

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0.0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4年度 | |
|------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
| | | | | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1, 2 | 2,660,000 2,128,000 | 一括 | 532,000 | 33,673 | 7,215 |
| 1 | 1,750,000 | | | | |
| 2 | 910,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 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 横浜市金沢区乙舳町
地 番 49番1
地 目 宅地
地 積 967.18平方メートル
共有者 A 持分2000分の23
共有者 B 持分2000分の23

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 横浜市金沢区乙舳町49番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 426.71平方メートル
2階 497.19平方メートル
3階 497.19平方メートル
4階 405.39平方メートル
5階 388.13平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 乙舳町49番1の23
建物の名称 405
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 51.45平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 6年 2月 8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A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。

《 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 所 在 横浜市金沢区乙舳町
地 番 49番1
地 目 宅地
地 積 967.18平方メートル

共有者 A 持分2000分の23
共有者 B 持分2000分の23

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区乙舳町49番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 426.71平方メートル
2階 497.19平方メートル
3階 497.19平方メートル
4階 405.39平方メートル
5階 388.13平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 乙舳町49番1の23
建物の名称 405
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 51.45平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

令和 4年(又)第 204号
令和 5年 9月21日受理
令和 5年10月18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 所 在 横浜市金沢区乙舳町
地 番 49番1
地 目 宅地
地 積 967.18平方メートル
共有者 A 持分2000分の23
共有者 B 持分2000分の23

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 横浜市金沢区乙舳町49番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 426.71平方メートル
2階 497.19平方メートル
3階 497.19平方メートル
4階 405.39平方メートル
5階 388.13平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 乙舳町49番1の23
建物の名称 405
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 51.45平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

| | | |
|-----------------|--|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | |
| 住居表示 | 横浜市金沢区乙舩町14番6-405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 (A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅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 | |
| 下記以外の土地 (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) | |
| 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 | 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 | 乙舩スカイマンション管理組合 | |
| その他の事項 | 本建物の種類、構造及び床面積は公簿上の記載とほぼ同一であるが、形状が公簿(建物図面及び各階平面図)上の形状と異なっている(反転した形状となっている。) | |
| 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(物件1) <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"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地上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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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4年(又)第204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 | 1万3620円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金 | 月額 | 3730円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | 計206万6669円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 特別修繕費 | 月額 | 1万2000円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | |
| <input type="checkbox"/> | 月額 | 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 損害金 | 年 | 14.6% | <input checked="" type="checkbox"/> 金額 | 57万0294円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間 | 平成・令和29年12月分~平成・令和5年10月分 (11月27日現在) (9月27日現在) | | | |

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

〒231-0007 横浜市中区弁天通2丁目21番地
アトム関内ビル7階
弁護士法人かながわパブリック法律事務所

会社名

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|--|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■A (共有者) | <p>1 目的物件は、私と私の姉であるBが共有しています。なお、目的物件の使用について、私とBの間で賃料等の金銭の授受はありません。</p> <p>2 物件2は平成26年1月に私が私の父であるCから相続してから、私が住居として使用しています。Bは別の場所に居住しているため、私が一人で住居として使用しています。</p> <p>3 物件2の水道、電気及びガスの供給契約はCの名前で契約したままになっていますが、それらの請求書に基づき実際に公共料金の支払いをしているのは私です。</p> <p>4 物件2について不具合は特にありませんが、私は煙草を吸います。なお、私は物件2でペットを飼っていません。また、近隣住民とのトラブルもありません。</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枚目記載のとおり認めた。なお、受命物件の状況は間取図及び写真のとおりである。
- 2 物件2の室内には、全体的に経年相応の劣化、損傷（クロスの剥がれ等）及び汚損（煙草による汚れ等）があるように窺えた。ただし、物件2の室内には全体的に大量の荷物が存していたため、床、壁の傷の有無等の具体的な不具合箇所までは判然としなかった。
- 3 評価人の調査によれば、本マンションの敷地の南東側は市道に接している。
- 4 本マンションには「管理人室」の規約設定共用登記がある。

(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) 9:53 — 10:14 | 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26日 (火) 10:25 — 10:31 | 横浜地方法務局金沢出張所 | 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受領 |
| 令和5年10月2日 (月) 10:38 — 10:45 | 当職携帯電話 | Aから聴取 |
| 令和5年10月5日 (木) — | 執行官室 | マンション管理組合代理人弁護士へ照会書ファックス (10月12日回答書受領) |
| 令和5年10月16日 (月) 13:50 — 14:24 | 目的物件所在地 | Aと面談, 立入調査 (評価人同行) |
| | | |
| | | |
| (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 _____ を立ち合わせ, 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

登記年月日：昭和47年12月22日

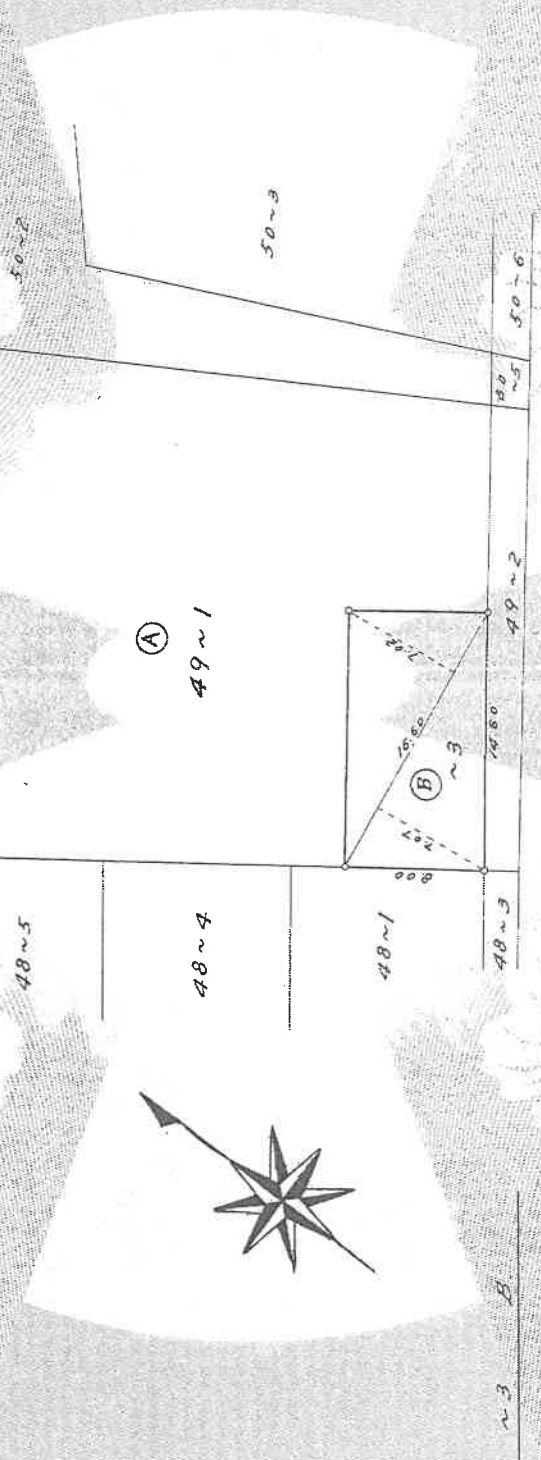
253172

前49-1 後新同一新

地積測量図

| | |
|-------|-----------|
| 地番 | 49-3, -1 |
| 土地の所在 | 横浜市金沢区乙船町 |

| | |
|-------|-------------|
| 作製年月日 | 昭和47年12月19日 |
| 作製者 | [Redacted] |



| | |
|--------------------------|---|
| ~3 | B |
| 1660 × 792 = 1315320 | |
| 1660 × 787 = 1306820 | |
| 1/2 × 2388940 | |
| = 1194470 m ² | |

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

| | |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/300 |
|----|-------|

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

47-12-22

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
 (横浜地方方法務局金沢出張所管轄)
 令和4年8月18日 横浜地方方法務局 登記官

(8 枚目)

地図整理番号：M37974

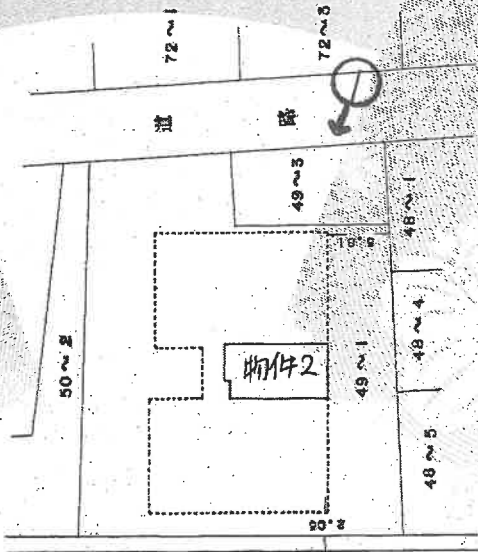
本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである

48 12 6

| | | |
|-----------------------|-----|-------|
| 製 作 年 月 日 | 製 者 | 申 請 人 |
| 昭 和 四 十 八 年 十 二 月 六 日 | | |

建 物 階 面 図

建 物 図 面

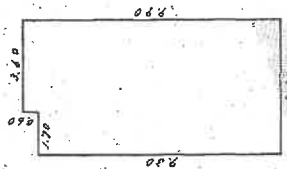


建築物の寸する部分 4 階

←○は写真撮影位置・方向

| | |
|-------|----------------|
| 家屋番号 | 49~1~23 |
| 建物の所在 | 横浜市金沢区乙畑町49番地1 |

各 階 平 面 図



| | | | | |
|------|---|------|---|------------------------|
| 2.70 | x | 5.70 | = | 15.3900 |
| 2.90 | x | 3.60 | = | 10.4400 |
| 床面積 | | | | 25.8300 M ² |

| | | |
|----|-------|-------|
| 縮尺 | 1/200 | 1/500 |
|----|-------|-------|

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日 昭和48年12月6日

405757

これは図面に記録された図面を証明した書面である。
(横浜市地方事務所金沢出張所発行)

令和4年8月18日 横浜地方事務所

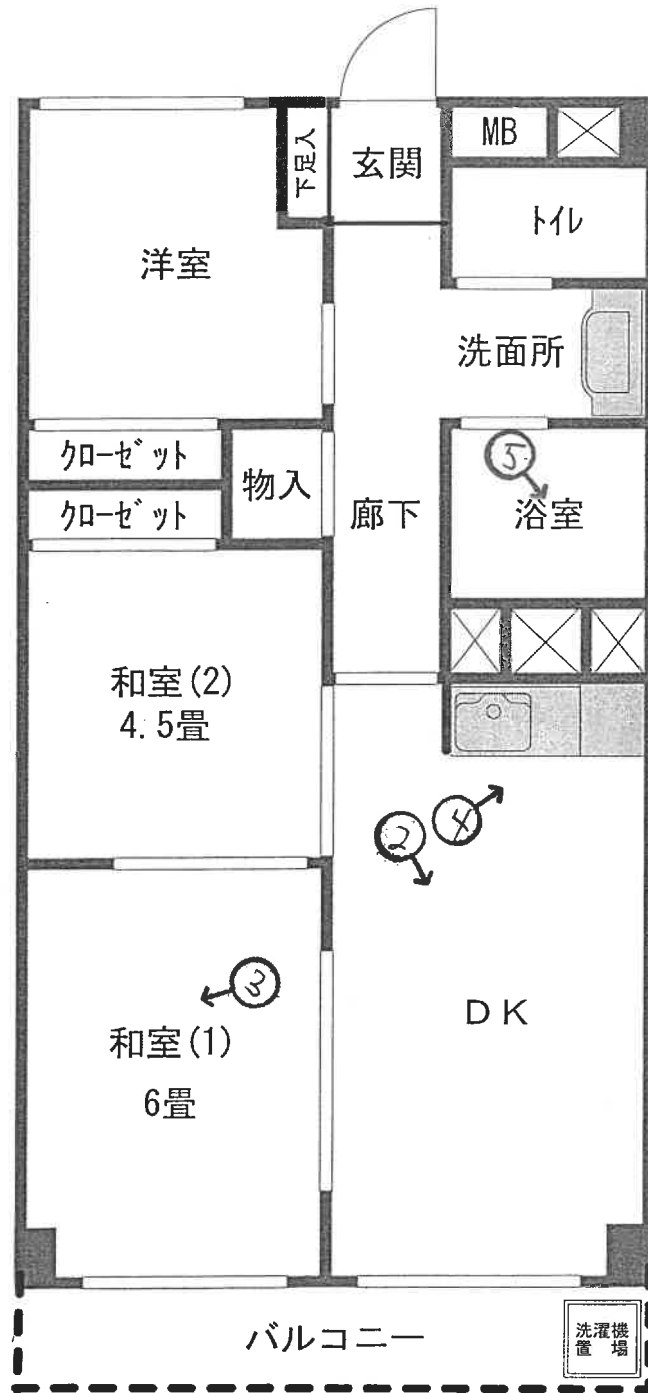
登記官

(9枚目)

地図整理番号: M37975

間取図

乙舳スカイマンション405号



令和4年(又)204号

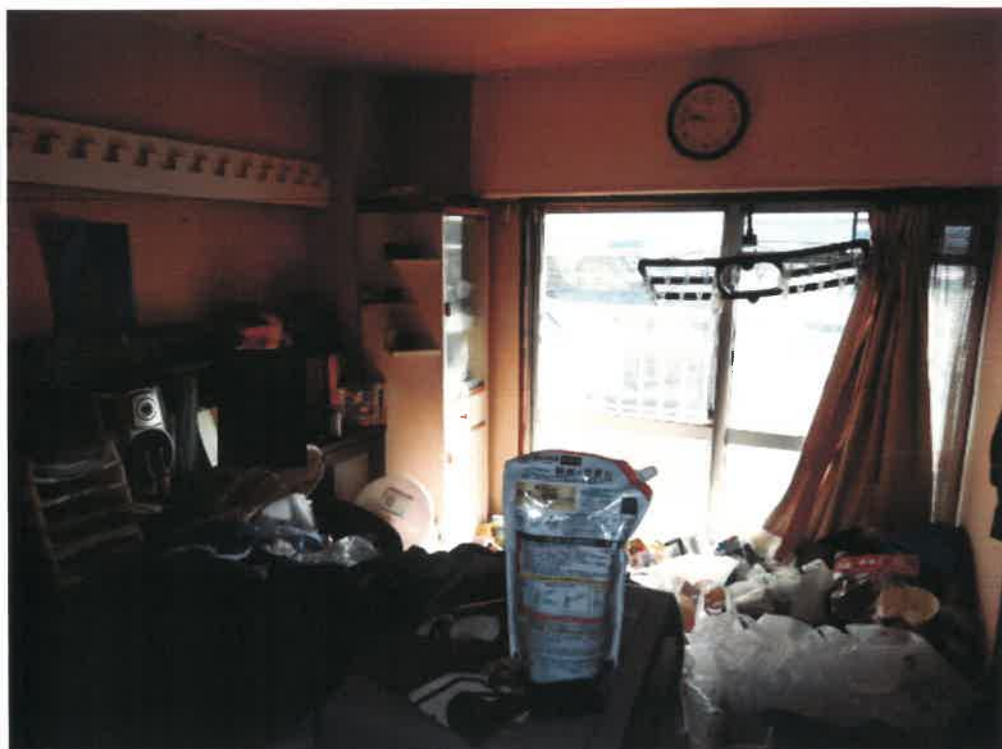
←○は写真撮影位置・方向

(10 枚目)

①物件2を含む建物の外観



②



③



④



⑤



(13 枚目)

令和4年（又）第 204 号
令和5年10月16日 現地調査
令和5年11月2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

| | |
|---------------|---------------|
| 一 括 価 格 | |
| 金 2,660,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金 1,750,000 円 |
| 物件2 (建物) | 金 910,000 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61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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き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 | |
| 2 | | 住居表示 乙舩町14番6 -405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 横浜市金沢区乙舩町
地 番 49番1
地 目 宅地
地 積 967.18平方メートル
共有者 A 持分2000分の23
共有者 B 持分2000分の23

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 横浜市金沢区乙舩町49番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 426.71平方メートル
2階 497.19平方メートル
3階 497.19平方メートル
4階 405.39平方メートル
5階 388.13平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 乙舩町49番1の23
建物の名称 405
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 51.45平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2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 | 金沢シーサイドライン「野島公園」駅南東方約350m（道路距離） | |
| 付近の状況 | 中規模一般住宅、アパート、マンション等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 | 市街化区域 |
| | 用途地域 | 第1種低層住居専用地域 |
| | 建ぺい率 | 60% |
| | 容積率 | 100% |
| | 防火規制 | 準防火地域 |
| | その他の規制 | 第1種高度地区 |
| 画地条件 | 地積 | 967.18㎡ |
| | 形状 | 不整形 |
| | 間口・奥行 | 間口 約12m 、 奥行 約33m |
| | 地勢 | ほぼ平坦 |
| 接面道路の状況 | 南東側 約6.9m 市道（建築基準法第42条1項）に 12m 接面 | |
| 土地の利用状況等 | 対象専有部分を含む1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 | あり |
| | 下水道 | あり |
| 共有持分 | 2,000分の46（共有者A持分2000分の23、共有者B持分2000分の23） | |
| 特記事項 | ◇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 | 乙舳スカイマンション | |
| 建物の用途 | 住宅等（総戸数 35 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48年11月30日（登記記載） |
| | 経過年数 | 約50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5階建 延べ2,214.61㎡ | |
| 仕 様 | 屋根 | 陸屋根 |
| | 外壁 | ベニヤ型枠コンクリート打放しフジコート吹付等 その他 :なし |
| 設 備 等 | 共同視聴設備、エレベーター（1基）、ゴミ置場 集合郵便受、管理事務室等 | |
| 建物の品等 | 使用資材 | やや劣る |
| | 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 | 日本ハウズイング株式会社 |
| | 管理形態 | 巡回 |
| 管理の状況 | やや劣る | |
| 特 記 事 項 | ◇容積率は、登記数量で計算すると、約229%となり、既存 不適格建築物である。 ◇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 | 4階 (405号室) (中間部屋) 主要開口部の方位：南西向き | | |
| 床 面 積 | 51.45㎡ (登記面積) | | |
| 間 取 り | 3DK | | |
| バルコニー等 | 約5.1㎡ (概測) | | |
| 仕 様 | 天井 | 杉柂ベニヤ、吸音板貼り等 | |
| | 床 | 畳、フローリング等 | |
| | 内 壁 | プリント合板等 | |
| | 設 備 | トイレ、浴室、キッチン等 | |
| | そ の 他 | なし | |
| 保守管理の状態 | 極めて劣る | | |
| 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 10 月 12 日 | | |
| | | 月額 | 滞納額 |
| | 管 理 費 | 13,620円 | 2,066,669円 |
| | 修繕積立金 | 3,730円 | |
| | そ の 他 | 特別修繕費 12,000円 | |
| 備 考 | 損害金 年14.6% | 570,284円 | |
| 専 有 部 分 の 利 用 状 況 等 | 令和5年10月16日 : 内部立入調査 建物共有者Aが使用占有している。 | | |
| 特 記 事 項 | <p>◇専有面積は、登記数量と現況面積に相異はないが、建物図面及び各階平面図と現況の間取図が反転タイプの形状となっている。</p> <p>◇室内には、全体的に経年相応の劣化、損傷（クロスの剥がれ等）及び汚損（煙草による汚れ等）があり、大量の荷物が存していたため、床、壁の傷の有無等の具体的な不具合箇所までは判然としなかった。</p> <p>◇下記のとおりAが陳述している。 目的物件は、私と私の姉であるBが共有している。物件2は平成26年1月に私が私の父であるCから相続してから、私が住居として使用している。建物の所有権は私が2分の1、私の姉であるBが2分の1であるが、Bは別の場所に居住している。物件2の水道、電気、ガスの供給契約はCの名前で契約したままになっているが、それらの請求書に基づき私が支払いをしている。物件2について不具合は特にないが、私は煙草を吸っている。私は物件2でペットを飼っていない。また、近隣住民とのトラブルもない。 (執行官作成の現況調査報告書参照)</p> | | |

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通り求めた。

| 番号 | 標準画地価格 (円/m ²) | 個別 格差 | 更地価格 (円/m ²) | 地積 (m ²) | 建付 減価 | 共有持分* | 建付地価格 (円) |
|----|-------------------------------|----------|-----------------------------|-------------------------|----------|----------------------|--------------|
| 1 | 131,000 | × 1.27 | 166,000 | × 967.18 | × 0.9 | × $\frac{46}{2,000}$ | = 3,320,000 |

* 区分所有405号室相当額持分 (23+23) / 2,000

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

横浜金沢-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 168,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{130} & = & 131,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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：規模(マンション適地)等で優り、形状、ハザードマップ等で劣り、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 10% 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。

| 番号 | 再調達原価 (円/m ²) | 専有面積 (m ²) | 専有率 | 現価率 | 建物価格 (円) |
|----|------------------------------|---------------------------|--------|--------|-------------|
| 2 | 250,000 | × 51.45 | ÷ 0.74 | × 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 50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、 40%
既存不適格建築物等を含む)

： 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年}}{(\text{経過年数 } 50\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年})} \times (1 - 0.40) = 0.05$$

(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。

| 番号 | 建付地価格 (円) | 敷地利用権等割合 | 敷地利用権等価格 (円) |
|----|-----------|------------|--------------|
| 1 | 3,320,000 | ×0.4 場所的利益 | = 1,330,000 |

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。

| 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 | 3,320,000 | － 1,330,000 | × 1.01 | = 2,010,000 | 47.5% |
| 2 | 870,000 | + 1,330,000 | | = 2,220,000 | 52.5% |
| 合 計 | | | | = 4,230,000 | 100.0% |

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：1.01（4階）

位置別補正：1.00（南西向き、中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $1.01 \times 1.00 \times 1.00 = 1.01$

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) |
|-------------------|----------------------|--------------|-------------|-------------|
| 123,000 | × 1.01 | × 0.80 | × 51.45 | = 5,110,000 |

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：室内の状況を考慮。

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) ア | 正味復帰価格の現価 | | | | | DCF法による価格 (円) ア+カ=キ 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 (7.1%) オ | 正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ | |
| -398,544 (-10.6%) | 400,800 | 7.6% | 5,115,474 = 5,120,000 | 0.8140 | 4,167,680 (110.6%) | = 3,770,000 (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 | 4,230,000 | × 1.00 | = 4,230,000 |
| 比準価格 | 5,110,000 | × 1.00 | = 5,110,000 |
| 収益価格 | | | = 3,770,000 |
| 調整後の価格 | | | 4,620,000 |

占有減価修正率 : なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

| 番号 | 調整後の価格(円) | 価格割合 | 案分後の価格(円) |
|----|-----------|-------|-------------|
| 1 | 4,620,000 | 47.5% | = 2,190,000 |
| 2 | | 52.5% | = 2,430,000 |

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正およ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並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

| 番号 | 案分後の価格 (円) | 市場性 修正 | 競売市場 修正 | 滞納管理費等 相当額の減価 | 評価額 (円) |
|----------|---------------|-----------|------------|------------------|-------------|
| 1 | 2,190,000 | × 1.0 | × 0.80 | | = 1,750,000 |
| 2 | 2,430,000 | × 1.0 | × 0.80 | × 0.47 | = 910,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | 2,660,000 |

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、本件請求債権が滞納管理費等であることを考慮して、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に 53% と求めた。

その他の控除(敷金等) : 必要なし

第6 参考価格資料

- 1 . 公 示 地 横 浜 金 沢 - 3
所 在 : 横 浜 市 金 沢 区 乙 舩 町 42 番 4 外
価 格 : 168,000円/m²
位 置 : 金 沢 シー サイト ライン 「野 島 公 園」 駅 約 300m
価 格 時 点 : 令 和 5 年 1 月 1 日
地 積 : 170m²
供 給 処 理 施 設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北 東 側 4.4m 市 道
用 途 指 定 等 : 第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域 準 防 火 地 域
(建 ぺ い 率 60% ・ 容 積 率 100%)
地 域 の 概 要 : 中 規 模 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 4 年 度)
物 件 1 (土 地) 98,706,490円 (共 有 持 分 2,000分 の 46)
物 件 2 (建 物) 2,405,240円)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写(残地) (A3判からA4判へ縮小)

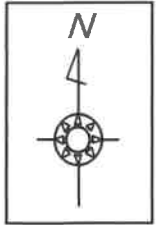
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000

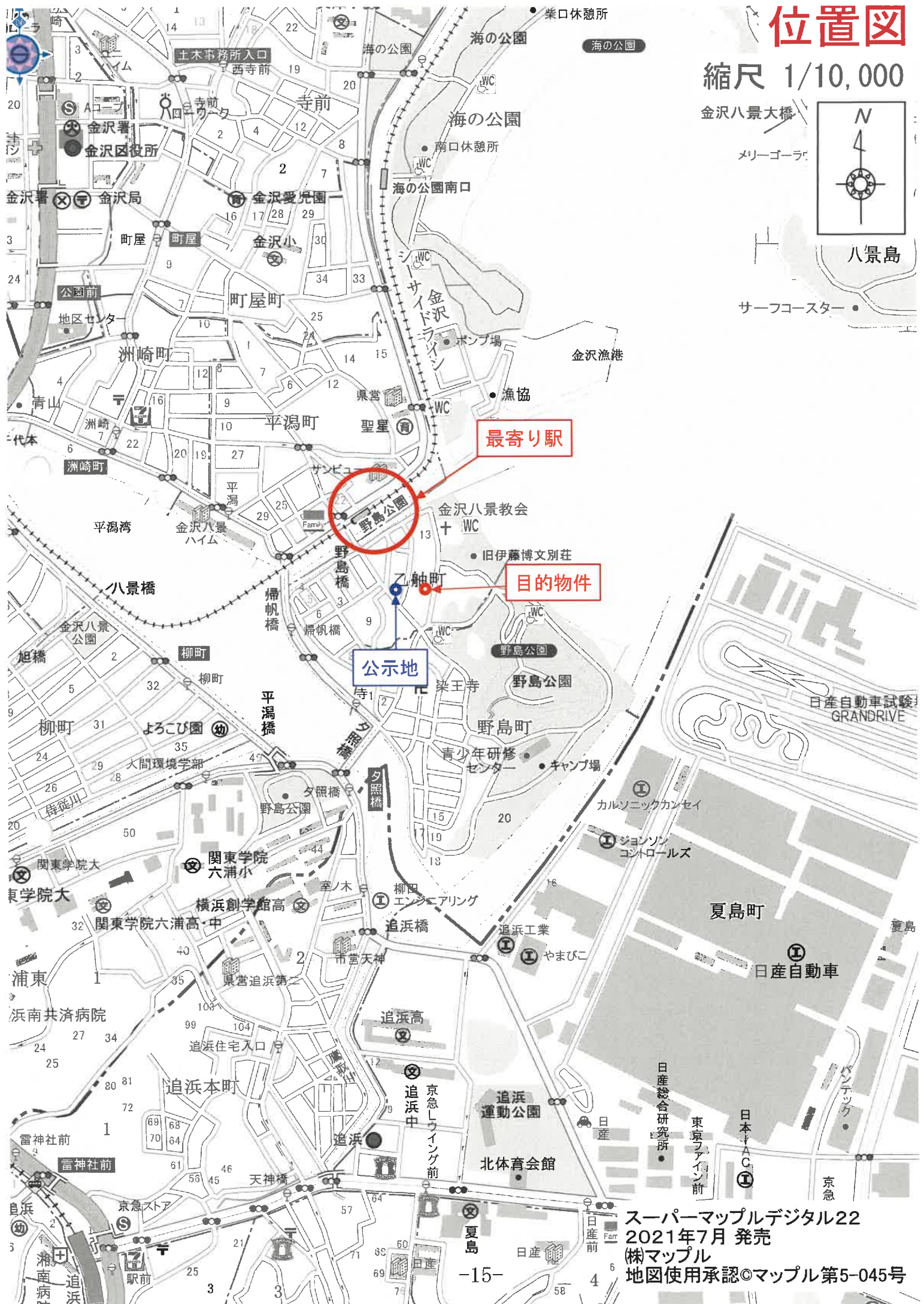


金沢八景大橋

メリーゴーランド

八景島

サーフコースター

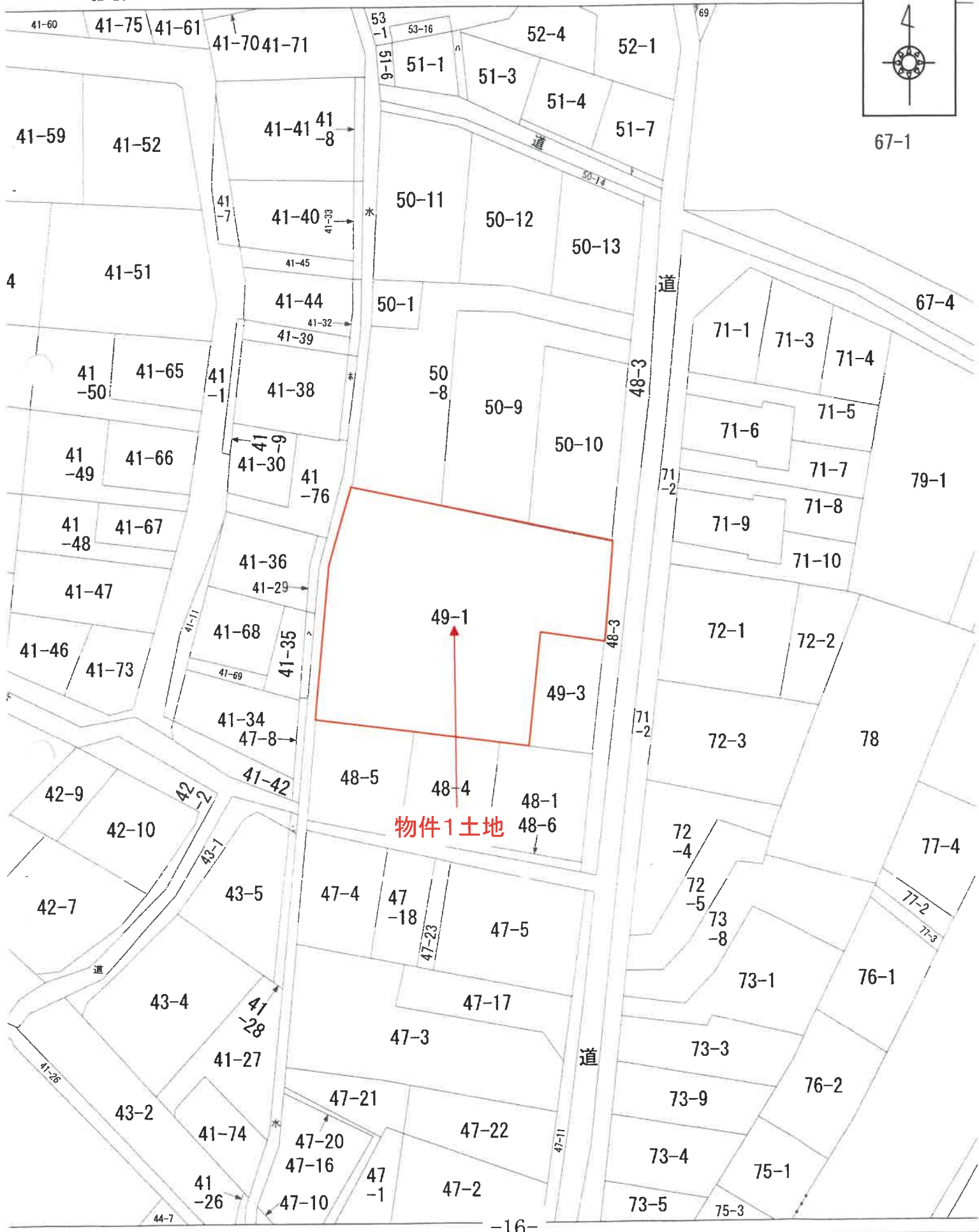
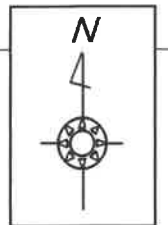


スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
株マッフル
地図使用承認©マッフル第5-045号

公図(写)

縮尺 1/600

ハ 51-2 ホ 41-31 ト 51-5
ニ 41-10 ヘ 47-13



物件1土地

登記年月日：昭和47年12月22日

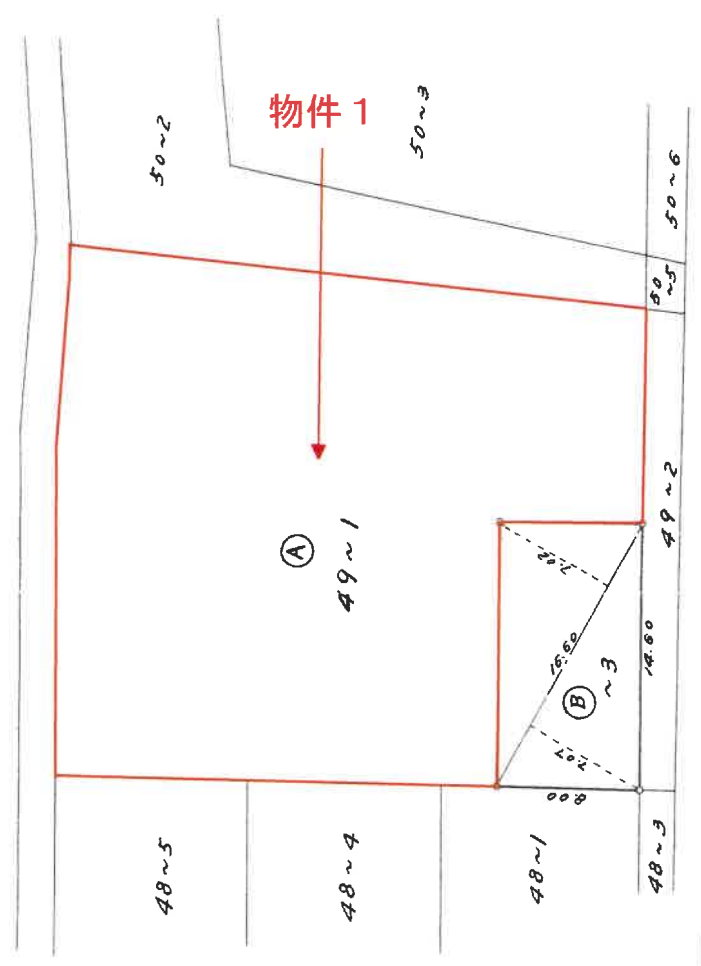
253172

前49-1 後・新同一・新

地積測量図

| | |
|-------|-----------|
| 地番 | 49-3, ~1 |
| 土地の所在 | 横浜市金沢区乙船町 |

| | | | |
|-------|-------------|-----|------------|
| 作製年月日 | 昭和47年12月19日 | 作製者 | [Redacted] |
| 代理人 | [Redacted] | 申請人 | [Redacted] |



本図面は元図を70%縮小したものである

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

| | |
|---|-------|
| 尺 | 1/300 |
|---|-------|

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。
 (横浜地方方法務局金沢出張所管轄)
 令和4年8月18日 横浜地方方法務局 登記官

登記官

地図整理番号：M37974

地積測量図(写)

47.12.22

建物図面・各階平面図(写)

48.12.6

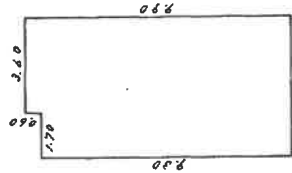
登記年月日：昭和48年12月6日

405757

家屋番号 49~1~23

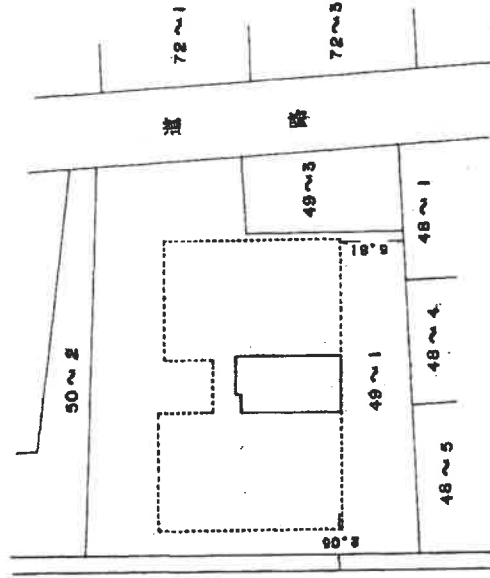
建物の所在 横浜市金沢区乙畑町49番地1

各階平面図



| | | | | |
|------|---|------|---|------------------------|
| 2.30 | x | 1.70 | = | 15.8100 |
| 2.90 | x | 2.60 | = | 34.6800 |
| 床面積 | | | | 51.4900 M ² |

建物図面



建物の存する部分 4階

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

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。

(横浜地方法務局金沢出張所管轄)

令和4年8月18日

横浜地方法務局

登記官

間取図

乙舳スカイマンション405号



令和4年(又)204号