

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 4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 8年 1月 6日から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1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 8年 2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 8年 1月26日 午前10時00分から 令和 8年 1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12月 4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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	21,490,000 17,192,000		4,298,000	104,237	22,336



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区六浦五丁目1789番地12

建物の名称 クオス横浜六浦ヒルトップレジデンスブライトガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六浦五丁目1789番12の1の405

建物の名称 405

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 62.86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 横浜市金沢区六浦五丁目1789番12

地 目 宅地

地 積 7251.87平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市金沢区六浦五丁目1789番17

地 目 公衆用道路

地 積 6.70平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市金沢区六浦五丁目1789番23

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 57.34平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市金沢区六浦五丁目1789番24

地 目 宅地

地 積 13.90平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市金沢区六浦五丁目1796番2

地 目 宅地

地 積 232.31平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈一丁目1789番10

地 目 宅地

地 積 0.85平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈一丁目1789番11

地 目 宅地

地 積 1.97平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈一丁目1791番11

地 目 宅地

地 積 53.20平方メートル

土地の符号 9



物 件 目 録

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈一丁目1791番12

地 目 宅地

地 積 78.27平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈一丁目1791番13

地 目 宅地

地 積 6.40平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1ないし10

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 769578分の6630



物 件 明 細 書

令和 7年 9月29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】

平岡木材株式会社が占有している。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

【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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区六浦五丁目1789番地12
建物の名称 クオス横浜六浦ヒルトップレジデンスブライトガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六浦五丁目1789番12の1の405
建物の名称 405
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 62.86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 横浜市金沢区六浦五丁目1789番12
地 目 宅地
地 積 7251.87平方メートル
土地の符号 2
所在及び地番 横浜市金沢区六浦五丁目1789番17
地 目 公衆用道路
地 積 6.70平方メートル
土地の符号 3
所在及び地番 横浜市金沢区六浦五丁目1789番23
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 57.34平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市金沢区六浦五丁目1789番24

地 目 宅地

地 積 13.90平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市金沢区六浦五丁目1796番2

地 目 宅地

地 積 232.31平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈一丁目1789番10

地 目 宅地

地 積 0.85平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈一丁目1789番11

地 目 宅地

地 積 1.97平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈一丁目1791番11

地 目 宅地

地 積 53.20平方メートル

土地の符号 9



物 件 目 録

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈一丁目1791番12

地 目 宅地

地 積 78.27平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈一丁目1791番13

地 目 宅地

地 積 6.40平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1ないし10

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 769578分の6630



令和7年(ケ)第180号
令和7年7月2日受理
令和7年8月28日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 史

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区六浦五丁目 1789 番地 12

建物の名称 クオス横浜六浦ヒルトップレジデンスブライトガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六浦五丁目 1789 番 12 の 1 の 405

建物の名称 405

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 62.86 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 横浜市金沢区六浦五丁目 1789 番 12

地 目 宅地

地 積 7251.87 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市金沢区六浦五丁目 1789 番 17

地 目 公衆用道路

地 積 6.70 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市金沢区六浦五丁目 1789 番 23

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 57.34平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市金沢区六浦五丁目1789番24

地 目 宅地

地 積 13.90平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市金沢区六浦五丁目1796番2

地 目 宅地

地 積 232.31平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈一丁目1789番10

地 目 宅地

地 積 0.85平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈一丁目1789番11

地 目 宅地

地 積 1.97平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈一丁目1791番11

地 目 宅地

地 積 53.20平方メートル

土地の符号 9

物 件 目 録

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈一丁目1791番12

地 目 宅地

地 積 78.27平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈一丁目1791番13

地 目 宅地

地 積 6.40平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1ないし10

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 769578分の6630

(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		横浜市金沢区東朝比奈1丁目57番1-405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居宅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 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所		
その他の事項			
敷 地 権		符号1～10	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1・符号3～10） ☒ 公衆用道路（符号2）		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☒ 公図合成図のとおり		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1～10） ☐ 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 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7年(ケ)第180号

担当執行官 君和田 久 史

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8月19日現在

☒ 管理費	月額	11610	円	☒ 滞納額	185760	円
☒ 修繕積立金(団地)	月額	1990	円	☒ 滞納額	31840	円
☒ 修繕積立金	月額	6630	円	☒ 滞納額	106080	円
☒ インターネット利用料	月額	605	円	☒ 滞納額	9680	円
☒ 損害金	年	14	%	☐ 金額		円
☒ 滞納期間	令和6年4月分~令和7年8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 ☐

(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 ■平岡木材株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有補助者) ☐ ())の陳述 ■提示文書(契約書等)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 3年 1月 9日	
最初の契約等	契約日	令和 3年 1月 9日	
	期間	令和 3年 1月 9日から ■令和 5年 1月 8日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 7年 1月 9日から ■令和 9年 1月 8日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金129,000円 (毎月27日限り 翌月分支払) ☐ 前払(平成 年 月分から平成 年 月分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある(■敷金 129,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 転貸を認める ☐	
その他		別途、管理費月額9,000円の支払い 当初、株式会社レリーフ不動産が債務者兼所有者の貸主代理として賃貸借契約及び更新契約を締結していたが、管理法人の分社化に伴い、貸主代理は、株式会社レリーフコンサルティングに変更されている。	
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
■ A (占有補助者)	1 本建物は、私が勤務している平岡木材株式会社が賃借し、社宅として使用しています。 最初の契約書と更新契約書を提示します。契約内容は、契約書のとおりです。 私は、賃料の20パーセントを負担しています。 敷金は、会社が支払っています。 貸主代理の変更のお知らせが来ていて、借主の欄に会社が署名したもの1通を返送していますが、こちらの手控えの記載はしていないため、いつ変更になったかはわかりません。 2 本建物の浴室の排水の流れが悪いです。 本建物のトイレは、逆流したことがあります。 3 建物の傾きは感じません。 4 サザナミインコをケージの中で飼っています。 5 リフォーム等はしていません。 6 上階の部屋及び隣室から、音は聞こえません。

(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 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、4枚目及び6枚目記載のとおり報告する。
- (1) 本建物は、契約書及び関係人の陳述から、平岡木材株式会社の社員であるAが、令和3年1月9日から現在に至るまで居宅として使用していることが認められる。
- (2) 本建物の占有関係等について
- ア 契約書及び関係人の陳述によれば、本建物の賃貸借契約は、債務者兼所有者の貸主代理である株式会社レリーフ不動産と平岡木材株式会社との間で締結されているものと思われる。
- 上記契約書には、貸主として債務者兼所有者の表示がされ、貸主代理として株式会社レリーフ不動産の表示がされていること、貸主と建物所有者が異なる場合に記載される建物所有者欄には斜線が引かれていること、提出された更新契約書には、貸主代理として株式会社レリーフ不動産の表示がされていることが認められる。
- イ よって、上記事情等から、本建物における賃貸借関係は、現在、債務者兼所有者と平岡木材株式会社との間において、株式会社レリーフコンサルティングを貸主代理として、賃貸されているものとして報告する。(貸主代理は、当初、株式会社レリーフ不動産であったが、提出された書面によれば、管理法人の分社化に伴い、株式会社レリーフコンサルティングに変更されていることが認められるが、変更時期については不明である。)
- なお、債務者兼所有者、株式会社レリーフ不動産及び株式会社レリーフコンサルティングに対し、照会書を送付したが、現時点において回答を得られていない。
- 3 本一棟の建物には、集会室、自転車置場・物置及び自転車置場の規約設定共用部分がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年 7月 7日(月) 16:35-16:55	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和7年 7月 8日(火) 14:00-14:05	電話聴取(携帯電話)	占有補助者から電話・事情聴取(現況調査協力依頼, 日程調整:調査期日を7月15日午後3時と指定)
令和7年 7月 9日(水) 16:00- :	書面照会(郵送)	債務者兼所有者に照会書送付
令和7年 7月10日(木) 13:20- :	書面照会(FAX)	(株)合人社計画研究所に管理費等照会書送付
令和7年 7月16日(水) 12:05-12:10	電話聴取(携帯電話)	占有者代表者から電話・事情聴取(当職から先に調査 期日変更の申し出をしたため,あらためて日程調整: 調査期日を8月8日午後4時と指定)
令和7年 7月28日(月) 16:00- :	書面(郵送)	債務者兼所有者に回答書提出の依頼書送付
令和7年 8月 8日(金) 16:00-16:40	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 占有補助者と面談・事情聴取(占有者代表者同席) 評価人同行
令和7年 8月12日(火) 16:00- :	書面照会(郵送)	(株)レリーフ不動産に照会書送付 (株)レリーフコンサルティングに照会書送付 (株)レリーフ不動産に電話したが, 折り返し連絡なし)
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

152



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7年4月30日 横浜地方方法務局 金沢出張所

横浜地方法務局金沢出張所

(11 枚目)

各階平面圖

建 物 平 面 圖 面 圖

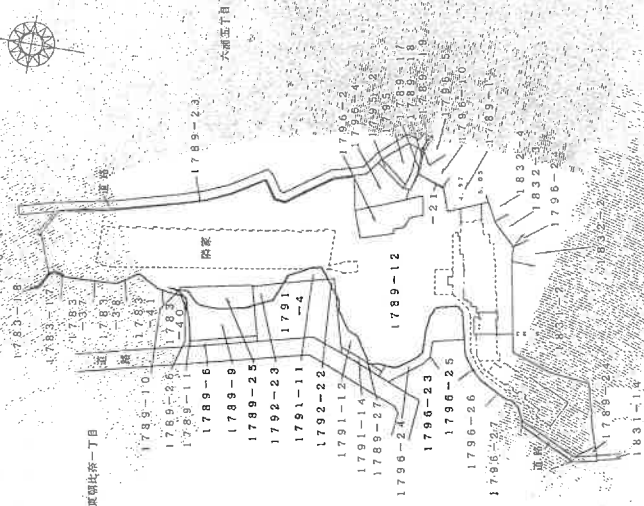
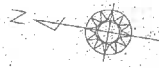
家屋番号 六浦五丁目 1789番12の10405

建物の所在
横浜市金沢区六浦五丁目178番地12



求 積 表
1. 960 × 5. 265
0. 260 × 0. 935
6. 040 × 8. 100
0. 250 × 2. 415
0. 550 × 2. 335
0. 345 × 0. 473
0. 345 × 0. 283
0. 495 × 0. 420
計

床面積 62.86 m²



建物の存在する部分 4階

作者

号

箱尺

250

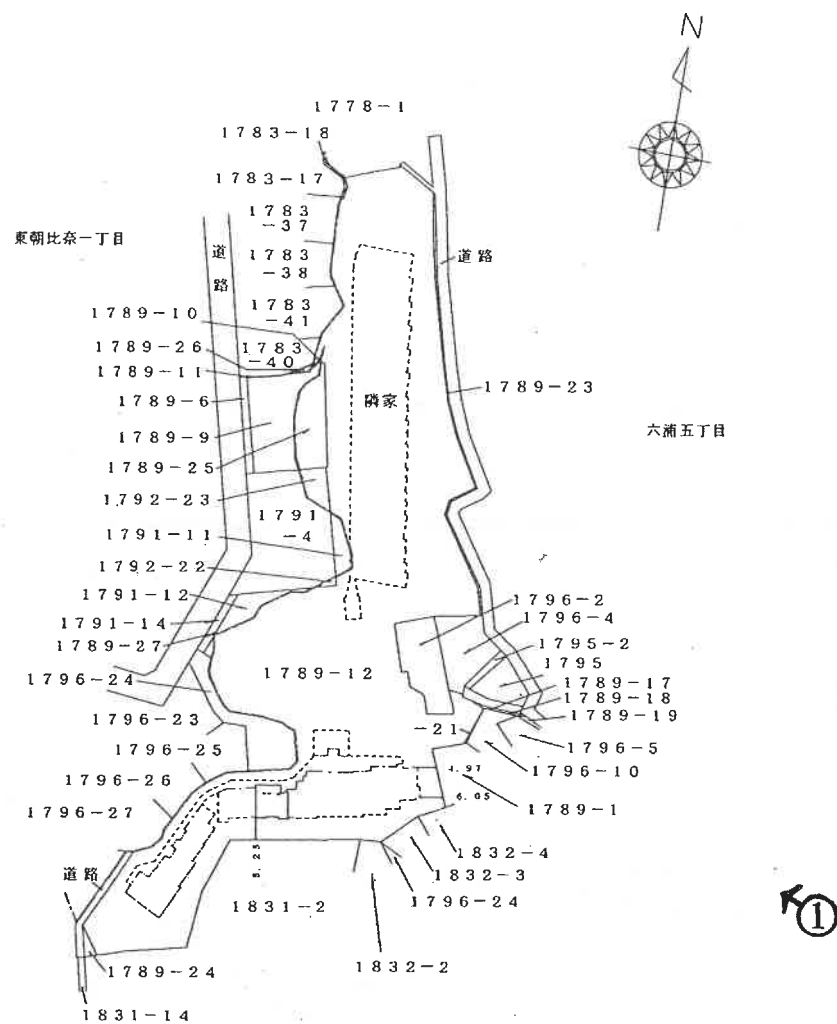
申請人

縮尺

~~L.~~ 2000

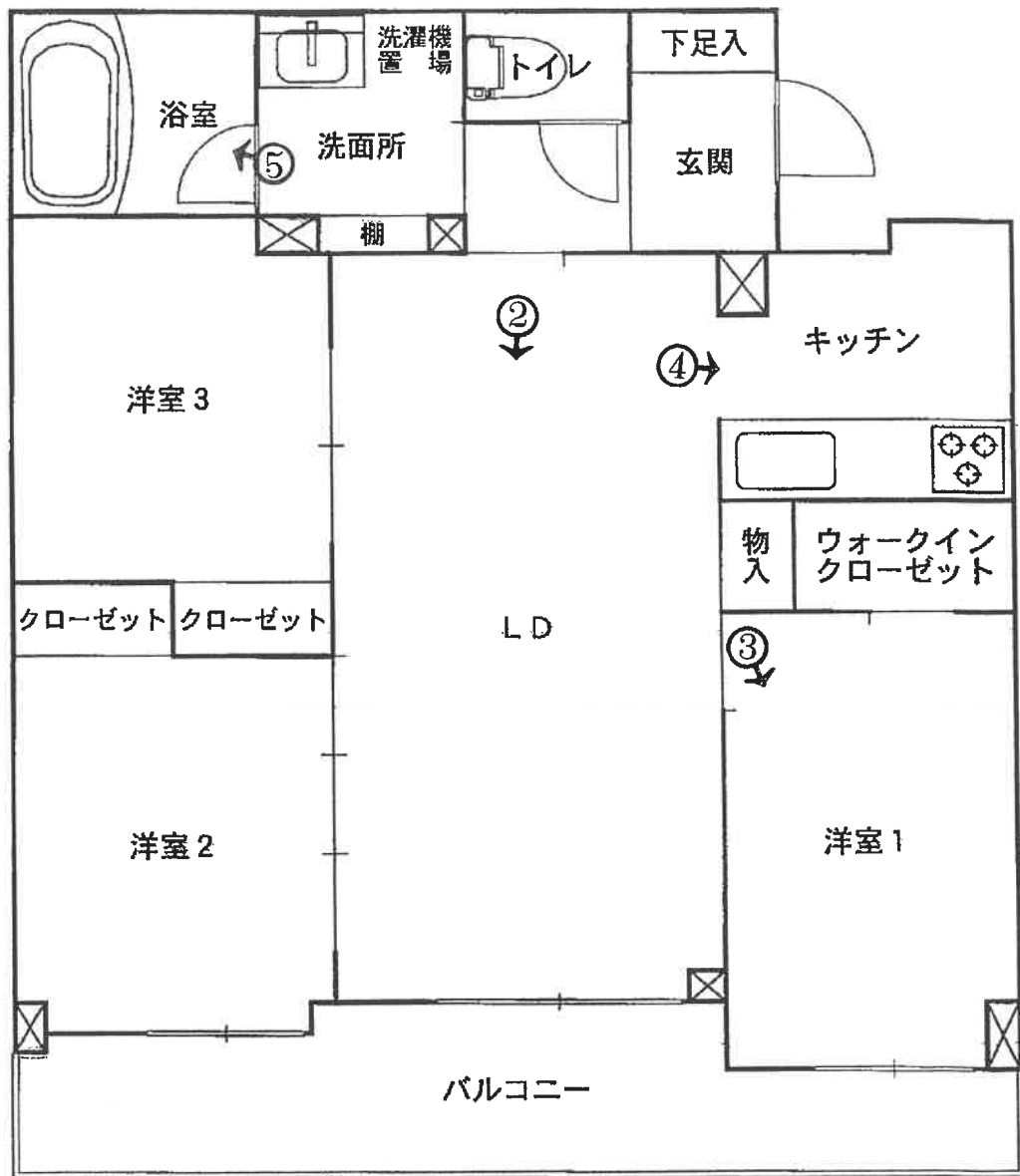
本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観(南東側から撮影)



② 建物内の状況-LD



③ 建物内の状況－洋室1



④ 建物内の状況－キッチン



⑤ 建物内の状況－浴室



令和 7 年（ケ）第 180 号
令和 7 年 8 月 8 日 現地調査
令和 7 年 9 月 3 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 21,490,000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： 東朝比奈1丁目57番1－405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 横浜市金沢区六浦五丁目1789番地12

建物の名称 クオス横浜六浦ヒルトップレジデンスブライトガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六浦五丁目1789番12の1の405

建物の名称 405

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 62.86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 横浜市金沢区六浦五丁目1789番12

地 目 宅地

地 積 7251.87平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市金沢区六浦五丁目1789番17

地 目 公衆用道路

地 積 6.70平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市金沢区六浦五丁目1789番23

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 57.34平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市金沢区六浦五丁目1789番24

地 目 宅地

地 積 13.90平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市金沢区六浦五丁目1796番2

地 目 宅地

地 積 232.31平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈一丁目1789番10

地 目 宅地

地 積 0.85平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈一丁目1789番11

地 目 宅地

地 積 1.97平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈一丁目1791番11

地 目 宅地

地 積 53.20平方メートル

土地の符号 9



物 件 目 録

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈一丁目1791番12

地 目 宅地

地 積 78.27平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 横浜市金沢区東朝比奈一丁目1791番13

地 目 宅地

地 積 6.40平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1ないし10

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 769578分の6630



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（一体利用地としての土地の符号1～10）

位 置 ・ 交 通	京浜急行逗子線「六浦」駅の西方（最寄駅に近い居住者専用エレベーターまで）約400m（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	傾斜地にマンションや一般住宅が立ち並ぶ住宅地域。	
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種低層住居専用地域 50%（一部 40%） 80% なし 第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、 急傾斜地崩壊危険区域
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間口・奥行等 地 勢	7,702.81㎡ （符号1～10土地の登記地積合計） 不整形地 東西方向：約120m、南北方向：約200m 南東方への下り傾斜地を造成した土地であり 最大高低差は約30m。
接面道路の状況	北西側の約14mが、幅員約8.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項道路）に接面する。 なお、接道部分を除いた当該市道の幅員は約6.5m。 東側の約120mが、幅員4m前後の舗装市道（建築基準法第42条2項道路）に接面する。 当該市道沿いはセットバックを要する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	「クオス横浜六浦ヒルトップレジデンス」の「ブライトガーデン」及び「ビューガーデン」の2棟の建物敷地等として利用されている。 対象専有部分は「ブライトガーデン」に存する。	

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
	敷地権の割合	769578分の6630
特記事項	① 符号2土地は、居住者専用エレベーターへの往来用通路であり、登記地目も公衆用道路である。 ② 横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クオース横浜六浦ヒルトップレジデンス ブライトガーデン	
建物の用途	住宅（戸数50戸、共用部分を含む登記上の総戸数54戸）	
建築時期 及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成29年2月23日（登記記載） 約9年 約41年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建、延べ4,397.26㎡	
仕 様	外壁：タイル貼、吹付タイル エントランス： （床）タイル貼 （壁）石貼 （天井）塗装仕上 廊下・階段： （床）ノンスリップシート、モルタル金ゴテ （壁）吹付タイル （天井）リシン吹付	
設 備	エレベーター2基、駐車場、ミニバイク置場、自転車置場、ゴミ置場、集合郵便受、宅配ロッカー、集会室、オートロックシステム等	
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「クオース横浜六浦ヒルトップレジデンス管理組合」 委託 株合人社計画研究所 管理員日勤
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	4階(405号室)・中間住戸 主要開口部の方位：南向き	
床	面	積	62.86㎡(登記面積)
間	取	り	3LDK(附属資料「間取図」のとおり)
バルコニー等	バルコニー…約9.5㎡		
仕	様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼 等 フローリング、クッションシート 等 ビニールクロス貼 等 システムキッチン、ユニットバス、 洗面化粧台、トイレ 等 LDに床暖房
保守管理の状態	概ね良好であるが、水廻りの排水がやや悪い旨を居住者より聴取した。		
管 理 費 等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和7年8月19日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	11,610 円	185,760 円
	修繕積立金	(団地) 1,990 円 (棟別) 6,630 円	31,840 円 106,080 円
	そ の 他	インターネット使用料 605 円	9,680 円
備 考		年利14%の遅延損害金の規定あり。	

専有部分の 利用状況等	令和7年8月8日 内部立入調査 平岡木材(株)が社宅として賃借し、当該会社の従業員が住居として使用している。 賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃 貸 人：目的物件の所有者 賃 借 人：平岡木材(株) 占有開始時期：令和3年1月9日 当初契約：令和3年1月9日～令和5年1月8日の2年間 現 契 約：令和7年1月9日～令和9年1月8日の2年間 月額賃料：129,000 円 管 理 費：月額 9,000 円 敷 金 等：129,000 円 更 新 料：新賃料の1ヶ月分
特 記 事 項	なし

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	× 62.86	÷ 0.80	× 0.74	= 17,440,000

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9年、経済的残存耐用年数41年、

観察減価率（中古マンションの市場性等も含む）10%

：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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 41 年}}{(\text{経過年数 9 年} + \text{経済的残存耐用年数 41 年})} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.74\end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（一体利用地としての符号1～10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)
165,000	×0.85	=140,000	× 7,702.81	× 1.0	$\times \frac{6,630}{769,578}$	= 9,290,000

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 横浜金沢－20

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 170,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{104} = & 165,000 \text{ 円/㎡} & &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和7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、対象地域に比し、街路条件、交通接近条件、環境条件で若干の優劣があり、総合格差率として上記のとおり判定した。

個別格差：規模、形状、地勢、及び接道状況を考量し、セットバックを要することも考慮して、上記のとおり判定した。

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うえ、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）
(17,440,000	+ 9,290,000)	× 1.01	= 27,000,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差率で上記のとおり

棟別補正 : 1.0 (必要なし)

階層別補正 : 1.01 (5階建の4階)

位置別補正 : 1.0 (中間住戸)

その他補正 : 1.0 (なし)

相乗積 $1.0 \times 1.01 \times 1.0 \times 1.0 = 1.01$

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）
460,000	× 1.01	× 1.0	× 62.86	= 29,200,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域に所在す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：目的物件特有の汚・破損、雨漏り、設備不具合等の減価であるが、目的物件は必要なし。

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 エ	複利 現価率 ※2 (5.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
2,705,375 (13.4%)	1,192,180	5.7 %	= 20,287,975 = 20,290,000	0.8589	17,427,081 (86.6%)	= 20,130,000 (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	27,000,000	× 1.0	= 27,000,000
比準価格	29,200,000	× 1.0	= 29,200,000
収益価格			20,130,000
調整後の価格			27,410,000

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)
27,410,000	× 1.0	× 0.8	× 0.98	－ 0	= 21,490,000

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・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に2%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. 地価公示価格：横浜金沢－20

所 在：横浜市金沢区六浦5丁目1697番17外 「六浦5－28－23」
価 格：170,000円/㎡
位 置：京浜急行逗子線「六浦」駅約500m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：165㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北西側6.5m市道
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率80%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 （建物） 7,445,515円
符号1 （土地）379,127,763円
符号2 （土地）地方税法第348条第2項第5号の規定により非課税
符号3 （土地）2,997,735円
符号4 （土地）726,692円
符号5 （土地）12,145,166円
符号6 （土地）44,438円
符号7 （土地）2,226円
符号8 （土地）2,781,296円
符号9 （土地）4,091,955円
符号10（土地）334,592円
（敷地権割合 769578分の6630）

第7 附属資料の表示

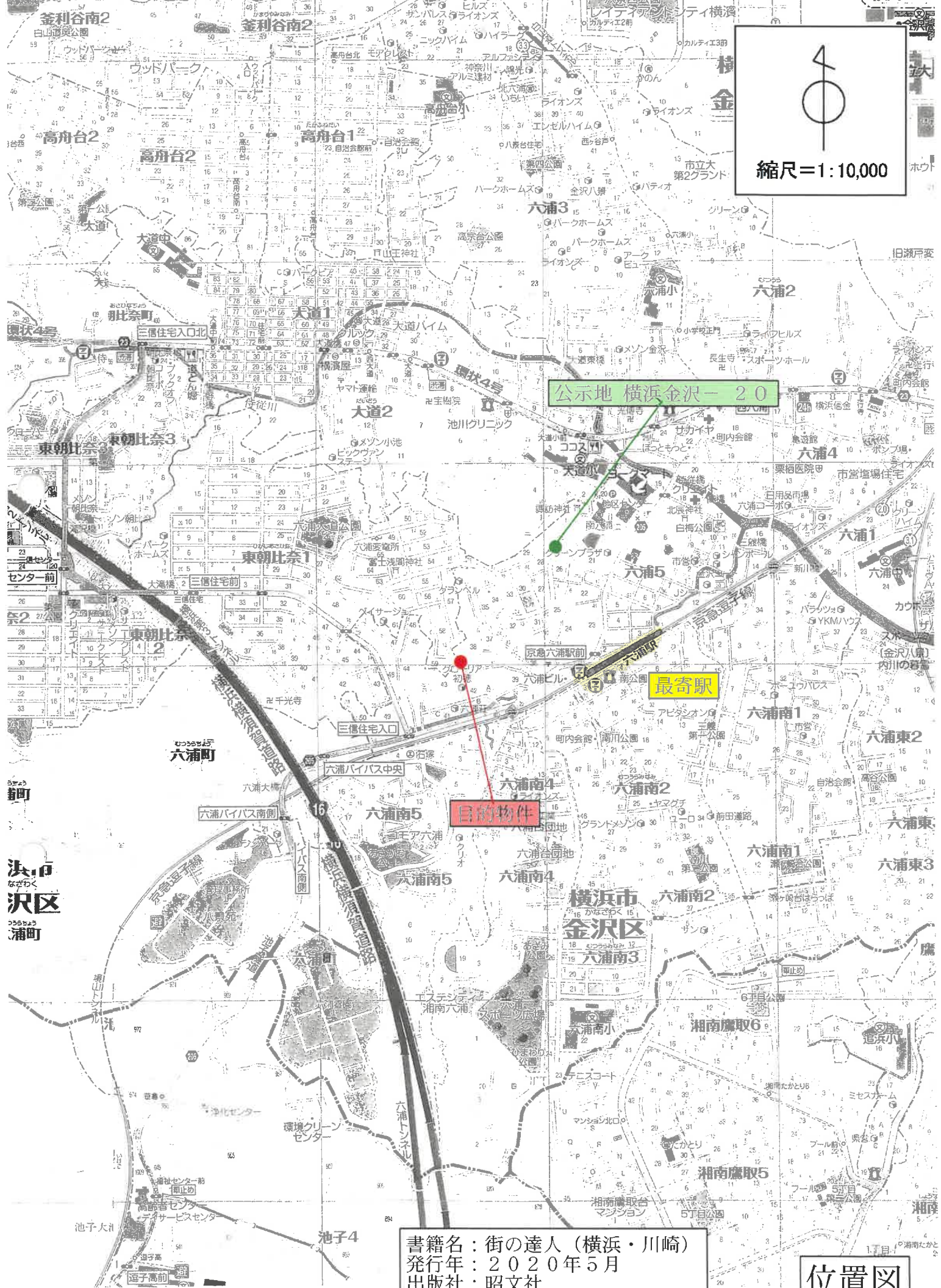
位置図

公図写（合成）（80%に縮小しA4判へ抜粋）

建物図面・各階平面図写（B4判からA4判へ縮小）

間取図

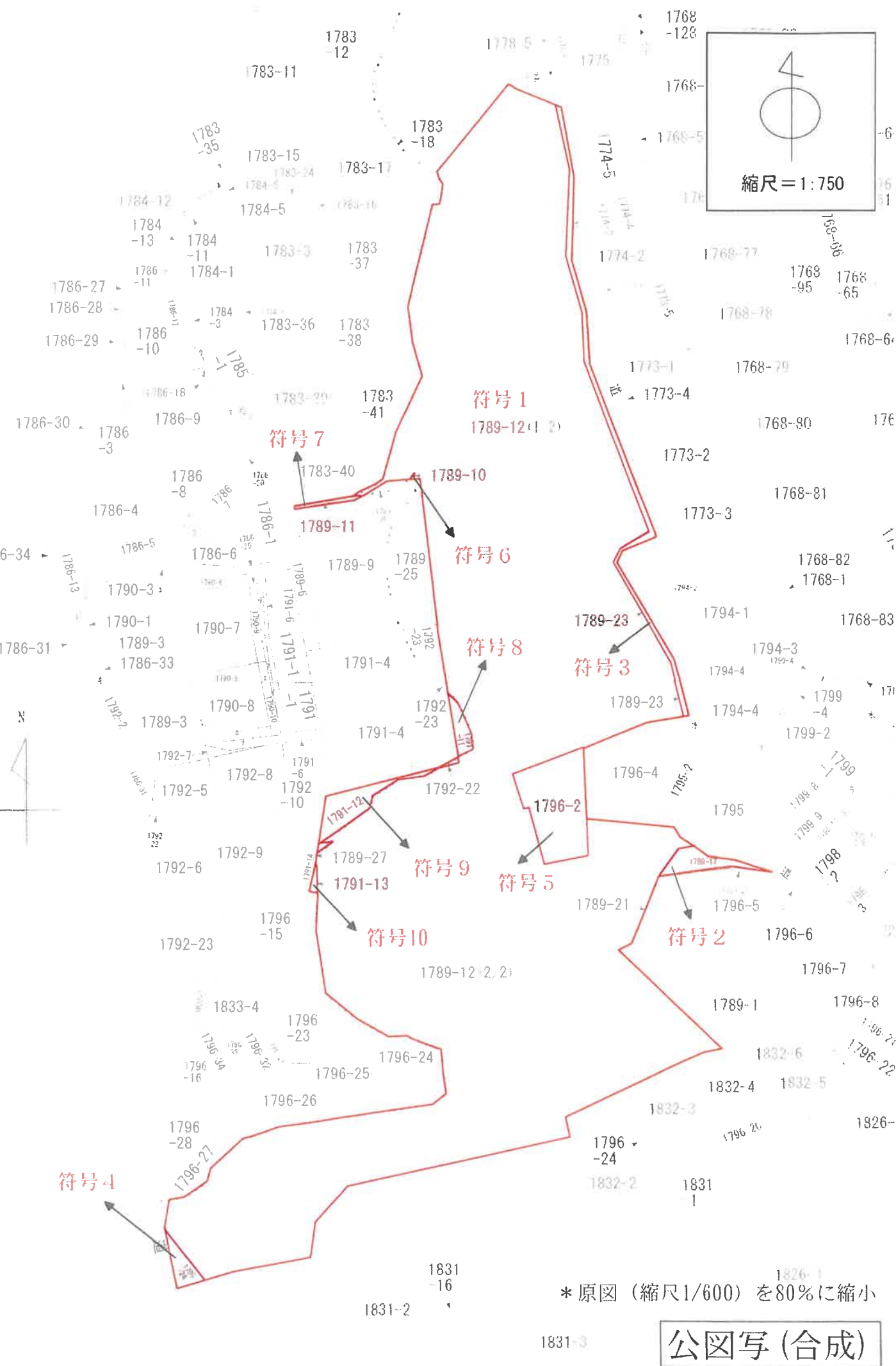
以 上



縮尺=1:10,000

書籍名：街の達人（横浜・川崎）
発行年：2020年5月
出版社：昭文社

位置図



公函写(合成)

建物図面図

各階平面図

物件(1)建物

家屋番号
六浦五丁目
1789番12の1の405

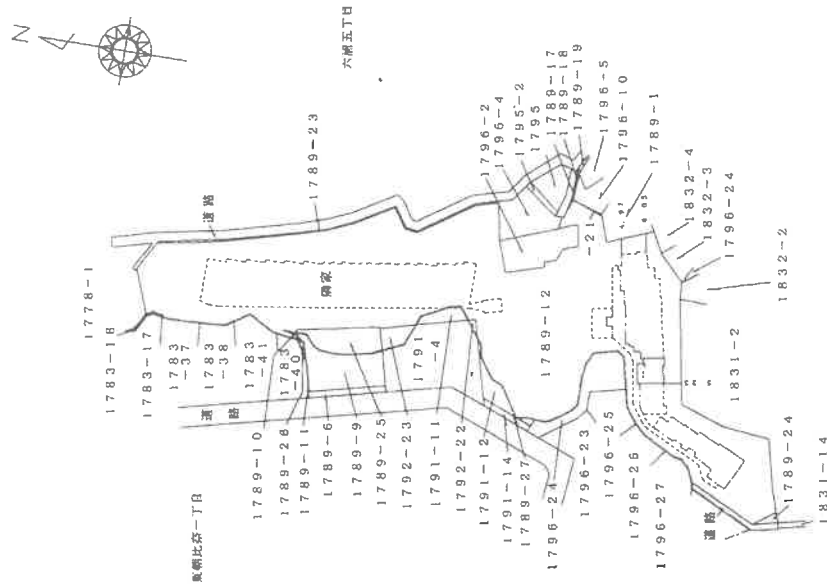
建物の所在
横浜市金沢区六浦五丁目1789番地12



求積表

1. 960 × 6. 265	=	12. 279400
0. 260 × 0. 935	=	0. 243100
6. 040 × 8. 100	=	48. 924000
0. 250 × 2. 415	=	0. 603750
0. 550 × 2. 335	=	1. 284250
0. 345 × 0. 473	=	0. 163185
0. 345 × 0. 293	=	0. 101085
0. 495 × 0. 420	=	0. 207900
計		62. 862330

床面積 62. 86 m²



建物の存する部分 4階

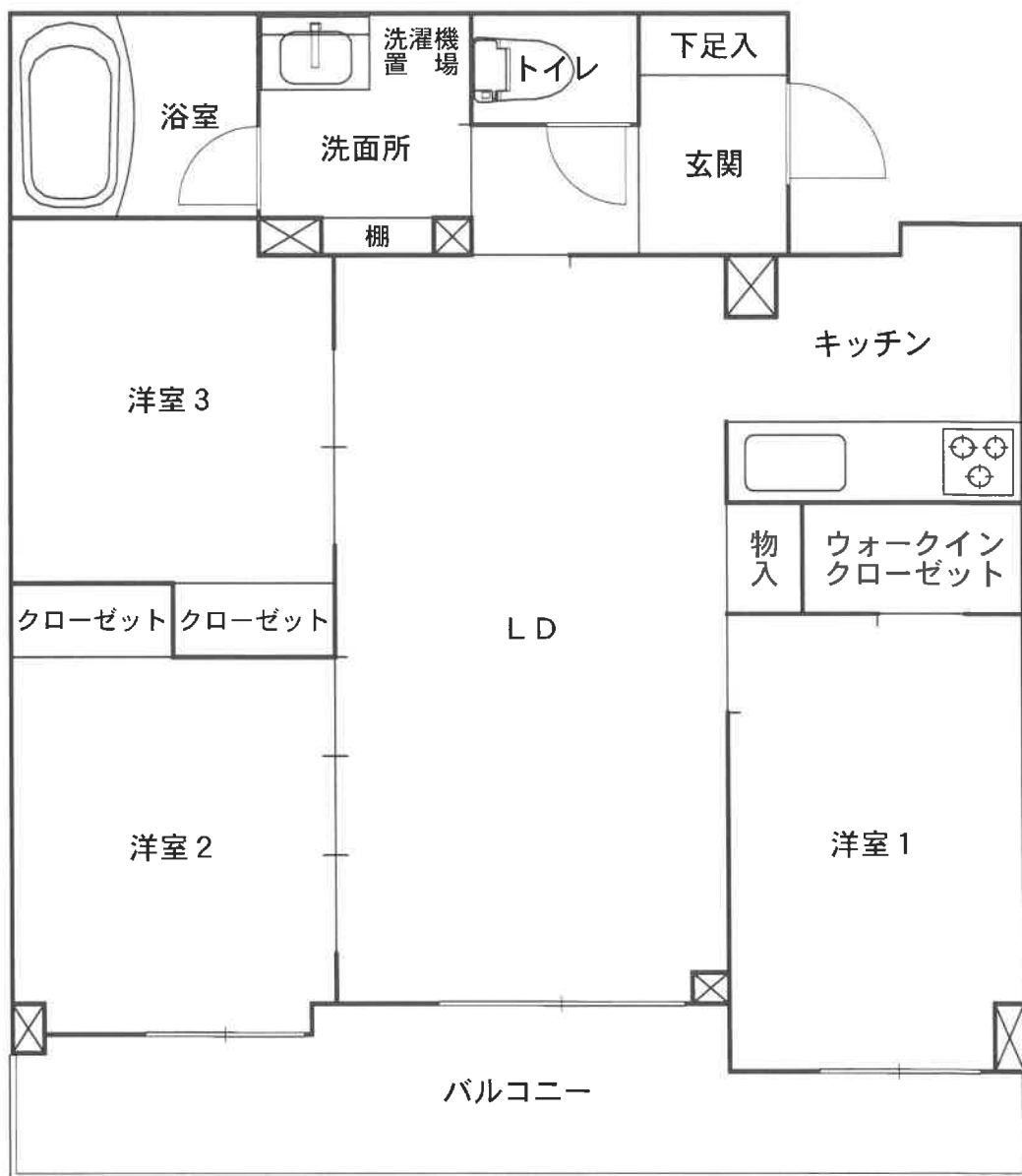
B4をA4 (81%) に縮小

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/2000



間取図