

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 17 日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 雅 一

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 5 月 20 日から 令和 7 年 5 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 3 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 6 月 16 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 6 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 9 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 4 月 17 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）
1～4	9,722,000 7,777,600	一括	1,944,400	40,401	8,657
1	2,910,000				
2	4,480,000				
3	2,330,000				
4	2,000				

物 件 目 録

1 所 在 横浜市南区永田みなみ台

地 番 861 番 6

地 目 宅地

地 積 27647.36 平方メートル

共有者 A 持分 5992973 分の 2039

共有者 B 持分 5992973 分の 2039

共有者 C 持分 5992973 分の 2039

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区永田みなみ台 861 番地 6

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建

床 面 積	1 階	1120.70 平方メートル
	2 階	1386.63 平方メートル
	3 階	1386.63 平方メートル
	4 階	1559.43 平方メートル
	5 階	1386.63 平方メートル
	6 階	1386.63 平方メートル
	7 階	1559.43 平方メートル
	8 階	1386.63 平方メートル
	9 階	1386.63 平方メートル
	10 階	1559.43 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 永田みなみ台 861 番 6 の 44

建物の名称 1-3-309 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 56.92 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

3 所 在 横浜市南区永田みなみ台

地 番 861番8

地 目 宅地

地 積 22110.25平方メートル

共有者 A 持分5992973分の2039
共有者 B 持分5992973分の2039
共有者 C 持分5992973分の2039

4 所 在 横浜市南区永田みなみ台861番地8

家屋 番号 861番8の583

種 類 集会所 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 216.61平方メートル

(現況)

床 面 積 約229.66平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 219.62平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分5992973分の2039
共有者 B 持分5992973分の2039
共有者 C 持分5992973分の2039



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 6日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 雅 一

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

【物件番号4】

主たる建物は集会所、事務所として使用されている。附属建物はポンプ室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2】

管理費等の滞納あり。ただし、本件申立ての請求債権は、その一部である。

【物件番号4】

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 所 在 横浜市南区永田みなみ台

地 番 861番6

地 目 宅地

地 積 27647.36平方メートル

共有者 A 持分5992973分の2039

共有者 B 持分5992973分の2039

共有者 C 持分5992973分の2039

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区永田みなみ台861番地6

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床 面 積	1階	1120.70平方メートル
	2階	1386.63平方メートル
	3階	1386.63平方メートル
	4階	1559.43平方メートル
	5階	1386.63平方メートル
	6階	1386.63平方メートル
	7階	1559.43平方メートル
	8階	1386.63平方メートル
	9階	1386.63平方メートル
	10階	1559.43平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 永田みなみ台861番6の44

建物の名称 1-3-309号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 56.92平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

3 所 在 横浜市南区永田みなみ台

地 番 861番8

地 目 宅地

地 積 22110.25平方メートル

共有者 A 持分5992973分の2039
共有者 B 持分5992973分の2039
共有者 C 持分5992973分の2039

4 所 在 横浜市南区永田みなみ台861番地8

家屋 番号 861番8の583

種 類 集会所 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 216.61平方メートル

(現況)

床 面 積 約229.66平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 219.62平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分5992973分の2039
共有者 B 持分5992973分の2039
共有者 C 持分5992973分の2039



令和 6年(ケ)第 272号
令和 6年10月29日受理
令和 6年11月28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 所 在 横浜市南区永田みなみ台
 地 番 861番6
 地 目 宅地
 地 積 27647.36平方メートル
 共有者 A 持分5992973分の2039
 共有者 B 持分5992973分の2039
 共有者 C 持分5992973分の2039

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区永田みなみ台861番地6
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
 床 面 積
 1階 1120.70平方メートル
 2階 1386.63平方メートル
 3階 1386.63平方メートル
 4階 1559.43平方メートル
 5階 1386.63平方メートル
 6階 1386.63平方メートル
 7階 1559.43平方メートル
 8階 1386.63平方メートル
 9階 1386.63平方メートル
 10階 1559.43平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 永田みなみ台861番6の44
 建物の名称 1-3-309号
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 3階部分 56.92平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

3 所 在 横浜市南区永田みなみ台
地 番 861番8
地 目 宅地
地 積 22110.25平方メートル

共有者 A 持分5992973分の2039
共有者 B 持分5992973分の2039
共有者 C 持分5992973分の2039

4 所 在 横浜市南区永田みなみ台861番地8
家屋 番号 861番8の583
種 類 集会所 事務所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 216.61平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 ポンプ室
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 219.62平方メートル

共有者 A 持分5992973分の2039
共有者 B 持分5992973分の2039
共有者 C 持分5992973分の2039

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	横浜市南区永田みなみ台1番3-309号		
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 (A, B, C) ☐ その他の者 上記の者が本件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		
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある ☐ 不明	
管理費等照会先	南永田住宅管理組合		
その他の事項			
土 地	物件1		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
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 ☐		
占有者及び 占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	物件1の土地には、物件2の一棟の建物の他、南永田団地1街区5ないし7号棟の一棟の建物が存在する。		
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	
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272号

債権者 南永田住宅管理組合

債務者(所有者)

回答書

令和6年11月15日

横浜地方裁判所

執行官 渡邊 訓 様

南永田住宅管理組合

令和6年10月31日付け照会書について、以下のとおり回答致します。

1 管理費及び修繕積立金等の月額

管理費 6000円

修繕積立金 1万4000円

倉庫修繕費 300円

合計 2万300円

2 管理費、修繕積立金及び倉庫修繕費(以下、「管理費等」)の滞納期間・滞納額

滞納期間 令和元年7月分から令和6年10月分まで

滞納額 129万9200円

3 損害金（回答日時点 ）

50万5993円

遅延損害金利率 年14.6%

4 管理費等以外に特定承継人行使できる債権

違約金としての弁護士費用 83万6000円

共用部分に係る損害賠償請求権 11万5000円

督促費用 1万1592円

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市南区永田みなみ台1番4号		
土地	物件3		
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	物件3の土地には、物件4の建物の他、南永田団地1街区1及び2号棟の一棟の建物が存在する。		
建物	物件4		
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：229.66平方メートル		
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	☒ 建物所有者ら ☐ その他の者 上記の者が主たる建物を集会所・事務所として、附属建物をポンプ室として、使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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 }		
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
■南永田住宅管理組合理事	(1) 受命物件2の専有部分の建物（以下「専有部分の建物」という。）には、A、B、Cらの実父であるDが、長年単身で居住していました。 (2) Dは令和元年6月ころ、逝去されました。 (3) Dの死亡後、現在に至るまで、専有部分の建物には誰も居住していません。 (4) 受命物件4の建物（以下「物件4建物」という。）は、当団地の集会所及び組合事務所として使用しています。附属建物は、当団地のポンプ室です。

(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) 受命各物件の現況は、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) 専有部分の建物に臨場したところ、集合郵便受けがテープにより塞がれており、電気、ガス及び水道の供給がいずれも停止しており、ならびに管理組合理事の陳述から、現に人が居住していないと思われたので、第2回臨場時に解錠のうえ、立入調査を実施した。
- (3) 専有部分の建物内には、主要な家具及び電化製品等の家財道具、衣類及び雑品等の生活必需品が生活状態のまま存在した。ただし、室内に置かれていた使用水量通知書から、令和元年7月から2か月間の水道使用量は0立法メートルであり、また、同時期ころから供給が継続して停止されていることから、同年7月ころから人が常時使用している形跡が認められなかった。
- (4) 専有部分の建物の占有関係については、Dは既に死亡していることが認められること、D名の表札及び集合郵便受けの表示、専有部分の建物内に存したD宛の公共料金等請求書及び郵便物ならびにD以外の第三者の占有を示すものが一切存在しないなどの立入調査の結果から、Dの法定相続人であるA、B、Cが占有しているものと認めるのを相当と思料する。
- (5) 専有部分の建物内部を目視により確認した範囲においては、経年劣化による汚損や損傷が認められるものの、躯体に関わる大きな損傷等は認められなかった。
- (6) 物件4建物は、管理組合理事の陳述及び立入調査の結果から、6枚目記載のとおり使用されていることが認められる。

(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10月31日(木) 11:25-12:15 : - :	目的物件所在地 書面照会 (ファクシミリ)	受命各物件確認・施錠不在(専有部分の建物)・外観調査・写真撮影・管理組合理事から事情聴取 管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 6年11月13日(水) 8:45-9:35	目的物件所在地	立入調査(専有部分の建物(解錠), 物件4建物の主たる建物)・外観調査・写真撮影・管理組合理事から事情聴取〔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() : - :		

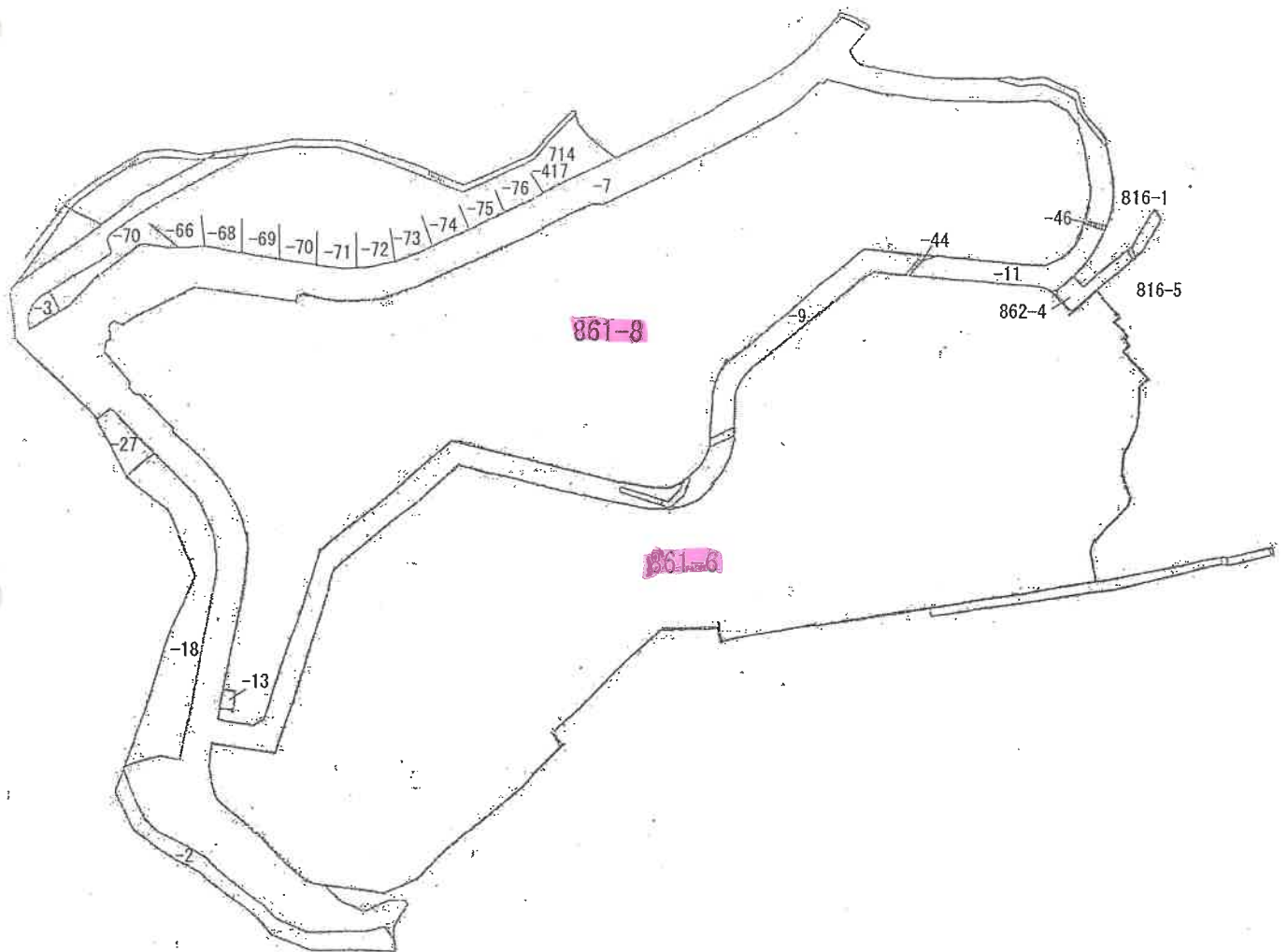
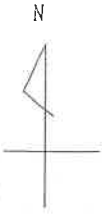
(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
専有部分の建物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 6年11月13日
専有部分の建物は不在で施錠されていたので、立会人E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



5422

545657

永田みなみ台 861番 6の44

家屋番 号 永田町861番1-626

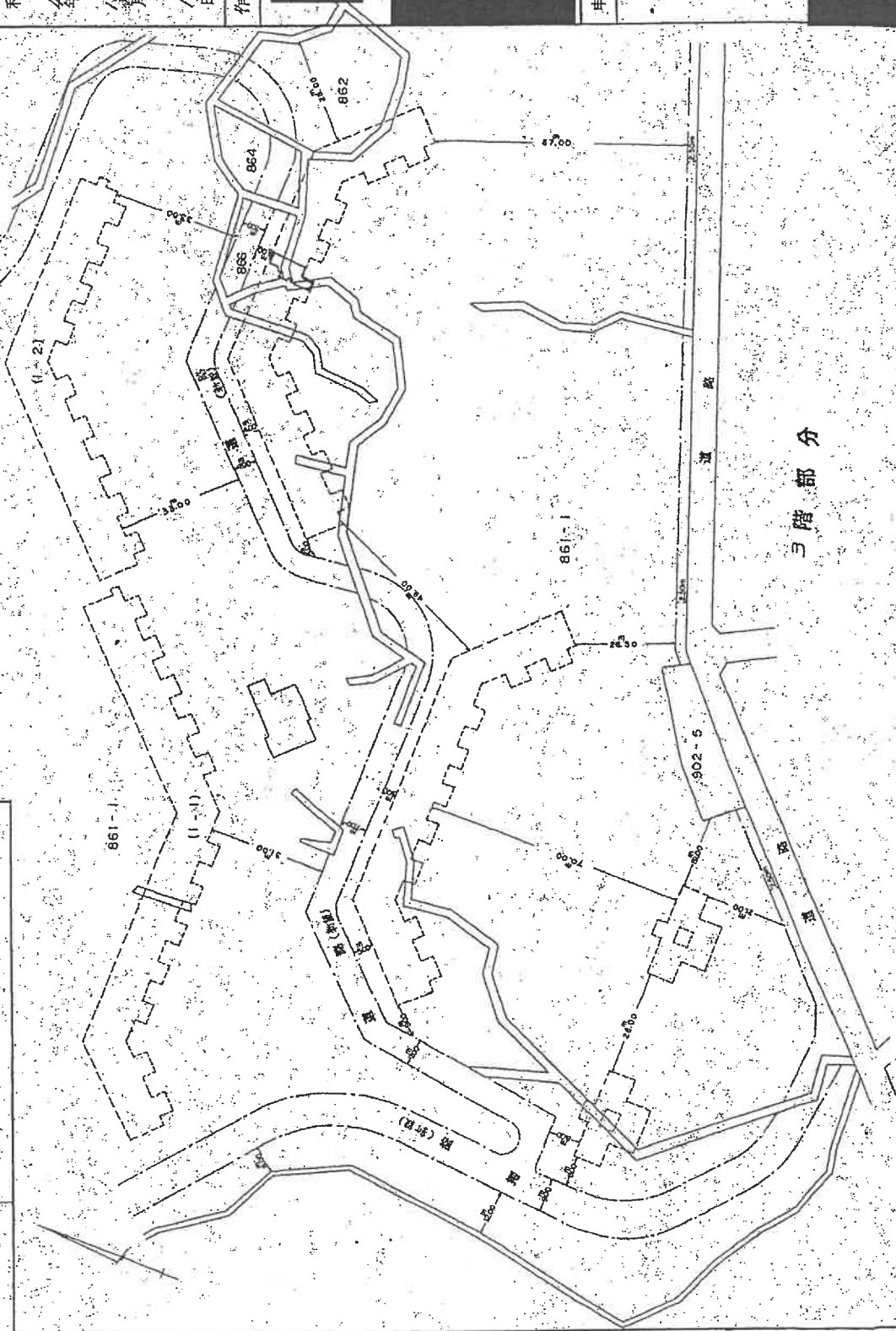
建築物の所在

面
图
物
建

昭和49年11月

土地家屋調査士

隨人



1/1200

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
令和6年8月1日 横浜地方方法務局

產品圖

(11 枚目)

5-5 哈維氏龍

登記年月日：昭和49年12月12日

545658

永田みなみ台 861番 6044

家屋番号 永田町861番1～626

建物の所在 横浜市中区永田町字水久保861番地1箇所同席地先
862番地864番地866番地

各階平面図

1-3-309

昭和49年11月1日

作製者

士和家建設株式会社

申請人

39
12
12

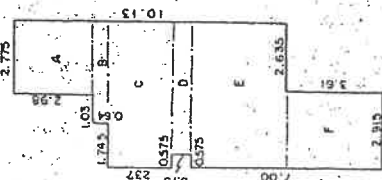


面積計算表

A.	2.775	X	2.98	=	8.2695
B.	3.605	X	0.64	=	2.4352
C.	5.55	X	2.37	=	13.1535
D.	4.975	X	0.75	=	3.73125
E.	5.55	X	3.39	=	18.8145
F.	2.915	X	3.61	=	10.52315
					56.9271

面積 56 m² 92

3階部分



縮尺 1/200

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年8月1日 横浜地方裁判所

登記官

(12 枚目)

本図面はA 3 判をA 4 判に縮小したものである

登記年月日：昭和49年12月12日

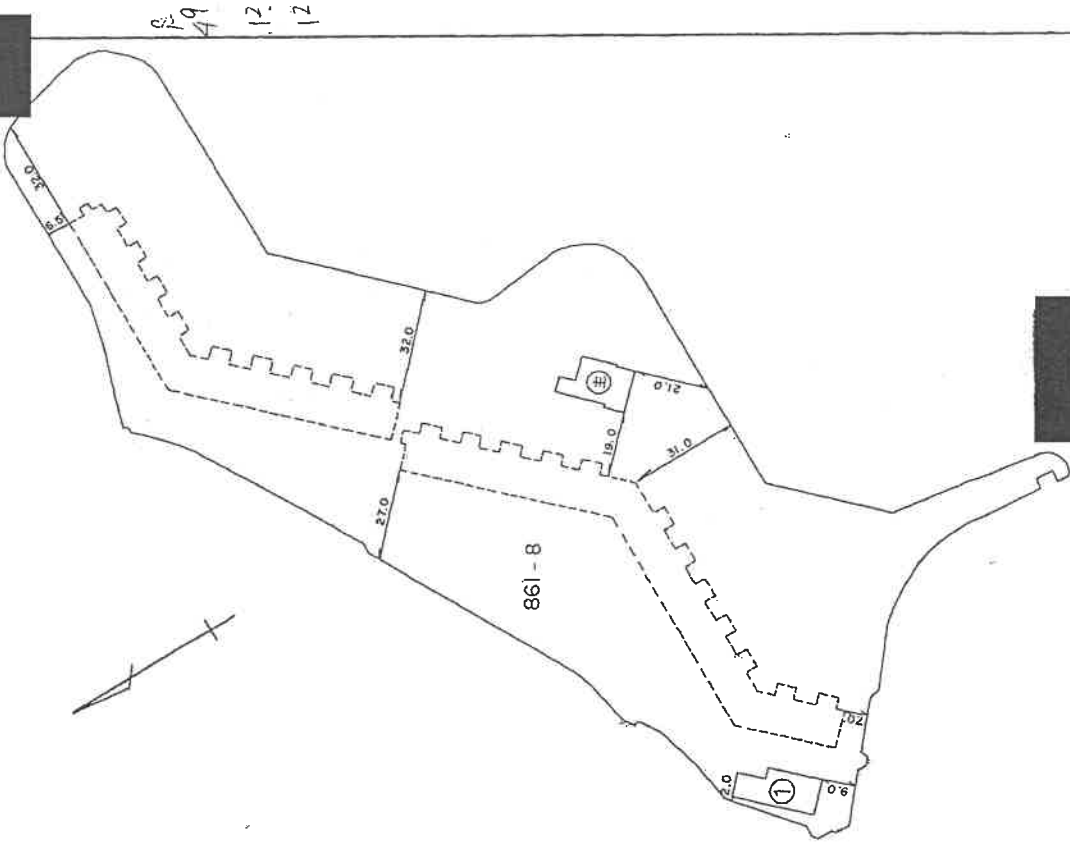
545567

各階平面図

家屋番号 861番8の583

横浜市南区永田みなみ台861番地8

面
圖
物
建



作者

人讀申

尺蠖

✓

縮尺

~~1500~~

日作製)

2016年11月23日

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8月1日 横浜地方方法務局

全和6年8月一日

横浜地方法務局

產品

(13 枚目)

(1/3)

图号: 5-6

登記年月日：昭和49年12月12日

545568

永田みなみ台861番8の583

家屋番号 水山町861番1~4026

横浜市南区永田町字大久保861番地1

各階平面

Handwritten signature: [Illegible]

昭和44年11月1日

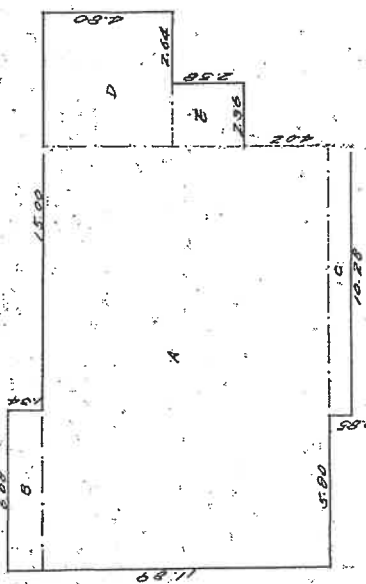
作製者

土地家屋調査士

申請人

管理事務所・果会竹床面積

216461



A.	$16.06 \times 10.55 =$	169.6420
B.	$60.8 \times 1.34 =$	81.472
C.	$10.25 \times 0.95 =$	9.7380
D.	$50.2 \times 4.80 =$	240.960
E.	$2.56 \times 2.58 =$	6.5988
		216.6180

縮尺 $\frac{1}{200}$

登記年月日：昭和49年12月12日

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8月1日 横浜地方裁判所

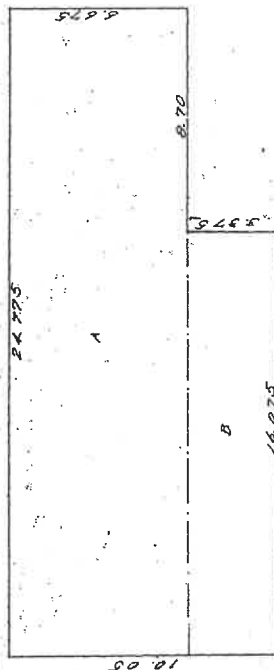
545569

5831-合併

家屋番号 永田みなみ台861番805847 583
永田町861番1004037

建物の所在 横浜市内南区永田町字大森保861番地1

各 階 平 面 図



ポンプ室床面積

219.462

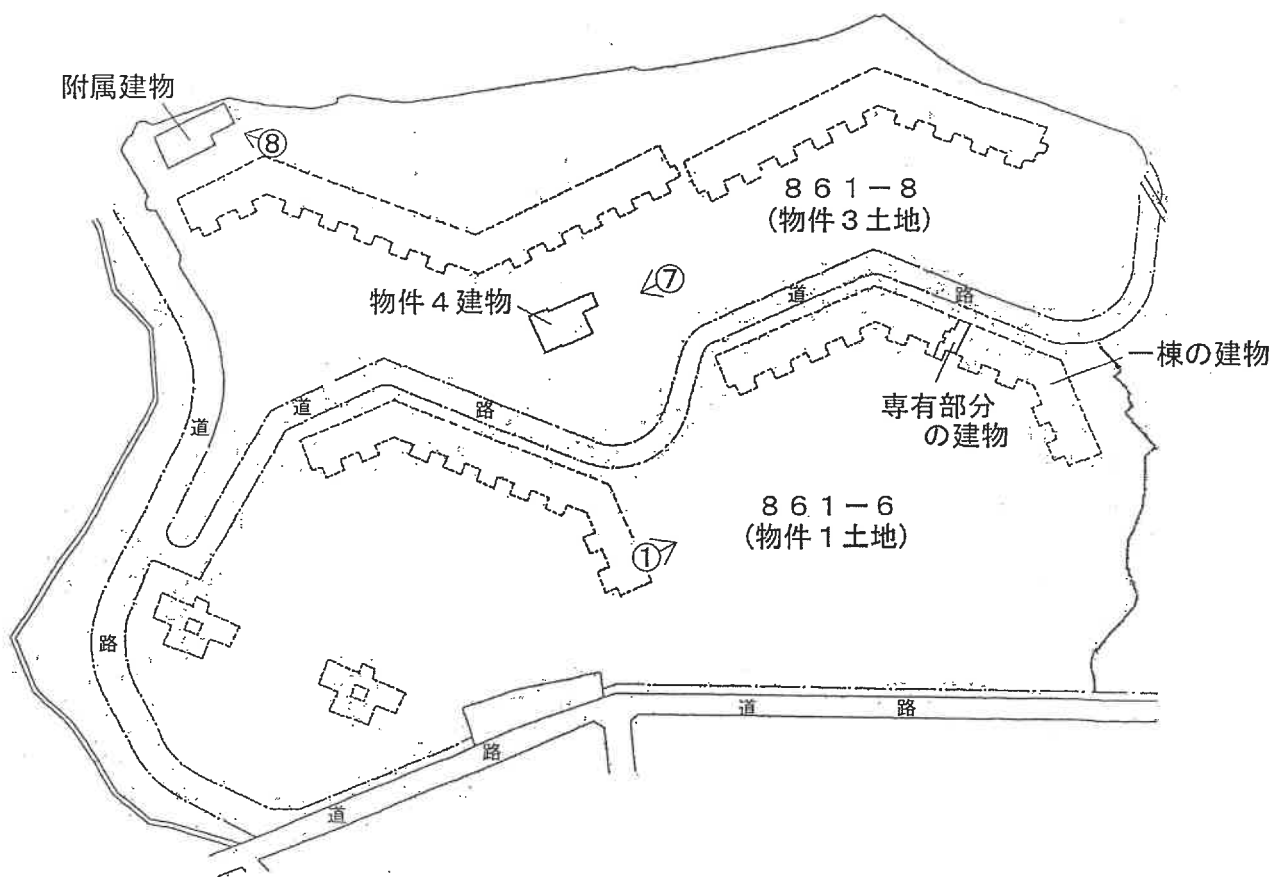
昭和49年11月12日
作製年月日

作製者
土地区画整理委員

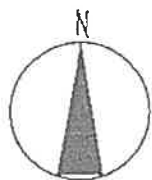
申請人

縮尺 1/200

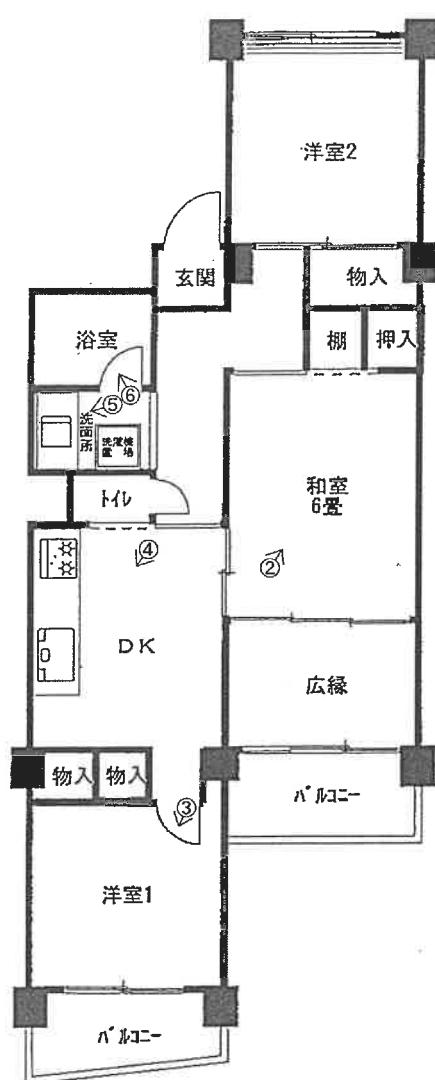
土地建物位置関係図



←○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 和室



3 洋室1



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



7 物件4建物外観



8 附属建物外観





令和6年（ケ）第272号
令和6年11月13日現地調査
令和6年12月 2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

一括価格（合計）	
金9,722,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金2,910,000円
物 件 2 (建物)	金4,480,000円
物 件 3 (土地)	金2,330,000円
物 件 4 (建物)	金2,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至4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。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、3の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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、買受け希望者は、内覧制度によるほか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 目的物件の表示

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		住居表示「永田みなみ台1-3-309」
3		
4		住居表示「永田みなみ台1-4」 主たる建物の床面積 約229.66㎡
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. 所 在 横浜市南区永田みなみ台

地 番 861番6

地 目 宅地

地 積 2764.7. 36平方メートル

共有者 A 持分5992973分の2039

共有者 B 持分5992973分の2039

共有者 C 持分5992973分の2039

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区永田みなみ台861番地6

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

床 面 積	1階	1120.70平方メートル
	2階	1386.63平方メートル
	3階	1386.63平方メートル
	4階	1559.43平方メートル
	5階	1386.63平方メートル
	6階	1386.63平方メートル
	7階	1559.43平方メートル
	8階	1386.63平方メートル
	9階	1386.63平方メートル
	10階	1559.43平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 永田みなみ台861番6の44

建物の名称 1-3-309号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 56.92平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 3 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 1
 共有者 C 持分 3 分の 1

3 所 在 横浜市南区永田みなみ台

地 番 8 6 1 番 8

地 目 宅地

地 積 2 2 1 1 0 . 2 5 平方メートル

共有者 A 持分 5 9 9 2 9 7 3 分の 2 0 3 9

共有者 B 持分 5 9 9 2 9 7 3 分の 2 0 3 9

共有者 C 持分 5 9 9 2 9 7 3 分の 2 0 3 9

4 所 在 横浜市南区永田みなみ台 8 6 1 番地 8

家屋 番号 8 6 1 番 8 の 5 8 3

種 類 集会所 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 2 1 6 . 6 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 2 1 9 . 6 2 平方メートル

共有者 A 持分 5 9 9 2 9 7 3 分の 2 0 3 9

共有者 B 持分 5 9 9 2 9 7 3 分の 2 0 3 9

共有者 C 持分 5 9 9 2 9 7 3 分の 2 0 3 9

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1、3）

位 置 ・ 交 通	京浜急行本線「弘明寺」駅の北西方約1700m（道路距離） 「南永田中央」バス停の南方徒歩約3分 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中高層の共同住宅が建ち並ぶ起伏の多い住宅地域	
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2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
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	物件1：27,647.36㎡ 物件3：22,110.25㎡ 不整形 東西約300m、南北約250m 南下り傾斜、敷地内段差あり
接 面 道 路	東側を除く外周を、幅員約9.5mの舗装市道（いずれも建築基準法第42条第1項に該当）に囲まれている。物件1と物件3の間に幅員約6m舗装市道（建築基準法上未判定道路）がある。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む複数棟の建物、団地共用施設の敷地として利用。マンション、一般住宅、老人ホーム等に隣接している。	
供 給 処 理 施 設	上水道あり、下水道あり、ガスあり	
評 価 対 象 持 分	共有者 A 持分5992973分の2039（物件1、3） 共有者 B 持分5992973分の2039（物件1、3） 共有者 C 持分5992973分の2039（物件1、3）	
特 記 事 項	◇物件1土地東側一部は横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると浸水想定区域内にある。 ◇物件1、3土地上一部は土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域（いずれも急傾斜地の崩壊）に該当する。	

2 建物の概況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	南永田団地1街区3号棟	
建物の用途	住宅等（総戸数195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49年3月25日（登記記載）
	経過年数	約51年
	経済的残存耐用年数	約4年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造10階建、延べ14,118.77㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水 外壁：吹付、タイル貼外	
設備	エレベーター2基、集合郵便受、共同視聴用アンテナ等	
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	南永田住宅管理組合
	管理方式	自主管理
管理の状態	普通	
特記事項	◇エレベーターは1階、4階、7階、11階のみ停止する。	

(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	3階 (309号室) ・ 中間戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	56.92㎡（登記面積）		
間 取 り 等	3DK		
バルコニー等	バルコニー：3.6㎡		
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 ビニールクロス等 浴室、トイレ、洗面所、広縁等	
維持管理の状態	普通		
管 理 費 等	管理組合の回答によれば下記のとおり。 令和6年10月31日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	6,000 円	} 1,299,200 円
	修 繕 積 立 金	14,000 円	
	倉 庫 修 繕 費	300 円	
	そ の 他	違約金としての弁護士費用 836,000 円 共用部分に係る損害賠償請求権 110,500 円 督促費用 11,592 円	
	備 考	年 14.6%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 505,993 円	
	専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	◇令和6年11月13日内部立入調査 ◇共有者らが占有している。	
特 記 事 項	◇共有者 A 持分 3 分の 1 共有者 B 持分 3 分の 1 共有者 C 持分 3 分の 1		

3. 建物の概況（物件4）

マンション名	南永田団地1街区4号棟	
建物の用途	集会所・事務所	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和49年（課税台帳記載）
	経過年数	約51年
	経済的残存耐用年数	当分の間現状維持可能
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造平家建、約229.66㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル外	
設備	管理事務室、集会室、和室、控室等	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の状態	普通	
特記事項	◇増築により上記床面積になっている。 ◇附属建物符号1の概況は、鉄筋コンクリート造平家建、床面積：219.62㎡、間仕切り、開口部のない機械室で、団地内水道給水用ポンプ室等として利用されている。 ◇共有者 A 持分5992973分の2039 共有者 B 持分5992973分の2039 共有者 C 持分5992973分の2039	

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（物件1、3）

目的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	共有持分	建付地価格 (円)
1	190,000	×1.25	238,000	×27647.36	×1.00	$\times \frac{6,117}{5,992,973}$	=6,720,000
3	190,000	×1.25	238,000	×22110.25	×1.00	$\times \frac{6,117}{5,992,973}$	=5,370,000

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 南(県)－1

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 179,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 190,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：地価調査地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価調査地の所在する地域は対象地域に比べ接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：対象地は規模等で優り、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：登記上の持分

② 建物価格（物件２）

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)
350,000	×56.92	÷0.74	×0.06	=1,620,000

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 51 年、経済的残存耐用年数 4 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 4 年}}{(\text{経過年 51 年} + \text{経済的残存耐用年数 4 年})} \times (1 - 0.2) = 0.06$$

③ 建物価格（物件４）

目的建物は建築後約 51 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1㎡当り 270,000 円と査定）の 3%をもって建物自体の価格とした。

再調達原価 (円/㎡)	床面積 (㎡)	現価率	持分割合	建物価格 (円)
270,000	× 229.66	× 0.03	× $\frac{6,117}{5,992,973}$	= 2,000

現価率：建物の利用状況を考慮し、残価率として 3%と査定

④建物価格（物件４附属建物）

目的建物は建築後約 51 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1 m²当り 170,000 円と査定）の 3%をもって建物自体の価格とした。

再調達原価 (円/m ²)	床面積 (m ²)	現価率	持分割合	建物価格 (円)
170,000	× 219.62	× 0.03	× $\frac{6,117}{5,992,973}$	= 1,000

現価率：建物の利用状況を考慮し、残価率として 3%と査定

(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)
1	6,720,000	×0.4	場所的利益	= 2,690,000
3	5,370,000	×0.4	場所的利益	= 2,150,000
合 計				= 4,840,000

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、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	基礎となる 価格（円）	敷地利用権等 価格の控除及 び加算（円）	個別 格差	積算価格 （円）	価格割合
1	6,720,000	－2,690,000	×1.00	= 4,030,000	29.4%
2	1,620,000	＋4,840,000		= 6,460,000	47.1%
3	5,370,000	－2,150,000		= 3,220,000	23.5%
一括価格（合計）				13,710,000	100%

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 (3 階)

位置別補正：1.00 (主要開口部：南・中間戸)

その他補正：1.00

相乗積：1.00×1.00×1.00=1.00

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)
233,000	×1.00	×1.00	×56.92	=13,260,000

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	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
43,291 （1.6%）	321,800	9.2%	=3,392,891 =3,390,000	0.7786	2,639,454 （98.4%）	=2,680,000 （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	13,710,000	×1.00	=13,710,000
比準価格	13,260,000	×1.00	=13,260,000
収益価格			2,680,000
調整後の価格			12,380,000

占有減価修正：必要なし。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格（円）	価格割合	案分後の価格（円）
1	12,380,000	29.4%	= 3,640,000
2		47.1%	= 5,830,000
3		23.5%	= 2,910,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、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	案分後の価格 (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	3,640,000	× 1.0	× 0.8			= 2,910,000
2	5,830,000	× 1.0	× 0.8	× 0.96	－ 0	= 4,480,000
3	2,910,000	× 1.0	× 0.8			= 2,330,000
4	3,000	× 1.0	× 0.8			= 2,000
一括価格 (合計)						9,722,000

※物件4建物価格 2,000円+1,000円 = 3,000円

◇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：滞納管理費等の控除割合は、本件請求債権が滞納管理費等であることを考慮して、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に約4%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 地価調査：南(県)－1

所 在：横浜市南区永田台 714 番 125 「永田台 27-15」

価 格：179,000 円／㎡

位 置：京浜急行本線「井土ヶ谷」駅約 2.5 km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：124 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南西側 4.4m 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、高度地区

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（土地） 2,349,223,826 円（共有持分 5992973 分の 6117）

物件 2（建物） 2,885,807 円

物件 3（土地） 1,633,173,616 円（共有持分 5992973 分の 6117）

物件 4（建物） 12,456,212 円（共有持分 5992973 分の 6117）

第7 附属資料の表示

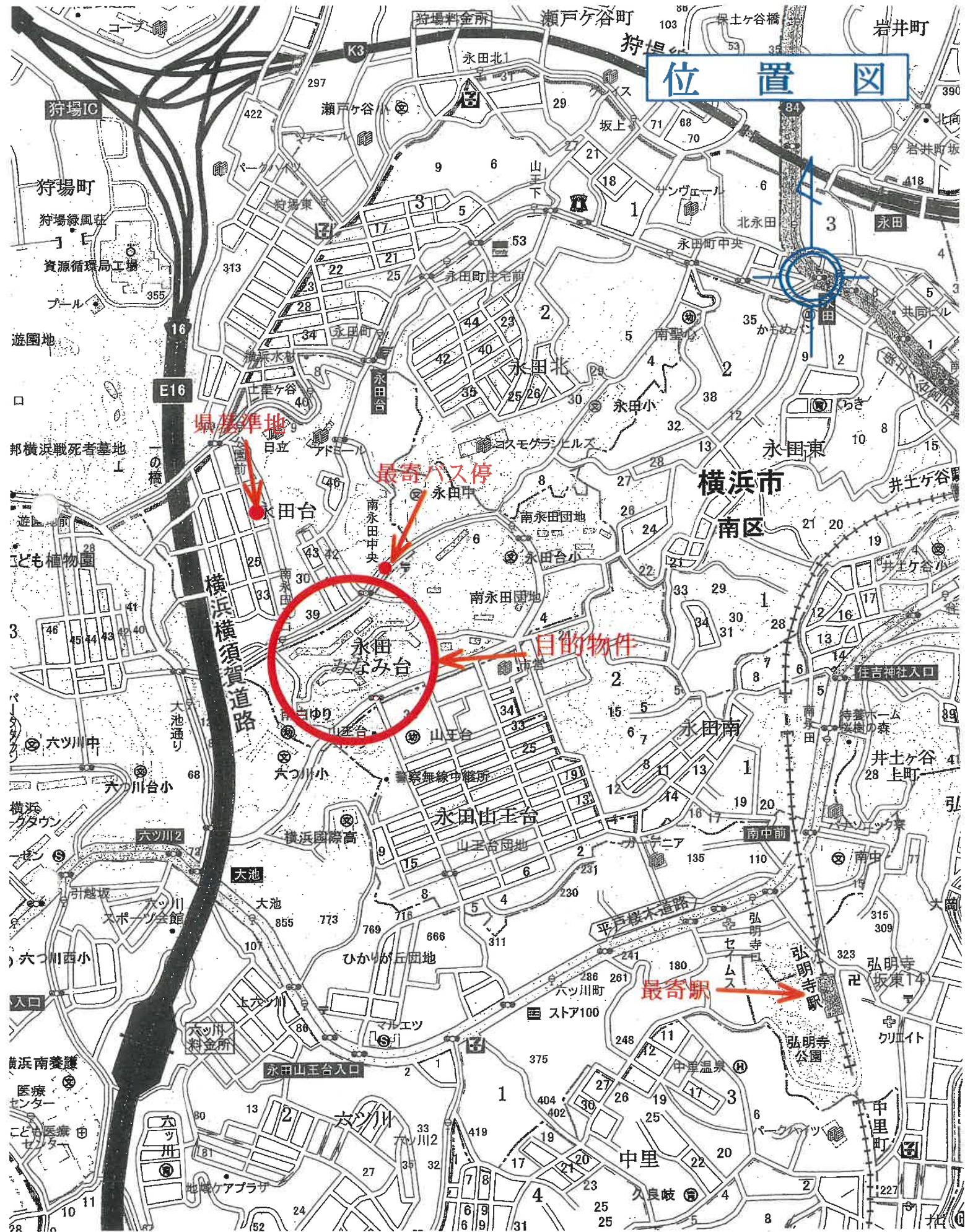
位置図

公図写（目的物件が広大なため A 4 判に収まるよう合成したものである。）

建物図面写・各階平面図（A 3 判から A 4 判へ縮小したものである。）

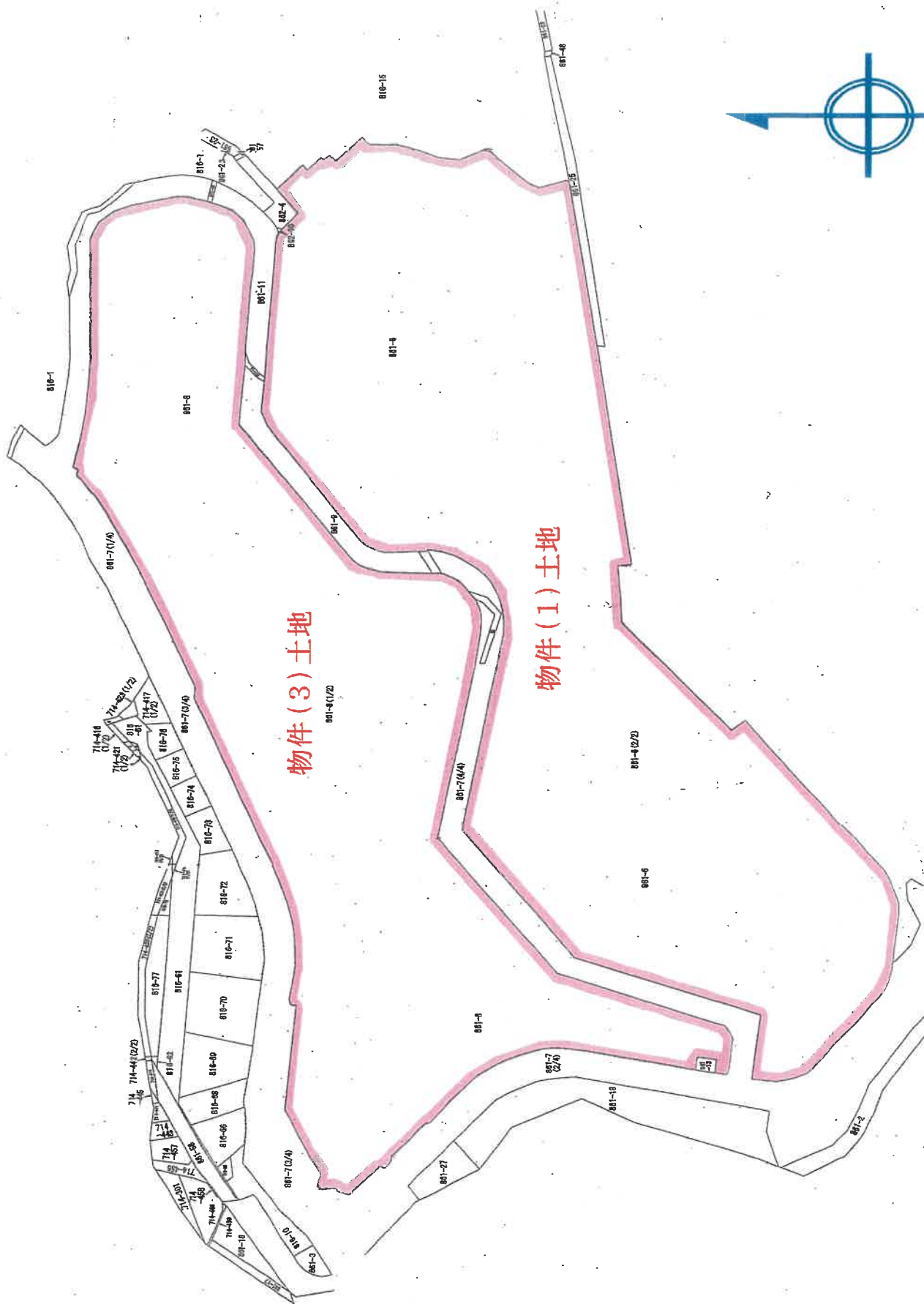
建物間取図

以 上



スーパーマップルデジタル 24/2024 年 / mapple

縮尺 : 1/10,000



対象敷地が広大地のため、本図面はA4版に収まるよう合成したものである。

登記年月日：昭和49年12月12日

545657

永田みなみ台 361番6の44

家屋番号 永田町 361番1-0-026

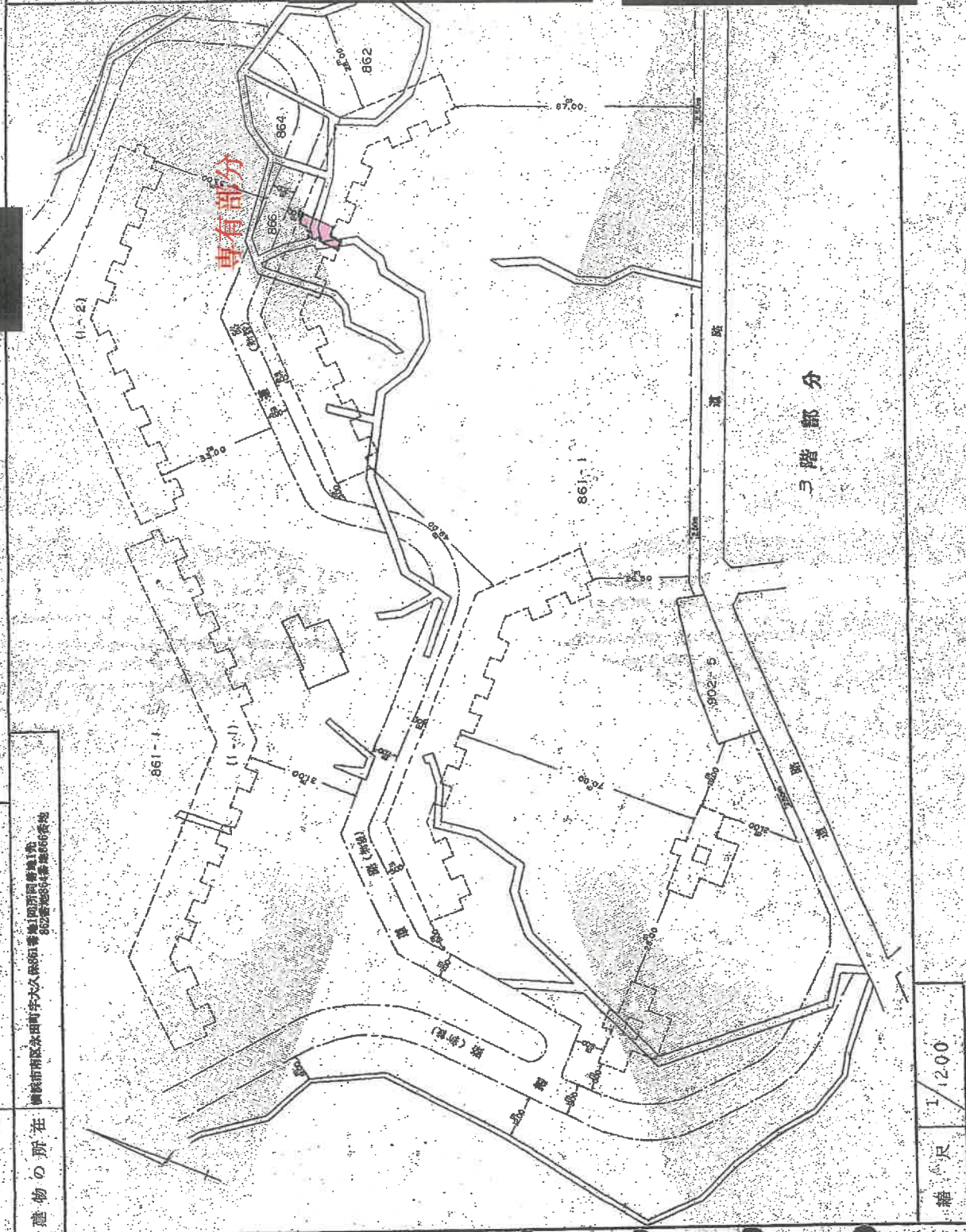
建物の所在 横濱市南区永田町字大久保361番地1号
362番地364番地366番地

建物図面

作製年月日
昭和49年11月1日

作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]



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8月1日 横浜地方方法務局

登記官

登記年月日：昭和49年12月12日

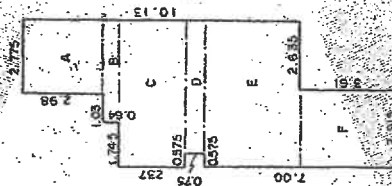
545658

永田みなみ台 861番 6044

家屋番号 永田町 861番 1-3-62-乙

建物の所在 横浜市中区永田町字大久保861番地1号
862番地861番地866番地

専有部分



面積計算表

A	2.775	X	2.98	=	8.2695
B	3.805	X	0.64	=	2.4352
C	6.55	X	2.37	=	13.1635
D	4.975	X	0.75	=	3.73125
E	5.55	X	3.39	=	18.8145
F	2.915	X	3.61	=	10.52315
				=	56.9271

面積 56 m² 92

3階部分

縮尺 1/200

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8月1日 横浜地方支庁

登記官

登記年月日：昭和49年12月12日

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8月1日 横浜地方方法務局

登記官

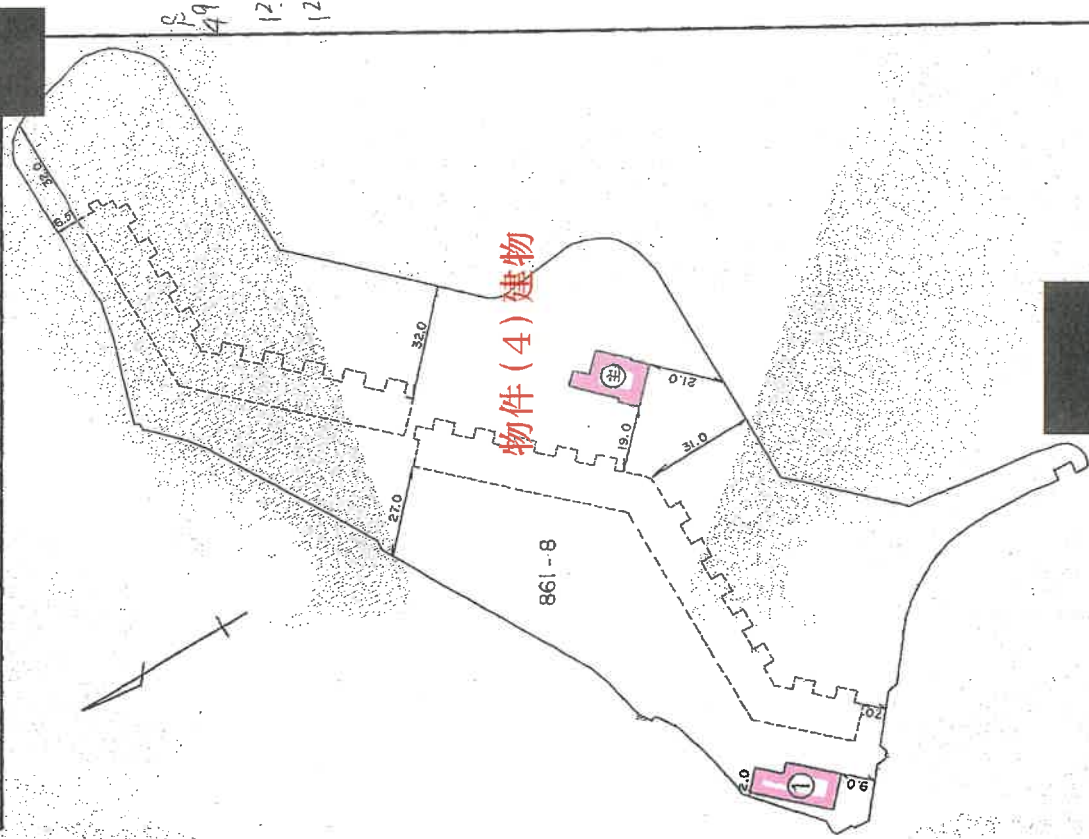
545567

各階平面図

建物図面

家屋番号 861番8の583

建物の所在 横浜市内南区永田みなみ台861番地8



作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/1500

昭和62年1月23日

請求番号：5-6

(1/3)

70%に縮小

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8月1日 横浜地方支務局

登記書

545568

家屋番号 永田みなみ台861番80583
永田町861番1～2026

建物の所在 横浜市中区永田町字大久保861番地1

各階平面図

物件(4)建物



A $16.00 \times 10.55 = 168.80$
B $4.00 \times 1.34 = 5.36$
C $10.20 \times 0.85 = 8.67$
D $5.00 \times 4.00 = 20.00$
E $2.50 \times 2.50 = 6.25$
F $2.50 \times 2.50 = 6.25$
G $2.50 \times 2.50 = 6.25$
H $2.50 \times 2.50 = 6.25$
I $2.50 \times 2.50 = 6.25$
J $2.50 \times 2.50 = 6.25$
K $2.50 \times 2.50 = 6.25$
L $2.50 \times 2.50 = 6.25$
M $2.50 \times 2.50 = 6.25$
N $2.50 \times 2.50 = 6.25$
O $2.50 \times 2.50 = 6.25$
P $2.50 \times 2.50 = 6.25$
Q $2.50 \times 2.50 = 6.25$
R $2.50 \times 2.50 = 6.25$
S $2.50 \times 2.50 = 6.25$
T $2.50 \times 2.50 = 6.25$
U $2.50 \times 2.50 = 6.25$
V $2.50 \times 2.50 = 6.25$
W $2.50 \times 2.50 = 6.25$
X $2.50 \times 2.50 = 6.25$
Y $2.50 \times 2.50 = 6.25$
Z $2.50 \times 2.50 = 6.25$

管理事務所・果会所床面積

216.761

作製年 月 日
昭和49年12月12日
作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

縮尺 1/200

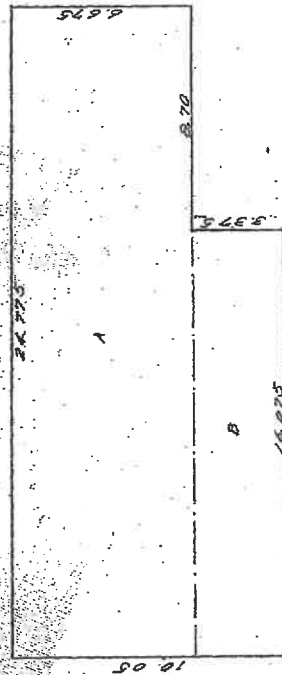
登記年月日：昭和49年12月12日

545569

5831-合併

家屋番号	永田みなみ台861番8(583) 583 永田町8-6-1番1-6-10-7
建物の所在	横浜市南区永田町字大久保861番地1

物件(4)建物
附属建物



ジョー室床面積
219.762

- A $34.775 \times 6.075 = 165.973/25$
B $16.075 \times 3.375 = 54.253/25$
計 219.62625

縮尺 1/200

平面図

各階平面図

昭和49年11月1日	作製年月日
昭和49年12月12日	作製者



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8月1日 横浜地方方法務局

登記官

間 取 図

