

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 22 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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 7 年 6 月 24 日から 令和 7 年 7 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 8 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 7 年 7 月 22 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 7 年 7 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 14 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 7 年 5 月 22 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	18,630,000 14,904,000		3,726,000	73,056	15,654



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区藤が丘二丁目3番地6

建物の名称 エクセレントシティ藤が丘駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤が丘二丁目3番6の407

建物の名称 407

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 35.77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 横浜市青葉区藤が丘二丁目3番6

地 目 宅地

地 積 1024.79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 258599分の3823



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 6日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 雅 一

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区藤が丘二丁目3番地6

建物の名称 エクセレントシティ藤が丘駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤が丘二丁目3番6の407

建物の名称 407

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 35.77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 横浜市青葉区藤が丘二丁目3番6

地 目 宅地

地 積 1024.79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 258599分の3823



令和6年(ケ)第380号
令和6年11月22日受理
令和7年1月6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 横浜市青葉区藤が丘二丁目3番地6

建物の名称 エクセレントシティ藤が丘駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤が丘二丁目3番6の407

建物の名称 407

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 35.77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 横浜市青葉区藤が丘二丁目3番6

地 目 宅地

地 積 1024.79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 258599分の3823

(区分所有建物用1)

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	☒ 建物所有者 ☐ 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	☒ 回答書のとおり 管理費(月額) 円 修繕積立金(月額) 円 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社新日本コミュニティー		
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) ☐ (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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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6年(ケ)第380号

担当執行官 君和田 久 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6年11月26日現在

内訳
添付の
未収金
目録表
参照

☒ 管理費	月額	金8,700円	☒ 滞納額	金49,380円
☒ 修繕積立金	月額	金6,900円	☒ 滞納額	金32,200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	平成・令和6年6月分～平成・令和6年11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 ☐

未収金明細表

(2024年11月 末日現在)

頁: 1
(単位:円)

管理組合:(00000139) エクセレントシティ/藤が丘駅前

棟・部屋 所有/住居	請求先名 入金形態	未収金	計上月	管理費	駐車場	駐輪場	バイク置場	修繕積立金		
0407 現 / 現	A 自振(SMBC)	10,480	2024.06	5,880				4,600		
		13,300	2024.07	8,700				4,600		
		13,300	2024.08	8,700				4,600		
		13,300	2024.09	8,700				4,600		
		15,600	2024.10	8,700				6,900		
		15,600	2024.11	8,700				6,900		
	請求先合計	81,580		49,380				32,200		
	管理組合合計	81,580		49,380				32,200		

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 本建物は、私が一人で居住しています。 2 本建物は、水回り等に不具合な所はありません。 湿気は気になりません。 3 建物の傾きは感じません。 4 ペットは飼っていません。 5 リフォーム等はしていません。 6 南側に東急田園都市線がありますが、窓を閉めていれば、音等は気になりません。

(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

- 1 本土地・建物の状況等は，関係人の陳述，間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地・建物の占有関係等は，2枚目記載のとおりである。
- 3 評価人の調査によれば，土地の符号1北西側に接する道は，市道である。
- 4 本一棟の建物には，物置，ゴミ置場，駐車場及び駐輪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6年11月26日(火) 12:50-13:00	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投函)
令和6年11月26日(火) 14:15- :	書面照会(FAX)	(株)新日本コミュニティーに管理費等照会書送付
令和6年12月3日(火) 12:55-13:00	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函) 外観撮影
令和6年12月3日(火) 13:10-13:15	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(債権者と話をしたい。12月6日に経過を報告する。) (時間が掛かる場合は, 12月中の調査協力を依頼)
令和6年12月6日(金) 11:35-11:40	横浜地方法務局 青葉出張所	要約書交付申請
令和6年12月10日(火) 15:45-15:50	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(協議中である。 12月13日に経過を報告する。)
令和6年12月13日(金) 13:15-13:20	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(調査期日調整)
令和6年12月28日(土) 13:50-14:15	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査 債務者兼所有者と面談・事情聴取 評価人同行
(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, 立会人を立ち合わせ, 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

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)

-27831.528

-50544.365

N

3-1

3-2

3-45

3-4

3-3

3-6

100-6

3-7

3-8

3-9

3-41

3-40

3-10

3-20

100-6

-27956.528

(座標値種別：図上測定)

(注) 地区に準ずる図面は、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) 国土交通省国土地理院が公表した標準地図データ（tchokutai/aiheiyouki2011.par）による修正がされています。

地区図
見出し

図
2-1

請 部 分	所 在	横浜市青葉区麻が丘二丁目				地 番	3番6		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	座標系 表示文 付記号	取 扱	分 類	地区に準ずる図面（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 考 年月日 (原図)	地 誌 主 項				

これは地区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6年9月27日

横浜地方方法務局青葉出張所

登記係

請求番号：8-1

(1/1)

(8 枚目)

令和6年9月27日

横浜地方支務局青葉出張所

● 2000년 10월 10일

(9 枚目)

國立編譯館館印

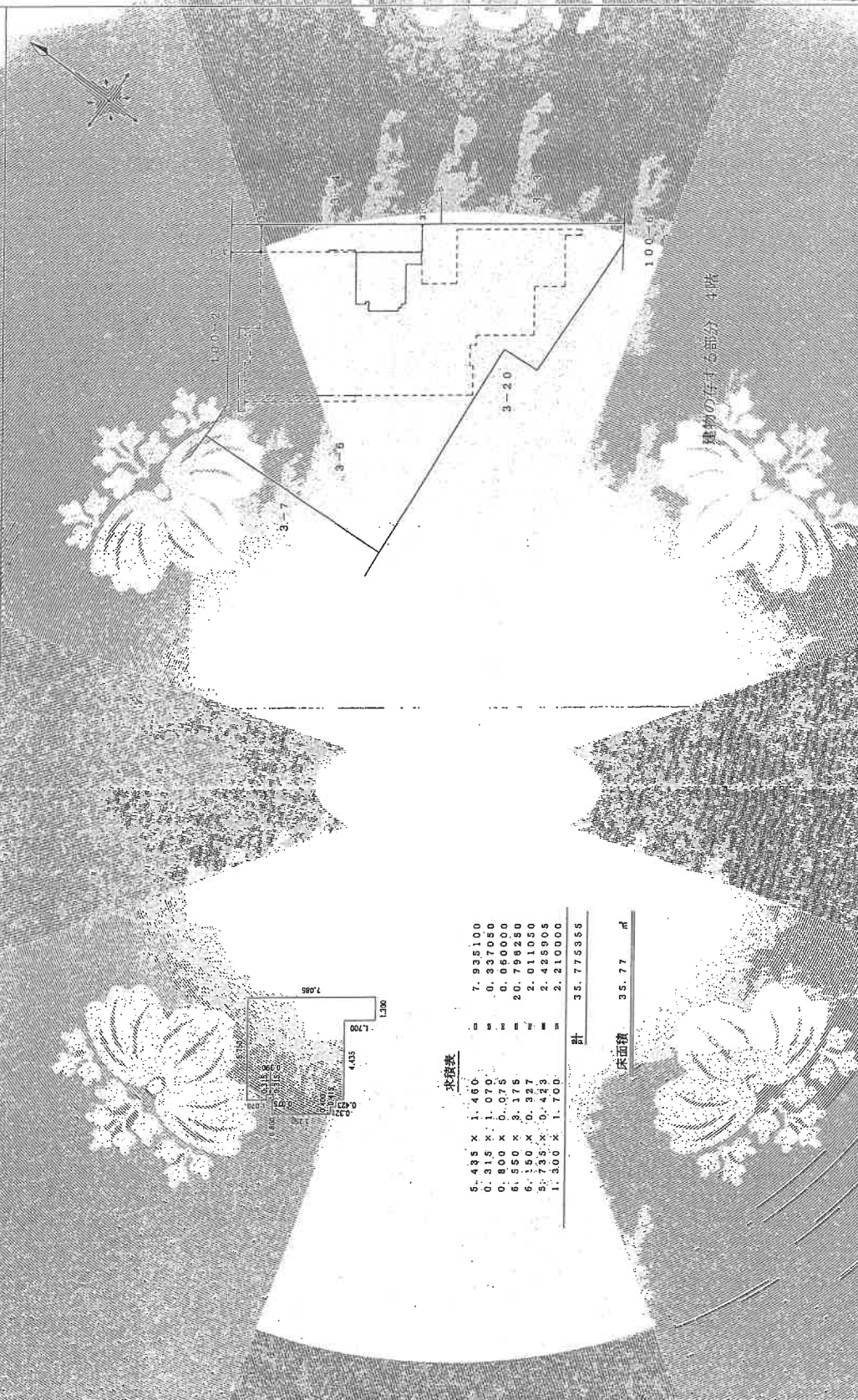
面
图
物
建

蔵が丘二丁目
3番6の407



横滨市青葉区藤が丘二丁目3番地6

所在



本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

倍尺 1/500

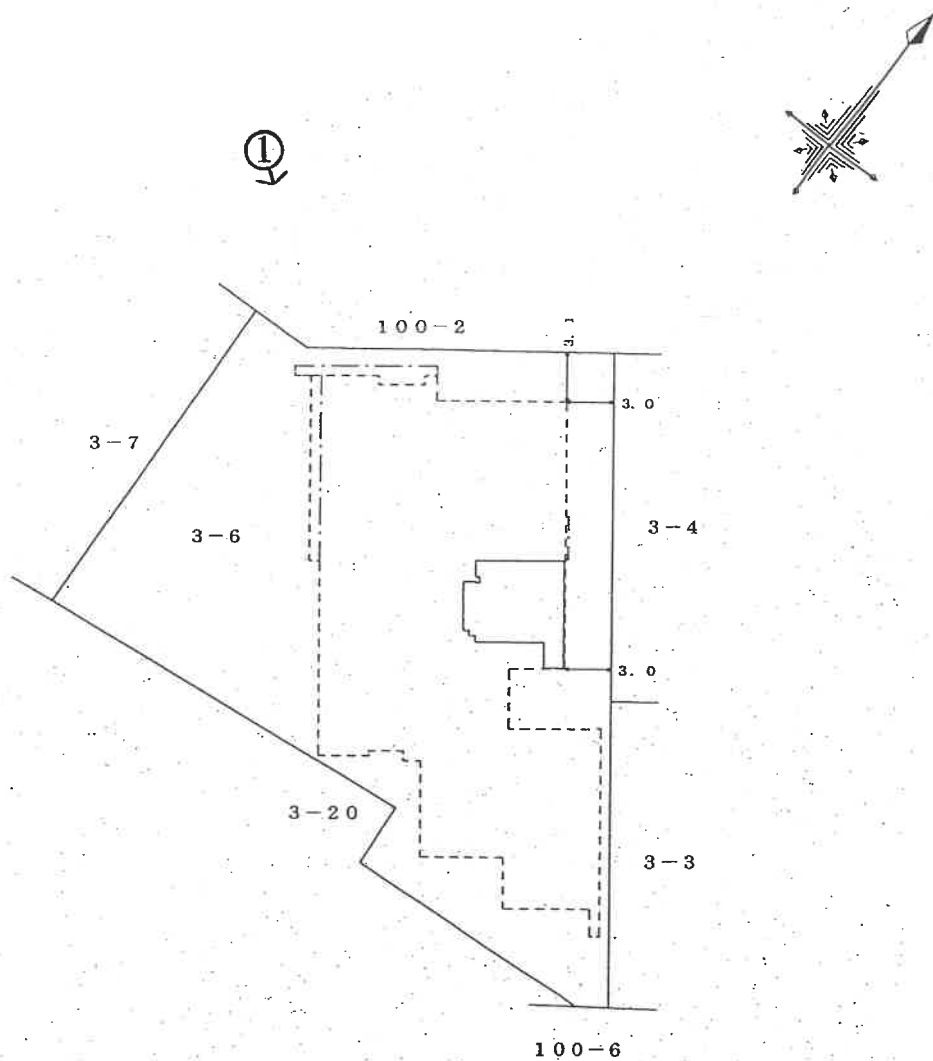
由

箱尺 1/250

作成者

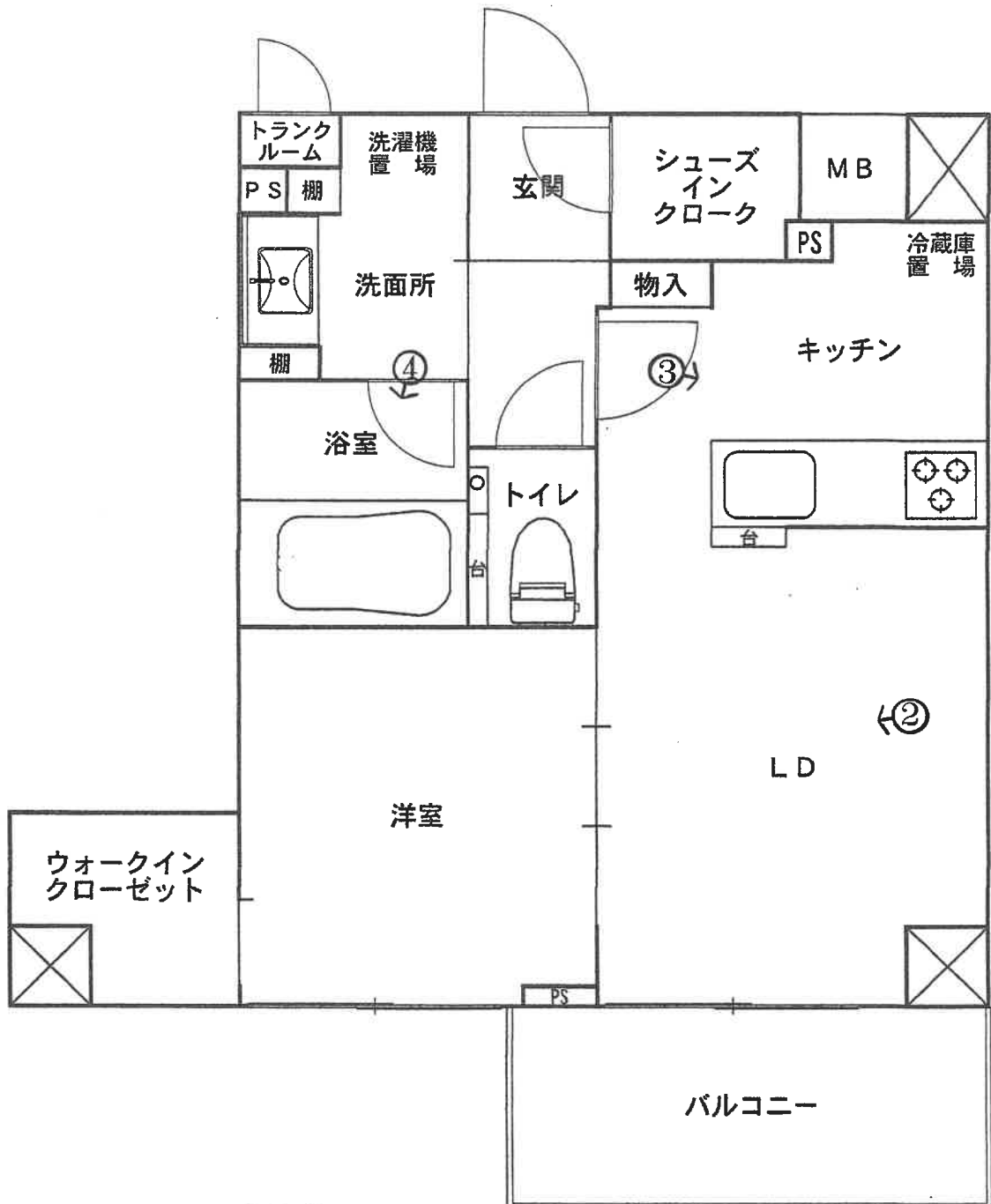
請求番号: 8-2

写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

間 取 図



←○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・洋室



③ 建物内の状況ーキッチン



④ 建物内の状況ー浴室



令和 6 年（ケ）第 380 号
令和 6 年 12 月 28 日 現地調査
令和 7 年 1 月 8 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 18,630,000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	
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 横浜市青葉区藤が丘二丁目 3 番地 6

建物の名称 エクセレントシティ藤が丘駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤が丘二丁目 3 番 6 の 4 0 7

建物の名称 4 0 7

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 35.77 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 横浜市青葉区藤が丘二丁目 3 番 6

地 目 宅地

地 積 1024.79 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 258599 分の 3823



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）

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「藤が丘」駅の西方約270m（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中小規模のマンション等が多い駅に近い住商混在地域。	
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 北東部分（約7割）：① 近隣商業地域 南西部分（約3割）：② 第1種住居地域 ① 80% ② 60% ① 300% ② 200% 準防火地域、南東端の極一部は防火地域 ① 第6種高度地区 ② 第4種高度地区 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,024.79㎡（登記地積） ほぼ台形 間口：約24m、奥行：約23.5～43m 東方への下り緩傾斜地の先端部に位置し、接面 道路や隣接地とは若干の高低差がある。
接面道路の状況	北西側の約24mが幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法第42 条1項道路）に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象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	258599分の3823
特 記 事 項	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	エクセレントシティ藤が丘駅前	
建物の用途	住宅（戸数47戸、共用部分を含む登記上の総戸数76戸）	
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	平成28年9月30日（登記記載） 約9年 約41年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建、延べ3,211.32㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水 外壁：タイル貼、吹付タイル エントランス： （床）タイル貼 （壁）タイル貼 （天井）塗装仕上 外廊下・階段： （床）ノンスリップシート （壁）タイル貼、吹付タイル （天井）リシン吹付 内廊下： （床）タイルカーペット （壁・天井）ビニールクロス貼	
設 備	エレベーター1基、駐車場、ミニバイク置場、自転車置場、ゴミ置場、集合郵便受、宅配ボックス、オートロックシステム 等	
建物の品等	使用資材 施 工	やや優る やや優る
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり「エクセレントシティ藤が丘駅前管理組合」 委託 (株)新日本コミュニティー 巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	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	4 階（4 0 7 号室）・中間住戸 開口部の方位：北東向き（特記事項を参照）			
床	面	積	3 5 . 7 7 m ² （登記面積）		
間	取	り	1 L D K（附属資料「間取図」のとおり）		
バルコニー等		バルコニー … 約 5.3 m ²			
仕	様	天	井	ビニールクロス貼 等	
		床		フローリング、クッションシート 等	
		内	壁	ビニールクロス貼 等	
		設	備	システムキッチン、ユニットバス、洗面化粧台、トイレ 等	
		そ	の	他	玄関脇にトランクルーム（0.3m ² 、共用部分）
保守管理の状態		概ね良好			
管 理 費 等		管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和 6 年 11 月 26 日現在			
				月 額	滞納額
		管 理 費		8,700 円	49,380 円
		修繕積立金		6,900 円	32,200 円
		そ の 他		0 円	0 円
	備 考	なし			
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和 6 年 12 月 28 日 内部立入調査 所有者が占有している。			
特 記 事 項		開口部正面に隣接建物が存しており、日照等の居住環境に難があるものと思料される。			

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)
350,000	× 35.77	÷ 0.76	× 0.74	= 12,190,000

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9年、経済的残存耐用年数41年、

観察減価率（中古マンションの市場性等も含む）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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 41 年}}{(\text{経過年数 9 年} + \text{経済的残存耐用年数 41 年})} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.74\end{aligned}$$

(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)
317,000	× 0.9	=285,000	×1,024.79	× 1.0	$\times \frac{3,823}{258,599}$	= 4,320,000

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5-3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 539,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{170} = 317,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：角地；+2%

◇地 域 格 差：公示地の所在する地域は、対象地域に比し、街路条件、交通接近条件、及び環境条件が優り、上記のとおり判定した。

個別格差：形状が劣るほか、第1種住居地域の範囲も含み基準容積率が若干低いことも考慮して、上記のとおり判定した。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率0%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うえ、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）
(12, 190, 000	+ 4, 320, 000)	× 0.95	= 15, 680, 000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差率で上記のとおり

階層別補正：1.0 （7階建の4階）

位置別補正：0.95 （中間住戸・北東向き、
開口部正面に隣接建物が存する）

その他補正：1.0 （なし）

相乗積 $1.0 \times 0.95 \times 1.0 = 0.95$

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）
810, 000	× 0.95	× 1.0	× 35.77	= 27, 530, 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所在す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：目的物件特有の汚・破損、雨漏り、設備不具合等の減価であるが、目的物件は必要なし。

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 エ	複利 現価率 ※2 (4.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
2,777,829 (13.6%)	1,087,600	5.2 %	= 20,287,923 = 20,290,000	0.8713	17,678,677 (86.4%)	= 20,460,000 (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。目的物件は駅の近くに所在する1LDKのマンションであり、自己居住目的のほか賃貸目的としての利用も多いものと判定し、市場性を反映した比準価格と収益性を反映した収益価格を共に重視し、積算価格を勘案して所要の調整を行ったうえ評価額を以下のとおり決定した。

加重平均割合 積算価格：10 比準価格：50 収益価格：40

	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	15,680,000	× 1.0	= 15,680,000
比準価格	27,530,000	× 1.0	= 27,530,000
収益価格			20,460,000
調整後の価格			23,520,000

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)
23,520,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99	－ 0	= 18,630,000

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に1%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：横浜青葉5－3

所 在：横浜市青葉区藤が丘2丁目4番13
価 格：539,000 円/㎡
位 置：東急田園都市線「藤が丘」駅約150m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：925 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北東側18m市道、北西側道
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：中層の店舗ビルが多い駅前の商業地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 5,218,295 円
符号1（土地） 182,444,388 円
（敷地権割合 258599分の3823）

第7 附属資料の表示

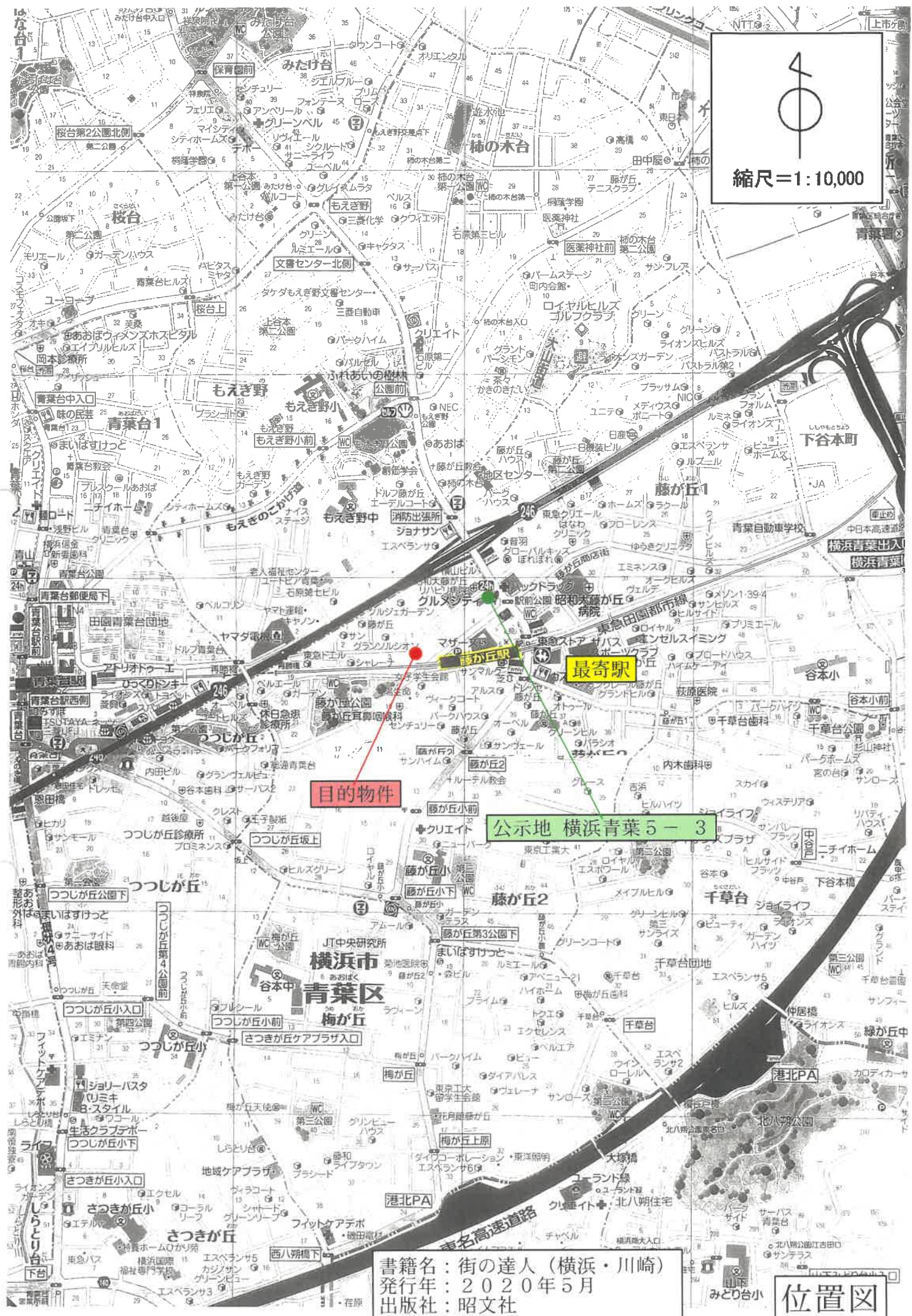
位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋）

建物図面・各階平面図写（B4判からA4判へ縮小）

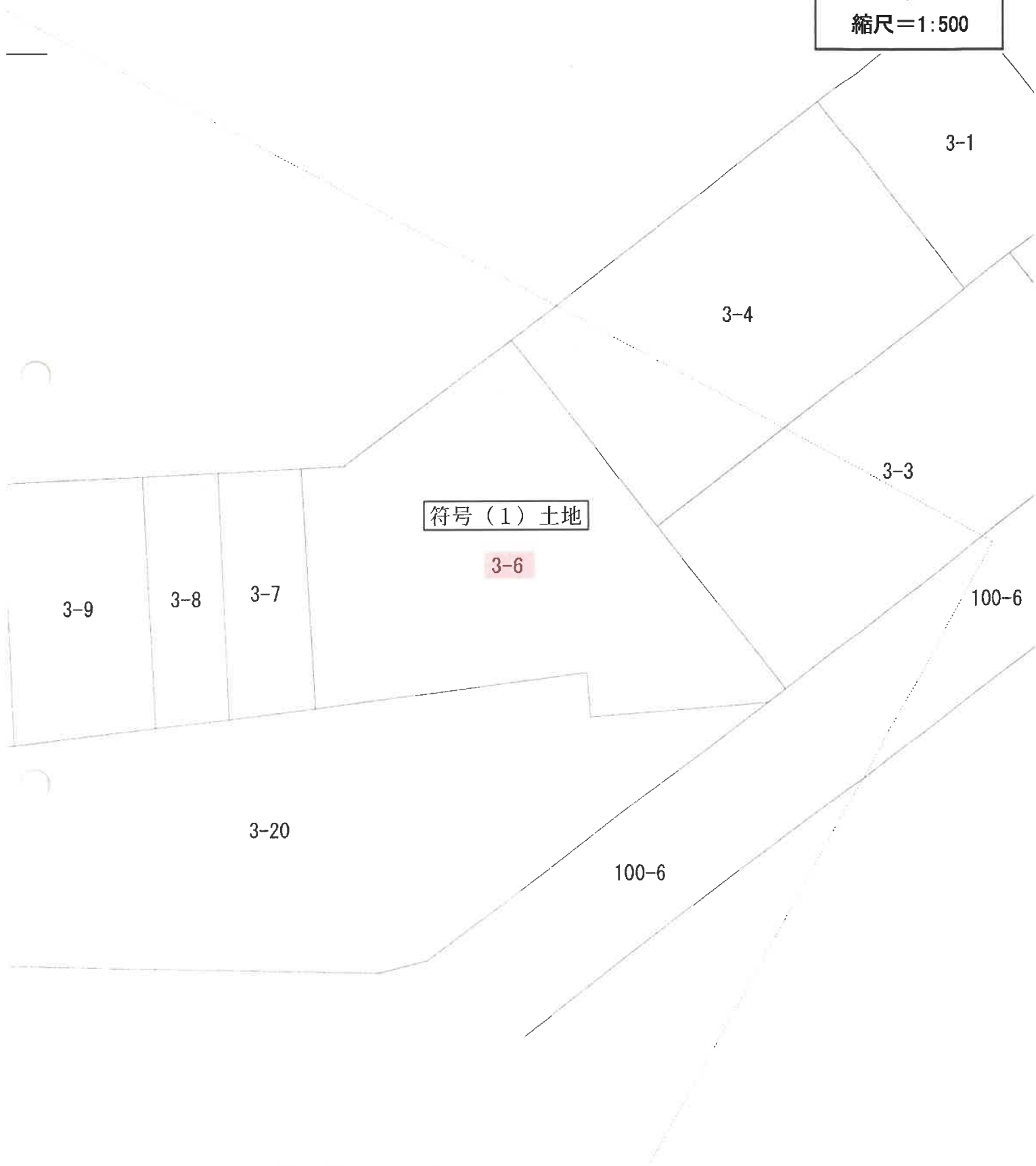
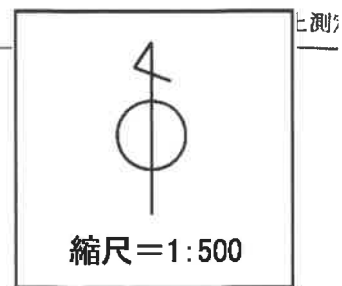
間取図

以 上



書籍名: 街の達人 (横浜・川崎)
発行年: 2020年5月
出版社: 昭文社

位置図



(座標値種別：図上測定)

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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

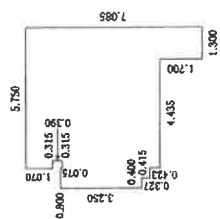
地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



面
圖
物
建

家屋番号	藤が丘二丁目 3番6の407
------	-------------------

横濱市青葉区藤が丘二丁目3番地6

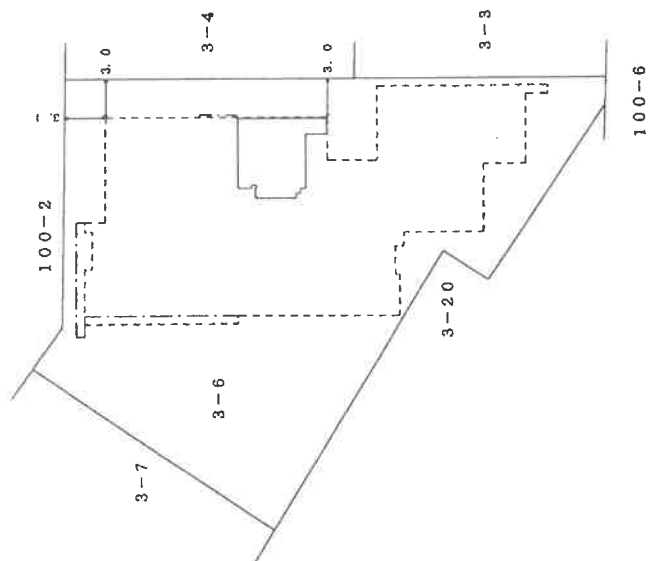


求積表

5.435	x	1.480	=	7.935100
0.315	x	1.070	=	0.337050
0.800	x	0.075	=	0.060000
6.550	x	3.175	=	20.796250
6.150	x	0.327	=	2.011050
5.735	x	0.423	=	2.425905
1.300	x	1.700	=	2.210000
				35.775355

計

床面積	35.77	m ²
-----	-------	----------------



建築物の存する部分 4階

B4をA4 (81%) に縮小

作者

縮尺 1/250

人請申

縮尺 1/500