

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 8 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 1 1 月 1 0 日から 令和 8 年 1 1 月 1 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 2 4 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 2 月 7 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 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 3 0 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 1 0 月 8 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	2,180,000 1,744,000		436,000	15,348	3,289

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 横浜市南区別所一丁目23番地1

建物の名称 第一スカイハイム

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 別所一丁目23番1の52

建物の名称 502

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 28.07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 横浜市南区別所一丁目23番1

地 目 宅地

地 積 552.72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 1000分の9

物 件 明 細 書

令和 8年 7月30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

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 横浜市南区別所一丁目 2 3 番地 1

建物の名称 第一スカイハイム

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別所一丁目 2 3 番 1 の 5 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 2 8 . 0 7 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 横浜市南区別所一丁目 2 3 番 1

地 目 宅地

地 積 5 5 2 . 7 2 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 0 0 0 分の 9

令和 8 年(ケ)第 8 4 号
令和 8 年 4 月 1 4 日受理
令和 8 年 5 月 7 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 史

(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 横浜市南区別所一丁目 2 3 番地 1

建物の名称 第一スカイハイム

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 別所一丁目 2 3 番 1 の 5 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 2 8 . 0 7 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 横浜市南区別所一丁目 2 3 番 1

地 目 宅地

地 積 5 5 2 . 7 2 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 0 0 0 分の 9

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市南区別所一丁目3番14—502号	
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が異なる（ ☐ 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A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として占有し管理している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 回答書 管理費 修繕積立金	のとおり 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	株式会社三春情報センター	
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 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

令和 8 年（ケ）第 8 4 号 債務者兼所有者（ A ）
担当執行官 遠 島 仁 史

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 年 月 日現在

☐ 管理費	月額	10600	円	☐ 滞納額	0	円
☐ 修繕積立金	月額	5000	円	☐ 滞納額	0	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 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 本建物は、私が所有し賃貸していましたが、昨年4月頃に借主は退去し、 それ以降は空き室の状態です。 2 本建物は、雨漏りも水回りの不具合也没有ありません。

(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

■ 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より2枚目記載のとおりと認めた。

■ 本建物の破損・汚損箇所等

(1) 和室(2)の壁面にシールが貼られている。

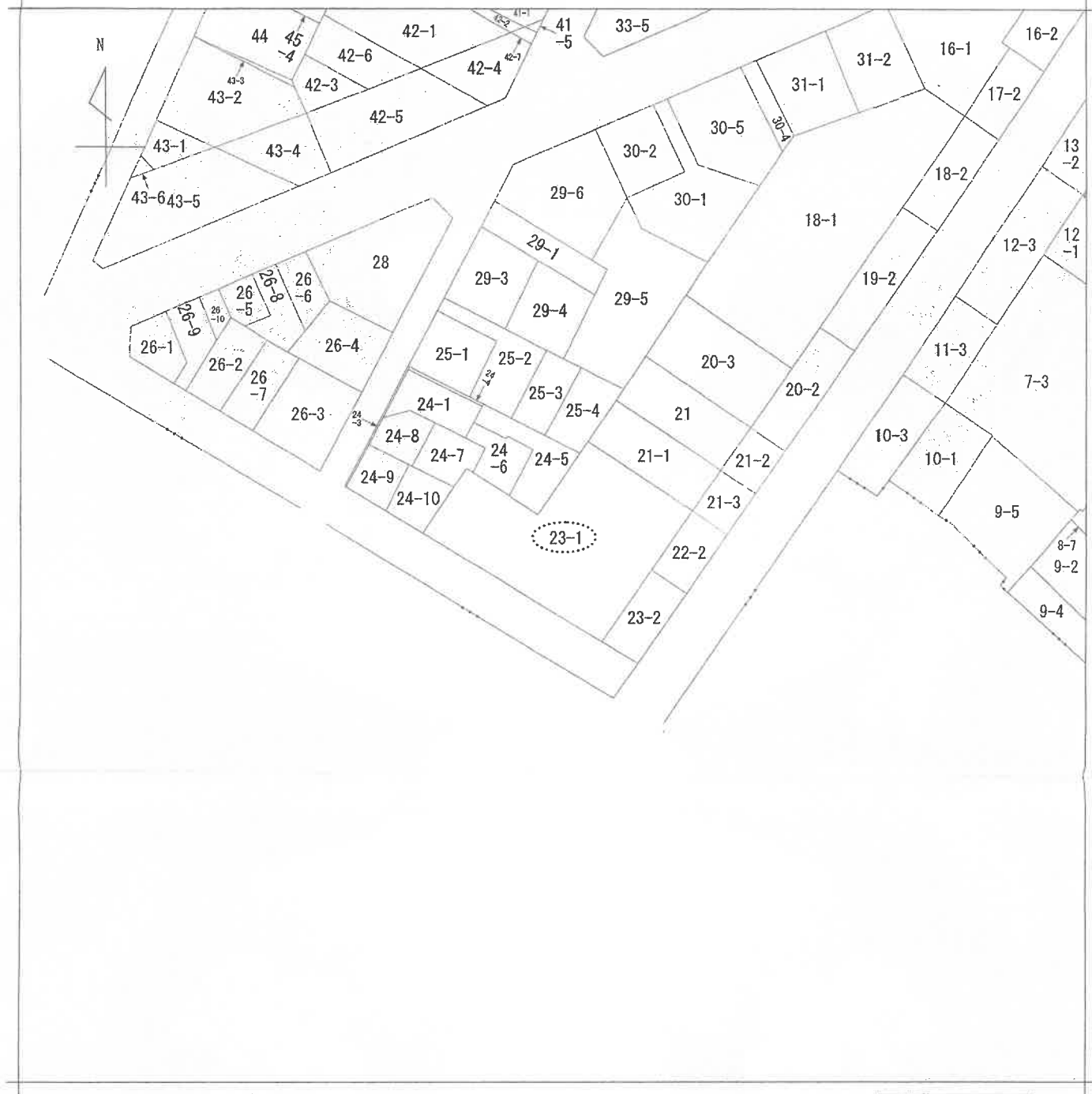
(2) 建築後50年以上経過した建物であり、壁紙・天井クロス等に経年相応の劣化及び使用に伴う汚損が認められる。

■ 敷地権の目的である土地は、南東側で県道に南西側で市道に接している。(評価人の調査による)

(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
8年4月14日 (火) 16:00—16:10	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
8年4月16日 (木) 14:50—14:55	目的物件所在地	外観調査, 不在, 同マンション内にある管理組合事務所の郵便受に管理費等滞納照会書投函
8年4月24日 (金) 16:15—16:25	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影 (評価人同行)
8年4月29日 (水) 13:20—13:23	電 話	債務者兼所有者より占有状況等聴取
8年5月7日 (木)	横浜地方法務局	全部事項証明書交付申請 (道路)
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 8年 4月24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



(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

地番
区域見出

別所1丁目

請 求 部 分	所 在	横浜市南区別所一丁目				地 番	23番1			
出 力 縮 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					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。

(横浜地方法律局管轄)

令和8年2月26日

大津地方法律局

地図整理番号：M33228

登記官

(1/1)

(6枚目)

建物図面

565302

家屋番号

23~1~52

建物階

平面図

面図

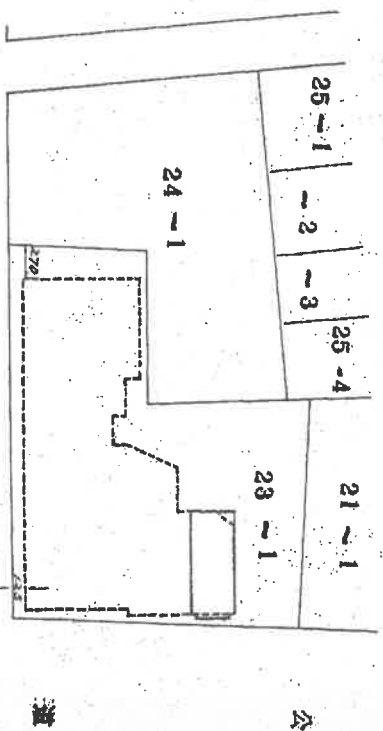
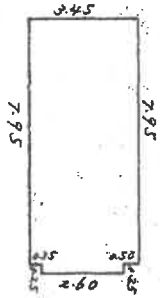
建物の所在

横浜市南区別所(貯字砂押)23番地1

/丁目

各階平面図

建物図面



7.95 x 3.45 = 27.4275
2.60 x 0.25 = 0.6500
床面積 = 28.0775 M²

建物の存する部分 5 階

縮尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和四拾七年六月吉日
製作年月日

製作者

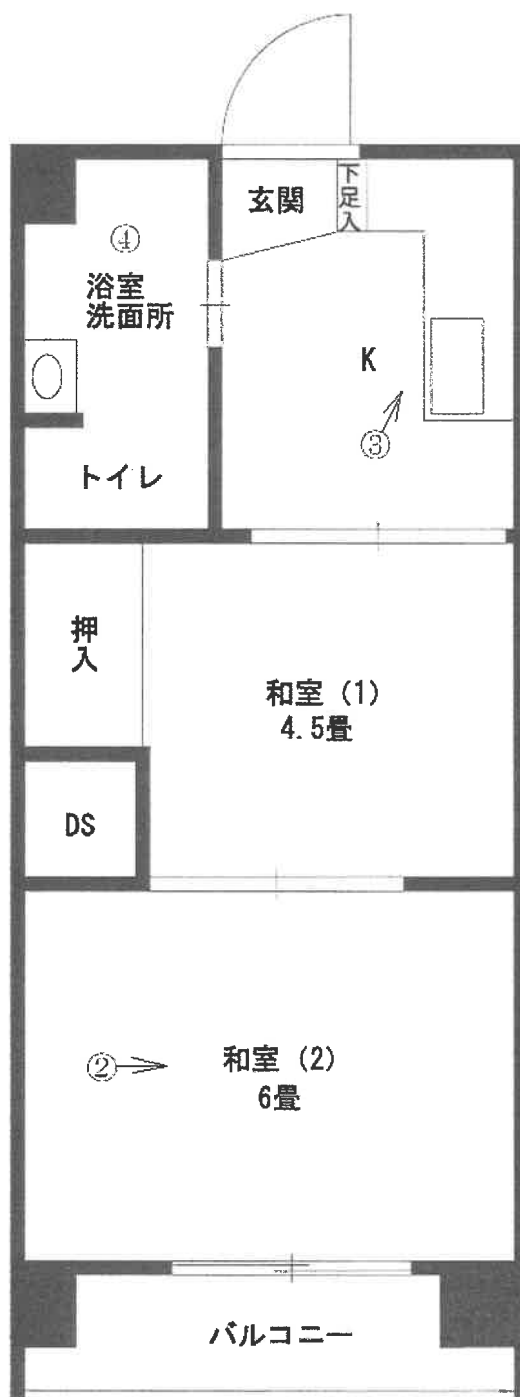
土地家屋調査士
調地家屋調査士

申請人

547
11
7

間取見取図

←○写真撮影位置・方向



① 本建物を含む一棟の建物の外観（南方向から撮影）



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況





令和 8 年 (ケ) 第 84 号
令和 8 年 4 月 24 日 現 地 調 査
令和 8 年 5 月 8 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 2, 1 8 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	住居表示 別所一丁目3番14－502号
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 横浜市南区別所一丁目 2 3 番地 1

建物の名称 第一スカイハイム

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 別所一丁目 2 3 番 1 の 5 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 2 8 . 0 7 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 横浜市南区別所一丁目 2 3 番 1

地 目 宅地

地 積 5 5 2 . 7 2 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 0 0 0 分の 9



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	京急本線「上大岡」駅の北方約850m（道路距離）に位置する（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	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 第6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	552.72㎡ 不整形 南西側間口約30m、奥行約23m ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約22mの舗装県道（建築基準法第42条1項）に約23m、南西側幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約30m、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	1000分の9
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	第一スカイハイム	
建物の用途	住宅等（総戸数82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	昭和47年3月14日新築（登記記載）
	経過年数	約55年
	経済的残存耐用年数	既に経過している。
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造10階建 延べ3,582.72㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	エレベーター、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	株式会社三春情報センター
	その他	ー
管理の状況	普通	
特記事項	① 本件一棟の建物は、昭和56年6月1日に施行された新耐震基準以前の建築確認である。尚、耐震化工事等の実施の有無は不明である。 ② 本件一棟の建物は、基準容積率を超過するが、容積率に関する規定が設けられた昭和48年12月25日以前の建物であり、既存不適格建築物と判断される。 ③ オートロック設備は無い。 ④ 接面道路からエントランス入口に至る経路には階段が存在する。	

(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)：角住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	28.07㎡（登記面積）		
間 取 り	2 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	板貼等 畳等 塗装等 浴室、ミニキッチン等 特になし	
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。		
			年月日不詳
		月 額	滞 納 額
	管理費	10,600 円	0 円
	修繕積立金	5,000 円	0 円
	備 考	－	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年4月24日：内部立入調査（解錠による） 所有者が占有している。		
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 占有者不在の為、水廻り設備等の不具合箇所の有無等は不明である。 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

本件建物は築後約55年を経過する建物であり、管理状態についてもやや劣ることから、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して1㎡当たり380,000円と査定）の5%をもって建物自体の価格とした。

物件番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
1	380,000	× 28.07	÷ 0.77	× 0.05	= 690,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

(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)
389,000	×1.09	424,000	× 552.72	×0.9	× $\frac{9}{1000}$	= 1,900,000

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5-8

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 393,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{100} & = & 389,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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、地積、形状、地勢等の総合格差で上記のとおり。

地 積：登記数量

建 付 減 価：建付減価率を10%と判定。

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）
690,000	+ 1,900,000	× 0.99	= 2,560,000

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）

位置別補正：0.99（主要開口部：南東側、角住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $1.00 \times 0.99 \times 1.00 = 0.99$

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)
79,500	× 0.99	× 1.00	× 28.07	= 2,210,000

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年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (9.4%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
516,502 (16.4%)	352,300	9.9%	3,451,828 ≒ 3,450,000	0.7637	2,634,765 (83.6%)	= 3,150,000 (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単身者用マンションであり、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	2,560,000	× 1.00	= 2,560,000
比準価格	2,210,000	× 1.00	= 2,210,000
収益価格	3,150,000		
調整後の価格			2,720,000

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）
2,720,000	× 1.0	× 0.8	× 1.0	— 0	= 2,180,000

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：なし

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 5-8

所 在：横浜市南区中里 1 丁目 50 番 1 「中里 1-9-31」
価 格：393,000 円/㎡
位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「弘明寺」駅約 500m
価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日
地 積：255 ㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 道 路：北西 22m 県道 北東側道
用 途 指 定 等：近隣商業地域（建蔽率 80%、容積率 300%）、防火地域
地 域 の 概 要：店舗、事務所、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） 1,096,341 円
符号 1（土地） 126,858,083 円（敷地権割合 1000 分の 9）

第7 附属資料の表示

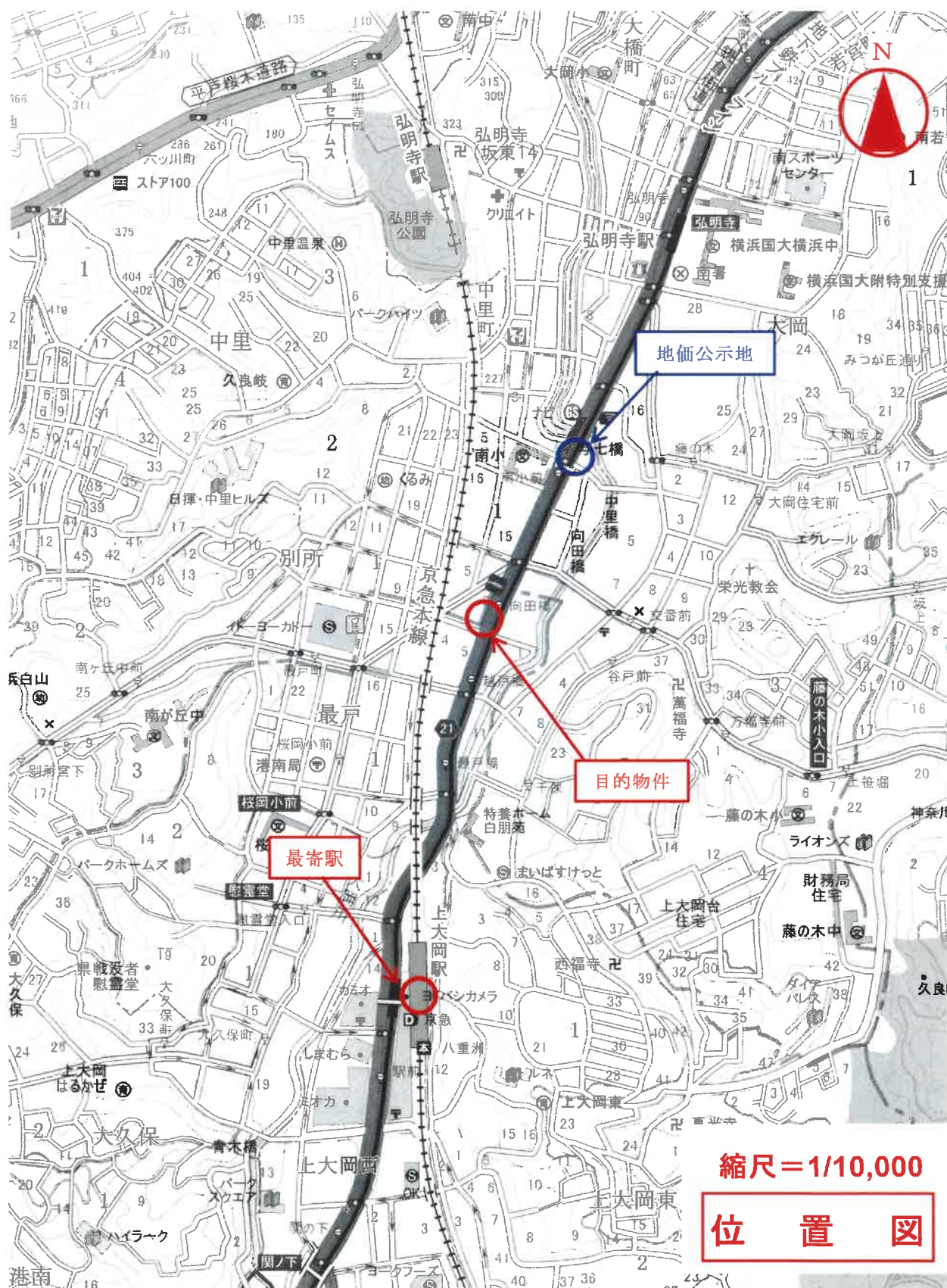
位置図

公図写（本図面は目的物件を A 4 判に抜粋したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面は A 3 判から A 4 判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上



565302

家屋番号 23~1~52

建物の所在 横浜市内南区別所(町字砂押)23番地1 / 丁目

建物図面図

各階平面図

建物図面

昭和四十七年六月貳日

製作者

製作年 月 日

製作者

7.95 x 0.45 = 2.74275

2.60 x 0.35 = 0.6500

床面積 2.80775M²

縮尺 1/200

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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

