

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月26日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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 3月31日から 令和 8年 4月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月14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 4月27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 4月20日 午前10時00分から 令和 8年 4月20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 2月26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 横浜市青葉区市ケ尾町538番地9

建物の名称 ライオンズマンション市ケ尾第3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 市ケ尾町538番9の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 61.86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 横浜市青葉区市ケ尾町538番9

地 目 宅地

地 積 1019.00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 18万6821分の6623

共有者 A 持分4分の3

物 件 明 細 書

令和 7年12月15日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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】

本件共有者A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】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 横浜市青葉区市ケ尾町538番地9

建物の名称 ライオンズマンション市ケ尾第3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 市ケ尾町538番9の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 61.86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 横浜市青葉区市ケ尾町538番9

地 目 宅地

地 積 1019.00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 18万6821分の6623

共有者 A 持分4分の3

令和7年(ヌ)第138号
令和7年10月14日受理
令和7年11月5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 横浜市青葉区市ケ尾町538番地9

建物の名称 ライオンズマンション市ケ尾第3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 市ケ尾町538番9の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 61.86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 横浜市青葉区市ケ尾町538番9

地 目 宅地

地 積 1019.00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 18万6821分の6623

共有者 A 持分4分の3

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 { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> 回答書のとおり 管理費(月額) 16,060 円 修繕積立金(月額) 22,190 円 円 円	令和7年10月24日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ 町田支店	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (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) <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 [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)	<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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 弁護士 B (申立債権者代理人)	1 債権者は、債務者の元妻です。 2 債権者は、本物件の共有者です。 3 本建物に債権者は居住していません。また子供たちも居住していません。 4 債務者が本建物を使用するにあたり、約束や金銭の授受は、特にありません。 【令和7年10月30日通話による聴取】

執行官の意見
■ 1 本土地・建物の状況等は、間取図及び添付写真のとおりである。 (1) 本建物のLD、洗面所及び廊下等のフローリングに汚れが認められる。 (2) キッチンのシンク等は、汚れが顕著である。 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりと認めた。 室内は、家財道具等が残されているが、一部搬出されている様子が窺われる。 電気の供給は停止されていないが、現在、生活している様子は窺われない。 室内には、債務者宛の公共料金関係書類、郵便物等の存在が認められる。 集合ポストは、テープで塞がれている。 集合ポストには、債務者の姓名が表示されており、インフォメーション及び表札には、債務者の姓が表示されている。 臨場した際に当職が玄関に置いた封書（現況調査協力依頼文書）は、そのまま残されている。 本建物内は、上記のとおり、動産類は残されたままの状況であるところ、他に第三者が占有している徴表はなく、関係人の陳述及び上記事情等を勘案すると、債務者が本建物を居室として占有しているものと認めるのを相当であると思料する。 3 評価人の調査によれば、本土地北西側及び同南東側に接する道は、いずれも市道である。 4 本一棟の建物は、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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月15日(水) 14:15-14:25	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の入った封筒を玄関に置いた。)
令和7年10月20日(月) 12:40- :	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7年10月22日(水) 14:00-14:05	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書及び立入予告文書の入った封筒を玄関に置いた。)
令和7年10月22日(水) 14:20-14:25	横浜地方法務局 青葉出張所	要約書交付申請
令和7年10月29日(水) 16:30-17:30	目的物件所在地	立入調査(解錠), 写真撮影, 占有調査 評価人同行 (解錠に時間を要した。通知書を差し置く。)
令和7年10月30日(木) 13:25-13:30	電話聴取(携帯電話)	申立債権者代理人に電話・事情聴取
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月29日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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>		

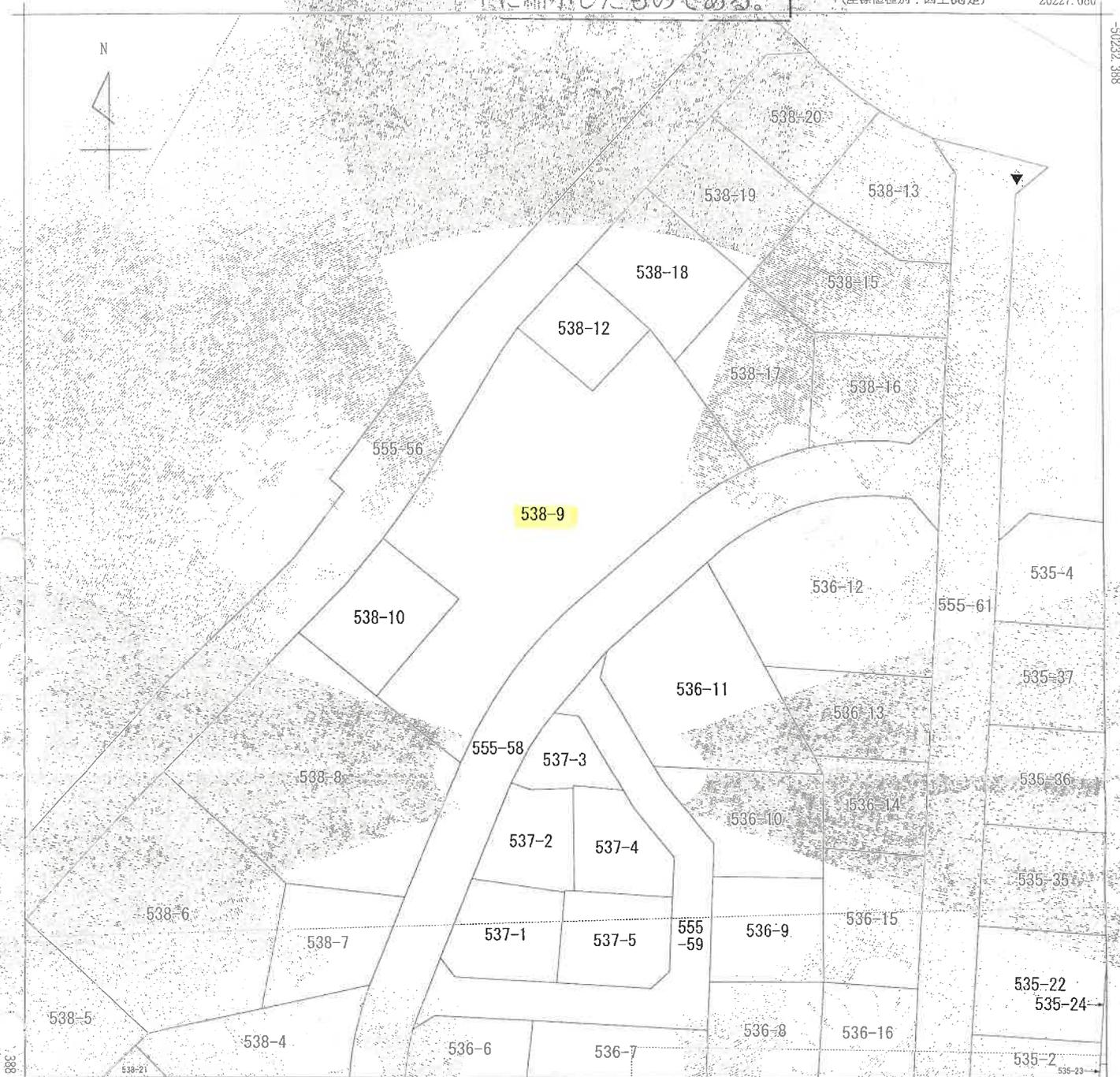
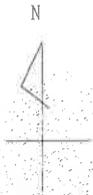
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(座標値種別：図上測定)

26227.680

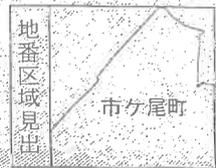
50232.388



-26352.680 (座標値種別：図上測定)

(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す。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パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	横浜市青葉区市ヶ尾町		地番	538番9				
出縮力尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅹ	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8月12日

横浜地方務局青葉出張所

登記官

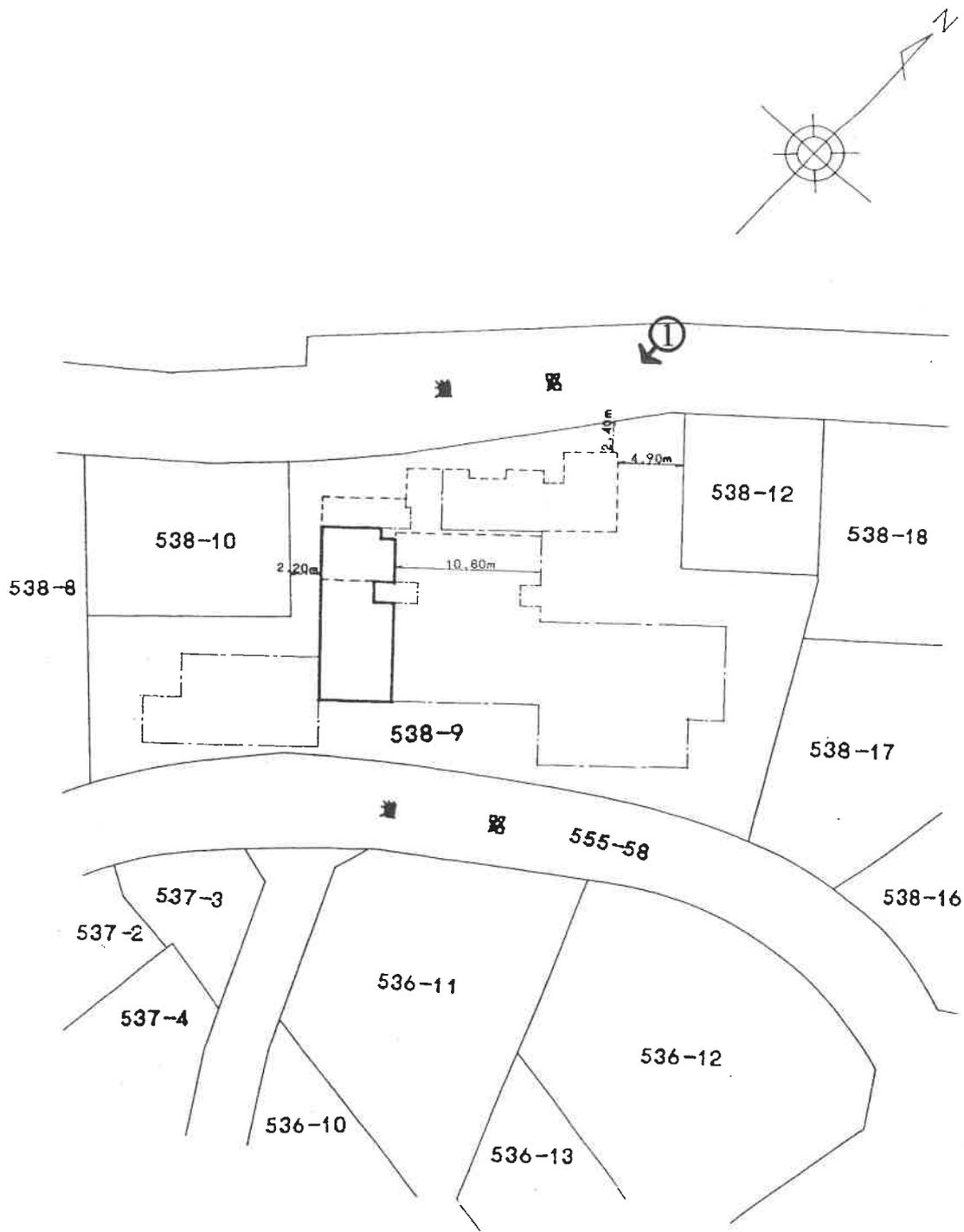
地図整理番号：M13574

(1/1)

(5 枚目)

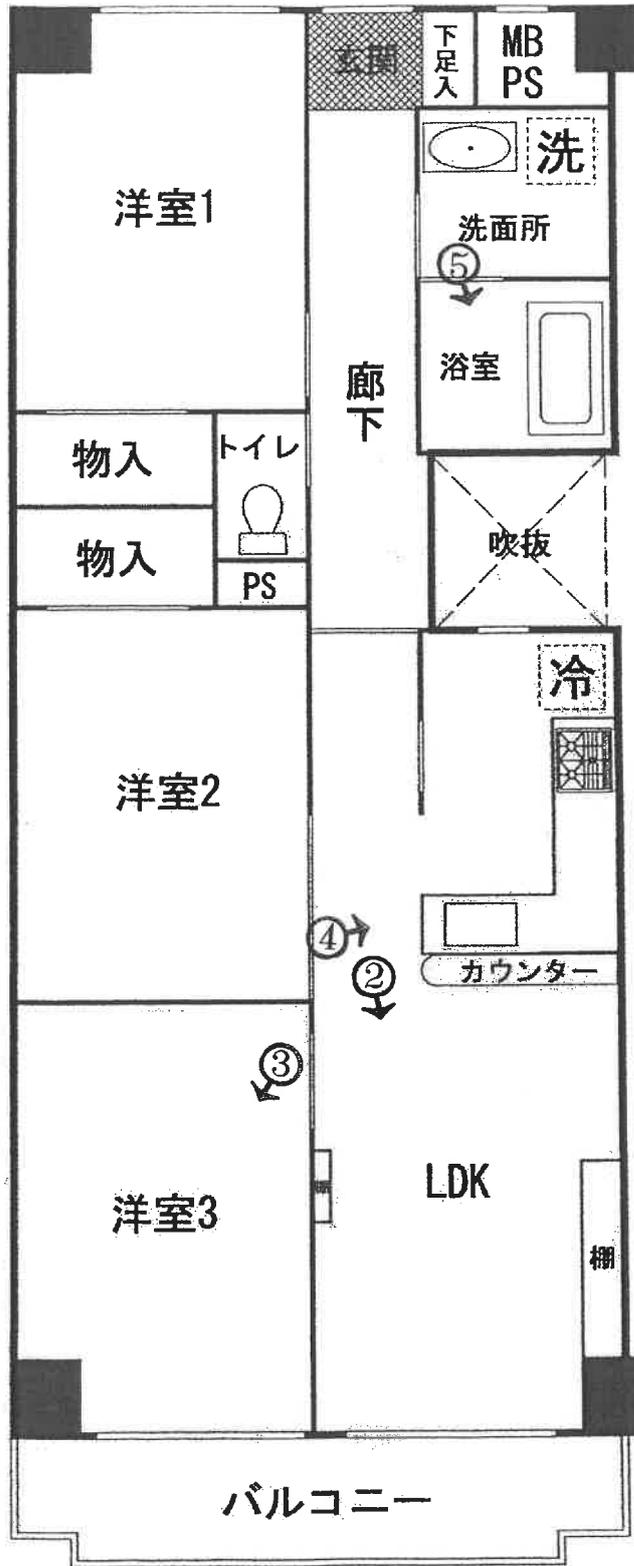


写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

間取図



402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－洋室3



④ 建物内の状況－キッチン



⑤ 建物内の状況－浴室





令和 7 年 (又) 第 1 3 8 号
令和 7 年 10 月 29 日 現地調査
令和 7 年 11 月 4 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 9,800,000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	—
特 記 事 項		
・ 本件の売却対象は、上記売却対象物件1について、共有者Aの持分4分の3である。		

* 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 横浜市青葉区市ケ尾町538番地9

建物の名称 ライオンズマンション市ケ尾第3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 市ケ尾町538番9の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 61.86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 横浜市青葉区市ケ尾町538番9

地 目 宅地

地 積 1019.00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 18万6821分の6623

共有者 A 持分4分の3

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	東急田園都市線「市が尾」駅の南東方約700m（道路距離）の所に位置する。	
付近の状況	東名高速道路に近い中層のマンションと戸建住宅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の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種高度地区及び宅地造成等工事規制区域等
画地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	1,019.00㎡（符号1の登記地積） 不整形地（別添公図写参照） 間口約29m、奥行約30m（最長） 売却対象物件1の存する周辺は、南西に下り傾斜である。符号1の敷地は、北西及び南西に下り傾斜地である。周囲の隣接地とは、北東側は、地勢に沿って等高、南西側は、等高から約+1mの高低差である。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	北西側が幅員約8.5m舗装市道（市ケ尾第154号線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約29mで等高に及び南東側が幅員約6.5m舗装市道（市ケ尾第207号線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約43m等高から約-1mの高低差で接面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マンション市ケ尾第3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、北西側市道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面では、北西側市道に埋設管あり

	下水道	事業者提供図面では、北西側市道に本管あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	18万6821分の6,623
特記事項	・特になし	

2 建物の概況

(1) 1棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション市ヶ尾第3（登記記載）	
建物の用途	住宅（総戸数30戸・登記共用部分を含む登記記載区分数）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和60年10月23日新築（登記記載）
	経過年数	約41年
	経済的残存耐用年数	約9年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 延べ2,042.99㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水の上、シンターコンクリート押え 外壁：タイル貼一部吹付タイル その他：—	
設 備	エレベーター、自転車置場、ゴミ置場、テレビ共同視聴設備 及び集合郵便受等	
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
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社大京アステージ町田支店
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
特記事項	<p>1. 駐車場は来客用1台分のみである。また、オートロックがない。</p> <p>2. 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：59緑1835・昭和59年10月3日 検査済証交付年月日：昭和60年10月28日</p>	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	4階(402号室)・中間住戸 (主要開口部の方位：南東向き)		
床 面 積	61.86㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー：約7㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス等	
	床	フローリング等	
	内 壁	ビニールクロス等	
	設 備	バス、トイレ、キッチン及びクローゼット等	
	そ の 他	-	
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7年10月24日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	16,060 円	0 円
	修繕積立金	22,190 円	0 円
	備 考	-	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年10月29日：内部立入調査 共有者Aによる占有である。		
特 記 事 項	1. 内壁、天井クロス及びフローリング等は、概ね経年劣化と判断するが、室内の汚れは顕著である。その他、ペットによる汚れ、傷等が見られる。 2. 詳細な設備等の稼働確認が行えていないことから、今後、修理費等による、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	× 61.86	÷ 0.85	× 0.14	= 3,060,000

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(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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 9 年}}{(\text{経過年数 41 年} + \text{経済的残存耐用年数 9 年})} \times (1 - 0.2) = 0.14$$

(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)
288,000	× 1.00	288,000	× 1,019.00	×1.0	× $\frac{6,623}{186,821}$	= 10,400,000

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：「横浜青葉5-5」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 342,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & = & 288,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：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（敷地全体の規模、形状、マンション敷地としての流動性及び二方路線画地）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）
（3,060,000	+ 10,400,000）	× 1.00	= 13,460,000

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：1.01（3階を基準に4階）

位置別補正：0.99（南東開口0.99・中間住戸1.00）

その他補正：1.00（特になし）

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

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）
450,000	× 1.00	× 1.00	× 61.86	= 27,840,000

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：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 (8.7%)	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
1,995,102 (17.9%) ※3	1,115,700	9.2%	= 11,763,359 (11,760,000)	0.7786	9,156,336 (82.1%) ※3	=11,151,438 (11,150,000) (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	13,460,000	× 1.00	= 13,460,000
比準価格	27,840,000	× 1.00	= 27,840,000
収益価格			11,150,000
調整後の価格			20,420,000

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）
20,420,000	× 0.8	× 0.8	× 1.00	—

売却対象 持分割合	評価額 （円）
× 3/4	= 9,800,000

市場性修正：共有持分の売却の市場性・流通性等を考慮し、-20%と判定した。

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：必要なし。

その他の控除減価(敷金等)：必要なし。

売却対象持分割合：共有者Aの持分4分の3

第6 参考価格資料

1 地価公示等：「横浜青葉5-5」

所 在：横浜市青葉区市ケ尾町 523 番 10

価 格：342,000 円／m²

位 置：東急田園都市線「市が尾」駅 1.0 km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：636 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北 22m 市道

用途指定等：準住居地域（建蔽率 60%，容積率 200%）

防火・準防火：準防火地域

地域の概要：中層の店舗兼マンション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） 4,117,448 円（共有持分 4 分の 3）

符号 1（土地） 141,090,740 円（敷地権割合 18 万 6821 分の 6623）

第7 附属資料の表示

位置図

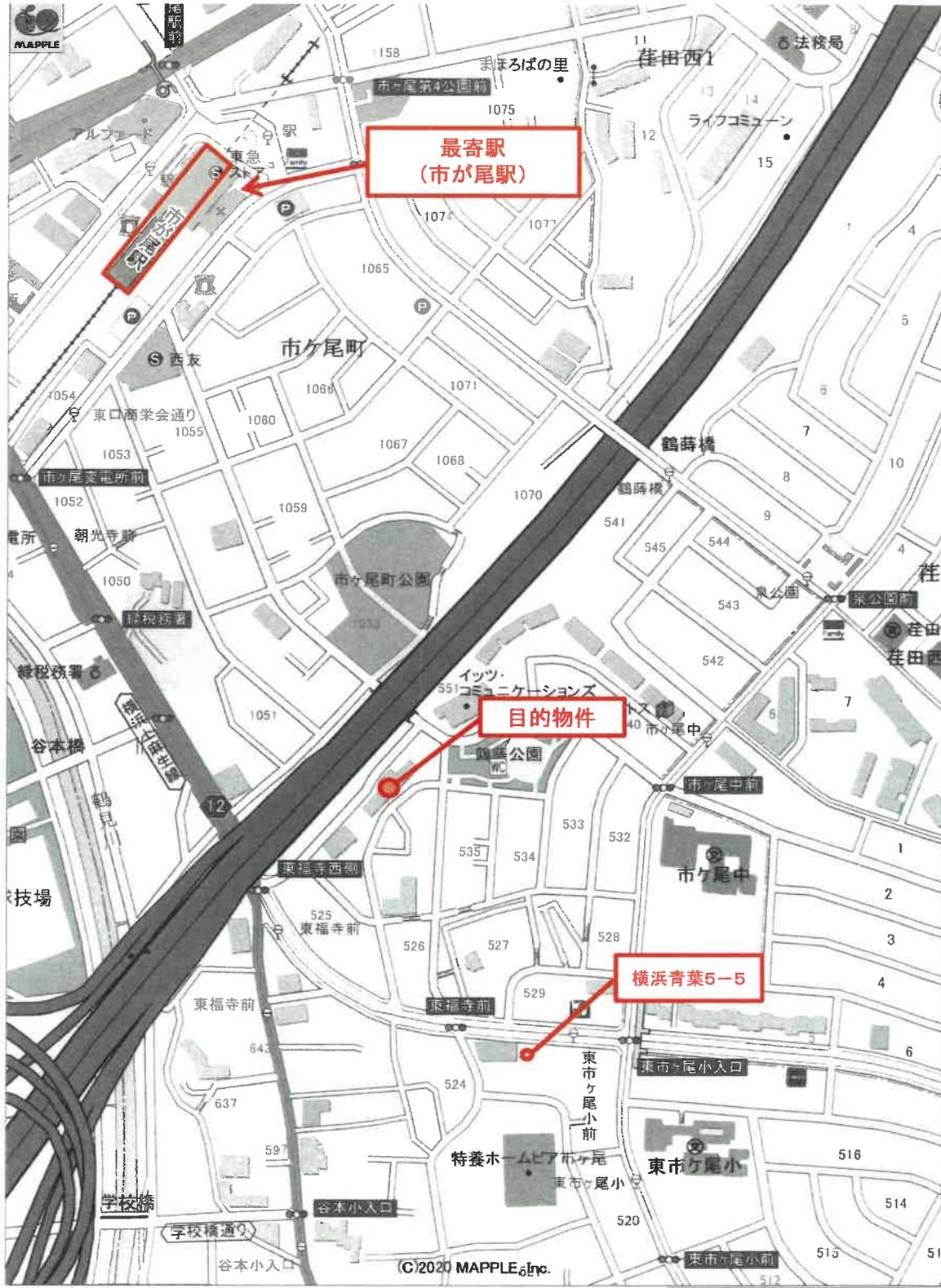
公図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上

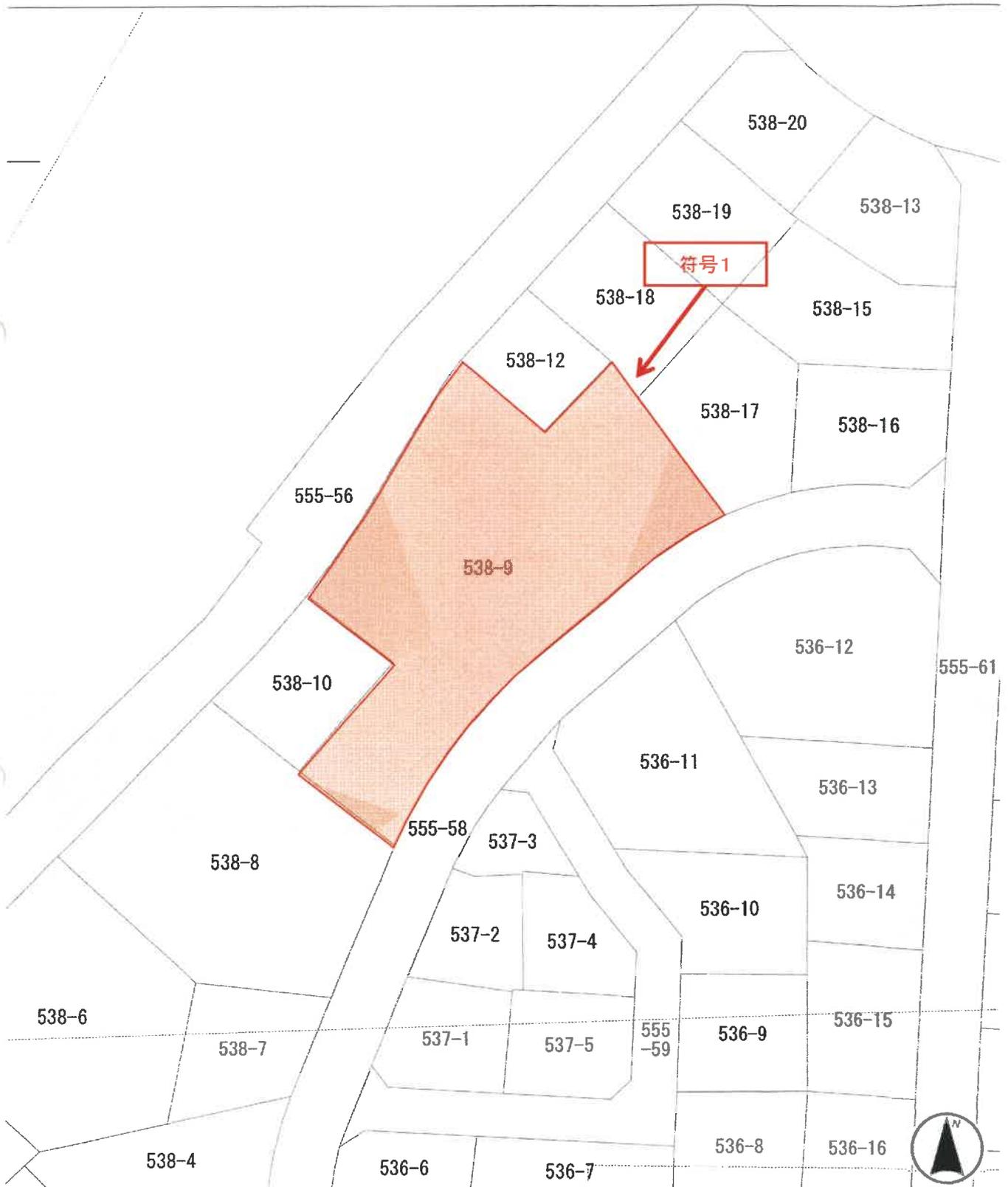
株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



※但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。



(座標值種別：图上測定)



登記年月日：昭和60年11月8日

209533

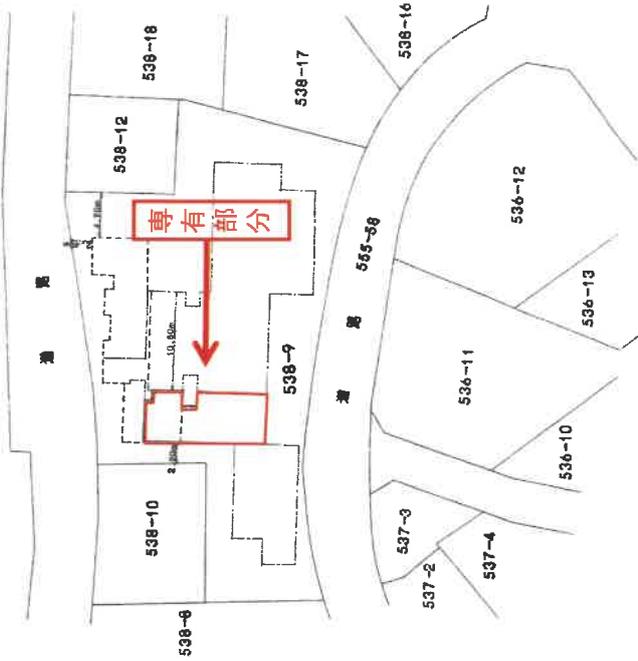
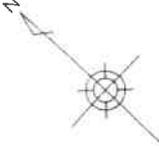
各階平面図

建物図面

家屋番号 市ヶ尾町538番9の402

建物の所在 市ヶ尾町538番地9

建物の存する部分 4 階
建物番号 402号



求積表

0.875 x 4.025 =	3.521875
2.890 x 5.250 =	15.172500
1.820 x 3.625 =	6.597500
7.065 x 5.250 =	37.091250
0.550 x 0.250 =	-0.522500
合計	61.860625
内面積	61.86 m ²

作製者

8 日(作製)

縮尺 1/250

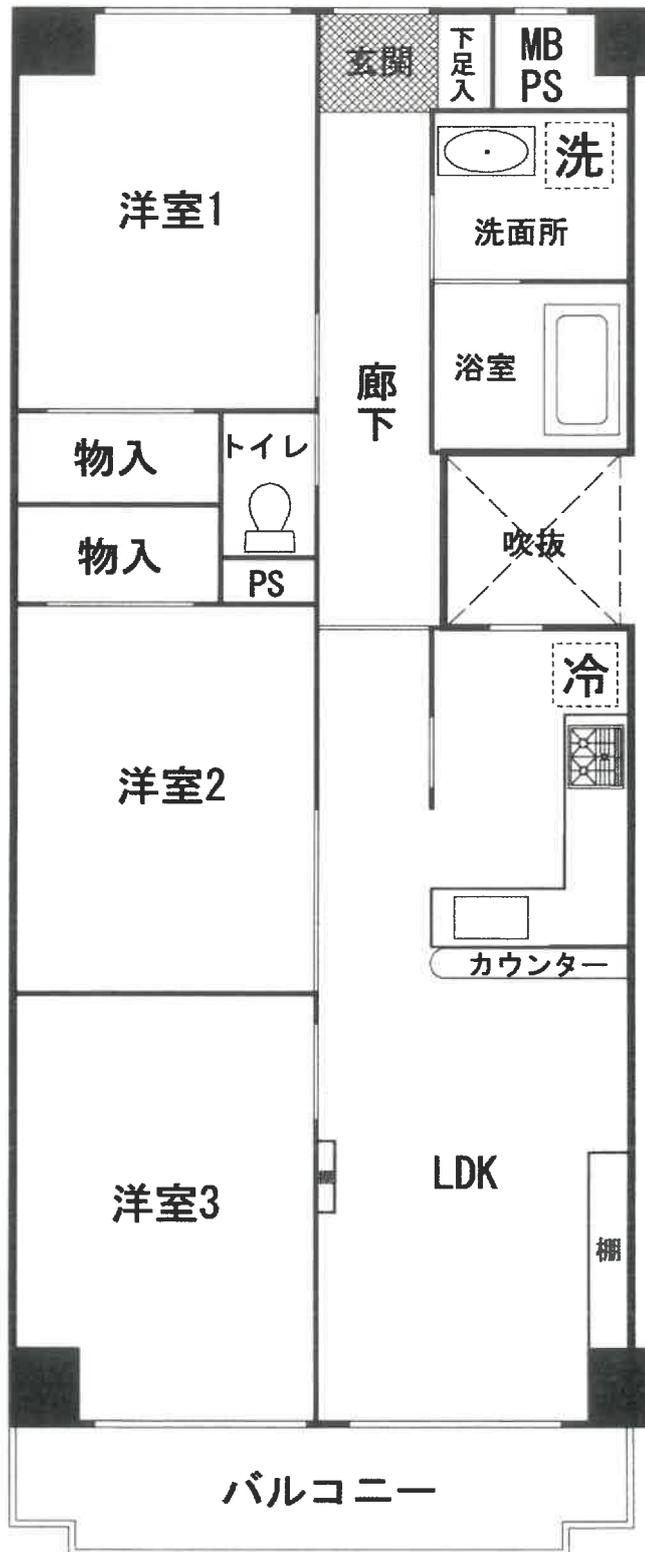
申請人

縮尺 1/500

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
令和7年8月6日 横浜地方延務局営業出張所 登記係

原図より70%縮小

地図整理番号：M13568



402号

