

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 20 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 9 月 24 日から 令和 8 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 6 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 10 月 19 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 10 月 13 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 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 8 月 20 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10, 920, 000 8, 736, 000	一括	2, 184, 000	44, 186	9, 468
1	5, 500, 000				
2	5, 420, 000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市港北区鳥山町字五反町

地 番 6 4 5 番 2

地 目 宅地

地 積 1 4 8 0 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 4 2 2 6 9 分の 5 5 5 5

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区鳥山町字五反町 6 4 5 番地 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積 1 階 2 1 3 . 8 7 平方メートル
2 階 2 2 2 . 2 0 平方メートル
3 階 2 2 2 . 2 0 平方メートル
4 階 2 1 1 . 0 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳥山町 6 4 5 番 2 の 3 6

建物の名称 A-404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 1 . 5 3 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 4 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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 2】

管理費等の滞納あり。ただし、本請求債権はその一部である。

《 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 所 在 横浜市港北区鳥山町字五反町
 地 番 6 4 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 4 8 0 . 0 0 平方メートル
 共有者 A 持分 2 4 2 2 6 9 分の 5 5 5 5

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区鳥山町字五反町 6 4 5 番地 2
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 2 1 3 . 8 7 平方メートル
 2 階 2 2 2 . 2 0 平方メートル
 3 階 2 2 2 . 2 0 平方メートル
 4 階 2 1 1 . 0 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳥山町 6 4 5 番 2 の 3 6
 建物の名称 A-404
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 4 階部分 5 1 . 5 3 平方メートル
 所有者 A



令和 8 年(ヌ)第 16 号
令和 8 年 3 月 10 日受理
令和 8 年 4 月 15 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 玉田 浩一郎

(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 所 在 横浜市港北区鳥山町字五反町
 地 番 6 4 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 4 8 0 . 0 0 平方メートル
 共有者 A 持分 2 4 2 2 6 9 分の 5 5 5 5

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区鳥山町字五反町 6 4 5 番地 2
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 2 1 3 . 8 7 平方メートル
 2 階 2 2 2 . 2 0 平方メートル
 3 階 2 2 2 . 2 0 平方メートル
 4 階 2 1 1 . 0 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳥山町 6 4 5 番 2 の 3 6
 建物の名称 A-404
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 4 階部分 5 1 . 5 3 平方メートル
 所有者 A

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2	
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	
下記以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☒ 別紙回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 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	ライオンズマンション小机第8管理組合 代理人弁護士B	
その他の事項		
土 地	物件1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 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	
上記以外の建物 (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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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

令和 8 年 (ケ・~~ヌ~~) 第 16 号

担当執行官 玉田浩一郎

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 8 年 (月 30 日現在

☒ 管理費	月額	円	☐ 滞納額	474,860 円	別紙参照
☒ 修繕積立金	月額	円	☐ 滞納額	711,710 円	"
☐	月額	円	☐ 滞納額	円	
☐	月額	円	☐ 滞納額	円	
☒ 損害金	年	14.6 %	☐ 金額	未確定	円
☐ 滞納期間	令和 年 月分～令和 年 月分				
☒ 弁護士費用	353000円, 2251円 (報酬金は未確定)		☒ 法的経費	未確定	

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 ☐

滞納管理費等一覧表

請求月	管理費	修繕積立金	請求合計金額	遅延損害金 起算日
平成30年12月分	9,560	10,510	20,070	平成30年12月1日
令和1年5月分	10,500	14,720	25,220	令和1年5月1日
令和1年6月分	10,500	14,720	25,220	令和1年6月1日
令和1年9月分	10,500	14,720	25,220	令和1年9月3日
令和1年10月分	10,500	14,720	25,220	令和1年10月1日
令和1年11月分	10,500	14,720	25,220	令和1年11月1日
令和3年3月分	11,300	14,720	26,020	令和3年3月2日
令和3年4月分	11,300	14,720	26,020	令和3年4月1日
令和3年6月分	11,300	14,720	26,020	令和3年6月1日
令和3年7月分	11,300	14,720	26,020	令和3年7月1日
令和3年10月分	11,300	14,720	26,020	令和3年10月1日
令和3年11月分	11,300	14,720	26,020	令和3年11月2日
令和4年2月分	11,300	14,720	26,020	令和4年2月1日
令和4年3月分	11,300	14,720	26,020	令和4年3月1日
令和4年5月分	11,300	14,720	26,020	令和4年5月3日
令和4年6月分	11,300	14,720	26,020	令和4年6月1日
令和4年9月分	11,300	14,720	26,020	令和4年9月1日
令和4年10月分	11,300	14,720	26,020	令和4年10月1日
令和5年1月分	11,300	14,720	26,020	令和5年1月5日
令和5年2月分	11,300	14,720	26,020	令和5年2月1日
令和5年4月分	11,300	19,160	30,460	令和5年4月1日
令和5年5月分	11,300	19,160	30,460	令和5年5月2日
令和5年6月分	11,300	19,160	30,460	令和5年6月1日
令和5年8月分	11,300	19,160	30,460	令和5年8月1日
令和5年9月分	11,300	19,160	30,460	令和5年9月1日
令和5年11月分	11,300	19,160	30,460	令和5年11月1日
令和5年12月分	11,300	19,160	30,460	令和5年12月1日
令和6年2月分	11,300	19,160	30,460	令和6年2月1日
令和6年3月分	11,300	19,160	30,460	令和6年3月1日
令和6年5月分	11,300	19,160	30,460	令和6年5月1日
令和6年6月分	11,300	19,160	30,460	令和6年6月1日
令和6年8月分	11,300	19,160	30,460	令和6年8月1日
令和6年9月分	11,300	19,160	30,460	令和6年9月3日
令和6年10月分	11,300	19,160	30,460	令和6年10月1日
令和6年11月分	11,300	19,160	30,460	令和6年11月1日
令和6年12月分	11,300	19,160	30,460	令和6年12月3日
令和7年1月分	11,300	19,160	30,460	令和7年1月7日
令和7年2月分	11,300	19,160	30,460	令和7年2月1日
令和7年3月分	12,800	19,160	31,960	令和7年3月1日
令和7年4月分	12,800	19,160	31,960	令和7年4月1日
令和7年5月分	12,800	19,160	31,960	令和7年5月1日
令和7年6月分	12,800	19,160	31,960	令和7年6月3日
合計	474,860	711,710	1,186,570	-

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)	物件2建物は私が住んでいます。ペットは飼っていません。水漏れや雨漏りはありません。オール電化です。

(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)

執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。物件2建物は、集合ポストとインフォメーションの表示、内部の状況及び関係人の陳述から建物所有者の占有と認めた。物件2建物は、全体的に経年劣化による傷みが見られた。
- 2 評価人の調査によれば、物件1土地は南東側で建築基準法42条1項に該当する市道に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月11日 (水) 10:46— 10:56	横浜地方法務局港北出張所	登記事項要約書申請受領等
8年3月11日 (水) 11:10— 11:25	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
8年3月11日 (水) : — :		Bへ照会書送信
8年3月13日 (金) 11:30— 11:40	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
8年4月9日 (木) 14:25— 14:55	目的物件所在地	Aから事情聴取、立入調査 (評価人同行)、写真撮影

(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。

☒ 目的物件は、施錠されていたので、インターフォンを押し、ドアをノックし、室内に向かって呼び掛けたが、何ら応答がなかったため、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、Aが在室していた。

(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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
鳥山町

請求部分	所在地	横浜市港北区鳥山町字五反町				地番	645番2			
出縮	力尺	1/500	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	土地改良所在図
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。

(横浜地方法務局港北出張所管轄)

令和8年1月19日

横浜地方法務局川崎支局

登記官



請求番号：28-1

(1/1)

(8 枚目)

59

縮尺 1/500

25.0.74

呼雅圖家

横浜市港北区鳥山町字五反町645番地2

建築物の存する部分⁴ 陸

建筑物番号 A-404 号

計算式

8.936	X	5.35	=	47.8022
4.125	X	1.015	=	4.1968
(-)-1.02	X	0.45	=	0.4590
			計	51.5300

申請人

縮尺	1/250
----	-------

88年1月2日作製)

作者

(日期) 12

登記年月日：昭和59年1月10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。

(橫濱地方法務局港北出張所管轄)

令和8年1月19日

横浜地方法務局川崎支局

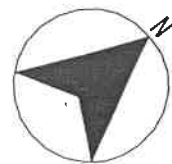
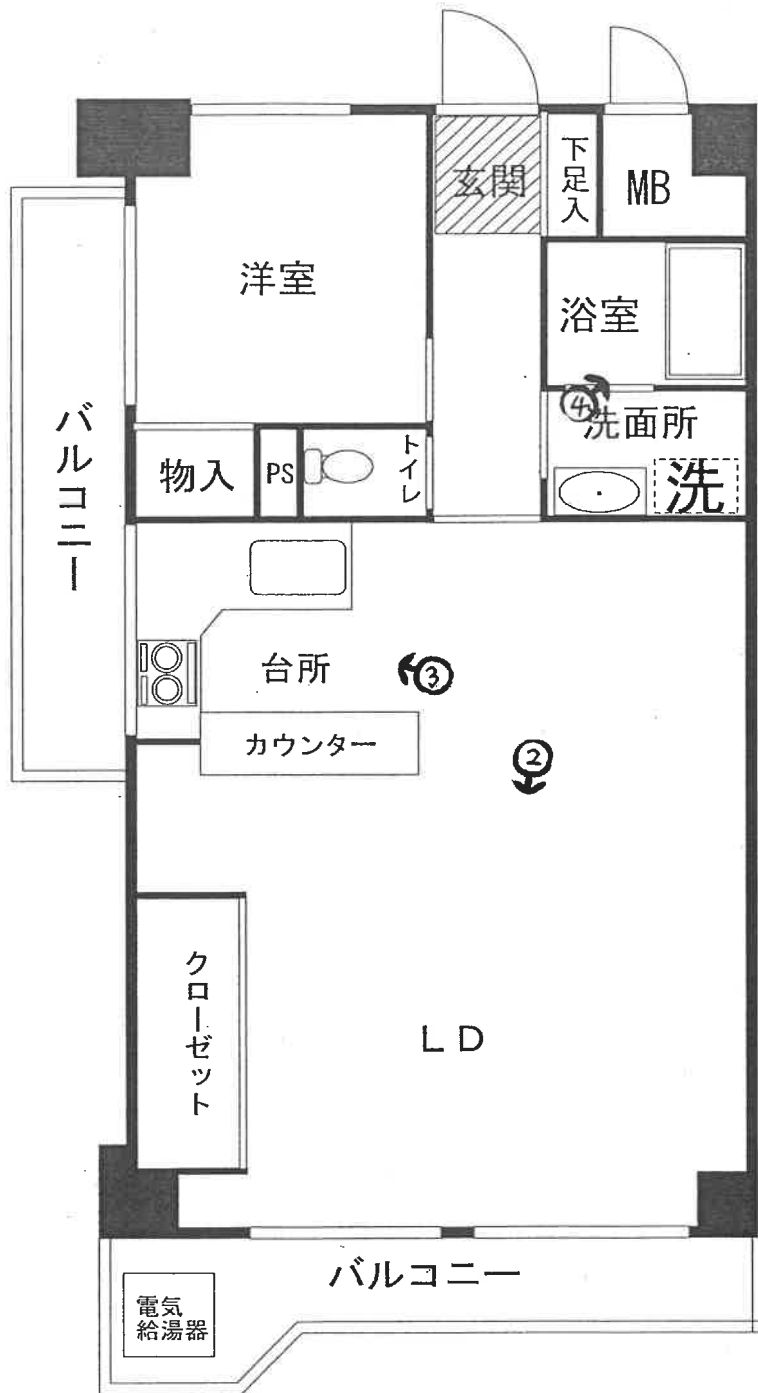
改題爲

請求番号: 28-2

(9 枚目)

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



①外観（東方向から撮影）



②



③



④





令和 8 年 (ヌ) 第 16 号

令和 8 年 4 月 9 日 現地調査

令和 8 年 4 月 20 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤田 洋美

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 10,920,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5,500,000 円
物件 2 (建物)	金 5,420,000 円

- ① 一括価格は、物件 1 及び 2 の各不動産について、一括売却(民事執行法 61 条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 1 の内訳価格は物件 2 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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、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	
2		
特 記 事 項		

物 件 目 録

1 所 在 横浜市港北区鳥山町字五反町

地 番 6 4 5 番 2

地 目 宅地

地 積 1 4 8 0 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 4 2 2 6 9 分の 5 5 5 5

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区鳥山町字五反町 6 4 5 番地 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積	1 階	2 1 3 . 8 7 平方メートル
	2 階	2 2 2 . 2 0 平方メートル
	3 階	2 2 2 . 2 0 平方メートル
	4 階	2 1 1 . 0 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鳥山町 6 4 5 番 2 の 3 6

建物の名称 A-404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 1 . 5 3 平方メートル

所有者 A

目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R横浜線「小机」駅の南東方約1.0km（道路距離）、最寄バス停「又口橋」より南西方徒歩約4分に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	マンションを中心に、一般住宅、事業所等も見られる住宅地域。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,480.00m ² 長方形 間口約27m、奥行約54m ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側幅員約7.3mの舗装市道（建築基準法第42条第1項に該当）に約27m接面。北西側にて幅員約3mの水路（否道路）に接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む2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	供給者図面によると南東側道路対面に本管が埋設されているが、目的物件に引込はない。
	下 水 道	あり
共 有 持 分	共有者A 持分24万2269分の5555	
特 記 事 項	◇横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると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	ライオンズマンション小机第8 A棟	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数 15 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58年10月3日（登記記載）
	経 過 年 数	約43年
	経済的残存耐用年数	約7年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 延べ 869.36㎡	
仕 様	屋根：断熱アスファルト防水 外壁：タイル貼・吹付タイル等 その他：オール電化	
設 備 等	オートロック、TV共同視聴設備、集合郵便受、駐車場、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	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	◇ エレベーターなし	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建					
位	置	4階 （A－404号室）角部屋 主要開口部の方位：南東向き					
床	面	積	51.53㎡ （ 登記面積 ）				
間	取	り	1LDK				
バルコニー等	11.42㎡						
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等			
		床		フロアシート等			
		内	壁	ビニールクロス貼等			
		設	備	トイレ、浴室、洗面所、クローゼット等			
保守管理の状況		普通					
管	理	費	等	管理組合の回答によれば下記のとおり。			
				令和 8 年 1 月 30 日 現在			
					月額	滞納額	
				管 理 費	12,800円	474,860円	
				修繕積立金	19,160円	711,710円	
				そ の 他	弁護士費用	33,000円、220,000円（報酬金は未確定）	
					法的手続実費	未確定	
				備 考	年14.6% の 遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 未確定		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		◇令和8年4月9日内部立入調査 ◇所有者が占有している。					
特 記 事 項		◇所有者によると、平成13年と10年位前に、間取りの変更を行ったとのことである。 ◇設備等の動作確認等を十分に行えていないことから今後、不具合等発生の可能性を有している。					

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(物件1)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	共有持分	建付地価格 (円)
1	217,000	× 1.30	282,000	× 1,480.00	× 1.00	× $\frac{5,555}{242,269}$	= 9,570,000

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 横浜港北-23

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 239,000\text{円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{109} & = & 217,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 角地による補正率は上記の通り。

◇ 地域格差 : 地価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 : 対象地は規模等の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。

共有持分 : 登記上の持分

② 建物価格（物件2）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
2	300,000	× 51.53	÷ 0.85	× 0.11	= 2,000,000

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 43年 、 経済的残存耐用年数 7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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 7\text{年}}{(\text{経過年数 } 43\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 7\text{年})} \times (1 - 0.20) = 0.11$$

(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。

番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合	敷地利用権等価格(円)
1	9,570,000	×0.4 場所的利益	= 3,830,000

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については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通り積算価格を求めた。

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)	価格割合
1	9,570,000	－ 3,830,000	× 1.01	= 5,800,000	49.6%
2	2,000,000	＋ 3,830,000		= 5,890,000	50.4%
合 計				11,690,000	100%

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：0.98；(4階)

位置別補正：1.03；(南東向き) 1.00 × (角部屋) 1.03

その他補正：1.00

相乗積 $0.98 \times 1.03 \times 1.00 = 1.01$

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)
322,000	× 1.01	× 1.00	× 51.53	= 16,760,000

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：目的物件特有の汚・破損、雨漏り、設備不具合等の減価(前欄以外で個別的なもの)

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 (円) ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円) ア+カ=キ 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) $\frac{\text{イ}}{\text{ウ}} \times (1-0.03) \times 1$ エ	複利 現価率 ※2 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,175,640 (14.6%)	728,280	8.2%	= 8,615,020 = 8,620,000	0.8005	6,900,310 (85.4%)	= 8,080,000 (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	11,690,000	× 1.00	= 11,690,000
比準価格	16,760,000	× 1.00	= 16,760,000
収益価格			8,080,000
調整後の価格			13,860,000

占有減価修正率：必要なし。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円)	価格割合	案分後の価格(円)
1	13,860,000	49.6%	= 6,870,000
2		50.4%	= 6,990,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (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	6,870,000	× 1.00	× 0.80			= 5,500,000
2	6,990,000	× 1.00	× 0.80	× 0.97		= 5,420,000
一括価格(合計)						10,920,000

市場性修正 : 必要なし。

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
滞納額の元本のみを基礎に、本請求債権が滞納管
理費等の一部であることを考慮し、3% と求めた。

その他の控除(敷金等) : 必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 横浜港北-23

所 在 : 横浜市港北区鳥山町字五反町798番5

価 格 : 239,000円/㎡

位 置 : JR横浜線「小机」駅約700m

価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日

地 積 : 165㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側 7.4m 市道、北東側 側道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域

(建蔽率 60% ・ 容積率 200%)、

防火・準防火 : 準防火地域

地 域 の 概 要 : 住宅、アパート、事業所等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1 (土地) 188,899,800円 (共有持分 24万2269分の5555)

物件2 (建物) 3,156,228円

第7 附属資料の表示

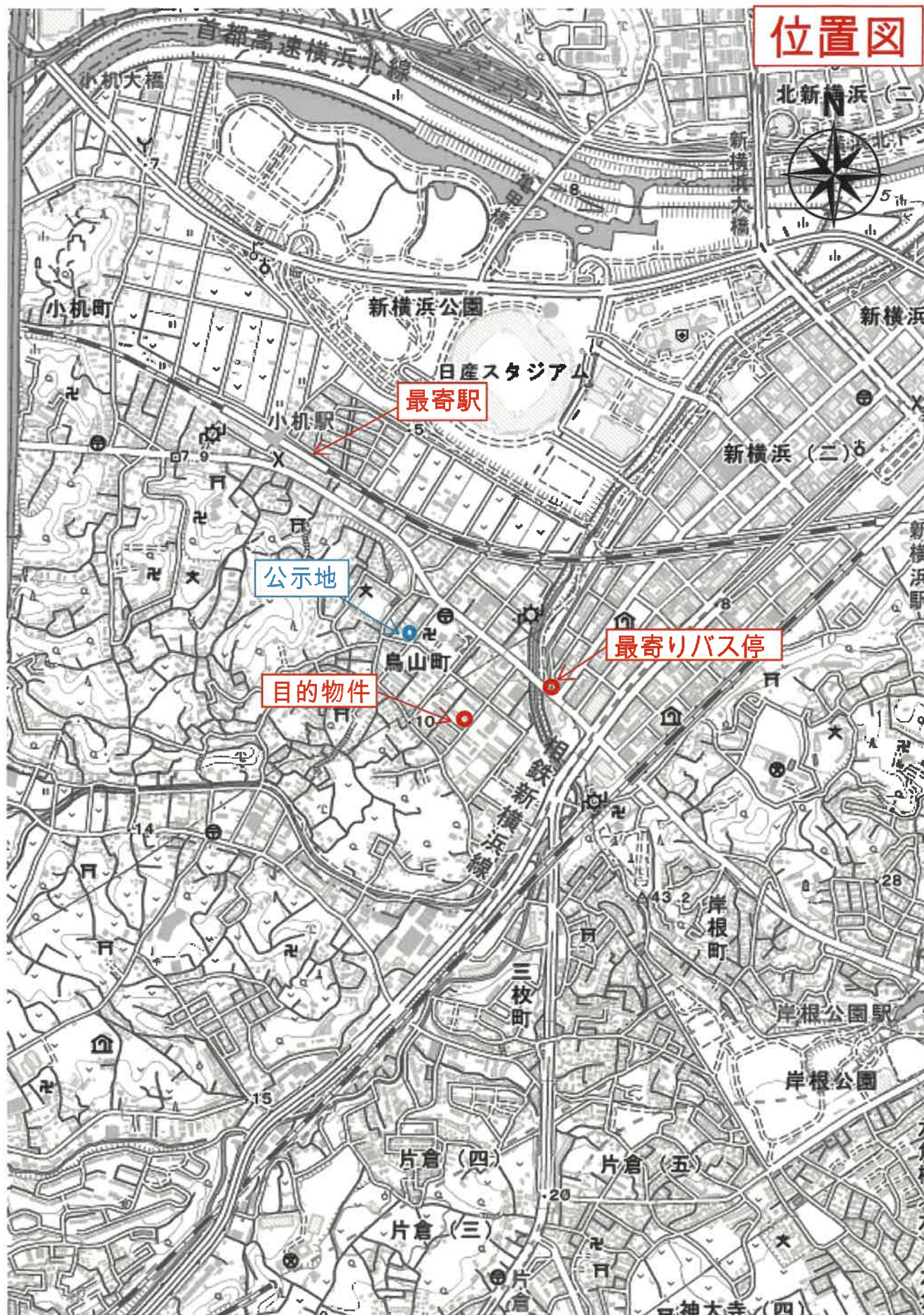
位置図

公図写 (目的物件をA4版へ抜粋したものである。)

建物図面・各階平面図写 (A3版からA4判へ縮小したものである。)

建物間取図

以上



国土地理院地理院地図/2026年/電子国土web

縮尺：1 / 12,500

公函写



物件 1 土地

縮尺 : 1 / 500

建物図面・各階平面図写

登記年月日：昭和59年1月10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。

(横浜地方広務局 港北出張所管理)

令和8年1月19日

横浜地方広務局 港北出張所

登記官

請求番号：28-2

184524

各階平面図

家屋番号

645-2-36

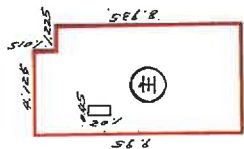
建物の所在 横浜市港北区鳥山町字五反町645番地2

建物図面 各階平面図 404

建物の存する部分 4階

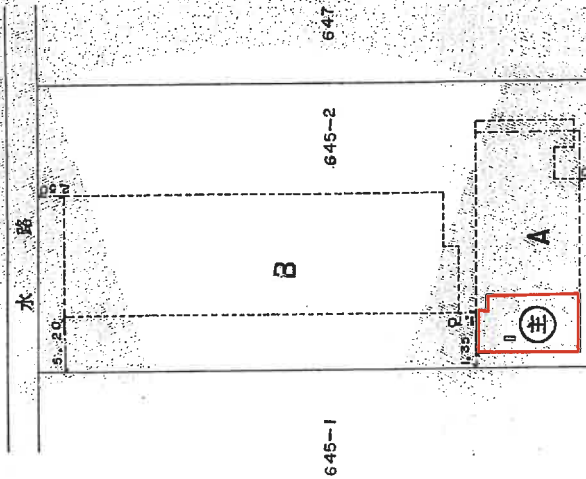
建物番号 A-404号

物件2 建物
専有部分



計算式

$$\begin{aligned} & 8.935 \times 5.35 = 47.8022 \\ & 4.125 \times 1.015 = 4.1868 \\ & (-) 1.02 \times 0.45 = -0.4590 \\ & \text{計} \quad 51.5300 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



物件2 建物
専有部分

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

70%に縮小

建物間取図

