

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 30 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 9 月 1 日から 令和 8 年 9 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 15 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 9 月 28 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 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 7 月 30 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 130, 000 4, 904, 000	一括	1, 226, 000	26, 419	5, 661
1	2, 640, 000				
2	3, 490, 000				



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1152番地7

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積 1階 199.70平方メートル
 2階 162.00平方メートル
 3階 162.00平方メートル
 4階 162.00平方メートル
 5階 129.60平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 市ケ尾町1152番7の1

建物の名称 401

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 30.30平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 横浜市青葉区市ケ尾町

地 番 1152番7

地 目 宅地

地 積 327.53平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分65601分の3030



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 7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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

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。



11

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1152番地7
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 199.70平方メートル
2階 162.00平方メートル
3階 162.00平方メートル
4階 162.00平方メートル
5階 129.60平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 市ケ尾町1152番7の1
建物の名称 401
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 30.30平方メートル
所有者 A

2 所 在 横浜市青葉区市ケ尾町
地 番 1152番7
地 目 宅地
地 積 327.53平方メートル
共有者 A 持分65601分の3030



令和 6年(ケ)第 379号
令和 6年12月 5日受理
令和 7年 1月31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 横浜市青葉区市ケ尾町 1 1 5 2 番地 7

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積

1 階	1 9 9 . 7 0 平方メートル
2 階	1 6 2 . 0 0 平方メートル
3 階	1 6 2 . 0 0 平方メートル
4 階	1 6 2 . 0 0 平方メートル
5 階	1 2 9 . 6 0 平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 市ケ尾町 1 1 5 2 番 7 の 1

建物の名称 4 0 1

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 3 0 . 3 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市青葉区市ケ尾町

地 番 1 1 5 2 番 7

地 目 宅地

地 積 3 2 7 . 5 3 平方メートル

共有者 A 持分 6 5 6 0 1 分の 3 0 3 0

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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	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			
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
管理費等の状況	☒ 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	木下ホーム株式会社			
その他の事項				
土地	物件2			
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
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 ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
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

(2枚目)

令和 6 年 (ウ) 第 879 号
担当執行官 遠 島 仁 史

債務者兼所有者 (A)

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 / 月 7 日現在

☒ 管理費	{ 月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 修繕積立金	{ 月額 12,000	円	☐ 滞納額	144,000 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年	%	☐ 金額	円
☐ 滞納期間	令和 6 年 / 月分～令和 6 年 12 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 (管理費等照会先代表者)	1 私は、以下の経緯により、Aが本建物を住居として使用していると認識しています。 2 私は、本建物を含む一棟の建物の管理組合から委託を受けて管理費等の徴収管理を行っている木下ホーム株式会社の代表者です。 3 本建物の管理費及び修繕積立金の滞納の請求を行ったところ、一昨年（令和5年）12月にその時点の滞納額全額の支払いを同人の母から受け、しばらくの間入院するので本建物に出入りしなくなるとの説明がありました。 4 本建物内にC宛の郵便物や公共料金の請求書があると執行官から聞きましたが、以上のことから本建物の使用者はCではなくAです。

(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

■ 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より2枚目記載のとおりと認めた。

■ 本建物の破損・汚損箇所等

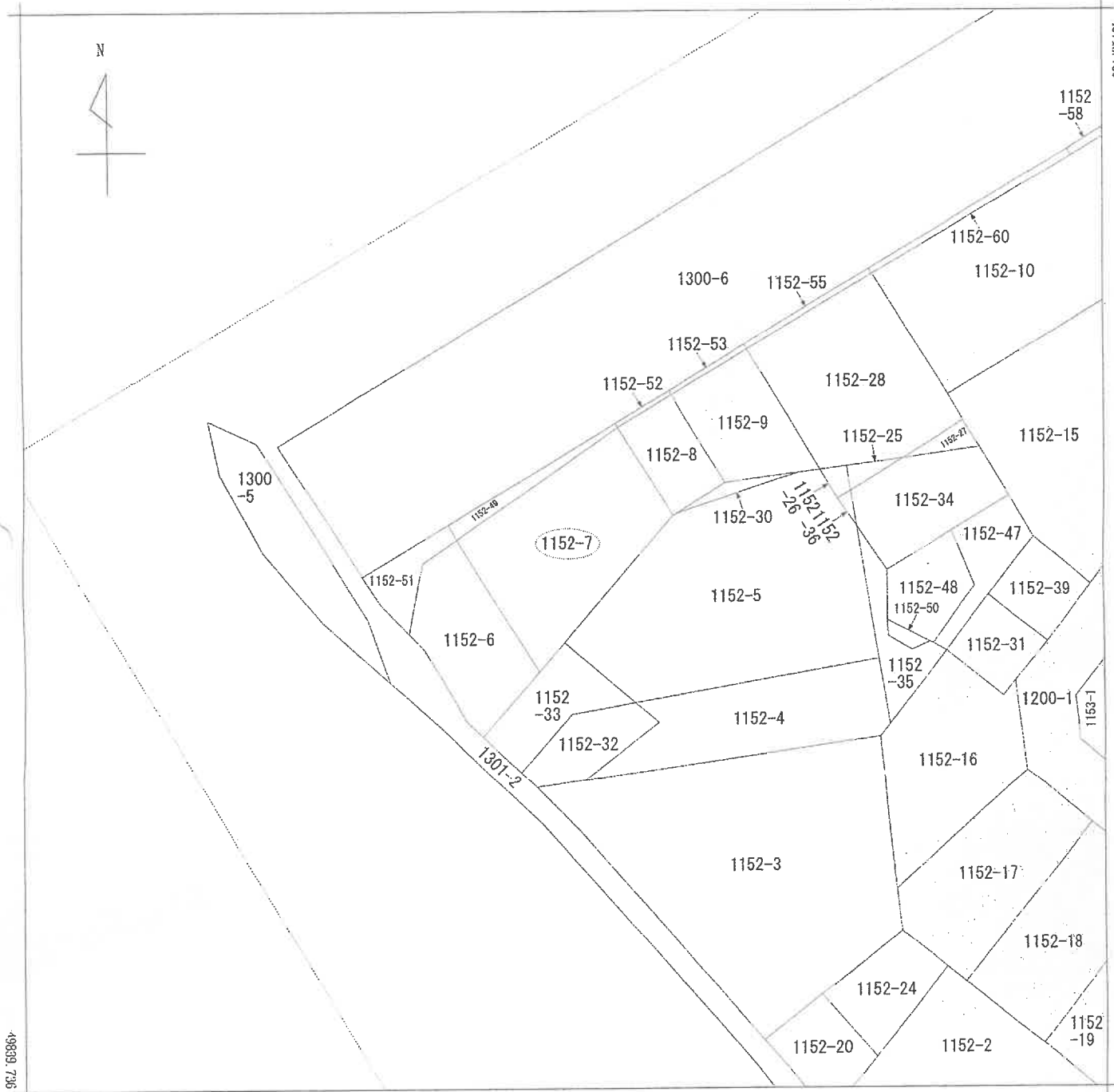
室内の維持管理の状態が良くないので汚損箇所が目立つ。各室に生活雑貨類が大量に散乱しており、床面の状態は殆ど確認できなかった。

■ 本土地は、北西側で国道に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月12日 (木) 15 : 20—15 : 30	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
6年12月25日 (水) 18 : 30—18 : 35	目的物件所在地	外観調査, 不在, 通知書投函
7年1月7日 (火)	① 電 話 ② 郵 便	① 管理費等滞納照会 ② 債務者兼所有者宛照会書送付 (陳述書の返送なし)
7年1月30日 (木)	横浜地方法務局相模原支局	全部事項証明書交付申請 (道路)
7年1月30日 (木) 14 : 00—14 : 20	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影 (評価人同行)
7年1月30日 (木) 15 : 35—15 : 40	電 話	管理費等照会先代表者Bより占有状況聴取
7年1月30日 (木) 16 : 00—16 : 10	中区役所	Cの住民票交付請求
(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 7年 1月30日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人D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

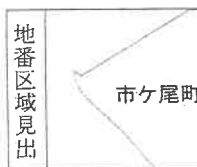


-26800.130

(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、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(touhokutaiheiyouoki2011.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	横浜市青葉区市ケ尾町				地番	1152番7			
出力尺	1/500	精度分		座標系番号又は記号	IX	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。

(横浜地方方法務局青葉出張所管轄)

令和6年10月2日

東京法務局

地図整理番号：M78806

登記官

(1/1)

(7枚目)

210717

各階平面図

建物各階平面図

1/100

家屋番号

市ケ尾町 1152番70

建物の所在

市ケ尾町 1152番70 市ケ尾町 1152番70

建物図面

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

作製者

土地調査士
土地家屋調査士

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

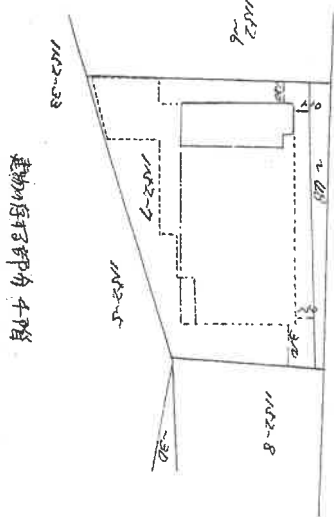


床面積

(1) 2.580 x 2.900 = 7.5220
(2) 3.000 x 2.900 = 8.7000

30.3027m²

道路



建築物部分 4階

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（北西方向から撮影）



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 6 年 (ケ) 第 379 号
令和 7 年 1 月 30 日 現地調査
令和 7 年 2 月 3 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

一括価格(合計)	
金 6,130,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (建物)	金 2,640,000 円
物 件 2 (土地)	金 3,490,000 円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 61 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 2 の内訳価格は物件 1 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 1 の内訳価格は当該敷地利益権等付建物としての価格である。

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通り	
2		
特 記 事 項		
・売却対象物件 2 の対象は、共有者 A の持分65601分の3030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 1 1 5 2 番地 7

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積 1 階 1 9 9 . 7 0 平方メートル
 2 階 1 6 2 . 0 0 平方メートル
 3 階 1 6 2 . 0 0 平方メートル
 4 階 1 6 2 . 0 0 平方メートル
 5 階 1 2 9 . 6 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 市ケ尾町 1 1 5 2 番 7 の 1

建物の名称 4 0 1

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 3 0 . 3 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市青葉区市ケ尾町

地 番 1 1 5 2 番 7

地 目 宅地

地 積 3 2 7 . 5 3 平方メートル

共有者 A 持分 6 5 6 0 1 分の 3 0 3 0

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（物件2）

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「市が尾」駅の西方約350m（道路距離）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	国道沿いに低層の店舗付マンション、事業所等が建ち並ぶ住商混在地域。	
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 近隣商業地域 80% 300% 防火地域 第6種高度地区、宅地造成工事規制区域等
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模	327.53㎡ （物件2の登記面積）
	形 状	台形地
	間 口 ・ 奥 行	間口約22m、奥行約18m（最大）
	地 勢	地勢は、南西傾斜である。周囲の隣接地との高低差は、南西側隣接地とは等高、北東側隣接地とは等高及び南東側約+2.5m高く接面する。画地内は、概ね平坦地である。接面道路との関係は、以下の通りである。
接面道路の状況	北西側幅員約12.5m国道（246号線・側道部分・建築基準法第42条1項1号）に接道長約22mで等高に接している中間画地である。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む1棟の建物（ブルガード市ケ尾）の敷地等として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	事業者提供図面によれば北西側国道に本管あり
	都 市 ガ ス	事業者提供図面によれば北西側国道に埋設管あるが、担当者の話では、物件2への取り出しはないとのことである。
	下 水 道	事業者提供図面によれば北西側国道に本管あり
評 価 対 象 持 分	6万5601分の3030（Aの共有持分）	
特 記 事 項	・前面道路は、都市計画道路に指定されているが、物件2の付近は拡幅済みである。	

2 建物の概況（物件1）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ブルガード市ケ尾	
建物の用途	住宅・店舗（23戸）（登記区分数を記載）	
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54年3月1日（登記記載） 約46年 約4年と判定
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建、延べ 815.30㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水等 外壁：吹付・小口タイル貼 その他：特になし	
設備	集合郵便受、ゴミ置場、駐輪場等	
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 管理会社名 管理形態	有り 委託 木下ホーム株式会社 不明
管理の状況	やや劣る	
特記事項	1. 管理については、詳細不明である。 2. オートロック及び駐車場が無い。 3. 建築確認申請（計画通知）台帳記載証明書の記載内容は以下の通りである。 建築確認申請受付番号・年月日： 53緑25・昭和53年4月4日 検査済証交付年月日：記載なし 4. 売却対象物件1は、建築年から旧耐震基準による建築物である。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	4階(401号室)・角部屋住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	30.30㎡（登記面積）		
間 取 り	2DK		
バルコニー等	あ り … 約3㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 板の間、畳等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、トイレ等 特になし	
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1月7日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	12,000 円	144,000 円
	修繕積立金		
	—	—	—
	備 考	滞納期間：令和6年1月分から令和6年12月分	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年1月30日：内部立入調査 所有者Aの占有である。		
特 記 事 項	1. 壁紙、天井には、汚れが目立った。生活用品が散乱し、 床が確認出来ない。 2. 建物の建築年等を考慮すると今後、設備等の故障、不 具合発生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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件2）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	共 有 持 分	建付地価格 (円)
2	375,000	×1.00	375,000	× 327.53	×1.00	$\times \frac{3,030}{65,601}$	= 5,670,000

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5－1

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 600,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{103} & \times \frac{100}{160} & = & 375,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6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：地価公示地は角地であり、上記の通り標準化補正した。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比べ交通接近条件、環境条件、街路条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：画地条件（規模、形状、マンション地としての流動性）等の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0%と判定した。

◇共有持分：区分所有建物の対象として、共有者Aの登記上の持分6万5601分の3030

② 建物価格（物件１）

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)
250,000	× 30.30	÷ 0.87	× 0.06	= 520,000

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 46 年、経済的残存耐用年数 4 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 4 年}}{(\text{経過年数 46 年} + \text{経済的残存耐用年数 4 年})} \times (1 - 0.2) = 0.06$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

物件 番号	建付地価格（円）	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格（円）
1	5,670,000	× 0.4	場所的利益	= 2,270,000

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案の上、下記の通り積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる 価格（円）	敷地利用権等 価格の控除及 び加算（円）	個別 格差	積算価格 （円）	価格割合
1	520,000	+ 2,270,000	× 1.00	= 2,790,000	45.1%
2	5,670,000	－ 2,270,000		= 3,400,000	54.9%
一括価格（合計）				6,190,000	100.0%

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：0.98（4階・エレベーターなし）

位置別補正：1.02（角部屋住戸・南東開口）

その他補正：1.00

相 乗 積：0.98 × 1.02 × 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)
360,000	× 1.00	× 0.90	× 30.30	= 9,820,000

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：室内の状態（壁、天井のクロス汚れ）等、維持管理の状態、設備等故障の可能性等を考慮した。

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 (9.9%)	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ=キ キ
1,178,724 (20.8%)	636,700	10.4%	5,938,452 ≒ 5,940,000	0.7534	4,475,196 (79.2%)	5,653,920 ≒ 5,650,000 (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。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、間取り、規模等を考慮すると自用目的で取得することが想定されることから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	6,190,000	× 1.00	= 6,190,000
比 準 価 格	9,820,000	× 1.00	= 9,820,000
収 益 価 格			5,650,000
調整後の価格			7,950,000

※ 占有減価修正：必要なし。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に案分し、下記の通り案分後の価格を求めた。

物件 番号	調 整 後 の 価 格 (円)	価格割合	案分後の価格（円）
1	7,950,000	45.1%	= 3,590,000
2		54.9%	= 4,360,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、更に滞納管理費等相当額の減価並びに売却対象持分を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	案分後 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	評 価 額 (円)
1	3,590,000	× 1.00	× 0.8	× 0.92	= 2,640,000
2	4,360,000	× 1.00	× 0.8	× —	= 3,490,000
	一 括 価 格 (合 計)				6,130,000

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・修繕積立金滞納額元本のみを基礎として案分後の建物価格の 8%と求めた。

第6 参考価格資料

1 地価公示：横浜青葉5－1

所 在：横浜市青葉区市ケ尾町 1154 番 1 外

価 格：600,000 円／ m^2

位 置：東急田園都市線「市が尾」駅 100m

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：841 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南東側 23m 市道、南西側 側道

用途指定等：近隣商業地域(建蔽率 80%，容積率 300%)、防火地域

地域の概要：中高層の店舗兼住宅、銀行等が多い駅前商業地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物 件 1（建物） 1,887,101 円

物 件 2（土地） 80,808,201 円（A 共有持分 6 万 5601 分の 3030）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

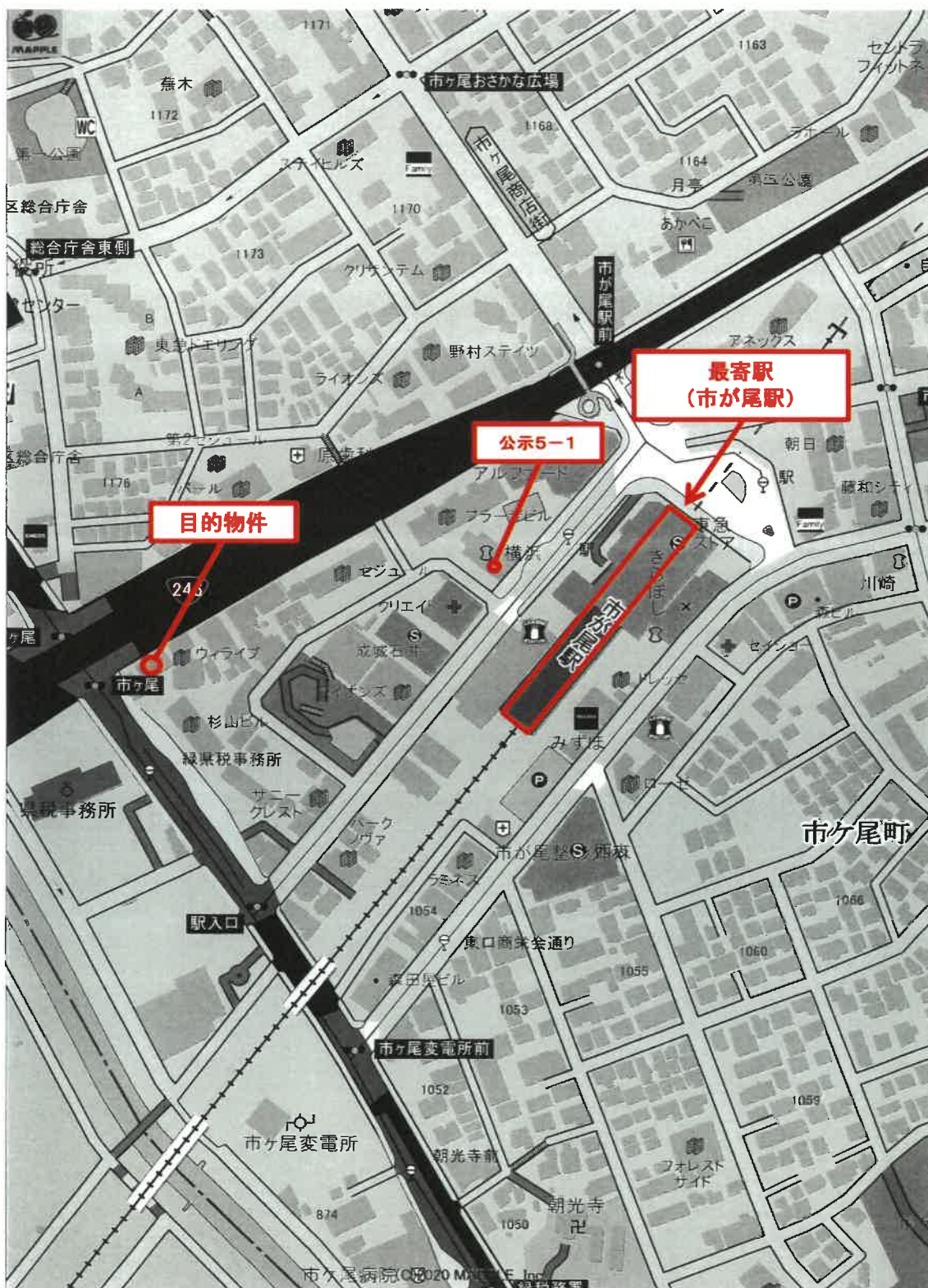
地積測量図写

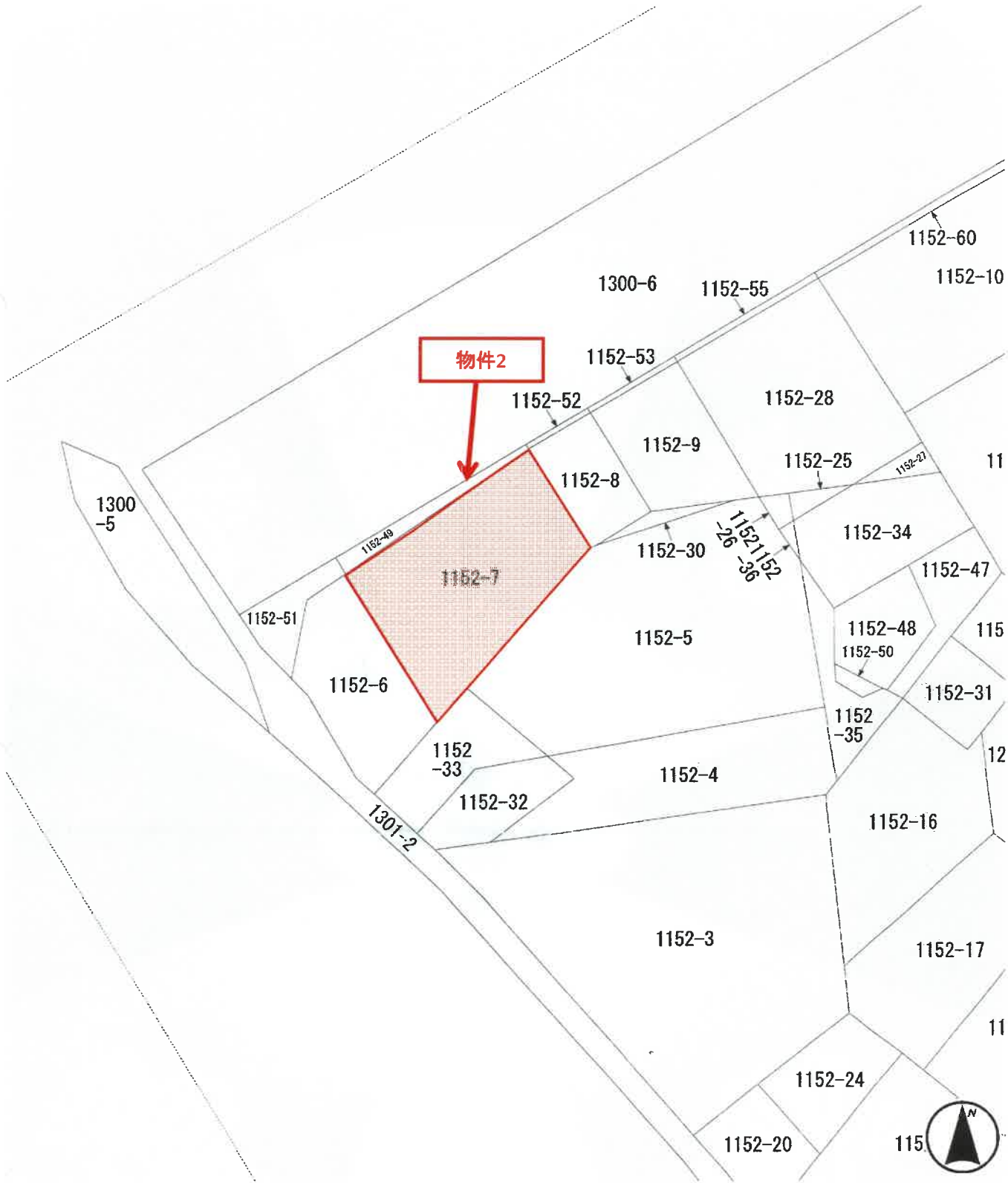
建物図面・各階平面図写

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5-201号)





登記年月日：昭和54年2月22日

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。
(複製方法務局書庫出所付録)
令和6年10月2日 東京法務局

013370

前 1152-7 後・新同一・新

地 積 測 量

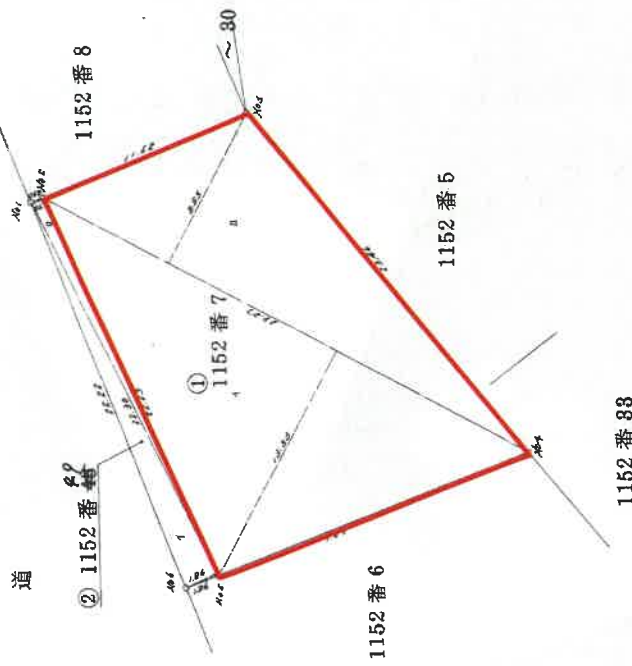
地 番 1152番7・1152番8

土地の所在 横浜市青葉区 尾町

境界標の種類	
民石境界標	№1, №2, №4, №5, №6,
キザミ境界標	№3

求 積 表				
地 番	区分	底辺	垂線	面積
① 1152 番 7	1	29.27	13.53	396.021 1/2 ^m
	2	29.27	8.85	259.098 5
	合 計			327.53 1/3 ^m
② 1152 番 8	1	22.30	1.86	41.478 0 1/4 ^m
	2	22.50	0.67	14.94 10
	合 計			56.419 0 ^m

物件2



54.2.22

(平面図)

縮尺 1/250

申請人

54年1月31日作製

作製者

(日本土地家屋調査士協会会報)

地図整理番号：W78807

原図より70%縮小

登記年月日：昭和54年3月29日

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。
(東京地方裁判所青葉山事務所管轄)
令和6年10月2日 東京地方法院

210717
各階平面図

建物図面図

家屋番号
市ケ尾町 1152番7号
建物の所在
東京都青葉区市ケ尾町 1152番地

物件1



床面積

① 2,180 x 6,940 = 15,129.20
② 3,480 x 5,000 = 17,400.00
③ 2,300 x 2,000 = 4,600.00

道路

専有部分



54.3.29

作製者

1/250

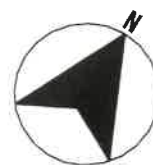
申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

地区整理番号：M78808

原図より70%縮小



401号