

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 20 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 9 月 24 日から 令和 8 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 6 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 10 月 19 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 10 月 13 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 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 8 月 20 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	11,580,000 9,264,000		2,316,000	28,600	6,128
			</		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市磯子区森一丁目 2 0 3 5 番地 1

建物の名称 第 1 磯子ハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森一丁目 2 0 3 5 番 1 の 1 8 4

建物の名称 1 0 1 8

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 0 階部分 5 6 . 0 5 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 横浜市磯子区森一丁目 2 0 3 5 番 1

地 目 宅地

地 積 2 2 4 7 . 2 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 1 8 5 3 分の 5 6

物 件 明 細 書

令和 8年 6月10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】

本件所有者及びAが占有している。Aの占有権原は使用借権と認められる。

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。ただし、本件申立ての請求債権はその一部である。また、滞納管理費等について、本件競売手続において管理組合から配当要求がなされている。

《 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 横浜市磯子区森一丁目 2 0 3 5 番地 1

建物の名称 第 1 磯子ハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森一丁目 2 0 3 5 番 1 の 1 8 4

建物の名称 1 0 1 8

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 0 階部分 5 6 . 0 5 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 横浜市磯子区森一丁目 2 0 3 5 番 1

地 目 宅地

地 積 2 2 4 7 . 2 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 1 8 5 3 分の 5 6

令和 8 年(ヌ)第 1 号

令和 8 年 2 月 1 2 日受理

令和 8 年 3 月 2 3 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 横浜市磯子区森一丁目 2 0 3 5 番地 1

建物の名称 第 1 磯子ハイツ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 森一丁目 2 0 3 5 番 1 の 1 8 4

建物の名称 1 0 1 8

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 0 階部分 5 6 . 0 5 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 横浜市磯子区森一丁目 2 0 3 5 番 1

地 目 宅地

地 積 2 2 4 7 . 2 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 1 8 5 3 分の 5 6

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市磯子区森一丁目15番1-1018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 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者A 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 占有権原は、執行官の意見欄記載のとおり	
管理費等の状況	☒ 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 ☐ 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	管理組合代理人弁護士	
その他の事項		
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 ☒ 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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 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)	☒ 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8年(ヌ)第1号

担当執行官 中嶋 耕治様

回答書

1 管理費等の額及び滞納額は次の通りです。

令和8年2月28日現在

☒ 管理費	H27.9～R5.2月分(除R4.12)月額	7,200円	滞納額	640,800円
☒ 修繕積立金	期間同上	月額13,000円	滞納額	1,157,000円
☒ 組合費	期間同上	月額200円	滞納額	17,800円
☒ 遅延損害金		年3～14.6%	金額	1,826,527円
計算は別紙記載1の通り				

☒ 滞納期間 H27.9～R5.2月分(除R4.12) (89ヶ月)

☒ 違約金(注 配当要求分を含む) 金額 853,007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通りです。

水道料金は管理組合が検針し徴収して水道局に支払っています。額は毎月異なります。

本件所有者に関して判決による未払額は次の通りです。

☒ 水道料金	金額	11,445円
☒ 遅延損害金	年3%	金額 305円
計算は別紙記載2の通り		

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を提出する。

☒ 管理規約

☒ 上申書

別紙 遅延損害金の計算（令和8年2月28日現在）

1 御庁令和8年（ヌ）第1号事件 申立書 別紙請求債権目録記載分（後記2を除く）

① 御庁令和7年（ワ）第1175号事件主文第1項のうち確定損害金 961,846円

② 同事件主文第1項のうち

83万6400円に対する令和7年3月18日から

令和8年2月28日まで年14.6%の割合による

遅延損害金（348日分）

116,426円

③ 同事件主文第2項のうち確定損害金

595,432円

④ 同事件主文第2項のうち

97万9200円に対する令和7年3月18日から

令和8年2月28日まで年14.6%の割合による

遅延損害金（348日分）

136,304円

⑤ 同事件主文第3項のうち

11万2705円に対する令和7年4月10日から

令和8年2月28日まで年3%の割合による遅延損害

金（325日分）

3,010円

⑥ 同事件主文第4項のうち

68万2000円に対する令和7年7月3日から令

和8年2月28日まで年3%の割合による遅延損害

金（241日分）

13,509円

⑦ 合計

1,826,527円

（注 配当要求にかかる違約金分については遅延損害金は請求していない）

2 御庁令和8年（ヌ）第1号事件 申立書 別紙請求債権目録記載分のうち水道料金に係る御庁令和7年（ワ）第1175号事件主文第5項のうち

1万1445円に対する令和7年4月10日から令

和8年2月28日まで年3%の割合による遅延損害

金（325日分）

305円

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 目的物件は平成17年に私が購入し、妻Bと共に住んでいました。 その後、Bとは離婚し、目的物件は財産分与でBに所有権が移りました。 現在は、私がBに同居させてもらい、2人で暮らしています。 私がこの部屋に住むことについて、契約や金銭の支払いなどはしていません。 2 ペットは飼っていません。 喫煙はベランダでします。 3 目的物件は私が購入した際、和室3部屋を洋室2部屋に構造変更しました。 4 以前、上階の排水が漏れてしまい、この部屋のトイレの壁面が腐ったことがありました。 修繕は終わりましたが、本来、コンクリートだった壁が板に変更されたため、 トイレ内で周囲の音が聞こえるようになってしまいました。 5 ほかに、玄関や洗面所の壁面にも漏水がありました。おそらく屋上ペントハウスの根本辺りからの漏水と思っていましたが、大規模修繕工事以降は漏水はしていません。 6 屋上に駐車場があり、エレベーターで自動車を1階から屋上へ上げる構造になっています。 この駐車場は分譲されており、それぞれが個人所有となっています。 このエレベーターの維持費など、屋上駐車場に関する費用は、駐車場所有者が負担しています。 7 3年位前に、大規模修繕がありました。 8 騒音については、目の前の道路を通る車の音が多少聞こえます。 ほかに、建物内部や付近で工事があると、その音がかなり反響して響くため、 現場と距離があってもすぐ近くで工事しているような大きな音が聞こえてきます。 9 今回の立入調査について、室内に動産が多数ある部屋もあって見られたくないの ので、居室内の写真撮影はしないよう希望します。

(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 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枚目のとおりである。
受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 占有関係について
目的物件は、建物所有者B及びAが居住している。
Aは従前、目的物件の所有者であったが、離婚及び財産分与を経て所有権が元妻Bに移転した。
Aが目的物件に居住することについて、AB間で契約や金銭のやり取りはなく、Aは事実上居住している状況であるが、法律上、ABは家族関係になく、AをBの占有補助者として認定することにやや疑義がある。
以上から、Aについても目的物件の占有者と認め、目的物件はABの共同占有として、またAの占有権原はBとの黙示の使用借として報告する。
- 3 目的物件の状況について
 - (1) 物件1建物は、経年劣化があるほか、A陳述のとおり壁面に漏水の痕跡が見られた。
 - (2) ダイニングキッチンについて、経年による壁紙の剥離が確認されたほか、コンロ付近の天井部分にコンロ使用が原因と思われる汚れがあった。
また、床面にも使用、経年による傷みが見られた。
 - (3) 「洋室1」は、多数の動産が置かれており、床面を中心に目視確認できない部分が多いが、目視できる範囲で目立った損傷などは確認されなかった。
 - (4) 「洋室2」は、ベッド、タンスなどが置かれており、損傷等は確認できなかった。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、南東側、北東側及び北西側が、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
8年2月17日 (火)	執行官室	債権者代理人弁護士へ管理費照会書送信 (回答あり)
8年2月18日 (水) 9 : 24 — 9 : 25	電話連絡	横浜地方法務局金沢出張所に対し、目的物件建物の規約共用設定登記の家屋番号照会 (該当なし)
8年2月18日 (水) 17 : 28 — 17 : 35	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
8年2月24日 (火) 9 : 35 — 9 : 40	電話連絡	Aから電話連絡、立入日時等調整
8年3月8日 (日) 13 : 06 — 14 : 12	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
8年3月18日 (水) 13 : 44 — 13 : 49	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
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。

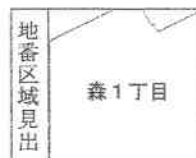
☒ 令和 8年 3月 8日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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提出されるまでの間、これに代わるものとして補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	横浜市磯子区森一丁目				地番	2035番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日					贈付年月日 (原図)	昭和38年3月8日		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。

(横浜地方法務局金沢出張所管轄)

令和8年1月5日

横浜地方法務局

請求番号：20-1

(1/1)

登記官

(8枚目)



登記年月日：昭和46年1月16日

192838

1008

醫學博士

781-184

存在の建物

橫濱市磯子区新島町2-25-1

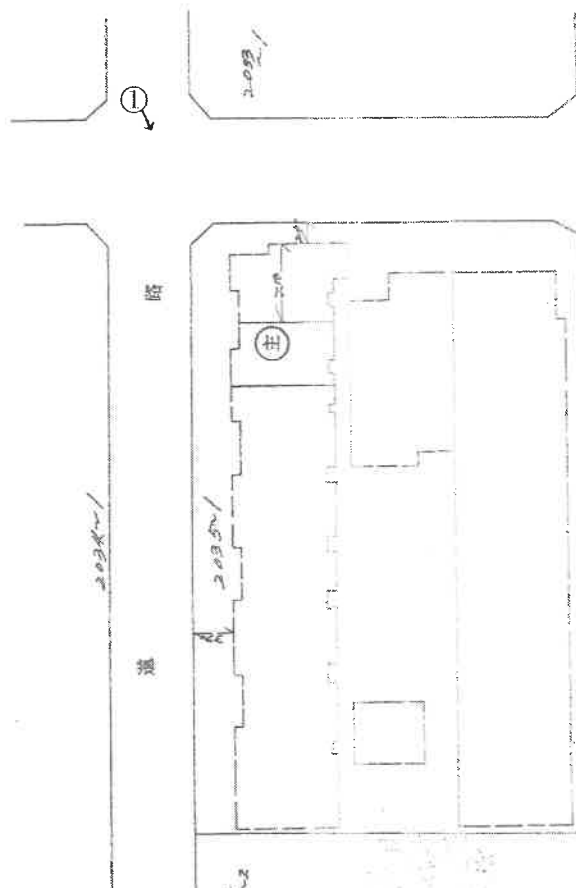
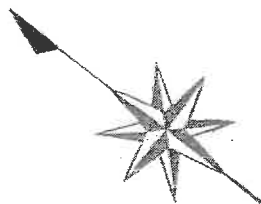
日 一 十 一 十

圖 面 階 平 面 圖

製 年 月 日	製 者
昭和四十五年 一月 一日	作

申請人

癸未年正月拾六日



25

道

(藏野金十萬圓強親王長田)

1

1

環

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
←○は写真撮影位置・方向

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。

(橫濱地方法務局金沢出張所管轄)

令和8年1月5日

橫濱地方法務局

(9枚目)

(1/2)

請求番号：20-2

登記年月日：昭和46年1月16日

192839

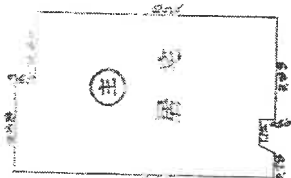
建物図面図面図面

家屋番号	2035-1824
建物の所在	横浜市中区 2035-1824

製作年月日	昭和46年1月16日
製作者	昭和四十五年拍賣人

申請人

昭和六年一月十六日



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

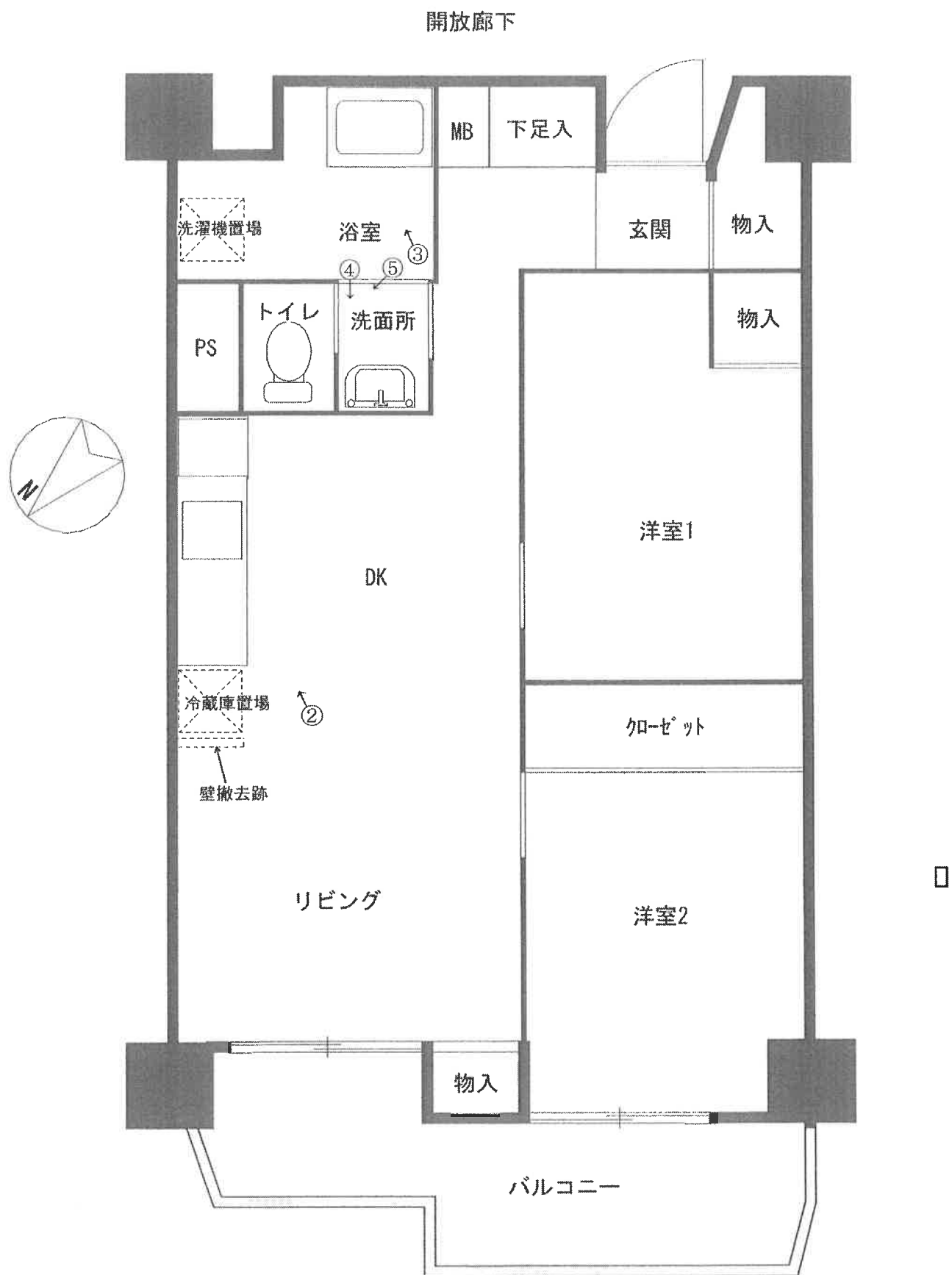
(日本土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200 1/1

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。
(横浜地方裁判所金沢出張所等轄)
令和8年1月5日 横浜地方裁判所

(10枚目)

間取図



①



②



(1 2 枚 目)

③



④漏水による壁面損傷の状況



(1 3 枚目)

⑤漏水による壁面損傷の状況



上 申 書

令和8年6月3日

横浜地方裁判所 第三民事部 物件明細係御中

申立債権者代理人
弁護士

ご下問の件につきまして、次のご通り補足して上申する。

1 判決対象時の対象物件の管理費等について

本件債務名義対象の物件（1018号室）の管理費等については、平成27年9月分～令和5年2月分（令和4年12月分は除く）の分（過去分）が滞納となっている。その後令和5年3月分以降については債務者は支払を再開しているところである。

上記滞納当時の管理費は債務名義である判決書記載の通り

管理費	月額 7, 200円
修繕積立金	月額13, 000円
組合費	月額 200円
合計	月額20, 400円

である。

2 その後の管理費の改定について

令和7年6月16日に本件債務名義である判決が出された後であるが、同年6月28日開催の第42期通常集会において、管理費等が改訂され、対象物件（1018号室）は次の通り管理費等となった。

管理費	月額10, 800円
修繕積立金	月額13, 000円
合計	月額23, 800円

（第42期通常集会議事録7丁参照）

なお対象物件1018号室は上記議事録の住宅2型に相当する。また組合費は同総会においては、今後は別途請求しないことと決せられた。

3 以上の通りであり、令和8年2月28日付執行官宛回答書記載の管理費等月額欄についての趣旨を明確にするため、本書を提出する所存である。

以 上



令和 8 年 (ヌ) 第 1 号

令 和 8 年 3 月 8 日 現地調査

令 和 8 年 3 月 27 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 11,620,000 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の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き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) 磯子区森 1-15-1-1018
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 横浜市磯子区森一丁目 2 0 3 5 番地 1

建物の名称 第 1 磯子ハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森一丁目 2 0 3 5 番 1 の 1 8 4

建物の名称 1 0 1 8

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 0 階部分 5 6 . 0 5 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 横浜市磯子区森一丁目 2 0 3 5 番 1

地 目 宅地

地 積 2 2 4 7 . 2 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 1 8 5 3 分の 5 6



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	JR根岸線「磯子」駅の南西方 約400m（道路距離） 最寄バス停「磯子駅前」より徒歩約 5 分 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中高層の店舗共同住宅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	市街化区域 商業地域 建 蔽 率 80% 容 積 率 400% 防 火 規 制 防火地域 そ の 他 の 規 制 第7種高度地区、宅地造成等工事規制区域、緑化地域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2,247.24㎡ ほぼ長方形 間口 約60m 、奥行 約40m 接面道路と等高、平坦
接面道路の状況	南東側 約25m 市道（建築基準法第 42 条 1 項 ）に 約60m 接面。 北東側 約10m 市道（建築基準法第 42 条 1 項 ）に 約40m 接面。 北西側 約8m 市道（建築基準法第 42 条 1 項 ）に 約60m 接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1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	11,853 分の 56
特 記 事 項	◇目的土地は、横浜市の浸水想定区域内にある。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	第1磯子ハイツ	
建物の用途	住宅・店舗（総戸数 205 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	昭和45年12月14日（登記記載）
	経過年数	約56年
	経済的残存耐用年数	約4年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階付 地上11階 延べ 14,730.94㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル一部タイル貼等 その他：特になし	
設 備 等	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、カーリフト、 駐車場（屋上）	
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	日本ハウズイング株式会社
	管理形態	日勤管理
管理の状況	普通	
特 記 事 項	◇屋上に駐車場が設置されており、カーリフトを使用し昇降する。駐車場はマンションの販売時に分譲販売されている。 ◇第一磯子ハイツは昭和45年に建築されており、現行容積率を超過する既存不適格建築物である。 ◇新耐震基準前の建物である。 ◇オートロック設備は無い。	

(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	10階 (1018号室) 中間部屋 主要開口部の方位：北西向き		
床 面 積	56.05㎡ (登記面積)		
間 取 り	2 L D K		
バルコニー等	約7.0㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼、板貼等	
	床	フローリング等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	ユニットバス、トイレ、キッチン等	
	そ の 他	なし	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	代理人弁護士の回答によれば下記のとおり。 令和 8 年 2 月 28 日 現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	7,200円	640,800円
	修繕積立金	13,000円	1,157,000円
	組 合 費	200円	17,800円
		年3～14.6% の遅延損害金の規定あり。	
	備 考	遅延損害金 1,826,527円 違約金 853,007円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年3月8日 : 内部立入調査		
	建物所有者B及びAが占有している。 ※Aは従前の所有者で離婚・財産分与を経て所有権が元妻Bに移転した。 A及びBの間で契約や家賃の授受はない。		
特 記 事 項	◇和室だった部分をAが洋室に変更している。 ◇冷蔵庫置場横にあった壁は現在の占有者により撤去されている ◇トイレ、玄関、洗面所で過去に漏水があったことを述べている。 ◇ペットは飼っておらず、タバコはベランダで吸っており、調査時点ではこれらの匂いはほとんど感じられなかった。 ◇DKに経年による剥離がみられた。コンロ付近の天井に汚れがある。 ◇洋室1は動産が多く、壁床等の確認が出来なかった。		

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)
350,000	× 56.05	÷ 0.82	× 0.05	= 1,200,000

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 56年 、 経済的残存耐用年数 4年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 20%

： 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり
査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 4\text{年}}{(\text{経過年数 } 56\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 4\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.05$$

(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)
407,000	× 1.00	407,000	× 2,247.24	× 1.00	× $\frac{56}{11,853}$	= 4,320,000

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 横浜磯子 5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 553,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{140} & = & 407,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和 8 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、
接近条件、街路条件、環境条件、行政条件等の
総合格差で上記の通り。

個別格差 : 目的土地は形状で劣り、角地で優る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）
1,200,000	+ 4,320,000	× 0.96	= 5,300,000

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：1.03；（10階）

位置別補正：0.93；（北西）0.93 × （中間部屋）1.00

その他補正：1.00；

相乗積 $1.03 \times 0.93 \times 1.00 = 0.96$

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)
441,000	× 0.96	× 0.95	× 56.05	= 22,540,000

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：管理の状況等を考慮。

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	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格
	4年目期首 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$	複利 現価率 (7.9%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
(円) ア	(円) イ	ウ	エ	オ	カ	(円) ア+カ キ
1,897,497 (16.6%)	1,034,230	8.4%	= 11,942,894 = 11,940,000	0.7960	9,504,240 (83.4%)	= 11,400,000 (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複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

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。

(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	5,300,000	× 1.00	= 5,300,000
比準価格	22,540,000	× 1.00	= 22,540,000
収益価格			11,400,000
調整後の価格			14,530,000

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)
14,530,000	× 1.0	× 0.80	× 1.00	-	= 11,620,000

市場性修正 : 目的物件に特有の要因で市場性に特に影響ある場合に特記する。

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 : 本件請求債権及び配当要求債権を考慮して
減価不要と判断した。

その他の控除(敷金等) : 控除不要と判定した。

第6 参考価格資料

1 . 地価公示価格 : 横浜磯子5－1

所 在 : 横浜市磯子区森1丁目2031番5 「森1－7－6」

価 格 : 553,000円/㎡

位 置 : JR根岸線「磯子」駅 約100m

価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日

地 積 : 991㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側 27m 市道 、背面道

用 途 指 定 等 : 商業地域

(建蔽率 80% ・ 容積率 400%)、防火地域

地 域 の 概 要 : 中高層の店舗ビルが建ち並ぶ駅前商業地域

2 . 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1 (建物) 2,042,907円

符号1 (土地) 510,635,850円 (敷地権の割合 11,853分の 56)

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 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

間取図

以上

磯子区

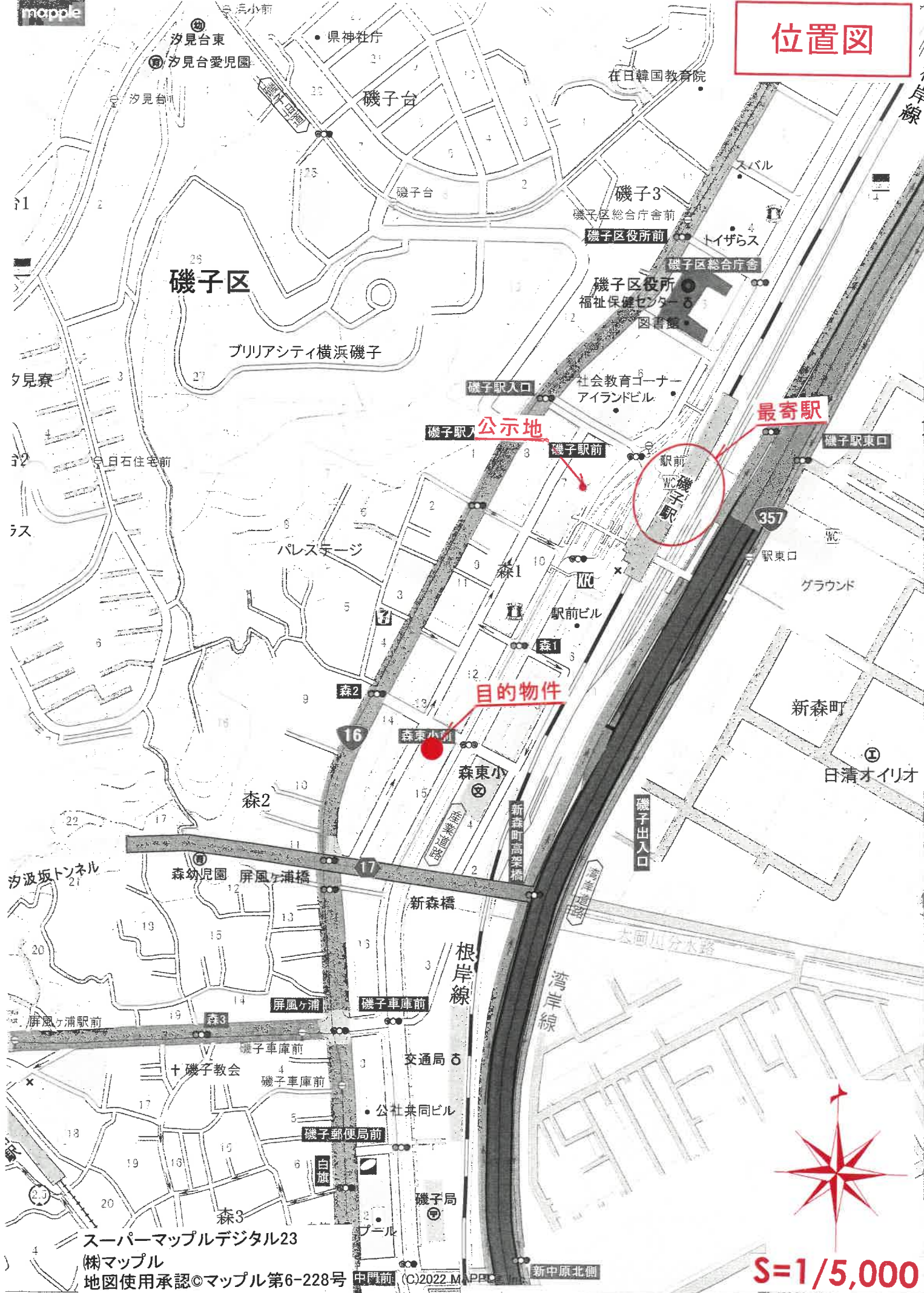
ブリリアシティ横浜磯子

公示地

目的物件

最寄駅

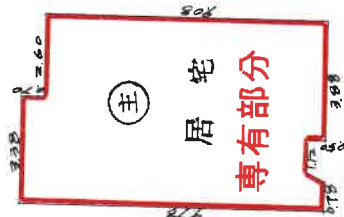
S=1/5,000





昭 和 四 十 五 年 拾 八 月 日

人請申



338	X	0.70 =	2366
388	X	0.50 =	1940
678498	X	0.50 =	0440
8.50	X	5.98 =	51308
			56054
			56054

(日本土地家屋調査士会紙)

縮	尺	$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{1}$
---	---	-----------------	---------------

192838

1008

家屋番号	2035~1-184
------	------------

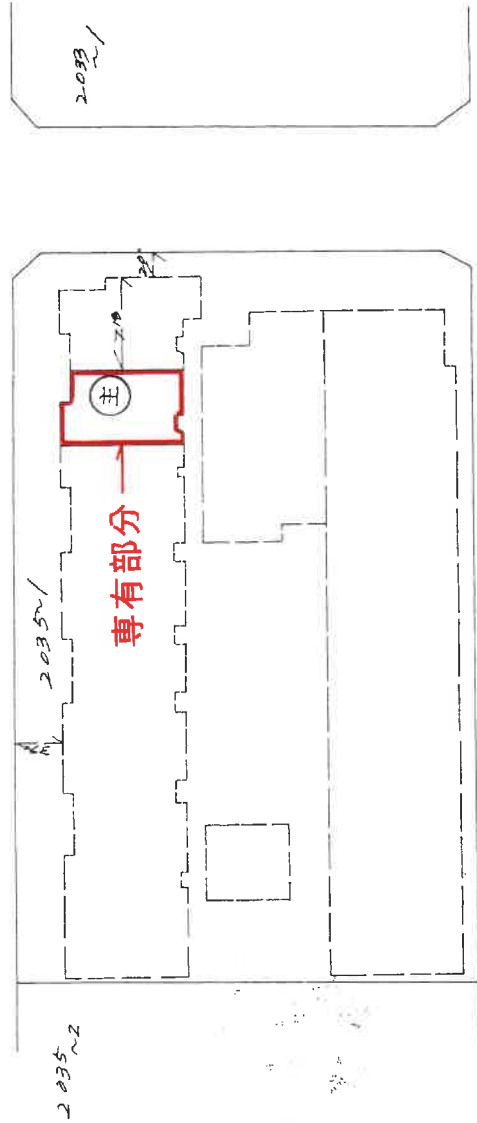
建物の所在	横浜市磯子区森一丁目2035~1
-------	------------------

建物各階平面図

森一丁目



道路



道路

原図より81%に縮小

縮尺	1/100	1/100
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会用紙)

昭和四十五年五月一日	製作
年 月 日	製 者

申請人

昭和四十六年五月十六日

建物間取図

開放廊下



上 申 書

横浜地方裁判所
第三民事部御中

令和 8 年 6 月 8 日
評価人 大橋政善

令和 8 年(ヌ)第 1 号の評価書につきましては、申立債権者代理人により令和 8 年 6 月 3 日付で、上申書が提出され管理費等の額の変更が判明した(管理費が令和 7 年 9 月分より月額 10,800 円となり組合費は請求されないこととなった。)のでこれを踏まえて下記のとおり評価額等を変更いたします。

記

- 1.訂正箇所:本文 2 ページ。第 1 評価額の数字を下線のとおり訂正する。

物件番号	評 価 額
1	<u>金 11,580,000 円</u>

2. 訂正箇所:本文 7 ページ。管理費を下線のとおり訂正する。なお、組合費は削除した。

管 理 費 等	代理人弁護士の回答によれば下記のとおり。		
	令和 8 年 2 月 28 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	<u>10,800円</u>	640,800円
	修繕積立金	13,000円	1,157,000円
	備 考	年3～14.6% の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 1,826,527円 違約金 853,007円	

3. 訂正箇所:本文 11 ページ。3.収益価格(DCF 法による)の表を下線のとおり訂正する。

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) イ ÷ ウ × (1-0.03) ※1 エ	複 利 現 価 率 (7.9%) オ	正 味 復 帰 価 格 の 現 価 (円) エ × オ カ	
<u>1,785,954</u> (16.4%)	<u>991,030</u>	8.4%	= <u>11,444,037</u> = <u>11,440,000</u>	0.7960	<u>9,106,240</u> (83.6%)	= <u>10,890,000</u> (100%)

4. 訂正箇所:本文 12 ページ。4.評価額の判定の表を下線のとおり訂正する。

	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	5,300,000	× 1.00	= 5,300,000
比準価格	22,540,000	× 1.00	= 22,540,000
収益価格			<u>10,890,000</u>
調整後の価格			<u>14,480,000</u>

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)
<u>14,480,000</u>	× 1.0	× 0.80	× 1.00	-	= <u>11,580,000</u>

以上