

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 2 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 11 月 4 日から 令和 7 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 18 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 12 月 1 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 11 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 25 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 10 月 2 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）
1～3	8,650,000 6,920,000	一括	1,730,000	42,134	9,028
1	3,880,000				
2	1,110,000				
3	3,660,000				
			</		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区三吉町 3 番地 7、3 番地 6

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積 1 階 191.16 平方メートル
 2 階 229.50 平方メートル
 3 階 229.50 平方メートル
 4 階 229.50 平方メートル
 5 階 229.50 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三吉町 3 番 7 の 10

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 53.90 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市中区三吉町

地 番 3 番 6

地 目 宅地

地 積 70.31 平方メートル

共有者 A 持分 1000 分の 60

3 所 在 横浜市中区三吉町

地 番 3 番 7

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 230.61平方メートル

共有者 A 持分1000分の60

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 8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1～3】

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1～3】

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。

《 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 横浜市中区三吉町 3 番地 7、3 番地 6

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積 1 階 191.16 平方メートル
 2 階 229.50 平方メートル
 3 階 229.50 平方メートル
 4 階 229.50 平方メートル
 5 階 229.50 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三吉町 3 番 7 の 10

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 53.90 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市中区三吉町

地 番 3 番 6

地 目 宅地

地 積 70.31 平方メートル

共有者 A 持分 1000 分の 60

3 所 在 横浜市中区三吉町

地 番 3 番 7

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 230.61平方メートル

共有者 A 持分1000分の60

令和 7年(ケ)第 43号
令和 7年 3月14日受理
令和 7年 4月22日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 横浜市中区三吉町3番地7、3番地6

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床面積	1階	191.16平方メートル
	2階	229.50平方メートル
	3階	229.50平方メートル
	4階	229.50平方メートル
	5階	229.50平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三吉町3番7の10

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 2階部分 53.90平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市中区三吉町

地 番 3番6

地 目 宅地

地 積 70.31平方メートル

共有者 A 持分1000分の60

3 所 在 横浜市中区三吉町

地 番 3番7

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 230.61平方メートル

共有者 A 持分1000分の60

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
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		
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 円 円	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	日本ハウズイング株式会社		
その他の事項			
土地	物件2・3		
現況地目	☒ 宅地 (物件2・3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 [支部 年 () 第 号 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

事件番号：令和7年（ケ）第43号

（ 担当執行官 小早川 健 造 ）

回 答 書

- 1 管理費等の額及び滞納額は、次のとおりです（ただし、管理規約・集会決議等により特定承継人行使できる債権とされたもの）。

令和 7 年 3 月 25 日現在

☐ 管理費	月額	13,300	円	滞納額	92,935	円
☐ 修繕積立金	月額	6,000	円	滞納額	42,000	円
☐ 管理組合お礼金	月額	1,000	円	滞納額	6,000	円
☐	月額		円	滞納額		円
☐	月額		円	滞納額		円
☐	月額		円	滞納額		円

☐滞納期間 平成 令和 6 年 10 月分 ～ 令和 7 年 4 月分
☐損害金 年 18 % 金額 25,368 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
☐	月額	円
☐	月額	円

- 3 管理費・修繕積立金以外の費用について、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（その表紙及び該当部分のコピー）を提出します。

☒ 管理規約 ☒ 集会決議等の議事録 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 (1) 本件建物は私が両親と共に居宅として使用しています。 (2) 他人には貸していません。 (3) 動物は飼っていません。 2 (1) 本件建物は築後40年以上経過していると思います。間取りについては、キッチンのところにカウンターを設置しまして、それから、洋室2と3にクロゼットを一か所ずつ設置しましたが、その他は購入時のままです。でも、もしかすると、前の所有者が間取りを変えているかもしれませんが、私にはその辺の事情は分かりません。 (2) 雨漏りや水漏れはありません。排水の詰まりもありません。でも、排水管は一度も変えたことはありません。 (3) その他は、床に多少緩みが生じているくらいです。 (4) あと、夜などバイクの騒音は多少気になります。
■ 横浜地方法務局金沢出張所職員	1 申請に係る「地番5-2」の土地は公図上存在していますが、登記上は存在していません。 2 この種の土地は散見されますが、念のため管轄法務局で確かめてください。
■ 横浜地方法務局職員	1 申請に係る「地番5-2」の土地は、当法務局の管轄地内に属しています。 2 この土地は金沢出張所職員がご案内したとおり公図上存在していますが、登記上は存在していません。 3 この種の土地が散見されることも金沢出張所職員のご案内のとおりですし、公図上番号を付して存在しておりますので、無地番の土地ということでもありません。

(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 (1) 本件建物には、現場の状況及び所有者Aの陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。
(2) よって、本件建物は、前記のとおり所有者Aが居宅として使用しているものと認める。
- 2 (1) 所有者の陳述のとおり、床に軽く緩みを感じられた。また、天井（クロス）に直線状の剥がれが見受けられた。
(2) その他、目視の限りでは特に損傷等は見受けられなかったが、築後相当年数が経過していること（登記上、昭和55年2月新築）からすると、水回り・壁面等に劣化が生じている恐れがあるものと思われる。
- 3 本件敷地権の土地が接する道路（地番5－2）については、関係人の陳述欄記載のとおり登記情報は存在していなかったが、本件評価人の調査によると、建築基準法42条1項の道路であって市道に認定されているとのことである。

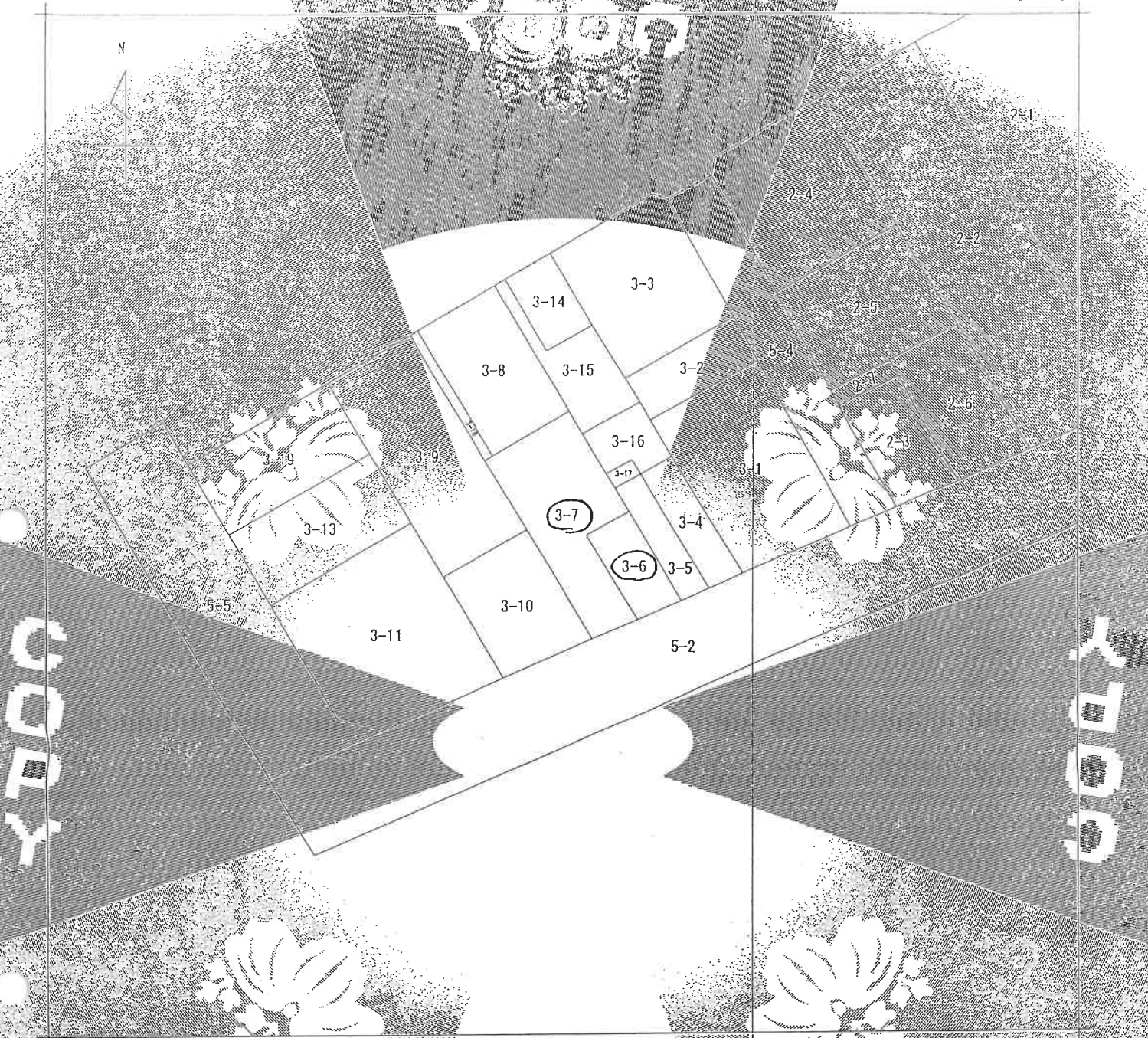
以上

(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
7 年 3月17日 (月) 11 : 40 - 11 : 45	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
7 年 3月18日 (火) : - :	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
7 年 3月24日 (月) 15 : 40 - 15 : 45	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
7 年 3月26日 (水) 17 : 11 - 17 : 20	執行官事務室	所有者と通話 (事情聴取, 期日調整)
7 年 4月 9日 (水) 10 : 50 - 11 : 20	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 所有者と面談 (占有等調査) [評価人同行]
7 年 4月21日 (月) 11 : 46 - 11 : 49	横浜地方法務局金沢出張所	登記事項証明書申請 (該当無し)
7 年 4月21日 (月) 15 : 58 - 16 : 00	横浜地方法務局	登記事項証明書申請 (該当無し)
(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。



（注）地図に準ずる図面は、土地の図面を明確にした不動産登記が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る図面は、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
三吉町

請求番号	所在地	横浜市中央区三吉町		地番	3番7	
縮尺	1/500	用途区分	用途区分	登記簿番号	登記簿番号	種類
作成年月日		備考	備考	備考	備考	備考

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10月23日
横浜地方方法務局

請求番号：5-1
(1/1)

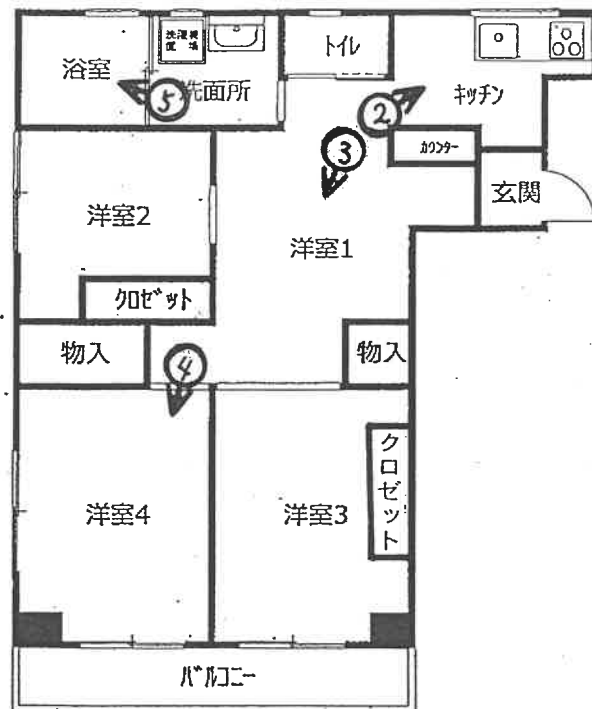
MINISTRY (8 枚目)

PAN

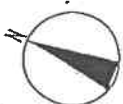
二、よはは図面にも記載されている内容を証明した書面である。

請求番号: 5-3

間 取 図



◀○は写真撮影位置・方向



①

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



③



④



⑤



横浜地方裁判所第3民事部競売係 御中

令和7年7月9日

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

上申書（追加報告）

標記事件において、さきに提出した現況調査報告書について、次のとおり追加して報告します。

本日、本件の所有者Aより電話にて要旨下記のとおり陳述を得た。

記

Aの陳述要旨

- 1 (1) 本件建物について、先月（令和7年6月）末ころ、管理会社の方から水漏れについて指摘を受けました。
- (2) 本件建物の階下の方から水漏れが発生しているという苦情があったそうです。
- (3) そこで、調べてもらいましたら、本件建物の浴室付近の床下からお湯が漏れ出していることが分かりました。これは給湯器から出てくるお湯の配管から漏れているということでした。
- 2 これを聞いて、私はそのお湯の元栓を閉めてしまい、今後、給湯器は使用しないようにしました。

以上



令和7年（ケ）第43号

令和7年4月9日現地調査

令和7年4月14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12,470,000円	
内訳価格	
物件1(建物)	金5,660,000円
物件2(土地)	金1,590,000円
物件3(土地)	金5,220,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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2、3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		
3		
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 横浜市中区三吉町3番地7、3番地6

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積

1階	191.16平方メートル
2階	229.50平方メートル
3階	229.50平方メートル
4階	229.50平方メートル
5階	229.50平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三吉町3番7の10

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 53.90平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市中区三吉町

地 番 3番6

地 目 宅地

地 積 70.31平方メートル

共有者 A 持分1000分の60

3 所 在 横浜市中区三吉町

地 番 3番7

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 230.61平方メートル

共有者 A・持分1000分の60

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2、3）

位 置 ・ 交 通	横浜市営地下鉄ブルーライン「伊勢佐木長者町」駅の南方約600m(道路距離)（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	マンション、事業所等が建ち並ぶ商業地域。	
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 商業地域 80% 400% 防火地域 第7種高度地区
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	300.92㎡(2筆の合計) ほぼ長方形 間口約12m、奥行約30.5m ほぼ平坦
接 面 道 路	南側幅員約12m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約12m接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用。	
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1000分の60	
特 記 事 項	◇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。	

2 建物の概況（物件1）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	リバーハイツ長者町	
建物の用途	住宅等（総戸数16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55年2月29日（登記記載）
	経過年数	約46年
	経済的残存耐用年数	約4年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建、延べ1,109.16㎡	
仕様	屋根：アスファルト本防水 外壁：吹付タイル、一部レンガタイル貼等	
設備	エレベーター1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	あり
	管理方式	委託
	管理会社	日本ハウズイング株式会社
	管理形態	日勤
管理の状態	普通	
特記事項	◇旧耐震基準の建物である。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建				
位	置	2階・角住戸 主要開口部の方位：西向き				
床	面	積	53.90㎡（登記面積）			
間	取	り	等 4K			
バルコニー等	バルコニー：約4.7㎡					
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等		
		床		カーペット、フローリング等		
		内	壁	ビニールクロス等		
		設	備	トイレ、浴室、洗面所、クロゼット等		
維持管理の状態		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7年3月25日現在		
					月額	滞納額
				管 理 費	13,300 円	92,935 円
				修 繕 積 立 金	6,000 円	42,000 円
				管理組合協力金	1,000 円	6,000 円
				備 考	年 18%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金 25,368 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		◇令和7年4月9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 建付地価格（物件2、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)
2	398,000	×1.40	557,000	×70.31	×1.00	$\times \frac{60}{1,000}$	=2,350,000
3	398,000	×1.40	557,000	×230.61	×1.00	$\times \frac{60}{1,000}$	=7,710,000

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 中(県)5-7

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 480,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{112}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{135} & = & 398,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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)
300,000	×53.90	÷0.81	×0.06	=1,200,000

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 46 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 4 年}}{(\text{経過年数 46 年} + \text{経済的残存耐用年数 4 年})} \times (1 - 0.2) = 0.06$$

(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)
2	2,350,000	×0.4	場所的利益	= 940,000
3	7,710,000	×0.4	場所的利益	= 3,080,000
合計				= 4,020,000

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	1,200,000	+4,020,000	×1.00	=5,220,000	46.4%
2	2,350,000	－ 940,000		=1,410,000	12.5%
3	7,710,000	－3,080,000		=4,630,000	41.1%
一括価格（合計）				11,260,000	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：0.98 (2 階)

位置別補正：1.02（主要開口部：西向き、角住戸）

その他補正：1.00

相乗積： $0.98 \times 1.02 \times 1.00 = 1.00$

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)
372,000	×1.00	×1.00	×53.90	=20,050,000

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 ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円) ア+カ キ
	4年目期首 有効純 収益 (円) イ	最終 還元 利回 り ウ	3年目期末 復帰価格 (円) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (6.9%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
2,074,433 (15.3%)	1,070,100	7.4%	14,026,986 = 14,030,000	0.8186	11,484,958 (84.7%)	= 13,560,000 (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。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	11,260,000	×1.00	=11,260,000
比準価格	20,050,000	×1.00	=20,050,000
収益価格			13,560,000
			15,890,000

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	15,890,000	46.4%	= 7,370,000
2		12.5%	= 1,990,000
3		41.1%	= 6,530,000

(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	7,370,000	× 1.0	× 0.8	× 0.96	－ 0	= 5,660,000
2	1,990,000	× 1.0	× 0.8			= 1,590,000
3	6,530,000	× 1.0	× 0.8			= 5,220,000
一括価格(合計)						12,470,000

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：中(県) 5－7

所 在：横浜市中区千歳町 1 番 10

価 格：480,000 円／m²

位 置：J R 根岸線「関内」駅約 900m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：190 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北西側 24m 市道

用途指定等：商業地域(建ぺい率 80%，容積率 500%)、防火地域、高度地区

地域の概要：中高層の事務所ビル、店舗等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（建物） 3,009,593 円

物件 2（土地） 13,288,590 円（共有持分 1000 分の 60）

物件 3（土地） 43,585,290 円（共有持分 1000 分の 60）

第7 附属資料の表示

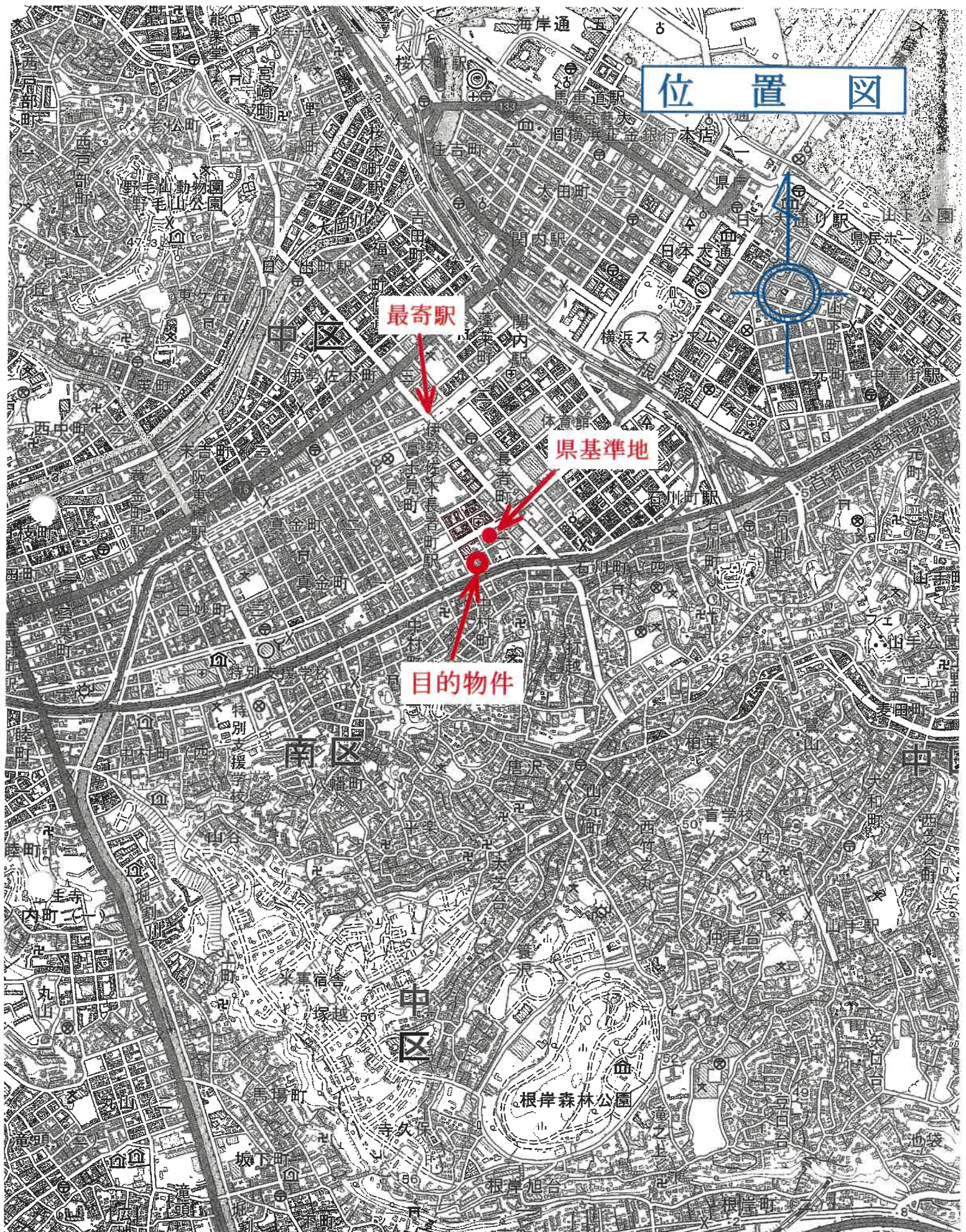
位置図

公図写（目的物件を A4 判へ抜粋したものである。）

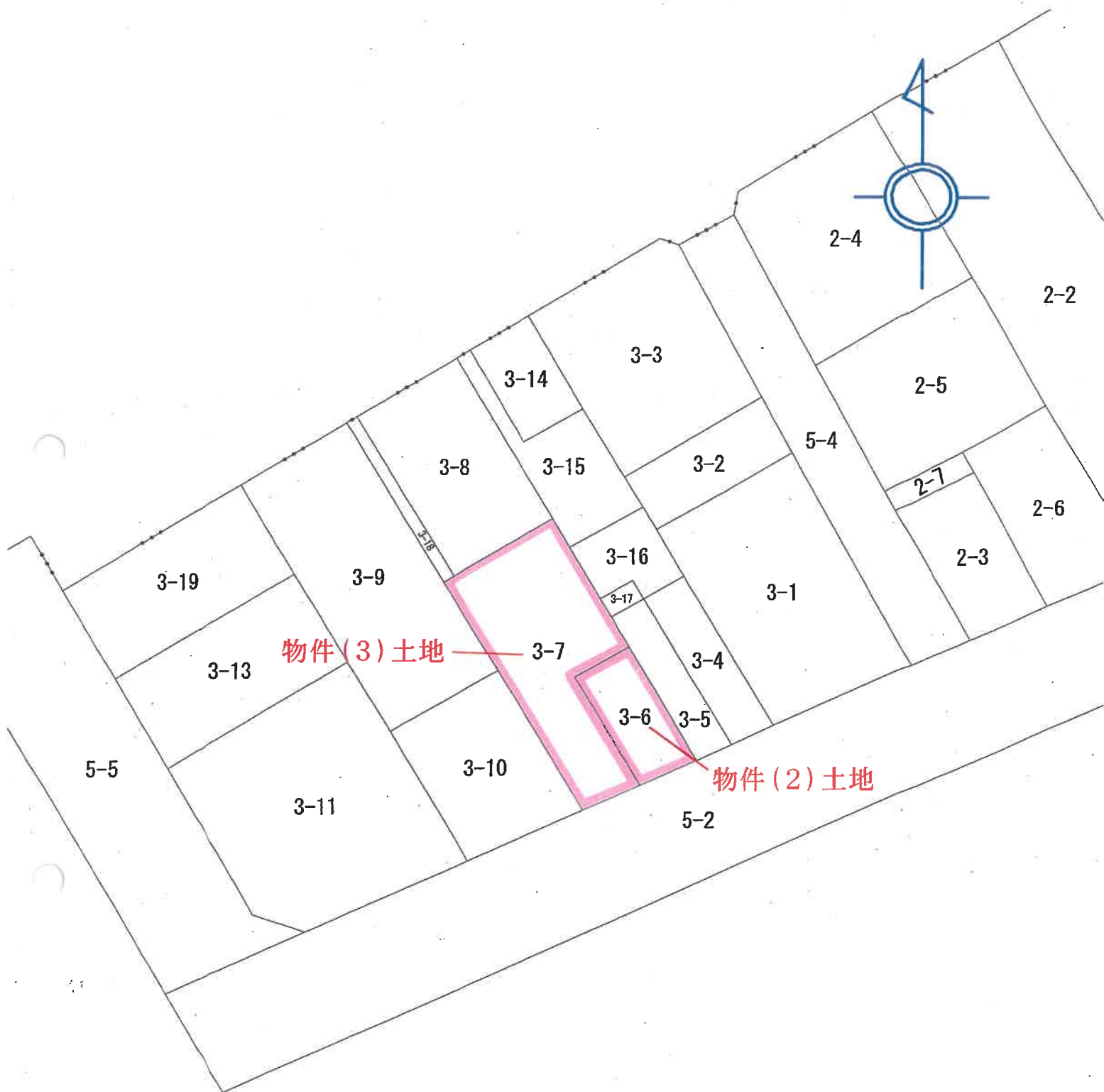
建物図面写・各階平面図（A 3 判から A 4 判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上



公 図 写



縮尺 : 1 / 500

登記年月日：昭和55年3月21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10月23日 横浜地方検察局

藥品部

請求番号：5-3

471675

圖
面
各

建各階平面圖

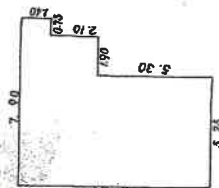
家屋番号
三古町
3番7010

建築物の所在 横浜市中区三吉町 3 番地 7 3 番地 6

專有部分

各階平面図縮尺 = 1:250

建築物面縮尺 = 1:500



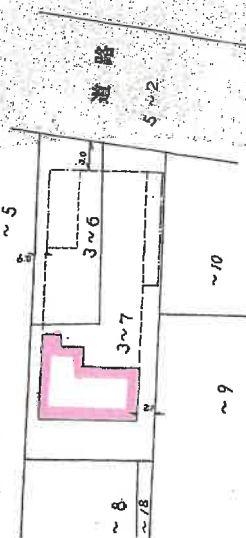
求積表

$$8.80 \times 5.25 = 46.2000$$

$$190 \times 3.50 = 665.00$$

$$0.75 \times 1.40 = 1.0500$$

面積



遺物のなす部分2階

(日加納)

製作者

縮尺 1/

申請人

縮尺

70%に縮小

間 取 図



横浜地方裁判所第三民事部 御中

令和7年7月23日

評 価 人 佐 藤 実

事件番号令和7年（ケ）第43号の執行官の上申書に基づき、次のとおり必要箇所（下線部）を訂正いたしたく上申いたします。

2 ページ

第1 評価額

一 括 価 格 （ 合 計 ）	
金 8,650,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（建物）	金 3,880,000 円
物件2（土地）	金 1,110,000 円
物件3（土地）	金 3,660,000 円

7 ページ

(2) 専有部分の概要

特 記 事 項	◇所有者Aによれば階下より水漏れの苦情があり、本件専有部分の給湯器の配管付近からの水漏れの可能性があることから、現在給湯器の使用はしていない。
---------	---

13 ページ

(3) 内訳価格及び一括価格

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	7,370,000	<u>× 0.7</u>	× 0.8	<u>× 0.94</u>	— 0	≒ 3,880,000
2	1,990,000	<u>× 0.7</u>	× 0.8			≒ 1,110,000
3	6,530,000	<u>× 0.7</u>	× 0.8			≒ 3,660,000
						≒ 8,650,000

市場性修正：水漏れにより給湯器が使用できない可能性があることから、
— 30%と判定した。

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
金滞納額の元本のみを基礎に約6%と求めた。

以 上