

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月28日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 川 法 子

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 6年 5月 7日から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月 3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 6年 5月27日 午前10時00分から 令和 6年 5月27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6年 3月28日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区白妙町三丁目34番地4、34番地18、  
34番地21、34番地22

建物の名称 パーク・ノヴァ横浜阪東橋式番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白妙町34番18の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 15.85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 横浜市南区白妙町三丁目34番4

地 目 宅地

地 積 92.56平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区白妙町三丁目34番18

地 目 宅地

地 積 231.86平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区白妙町三丁目34番21

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 51.42平方メートル  
土地の符号 4  
所在及び地番 横浜市南区白妙町三丁目3・4番22  
地 目 宅地  
地 積 158.92平方メートル  
(敷地権の表示)  
土地の符号 1・2・3・4  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 17万2283分の1748

## 物 件 明 細 書

令和 6年 1月 5日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 川 法 子

---

---

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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

---

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 横浜市南区白妙町三丁目34番地4、34番地18、  
34番地21、34番地22

建物の名称 パーク・ノヴァ横浜阪東橋式番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白妙町34番18の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 15.85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 横浜市南区白妙町三丁目34番4

地 目 宅地

地 積 92.56平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区白妙町三丁目34番18

地 目 宅地

地 積 231.86平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区白妙町三丁目34番21

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 51.42平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市南区白妙町三丁目34番22

地 目 宅地

地 積 158.92平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 17万2283分の1748

令和 5年(ケ)第 232号  
令和 5年 9月25日受理  
令和 5年10月24日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小 野 将太郎

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区白妙町三丁目34番地4、34番地18、  
34番地21、34番地22

建物の名称 パーク・ノヴァ横浜阪東橋式番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白妙町34番18の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 15.85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 横浜市南区白妙町三丁目34番4

地 目 宅地

地 積 92.56平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区白妙町三丁目34番18

地 目 宅地

地 積 231.86平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区白妙町三丁目34番21

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 51.42平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市南区白妙町三丁目3.4番2.2

地 目 宅地

地 積 158.92平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 17万2283分の1748

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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類：</li> <li style="margin-left: 10px;">構造：</li> <li style="margin-left: 10px;">床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1を居宅として使用している <input checked="" 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	令和 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	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1乃至4	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1乃至4) <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 checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(符号2乃至4) <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり(符号1) <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乃至4) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 令和 年( )第 号</li> <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
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

令和5年(ケ)第232号  
担当執行官 小野 将太郎

## 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行使できる債権とされたものを記載してください。

令和 5 年 10 月 12 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	7,810 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	265,540 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	5,440 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	177,260 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・令和 2 年 11 月分～平成・令和 5 年 9 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。

<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"/>	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 神奈川県横浜中西区高島1-1-2 横浜三井ビル

会社名 三井不動産レジナルサービス株式会社

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■B (占有者の夫) ■株式会社ティーエムシープロパティ (貸主代理会社) 社員) の陳述/ ■提示文書(居住用建物賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 4年 9月 4日
最初の契約等	契約日 令和 4年 9月 3日
	期間 令和 4年 9月 4日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 9月 3日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金40,000円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金40,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	別途共益費 (管理費) 月額5,000円
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
■B (A (賃借人) の夫)	1 物件1は、Aが令和4年9月4日から所有者より賃借し、Aが私とともに住居として使用しています。賃貸借契約の内容は「居住用建物賃貸借契約書」に記載のとおりです。 2 物件1の不具合箇所は特にありません。なお、私たちは煙草を吸いません。また、私たちはペットを飼っていません。
■株式会社ティーエムシープロパティ (貸主代理会社) 社員	1 私は、所有者の貸主代理会社の社員です。当社はあくまで貸主代理であり、物件1に係る居住用建物賃貸借契約は所有者及びA間で締結しているものです。なお、照会書を送付されたとしても、当社は同契約書の写しを提出する意思はありません。

(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 目的物件の状況は、間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件1は、関係人の陳述、提示された資料及び室内の状況等から、「占有者及び占有権原」記載のとおり、Aが賃借権に基づいて居宅として占有しているものと認めた。
- 3 「占有者及び占有権原」記載の契約関係については、B及び貸主代理会社社員の陳述並びにA及びBから提出のあった「居住用建物賃貸借契約書」の書面のみによるものである。なお、所有者あてに照会書を送付しても回答はなかった。また、債権者から提出された書面に記載された所有者の連絡先に架電したが応答はなかった。
- 4 当職はA及びBと同時に面談したが、Aは日本語が上手く話せない事情から、Bが主に陳述していた。
- 5 評価人の調査によれば、本マンションの敷地の南西側に接する道路は市道である。また、北東側に接する道路は私道である。

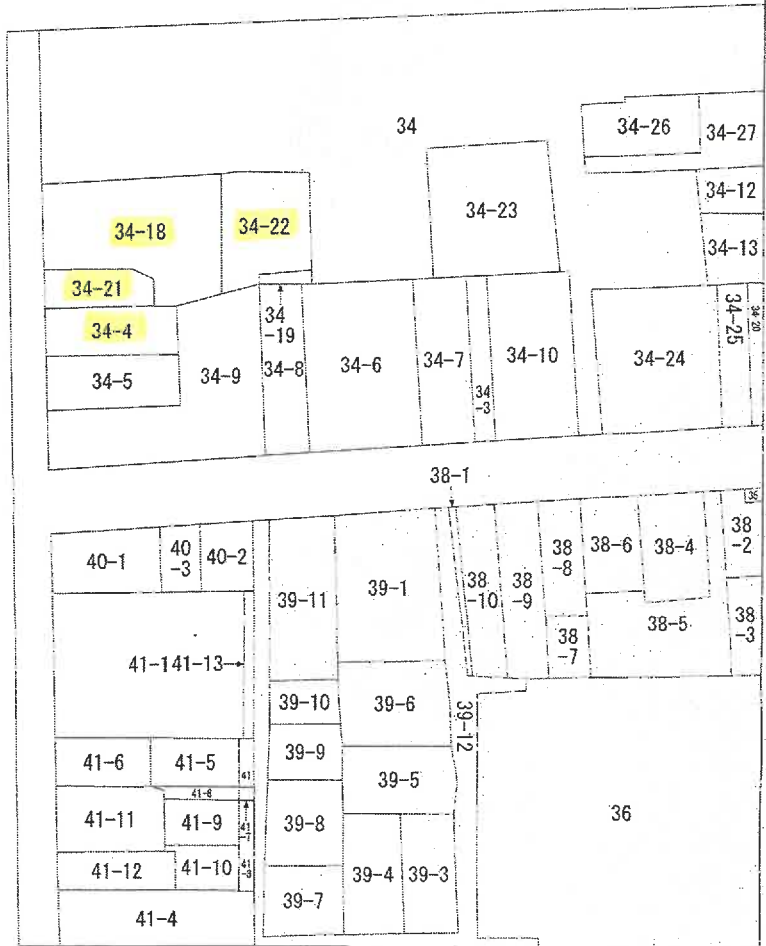
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和5年9月26日 (火) 18:29 — 18:50	目的物件所在地	不在, 照会書投函, 外観調査, 写真撮影
令和5年9月27日 (水) 16:35 — 16:48	当職携帯電話	Bから電話聴取
令和5年10月4日 (水) 13:45 — 14:12	目的物件所在地	A及びBと面談, 立入調査 (評価人同行)
令和5年10月5日 (木)	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス (10月19日回答書受領)
令和5年10月5日 (木)	執行官室	所有者へ照会書送付 (回答なし)
令和5年10月5日 (木) 14:30 — 14:35	執行官室	株式会社ティーエムシープロパティ (貸主代理会社) 社員へ電話照会
令和5年10月17日 (火) 11:18 — 11:33	横浜地方法務局本局	隣接道路部分の土地登記事項証明書受領 共用部分建物登記事項証明書交付請求 (該当なし)
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

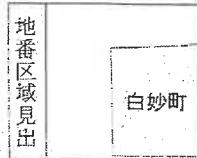
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



本図面はA3判をA4判に縮小したものである



(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。



請求部	所在	横浜市南区白妙町三丁目		地番	34番4		
出縮力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和45年8月31日		備付年月日(原図)			補事項	

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。  
(横浜地方法務局管轄)

令和5年7月21日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M01319

登記官

(1/1)

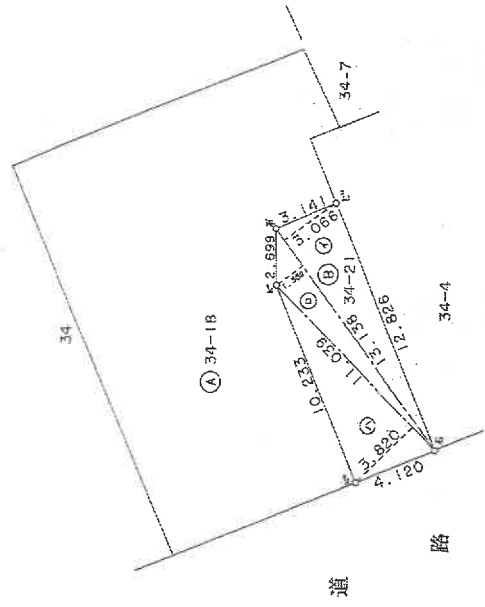
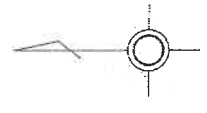
( 9 枚目)



本図面は A3判をA4判に縮小したものである

地積測量図  
 34-18 34-21  
 34-18 34-21  
 34-18 34-21  
 716050

土地の所在  
 横浜市南区白砂町3丁目



三斜求積表

地番	⑥	34-21	底辺	高さ	傾斜	面積
1			13.138	3.066		40.281108
2			13.138	1.552		20.390176
3			11.039	3.920		42.168980
					傾斜	面積
						102.840264
					傾斜	面積
						51.4201320
					傾斜	面積
						51.42
公			283.29		傾斜	面積
						51.4201320
					傾斜	面積
						231.8698680
					傾斜	面積
						231.86

縮尺 1/250

申請人

62年9月3日作製

作製者

登記年月日：昭和62年10月7日

209755

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。  
 (横浜地方方法務局管轄)  
 令和5年7月21日 東京法務局台東出張所

登記官

(10枚目)

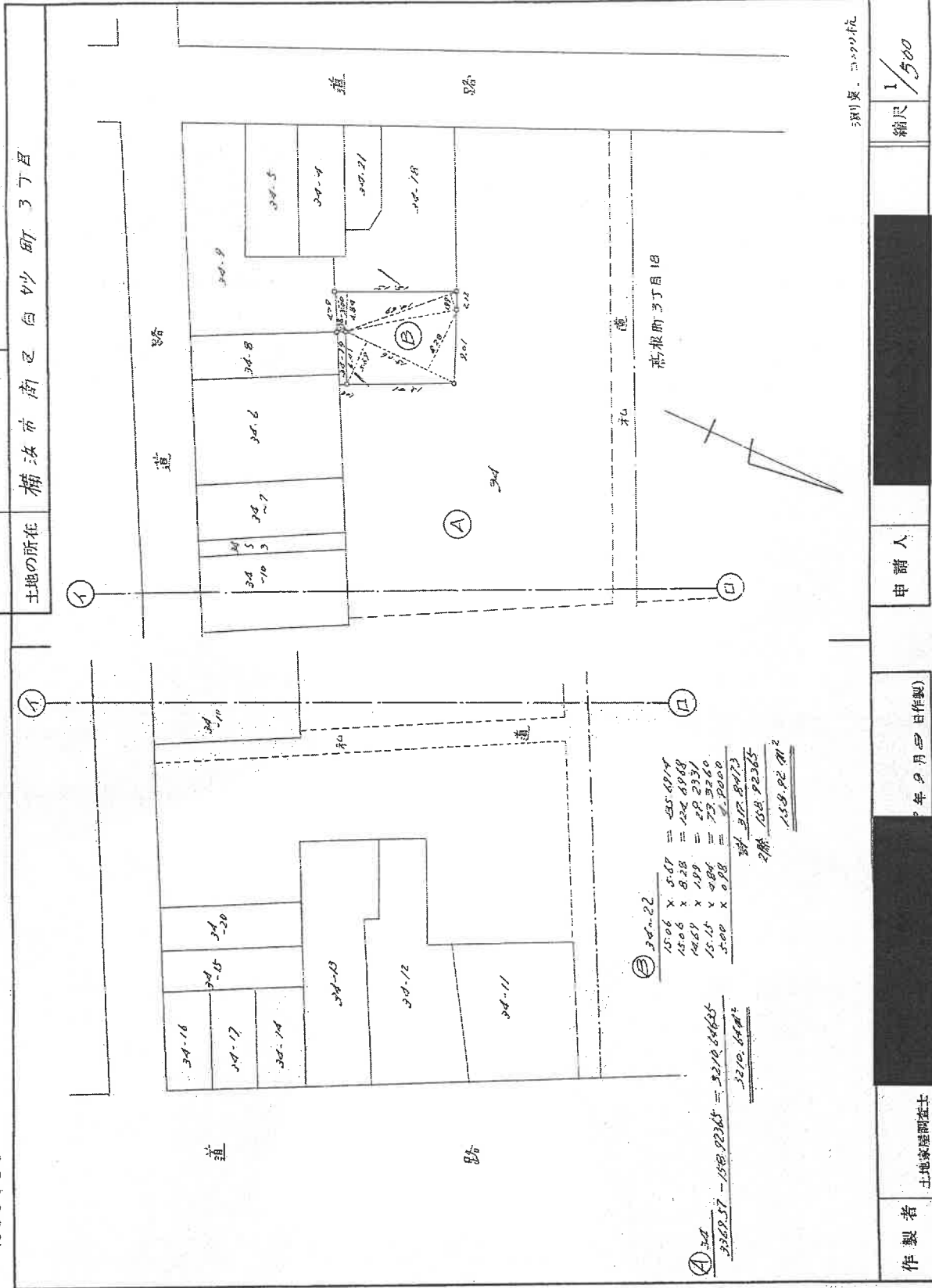
地図整理番号：W01320

登記年月日：平成29年9月10日

209756

前地番 34-34-22 新 54, 34-157-23 地積測量図 T16056

土地の所在 横浜市南区白砂町3丁目



平成29年九月十日

17 2 9 10

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである

日野郡

34-157-23

縮尺 1/500

申請人

年 月 日 (作製)

土地家屋調査士

(日野連9)

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。

(横浜地方裁判所管轄)

令和5年7月21日

東京法務局台東出張所

登記官

( // 枚目)

地図整理番号：N01322

本図面は  $\frac{A3}{B4}$  判をA4判に縮小したものである

15.11.22

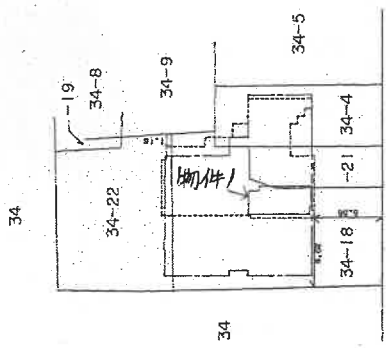
(口頁表)

建物図面  
各階平面図

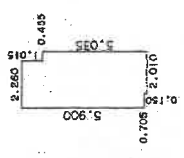
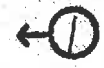
家屋番号	白旗町3丁目34番 180404
建物の所在	横浜市南区白旗町3丁目34番地4、34番地18、34番地21、34番地22 パーク・ノヴァア横浜駅東口駅舎

各階平面図

522324



※建物の存する部分4階



求積

$0.150 \times 2.010 = 0.301500$   
 $4.885 \times 2.715 = 13.262775$   
 $1.015 \times 2.260 = 2.293900$   
 計15.858175  
 床面積15.85 m<sup>2</sup>

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者

(口頁裏)

登記年月日：平成5年11月22日

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。  
(横浜地方法務局管轄)

令和5年7月21日 東京法務局台東出張所

登記官

地図整理番号：M01328

# 間取図



令和5年(ケ)第232号

←○は写真撮影位置・方向

( 13 枚目)

①物件1を含む建物の外観



②



③



令和 5 年（ケ）第 232 号

令和 5 年 10 月 4 日 現地調査

令和 5 年 10 月 29 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗山 亮

印



## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 4,480,000 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、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 横浜市南区白妙町三丁目34番地4、34番地18、  
34番地21、34番地22

建物の名称 パーク・ノヴァ横浜阪東橋式番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白妙町34番18の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 15.85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 横浜市南区白妙町三丁目34番4

地 目 宅地

地 積 92.56平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区白妙町三丁目34番18

地 目 宅地

地 積 231.86平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区白妙町三丁目34番21

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 51.42平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市南区白妙町三丁目34番22

地 目 宅地

地 積 158.92平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 17万2283分の1748



#### 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乃至4)

位置・交通	市営地下鉄ブルーライン「阪東橋」駅の南方約250m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	高層の店舗兼共同住宅が多い商業地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 第7種高度地区
面地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	534.76㎡ (土地の符号1乃至4の合計) やや不整形 間口約19m、奥行約31m ほぼ平坦地
接面道路の状況	南西側で約9mの舗装市道 (建築基準法第42条1項) に、ほぼ等高に約19m接面する。北東側で約2mの舗装私道 (建築基準法第42条2項) に、ほぼ等高に約11m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されている。	
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	172,283分の1,748
特記事項	<p>◇建築計画概要書の敷地面積は521.90㎡であり、符号1乃至4の登記数量(534.76㎡)とやや相違する。</p> <p>◇北東側の私道は建築基準法第42条2項道路であり、本件敷地はセットバックが必要となる。</p> <p>◇本件土地は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。</p>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	パーク・ノヴァ横浜阪東橋貳番館	
建物の用途	住宅等（総戸数93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	平成5年10月21日（登記記載）
	経過年数	約31年
	経済的残存耐用年数	約24年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造11階建 延べ2,082.90㎡	
仕 様	屋根：陸屋根（外断熱露出アスファルト防水） 外壁：45二丁掛タイル その他：なし	
設 備 等	エレベーター、オートロック、集合郵便受、駐輪場、駐車場、ゴミ置場等	
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	全部委託
	管理会社	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
特記事項	特になし	

## (2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建		
位 置	4階 (404号室) 主要開口部の方位：南西向き 中間部屋		
床 面 積	15.85㎡ (登記面積)		
間 取 り	ワンルーム		
バルコニー等	3.67㎡		
仕 様	天井	ビニールクロス貼等	
	床	カーペット、塩ビシート等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	ユニットバス、トイレ、キッチン等	
	そ の 他		
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 5 年 10 月 12 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	7,810円	265,540円
	修 繕 積 立 金	5,070円	177,260円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和5年10月4日：内部立入調査 調査時点において、本件専有部分は賃借人が占有している。 賃貸借契約の概要は次のとおり 賃 貸 人：所有者 賃 借 人：A 占有開始：令和4年9月4日 契 約 日：令和4年9月3日 現在契約：令和4年9月4日から令和6年9月3日 占有権原：賃借権 月額家賃：40,000円 共 益 費：5,000円 (月額) 敷 金：40,000円		
特 記 事 項	経年に伴う劣化等は認められたが、大きな損傷箇所などは見られなかった。		

## 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)
380,000	× 15.85	÷ 0.77	× 0.35	= 2,740,000

#### 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 31年 、 経済的残存耐用年数 24年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 24\text{年}}{(\text{経過年数 } 31\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 24\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.35$$



(2) 敷地権価格 (符号1乃至4 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/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)
440,000	× 0.98	431,000	× 534.76	× 1.00	× $\frac{1,748}{172,283}$	= 2,340,000

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 横浜南5-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 432,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{103} & = & 440,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

- ◇ 時点修正 : 令和5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 : 公示地は角地で優り、上記のとおり
- ◇ 地域格差 : 地価公示地の所在する地域は、対象地域に比べ、接近条件、街路条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記のとおり

個別格差 : 二方路であるが、形状、セットバック等で劣り、総合格差で上記のとおり

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）
2,740,000	+ 2,340,000	× 0.96	= 4,880,000

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とおり

階層別補正：0.99（4階部分）404号室

位置別補正：0.97（南西向き、中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積  $0.99 \times 0.97 \times 1.00 = 0.96$

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)
489,000	× 0.96	× 1.00	× 15.85	= 7,440,000

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：不要と判定した。

### 3 収益価格（DCF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DCF法(Discounted Cash Flow法)による価格を以下のとおり査定した。

#### 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 (5.7%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
666,683 (13.2%)	329,540	6.2%	5,155,706 = 5,160,000	0.8468	4,369,488 (86.8%)	= 5,040,000 (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。目的物件は主に第三者への賃貸を目的とするワンルームマンションであり、自己居住目的としての利用は少ないものと判定し、収益性を反映した収益価格をやや重視し、比準価格及び積算価格を関連づけて所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

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	4,880,000	× 1.00	= 4,880,000
比準価格	7,440,000	× 1.00	= 7,440,000
収益価格			5,040,000
調整後の価格			6,220,000

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)
6,220,000	× 1.0	× 0.80	× 0.90	- 0	= 4,480,000

市場性修正 : 不要と判定した。

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10%と求めた。

その他の控除(敷金等) : 不要と判定した。

## 第6 参考価格資料

- 1 地 価 公 示 : 横浜南5-6  
所 在 : 横浜市南区高根町三丁目17番20  
価 格 : 432,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 市営地下鉄ブルーライン「阪東橋」駅 100m  
価 格 時 点 : 令和 5 年 1 月 1 日  
地 積 : 267m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北東側20m市道、南東側道  
用途指定等 : 商業地域、防火地域  
( 建蔽率 80% 、 容積率 500% )  
地 域 の 概 要 : 高層の店舗兼共同住宅が多い商業地域

## 2 固定資産税評価額 (令和 5 年度 )

物件1 (建物)	1,713,757円
符号1 (土地)	21,394,395円 (敷地権の割合 172,283分の 1,748 )
符号2 (土地)	53,592,314円 (敷地権の割合 172,283分の 1,748 )
符号3 (土地)	11,885,261円 (敷地権の割合 172,283分の 1,748 )
符号4 (土地)	36,732,901円 (敷地権の割合 172,283分の 1,748 )

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写

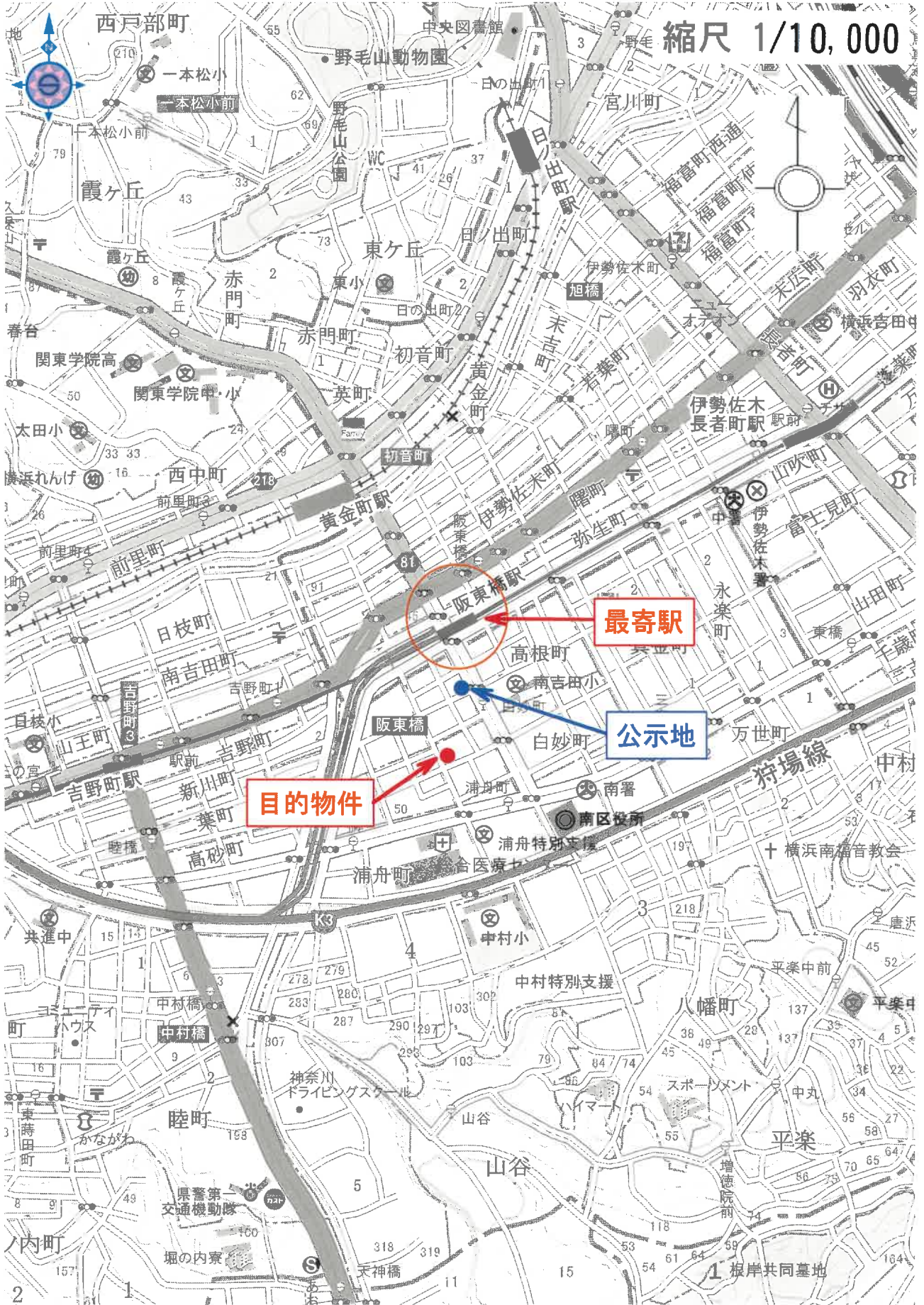
地積測量図写 (A 3判からA 4判へ縮小)

建物図面・各階平面図写 (A 3判からA 4判へ縮小)

間取図

以上

# 位置図



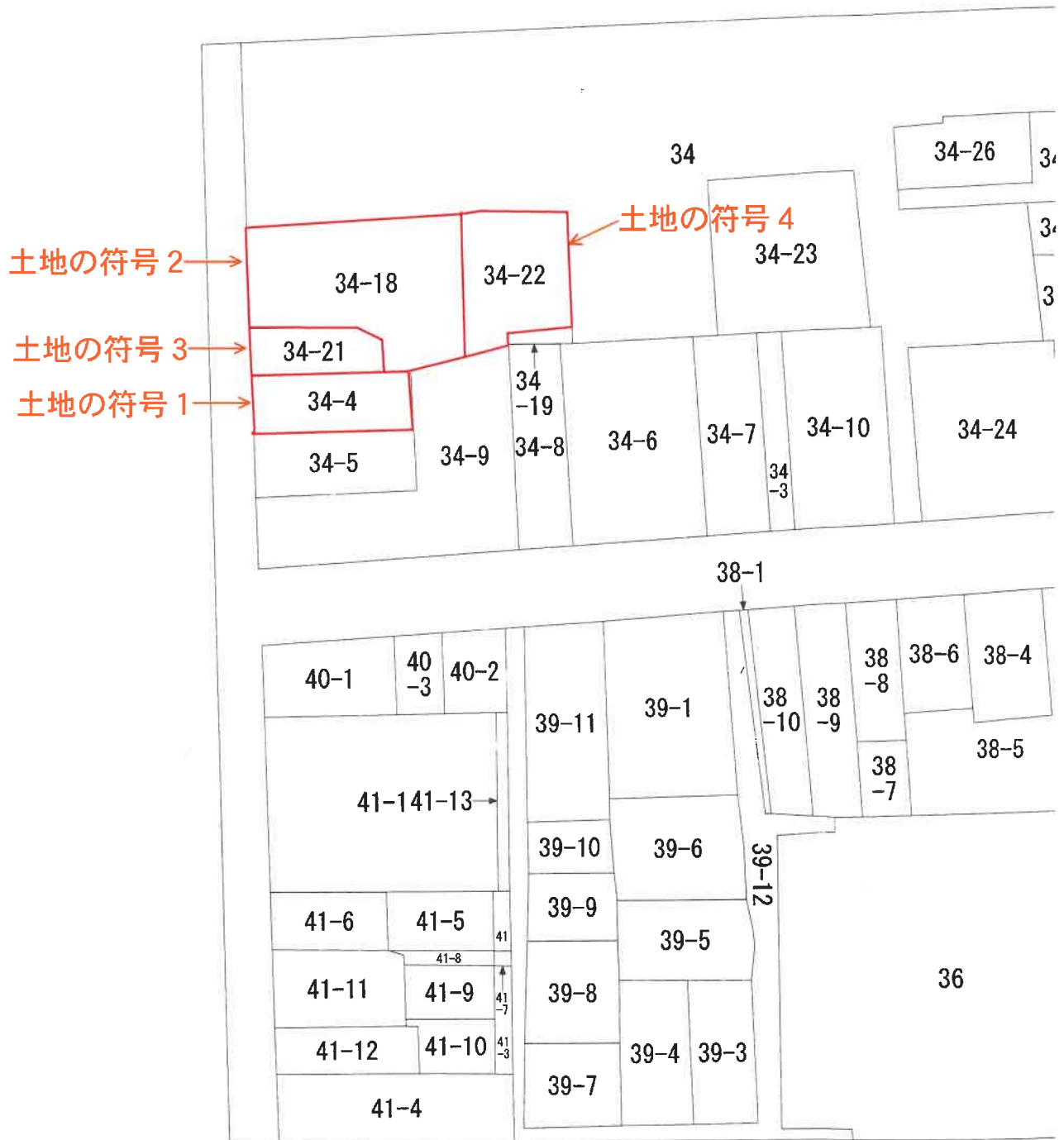
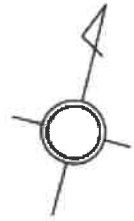
100r 株式会社マップル スーパーマップル・デジタル24 (地図使用承認©マップル第4-154号)

1:10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル

# 公図(写)

縮尺 1/600



他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の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

白妙町



# 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】

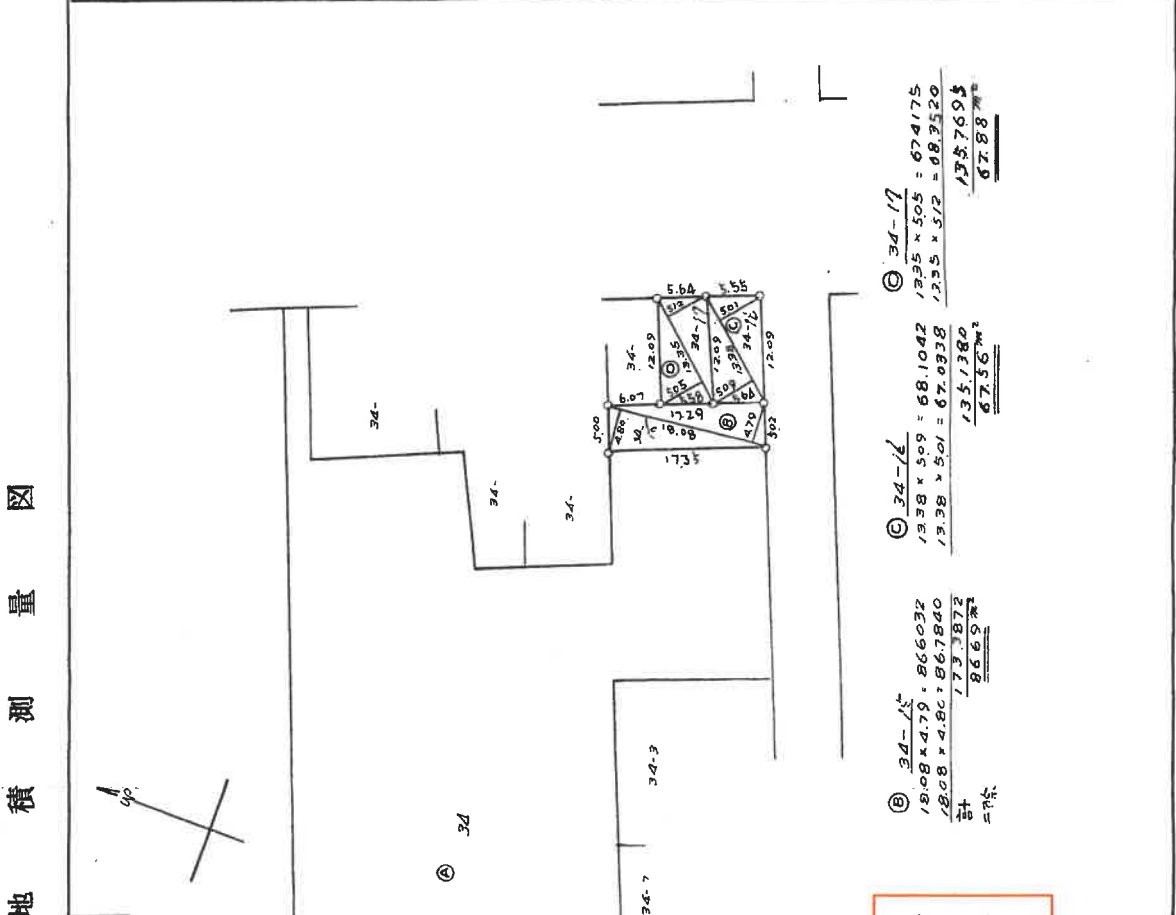
登記年月日：昭和47年2月5日

716052

作製年月日	昭和47年9月22日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------	-----	------------

209752  
 地番 34-15-18 新34, 34-15-19, -21  
 34番-15, 16, 17, 18

土地の所在 横浜市角田区白妙町3丁目



③ 34-15	18.08 × 4.79 = 86.6032	13.38 × 5.09 = 68.1042	13.35 × 5.05 = 67.4175
	28.08 × 4.80 = 86.7840	13.38 × 5.01 = 67.0338	13.35 × 5.12 = 68.3520
計	173,387.2	135,138.2	135,769.5
	86.6032	67.5678	67.88
二除	283.2972		

④ 34-16	24.39 × 11.14 = 273.9326
	24.39 × 9.10 = 223.7690
	15.91 × 0.32 = 5.0912
計	566.5919
二除	283.2972

土地の符号2 (分筆前)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/600

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。

(横浜地方事務所管轄)

令和5年7月21日 東京事務所 台展出張所

登記官



# 地積測量図 (写)

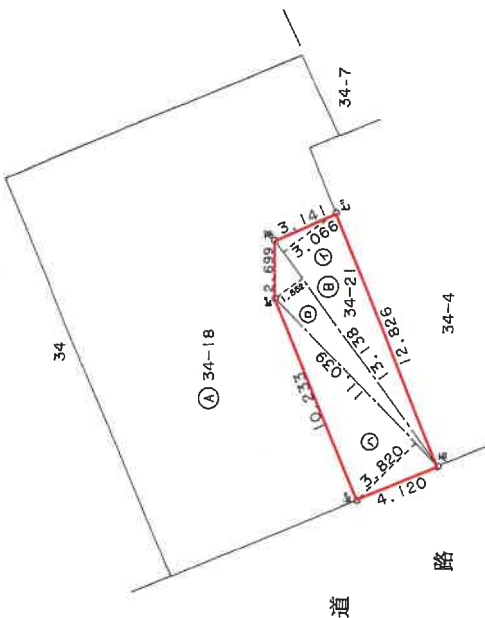
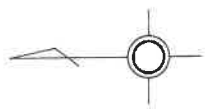
【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

登記年月日：昭和62年10月7日

209755

前 34-18 停 34-18-21 新 34-18-21 716055  
地 番 34-18-21 地 積 測 量 図

土地の所在 横浜市南区白砂町3丁目



## 土地の符号3

三斜求積表

地番	①	34-21	底辺	高さ	倍	面積
NO.	1		13.138	3.066		40.281108
□			13.138	1.552		20.390176
△			11.039	3.820		42.168980
				倍面積		102.840264
				面積		51.4201320

地番	②	34-18	線計	面積
公簿			283.29	51.4201320
			残地積	231.8698680
			地積	231.86

製 者

土地家屋調査士

2年9月3日(作製)

申 請 人

縮 尺 1/250

(神奈川県土地家屋調査士会)

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。

(横浜市地方務局管轄)

令和5年7月21日

東京法務局台東出張所

登記官

1-18



# 建物図面・各階平面図 (写)

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

登記年月日：平成5年11月22日

522324

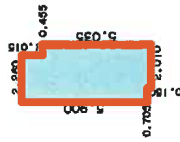
## 各階平面図

家屋番号  
白旗町3丁目34番  
18の404

建物の所在  
白旗町3丁目34番地18、34番地21、34番地22  
パーク・ノヴァ 7棟組築式建群

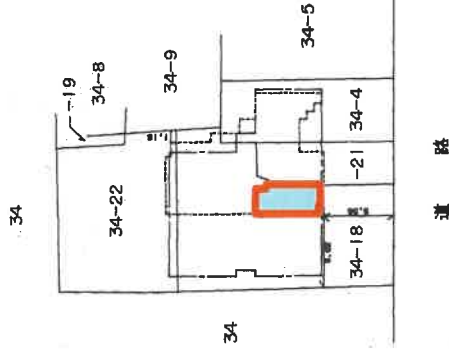
## 建物図面 各階平面図

### 物件1 専有部分



求積

$0.150 \times 2.010 = 0.301500$   
 $4.885 \times 2.715 = 13.262775$   
 $1.015 \times 2.260 = 2.293900$   
 計15.858175  
 床面積15.85㎡



※建物の存する部分4階

地  
月 5日(作製)

作製者  
土地調査  
家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(巨図表12)

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。

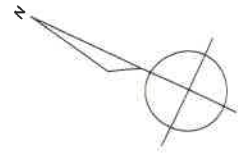
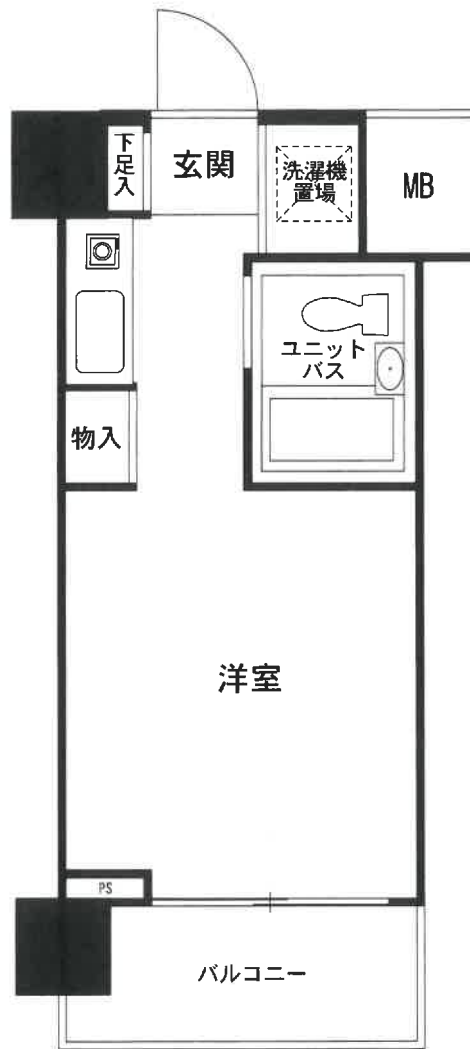
(横浜地方支務局管轄)

令和5年7月21日

東京支務局台黄出張所

登記官

# 間取図



令和5年(ケ)第232号