

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 4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 7月 7日から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月21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 8月 3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 7月27日 午前10時00分から 令和 8年 7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8年 6月 4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 横浜市緑区長津田七丁目2751番地1

建物の名称 ポレスター長津田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長津田七丁目2751番1の204

建物の名称 204

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 63.85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 横浜市緑区長津田七丁目2751番1

地 目 宅地

地 積 1475.68平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市緑区長津田七丁目2752番4

地 目 宅地

地 積 271.85平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市緑区長津田七丁目2752番5

地 目 宅地

地 積 71.76平方メートル



物 件 目 録

(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 31万682分の6774

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 31万682分の6774

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 31万682分の6774



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市緑区長津田七丁目2751番地1

建物の名称 ポレスター長津田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長津田七丁目2751番1の204

建物の名称 204

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 63.85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 横浜市緑区長津田七丁目2751番1

地 目 宅地

地 積 1475.68平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市緑区長津田七丁目2752番4

地 目 宅地

地 積 271.85平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市緑区長津田七丁目2752番5

地 目 宅地

地 積 71.76平方メートル



物 件 目 録

(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 31万682分の6774

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 31万682分の6774

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 31万682分の6774



令和 7年(ケ)第 353号
令和 7年12月 2日受理
令和 8年 2月 2日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 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 横浜市緑区長津田七丁目2751番地1
建物の名称 ポレスター長津田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長津田七丁目2751番1の204
建物の名称 204
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 63.85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 横浜市緑区長津田七丁目2751番1
地 目 宅地
地 積 1475.68平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 横浜市緑区長津田七丁目2752番4
地 目 宅地
地 積 271.85平方メートル

土地の符号 3
所在及び地番 横浜市緑区長津田七丁目2752番5
地 目 宅地
地 積 71.76平方メートル

物 件 目 録

(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 31万682分の6774

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 31万682分の6774

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 31万682分の6774

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市緑区長津田七丁目13番8号ポレスター長津田204号	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類： <li style="margin-left: 10px;">構造： <li style="margin-left: 10px;">床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	平成 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	弁護士法人マンションパートナーズ	
その他の事項		
敷 地 権	符号1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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1～3) <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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <li style="margin-left: 10px;">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

令和 7年(ケ)第353号
担当執行官 遠島仁史

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 8年 1月 27日現在		<input checked="" type="checkbox"/> 違約金(弁護士費用) = 194,601円	
		<input checked="" type="checkbox"/> 実費 = 84,322円	
<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額 15,540円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	323,520円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額 15,480円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	356,040円
<input checked="" type="checkbox"/> CATV利用料	月額 205円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	4,715円
<input checked="" type="checkbox"/> 自転車等使用料	月額 600円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	4,800円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年 3%	<input type="checkbox"/> 金額	18,543円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	令和 6年 3月分~令和 8年 1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。 なし

<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 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

執行官の意見

- 本建物の占有者及び占有状況は、内部立入調査の結果等より3枚目記載のとおりと認めた。
債務者兼所有者宛に届けた複数の通知書に対して応答は得られなかったが、建物内に複数の債務者兼所有者名が記載された書類があり、それ以外の者の占有を示すものは存しなかった。
- 本建物の破損・汚損箇所等
LD及びKの流し台には空きペットボトル・空き缶等のごみが大量に置かれているため、床、台上及び壁等の状態が確認できないところがある。
- 敷地権の目的である土地は、北西側及び東側で市道に、西側で私道に接している。(評価人の調査による)

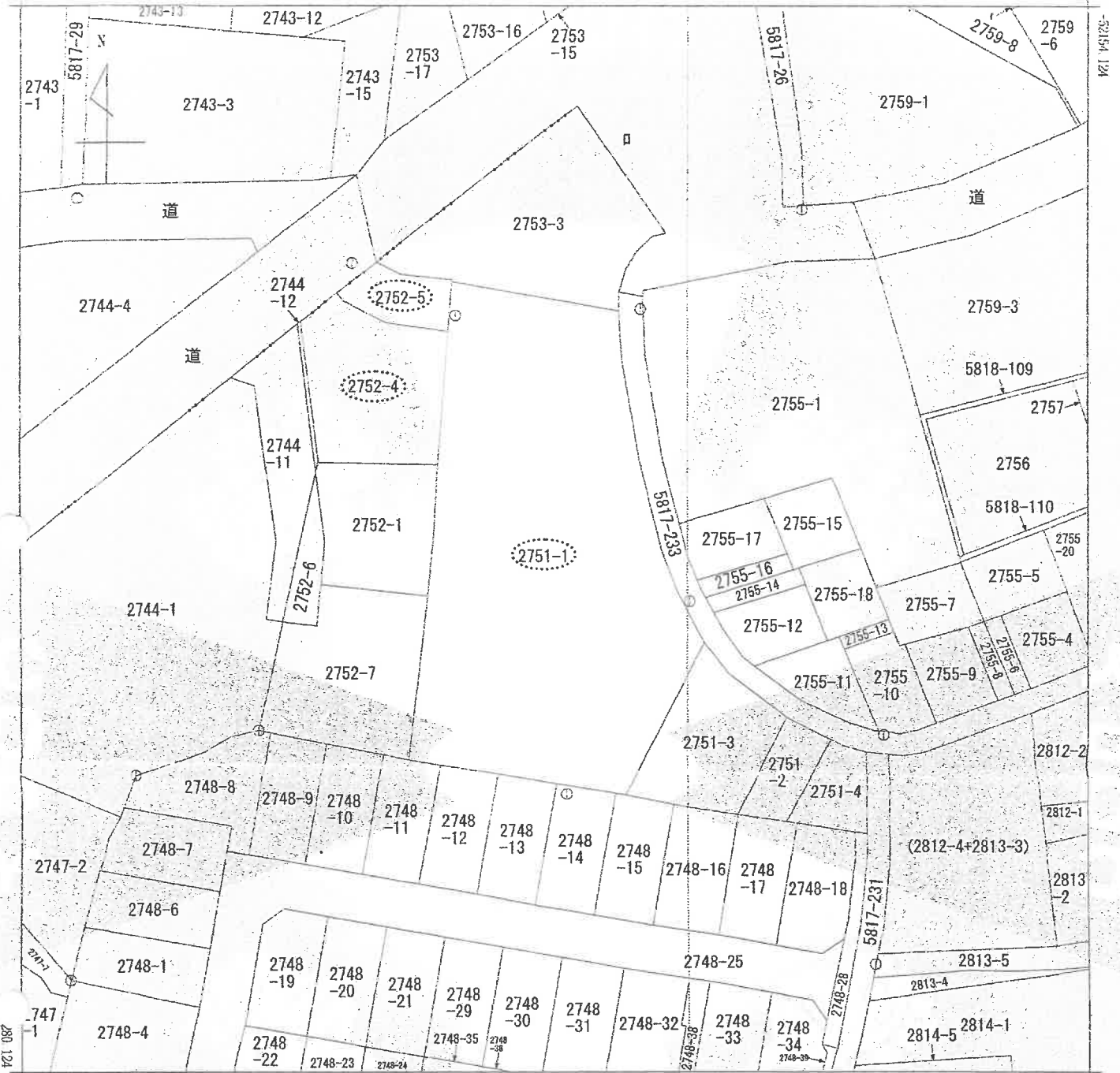
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月3日 (水) 13:50—14:00	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
7年12月18日 (木) 17:00—17:05	目的物件所在地	外観調査, 不在, 通知書投函
8年1月14日 (水)	電 話	管理費等滞納照会
8年1月23日 (金) 15:00—15:40	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影 (評価人同行)
8年1月26日 (月)	横浜地方法務局	全部事項証明書交付申請 (道路)
年 月 日 () : — :		
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 8年 1月23日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人B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

2759-11 17-2+2318- 1-1+2318- 1-2+2322- 53-2+2753- 753-7+2753
 (2316-2+23 1-2+2318- 2+2319+232 2322-4+27 5+2753-6+2 つづく

(座標値種別：図上測定) -30645.562

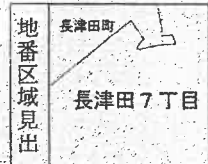


-30970.562 (座標値種別：図上測定)

(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標準改正パラメータ(standardization_parameters_2011.par)による修正がされています。

本図面はA3判をA4判
に縮小したものである



請求部	所在	横浜市緑区長津田七丁目		地番	2751番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
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。

(横浜地方法務局青葉出張所管轄)

令和7年10月2日

福岡法務局

地図整理番号：M77613

登記官

建物図面

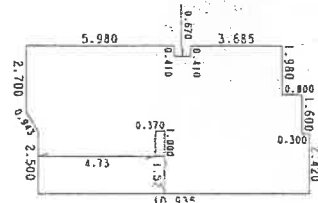
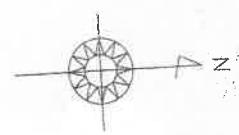
各階平面図

家屋番号
長津田七丁目2751番1
の204

建物図面

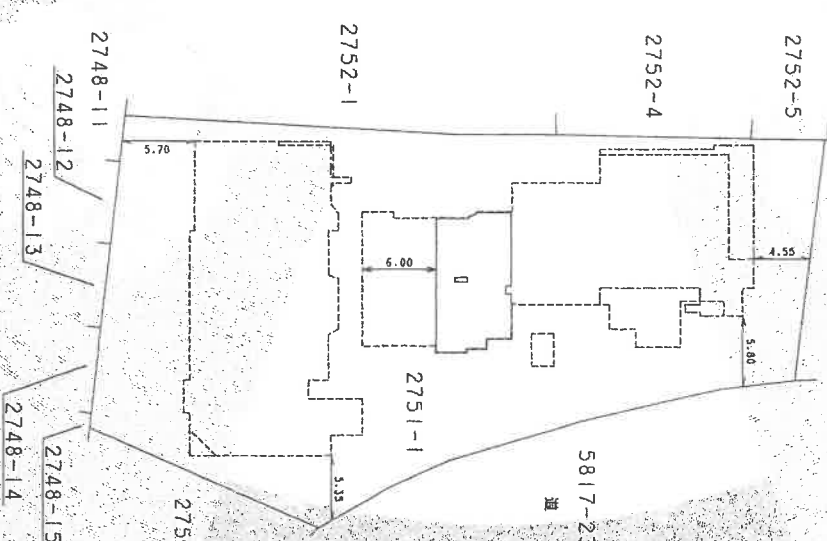
建物の所在
横浜市緑区長津田七丁目2751番地1

2316-2+2317-2+2318-T-2+2318-O-1+
2318-O-2+2319+2321-2+2322-3+2322-4+
2753-2+2753-5+2753-6+2753-7+2753-8+
2754-1+2759-5+2766-3+2768-2+2768-3+増+
2753-3+2753-4+2753-12+2755-1+2755-2+2760-4



求 積 表

1.600 x 0.800	=	1.280000
2.420 x 3.435	=	13.201100
0.410 x 3.685	=	1.510850
3.170 x 4.355	=	13.803350
6.000 x 5.480	=	32.880000
(3.500 + 2.700) x 0.500	=	1.550000
1.000 x 0.370	=	-0.370000
合 計		63.857300
床面積		63.85 ㎡



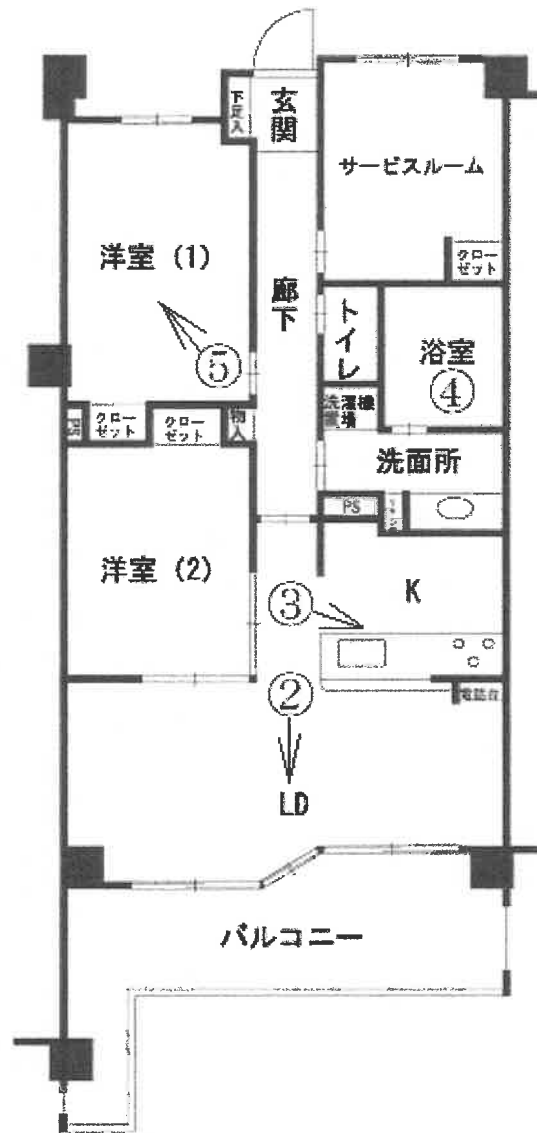
建物の名称 204
建物の存する部分2階

本図面はB4判をA4判に縮小したものである

作成者 土地家屋調査士 [Redacted] (平成23年12月8日制作)	縮尺 1 / 250	申請人 [Redacted]	縮尺 1 / 500
--	---------------	-------------------	---------------

間取見取図

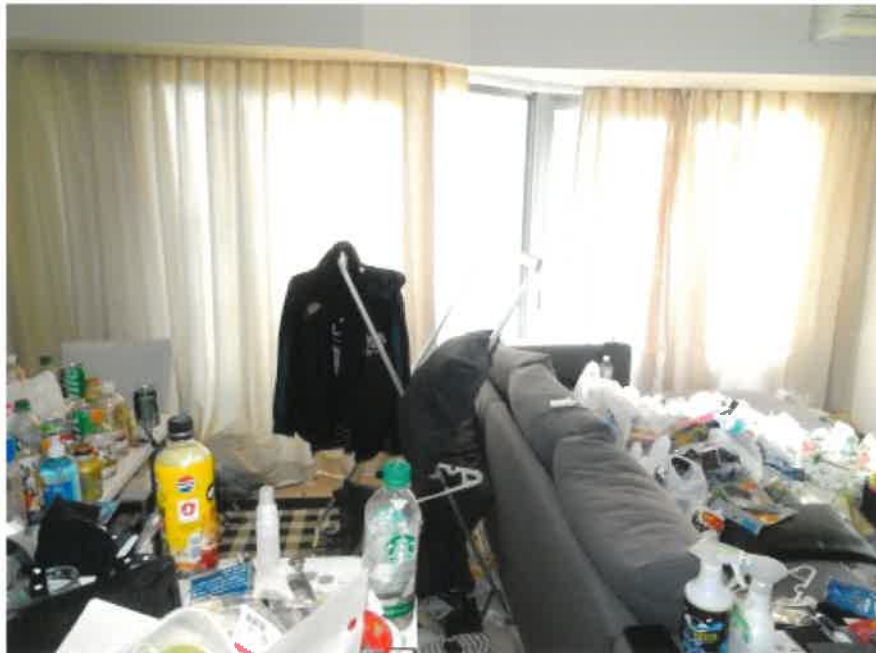
←○写真撮影位置・方向



① 本建物を含む一棟の建物の外観（北東方向から撮影）



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



令和 7 年 (ケ) 第 353 号
令和 8 年 1 月 23 日 現地調査
令和 8 年 2 月 5 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 21,530,000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 長津田七丁目13番8号ポレスタ ー長津田204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 横浜市緑区長津田七丁目2751番地1

建物の名称 ポレスター長津田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長津田七丁目2751番1の204

建物の名称 204

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 63.85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 横浜市緑区長津田七丁目2751番1

地 目 宅地

地 積 1475.68平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市緑区長津田七丁目2752番4

地 目 宅地

地 積 271.85平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市緑区長津田七丁目2752番5

地 目 宅地

地 積 71.76平方メートル



物 件 目 録

(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 31万682分の6774

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 31万682分の6774

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 31万682分の6774



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1～3）

位置・交通	JR横浜線「長津田」駅の南西方約550m（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	マンション、一般住宅等が混在する住宅地域。	
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	市街化区域 第1種住居地域（※特記事項①参照） 60%（※特記事項①参照） 200%（※特記事項①参照） 準防火地域（※特記事項①参照） 第4種高度地区（特記事項①参照）、宅地造成等工事規制区域
面地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	1,819.29㎡（符号1～3の合計） 不整形 北西側間口約12m、奥行約60m内外 ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側幅員約10mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約12m、西側幅員約6mの舗装私道（建築基準法第42条1項）に約16m、東側幅員約3mの舗装市道（建築基準法第42条2項・狭あい道路整備促進路線に指定）に約40m、それぞれ接面。	
土地の利用状況等	目的物件の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	31万682分の6774

特 記 事 項	<p>① 目的土地は複数の用途に跨っており、目的土地北方の都市計画道路計画線から 50m以内が第 1 種住居地域、50mを超える範囲が第 1 種中高層住居専用地域(建蔽率 60%、容積率 150%、準防火地域、第 3 種高度地区)に指定されている。</p> <p>② 西側私道から目的土地への進入は出来ない。</p> <p>③ 約 27 m²のセットバックを要する。</p>
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ポレスター長津田	
建物の用途	住宅等（総戸数43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	平成23年11月25日新築（登記記載）
	経過年数	約15年
	経済的残存耐用年数	約35年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造6階建 延べ3,294.02㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	エレベーター、オートロック、集合郵便受、駐車場、駐輪場、 集会場、ごみ置場等	
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
	管理会社	自主管理
	その他	—
管理の状況	普通	
特記事項	特になし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	2階(204号室)：中間住戸 主要開口部の方位：西向き		
床 面 積	63.85㎡ (登記面積)		
間 取 り	2LDK+S		
バルコニー等	バルコニー約14.56㎡ (パンフレット記載面積)		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング等 クロス貼等 ユニットバス、トイレ、キッチン等 特になし	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	弁護士法人マンションパートナーズの回答によれば下記のとおり。 令和8年1月27日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	15,540 円	323,520 円
	修繕積立金	15,480 円	356,040 円
	CATV 利用料	205 円	4,715 円
	駐輪場利用料	600 円	4,800 円
	違約金 (弁護士費用)	—	194,601 円
	実費	—	84,322 円
備 考	年3%の遅延損害金の規定有 遅延損害金：18,543 円		
専有部分の 利用状況等	令和8年1月23日：内部立入調査 (解錠による) 所有者が占有 (居住) している。		

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">① 占有者不在であるため、水廻り設備等を含む建物使用上の不具合箇所の有無は不明である。② LDKに大量の家財やゴミ等が置かれていた為、床及び内壁等の確認が出来なかった箇所が存在する。③ 主に室内全般について経年相当の損傷及び汚れ等が存在する。④ 諸設備の不具合についての有無は確認出来なかった。
---------	--

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)
300,000	× 63.85	÷ 0.89	× 0.63	= 13,560,000

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 15 年、経済的残存耐用年数 35 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 35 年}}{(\text{経過年数 15 年} + \text{経済的残存耐用年数 35 年})} \times (1 - 0.10) = 0.63$$

(2) 敷地権価格 (符号 1~3 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)
279,000	× 1.06	296,000	× 1,819.29	× 1.0	× $\frac{6774}{310682}$	= 11,740,000

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 横浜緑-13

$$\begin{array}{cccccc} & & \text{標準化} & & & \\ & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 254,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{92} & = & 279,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：補正の必要はない。

◇地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域と比し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：地積、形状、接面状況、要セットバック等の総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：要しない。

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）
13,560,000	+ 11,740,000	× 0.94	= 23,780,000

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とおり

階層別補正：0.99（2階）

位置別補正：0.95（主要開口部：西側、中間住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $0.99 \times 0.95 \times 1.00 = 0.94$

2 比準価格の試算

基準階の比準 価格（円/m ² ）	個別格差 （階層・位置・品等程度）	その他の 個別格差	専有面積 （m ² ）	比準価格(円)
579,000	× 0.94	× 1.00	× 63.85	= 34,750,000

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 m²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：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とおり査定した。

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 エ	複利 現価率 ※2 (6.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
1,341,808 (11.7%)	837,600	6.7%	12,126,448 ≒ 12,130,000	0.8349	10,127,337 (88.3%)	= 11,470,000 (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。居住目的の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とおり求めた。

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	23,780,000	× 1.00	= 23,780,000
比準価格	34,750,000	× 1.00	= 34,750,000
収益価格			11,470,000
調整後の価格			28,030,000

占有減価修正：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）
28,030,000	× 1.0	× 0.8	× 0.96	－ 0	= 21,530,000

市場性修正：要しない。

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に4%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、下水、ガス

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） 7,135,526円

符号1（土地） 169,636,975円（敷地権割合31万682分の6774）

符号2（土地） 31,832,547円（敷地権割合31万682分の6774）

符号3（土地） 8,402,808円（敷地権割合31万682分の6774）

第7 附属資料の表示

位置図

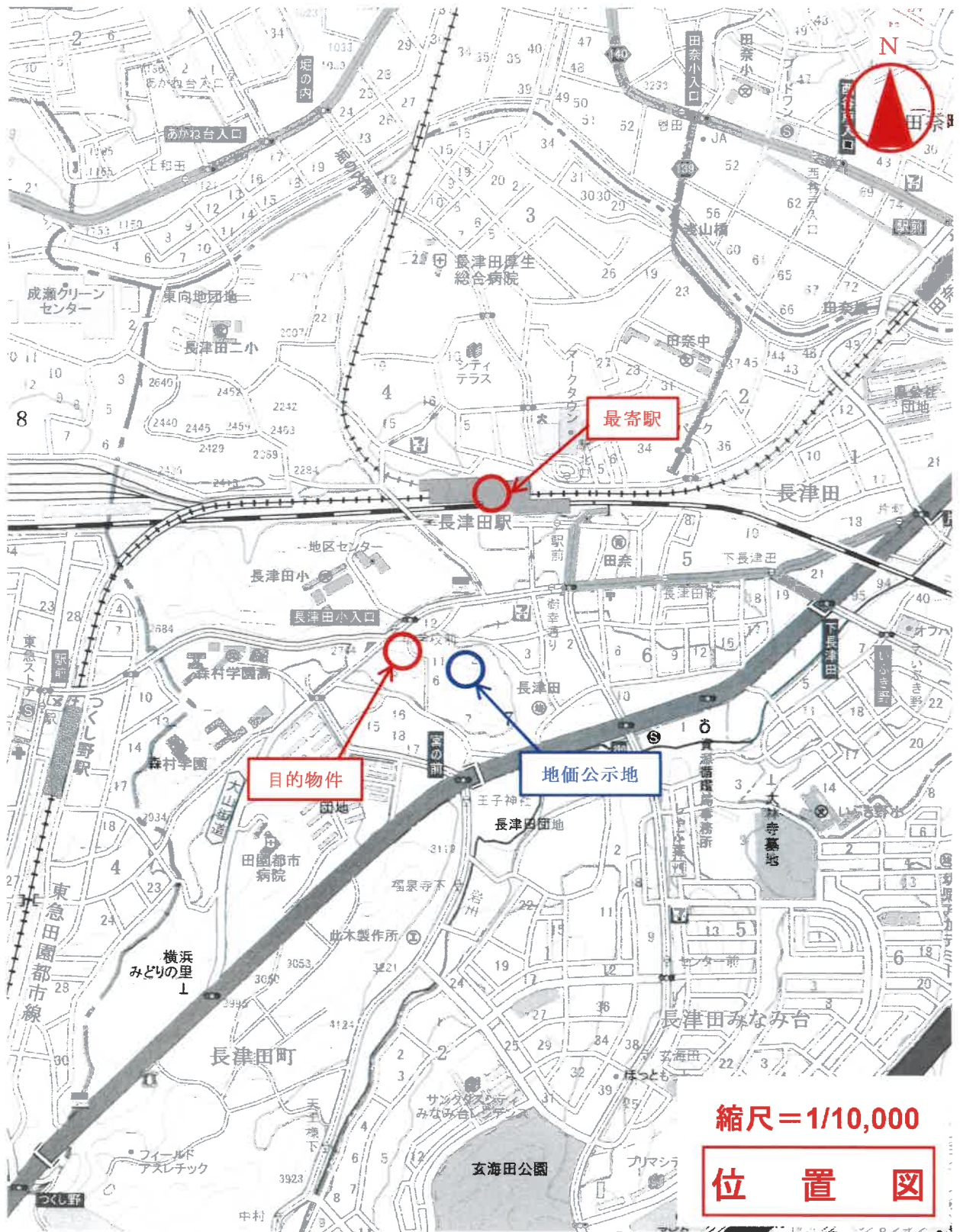
公図写（本図面は目的物件をA4判に抜粋したものである。）

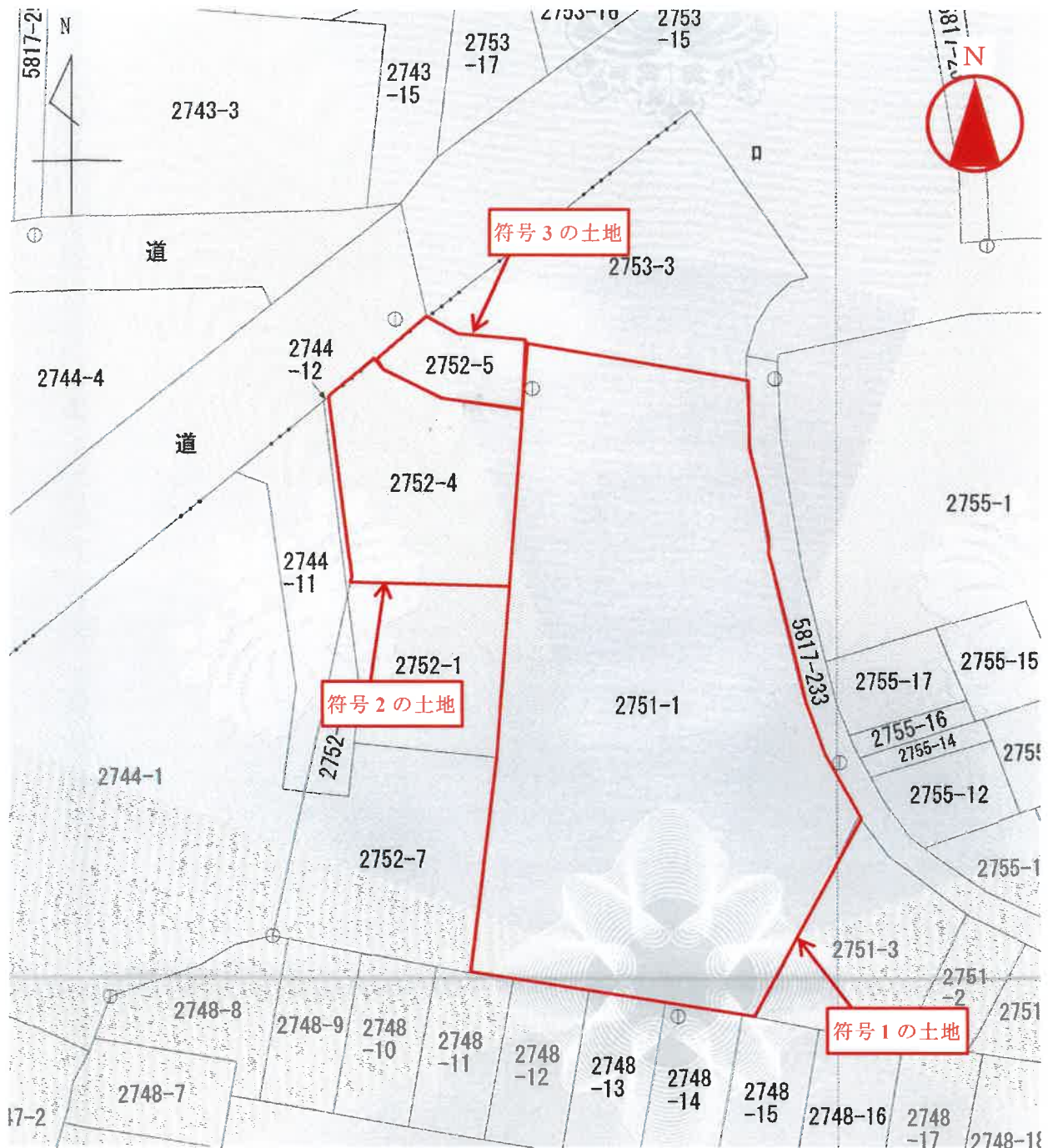
地積測量図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上





縮尺 = 1/500

公 図 写

(本図面は目的物件をA4版に抜粋したもの)

145023

前 2752-4 後・新同一・新

地番 2752-4-5
土地の所在 横浜市緑区長津田七丁目

地積測量図

三級水準点

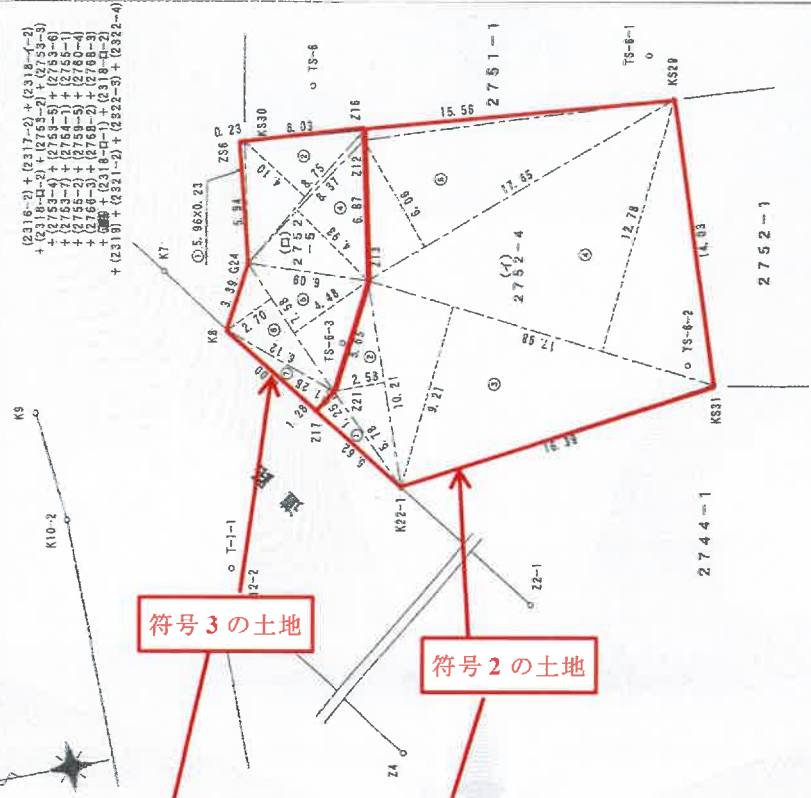
地番	区画	高さ	倍面積
2752-5	1	0.33	1.3709
	2	0.16	56.9759
	3	0.33	2.8875
	4	4.82	41.2641
	5	4.48	32.9584
	6	2.70	70.4680
	7	1.68	7.7112
倍面積		143.8330	
地積		71.7686	71.76

地番	区画	高さ	倍面積
2752-4	1	1.26	7.2250
	2	2.66	26.3416
	3	9.21	188.9998
	4	12.78	229.7844
	5	8.08	108.9590
	6	0.59	7.8100
倍面積		643.7190	
地積		371.8580	371.86

地積一覽表

地番	地積
2752-5	71.76 m ²
2752-4	371.86 m ²

境界点・引当額	X	Y	(公尺)
G24	-82186.412	-30926.082	
K7	-82181.200	-30925.734	
K8	-82183.832	-30929.090	
K9	-82173.726	-30931.448	
K10-2	-82174.398	-30930.625	
K11-1	-82181.149	-30943.830	
K12-2	-82182.798	-30943.029	
K22-1	-82181.131	-30938.161	
K22-2	-82207.784	-30921.862	
K30	-82185.277	-30920.182	
K31	-82207.358	-30935.879	
Z4-1	-82202.844	-30952.864	
Z4	-82195.441	-30958.904	
Z12	-82192.178	-30921.141	
Z13	-82191.212	-30927.961	
Z18	-82192.260	-30920.648	
Z17	-82187.565	-30893.776	
Z21	-82193.585	-30832.363	
Z28	-82186.020	-30920.175	
T-1-1	-82192.060	-30940.543	
T-6	-82190.142	-30918.104	
TS-6-1	-82206.948	-30819.518	
TS-6-2	-82206.239	-30894.739	
TS-6-3	-82193.431	-30810.703	



測地系	世界測地系
座標系	以系
測量年月日	平成20年 4月14日

縮尺 1/250

申請人

作成者 土地家屋調査士

地積測量図

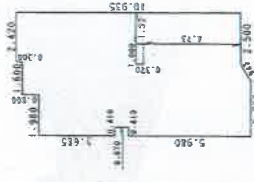
(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

各階平面図

建物図面

家屋番号
長津田七丁目2751番1
の204

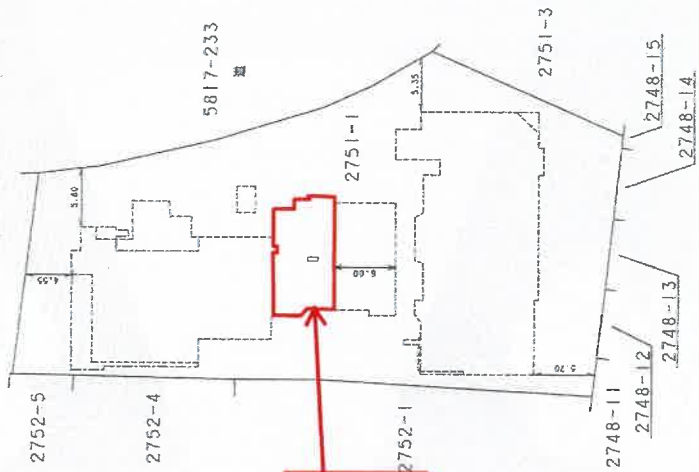
建物の所在
横浜市緑区長津田七丁目2751番地1



採 算 表

1,600 x 0,800	1.280000
2,420 x 5,435	13.201100
0,410 x 3,585	1.469925
2,000 x 5,435	10.870000
6,000 x 0,500 x 1/2	1.500000
1,000 x 0,370	-0.370000
合計	63.857300
採算値	63.85 ㎡

2316-2+2317-2+2318-1-2+2318-0-1+
2318-0-2+2319+2321-2+2322-3+2322-4+
2753-2+2753-5+2753-6+2753-7+2753-8+
2754-1+2759-5+2766-3+2768-2+2768-3+増+
2753-3+2753-4+2753-12+2755-1+2755-2+2760-4



専有部分

建物の名称 204
建物の存する部分2階

作成者

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物間取図

