

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月21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24日から 令和 7年 9月30日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月 7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10月20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10月14日 午前10時00分から 令和 7年10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 8月21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	26, 220, 000 20, 976, 000		5, 244, 000	123, 937	26, 557



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区奈良四丁目2番地1、3番地1

建物の名称 青葉山手台クローバーヒルズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奈良四丁目2番1の701

建物の名称 701

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 76.53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 横浜市青葉区奈良四丁目2番1

地 目 宅地

地 積 2940.36平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市青葉区奈良四丁目3番1

地 目 宅地

地 積 2000.02平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市青葉区奈良四丁目2番2

地 目 宅地

地 積 19.36平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 85万3613分の8030



物 件 明 細 書

令和 7年 5月21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】

地役権

範 囲 土地の符号3につき全部

要役地 横浜市緑区霧が丘六丁目1番3

設定日 順位番号1及び2につき昭和38年12月25日、順位番号3につき
同39年2月19日

目 的 送電線路の設置及びその保全のための土地立入

建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止

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】

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 横浜市青葉区奈良四丁目 2 番地 1、3 番地 1

建物の名称 青葉山手台クローバーヒルズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奈良四丁目 2 番 1 の 7 0 1

建物の名称 7 0 1

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 7 6 . 5 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 横浜市青葉区奈良四丁目 2 番 1

地 目 宅地

地 積 2 9 . 4 0 . 3 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市青葉区奈良四丁目 3 番 1

地 目 宅地

地 積 2 0 0 0 . 0 2 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市青葉区奈良四丁目 2 番 2

地 目 宅地

地 積 1 9 . 3 6 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 85万3613分の8030



令和7年(ケ)第44号
令和7年3月13日受理
令和7年4月16日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 史

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区奈良四丁目 2 番地 1、3 番地 1

建物の名称 青葉山手台クローバーヒルズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 奈良四丁目 2 番 1 の 7 0 1

建物の名称 7 0 1

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 7 6 . 5 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 横浜市青葉区奈良四丁目 2 番 1

地 目 宅地

地 積 2 9 4 0 . 3 6 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市青葉区奈良四丁目 3 番 1

地 目 宅地

地 積 2 0 0 0 . 0 2 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市青葉区奈良四丁目 2 番 2

地 目 宅地

地 積 1 9 . 3 6 平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 85万3613分の8030

(3 枚目)

令和7年(ケ)第44号

担当執行官 君和田 久 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7年2月28日現在 (滞納合計 388,314円)

☒ 管理費	月額	13,330円	☐ 滞納額	106,640円
☒ 修繕積立金	月額	19,270円	☐ 滞納額	154,160円
☒ ルーフバルコニー使用料	月額	1,100円	☐ 滞納額	8,800円
☒ 馬車場使用料	月額	12,500円	☐ 滞納額	100,000円
☒ 損害金	年	14.6%	☐ 金額	15,914円
☒ 滞納期間	平成・令和 6年7月分～平成・令和 7年2月分			
サイクルポート使用料	月額	200円	滞納額	1,600円
町内会費	半期	1,200円	滞納額	1,200円

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 ☐

※管理規約により、未収金額に対して年14.6%の遅延損害金と違約金としての弁護士費用が請求されます。(63条2項)

そ の 他 の 事 項

土地の符号3につき、以下の地役権が設定されている。

1 昭和39年3月11日受付第3632号

原 因 昭和38年12月25日設定

目 的 送電線路の設置及びその保全のための土地立入
建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止

範 囲 全部

土地区画整理法による換地処分

平成8年9月30日付記

要役地 横浜市緑区霧が丘六丁目1番3

土地区画整理法による換地処分により横浜市青葉区奈良町1416番2の登記用紙から移記

平成8年9月30日登記

2 昭和39年3月17日受付第3975号

原 因 昭和38年12月25日設定

目 的 送電線路の設置及びその保全のための土地立入
建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止

範 囲 全部

土地区画整理法による換地処分

平成8年9月30日付記

要役地 横浜市緑区霧が丘六丁目1番3

土地区画整理法による換地処分により横浜市青葉区奈良町1396番2の登記用紙から移記

平成8年9月30日登記

3 昭和39年9月25日受付第14740号

原 因 昭和39年2月19日設定

目 的 送電線路の設置及びその保全のための土地立入
建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止

範 囲 全部

土地区画整理法による換地処分

平成8年9月30日付記

要役地 横浜市緑区霧が丘六丁目1番3

土地区画整理法による換地処分により横浜市青葉区奈良町1405番2の登記用紙から移記

平成8年9月30日登記

(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 (債務者兼所有者)	1 本建物は、私が家族と居住しています。 2 本建物は、水回り等に不具合な所はありません。 湿気はありません。 リビングに床暖房があります。 3 ペットは飼っていません。 4 建物の傾きは感じません。 5 増改築等はしていません。

(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

- 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、建物間取図及び添付写真のとおりである。
 - (1) LDのフローリングに傷が認められた。
 - (2) 敷地権の目的である土地の符号3には、地役権が設定されている。設定事項は、「その他の事項」欄記載のとおりである。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、3枚目記載のとおりと認めた。
- 3 評価人の調査によれば、土地の符号1北東側に接する道は、市道である。
- 4 本一棟の建物には、駐車場、倉庫、駐輪場、便所、ゴミ置場及び集会室の規約設定共用部分がある。

(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
令和 7 年 3月17日(月) 14:40-14:50	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和 7 年 3月18日(火) 9:35- :	書面照会 (FAX)	(株)長谷工コミュニティに管理費等照会書送付
令和 7 年 3月21日(金) 16:55-17:00	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(債権者と話をしたい。週明けに経過報告する。)
令和 7 年 3月27日(木) 13:45-13:50	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(調査期日調整) (調査期日: 4月7日午後1時00分と指定)
令和 7 年 4月 1日(火) 15:30-15:35	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(調査期日変更申し出) (調査期日: 4月11日午前11時00分に変更)
令和 7 年 4月 7日(月) 14:50-14:55	横浜地方法務局 青葉出張所	要約書交付申請
令和 7 年 4月11日(金) 11:00-11:20	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査 債務者兼所有者と面談・事情聴取 評価人同行
令和 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、立会人を立ち合わせ、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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

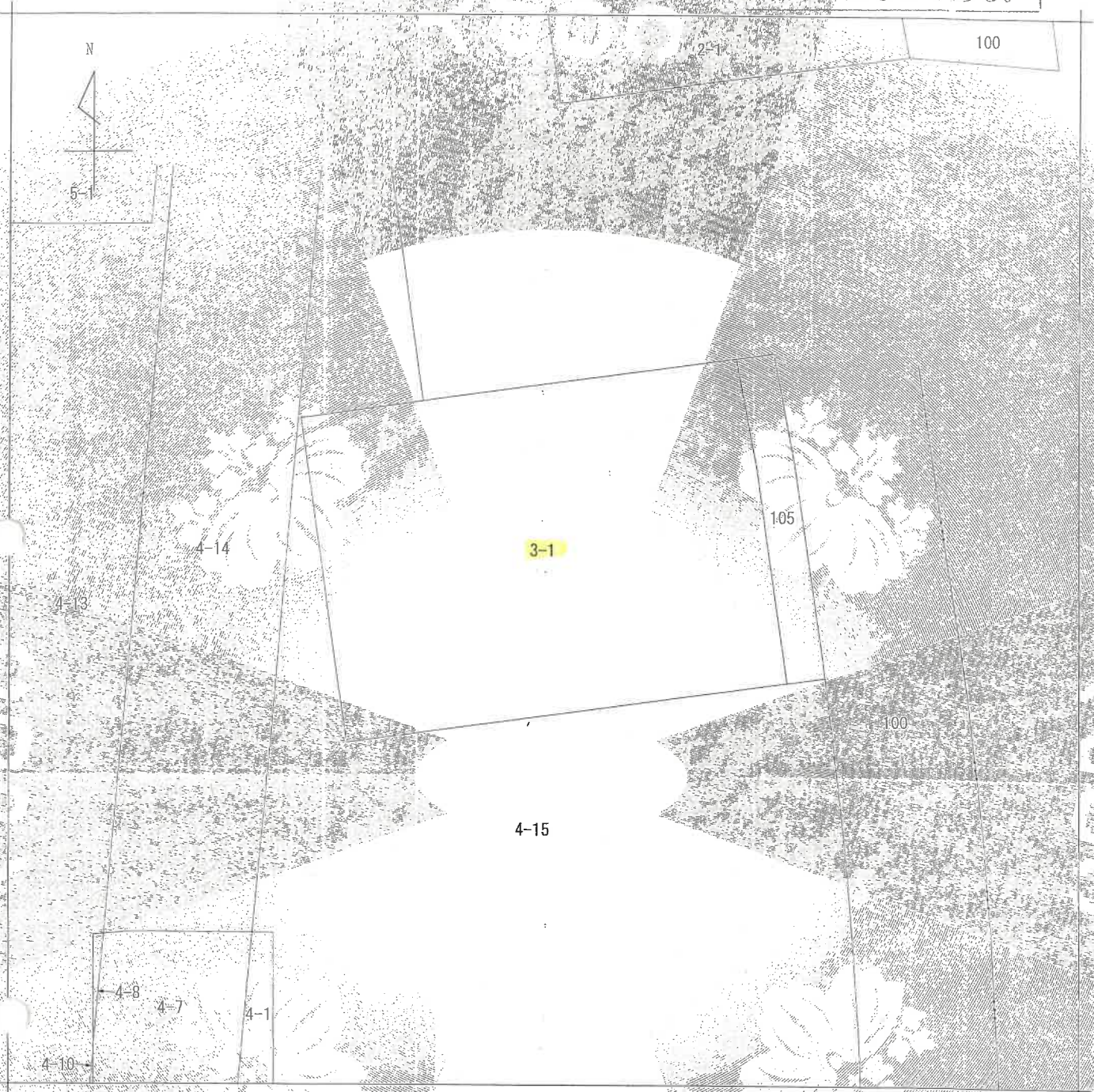


請求部	所在	横浜市青葉区奈良四丁目				地番	2番1		
出力長	1/500	精度区分	甲一	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成8年9月30日				備付年月日 (原図)	補記事項			

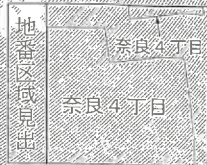
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月24日
横浜地方法務局青葉出張所
登記官

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	横浜市青葉区奈良四丁目				地 番	3番1		
出力 縮	1/500	精度 区 分	甲一	座標系 番号又は 付記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作 成 年月日	平成8年9月30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。

令和7年1月29日
横浜地方方法務局青葉出張所
登記官

地図整理番号：M13004
(1/1)

(10 枚目)



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7年1月24日 横浜地方法務局青葉出張所

令和7年1月24日

横浜地方支務局有線出張所

金品油

地区整理番号：M12999

334833

圖面平階各

面圖
圖面
平
物
隨
建各

家屋番号
奈良四丁目
2番1の701

横浜市青葉区奈良四丁目2番地1、3番地1

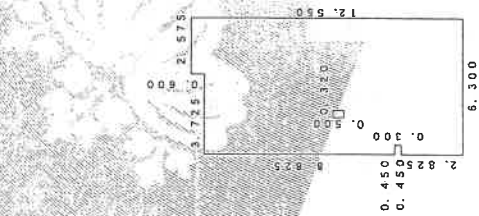
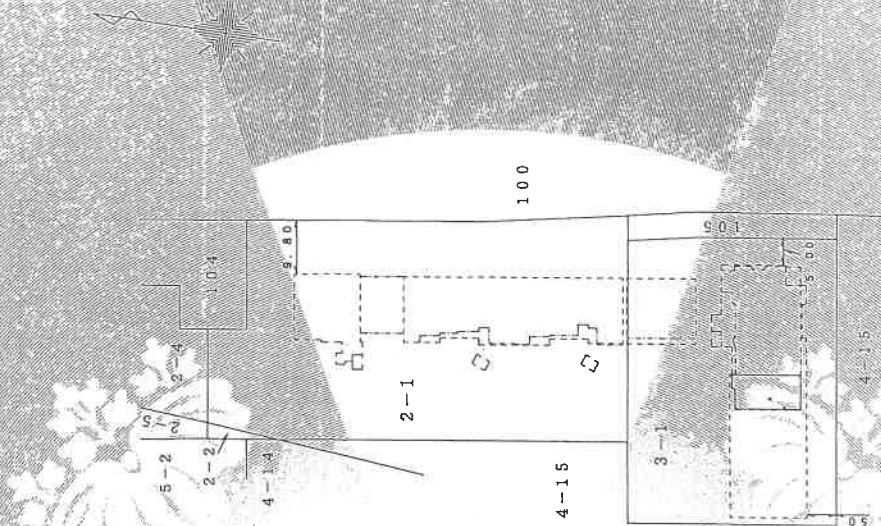


表
續
求

3. 125 X 5. 850	=	18. 281250
8. 825 X 6. 300	=	55. 597500
0. 600 X 2. 575	=	1. 545000
2. 825 X 0. 450	=	1. 271250
0. 500 X 0. 320	=	-0. 160000

合計	76,535,000
床面積	76,535

76, 53



区分した建物の存する部分で陸部分

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

平成七年七月廿九日登記

作成者

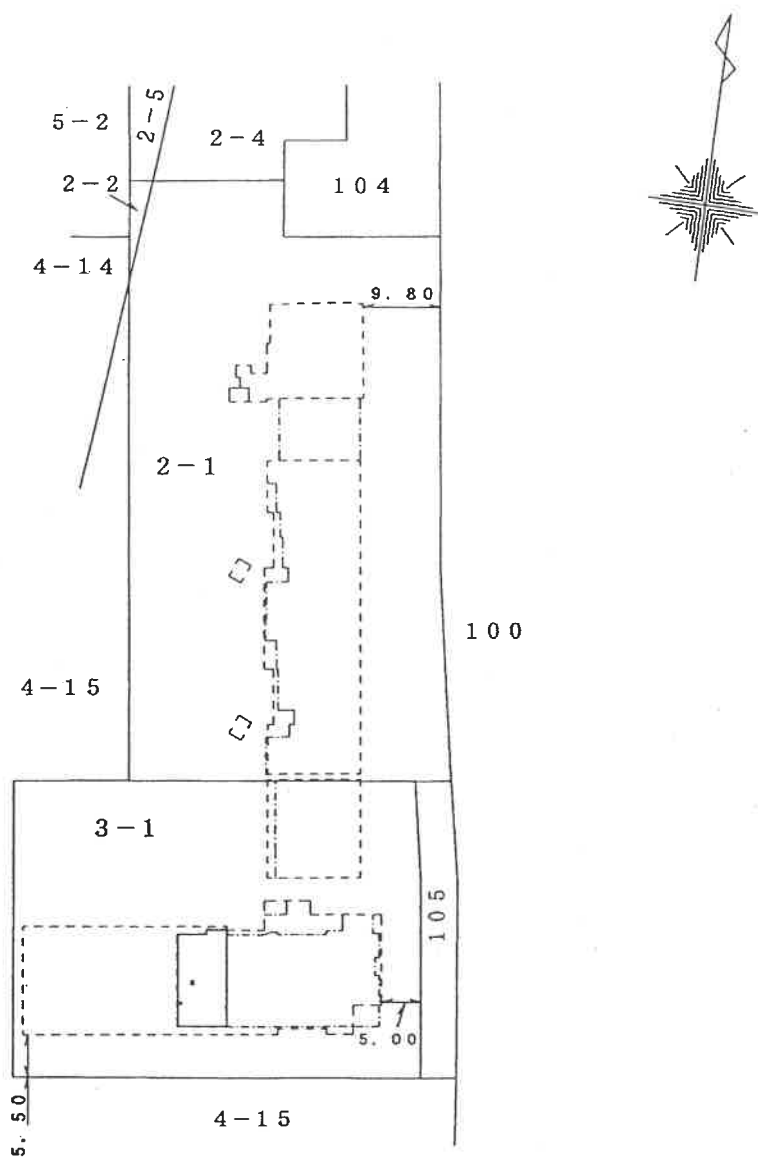
縮尺 1/250

申請人

縮尺 $\frac{1}{1000}$

(東京土地家屋調査士会用紙)

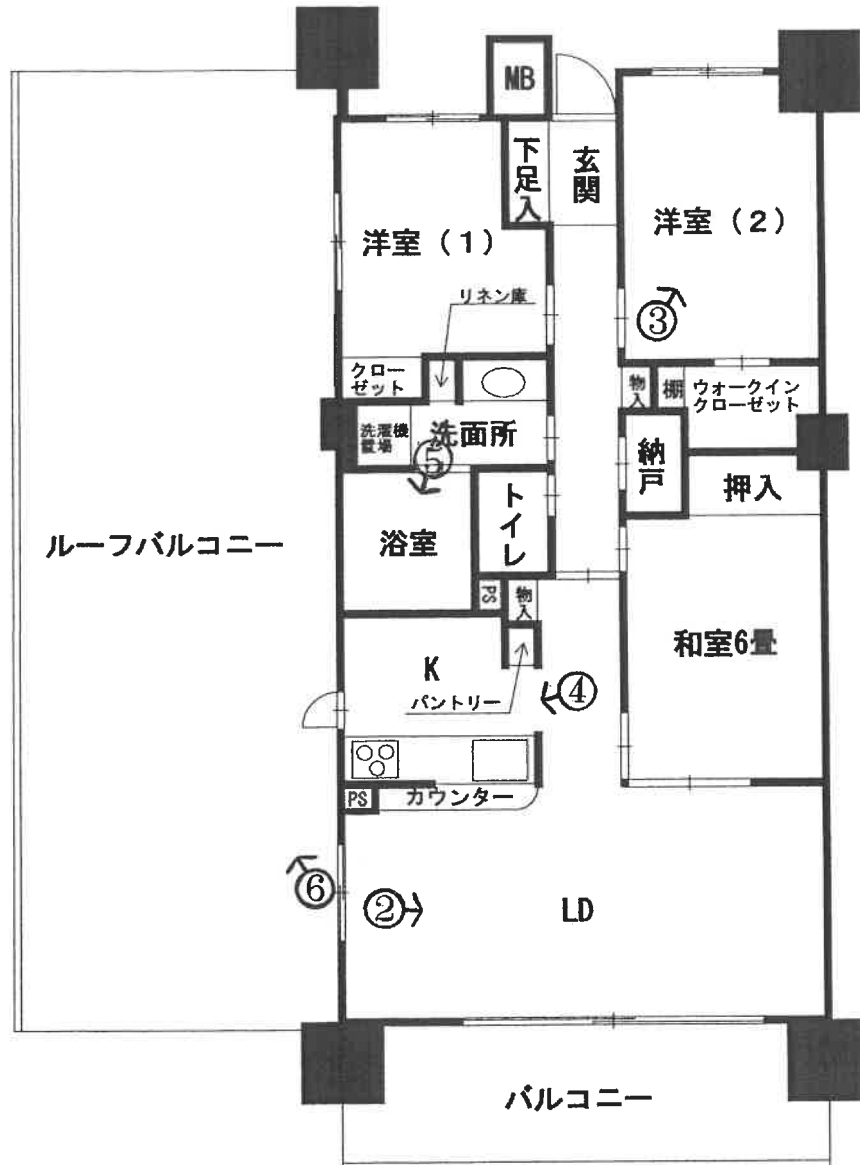
写真撮影位置図



①

←○は写真撮影位置・方向

建物間取図



←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況—LD



③ 建物内の状況－洋室(2)



④ 建物内の状況－キッチン



⑤ 建物内の状況－浴室



⑥ ルーフバルコニー





令和 7 年 (ケ) 第 44 号
令和 7 年 4 月 11 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 24 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 26,220,000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、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		
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 横浜市青葉区奈良四丁目2番地1、3番地1

建物の名称 青葉山手台クローバーヒルズ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 奈良四丁目2番1の701

建物の名称 701

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 76.53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 横浜市青葉区奈良四丁目2番1

地 目 宅地

地 積 2940.36平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市青葉区奈良四丁目3番1

地 目 宅地

地 積 2000.02平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市青葉区奈良四丁目2番2

地 目 宅地

地 積 19.36平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 85万3613分の8030



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1～3）

位 置 ・ 交 通	横浜高速鉄道こどもの国線「こどもの国」駅の南西方約500m(道路距離)に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	マンション、店舗等が混在する地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	近隣商業地域（※特記事項①参照）
	建 蔽 率	80%（※特記事項①参照）
	容 積 率	200%（※特記事項①参照）
	防 火 規 制 そ の 他	準防火地域 第5種高度地区（※特記事項①参照）、宅 地造成等工事規制区域、緑奈良地区地区計 画
画 地 条 件 (規模，形状等)	規 模	4,959.74㎡（符号1～3の合計）
	形 状	やや不整形
	間 口 ・ 奥 行 地 勢	間口約109m、奥行約52m内外 宅盤面はほぼ平坦
接面道路の状況	北東側幅員約16～20mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約109m、南東側幅員約10mの舗装私道（建築基準法外）に約52m、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	85万3613分の8030

特 記 事 項	① 目的土地の一部が第 2 種中高層住居専用地域（建蔽率 60 %、容積率 150 %、第 3 種高度地区）に指定されている。 ② 目的土地の一部について高圧線下地に該当する。 本件敷地権の目的である土地のうち、符号 3 土地について以下の地役権が設定されている。 原因 昭和 38 年 12 月 25 日設定 昭和 39 年 2 月 19 日設定 目的 送電線路の設置及びその保全のための土地立入 建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹 木の植栽禁止 範囲 全部 要役地 横浜市緑区霧が丘六丁目 1 番 3
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	青葉山手台クローバーヒルズ	
建 物 の 用 途	住宅等（総戸数126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	平成21年2月13日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約17年
	経済的残存耐用年数	約33年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造10階建 延べ10,210.94㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設 備	エレベーター、オートロック、集合郵便受、ごみ置場、駐車場、管理事務室等	
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	株式会社長谷工コミュニティ
	そ の 他	ー
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	特になし	

(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(701号室)：角住戸 主要開口部の方位：南東向き													
床	面	積	76.53㎡（登記面積）												
間	取	り	3LDK＋納戸												
バルコニー等		バルコニー約13.00㎡、ルーフバルコニー約54.90㎡（パンフレット記載面積）													
仕	様	天	井	クロス貼等											
		床		フローリング、畳等											
		内	壁	クロス貼等											
		設	備	トイレ、洗面台、ユニットバス、キッチン、床暖房（LD）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2月28日現在											
					月額	滞納額									
				管	理	費	13,330円	106,640円							
				修	繕	積	立	金	19,270円	154,160円					
				ル	ーフ	バ	ル	コ	ニ	ー	使	用	料	1,100円	8,800円
				駐	車	場	使	用	料	12,500円	100,000円				
				サ	イ	ク	ル	ポ	ー	ト	使	用	料	200円	1,600円
		備	考	年14.6%の遅延損害金の規定有 遅延損害金：15,914円 町内会費：半期1,200円、滞納額1,200円											
専有部分の 利用状況等		令和7年4月11日：内部立入調査 所有者が居宅として使用し占有している。													

特 記 事 項	① 所有者の陳述によると、水廻り設備等を含め建物使用上の不具合箇所は存在しないとの事である。 ② LD のフローリング床に傷が見られる。 ③ 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。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

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	× 76.53	÷ 0.79	× 0.59	= 17,150,000

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 17 年、経済的残存耐用年数 33 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 10%

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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 33 年}}{(\text{経過年数 17 年} + \text{経済的残存耐用年数 33 年})} \times (1 - 0.10) = 0.59$$

(2) 敷地権価格 (符号 1～3 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)
263,000	× 1.05	276,000	× 4,959.74	× 1.0	× $\frac{8030}{853613}$	= 12,880,000

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 青葉 (県) -7

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 203,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{78} & = & 263,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：補正の必要はない。

◇地域格差：地価調査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：地積、形状、接面状況、高圧線下地等の総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：なし

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）
17,150,000	+ 12,880,000	× 1.02	= 30,630,000

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：1.01（7階）

位置別補正：1.00（主要開口部：南東側、角住戸）

その他補正：1.01（ルーフバルコニー）

相乗積 1.01 × 1.00 × 1.01 = 1.02

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)
519,000	× 1.02	× 1.00	× 76.53	= 40,510,000

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 (6.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
944,792 (10.1%)	759,800	7.2%	10,236,194 ≒ 10,240,000	0.8232	8,429,568 (89.9%)	= 9,370,000 (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。居住目的の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	30,630,000	× 1.0	= 30,630,000
比準価格	40,510,000	× 1.0	= 40,510,000
収益価格	9,370,000		
調整後の価格			33,440,000

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）
33,440,000	× 1.0	× 0.8	× 0.98	－ 0	= 26,220,000

市場性修正：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
滞納額元本のみを基礎に2%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 青葉（県）－7

所 在：横浜市青葉区奈良5丁目9番2外
価 格：203,000 円/㎡
位 置：横浜高速鉄道こどもの国線「こどもの国」駅約200m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：150 ㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 道 路：北東6m市道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率80%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い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）	8,852,659 円
符号1（土地）	439,583,820 円（敷地権の割合 85 万 3613 分の 8030）
符号2（土地）	299,002,990 円（敷地権の割合 85 万 3613 分の 8030）
符号3（土地）	2,894,320 円（敷地権の割合 85 万 3613 分の 8030）

第7 附属資料の表示

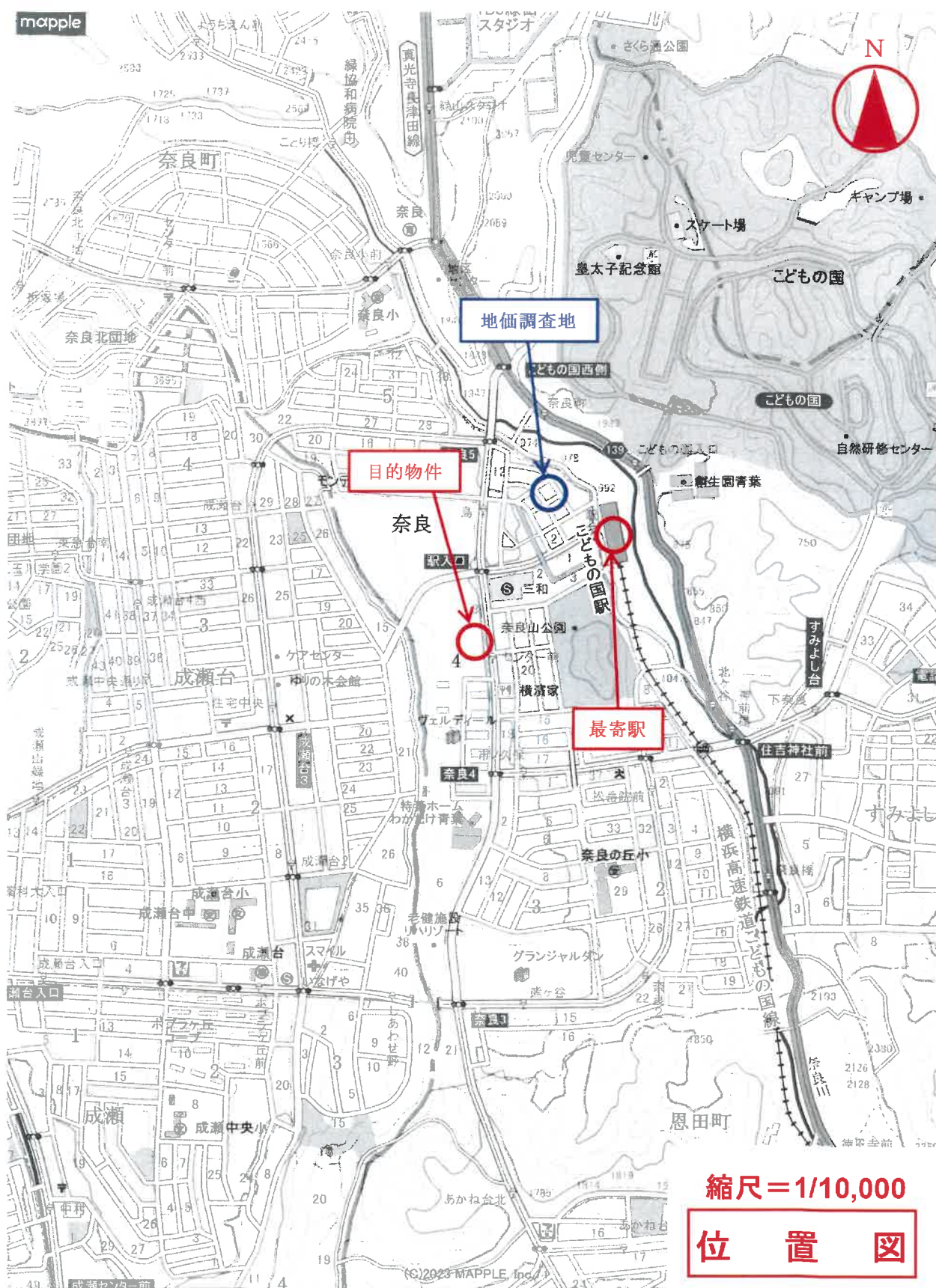
位置図

公図写（本図面は目的物件をA4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。）

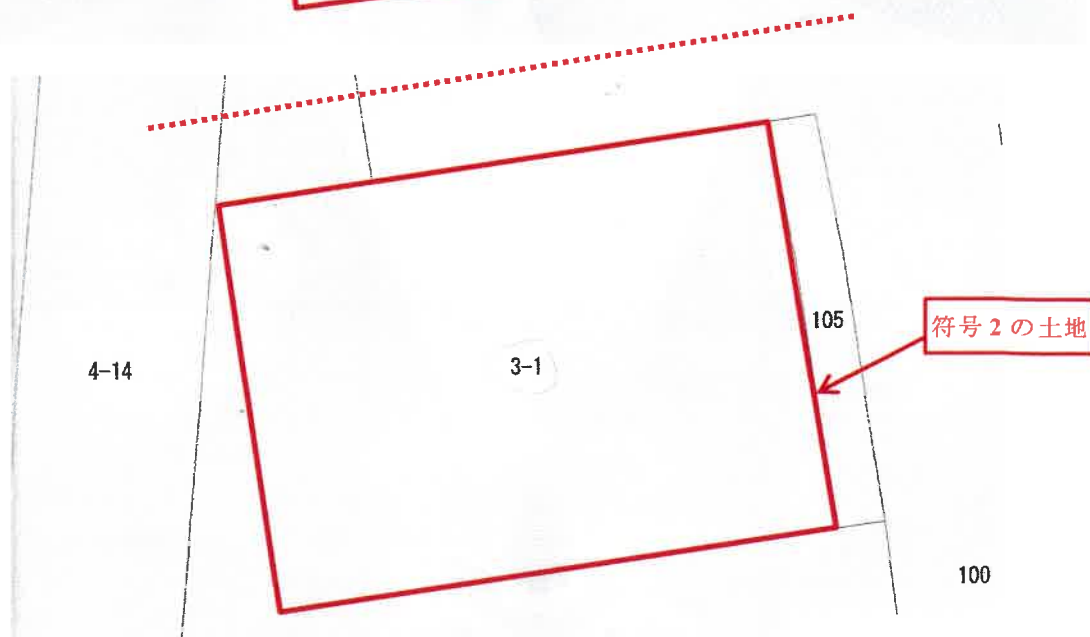
建物間取図

以 上



縮尺=1/10,000

位置図



縮尺 = 1/500

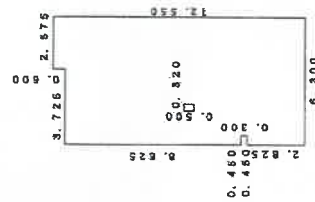
公 図 写

(本図面は目的物件をA4版に抜粋したもの)

334833

各階平面図

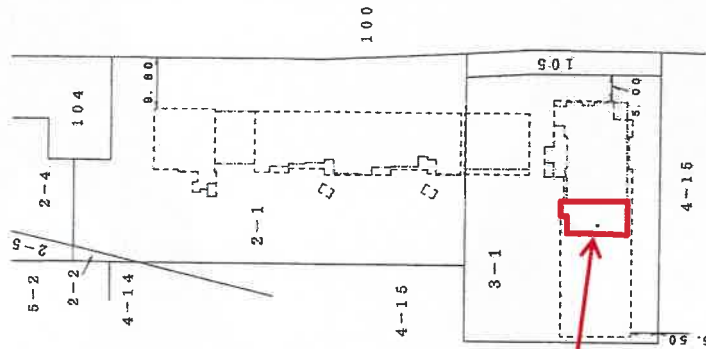
建物図面

家屋番号
奈良四丁目
2番1の701建物の所在
横浜市新薬区奈良四丁目2番地1、3番地1

求積表

3.125 × 5.850	=	18.281250
8.825 × 6.300	=	55.597500
0.600 × 2.575	=	1.545000
2.826 × 0.450	=	1.271250
0.500 × 0.320	=	-0.160000

合計 76.535000
床面積 76.53 m²



区分した建物の存する部分7階部分

専有部分

建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

作成者

縮尺
1/250

13日作成

申請人

縮尺

1/1000

建物間取図

