

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月16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 8月18日から 令和 8年 8月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 9月 1日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 9月14日 午後 1時10分 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 9月 7日 午前10時00分から 令和 8年 9月 7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 7月16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	3,000,000 2,400,000		600,000	17,032	3,649



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区大岡二丁目 9 6 7 番地 1、9 6 3 番地 1 1、
9 9 4 番地 2、9 9 7 番地 2

建物の名称 メゾン・ド・ポエート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大岡二丁目 9 6 7 番 1 の 2 0 9

建物の名称 2 0 9

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 1 4 . 5 7 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 横浜市南区大岡二丁目 9 6 7 番 1

地 目 宅地

地 積 2 3 0 . 8 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区大岡二丁目 9 6 3 番 1 1

地 目 宅地

地 積 1 4 3 . 7 0 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区大岡二丁目 9 9 4 番 2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 60.52平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市南区大岡二丁目997番2

地 目 宅地

地 積 50.09平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9万1770分の1635



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 8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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 定めなし

賃 料 月額45,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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。ただし、本件請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 横浜市南区大岡二丁目 9 6 7 番地 1、9 6 3 番地 1 1、
9 9 4 番地 2、9 9 7 番地 2

建物の名称 メゾン・ド・ポエート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大岡二丁目 9 6 7 番 1 の 2 0 9

建物の名称 2 0 9

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 1 4 . 5 7 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 横浜市南区大岡二丁目 9 6 7 番 1

地 目 宅地

地 積 2 3 0 . 8 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区大岡二丁目 9 6 3 番 1 1

地 目 宅地

地 積 1 4 3 . 7 0 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区大岡二丁目 9 9 4 番 2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 60.52平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市南区大岡二丁目997番2

地 目 宅地

地 積 50.09平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9万1770分の1635



令和8年4月22日付上申書参照

令和7年(ヌ)第154号

令和8年2月2日受理

令和8年3月28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 横浜市南区大岡二丁目967番地1、963番地11、
994番地2、997番地2

建物の名称 メゾン・ド・ポエート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大岡二丁目967番1の209

建物の名称 209

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 14.57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 横浜市南区大岡二丁目967番1

地 目 宅地

地 積 230.83平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区大岡二丁目963番11

地 目 宅地

地 積 143.70平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区大岡二丁目994番2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 60.52 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市南区大岡二丁目 997 番 2

地 目 宅地

地 積 50.09 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9 万 1 7 7 0 分の 1 6 3 5



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市南区大岡二丁目15番2-209号	
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 ☐ 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	☒ 別紙回答書のとおり 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	弁護士法人マンションパートナーズ 電話 ()	
その他の事項		
敷 地 権	符号1、2、3、4	
現況地目	☒ 宅地（符号1乃至4） ☐ 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 ☒ 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乃至4） ☐ 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

令和 7 年 (ケ) 第 154 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 8 年 2 月 16 日現在

☒ 管理費	月額	4,700	円	☒ 滞納額	300,800	円
☒ 修繕積立金	月額	7,620	円	☒ 滞納額	414,020	円
☒ 建主金(修繕工費用)	月額	—	円	☒ 滞納額	264,822	円
☒ 束費	月額	—	円	☒ 滞納額	125,767	円
☒ 損害金	年	14	%	☒ 金額	248,140	円
☒ 滞納期間	令和 2 年 11 月分 ~ 令和 8 年 2 月分					

計 1,353,555 円

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。 なし

☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	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 ☐議事録 ☐
28条5項

(回答者) 住所・所在地

会 社 名

電話番号

ご担当者名(

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件1関係）									
占有範囲		☒ 全部 ☐							
占有者		☐ 債務者 ☒ 賃借人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） ☐ （ ））の陳述／■提示文書（建物賃貸借契約書（居住用））の要旨									
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐							
占有開始時期		平成25年6月13日							
最初の契約等	契約日	平成25年6月13日							
	期間	平成25年6月1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし							
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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし							
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）							
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）							
賃料・支払時期等		毎月金45、000円（毎月1日までに1月分を支払う） ☐ 前払（ ）分 円） ☐ 相殺（ ）分 円）							
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある（ ☐ 敷金金 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件1の賃借人)	1. 物件1には、平成25年6月から私が住居として使用しています。所有者であるBとは飲食店で知り合いになり、それが縁でBからここを借りました。賃貸借契約書も所持しています。現在、家賃の滞納はありません。 2. 入居時、私の費用負担で、クロスと床を張り替えて、台所とお風呂もクリーニングしました。エアコンも新しく取り替えました。部屋の中が汚かったのと、前々賃借人及び前賃借人が平成17年と平成22年にそれぞれこの部屋で病気が原因で亡くなられたとBから伺ったためです。 3. 物件1には、壁穴や壁に大きなひびや床のゆるみはありません。ただし、バルコニーへ通じる窓ガラスに50センチメートル程にわたりひびが入っています。これは、物をぶつけたわけではなくて、経年劣化により自然にひびが入ってしまいました。 ペットは飼っていません。 隣室とのトラブルや騒音もありません。 住んでいて気になる点もありません。 4. 5年位前に、4階の部屋で水道のトラブルが起きて、3階を通じて風呂の天井から水が漏れてくることがありました。その後、管理会社から修理したとの報告を受け現在は問題ありません。天井に水漏れの跡等もありません。 5. 物件1には、床暖房設備はありません。 本件マンションには、オートロックの設備はありますが、物置・トランクルーム・エレベーターの設備はありません。 本件マンションの居住者は、契約等を交わさずに無料で本件マンションの敷地内にある駐輪場を使用できます。

(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. 目的物件の状況は、間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述、建物賃貸借契約書（居住用）の記載及び立入調査等の結果から、3枚目、5枚目記載のとおり、Aが賃借権に基づいて住居として占有している。同人の賃借権が最先となると解する。
3. 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、経年劣化による汚損や損傷が認められるものの、躯体に関わる大きな損傷等は認められなかった。
4. 当職は、令和8年2月3日に所有者Bの住所に照会書を発送しているが、回答期限までにBからの回答は無かった。
5. 評価人の調査によれば、本件敷地は、東側で建築基準法42条1項1号に該当する市道、北側で42条に該当しない否道路、西側で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8年2月3日 (火)13:30-13:51	横浜地方法務局	■登記事項証明書申請受領
令和8年2月3日 (火)16:40~16:48	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影 ■Aに事情説明
令和8年2月3日(火)	当 庁	■Bへ照会書郵送
令和8年2月5日(木)	当 庁	■管理会社へ照会書郵送
令和8年2月21日 (土)12:50-13:10	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■Aから事情聴取 ■評価人同行

(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 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。

☐ 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

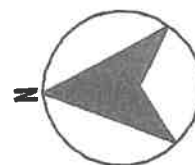
間 取 図

←○は写真撮影位置・方向

令和7年(又)第154号



209号



①



②



③



④



令和7年（ヌ）第154号

債権者 メゾン・ド・ポエート管理組合法人

債務者 田中正幸

令和8年4月22日

上 申 書

横浜地方裁判所

裁 判 官 殿

執行官 野口慎也 印

頭書事件について競売不動産の現況調査を命ぜられ、現況調査報告書を既に提出済みですが、今般原告訴訟代理人弁護士より管理費等の回答書について訂正の申立てがなされましたので、現況調査報告書の4枚目を別紙のとおり訂正する旨上申いたします。

令和 17 年 (ケ) 第 154 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 8 年 2 月 16 日現在

☒ 管理費 月額 4,700 円
☒ 修繕積立金 月額 7620 円
☒ 滞納金 月額 5080 円
☐ 滞納期間 平成 27 年 11 月分 ~ 令和 8 年 2 月分

※区分所有法による債権の金額
令和 2 年 (ハ) 第 94 号
判決
滞納額 582,800 円 ← 282,000 円含む
滞納額 658,210 円 ← 244,190 円含む
滞納額 576,849 円 ← 186,260 円含む
滞納額 811,796 円 ← 172,147 円含む

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。 751

☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	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 ☐ 議事録 ☐

28 条 5 項

(回答者) 住所・所在地

会社名

電話番号

ご担当者名 ()



令和 7 年 (ヌ) 第 1 5 4 号
令和 8 年 2 月 2 1 日 現地調査
令和 8 年 3 月 2 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 3,000,000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	住居表示：横浜市南区大岡二丁目15番2号
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 横浜市南区大岡二丁目 9 6 7 番地 1、9 6 3 番地 1 1、
9 9 4 番地 2、9 9 7 番地 2

建物の名称 メゾン・ド・ポエート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大岡二丁目 9 6 7 番 1 の 2 0 9

建物の名称 2 0 9

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 1 4 . 5 7 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 横浜市南区大岡二丁目 9 6 7 番 1

地 目 宅地

地 積 2 3 0 . 8 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区大岡二丁目 9 6 3 番 1 1

地 目 宅地

地 積 1 4 3 . 7 0 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区大岡二丁目 9 9 4 番 2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 6 0 . 5 2 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市南区大岡二丁目 9 9 7 番 2

地 目 宅地

地 積 5 0 . 0 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9 万 1 7 7 0 分の 1 6 3 5



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乃至4の土地）

位 置 ・ 交 通	横浜市営地下鉄ブルーライン「弘明寺」駅の南方約300m（道路距離）の所に位置する。	
付 近 の 状 況	鎌倉街道背後（旧鎌倉街道沿い）に中層のマンション、店舗及び一般住宅等が建ち並ぶ住商混在地域	
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 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 第5種高度地区、宅地造成等工事規制区域等
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	485.14m ² （符号1乃至4の合計登記地積） 不整形地 （別添公図写参照） 間口約8.5m（東側）、奥行約20m（最長） 売却対象物件1の存する周辺は、概ね平坦である。符号1乃至4の敷地内は概ね平坦である。周囲の隣接地とも、概ね等高である。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	東側が幅員約7m舗装市道（井土ヶ谷第454号線・建築基準法第42条1項1号）に約8.5m等高に接する中間画地である。なお、西側が幅員約2.7m未舗装私道（建築基準法第42条2項）及び北側が幅員約2.3m未舗装通路（建築基準法外）に各等高に接しているが、出入りも出来ず道路としての効用は希薄である。	
土地の利用状況等	売却対象物件1（メゾン・ド・ポエート）が存する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、東側市道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面では、東側市道に埋設管あり
	下水道	事業者提供図面では、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	9万1770分の1,635
特記事項	・符号1乃至4の土地は、容積率境に存する。符号1乃至4の土地の西方で南北に走る県道横浜鎌倉線（通称：鎌倉街道）の東側道路境界線より25m以内までについては、指定容積率が300%になる。符号1乃至4の土地の北西側一部が該当している。	

2 建物の概況

(1) 1 棟の建物の概要

マンション名	メゾン・ド・ポエート（登記記載）	
建物の用途	住宅（総戸数56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63年4月18日新築（登記記載） 約38年 約12年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 延べ 991.25㎡	
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼等 その他：—	
設 備	テレビ共同視聴設備、自転車置場、集合郵便受及びゴミ置場等	
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 株式会社マイムコミュニティー（インターネット情報） 巡回
管理の状況	普通	
特 記 事 項	1. エレベーターはない。 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： 61南1214・昭和62年3月25日 建築確認申請確認番号・年月日： 61南1214・昭和62年5月14日 検査済証交付年月日：昭和63年5月24日	

(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(209号室)・中間住戸（主要開口部の方位：西向き）		
床 面 積	14.57㎡（登記面積）		
間 取 り	1 ルーム		
バルコニー等	バルコニー：約3㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 クッションフロア等 ビニールクロス等 ユニットバス、ミニキッチン及び物入等 －	
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通り。 令和 8 年 2 月 16 日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	4,700 円	300,800 円
	修繕積立金	7,620 円	414,020 円
	違約金(弁護士費用)	－	264,822 円
	実 費	－	125,767 円
	備 考	248,146 円（年率：14%、滞納期間：令和 2 年 11 月分から令和 8 年 2 月分まで）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 8 年 2 月 2 1 日：内部立入調査 賃借人 A が占有している。 (特記事項 1 参照)		
特 記 事 項	1. 賃貸借契約等の概要は、以下の通りである。なお、現賃貸借契約成立の時期（引渡しの時期）を考慮し、買受人に優先する賃借権と判断した。 賃貸人：所有者 賃借人：A 占有開始時期：平成25年6月13日 契約期間：平成 25 年 6 月 1 日から期間の定めなし		

	月額家賃：45,000円 敷金：なし 2. 賃借人Aの話では、自分が賃借する前に2回（平成17年及び平成22年）、当時の賃借人が室内で死亡（病死）しているとのことであり、その関係で賃借人が決まらないことから、Aが所有者に頼まれて入居したとのことである。 3. 上記2.もあり、更に、賃借人Aが入居するときは、室内の汚れが酷く、賃借人Aが自らリフォームすることになったので、敷金はなしの約束で入居したとのことである。 4. 洋室のサッシにひびが入っている。 5. 5年位前に4階の部屋で水道トラブルが起きて、3階を通じて風呂の天井から水が漏れたことがある。 6. 十分な稼働確認が行えていないことから、今後、不具合等発生の可能性を有している。
--	--

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)
340,000	× 14.57	÷ 0.82	× 0.19	= 1,150,000

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 38 年、経済的残存耐用年数 12 年

：観察減価率（中古マンションの市場性及び経年劣化、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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 12 年}}{(\text{経過年数 38 年} + \text{経済的残存耐用年数 12 年})} \times (1 - 0.2) = 0.19$$

(2) 敷地権価格（符号 1 乃至 4 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)
358,000	× 0.90	322,000	× 485.14	× 1.0	$\times \frac{1,635}{91,770}$	= 2,780,000

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 5－8」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 365,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{108}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 358,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：特に必要なし。

◇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（不整形、規模（マンション地としての流動性含む）及び三方路に準ずる効用）並びに行政的条件（一部容積率 300%に該当）等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地 積：符号 1 乃至 4 の合計登記数量

◇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）
(1, 150, 000	+ 2, 780, 000)	× 0.96	= 3, 770, 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（エレベーター無しの場合の2階を基準に2階）

位置別補正：0.96（西開口 0.96・中間住戸 1.00）

その他補正：1.00（特になし）

$$\text{相乗積 } 1.00 \times 0.96 \times 1.00 = 0.96$$

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）
380, 000	× 0.96	× 1.00	× 14.57	= 5, 320, 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：特になし

3 収益価格の試算

目的物件は、賃貸借契約の成立時期等より、現在の賃貸借状況に基づき、市場動向も勘案した総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して収益価格を次の通り求めた。

総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	還元利回り	その他 補正	収益価格 (円)
518,000	$\times (1 - 0.340)$	342,000	$\div 8.0\%$	$\times 1.00$	$= 4,280,000$

総収益：目的物件の賃貸状況に基づいて上記の通り査定した。

総費用：管理費、修繕積立金、公租公課、損害保険料等につき、総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：

競売による売却物件資料や一般市場の売買資料により収集された多数の売却利回りから、標準的な費用性を考慮し、標準的利回りを抽出して、これに立地・建物・テナント・賃料等の各状況による個別リスクを考慮して求めた。

その他補正：特になし。

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。ワンルームマンションでは、投資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、収益価値の裏付けとして収益価格を関連付け、更に築年、品等が考慮されている積算価格を参考として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：10 比準価格：50 収益価格：40

	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	3,770,000	× 1.00	= 3,770,000
比 準 価 格	5,320,000	× 1.00	= 5,320,000
収 益 価 格	4,280,000		
調整後の価格	4,750,000		

占有減価修正：売却対象物件は、間取り及び規模から、実需よりも賃貸投資用の物件であることから占有減価の必要性は無いものと判断した。

(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）
4,750,000	× 1.0	× 0.8	× 0.79	— 0	= 3,000,000

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21%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5－8」

所 在：横浜市南区中里1丁目50番1「中里1-9-31」
価 格：365,000円/㎡
位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「弘明寺」駅500m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：255㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北西22m県道、北東側道
用 途 指 定 等：近隣商業地域(建蔽率80%，容積率300%)
そ の 他：防火地域
地 域 の 概 要：店舗、事務所、マンション等が混在する商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物）	1,216,596円
符号1（土地）	40,164,420円（敷地権割合9万1770分の1,635）
符号2（土地）	25,003,800円（敷地権割合9万1770分の1,635）
符号3（土地）	10,530,480円（敷地権割合9万1770分の1,635）
符号4（土地）	8,715,660円（敷地権割合9万1770分の1,635）

第7 附属資料の表示

位置図

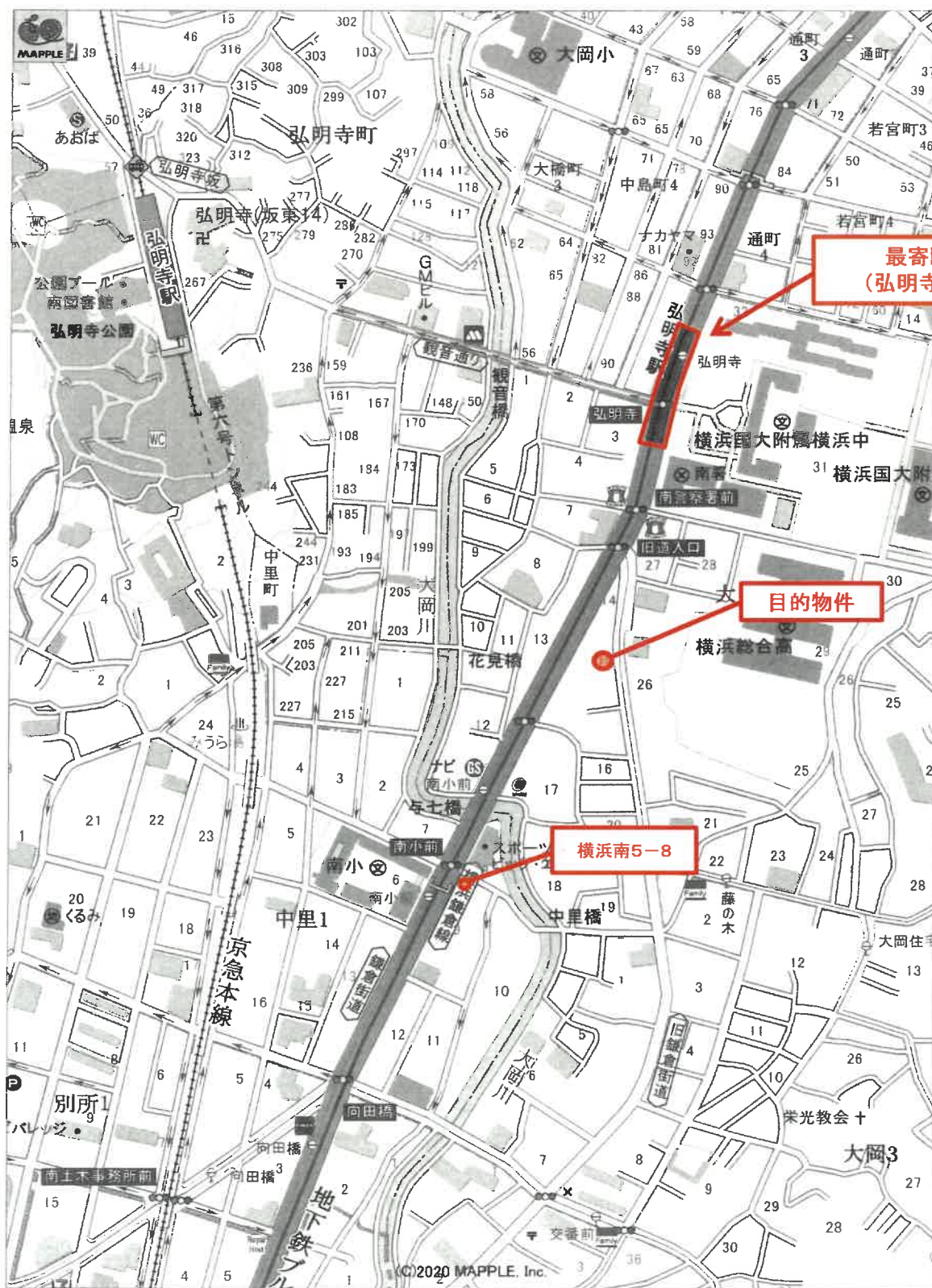
公図写

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)



1:5,000 相当

※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。





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9月16日 横浜地方方法務局

2014年12月

地图整理番号：M54977

原図より70%縮小

509798	各 階 平 面 図		家 屋 番 号 大岡 2 丁目 967-1-209	建 物 平 面 図 大岡 2 丁目 967-1-209	縮 尺 1 / 500
	建物の所在 横浜市南区大岡 2 丁目 967 番地 1、963 番地 11、994 番地 2、997 番地 2		建物の存する部分 2 階 建物番号 209	縮 尺 1 / 250	

物件 1

0.42 X 2.14 = 0.8988

4.85 X 2.82 = 13.6770

= 14.5758

2 階部分床面積 14.57 m²

作 製 者

申 請 人

縮 尺

1 / 250

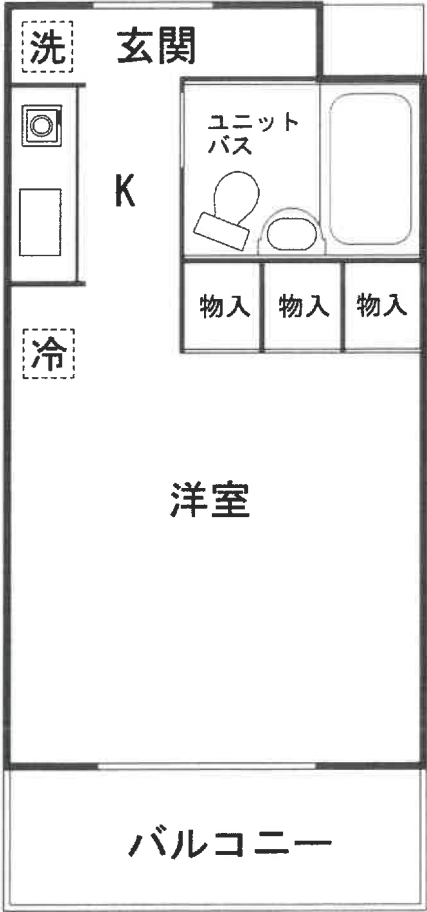
3 年 4 月 1 日 (作製)

縮 尺

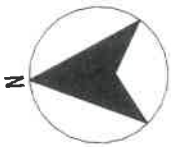
1 / 250

縮 尺

1 / 500



209号



令和 8 年 4 月 3 0 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(ヌ)第 1 5 4 号の評価書につきまして、令和 8 年 3 月 2 日評価を行い、既に提出済みであります。その後、令和 8 年 4 月 1 0 日、原告訴訟代理人弁護士より滞納管理費及び滞納修繕積立金の訂正が提出されたので、評価書を下記の通り修正させて頂きたく上申致します。

1. 訂正箇所：本文、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 管理費等 を下線の通り訂正します。

管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記の通り。		
	令和 8 年 2 月 16 日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	4,700 円	<u>582,800 円</u>
	修繕積立金	7,620 円	<u>658,210 円</u>
	違 約 金 等	—	<u>576,849 円</u>
	備 考	<u>811,796 円</u> （年率：14%、滞納期間：平成 27 年 11 月分から令和 8 年 2 月分まで）	

2. 訂正箇所：本文、15 ページ。第5評価額算出の過程4.(2)評価額の判定

滞納管理費相当額の減価：の記載 を下線の通り訂正します。

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、本件請求債権及
び配当要求債権がその一部であることを考慮し
て、21%と求めた。

以 上