

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月26日
 横浜地方裁判所第3民事部
 裁判所書記官 岡 村 乾

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 3月31日から 令和 8年 4月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月14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 8年 4月27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 8年 4月20日 午前10時00分から 令和 8年 4月20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8年 2月26日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区下永谷三丁目2831番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積 1階 600.56平方メートル
2階 562.69平方メートル
3階 562.69平方メートル
4階 562.69平方メートル
5階 562.69平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下永谷三丁目2831番2の26

建物の名称 307号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 52.61平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市港南区下永谷三丁目

地 番 2831番2

地 目 宅地

地 積 1465.85平方メートル

共有者 A 持分10000分の203



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 横浜市港南区下永谷三丁目2831番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 600.56平方メートル
2階 562.69平方メートル
3階 562.69平方メートル
4階 562.69平方メートル
5階 562.69平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下永谷三丁目2831番2の26
建物の名称 307号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 52.61平方メートル
所有者 A

2 所 在 横浜市港南区下永谷三丁目
地 番 2831番2
地 目 宅地
地 積 1465.85平方メートル
共有者 A 持分10000分の203



令和 7年(ヌ)第 58号
令和 7年 5月23日受理
令和 7年 7月 3日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 中 嶋 耕 治

(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 横浜市港南区下永谷三丁目2831番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 600.56平方メートル
2階 562.69平方メートル
3階 562.69平方メートル
4階 562.69平方メートル
5階 562.69平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下永谷三丁目2831番2の26
建物の名称 307号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 52.61平方メートル
所有者 A

2 所 在 横浜市港南区下永谷三丁目
地 番 2831番2
地 目 宅地
地 積 1465.85平方メートル
共有者 A 持分10000分の203

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市港南区下永谷三丁目4番20-307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 種類： <input type="checkbox"/> ある 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B 上記の者が本建物を占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
下記以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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"/> 別紙回答書記載のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	国際ビルサービス株式会社	
その他の事項		
土 地	物件2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件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 <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 <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 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 <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 <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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日	
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(又)第58号
担当執行官 中嶋 耕治

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30日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	9,130	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	164,340	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	10,000	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	180,000	円
<input checked="" type="checkbox"/> プライベートカーポート使用料	月額	400	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	7,200	円
<input checked="" type="checkbox"/> 雑用管理費	月額	500	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	9,000	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 checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	14.6	%	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	1,085,332	円 (計算期間 2006年6月分~ 2020年9月分)
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間		令和5年12月分~			令和7年5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

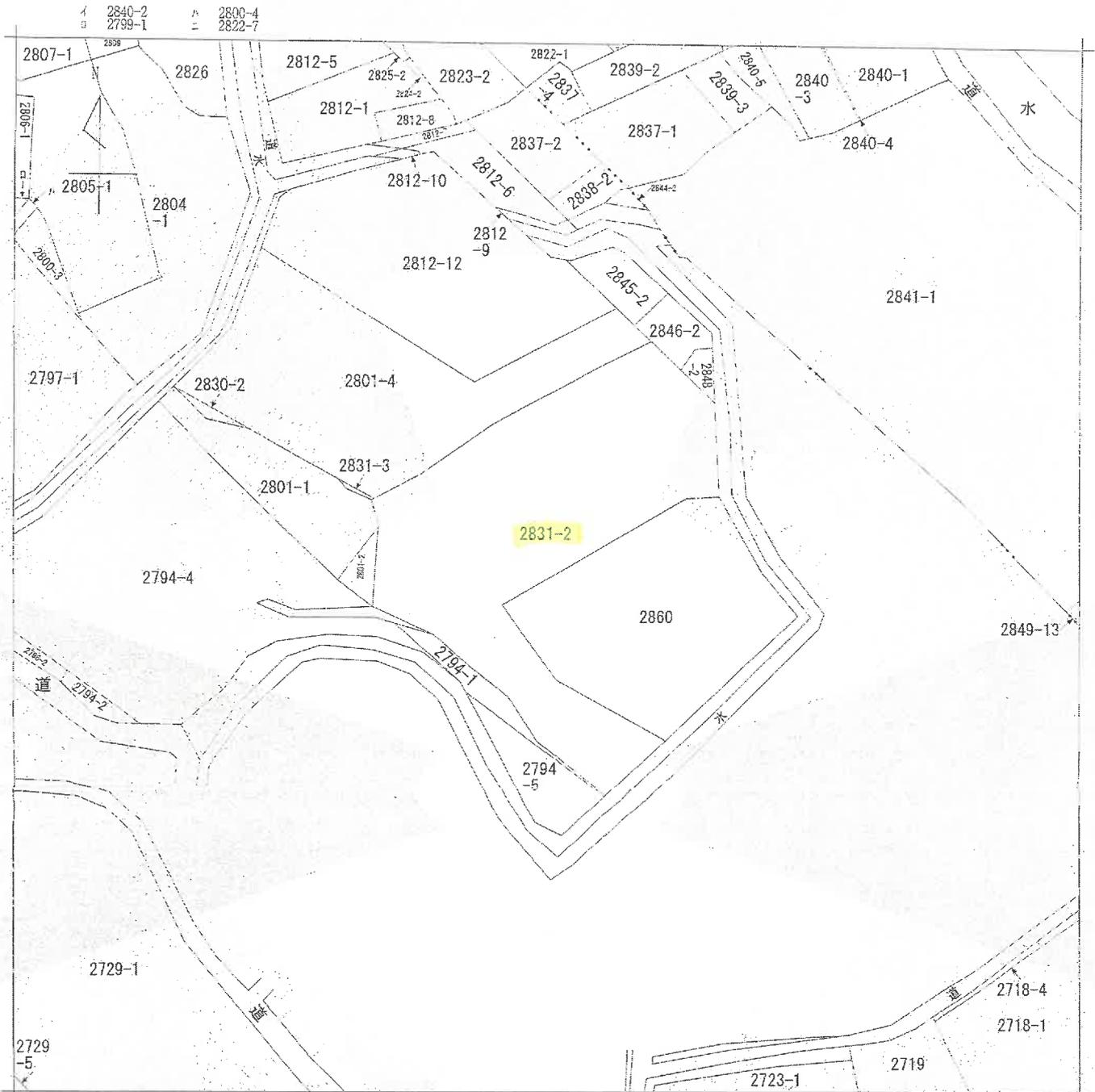
執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、間取図及び写真のとおりである。
- 2 物件1建物について、占有関係を調査した。
表札や集合ポストの入居者表示は存しないが、集合ポスト内にB及び同人の家族あての郵便物が確認された。
Bの住民登録を調査したところ、本年2月に目的物件から他所への転出届がされているが、室内にはB宛の送り状があること、室内の動産はB及びその家族の所有に係ると考えられる。よって、物件1建物について、占有権原は不明であるが、Bの占有と認めた。
仮にBの占有権原が賃借権だとしても、上記住民登録によれば本件建物に転入してきたのは平成28年5月23日であり、この時点が占有開始と推定されるから、Bの賃借権は抵当権に劣後すると思われる。
- 3 物件1建物は、経年劣化が見られるほか、壁面や床面に損傷が散見された。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北東側が建築基準法第42条1項1号で認定される県道に接しているとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年5月27日 (火) 13:12 - 13:14	執行官室	所有者へ照会書送付 (回答なし) 横浜地方法務局栄出張所に架電し、目的物件には規約共用設定登記がない旨確認
7年5月28日 (水) 15:55 - 16:08	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
7年5月30日 (金)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信 (回答あり)
7年6月4日 (水) 14:49 - 14:52 15:16 - 15:23	物件所在地 横浜市港南区役所	不在、事務連絡差し置き 住民票交付申請・除票受領
7年6月18日 (水) 18:43 - 18:46	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
7年6月27日 (金) 16:25 - 16:48	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 6月 27日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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



(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	横浜市港南区下永谷三丁目		地番	2831番2			
出縮	方尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)			補事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月14日
横浜地方方法務局米出張所
登記官



地図整理番号：M07943
(1/1)

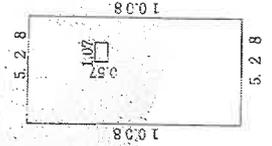
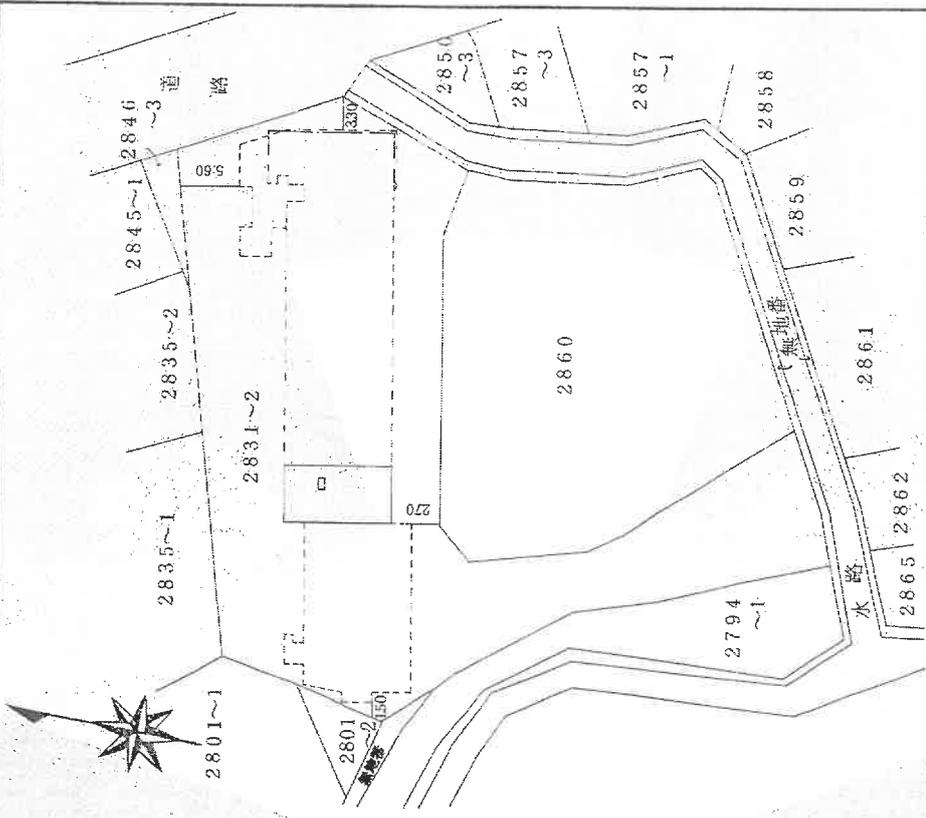
(6枚目)

登記年月日：昭和56年8月6日

039098 各階平面図

建物区画各階平面図

家屋番号 283行番2の26
 建物の所在 横浜市港南区 水産町 2831番地2



床面積 52.61㎡
 $10.08 \times 5.28 = 53.2224$
 $-) 0.57 \times 1.07 = 0.6099$
 $\hline 52.6125$

建物の有する部分3階

(日調建12)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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14日 横浜地方支庁局本出事務所

登記官

製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

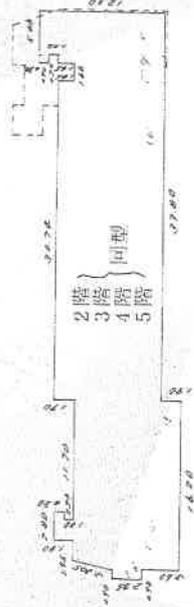
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M07942

(1/2)

登記年月日：昭和56年8月6日

038072 各階平面図



求積

2.85	×	0.90	=	2.5650
$\frac{1}{2}(6.45+10.20)$	×	0.65	=	5.4112
10.20	×	1.95	=	19.8900
12.00	×	1.90	=	22.8000
10.20	×	11.70	=	119.3400
10.20	×	30.74	=	313.5480
8.75	×	1.66	=	14.5250
10.20	×	0.90	=	9.1800
12.00	×	4.50	=	54.0000
0.80	×	0.90	=	0.7200
0.80	×	0.90	=	0.7200
				562.6992
2階 3階 4階 5階床面積				562.69 m ²

建物図面 各階平面図

家屋番号 下水谷3丁目
2831-2-1(2831-2-19)
建築物の所在 横浜市港南区 下水谷町3丁目 2831番地 2

棟の建物



求積

2.85	×	0.90	=	2.5650
$\frac{1}{2}(6.45+10.20)$	×	0.65	=	5.4112
10.20	×	1.95	=	19.8900
12.00	×	1.90	=	22.8000
10.20	×	11.70	=	119.3400
10.20	×	28.45	=	290.1900
13.50	×	3.95	=	53.3250
14.72	×	4.06	=	59.7632
$\frac{1}{2}(10.31+14.72)$	×	1.45	=	18.1467
0.80	×	0.90	=	0.7200
2.90	×	2.90	=	8.4100
				600.5611
1階床面積				600.56 m ²

(日加影)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(頁割連12)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月14日 横浜地方裁判所 提出 提出

登記簿

製作者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

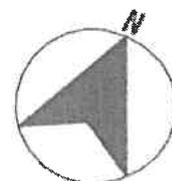
(2/2)

地図整理番号：M07942

令和7年(又)第58号



307号



(9枚目)

←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件北側の状況



②



(10枚目)

③



④



(1 1 枚目)

⑤



⑥居室内の残置物の状況



(1 2 枚目)



令和 7 年 (又) 第 58 号
令和 7 年 6 月 27 日 現地調査
令和 7 年 6 月 30 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第1 評価額

一括価格(合計)	
金8,070,000円	
内訳価格	
物件1(建物)	金3,970,000円
物件2(土地)	金4,100,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件2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益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通り	住居表示：横浜市港南区 下永谷三丁目4番20-307号
2		
特 記 事 項		
・売却対象物件 2 の対象は、共有者 A の持分10000分の203である。		

* 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 横浜市港南区下永谷三丁目2831番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 600.56平方メートル
2階 562.69平方メートル
3階 562.69平方メートル
4階 562.69平方メートル
5階 562.69平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下永谷三丁目2831番2の26
建物の名称 307号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 52.61平方メートル
所有者 A

2 所 在 横浜市港南区下永谷三丁目
地 番 2831番2
地 目 宅地
地 積 1465.85平方メートル
共有者 A 持分10000分の203

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2）

位置・交通	横浜市営地下鉄ブルーライン「下永谷」駅の北東方約950m及びバス停「中永谷」の南東方約190m(各道路距離)に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	県道沿いに店舗付マンション、事業所等が建ち並ぶ住商混在地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第5種高度地区、宅地造成等工事規制区域等
画地条件 (規模, 形状等)	規模	1,465.85㎡ (物件2の登記面積)
	形状	不整形地
	間口・奥行	間口約12m、奥行約50m(最大)
	地勢	地勢は、概ね平坦である。周囲の隣接地との高低差は、南東側隣接地とは等高、南西側とは約-2m及び北西側とは、概ね等高に接面する。画地内は、概ね平坦地である。接面道路との関係は、以下の通りである。
接面道路の状況	北東側幅員約11m県道（横浜伊勢原線建築基準法第42条1項1号）に接道長約12mで等高に接している中間画地である。 (特記事項1参照)	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む1棟の建物（サンパレス下永谷）の敷地等として利用されている。	
供給処理施設	上水道	事業者提供図面では北東側県道に本管あり。
	都市ガス	事業者提供図面では北東側県道に埋設管あり。
	下水道	事業者提供図面では北東側県道に本管あり。
評価対象持分	10000分の203（Aの共有持分）	
特記事項	1. 南西側に幅員約45mの横浜市道（環状2号線1307）が存するが、公図上、無番地の筆に接する部分もあり、接している可能性は有するが、現況は高低差約-2m存し、出	

	<p>入りも出来ないので、接道とは認められない。また、南東側で幅約3.5mの水路（建築基準法の道路に該当しない現況通路）に売却対象物件2の南東側の一部が接している。</p> <p>2. 売却対象物件2の南東部分は、マンション区分所有者のためのプライベート・ガーデン（家庭菜園）が存する。マンション分譲時のパンフ（建築概要）によれば、各戸分存する様であるが、詳細は不明である。</p> <p>3. 横浜市発表のわいわい防災マップ（洪水、内水、高潮浸水想定区域）によれば、売却対象物件2の北側約半分が$0 < \text{浸水深 (m)} < 0.5\text{m}$に該当し、北東側の県道沿いは、$0.5 \leq \text{浸水深 (m)} < 3.0\text{m}$に該当している。</p>
--	---

2 建物の概況（物件1）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	サンパレス下永谷	
建物の用途	住宅・店舗（49戸）（登記区分数を記載）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和56年6月24日（登記記載） 約45年 約5年と判定
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 延べ 2,851.32㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水 外壁：吹付タイル その他：特になし	
設備	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、駐輪場及び テレビ共同視聴設備等	
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社名 管理形態	有り 委託 国際ビルサービス株式会社 日勤
管理の状況	やや劣る	
特記事項	<p>1. オートロックが無い。</p> <p>2. 建築確認申請（計画通知）台帳記載証明書の記載内容は以下の通りである。</p> <p style="padding-left: 40px;">建築確認申請受付番号・年月日： 55港南840・昭和55年8月15日</p> <p style="padding-left: 40px;">検査済証交付年月日：昭和56年7月1日</p> <p>3. 売却対象物件1は、建築年月から旧耐震基準による建築物である可能性がある。</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	3階(307号室)・中間住戸、主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	52.61㎡ (登記面積)		
間 取 り	3DK		
バルコニー等	あ り … 約5㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	塩ビクロス等 フローリング、畳等 塩ビクロス等 キッチン、浴室、トイレ及び押入等 特になし	
保守管理の状態	劣 る		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記の通り。 令和7年5月30日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	9,130 円	164,340 円
	修繕積立金	10,000 円	180,000 円
	プライベート・ ガーデン使用料	400 円	7,200 円
	雑排水管清掃費	500 円	9,000 円
備 考	損害金：1,085,332 円 (滞納期間：令和 5 年 12 月分から令和 7 年 5 月分まで)		
専有部分の 利用状況等	令和7年6月27日：内部立入調査 占有権原は不明であるが、Bが占有している。 (特記事項4参照)		
特 記 事 項	1. 壁紙、天井には、汚れが目立った。洋室2は、天井、 壁紙が無く、布が貼ってある。和室は、畳が確認出来な		

	<p>い程にごみ、生活用品が散乱している。室内は、全室、総じて汚れが酷かった。</p> <p>2. 建物の建築年等を考慮すると今後、設備等の故障、不具合発生の可能性を有している。</p> <p>3. 室内でペットを飼育していた形跡が存する。ペットによる壁の引っ掻き傷が目立った。</p> <p>4. 上記の通り占有権原は、不明であるが執行官の調査によれば、室内にB宛ての送り状があることから室内の動産はB及びその家族の所有に係ると考えられるとのことである。しかし、仮にBの占有権原が賃借権だとしても、そもそもの占有開始の時期は、本件抵当権に劣後するものと思料するとのことである。</p>
--	---

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件2）

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	186,000	×1.00	186,000	×1,465.85	×1.00	× $\frac{203}{10,000}$	= 5,530,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示地等：港南（県）5－3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 182,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 186,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：標準的で必要なし。

◇地域格差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比べ交通接近条件、環境条件、街路条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：画地条件（規模、形状、マンション地としての流動性）等の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：区分所有建物の対象として、共有者Aの登記上の持分10000分の203

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等を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価 (円/m ²)	専有面積 (m ²)	専有率	現価率	建物価格 (円)
250,000	× 52.61	÷ 0.90	× 0.08	= 1,170,000

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 45 年、経済的残存耐用年数 5 年

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

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{(\text{経過年数 45 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年})} \times (1 - 0.2) = 0.08$$

(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 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	5,530,000	× 0.4	場所的利益	= 2,210,000

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、個別格差を勘案の上、下記の通り積算価格を求めた。

物件 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	1,170,000	+ 2,210,000	× 0.99	= 3,350,000	50.5%
2	5,530,000	- 2,210,000		= 3,290,000	49.5%
一括価格 (合計)				6,640,000	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通り

階層別補正：1.00 (3階基準 (エレベーター有り) の場合の3階)

位置別補正：0.99 (中間住戸・南東開口)

その他補正：1.00

相 乗 積：1.00 × 0.99 × 1.00 = 0.99

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)
298,000	× 0.99	× 0.90	× 52.61	= 13,970,000

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：室内の状態（壁、天井のクロスの汚れ）等、維持管理の状態、設備等故障の可能性等を考慮した。

3 収益価格（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による価格を以下の通り査定した。

DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

3年間の 有効純収益 現価の合計 （円）	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 （円）
	4年目 期首有効 純収益 （円）	最終 還元 利回 り	3年目期末 復帰価格 （円） イ÷ウ×(1-0.03) ※1	複利 現価率 ※2 (9.7%)	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ=キ キ
1,278,975 (18.2%)	797,540	10.2%	7,584,449 ≒ 7,580,000	0.7575	5,741,850 (81.8%)	7,020,825 ≒ 7,020,000 (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。

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、間取り、規模等を考慮すると自用目的で取得することが想定されることから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上、調整後の価格を以下の通り求めた。

加重平均割合 積算価格：40 比準価格：50 収益価格：10

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価 修正	試算価格（円）
積算価格	6,640,000	× 1.00	= 6,640,000
比準価格	13,970,000	× 1.00	= 13,970,000
収益価格			7,020,000
調整後の価格			10,340,000

※ 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、下記の通り案分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格 （円）	価格割合	案分後の価格（円）
1	10,340,000	50.5%	= 5,220,000
2		49.5%	= 5,120,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、更に滞納管理費等相当額の減価並びに売却対象持分を考慮して評価額を求めた。

物件 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	評 価 額 (円)
1	5,220,000	× 1.00	× 0.8	× 0.95	= 3,970,000
2	5,120,000	× 1.00	× 0.8	× -	= 4,100,000
一 括 価 格 (合 計)					8,070,000

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、本件請求債権が管理費等であることを考慮して管理費・修繕積立金滞納額元本のみを基礎として案分後の建物価格の5%と求めた。

第6 参考価格資料

1 地価公示：港南（県）5-3

所 在：横浜市港南区下永谷 2 丁目 2875 番 6 外「下永谷 2-26-10」

価 格：182,000 円/m²

位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「下永谷」駅 1.3 km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：458 m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：南西側 9m 県道

用途指定等：準工業地域(建蔽率 60%，容積率 200%)、準防火地域、
高度地区

地域の概要：営業所、店舗等が混在する路線商業地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物 件 1（建物） 2,518,528 円

物 件 2（土地） 118,917,081 円（A 共有持分 10000 分の 203）

第7 附属資料の表示

位置図

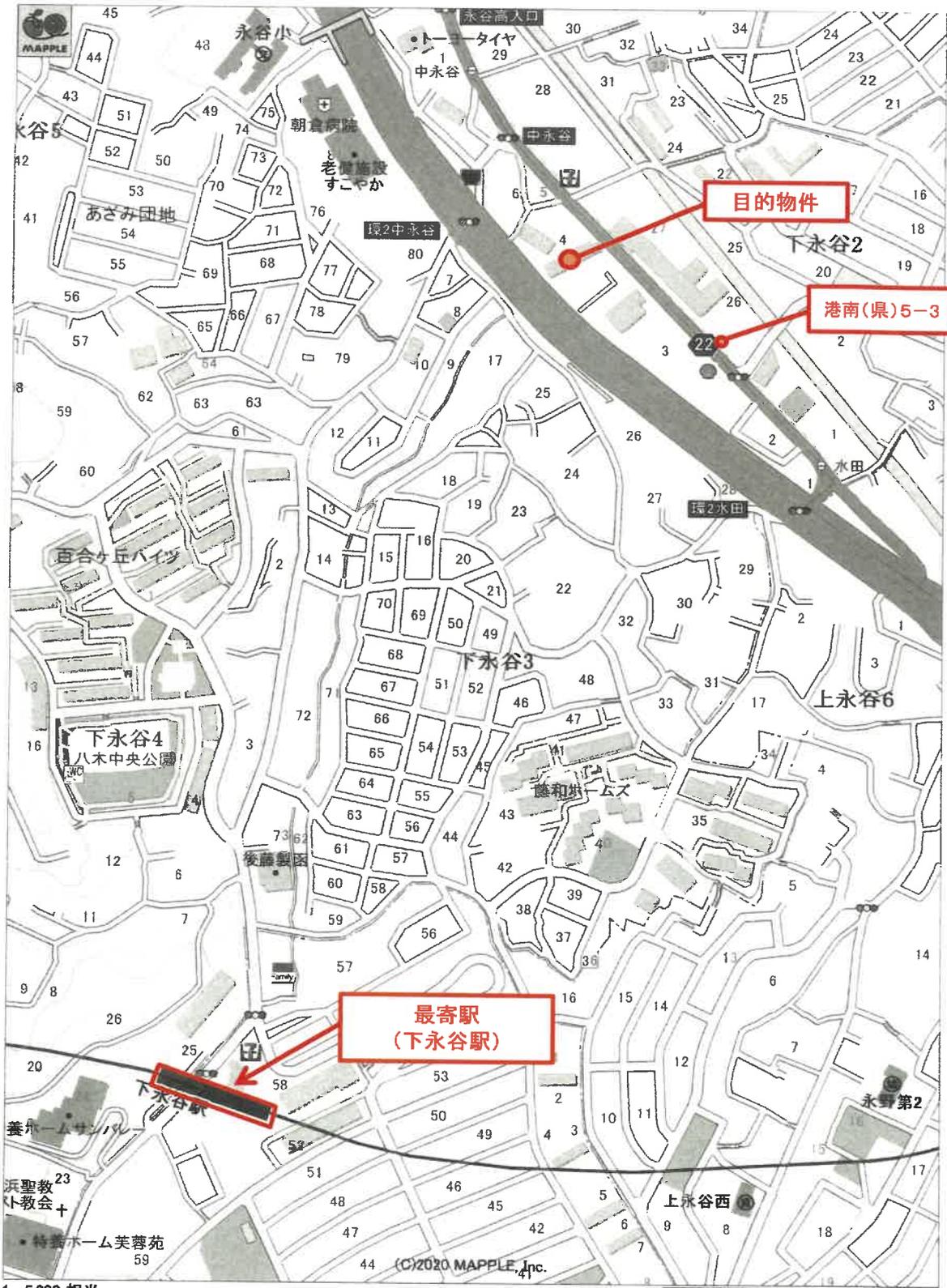
公図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



1: 5,000 相当

※(但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。



登記年月日：昭和56年8月6日

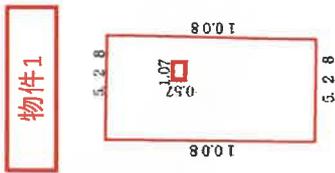
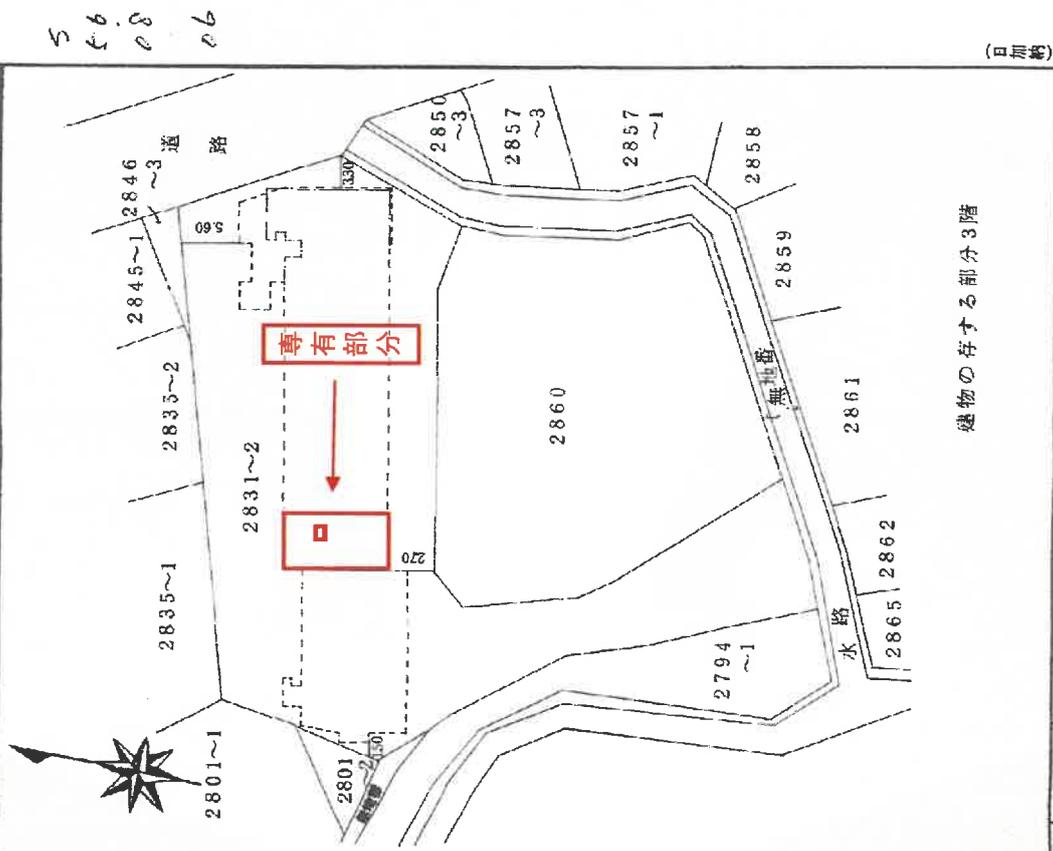
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
昭和7年4月4日 横浜地方支庁局 出賃所

登記官

039098 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 1831番2の26
 建物の所在 横浜市港南区 水産町 2831番地2



求積
 $10.08 \times 5.28 = 53.2224$
 $-) 0.57 \times 1.07 = 0.6099$
 52.6125
 床面積 52.61㎡

(日測速12)

建物の存する部分3階

(日加納)

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
昭和56年8月1日作製			

(日本土地家屋調査士会連合会印)

地図整理番号：M07942

(1/2)

原図より70%縮小

登記年月日：昭和56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14日 横浜地方建設局発行場所

登記官

地図整理番号：M07942 (2/2)

原図より70%縮小

各階平面図

039072

家屋番号 下町3丁目 2831-2-1~2831-2-19

建築物の所在 横浜市港南区正金町字町田 2831番地2



求積

2.85	X	0.90	=	2.5650
$\frac{1}{2}(6.45+10.20)$	X	0.65	=	5.4112
1.020	X	1.93	=	19.8900
1.200	X	1.90	=	22.8000
1.020	X	1.170	=	11.93400
1.020	X	3.074	=	31.35480
8.75	X	1.66	=	14.5250
1.020	X	0.90	=	9.1800
1.200	X	4.50	=	54.0000
0.80	X	0.90	=	0.7200
0.80	X	0.90	=	0.7200
				562.6992

2階 3階 4階 5階床面積 562.69㎡

作製者

8月1日作製

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

板の建物



求積

2.85	X	0.90	=	2.5650
$\frac{1}{2}(6.45+10.20)$	X	0.65	=	5.4112
1.020	X	1.95	=	19.8900
1.200	X	1.90	=	22.8000
1.020	X	1.170	=	11.93400
1.020	X	2.845	=	29.01900
1.350	X	3.95	=	53.3250
1.472	X	4.06	=	59.7632
$\frac{1}{2}(10.31+14.72)$	X	1.45	=	18.1467
0.80	X	0.90	=	0.7200
2.90	X	2.90	=	8.4100
				600.5611

1階床面積 600.56㎡

(日加納)

(日加納)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



307号

