

## 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 佐藤 雅一

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<br>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<br>場 所 横浜地方裁判所売却場   |
| 売却決定<br>期日   | 日 時 令和 7年 6月 2日 午後 1時10分<br>場 所 横浜地方裁判所第3民事部   |
| 特別売却<br>実施期間   | 令和 7年 5月26日 午前10時00分から<br>令和 7年 5月26日 午後 3時00分まで   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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。   |
| <p>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。</p> |  |



| 物件番号 | 売却基準価額 (円)<br>買受可能価額 (円) | 一括<br>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  | 6,130,000<br>4,904,000   | 一括       | 1,226,000   | 41,658    | 8,926     |
| 1    | 3,370,000                |          |             |           |           |
| 2    | 720,000                  |          |             |           |           |
| 3    | 2,040,000                |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
| 備考   | 物件2, 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 横浜市港南区笹下五丁目3798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 299.61平方メートル  
2階 299.61平方メートル  
3階 283.23平方メートル  
4階 171.87平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笹下五丁目3798番1の2  
建物の名称 102  
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 61.67平方メートル

所有者 A

### 2 所 在 横浜市港南区笹下五丁目

地 番 3798番1  
地 目 宅地  
地 積 744.40平方メートル

共有者 A 持分378543分の6167

### 3 所 在 横浜市港南区笹下五丁目

地 番 3838番1  
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 2112.98平方メートル

共有者 A 持分378543分の6167



## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月24日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 雅一

- 
- 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】  
賃借権  
範囲 全部  
賃借人 B  
期限 定めなし  
賃料 月額90,000円  
賃料前払 なし  
敷金 180,000円  
上記賃借権は最先の賃借権である。  
【物件番号2, 3】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
なし

---

  - 5 その他買受けの参考となる事項  
なし

### 《 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 横浜市港南区笹下五丁目3798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 299.61平方メートル  
2階 299.61平方メートル  
3階 283.23平方メートル  
4階 171.87平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笹下五丁目3798番1の2  
建物の名称 102  
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 61.67平方メートル

所有者 A

### 2 所 在 横浜市港南区笹下五丁目

地 番 3798番1  
地 目 宅地  
地 積 744.40平方メートル

共有者 A 持分378543分の6167

### 3 所 在 横浜市港南区笹下五丁目

地 番 3838番1  
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 2112.98平方メートル

共有者 A 持分378543分の6167





令和 6年(ケ)第 330号  
令和 6年10月10日受理  
令和 6年11月20日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所  
執行官 渡邊 訓

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区笹下五丁目3798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 299.61平方メートル  
2階 299.61平方メートル  
3階 283.23平方メートル  
4階 171.87平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笹下五丁目3798番1の2  
建物の名称 102  
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 61.67平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市港南区笹下五丁目  
地 番 3798番1  
地 目 宅地  
地 積 744.40平方メートル

共有者 A 持分378543分の6167

3 所 在 横浜市港南区笹下五丁目  
地 番 3838番1  
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 2112.98平方メートル

共有者 A 持分378543分の6167

|                |   |   |
|----------------|---|---|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり  |   |
| 住居表示           | 横浜市港南区笹下五丁目5番1号ニューライフ港南B-102号   |   |
| 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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |   |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { 種類：<br>構造：<br>床面積：  |   |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本件建物を住居として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり  |   |
| 下記以外の敷地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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        | (月額)<br>管理費 8,360円<br>修繕積立金 14,180円<br>専用庭使用料 500円  | 令和 6年10月15日現在<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先        | ナイスコミュニティー株式会社  |   |
| その他の事項         |   |   |
| 土 地            | 物件2, 3  |   |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件2, 3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )   |   |
| 形 状            | <input checked="" type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>  |   |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 (A) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が、受命物件2の土地 (以下「物件 (番号) 土地」という。) 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。<br>上記の者が、物件3土地を別棟 (A棟) の建物の敷地として使用している。<br><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<br><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 [ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号<br><input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 令和 年 月 日  |   |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" 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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件1関係)                                       |   |
|---|---|
| 占有範囲  | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>   |
| 占有者   | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B  |
| 占有状況  | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人 (■A(所有者), B(占有者)) の陳述 / ■文書 (貸室・貸家賃貸借契約書, 陳述書) の要旨 |   |
| 占有権原  | <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>  |
| 占有開始時期  | 平成14年 4月15日   |
| 最初の契約日  | 平成14年 3月30日   |
| 契約等期間   | 平成14年 4月15日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成16年 4月14日まで 2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし   |
| 更新の種別   | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新  |
| 現在の契約等期間  | 平成16年 4月15日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間<br><input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし   |
| 契約等貸主   | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ( )   |
| 当事者借主   | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者B <input type="checkbox"/> その他の者 ( )   |
| 賃料・支払時期等  | 賃料 (月額) 金90,000円<br>毎月末日限り, 翌月分支払<br><input type="checkbox"/> 前払 (令和 年 月分から令和 年 月分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)   |
| 敷金・保証金  | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金180,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)   |
| 特約等   | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>   |
| その他   |   |
| 執行官の意見  | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等  |
| ■ B (占有者)         | <p>(1) 受命物件1の専有部分の建物（以下「専有部分の建物」という。）は、私が賃貸借契約に基づき、平成14年4月から現在に至るまで、住居として使用しています。</p> <p>(2) 当初の賃貸借契約は、提示された平成14年3月30日契約の貸室・貸家賃貸借契約書のとおり間違いありません。記憶は定かではありませんが、同契約の賃貸人との間で更新手続は一度もしていないと思います。</p> <p>(3) 令和元年に専有部分の建物の所有者がAに変更となった際、Aとの間において引き続き専有部分の建物を賃借する旨の合意をしましたが、契約書を新たに作成した覚えはありません。また、その後も、Aとの間で更新手続をした覚えもありません。</p> <p>(4) 賃料は、A所有の銀行口座に毎月振り込んでいます。</p> <p>(5) 専有部分の建物内には、経年による劣化等はありませんが、大きな損傷等はありません。</p> |
| ■ A (所有者)         | <p>(1) 専有部分の建物は、私が所有者となった以降も、従前からの賃借人であるBに継続して賃貸しています。</p> <p>(2) Bとの間においては、従前の契約である貸室・貸家賃貸借契約書の内容をそのまま引き継ぐこととして、新たに賃貸借契約書は作成しませんでした。月額賃料も従前額のままで、現在まで変更はありません。更新手続もしていません。</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) 受命各物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 専有部分の建物の占有者については、Bの陳述及び集合郵便受けの表示ならびに立入調査の結果から、3枚目記載のとおり認めた。
- (3) Bの占有権原については、Aが専有部分の建物の所有者となって以降、A、B間において賃貸借契約が締結された旨の契約書等が認められないものの、A提出の貸室・貸家賃貸借契約書、A及びBの各陳述から、A、B間において、従前の賃貸借契約を継続する旨の合意があったものと認められる。よって、Aは、専有部分の建物についての従前の契約である貸室・貸家賃貸借契約書における賃貸人の地位を承継したものと認めるのを相当と思料する。
- (4) 上記から、専有部分の建物についてのBの賃貸借契約は、最先の抵当権設定前に締結された賃貸借契約であると認められる。
- (5) 物件3土地は、Aが持分を有する土地であるが、専らニューライフ港南A棟の敷地として利用されている。
- (6) 物件2土地は、北東側及び北西側において市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路 地番3798番5の土地は横浜市所有の公衆用道路、地番3838番9の土地は建設省（登記簿上）所有の公衆用道路である。）に、物件3土地は、東側ないし南東側において市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路 地番3838番3の土地は横浜市所有の公衆用道路である。）に、いずれも接する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

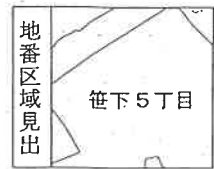
| 調査の経過  |  |  |
|--|--|--|
| 調査の日時  | 調査の場所等   | 調査の方法等   |
| 令和 6年10月11日(金)<br>11:20-11:40<br><br>12:10-12:20<br>:<br>:<br>:<br>:   | 目的物件所在地<br><br>横浜地方法務局栄出張所<br>書面照会(ファクシミリ)<br>書面照会(郵送) | 受命各物件及び占有確認・外観調査・写真撮影<br><br>全部事項証明書交付申請(共有部分登記なし)<br><br>管理会社に対して管理費等の照会書送付<br><br>Aに対して照会書送付 |
| 令和 6年10月24日(木)<br>14:05-14:10  | 目的物件所在地  | 施錠不在・外観調査・写真撮影   |
| 令和 6年11月12日(火)<br>14:00-14:35  | 目的物件所在地  | Bから事情聴取・立入調査・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕  |
| 令和 6年11月19日(火)<br>12:55-13:00  | 電話聴取(執行官室)   | Aから事情聴取  |
| 令和 年 月 日( )<br>:<br>:<br>:   |  |  |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</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



イ 3838-7    ハ 3807-4    ニ 3872-7    ト 3872-12    リ 3872-1  
 ロ 3807-3    ヒ 3807-4    ヘ 3872-9    チ 3810-16    レ 3836

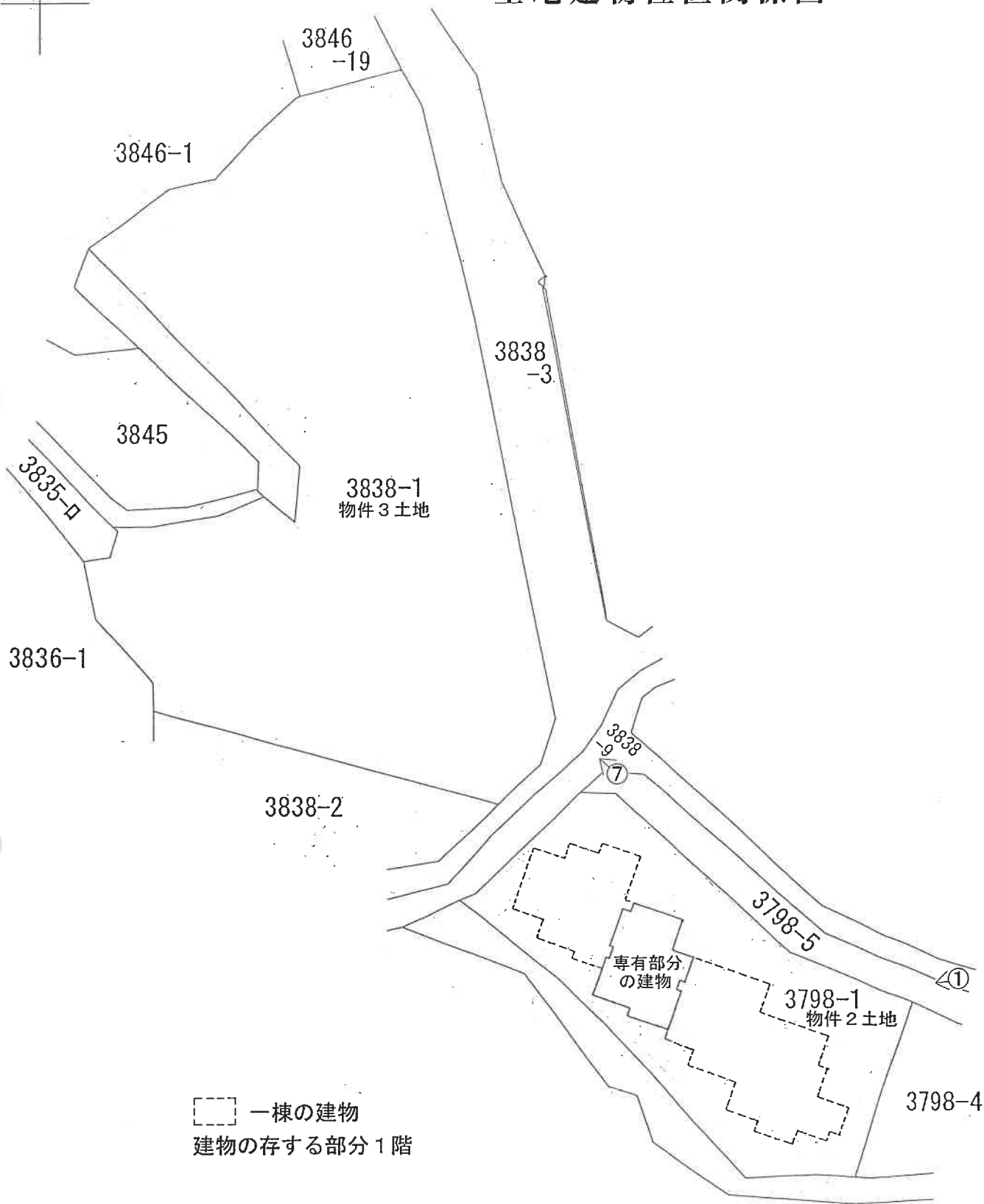
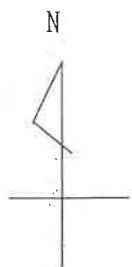
本図面はA3判をA4判に縮小したものである



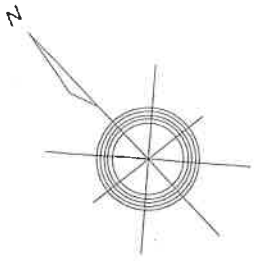
|       |                |      |               |              |          |
|-------|----------------|------|---------------|--------------|----------|
| 請求部分  | 所在 横浜市港南区笹下五丁目 |      | 地番            | 3838番1       |          |
| 出力縮尺  | 1/600          | 精度区分 | 座標系<br>番号又は記号 | 分類           | 地図に準ずる図面 |
| 作成年月日 | 備付年月日<br>(原図)  |      | 補記事項          | 種類 旧土地台帳附属地図 |          |



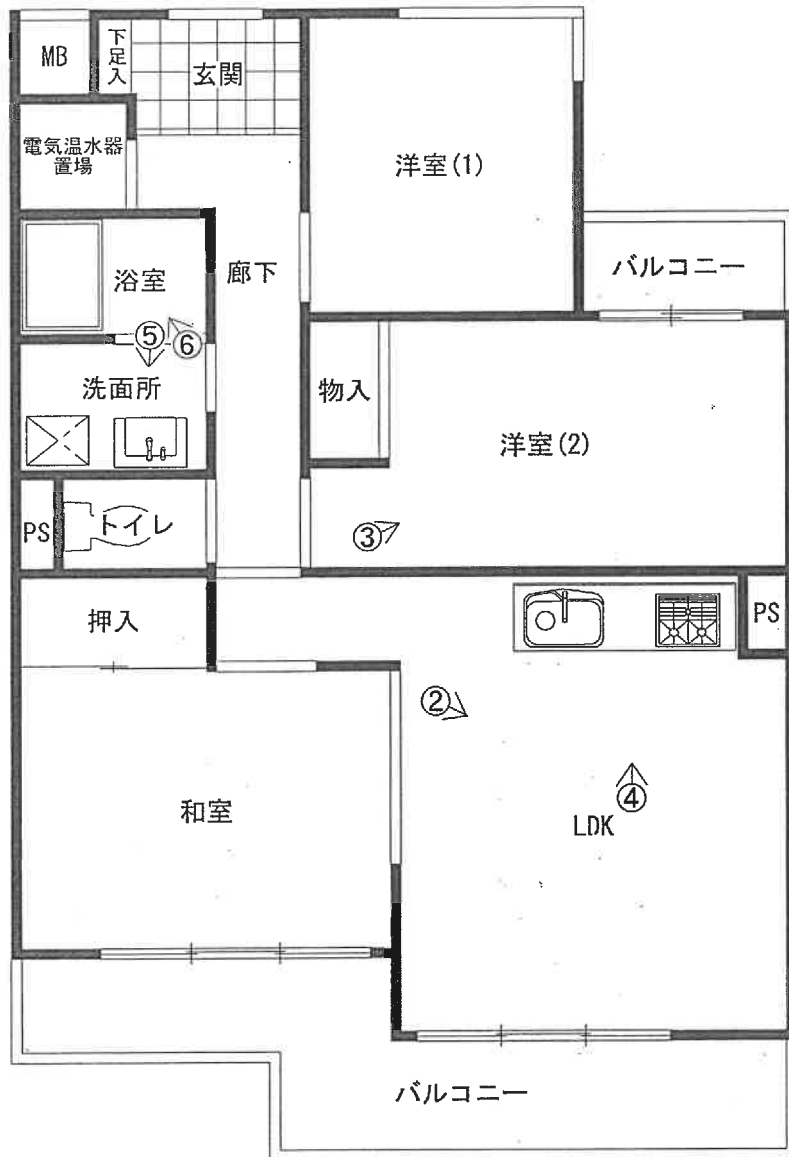
# 土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



# 建物間取図



←○は写真撮影位置・方向

## 1 一棟の建物外観



## 2 リビングダイニング





### 3 洋室 (2)



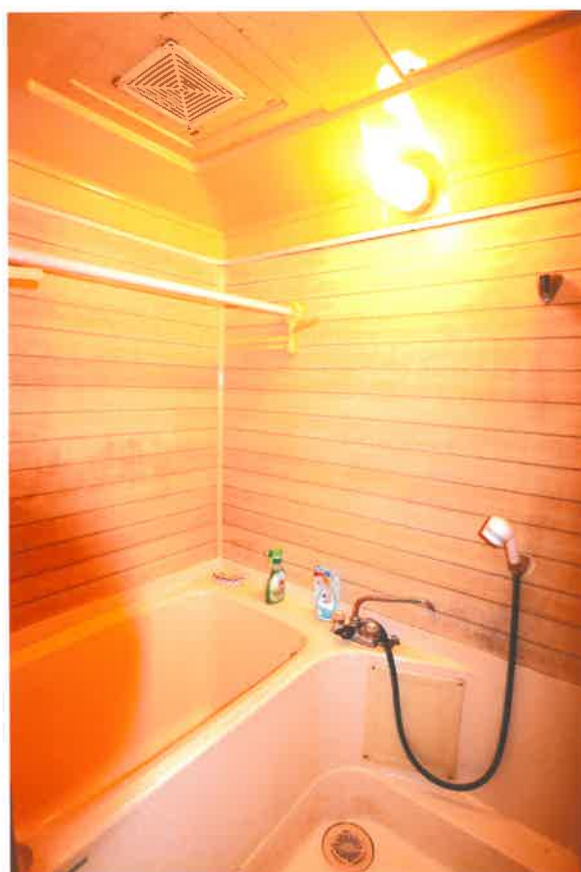
### 4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



7 物件3土地外観







令和6年(ケ)第330号  
令和6年11月12日 現地調査  
令和6年11月22日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

## 第 1 評価額

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| 一 括 価 格 ( 合 計 )     |                     |
| 金 6, 1 3 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物 件 1 ( 建 物 )       | 金 3, 3 7 0, 0 0 0 円 |
| 物 件 2 ( 土 地 )       | 金 7 2 0, 0 0 0 円    |
| 物 件 3 ( 土 地 )       | 金 2, 0 4 0, 0 0 0 円 |

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 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 2 及び 3 の内訳価格は物件 1 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 1 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、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 | 住居表示：笹下5-5-1-B102 |
| 2       |              |                   |
| 3       |              |                   |
| 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

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区笹下五丁目3798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 299.61平方メートル  
2階 299.61平方メートル  
3階 283.23平方メートル  
4階 171.87平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋番号 笹下五丁目3798番1の2

建物の名称 102

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 61.67平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市港南区笹下五丁目

地 番 3798番1

地 目 宅地

地 積 744.40平方メートル

共有者 A 持分378543分の6167

3 所 在 横浜市港南区笹下五丁目

地 番 3838番1

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 2112.98平方メートル

共有者 A 持分378543分の6167

#### 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2及び3）

|  |  |  |
|--|--|--|
| 位置・交通                                    | 横浜市営地下鉄ブルーライン「港南中央」駅の南東方約1.1km(道路距離)、最寄バス停「雑色」より徒歩約3分  |  |
| 付近の状況                                    | 一般住宅、マンション等が混在する住宅地域   |  |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制   | 市街化区域<br>第2種中高層住居専用地域<br>60%<br>150%<br>準防火地域<br>第3種高度地区、宅地造成工事規制区域                            |
| 画地条件<br>(規模、形状等)                         | 規模<br>形状<br>間口・奥行<br>地勢  | 2857.38㎡(物件2及び3の合計地積)<br>不整形(道路を挟んで2筆)<br>物件1建物が所在する物件2土地の間口約40m、奥行約15m<br>隣接地とほぼ等高。画地内は、ほぼ平坦。 |
| 接面道路の状況                                  | 東側及び北東側幅員約5.2m～約6.5m市道(建築基準法第42条1項)とほぼ等高から約1.5m高く約105m接面し、B棟の北西側で幅員約4.5m市道(建築基準法第42条1項)とほぼ等高に約15m接面している。 |  |
| 土地の利用状況等                                 | ニューライフ港南A棟及びB棟の建物の敷地等として利用されている。物件2土地にB棟が位置し、物件3土地にA棟が位置している。目的専有部分はB棟1階にある。                             |  |
| 供給処理施設                                   | 上水道  | あり   |
|  | 都市ガス   | あり   |
|  | 下水道  | あり   |
| 評価目的持分                                   | 持分37万8543分の6167(共有)  |  |
| 特記事項                                     | ・特になし  |  |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                     |                                      |                                  |
|---------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| マンション名              | ニューライフ港南B棟                           |                                  |
| 建物の用途               | 居宅（総戸数14戸）（登記記載）                     |                                  |
| 建築時期及び経済的<br>残存耐用年数 | 建築年月日<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数           | 昭和58年3月31日（登記記載）<br>約42年<br>約8年  |
| 構造・延床面積             | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建、延べ1054.32㎡           |                                  |
| 仕<br>様              | 屋根：アスファルト防水<br>外壁：吹付タイル等<br>その他：特になし |                                  |
| 設<br>備              | 集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、自転車置場、共同視聴用アンテナ等      |                                  |
| 建物の品等               | 使用資材<br>施工                           | 普通<br>普通                         |
| 管理の形態等              | 管理組合<br>管理方式<br>管理会社<br>管理形態         | あり<br>委託<br>ナイスコミュニティー株式会社<br>日勤 |
| 管理の状況               | 普通                                   |                                  |
| 特記事項                | ・エレベーター設備、オートロック設備はない。               |                                  |

(2) 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(102号室)・中間住戸<br>主要開口部の方位：南西向き   |  |       |
| 床 面 積          | 61.67㎡ (登記面積)   |  |       |
| 間 取 り          | 3LDK  |  |       |
| バルコニー等         | バルコニー約10.51㎡、専用庭約21.21㎡   |  |       |
| 仕 様            | 天 井<br>床<br>内 壁<br>設 備<br>そ の 他   | ビニールクロス、杉柾化粧合板等<br>カーペット、長尺塩ビシート、畳等<br>ビニールクロス等<br>キッチン、浴室、トイレ、洗面所、物入等<br>特になし |       |
| 保守管理の状態        | やや劣る  |  |       |
| 管 理 費 等        | 管理会社の回答によれば下記のとおり。<br>令和6年10月15日現在  |  |       |
|                |   | 月 額  | 滞 納 額 |
|                | 管 理 費   | 8,360 円  | 0 円   |
|                | 修繕積立金   | 14,180 円   | 0 円   |
|                | そ の 他   | 専用庭使用料 500 円   | 0 円   |
|                | 備 考   | 特になし   |       |
| 専有部分の<br>利用状況等 | 令和6年11月12日：内部立入調査時点において賃借人が居宅として占有している。賃貸借の概要は次のとおり。<br>賃 貸 人：A<br>賃 借 人：B<br>当初契約：平成14年4月15日から平成16年4月14日まで2年間<br>現在契約：平成16年4月15日から期間の定めなし。<br>月額賃料：90,000円<br>敷 金：180,000円 |  |       |



特 記 事 項

- Bは、Aの前所有者と当初契約を交わし抵当権設定以前から入居していること及び令和元年に専有部分の所有者がAに替わったときに「AとBの間で従前の賃貸借契約を承継する合意はしたが、書面の交付は無いと思う」との旨を述べている。
- 室内に電気温水器があるが、Bは「給湯はガスであり電気温水器は使っていないと思います。電気温水器が使えるかどうかわかりません。」と述べている。
- 内部は経年による壁紙、ジュータンの汚れ等がある。

## 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2及び3）

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<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 | 更地価格<br>(円/㎡) | 地積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 共有持分                    | 建付地価格<br>(円) |
|----|-----------------|----------|---------------|-----------|----------|-------------------------|--------------|
| 2  | 174,000         | ×0.74    | 129,000       | × 744.40  | ×1.00    | × $\frac{6167}{378543}$ | = 1,560,000  |
| 3  | 174,000         | ×0.74    | 129,000       | × 2112.98 | ×1.00    | × $\frac{6167}{378543}$ | = 4,440,000  |

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。

地価調査地 港南（県）－3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 190,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 174,000 \text{ 円/㎡} & 
 \end{array}$$

◇時点修正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：地価調査地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：地価調査地の所在する地域は目的地域に比べ接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差：形状、規模等で劣り、接道条件等で優り、総合格差で上記の通り。

地積：登記数量

建付減価：必要なし。

共有持分：登記上の持分。

② 建物価格（物件1）

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。

| 再調達原価<br>(円/㎡) | 専有面積<br>(㎡) | 専有率   | 現 価 率 | 建 物 価 格<br>(円) |
|----------------|-------------|-------|-------|----------------|
| 250,000        | ×61.67      | ÷0.90 | ×0.13 | = 2,230,000    |

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等含む) 20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

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

(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。

| 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) |
|----|-----------|----------|-------|--------------|
| 2  | 1,560,000 | × 0.40   | 場所的利益 | = 620,000    |
| 3  | 4,440,000 | × 0.40   | 場所的利益 | = 1,780,000  |
| 合計 |           |          |       | = 2,400,000  |

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  | 2,230,000   | + 2,400,000         | ×1.00 | = 4,630,000 | 56.3%  |
| 2  | 1,560,000   | - 620,000           |       | = 940,000   | 11.4%  |
| 3  | 4,440,000   | - 1,780,000         |       | = 2,660,000 | 32.3%  |
| 合計 |             |                     |       | 8,230,000   | 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：0.99（1階）

位置別補正：1.00（中間部屋）

その他補正：1.01（専用庭あり）

相 乗 積：0.99 × 1.00 × 1.01 = 1.00

## 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)      |
|----------------|-------------------|----------|----------|--------------|
| 201,000        | × 1.00            | × 0.95   | × 61.67  | = 11,780,000 |

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：内部の管理状況、設備の状況も考慮し減価を計上した。

### 3 収益価格

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

| 総収益（円）  | 総費用                  | 純収益         | 還元利回り        | 収益価格（円）       |
|---------|----------------------|-------------|--------------|---------------|
| 994,000 | $\times (1 - 0.512)$ | $= 485,000$ | $\div 9.0\%$ | $= 5,390,000$ |

総収益：現在収受している月額支払い賃料等を基に総収益を求めた。

総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、建物償却率、目的不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

#### 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<br>試算価格（円） | 占有減価<br>修正 | 試算価格（円）     |
|--------|---------------------|------------|-------------|
| 積算価格   | 8,230,000           | ×0.80      | = 6,580,000 |
| 比準価格   | 11,780,000          | ×0.80      | = 9,420,000 |
| 収益価格   |                     |            | 5,390,000   |
| 調整後の価格 |                     |            | 7,880,000   |

占有減価修正：借入人の占有時期、抵当権の設定時期等を考慮し占有減価を20%とした。

##### (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、下記のとおり案分後の価格を求めた。

| 番号 | 調整後の価格<br>（円） | 価格割合  | 案分後の価格（円）   |
|----|---------------|-------|-------------|
| 1  | 7,880,000     | 56.3% | = 4,440,000 |
| 2  |               | 11.4% | = 900,000   |
| 3  |               | 32.3% | = 2,550,000 |

(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<br>(円) | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 滞納管理費等<br>相当額の減価 | その他の<br>控除減価<br>(敷金等) | 評 価 額<br>(円) |
|-----------|---------------|-----------|------------|------------------|-----------------------|--------------|
| 1         | 4,440,000     | × 1.0     | × 0.80     | × 1.00           | -180,000              | = 3,370,000  |
| 2         | 900,000       | × 1.0     | × 0.80     |                  |                       | = 720,000    |
| 3         | 2,550,000     | × 1.0     | × 0.80     |                  |                       | = 2,040,000  |
| 一括価格 (合計) |               |           |            |                  |                       | 6,130,000    |

市場性修正：必要なし。

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：必要なし。

その他の控除(敷金等)：物件1について引受けとなる賃借権の敷金を考慮して判定した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査：港南（県）－3

所 在：横浜市港南区港南5丁目2275番7、「港南5-10-9」

価 格：190,000円/㎡

位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「港南中央」駅約800m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：125㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：東4m市道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率150%)、  
準防火地域、高度地区

地域の概要：中小規模一般住宅が多い傾斜地の分譲住宅地域。

### 2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 2,975,579円

物件2（土地） 84,117,200円

物件3（土地） 210,877,516円

（物件2及び3 共有者 A 持分37万8543分の6167）

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写

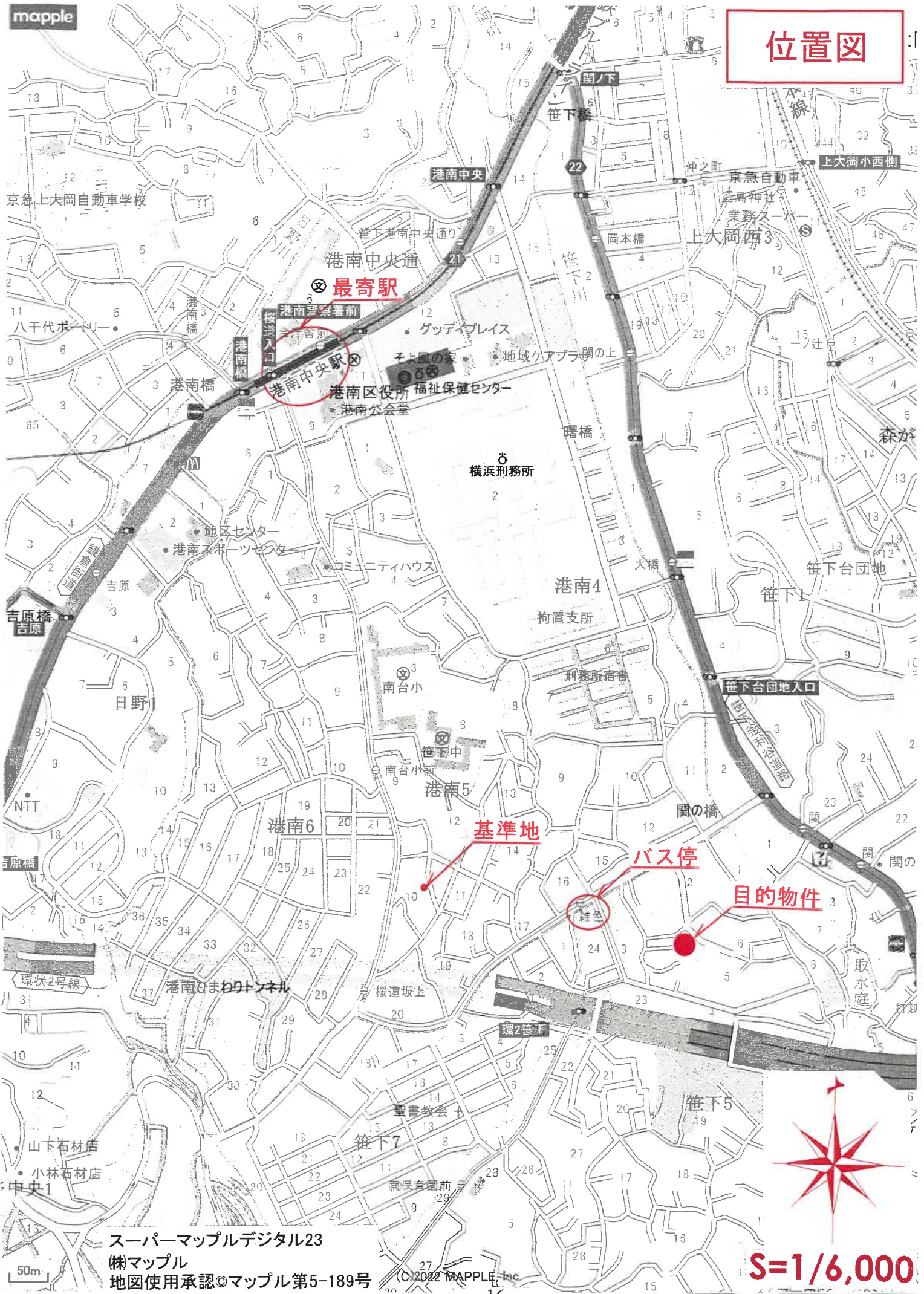
建物図面写・各階平面図

建物間取図

以 上



# 位置図



スーパーマップルデジタル23  
 (株)マッフル  
 地図使用承認©マッフル第5-189号

(C)2022 MAPPLE, Inc

S=1/6,000

50m  
 1:6,000 相当

地図上の1センチは約60メートル

公図写

別図

物件3

物件2

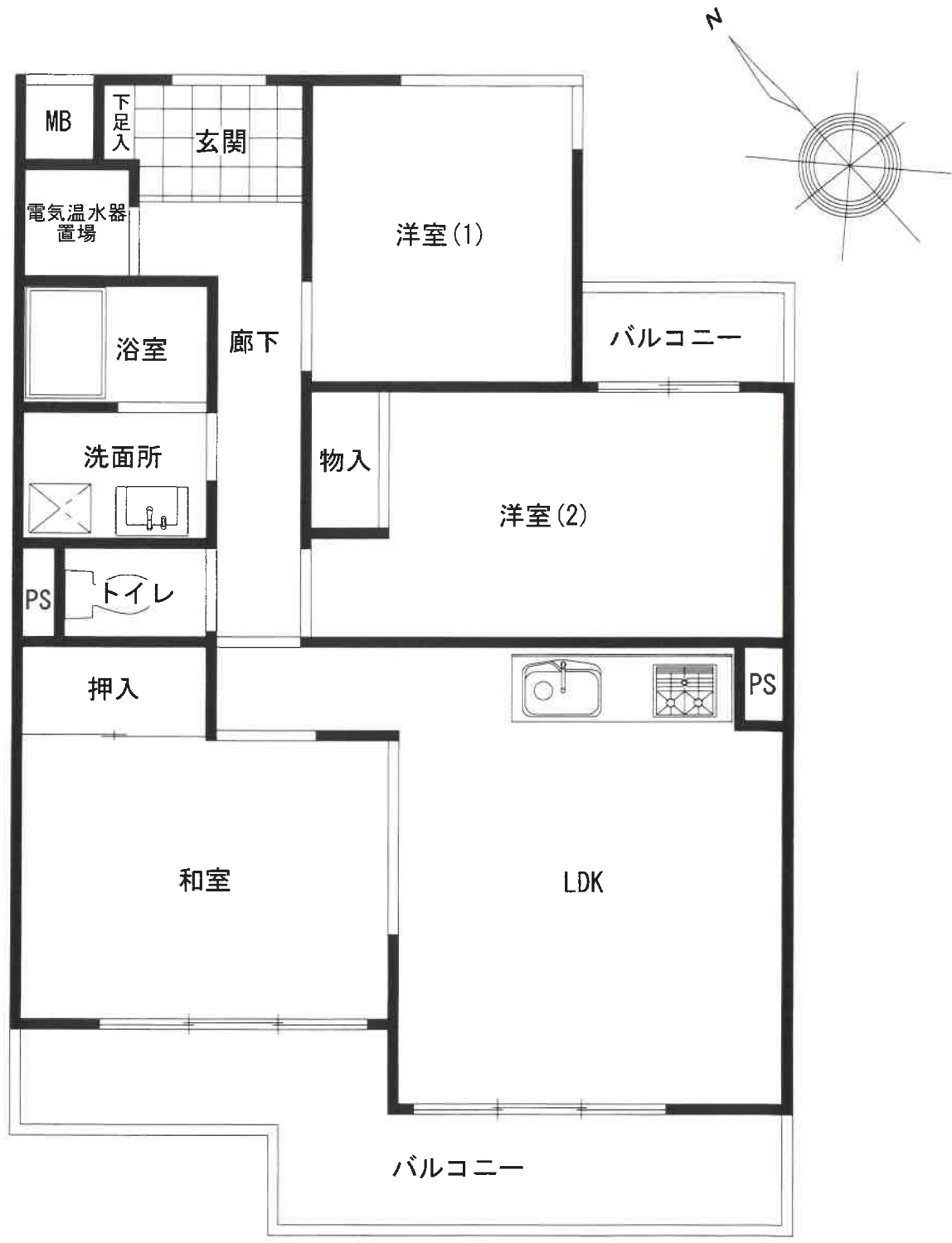


S=1/600





# 建物間取図



102号室