

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月 8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11月10日から 令和 8年11月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月24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12月 7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11月30日 午前10時00分から 令和 8年11月30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10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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,840,000 7,072,000		1,768,000	40,688	8,718



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区長者町二丁目 5 番地 5

建物の名称 長者町ビジネスマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長者町 5 番 5 の 101

建物の名称 1111

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 38.90 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 横浜市中区長者町二丁目 5 番 5

地 目 宅地

地 積 897.65 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 万分の 68



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 4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】

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。

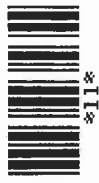
5 その他買受けの参考となる事項

【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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区長者町二丁目 5 番地 5

建物の名称 長者町ビジネスマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長者町 5 番 5 の 101

建物の名称 1111

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 38.90 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 横浜市中区長者町二丁目 5 番 5

地 目 宅地

地 積 897.65 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 万分の 68



令和 8 年(ケ)第 131 号
令和 8 年 6 月 10 日受理
令和 8 年 6 月 29 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 玉田 浩一郎

(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 横浜市中区長者町二丁目 5 番地 5

建物の名称 長者町ビジネスマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長者町 5 番 5 の 101

建物の名称 1111

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 38.90 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 横浜市中区長者町二丁目 5 番 5

地 目 宅地

地 積 897.65 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 万分の 68



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 ☒ 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	株式会社サニーライフ横浜支店	
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) ☐ 雑種地 (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

(2枚目)

(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 (占有者)、□ ()) の陳述／■提示文書(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 1 1 月 5 日	
最初の契約等	契約日	令和 7 年 1 1 月 5 日ころ	
	期間	令和 7 年 1 1 月 5 日から ■令和 9 年 1 1 月 4 日まで 2 年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□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 9 5, 0 0 0 円 (毎月 2 7 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		賃料のほかに、共益費月額 5, 0 0 0 円、コールセンター料月額 5 5 0 円、水道基本料月額 1, 5 5 0 円、月額保証料 保証会社へ支払い月額 1, 0 0 0 円の負担あり。	
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)・ヌ) 第 131 号

担当執行官 玉田浩一郎

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 6 月 11 日現在

☒ 管理費	月額	11,840	円	☒ 滞納額	11,840	円
☒ 修繕積立金	月額	14,010	円	☒ 滞納額	14,010	円
☒ 水道使用料	月額	3,249	円	☒ 滞納額	3,249	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐ 損害金	年		%	☐ 金額		円
☐ 滞納期間	令和 8 年 6 月分～令和 8 年 7 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 (物件1建物居住者)	私は物件1建物をB(債務者兼所有者)から賃借して2025年(令和7年)11月5日から居住しています。契約期間は2025年(令和7年)11月5日から2027年(令和9年)11月4日までの2年間です。賃料は月額95,000円で、毎月27日限り翌月分支払です。賃料のほかに、賃貸借契約書に記載の共益費等の負担があります。敷金はありません。ペットは飼っていません。水漏れや雨漏りはありません。風呂壁面のキズや剥がれ(写真④⑤参照)は入居当初からのものです。

(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、間取見取図及び写真のとおりである。物件1建物の占有者及び占有状況は、内部の状況、電気の供給契約の内容、関係人の陳述及び提示文書から2、3枚目記載のとおり認めた。なお、当職が債務者兼所有者へ送付した照会書に対する回答はない。物件1建物は、A陳述の不具合のほか、全体的に経年劣化による損耗があった。
- 2 評価人の調査によれば、本件敷地は南西側で建築基準法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
8年6月10日 (水) : ー :		債務者兼所有者へ照会書発送
8年6月10日 (水) : ー :		東京電力へ照会書発送
8年6月12日 (金) 12:48—13:23	横浜地方法務局	登記事項要約書申請受領等
8年6月12日 (金) 13:45—13:55	目的物件所在地	全戸不在、外観調査、通知差置、写真撮影
8年6月12日 (金) : ー :		管理会社へ照会書送信
8年6月27日 (土) 9:50—10:10	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

(特記事項)

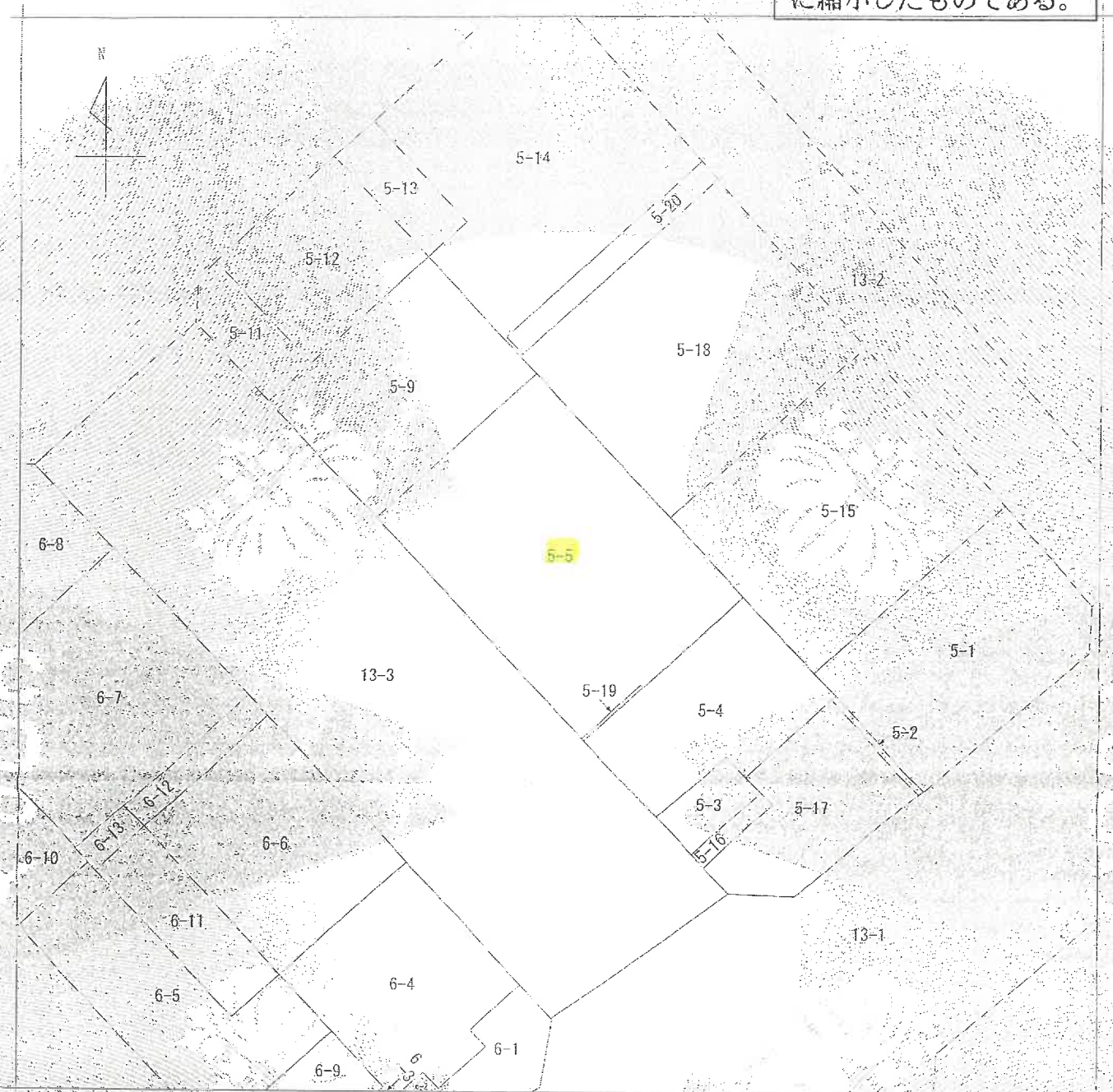
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

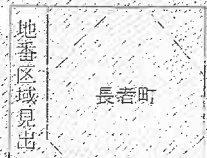
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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。



(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	横浜市中央区長者町二丁目			地番	5番5		
はかり 縮尺	1/500	精度 区分		座標系 又は 記号	分類	本図に準ずる図面		
作成 年月日	昭和42年2月7日			備付 年月日 (原図)	補 事	記 項	旧土地台帳附属地図	

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3月23日
横浜地方法務局

請求番号：21-1
(1/1)

登記官



(8 枚目)

登記年月日 昭和三十二年三月十七日

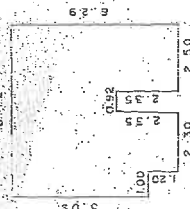
418383

建築物平面図

家屋番号	5-5-101
建築物の所在	根津市中区長者町2丁目5番地5

建物番号第1111号

建築物の存する部分11階



床面積計算

5.05	×	1.00	=	5.0900
6.25	×	2.30	=	14.4670
2.50	×	0.92	=	3.6248
6.25	×	2.50	=	15.7250
				38.9068

床面積 38.90

単位 m

縮尺 1/200 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

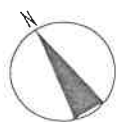
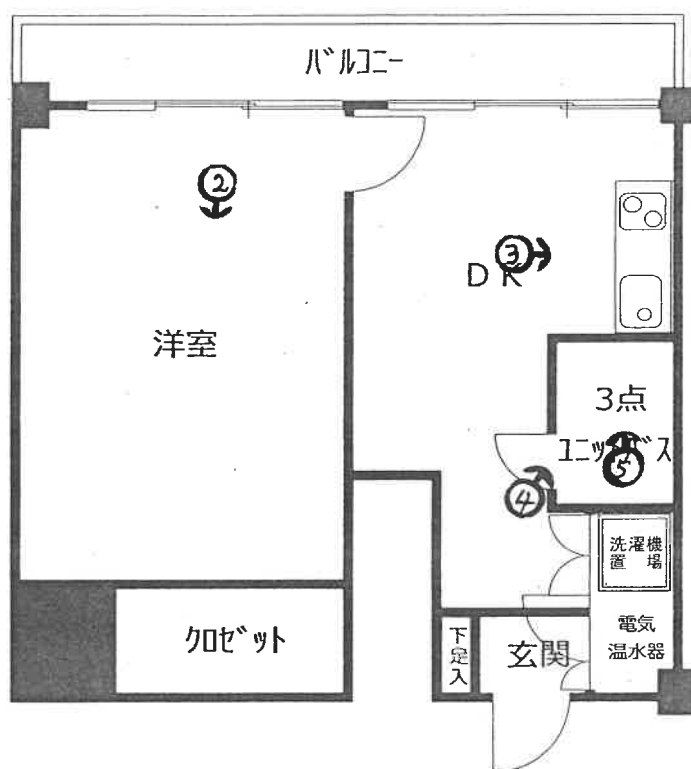
本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月23日 横浜地方裁判所

登記証

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



①外観（西方向から撮影）



②



③



④



⑤





令和8年（ケ）第131号
令和8年6月27日現地調査
令和8年7月15日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

第 1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 8, 8 4 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、競売の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 横浜市中区長者町二丁目5番地5

建物の名称 長者町ビジネスマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長者町5番5の101

建物の名称 1111

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1.1階部分 38.90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 横浜市中区長者町二丁目5番5

地 目 宅地

地 積 897.65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 1万分の68

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

位 置 ・ 交 通	横浜市営地下鉄ブルーライン「伊勢佐木長者町」駅の南東方約300m(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、マンション、店舗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 ぺ い 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、 大通り公園周辺地区街づくり協議地区
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	897.65㎡ 長方形 間口約36m、奥行約25m ほぼ平坦
接面道路の状況	南西側幅員約25m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約36m接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む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	1万分の68
特 記 事 項	◇敷地西側は横浜市の洪水・内水・高潮、津波ハザードマップによると浸水想定区域内にある。 ◇南西側接道は都市計画道路3・3・4横浜駅根岸線、代表幅員：25m、整備済に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	長者町ビジネスマンション	
建 物 の 用 途	住宅等（総戸数185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50年2月28日（登記簿記載）
	経 過 年 数	約52年
	経済的残存耐用年数	約3年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付11階建 延べ8,694.38㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水 外壁：吹付タイル等	
設 備	エレベーター2基、TV共同視聴設備、駐車場、集合郵便受等	
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	株式会社サニーライフ
	管 理 形 態	日勤
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇新耐震基準以前の建物である。 ◇既存不適格建築物である。	

(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	11階 (1111号室) ・角住戸 主要開口部の方位：北東向き		
床 面 積	38.90㎡（登記面積）		
間 取 り	1 D K		
バルコニー等	バルコニー：6.14㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 3点ユニットバス、電気温水器、クロゼット等	
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 6 月 11 日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	11,840 円	11,840 円
	修 繕 積 立 金	14,010 円	14,010 円
	水 道 使 用 料	3,249 円	3,249 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	◇令和8年6月27日内部立入調査 ◇賃貸に供しており賃借人のAが居宅として占有している。 賃貸借契約の概要は次の通りである。 賃 貸 人 所有者 賃 借 人 A 占 有 開 始 令和7年11月5日 契 約 期 間 令和7年11月5日から令和9年11月4日まで 月 額 家 賃 95,000円 敷 金 なし そ の 他 共益費5,000円、コールセンター料550円 水道基本料1,550円、月額保証料1,000円 いずれも月額		
特 記 事 項	◇ユニットバスの内壁に剥がれがある。		

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	×38.90	÷0.69	×0.04	=790,000

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 52 年、経済的残存耐用年数 3 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 3 年}}{(\text{経過年数 52 年} + \text{経済的残存耐用年数 3 年})} \times (1 - 0.2) = 0.04$$

(2) 敷地権価格

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)
805,000	× 1.50	1,210,000	× 897.65	× 1.0	× $\frac{68}{10,000}$	= 7,390,000

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。

地価調査地 中(県)5-7

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{標準価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 570,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{120}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{85} & = & 805,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：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：地価調査地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：地価調査地の所在する地域は対象地域に比べ交通接近条件、街路条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：対象地は規模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 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）
790,000	+7,390,000	×1.05	= 8,590,000

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：1.05（11階）

位置別補正：1.00（主要開口部：北東向き、角住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $1.05 \times 1.00 \times 1.00 = 1.05$

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）
326,000	×1.05	×1.00	×38.90	= 13,320,000

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：動産が多く調査不明箇所がある。

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) イ÷ウ×(1-0.03) ※1	複利 現価率 ※2 (6.4%)	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1,527,455 (13.0%)	776,500	6.1 %	=12,347,623 =12,350,000	0.8302	10,252,970 (87.0%)	=11,780,000 (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 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	8,590,000	×1.00	= 8,590,000
比準価格	13,320,000	×1.00	=13,320,000
収益価格			11,780,000
調整後の価格			11,270,000

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）
11,270,000	×1.0	×0.8	×0.98	—	= 8,840,000

市場性修正：必要なし。

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・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に約2%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 地価調査：中(県)5-7

所 在：横浜市中区千歳町1番10

価 格：570,000円/㎡

位 置：JR根岸線「関内」駅約900m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：190㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北西側 24.0m 市道

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：中高層の事務所ビル、店舗等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1（建物） 2,906,300円

符号1（土地） 278,271,500円（敷地権割合1万分の68）

第7 附属資料の表示

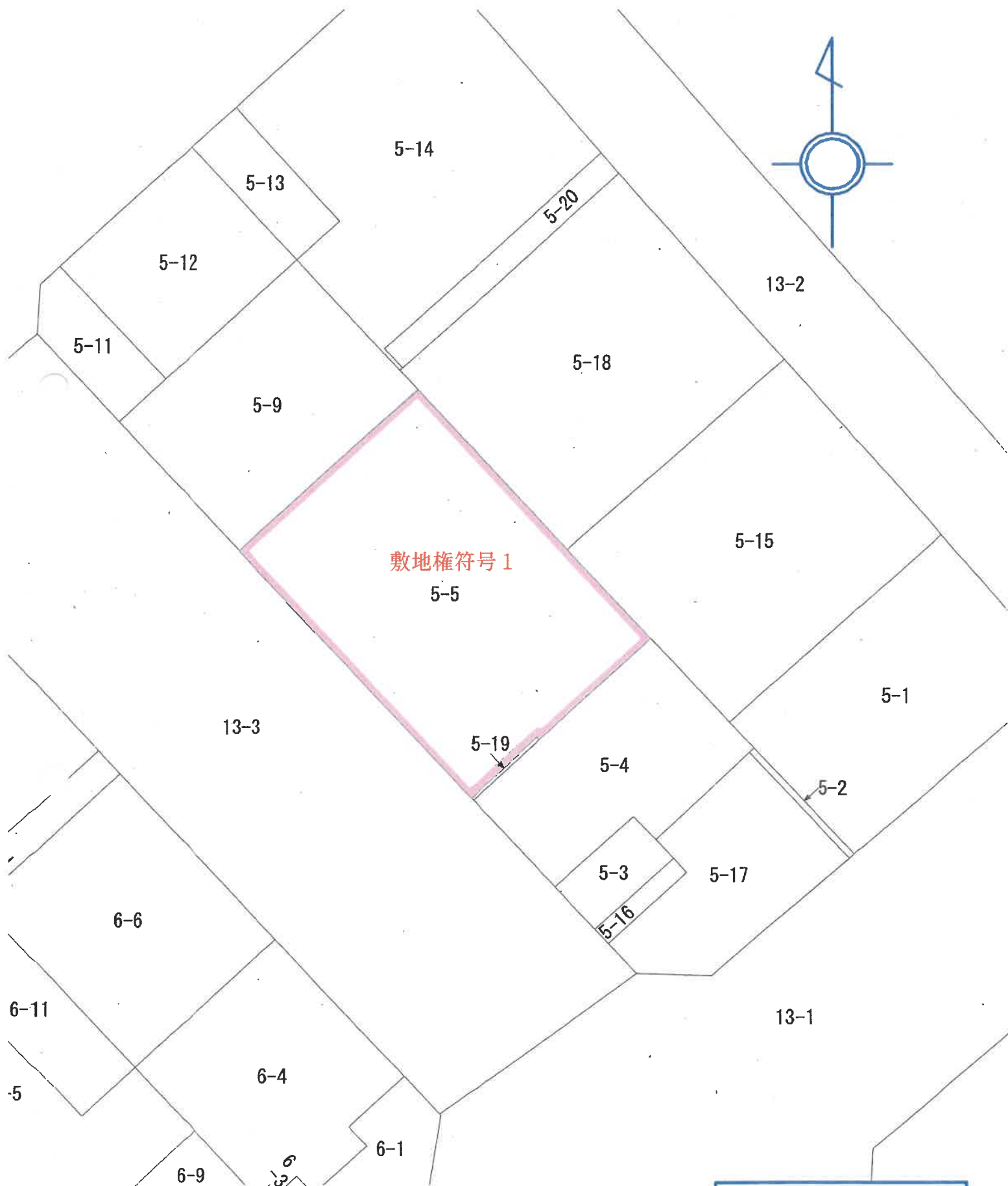
位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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

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3月23日 横浜地方法務局

令和8年3月23日 横浜地方法務局

改时品也

請求番号: 21-2

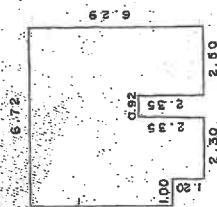
备
用
家

10/5-5

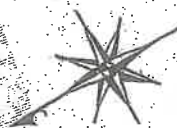
建築物の所在

建物番第111号

專有部分

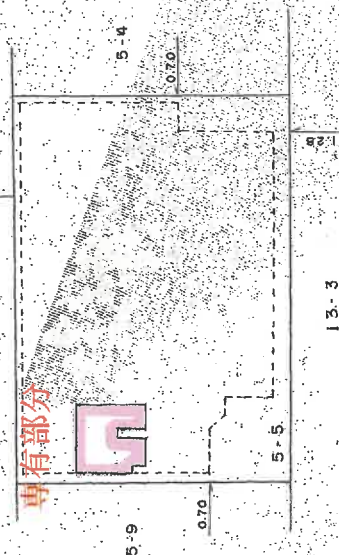


建築物の存する部分11階

 $5 \div 14$

10

有 部 分



床面積計算

5.09	x	1.00	=	5.0900
6.29	x	2.30	=	14.4670
3.94	x	0.92	=	3.6248
6.29	x	2.50	=	15.7250
				38.8968

床面積 3890

单位 = m

1200

~~150~~

(東京土地家屋調査士会所用紙)

70%に縮小

間 取 図

