

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 1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 6月 9日から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月23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 7月 6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 6月29日 午前10時00分から 令和 8年 6月29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 5月 1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 横浜市栄区中野町字南河内53番地2、1410番地
72、横浜市栄区鍛冶ヶ谷一丁目186番地11

建物の名称 サザンヒルズ横濱本郷台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野町53番2の704

建物の名称 704

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 86.28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 横浜市栄区中野町字南河内53番2

地 目 宅地

地 積 4233.89平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市栄区中野町字南河内1410番72

地 目 宅地

地 積 55.70平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市栄区鍛冶ヶ谷一丁目186番11

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 144.85平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 58万9757分の9087



物件明細書

令和 8年 1月 9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 横浜市栄区中野町字南河内53番地2、1410番地
72、横浜市栄区鍛冶ヶ谷一丁目186番地11

建物の名称 サザンヒルズ横濱本郷台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野町53番2の704

建物の名称 704

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 86.28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 横浜市栄区中野町字南河内53番2

地 目 宅地

地 積 4233.89平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市栄区中野町字南河内1410番72

地 目 宅地

地 積 55.70平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市栄区鍛冶ヶ谷一丁目186番11

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 144.85平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 58万9757分の9087



令和 7年(又)第 164号
令和 7年11月13日受理
令和 7年12月 9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 横浜市栄区中野町字南河内53番地2、1410番地
72、横浜市栄区鍛冶ケ谷一丁目186番地11

建物の名称 サザンヒルズ横濱本郷台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野町53番2の704

建物の名称 704

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 86.28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 横浜市栄区中野町字南河内53番2

地 目 宅地

地 積 4233.89平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市栄区中野町字南河内1410番72

地 目 宅地

地 積 55.70平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市栄区鍛冶ケ谷一丁目186番11

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 144.85平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 58万9757分の9087

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	<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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」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 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	ナイスコミュニティー株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1、2、3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1、2、3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1、2、3) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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	
敷地権以外の土地 (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)	
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(ヌ)第164号
担当執行官 中嶋 耕治 様

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なものを記載してください。

令和7年11月25日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	17,270 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	26,350 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0 円
<input checked="" type="checkbox"/> ルーフテラス 修繕積立金	月額	1,500 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"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	14.6 %	<input type="checkbox"/> 金額	円
<input type="checkbox"/> 滞納期間		令和 年 月分～	令和 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"/> 馬王車場 使用料	月額	12,000 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

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

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)	<ol style="list-style-type: none">1 この部屋には平成19年頃から住んでいます。 ペットは猫を2匹飼っています。 喫煙はしません。2 入居後、トイレの便器の交換はしましたが、増改築や大きな修理などはした ことはありません。3 1年くらい前だったと思いますが、マンション全戸のテラス床面の張替えが 行われました。4 リビングには床暖房が設備されています。5 使用上の問題点は特にありません。6 トランクルームが複数個所あり、私の部屋は3階にあるトランクルームが割 り当てられています。使用料は無償です。7 敷地内の駐車場は、空きがあれば契約して使用できます。8 生活していて騒音が気になることはありません。

(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 受命物件の占有者及び占有状況等については関係人の陳述及び立入調査の結果から2枚目のとおりであり、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 物件1建物は、経年劣化は見られるが、目立った損傷などは確認されなかった。
- 3 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、西側が建築基準法第42条2項で認定される市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

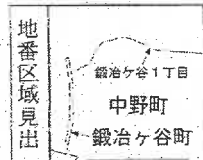
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月20日 (木) 10:22 — 10:26	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
7年11月20日 (木) 14:38 — 14:45	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書交付申請・受領
7年11月20日 (木)	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信 (回答あり)
7年11月21日 (金) 9:21 — 9:22	電話連絡	Aから電話連絡、立入日時等調整
7年12月2日 (火) 15:55 — 16:22	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Aから事情聴取
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項) <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。 <input type="checkbox"/> 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った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-24856.432 (座標値種別：国上測定)
 (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。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaihcivouoki2011.par)による修正がされています。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



請求部	所在	横浜市栄区中野町字南河内			地番	53番2			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(国調法19-5指定)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和54年2月		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。
 (横浜地方法務局栄出張所管轄)

令和7年9月30日
 東京法務局

地図整理番号：M92842

登記官



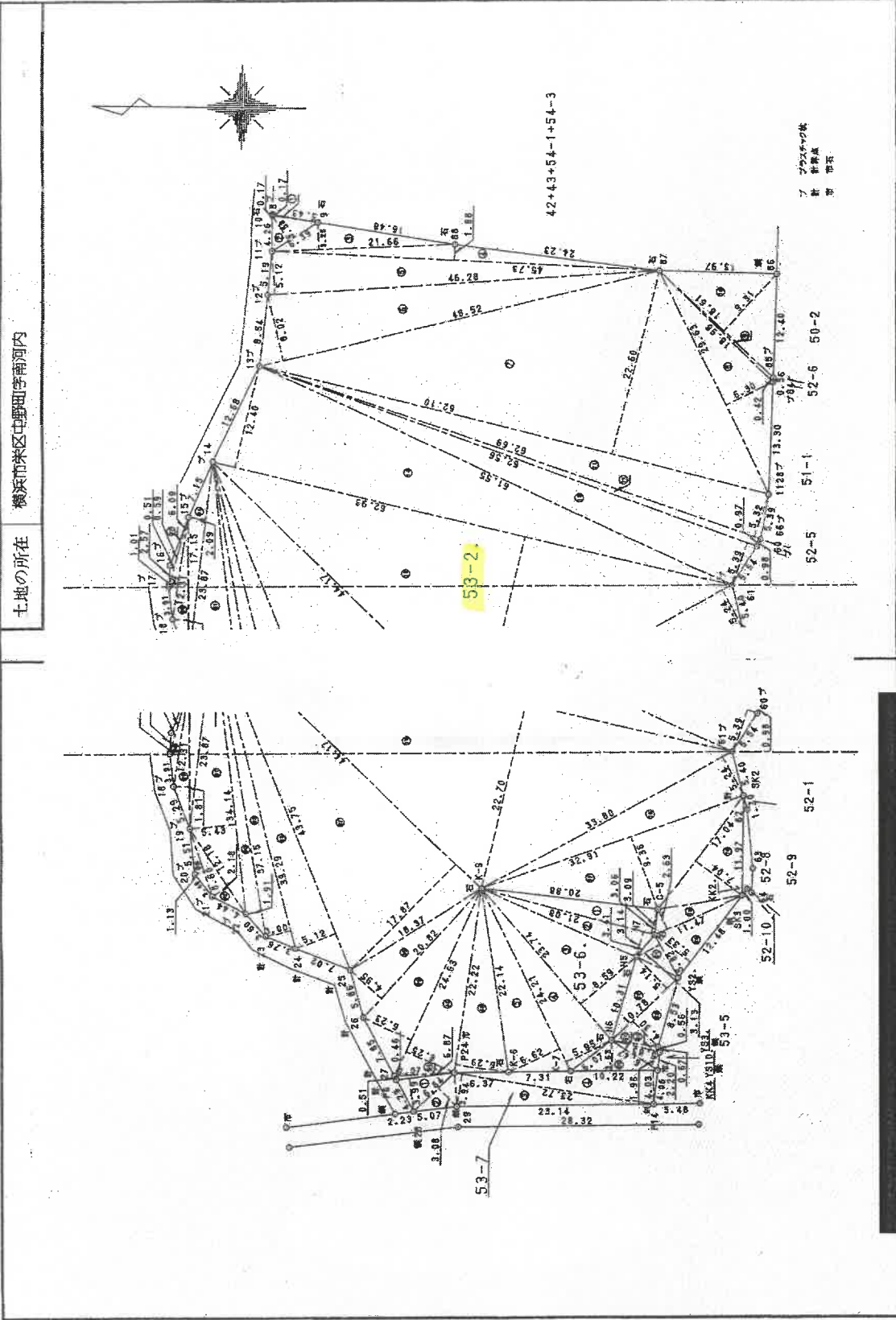
地積測量図

前番 53-2 後番 53-2-6、7 新番 53-2-6、7

地番 53-2-53-6、53-7

土地の所在 横浜市長区中野町(寺南河内)

207928



2/3

地積測量図

前後者は別図

地番 53-2.53-6.53-7

土地の所在 横浜市栄区中野町字南河内

207929

登記年月日：平成15年2月17日

電算No	測点名	X座標	Y座標	高	I	S	T	X座標	Y座標
21	8	-70726.900000	-24459.330000		134	SK3		-70783.110921	-24519.88681
20	9	-70732.250000	-24460.230000		7	KK2		-70783.718900	-24519.09200
22	10	-70726.880000	-24459.500000		8	64		-70784.250000	-24519.570000
23	11	-70726.920000	-24463.760000		9	63		-70784.360000	-24516.620000
24	12	-70726.470000	-24468.930000		10	62		-70783.620000	-24509.560000
25	13	-70726.610000	-24477.430000		132	KK1		-70783.298827	-24508.403779
26	14	-70720.320000	-24488.950000		193	SK2		-70783.165005	-24507.922020
27	15	-70717.610000	-24495.530000		11	61		-70781.720000	-24502.720000
28	16	-70715.510000	-24501.280000		12	60		-70781.680000	-24498.040000
29	17	-70715.380000	-24507.730000		13	66		-70785.110000	-24497.150000
30	18	-70717.780000	-24512.680000		14	1128		-70786.010000	-24491.850000
31	19	-70718.420000	-24518.150000		15	84		-70786.330000	-24478.550000
32	20	-70720.520000	-24520.820000		16	85		-70786.350000	-24477.990000
33	21	-70724.470000	-24522.840000		17	86		-70786.590000	-24468.590000
34	22	-70726.890000	-24525.510000		18	87		-70772.620000	-24465.420000
35	23	-70730.370000	-24526.930000		19	88		-70748.350000	-24462.660000
36	24	-70736.930000	-24529.420000		20	8		-70732.250000	-24460.230000
37	25	-70738.580000	-24531.920000		139	KK3		-70762.521116	-24555.366184
38	26	-70723.400000	-24524.870000		161	P22		-70718.482127	-24546.736628
39	27	-70720.778799	-24523.480300		198	P3		-70722.225923	-24543.846744
40	426	-70723.400000	-24524.870000		199	P4		-70723.366083	-24544.203328
41	KK07	-70720.778799	-24523.480300		250	P50		-70722.952244	-24532.472131
42	KK08	-70723.156360	-24524.863100		145	KK2		-70725.799021	-24527.336613
1	28	-70744.700000	-24526.110000		146	P1		-70727.476495	-24543.001633
44	KK10	-70742.463100	-24531.269200		203	P5		-70729.351147	-24542.851366
45	418	-70706.900000	-24532.020000		203	P7		-70740.341410	-24542.850000
46	417	-70711.720000	-24532.520000		202	P6		-70742.560928	-24542.397452
47	419	-70719.280000	-24530.660000		202	P8		-70749.421176	-24541.422714
48	419	-70729.590000	-24548.240000		161	P24		-70755.767243	-24541.373995
49	420	-70743.190000	-24546.430000		213	K-C		-70768.070803	-24541.083718
117	23	-70749.730000	-24545.450000		214	K-7		-70767.533316	-24537.823480
147	214	-70772.865633	-24545.450000		241	N6		-70770.633148	-24527.483286
169	AK34	-70773.290265	-24540.853000		243	N3		-70773.17876	-24524.70318
1	YS10	-70773.527700	-24538.667900		191	C-3		-70773.031000	-24521.633000
3	YS3	-70773.300700	-24538.667900		216	K-9		-70752.233776	-24519.333392
3	YS2	-70772.550800	-24529.813000						

申請人

作製者

縮尺 1/

(神奈川県土地家屋調査士会)

(2/3)

地図整理番号：192844

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説明した書面である。
(横浜地方事務局長出張所発行)
令和7年9月30日 東京法務局 登記官

(10枚目)

登記年月日：平成15年2月17日

207930

三 測量概要

地番 NO.	幅 NO.	辺 NO.	長さ	積 NO.	面積
1	5.43	0.17	0.9231	0.9231	
2	6.39	3.59	22.8762	70.3950	
3	21.56	3.25	70.3950	85.9724	
4	45.73	1.88	85.9724	236.9536	
5	46.28	5.12	236.9536	389.1304	
6	48.52	8.02	389.1304	1403.4600	
7	62.10	22.60	1403.4600	186.6690	
8	29.63	6.30	186.6690	7.9716	
9	18.98	0.42	7.9716	173.2591	
10	18.51	9.31	173.2591	333.5108	
11	62.69	5.32	333.5108	60.9093	
12	62.69	0.97	60.9093	337.1984	
13	62.56	5.39	337.1984	780.3320	
14	62.93	12.40	780.3320	1428.6110	
15	62.93	5.24	1428.6110	177.1120	
16	33.80	9.36	177.1120	308.0376	
17	32.91	7.04	308.0376	119.9516	
18	17.04	2.63	119.9516	30.1661	
19	17.47	2.63	30.1661	66.5184	
20	12.46	5.33	66.5184	18.2166	
21	5.82	3.13	18.2166	55.4092	
22	10.76	5.14	55.4092	46.3540	
23	10.78	4.30	46.3540	3.2648	
24	5.83	0.56	3.2648	12.6612	
25	5.47	1.96	12.6612	37.0986	
26	10.22	3.63	37.0986	789.3179	
27	44.17	17.87	789.3179	224.0000	
28	43.75	5.12	224.0000	117.8700	
29	39.29	3.00	117.8700	70.9566	
30	37.19	1.91	70.9566	185.3802	
31	34.14	5.43	185.3802	26.5524	
32	12.18	2.18	26.5524	9.7180	
33	8.60	1.13	9.7180	49.8893	
34	23.87	2.09	49.8893	31.0415	
35	17.15	1.81	31.0415	12.4331	
36	12.91	1.01	12.4331	4.3609	
37	8.59	0.51	4.3609	103.0590	
38	20.82	4.95	103.0590	153.4449	
39	24.63	6.23	153.4449	153.9375	
40	24.63	6.25	153.9375	3.2522	
41	7.07	0.46	3.2522	139.7638	
42	22.22	6.29	139.7638	8467.7882	
				4233.89410	
				4233.89 m ²	
				1280.75	

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旨の旨である。
(横濱地方事務所測量所発行)
令和7年9月30日 横濱地方事務所

登記官

(11枚目)

前、後、新は 3/3 同い
地番 53-2, 53-6, 53-7
土地の所在 横浜市米区中野町守南内

地積測量図

地番 NO.	幅 NO.	辺 NO.	長さ	積 NO.	面積
53-6					
1	21.98	3.06	64.5048	66.1912	
2	21.08	3.14	66.1912	203.9266	
3	23.74	8.59	203.9266	144.0495	
4	24.21	5.95	144.0495	160.2782	
5	24.21	6.62	160.2782	638.9423	
				319.47115	
				319.47 m ²	
				96.64	

地番 NO.	幅 NO.	辺 NO.	長さ	積 NO.	面積
53-7					
1	6.87	3.99	27.4113	20.4512	
2	6.64	3.08	20.4512	93.4568	
3	23.72	3.94	93.4568	96.3170	
4	23.90	4.03	96.3170	237.6363	
				118.61815	
				118.81 m ²	
				38.94	

地番 NO.	幅 NO.	辺 NO.	長さ	積 NO.	面積
53-8					
4581.6528				4672.18340	
				9.47940	
				9.47 m ²	

縮尺 1/

申請人

作製者

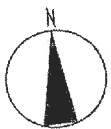
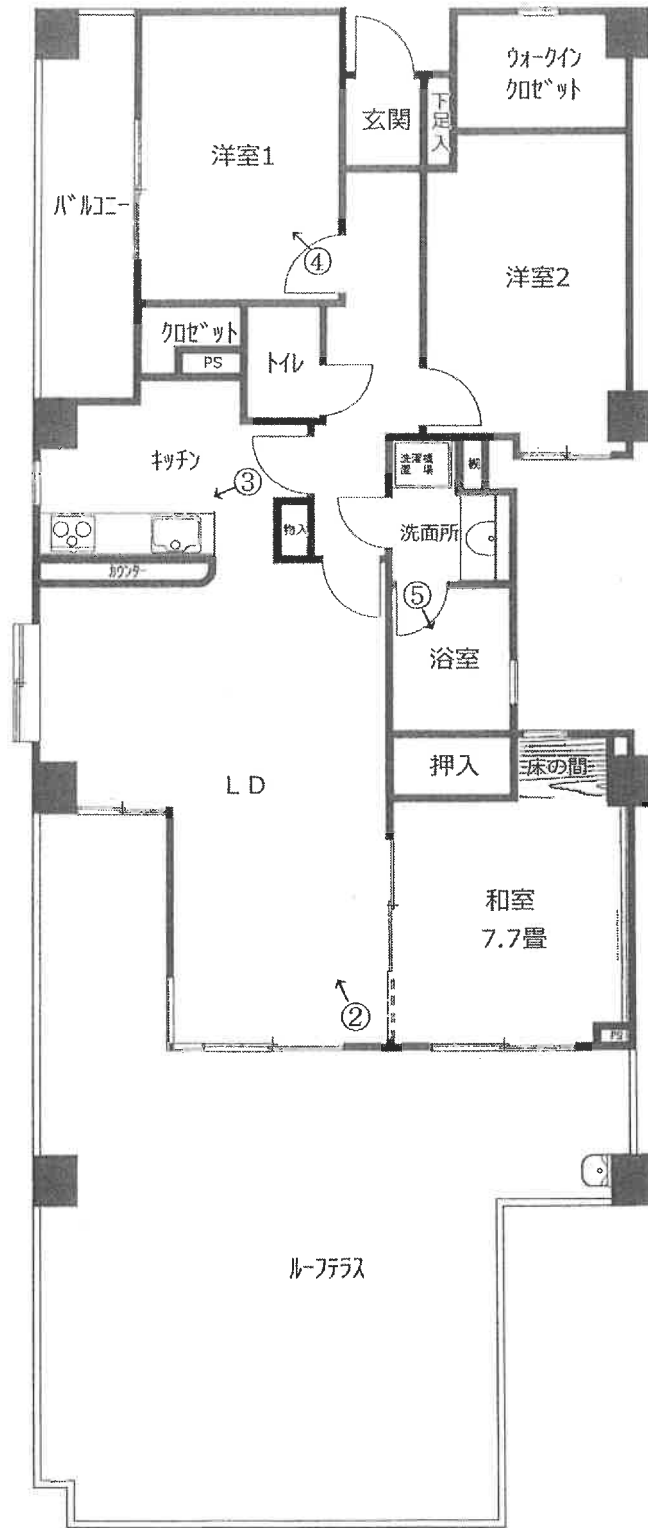
(神奈川県土地家屋調査士会)

(3/3)

地図整理番号：M92844

平成十五年九月十七日

間取図



←○は写真撮影位置・方向

①



②



(1 6 枚 目)

③



④ (洋室に畳状の敷物が敷かれている)



(17枚目)

⑤



(18枚目)



令和7年(又)第164号
令和7年12月2日現地調査
令和7年12月5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27,120,000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 横浜市栄区中野町字南河内53番地2、1410番地
72、横浜市栄区鍛冶ヶ谷一丁目186番地11

建物の名称 サザンヒルズ横濱本郷台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中野町53番2の704

建物の名称 704

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 86.28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 横浜市栄区中野町字南河内53番2

地 目 宅地

地 積 4233.89平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市栄区中野町字南河内1410番72

地 目 宅地

地 積 55.70平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市栄区鍛冶ヶ谷一丁目186番11

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 144.85平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 58万9757分の9087

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地(符号1乃至3)の概況及び利用状況等

位置・交通	J R根岸線「本郷台」駅の南東方約1100m(道路距離)、 「本郷小学校前」バス停の北方徒歩約4分 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	本郷ふじやま公園に隣接し、マンション、一般住宅等が多く 見られる住宅地域。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	80%
	防火規制	防火指定なし
その他の規制	第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、 敷地面積最低限度：125平方メートル	
画地条件 (規模、形状等)	規模	4,434.44㎡(3筆の合計)
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約37m、奥行約80m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	西側幅員約6.5m舗装市道(建築基準法第42条2項に該当)に約 37m接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む2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	58万9757分の9087
特記事項	◇敷地西側(横浜鎌倉線より50m以内)は市街化区域、準住居 地域、建ぺい率：60%、容積率：200%、準防火地域、第4種 高度地区、宅地造成等工事規制区域に該当する。 ◇符号1北東側一部、符号2北側、符号3北側は土砂災害警戒区 域(急傾斜地の崩壊)に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サザンヒルズ横濱本郷台	
建物の用途	住宅等（総戸数81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15年2月19日（登記簿記載）
	経過年数	約23年
	経済的残存耐用年数	約27年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造10階建 延べ7,580.01㎡	
仕様	屋根：金属板屋根、フッ素鋼板 外壁：45二丁掛タイル	
設備	オートロック、エレベーター2基、TV共同視聴設備、駐車場、 自転車置場、バイク置場、集合郵便受、ゴミ置場、宅配ボックス等	
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	ナイスコミュニティー株式会社
	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	7階 (704号室) ・角住戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	86.28㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	ルーフテラス：46.33㎡、バルコニー：6.25㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、畳等	
設 備	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	浴室、トイレ、洗面所、ウォークインクローゼット、ルーフテラス、トランクルーム等	
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11月25日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	17,270 円	0 円
	修繕積立金	26,350 円	0 円
	ルーフテラス修繕積立金	1,500 円	0 円
	駐車場使用料	12,000 円	0 円
備 考	年 14.6%の遅延損害金の規定あり		
専有部分の 利用状況等	令和7年12月2日内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇ 3階にトランクルーム1.59㎡がある。 ◇ 猫を2匹飼っている。		

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

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	×86.28	÷0.74	×0.43	=15,040,000

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23年、経済的残存耐用年数27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及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 27 年}}{(\text{経過年数 23 年} + \text{経済的残存耐用年数 27 年})} \times (1 - 0.2) = 0.43$$

(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)
165,000	× 1.40	234,000	× 4,434.44	× 1.0	× $\frac{9,087}{589,757}$	= 15,990,000

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 横浜栄－6

$$\begin{array}{cccccc} & & & \text{標準化} & & \\ & \text{標準価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 185,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{115} & = & 167,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇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、街路条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：対象地は規模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）
15,040,000	+15,990,000	×1.03	= 31,960,000

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：1.01（7階）

位置別補正：1.02（主要開口部：南向き、角住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $1.01 \times 1.02 \times 1.00 = 1.03$

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）
436,000	×1.03	×1.00	×86.28	= 38,750,000

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) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
2,621,587 (15.0%)	1,448,760	7.7 %	=18,250,613 =18,250,000	0.8117	14,813,525 (85.0%)	=17,440,000 (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	31,960,000	×1.00	=31,960,000
比準価格	38,750,000	×1.00	=38,750,000
収益価格			17,440,000
調整後の価格			33,900,000

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）
33,900,000	×1.0	×0.8	×1.0	—	=27,120,000

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 地価公示：横浜栄－6

所 在：横浜市栄区鍛冶ヶ谷2丁目254番5「鍛冶ヶ谷2-23-10」

価 格：185,000円/㎡

位 置：JR根岸線「本郷台」駅約1.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：131㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：東側4.5m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%，容積率80%)

地域の概要：中小規模一般住宅、アパートが混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 9,658,781円

符号1（土地） 300,585,020円（敷地権割合58万9757分の9087）

符号2（土地） 3,954,421円（敷地権割合58万9757分の9087）

符号3（土地） 10,283,625円（敷地権割合58万9757分の9087）

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。）

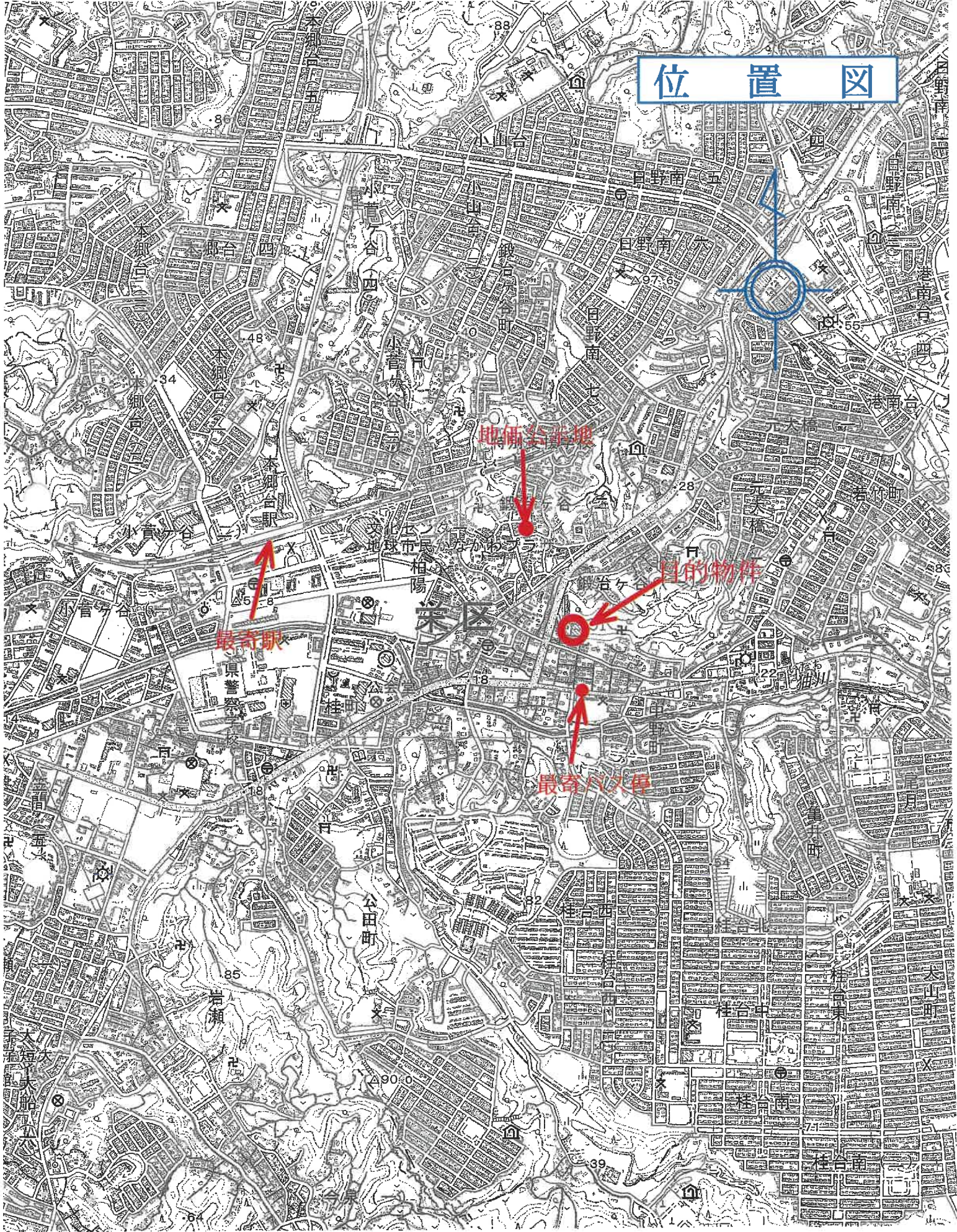
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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

位置図



公 図 写



縮尺 : 1 / 500

登記年月日：平成15年2月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(徳浜地方事務所発出登録簿)

令和7年9月30日 東京法務局

登記簿

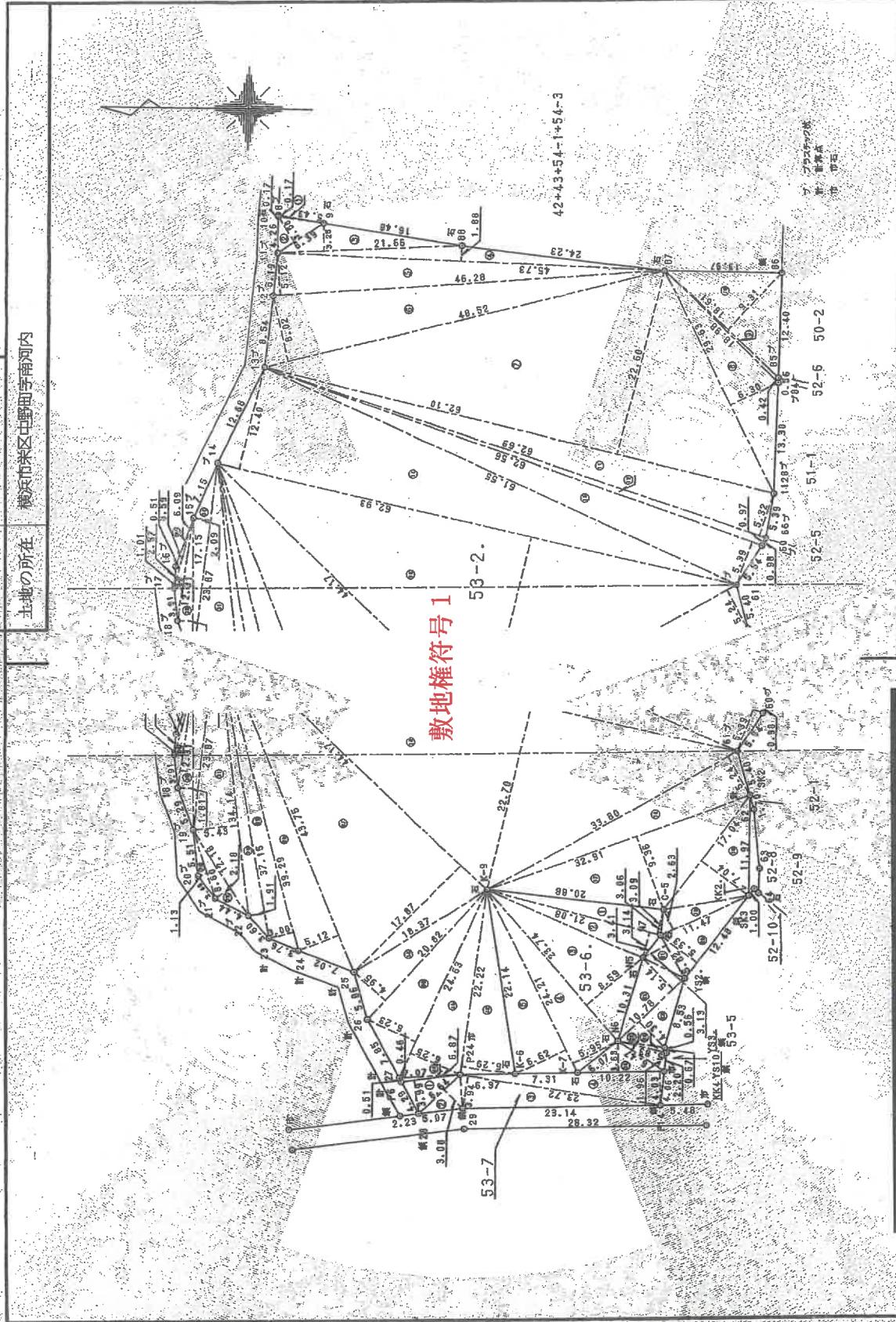
地積測量図

町番 53-2 後53-2-6-17 前53-2-6-7

地番 53-2-53-6-53-7

土地の所在 横浜市長区中野田寺南河内

207928



53-2

53-7

53-9

53-6

53-10

53-11

53-12

53-13

53-14

53-15

53-16

53-17

53-18

53-19

53-20

53-21

53-22

53-23

53-24

53-25

53-26

53-27

53-28

53-29

53-30

53-31

53-32

53-33

53-34

53-35

53-36

53-37

53-38

53-39

53-40

53-41

53-42

53-43

53-44

53-45

53-46

53-47

53-48

53-49

53-50

53-51

53-52

53-53

53-54

53-55

53-56

53-57

53-58

53-59

53-60

53-61

53-62

53-63

53-64

53-65

53-66

53-67

53-68

53-69

53-70

53-71

53-72

53-73

53-74

53-75

53-76

53-77

53-78

53-79

53-80

53-81

53-82

53-83

53-84

53-85

53-86

53-87

53-88

53-89

53-90

53-91

53-92

53-93

53-94

53-95

53-96

53-97

53-98

53-99

53-100

53-101

53-102

53-103

53-104

53-105

53-106

53-107

53-108

53-109

53-110

53-111

53-112

53-113

53-114

53-115

53-116

53-117

53-118

53-119

53-120

53-121

53-122

53-123

53-124

53-125

53-126

53-127

53-128

53-129

53-130

53-131

53-132

53-133

53-134

53-135

53-136

53-137

53-138

53-139

53-140

53-141

53-142

53-143

53-144

53-145

53-146

53-147

53-148

53-149

53-150

53-151

53-152

53-153

53-154

53-155

53-156

53-157

53-158

53-159

53-160

53-161

53-162

53-163

53-164

53-165

53-166

53-167

53-168

53-169

53-170

53-171

53-172

53-173

53-174

53-175

53-176

53-177

53-178

53-179

53-180

53-181

53-182

53-183

53-184

53-185

53-186

53-187

53-188

53-189

53-190

53-191

53-192

53-193

53-194

53-195

53-196

53-197

53-198

53-199

53-200

53-201

53-202

53-203

53-204

53-205

53-206

53-207

53-208

53-209

53-210

53-211

53-212

53-213

53-214

53-215

53-216

53-217

53-218

53-219

53-220

53-221

53-222

53-223

53-224

53-225

53-226

53-227

53-228

53-229

53-230

53-231

53-232

53-233

53-234

53-235

53-236

53-237

53-238

53-239

53-240

53-241

53-242

53-243

53-244

53-245

53-246

53-247

53-248

登記年月日：平成15年2月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である

(東京地方支務局発行所管轄)

令和7年9月30日

東京支務局

登記官

207930

敷地権符号 1

三級求積表

地番①	NO.	幅	高さ	倍	面積
53-2-					
1	1	5.43	0.17	0.9231	
2	2	6.39	3.58	22.8762	
3	3	21.66	3.25	70.3950	
4	4	45.73	1.88	85.9724	
5	5	16.28	5.12	236.9536	
6	6	48.52	8.02	389.1304	
7	7	62.10	22.60	1403.4500	
8	8	29.63	6.30	186.6690	
9	9	18.98	0.42	7.9716	
10	10	18.63	9.31	173.2591	
11	11	62.69	5.32	333.6108	
12	12	62.69	0.97	60.8093	
13	13	62.66	5.39	337.1984	
14	14	62.93	22.40	780.3320	
15	15	62.93	22.70	1428.5110	
16	16	33.80	5.24	177.1120	
17	17	32.91	9.36	308.0376	
18	18	17.04	7.04	119.9616	
19	19	11.47	2.63	30.1661	
20	20	12.48	5.33	66.5184	
21	21	5.82	3.13	18.2166	
22	22	10.78	5.14	55.4092	
23	23	10.78	4.30	46.3540	
24	24	5.83	0.56	3.2648	
25	25	6.47	1.96	12.6812	
26	26	10.22	3.63	37.0986	
27	27	44.17	17.87	789.3179	
28	28	43.75	5.12	224.0000	
29	29	39.29	3.00	117.8700	
30	30	37.15	3.91	70.3565	
31	31	34.14	5.43	185.3802	
32	32	12.81	2.18	26.5524	
33	33	18.60	1.13	9.7180	
34	34	23.97	2.09	49.8889	
35	35	17.15	1.61	31.0415	
36	36	12.31	3.01	12.4331	
37	37	63.59	0.51	4.3809	
38	38	20.82	4.95	103.0590	
39	39	24.63	6.23	153.4449	
40	40	24.63	6.25	153.9375	
41	41	27.07	0.46	3.2522	
42	42	22.22	6.29	139.7638	
			倍面積	6467.7882	
			面積	4233.89410	
			地積	4233.89	m ²
			坪数	1280.75	

所在地 東京都中央区豊洲4丁目南町内

地番 53-2-53-6, 53-7

前後者は右と同

地積測量図

地番①	NO.	幅	高さ	倍	面積
53-6-					
1	1	21.08	3.06	64.6048	
2	2	21.08	3.14	66.1812	
3	3	23.74	8.59	203.9266	
4	4	24.21	5.95	144.0495	
5	5	24.21	6.62	160.2702	
			倍面積	638.9423	
			面積	319.47115	
			地積	319.47	m ²
			坪数	96.64	

地番①	NO.	幅	高さ	倍	面積
53-7-					
1	1	6.87	3.99	27.4113	
2	2	6.64	3.08	20.4512	
3	3	23.72	3.94	93.4568	
4	4	23.90	4.03	96.3170	
			倍面積	237.6363	
			面積	118.81815	
			地積	118.81	m ²
			坪数	35.94	

地番①	NO.	面積	地積	
53-8				
公算	4681.6628	4672.18340	9.47940	
			9.47	m ²

作製者

(平成15年2月1日作製)

申請人

縮尺 1/

(神奈川県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成15年2月20日

これは図面に記録されている内容を正確とした場面である。
 (横浜地方支務局采出原所管務)
 令和7年10月17日 横浜支務局 登記官

208217

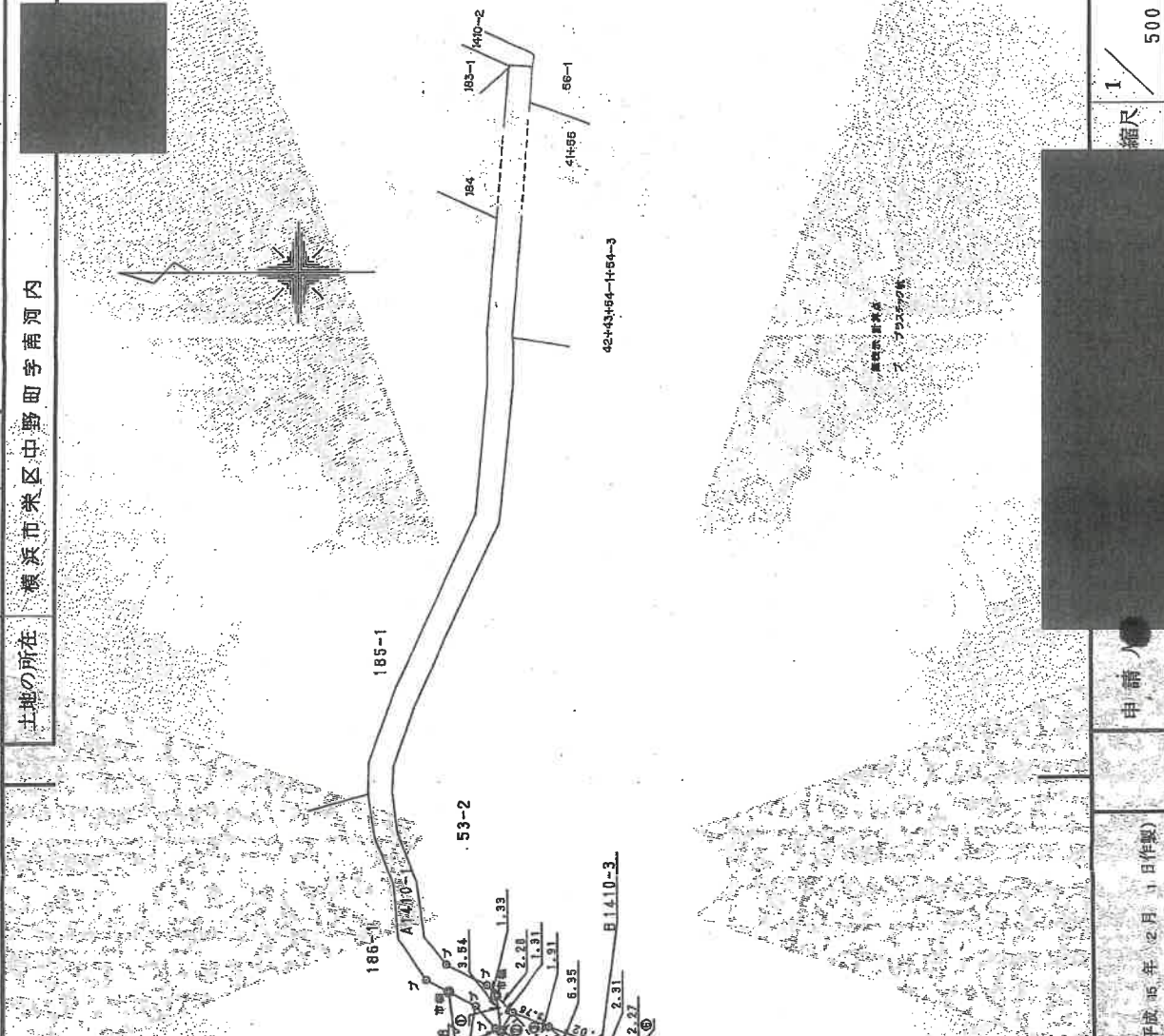
敷地権符号 2
 三納求積表

新1410-1-72-73 新1410-1-72-73 地積測量図
 地番 1410-3-1410-2
 土地の所在 横浜市長区中野町寺南河内

土地の所在 横浜市長区中野町寺南河内

地番	④ 1410-3-1	辺長	高さ	積算
1	3.54	1.31	4.6374	
2	4.75	1.98	9.4050	
3	4.75	1.91	9.0725	
4	6.35	2.15	13.6525	
5	7.02	2.31	16.2162	
6	5.86	2.27	13.3022	
7	5.20	1.91	9.9320	
8	8.20	2.12	17.3840	
9	7.85	2.13	16.7205	
10	2.28	0.48	1.0944	
		積算	111.4167	
		池積	55.70 m ²	
		残算	16.85	

地番	⑥ 1410-3-2	辺長	高さ	積算
1	2.28	0.21	0.4788	
2	4.09	2.12	8.6708	
3	4.29	2.08	8.9232	
		積算	18.0728	
		池積	9.03640	
		残算	9.03 m ²	
		積算	2.73	



作製者

平成16年12月11日作製

申請人

縮尺 1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

70%に縮小

登記年月日：平成15年2月18日

196990

前186-5 後新186-5-10~13
地番 186-10-11, 12, 13
土地の所在 横浜市栄区磯治ヶ谷二丁目

地積測量図

三線求積表

地番①	186-10-11	高さ	倍面積
NO. 1	16.12	2.38	38.3656
2	4.50	0.75	3.3750
3	12.73	2.46	31.3158
4	8.89	3.50	31.1150
5	11.21	3.78	42.3738
6	11.21	3.81	42.7101
7	12.10	3.88	46.9480
8	12.11	0.23	2.7853
9	13.03	3.80	49.5140
倍面積			288.5026
倍面積			144.25130
地積			144.25 m ²
地積			43.64

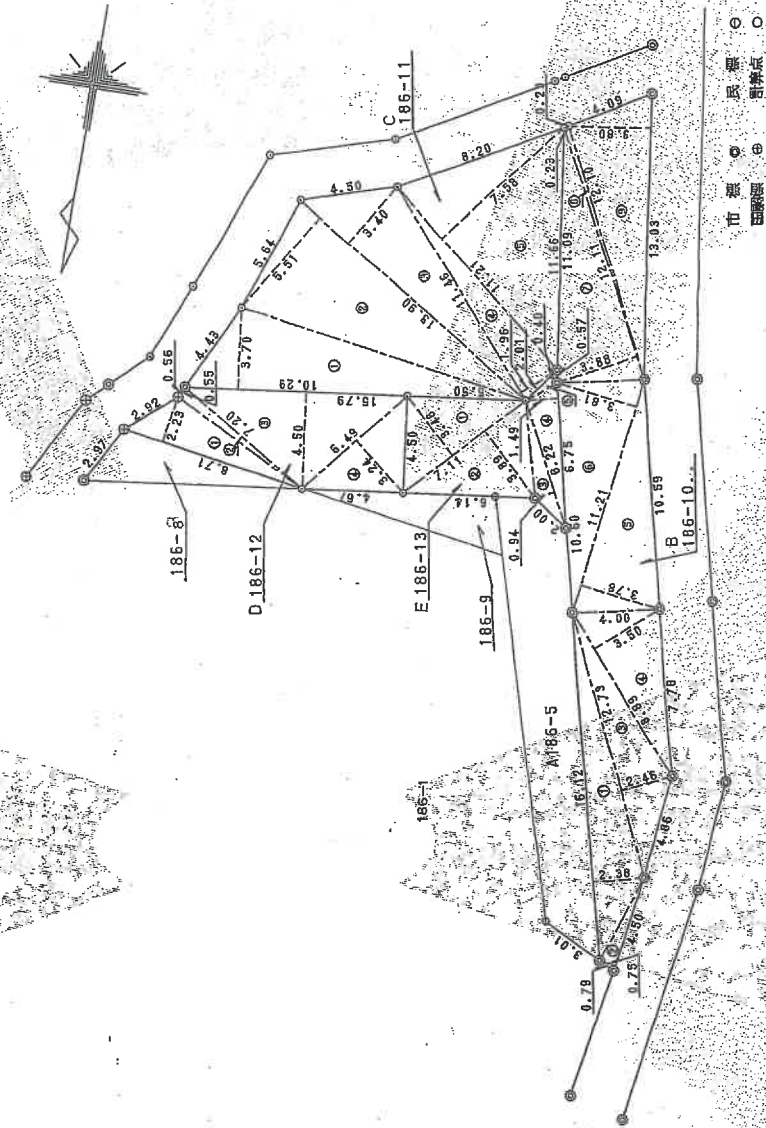
敷地番号3

地番①	186-11	高さ	倍面積
NO. 1	15.79	3.70	58.4230
2	13.90	5.51	76.5890
3	13.90	3.40	47.2500
4	11.46	1.96	22.4616
5	11.21	7.58	84.9718
倍面積			289.7054
倍面積			144.85270
地積			144.85 m ²
坪数			43.82

地番①	186-12	高さ	倍面積
NO. 1	8.71	2.23	19.4233
2	7.20	0.55	3.9600
3	10.29	4.50	46.3050
4	6.49	3.24	21.0276
倍面積			90.7159
倍面積			45.35795
地積			45.35 m ²
坪数			13.72

地番①	186-5	線計	面積
公簿	423.3548	内	369.01645
		地	54.33835
		積	54.33 m ²

地番①	186-13	高さ	倍面積
NO. 1	7.11	3.48	24.7428
2	7.11	3.89	27.6579
3	6.22	0.94	5.8468
4	6.75	1.45	10.0575
5	2.01	0.40	0.8040
倍面積			69.1090
倍面積			34.55450
地積			34.55 m ²
坪数			10.45



製作者

5年2月1日(作製)

申請人

縮尺 1/250

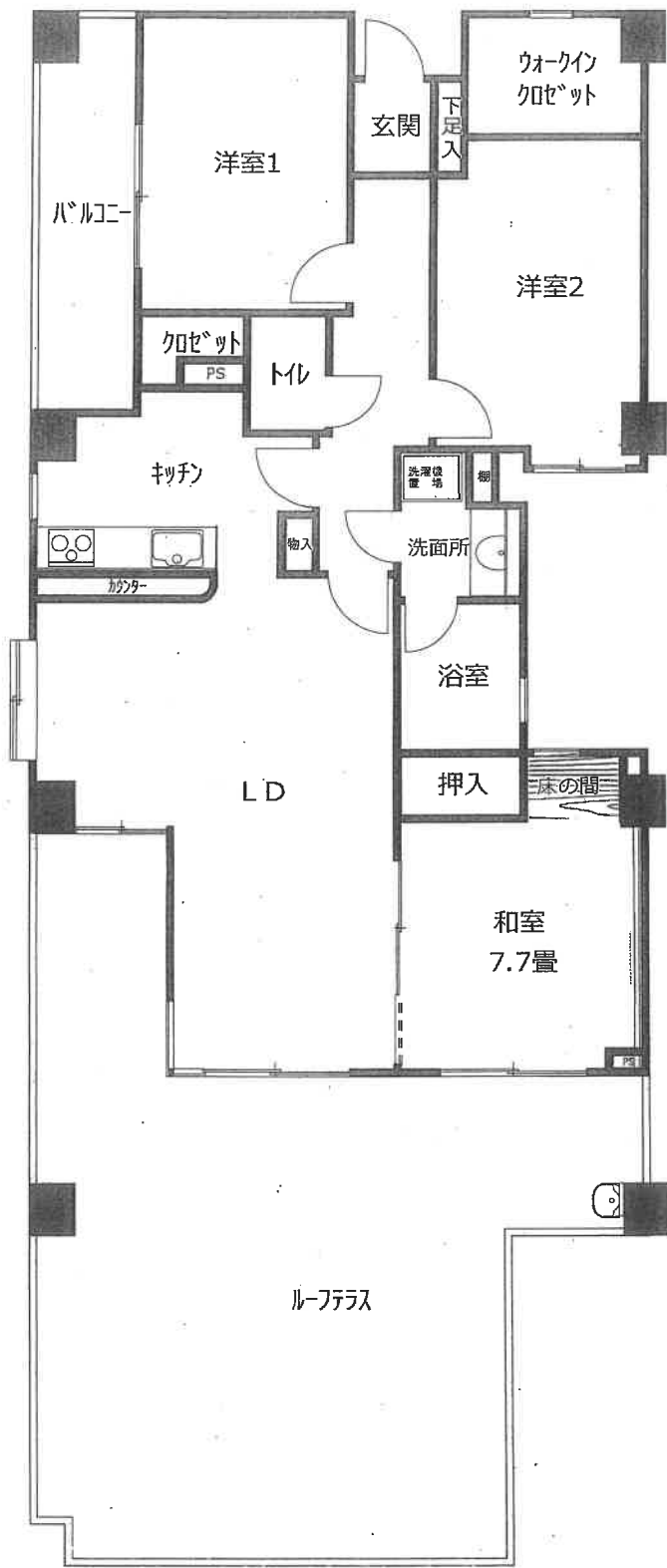
(神奈川県土地家屋調査士会)

地図整理番号：193406

70%に縮小

平成十五年五月八日

間 取 図



上 申 書

横浜地方裁判所第三民事部 御中

令和8年2月27日

評 価 人 佐藤 実

事件番号令和7年(ヌ)第164号につき、一部記載誤りがあり、次のとおり必要箇所(下線部)を訂正いたしたく上申いたします。

9 ページ

(2)敷地権価格

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)
<u>167,000</u>	×1.40	234,000	×4,434.44	×1.0	$\times \frac{9,087}{589,757}$	=15,990,000

以 上