

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 4 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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 8 年 1 月 6 日から<br>令和 8 年 1 月 13 日 午後 5 時 00 分まで               |                                                                                                                                   |
| 開札期日                                                                  | 日 時                                                             | 令和 8 年 1 月 20 日 午前 10 時 00 分                                                                                                      |
|                                                                       | 場 所                                                             | 横浜地方裁判所売却場                                                                                                                        |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時                                                             | 令和 8 年 2 月 2 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<br>実施期間                                                          | 令和 8 年 1 月 26 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 8 年 1 月 26 日 午後 3 時 00 分まで |                                                                                                                                   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      |                                                                 | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 12 月 4 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和 7 年度  |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～3  | 3,980,000<br>3,184,000 | 一括       | 796,000    | 27,006   | 5,787    |
| 1    | 850,000                |          |            |          |          |
| 2    | 1,260,000              |          |            |          |          |
| 3    | 1,870,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 横浜市南区永田北三丁目

地 番 681 番 4

地 目 山林

地 積 364 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 有限会社ベイラインエステート 持分 133648 分の 3  
835

2 所 在 横浜市南区永田北三丁目

地 番 681 番 81

地 目 山林

地 積 542 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 有限会社ベイラインエステート 持分 133648 分の 3  
835

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区永田北三丁目 681 番地 81、681 番地  
4

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積 1 階 323.73 平方メートル



## 物 件 目 録

|    |              |
|----|--------------|
| 2階 | 323.73平方メートル |
| 3階 | 323.73平方メートル |
| 4階 | 323.73平方メートル |
| 5階 | 323.73平方メートル |
| 6階 | 25.97平方メートル  |
| 7階 | 25.97平方メートル  |

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 永田北三丁目681番81の24

建物の名称 501

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 38.35平方メートル

所有者 有限会社ベイラインエステート



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月16日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

---

---

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3】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和8年8月31日まで

賃 料 月額7万円

賃料前払 なし

敷 金 7万円

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

【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

なし

---

---

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。



## 物 件 目 録

1 所 在 横浜市南区永田北三丁目

地 番 681番4

地 目 山林

地 積 364平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 有限会社ベイラインエステート 持分133648分の3  
835

2 所 在 横浜市南区永田北三丁目

地 番 681番81

地 目 山林

地 積 542平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 有限会社ベイラインエステート 持分133648分の3  
835

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区永田北三丁目681番地81、681番地  
4

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積 1階 323.73平方メートル



## 物 件 目 録

|    |                   |
|----|-------------------|
| 2階 | 3 2 3 . 7 3平方メートル |
| 3階 | 3 2 3 . 7 3平方メートル |
| 4階 | 3 2 3 . 7 3平方メートル |
| 5階 | 3 2 3 . 7 3平方メートル |
| 6階 | 2 5 . 9 7平方メートル   |
| 7階 | 2 5 . 9 7平方メートル   |

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 永田北三丁目 6 8 1 番 8 1 の 2 4

建物の名称 5 0 1

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 3 8 . 3 5 平方メートル

所有者 有限会社ベイラインエステート



令和7年(ヌ)第63号  
令和7年6月26日受理  
令和7年7月25日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所  
執行官 野口 慎也

(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 所 在 横浜市南区永田北三丁目

地 番 681番4

地 目 山林

地 積 364平方メートル

共有者 有限会社ベイラインエステート 持分133648分の3  
835

2 所 在 横浜市南区永田北三丁目

地 番 681番81

地 目 山林

地 積 542平方メートル

共有者 有限会社ベイラインエステート 持分133648分の3  
835

### 3 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区永田北三丁目681番地81、681番地  
4

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

|       |    |              |
|-------|----|--------------|
| 床 面 積 | 1階 | 323.73平方メートル |
|       | 2階 | 323.73平方メートル |
|       | 3階 | 323.73平方メートル |
|       | 4階 | 323.73平方メートル |
|       | 5階 | 323.73平方メートル |
|       | 6階 | 25.97平方メートル  |
|       | 7階 | 25.97平方メートル  |

(専有部分の建物の表示)



## 物 件 目 録

家屋 番号 永田北三丁目681番81の24

建物の名称 501

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 38.35平方メートル

所有者 有限会社ベイラインエステート



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                 |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                 |  |
| 住居表示           | 横浜市南区永田北三丁目41番6-501号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                 |  |
| 建物             | 物件3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                 |  |
| 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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                 |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類:<br/>構造:<br/>床面積: </div> </div>                   |                                                                                                                                 |  |
| 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<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                 |  |
| 下記以外の土地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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"/> 別紙回答書のとおり<br>管理費 円<br>修繕積立金 円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 平成 年 月 日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分<br>計 円<br><input type="checkbox"/> 不明 |  |
| 管理費等照会先        | 株式会社東京建物アメニティサポート                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                 |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                 |  |
| 土地             | 物件1、2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                 |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1、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<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                 |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>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<br><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<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号<br/> 保管開始日 平成 年 月 日 </div> </div> |                                                                                                                                 |  |
| 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 63 号  
担当執行官 野口 慎也

所有者 ( 有限会社  
ベイラインエステート )

## 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 7 月 3 日現在

|                                           |             |                                         |     |
|-------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------|-----|
| <input checked="" type="checkbox"/> 管理費   | 月額 11,000 円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | 0 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金 | 月額 12,500 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             | 年 月分 ~ 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 checked="" type="checkbox"/> バイク使用料  | 月額 1,000 円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | 0 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 貸更替費協力金 | 月額 850 円   | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | 0 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 物置使用料   | 月額 1,500 円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | 0 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場使用料  | 月額 8,000 円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | 0 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 ☐

(回答者) 住所・所在地

会 社 名

電話番号

ご担当者名 ( )

(占有関係用〈単独〉)

|                                                                  |     |                                                                      |  |
|------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------------------------|--|
| 占有者及び占有権原 (物件3関係)                                                |     |                                                                      |  |
| 占有範囲                                                             |     | ■全部    □                                                             |  |
| 占有者                                                              |     | □債務者    ■賃借人A                                                        |  |
| 占有状況                                                             |     | □敷地    □駐車場    □<br>■居宅    □事務所    □店舗    □倉庫    □                   |  |
| ■関係人 (■A (占有者) □ (    )) の陳述 / ■提示文書 (住宅賃貸借契約書、賃貸借契約書 (更新) ) の要旨 |     |                                                                      |  |
| 占有権原                                                             |     | ■賃借権    □使用借権    □                                                   |  |
| 占有開始時期                                                           |     | 令和4年9月1日                                                             |  |
| 最初の契約等                                                           | 契約日 | 令和4年9月1日                                                             |  |
|                                                                  | 期間  | 令和4年9月1日から    ■令和6年8月31日まで2年間<br>□期間の定めなし                            |  |
| 更新の種別                                                            |     | ■合意更新    □自動更新    □法定更新                                              |  |
| 現在の契約等                                                           | 期間  | 令和6年9月1日から    ■令和8年8月31日まで2年間<br>□期間の定めなし                            |  |
| 契約等当事者                                                           | 貸主  | ■所有者    □その他の者 (    )                                                |  |
|                                                                  | 借主  | ■占有者    □その他の者 (    )                                                |  |
| 賃料・支払時期等                                                         |     | 毎月金70、000円 (翌月分を当月27日までに支払う)<br>□前払 (    分    円)<br>□相殺 (    分    円) |  |
| 敷金・保証金                                                           |     | □ない    ■ある (■敷金金70、000円    □保証金    円)                                |  |
| 特約等                                                              |     | □譲渡・転貸を認める    □                                                      |  |
| その他                                                              |     |                                                                      |  |
| 執行官の意見                                                           |     | ■上記のとおり    □下記のとおり    □「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

| 関係人の陳述等                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                          | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>■ A<br/>(物件3の賃借人)</p>                   | <p>1. 本件建物には、三年前から私と家族が住んでいます。更新契約も済ませて<br/>います。賃貸借契約書及び更新契約書も所持しています。</p> <p>2. 現在、家賃の滞納はありません。</p> <p>3. ペットは飼っていません。<br/>隣室とのトラブルや騒音もありません。<br/>住んでいて気になる点もありません。</p> <p>4. 希望者は、毎月一定額を支払って、駐輪場、駐車場、物置（写真⑥）を<br/>使用することができます。私も駐輪場について1000円（バイク）、駐<br/>車場について8000円、物置について1500円を毎月それぞれ支払って<br/>使用しています。</p> |
| <p>■ B<br/>(有限会社ベイラインエ<br/>ステート仮代表取締役)</p> | <p>1. 有限会社ベイラインエステートは、多くの不動産を所有しており、現在、<br/>それらについて任意売却を進めています。私は、任意売却を進めるために裁<br/>判所から仮代表取締役として選任されただけですし、多くの不動産を所有し<br/>ている関係で、個別の事案についてよくわかりません。そのため、本件につ<br/>いてお話しできることはありません。</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

## 執行官の意見

1. 目的物件の状況は、間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び立入調査等の結果から、3枚目、5枚目記載のとおり、Aが賃借権に基づいて占有している。同人の賃借権が最先となる。
3. 建物内部を立ち入り調査時に目視により確認した範囲においては、経年劣化による汚損や損傷及び床のゆるみ並びにクロスに数か所落書きが認められるものの、躯体に関わる大きな損傷等は認められなかった。
4. 当職は、令和7年7月4日に所有者有限会社ベイラインエステートの商業登記事項証明書記載の本店に照会書を発送しているが、「あて所に尋ねあたりません。」として返送された。
5. 評価人の調査によれば、本件敷地は、は南東側・北西側でいずれも建築基準法42条1項に該当する市道に接している。

(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6月30日<br>(月)10:45-10:50 | 物件所在地   | ■ 物件確認<br>■ 占有調査<br>■ 写真撮影<br>■ Aの家族に事情説明 |
| 令和7年6月30日<br>(月)15:30~16:00 | 横浜地方法務局 | ■ 登記事項証明書申請受領等                            |
| 令和7年7月1日(火)                 | 当 庁     | ■ 管理会社へ照会書FAX                             |
| 令和7年7月3日(木)<br>13:13~13:15  | 当 庁     | ■ Bより電話にて聴取                               |
| 令和7年7月4日(金)                 | 当 庁     | ■ 有限会社ベイラインエステートへ<br>照会書郵送                |
| 令和7年7月19日<br>(土)12:50-13:30 | 物件所在地   | ■ 立入調査<br>■ 写真撮影<br>■ Aから事情聴取<br>■ 評価人同行  |
|                             |         |                                           |

(特記事項)

☐ 令和    年    月    日  
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、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                      を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入れた。

☐ 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

登記年月日：昭和54年8月8日

令和7年4月15日 横浜地方裁判所

537253

各階平面図

永田北3丁目

建物537253各階平面図

建物番号 537253-81-24

建物の所在 横浜市内南区永田北3丁目6-81、6-81-1、6-81-2、6-81-3、6-81-4

永田北3丁目

建物番号 501号



5.35 x 6.62 = 35.4170  
1.26 x 0.78 = 0.9828  
1.00 x 0.05 = 0.0500  
2.57 x 1.03 = 2.6471  
-0.68 x 1.08 = -0.7412  
38.3557 m<sup>2</sup>

本図面は  
に縮小した

昭和54年8月6日

(縮小率)



建物の存する部分5階

通路

681-81

681-4

-82

-117

0.90

通路

作製者

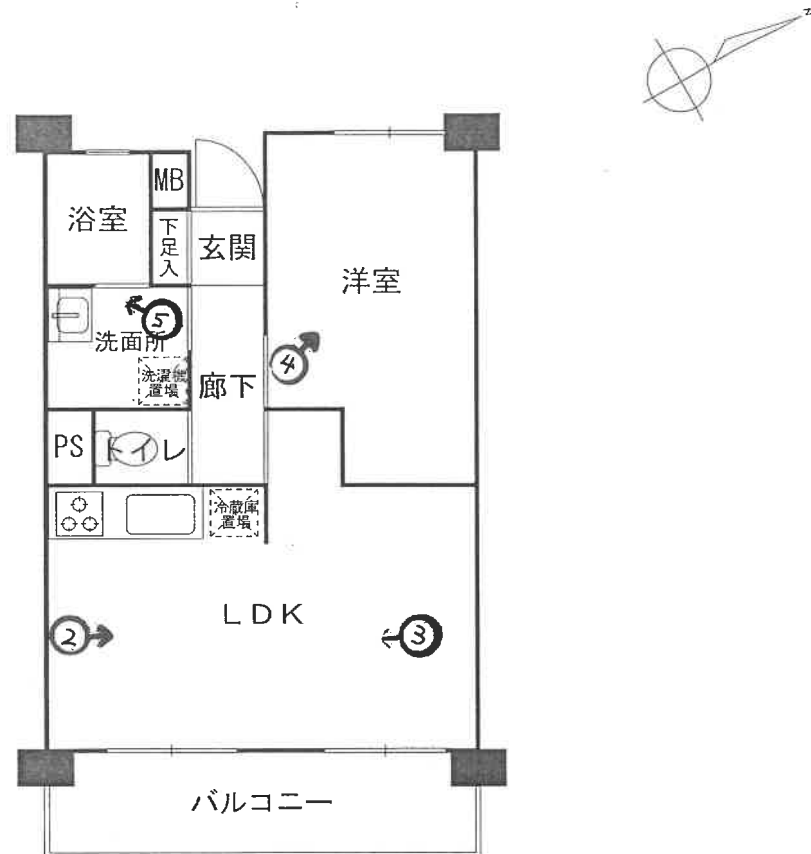
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会使用)

# 間取図



令和7年（又）第63号

①



②



③



④



⑤



⑥



令和 7 年（ヌ）第 63 号

令和 7 年 7 月 19 日 現地調査

令和 7 年 8 月 10 日 評 価

横浜地方裁判所

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗 山 亮 印

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 3,980,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1 (土地)      | 金 850,000 円   |
| 物件2 (土地)      | 金 1,260,000 円 |
| 物件3 (建物)      | 金 1,870,000 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、2の内訳価格は物件3のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 | 地 目 宅地                    |
| 2       |              | 地 目 宅地                    |
| 3       |              | (住居表示)<br>永田北三丁目41番6-501号 |
| 特 記 事 項 |              |                           |
|         |              |                           |

\*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 所 在 横浜市南区永田北三丁目

地 番 681 番 4

地 目 山林

地 積 364 平方メートル

共有者 有限会社ベイラインエステート 持分 133648 分の 3  
835

2 所 在 横浜市南区永田北三丁目

地 番 681 番 81

地 目 山林

地 積 542 平方メートル

共有者 有限会社ベイラインエステート 持分 133648 分の 3  
835

3 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区永田北三丁目 681 番地 81、681 番地  
4

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

|       |     |               |
|-------|-----|---------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 323.73 平方メートル |
|       | 2 階 | 323.73 平方メートル |
|       | 3 階 | 323.73 平方メートル |
|       | 4 階 | 323.73 平方メートル |
|       | 5 階 | 323.73 平方メートル |
|       | 6 階 | 25.97 平方メートル  |
|       | 7 階 | 25.97 平方メートル  |

(専有部分の建物の表示)



## 物 件 目 録

家屋 番号 永田北三丁目681番81の24

建物の名称 501

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 38.35平方メートル

所有者 有限会社ベイラインエステート



#### 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1、2）

|                                                                 |                                                                                                                          |                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 京急本線「井土ヶ谷」駅の西方約2.2km（道路距離）<br>最寄バス停「永田台公園前」より徒歩約1分<br>（附属資料「位置図」参照）                                                      |                                                                                        |
| 付 近 の 状 況                                                       | 中小規模一般住宅や共同住宅等の建つ住宅地域                                                                                                    |                                                                                        |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない<br>一般的な規制） | 都 市 計 画 区 分                                                                                                              | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>50%<br>100%<br>準防火地域<br>第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域                    |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢                                                                                           | 物件1：364㎡、物件2：542㎡、合計：906㎡<br>ほぼ台形<br>間口約38m、奥行約29m（最深部）<br>敷地内に段差があるほか、北西側に下り緩傾斜部分がある。 |
| 接面道路の状況                                                         | 南東側にて、幅員約9.7mの舗装市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高から約1.2m高位に約38m接面する。また、北西側にて、幅員約6.4mの舗装市道（建築基準法第42条1項5号、位置指定道路）とほぼ等高から約2m高位に約37m接面する。 |                                                                                        |
| 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                                                                                     |
|                                                                 | 都 市 ガ ス                                                                                                                  | あり                                                                                     |
|                                                                 | 下 水 道                                                                                                                    | あり                                                                                     |
| 共 有 持 分                                                         | 133,648 分の 3,835                                                                                                         |                                                                                        |
| 特 記 事 項                                                         | ◇建築確認申請台帳記載証明書の敷地面積は994㎡であり、上記の合計数量と相違する。机上概測等によると、本件土地は若干縄延びが生じている可能性がある。<br>◇共有者 有限会社ベイラインエステート 持分133,648分の3,835       |                                                                                        |

## 2. 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| マンション名              | 宮前マンション                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                        |
| 建物の用途               | 住宅等（総戸数 30 戸）（登記記載）                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |
| 建築時期及び経済的<br>残存耐用年数 | 建築年月日                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 昭和49年12月12日（検査済証交付年月日） |
|                     | 経過年数                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 約51年                   |
|                     | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 既に超過している。              |
| 構造・延床面積             | 鉄筋コンクリート造7階建<br>延べ 1,670.59㎡                                                                                                                                                                                                                                                               |                        |
| 仕 様                 | 屋根：陸屋根<br>外壁：吹付塗装等<br>その他：なし                                                                                                                                                                                                                                                               |                        |
| 設 備 等               | エレベーター、集合郵便受、駐車場、自転車置場、ゴミ置場等                                                                                                                                                                                                                                                               |                        |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 全部委託                   |
|                     | 管理会社                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 株式会社東京建物アメニティサポート      |
|                     | 管理形態                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 巡回                     |
| 管理の状況               | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |
| 特記事項                | <p>◇登記上は塔屋等を含み7階建であるが、建築確認申請台帳によると地上階数は5階である。</p> <p>◇本件建物は登記数量の延床面積で使用容積率約184.4%となるため、容積率不算入部分を考慮しても基準容積率100%を超過している。しかし、容積率決定日（昭和48.12.25）以前に建築確認申請がなされている本件建物は、既存不適格建築物になるものと思われる。</p> <p>◇新耐震基準は昭和56年6月1日からの施行であるため、建築確認年月日が昭和48年12月19日である本物件は基準を満たしていない可能性がある。</p> <p>◇オートロックはない。</p> |                        |

## (2) 専有部分の概要

|                     |                                                                                                                                                                                                                 |                                 |                                                  |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------|
| 構                   | 造                                                                                                                                                                                                               | 鉄筋コンクリート造1階建                    |                                                  |
| 位                   | 置                                                                                                                                                                                                               | 5階 (501号室) 角部屋<br>主要開口部の方位：南東向き |                                                  |
| 床                   | 面                                                                                                                                                                                                               | 積                               | 38.35㎡ (登記面積)                                    |
| 間                   | 取                                                                                                                                                                                                               | り                               | 1LDK                                             |
| バルコニー等              | 約4.8㎡                                                                                                                                                                                                           |                                 |                                                  |
| 仕                   | 様                                                                                                                                                                                                               | 天 井<br>床<br>内 壁<br>設 備<br>そ の 他 | ビニールクロス貼等<br>CFシート等<br>ビニールクロス貼等<br>バス、トイレ、キッチン等 |
| 保守管理の状態             | 普通                                                                                                                                                                                                              |                                 |                                                  |
| 管 理 費 等             | 管理会社の回答によれば下記のとおり<br><div>令和 7 年 7 月 3 日 現在</div>                                                                                                                                                               |                                 |                                                  |
|                     |                                                                                                                                                                                                                 | 月額                              | 滞納額                                              |
|                     | 管 理 費                                                                                                                                                                                                           | 11,000円                         | 0円                                               |
|                     | 修繕積立金                                                                                                                                                                                                           | 12,500円                         | 0円                                               |
|                     | バイク使用料                                                                                                                                                                                                          | 1,000円                          | 0円                                               |
|                     | 役員辞退協力金                                                                                                                                                                                                         | 850円                            | 0円                                               |
|                     | 物置使用料                                                                                                                                                                                                           | 1,500円                          | 0円                                               |
|                     | 駐車場使用料                                                                                                                                                                                                          | 8,000円                          | 0円                                               |
| 専 有 部 分 の 等 利 用 状 況 | 令和7年7月19日：内部立入調査<br>調査時点において、本件専有部分は賃借人Aが占有している。<br>賃貸借契約の概要は次のとおり<br>賃 貸 人：有限会社ベイラインエステート<br>賃 借 人：A<br>占有開始：令和4年9月1日<br>当初契約日：令和4年9月1日<br>現在契約：令和6年9月1日から令和8年8月31日<br>占有権原：賃借権<br>月額家賃：70,000円<br>敷 金：70,000円 |                                 |                                                  |
| 特 記 事 項             | ◇水回りの不具合はないとのことである。<br>◇LDKの床には、若干軋みを感じられた。<br>◇室内の壁紙には、落書きが散見された。<br>◇築年数の経過した建物であり、目に見えない箇所に経年劣化等が生じている可能性がある。                                                                                                |                                 |                                                  |

## 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 1、2)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 共有持分                           | 建付地価格<br>(円) |
|----------|-----------------|----------|---------------|------------|----------|--------------------------------|--------------|
| 1        | 174,000         | × 0.90   | 157,000       | × 364.00   | × 1.00   | $\times \frac{3,835}{133,648}$ | = 1,640,000  |
| 2        | 174,000         | × 0.90   | 157,000       | × 542.00   | × 1.00   | $\times \frac{3,835}{133,648}$ | = 2,440,000  |
| (合 計)    |                 |          |               |            |          |                                | = 4,080,000  |

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 南（県）-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 179,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} = 174,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、街路条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記のとおり

個別格差：目的土地は二方路であり、縄延びの可能性もあるが、規模や形状等で劣り、総合格差で上記のとおり

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3）

目的建物は、建築後約51年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないこと等を考慮し、再調達原価（1㎡当り250,000円と査定）の5%をもって建物価格とした。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 専有面積<br>(㎡) | 専有率    | 現価率    | 建物価格<br>(円) |
|----------|----------------|-------------|--------|--------|-------------|
| 3        | 250,000        | × 38.35     | ÷ 0.79 | × 0.05 | = 610,000   |

専有率

： 共用部分も含む現況床面積に対する割合

(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<br>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） |
|----------|-----------|----------|-------|-------------|
| 1        | 1,640,000 | ×0.4     | 場所的利益 | = 660,000   |
| 2        | 2,440,000 | ×0.4     | 場所的利益 | = 980,000   |
| （合 計）    |           |          |       | = 1,640,000 |

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とおり積算価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円) | 敷地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) | 個別格差   | 積算価格<br>(円) | 価格割合   |
|----------|----------------|----------------------------|--------|-------------|--------|
| 1        | 1,640,000      | － 660,000                  | × 1.02 | = 1,000,000 | 20.9%  |
| 2        | 2,440,000      | － 980,000                  |        | = 1,490,000 | 31.1%  |
| 3        | 610,000        | ＋ 1,640,000                |        | = 2,300,000 | 48.0%  |
| 一括価格（合計） |                |                            |        | = 4,790,000 | 100.0% |

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：1.02（5階）

位置別補正：1.00（南東向き、角部屋）

その他補正：1.00

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

## 2 比準価格の試算

| 基準階の比準価格<br>(円/㎡) | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度) | その他の<br>個別格差 | 専有面積<br>(㎡) | 比準価格（円）     |
|-------------------|----------------------|--------------|-------------|-------------|
| 195,000           | × 1.02               | × 1.00       | × 38.35     | = 7,630,000 |

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：必要なし

## 2 収益価格の試算（直接還元法による）

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

| 総収益<br>(円) | 総費用<br>(経費比率)      | 純収益<br>(円)   | 還元利回り         | その他<br>補 正    | 収益価格<br>(円)     |
|------------|--------------------|--------------|---------------|---------------|-----------------|
| 806, 000   | $\times (1-0.407)$ | $= 478, 000$ | $\div 10.2\%$ | $\times 1.00$ | $= 4, 690, 000$ |

総収益： 現行の支払賃料等を検討し、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

総費用： 修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り： 本件の還元利回りは、競売による売却物件資料や一般市場の売買資料により収集された多数の売却利回りから、標準的な費用性を考慮し、標準的還元利回りを抽出して、これに立地状況・建物状況・テナント状況・賃料状況等の個別リスクを検討し、上記のとおり決定した。

その他補正： 今後必要となる補修費や改装費に係る減価補正のほか、違反・欠陥箇所等の有無及び賃料水準の持続妥当性等も勘案して査定した。

#### 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とおり求めた。

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<br>の試算価格 (円) | 占有減価修正 | 試算価格 (円)    |
|--------|----------------------|--------|-------------|
| 積算価格   | 4,790,000            | × 0.80 | = 3,830,000 |
| 比準価格   | 7,630,000            | × 0.80 | = 6,100,000 |
| 収益価格   |                      |        | 4,690,000   |
| 調整後の価格 |                      |        | 5,050,000   |

占有減価修正率：賃貸借契約の内容及び占有の状況等を考慮して、占有減価率を-20%と判定した。

##### (2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 調整後の価格 (円) | 価格割合  | 案分後の価格 (円)  |
|----------|------------|-------|-------------|
| 1        | 5,050,000  | 20.9% | = 1,060,000 |
| 2        |            | 31.1% | = 1,570,000 |
| 3        |            | 48.0% | = 2,420,000 |

(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。

| 物件<br>番号 | 案分後の価格<br>(円) | 市場性<br>修 正 | 競売市場<br>修 正 | 滞納管理<br>費等相当<br>額の減価 | その他の<br>控除減価<br>(敷金等) | 評価額<br>(円)  |
|----------|---------------|------------|-------------|----------------------|-----------------------|-------------|
| 1        | 1,060,000     | × 1.00     | × 0.80      |                      |                       | = 850,000   |
| 2        | 1,570,000     | × 1.00     | × 0.80      |                      |                       | = 1,260,000 |
| 3        | 2,420,000     | × 1.00     | × 0.80      | × 1.00               | - 70,000              | = 1,870,000 |
| 一括価格(合計) |               |            |             |                      |                       | 3,980,000   |

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 : 不要と判定した。

その他の控除(敷金等) : 買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除する。

## 第6 参考価格資料

- 1 地 価 調 査 南（県）-1  
所 在 : 横浜市南区永田台714番125 「永田台27-15」  
価 格 : 179,000円/㎡  
位 置 : 京急本線「井土ヶ谷」駅 2.5km  
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日  
地 積 : 124㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南西側4.4m市道  
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 準防火地域  
(建蔽率 50%、容積率 100%)  
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い高台の住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度 )  
物件1 (土地) 41,606,656円 (共有持分 133,648分の 3,835)  
物件2 (土地) 61,952,768円 (共有持分 133,648分の 3,835)  
物件3 (建物) 1,929,063円

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写 (A3判からA4判へ縮小)

建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

以上

# 位置図

縮尺 1/15,000



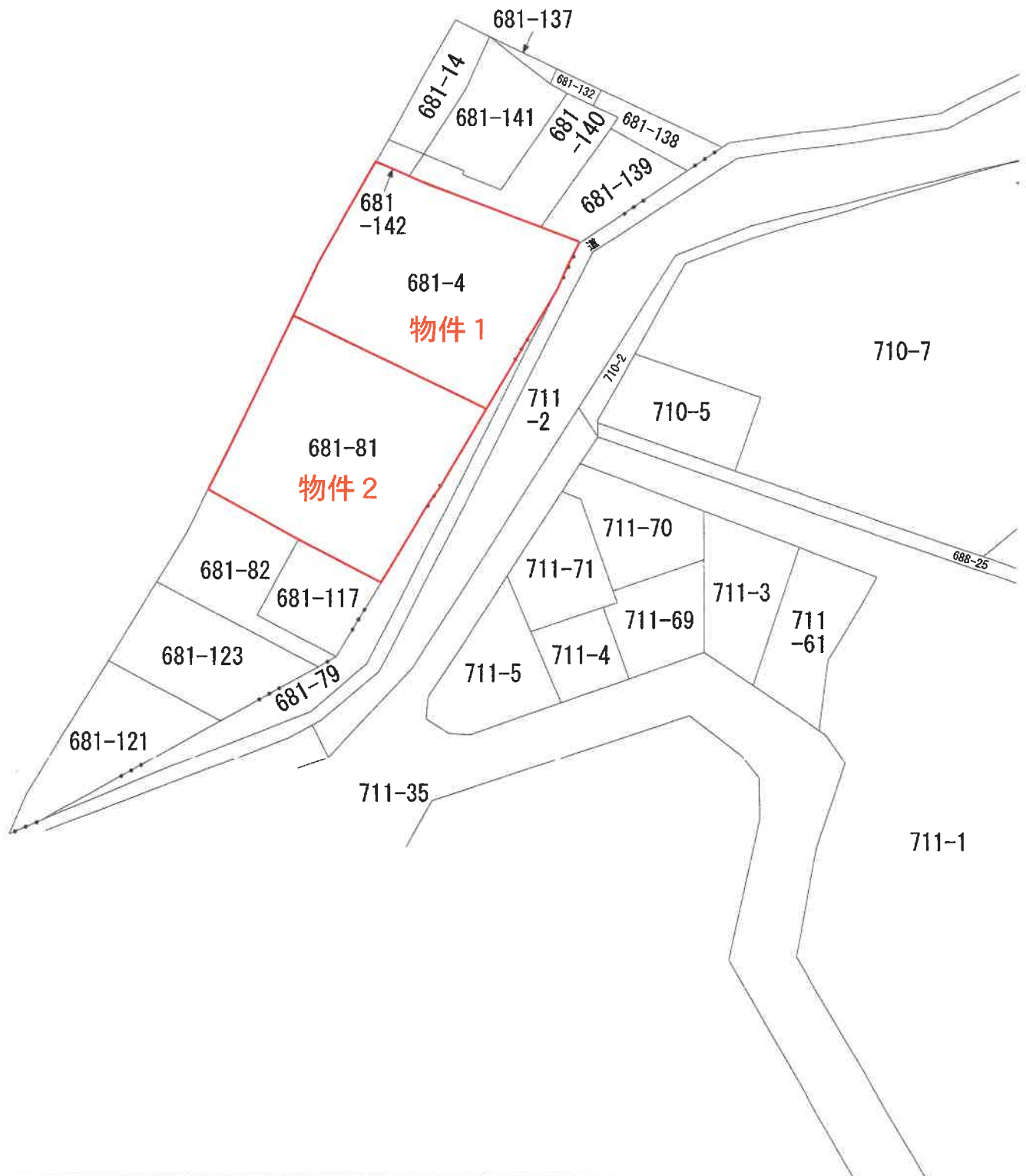
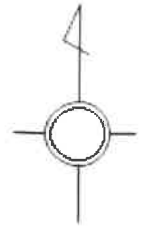
20 株式会社マッフル スーパーマッフル・デジタル24 (地図使用承認©マッフル第6-270号)

1:15,000 相当

地図上の1センチは約150メートル  
印刷中心は 東経 139度35分26秒 北緯 35度26分5秒

# 公図(写)

縮尺 1/600



# 地積測量図 (写)

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

823465

地積測量図

第681-4 新第一

地番 681-4

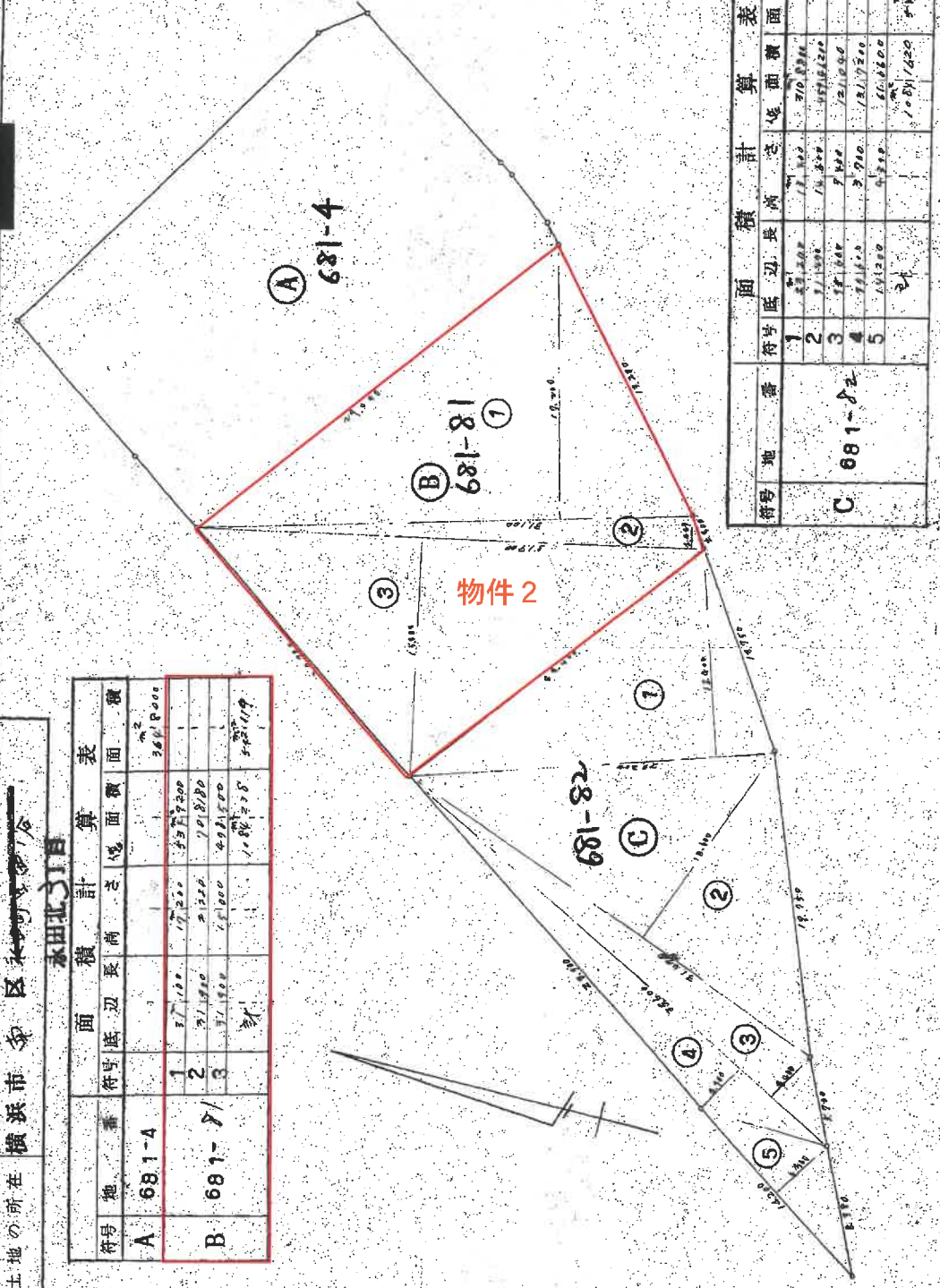
昭和41年4月8日  
作製年月日

作製者

土地の所在 横浜市 区 永田北5丁目

面積計算法

| 符号 | 地番    | 符号 | 底辺     | 高さ       | 面積       | 面積 |
|----|-------|----|--------|----------|----------|----|
| A  | 681-4 | 1  | 37.120 | 5.579300 | 206.8000 |    |
| B  | 681-4 | 2  | 37.120 | 5.579300 | 206.8000 |    |
|    |       | 3  | 37.120 | 5.579300 | 206.8000 |    |
|    |       | 4  | 37.120 | 5.579300 | 206.8000 |    |
|    |       | 5  | 37.120 | 5.579300 | 206.8000 |    |



| 符号 | 地番 | 符号 | 底辺     | 高さ       | 面積       | 面積 |
|----|----|----|--------|----------|----------|----|
| 1  |    | 1  | 37.120 | 5.579300 | 206.8000 |    |
| 2  |    | 2  | 37.120 | 5.579300 | 206.8000 |    |
| 3  |    | 3  | 37.120 | 5.579300 | 206.8000 |    |
| 4  |    | 4  | 37.120 | 5.579300 | 206.8000 |    |
| 5  |    | 5  | 37.120 | 5.579300 | 206.8000 |    |

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

登記年月日：昭和41年10月20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7年4月15日 横浜地方方法務局

登記官

# 建物図面・各階平面図（写）

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

登記年月日：昭和54年8月6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7年4月15日 横浜地方裁判所

登記簿

-19-

537253

各階平面図

永田北3丁目

家屋番号 永田北3丁目 681-81-24

建物各階平面図

4501

建物の所在 横浜市内南区永田北3丁目 681-81, 681-4

永田北3丁目

建物番号 501号

物件3 専有部分



$5.35 \times 6.62 = 35.4170$   
 $1.26 \times 0.78 = 0.9828$   
 $1.00 \times 0.05 = 0.0500$   
 $2.57 \times 1.03 = 2.6471$   
 $-0.68 \times 1.09 = -0.7412$   
 $38.3557 \text{ m}^2$

建物の存する部分5階

道路

道路

681-81

681-4

-14

-82

-117

0.80

7.00

作製者

6月11日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：27-3

# 間取図



令和7年（又）第63号