

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 17 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 5 月 20 日から 令和 7 年 5 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 3 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 6 月 16 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 6 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 9 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 4 月 17 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	15,650,000 12,520,000		3,130,000	90,618	19,418



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区藤が丘一丁目8番地7

建物の名称 メディウス藤が丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤が丘一丁目8番7の106

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 54.38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一丁目8番7

地 目 宅地

地 積 1423.14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 27万7481分の5850



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 7日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 ネクストライズ株式会社

期 限 令和8年4月30日まで

賃 料 月額10万2960円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

転借人Aが占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 横浜市青葉区藤が丘一丁目8番地7

建物の名称 メディウス藤が丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤が丘一丁目8番7の106

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 1階部分 54.38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一丁目8番7

地 目 宅地

地 積 1423.14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 27万7481分の5850



令和6年(ケ)第270号
令和6年9月9日受理
令和6年10月21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一丁目8番地7

建物の名称 メディウス藤が丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤が丘一丁目8番7の106

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 54.38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一丁目8番7

地 目 宅地

地 積 1423.14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 27万7481分の5850

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) 8,400 円 修繕積立金(月額) 6,440 円 円 円 円 令和6年9月12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	日広管理株式会社	
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 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ ネクストライズ株式会社	
占有状況		☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(■占有者会社担当者) ☒ 文書(■陳述書・契約書)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和 2年 4月10日	
最初の契約等	契約日	令和 2年 4月10日	
	期間	令和 2年 4月10日から ☒ 令和 8年 4月30日まで 6年と21日間	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎月 金 102,960円 (毎月10日限り 当月分支払) ☐ 前払(年 月分～ 年 月分) ☐ 相殺()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☒ 転貸可 ☐	
その他		別途, 管理費として月額10,000円の支払い	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■ A (占有者(居住者))	1 本建物は、私が、ネクストライズ株式会社から賃借して、去年の1月から家族と居住しています。 契約関係は、提示した契約書のとおりです。 2 本建物は、水回りに不具合な所はありません。 本建物のリビングのバルコニー側のサッシは、二重サッシになっているので、国道がありますが、車の音はうるさくありません。 ただし、梅雨時などは、二重サッシの間に結露が発生します。 本建物のリビングに床暖房があります。 3 建物の傾きは感じません。 4 猫を一匹飼っていますが、猫の影響による引っ掻き傷はありません。 5 リフォーム等はしていません。 6 地下1階に、各戸のトランクルームがあります。
■ ネクストライズ株式会社担当者 (サブリース会社)	1 本建物は、弊社が所有者との間にサブリース契約を締結して、A氏に転貸しています。 2 ご照会いただければ、回答いたします。

(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

- 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。
本一棟の建物のエントランスは、地下1階となっている。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目及び3枚目記載のとおり報告する。
- (1) 本建物は、契約書及び関係人の陳述等から、Aが、令和5年11月20日から現在に至るまで居宅として使用していることが認められる。
- (2) 本建物の占有関係等について
ア 契約書及び陳述書によれば、最初の契約関係については、債務者兼所有者とネクストライズ株式会社との間に令和2年4月10日付けで、契約期間を令和2年4月10日から令和8年4月30日までとする建物賃貸借契約（サブリース契約）が締結されている。
（登記簿によれば、所有権移転登記日、売買の日及び抵当権設定日は、いずれも令和2年4月10日である。）
イ よって、上記事情等から、本建物における賃貸借関係は、現在、債務者兼所有者とネクストライズ株式会社との間にサブリース契約が締結され、同社が占有者（A）に転貸しているものとして報告する。
- (3) 債務者兼所有者に対し照会書を送付したが、現時点において回答を得られていない。
- 3 本一棟の建物には、トランクルーム、駐車場及びゴミ置場の規約設定共用部分がある。
- 4 評価人の調査によれば、土地の符号1南東側に接する道は、国道であり、同北西側に接する道は、市道である。

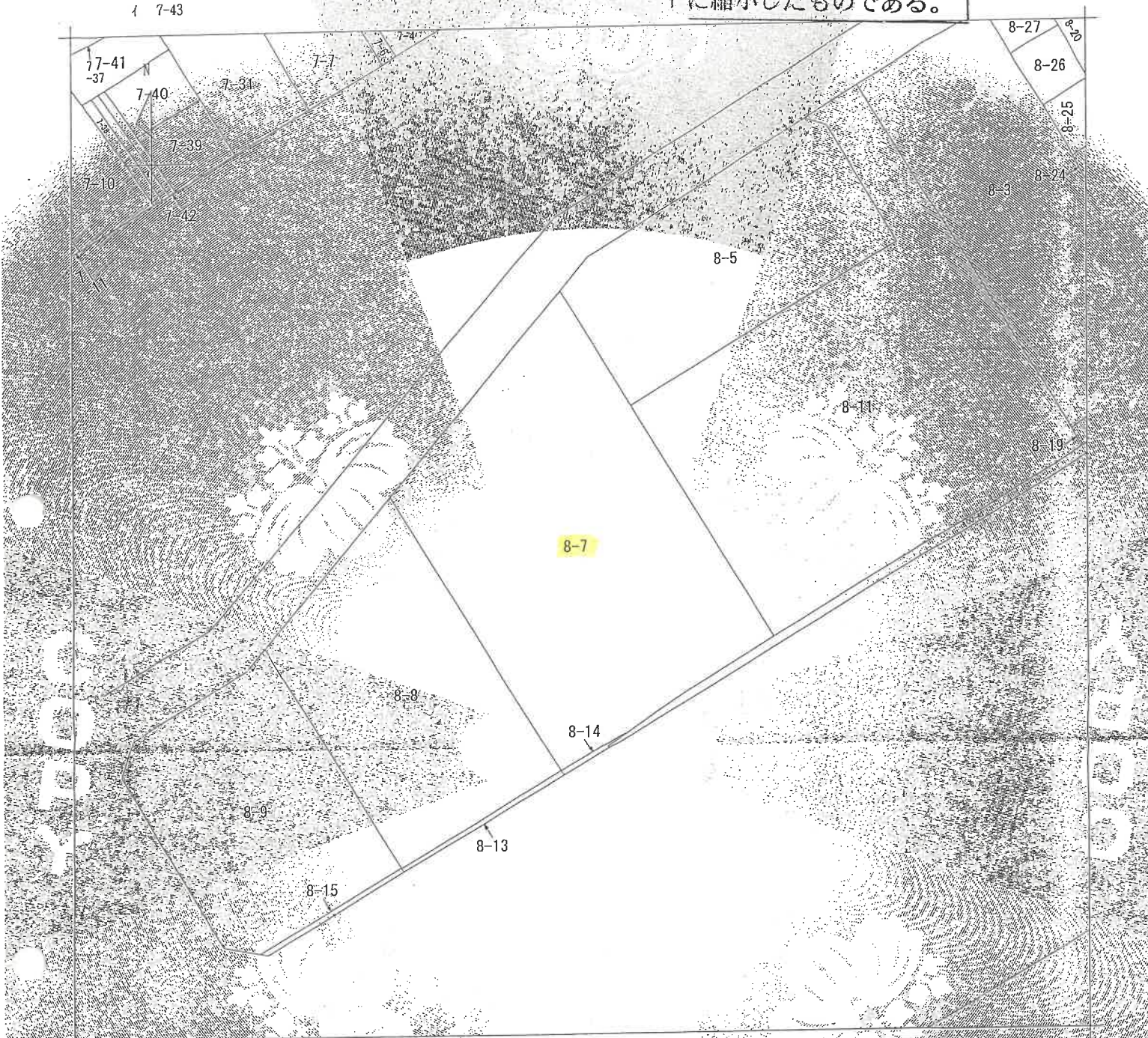
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年 9月12日(木) 9:25- 9:35	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 9月12日(木) 10:05-10:10	横浜地方法務局 青葉出張所	要約書交付申請
令和6年 9月12日(木) 15:25- :	書面照会(FAX)	日広管理(株)に管理費等照会書送付
令和6年 9月12日(木) 16:00- :	書面照会(郵送)	債務者兼所有者に照会書送付
令和6年 9月17日(火) 11:40-11:45	電話聴取(携帯電話)	占有者(居住者)から電話・事情聴取(現況調査協力 依頼・調査期日調整)
令和6年10月 7日(月) 12:00-12:45	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査 占有者(居住者)と面談・事情聴取 評価人同行
令和6年10月 8日(火) 9:52- 9:55	電話聴取(携帯電話)	ネクストライズ(株)に電話, 担当者から事情聴取
令和6年10月 8日(火) 16:00- :	書面照会(郵送)	ネクストライズ(株)に照会書送付
令和 年 月 日() : - :		
(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。

4 7-43



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。



請 求 部 分	所 在 横浜市青葉区藤が丘一丁目					地 番 8番7		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又は 記 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	補 記 項 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6年7月11日
横浜地方法務局青葉出張所
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

(7 枚目

登記年月日：平成5年10月15日

078197

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6年7月11日 横浜地方建設局青葉出張所

(8 枚目)

登記官

請求番号：7-2

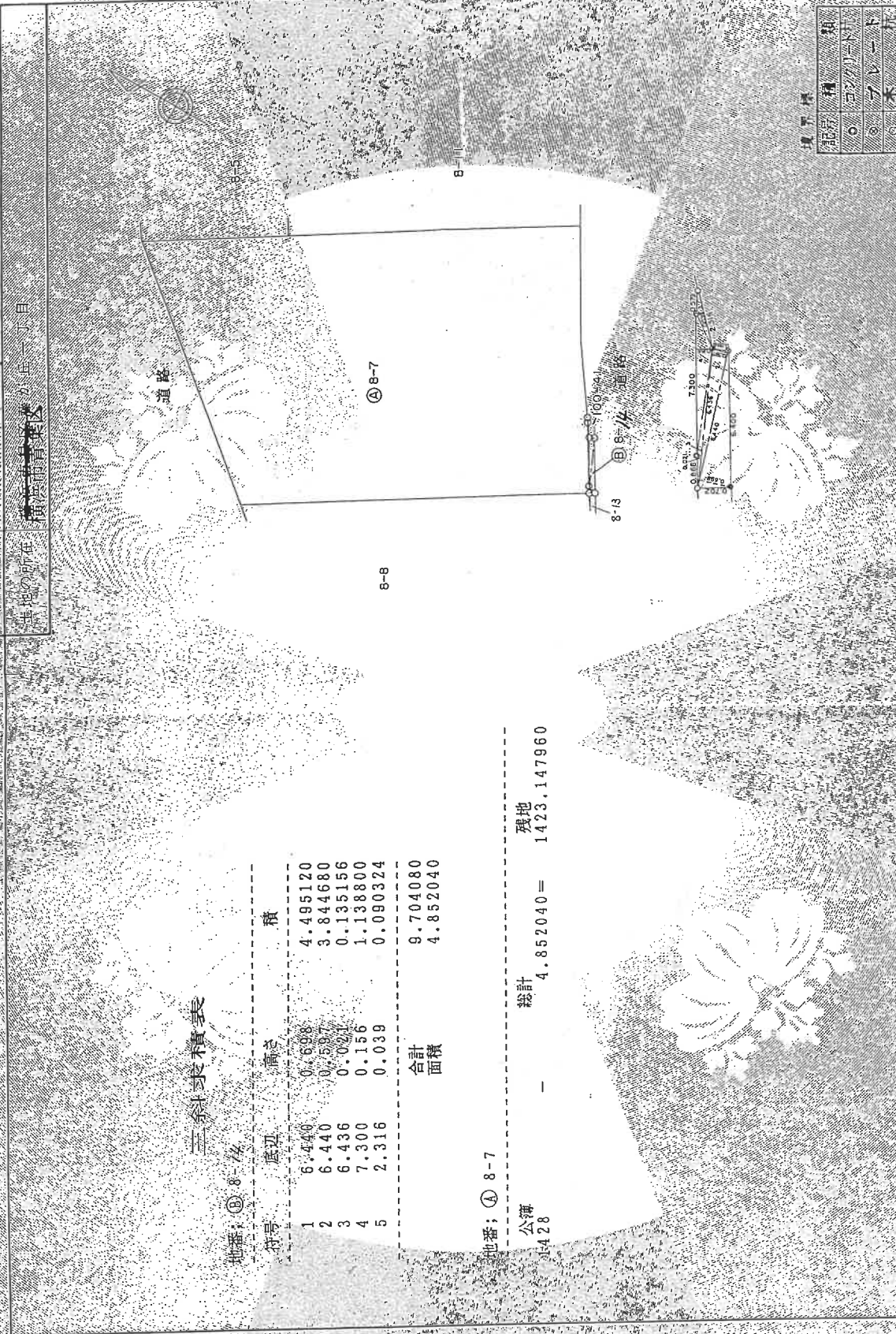
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

地積測量図

前 8-7 後 新田一

地番 8-7-85/4

土地の所在 横浜市青葉区



三斜求積表

符号	底辺	高さ	積
1	6.440	0.698	4.495120
2	6.440	0.597	3.844680
3	6.436	0.021	0.135156
4	7.300	0.156	1.138800
5	2.316	0.039	0.090324
合計			9.704080
面積			4.852040

地番：⑧ 8-7

公簿
第428

地番：① 8-7
残地
1423.147960

総計
4.852040 =

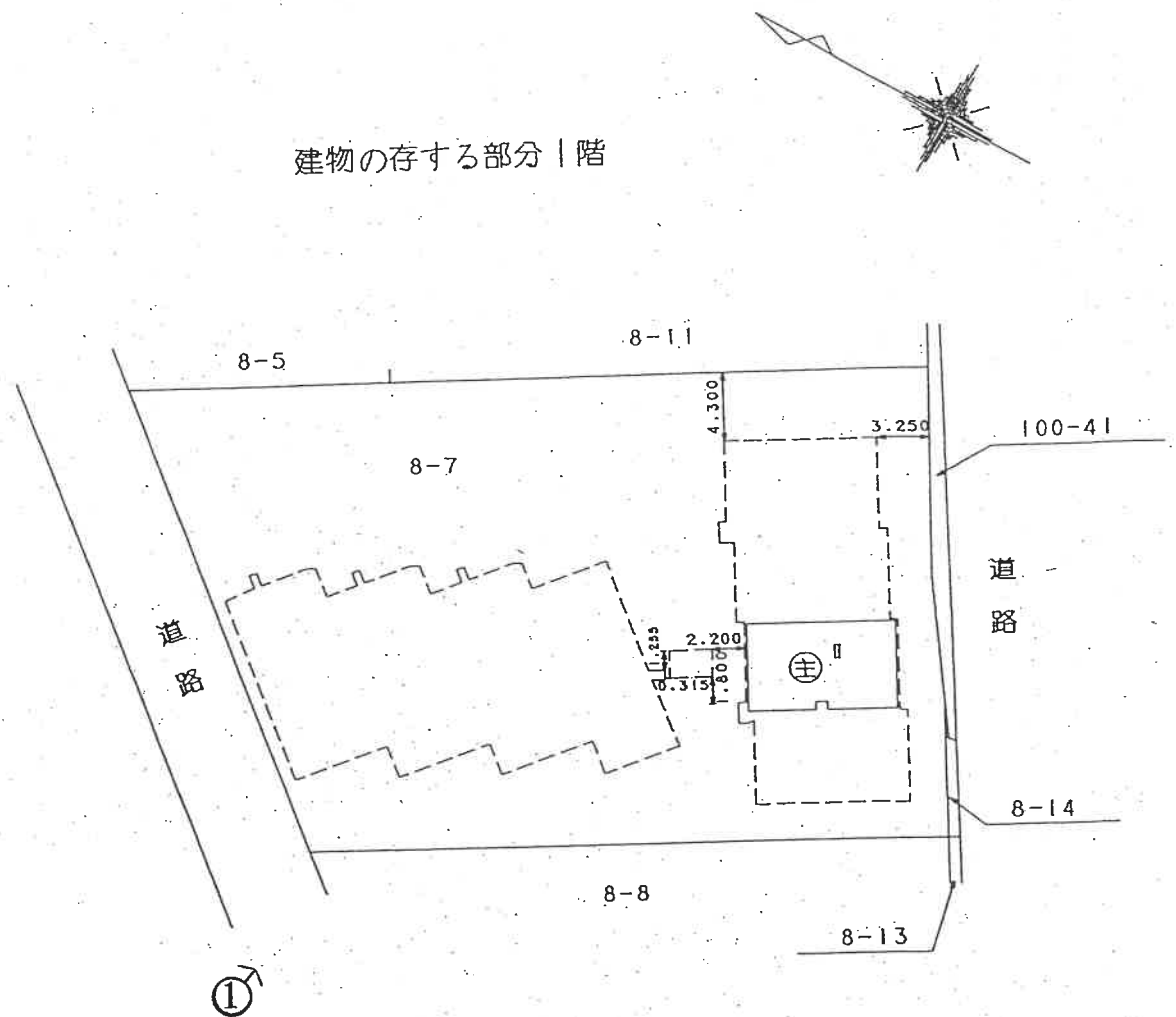
図例	記号	説明
○	境界	境界
○	水路	水路
○	道路	道路

縮尺 1/500

6年9月1日作成

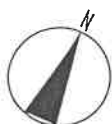
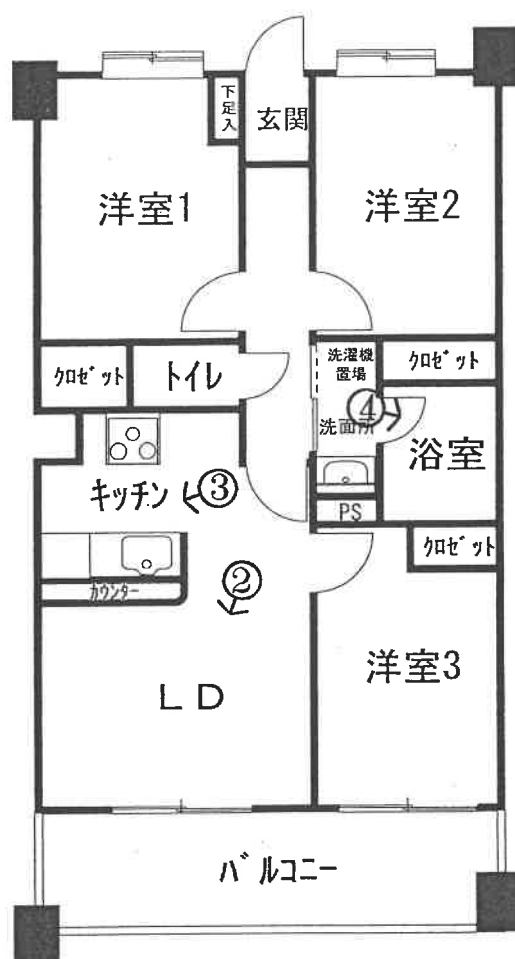
作成者

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



③ 建物内の状況－キッチン



④ 建物内の状況－浴室





令和6年（ケ）第 270号
令和6年10月 7日現地調査
令和6年10月25日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金15,650,000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		

* 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一丁目8番地7

建物の名称 メディウス藤が丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 藤が丘一丁目8番7の106

建物の名称 106

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 54.38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一丁目8番7

地 目 宅地

地 積 1423.14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 27万7481分の5850

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

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「藤が丘」駅の北東方約770m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンション、営業所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準住居地域 60% 200% 準防火地域 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	1,423.14㎡ ほぼ台形 間口約33m、奥行約51m ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	北西側幅員約6.5m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に 約33m接面。南東側幅員約30m舗装国道(建築基準法第42条1 項に該当)に約31m接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用。 マンション、国道246号線に隣接する。	
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	27万7481分の5850
特 記 事 項	◇登記簿上の土地地積に対する登記簿上の建物延床面積の割合は244%であるが、建築基準法上の容積対象外面積(駐車場等の共用部分)を考慮すると基準容積範囲内と判断される。 ◇南東側接道は都市計画道路3・2・6国道246号線、代表幅員30m、整備済に該当する。 ◇敷地北西側は横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると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	メディウス藤が丘	
建物の用途	住宅等（総戸数45）（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16年1月16日（登記記載）
	経過年数	約21年
	経済的残存耐用年数	約29年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下1階付7階建 延べ3,470.79㎡	
仕様	屋根：外断熱アスファルト露出防水 外壁：タイル貼り一部吹付タイル	
設備	エレベーター1基、オートロック、共同視聴設備、駐車場、 自転車置場、バイク置場、ゴミ置場、宅配ボックス等	
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	日広管理株式会社
	管理形態	日勤
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	1 階 (106号室) ・ 中間戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	54.38㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	バルコニー：9.6㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 浴室、トイレ等	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和 6 年 9 月 12 日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	8,400 円	0 円
	修繕積立金	6,440 円	0 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	◇令和6年10月7日内部立入調査 ◇賃貸に供しており賃借人のネクストライズ株式会社が居宅として占有している。賃貸借契約の概要は次の通りである。 賃 貸 人 所有者 賃 借 人 ネクストライズ株式会社 占 有 開 始 令和2年4月10日 契 約 期 間 令和2年4月10日から令和8年4月30日まで 月 額 家 賃 102,960円 敷 金 なし ◇転賃貸に供しており転賃借人のAが居宅として占有している。賃貸借契約の概要は次の通りである。 賃 貸 人 ネクストライズ株式会社 賃 借 人 A 占 有 開 始 令和5年11月20日 契 約 期 間 令和5年11月20日から令和7年11月19日まで		

	月 額 家 賃 112,000円 敷 金 112,000円 管 理 費 10,000円(月額)
特 記 事 項	◇猫を一匹飼っている。 ◇南東側国道の自動車騒音がある。 ◇トランクルーム（約0.64m ² ）が地下1階にある。

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)
300,000	×54.38	÷0.74	×0.46	=10,140,000

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 21 年、経済的残存耐用年数 29 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり
査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 29 年}}{(\text{経過年数 21 年} + \text{経済的残存耐用年数 29 年})} \times (1 - 0.2) = 0.46$$

(2) 敷地権価格（符号 1 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)
374,000	×1.33	497,000	× 1,423.14	×1.0	× $\frac{5,850}{277,481}$	= 14,910,000

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 5－4

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{標準価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 333,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{90} & = & 374,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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対象地域に比べ交通接近条件、街路条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：対象地は規模、二方路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。

◇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）
10,140,000	+ 14,910,000	× 0.95	= 23,800,000

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：0.95（1階）

位置別補正：1.00（主要開口部：南東向き、中間戸）

その他補正：1.00

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

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）
635,000	× 0.95	× 1.00	× 54.38	= 32,800,000

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：特になし。

3 収益価格

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益（円）	総費用	純収益	還元利回り	収益価格（円）
1, 235, 520	$\times (1 - 0.255)$	$= 920, 462$	$\div 6.5\%$	$= 14, 160, 000$

総収益：現在収受している月額支払い賃料等を基に総収益を求めた。

総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、建物償却率、対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

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	23,800,000	$\times 0.70$	$=16,660,000$
比準価格	32,800,000	$\times 0.70$	$=22,960,000$
収益価格			14,160,000
調整後の価格			19,560,000

占有減価修正：占有減価を30%と求めた。

(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）
19,560,000	$\times 1.0$	$\times 0.8$	$\times 1.00$	—	$=15,650,000$

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：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：横浜青葉5－4
所 在：横浜市青葉区藤が丘一丁目9番6
価 格：333,000円／㎡
位 置：東急田園都市線「藤が丘」駅600m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：1,308㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：南東側18m国道、背面道
用 途 指 定 等：準住居地域（建ぺい率60％，容積率200％）、準防火地域
地 域 の 概 要：自動車販売会社、営業所等が多い路線商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 6,472,778円
符号1（土地） 279,587,238円（敷地権割合27万7481分の5850）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

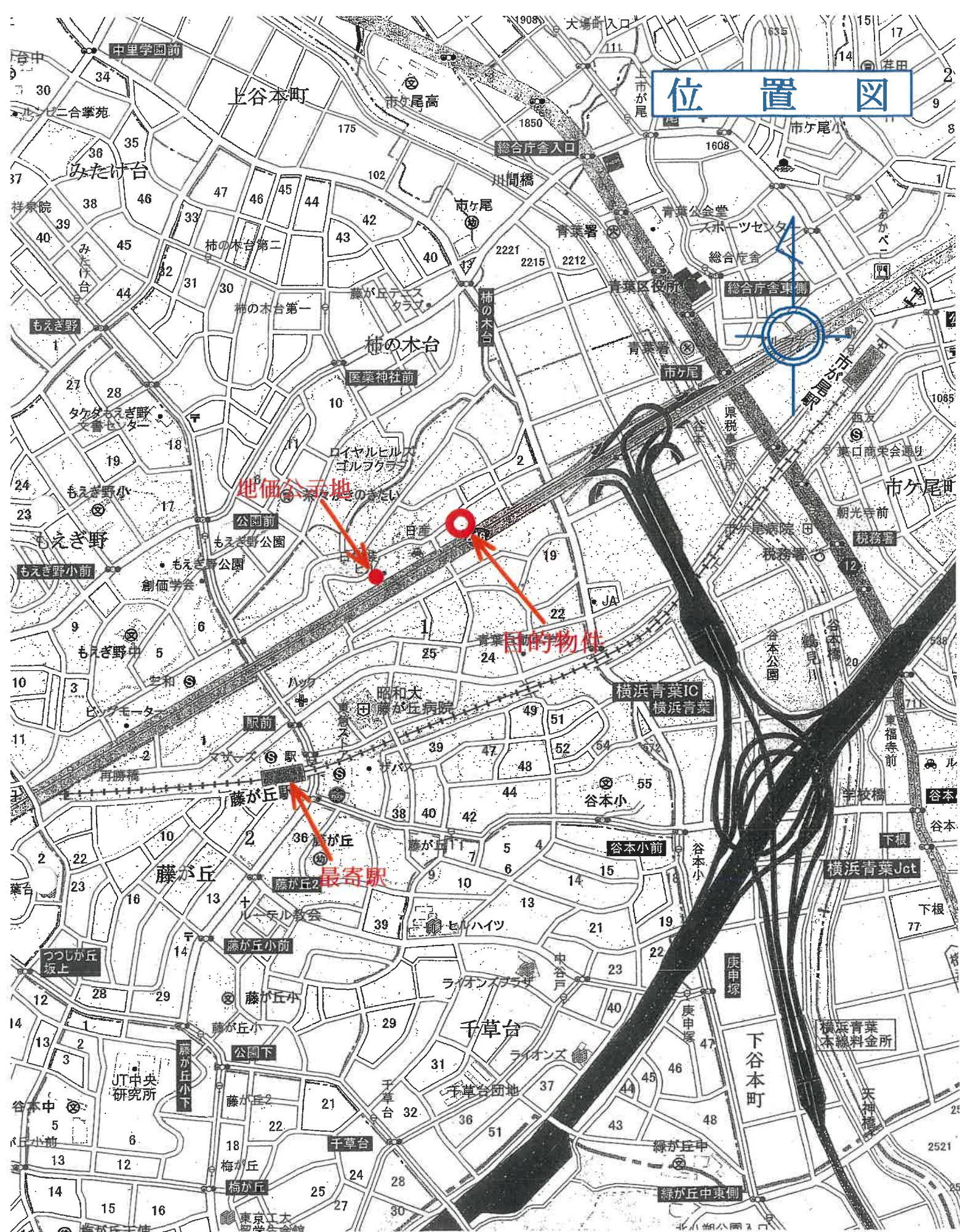
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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

位置図



スーパーマッフルデジタル 24/2024 年 / mapple

縮尺：1/10,000

公 図 写



縮尺 : 1 / 500

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6年7月11日 横浜地方法務局青葉出張所

藥學博士

請求番号: 7-2

078197

地積測量圖

前 8-7 後・新同一新

番地

3-7, 8-14

土地の所在
横浜市青葉区
鶴見車庫区 藤が丘一丁目

三斜求積表

地番: ㊦ 8-14

符号	底边	高	積
1	6.440	0.593	4.495120
2	6.440	0.597	3.844680
3	6.436	0.021	0.135156
4	7.300	0.156	1.138800
5	2.316	0.039	0.090324
合計			9.704080
面積			4.852040

敷地権符号1

地番: ① 8-7

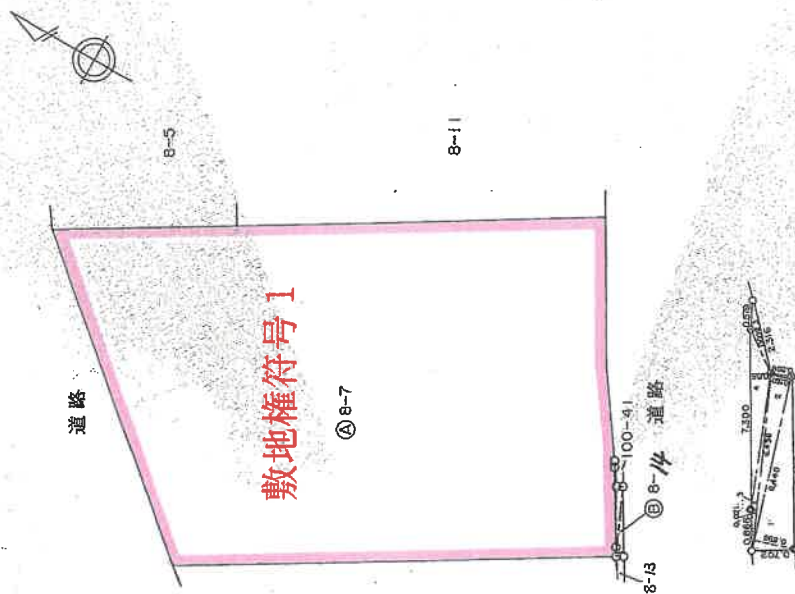
公簿

1428

殘部 計數

4.852040=

1423.147960



境界標

記号	種類
①	コンクリート杭
②	プレート杭
③	木杭

縮尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

人 體 中

平成6年9月1日(製作)

70%に縮小

338387

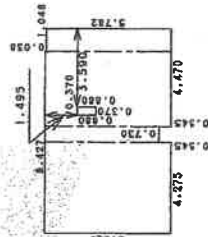
各階平面圖

各階物面
面圖

家屋番号

建物の所在
横浜市青葉区藤が丘一丁目8番地7

專有部分

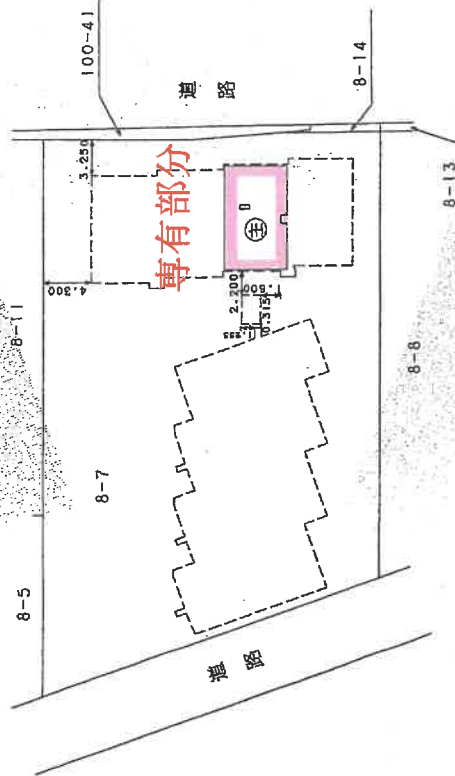


技 術 求

5.820	x	4.275	=	24.880500
5.275	x	0.730	=	3.850750
5.820	x	3.422	=	19.916040
5.782	x	1.048	=	6.059536
0.880	x	0.370	=	-0.325600

合計	54.381226
床面積	54.38 m ²

建築物の存する部分に階



「專有部分」

平成壹年貳月壹九日登記

(長源納)

作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 $\frac{1}{500}$

(目調速12)

70%に縮小

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6年7月11日 横浜地方方法務局青葉出張所

終極品は

請求番号: 12-1

間 取 図

