

## 期間入札の公 告

令和元年10月17日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 小彼正明

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	令和元年11月 5日から 令和元年11月12日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和元年11月19日 午前 9時30分
	場 所	横浜地方裁判所売却場
売却決定期日	日 時	令和元年11月25日 午前10時00分
	場 所	横浜地方裁判所第3民事部
特別売却実施期間	令和元年11月25日 午前10時00分から 令和元年11月29日 午後 3時00分まで	
買受申出の保証の提供方法	<p>下記のいずれかによる。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	
買受申出の資格の制限(民事執行規則33条)	<p>☆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。</p>	
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元年10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）	平成31年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	27,540,000 22,032,000		5,508,000	95,283	20,417
備考	敷地部分の固定資産税・都市計画税は不明である				



## 物 件 目 錄

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区新石川二丁目26番地

建物の名称 ローブルたまプラーザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新石川二丁目26番の516

建物の名称 516

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 80.26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 横浜市青葉区新石川二丁目26番

地 目 宅地

地 積 7915.00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 123万1269分の8387



## 物 件 明 細 書

令和元年 8月27日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 小 彼 正 明

---

### 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

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。

## 物 件 目 錄

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区新石川二丁目26番地

建物の名称 ローブルたまプラーザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新石川二丁目26番の516

建物の名称 516

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 80.26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 横浜市青葉区新石川二丁目26番

地 目 宅地

地 積 7915.00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 123万1269分の8387



平成31年(ヶ)第215号  
令和元年5月24日受理  
令和元年6月25日提出

## 現況調査報告書

横浜地方裁判所  
執行官 大沢一壽

(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 錄

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区新石川二丁目26番地

建物の名称 ローブルたまプラーザ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新石川二丁目26番の516

建物の名称 516

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 80.26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 横浜市青葉区新石川二丁目26番

地 目 宅地

地 積 7915.00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 123万1269分の8387



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	<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が異なる ( <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      [種類: <input type="checkbox"/> ある      [構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <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"/> 別紙回答書のとおり 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	株式会社東急コミュニティー 電話 [REDACTED]	
その他の事項		
敷地権	符号 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号 1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/>	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 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)	<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

( 乙 枚目)

平成31年(令・又)第215号

所有者( A )

担当執行官 大沢一壽

## 回 答 書

(該当事項の□に「√」印をしてください。)

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。

平成31年4月30日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	8,880	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	15,280	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0	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
<input type="checkbox"/> 損害金	年		%	<input type="checkbox"/> 金額		円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	平成 年 月分	～	平成 年 月分			

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。

<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場使用料	月額	13,000	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0	円
<input checked="" type="checkbox"/> トランクルーム使用料	月額	900	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	0	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、特定承継人に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     

(回答者) 住所・所在地 神奈川県横浜市都筑区中川1-4-1 ハスクワナ横浜3F

会社名 株式会社 東急コミュニケーションズ

電話番号

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)	<p>516号室（物件1の専有部分の建物）には私と私の家族が居住しております、ここを住居として使用しています。家族以外に居住している人はいません。</p> <p>516号室には雨漏りはありませんし、水回り関係にも不具合はありません。損傷箇所としては、キッチン入口のビニールの床が少し剥がれてきているくらいです。室内では犬や猫などのペットを飼っていません。建物に住んでいて傾きを感じるようなことはありません。トランクルームを借りていますが、各戸にひとつずつあるような専用トランクルームではありません。トランクルームは抽選で当たらないと借りることができず、空くのを待っている人がいる状態です。駐車場も抽選ですが、七割くらいしか借りている人がいないため三割くらいが空いています。</p>
執行官の意見	
<p>■ 1 受命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枚目及び3枚目のとおりであり、受命物件の状況は写真のとおりである。</p> <p>2 関係人の陳述にあるように、516号室（物件1の専有部分の建物）のキッチン入口のビニールの床が剥がれていた。</p> <p>3 評価人の調査によれば、符号1土地はその南西側で公衆用道路（市道）に接面しており、南東ないし北西側で公衆用道路（市道）に接面している。</p>	

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
元年 5月27日 (月) 12:18-12:44	目的物件所在地	外観調査、占有調査、写真撮影、全戸不在、照会書差置 管理人から管理会社について聴取
元年 5月30日 (木) 11:25-11:41	横浜地方法務局青葉出張所	公図写し及び土地登記事項全部証明書受領(接道関係) 建物登記事項全部証明書受領(共用部分) 地積測量図調査(不存在)
元年 5月30日 (木) : - :	FAX	管理費等に関する回答書受領
元年 6月 1日 (土) 11:44-12:06	目的物件所在地	外観調査、占有調査、写真撮影、全戸不在、名刺差置
元年 6月 1日 (土) 16:42-16:57	電話	債務者兼所有者から電話による聴取
元年 6月 9日 (日) 15:20-15:52	目的物件所在地	外観調査、立入調査(評価人同行)、写真撮影 債務者兼所有者から聴取
年 月 日 ( ) : - :		

(特記事項)

平成 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。

平成 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 元年 6月 9日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

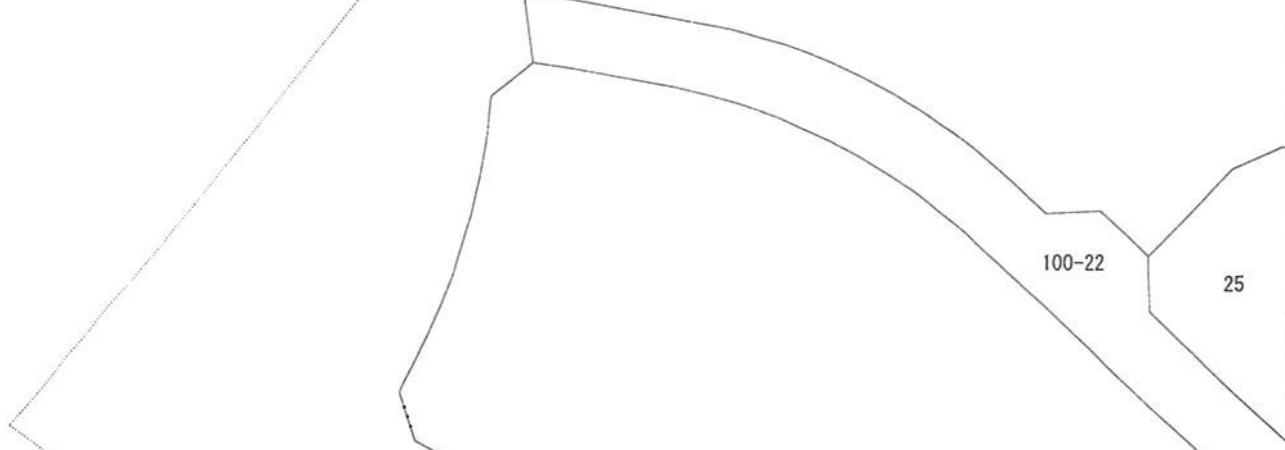
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)

-24936.754

-47486.374



26 (1/4)

-47612.374

-25061.754 (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。



請求分	所在	横浜市青葉区新石川二丁目				地番	26番
出力縮尺	1/500	精度区分	/	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）
作成年月日	平成21年3月23日		備付年月日 (原図)			種類	街区基本調査成果図

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)

平成31年4月9日  
東京法務局新宿出張所

地図整理番号 : M32599

登記官

(1/4)

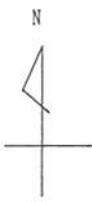
( 6 枚目)

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)

-24811.754

-47486.374



25

100-22

26(2/4)

27-1

27-12

27-10

100  
-23

27-9

27-8

27-6

27-13

27-7

-24936.754

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	
新石川2丁目	

請求部	所在	横浜市青葉区新石川二丁目				地番	26番
出力尺	1/500	精度区分	/	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）
作成年月日	平成21年3月23日	備付年月日 (原図)				種類	街区基本調査成果図

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)

平成31年4月9日  
東京法務局新宿出張所

地図整理番号 : M32599

登記官

(2/4)

( 7 枚目)

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)

-24936.754

-47738.374

26(3/4)

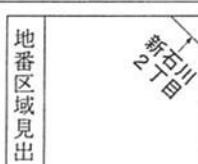


-47738.374

-25061.754 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	横浜市青葉区新石川二丁目				地番	26番		
出力尺	1/500	精度区分		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)

平成31年4月9日  
東京法務局新宿出張所

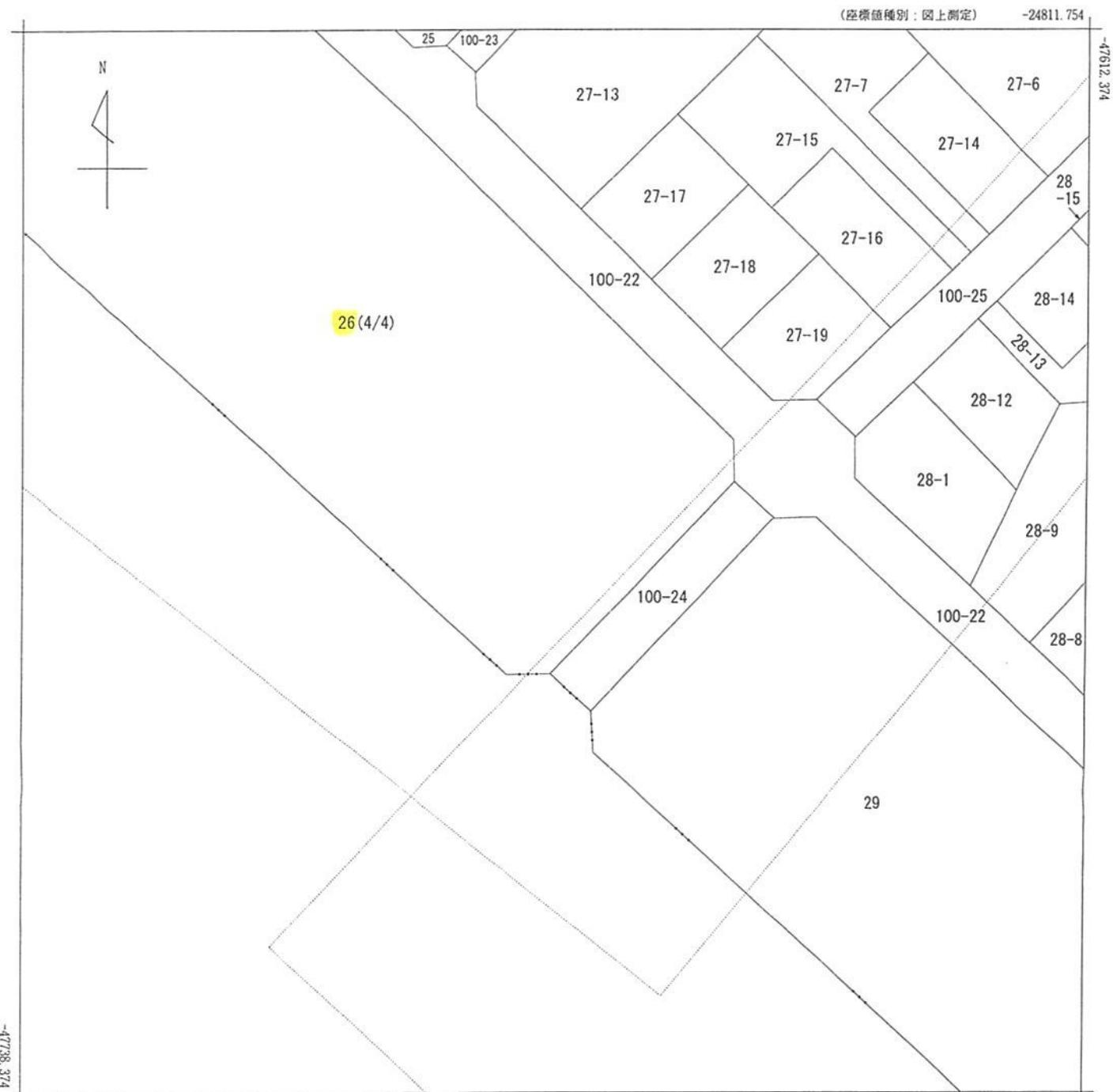
地図整理番号 : M32599

登記官

(3/4)

( 8 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



-24936.754 (座標種別：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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
新石川  
2丁目

請求部	所在	横浜市青葉区新石川二丁目				地番	26番
出力尺 縮尺	1/500	精度区分	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）	
作成年月日	平成21年3月23日			備付年月日 (原図)			

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)

平成31年4月9日  
東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M32599

登記官

(4/4)

( 9 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

平成31年4月9日 東京法務局新宿出張所

(横浜地方法務局青葉出張所管轄)

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。

登記年月日：平成11年3月10日

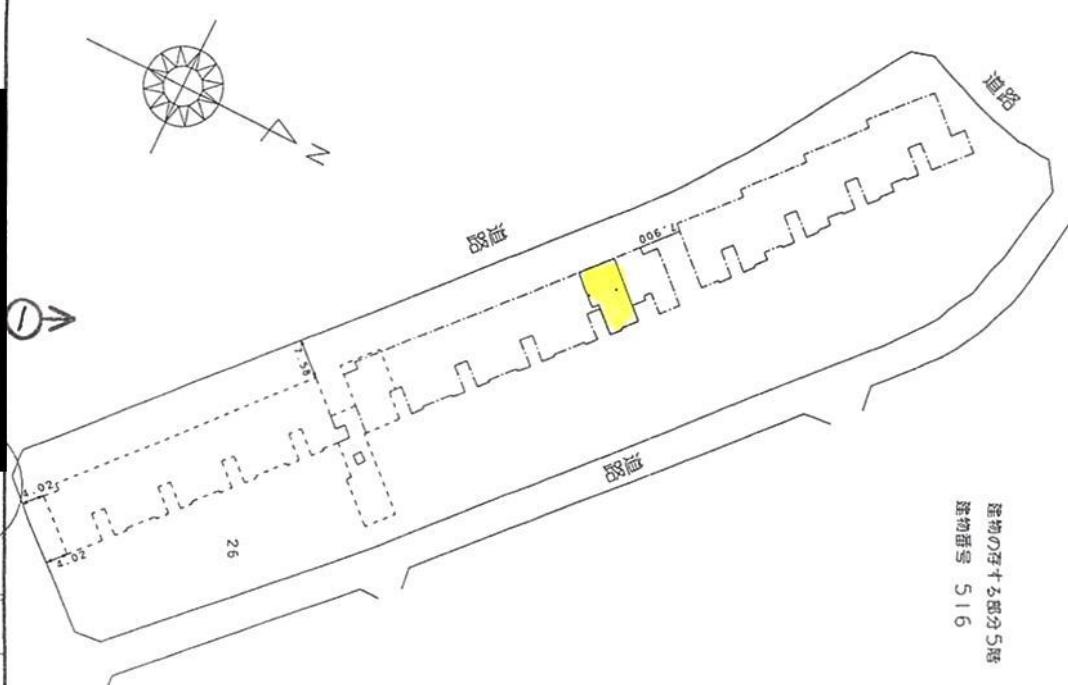
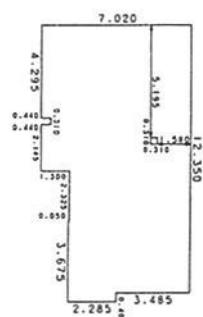
302647

各階平面図

家屋番号 新石川二丁目26番の516  
建物の所在 横浜市青葉区新石川二丁目26番地

建物平面図

建物の存する部分うち  
建物番号 516



○は写真撮影位置・方向

11  
10

(10枚目)

作製者

作製者

申請人

縮尺 1/1000

縮尺 1/250

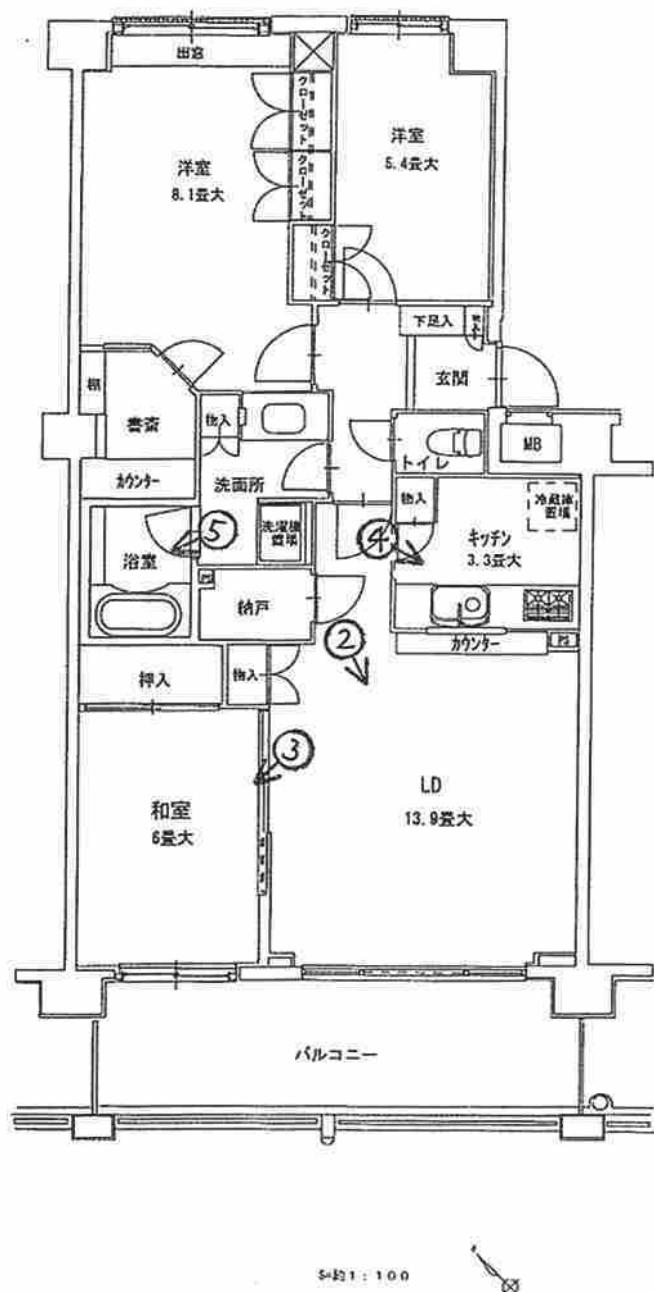
登記官

地図整理番号 : M32598

本フトマニの盗賣・転用・転載を禁止します

## 間取見取図

←○は写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



写

平成31年(ケ) 第215号  
令和元年6月9日 現地調査  
令和元年7月10日 評価

横浜地方裁判所

評価書

評価人 不動産鑑定士

北村雅夫

## 第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 27,540,000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、一般的な取引市場において形成される価格ではなく、一般的な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の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、瑕疵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、調査日以後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 目的物件の表示

物 件	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 錄

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区新石川二丁目26番地

建物の名称 ローブルたまプラーザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新石川二丁目26番の516

建物の名称 516

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 80.26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 横浜市青葉区新石川二丁目26番

地 目 宅地

地 積 7915.00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 123万1269分の8387



#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 敷地(土地の符号1) の概況及び利用状況等

位置・交通	東急田園都市線・地下鉄ブルーライン「あざみ野」駅の北東方 約600m(道路距離)	
付近の状況	マンションが多く見られる中に一般住宅も見られる住宅地域	
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 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 間口・奥行 地勢	7,915.00m <sup>2</sup> ほぼ長方形 間口約190m、奥行約40m 南東方への緩傾斜
接面道路	南西側幅員約22m舗装市道に約190m接面。南東、北東、北西方 幅員約6.5m舗装市道に接面。いずれも建築基準法第42条1項。	
土地の利用状況等	本件専有部分を含む一棟の建物等の敷地等として利用されて いる。周囲は一般住宅、マンション等	
供給処理施設	上水道、下水道、都市ガス	
敷地権の表示	敷地権の種類 敷地権の割合	所有権 1231269 分の 8387
特記事項	特になし	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ローブルたまプラーザ	
建物の用途	住戸等(総戸数162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 年数	平成11年2月15日 (登記記載) 約 21年 約 19年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建 延14,294.85m <sup>2</sup>	
仕様	外壁: タイル等 屋根: アスファルト防水	
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、 宅配ボックス、ゴミ置場、管理人室等	
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	あり 委託 株式会社東急コミュニティー
管理の状態	普通	
特記事項	エレベーターはスキップ式。5階には止まる。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	5階 516号室 中間部屋 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	80.26m <sup>2</sup> (登記面積)	
間 取 り 等	3LDK	
バルコニー	13.80m <sup>2</sup>	
仕 様	天 井 クロス等 床 フローリング、畳等 内 壁 クロス等 設 備 トイレ、キッチン、浴室等 床暖房あり	
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。平成31年4月30日現在	
	月 額	滞納額
	管 理 費 8,880円	0円
	修 繕 積 立 金 15,280円	0円
	そ の 他 駐車場使用料 13,000円	0円
	トランクルーム 使用料 900円	0円
専有部分の利用 状況等	備 考 年18%の遅延損害金の規定あり。 令和元年6月9日：内部立入調査 所有者占有	
特 記 事 項	専用トランクルームを借りている。	

## 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/m <sup>2</sup> )	専有面積 (m <sup>2</sup> )	専有率	現価率	建物価格 (円)
240,000	× 80.26	÷ 0.82	× 0.43	= 10,100,000

#### 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 19年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 19\text{年}}{(\text{経過年数 } 21\text{年} + \text{経済的残存 } 19\text{年})} \times (1 - 0.1) = 0.43$$

(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。

符号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> )	個別格差	更地価格 (円/m <sup>2</sup> )	地 積 (m <sup>2</sup> )	建 付 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
1	420,000	× 1.05	441,000	× 7,915.00	× 1.00	× $\frac{8,387}{1,231,269}$	= 23,780,000

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-14

$$\text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 445,000\text{円}/\text{m}^2 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{106} = 420,000\text{円}/\text{m}^2$$

◇ 時点修正：平成 31 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：公示地 は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差：公示地 の所在する地域は対象地域に比べ、接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり

個別格差：四方路で優り上記の通り

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）
10,100,000	+ 23,780,000	× 1.00	= 33,880,000

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：1.00（5階）

位置別補正：1.00

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$$

## 2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	比準価格 (円)
600,000	× 1.00	× 1.00	× 80.26	= 48,160,000

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1m<sup>2</sup>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と同じ。

その他の個別格差：なし

### 3 収益価格（D C F 法による）

対象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 D C F 法(Discounted Cash Flow法)による価格を以下の通り査定した。

D C F 法による価格査定表

(この表で採用している数字や指標は確定値ではなく、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					D C F 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  ( 6.7% ) オ	正味復 帰 価 格の現 価  (円) エ×オ カ	
2,391,327 ( 14.0% )	1,322,880	7.2%	= 17,822,133 = 17,820,000	0.8232	14,669,424 (86.0%)	= 17,060,000 (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複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。
- 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対象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対象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D C F 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	33,880,000	× 1.00	= 33,880,000
比準価格	48,160,000	× 1.00	= 48,160,000
収益価格			17,060,000
調整後の価格			39,340,000

占有減価修正 : なし

##### (2) 評価額の判定

調整後の価格(円)	市場性修正率	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)
39,340,000	× 1.0	× 0.70	× 1.00	-0	= 27,540,000

市場性修正 : 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 0% と求めた。

その他の控除(敷金等) : なし

## 第6 参考価格資料

### 1 地 価 公 示 地 横浜青葉-14

所 在 : 横浜市青葉区新石川2丁目11番107  
価 格 : 445,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 田園都市線「たまプラーザ」駅から600m  
価 格 時 点 : 平成31年1月1日  
地 積 : 219m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北6.5m市道  
用 途 指 定 等 : 第一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高台の閑静な住宅地域

### 2 固定資産税評価額(平成31年度)

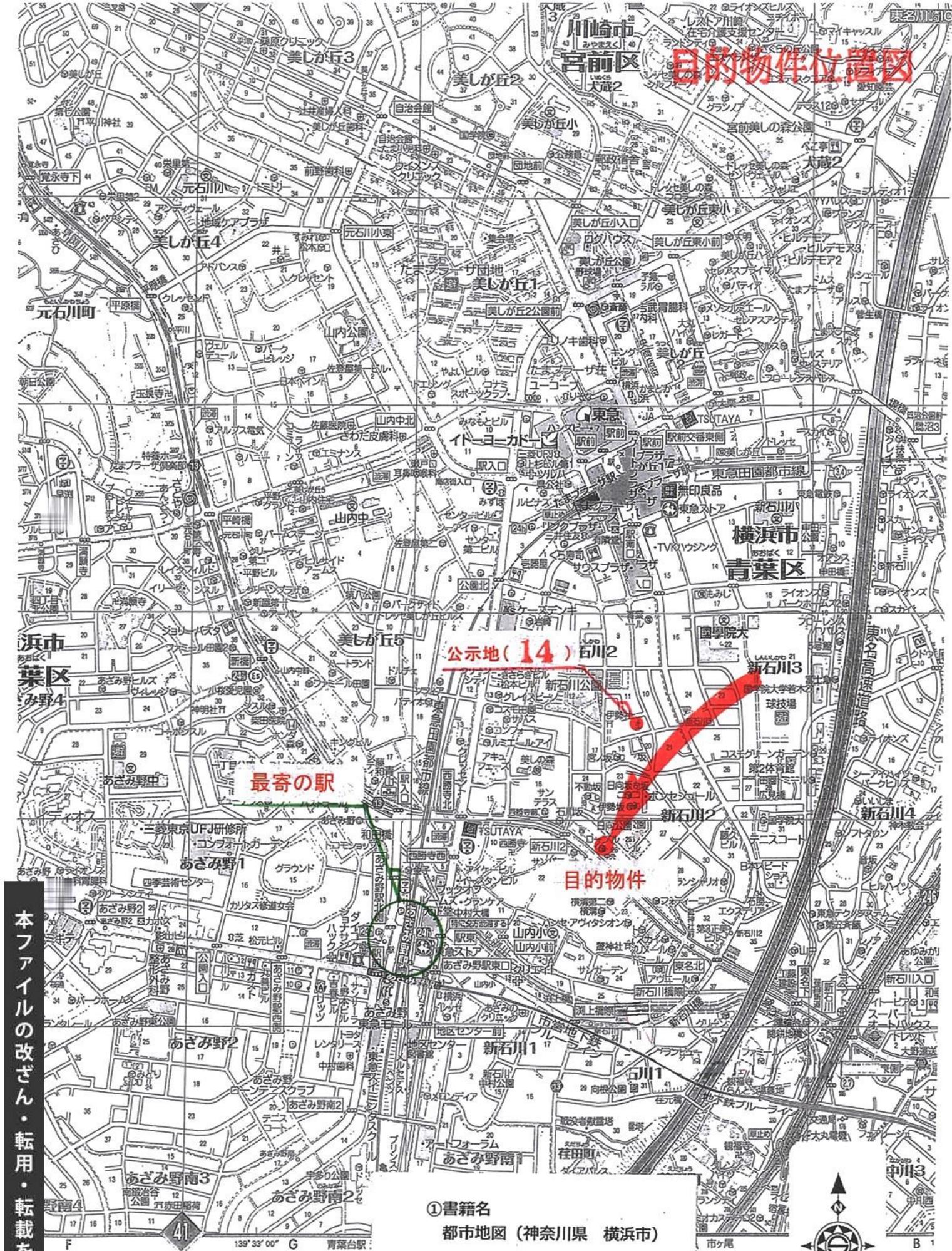
物件1(建物)	6,805,998円
符号1(土地)	1,933,309,985円
	(敷地権割合 8387 / 1231269)

## 第7 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写
3. 建物図面・各階平面図(A3をA4に縮小)
4. 建物間取図

以 上

# 目的物件位置図



①書籍名

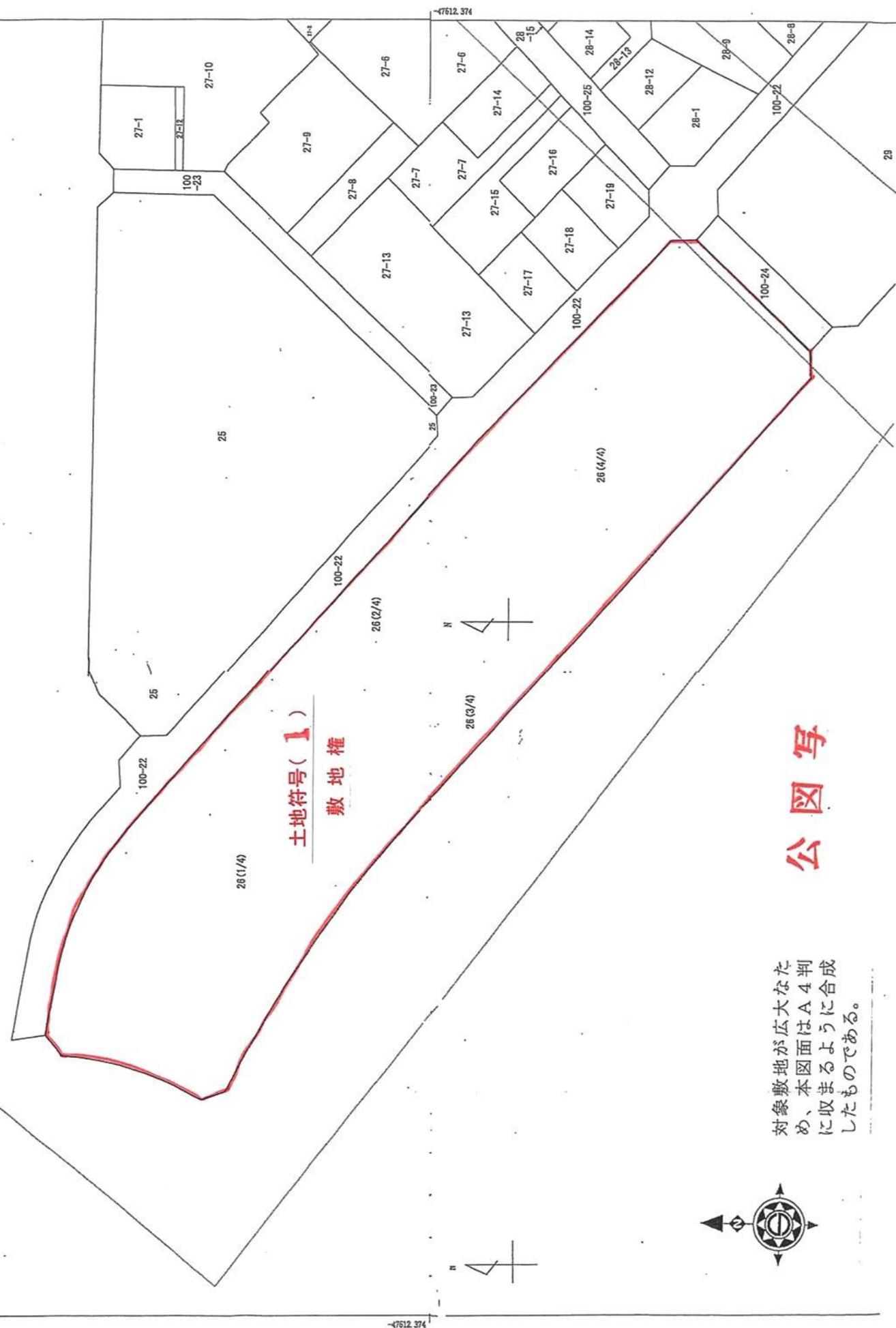
都市地図 (神奈川県 横浜市)

②発行年 2018年

③出版社： 旺文社

1:10,000

本フットバイルの改ざん・変動・転載を禁止します



対象敷地が広大なため、本図面はA4判に収まるように合成したものである。

登記年月日：平成11年3月10日

302647

## 各階平面図

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。  
 (横浜地方法務局青葉出張所管轄)

平成31年4月9日

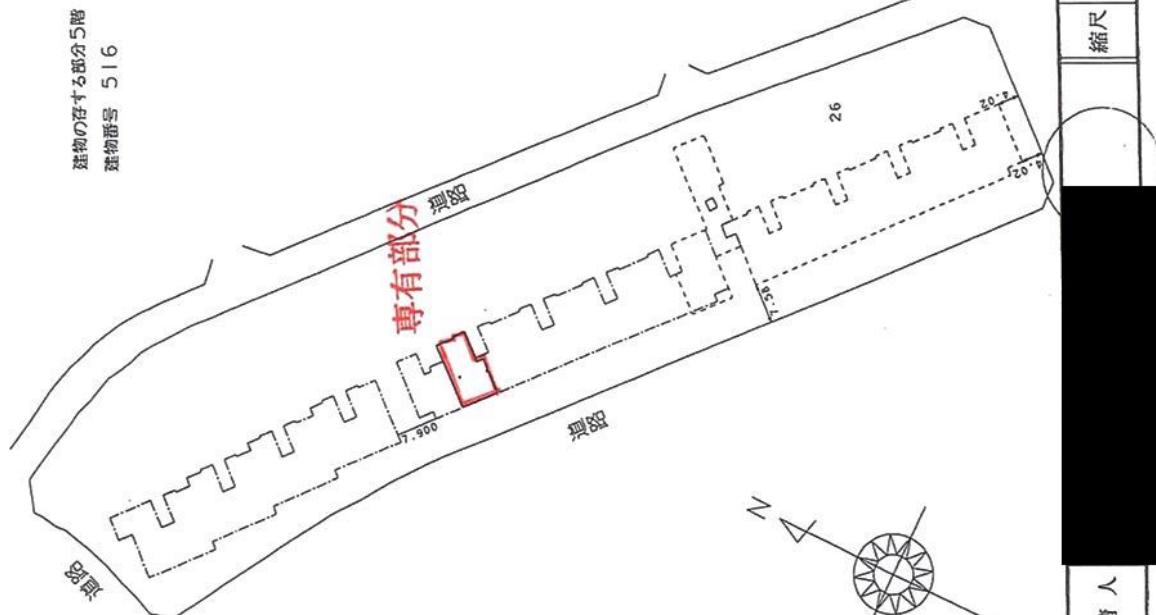
東京法務局新宿出張所

登記官

(16 頁)

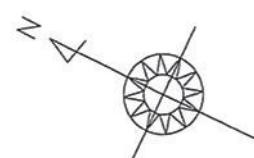
## 建物平面図

家屋番号	新石川二丁目26番地516
建物の所在	横浜市青葉区新石川二丁目26番地



## 求積表

7.020 x 4.295 =	30.150900
6.580 x 0.310 =	2.039800
7.020 x 2.145 =	15.057900
5.720 x 2.325 =	13.299000
5.770 x 3.275 =	18.896750
2.285 x 0.400 =	0.914000
0.310 x 0.310 =	-0.096100
合計	80.262250
床面積	80.26 m <sup>2</sup>

11  
3  
10

作製者

申請人

1/250

1/1000

## 建物図面

本図面はA3判から  
A4判へ縮小した  
のである。

## 建物間取図

