

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月 8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 7年 6月10日から 令和 7年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月24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 7年 7月 7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 7年 6月30日 午前10時00分から 令和 7年 6月30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 5月 8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	21,160,000 16,928,000		4,232,000	89,131	19,099

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区下田町五丁目176番地3

建物の名称 ライオンズガーデン日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下田町五丁目176番3の204

建物の名称 204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 70.42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 横浜市港北区下田町五丁目176番3

地 目 宅地

地 積 672.80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 11万2808分の7527

物 件 明 細 書

令和 7年 2月21日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 渡 邊 美 雪

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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区下田町五丁目176番地3

建物の名称 ライオンズガーデン日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下田町五丁目176番3の204

建物の名称 204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 70.42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 横浜市港北区下田町五丁目176番3

地 目 宅地

地 積 672.80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 11万2808分の7527

令和6年(ケ)第384号
令和6年11月20日受理
令和6年12月17日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 史

(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 横浜市港北区下田町五丁目176番地3

建物の名称 ライオンズガーデン日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下田町五丁目176番3の204

建物の名称 204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 70.42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 横浜市港北区下田町五丁目176番3

地 目 宅地

地 積 672.80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 11万2808分の7527

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市港北区下田町5丁目37番5-204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 ☐ 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居宅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	☒ 回答書のとおり 管理費(月額) 円 修繕積立金(月額) 円 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ 横浜支店	
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

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久史

管理費等に関する回答書

1. 事件番号

令和6年（ケ）第384号

2. 建物名称、部屋番号、所有者名

建物名称 ライオンズガーデン日吉

部屋番号 204号室

所有者 A

3. 管理費等月額および滞納額

	月 額	滞納額(滞納あり・なし)
管 理 費	21,500 円	193,500 円
修繕積立金	21,750 円	195,750 円
駐車料	8,000 円	72,000 円
	円	円
	円	円
合 計	51,250 円	461,250 円

※月額・滞納額ともに 令和6年12月5日 現在

滞納期間 : 別紙参照

支払方法 : 口座振替は前月27日に、翌月分の管理費等を引落す。

4. 特記事項

上記管理費等については今後も毎月発生し、それに伴い滞納額も増加します。

組合コード：1340
組合名：ライオンズガーデンドイツ

【令和6年12月4日現在】

* 未収納金明細書 (部屋指定・会費目) * * 作成日 令和6年12月4日 1頁

組合員名	当月	内訳計	管理費	修繕積立金	駐車場	内訳	その他
0204 A	R06-04	51250	21500	21750	8000	0	0
	R06-05	51250	21500	21750	8000	0	0
	R06-06	51250	21500	21750	8000	0	0
	R06-07	51250	21500	21750	8000	0	0
	R06-08	51250	21500	21750	8000	0	0
	R06-09	51250	21500	21750	8000	0	0
	R06-10	51250	21500	21750	8000	0	0
	R06-11	51250	21500	21750	8000	0	0
	R06-12	51250	21500	21750	8000	0	0
* 組合員計		461250	193500	195750	72000	0	0

*** 組合合計 ***
 *** 管理費 *** 193,500
 *** 修繕積立金 *** 195,750
 *** 駐車場 *** 72,000
 *** その他 *** 0
 *** 総合計 *** 461,250

一般会計合計 265,500
 特別修繕会計合計 195,750

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)	1 本建物は、私が一人で居住しています。 会社の物を持って来ており、室内に置いてありますが、本建物を事務所として使用しているわけではありません。 2 本建物は、水回り等に不具合な所はありません。 冬場になると洋室の窓に結露が生じますが、かびが生える状況ではありません。 3 建物の傾きは感じません。 4 猫を2匹飼っています。その影響で壁面クロスに猫の引っ掻き傷はありますが、ボードの張り替えが必要なレベルではなく、クロスの張り替えで対応可能だと思います。 5 入居時に洗面台を交換し、洗面所の間口を広くしました。また洋室の壁面に珪藻土を塗りました。 トイレの壁面は、張り替え中です。 6 本一棟の建物には、希望者が有料で使用可能なトランクルームがあります。 7 駐車場はありますが、各戸にはなく、抽選になります。 8 玄関の表札は、父が付けたもので、そのままになっています。

(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 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりである。
- 3 評価人の調査によれば、土地の符号1南東側に接する道は、県道であり、同北側に接する道は、市道である。
- 4 本一棟の建物には、駐輪場、物置及び駐車場の規約設定共用部分がある。

(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
令和6年11月22日(金) 12:20-12:30	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和6年11月22日(金) 14:05- :	書面照会(FAX)	(株)大京アステージに管理費等照会書送付
令和6年11月29日(金) 10:00-10:05	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函) 外観撮影
令和6年12月2日(月) 15:35-15:40	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者に電話・事情聴取(現況調査協力依頼 ・調査期日調整) (12月2日執行官室に電話あり。折り返しの電話)
令和6年12月6日(金) 16:15-16:20	横浜地方法務局 港北出張所	要約書交付申請
令和6年12月9日(月) 15:25-15:40	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査 債務者兼所有者と面談・事情聴取 評価人同行
令和 年 月 日() : - :		
令和 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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ	232-13	ハ	215-6	ホ	193-14	ト	172-2	リ	177-60
ロ	193-41	ニ	193-67	ヘ	193-46	チ	217-6		



下田町
5丁目

Λ 下田町 6 丁目

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6年10月24日

横浜地方法務局

請求番号：7-1

登記官

(8 枚目)

(1/1)

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。
(登記所地方支庁北出郡庁舎内)
令和6年10月24日 横浜地方支庁

登記官

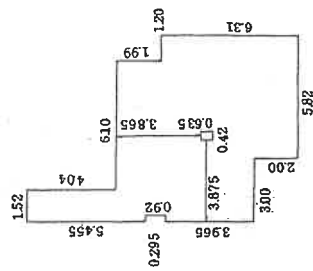
(9 枚目)

132221 各階平面図

建物図面

家屋番号 下田町五丁目 176番3の204

建物の所在 横浜市港北区下田町五丁目176番地3



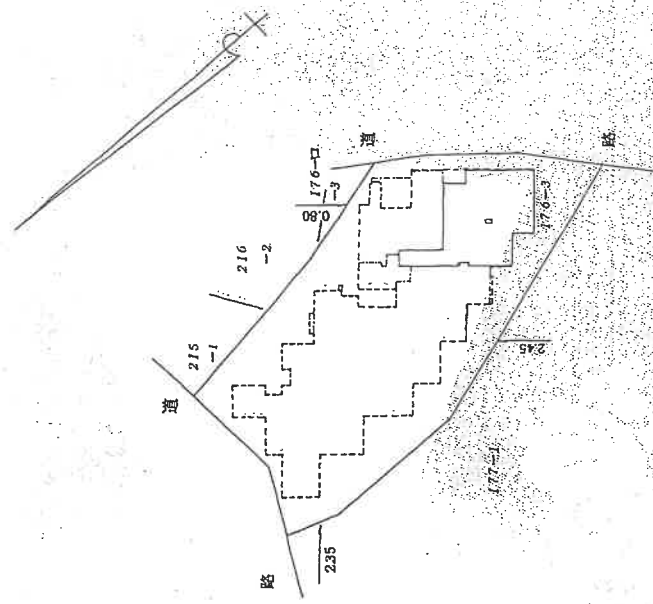
求 積

8.82	×	12.34	=	108.8388
-7.30	×	4.04	=	29.4920
-1.20	×	1.99	=	2.3880
-3.00	×	2.00	=	6.0000
-0.295	×	0.92	=	0.27140
-0.42	×	0.635	=	0.26670
				70.42070

床面積 70.42 ㎡

単位はメートル

建物の存する部分 2 階
建物番号 204 号



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

63 12 20

昭和六拾三年拾貳月拾六日交付

縮尺 1/500

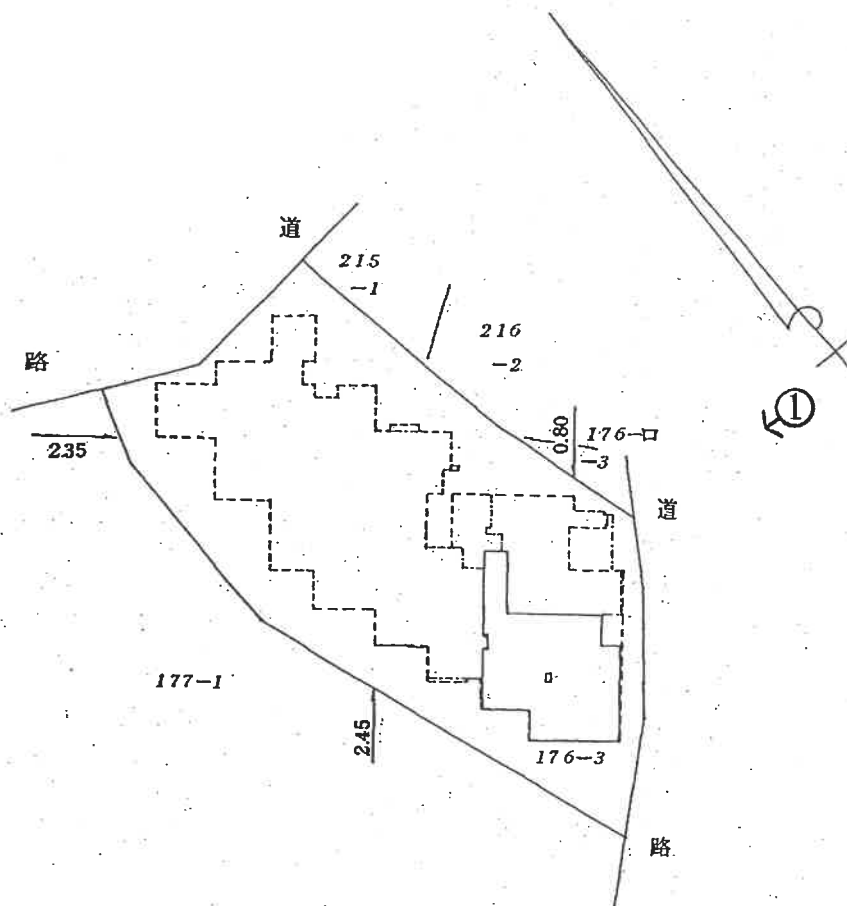
申請人

縮尺 1/250

2日作製

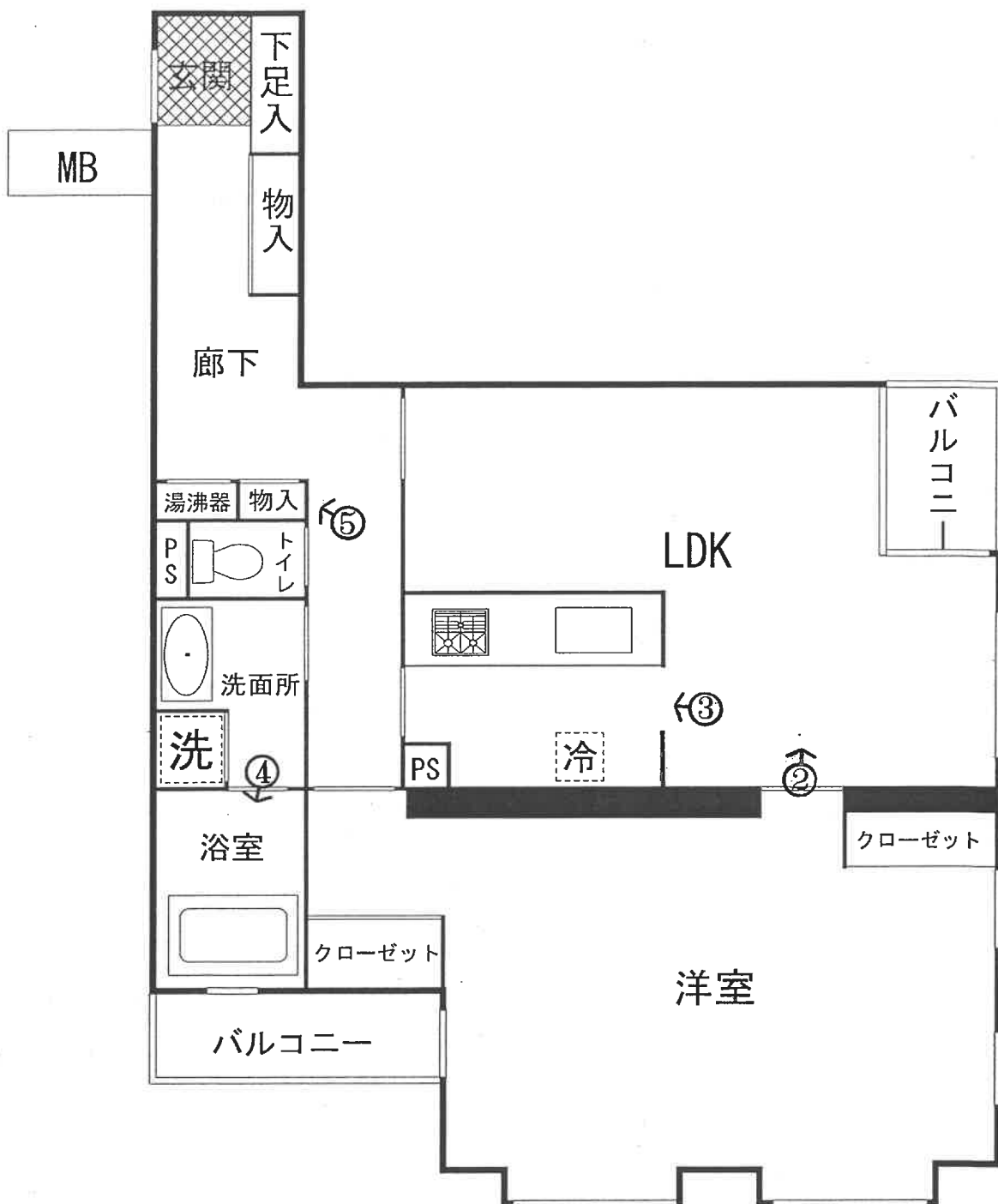
作製者

写真撮影位置図

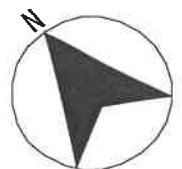


←○は写真撮影位置・方向

間 取 図



204号



←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況-LD



③ 建物内の状況ーキッチン



④ 建物内の状況ー浴室



⑤ 建物内の状況－廊下：猫の引っ掻き傷





令和 6 年 (ケ) 第 3 8 4 号
令和 6 年 1 2 月 9 日 現地調査
令和 6 年 1 2 月 2 0 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 21,160,000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、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通り	住居表示：横浜市港北区下田町 五丁目37番5-204号
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 横浜市港北区下田町五丁目176番地3

建物の名称 ライオンズガーデン日吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下田町五丁目176番3の204

建物の名称 204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 70.42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 横浜市港北区下田町五丁目176番3

地 目 宅地

地 積 672.80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 11万2808分の7527



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の土地）

位 置 ・ 交 通	横浜市営地下鉄グリーンライン「日吉本町」駅の北西方約1.5km及びバス停「下田町」の西方約30m(各道路距離)の所に位置する。	
付 近 の 状 況	県道沿いに中層マンション、戸建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、宅地造成工事規制区域等 (特記事項1参照)
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	672.80㎡ (符号1の登記地積) 不整形地 (別添公図写参照) 間口約21m(南東側)、奥行約35m 売却対象物件1の存する周辺は、概ね平坦である。敷地内も概ね平坦である。周囲の隣接地とは、西側は約-1.5から-2.5m、東側はほぼ等高の各高低差で接している。接面道路との高低差は以下の通りである。
接面道路の状況	南東側幅員約7m舗装県道(子母口綱島線・建築基準法第42条1項1号)に等高に約21m接道及び北側幅員約3.9mから4.1m舗装市道(下田第81号線・建築基準法第42条2項)に高低差約-2mに約16m接道する二方路線画地である。	
土地の利用状況等	売却対象物件1の存するライオンズガーデン日吉の敷地として利用されている。 (建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照)	
供 給 処 理 施 設	上水道	事業者提供図面では、南東側県道に本管あり。
	都市ガス	事業者提供図面では、北側市道に埋設管あり。
	下水道	事業者提供図面では、北側市道に本管あり。

敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	11万2808分の7527
特記事項	1. 南東側約 7m舗装県道は、下記都市計画道路に該当しているが、横浜市役所都市計画課の話では、符号1側への予定線の入り込みは無いとのことである。 3.3.24 宮内新横浜線 代表幅員：22m 変更年月日（最終変更）：H25.2.5 変更告示番号：市 60 2. 北側市道について、符号1側は、セットバック済みであると判断する。	

2 建物の概況

(1) 1 棟の建物の概要

マンション名	ライオンズガーデン日吉（登記記載）	
建物の用途	住宅（総戸数17戸・登記共用部分を含む登記区分数）	
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	昭和63年11月22日新築（登記記載） 約37年 約13年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 延べ 1,275.83㎡	
仕 様	屋 根：外断熱アスファルト防水 外 壁：タイル貼、一部吹付タイル その他：——	
設 備	自転車置場、ゴミ置場、駐車場、共同視聴用設備、オートロック、エレベーター及び集合郵便受等	
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 株式会社大京アステージ横浜支店 巡回
管理の状況	普通	
特 記 事 項	- 建築確認申請等の概要は以下の通りである。 - 建築確認申請受付番号・年月日： 62港北1542・昭和62年10月22日 - 建築確認申請確認番号・年月日： 62港北1542・昭和62年12月9日 - 検査済証交付年月日：昭和63年12月1日	

(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(204号室)・角部屋（主要開口部の方位：南西向き）		
床 面 積	70.42㎡（登記面積）		
間 取 り	1 L D K		
バルコニー等	バルコニー：約4㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 バス、トイレ、キッチン及びクローゼット等 －	
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通り。 、 令和6年12月5日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	21,500 円	193,500 円
	修繕積立金	21,750 円	195,750 円
	駐 車 料	8,000 円	72,000 円
	－	－	－
	備 考	－	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年12月9日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	1．室内で猫を2匹放し飼いしているため、掻き傷等が認められた。 2．入居時に洗面台を交換し、洗面所の間口を広くしたため、ドアがない。また、クローゼットのドアがない部分もある。 3．所有者の話では、洋室の壁面に珪藻土を塗った、トイレの壁面は、張り替え中とのことである。		

	4. 所有者の話では、水回り等に不具合はないとのことである。しかし、室内は総じて経年劣化の他、維持管理の状態に劣る点等が認められる。 5. 詳細な設備等の稼働確認が行えていないことから、今後、予期せぬ費用発生等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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

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等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)
300,000	× 70.42	÷ 0.82	× 0.21	= 5,410,000

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 37 年、経済的残存耐用年数 13 年

：観察減価率(中古マンションの市場性及び経年劣化、室内の状態、設備の不具合発生の可能性等を考慮) 20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 13 年}}{(\text{経過年数 37 年} + \text{経済的残存耐用年数 13 年})} \times (1 - 0.2) = 0.21$$

(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)
302,000	× 1.20	362,000	× 672.80	× 1.0	$\times \frac{7,527}{112,808}$	= 16,250,000

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。

地価公示等：「横浜港北－7」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 296,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & & 302,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和 6 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：必要なし。

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較し総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：画地条件（形状、二方路、敷地全体の規模（マンション敷地としての流動性含む））等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地 積：符号 1 の登記数量。

◇建 付 減 価：特に必要なし。

◇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）
(5,410,000	+ 16,250,000)	× 1.00	= 21,660,000

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：0.99（エレベーター有りの場合の3階を基準階に2階）

位置別補正：1.01（南西開口 0.98・角部屋 1.03）

その他補正：1.00（特になし）

$$\text{相乗積 } 0.99 \times 1.01 \times 1.00 = 1.00$$

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）
550,000	× 1.00	× 0.90	× 70.42	= 34,860,000

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：室内の維持管理の状態（壁クロスの施工中、洗面所及びクローゼットの扉がないことを含む）等を考慮した。

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)	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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1	複利 現価率 ※2 (8.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
2,037,443 (17.4%) ※3	1,178,500	9.2%	= 12,425,489 (12,430,000)	0.7786	9,677,998 (82.6%) ※3	=11,715,441 (11,720,000) (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。

※3 いずれも端数整理前のキに対するア及びカの割合である。

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。専有床面積（ファミリータイプ）の規模を考慮すると、実需での取引が多く見られることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、品等が考慮されている積算価格を関連付け、収益の裏付けとして収益価格を比較考量し、所要の調整を行った上、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	21,660,000	× 1.00	= 21,660,000
比準価格	34,860,000	× 1.00	= 34,860,000
収益価格	11,720,000		
調整後の価格			27,270,000

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）
27,270,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97	－ 0	= 21,160,000

市場性修正：特になし。

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・修繕積立金滞納額元本のみを基礎として3%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 等：「横浜港北ー7」

所 在：横浜市港北区下田町5丁目37番27「下田町5-18-15」
価 格：296,000 円／㎡
位 置：横浜市営地下鉄グリーンライン「高田」駅 1.2 km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：99 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：南東6m市道
用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率150%）
防火・準防火：準防火地域
地域の概要：中小規模一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 6,366,560 円
符号1（土地） 111,719,785 円（敷地権割合 11 万 2808 分の 7527）

第7 附属資料の表示

位置図

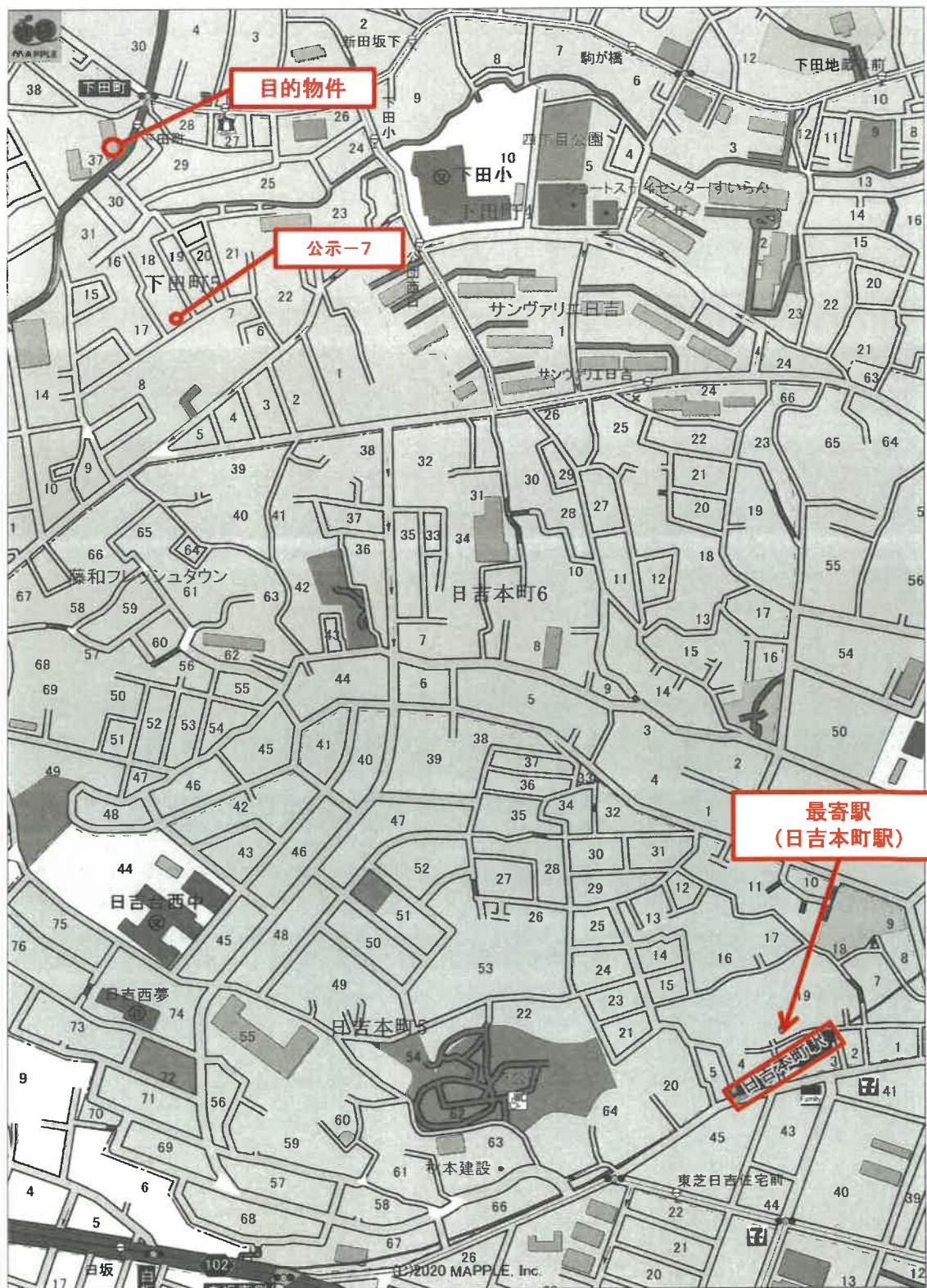
公図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

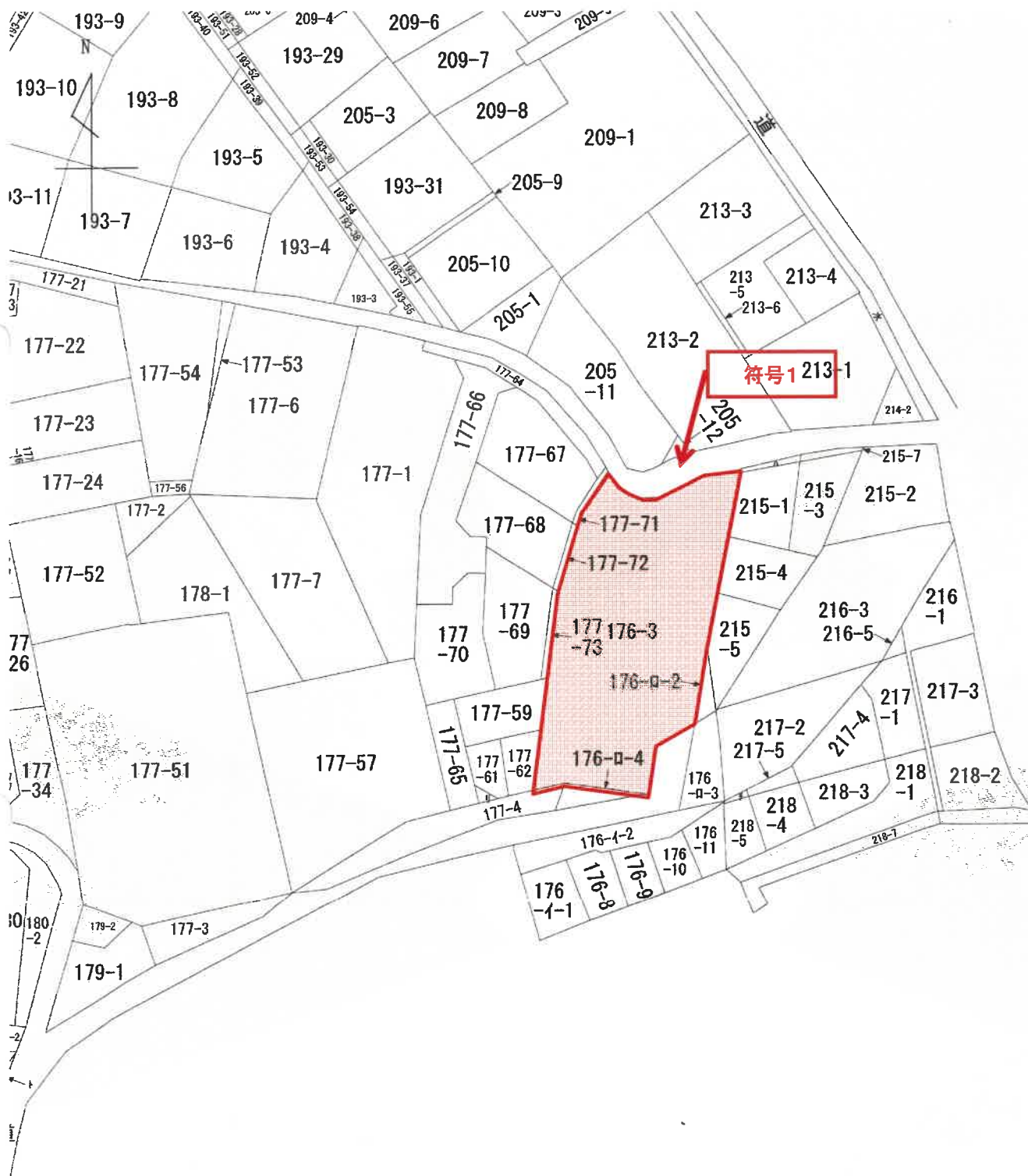
以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第5-201号)



※(但し、パソコン読み込みの関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。)





登記年月日：昭和63年12月20日

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。
(横浜地方裁判所 港北出張所管轄)
令和6年10月24日 横浜地方裁判所

登記官

請求番号：7-2

132221

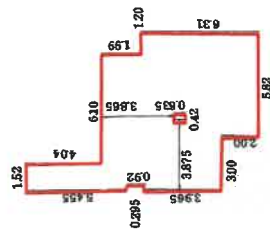
各階平面図

建物図面

家屋番号
下田町五丁目
176番3の204

建物の所在
横浜市港北区下田町五丁目176番地3

物件1

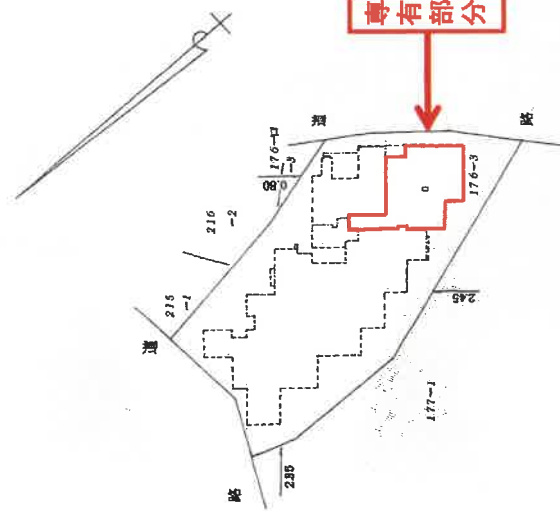


求積

8.82 × 12.34 = 108.8388
-7.30 × 4.04 = 29.4920
-1.20 × 1.99 = 2.3880
-3.00 × 2.00 = 6.0000
-0.295 × 0.92 = 0.27140
-0.42 × 0.635 = 0.26670
70.42070

床面積 70.42 m²

建物の存する部分 2 階
建物番号 204 号



63.12.20

昭和六拾三年拾貳月拾六日受付

縮尺 1/500

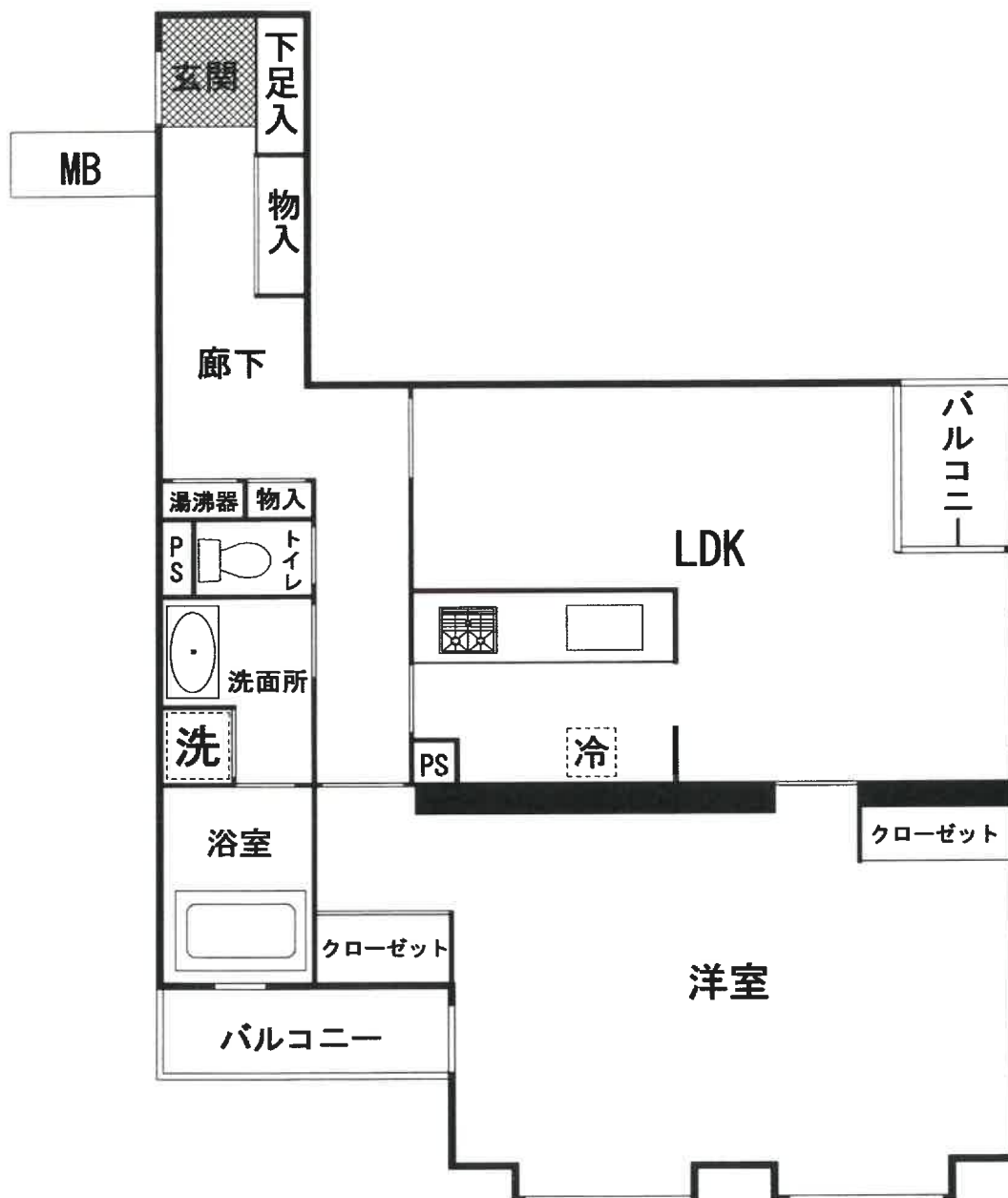
申請人

縮尺 1/250

作製者

(東京土地審判審査士会印)

原図より70%縮小



204号

