

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 5 日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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 7 月 8 日から 令和 7 年 7 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 22 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 8 月 4 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 7 月 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 28 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 6 月 5 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	9,300,000 7,440,000		1,860,000	55,360	11,862



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区別所六丁目1115番地29

建物の名称 セントヒルズ上大岡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別所六丁目1115番29の601

建物の名称 601.

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 48.33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 横浜市南区別所六丁目1115番29

地 目 宅地

地 積 941.61平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区別所六丁目1115番31

地 目 宅地

地 積 37.77平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区別所六丁目1115番32

地 目 宅地

地 積 20.03平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の2795



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 8日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 横浜市南区別所六丁目1115番地29

建物の名称 セントヒルズ上大岡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別所六丁目1115番29の601

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 48.33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 横浜市南区別所六丁目1115番29

地 目 宅地

地 積 941.61平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区別所六丁目1115番31

地 目 宅地

地 積 37.77平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区別所六丁目1115番32

地 目 宅地

地 積 20.03平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の2795



令和 6年(ケ)第 401号
令和 6年12月 6日受理
令和 7年 2月13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 横浜市南区別所六丁目 1 1 1 5 番地 2 9

建物の名称 セントヒルズ上大岡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別所六丁目 1 1 1 5 番 2 9 の 6 0 1

建物の名称 6 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 4 8 . 3 3 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 横浜市南区別所六丁目 1 1 1 5 番 2 9

地 目 宅地

地 積 9 4 1 . 6 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区別所六丁目 1 1 1 5 番 3 1

地 目 宅地

地 積 3 7 . 7 7 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区別所六丁目 1 1 1 5 番 3 2

地 目 宅地

地 積 2 0 . 0 3 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1.0万分の2795



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市南区別所六丁目9番25-601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	(月額) 管理費 7,480円 修繕積立金 10,470円 組合費 300円	令和 6年12月13日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社三春情報センター	
その他の事項		
敷地権	符号1ないし3	
現況地目	☒ 宅地 (符号1ないし3) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ 雑種地 (符号)	
形状	☒ 地図に準ずる図面のとおり ☐ 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3) ☐ 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

(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		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (B) の陳述 / ■文書 (貸室賃貸借契約書, 陳述書) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 2年 2月 1日	
最初の	契約日	令和 元年 12月 20日	
契約等	期間	令和 2年 2月 1日から ■令和 4年 1月 31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 6年 2月 1日から ■令和 8年 1月 31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者A ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		賃料 (月額) 金 70,000円 支払時期等 ☐ 前月 日限り, 分支払 ■不明 ☐ 前払 (令和 年 月分から令和 年 月分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■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。）は、私がAとの間の次の契約内容により、同人に賃貸しています。賃貸借契約書を提出します。 ・賃借人 A ・賃貸借契約締結日 令和元年12月20日 ・現在の契約期間 令和6年2月1日から令和8年1月31日まで ・賃料 月額65,600円 ・敷金 なし ・賃料支払時期 毎月末日限り翌月分を支払 (以上、陳述書の記載内容要旨)
■B（占有者の友人）	(1) Aは仕事の都合で本日不在にしていますので、友人である私が調査に立ち会わせていただきます。 (2) 専有部分の建物は、提示した賃貸借契約書（以下、「本件賃貸借契約」という。）のとおり、Aが所有者から賃借し、子供とともに住居として使用しています。 (3) 本件賃貸借契約の更新については、更新契約書は作成したことはありませんが、更新時期における所有者側からの連絡に応じて、2年毎に更新料を支払い、合意により更新していると聞いています。 (4) 専有部分の建物には、経年による劣化や建付けが悪いことから、次のような損傷等があります。 ・ 玄関扉や浴室扉の開閉に不具合がある。 ・ サッシのクレセント錠が回りづらい（複数箇所） ・ 室内扉のガラスが割れている ・ 室内クロスが剥がれている（複数箇所） ・ 網入れガラスにひび割れがある

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、所有者提出の貸室賃貸借契約書、陳述書の記載内容（月額賃料については、本件賃貸借契約には賃貸人代理会社が関与しているため、所有者取得の賃料額とは異なる。）及びBの陳述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) なお、更新の種別については、更新契約書の作成が認められないものの、貸室賃貸借契約書によれば、更新時において更新料を支払う旨の条項が存在すること及びBの陳述から、更新料の支払いが認められることから、合意更新と解するのを相当と思料する。
- (4) 専有部分の建物内部には、Bの陳述のとおり損傷等が認められた。
- (5) 一棟の建物には、規約共用である専有部分の建物（車庫）が存在する。
- (6) 一棟の建物敷地は、南側において市道（建築基準法第42条第1項第5号に該当する道路 地番1115番7、同番10、同番11の土地は、いずれも横浜市所有の公衆用道路である。）に、北東側において私道（建築基準法第42条第1項第5号に該当する道路 地番1115番の土地は私法人所有の公衆用道路である。）に接する。

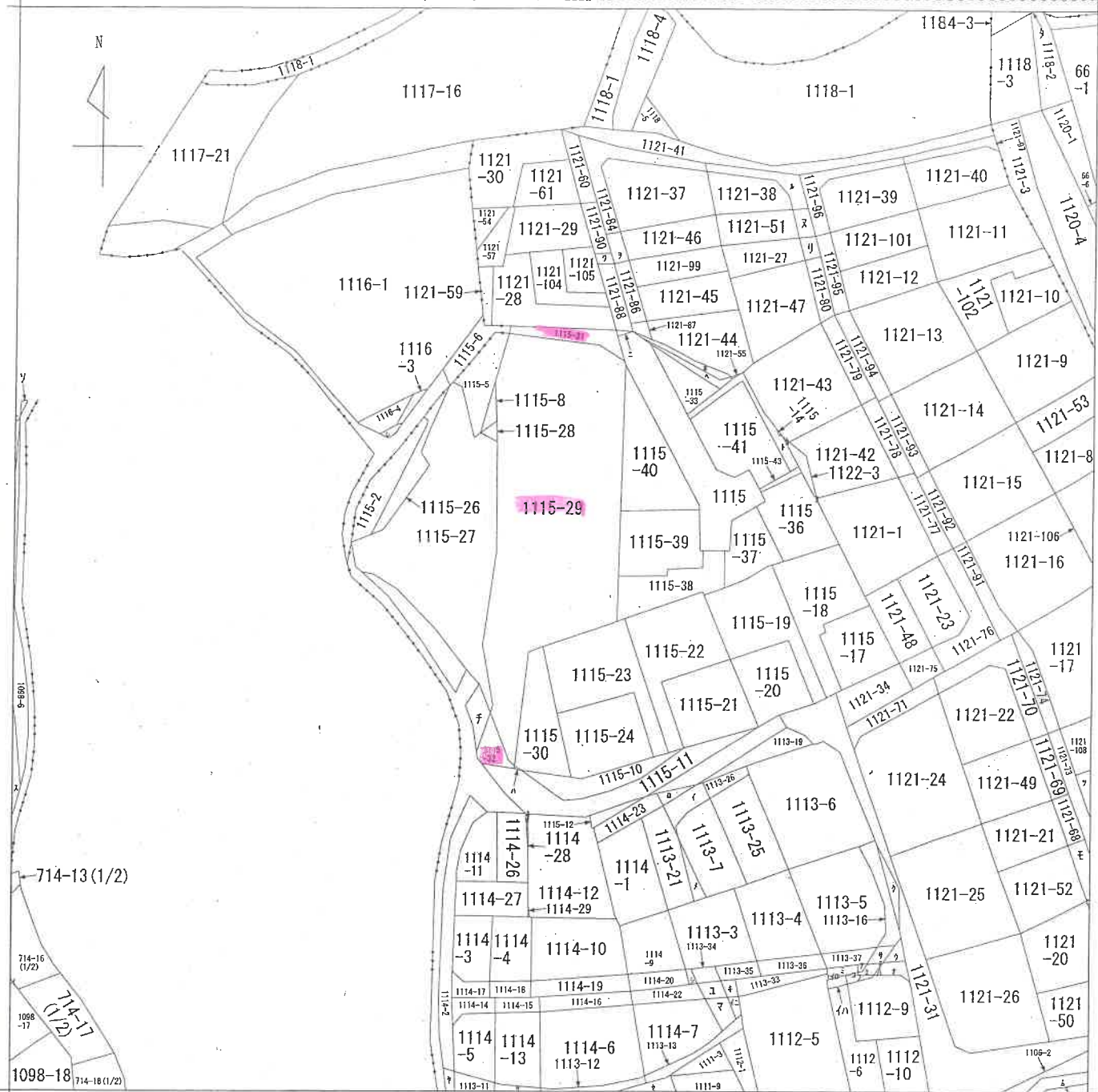
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年12月10日(火) 8:30 - 8:40	横浜地方法務局	全部事項証明書交付申請
11:40 - 11:55	目的物件所在地	受命物件及び占有確認・外観調査・写真撮影
: - :	書面照会(郵送)	所有者に対して照会書送付
: - :	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18日(水) 15:50 - 16:00	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 7年 1月 7日(火) 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 7年 1月 8日(水) 12:15 - 12:25	横浜地方法務局湘南支局	履歴事項全部証明書交付申請
令和 7年 2月 8日(土) 10:00 - 10:30	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 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、立会人を立ち合わせ、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

イ 1113-20 ハ 1115-13 ホ 1115-3 ト 1115-42 リ 1121-42
 ロ 1113-41 ニ 1115-15 ヘ 1115-4 チ 1115-7 ヌ 1121-42

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



A 別所7丁目
 B 別所6丁目
 C 別所6丁目

請求部	所在	横浜市南区別所六丁目				地番	1115番29			
出力縮	1/600	精度分		座標系 番号又は 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	昭和55年1月29日				備付年月日 (原図)		補記事項			

登記年月日：昭和63年8月5日

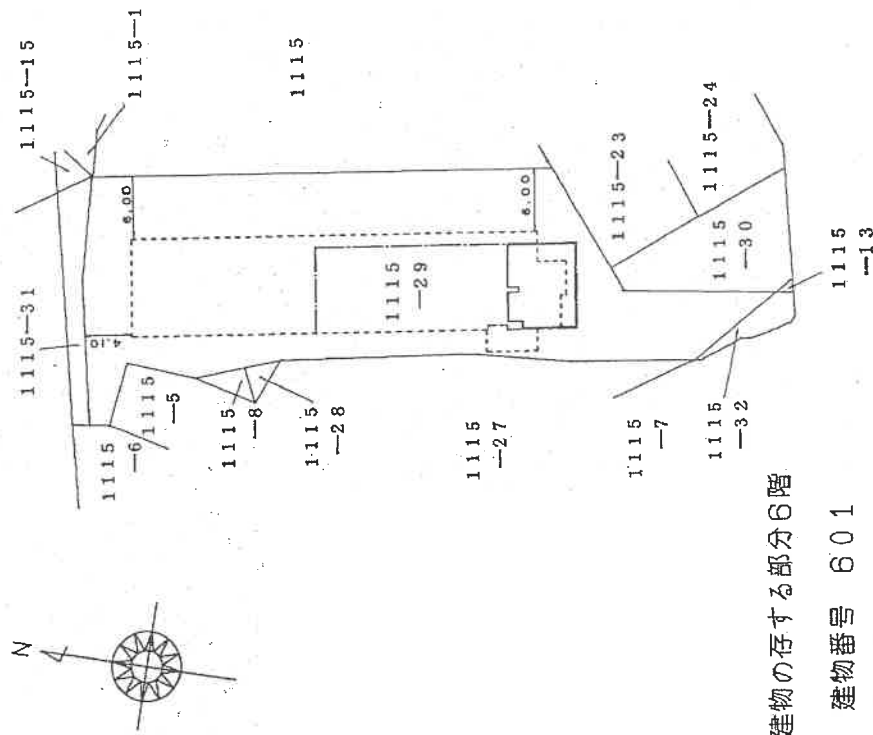
568552

各 階 平 面 図

建 物 図 面

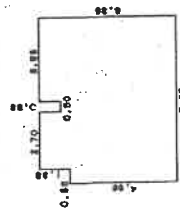
家屋番号 別所六丁目1115番
29の601

建物の所在 横浜市南区別所六丁目1115番地29



建物の存する部分6階

建物番号 601



求積表

4.98 x 0.48	=	3.2888
5.38 x 2.70	=	17.1720
5.38 x 0.50	=	2.6900
6.38 x 3.98	=	25.1858
合計		48.3344
床面積		48.33 ㎡

作製者

土地調査士
家屋

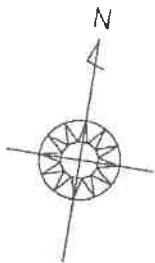
(昭和63年)

縮尺 1/250

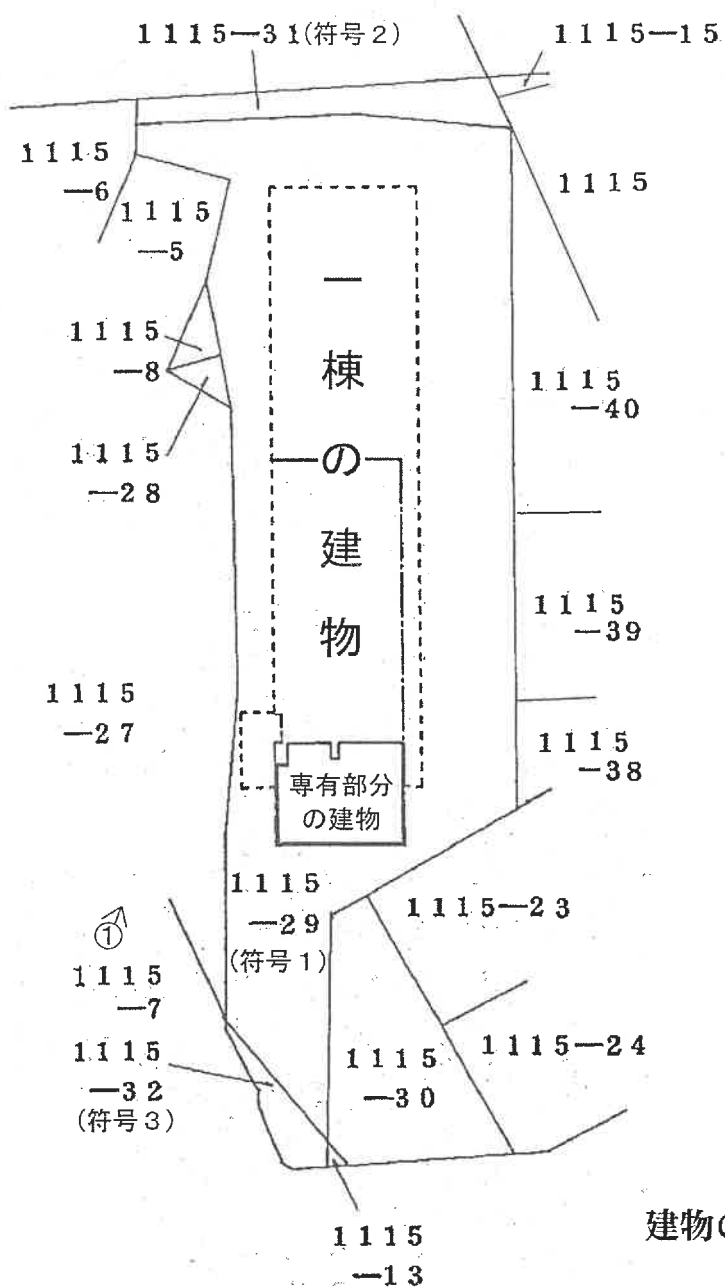
申請人

縮尺 1/500

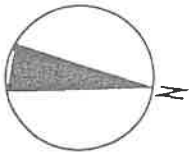
(東京土地家屋調査士会用紙)



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 洋室 2



3 和室



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室





令和6年（ケ）第401号
令和7年2月 8日現地調査
令和7年2月17日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 9, 3 0 0, 0 0 0 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、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「別所6-9-25-601」
特 記 事 項		

* 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 横浜市南区別所六丁目1115番地29

建物の名称 セントヒルズ上大岡

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 別所六丁目1115番29の601

建物の名称 601

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 48.33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 横浜市南区別所六丁目1115番29

地 目 宅地

地 積 941.61平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区別所六丁目1115番31

地 目 宅地

地 積 37.77平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区別所六丁目1115番32

地 目 宅地

地 積 20.03平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の2795

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地(符号1乃至3)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	京浜急行本線「弘明寺」駅の南西方約2100m(道路距離) 「別所小学校入口」バス停の西方徒歩約2分 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道16号バイパス線近くの一般住宅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 ぺ い 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
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	999.41㎡(符号1乃至3の合計) 不整形 間口約6.5m、奥行約61m ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約6.5m舗装市道(建築基準法第42条1項5号に該当) に約6.5m接面。北東側幅員約4.5m舗装私道(建築基準法第42 条1項5号に該当)に約2.9m接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物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	10万分の2795
特 記 事 項	◇なし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セントヒルズ上大岡	
建物の用途	住宅等（総戸数36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63年7月2日（登記記載）
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	約13年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下1階付6階建 延べ2,362.35㎡	
仕様	屋根：アスファルト露出防水シルバーコート吹付 外壁：45二丁掛けタイル貼、一部吹付タイル等	
設備	エレベーター1基、オートロック、TV共同視聴設備、駐車場、 自転車置場、集合郵便受、ゴミ置場等	
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	委託
	管理会社	株式会社三春情報センター
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇なし	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位	置	6階 (601号室) ・角住戸 主要開口部の方位：南向き	
床	面	積	48.33㎡（登記面積）
間	取	り	3 D K
バルコニー等		バルコニー：約12㎡	
仕	様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス貼等 フローリング、畳等 ビニールクロス貼等 浴室、トイレ、洗面所等
保守管理の状態		普通	
管 理 費 等		管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和 6 年 12 月 13 日現在	
			月 額 滞 納 額
		管 理 費	7,480 円 0 円
		修 繕 積 立 金	10,470 円 0 円
		組 合 費	300 円 0 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		◇令和7年2月8日内部立入調査 ◇賃貸に供しており賃借人のAが居宅として占有している。 賃貸借契約の概要は次の通りである。 賃 貸 人 所有者 賃 借 人 A 占 有 開 始 令和2年2月1日 契 約 期 間 令和6年2月1日から令和8年1月31日まで 月 額 家 賃 70,000円 敷 金 なし	
特 記 事 項		◇ダイニングキッチン入り口のドアガラスが割れている。 ◇ダイニングキッチンの窓ガラスが割れている。 ◇内壁クロスが剥がれている箇所がある。 ◇建具の不具合がある箇所がある。	

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

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	×48.33	÷0.73	×0.21	=4,170,000

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 37 年、経済的残存耐用年数 13 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 13 年}}{(\text{経過年数 37 年} + \text{経済的残存耐用年数 13 年})} \times (1 - 0.2) = 0.21$$

(2) 敷地権価格

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)
154,000	×1.35	208,000	×999.41	×1.0	× $\frac{2,795}{100,000}$	= 5,810,000

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 横浜南－17

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{標準価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 168,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 154,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：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、街路条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：対象地は規模等の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）
4,170,000	+5,810,000	×1.04	= 10,380,000

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：1.02（6階）

位置別補正：1.02（主要開口部：南向き、角住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $1.02 \times 1.02 \times 1.00 = 1.04$

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）
273,000	×1.04	×1.00	×48.33	= 13,720,000

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：特になし。

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	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
933,187 (15.5%)	621,700	9.2 %	=6,554,880 =6,550,000	0.7786	5,099,830 (84.5%)	=6,030,000 (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、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	10,380,000	×1.00	=10,380,000
比準価格	13,720,000	×1.00	=13,720,000
収益価格			6,030,000
調整後の価格			11,620,000

占有減価修正：必要なし。

(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）
11,620,000	×1.0	×0.8	×1.0	—	=9,300,000

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。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示：横浜南－17

所 在：横浜市南区六ツ川2丁目3番153

価 格：168,000円/㎡

位 置：京浜急行本線「弘明寺」駅約1.5km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：156㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南西側 7.5m 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100%)

準防火地域

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） 3,954,328円

符号1（土地） 62,552,093円（敷地権割合10万分の2795）

符号2（土地） 2,509,098円（敷地権割合10万分の2795）

符号3（土地） 1,330,612円（敷地権割合10万分の2795）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

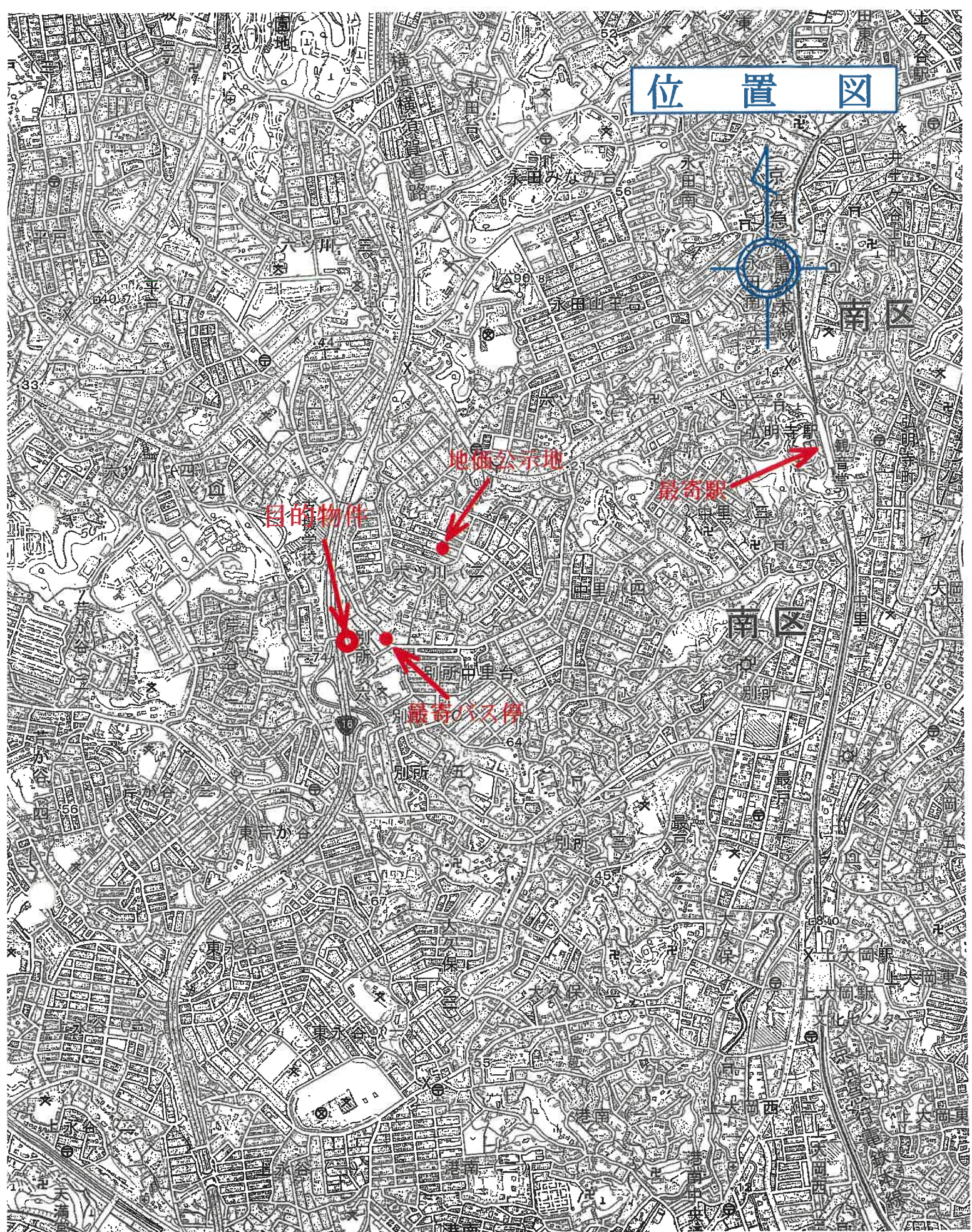
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

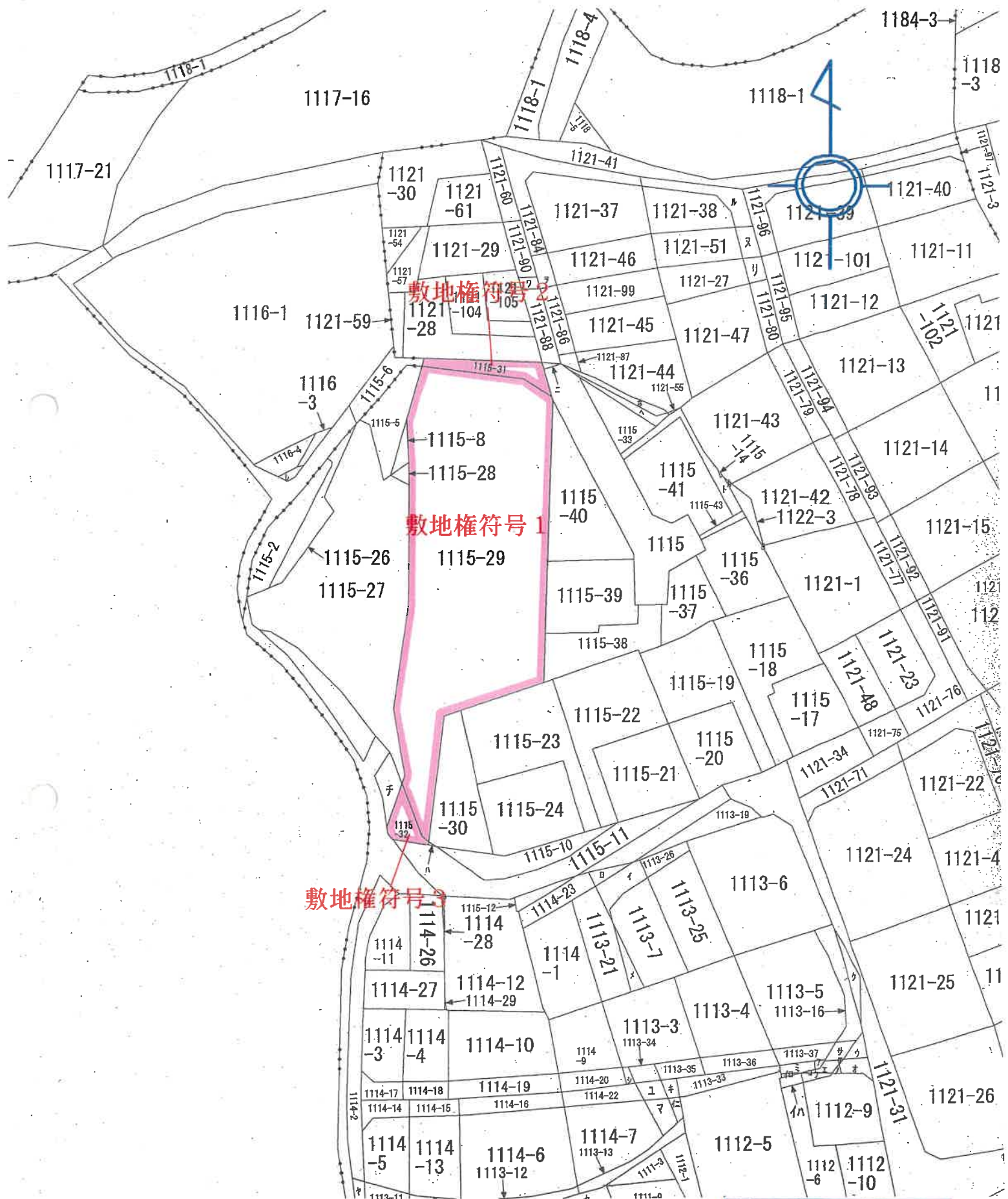
建物間取図

以 上

位置図



公 図 写



縮尺 : 1/600

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10月18日 横浜地方検察庁

讀史知方好讀書

附录四

16

260693

登記年月日：昭和61年5月1日

在 1115	後 1115, 1115-29-30	新 1115, 1115-29-30	地積測量区 845181
--------	--------------------	--------------------	--------------

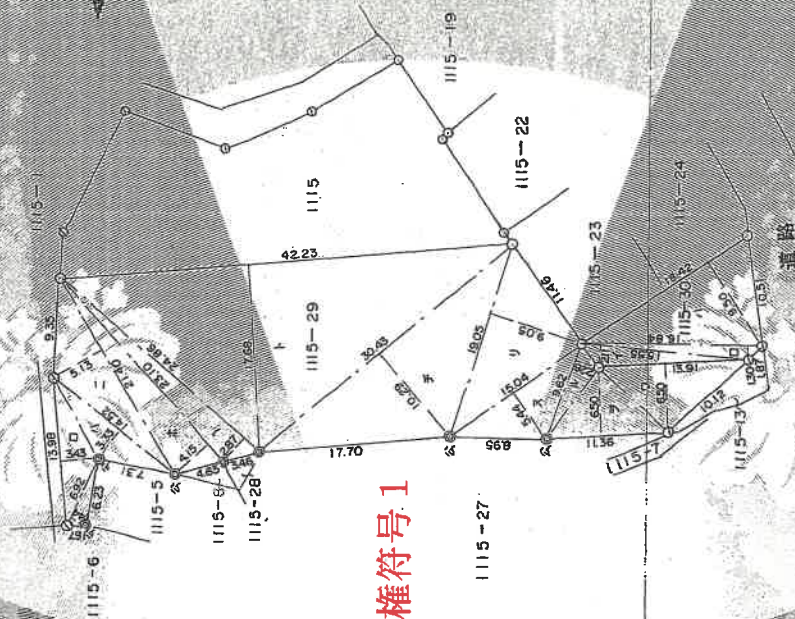
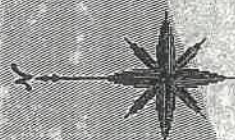
地	番	1115, 1115-29, -30
---	---	--------------------

土地の所在
横浜市南区別所大丁目

敷地権符号 1

[illegible]

敷地権符号1



4115-27.

地 震	1115-30
-----	---------

地番	1115-30	配号	座地	高さ	積
		イ	15.55	2.11	32.8105
		ロ	16.84	1.30	21.9920
			18.42	9.50	174.9800
				第三号	229.8825
				面積	114.9482
				座積	114.9482

第 1115	1678, 540 = 1038, 4614 = 821, 6926	地 區 621.59.
--------	------------------------------------	-------------

(五) 羅漢 6

(日加納)

[illegible]

作者

申請人

611年4月29日(作製)

縮尺 $\frac{1}{500}$

（五）次子：次子名次子，年一十六口。

70%に縮小

請求番号: 26-2

登記年月日：昭和61年5月1日

260695

令和6年10月18日 横近地方法務局

登記官

前 1115-1 1115-1-31 新 1115, 1115-31

地積測量図 845183

地 番 1115-31

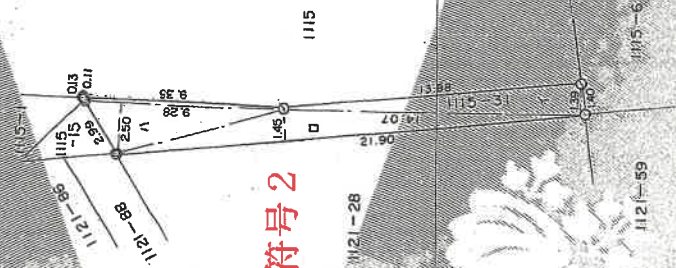
土地の所在 横浜市南区別所六丁目

敷地権符号 2

地番		1115-31	
記号	延 辺	面 積	積
イ	14.07	1.38	19.5873
ロ	21.80	1.45	31.7850
ハ	8.28	2.50	28.2000
ニ	8.35	0.11	1.0285
		計面積	75.5408
		計延 辺	37.7704
		地 積	37.77

地番	115-1
48.3608 - 37.7704 = 10.5902	
	地 積 10.59

敷地権符号 2



国土地院

申請人

1961年4月27日作成

作製者

縮尺 1/250

(日加納)

(日加納)

(日本国土地院調査士会認定)

70%に縮小

(2/2)

請求番号：26-3

令和6年10月18日 横濱地方法務局 登記官

260696

1115-13 1115-13-32 新 1115-13-32 845184
地積測量図

地番 1115-13-32

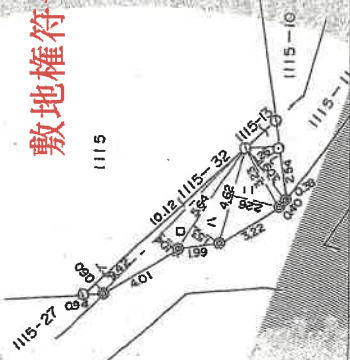
土地の所在 横浜市長区別所六丁目

敷地権符号3三斜求積表

地番 1115-32				
符号	底辺	高さ	積	
1	10.12	0.60	6.0720	
0	9.42	1.04	9.7968	
0	5.64	1.53	8.6292	
2	4.62	2.26	10.4412	
3	3.23	0.38	1.2274	
3	3.09	1.26	3.8934	
		合計	40.0600	
		面積	20.0300	
		地積	20.03㎡	

地番 1115-13			
公積	公積	公積	公積
20.9202	20.9202	20.9202	20.9202
20.0300	20.0300	20.0300	20.0300
0.8902	0.8902	0.8902	0.8902
0.8902	0.8902	0.8902	0.8902

敷地権符号3



○ 境界線
● 敷地境界線
● 本線

昭和61年4月29日(作製)

申請人

縮尺 1/250

横濱地方法務局 登記官

70%に縮小

これは図面に記載されている資料に基づいた図面である。
令和6年10月18日 横浜地方裁判所

登記官

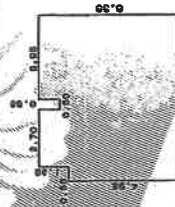
568552 各階平面図

建物図面

家屋番号 別所六丁目1115番地
29の601

建物の所在 横浜市中区別所六丁目1115番地29

専有部分



求積表

4.95 x 0.66	=	3.2666
6.36 x 2.70	=	17.1720
5.36 x 0.50	=	2.6800
6.36 x 3.88	=	25.1856
合計		48.3344
床面積		48.33 m²

専有部分

建物の存する部分6階

建物番号 601

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地管理調査士会印紙)

70%に縮小

間 取 図

