

## 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<br>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<br>場 所 横浜地方裁判所売却場   |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 6年 6月 3日 午後 1時10分<br>場 所 横浜地方裁判所第3民事部   |
| 特別売却<br>実施期間  | 令和 6年 5月27日 午前10時00分から<br>令和 6年 5月27日 午後 3時00分まで   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 横浜市港南区日野三丁目377番地5

建物の名称 シティクレスト横浜上永谷1番街

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日野三丁目377番5の617

建物の名称 617

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 62.72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 横浜市港南区日野三丁目377番5

地 目 宅地

地 積 7284.39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 98万1347分の6849

## 物 件 明 細 書

令和 6年 1月29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。ただし、本件申立ての請求債権はその一部である。また、滞納管理費等について、本件競売手続において管理組合から配当要求がなされている。

### 《 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 横浜市港南区日野三丁目377番地5

建物の名称 シティクレスト横浜上永谷1番街

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日野三丁目377番5の617

建物の名称 617

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 62.72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 横浜市港南区日野三丁目377番5

地 目 宅地

地 積 7284.39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 98万1347分の6849

令和5年(ケ)第155号  
令和5年8月18日受理  
令和5年9月27日提出

## 現況調査報告書

横浜地方裁判所  
執行官 遠藤久雄

(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 横浜市港南区日野三丁目377番地5

建物の名称 シティクレスト横浜上永谷1番街

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日野三丁目377番5の617

建物の名称 617

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 62.72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 横浜市港南区日野三丁目377番5

地 目 宅地

地 積 7284.39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 98万1347分の6849

|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| 不動産の表示           | 「物件目録」のとおり   |  |
| 住居表示             | 横浜市港南区日野三丁目8番1-617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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>   |  |
| 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<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><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<br>管理費 円<br>修繕積立金 円<br>円<br>円<br>円   | 平成 年 月 日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある 平成 年 月分～ 年 月分<br>計 円<br><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  |  |
| 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<br><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<br><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 )<br><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>地方裁判所 支部 平成 年( )第 号</li> <li>保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>   |  |
| 敷地権以外の土地 (目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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155号  
担当執行官 遠藤久雄

## 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7月31日現在

|   |           |         |    |   |         |   |
|---|-----------|---------|----|---|---------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 管理費   | 月額        | 8,200   | 円  | <input type="checkbox"/> 滞納額            | 524,800 | 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金 | 月額        | 10,750  | 円  | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | 688,000 | 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 checked="" type="checkbox"/> 損害金   | 年         | 1%      | %  | <input checked="" type="checkbox"/> 金額  | 574,640 | 円 |
| <input type="checkbox"/> 滞納期間             | 平成30年5月分~ | 平成5年8月分 |    |   |         |   |
|   | 令和        |         | 令和 |   |         |   |

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 checked="" type="checkbox"/> 支払督促申立費用 | 月額 | × | 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 6,666 | 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     

横浜市西区高島1-1-2 横浜三井ビル

(回答者) 住所・所在地

支店住所 ~

会社名

ミナクス 横浜上永谷 巻着 街管理組合。  
マンション管理受託会社。  
三井不動産レゾナンスビルサービス株式会社

| 関係人の陳述等           |  |
|-------------------|--|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等  |
| ■ A<br>(債務者兼所有者)  | <ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物には私が居住しています。</li><li>2 平成14年2月に父が本件建物の和室で不自然死しました。</li><li>3 洗面所、各洋室のクローゼット等の扉を外していますが、壊れているわけではありません。</li><li>4 平成30年2月に母が亡くなりましたが、母が亡くなった頃から電気、ガス、水道が止まっています。</li><li>5 犬や猫などの建物に影響を与えるようなペットは飼っていません。</li></ol> |

(執行官の意見用)

| 執行官の意見  |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1 目的物件の状況は、間取見取図及び添付写真等のとおりである。</li><li>2 本件建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び立入調査の結果等から2枚目記載のとおり債務者兼所有者が占有しているものと認めた。</li><li>3 債務者兼所有者によれば、平成14年2月に同人の父が本件建物の和室で不自然死したとのことである。</li><li>4 LD、キッチン、洋室(1)、洋室(2)等の床には動産類やゴミが置かれていることから床面の状況を確認することができなかった。</li><li>5 キッチン、洗面所、各洋室のクローゼット等の扉が外されている。関係人によれば、壊れているために外しているわけではないとのことである。</li><li>6 債務者兼所有者によれば、電気、ガス、水道の供給が長期間停止しているとのことであり、器具等が正常に作動するかどうかについての確認ができていない。</li><li>7 評価人の調査によれば、本件敷地は南側及び東側で市道(建築基準法42条1項道路)に接している。</li></ol> |

(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

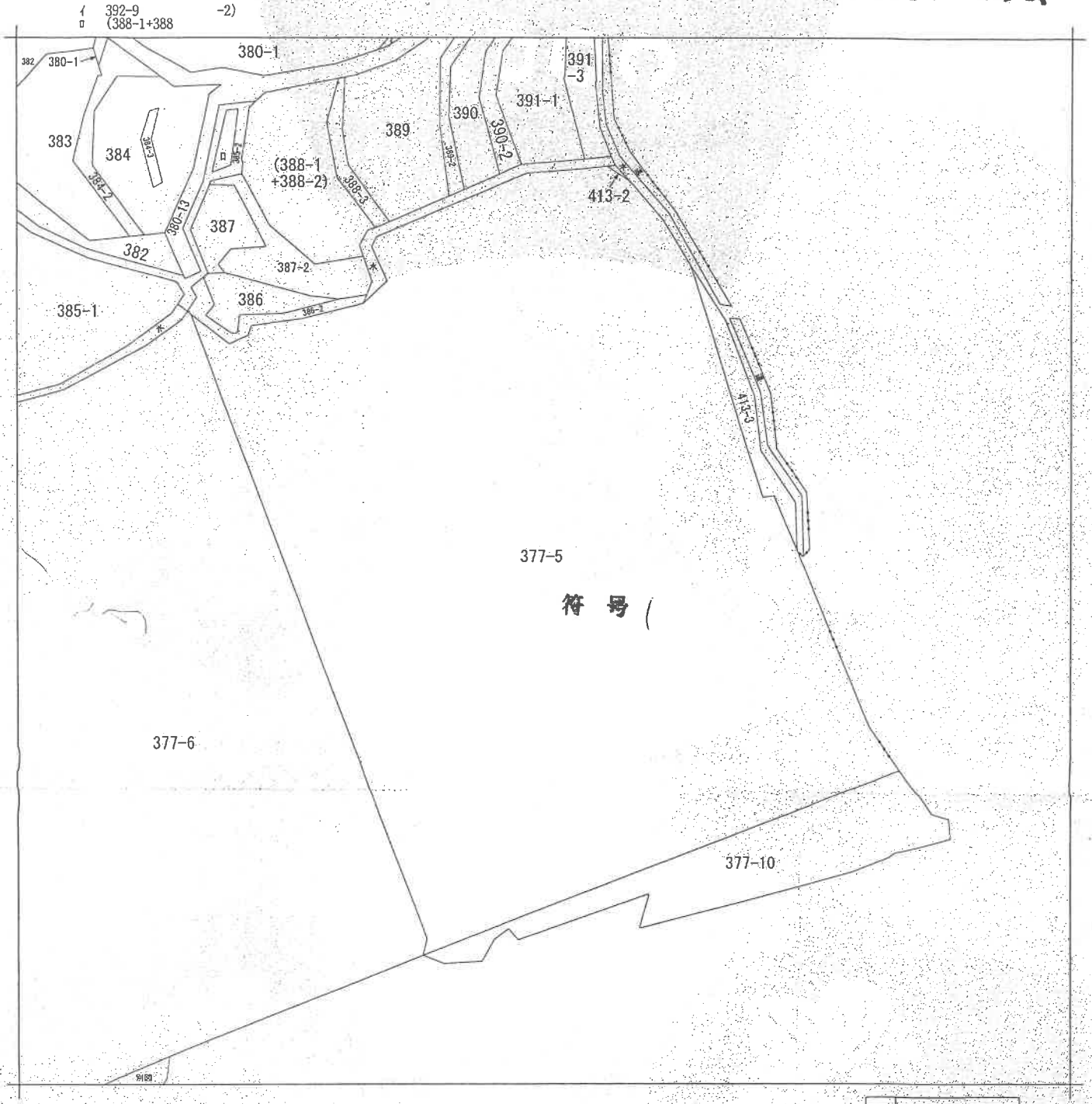
| 調査の日時                       | 調査の場所等          | 調査の方法等                                     |
|-----------------------------|-----------------|--|
| 令和5年8月22日(火)<br>10:50-11:10 | 目的物件所在地         | 外観調査 占有調査 写真撮影 管理人と面談 通知書投函                |
| 令和5年8月23日(水)                | F A X           | 管理会社に対し照会書送付(8月25日回答書到着)                   |
| 令和5年9月5日(火)<br>15:30-15:40  | 目的物件所在地         | 外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函                       |
| 令和5年9月15日(金)                | 郵送              | 現況調査の日程通知書の送付                              |
| 令和5年9月26日(火)<br>11:40-11:50 | 横浜地方法務局<br>湘南支局 | 登記事項証明書交付申請                                |
| 令和5年9月26日(火)<br>15:10-15:55 | 目的物件所在地         | 外観調査 立入調査(評価人同行) 債務者兼所有者から事情聴取 写真撮影 管理人と面談 |
|                             |                 |  |

## (特記事項)

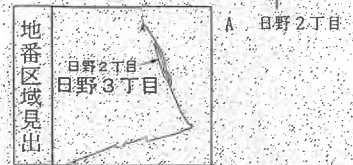
- 令和5年9月26日  
目的物件は不在で施錠されていることが予測されたので、立会人B及び解錠技術者を同行した。
- 令和 年 月 日  
休日執行許可を示した。

(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、



(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    | 横浜市港南区日野三丁目 |           |           | 地番       | 377番5 |      |           |
| 出力縮尺  | 1/600 | 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   | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 |       |             |           | 備付年月日(原図) |          |       | 補記事項 | 方位不明      |

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5年5月2日  
横浜地方法務局出張所  
登記官

請求番号：6-1  
(1/1)

( 6 枚目)







① 一棟の建物の外観（南西側から撮影）



②





③



④



(10枚目)



⑤



(11 枚目)

令和6年1月17日

横浜地方裁判所第三民事部 裁判官 殿

横浜地方裁判所

執行官 遠藤久雄

現況調査報告書の訂正について

- 1 事件番号 令和5年（ケ）第155号
- 2 訂正の経緯

本件建物は区分所有建物であり、壱番街管理組合と全体管理組合から管理費及び修繕積立金等の徴収がなされているところ、令和5年9月27日付けで提出した現況調査報告書には壱番街管理組合の滞納管理費及び修繕積立金等を踏まえた回答書の添付しかなされていないため、同報告書の3枚目を別紙のとおり訂正します。

令和5年(ケ)第155号

担当執行官 遠藤久雄

### 回 答 書 (全体管理組合分)

(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12月31日現在

|   |           |         |   |   |         |   |
|---|-----------|---------|---|---|---------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 管理費   | 月額        | 3,050   | 円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | 204,350 | 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金 | 月額        | 140     | 円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | 9,380   | 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 checked="" type="checkbox"/> 損害金   | 年         | 1.8     | % | <input checked="" type="checkbox"/> 金額  | 106,146 | 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間  | 平成30年7月分~ | 令和6年1月分 |   |   |         |   |
|   | 令和        |         |   | 令和                                      |         |   |

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 checked="" type="checkbox"/> 支払督促費用 | 月額 | X | 円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | 4,166 | 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      仮執行宣言付支払督促正本写し

(回答者) 住所・所在地

支店住所

会社名

三菱クレド横浜上永谷全体管理組合

マンション管理受託会社

三井不動産レジデンシャルサービス株式会社

令和5年(ケ)第155号  
担当执行官 遠藤久雄

### 回 答 書 (壱番街管理組合分)

(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12月31日現在

|   |           |          |   |           |
|---|-----------|----------|---|-----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 管理費   | 月額        | 8,200 円  | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | 565,800 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金 | 月額        | 10,750 円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | 741,750 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 checked="" type="checkbox"/> 損害金   | 年         | 18 %     | <input checked="" type="checkbox"/> 金額  | 666,154 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間  | 平成30年5月分~ | 令和6年1月分  |   |           |
|   | 令和        |          | 令和                                      |           |

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 checked="" type="checkbox"/> 仮払督促申立費用 | 月額 | X 円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | 6,666 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      仮執行宣言付支払督促正本写し

(回答者) 住所・所在地 支店住所

会社名  
シテイクラスト横浜上永谷壱番街管理組合  
マンション管理受託会社  
三井不動産レジデンシャルサービス株式会社



令和5年(ケ)第155号  
令和5年9月26日 現地調査  
令和5年9月28日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

## 第 1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額               |
|------|---------------------|
| 1    | 金 8, 5 7 0, 0 0 0 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 | 住居表示：日野3-8-1-617 |
| 特 記 事 項               |              |                  |
| ・平成14年に不自然死があった物件である。 |              |                  |

\*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 横浜市港南区日野三丁目377番地5

建物の名称 シティクレスト横浜上永谷1番街

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日野三丁目377番5の617

建物の名称 617

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 62.72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 横浜市港南区日野三丁目377番5

地 目 宅地

地 積 7284.39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 98万1347分の6849



#### 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（符号1の土地）

|  |   |  |
|--|---|--|
| 位置・交通                                    | 横浜市営地下鉄ブルーライン「上永谷」駅の南東方約1km（道路距離）。  |  |
| 付近の状況                                    | 一般住宅、マンション等がみられる幹線道路背後の丘陵地の住宅地域   |  |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制  | 市街化区域<br>第2種中高層住居専用地域（主たる用途）<br>60%<br>150%<br>準防火地域<br>第3種高度地区、宅地造成工事規制区域   |
| 面地条件<br>（規模，形状等）                         | 規模<br>形状<br>間口・奥行<br>地勢   | 7284.39㎡<br>ほぼ長方形<br>間口（南側）約70m×奥行約110m<br>東側道路より約4mから約6m高く接し、境界付近には法地があり擁壁が築造されている。南側道路より等高（エントランス部分）から約4m高く接している。面地内は、丘陵地を開発していることから若干の高低差がある。 |
| 接面道路の状況                                  | 南側幅員約7.5m市道（建築基準法第42条1項）と約70m接面し、東側幅員約9.0m市道（建築基準法第42条1項）と約110m接面している。  |  |
| 土地の利用状況等                                 | 目的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  | 98万1347分の6849  |
| 特記事項                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>一部土砂災害警戒区域に指定されている（東側擁壁部分）。</li> <li>用途地域が跨る。北東の一部は第1種住居地域、建蔽率60%、容積率200%、準防火地域、第4種高度地区等の指定となる。</li> </ul> |  |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                     |  |  |
|---------------------|--|--|
| マンション名              | シティクレスト横浜上永谷1番街                          |  |
| 建物の用途               | 住宅（総戸数139戸）（登記記載）                        |  |
| 建築時期及び経済的<br>残存耐用年数 | 建築年月日<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数               | 平成4年12月17日（登記記載）<br>約31年<br>約19年         |
| 構造・延床面積             | 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建、延べ10847.56㎡              |  |
| 仕<br>様              | 屋根：アスファルト断熱露出防水<br>外壁：磁器タイル<br>その他：特になし  |  |
| 設<br>備              | エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、自転車置場、オートロック、CATV等 |  |
| 建物の品等               | 使用資材<br>施工                               | 普通<br>普通                                 |
| 管理の形態等              | 管理組合<br>管理方式<br>管理会社<br>管理形態             | あり<br>委託<br>三井不動産レジデンシャルサービス株式会社<br>日勤管理 |
| 管理の状況               | 普通                                       |  |
| 特記事項                | ・家屋課税台帳登録事項証明書によれば登記共用部分がある。             |  |

(2) 専有部分の概要

|            |  |   |           |
|------------|--|---|-----------|
| 構 造        | 鉄筋コンクリート造1階建   |   |           |
| 位 置        | 6階 (617号室) ・ 中間住戸<br>主要開口部の方位：東向き  |   |           |
| 床 面 積      | 62.72㎡ (登記面積)  |   |           |
| 間 取 り      | 3LDK   |   |           |
| バルコニー等     | あ り … 約9.14㎡   |   |           |
| 仕 様        | 天 井<br>床<br>内 壁<br>設 備<br>そ の 他  | ビニールクロス、杉柾化粧石膏ボード等<br>カーペット、長尺塩ビシート、畳等<br>ビニールクロス等<br>キッチン、トイレ、浴室、洗面所、押入等<br>特になし |           |
| 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。<br>令和5年7月31日現在  |   |           |
|            |  | 月 額   | 滞 納 額     |
|            | 管 理 費  | 8,200 円   | 524,800 円 |
|            | 修繕積立金  | 10,750 円  | 688,000 円 |
|            | そ の 他  | 特になし  |           |
| 備 考        | 上記のほか損害金年率18%の遅延損害金574,640円、支払督促申立費用6,666円がある。   |   |           |
| 専有部分の利用状況等 | 令和5年9月26日：内部立入調査<br>所有者Aが居宅として利用し占有している。   |   |           |
| 特 記 事 項    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者Aは「居住しているのは私一人です。平成14年2月に和室で父が不自然死しています。」との旨を述べている。</li> <li>・電気、ガス、水道の供給が長期間停止され清掃等の管理状況で劣っている。</li> <li>・クローゼット等の扉が外されている。</li> <li>・室内で小鳥を1匹飼っているが、猫や犬等は飼っていない。</li> </ul> |   |           |

## 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<br>(円/㎡) | 専有面積<br>(㎡) | 専有率   | 現価率   | 建物価格<br>(円) |
|----------------|-------------|-------|-------|-------------|
| 250,000        | ×62.72      | ÷0.85 | ×0.30 | = 5,530,000 |

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 19 年、

観察減価率(中古マンションの市場性、管理の状況等含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 19 年}}{(\text{経過年数 31 年} + \text{経済的残存耐用年数 19 年})} \times (1 - 0.2) = 0.30$$

(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。

| 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 敷地権割合                   | 敷地権価格<br>(円) |
|-----------------|----------|---------------|------------|----------|-------------------------|--------------|
| 191,000         | × 0.93   | 178,000       | × 7284.39  | × 1.00   | × $\frac{6849}{981347}$ | = 9,050,000  |

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 横浜港南－ 2 3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 191,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 191,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

- ◇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変動なしと判定した。
- ◇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目的地域に比べ接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個 別 格 差：法地、高低差等で劣り、角地で優り、総合格差で上記の通り。

地 積：登記数量

建 付 減 価：建付減価率は、なし（1.00）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<br>（階層・位置・<br>品等程度） | 積算価格（円）      |
|-------------|---------------|--------------------------|--------------|
| （ 5,530,000 | + 9,050,000 ） | × 1.03                   | = 15,020,000 |

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：1.03(6階)  
 位置別補正：1.00(中間住戸)  
 その他補正：1.00  
 相乗積  $1.03 \times 1.00 \times 1.00 = 1.03$

2 比準価格の試算

| 基準階の比準<br>価格（円/㎡） | 個別格差<br>（階層・位置・<br>品等程度） | その他の<br>個別格差 | 専有面積<br>（㎡） | 比準価格(円)      |
|-------------------|--------------------------|--------------|-------------|--------------|
| 364,000           | × 1.03                   | × 0.90       | × 62.72     | = 21,160,000 |

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：内部の管理状況等を考慮した。

### 3 収益価格（DCF法による）

目的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<br>有効純収益<br>現価の合計<br>(円) | 正味復帰価格の現価                 |                     |   |                                |                                      | DCF法<br>による価格<br>(円)  |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------|---|--------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
|                               | 4年目期首<br>有効純<br>収益<br>(円) | 最終<br>還元<br>利回<br>り | 3年目期末<br>復帰価格<br>(円)<br>イ÷ウ×(1-0.03)<br>※1<br>エ | 複利<br>現価率<br>※2<br>(7.7%)<br>オ | 正味復帰<br>価格の現<br>価<br>(円)<br>エ×オ<br>カ |                       |
| ア                             | イ                         | ウ                   | エ   | オ                              | カ                                    | ア+カ<br>キ              |
| 1,492,245<br>(14.8%)          | 906,100                   | 8.2<br>%            | 10,718,500<br>= 10,720,000                      | 0.8005                         | 8,581,360<br>(85.2%)                 | =10,070,000<br>(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、標準的還元利回りに目的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目的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<br>試算価格（円） | 占有減価修正 | 試算価格（円）      |
|--------|---------------------|--------|--------------|
| 積算価格   | 15,020,000          | × 1.00 | = 15,020,000 |
| 比準価格   | 21,160,000          | × 1.00 | = 21,160,000 |
| 収益価格   |                     |        | 10,070,000   |
| 調整後の価格 |                     |        | 17,600,000   |

占有減価修正：必要なし。

##### (2) 評価額の判定

| 調整後の<br>価格（円） | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 滞納管理費<br>等相当額の<br>減価 | その他の<br>控除減価<br>(敷金等) | 評 価 額<br>(円) |
|---------------|-----------|------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| 17,600,000    | ×0.70     | × 0.80     | × 0.87               | —                     | = 8,570,000  |

市場性修正：不自然死があった経緯等を考慮して減価した。

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として13%と求めた。

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：横浜港南－23

所 在：港南区野庭町字永作 81 番 39  
価 格：191,000 円／㎡  
位 置：市営地下鉄ブルーライン「上永谷」駅 約 600m  
価 格 時 点：令和 5 年 1 月 1 日  
地 積：169 ㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 道 路：北東 6.5m 市道  
用途指定等：第 1 種低層住居専用地域(建蔽率 50%，容積率 80%)  
地域の概要：中小規模一般住宅のほか空地も残る住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和 5 年度）

|          |               |
|----------|---------------|
| 物件 1（建物） | 5,033,661 円   |
| 符号 1（土地） | 726,923,846 円 |

(敷地権の割合は 98 万 1347 分の 6849)

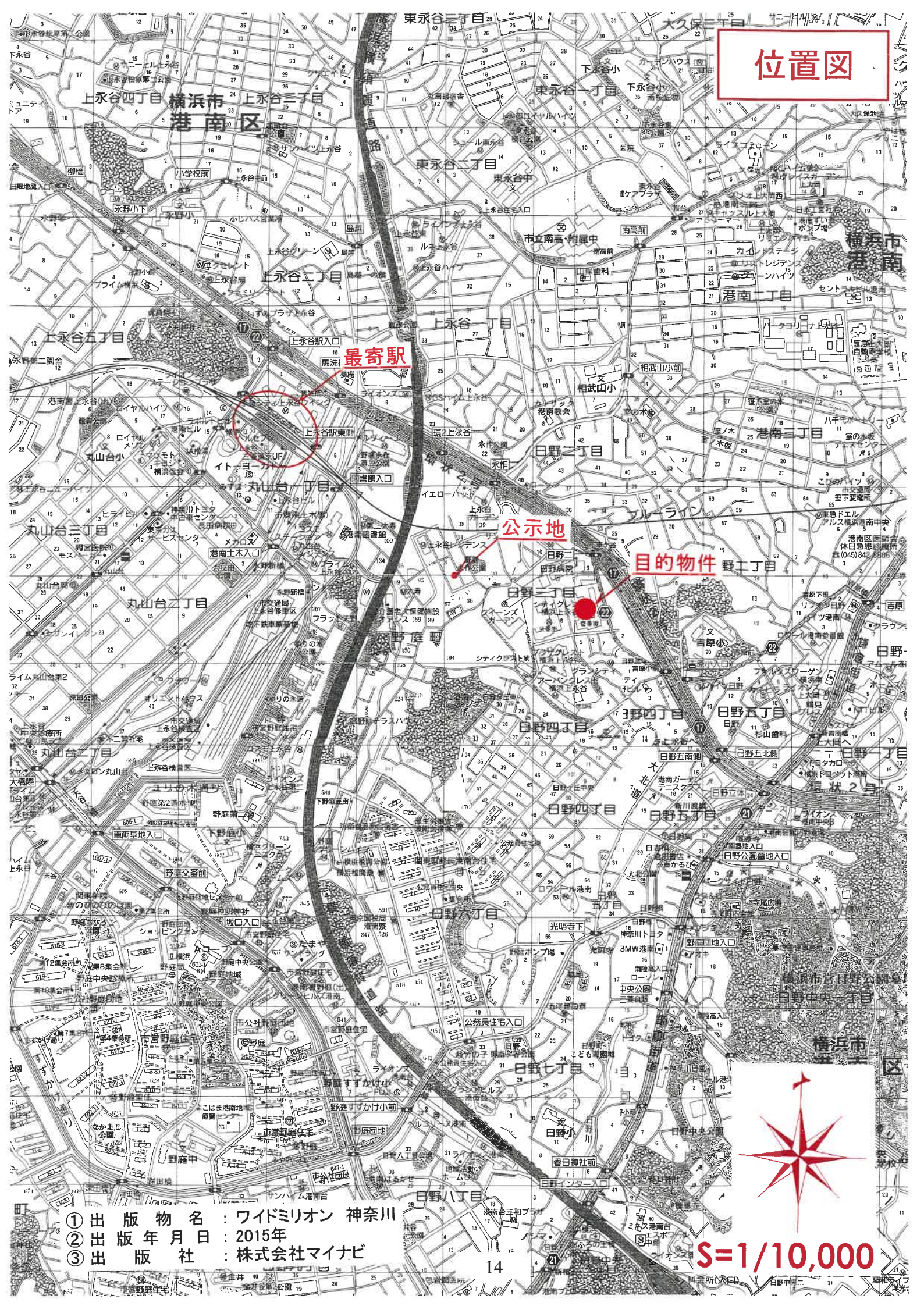
## 第7 附属資料の表示

位置図  
公図写  
建物図面写・各階平面図  
建物間取図

以 上



# 位置図



- ① 出版物名 : ワイドミリオン 神奈川
- ② 出版年月日 : 2015年
- ③ 出版社 : 株式会社マイナビ

S=1/10,000





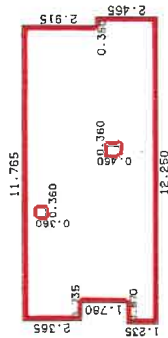
土地の符号1  
377-5



S=1/600

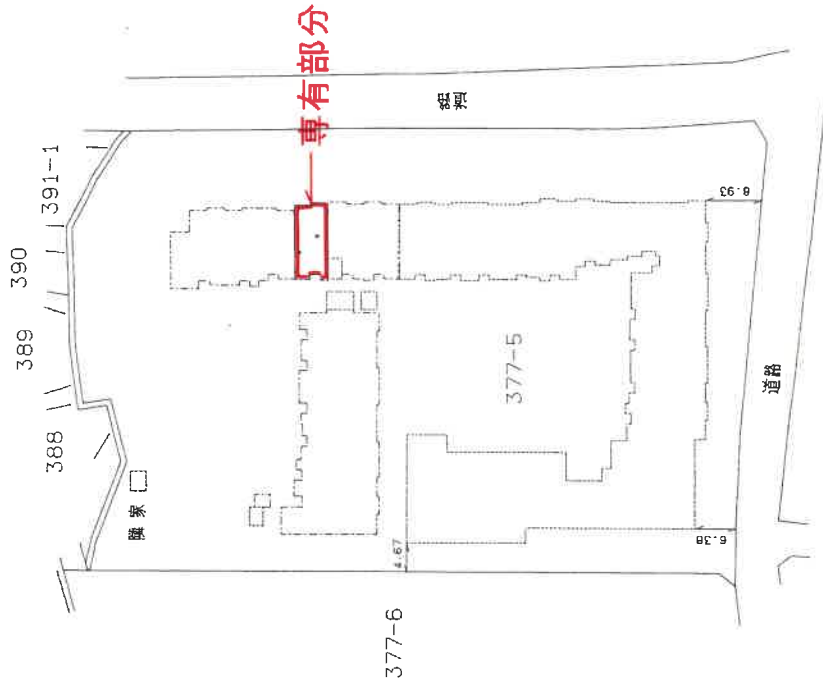
建物の所在 横浜市港南区日野三丁目377番地5

シテイクレスト横浜上永谷番街 617



求積表

|                     |   |                      |
|---------------------|---|----------------------|
| 2.365 x 11.765      | = | 27.824225            |
| 0.550 x 11.030      | = | 6.066500             |
| 1.230 x 11.380      | = | 13.997400            |
| 1.235 x 12.250      | = | 15.128750            |
| - ( 0.460 x 0.360 ) | = | -0.165600            |
| - ( 0.360 x 0.360 ) | = | -0.129600            |
| 合計                  |   | 62.721675            |
| 床面積                 |   | 62.72 m <sup>2</sup> |



原図より81%に縮小

建物の存する部分 6階

(日加納)

製作者

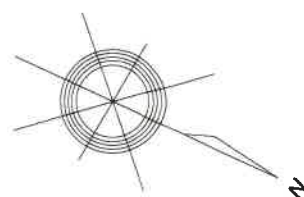
4年12月21日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

# 建物間取図



617号室

# 上 申 書

横浜地方裁判所  
第3民事部御中

令和6年1月23日  
評価人 大橋政善

令和5年(ケ)第155号の評価書につきましては、下記の通り追加、訂正等し  
たく上申致します。

## 記

1. 訂正箇所：評価書2ページ。第1評価額を下線の通り訂正する。

### 第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額       |
|------|-------------|
| 1    | 金9,560,000円 |

2. 訂正箇所：評価書7ページ。(2) 専有部分の概要、管理費等について全体管  
理組合からの配当要求を踏まえて次の通りとする。

|         |  |  |              |
|---------|--|--|--------------|
| 管 理 費 等 | 管理会社の回答によれば下記のとおり。                             |  |              |
|         | <む番街管理組合分>                                     |  | 令和5年12月31日現在 |
|         |  | 月 額  | 滞 納 額        |
|         | 管 理 費  | 8,200円   | 565,800円     |
|         | 修繕積立金  | 10,750円  | 741,750円     |
|         | そ の 他  | 特になし   |              |
|         | 備 考  | 上記のほか損害金年率18%の遅延損害金666,154円、支払督促申立費用6,666円がある。 |              |
|         | <全体管理組合分>                                      |  | 令和5年12月31日現在 |
|         |  | 月 額  | 滞 納 額        |
|         | 管 理 費  | 3,050円   | 204,350円     |
|         | 修繕積立金  | 140円   | 9,380円       |
|         | そ の 他  | 特になし   |              |
| 備 考     | 上記のほか損害金年率18%の遅延損害金106,146円、支払督促申立費用4,166円がある。 |  |              |

3. 訂正箇所：評価書 12 ページ。(2) 評価額の判定を下線の通り訂正する。

(2) 評価額の判定

| 調整後の<br>価格 (円) | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 滞納管理費等<br>相当額の減価 | その他の控<br>除減価 (敷金<br>等) | 評 価 額<br>(円)       |
|----------------|-----------|------------|------------------|------------------------|--------------------|
| 17,600,000     | ×0.70     | × 0.80     | <u>× 0.97</u>    | —                      | = <u>9,560,000</u> |

市場性修正：不自然死があった経緯等を考慮して減価した。

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、本件請求債権及び配当  
要求債権を考慮して3%と求めた。

その他の控除減価(敷金等)：必要なし。

以上