

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 22 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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 6 月 24 日から 令和 7 年 7 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 8 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 7 月 22 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 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 14 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 5 月 22 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	910,000 728,000		182,000	29,031	6,221



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区鳥山町字貝戸 9 2 9 番地 5

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積	1 階	2 1 0 . 0 3 平方メートル
	2 階	2 1 8 . 1 4 平方メートル
	3 階	2 1 3 . 8 3 平方メートル
	4 階	2 1 3 . 8 3 平方メートル
	5 階	1 4 3 . 1 9 平方メートル
	6 階	1 4 3 . 1 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳥山町 9 2 9 番 5 の 5

建物の名称 5 0 1

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 3 4 . 7 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 11 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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】

- ① 本件区分所有建物を含む 1 棟の建物のために、その敷地（地番 9 2 9 番 5，地積 3 7 9. 0 1 平方メートル，所有者 B）につき地上権が存する。

ただし、上記地上権は建物の区分所有者らによる準共有であるところ、本件所有者は、当該地上権の共有持分登記を有していない。

- ② 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 横浜市港北区鳥山町字貝戸 9 2 9 番地 5

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積	1 階	2 1 0 . 0 3 平方メートル
	2 階	2 1 8 . 1 4 平方メートル
	3 階	2 1 3 . 8 3 平方メートル
	4 階	2 1 3 . 8 3 平方メートル
	5 階	1 4 3 . 1 9 平方メートル
	6 階	1 4 3 . 1 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳥山町 9 2 9 番 5 の 5

建物の名称 5 0 1

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 3 4 . 7 7 平方メートル



令和 6年(ヌ)第 83号
令和 6年 7月31日受理
令和 6年11月21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	横浜市港北区鳥山町字貝戸929番地5
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
床 面 積	1階 210.03平方メートル 2階 218.14平方メートル 3階 213.83平方メートル 4階 213.83平方メートル 5階 143.19平方メートル 6階 143.19平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	鳥山町929番5の5
建物の名称	501
種 類	住宅
構 造	鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	5階部分 34.77平方メートル

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A ☐ 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		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
管理費等の状況	☒ 別紙記載のとおり 管理費 円 修繕積立金 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	債権者代理人弁護士		
その他の事項			
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☐ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
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	
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)

令和 6 年 (ケ-⑤) 第 83 号
担当執行官 中 村 洋 一

所有者 ()

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 6 年 11 月 5 日現在

☒ 管理費	月額	15,000 円	☒ 滞納額	675,000 円
☒ 修繕積立金	月額	12,000 円	☒ 滞納額	540,000 円
☒ 修繕予備費	月額	3,000 円	☒ 滞納額	135,000 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	3 %	☐ 金額	円
☒ 滞納期間	平成 3 年 2 月分～平成 6 年 10 月分			
	令和		令和	

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 ☒債務名義

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■某人 (建物管理人)	1 当マンションは自主管理で、従前から私共が管理を行っています。 2 物件1のマンションは、少なくとも7年か8年前から空室になっています。 3 所有者のAさんとは連絡が取れず、所在も分かりません。
■某人 (債権者代理人弁護士)	1 土地の利用権原は地上権であり、通常は建物と一緒に譲渡されているのですが、本件に関しては、当該地上権が本件建物の前所有者のままになっていて、現所有者(A)に移転登記がされていません。 2 管理組合としては、事実上は地上権も一緒に譲渡されたものと理解しています。それを証する書面等は交わされていません。 3 地代の支払いについては、管理規約上何ら明記されていませんが、各居住者は管理費に地代も含まれていると理解しており(月額1,708円)、地代は理事長を通じて土地所有者に支払われています。 4 敷地南東角の石造建造物の土台が、本件敷地に若干越境されていますが、昭和時に建造されたもので、所有者も明確ではなく、約定等も無く、専有権原は無権原と考えられます。(写真⑥参照)

執行官の意見

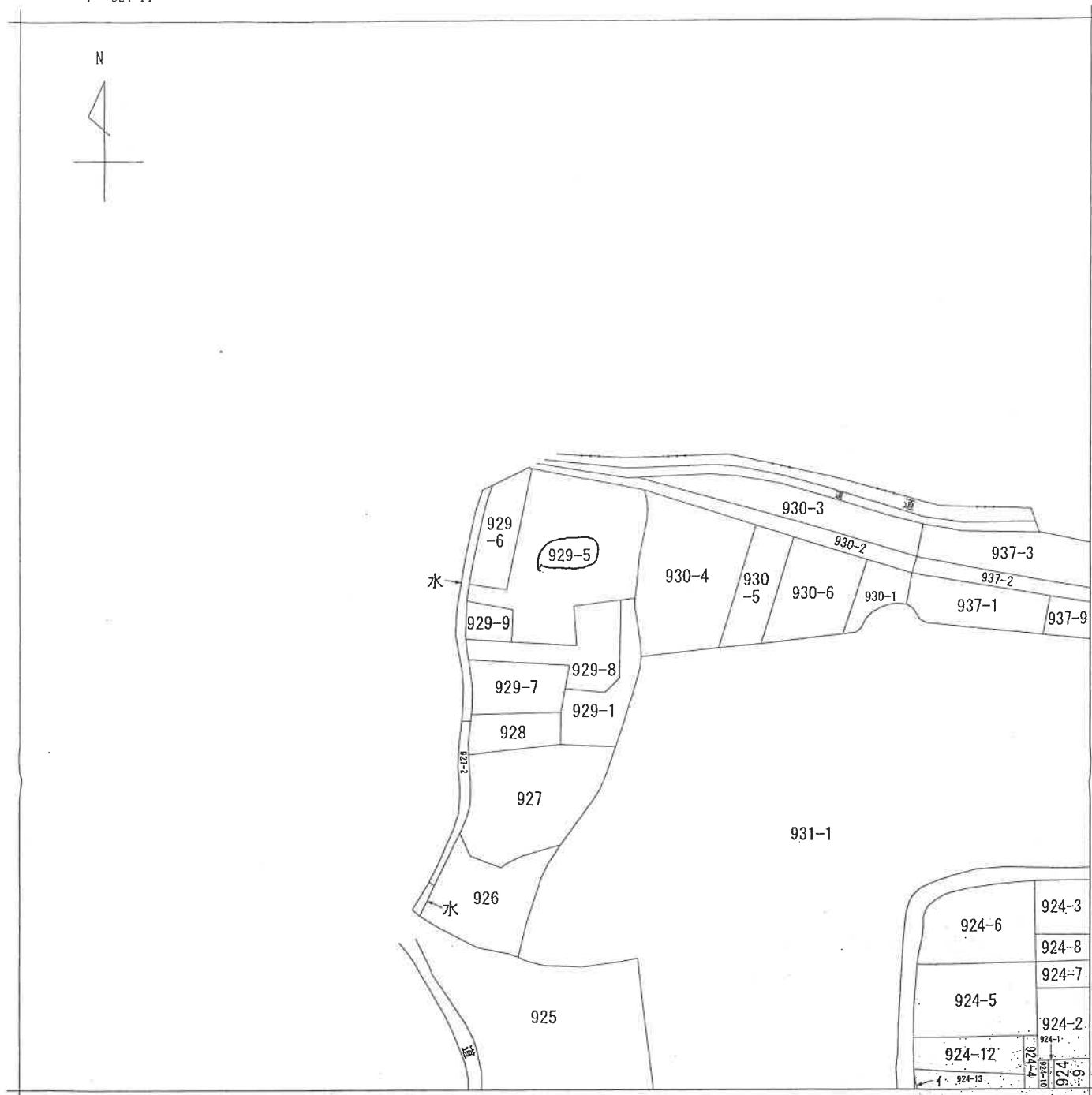
- 敷地である土地の表示等
 所在：横浜市港北区鳥山町字貝戸
 地番：929番5
 地目：宅地
 地積：379.01㎡
 所有者：B
- 上記土地の占有権原については、本件建物所有者から陳述を得ることが出来ず、同人には土地上に地上権の登記が無いことから無権原と思料されるが、関係人の陳述等から、正確なことは不明である。
- 室内の状況は、添付写真のとおりで、室内は水回りの設備の一部が外されたりして、リフォーム途中のような状態で放置されており、経年劣化等による多数の汚損等やガラスのひび割れが見受けられた。
- 評価人の調査によれば、敷地の北東側は県道で建築基準法42条1項道路、同北西側は市道で建築基準法第42条2項道路である。
- 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
(4 枚目)

(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
6年 8月 1日 (木) 12:55-13:10	目的物件所在地	外観調査、通知書投函
6年 8月 1日 (木) 13:10-13:15	目的物件所在地	管理人に占有関係・管理費等電話照会 (その後ファックス)
6年 8月 7日 (水) 15:45-16:20	目的物件所在地	室内立入調査、評価人同行
6年 9月13日 (金) 12:35-12:40	移動中	管理人に電話で敷地の状況等再確認
6年10月10日 (木) 15:30-15:35	執行官室	債権者代理人に土地の権利等電話照会
6年11月12日 (火) 15:30-15:35	執行官室	債権者代理人に電話確認
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 6年 8月 7日 目的物件は不在であったので、立会人Cを立ち会わ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
(5 枚目)



(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	横浜市港北区鳥山町字貝戸				地番	929番5			
出力縮	1/600	精度区分		座標系 番号又は 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					備考 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。

(横浜地方方法務局港北出張所管轄)

令和6年5月15日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：33-1

(1/1)

(6枚目)



登記年月日：昭和55年8月21日

185059

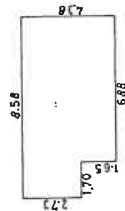
各階平面図

家屋番号 鳥山町929番5の1

建物の所在 横浜市港北区鳥山町等貝戸929番地5

建物各階平面図

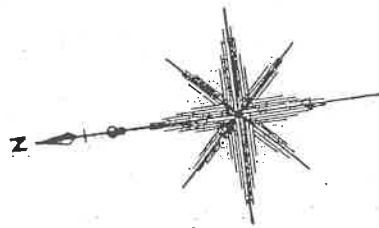
平面図



床面積

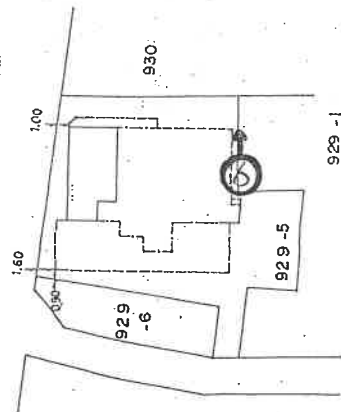
2.73 × 6.88 = 234.232
1.65 × 6.88 = 113.520
34.7754

34.77 m²



公道

道



(建物の存する部分5階)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

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。

(横浜地方支庁港北出張所管轄)

令和6年5月15日

大阪法務局北出張所

登記官

(7枚目)

請求番号：33-3

間 取 図

←○は写真撮影位置・方向



令和6年（又）第83号

①



②



(9 枚目)

③



④



(10 枚目)

⑤



⑥

石造物



(/ / 枚目)

電 話 聴 取 書

事件番号 令和6年(ヌ)第83号
聴取日時 令和7年3月7日午後1時15分
相 手 回答書作成者(申立債権者代理人弁護士)
聴取者 横浜地方裁判所第3民事部 裁判所書記官 福 島 純 平

聴 取 内 容

(現況調査報告書3枚目)回答書の3欄に「☒債務名義」と記載していることについて補足します。

当該債務名義には、1欄の記載の管理費・修繕積立金・修繕予備費の他に、本件建物耐震工事の積立金の未払分38万8000円の請求があります。

以 上

令和 6 年 （ 又 ） 第 83 号

令和 6 年 8 月 7 日 現地調査

令和 6 年 11 月 27 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗 山 亮 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金910,000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		
本件の存する一棟建物は、地上権付きのマンションである。 目的物件は、現所有者に地上権の移転登記がなされておらず、対抗力のある敷地利用権を有していない状態と思料される。 この点、買受に当たり注意を要する。		

*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 横浜市港北区鳥山町字貝戸 9 2 9 番地 5

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

床 面 積	1 階	2 1 0 . 0 3 平方メートル
	2 階	2 1 8 . 1 4 平方メートル
	3 階	2 1 3 . 8 3 平方メートル
	4 階	2 1 3 . 8 3 平方メートル
	5 階	1 4 3 . 1 9 平方メートル
	6 階	1 4 3 . 1 9 平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 鳥山町 9 2 9 番 5 の 5

建物の名称 5 0 1

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 3 4 . 7 7 平方メートル



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（地番929番5：以下「目的外土地」とする）

位 置 ・ 交 通	J R横浜線「小机」駅の南東方約200m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	店舗兼事務所ビル、マンション等のほか、一般住宅も見られる商業地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	近隣商業地域
（道路の幅員等	建 蔽 率	80%
の個別的な規制	容 積 率	300%
を考慮しない	防 火 規 制	準防火地域
一般的な規制）	そ の 他 の 規 制	第6種高度地区、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	地 積	379.01㎡
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約17m、奥行約24m
	地 勢	概ね平坦
接面道路の状況	北東側幅員約15.5mの舗装県道（建築基準法第42条1項）に約17m接面するほか、北西側幅員約2.8mの舗装市道（建築基準法第42条2項）に約2.3m接面している。	
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	あり
	都 市 ガ ス	事業者提供図面によると、接面道路にガス管は埋設されているが敷地に引込みはない。プロパンガスを使用している。
	下 水 道	あり
準 共 有 持 分	97,153 分の 3,643 ※前所有者の持分	
特 記 事 項	◇北西側道路は建築基準法第42条2項道路であり、本件敷地は北西端にて若干のセットバック（約0.6m後退）が必要となる。 ◇北東側道路は都市計画道路（3・3・32横浜上麻生線）であるが、整備済みである。 ◇目的外土地の所有者はBである。 ◇以下の地上権が設定されている。 原 因：昭和54年8月29日設定 目 的：鉄筋コンクリート造建物所有 地 代：3.3㎡1月150円 支払期：毎年2月、8月の末日 ◇物件1の現所有者には、地上権の移転登記がなされていない。よって、上記準共有持分は、前所有者の登記上のものである。 ◇南東側一部が急傾斜地崩壊危険区域に該当する。 ◇登記簿上の土地地積に対する建物延床面積の割合は約301.4%であるが、建築基準法上の容積対象外面積を考慮すると基準容積範囲内と判断される。 ◇敷地の南東側隣地上の石造建築物の土台が、若干越境しているものと思われる。 ◇本件土地の一部は、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	三和パレス	
建物の用途	住宅等（総戸数 22 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55年8月10日（登記記載）
	経過年数	約45年
	経済的残存耐用年数	約5年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造6階建 延べ 1, 142. 21㎡	
仕 様	屋根： 陸屋根 外壁： タイル貼、吹付塗装等 その他： なし	
設 備 等	エレベーター、オートロック、集合郵便受、駐車場、ゴミ置場等	
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	自主管理
	管理会社	－
	管理形態	－
管理の状況	普通	
特 記 事 項	◇地上権付マンションである。 ◇新耐震基準は昭和56年6月1日からの施行であるため、本物件は基準を満たしていない可能性がある。	

(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 (501号室) 主要開口部の方位：南東向き、角部屋	
床	面	積	34.77㎡ (登記面積)
間	取	り	1LDK
バルコニー等	バルコニー：約4㎡		
仕	様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	合板、石膏ボード等 板、CFシート等 ビニールクロス貼、板貼等 トイレ等
保守管理の状態		劣る	
管 理 費 等		債権者代理人の回答によれば下記のとおり	
		令和 6 年 11 月 5 日 現在	
			月 額
		管 理 費	15,000円
		修繕積立金	12,000円
		修繕予備費	3,000円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和6年8月7日：内部立入調査 所有者が占有している。	
特 記 事 項		◇債権者代理人によると、目的物件の地代（月額1,708円）については上記管理費の中に含まれているとのことである。しかしながら、本件では現所有者に地上権の移転登記がなされておらず、登記上の地上権者は前所有者のままである。従って、目的物件の敷地利用権は第三者対抗要件を備えていないものと考えられる。 上記事情に加え、目的物件が建物のみであることを考慮し、土地の占有権原については無権原と判断した。 ◇室内は改装中と思われ、浴槽やシステムキッチンが外されていたほか、床材の貼られていない箇所も見られた。和室についても、畳が剥がされた状態であった。 ◇窓ガラスにひび割れがあった。 ◇築年数が経過していることから、経年に伴う劣化や汚損等が認められた。 ◇解錠による調査のため、設備関係の動作状況は不明である。	

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

(1) 基礎となる価格

①建付地価格(目的外土地)

目的外土地の建付地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	準共有持分	建付地価格 (円)
302,000	× 0.90	272,000	× 379.01	× 1.00	× $\frac{3,643}{97,153}$	= 3,870,000

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 港北(県)5-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 329,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & = & 302,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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対象地域に比べ、接近条件、街路条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記のとおり

個別格差：目的外土地は、二方路で優るが、形状、セットバック、一部急傾斜地崩壊危険区域等で劣り、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0%と判定した。

準共有持分：登記上の持分(専有部分の前所有者名義のもの)

② 建物価格（物件1）

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。

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	300,000	× 34.77	÷ 0.82	× 0.07	= 890,000

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 45年 、 経済的残存耐用年数 5年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 30%

： 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年}}{(\text{経過年数 } 45\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.07$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

建付地価格（円）	敷地利用権等割合	敷地利用権等価格（円）
3,870,000	×0.1 場所的利益	= 390,000

敷地利用権等割合：無権原であるが、場所的利益を考慮し、その割合を
10% と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	個別格差	積算価格 (円)
1	890,000	+ 390,000	× 1.03	= 1,320,000

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（5階部分）501号室

位置別補正：1.01（南東向き、角部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $1.02 \times 1.01 \times 1.00 = 1.03$

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)
228,000	× 1.03	× 0.60	× 34.77	= 4,900,000

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：改装途中の状態にあること、敷地利用権が無権原であることなどから、-40%と査定した。

3 収益価格（DCF法による）の試算

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) ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円) ア+カ キ
	4年目期首 有効純収益 (円) イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	複利 現価率 ※2 (9.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
-209,750 (-11.1%)	291,700	10.2%	2,774,010 = 2,770,000	0.7575	2,098,275 (111.1%)	= 1,890,000 (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複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

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。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とおり求めた。

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	1, 320, 000	× 1. 00	= 1, 320, 000
比準価格	4, 900, 000	× 1. 00	= 4, 900, 000
収益価格			1, 890, 000
調整後の価格			3, 170, 000

占有減価修正率 : 不要と判定した。

(2) 評価額の判定

物件 番号	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)
1	3, 170, 000	× 0. 9	× 0. 8	× 0. 40	- 0	= 910, 000

市場性修正 : 地上権の移転登記等、前所有者等との関係で別途解決すべき問題があることを考慮し、-10%と判定した。

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、60% と求めた。

その他の控除 (敷金等) : 不要と判定した。

第6 参考価格資料

- 1 地 価 調 査 港北(県)5-5
所 在 : 横浜市港北区小机町字池土腐2543番8
価 格 : 329,000円/㎡
位 置 : JR横浜線「小机」駅 約100m
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 90㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側17m県道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域、準防火地域
(建蔽率 80%、容積率 300%)
地 域 の 概 要 : 店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域
- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1 (建物) 2,073,692円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

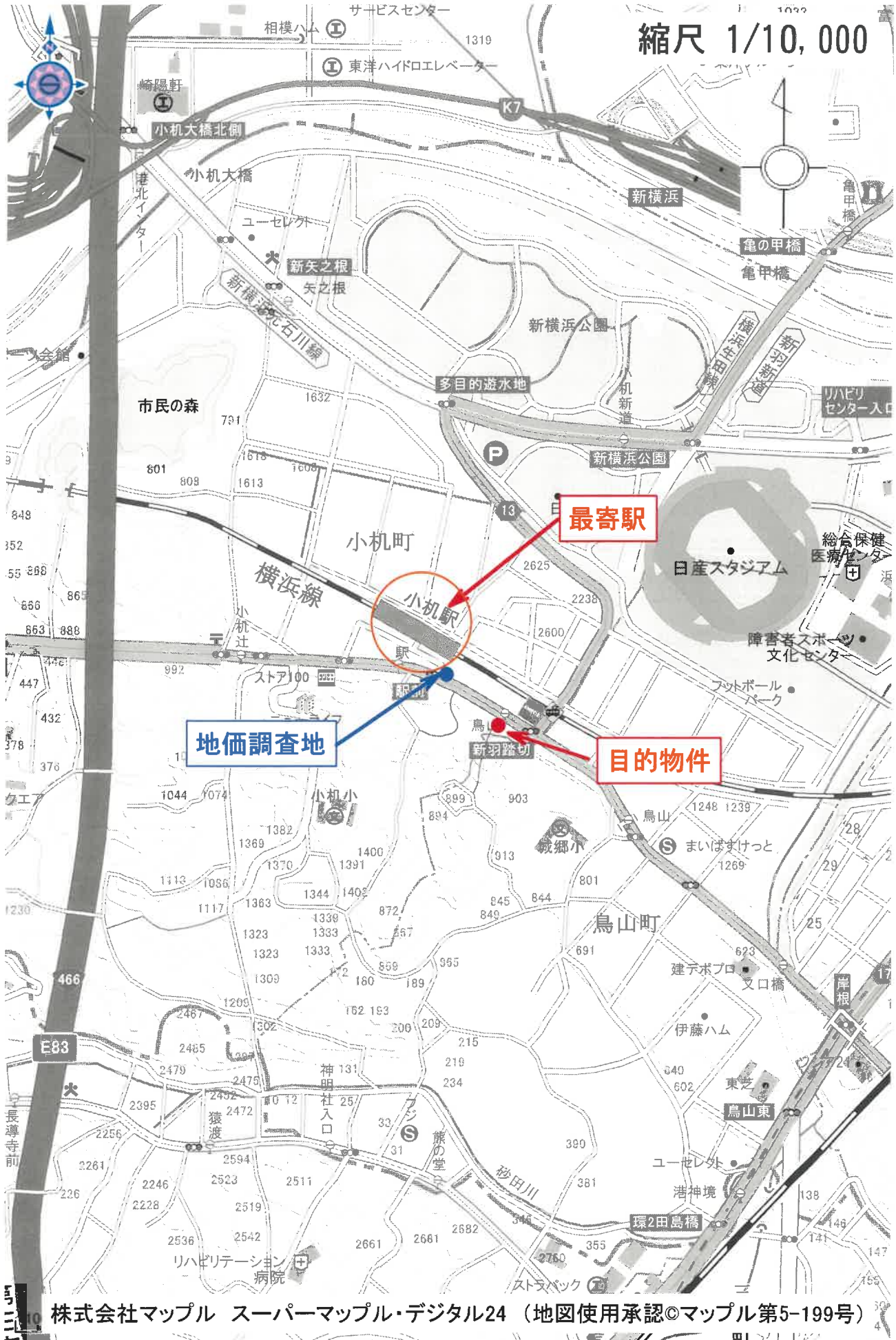
建物図面・各階平面図写 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

間取図

以上

位置図

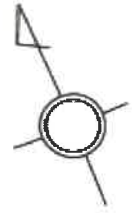
縮尺 1/10,000



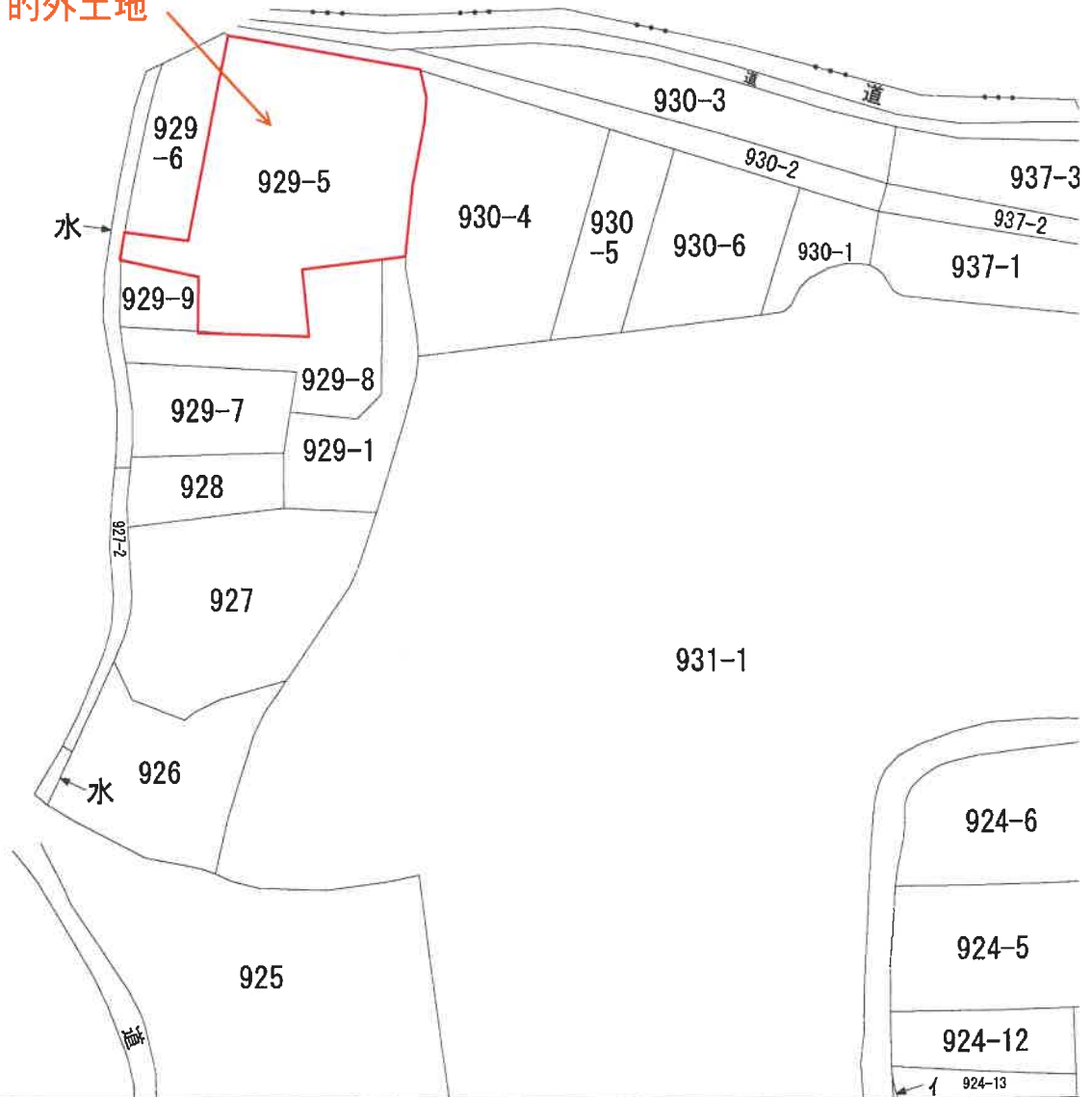
株式会社マッフル スーパーマッフル・デジタル24 (地図使用承認©マッフル第5-199号)

公図(写)

縮尺 1/600



目的外土地



地番区域見

鳥山町

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地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

登記年月日：昭和54年8月30日

557148

求積表

地番記号	底辺	壁線	倍面積	地積
(1)	18.08	4.92	88.9536	
(2)	24.50	8.02	196.4900	
(3)	24.50	1.04	25.4800	
(4)	23.63	3.21	75.8523	
(5)	21.54	3.08	66.3432	
(6)	21.16	4.05	85.6980	
(7)	14.01	7.04	98.6304	
(8)	10.60	3.65	38.6900	
(9)	10.60	5.28	55.9680	
(10)	7.43	1.50	11.1450	
(11)	7.43	1.99	14.7857	
合計			758.0362	M ²
929-5		X1/2	379.0181	379.01
(1)		6.40	0.63	4.0320
(2)		17.06	5.40	92.1240
(3)		14.67	1.82	26.6994
(4)		10.40	4.32	44.9280
合計			167.7834	M ²
929-6		X1/2	83.8917	83.89

【目的外土地】

● 石標
○ 鋸杭
○ 木杭
● ペンキ印

8月28日作製

土地家屋調査士

作製者

申請人

(神奈川県土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

地積測量図 (写)

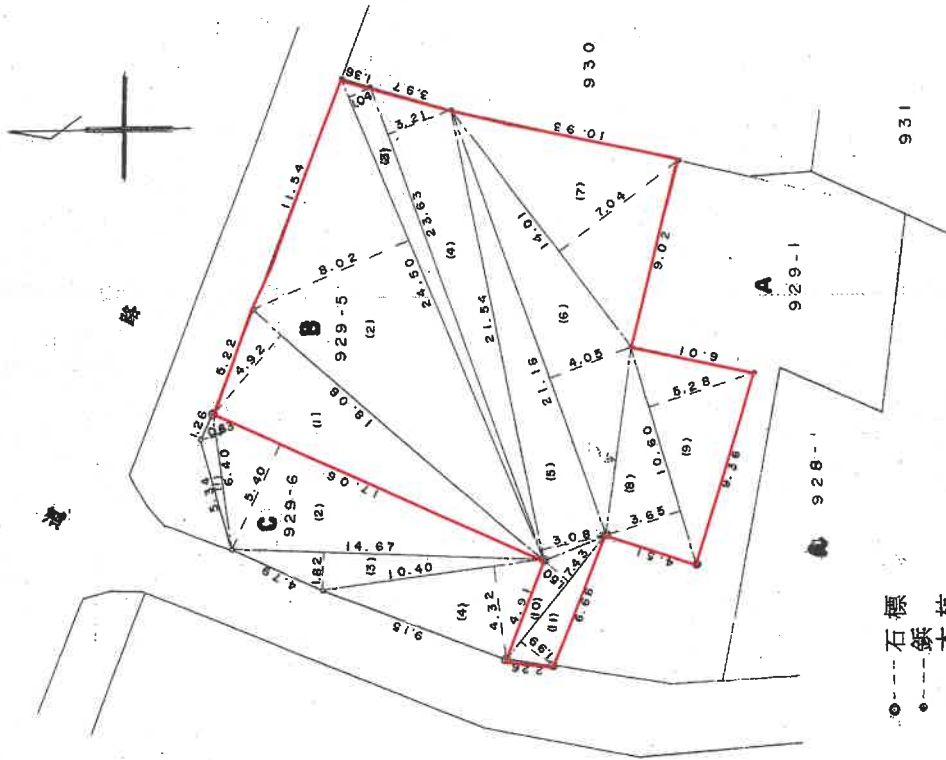
【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

地積測量図

前 929-1 後・新同一・新

地番 929-5・-6

土地の所在 横浜市港北区鳥山町字貝戸



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。

(横浜市地方公務局港北出張所管理)

令和6年5月15日

大阪法務局北出張所

登記官

登記年月日：昭和55年8月21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。
(横浜地方法律局港北出張所管轄)
令和6年5月15日 大阪法律局北出張所

登記官

-17-

請求番号：33-3

185059

各階平面図

家屋番号 鳥山町929番5の5

建物の所在 横浜市長北区鳥山町字貝戸929番地5

建物図面

平面図

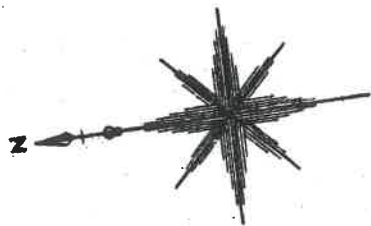
物件1 専有部分



床面積

$$\begin{array}{rcl} 2.73 \times 8.58 & = & 23.4232 \\ 1.65 \times 6.88 & = & 11.3520 \\ \hline & & 34.7752 \end{array}$$

34.77 m²



公道



(建物の存する部分5階)

作製者

8月 (8月作製)

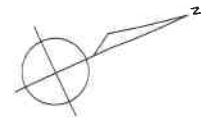
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

間 取 図



令和 6 年（又）第 8 3 号