

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 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 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)
4	8,730,000 6,984,000		1,746,000	41,019	8,789
備考	敷地部分の固定資産税・都市計画税は不明				



物 件 目 録

4 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区野庭町270番地
建物の名称 プライム上永谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野庭町270番の34
建物の名称 404
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 46.52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 横浜市港南区野庭町270番
地 目 宅地
地 積 1629.02平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 28万4493分の4999

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 1月 7日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

1 不動産の表示

【物件番号4】

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4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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4】

管理費等の滞納あり。ただし、本件請求債権及び配当要求債権はその一部である。

《 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

4 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区野庭町270番地

建物の名称 プライム上永谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野庭町270番の34

建物の名称 404

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 46.52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 横浜市港南区野庭町270番

地 目 宅地

地 積 1629.02平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 28万4493分の4999

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1



令和 6年(又)第 99号
令和 6年 8月15日受理
令和 6年 9月25日提出

現況調査報告書

(4 - 4)

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

4 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区野庭町270番地

建物の名称 プライム上永谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野庭町270番の34

建物の名称 404

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 46.52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 横浜市港南区野庭町270番

地 目 宅地

地 積 1629.02平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 28万4493分の4999

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

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4	
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 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"/> 建物共有者ら <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"/> 別紙未納管理費等明細書記載のとおり 管理費 円 修繕積立金 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	EMG総合法律事務所	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <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 checked="" 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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <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

未納管理費等明細書

令和6年8月30日

プライム上永谷 404号室

未納対象月	支払期限	管理費	修繕積立金	防犯対策維持費	元金合計	延滞利率	遅延損害金
2022年2月	R4.1.27	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	5,933
2022年3月	R4.2.28	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	5,726
2022年4月	R4.3.28	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	5,545
2022年5月	R4.4.27	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	5,363
2022年6月	R4.5.27	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	5,176
2022年7月	R4.6.27	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	4,982
2022年8月	R4.7.27	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	4,794
2022年9月	R4.8.29	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	4,587
2022年10月	R4.9.27	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	4,407
2022年11月	R4.10.27	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	4,219
2022年12月	R4.11.28	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	4,018
2023年1月	R4.12.27	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	3,836
2023年2月	R5.1.27	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	3,642
2023年3月	R5.2.27	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	3,448
2023年4月	R5.3.27	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	3,267
2023年5月	R5.4.27	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	3,073
2023年6月	R5.5.29	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	2,872
2023年7月	R5.6.27	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	2,691
2023年8月	R5.7.27	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	2,503
2023年9月	R5.8.28	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	2,303
2023年10月	R5.9.27	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	2,117
2023年11月	R5.10.27	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	1,928
2023年12月	R5.11.27	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	1,734
2024年1月	R5.12.27	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	1,546
2024年2月	R6.1.29	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	1,339
2024年3月	R6.2.27	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	1,157
2024年4月	R6.3.27	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	976
2024年5月	R6.4.30	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	763
2024年6月	R6.5.27	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	594
2024年7月	R6.6.27	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	400
2024年8月	R6.7.29	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	200
2024年9月	R6.8.27	7,890	7,500	300	15,690	14.6%	18
合計		252,480	240,000	9,600	502,080		95,157

(単位 円)

上記管理費等元金 小計 502,080 円

上記遅延損害金 小計 95,157 円

上記 合計 597,237 円

(注) 上記のほか、違約金116万8604円が存在する。

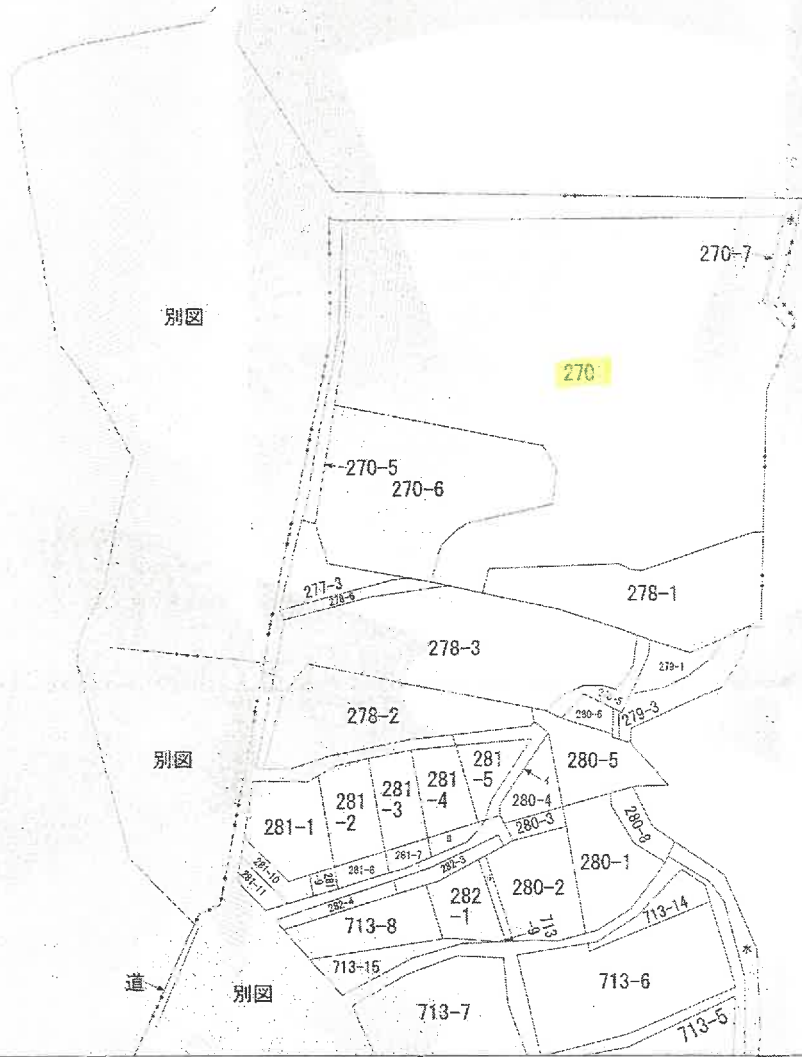
執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、間取図及び写真のとおりである。
- 2 物件4建物は、室内の状況、共有者A及びBの回答書などから、共有者らが占有していると認めた。
- 3 物件4建物は、結露によると思われる壁紙の汚れなど、経年劣化が確認されたが、大規模な損傷などは確認されなかった。
- 4 物件4建物の敷地は、評価人の調査によれば、南西側及び北西側が、それぞれ建築基準法第42条1項1号で認定される市道に、東側が建築基準法第42条2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。

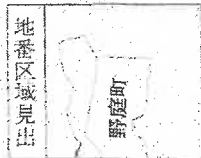
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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22日 (木) 11:39 — 11:47	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
6年8月22日 (木) 12:16 — 12:18	横浜地方法務局栄出張所	登記事項証明書申請・受領
6年8月22日 (木)	執行官室	共有者らへ照会書送付 (A、Bから回答あり) 弁護士事務所へ管理費照会書送信 (回答あり)
6年9月13日 (金) 10:41 — 11:05	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
年 月 日 () : — :		
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 9月13日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 D 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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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 野庭町

本図面は、A 3判をA 4判に縮小したものである。

請求部	所在	横浜市港南区野庭町			地番	270番		
出方尺	1/600	精度分	座番 係号 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6年6月20日
横浜地方法務局栄出張所
登記官

地図整理番号：M07449
(1/1)



(6枚目)

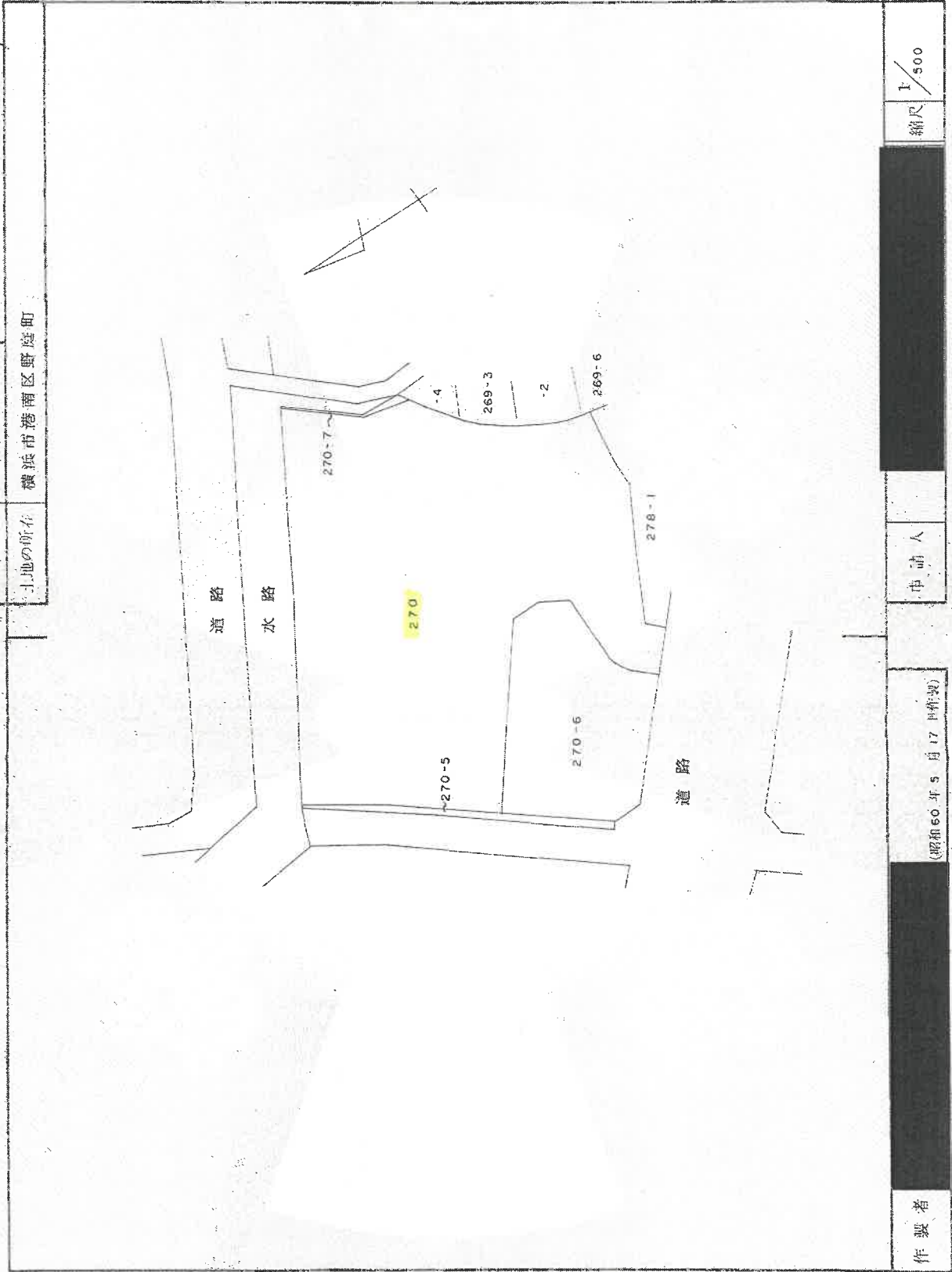
登記年月日：昭和60年6月13日

165946

地番 270-1, 270-5, 270-6, 270-7

土地所在図

土地の所在 横浜港南區野庭町



日調簿 10

作業者

申請人

縮尺 1/500

(昭和60年5月17日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(口加納)

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書面である。
令和6年6月12日 横浜地方事務所 出典所

登記番

(7枚目)

地図整理番号：M07440

(1/3)

登記年月日：昭和60年6月13日

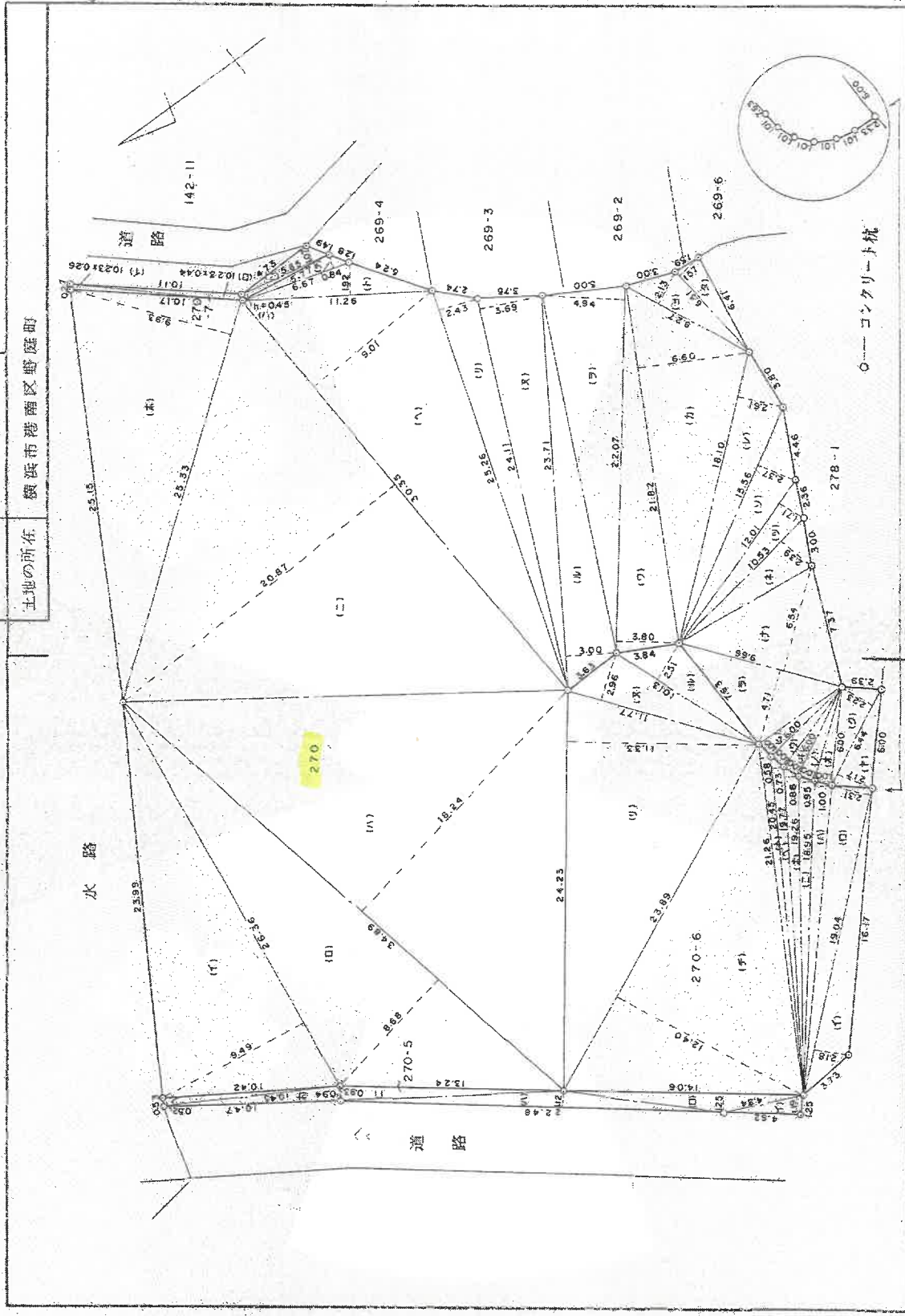
163947

前270後物270-1-5-7

地積測量図

土地の所在 横浜市港南區野庭町

地番	270-1, 270-5, 270-6, 270-7
土地の所在	横浜市港南區野庭町



縮尺 1/250

申請人

(昭和60年5月17日作製)

製作者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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書面である。

令和6年6月12日

横浜地方裁判所 提出底所

登記簿

登記年月日：昭和60年6月13日

165948

一枚の図紙

地積測量図

地番 270-6, 270-5

土地の所在 横浜市港南区野庭町

地番 符号	底辺	高さ	積面積
イ	26.36	9.49	250.1564
ロ	34.89	8.68	302.8452
ハ	34.89	18.24	636.3936
ニ	30.35	20.87	633.4045
ホ	25.33	9.93	251.5269
ヘ	30.35	9.01	273.4535
ト	11.28	1.92	21.6192
チ	6.67	0.84	5.6028
リ	25.26	2.42	61.3818
ル	24.11	3.69	88.9859
レ	23.71	3.00	71.1300
ロ	22.07	4.94	109.0258
ヲ	21.82	3.80	83.8660
ド	8.27	6.60	144.0120
エ	6.51	2.13	17.6151
セ	18.10	1.57	10.2207
ゼ	15.56	2.61	47.2410
テ	12.01	2.37	36.8772
ト	10.53	1.71	20.5371
チ	9.66	2.39	25.1667
リ	9.66	6.54	63.1764
ル	6.00	4.71	45.4986
レ	6.00	1.00	6.0000
ロ	6.00	1.00	6.0000
ヲ	6.00	1.00	6.0000
ド	6.00	1.00	6.0000
エ	6.44	2.23	14.3612
セ	6.44	2.17	13.9748
計			3258.0524
1/2			1829.0280
地積			1629.02 m ²

地番 符号	底辺	高さ	積面積
イ	4.84	1.19	5.7596
ロ	14.06	1.25	17.5750
ハ	22.48	1.12	25.1776
ニ	13.24	0.93	12.3132
ホ	10.47	0.94	9.8418
ヘ	10.45	0.52	5.4340
ト			76.1012
計			38.05060
1/2			38.05 m ²
地積			

地番 符号	底辺	高さ	積面積
イ	19.04	2.18	41.5072
ロ	19.04	2.31	43.9924
ハ	18.95	1.00	18.9500
ニ	19.26	0.95	18.2970
ホ	19.77	0.86	17.0022
ヘ	20.45	0.73	14.9285
ト	21.26	0.58	12.3308
チ	23.89	12.40	296.2360
リ	24.23	11.33	274.5259
ル	11.77	2.96	34.8592
レ	10.13	2.51	25.4263
計			798.0255
1/2			399.01275
地積			399.01 m ²

地番 符号	底辺	高さ	積面積
イ	10.23	0.26	2.6598
ロ	10.23	0.44	4.5012
ハ	5.77	0.45	2.5965
ニ	5.65	1.07	6.0453
計			15.8030
1/2			7.90150
地積			7.90 m ²

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書面である。
令和6年6月12日 横浜地方支庁測量課 登記官

(9枚目)

(日測理9)

製作者

申請人

縮尺 1/

(昭和60年5月17日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：N07440

(3/3)

(日加給)

登記年月日：昭和60年8月27日

051082

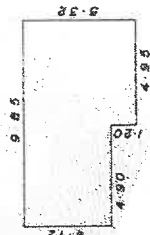
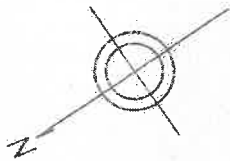
各階平面図

家屋番号 野庭町270番の34

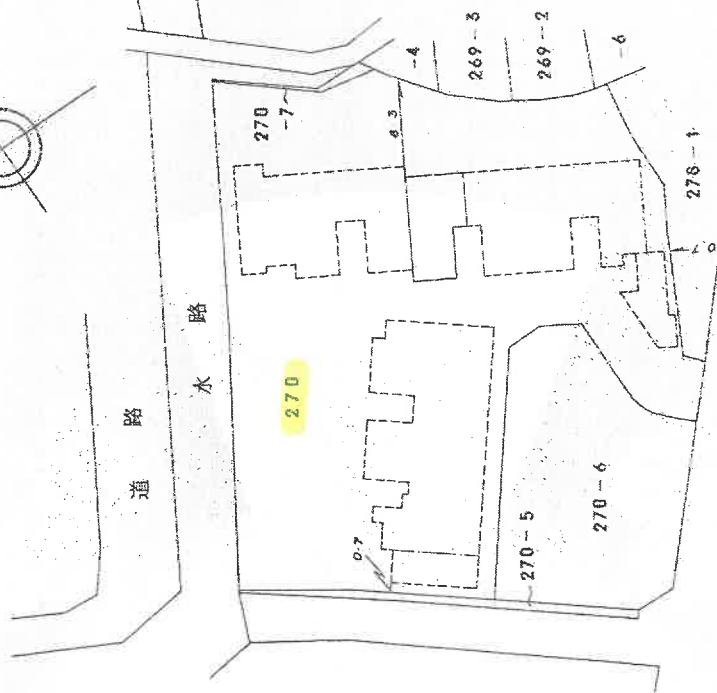
建物の所在 横浜市港南区野庭町270番地

建物図面

建物の番号 404



4.90 × 4.12 = 20.1880
 4.95 × 5.32 = 26.3340
 床面積 46.5220 m^2



道 路 (建物の存する部分 4階)

作製者

昭和60年 8月 8日 (印刷)

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。

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6年6月12日

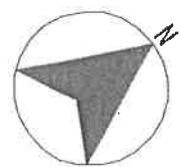
横浜地方建設局 図面課

登記官

令和6年(又)第99号・物件4



404号



←○は写真撮影位置・方向

(11枚目)

① 目的物件北側の状況



②



(1 2 枚目)

③



④



(1 3 枚目)

⑤



(14枚目)



令和 6 年 (又) 第 9 9 号
令和 6 年 9 月 13 日 現地調査
令和 6 年 9 月 15 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書
(4 - 4)

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
4	金 8,730,000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
4	次頁物件目録記載の通り	—
特 記 事 項		
・特になし		

*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

4 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区野庭町270番地

建物の名称 プライム上永谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野庭町270番の34

建物の名称 404

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 46.52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 横浜市港南区野庭町270番

地 目 宅地

地 積 1629.02平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 28万4493分の4999

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 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（符号1の土地）

位置・交通	横浜市営地下鉄ブルーライン「上永谷」駅の南東方約400m（道路距離）の所に位置する。	
付近の状況	中高層マンション等が建ち並ぶ住宅地域	
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
面地条件 （規模，形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	1,629.02㎡（符号1の登記地積） 不整形地（別添公図写参照） 間口約6m（南西側）、奥行約46m（最長） 売却対象物件4の存する周辺は、概ね平坦である。符号1の敷地内も平坦である。周囲の隣接地とも、概ね等高である。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	南西側が幅員約15m舗装市道（下野庭第296号線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約6m、北西側が幅員約6m舗装市道（下野庭第171号線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約24m及び東側が幅員約4.5m舗装市道（下野庭第297号線・建築基準法第42条2項）に接道長約15mで各等高に接面する三方路線画地である。	
土地の利用状況等	売却対象物件4の存するプライム上永谷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、北西側市道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面では、南西側市道に埋設管あり
	下水道	事業者提供図面では、南西側市道に本管あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権

	敷地権の割合	28万4493分の4,999
特記事項	・ 特になし。	

2 建物の概況

(1) 1棟の建物の概要

マンション名	プライム上永谷（登記記載）	
建物の用途	住宅（総戸数49戸・登記共用部分を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	昭和60年7月15日新築（登記記載）
	経過年数	約40年
	経済的残存耐用年数	約10年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建 延べ 2,886.68㎡	
仕 様	屋根：シングル葺 外壁：アクリル吹付 その他：——	
設 備	駐車場、自転車置場、テレビ共同視聴設備、集会室、管理事務所、ゴミ置場及び地下調整池等	
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 委託 株式会社京急リブコ（管理事務所掲示案内板による） 巡回
管理の状況	普通	
特記事項	<p>1. エレベーター及びオートロックなし。</p> <p>2. 建築確認申請等の概要は以下の通りである。 建築確認申請受付番号・年月日： 59港南381・昭和59年6月14日 検査済証交付年月日：昭和60年8月12日</p> <p>3. 令和6年度家屋課税台帳登録事項証明によれば、登記共用部分がある。</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	4階(404号室)・中間住戸(主要開口部の方位:南東向き)		
床 面 積	46.52㎡(登記面積)		
間 取 り	3DK		
バルコニー等	バルコニー:約7㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	井 壁 備 他	ビニールクロス等 クッションフロア、畳等 ビニールクロス等 トイレ、洗面所、浴室、キッチン等 -
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6年8月30日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	7,890 円	252,480 円
	修繕積立金	7,500 円	240,000 円
	防災対策維持費	300 円	9,600 円
	備 考	損害金:95,157 円(年率:14.6%、滞納期間:令和4年2月分から令和6年9月分まで)	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年9月13日:内部立入調査 共有者らが占有している。(特記事項1参照)		
特 記 事 項	<p>1. 室内は、現在利用されていない。ハウスクリーニングは行われていない。物入の中等にカビの発生が認められた。</p> <p>2. 建物内装及び諸設備について、詳細な調査を行えないことから経年を考慮すると今後不具合発生の可能性を有する。</p> <p>3. 経年劣化が認められる。</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

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	× 46.52	÷ 0.85	× 0.16	= 2,190,000

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40年、経済的残存耐用年数10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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 10 年}}{(\text{経過年数 40 年} + \text{経済的残存耐用年数 10 年})} \times (1 - 0.2) = 0.16$$

(2) 敷地権価格（符号1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)
256,000	× 0.90	230,000	× 1,629.02	×1.0	× $\frac{4,999}{284,493}$	= 6,580,000

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：「横浜港南－8」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 301,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & = & 256,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：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（不整形、三方路、マンション敷地としての流動性、調整池の存すること及び規模）等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地積：符号1の登記数量

◇建付減価：特に必要なし。

◇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）
2,190,000	+ 6,580,000	× 0.97	= 8,510,000

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：0.98（エレベーター無し2階を基準に4階）

位置別補正：0.99（南東開口0.99・中間住戸1.00）

その他補正：1.00（特になし）

$$\text{相乗積 } 0.98 \times 0.99 \times 1.00 = 0.97$$

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）
325,000	× 0.97	× 0.95	× 46.52	= 13,930,000

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：室内の維持管理の状態等。

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 (8.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
1,066,627 (16.3%) ※3	667,720	9.2%	= 7,040,091 (7,040,000)	0.7786	5,481,344 (83.7%) ※3	=6,547,971 (6,550,000) (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。ファミリータイプのマンションでは、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、立地、品等を考慮されている積算価格を関連付け、経済価値の裏付けとして収益価格を比較考慮し、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	8,510,000	× 1.00	= 8,510,000
比準価格	13,930,000	× 1.00	= 13,930,000
収益価格			6,550,000
調整後の価格			11,020,000

占有減価修正：空室なので不要と判断した。

(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）
11,020,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99	— 0	= 8,730,000

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、請求債権と配当要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：「横浜港南－8」

所 在：横浜市港南区丸山台2丁目16番12「丸山台2-16-18」

価 格：301,000円/㎡

位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「上永谷」駅600m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：215㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南西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：中規模一般住宅が建ち並ぶ整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件4（建物） 2,929,946円

符号1（土地） 168,623,118円（敷地権割合28万4493分の4,999）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

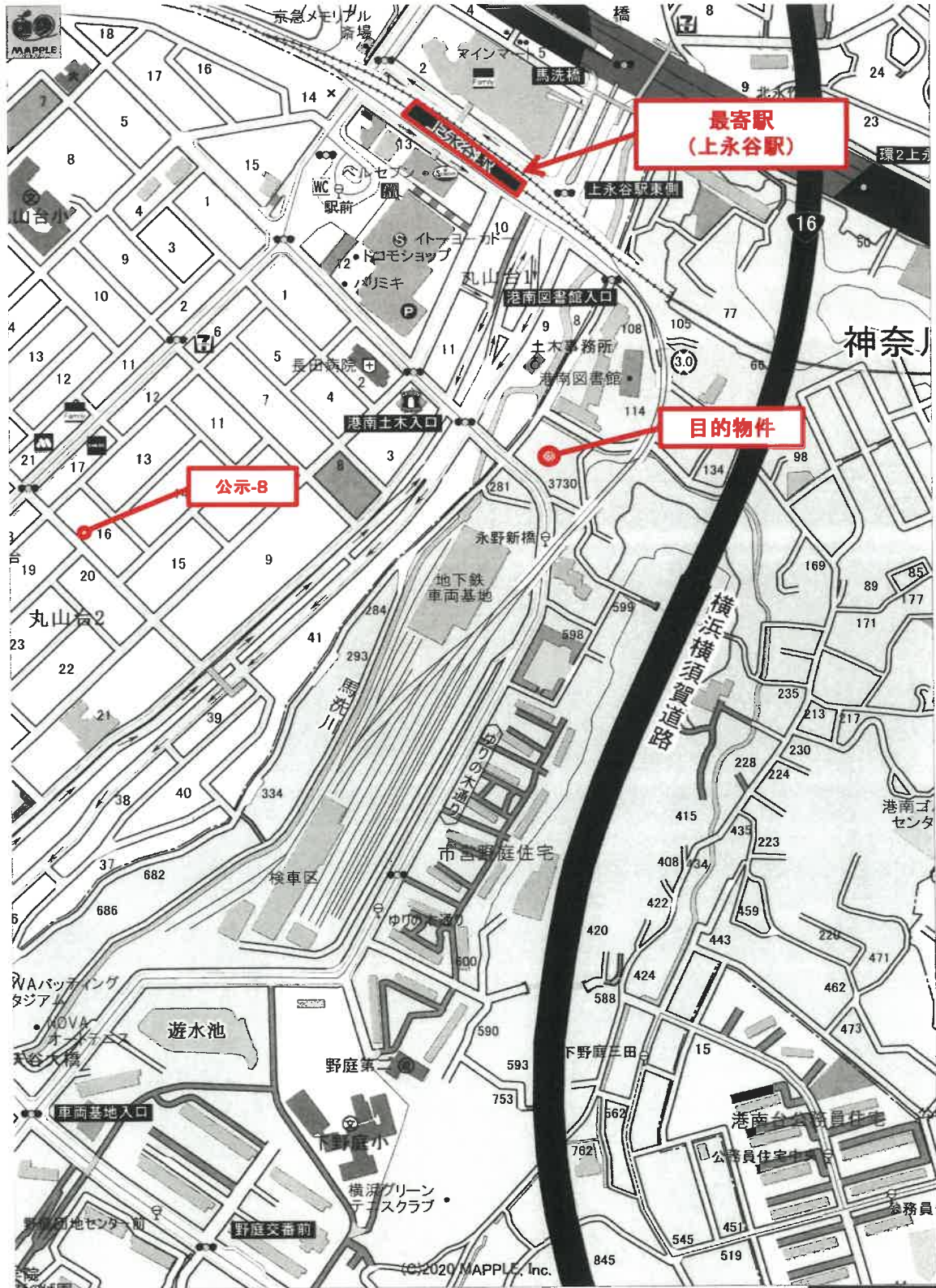
地積測量図

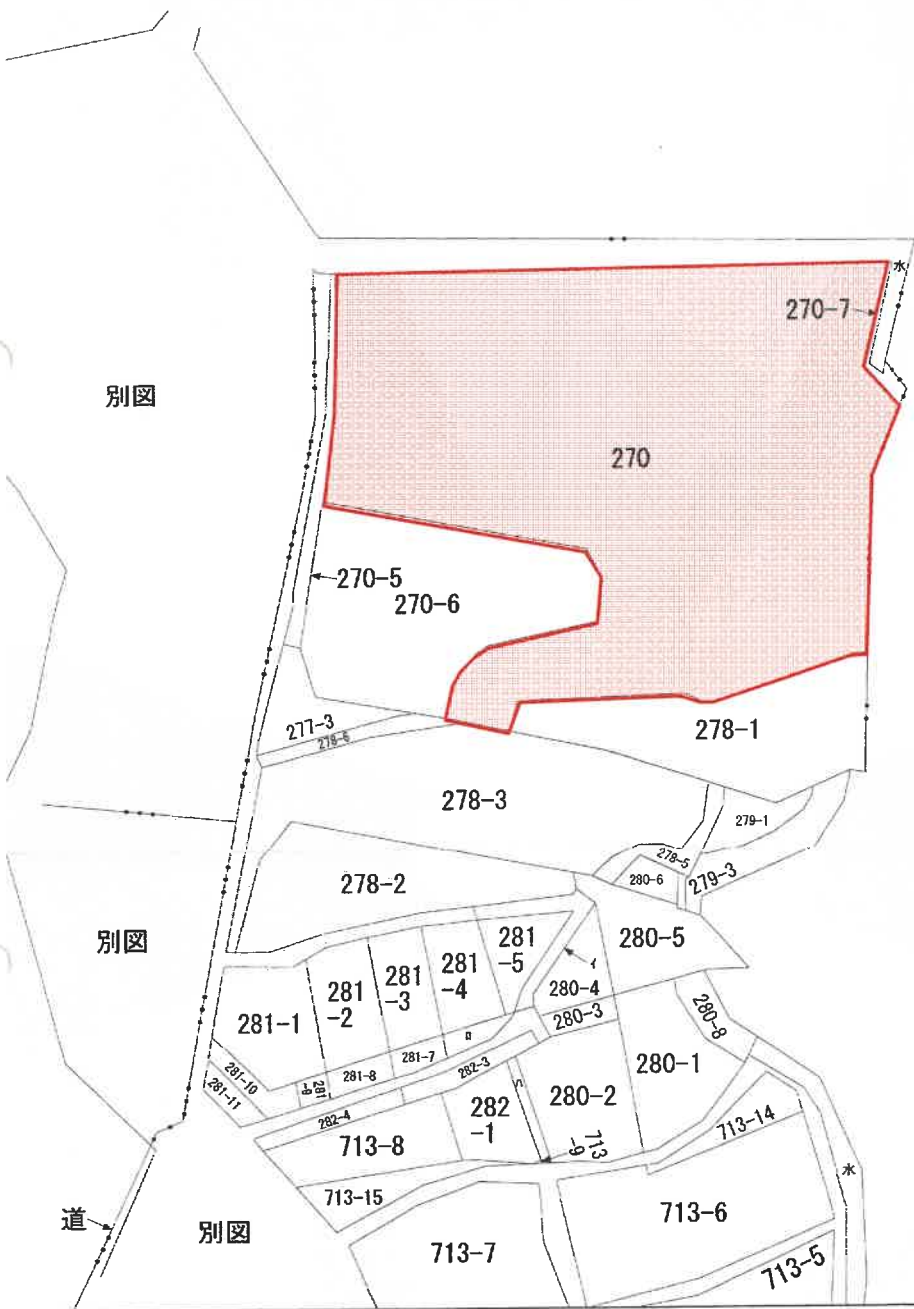
建物図面・各階平面図写

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5-201号)





土地の符号1

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地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



兵市港南区野庭町

地番 270番

登記年月日：昭和60年6月13日

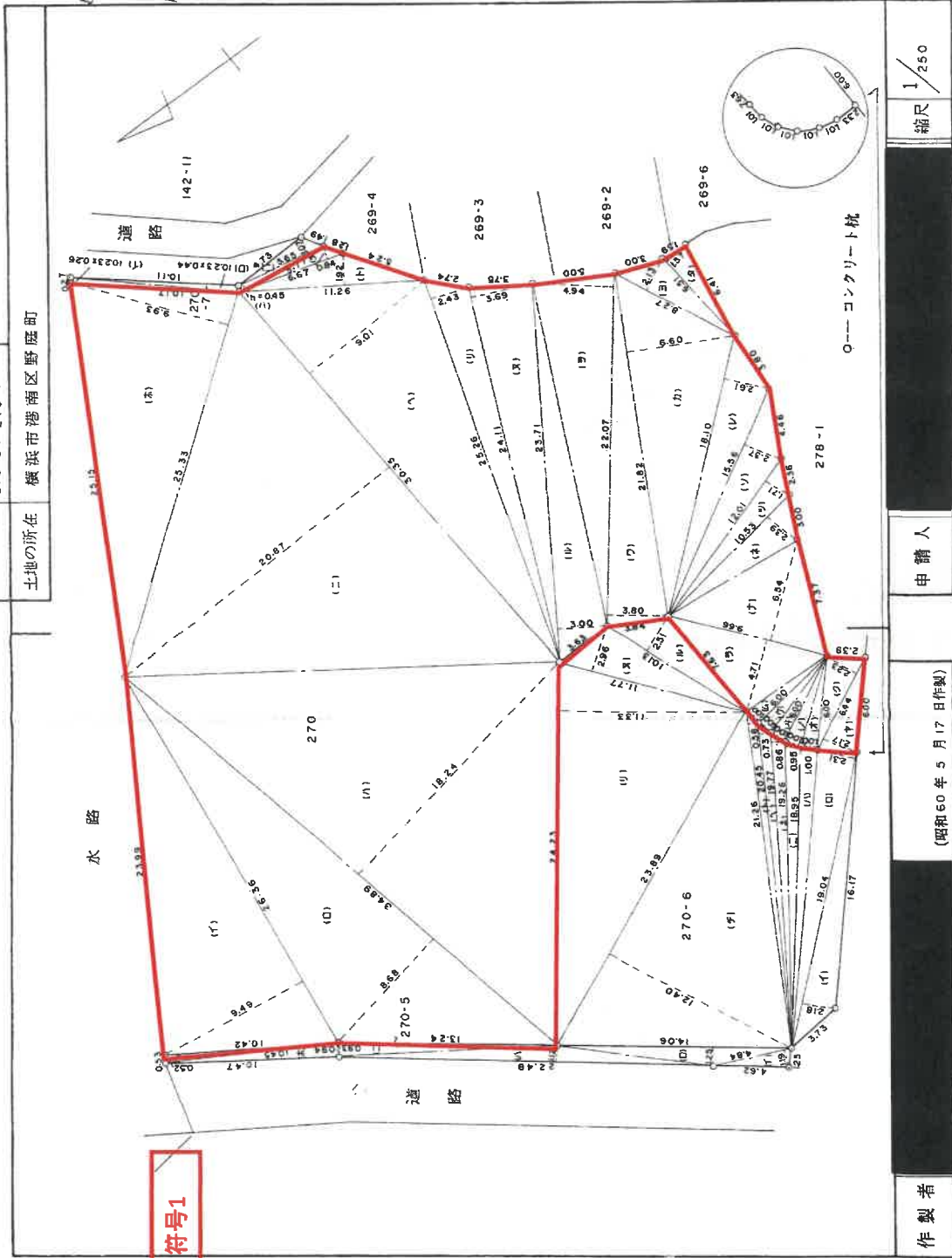
165947

前二丁0後新二70-1-5~7

地積測量図

地番 270-1-270-5, 270-6, 270-7

土地の所在 横浜市港南区野庭町



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6年6月12日

横浜地方建設局 測量課

登記簿

地図帳理番号：M07440

(2/3)

原図より70%縮小

登記年月日：昭和60年6月13日

165948

一般社団法人

地積測量図

地番 270-5
270-6 270-7

土地の所在 横浜市港南区野庭町

符号1

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	26.36	9.49	250.1564
ロ	34.89	8.68	302.8452
ハ	34.89	18.24	636.3936
ニ	30.35	20.87	633.4045
ホ	25.33	9.93	251.5269
ヘ	30.35	9.01	273.4535
ト	11.28	1.92	21.6182
チ	6.67	0.84	5.6028
リ	25.26	2.43	61.3818
ヌ	24.11	3.69	88.9659
ル	23.71	3.00	71.1300
レ	22.07	4.84	109.0258
ロ	22.07	3.80	83.8660
リ	21.82	6.60	144.0120
ル	8.27	2.13	17.6151
レ	6.51	1.57	10.2207
ロ	18.10	2.61	47.2410
リ	15.56	2.37	36.5772
ル	12.01	1.71	20.5371
レ	10.53	2.39	25.1667
ロ	9.66	6.54	63.1764
リ	8.66	4.71	45.4986
ル	6.00	1.00	6.0000
レ	6.00	1.00	6.0000
ロ	6.00	1.00	6.0000
リ	6.00	1.00	6.0000
ル	6.00	1.00	6.0000
レ	6.44	2.23	14.3612
ロ	6.44	2.17	13.9748
計			3258.0524
1/2			1629.02620
地積			1629.02 ㎡

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	4.84	1.19	5.7596
ロ	14.06	1.25	17.5750
ハ	22.48	1.12	25.1776
ニ	13.24	0.93	12.3132
ホ	10.47	0.94	9.8418
ヘ	10.45	0.52	5.4340
計			76.1012
1/2			38.05060
地積			38.05 ㎡

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	18.04	2.18	41.5072
ロ	19.04	2.51	43.9824
ハ	18.95	1.00	18.9500
ニ	19.26	0.95	18.2670
ホ	19.77	0.88	17.0222
ヘ	20.45	0.73	14.9285
ト	21.26	0.58	12.3308
チ	23.88	12.40	286.2360
リ	24.23	11.33	274.5259
ヌ	11.77	2.98	34.8892
ル	10.13	2.51	25.4263
計			788.0255
1/2			399.01 ㎡
地積			399.01 ㎡

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	10.23	0.26	2.6598
ロ	10.23	0.44	4.5012
ハ	5.77	0.45	2.5965
ニ	5.65	1.07	6.0455
計			15.8030
1/2			7.90150
地積			7.90 ㎡

(日調書)

(日加帳)

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6年6月12日 横浜地方方法務局発出書所

登記簿

製作者

(昭和60年5月17日作成)

申請人

縮尺 1/

地図整理番号：M07440

(3/3)

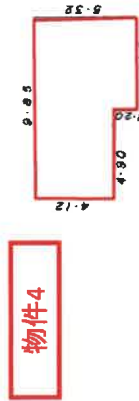
(日本地家屋調査士会連合会用紙)

原図より70%縮小

登記年月日：昭和60年8月27日

051082

各階平面図



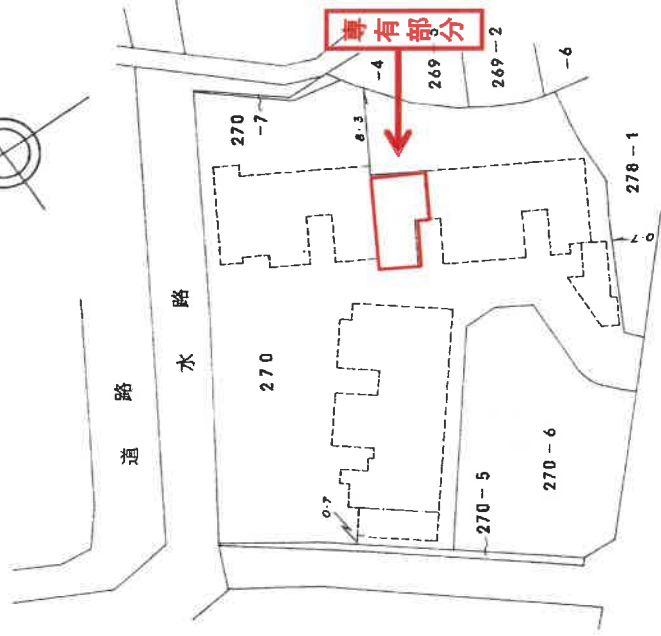
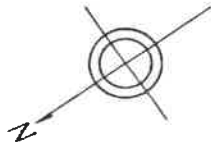
4.90 × 4.12 = 20.1880
 4.95 × 5.32 = 26.3340
 床面積 46.5220 m²

建物図面

家屋番号 野庭町270番の34

建物の所在 横浜市港南区野庭町270番地

建物の番号 404



道 (建物の存する部分 4階)

作製者

昭和60年 8月 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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6年6月12日 横浜地方建設局 采出業務所

登記官

地図管理番号：M07438

原図より70%縮小



404号

