

## 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 長 嶋 恵

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 横浜市緑区東本郷六丁目168番地1、220番地5、  
204番地、168番地11

建物の名称 東本郷団地6号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東本郷六丁目168番1の133

建物の名称 614

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 59.05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 横浜市緑区東本郷六丁目168番1

地 目 宅地

地 積 11479.16平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市緑区東本郷六丁目168番11

地 目 宅地

地 積 180.83平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市緑区東本郷六丁目188番

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 629.03平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市緑区東本郷六丁目204番

地 目 宅地

地 積 396.99平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市緑区東本郷六丁目220番5

地 目 宅地

地 積 346.48平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1920分の10

## 物 件 明 細 書

令和 6年 1月 4日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

---

---

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 横浜市緑区東本郷六丁目168番地1、220番地5、  
204番地、168番地11

建物の名称 東本郷団地6号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東本郷六丁目168番1の133

建物の名称 614

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 59.05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 横浜市緑区東本郷六丁目168番1

地 目 宅地

地 積 11479.16平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市緑区東本郷六丁目168番11

地 目 宅地

地 積 180.83平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市緑区東本郷六丁目188番

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 629.03平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市緑区東本郷六丁目204番

地 目 宅地

地 積 396.99平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市緑区東本郷六丁目220番5

地 目 宅地

地 積 346.48平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1920分の10

令和 5年(ケ)第 242号  
令和 5年 9月26日受理  
令和 5年10月19日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野村 剛

(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 横浜市緑区東本郷六丁目168番地1、220番地5、  
204番地、168番地11

建物の名称 東本郷団地6号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東本郷六丁目168番1の133

建物の名称 614

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 59.05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 横浜市緑区東本郷六丁目168番1

地 目 宅地

地 積 11479.16平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市緑区東本郷六丁目168番11

地 目 宅地

地 積 180.83平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市緑区東本郷六丁目188番

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 629.03平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市緑区東本郷六丁目204番

地 目 宅地

地 積 396.99平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市緑区東本郷六丁目220番5

地 目 宅地

地 積 346.48平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1920分の10



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市緑区東本郷六丁目3番6-614号	
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 { 種類： 構造： 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"/> 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	一般社団法人かながわ土地建物保全協会	
その他の事項		
敷地権	符号1～5	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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1～5) <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 [ 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)	<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242号

担当執行官 野村 剛

## 回 答 書

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです(別紙使用可)。

※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 9月 30日現在

□管理費	□月額	5,000 円	☑滞納額	105,000 円
□修繕積立金	□月額	14,000 円	☑滞納額	304,000 円
□	□月額	円	□滞納額	円
□	□月額	円	□滞納額	円
□滞納期間	平成・(令和) 2年 12月分 ~ 平成・(令和) 5年 9月分			
□損害金	□年	14.6 %	□金額	58,038 円

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

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。

※管理規約は, 表紙及び該当部分のみで結構です。

□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
<p>■ A (特別代理人弁護士)</p>	<p>1 本件建物には所有者の弟が住んでいると聞いています。 2 所有者のお子さんが立会をしてくれると聞いています。 (令和5年9月28日電話聴取)</p>
<p>■ B (所有者の子)</p>	<p>1 本件建物には所有者の義理の弟で私の叔父のCが住んでいます。賃貸借などの関係はないです。 2 知らない人が来ると叔父はびっくりして騒ぎ出すと思いますので、私が立入調査に立ち会います。 (令和5年9月28日電話聴取)</p>
<p>■ B, C (B:所有者の子) (C:所有者の義理の弟(占有補助者))</p>	<p>1 本件建物には昨年の7月まで所有者がCと一緒に住んでいましたが、所有者は現在施設にいます。本件建物内には所有者の物がまだ沢山あります。 2 Cは50年以上所有者と一緒に住んでいますが、家賃などの支払いはありません。親族であるため一緒に住んでいました。 3 Cについては年内にも施設に入所する予定です。本件建物内には荷物などが残ってしまうかもしれません。本件建物の引渡については、Cではなく、A弁護士を介してBに連絡いただければ対応する予定です。 4 本件建物内で10年ほど前に猫を2匹飼っていました。団地内ではペット禁止だったと思います。 5 トイレのタンクが壊れており、バケツ等で水を汲んで流しています。 6 本件建物は経年による傷みがかなりあります。床のゆるみもあります。 7 北側の部屋にいると電車の音はうるさいです。 (令和5年10月17日聴取)</p>

(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 受命物件の状況および占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。なお、Cについては、所有者と親族関係にあり、50年以上も無償で同居していたこと、所有者が本件建物を出てから1年程度しか経っておらず、所有者の荷物もまだ残っていること、C自身も年内を目途に引越をする予定であることなどを総合勘案し、所有者の占有補助者として本件建物を占有しているものとして認めた。
- 2 本件建物内は経年による劣化が激しく、サンルームの天井に雨漏りと思われる跡が見られたほか、リビングの床に緩みが、キッチンの床に傷みが、各壁面に亀裂が、クロスに引っ掻き傷が、和室(2)の南側壁面、浴室壁面、浴室天井などには黴びによる激しい汚れがそれぞれ見られた。
- 3 評価人の調査によると、符号1～5の一団土地は、北側、南東側、南側、西側でそれぞれ市道に接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。

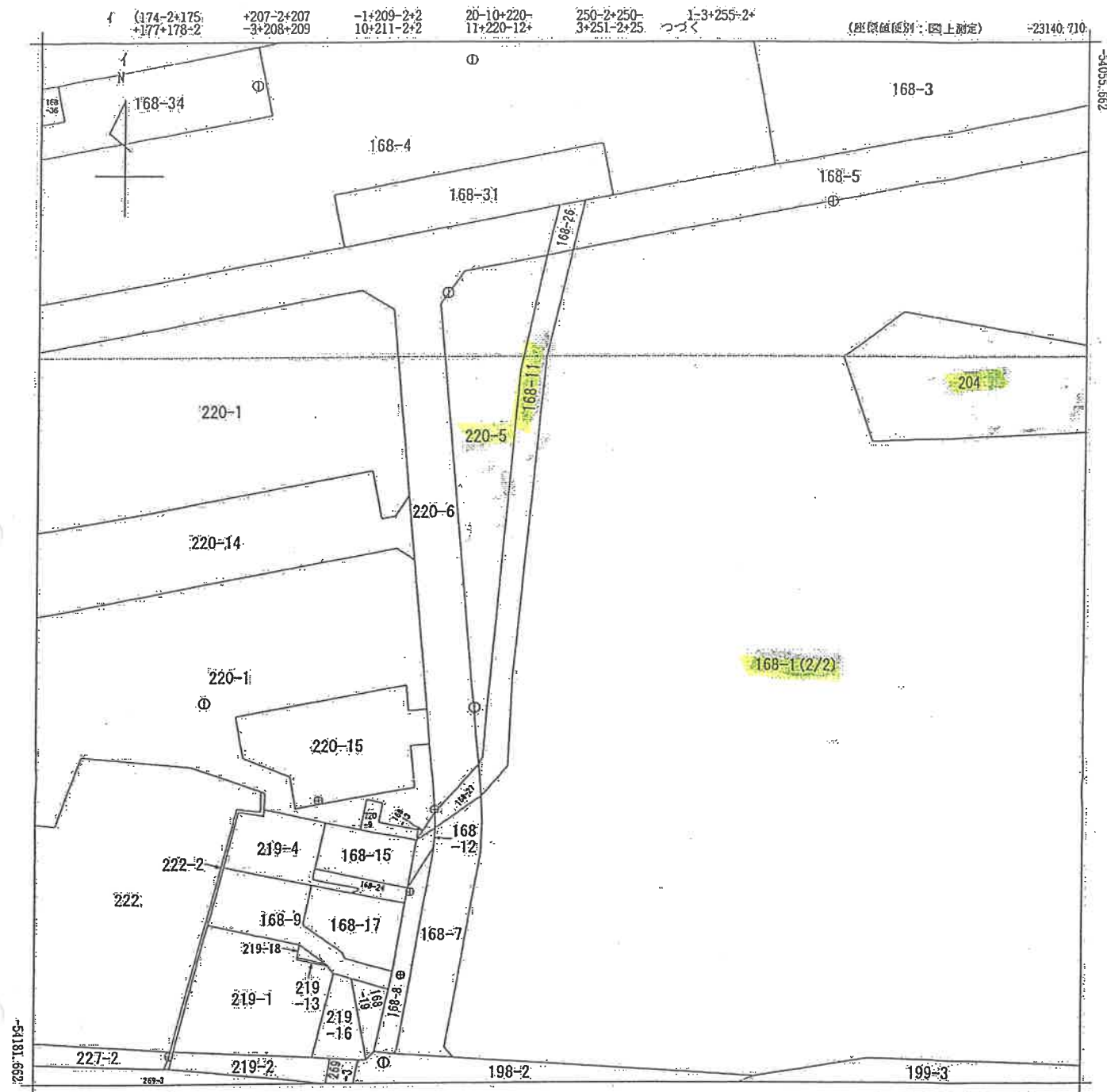
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目)

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28日(木) 10:26-10:31	電話聴取	所有者特別代理人から事情聴取
令和5年9月28日(木) 14:52-15:05	横浜地方法務局青葉出張所	登記事項証明書等交付申請
令和5年9月28日(木) 16:19-16:26	電話聴取	所有者の子から事情聴取
令和5年9月29日(金) 8:43-8:51	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 管理会社確認
令和5年9月29日(金) :-:	書面照会 (FAX)	管理会社へ管理費等照会
令和5年10月17日(火) 13:40-14:25	目的物件所在地	所有者の義理の弟(占有補助者), 所有者の子と面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokufaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
東本郷6丁目

請求部分	所在	横浜市緑区東本郷六丁目			地番	168番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅹ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成1年3月			備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図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)

令和5年7月21日

東京法務局品川出張所  
登記官

請求番号：31-1

(1/4)

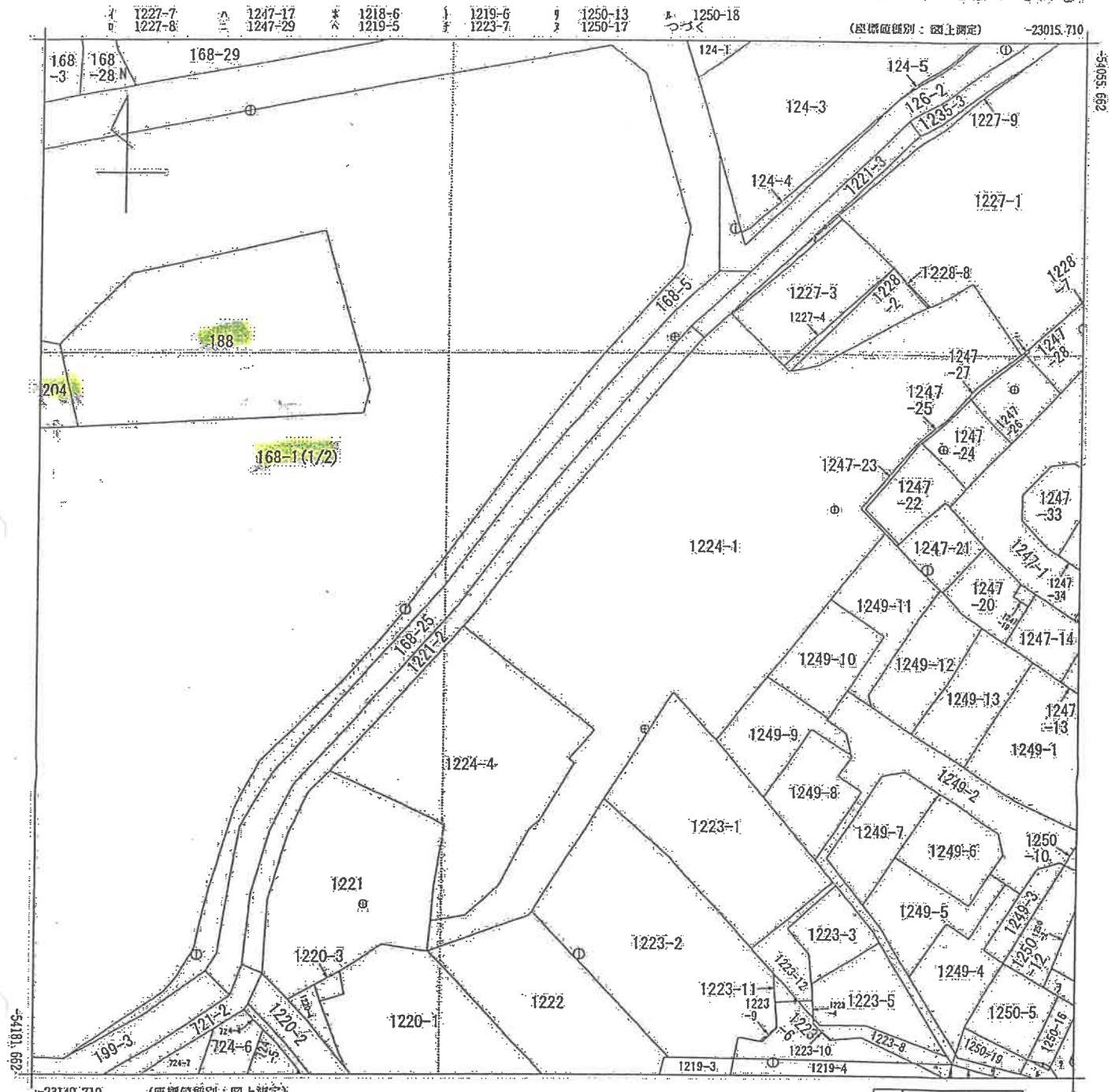
8 枚目



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

256-3+257-  
3+258-3+25  
8-4+259-2+  
259-3+260-  
2+261-2+26  
2-2+262-6+  
262-7+263-  
2+273-3+27  
4-2+283-2+  
284-2+286-  
2+287-2+28  
2-2+287-3)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



(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。

地番区域見出し  
東本郷6丁目

請求分	所在	横浜市緑区東本郷六丁目			地番	168番1			
出力縮尺	1/500	精度区	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第1.4条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成1年3月			備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方方法務局青葉出張所管轄)

令和5年7月21日

東京法務局品川出張所  
登記官

請求番号 : 31-1  
(3/4)

10枚目

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

7: 1250-20  
9: 1250-20  
3: 1250-6  
3: 724-2

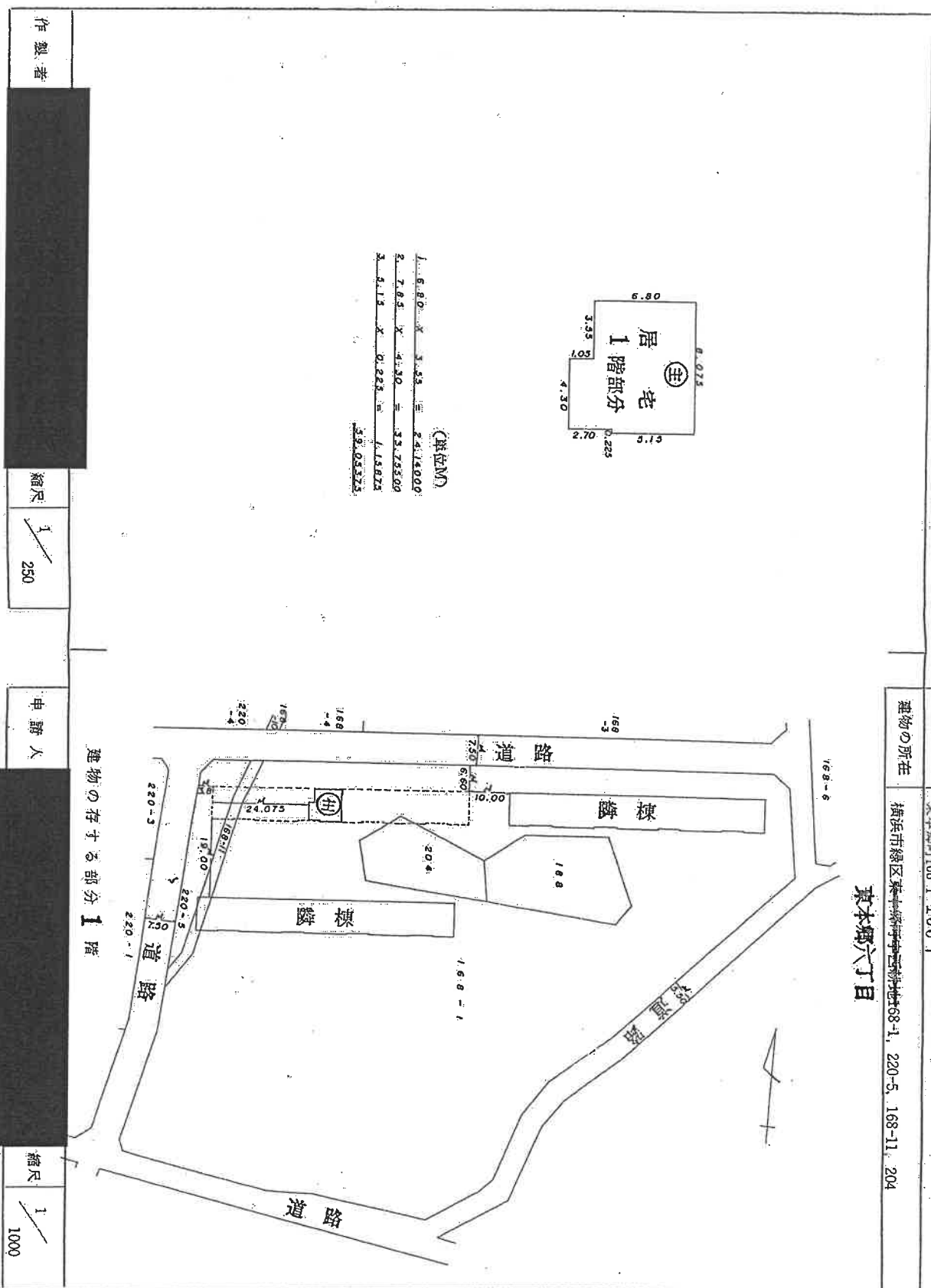
481281

各階平面図

東本郷六丁目  
 建物番号  
 東本郷六丁目68-1-133  
 建築物所在  
 横浜市緑区東本郷六丁目新地68-1、220-5、168-11、204  
 東本郷六丁目  
 各階平面図

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
 (横浜地方裁判所 審判部 審判長 菅野 謙)  
 令和5年7月21日  
 東京法務局 品川出張所  
 登記官

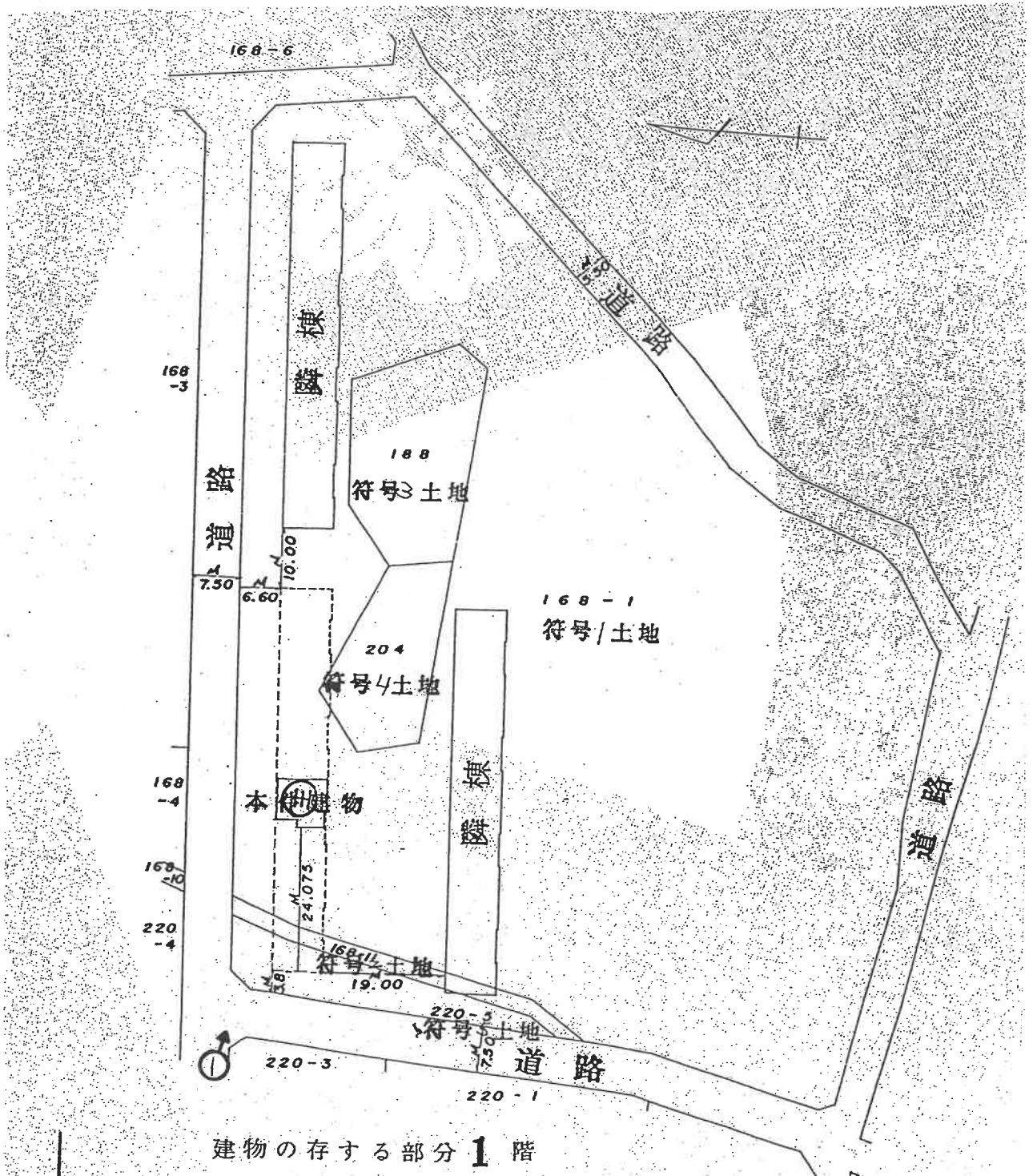
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



昭和五十四年参月貳〇日

# 写真撮影方向図

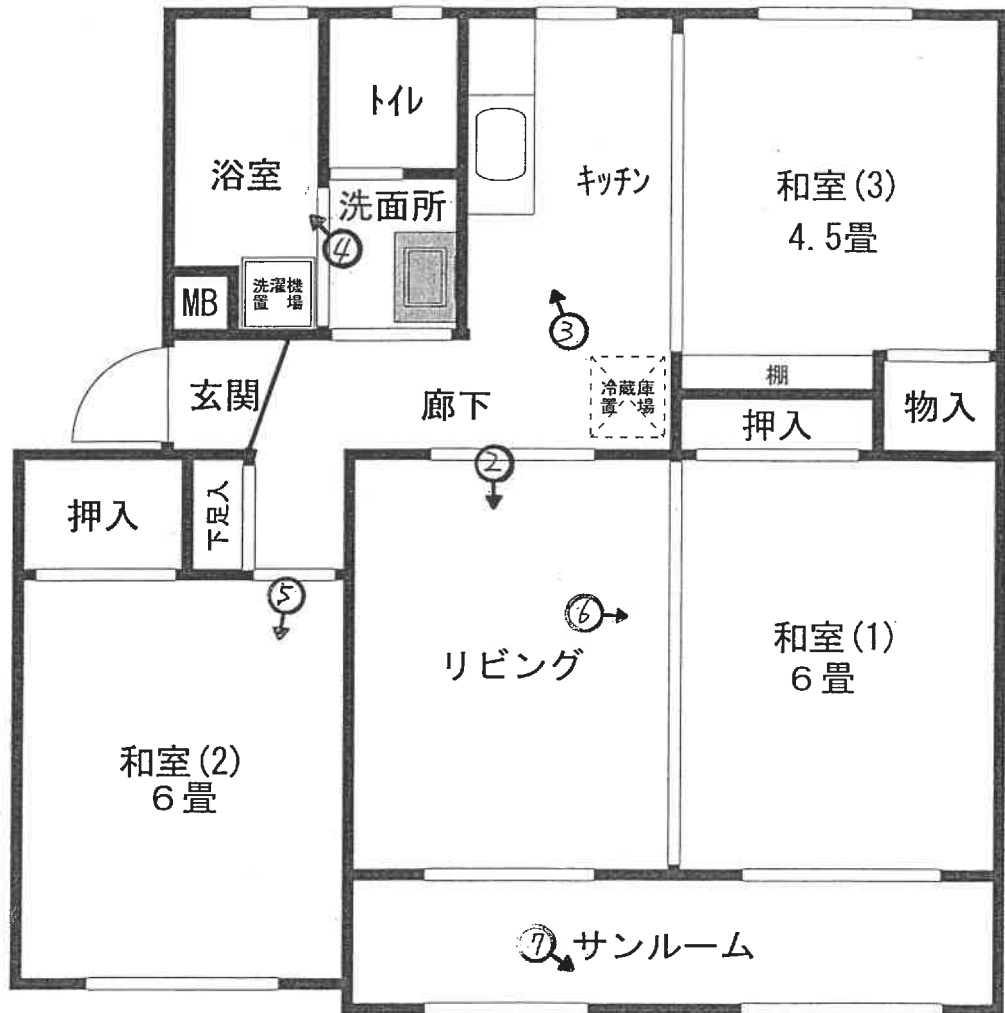
←○は写真撮影位置・方向



建物の存する部分 1階

←○は写真撮影位置・方向 間取図

東本郷団地 6号棟 614号



令和5年(ケ)第242号





①



②





③



④





⑤



⑥

(17 枚目)



⑦

令和5年（ケ）第242号  
令和5年10月17日 現地調査  
令和5年11月7日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂 本 圭 一 印

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 4,730,000 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、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	住居表示 東本郷6丁目3番6-614号
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 横浜市緑区東本郷六丁目168番地1、220番地5、  
204番地、168番地11

建物の名称 東本郷団地6号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東本郷六丁目168番1の133

建物の名称 614

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 59.05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 横浜市緑区東本郷六丁目168番1

地 目 宅地

地 積 11479.16平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市緑区東本郷六丁目168番11

地 目 宅地

地 積 180.83平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市緑区東本郷六丁目188番

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 629.03平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市緑区東本郷六丁目204番

地 目 宅地

地 積 396.99平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市緑区東本郷六丁目220番5

地 目 宅地

地 積 346.48平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1920分の10



#### 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 1~5)

位置・交通	J R 横浜線 「鴨居」 駅の 東方 約1.1km (道路距離) 「御嶽前」 バス停から徒歩約2分	
付近の状況	県住宅供給公社で開発した集合住宅団地 (東本郷団地)	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区、東本郷地区プラン
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	13,032.49㎡ 不整形 東西約150m、南北約115m ほぼ平坦
接面道路の状況	南側幅員約9.5~11.9m市道 (建築基準法42条1項)、 西側幅員約5.5m市道 (建築基準法42条1項)、 北側幅員約5.5m市道 (建築基準法42条1項)、 南東側幅員約約6.9~7.8m市道 (建築基準法42条1項) の四方路に接面	
土地の利用状況等	符号1~5の土地に対象建物を含む7棟の建物のほか、東本郷住宅の集会所が存する。	
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	1,920 分の 10
特記事項	◇目的敷地の北方約50m付近を東西に J R 横浜線の線路が走っている。 ◇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	東本郷団地6号棟	
建物の用途	住宅（総戸数 32 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	昭和44年3月（令和5年家屋課税台帳記載による）
	経過年数	約55年
	経済的残存耐用年数	約5年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造4階建 延べ2,027.86㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：吹付材等 その他：なし	
設 備 等	集合郵便受、駐車場、駐輪場、集会所管理事務所（別棟）、ゴミ置場等	
建物の品等	使用資材	やや劣る
	施 工	やや劣る
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	委託
	管理会社	（一社）かながわ土地建物保全協会竹山管理センター
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇目的一棟の建物は、他の建物と合わせて、県住宅供給公社により開発されたもので、建築確認申請、検査済証の取得が得られなかった。 ◇ペット飼育禁止。	

## (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 (614号室) 主要開口部の方位：南向き 中間部屋		
床 面 積	59.05㎡ (登記面積)		
間 取 り	3L K		
サンルーム等	約9.01㎡ (概算)		
仕 様	天井	ビニールクロス、プラスターボード等	
	床	合板、畳等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	浴室、トイレ、キッチン等	
	そ の 他	なし	
保守管理の状態	劣る		
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 9 月 30 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	5,000円	105,000円
	修繕積立金	14,000円	304,000円
	備 考	年14.6%の遅延損害金の規定あり。 損害金 55,038円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和5年10月17日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	①建物内の経年による劣化が激しく、サンルームの天井に雨漏り跡が見られた。 ②リビングの床の緩み、各壁面に亀裂、クロスに引っ掻き傷、和室(2)の南側壁面、浴室天井などに黴による激しい汚れがそれぞれ見られた。(詳細は、執行官作成の現況調査報告書参照)		

## 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)
250,000	× 59.05	÷ 0.85	× 0.05	= 870,000

#### 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 55年 、 経済的残存耐用年数 5年  
観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 40%
- ： 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年}}{(\text{経過年数 } 55\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年})} \times (1 - 0.4) = 0.05$$

(2) 敷地権価格 (符号1~5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)
180,000	× 0.53	95,400	× 13,032.49	× 0.90	× $\frac{10}{1,920}$	= 5,830,000

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。

公示地 横浜緑-18

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 160,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{90} & = & 180,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、街路条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差 : 四方路で優り、規模、形状、線路による騒音等で劣り、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 10% 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）
870,000	+ 5,830,000	× 0.98	= 6,570,000

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：0.98（1階部分、EVなし）

位置別補正：1.00（中間部屋、南・北側採光）

その他補正：1.00

相乗積  $0.98 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98$

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)
171,000	× 0.98	× 0.70	× 59.05	= 6,930,000

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 m<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に同じ。

その他の個別格差：室内の状況を考慮

### 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 (7.8%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
-280,134 (-5.8%)	530,300	8.1%	6,350,506 = 6,350,000	0.7983	5,069,205 (105.8%)	= 4,790,000 (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。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	6,570,000	× 1.00	= 6,570,000
比準価格	6,930,000	× 1.00	= 6,930,000
収益価格			4,790,000
調整後の価格			6,570,000

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)
6,570,000	× 1.0	× 0.80	× 0.90	- 0	= 4,730,000

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 公 示 地 : 横浜緑-18  
所 在 : 横浜市緑区東本郷4丁目702番8「東本郷4-14-5-1」  
価 格 : 160,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR横浜線 「鴨居」駅 約1.8km  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 139m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南東側 4.5m 市道  
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域  
( 建ぺい率 50% ・ 容積率 80% )  
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

## 2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1 (建物)	1,286,317円			
符号1 (土地)	1,167,568,826円	(敷地権の割合	1,920分の	10)
符号2 (土地)	18,392,588円	(敷地権の割合	1,920分の	10)
符号3 (土地)	63,979,926円	(敷地権の割合	1,920分の	10)
符号4 (土地)	40,378,663円	(敷地権の割合	1,920分の	10)
符号5 (土地)	35,241,188円	(敷地権の割合	1,920分の	10)

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写 (目的物件をA4版へ縮小合成したものである)

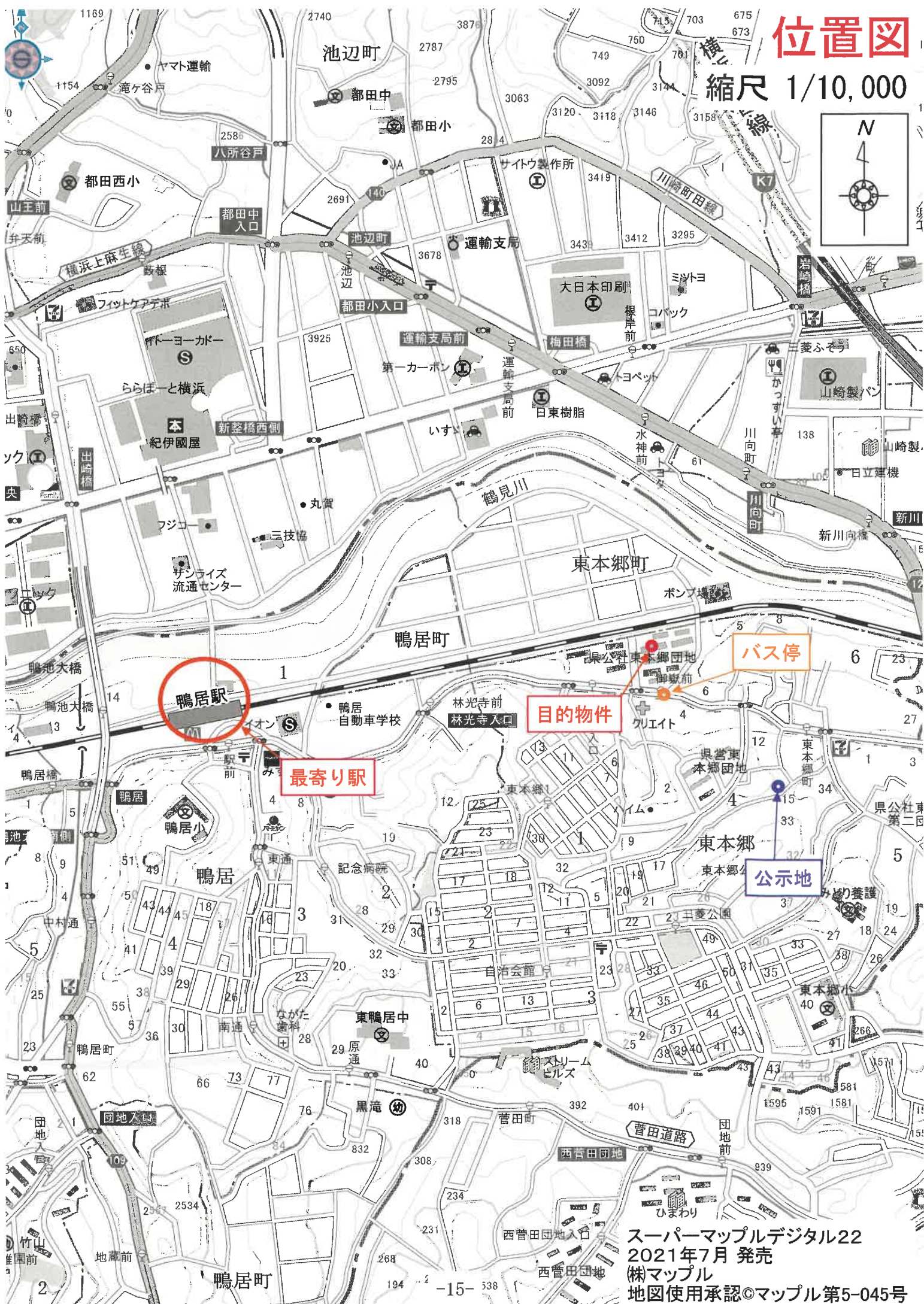
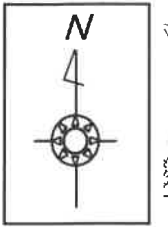
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図



# 位置図

縮尺 1/10,000







# 建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：昭和54年3月20日

481281

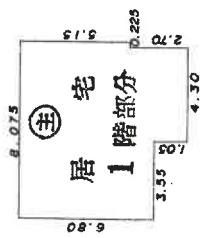
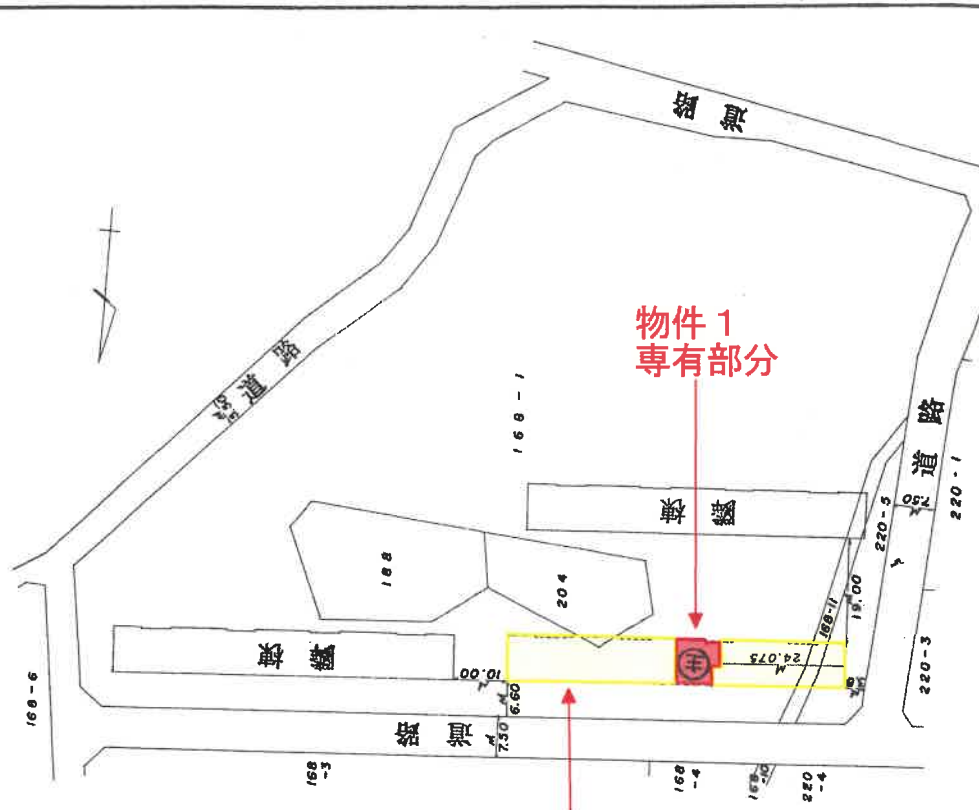
建物図面  
各階平面図

東本郷六丁目

家屋番号  
東本郷六丁目168-1-133

建物の所在  
横浜市緑区東本郷六丁目168-1, 220-5, 168-11, 204

東本郷六丁目



(単位M)

1.	6.80	X	3.35	=	22.7800
2.	7.65	X	4.30	=	32.9025
3.	5.15	X	0.225	=	1.15875
					<u>56.84125</u>

建物の存する部分 1階

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/1000

本図面は元図を70%縮小したものである

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 青葉出張所 青葉)

令和5年7月21日

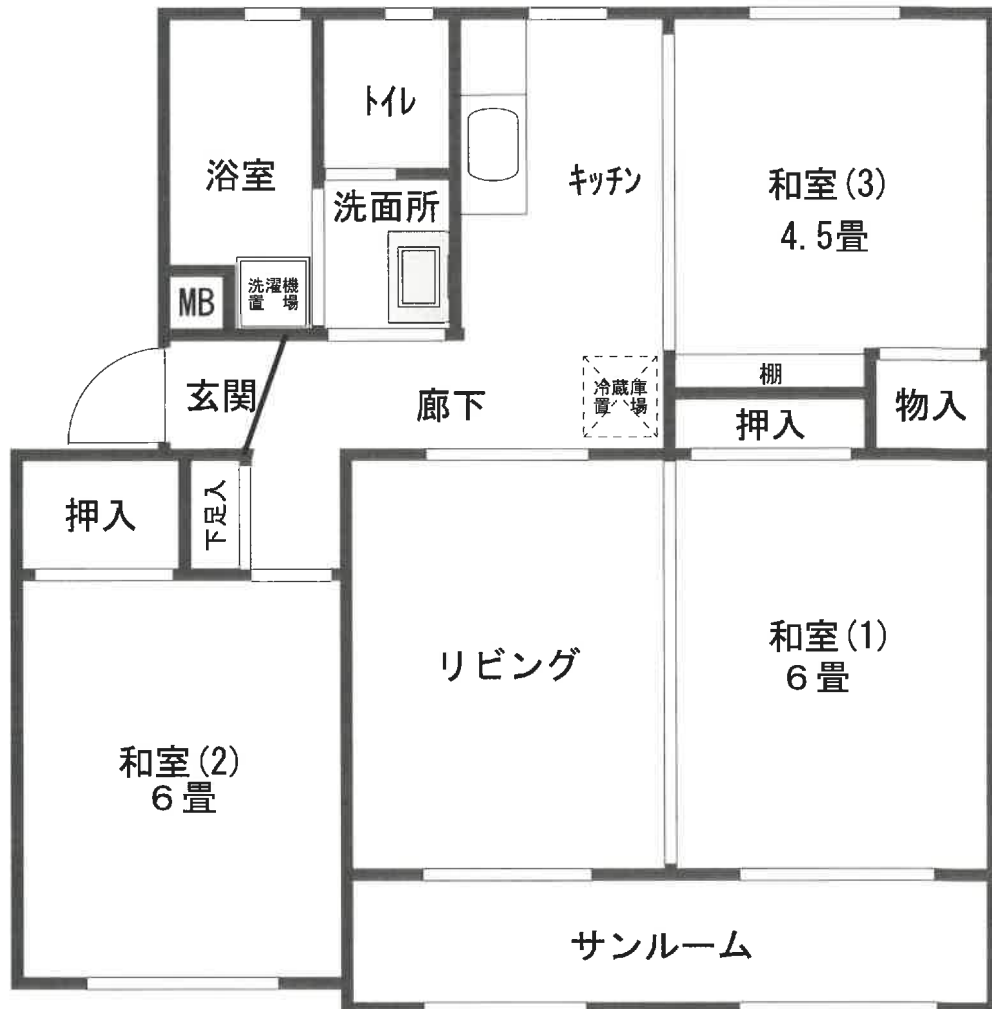
東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：31-2

# 間取図

東本郷団地 6号棟 614号



令和5年(ケ)第242号

