

## 期間入札の公告

令和 6年 4月18日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福島 純平

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 6年 5月21日から 令和 6年 5月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月 4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 6年 6月17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 6年 6月10日 午前10時00分から 令和 6年 6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6年 4月18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 横浜市港北区大豆戸町字塚田359番地1、361番地、362番地1

建物の名称 ガーデンホーム大倉山

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大豆戸町359番1の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 70.94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 横浜市港北区大豆戸町字塚田359番1

地 目 宅地

地 積 638.80平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港北区大豆戸町字塚田359番4

地 目 宅地

地 積 1.20平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市港北区大豆戸町字塚田361番

地 目 宅地

## 物 件 目 録

地 積 608.26平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市港北区大豆戸町字塚田362番1

地 目 宅地

地 積 235.68平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 512679分の7449

## 物件明細書

令和 6年 2月13日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 大石 雅子

---

---

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土地の符号2】

地上権

原因 平成17年12月7日設定

目的 高速横浜環状北線の道路施設の設置及び管理

範囲 東京湾平均海面の下19.83メートルから東京湾平均海面の下  
43.53メートルまでの間

地上権者 横浜市西区高島一丁目1番2号

独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構

存続期間 地上権設定契約の日から高速横浜環状北線の道路施設の存する期  
間

地代 無償

特約 1、土地の所有者は、高速横浜環状北線の道路施設の維持管理の  
障害となる建物及び工作物を新築若しくは改築又は立木を設置  
してはならない

2、土地の所有者は、高速横浜環状北線の道路施設の維持管理の  
障害となる土地の形質の変更をしてはならない

3、土地の所有者は、高速横浜環状北線の道路施設の維持管理の  
障害とならない建物及び工作物を新築若しくは改築又は立木を  
設置する場合並びに土地の形質の変更をする場合は、地上権者  
に対し、その設計及び工法について事前に協議すること

4、土地の所有者は、高速横浜環状北線の道路施設に加わる建  
物、工作物及び立木の総荷重は、区分地上権設定上面において

1 平方メートルにつき 8 トン以下とすること

---

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 横浜市港北区大豆戸町字塚田359番地1、361番地、362番地1

建物の名称 ガーデンホーム大倉山

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大豆戸町359番1の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 70.94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 横浜市港北区大豆戸町字塚田359番1

地 目 宅地

地 積 638.80平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港北区大豆戸町字塚田359番4

地 目 宅地

地 積 1.20平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市港北区大豆戸町字塚田361番

地 目 宅地

## 物 件 目 録

地 積 608.26平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市港北区大豆戸町字塚田362番1

地 目 宅地

地 積 235.68平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 512679分の7449



令和 5年(ケ)第 313号  
令和 5年11月 8日受理  
令和 5年11月20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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区大豆戸町字塚田359番地1、361番地、362番地1

建物の名称 ガーデンホーム大倉山

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大豆戸町359番1の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 70.94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 横浜市港北区大豆戸町字塚田359番1

地 目 宅地

地 積 638.80平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港北区大豆戸町字塚田359番4

地 目 宅地

地 積 1.20平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市港北区大豆戸町字塚田361番

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 608.26平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市港北区大豆戸町字塚田362番1

地 目 宅地

地 積 235.68平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 512679分の7449



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	<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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類:</li> <li style="margin-left: 10px;">構造:</li> <li style="margin-left: 10px;">床面積:</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 <input 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	東京ディフェンス株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1乃至4	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1乃至4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> 雑種地 (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1乃至4) <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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
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

令和 5 年 (分・ヌ) 第 3/3 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 5 年 11 月 14 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	10,400 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	21,100 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	10,430 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	20,860 円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	14%	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	53千 円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	令和 5 年 9 月分~令和 5 年 11 月分			

の一部

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。

<input checked="" type="checkbox"/> 口座振替手数料	月額	150 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0 円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者Bの妻)	物件1建物は私と子供が住んでいます。Bは2年くらい前から行方不明ですが、物件1建物内にBの動産は置いています。物件1建物でペットは飼っていません。キッチンのガスコンロが点きません。浴室の換気のスイッチが作動したりしなかったりします。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 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。関係人の陳述によれば、Bは行方不明とのことだが、物件1建物にB所有動産は置かれているとのことなので、物件1建物は建物所有者占有と認めた。床全体に汚れがある（写真②④⑥参照）。
- 2 一棟の建物につき、駐輪場・塵芥室の規約設定共用部分登記がある。
- 3 符号2土地につき、平成17年12月19日受付第52607号の地上権設定登記及び平成29年6月1日受付第17602号の1番地上権移転登記（「原因 平成17年12月7日設定」、「目的 高速横浜環状北線の道路施設の設置及び管理」、「範囲 東京湾平均海面の下19・83メートルから東京湾平均海面の下43・53メートルまでの間」、「存続期間 地上権設定契約の日から高速横浜環状北線の道路施設の存する期間」、「地代 無償」、「特約 1、土地の所有者は、高速横浜環状北線の道路施設の維持管理の障害となる建物及び工作物を新築若しくは改築又は立木を設置してはならない 2、土地の所有者は、高速横浜環状北線の道路施設の維持管理の障害となる土地の形質の変更をしてはならない 3、土地の所有者は、高速横浜環状北線の道路施設の維持管理の障害とならない建物及び工作物を新築若しくは改築又は立木を設置する場合並びに土地の形質の変更をする場合は、地上権者に対し、その設計及び工法について事前に協議すること 4、土地の所有者は、高速横浜環状北線の道路施設に加わる建物、工作物及び立木の総荷重は、区分地上権設定上面において1平方メートルにつき8トン以下とすること」、「地上権者 横浜市西区高島一丁目1番2号 独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構」）がある。
- 4 評価人の調査によれば、本件敷地は北西側で建築基準法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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年11月9日 (木) 9:25—9:45	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
5年11月9日 (木) 12:20—12:30	横浜地方法務局川崎支局	登記事項証明書申請受領
5年11月9日 (木) : — :		管理会社へ照会書送信
5年11月13日 (月) 12:40—12:50	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
5年11月17日 (金) 9:50—10:15	目的物件所在地	立入調査 (評価人同行)、Aから事情聴取、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年11月17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"/></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



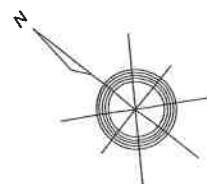




# 間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向

令和5年(ケ)第313号



603号室

①西方向から撮影



②



③



④



( 2 枚目 )

⑤



⑥





令和5年(ケ)第313号  
令和5年11月17日 現地調査  
令和5年12月15日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金27,780,000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、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	
特 記 事 項		
・ 特になし		

\*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 横浜市港北区大豆戸町字塚田359番地1、361番地、362番地1

建物の名称 ガーデンホーム大倉山

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大豆戸町359番1の603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 70.94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 横浜市港北区大豆戸町字塚田359番1

地 目 宅地

地 積 638.80平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港北区大豆戸町字塚田359番4

地 目 宅地

地 積 1.20平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市港北区大豆戸町字塚田361番

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 608.26平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市港北区大豆戸町字塚田362番1

地 目 宅地

地 積 235.68平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 512679分の7449

#### 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（符号1乃至符号4の土地）

位置・交通	東急東横線「菊名」駅の北方約1km(道路距離)に位置する。	
付近の状況	マンション、中層事務所、沿道サービス店舗がみられる路線商業地域	
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 近隣商業地域 80% 400% 準防火地域 第6種高度地区等
画地条件 (規模, 形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	1483.94㎡ ほぼ長方形 間口約32m、奥行約45m 隣接地と概ね等高。画地内は平坦。
接面道路の状況	北西側幅員約30m市道（建築基準法第42条1項）と等高に約32m接面している。	
土地の利用状況等	目的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	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	512679分の7449

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域については、南東側の一部は近隣商業地域で建蔽率80%、容積率300%、準防火地域、第6種高度地区となる。</li> <li>・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。</li> <li>・登記によれば符号2土地には下記の地上権が設定されている。  原因：平成17年12月7日設定  目的：高速横浜環状北線の道路施設の設置及び管理  範囲：東京湾平均海面の下19.83mから東京湾平均海面の下43.53mまでの間  存続期間：地上権設定契約の日から高速横浜環状北線の道路施設の存する期間  地代：無償  そのほか、特約により土地の利用制限、土地に加わる建物等の総荷重（1㎡につき8t以下）等の定めがある。</li> </ul>
----------------	---

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ガーデンホーム大倉山	
建物の用途	住宅（総戸数68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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成19年3月8日（登記記載） 約17年 約33年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建、延べ5596.62㎡	
仕 様	屋根：外断熱アスファルト防水 外壁：タイル貼等 その他：特になし	
設 備	エレベーター、オートロックシステム、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、駐輪場、宅配ボックス、TV共聴設備等	
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託 東京ディフェンス株式会社 日勤管理
管理の状況	普通	
特記事項	・家屋課税台帳登録事項証明書によれば登記共用部分がある。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	6階 (603号室) ・ 中間住戸 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	70.94㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	あ り … 約9.72㎡		
仕 様	天 井	クロス貼等	
	床	フローリング、長尺ビニールシート等	
内 設 備	内 壁	クロス貼等	
	設 備	キッチン、トイレ、浴室、洗面所、クローゼット等	
そ の 他	特になし		
保守管理の状態	やや劣る		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和5年11月14日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	10,400 円	21,100 円
	修繕積立金	10,430 円	20,860 円
	備 考	上記のほか損害金・年率14%、遅延損害金534円がある。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和5年11月17日：内部立入調査。 現状、所有者B所有の動産が室内に置かれていること等から所有者占有と判断した。		
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aは、所有者Bの妻であること、Bは2年位前から行方不明であることを述べている。</li> <li>・ Aはキッチンのコンロが点火しないこと、浴室の換気が不安定で作動したりしなかったりすること、室内でのペットの飼育は無いことを述べている</li> <li>・ 床の汚れが目立つ。</li> </ul>		

## 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)
250,000	×70.94	÷0.87	×0.53	= 10,800,000

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) 20%

：耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 33年}}{(\text{経過年数 17年} + \text{経済的残存耐用年数 33年})} \times (1 - 0.2) = 0.53$$



(2) 敷地権価格（符号 1 乃至符号 4 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)
413,000	× 1.00	413,000	× 1483.94	× 1.00	× $\frac{7449}{512679}$	= 8,900,000

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 5-7

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 405,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 413,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和 5 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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在する地域は目的地域に比べ接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個 別 格 差：地上権の設定、現況利用状況を考慮し総合格差で上記の通り。

地 積：登記数量

建 付 減 価：建付減価率は、なし（1.00）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）
（ 10,800,000	+ 8,900,000 ）	× 1.02	= 20,090,000

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：1.02(6階)

位置別補正：1.00(中間住戸)

その他補正：1.00

相乗積  $1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$

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)
604,000	× 1.02	× 0.95	× 70.94	= 41,520,000

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：内部の管理状況等を考慮した。

### 3 収益価格（DCF法による）

目的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	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	複利 現価率 ※2 (7.2%)	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
3,306,333 (16.6%)	1,629,940	7.7 %	=20,533,010 =20,530,000	0.8117	16,664,201 (83.4%)	=19,970,000 (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目的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、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：20 比準価格：70 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	20,090,000	× 1.00	= 20,090,000
比準価格	41,520,000	× 1.00	= 41,520,000
収益価格			19,970,000
調整後の価格			35,080,000

占有減価修正：必要なし。

##### (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）
35,080,000	×1.00	× 0.80	× 0.99	—	= 27,780,000

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として1%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示：横浜港北5-7

所 在：港北区大豆戸町字塚田 503 番 3 外

価 格：405,000 円／m<sup>2</sup>

位 置：東急東横線「菊名」駅約 1 k m

価 格 時 点：令和 5 年 1 月 1 日

地 積：495 m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北西 30m 市道 背面道

用途指定等：近隣商業地域(建蔽率 80%，容積率 400%)、防火地域

地域の概要：中層事務所、沿道サービス店が多い路線商業地域

### 2 固定資産税評価額（令和 5 年度）

物件 1（建物） 6, 2 0 0, 2 1 1 円

符号 1（土地） 1 5 9, 2 1 4, 5 1 2 円

符号 2（土地） 2 9 9, 0 8 8 円

符号 3（土地） 1 5 1, 6 0 2, 7 2 2 円

符号 4（土地） 5 8, 7 4 0, 8 8 3 円

(符号 1 乃至符号 4 の敷地権の割合は 512679 分の 7449)

## 第7 附属資料の表示

位置図

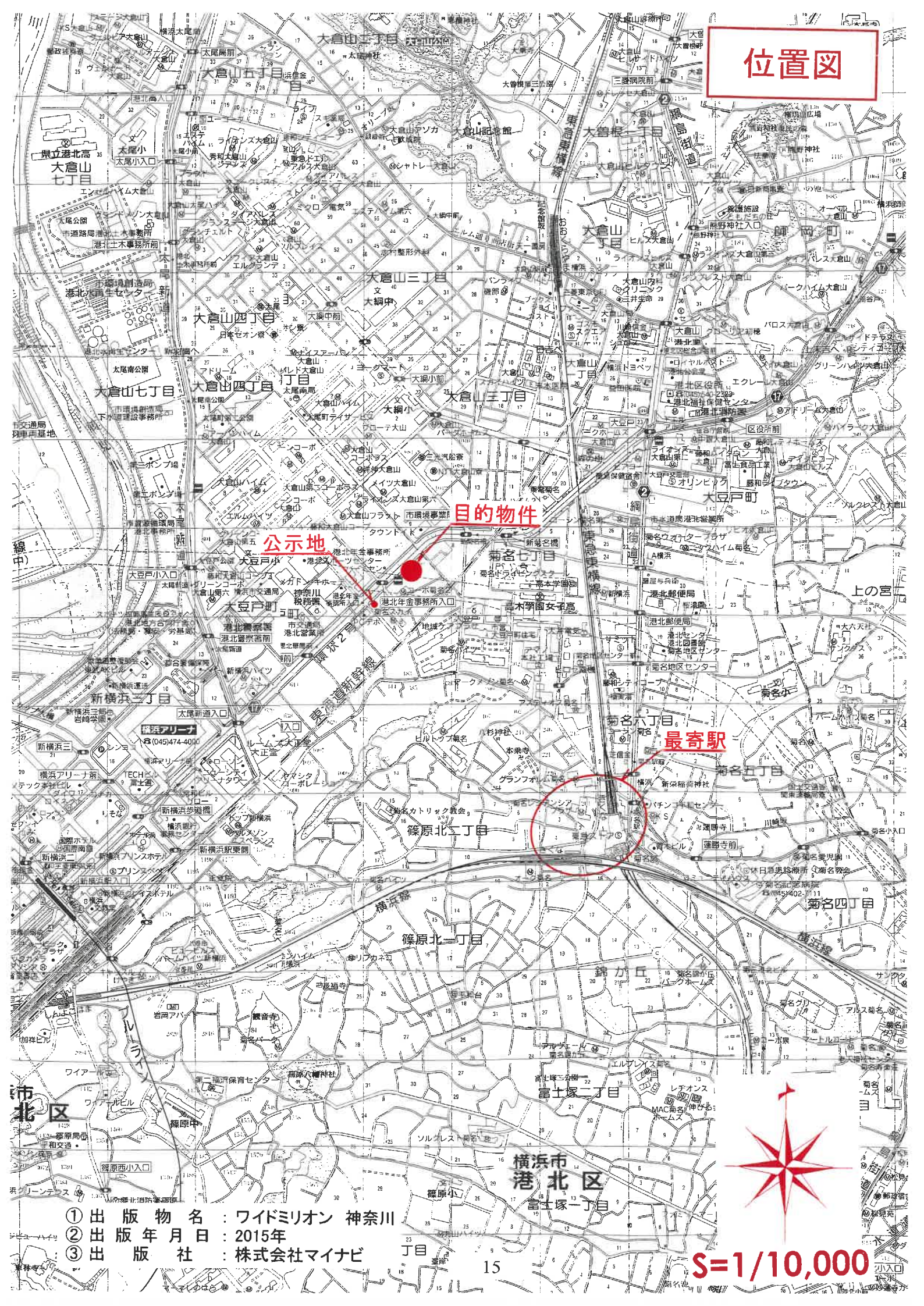
公図写

建物図面写・各階平面図

建物間取図

以 上

# 位置図



公示地

目的物件

最寄駅

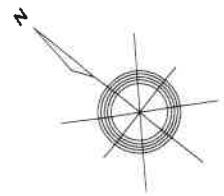
- ① 出版物名 : ワイドミリオン 神奈川
- ② 出版年月日 : 2015年
- ③ 出版社 : 株式会社マイナビ







# 建物間取図



603号室