

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 8 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 6 月 1 0 日から 令和 7 年 6 月 1 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 月 7 日 午後 1 時 1 0 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 6 月 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 3 0 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 5 月 8 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	17,380,000 13,904,000		3,476,000	110,059	23,584



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区南太田二丁目 3 3 1 番地、3 2 7 番地 2、
3 3 1 番地 2

建物の名称 マークミュー清水ヶ丘公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南太田二丁目 3 3 1 番の 4 0 4

建物の名称 4 0 4

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 6 9. 3 4 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 横浜市南区南太田二丁目 3 2 7 番 2

地 目 宅地

地 積 1 9 4. 0 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区南太田二丁目 3 3 1 番

地 目 宅地

地 積 7 1 7. 8 0 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区南太田二丁目 3 3 1 番 2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 87.57平方メートル

(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 19万9363分の7278



物 件 明 細 書

令和 7年 2月20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】

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 横浜市南区南太田二丁目331番地、327番地2、
331番地2

建物の名称 マークミュー清水ヶ丘公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南太田二丁目331番の404

建物の名称 404

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 69.34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 横浜市南区南太田二丁目327番2

地 目 宅地

地 積 194.07平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区南太田二丁目331番

地 目 宅地

地 積 717.80平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区南太田二丁目331番2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 87.57平方メートル

(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 19万9363分の7278



令和 6年(ケ)第 348号
令和 6年11月 7日受理
令和 6年12月 4日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 中 嶋 耕 治

(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 横浜市南区南太田二丁目 3 3 1 番地、3 2 7 番地 2、
3 3 1 番地 2

建物の名称 マークミュー清水ヶ丘公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南太田二丁目 3 3 1 番の 4 0 4

建物の名称 4 0 4

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 6 9 . 3 4 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 横浜市南区南太田二丁目 3 2 7 番 2

地 目 宅地

地 積 1 9 4 . 0 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区南太田二丁目 3 3 1 番

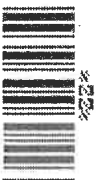
地 目 宅地

地 積 7 1 7 . 8 0 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区南太田二丁目 3 3 1 番 2

地 目 宅地



物 件 目 録

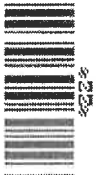
地 積 8 7 . 5 7 平方メートル

(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 9 万 9 3 6 3 分の 7 2 7 8



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	横浜市南区南太田二丁目15番1-404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 種 類 : ☐ ある 構 造 : 床面積 :	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者A 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	☒ 別紙回答書記載のとおり 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 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管 理 費 等 照 会 先	六華株式会社	
そ の 他 の 事 項		
敷 地 権	符号1、2、3	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1、2、3) ☐ 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1、2、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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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

令和6年(ケ)第348号

担当執行官 中嶋耕治

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6年10月31日現在

☒ 管理費	月額	19,140円	☒ 滞納額	0円
☒ 修繕積立金	月額	18,340円	☒ 滞納額	0円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	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・令和	年	月分～平成・令和	年 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 ☐

(占有關係用〈單獨〉)

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 (☒ A (占有者) ☐ ()) の陳述 / ☒ 提示文書(賃貸借契約書)の要旨				
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期		平成28年 1月31日		
最初の契約等	契約日	平成28年 1月30日		
	期間	平成28年 1月31日から ☒ 平成30年 1月30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 6年 1月31日から ☒ 令和 8年 1月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()		
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()		
賃料・支払時期等		毎月金106,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 () 円) ☐ 相殺 () 円)		
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☒ 敷金102,000円 ☐ 保証金) 円)		
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他		賃料のほかに借主は管理・共益費として月額8,000円の負担あり。		
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

(5枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (占有者)	1 この部屋は、私が賃借し、家族と暮らしています。 ペットは飼っていません。 2 入居後に増改築や大掛かりな修繕をしたことはありません。 3 LDの床にきしむ部分が1か所あります。 壁の一部に傷を隠している部分がありますが、これは、当時住んでいた私の 子供が動物を預かった際につけた傷を隠しています。その当時、私がしばらく 家を不在にしていたので、どのような動物なのかはわかりません。 4 使用上の問題点も特にありません。 5 マンション2階にトランクルームがあり、各戸に1つの専用スペースがあり ます。 6 敷地内の駐車場は、各戸に一台分ずつ割り当てがあります。駐車場を使用す ることについて、別途料金の支払いはしていません。 7 高速道路が近いので、夜に走行する自動車のタイヤの音が聞こえてきます が、窓を閉めていれば気になりません。 8 マンション全体として問題となっていることがあるかとお尋ねですが、来 客用の共用で使用する駐車スペースに長時間駐車をする車がいることについ て、問題となっています。

(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 目的物件の状況は、建物間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件1建物は、A陳述のとおり壁の傷を隠している部分が確認されたが、その他、全体として目立った損傷などは確認されなかった。
- 3 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、南側が建築基準法第42条1項で認定される市道に接しているとのことである。

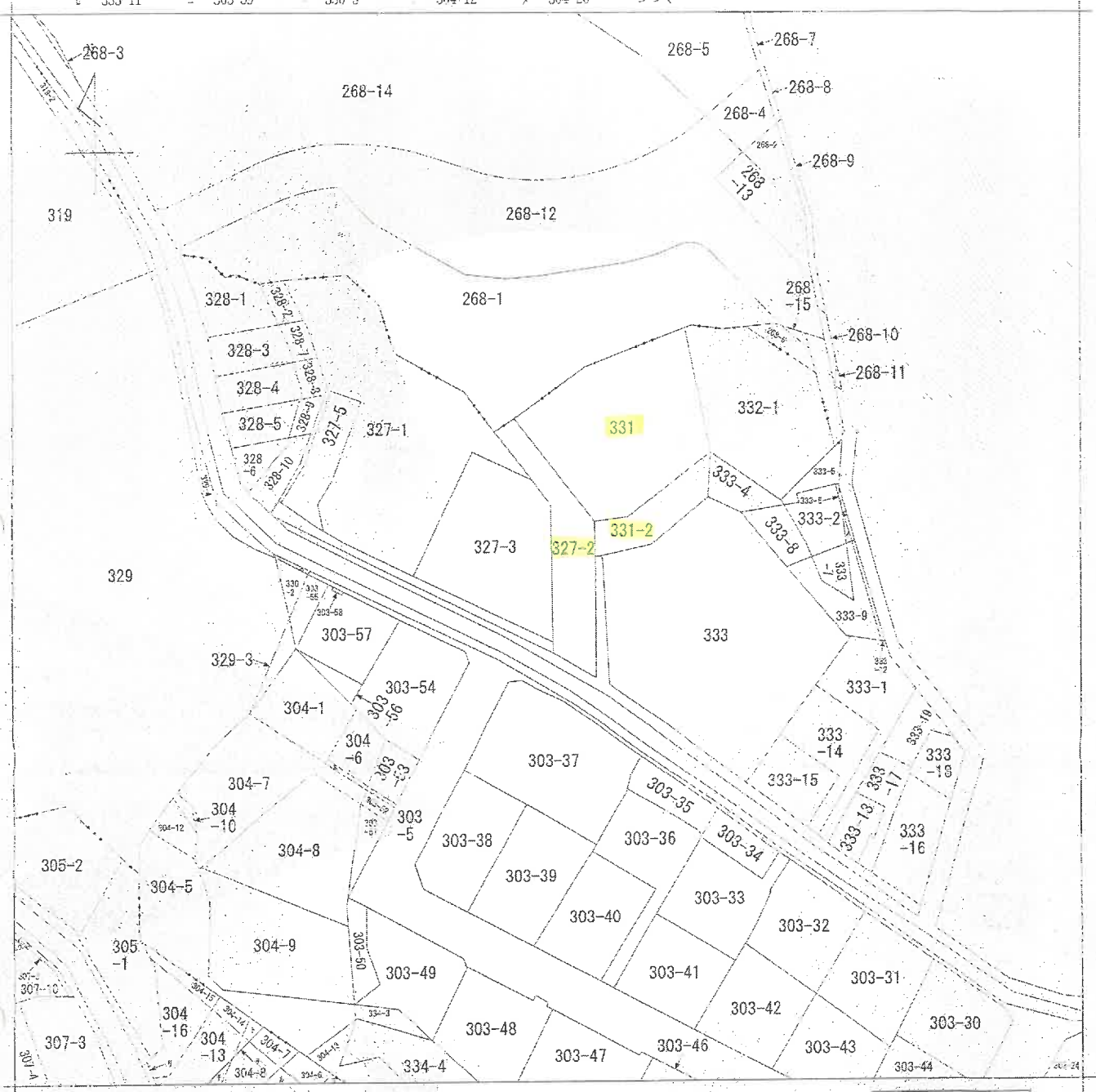
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月11日 (月) 11 : 16 — 11 : 21	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
6年11月12日 (火)	執行官室	所有者へ照会書送付 (回答なし) 管理会社へ管理費照会書送信 (回答あり)
6年11月12日 (火) 11 : 37 — 11 : 40	電話連絡	占有者 A と電話連絡、立入日時等調整
6年11月24日 (日) 9 : 55 — 10 : 46	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、A から事情聴取
6年11月26日 (火) 14 : 34 — 14 : 44	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書申請・受領
6年11月27日 (水)	執行官室	管理会社へ契約書写し交付依頼 (回答あり)
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 6年11月24日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

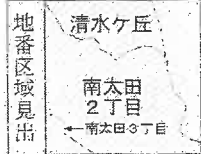
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 333-10 ハ 307-9 ニ 304-11 ホ 304-10 ヘ 304-2 ニ 304-5
ロ 333-11 ヒ 303-59 ヘ 330-3 ホ 304-12 ヘ 304-20 ニ つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして添え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



請求部	所在	横浜市南区南太田二丁目			地番	327番2		
出方	1/600	精度	区分	感標系	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
縮尺				番号又は記号				
作成年月日	昭和45年8月31日			備付年月日(原図)	補記事項			

これは地図に準ずる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9月4日
横浜地方方法務局

請求番号：29-1

登記官

(1/2)

(9枚目)

登記年月日：平成4年9月3日

264503

743803

土地所在図
地積測量図

331-2、331-2、331-2

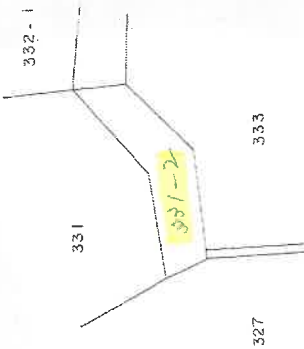
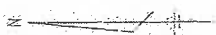
331-2

地番

横浜市南区南太田町3丁目

土地の所在

債権者三子出
南太田二丁目



(日調連号)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

作製者

平成

昭和

4年3月2日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(1/2)

請求番号：29-3

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9月4日 横浜地方裁判所

登記官

登記年月日：平成4年9月3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9月4日 横浜地方法務局

登記官

(11枚目)

264504

前331-2、後331-2、新331-2、

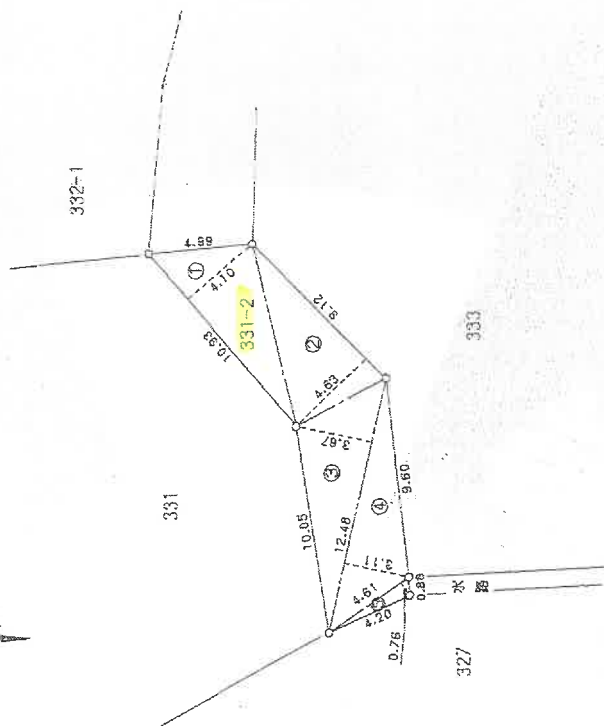
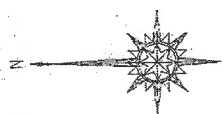
743304

地積測量図

地番 331-2

土地の所在 横浜市中区南太田町3丁目

(南太田三丁目)
南太田二丁目



地番	331-2	底辺	高さ	延面積
1		10.93	4.10	44.8130
2		9.12	4.53	42.2256
3		12.48	3.57	45.8016
4		12.48	3.11	38.8128
5		4.61	0.75	3.5035
延面積				175.1566
延面積				87.57830
延面積				87.57㎡

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(日積連9)

作製者

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：29-3

(2/2)

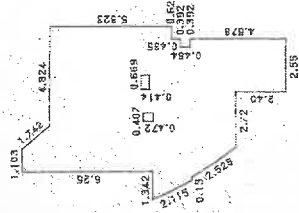
平成四年九月参日 (月加納)

576933 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 南太田二丁目
331番の404

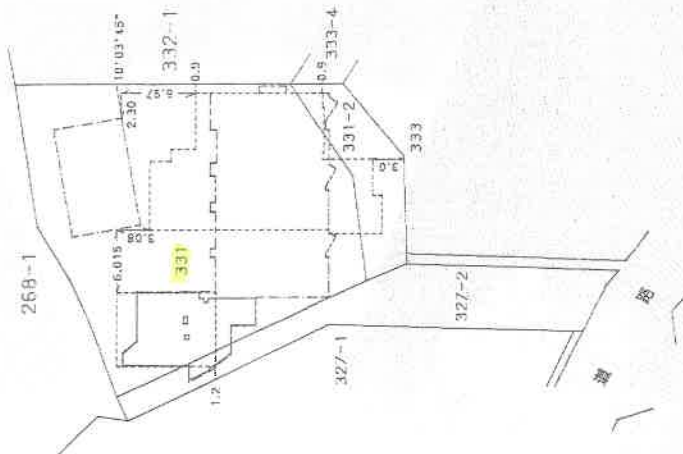
建物の所在 横浜市南区南太田二丁目331番地、32/番地2、331番地2



求積表

$\pi \times 19.975^2 \times$	6.0678×360	0.0394707
$- 19.975^2 \times \sin$	$6.0678 / 2 =$	
$\pi \times 19.975^2 \times$	7.2897×360	0.0677396
$- 19.975^2 \times \sin$	$7.2897 / 2 =$	
$(2.216 + 1.103)$		
$4.91 \times 7.04 =$		2.22373
$(7.948 + 8.382)$		34.5664
$(7.121 + 7.328)$		7.454645
$(6.509 + 6.729)$		3.1426575
$(6.855 + 6.901)$		3.071216
$(5.27 + 6.705)$		0.674044
$2.40 \times 2.55 =$		12.4540
$0.472 \times 0.407 =$		6.1200
$0.414 \times 0.669 =$		-0.192104
計		-0.276966
床面積		69.3448327
		69.34 m^2

(建物の寄する部分 4階)



作製者

申請人

縮尺 1/250

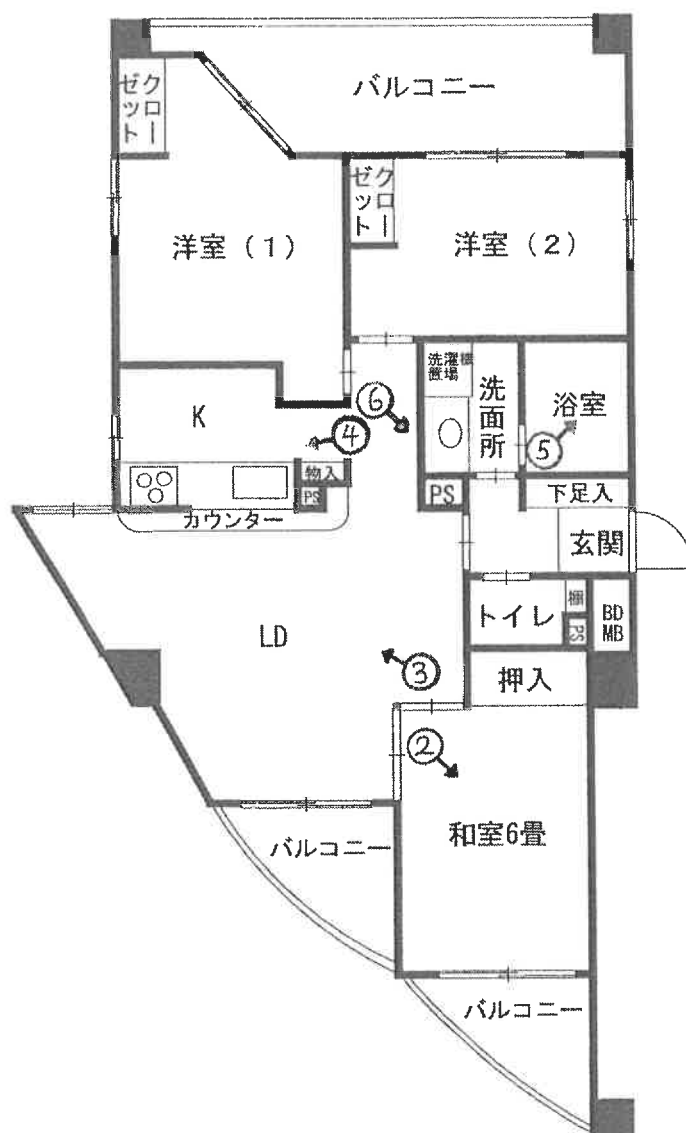
縮尺 1/500

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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9月4日 横浜地方裁判所

登記官

建物間取図



←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件南側の状況



②



(1 4 枚 目)

③



④



(1 5 枚目)

⑤



⑥ 壁の傷を隠している状況



(1 6 枚目)

⑦ トランクルームの状況



⑧ 前記トランクルーム内部の状況



(1 7 枚目)



令和 6 年 (ケ) 第 348 号
令和 6 年 11 月 24 日 現 地 調 査
令和 6 年 12 月 20 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

物件番号	評 価 額
1	金 17,380,000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 南太田二丁目15番1－404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 横浜市南区南太田二丁目 3 3 1 番地、3 2 7 番地 2、
3 3 1 番地 2

建物の名称 マークミュー清水ヶ丘公園

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南太田二丁目 3 3 1 番の 4 0 4

建物の名称 4 0 4

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 6 9. 3 4 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 横浜市南区南太田二丁目 3 2 7 番 2

地 目 宅地

地 積 1 9 4. 0 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区南太田二丁目 3 3 1 番

地 目 宅地

地 積 7 1 7. 8 0 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区南太田二丁目 3 3 1 番 2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 87.57平方メートル

(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 19万9363分の7278



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1～3）

位 置 ・ 交 通	京急本線「井土ヶ谷」駅の北東方約850m（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅等が混在する高台の住宅地域。	
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種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他	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	999.44㎡（符号1～3の合計）
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約6m、奥行約50m
	地 勢	宅盤面はほぼ平坦（※特記事項①参照）
接面道路の状況	南側幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約6m、ほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	目的物件の専有部分を含む一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	19万9363分の7278
特 記 事 項	① 周辺地域は南東下り緩傾斜地勢である。 ② 目的土地の近隣に首都高速道路が存する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	マークミュー清水ヶ丘公園	
建物の用途	住宅等（総戸数33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12年2月18日新築（登記記載）
	経過年数	約25年
	経済的残存耐用年数	約25年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造8階建 延べ2,438.43㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	エレベーター、オートロック、集合郵便受、ごみ置場、駐車場、駐輪場、宅配ボックス、管理事務室等	
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	六華株式会社
	その他	ー
管理の状況	普通	
特記事項	特になし	

(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(404号室)：角住戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	69.34㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	バルコニー約19.24㎡（パンフレット記載面積）		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング、畳等 クロス貼等 トイレ、洗面台、ユニットバス、キッチン等 2階に各戸専用のトランクルーム（約0.8㎡）がある。また、各戸に1台分の駐車場スペースがある。	
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10月31日現在		
		月 額	滞 納 額
	管理費	19,140 円	—
	修繕積立金	18,340 円	—
	備 考	—	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年11月24日：内部立入調査 賃借人A（占有権原は賃借権）が居宅として使用し占有している。 【賃貸借契約の概要】 賃 貸 人 所有者 賃 借 人 A 占 有 開 始 平成28年1月31日 契 約 期 間 平成28年1月31日～平成30年1月30日の2年間 月 額 家 賃 106,000円 そ の 他 上記期間経過後に更新されており、現在の契約期間は令和6年1月31日から令和8年1月30日迄の2年間である。借主は月額家賃のほか、月		

	額共益費8,000円の負担がある。また敷金として102,000円が支払われている。尚、上記月額家賃は更新後の金額であり、当初契約の月額家賃は102,000円である。
特 記 事 項	① 占有者の陳述によると、水廻り設備等を含め建物使用上の不具合箇所は存在しないとの事である。 ② LDの床（玄関からの入口付近）について、一部緩みが存する。 ③ キッチン入口周辺の壁面に傷が見られる。占有者より、過去一時期にペットを飼育していた旨の陳述が得られた。 ④ 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。諸設備の不具合有無は確認出来なかった。

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

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	× 69.34	÷ 0.77	× 0.40	= 10,810,000

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 25 年、経済的残存耐用年数 25 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 25 年}}{(\text{経過年数 25 年} + \text{経済的残存耐用年数 25 年})} \times (1 - 0.20) = 0.40$$

(2) 敷地権価格 (符号 1 ～ 3 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)
237,000	× 0.86	204,000	× 999.44	× 1.0	× $\frac{7278}{199363}$	= 7,440,000

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－16

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 282,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & = & 237,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：補正の必要はない。

◇地域格差：地価公示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、形状、地勢、近隣高速道路有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（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）
10,810,000	+ 7,440,000	× 1.02	= 18,620,000

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（4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

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)
359,000	× 1.02	× 1.00	× 69.34	= 25,390,000

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）

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 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
2,465,618 (15.6%)	1,302,140	7.7%	16,403,582 ≒ 16,400,000	0.8117	13,311,880 (84.4%)	= 15,780,000 (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

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。居住目的の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とおり求めた。

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	18,620,000	× 1.0	= 18,620,000
比準価格	25,390,000	× 1.0	= 25,390,000
収益価格	15,780,000		
調整後の価格			21,720,000

占有減価修正：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）
21,720,000	× 1.0	× 0.8	× 1.0	－ 0	= 17,380,000

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：なし

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 横浜南-16

所 在：横浜市南区南太田4丁目361番2「南太田4-23-6」

価 格：282,000 円/㎡

位 置：京急本線「井土ヶ谷」駅約430m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：112 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：南西6m市道

用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域
地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 7,861,381 円

符号1（土地） 18,660,024 円（敷地権の割合 19 万 9363 分の 7278）

符号2（土地） 69,017,187 円（敷地権の割合 19 万 9363 分の 7278）

符号3（土地） 8,419,943 円（敷地権の割合 19 万 9363 分の 7278）

第7 附属資料の表示

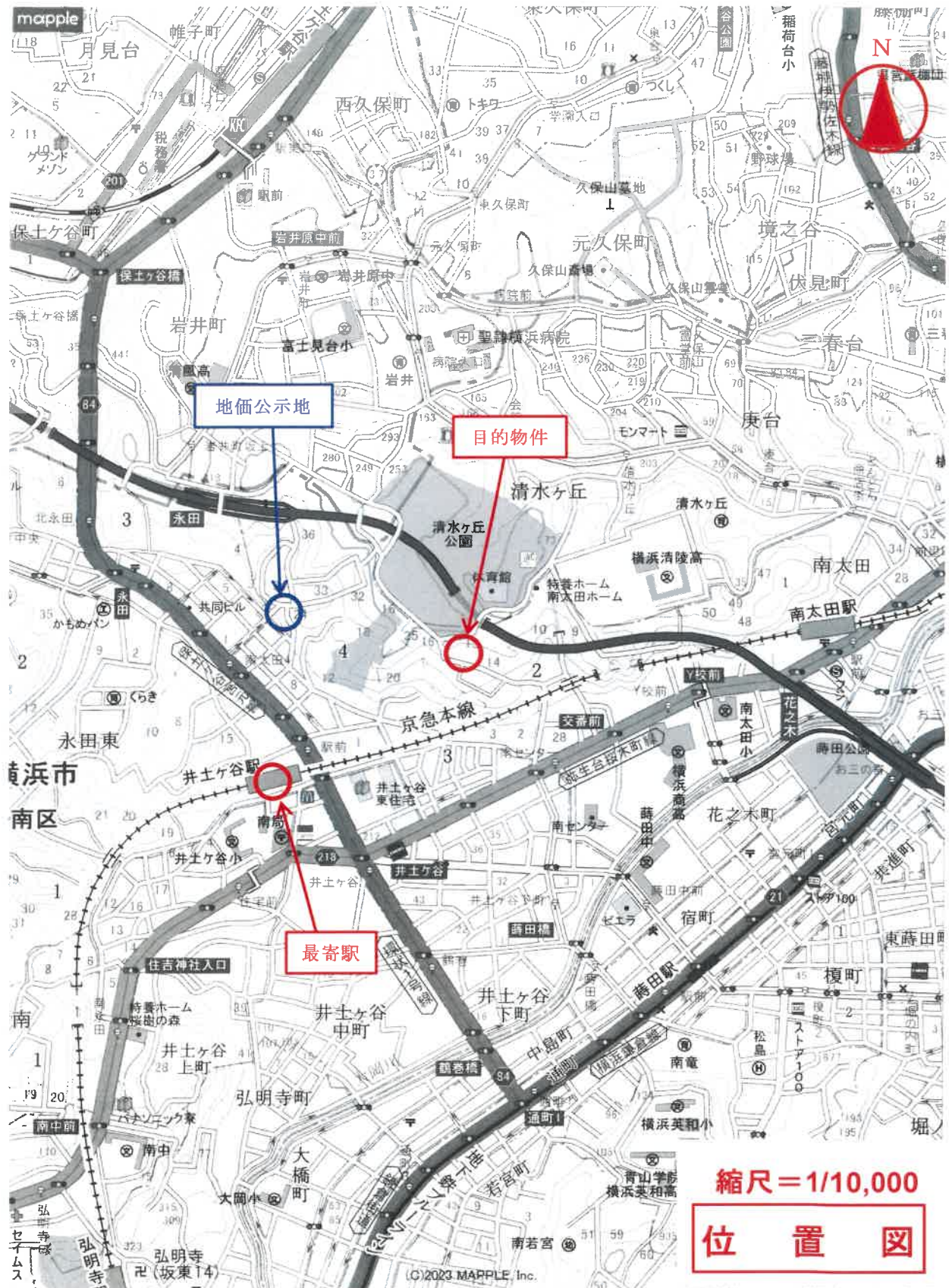
位置図

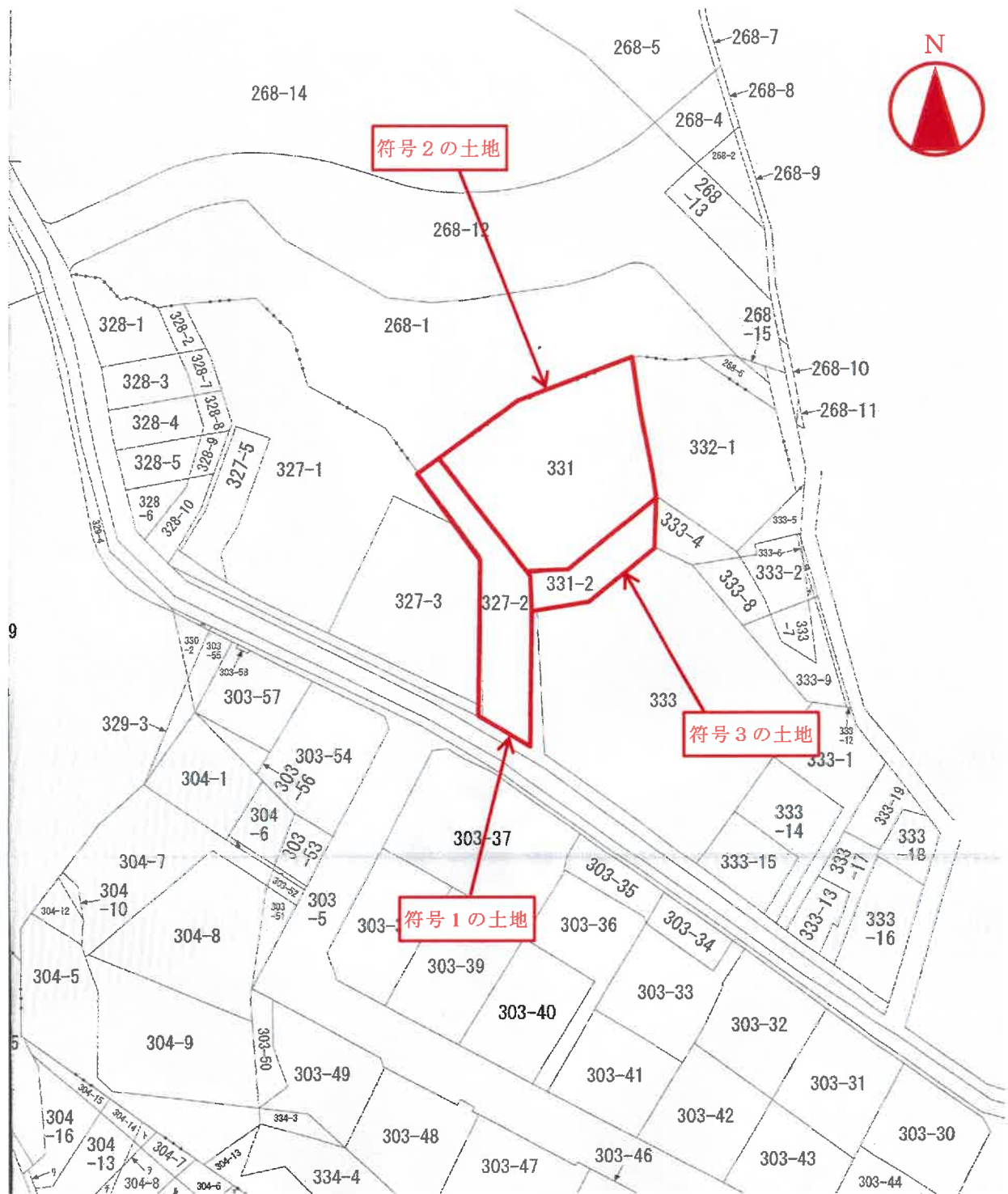
公図写（本図面は目的物件をA4判に抜粋したものである。）

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





縮尺=1/600

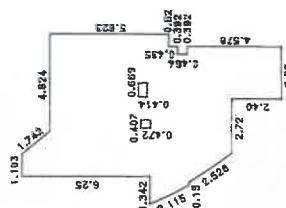
公 図 写

(本図面は目的物件をA4版に抜粋したもの)

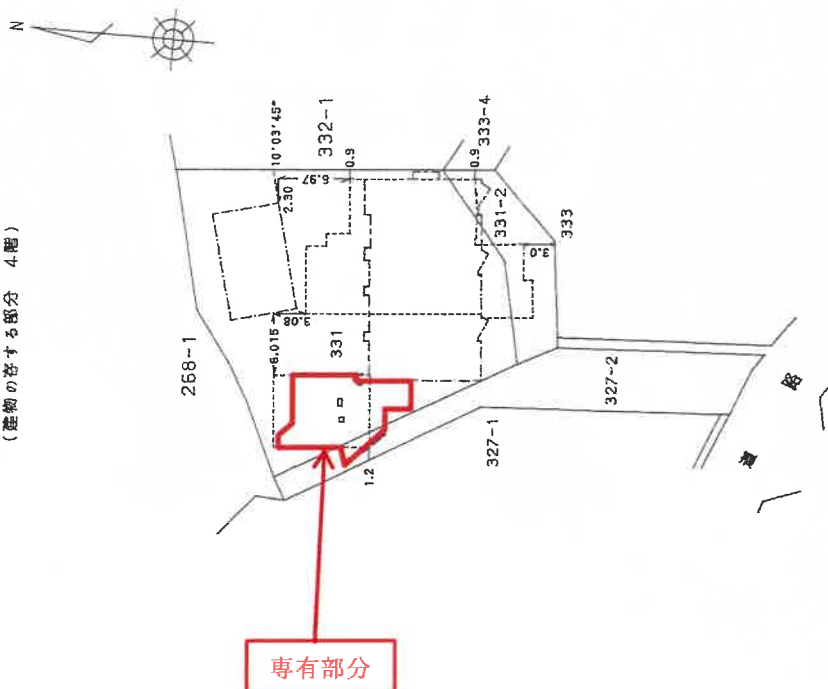
面圖
物圖
建各

家屋番号	南太田二丁目 331番の404
------	--------------------

横濱市南区南太田二丁目331番地、327番地2、331番地2



(建物)の存する部分 4階)



求積表

$\pi \times 19.975^{\circ} \times 6.0678/360$	0.0394707
$- 19.975^{\circ} \sin 7.0678/2$	
$\pi \times 19.875^{\circ} \times 7.2897/360$	0.0677396
$- 19.875^{\circ} \sin 7.2897/2$	
$(2.216 + 1.103)$	2.22373
$\times 7.04/2$	34.5664
(4.91×7.04)	
(7.948×8.382)	7.454645
$\times 0.913/2$	
(7.121×7.328)	3.1426575
$\times 0.435/2$	
(6.509×6.729)	3.071216
$\times 0.464/2$	
(6.855×6.901)	0.674044
$\times 0.098/2$	
$(5.27 + 6.705)$	12.4540
$\times 2.08/2$	6.1200
2.40×2.55	-0.192104
0.472×0.407	-0.276966
0.414×0.669	69.3448327
合計	69.34 m ²
合 厩 面 積	

計積
面
合米

作者

月20日作製)

箱尺	1/250
----	-------

申請人

縮尺	1/500
----	-------

建物図面写

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)

建物間取図

