

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月15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 2月17日から 令和 8年 2月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 3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16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 9日 午前10時00分から 令和 8年 3月 9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15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	12,250,000 9,800,000		2,450,000	44,095	9,448
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区高根町三丁目 1 7 番地 4

建物の名称 サンコート大通り公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高根町 1 7 番 4 の 5 3

建物の名称 6 0 6 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 5 3 . 3 4 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 横浜市南区高根町三丁目 1 7 番 4

地 目 宅地

地 積 8 0 6 . 6 6 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 3 2 万 7 7 6 6 分の 5 0 7 8



物 件 明 細 書

令和 7年11月 6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】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等が全て本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区高根町三丁目17番地4

建物の名称 サンコート大通り公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高根町17番4の53

建物の名称 606号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 53.34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 横浜市南区高根町三丁目17番4

地 目 宅地

地 積 806.66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 32万7766分の5078



令和 7 年 8 月 20 日付上申書参照

令和 7 年(ケ)第 159 号
令和 7 年 6 月 25 日受理
令和 7 年 8 月 8 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 横浜市南区高根町三丁目 17 番地 4

建物の名称 サンコート大通り公園

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 高根町 17 番 4 の 53

建物の名称 606 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 53.34 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 横浜市南区高根町三丁目 17 番 4

地 目 宅地

地 積 806.66 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 32 万 7766 分の 5078



(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐ 1階	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(占有者) ☐ (所有者))の陳述/ ☐ 提示文書 ()の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成28年12月16日	
最初の	契約日	平成29年4月ころ	
契約等	期間	平成28年12月16日から期間の定め無し	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定め無し	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金8万円 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 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

事件番号：令和7年（ケ）第159号

（ 担当執行官 小早川 健 造 ）

回 答 書

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

令和 7 年 6 月 30 日現在

☐ 管理費	月額	16,930	円	滞納額	539,780	円
☐ 修繕積立金	月額	12,852	円	滞納額	436,968	円
☐	月額		円	滞納額		円
☐	月額		円	滞納額		円
☐	月額		円	滞納額		円
☐	月額		円	滞納額		円

☐滞納期間 平成・令和 4 年 9 月分 ～ 令和 7 年 6 月分
☐損害金 年 % 日歩 5 銭 金額 239,742 円
※違約金として弁護士費用・督促諸費用を請求する場合があります。

- 2 上記 1 以外の特定承継人行使できない債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

☐	月額	円
☐	月額	円
☐	月額	円

- 3 管理費・修繕積立金以外の費用について、特定承継人行使できる債権であることを定めた次の資料（その表紙及び該当部分のコピー）を提出します。

☐ 管理規約 ☐ 集会決議等の議事録 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	1 (1) 本件建物は、私が賃借して家族の者と共に居宅として使用しています。 (2) 動物は飼っていません。 2 (1) 本件建物を借りるについては、いくつか経緯があります。 (2) そもそも、本件建物は新築時に私が購入した建物で、以来、私は今日まで家族の者と共に居住しているわけです。 (3) ところが、購入後、事情はよく分かりませんが、本件建物は私と兄弟の者で経営する会社の名義になってしまいました。しかも、その会社の関係で公売になってしまい、本件建物は平成28年10月に別の会社の所有物になりました。当然、その会社と家賃をどうするかという話になったのですが、なかなか決まりませんでした。 (4) そうこうするうち、平成28年12月になって、所有者が本件建物を買収するに至ったので、所有者と家賃の話を始めたわけです。そして、いろいろ交渉した結果、平成29年4月ころだったと思いますが家賃は月額8万円ということで合意しました。ですから、それ以後は所有者に毎月振り込み支払っていました。 (5) 契約書は作成した記憶がありますが、今は見つかりません。でも、契約内容としては家賃のことだけで、契約期間やその他の取り決めはありません。敷金の取り決めもありません。 (6) その後、今度は所有者の元妻から家賃が差し押さえられたので、現在は所有者の元妻の弁護士に振り込み支払っています。 (7) 所有者とは、現在、連絡が取れない状態です。 3 (1) 雨漏りはありません。でも、水漏れについては、10年くらい前(平成27年ころ)に、上の階のほうから発生したので修繕してもらいました。現在は問題ありません。排水の詰まりについても、以前、発生しましたが、修繕してあります。 (2) それから最近、トイレが詰まるなど壊れてしまったので、これは修繕しました。それでも、流れはあまり良くありません。 (3) 窓ガラスにひび割れがあります。それから、絨毯は据え付けられているのですが、損傷している部分が数か所あります。それから、畳もすり切れています。 (4) キッチンの照明は壊れたままになっています。 (5) その他、床に弛みを感じられるところが、数か所あります。でも、傾斜は感じません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 (1) 本件建物には、現場の状況及び占有者の陳述からして第三者であるAの占有が認められる。
- (2) その権原等は、前記「占有者及び占有権原」記載のとおりであるが、契約書が見当たらず、詳細は判然としない部分があるものの、賃料差押えのあることからして前記のとおり賃借権と認めた。
- (3) Aの占有開始時期については、その陳述及び本件建物の登記記載からして、所有者が本件建物を購入した日を採用した。
- (4) 所有者に対し書面を送付して照会したが、何らの連絡も得られなかった。
- 2 本件建物の損傷等については、Aの陳述のほか、壁面・天井のクロスの剥がれ・廊下の床の挠みなど経年使用等による汚損・劣化の状況が顕著に認められた。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月26日 (木) 15:20-15:30	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影 Aと面談 (事情聴取)
7年 7月 3日 (木) 13:40-13:50	目的物件所在地	Aと面談 (事情聴取, 期日調整)
7年 7月 4日 (金) : -:	所有者宛照会書送付	占有関係調査
7年 7月 8日 (火) : -:	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
7年 7月 9日 (水) 9:00- 9:02	横浜地方法務局	登記事項証明書申請・受領
7年 8月 4日 (月) 12:20-13:15	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 Aと面談 (占有等調査) [評価人同行]
年 月 日 () : -:		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

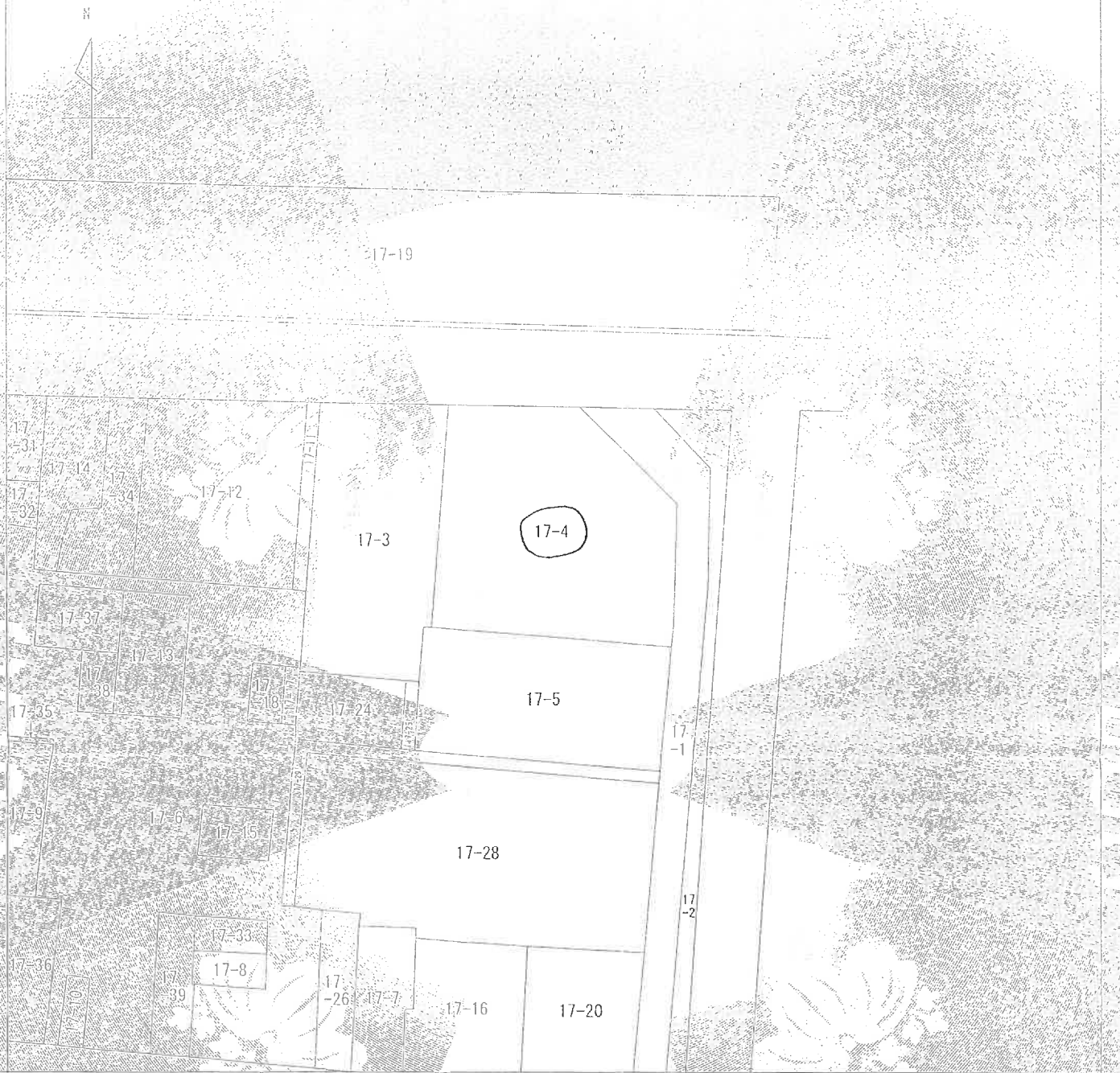
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

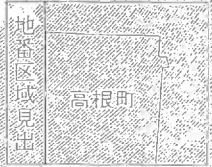
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



(注) 地図に準ずる図面は、土地の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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



清部 水分	所 在		横浜市南区高根町三丁目			地 番		17番4		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座標系 番号又は 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	昭和45年8月31日				補 正 年月日 (原図)			備 考 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16日
横浜地方法務局

地図整理番号 M53675
(1/1)

登記官

8 枚目



登記年月日 昭和三十九年八月四日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

昭和三十一年四月十六日 建設省 建設地方課

25901

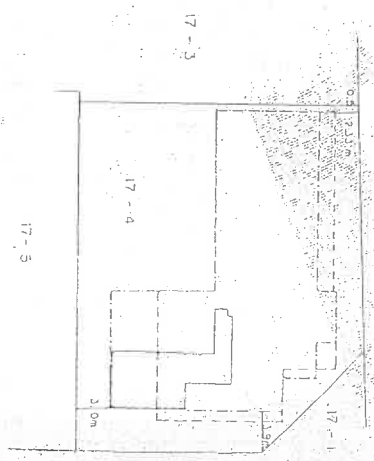
各階平面図

建物名称	木造町3丁目
建物番号	17番4の53
建物の所在地	横浜市南区高根町3丁目17番地4

建物立面図



床面積 533.4㎡

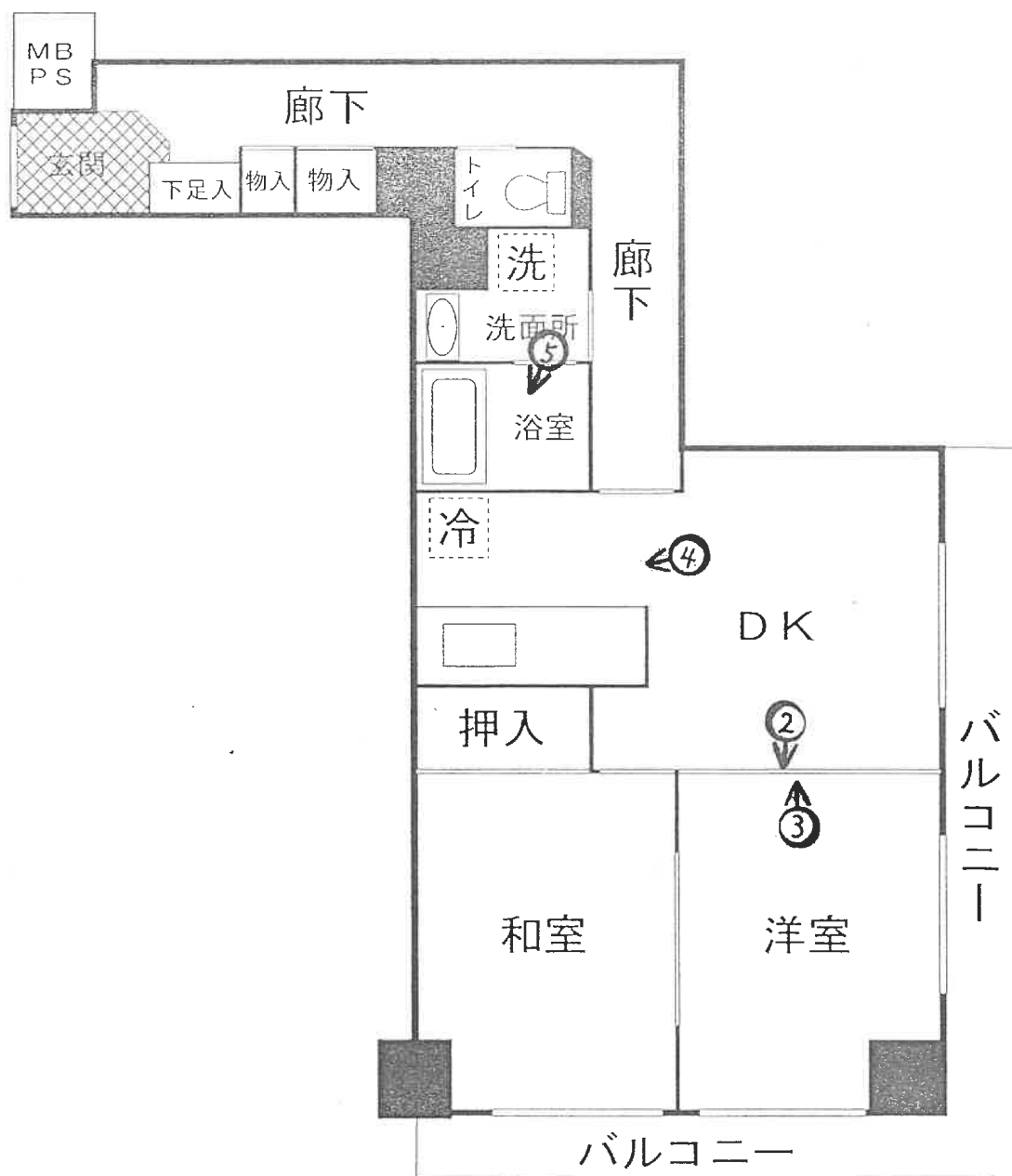


← 写真撮影位置・方向

昭和三十一年八月四日

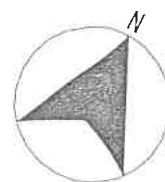
令和7年(ケ)第159号

間取見取図



606号

◀○ は写真撮影位置・方向



①

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



③



④



⑤



横浜地方裁判所第3民事部競売係 御中

令和7年8月20日

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

上申書（追加報告）

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

記

一 本件建物の賃貸借契約について、令和7年8月18日、占有者Aより賃貸借契約書（以下「本件契約書」という。）の写しが提出され、同人は、以下のとおり陳述した。

- （１） 私は、本件契約書により所有者から本件建物を賃借しています。
- （２） 本件契約書を取り交わした後、契約の更新はしていません。
- （３） また、契約解除などの通知を受けたこともありません。

二 本件契約書の写しによると、本件賃貸借契約（以下「本件契約」という。）の内容は要旨下記のとおりである。

記

- 1 本件契約は、借地借家法38条所定の定期建物賃貸借契約である。
- 2 賃貸借期間 令和2年4月28日から令和3年4月27日まで
- 3 本件契約は、上記期間満了により終了し、更新がない。ただし、契約当事者の協議により本件契約の期間満了日の翌日を始期とする新たな賃

貸借契約をすることができる。

- 4 所有者は上記期間満了の6か月前まで（以下「通知期間」という。）にAに対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知する。
- 5 所有者は4項の通知をしなければ、賃貸借の終了をAに主張することができず、Aは上記期間満了後においても、本件建物を引き続き賃借することができる。ただし、所有者が通知期間の経過後Aに対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合、その通知の日から6か月を経過した日に賃貸借は終了する。
- 6 賃料は月額8万円（毎月5日までに当月分支払）。

三 執行官の意見

- 1 本件契約書の記載及びAの陳述からすると、本件契約終了後、黙示的に令和3年4月28日を始期とする期限の定めのない賃貸借契約が成立したと思われる。
- 2 よって、先に提出した現況調査報告書の3枚目を別紙「占有者及び占有権原（物件1関係）」のとおり訂正し、6枚目を別紙「執行官の意見」とおり訂正する。
- 3 なお、Aは本件建物を自ら購入して以来継続して居住している旨陳述しているが、本件契約書の写しの記載からして、所有者との本件契約締結日をもって新たな権原に基づき占有を開始していると認められることから、その占有開始日は令和2年4月28日と認めた。

以上

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲	■全部 □1階		
占有者	□債務者 ■A		
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □		
■関係人(■A(占有者) □ (所有者))の陳述/■提示文書(賃貸借契約書の写し)の要旨			
占有権原	■賃借権 □使用借権 □		
占有開始時期	令和2年4月28日		
最初の契約等	契約日	令和2年4月28日	
	期間	令和2年4月28日から令和3年4月27日まで	
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3年4月28日から期間の定め無し(黙示的に新たな賃貸借契約の成立)	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月金8万円(毎月5日限り当月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)		
敷金・保証金	■ない □ある(□敷金 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

執 行 官 の 意 見

- 1 (1) 本件建物には、現場の状況及び占有者の陳述からして第三者であるAの占有が認められる。
(2) その権原等詳細は、3枚目の「占有者及び占有権原」記載のとおりである。
(3) 所有者に対し書面を送付して照会したが、何らの連絡も得られなかった。
- 2 本件建物の損傷等については、Aの陳述のほか、壁面・天井のクロスの剥がれ・廊下の床の撓みなど経年使用等による汚損・劣化の状況が顕著に認められた。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年10月29日付上申書参照



令和7年(ケ)第159号
令和7年8月4日 現地調査
令和7年8月6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

物件番号	評 価 額
1	金 12,250,000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、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	
特 記 事 項		
・特になし		

*現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区高根町三丁目17番地4

建物の名称 サンコート大通り公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高根町17番4の53

建物の名称 606号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 53.34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 横浜市南区高根町三丁目17番4

地 目 宅地

地 積 806.66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 32万7766分の5078



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（符号1の土地）

位 置 ・ 交 通	横浜市営地下鉄ブルーライン「阪東橋」駅の南方約50m(道路距離)の所に位置する。	
付 近 の 状 況	高層マンション、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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 500% 防火地域 第7種高度地区及び 宅地造成等工事規制区域等 (特記事項1. 参照)
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	806.66㎡ (符号1の登記地積) ほぼ整形地 (別添公図写参照) 間口 約17m(隅切り含まない) 奥行 約32m 売却対象物件1の周辺は、地勢は、平坦である。敷地内も平坦地である。周囲の隣接地とは、等高である。接面道路との高低差は以下の通りである。
接 面 道 路 の 状 況	北東側が幅員約20m舗装市道(阪東橋浦船線第7003号線・建築基準法第42条1項)に接道長約17m及び北西側が幅員約12m舗装市道(伊勢佐木町第395号線・建築基準法第42条1項)に接道長約32mで各等高に接面する角地である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	売却対象物件1の存するサンコート大通り公園の敷地として利用されている。 (建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照)	
供 給 処 理 施 設	上水道	事業者提供図面では、北東側市道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面では、北東側市道に埋設管あり
	下水道	事業者提供図面では、北東側市道に本管あり

敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	32万7766分の5,078
特記事項	1. 上記、主な公法上の規制等の容積率は、北東側市道より 25m の範囲の規制である。その以遠の容積率は 400% となる。よって、売却対象物件 1 の基準容積率は、両地域の加重平均により約 475% となる。 2. 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、符号 1 の北西端と南東端が洪水浸水想定区域として $0 < \text{浸水深 (m)} < 0.5\text{m}$ に該当している。 3. 売却対象物件 1 の北東側市道に都市計画道路 3・3・8 藤棚伊勢佐木線（代表幅員：25m）が予定されている。 横浜市役所担当部署聴取によると、売却対象物件 1 側に約 2.5m くい込む予定とのことである。	

2 建物の概況

(1) 1棟の建物の概要

マンション名	サンコート大通り公園（登記記載）	
建物の用途	住宅（総戸数83戸・登記記載区分数）	
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59年7月12日新築（登記記載） 約42年 約13年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建 延べ 3,727.07㎡	
仕様	屋根：コンクリート金ゴテ押えの上、非歩行用アスファルト防水の上、砂付ルーフィングアルミコート吹付 外壁：吹付タイル等 その他：――	
設備	エレベーター、駐輪場、駐車場、ゴミ置場、テレビ共同視聴設備及び集合郵便受等	
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 管理形態	あり 委託 株式会社長谷工コミュニティ 日勤
管理の状況	普通	
特記事項	1. オートロックなし。駐車場は、5台のみである。 2. 建築確認申請等の概要は以下の通りである。 建築確認申請受付番号・年月日： 57南1231・昭和58年3月31日 検査済証交付年月日： 昭和59年7月24日	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建				
位	置	6階(606号室)・角部屋（主要開口部の方位：南東向き）				
床	面	積	53.34㎡（登記面積）			
間	取	り	2DK			
バルコニー等		バルコニー：約12㎡				
仕	様	天	井	ビニールクロス等		
		床		フローリング、畳等		
内	壁	内	壁	ビニールクロス等		
		設	備	浴室、トイレ、キッチン、押入等		
そ	の	他				
保守管理の状態		やや劣る				
管	理	費	等	管理会社の回答によれば下記の通り。		
				令和7年6月30日現在		
					月 額	滞 納 額
				管 理 費	16,930 円	539,780 円
				修繕積立金	12,852 円	436,968 円
				—	—	—
	備 考	損害金 239,742 円（日歩 5 銭,滞納期間：令和 4 年 9 月分から令和 7 年 6 月分まで）				
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和7年8月4日：内部立入調査 賃借人Aが占有している。				
特 記 事 項		1.室内は総じて経年劣化が認められた。なお、壁、天井のクロスの剥がれ、洋室のサッシのひび、洗面所の床の弛み及び廊下の床の撓みを確認した。 2.設備等の動作確認等を十分に行えていないことから今後、更に不具合等発生の可能性を有している。 3.賃借人Aの話では、売却対象物件1は、現在、賃貸借契約が設定されているとのことである。なお、賃貸借契約書は見当たらず、おおよその賃貸借契約の開始時期と抵当権設定時				

	期との関係から買受人に対抗出来ないものと判断する。 賃貸人：B 賃借人：A 占有権原：賃借権 占有開始日：平成29年頃 賃料：月額80,000円 敷金：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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

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/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
300,000	× 53.34	÷ 0.81	× 0.19	= 3,750,000

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 42 年、経済的残存耐用年数 13 年

：観察減価率(中古マンションの市場性、室内の状態及び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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 13 年}}{(\text{経過年数 42 年} + \text{経済的残存耐用年数 13 年})} \times (1 - 0.2) = 0.19$$

(2) 敷地権価格（符号 1 の土地）

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)
547,000	× 1.20	656,000	× 806.66	× 1.0	$\times \frac{5,078}{327,766}$	= 8,200,000

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。

地価公示等：「横浜南 5－6」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 521,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 547,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和 7 年 1 月 1 日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較し総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：画地条件（角地、敷地全体の規模、マンション敷地としての流動性及び都市計画道路に一部該当）等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地 積：符号 1 の登記数量

◇建 付 減 価：特に必要なし。

◇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）
(3,750,000	+ 8,200,000)	× 1.02	= 12,190,000

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：1.00（5階を基準に6階）

位置別補正：1.02（南東0.99・角部屋1.03）

その他補正：1.00（必要なし）

$$\text{相乗積 } 1.00 \times 1.02 \times 1.00 = 1.02$$

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）
400,000	× 1.02	× 1.00	× 53.34	= 21,760,000

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。

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1	複利 現価率 ※2 (8.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
1,991,740 (18.5%) ※3	1,068,216	9.2%	= 11,262,712 (11,260,000)	0.7786	8,767,036 (81.5%) ※3	= 10,758,776 (10,760,000) (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。

※3 いずれも端数整理前のキに対するア及びカの割合である。

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対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて（割り引いて）求めた売却予測価格（手取り価格）の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計（ア）に売却予測価格の現価（カ）を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。専有床面積（ファミリータイプの間取り）の規模を考慮すると、実需目的の取引が多く見られることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、品等が考慮されている積算価格を関連付け、収益の裏付けとして収益価格を比較考量し、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	12,190,000	× 1.00	= 12,190,000
比準価格	21,760,000	× 1.00	= 21,760,000
収益価格	10,760,000		
調整後の価格			16,830,000

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）
16,830,000	× 1.0	× 0.8	× 0.91	－ 0	= 12,250,000

市場性修正：特になし。

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金滞納額元本のみを基礎として9%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示 等：「横浜南5－6」

所 在：横浜市南区高根町3丁目17番20
価 格：521,000 円／㎡
位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「阪東橋」駅100m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：267 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北東20m市道、南東側道
用途指定等：商業地域（建蔽率80%，容積率500%）
防火・準防火：防火地域
地域の概要：高層の店舗兼共同住宅が多い商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

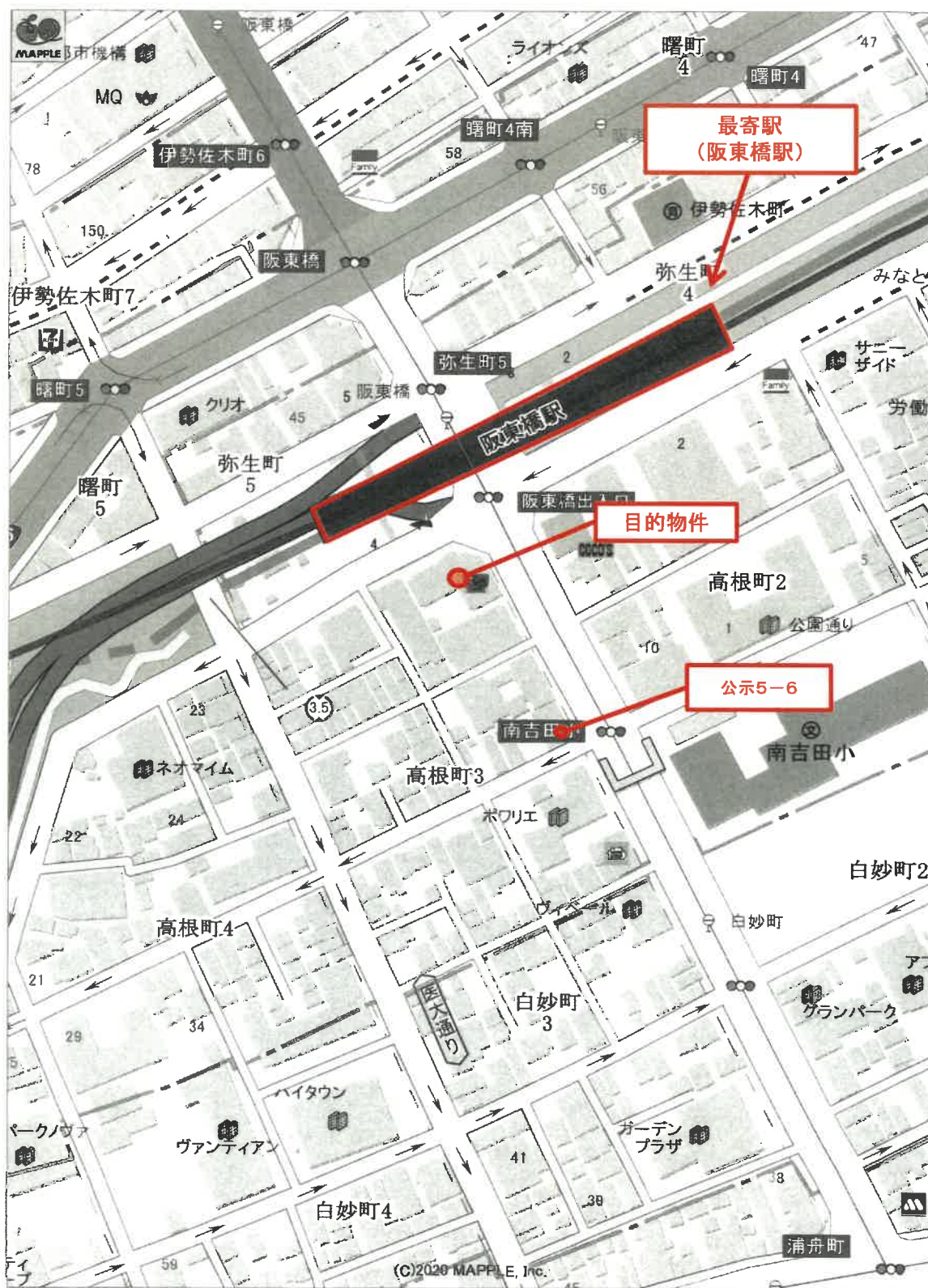
物件1（建物） 3,149,644 円
符号1（土地） 218,287,035 円（敷地権割合 327,766 分の 5,078）

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
建物間取図

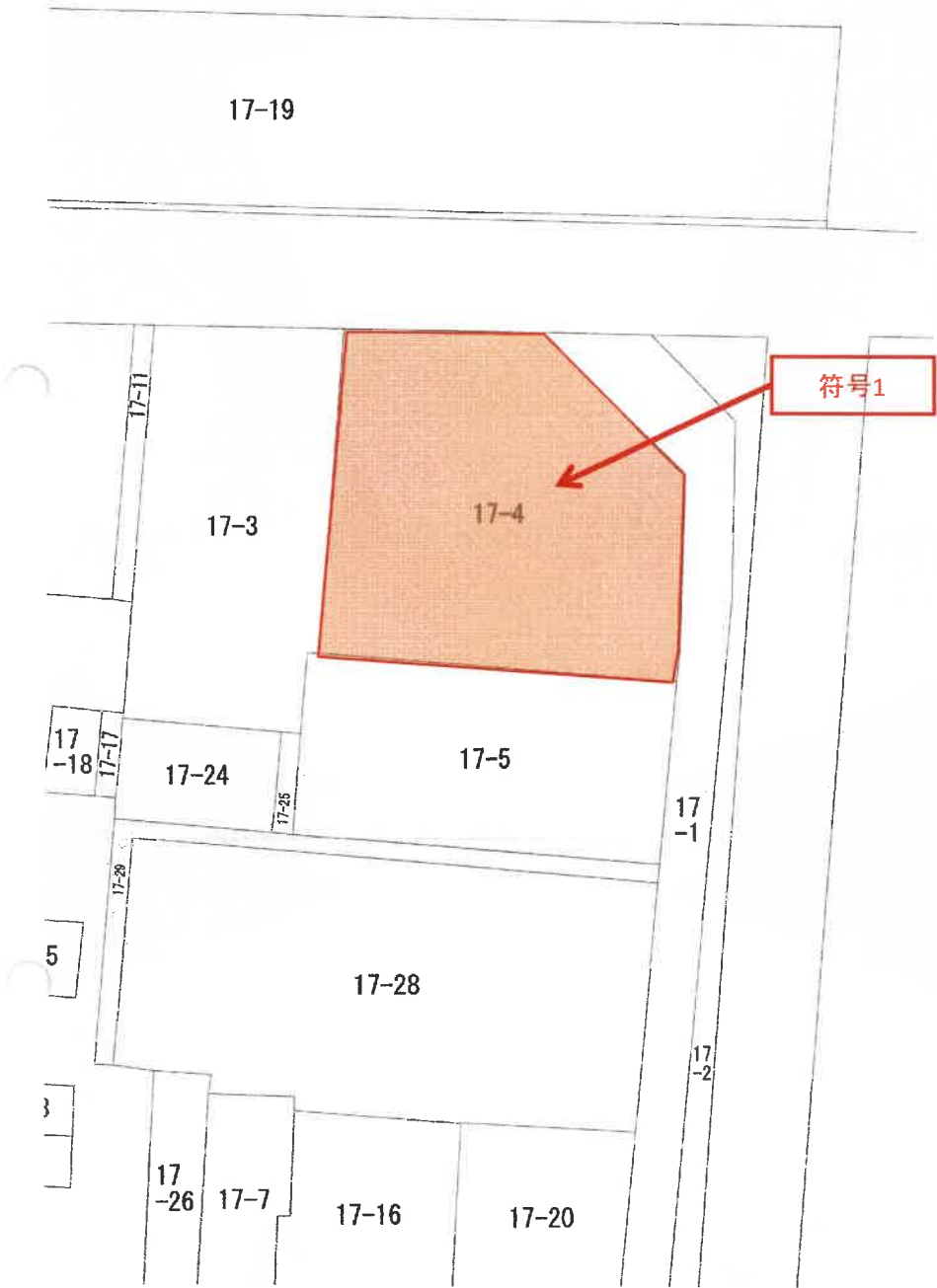
以 上

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)



※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44年2月27日

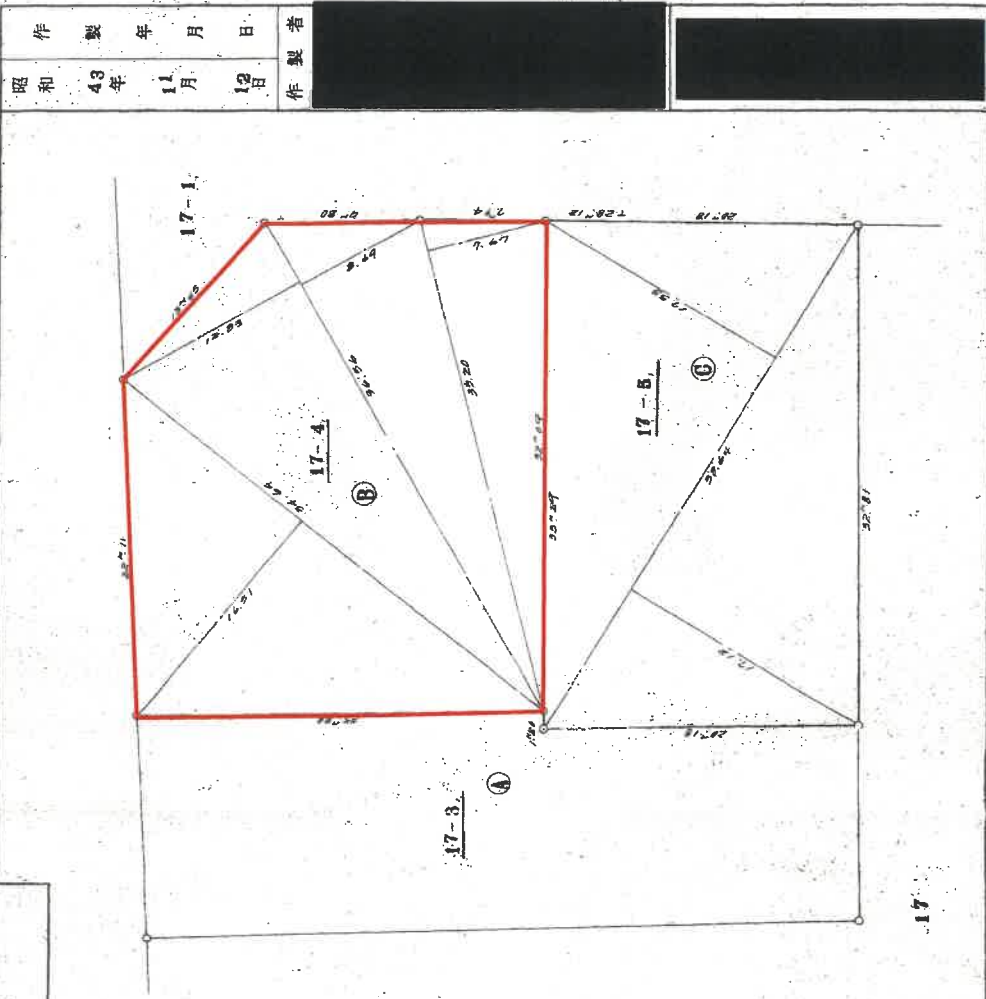
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月16日 横浜地方支務局 登記官

2210086 新 17-3-4-5

地積測量図

718086

地番	17-3	17-4	17-5
土地の所在	横浜市中区高根町3丁目		



符号1

⑧	17-4	計量式
	$34.64 \times 16.51 = 571.904$	
	$34.56 \times 16.53 = 571.068$	
	$34.56 \times 16.53 = 571.068$	
	$53.20 \times 7.47 = 397.404$	
	計	1613.320
	1/2	806.660
⑨	17-5	
	$38.64 \times 17.38 = 671.563$	
	$38.64 \times 17.38 = 671.563$	
	計	1343.126
	1/2	671.563

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

地図整理番号：M53676

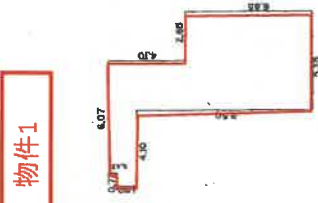
原図より70%縮小

登記年月日：昭和59年8月14日

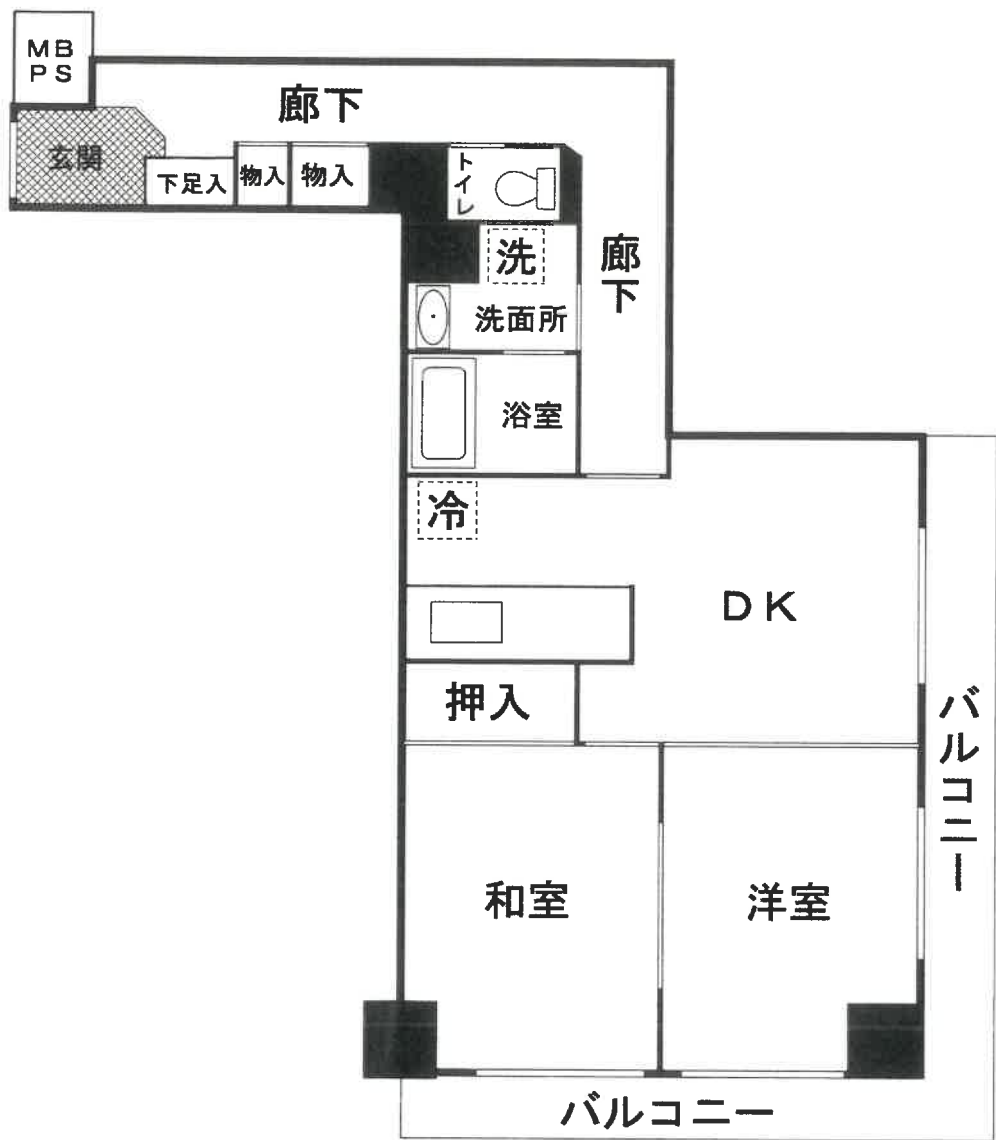
これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和7年4月16日 横浜地方建設局

登記官

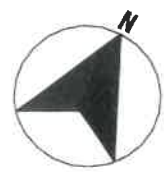
地図整理番号：M53677

125901 各階平面図		建物各階平面図	
家屋番号	高根町3丁目 17番4の53	建物番号	高根町3丁目 17番4の53
建物の所在	横浜市内南区高根町3丁目17番地4	申請人	（東京土地家屋調査士会所属）
物件1  265 X 685 = 181525 270 X 1095 = 295650 410 X 145 = 59450 -073 X 043 = -03139 合 計 533486 床面積 533.4㎡ 建物の存する部分 6階		縮尺 1/500 250 97m 16m 作製者	

原図より70%縮小



606号



令和 7 年 10 月 29 日

上 申 書

横浜地方裁判所
第三民事部 御中

評価人 高 橋 芳 明

令和 7 年(ケ)第 159 号の評価書につきまして、令和 7 年 8 月 6 日評価を行い、既に提出済みであります。その後、令和 7 年 8 月 18 日、占有者 A より賃貸借契約書の写しが提出され、本件賃貸借契約の内容が改められたため、評価書を下記の通り修正させて頂きたく上申致します。

訂正箇所：本文 8、9 ページ。第 4 目的物件の位置・環境等 2.(2) 専有部分の
概要 特記事項 3. を下記の通りとする。

3. 賃借人 A の話では、売却対象物件 1 は、現在、賃貸借契約が設定されているとのことである。概要は以下の通りである。
- (1) 借地借家法第 38 条所定の定期建物賃貸借契約
 - (2) 賃貸借期間 令和 2 年 4 月 28 日から令和 3 年 4 月 27 日まで
 - (3) 本件契約は、上記期間満了により終了し、更新がない。ただし、契約当事者の協議により本件契約の期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約をすることができる。
 - (4) 所有者は上記期間満了の 6 か月前まで（以下「通知期間」という。）に A に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知する。
 - (5) 所有者は上記 (4) の通知をしなければ、賃貸借の終了を A に主張することができず、A は上記期間満了後においても、本件建物を引き続き賃借する

ことができる。ただし、所有者が通知期間の経過後Aに対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合、その通知の日から6か月を経過した日に賃貸借は終了する。

- (6) 賃料が月額8万円（毎月5日までに当月分支払）
- (7) 上記(2)の期間満了後、黙示的に令和3年4月28日を始期とする期限の定めのない賃貸借契約が成立しているものと推定する。
- (8) 上記(7)により、本件賃借権は、最先の抵当権設定時期に劣後し、買受人に対抗出来ないものと判断した。

以 上