

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月27日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 渡 邊 美 雪

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 7年 5月 7日から 令和 7年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月20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 7年 6月 2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 7年 5月26日 午前10時00分から 令和 7年 5月26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7年 3月27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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	5,936,000 4,748,800	一括	1,187,200	18,698	4,006
1	5,930,000				
2	3,000				
3	3,000				
備考	物件1の敷地部分、物件2及び物件3の固定資産税・都市計画税は不明				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区六ツ川三丁目114番地4

建物の名称 六ツ川台2街区8号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六ツ川三丁目114番4の165

建物の名称 2-8-105

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 61.11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 横浜市南区六ツ川三丁目114番4

地 目 宅地

地 積 28666.51平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区六ツ川三丁目114番5

地 目 宅地

地 積 13267.37平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 230万4938分の6111

物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 横浜市南区六ツ川三丁目114番地4
家屋 番号 114番4の248
種 類 ポンプ室
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 52.27平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 給水塔
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
床 面 積 延べ 約230.07平方メートル

共有者 A 持分2304938分の6111

3 所 在 横浜市南区六ツ川三丁目114番地5
家屋 番号 114番5の161
種 類 集会所
構 造 鉄筋コンクリート造平家建
床 面 積 95.83平方メートル

(現況)

種 類 集会所、事務所
床 面 積 約139.55平方メートル

共有者 A 持分2304938分の6111

物 件 明 細 書

令和 7年 1月 9日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 渡 邊 美 雪

-
-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～3】
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1～3】
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。
【物件番号2】
ポンプ室として使用されている。
【物件番号3】
集会所及び事務所として使用されている。
-
-
- 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。
【物件番号2, 3】
本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区六ツ川三丁目114番地4

建物の名称 六ツ川台2街区8号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六ツ川三丁目114番4の165

建物の名称 2-8-105

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 61.11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 横浜市南区六ツ川三丁目114番4

地 目 宅地

地 積 28666.51平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区六ツ川三丁目114番5

地 目 宅地

地 積 13267.37平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 230万4938分の6111

物件目録

所有者 A

2 所 在 横浜市南区六ツ川三丁目114番地4
家屋 番号 114番4の248
種 類 ポンプ室
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 52.27平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 給水塔
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
床 面 積 延べ 約230.07平方メートル

共有者 A 持分2304938分の6111

3 所 在 横浜市南区六ツ川三丁目114番地5
家屋 番号 114番5の161
種 類 集会所
構 造 鉄筋コンクリート造平家建
床 面 積 95.83平方メートル

(現況)

種 類 集会所、事務所
床 面 積 約139.55平方メートル

共有者 A 持分2304938分の6111

令和 6年(ケ)第 261号
令和 6年 8月27日受理
令和 6年10月4日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 中 嶋 耕 治

(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 横浜市南区六ツ川三丁目114番地4

建物の名称 六ツ川台2街区8号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六ツ川三丁目114番4の165

建物の名称 2-8-105

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 61.11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 横浜市南区六ツ川三丁目114番4

地 目 宅地

地 積 28666.51平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区六ツ川三丁目114番5

地 目 宅地

地 積 13267.37平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 230万4938分の6111

(1枚目)

物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 横浜市南区六ツ川三丁目114番地4

家屋 番号 114番4の248

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 52.27平方メートル

共有者 A 持分2304938分の6111

3 所 在 横浜市南区六ツ川三丁目114番地5

家屋 番号 114番5の161

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造平家建

床 面 積 95.83平方メートル

共有者 A 持分2304938分の6111

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 種類： <input type="checkbox"/> ある 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住居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"/> 別紙回答書記載のとおり 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	六ツ川台団地管理組合法人	
その他の事項		
敷地権	符号1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1、2) <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 <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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1、2) <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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [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6年(ケ)第261号
担当執行官 中嶋 耕治

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9月2日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額 12,500 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 388,000 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額 12,500 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 432,500 円
<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場料金	月額 10,000 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 280,000 円

上記の金額について、該当あれば損害金、滞納期間は次の通り

<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年 14.6 %	<input checked="" type="checkbox"/> 金額 289,039 円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	令和5年4月分～令和6年8月分	

違約金(弁護士費用相当額) 240,212 円

上記の違約金について損害金の有無(有・無)あれば次の通り

<input type="checkbox"/> 損害金	年 0 %	<input checked="" type="checkbox"/> 金額 193 円
------------------------------	-------	--

違約金(督促及び徴収の諸費用相当額) 円

上記の違約金について損害金の有無(有・無)あれば次の通り

<input type="checkbox"/> 損害金	年 %	<input type="checkbox"/> 金額 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
--------------------------	----	---	------------------------------	---

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

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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類: 給水塔 構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 床面積: 延べ約230.07平方メートル
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物をポンプ室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
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日
敷 地	符号1土地上
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
住居表示	(住居表示未実施)
建 物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 集会所、事務所 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約139.55平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を集会所及び事務所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
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日
敷 地	符号2土地上
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 この部屋には私と家族で暮らしています。 ペットは飼っていません。2 大規模な損傷はなく、大掛かりな修繕をしたこともありません。3 建築時の図面を見せてもらい、これによるとキッチンと周りの3部屋が独立していますが、現在は壁を取り払って部屋がつながっており、その部分が変わっています。4 排水のつまりがあります。浴槽の排水の流れが悪いほか、トイレが3か月に1回くらい逆流します。5 駐車場は、空きがあれば契約して使用できます。6 騒音は、他の部屋の生活音が少し気になります。

(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 目的物件の状況は、公図合成図、間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件1建物は、経年劣化は見られるが、大規模な損傷等は確認されなかった。
- 3 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、南西側が建築基準法第42条1項で認定される市道に、西側が同法第42条2項で認定される市道に、北側が同法第42条1項で認定される私道に、符号1及び符号2土地の間が同法第42条1項で認定される市道にそれぞれ接しているとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月28日 (水) 15:39 — 15:51	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き、管理組合判明
6年8月30日 (金)	執行官室	管理組合へ管理費照会書送信 (回答あり)
6年9月1日 (日) 19:07 — 19:13	電話連絡	Aから連絡、立入調査について説明、おって日時等調整
6年9月12日 (木) 14:32 — 14:46	横浜地方法務局金沢出張所	登記事項証明書申請・受領
6年9月13日 (金) 11:51 — 11:52	物件所在地	不在、立入日時通知書投函
6年9月16日 (月) 11:06 — 11:50	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Aから事情聴取
年 月 日 () : — :		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 9月16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

公図写 1 (合成)



* 原図 (縮尺1/600) を50%に縮小

公図写2 (合成)



*原図 (縮尺1/600) を50%に縮小

登記年月日：昭和44年5月1日

114-4 地籍新図

271783 所在地

積量 測在 図

856351

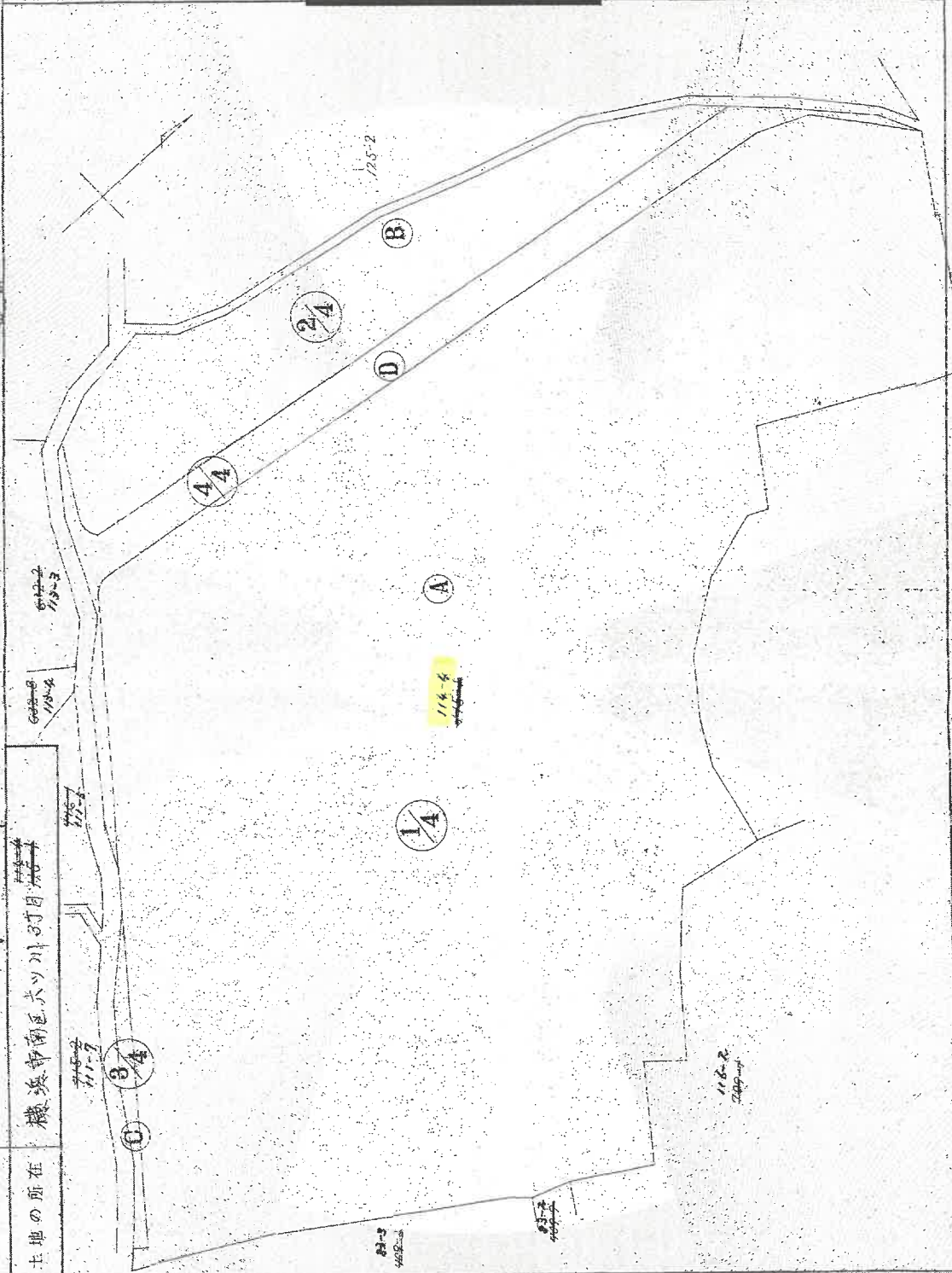
地番

114-4-7

土地の所在
横浜市南区六ツ川3丁目4番4号

製作年月日	
昭和 年 月 日	
製者	

申請人



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1000

本図面は、A3判をA4判に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説明した書面である。
 (横浜地方法務局管轄)
 令和6年7月8日 東京法務局

登記簿

地図整理番号：M74841

(1/4)

登記年月日：昭和44年5月1日

地番 14-1500 271784
14-142-7

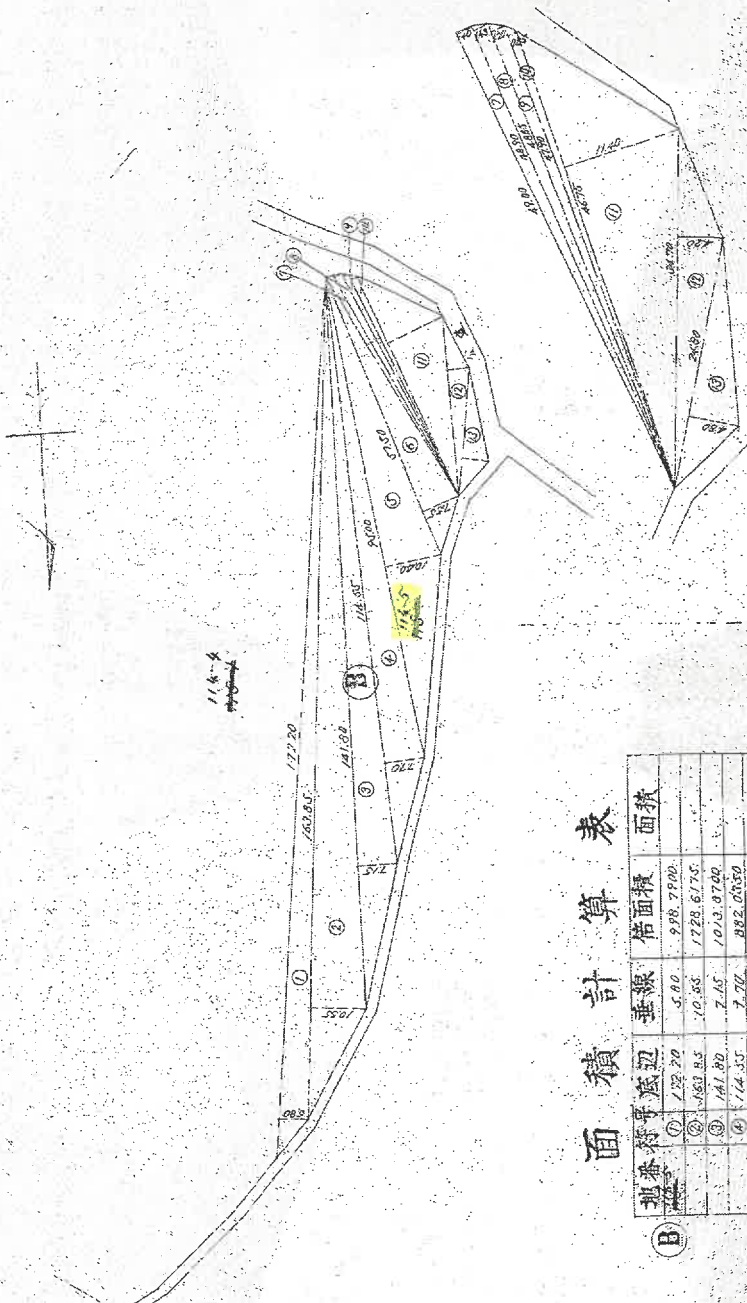
地積測量図

8563524

土地の所在 横須賀市大津町3丁目

製作年月日 昭和 年 月 日
製作者

申請人



面積計算表

班番	底辺	垂線	積面積	面積
①	122.70	5.80	999.7900	
②	163.85	10.85	1729.6175	
③	141.80	7.15	1013.8740	
④	174.35	7.70	882.0550	
⑤	95.00	19.40	298.0020	
⑥	37.30	7.55	280.4210	
⑦	49.00	1.40	68.6000	
⑧	40.80	1.43	58.3270	
⑨	48.65	1.20	58.3800	
⑩	47.90	0.95	45.5025	
⑪	45.75	1.40	64.0500	
⑫	64.70	4.20	271.6140	
⑬	24.80	4.90	121.5520	
計			7289.7895	3543.5747

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1000

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記載されている内容を正確に表現したものである。
(横浜地方事務所管轄)
令和6年7月8日 横浜事務所

登記簿

(10枚目)

(2/4)

地図整理番号：M74891

登記年月日：昭和44年5月11日

地番 114-4-7
所在地 横浜市南区六ツ川3丁目

地積 271785

測量図

856353

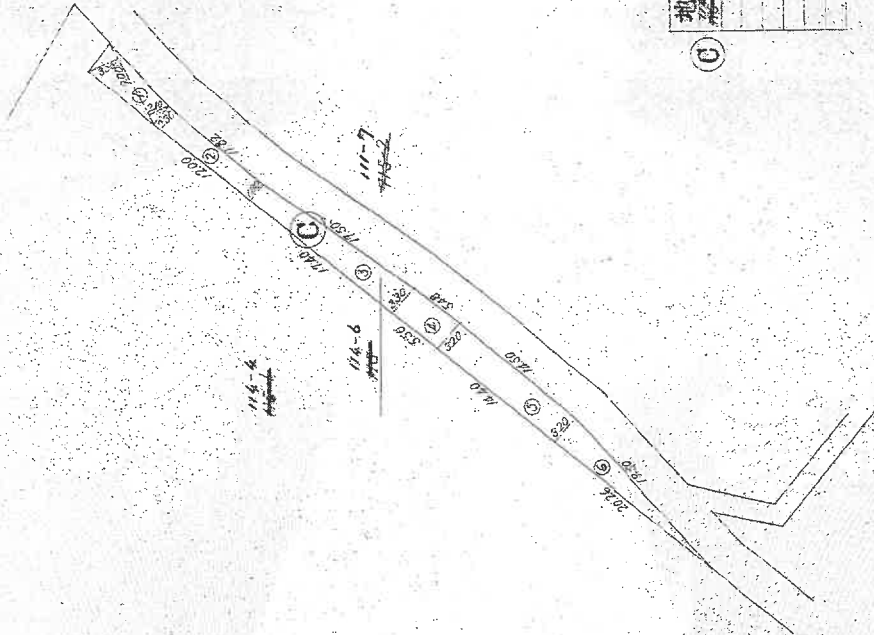
3

昭和 年 月 日 作製者
昭和 年 月 日 作製者

申請人

地番	符号	底辺	垂線	倍面積	面積
①	200	3,001.210	45.9000		
②	200	1,300.180	72.00	41,2000	
③	200	1,906.370	77.40	60,7400	
④	200	3,304.210	5.50	15,7500	
⑤	200	3,204.320	14.40	92,1600	
⑥	200	3.20	29.20	64,8000	
計				376,5670	188,2830

面積計算表



(日本土地家屋調査士会連合会用品)

縮尺 1/500

本図面は、A3判をA4判に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写画である。
(横浜地方事務所管轄)
令和6年7月8日 東京法務局

登記官

(11枚目)

(3/4)

地図整理番号：M74841

登記年月日：昭和44年5月1日

271786

地積測量図

856354

地番 114-34-7

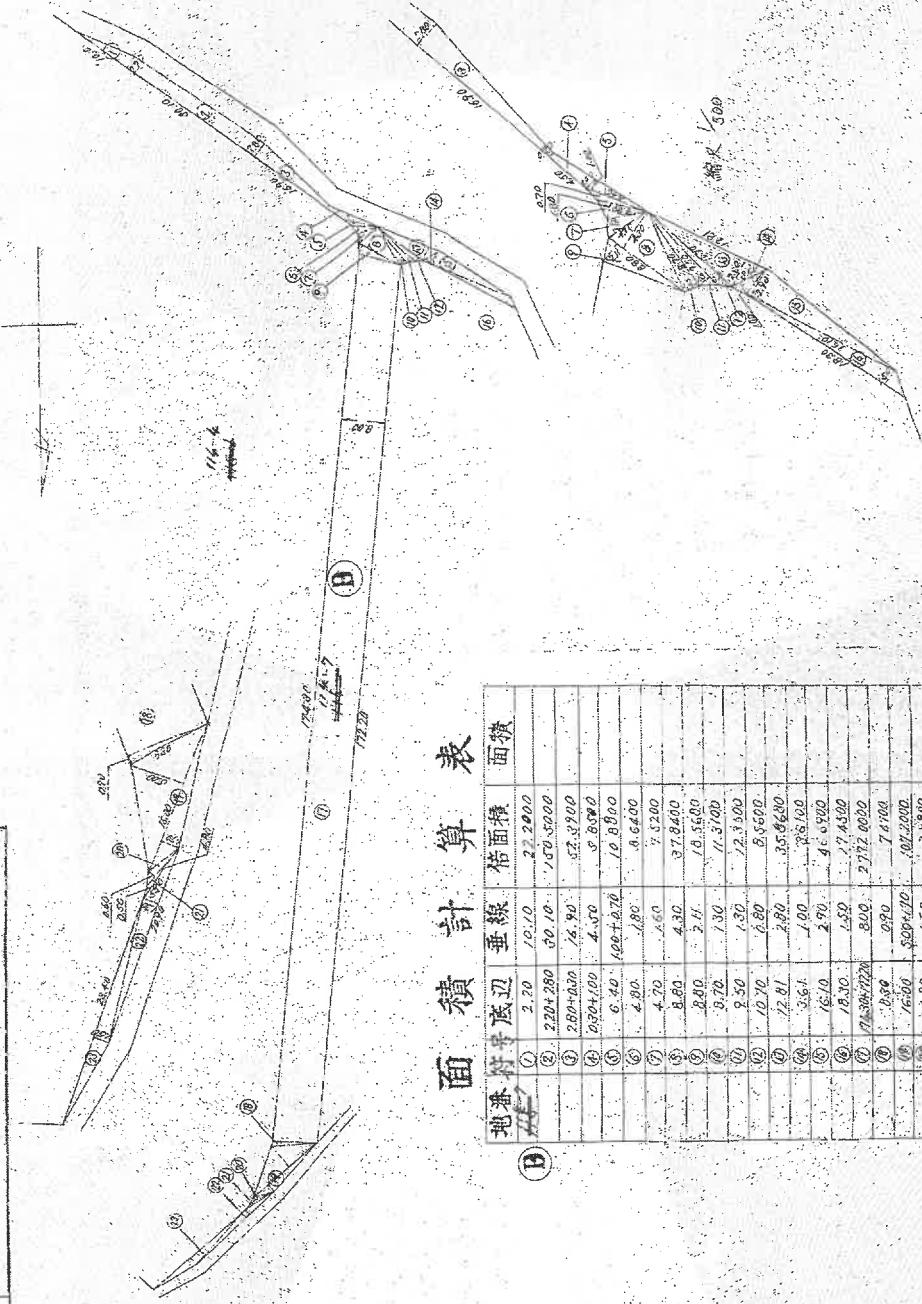
土地の所在 横浜市中区六ツ川3丁目

昭和 年 月 日 作製者

昭和 年 月 日 作製者

申請人

申請人



面積計算表

地番	底辺	垂線	格面積	面積
①	2.20	16.10	27.2200	
②	2204.280	60.10	150.5000	
③	2904.030	14.90	57.3700	
④	6304.100	4.30	9.6300	
⑤	6.40	1004.070	10.8800	
⑥	4.80	1.80	4.6400	
⑦	4.70	4.60	7.5200	
⑧	8.60	4.30	37.8400	
⑨	8.80	7.11	10.5500	
⑩	9.70	1.30	11.3100	
⑪	8.50	1.50	22.3500	
⑫	10.70	0.80	8.5600	
⑬	12.81	2.80	35.6680	
⑭	3.54	1.00	7.8100	
⑮	16.10	2.90	46.6900	
⑯	18.30	1.80	7.4300	
⑰	71.367220	8.00	2717.0000	
⑱	8.80	0.70	7.4700	
⑲	16.00	504.120	806.2000	
⑳	4.00	0.60	2.8800	
㉑	20.90	0.50	2.4400	
㉒	23.20	1.30	27.1700	
㉓		1.30	35.1000	
計			3444.9600	1707.1800

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1000

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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。
(横浜地方法務局管轄)
令和6年7月8日 東京法務局

登記官

(12枚目)

地図整理番号：M74841 (4/4)

登記年月日：昭和48年3月17日

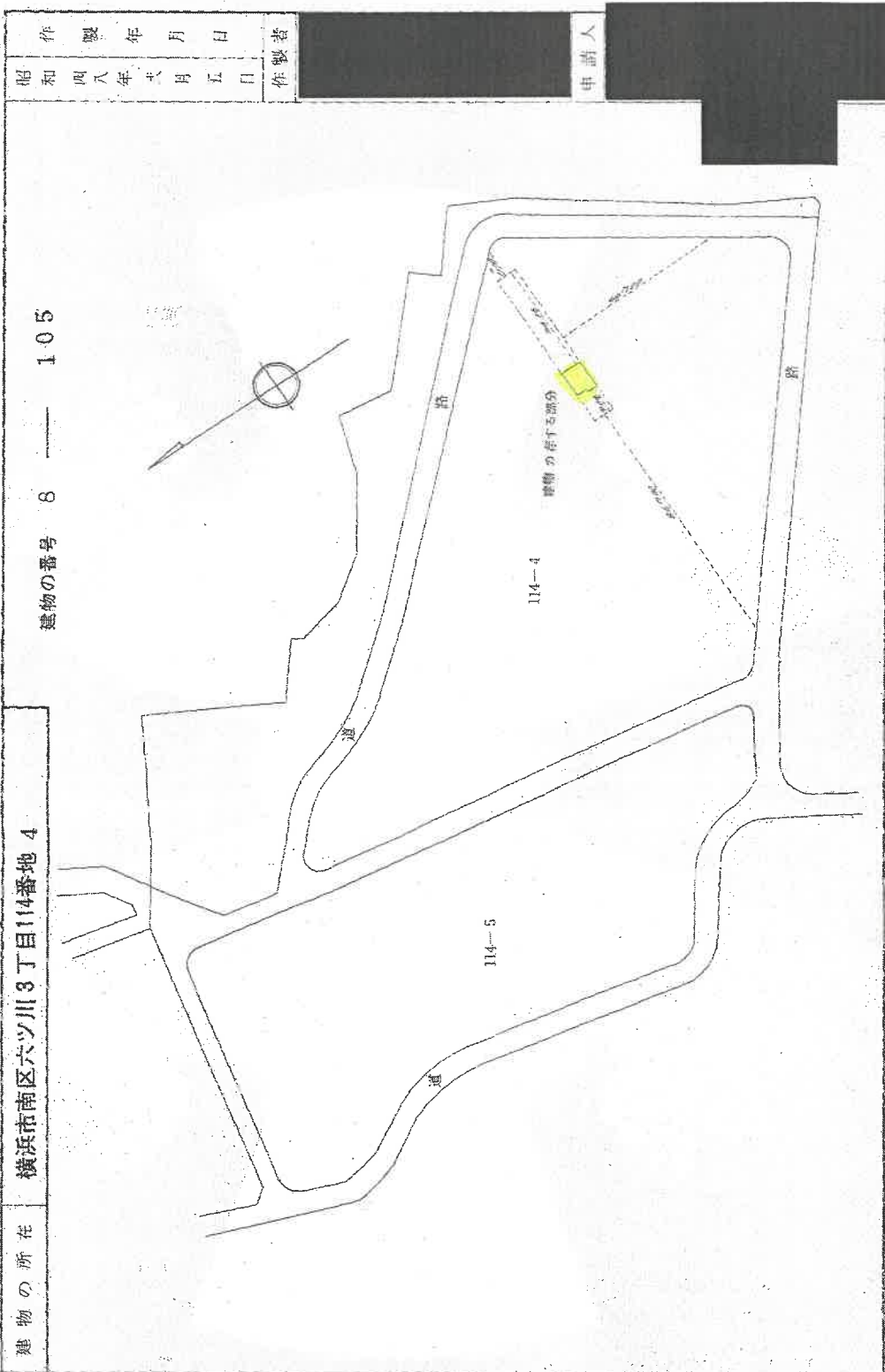
596926

建築物図面

家屋番号 114番-4-165

建築物の所在 横浜市南区六ツ川3丁目114番地4

建築物の番号 8 — 105



製作年月日	昭和四八年六月五日
作製者	作製者

申請人

48 3 17

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

縮尺 1/1500

これは図面に記録されている内容を証明する図面である。

(横浜地方務局管轄)

令和6年7月8日

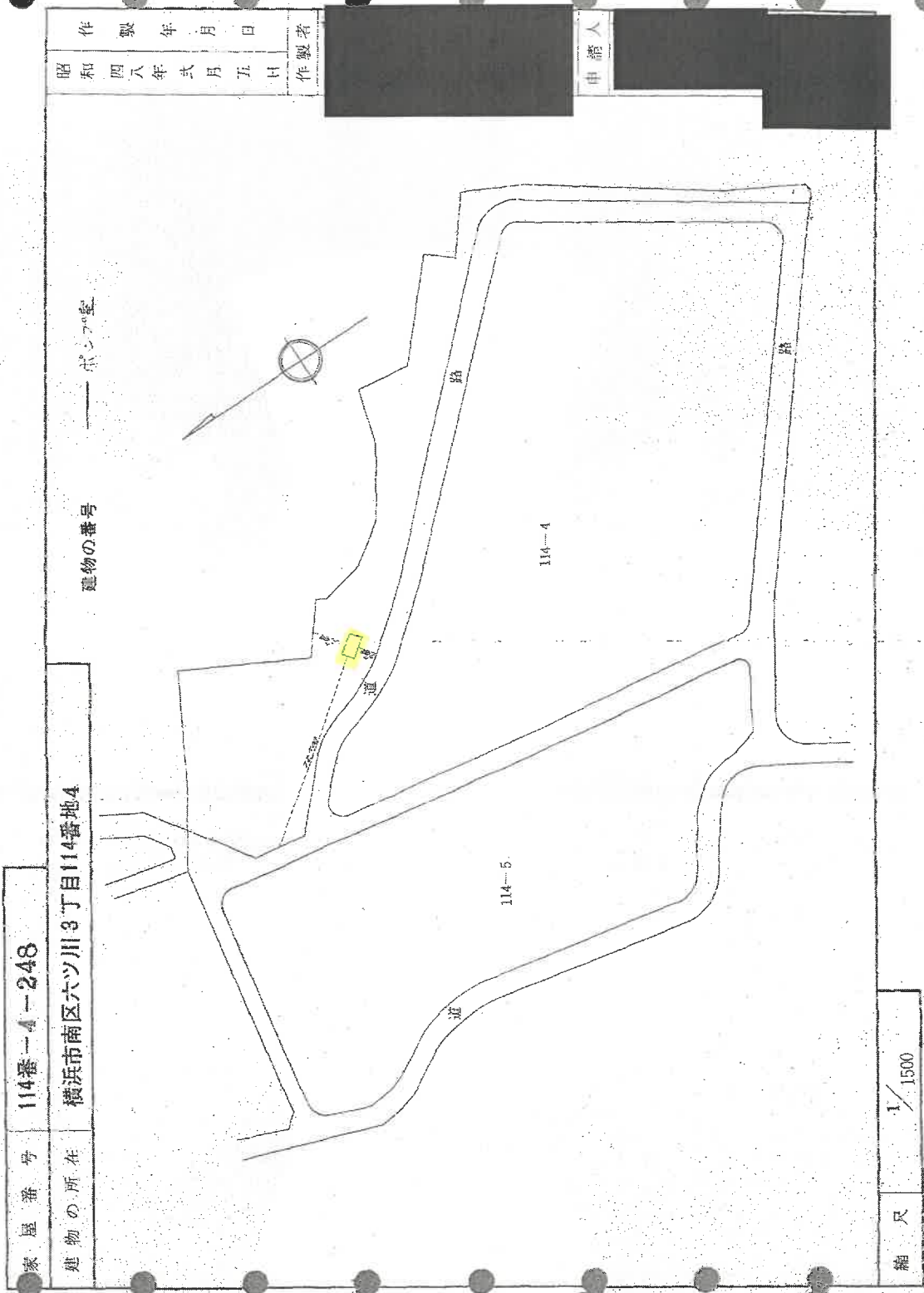
東京法務局

登記簿

登記年月日：昭和48年3月17日

597172

建物図面



縮尺 1/1500

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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。
 (横浜地方事務局長官印)
 令和6年7月17日 横浜法務局 登記官

地区管理番号：M75365

登記年月日：昭和48年3月17日

597654

建物図面

家屋番号	114番-5-161
建物の所在	横浜市南区六ツ川3丁目114番地5

建物の番号 集会所

48 3-17

製作年月日	昭和四十八年六月五日
製作者	

申請人



縮尺	1/1500
----	--------

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

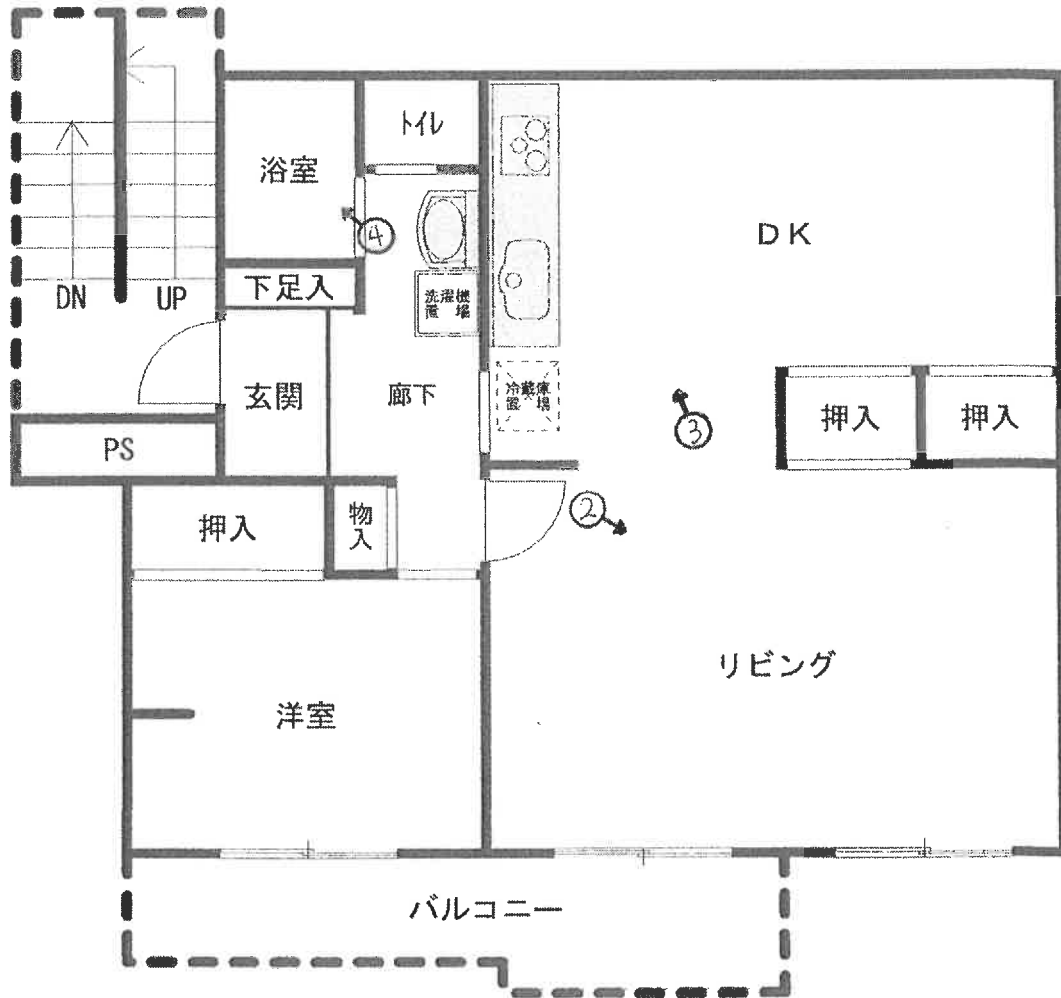
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方裁判所管轄)
令和6年7月17日 東京法務局

登記官

間取図

六ツ川台2街区8号棟105号



令和6年(ケ)第261号

←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件北西側の状況



②



(17枚目)

③



④



(1 8 枚 目)

⑤ 物件 2 ポンプ室の状況



⑥ 物件 3 集会所の状況



令和6年（ケ）第261号
令和6年9月16日 現地調査
令和6年10月15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 (合計)	
金	5,936,000 円
内 訳 価 格	
物件 1	金 5,930,000 円
物件 2	金 3,000 円
物件 3	金 3,000 円

一括価格は、物件1～3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。

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		(未登記の附属建物) 種類:給水塔 構造:鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 床面積:延べ約230.07㎡
3		種類:集会所・事務所 床面積:約139.55㎡
特 記 事 項		
<p>◇物件2建物の北西方に、未登記の附属建物が存する。 ◇物件3建物は集会所・管理事務所として利用されており、増築部分がある。</p>		

*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 横浜市南区六ツ川三丁目114番地4

建物の名称 六ツ川台2街区8号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六ツ川三丁目114番4の165

建物の名称 2-8-105

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 61.11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 横浜市南区六ツ川三丁目114番4

地 目 宅地

地 積 28666.51平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区六ツ川三丁目114番5

地 目 宅地

地 積 13267.37平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 230万4938分の6111

物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 横浜市南区六ツ川三丁目114番地4

家屋 番号 114番4の248

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 52.27平方メートル

共有者 A 持分2304938分の6111

3 所 在 横浜市南区六ツ川三丁目114番地5

家屋 番号 114番5の161

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造平家建

床 面 積 95.83平方メートル

共有者 A 持分2304938分の6111

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（土地の符号 1～2）

位置・交通	京急本線 「弘明寺」 駅の 北西方 約2.5km (道路距離) 「横浜パークタウン」バス停から徒歩約4分			
付近の状況	丘陵地高台に立地する16棟から成る住宅団地			
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	右記以外	北西端部	北東端部
	用途地域	市街化区域 第1種中高層住居 専用地域	市街化区域 第2種住居地域	市街化区域 第1種低層住居 専用地域
	建ぺい率	60%	60%	50%
	容積率	150%	200%	80%
防火規制	準防火地域	準防火地域	なし	
その他の規制	第3種高度地区	第4種高度地区	第1種高度地区	
宅地造成工事規制区域				
画地条件	地積	41,933.88㎡		
	形状	不整形		
	間口・奥行	南北最大190m、東西最大約340m		
	地勢	丘陵地を造成した大規模地であるが、敷地内に段差があるほか、法地や擁壁が含まれる。		
接面道路の状況	南西側	約7.4m	市道（建築基準法第42条1項）に約	180 m接面。
	西側	約8.9m	市道（建築基準法第42条2項）に約	180 m接面。
	北側	約6.0m	私道（建築基準法第42条1項）に約	80 m接面。
	符号1と2の間	約9.6m	市道（建築基準法第42条1項）に約	200 m接面。
土地の利用状況等	◇対象専有部分を含む16棟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	2,304,938 分の 6,111			
特記事項	◇土地の符号1と2との間に市道が南北に介在する。符号1の敷地内に幅員約7mの敷地内通路がある。 ◇一部が埋蔵文化財包蔵地、土砂災害警戒区域となっている。			

2 建物の概況

(1) 物件1棟の建物の概要

マンション名	六ツ川台2街区8号棟	
建物の用途	住宅（総戸数 30 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43年12月10日（登記記載）
	経過年数	約56年
	経済的残存耐用年数	当分の間現状維持可能
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 延べ2,057.50㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：吹付塗装等 その他：なし	
設 備 等	集合郵便受、駐車場等	
建物の品等	使用資材	やや劣る
	施 工	やや劣る
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	一部委託
	管理会社	日本総合住生活（株）
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特 記 事 項	◇昭和56年以前の建物であり、新耐震基準を満たしていない。 ◇各住戸は、課税上は登記共用部分が含まれる。 ◇エレベーター、オートロックなし。	

(2) 物件1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 (105号室) 主要開口部の方位：南向き 中間部屋			
床 面 積	61.11㎡ (登記面積)			
間 取 り	1LDK			
バルコニー等	約8.3㎡ (概測)			
仕 様	天井	吹付仕上等		
	床	フローリング等		
	内 壁	ビニールクロス等		
	設 備	浴室、トイレ、キッチン等		
	そ の 他			
保守管理の状態	普通			
管 理 費 等	管理組合の回答によれば下記のとおり。 令和 6 年 9 月 2 日 現在			
		月額	滞納額	
	管 理 費	12,500円	388,000円	
	修繕積立金	12,500円	432,500円	
	そ の 他	駐車場	10,000円	280,000円
		違約金 (弁護士費用相当額)		240,212円
		上記の違約金について損害金		193円
備 考	年14.6%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 289,039円 (令和6年9月2日時点)			
専有部分の 利用状況等	令和6年9月16日：内部立入調査 所有者が使用占有している。			
特 記 事 項	◇経年相応の劣化が認められる。			

(3) 物件2建物の概要

構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
建 築 年 月 日	昭和43年2月建築（令和6年度家屋課税台帳記載による）
床 面 積	52.27㎡
種 類	ポンプ室
特 記 事 項	◇共有持分は230万4938分の6111 ◇敷地権の目的たる土地の符号1上に存する。 ◇物件2建物の北西方に、次の未登記の附属建物が存する。 種類：給水塔 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 床面積：延べ230.07㎡

(4) 物件3建物の概要

構 造	鉄筋コンクリート造平家建
建 築 年 月 日	昭和43年2月建築（令和6年度家屋課税台帳記載による）
床 面 積	139.55㎡ 登記上の床面積は95.83㎡であるが、3箇所（計43.72㎡）が増築されている。
種 類	集会所・事務所
特 記 事 項	◇共有持分は230万4938分の6111 ◇敷地権の目的たる土地の符号2上に存する。

第5 評価額算出の過程

【物件1】

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

目的建物は建築後約56年を経過する建物であり、その市場価格は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1㎡当り250,000円と査定）の5%をもって建物自体の価格とした。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
250,000	× 61.11	÷ 0.89	× 0.05	= 860,000

専有率

： 共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率

： 建物の現況等を考慮し、現価率を5%と査定した。

(2) 敷地権価格 (符号1~2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 価 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
167,000	× 0.50	83,500	× 41,933.88	× 0.90	× $\frac{6,111}{2,304,938}$	= 8,360,000

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 横浜南-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 159,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{96} & \doteq 167,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和 6 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 : 対象地は形状、規模(一部飛び地)、高低差、一部埋蔵文化財包蔵地、一部土砂災害警戒区域等で劣り、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。

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 (階層・位置・品等程度)	積算価格（円）
860,000	+ 8,360,000	× 0.98	= 9,040,000

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：0.98（1階部分）

位置別補正：1.00（中間住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $0.98 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98$

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)
150,000	× 0.98	× 1.00	× 61.11	= 8,980,000

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 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：必要なし。

3 収益価格（DCF法による）

対象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
	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 ※2 (8.8%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
601,314 (11.6%)	565,100	9.3%	5,894,054 = 5,890,000	0.7764	4,572,996 (88.4%)	= 5,170,000 (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対象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

【物件1建物】

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	9,040,000	× 1.00	= 9,040,000
比準価格	8,980,000	× 1.00	= 8,980,000
収益価格			5,170,000
調整後の価格			8,620,000

占有減価修正 : なし

【物件2建物】

目的建物は建築後約57年を経過する鉄筋コンクリート造の建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価(1㎡当り120,000円と査定)の5%をもって建物自体の価格とした。

再調達原価(円/㎡)	専有面積(㎡)	現価率	共有持分	建物価格(円)
120,000	× 282.34	× 0.05	× $\frac{6111}{2304938}$	= 4,000

- ・ 専有面積は主である建物と未登記の附属建物との合計面積

【物件3建物】

目的建物は建築後約57年を経過する鉄筋コンクリート造の建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価(1㎡当り200,000円と査定)の5%をもって建物自体の価格とした。

再調達原価(円/㎡)	専有面積(㎡)	現価率	共有持分	建物価格(円)
200,000	× 139.55	× 0.05	× $\frac{6111}{2304938}$	= 4,000

- ・ 専有面積は現況床面積を採用

(2) 評価額の判定

物件番号	調整後の価格及び建物価格(円)	市場性修正率	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	8,620,000	× 1.0	× 0.80	× 0.86	- 0	= 5,930,000
2	4,000	× 1.0	× 0.80			= 3,000
3	4,000	× 1.0	× 0.80			= 3,000
(合計)						= 5,936,000

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管理費・修繕積立金
滞納額の元本のみを基礎に 14% と求めた。

その他の控除(敷金等) : 不要と判定した。

第6 参考価格資料

- 1 公 示 : 横浜南-4
所 在 : 横浜市南区六ツ川3丁目36番11
価 格 : 159,000円/m²
位 置 : 京急本線 「京急弘明寺」駅 約2,300m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 167m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西側 4.5m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域
(建ぺい率 50% ・ 容積率 80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 (建物)	1,335,626円		
符号1 (土地)	2,306,106,063円	(敷地権の割合 2,304,938分の	6,111)
符号2 (土地)	1,072,295,378円	(敷地権の割合 2,304,938分の	6,111)
物件2 (建物)	4,703,188円	(持分 2,304,938分の	6,111)
物件3 (建物)	3,865,516円	(持分 2,304,938分の	6,111)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写 1~2 (目的物件をA4版へ抜粋したものである)

建物図面写1~3 (A3判からA4判へ縮小)

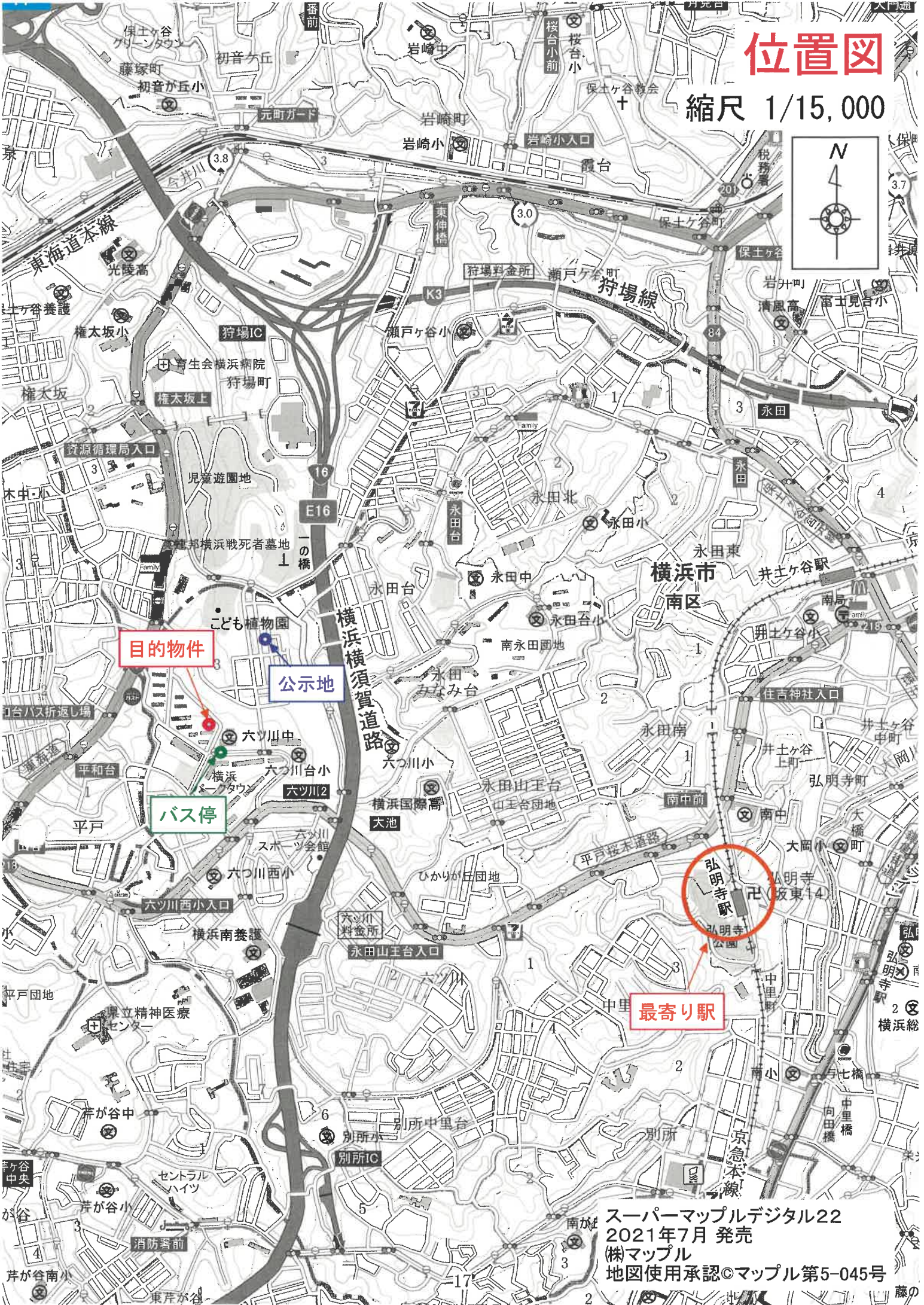
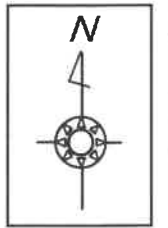
各階平面図写1~3 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/15,000



目的物件

公示地

バス停

最寄り駅

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 1 (合成)



*原図(縮尺1/600)を50%に縮小

公図写 2 (合成)



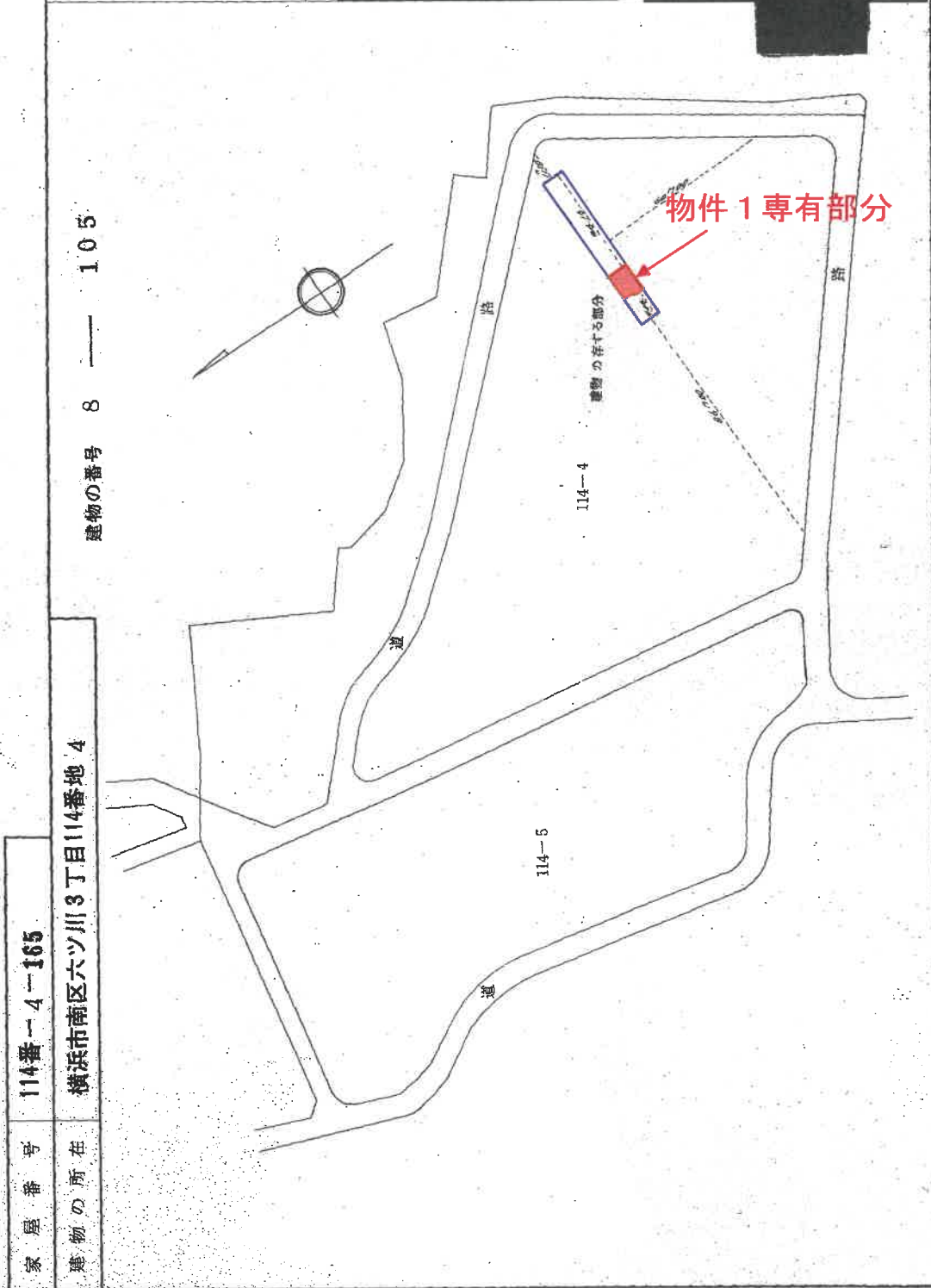
*原図 (縮尺1/600) を50%に縮小

建物図面1(写)

48.3.17

596926 建物図面

作製年月日	申請人
昭和四十八年三月五日	
作製者	



家屋番号	114番-4-165
建物の所在	横浜市南区六ツ川3丁目114番地4

建物の番号 8 — 105

縮尺	1/1500
----	--------

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

登記年月日：昭和48年3月17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。
(横浜地方法務局管轄)

令和6年7月8日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M74838

登記年月日：昭和48年3月17日

597172

建物図面

家屋番号 114番-4-248

建物の所在 横浜市南区六ツ川3丁目114番地4

作製年月日 昭和四八年八月五日

作製者

申請人

建物の番号 ——— ポンプ室



縮尺 1/1500

本図面は元図をA4サイズに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。

(横浜地方支務局管轄)

令和6年7月17日

東京支務局

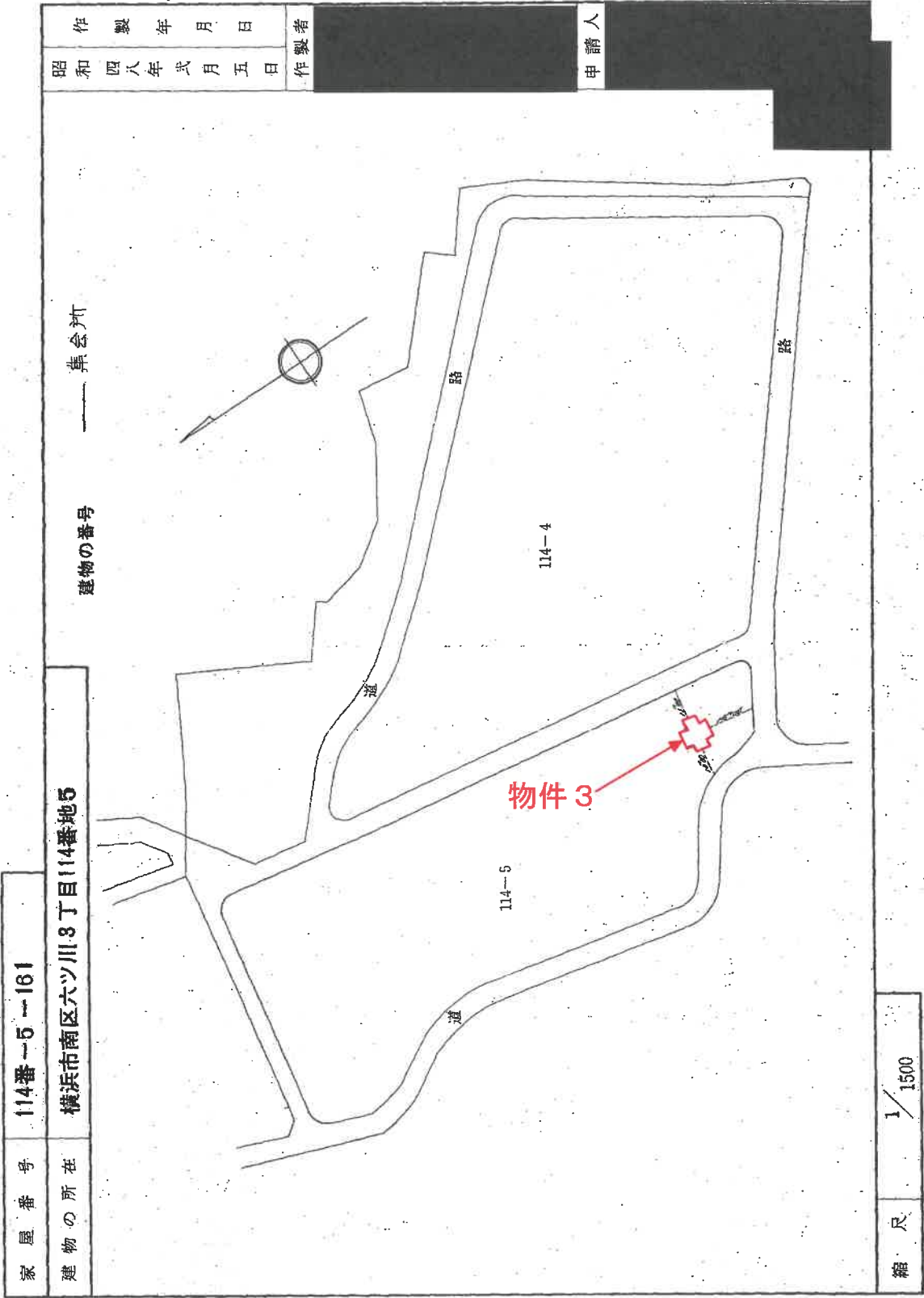
登記証

建物図面3(写)

48 3 - 17

建物図面

597654



本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

登記年月日：昭和48年3月17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。

(横浜地方支庁登記部)

令和6年7月17日

東京法務局

登記官

地図整理番号：M75366

各階平面図1(写)

登記年月日: 昭和43年12月23日

596928

各階平面図

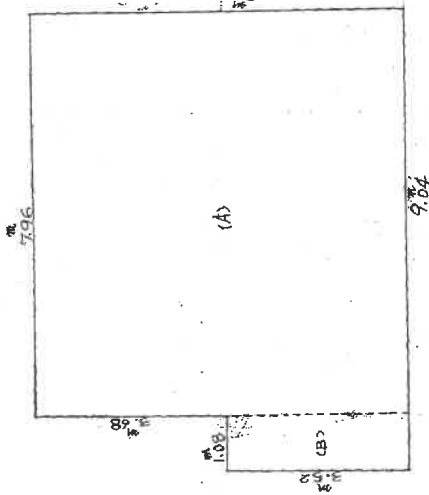
家屋番号
115-1-105

建物の所在
横浜市南区六ツ川参丁目115番地116-1

建物の番号 2-8-105

作製年月日	作製者	申請人
昭和四参年〇月〇五日		

03
12
23



求積
 (A) $7.96 \times 7.20 = 573.120$ ^{m²}
 (B) $1.08 \times 3.52 = 3.8016$ ^{m²}
 計 61.1136 ^{m²}

床面積 61.11

縮尺 1/100

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

各階平面図2(写)

登記年月日：昭和43年12月23日

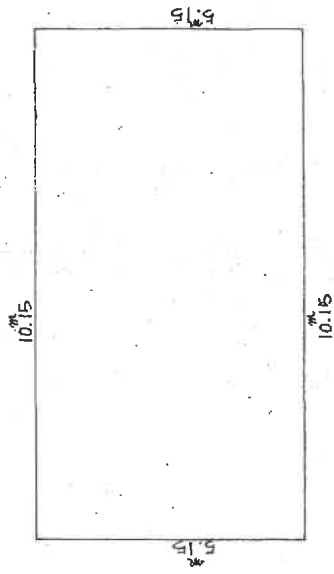
597174

各階平面図

家屋番号 415-4-248	建物の所在 横浜市南区六ツ川町目115番地
-------------------	--------------------------

建物の番号 ポンプ室

製作年月日 昭和44年12月25日	製作者 [Redacted]
申請人 [Redacted]	



縮尺	1/100
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

各階平面図3(写)

登記年月日：昭和43年12月23日

597655

各階平面図

図

家屋番号

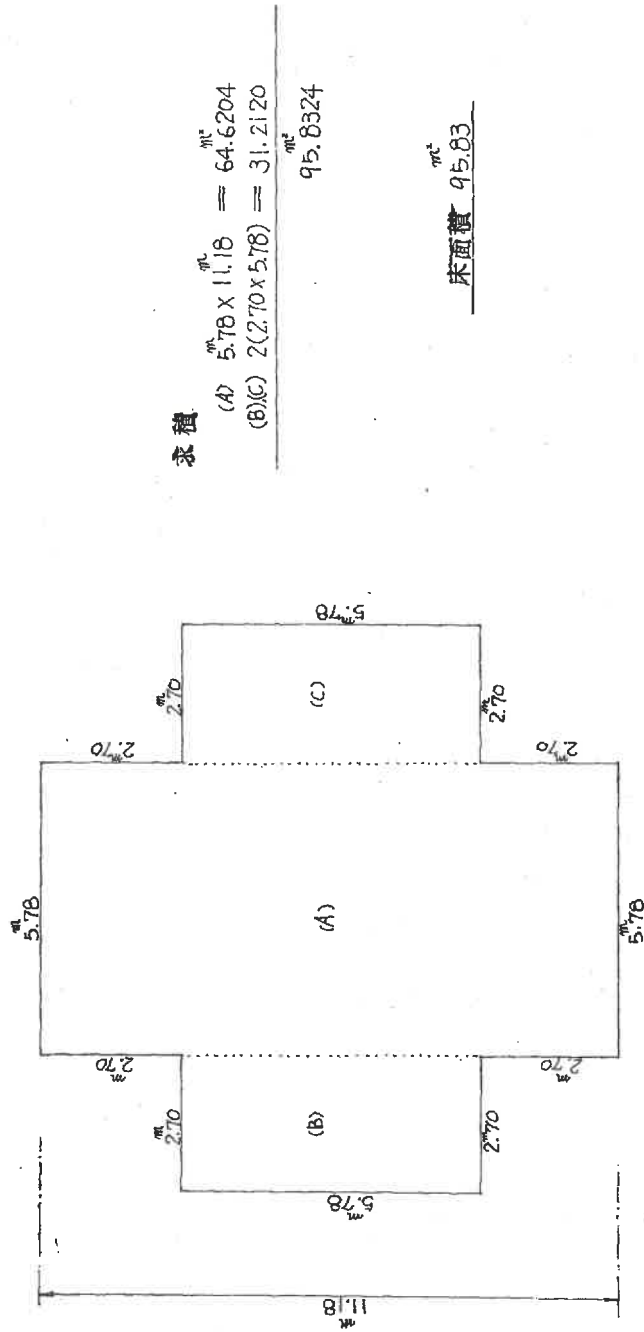
114-5-161
114-4-1

建物の所在

横浜市南区六ツ川参丁目114番地1

建物の番号兼集会所

作製年月日	作製者	申請人
昭和43年12月11日		



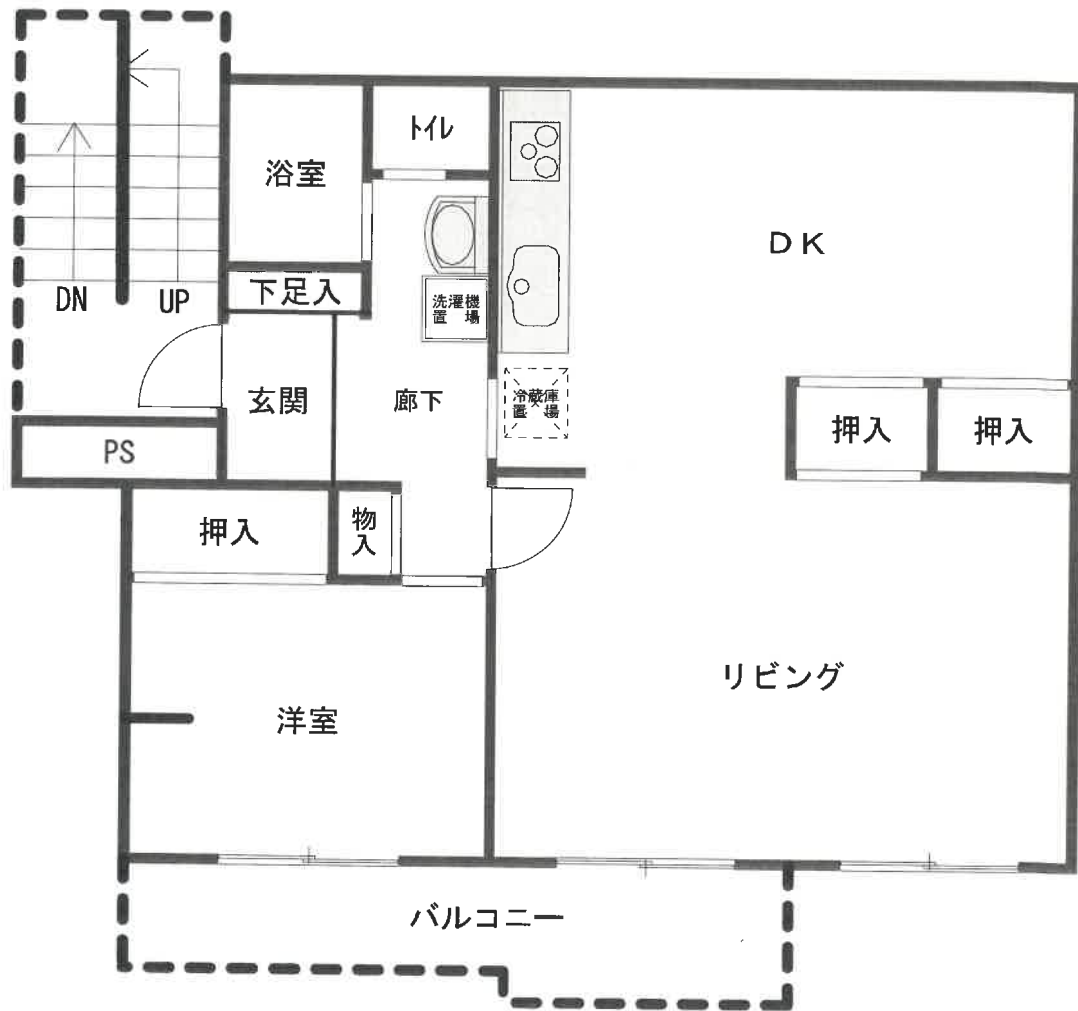
縮尺 1/100

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

間取図

六ツ川台2街区8号棟105号



令和6年(ケ)第261号