

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 5 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 7 年 7 月 8 日から 令和 7 年 7 月 15 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 22 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 7 年 8 月 4 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 7 年 7 月 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 28 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 7 年 6 月 5 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	17,300,000 13,840,000		3,460,000	59,505	12,751



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区日野南三丁目 5 4 9 2 番地 7

建物の名称 港南台パークホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日野南三丁目 5 4 9 2 番 7 の 5 4

建物の名称 5 0 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 8 2 . 0 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 横浜市港南区日野南三丁目 5 4 9 2 番 7

地 目 宅地

地 積 3 2 5 8 . 2 0 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 4 1 万 2 6 3 5 分の 8 5 9 3



物 件 明 細 書

令和 7年 4月10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】

B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

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 横浜市港南区日野南三丁目5492番地7

建物の名称 港南台パークホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日野南三丁目5492番7の54

建物の名称 509

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 82.03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 横浜市港南区日野南三丁目5492番7

地 目 宅地

地 積 3258.20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 41万2635分の8593



令和 6年(ケ)第 432号
令和 7年 1月20日受理
令和 7年 3月 7日提出

現 況 調 査 報 告 書

横浜地方裁判所

執 行 官 中 村 洋 一

(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 横浜市港南区日野南三丁目5492番地7

建物の名称 港南台パークホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日野南三丁目5492番7の54

建物の名称 509

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 82.03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 横浜市港南区日野南三丁目5492番7

地 目 宅地

地 積 3258.20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 41万2635分の8593

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	横浜市港南区日野南三丁目6番5-509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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	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 居宅 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 組合費 円 円	平成 年 月分まで ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 ☐ 不明			
管理費等照会先	(港南台パークホームズ管理組合代行) 三井不動産レジデンシャルサービス(株)				
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 ☐ 地図に準ずる図面のとおり				
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 6 年 (第 432 号)

所有者 ()

担当執行官 中 村 洋 一

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 7 年 1 月 31 日現在

☐ 管理費	月額	7,660	円	☐ 滞納額	0	円
☐ 修繕積立金	月額	17,030	円	☐ 滞納額	0	円
☐	月額	0	円	☐ 滞納額	0	円
☐	月額	0	円	☐ 滞納額	0	円
☐ 損害金	年		%	☐ 金額		円
☐ 滞納期間	平成	年	月分～平成	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 ☐

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (占有者) ☐ ()) の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書・覚書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		2021年 3月31日	
最初の 契約等	契約日	2021年 3月29日	
	期間	2021年 3月31日から ■2023年 3月30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	2023年 4月 1日から ■2025年 3月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金89,000円 (毎月末日翌月分口座振替) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金178,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		令和6年11月6日、貸主を現所有者とする「貸主変更に関する覚書」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	
共益費月額9,000円			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	1 私が子供たちと一緒に住んでいます。 2 ペットは室内で犬一匹を飼っています。 3 室内に雨漏りや水漏れはありませんが、①給湯器が一部故障したままで、②各居室の巾木があちこちで剥がれています、③洋室2の入口ドアが完全に閉まりません。 4 当初は、サブリース会社として(株)レベッカという会社が入っていましたが、その会社が無くなってしまったようで、別の仲介業者さんが入り、令和6年11月1日からは所有者のAさんを貸主とする契約に変更する覚書を交わしています。
執行官の意見	
1 室内外の状況は添付写真のとおりで、使用態様や経年劣化等による汚損等が見受けられた。 2 占有者の陳述のとおり、令和6年11月1日から貸主をAに変更する旨の「貸主変更に関する覚書」が同年11月6日に交わされ、現在に至っている。 3 敷地の北側・西側の道路は、評価人の調査によれば、いずれも市道で建築基準法第42条1項道路、同東側は私道で未判定道路である。 4 その余は関係人の陳述のとおり。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
7年 1月30日 (木) 11:30-11:50	目的物件所在地	占有者と面談 (次回に立入調査希望)
7年 1月30日 (木)	執行官室	管理費等電話照会 (その後FAX)
7年 2月 5日 (水) 16:20-16:45	目的物件所在地	室内立入調査、評価人同行
7年 2月 7日 (金) 12:10-12:20	執行官室	貸主変更に関する手続きをした不動産会社に電話連絡
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
(6 枚目)

○は写真撮影位置・方向

本図はA3をA4に縮小

(田屋敷)

建物図面

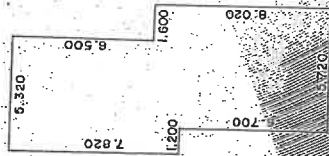
図面番号 5492番7の54

建物図面 5492番7の54

図面番号 5492番7の54

求 願 表

種	枚	枚	枚	枚
1	1,620	1,620	1,620	1,620
2	1,620	1,620	1,620	1,620
3	1,620	1,620	1,620	1,620
4	1,620	1,620	1,620	1,620
5	1,620	1,620	1,620	1,620
6	1,620	1,620	1,620	1,620
7	1,620	1,620	1,620	1,620
8	1,620	1,620	1,620	1,620
9	1,620	1,620	1,620	1,620
10	1,620	1,620	1,620	1,620
11	1,620	1,620	1,620	1,620
12	1,620	1,620	1,620	1,620
13	1,620	1,620	1,620	1,620
14	1,620	1,620	1,620	1,620
15	1,620	1,620	1,620	1,620
16	1,620	1,620	1,620	1,620
17	1,620	1,620	1,620	1,620
18	1,620	1,620	1,620	1,620
19	1,620	1,620	1,620	1,620
20	1,620	1,620	1,620	1,620
21	1,620	1,620	1,620	1,620
22	1,620	1,620	1,620	1,620
23	1,620	1,620	1,620	1,620
24	1,620	1,620	1,620	1,620
25	1,620	1,620	1,620	1,620
26	1,620	1,620	1,620	1,620
27	1,620	1,620	1,620	1,620
28	1,620	1,620	1,620	1,620
29	1,620	1,620	1,620	1,620
30	1,620	1,620	1,620	1,620
31	1,620	1,620	1,620	1,620
32	1,620	1,620	1,620	1,620
33	1,620	1,620	1,620	1,620
34	1,620	1,620	1,620	1,620
35	1,620	1,620	1,620	1,620
36	1,620	1,620	1,620	1,620
37	1,620	1,620	1,620	1,620
38	1,620	1,620	1,620	1,620
39	1,620	1,620	1,620	1,620
40	1,620	1,620	1,620	1,620
41	1,620	1,620	1,620	1,620
42	1,620	1,620	1,620	1,620
43	1,620	1,620	1,620	1,620
44	1,620	1,620	1,620	1,620
45	1,620	1,620	1,620	1,620
46	1,620	1,620	1,620	1,620
47	1,620	1,620	1,620	1,620
48	1,620	1,620	1,620	1,620
49	1,620	1,620	1,620	1,620
50	1,620	1,620	1,620	1,620
51	1,620	1,620	1,620	1,620
52	1,620	1,620	1,620	1,620
53	1,620	1,620	1,620	1,620
54	1,620	1,620	1,620	1,620
55	1,620	1,620	1,620	1,620
56	1,620	1,620	1,620	1,620
57	1,620	1,620	1,620	1,620
58	1,620	1,620	1,620	1,620
59	1,620	1,620	1,620	1,620
60	1,620	1,620	1,620	1,620
61	1,620	1,620	1,620	1,620
62	1,620	1,620	1,620	1,620
63	1,620	1,620	1,620	1,620
64	1,620	1,620	1,620	1,620
65	1,620	1,620	1,620	1,620
66	1,620	1,620	1,620	1,620
67	1,620	1,620	1,620	1,620
68	1,620	1,620	1,620	1,620
69	1,620	1,620	1,620	1,620
70	1,620	1,620	1,620	1,620
71	1,620	1,620	1,620	1,620
72	1,620	1,620	1,620	1,620
73	1,620	1,620	1,620	1,620
74	1,620	1,620	1,620	1,620
75	1,620	1,620	1,620	1,620
76	1,620	1,620	1,620	1,620
77	1,620	1,620	1,620	1,620
78	1,620	1,620	1,620	1,620
79	1,620	1,620	1,620	1,620
80	1,620	1,620	1,620	1,620
81	1,620	1,620	1,620	1,620
82	1,620	1,620	1,620	1,620
83	1,620	1,620	1,620	1,620
84	1,620	1,620	1,620	1,620
85	1,620	1,620	1,620	1,620
86	1,620	1,620	1,620	1,620
87	1,620	1,620	1,620	1,620
88	1,620	1,620	1,620	1,620
89	1,620	1,620	1,620	1,620
90	1,620	1,620	1,620	1,620
91	1,620	1,620	1,620	1,620
92	1,620	1,620	1,620	1,620
93	1,620	1,620	1,620	1,620
94	1,620	1,620	1,620	1,620
95	1,620	1,620	1,620	1,620
96	1,620	1,620	1,620	1,620
97	1,620	1,620	1,620	1,620
98	1,620	1,620	1,620	1,620
99	1,620	1,620	1,620	1,620
100	1,620	1,620	1,620	1,620



箱尺 1/500

申請

250

作 図 者

登記年月日 昭和53年11月5日

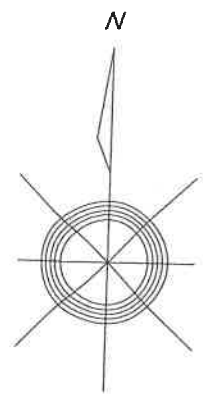
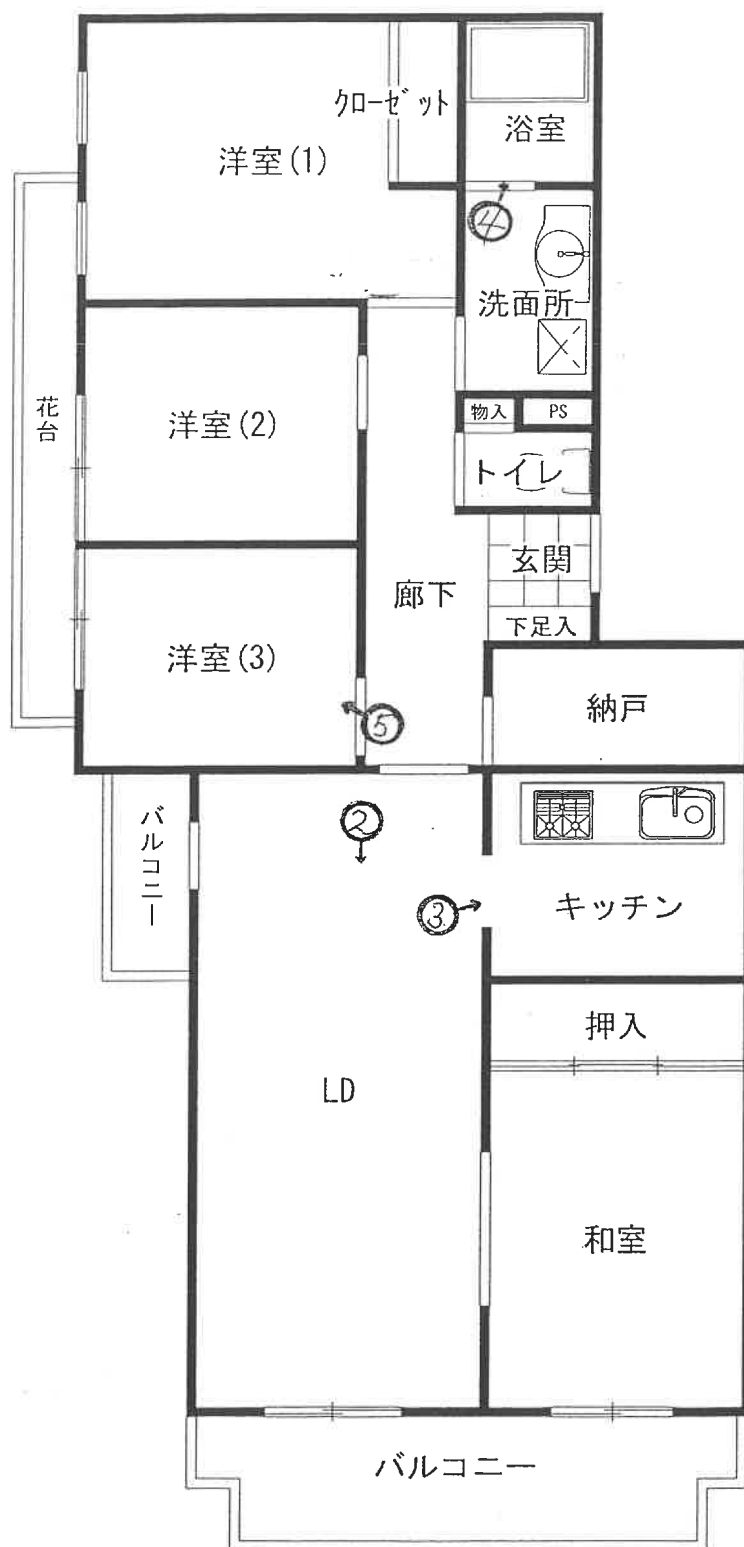
令和6年11月5日

横濱地方建設局

間取見取図

←○は写真撮影位置・方向

令和6年(ケ)第432号



509号室

①



②



(9 枚目)

③



④



(10 枚目)

⑤



(// 枚目)



令和6年(ケ)第432号
令和7年2月5日 現地調査
令和7年3月11日 評価

横浜地方裁判所

評価書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 17,300,000 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、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	住居表示：日野南3－6－5－509
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 横浜市港南区日野南三丁目 5 4 9 2 番地 7

建物の名称 港南台パークホームズ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 日野南三丁目 5 4 9 2 番 7 の 5 4

建物の名称 5 0 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 8 2 . 0 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 横浜市港南区日野南三丁目 5 4 9 2 番 7

地 目 宅地

地 積 3 2 5 8 . 2 0 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 4 1 万 2 6 3 5 分の 8 5 9 3

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	J R 根岸線「港南台」駅の北西方約800m（道路距離）	
付 近 の 状 況	マンション、アパート、一般住宅がみられる住宅地域。	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第3種高度地区、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	3258.20㎡ ほぼ長方形 間口約65m、奥行約60m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約7.4m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約65m接面し、西側幅員約4.6m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約62m接面し、東側幅員約6.5m私道（建築基準法上の扱いは未判定）とほぼ等高に約60m接面している。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用されている。	
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	41万2635分の8593
特 記 事 項	・ 西側の一部に土砂災害警戒区域の指定がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	港南台パークホームズ	
建物の用途	住宅（総戸数56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	昭和58年3月4日（登記記載） 約43年 約7年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建、延べ4206.80㎡	
仕様	屋根：アスファルト断熱露出防水 外壁：スタッコ塗装仕上等 その他：特になし	
設備	集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、自転車置場等	
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 三井不動産レジデンシャルサービス株式会社 日勤管理
管理の状況	普通	
特記事項	・エレベーター設備、オートロック設備はない。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	5階（509号室）・角住戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	82.03㎡（登記面積）		
間 取 り	4 L D K＋納戸		
バルコニー等	あ り … 約9.51㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス、杉桤プリントボード等 カーペット、フローリング、畳等 ビニールクロス等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所、押入等 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。 令和7年1月31日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	7,660 円	0 円
	修繕積立金	17,030 円	0 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年2月5日：内部立入調査時点においてBが居住、占有している。概要は次のとおり。 賃 貸 人：所有者 賃 借 人：B 当初契約：令和3年3月31日から令和5年3月30日まで2年間 現在契約：令和5年4月1日から令和7年3月31日まで2年間 月額家賃：89,000円 敷 金：178,000円 特約・その他：別途共益費月額9,000円がある。		
特 記 事 項	・室内で犬を1匹飼っている。 ・占有者（賃借人）は、給湯器が壊れているため温度設定ができないこと、室内各所の巾木が劣化し壁から剥がれ落ちている旨を述べている。 ・洋室（2）の入口ドアの建付けが悪く閉まらない。 ・経年による壁や床の汚れ等がある。		

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)
250,000	×82.03	÷0.91	×0.11	= 2,480,000

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43年、経済的残存耐用年数7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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数7年}}{(\text{経過年数43年} + \text{経済的残存耐用年数7年})} \times (1 - 0.2) = 0.11$$

(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)
234,000	× 1.02	239,000	× 3258.20	× 1.00	× $\frac{8593}{412635}$	= 16,220,000

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 港南（県）－ 4

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 216,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{95} = 234,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和 6 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目的地域に比べ接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個 別 格 差：接道条件等で優り総合格差で上記の通り。

地 積：登記数量

建 付 減 価：建付減価率は、なし（1.00）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）
（ 2,480,000	+ 16,220,000 ）	× 0.99	= 18,510,000

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：0.97(5階 エレベーターなし)

位置別補正：1.02(角住戸)

その他補正：1.00

相 乗 積 $0.97 \times 1.02 \times 1.00 = 0.99$

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)
367,000	× 0.99	× 0.90	× 82.03	= 26,820,000

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：内部の管理状況等を考慮した。

3 収益価格（DCF法による）

目的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 エ	複利 現価率 ※2 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現 価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
764,991 (9.3%)	726,720	7.7 %	9,154,784 = 9,150,000	0.8117	7,427,055 (90.7%)	= 8,190,000 (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。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	18,510,000	× 1.00	= 18,510,000
比準価格	26,820,000	× 1.00	= 26,820,000
収益価格	8,190,000		
調整後の価格			21,630,000

占有減価修正：減価不要と判定した。

(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)
21,630,000	×1.00	× 0.80	× 1.00	—	= 17,300,000

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：必要なし。

その他の控除減価(敷金等)：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査地：港南（県）－4

所 在：横浜市港南区日野南2丁目5408番11、「日野南2－24－14」
価 格：216,000円/㎡
位 置：JR根岸線「港南台」駅 約700m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：245㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北4.5m市道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率80%）、高度地区
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い分譲住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 4,250,371円

符号1（土地） 431,180,413円

（符号1の敷地権割合は41万2635分の8593）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

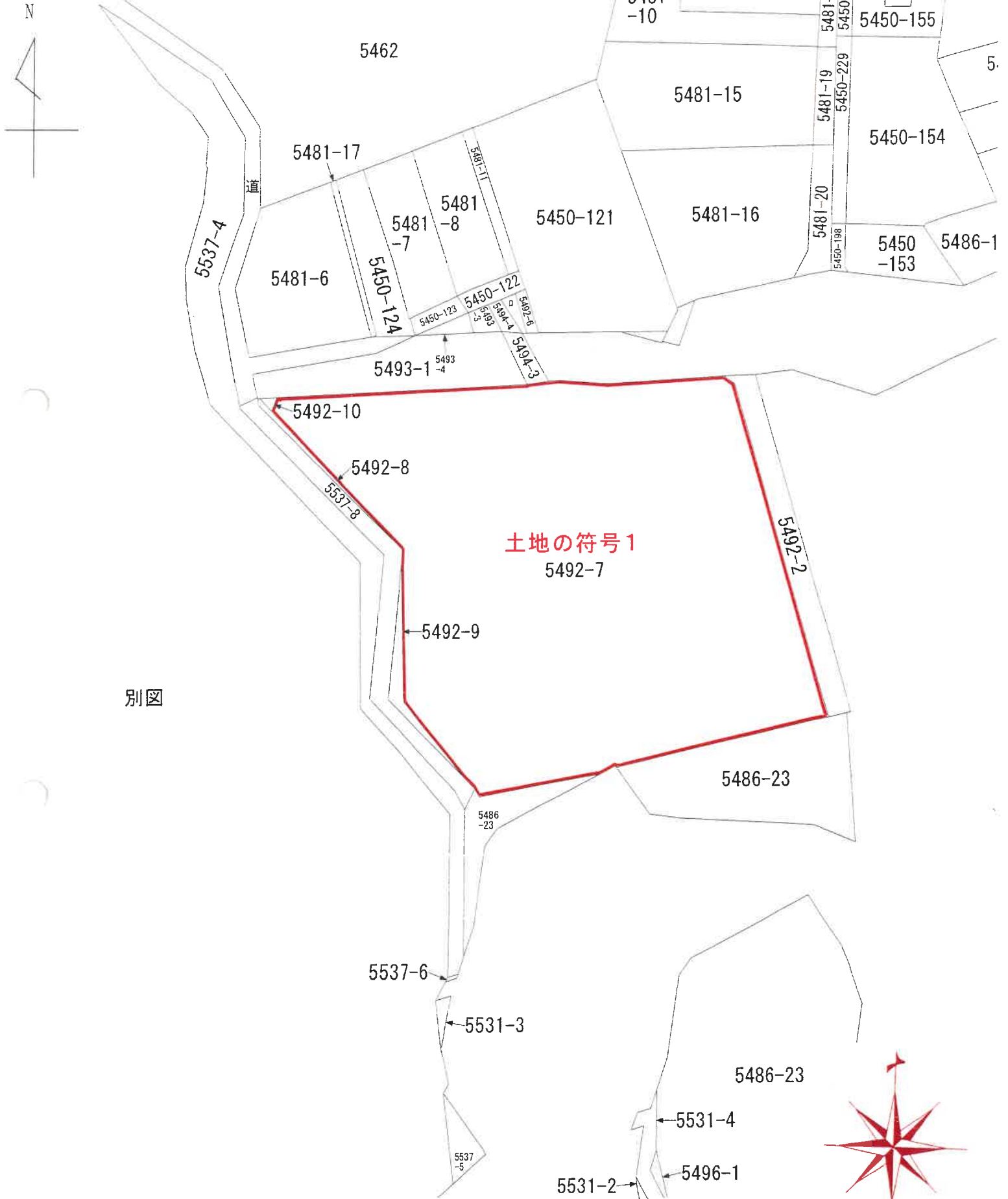
建物図面写・各階平面図

建物間取図

以 上

位置図





別図

地番

5492
5492-10

土地の所在

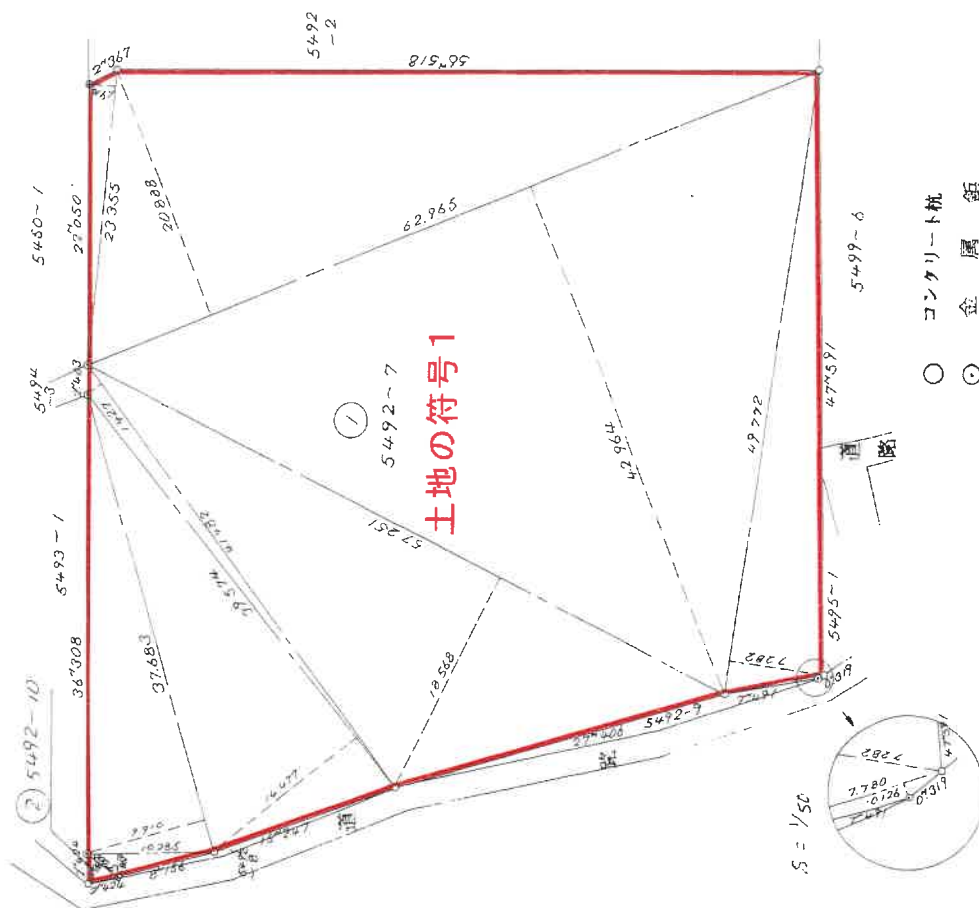
横浜市港南区日野町字大多良 日野南三丁目

求積表

① 5492-7	
37883 x 9410 =	373438530
10285 x 1869 =	19222665
39574 x 14477 =	572912798
41482 x 1427 =	59194814
57251 x 18568 =	1063031568
62965 x 42964 =	2705228260
62965 x 20888 =	1315212920
23355 x 1916 =	44748180
49772 x 7282 =	362439704
7780 x 6126 =	47660280
合計 =	6516414719
1/2 =	3258207359.5
地積 =	325820

② 5492-10	
3000 x 1904 =	5712000
1/2 =	2856000
地積 =	2856

原図より81%に縮小



作製者

申請人

(昭和57年4月5日作製)

縮尺 1/500

家屋番号
5492番7の54

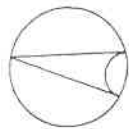
建物の所在
横浜市港南区日野町字太多良5492番地7

求積表

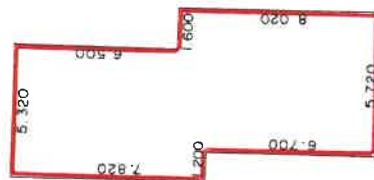
階	縦 m	横 m	床面積 ㎡
	7.820	5.320	41.6024
	1.320	1.600	2.1120
	6.700	5.720	38.3240
	計		82.0384

5450-121

日野町三丁目



S 58 4 8



5492-7

← 専有部分

建物の存する部分5階

原図より81%に縮小

5499-6

5495-1

作製者

土地
家屋

申請人

縮尺
1/250

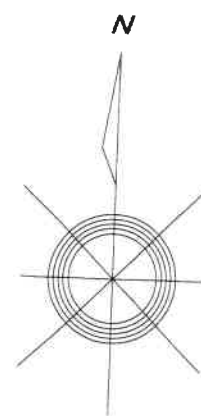
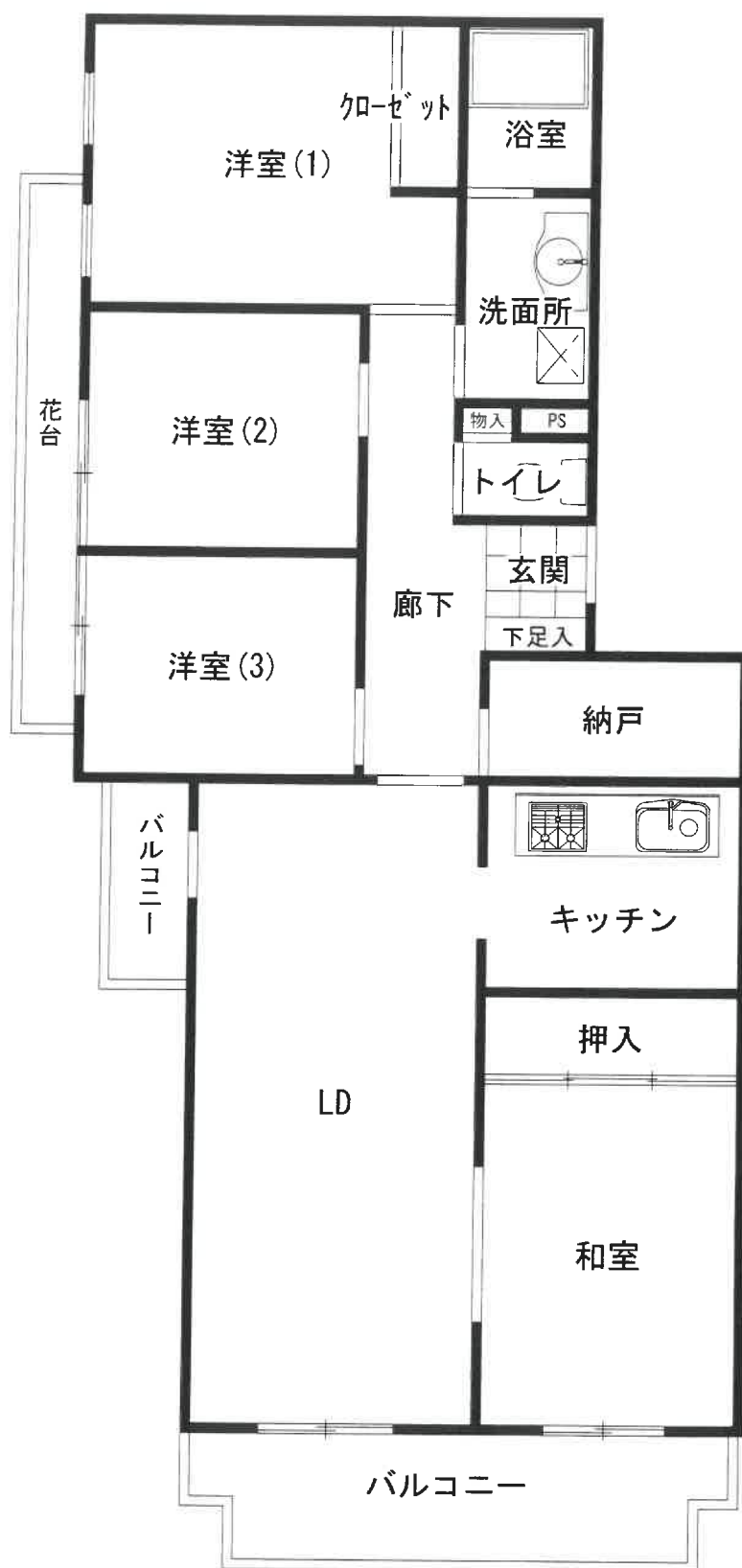
2月23日作製

横浜市港南区日野町字太多良5492番地7

縮尺
1/500

(日加納)

建物間取図



509号室