

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 16 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 8 月 18 日から 令和 8 年 8 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 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 9 月 14 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 9 月 7 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 7 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 7 月 16 日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	21,710,000 17,368,000		4,342,000	105,310	22,566



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区新横浜一丁目 1 4 番地 7

建物の名称 プラハ新横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新横浜一丁目 1 4 番 7 の 5 0 2

建物の名称 5 0 2

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 6 2 . 8 8 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 横浜市港北区新横浜一丁目 1 4 番 7

地 目 宅地

地 積 3 4 7 . 0 0 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 1 9 5 3 5 9 分の 6 6 8 2



物 件 明 細 書

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 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 横浜市港北区新横浜一丁目 1 4 番地 7

建物の名称 プラハ新横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新横浜一丁目 1 4 番 7 の 5 0 2

建物の名称 5 0 2

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 6 2 . 8 8 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 横浜市港北区新横浜一丁目 1 4 番 7

地 目 宅地

地 積 3 4 7 . 0 0 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 1 9 5 3 5 9 分の 6 6 8 2



令和 8 年(ケ)第 2 号
令和 8 年 2 月 1 6 日受理
令和 8 年 3 月 2 3 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 横浜市港北区新横浜一丁目 1 4 番地 7

建物の名称 プラハ新横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新横浜一丁目 1 4 番 7 の 5 0 2

建物の名称 5 0 2

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 6 2 . 8 8 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 横浜市港北区新横浜一丁目 1 4 番 7

地 目 宅地

地 積 3 4 7 . 0 0 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 1 9 5 3 5 9 分の 6 6 8 2



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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :		
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある { 種 類 : 構 造 : 床面積 :		
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 別紙「回答書」のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円	年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー		
その他の事項	☐		
敷 地 権	符号1		
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項			
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある { 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)	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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

事件番号：令和8年（ケ）第2号

（ 担当執行官 小早川 健 造 ）

回 答 書

- 1 管理費等の額及び滞納額は、次のとおりです（ただし、管理規約・集会決議等により特定承継人行使できる債権とされたもの）。

令和 8 年 3 月 11 日現在

☐ 管理費	月額	12,400	円	滞納額	235,600	円
☐ 修繕積立金	月額	17,440	円	滞納額	331,360	円
☐ 島生事務部	月額	100	円	滞納額	1,900	円
☐	月額		円	滞納額		円
☐	月額		円	滞納額		円
☐	月額		円	滞納額		円

☐滞納期間 平成 令和 6 年 8 月分 ~ 令和 8 年 3 月分
☐損害金 年 8 % 金額 858,780 円

- 2 上記1以外の特定承継人行使できない債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

☐	月額	円
☐	月額	円
☐	月額	円

- 3 管理費・修繕積立金以外の費用について、特定承継人行使できる債権であることを定めた次の資料（その表紙及び該当部分のコピー）を提出します。

☒ 管理規約 ☐ 集会決議等の議事録 ☐

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	1 (1) 本件建物は、私が居宅として使用しています。 (2) 他人には貸していません。 (3) 動物は飼っていません。 2 (1) 間取りは変更していません。 (2) 雨漏りはありません。水漏れについては、キッチンと浴室の蛇口のパッキンが緩んでいるようで、水が漏れます。それから、トイレのウォシュレットのホースから水漏れが発生するので、その下に洗面器を置いています。排水の詰まりはありません。 (3) 壁面については、いつの間にか染み跡ができています。 (4) 床については、緩みも傾斜もありません。 (5) 浴室は掃除をしていないので、汚れています。それから、今はもっぱらシャワーで過ごしているので、浴槽は最近使用していません。でも、お湯を湧かすことはできると思います。 (6) 道路からの騒音は、特に気になりません。窓は二重窓になっています。 (7) 今、インターホンは壊れていて使えない状態です。
■管理会社社員	1 今回の回答書のうち「(組合には未確認の状態です。)」と記載したのは、損害金について特定承継人に請求するかどうかは、未だ管理組合に意思確認していないという趣旨であって、請求しないと決まっているわけではありません。 2 ですから、少なくとも管理費・修繕積立金及び駐輪場(これはその使用料のことです。)の各滞納金については、特定承継人に請求します。

(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、現場の状況及び所有者の陳述からして、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、所有者の陳述にある損傷等のほか、室内の随所に埃の堆積が認められるなど、清掃されていない状況が認められた。
(2) また、所有者の陳述のとおり浴室は汚損している状況であるが、カビの発生も認められた。トイレの便器及びタンクについても汚損している状況が認められた。
(3) 全体として、経年使用等による汚損・劣化の状況が認められたが、添付写真(②～④)のとおり、室内には漫画・雑誌・ビデオテープ等の家財が大量に存しているなど、見分できない壁面・床部分が多く存していた。
(4) なお、設備の不具合・動作の確認はしていない。

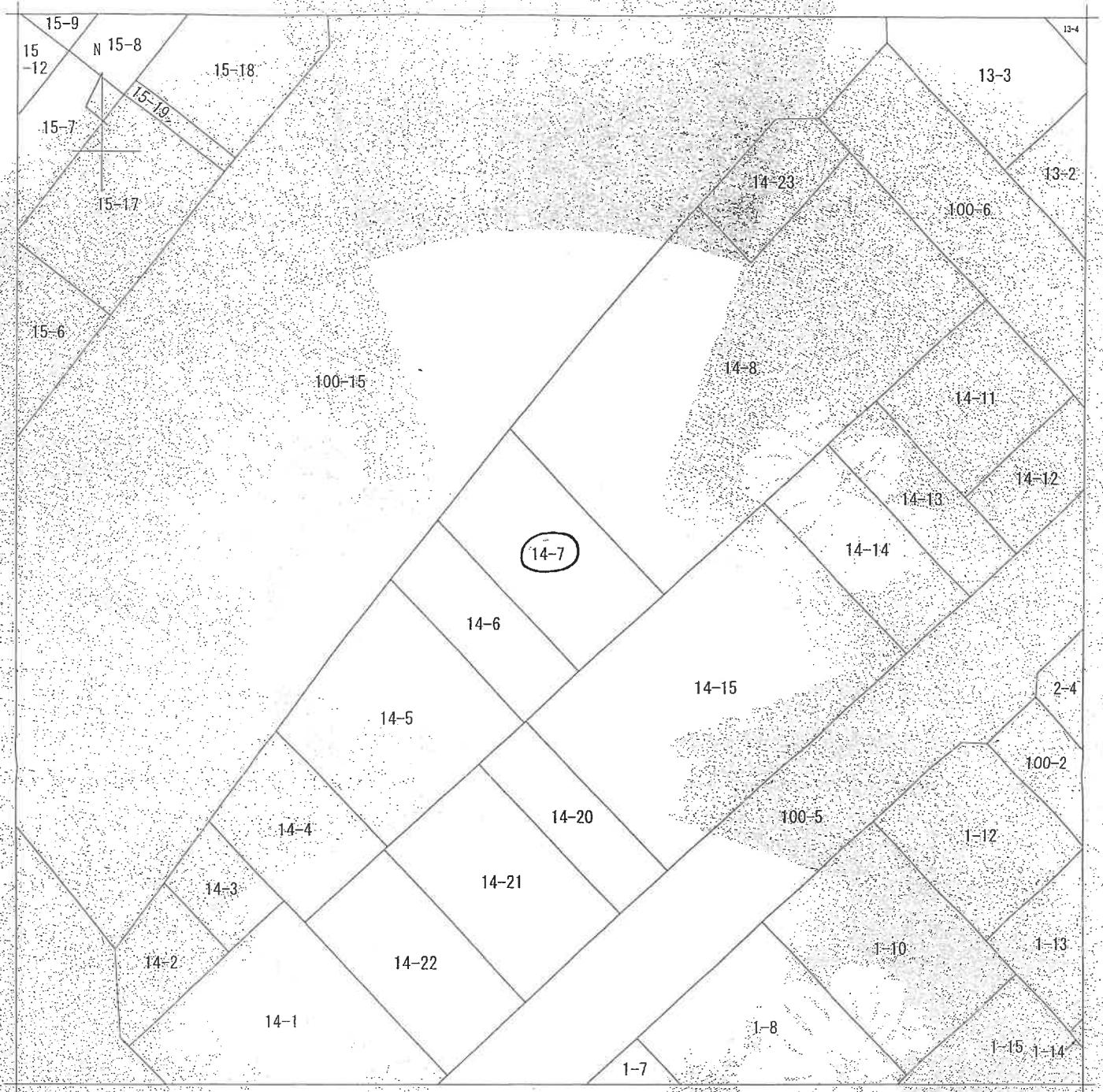
以上

(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
8 年 2月24日 (火) 14:05-14:15	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 2月27日 (金) 11:55-11:58	執行官事務室	所有者と通話 (事情聴取, 期日調整)
8 年 2月27日 (金) : -:	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
8 年 3月 9日 (月) 14:30-14:33	当職携帯電話	所有者と通話 (期日変更)
8 年 3月17日 (火) 13:50-14:25	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 所有者と面談 (占有等調査) [評価人同行]
8 年 3月18日 (水) 13:55-13:57	横浜地方法務局	登記事項証明書申請・受領
8 年 3月18日 (水) 16:51-16:54	執行官事務室	管理会社社員と通話 (管理費関係調査)
(特記事項) ☒ 令和 8 年 3 月 1 7 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。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(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。

地番区域見出し
新横浜1丁目

請 求 部	所 在 横浜市港北区新横浜一丁目					地 番		14番7		
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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和50年11月6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。

(横浜地方法務局港北出張所管轄)

令和7年12月22日

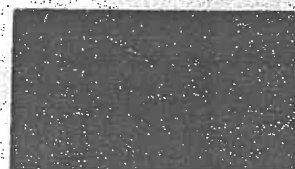
福岡法務局

地図整理番号：M80565

登記官

(1/1)

(6 枚目)



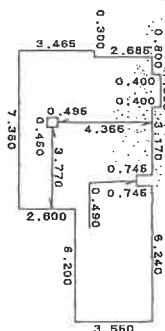
133936

各階平面図

面圖 剖面圖 階梯剖面圖 建築各

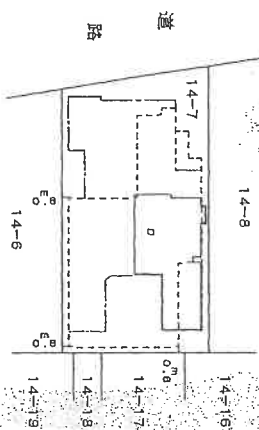
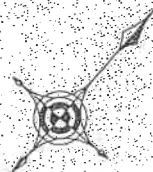
新横浜一丁目
14-7-502

横浜市港北区新横浜一丁目14番地7-1
建物の所在



求積表	
0.300 × 3.465	1.039500
5.520 × 6.150	33.948000
0.400 × 1.550	0.620000
2.805 × 6.1750	18.677600
2.605 × 1.530	3.978000
6.240 × 0.745	4.648800
0.450 × 0.495	-0.222750
合計	62.889200

床面積	62.88	m ²
-----	-------	----------------



建物の存する部分 5階
建物の番号 502

◎は写真撮影位置・方向

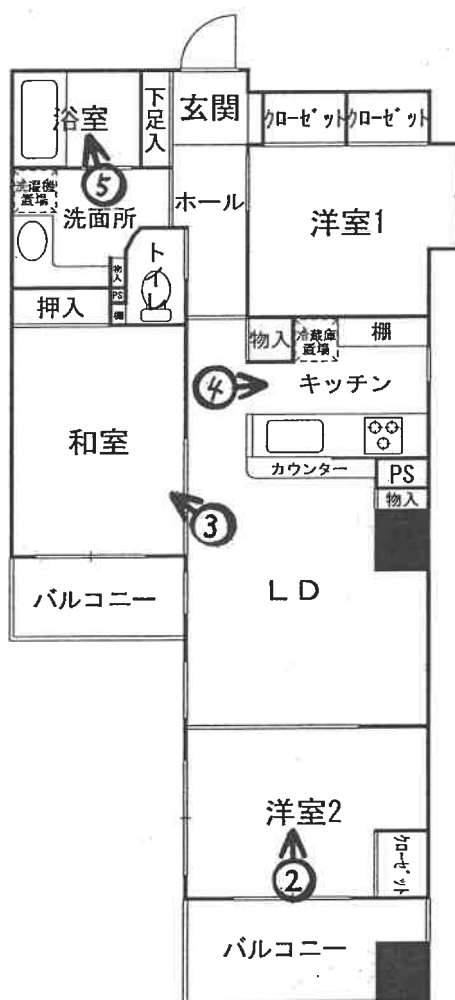
作者

$$\frac{1}{250} \text{ 縮尺}$$

人請申

縮尺 1/500

間取図



◀○は写真撮影位置・方向

令和8年(ケ)第2号

①

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



③



④



⑤



令和 8 年 （ ケ ） 第 2 号

令和 8 年 3 月 17 日 現地調査

令和 8 年 3 月 29 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗山 亮

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 21,710,000 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の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		

*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 横浜市港北区新横浜一丁目 1 4 番地 7

建物の名称 プラハ新横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新横浜一丁目 1 4 番 7 の 5 0 2

建物の名称 5 0 2

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 6 2 . 8 8 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 横浜市港北区新横浜一丁目 1 4 番 7

地 目 宅地

地 積 3 4 7 . 0 0 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 1 9 5 3 5 9 分の 6 6 8 2



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	J R横浜線「新横浜」駅の南西方約1.0km (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中高層の事務所ビルや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% 600% 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	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	347.00㎡ ほぼ長方形 間口約14m、奥行約26m ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側にて、幅員約46mの舗装市道（建築基準法第42条1項）にほぼ等高に、約14m接面している。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用されている。	
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	195,359分の6,682
特 記 事 項	◇北西側道路は都市計画道路（3・1・1環状2号線、代表幅員：42m）に該当し、整備済みである。 ◇本件土地は、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	プラハ新横浜	
建物の用途	住宅等（総戸数31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12年3月24日（登記記載）
	経過年数	約27年
	経済的残存耐用年数	約28年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造11階建 延べ 2,339.94㎡	
仕 様	屋根：陸屋根（アスファルト露出防水） 外壁：45二丁掛タイル、一部吹付タイル等 その他：なし	
設 備 等	エレベーター、オートロック、宅配ボックス、集合郵便受、駐車場、駐輪場、ゴミ置場等	
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	全部委託
	管理会社	株式会社東急コミュニティー
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
特記事項	特になし	

(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 (502号室) 主要開口部の方位：南東向き 角部屋	
床	面	積	62.88㎡ (登記面積)
間	取	り	3LDK
バルコニー等	バルコニー：8.67㎡		
仕	様	天井	ビニールクロス貼等
		床	フローリング、畳、CFシート等
		内 壁	ビニールクロス貼等
		設 備	ユニットバス、トイレ、キッチン等
		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とおり	
		令和 8 年 3 月 11 日 現在	
			月 額
		管 理 費	12,400円
		修 繕 積 立 金	17,440円
		駐 輪 場	100円
		滞 納 額	
			235,600円
			331,360円
			1,900円
		備 考	年18.0%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金85,878円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年3月17日：内部立入調査 建物所有者が住居として使用している。		
特 記 事 項	◇室内には物が多く置かれており、床や壁の状態を子細に確認できない箇所があった。 ◇LDや洋室2の壁紙等には、染みや汚れが見られた。 ◇所有者によると、キッチンや浴室の蛇口のパッキンに緩みがあり、水が漏ることがあるとのことである。 ◇浴室には、カビや汚れが顕著に見られた。 ◇インターホンが壊れて使えない状態とのことである。 ◇窓が二重窓になっており、道路からの騒音は特に気にならないと所有者は陳述している。 ◇全体的に、経年に伴う劣化や汚損等が認められた。		

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)
350,000	× 62.88	÷ 0.79	× 0.36	= 10,030,000

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 27年 、 経済的残存耐用年数 28年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 28\text{年}}{(\text{経過年数 } 27\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 28\text{年})} \times (1 - 0.3) = 0.36$$

(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)
745,000	× 1.00	745,000	× 347.00	× 1.0	$\times \frac{6,682}{195,359}$	= 8,840,000

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。

公示地 横浜港北5-12

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 745,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} = 745,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和8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 : 公示地は、標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 公示地の所在する地域は、対象地域に比べ、接近条件、街路条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記のとおり

個別格差 : 格差なし

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）
10,030,000	+ 8,840,000	× 1.01	= 19,060,000

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（5階部分）502号室

位置別補正：1.01（南東向き、角部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $1.00 \times 1.01 \times 1.00 = 1.01$

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)
636,000	× 1.01	× 0.95	× 62.88	= 38,370,000

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：汚損状況等を考慮し、-5%と査定した。

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	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格
	4年目期首 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$	複利 現価率 $\times 2$ (7.2%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
(円) ア	(円) イ	ウ	エ	オ	カ	(円) ア + カ キ
1,708,385 (14.6%)	980,220	7.7%	12,348,226 = 12,350,000	0.8117	10,024,495 (85.4%)	= 11,730,000 (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複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

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。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	19,060,000	× 1.00	= 19,060,000
比準価格	38,370,000	× 1.00	= 38,370,000
収益価格			11,730,000
調整後の価格			27,980,000

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 修正率	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)
27,980,000	× 1.00	× 0.80	× 0.97	- 0	= 21,710,000

市場性修正 : 不要と判定した。

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 3% と求めた。

その他の控除 (敷金等) : 不要と判定した。

第6 参考価格資料

- 1 公 示 地 : 横浜港北5-12
所 在 : 横浜市港北区新横浜一丁目17番12
価 格 : 745,000円/㎡
位 置 : JR横浜線「新横浜」駅 約900m
価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日
地 積 : 634㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側45m市道
用 途 指 定 等 : 商業地域、防火地域
(建蔽率 80% 、 容積率 600%)
地 域 の 概 要 : 事務所ビル、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) 7,522,239円
符号1 (土地) 153,721,000円 (敷地権の割合 195,359分の 6,682)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

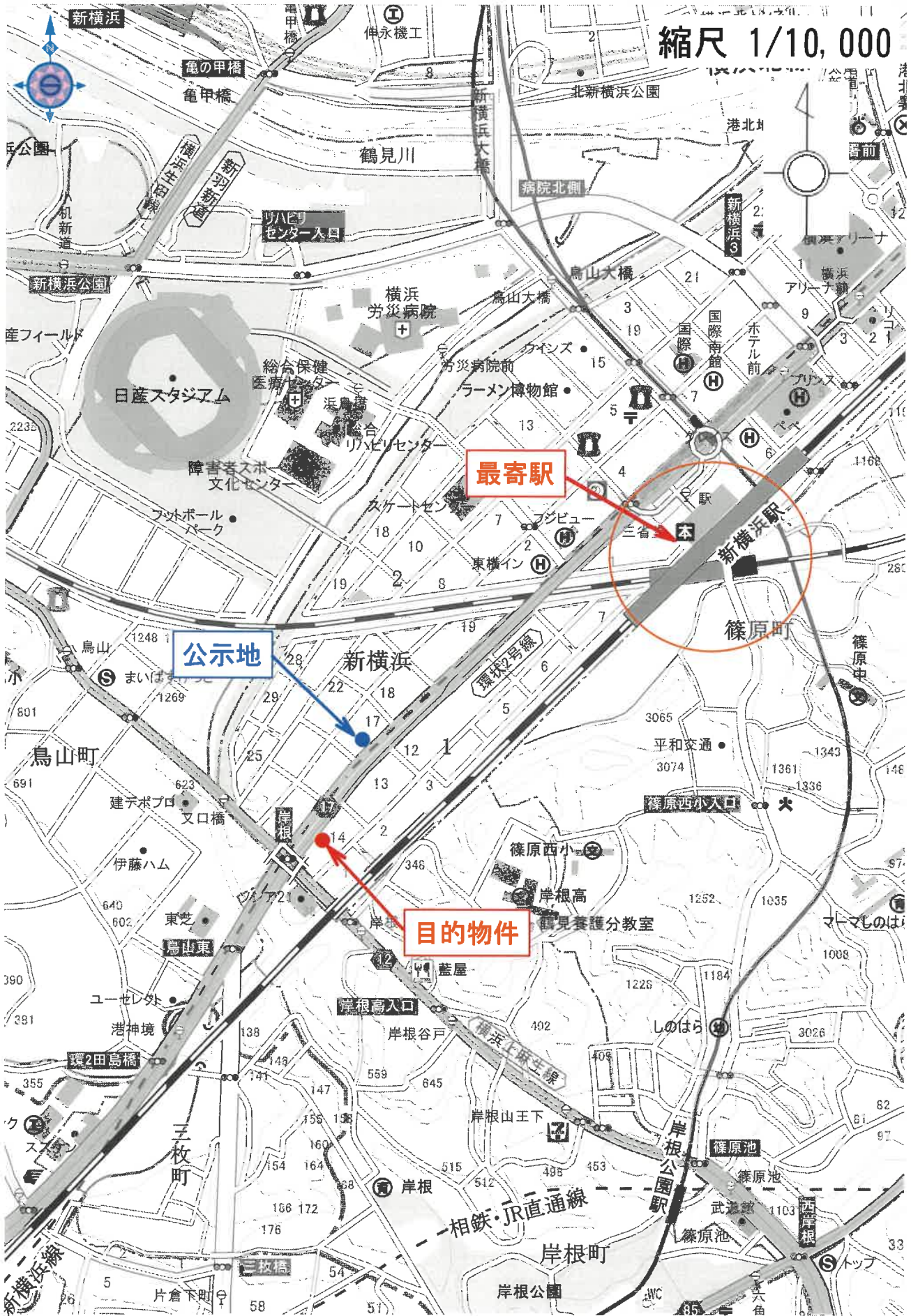
建物図面・各階平面図写 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

間取図

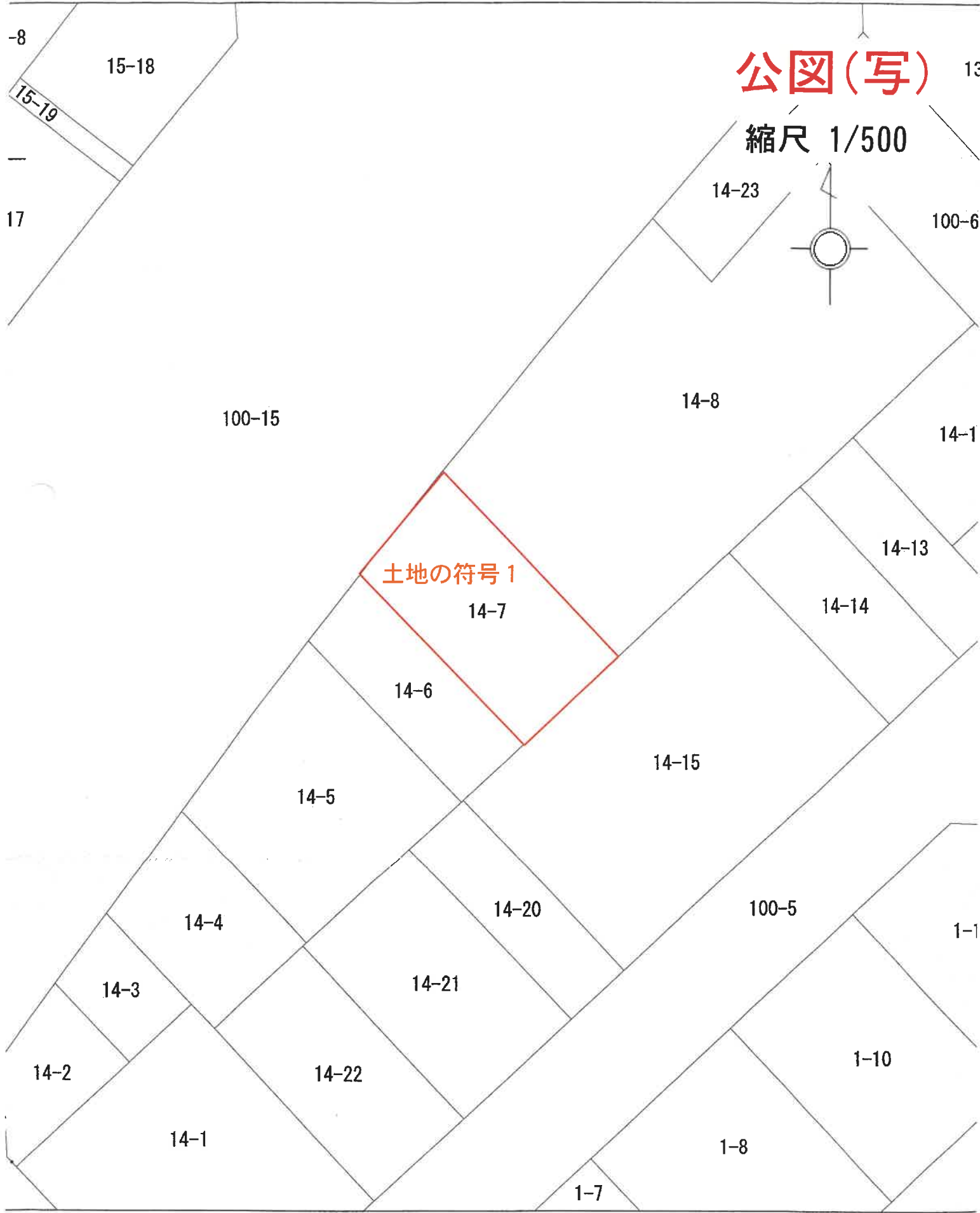
以上

位置図

縮尺 1/10,000



100 株式会社マップル スーパーマップル・デジタル24 (地図使用承認©マップル第6-270号)



公図(写)

縮尺 1/500

土地の符号 1

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で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番 区域 見出	新横浜 1

建物図面・各階平面図（写）

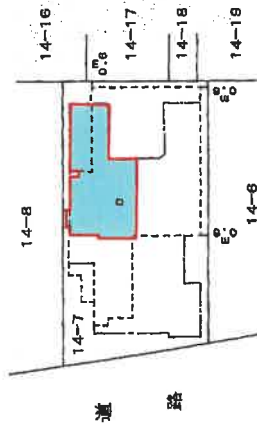
【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

建物図面 各階平面図

新横浜一丁目
14-7-502

家屋番号
建物の所在

横浜市港北区新横浜一丁目14番地7



建物の存する部分 5階
建物の番号 502

縮尺 1/500

申請人

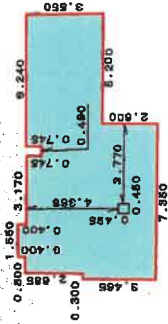
縮尺 1/250

作製者

(特許川井工務株式会社)

133936 各階平面図

物件1 専有部分



求積表

0.300 X 3.485	=	1.039500
8.520 X 6.160	=	33.948000
0.400 X 1.560	=	0.624000
2.805 X 6.730	=	18.877650
2.800 X 1.530	=	3.978000
6.240 X 0.745	=	4.648800
0.450 X 0.495	=	-0.222750
合計		62.889200

床面積 62.88 m²

登記年月日：平成12年4月20日

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。

(横浜地方方法務局港北出張所管轄)

令和7年12月22日

福岡法務局

登記官

