

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 31 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 7 年 9 月 2 日から 令和 7 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 7 年 9 月 16 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 29 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 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 22 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 31 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	14, 690, 000 11, 752, 000	一括	2, 938, 000	60, 113	12, 881
1	12, 760, 000				
2	1, 930, 000				

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四丁目 1 8 0 0 番地 2

建物の名称 ヒルズ寺尾

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西寺尾四丁目 1 8 0 0 番 2 の 8 7

建物の名称 2 の 5 0 5 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 7 6 . 6 9 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四丁目 1 8 0 0 番 2

地 目 宅地

地 積 6 5 5 4 . 2 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市神奈川区西寺尾四丁目 1 8 0 0 番 5

地 目 宅地

地 積 6 . 7 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 万分の 9 1 2

物 件 目 録

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区西寺尾四丁目1800番地2

建物の名称 ヒルズ寺尾

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西寺尾四丁目1800番2の14

種 類 駐車場

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 396.32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四丁目1800番2

地 目 宅地

地 積 6554.28平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市神奈川区西寺尾四丁目1800番5

地 目 宅地

地 積 6.76平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 10万分の4533

共有者 A 持分100000分の4015

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4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, 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。

【物件番号2】

駐車場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1, 2】

管理費等の滞納あり。

【物件番号2】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区西寺尾四丁目 1 8 0 0 番地 2

建物の名称 ヒルズ寺尾

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西寺尾四丁目 1 8 0 0 番 2 の 8 7

建物の名称 2 の 5 0 5 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 7 6 . 6 9 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四丁目 1 8 0 0 番 2

地 目 宅地

地 積 6 5 5 4 . 2 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市神奈川区西寺尾四丁目 1 8 0 0 番 5

地 目 宅地

地 積 6 . 7 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 万分の 9 1 2

物 件 目 録

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区西寺尾四丁目1800番地2

建物の名称 ヒルズ寺尾

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西寺尾四丁目1800番2の14

種 類 駐車場

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 396.32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四丁目1800番2

地 目 宅地

地 積 6554.28平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市神奈川区西寺尾四丁目1800番5

地 目 宅地

地 積 6.76平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 10万分の4533

共有者 A 持分100000分の4015

令和6年(ケ)第463号
令和7年1月29日受理
令和7年3月11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 横浜市神奈川区西寺尾四丁目1800番地2

建物の名称 ヒルズ寺尾

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西寺尾四丁目1800番2の87

建物の名称 2の505号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 76.69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四丁目1800番2

地 目 宅地

地 積 6554.28平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市神奈川区西寺尾四丁目1800番5

地 目 宅地

地 積 6.76平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の912

(1 枚目) /

物 件 目 録

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区西寺尾四丁目1800番地2

建物の名称 ヒルズ寺尾

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西寺尾四丁目1800番2の14

種 類 駐車場

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 396.32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四丁目1800番2

地 目 宅地

地 積 6554.28平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市神奈川区西寺尾四丁目1800番5

地 目 宅地

地 積 6.76平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 10万分の4533

共有者 A 持分100000分の4015

(区分所有建物用1)

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4丁目24番2-505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が異なる（ ☐ 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居宅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 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 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	国土管理株式会社		
その他の事項			
敷 地 権		符号1・2	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1・2） ☐ 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（符号2） ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり（符号1） ☐ 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） ☐ 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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号	
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（符号2は除く。）		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(区分所有建物用1)

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4丁目24番3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	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本建物を駐車場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 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	国土管理株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1・2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1・2) ☐ 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 (符号2) ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり (符号1) ☐ 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) ☐ 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 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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 (符号2は除く。)	

(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463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 7 年 2 月 / 日現在

☒ 管理費	月額	12,790 円	☒ 滞納額	140,690 円
☒ 修繕積立金	月額	18,250 円	☒ 滞納額	200,750 円
☒ 駐車場管理費	月額	2,760 円	☒ 滞納額	30,360 円
☒ // 修繕費	月額	3,645 円	☒ 滞納額	40,095 円
☒ 損害金	年	1.8 %	金額	411,895 円
☒ 滞納期間	平成	令和 6 年 2 月分	～平成	令和 6 年 12 月分

- 以降については、まだ資料が作成中のため未確定
- 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 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (債務者兼所有者の妻)	1 物件1建物は、夫（債務者兼所有者）と妻である私の二人で居住しています。 2 物件1建物は、水回り等に不具合な所はありません。 湿気はありません。 3 物件1建物の傾きは感じません。 4 6年位前まで猫を二匹14年間飼っていましたが、猫の引っ掻き傷等はありません。 5 物件1建物購入時、キッチン、浴室及び洗面台をリフォームして入居しました。その際、洗面所の壁面クロスを張り替えています。 6 湯沸かし器は、電気温水器です。 7 物件2建物は、Ⅲ番館にある駐車場です。駐車区画9を使用しています。

(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 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、4枚目及び5枚目記載のとおりと認めた。
- 3 評価人の調査によれば、土地の符号1 東側、西側及び南側に接する道は、いずれも市道である。

(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)

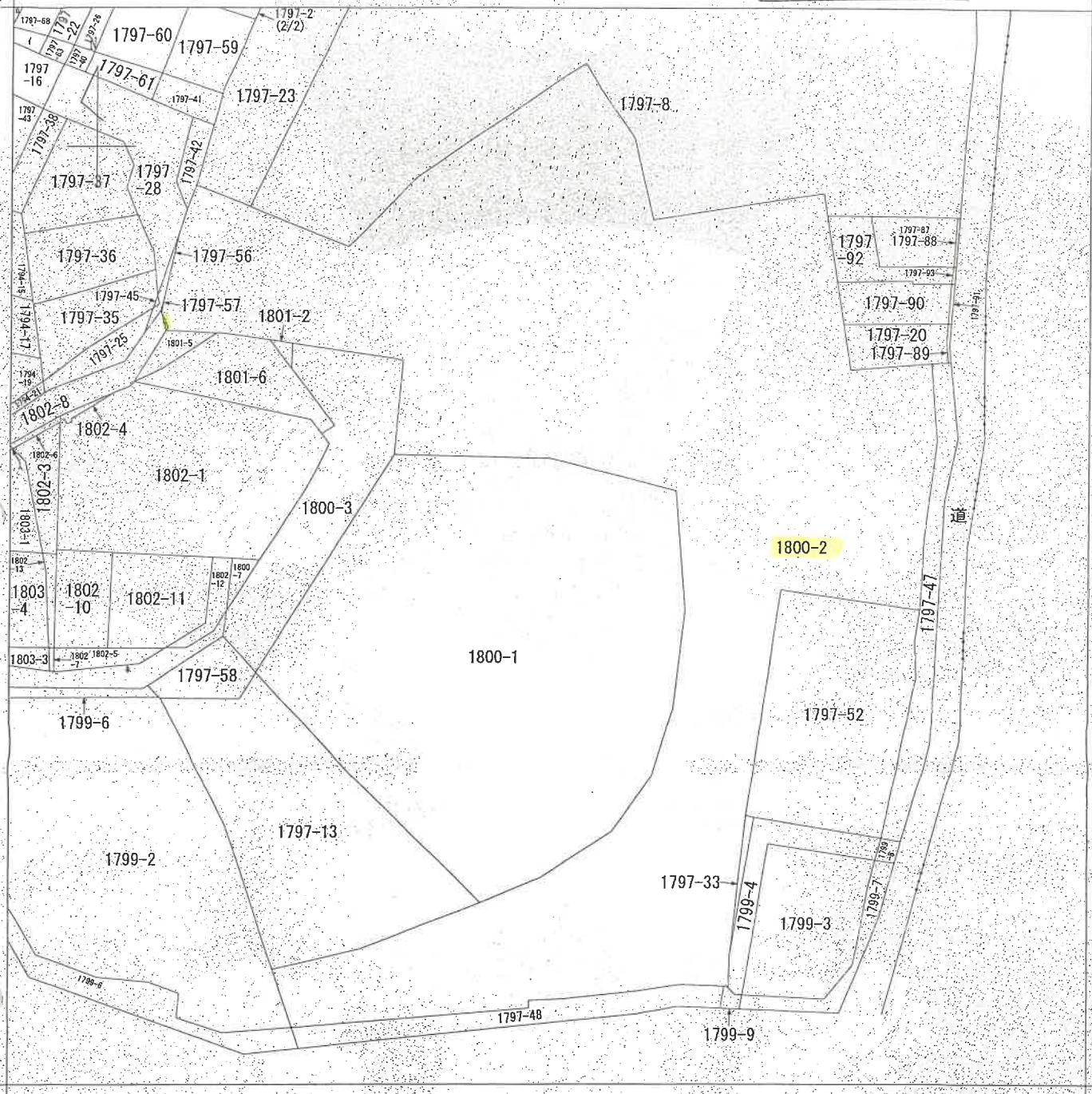
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年 1月30日(木) 15:40-15:55	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和7年 1月31日(金) 11:15- :	書面照会(FAX)	国土管理(株)に管理費等照会書送付
令和7年 2月 6日(木) 13:40-13:45	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函) 占有調査
令和7年 2月17日(月) 16:00- :	書面(郵送)	債務者兼所有者に現況調査期日通知書送付
令和7年 3月 4日(火) 13:40-13:45	横浜地方法務局 神奈川出張所	要約書交付申請(規約設定共用部分なし)
令和7年 3月 4日(火) 15:55-16:20	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査 債務者兼所有者の妻と面談・事情聴取 評価人同行
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年3月4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

C0030123
2023/12/18
00001

1 1797-64 1797-69
△ 1800-5 1800-6
★ 1799-10 1803-2

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。



(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 分	所 在		横浜市神奈川区西寺尾四丁目			地 番		1800番2		
出 力 縮 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 事 記 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。

(横浜地方法務局神奈川出張所管轄)

令和6年12月10日
東京法務局

請求番号：25-1

登記官

(1/1)

(10 枚目)

登記年月日：昭和58年3月25日

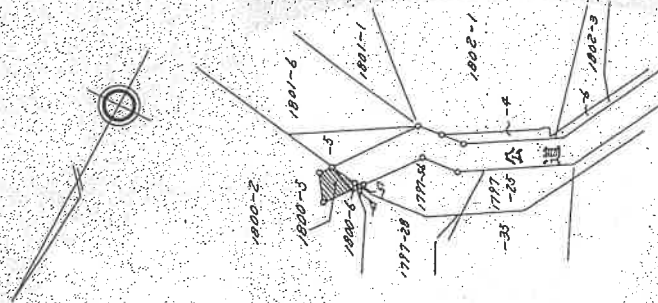
017982

前 1800-5 後 新同一：新
1800-6

地 番
1800-5
1800-6

土 地 所 在 図

土地の所在 横浜市神奈川区西幸尾4丁目



本図面はA3判をA4判
に縮小したものである。

58 . 3 . 25

(表裏封)

縮尺 1/500

申請人

和58年 / 月 / 日 (作製)

作製者

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。
(横浜地方支務局神奈川出張所管理)
令和6年12月10日 東京支務局

登記官

(11 枚目)

017981

前 1800-5 後・新同一・新
1800-6

地 積 測 量 図

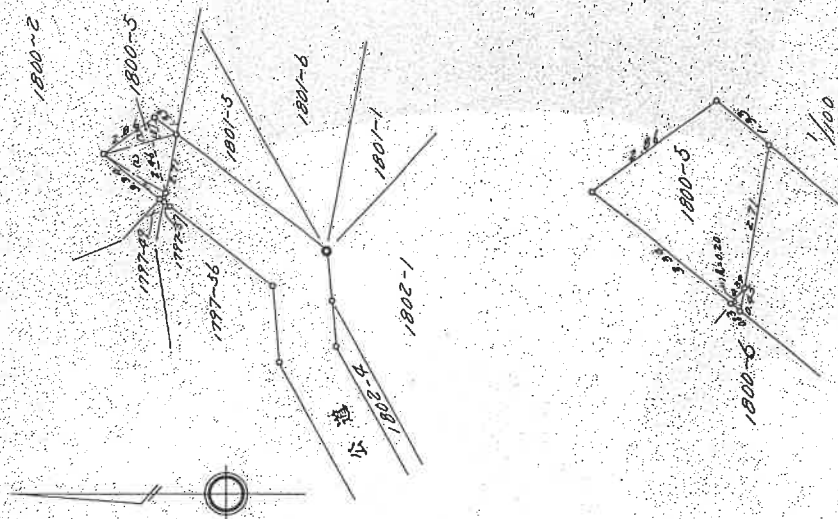
地 番 1800-5, -6

土地の所在 横浜市中区西寺尾4丁目

本図面はA3判をA4判
に縮小したものである。

58. 3. 25

(表裏別)



チャツ	NO	チャツ	チャツ	チャツ	チャツ
1800-5	1	3.38	0.39	1.3182	チャツ
	2	3.46	2.46	8.5116	
	3	3.46	1.07	3.7022	
			チャツ	13.5320	
			1/2	6.7660	6.76
1800-6	1	0.45	0.20	0.0900	
			チャツ	0.0900	
			1/2	0.0450	0.04

* 250cm/1 UEC M-2880 プロセッサグラフィック

境界線の種類	
○	コンクリート杭
○	鉄

作製者

昭和58年 1月 10日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(日 期 通 知)

(2/2)

登記年月日：昭和63年6月22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。
(横浜地方支務局神奈川出張所管轄)

令和6年12月10日 東京支務局

登記書

(13 枚目)

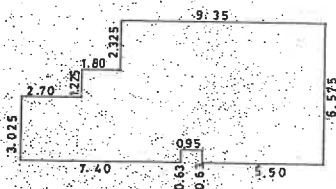
171044 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 西寺尾4丁目-87
1800-2

建物の所在 横浜市中区神奈川区西寺尾4丁目1800番地2

専有建物 5階部分
建物番号 2-505号



床面積計算

$$1.385 \times 6.575 = 9.106375 \dots \text{①}$$

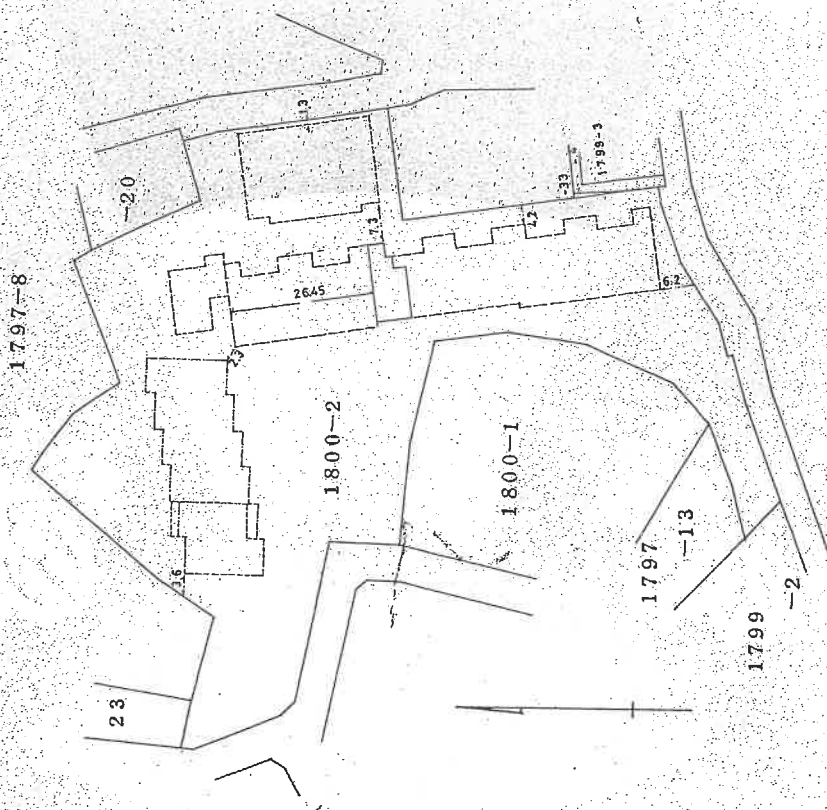
$$2.70 \times 1.225 = 3.3075$$

$$4.50 \times 2.325 = 10.4625$$

$$0.95 \times 0.63 = 0.5985$$

$$1.43685 \dots \text{②}$$

$$\text{①} - \text{②} = 7.66952 \text{ m}^2$$



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

0月(19日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(田長紙)

C0030123
2024/登記番号: 25-3
00001

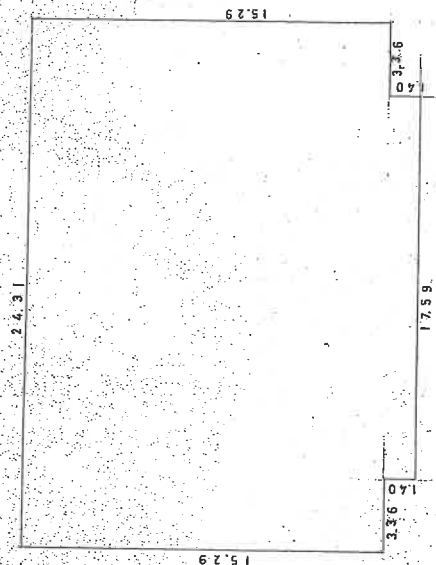
170971

各階平面図

家屋番号
西寺尾4丁目 14
1800-2-

横浜市神奈川区西寺尾4丁目1800番地2

專有建物 建物番号	1 階部分 号
101	101
102	102
103	103
104	104
105	105
106	106
107	107
108	108
109	109
110	110
111	111
112	112
113	113
114	114
115	115
116	116
117	117
118	118
119	119
120	120
121	121
122	122
123	123
124	124
125	125
126	126
127	127
128	128
129	129
130	130
131	131
132	132
133	133
134	134
135	135
136	136
137	137
138	138
139	139
140	140
141	141
142	142
143	143
144	144
145	145
146	146
147	147
148	148
149	149
150	150
151	151
152	152
153	153
154	154
155	155
156	156
157	157
158	158
159	159
160	160
161	161
162	162
163	163
164	164
165	165
166	166
167	167
168	168
169	169
170	170
171	171
172	172
173	173
174	174
175	175
176	176
177	177
178	178
179	179
180	180
181	181
182	182
183	183
184	184
185	185
186	186
187	187
188	188
189	189
190	190
191	191
192	192
193	193
194	194
195	195
196	196
197	197
198	198
199	199
200	200



算計面積

$$\begin{array}{r} 2.431 \times 15.29 = 371.6999 \\ 1.759 \times 1.40 = 2.46260 \\ \hline 396.3259 \text{ M} \end{array}$$

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

(日加納)

申請人

縮尺 1/250

月15日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作者

1000
—
1 英尺

(日調連12)

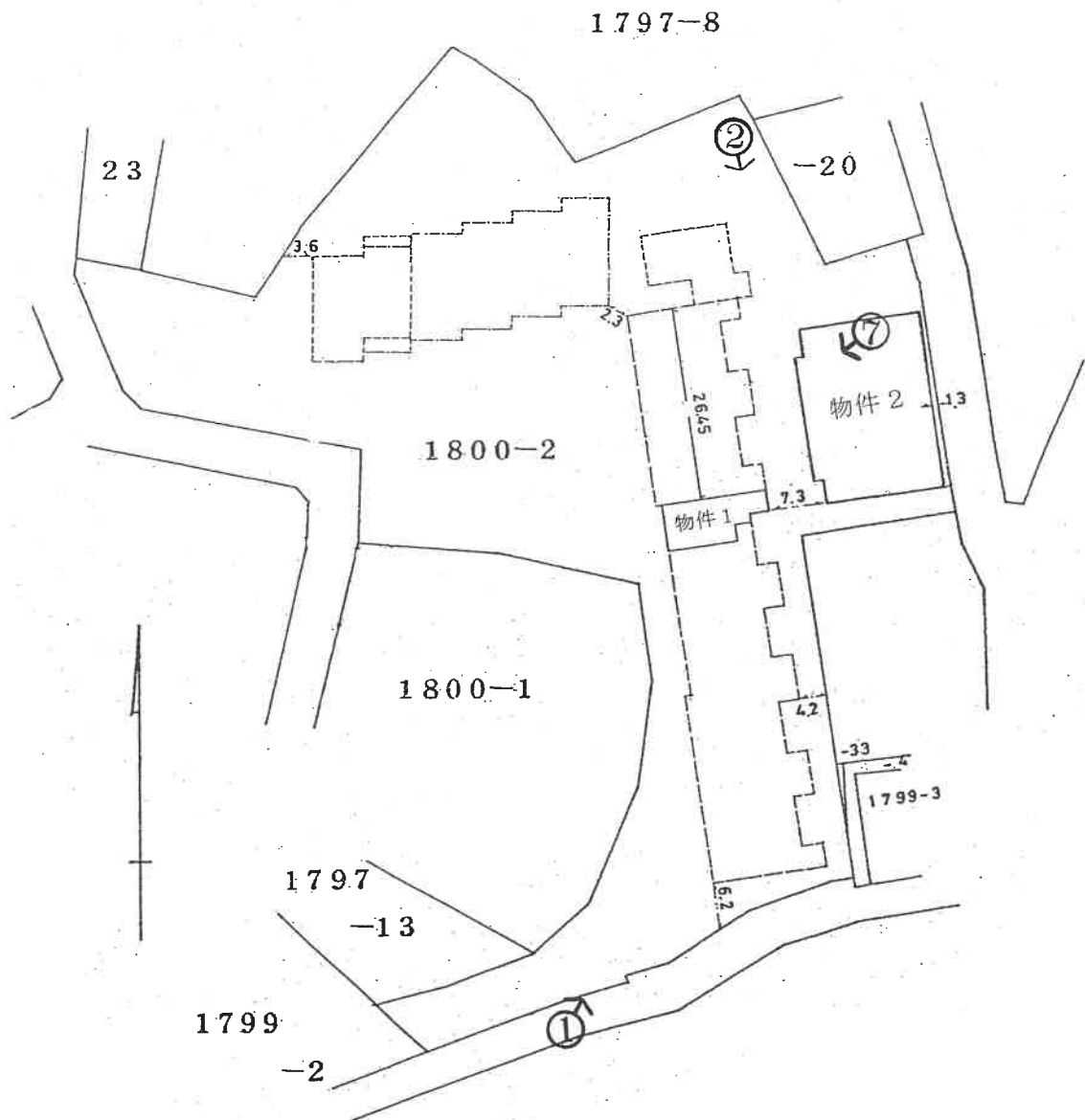
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方方法務局神奈川出張所管轄)
令和6年12月10日 東京法務局

2014年12月

(14 枚目)

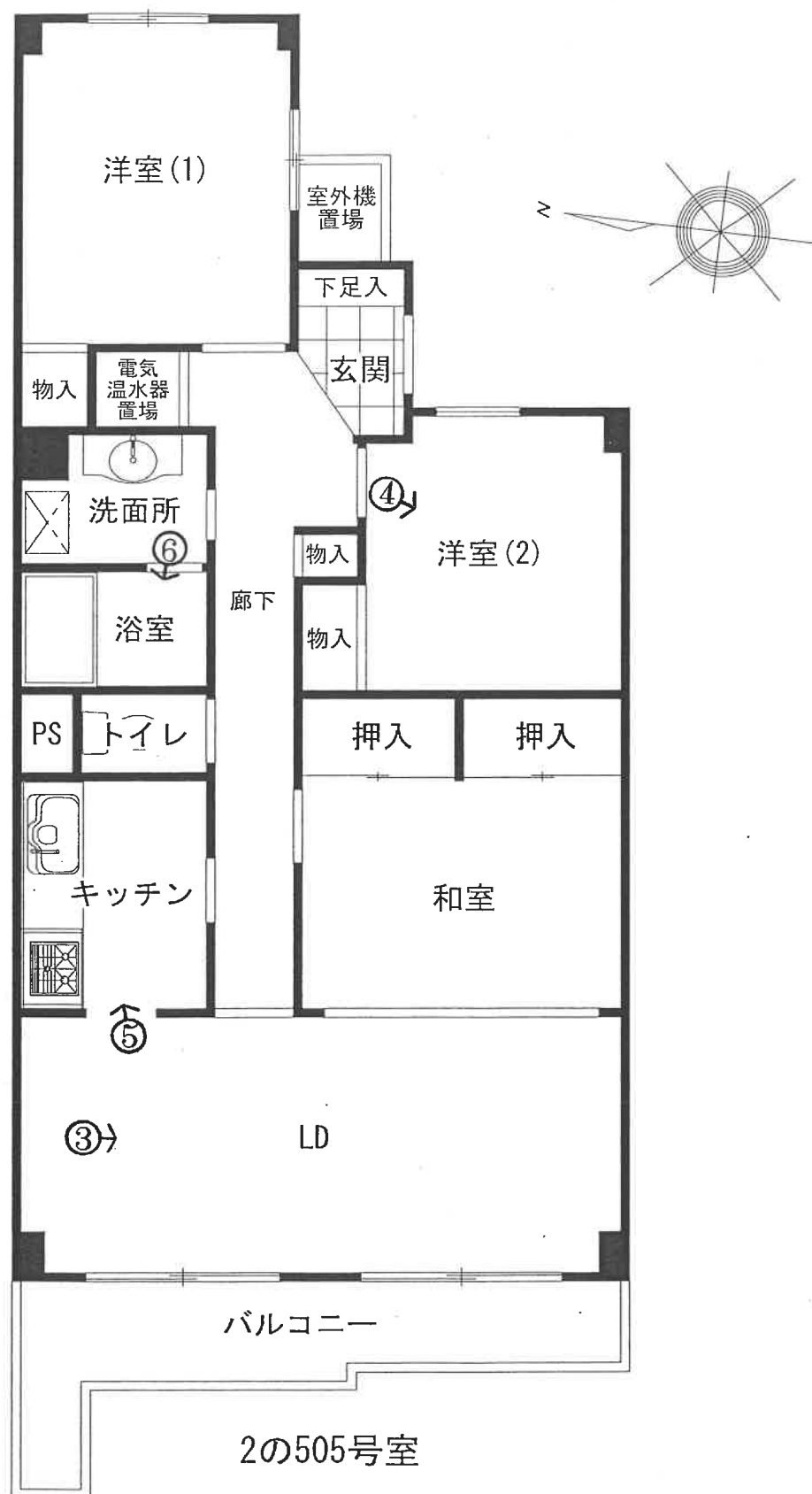
C0030123
2024/請求番号: 25-4
00001

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 物件1:一棟の建物の外観



② 物件2:一棟の建物の外観

物件2 (Ⅲ番館)

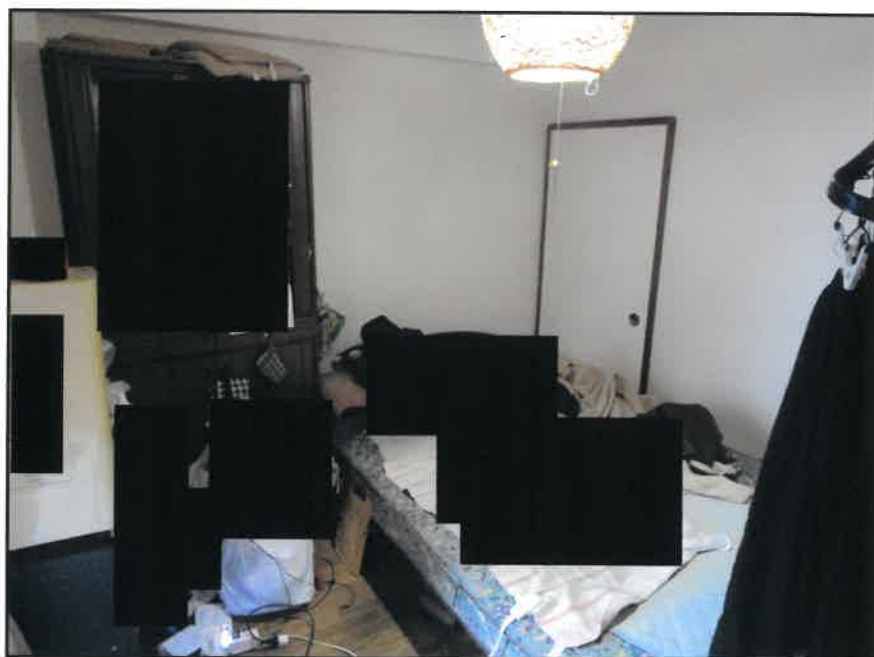
物件1 (Ⅱ番館)



③ 物件1建物内の状況ーLD



④ 物件1建物内の状況ー洋室(2)



⑤ 物件1建物内の状況ーキッチン



⑥ 物件1建物内の状況ー浴室



⑦ 物件2建物内の状況－駐車場(区画9)





令和6年(ケ)第463号
令和7年3月4日 現地調査
令和7年3月11日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 1 4, 6 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1	金 1 2, 7 6 0, 0 0 0 円
物 件 2	金 1, 9 3 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 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 及び 2 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き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

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	住居表示：西寺尾4－24－2－505
2		住居表示：西寺尾4－24－3
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四丁目 1800 番地 2

建物の名称 ヒルズ寺尾

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 西寺尾四丁目 1800 番 2 の 87

建物の名称 2 の 505 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 76.69 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四丁目 1800 番 2

地 目 宅地

地 積 6554.28 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市神奈川区西寺尾四丁目 1800 番 5

地 目 宅地

地 積 6.76 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 912

物 件 目 録

所有者 A

2（一棟の建物の表示）

所 在 横浜市神奈川区西寺尾四丁目 1800 番地 2

建物の名称 ヒルズ寺尾

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 西寺尾四丁目 1800 番 2 の 14

種 類 駐車場

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 396.32 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四丁目 1800 番 2

地 目 宅地

地 積 6554.28 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市神奈川区西寺尾四丁目 1800 番 5

地 目 宅地

地 積 6.76 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 10万分の4533

共有者 A 持分100000分の4015

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2の土地）

位 置 ・ 交 通	京急本線「生麦」駅の西方約1.2km（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション等が見られる丘陵地の住宅地域。	
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 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、周 知の埋蔵文化財包蔵地内
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	6561.04m ² 不整形 間口（東側）約38m、奥行約110m 地域として東方が高く隣接地と高低差があ る。画地内は法地、擁壁があり高低差があ る。
接面道路の状況	東側幅員約6.5m市道（建築基準法第42条1項）と等高から約5m低く約38m接面し、西側幅員約6.5m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約65m接面し、南側幅員約4.5m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高から約6m低く約65m接面している。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む1番館乃至3番館の建物及び駐車場の敷地等として利用されている。	
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	物件1 符号1及び2：10万分の912 物件2 符号1及び2：10万分の4533
特 記 事 項	・ 目的土地の北側一部が土砂災害警戒区域に指定されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヒルズ寺尾	
建物の用途	住宅（総戸数100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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和57年5月27日（登記記載） 約43年 約7年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建、延9502.03㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水 外壁：タイル貼（一部吹付タイル及びアクリルリシン仕上） その他：特になし	
設備	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、自転車置場、 共同視聴用アンテナ等	
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 国土管理株式会社 日勤管理
管理の状況	普通	
特記事項	・対象専有部分が存するⅡ番館のエントランスは3階にある。 ・オートロック設備はない。	

(2) 専有部分の概要

①物件 1

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	5階（Ⅱ番館505号室）・中間住戸 主要開口部の方位：西向き		
床 面 積	76.69㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	あ り … 約9.06㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス、杉桤ベニア等 ジュタン、畳、クッションシート等 ビニールクロス等 キッチン、浴室、トイレ、洗面所、押入等 特になし	
保守管理の状態	普 通		
管 理 費 等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和7年2月1日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	12,790 円	140,690 円
	修繕積立金	18,250 円	200,750 円
	備 考	上記のほか損害金年率18%、遅延損害金 411,895円（物件2の駐車場管理費等の損害金 を含む）がある。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年3月4日：内部立入調査。 所有者Aが居宅として使用している。		
特 記 事 項	・ Aの妻Bは、「以前猫を飼っていたが猫による屋内の傷 はありません、購入時にキッチン、浴室、洗面台をリフ ォームし、洗面所の壁紙も貼り替えました。」との旨を 述べている。 ・ 給湯器は、電気温水器が設置されている。		

②物件 2

種 類	駐車場		
構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
建 築 年 月 日	昭和57年5月27日（登記記載）		
床 面 積	396.32㎡		
保守管理の状態	普 通		
管 理 費 等		月 額	滞 納 額
	駐車場管理費	2,760円	30,360円
	駐車場修繕費	3,645円	40,095円
	備 考	特になし。	
持 分	A：共有持分 10 万分の 4015		
利 用 状 況 等	現況、駐車場として使用されている。		
特 記 事 項	・ 共有持分により区画9の駐車場を専用使用できる。		

第5 評価額算出の過程

1. 物件1の価格

物件1の価格は積算価格、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)
250,000	×76.69	÷0.88	×0.11	= 2,400,000

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43年、経済的残存耐用年数7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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数7年}}{(\text{経過年数43年} + \text{経済的残存耐用年数7年})} \times (1 - 0.2) = 0.11$$

②敷地権価格（符号 1 及び 2 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)
253,000	×0.75	190,000	× 6561.04	×1.00	$\times \frac{912}{100000}$	= 11,370,000

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。

地価公示地 横浜神奈川－ 4

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 268,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} = 253,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在する地域は目的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：形状、高低差、法地、規模等で劣り、接道条件等で優り、総合格差で上記の通り。

地 積：登記数量

建 付 減 価：建付減価率は、なし（1.00）と判定した。

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）
（ 2,400,000	+ 11,370,000 ）	× 1.01	= 13,910,000

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：1.01（5階）

位置別補正：1.00（中間住戸）

その他補正：1.00

相 乗 積 $1.01 \times 1.00 \times 1.00 = 1.01$

(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)
290,000	× 1.01	× 0.90	× 76.69	= 20,220,000

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：内部の汚れ、管理状況等を考慮し減価した。

(3) 収益価格（DCF法による）

目的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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (9.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
1,566,587 (16.6%)	1,026,820	9.7 %	10,268,200 = 10,270,000	0.7679	7,886,333 (83.4%)	= 9,450,000 (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) 物件 1 の試算価格の調整

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	13,910,000	× 1.00	= 13,910,000
比準価格	20,220,000	× 1.00	= 20,220,000
収益価格	9,450,000		
調整後の価格			16,620,000

占有減価修正：必要なし。

2. 物件 2 の価格

物件 2 の価格は積算価格により求める。

(1) 積算価格の試算

建物の価格に、共有持分に応じた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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	共有持分 割合	建物価格 (円)
2	150,000	× 396.32	÷ 0.98	× 0.11	× $\frac{4015}{100000}$	= 270,000

再調達原価：用途・構造等を考慮して 1 ㎡当り 150,000 円と査定した。

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 43 年、経済的残存耐用年数 7 年、

観察減価率(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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 7 年}}{(\text{経過年数 43 年} + \text{経済的残存耐用年数 7 年})} \times (1 - 0.2) = 0.11$$

共有持分割合：登記の共有持分。

②敷地権価格（符号 1 及び 2 の土地）

敷地権価格を次の通り求めた。

更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	共有持分 割合	敷地権価格 (円)
190,000	× 6561.04	× 1.00	× $\frac{4533}{100000}$	× $\frac{4015}{100000}$	= 2,270,000

更地価格：物件 1 で査定した通り 190,000 円/㎡。

地 積：登記数量

建 付 減 価：建付減価率は、なし（1.00）と判定した。

敷 地 権 割 合：登記上の敷地権割合による。

共有持分割合：登記の共有持分割合。

③物件 2 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、物件 2 の価格を求めた。

建物価格（円）	敷地権価格（円）	個別格差	積算価格（円）
(270,000	+ 2,270,000)	× 1.00	= 2,540,000

個 別 格 差：駐車場であり個別格差は特になしと判定。

3. 評価額の判定

物件 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	16,620,000	× 1.00	× 0.80	× 0.96	—	= 12,760,000
2	2,540,000	× 1.00	× 0.80	× 0.95	—	= 1,930,000
一括価格 (合計)						14,690,000

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、管理費・修繕積立金
滞納額元本のみを基礎として、物件1は4%、物
件2は5%と求めた。

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：横浜神奈川－4

所 在：横浜市神奈川区神之木台 15 番 3、「神之木台 16－8」

価 格：268,000 円／㎡

位 置：J R 横浜線「大口」駅約 550m

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：105 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北 4.8m 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、アパートが建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1 （建物） 4, 2 9 3, 8 1 8 円

符号 1 （土地） 5 3 6, 0 8 7, 6 6 9 円

符号 2 （土地） 5 5 2, 9 1 3 円

物件 2 （建物） 7, 4 7 1, 8 7 3 円

(物件 1 符号 1 及び 2 敷地権の割合 10 万分の 912)

(物件 2 符号 1 及び 2 敷地権の割合 10 万分の 4533、共有者：A の持分 10 万分の 4015)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面写・各階平面図

建物間取図

以 上

東寺尾中台

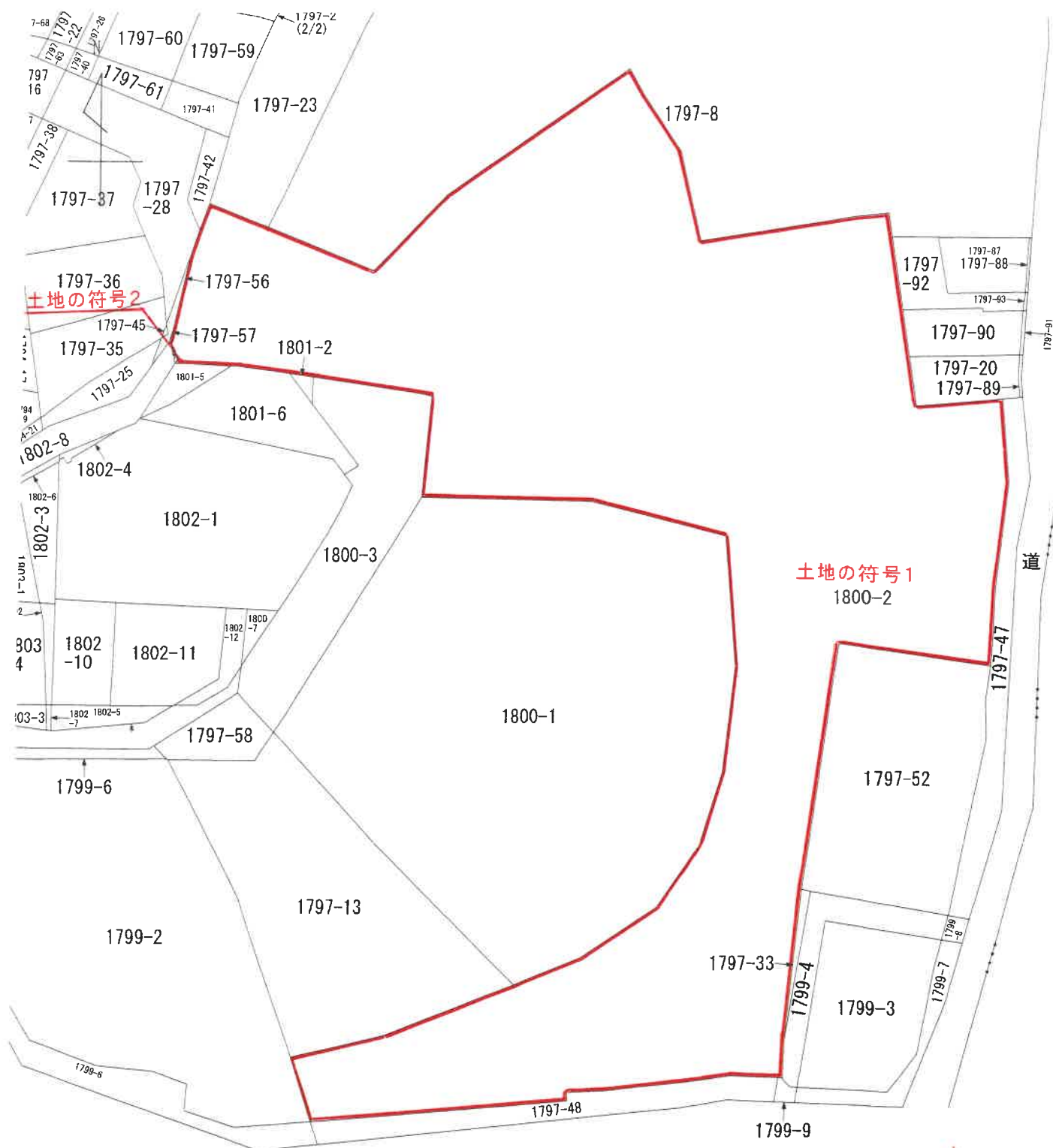


土地の符号2

イ 1797-64
ロ 1797-69

ハ 1800-5
ニ 1800-6

ホ 1799-10
ヘ 1803-2



土地の符号1
1800-2



017981

前 1800-5 後 新 1800-6

地積測量図

地番 1800-5, -6

土地の所在 横浜市新奈川区西寺尾4丁目

** ワンパ キエパセヨウ **

チハン	NO	チハン	タガ	バヤキ	サヤ
1800-5	1	3.38	0.39	1.3182	
	2	3.46	2.46	8.5116	
	3	3.46	1.07	3.7022	
			7.1	13.5320	
			1/2	6.7660	6.76
1800-6	1	0.45	0.20	0.0900	
			7.1	0.0900	
			1/2	0.0450	0.04

* ジョウチヨウ JEC M-2880 フォトリソグラフィシステム

境界標の種類	
◎	コンクリート杭
○	鋳 鉄

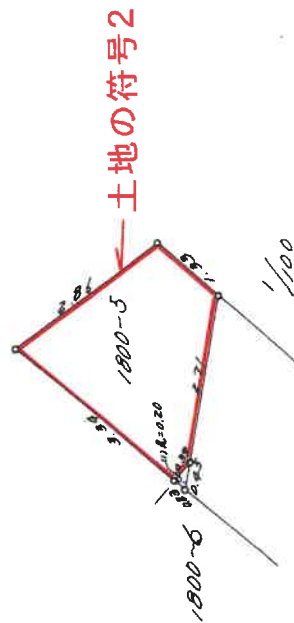
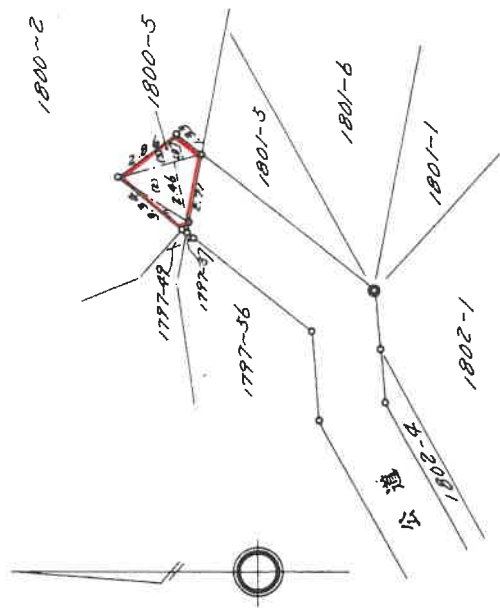
原図より81%に縮小

作製者

昭和58年 1月 10日(作製)

申請人

尺 1/250



(目録表9)

(長瀬村)

58, 3, 25

171044

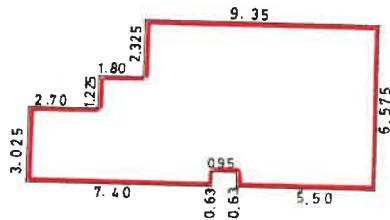
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
西寺尾4丁目
1800-2-87

建物の所在
横浜市神奈川区西寺尾4丁目1800番地2

専有建物 5階部分
建物番号 2-505号



床面積計算

$$13.85 \times 6.575 = 91.06375 \dots \textcircled{1}$$

$$2.70 \times 1.225 = 3.3075$$

$$4.50 \times 2.325 = 10.4625$$

$$0.95 \times 0.63 = 0.5985$$

$$14.3685 \dots \textcircled{2}$$

$$\textcircled{1} - \textcircled{2} = 76.6952 \text{ m}^2$$

原図より81%に縮小

作製者

土地調査
家屋

平成10月19日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/1000

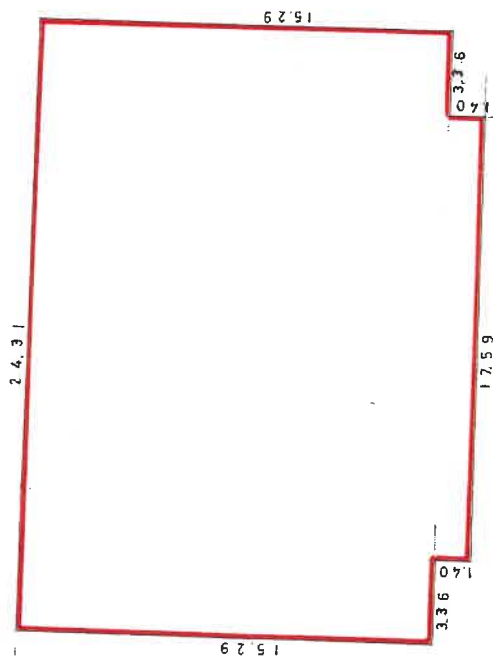
(日加納)

(日調連12)

西寺丁目
1800-2-

横浜市神奈川区西寺尾4丁目1800番地2

專有建物 建物番号	i 階部分 号
101	101
102	102
103	103
104	104
105	105
106	106
107	107
108	108
109	109
110	110
111	111
112	112
113	113
114	114
115	115
116	116
117	117
118	118
119	119
120	120
121	121
122	122
123	123
124	124
125	125
126	126
127	127
128	128
129	129
130	130
131	131
132	132
133	133
134	134
135	135
136	136
137	137
138	138
139	139
140	140
141	141
142	142
143	143
144	144
145	145
146	146
147	147
148	148
149	149
150	150
151	151
152	152
153	153
154	154
155	155
156	156
157	157
158	158
159	159
160	160
161	161
162	162
163	163
164	164
165	165
166	166
167	167
168	168
169	169
170	170
171	171
172	172
173	173
174	174
175	175
176	176
177	177
178	178
179	179
180	180
181	181
182	182
183	183
184	184
185	185
186	186
187	187
188	188
189	189
190	190
191	191
192	192
193	193
194	194
195	195
196	196
197	197
198	198
199	199
200	200


$$\begin{array}{r} 2431 \times 1529 = 3716999 \\ 1759 \times 140 = 246260 \\ \hline 3963259 \end{array}$$

原図より81%に縮小

作者

土地家

7年6月15日作製)

1
縮尺

$$\frac{1}{2}$$

申請人

縮尺

$$\frac{1}{1000}$$

(日加納)

(日調連12)

建物間取図

