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 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 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"/> 概略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
■ A (債務者)	<ol style="list-style-type: none">1 本建物は、私と母のBの二人で居住しています。 Bは、本物件の共有者です。2 本建物は、経年による汚れ等はあると思いますが、水回りに不具合な所はありません。 DKの床面にたわんでいる箇所があります。3 建物の傾きは感じません。4 ペットは飼っていません。5 15, 6年前に、洋室1の壁面クロスの張り替えをしています。 その他にリフォームはしていません。6 湿気は感じません。
■ 申立債権者代理人	<ol style="list-style-type: none">1 管理費等の照会先は、ドルフ弘明寺管理組合代理人として、事務所を記載していただいて結構です。2 管理費等については、送付した書面のとおりです。 滞納額の合計は、弁護士費用等を加算した金額になります。 【令和8年1月23日通話による聴取】

(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 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
本建物のDK及び洋室2の床面にたわみが認められた。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、3枚目記載のとおりと認めた。
- 3 評価人の調査によれば、本土地北西側、同北側及び西から南西側に接する道は、いずれも市道である。

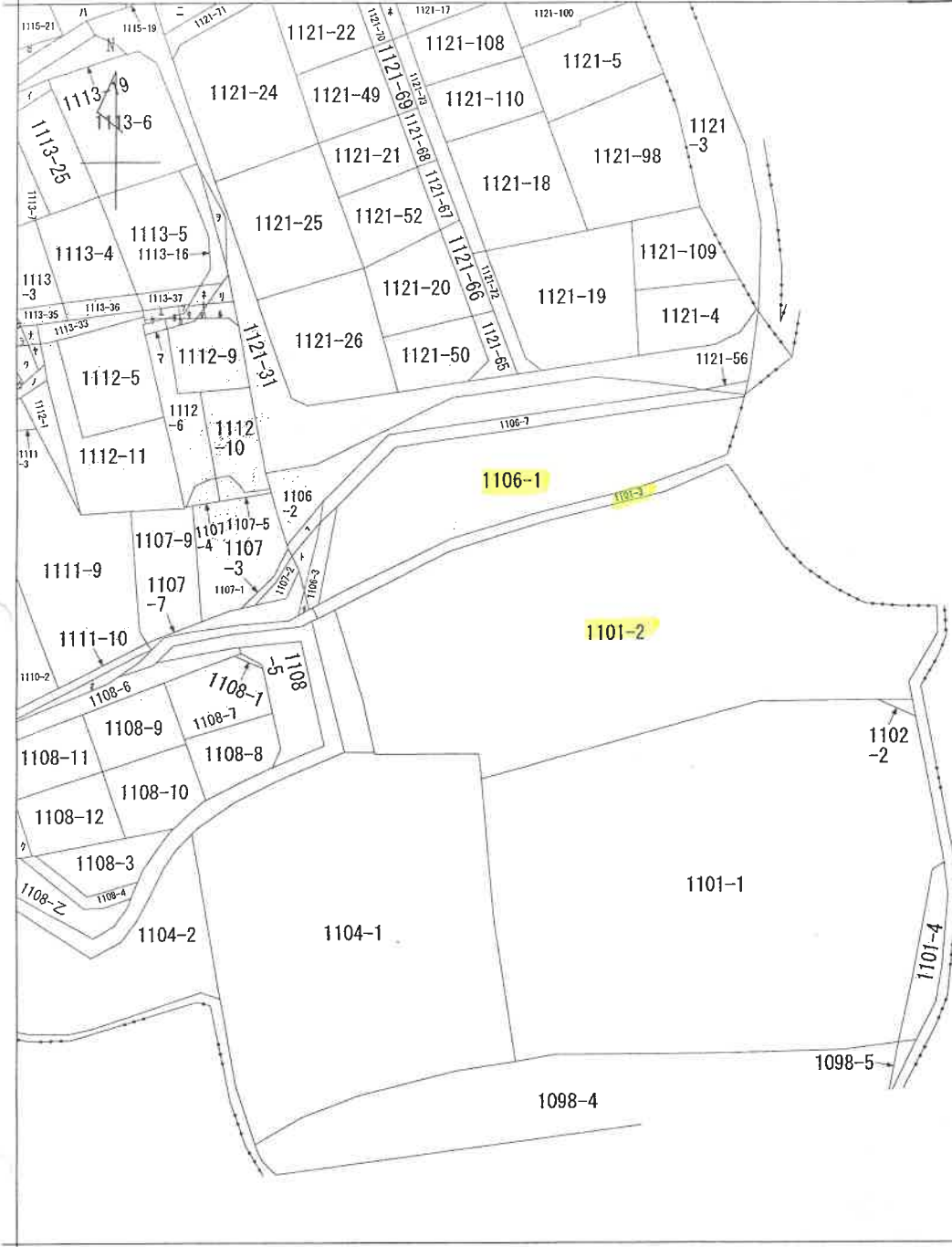
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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12月17日(水) 15:20-15:35	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 債務者Aと面談・事情聴取(現況調査協力依頼・返済について検討する。1月9日までに連絡する。)
令和7年12月24日(水) 9:10- :	書面照会(FAX)	(株)東急コミュニティーに管理費等照会書送付
令和8年1月8日(木) 13:05-13:10	電話聴取(携帯電話)	債務者Aから電話・事情聴取(解決に向けて話を進めている。調査期日調整)
令和8年1月23日(金) 11:15-11:20	横浜地方法務局	要約書交付申請(規約設定共用部分なし)
令和8年1月23日(金) 13:50-14:15	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査 債務者Aと面談・事情聴取 評価人同行
令和8年1月23日(金) 19:50-19:55	電話聴取(携帯電話)	申立債権者代理人から電話・事情聴取 (当職からの電話に対し, 折り返しの電話)
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 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> <p><input type="checkbox"/></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。

イ 1113-26 ハ 1115-20 ホ 1121-74 ト 1106-5 リ 1112-4
 1115-11 1121-34 1106-4 チ 1106-6 ス 1112-7 1112-8
 つづく



(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	横浜市南区別所六丁目			地番	1101番2		
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	昭和55年1月29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。
 (横浜地方法務局管轄)

令和8年1月26日
 横浜地方法務局旭出張所
 登記官

請求番号：4-1
 (1/2)

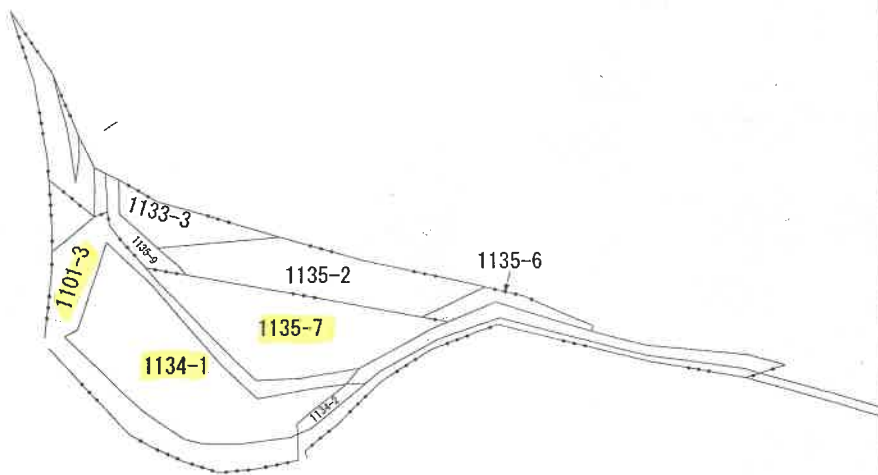
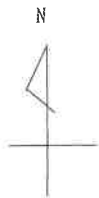
(7 枚目)

公用

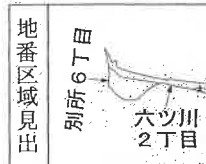
本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

ヲ 1113-17
リ 1113-23
カ 1113-27
コ 1113-28
タ 1113-29
レ 1113-30
ソ 1113-31
ツ 1113-34
ネ 1113-38
ナ 1113-39
ラ 1113-40
ム 1113-9
ウ 1114-7
ノ 1113-13
オ 1111-11
ク 1108-14
セ 1113-1
マ 1113-15
ケ 1113-32

本図面は A3 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。



A 別所中里台

請求部	所在	横浜市南区別所六丁目			地番	1134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	昭和55年1月29日			備付年月日(原図)		補事項		

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。

(横浜地方法務局管轄)

令和8年1月26日

横浜地方法務局旭出張所

登記官

請求番号：4-2

(1/1)

(9 枚目)

公用

登記年月日：昭和52年5月16日

568425

各 建 物 平 面 図 面

3/2
昭和五十二年五月廿五日

作 製 者
作 製 年 月 日

申請人

3/2
52.5.16

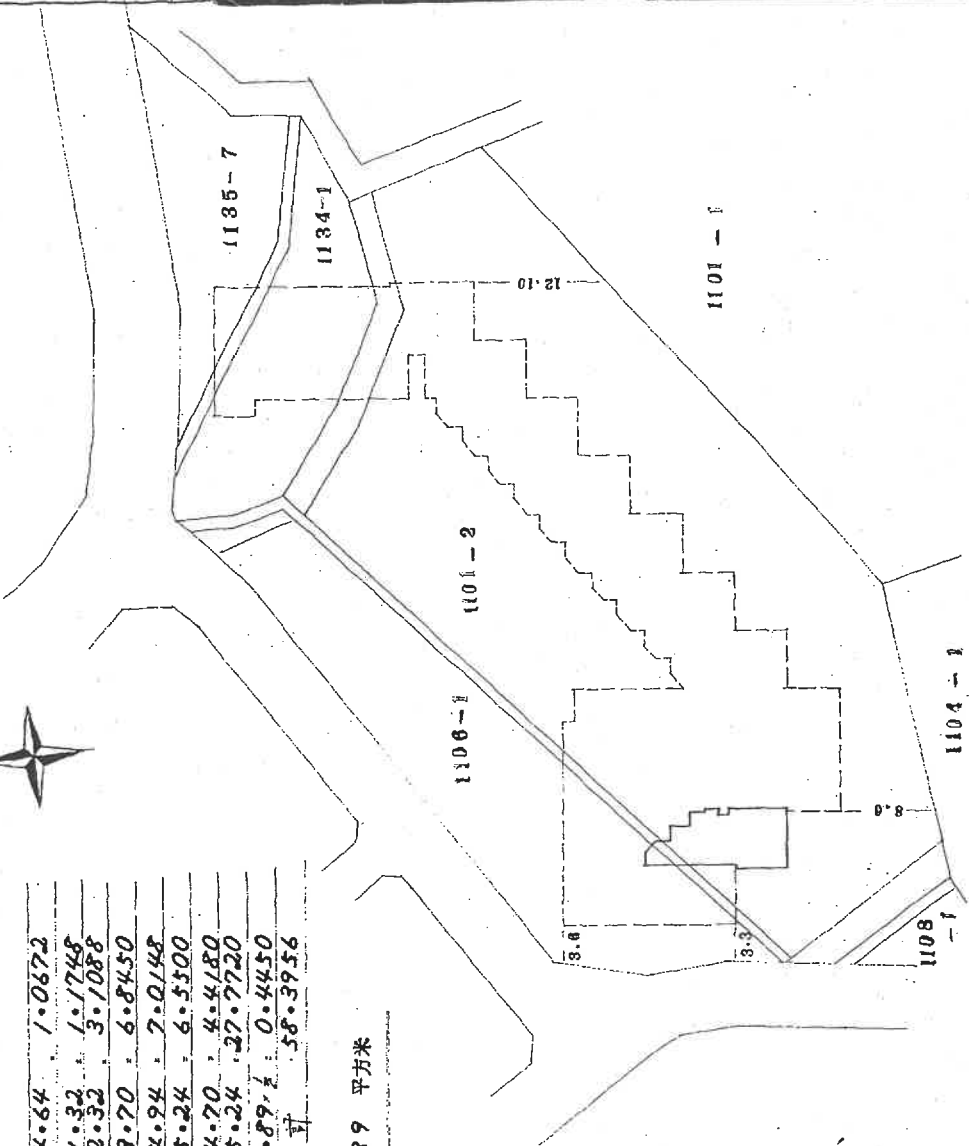
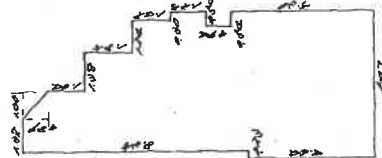
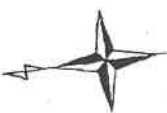
建物の存する部分 3 階
建物番号 312

家屋番号	別所町1101-2-70
建物の所在	1101-2 1108-1 横浜市南区別所町大字 1134-1 1101-2 1134-1 線

床面積計算表

0.23 × 4.64	1.0672
0.89 × 1.32	1.1748
1.34 × 2.32	3.1088
1.85 × 3.70	6.8450
1.42 × 4.94	7.0148
1.25 × 5.24	6.5500
0.94 × 4.70	4.4180
5.30 × 5.24	27.7720
1.00 × 0.89	0.8900
計	58.3956

計 58.39 平方米



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

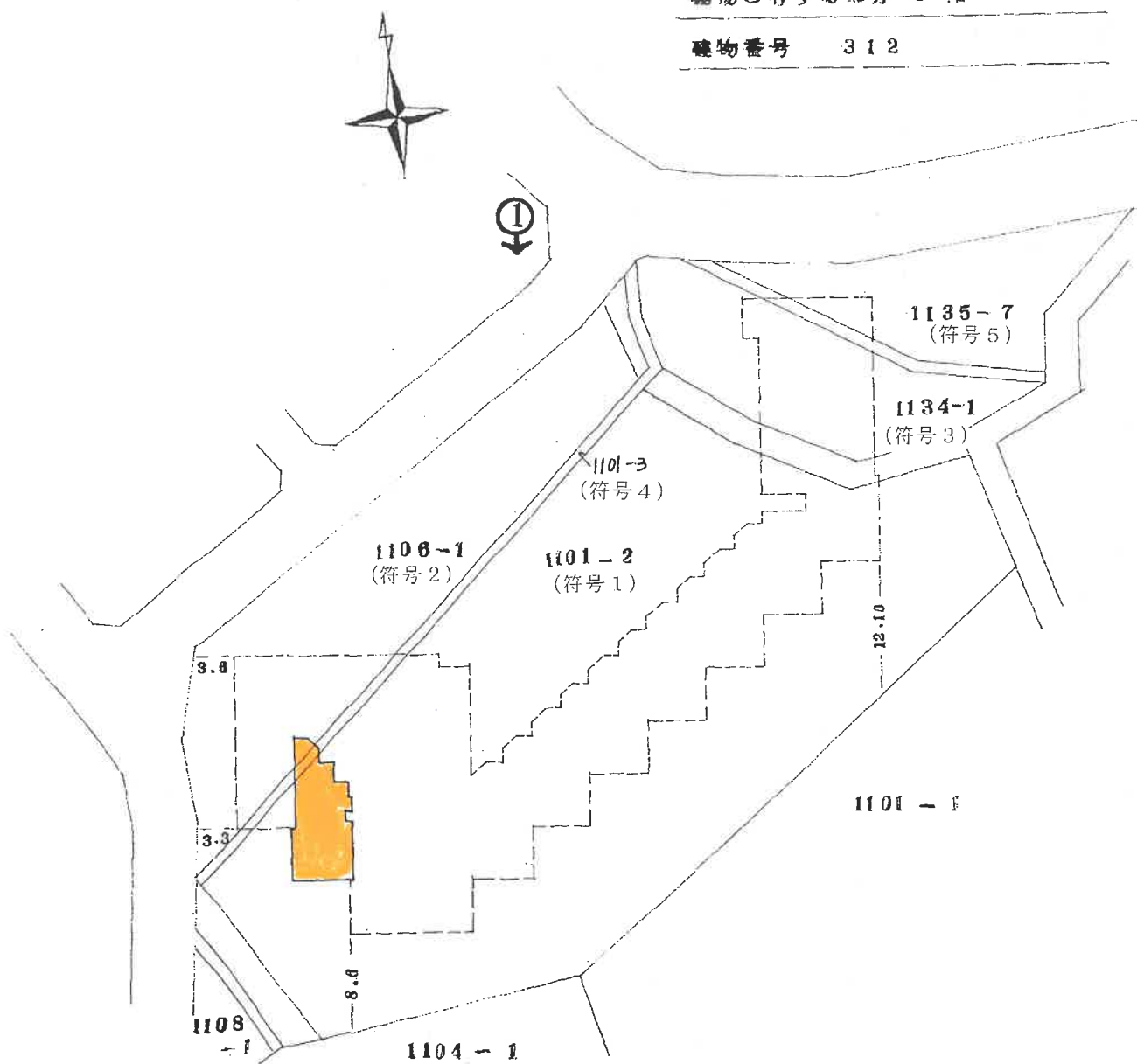
縮尺 1/200 1/500

(日調連 13)

概略土地建物位置関係図

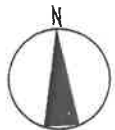
建物の存する部分 3 階

建物番号 312



←○は写真撮影位置・方向

間取図



←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況—洋室1



③ 建物内の状況－DK



④ 建物内の状況－浴室





令和7年（又）第153号
令和8年1月23日現地調査
令和8年1月30日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金9,370,000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、競売の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	住居表示「別所6-2-312」
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 横浜市南区別所六丁目1101番地2、1106番地
1、1134番地1、1135番地7、1101番地
2先、1134番地1先

建物の名称 ドルフ弘明寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別所六丁目1101番2の70

建物の名称 312

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 58.39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 横浜市南区別所六丁目1101番2

地 目 宅地

地 積 1953.11平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区別所六丁目1106番1

地 目 宅地

地 積 353.80平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区別所六丁目1134番1

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 307.54平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市南区別所六丁目1101番3

地 目 宅地

地 積 155.03平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市南区別所六丁目1135番7

地 目 宅地

地 積 122.30平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の1335

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地(符号1乃至5)の概況及び利用状況等

位置・交通	京浜急行本線「弘明寺」駅の南西方約1900m(道路距離) 「別所小学校」バス停の南方徒歩約1分 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	横浜市立別所小学校に近接し中小規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域。	
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種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、敷地面積最低限度：100平方メートル
画地条件 (規模、形状等)	規模	2,891.78㎡(5筆の合計)
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約37m、奥行約80m
	地勢	傾斜地
接面道路の状況	主な街路として、北西側幅員約6.6m舗装市道(建築基準法第42条1項5号位置指定道路に該当)に約55m接面。北側幅員約8.0m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約37m接面。西～南西側幅員約2.7～4.0m舗装市道(建築基準法第43条2項に該当)に約41m接面。	
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
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	10万分の1335

特 記 事 項	<p>◇北側接道より25m以内は市街化区域、第2種低層住居専用地域、建ぺい率：50%、容積率：100%、準防火地域、第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、敷地面積最低限度：100平方メートルに該当する。</p> <p>◇敷地北側一部は横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると浸水想定区域内にある。</p> <p>◇共有者 A 持分2分の1 共有者 B 持分2分の1</p> <p>◇建築確認時より法規制が変更された既存不適格建築物である。</p>
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ドルフ弘明寺	
建物の用途	住宅等（総戸数76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51年3月10日（登記簿記載）
	経過年数	約50年
	経済的残存耐用年数	約3年（査定）
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下1階付6階建 延べ5,091.84㎡	
仕 様	屋根：露出アスファルト防水等 外壁：リシン吹付等	
設 備	エレベーター1基、TV共同視聴設備、駐車場、集合郵便受、ゴミ置場、集会室等	
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	株式会社東急コミュニティー
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇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	3階 (312号室) ・ 中間戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	58.39㎡ (登記面積)		
間 取 り	3DK		
バルコニー等	バルコニー：8.1㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	畳、クッションフロア等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	浴室、トイレ、洗面所、クロゼット等	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管理組合の回答によれば下記のとおり。 令和 8 年 1 月 13 日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	11,500 円	517,500 円
	修 繕 積 立 金	16,550 円	744,750 円
	弁 護 士 費 用	330,000 円	
備 考	年 14.6%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金 346,501 円		
専有部分の 利用状況等	令和8年1月23日内部立入調査 共有者らが占有している。		
特 記 事 項	◇床が緩い箇所がある。		

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

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	×58.39	÷0.81	×0.05	=1,080,000

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50年、経済的残存耐用年数3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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 3 年}}{(\text{経過年数 50 年} + \text{経済的残存耐用年数 3 年})} \times (1 - 0.2) = 0.05$$

(2) 敷地権価格

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)
172,000	×1.44	248,000	×2,891.78	×1.0	× $\frac{1,335}{100,000}$	= 9,570,000

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 横浜南-17

$$\begin{array}{cccccc} & & & \text{標準化} & & \\ & \text{標準価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 170,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 172,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比べ交通接近条件、街路条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：対象地は規模、三方路等の総合格差で上記の通り。

◇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）
1,080,000	+9,570,000	×1.00	= 10,650,000

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通り

階層別補正：1.00（3階）

位置別補正：1.00（主要開口部：南向き、中間戸）

その他補正：1.00

相乗積 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

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）
229,000	×1.00	×1.00	×58.39	= 13,370,000

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）

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 エ	複利 現価率 ※2 (9.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
2,237,225 (19.7%)	1,189,800	9.7 %	=11,898,000 =11,900,000	0.7679	9,138,010 (80.3%)	=11,380,000 (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通り求めた。

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	10,650,000	×1.00	=10,650,000
比準価格	13,370,000	×1.00	=13,370,000
収益価格			11,380,000
調整後の価格			12,080,000

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）
12,080,000	×1.0	×0.8	×0.97	—	=9,370,000

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本請求債権はその一部であることを考慮して約3%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：横浜南-17

所 在：横浜市南区六ツ川2丁目3番153

価 格：170,000円/m²

位 置：京浜急行本線「弘明寺」駅約1.5km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：156m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南西側7.5m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)、
準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 3,816,246円

符号1（土地） 197,771,918円（敷地権割合10万分の1335）

符号2（土地） 35,825,788円（敷地権割合10万分の1335）

符号3（土地） 31,141,500円（敷地権割合10万分の1335）

符号4（土地） 15,698,337円（敷地権割合10万分の1335）

符号5（土地） 12,384,098円（敷地権割合10万分の1335）

第7 附属資料の表示

位置図

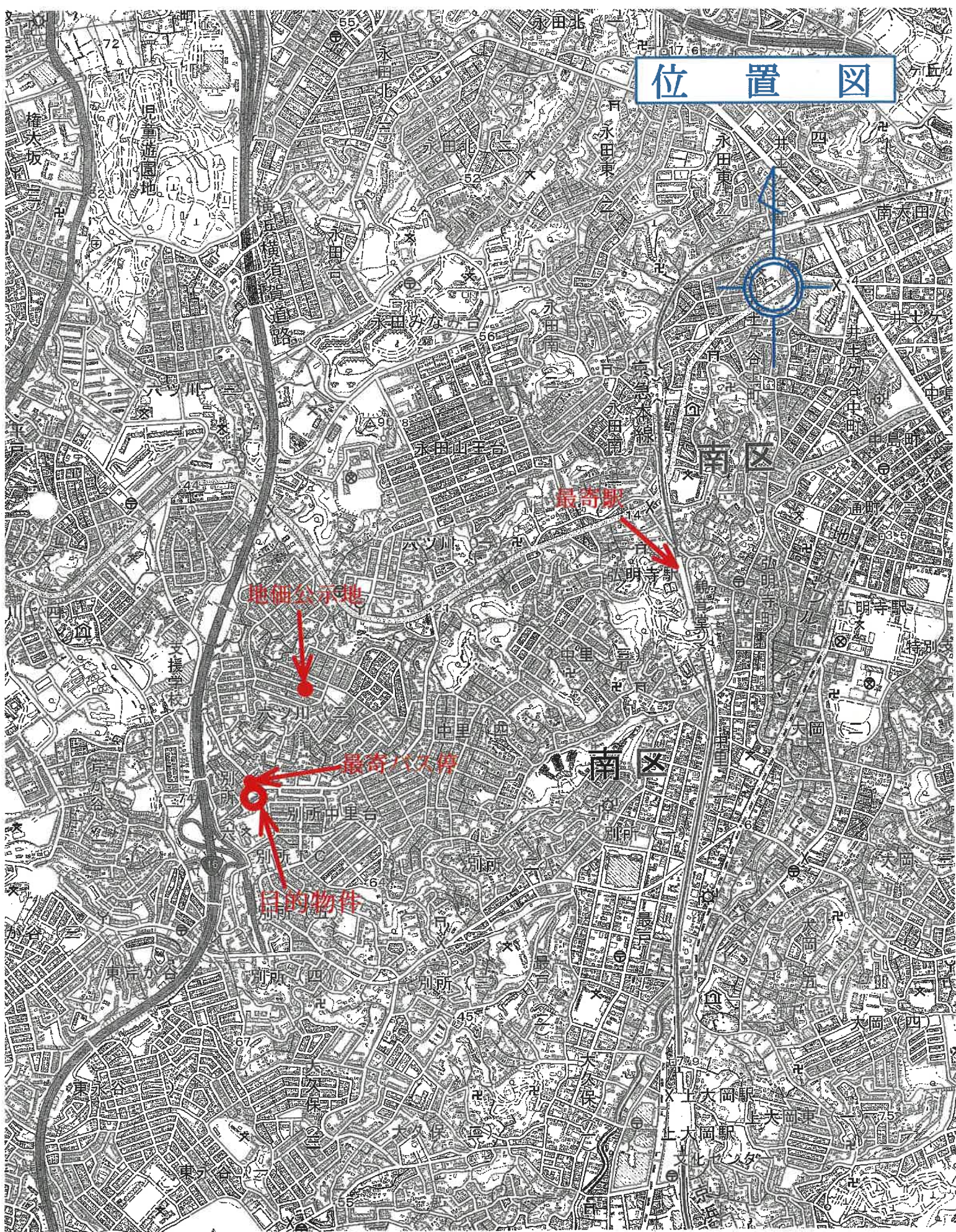
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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。）

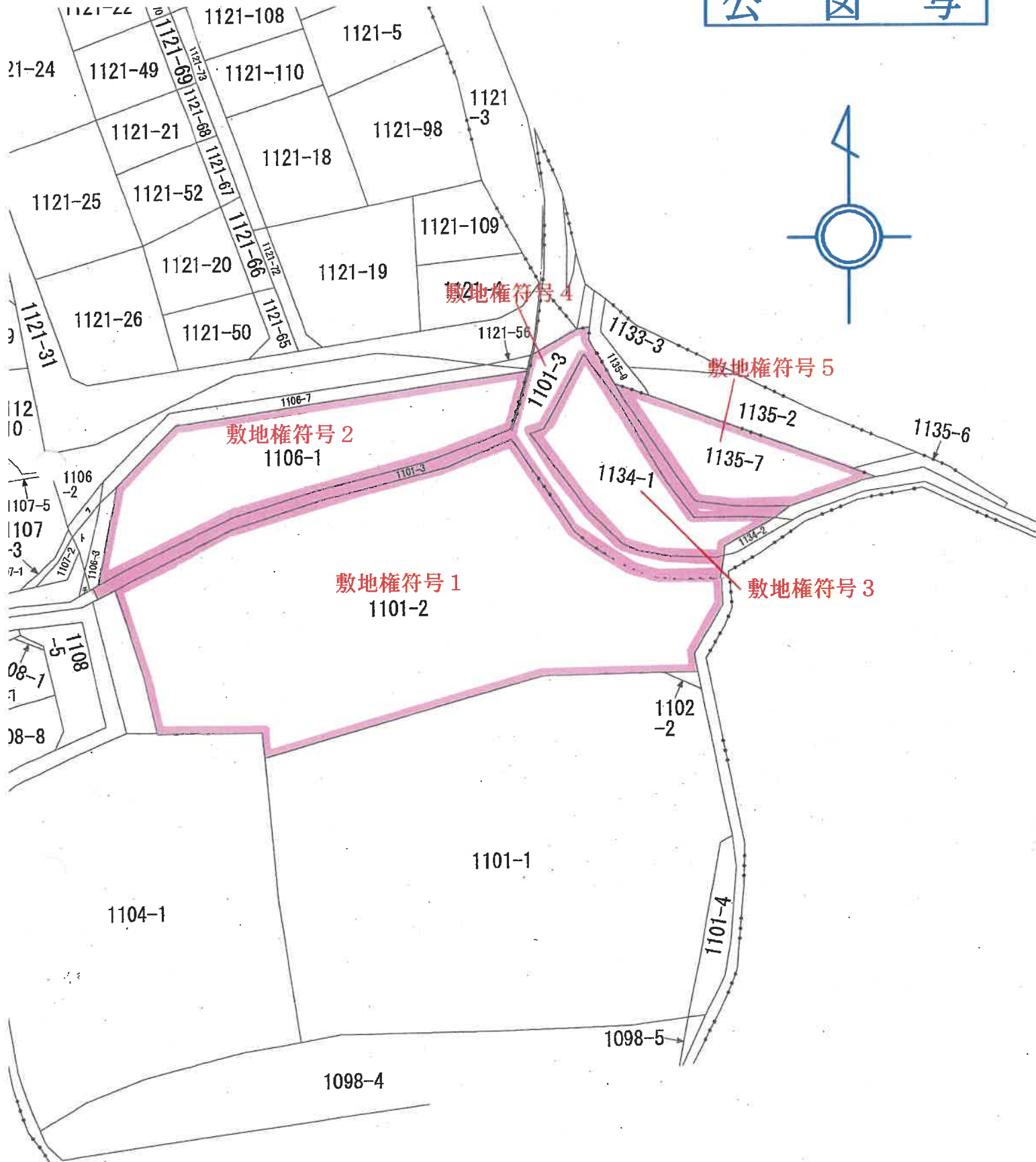
建物間取図

以 上

位置図



公 圖 写



縮尺 : 1 / 600

登記年月日：昭和52年5月16日

令和7年3月6日 横滨地方法務局

登記官

568425

1.10

家屋番号	別所町1101-2-70
建物の所在	1101-2 1108-1 横浜市南区別所町1134-1 1135-7 1140-2 1134-12

専有部分

床面積計算表

0.23	4.64	1.0672
0.89	1.32	1.1748
1.34	2.32	3.1088
1.85	3.70	6.8450
1.42	4.94	7.0148
1.25	5.24	6.5300
0.94	4.70	4.4180
5.30	5.24	27.7720
1.00	0.89	0.4450
計		58.3956

58.39 平方米

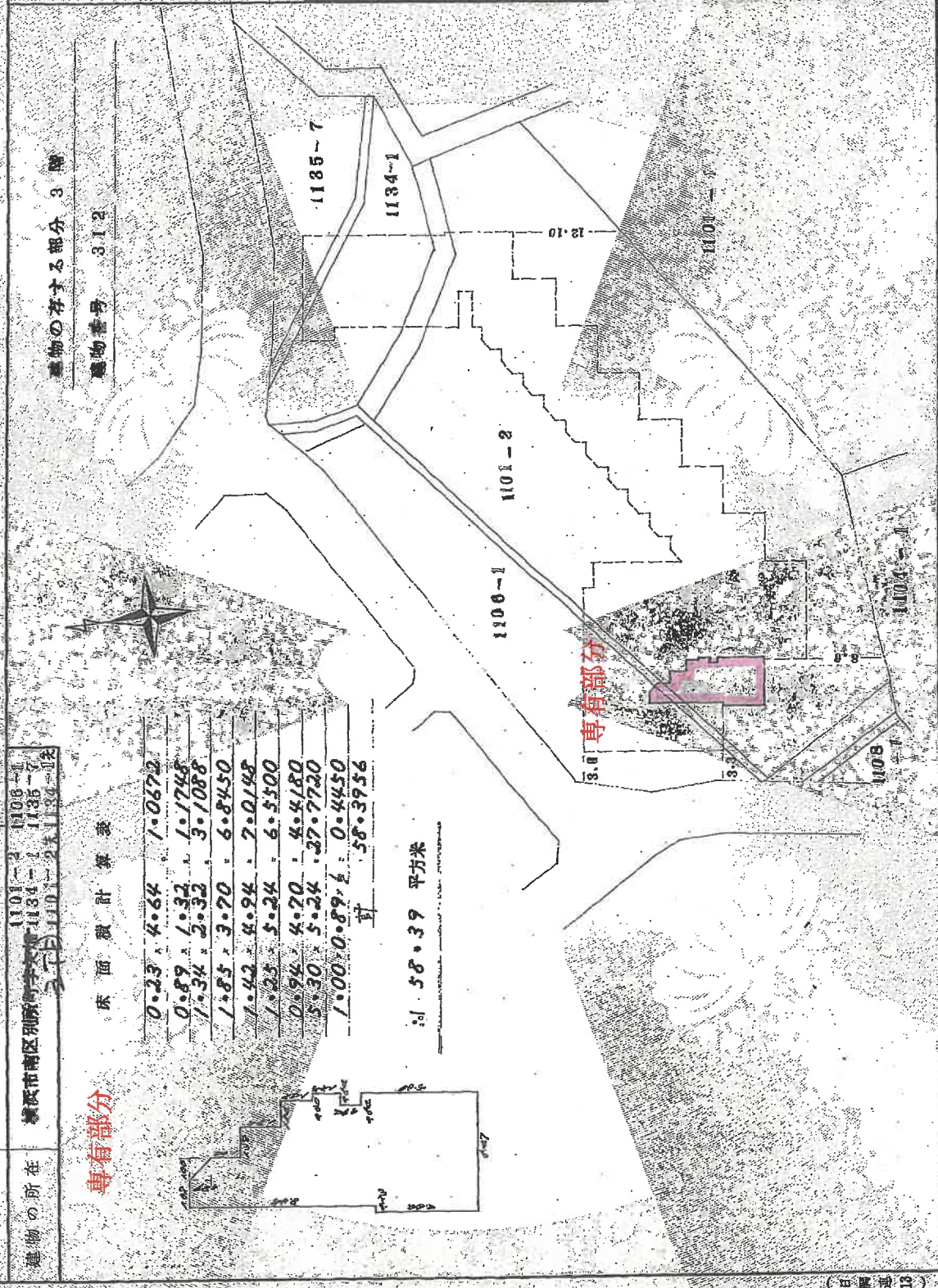
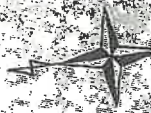
312
昭和五十二年五月五日
製作年月日

製作者
申請人



建物の存する部分 3 階

建物番号 312



(日本土地家屋調査士会連合会用語)

縮尺 1/200 1/500

間 取 図

