

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月16日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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 5月19日から 令和 8年 5月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 2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 6月15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 8日 午前10時00分から 令和 8年 6月 8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 4月16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 横浜市金沢区西柴二丁目1番地180

建物の名称 ビクトリアヒルズ横濱サウスC棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西柴二丁目1番180の3215

建物の名称 C-215号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 71.01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 横浜市金沢区西柴二丁目1番180

地 目 宅地

地 積 27757.21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 254万9803分の7514

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

物件明細書

令和 8年 2月12日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

-
- 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】
本件共有者B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】
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 横浜市金沢区西柴二丁目1番地180

建物の名称 ビクトリアヒルズ横濱サウスC棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西柴二丁目1番180の3215

建物の名称 C-215号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 71.01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 横浜市金沢区西柴二丁目1番180

地 目 宅地

地 積 27757.21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 254万9803分の7514

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

令和 7年(ケ)第 319号
令和 7年11月10日受理
令和 7年12月17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 横浜市金沢区西柴二丁目1番地180

建物の名称 ビクトリアヒルズ横濱サウスC棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西柴二丁目1番180の3215

建物の名称 C-215号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 71.01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 横浜市金沢区西柴二丁目1番180

地 目 宅地

地 積 27757.21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 254万9803分の7514

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市金沢区西柴二丁目31番C-215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"/> 建物共有者B <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	大和ライフネクスト株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <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) <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(ケ)第819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12月15日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	10,448円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	10,448円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	10,768円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	10,768円
<input checked="" type="checkbox"/> 共有部分修繕基金	月額	9,617円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	9,617円
<input checked="" type="checkbox"/> ハイクコスト	月額	(1万円)	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	12,000円
<input checked="" type="checkbox"/> 共有部分システム	月額	770円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	770円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕費	月額	11,500円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	11,500円
<input checked="" type="checkbox"/> エレベーター	月額	250円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	250円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	14.6%	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	199円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	令和7年12月分～		令和7年12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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (債務者兼共有者)</p>	<p>1 この部屋には平成12年12月頃から住んでいます。 現在、私1人で暮らしており、ペットは飼っていません。 喫煙は換気扇の下で行っています。</p> <p>2 この部屋は、妻Aにも共有持分権のある共有物ですが、私が1人で使用することについて契約、約束や使用料の支払いなどはしていません。</p> <p>3 ライフラインの支払いについて、全て私が支払っています。 電気のみ、支払い口座は妻A名義ですが、私が振り込んで支払っています。 室内に妻Aの所有物もありますが、20年間くらい出入りはなく、所有権を放棄したものと思っています。</p> <p>4 入居後に増改築や大きな修繕などはしていません。</p> <p>5 使用上の問題点も特にありません。</p> <p>6 LDの床面に床暖房が設備されています。</p> <p>7 建物内にあるトランクルームを使用しています。</p> <p>8 敷地内の駐車場は、空きがあれば契約して使用できます。</p> <p>9 生活していて騒音が気になることはありません。</p>
<p>■ C (管理会社従業員)</p>	<p>1 管理費等の滞納について文書回答しましたが、その内容について補足してお話しします。</p> <p>2 管理規約には、管理組合は管理費、修繕積立金のほか専用使用料、駐車場等使用料の債権を承継人行使できるとあり、当該物件を購入された方に対し、前所有者が支払わなかったこれらの債権を請求することになります。 回答書にはほかに、セキュリティシステムの使用料の滞納金額を記載していますが、過去に同様の競売手続きがあった際に、これも管理費などと同様に購入された方に請求していたので、併せて記載してあります。</p> <p>3 修繕積立金についてお話しします。 回答書に「修繕積立金」と「全体修繕積立金」の2つを記載しています。 「修繕積立金」は当該居室の入っている建物に関する積立金で、「全体修繕積立金」はマンション全体に関する積立金です。 管理規約の「第23条1項2)」の積立金は回答書の「修繕積立金」に、「第23条1項3)」の積立基金は回答書の「全体修繕積立金」にそれぞれ当たります。</p> <p>4 バイク置場は、毎年12月に今後1年分の1万2,000円を年払いで納付することになっており、その旨、回答書に記載しました。</p> <p>5 トランクルームの契約は任意で、使用希望がなければ契約不要です。</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

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 Bの陳述から、共有者Aは目的物件に長期間出入がないこと、ライフラインの費用も全てBが支出していることが判明したほか、現時点でAが占有している徴表が見られないことなどから、目的物件はBの単独占有と認めた。
- 3 物件1建物は、室内に大量の動産が置かれており、床面や壁面で目視確認ができない部分が多いことから、損傷の有無などが十分に確認できなかった。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、西側、北西側、北東側から東側及び南側が、それぞれ建築基準法第42条1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13日(木) 11:02 - 11:07	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13日(木)	執行官室	共有者Aに照会文書発送(回答あり) 管理会社へ管理費照会書送信(回答あり)
7年11月18日(火) 16:11 - 16:21	電話連絡	Bから電話連絡、立入日時等調整
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12月10日(水) 13:59 - 14:30	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Bから事情聴取
7年12月15日(月) 15:41 - 15:44	電話連絡	管理会社従業員Cから事情聴取
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 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。</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> <p><input type="checkbox"/></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

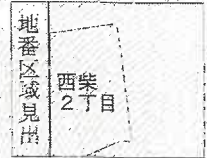


1-180(1/5)

140-21

(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	横浜市金沢区西柴二丁目			地番	1番180		
出縮力尺	1/600	精度区分	座標系 区番号 注記	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9月11日
横浜地方方法務局金沢出張所
登記官

地図整理番号：M06553
(2/4)

(8枚目)





(注) 地区に準ずる図面は、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 部分	所在	横浜市金沢区西柴二丁目		地番	1番180	
出縮 力尺	1/600	精度 区分	標準 系記号	分類	地図に準ずる図面	
作成 年月日			備考 年月日 (原図)	補記 事項	旧土地台帳附属地図	

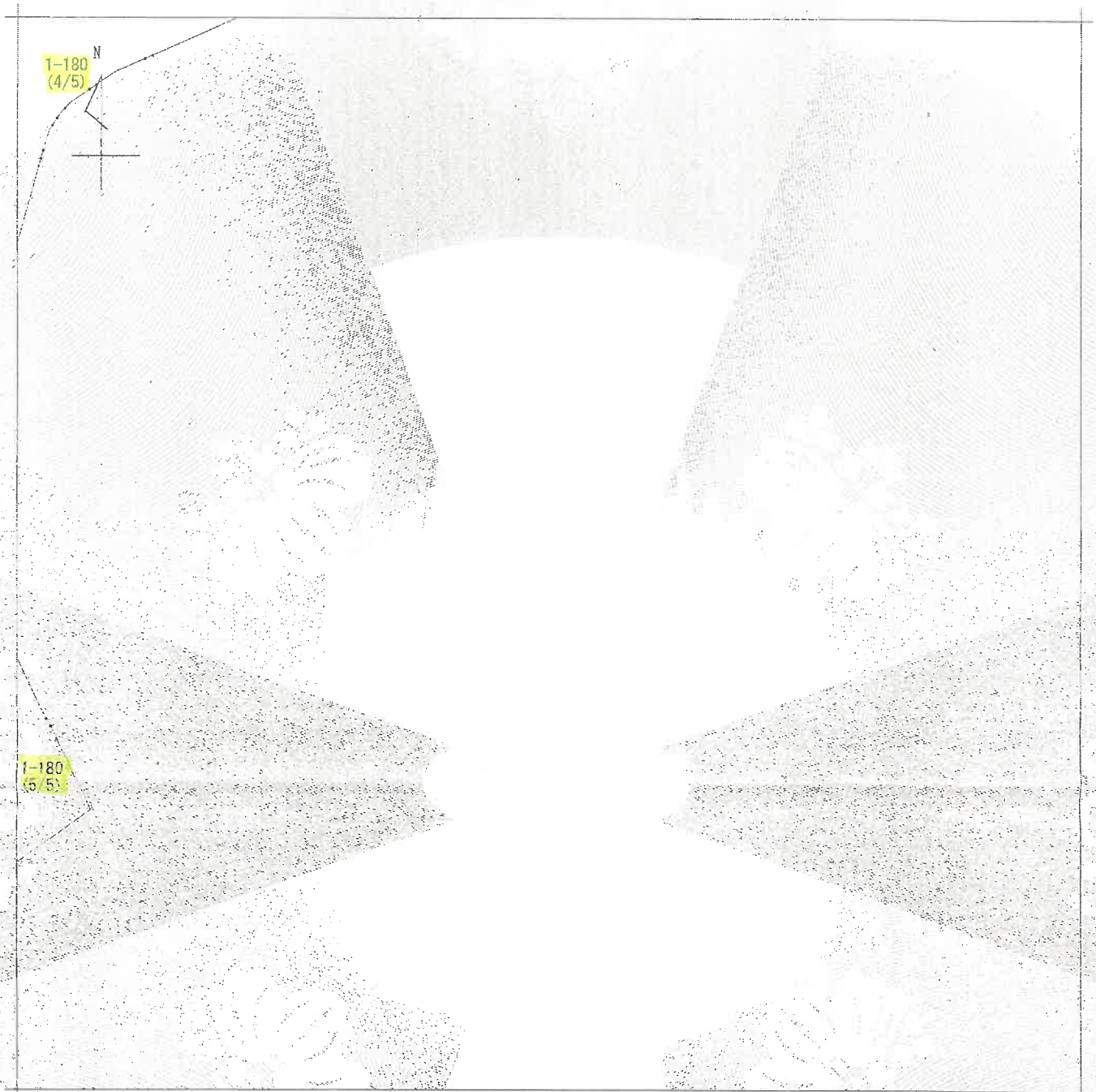
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月11日
横浜地方法務局金沢出張所

地図整理番号: M06553

登記官





(注) 地図に準ずる図画は、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。

地番区域見出し
西柴2丁目
西柴2丁目

請求部	所在	横浜市金沢区西柴二丁目			地番	1番180		
出縮力尺	1/600	精度区分	座標系 座番記号	分類	地図に準ずる図面		種類	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9月11日
横浜地方方法務局金沢出張所

地図整理番号：M06553

登記官

(10枚目)



登記年月日：平成10年12月10日

324001

前 1-180 後・新開一・新

地積測量図(全図)

H10.12.10.地積測量図

地番	1-180
土地の所在	横浜市金沢区西柴二丁目



縮尺	1/1000
申請人	[Redacted]
製作者	[Redacted]

(日本土地家屋調査士会連合会印)

(1/5)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(日積測)

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。

(横浜地方支務局金沢出張所管轄)

令和7年11月20日

横浜地方支務局相模原支局

登記官

公用

請求番号：31-1

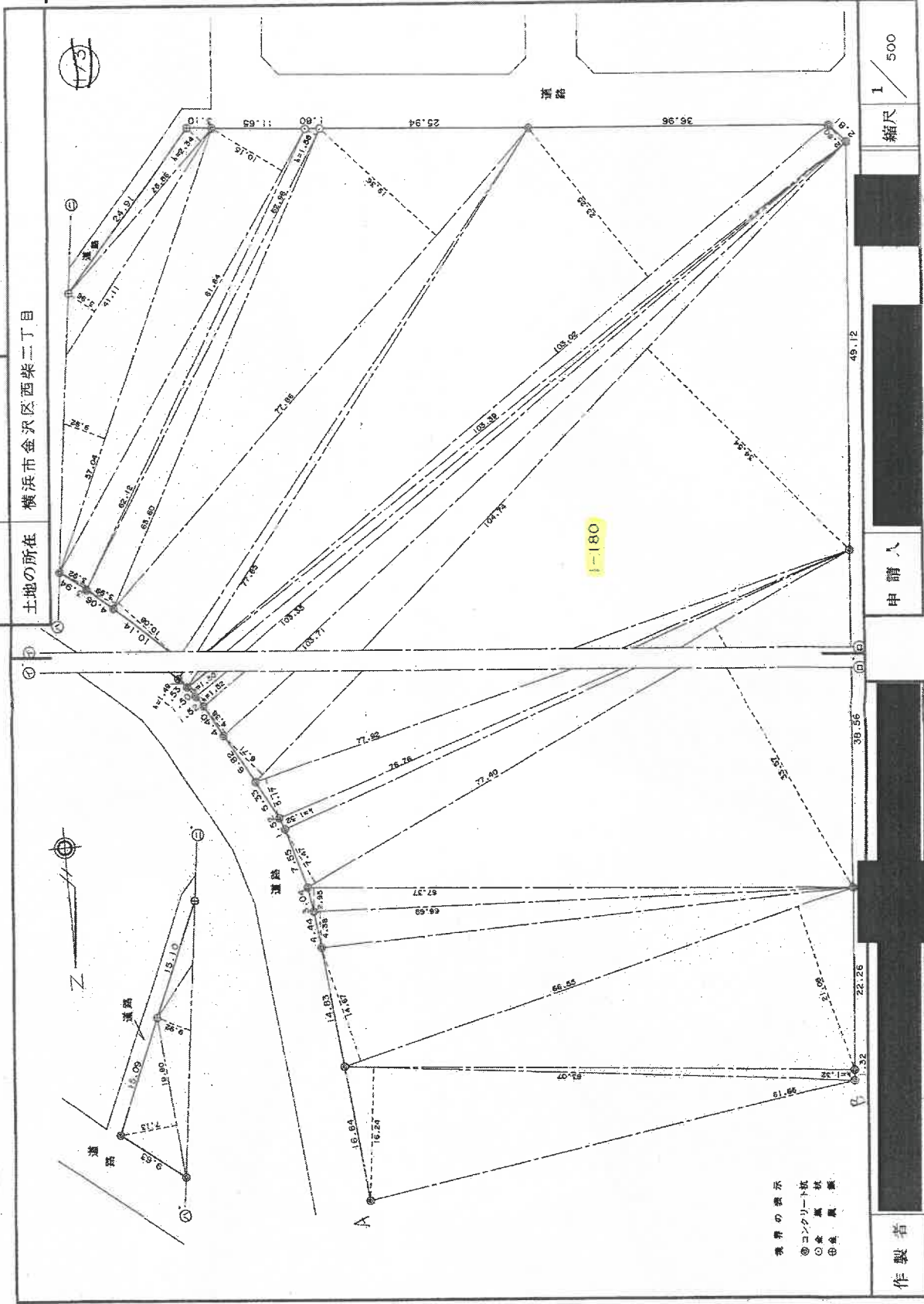
登記年月日：平成10年12月10日

324002

地積測量図

地番 1-180

土地の所在 横浜市金沢区西柴二丁目



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(日積測9)

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。

(横浜地方務局金沢出張所管轄)

令和7年11月20日

横浜地方務局相模原支局

登記台

(12枚目)

(2/5)

請求番号：31-1

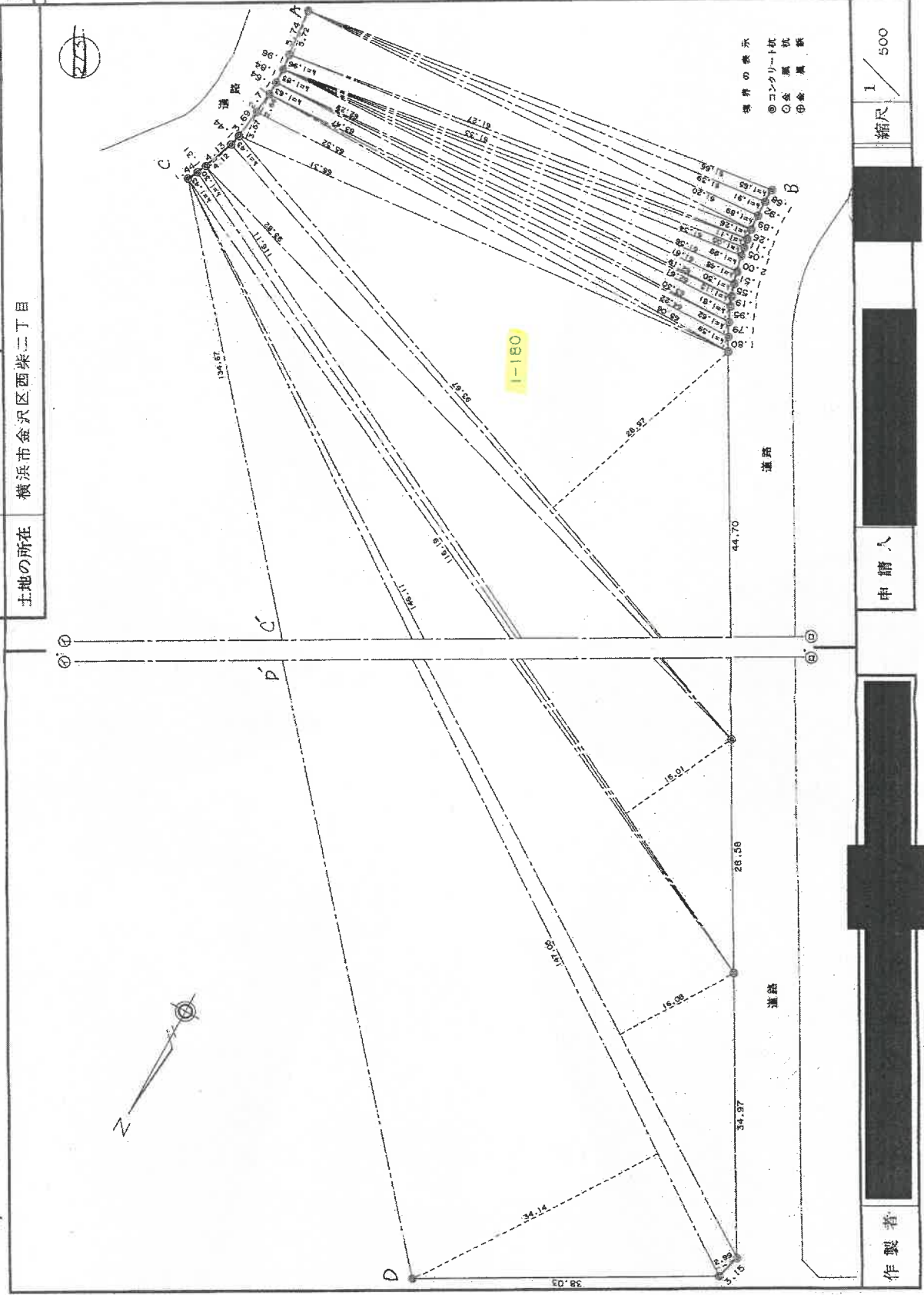
公用

登記年月日：平成10年12月10日

324003

地積測量図

地番	1-180
土地の所在	横浜市金沢区西柴二丁目



境界の表示
 ◎コンクリート杭
 ○鉄風杭
 印風杭

縮尺 1/500

申請人

製作者

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

(日積量)

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写面である。
 (横浜地方法務局金沢出張所管轄)
 令和7年11月20日 横浜地方法務局相模風支局

登記官

公用

請求番号：31-1

10
12
10
(日加納)

登記年月日：平成10年12月10日

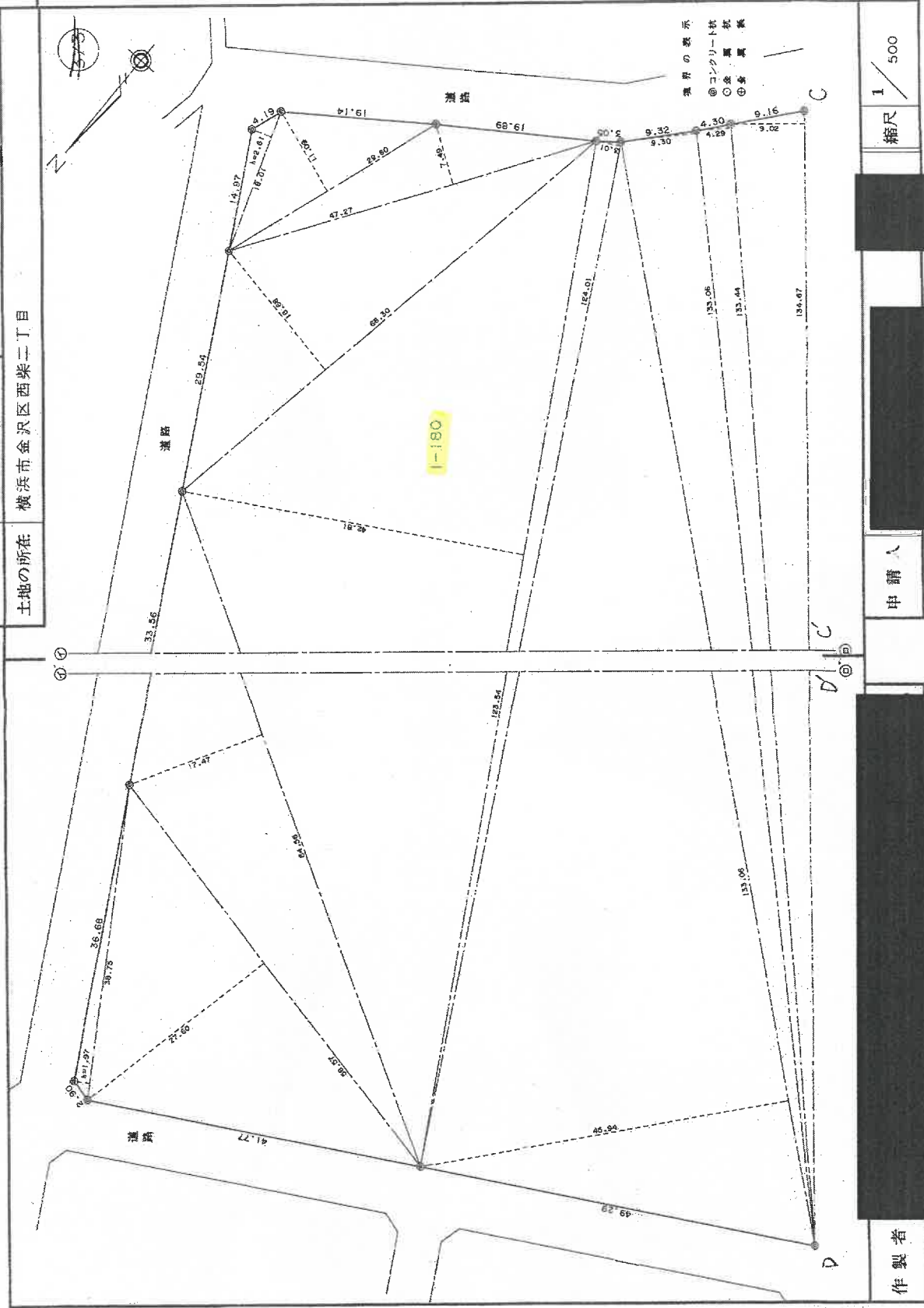
公用

324004

地番 1-180

土地の所在 横浜市金沢区西柴二丁目

地積測量図



縮尺 1/500

申請人

作製者

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(日調製)

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。
 (横浜地方事務局長官印)
 令和7年11月20日 横浜地方事務局相模原支局 登記官

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(4/5)

請求番号：31-1

登記年月日：平成10年12月10日

324005

地積測量図

地番 1-180

土地の所在 横浜市金沢区西柴二丁目

三斜求積表

地番	N	O	底辺	辺	高	高さ	面積	積
1			38.75	X	1.97		76.3375	
2			58.57	X	27.60		1616.5320	
3			84.56	X	17.47		1477.2632	
4			123.54	X	42.81		5288.7474	
5			124.01	X	3.01		373.2701	
6			133.06	X	45.94		6112.7764	
7			132.06	X	9.30		1237.4580	
8			133.44	X	4.29		572.4576	
9			134.67	X	9.02		1214.7234	
10			147.05	X	34.14		5020.2870	
11			147.05	X	2.99		439.6795	
12			146.11	X	16.08		2349.4488	
13			116.19	X	1.43		166.1517	
14			116.11	X	1.30		150.9430	
15			116.11	X	16.01		1858.9211	
16			93.82	X	4.12		386.5384	
17			93.67	X	1.43		133.9481	
18			93.67	X	28.97		2713.6199	
19			66.31	X	3.57		236.7267	
20			65.52	X	2.66		174.2832	
21			65.06	X	1.59		103.4454	
22			64.22	X	1.62		104.0364	
23			63.47	X	1.63		103.4561	
24			63.30	X	1.81		114.5730	
25			62.61	X	1.15		72.0015	
26			62.29	X	1.83		113.9907	
27			62.19	X	1.50		93.2850	
28			61.81	X	1.48		91.4788	
29			61.56	X	1.99		122.5044	
30			61.34	X	1.05		64.4070	
31			61.33	X	1.11		68.0763	
32			61.33	X	1.96		120.2068	
33			61.27	X	1.26		77.2002	
34			61.27	X	5.72		350.4644	
35			61.20	X	1.89		115.6680	

36	61.39	X	1.91		117.2549		
37	61.66	X	1.65		101.7390		
38	63.07	X	16.24		1024.2568		
39	63.07	X	1.32		83.2524		
40	66.55	X	21.08		1402.8740		
41	66.55	X	14.67		976.2885		
42	66.69	X	4.38		292.1022		
43	67.37	X	2.95		198.7415		
44	77.40	X	33.57		2598.3180		
45	77.40	X	7.47		578.1780		
46	76.76	X	1.52		116.6752		
47	77.92	X	5.17		402.8464		
48	104.74	X	34.54		3617.7196		
49	104.74	X	6.71		702.8054		
50	103.71	X	4.38		454.2498		
51	103.35	X	1.52		157.0920		
52	103.39	X	1.50		155.0850		
53	103.39	X	2.80		289.4920		
54	103.02	X	23.25		2395.2150		
55	77.85	X	1.49		115.9965		
56	77.86	X	10.08		784.8288		
57	77.86	X	19.36		1507.3696		
58	63.60	X	3.99		253.7640		
59	62.98	X	1.58		99.5084		
60	62.12	X	3.92		243.5104		
61	61.84	X	10.15		627.6760		
62	57.04	X	9.92		565.8368		
63	19.80	X	7.13		141.1740		
64	41.11	X	3.96		162.7956		
65	26.86	X	2.34		62.8524		
66	66.30	X	18.68		1238.4840		
67	47.27	X	7.49		354.0523		
68	29.80	X	11.09		330.4820		
69	18.01	X	2.61		47.0061		
合計					55514.4296		
合面積					27757.21480	m ²	
面積					27757.21		

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(日調製)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(横浜地方法務局金沢出張所管轄)

令和7年11月20日

横浜地方法務局相模原支局

登記官

作製者

申請人

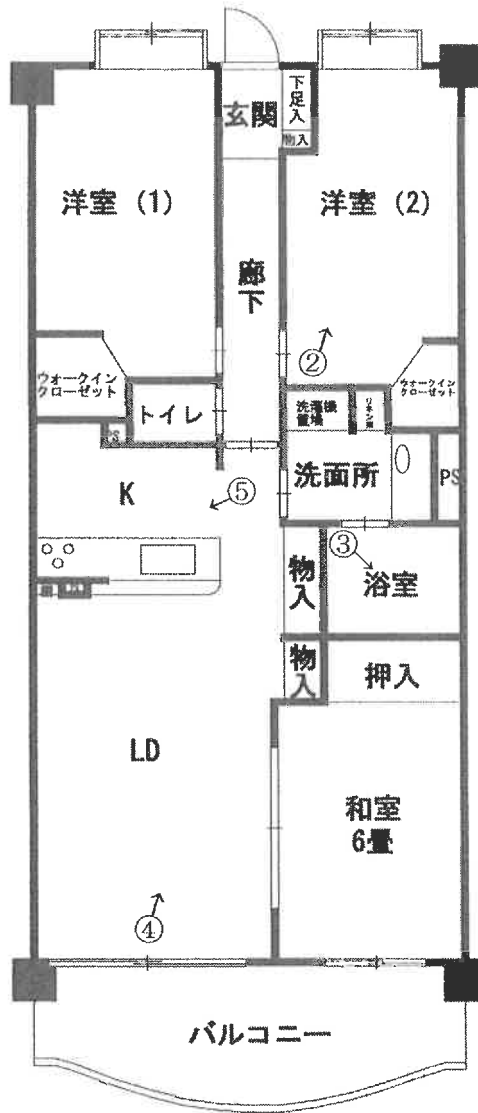
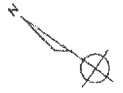
縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

(5/5)

請求番号：31-1

建物間取図



←○は写真撮影位置・方向

①



②



(18枚目)

③



④



(1 9 枚目)

⑤



(20枚目)



令和 7 年 (ケ) 第 319 号
令和 7 年 12 月 10 日 現地調査
令和 7 年 12 月 18 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 15,070,000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	住居表示 西柴二丁目31番C-215号
特 記 事 項		
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 横浜市金沢区西柴二丁目1番地180

建物の名称 ビクトリアヒルズ横濱サウスC棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西柴二丁目1番180の3215

建物の名称 C-215号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 71.01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 横浜市金沢区西柴二丁目1番180

地 目 宅地

地 積 27757.21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 254万9803分の7514

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

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	京急本線「能見台」駅の南東方約1.3km(道路距離)、最寄バス停「谷津坂住宅入口」より徒歩約9分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	中低層マンションが存在する高台の住宅地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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
	建蔽率	40%
	容積率	80%
	防火規制 その他	— 第1種高度地区、土砂災害警戒区域（急傾斜地・一部特別警戒区域を含む）、宅地造成等工事規制区域
画地条件 (規模、形状等)	規模	27,757.21㎡
	形状	やや不整形
	間口・奥行 地勢	北東側間口約110m、奥行約130m内外 概ね平坦であるが、傾斜地を一部含み、敷地内に段差有
接面道路の状況	西側幅員約8mの舗装市道に約240m、北西側幅員約6.5mの舗装市道に約130m、北東側幅員約6.5mの舗装市道に約110m、東側幅員約7mの舗装市道に約190m、南側幅員約6.5mの舗装市道（各々建築基準法第42条1項）に約76m、それぞれ接面。	
土地の利用状況等	目的物件の専有部分を含む計7棟の共同住宅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	254万9803分の7514
特記事項	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ビクトリアヒルズ横濱サウスC棟	
建物の用途	住宅等（総戸数69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12年10月18日新築（登記記載）
	経過年数	約26年
	経済的残存耐用年数	約24年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下1階付4階建 延べ5,455.41㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	エレベーター、オートロック、集合郵便受、ごみ置場、駐車場、駐輪場等	
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	大和ライフネクスト株式会社
	その他	—
管理の状況	普通	
特記事項	特になし。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	2階(215号室)：中間住戸 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	71.01㎡ (登記面積)		
間 取 り	3LDK		
バルコニー等	バルコニー11.08㎡ (パンフレット記載)		
仕 様	天 井	クロス貼等	
	床	フローリング等 (※特記事項①参照)	
	内 壁	クロス貼等 (※特記事項①参照)	
	設 備	ユニットバス、キッチン、トイレ、床暖房 (LD) トランクルーム (地下1階) 等	
	そ の 他	特になし	
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とおり。 令和7年12月15日現在		
		月額	滞納額
	管理費	10,448円	10,448円
	修繕積立金	10,768円	10,768円
	全体修繕積立金	9,617円	9,617円
	バイク置場	年払い12,000円	12,000円
	セキュリティシステム	770円	770円
	駐車場	11,500円	11,500円
	トランクルーム	250円	250円
	備 考	年14.6%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金：199円	
専有部分の 利用状況等	令和7年12月10日：内部立入調査 建物共有者Bが占有している。		

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">① 専有部分内部には、家財及び廃棄物等が堆積しており、床面及び壁面等の詳細調査が不可能であった。② 占有者の陳述によると、水廻り設備等を含む建物使用上の不具合箇所は存在しないとの事である。③ 建物内外装について、経年相当の損傷箇所等が存在する。④ 諸設備の不具合有無は確認出来なかった。
---------	--

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	× 71.01	÷ 0.85	× 0.34	= 8,520,000

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 26 年、経済的残存耐用年数 24 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 30%

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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 24 年}}{(\text{経過年数 26 年} + \text{経済的残存耐用年数 24 年})} \times (1 - 0.30) = 0.34$$

(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。

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)
186,000	× 0.80	149,000	× 27,757.21	× 1.0	× $\frac{7514}{2549803}$	= 12,190,000

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 金沢 (県) - 3

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 182,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{98} & = & 186,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：補正の必要はない。

◇地域格差：地価調査地の所在地域は対象地域と比し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：地積、接面状況、形状、地勢等の総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：要しない。

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）
8,520,000	+ 12,190,000	× 0.96	= 19,880,000

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：0.99（2階）

位置別補正：0.97（主要開口部：南西側、中間住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $0.99 \times 0.97 \times 1.00 = 0.96$

2 比準価格の試算

基準階の比準 価格（円/ m ² ）	個別格差 （階層・位置・品等程 度）	その他の 個別格差	専有面積 （m ² ）	比準価格（円）
295,000	× 0.96	× 1.00	× 71.01	= 20,110,000

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 m²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：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）

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 （8.7%） オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
1,695,543 （16.6%）	1,038,064	9.2%	10,944,805 ≒ 10,940,000	0.7786	8,517,884 （83.4%）	= 10,210,000 （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。居住目的の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

	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	19,880,000	× 1.00	= 19,880,000
比準価格	20,110,000	× 1.00	= 20,110,000
収益価格			10,210,000
調整後の価格			19,030,000

占有減価修正：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）
19,030,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99	－ 0	= 15,070,000

市場性修正：要しない。

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に1%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 金沢（県）－3

所 在：横浜市金沢区西柴1丁目259番13「西柴1-30-2」

価 格：182,000 円/m²

位 置：京急本線「金沢文庫」駅約1.0 km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：153 m²

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：北東4.5m市道

用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 6,032,069 円

符号1（土地） 2,415,210,356 円（敷地権割合 254万9803分の7514）

第7 附属資料の表示

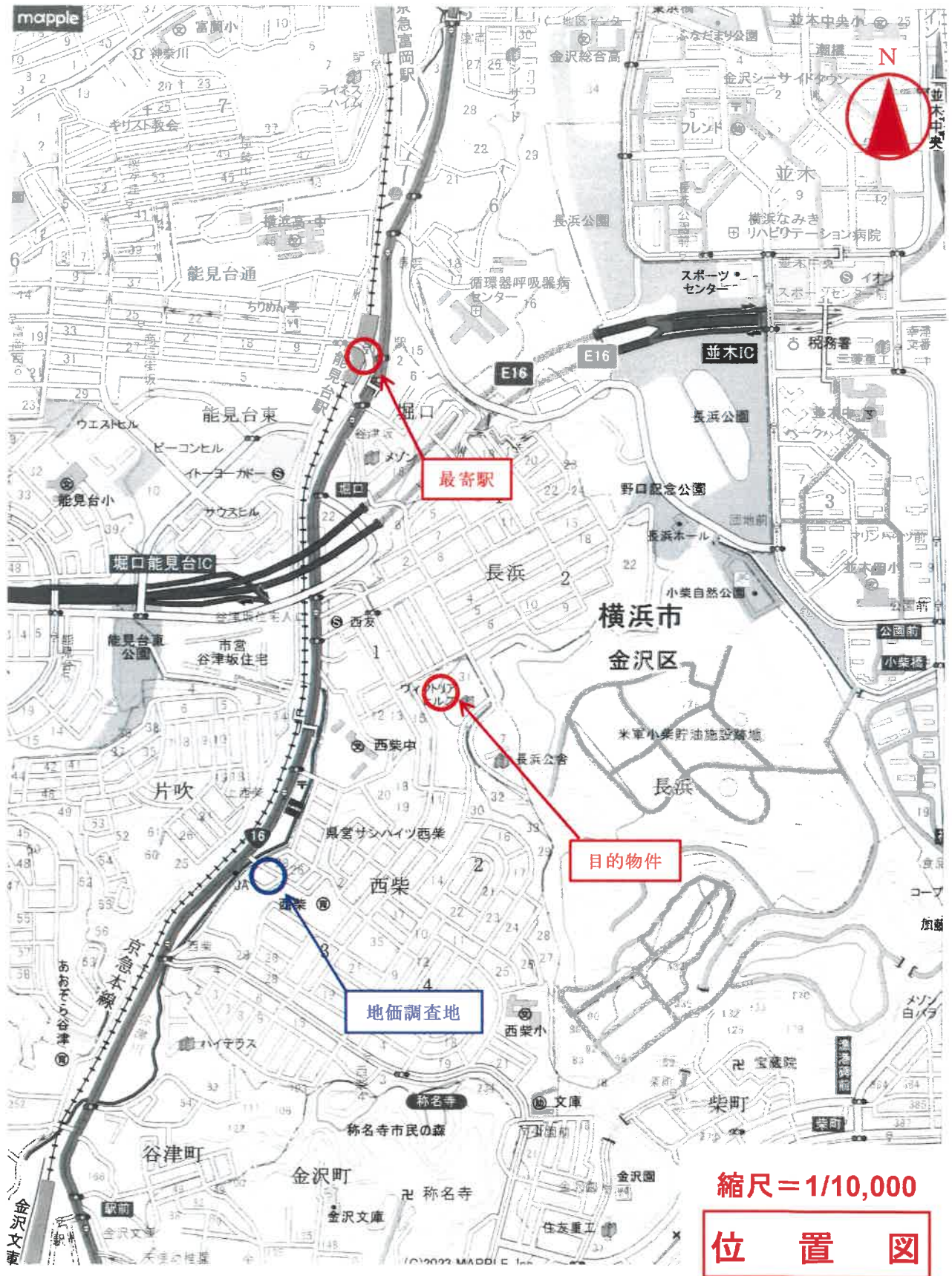
位置図

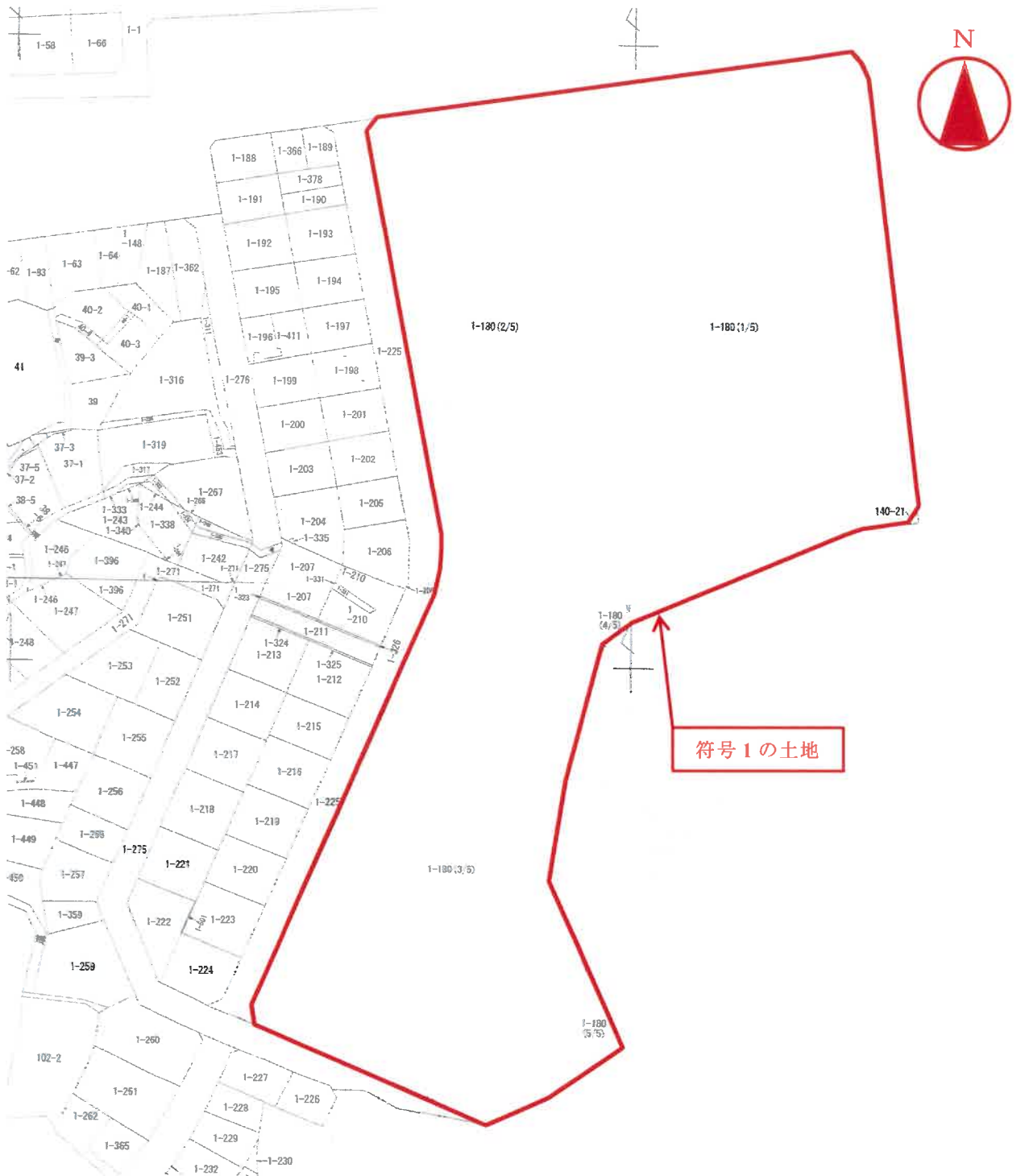
公図写（本図面は目的物件をA4判に抜粋したものである。）

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





符号1の土地

縮尺=1/600

公 図 写

(本図面は目的物件をA4判に抜粋したもの)

建物間取図

