

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 4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 7月 7日から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月21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 8月 3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27日 午前10時00分から 令和 8年 7月27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 6月 4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 横浜市南区宮元町一丁目19番地1、19番地7、19番地8

建物の名称 日神パレステージ蒔田公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮元町19番1の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 13.97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 横浜市南区宮元町一丁目19番1

地 目 宅地

地 積 156.29平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区宮元町一丁目19番7

地 目 宅地

地 積 22.14平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区宮元町一丁目19番8

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 122.67平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9万7226分の1608



物件明細書

令和 8年 4月 9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。ただし、本請求債権及び配当要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 横浜市南区宮元町一丁目19番地1、19番地7、19番地8

建物の名称 日神パレステージ蒔田公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮元町19番1の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 13.97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 横浜市南区宮元町一丁目19番1

地 目 宅地

地 積 156.29平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区宮元町一丁目19番7

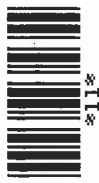
地 目 宅地

地 積 22.14平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区宮元町一丁目19番8

地 目 宅地



11

物 件 目 録

地 積 122.67平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9万7226分の1608



令和 7年(又)第 155号
令和 8年 1月16日受理
令和 8年 2月26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 横浜市南区宮元町一丁目19番地1、19番地7、19番地8

建物の名称 日神パレステージ蒔田公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮元町19番1の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 13.97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 横浜市南区宮元町一丁目19番1

地 目 宅地

地 積 156.29平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区宮元町一丁目19番7

地 目 宅地

地 積 22.14平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区宮元町一丁目19番8

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 122.67平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9万7226分の1608



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"> <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 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	(月額) 管理費 7,400円 修繕積立金 4,710円	令和8年2月18日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和3年4月分～令和8年3月分 合計1,491,909円 (含遅延損害金年15パーセント、違約金)
管理費等照会先	株式会社ポートハウジングサービス	
その他の事項		
敷地権	符号1ないし3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1ないし3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <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"/> 地図 (法第14条第1項)	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1ないし3) <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

執行官の意見

- (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。
- (2) 専有部分の建物に臨場したところ、集合郵便受けに郵便物が滞留しており、電気の供給が停止しているなど、現に人が居住していないと思われたので、第2回臨場時に解錠のうえ立入調査を実施した。
- (3) 専有部分の建物に立ち入ったところ、家具、電化製品、衣類及び生活必需品がほぼ生活状態のまま存在した。
- (4) 専有部分の建物の占有関係については、専有部分の建物内に存した前所有者であるA宛の多数の郵便物及び立入調査の結果から、Aが生前単身で居住していたことが認められる。Aの死亡後、立入調査日に至るまで、第三者の占有は認められない。よって、専有部分の建物の占有は、Aの死亡により、債務者である亡A相続財産に転化されたものと認められる。
- (5) 専有部分の建物内部を目視により確認した範囲においては、経年による劣化等が認められるものの、躯体に関わる大きな損傷等は認められなかった。
- (6) 受命物件1の一棟の建物には、駐車場、ゴミ置場等の規約共用である専有部分の建物が存在する。
- (7) 一棟の建物敷地は、北西側において県道、南東側において市道（いずれも建築基準法第42条第1項第2号に該当する道路）に接する。

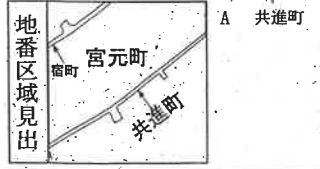
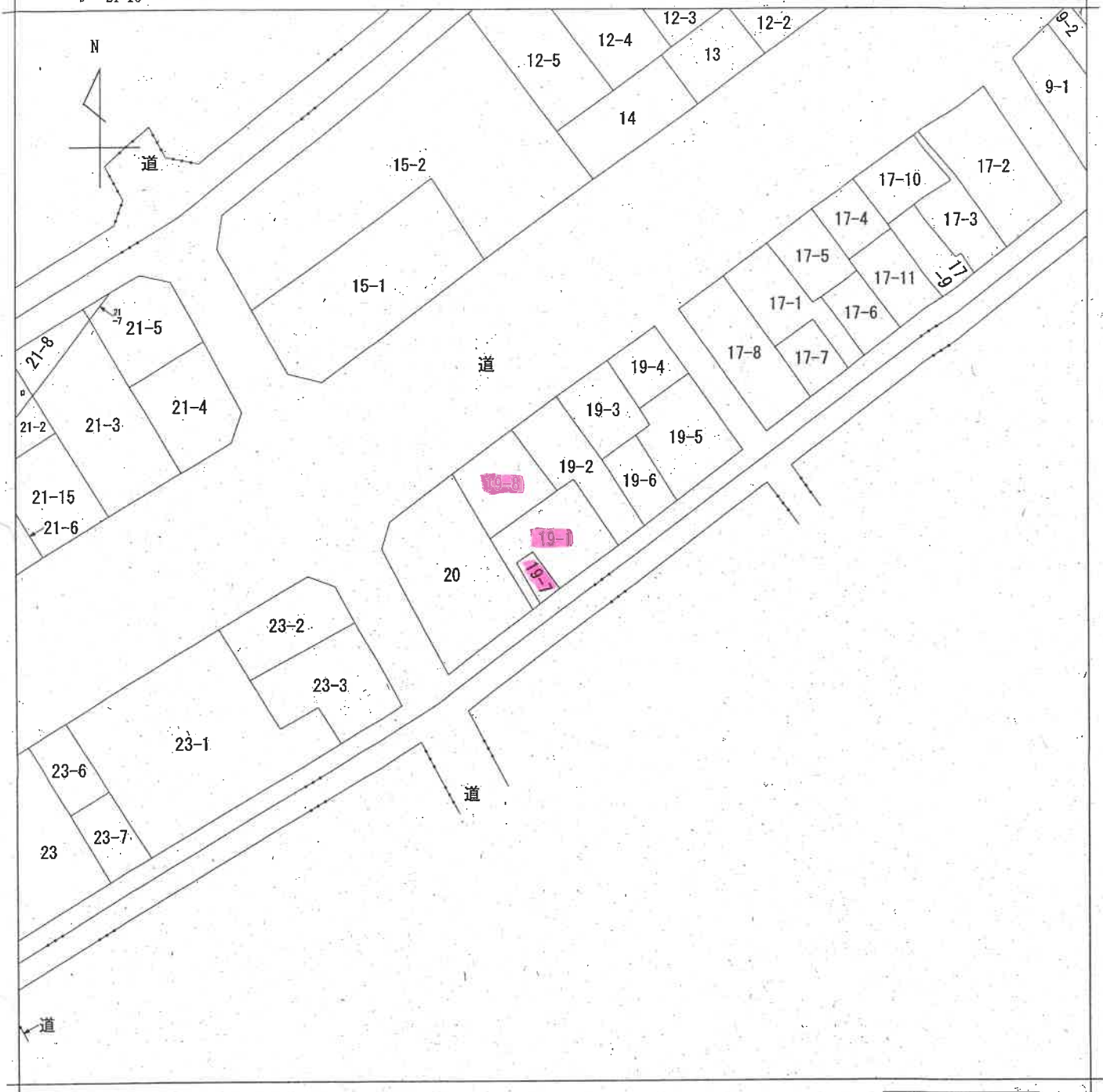
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 8年 1月16日(金) 14:15-14:25	横浜地方法務局	全部事項証明書交付申請
17:05-17:15	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 8年 2月11日(水) 15:40-16:20	目的物件所在地	立入調査(解錠)・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 7年 2月12日(木) : - :	書面照会(ファクシミリ)	管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 年 月 日() : - :		
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月11日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月11日 休日執行許可を取得した。</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

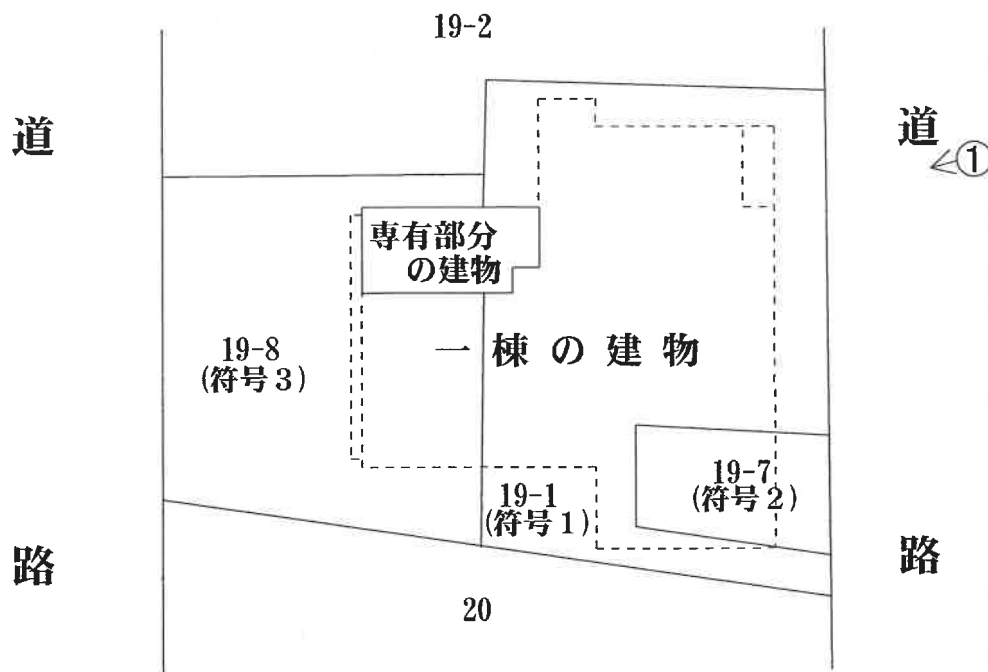
イ 9-4
ロ 21-10



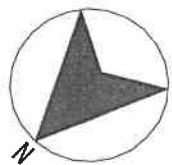
請求部	所在	横浜市南区宮元町一丁目			地番	19番1		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和48年12月25日			備付年月日(原図)			補記事項	



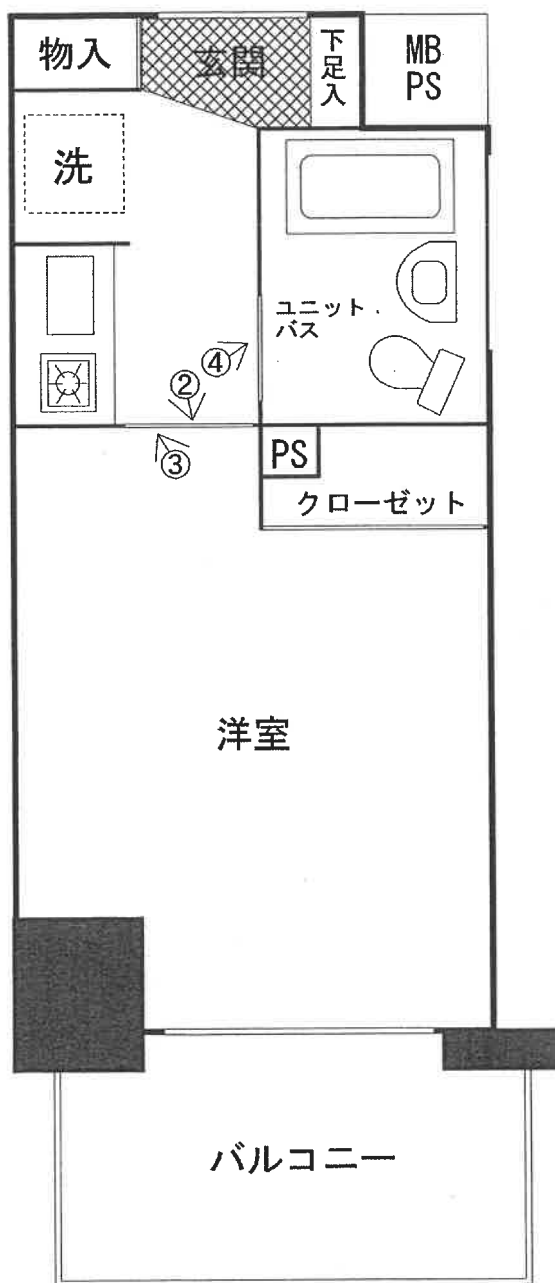
土地建物位置関係図



←○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 ユニットバス





令和 7 年 (又) 第 1 5 5 号
令和 8 年 2 月 1 1 日 現地調査
令和 8 年 3 月 1 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 3,900,000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	—
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 横浜市南区宮元町一丁目19番地1、19番地7、19番地8

建物の名称 日神パレステージ蒔田公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮元町19番1の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 13.97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 横浜市南区宮元町一丁目19番1

地 目 宅地

地 積 156.29平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区宮元町一丁目19番7

地 目 宅地

地 積 22.14平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区宮元町一丁目19番8

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 122.67平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9万7226分の1608



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乃至3の土地）

位置・交通	横浜市営地下鉄ブルーライン「吉野町」駅の南西方約550m(道路距離)の所に位置する。	
付近の状況	鎌倉街道沿いに高層のマンション及び店舗等が見られる商業地域	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 第7種高度地区、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	301.10㎡ (符号1乃至3の合計登記地積) 不整形地 (別添公図写参照) 間口 約10m (北西側) 奥行 約22m (最大) 売却対象物件1の存する周辺は、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、北東側及び南西側とは、ほぼ等高に接している。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	北西側が幅員約22m舗装県道(県道横浜鎌倉線(通称:鎌倉街道)・建築基準法第42条1項2号)に接道長約10m及び南東側が幅員約5.7m舗装市道(伊勢佐木町第511号線・建築基準法第42条1項2号)に接道長約15m各等高に接面する二方路線画地である。	
土地の利用状況等	売却対象物件1の存する日神パレステージ蒔田公園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、南東側市道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面では、北西側市道に埋設管あり

	下水道	事業者提供図面では、南東側市道に本管あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	9万7226分の1,608
特記事項	<p>1. 横浜市わいわい防災マップ（洪水、内水、高潮浸水想定区域）によれば、符号1乃至3の北西側一部が【洪水】浸水想定区域 $0.5 \leq \text{浸水深 (m)} < 3.0\text{m}$、それ以外が、【洪水】浸水想定区域 $0 < \text{浸水深 (m)} < 0.5\text{m}$に該当している。</p> <p>2. 北西側県道が都市計画道路（3・3・5 横浜鎌倉線、代表幅員 22m、変更年月日（最終変更）：H17.3.4、変更告示番号：市 79）に該当している。横浜市都市計画課の担当の話では、売却対象物件側に約 1.5m～2m 食い込む予定であるとのことである。</p>	

2 建物の概況

(1) 1棟の建物の概要

マンション名	日神パレスステージ蒔田公園（登記記載）	
建物の用途	住宅（総戸数59戸・登記共用部分を含む登記記載区分数）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成4年6月25日新築（登記記載）
	経過年数	約34年
	経済的残存耐用年数	約21年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺8階建 延べ 1,200.28㎡	
仕様	屋根：アスファルトシングル葺 外壁：45二丁掛タイル貼等 その他：——	
設備	自転車置場、駐車場、エレベーター、オートロック、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	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	株式会社ポートハウジングサービス
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
特記事項	<p>1. 1階に店舗が存する。</p> <p>2. 建築確認申請等の概要は以下の通りである。</p> <p>建築確認申請受付番号・年月日： 2南866・平成2年12月13日</p> <p>建築確認申請確認番号・年月日： 2南866・平成3年2月13日</p> <p>検査済証交付年月日：平成4年7月2日</p>	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	5階(501号室)・角部屋 (主要開口部の方位：北西向き)		
床 面 積	13.97㎡ (登記面積)		
間 取 り	1ルーム		
バルコニー等	バルコニー：約4㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス等	
	床	フローリング等	
	内 壁	ビニールクロス等	
	設 備	ユニットバス、トイレ、キッチン及び物入等	
	そ の 他	-	
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通り。 令和8年2月18日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	7,400 円	340,600 円
	修繕積立金	4,710 円	277,890 円
	-	-	-
備 考	損害金：223,552 円 (年率・15.0%、期間・令和3年4月分から令和8年3月分まで)		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年2月11日：内部立入調査 亡A相続財産となっている。		
特 記 事 項	1. 室内にはゴミが散乱し、建物状態が十分に確認出来なかった。設備等の動作確認等を十分に行えていないことから、不具合、設備更新の必要性があるものと判断する。 2. 室内は総じて経年劣化が認められた。		

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	× 13.97	÷ 0.70	× 0.31	= 2,040,000

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 34 年、経済的残存耐用年数 21 年

：観察減価率(中古マンションの市場性及び室内の状態、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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 21 年}}{(\text{経過年数 34 年} + \text{経済的残存耐用年数 21 年})} \times (1 - 0.2) = 0.31$$

(2) 敷地権価格（符号1乃至3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)
557,000	× 1.20	668,000	× 301.10	× 1.0	× $\frac{1,608}{97,226}$	= 3,330,000

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：「横浜南5-7」

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 447,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{109}{100} & \times \frac{100}{103} & \times \frac{100}{85} & = & 557,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

- ◇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：二方路線画地を補正した。
- ◇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（敷地全体の規模、マンション敷地としての流動性、形状及び二方路線画地）並びに行政的条件（都市計画道路）等を勘案し、総合格差で上記の通り。

- ◇地積：符号1乃至3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）
(2,040,000	+ 3,330,000)	× 0.97	= 5,210,000

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：1.00（5階を基準に5階）

位置別補正：0.97（北西0.94・角部屋1.03）

その他補正：特になし。

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

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）
500,000	× 0.97	× 0.90	× 13.97	= 6,100,000

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1m²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：維持管理の状態等。

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)	複利 現価率	正味復帰 価格の現価 (円)	
ア	イ	ウ	エ $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1	オ ※2 (7.7%)	カ $\text{エ} \times \text{オ}$	ア+カ キ
605,949 (17.3%) ※3	304,980	8.2%	= 3,607,690 (3,610,000)	0.8005	2,889,805 (82.7%) ※3	= 3,495,754 (3,500,000) (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、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、収益の裏付けとして収益価格を関連付け、品等が考慮されている積算価格を比較考量し、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	5,210,000	× 1.00	= 5,210,000
比準価格	6,100,000	× 1.00	= 6,100,000
収益価格			3,500,000
調整後の価格			4,970,000

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）
4,970,000	× 1.0	× 0.8	× 0.98	— 0	= 3,900,000

市場性修正：特になし。

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、本件請求債権及び配当要求債権がその一部であることを考慮して、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：「横浜南5-7」

所 在：横浜市南区宿町2丁目36番
価 格：447,000円/㎡
位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「蒔田」駅400m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：427㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北東16m市道、北西側道
用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80%，容積率300%）
防火・準防火：防火地域
地域の概要：中層の店舗兼共同住宅が多い商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物）	1,533,883円
符号1（土地）	41,632,842円（敷地権割合9万7226分の1,608）
符号2（土地）	5,897,697円（敷地権割合9万7226分の1,608）
符号3（土地）	32,677,079円（敷地権割合9万7226分の1,608）

第7 附属資料の表示

位置図

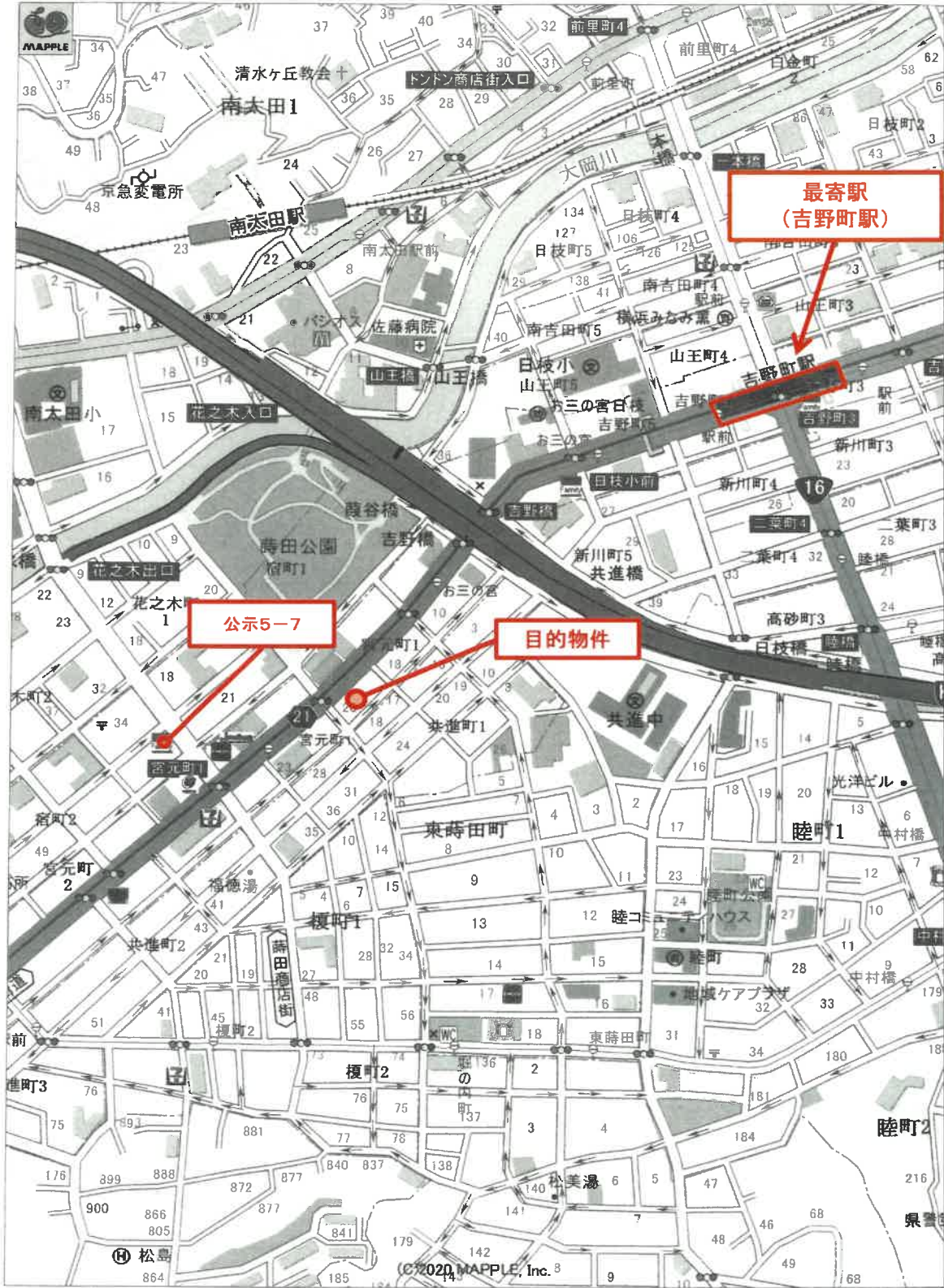
公図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上

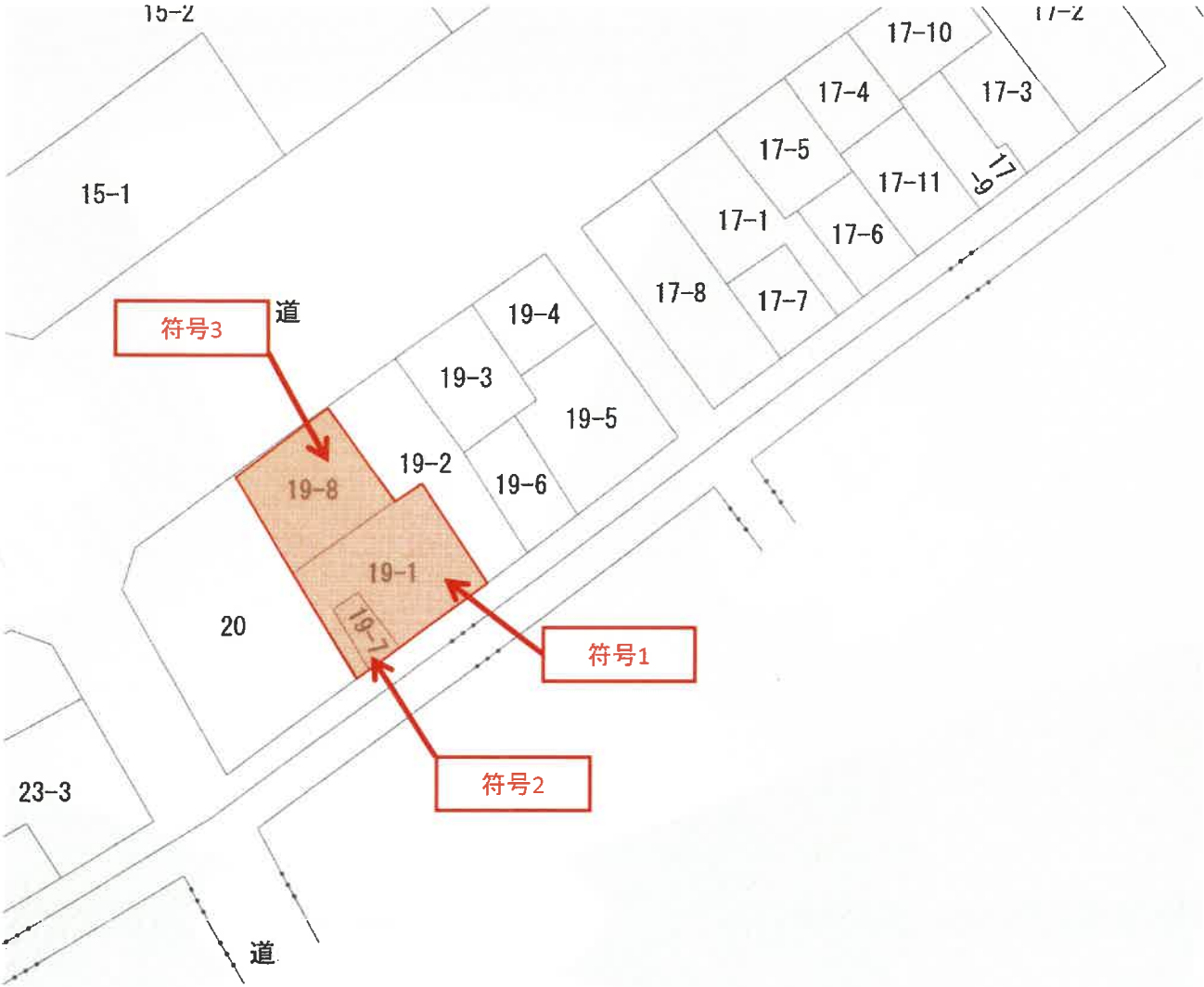
株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



1 : 5,000 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。





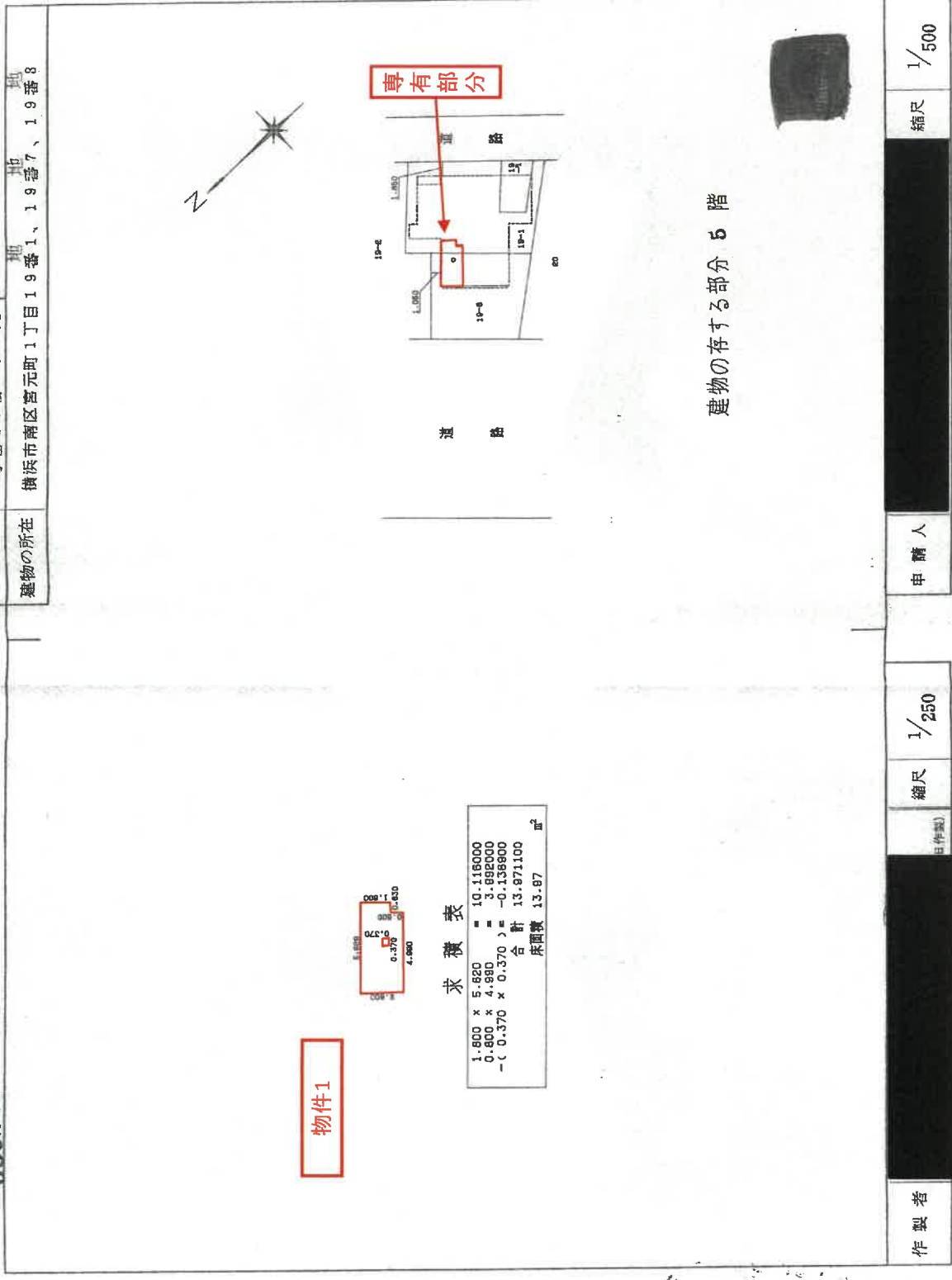
登記年月日：平成4年7月24日

580223 各階平面図

家屋番号
1丁目19番1の501

建物の所在
横浜市南区宮元町1丁目19番1、19番7、19番8

建物平面図



求積表

1.800 x 5.880	=	10.118000
0.800 x 4.890	=	3.898000
-(0.370 x 0.370)	=	-0.1388000
合計		13.871100
床面積		13.87 ㎡

建物の存する部分も階

作製者

縮尺 1/250

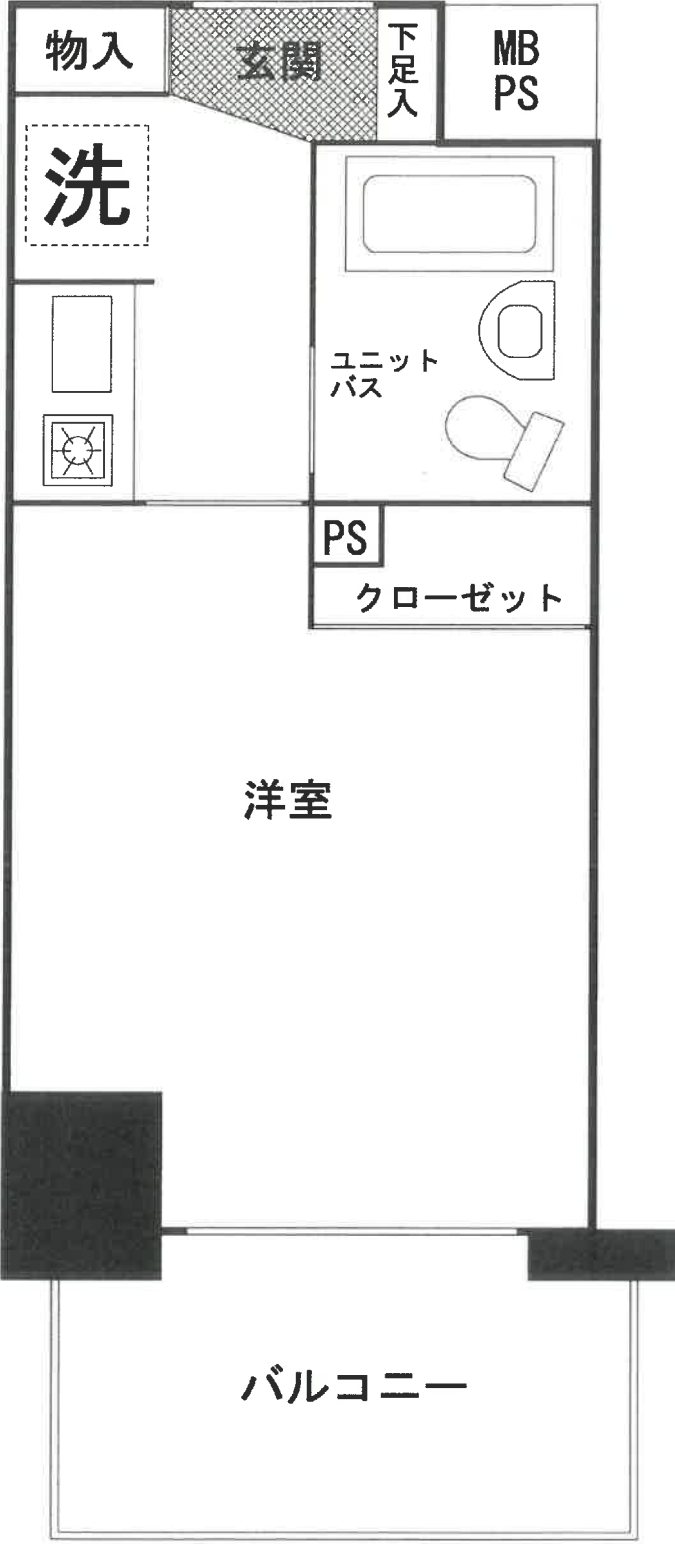
申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M34046

原図より70%縮小

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。
(横浜地方方法務局管轄)
令和7年9月10日 東京法務局豊島出張所 登記官



501号

