

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 29 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 3 日から 令和 8 年 3 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 17 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 3 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 3 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 23 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 1 月 29 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	18,690,000 14,952,000		3,738,000	88,031	18,863



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区二葉町一丁目1番地25

建物の名称 スタジオデン横濱吉野町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二葉町1番25の1102

建物の名称 1102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 46.68平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 横浜市南区二葉町一丁目1番25

地 目 宅地

地 積 299.06平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万6632分の5016



物 件 明 細 書

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 岡 村 乾

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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区二葉町一丁目1番地25

建物の名称 スタジオデン横濱吉野町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二葉町1番25の1102

建物の名称 1102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 46.68平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 横浜市南区二葉町一丁目1番25

地 目 宅地

地 積 299.06平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万6632分の5016



令和7年(ケ)第242号
令和7年8月21日受理
令和7年9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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区二葉町一丁目1番地25

建物の名称 スタジオデン横濱吉野町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二葉町1番25の1102

建物の名称 1102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 46.68平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 横浜市南区二葉町一丁目1番25

地 目 宅地

地 積 299.06平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万6632分の5016



令和 7 年 (ケ) 第 242 号
担当執行官 野口 慎也

所有者 ()

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 8 月 28 日現在

☒ 管理費	月額	16,750 円	☒ 滞納額	0 円
☒ 修繕積立金	月額	16,050 円	☒ 滞納額	0 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年	%	☐ 金額	円
☐ 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。

☒ 駐車場使用料	月額	24,000 円	☒ 滞納額	0 円
☒ 駐輪場使用料	月額	800 円	☒ 滞納額	0 円
☒ その他	月額	2,390 円	☒ 滞納額	0 円

↳ CATV 料 550 円、インターネット 1,540 円、町会費 300 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 ()

執 行 官 の 意 見

- 1 本件各物件の状況は、建物図面（各階平面図）、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1に第1回、第2回臨場したところ、インターホンを押してもいずれも居住者から応答が無く、通知書を郵便受けに投函してもいずれも居住者から連絡が無かった。第3回臨場時も不在で施錠されていたので、解錠のうえ立入調査を実施した。
- 3 物件1は、物件1建物内部にあったA宛の支払調書・郵便物の存在、住民票の住所・世帯主の記載から物件1所有者のAが住居として占有しているものと認めた。
- 4 物件1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、経年劣化による損傷や汚損は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。
- 5 物件1建物の玄関扉は、暗証番号式の電子錠であった。
- 6 評価人の調査によれば、本件敷地は南東側・南西側で建築基準法42条1項に該当する市道に、北西側で同法42条2項に該当する私道にそれぞれ接している。

(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8月22日 (金)10:35～10:40	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影 ■通知書投函
令和7年8月22日 (金)11:22～11:30	横浜地方法務局 本局	■登記事項証明書申請受領
令和7年8月27日 (水)	当 庁	■管理会社へ照会書FAX
令和7年8月29日 (金)11:50～11:52	物件所在地	■通知書投函
令和7年9月22日 (月)9:40～10:05	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和7年9月22日 (月)10:25～10:38	横浜市南区役所	■住民票申請受領
(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7年9月22日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方裁判所管轄)

令和7年7月3日

東京法務局中野出張所

登記官

6 枚目

建築物図面

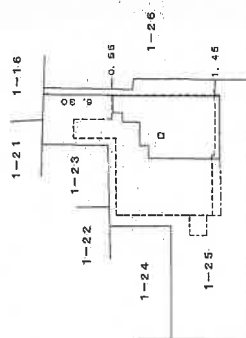
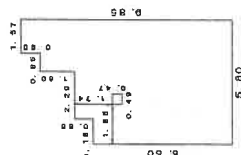
家屋番号
二葉町
1番25の1102

建築物の所在
横浜市南区二葉町一丁目1番地25

本図面はA3判をA4判
に縮小したものである

←○は写真撮影位置・方向

区分した建築物の存する部分 11階部分
建築物の番号 1102



求積表

1.57 x 0.90 =	1.4130
2.42 x 1.80 =	3.9720
4.62 x 0.85 =	3.9270
5.80 x 0.89 =	5.1620
1.85 x 0.47 =	0.8695
3.46 x 0.47 =	1.6262
5.80 x 5.14 =	29.8120
合計	46.6817
床面積	46.68㎡

作製者

申請人

縮尺
1/250

縮尺
1/500

令和7年（ケ）第242号 建物間取図

←○は写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤





令和7年（ケ）第242号
令和7年9月22日現地調査
令和7年9月29日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

第 1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 18,690,000 円

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、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区二葉町一丁目1番地25

建物の名称 スタジオデン横濱吉野町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二葉町1番25の1102

建物の名称 1102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 46.68平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 横浜市南区二葉町一丁目1番25

地 目 宅地

地 積 299.06平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万6632分の5016

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

位 置 ・ 交 通	横浜市営地下鉄ブルーライン「吉野町」駅の東方約370m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンション、事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制)	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 第7種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	299.06㎡ 不整形 間口約24.5m、奥行約19m ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側幅員約7.3m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約24.5m接面。南西側幅員約7.2m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約7m接面。北西側幅員約2.7m舗装私道(建築基準法第42条2項に該当)に約5m接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用。	
供 給 処 理 施 設	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	10万6632分の5016
特 記 事 項	◇横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると浸水想定区域内にある。 ◇北西側接道にてセットバック約3.25㎡を要する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	スタジオデン横濱吉野町	
建物の用途	住宅等（総戸数22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	平成20年4月16日（登記記載）
	経過年数	約18年
	経済的残存耐用年数	約32年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造11階建 延べ1,284.07㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水外断熱 外壁：タイル貼、吹付タイル	
設備	オートロック、エレベーター1基、TV共同視聴設備、駐車場、 自転車置場、ミニバイク置場、集合郵便受、ゴミ置場、宅配 ロッカー等	
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	株式会社エム・シー・サービス
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇なし	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建				
位	置	11階 (1102号室) ・角住戸 主要開口部の方位：南東向き				
床	面	積	46.68㎡（登記面積）			
間	取	り	2 L D K			
バルコニー等		バルコニー：6.39㎡				
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等		
		床		フローリング等		
設	備	内	壁	ビニールクロス貼等		
		浴室、トイレ、洗面所、シューズインクロゼット、ウォークインクロゼット等				
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。		
				令和 7 年 8 月 28 日現在		
					月 額	滞 納 額
				管 理 費	16,750 円	0 円
				修 繕 積 立 金	16,050 円	0 円
				駐 車 場 使 用 料	24,000 円	0 円
				駐 輪 場 使 用 料	800 円	0 円
				C A T V 料	550 円	0 円
				ハ イ セ ク ト 料	1,540 円	0 円
町	会	費	300 円	0 円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和7年9月22日内部立入調査。 所有者が占有している。				
特 記 事 項		◇なし				

第5 評価額算出の過程

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

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
300,000	×46.68	÷0.76	×0.51	=9,400,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率：経過年数 18 年、経済的残存耐用年数 32 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり
査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 32 年}}{(\text{経過年数 18 年} + \text{経済的残存耐用年数 32 年})} \times (1 - 0.2) = 0.51$$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次の通り求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
390,000	×1.44	562,000	× 299.06	×1.0	× $\frac{5,016}{106,632}$	= 7,910,000

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)5-5

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{標準価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 644,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{170} & = & & 390,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7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交通接近条件、街路条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：対象地は角地、セットバック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。

◇敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、積算価格を求めた。

建物価格（円）	敷地権価格（円）	個別格差 （階層・位置・品等程度）	積算価格（円）
9,400,000	+7,910,000	×1.07	= 18,520,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記の通り

階層別補正：1.05（11階）

位置別補正：1.02（主要開口部：南東向き、角住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $1.05 \times 1.02 \times 1.00 = 1.07$

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）
575,000	×1.07	×1.00	×46.68	= 28,720,000

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：特になし。

3 収益価格（DCF法による）

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

DCF法による価格査定表

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

3年間の 有効純収益 現価の合計 円	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円)
	4年目期首 有効純収 益 (円)	最終 還元 利回 り	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (6.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
2,344,345 (14.8%)	1,119,420	6.7 %	=16,206,528 =16,210,000	0.8349	13,533,729 (85.2%)	=15,880,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を現在価値に割り引いた額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から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、積算価格を関連づけ、収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下の通り求めた。

加重平均割合 積算価格：40 比準価格：50 収益価格：10

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格（円）
積算価格	18,520,000	×1.00	=18,520,000
比準価格	28,720,000	×1.00	=28,720,000
収益価格			15,880,000
調整後の価格			23,360,000

占有減価修正：必要なし。

(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）
23,360,000	×1.0	×0.8	×1.0	—	=18,690,000

市場性修正：必要なし。

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価：必要なし。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査：南(県)5-5

所 在：横浜市南区吉野町1丁目3番16

価 格：644,000円/㎡

位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「吉野町」駅約220m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：119㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北側 25.0m 国道

用途指定等：商業地域(建ぺい率80%，容積率500%)、防火地域、高度地区

地域の概要：店舗、事務所、マンション等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 6,287,948円

符号1（土地） 61,112,911円（敷地権割合10万6632分の5016）

第7 附属資料の表示

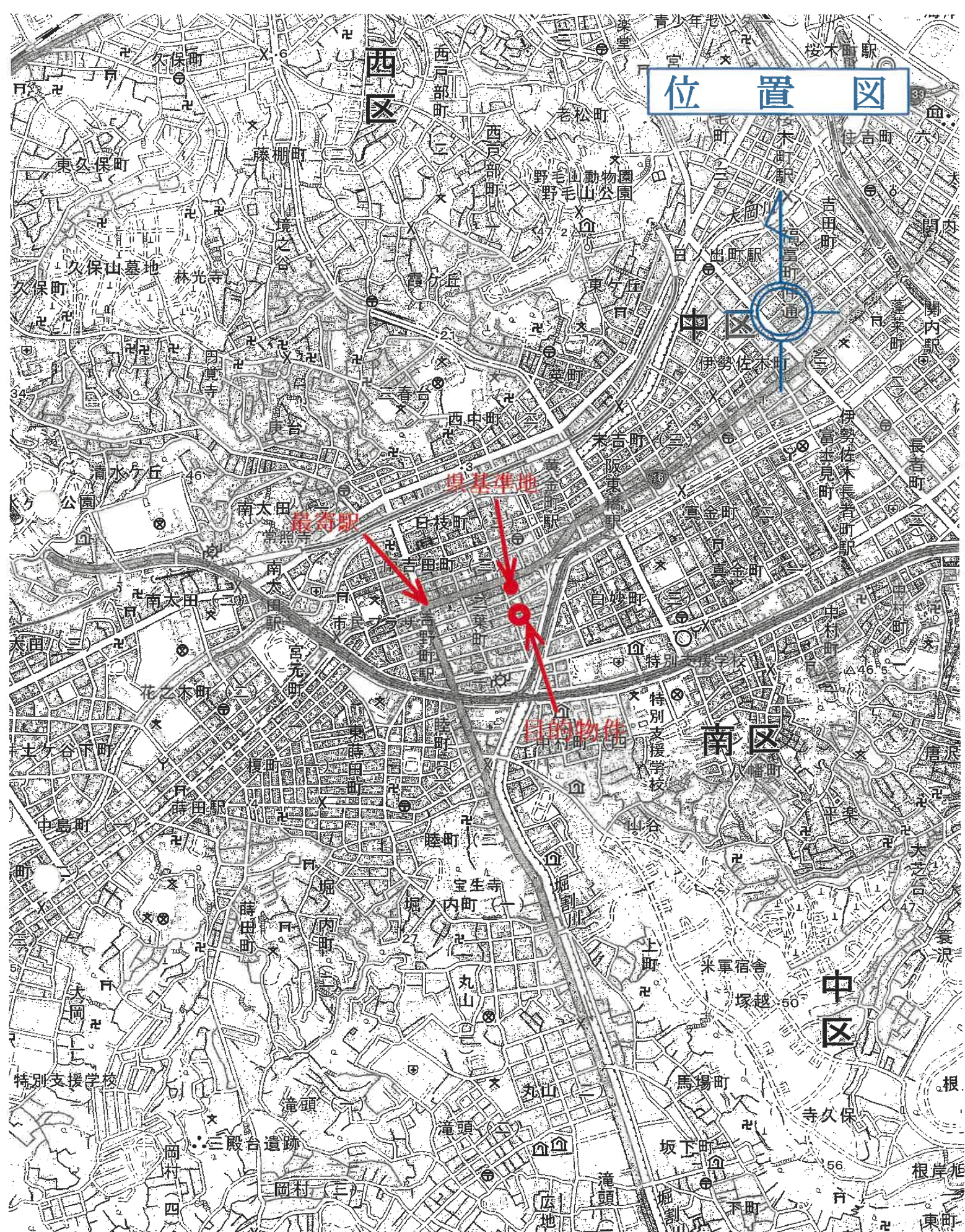
位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

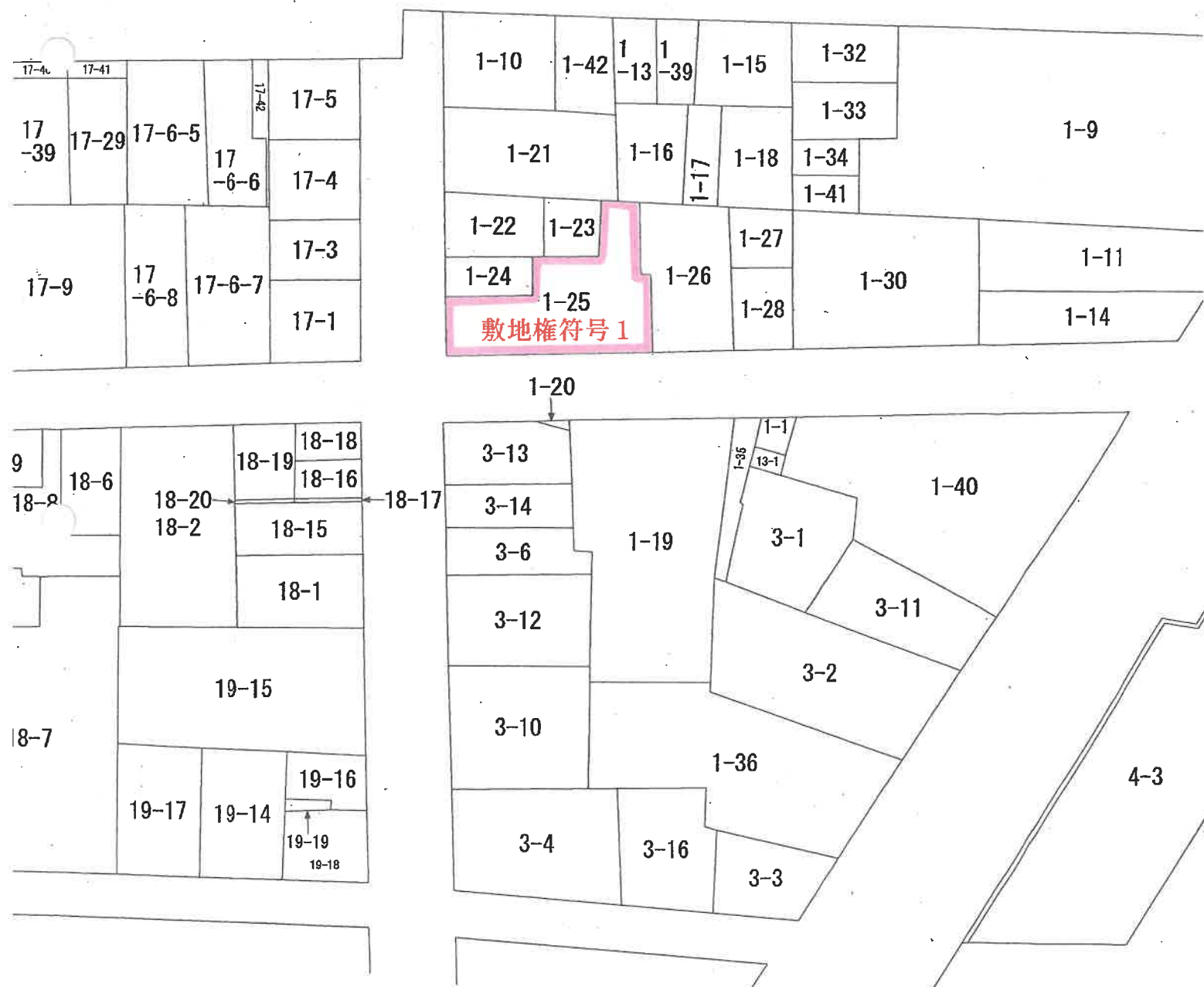
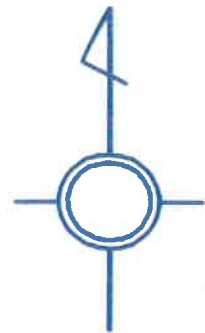
建物図面写・各階平面図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上



公 図 写



縮尺 : 1 / 600

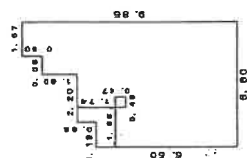
各階平面圖

二葉町
1番25の1102

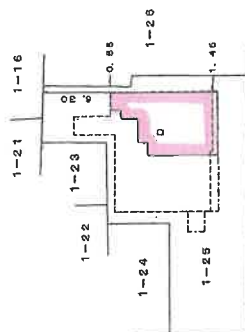
家屋番号

建物の所在
横浜市南区二葉町一丁目1番地25

專有部分



区分した建物の存する部分 1.1階部分
建物の番号 1.1.02



專有部分

求積表

1. 57	×	0. 90	=	1. 4130
2. 42	×	1. 80	=	3. 9720
4. 62	×	0. 85	=	3. 9270
5. 80	×	0. 89	=	5. 1620
5. 80	×	0. 47	=	0. 8665
3. 46	×	0. 47	=	1. 6262
5. 80	×	5. 14	=	28. 8120
合 計				46. 6817
床面積				46. 68㎡

床面積 46.68㎡

作製者

縮	1	250
尺		

申請人

縮	1	500
尺		

70%に縮小

間 取 図

