

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 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 8 年 1 月 20 日から 令和 8 年 1 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 3 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 2 月 16 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 2 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 9 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 12 月 18 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	9,950,000 7,960,000		1,990,000	35,430	7,592
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区藤が丘二丁目1番地9

建物の名称 ルミネ藤が丘Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤が丘二丁目1番9の5

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 49.40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 横浜市青葉区藤が丘二丁目1番9

地 目 宅地

地 積 890.00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 15万6816分の4940



物 件 明 細 書

令和 7年10月20日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 横浜市青葉区藤が丘二丁目1番地9

建物の名称 ルミネ藤が丘Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤が丘二丁目1番9の5

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 49.40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 横浜市青葉区藤が丘二丁目1番9

地 目 宅地

地 積 890.00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 15万6816分の4940



令和 7年(ケ)第 128号
令和 7年 6月24日受理
令和 7年 8月19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 横浜市青葉区藤が丘二丁目1番地9

建物の名称 ルミネ藤が丘Ⅱ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 藤が丘二丁目1番9の5

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 49.40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 横浜市青葉区藤が丘二丁目1番9

地 目 宅地

地 積 890.00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 15万6816分の4940



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 ☐ 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		
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 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	日本ハウズイング株式会社		
その他の事項	専用庭使用料の負担あり。		
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ 雑種地 (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 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

(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 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
関係人 (☒ A (占有者)、 ☒ B (所有者)) の陳述 / ☒ 提示文書 (契約金請求書 (概算) 等) の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 元年12月ころ	
最初の 契約等	契約日	令和 元年12月ころ	
	期間	令和 元年12月ころ から ☒ 令和 3年12月ころ まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
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	令和 5年12月ころ から ☒ 令和 7年12月ころ まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金95,000円 (毎月末日限り支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☒ 敷金 95,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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	

(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 (分・ヌ) 第 128 号
担当執行官 玉田浩一郎 様

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 7 年 7 月 22 日現在

☒ 管理費	月額	8100 円	☒ 滞納額	8100 円
☒ 修繕積立金	月額	15000 円	☒ 滞納額	15000 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	14 %	☒ 金額	91 円
☒ 滞納期間	令和 7 年 7 月分～令和 7 年 7 月分			

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。

☒ 専任庭使用料	月額	700 円	☒ 滞納額	700 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 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者)	(7月2日付陳述書による) 当時、レガリアという会社から不動産購入の提案を受け、契約をしましたが、その会社からの家賃収入が止まり、ローンの返済のみが残っている状態です。賃借人の情報、保証会社の情報は開示されず、いつ、誰に、いくらで貸し出しているのか不明となっております。
■ A (物件1建物居住者)	1 私は物件1建物を令和元年12月ころから賃借して家族と住んでいます。2年ごとに更新しています。契約書は紛失してありません。賃料は月額95,000円で、敷金は95,000円です。管理会社が何度か交替して直近は株式会社Lemonですが、今年の3月一杯で管理を外れ、次の管理会社から連絡がなく、振込先が分からないため、今年の3月から家賃を入れていません。 2 ペットは飼っていません。雨漏りや水漏れといった不具合はありません。
■ B (債務者兼所有者)	(8月18日電話聴取) 株式会社Lemonと私の契約はサブリース契約ではなく、管理会社として私と賃借人の間に入ってもらっていた認識です。今年の3月で私は株式会社Lemonの管理を外しました。そのため、私と賃借人との間で契約を巻き直す必要がありますが、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 目的物件の状況は、間取図及び写真のとおりである。物件1建物の占有者及び占有権原は、電気の供給契約照会の回答、内部の状況、関係人の陳述及び提示文書から総合的に判断し、不明瞭な部分はあるが、2、3枚目記載のとおり認めた。
- 2 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項に該当する国道に、南西側で同法42条1項に該当する市道に、それぞれ接している。

(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
7年6月25日 (水) : — :		Bへ照会書発送
7年6月25日 (水) : — :		東京電力へ照会書発送
7年6月26日 (木) 13:48— 14:03	横浜地方法務局青葉出張所	登記事項要約書申請受領等
7年6月26日 (木) 14:10— 14:25	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
7年6月27日 (金) : — :		管理会社へ照会書送信
7年8月9日 (土) 9:30— 10:35	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
7年8月12日 (火) 10:15— 10:35	横浜地方法務局青葉出張所	法人登記事項証明書申請受領
7年8月18日 (月) 18:01— 18:09	当職携帯電話	Bから事情聴取

(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。

☐

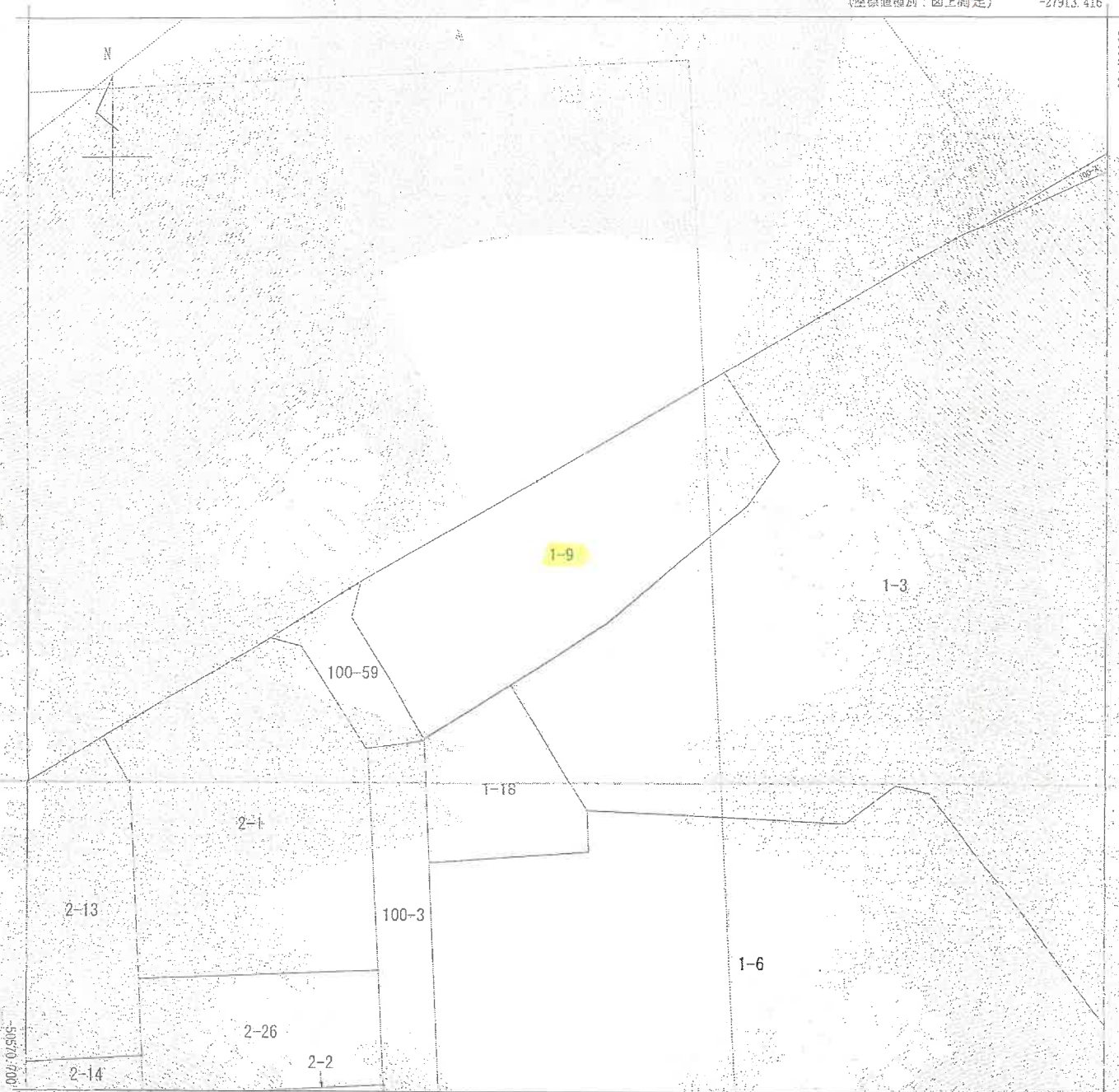
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(座標値類別：図上測定)

-27913.416

-50441.700

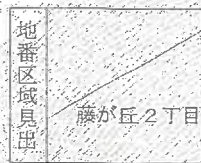


-28036.416

(座標値類別：図上測定)

(注) 地図に示す図面は、土地の位置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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正データベース(Toihokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請 求 部	所 在 横浜市青葉区藤が丘二丁目				地 番 1番9			
出 方	1/500	縮 尺	精 度	平 系 番 号 変 更 記 号	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）	種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成21年3月23日				備 付 年 月 日 (原図)	補 記 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。

令和7年3月26日

横浜地方務局青葉出張所

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：昭和59年8月23日

341009

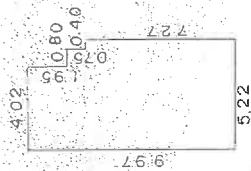
圖面階各

1-9-5

建 物 圖 面

家屋番号

建築物の所在
朝陽市官區
藤が丘2丁目1番地9



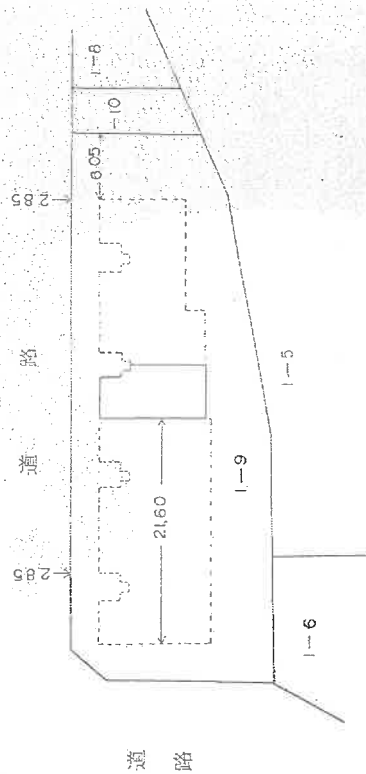
積求

$$\begin{array}{r} 4,02 \times 9,97 = 40,0794 \\ 0,80 \times 8,02 = 6,4160 \\ 0,40 \times 7,27 = 2,9080 \\ \hline 49,4034 \end{array}$$

床面積 49,40m²

建築物の存する部分

建物番号 105



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

59 8 23

名著

續尺 $\frac{1}{250}$

人請中

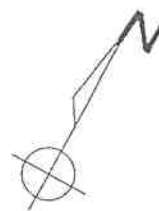
縮尺 1/500

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。
令和7年3月26日 横浜地方法務局青葉山家所

卷四

請求番号：8-2

←○ は写真撮影位置・方向



間取図

①外観（北方向から撮影）



②



③



④



令和 7 年 (ケ) 第 128 号
令和 7 年 8 月 9 日 現地調査
令和 7 年 8 月 20 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 9,950,000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	
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 横浜市青葉区藤が丘二丁目1番地9

建物の名称 ルミネ藤が丘Ⅱ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 藤が丘二丁目1番9の5

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 49.40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 横浜市青葉区藤が丘二丁目1番9

地 目 宅地

地 積 890.00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 15万6816分の4940



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	東急田園都市線「藤が丘」駅の北西方約480m（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	国道沿いにマンションと沿道型店舗や事業所等が建ち並ぶ 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	市街化区域
	用 途 地 域	準住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模	890.00m ² （登記地積）
	形 状	東西方向に長い台形状の土地
	間 口 ・ 奥 行	間口：約52m、奥行：約12～19.5m
	地 勢	南東側一帯より地盤面が高い平坦地
接面道路の状況	北西側の約52mが幅員約18mの国道246号に等高に接面し、 南西側の約19.5mが幅員約6.5mの舗装市道に0～2m程度 高く接面する。何れも建築基準法第42条1項道路。	
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。	
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	15万6816分の4940
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	ルミネ藤が丘Ⅱ	
建物の用途	住宅（総戸数32戸）	
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59年8月20日（登記記載） 約42年 約8年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建、延べ1,781.34㎡	
仕様	屋根：シート防水 外壁：タイル貼、吹付タイル 階段室： （床）ノンスリップシート （壁）吹付タイル （天井）リシン吹付	
設備	駐輪場、1階階段室に集合郵便受等	
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「ルミネ藤が丘Ⅱ管理組合」 委託 日本ハウズイング(株) 巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	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	1 階（105 号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南東向き、北西側にも窓が設置。	
床	面	積	49.40 m ² （登記面積）
間	取	り	1LDK（附属資料「間取図」のとおり）
バルコニー等	専用庭 … 約 29 m ²		
仕	様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼 等 フローリング、クッションシート 等 ビニールクロス貼 等、建具は板貼 システムキッチン、ユニットバス、 洗面化粧台、トイレ 等 なし
保守管理の状態	概ね良好		
管 理 費 等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和 7 年 7 月 22 日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	8,100 円	8,100 円
	修繕積立金	15,000 円	15,000 円
	そ の 他	専用庭使用料 700 円	700 円
	備 考	年利 14% の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 … 91 円	

専有部分の 利用状況等	令和7年8月9日 内部立入調査 賃借人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：B（目的物件の所有者） 賃借人：A 占有開始時期：令和1年12月頃 当初契約：令和1年12月頃～令和3年12月頃の2年間 現契約：令和5年12月頃～令和7年12月頃の2年間 月額賃料：95,000円 敷金：95,000円
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)
250,000	× 49.40	÷ 0.89	× 0.13	= 1,800,000

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 42 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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 8 年}}{(\text{経過年数 42 年} + \text{経済的残存耐用年数 8 年})} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.13\end{aligned}$$

(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)
337,000	×0.95	=320,000	×890.00	×1.0	$\times \frac{4,940}{156,816}$	= 8,970,000

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 横浜青葉 5 - 4

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 340,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{100} & = & 337,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和 7 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：二方路；+ 2 %

◇地 域 格 差：公示地の所在する地域は、対象地域に比し、交通接近条件と環境条件で若干の優劣があるが、概ね同等と判定した。

個別格差：形状と接道状況 等を考量して、上記のとおり判定した。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率を 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）
(1,800,000	+ 8,970,000)	× 1.0	= 10,770,000

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：0.98 （4階建の1階）

位置別補正：1.0 （中間住戸）

その他補正：1.02 （専用庭付）

相乗積 $0.98 \times 1.0 \times 1.02 = 1.0$

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）
300,000	× 1.0	× 1.0	× 49.40	= 14,820,000

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（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年日期 首有効純 収益 (円)	最終 還元 利回 り	3年日期末 復帰価格 (円) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (6.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
1,534,969 (15.8%)	737,600	7.2 %	= 9,937,111 = 9,940,000	0.8232	8,182,608 (84.2%)	= 9,720,000 (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	10,770,000	× 1.0	= 10,770,000
比準価格	14,820,000	× 1.0	= 14,820,000
収益価格			9,720,000
調整後の価格			12,690,000

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)
12,690,000	× 1.0	× 0.8	× 0.98	－ 0	= 9,950,000

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：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2%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格：横浜青葉5－4

所 在：横浜市青葉区藤が丘1丁目9番6
価 格：340,000 円/m²
位 置：東急田園都市線「藤が丘」駅約600m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：1,308 m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南東側18m国道、背面道
用 途 指 定 等：準住居地域（建蔽率60%，容積率200%）、準防火地域
地 域 の 概 要：自動車販売会社、営業所等が多い路線商業地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 2,530,783 円
符号1（土地） 214,543,400 円
（敷地権割合 15万6816分の4940）

第7 附属資料の表示

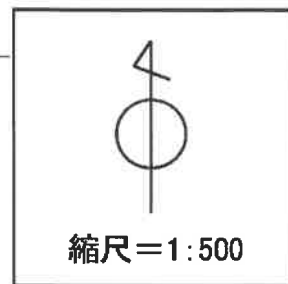
位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋）

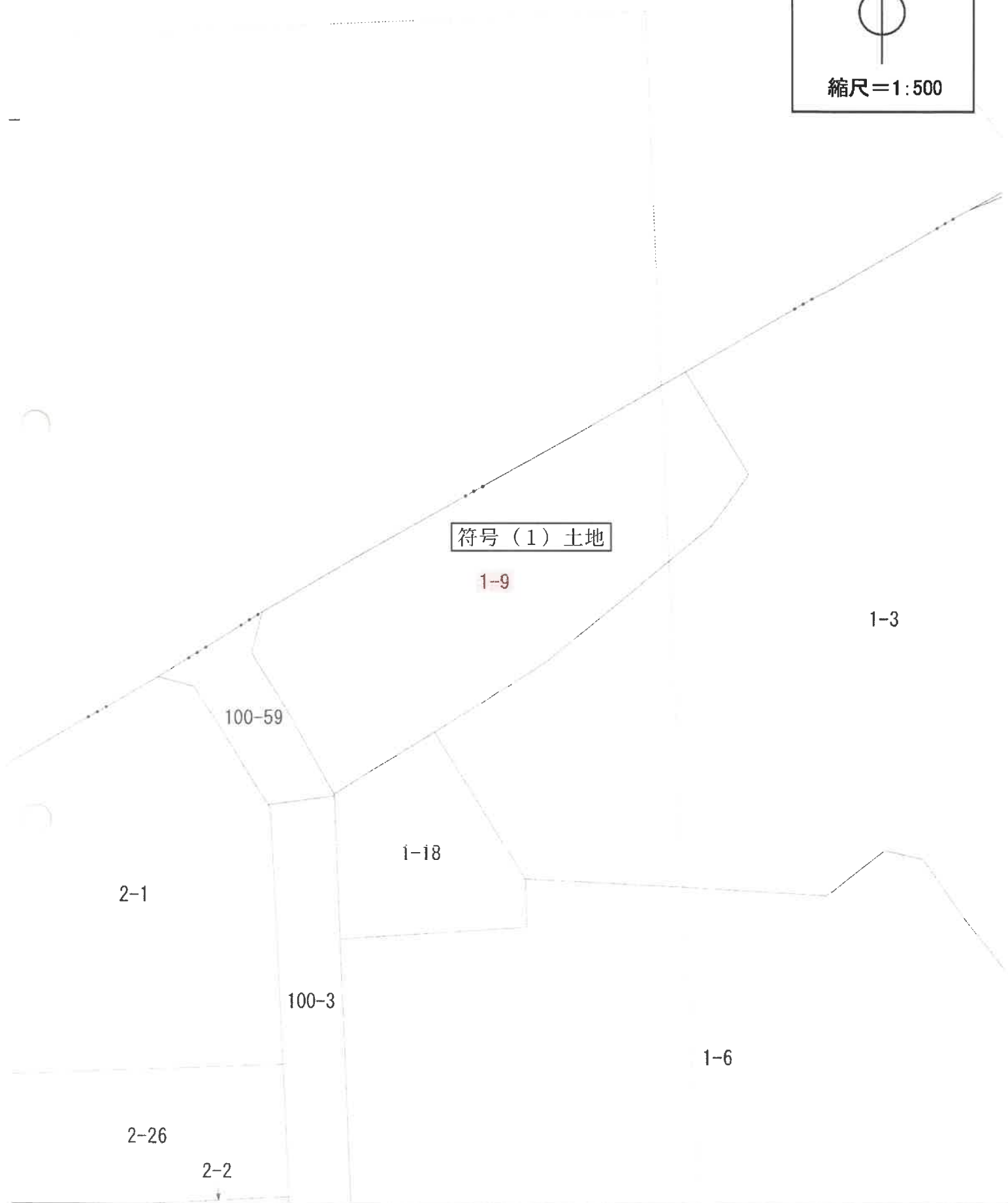
建物図面・各階平面図写（B4判からA4判へ縮小）

間取図

以 上



定)



符号(1) 土地

1-9

1-3

100-59

1-18

2-1

100-3

1-6

2-26

2-2

(座標値種別：図上測定)

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
土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

里院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



圖面平階各

家屋番号

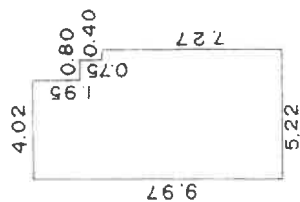
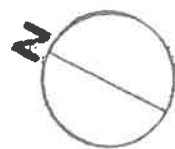
1-9-5

面
区
物
建

物件(1)建物

建物の所在

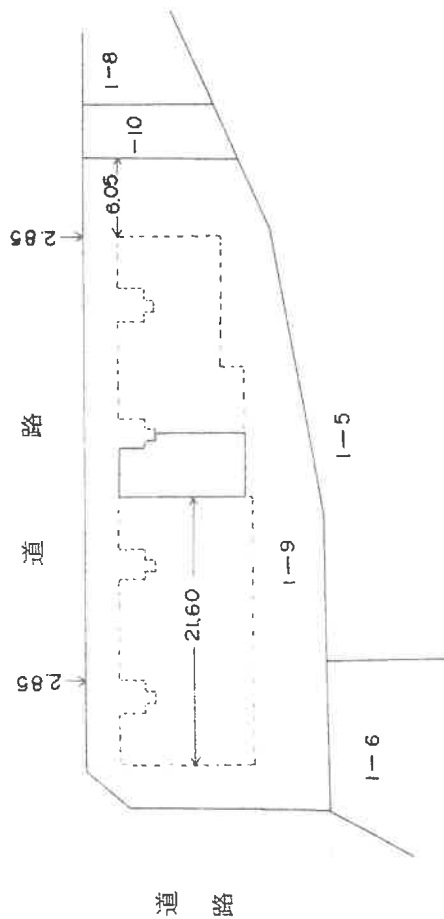
藤が丘2丁目1番地9



積求

$$\begin{array}{r} 4,02 \times 9,97 = 40,0794 \\ 0,80 \times 8,02 = 6,4160 \\ 0,40 \times 7,27 = 2,9080 \\ \hline 49,4034 \end{array}$$

床面積 49,40m²



1 建築物の存する部分階

建筑物番号 105

作者

縮尺 $1/250$

人中

縮尺 $\frac{1}{500}$

B4をA4 (81%) に縮小



間取図