

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 2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 8年 8月 4日から 令和 8年 8月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月18日 午前10時00分 場 所 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月31日 午後 1時10分 場 所 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 8月24日 午前10時00分から 令和 8年 8月24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 8年 7月 2日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区大倉山四丁目820番地1

建物の名称 トップ大倉山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大倉山四丁目820番1の206

建物の名称 206号

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 13.65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四丁目820番1

地 目 宅地

地 積 380.72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 1万分の233



物件明細書

令和 8年 4月15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】

賃借権

範囲	全部
賃借人	A
期限	令和8年10月31日まで
賃料	月額45,000円
賃料前払	なし
敷金	なし
保証金	なし
特約	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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四丁目820番地1

建物の名称 トップ大倉山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大倉山四丁目820番1の206

建物の名称 206号

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 13.65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四丁目820番1

地 目 宅地

地 積 380.72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 1万分の233



令和7年(ケ)第263号
令和8年2月 5日受理
令和8年3月25日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 山崎郁雄

(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四丁目820番地1

建物の名称 トップ大倉山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大倉山四丁目820番1の206

建物の名称 206号

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 13.65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四丁目820番1

地 目 宅地

地 積 380.72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 1万分の233



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四丁目31番8-206号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> 別紙回答書のとおり 管理費 月額 5,500 円 修繕積立金 月額 3,000 円	令和8年2月13日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	大成有楽不動産株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 / 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■A (占有者) ■B (C破産管財人)) の陳述 / ■提示文書 (賃貸借契約書) の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成26年11月 1日
最初の契約等	契約日 平成26年10月30日
	期間 平成26年11月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成28年10月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和 6年11月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年10月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 (破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 45,000円 (毎月 27日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	最初の契約等当事者貸主はD
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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)	<p>1 私が賃借して本建物に居住している。</p> <p>2 不動産会社を介しているため、賃貸人のことはすぐには分からない。</p> <p>3 立入調査が必要なことは承知した。私が立ち会う。賃貸借契約書は探してみる。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年2月10日電話で聴取)</p>
■ B (破産管財人)	<p>1 私は債務者兼所有者破産者Cの破産管財人です。</p> <p>2 本物件は賃貸物件であるが、Cは賃貸借契約書を所持していない。株式会社ティーエムシープロパティと委託集金代行契約を締結している。同社からは賃貸借契約書の提供は受けられていない。</p> <p>3 私が把握している賃貸借契約の内容としては、月額賃料45,000円、そこから管理費用として月額家賃の3パーセント及び700円を差し引いた金額が、株式会社ティーエムシープロパティからCへ支払われ、破産財団へ組み入れている。</p> <p>4 賃料の未払はない。</p> <p>5 管理費の未払はない。</p> <p>6 任意売却も試みたができていない。3月の債権者集会で、本物件をどうするかを決める見込みである。破産財団から放棄する可能性もある。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年2月12日電話で聴取)</p>
■ 株式会社ティーエムシープロパティ従業員	<p>1 本建物の賃貸人が破産したため、当社は関係ない。賃貸借契約書写しの提供はしない。何も回答することはない。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年3月3日電話で聴取)</p>
■ A (占有者)	<p>1 本建物の賃貸借契約の内容は、提供する賃貸借契約書記載のとおりである。貸主は変わってきているが、同内容で更新されている。直近に作成した更新合意書も提供する。</p> <p>2 現在、本建物に損傷等不具合はない。</p> <p>3 2017年に、洋室北西側の壁と天井の間くらいから雨漏りしたことがあったが補修した。その後はない。壁紙も貼り換えたので、痕も残っていない。</p> <p>4 本建物内で喫煙はしていない。犬や猫も飼っていない。騒音もない。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年3月13日目的物件で聴取)</p>

(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 受命物件の状況は、建物図面（各階平面図）、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目及び3枚目記載のとおりと認めた。
- 3 平成29年に洋室北西側の壁と天井の間付近から雨漏りがあったとのことだが、補修後はなく、壁紙も貼り換えてその痕跡もない。
- 4 本件敷地は、北西側、南西側及び北東側で、建築基準法42条1項の市道に、それぞれ接している（評価人の調査による）。

(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8年2月6日 (金) 16 : 35 — 16 : 40	横浜地方法務局港北出張所	登記事項証明書申請・受理
令和8年2月6日 (金) 16 : 55 — 17 : 05	目的物件所在地	外観調査 (写真撮影)、不在、通知書投函
令和8年2月10日 (火) 17 : 10 — 17 : 20	携帯電話	Aより占有状況等聴取
令和8年2月12日 (木) 11 : 40 — 11 : 50	当裁判所	Bより占有状況等聴取 (電話)
令和8年2月12日 (木) : — :	当裁判所	管理会社へ滞納管理費照会書FAX送信
令和8年3月3日 (火) 11 : 30 — 11 : 33	携帯電話	株式会社ティーエムシープロパティ従業員より占有状況等聴取
令和8年3月13日 (金) 15 : 40 — 16 : 05	目的物件所在地	目的物件立入調査 (写真撮影)、Aより占有状況等聴取 (評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和61年3月26日

603007

地積測量図

地積測量図

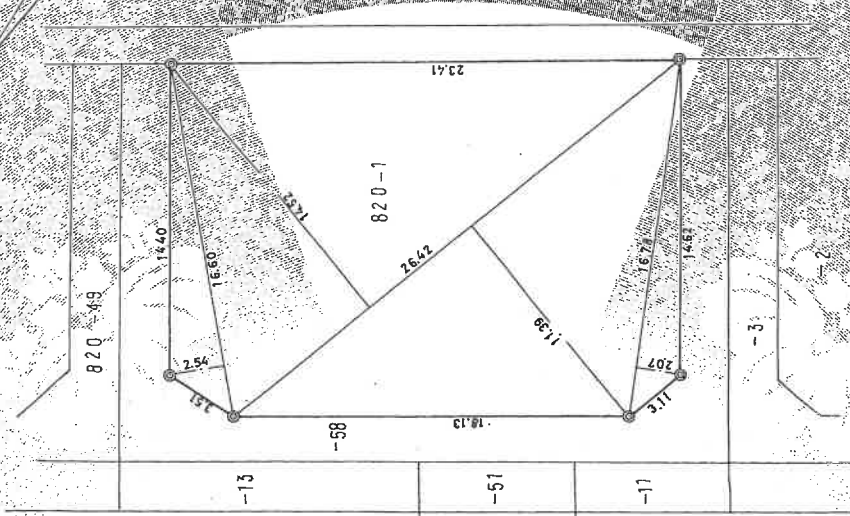
地番 820番1

土地の所在 横浜市港北区末吉町字廻首前

大船山四丁目

計算式

820番1
 16.78 × 20.7 = 34.7346
 26.42 × 11.39 = 300.9238
 26.42 × 1.52 = 383.6184
 16.60 × 25.4 = 421.640
 合計 761.4408
 ± 380.7204 m²



凡例
 民 界
 鉄 道
 水 路
 横浜市港北区末吉町字廻首前

縮尺 1/250

申請人

昭和61年3月5日

作製者 土地家屋調査士

(日調連号)

本図面は A3判をA4判に縮小したものである

61.3.26 (登録)

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
 (横浜地方支務局港北出張所管轄)
 令和7年7月16日 東京支務局台帳課課長

登記官

(? 枚目)

請求番号：15-2

登記年月日：昭和62年9月21日

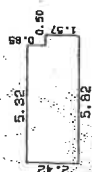
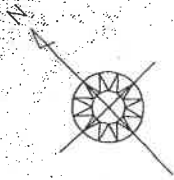
303521

各階平面図

建物図面

家屋番号	大倉山四丁目 本尾町字観音前 820番1の206
建物の所在	横浜市港北区本尾町字観音前820番地1

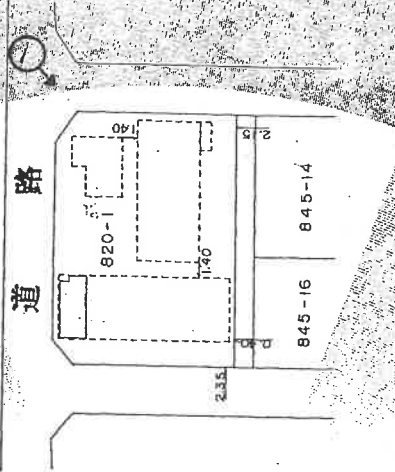
大倉山四丁目



求積表

2.42 X 5.32	=	12.8744
1.57 X 0.50	=	0.7850
合計		13.6594
床面積		13.65 m ²

道路



建物の存する部分 2 階

建物の番号 206 号

○ ← は写真撮影位置・方向

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (横浜市地方事務所港北出張所管理)

令和7年7月16日

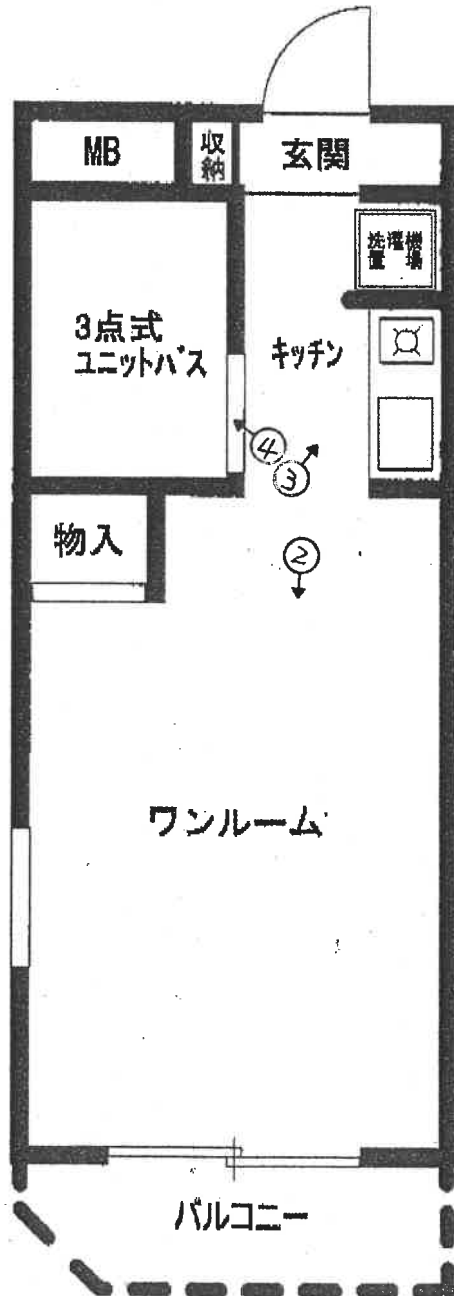
東京法務局台東出張所

登記官

(8 枚目)

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



令和7年(ケ)第263号

(9枚目)

① 物件1を含む一棟の建物



②



③



④



(// 枚目)

令和7年（ケ）第263号
令和8年3月13日 現地調査
令和8年3月25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 4,100,000 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「大倉山四丁目31番8 -206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四丁目820番地1

建物の名称 トップ大倉山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大倉山四丁目820番1の206

建物の名称 206号

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 13.65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四丁目820番1

地 目 宅地

地 積 380.72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 1万分の233

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」駅の西方約950m(道路距離)	
付近の状況	マンション、中小規模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の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、宅地造成等工事規制区域
面地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	380.72㎡ ほぼ長方形 間口約23m、奥行約16.5m ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側 約4.5m 南西側 約4.5m 北東側 約4.5m	市道(建築基準法第42条第1項)に約23m接面。 市道(建築基準法第42条第1項)に約14.6m接面。 市道(建築基準法第42条第1項)に約14.4m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	10,000分の233
特記事項	◇目的土地は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。 ◇目的土地の南東側隣接地は幅員約1.7mの水路(暗渠)となっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	トップ大倉山	
建物の用途	住宅等（総戸数44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62年8月10日
	経過年数	約39年
	経済的残存耐用年数	約11年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ712.19㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等 その他：なし	
設備等	集合郵便受、管理人室、駐輪場、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	全部委託
	管理会社	大成有楽不動産株式会社
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済。 ◇エレベーター・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	2階 (206号室) 主要開口部の方位： 南西向き 角部屋		
床 面 積	13.65㎡ (登記面積)		
間 取 り	1K		
バルコニー等	バルコニー 約2.6㎡(概測)		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	浴室、洗面所・トイレ、ミニキッチン等	
	そ の 他	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 8 年 2 月 13 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	5,500円	0円
	修繕積立金	3,000円	0円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	<p>令和 8 年 3 月 13 日： 内部立入調査</p> <p>Aが賃貸借契約に基づき、居宅として使用占有している。 執行官の調査によると、以下のとおり。</p> <p>賃貸人 C (C破産管財人B) 賃借人 A</p> <p>占有開始時期 平成26年11月1日 現在の契約等 令和6年11月1日から令和8年10月31日まで2年間 (合意更新)</p> <p>現行賃料 月額45,000円 (敷金なし) その他 最初の契約等当事者はD (詳細は執行官作成の現況調査報告書参照)</p>		
特 記 事 項	◇築39年が経過しており、室内は経年相応の劣化が認められる。		

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)
290,000	× 13.65	÷ 0.83	× 0.22	= 1,050,000

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 39年 、 経済的残存耐用年数 11年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 0%

： 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 11\text{年}}{(\text{経過年数 } 39\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 11\text{年})} \times (1 - 0.0) = 0.22$$

(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)
461,000	× 1.14	526,000	× 380.72	× 1.0	× $\frac{233}{10,000}$	= 4,670,000

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 574,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{127} & = & 461,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和 8 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 : 規模(マンション適地)、三方路等で優り、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）
1,050,000	+ 4,670,000	× 0.99	= 5,660,000

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：1.00（2階部分）206号室

位置別補正：0.99（南西向き、角部屋）

その他補正：1.00

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

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)
345,000	× 0.99	× 1.00	× 13.65	= 4,660,000

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（直接法による）

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益（円）	総費用（円）	純収益（円）	還元利回り（%）	その他の補正	収益価格（円）
518,000	$\times (1-0.259)$	$= 384,000$	$\div 6.9$	$\times 1.0$	$= 5,570,000$

総収益： 現在収受している月額支払い賃料等を基に総収益を求めた。

総費用： 維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り： 同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、建物償却率、対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

その他の補正：直ちに必要となる補修費や改装費に係る減価補正、及び賃料水準の持続妥当性と将来の大規模修繕や資本的支出等を勘案した補正（百分率）

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単身者用マンションであり、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、比準価格及び積算価格を関連づけ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 : 10 比準価格 : 50 収益価格 : 40

	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	5,660,000	× 1.00	= 5,660,000
比準価格	4,660,000	× 1.00	= 4,660,000
収益価格			5,570,000
調整後の価格			5,120,000

占有減価修正 : 投資用ワンルームマンションにつき、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)
5,120,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	- 0	= 4,100,000

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 : 不要と判定した。

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544番35
「大倉山3-37-5」
価 格 : 574,000円/㎡
位 置 : 東急東横線「大倉山」駅 500m
価 格 時 点 : 令和8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 7 年度)

- 物件1 (建物) 1,125,484円
符号1 (土地) 98,872,984円 (敷地権の割合 10,000分の233)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

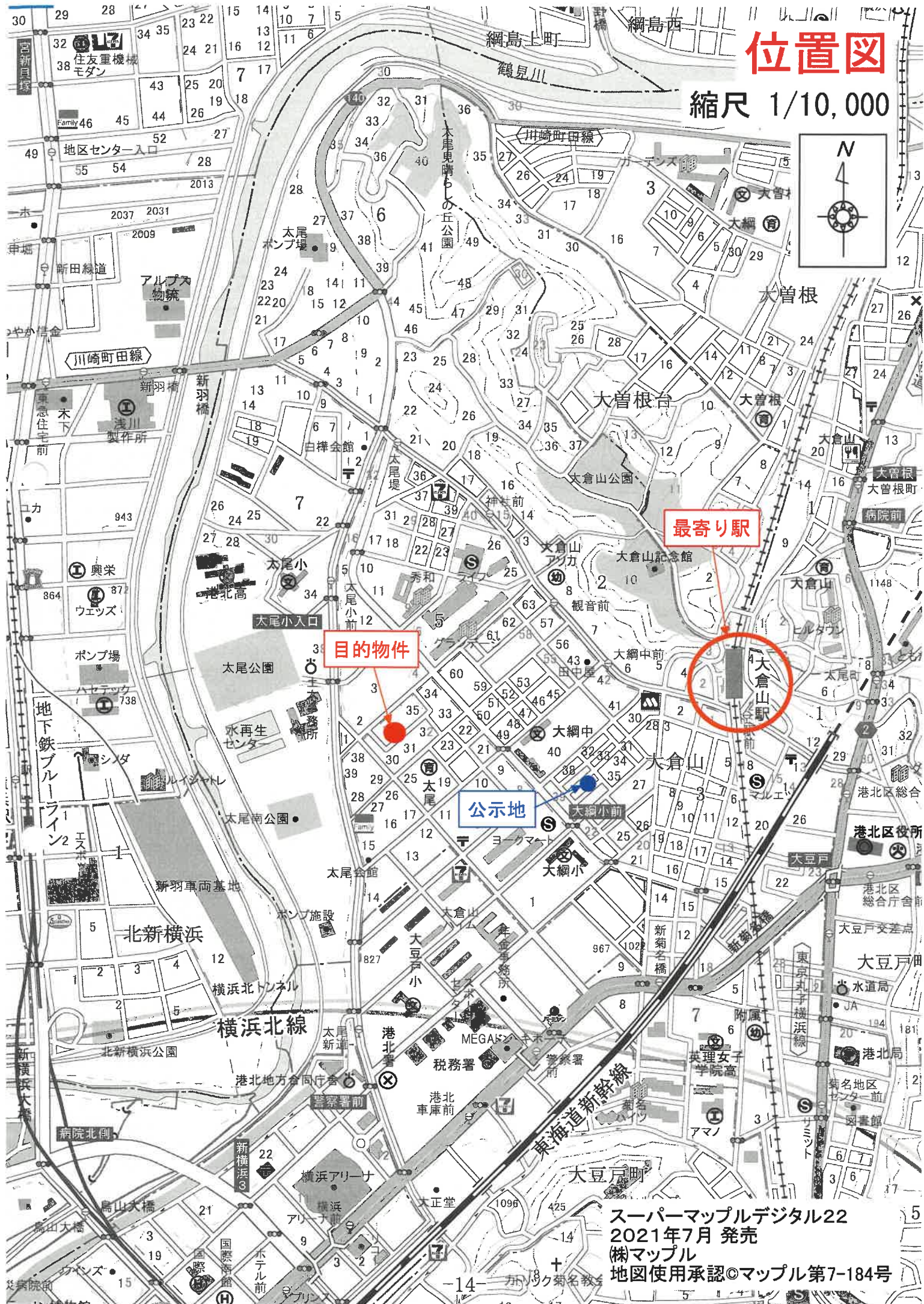
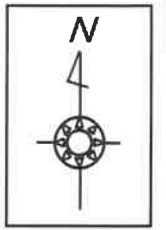
建物図面・各階平面図写 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000



最寄り駅

目的物件

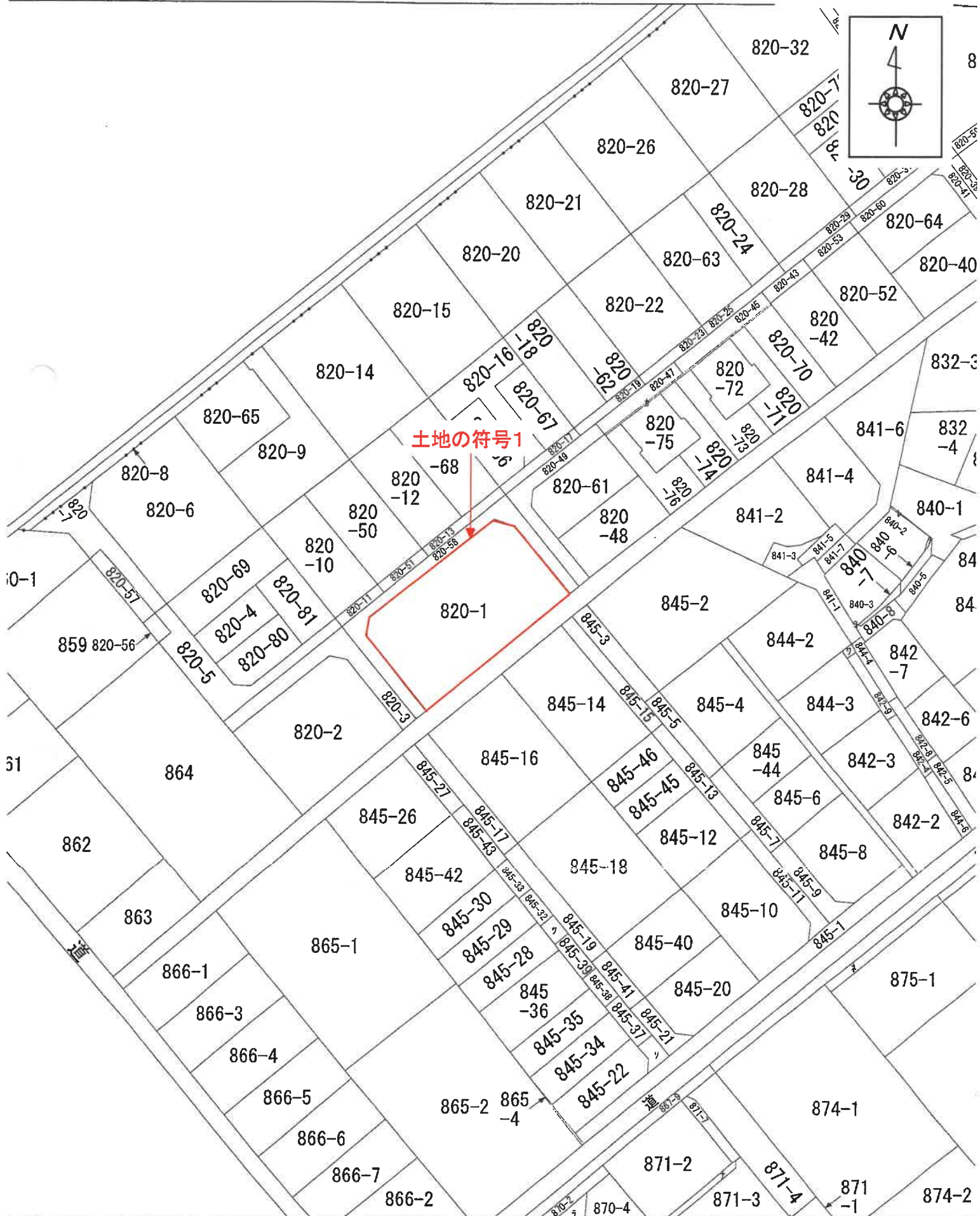
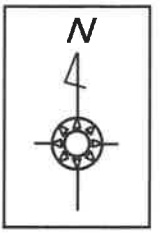
公示地

スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
(株)マッフル
地図使用承認©マッフル第7-184号

公図(写)

縮尺 1/600

ハ 838-7 ホ 838-18 ト 839-5 リ 880-18 ル 833-13
ニ 838-16 ヘ 839-2 チ 880-10 ヌ 833-8 つづく



地積測量図(写)

登記年月日：昭和61年3月26日

第820-1 後・新同一・辨

地積測量図

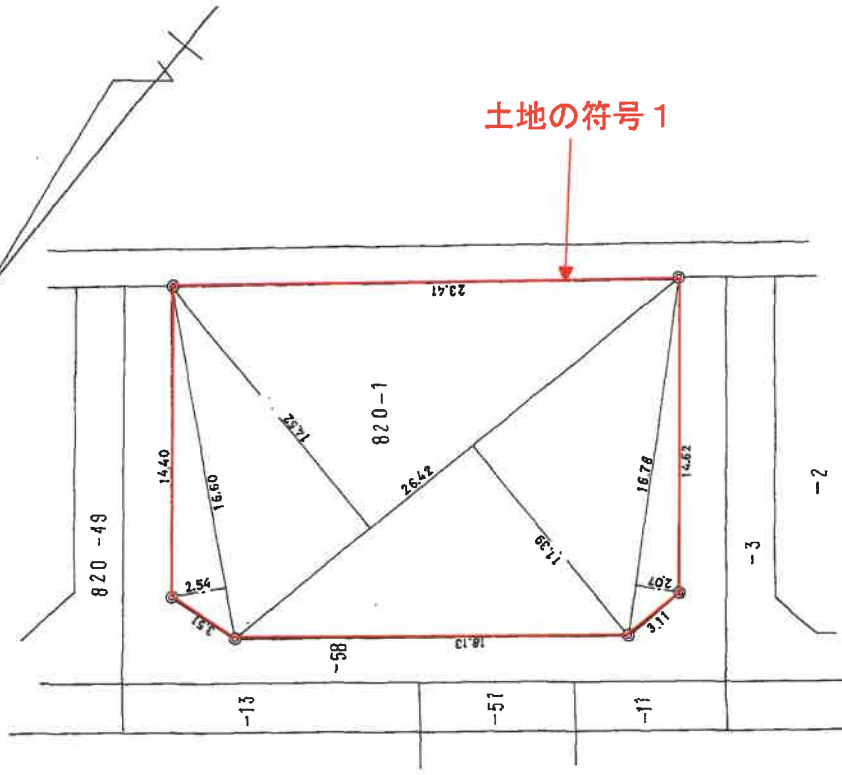
地番 820番1

土地の所在 横浜市港北区木曽町字観音堂

大倉山四丁目

603007

計	算	式
820番1	2.07	= 34.7346
16.78X	1.39	= 300.9238
26.42X	1.152	= 383.6184
26.42X	2.54	= 421.640
16.60X		合計 761.4408
		+ 380.7204
		380.7204 m²



例
 石 標
 鉄 杭
 木 杭
 横浜市港北区木曽町字観音堂

縮尺 1/250

申請人

昭和61年3月5日
 年 月 日(作製)

作製者

(日製測の)

本図面は元図をA4サイズ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。

(横浜市港北区木曽町字観音堂)

令和7年7月16日

横浜法務局台東出張所

登記官

建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：昭和62年9月21日

303521

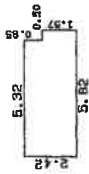
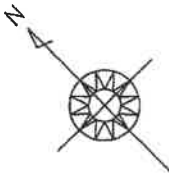
各階平面図

建物図面

大倉山四丁目
大尾町字観音前 206
家屋番号

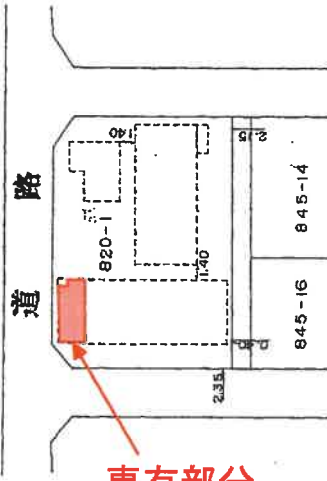
大倉山四丁目
大尾町字観音前820番地1
建物の所在

大倉山四丁目



求積表

2.42 X 5.32 = 12.6744
1.57 X 0.50 = 0.7850
合計 13.6594
床面積 13.65 m²



専有部分

建物の存する部分 206 階

建物の番号 206 号

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

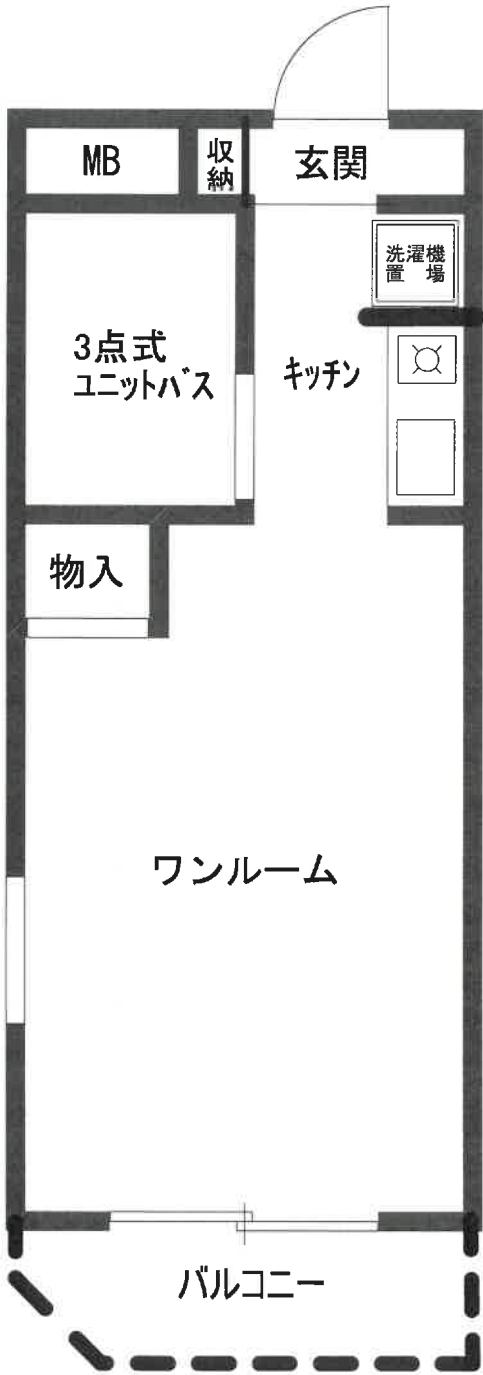
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方方法務局港北出張所管轄)

令和7年7月16日

東京法務局台東出張所

登記簿

間取図



令和7年(ケ)第263号