

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 場 所 令和 8 年 10 月 6 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 19 日 午後 1 時 10 分 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	4,300,000 3,440,000		860,000	63,149	13,531

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区新川町一丁目2番地1

建物の名称 コスモ横浜大通公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新川町2番1の102

建物の名称 102

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 62.57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 横浜市南区新川町一丁目2番1

地 目 宅地

地 積 943.56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 34万9498分の6870

物 件 明 細 書

令和 8年 6月12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】

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 横浜市南区新川町一丁目 2 番地 1

建物の名称 コスモ横浜大通公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新川町 2 番 1 の 1 0 2

建物の名称 1 0 2

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 62.57 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 横浜市南区新川町一丁目 2 番 1

地 目 宅地

地 積 943.56 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 34 万 9 4 9 8 分の 6 8 7 0

令和 8年(ケ)第 35号
令和 8年 3月 3日受理
令和 8年 3月23日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野村 剛

(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 横浜市南区新川町一丁目2番地1

建物の名称 コスモ横浜大通公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新川町2番1の102

建物の名称 102

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 62.57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 横浜市南区新川町一丁目2番1

地 目 宅地

地 積 943.56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 34万9498分の6870



(区分所有建物用1)

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店舗として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☐ 回答書のとおり 管 理 費 23,428円/月 修繕維持積立金30,610円/月 令和 8 年 3 月 5 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある平成16年1月分～令和8年3月分 計 29,249,277円 ※ 遅延損害金・違約金を含む	
管理費等照会先	申立人コスモ横浜大通公園管理組合法人代理人弁護士事務所	
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 ☒ ほぼ建物図面 (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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 氏名不詳者 (所有者代表者清算人の子)	1 照会書面の送付を受けましたが、本件建物は10年以上現在のままで誰も使用していません。所有者会社もずっと以前からやっていません。室内にある物は所有者の所有物です。 2 第三者に賃貸等していることはありません。 3 本件建物の南西側にある部屋については以前は休憩室のような形で使用していました。 (令和8年3月13日電話聴取)

執行官の意見
■ 1 受命物件の状況および占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。 2 添付の間取図の事務所（関係人の陳述によれば休憩室となるが店舗との利用関係から事務所とした。）部分のPS寄りの天井部分に水漏れと思われるシミが見られた。同箇所に隣接している店舗側のPS付近の天井板にめくれている部分が見られた。 3 添付の間取図には店舗と事務所の記載があるが、事務所部分が店舗としての効用を増すために固定壁を設置して仕切られたものと思料されるため、本件建物の種類については、登記記録上の店舗を採用した。 4 関係人の陳述によっても立入調査の結果によっても本件建物は長期間利用がされた形跡がないため、目視で確認出来ない不具合が存在する可能性がある。 5 評価人の調査によると符号1土地は東側で市道に接しており、現況も東側で公衆用道路に接している。

(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3月4日(水) 13:18-13:41	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函(道路側ポスト)
令和8年3月5日(木) 9:30-9:31	横浜地方法務局横須賀支局	登記事項証明書等交付申請
令和8年3月5日(木) :-	書面照会(FAX)	管理会社へ管理費等照会
令和8年3月6日(金) :-	書面照会(郵送)	所有者会社代表者清算人へ賃貸借関係等照会(同人の子から前記のとおり電話での回答あり)
令和8年3月6日(金) 12:15-12:18	電話聴取	横浜地方法務局担当者から規約共用登記の有無について聴取(規約共用登記なし)
令和8年3月12日(木) 15:20-16:05	目的物件所在地	外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和8年3月13日(金) 10:55-11:00	電話聴取	所有者会社代表者清算人の子から事情聴取

(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。

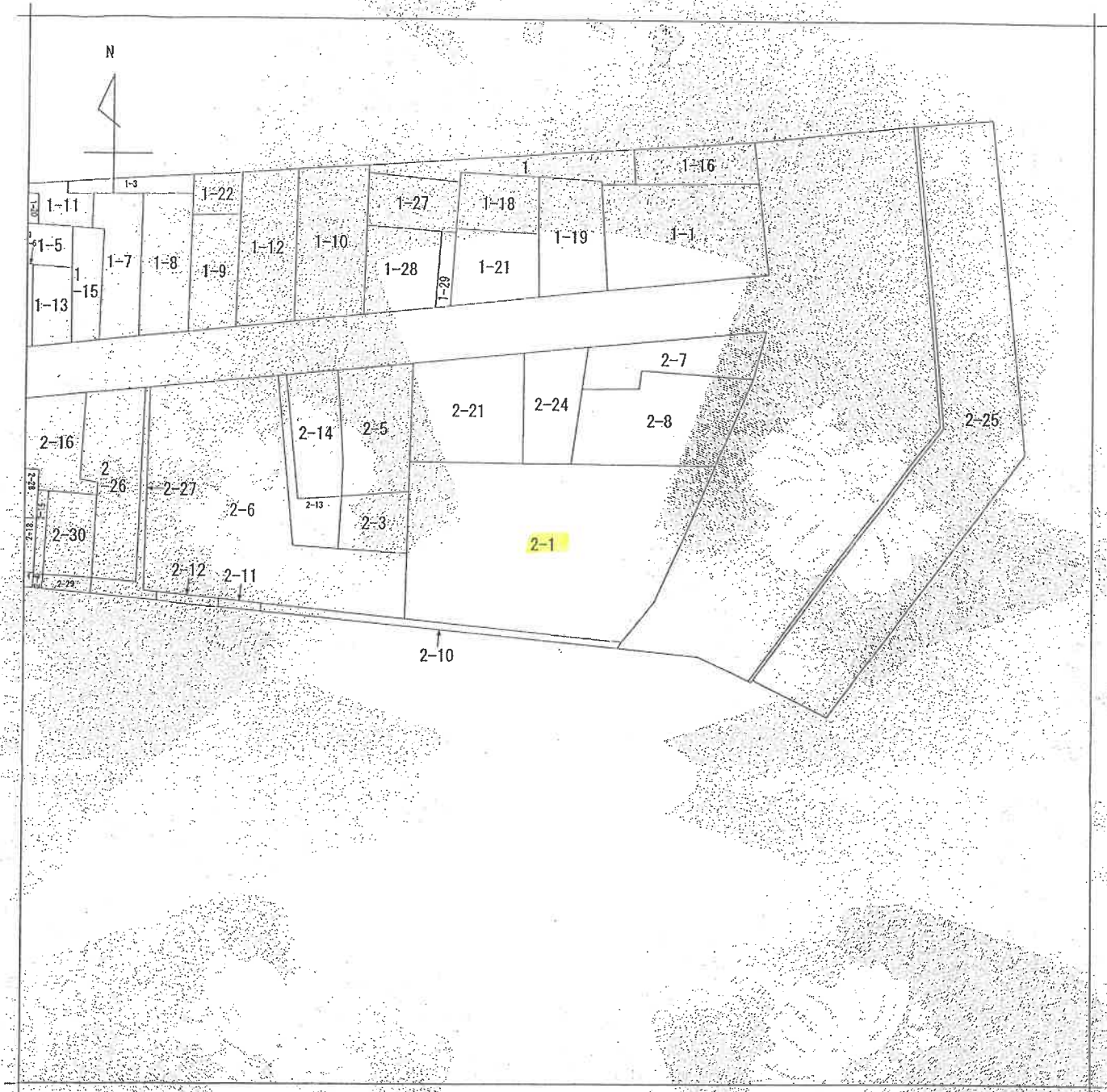
☒ 令和 8 年 3 月 1 2 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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。



請求部	所 在	横浜市南区新川町一丁目				地 番	2番1			
出力尺縮	1/600	精 度 区 分		座標系番号又は記号		分 類	地区に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和45年8月31日				備 付 年 月 日 (原図)		備 付 年 月 日 (原図)		備 付 年 月 日 (原図)	

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8年1月8日
横浜地方務局

地図整理番号：M55826

登記官

(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：平成2年11月14日

これは図面に記載された寸法と実際の寸法とが異なる場合があります。

図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

各階平面図

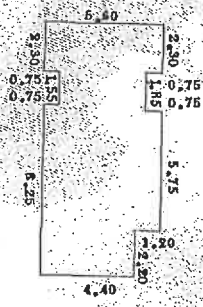
E23524

家屋番号	新川町1丁目 2番1の102
建物の所在	横浜市南区新川町1丁目2番地1

建物図面
各階平面図
H2.11.14

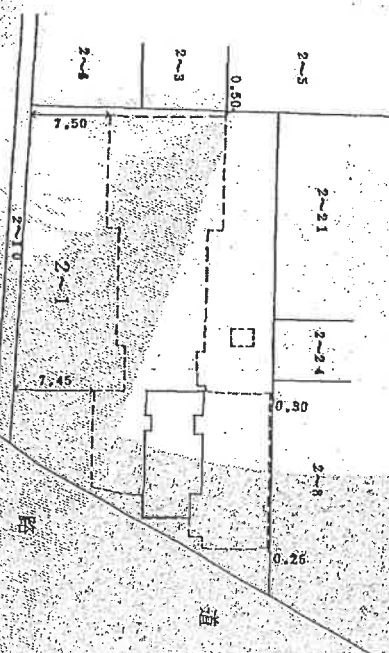
建物の存する部分 1 階部分

建物番号 1 0 2 号



求 積

5.60	×	2.30	=	12.8800
4.10	×	1.55	=	6.3550
4.85	×	0.30	=	1.4550
5.60	×	5.75	=	32.2000
4.40	×	2.20	=	9.6800
床面積				62.5700
				62.57 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

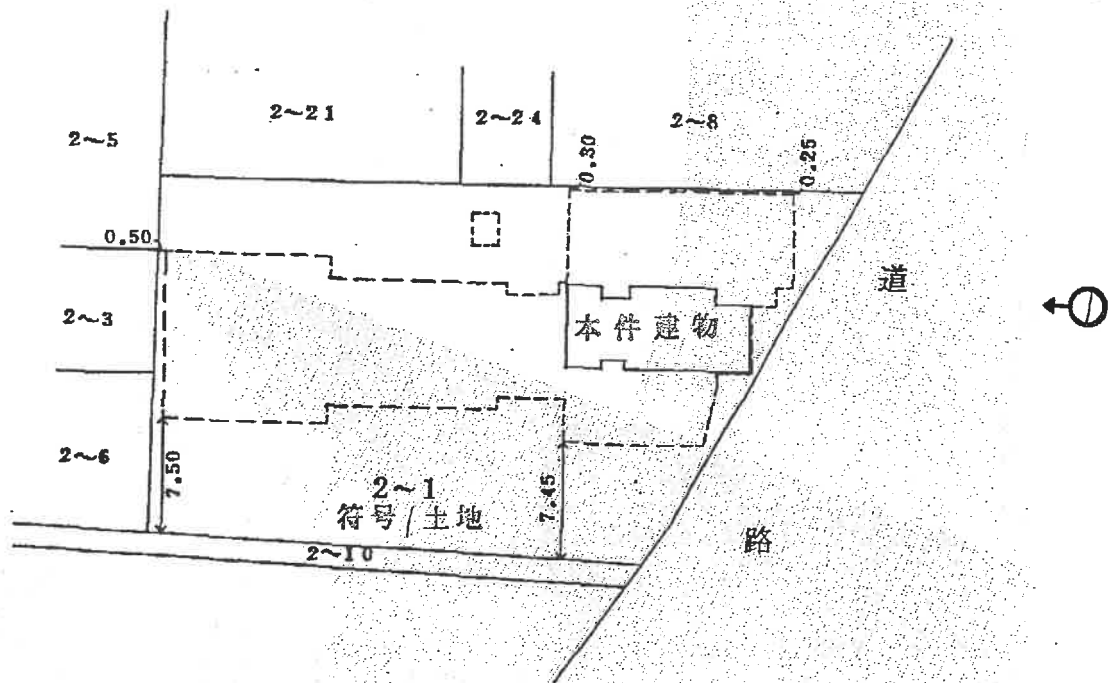
縮尺 1/500

写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向

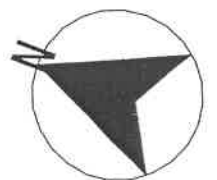
建物の存する部分 1 階部分

建物番号 102号



開 取 図

←○は写真撮影位置・方向





①



②



③



④

令和 8 年（ケ）第 35 号

令和 8 年 3 月 12 日 現地調査

令和 8 年 4 月 6 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤 田 洋 美

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 4, 3 0 0, 0 0 0 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	(住居表示) 未実施
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。

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の土地）

位 置 ・ 交 通	横浜市営地下鉄ブルーライン「阪東橋」駅の南西方約300m（道路距離）に所在する。	
付 近 の 状 況	高層の店舗付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% 準防火地域 第7種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	943.56㎡（符号1の登記地積） ほぼ台形 間口 約28m 奥行 約45m（最長） 接面道路と等高、平坦
接面道路の状況	東側で幅員約56mの舗装市道（清水橋中村橋線・建築基準法第42条1項に該当）に約28m接面する。	
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	事業者提供図面では、東側市道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面では、東側市道に埋設管あり
	下水道	事業者提供図面では、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	34万9498分の6870
特 記 事 項	1. 横浜市公表の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、浸水想定区域内にある。 2. 横浜市公表のわいわい防災マップ（津波浸水予測区域）によれば、浸水予測区域内にある。 3. 建築計画概要書によると、主要用途は店舗・事務所・工場・共同住宅となっているが、水質汚濁防止法に基づく特定事業場、下水道法令に基づく特定事業場及び、横浜	

	市の生活環境の保全等に関する条例に基づく指定事業所の届出はない。
--	----------------------------------

2 建物の概況

(1) 1棟の建物の概要

マンション名	コスモ横浜大通公園（登記記載）	
建物の用途	住宅・店舗・事務所等（総戸数86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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成2年10月25日新築（登記記載） 約36年 約19年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 延べ 3578.25㎡	
仕様	屋根：露出アスファルト防水仕上 外壁：磁器質タイル・一部吹付タイル	
設備	エレベーター1基、テレビ共同視聴設備、オートロック、集合郵便受、ゴミ置場、自転車置場、駐車場等	
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託 大和ライフネクスト株式会社 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	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1階(102号室)・中間部屋（主要開口部の方位：東向き）		
床 面 積	62.57㎡（登記面積）		
間 取 り	店舗		
バルコニー等	なし		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	石膏ボード等 塩ビシート等 ビニールクロス貼等 トイレ、キッチン等	
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 3 月 5 日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	23,428 円	6,488,471 円
	修繕積立金	30,610 円	5,500,160 円
	その他	0 円	0 円
	備 考	損害金：15,587,286 円（年・12%、期間・平成16年1月分から令和8年3月分まで） ※現況調査報告書の滞納額は、他に特定承継人に対して請求可能な債権額との合計である。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年3月12日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	1. 建物内の南西側に固定壁で区切られた部屋がある。（間取図では、店舗との利用関係から事務所と記載している。） 2. 事務所部分のパイプスペース寄りの天井部分に水漏れ跡と思われるシミがある。同箇所に隣接している店舗側のパイプスペース付近の天井板にめくれている部分がある。 3. 室内は、壁のクロスの剥がれが見られる等、総じて経年劣化が認められた。		

- | | |
|--|--|
| | 4. 設備等の動作確認等を十分に行えていないことから今後、不具合等発生の可能性を有している。 |
|--|--|

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)
350,000	× 62.57	÷ 0.90	× 0.28	= 6,810,000

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 36 年、経済的残存耐用年数 19 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 19 年}}{(\text{経過年数 36 年} + \text{経済的残存耐用年数 19 年})} \times (1 - 0.2) = 0.28$$

(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)
420,000	× 0.97	407,000	× 943.56	× 1.0	$\times \frac{6,870}{349,498}$	= 7,550,000

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 5－6」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 576,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{140} & = & 420,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：目的土地は角地で標準化補正率は上記の通り。

◇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：目的土地は形状等の総合格差で上記の通り。

◇地 積：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）
（6,810,000	+7,550,000）	× 1.00	=14,360,000

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（1階）

位置別補正：1.00（東1.00・中間部屋1.00）

その他補正：1.00（特になし）

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

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）
376,000	× 1.00	× 1.00	× 62.57	= 23,530,000

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：必要なし。

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）	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） $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1	複利 現価率 ※2 (7.7%)	正味復帰 価格の現価 （円） $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
3,348,813 (17.9%) ※3	1,622,844	8.2%	= 19,197,057 (19,200,000)	0.8005	15,369,600 (82.1%) ※3	=18,718,413 (18,720,000) (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。目的物件は主に賃貸目的の区分所有の店舗であることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、積算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：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	14,360,000	× 1.00	= 14,360,000
比準価格	23,530,000	× 1.00	= 23,530,000
収益価格	18,720,000		
調整後の価格			20,690,000

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）
20,690,000	× 1.0	× 0.8	× 0.26	－ 0	= 4,300,000

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74%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 5-6

所 在：横浜市南区高根町 3 丁目 17 番 20
価 格：576,000 円／㎡
位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「阪東橋」駅 100m
価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日
地 積：267 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北東 20m 市道、南東 側道
用 途 指 定 等：商業地域（建蔽率 80%，容積率 500%）
防火・準防火：防火地域
地 域 の 概 要：高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）

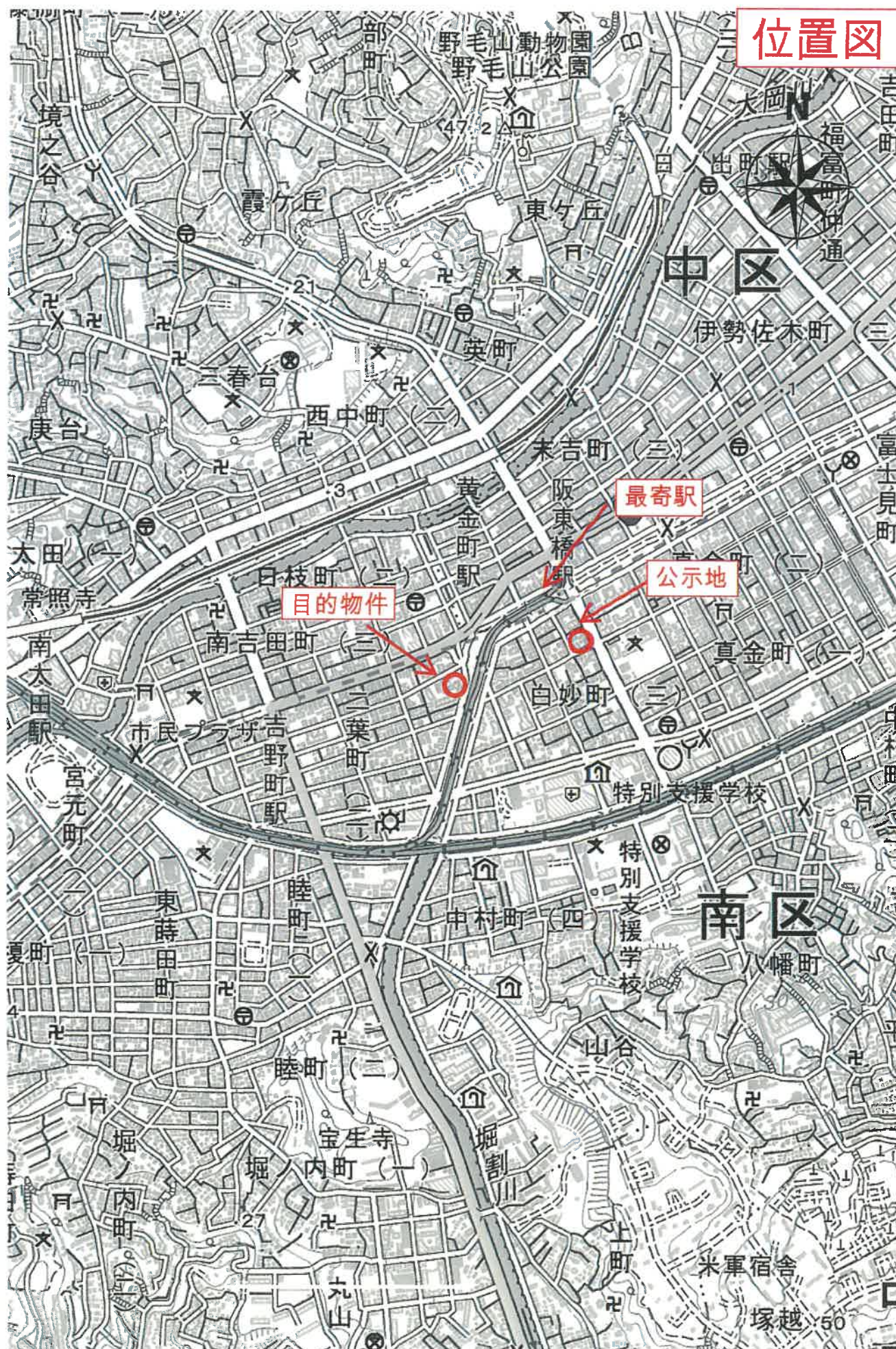
物件 1（建物） 4,510,650 円
符号 1（土地） 217,622,678 円（敷地権割合 34 万 9498 分の 6870）

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
建物間取図

以 上

位置図





地積測量図写

登記年月日：昭和48年10月22日

209910

修 2-19-20~24新 2-19-24

2番~7~22~23~24

横浜市南区新川町1丁目

517010

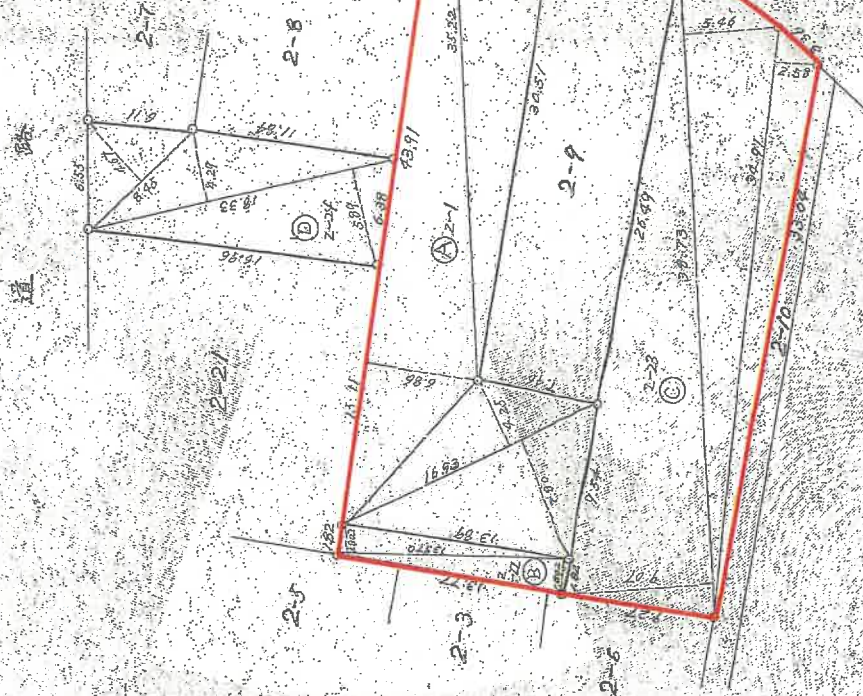
地積測量図

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和48年10月13日	
申 請 人	



計算式

33.22	×	6.63	=	220.586
43.91	×	6.66	=	292.226
16.93	×	4.23	=	71.935
16.93	×	7.80	=	132.050
				738.737
13.97	×	1.802	=	25.173
13.97	×	1.802	=	25.173
30.73	×	9.07	=	278.281
38.73	×	8.46	=	327.668
34.91	×	2.58	=	90.067
				832.804
8.45	×	4.67	=	39.468
18.39	×	4.29	=	78.687
18.39	×	3.88	=	71.363
				181.518
				1713.034



符号(1)土地

(日本土木建築測量士会)

縮尺 1/300

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
令和8年1月8日 横浜地方検察庁

登記官

地図整理番号：N55827

70%に縮小

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成2年11月14日

523524 各階平面図

面
区
物
建

各區平糶區：21.14

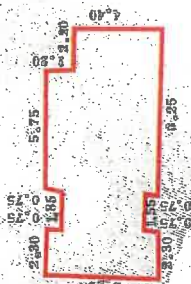
新川町1丁目
2番10102

横浜市南区新川町1丁目2番地1

建築物の存する部分」階部分

建物番号 1102号

物件(1)建物

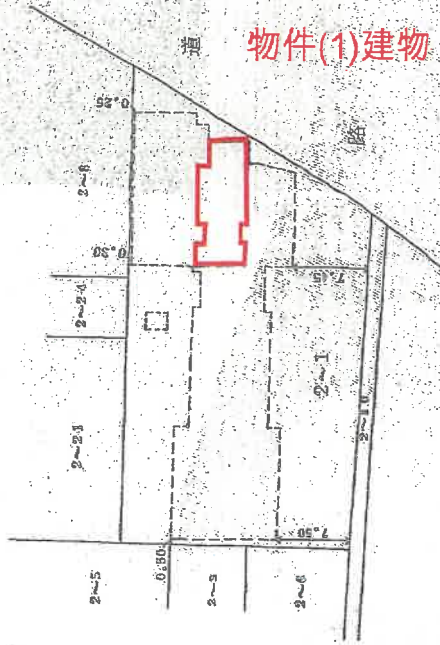


求 禮

5.60	×	2.30	=	12.8800
4.10	×	1.55	=	6.3550
4.85	×	0.30	=	1.4550
5.60	×	5.75	=	32.2000
4.40	×	2.20	=	9.6800

床面積	62.57 m ²
-----	----------------------

物件(1)建物



作者

申請人

縮尺 $1/250$

縮尺 1/500

(口讀第12)

(日本) 森田屋調査士金連合會用紙)

地区整理番号: M55828

これは図面に記録されている内容と証明した書面である。
令和8年1月8日 横浜地方方法務局

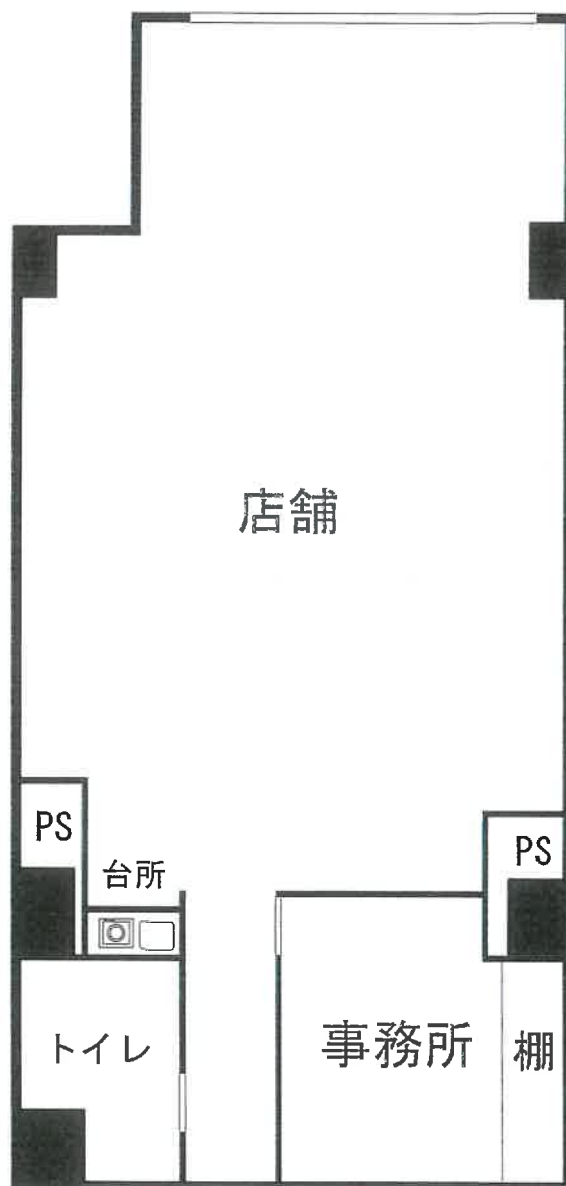
令和8年1月8日

横浜地方方法務局

煨記

70%に縮小

建物間取図



102号

