令和　7年（ケ）第　　３６６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　５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　８年１２月　８日から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２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　９年　１月１２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　８年１２月２５日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２５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１１月　５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	8,730,000 6,984,000		1,746,000	39,967	8,564
備考	敷地部分の固定資産税・都市計画税は不明				

令和　7年（ケ）第　　３６６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市都筑区大熊町字下土腐３９番地

建物の名称　　大倉山陽光ハイツ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大熊町３９番の１０１

建物の名称　　５２０

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　５８．８３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　横浜市都筑区大熊町字下土腐３９番

地　　目　　宅地

地　　積　　５９４７．０７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６１

令和　7年（ケ）第　　３６６号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月３１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
【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。

令和　7年（ケ）第　　３６６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市都筑区大熊町字下土腐３９番地

建物の名称　　大倉山陽光ハイツ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大熊町３９番の１０１

建物の名称　　５２０

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　５８．８３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　横浜市都筑区大熊町字下土腐３９番

地　　目　　宅地

地　　積　　５９４７．０７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６１

令和　７年(ケ)第　３６６号
令和　８年　２月１０日受理
令和　８年　３月１９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

令和　7年（ケ）第　　３６６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市都筑区大熊町字下土腐３９番地

建物の名称　　大倉山陽光ハイツ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大熊町３９番の１０１

建物の名称　　５２０

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　５８．８３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　横浜市都筑区大熊町字下土腐３９番

地　　目　　宅地

地　　積　　５９４７．０７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６１

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　　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	■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	株式会社長谷工コミュニティ
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 ■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　　支部　令和　　年（　）第　　号 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３６６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に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 2 月 28 日現在

☑管理費	月額	6050 円	☑滞納額	115,360	円
☑修繕積立金	月額	9070 円	☑滞納額	181,400	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	14.25 %	□金額	4207	円
☑滞納期間		令和 6 年 7 月分～		令和 8 年 2 月分	

2　上記１以外の特定承継人に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，特定承継人に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　□

執　行　官　の　意　見

1　受命物件の占有者及び占有状況等については立入調査の結果から２枚目のとおりである。

受命物件の状況は写真のとおりである。

2　物件１建物は、第三者が占有している徴表はなく、建物内のＡ宛の郵便物の存在等から、Ａの相続人である債務者兼所有者Ｂが占有していると認めた。

3　物件１建物は、経年による劣化が見られた。

動産が多数置かれている部屋があり、壁面を中心に十分な目視確認ができない部分があった。

室内の壁面に紙が貼られており、触ると凹みが感じられたことから、損傷を隠したと思われる。

トイレの汚損が著しいほか、室内床面に糞と思われる汚れが数か所確認された。

4　本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、南側、西側及び東側が、それぞれ建築基準法第４２条１項で認定される市道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
8年2月12日（木） 15：51 ― 16：03	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
8年2月16日（月）	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信（回答あり）
8年2月17日（火） 10：11 ― 10：12	電話連絡	横浜地方法務局港北出張所に架電し、目的物件には規約共用設定登記がない旨確認
8年2月19日（木） 10：37 ― 10：39	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
8年3月9日（月） 15：53 ― 16：22	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）

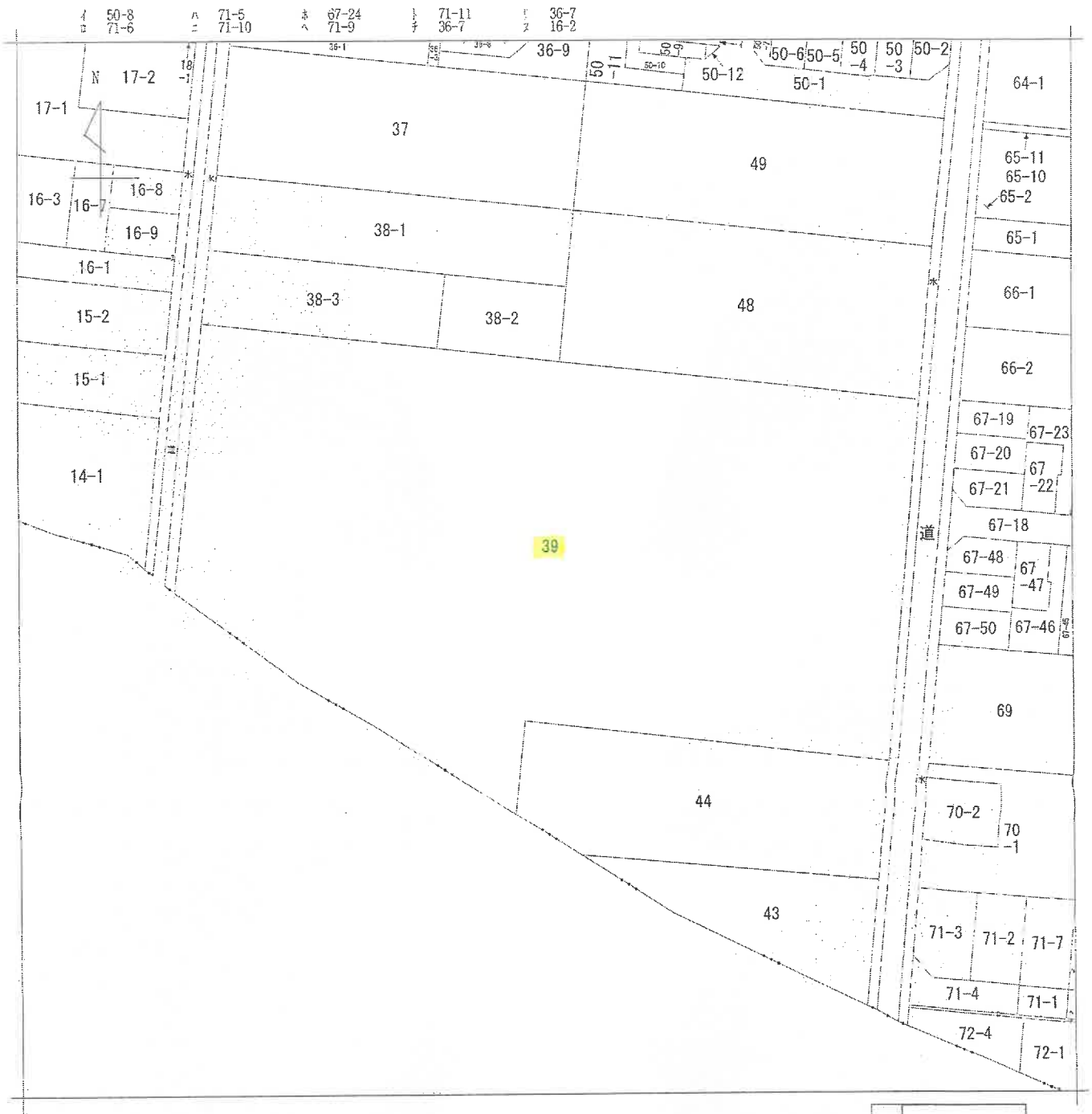
■　令和　8年　3月　9日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和　8年　3月　9日
目的物件は不在であったので、立会人Ｃを立ち会わ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



（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	大熊町

本図面は、Ａ３判をＡ４判に縮小したものである。

請求部分	所在	横浜市都筑区大熊町字下土腐				地番	39番		
出力縮尺	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。

（横浜地方法務局港北出張所管轄）

令和7年8月21日

鳥取地方法務局

地図整理番号：M11977　　登記官 [redacted]

(1/1)

登記年月日：昭和54年10月18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。
（横浜地方法務局港北出張所管轄）
令和7年8月21日　鳥取地方法務局
登記官

（7枚目）

021493　各階平面図

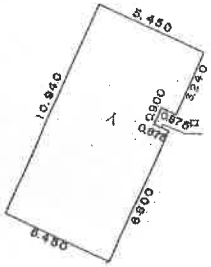
家屋番号	大熊町字下土腐39番の101
建物の所在	~~横浜市緑区~~大熊町字下土腐39番地

建物図面

横浜市都筑区

建物の存する部分　5階

建物番号　520号



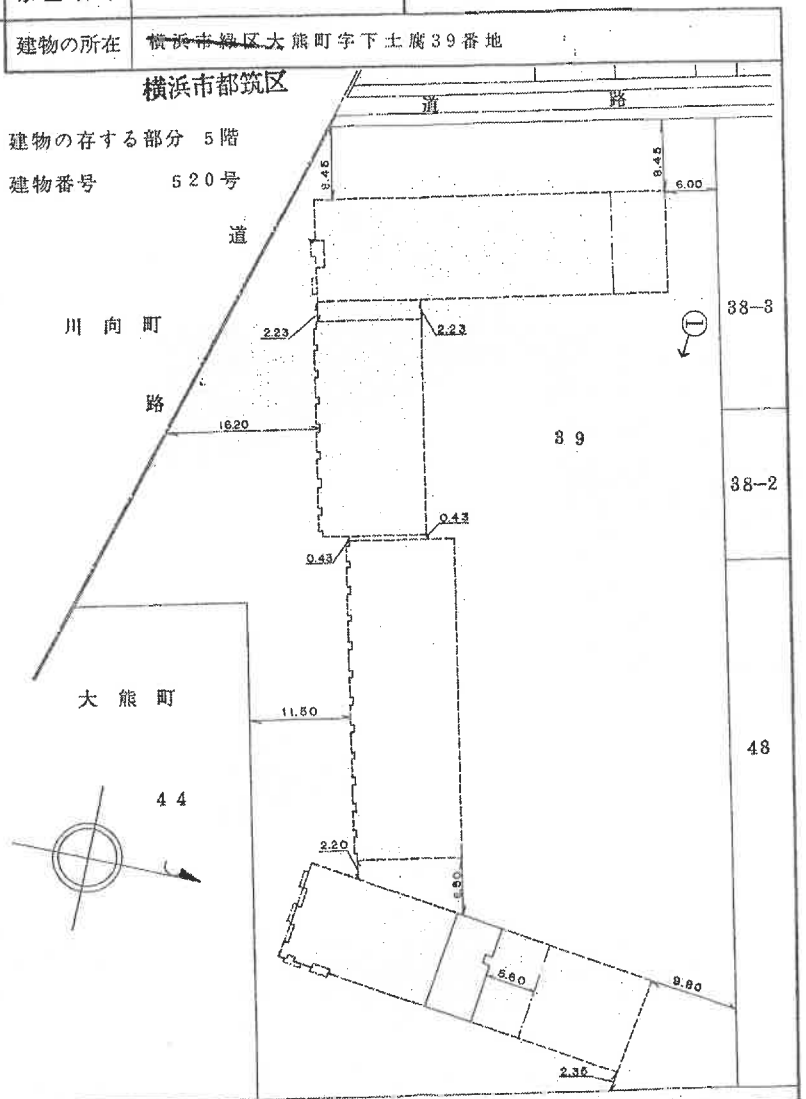
求積

イ　10.940×5.450＝59.623000

ロ　−0.875×0.900＝−0.787500

合計　58.835500

床面積　58.83㎡



（単位はメートル）

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
←○は写真撮影位置・方向

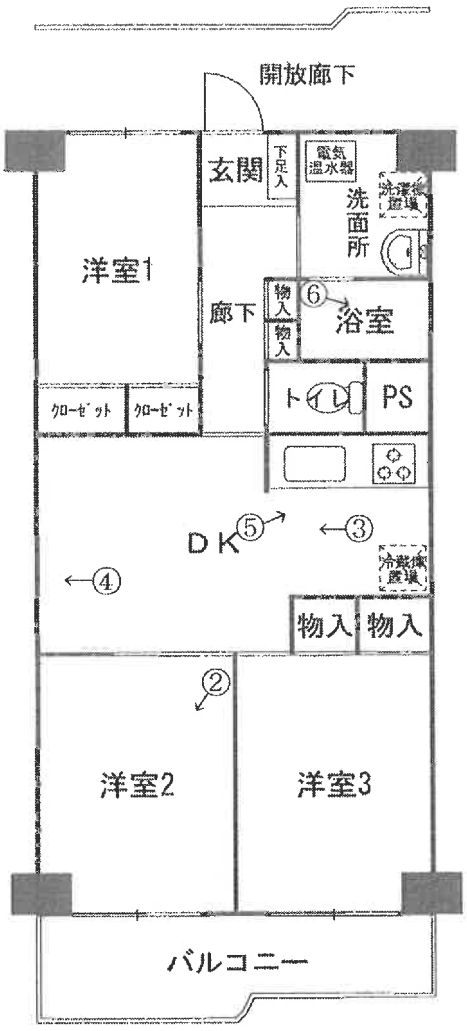
作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/600

[redacted]

地図整理番号：M11976

間取図



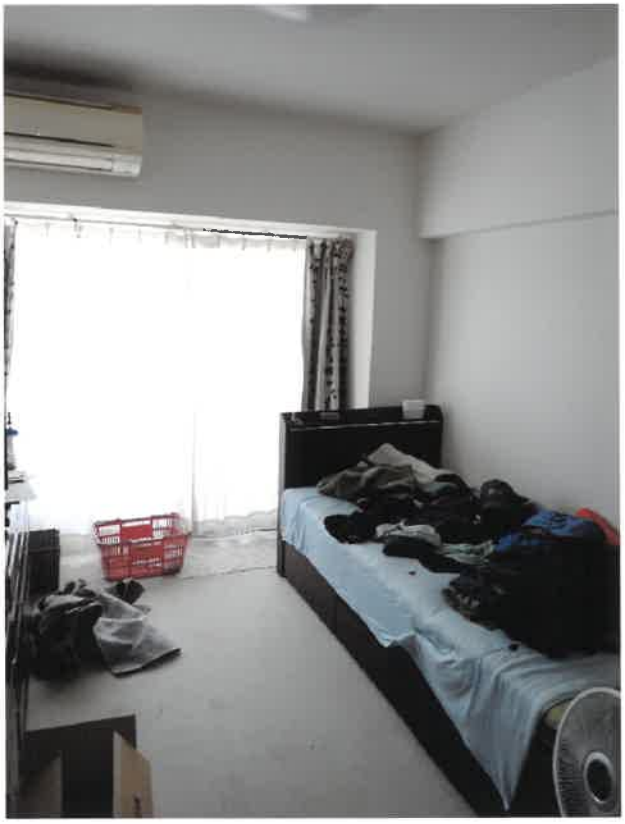
令和７年（ケ）第３６６号

←○は写真撮影位置・方向

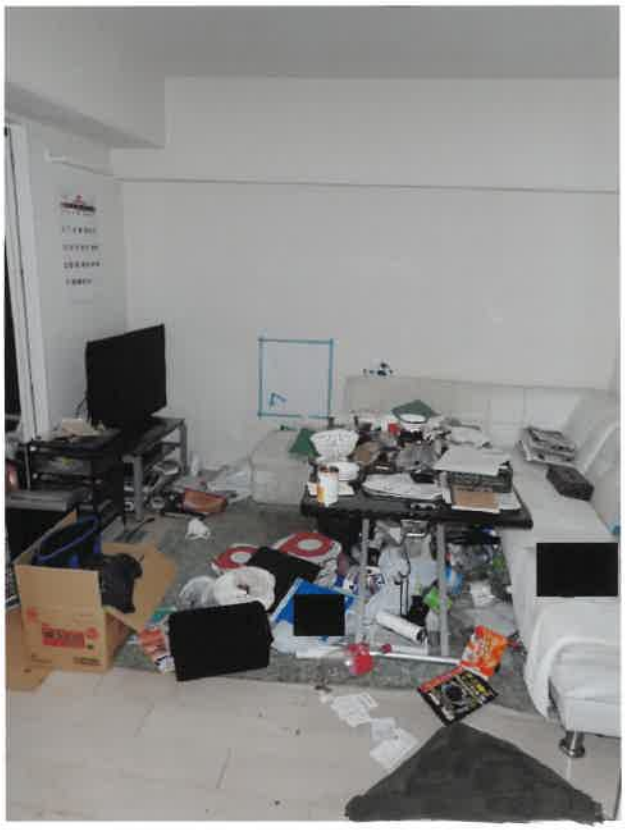
①



②



③



④損傷を隠したと思われる部分の状況



（１０枚目）

⑤



⑥



令 和 7 年 （ ケ ） 第 366 号
令 和 8 年 3 月 9 日　現地調査
令 和 8 年 3 月 24 日　評　　価

横浜地方裁判所

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
栗山　亮

第1　評価額

物件番号	評　　価　　額
1	金 8,730,000　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		

*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。

令和　7年（ケ）第　　３６６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市都筑区大熊町字下土腐３９番地

建物の名称　　大倉山陽光ハイツ

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大熊町３９番の１０１

建物の名称　　５２０

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　５８．８３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　横浜市都筑区大熊町字下土腐３９番

地　　目　　宅地

地　　積　　５９４７．０７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６１

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	市営地下鉄ブルーライン「新羽」駅の南西方約1.7km（道路距離） 最寄バス停「大熊町」より徒歩約3分 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や中高層共同住宅のほか、事業所等も混在する地域	
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	準工業地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第5種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	5,947.07㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約62m、奥行約80m（最深部）
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	南側にて幅員約9.3mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に、ほぼ等高に約62m接面する。また、西側にて幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約44m接面するほか、東側にて幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約54m接面する。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用されている。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	事業者提供図面によると、接面公道に都市ガスの低圧管が埋設されている。しかし、本件敷地に引込みはなく、プロパンガスを使用しているものと思われる。
	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	1万分の61
特記事項	◇一棟建物の建築計画概要書の敷地面積は6,179.29㎡であり、土地の符号1の登記数量5,947.07㎡と異なる。机上概測等を踏まえると、本件敷地は縄延びが生じている可能性がある。 ◇本件土地は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	大倉山陽光ハイツ	
建物の用途	住宅等（総戸数149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54年8月21日（登記記載）
	経過年数	約47年
	経済的残存耐用年数	約8年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造7階建 延べ 10,481.24㎡	
仕様	屋根 ： 陸屋根 外壁 ： 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、駐車場、バイク置場、自転車置場、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	株式会社長谷工コミュニティ
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇オートロックはない。 ◇旧耐震基準の建物である。	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建	
位置	5階 (520号室) 主要開口部の方位： 東向き 中間部屋	
床面積	58.83㎡ (登記面積)	
間取り	3DK	
バルコニー等	バルコニー：7.60㎡	
仕様	天井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング、CFシート等
	内壁	ビニールクロス貼等
	設備	ユニットバス、トイレ、キッチン等
	その他	
保守管理の状態	劣る	
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 28 日 現在	
		月額 / 滞納額
	管理費	6,050円 / 115,360円
	修繕積立金	9,070円 / 181,400円
	備考	年18.25% の 遅延損害金の規定あり 遅延損害金42,027円
専有部分の利用状況等	令和8年3月9日 ：内部立入調査 建物所有者が占有している。	
特記事項	◇DKの壁には大きな凹みがあり、隠すように紙が貼られていた。 ◇洋室3の入口ドアの枠には、損傷箇所が見られた。 ◇床のフローリングには汚れが多数見られ、トイレの汚損状態も顕著であった、 ◇築年数の経過した建物であり、目に見えない箇所に劣化が生じている可能性がある。 ◇設備関係の動作状況は不明である。	

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)
350,000	× 58.83	÷ 0.91	× 0.10	= 2,260,000

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 47年 、 経済的残存耐用年数 8年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 30%

： 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。

$$\text{現価率} \quad \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年}}{(\text{経過年数 } 47\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年})} \times (1 - 0.3) = 0.10$$

(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)
210,000	× 1.00	210,000	× 5,947.07	× 1.0	× 61/10,000	= 7,620,000

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　　横浜都筑9-2

公示地価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$291,000円/㎡ \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{140} = 210,000円/㎡$$

◇ 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とおり

個別格差　：不整形であるが、三方路等で優り、総合格差で上記のとおり

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）
2,260,000	＋ 7,620,000	× 0.98	＝ 9,680,000

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 ： 1.02 （5階部分） 520号室

位置別補正 ： 0.96 （東向き、中間部屋）

その他補正 ： 1.00

相乗積 1.02 × 0.96 × 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）
242,000	× 0.98	× 0.95	× 58.83	＝ 13,250,000

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 ：床等の汚損状態を考慮し、-5％と査定した。

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	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	複利現価率	正味復帰価格の現価	
(円)	(円)		(円)	※2	(円)	(円)
ア	イ	ウ	イ÷ウ×（1-0.03）※1 エ	（ 8.9% ） オ	エ×オ カ	ア＋カ キ
1,501,544 （ 17.2% ）	903,260	9.4%	9,320,874 ＝ 9,320,000	0.7743	7,216,476 (82.8%)	＝ 8,720,000 (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	9,680,000	×　1.00	＝　9,680,000
比準価格	13,250,000	×　1.00	＝　13,250,000
収益価格			8,720,000
調整後の価格			11,370,000

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）
11,370,000	× 1.00	× 0.80	× 0.96	－ 0	＝ 8,730,000

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：横浜都筑9-2

所　在：横浜市都筑区東方町字前耕地379番1外

価　格：291,000円/㎡

位　置：ＪＲ横浜線「小机」駅　2.2km

価格時点：令和 8 年 1 月 1 日

地　積：453㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：北側22m県道

用途指定等：準工業地域、準防火地域

（建蔽率　60%　、　容積率　200%）

地域の概要：営業所、倉庫、店舗等が混在する地域

2　固定資産税評価額　（令和 7 年度 ）

物件1（建物）　2,854,839円

符号1（土地）　618,174,138円（敷地権の割合　10,000分の　61　）

第7　附属資料の表示

位置図

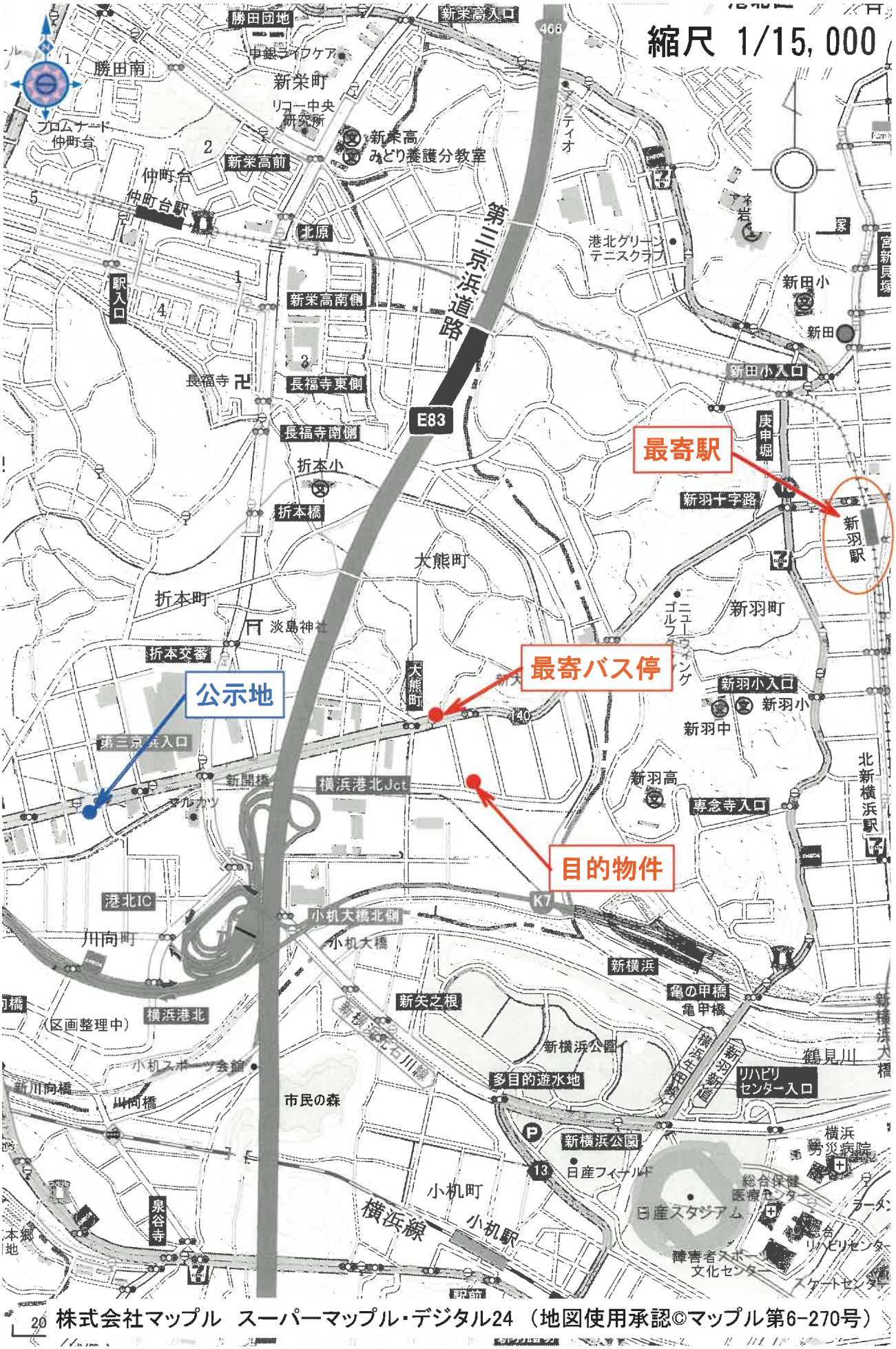
公図写　（Ａ３判からＡ４判へ縮小）

建物図面・各階平面図写　（Ａ３判からＡ４判へ縮小）

間取図

以上

位置図


縮尺 1/15,000
最寄駅
最寄バス停
公示地
目的物件
勝田団地
新栄高入口
勝田南
新栄町
新栄高前
仲町台
仲町台駅
北原
新栄高南側
第三京浜道路
E83
長福寺東側
長福寺南側
折本小
折本橋
大熊町
折本町
淡島神社
折本交番
新羽十字路
新羽駅
新羽町
新羽小入口
新羽小
新羽中
新羽高
専念寺入口
北新横浜駅
横浜港北Jct
新開橋
第三京浜入口
港北IC
小机大橋北側
小机大橋
川向町
新横浜
亀の甲橋
新矢之根
横浜港北
(区画整理中)
小机スポーツ会館
新川向橋
川向橋
市民の森
新横浜公園
多目的遊水地
リハビリセンター入口
鶴見川
日産フィールド
小机町
横浜線
小机駅
泉谷寺
日産スタジアム
横浜労災病院
総合保健医療センター
障害者スポーツ文化センター
スケートセンター
新田小
新田
新田小入口
港北グリーンテニスクラブ
庚申堀
ニューゴルフクラブウィング
株式会社マップル スーパーマップル・デジタル24 (地図使用承認©マップル第6-270号)

公図（写）

【本図面はＡ3判からＡ4判へ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	大熊町

請求部分	所在	横浜市都筑区大熊町字下土腐			地番	39番			
出力縮尺	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。

（横浜地方法務局港北出張所管轄）

令和7年8月21日

鳥取地方法務局

地図整理番号：M11977　　登記官 [redacted]

(1/1)

登記年月日：昭和54年10月18日

建物図面・各階平面図（写）

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

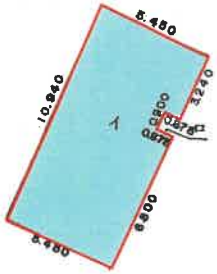
021493　各階平面図

家屋番号	大熊町字下土腐39番の101
建物の所在	~~横浜市緑区~~大熊町字下土腐39番地

横浜市都筑区

建物の存する部分　5階

建物番号　520号



物件1　専有部分

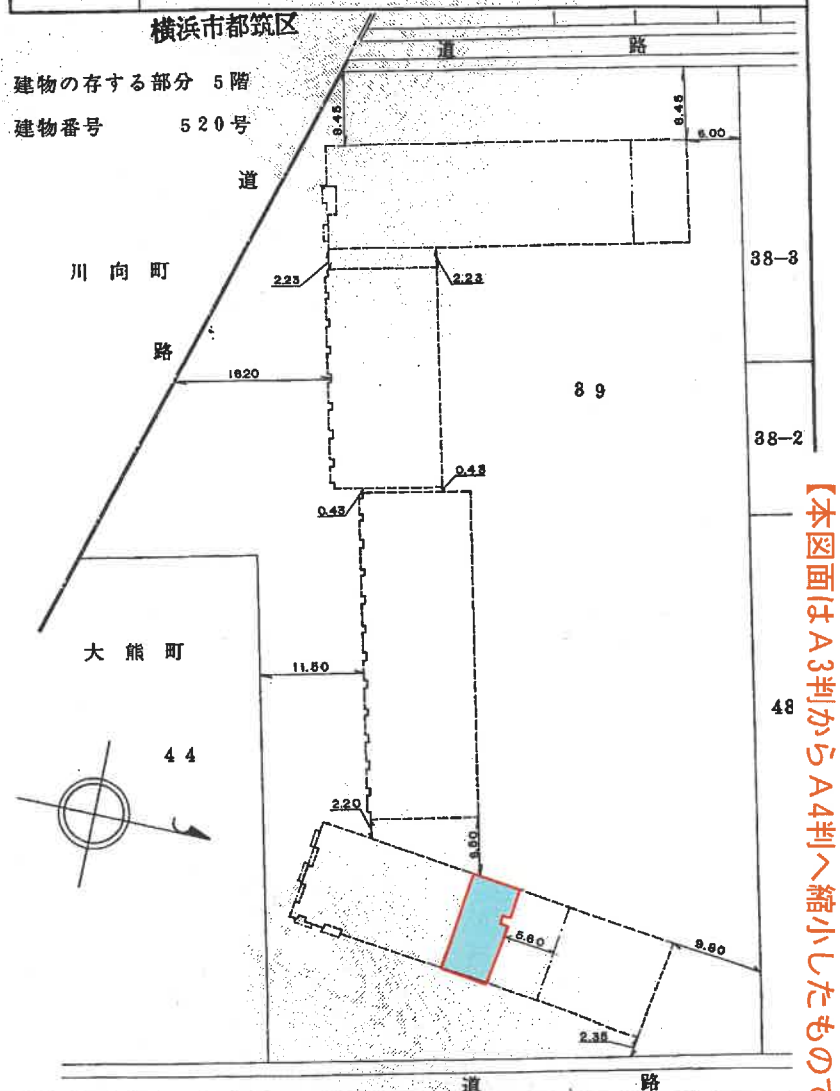
求積

イ　10.940×5.450＝59.623000

ロ　−0.875×0.900＝−0.787500

合計　58.835500

床面積　58.88㎡



（単位はメートル）

作製者	[redacted]	25日作製）	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/60

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8月21日　鳥取地方法務局

登記官　[redacted]

−16−

地図整理番号：M11976

間 取 図



令和７年（ケ）第３６６号