

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 31 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 7 年 9 月 2 日から 令和 7 年 9 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 2 9 日 午後 1 時 1 0 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 9 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 2 2 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 7 年 7 月 3 1 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	14,880,000 11,904,000		2,976,000	31,726	6,798



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区大倉山五丁目 1 3 1 1 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション大倉山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大倉山五丁目 1 3 1 1 番 1 の 7 1 2

建物の名称 7 1 2 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 3 8 . 6 9 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 横浜市港北区大倉山五丁目 1 3 1 1 番 1

地 目 宅地

地 積 6 4 7 0 . 7 7 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 6 万 1 5 5 1 分の 4 1 6 2



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 8 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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区大倉山五丁目1311番地1

建物の名称 ライオンズマンション大倉山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大倉山五丁目1311番1の712

建物の名称 712号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 38.69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 横浜市港北区大倉山五丁目1311番1

地 目 宅地

地 積 6470.77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 106万1551分の4162



令和 7年(ケ)第 8号
令和 7年 2月25日受理
令和 7年 3月24日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野村 剛

(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 横浜市港北区大倉山五丁目1311番地1

建物の名称 ライオンズマンション大倉山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大倉山五丁目1311番1の712

建物の名称 712号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 38.69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 横浜市港北区大倉山五丁目1311番1

地 目 宅地

地 積 6470.77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 106万1551分の4162



(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	横浜市港北区大倉山五丁目9番1-712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 ☒ 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 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	株式会社大京アステージ	
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 ☒ ほぼ建物図面（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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号	
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

横浜地方裁判所

執行官 野村 剛 様

管理費等に関する回答書

1. 事件番号

令和7年(ケ)第8号

2. 建物名称、部屋番号、所有者名

建物名称 ライオンズマンション大倉山

部屋番号 712号室

所有者 B

3. 管理費等月額および滞納額

	月 額	滞納額 (滞納あり なし)
管 理 費	4,510 円	126,790 円
修繕積立金	12,490 円	362,210 円
合 計	17,000 円	489,000 円

※月額・滞納額ともに 令和7年3月11日 現在

滞納期間 : 別紙参照

支払方法 : 口座振替は前月27日に、翌月分の管理費等を引落す。

4. 特記事項

上記管理費等については今後も毎月発生し、それに伴い滞納額も増加します。

(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) ■B(所有者))の陳述／■提示文書(B作成の陳述書, 居住用建物賃貸借契約書, 更新覚書(居住用住宅))の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年 7月 1日	
最初の	契約日	令和3年 6月16日	
契約等	期間	令和3年 7月 1日から ■令和5年 6月30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	期間	令和5年 7月 1日から ■令和7年 6月30日まで2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93,000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		上記月額賃料には, 共益費(管理費)10,000円を含む	
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

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)	ここは、私が借りて住んでいます。 (令和7年3月3日電話聴取)
■ B (所有者)	1 本件建物は、現在Aさんに賃貸しています。 2 貸主は私本人です。管理委託契約で法人が賃貸管理をしてくれています。 (令和7年3月10日電話聴取)
■ A (占有者)	1 賃貸借契約の内容は契約書のとおりです。 2 室内で犬や猫は飼っていません。 3 床の劣化が入居時からかなりあります。 4 浴室の照明のスイッチが入居時から壊れています。 (令和7年3月13日聴取)
■ 管理業務委託会社従業員	1 本件建物については管理業務をしています。 2 重要事項説明書に所有者と異なる名前が載っていたとのことですが、誤記です。 (令和7年3月20日電話聴取)

執行官の意見
■ 1 受命物件の状況および占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。なお、前記のとおり、関係人の陳述、所有者提出の陳述書添付の賃貸管理業務委託契約書写し（署名押印等はない）、賃貸借契約関係書類の写しなどから、所有者と占有者間の賃貸借契約に基づき、占有者が住居として使用占有しているものとして報告する。 2 評価人の調査によると符号1土地は、北側、南西側でそれぞれ市道に接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。

(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
令和7年2月26日(水) 11:45-12:04	横浜地方法務局港北出張所	登記事項証明書等交付申請
令和7年2月26日(水) 12:22-12:42	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和7年2月27日(木) :-:	書面照会(郵送)	所有者へ賃貸借関係等照会
令和7年2月27日(木) :-:	書面照会(FAX)	管理会社へ管理費等照会
令和7年3月3日(月) 16:39-16:55 17:02-17:13	電話聴取	占有者から事情聴取
令和7年3月10日(月) 13:33-13:38	電話聴取	所有者から事情聴取
令和7年3月13日(木) 12:50-14:12	目的物件所在地	占有者と面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和7年3月20日(木) 17:27-17:31	電話聴取	管理業務委託会社従業員から事情聴取

(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。

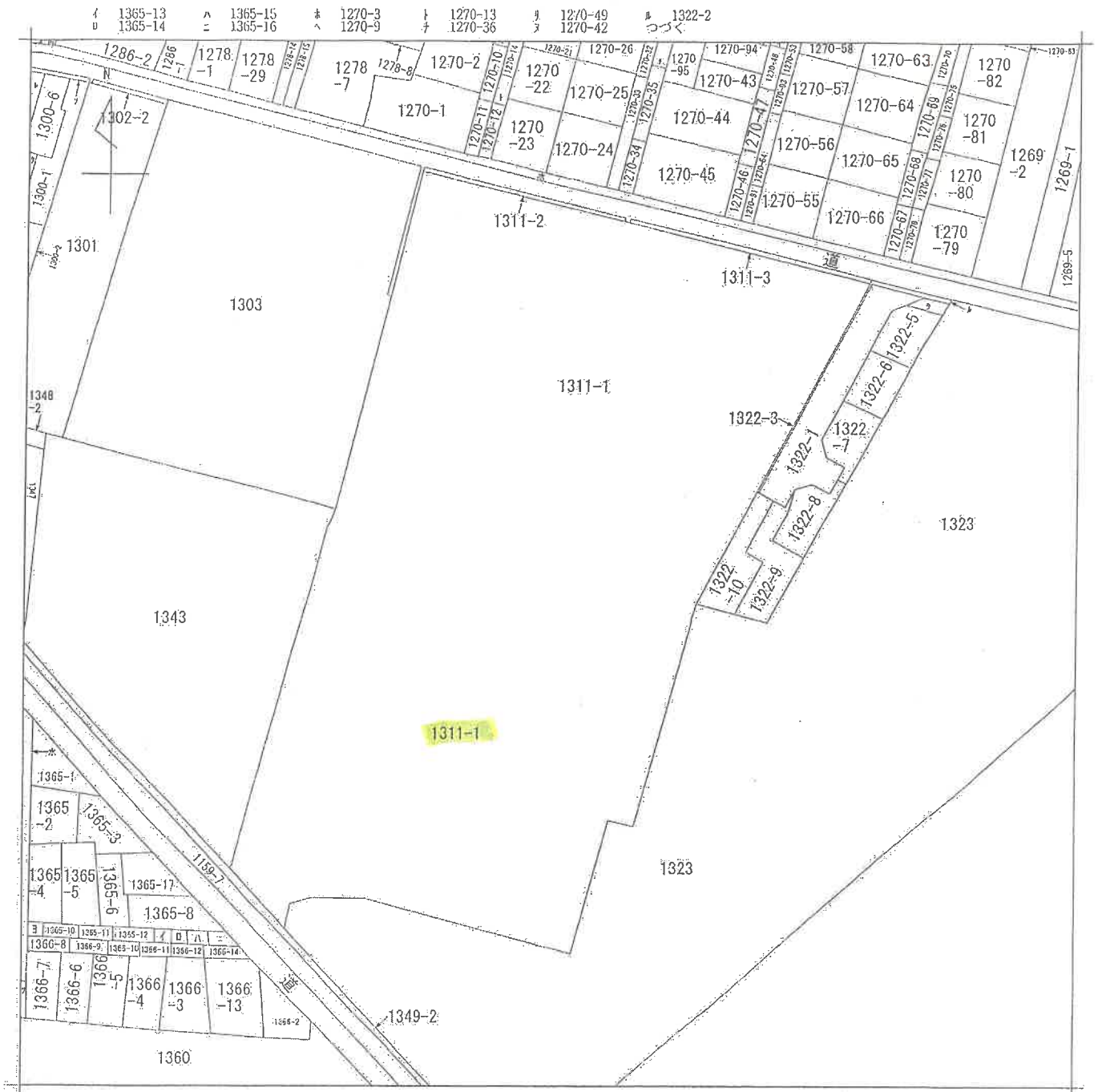
□ 令和 年 月 日

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

(2 枚目)

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編み付けられるまでの間、これに代わるものとして編み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。



A 大倉山5丁目
B 大倉山5丁目
C 大倉山5丁目

請 求 部	所 在				横濱市港北区大倉山5丁目		地 番	1311番1		
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 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。

(横浜地方支務局港北出張所管轄)

令和7年1月9日

鳥取地方支務局

地図整理番号：M11503

登記官

(1/2)

(枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

7 1322-4
リ 道
7 1295-6
3 1365-9
7 1300-7
レ 1300-7
7 1300-5
7 1366-15

登記年月日：昭和59年7月16日

306107

各階平面図

大倉山五丁目	建物図面
家屋番号 大倉山1311番1の 712	
建物の所在 横浜市長北区大倉山五丁目1311番地1	

大倉山五丁目

建物の存する部分 7階
建物番号 712号



求積
$$\begin{aligned} 9.10 \times 4.35 &= 39.5850 \\ -0.65 \times 1.375 &= 0.89375 \\ \hline 38.69125 \end{aligned}$$

床面積 38.69 m²

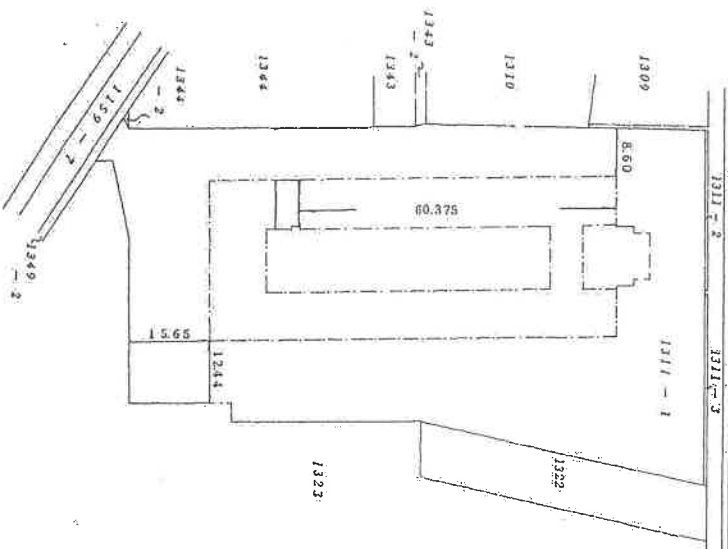
単位はメートル

作製者

尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

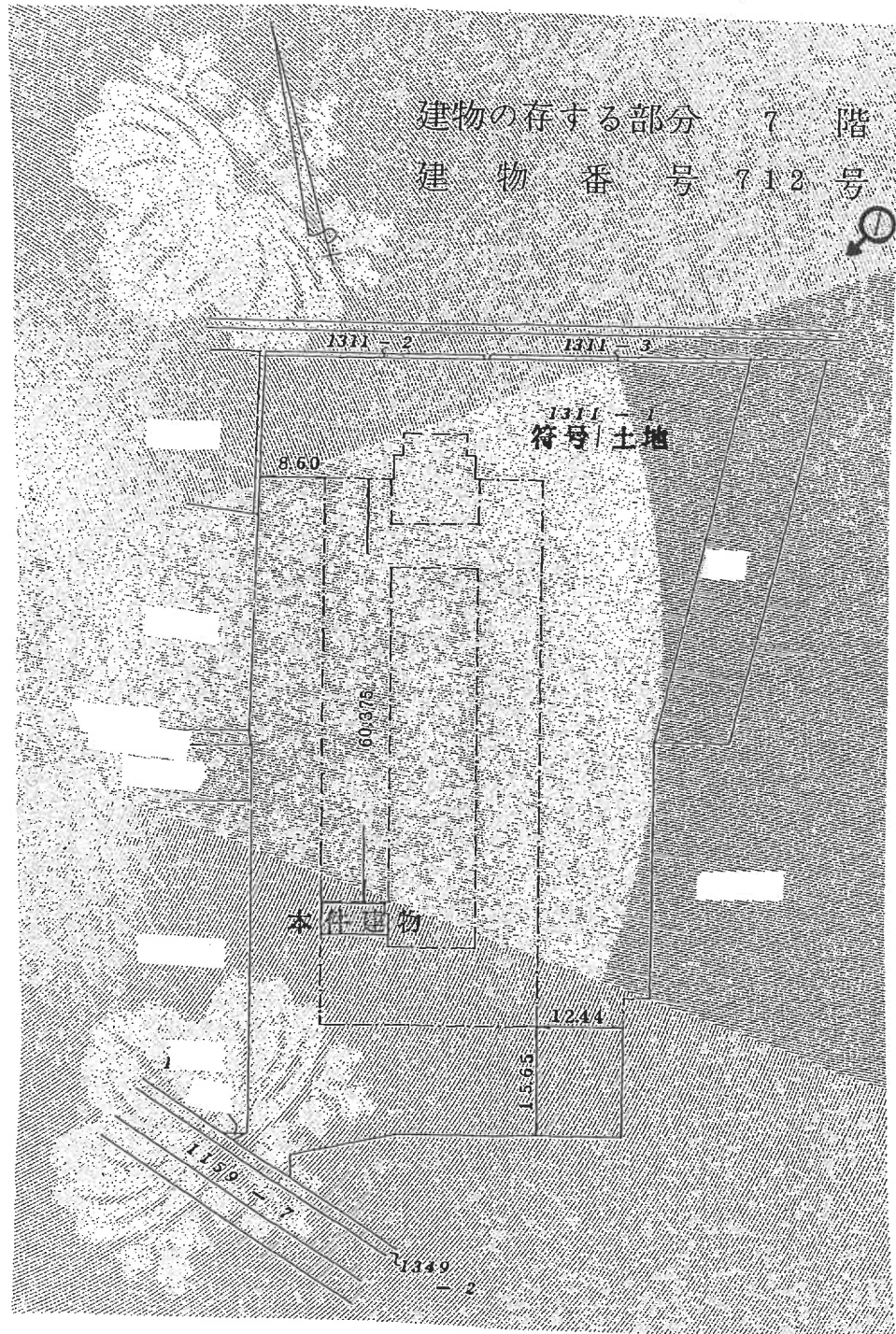
縮尺

昭和59年1月9日
（横浜地方裁判所）
横浜地方裁判所 裁判官 佐藤 隆夫

（本図面に記載されている内容を証明した書面である）

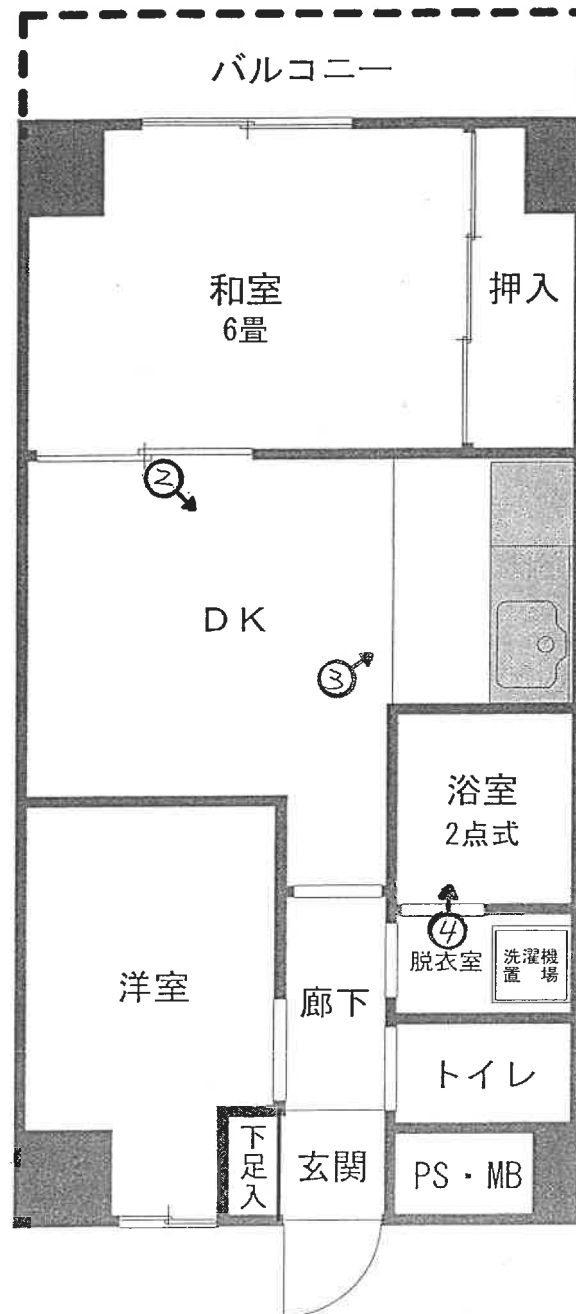
写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向



←○は写真撮影位置・方向

間取図



令和 7 年 (ケ) 第 8 号



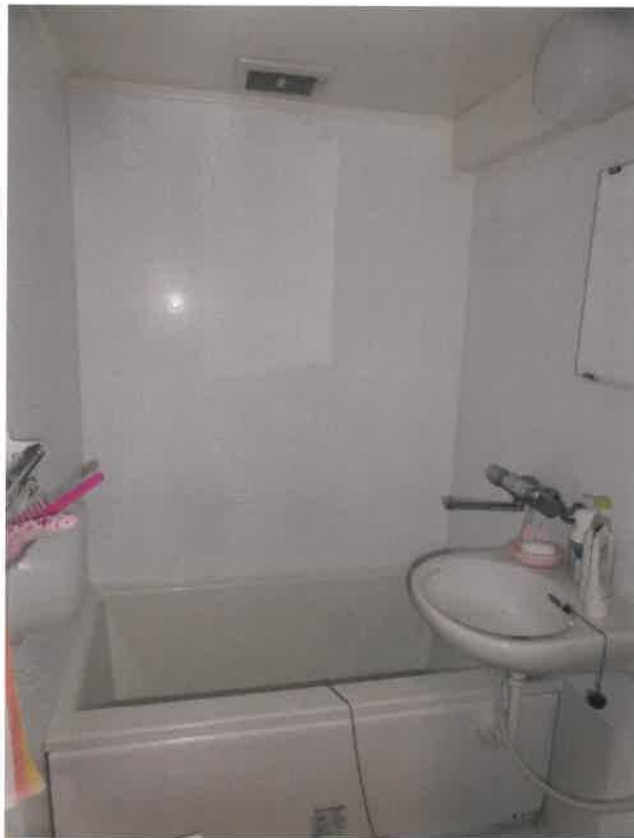
①



②



③



④

令和 7 年（ケ）第 8 号
令和 7 年 3 月 13 日 現地調査
令和 7 年 4 月 3 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂 本 圭 一 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 14,880,000 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の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き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「大倉山五丁目 9番1-712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 横浜市港北区大倉山五丁目 1 3 1 1 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション大倉山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大倉山五丁目 1 3 1 1 番 1 の 7 1 2

建物の名称 7 1 2 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 3 8 . 6 9 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 横浜市港北区大倉山五丁目 1 3 1 1 番 1

地 目 宅地

地 積 6 4 7 0 . 7 7 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 6 万 1 5 5 1 分の 4 1 6 2

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	東急東横線「大倉山」駅の北西方約850m（道路距離）	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第5種高度地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	6,470.77㎡ 不整形 間口 約66m 、 奥行 約110m（最深部） ほぼ平坦
接面道路の状況	北側 約6.6m 市道（建築基準法第 42 条 第 1項 ）に約 66 m接面。 南西側 約9.6m 市道（建築基準法第 42 条 第 1項 ）に約 10 m接面。	
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	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	1,061,551 分の 4,162
特 記 事 項	◇目的敷地は、横浜市の水防法に基づくハザードマップがある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション大倉山	
建物の用途	住宅等（総戸数200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59年6月13日（登記記載）
	経過年数	約41年
	経済的残存耐用年数	約9年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ 11,581.67㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、一部吹付タイル等 その他：なし	
設備等	エレベーター(2基)、集合郵便受、共同視聴設備、 ゴミ置場、管理人室、駐車場、自転車置場等	
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	全部委託
	管理会社	株式会社大京アステージ
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済。 ◇オートロックなし。 ◇ペット飼育不可。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建		
位 置	7階 (712号室) 主要開口部の方位：北西向き 中間部屋		
床 面 積	38.69㎡ (登記面積)		
間 取 り	2DK		
バルコニー等	バルコニー 約4.50㎡ (以上、分譲パンフレット記載による)		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、畳等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	浴室、トイレ、キッチン等	
	そ の 他		
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 7 年 3 月 11 日 現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	4,510円	126,790円
	修繕積立金	12,490円	362,210円
	そ の 他		0円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令 和 7 年 3 月 13 日： 内部立入調査		
	賃借人であるAが使用占有している。 賃貸借契約の内容は以下のとおり。 賃貸人 債務者兼所有者 賃借人 A 占有開始時期 令和3年7月1日 最初の契約等 令和3年7月1日～令和5年6月30日(2年間) 現在の契約等 令和5年7月1日～令和7年6月30日(2年間) 現行賃料 月額93,000円(共益費10,000円含む)		
特 記 事 項	◇占有者Aによると、浴室の照明のスイッチが壊れており、床の劣化がかなりあると陳述している。 ◇築後41年が経過しており、室内は経年相応の劣化、摩耗が認められる。		

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)
300,000	× 38.69	÷ 0.86	× 0.14	= 1,890,000

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 41年 、 経済的残存耐用年数 9年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 9\text{年}}{(\text{経過年数 } 41\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 9\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.14$$

(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)
417,000	× 1.15	480,000	× 6,470.77	× 1.0	$\times \frac{4,162}{1,061,551}$	= 12,180,000

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。

公示地 横浜港北-9

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 526,000\text{円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{130} & = & 417,000\text{円/㎡} & \end{array}$$

◇ 時点修正：令和 7 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：公示地 は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差：公示地 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通り。

個別格差：二方路、マンション適地等で優り、形状、ハザードマップ等で劣り、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 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）
1,890,000	+ 12,180,000	× 0.98	= 13,790,000

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：1.03（7階 部分）712号室

位置別補正：0.95（北西向き、中間部屋）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 1.03 \times 0.95 \times 1.00 = 0.98$$

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)
681,000	× 0.98	× 1.00	× 38.69	= 25,820,000

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：なし

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	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格
	4年目期首 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	複利 現価率 ※2 (7.5%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
(円) ア	(円) イ	ウ				(円) ア + カ キ
1,565,360 (16.5%)	813,100	8.0%	9,858,838 = 9,860,000	0.8050	7,937,300 (83.5%)	= 9,500,000 (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対象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	13,790,000	× 1.0	= 13,790,000
比準価格	25,820,000	× 1.0	= 25,820,000
収益価格			9,500,000
調整後の価格			19,380,000

占有減価修正 : 不要と判定した。

(2) 評価額の判定

調整後の価格(円)	市場性修正率	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)
19,380,000	× 1.0	× 0.8	× 0.96	- 0	= 14,880,000

市場性修正 : 不要と判定した。

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 4% 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 公 示 地 : 横浜港北-9
所 在 : 横浜市港北区大倉山 3 丁目 5 4 4 番 3 5
「大倉山 3 - 3 7 - 5」
価 格 : 526,000円/㎡
位 置 : 東急東横線「大倉山」駅500m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 145㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 南東側 4.5 m 市道
用 途 指 定 等 : 第2種低層住居専用地域
(建ぺい率 60% ・ 容積率 150%) 準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1 (建物) 2,266,165円
符号1 (土地) 1,237,418,288円 (敷地権の割合 1,061,551分の 4,162)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

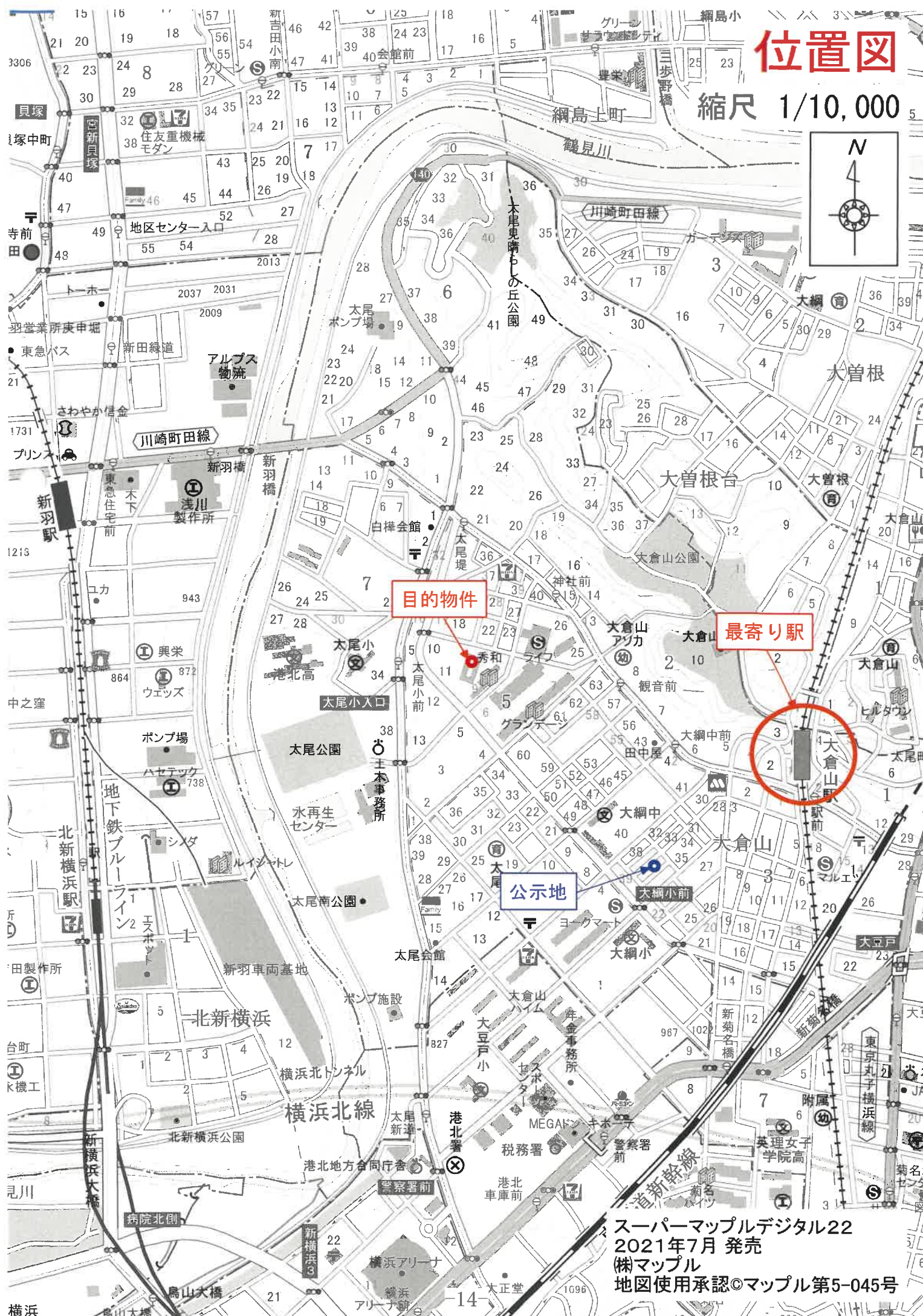
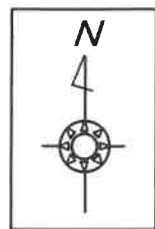
建物図面・各階平面図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000



目的物件

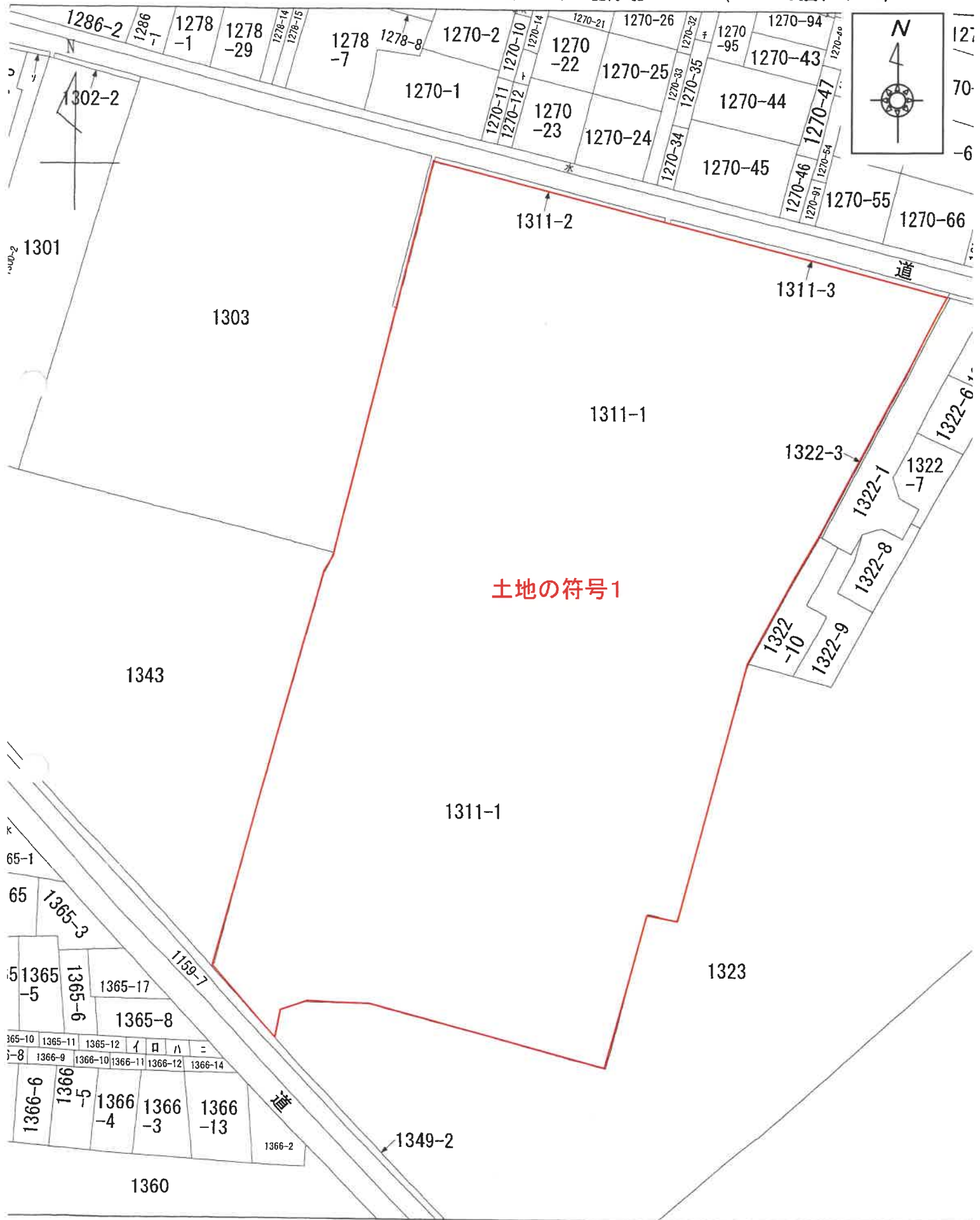
最寄り駅

公示地

スーパーマップルデジタル22
2021年7月 発売
(株)マップル
地図使用承認©マップル第5-045号

公図(写)

イ 1365-13 ハ 1365-15 ホ 1270-3 ト 1270-13 リ 1270-49 ル 1322-2 縮尺 1/600
ロ 1365-14 ニ 1365-16 ヘ 1270-9 チ 1270-36 ス 1270-42 ヅ 1322-2



建物図面・各階平面図(写)

59.7.16

登記年月日：昭和59年7月16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。

(横浜地方支務局港北出張所管轄)

令和7年1月9日

鳥取地方支務局

登記官

306107

各階平面図

大倉山五丁目

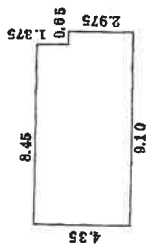
建物図面

家屋番号
大倉山五丁目1311番10の
712

建物の所在
横浜市長北区大倉山五丁目1311番地1

大倉山五丁目

建物の存する部分 7 階
建物番号 712 号



求積

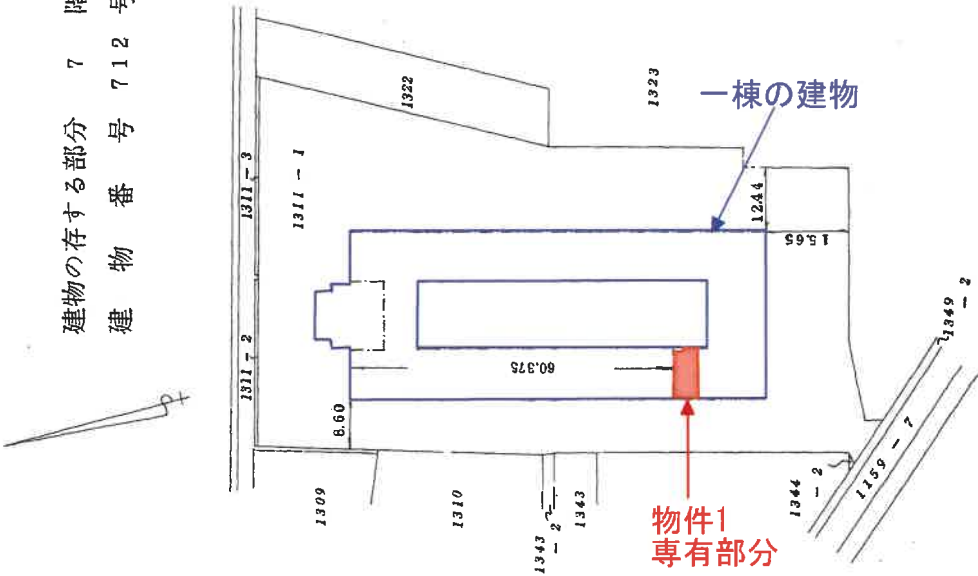
$$9.10 \times 4.35 = 39.5850$$

$$-0.65 \times 1.375 = 0.89375$$

$$38.69125$$

床面積 38.69 m²

単位はメートル



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/1000

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

間取図



令和 7年(ケ)第 8号