

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	6,080,000 4,864,000	一括	1,216,000	41,441	8,880
1	3,290,000				
2	2,790,000				
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 横浜市保土ヶ谷区仏向町字栗ノ沢
地番 1348番1
地目 宅地
地積 503.13平方メートル
共有者 A 持分105443分の5332

2 (一棟の建物の表示)

所在 横浜市保土ヶ谷区仏向町字栗ノ沢1348番地1
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床面積 1階 228.60平方メートル
2階 346.62平方メートル
3階 360.42平方メートル
4階 248.90平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 仏向町1348番1の6
建物の名称 206
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 53.32平方メートル
所有者 A

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, 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 横浜市保土ヶ谷区仏向町字栗ノ沢
地 番 1348番1
地 目 宅地
地 積 503.13平方メートル
共有者 A 持分105443分の5332

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市保土ヶ谷区仏向町字栗ノ沢1348番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 228.60平方メートル
2階 346.62平方メートル
3階 360.42平方メートル
4階 248.90平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仏向町1348番1の6
建物の名称 206
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 53.32平方メートル
所有者 A

令和5年(ケ)第282号
令和5年11月14日受理
令和5年12月19日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 青木清二

(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 横浜市保土ヶ谷区仏向町字栗ノ沢
地 番 1348番1
地 目 宅地
地 積 503.13平方メートル
共有者 A 持分105443分の5332

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市保土ヶ谷区仏向町字栗ノ沢1348番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 228.60平方メートル
2階 346.62平方メートル
3階 360.42平方メートル
4階 248.90平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仏向町1348番1の6
建物の名称 206
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 53.32平方メートル
所有者 A

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	<input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 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		
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	株式会社大京アステージ横浜支店 電話 ()		
その他の事項	駐車料滞納分は特定承継人に承継される。		
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 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"/>		
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	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

(2枚目)

横浜地方裁判所

執行官 青木 清二 様

管理費等に関する回答書

1. 事件番号

令和5年(ケ)第282号

2. 建物名称、部屋番号、所有者名

建物名称 富士見ハイツ

部屋番号 206号室

所有者

3. 管理費等月額および滞納額

	月 額	滞納額 (滞納あり・なし)
管 理 費	8,000 円	385,050 円
修繕積立金	2,450 円	1,054,840 円
駐 車 料	解約済	93,450 円
	円	円
	円	円
合 計	10,450 円	1,533,340 円

※月額・滞納額ともに 令和5年12月12日 現在

滞納期間 :

支払方法 : 口座振替は前月27日に、翌月分の管理費等を引落す。

4. 特記事項

上記管理費および修繕積立金については今後も毎月発生し、それに伴い滞納額も増加します。

5. 回 答 者

横浜市西区みなとみらい三丁目6番4号
株式会社大京アステージ横浜支店

営業管理課	
確認	作成

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者(債務者))	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件2は、私が住居として使用しています。 2 5年くらい前、上の階から水漏れがあり、DKの天井クロスを張り替えてもらいました。その後、和室1の天井クロスが一部剥がれていることに気づきましたが、そのままになっています。 3 リフォーム済みの物件を買ったのですが、キッチンのガス台とレンジフードの大きさが、入居時から合っていません。 4 DKの壁面に、洗面所出入口のドアノブが当たってできた穴があります。 5 DKの床の汚れが取れません。 6 浴室の排水管が詰まっていて風呂が使えません。 7 雨漏り、水漏れはありません。 8 ペットは飼っていません。

(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)

執行官の意見

- 1 物件2につき、
 - (1) 和室1の天井クロスが一部剥離している。
 - (2) ガス台とレンジフードの大きさ(寸法)が合っていない。
 - (3) DK壁面に、洗面所出入口のドアノブが当たってできた穴1個がある。
 - (4) DKの床ビニールシートに汚れが付着している。
 - (5) DKと洋室との間のガラス戸のガラスが一部割れている。
 - (6) 浴室の排水管が詰まっている。
 - (7) 壁や天井のクロスがやや黄ばんでいる。など、全体的に経年相応の劣化が見受けられた。
- 2 物件2の占有関係については、関係人の陳述及び室内の状況から、Aが居宅として占有しているものと認めた。
- 3 物件1の北東側に接する1348番11土地(隣接駐車場土地の一部と思われる。)について、Aは持分を有している。
- 4 評価人の調査によると、物件1の隣接道路は市道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5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 11月 15日 (水) 8 : 50 — 9 : 05	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 5年 11月 15日 (水) : — :	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス (12月13日回答書受領、14日資料受領)
令和 5年 11月 16日 (木) 14 : 40 — 14 : 45	横浜地方法務局川崎支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領
令和 5年 11月 20日 (月) 10 : 25 — 10 : 30	当職携帯電話	Aから聴取
令和 5年 11月 28日 (火) 11 : 55 — 12 : 25	目的物件所在地	Aと面談、立入調査 (評価人同行)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(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 を立ち会わせ、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"/>		

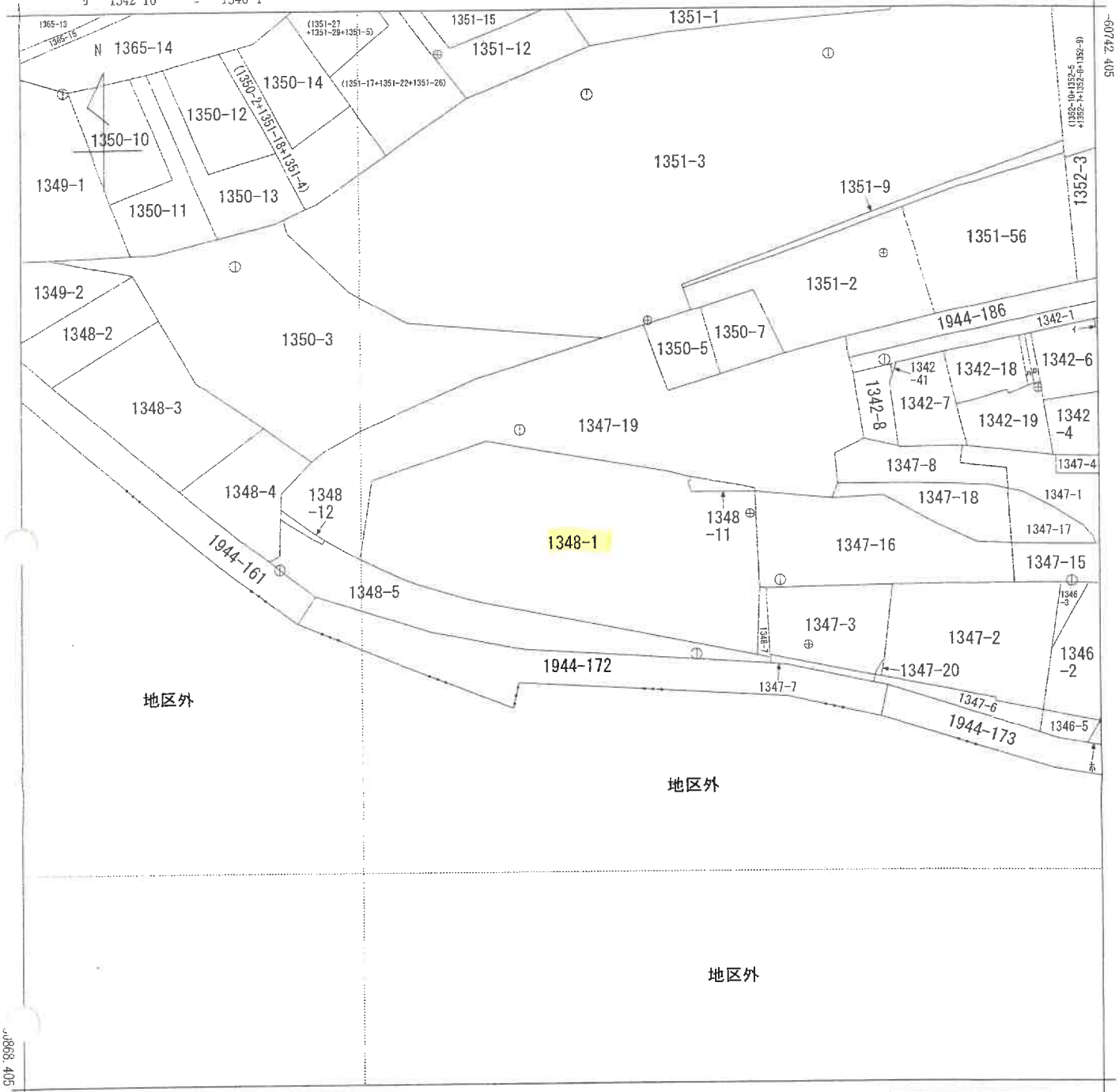
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

(座標値種別：図上測定) -23407.310

イ 1342-13 ハ 1342-17 ホ 1346-4
 ウ 1342-16 ニ 1346-1



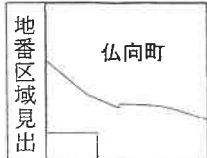
地区外

地区外

地区外

-23532.310 (座標値種別：図上測定)

(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。
 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	横浜市保土ヶ谷区仏向町字栗ノ沢				地番	1348番1		
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項	

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。
 (横浜地方法務局神奈川出張所管轄)

令和5年8月31日
 東京法務局中野出張所

請求番号：23-1
 (1/1)

登記官

(? 枚目) [Redacted]

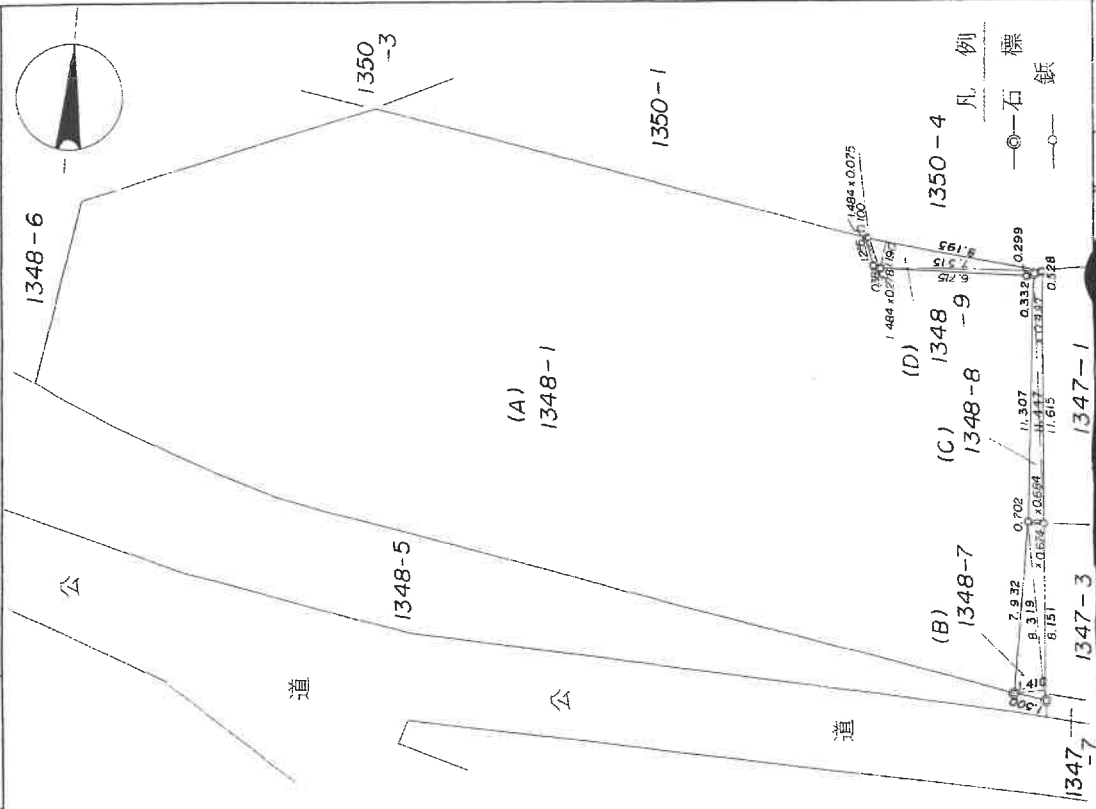
地積測量図

地番 1348-8,-9

土地の所在 横浜市保土ヶ谷区仏向町字栗ノ沢

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

(日調連)



求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積
(B) 1348-7	8.319	1.410	17.3367	8.6685
(C) 1348-8	11.447	0.684	7.8297	6.8011
(D) 1348-9	11.615	0.497	5.7726	6.2613
(A) 1348-1	7.515	0.299	2.2459	
	1.484	0.075	0.1278	
	8.195	1.190	9.7520	
			12.5227	

(A) 1348-1
 $524.8619 - (B+C+D) = 503.1312$

申請人 [Redacted]
 縮尺 1/250

製作者 [Redacted] 土地家原調査
 (昭和57年4月22日作製)

令和5年9月7日

横浜地方方法務局神奈川出張所 登記官

これは図面の写しである

(複製機により作成)

登記年月日：昭和57年5月4日

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。
(横浜地方方法務局神奈川出張所管轄)
令和5年8月31日 東京法務局中野出張所

登記号

(9 枚目)

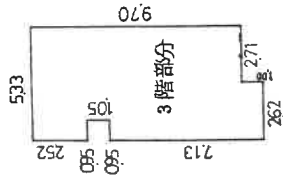
555073

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
仏向町
1348~106

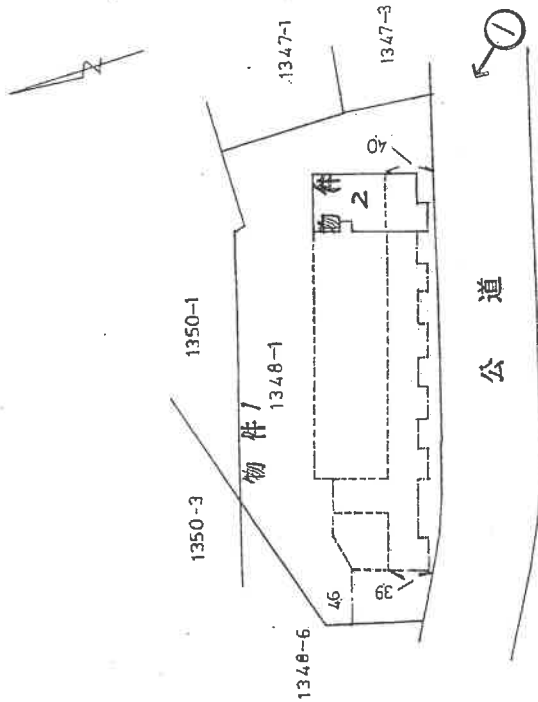
建物の所在
横浜市保土ヶ谷区仏向町字栗ノ沢1348番地1



床面積 (3階部分)

2.52	x	0.95	=	2.3940
7.13	x	0.95	=	6.7735
10.70	x	1.67	=	17.8690
9.70	x	2.71	=	26.2870
合計				= 53.3235
				= 53.32 m ²

物件2
建物の存する部分 3階



←○は撮影位置及び方向

作製者

土地調査士
家原

土地家屋調査士

昭和57年4月2日

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

(白黒複製)

請求番号：23-2

間取見取図

←○は撮影位置及び方向



(10 枚目)

①

物件 2 を含む一棟の建物



②



(// 枚目)

③



④



(12 枚目)



令和 5 年 (ケ) 第 282 号
令和 5 年 11 月 28 日 現地調査
令和 5 年 12 月 20 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

一括価格(合計)	
金6,080,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,290,000円
物件2(建物)	金2,790,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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益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

番号	登記	現況
1	次頁物件目録記載の通り	
2		
特記事項		
・売却対象物件 1 の対象は、共有者 A の共有持分105,443分の5,332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 所 在 横浜市保土ヶ谷区仏向町字栗ノ沢
地 番 1348番1
地 目 宅地
地 積 503.13平方メートル

共有者 A 持分105443分の5332

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市保土ヶ谷区仏向町字栗ノ沢1348番地1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 228.60平方メートル
2階 346.62平方メートル
3階 360.42平方メートル
4階 248.90平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仏向町1348番1の6
建物の名称 206
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 53.32平方メートル

所有者 A



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	相鉄本線「星川」駅の南西方約2.4km及びバス停「藤塚インター」の西方約20m(各道路距離)に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中層のマンション及び戸建住宅等が見られる住宅地域。	
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種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区、宅地造成工事規制区域等
画地条件 (規模, 形状等)	規模	503.13㎡ (物件1の登記面積)
	形状	ほぼ整形地
	間口・奥行	間口約47m(南側)、奥行約19m(最大)
	地勢	地勢は、北側に下っている。周囲の隣接地との高低差は、東側隣接地とは、ほぼ等高である。画地内は、概ね北側に下っている。接面街路との関係は、以下の通りである。
接面道路の状況	南側幅員約9m舗装市道(川島岩間線第7145号線・建築基準法第42条1項1号)に接道長約47mで等高、東側、北側及び西側幅員約4.5から9.0m舗装市道(仏向町第64号線・東側の一部が建築基準法第42条1項1号、残りは法外道路)に接道長約66mで概ね等高に接している三方路線画地である。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む1棟の建物(富士見ハイツ)の敷地等として利用されている。	
供給処理施設	上水道	事業者提供図面によれば南側市道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面によれば南側市道に埋設管あり
	下水道	事業者提供図面によれば北側市道に本管あり
評価対象持分	105,443分の5,332(Aの共有持分)	

特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none">1 売却対象物件のエントランスは、南側に存する。2 北東側の角（駐車場の一部）に、売却対象外の隣接地（地番：1348番11、地積：8.24㎡、地目：宅地、本件売却対象物件2の所有者A持分17分の1を含め、マンションの区分所有者（推定）が共有持分を持つ）が存する。
---------	--

2 建物の概況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	富士見ハイツ	
建物の用途	住宅（総戸数17戸）（登記区分数を記載）	
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57年3月31日（登記記載） 約42年 約8年と判定
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 延べ 1,184.54㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：吹き付け等 その他：特になし	
設 備	集合郵便受、ゴミ置場、駐車場等	
建物の品等	使用資材 施 工	やや劣る 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社名 管理形態	有り 委託 株式会社大京アステージ横浜支店 巡回
管理の状況	やや劣る	
特 記 事 項	<p>1 オートロック及びエレベーターが無い。</p> <p>2 建築確認申請（計画通知）台帳記載証明書の記載内容は以下の通りである。 建築確認申請（計画通知）受付年月日・番号： 昭和55年8月7日第55保572号 建築確認申請（適合通知）確認年月日・番号： 昭和55年12月3日第55保572号 検査済証交付年月日：昭和57年7月14日</p> <p>3 上記2の建築計画確認時の敷地面積と建物面積の関係は以下の通りである。カッコ内は、建築計画概要書記載上の建蔽率及び容積率である。 敷地面積：811.5219㎡ 建築面積：426.0825㎡（約53%） 延べ面積：1,329.443㎡（約164%）</p>	

	<p>売却対象物件1及び2の敷地面積と建物面積の関係は以下の通りである。カッコ内は、実際使用建蔽率及び容積率である。</p> <p>敷地面積：503.13㎡（売却対象物件1の地積）</p> <p>建築面積：360.42㎡ (約72%・売却対象物件2の3階床面積)</p> <p>延べ面積：1,184.54㎡ (約235%・売却対象物件2の延べ床面積)</p> <p>以上から、売却対象物件1（土地）と売却対象物件2（建物）の関係において、基準建蔽率及び基準容積率を超過している可能性を有している。</p>
--	--

(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(206号室)・角部屋 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	53.32㎡ (登記面積)		
間 取 り	3DK		
バルコニー等	あ り … 約3㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、トイレ、物入等 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通り。 令和5年12月12日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	8,000 円	385,050 円
	修繕積立金	2,450 円	1,054,840 円
	駐 車 料	解約済	93,450 円
	—	—	—
	備 考	管理会社の回答によれば、駐車料滞納分は 特定承継人に承継されるとのことである。	
専有部分の 利用状況等	令和5年11月28日：内部立入調査 所有者Aの占有である。		
特 記 事 項	<p>1 所有者Aは、以下の内容を話している。</p> <p>① 5年程前に、上階から水漏れがあり、DKの天井クロスを貼り替えてもらった経緯がある。</p> <p>② リフォーム済みの物件を購入したが、キッチンのガス台とレンジフードの大きさが合っていないため、完全に換気出来ず、周囲の壁紙に油汚れが出てい</p>		

	<p>るとのことである。</p> <p>③ DKの壁面に、洗面所出入口のドアノブが当たり、出来た穴がある。</p> <p>④ 浴室の排水管が詰まっていて、風呂が使用出来ないとのことである。</p> <p>2 その他、設備等の動作確認が十分に行えていないことから、今後不具合発生の可能性を有している。</p> <p>3 室内は経年劣化に加えて、維持管理の状態等も劣り、リフォーム等の費用が高むものと予測する。</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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

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/㎡)	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	168,000	×1.20	202,000	× 503.13	×1.00	× $\frac{5,332}{105,443}$	= 5,140,000

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：横浜保土ヶ谷－9

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & & \text{標準画地価格} \\ 143,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{85} & = & & 168,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：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対象地域に比べ交通接近条件、環境条件、街路条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：画地条件（規模（マンション敷地としての流動性）、三方路）等を考慮し上記の通り。

◇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：区分所有建物の対象として、本件売却対象物件1に対応する共有者Aの持分105,443分の5,332

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	× 53.32	÷ 0.89	× 0.13	= 1,950,000

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）20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 8 年}}{(\text{経過年数 42 年} + \text{経済的残存耐用年数 8 年})} \times (1 - 0.2) = 0.13$$

(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		敷地利用権等価格 (円)
1	5,140,000	× 0.4	場所的利益	= 2,060,000
			計	= 2,060,000

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、個別格差を勘案の上、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	5,140,000	- 2,060,000	× 1.03	= 3,170,000	43.4%
2	1,950,000	+ 2,060,000		= 4,130,000	56.6%
一括価格 (合計)				7,300,000	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：1.00 (3階・エレベーターなし)

位置別補正：1.03 (角部屋・南開口)

その他補正：1.00 (特になし)

相 乗 積：1.00 × 1.03 × 1.00 = 1.03

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)
240,000	× 1.03	× 1.00	× 53.32	= 13,180,000

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1m²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：特になし

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	複利 現価率 ※2 (10.2%)	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ=キ キ
2,237,609 (21.7%)	1,192,200	10.7%	10,807,794 ≒ 10,810,000	0.7472	8,077,232 (78.3%)	10,314,841 ≒ 10,310,000 (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、規模等を考慮すると自用目的で取得することが想定されることから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	7,300,000	× 1.00	= 7,300,000
比準価格	13,180,000	× 1.00	= 13,180,000
収益価格			10,310,000
調整後の価格			10,540,000

※ 占有減価修正：特になし。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に案分し、下記の通り案分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格 （円）	価格割合	案分後の価格（円）
1	10,540,000	43.4%	= 4,570,000
2		56.6%	= 5,970,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、更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	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	4,570,000	× 0.9	× 0.8	× —	= 3,290,000
2	5,970,000	× 0.9	× 0.8	× 0.65	= 2,790,000
一 括 価 格 (合 計)					6,080,000

市場性修正：本件は、建蔽率及び容積率の超過の可能性を有していること及び北東側駐車場の一部に本件敷地の一部と推定される土地が売却対象外になっていること等を勘案し、-10%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・修繕積立金滞納額元本のみを基礎として案分後の建物 35%と求めた。

第6 参考価格資料

1 地価公示：横浜保土ヶ谷－9

所 在：横浜市保土ヶ谷区仏向町字横谷 1418 番 17

価 格：143,000 円／㎡

位 置：相鉄本線「和田町」駅 2.1 km

価 格 時 点：令和 5 年 1 月 1 日

地 積：151 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南東側 4m 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：中小規模一般住宅が多い傾斜地の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 5 年度）

物 件 1（土地） 46,131,859 円（A 共有持分 105,443 分の 5,332）

物 件 2（建物） 2,960,083 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

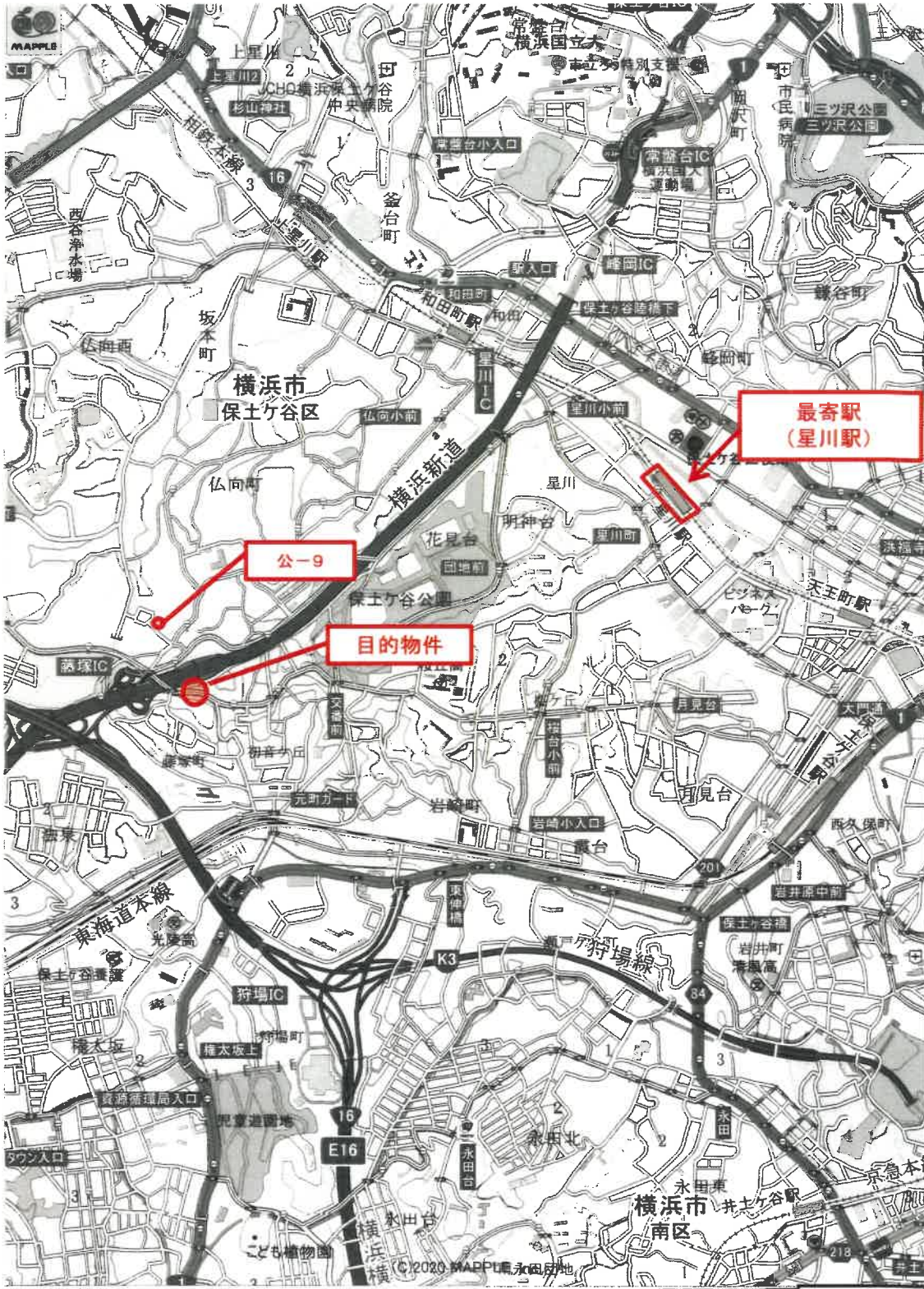
地積測量図

建物図面写・各階平面図

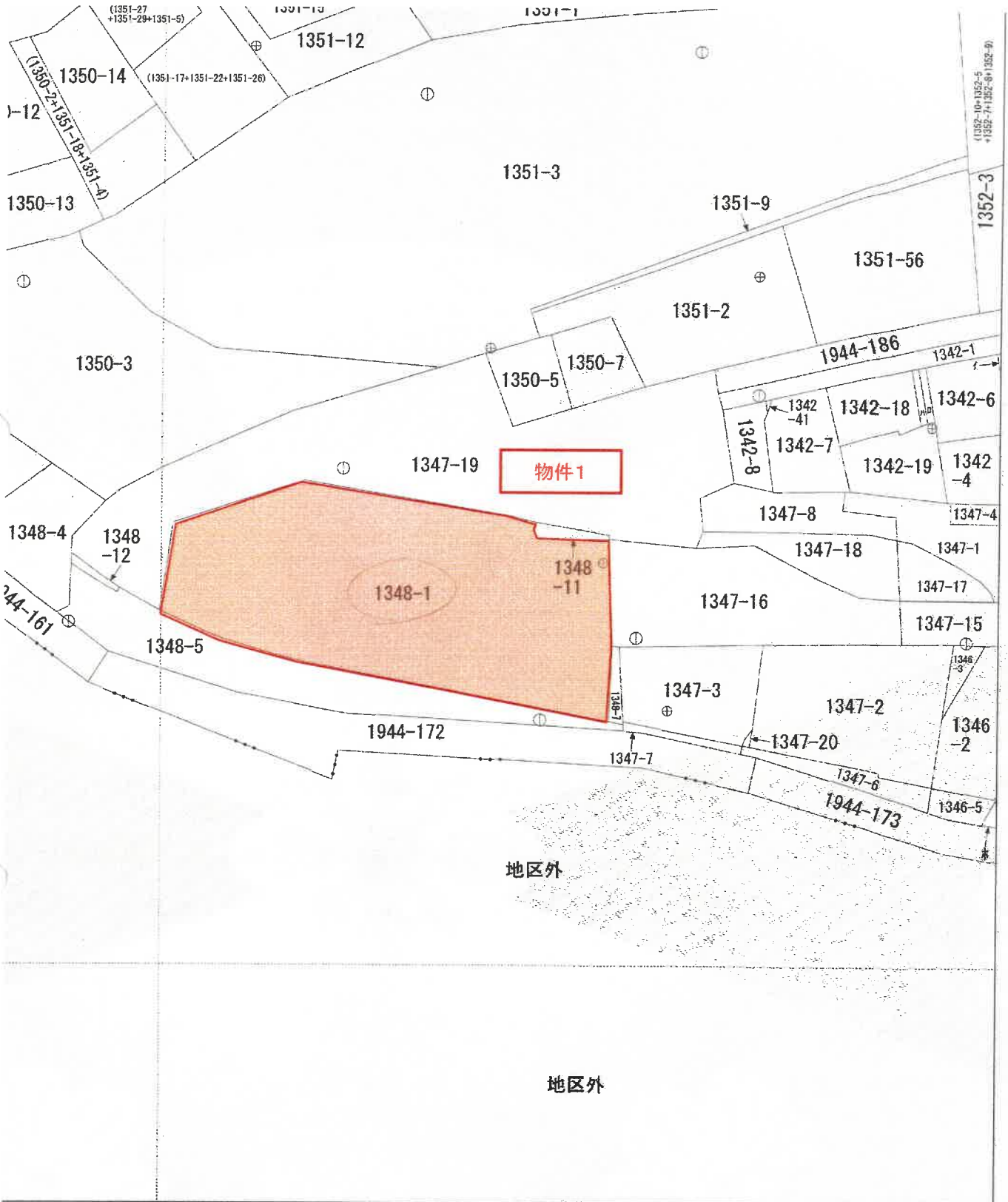
建物間取図

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)



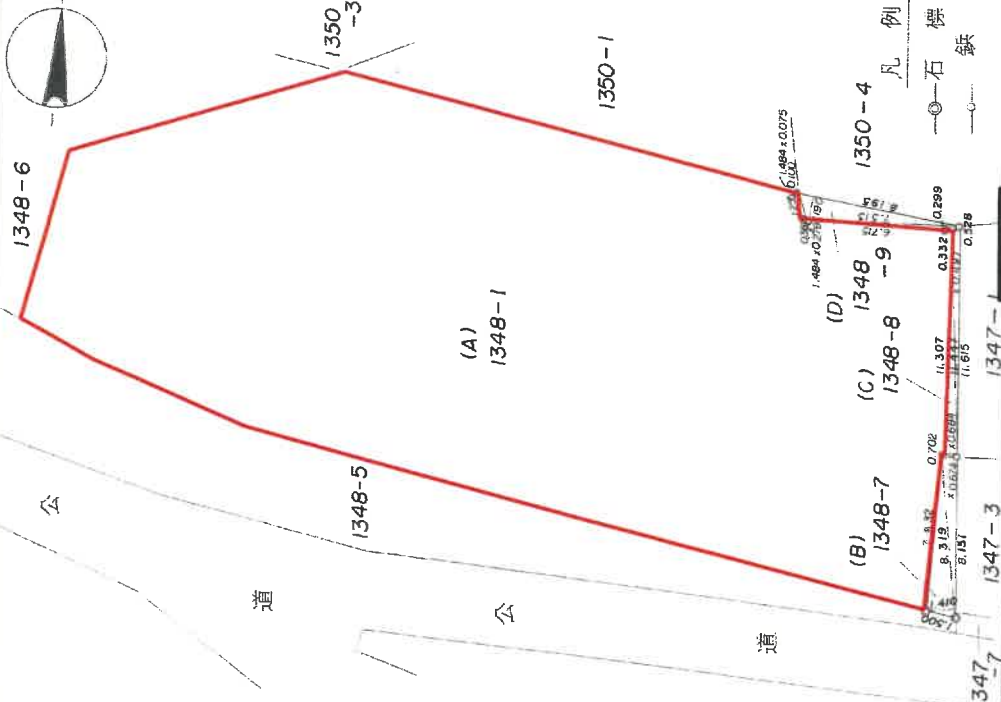
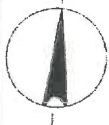
1/20,000



地積測量図

地番 1348-7, -8, -9

土地の所在 横浜市保土ヶ谷区弘向町字栗ノ沢



求積表

地番	辺	高さ	倍	面積	積
(B) 1348-7	9.319	1.410	0.1674	17.3367	8.6685
(C) 1348-8	11.447	0.1684	0.19297	7.19297	
	11.1615	0.497	5.7726	13.6023	6.8011
(D) 1348-9	7.1515	0.1299	2.2469	0.8238	
	1.1494	0.075	0.1278	9.7520	6.12613
	8.195	1.190	12.5227		
(A) 1348-1					
			計	524.8619	

物件

$524.8619 - (B + C + D) = 503.1312$

製作者

昭和57年4月22日作製

申請人

縮尺 1/250

9月7日

(複写機により作成)

これは図面の手写である

原図より70%縮小

登記年月日：昭和57年5月4日

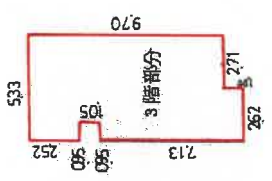
555073

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号
1848-104
仙南町
1848-104
建築物の所在
横浜市長ケ谷区仙南町字栗ノ沢1348番地1

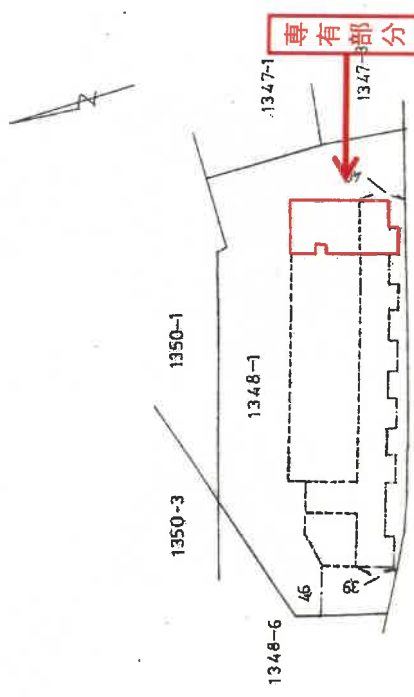
物件2



床面積 (3階部分)

2.52	x	0.95	=	2.3940
7.13	x	0.95	=	6.7735
10.70	x	1.67	=	17.8690
9.70	x	2.71	=	26.2870
合計				= 53.3235
				53.32㎡

建築物の存する部分3階



専有部分

公道

(日調書12)

製作者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会掲載)

原図より70%縮小

請求番号：23-2

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。
(横浜地方支庁法務局神奈川出張所管轄)
令和5年8月31日 東京法務局中野出張所 登記簿



206号

