令和　８年（ケ）第　　１２４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　５日
横浜地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　向　田　聖　樹

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１２月　８日から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２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　９年　１月１２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１２月２５日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２５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１１月　５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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	16,900,000 13,520,000		3,380,000	101,810	21,816
備考	敷地部分の固定資産税・都市計画税は不明				

令和　8年（ケ）第　　１２４号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市南区別所五丁目８３２番地１、８３２番地４

建物の名称　　コスモ上大岡サニーウイングＢ棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　別所五丁目８３２番１の５１３

建物の名称　　第５１３号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　８６．５６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　横浜市南区別所五丁目８３２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　７８９５．０２平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目７８９番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４１５７．００平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目７８９番２６

地　　目　　雑種地

地　　積　　８５０平方メートル

令和　8年（ケ）第　　１２４号

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目７９０番１０

地　　目　　雑種地

地　　積　　２５平方メートル

土地の符号　　５

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目７８９番３３

地　　目　　宅地

地　　積　　１５５．６６平方メートル

土地の符号　　６

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目７８９番３４

地　　目　　雑種地

地　　積　　２２平方メートル

土地の符号　　７

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目７８９番３５

地　　目　　宅地

地　　積　　９．５０平方メートル

土地の符号　　８

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目８３２番４

地　　目　　宅地

地　　積　　１７６．４６平方メートル

土地の符号　　９

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目８３２番６

令和　8年（ケ）第　　124号

物　件　目　録

地　　目　　宅地

地　　積　　5．01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号　　1～9

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　125万4171分の9306

令和　8年（ケ）第　　124号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月31日
横浜地方裁判所第3民事部
裁判所書記官　向　田　聖　樹

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
【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。

令和　８年（ケ）第　　１２４号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市南区別所五丁目８３２番地１、８３２番地４

建物の名称　　コスモ上大岡サニーウイングＢ棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　別所五丁目８３２番１の５１３

建物の名称　　第５１３号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　８６．５６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　横浜市南区別所五丁目８３２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　７８９５．０２平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目７８９番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４１５７．００平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目７８９番２６

地　　目　　雑種地

地　　積　　８５０平方メートル

令和　8年（ケ）第　　124号

物　件　目　録

土地の符号　　4

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目790番10

地　　目　　雑種地

地　　積　　25平方メートル

土地の符号　　5

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目789番33

地　　目　　宅地

地　　積　　155．66平方メートル

土地の符号　　6

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目789番34

地　　目　　雑種地

地　　積　　22平方メートル

土地の符号　　7

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目789番35

地　　目　　宅地

地　　積　　9．50平方メートル

土地の符号　　8

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目832番4

地　　目　　宅地

地　　積　　176．46平方メートル

土地の符号　　9

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目832番6

令和　８年（ケ）第　　１２４号

物　件　目　録

地　　目　　宅地

地　　積　　５．０１平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１～９

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１２５万４１７１分の９３０６

令和　８年(ケ)第　１２４号
令和　８年　６月　４日受理
令和　８年　７月　７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

令和　８年（ケ）第　　１２４号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市南区別所五丁目８３２番地１、８３２番地４

建物の名称　　コスモ上大岡サニーウイングＢ棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　別所五丁目８３２番１の５１３

建物の名称　　第５１３号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　８６．５６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　横浜市南区別所五丁目８３２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　７８９５．０２平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目７８９番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４１５７．００平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目７８９番２６

地　　目　　雑種地

地　　積　　８５０平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１２４号

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目７９０番１０

地　　目　　雑種地

地　　積　　２５平方メートル

土地の符号　　５

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目７８９番３３

地　　目　　宅地

地　　積　　１５５．６６平方メートル

土地の符号　　６

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目７８９番３４

地　　目　　雑種地

地　　積　　２２平方メートル

土地の符号　　７

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目７８９番３５

地　　目　　宅地

地　　積　　９．５０平方メートル

土地の符号　　８

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目８３２番４

地　　目　　宅地

地　　積　　１７６．４６平方メートル

土地の符号　　９

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目８３２番６

令和　8年（ケ）第　　１２４号

物　件　目　録

地　　目　　宅地

地　　積　　５．０１平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号　　１～９

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１２５万４１７１分の９３０６

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	横浜市南区別所五丁目６番１５－５１３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が異なる（□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 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	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乃至９
現況地目	■宅地（符号１、２、５、７、８、９）　■雑種地（符号３、４、６）
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９）　□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（ケ）第１２４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に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 6月24日現在

☑管理費	月額	17800	円	☑滞納額	17800	円
☑修繕積立金	月額	13480	円	☑滞納額	13480	円
☑ルーフバルコニー使用料	月額	700	円	☑滞納額	700	円
☑管理共益費	月額	1000	円	☑滞納額	1000	円
□	月額		円	□滞納額		円
□	月額		円	□滞納額		円
☑損害金	年	14.6	%	☑金額	337	円
☑滞納期間	令和 8年 6月分～			令和　年　月分		

2　上記１以外の特定承継人に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
□	月額	円	□滞納額		円

3　管理費，修繕積立金以外について，特定承継人に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 （所有者）	1　この部屋には平成２６年４月頃から住んでおり、現在は私が家族と暮らしています。 ペットは飼っていません。 室内で喫煙はしません。 2　入居後に増改築や大掛かりな修繕をしたことはありません。 3　マンション全体の修繕として、３～４年くらい前に玄関ドアの交換、２年くらい前にリビングの窓の交換がありました。 4　５年くらい前に給湯器、お風呂の換気扇の交換をしました。 5　年に２回ほど、マンション全体の排水の洗浄があり、水回りについて使用上の問題点はありません。 ただ、臭いがこもるので風呂の換気扇は常時作動させています。 6　この部屋は角部屋で階段が近いことから、階段付近での話し声や人の通る音は聞こえることがあります。 7　別所インターが近く、サイレンを鳴らした消防車両や車の通行音が伝わってきますが、窓を閉めていれば気になりません。 8　マンションのエレベーターは２、５、８階にしか止まりません。 この点、他の階の居住者は近くの階から上り下りする必要がありますが、私の部屋の階はエレベーターが止まるので不自由はありません。

（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４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　物件１建物は、目立った損傷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、南西側及び北側が建築基準法第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
8年6月8日（月） 10：41 ― 10：52	物件所在地	外観調査、写真撮影、Aと面談、立入日時等調整
8年6月8日（月） 11：49 ― 12：11	横浜地方法務局	登記事項証明書交付申請・受領
8年6月15日（月）	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信（回答あり）
8年7月2日（木） 10：00 ― 10：40	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（　） ：　―　：		
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　　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　　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



(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。

請求部分	所在	横浜市南区別所五丁目				地番	832番1		
出力縮尺	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。

(横浜地方法務局管轄)

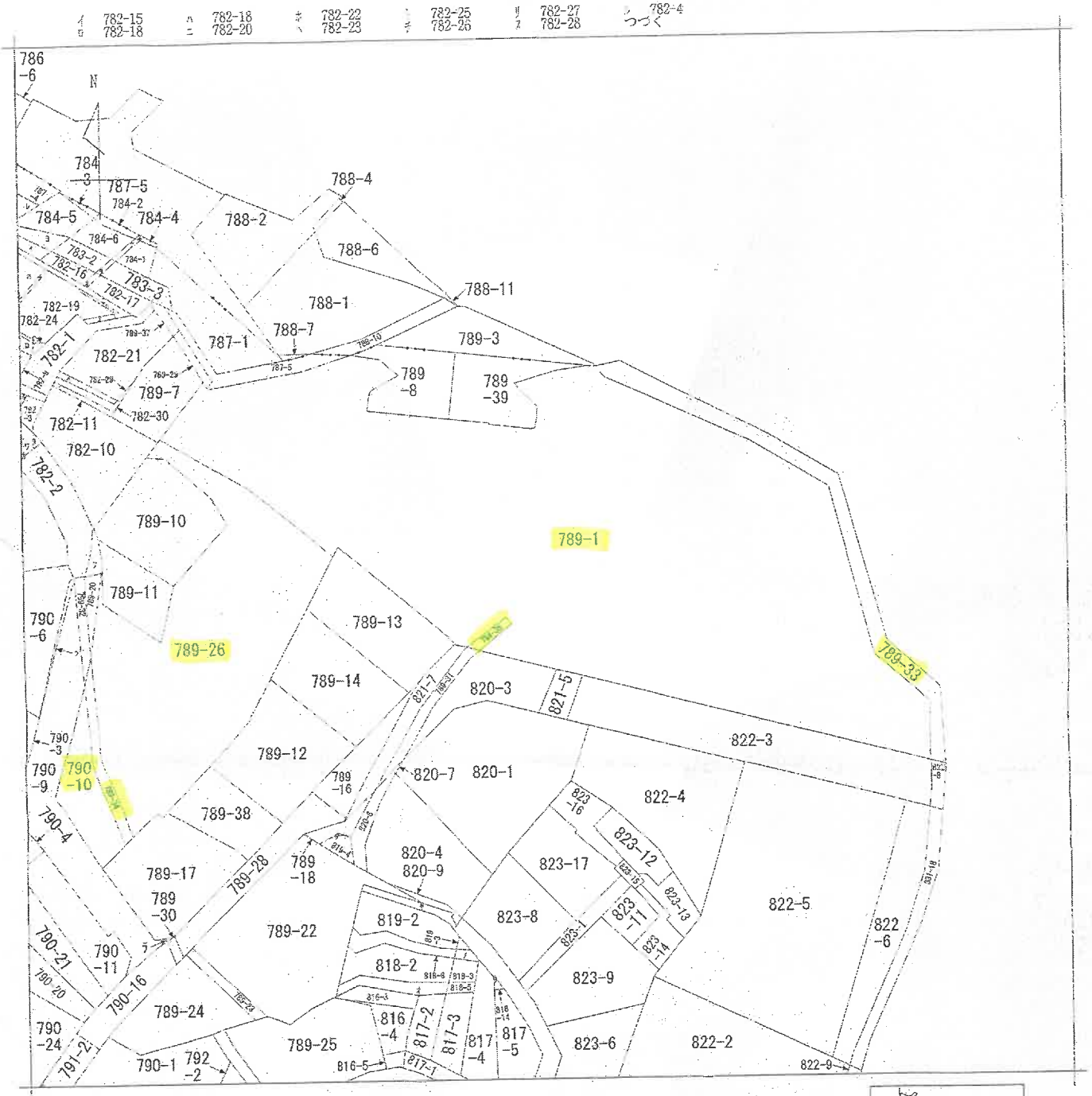
令和8年4月14日

長野地方法務局

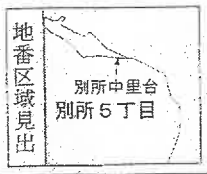
請求番号：5-2　　登記官 [redacted]

(1/1)

イ 782-15
ロ 782-18
ハ 782-18
ニ 782-20
ホ 782-22
ヘ 782-23
ト 782-25
チ 782-26
リ 782-27
ヌ 782-28
ル 782-4
つづく



（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。

請求部分	所在	横浜市南区別所五丁目				地番	789番1		
出力縮尺	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。

（横浜地方法務局管轄）

令和8年4月14日

長野地方法務局

登記官 [redacted]

請求番号：5-4

(1/2)

登記年月日：平成2年1月26日

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。
（横浜地方法務局管轄）
令和8年4月14日　長野地方法務局

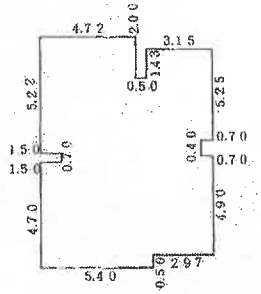
登記官

（１１枚目）

568186　各階平面図

家屋番号	別所5丁目832番1の513
建物の所在	横浜市南区別所５丁目８３２番地１、８３２番地~~1先~~

建物図面

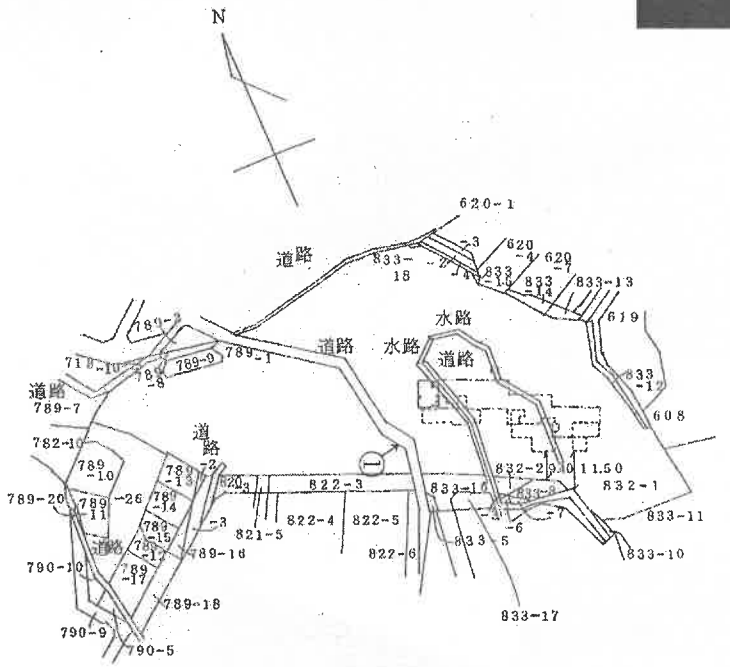


求　積

11.12	× 8.37	＝	93.0744
−0.40	× 0.70	＝	−0.2800
−0.50	× 5.40	＝	−2.7000
−0.70	× 1.05	＝	−0.7350
−2.00	× 0.50	＝	−1.0000
−0.57	× 3.15	＝	−1.7955

合計 86.5639

床面積　86.56 ㎡



建物の存する部分　5　階

単位：m

H 2. 1. 26

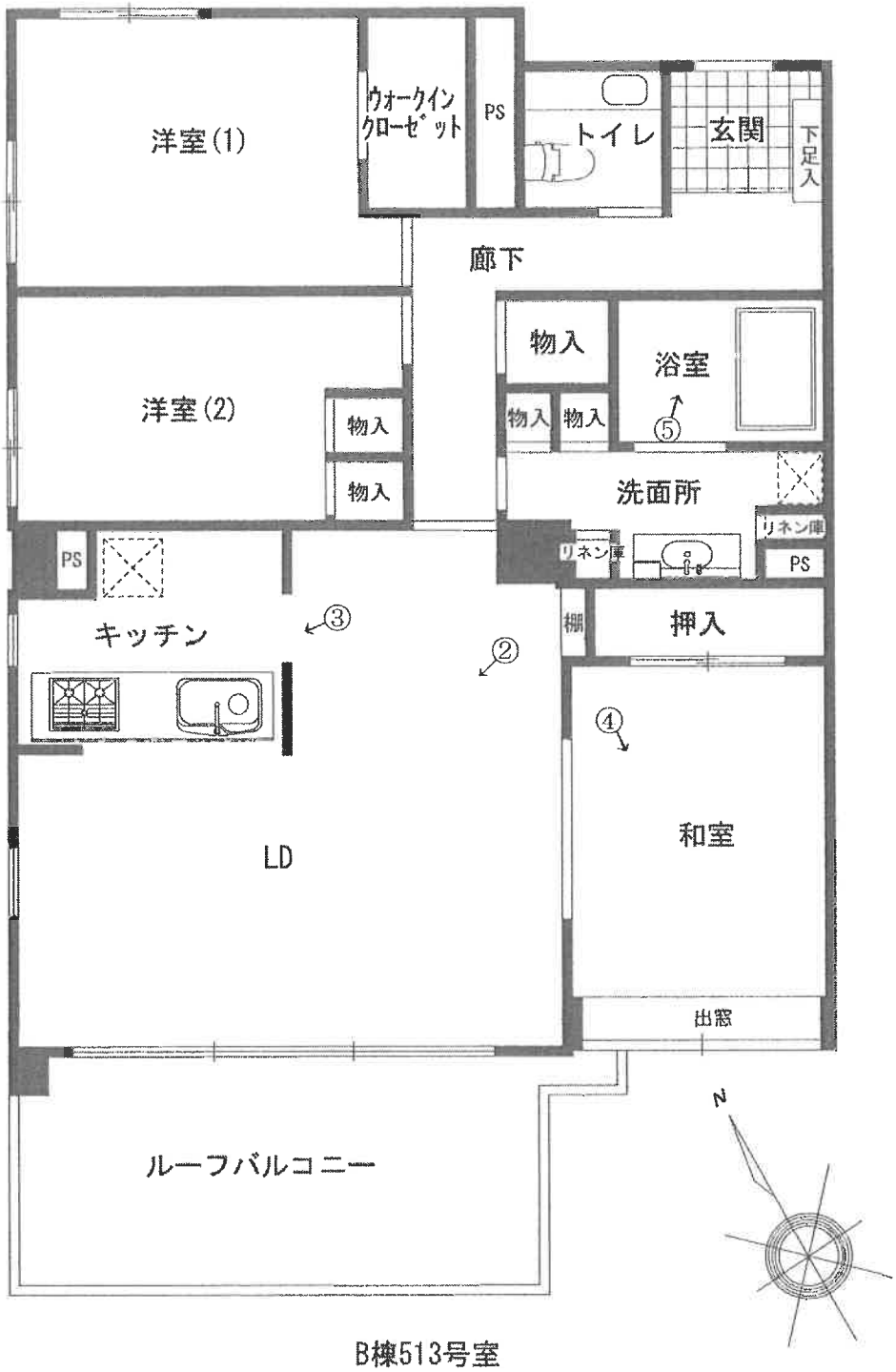
作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/2000

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

[redacted]

請求番号：5-1



B棟513号室

←○は写真撮影位置・方向

①



②



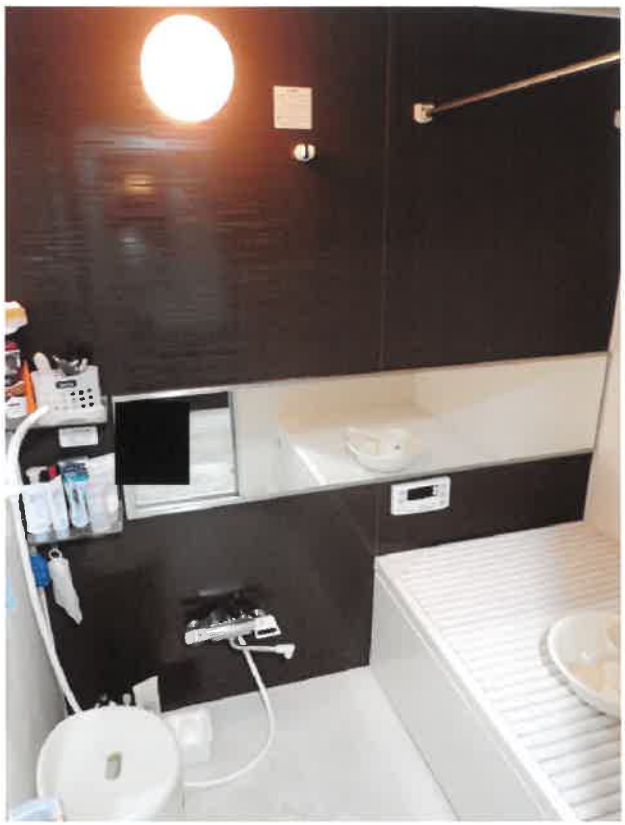
③



④



⑤



副

令和８年（ケ）第１２４号
令和８年　７月　２日　現地調査
令和８年　７月１４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１６，９００，０００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	住居表示：別所5－6－15－513
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。

令和　８年（ケ）第　　１２４号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市南区別所五丁目８３２番地１、８３２番地４

建物の名称　　コスモ上大岡サニーウイングＢ棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　別所五丁目８３２番１の５１３

建物の名称　　第５１３号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　５階部分　８６．５６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　横浜市南区別所五丁目８３２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　７８９５．０２平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目７８９番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４１５７．００平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目７８９番２６

地　　目　　雑種地

地　　積　　８５０平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１２４号

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目７９０番１０

地　　目　　雑種地

地　　積　　２５平方メートル

土地の符号　　５

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目７８９番３３

地　　目　　宅地

地　　積　　１５５．６６平方メートル

土地の符号　　６

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目７８９番３４

地　　目　　雑種地

地　　積　　２２平方メートル

土地の符号　　７

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目７８９番３５

地　　目　　宅地

地　　積　　９．５０平方メートル

土地の符号　　８

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目８３２番４

地　　目　　宅地

地　　積　　１７６．４６平方メートル

土地の符号　　９

所在及び地番　横浜市南区別所五丁目８３２番６

令和　8年（ケ）第　　１２４号

物　件　目　録

地　　目　　宅地

地　　積　　５．０１平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号　　１～９

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１２５万４１７１分の９３０６

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９の土地）

位置・交通	京急本線「上大岡」駅の北西方約1.5ｋｍ(道路距離)、最寄バス停「普門院前」より徒歩約3分	
付近の状況	一般住宅、マンション、駐車場等が見られる傾斜地の住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建蔽率	50%
	容積率	100%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、
画地条件（規模，形状等）	規模	13295.65㎡（符号1乃至9の合計地積）
	形状	不整形
	間口・奥行	東西約210m、南北約120m
	地勢	南方への下り傾斜地。画地内に起伏がある。
接面道路の状況	南西側幅員約4.5m～約6.5m市道（建築基準法第42条1項）と等高に約150m接面し、北側幅員約4.0m～約6.5m市道（建築基準法第42条1項）と等高に約50m接面している。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含むＡ棟及びＢ棟の建物等の敷地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	125万4171分の9306
特記事項	・A棟とB棟の間に位置する階段は公開空地であり、マンション住民以外の者も通行可能である。 ・傾斜地のマンションであり、殆どが土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に指定されている。 ・目的土地は一部、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）一棟の建物の概要

マンション名	コスモ上大岡サニーウイングＢ棟	
建物の用途	住宅（総戸数60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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成1年11月28日（登記記載） 約37年 約13年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建、延べ5764.87㎡	
仕様	屋　根：アスファルト防水 外　壁：45二丁掛タイル（一部吹付タイル） その他：特になし	
設備	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、自転車置場、共同視聴用アンテナ等	
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 大和ライフネクスト株式会社 日勤管理
管理の状況	普通	
特記事項	・オートロック設備はない。 ・エレベーターは2階、5階、8階に止まる。他の階へは最寄り停止階からの階段による昇降となる。 ・Aは、3～4年前に玄関のドアの交換、2年程前にリビングの窓の交換がされたことを述べている。	

（２）専有部分の概要

<table>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="3">鉄筋コンクリート造1階建</td></tr>
<tr><td>位　　置</td><td colspan="3">5階（513号室）・角住戸
主要開口部の方位：南西向き</td></tr>
<tr><td>床　面　積</td><td colspan="3">86.56㎡（登記面積）</td></tr>
<tr><td>間　取　り</td><td colspan="3">３ＬＤＫ</td></tr>
<tr><td>バルコニー等</td><td colspan="3">あ　り … 約13.50㎡　（ルーフバルコニー）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">仕　　様</td><td>天　　井</td><td colspan="2">ビニールクロス等</td></tr>
<tr><td>床</td><td colspan="2">フローリング、塩ビシート、畳等</td></tr>
<tr><td>内　　壁</td><td colspan="2">ビニールクロス貼等</td></tr>
<tr><td>設　　備</td><td colspan="2">キッチン、トイレ、浴室、洗面所、ウォークインクローゼット等</td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td>そ　の　他</td><td colspan="2">特になし</td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td colspan="3">普　通</td></tr>
<tr><td rowspan="5">管　理　費　等</td><td colspan="3">管理会社の回答によれば下記のとおり。
令和８年６月24日現在</td></tr>
<tr><td></td><td>月　額</td><td>滞 納 額</td></tr>
<tr><td>管　理　費</td><td>17,800円</td><td>17,800円</td></tr>
<tr><td>修繕積立金</td><td>13,480円</td><td>13,480円</td></tr>
<tr><td>そ　の　他</td><td>ルーフバルコニー使用料　700円
管理共益費　1,000円</td><td>700円
1,000円</td></tr>
<tr><td>備　　考</td><td colspan="2">上記のほか損害金年率14.6%、遅延損害金237円がある。</td></tr>
<tr><td>専有部分の利用状況等</td><td colspan="3">令和８年７月２日：内部立入調査。
所有者（A）が居宅として使用し占有している。</td></tr>
<tr><td>特　記　事　項</td><td colspan="3">・Aは、5年程前に給湯器と風呂の換気扇を交換をしたことを述べている。
・Aは室内でのペットの飼育がないこと、水回り等の不具合がないことを陳述している。
・Aは、「角部屋で階段が近く人の話し声や通る音が聞こえてくることがあります。A棟とB棟の間の階段は誰でも通行できることになっています。」との旨を述べている。</td></tr>
</table>

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）
250,000	×86.56	÷0.89	×0.21	＝ 5,110,000

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 37 年、経済的残存耐用年数 13 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。

$$\text{現価率}\quad \frac{\text{経済的残存耐用年数 13 年}}{\text{(経過年数 37 年+経済的残存耐用年数 13 年)}} \times (1-0.2) = 0.21$$

(2)　敷地権価格（符号１乃至９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）
273,000	×0.68	186,000	×13295.65	×1.00	$\times\frac{9306}{1254171}$	＝ 18,350,000

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　横浜南－３

地価公示価格		時点修正		標準化補　正		地域格差		標準画地価格
302,000 円/㎡	×	$\frac{104}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{115}$	＝	273,000 円/㎡

◇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目的地域に比べ接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個 別 格 差：形状、地勢（傾斜、法地）等で劣り、接道条件等で優り、総合格差で上記の通り。
地　　積：登記数量
建 付 減 価：建付減価率は、なし（1.00）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）
（ 5,110,000	＋18,350,000 ）	× 1.05	＝ 24,630,000

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：1.00（5 階）
位置別補正：1.03（角住戸）
その他補正：1.02（バルコニーが広い）
相 乗 積 1.00 × 1.03 × 1.02 ＝ 1.05

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)
250,000	× 1.05	× 0.95	× 86.56	＝ 21,590,000

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：内部の管理状況等を考慮した。

3　収益価格（ＤＣＦ法による）

目的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 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÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利現価率 ※2 (8.2%) オ	正味復帰価格の現価 （円） エ×オ カ	
640,392 (9.3%)	709,440	8.7 %	7,909,848 ＝ 7,910,000	0.7894	6,244,154 (90.7%)	＝6,880,000 (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	24,630,000	× 1.00	＝ 24,630,000
比準価格	21,590,000	× 1.00	＝ 21,590,000
収益価格			6,880,000
調整後の価格			21,340,000

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）
21,340,000	×1.00	× 0.80	× 0.99	－	＝ 16,900,000

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：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として1%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　地価公示地：横浜南－３

所　　在：横浜市南区別所２丁目 143 番３、「別所２－５－２」
価　　格：302,000 円／㎡
位　　置：京急本線「上大岡」駅約 1.2ｋｍ
価 格 時 点：令和８年１月１日
地　　積：110 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：南東 4.5m市道
用途指定等：第１種低層住居専用地域(建蔽率 50%，容積率 100%)、準防火地域
地域の概要：一般住宅のほかアパート等が混在する住宅地域

２　固定資産税評価額（令和８年度）

物件１（建物）	７，２７２，２３１円
符号１（土地）	７０７，０５４，３０６円
符号２（土地）	３７２，２８８，４４９円
符号３（土地）	５，５０８，０００円
符号４（土地）	１８０，０００円
符号５（土地）	１３，９４０，４４２円
符号６（土地）	１５８，４００円
符号７（土地）	８５０，７９１円
符号８（土地）	１５，８０３，２２８円
符号９（土地）	４４８，６８０円

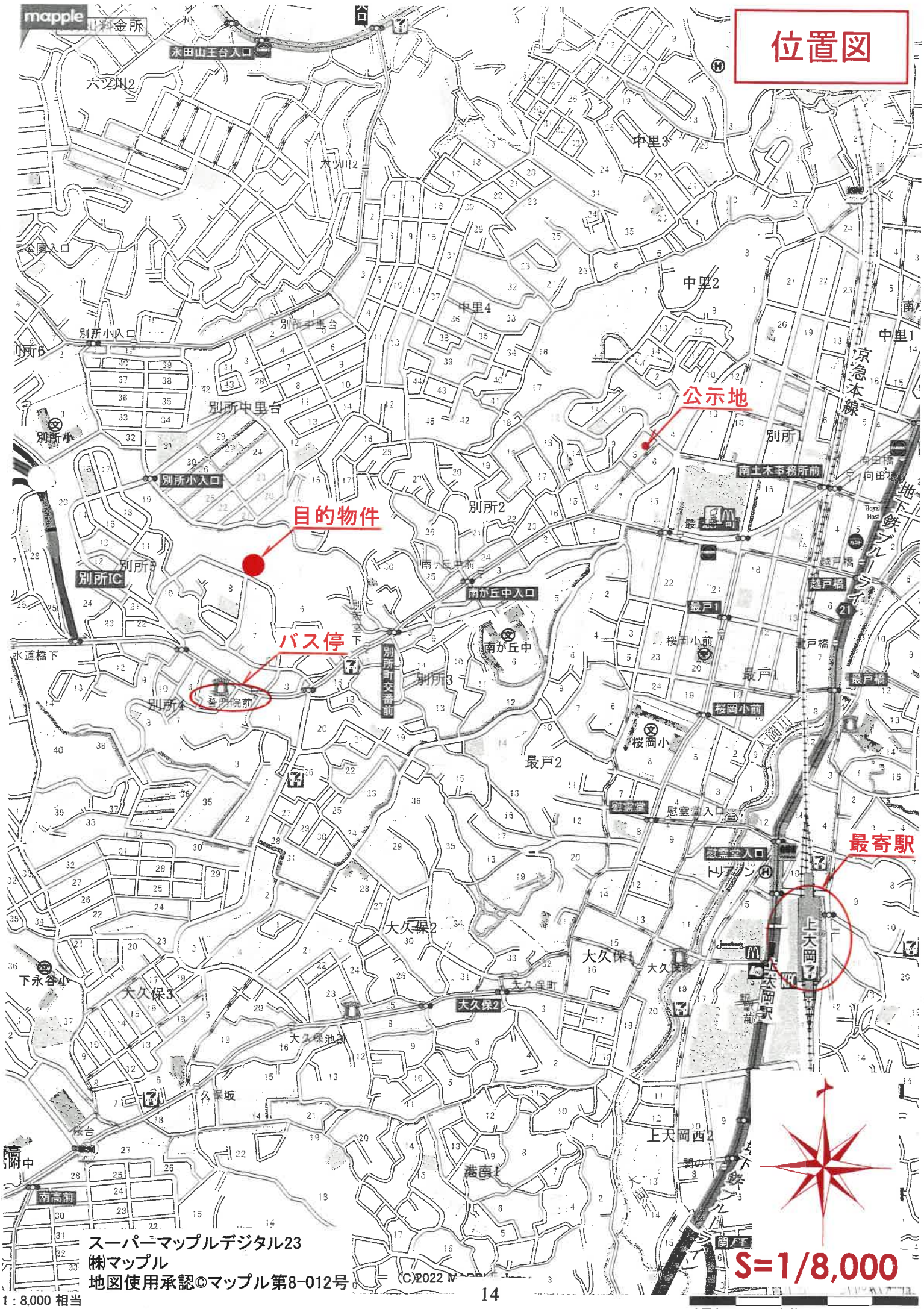
（符号１乃至９の敷地権割合は 125 万 4171 分の 9306）

第７　附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面写・各階平面図
建物間取図

以　上

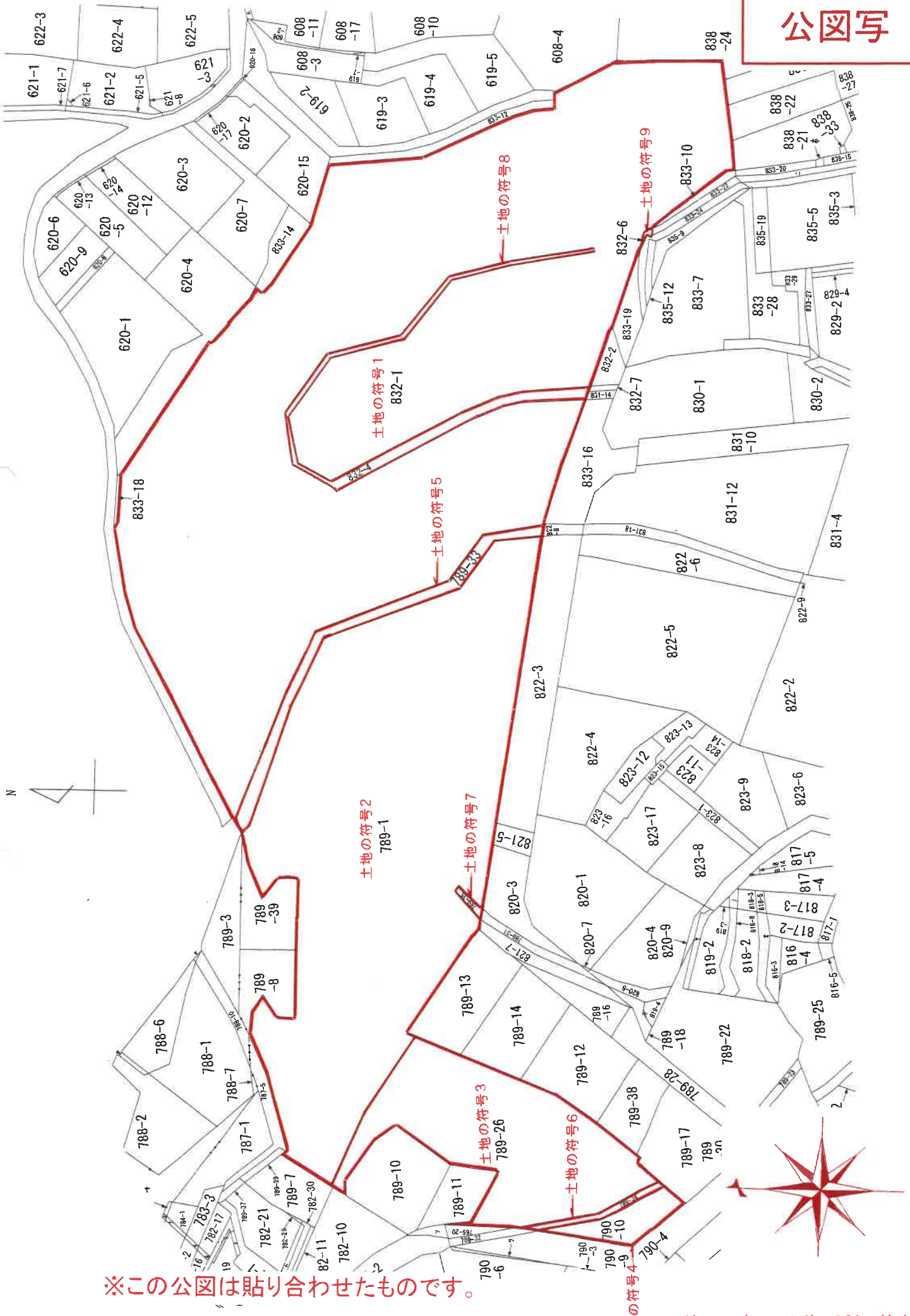
位置図



スーパーマップルデジタル23
㈱マップル
地図使用承認©マップル第8-012号

(C)2022 M

公図写



※この公図は貼り合わせたものです。

縮尺1／600を約70%に縮小

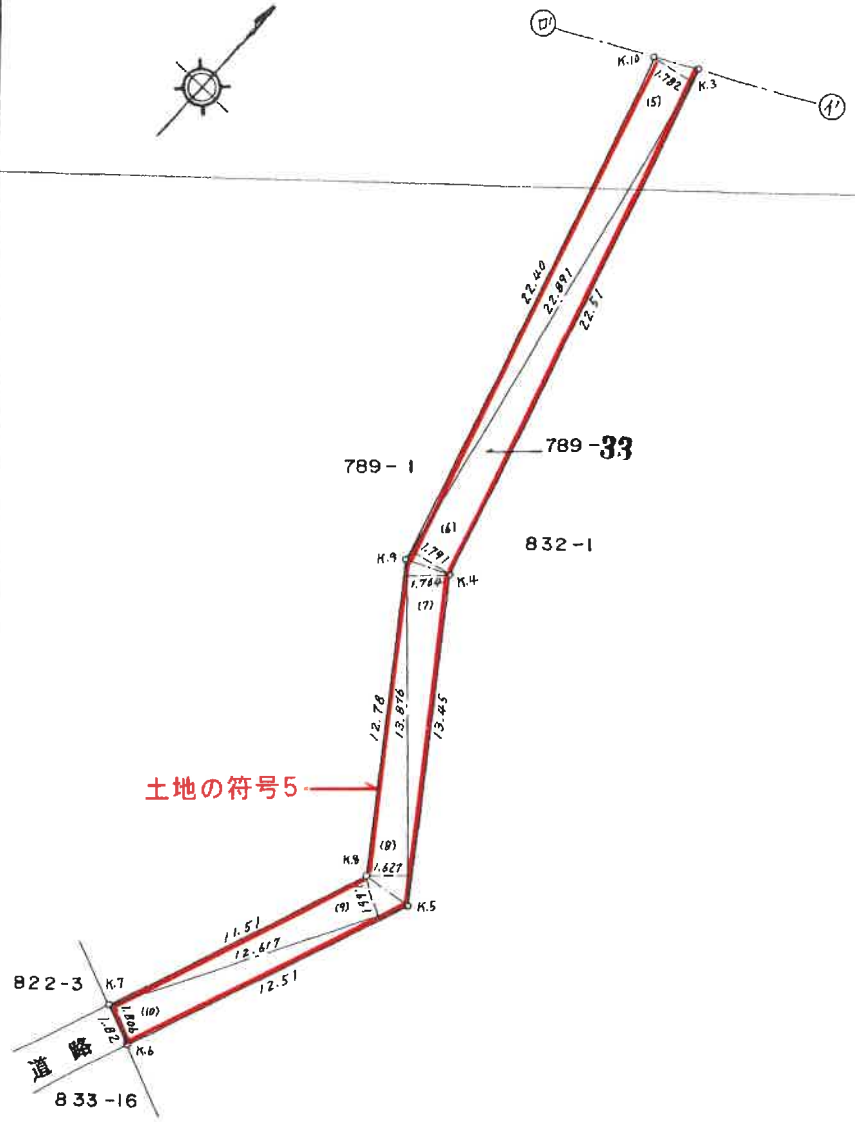
259856

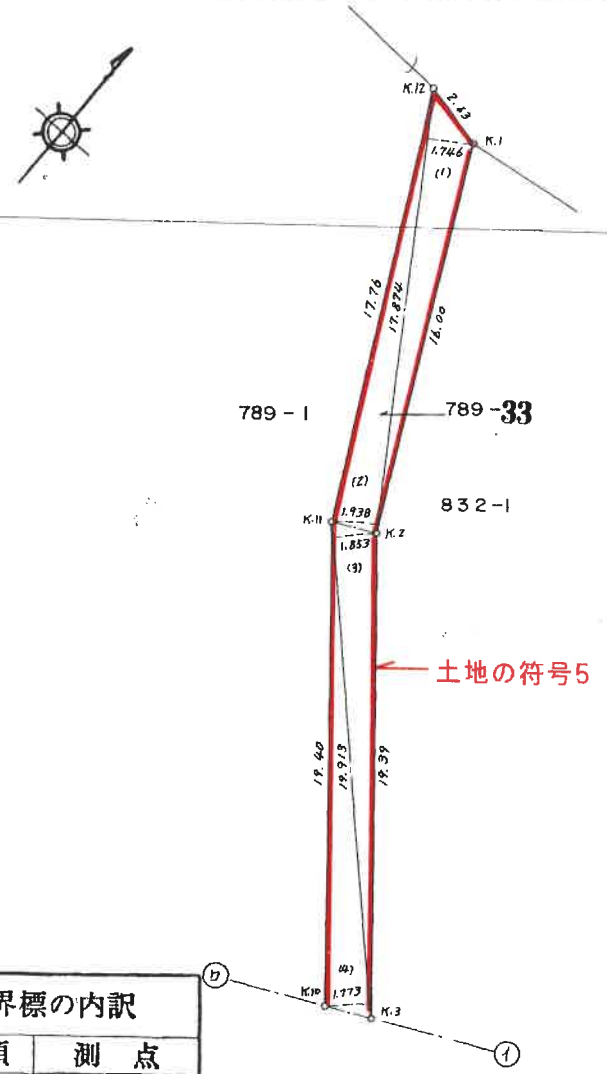
前後新作

844346

地積測量図 H4.9.7

地番	9 -33
土地の所在	横浜市南区別所5丁目





境界標の内訳	
種類	測点
市石標	K.1, K.12
木杭	K.2 ～ K.11

原図より81%に縮小

作製者	[redacted]	平成（昭和）4年2月12日作製	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

16

1/2

平成 申告分限定

259857

844347

地番	789-33
土地の所在	横浜市南区別所5丁目

地積測量図

H.4.9.7

2/2

面積計算

789-33

(1)	17.874	×	1.746	=	31.208004
(2)	17.874	×	1.938	=	34.639812
(3)	19.913	×	1.853	=	36.898789
(4)	19.913	×	1.773	=	35.305749
(5)	22.891	×	1.782	=	40.791762
(6)	22.891	×	1.791	=	40.997781
(7)	13.876	×	1.764	=	24.477264
(8)	13.876	×	1.677	=	23.270052
(9)	12.617	×	1.661	=	20.956837
(10)	12.617	×	1.806	=	22.786302
			計		311.332352
			1/2		155.666176 m²

17

原図より81%に縮小

作製者	[redacted]	平成(昭和) 4年 2月12日作製	申請人	[redacted]	縮尺	1/

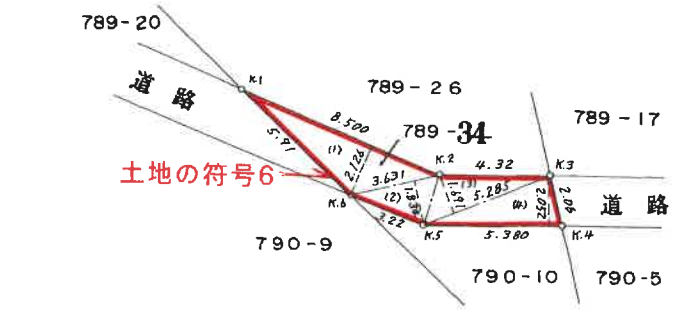
259859

前後新

844349

地積測量図 H14.9.7

地番	[illegible]-34
土地の所在	横浜市南区別所5丁目



面積計算

789-34

(1)	8.500	×	2.126	=	18.071000
(2)	3.631	×	1.834	=	6.659254
(3)	5.285	×	1.691	=	8.936935
(4)	5.380	×	2.052	=	11.039760
			計		44.706949
			1/2		22.353474 m²

境界標の内訳	
種類	測点
木杭	K.1 ～ K.6

原図より81%に縮小

作製者	[redacted]	平成（昭和）4年2月12日作製	申請人	[redacted]	縮尺 1/250

平成四年八月八日

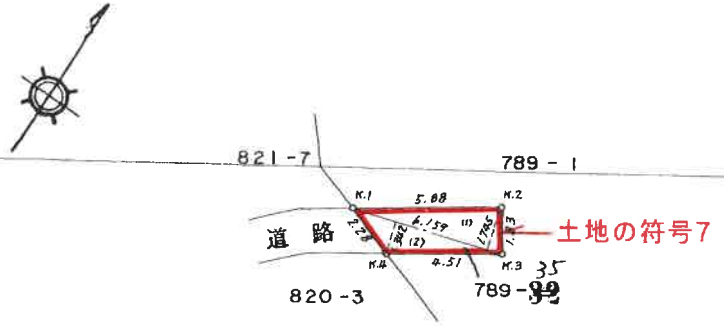
18

259861

844351

地積測量図 H4.9.17

地番	78 -~~32~~ 35
土地の所在	横浜市南区別所5丁目



面積計算

789-~~32~~ 35

(1)	6.159	× 1.745	=	10.747455
(2)	6.159	× 1.342	=	8.265378
		計		19.012833
		1/2		9.506416 m²

境界標の内訳	
種類	測点
木杭	K.1 ～ K.4

原図より81%に縮小

作製者	[redacted]	平成(昭和) 4 年 2 月 12 日作製	申請人	[redacted]	縮尺 1/250

19

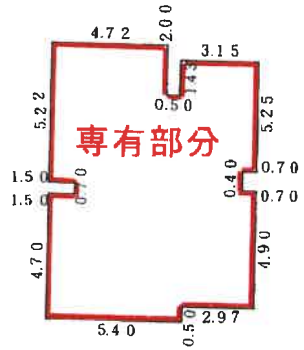
平成四年三月十日登記

568186

各階平面図

家屋番号	別所5丁　32番1の513
建物の所在	横浜市南区別所５丁目８３２番地１、８３２番地1先

建物図面



求　積

11.12	× 8.37	＝	93.0744
−0.40	× 0.70	＝	−0.2800
−0.50	× 5.40	＝	−2.7000
−0.70	× 1.05	＝	−0.7350
−2.00	× 0.50	＝	−1.0000
−0.57	× 3.15	＝	−1.7955

合計 86.5639

床面積　86.56 m²



建物の存する部分　5　階

単位：m

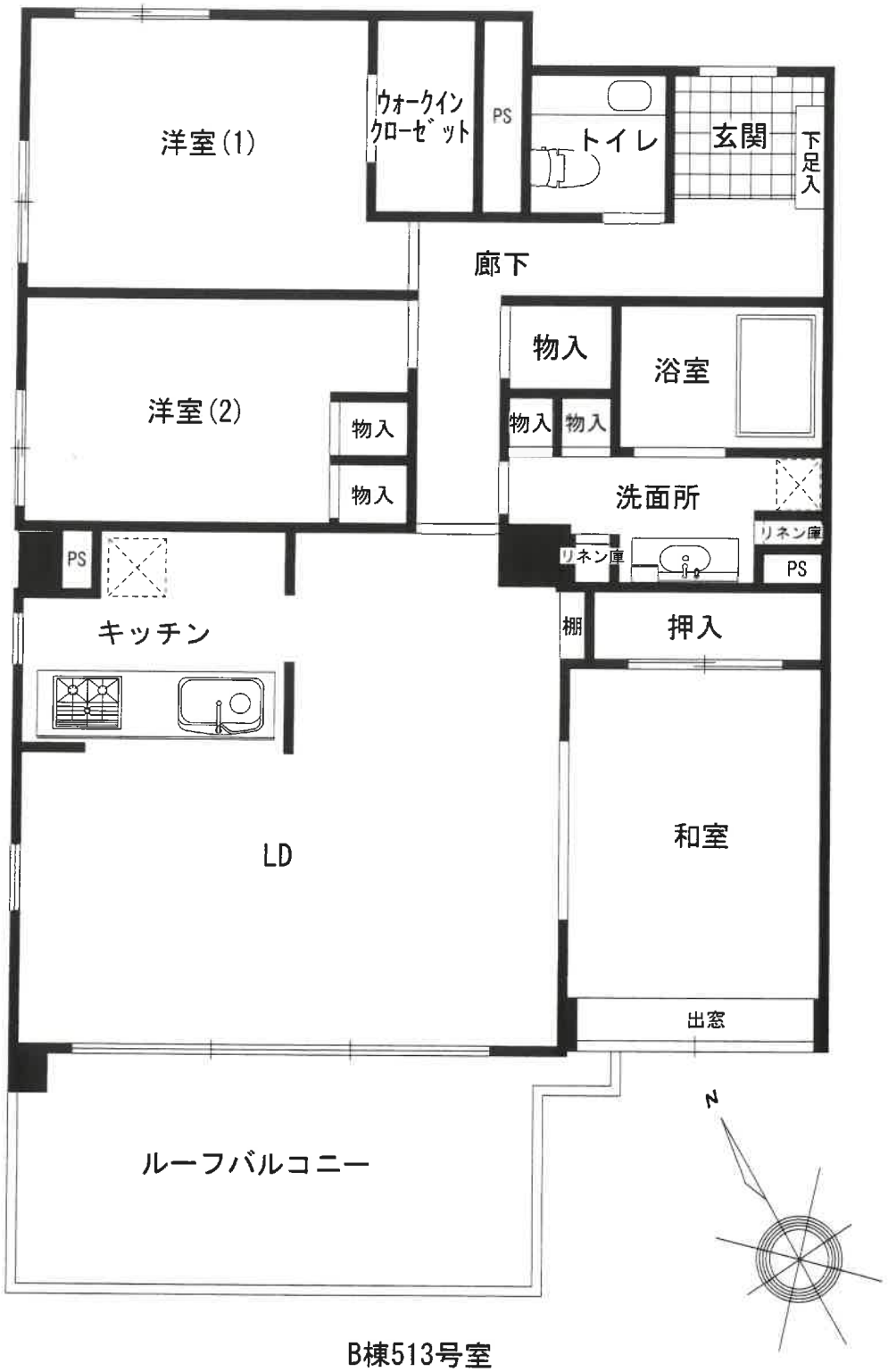
原図より81%に縮小

作製者	[redacted]	1.18 日作製）	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/2000

H 2 1 1 26

20

建物間取図



B棟513号室