

期 間 入 札 の 公 告

令和元年 8月15日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 小 泉 香 織

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	令和元年 9月 3日から 令和元年 9月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和元年 9月17日 午前 9時30分 場 所 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和元年 9月20日 午前10時00分 場 所 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和元年 9月24日 午前10時00分から 令和元年 9月27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元年 8月15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）	平成30年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,250,000 3,400,000		850,000	21,895	4,691

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区南太田一丁目37番地1, 37番地5

建物の名称 ライオンズプラザ南太田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南太田一丁目37番1の103

建物の名称 314

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 26.13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 横浜市南区南太田一丁目37番1

地 目 宅地

地 積 1582.33平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区南太田一丁目37番5

地 目 宅地

地 積 1876.51平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 50万分の1370



物 件 明 細 書

令和元年 6月14日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 小 泉 香 織

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 株式会社パスコ

期 限 令和2年12月24日まで

賃 料 月額64,000円

賃料前払 なし

敷 金 128,000円

保証金 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 横浜市南区南太田一丁目37番地1, 37番地5

建物の名称 ライオンズプラザ南太田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南太田一丁目37番1の103

建物の名称 314

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 26.13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 横浜市南区南太田一丁目37番1

地 目 宅地

地 積 1582.33平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区南太田一丁目37番5

地 目 宅地

地 積 1876.51平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 50万分の1370



平成31年(ケ)第103号
平成31年4月1日受理
令和元年5月8日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 横浜市南区南太田一丁目37番地1, 37番地5

建物の名称 ライオンズプラザ南太田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南太田一丁目37番1の103

建物の名称 314

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 26.13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 横浜市南区南太田一丁目37番1

地 目 宅地

地 積 1582.33平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区南太田一丁目37番5

地 目 宅地

地 積 1876.51平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 50万分の1370



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市南区南太田一丁目11番13-314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	☒ 別紙「回答書」のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	平成 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	株式会社大京アステージ 電話 XXXXXXXXXX	
その他の事項		
敷地権	符号1・2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1・2) ☐ 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・2) ☐ 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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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 小早川 健造 様

管理費等に関する回答書

1. 事件番号

平成 31 年 (ケ) 第103号

2. 建物名称、部屋番号

建物名称 ライオンズプラザ南太田

部屋番号 314号室

3. 管理費等月額および滞納額

	月 額	滞納額 (滞納なし・あり)
管 理 費	6,100 円	0 円
修繕積立金	4,950 円	0 円
合 計	11,050 円	0 円

※月額・滞納額ともに平成31年4月4日 現在

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

上記の管理費等については、今後滞納金が発生する場合があります。予めご了承ください。

5. 回 答 者

横浜市西区みなとみらい三丁目6番4号
株式会社大京アステージ横浜支店

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □1階	
占有者		□債務者 ■株式会社パスコ	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■ A (占有補助者) □ (所有者)) の陳述/■提示文書 (賃貸借契約書, 更新契約書) の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成10年12月25日	
最初の契約等	契約日	平成10年12月25日	
	期間	平成10年12月25日から平成12年12月24日まで2年間	
更新の種別		■合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	平成30年12月25日から令和2年12月24日まで2年間	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金6万4,000円 (毎月末日限り翌月分支払) □前払 () 分 円) □相殺 () 分 円)	
敷金・保証金		□ない ■ある (■敷金12万8,000円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める	
その他		■占有補助者は「 A 」である。 □	
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
1 平成10年12月25日契約時の所有者 (=当初の契約の貸主) は, 前所有者である「B」である。 2 現在の契約等欄の期間は, 契約書においては「2018年12月25日から2020年12月24日まで」と表記されている。			

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (占有補助者)	1 (1) 私は、株式会社パスコの社員です。 (2) 本件建物は当社が借り受けたうえで、私が社宅として居住しています。他人には貸していません。 (3) 私は当社が借り受けたときから現在まで居住しています。 (4) 契約については、当初の貸主から現在の方に替わっていることや月額賃料については承知していますが、詳細については分かりませんので当社の総務の者に確認してください。 2 (1) 雨漏りや水漏れはありません。また、排水の詰まり也没有ありません。 (2) 床や壁にも特に問題はありません。床の傾斜も特に感じません。 (3) ただし、照明器具を取り替えるときに気づいたのですが、天井に使用されている石膏ボードは劣化していると思います。ですから、私は照明器具を替えたときに、自分で天井に貼り紙をしています。 (4) 窓際の絨毯が汚れているのは、結露と付近の道路からの粉塵によるものではないかと思っています。 (5) それから、最近、電気コンロが壊れてしまいましたが、これはまだ修繕していません。 (6) 本件建物（居室）には洗濯の設備はありません。洗濯は1階にある共同の設備を使用するようになっています。
C 某 (占有者社員)	1 (1) 私は、株式会社パスコの社員です。 (2) 当社は本件建物を社宅として借り受けております。 2 (1) 契約内容は契約書のとおりなので、その写しをお送りします。 (2) なお、当初の契約は「B」氏との契約でしたが、その後、現在の所有者である「D」氏との間で現在まで契約を更新しています。

(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 (1) 本件建物には、現場の状況、賃貸借契約書等の記載及び関係人の陳述からして、第三者である株式会社パスコの占有が認められる。
(2) その権原等詳細は、前記「占有者及び占有権原」記載のとおりである。
(3) 占有者の賃貸借契約日及び占有開始時期は、本件建物に設定されている最先順位抵当権に優先している。
(4) なお、所有者 **D** 宛に書面により照会したところ、同人より書面にて「株式会社ハウスメイトパートナーズ」に賃貸している旨の回答があったが、提出された契約書写し等からして、同社は株式会社パスコの代理人と認めた。
- 2 (1) 本件建物の損傷等については、占有補助者の陳述のとおりであろうと思われるが、電気コンロを含めて備え付けられている設備の動作確認はしていない。
(2) その他の損傷等については、目視の限りでは特に見受けられなかった。
- 3 本件敷地に接する道路は、いずれも市道である（本件評価人の調査による）。

以上

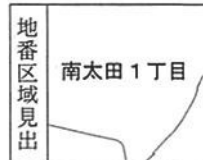
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
31年 4月 3日 (水) 9:00- 9:10	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
31年 4月 3日 (水) :-:	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
31年 4月 3日 (水) :-:	所有者及び東京電力エナジーパートナー(株)宛照会書送付	占有関係調査
31年 4月 5日 (金) 9:41- 9:52	当庁執行官事務室	占有補助者と通話 (事情聴取, 調査期日調整)
31年 4月20日 (土) 12:40-13:50	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 占有補助者と面談 (事情聴取, 占有調査, 手続教示) [評価人同行]
31年 4月26日 (金) 17:32-17:53	当庁執行官事務室	賃借人社員 (■ 某) と通話 (事情聴取, 契約内容等調査, 手続教示)
元年 5月 7日 (火) 14:15-14:20	横浜地方法務局	登記事項証明書申請・受領
(特記事項) ☐ 平成 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。 ☐ 平成 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。 ☐ 平成 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。



求分	所在	横浜市南区南太田一丁目				地番	37番1			
力尺	1/600	精度	座標系又は記号	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	昭和45年8月31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。

平成31年2月5日
横浜地方法務局

求番号：3-1
(1/1)

登記官

(8 枚目)

0125-01-18

(北側面)

1/500
R

742058

地積測量図

地番 37-1-18 新37-1-18

土地の所在 横浜市南区南太田町4丁目

南太田一丁目



37-1

37-2
37-3

計算式

37-18
11.069
11.069
= 0.675
= 3.203
計 7.471575
= 35.454007
= 42.925982
= 21.462791 m²

37-1
1603.80
= 21.4627
= 1592.33 m²

申請人

(昭和58年3月10日作製)

作製者

(日調第9)

263758

平成31年2月5日 横浜地方支務局
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。

登記官

42

37-5

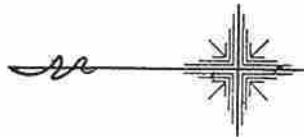
土地の所在 横浜市南区南太田町一丁目

目上二丁目

07-11	行	底山	高さ	容積	面積	地
		00-1 15.26	1.93	2477648	16.91259	
		計		2477648	16.91259	

昭和五年三月九日

中 請 人



縮尺	1/300
----	-------

請求番号：3-4

(2/6)

登記簿

(10 枚目)

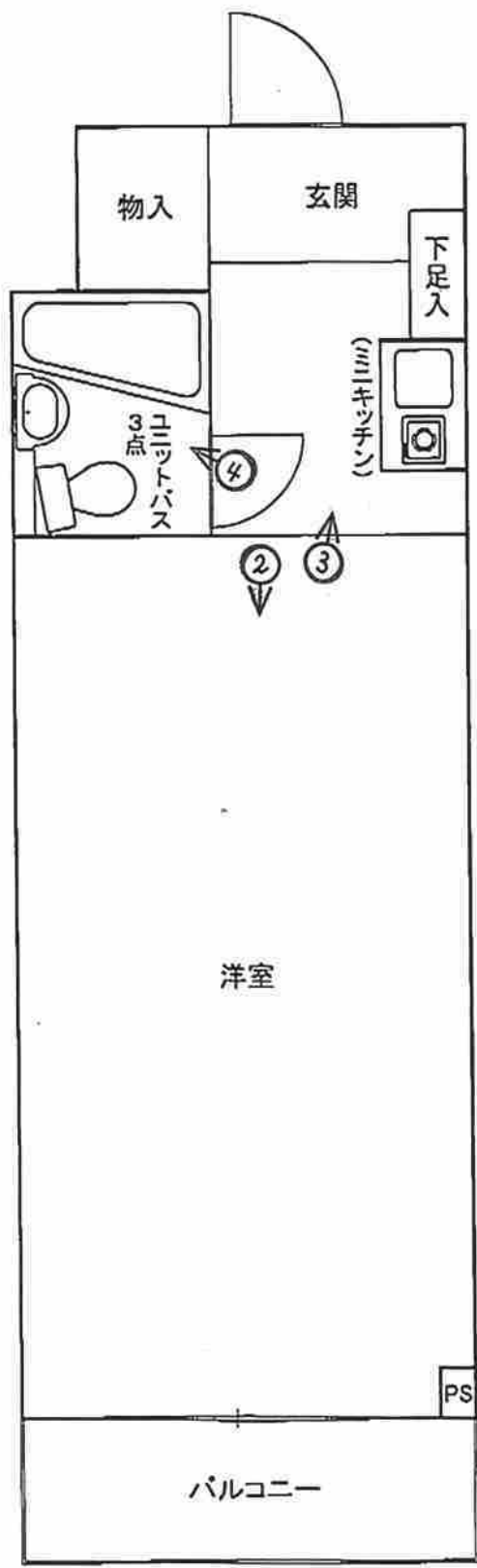
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
平成31年2月5日 横浜地方方法務局

平成31年2月5日

橫濱地方法務局

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

◀○は写真撮影位置・方向



間取図

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

①

物件 1 の存する一棟の建物



②

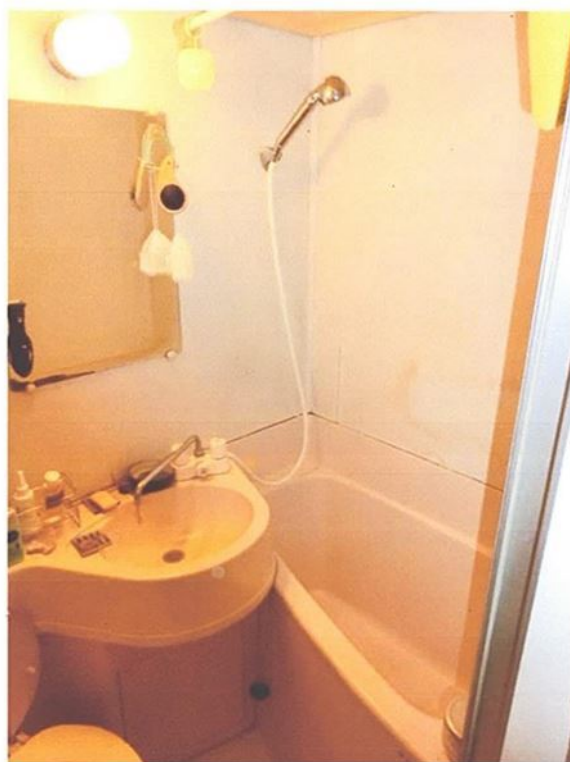
物件 1



③



④



平成31年(ケ)第 103 号
平成31年 4 月20日 現地調査
令和 元年 5 月15日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 4,250,000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、瑕疵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： 南太田1丁目11番13-314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 横浜市南区南太田一丁目37番地1, 37番地5

建物の名称 ライオンズプラザ南太田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南太田一丁目37番1の103

建物の名称 314

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 26.13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 横浜市南区南太田一丁目37番1

地 目 宅地

地 積 1582.33平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区南太田一丁目37番5

地 目 宅地

地 積 1876.51平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 50万分の1370



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・2）

位 置 ・ 交 通	京浜急行本線「南太田」駅の南方約200m（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	県道と大岡川に挟まれた一角に、事業所や病院とマンション等 が立地するほか公園も所在する地域。	
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 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 近隣商業地域 80％ 400％ 準防火地域 第6種高度地区
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間口・奥行等 地 勢	3,458.84㎡ （符号1・2土地の登記地積合計） 不整形 東西方向：約46～84m 南北方向：約20～55m ほぼ平坦地
接面道路の状況	周囲が下記の各舗装市道に接面する。 ・北西側の約50m：幅員約6m ・北東側のうち中央部を除く約60m：幅員約9m ・南東側の約20mと南側の約50m：幅員7m前後 ・南西側の約20m：幅員約6.4m 何れも建築基準法第42条1項道路。	
土 地 の 利 用 状 況	対象専有部分を含む一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	50万分の1370
特記事項	なし	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズプラザ南太田	
建物の用途	住宅・事務所・店舗（総戸数262戸）	
建築時期 及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和58年3月11日（登記記載）
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	約8年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建、延べ12,577.67㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水 外壁：タイル貼、一部吹付タイル エントランス： （床）タイル貼 （壁）タイル貼 （天井）岩綿吸音板 廊下・階段： （床）カーペット敷、フロアタイル （壁）吹付タイル （天井）岩綿吸音板、リシン吹付 外階段：鉄骨造	
設備	エレベーター3基、駐車場、バイク置場、自転車置場、ゴミ置場、集合郵便受、管理員室、コインランドリー、共用トイレ、オートロックシステム等	
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「ライオンズプラザ南太田管理組合」
	管理方式	委託
	管理会社	(株)大京アステージ
	管理形態	管理員日勤（月～金曜日）
管理の状況	普通	
特記事項	各住戸は、課税上は登記共用部分が含まれる。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位	置	3 階（3 1 4 号室）・中間住戸 主要開口部の方位：西向き		
床	面	積	2 6 . 1 3 m ² （登記面積）	
間	取	り	ワンルーム（附属資料「間取図」のとおり）	
バルコニー等		バルコニー … 約 3 m ²		
仕	様	天	井	ビニールクロス貼 等
		床		カーペット敷、ビニル床シート 等
		内	壁	ビニールクロス貼 等
		設	備	ミニキッチン、3 点ユニットバス 等
		そ の 他	キッチンの電気コンロは故障している。	
保守管理の状態		概ね普通程度であるが、天井下地の一部の石膏ボードが劣化しており、居住者により応急補修されている。		
管 理 費 等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 平成 31 年 4 月 4 日現在			
		月 額	滞納額	
	管 理 費	6, 100 円	0 円	
	修繕積立金	4, 950 円	0 円	
	そ の 他	0 円	0 円	
	備 考	なし		

専有部分の 利用状況等	平成 31 年 4 月 20 日 内部立入調査 下記の会社が社宅として賃借し、当該会社の従業員が住居として使用している。 賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃貸人： D (目的物件の所有者) 賃借人：(株)パスコ 当初契約：平成 10 年 12 月 25 日～平成 12 年 12 月 24 日の 2 年間 現 契 約：平成 30 年 12 月 25 日～令和 2 年 12 月 24 日の 2 年間 月額賃料：64,000 円 敷 金：128,000 円 そ の 他：当初の契約の賃主は前所有者である「 B 」
特 記 事 項	なし

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)
270,000	× 26.13	÷ 0.75	× 0.14	= 1,320,000

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 8 年、

観察減価率（中古マンションの市場性等も含む）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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 8 年}}{(\text{経過年数 37 年} + \text{経済的残存耐用年数 8 年})} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.14\end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（符号1・2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)
251,000	× 1.05	= 264,000	× 3,458.84	× 1.0	$\times \frac{1,370}{500,000}$	= 2,500,000

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。

地価調査基準地 南(県)5-3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 320,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{130} & = & 251,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：平成30年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：基準地の所在する地域は、対象地域に比し、街路条件、交通接近条件、商業地としての環境条件等が優り、上記のとおり判定した。

個別格差：規模、形状、接道状況等の総合格差率として上記のとおり判定した。

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うえ、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）
(1,320,000	+ 2,500,000)	× 0.96	= 3,670,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差率で上記のとおり

階層別補正：0.99 （7階建の3階）

位置別補正：0.97 （開口方位が西向き）

その他補正：1.0 （なし）

相乗積 $0.99 \times 0.97 \times 1.0 = 0.96$

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）
260,000	× 0.96	× 1.0	× 26.13	= 6,520,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域に所在す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であるが、目的物件は必要なし。

3. 収益価格の試算

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、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	総費用 (経費比率)	純収益 (円)	還元利回 り	その他 補 正	収益価格 (円)
691,000	$\times (1 - 0.240)$	$= 525,000$	$\div 8.0\%$	$\times 1.0$	$= 6,560,000$

総収益：市場賃料を採用し、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

総費用：管理組合に支払う管理費と修繕積立金、及び公租公課、損害保険料等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、これに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。

その他補正：今後必要となる補修費や改装費に係る減価補正のほか、違反・欠陥箇所等の有無及び賃料水準の持続妥当性等も勘案した補正であるが、本件は必要無し。

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。目的物件は主に賃貸目的のワンルームマンションであり、自己居住目的としての利用は少ないものと判定し、市場性を反映した比準価格と収益性を反映した収益価格とともに重視し、積算価格を勘案して所要の調整を行ったうえ、評価額を以下のとおり決定した。

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	3,670,000	× 1.0	= 3,670,000
比準価格	6,520,000	× 1.0	= 6,520,000
収益価格			6,560,000
調整後の価格			6,250,000

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)
6,250,000	× 1.0	× 0.7	× 1.0	- 128,000	= 4,250,000

市場性修正：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：なし

その他の控除減価：引受債務(敷金) 128,000 円

第6 参考価格資料

1. 地価調査基準地価格：南(県) 5-3

所 在：横浜市南区南太田1丁目34番12外「南太田1-8-21」
価 格：320,000 円/m²
位 置：京浜急行本線「南太田」駅約90m
価 格 時 点：平成30年7月1日
地 積：128 m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北西側21m県道
用 途 指 定 等：近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、防火地域、
高度地区
地 域 の 概 要：店舗兼住宅、マンション等が混在する商業地域

2. 固定資産税評価額(平成30年度)

物件1(建物) 1,563,965 円
符号1(土地) 226,820,676 円
符号2(土地) 268,990,202 円
(敷地権割合 50万分の1370)

第7 附属資料の表示

位置図

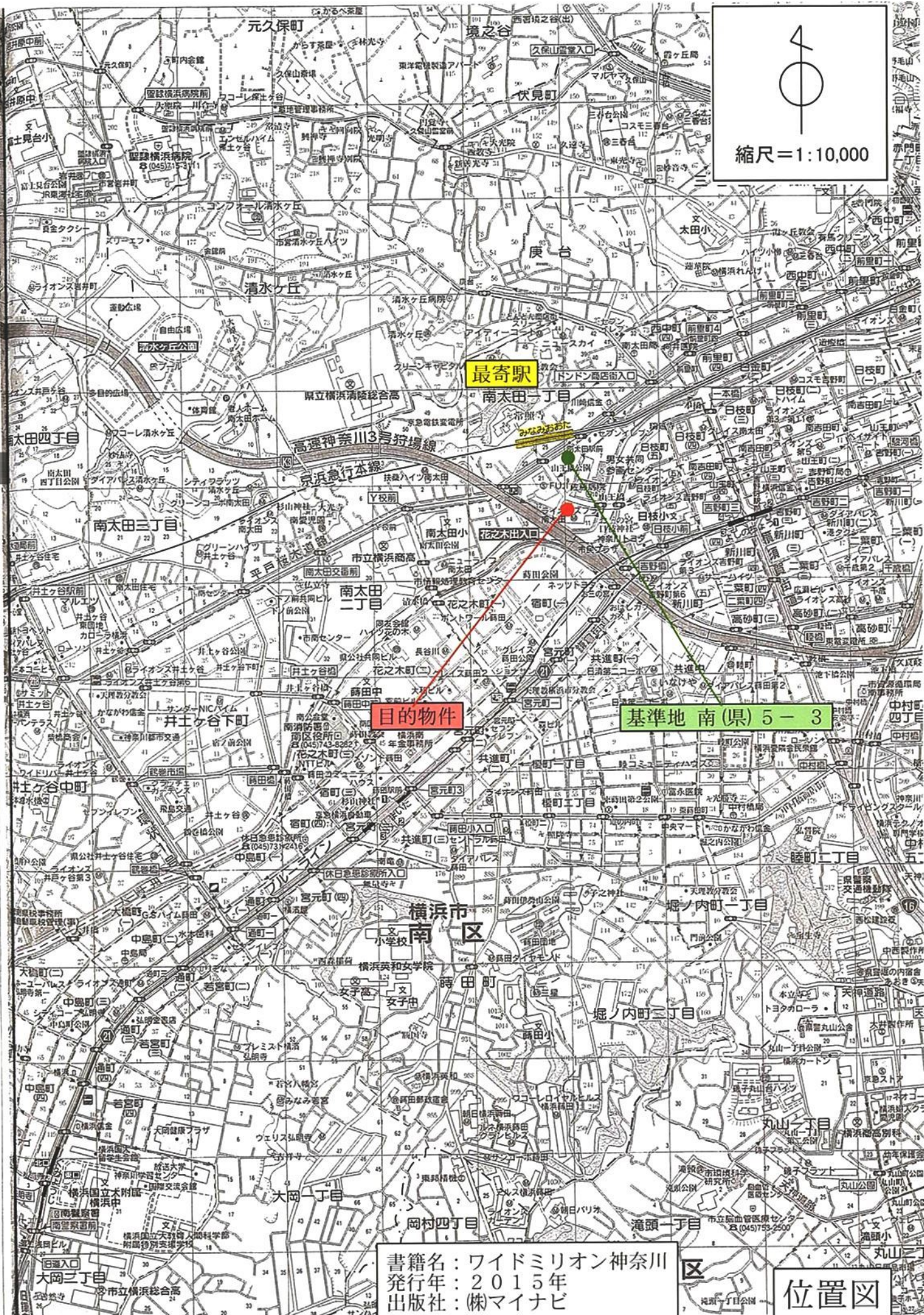
公図写(目的物件をA4判へ抜粋)

建物図面・各階平面図写(B4判からA4判へ縮小)

間取図

以 上

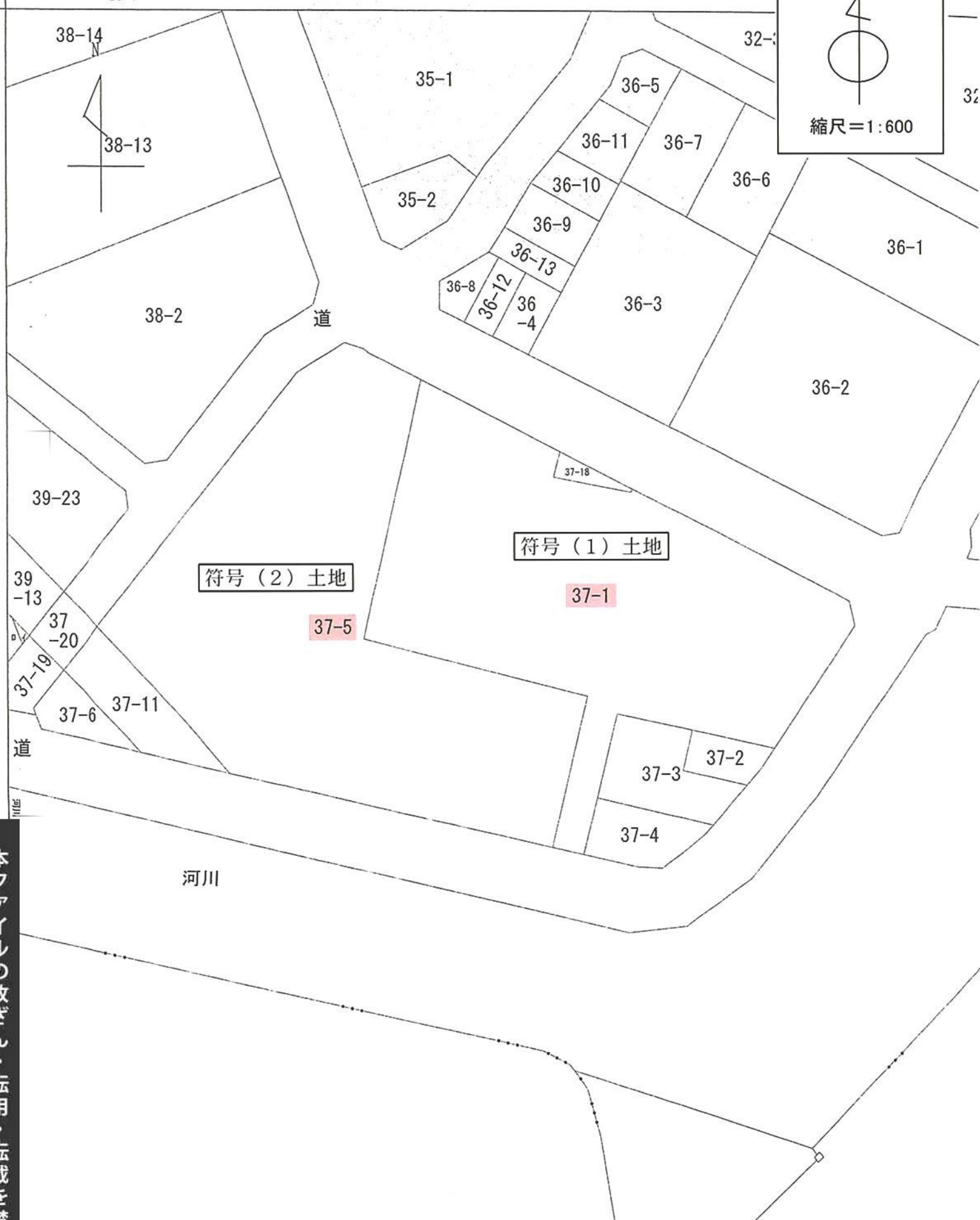
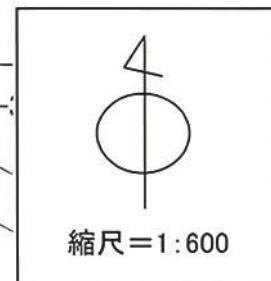
縮尺=1:10,000



書籍名: ワイドミリオン神奈川
発行年: 2015年
出版社: (株)マイナビ

位置図

イ 39-26
ロ 39-7



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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公図写

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

575255 各階平面図

建物図面

0103

37番1の103

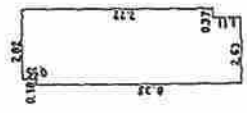
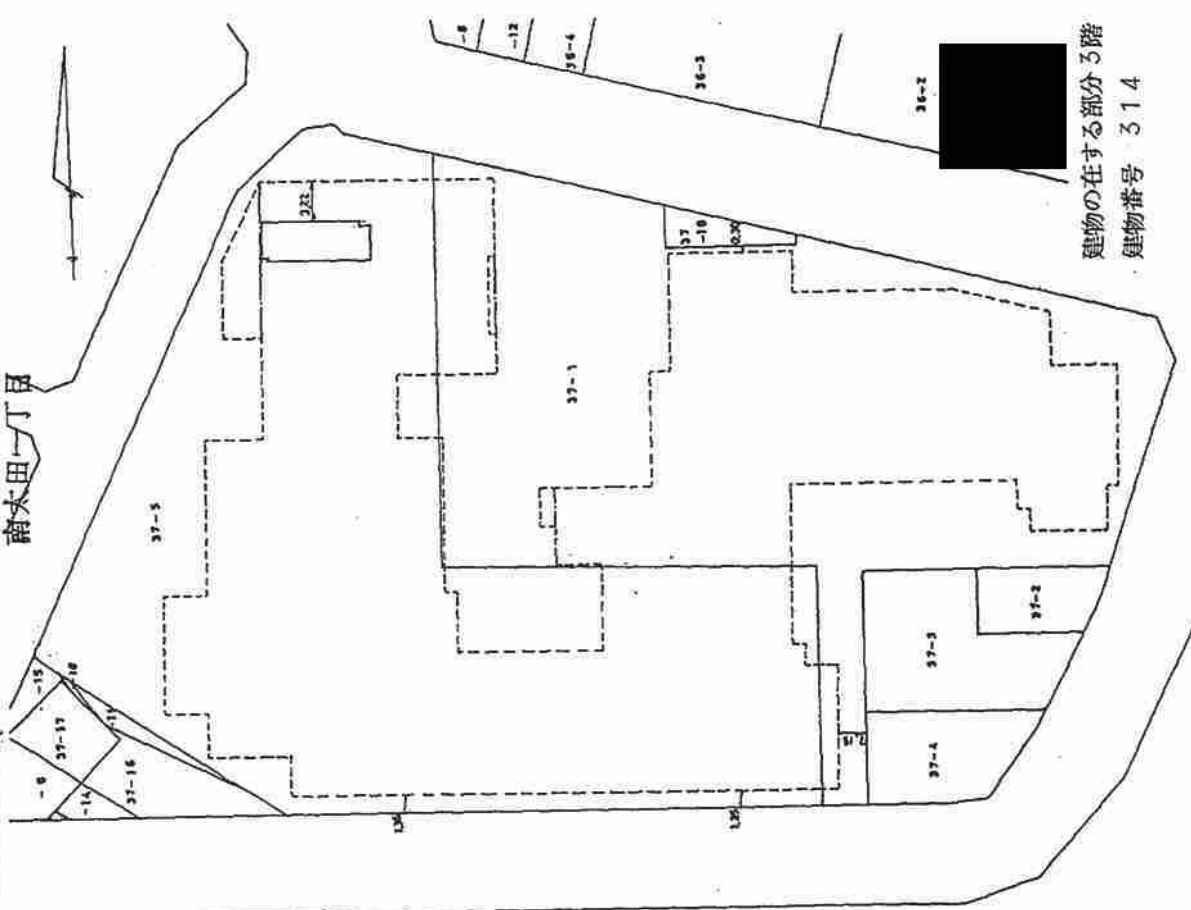
家屋番号

物件(1)建物

建物の所在

横浜市南区南太田町37番地1,37番地5

南太田一丁目



床面積

- 1) $0.55 \times 2.82 = 1.5510$
- 2) $7.22 \times 3.00 = 21.6600$
- 3) $1.11 \times 2.63 = 2.9193$

26.1393

建物の在する部分3階
建物番号 314

B4をA4(81%)に縮小

作製者

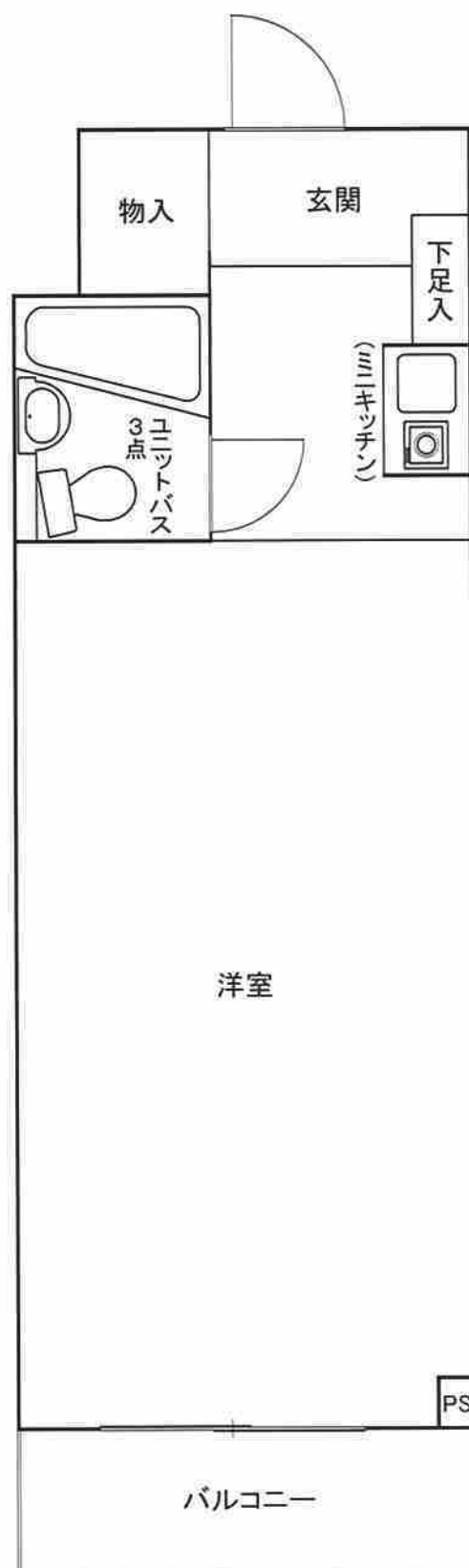
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日調基12)

(日調基約)



間取図