

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月21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23日から 令和 8年 6月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 7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21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 7月13日 午前10時00分から 令和 8年 7月13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21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 横浜市南区睦町二丁目179番地2

建物の名称 ライオンズマンション中村橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 睦町179番2の11

建物の名称 301

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 48.62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 横浜市南区睦町二丁目179番2

地 目 宅地

地 積 347.10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 10万分の5628



物件明細書

令和 8年 3月11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 横浜市南区睦町二丁目179番地2

建物の名称 ライオンズマンション中村橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 睦町179番2の11

建物の名称 301

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 48.62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 横浜市南区睦町二丁目179番2

地 目 宅地

地 積 347.10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 10万分の5628



令和 7年(ケ)第 370号
令和 8年 1月 6日受理
令和 8年 2月 9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 横浜市南区睦町二丁目179番地2

建物の名称 ライオンズマンション中村橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 睦町179番2の11

建物の名称 301

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 48.62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 横浜市南区睦町二丁目179番2

地 目 宅地

地 積 347.10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 10万分の5628



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"> — 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	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「回答書」のとおり 管理費 円 修繕積立金 円	年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ	
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"/> 公図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> — 地方裁判所 支部 年 () 第 号 — 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

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健造 様

管理費等に関する回答書

1. 事件番号

令和7年(ケ)第370号

2. 建物名称、部屋番号、所有者名

建物名称 ライオンズマンション中村橋

部屋番号 301号室

3. 管理費等月額および滞納額

	月 額	滞納額 (滞納あり・なし)
管 理 費	18,400 円	184,000 円
修繕積立金	20,970 円	209,700 円
合 計	39,370 円	393,700 円

※月額・滞納額ともに 令和8年1月14日 現在

滞納期間 : 別紙参照

支払方法 : 口座振替は前月27日に、翌月分の管理費等を引落す。

4. 特記事項

上記管理費等については今後も毎月発生し、それに伴い滞納額も増加します。

組合コード: 0758
 組合名: ライオンズマンション中村橋
 棟 部屋 組合員名

[令和8年1月14日現在]

棟 部屋 組合員名	該当月	内訳計	管理費	修繕積立金	内 訳	現在	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0301 30255082	R07-04	39370	18400	20970	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	R07-05	39370	18400	20970	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	R07-06	39370	18400	20970	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	R07-07	39370	18400	20970	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	R07-08	39370	18400	20970	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	R07-09	39370	18400	20970	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	R07-10	39370	18400	20970	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	R07-11	39370	18400	20970	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	R07-12	39370	18400	20970	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	R08-01	39370	18400	20970	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	* 組合員計	393700	184000	209700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

*** 組合合計 ***
 *** 管理費 *** 184,000
 *** 修繕積立金 *** 209,700
 *** その他 *** 0
 *** 総合計 *** 393,700

*** 一般会計合計 *** 184,000
 *** 特別修繕会計合計 *** 209,700

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■A (占有補助者)</p>	<p>1 (1) 私は、所有者の父親です。</p> <p>(2) 本件建物は、普段、私が居宅として使用しています。</p> <p>(3) 所有者である息子は、日々本件建物で生活しているわけではありませんが、月に2、3回くらいは帰ってきますので、本件建物を使用していると言えます。もちろん、私が息子に賃料を支払うなどということは一切ありません。敢えて言えば、私が本件建物に同居しているところです。</p> <p>(4) 本件建物を他人に貸すということもありません。ただし、私は「株式会社ウィウエル」という会社を興しています。当社はコンピュータソフトの開発関係の業務を営んでおりますが、本件建物においても多少仕事をしています。もっとも、当社は主に他所において稼働しており、本件建物での仕事はほんの一部に過ぎません。また、本件建物を本店として登記しましたが、それは起業当時、ほかに仕事場を持っていなかったからです。それに、当社が本件建物において仕事をするにあたって、私が息子に賃料を支払うということも一切ありません。</p> <p>2 (1) 本件建物は中古物件で購入しましたが、間取りについては前の所有者が現在のように2DKに変更し、その後、息子が購入しました。</p> <p>(2) 床暖房の設備はありません。</p> <p>3 (1) 雨漏りや水漏れはありません。排水の詰まりもありません。</p> <p>(2) 壁面や床についても、問題はありません。傾斜も感じません。</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Aの陳述からして、以下のとおり第三者の占有は認められない。
 - (2) Aの陳述によると、所有者は本件建物を使用しているものと認められることから、Aは所有者の占有補助者と認めた。また、Aの陳述のとおり、株式会社ウィウェルという会社がAを代表者とし、本件建物を本店所在地として登記されていたが、同社に独立の占有は認められない。
 - (3) よって、本件建物は、前記のとおり所有者が居宅として使用しているものと認める。

- 2 本件建物には目視の限りでは特に損傷等は見受けられなかったが、全体として、経年相応の劣化が認められた。

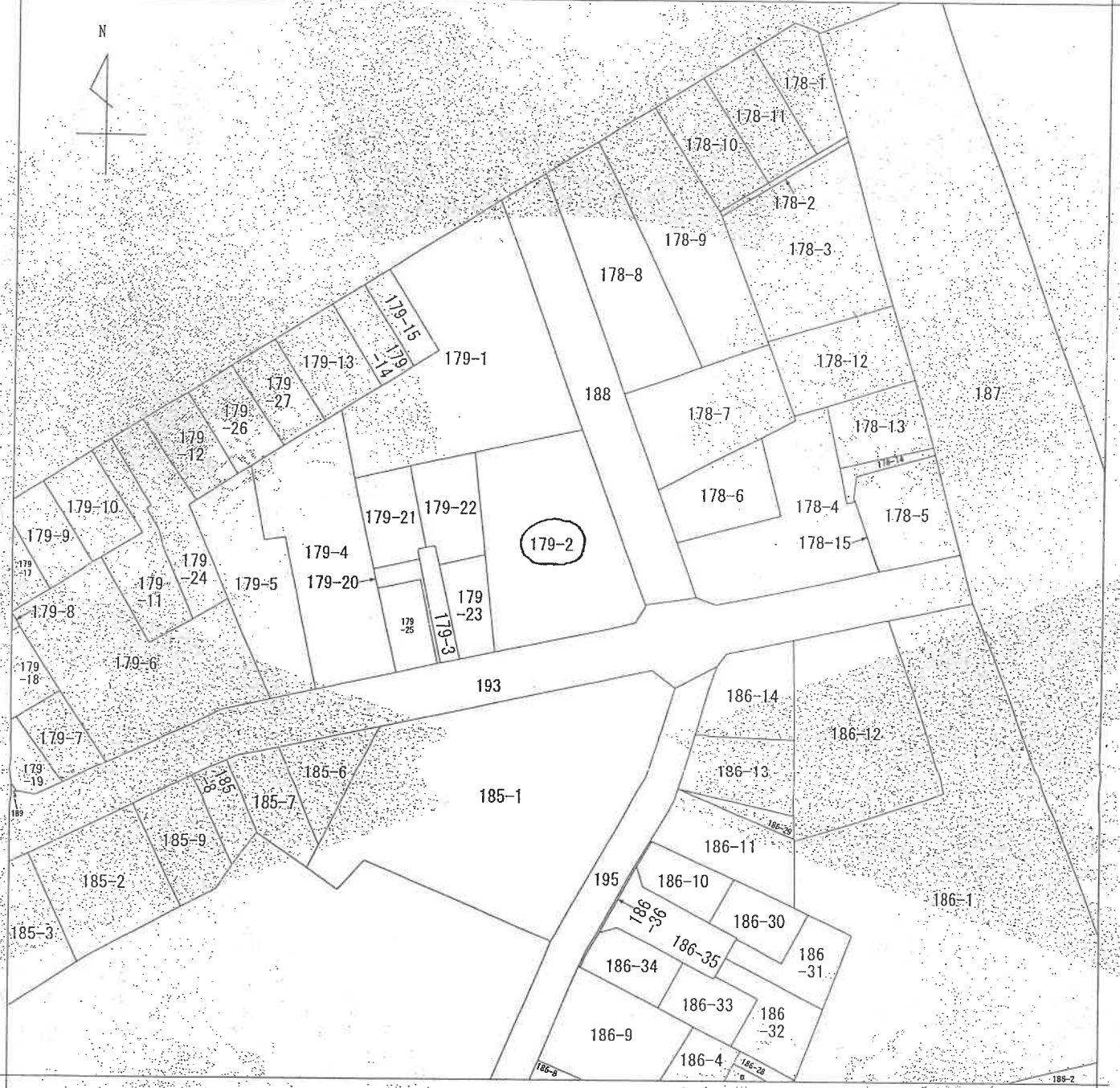
以上

(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
8年1月8日(木) 9:45-9:55	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
8年1月9日(金) :-:	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
8年1月15日(木) 10:25-10:34	横浜地方法務局	土地登記事項証明書申請・受領
8年1月29日(木) 11:02-11:05	横浜地方法務局	法人登記事項証明書申請・受領
8年2月6日(金) 10:50-11:20	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 Aと面談(占有等調査) [評価人同行]
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件が不在で施錠されている場合に備えて, 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 を立ち合わせ, 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。



(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	横浜市南区睦町二丁目			地番	179番2		
出力縮尺	1/500	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10月22日
 横浜地方法務局

地図整理番号：M55287

登記官



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
 和7年10月22日
 横浜地方事務所
 登記官

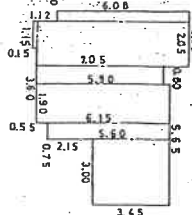
※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

各階平面図 600237

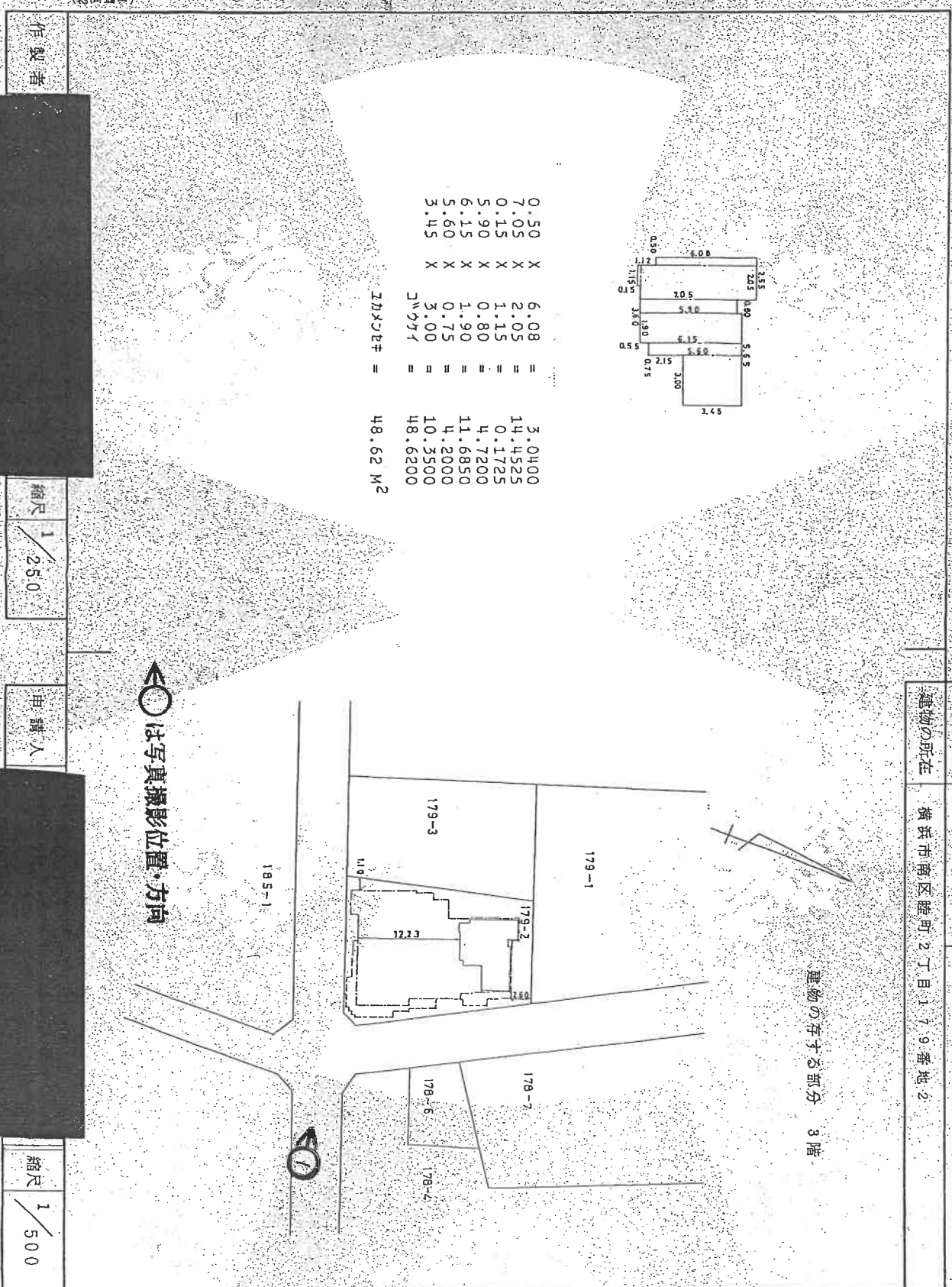
建築物各階平面図

家屋番号 0449番2の1.1
 建築物の所在 横浜市南区睦町2丁目1-7-9番地2

建築物の存在 3階



0.50	X	6.08	=	3.0400
7.05	X	2.05	=	14.4525
0.15	X	1.15	=	0.1725
5.90	X	0.80	=	4.7200
6.15	X	1.90	=	11.6850
5.60	X	0.75	=	4.2000
3.45	X	3.00	=	10.3500
		3.7771	=	48.6200
		20.7277	=	48.62 M ²



⊙は写真撮影位置・方向

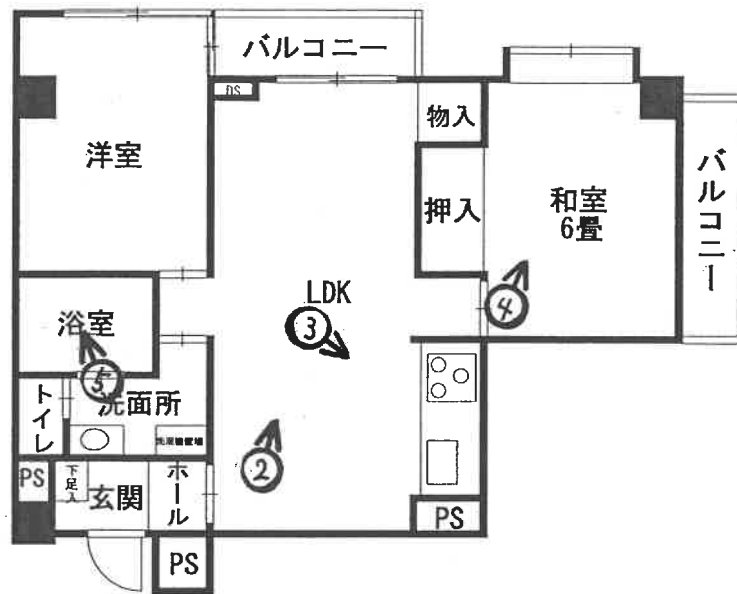
製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図



◀○は写真撮影位置・方向

①

物件 1 の存する一棟の建物



②

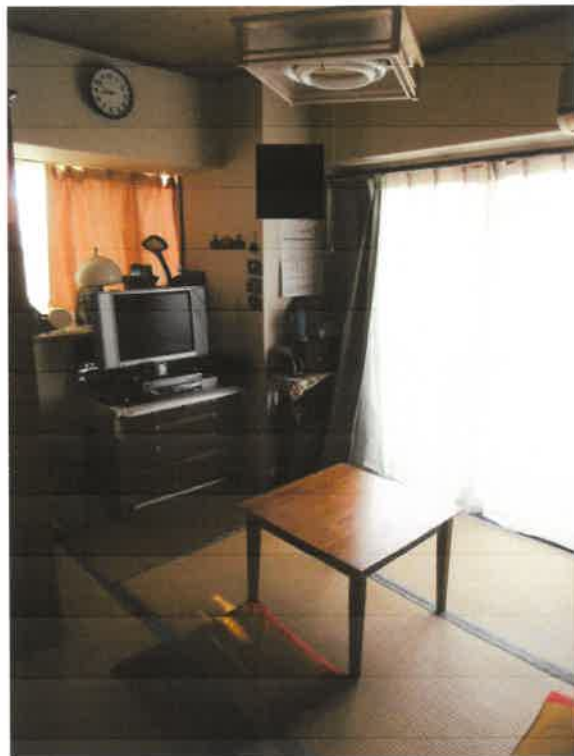
物件 1



③



④



⑤





令和 7 年 (ケ) 第 370 号
令和 8 年 2 月 6 日 現地調査
令和 8 年 2 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 7,640,000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 横浜市南区睦町二丁目179番地2

建物の名称 ライオンズマンション中村橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 睦町179番2の11

建物の名称 301

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 48.62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 横浜市南区睦町二丁目179番2

地 目 宅地

地 積 347.10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 10万分の5628



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「吉野町」駅の南東方約750m（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	マンション、一般住宅等が混在する幹線道路背後の住宅地域。	
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	市街化区域
	用途地域	近隣商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他	第6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	347.10㎡
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	北東側間口約22m、奥行約15m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	北東側幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約22m、南東側幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約18m、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	10万分の5628
特記事項	なし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション中村橋	
建物の用途	住宅等（総戸数21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59年12月17日新築（登記記載）
	経過年数	約42年
	経済的残存耐用年数	約8年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ1,042.62㎡	
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	株式会社大京アステージ
	その他	—
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(301号室)：角住戸 主要開口部の方位：北東向き		
床 面 積	48.62㎡ (登記面積)		
間 取 り	2LDK		
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	普通		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和8年1月14日現在		
		月額	滞納額
	管理費	18,400円	184,000円
	修繕積立金	20,970円	209,700円
	備 考	—	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年2月6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、水廻り設備を含む建物使用上の不具合箇所は存在しないとの事である。</p> <p>② 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	× 48.62	÷ 0.81	× 0.11	= 1,980,000

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 42 年、経済的残存耐用年数 8 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 8 年}}{(\text{経過年数 42 年} + \text{経済的残存耐用年数 8 年})} \times (1 - 0.30) = 0.11$$

(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)
254,000	× 1.05	267,000	× 347.10	× 1.0	× $\frac{5628}{100000}$	= 5,220,000

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 5-4

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 355,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{141} & & & = 254,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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に比し街路条件、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）
1,980,000	+ 5,220,000	× 0.95	= 6,840,000

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：1.00（3階・エレベーターあり）

位置別補正：0.95（主要開口部：北東側、角住戸）

その他補正：1.00

相乗積 1.00 × 0.95 × 1.00 = 0.95

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)
305,000	× 0.95	× 1.0	× 48.62	= 14,090,000

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：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 エ	複利 現価率 ※2 (9.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
1,055,690 (17.7%)	678,960	10.2 %	6,456,776 ≒ 6,460,000	0.7575	4,893,450 (82.3%)	= 5,950,000 (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	6,840,000	× 1.00	= 6,840,000
比準価格	14,090,000	× 1.00	= 14,090,000
収益価格			5,950,000
調整後の価格			10,380,000

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）
10,380,000	× 1.0	× 0.8	× 0.92	－ 0	= 7,640,000

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8%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 横浜南 5-4
所 在：横浜市南区睦町1丁目6番5外
価 格：355,000 円/m²
位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「吉野町」駅約450m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：162 m²
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 道 路：北東27m国道
用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率400%）、防火地域
地 域 の 概 要：中層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域

- 2 固定資産税評価額（令和7年度）
物件1（建物） 3,574,862 円
符号1（土地） 69,336,696 円（敷地権割合10万分の5628）

第7 附属資料の表示

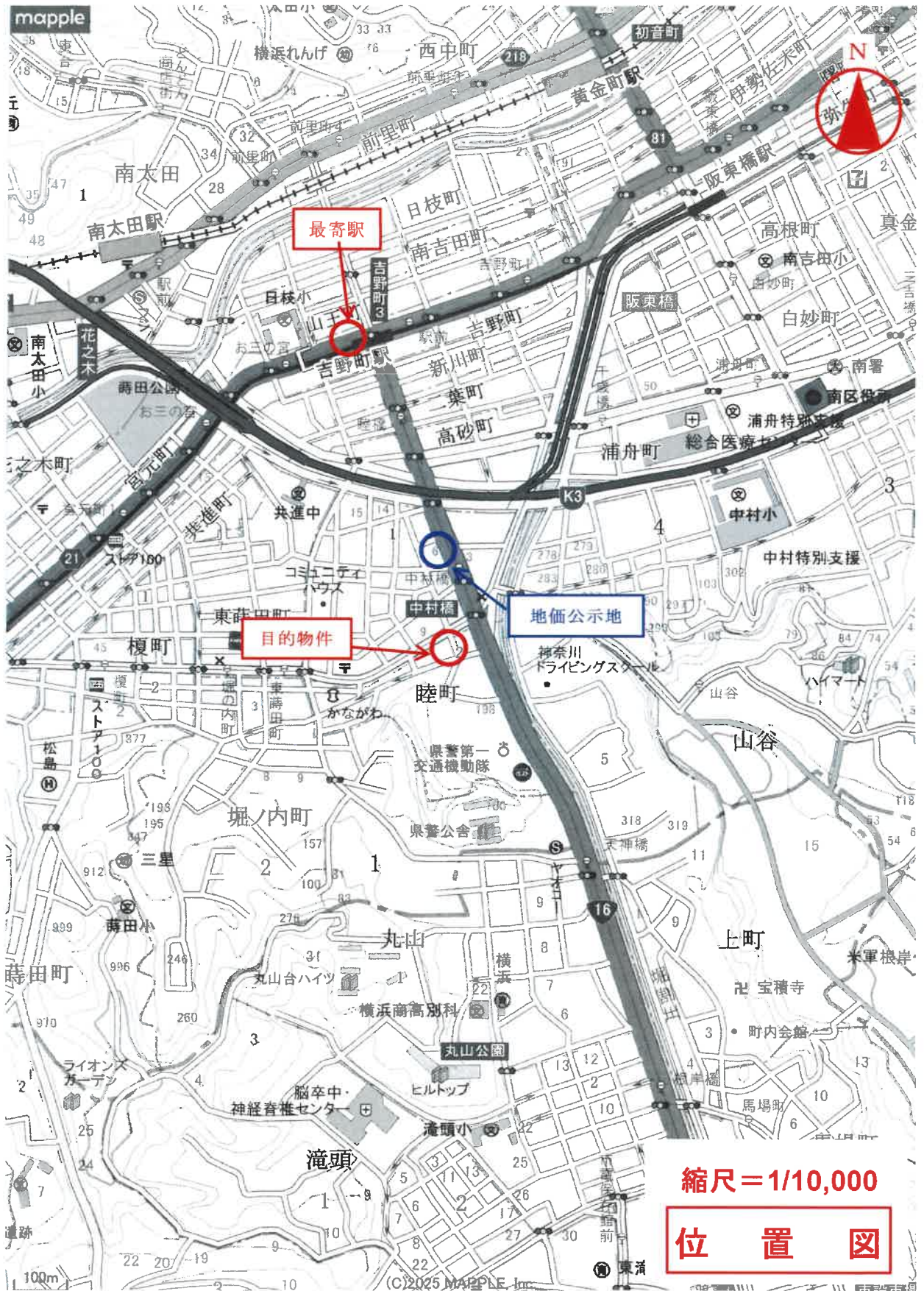
位置図

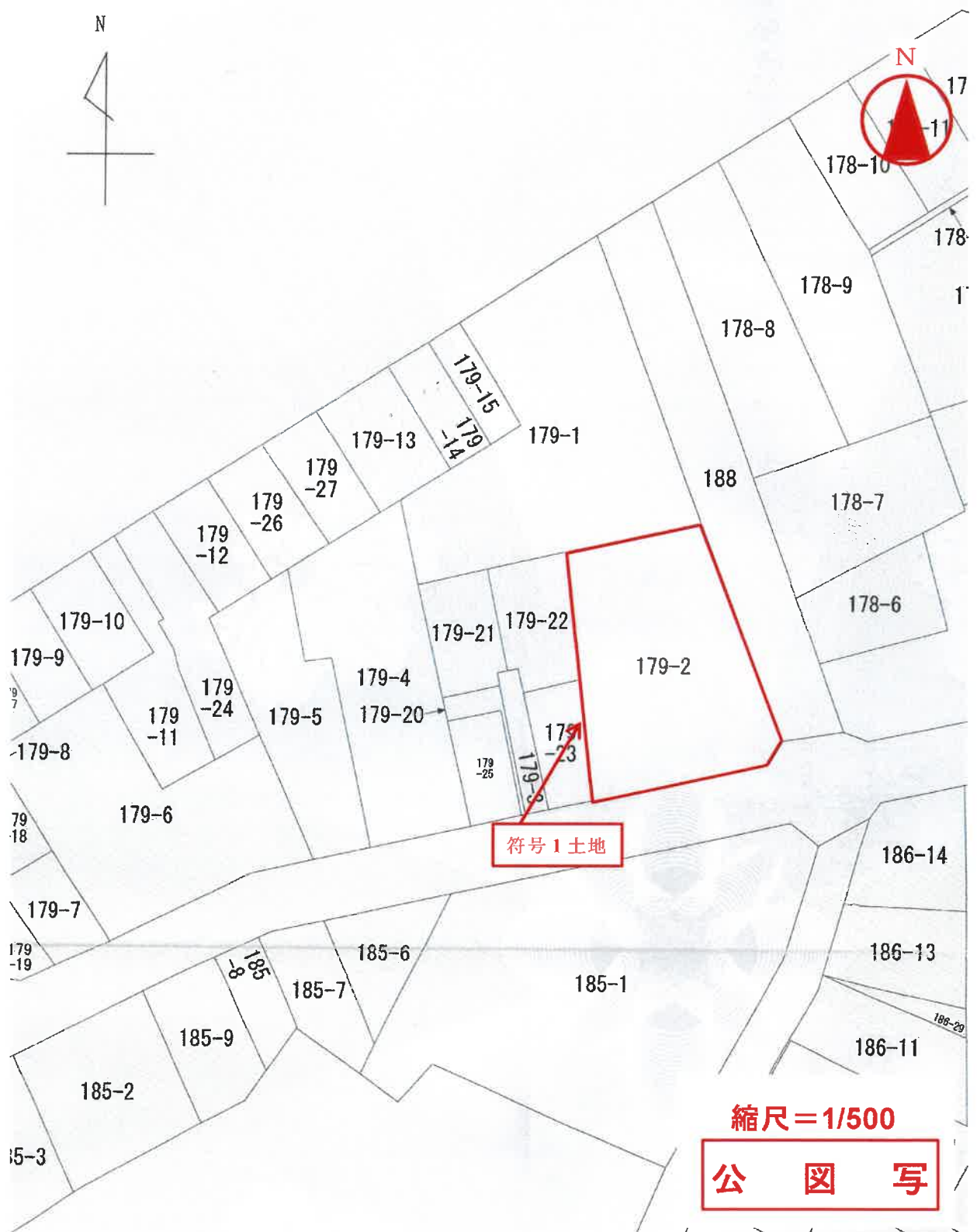
公図写（本図面は目的物件をA4判に抜粋したものである。）

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



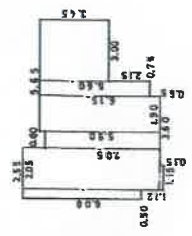
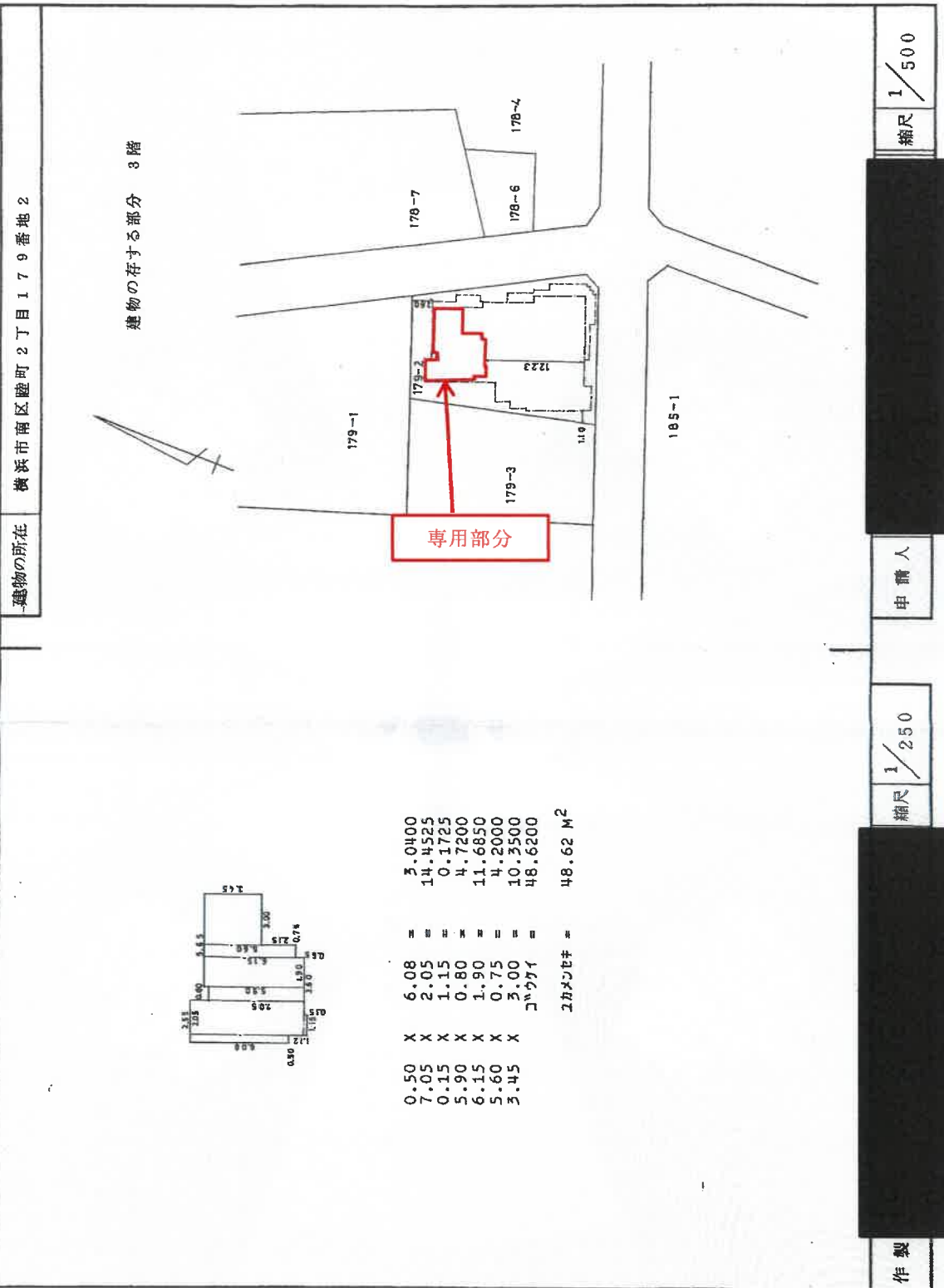


(本図面は目的物件をA4版に抜粋したもの)

建物図面写
各階平面図

家屋番号 600237 9番2の11
-建物の所在 横浜市南区陸町2丁目179番地2

各階平面図 600237



建物間取図

