

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月18日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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21日から 令和 6年 5月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月 4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17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 6月10日 午前10時00分から 令和 6年 6月10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 4月18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 横浜市中区山手町166番地1、166番地2

建物の名称 ペルシェール山手

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山手町166番1の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 143.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 2.67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 横浜市中区山手町166番1

地 目 宅地

地 積 1562.36平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市中区山手町166番2

地 目 山林

物 件 目 録

地 積 1864平方メートル
土地の符号 3
所在及び地番 横浜市中区山手町165番2
地 目 宅地
地 積 219.66平方メートル
土地の符号 4
所在及び地番 横浜市中区山手町166番6
地 目 宅地
地 積 10.90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 16万4965分の1万5678
土地の符号 1・2・3・4
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 16万4965分の317

物 件 明 細 書

令和 6年 2月21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】
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 横浜市中区山手町166番地1、166番地2

建物の名称 ペルシェール山手

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山手町166番1の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 143.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 2.67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 横浜市中区山手町166番1

地 目 宅地

地 積 1562.36平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市中区山手町166番2

地 目 山林



物 件 目 録

地 積 186.4平方メートル
土地の符号 3
所在及び地番 横浜市中区山手町165番2
地 目 宅地
地 積 219.66平方メートル
土地の符号 4
所在及び地番 横浜市中区山手町166番6
地 目 宅地
地 積 10.90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 16万4965分の1万5678
土地の符号 1・2・3・4
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 16万4965分の317



令和 5年(又)第 172号
令和 5年11月22日受理
令和 6年 1月 4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 横浜市中央区山手町166番地1、166番地2
建物の名称 ペルシェール山手

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山手町166番1の302
建物の名称 302
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 143.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 2.67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 横浜市中央区山手町166番1
地 目 宅地

地 積 1562.36平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 横浜市中央区山手町166番2

地 目 山林

物 件 目 録

地 積 1864平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市中区山手町165番2

地 目 宅地

地 積 219.66平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市中区山手町166番6

地 目 宅地

地 積 10.90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 16万4965分の1万5678

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 16万4965分の317

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が異なる (<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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>		{	種類：		構造：		床面積：		
{	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									
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	大成有楽不動産株式会社									
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, 3及び4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input checked="" type="checkbox"/> 山林 (符号2)									
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり (符号3) <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 (符号1, 2及び4) <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり									
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和 年 () 第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和 年 月 日</td> <td></td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	令和 年 () 第 号		保管開始日	令和 年 月 日	
[地方裁判所	支部	令和 年 () 第 号							
	保管開始日	令和 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(又)第172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 6年11月30日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	47,990 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	47,990 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	52,300 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	52,300 円
<input checked="" type="checkbox"/> CATV使用料	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	年 月分	～平成・令和	年 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 checked="" type="checkbox"/> 駐車場使用料	月額	36,000 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	36,000 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

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 横浜市中区長者町 6-96-2

会社名 大成有楽不動産(株) 横浜事務所

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	<p>1 私は目的物件の所有者です。目的物件は、私が居宅として使用していますが、私は別の居所も有していることから、目的物件の方にはたくさん荷物を置いており、半ば倉庫代わりのような状態で使用しています。</p> <p>2 目的物件について、平成17年5月に私が購入してからリフォームした箇所はありません。</p> <p>3 目的物件の不具合や目的物件について述べておきたい事項は主に下記のとおりです。</p> <p>(1) 各部屋の天井に設置されたエアコンは集中型であり、現在故障しています。当エアコンを修理するためには多額の費用がかかります。</p> <p>(2) 各部屋に大量の荷物を置いている事情等により、エアコン以外の設備等についても稼働確認が行えていないことから、設備等に不具合がある場合には修繕等で多額の費用がかかる可能性があります。</p> <p>(3) 私は目的物件で猫を9匹飼っています。</p> <p>(4) 過去に猫の糞が原因で排水管を詰まらせたことがあります。その時の排水管の詰まりは私が修繕して現在は解消しています。</p> <p>(5) 私は煙草を吸います。</p>
■マンション管理会社社員	<p>1 私は目的物件の管理会社社員です。</p> <p>2 回答書のとおり、目的物件の管理費等の状況について回答します。</p> <p>3 回答書に記載の回答日である「令和6年11月30日」は正しくは「令和5年11月30日」のことです。</p> <p>4 回答書には管理費等の一ヶ月分の滞納額が記載されていますが、その滞納に係る対象月は令和5年12月分(令和5年11月27日口座引落分)のことです。なお、遅延損害金の利率は管理規約によれば年利18%で定めています。</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 受命物件の状況は、間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 受命物件は、関係人の陳述及び室内の状況等から、3枚目記載のとおり、所有者が居宅として占有しているものと認めた。
- 3 受命物件の室内は、全体的に経年相応の劣化、損傷及び汚損（猫の引っ掻き傷等）が見受けられた。
- 4 受命物件の室内には、様々な箇所に大量の荷物が残置されていたため、壁や床の状態について判然としなかった箇所がある。
- 5 受命物件の専有部分には主たる建物の居室以外に附属建物（符号1）のトランクルームが存する。当トランクルームは本マンション1階東側トランクルームエリアに存する。
- 6 評価人の調査によれば、本マンションの敷地（符号1、2及び4）の東側及び北側は市道に接している。また、本マンションの敷地（符号3）の西側から北側及び東側は市道に接している。
- 7 本マンションには、「物置」の規約設定共用登記がある。

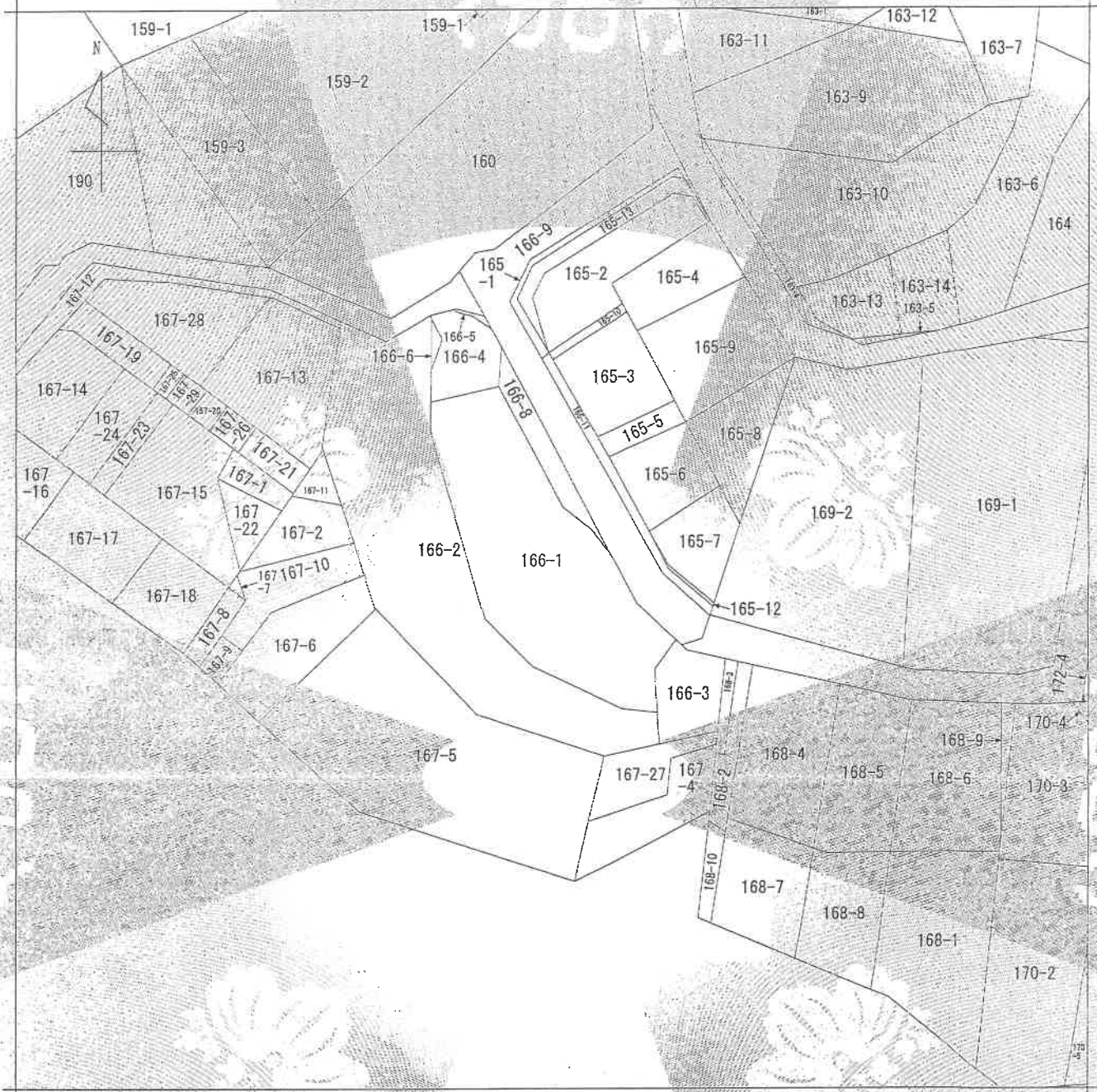
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月28日(火) 11:55 — 12:44	目的物件所在地	所有者と面談, 外観調査, 写真撮影
令和5年12月7日(木)	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス(12月8日回答書受領)
令和5年12月14日(木) 14:08 — 14:10	執行官室	マンション管理会社社員から電話聴取
令和5年12月18日(月) 12:50 — 13:19	目的物件所在地	所有者と面談, 立入調査(評価人同行)
令和5年12月20日(水) 15:03 — 15:12	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受領
<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

4 172-5



(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	横浜市中央区山手町			地番	166番1		
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		

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10月16日
横浜地方務局

地図整理番号：M44513

登記官

(1/1)

(8 枚目)



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

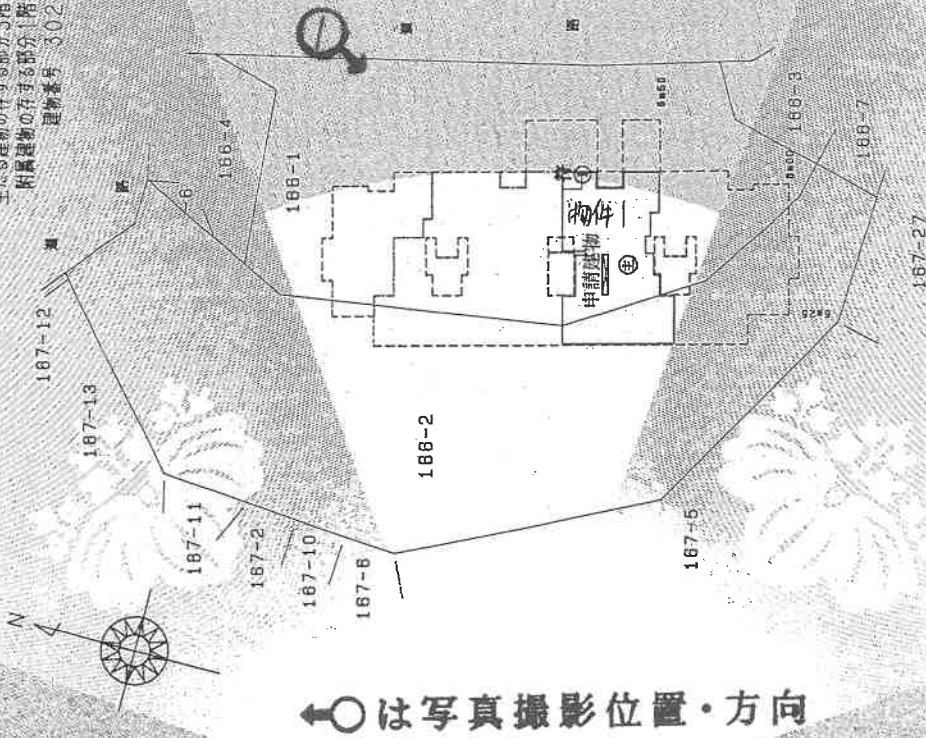
平成25年七月拾参日

建築物各階平面図

系号番号 山手町166-1-302

建築物の所在 横浜市中央区山手町166番地1,同番地2,ヘルシェール山手

主たる建築物の存在する部分3階
附属建築物の存在する部分1階
建物番号 302

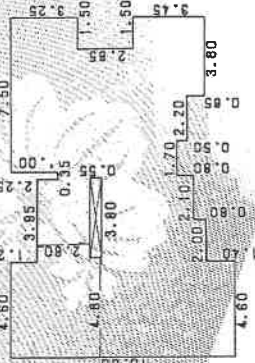


⊙は写真撮影位置・方向

各階平面図

484476

主たる建物



求積表

10.80	X	4.60	=	49.6800	
8.15	X	2.00	=	16.3000	
7.55	X	1.95	=	14.7225	
6.55	X	0.15	=	0.9825	
5.75	X	0.20	=	1.1500	
8.00	X	1.50	=	12.0000	
6.50	X	2.20	=	18.7000	
9.35	X	2.30	=	21.5050	
3.25	X	1.50	=	4.8750	
3.45	X	1.50	=	5.1750	
-	0.55	X	3.80	=	2.0880
合計				143.0000	
3階部分床面積				143.00㎡	

附属建物 番号1



1.78 x 1.50 = 2.6700

1階部分床面積 2.67㎡

製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

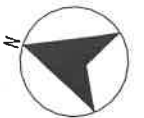
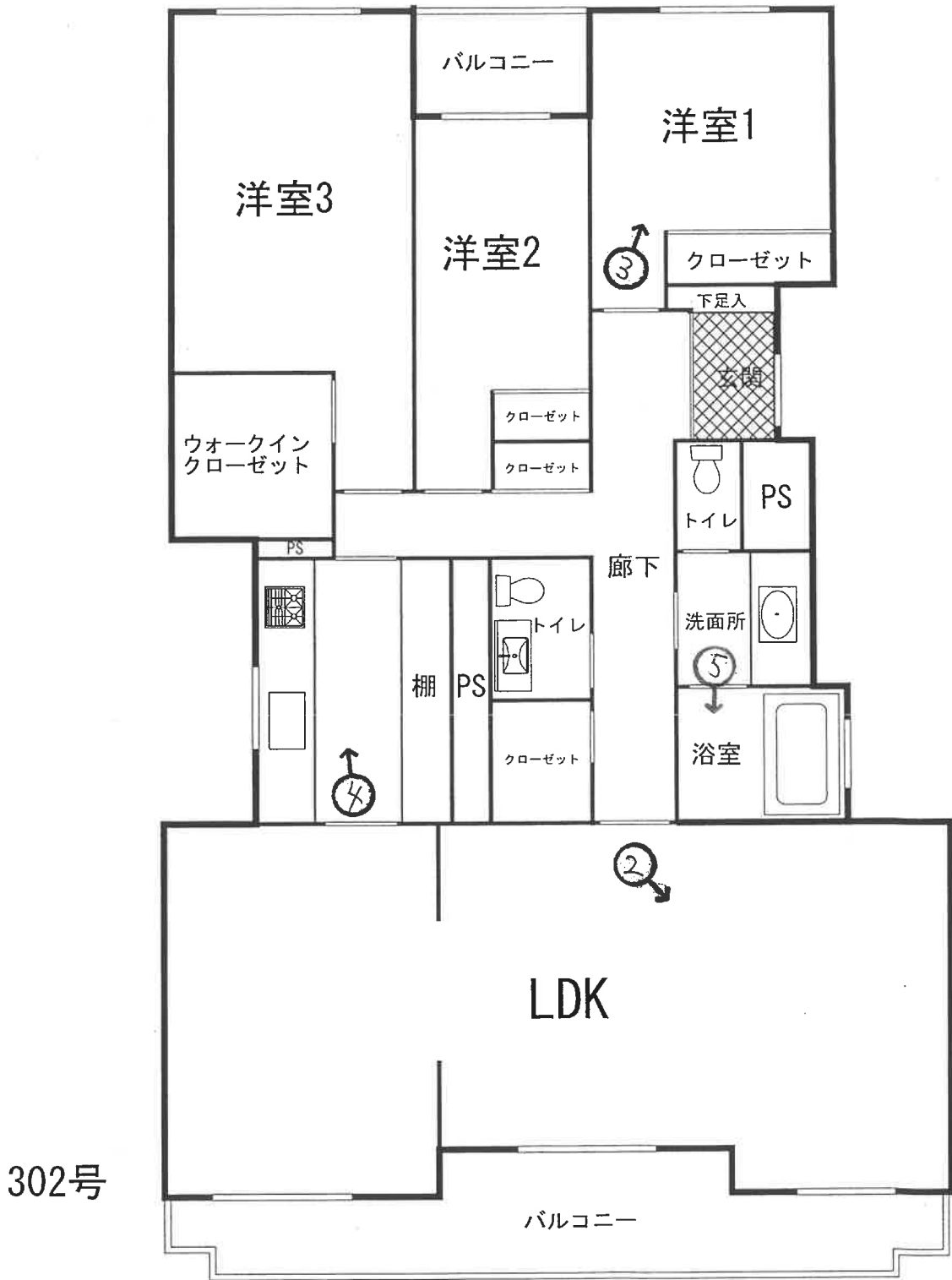
登記年月日 平成25年7月13日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である
令和5年10月16日 横浜地方支局 登記官

地図整理番号: M44512

間取図

令和5年(又)第172号



附属建物
符号1



←○は写真撮影位置・方向

(10 枚目)

①物件1を含む建物の外観



②



③



④



⑤



(13 枚目)



令和 5 年 (又) 第 1 7 2 号
令和 5 年 1 2 月 1 8 日 現地調査
令和 5 年 1 2 月 2 5 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 53,580,000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通り	
特 記 事 項		
・土地の符号1（宅地）、2（山林）及び4（宅地）が一団の土地で、売却対象物件1のマンションの敷地である。土地の符号3（宅地）は、東側市道を介し、北東側に存する飛地であり、マンションの駐車場となっている。		

*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 横浜市中区山手町166番地1、166番地2

建物の名称 ペルシェール山手

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山手町166番1の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 143.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 2.67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 横浜市中区山手町166番1

地 目 宅地

地 積 1562.36平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市中区山手町166番2

地 目 山林



物 件 目 録

地 積 1864平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市中区山手町165番2

地 目 宅地

地 積 219.66平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市中区山手町166番6

地 目 宅地

地 積 10.90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 16万4965分の1万5678

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 16万4965分の317



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乃至4の土地）

位置・交通	J R根岸線「山手」駅の北東方約2.3km及びバス停「小港橋」の西方約500m（各道路距離）の所に位置する。	
付近の状況	高台に戸建住宅、マンション及び病院が存する住宅地域	
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 第1種低層住居専用地域 40% 80% — 第1種高度地区、山手風致地区及び宅地造成工事規制区域等 （特記事項1参照）
画地条件 （規模，形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	3,437.26㎡（符号1、2及び4の登記地積） 不整形（別添公図写参照） 間口 約44m（北東側） 奥行 約30m（最長） 売却対象物件1の存する周辺は、南西側及び南東側に下り傾斜地である。周囲の隣接地とは、南東側とは約+2.5mの高低差で接している。符号1の敷地内は平坦である。南西側から西側一帯は、符号2（山林）となっている。接面道路との高低差は以下の通りである。
接面道路の状況	東側が幅員約5.1mから7.4m舗装市道（新山下第31号線・建築基準法第42条1項1号及び第42条1項2号）に接道長約44m及び北側が幅員約3m階段状の舗装市道（新山下第26号線・建築基準法第42条2項）に接道長約12mで各概ね等高に接面する二方路線画地である。	
土地の利用状況等	売却対象物件1の存するペルシェール山手の敷地として利用されている。 （建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照）	
供給処理施設	上水道	事業者提供図面では、東側市道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面では、東側市道に埋設管あり
	下水道	事業者提供図面では、東側市道に本管あり

敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	専有部分の建物について、 主たる建物 16万4965分の1万5678 附属建物 16万4965分の317
特記事項	<p>1 神奈川県土砂災害警戒情報システムによれば、符号1、2及び4の全域が急傾斜地崩壊危険区域に該当している。更に、符号1及び4の建物が建っている部分の西側半分が警戒区域急傾斜地に該当し、更に西側に位置する符号2の山林部分の全部が特別警戒区域急傾斜地に該当している。</p> <p>2 土地の符号3（宅地）は、東側市道を介し、北東側に存する飛地であり、マンションの駐車場となっている。概要は以下の通りである。</p> <p>【交通接近条件及び行政的条件】 上記符号1、2及び4と同じである。なお、符号3は、急傾斜地崩壊危険箇所に該当している。</p> <p>【画地条件及び街路条件】 画地規模 219.66 m²であり、北側接道長約 22m、西側接道長約 10m及び東側約 8mの舗装市道に接する三方路線画地である。</p> <p>【その他】 売却対象物件1の住民のための平置き駐車場として利用されている。</p> <p>3 符号1乃至4は、下記開発許可を取得している。 許可年月日：昭和54年3月20日 許可番号：横浜市指令第53開404号 検査済証交付年月日：平成2年6月28日 完了公告年月日：公告第76号 開発許可に含まれる地域の名称及び面積：中区山手町166番の1外、面積3,680.53 m² 予定建築物の用途：共同住宅</p> <p>4 符号2は北側で幅員約3m階段状の舗装市道（新山下第26号線・建築基準法第42条2項）に接道するため、セットバックとして、約6 m²の後退が必要と判断した。</p>	

2 建物の概況

(1) 1棟の建物の概要

マンション名	ペルシェール山手（登記記載）	
建物の用途	住宅（総戸数12戸・登記共用部分含む登記記載区分数）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成2年5月24日新築（登記記載）
	経過年数	約34年
	経済的残存耐用年数	約16年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造3階建 延べ 1,908.79㎡	
仕 様	屋根：アスファルト露出防水 外壁：磁器タイル貼り二丁掛等 その他：－	
設 備	オートロック、駐車場、集合郵便受、エレベーター、ゴミ置 場及びトランクルーム等	
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	委託
	管理会社	大成有楽不動産株式会社横浜事業部
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認申請等の概要は以下の通りである。 <li style="padding-left: 20px;">建築確認申請（計画通知）受付年月日・番号： 平成1年4月21日第1中56号 <li style="padding-left: 20px;">建築確認申請（適合通知）確認年月日・番号： 平成1年6月21日第1中56号 <li style="padding-left: 20px;">検査済証交付年月日： 平成2年6月28日 	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	3階(302号室)・中間住戸(主要開口部の方位:西向き)		
床 面 積	143.00m ² (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー:約22m ²		
仕 様	天 井 床 内 設 そ の 他	壁 備 他	ビニールクロス等 カーペット、フローリング等 ビニールクロス等 浴室、トイレ、キッチン及び物入等 トランクルーム (特記事項1参照)
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通り。 令和5年11月30日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	47,990 円	47,990 円
	修繕積立金	52,300 円	52,300 円
	駐車場使用料	36,000 円	36,000 円
	—	—	—
	備 考	—	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和5年12月18日:内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	<p>1. 売却対象物件1の専有部分には、上記主たる建物以外に下記概要の附属建物が存する。 【場所】1階の東側トランクルームエリア(所有者の現地案内では、302区画であった)に存する。 (添付資料「建物図面参照」)</p> <p>【床面積】2.67m²(登記床面積) 【床・壁・天井】コンクリート・鉄製(扉)</p>		

	<ol style="list-style-type: none">2. 所有者の話では、各部屋の天井に設置されたエアコンは、集中型であり、現在、故障しているとのことである。このエアコンを修理するには、多額の費用がかかるとのことであり、現在は、窓枠型のものを設置し対応しているとのことである。3. 室内で、猫9匹を放し飼いにしており、室内の壁、床の至る所に猫の引っ掻き傷等が存している。4. 上記、エアコン以外についても、設備等の稼働確認が行えていないこと及び設備更新の有無も不明であることから、今後費用発生等の可能性を有している。5. 室内には、猫のゲージ、遊具等が多数散乱している。その他、段ボール箱、生活用具、ゴミ等も散乱している。
--	--

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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

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等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	× 145.67	÷ 0.79	× 0.22	= 10,140,000

専有面積：附属建物のトランクルームは、マンション内の1階部分に存し、主たる建物に対して面積も僅かであることから、主たる建物に加算し一括して専有部分の建物価格を査定する。よって、採用する専有部分の面積は以下の通りである。

$$\therefore \text{主たる建物床面積 } 143.00 \text{ m}^2 + \text{附属建物床面積 } 2.67 \text{ m}^2 = 145.67 \text{ m}^2$$

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 34 年、経済的残存耐用年数 16 年

：観察減価率（中古マンションの市場性及び経年劣化、室内の状態、設備の不具合発生の可能性等を考慮）30%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 16 \text{ 年}}{(\text{経過年数 } 34 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 16 \text{ 年})} \times (1 - 0.3) = 0.22$$

(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)
446,000	× 0.50	223,000	× 3,656.92	× 1.0	$\times \frac{15,995}{164,965}$	= 79,070,000

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。

地価公示等：「横浜中－12」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 584,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{135} & = & 446,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：特に必要なし。

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較し総合格差で上記の通り。

◇個別格差：画地条件（符号1、2及び4については二方路、符号3については、三方路、符号1、2及び4の内、符号2は特別警戒区域急傾斜の山林であり、敷地全体の形状、敷地全体の規模、符号3については、飛地であること、符号2の北側セットバック及び立地を考慮したマンション敷地としての流動性（希少性）等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地積：符号1乃至4の登記数量

$$\therefore 1,562.36 \text{ ㎡} + 1,864.00 \text{ ㎡} + 219.66 \text{ ㎡} + 10.90 \text{ ㎡} = 3,656.92 \text{ ㎡}$$

◇建付減価：特に必要なし。

◇敷地権割合：登記上の敷地権割合であり、本件では、主たる建物及び附属建物の各敷地権割合の合計を採用する。

$$\therefore 15,678/164,965 + 317/164,965 = 15,995/164,965$$

(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）
(10,140,000	+ 79,070,000)	× 0.94	= 83,860,000

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：0.99（2階を基準に3階）

位置別補正：0.95（西開口 0.95・中間部屋 1.00）

その他補正：1.00（特になし）

$$\text{相乗積 } 0.99 \times 0.95 \times 1.00 = 0.94$$

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)
650,000	× 0.94	× 0.70	× 145.67	= 62,300,000

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。

専有面積：積算価格にて査定済み。

その他の個別格差：設備の故障、今後の発生可能性及び室内の状態を考慮した。

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	複利 現価率 ※2 (8.2%)	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
5,142,490 (17.4%) ※3	2,775,220	8.7%	= 30,942,108 (30,940,000)	0.7894	24,424,036 (82.6%) ※3	=29,566,526 (29,570,000) (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。

※3 いずれも端数整理前のキに対するア及びカの割合である。

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。専有床面積（3LDK）の規模を考慮すると、実需目的の取引が多く見られることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、築年、品等が考慮されている積算価格を関連付け、更に収益価格を参考として所要の調整を行った上、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	83,860,000	× 1.00	= 83,860,000
比準価格	62,300,000	× 1.00	= 62,300,000
収益価格			29,570,000
調整後の価格			67,650,000

占有減価修正：必要なしと判定した。

(2) 評価額の判定

調整後の価格 （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）
67,650,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99	－ 0	= 53,580,000

市場性修正：特になし。

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：滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金滞納額元本のみを基礎として、1%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 地価公示等：「横浜中－12」

所 在：横浜市中区山手町244番9

価 格：584,000円/㎡

位 置：みなとみらい線「元町・中華街」駅850m

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：244㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北西6.8m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域(建蔽率40%，容積率80%)

地域の概要：一般住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1（建物） 13,225,429円

符号1（土地） 353,532,383円（敷地権割合16万4965分の15,678）
（敷地権割合16万4965分の317）

符号2（土地） 39,866,132円（敷地権割合16万4965分の15,678）
（敷地権割合16万4965分の317）

符号3（土地） 51,189,127円（敷地権割合16万4965分の15,678）
（敷地権割合16万4965分の317）

符号4（土地） 6,616円（敷地権割合16万4965分の15,678）
（敷地権割合16万4965分の317）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

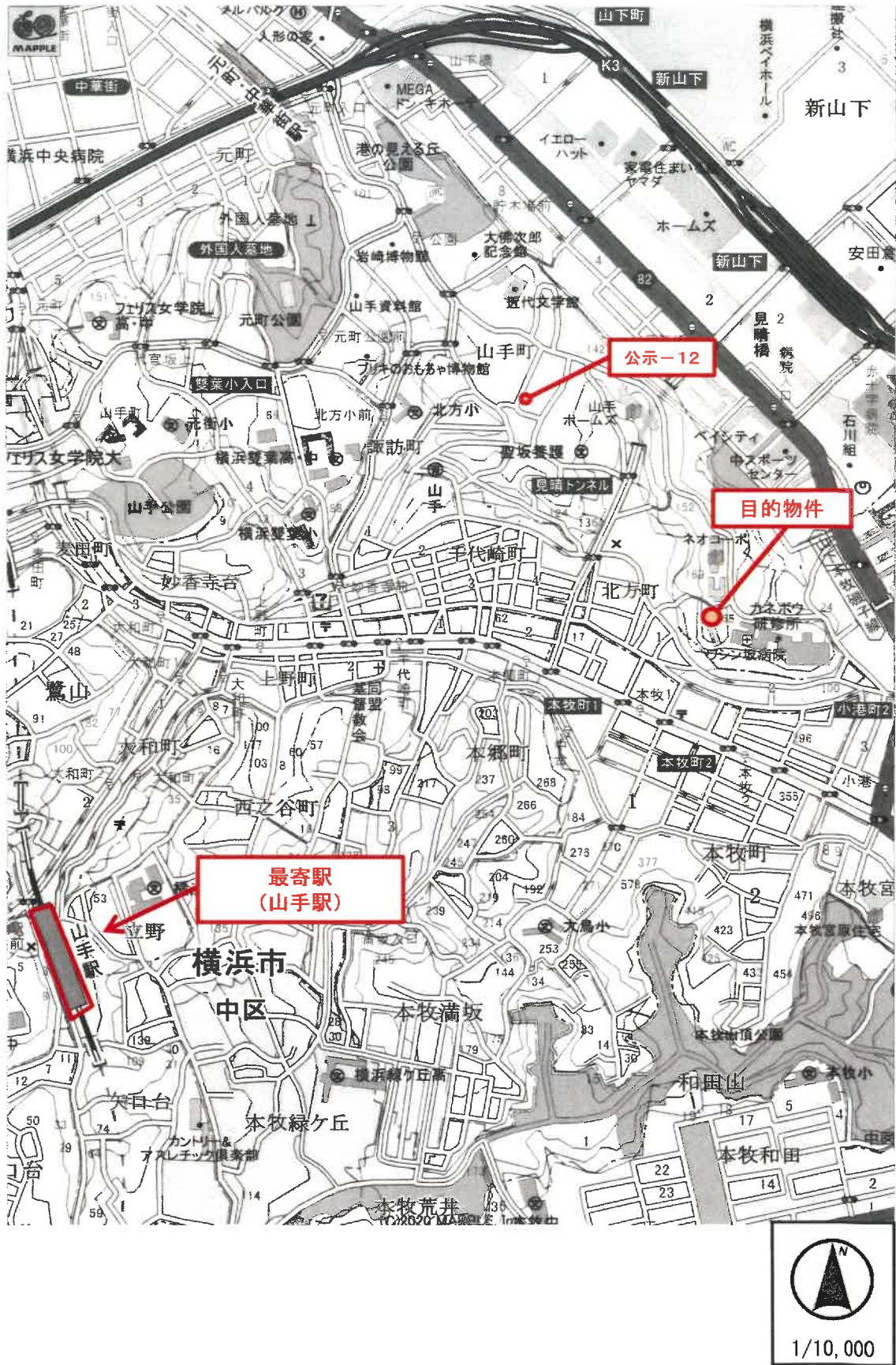
地積測量図

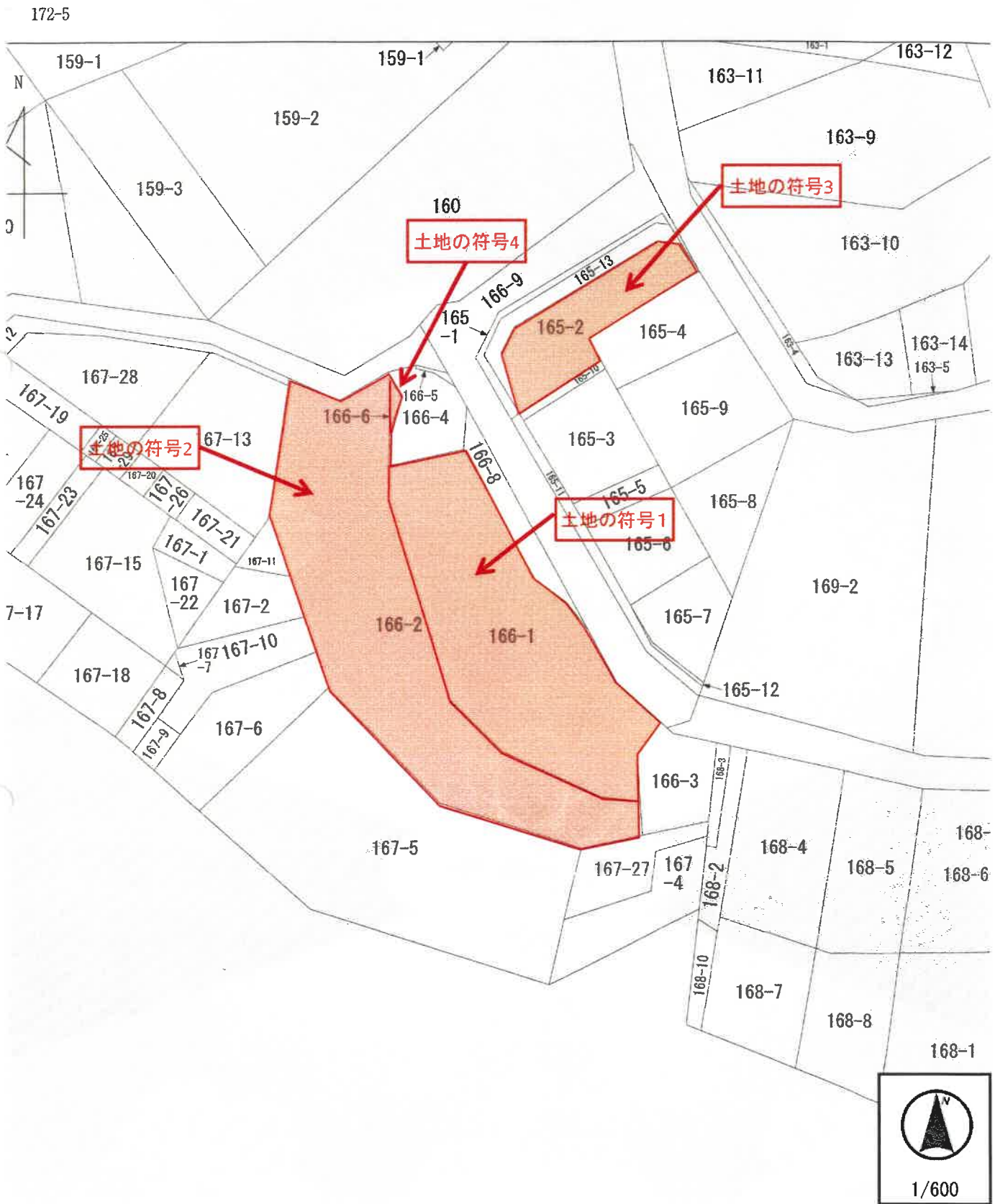
建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第4-144号)





登記年月日：平成2年7月24日

160447
15011

983646

地積測量図

土地の所在
横浜市中央区山手町

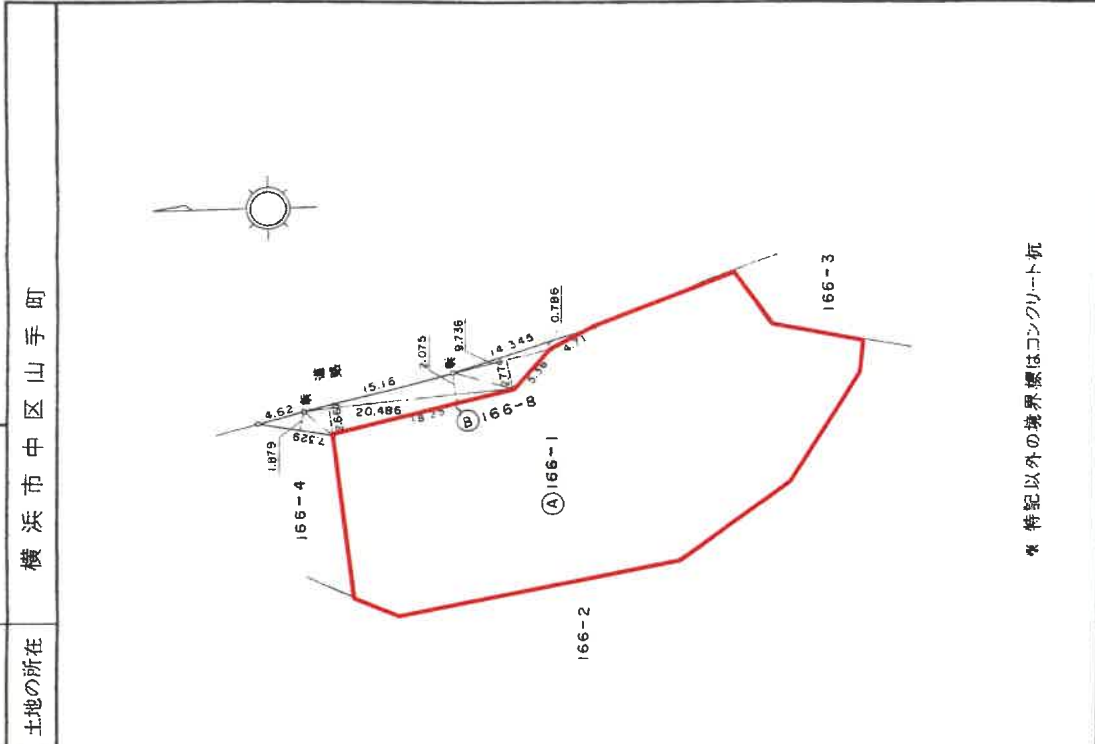
地番
166-8

平成2年7月24日

地積計算表

符号	地番	幅辺	距離	斜面積	面積
B	166-8	7.329	1.879	13.771 191	74.599 318 5
		20.486	2.667	97.144 612	
		9.736	2.774	27.007 664	
		14.345	0.786	11.275 170	
		合計		149.198 637	
A	166-1	1636.963 350	-	B	74.599 318 5
					1636.963 350

土地の符号1



特記以外の境界線はコンクリート杭

(日積算)

作製者	申請人	縮尺
		1/500

平成2年7月20日作製

(日本地家屋調査士会連合会用紙)

原図より70%縮小

登記年月日：平成24年5月19日

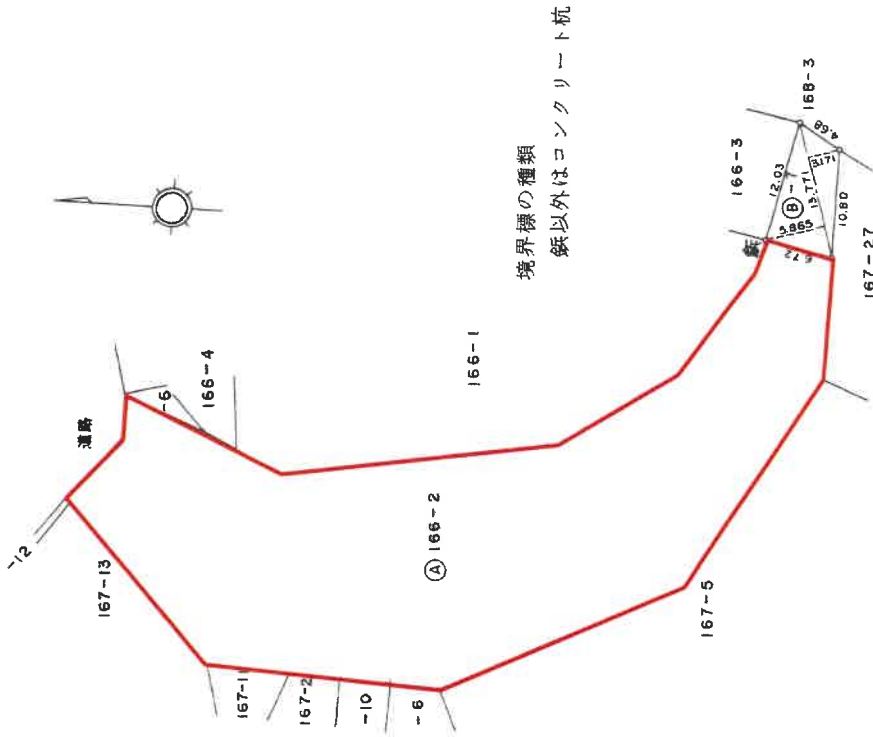
16044C

地番 166-2-17 後 20-2-3 983645

地積測量図

土地の所在 横浜市中央区山手町

平成24年5月19日



境界線の種類
鉄以外はコンクリート杭

地積計算表

符号	地番	長さ	巻線	倍面積	面積
B	166-7	13.771	5.865	80.766 915	
		13.771	3.171	43.667 841	
		合計		124.434 756	62.217 378
A	166-2	1.927	- B	1.864.782 622	

土地の符号2

作製者

平成 2 年 5 月 1 5 日 (作製)

(日本土地家屋調査士 用紙)

申請人

縮尺 1/500

(日加納)

(日加納)

原図より70%縮小

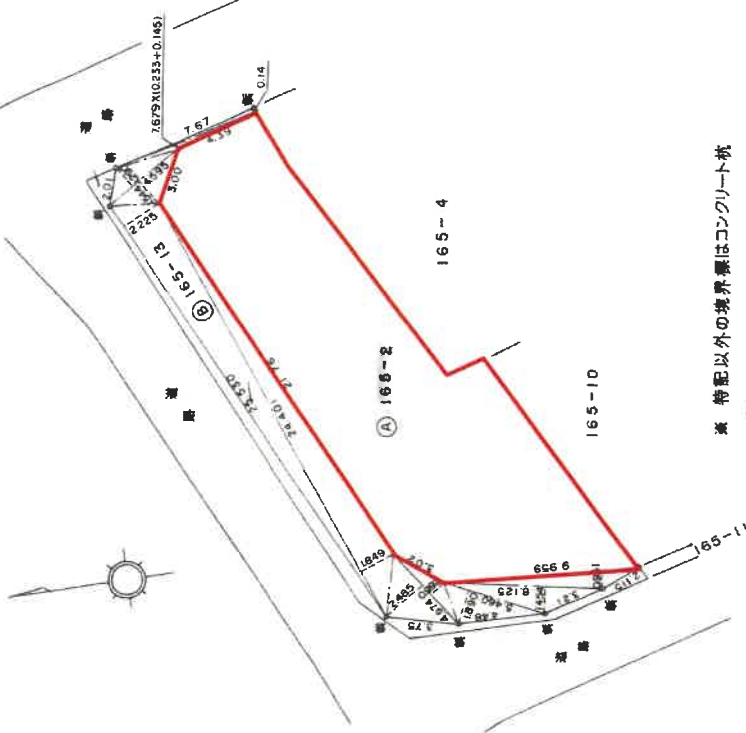
登記年月日：平成24年10月12日

160444

地番 165-2-13 地積測量図 983643

土地の所在 横浜市中区山手町

平成24年 11月 27日



地積計算表

符号	地番	辺辺	面積	倍面積	面積
B	165-13	9.959	0.951	9.471	0.09
		8.125	1.454	11.813	0.75
		5.460	1.890	10.319	0.40
		4.974	0.992	4.934	0.208
		4.974	2.485	12.360	0.90
		24.401	1.849	45.117	0.449
		25.530	2.225	56.804	0.250
		4.595	1.544	7.094	0.680
		4.595	1.290	5.927	0.550
		7.679	0.233	1.789	0.207
7.679	0.145	1.113	0.455		
A	165-2	合計	1.66	745.348	83.372.674
		合計	303.0373	-	219.664.626

土地の符号3

(日 加 納)

作製者

平成24年9月12日作製

申請

縮尺 1/250

原図より70%縮小

(日本土地家屋調査士協会 国土院 国土院 国土院)

地積測量図
 166-1 166-5 ないし 6
 166-1 166-5 ないし 6
 3-6-8 983644

平成25年5月19日

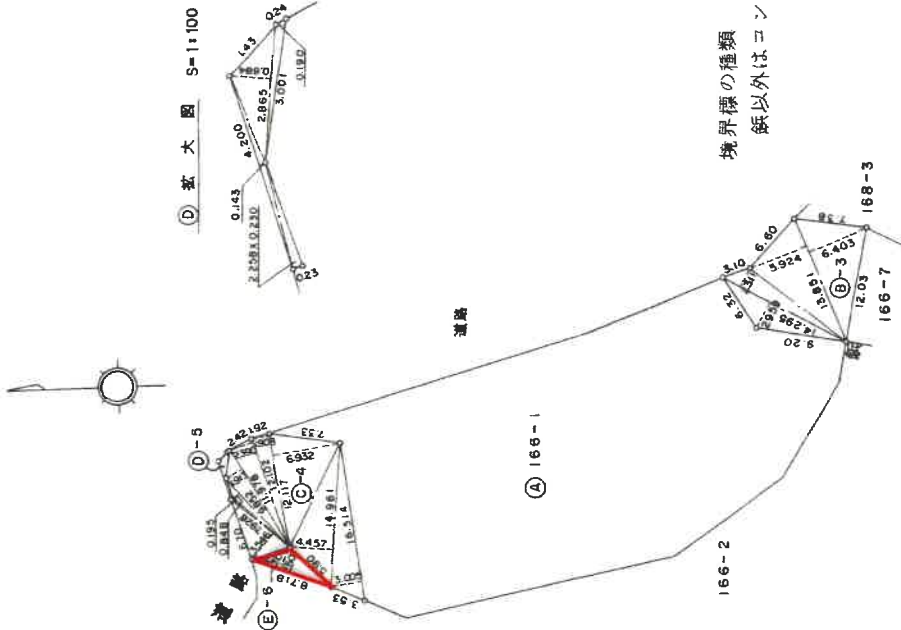
土地の所在
 横浜市中区山手町

160445

地積計算表

符号	地番	感辺	盛縁	傍面積	面積
B	166-3	14.295	2.959	42.298 905	
		14.295	2.311	33.035 745	
		13.851	5.924	82.053 324	
		13.851	6.403	88.687 953	
		合計		246.075 927	123.037 963 5
C	166-4	7.928	3.546	28.112 688	
		7.928	0.195	1.545 960	
		9.852	0.848	8.354 496	
		11.978	1.913	22.913 914	
		12.102	2.350	28.923 780	
		12.117	1.908	23.119 236	
		12.117	6.932	83.995 044	
		14.961	4.457	66.681 177	
		16.514	3.005	49.624 570	
		合計		313.270 865	156.635 432 5
D	166-5	2.258	0.230	0.519 340	
		4.200	0.143	0.600 600	
		2.865	0.884	2.532 660	
		3.001	0.190	0.570 190	
		合計		4.222 790	2 111 395
E	166-6	8 718	2.501	21.803 718	
		合計		21.803 718	10.901 859
A	166-1	1929.65	-(B+C+D+E)		1 636.963 350

土地の符号4



境界標の種類
 紙以外はコンクリー杭

(日加納)

縮尺 1/500

申請人

平成25年5月15日作製

作製者

(日本土地家屋調査士管理委員会)

原図より70%縮小

登記年月日：平成2年7月13日

484476

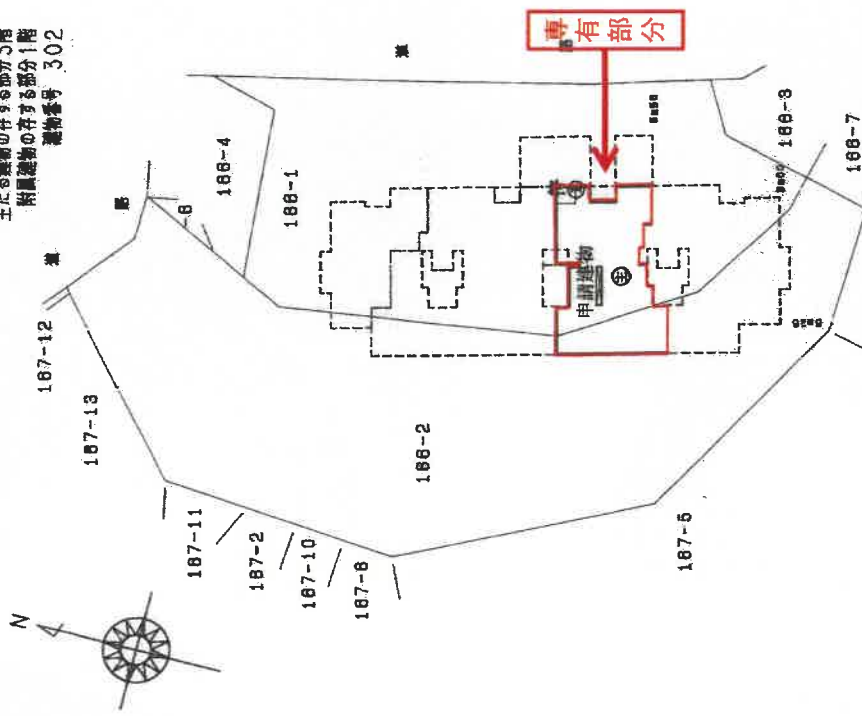
各階平面図

家屋番号 山手町166-1-302

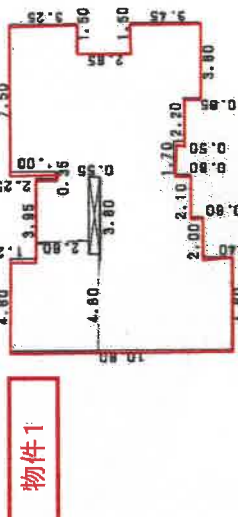
建各階平面図

建築物の所在 横浜市中区山手町166番地1,同番地2, ベルシェール山手

主たる建築物の存する部分3階
附属建築物の存する部分1階
建物番号 302



主たる建物



物件1

採算表

10.80 X 4.80	=	48.8800
8.15 X 2.00	=	16.3000
7.95 X 1.85	=	14.7225
8.55 X 0.15	=	0.8625
5.75 X 0.20	=	1.1500
8.00 X 1.50	=	12.0000
8.50 X 2.20	=	18.7000
8.35 X 2.30	=	21.5050
3.25 X 1.50	=	4.8750
3.45 X 1.50	=	5.1750
0.55 X 3.80	=	2.0800
合計		143.0000
3階部分床面積		143.00 m ²

附属建物 符号1



1.78 x 1.50 = 2.6700

1階部分床面積 2.67 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

平成2年七月拾七日

地図整理番号：M44512

原図より70%縮小

