

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月18日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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10月21日から 令和 7年10月28日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月 4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11月17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11月10日 午前10時00分から 令和 7年11月10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 9月18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	3,580,000 2,864,000		716,000	27,686	5,932
	</				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区菊名四丁目 3 8 2 番地 4 2

建物の名称 クリオ菊名壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菊名四丁目 3 8 2 番 4 2 の 2 0 4

建物の名称 2 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 1 4 . 1 1 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 横浜市港北区菊名四丁目 3 8 2 番 4 2

地 目 宅地

地 積 3 1 5 . 5 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港北区菊名四丁目 3 8 2 番 4 9

地 目 宅地

地 積 1 6 . 3 4 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 36386分の1608

物 件 明 細 書

令和 7年 7月16日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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

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 横浜市港北区菊名四丁目 3 8 2 番地 4 2

建物の名称 クリオ菊名壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菊名四丁目 3 8 2 番 4 2 の 2 0 4

建物の名称 2 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 1 4 . 1 1 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 横浜市港北区菊名四丁目 3 8 2 番 4 2

地 目 宅地

地 積 3 1 5 . 5 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港北区菊名四丁目 3 8 2 番 4 9

地 目 宅地

地 積 1 6 . 3 4 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 36386分の1608

令和 7年(ケ)第 72号
令和 7年 4月21日受理
令和 7年 5月26日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 中 嶋 耕 治

(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 横浜市港北区菊名四丁目 3 8 2 番地 4 2

建物の名称 クリオ菊名壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菊名四丁目 3 8 2 番 4 2 の 2 0 4

建物の名称 2 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 1 4 . 1 1 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 横浜市港北区菊名四丁目 3 8 2 番 4 2

地 目 宅地

地 積 3 1 5 . 5 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港北区菊名四丁目 3 8 2 番 4 9

地 目 宅地

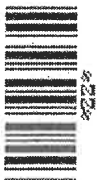
地 積 1 6 . 3 4 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 6 3 8 6 分の 1 6 0 8



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	横浜市港北区菊名四丁目6番52-204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 種 類 : ☐ ある 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 として占有している ☐ 「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 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	明和地所コミュニティ株式会社	
そ の 他 の 事 項		
敷 地 権	符号1、2	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☒ 公衆用道路 (符号2) ☐ (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、2) ☐ 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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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7年(ケ)第72号
担当執行官 中 嶋 耕 治

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4月25日現在

☒ 管理費	月額	7,090	円	☐ 滞納額	0	円
☒ 修繕積立金	月額	6,110	円	☐ 滞納額	0	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐ 損害金	年		%	☐ 金額		円
☐ 滞納期間	令和	年	月分～	令和	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 ☐

(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
■ A (管理不動産会社担当者)	目的物件と当社との関係についてお答えします。 当社は所有者から管理を依頼されておりますが、サブリース契約の締結はしていません。

(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 目的物件の状況は、建物間取図及び写真のとおりである。
- 2 物件1建物は、表札の表示及び建物内の動産はないが、第三者が占有している徴表はなく、債務者兼所有者が占有していると認めた。
- 3 物件1建物は、目立った損傷は確認されず、比較的良好な状態であった。
- 4 符号2土地について登記の地目は「宅地」であるが、課税上は公衆用道路とされており、セットバック部分であることなどからも「公衆用道路」と認定した。
- 5 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北西側が建築基準法第42条2項で認定される市道及び私道（セットバックに伴う私有地部分）に接しているとのことである。

(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4月25日 (金) 11:31 — 11:37	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在
7年4月25日 (金)	執行官室	所有者へ照会書送付 (回答あり) 管理会社へ管理費照会書送信 (回答あり)
7年4月25日 (金) 13:33 — 13:41	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書交付申請・受領
7年5月12日 (月) 12:09 — 12:15	電話連絡	管理会社担当者 A から電話で事情聴取
7年5月19日 (月) 15:18 — 15:30	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
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。

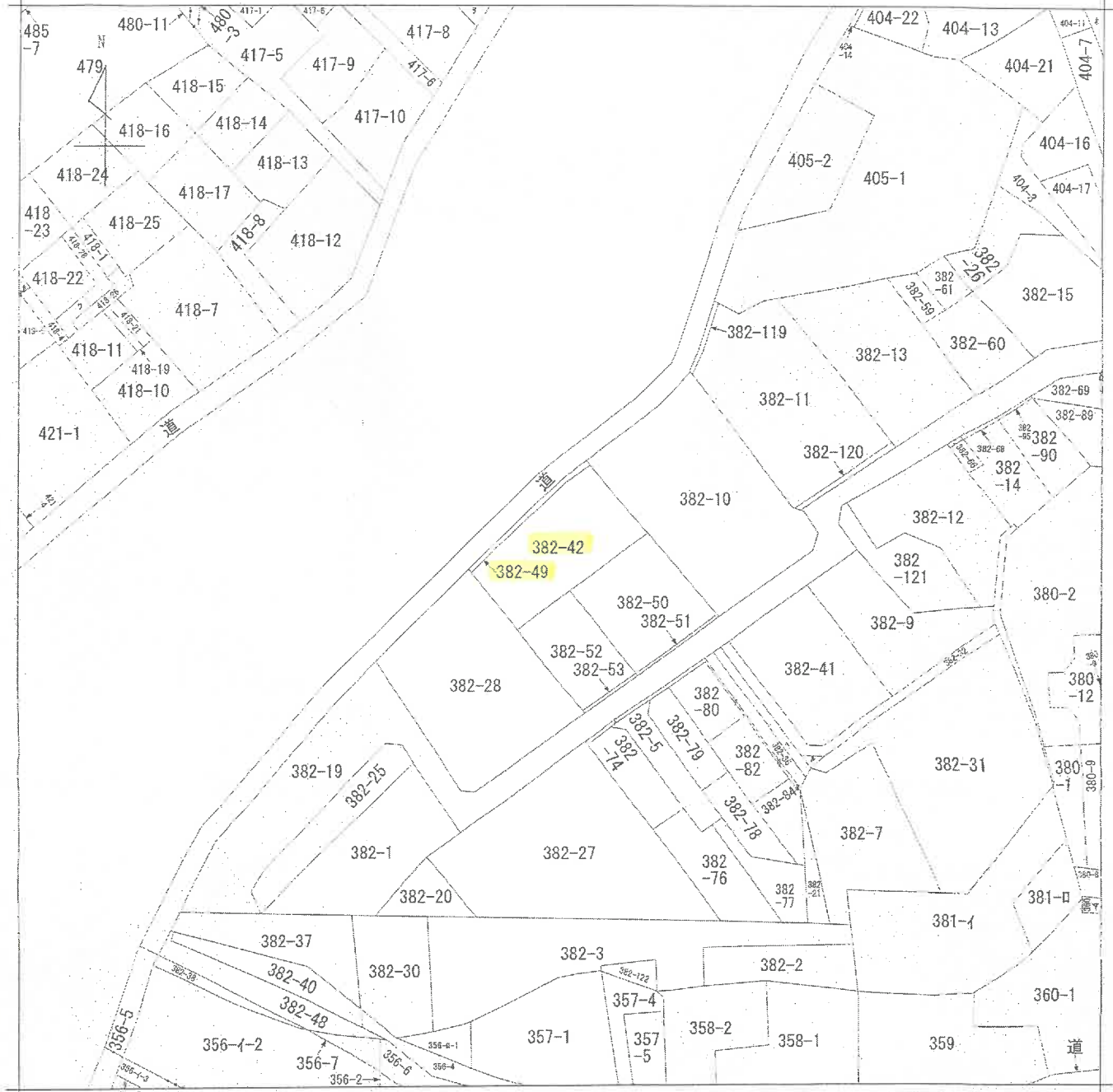
☒ 令和 7年 5月19日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、管理会社から借用した合鍵を用いて建物内に立ち入った。

☐ 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

382-113 404-5 404-25 382-65 382-83 382-29
 382-16 382-67 382-35 382-81 382-85 つづく



(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。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地番区域見出し

菊名4丁目

菊名4丁目

請求部	所在	横浜市港北区菊名四丁目				地番	382番42			
出縮	力尺	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。
 (横浜地方務局港北出張所管轄)

令和7年2月18日
 東京法務局中野出張所

地図整理番号: M23092
 (1/2)

登記官

(7枚目)



505158

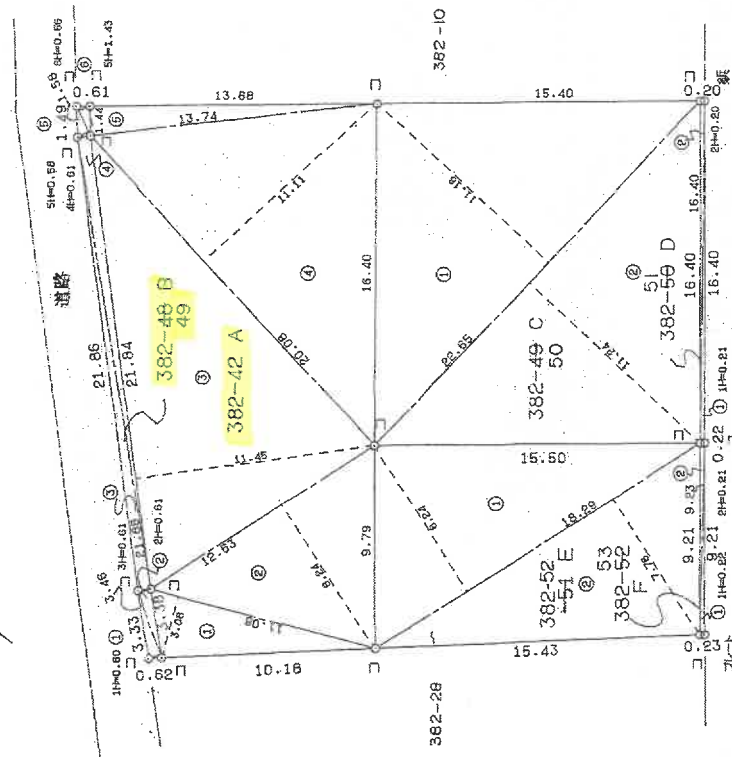
前 382-42 後・新同一・新

地積測量図

地番 382-42-50, -51, -52, -53
土地の所在 横浜市港北区菊名4丁目

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	側面積	地積
382-42 A	1	11.08 X	3.08 =	34.1264	
	2	12.63 X	8.24 =	104.0712	
	3	21.84 X	11.45 =	250.0680	
	4	20.08 X	11.11 =	223.0888	
	5	13.74 X	1.43 =	19.6482	
合計		631.0026			
382-48 B	1	3.46 X	315.50130	1091.6345	315.50
	2	3.46 X	0.60 =	2.0760	
	3	21.88 X	0.61 =	13.3468	
	4	21.88 X	0.61 =	13.3468	
	5	1.58 X	0.58 =	0.9164	
	6	1.58 X	0.56 =	0.8848	
合計		32.6814			
382-49 C	1	22.65 X	11.16 =	252.7740	
	2	22.65 X	11.24 =	254.5860	
合計		507.3600			
382-50 D	1	16.40 X	0.21 =	3.4440	
	2	16.40 X	0.20 =	3.2800	
	合計	6.7240			
382-51 E	1	18.29 X	8.24 =	150.7096	
	2	18.29 X	7.76 =	141.9304	
合計		292.6400			
382-52 F	1	9.23 X	0.22 =	2.0306	
	2	9.23 X	0.21 =	1.9383	
	合計	3.9689			
合計		1.98445			



(日調通9)

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。
(横浜地方支務局港北出張所管轄)
令和7年2月18日 東京支務局中野出張所

登記官

(8枚目)

コ...コンクリート杭

382-19 道路

作製者

申請人

縮尺

1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
(横浜地方法務局港北出張所管轄)
令和7年2月18日 東京法務局中野出張所

令和7年2月18日 東京法務局中野出張所

登記官

(9枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(日鋼連12)

(日加納)

圖面
圖面
平面
階平
各階

108677

各階平面圖

~~SECRET~~

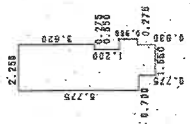
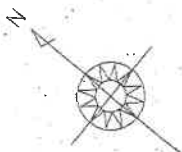
宛名4丁目
382番42の204

家屋番号

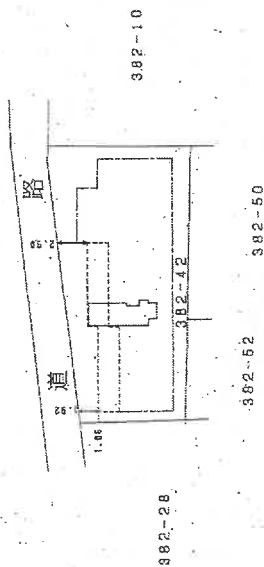
横濱市港北区菊名4丁目382番地42

ク
リ
才
菊
名
地
番
館

建物番号 204.



		求積表		
	5.775	X	0.700	=
	6.550	X	1.275	=
	3.620	X	0.275	=
	1.730	X	0.275	=
	0.900	X	0.275	=
		合計		
		床面積		
				14.11 m ²



建築物の存する部分2階

作者

英尺 $\frac{1}{250}$

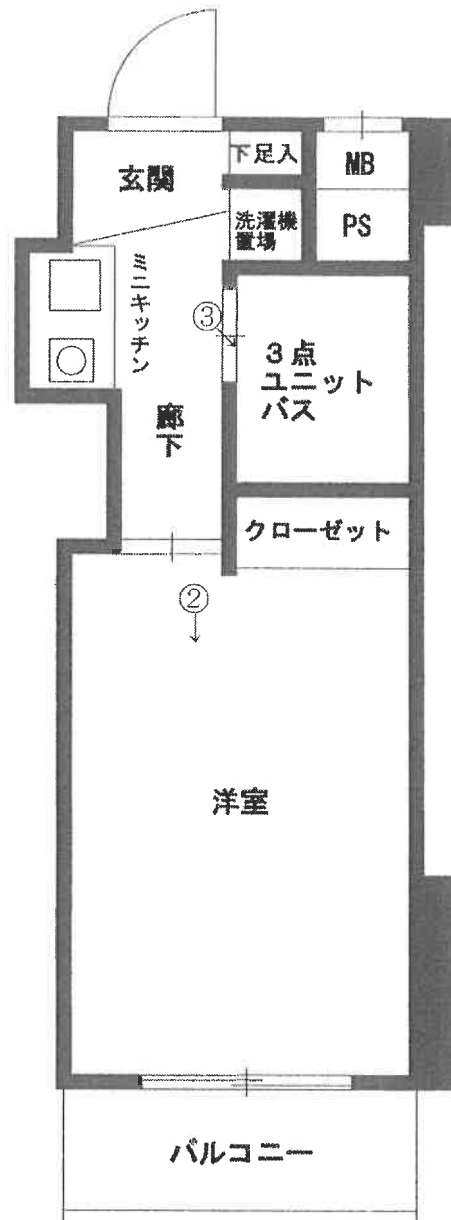
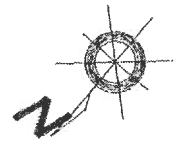
申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(日本土地調查院合資會社)

地圖整理番号: M23095

建物間取図



←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件北側の状況

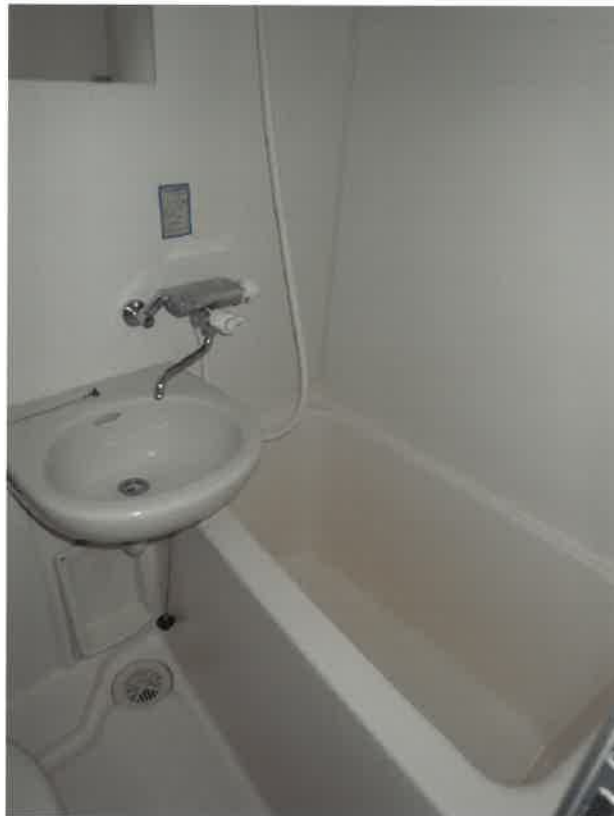


②



(1 1 枚目)

③



(1 2 枚 目)



令和 7 年 (ケ) 第 72 号
令和 7 年 5 月 19 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 29 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 3, 5 8 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き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	住居表示 菊名四丁目6番52-204号 土地の符号2 地目 公衆用道路
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 横浜市港北区菊名四丁目 3 8 2 番地 4 2

建物の名称 クリオ菊名壱番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 菊名四丁目 3 8 2 番 4 2 の 2 0 4

建物の名称 2 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 1 4 . 1 1 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 横浜市港北区菊名四丁目 3 8 2 番 4 2

地 目 宅地

地 積 3 1 5 . 5 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港北区菊名四丁目 3 8 2 番 4 9

地 目 宅地

地 積 1 6 . 3 4 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 6 3 8 6 分の 1 6 0 8



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	JR線・東急東横線「菊名」駅の南東方約650m（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、一般住宅等が混在する住宅地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他	第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域 （※特記事項①参照）
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模	315.50㎡
	形 状	やや台形
	間 口 ・ 奥 行	間口約27m、奥行約12m
	地 勢	ほぼ平坦（※特記事項②参照）
接面道路の状況	北西側幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条2項）に約27m、ほぼ等高乃至やや高く接面。	
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	36386分の1608

特 記 事 項	① 目的土地の北東側隣地及び南西側隣地について、土砂災害警戒区域（急傾斜地・一部特別警戒区域を含む）に指定されている。 ② 目的土地の宅盤面は概ね平坦であるが、接面道路は南西下り緩傾斜地勢であり、前記土砂災害警戒区域等に指定されているエリアは傾斜地となっている。
---------	---

2 土地の概況及び利用状況等（土地の符号2）

画 地 条 件 (規模、形状等)	幅約0.6m、長さ約27mの带状地。 地積 約16.34㎡	
土地の利用状況等	北西側市道と一体となって建築基準法第42条2項道路として利用されている。	
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	36386分の1608
特 記 事 項	非課税である。	

3 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クリオ菊名壺番館	
建物の用途	住宅等（総戸数23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4年3月3日新築（登記記載）
	経過年数	約34年
	経済的残存耐用年数	約16年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造4階建 延べ500.36㎡	
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、宅配BOX、ごみ置場等	
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	委託
	管理会社	明和地所コミュニティ株式会社
	その他	ー
管理の状況	普通	
特記事項	① 接面道路からエントランス入口に至る経路には階段が存在する。 ② エントランスは、建物表記上、2階部分にある。	

(2) 専有部分の概要

構 造	造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	置	2階(204号室)：中間住戸 主要開口部の方位：北西向き	
床 面 積	積	14.11㎡（登記面積）	
間 取 り	り	1 K	
バルコニー等		バルコニー約2.40㎡（パンフレット記載面積）	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング等 クロス貼等 3点ユニットバス、ミニキッチン等 特になし	
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4月25日現在		
		月額	滞納額
	管理費	7,090 円	0 円
	修繕積立金	6,110 円	0 円
	備 考	—	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年5月19日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	① 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。 ② 占有者不在の為、水廻り設備等の不具合箇所の有無等は不明である。 ③ 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)
340,000	× 14.11	÷ 0.65	× 0.26	= 1,920,000

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 34 年、経済的残存耐用年数 16 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 16 年}}{(\text{経過年数 34 年} + \text{経済的残存耐用年数 16 年})} \times (1 - 0.20) = 0.26$$

(2) 敷地権価格 (符号 1、2 の土地)

前記の通り、目的土地は宅地 (符号 1 の土地) と公衆用道路 (符号 2 の土地) から構成される。本件では、それぞれについて当該部分の敷地権価格を算定し、これらを合算して目的土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

① 宅地部分 (符号 1 の土地)

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)
303,000	× 0.90	273,000	× 315.50	× 1.0	× $\frac{1608}{36386}$	= 3,810,000

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。

地価公示地 横浜港北-4

$$\begin{array}{ccccc}
 & & \text{標準化} & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 437,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{144} & = 303,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：補正の必要はない。

◇地域格差：地価公示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、地勢等の総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：要しない。

敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

② 公衆用道路部分（符号2の土地）

符号2の土地は公衆用道路として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	価値率	地積 (㎡)	敷地権割合	土地価格 (円)
303,000	× 0.05	× 16.34	$\frac{1608}{36386}$	= 10,000

標準画地価格：①のとおり

価値率：5%と判定した。

③ 敷地権価格

宅地部分の敷地権価格と公衆用道路部分の敷地権価格を合算して、本件敷地権価格を以下のとおり算定した。

$$3,810,000 \text{ 円} + 10,000 \text{ 円} = 3,820,000 \text{ 円}$$

(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)
1,920,000	+ 3,820,000	× 0.91	= 5,220,000

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：0.99（2階）

位置別補正：0.92（主要開口部：北西側、中間住戸）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 0.99 \times 0.92 \times 1.00 = 0.91$$

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)
364,000	× 0.91	× 1.00	× 14.11	= 4,670,000

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) 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
696,961 (16.8%)	337,100	7.7%	4,246,584 ≒ 4,250,000	0.8117	3,449,725 (83.2%)	= 4,150,000 (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。目的物件は主に第三者への賃貸を目的とするワンルームマンションであり、自己居住目的としての利用は少ないものと判定し、収益性を反映した収益価格をやや重視し、比準価格を関連付け、積算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：10 比準価格：40 収益価格：50

	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	5,220,000	× 1.00	= 5,220,000
比準価格	4,670,000	× 1.00	= 4,670,000
収益価格	4,150,000		
調整後の価格	4,470,000		

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）
4,470,000	× 1.0	× 0.8	× 1.0	－ 0	= 3,580,000

市場性修正：要しない。

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：なし

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 横浜港北-4

所 在：横浜市港北区錦が丘 2358 番 4「錦が丘 26-2」
価 格：437,000 円/㎡
位 置：JR 線・東急東横線「菊名」駅約 450m
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：205 ㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 道 路：南 5.5m 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）	1,977,615 円
符号 1（土地）	57,105,500 円（敷地権割合 36386 分の 1608）
符号 2（土地）	非課税（敷地権割合 36386 分の 1608）

第7 附属資料の表示

位置図

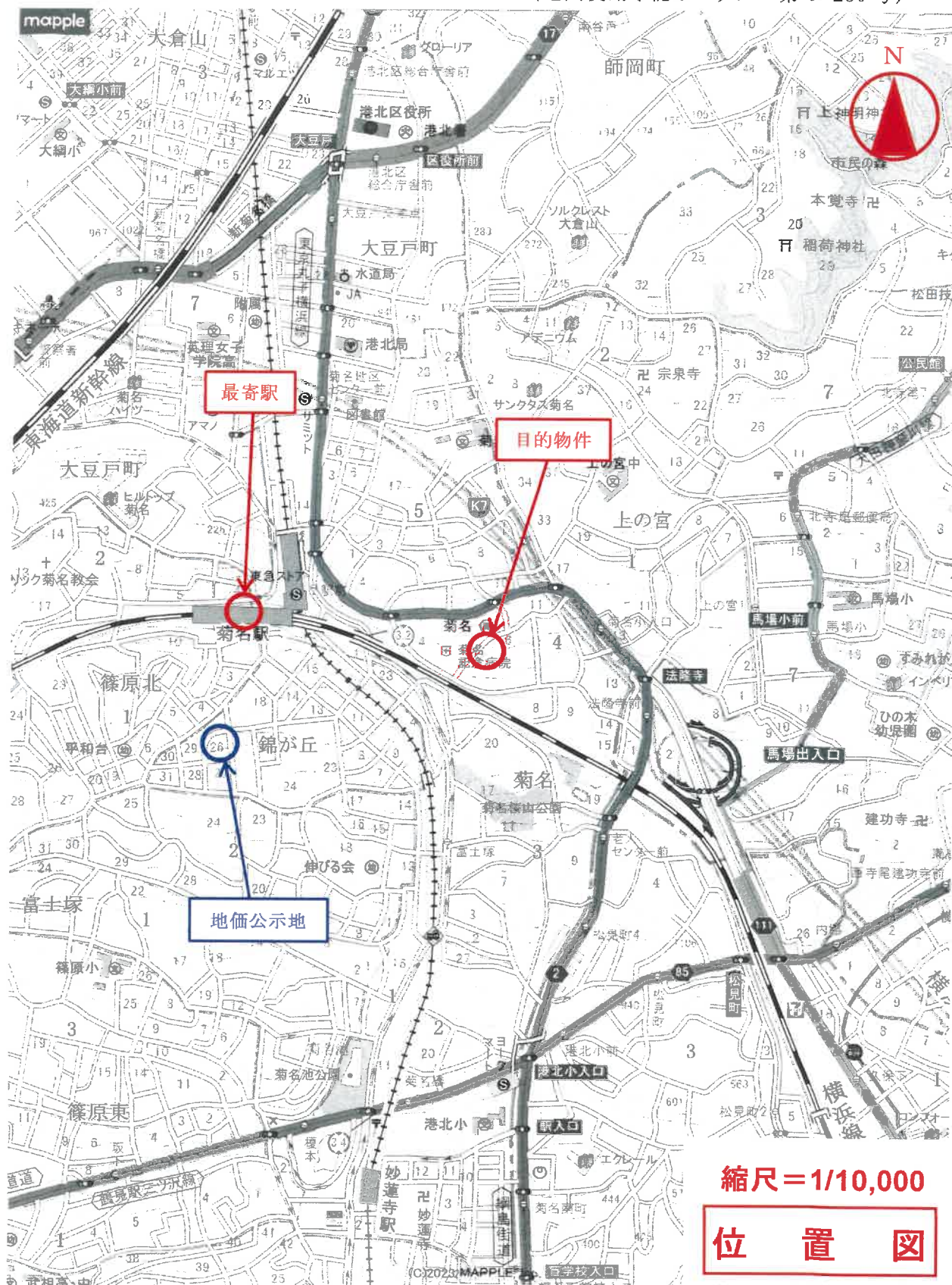
公図写（本図面は目的物件を A 4 判に抜粋したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面は A 3 判から A 4 判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上

株式会社マッフル スーパーマッフル・デジタル（地図使用承認©マッフル第 6-230 号）

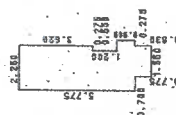
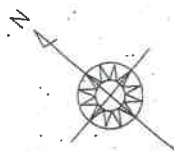


家屋番号	菊名4丁目 382番42の204
建物の所在	横浜市港北区菊名4

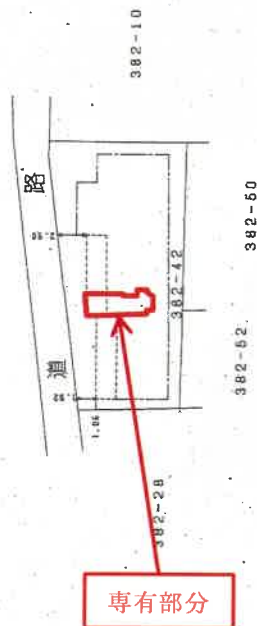
横滨市 麴北区 菊名 4丁目 382番地 42

館番名菊クリ木

建物番号 204



求積表		合計	
5.75	X 0.700	=	4.042500
6.50	X 1.275	=	8.351250
3.620	X 0.275	=	0.995500
1.730	X 0.275	=	0.475750
0.900	X 0.275	=	0.247500
			14.112500
			14.11 m ²



建築物の存する部分の階

作者

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺	1/500
----	-------

建物図面写

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)

建物間取図

