

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 22 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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 11 月 24 日から 令和 8 年 12 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 8 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 12 月 21 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 12 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 12 月 14 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 8 年 10 月 22 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	6,350,000 5,080,000		1,270,000	124,456	26,668

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区小机町字南根方 8 6 8 番地 1

建物の名称 新横浜ビレッジヒルズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小机町 8 6 8 番 1 の 6 0 6

建物の名称 6 0 6

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 7 8 . 5 8 平方メートル

共有者 亡 A 相続財産 持分 1 0 分の 9

共有者 B 持分 1 0 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8年 8月21日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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】

本件共有者らが占有している。

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。

・本件区分所有建物を含む1棟の建物のために、その敷地（地番868番1，地積2950.58平方メートル，所有者D）につき定期借地権（賃借権）が存する。ただし，本件区分所有建物につき，上記定期借地権（賃借権）は他の区分所有者と準共有である。

《 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 横浜市港北区小机町字南根方 8 6 8 番地 1

建物の名称 新横浜ビレッジヒルズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小机町 8 6 8 番 1 の 6 0 6

建物の名称 6 0 6

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 7 8 . 5 8 平方メートル

共有者 亡 A 相続財産 持分 1 0 分の 9

共有者 B 持分 1 0 分の 1

令和8年(ケ)第4号
令和8年4月13日受理
令和8年5月26日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 宮 脇 元 彦

(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 横浜市港北区小机町字南根方 8 6 8 番地 1

建物の名称 新横浜ビレッジヒルズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小机町 8 6 8 番 1 の 6 0 6

建物の名称 6 0 6

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 7 8 . 5 8 平方メートル

共有者 亡 A 相続財産 持分 1 0 分の 9

共有者 B 持分 1 0 分の 1

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 ☐ 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 12,900円 修繕積立金 15,300円 駐車場使用料 12,000円 ルーフバルコニー使用料 400円 トランクルーム使用料 1,600円 損害金 年14.6% 27,121円	令和8年4月23日現在 滞納がある 令和7年6月分～令和8年3月分 管理費 129,000円 修繕積立金 153,000円 駐車場使用料 106,400円 ルーフバルコニー使用料 4,000円 トランクルーム使用料 14,400円 合 計 406,800円
管 理 費 等 照 会 先	日本ハウズイング株式会社 電話 ()	
そ の 他 の 事 項	規約共用施設あり (集会室、自転車置場、車庫)	
敷 地 権	符号	
現 況 地 目	☐ 宅地 (符号) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷 地 権 の 種 類	☐ 所有権 (符号) ☐ 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

目的外土地の概況 (物件 1 関係)			
所 在	横浜市港北区小机町字南根方		
地 番	8 6 8 番 1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	2 9 5 0 . 5 8 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人 (C (亡A相続財産清算人) (建物所有者)) の陳述／■提示文書 (定期土地賃貸借契約公正証書) の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成 1 1 年 1 2 月 1 4 日		
最初の 契約等	契 約 日	平成 1 1 年 5 月 2 6 日	
	期 間	平成 9 年 6 月 5 日から平成 6 4 (令和 3 4) 年 7 月 1 日まで 5 5 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 ☒ なし		
現在の 契約等	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等 当 事 者	貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
	借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等		毎月 金 1 6 , 2 0 0 円 (毎月末日限り翌月分支払)	
地 代 前 払		☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金		☐ ない ☒ ある (☐ 敷金 円 ☒ 保証金 5 0 0 万円)	
特 約 等			
地 代 滞 納		☒ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除		☒ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等		☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他		※ 最初の契約時の賃貸人 E	
執 行 官 の 意 見		☒ 上記のとおり ☐ 「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
☒ B (債務者兼所有者)	目的建物には居住していない。(陳述書による。)
☒ C (亡A相続財産清算人)	1 Bは目的建物に居住していない。目的建物を第三者に賃貸はしていない。 2 目的建物の敷地は、土地所有者との間で賃貸借契約が締結されている。 3 目的建物の敷地の地代は、Bが支払っており、滞納はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

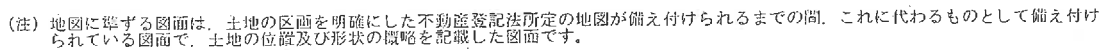
執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 目的建物の占有及び占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果等から、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 敷地利用権について
敷地利用権は、定期賃借権である。定期借地権は、他の区分所有者と準共有であり、持分割合は、330,915分の8,253である。その内容は3枚目記載のとおりである。
 - (1) 定期契約締結時期について
関係人の陳述等によれば、契約時に公正証書を作成し、土地所有者と区分所有建物施工会社（以下「施工会社」という。）との間で賃貸借契約が締結され、その後に各区分所有者に持分に
応じて定期賃貸借契約を譲渡する方法によっているため、契約締結時期は施工会社との間で締結
した平成11年5月26日と認められる。
 - (2) 定期賃貸借契約の譲渡について
賃借権の譲渡については、次のとおりの特約がある。
 - ア 施工会社が専有部分を、その敷地利用権である本件借地権の一部とともに区分所有者に譲
渡することにつき、施工会社が区分所有者に上記公正証書の写しを交付し、区分所有者が同
書記載の区分所有者として遵守すべき事項を、施工会社より譲渡された本件一部借地権者とし
ての債務の履行をも含めて、誠実に履行する旨を約した書面を施工会社と共に署名・捺印
のうえ、土地所有者に交付したときは、本件賃借権の譲渡により、賃料の不払いその他賃貸
借契約上の支障のない限り、土地所有者は、賃借権の譲渡を承諾することとし、この際承諾
料等の財産的請求は一切せず、承諾書を区分所有者に交付するものとする。
 - イ 区分所有者が、さらに、その専有部分を譲渡しようとするときの、それに伴う本件借地権
の一部譲渡についても前同様とする。
 - (3) 契約期間について
契約期間の存続期間は55年と定められている。定期賃貸借期間が満了したとき、長期修繕
計画どおりの修繕が行われているときは、土地所有者は区分所有者から区分所有権を無償にて
譲り受けるものとし、そうでないときは、区分所有者は土地上の建物及び付属工作物等を収去
して原状に復して土地所有者に土地を明渡す。区分所有権者は、賃貸借期間満了日（平成64
（令和34）年7月1日）をもって、土地所有者に対して、その区分所有権について付されて
いる抵当権等の完全なる区分所有権の行使を阻害する一切の負担を除去したうえで区分所有
権移転登記手続及び当該建物明渡を土地所有者に対して行う。との定めがある。
- 4 保証金の返還について
保証金の返還については、保証金には利息は付さず、土地所有者は賃貸借契約終了時には、
原状回復の場合は土地上の建物滅失登記申請の日から、建物無償譲渡の場合はその建物全区分
所有権移転登記申請の日から、それぞれ3か月（但し、建物区分所有権についての抵当権その
他の負担や明渡が完了していないときは、これが完了した日から3か月）以内に区分所有者の
土地所有者に対する賃貸借契約における賃料その他金員支払債務があるときはこれを控除し
たうえで返還する。との定めがある。
- 5 目的建物の敷地は、南東側で幅員約6.5mの建築基準法42条1項の市道に、西側で幅員約
3.7mの同法42条2項の市道に接している。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年4月16日（木） 10：30 — 10：45	目的物件所在地	外観調査・通知書投函・外観写真撮影
令和8年4月20日（月） ： — ：	書面照会（郵送）	B及びCに各照会書送付 110円×4
令和8年4月20日（月） ： — ：	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8年5月1日（金） 9：30 — 9：40	関係人聴取（電話）	Cに内部調査打合せ・目的物件現状確認・所有者状況確認
令和8年5月14日（木） 9：30 — 10：15	目的物件所在地	目的建物解錠内部調査、評価人同行
令和8年5月14日（木） 10：35 — 10：55	横浜地方法務局港北出張所	目的建物規約共用施設及び土地登記事項証明書交付申請・同証明書交付
令和8年5月16日（土） ： — ：	書面照会（郵送）	Dに対して敷地賃貸借契約照会書送付 110円×2
令和8年5月18日（月） 11：30 — 11：40	関係人聴取（電話）	Cに対し敷地利用権の照会
令和8年5月25日（月） 12：05 — 12：10	関係人聴取（電話）	Cに対して地代支払状況の照会
（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8年5月14日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人F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

イ	871-13	ハ	873-32	ホ	849-2	ト	869-3	リ	855-2
ロ	870-8	ニ	873-42	ヘ	866-4	チ	855-7	ヌ	859-1



請 部 分	所 在	横浜市港北区小机町字南根方				地 番	868番1		
出 縮	力 尺	1/600	精 度 区 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					備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項	

(1/1)

11・10・5

登記年月日：平成11年10月5日

115445

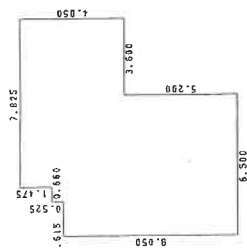
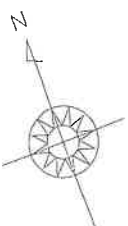
各階平面図

建物図面

家屋番号
小机町
868番1の606

建物の所在
横浜市長北区小机町字南根方868番地1

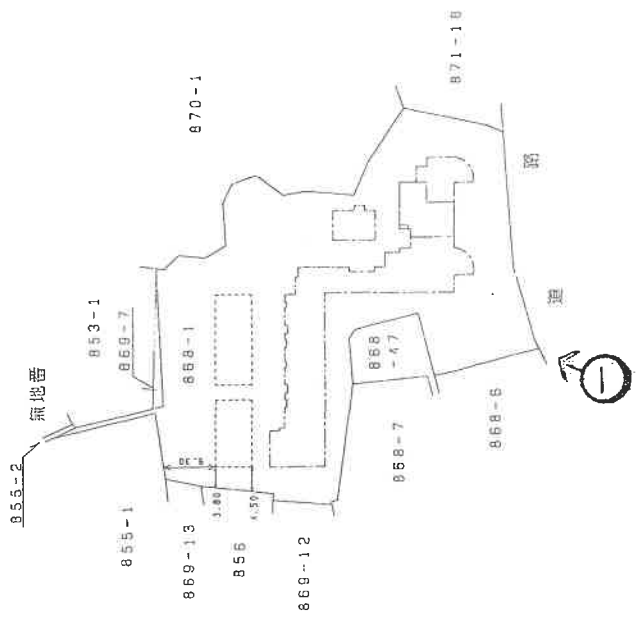
新横浜ビレジビルズ
建物番号 606



求積表

8.050 X 1.615	=	13.000750
8.575 X 0.560	=	5.659500
10.050 X 4.225	=	42.461250
4.850 X 3.500	=	17.450000
合計		78.581500
床面積		78.58 m ²

←○は写真撮影位置・方向



建物の存する部分6階

作製者

申請人

縮尺
1/250

縮尺
1/1000

(神奈川県土地家屋調査士会)

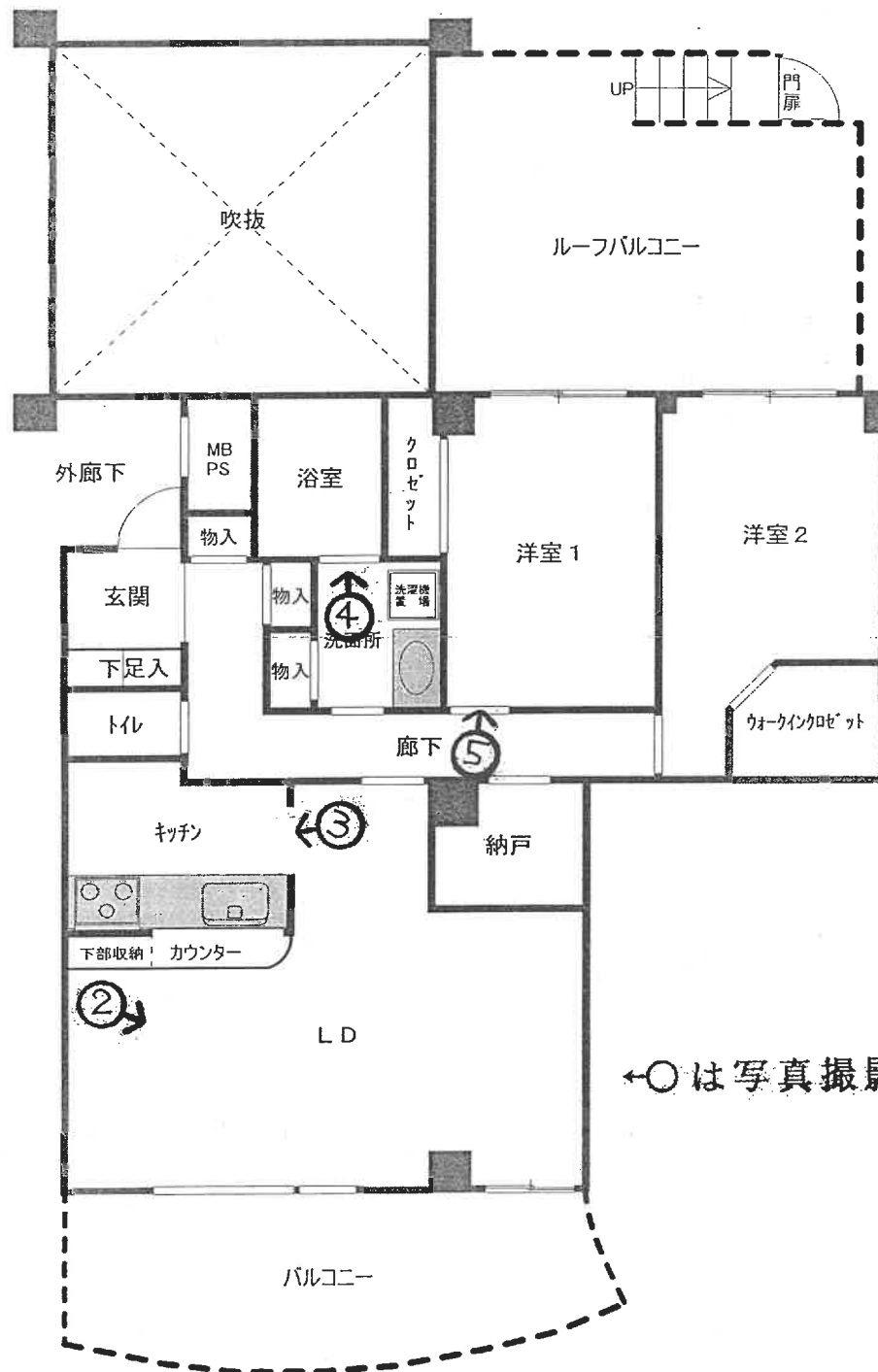
地図総理番号：M80584

登記官

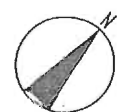
(9 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(横浜地方支務局港北出張所管轄)
令和7年12月22日 福岡支務局

間取図



←○は写真撮影位置・方向



令和8年(ケ)第4号

①目的建物全景



②LD



③キッチン



④浴室



⑤洋室 1



令和 8 年（ケ）第 4 号
令和 8 年 5 月 14 日 現地調査
令和 8 年 6 月 2 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 6,350,000 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きをとらなければならない場合があること、瑕疵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	
特 記 事 項		
◇目的物件 1 は、一般定期借地権付区分所有建物である。		

*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 横浜市港北区小机町字南根方 8 6 8 番地 1

建物の名称 新横浜ビレッジヒルズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小机町 8 6 8 番 1 の 6 0 6

建物の名称 6 0 6

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 7 8 . 5 8 平方メートル

共有者 亡 A 相続財産 持分 1 0 分の 9

共有者 B 持分 1 0 分の 1

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的外土地 の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R横浜線「小机」駅の西方約900m（道路距離） バス停「泉谷寺前」より徒歩約3分	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション、アパート等が見られる住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	防火指定なし
	そ の 他 の 規 制	第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、一部土砂災害警戒区域、一部埋蔵文化財包蔵地（港北区No. 174）
画 地 条 件	地 積	2,950.58㎡
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口 約40m 、奥行 約90m （最深部）
	地 勢	西傾斜地（高低差最大約24m）
接面道路の状況	南東側 約6.5m 市道（建築基準法第42条1項）に 約40m 接面 西側 約3.7m 市道（建築基準法第42条2項）に 約2m 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
共 有 持 分	330,915 分の 8,253 （重要事項説明書による(準)共有持分相当）	

特 記 事 項	◇目的外土地の概要は以下のとおり。 所 在 横浜市港北区小机町字南根方 地 番 868番1 地 目 宅地 地 積 2950.58㎡ 所有者 D その他 保証金返還請求権を担保するために目的建物の敷地に区分所有者が抵当権者、土地所有者が債務者の抵当権が設定されている。 ◇上記、目的外土地所有者Dと建物所有者との間で定期土地賃貸借契約公正証書による定期賃借権が設定されており、概要は以下のとおり。 契約日 平成11年5月26日 貸 主 D（当初賃貸人 E） 借 主 建物所有者 期 間 平成9年6月5日～平成64年（令和34年）7月1日まで（55年間） 地 代 毎月16,200円（地代の滞納なし） 保証金 500万円 更新の種別 なし その他 契約満了日（令和34年7月1日）をもって土地所有者に対して、その区分所有について付されている抵当権等の完全なる区分所有権の行使を阻害する一切の負担を除去したうえで区分所有権移転登記手続及び当該建物の明渡を土地所有者に対して行う。（詳しくは、執行官作成の現況調査報告書参照） ◇分譲時の敷地配置図によると、西側道路には間知ブロック擁壁により通路として通行できず、排水管理設として利用されている。
---------	---

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	新横浜ビレッジヒルズ	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数 37 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11年8月6日（登記記載）
	経 過 年 数	約27年
	経済的残存耐用年数	約23年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造8階建 延べ3,807.97㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り、吹付タイル等 その他：なし	
設 備 等	オートロック、エレベーター(1基)、管理事務室、集合郵便受、 宅配ボックス、集会室、アトリエ、共同視聴設備、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	日本ハウズイング株式会社
	管 理 形 態	日勤
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇検査済証交付済み。 ◇目的一棟の建物は崖地を利用したマンションであり、建築 計画概要書によると、地上4階地下2階建として建築確認を 取得している。なお、敷地面積は2,962.21㎡となっている。 ◇エントランスは4階部分にある。	

(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 (606号室) 主要開口部の方位：南東向き 中間部屋	
床	面	積	78.58㎡ (登記面積)
間	取	り	2LDK+納戸
バルコニー等	バルコニー面積 8.37㎡ (分譲パンフレット記載による) ルーフバルコニー面積 19.92㎡ (分譲パンフレット記載による)		
仕	様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 トイレ、浴室、キッチン等 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。 令和 8 年 4 月 23 日 現在	
		管 理 費	12,900円 129,000円
		修繕積立金	15,300円 153,000円
		そ の 他	駐車場使用料 12,000円 106,400円
			ルーフバルコニー使用料 400円 4,000円
			トランクルーム使用料 1,600円 14,400円
		備 考	年14.6%の遅延損害金の規定あり。 27,121円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和8年5月14日 : 内部立入調査 建物所有者が占有している。	
特 記 事 項		◇解錠による立入調査のため、設備関係の動作確認がとれていない。 ◇調査時点で、壁紙の剥がれ、床面の汚れ、汚損が認められた。	

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(目的外土地)

目的外土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	規約共有持分 相当	建付地価格 (円)
目的外 土地	185,000	× 0.60	111,000	× 2,950.58	× 1.00	× $\frac{8,253}{330,915}$	= 8,170,000

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

横浜港北-36

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 178,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & = & 185,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和 8 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 : 高低差、形状、一部土砂災害警戒区域、一部埋蔵文化財包蔵地等で劣り、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。

共有持分 : 規約上の持分

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。

番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
1	300,000	× 78.58	÷ 0.82	× 0.32	= 9,200,000

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 27年 、 経済的残存耐用年数 23年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 23\text{年}}{(\text{経過年数 } 27\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 23\text{年})} \times (1 - 0.30) = 0.32$$

(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)
目的外 土地	8,170,000	×0.16 定期借地権	= 1,310,000

敷地利用権等割合:敷地利用権等を定期借地権と判定し、その割合を 16%と査定した。

借地権割合に基づき、次の方法により定期借地権割合を求める。

$$\text{借地権割合 } 60\% \times (\text{定期借地権補正*1 } 1-0.70) \times (\text{名義変更料控除*2 } 1-0.1) = \text{定期借地権割合 } 16\%$$

*1 定期借地権補正は残存期間に応じ、70%の減価を行った。

*2 賃借権の場合には名義変更料相当として上記のとおり10%の控除を行った。

(3) 積算価格

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	建物価格 (円)	敷地利用権等価格 (円)	個別格差	積算価格 (円)
1	9,200,000	+ 1,310,000	× 1.02	= 10,720,000

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) 4階部分にエントランスを考慮

位置別補正 : 0.99 (南東向き・中間部屋)

その他補正 : 1.01 (ルーフバルコニーを考慮)

相乗積 $1.02 \times 0.99 \times 1.01 = 1.02$

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)
378,000	× 1.02	× 0.30	× 78.58	= 9,090,000

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 : 定期借地権による残存年数を考慮した。

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) ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円) ア+カ=キ キ
	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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1-0.03) \times 1$ エ	複利 現価率 ※2 (9.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
888,465 (13.6%)	781,500	10.2%	7,431,912 = 7,430,000	0.7575	5,628,225 (86.4%)	= 6,520,000 (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	10,720,000	× 1.0	= 10,720,000
比準価格	9,090,000	× 1.0	= 9,090,000
収益価格			= 6,520,000
調整後の価格			9,490,000

占有減価修正率 : 不要と判定した。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、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	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	9,490,000	× 0.90	× 0.80	× 0.93		= 6,350,000

市場性修正 : 定期借地権付区分所有建物による売却、保証金返還請求権の譲渡、保証金返還請求権に対する目的外土地に対する抵当権の設定等総合的に勘案して-10%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 7% と求めた。

その他の控除(敷金等) : 必要なし

第6 参考価格資料

1 . 公 示 地 横 浜 港 北 - 3 6

所 在 : 横 浜 市 港 北 区 小 机 町 字 伊 勢 原 3 7 8 番 1 6

価 格 : 178,000円/㎡

位 置 : J R 横 浜 線 「 小 机 」 駅 約 1,000m

価 格 時 点 : 令 和 8 年 1 月 1 日

地 積 : 161㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 西 側 4.0m 市 道

用 途 指 定 等 : 第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域

(建 ぺ い 率 50% ・ 容 積 率 80%)

地 域 の 概 要 : 中 小 規 模 一 般 住 宅 に ア パ ー ト が 見 ら れ る 住 宅 地 域

2 . 固 定 資 産 税 評 価 額 (令 和 7 年 度)

物件1 (建 物) 8,889,764円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写 (残 地) (A 3 判 から A 4 判 へ 縮 小)

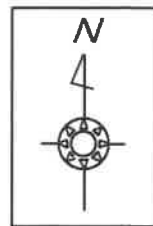
建物図面・各階平面図写 (A 3 判 から A 4 判 へ 縮 小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000



目的物件

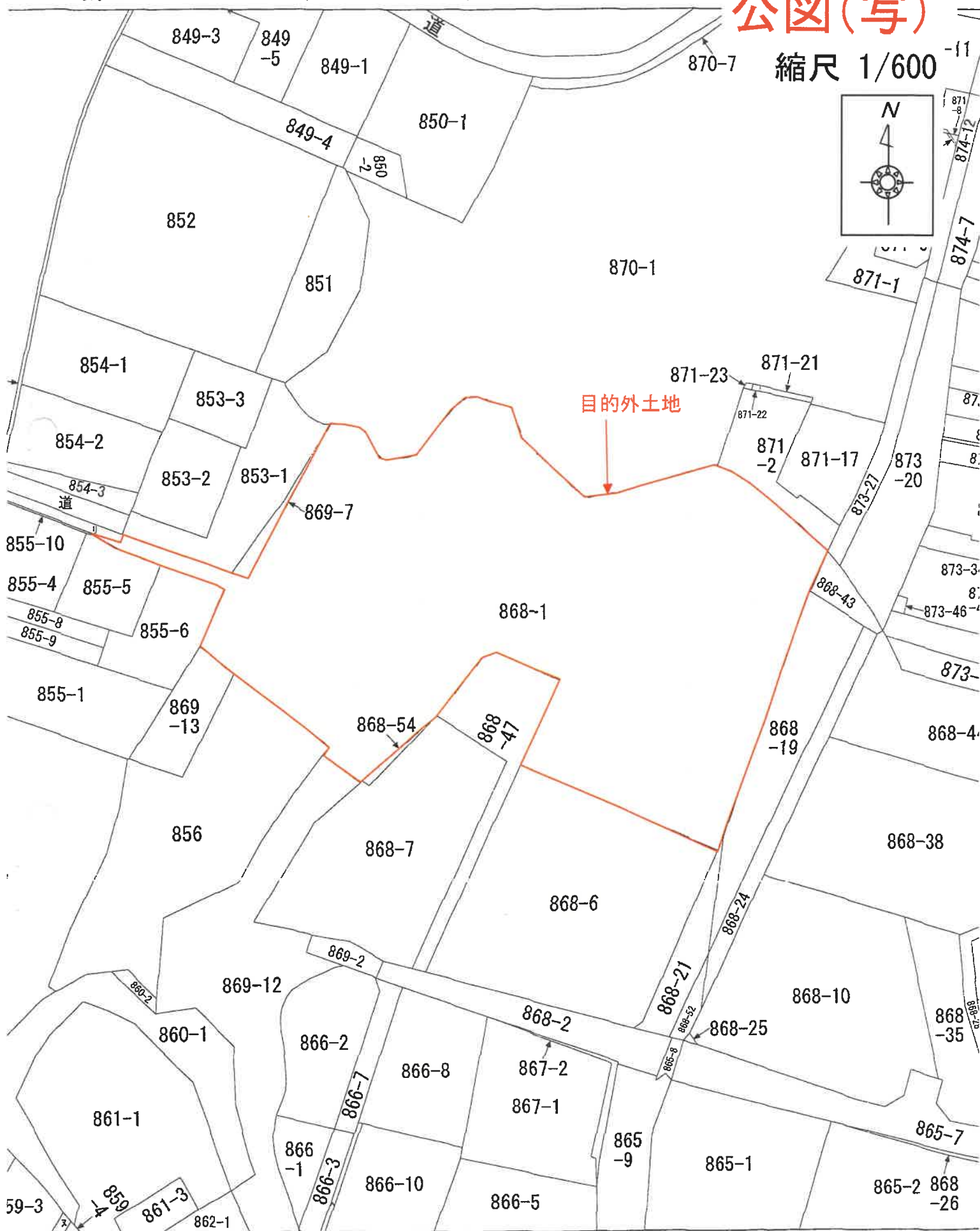
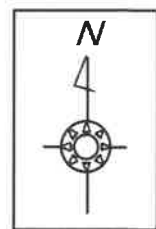
最寄り駅

バス停

公示地

スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
(株)マッフル
地図使用承認©マッフル第7-184号

縮尺 1/600



建物図面・各階平面図(写)

115445

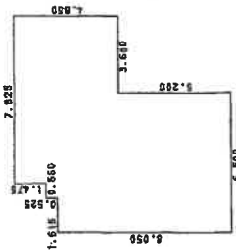
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
小机図
868番1の606

建物の所在
横浜市港北区小机図字南根方868番地1

新横浜レジャヒルズ
建物番号 606



求積表

8.050	X	1.615	=	13.000750
8.575	X	0.660	=	5.659500
10.050	X	4.225	=	42.461250
4.050	X	3.600	=	14.580000
合 計				78.581500
床面積				78.58 m ²

専有部分

一棟の建物

建物の存する部分6階

縮尺
1/1000

申請人

縮尺
1/250

作製者

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

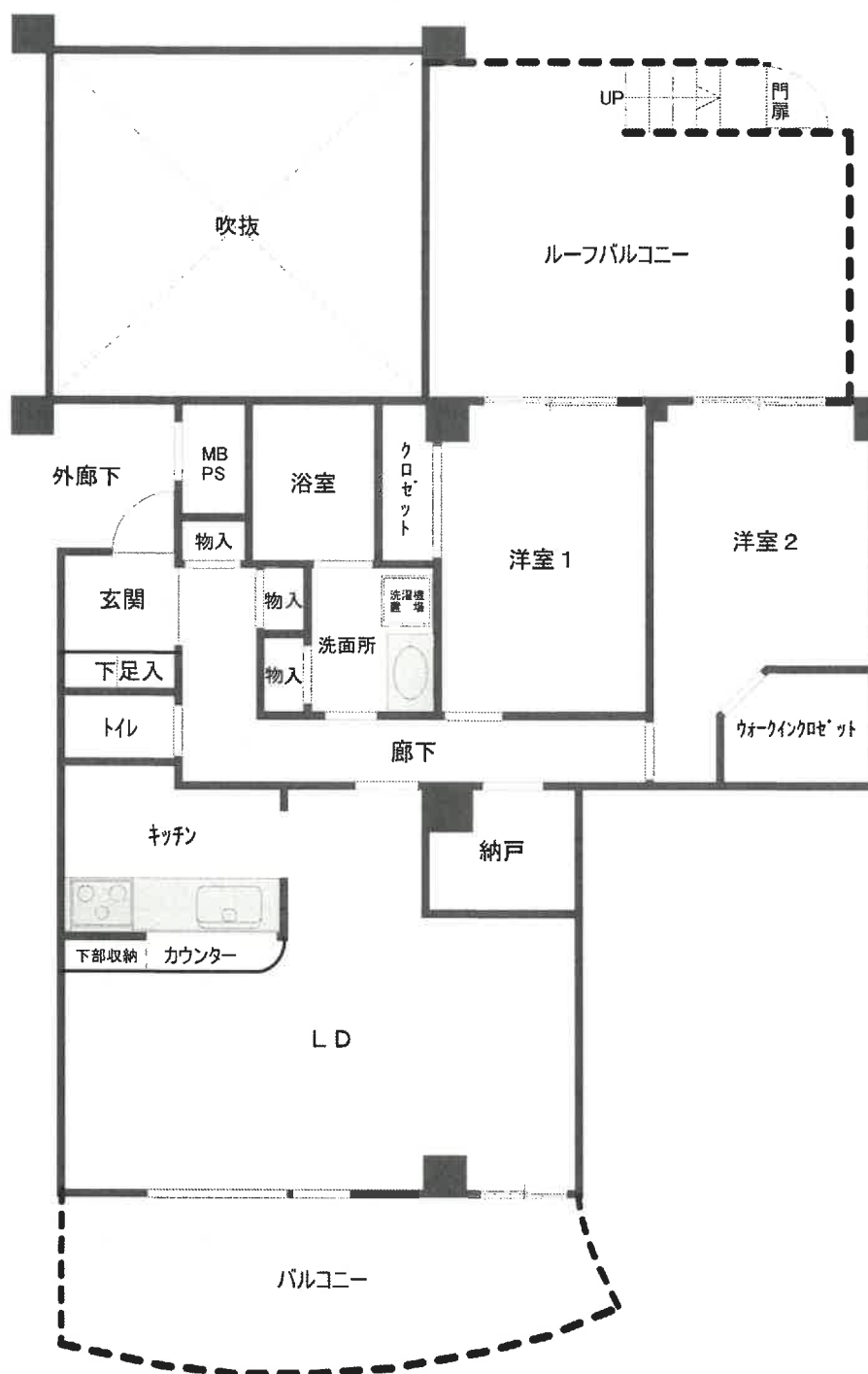
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(横浜地方法律局港北出張所管轄)

令和7年12月22日 福岡法律局

登記官

間取図



令和8年(ケ)第4号