

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 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 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, 2	20, 000, 000 16, 000, 000	一括	4, 000, 000	19, 841	4, 251
1	10, 830, 000				
2	9, 170, 000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区山手町35番地1

建物の名称 山手町コーポラスB

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山手町35番1の54

建物の名称 414

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 4階部分 38.32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 横浜市中区山手町35番1

地 目 宅地

地 積 2158.14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 1万分の100

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区山手町35番地1

建物の名称 山手町コーポラスB



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山手町35番1の55
建物の名称 415
種 類 居宅
構 造 鉄骨造1階建
床 面 積 4階部分 31.30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 横浜市中区山手町35番1
地 目 宅地
地 積 2158.14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 1万分の83



物件明細書

令和 7年12月 1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, 2】
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, 2】
なし |
| 4 | 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号 1, 2】
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
【物件番号 1, 2】
管理費等の滞納あり。ただし、本件請求債権及び配当要求債権は、その一部である。 |

《 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 横浜市中区山手町 3 5 番地 1

建物の名称 山手町コーポラス B

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山手町 3 5 番 1 の 5 4

建物の名称 4 1 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 4 階部分 3 8 . 3 2 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 横浜市中区山手町 3 5 番 1

地 目 宅地

地 積 2 1 5 8 . 1 4 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 1 万分の 1 0 0

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区山手町 3 5 番地 1

建物の名称 山手町コーポラス B



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山手町 3 5 番 1 の 5 5

建物の名称 4 1 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 4 階部分 3 1 . 3 0 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 横浜市中区山手町 3 5 番 1

地 目 宅地

地 積 2 1 5 8 . 1 4 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 1 万分の 8 3



令和 7年(ヌ)第 128号
令和 7年 9月 3日受理
令和 7年10月15日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野村 剛

(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 横浜市中区山手町35番地1

建物の名称 山手町コーポラスB

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山手町35番1の54

建物の名称 414

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 4階部分 38.32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 横浜市中区山手町35番1

地 目 宅地

地 積 2158.14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 1万分の100

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区山手町35番地1

建物の名称 山手町コーポラスB



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山手町 3 5 番 1 の 5 5
建物の名称 4 1 5
種 類 居宅
構 造 鉄骨造 1 階建
床 面 積 4 階部分 3 1 . 3 0 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 横浜市中区山手町 3 5 番 1
地 目 宅地
地 積 2 1 5 8 . 1 4 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 1 万分の 8 3



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
建物	物件1		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である (床面積につき「執行官の意見」参照) ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	申立人山手町コーポラス管理組合代理人弁護士事務所		
その他の事項	物件1建物は物件2建物と内部で繋がっており添付の間取図のとおり一体となっている		
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ ほぼ建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住・居表示	(住居表示未実施)		
建 物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	申立人山手町コーポラス管理組合代理人弁護士事務所		
その他の事項	物件2建物は物件1建物と内部で繋がっており添付の間取図のとおり一体となっている		
敷 地 権	符号1		
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ ほぼ建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項			
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 [		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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

担当執行官 野村 剛

回 答 書 (差 替 版)

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです(別紙使用可)。

※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9月28日現在

☑管理費	☑月額	17,460	円	☑滞納額	496,910	円
☑修繕積立金	☑月額	23,050	円	☑滞納額	852,850	円
☑駐車場使用料	☑月額	5,500	円	☑滞納額	203,500	円
□	□月額		円	□滞納額		円
☑滞納期間	平成・令和	4年9月分	～平成・令和	7年9月分		
☑損害金	☑年	18%		☑金額	412,926	円
☑元請工費用等又は管理費の徴収の諸費用				☑金額	849,788	円

2 上記1以外の特定期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	□滞納額	円
□	□月額	円	□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。

※管理規約は、表紙及び該当部分のみで結構です。

☑管理規約 □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 (債務者の子)	1 本件建物には私が住んでいます。債務者は現在施設に入所しています。私の立場としては、債務者の補助的立場で住んでいるとう認識でよいと思います。 2 本件建物内で犬や猫は飼っていません。 3 本件建物に水回りなどの不具合はありません。 (令和7年10月9日聴取)

執行官の意見
■ 1 受命物件の状況および占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。なお、債務者の子の占有権原については、受命物件内には債務者名のクリーニングの札や債務者の被相続人名義の郵便物等が複数存在していたことや債務者の子の陳述などから債務者の占有補助者と認めた。 2 物件1, 2は登記上は2つの専有部分となっているが現況は内部で繋がっており、トイレ（便器のあるもの）や浴室は合わせて一つしか無く（物件2の「トイレ」につき、後記5参照）、物件1の玄関ドアは物理的に存在するが内部への出入りには利用できない構造であった。 3 物件1の登記記録上の面積については、添付の間取図のとおり、バルコニーの一部が含まれているものと思料される。バルコニー部分だけを取り出すと建物要件を備えていないとも考えられるが、本件は一棟の建物内の区分所有建物対象物件となるため、あくまで専有部分の床面積としてとらえ、評価人と協議の上、登記記録上の床面積を採用した。 4 物件1, 2建物内には動産類や廃棄物などが多数存在し床面や壁面など確認出来ない箇所が多数あった。また、黴などによる汚れも多数見られた。 5 間取図上、物件2のトイレには入口に積まれていた多数の動産の関係で立ち入ることは出来なかったが、カメラを差し入れて撮影した限りでは便器は見当たらず、現状は物置のようであった。ただしもともとのトイレと部屋の形状が同一であるため、間取図上は「トイレ」として表記している。 6 評価人の調査によると符号1土地は、北西側、北東側、南東側でそれぞれ市道に接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年9月4日(木) 12:33-12:41	横浜地方法務局	登記事項証明書等交付申請
令和7年9月4日(木) 14:54-15:13	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和7年9月5日(金) : - :	書面照会 (F A X)	申立人管理組合代理人弁護士事務所へ管理費等照会
令和7年9月29日(月) 16:34-16:43	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 現況調査期日通知書投函
令和7年10月9日(木) 13:46-14:30	目的物件所在地	外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行] 債務者の子と面談・事情聴取
令和年月日() : - :		
令和年月日() : - :		

(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 7 年 1 0 月 9 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。その後、目的物件を離れようとしたところ、債務者の子が帰宅したため同人から事情聴取をした。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

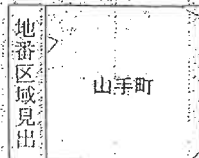
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

4 34-16



(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。



請求部	所在	横浜市中区山手町				地番	35番1			
出力尺	1/600	精度	区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日 (原図)				補記事項		

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8月4日
横浜地方法務局

地図整理番号：M54636

(1/1)

登記官

(8 枚目)

登記年月日：昭和45年2月2日

これは図面に記載されている内容の証明した図面である。
昭和7年8月3日
建設地方課

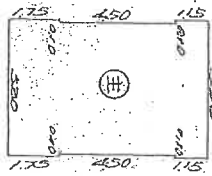
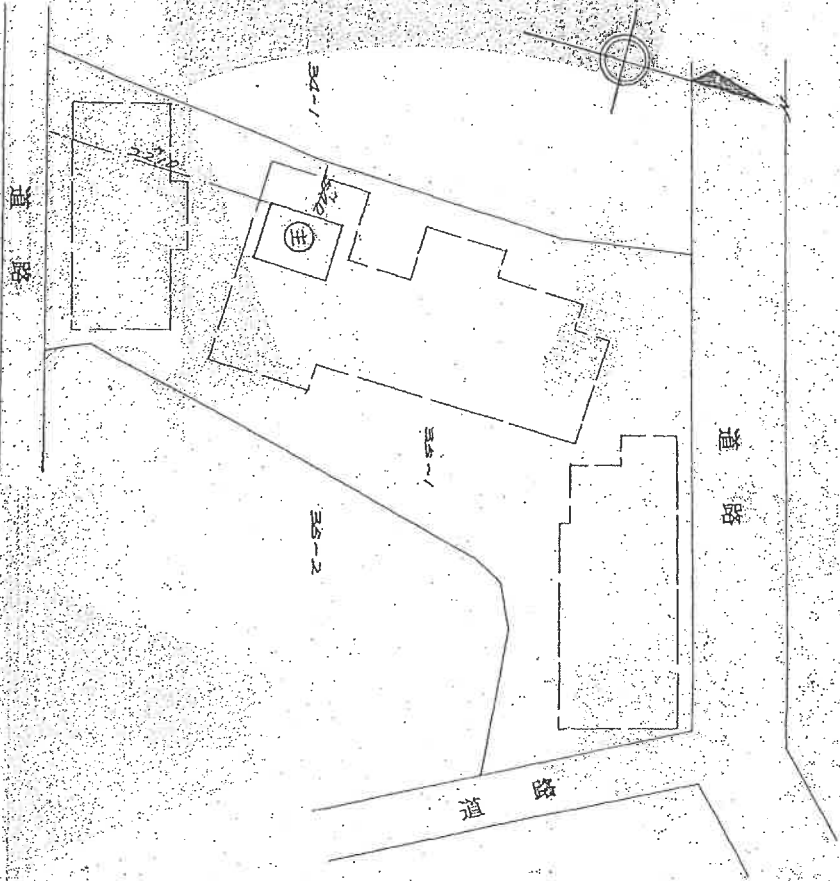
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記番号

480138 483554

建築物平面図面

建築物の所在 横浜市中央区市町35番地 /



床面積計算

530 × 175 = 92750
920 × 450 = 414000
530 × 115 = 60950
983200

建築物の存する部分 4 階
建物番号 444

昭和45年1月6日
作製者
年月日

昭和45年2月2日

480129

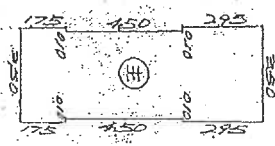
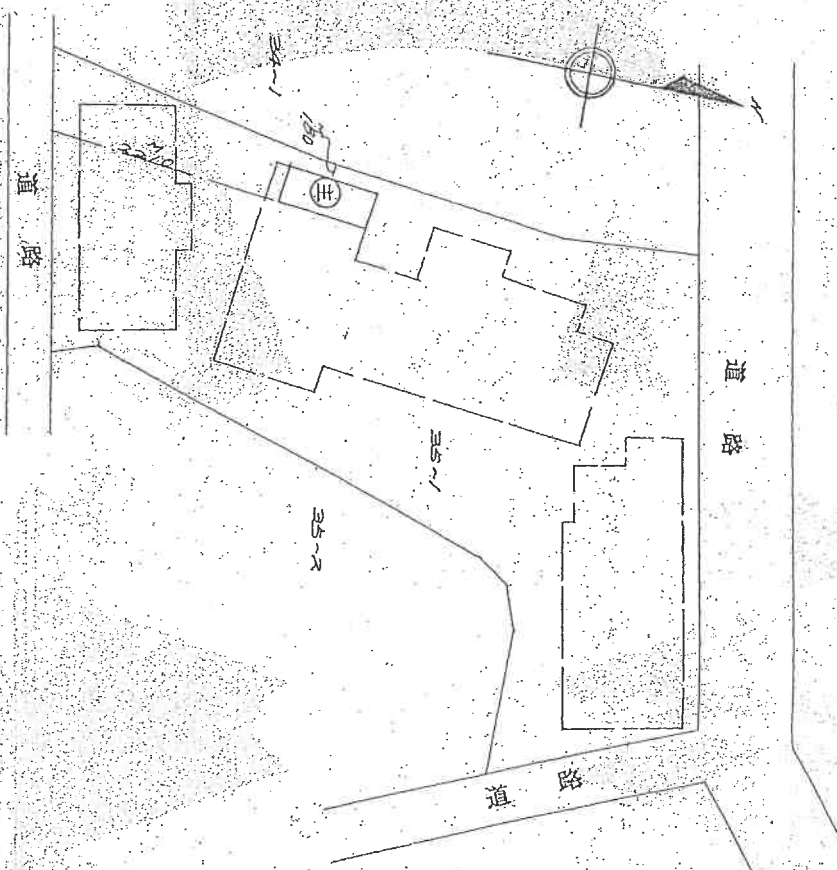
483555

面圖 面圖 物階 建各



天皇番号	35 ~ 1 ~ 10
建物の所在	横浜市中区山手町35番地1

横浜市中区山手町35番地 / 建物の所在



灰面發計眾

350	175	61250
320	450	145500
350	285	103250
		313000

・建物の存する部分

植物界

4階

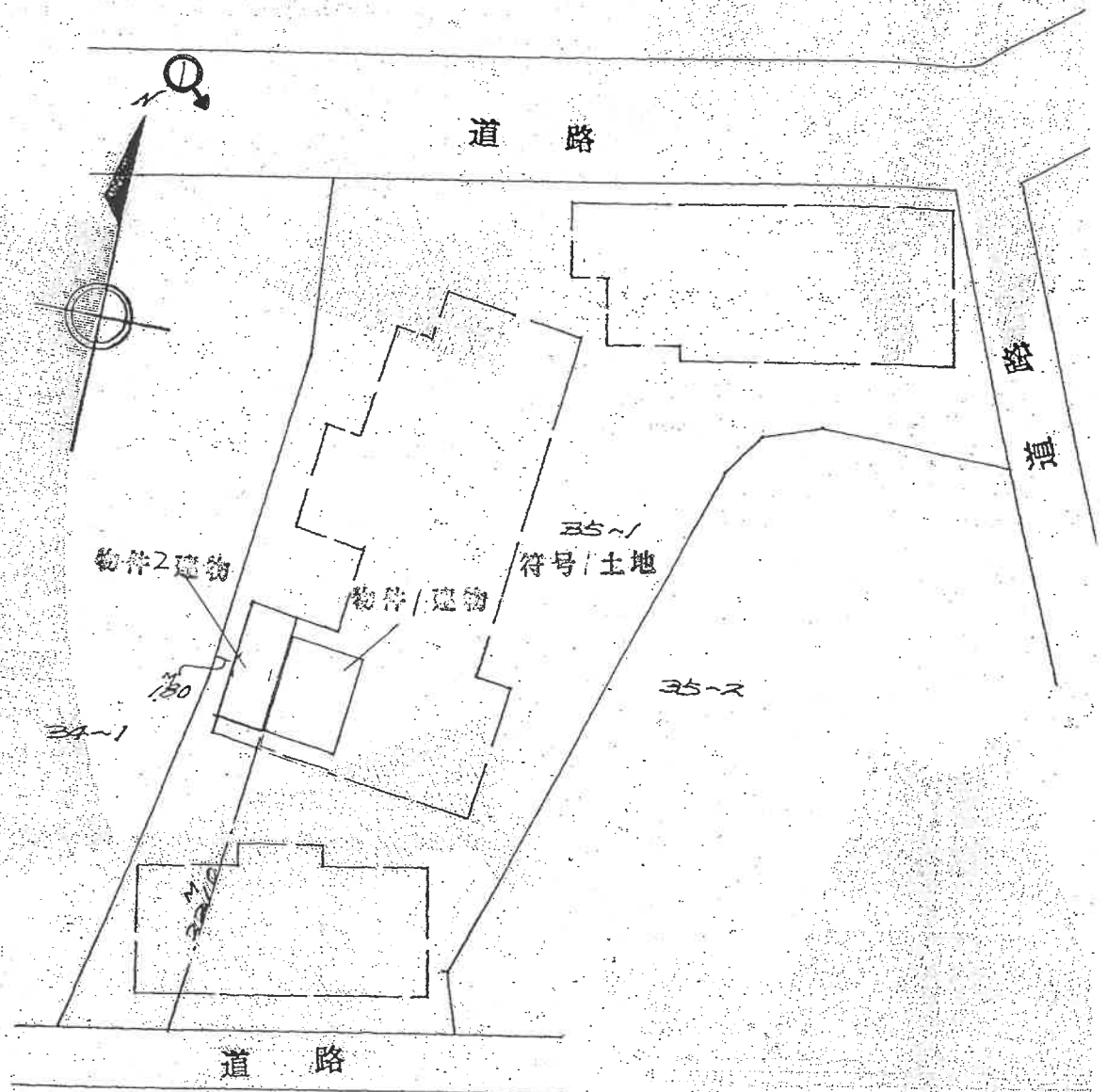
152

作 製 著	昭和 44 年 7 月 4 日
-------------	-----------------------------------

醫治諸症年譜試目

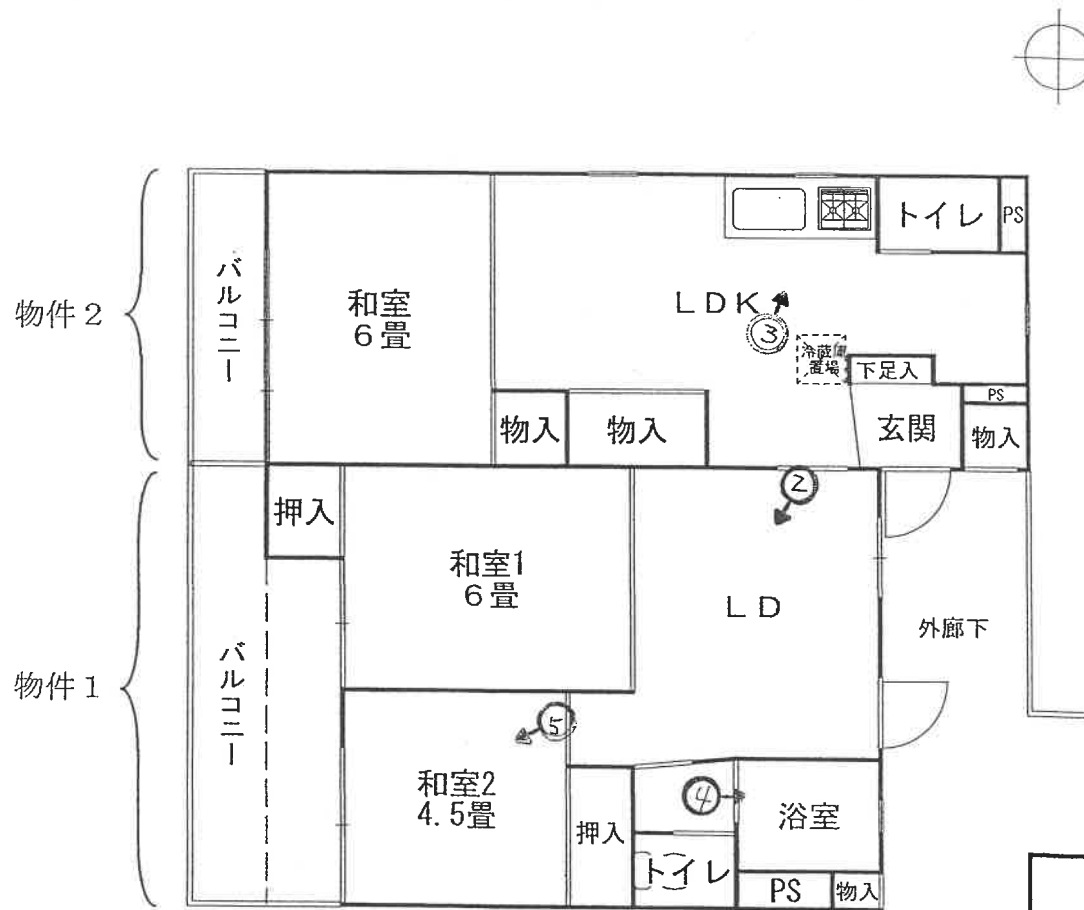
写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向



←○は写真撮影位置・方向

間取図



令和7年(又)第128号



①



②



③



④



⑤

令和 7 年 (ヌ) 第 128 号
令和 7 年 10 月 9 日 現地調査
令和 7 年 10 月 19 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

第1 評価額

一括価格（合計）	
金20,000,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1	金10,830,000円
物 件 2	金9,170,000円

- ①一括価格は、物件1、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合計価格である。
- 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。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
特 記 事 項		
登記上、物件 1 と物件 2 は別個の区分所有権であるが、現況は内部で繋がっており、一体として利用されている。		

* 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 横浜市中区山手町 35 番地 1

建物の名称 山手町コーポラス B

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山手町 35 番 1 の 54

建物の名称 414

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 4 階部分 38.32 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 横浜市中区山手町 35 番 1

地 目 宅地

地 積 2158.14 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 1 万分の 100

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区山手町 35 番地 1

建物の名称 山手町コーポラス B



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 山手町 3 5 番 1 の 5 5
建物の名称 4 1 5
種 類 居宅
構 造 鉄骨造 1 階建
床 面 積 4 階部分 3 1 . 3 0 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 横浜市中区山手町 3 5 番 1
地 目 宅地
地 積 2 1 5 8 . 1 4 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 1 万分の 8 3



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（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	J R 根岸線「石川町」駅の南東方約500m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅やマンション等が建ち並ぶ高台の住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の個別 的な規制を考慮しない 一 般 的 な 規 制）	都 市 計 画 区 分 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 第1種低層住居専用地域 40％ 80％ なし 第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、山手風致地区（第3種）
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2, 158. 14㎡ 不整形 間口約45m、奥行約62m 敷地内には段差があり、南側が低くなっている。
接 面 道 路 の 状 況	北西側にて幅員約9mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に、約45m接面する。また、北東側にて幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に、約20m接面するほか、南東側にて幅員約2. 8mの舗装市道（建築基準法第42条2項）に、約29m接面する。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む3棟の建物の敷地等として利用されている。	
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	1万分の100（物件1） 1万分の83（物件2）
特 記 事 項	◇南東側にてセットバックが必要であるが、現況は後退済みと思われる。 ◇本件土地の一部は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

2 建物の概況

(1) 1 棟の建物の概要

マンション名	山手町コーポラスB	
建物の用途	住宅（総戸数63戸）	
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45年1月6日新築（登記記載） 約56年 既に超過している。
構造・延床面積	鉄骨造7階建 延べ 3,356.70㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付塗装等 その他：なし	
設備	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、自転車置場等	
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 ホームライフ管理株式会社 日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇オートロックはない。 ◇新耐震基準は昭和56年6月1日からの施行であるため、本件建物は基準を満たしていない可能性がある。 ◇本件建物は、検査済証の交付を受けていない。 ◇1棟の建物の使用容積率は、基準容積率を超過している。しかし、容積率が指定された日（昭和48年12月25日）以前に建築された建物であるため、本件建物は既存不適格建築物に該当するものと思われる。	

(2) 専有部分の概要（物件毎の表記がない部分は、共通のものとする）

構	造	鉄骨造1階建	
位	置	物件1：4階(414号室)、主要開口部の方位：南、中間部屋 物件2：4階(415号室)、主要開口部の方位：南、角部屋	
床	面	積	物件1：38.32㎡（登記面積） 物件2：31.30㎡（登記面積）
間	取	り	物件1：2LD 物件2：1LDK
バルコニー等		バルコニー：4.85㎡(物件1)、3.24㎡(物件2)	
仕	様	天井 床 内 設 そ の 他	ビニールクロス貼、合板等 畳、塩ビシート等 ビニールクロス貼等 物件1：ユニットバス、トイレ 物件2：キッチン等 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とおり ※金額は物件1と2の合計を表示 令和7年9月28日現在	
			月 額 滞 納 額
		管 理 費	17,460 円 496,910 円
		修 繕 積 立 金	23,050 円 852,850 円
		駐車場使用料	5,500 円 203,500 円
		備 考	年 18.0%の遅延損害金の規定あり 遅 延 損 害 金：412,926 円 弁 護 士 費 用 等：849,788 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和7年10月9日：内部立入調査 所有者が占有している。	

特 記 事 項	◇水回りの不具合はないとのことである。 ◇物件1と物件2は内部で繋がっており、出入りができる。 ◇現地計測を踏まえ、建物図面と分譲時パンフレットを照らし合わせた結果、物件1のバルコニーの北側一部（間取図の破線の北側）は、登記記録上の床面積に含まれているものと思われる。 ◇物件1和室2の押入の襖が大きく破れていた。 ◇物件1に玄関ドアはあるものの、内側は壁で塞がれており、出入りは出来ない。 ◇物件1には、キッチン設備がなかった。 ◇物件1の浴室には、黒カビ等の汚れが顕著であった。 ◇物件2には浴室がなく、トイレ部分に便器等も設置されていなかった。 ◇室内には物が多く置かれており、床や壁の状況を確認できない箇所があった。 ◇室内は、全体的に経年に伴う劣化や汚損等が見られた。
----------------	---

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

目的建物は、建築後約 56 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないこと等を考慮し、再調達原価（1㎡当り 260,000 円と査定）の 5% をもって建物価格とした。

物件	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
1	260,000	× 38.32	÷ 0.79	× 0.05	= 630,000
2	260,000	× 31.30	÷ 0.79	× 0.05	= 520,000

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とおり求めた。

物件	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)
1	747,000	×0.95	710,000	×2,158.14	×1.0	$\times \frac{100}{10,000}$	=15,320,000
2	747,000	×0.95	710,000	×2,158.14	×1.0	$\times \frac{83}{10,000}$	=12,720,000

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。

公示地 横浜中－6

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 800,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{104} & \times \frac{100}{105} & = & 747,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：角地であり、上記のとおり

◇地 域 格 差：公示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とおり

◇個 別 格 差：三方路であるが、形状、地勢、セットバック等で劣り、総合格差で上記のとおり

◇地 積：登記数量

◇建 付 減 価：建付減価率を 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。

物件	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)
1	630,000	+15,320,000	× 1.01	= 16,110,000
2	520,000	+12,720,000	× 1.04	= 13,770,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記のとおり

階層別補正：1.01 (4階) 物件1 414号室 物件2 415号室

位置別補正：1.00 (南向き、中間部屋)…物件1

1.03 (南向き、角部屋)…物件2

その他補正：1.00 (特になし)

相乗積 1.01 × 1.00 × 1.00 = 1.01 …物件1

1.01 × 1.03 × 1.00 = 1.04 …物件2

2 比準価格の試算

物件	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)
1	453,000	× 1.01	× 0.90	× 38.32	=15,780,000
2	453,000	× 1.04	× 0.90	× 31.30	=13,270,000

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：室内の汚損状況等を考慮し、-10%と判定した。

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とおり査定した。

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）

◇物件 1

3年間の 有効純収益 現価の合計 (円) ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円) ア+カ キ
	4年目 期首有効 純収益 (円) イ	最終 還元 利回 り ウ	3年目期末 復帰価格(円) $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.4%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,385,553 (16.1%) ※3	730,600	7.9%	8,970,658 = 8,970,000	0.8072	7,240,584 (83.9%) ※3	= 8,630,000 (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。

◇物件 2

3年間の 有効純収益 現価の合計 (円) ア	正味復帰価格の現価					D C F 法 による価格 (円) ア+カ キ
	4年目 期首有効 純収益 (円) イ	最終 還元 利回 り ウ	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 (7.4%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
1, 179, 406 (16.3%) ※3	613, 580	7.9%	7, 533, 830 = 7, 530, 000	0.8072	6, 078, 216 (83.7%) ※3	= 7, 260, 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。マンション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、積算価格に関連づけ、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

◇物件1

	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	16,110,000	× 1.00	= 16,110,000
比準価格	15,780,000	× 1.00	= 15,780,000
収益価格	8,630,000		
調整後の価格			15,200,000

占有減価修正：必要なし

◇物件2

	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	13,770,000	× 1.00	= 13,770,000
比準価格	13,270,000	× 1.00	= 13,270,000
収益価格	7,260,000		
調整後の価格			12,870,000

占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の判定

物件	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)
1	15,200,000	× 0.9	× 0.8	× 0.99	－ 0	= 10,830,000
2	12,870,000	× 0.9	× 0.8	× 0.99	－ 0	= 9,170,000
一括価格（合計）						= 20,000,000

市場性修正：物件1と物件2が繋がっていることや、設備が一部欠如していること等を考慮し、市場性修正を-10%と判定した。

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・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に、本件請求債権及び配当要求債権が滞納管理費等であることを考慮し、物件1及び2それぞれ1%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：不要と判定した。

第6 参考価格資料

1 公示地価格 横浜中－6

所 在：横浜市中区山手町 73 番 7

価 格：800,000 円／㎡

位 置：J R 根岸線「石川町」駅 約 850m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：390 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南側 9m 市道、東側道

用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域(建蔽率 40%、容積率 80%)

地 域 の 概 要：大中規模住宅が多い高台の著名な住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 （建物） 780,050 円

符号 1 （土地） 694,750,586 円 （敷地権割合 10,000 分の 100）

物件 2 （建物） 637,239 円

符号 1 （土地） 694,750,586 円 （敷地権割合 10,000 分の 83）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

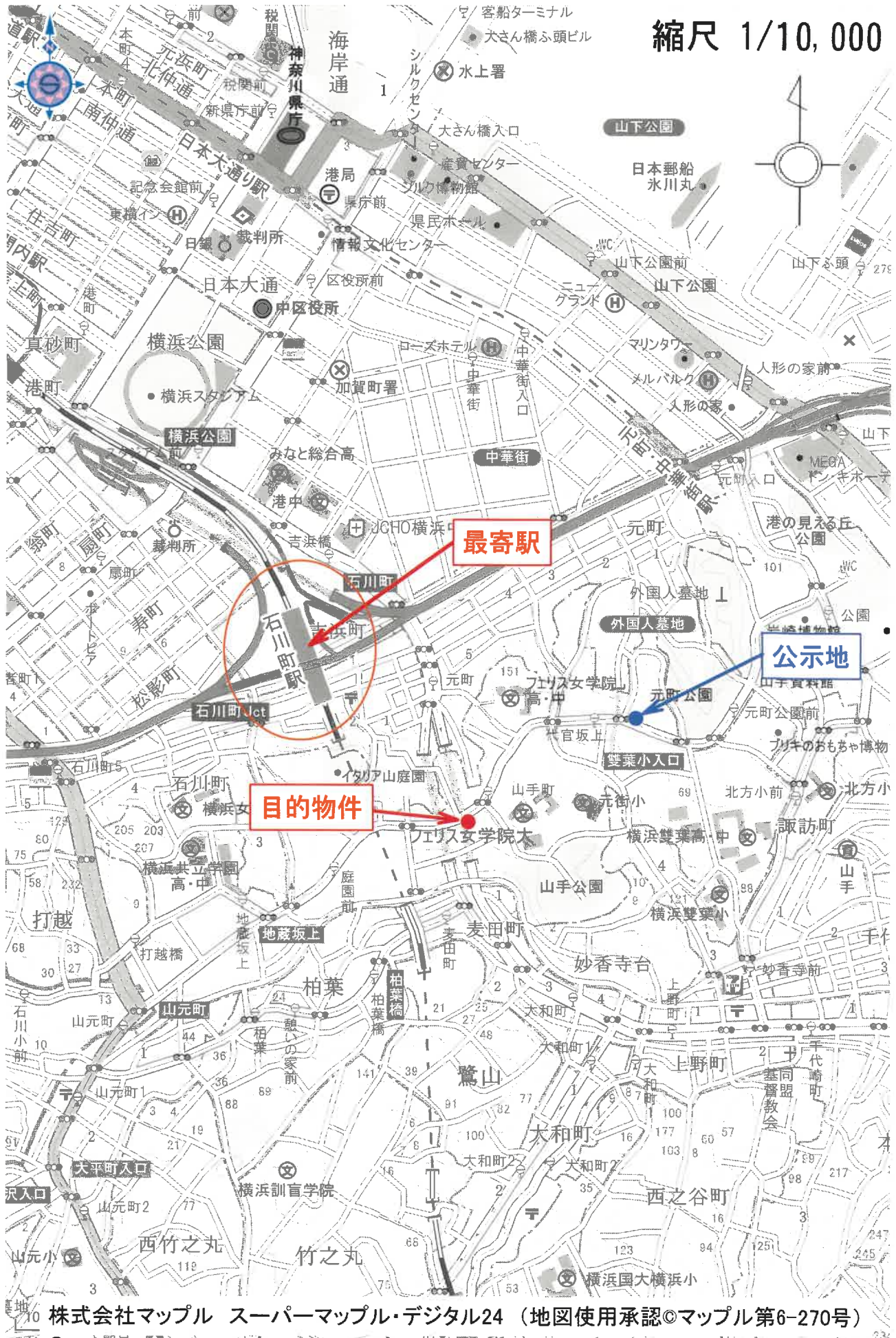
建物図面・各階平面図（A 3 版から A 4 版へ縮小）

建物間取図

以 上

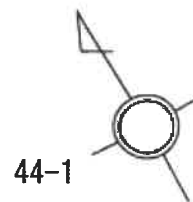
位置図

縮尺 1/10,000



公図(写)

縮尺 1/600



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】

作製年月日	作製者	申請人
昭和45年1月6日		

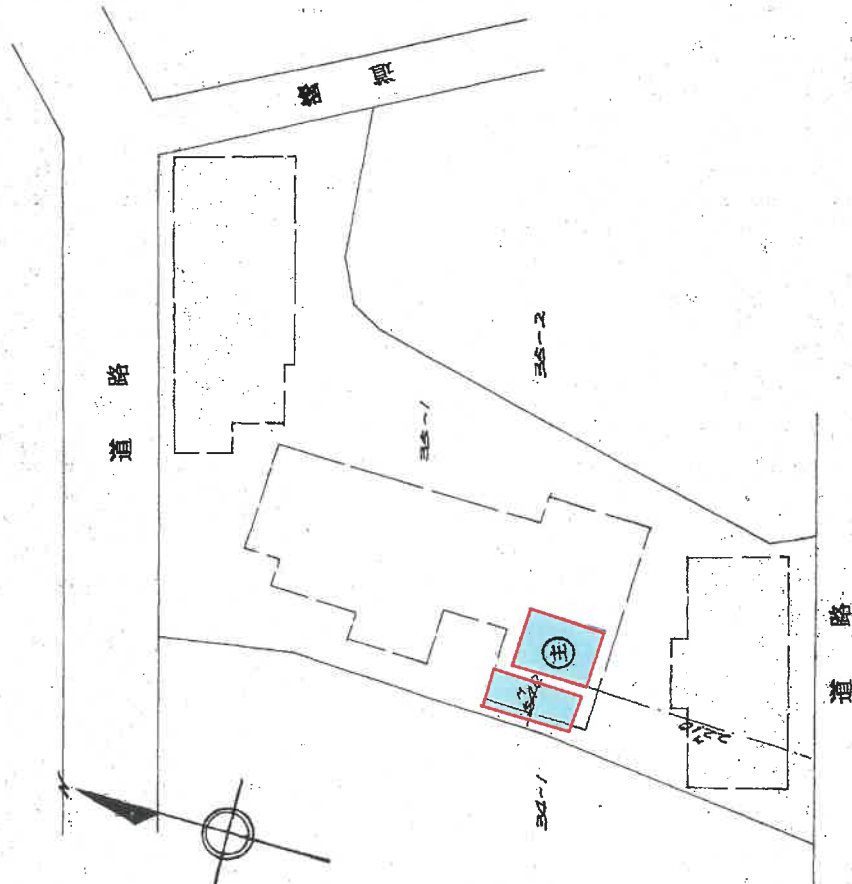


物件1 専有部分

床面積計算

$5.30 \times 1.75 = 9.2750$
 $5.10 \times 4.50 = 22.9500$
 $5.30 \times 1.15 = 6.0950$
38.3200

建物の存する部分 4 階
 建物番号 444



縮尺 1/300 1/200

登記年月日：昭和45年2月2日

480138 483554

家屋番号 35~1~50
 建物の所在 横浜市中区山手町35番地1

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8月4日 横浜地方法務局

登記官

地図総理番号：M54637

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】

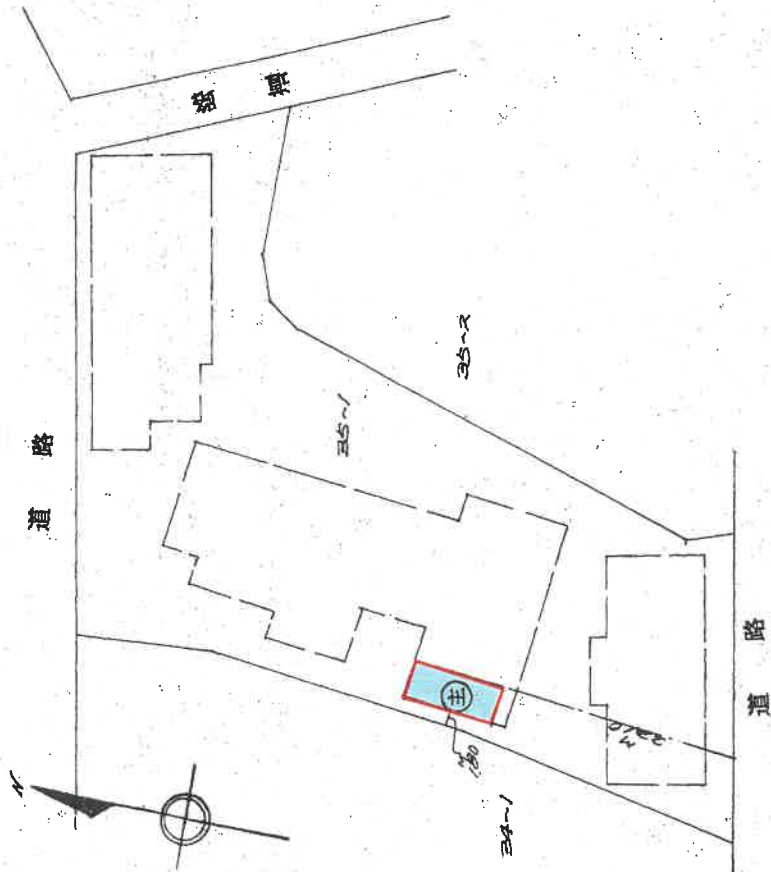
作製年月日	昭和45年1月2日	製作者	
申請人			



床面積計算

350 × 175 =	61250
330 × 350 =	115500
350 × 295 =	103250
	315000

建物の存する部分 4 階
建物番号 415



縮尺 1/500 1/200

登記年月日：昭和45年2月2日

480139 483555

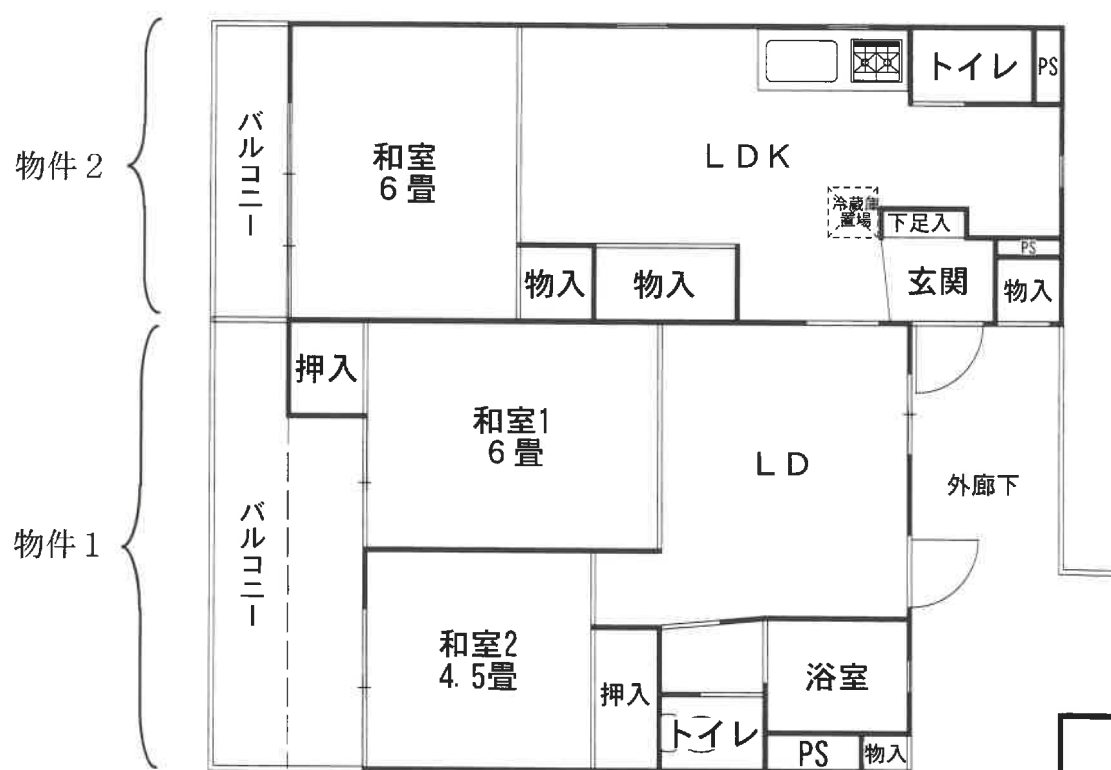
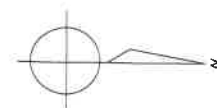
家屋番号	35~1~ff
建物の所在	横浜市中区山手町35番地1

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8月4日 横浜地方方法務局

登記官

地図整理番号：M54638

間取図



令和7年(又)第128号