

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 大石 雅子

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	10,140,000 8,112,000	一括	2,028,000	37,864	8,113
1	5,280,000				
2	4,860,000				
備考	物件1の固定資産税・都市計画税は不明。				

物 件 目 録

1 所 在 横浜市港北区綱島西六丁目

地 番 789番8

地 目 宅地

地 積 682.69平方メートル

共有者 A 持分400000分の12489

共有者 B 持分400000分の4163

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区綱島西六丁目789番地8

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 334.36平方メートル

2階 366.61平方メートル

3階 355.13平方メートル

4階 252.32平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 綱島西六丁目789番8の23

建物の名称 107

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 46.39平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

物件明細書

令和 6年 1月31日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 大石 雅子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

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 所 在 横浜市港北区綱島西六丁目
地 番 789番8
地 目 宅地
地 積 682.69平方メートル

共有者 A 持分400000分の12489
共有者 B 持分400000分の4163

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区綱島西六丁目789番地8
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 334.36平方メートル
2階 366.61平方メートル
3階 355.13平方メートル
4階 252.32平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 綱島西六丁目789番8の23
建物の名称 107
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 46.39平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

令和5年(又)第115号
令和5年9月29日受理
令和5年11月6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

物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市港北区綱島西六丁目
地 番 789番8
地 目 宅地
地 積 682.69平方メートル
共有者 A 持分400000分の12489
共有者 B 持分400000分の4163

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 横浜市港北区綱島西六丁目789番地8
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 334.36平方メートル
2階 366.61平方メートル
3階 355.13平方メートル
4階 252.32平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 綱島西六丁目789番8の23
建物の名称 107
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 46.39平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市港北区綱島西6丁目21番19-107号	
建物	物件2	
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"> 種類: 構造: 床面積: 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を居宅として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(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)	
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	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社エスペランサ	
その他の事項		
土地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
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"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1の土地に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
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"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 	
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(ヌ)第115号
担当執行官 君和田 久 史

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
平成5年10月17日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	8,220	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	395,470	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	13,070	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	714,470	円
<input checked="" type="checkbox"/> 専用品使用料	月額	300	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	16,800	円
<input checked="" type="checkbox"/> 共用部地震保険料	月額年額	8,360	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	33,440	円(令和4年まで)
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	14%		<input type="checkbox"/> 金額	369,656	円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	平成31年2月分~	令和5年9月分				
<input checked="" type="checkbox"/> 弁護士報酬費等	金額	1,515,377	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。

<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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 株式会社エスペランサ担当者 (管理会社)</p>	<p>1 本建物は、現在誰も居住していません。 以前、姪と名乗る方が、出入りして、専用庭にダンボールを放置されたことがありますが、住んでいたわけではないようです。 姪の方の名前はわかりませんが、Aの姓を名乗っていたようです。</p> <p>2 前所有者のCが入院していたので、その間、財産管理をしていた弁護士がいましたが、その管理をAに引き継いだと聞いています。Aと一時期連絡は取れていたのですが、音信不通になってしまいました。</p>

執行官の意見	
<p>■ 1 本土地・建物の状況等は、間取図及び添付写真のとおりである。</p> <p>(1) 本建物の和室の壁面がかびの影響と思われるが一部剥がれている。また障子が破れている。</p> <p>(2) 本建物の洋室の床面等に汚れが認められた。</p> <p>(3) 本建物のトイレの床面等の汚れが顕著である。</p> <p>(4) 専用庭には、朽ちた簡易物置が置かれているが、土地との定着性は認められない。</p> <p>(5) 本建物北西側に高圧線の鉄塔が存在する。架線は本土地上にかかっていない。</p> <p>2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりと認めた。</p> <p>(1) 集合ポストは、ちらし等でいっぱいになっている状態である。 室内には、前所有者C宛ての郵便物、D宛ての郵便物及びE宛の郵便物等の存在が認められた。ただし、D宛ての郵便物及びE宛の郵便物の宛先は、本建物住所地ではなく、平成26年又は平成27年の消印が認められた。 玄関内には、1回目及び2回目に臨場した際に玄関ポストに投函した封書が残っていた。 室内は、ダンボールに動産類が入れられており、片付けている様子が窺われるが、本建物に存在していたものを片付けたものなのか、関係人の陳述及び上記郵便物の存在から勘案すると、外から持ち込まれたものかは不明である。 本建物内は、主要な家電製品等は存在せず、電気、ガス及び水道の供給は停止されており、本建物内で生活している様子は窺えない。</p> <p>(2) 本競売申立ての債務名義及び登記簿によれば、本建物の元所有者は亡Fであり、同人の持分は、妻であるC及び兄であるB（現債務者兼所有者）に相続されている。 その後、Cが亡くなった後、同人の持分は、弟であるA（現債務者兼所有者）に相続されていることが認められる。</p> <p>(3) 関係人の陳述及び上記事情等により、本建物内は、動産類は残されたままの状況であるところ、生活実態はなく、他に第三者が占有している徴表はなく、債務者兼所有者両名が居宅として占有しているものと認めるのを相当であると思料する。 債務者兼所有者両名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。 Aについては、あて所に尋ねあたらないとのことで返戻されている。 なお、現況調査期日通知書を送付したが、Bの協力を得ることはできなかった。上記同様、Aについては、あて所に尋ねあたらないとのことで返戻されている。</p> <p>3 評価人の調査によれば、本土地南東側に接する道は、市道である。</p>	

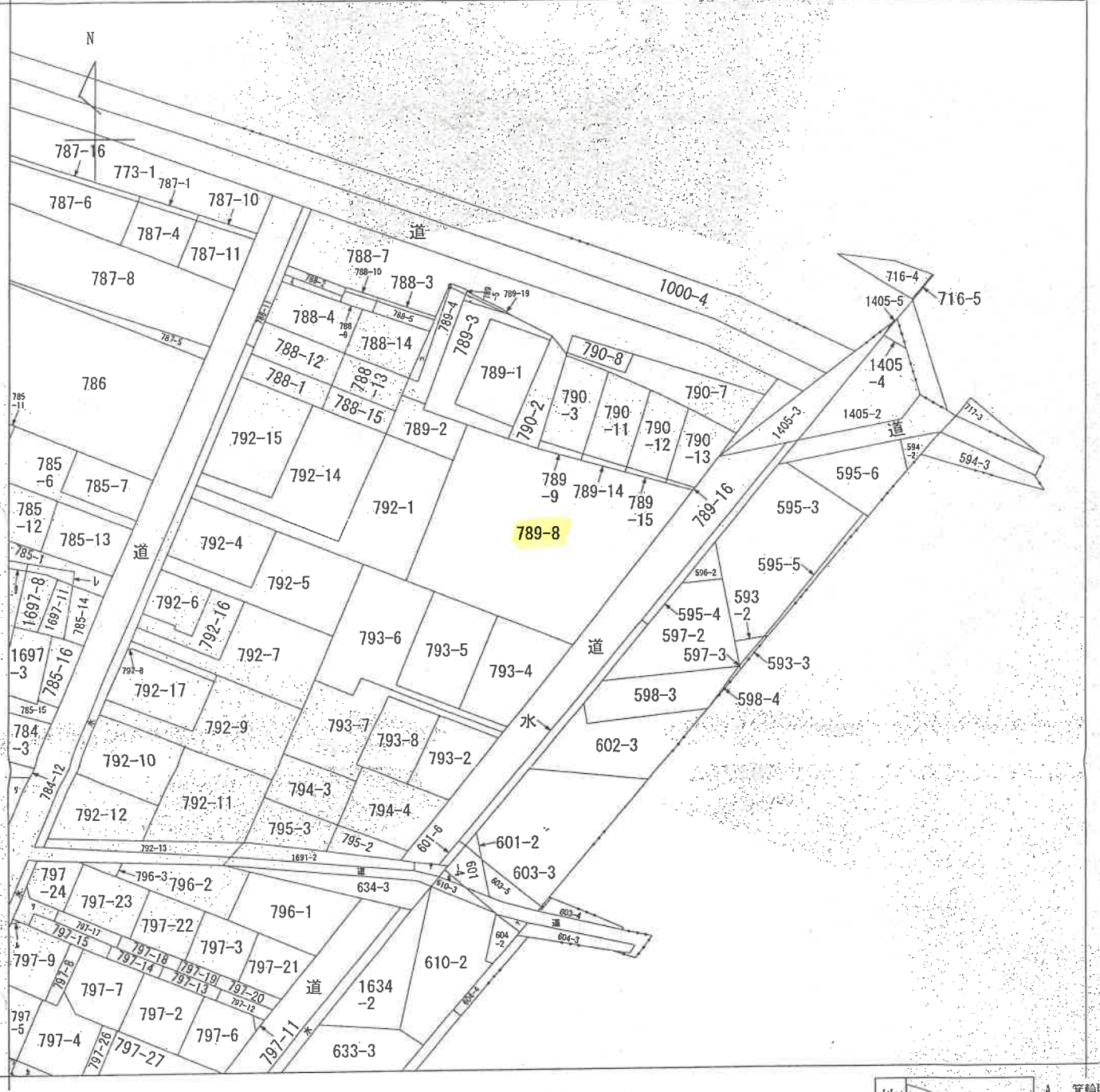
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10月2日(月) 14:00-14:10	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5年10月6日(金) 12:55- :	書面照会(FAX)	(株)エスペランサに管理費等照会書送付
令和5年10月6日(金) 16:00- :	書面照会(郵送)	債務者兼所有者兩名に照会書送付
令和5年10月16日(月) 14:40-14:45	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函) 占有調査
令和5年10月20日(金) 16:00- :	書面(郵送)	現況調査期日通知書送付(債務者兼所有者兩名宛)
令和5年10月25日(水) 9:00-9:25	目的物件所在地	立入調査(解錠), 写真撮影, 占有調査 評価人同行 (通知書投函)
令和5年10月25日(水) 10:05-10:10	横浜地方法務局 港北出張所	要約書交付申請(規約設定共用部分なし)
令和5年10月31日(火) 9:40-9:45	電話聴取(携帯電話)	(株)エスペランサに電話・担当者から事情聴取
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和5年10月25日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Gを立ち会わせ, 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>		

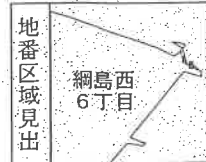
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 788-6 ハ 789-18 ホ 601-5 ト 603-6 ニ 784-17 ヘ 797-10
ロ 789-17 ニ 789-20 ヘ 604-5 ト 601-3 ニ 797-1



(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。



A 箕輪町3丁目
B 箕輪町2丁目

請求部	所在	横浜市港北区網島西六丁目		地番	789番8	
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
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項
						種類 旧土地台帳附属地図

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。

令和5年6月23日
横浜地方法務局港北出張所
登記官

地図整理番号：M30255
(1/2)

(6 枚目)

7 797-16
7 797-25
ハ 797-26
ヨ 1697-17
ク 1697-2
レ 1697-12

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

登記年月日：昭和56年3月25日

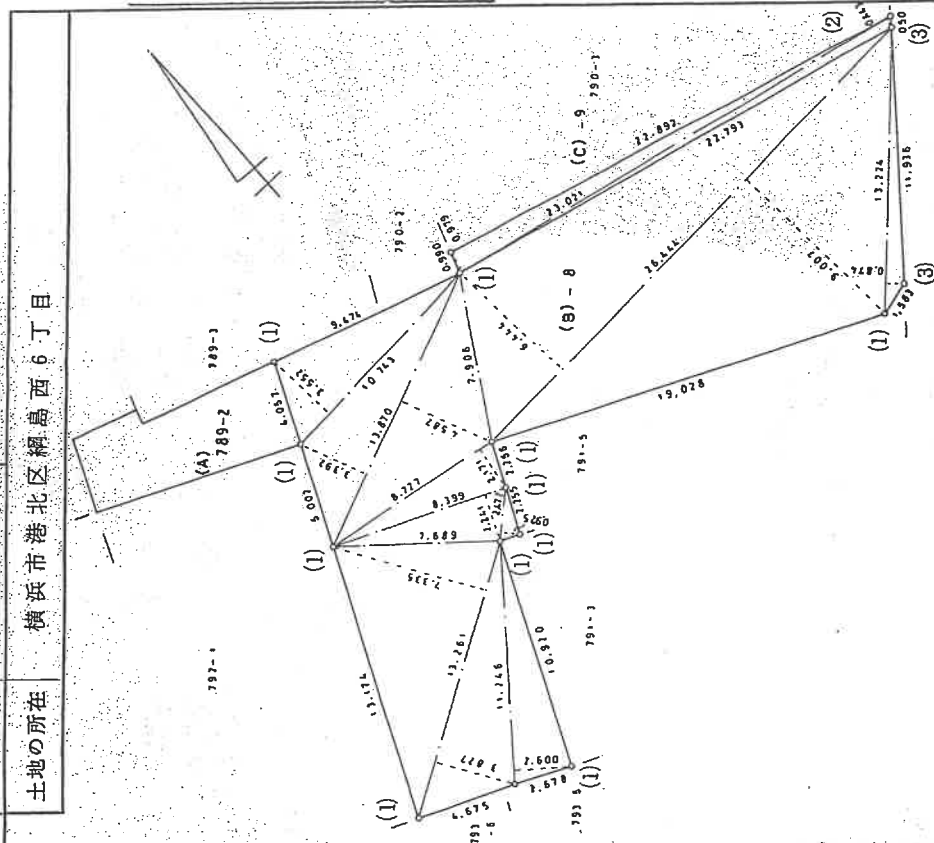
555831

前 789-2 後 新同一

地番	789-2
土地の所在	横浜市港北区綱島西6丁目

地積測量図

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



(B) - 8	
0.874 X 13.224 =	11.557776
9.007 X 26.444 =	238.181108
6.444 X 26.444 =	170.405136
3.552 X 10.743 =	38.159136
3.392 X 13.870 =	47.047040
4.582 X 13.870 =	63.552340
2.171 X 8.727 =	18.946317
0.925 X 2.472 =	2.286600
2.241 X 8.399 =	18.822159
7.335 X 13.261 =	97.269435
3.827 X 13.261 =	50.749847
2.600 X 11.246 =	29.239600
	<u>786.216494</u>
	<u>393.10M'</u>
(C) - 9	
0.979 X 23.021 =	22.537559
0.443 X 23.021 =	10.198303
	<u>32.735862</u>
	<u>16.36M'</u>
(A) 789-2	
77	38.332822
447.64	37.533811
	<u>37.53M'</u>

- (1) コンクリート杭
- (2) 鉄 錠
- (3) キ ザ ミ

1/250

申請人

(昭和56年3月19日作製)

作製者

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5年7月20日 横浜地方支庁港北出張所 登記官

登記年月日：昭和56年11月26日

~~182947~~

182948

家屋番号 綱島西6丁目7番8の23

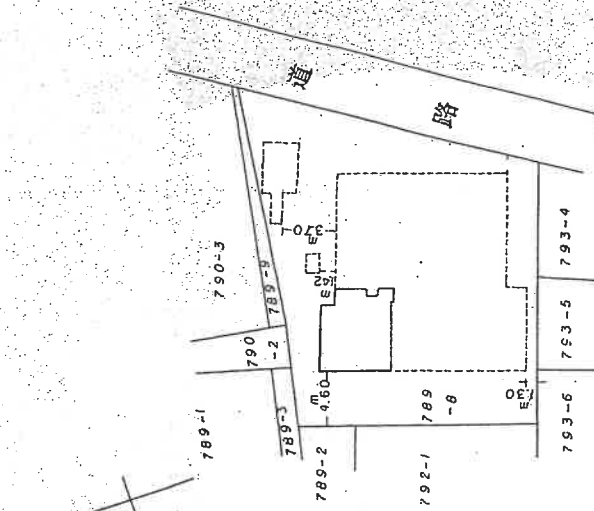
建物の所在 横浜市港北区綱島西6丁目7番9番地8

各階平面図
建物平面図
面図

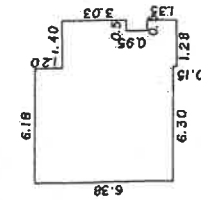
本図面はA3用紙をA4用紙に縮小したものである。

56
11
26

(変更前)



建物の存する部分 1階
(建物番号 107号)



床面積				
6.38	×	6.18	=	39.4284
5.18	×	0.12	=	0.6216
5.33	×	0.78	=	4.1574
1.35	×	0.50	=	0.6750
3.03	×	0.50	=	1.5150
				46.3974 m ²

製作者

作製)

縮尺 1/250

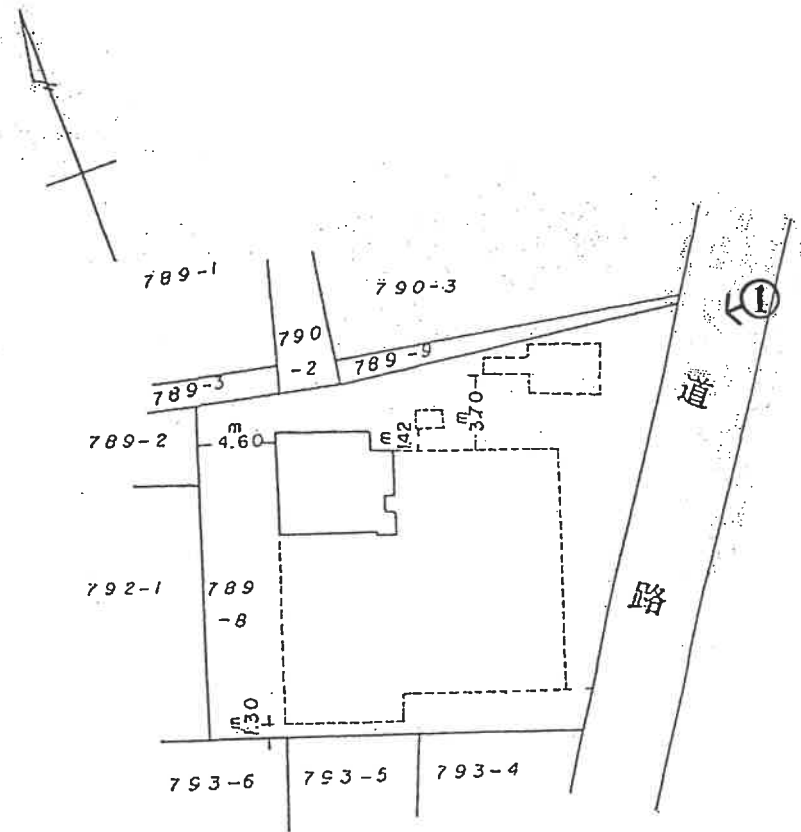
申請人

縮尺 1/500

(日調連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
令和5年6月23日 横浜地方支務局港北出張所 登記官

写真撮影位置図

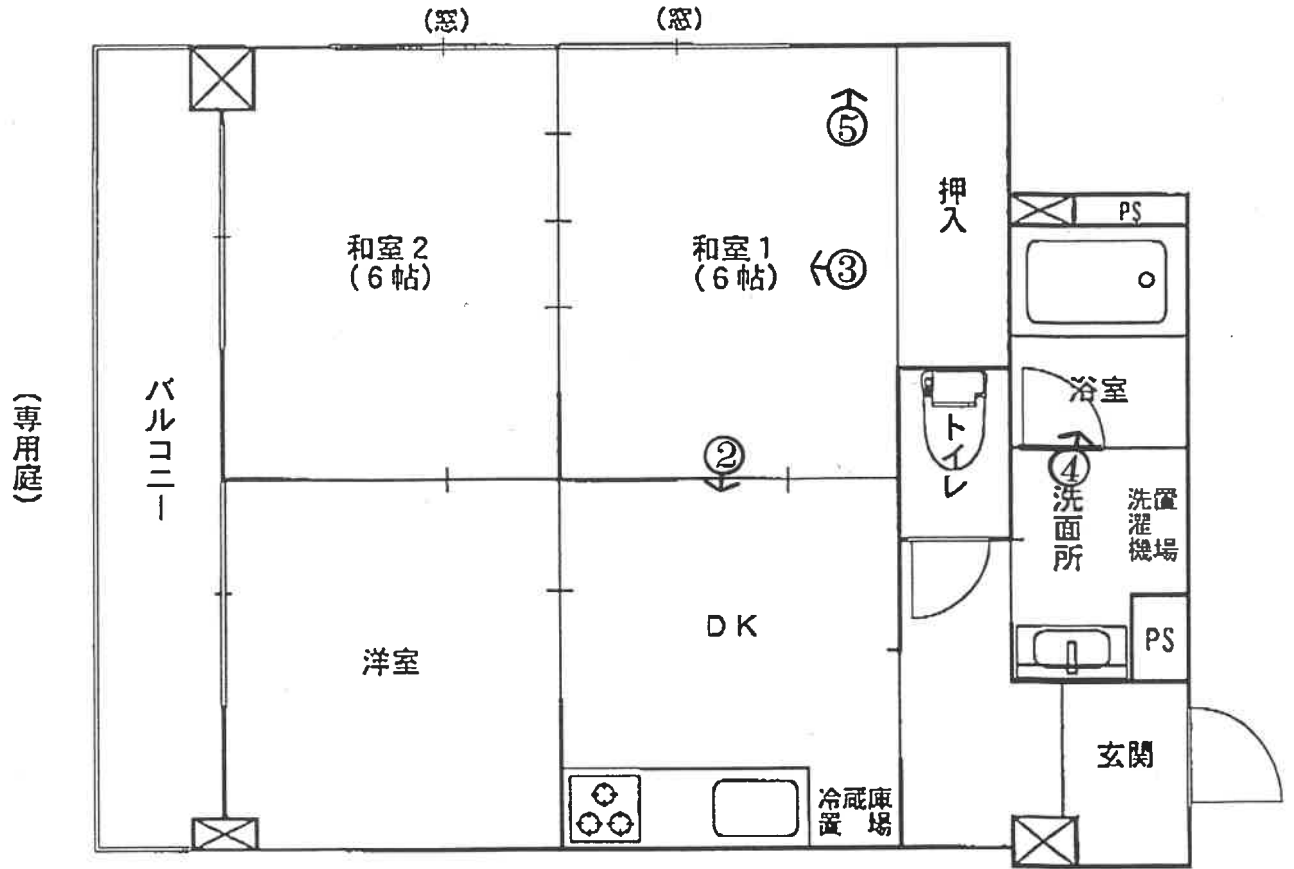


←○は写真撮影位置・方向

(10 枚目)

間取図

⑥



←○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—DK



③ 建物内の状況－和室1・和室2



④ 建物内の状況－浴室



⑤ 建物内の状況－和室1:壁面クロスのはがれ等



⑥ 専用庭



令和 5 年 (又) 第 115 号
令和 5 年 10 月 25 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

中 島 雄 二

第1 評価額

一括価格(合計)	
金 10,140,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 5,280,000円
物 件 2 (建物)	金 4,860,000円

- ① 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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、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

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		住居表示： 綱島西6丁目21番19-107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 所 在 横浜市港北区綱島西六丁目

地 番 789番8

地 目 宅地

地 積 682.69平方メートル

共有者 A 持分400000分の12489

共有者 B 持分400000分の4163

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区綱島西六丁目789番地8

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 334.36平方メートル

2階 366.61平方メートル

3階 355.13平方メートル

4階 252.32平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 綱島西六丁目789番8の23

建物の名称 107

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 46.39平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

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（物件1）

位置・交通	東急東横線「綱島」駅の北東方約1.1km（道路距離）、 「北綱島」バス停より徒歩約3分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中小規模の一般住宅と共同住宅が混在する住宅地域。	
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 建蔽率 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
画地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	682.69m ² （登記地積） 建築計画概要書記載の敷地面積もほぼ同じ。 台形 間口：約29m、奥行：約24～30m 平坦地
接面道路の状況	南東側の約29mが幅員5.7m前後の舗装市道（建築基準法第42条1項道路）に等高に接面する。	
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。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	なし（集中プロパンガスを使用）
	下水道	あり
評価対象持分	40万分の1万6652	
特記事項	① 北側隣接地に高圧送電線の鉄塔が存しているが、目的土地は当該架線の下地ではない。 ② 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（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	エスペランサ第3日吉	
建物の用途	共同住宅（総戸数25戸）	
建築時期 及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和56年11月10日（登記記載） 約42年 約8年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建、延べ1,308.42㎡	
仕 様	外壁：吹付仕上 玄関ホール： （床）タイル貼 （壁）タイル貼 （天井）吹付仕上 外階段： （床）タイル貼 （壁）吹付仕上 （天井）吹付仕上 内廊下： （床）Pタイル （壁）吹付仕上 （天井）塗装仕上	
設 備	集合郵便受、自転車置場、ゴミ置場等、エレベーターは無い	
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 管理形態	あり「エスペランサ第3日吉管理組合」 委託 （株）エスペランサ 巡回管理
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 (107 号室) ・角部屋 開口部の方位：北西向き、北東側にも窓がある。		
床 面 積	46.39㎡ (登記面積)		
間 取 り	3DK (附属資料「間取図」のとおり)		
バルコニー等	バルコニー … 約 6.5 ㎡、専用庭 … 約 30 ㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼、合板、石膏ボード 等	
	床	フローリング、カーペット敷、畳 等	
	内 壁	合成樹脂系クロス貼 等	
	設 備	システムキッチン、ユニットバス、洗面化粧台、トイレ 等	
	そ の 他	なし	
保守管理の状態	やや劣る。床面や内壁と建具等の随所に損傷・汚損・摩耗箇所が見られる。下足入は撤去されている。		
管 理 費 等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和 5 年 10 月 17 日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	8,220 円	395,470 円
	修繕積立金	13,070 円	714,470 円
	そ の 他 (年額)	専用庭使用料 300 円 共用部地震保険料 8,360 円	16,800 円 33,440 円
備 考	年利 14% の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 … 369,656 円 他に弁護士報酬費等 … 1,515,377 円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 5 年 10 月 25 日 内部立入調査 共有者らが占有している。		
特 記 事 項	なし		

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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地 価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地積 (㎡)	建付 減価	共有持分	建付地価格 (円)
1	340,000	×0.95	=323,000	×682.69	×1.0	× $\frac{16,652}{400,000}$	=9,180,000

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 横浜港北－6

$$\begin{array}{cccccc} & & & \text{標準化} & & \\ & \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 314,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{96} & = & 340,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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、対象地域に比し、街路条件、交通接近条件、環境条件、及び行政的条件(容積率)で若干の優劣があり、総合格差率として上記のとおり判定した。

個別格差：形状がやや劣るほか、高圧線鉄塔が隣接していることも考慮して、上記のとおり判定した。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率0%と判定した。

共有持分：登記上の持分

② 建物価格（物件２）

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	× 46.39	÷ 0.85	× 0.11	= 1,500,000

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 42 年、経済的残存耐用年数 8 年、

観察減価率（中古マンションの市場性等も含む）30%

：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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 8 年}}{(\text{経過年数 42 年} + \text{経済的残存耐用年数 8 年})} \times (1 - 0.3) \\ &= 0.11 \end{aligned}$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

物件番号	建付地価格(円)	敷地利用権等割合(注)		敷地利用権等価格(円)
1	9,180,000	×	0.4 場所的利益	= 3,670,000

(注) 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記の通り積算価格を求めた。

物件番号	基礎となる価格(円)	敷地利用権等価格の控除及び加算(円)	個別格差	積算価格(円)	価格割合
1	(9,180,000)	- 3,670,000)	× 0.97	= 5,340,000	51.6%
2	(1,500,000)	+ 3,670,000)		= 5,010,000	48.4%
合計				10,350,000	100%

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差率で上記のとおり

階層別補正：0.98 (エレベーターが無い4階建の1階)

位置別補正：0.97 (北西向き、角部屋)

その他補正：1.02 (専用庭)

相乗積 $0.98 \times 0.97 \times 1.02 = 0.97$

2. 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/m ²)	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 ²)	比準価格 (円)
350,000	× 0.97	× 1.0	× 46.39	= 15,750,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域に所在す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 m²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：目的物件特有の汚・破損、雨漏り、設備不具合等の減価であるが、目的物件は必要なし。

3. 収益価格（DCF法による）

目的物件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）	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 （円）
	4年目期 首有効純 収益 （円）	最終 還元 利回 り	3年目期末 復帰価格 （円） イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (8.4%) オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
1,308,155 (16.8%)	758,556	8.9 %	= 8,267,408 = 8,270,000	0.7851	6,492,777 (83.2%)	= 7,800,000 (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、標準還元利回りに目的物件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物件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	10,350,000	× 1.0	= 10,350,000
比準価格	15,750,000	× 1.0	= 15,750,000
収益価格			7,800,000
調整後の価格			12,800,000

占有減価修正：必要なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する按分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に按分し、下記のとおり按分後の価格を求めた。

物件番号	調整後の価格(円)	価格割合	按分後の価格(円)
1	12,800,000	51.6%	= 6,600,000
2		48.4%	= 6,200,000

(3) 内訳価格及び一括価格

按分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して、評価額を求めた。

物件番号	按分後の価格 (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)
1	6,600,000	× 1.0	× 0.8			= 5,280,000
2	6,200,000	× 1.0	× 0.8	× 0.98	- 0	= 4,860,000
一括価格 (合計)						10,140,000

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：本件請求債権が滞納管理費等であること及び管理組合から配当要求されていることを考慮して、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2%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格：横浜港北－6

所 在：横浜市港北区箕輪町3丁目503番2 「箕輪町3－23－11」
価 格：314,000円/㎡
位 置：横浜市営地下鉄グリーンライン「日吉本町」駅 約900m
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：116㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西側5m市道
用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）、
準防火地域
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（土地） 118,523,176円
（共有持分40万分の1万6652）

物件2（建物） 2,704,633円

第7 附属資料の表示

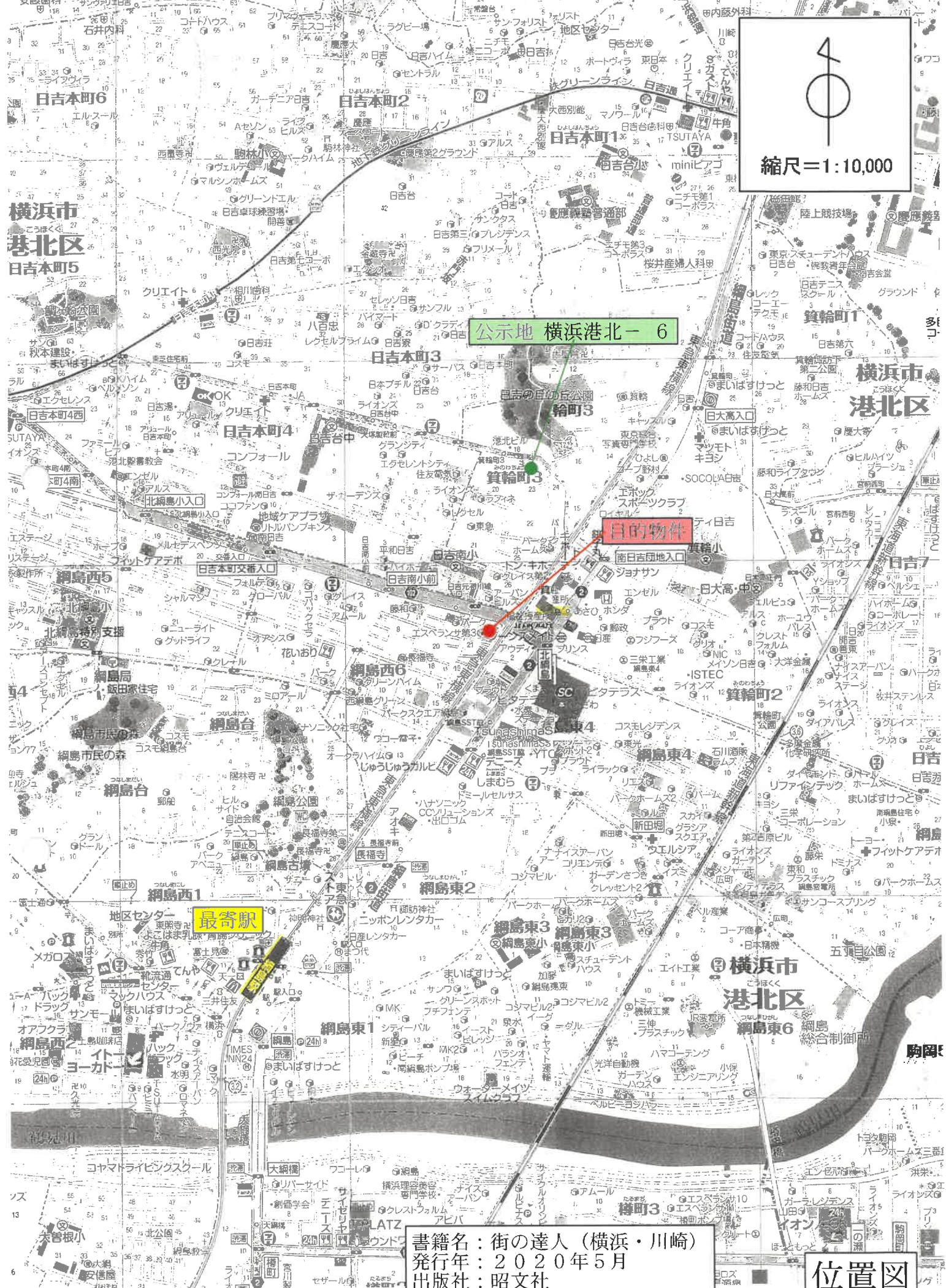
位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋）

建物図面・各階平面図写（B4判からA4判へ縮小）

間取図

以 上



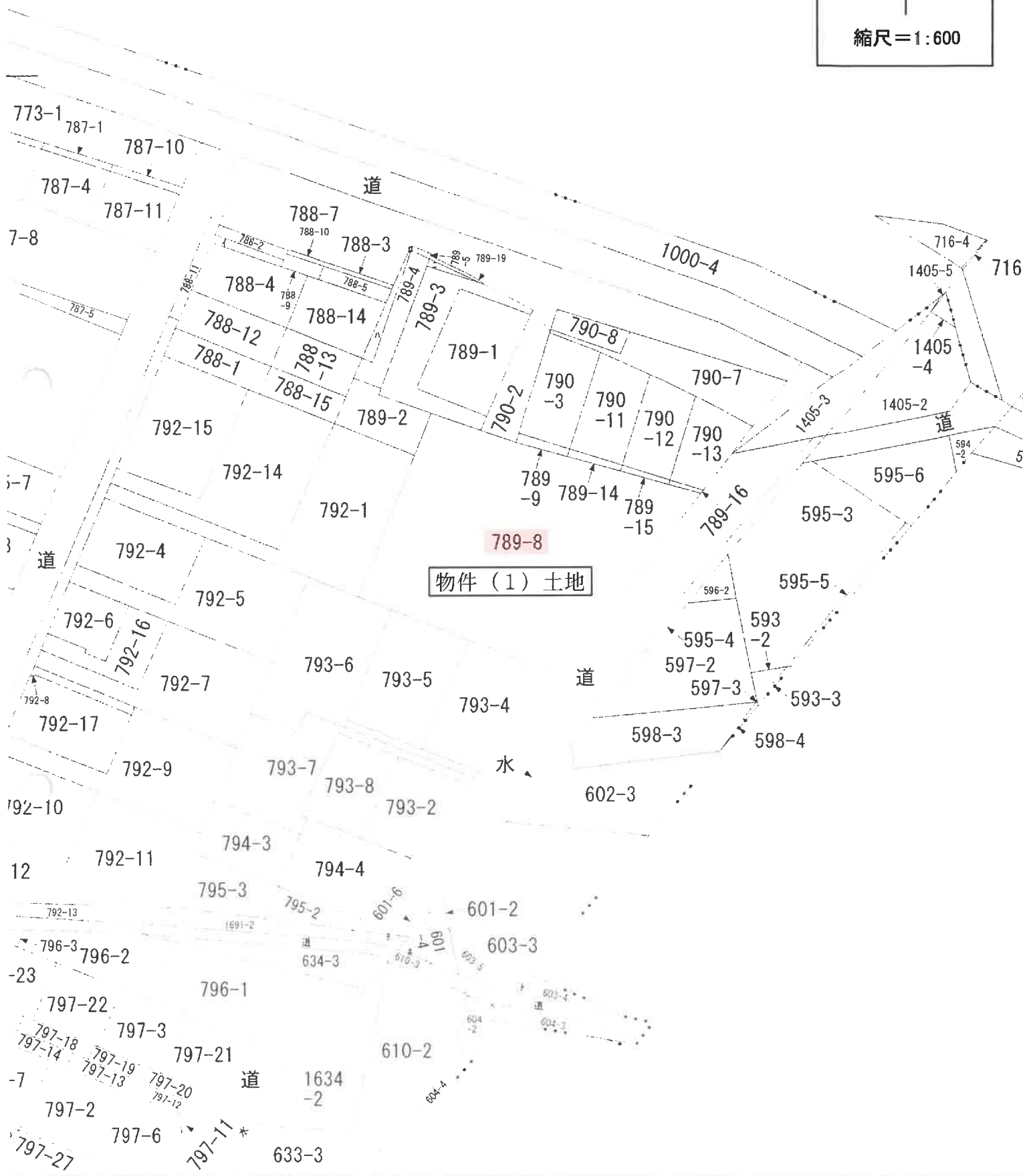
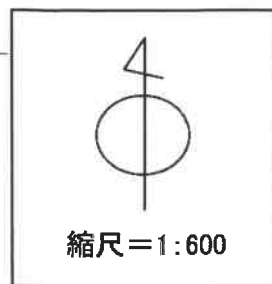
公示地 横浜港北-6

目的物件

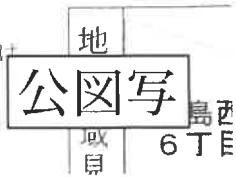
最寄駅

書籍名：街の達人（横浜・川崎）
発行年：2020年5月
出版社：昭文社

位置図



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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



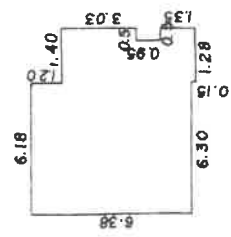
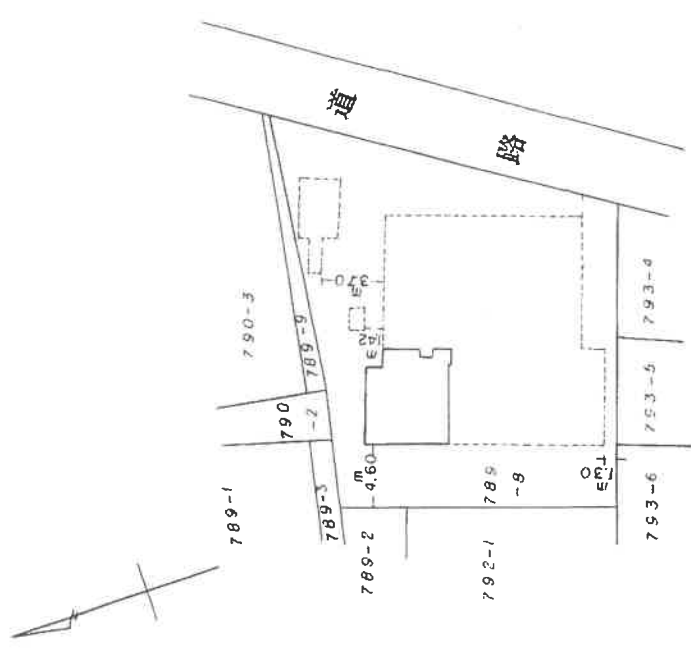
~~182947~~ 各階平面図

182948

建築物各階平面図

家屋番号 網島西6丁目789番8の23
 建築物の所在 横浜市港北区網島西6丁目789番地8

物件(2) 建物



床面積	
6.38 × 6.18	= 39.4284
5.18 × 0.12	= 0.6216
5.33 × 0.78	= 4.1574
1.35 × 0.50	= 0.6750
3.03 × 0.50	= 1.5150
	46.3974 m²

建築物の存する部分 1階
 (建物番号 107号)

(長縮小)

B4をA4(81%)に縮小

製作者

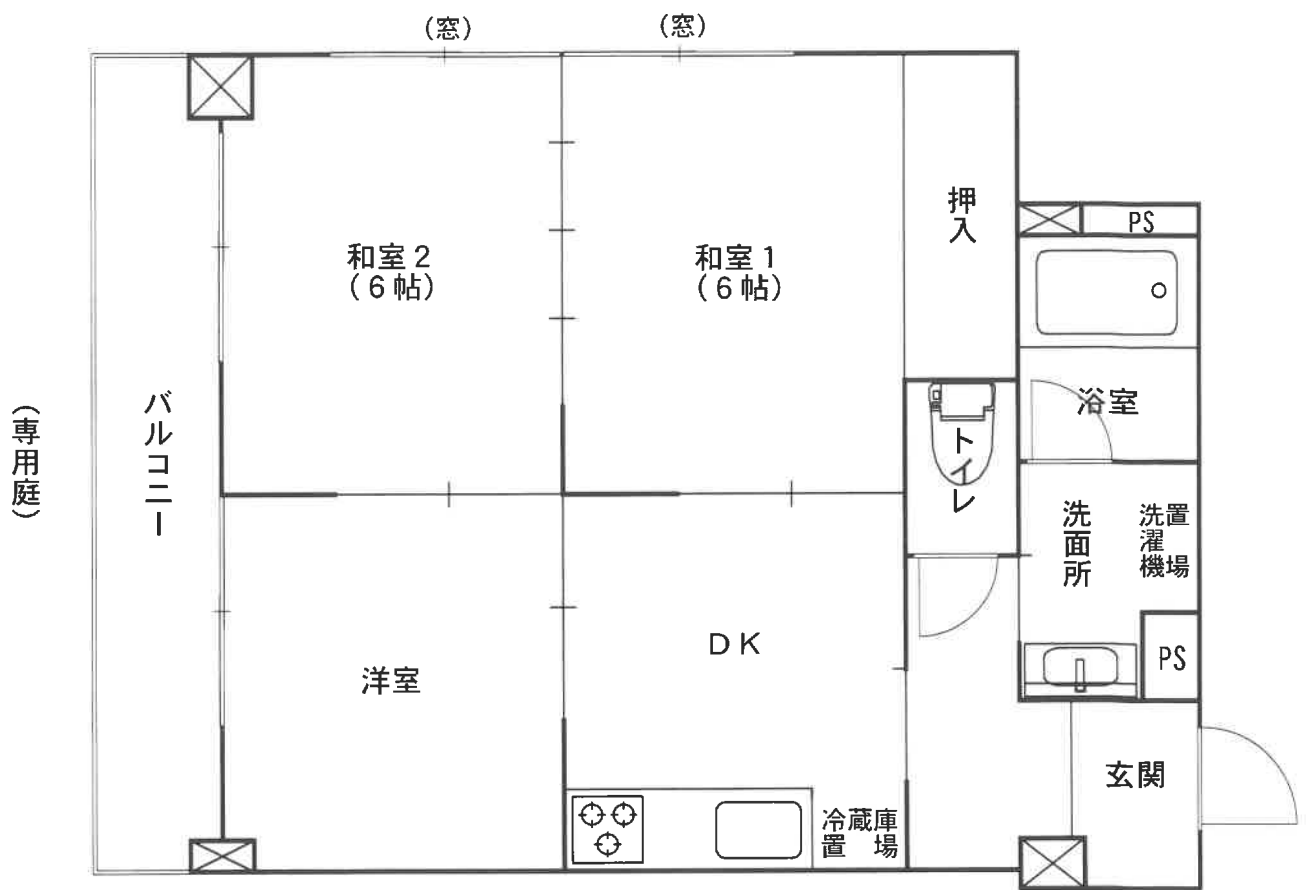
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日調連12)

56.11.26



間取図