

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月15日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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 2月17日から 令和 8年 2月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 3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 3月 9日 午前10時00分から 令和 8年 3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8年 1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）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,000,000 8,000,000		2,000,000	43,934	9,414



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市緑区長津田町字深田3024番地5

建物の名称 フレンドポート長津田第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長津田町3024番5の16

建物の名称 302

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 46.46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 横浜市緑区長津田町字深田3024番5

地 目 宅地

地 積 759.17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368



物 件 明 細 書

令和 7年11月 4日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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 横浜市緑区長津田町字深田3024番地5

建物の名称 フレンドポート長津田第2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長津田町3024番5の16

建物の名称 302

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 46.46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 横浜市緑区長津田町字深田3024番5

地 目 宅地

地 積 759.17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368



令和 7年(ケ)第 230号
令和 7年 9月 1日受理
令和 7年 9月17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 横浜市緑区長津田町字深田 3024 番地 5

建物の名称 フレンドポート長津田第 2

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長津田町 3024 番 5 の 16

建物の名称 302

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 46.46 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 横浜市緑区長津田町字深田 3024 番 5

地 目 宅地

地 積 759.17 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 368



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	ユニオン・シティサービス株式会社	
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) ☐ 雑種地 (符号)	
形 状	☒ 公図写のとおり ☐ 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 (☒ B (占有者の夫)、 ☐ ()) の陳述／ ☒ 提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 5年11月12日	
最初の 契約等	契約日	令和 5年10月29日	
	期間	令和 5年11月12日から ☒ 令和 7年11月11日まで 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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74,000円 (毎月27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 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		賃料のほかに、共益費月額7,000円の負担あり。	
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 230 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 7 年 9 月 5 日現在

☒ 管理費	月額	9,000 円	☒ 滞納額	9,000 円
☒ 修繕積立金	月額	10,000 円	☒ 滞納額	10,000 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	法定年	3.0 %	☒ 金額	14 円
☒ 滞納期間	令和 7 年 9 月分～令和 7 年 9 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。

☐	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 (物件1建物占有者Aの夫)	物件1建物はAがC（債務者兼所有者）から賃借して、令和5年11月12日から私と住んでいます。室内でペットは飼っていません。水漏れや雨漏りといった不具合はありません。車の騒音は気になります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は、間取見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状況は、内部の状況、関係人の陳述及び提示文書から2、3枚目記載のとおり認めた。なお、当職が令和7年9月1日に債務者兼所有者宛に送付した照会書に対する回答はない。
- 2 評価人の調査によれば、符号1土地は南東側で建築基準法42条1項に該当する国道に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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9月1日 (月) : — :		債務者兼所有者へ照会書発送
7年9月1日 (月) : — :		東京電力へ照会書発送
7年9月2日 (火) 13:25— 13:35	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9月2日 (火) 14:05— 14:15	目的物件所在地	全戸不在、外観調査、通知差置、写真撮影
7年9月3日 (水) : — :		管理会社へ照会書送信
7年9月7日 (日) 15:50— 16:25	目的物件所在地	Bから事情聴取、立入調査 (評価人同行)、写真撮影

(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 7年 9月 7日
休日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

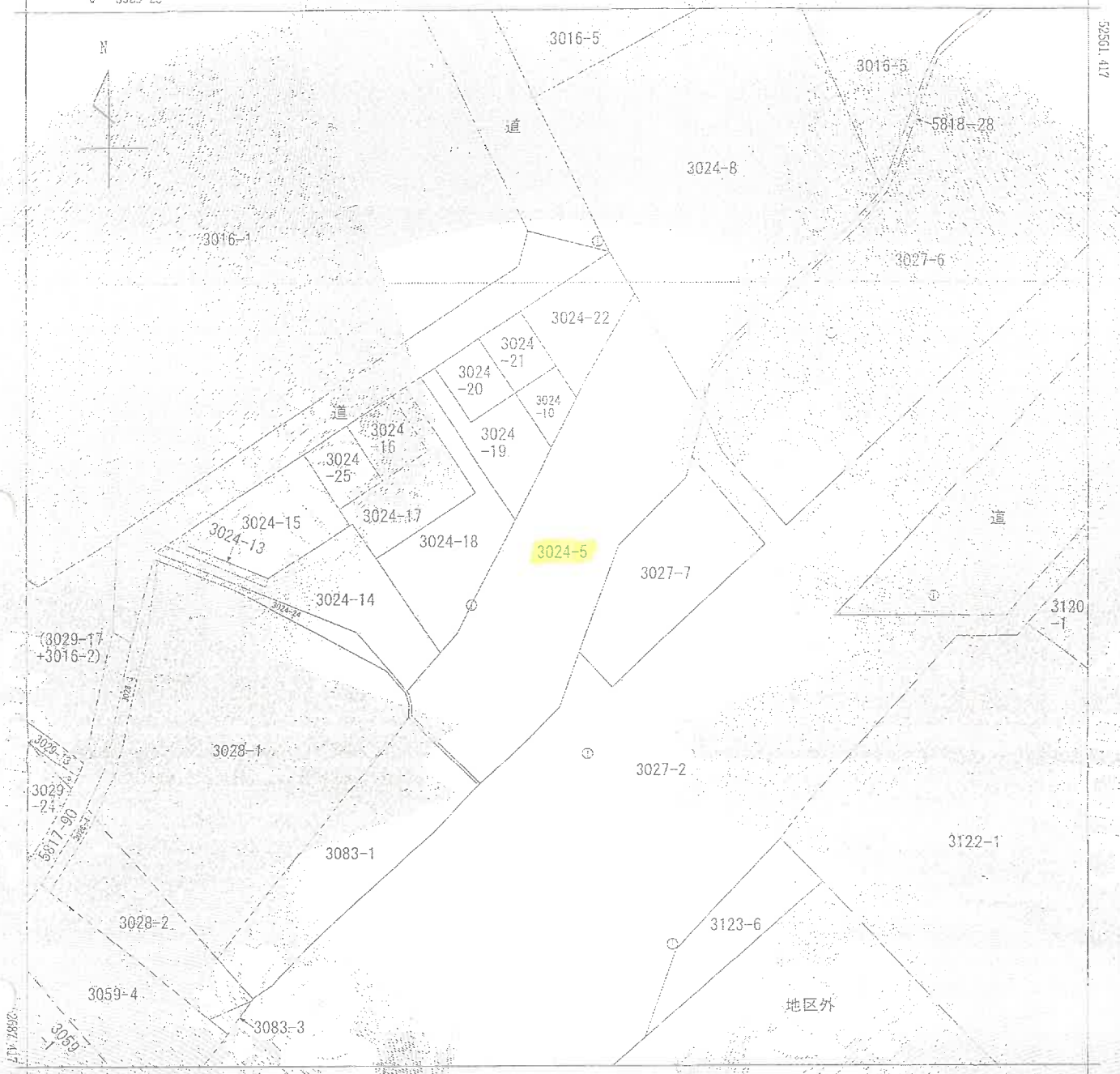
本図面はA3判をA4判
に縮小したものである。

3029-33
3029-25

3029-34

(国土地院別：図上測定)

-30954.233



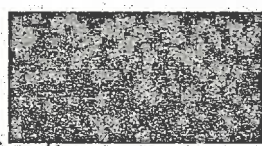
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正ファイル (townokuraiteiyouuki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し
長津田町

請求 書	所在	横浜市緑区長津田町字深田				地番	3024番5			
縮尺	1/500	用途 区分	中三	図面 番号又は 記号	IX	分類	地図に準ずる図面			
作成 年月日	昭和49年3月				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。

令和7年6月20日
横浜地方法務局青葉出張所
登記官



請求番号：10-1
(1/1)

(8 枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

60 8 19

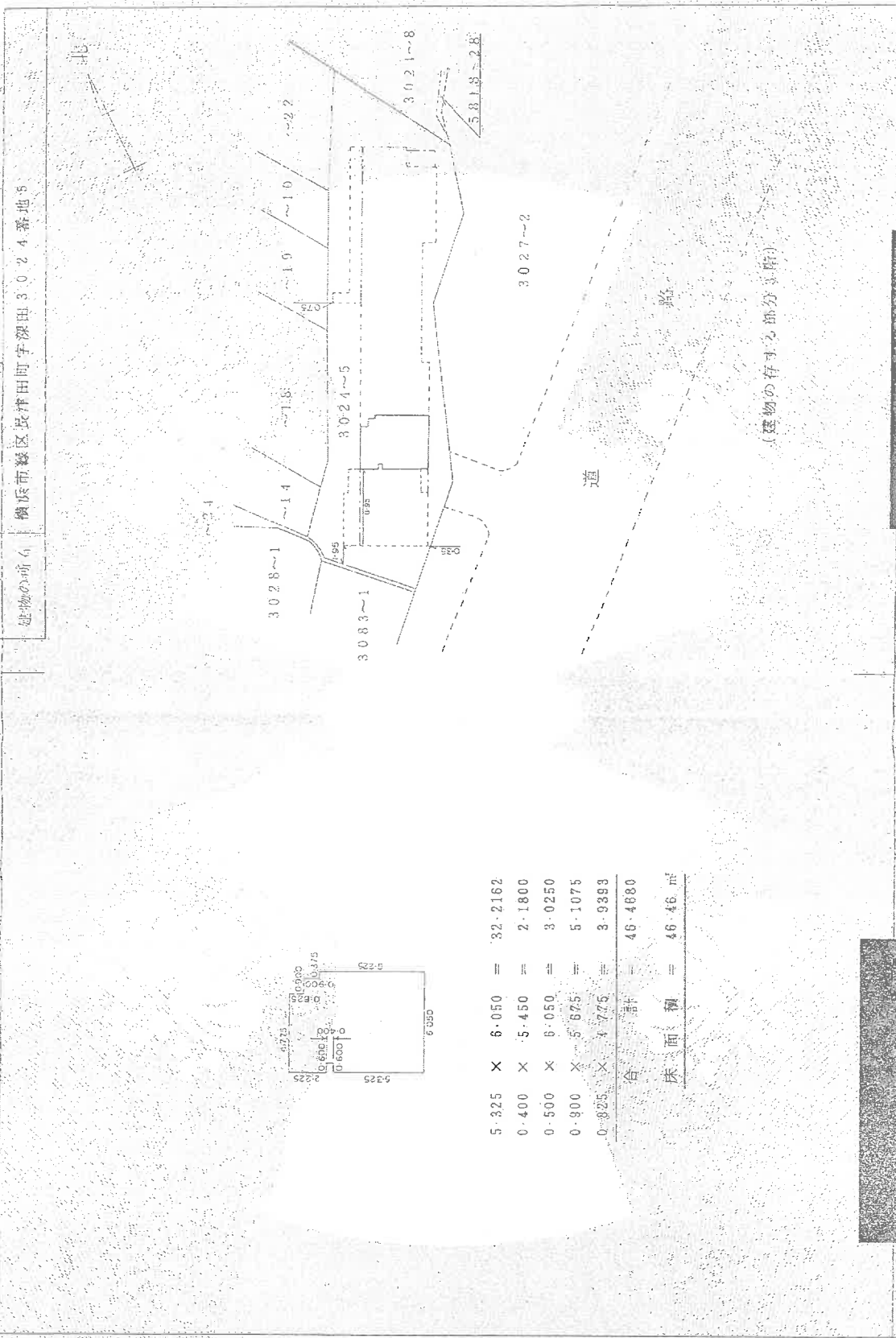
(長瀬町)

建物平面図

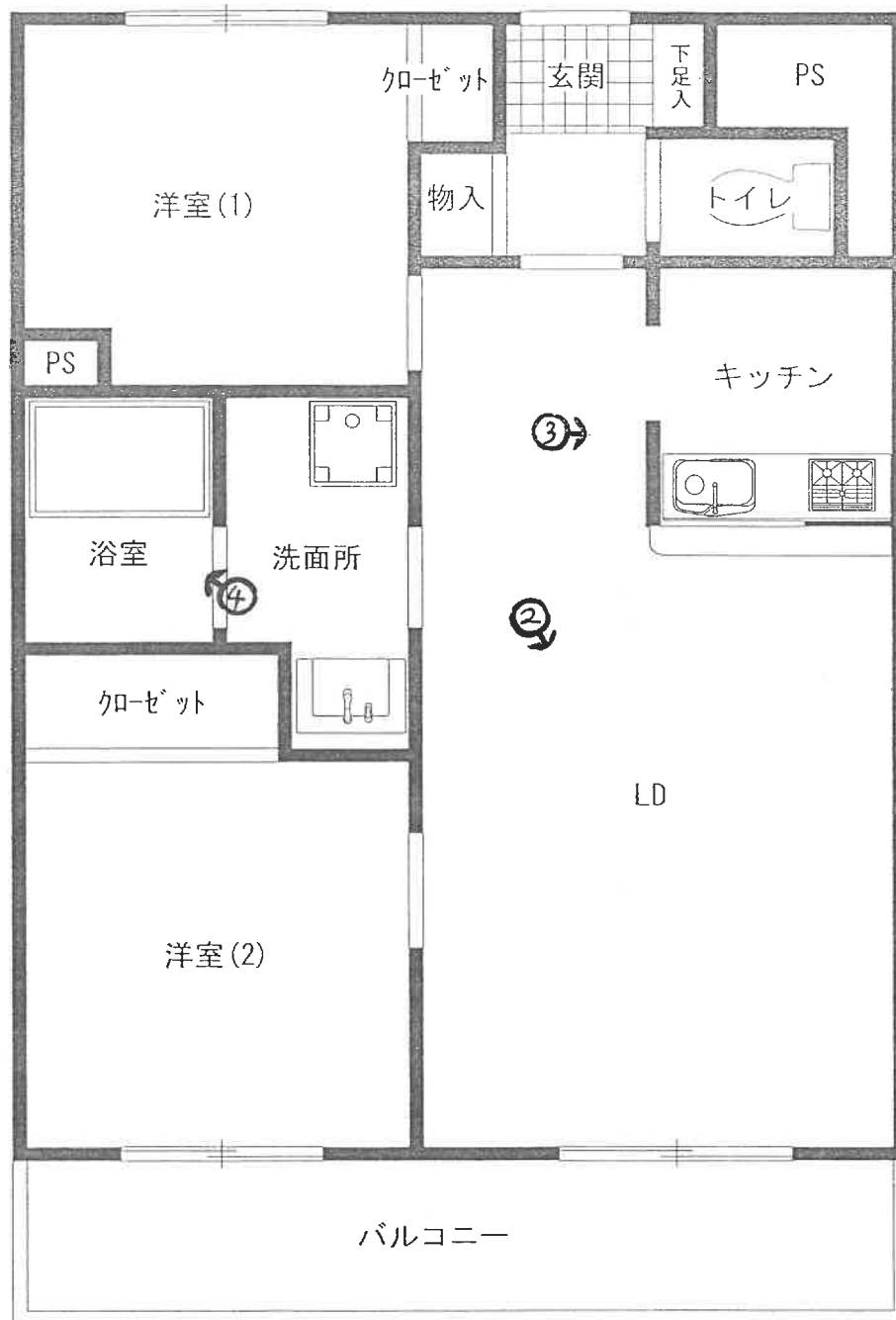
長津田町 3024
番 5 の 16
横浜市緑区長津田町字深田 3024 番地 5

各階平面図

419685



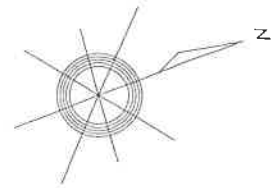
令和7年(ケ)第230号



302号室

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



①外観（東方向から撮影）



②



③



④





令和 7 年 (ケ) 第 230 号
令和 7 年 9 月 7 日 現地調査
令和 7 年 10 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 10,000,000 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 横浜市緑区長津田町字深田 3 0 2 4 番地 5

建物の名称 フレンドポート長津田第 2

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 長津田町 3 0 2 4 番 5 の 1 6

建物の名称 3 0 2

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 4 6 . 4 6 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 横浜市緑区長津田町字深田 3 0 2 4 番 5

地 目 宅地

地 積 7 5 9 . 1 7 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 3 6 8

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	J R横浜線「長津田」駅の南西方約1 k m（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	マンション、空地、事業所等がみられる国道沿いの混在地域	
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 準住居地域 60% 200% 準防火地域 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 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	759.17㎡（登記記載） やや不整形 間口約6m、奥行約15m 隣接地と一部に若干の高低差があるが概ね 等高。画地内は、北西側境界付近に擁壁（ 高さ約4.5m）があり高低差がある。
接面道路の状況	南東側幅員約20m国道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約6m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	な し（プロパンガスの利用）
	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368
特 記 事 項	・ 符号1土地が南東側で接する目的外の土地（地番3027番7及び3027番2）は登記上、建設省の所有で地目は公衆用道路である。当該目的外の2筆の土地は幅員約20mの現道の国道部分と雑種地部分（雑草が生えている）となっている。符号1土地は、この雑種地部分に設置されている幅約6mの通路により現道の国道に連絡している。 ・ 市の水道配管平面図によれば、上水道は北側の民地の地下を通り本件土地に配管されている。 ・ 北側の一部に土砂災害警戒区域の指定がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	フレンドポート長津田第2	
建物の用途	住宅（総戸数27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	昭和60年8月5日（登記記載） 約41年 約9年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建、延べ1482.20㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水 外壁：吹付塗装仕上げ一部タイル貼等 その他：特になし	
設備	集合郵便受、ゴミ置場、自転車置場等	
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 ユニオン・シティサービス株式会社 巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	・エレベーター設備、オートロック設備はない。	

(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（302号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	46.46㎡（登記面積）		
間 取 り	2LDK		
バルコニー等	バルコニーあり		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング、塩ビシート等 クロス貼等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所、クローゼット等 特になし	
保守管理の状態	普 通		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和7年9月5日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	9,000 円	9,000 円
	修繕積立金	10,000 円	10,000 円
	備 考	上記のほか損害金年率3%、遅延損害金14円がある。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年9月7日：内部立入調査時点において賃借人が居住、占有している。賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃 貸 人：C（債務者兼所有者） 賃 借 人：A 現在契約：令和5年11月12日から令和7年11月11日まで2年間 月額家賃：74,000円 敷 金：なし 特約・その他：別途共益費月額7,000円がある。		
特 記 事 項	・ B（賃借人の夫）は、入居時にリフォーム済みの物件を借りた旨を述べている。 ・ 室内でのペットの飼育はないこと、水漏れ等の不具合がないことを述べている。 ・ Bは、本件建物が国道沿いに位置することから、車の騒音が気になる旨を述べている。		

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	×46.46	÷0.86	×0.16	= 2,160,000

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41年、経済的残存耐用年数9年、
観察減価率(リフォームの状況、市場性等含む) 10%

：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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数9年}}{(\text{経過年数41年} + \text{経済的残存耐用年数9年})} \times (1 - 0.1) = 0.16$$

(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)
291,000	× 0.86	250,000	× 759.17	× 1.00	$\times \frac{368}{10000}$	= 6,980,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の基準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示地 横浜緑－13

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 254,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{90} = 291,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：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：形状、間口狭小、画地内高低差、配管の状況、騒音等で劣り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）
（ 2,160,000	+ 6,980,000 ）	× 0.99	= 9,050,000

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：0.99（3階・階段による昇降）

位置別補正：1.00（中間住戸）

その他補正：1.00（特になし）

相 乗 積 $0.99 \times 1.00 \times 1.00 = 0.99$

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)
365,000	× 0.99	× 1.00	× 46.46	= 16,790,000

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減価不要と判定した。

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） $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1	複利 現価率 ※2 (8.7%)	正味復帰 価格の現価 （円） $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
974,111 (15.8%)	631,700	9.2 %	6,660,315 = 6,660,000	0.7786	5,185,476 (84.2%)	=6,160,000 (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	9,050,000	× 1.00	= 9,050,000
比準価格	16,790,000	× 1.00	= 16,790,000
収益価格	6,160,000		
調整後の価格			12,630,000

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)
12,630,000	× 1.00	× 0.80	× 0.99	—	= 10,000,000

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 地価公示地：横浜緑－13

所 在：横浜市緑区長津田7丁目2805番38、「長津田7-9-3」
価 格：254,000円/㎡
位 置：JR横浜線「長津田」駅 約550m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：152㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：東4.5m私道
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率150%)、
準防火地域
地 域 の 概 要：一般住宅にアパートが混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 3,138,206円

符号1（土地） 141,205,620円

（符号の敷地権割合は1万分の368）

第7 附属資料の表示

位置図

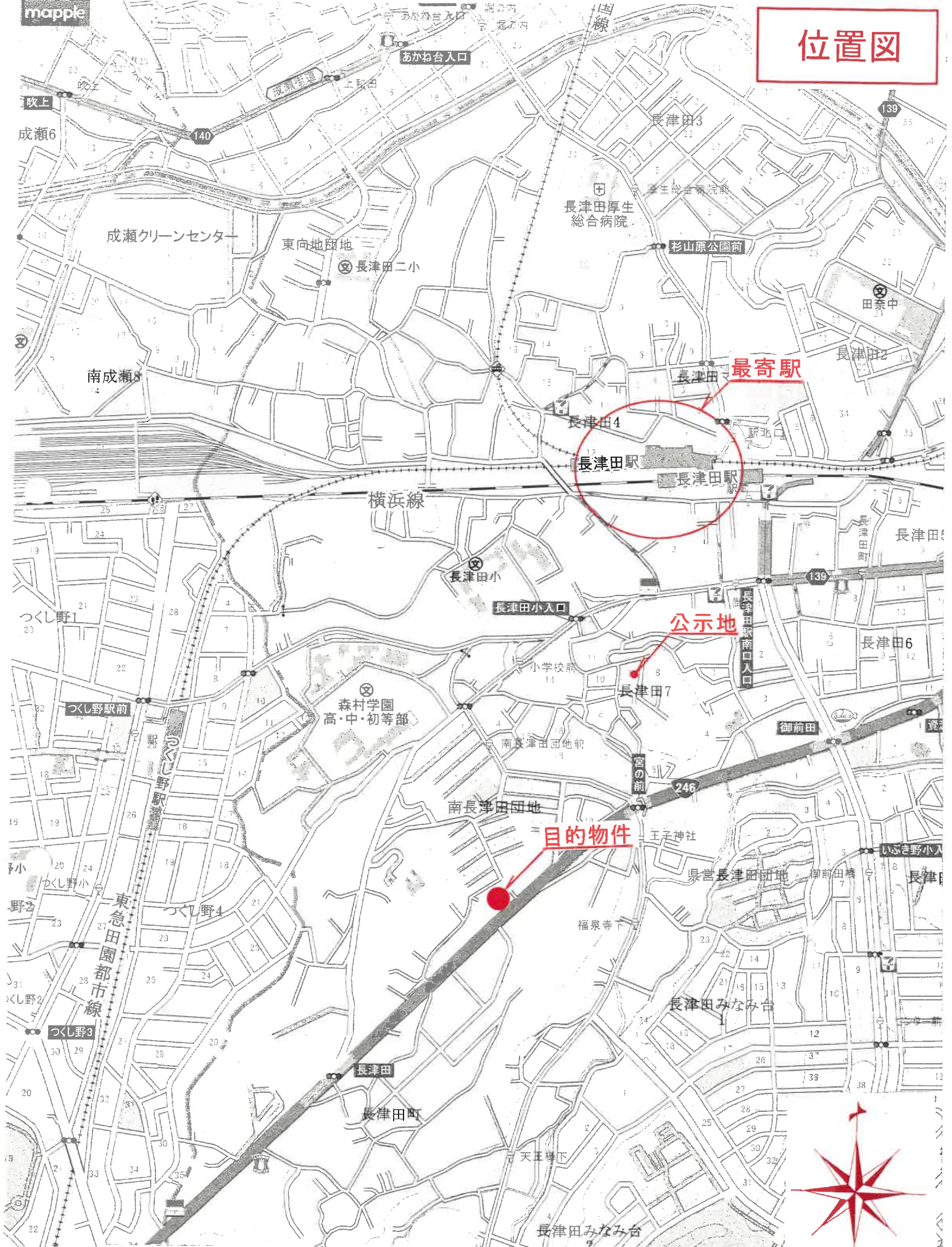
公図写

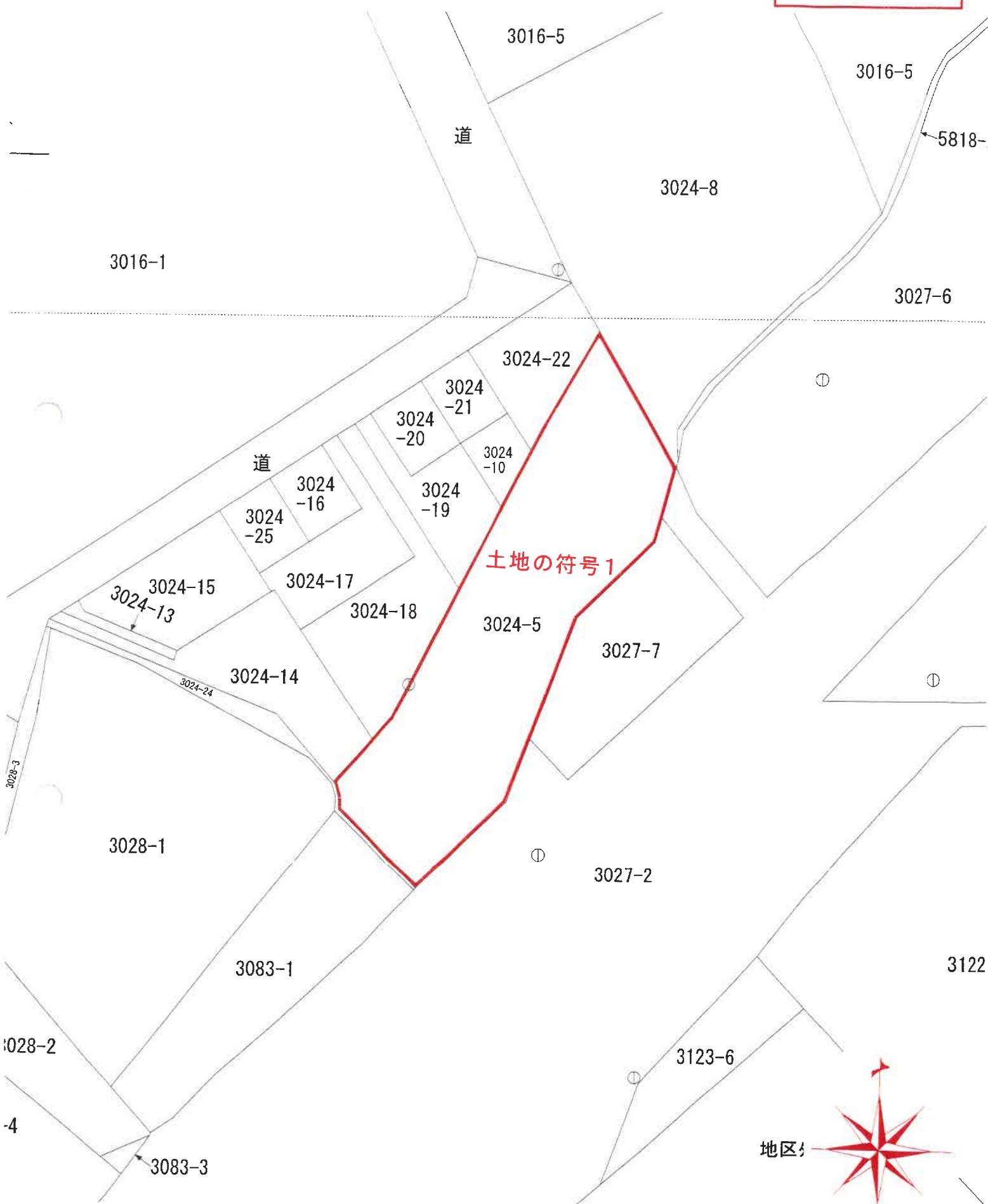
建物図面写・各階平面図

建物間取図

以 上

位置図





449685

各 階 平 面 図

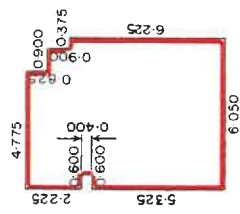
建 物 各 階 平 面 図

家屋番号
長津田、番5の16
024

建物の所在
横浜市緑区長津田町字深田3024番地5



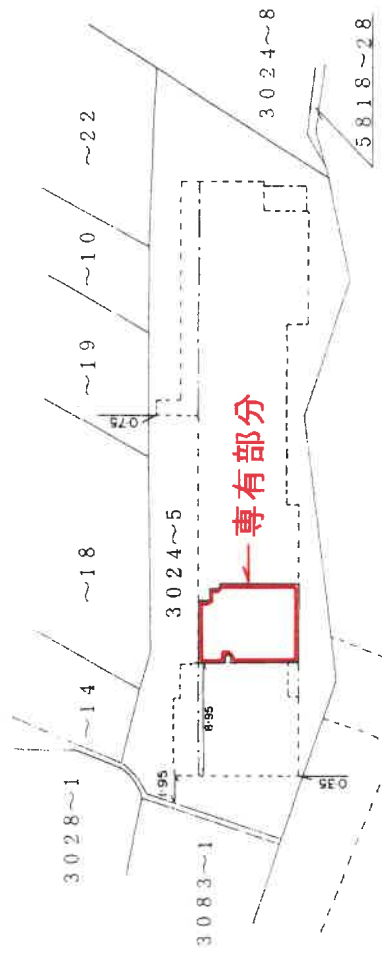
~24



5.325	×	6.050	=	32.2162
0.400	×	5.450	=	2.1800
0.500	×	6.050	=	3.0250
0.900	×	5.675	=	5.1075
0.825	×	4.775	=	3.9393

合 計 = 48.4680

床 面 積 = 48.46 m²



道

路

(建物の存する部分3階)

原図より81%に縮小

(其源納)

作 製 者

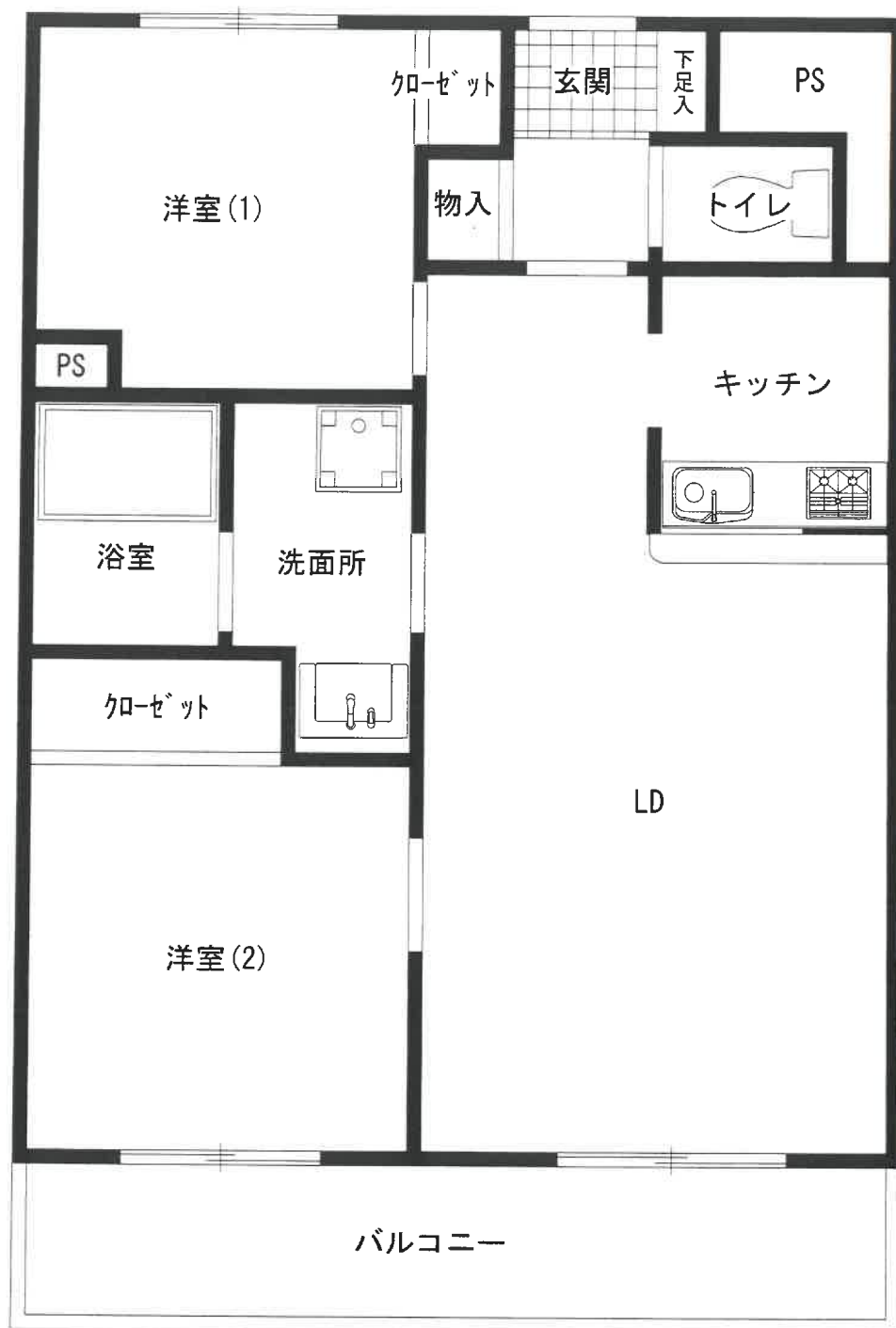
申 請 人

縮 尺 1/250

5 日 作 製

縮 尺 1/500

建物間取図



302号室

