

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 1 7 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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 1 0 月 2 7 日から 令和 8 年 1 1 月 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 2 4 日 午後 1 時 1 0 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 1 1 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 1 6 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 9 月 1 7 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	13,490,000 10,792,000		2,698,000	47,822	10,246



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区高根町四丁目 2 3 番地 1 2

建物の名称 L e ' a 横濱阪東橋駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高根町 2 3 番 1 2 の 8 0 2

建物の名称 8 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 1 7 . 7 3 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 横浜市南区高根町四丁目 2 3 番 1 2

地 目 宅地

地 積 2 8 0 . 8 9 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 1 0 9 1 6 分の 2 0 3 0



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 9日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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】

Aが占有している。同人の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

【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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区高根町四丁目 2 3 番地 1 2

建物の名称 L e ' a 横濱阪東橋駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高根町 2 3 番 1 2 の 8 0 2

建物の名称 8 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 1 7 . 7 3 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 横浜市南区高根町四丁目 2 3 番 1 2

地 目 宅地

地 積 2 8 0 . 8 9 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 1 0 9 1 6 分の 2 0 3 0



令和8年(ケ)第74号
令和8年4月30日受理
令和8年6月 4 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 池 田 和 義

(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 横浜市南区高根町四丁目 23 番地 12

建物の名称 Le' a 横濱阪東橋駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高根町 23 番 12 の 802

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 17.73 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 横浜市南区高根町四丁目 23 番 12

地 目 宅地

地 積 280.89 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 110916 分の 2030

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	☒ 回答書のとおり 管理費 修繕積立金	円 円 円 円 円	平成 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	株式会社グリップ		
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) ☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (物件1建物居住者) ☐ ()) の陳述/■提示文書(住宅賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 7 年10月26日	
最初の 契約等	契約日	令和 7 年10月26日	
	期間	令和 7 年10月26日から ■ 令和9年10月25日まで 2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 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金8万1500円 (毎月27日 限り 翌月 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		賃料の外に、毎月4500円の共益費の支払あり。 占有者Aは、令和8年7月9日付けで賃貸借契約を解約し、退去予定とのこと。	
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

令和8年(ケ)第74号

担当執行官 池田和義

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8年5月13日現在

☒ 管理費	月額	6,300	円	☐ 滞納額	75,800	円
☒ 修繕積立金	月額	1,100	円	☐ 滞納額	13,200	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7年6月分～令和8年5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 ☐

(回答者) 住所・所在地

横浜市西区高島2-7-1

ファーストプラス横浜2F

会社名

(株) グリッド

電話番号

ご担当者名

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(賃借人))	1. 本物件には、私が賃借し、住居として一人で使用しています。これまでにペットを飼育したことはありません。 2. 水漏れや雨漏りといった不具合はありません。 3. 賃貸借契約に当たって、敷金や保証金は支払っていません。 4. 高速道路が近隣にあるためか、換気の仕組みを通じて、外気から侵入する微粒子が気になっています。そのため、令和8年7月9日に、転居する予定です。ただし、管理会社の話によれば、私以外の住人から、微粒子が気になるとの報告はされていないとのことです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

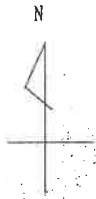
執行官の意見
1. 目的物件の状況は、添付写真等のとおりである。 2. 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述、賃貸人及び賃借人から提出された賃貸借契約書の内容並びに内部立入調査の結果により2枚目記載のとおりと認めた。 3. 一棟の建物につき、倉庫、駐輪場、駐車場・ゴミ置場の規約設定共用部分がある。 4. 評価人の調査によれば、本件敷地は、北西及び北東側で、建築基準法42条1項に該当する市道に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

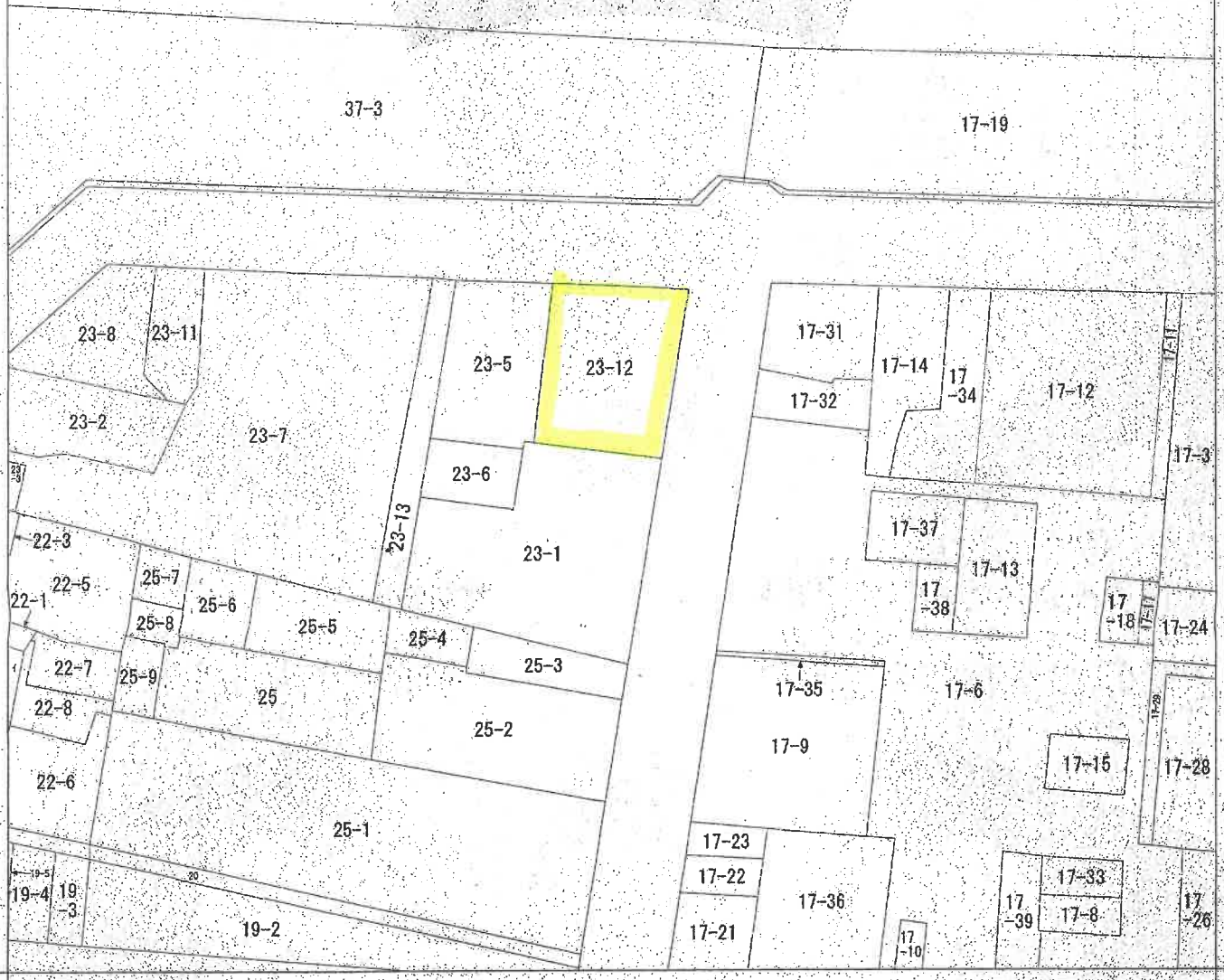
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年4月30日（木） 15：45 — 15：50	横浜地方法務局	登記事項証明書等交付申請
令和8年5月7日（木） 9：20 — 9：25	目的物件所在地	外観調査、写真撮影、通知書投函
令和8年5月7日（木） ： — ：	（FAX）	管理会社宛て照会書送付（5月13日回答）
令和8年5月26日（火） 17：30 — 18：00	目的物件所在地	Aから事情聴取、立入調査（評価人同行）、写真撮影
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
（特記事項） ☐ 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

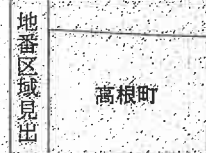
本図面はA3判をA4判
に縮小したものである



←○は撮影位置及び方向



(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	横浜市南区高根町四丁目				地 番	23番12			
出力縮	1/500	精 度 区 分		座標系又は記号は		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45年8月31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。

(横浜地方法律事務所)

令和8年1月30日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：19-1

(1/1)

登記年月日：令和3年11月12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。
(横浜地方法務局管轄)

令和8年1月30日

東京法務局品川出張所

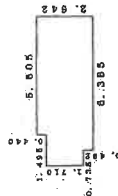
登記簿

(8 枚目)

建物図面図

家屋番号	高根町 23番12の802
建物の所在	横浜市内南区高根町四丁目23番地12

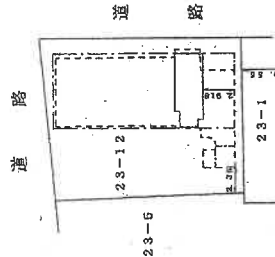
各階平面図



求積表

0.735 × 1.710	=	1.256850
0.760 × 2.202	=	1.673520
5.605 × 2.842	=	14.808410
計		17.738780

床面積 17.73 m²



建物の存する部分 8階

本図面はA判をA4判に縮小したものである

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

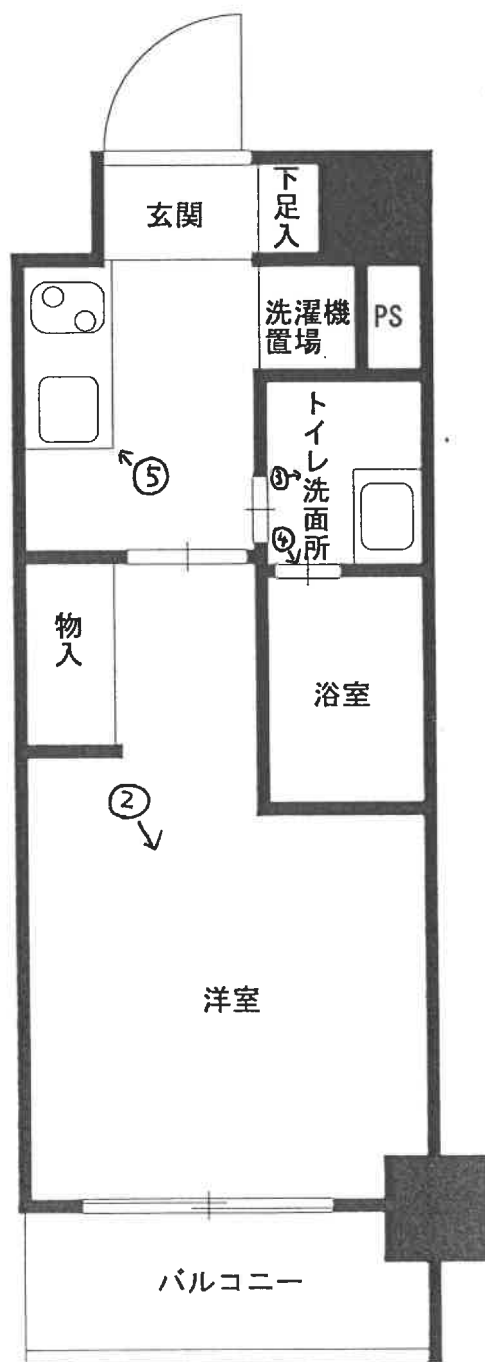
1/500

請求番号：22-3

←○は撮影位置及び方向

建物間取図

令和 8 年(ㄱ)第 ㄱ4 号



写真①

物件 1 を含む一棟の建物



写真②



写真③



写真④



写真⑤





令和 8 年 (ケ) 第 74 号
令和 8 年 5 月 26 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 19 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 13,490,000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 横浜市南区高根町四丁目 2 3 番地 1 2

建物の名称 L e ' a 横濱阪東橋駅前

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 高根町 2 3 番 1 2 の 8 0 2

建物の名称 8 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 1 7 . 7 3 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 横浜市南区高根町四丁目 2 3 番 1 2

地 目 宅地

地 積 2 8 0 . 8 9 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 1 0 9 1 6 分の 2 0 3 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）

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200m（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	高層の共同住宅、店舗兼共同住宅等がみられる商業地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制	防火地域（一部準防火地域を含む）
	そ の 他	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	280.89㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	北西側間口約16m、奥行約19m
	地 勢	ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	北西側幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約16m、北東側幅員約9mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約19m、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	110916分の2030
特 記 事 項	目的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	L e' a横濱阪東橋駅前	
建物の用途	住宅等（総戸数57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	令和3年11月8日新築（登記記載）
	経過年数	約5年
	経済的残存耐用年数	約45年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造10階建 延べ1,263.03㎡	
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	株式会社グリップ
	その他	ー
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	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	8階(802号室)：中間住戸 主要開口部の方位：北東向き		
床 面 積	17.73㎡（登記面積）		
間 取 り	1 K		
バルコニー等	バルコニーあり		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング等 クロス貼等 ユニットバス、トイレ、洗面台、ミニキッチン等 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5月13日現在		
		月額	滞納額
	管理費	6,300 円	75,600 円
	修繕積立金	1,100 円	13,200 円
	備 考	一	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年5月26日：内部立入調査 賃借人A（占有権原は賃借権）が居宅として使用し占有している。 【賃貸借契約の概要】 賃 貸 人 所有者 賃 借 人 A 占 有 開 始 令和7年10月26日 契 約 期 間 令和7年10月26日～令和9年10月25日の2年間 月 額 家 賃 81,500円 そ の 他 月額家賃のほか、月額共益費4,500円の負担がある。執行官の調査によると、占有者は令和8年7月9日に本物件を退去予定との事である。		

特 記 事 項	① 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。 ② 占有者の陳述によると、水廻り設備等の不具合箇所は存在しないが、高速道路が近隣に位置しているため、換気の仕組みを通じて外気から侵入する微粒子が気になっているとの事である。 ③ 諸設備の不具合有無は確認出来なかった。
---------	--

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)
340,000	× 17.73	÷ 0.77	× 0.81	= 6,340,000

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5年、経済的残存耐用年数45年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 10%

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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 45 年}}{(\text{経過年数 5 年} + \text{経済的残存耐用年数 45 年})} \times (1 - 0.10) = 0.81$$

(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)
570,000	×1.03	587,000	×280.89	×1.0	× $\frac{2030}{110916}$	= 3,020,000

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5-6

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ & & \text{補 正} & & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 576,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{105}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{105} & = & 570,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：接面状況について補正した。

◇地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域と比し、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：接面状況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）
6,340,000	+ 3,020,000	× 0.96	= 8,990,000

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：1.02（8階）

位置別補正：0.94（主要開口部：北東側、中間住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $1.02 \times 0.94 \times 1.00 = 0.96$

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）
1,100,000	× 0.96	× 1.00	× 17.73	= 18,720,000

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：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年日期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (4.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
2,060,719 (11.9%)	834,550	4.7%	17,223,691 ≒ 17,220,000	0.8839	15,220,758 (88.1%)	= 17,280,000 (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。目的物件は主に第三者への賃貸を目的とするワンルームマンションであり、自己居住目的としての利用は少ないものと判定し、収益性を反映した収益価格をやや重視し、比準価格を関連付け、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とおり求めた。

加重平均割合 積算価格：10 比準価格：40 収益価格：50

	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	8,990,000	× 1.00	= 8,990,000
比準価格	18,720,000	× 1.00	= 18,720,000
収益価格	17,280,000		
調整後の価格			17,030,000

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）
17,030,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99	－ 0	= 13,490,000

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1%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 5-6
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」駅約100m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：267 ㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
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） 3,415,999 円
符号1（土地） 78,705,378 円（敷地権割合 110916 分の 2030）

第7 附属資料の表示

位置図

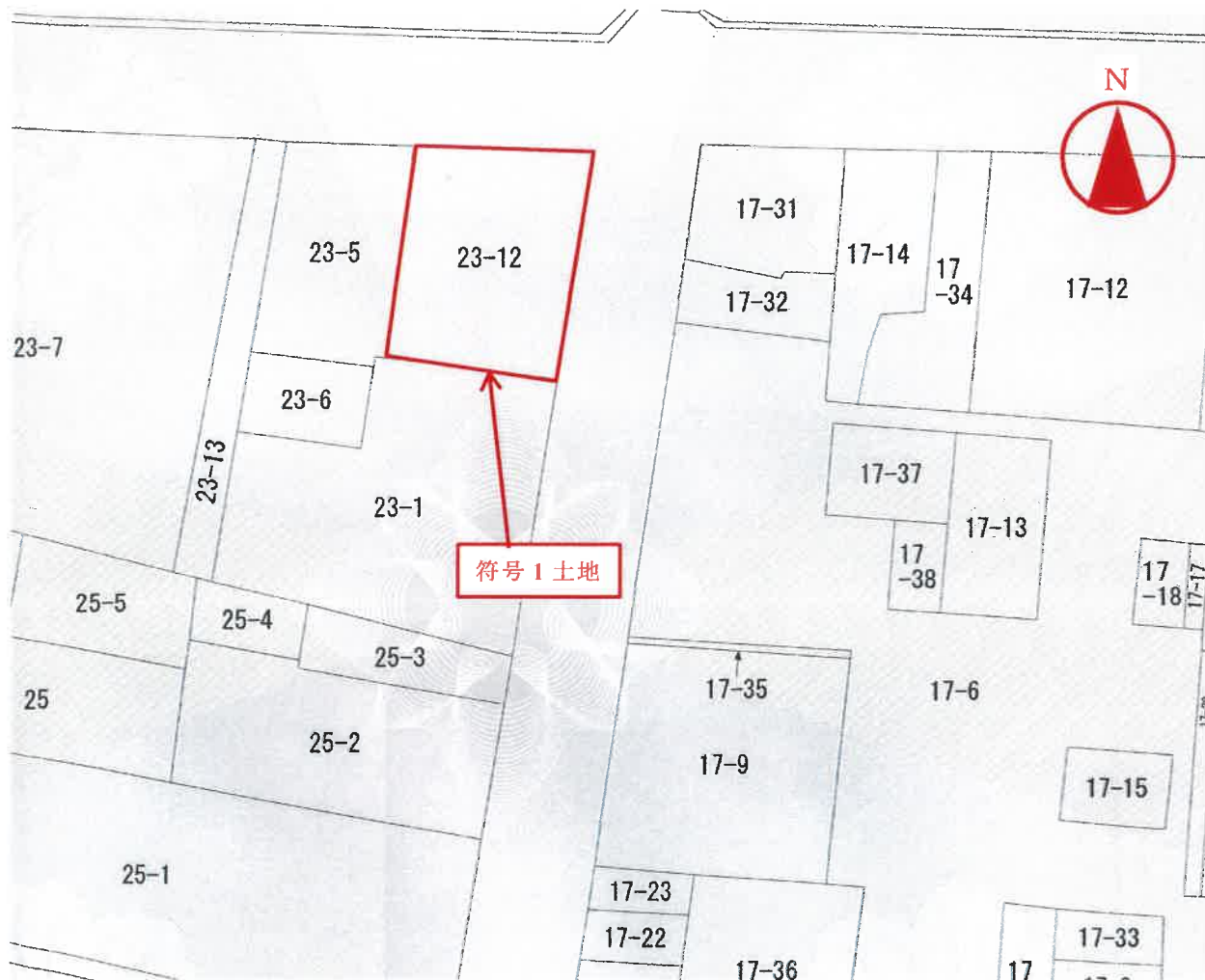
公図写（本図面は目的物件をA4判に抜粋したものである。）

地積測量図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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



縮尺=1/500

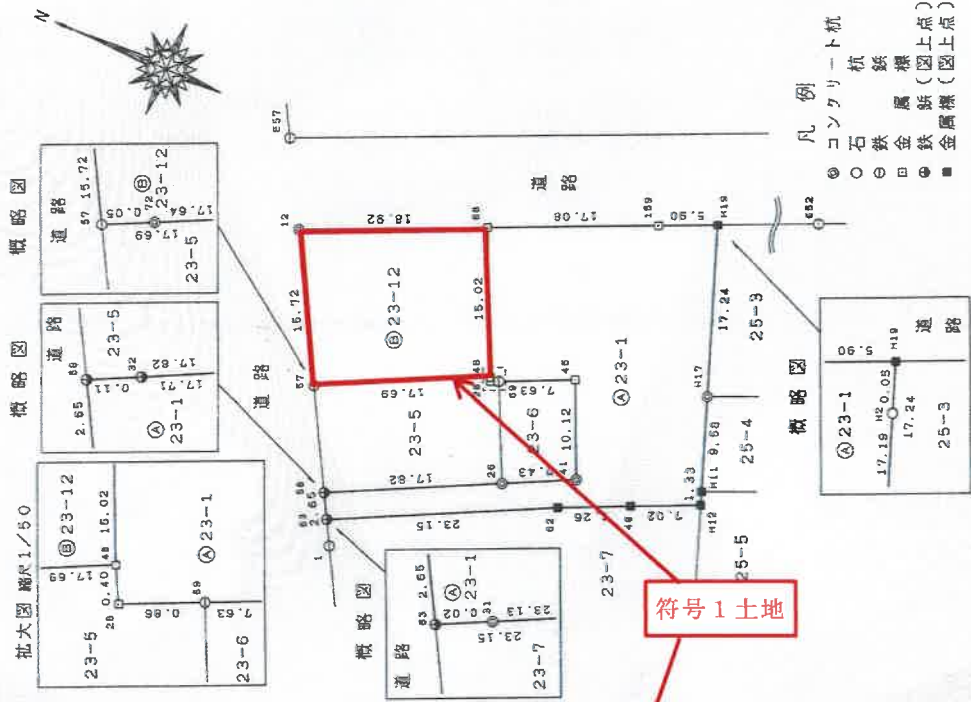
公 図 写

(本図面は目的物件をA4版に抜粋したもの)

地積測量図

地番 23-1・23-12

土地の所在 横浜市内南区高根町四丁目



地番	① 23-1	X	Y	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
63	-62478.811	-19016.709	-19016.709	-7.609	493502.760289
56	-62478.316	-19016.392	-19016.392	10.206	-637560.820190
26	-62491.285	-19008.504	-19008.504	11.181	-697488.343495
41	-62497.960	-19005.231	-19005.231	12.512	-781974.475520
46	-62493.831	-18995.932	-18995.932	6.079	-378600.023325
69	-62486.889	-18998.156	-18998.156	-3.519	218891.362391
28	-62486.110	-18998.511	-18998.511	-0.004	249.844440
48	-62485.926	-18998.100	-18998.100	14.003	-874990.421778
66	-62479.561	-18995.508	-18995.508	20.572	-1285931.886082
159	-62465.276	-18976.588	-18976.588	9.312	-581956.010112
M19	-62500.674	-18976.186	-18976.186	-13.787	861696.792438
M17	-62506.674	-18982.376	-18982.376	-25.171	1573354.308217
M11	-62509.935	-19001.367	-19001.367	-10.240	640101.734400
M12	-62510.401	-19002.816	-19002.816	-4.116	257417.831318
49	-62503.999	-19005.485	-19005.485	-5.878	367398.506122
62	-62497.389	-19008.493	-19008.493	-13.224	828465.472136
				面積	1150.221239
				面積	575.1106195
				面積	675.11

地番	② 23-12	X	Y	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
87	-62470.023	-19006.903	-19006.903	5.986	-373945.557878
12	-62462.363	-18993.174	-18993.174	21.394	-1330319.794022
68	-62479.661	-18988.508	-18988.508	-6.986	374003.250746
48	-62485.926	-18999.160	-18999.160	-21.394	1338823.900844
				面積	561.799880
				面積	280.8999450
				面積	280.89

総面積 856.0108546 m²

測量年月日 令和2年3月5日 佐藤盛雄

点名	X	Y	補綴
1	-62477.925	-19021.085	横浜市内南区高根町四丁目
52	-62529.680	-18983.203	横浜市内南区高根町四丁目
287	-62437.853	-18986.156	横浜市内南区高根町四丁目
31	-62476.632	-19016.899	横浜市内南区高根町四丁目
32	-62475.415	-19016.344	横浜市内南区高根町四丁目
72	-62470.070	-19005.879	横浜市内南区高根町四丁目
M2	-62500.692	-18976.245	横浜市内南区高根町四丁目

地積測量図

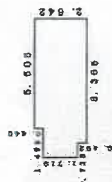
(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

作成者

2年3月5日作成

申請人

縮尺 1/500

各 階 平 面 図		建 物 図 面 各 階 平 面 図													
家 屋 番 号	高根町 23番12の802	建物の所在	横浜市南区高根町四丁目23番地12												
															
求積表 <table border="1"> <tbody> <tr> <td>0.735 X 1.710</td> <td>=</td> <td>1.256850</td> </tr> <tr> <td>0.780 X 2.902</td> <td>=</td> <td>2.263520</td> </tr> <tr> <td>5.605 X 2.942</td> <td>=</td> <td>16.488410</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td></td> <td>19.998780</td> </tr> </tbody> </table>		0.735 X 1.710	=	1.256850	0.780 X 2.902	=	2.263520	5.605 X 2.942	=	16.488410	計		19.998780	建物の存する部分 8階	
0.735 X 1.710	=	1.256850													
0.780 X 2.902	=	2.263520													
5.605 X 2.942	=	16.488410													
計		19.998780													
床面積 19.99 ㎡		縮尺 1/250													
作成者		申請人													
		縮尺 1/500													

建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物間取図

