

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月 3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 8月 5日から 令和 7年 8月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 8月19日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 9月 1日 午後 1時10分 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 8月25日 午前10時00分から 令和 7年 8月25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 7月 3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	10,415,000 8,332,000	一括	2,083,000	50,285	10,775
1	10,400,000				
2	7,000				
3	8,000				
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区野庭町 6 3 4 番地

建物の名称 野庭町 6 3 4 一 式 号 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野庭町 6 3 4 番 の 2 5

建物の名称 第 2 5 1 号

種 類 居 宅

構 造 鉄 骨 鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造 1 階 建

床 面 積 5 階 部 分 7 9 . 0 1 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 6 3 4 番

地 目 宅 地

地 積 2 1 4 4 0 . 0 9 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 3 0 0 0 分 の 1 0

所有者 株式会社マイホーム・スタジオ

2 所 在 横浜市港南区野庭町 6 3 4 番地

家屋 番号 6 3 4 番 の 3 0 1



物 件 目 録

種 類 ポンプ室 電気室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 6 0 . 0 0 平方メートル

共有者 株式会社マイホーム・スタジオ 持分 6 0 0 分の 1 0

3 所 在 横浜市港南区野庭町 6 3 4 番地

家屋 番号 6.3 4 番の 3 0 4

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 3 5 9 . 0 0 平方メートル

共有者 株式会社マイホーム・スタジオ 持分 3 0 0 0 分の 1 0



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 1 4 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 ～ 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・電気室として使用されている。

【物件番号 3】

集会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 横浜市港南区野庭町634番地

建物の名称 野庭町634一式号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野庭町634番の25

建物の名称 第251号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 79.01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634番

地 目 宅地

地 積 21440.09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 3000分の10

所有者 株式会社マイホーム・スタジオ

2 所 在 横浜市港南区野庭町634番地

家屋 番号 634番の301



物 件 目 録

種 類 ポンプ室 電気室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 6 0 . 0 0 平方メートル

共有者 株式会社マイホーム・スタジオ 持分 6 0 0 分の 1 0

3 所 在 横浜市港南区野庭町 6 3 4 番地

家屋 番号 6 3 4 番の 3 0 4

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 3 5 9 . 0 0 平方メートル

共有者 株式会社マイホーム・スタジオ 持分 3 0 0 0 分の 1 0



令和6年(ケ)第412号
令和6年12月9日受理
令和7年2月7日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠藤 久雄

(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 横浜市港南区野庭町634番地

建物の名称 野庭町634一式号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野庭町634番の25

建物の名称 第251号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 79.01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634番

地 目 宅地

地 積 21440.09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 3000分の10

所有者 株式会社マイホーム・スタジオ

2 所 在 横浜市港南区野庭町634番地

家屋 番号 634番の301

物 件 目 録

種 類 ポンプ室 電気室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 60.00平方メートル

共有者 株式会社マイホーム・スタジオ 持分60.0分の10

3 所 在 横浜市港南区野庭町634番地

家屋 番号 634番の304

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 359.00平方メートル

共有者 株式会社マイホーム・スタジオ 持分30.00分の10

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	☒ 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 (破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が物件1の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 ☐ 「執行官の意見」のとおり	
管理費等の状況	☒ 別紙回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	平成 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	野庭団地第三住宅管理組合	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ 雑種地 (符号)	
形 状	☒ 公図合成図のとおり ☐ 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) ☐ 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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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

令和6年(ケ)第412号
担当執行官 遠藤久雄

所有者(株式会社マイホーム・スタジオ)

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7年1月16日現在

☒ 管理費	月額	10,500 円	☒ 滞納額	105,000 円
☒ 修繕積立金	月額	14,500 円	☒ 滞納額	145,000 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年	%	☐ 金額	円
☐ 滞納期間	平成 年 月分～平成 年 月分			
	令和 6年 4月分～令和 7年 1月分			

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。

☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	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 ☐

(回答者) 住所・所在地 横浜市港南区野庭町634番地

会社名 野庭団地第三住宅管理組合

(建物用(複数))

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	☒ 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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物をポンプ室・電気室として使用している ☐ 「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	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
敷地	符号1の土地				
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				
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	☒ 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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を集会所として使用している ☐ 「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	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
敷地	符号1の土地				
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者破産者 株式会社マイホーム・スタジオ破産管財人)	1 破産者株式会社マイホーム・スタジオ破産管財人として本件建物を管理しています。 2 物件1の建物内はリフォームされていますが、リフォームは株式会社マイホーム・スタジオが行ったものです。 3 物件1の建物を売却のために内覧してもらっていた際、近隣居住者からクレームが来しました。 この近隣居住者からのクレームにより売却には至りませんでした。
■ 某 (管理組合担当者)	1 物件2の建物は、ポンプ室・電気室として使用しています。 2 物件3の建物は、集会所として使用されています。また、一部は管理事務室になっています。 3 現在、野庭団地第三住宅は外壁の塗装工事が行われています。

(執行官の意見用)

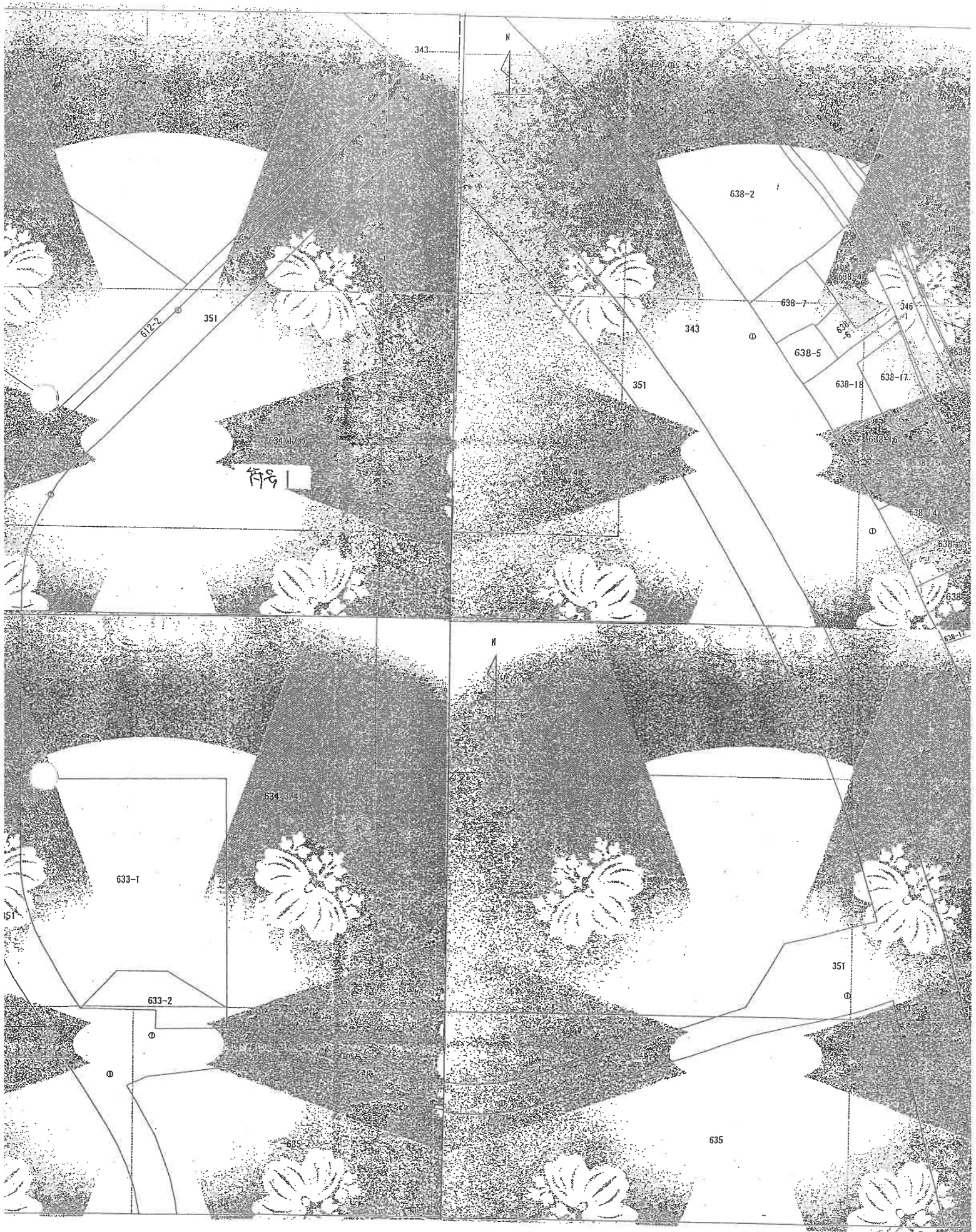
執行官の意見
1 目的物件の状況は、間取見取図及び添付写真等のとおりである。 2 本件各建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び立入調査等の結果から、3枚目、5枚目記載のとおりと認める。 3 物件1の建物の内装は全体的にリフォームがなされている。室内の動産類は内覧のために設置されたものと解される。 4 関係人によれば、上記3のとおり陳述があった。 5 現在、本件各建物について外壁塗装工事が行われている。

(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12日(木) 16:35-16:55	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 管理組合担当者と面談
令和7年1月10日(金)	郵送	管理組合に対し管理費照会書送付(1月20日回答書到着)
令和7年1月20日(月) 11:30-11:31	電話	破産管財人に対し鍵の借用依頼
令和7年1月28日(火) 10:10-10:25	横浜地方法務局	登記事項証明書, 建物図面各階平面図交付申請
令和7年1月29日(水) 9:45-10:30	目的物件所在地	外観調査 立入調査(評価人同行) 写真撮影 管理組合担当者から事情聴取
令和7年2月5日(水) 12:20-12:25	破産管財人事務所	破産管財人に対し鍵の返還, 事情聴取
(特記事項) ■ 令和7年1月29日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせて建物内に立ち入った。 □ 令和 年 月 日 休日執行許可の提示をした。		

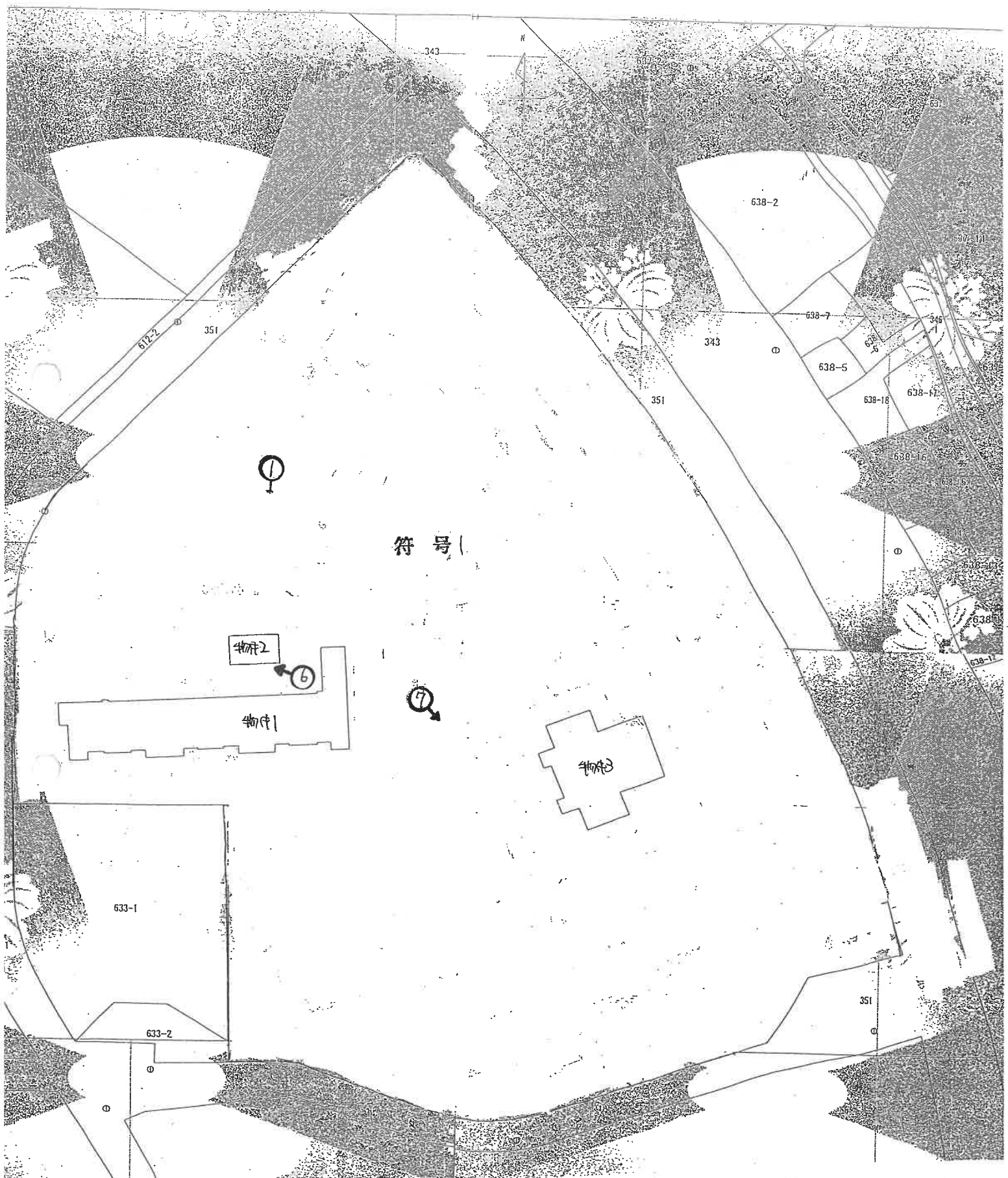
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 合 成 図



土地建物位置関係図

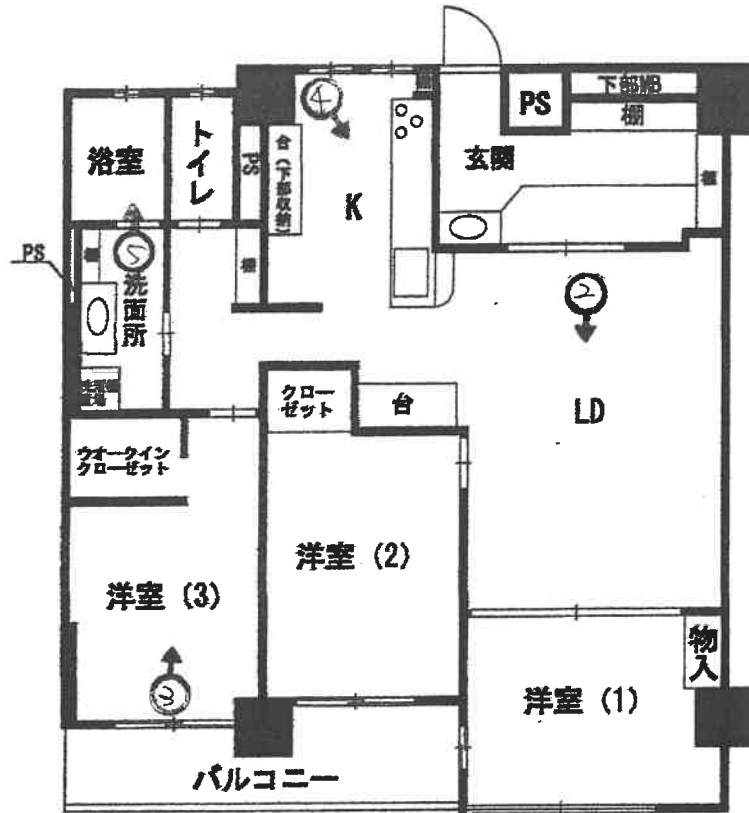
(○→は写真撮影位置・方向)



符号

間 取 見 取 図

(○→は写真撮影位置・方向)



① 一棟の建物の外観（物件1）（北側から撮影）



②



③



④



(12 枚目)

⑤



⑥ 物件2建物（ポンプ室・電気室）の状況（南東側から撮影）



⑦ 物件3建物（集会所）の状況（北西側から撮影）





令和 6 年 (ケ) 第 412 号
令和 7 年 1 月 29 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 12 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

一 括 価 格（合計）	
金 10,415,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1	金 10,400,000円
物 件 2	金 7,000円
物 件 3	金 8,000円

一括価格は、物件 1・2・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。

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		
3		
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 横浜市港南区野庭町 6 3 4 番地

建物の名称 野庭町 6 3 4 一式号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 野庭町 6 3 4 番の 2 5

建物の名称 第 2 5 1 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 7 9 . 0 1 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 6 3 4 番

地 目 宅地

地 積 2 1 4 4 0 . 0 9 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 3 0 0 0 分の 1 0

所有者 株式会社マイホーム・スタジオ

2 所 在 横浜市港南区野庭町 6 3 4 番地

家屋 番号 6 3 4 番の 3 0 1



物 件 目 録

種 類 ポンプ室 電気室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 60.00平方メートル

共有者 株式会社マイホーム・スタジオ 持分600分の10

3 所 在 横浜市港南区野庭町634番地

家屋 番号 634番の304

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 359.00平方メートル

共有者 株式会社マイホーム・スタジオ 持分3000分の10



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）

位 置 ・ 交 通	横浜市営地下鉄ブルーライン「上永谷」駅の南方約1.8km（道路距離）、最寄りバス停「野庭中央公園」より徒歩約3分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中高層集合住宅団地が広がる住宅地域。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第3種高度地区、宅地造成工事規制区域、 周知の埋蔵文化財包蔵地（港南区No.84）
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	21,440.09㎡（※特記事項①参照） やや不整形 北東側間口約200m、奥行約150m内外 概ね平坦（※特記事項②参照）
接面道路の状況	北東側幅員約32mの舗装市道に約200m、南側幅員約6.5mの舗装市道に約150m、西側幅員約8mの舗装市道に約100m、北西側幅員約8～10mの舗装市道に約100m（各々建築基準法第42条1項）にそれぞれ接面する。	
土地の利用状況等	物件1建物が属する一棟の建物を含む複数棟の建物のほか、物件2及び3を含む集合住宅に付随する施設等の敷地として一体利用されている。	
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（物件1）
	敷地権の割合	3000分の10（物件1の符号1）

特 記 事 項	① 全ての境界標は確認出来なかったが、現況及び公図等から登記数量を採用した。 ② 本件一棟の建物を含む複数棟の建物に係る宅盤面は概ね平坦であるが、北東側道路より約 2～6m 高く、北西側市道より約 4～6m 高く、西側市道より約 3～4m 高く接面する。また、画地内には若干の起伏が存する。
---------	---

2 建物の概況

(1) 物件 1

① 一棟の建物の概要

マンション名	野庭町団地634－式号棟		
建物の用途	住宅等（総戸数60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50年3月19日新築（登記記載）	
	経過年数	約50年	
	経済的残存耐用年数	約5年	
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造12階建 延べ6,400.24㎡		
仕 様	屋根：陸屋根		
	外壁：モルタル吹付等		
設 備	エレベーター、集合郵便受、ごみ置場等		
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	自主管理	
	管理会社	－	
	その他	管理事務所あり	
管理の状況	普通		
特記事項	① 本件一棟の建物は、昭和56年6月1日に施行された新耐震基準以前の建築確認である。尚、耐震化工事等の実施の有無は不明である。 ② オートロック設備は無い。		

②専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	5階(251号室)：角住戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	79.01㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	7.45㎡（パンフレット記載）		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング等 クロス貼等 トイレ、洗面台、ユニットバス、キッチン等 特になし	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	野庭団地第三住宅管理組合の回答によれば下記のとおり。 令和7年1月16日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	10,500 円	105,000 円
	修繕積立金	14,500 円	145,000 円
	備 考	－	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年1月29日：内部立入調査 所有者（破産管財人）が占有している。		
特 記 事 項	① 専有部分内はリフォーム済である（リフォーム時期等は不明）。 ② 建物内外装及び諸設備については、経年等による劣化が見られた。		

(2) 物件 2

建 物 の 用 途	ポンプ室 電気室	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和50年3月19日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約50年
	経済的残存耐用年数	既に経過している
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造平家建 延べ60.00㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル吹付等	
建 物 の 品 等	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	① 目的土地の中央西側付近に位置する。 ② 全体として経年劣化の状況が認められる。 ③ 株式会社マイホーム・スタジオの共有持分：600分の10	

(3) 物件 3

建 物 の 用 途	集会所	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和50年3月19日新築
	経 過 年 数	約50年
	経済的残存耐用年数	既に経過している
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造平家建 延べ359.00㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル吹付等	
建 物 の 品 等	使 用 資 材	普通
	施 工	普通

管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	① 目的土地の中央南東側付近に位置する。 ② 全体として経年劣化の状況が認められる。 ③ 株式会社マイホーム・スタジオの共有持分：3000分の10

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

① 物件1 建物

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	× 79.01	÷ 0.69	× 0.06	= 2,060,000

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 50 年、経済的残存耐用年数 5 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 30%

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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{(\text{経過年数 50 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年})} \times (1 - 0.30) = 0.06$$

② 物件2 建物

本件建物は築後約 50 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して 1 ㎡当たり 170,000 円と査定）の 5%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	持分割合	建 物 価 格 (円)
2	170,000	× 60.00	× 0.05	× $\frac{10}{600}$	= 9,000

③ 物件3 建物

本件建物は築後約 50 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して 1 ㎡当たり 250,000 円と査定）の 5%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	持分割合	建 物 価 格 (円)
3	250,000	× 359.00	× 0.05	$\times \frac{10}{3000}$	= 10,000

(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とおり求めた。

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)
181,000	×0.86	156,000	×21,440.09	×1.0	$\times \frac{10}{3000}$	= 11,150,000

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）－13

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 177,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{98} & = & 181,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価調査地の所在地域は対象地域と比し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個 別 格 差：地積、接面状況、形状、埋蔵文化財包蔵地、地勢等の総合格差で上記のとおり。

地 積：登記数量

建 付 減 価：なし

敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格 (物件 1 の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)
2,060,000	+ 11,150,000	× 1.02	= 13,470,000

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とおり

階層別補正：1.00（5階）
 位置別補正：1.02（主要開口部：南側、角住戸）
 その他補正：1.00
 相乗積 $1.00 \times 1.02 \times 1.00 = 1.02$

2 比準価格の試算（物件1）

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)
182,000	$\times 1.02$	$\times 1.00$	$\times 79.01$	$= 14,670,000$

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・物件1）

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とおり査定した。

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 エ	複利 現価率 ※2 (10.9%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
1,565,105 (19.1%)	1,064,100	11.4 %	9,054,184 ÷ 9,050,000	0.7332	6,635,460 (80.9%)	= 8,200,000 (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

以上により物件1について積算価格、比準価格、収益価格が、物件2及び3について積算価格が求められた。物件1は主として自己居住目的のファミリータイプマンションであり、賃貸目的としての利用は少ないものと判定し、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い、また物件2及び3についても所要の調整を行ったうえ、評価額を以下のとおり決定した。

物件1の加重平均割合 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	13,470,000	× 1.0	= 13,470,000
比準価格	14,670,000	× 1.0	= 14,670,000
収益価格	8,200,000		
調整後の価格			13,540,000

占有減価修正：なし

(2) 評価額の判定

番号	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）
1	13,540,000	× 1.0	× 0.8	× 0.96		= 10,400,000
番号	積算価格（円）	市場性 修正	競売市場 修正			評 価 額 （円）
2	9,000	× 1.0	× 0.8			= 7,000
3	10,000	× 1.0	× 0.8			= 8,000
一括価格（合計）						10,415,000

市場性修正：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、管理費・修繕積立金
滞納額元本のみを基礎に4%と求めた。

その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 港南(県)-13

所 在：横浜市港南区日野9丁目6071番29「日野9-34-17」

価 格：177,000円/㎡

位 置：JR根岸線「港南台」駅約1.4km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：162㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：北4.5m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高台の分譲住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1(建物) 3,591,841円

符号1(土地) 1,667,631,640円(敷地権の割合3000分の10)

物件2(建物) 1,112,808円(共有持分600分の10)

物件3(建物) 14,782,818円(共有持分3000分の10)

第7 附属資料の表示

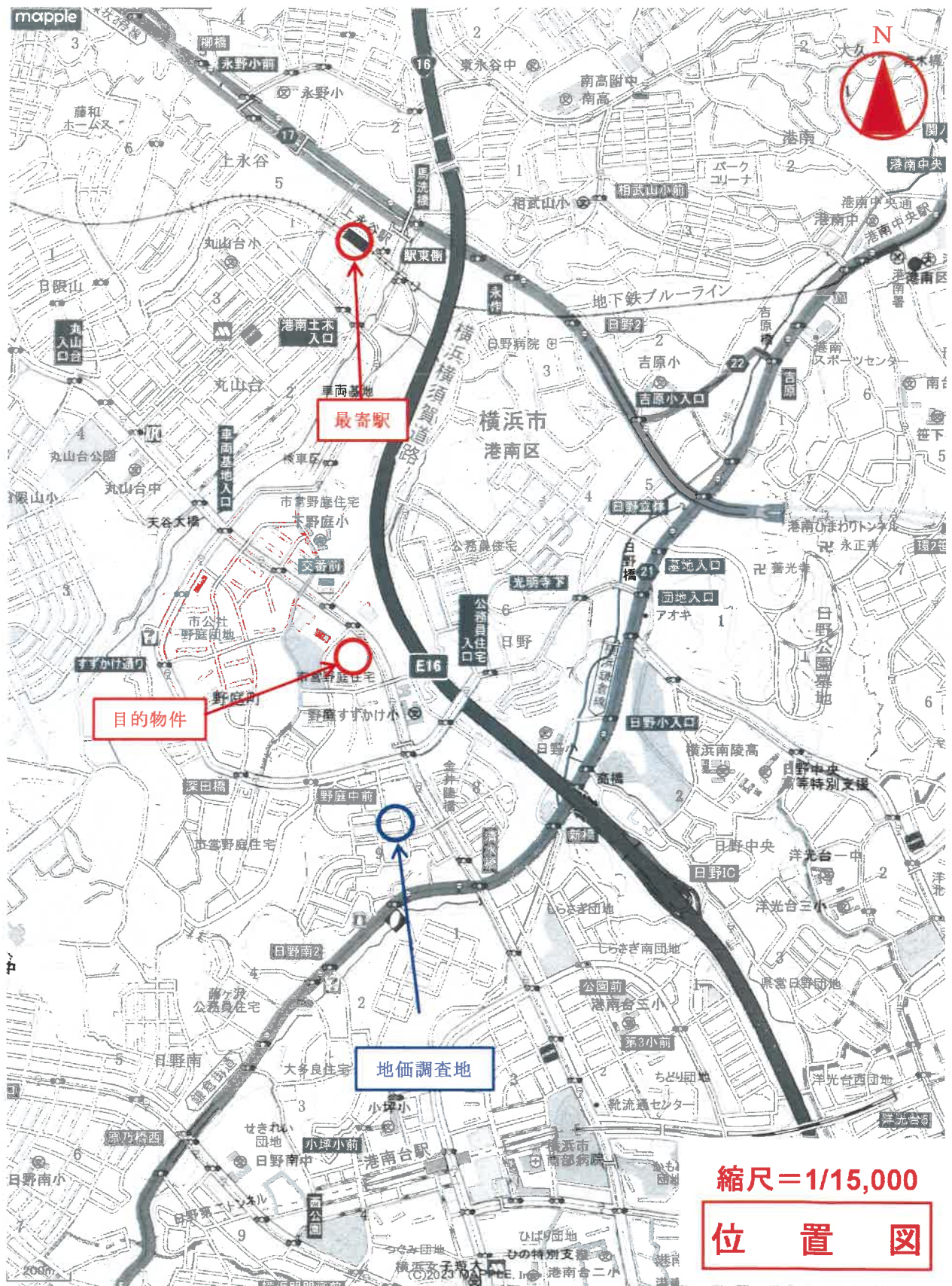
位置図

公図写(本図面は目的物件をA4判に抜粋したものである。)

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



057023

634 25

2018

家屋番号	野坂町 8-1-1 の番地 25	建物	面
建物の所在	横浜市長谷区大字久保 810 番地 3	建物の存する部分 5 階	
建物の番号 251 号		作製年 月 日	作製者
		昭和 55 年 5 月 日	申請人

建物図面写

(本図面は A 3 判を A 4 判に縮小したもの)

057024

634 25

各 階 平 面 図

家 屋 番 号

野底町8丁目-8-25

建 物 の 所 在

横浜市長瀬区野底町字宮久保810番地3

建物の番号才 251号

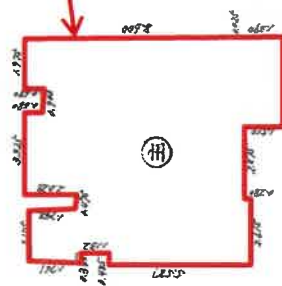
昭和五拾年五月五日

作 製 年 月 日

作 製 者

建物図面写

物件1 専有部分



専有部分の床面積

3.325	×	0.680	=	2.26100
1.975	×	0.680	=	1.34300
6.200	×	1.348	=	8.35760
2.145	×	1.748	=	3.74946
8.820	×	0.013	=	0.11466
8.480	×	1.132	=	9.59936
8.965	×	5.307	=	47.57725
2.615	×	0.280	=	0.73220
3.475	×	0.120	=	0.41700
3.500	×	1.390	=	4.86500
				<u>79.01658</u>

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

057573

634 01 301

11133

家屋番号

8-1-0番3の61

建物図面

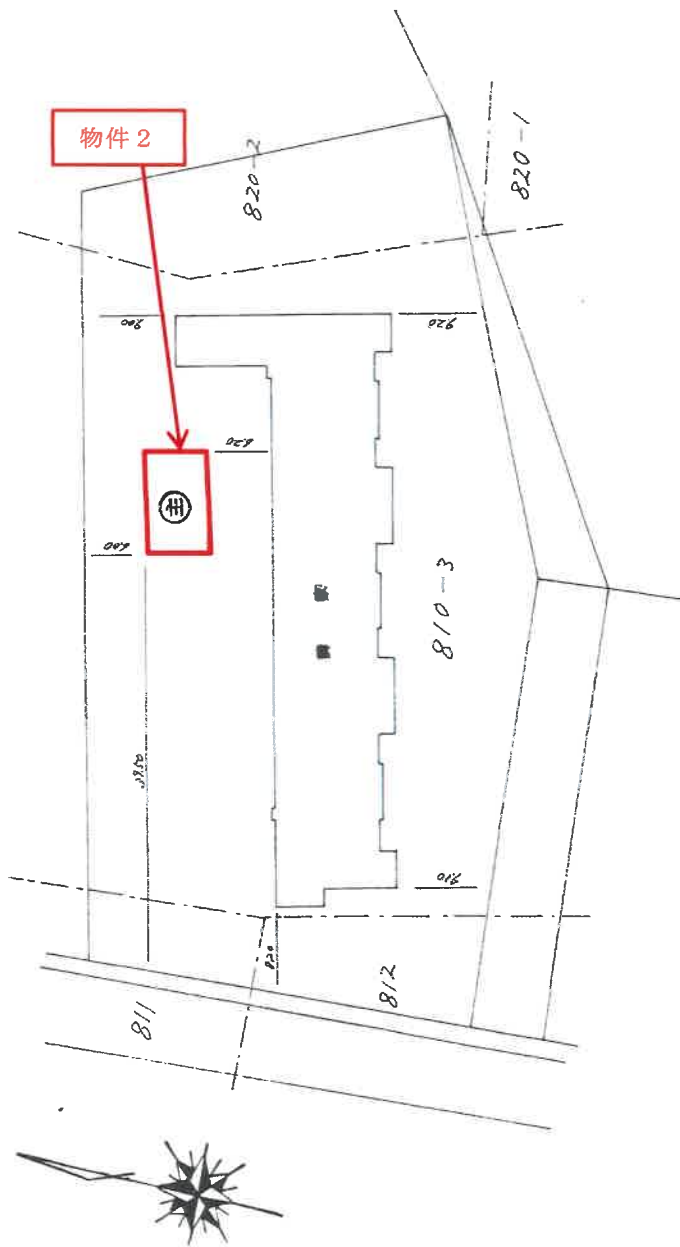
建物の所在

横浜市長南区野庭町字宮久保810番地3

昭和五拾年五月五日
製作年月日

製作者

申請人



建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

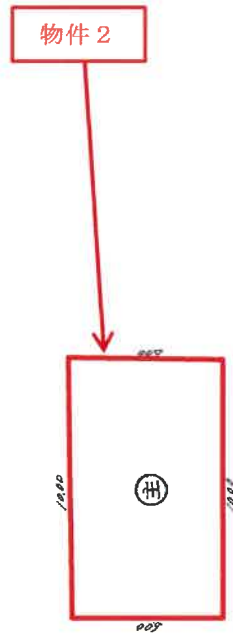
057570

634-61-301

家屋番号	810番2051
建物の所在	横浜市港南区野庭町字宮久保810番地3

各階平面図

昭和 年 月 日	作製 年 月 日
申請人	作製者



求積表

$$6.00 \times 1000 = 6000.00 \text{ m}^2$$

建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

057562

63463

各 階 平 面 図

家 屋 番 号

820番.1の63

建 物 の 所 在

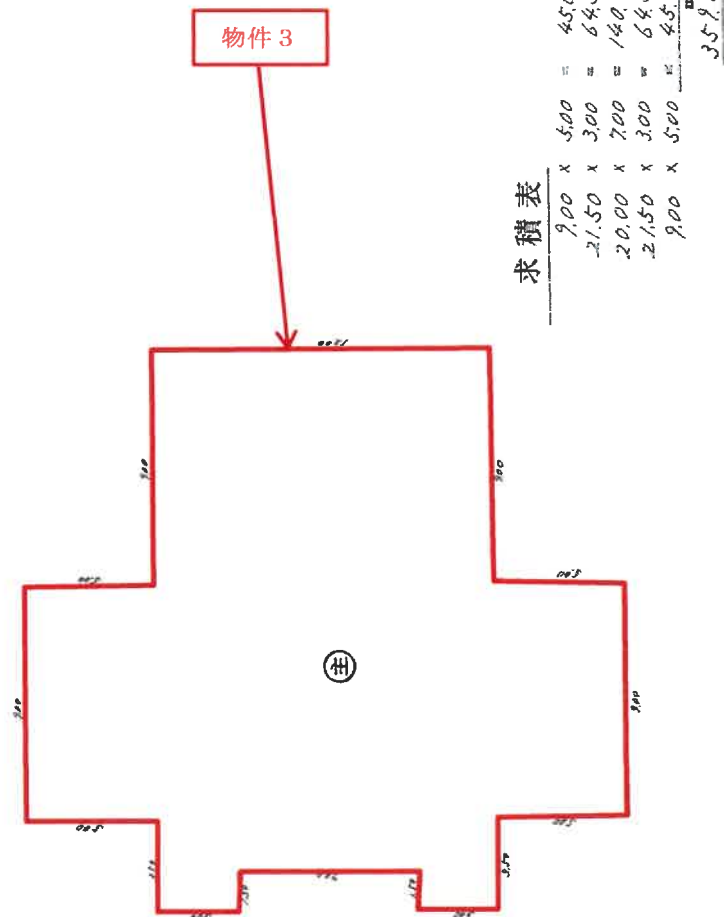
横浜市港南区野間町字直久保820番地1・823番地・825番地

昭 和 五 十 五 年 五 月 三 十 日

作 製 年 月 日

作 製 者

申 請 人



建 物 図 面 写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物間取図

