

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月20日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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 9月24日から 令和 8年 9月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 6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10月19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10月13日 午前10時00分から 令和 8年10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 8月20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	13,660,000 10,928,000		2,732,000	53,374	11,437

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区吉野町四丁目 19 番地 7、19 番地 8

建物の名称 ファーストクラス吉野町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉野町 19 番 7 の 702

建物の名称 702 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 32.40 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 横浜市南区吉野町四丁目 19 番 7

地 目 宅地

地 積 160.40 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区吉野町四丁目 19 番 8

地 目 宅地

地 積 22.71 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

敷地権の割合 6 万 6 6 6 5 分の 3 2 4 0

物 件 明 細 書

令和 8年 6月11日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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】

転借人Aが占有している。株式会社シー・ティー・ケーの原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

なし

《 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 横浜市南区吉野町四丁目 19 番地 7、19 番地 8

建物の名称 ファーストクラス吉野町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉野町 19 番 7 の 702

建物の名称 702 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 32.40 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 横浜市南区吉野町四丁目 19 番 7

地 目 宅地

地 積 160.40 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区吉野町四丁目 19 番 8

地 目 宅地

地 積 22.71 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

敷地権の割合 6 万 6 6 6 5 分の 3 2 4 0

令和 7年(ケ)第 435号
令和 8年 3月 3日受理
令和 8年 4月 13日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 中 嶋 耕 治

(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 横浜市南区吉野町四丁目 19 番地 7、19 番地 8

建物の名称 ファーストクラス吉野町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉野町 19 番 7 の 702

建物の名称 702 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 32.40 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 横浜市南区吉野町四丁目 19 番 7

地 目 宅地

地 積 160.40 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区吉野町四丁目 19 番 8

地 目 宅地

地 積 22.71 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

敷地権の割合 6 万 6 6 6 5 分の 3 2 4 0

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 種類： ☐ ある 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住居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	☒ 別紙回答書記載のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 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	株式会社フォーリスト	
その他の事項		
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 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、2) ☐ 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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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

令和7年(ケ)第435号

担当執行官 中 嶋 耕 治

回 答 書

(該当事項の□に「✓」印を付してください。)

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※管理規約、集会決議等で、区分所有法により特定承継人行使できる債権とされたものを記載してください。

令和 5 年 5 月 3 / 日現在

☒ 管理費	月額	10363	円	☒ 滞納額	0	円
☒ 修繕積立金	月額	11656	円	☒ 滞納額	0	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐ 損害金	年		%	☐ 金額		円
☐ 滞納期間	令和 年 月分～	令和 年 月分				

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	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円

3 管理費、修繕積立金以外について、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(コピー)を提出する。

☐管理規約 ☐議事録 ☐

(占有関係用 <2占>)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ 株式会社シー・ティー・ケー	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述 (()) ☒ 文書 (☒ 賃貸借契約)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成26年 4月25日	
最初の契約等	契約日	平成26年 2月18日	
	期間	平成26年 4月25日から ☒ 平成29年 4月24日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 5年 4月25日から ☒ 令和 8年 4月24日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 ()	
	借主	☒ 占有者 (株式会社シー・ティー・ケー) ☐ その他 ()	
賃料・支払時期		毎月金83,000円 (毎月10日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等		☒ 転貸可 ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
■ A (占有者)	1 この部屋は、私が令和6年12月頃から賃借して住んでいます。 ペットは飼っていません。 2 1年位前に洗面台が交換されました。その際、洗面台前の床面も交換されたのですが、それ以降、踏むと緩い状態です。 3 給湯器の操作パネルのうち1台の調子が悪く、消えることがあります。ただ、給湯機能など使用上の問題はありません。 4 その他に問題点は特にありません。 5 目の前の道路を通過するバイク、車の音がするほか、大型のトラックが通ると揺れを感じます。 その他、建物が地下鉄線路の上に建っているため、電車が通ると音が聞こえます。 6 調査の写真について、私的な動産が写り込まないように、配慮をお願いします。
■ B (Aの親族)	Aから調査の相談を受けたので連絡しました。 立入調査の日程調整等については私が対応します。
■ C (賃貸借契約管理会社従業員)	送付した契約書写しについて、記載内容の変更はありません。

(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 受命物件の占有者及び占有状況等については関係人の陳述、賃貸借契約書の内容及び立入調査の結果から2枚目のとおりである。
受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 物件1建物は、目立った損傷は確認されなかった。
- 3 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、南東側が建築基準法第42条1項で認定される県道に、南西側が同法第42条1項で認定される市道に接しているとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月5日（木）	執行官室	所有者へ照会書送付（回答あり）
8年3月6日（金） 15：58 — 16：04	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
8年3月9日（月） 9：06 — 9：21	電話連絡	Bから電話連絡、立入日時等調整
8年3月10日（火）	執行官室	賃貸借契約管理会社へ契約書交付依頼書送信（回答あり） 管理費等管理会社へ管理費照会書送信（回答あり）
8年3月25日（水） 13：54 — 13：55	電話連絡	横浜地方法務局に対し、目的物件建物の規約共用設定登記の家屋番号照会（該当なし）
8年3月25日（水） 14：28 — 14：34	横浜地方裁判所相模原支部	登記事項証明書交付申請・受領
8年4月1日（水） 10：56 — 11：55	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Aから事情聴取
8年4月10日（金）	電話連絡	Cから事情聴取

(特記事項)

□ 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。

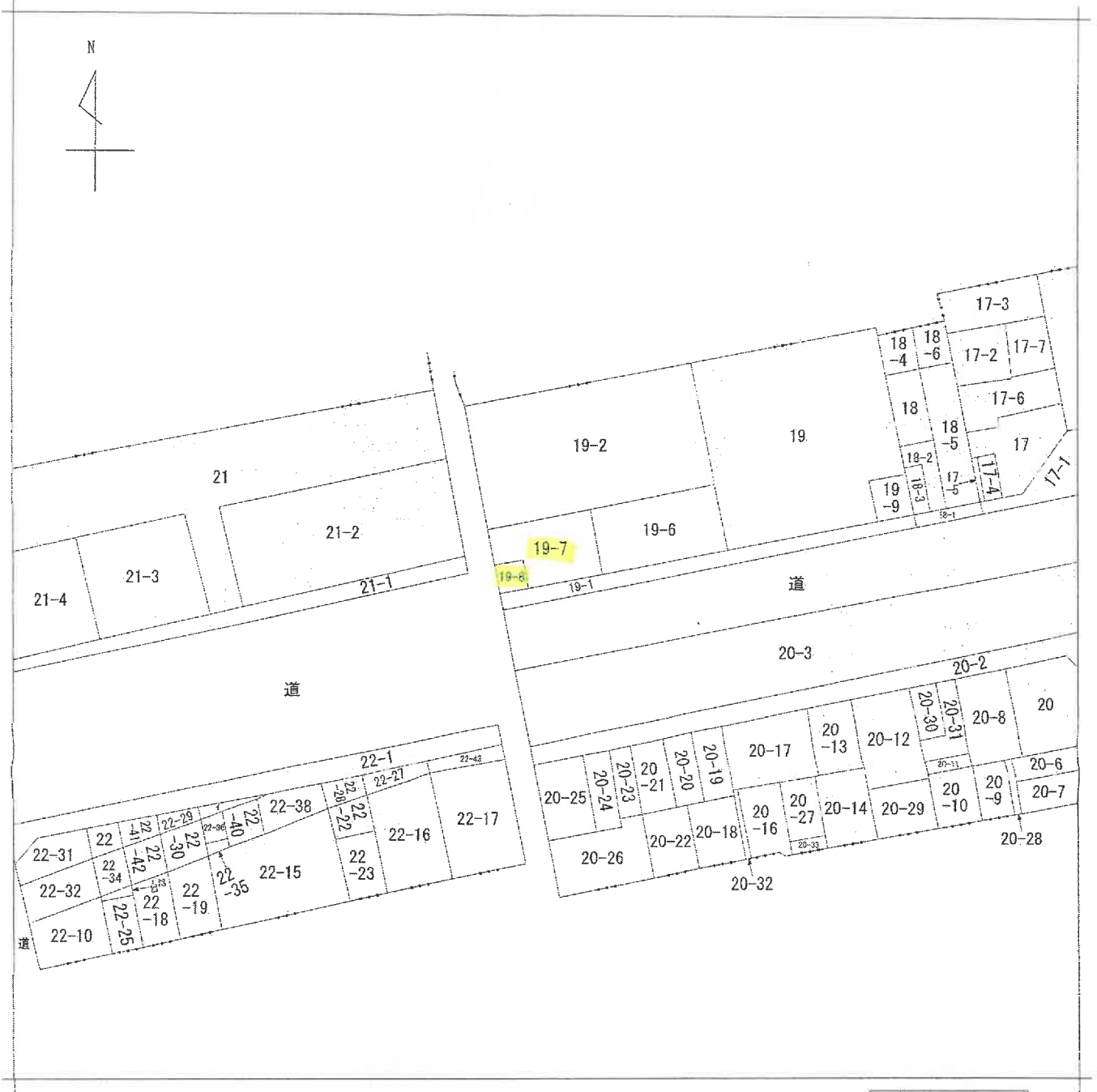
□ 令和 年 月 日

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。

☐

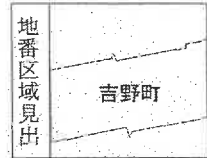
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)



(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。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



請 求 部	所 在 横浜市南区吉野町四丁目				地 番 19番7			
出 縮	力 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 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		

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。

(横浜地方方法務局管轄)

令和7年12月8日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：29-1

(1/1)

(8枚目)



273363

前 7 後 19-7-8 新 19-7-8 752061
地 番 19番7-番8 地積測量図

土地の所在 横浜市南区吉野町4丁目

三 斜 求 積 表

地番	NO.	底辺	高さ	倍面積	地積
19番8	1	6.843	X	3.319	= 22.711917
(19)	2	6.843	X	3.319	= 22.711917
		合 計		45.423834	
19番7		面積		22.7119170	m ² 22.71
(19)		公積		183.1180380	m ²
		総計		22.7119170	m ²
		積算地		160.4061180	m ² 160.40

座 標 リ ス ト

境界点	境界順	X	Y
K8	市石線	439.782	520.867
K42	坂	439.818	524.917
K45	坂	444.076	519.560
K47	坂	445.113	523.590

(任意座標)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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。
(横浜地方法務局管轄)

令和7年12月8日

東京法務局中野出張所

登記官

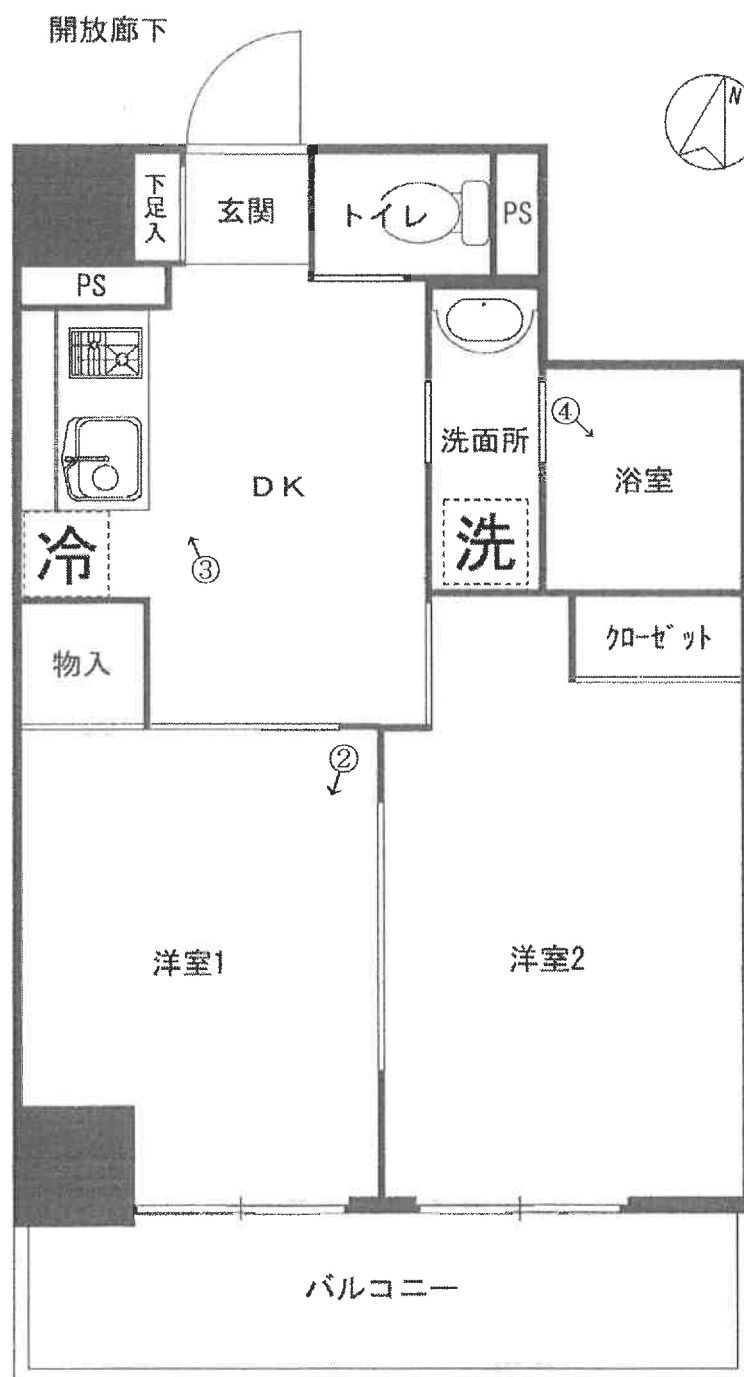
縮尺 1/250

申請人

作製者

(神奈川県土地家屋調査士会)

間取図



令和7年（ケ）第435号

←○は写真撮影位置・方向

(11枚目)

①



②



(1 2 枚 目)

③



④



(1 3 枚 目)



令和 7 年 (ケ) 第 435 号
令和 8 年 4 月 1 日 現地調査
令和 8 年 4 月 13 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大野 健

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 13,660,000 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		
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 横浜市南区吉野町四丁目 19 番地 7、19 番地 8

建物の名称 ファーストクラス吉野町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉野町 19 番 7 の 702

建物の名称 702 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 32.40 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 横浜市南区吉野町四丁目 19 番 7

地 目 宅地

地 積 160.40 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区吉野町四丁目 19 番 8

地 目 宅地

地 積 22.71 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

敷地権の割合 6 万 6 6 6 5 分の 3 2 4 0

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1,2）

位 置 ・ 交 通	市営地下鉄ブルーライン「吉野町」駅の西方 約150m （道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	店舗、事務所、マンション等が建ち並ぶ商業地域	
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% 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	183.11㎡（土地の符号1,2の合計） ほぼ長方形 間口 約16m、 奥行 約11 m 接面道路と等高、平坦
接面道路の状況	南東側 約25m 県道（建築基準法第42条1項）にほぼ等高に約16m接面 南西側 約7.2m 市道（建築基準法第42条1項）にほぼ等高に約11m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	6万6665分の3240
特 記 事 項	◇目的土地は、横浜市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	ファーストクラス吉野町	
建物の用途	店舗・住宅（総戸数 20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15年11月26日（登記記載）
	経過年数	約23年
	経済的残存耐用年数	約27年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造 7階建 延べ 784.57㎡	
仕 様	屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル貼等 その他 : なし	
設 備 等	エレベーター、オートロック、集合郵便受け、機械式駐車場等	
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	株式会社フォーリスト
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
特記事項	◇1階部分は店舗、エントランス、機械式駐車場 ◇共有廊下、自動車車庫部分は容積率不算入であり、建物は容積率を超過していない。	

(2) 専有部分の概要

構	造鉄筋コンクリート造1階建		
位	置	7階 (702号室)	
		主要開口部の方位：南東向き 中間部屋	
床	面	積	32.40㎡ (登記面積)
間	取	り	2DK
バルコニー等	約6.1㎡		
仕	様	天井	ビニールクロス貼等
		床	フローリング等
		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	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3月31日現在	
			月額 滞納額
		管 理 費	10,363円 0円
		修繕積立金	11,656円 0円
専有部分の利用状況等		令和8年4月1日 内部立入調査 下記を概要とする賃貸借契約が締結されており、転借人Aが占有している。 <原賃貸借の概要> 賃 貸 人：所有者 賃 借 人：株式会社シー・ティー・ケー 当初契約日：平成26年2月18日 占有開始日：平成26年4月25日 契 約 期 間：令和5年4月25日から令和8年4月24日までの3年間 当初契約期間：平成26年4月25日から平成29年4月24日までの3年間 月 額 家 賃：83,000 円 敷 金：0 円 月 額 共 益 費：0 円	

専有部分の 利用状況等	<転貸借の概要> 賃 貸 人：株式会社シー・ティー・ケー 賃 借 人：A 当 初 契 約 日：令和6年11月24日 占 有 開 始 日：令和6年12月3日 契 約 期 間：令和6年12月3日から令和8年12月2日までの2年間 当初契約期間：- 月 額 家 賃：98,000 円 敷 金：98,000 円 月 額 共 益 費：0 円
特記事項	◇令和6年12月頃から現在の転借人となっている。 ◇転借人によると約1年前に洗面台が交換され、その際に洗面台前の床面も交換されたが、踏むと緩い状態である。 ◇給湯器の操作パネルのうち1台の調子が悪く、画面表示が消えることがあるが、給湯機能など使用上問題は無い。 ◇転借人によると前面道路を大型車等が通過する際に揺れる。また、地下鉄が通過する時は音が聞こえる。

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)
350,000	× 32.40	÷ 0.85	× 0.43	= 5,740,000

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 23 年 経済的残存耐用年数 27 年

観察減価率（中古マンションの市場性等を含む） 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 27\text{年}}{\left(\frac{\text{経過年数 } 23\text{年}}{\text{耐用年数}} + \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 27\text{年}}{\text{耐用年数}} \right)} \times (1 - 0.2) = 0.43$$

(2) 敷地権価格（符号1および2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)
696,000	$\times \frac{103}{100}$	717,000	$\times 183.11$	$\times 1.0$	$\times \frac{3,240}{66,665}$	= 6,380,000

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。

基準地番号地 県南5-5

$$644,000\text{円/㎡} \times \frac{\text{時点修正}}{100} \times \frac{\text{標準化補正}}{100} \times \frac{\text{地域格差}}{100} = \text{標準画地価格}$$

$$644,000\text{円/㎡} \times \frac{108}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} = 696,000\text{円/㎡}$$

◇時点修正率：令和7年7月1日 から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価調査地の所在地域は目的地域に比し交通接近条件、環境条件等の
総合格差から地域格差補正無しと判定した。

◇個別格差：目的土地は角地で優る等の総合格差で上記の通り。

◇地積：登記数量

◇建付減価：建付減価率を 0% と判定した

◇共有持分：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格

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）
5,740,000	+ 6,380,000	× 1.02	= 12,360,000

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： 1.03 ； （7階）

位置別補正： 0.99 ； （南東） 0.99 × （中間部屋） 1.00

その他補正： 1.00

相乗積 1.03 × 0.99 × 1.00 = 1.02

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）
668,000	× 1.02	× 1.00	× 32.40	= 22,080,000

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）

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) ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円) ア+カ=キ キ
	4年目期首 有効純収益 (円) イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1-0.03) \times 1$ エ	複利 現価率 ※2 (6.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,602,401 (14.7%)	770,872	6.7%	= 11,160,386 = 11,160,000	0.8349	9,317,484 (85.3%)	= 10,920,000 (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。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 占有減価修正前 の試算価格(円)	比準価格： 50 占有減価修正	収益価格： 10 試算価格 (円)
積算価格	12,360,000	× 1.00	= 12,360,000
比準価格	22,080,000	× 1.00	= 22,080,000
収益価格			10,920,000
調整後の価格			17,080,000

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 控除現価 (敷金等)	評価額 (円)
17,080,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00	－ 0	= 13,660,000

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：不要と判定した。

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. 基準地番号 県南5-5

所 在 : 横浜市南区吉野町1丁目3番16

価 格 : 644,000円/㎡

位 置 : 市営地下鉄ブルーライン 「吉野町」駅220m

価 格 時 点 : 令 和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 119㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側 25m 国道

用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率 80%, 容積率 500%)
防火地域、 (高度地区)

地 域 の 概 要 : 店舗、事務所、マンション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) 3,812,435円

符号1 (土地) 53,989,036円

符号2 (土地) 7,643,958円

} (敷地権の割合 6万6665分の 3240)

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。)

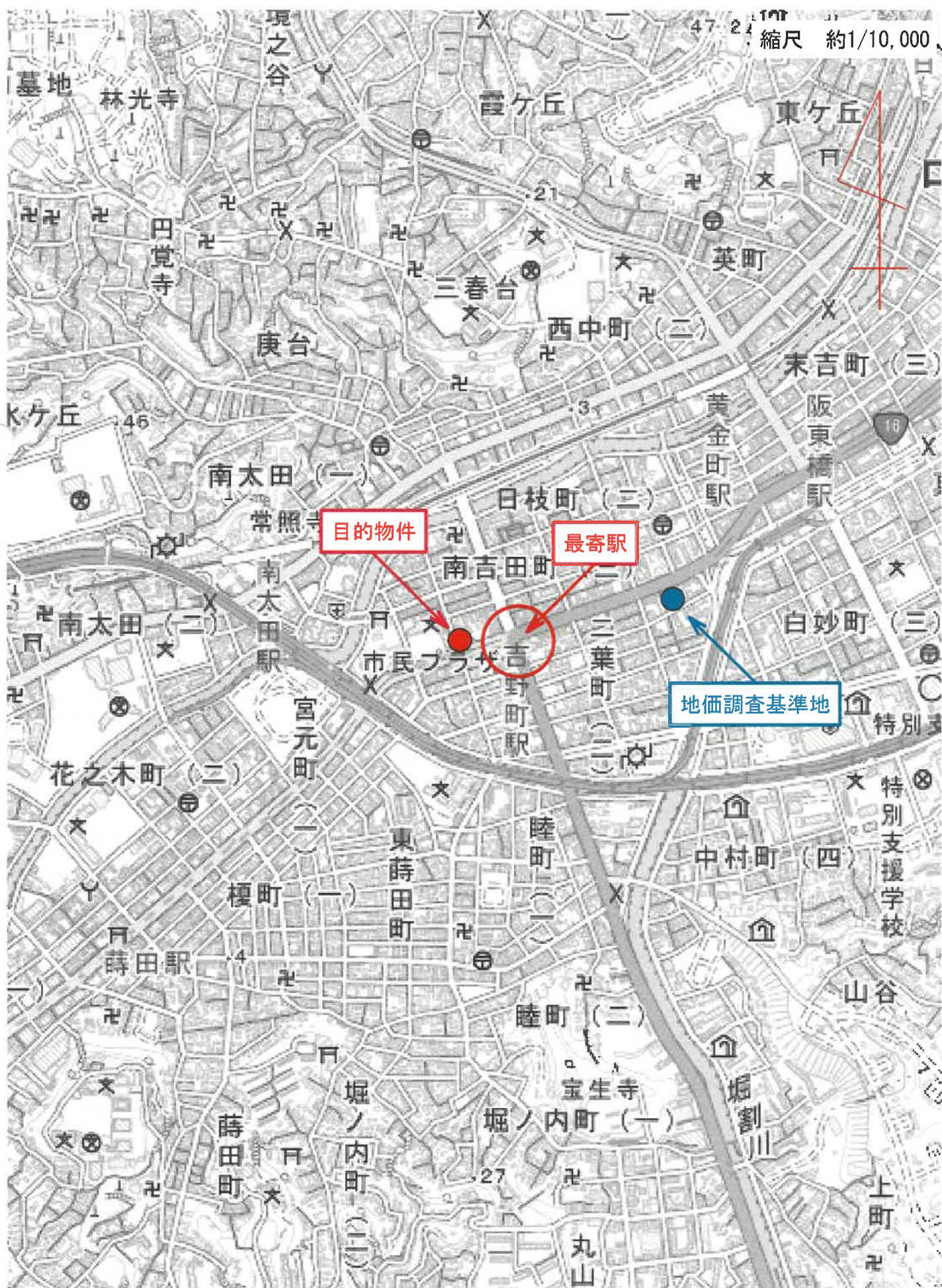
地積測量図写 (本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。)

建物図面・各階平面図写 (本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。)

間取図

以上

位置図



出典：国土地理院ウェブサイト
地図データを加工して作成

公図(写)

縮尺 1/600



地積測量図(写)

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

登記年月日：平成13年4月23日

273363

前19-7 新19-7-8 752061
地積測量図

地番 19番7-番8

土地の所在 横浜市内南区吉野町4丁目

土地の符号1および2

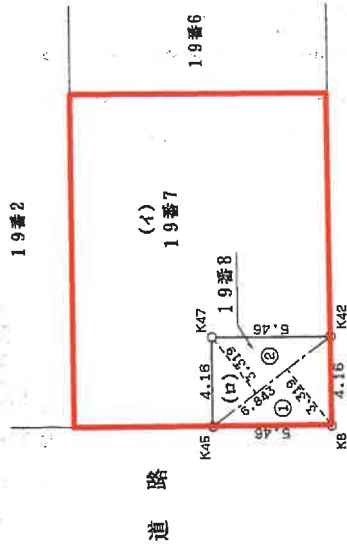
三斜求積表

地番	NO.	底辺	高さ	面積	地積
19番8	1	6.843	X	3.319	= 22.711917
(u)	2	6.843	X	3.319	= 22.711917
		合計		45.423834	
19番7		面積		22.7119170	m ² 22.71
(4)		公積		183.1180350	m ²
		総計		22.7119170	m ²
		残地		160.4061180	m ² 160.40

座標リスト

境界点	端界標	X	Y
K8	市石標	438.782	520.687
K42	鉄	439.818	524.917
K45	鉄	444.076	519.560
K47	鉄	445.113	523.590

(仕置座標)



申請人

縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士

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。

(横浜地方支庁管轄)

令和7年12月8日

東京法務局中野出張所

登記官

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

(長源納)

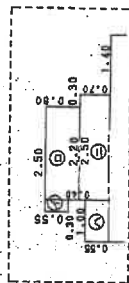
圖面
圖面
階平
各建

家屋番号	町野田 19番7の702
------	--------------

横浜市南区吉野町四丁目19番地7・19番地8

各階平面図

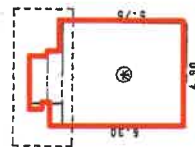
放大圖 1/125



物件1專有部分

求積表			
④	0.30	×	0.55
⑤	2.20	×	0.80
⑤	1.00	×	0.55
⑤	2.50	×	0.70
⑤	4.90	×	5.75
			計
			32.4000

床面積 32.40 m²



建物の存する部分 7階

縮尺 $\frac{1}{500}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

作者

(日調連12)

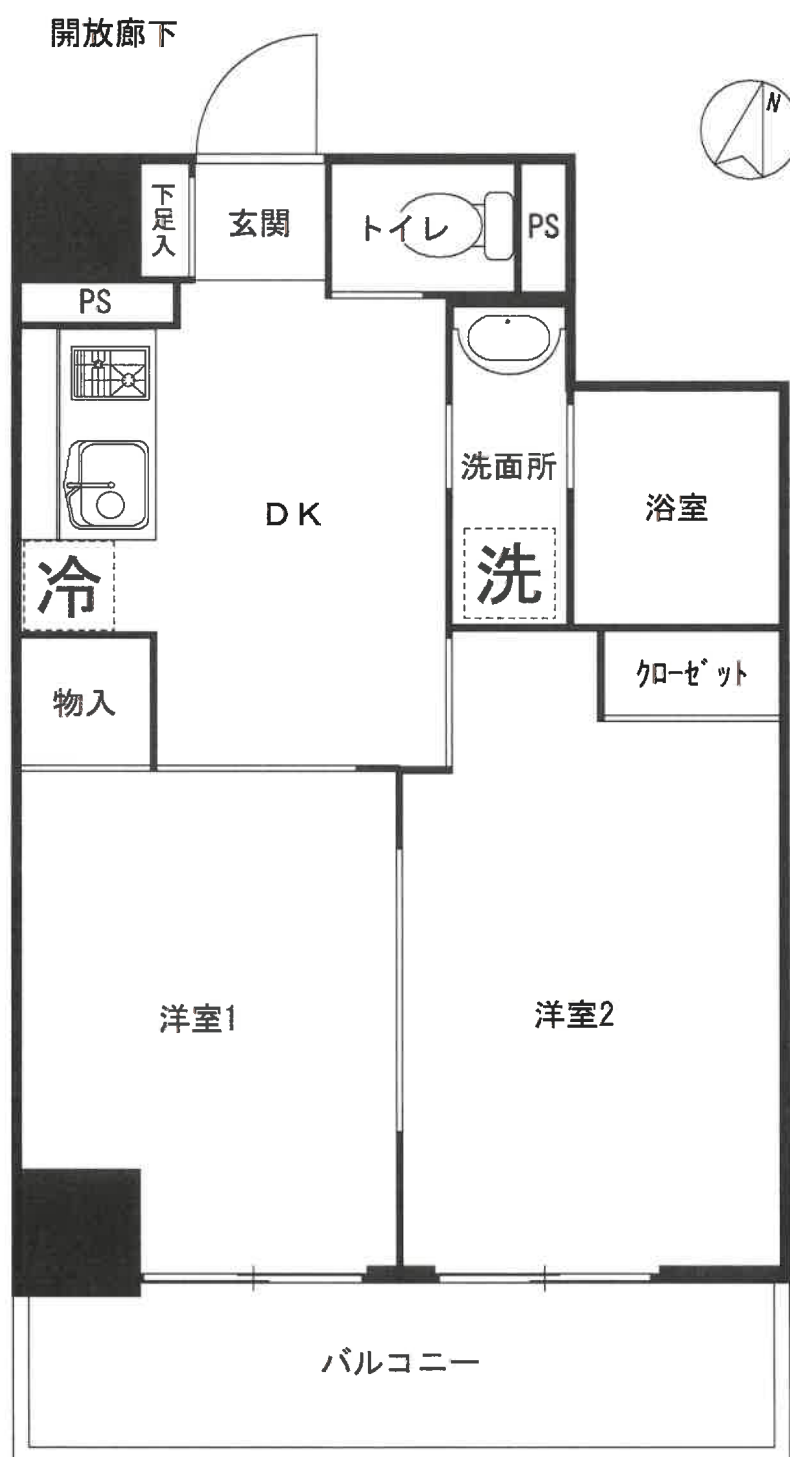
製品名

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。

(横浜地方法務局管轄)

令和7年12月8日

東京法務局中野出張所



令和7年（ケ）第435号