

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 17 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 西 村、克 己

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 8 月 19 日から 令和 7 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 2 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 9 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 9 月 8 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 8 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 7 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	11,460,000 9,168,000		2,292,000	51,147	10,960



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区西寺尾三丁目 1 8 3 5 番地 2 8、1 8
3 5 番地 4 4

建物の名称 ルピナス西寺尾

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西寺尾三丁目 1 8 3 5 番 2 8 の 4 0 3

建物の名称 4 0 3

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 4 0 . 0 0 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 横浜市神奈川区西寺尾三丁目 1 8 3 5 番 2 8

地 目 宅地

地 積 5 9 5 . 0 2 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市神奈川区西寺尾三丁目 1 8 3 5 番 4 4

地 目 宅地

地 積 4 0 4 . 3 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 13万9242分の4317

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 13万9242分の4317



物 件 明 細 書

令和 7年 4月24日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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の符号1の敷地】

別紙記載のとおり

【物件番号1及び符号3の敷地】

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

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。

地上権

原因：平成 23 年 3 月 1 日設定

目的：高速横浜環状北線の道路施設の設置及び管理

範囲：東京湾平均海面の下 3.29 メートルから東京湾平均海面の下 28.79 メートルまでの間

存続期間：地上権設定契約の日から高速横浜環状北線の道路施設の存する期間

地代：無償

特約：1. 土地の所有者は、高速横浜環状北線の道路施設の維持管理の障害となる建物及び工作物を新築若しくは改築又は立木を設置してはならない

2. 土地の所有者は、高速横浜環状北線の道路施設の維持管理の障害となる土地の形質の変更をしてはならない

3. 土地の所有者は、高速横浜環状北線の道路施設の維持管理の障害とならない建物及び工作物を新築若しくは改築又は立木を設置する場合並びに土地の形質の変更をする場合は、地上権者に対し、その設計及び工法について事前に協議すること

4. 土地の所有者は、高速横浜環状北線の道路施設に加わる建物、工作物及び立木の総荷重は、区分地上権設定上面において 1 平方メートルにつき 8 トン以下とすること

地上権者：横浜市西区高島一丁目 1 番 2 号

独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区西寺尾三丁目1835番地28、1835番地44

建物の名称 ルピナス西寺尾

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西寺尾三丁目1835番28の403

建物の名称 403

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 40.00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 横浜市神奈川区西寺尾三丁目1835番28

地 目 宅地

地 積 595.02平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市神奈川区西寺尾三丁目1835番44

地 目 宅地

地 積 404.30平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 13万9242分の4317

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 13万9242分の4317

令和 7年(ケ)第 1号
令和 7年 2月 6日受理
令和 7年 3月 13日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野村 剛

(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 横浜市神奈川区西寺尾三丁目 1 8 3 5 番地 2 8、1 8
3 5 番地 4 4

建物の名称 ルピナス西寺尾

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西寺尾三丁目 1 8 3 5 番 2 8 の 4 0 3

建物の名称 4 0 3

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 4 0 . 0 0 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 横浜市神奈川区西寺尾三丁目 1 8 3 5 番 2 8

地 目 宅地

地 積 5 9 . 5 . 0 2 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市神奈川区西寺尾三丁目 1 8 3 5 番 4 4

地 目 宅地

地 積 4 0 4 . 3 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権



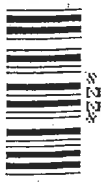
物 件 目 録

敷地権の割合 13 万 9 2 4 2 分の 4 3 1 7

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 13 万 9 2 4 2 分の 4 3 1 7



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市神奈川区西寺尾三丁目28番24-403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 (A) ☐ 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	☒ 回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 ※回答書末尾に未払金額が生じた場合は未払金額に年利18%の遅延損害金を加算して請求できる旨の記載があった(文字が切れていたため回答書においては省略)	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	株式会社長谷工コミュニティ	
その他の事項		
敷地権	符号1, 3	
現況地目	☒ 宅地 (符号1, 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, 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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 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 1 号

担当執行官 野 村 剛

回 答 書

- 1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです (別紙使用可)。

※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 2 月 14 日現在

☒ 管理費	☒ 月額	14,370 円	☒ 滞納額	0 円
☒ 修繕積立金	☒ 月額	3,910 円	☒ 滞納額	0 円
☐	☐ 月額	円	☐ 滞納額	円
☐	☐ 月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 滞納期間	平成・令和	年 月分	～平成・令和	年 月分
☐ 損害金	☐ 年	%	☐ 金額	円

(合計 18,280 円)

- 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

- 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。

※管理規約は、表紙及び該当部分のみで結構です。

☐ 管理規約 ☐ 議事録 ☐

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者の同居人)	1 本件建物には、現在所有者が住んでいます。私は現在は時々来る程度です。今日は、調査があるので立ち会って欲しいと所有者から言われてここに居ます。 2 私の住民票も近々ここから移すつもりです。 3 本件建物に不具合などありません。以前、階下に水漏れがあったようですが、現在はありません。 4 壁のクロスが剥がれていたり、床に床材が敷いていなかったりしている箇所があるのは所有者が自分でリフォームをしている最中だからです。 (令和7年3月11日聴取)

(執行官の意見用)

執行官の意見	
■ 1 受命物件の状況および占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた 2 洗面所のクロスに微びによる汚れや剥がれが見られた。 3 評価人の調査によると符号1、3土地は、西側で市道に接しており、現況も同じく西側で公衆用道路に接している。 4 符号3土地に下記の地上権設定登記がなされている。 記	
受付年月日・受付番号	平成23年3月9日第11882号
原因	平成23年3月1日設定
目的	高速横浜環状北線の道路施設の設置及び管理
範囲	東京湾平均海面の下3・29メートルから東京湾平均海面の下28・79メートルまでの間
存続期間	地上権設定契約の日から高速横浜環状北線の道路施設の存する期間
地代	無償
特約	1. 土地の所有者は、高速横浜環状北線の道路施設の維持管理の障害となる建物及び工作物を新築若しくは改築又は立木を設置してはならない 2. 土地の所有者は、高速横浜環状北線の道路施設の維持管理の障害となる土地の形質の変更をしてはならない 3. 土地の所有者は、高速横浜環状北線の道路施設の維持管理の障害とならない建物及び工作物を新築若しくは改築又は立木を設置する場合並びに土地の形質の変更をする場合は、地上権者に対し、その設計及び工法について事前に協議すること 4. 土地の所有者は、高速横浜環状北線の道路施設に加わる建物、工作物及び立木の総荷重は、区分地上権設定上面において1平方メートルにつき8トン以下とすること
地上権者	横浜市西区高島一丁目1番2号 独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構

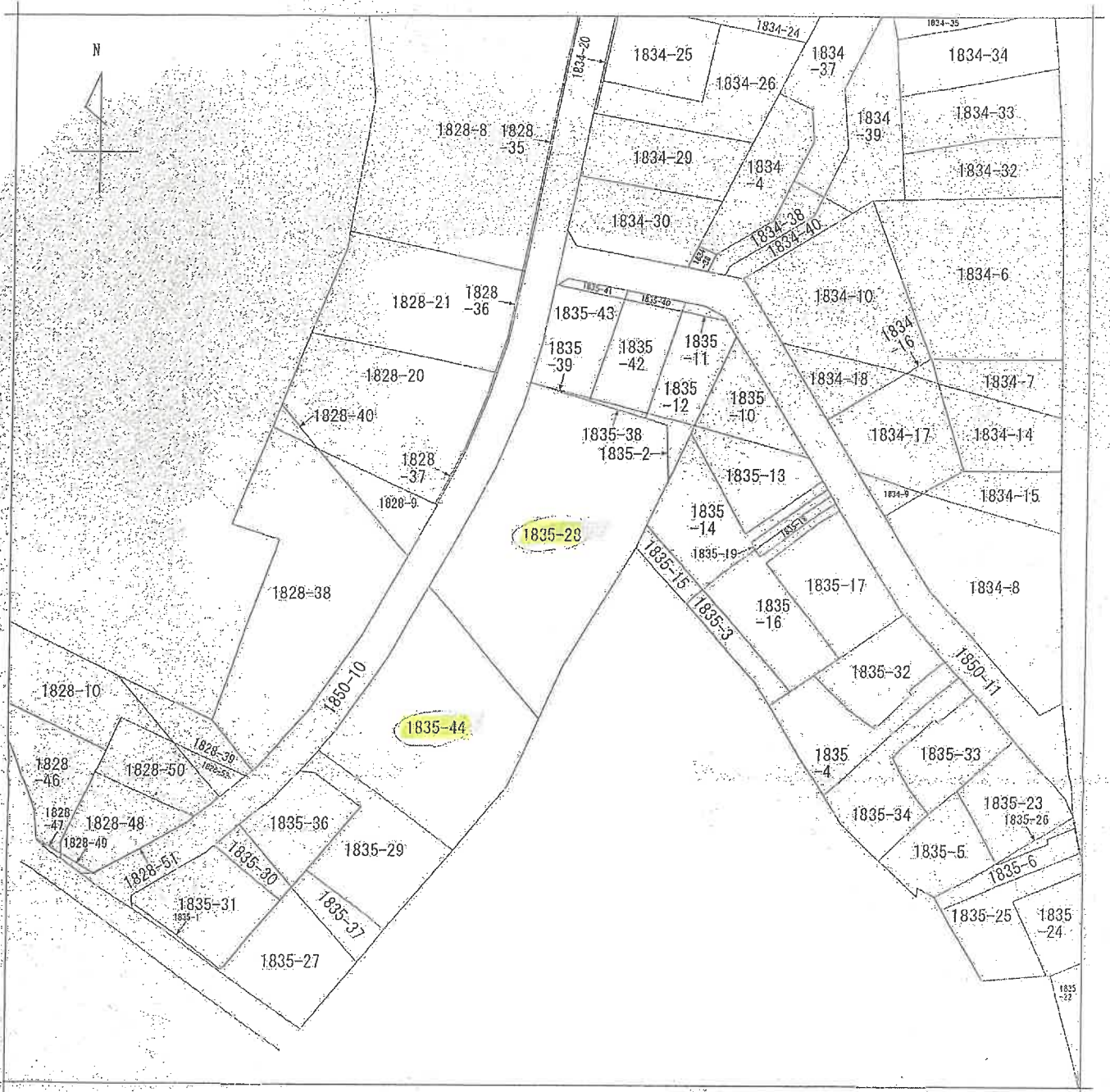
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2月6日(木) 13:56-14:02	横浜地方法務局神奈川 出張所	登記事項証明書等交付申請
令和7年2月6日(木) 14:23-14:42	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和7年2月6日(木) : - :	書面照会 (FAX)	管理会社へ管理費等照会
令和7年2月12日(水) : - :	書面照会 (郵送)	東京電力エナジーパートナー株式会社へ契約名義人等 照会
令和7年2月25日(火) 15:27-16:03	横浜市中区役所	住民票写しの交付申請
令和7年3月1日(土) 10:33-10:50	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 現況調査期日通知書 (A, B, 居住者各宛て) 投函
令和7年3月11日(火) 14:45-15:08	目的物件所在地	Bと面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
(特記事項) ■ 令和 7 年 3 月 1 1 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

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

4 1835-35



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明瞭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	横浜市神奈川区西寺尾三丁目			地番	1835番28			
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和46年8月25日			備考 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12月6日

横浜地方法務局神奈川出張所

登記官

請求番号：20-1

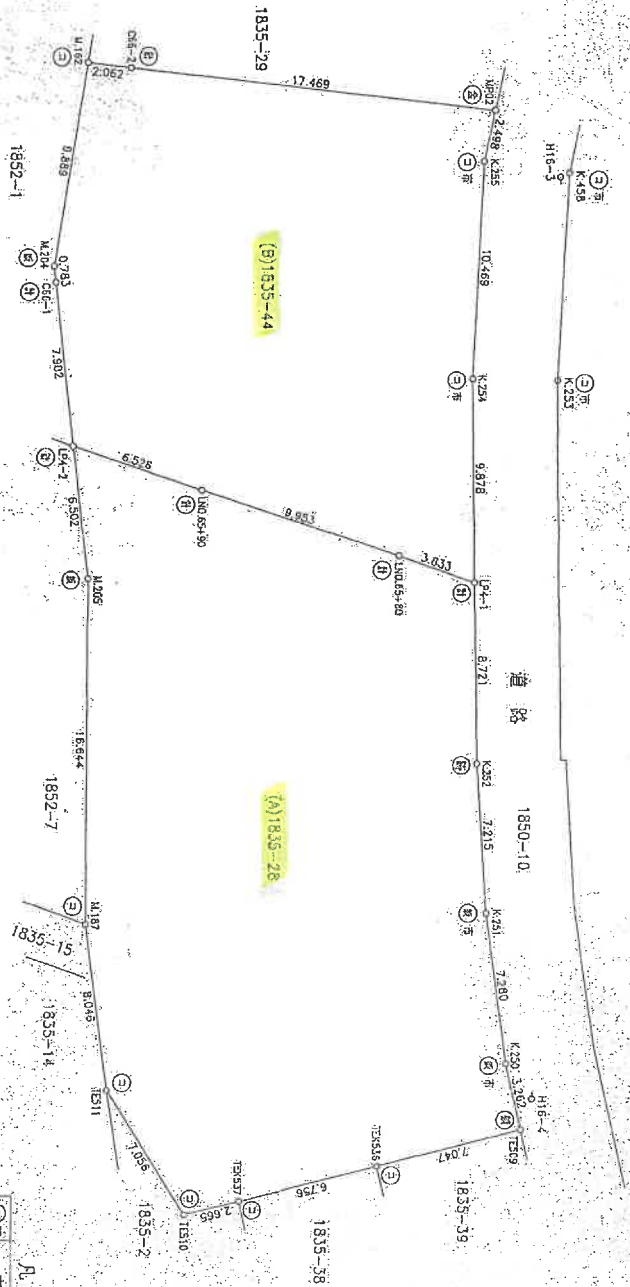
(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成22年11月19日

地 積 圖 1/2

地積測量図	地番	1835-28・44
自	土地の所在	横浜市神奈川區西寺尾三丁目



凡例

① a	市	新
② b	市	改
③ c	コンクリート売	
④ d	市	物
⑤ e	金	源
⑥ f		
⑦ g	刻印・ペンキ	
⑧ h	計	点

測 地 系	旧日本測地系
測量年月日	平成22年5月18日

作 者

5月18日(作製)

人 物 表

箱尺
250

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

登記官

令和6年12月6日
横浜地方法務局神奈川出張所
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。

登記年月日 平成22年11月12日

地 番 1835-28-44
土地の所在 横浜市神奈川区西寺尾三丁目
地積測量図 2/2

境界点座標一覧表

測点	X座標	Y座標
CG6-1	-56356.808	-15924.590
CG6-2	-56356.918	-15931.844
K250	-56315.597	-15929.916
K251	-56322.615	-15931.817
K252	-56328.434	-15934.177
K254	-56346.707	-15941.078
K255	-56356.157	-15945.595
UNO.65+80	-56340.113	-15934.577
UNO.65+90	-56337.533	-15927.155
LP4-1	-56337.533	-15927.413
LP4-2	-56351.150	-15927.338
M.187	-56329.585	-15920.503
M.204	-56359.586	-15924.811
M.205	-56344.812	-15914.059
TE509	-56312.374	-15911.953
TE510	-56327.799	-15915.700
TE536	-56314.433	-15915.700
TE537	-56314.433	-15915.700

基準点座標一覧表

測点	X座標	Y座標
H16-3	-56354.017	-15946.843
H16-4	-56313.557	-15930.407

引照点座標一覧表

測点	X座標	Y座標
K233	-56345.059	-15944.798
K458	-56354.043	-15940.136

地積一覧表

地 番	地 積
(A)1835-28	595.02㎡
(B)1835-44	404.30㎡

地 番	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)	面 積
LP4-1	-56337.533	-15937.413	0.400	-22253.01200	8.721
K252	-56322.615	-15931.817	5.595	-31351.91264	7.215
K251	-56315.597	-15929.916	4.261	-23990.661515	7.280
K250	-56308.579	-15929.916	2.467	-12893.055129	3.262
TE509	-56312.374	-15929.350	7.535	-42431.378090	7.047
TE536	-56314.433	-15922.381	13.650	-76867.251250	6.756
TE537	-56314.433	-15915.700	9.317	-52461.517261	2.653
TE510	-56314.433	-15915.009	3.747	-21101.671757	7.056
TE511	-56327.799	-15911.953	-0.895	56041.900051	8.046
M.187	-56329.585	-15914.059	-8.550	48161.7280750	16.644
M.205	-56344.812	-15920.503	-6.879	371701.893800	6.526
UNO.65+80	-56346.790	-15927.195	-12.259	68928.362810	9.353
UNO.65+90	-56340.113	-15934.577	-10.218	57568.274634	3.633
面 積				595.02㎡	

作成者

2022年5月18日作成

申請人

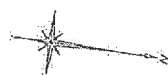
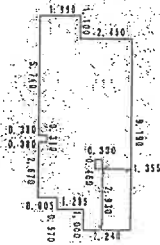
縮尺

1/250

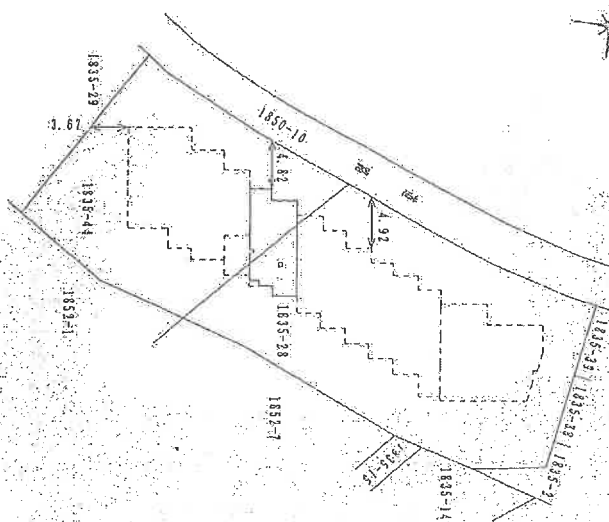
登記年月日：平成22年1月12日

國史長編

建設の所在	家屋番号	西寺尾三丁目 183.5番28の403	建物階面図
			建設各階平面図
横浜市神奈川区西寺尾三丁目183.5番地28、183.5番地44			



建築物の名称 403



建物の存する部分4階

求積表

1	590	x	1	100	2	189000
2	440	x	4	600	20	401500
3	060	x	0	310	1	258600
4	440	x	2	600	1	354800
5	535	x	0	510	2	014950
2	240	x	1	000	3	240000
0	320	x	0	400	1	51500
				合計		40,007,550
				低價數		40,000

作成者

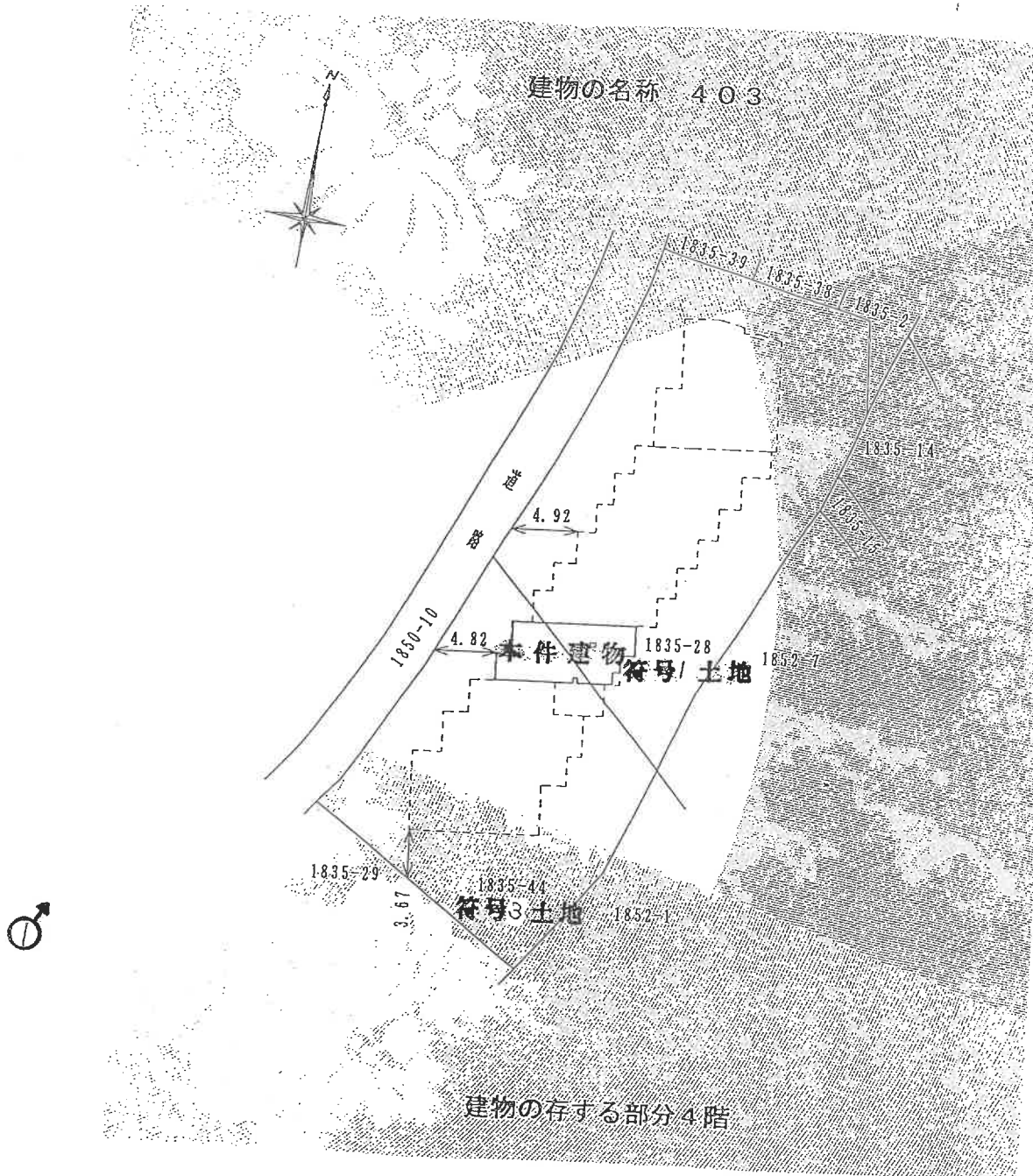
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

写真撮影方向図

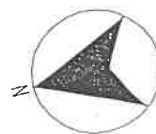
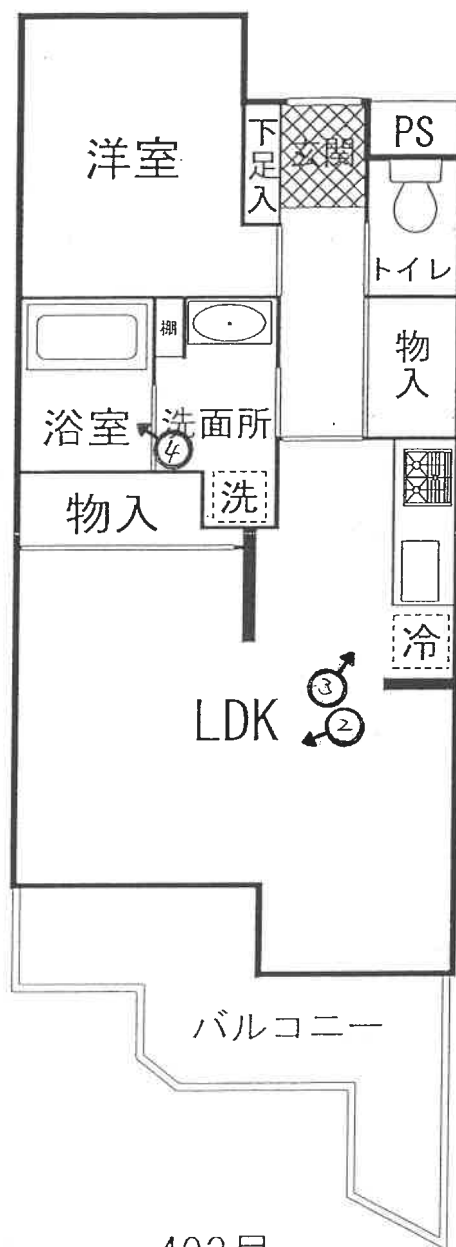
←○は写真撮影位置・方向



間 取 図

←○は写真撮影位置・方向

令和7年(ケ)第1号





①



②



③



④



令和 7 年 (ケ) 第 1 号
令和 7 年 3 月 11 日 現地調査
令和 7 年 3 月 24 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 11,460,000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通り	住居表示：神奈川県横浜市神奈川区 西寺尾三丁目28番24-403号
特 記 事 項		
・特になし		

* 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 横浜市神奈川区西寺尾三丁目1835番地28、18
35番地44

建物の名称 ルピナス西寺尾

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西寺尾三丁目1835番28の403

建物の名称 403

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 40.00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 横浜市神奈川区西寺尾三丁目1835番28

地 目 宅地

地 積 595.02平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市神奈川区西寺尾三丁目1835番44

地 目 宅地

地 積 404.30平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 13万9242分の4317

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 13万9242分の4317



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（符号1及び3の土地）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ横浜線「大口」駅の北東方約950m及びバス停「西寺尾第四公園」の北西方約180m(各道路距離)の所に位置する。	
付 近 の 状 況	丘陵な土地に中層のマンションと戸建住宅が混在して建ち並ぶ住宅地域。	
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等
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	999.32㎡ (符号1及び3の合計登記地積) ほぼ長方形地 (別添公図参照) 間口 約50m (西側)、奥行 約18m 売却対象物件1の存する周辺は、概ね北側及び西側に傾斜している。符号1及び3の敷地内は概ね西側傾斜地である。周囲の隣接地とは、地勢に沿って高低差を有している。接面道路との高低差は以下の通りである。
接面道路の状況	西側が幅員約4m舗装市道(大口第243号線・建築基準法第42条1項1号(一部、南側は、建築基準法第42条1項)に接道長約50mで等高(地下1階部分)に接面する中間画地である。 (特記事項1参照)	
土地の利用状況等	売却対象物件1の存するルピナス西寺尾の敷地として利用されている。 (建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照)	
供 給 処 理 施 設	上水道	事業者提供図面では、西側市道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面では、西側市道に埋設管あり

	下水道	事業者提供図面では、西側市道に本管あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	13万9242分の4,317
特記事項	1. 横浜市公表の都市計画事業認可（都市施設）状況によれば、売却対象物件1の南側半分の地下に高速横浜環状北線が通過している。 2. 敷地権の目的である符号1及び符号3の土地は、以下の宅地造成工事許可を得ている。 許可年月日及び許可番号：平成3年10月11日 第3神規19号 検査済証交付年月日：平成5年3月30日 宅地の所在地：横浜市神奈川区西寺尾町三丁目1835-2の一部 宅地の面積：999.5㎡ 3. 符号3の土地については、以下の地上権設定登記がある。 原因：平成23年3月1日設定 目的：高速横浜環状北線の道路施設の設置及び管理 範囲：東京湾平均海面の下3.29メートルから東京湾平均海面の下28.79メートルまでの間 存続期間：地上権設定契約の日から高速横浜環状北線の道路施設の存する期間 地代：無償 特約：1. 土地の所有者は、高速横浜環状北線の道路施設の維持管理の障害となる建物及び工作物を新築若しくは改築又は立木を設置してはならない 2. 土地の所有者は、高速横浜環状北線の道路施設の維持管理の障害となる土地の形質の変更をしてはならない 3. 土地の所有者は、高速横浜環状北線の道路施設の維持管理の障害とならない建物及び工作物を新築若しくは改築又は立木を設置する場合並びに土地の形質の変更をする場合は、地上権者に対し、その設計及び工法について事前に協議すること	

	4. 土地の所有者は、高速横浜環状北線の道路施設に加わる建物、工作物及び立木の総荷重は、区分地上権設定上面において1平方メートルにつき8トン以下とすること 地上権者：横浜市西区高島一丁目1番2号 独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構
--	---

2 建物の概況

(1) 1棟の建物の概要

マンション名	ルピナス西寺尾（登記記載）	
建物の用途	住宅（総戸数27戸・登記共用部分を含む登記記載区分数）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成5年3月18日新築（登記記載）
	経過年数	約33年
	経済的残存耐用年数	約17年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建 延べ1,562.12㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼 その他：——	
設備	駐車場、エレベーター、オートロック、ゴミ置場、テレビ共同視聴設備及び集合郵便受等	
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 委託 株式会社長谷工コミュニティ 巡回
管理の状況	普通	
特記事項	1. 建築確認申請等の概要は以下の通りである。 建築確認申請受付番号・年月日： 3神512・平成3年8月23日 建築確認申請確認番号・年月日： 3神512・平成3年10月11日 検査済証交付年月日：平成5年3月30日 2. 地下1階部分が西側市道と等高であり、エントランスは、地下1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	4階(403号室)・中間住戸（主要開口部の方位：西向き）		
床 面 積	40.00㎡（登記面積）		
間 取 り	1 L D K		
バルコニー等	バルコニー：約7㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 浴室、トイレ、キッチン及び物入等 －	
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通り。 令和7年2月14日現在		
		月 額	滞 納 額
	管理費	14,370 円	0 円
	修繕積立金	3,910 円	0 円
	－	－	－
	備 考	－	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年3月11日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	1．内壁、天井クロス及びフローリング等は、概ね経年劣化と判断した。なお、フローリング及び壁のクロスの一部が剥がれていて、施工途中の状態にあった。 2．詳細な設備等の稼働確認が行えていないことから、今後、修理費等による、予期せぬ費用発生等の可能性を有している。		

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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

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等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	× 40.00	÷ 0.83	× 0.27	= 3,900,000

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 33 年、経済的残存耐用年数 17 年

：観察減価率（中古マンションの市場性及び経年劣化、室内の状態、設備の不具合発生の可能性等を考慮）20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 17 年}}{(\text{経過年数 33 年} + \text{経済的残存耐用年数 17 年})} \times (1 - 0.2) = 0.27$$

(2) 敷地権価格（符号 1 及び 3 の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次の通り求めた。

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)
259,000	× 1.00	259,000	× 999.32	× 1.0	$\times \frac{4,317}{139,242}$	= 8,020,000

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。

地価公示等：「横浜神奈川－ 9」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 259,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 259,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較し総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：画地条件（敷地全体の規模、形状、マンション敷地としての流動性及び地勢等を含む）等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地 積：符号 1 及び 3 の合計登記数量

◇建 付 減 価：特に必要なし。

◇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）
(3,900,000	+ 8,020,000)	× 0.97	= 11,560,000

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：1.01（3階を基準に4階）

位置別補正：0.96（西開口 0.96・中間住戸 1.00）

その他補正：1.00（特になし）

$$\text{相乗積 } 1.01 \times 0.96 \times 1.00 = 0.97$$

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）
450,000	× 0.97	× 1.00	× 40.00	= 17,460,000

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：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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1	複利 現価率 ※2 (7.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
1,644,777 (17.0%) ※3	848,540	8.2%	= 10,037,607 (10,040,000)	0.8005	8,037,020 (83.0%) ※3	=9,681,797 (9,680,000) (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。

※3 いずれも端数整理前のキに対するア及びカの割合である。

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対象不動産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。専有床面積の規模を考慮すると、実需での取引も考えられることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、品等が考慮されている積算価格を関連付け、収益の裏付けとして収益価格を比較考量し、所要の調整を行った上、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	11,560,000	× 1.00	= 11,560,000
比準価格	17,460,000	× 1.00	= 17,460,000
収益価格	9,680,000		
調整後の価格			14,320,000

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）
14,320,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	－ 0	= 11,460,000

市場性修正：特になし。

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：必要なし。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示 等：「横浜神奈川－9」

所 在：横浜市神奈川区西寺尾3丁目1732番7外「西寺尾3-12-3」

価 格：259,000円/㎡

位 置：JR横浜線「大口」駅800m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：143㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北東4m市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率150%）

防火・準防火：準防火地域

地域の概要：小規模住宅、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 3,653,405円

符号1（土地） 83,969,222円（敷地権割合13万9242分の4317）

符号3（土地） 57,054,816円（敷地権割合13万9242分の4317）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

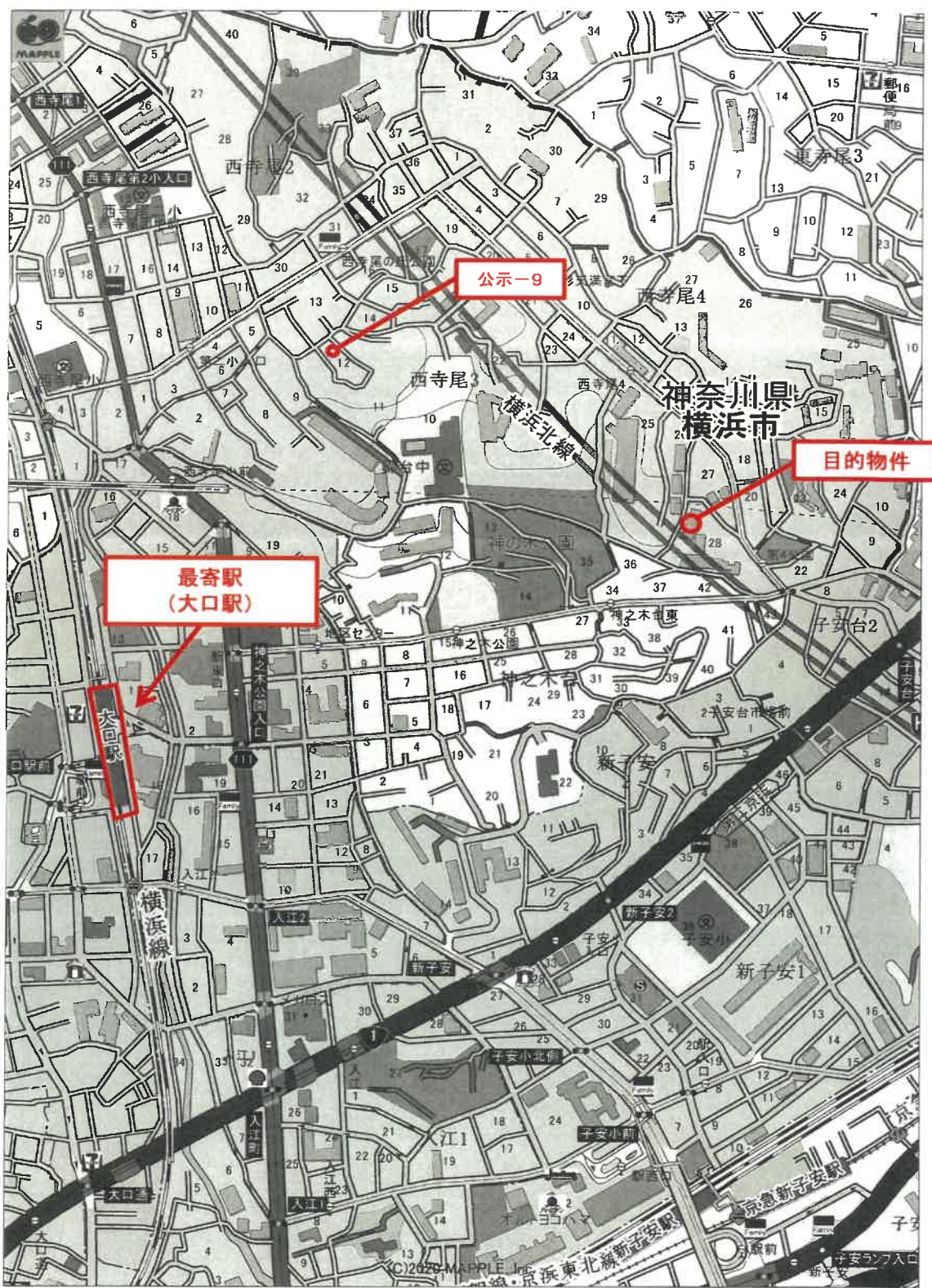
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第5-201号)



※(但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。)





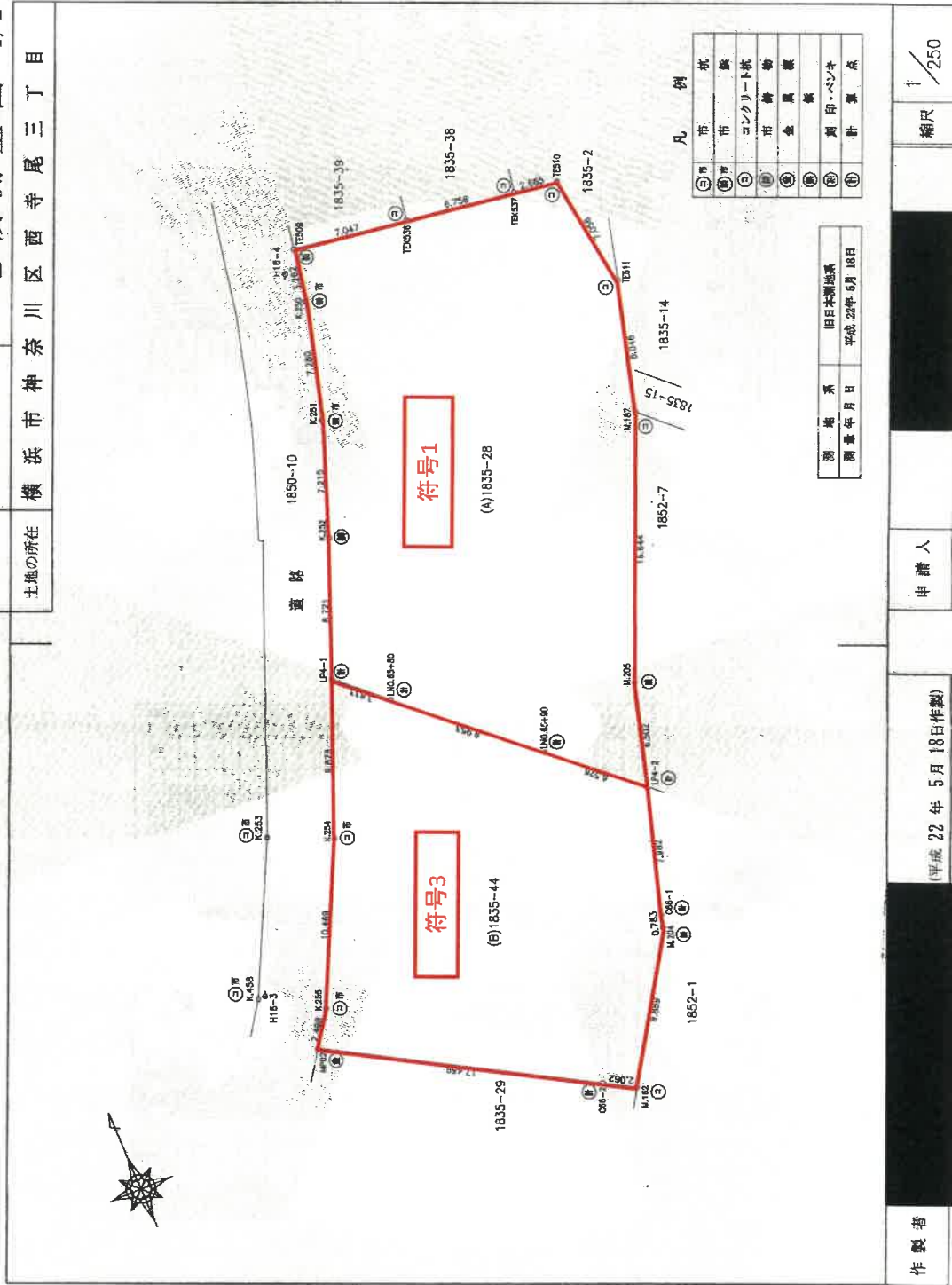
登記年月日：平成22年11月12日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和6年12月6日 横浜地方裁判所神奈川出所

登記官

地積測量図 1/2

地番	1835-28・44
土地の所在	横浜市神奈川区西寺尾三丁目



登記年月日：平成22年11月12日

これは図面に記載されている内容を証明した書である。
令和6年12月6日 横浜地方裁判所神奈川出張所

登記簿

地積測量図 2/2

地番 1835-28・44

土地の所在 横浜市中区西寺尾三丁目

符号1

地番	座標	X	Y	Xn (Yn+1-Yn-1)	面積
LP4-1	-5637.533	-15937.413	0.000	-22535.013200	8.721
LP4-2	-56329.434	-15934.177	5.566	-315219.512664	7.215
K.251	-56322.615	-15931.817	4.261	-218980.652515	7.560
K.250	-56315.587	-15920.918	2.467	-138830.531128	3.882
K.252	-56312.374	-15929.350	7.535	-424315.736090	7.247
K.254	-56313.425	-15922.351	13.660	-766678.251250	6.756
TEX536	-56314.433	-15915.700	9.317	-524881.572281	2.885
TEX537	-56314.831	-15913.064	3.747	-211011.571757	7.058
TEX510	-56321.789	-15911.953	-0.985	56040.190005	6.048
M.187	-56328.585	-15914.059	-8.550	481617.780750	16.644
LP4-2	-56344.912	-15920.503	-8.279	377101.865800	6.502
M.205	-56351.150	-15922.338	-6.692	689628.362810	9.853
LP4-2	-56346.780	-15927.195	-12.238	575883.274634	3.833
LP4-2	-56340.113	-15934.577	-10.218	595.0277905	595.02m ²

符号B

地番	座標	X	Y	Xn (Yn+1-Yn-1)	面積
LP4-1	-5637.533	-15937.413	6.501	-388250.302033	3.833
LP4-2	-56340.113	-15934.577	10.218	-575883.274634	9.853
LP4-2	-56346.780	-15927.195	12.238	-689628.362810	6.502
LP4-2	-56351.150	-15922.338	2.693	-146794.745750	7.582
C68-1	-56356.808	-15924.590	-2.473	138753.332184	0.783
M.204	-56359.580	-15924.811	-5.465	306004.985400	9.588
M.182	-56367.945	-15930.055	-7.033	396435.757185	2.082
C68-2	-56368.918	-15931.844	-18.939	954789.224002	17.468
MP02	-56368.220	-15946.994	-13.741	774418.301020	2.488
K.255	-56356.157	-15945.585	5.918	-333403.024812	10.468
K.254	-56346.707	-15941.078	8.172	-480465.289604	9.878
				-808.610148	404.305074
				404.30m ²	

地積一覽

地番	面積
(A)1835-28	595.02m ²
(B)1835-44	404.30m ²

境界点座標一覽表

界点	X	Y
C68-1	-56358.808	-15924.590
C68-2	-56366.918	-15931.844
K.250	-56315.587	-15920.918
K.251	-56322.615	-15931.817
K.252	-56329.434	-15941.177
K.254	-56346.707	-15941.078
K.255	-56356.157	-15945.585
LP4-1	-56340.113	-15934.577
LP4-2	-56337.533	-15927.195
LP4-2	-56351.150	-15922.338
M.182	-56367.945	-15930.055
M.187	-56328.585	-15914.059
M.204	-56359.580	-15924.811
MP02	-56368.220	-15946.994
TEX509	-56312.374	-15929.350
TEX510	-56314.831	-15913.064
TEX511	-56321.789	-15911.953
TEX536	-56313.425	-15922.381
TEX537	-56314.433	-15915.700

基準点座標一覽表

基準点	X	Y
H16-3	-56354.017	-15946.643
H16-4	-56313.557	-15930.401

引張点座標一覽表

引張点	X	Y
K.253	-56345.059	-15944.788
K.458	-56355.043	-15946.156

作製者

平成22年5月18日作製

申請人

縮尺 1/250

(2/2)

請求番号：20-2

原図より70%縮小

登記年月日：平成22年11月12日

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12月6日 横浜地方裁判所 神奈川出張所

登記官

請求番号：20-3

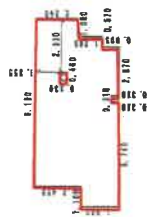
各階平面図 建物各階平面図

家屋番号
西寺尾三丁目
1835番28の403

建物の所在
横浜市中区西寺尾三丁目1835番地28、1835番地44

物件1

建物の名称 403



求積表

1.990 x 1.100=	2.189000
4.440 x 4.640=	20.601600
4.080 x 0.310=	1.264800
4.440 x 2.670=	11.854800
8.536 x 0.570=	2.014980
2.240 x 1.000=	2.240000
-0.330 x 0.460=	-0.151800
合計	40.007150
床面積	40.00㎡

専有部分

建物の存する部分4階

(平面図)

作成者

作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

原図より70%縮小



403号

