令和　８年（ケ）第　　１２２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　５日
横浜地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　西　村　克　己

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１２月　８日から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２日　午前１０時００分 横浜地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１２日　午後　１時１０分 横浜地方裁判所第３民事部
特別売却実施期間	令和　８年１２月２５日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２５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１１月　５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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	11,050,000 8,840,000		2,210,000	54,072	11,586
備考	敷地部分の固定資産税・都市計画税は不明。税額は物件全体（持分ではない）に課せられる額である。				

令和　8年（ケ）第　　１２２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市青葉区青葉台一丁目２番地１

建物の名称　　ライオンズマンション青葉台

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　青葉台一丁目２番１の６８

建物の名称　　５１８

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　９９．９６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　横浜市青葉区青葉台一丁目２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２７９３．００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　１万分の１９６

共有者　Ａ　持分１００分の７１

令和　８年（ケ）第　　１２２号

物　件　明　細　書

令和　８年　８月２１日
横浜地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　西　村　克　己

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及び売却対象外の共有持分を有するＢ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。

令和　8年（ケ）第　　１２２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市青葉区青葉台一丁目２番地１

建物の名称　　ライオンズマンション青葉台

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　青葉台一丁目２番１の６８

建物の名称　　５１８

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　９９．９６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　横浜市青葉区青葉台一丁目２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２７９３．００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　１万分の１９６

共有者　Ａ　持分１００分の７１

令和　８年(ケ)第　１２２号
令和　８年　６月１０日受理
令和　８年　８月　５日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官　髙　仲　建次郎

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ケ）第　　１２２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市青葉区青葉台一丁目２番地１

建物の名称　　ライオンズマンション青葉台

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　青葉台一丁目２番１の６８

建物の名称　　５１８

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　９９．９６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　横浜市青葉区青葉台一丁目２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２７９３．００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　１万分の１９６

共有者　Ａ　持分１００分の７１

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	■建物共有者ら　□その他の者 上記の者が本建物を居宅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	株式会社大京アステージ町田支店
その他の事項	建物の形状のうち書斎部分について、現況と建物図面（各階平面図）とで異なる。現況は間取図のとおりである。鑑定人によれば、建物図面（各階平面図）が誤っている可能性がある。
敷地権	符号１
現況地目	■宅地（符号１）　□公衆用道路（符号　）　□　（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

令和 8 年(ケ)第 122 号

横浜地方裁判所
担当執行官 高　仲　建次郎

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に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　7月　21日現在

☑管理費	月額	21,580	円	□滞納額	0円
☑修繕積立金	月額	38,440	円	□滞納額	0円
□	月額		円	□滞納額	円
□	月額		円	□滞納額	円
□損害金	月額		円	□滞納額	円
□滞納期間	月額		円	□滞納額	円

2　上記1以外の特定承継人に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、特定承継人に行使できる債権であることを定めた次の資料（写し）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
■A （債務者兼所有者）	1　目的物件には、私とその配偶者が住居として利用しています。 2　目的物件について配偶者も持分を有していますが、利用にあたり、相互に契約関係や金銭のやりとりはありません。 3　目的物件は、入居の際にリフォームしています。現在、修繕の必要な箇所や不具合等はありません。 4　目的物件は、元々２つの区分所有建物だったものを１つに合体したものです。これは購入時からであり、最初の入居者によるものとうかがっています。

執　行　官　の　意　見

1　目的物件の状況は、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付写真のとおりである。ただし、目的物件の形状につき、リビング及び洋室１の書斎部分が建物図面（各階平面図）と間取図とで異なっている。現況は間取図のとおりである。

2　目的物件の占有者及び占有状況等については、関係人の陳述及び立入調査の結果から２枚目のとおりである。

3　評価人の調査によれば、目的物件の敷地は、南西側及び南東側で建築基準法４２条１項に該当する市道にそれぞれに接している。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年6月16日（火） 11：00－11：15	目的物件所在地	全戸不在 外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函
令和8年6月16日（火）	郵便	共有者Bに対し、照会書送付（回答書未到着）
令和8年6月17日（水） 14：45－14：50	電話	Aから事情聴取
令和8年7月24日（金） 08：45－09：35	目的物件所在地	立入調査（評価人同行） 外観調査 占有調査 写真撮影 A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。

□

□欄は、当該事項の□に「■」または「✓」印を付したものに限る。

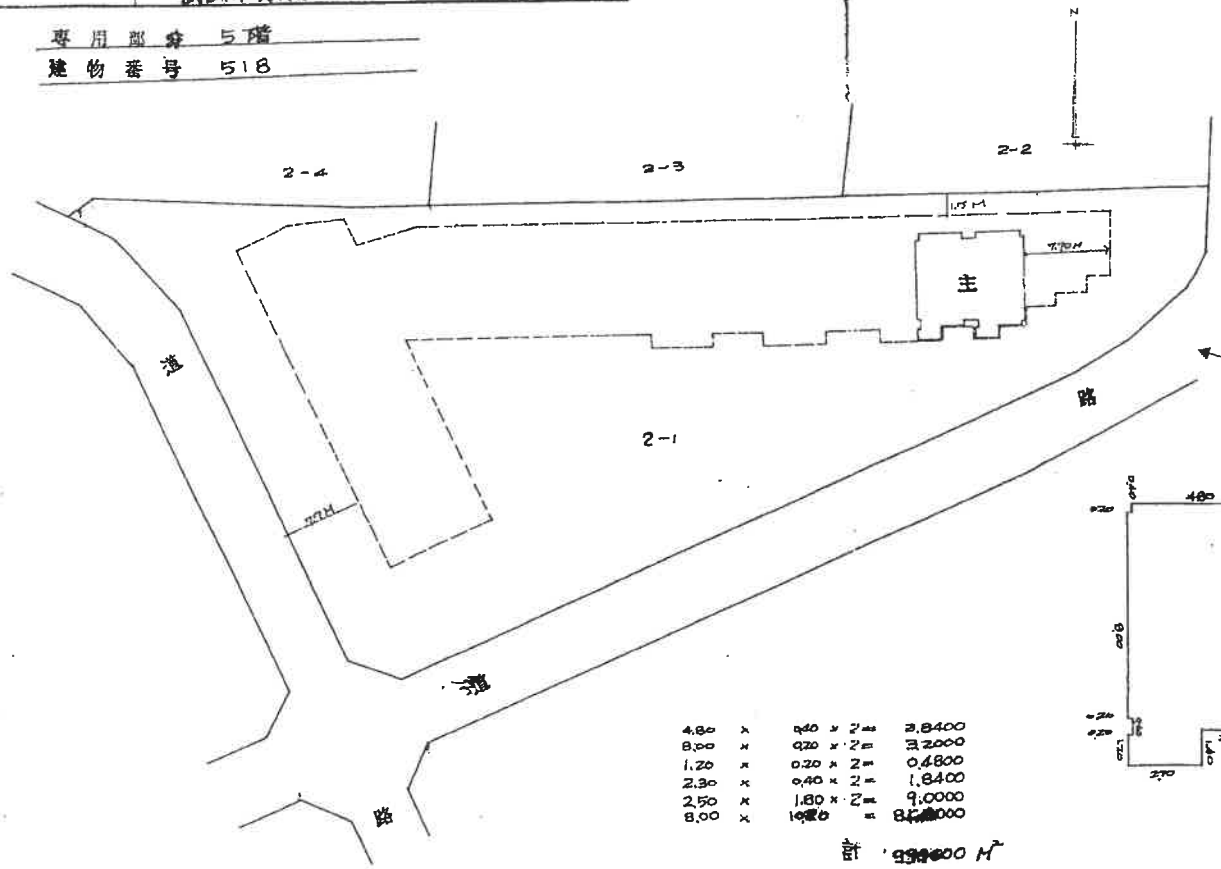
登記年月日：昭和45年11月12日

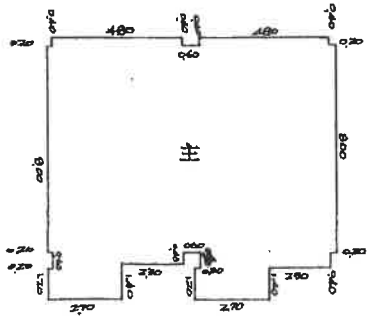
200162

建物図面
各階平面図

家屋番号	青葉台1丁目2番1－68
建物の所在	[redacted]青葉台1丁目2番地1 横浜市青葉区

専用部分　5階
建物番号　518





4.80	×	0.40 × 2 =		3.8400
8.00	×	0.20 × 2 =		3.2000
1.20	×	0.20 × 2 =		0.4800
2.30	×	0.40 × 2 =		1.8400
2.50	×	1.80 × 2 =		9.0000
8.00	×	[illegible]	=	[illegible]

計　[illegible] ㎡

作製年月日	昭和45年9月25日
作製者	[redacted]

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。
←○は写真撮影位置・方向

縮尺　1/500

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

縮尺　1/200

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8年3月24日　横浜地方法務局青葉出張所　登記官　[redacted]

（6枚目）

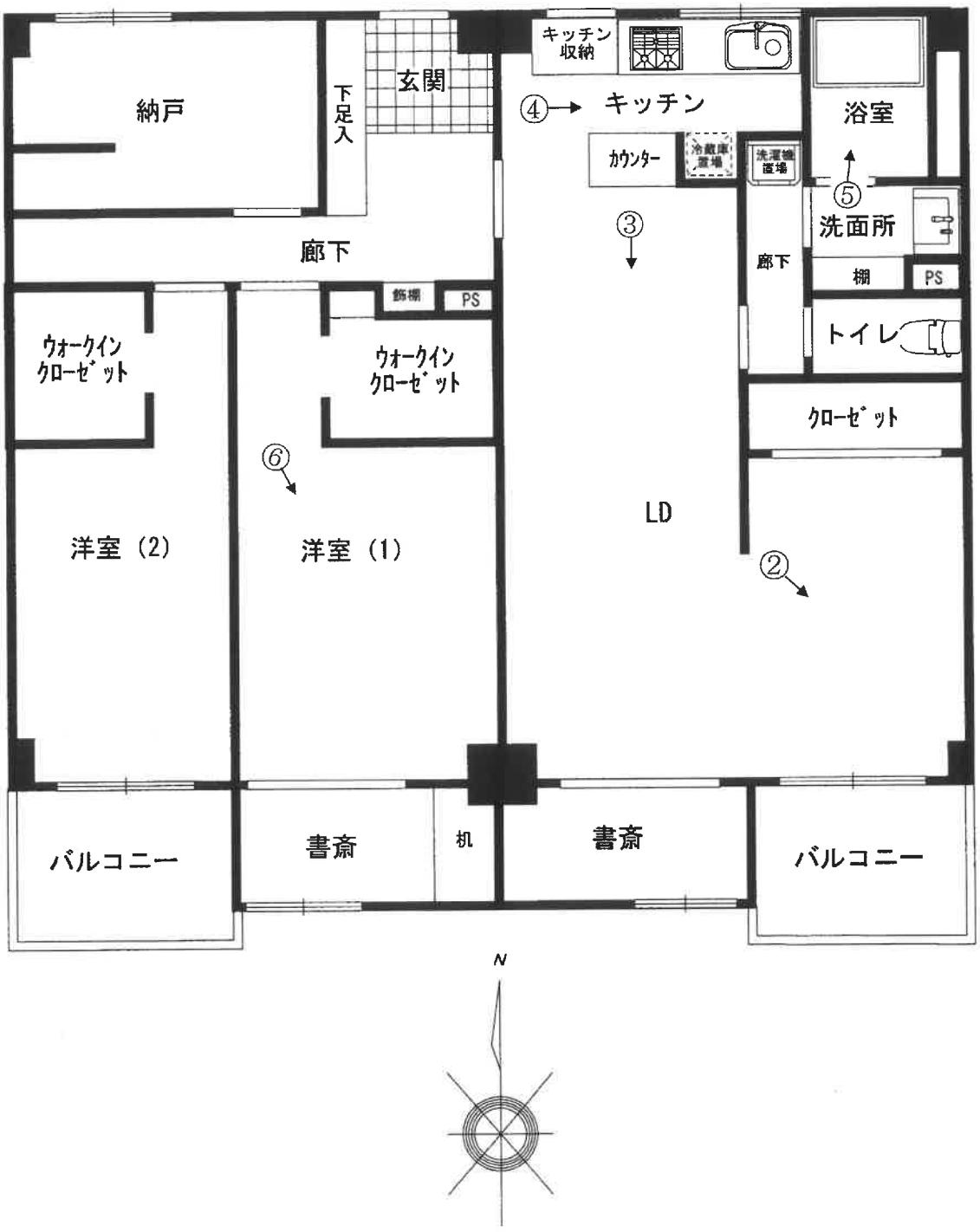
請求番号：3-2

間取図

令和8年(ケ)第122号

←○ は写真撮影位置・方向

518号室



① 全景（東側から撮影）



② リビング（東側）



③ リビング（西側）



④ キッチン



（9枚目）

⑤ 浴室



⑥ 洋室(1)



（１０枚目）

副

令和８年（ケ）第１２２号
令和８年　７月２４日　現地調査
令和８年　８月　６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１１，０５０，０００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		
・共有者Ａの持分100分の71の売却である。		

＊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。

令和　８年（ケ）第　　１２２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市青葉区青葉台一丁目２番地１

建物の名称　　ライオンズマンション青葉台

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　青葉台一丁目２番１の６８

建物の名称　　５１８

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　９９．９６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　横浜市青葉区青葉台一丁目２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２７９３．００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　１万分の１９６

共有者　Ａ　持分１００分の７１

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「青葉台」駅東方約350m（道路距離）	
付近の状況	マンションが多くみられる国道背後の駅に近い住宅地域	
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	第２種住居地域
	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	2793.00㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口（南西側）約22m、奥行最長約40m
	地勢	南側に一部法地部分がある。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	南西側幅員約6.5m市道（建築基準法第42条1項）と等高から約1.5m高く約22m接面し、南東側幅員約6.5m市道（建築基準法第42条1項）と等高からやや低く約40m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。北側に東急田園都市線の線路がある。	
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	1万分の196
特記事項	・北側の一部が土砂災害警戒区域に指定されている。 ・目的土地は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション青葉台	
建物の用途	住宅（総戸数113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45年8月25日（登記記載） 約56年 残価率15％と査定
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建、延6463.10㎡	
仕様	屋　根：アスファルト露出防水 外　壁：吹付塗装仕上等 その他：特になし	
設備	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、オートロック、共同視聴用アンテナ等	
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 株式会社大京アステージ 日勤管理
管理の状況	普通	
特記事項	・本件一棟の建物は、新耐震基準前の建物である。 ・建築当時は、容積率等の指定が無いことから、現在の建物は既存不適格建築物の可能性がある。	

（２）専有部分の概要

<table>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="2">鉄筋コンクリート造1階建</td></tr>
<tr><td>位　　置</td><td colspan="2">5階（518号室）・中間住戸
主要開口部の方位：南向き</td></tr>
<tr><td>床　面　積</td><td colspan="2">99.96㎡（登記面積）</td></tr>
<tr><td>間　取　り</td><td colspan="2">２ＬＤＫ＋納戸</td></tr>
<tr><td>バルコニー等</td><td colspan="2">あ り（2か所）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">仕　　様</td><td>天　　井
床
内　　壁
設　　備</td><td>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、浴室、トイレ、洗面所、ウォークインクローゼット等</td></tr>
<tr><td>そ　の　他</td><td>特になし</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td colspan="2">普　通</td></tr>
<tr><td rowspan="4">管　理　費　等</td><td colspan="2">管理会社の回答によれば下記のとおり。
令和８年７月21日現在</td></tr>
<tr><td></td><td>月　額</td><td>滞 納 額</td></tr>
<tr><td>管　理　費</td><td>21,580円</td><td>なし</td></tr>
<tr><td>修繕積立金</td><td>38,440円</td><td>なし</td></tr>
<tr><td>専有部分の利用状況等</td><td colspan="2">令和８年７月２４日：内部立入調査。
共有持分権者Ａ及びＢが占有している。</td></tr>
<tr><td>特　記　事　項</td><td colspan="2">・Ａは、「フルリフォーム物件を令和３年に購入しました。購入時に不動産業者から、518号室と519号室を一体とした約100㎡の広い住戸として昭和40年代に分譲されたと聞きました。一体とした経緯から518号室と519号室の2つの玄関ドアがあります。現在は518号室の玄関ドアを利用しています。519号室のドアも残っていますが、使っていません。519号の玄関ドアは、共用部分なので撤去できないと聞いています。」との旨を述べている。
・占有者は室内でのペットの飼育がないこと、不具合がないことを陳述している。
・建物図面と現況が異なっている。現況は間取図のとおり。</td></tr>
</table>

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

目的建物は建築後約 56 年を経過する建物であること、リフォームの経緯も考慮し、再調達原価（消費税を考慮して１㎡当 250,000 円と査定）の 15%をもって建物自体の価格とした。

再調達原価 （円／㎡）	専有面積 （㎡）	専有率	現 価 率	建 物 価 格 （円）
250,000	×99.96	÷0.69	×0.15	＝ 5,430,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

(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）
443,000	× 0.90	399,000	×2793.00	×1.00	× 196/10000	＝21,840,000

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－１２

地価公示価格		時点修正		標準化補　正		地域格差		標準画地価格
409,000 円/㎡	×	103/100	×	100/100	×	100/95	＝	443,000 円/㎡

◇時 点 修 正：令和８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、一部法地、線路隣接等で劣り、角地等で優り、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）
（ 5,430,000	＋ 21,840,000 ）	× 1.02	＝ 27,820,000

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：1.02(5 階)
位置別補正：1.00(中間住戸)
その他補正：1.00
相 乗 積 1.02 × 1.00 × 1.00 ＝ 1.02

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)
373,000	× 1.02	× 0.95	× 99.96	＝ 36,130,000

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 ア	正味復帰価格の現価					ＤＣＦ法による価格 （円） ア＋カ キ
	4年目期首有効純収益 （円） イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 （円） イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利現価率 ※2 (8.4%) オ	正味復帰価格の現価 （円） エ×オ カ	
2,443,058 (16.2%)	1,477,760	8.9%	16,105,924 ＝16,110,000	0.7851	12,647,961 (83.8%)	＝ 15,090,000 (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	27,820,000	× 0.90	＝ 25,040,000
比準価格	36,130,000	× 0.90	＝ 32,520,000
収益価格			15,090,000
調整後の価格			27,790,000

占有減価修正：　売却対象外の共有者の占有を考慮し－10％と判定した。

(2) 評価額の判定

調整後の価格（円）	共有持分	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）
27,790,000	$\times\frac{71}{100}$	×0.70	×0.80	× 1.00	－	＝ 11,050,000

共有持分：登記の共有割合（共有者A 持分100分の71）を記載。
市場性修正：共有持分の売却であることを考慮し－30％と判定。
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。

第６　参考価格資料

１　地価公示地：横浜青葉－１２
所　　在：横浜市青葉区青葉台１丁目 21 番 22
価　　格：409,000 円／㎡
位　　置：東急田園都市線「青葉台」駅約 650m
価 格 時 点：令和８年１月１日
地　　積：280 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：南 6.5m市道
用途指定等：第１種低層住居専用地域（建蔽率 40%，容積率 80%）
地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）

物件１（建物）　　３，８６２，３３０円
（共有者　Aの売却対象持分 100 分の 71）

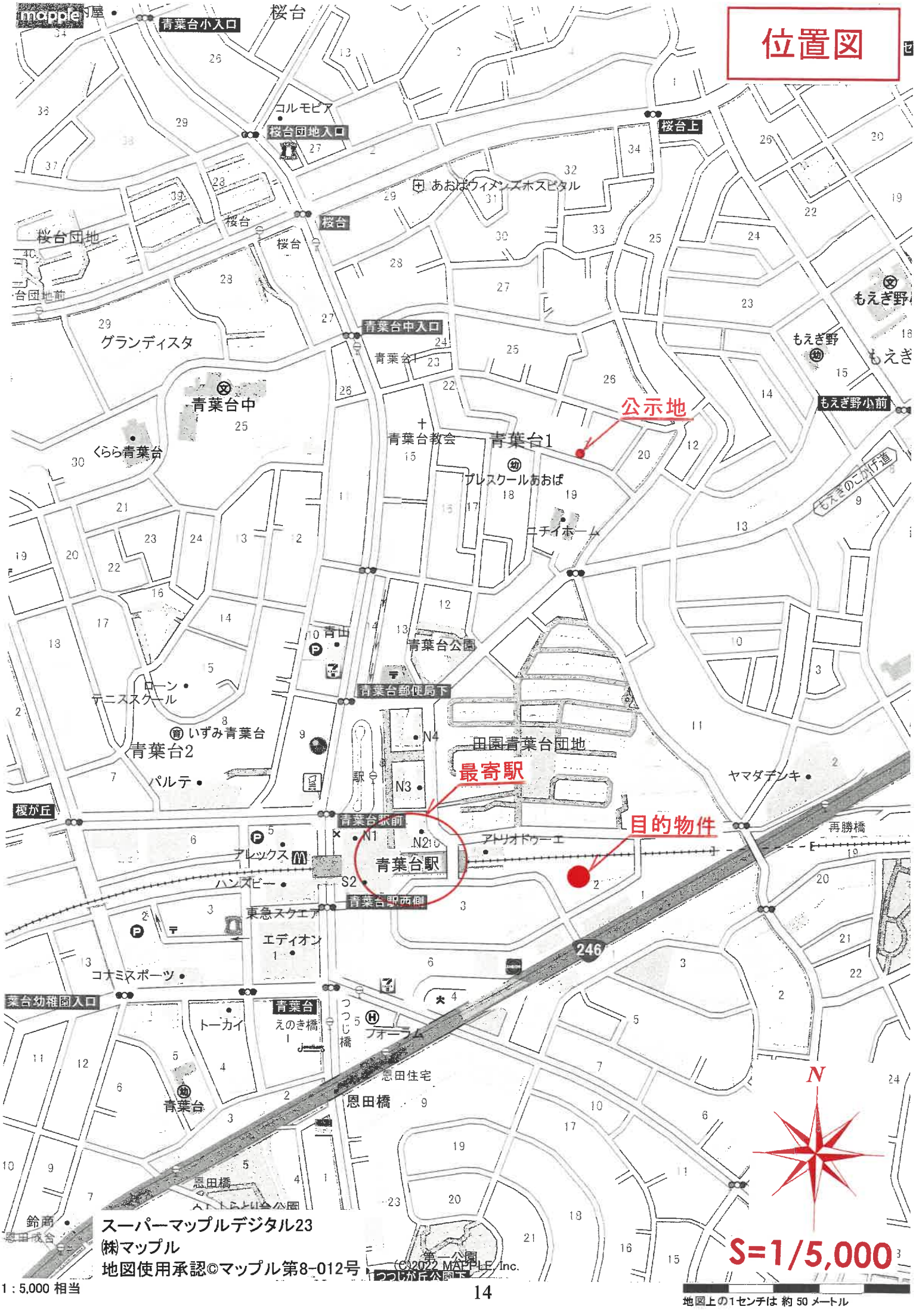
符号１（土地）　４６８，２５２，０３６円
（敷地権割合　１万分の 196）

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



スーパーマップルデジタル23
㈱マップル
地図使用承認©マップル第8-012号
(©2022 MAPPLE Inc.

1：5,000 相当

公図写



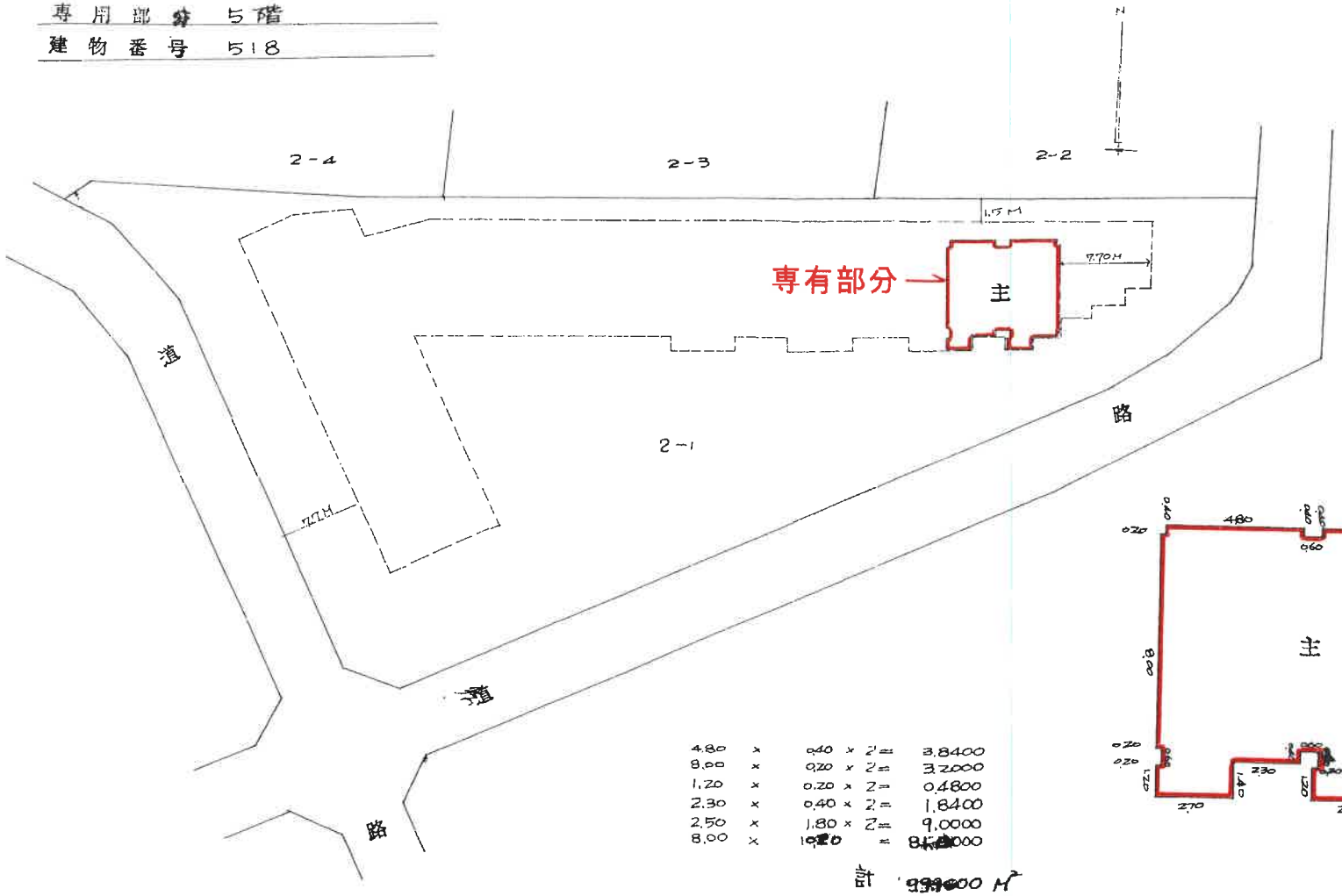
縮尺 1/500 を約 70%に縮小

200162

建物図面
各階平面図

家屋番号	青葉台1丁目2番1－68
建物の所在	~~横浜市緑区~~横浜市青葉区 青葉台1丁目2番地1

専用部分　5階
建物番号　518



4.80	×	0.40	× 2 =	3.8400
8.00	×	0.20	× 2 =	3.2000
1.20	×	0.20	× 2 =	0.4800
2.30	×	0.40	× 2 =	1.8400
2.50	×	1.80	× 2 =	9.0000
8.00	×	1.20	=	9.6000

計 [illegible] ㎡

昭和 45年 9月 25日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

45 11 12

原図より81%に縮小

※当図は現況と異なる

縮尺	1/500

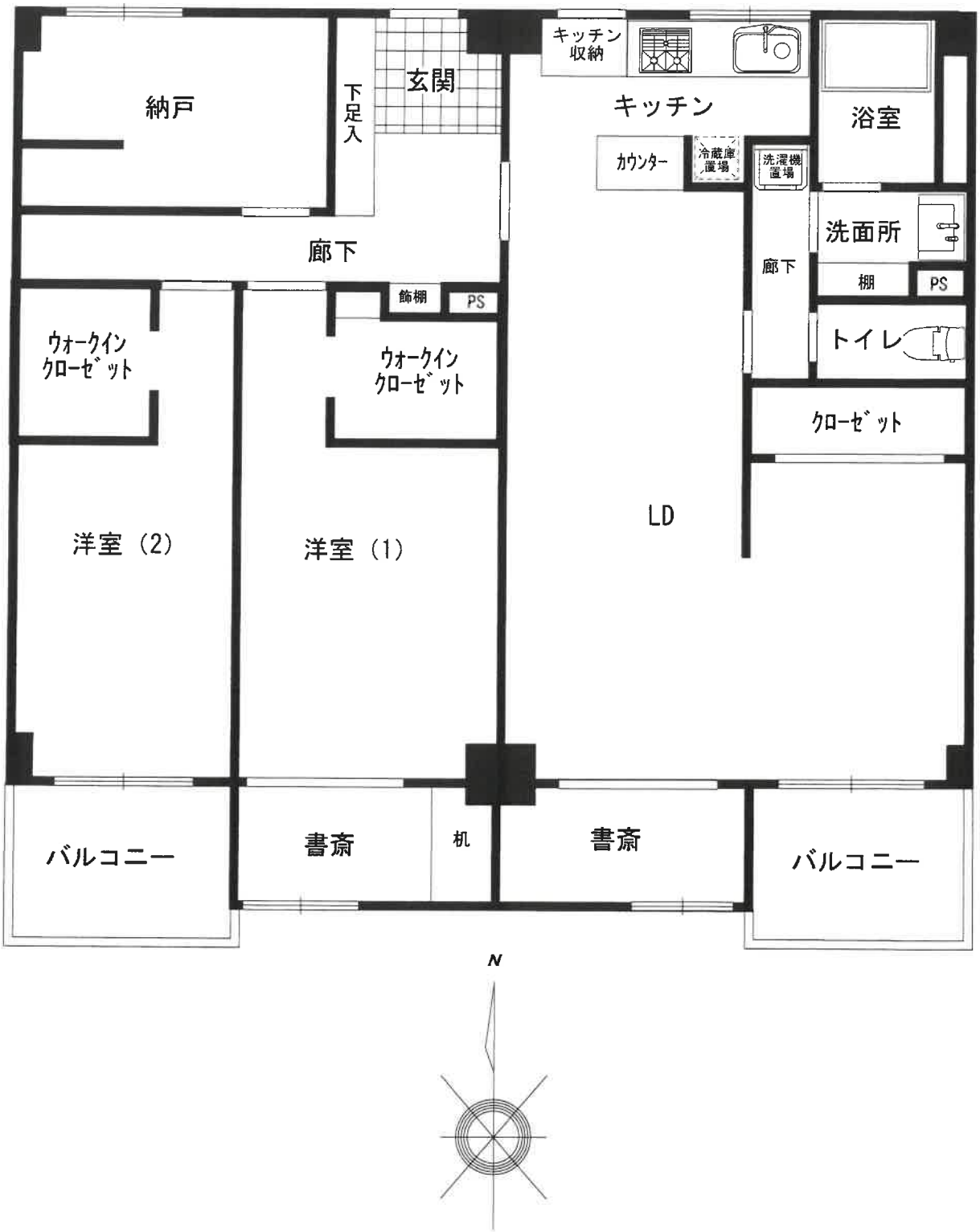
（埼玉土地家屋調査士会用紙）

縮尺	1/200

16

建物間取図

518号室


納戸
下足入
玄関
キッチン収納
キッチン
浴室
カウンター
冷蔵庫置場
洗濯機置場
洗面所
廊下
廊下
棚
PS
飾棚
PS
トイレ
ウォークイン クローゼット
ウォークイン クローゼット
クローゼット
LD
洋室（2）
洋室（1）
バルコニー
書斎
机
書斎
バルコニー
N