

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月16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11月18日から 令和 7年11月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12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12月15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12月 8日 午前10時00分から 令和 7年12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10月16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	2,700,000	2,160,000		540,000	31,932	6,842
備考						



411*

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在	横浜市保土ヶ谷区月見台111番地
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
床 面 積	1階 330.21平方メートル 2階 466.15平方メートル 3階 460.66平方メートル 4階 460.66平方メートル 5階 460.66平方メートル 6階 404.14平方メートル 7階 282.89平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	月見台111番の32
建物の名称	701号
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	6階部分 50.77平方メートル



物件明細書

令和 7年 8月12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】

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。同人の占有権原の存否は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件区分所有建物を含む1棟の建物のために、その敷地(地番111番, 地積717.35平方メートル, 所有者株式会社保土ヶ谷ビルにつき借地権が存在する。ただし, 本件区分所有建物につき, 上記借地権は他の区分所有者と準共有である。

地代の滞納あり。

《 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	横浜市保土ヶ谷区月見台111番地
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
床 面 積	1階 330.21平方メートル 2階 466.15平方メートル 3階 460.66平方メートル 4階 460.66平方メートル 5階 460.66平方メートル 6階 404.14平方メートル 7階 282.89平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	月見台111番の32
建物の名称	701号
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	6階部分 50.77平方メートル



令和 7年(ケ)第 41号
令和 7年 3月26日受理
令和 7年 7月 1日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 史

(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 横浜市保土ヶ谷区月見台111番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積

1階	330.21	平方メートル
2階	466.15	平方メートル
3階	460.66	平方メートル
4階	460.66	平方メートル
5階	460.66	平方メートル
6階	404.14	平方メートル
7階	282.89	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 月見台111番の32

建物の名称 701号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 50.77平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	横浜市保土ヶ谷区月見台10番28-701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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	管理費等の状況 回答書のとおり 管理費等照会先 株式会社三和コミュニティー 本建物は、借地上に建てられた区分所有建物である。 各区分所有者は土地所有者と土地賃貸借契約を交わし地代を支払っている。
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
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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 7年 (ケ) 第41号 債務者兼所有者 (B)
担当執行官 速 島 仁 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 5月 27日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	12,960円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	7,650円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0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
<input type="checkbox"/> 損害金	年	%	<input type="checkbox"/> 金額	円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	令和 年	月分～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。

<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

(占有関係用 <単独>)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■ A (占有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	平成27年頃
最初の契約等	契約日 平成27年頃
	期間 平成27年頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎金不明円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
関係人の陳述により上記のとおり報告せざるを得ない。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

((目的外土地用〈単独〉))

目的外土地の概況 (物件 1 関係)		
所在地	横浜市保土ヶ谷区月見台	
地番	111番	
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地積	717.35平方メートル(公簿面積)(<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)	
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(株式会社保土ヶ谷ビル)	
その他の事項	土地賃貸借契約書に記載された土地の面積は466.15平方メートルであり、区分建物所有者共有とするとされているが、公簿上の面積と異なる	
■関係人(■C(土地所有者株式会社保土ヶ谷ビル担当者)の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	昭和45年 1月 1日	
最初の契約等	契約日	昭和45年 1月 1日
	期間	昭和45年 1月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 60年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
地代・支払時期等	毎月 金 2,000円(毎月末日 限り 翌月分支払)	
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等		
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(令和7年6月13日現在 金 522,550円)	
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある()	
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない	〔東京簡易裁判所 平成29年(ハ)第11206号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input checked="" type="checkbox"/> 終局(滞納地代の支払いを求める判決)〕
	<input checked="" type="checkbox"/> ある	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
<p>■ A (占有者)</p>	<p>1 私は、約10年前から本建物に居住し、住居として使用しています。</p> <p>2 本建物は、所有者から使用を許された人から居住を認められて使用しています。その人と所有者との間に何があって使用を許されたのかは、説明したくありません。また、私がその人に対して賃料等を支払って本建物を使用しているのか等についても説明したくありません。</p> <p>3 本建物は、雨漏りも水回りの不具合ありません。</p> <p>4 本建物内でペット等は飼っていません。</p>
<p>■ C (土地所有者株式会社 保土ヶ谷ビル担当者)</p>	<p>1 私は、本建物を含む一棟の建物の土地所有者株式会社保土ヶ谷ビルの担当者です。</p> <p>2 株式会社保土ヶ谷ビルは、昭和45年1月1日から本土を本建物を含む一棟の建物(ダイアナマンション)の各区分所有者たちと土地賃貸借契約を交わし、賃料を各区分所有者から受領しています。本建物については、昭和51年12月15日にその時の建物所有者と土地賃貸借契約を交わし、昭和57年1月20日に同人から現所有者Aが建物の所有権を取得し土地賃借権も承継し、Aから地代を受領してきましたが、今は地代の滞納があります。滞納額は、令和7年6月13日現在522,550円です。昭和51年12月15日付土地賃貸借契約書上の地代は月額500円でしたが、現在は、月額2,000円です。</p> <p>3 上記土地賃貸借契約書に記載された土地の面積は466.15平方メートルであり、公簿面積717.35平方メートルと差異があります。縄縮みかもしれませんが、差異の原因は知りません。</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

(6枚目)

執行官の意見

- 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より2枚目及び4枚目記載のとおりと認めた。

- 本建物の損傷箇所等
 - (1) 本建物は建築後56年経過している建物であり、経年劣化が進行している。
 - (2) 室内の壁紙に剥がれた箇所等がある。

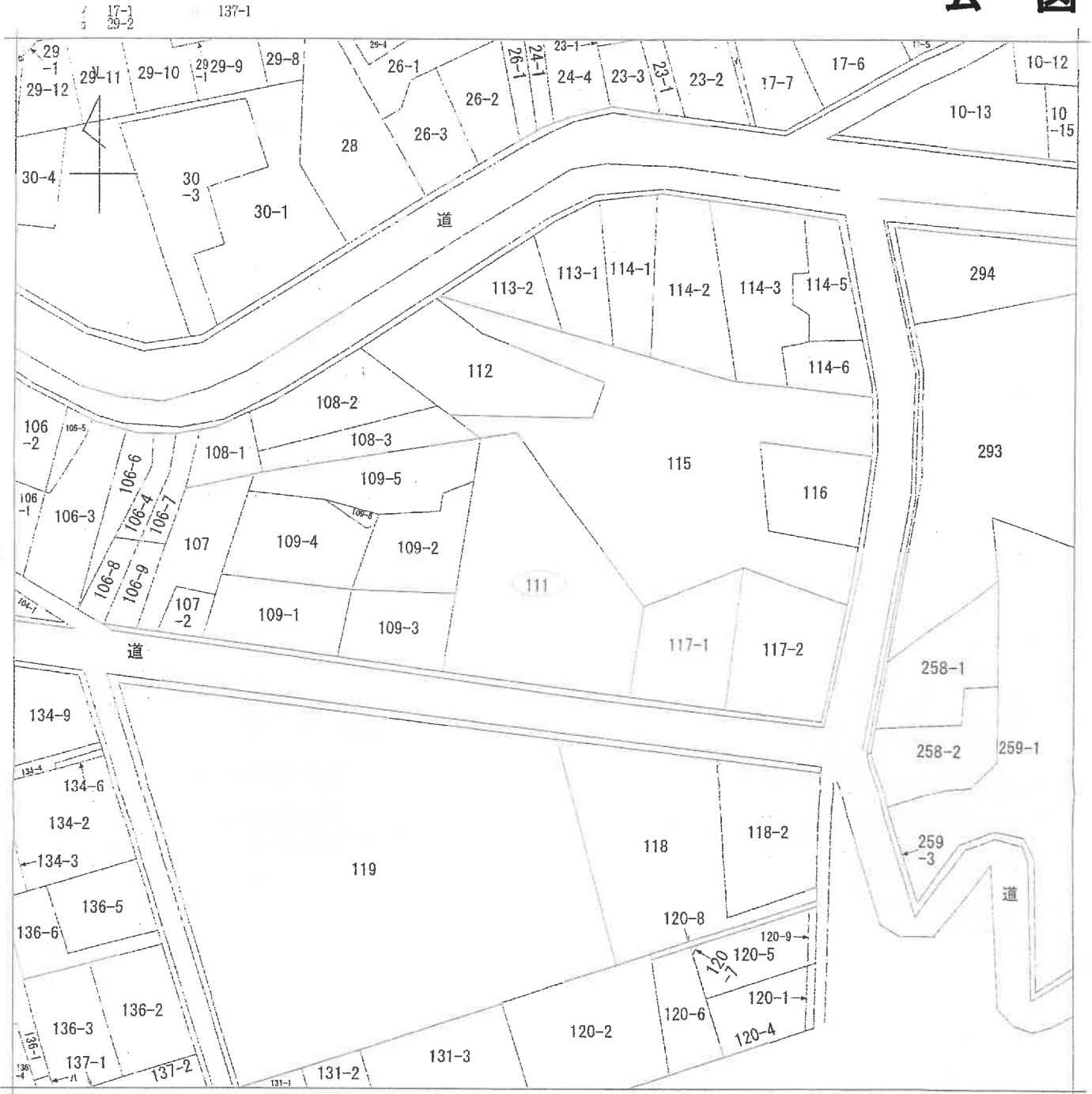
- 本建物を含む一棟の建物の敷地（借地）は、南西側で市道に接している。（評価人の調査による）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月3日 (木) 14:50—15:00	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
7年4月11日 (金) 12:40—13:00	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, 占有者より占有状況等聴取 (評価人同行)
7年5月12日 (月)	郵 便	債務者兼所有者宛照会書送付 (陳述書の返送なし)
7年5月19日 (月)	電 話	管理費等滞納照会
7年7月1日 (火)	横浜市中区役所	占有者の住民票の写し交付申請
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項) <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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



(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。

本図面はA3判を A4判
に縮小したものである



請求部	所在	横浜市保土ヶ谷区月見台		地番	111番		
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	
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。

(横浜地方法務局神奈川出張所管轄)

令和6年12月23日
東京法務局

地図整理番号：M82411

登記官

建物図面

540A17

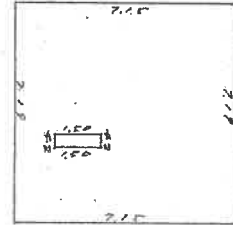
家屋番号

111-32

建物の所在

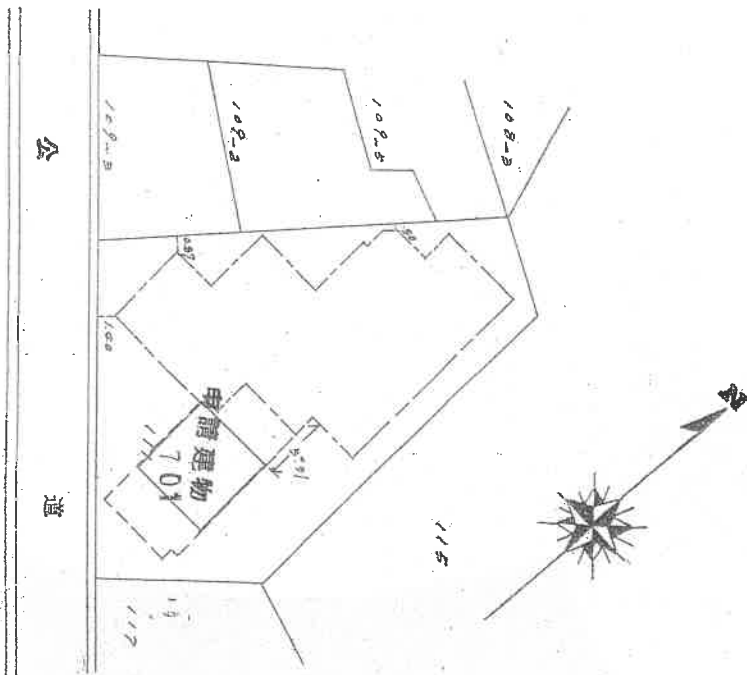
横浜市保土ヶ谷区月見台111番地

建物階平面図



区分建物の表示
床面積

内壁面算定に依る
 $7.48 \times 7.45 = 55.5485$
 $7.48 \times 1.50 = 11.2200$
 $55.5485 + 11.2200 = 66.7685$
 ㎡



建物の存する部分 6階

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

縮尺

$\frac{1}{200}$ $\frac{1}{500}$

(東京土地家屋調査士会 用紙)

昭和四拾四年繪卷七日

作製年月日

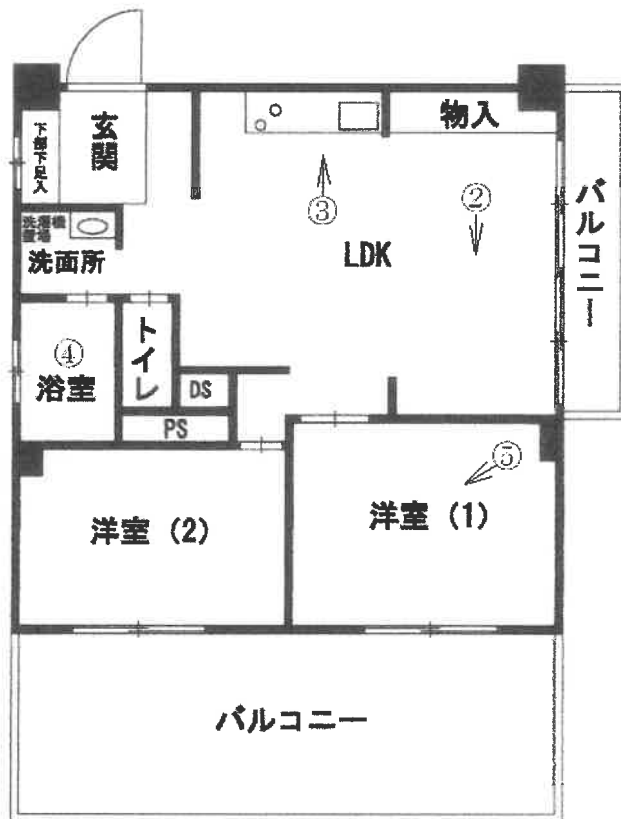
作製者

土地家屋調査士
[Redacted Name]

申請人

間取見取図

←○写真撮影位置・方向



① 本件建物を含む一棟の建物の外観（西方向から撮影）



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況





令和 7 年 (ケ) 第 41 号
令和 7 年 4 月 11 日 現地調査
令和 7 年 7 月 2 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 2,700,000円

物件1の価格は、土地利用権付区分所有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

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	住居表示 月見台10番28-701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 横浜市保土ヶ谷区月見台111番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
床 面 積 1階 330.21平方メートル
2階 466.15平方メートル
3階 460.66平方メートル
4階 460.66平方メートル
5階 460.66平方メートル
6階 404.14平方メートル
7階 282.89平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 月見台111番の32
建物の名称 701号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 50.77平方メートル



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（目的外土地）

位置・交通	JR線「保土ヶ谷」駅の北西方約600m(道路距離)に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	中小規模一般住宅、共同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種低層住居専用地域（※特記事項①参照）
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	防火規制	準防火地域
その他の規制	第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域（急傾斜地）	
土地の利用権	賃借権	
借地権の存する土地の表示	横浜市保土ヶ谷区月見台111番の借地面積717.35㎡（※特記事項②参照・位置等は附属資料「建物図面写」参照） 所有者：株式会社保土ヶ谷ビル	
画地条件	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	間口約28m、奥行約27m内外
	地勢	ほぼ平坦（※特記事項③参照）
	地積	717.35㎡
接面道路の状況	南西側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項）に約28m、ほぼ等高接面。	
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物敷地等として利用されている。建物の配置は附属資料「建物図面写」のとおり。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	なし（LPガス）
	下水道	あり

借地契約の概要	<p>【土地賃貸借契約の概要（物件1建物）】</p> <p>賃貸人 株式会社保土ヶ谷ビル 賃借人 建物所有者 期間 昭和45年1月1日から60年間 賃料 月額2,000円 保証金 なし その他 賃借人が借地権を譲渡又は転貸するとき及び所有建物を改築するときは賃貸人の承諾を受けなければならない旨の特約がある。尚、上記契約期間は前所有者との契約書によるものである。執行官の調査によると、土地所有者である株式会社保土ヶ谷ビルから、物件1建物の現所有者との間で交わされた契約書の存否は不明であり、契約内容については前所有者の契約内容と同じである旨の陳述があったとの事である。</p>
特記事項	<p>① 目的外土地は、北西端の一部が第2種低層住居専用地域に指定されている。</p> <p>② 土地賃貸借契約書記載の借地面積は466.15㎡であるが、実際の使用状況等を踏まえ、目的外土地（月見台111番）全体と判断した。</p> <p>③ 物件1を含む一棟の建物の宅盤面は概ね平坦であるが、接面市道及び周辺地域は南東下り傾斜地勢である。</p> <p>④ 地代の滞納があり、令和7年6月13日時点の滞納額は522,550円である。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアナマンション	
建物の用途	住宅等（総戸数53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44年11月17日 新築（登記記載）
	経過年数	約56年
	経済的残存耐用年数	既に経過している
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ2,865.37㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付塗装等	
設備	エレベーター、集合郵便受、駐車場等	
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	株式会社三和コミュニティー
	その他	—
管理の状況	普通	
特記事項	<p>① 本件一棟の建物は、昭和56年6月1日に施行された新耐震基準以前の建築確認である。尚、耐震化工事等の実施の有無は不明である。</p> <p>② 本件一棟の建物の建蔽率は約65%であり、建築当時の法規制に基づく基準建蔽率である60%を超過する。建築確認申請（計画通知）台帳記載証明書に記載の敷地面積は登記と同じであるが、建築面積は427.67㎡であり登記と異なる。本件一棟の建物は完了検査を受けておらず、詳細は不明であるが、当初より違反建築の可能性が認められる。</p> <p>③ 本件一棟の建物の延べ面積は基準容積率を超過するが、容</p>	

	<p>積率について公法上定められた昭和48年12月24日以前の建築確認であり、既存不適格建築物と判断される。</p> <ul style="list-style-type: none">④ オートロック設備はない。⑤ エレベーター昇降口は2フロアに1箇所であり、目的物件へは一部階段使用となる。
--	--

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	6階(701号室)：角住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	50.77㎡ (登記面積)		
間 取 り	2LDK		
バルコニー等	バルコニー約27.46㎡ (パンフレット記載面積)		
仕 様	天 井	クロス貼等	
	床	フローリング等	
	内 壁	クロス貼等	
	設 備	浴室、トイレ、洗面所等	
	そ の 他	-	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管理組合からの回答によれば下記のとおり。 令和7年5月27日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	12,960 円	0 円
	修繕積立金	7,650 円	0 円
	備 考	-	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年4月11日：内部立入調査 Aが居宅として使用し占有している。現地調査時に平成27年頃から占有している旨の陳述が得られたが、賃貸借契約等の詳細についての資料の開示は得られず、占有権原は不明である。		
特 記 事 項	① 占有者の陳述によると、水廻り設備等建物使用上の不具合箇所は存在しないとの事である。 ② 家財等のため状況を確認できなかった床等がある。このほか内外装及び諸設備については、経年等による劣化が認められ、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。

I 積算価格

1. 基礎となる価格

① 物件1（建物）

本件建物は築後約56年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して1㎡当たり300,000円と査定）の5%をもって建物自体の価格とした。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
300,000	× 50.77	÷ 0.76	× 0.05	= 1,000,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

② 土地利用権の価格（土地賃借権）

イ. 目的外土地

目的外土地の建付地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	建付地価格 (円)
253,000	101 100	256,000	× 717.35	× 1.0	= 183,640,000

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 保土ヶ谷（県）－6

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 245,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{96} = 253,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：接面状況について補正した。

◇地域格差：地価調査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：形状、地積、地勢等の総合格差で上記のとおり。

地積：公簿数量

建付減価：なし

ロ. 土地利用権等価格

建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
183,640,000	×	0.54 借地権	= 99,170,000

(注)借地権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質等を勘案して判定した。

借地権割合 60% 名義変更▲10%

相乗積 $0.60 \times (1-0.1) = 0.54$

物件1の土地利用権等価格：99,170,000円×50.77/2,865.37(※)＝1,760,000円

※物件1に係る準共有持分を専有面積の延床面積に占める割合とした。

2. 積算価格

前記で求めた基礎となる建物価格に土地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を試算した。

建物価格(円)	土地利用権等価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格(円)
1,000,000	+ 1,760,000	×	1.04 = 2,870,000

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：1.03 (6階)

位置別補正：1.01 (主要開口部：南東側、角住戸)

その他補正：1.00

相乗積 $1.03 \times 1.01 \times 1.00 = 1.04$

II 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 (9.9%) オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
690,608 (15.2%)	549,080	10.4 %	5,121,227 = 5,120,000	0.7534	3,857,408 (84.8%)	= 4,550,000 (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。

Ⅲ 評価額の判定

1. 試算価格の調整

以上より、積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、居住目的のマンション取引が多くみられることから、積算価格を標準に収益価格を比較考量し、所要の修正を行ったうえ、評価額を以下のとおり決定した。

加重平均割合 積算価格：70 収益価格：30

	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	2,870,000	× 1.0	= 2,870,000
収益価格			4,550,000
調整後の価格			3,370,000

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）
3,370,000	× 1.0	× 0.8	× 1.0	－ 0	= 2,700,000

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 地価調査価格 保土ヶ谷（県）-6
所 在：横浜市保土ヶ谷区月見台 134 番 9「月見台 12-17」
価 格：245,000 円/㎡
位 置：JR 線「保土ヶ谷」駅約 850m
価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日
地 積：171 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北東 5.3m 市道、東 側道
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：一般住宅、マンション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） 2,280,896 円

第7 附属資料の表示

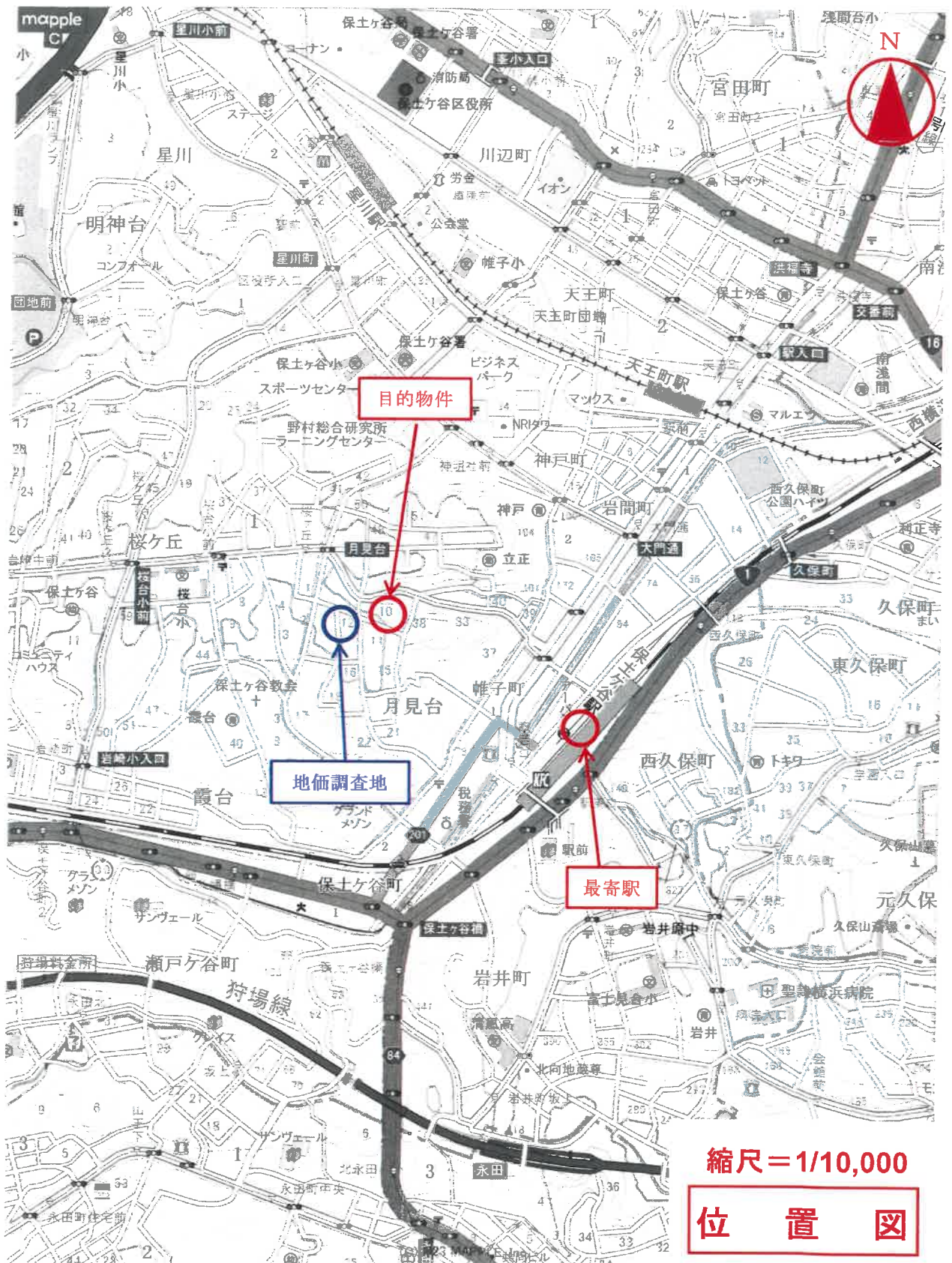
位置図

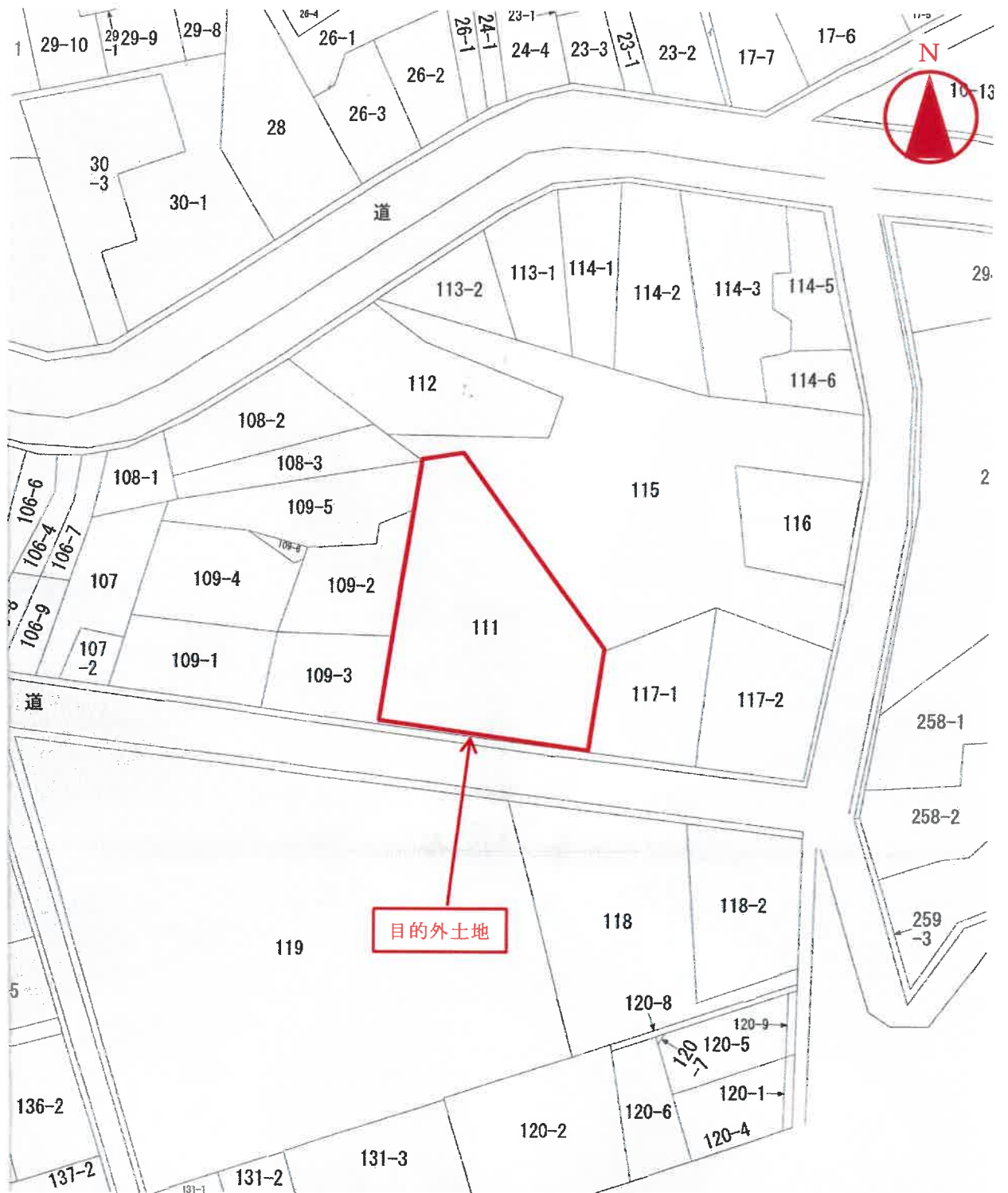
公図写（本図面は目的土地を A 4 版に抜粋したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面は 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





縮尺 = 1/600

公 図 写

(本図面は目的土地をA4判に抜粋したもの)

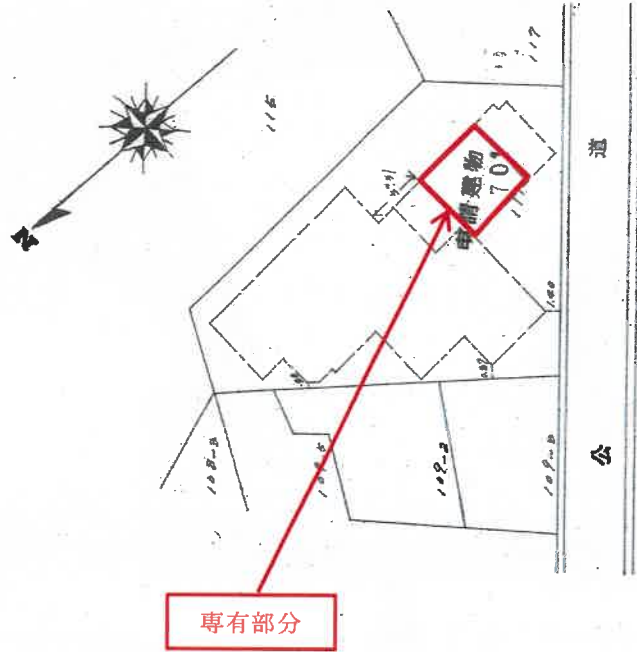
540417

家屋番号	111-32
建物の所在	横浜市長土ヶ谷区月見台111番地

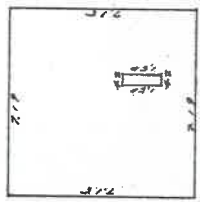
建各階平面図

昭和四十四年繪圖第七日
 作製年月日

作製者
 申請人



建物の存する部分 6階



区分建物の表示
 床面積
 内積面積に依る

建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物間取図

