令和　６年（ケ）第　　３８７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　７年　５月　８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

<table>
<tr><td>入札期間</td><td colspan="2">令和　７年　６月１０日から
令和　７年　６月１７日　午後　５時００分まで</td></tr>
<tr><td>開札期日</td><td>日　時
場　所</td><td>令和　７年　６月２４日　午前１０時００分
横浜地方裁判所売却場</td></tr>
<tr><td>売却決定期日</td><td>日　時
場　所</td><td>令和　７年　７月　７日　午後　１時１０分
横浜地方裁判所第３民事部</td></tr>
<tr><td>特別売却実施期間</td><td colspan="2">令和　７年　６月３０日　午前１０時００分から
令和　７年　６月３０日　午後　３時００分まで</td></tr>
<tr><td colspan="2">買受申出の保証の提供方法</td><td>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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）</td><td>☆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。</td></tr>
<tr><td colspan="3">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　５月　８日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。</td></tr>
</table>

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	17,080,000 13,664,000		3,416,000	96,706	20,722
備考	敷地部分の固定資産税・都市計画税は不明				

令和　６年（ケ）第　　３８７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市磯子区丸山一丁目４１６番地８

建物の名称　　ヒルトップ横濱根岸セントラルコート

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　丸山一丁目４１６番８の５０３

建物の名称　　５０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　７９．７１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　横浜市磯子区丸山一丁目４１６番８

地　　目　　宅地

地　　積　　１１６０６．０３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　横浜市磯子区丸山一丁目４１６番９

地　　目　　宅地

地　　積　　２１４２．０３平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　横浜市磯子区丸山一丁目４１６番１０

地　　目　　宅地

地　　積　　３８０．８０平方メートル

令和　６年（ケ）第　　３８７号

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　横浜市磯子区丸山一丁目４１６番２１

地　　目　　宅地

地　　積　　３１４９．３７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　２５０万１３１２分の８４５２

令和　6年（ケ）第　　３８７号

物　件　明　細　書

令和　7年　3月　5日
横浜地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　渡　邉　美　雪

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。

令和　６年（ケ）第　　３８７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市磯子区丸山一丁目４１６番地８

建物の名称　　ヒルトップ横濱根岸セントラルコート

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　丸山一丁目４１６番８の５０３

建物の名称　　５０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　７９．７１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　横浜市磯子区丸山一丁目４１６番８

地　　目　　宅地

地　　積　　１１６０６．０３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　横浜市磯子区丸山一丁目４１６番９

地　　目　　宅地

地　　積　　２１４２．０３平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　横浜市磯子区丸山一丁目４１６番１０

地　　目　　宅地

地　　積　　３８０．８０平方メートル

令和　６年（ケ）第　　３８７号

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　横浜市磯子区丸山一丁目４１６番２１

地　　目　　宅地

地　　積　　３１４９．３７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　２５０万１３１２分の８４５２

令和　６年(ケ)第　３８７号
令和　６年１１月２６日受理
令和　６年１２月２５日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官　渡邊　　訓

令和　６年（ケ）第　　３８７号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市磯子区丸山一丁目４１６番地８

建物の名称　　ヒルトップ横濱根岸セントラルコート

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　丸山一丁目４１６番８の５０３

建物の名称　　５０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　７９．７１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　横浜市磯子区丸山一丁目４１６番８

地　　目　　宅地

地　　積　　１１６０６．０３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　横浜市磯子区丸山一丁目４１６番９

地　　目　　宅地

地　　積　　２１４２．０３平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　横浜市磯子区丸山一丁目４１６番１０

地　　目　　宅地

地　　積　　３８０．８０平方メートル

令和　６年（ケ）第　　３８７号

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　横浜市磯子区丸山一丁目４１６番２１

地　　目　　宅地

地　　積　　３１４９．３７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　２５０万１３１２分の８４５２

（区分所有建物用１）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	横浜市磯子区丸山一丁目２７番２-５０３号
建物	物件１
種類，構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　┌種　類： 　　├構　造： 　　└床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　　□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 □「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況	■回答書のとおり 管理費　　円 修繕積立金　　円 令和　　年　　月　　日現在 □滞納はない □滞納がある 令和　年　月分～令和　年　月分 合計　　円 □不明
管理費等照会先	トーセイ・コミュニティ株式会社
その他の事項	
敷地権	符号１ないし４
現況地目	■宅地（符号１ないし４）　□公衆用道路（符号　　）　□　　（符号　　）
形状	■地図に準ずる図面（合成図）のとおり　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　　□土地建物位置関係図のとおり □
敷地権の種類	■所有権（符号１ないし４）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　） □　　（符号　　）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　［　　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）	■ない □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	□建物図面（各階平面図）のとおり　　■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

担当執行官　渡邊　訓

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に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 12月 12日現在

☑管理費	月額	11,700	円	☑滞納額	43,380	円
☑各棟修繕積立金	月額	10,250	円	☑滞納額	41,000	円
☑団地修繕積立金	月額	2,440	円	☑滞納額	9,760	円
□ ~~パイプ置場使用料~~	月額		円	□滞納額		円
☑損害金	年	19	%	□金額	（未計算）	円
□滞納期間	平成・令和　年　月分～令和　年　月分					

2　上記１以外の特定承継人に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。

☑駐車場使用料	月額	18,000	円	□滞納額	円
☑パイプ置場使用料	月額	1,500	円	□滞納額	円
☑駐輪場使用料	月額	600	円	□滞納額	円

3　管理費，修繕積立金以外について，特定承継人に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　□

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A（所有者）	（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。）には，私が妻子と共に住居として使用しています。 （2）私が代表者を務める株式会社クオヴァディス（以下「クオヴァディス」という。）が専有部分の建物を本店の所在地として登記しており，洋室2を事務所として使用していましたが，同社は数か月前から企業活動を停止しており，現在，破産手続申立準備中です。現時点において，専有部分の建物内には，同社の所有物は一切ありません。 （3）専有部分の建物に入居するに際して，キッチン，洗面所及び浴室をリフォームしています。その際，キッチンに食洗機を設置しました。 （4）専有部分の建物内には，経年による劣化の他，次のような損傷等がありますが，大きな損傷等は一切ありません。また，専有部分の建物内において，小型犬を飼育していますが，犬が傷を付けた箇所はありません。 ・ＬＤＫと廊下との間の室内扉の戸当たりの木部に，強風により扉が勢いよく閉まったことにより，ひび割れが生じてしまいました。 ・リビングダイニングのバルコニーの出入口付近の床表面に塗装の剥離があります。 ・洋室1の床表面に，学習椅子の移動による傷があります。

（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）受命物件の現況は，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関係については，Ａの陳述及び表札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）表札にＡが代表者を務めるクオヴァディスの表示がなされているところ，Ａの陳述及び立入調査の結果から，調査時点において，同社が専有部分の建物を使用している箇所は一切認められなかった。

（４）専有部分の建物内部には，Ａの陳述のとおりの損傷及び経年による劣化等は認められたものの躯体に関わるような損傷等は認められなかった。また，動物の飼育によると思われる損傷及び動物臭も一切認められなかった。

（５）敷地権の目的である符号１及び符号２の土地上に存する一棟の建物には，規約共用である専有部分の建物が次のとおり存する。

・ヒルトップ横濱根岸セントラルコート　駐輪場，倉庫，集会室，駐車場・駐輪場

・ヒルトップ横濱根岸パークサイドコート　駐輪場，倉庫

また，敷地権の目的である土地上には，規約共用である建物が次のとおり存する。

・機械室（符号１），集会所（符号３），塵芥室（符号４）

（６）敷地権の目的である符号１の土地は，北西側から北東側及び北側において，いずれも市道（建築基準法第４２条第１項第１号に該当する道路　地番４１６番１１及び同番１２の各土地は横浜市所有の，地番４１６番１４の土地は建設省（登記簿上）所有の，いずれも公衆用道路である。）に接する。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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11月29日(金) 11：30－11：55	目的物件所在地	Aから事情聴取・外観調査・写真撮影
14：00－14：10	横浜地方法務局金沢出張所	全部事項証明書，履歴事項全部証明書交付申請
： － ：	書面照会（ファクシミリ）	管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 6年12月 4日(水) 10：00－10：40	目的物件所在地	A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 年 月 日( ) ： － ：		
令和 年 月 日( ) ： － ：		
令和 年 月 日( ) ： － ：		
令和 年 月 日( ) ： － ：		

（特記事項）

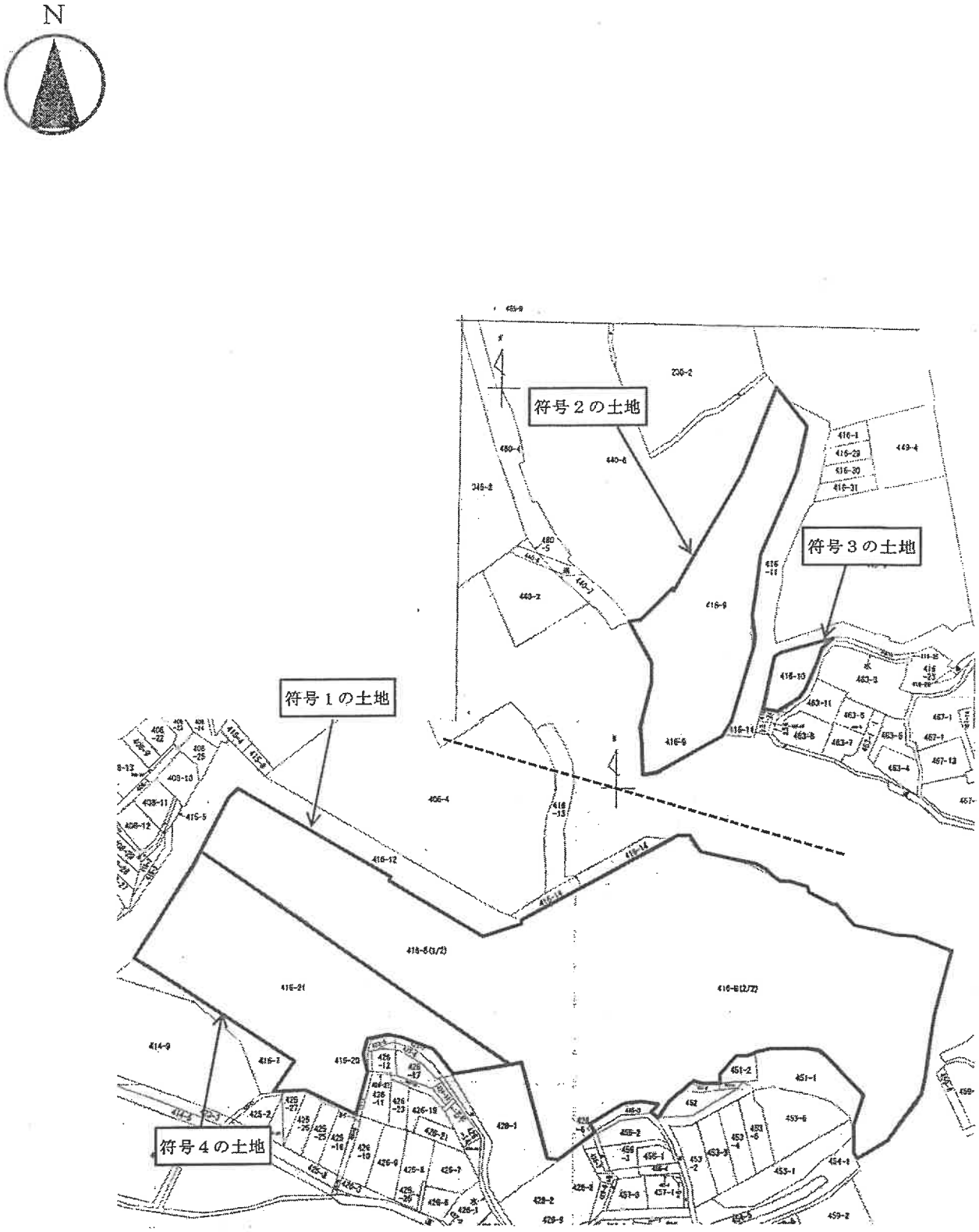
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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。

□ 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

地図に準ずる図面（合成図）



対象敷地が広大なため、本図面はA4版に納まるように合成したものである

公用

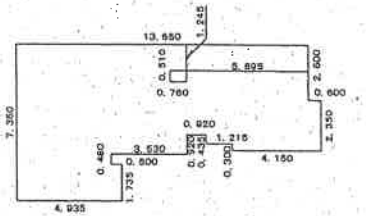
登記年月日：平成22年10月7日

各階平面図

家屋番号	丸山一丁目416番8の503
建物の所在	横浜市磯子区丸山一丁目416番地8

建物図面

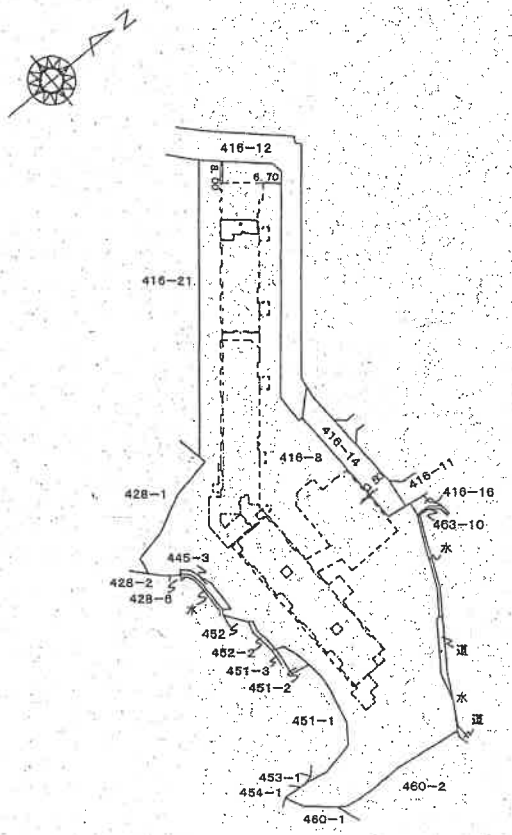
(101)



求積表

13.650	× 2.600	=	35.4900000
14.250	× 1.615	=	23.0137500
5.365	× 0.435	=	2.3337750
7.965	× 0.920	=	7.3278000
4.150	× 0.300	=	1.2450000
4.435	× 0.480	=	2.1288000
4.935	× 1.735	=	8.5622250
− 0.760	× 0.510	=	−0.3876000
	合計		79.7137500

床面積 79.71 ㎡

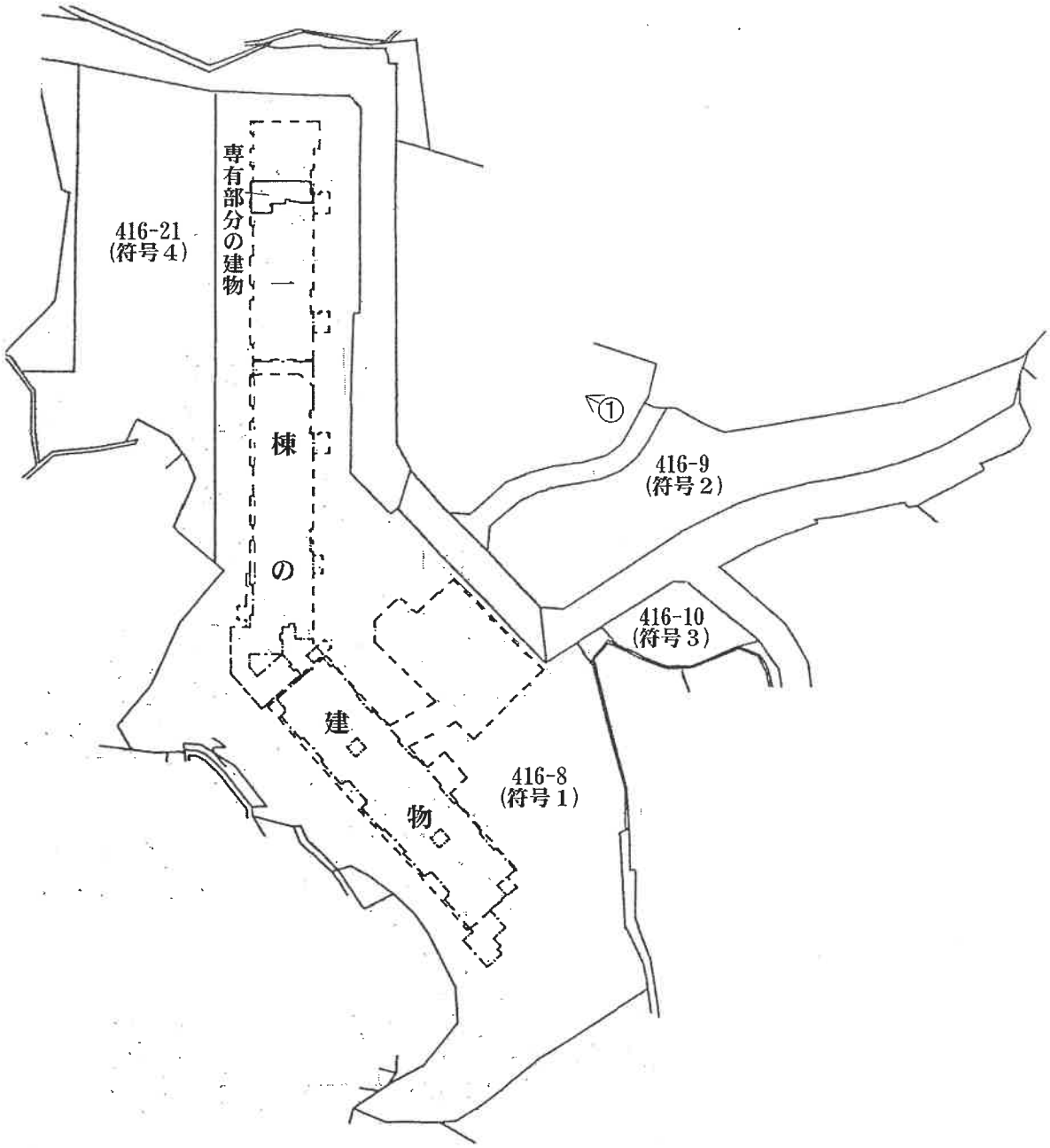


建物の存する部分　5 階

作成者	土地家屋調査士 [redacted] (平成22年 9月17日作成)	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/2000

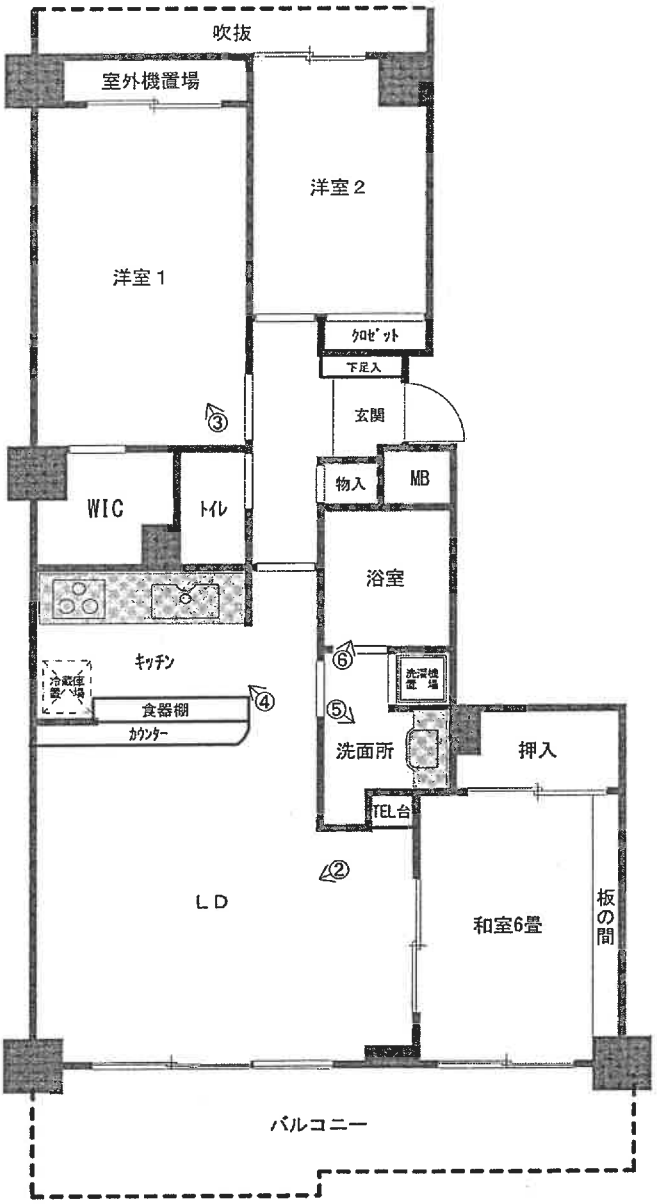
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

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

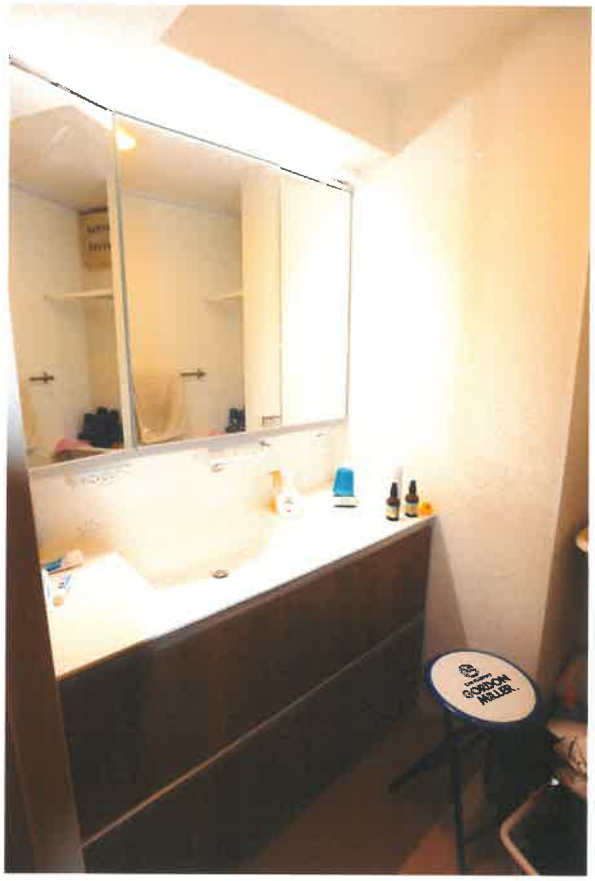
1　一棟の建物外観

2　リビングダイニング

３　洋室１

４　キッチン

5　洗面所



6　浴室

令 和 6 年 （ ケ ） 第 387 号
令 和 6 年 12 月 4 日 現地調査
令 和 7 年 1 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

物件番号	評　　価　　額
1	金 17,080,000　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	住居表示:磯子区丸山一丁目 27番2-503号
特　記　事　項		
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　　横浜市磯子区丸山一丁目４１６番地８

建物の名称　　ヒルトップ横濱根岸セントラルコート

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　丸山一丁目４１６番８の５０３

建物の名称　　５０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　７９．７１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　横浜市磯子区丸山一丁目４１６番８

地　　目　　宅地

地　　積　　１１６０６．０３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　横浜市磯子区丸山一丁目４１６番９

地　　目　　宅地

地　　積　　２１４２．０３平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　横浜市磯子区丸山一丁目４１６番１０

地　　目　　宅地

地　　積　　３８０．８０平方メートル

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　横浜市磯子区丸山一丁目４１６番２１

地　　目　　宅地

地　　積　　３１４９．３７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　２５０万１３１２分の８４５２

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 1～4 ）

位置・交通	JR根岸線「根岸」駅の北西方約2.1km（道路距離） 最寄バス停「磯子フラット」より徒歩約1分	
付近の状況	一般住宅、マンション等が混在する高台の住宅地域。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第4種高度地区、宅地造成工事規制区域、一部埋蔵文化財包蔵地、一部土砂災害警戒区域（急傾斜地・一部特別警戒区域を含む）
画地条件	地積	17,278.23㎡　（合計）
	形状	不整形
	間口・奥行	間口 約143m　、　奥行 約70m　（最深部）
	地勢	敷地内ほぼ平坦（一部高低差最大約5m、北西～南東方向に下り緩傾斜地勢）
接面道路の状況（符号1、4土地）	北～北東側　約8～10m	市道（建築基準法第 42 条 第 1項 ）に約 143 m接面。
	北西側　約10m	市道（建築基準法第 42 条 第 1項 ）に約 62 m接面。
土地の利用状況等	ヒルトップ横濱根岸セントラルコート、サウスコート、パークサイドコート及びコミュニティコート（集会所）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
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	2,501,312　分の　8,452
特記事項	◇符号1土地及び符号4土地と符号2土地、符号3土地の間には市道が介在しており、それぞれ画地が分かれている。本件では一体敷地として評価対象とする。 ◇間口・奥行及び接面道路の状況は符号1土地及び符号4土地を基準とした記載である。 ◇上記のほか、符号2土地は南側幅員約8m、西側幅員約5m、東側幅員約8～10m、符号3土地は西側幅員約8m及び北側幅員約6.7mの（いずれも舗装市道、建築基準法第42条1項）に接面している。 ◇目的土地の地下に調整池が存在する。	

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヒルトップ横濱根岸セントラルコート	
建物の用途	住宅等（総戸数191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	平成2年8月23日 新築（検査済証交付年月日）
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	約15年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造8階建 延べ 22,232.78㎡	
仕様	屋根 ： 陸屋根 外壁 ： タイル貼等 その他 ：なし	
設備等	エレベーター、オートロック、集合郵便受、 ゴミ置場、駐車場、駐輪場等	
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	全部委託
	管理会社	トーセイ・コミュニティ株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済。	

(2) 専有部分の概要

<table>
<tr><td>構造</td><td colspan="3">鉄筋コンクリート造　　1階建</td></tr>
<tr><td>位置</td><td colspan="3">5階　(503号室)
主要開口部の方位：南西向き　　中間住戸</td></tr>
<tr><td>床面積</td><td colspan="3">79.71㎡　（登記面積）</td></tr>
<tr><td>間取り</td><td colspan="3">3ＬＤＫ</td></tr>
<tr><td>バルコニー等</td><td colspan="3">バルコニー　　12.30㎡（以上、分譲パンフレット記載による）</td></tr>
<tr><td rowspan="5">仕様</td><td>天井</td><td colspan="2">ビニールクロス貼等</td></tr>
<tr><td>床</td><td colspan="2">畳、フローリング等</td></tr>
<tr><td>内壁</td><td colspan="2">ビニールクロス貼等</td></tr>
<tr><td>設備</td><td colspan="2">浴室、トイレ、キッチン等</td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="2">特になし</td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td colspan="3">普通</td></tr>
<tr><td rowspan="6">管理費等</td><td colspan="3">管理会社の回答によれば下記のとおり。
令和 6　年 12 月 12 日　現在</td></tr>
<tr><td></td><td>月額</td><td>滞納額</td></tr>
<tr><td>管理費</td><td>11,700円</td><td>43,380円</td></tr>
<tr><td>各棟修繕積立金</td><td>10,250円</td><td>41,000円</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>団地修繕積立金　2,440円</td><td>9,760円</td></tr>
<tr><td>備考</td><td colspan="2">年19%　の 遅延損害金の規定あり。</td></tr>
<tr><td>専有部分の利用状況等</td><td colspan="3">令和 6 年 12 月 4 日 ： 内部立入調査
所有者が使用占有している。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="3">所有者により、以下の聴取が得られた。
◇キッチン、洗面所及び浴室を入居時にリフォームし、その際キッチンに食洗機を設置した。
◇小型犬を飼育している。
◇ＬＤＫと廊下との間の室内扉の戸当たりの木部に、強風により扉が閉まった際に生じたひび割れがある。
◇リビングダイニングのバルコニーの出入口付近の床表面に塗装の剥離がある。
◇洋室１の床表面に、学習椅子の移動による傷がある。</td></tr>
</table>

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

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)
300,000	× 79.71	÷ 0.75	× 0.24	＝ 7,650,000

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 35年 、 経済的残存耐用年数 15年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} \quad \frac{\text{経済的残存耐用年数 15年}}{(\text{経過年数 35年} + \text{経済的残存耐用年数 15年})} \times (1 - 0.2) = 0.24$$

(2) 敷地権価格 (符号 1～4 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)
186,000	× 0.99	184,000	× 17,278.23	× 1.0	$\times \frac{8,452}{2,501,312}$	= 10,740,000

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　　横浜磯子-10

公示地価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$188,000\text{円/㎡} \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{103} = 186,000\text{円/㎡}$$

◇ 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　：マンション適地、道路条件等で優り、形状、地勢、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　0%　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）
7,650,000	＋ 10,740,000	× 0.98	＝ 18,020,000

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 ： 1.00 （ 5階 部分）503号室

位置別補正 ： 0.98 （主要開口部：南西向き、中間住戸）

その他補正 ： 1.00

相乗積 1.00 × 0.98 × 1.00 ＝ 0.98

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）
334,000	× 0.98	× 1.00	× 79.71	＝ 26,090,000

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 ：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 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 （ 8.5% ） オ	正味復帰価格の現価 （円） エ×オ カ	ＤＣＦ法による価格 （円） ア＋カ キ
2,214,661 （ 16.9% ）	1,287,620	9.0%	13,877,682 ＝ 13,880,000	0.7829	10,866,652 (83.1%)	＝ 13,080,000 (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

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	18,020,000	×　1.0	＝　18,020,000
比準価格	26,090,000	×　1.0	＝　26,090,000
収益価格			13,080,000
調整後の価格			21,560,000

占有減価修正　　:不要と判定した。

(2)評価額の判定

調整後の価格（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）
21,560,000	×　1.0	×　0.8	×　0.99	－　0	＝　17,080,000

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　1%　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　地：横浜磯子-10

所　　在：横浜市磯子区丸山1丁目426番10外

「丸山1－26－14」

価　　格：188,000円/㎡

位　　置：JR根岸線「根岸」駅2.0km

価格時点：令和 6 年 1 月 1 日

地　　積：140㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接面街路：南西側　8.0 m　市道

用途指定等：第1種住居地域

（建ぺい率　60%　・　容積率　200%）　準防火地域

地域の概要：小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2　固定資産税評価額　（令和 6 年度 ）

物件1（建物）　6,907,629円

符号1（土地）　1,009,596,943円（敷地権の割合　2,501,312分の　8,452　）

符号2（土地）　186,333,047円（敷地権の割合　2,501,312分の　8,452　）

符号3（土地）　33,125,411円（敷地権の割合　2,501,312分の　8,452　）

符号4（土地）　273,960,546円（敷地権の割合　2,501,312分の　8,452　）

第7　附属資料の表示

位置図

公図写　（本図面は目的物件をＡ４判に縮小合成したものである。）

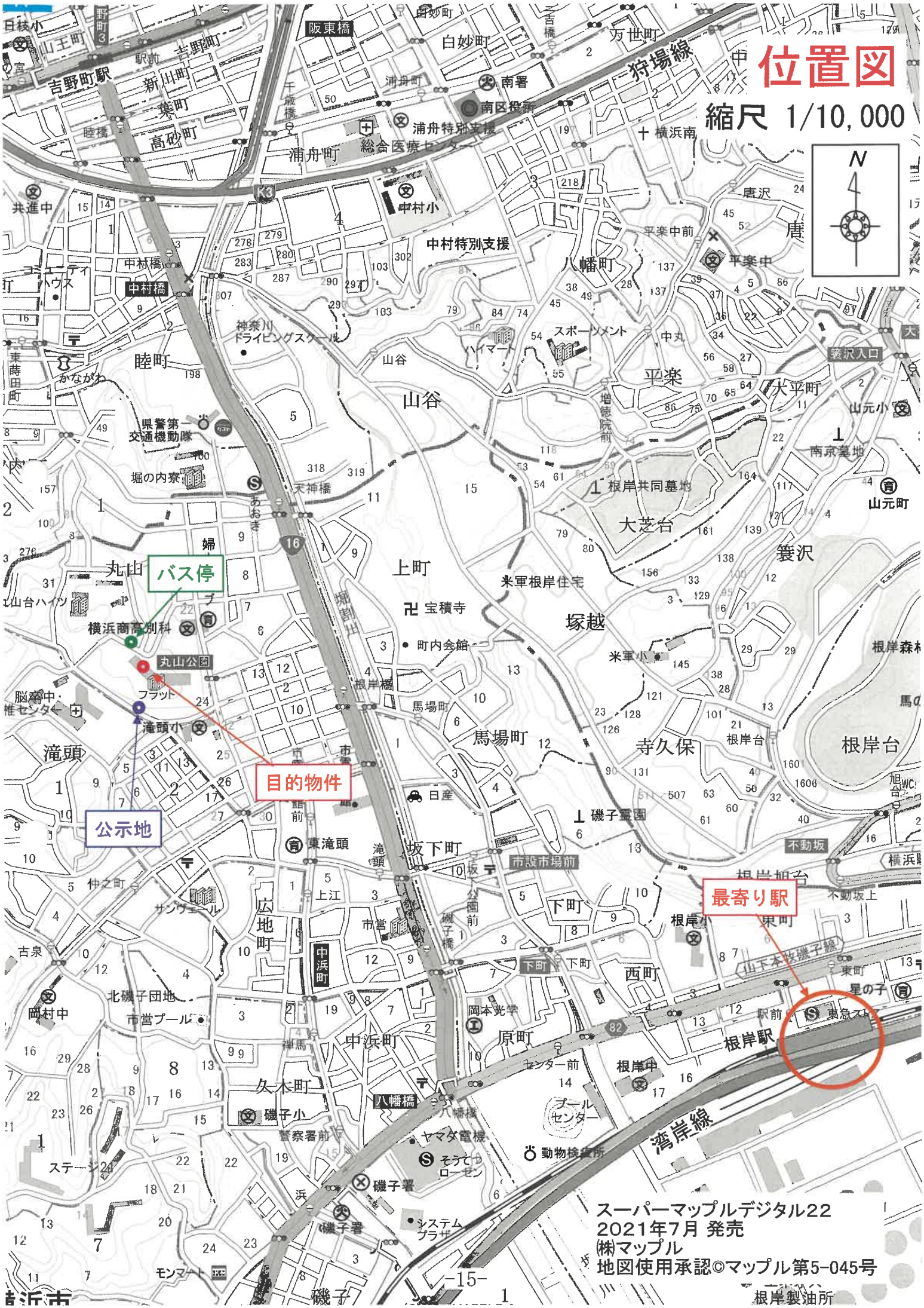
建物図面・各階平面図写　（Ａ３判からＡ４判へ縮小）

間取図

以上

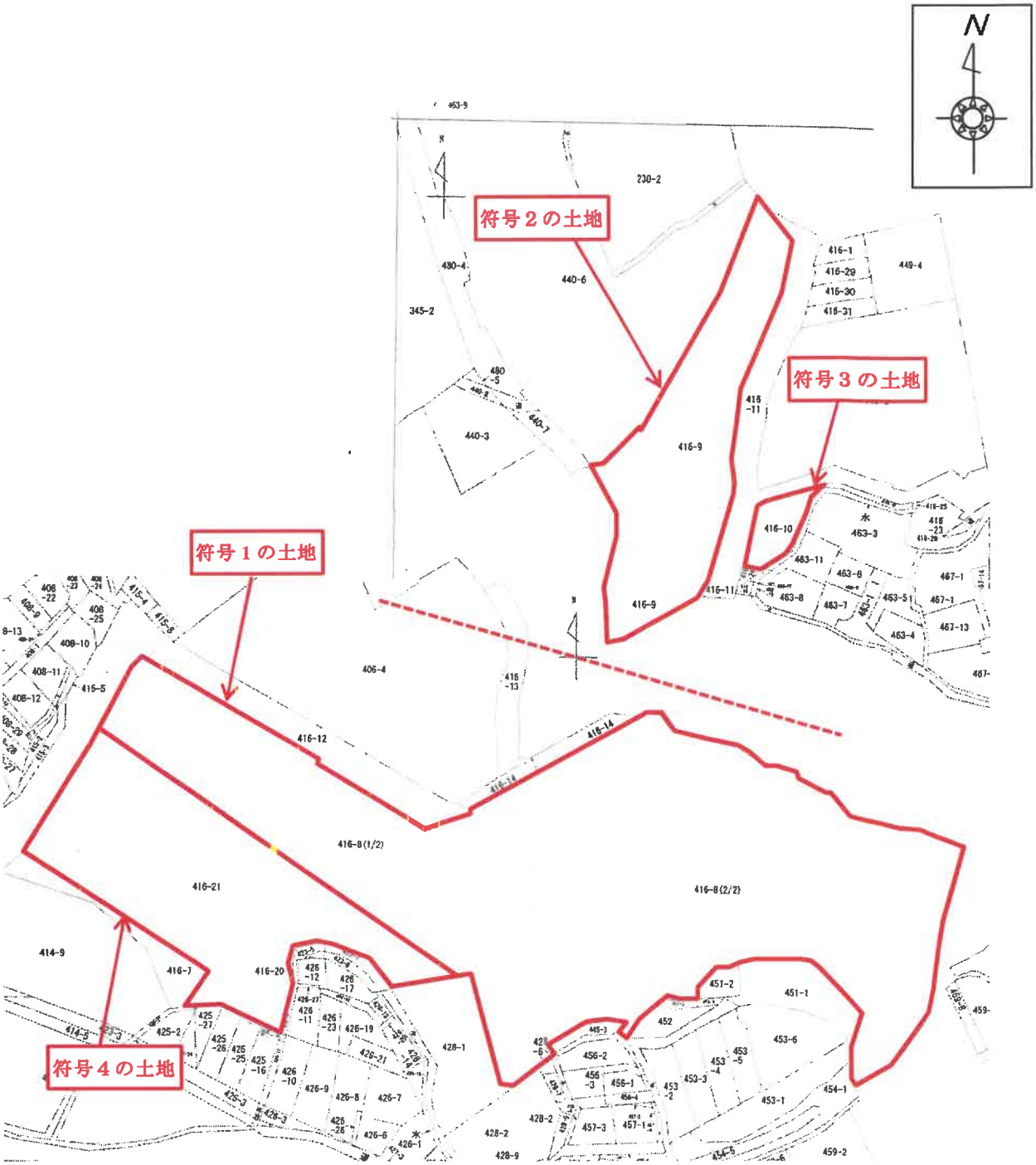
位置図

縮尺 1/10,000



スーパーマップルデジタル22
2021年7月 発売
㈱マップル
地図使用承認©マップル第5-045号

公図写（合成）



対象敷地が広大なため、
本図面はA4版に納まるように合成したものである

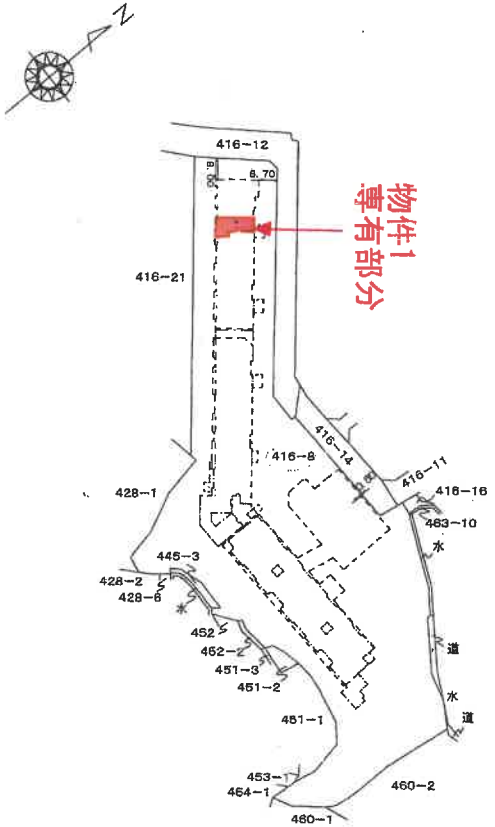
登記年月日：平成22年10月7日

建物図面・各階平面図（写）

建物図面

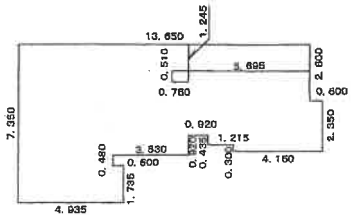
家屋番号	丸山一丁目416番8の503
建物の所在	横浜市磯子区丸山一丁目416番地8

(101)



建物の存する部分　5　階

各階平面図



求積表

13.650	×	2.600	=	35.4900000
14.250	×	1.815	=	23.0137500
6.365	×	0.435	=	2.3337750
7.965	×	0.920	=	7.3278000
4.150	×	0.300	=	1.2450000
4.435	×	0.480	=	2.1288000
4.935	×	1.736	=	8.5622250
− 0.760	×	0.510	=	−0.3876000
		合計		79.7137500

床面積　79.71 ㎡

作成者	[redacted]	縮尺	1/200

申請人	[redacted]	縮尺	1/2000

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。

（横浜地方法務局金沢出張所管轄）

令和6年9月9日　東京法務局新宿出張所

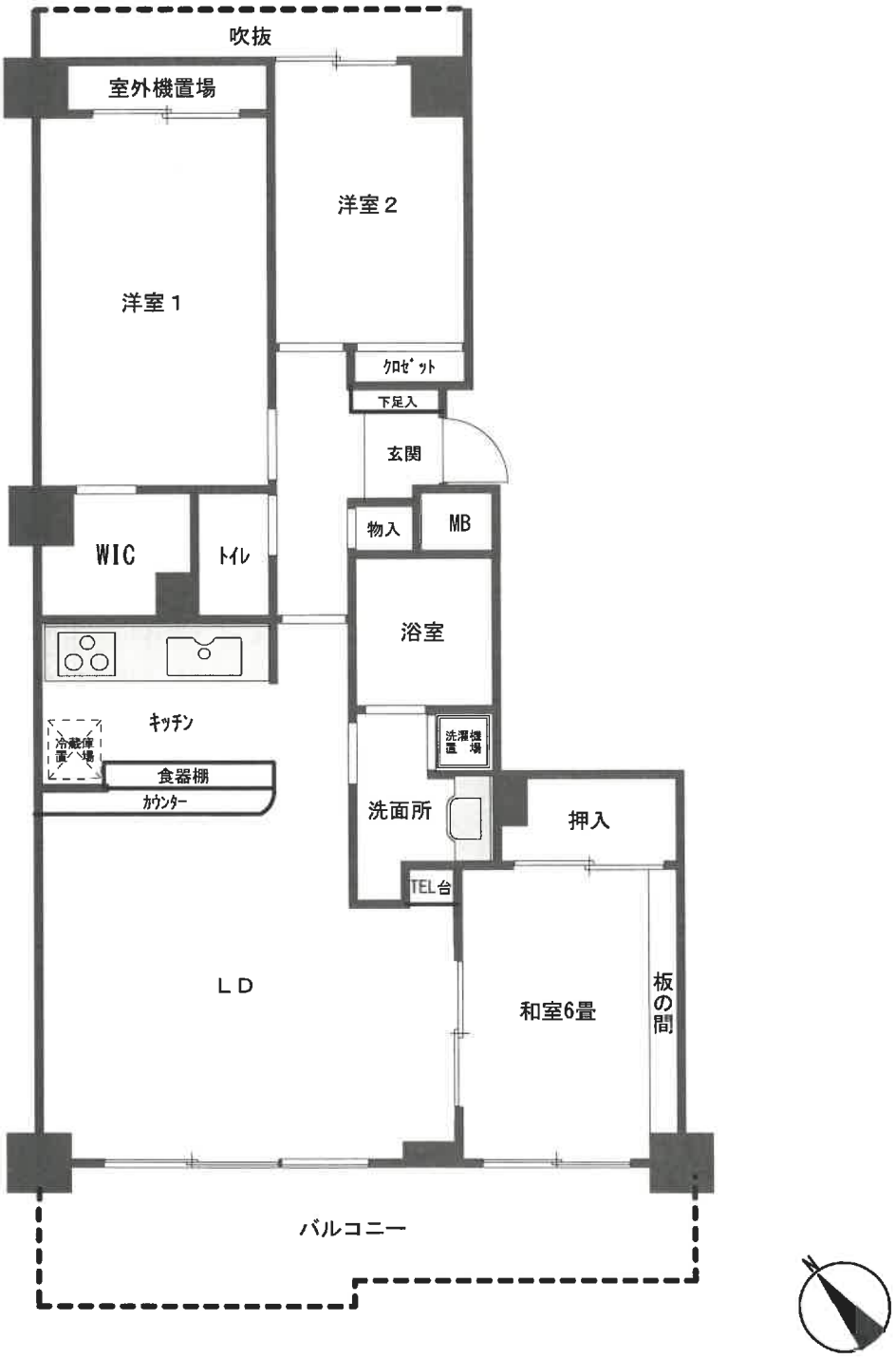
登記官　[redacted]

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

地図整理番号：M53867

間取図

ヒルトップ横濱根岸セントラルコート503号



令和６年（ケ）第３８７号