

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10日から 令和 7年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月24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 7月 7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30日 午前10時00分から 令和 7年 6月30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 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, 2	4,020,000 3,216,000	一括	804,000	19,773	4,237
1	1,740,000				
2	2,280,000				
備考	物件 2 の固定資産税・都市計画税は不明				



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区仲手原一丁目408番地11
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 156.33平方メートル
2階 209.79平方メートル
3階 209.79平方メートル
4階 207.20平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仲手原一丁目408番11の7
建物の名称 304
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 29.19平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市港北区仲手原一丁目

地 番 408番11
地 目 宅地
地 積 401.65平方メートル

共有者 A 持分10000分の471



物 件 明 細 書

令和 6年11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, 2】

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, 2】

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。

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。ただし、本件申立ての請求債権は、その一部である。

《 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 横浜市港北区仲手原一丁目408番地11
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 156.33平方メートル
2階 209.79平方メートル
3階 209.79平方メートル
4階 207.20平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仲手原一丁目408番11の7
建物の名称 304
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 29.19平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市港北区仲手原一丁目
地 番 408番11
地 目 宅地
地 積 401.65平方メートル

共有者 A 持分10000分の471



令和6年(又)第95号
令和6年7月19日受理
令和6年8月16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 横浜市港北区仲手原一丁目408番地11

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床面積 1階 156.33平方メートル
2階 209.79平方メートル
3階 209.79平方メートル
4階 207.20平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 仲手原一丁目408番11の7

建物の名称 304

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 3階部分 29.19平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市港北区仲手原一丁目

地 番 408番11

地 目 宅地

地 積 401.65平方メートル

共有者 A 持分10000分の471

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市港北区仲手原1丁目7番18-304号		
建物	物件1		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明	
管理費等照会先	弁護士法人マンションパートナーズ		
その他の事項			
土地	物件2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件2の土地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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	[地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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(ヌ)第95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6年7月27日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	6,740 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	487,720 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	2,300 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	156,400 円
<input checked="" type="checkbox"/> 町内会費	月額	250 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	17,000 円
<input checked="" type="checkbox"/> 違約金	月額	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	292,843 円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	14.6 %	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	293,542 円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	平成・令和29年12月分～平成・令和6年8月分			

*修繕積立金、町内会費は平成31年1月分～令和6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。

<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等

執行官の意見	
<p>■ 1 本土地・建物の状況等は、間取図及び添付写真のとおりである。</p> <p>(1) 本建物2階の天井は、既存のビニールクロスに糊付けした木目調のビニールクロスが一部剥がれて垂れ下がっている。</p> <p>(2) バルコニーに上階の避難口から水が漏れている。</p> <p>2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりと認めた。</p> <p>(1) 集合ポストは、テープで塞がれていたが、同ポストの下部から債務者宛の公共料金関係書類（水道）の存在が認められた。</p> <p>室内の玄関には、債務者宛の公共料金関係書類（水道及び電気）の存在が認められ、同書類が数多く残置されている状態である。また当職が投函した封筒も残されていた。</p> <p>本建物内には、クリーナー、エアコン及び照明器具等の動産類があるものの、電気、水道及びガスの供給は停止されており、トイレの溜まり水は溜まっていることから、本建物内で生活している様子は窺えない。</p> <p>(2) 上記事情等により、本建物内は、若干の動産類は残されたままの状況であるところ、生活実態はなく、他に第三者が占有している徴表はなく、債務者Aが居宅として占有しているものと認めるのを相当であると思料する。</p> <p>なお、債務者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。</p> <p>3 評価人の調査によれば、本土地北側、東側及び南側に接する道は、いずれも市道である。</p>	

(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7月23日(火) 11:25-11:40	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6年7月29日(月) 12:20-12:25	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函) 占有調査
令和6年7月29日(月) 16:55-	書面照会(FAX)	弁護士法人マンションパートナーズに管理費等照会書 送付
令和6年7月30日(火) 16:00-	書面照会(郵送)	債務者に照会書送付
令和6年8月7日(水) 10:35-10:40	横浜地方法務局 港北出張所	要約書交付申請(規約設定共用部分なし)
令和6年8月7日(水) 16:25-16:50	目的物件所在地	立入調査(解錠), 写真撮影, 占有調査 評価人同行 (通知書差し置く。)
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年8月7日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 407-15 ハ 407-17 ホ 407-22 ト 401-20 ニ 405-39 ル 409-13
 ロ 407-16 ニ 407-21 ヘ 401-17 チ 405-35 ハ 405-40 ッ 409-13



(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所定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備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。



請求部	所在	横浜市港北区仲手原一丁目			地番	408番11	
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	
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項	
							種類 旧土地台帳附属地図

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6月5日
 横浜地方方法務局港北出張所

地図整理番号：M32990

登記官



(1/2)

(6 枚目)

ヲ 409-5
ヲ 440-6
カ 442-3
ヨ 443-8
ヲ 400-6
レ 390-22
ノ 391-8
ヲ 400-10

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

登記年月日：昭和53年5月30日

185608

各階平面図

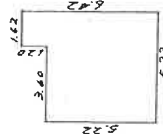
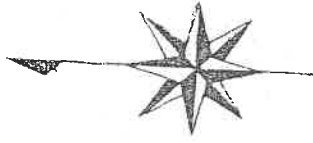
建築物区画図

家屋番号
仲千原1丁目
408-11-7

建築物の所在
横浜市港北区仲千原1丁目408番地11

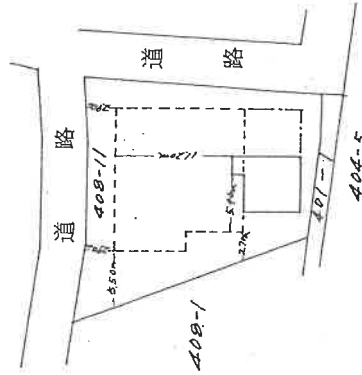
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

53 50 30



求積表

1.20	x	1.62	=	1.9440
5.22	x	5.22	=	27.2484
			計	29.1924㎡



建築物の存す部分 3階

作製者

日作製

縮尺 1/250

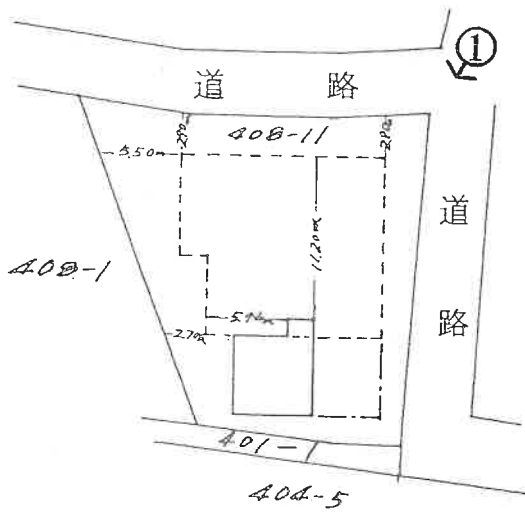
申請人

縮尺 1/500

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6月5日 横浜地方支庁港北出張所

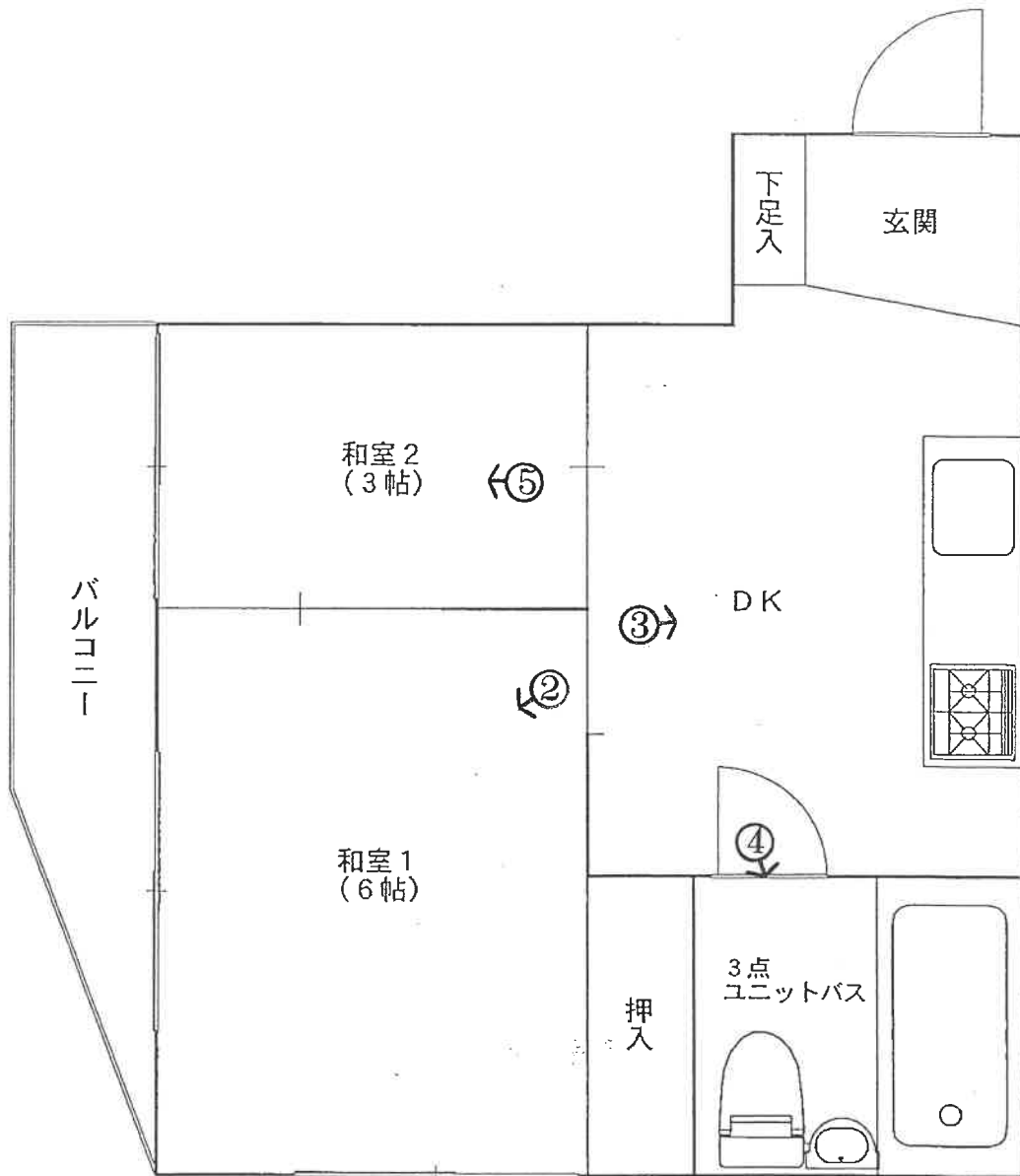
登記官

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



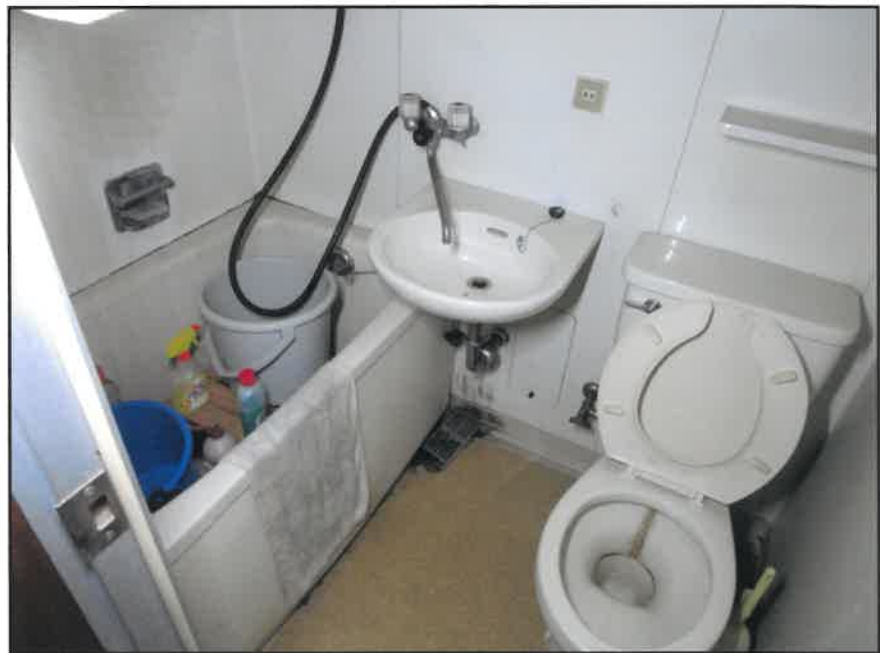
② 建物内の状況—和室1



③ 建物内の状況-DK



④ 建物内の状況-3点ユニットバス



⑤ 建物内の状況－和室の2のビニールクロス剥がれ



令和7年2月28日付意見書参照

令和6年(又)第 95号
令和6年8月7日 現地調査
令和6年8月20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

一括価格（合計）	
金 5,740,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（建物）	金 2,480,000円
物 件 2（土地）	金 3,260,000円

- ① 一括価格は、物件1・2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合計価格である。
- 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2の内訳価格は物件1のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件1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

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： 仲手原1丁目7番18-304号
2		
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 横浜市港北区仲手原一丁目408番地11
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 156.33平方メートル
2階 209.79平方メートル
3階 209.79平方メートル
4階 207.20平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仲手原一丁目408番11の7
建物の名称 304
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 29.19平方メートル
所有者 A

2 所 在 横浜市港北区仲手原一丁目
地 番 408番11
地 目 宅地
地 積 401.65平方メートル
共有者 A 持分10000分の471

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（物件2）

位置・交通	東急東横線「妙蓮寺」駅の南方約480m（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	傾斜地に一般住宅と共同住宅が混在する既成の住宅地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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2種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	150%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第3種高度地区
画地条件 （規模、形状等）	規模	401.65㎡（登記地積）
	形状	台形
	間口・奥行	東側市道に対し、 間口：約22.8m、奥行：約14～23m
	地勢	周囲は北方への下り傾斜地であり、目的土地の地盤面は東側と南側の市道より低い。
接面道路の状況	東側の約22.8mが幅員約4.5m、北側の約23.4mが幅員約5mの各舗装市道に接面する。東側は建築基準法第42条2項道路、北側は42条1項道路。南側の約14mが幅員約2mの舗装市道に接面する。当該道路は建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況等	対象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
評価対象持分	1万分の471	
特記事項	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（物件1）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	妙蓮寺キャッスル美研	
建物の用途	住宅（総戸数18戸）	
建築時期 及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和53年5月16日（登記記載）
	経過年数	約47年
	経済的残存耐用年数	約3年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建、延べ783.11㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水等 外壁：吹付仕上等 エントランス・廊下： （床）コンクリート金ゴテ押え（壁・天井）吹付仕上 外階段：（床）ノンスリップシート	
設備	集合郵便受等、エレベーターは無い。	
建物の品等	使用資材	やや劣る
	施工	やや劣る
管理の形態等	管理組合	あり「妙蓮寺キャッスル美研管理組合」
	管理方式	委託
	管理会社	（株）ディ・エム・シー
	管理形態	巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	エントランスは3階に設置されている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	3階(304号室)・角部屋 開口部の方位：西向き		
床 面 積	29.19㎡(登記面積)		
間 取 り	2DK(附属資料「間取図」のとおり)		
バルコニー等	バルコニー…約4㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、畳等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	キッチンセット、3点ユニットバス等	
	そ の 他	なし	
保守管理の状態	普通程度。なお、和室2の天井は、既存のビニールクロスに糊付けした木目調のビニールクロスが一部剥がれて垂れ下がっている。また、専有部分ではないが、バルコニーに上階の避難口から水が漏れている。		
管 理 費 等	本件申立人の代理人弁護士事務所からの回答書によれば下記のとおり。令和6年7月27日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	6,740円	487,720円
	修繕積立金	2,300円	156,400円
	そ の 他	町内会費 250円	17,000円
備 考	他に、違約金(弁護士費用)…292,843円 年利14.6%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金…293,542円		
専有部分の 利用状況等	令和6年8月7日 内部立入調査 所有者が占有している。		
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

(1) 基礎となる価格

① 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。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
250,000	× 29.19	÷ 0.78	× 0.05	= 470,000

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 47 年、経済的残存耐用年数 3 年、

観察減価率（中古マンションの市場性等も含む）20%

：耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 3 年}}{(\text{経過年数 47 年} + \text{経済的残存耐用年数 3 年})} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.05 \end{aligned}$$

② 建付地価格（物件２）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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)
2	364,000	×0.95	=346,000	×401.65	×1.0	$\times \frac{471}{10,000}$	=6,550,000

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 横浜港北－２９

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 357,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 364,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：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、及び行政的条件（容積率）で若干の優劣があるが、総合的には概ね同等と判定した。

個別格差：接道状況（三方路）はやや優るが、形状と地勢が劣り、総合格差率として、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。

共有持分：登記上の持分

(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。

物件 番号	建付地価格(円)	敷地利用権等割合(注)		敷地利用権等価格 (円)
2	6,550,000	×	0.4 場所的利益	= 2,620,000

(注) 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。

物件 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	(470,000	+ 2,620,000)	× 1.0	= 3,090,000	44.0%
2	(6,550,000	- 2,620,000)		= 3,930,000	56.0%
合計				7,020,000	100%

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

階層別補正：1.01 (エレベーターが無い4階建の3階、
エントランスは3階に設置)

位置別補正：0.99 (角部屋であるが、開口方位が西向き)

その他補正：1.0 (なし)

相乗積 $1.01 \times 0.99 \times 1.0 = 1.0$

2. 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/m ²)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の個別格差	専有面積 (m ²)	比準価格 (円)
250,000	× 1.0	× 1.0	× 29.19	= 7,300,000

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 m²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 (7.9%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
1,288,420 (17.7%)	653,420	8.4 %	= 7,545,445 = 7,550,000	0.7960	6,009,800 (82.3%)	= 7,300,000 (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。目的物件は東急東横線沿線に所在する利便性が良好な小規模のマンションであり、自己居住目的より賃貸目的としての利用が多いと判断して、市場性を反映した比準価格と収益性を反映した収益価格をともに重視し、積算価格も勘案して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。

加重平均割合 積算価格：10 比準価格：50 収益価格：40

	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	7,020,000	× 1.0	= 7,020,000
比準価格	7,300,000	× 1.0	= 7,300,000
収益価格			7,300,000
調整後の価格			7,270,000

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按分

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

物件番号	調整後の価格(円)	価格割合	按分後の価格(円)
1	7,270,000	44.0%	= 3,200,000
2		56.0%	= 4,070,000

(3) 内訳価格及び一括価格

按分後の価格に、市場性修正及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を考慮して、評価額を求めた。

物件番号	按分後の価格 (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	3,200,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97	— 0	= 2,480,000
2	4,070,000	× 1.0	× 0.8			= 3,260,000
一括価格 (合計)						5,740,000

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、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3%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：横浜港北－29

所 在：横浜市港北区仲手原2丁目679番6 「仲手原2－29－28」
価 格：357,000円/㎡
位 置：東急東横線「妙蓮寺」駅 約350m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：147㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側4m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100%）、
準防火地域
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 1,412,364円
物件2（土地） 95,773,442円
（共有持分 1万分の471）

第7 附属資料の表示

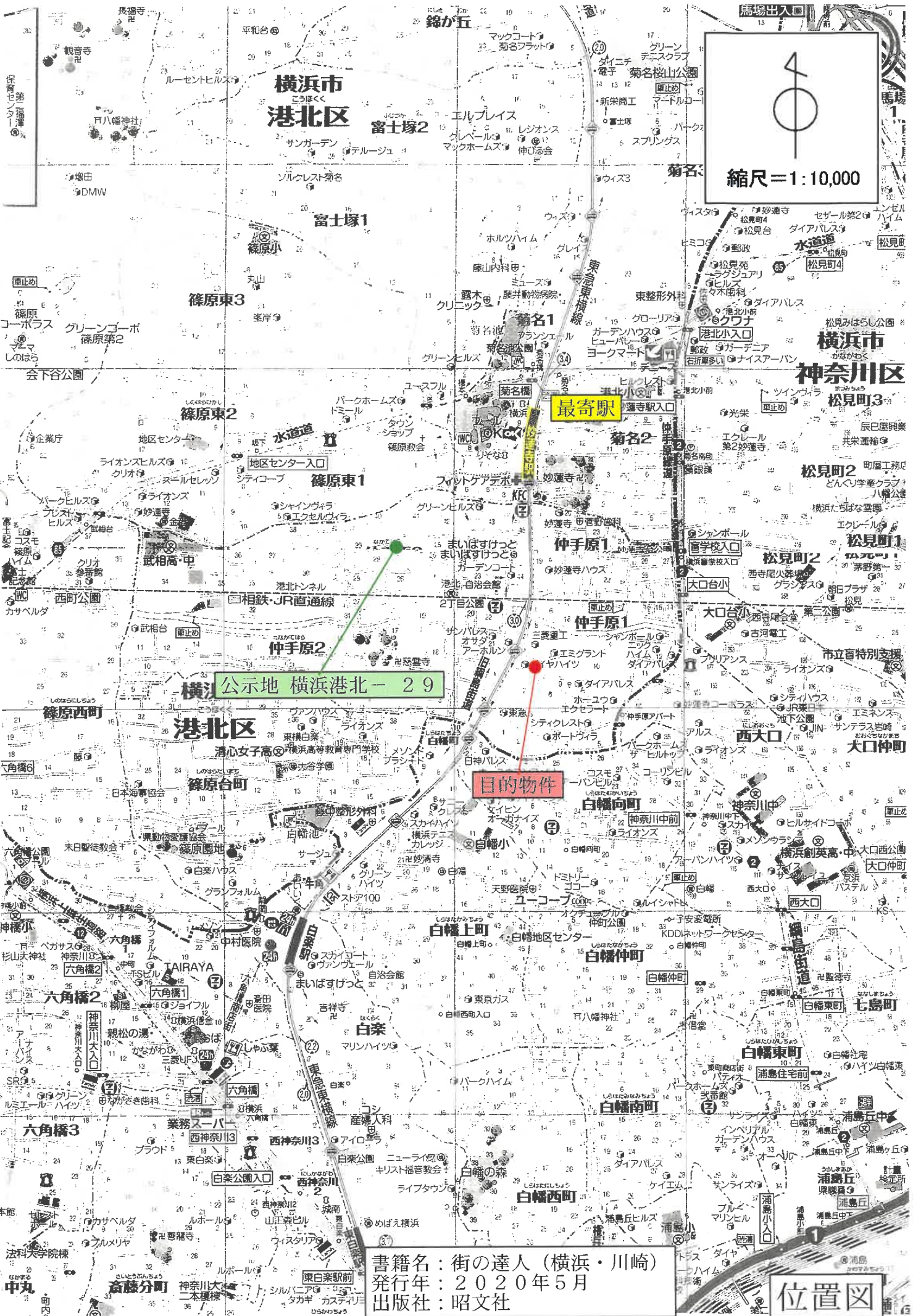
位置図

公図写（目的物件を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

公示地 横浜港北-29

目的物件

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

185608

各階平面図

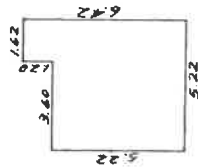
建築物各階平面図

仲千代1丁目
408-11-7

家屋番号

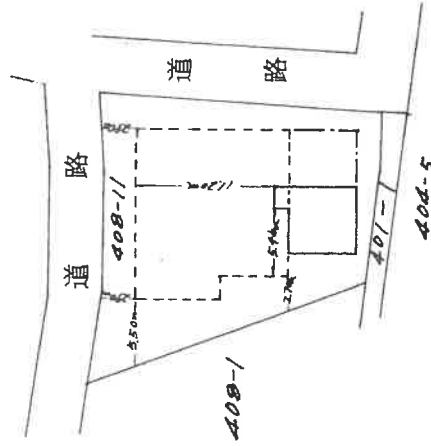
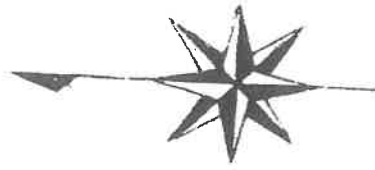
物件(1) 建物

建築物の所在
横浜市港北区仲千代1丁目408番地11



求積表

1.20	x	1.62	=	19440
5.22	x	5.22	=	272484
				<u>計 291924 m²</u>



建築物の存子部分 3階

B4をA4 (81%) に縮小

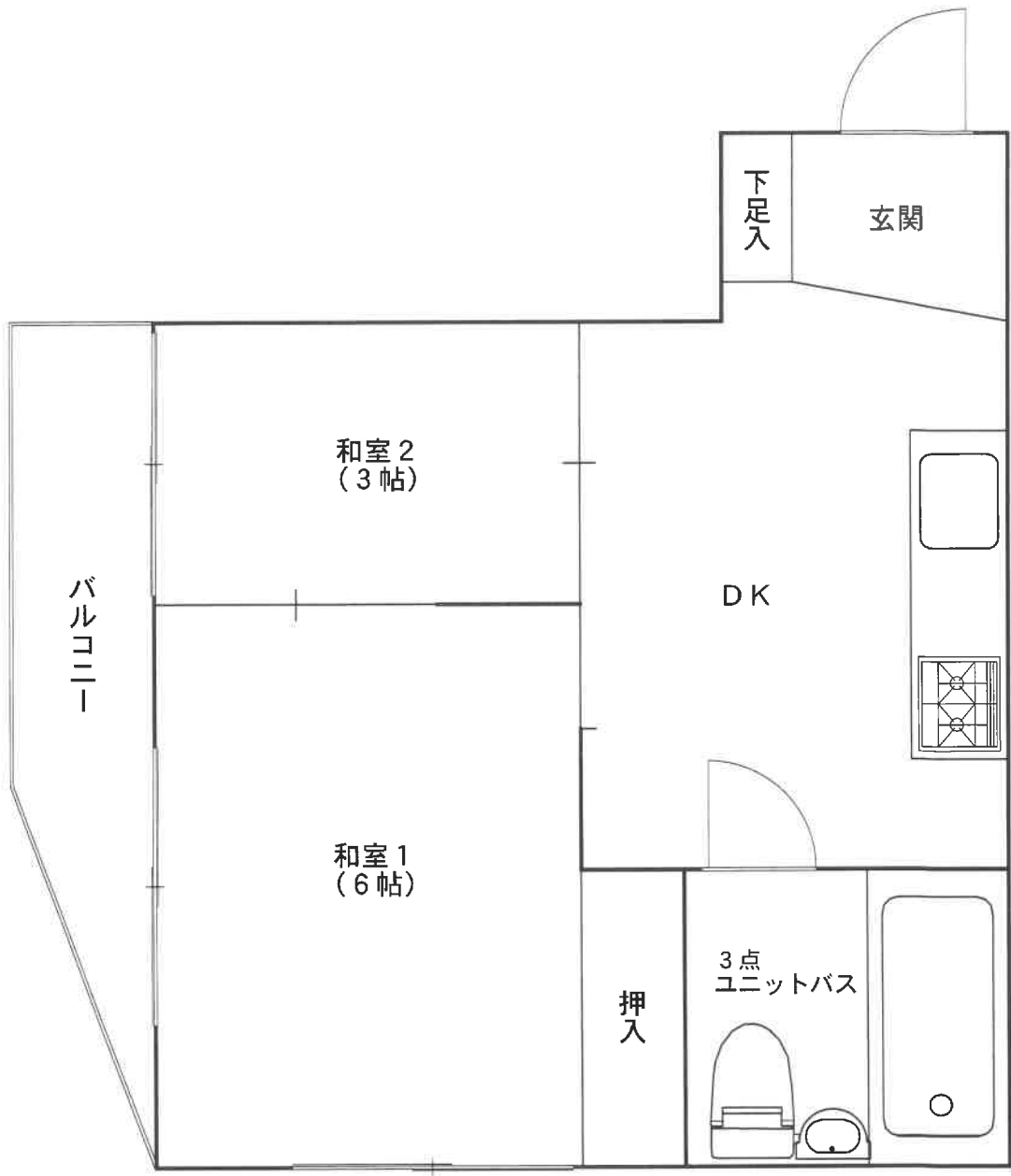
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

53 5 30



間取図

求 意 見 書

中 島 雄 二 殿

令和 7年 2月26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につき、貴職から評価書が提出されていますが、評価時からの経過期間、その後の市場性の変動及び売却を実施したが売却できなかったことを考慮し、従前の売却基準価額を30パーセント減価し、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

なお、不相当、その他の場合は理由欄に、具体的内容及び相当とする価格も記載してください。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 2月28日
評価人

中島雄二



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区仲手原一丁目408番地11
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 156.33平方メートル
2階 209.79平方メートル
3階 209.79平方メートル
4階 207.20平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仲手原一丁目408番11の7
建物の名称 304
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 29.19平方メートル
所有者 A

2 所 在 横浜市港北区仲手原一丁目

地 番 408番11
地 目 宅地
地 積 401.65平方メートル

共有者 A 持分10000分の471



