令和　８年（ケ）第　　１１２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	10,960,000 8,768,000		2,192,000	40,703	8,720
備考	敷地部分の固定資産税及び都市計画税は不明。				

令和　8年（ケ）第　　１１２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市旭区今宿東町８１０番地１０

建物の名称　　サニーヒル今宿２８号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　今宿東町８１０番１０の８５

建物の名称　　２８－３０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　７３．４３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　横浜市旭区今宿東町８１０番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１３２８６．８３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　横浜市旭区今宿東町８１０番１０

地　　目　　宅地

地　　積　　１８１６６．６３平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　横浜市旭区今宿東町８１０番６

地　　目　　宅地

地　　積　　３０５１．３１平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１１２号

物　件　目　録

（現況）

地　　目　　宅地一部雑種地

土地の符号　　４

所在及び地番　横浜市旭区今宿東町８１０番１７

地　　目　　宅地

地　　積　　６８５．２７平方メートル

土地の符号　　５

所在及び地番　横浜市旭区今宿東町８１０番１９

地　　目　　宅地

地　　積　　９２７．７８平方メートル

（現況）

地　　目　　公衆用道路

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２・３・４・５

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　３６３６万４３２０分の１３万９１１０

令和　8年（ケ）第　　112号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　3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
【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。

11

令和　８年（ケ）第　　１１２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市旭区今宿東町８１０番地１０

建物の名称　　サニーヒル今宿２８号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　今宿東町８１０番１０の８５

建物の名称　　２８－３０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　７３．４３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　横浜市旭区今宿東町８１０番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１３２８６．８３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　横浜市旭区今宿東町８１０番１０

地　　目　　宅地

地　　積　　１８１６６．６３平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　横浜市旭区今宿東町８１０番６

地　　目　　宅地

地　　積　　３０５１．３１平方メートル

令和　8年（ケ）第　　１１２号

物　件　目　録

（現況）

地　　目　　宅地一部雑種地

土地の符号　　４

所在及び地番　横浜市旭区今宿東町８１０番１７

地　　目　　宅地

地　　積　　６８５．２７平方メートル

土地の符号　　５

所在及び地番　横浜市旭区今宿東町８１０番１９

地　　目　　宅地

地　　積　　９２７．７８平方メートル

（現況）

地　　目　　公衆用道路

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２・３・４・５

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　３６３６万４３.２０分の１３万９１１０

令和　８年(ケ)第　１１２号
令和　８年　５月２９日受理
令和　８年　７月　８日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官　髙　仲　建次郎

（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　　112号

物　件　目　録

1　(一棟の建物の表示)

所　　在　　横浜市旭区今宿東町８１０番地１０

建物の名称　　サニーヒル今宿２８号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋　番号　　今宿東町８１０番１０の８５

建物の名称　　２８－３０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　７３．４３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　横浜市旭区今宿東町８１０番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１３２８６．８３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　横浜市旭区今宿東町８１０番１０

地　　目　　宅地

地　　積　　１８１６６．６３平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　横浜市旭区今宿東町８１０番６

地　　目　　宅地

地　　積　　３０５１．３１平方メートル

令和　8年（ケ）第　　112号

物　件　目　録

土地の符号　　4

所在及び地番　横浜市旭区今宿東町８１０番１７

地　　目　　宅地

地　　積　　６８５．２７平方メートル

土地の符号　　5

所在及び地番　横浜市旭区今宿東町８１０番１９

地　　目　　宅地

地　　積　　９２７．７８平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　1・2・3・4・5

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　３６３６万４３２０分の１３万９１１０

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	■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 □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居宅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	団地管理組合法人サニーヒル今宿住宅・団地管理組合
その他の事項	
敷地権	符号１ないし５
現況地目	■宅地（符号１、２及び４）　■宅地一部雑種地（符号３）■公衆用道路（符号５）
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ないし５）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　） □　　（符号　　）
その他の事項	符号３の一部宅地部分及び符号４の土地は駐車場として利用されている。
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 8 年(ケ)第 112 号

横浜地方裁判所

担当執行官 髙　仲　建次郎 殿

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 26 日現在　滞納期間 2026年3月～2026年5月分

□管理費	月額	¥7,800 円	□滞納額	¥23,400 円	
□修繕積立金(全体)	月額	¥1,800 円	□滞納額	¥5,400 円	
□　〃　(棟別)	月額	¥16,200 円	□滞納額	¥48,600 円	
□共用部火災保険	月額	¥250 円	□滞納額	¥750 円	
□損害金	月額	円	□滞納額	円	
□滞納期間	月額	円	□滞納額	円	
□ブロック管理費	月額	¥200 円	□　〃	¥600 円	
□電気料金費	月額	¥270 円	□　〃	¥810 円	

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（写し）を提出する。

☑管理規約　　□議事録　　□

（回答者

令和 8 年 6 月 26 日

住所・所在地 横浜市旭区今宿東町810番地の10

会　社　名 団地管理組合法人 サニーヒル今宿住宅・団地管理組合

[redacted]

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■　A （債務者兼所有者）	1　本件物件には、私が単身で住んでいます。 2　猫２匹、モルモット１匹を飼育しています。壁に猫の引っ掻き傷があります。

執　行　官　の　意　見

1　本件物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付写真等のとおりである。

2　本件物件１建物は、郵便受け及び表札の表示、Ａの陳述から建物所有者である同人の占有と認めた。

3　洋室３（写真③）のゲージ内で猫が２匹及びモルモットが１匹飼われている。Ａの陳述によれば、その影響で壁に引っ掻き傷があるとのことであり、確認したところ各所に引っ掻き傷等が散見された。また、室内には動物臭があった。

4　評価人の調査によれば、符号１及び２土地は、北東側及び北西側で建築基準法４２条１項に該当する市道にそれぞれ接している。また、符号１ないし５の各土地の間には、幅員４．５～１０．５ｍの建築基準法４２条１項に該当する市道が通っており、各土地はこの市道に接している。

（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6月８日（月） 12：15 ―12：45	目的物件所在地	外観調査　占有調査　写真撮影　通知書投函
令和8年6月12日（金） ：　―　：	郵便	調査期日通知書送付
令和8年6月23日（火） 14：25 ― 15：10	目的物件所在地（管理組合事務所の訪問含む）	外観調査　占有調査　写真撮影　管理事務所担当者から事情聴取及び照会書交付（６月２８日回答書到着）
令和8年6月28日（日） 9：50 ― 11：00	目的物件所在地	立入調査（評価人同行）　写真撮影　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

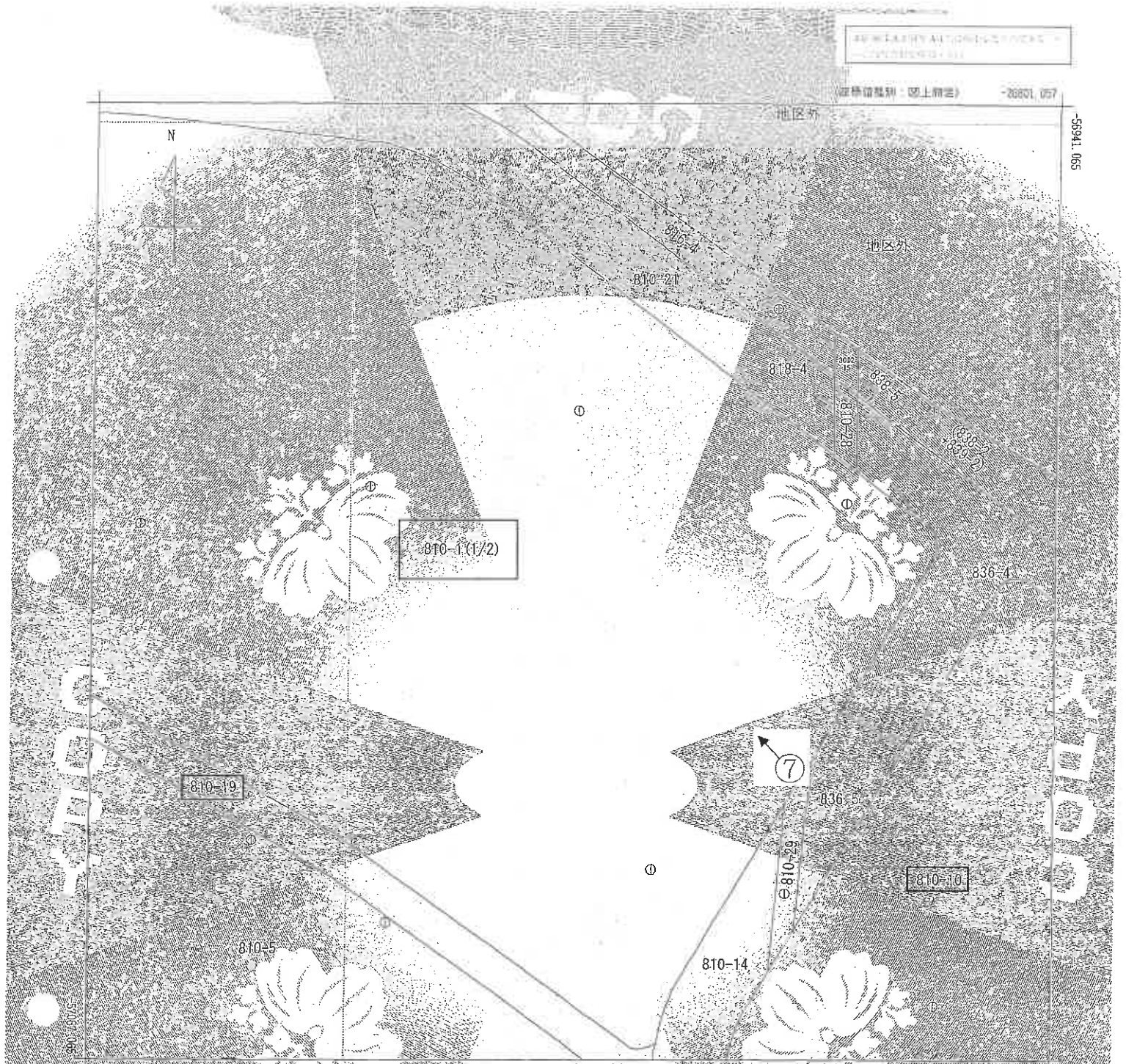
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

■　令和８年６月２８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）地図に準ずる図面とは、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(tounokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

請求部分	所在	横浜市旭区今宿東町					地番	810番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図に準ずる図面		種類	地積図	
作成年月日	昭和45年3月			補正年月日（原図）	平成9年12月7日			補記事項			

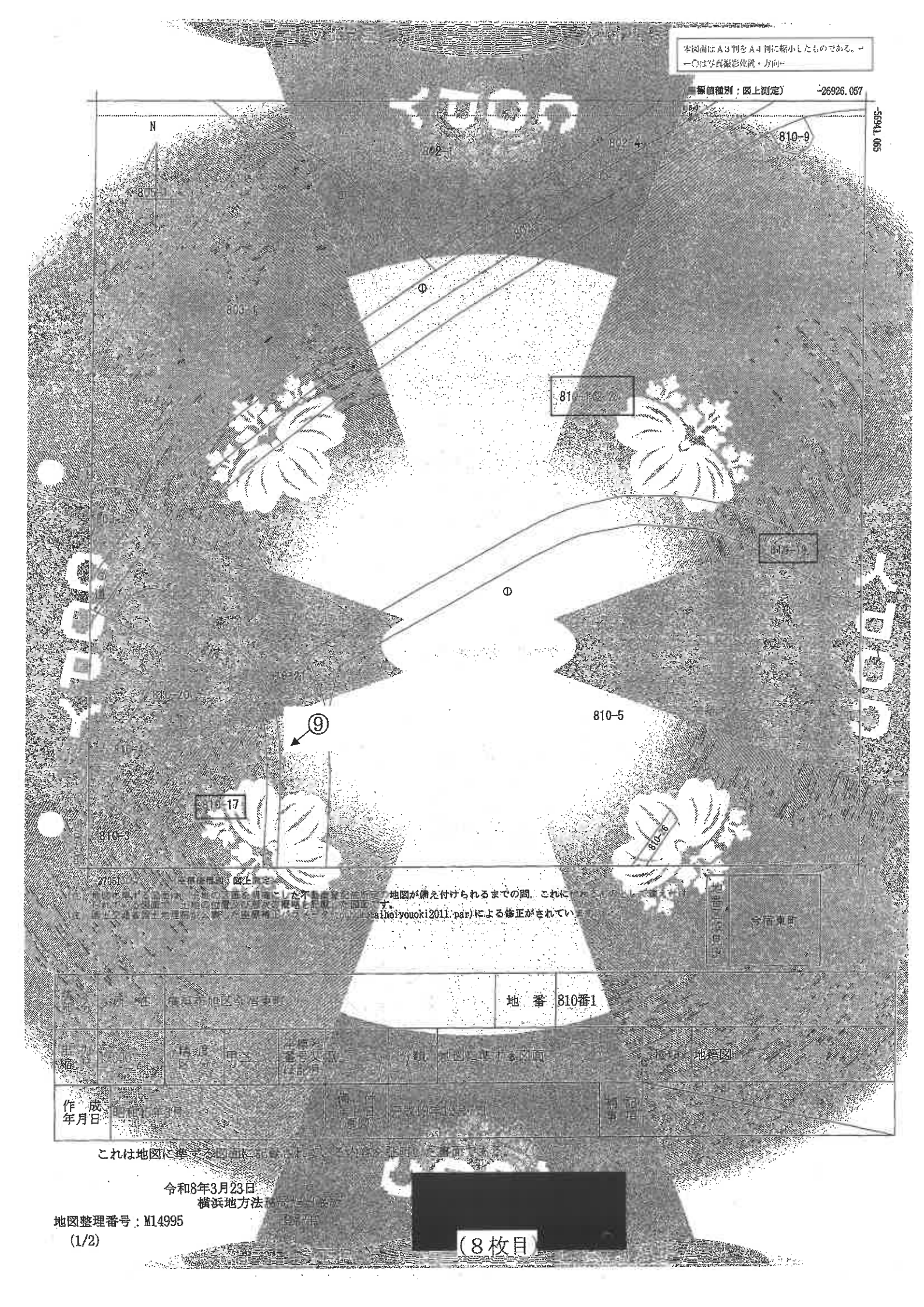
地番区域見出 今宿東町

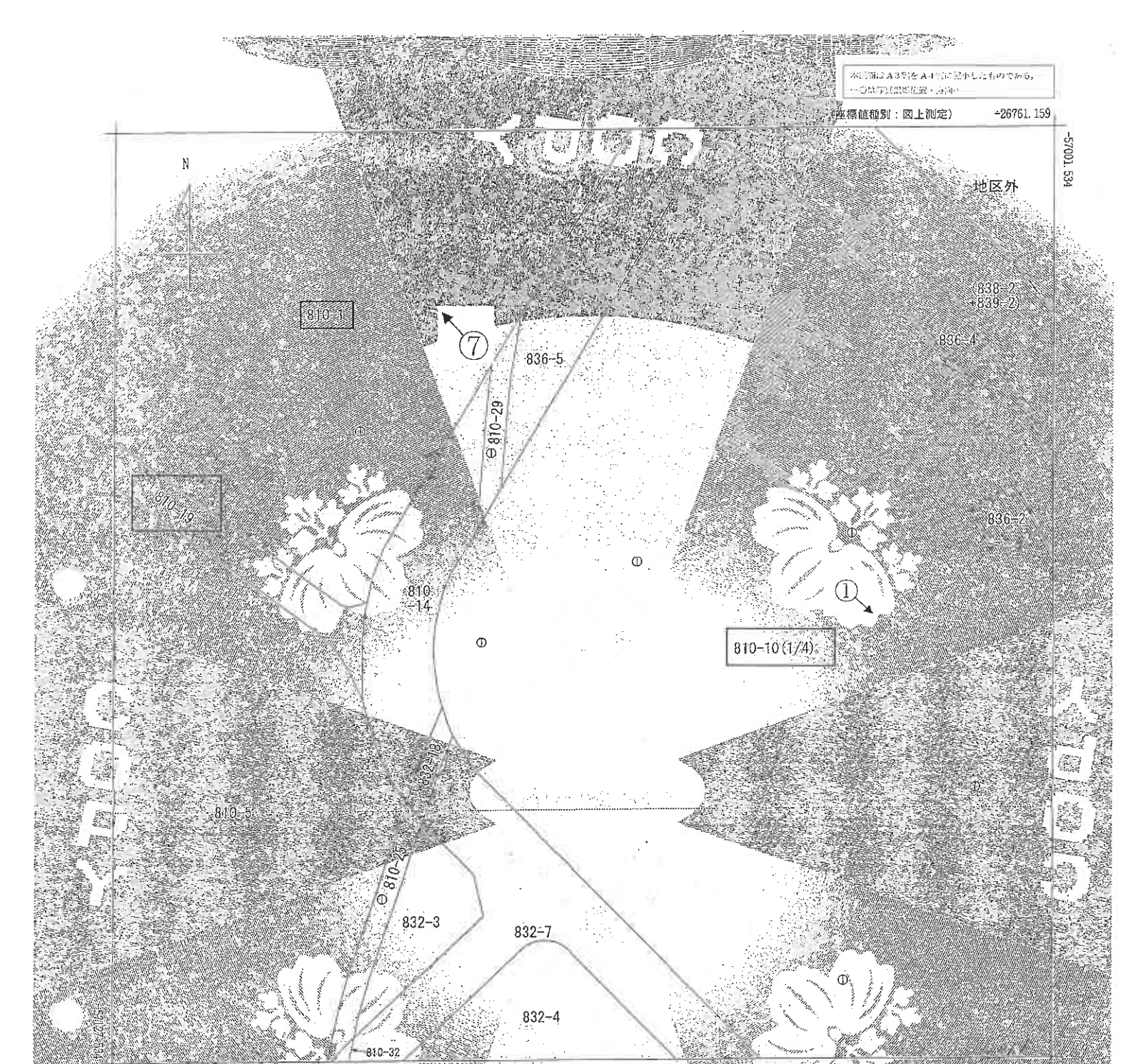
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年3月23日
横浜地方法務局旭出張所
登記官 [redacted]

地図整理番号：M14995
(2/2)

（7枚目）


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←
-26926.057
-56941.065
N
810-9
810-5
⑨
810-17
810-3
810-6
地図が備え付けられるまでの間、これに
す。
aihei-youoki2011.par)による修正がされてい
字宿東町
地番 810番1
縮尺
地積図
作成年月日
これは地図に準ずる
令和8年3月23日
横浜地方法
地図整理番号：M14995
(1/2)
（８枚目）



（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（tounokutaiheiyouoki2011.par）による修正がされています。

請求部分	所在	横浜市旭区今宿東町					地番	810番10			
出力縮尺	1/500		精度区分	甲二	座標系番号又は記号	収	分類	地図に準ずる図面		種類	地積図
作成年月日	昭和45年3月				備付年月日（原図）	平成19年12月4日			備考		

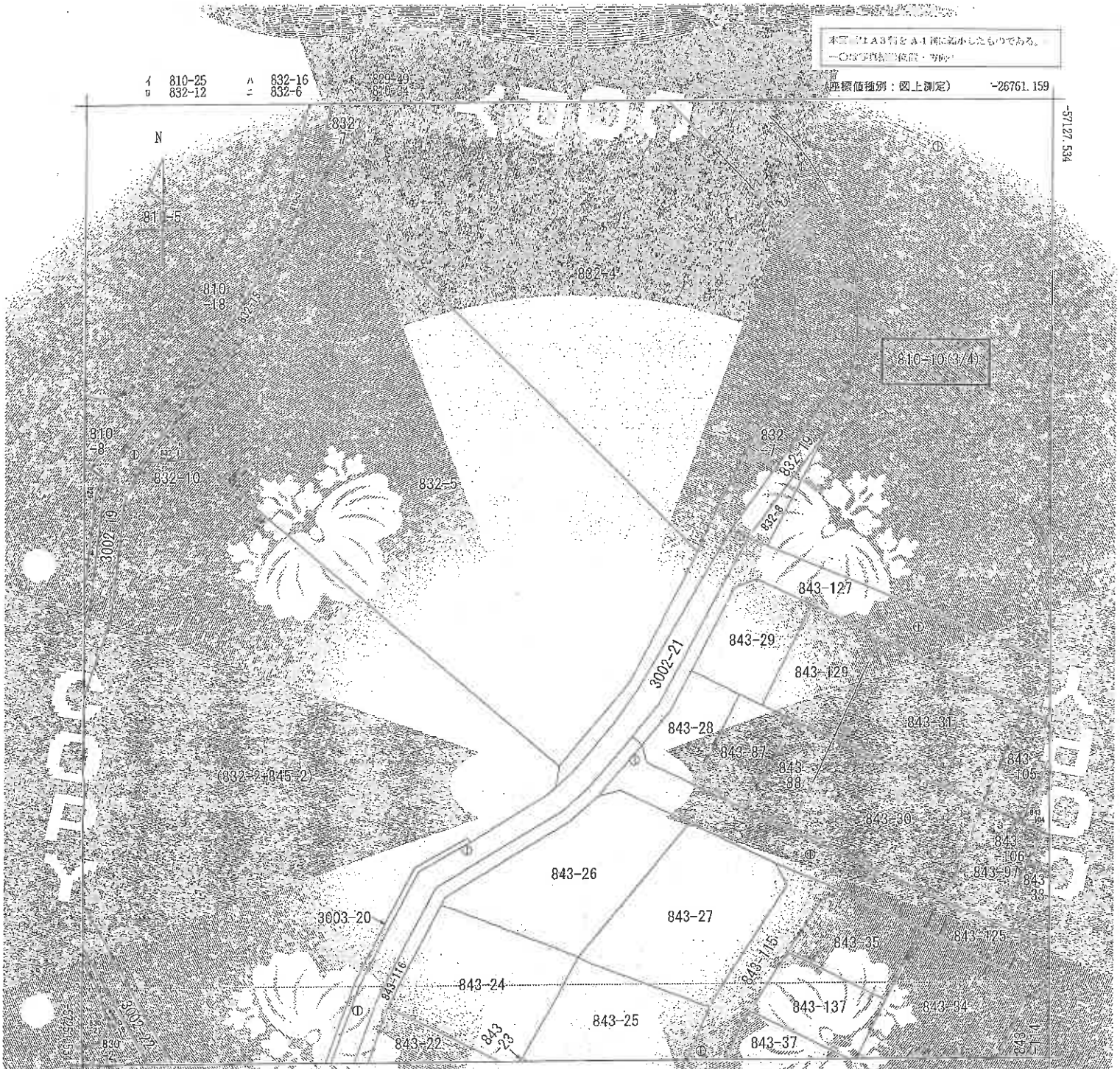
番区域見出 今宿東町

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8年3月23日
横浜地方法務局地出張所
登記官 [redacted]

地図整理番号：M14997
(1/4)

（９枚目）



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地図番号									地番区域名	今宿東町	
請求部分	所在	横浜市旭区今宿東町					地番	810番10			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		種類	地図に準ずる図面		種類	地籍図	
作成年月日	昭和45年3月				備付年月日(原図)	平成19年12月7日		備考			

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。

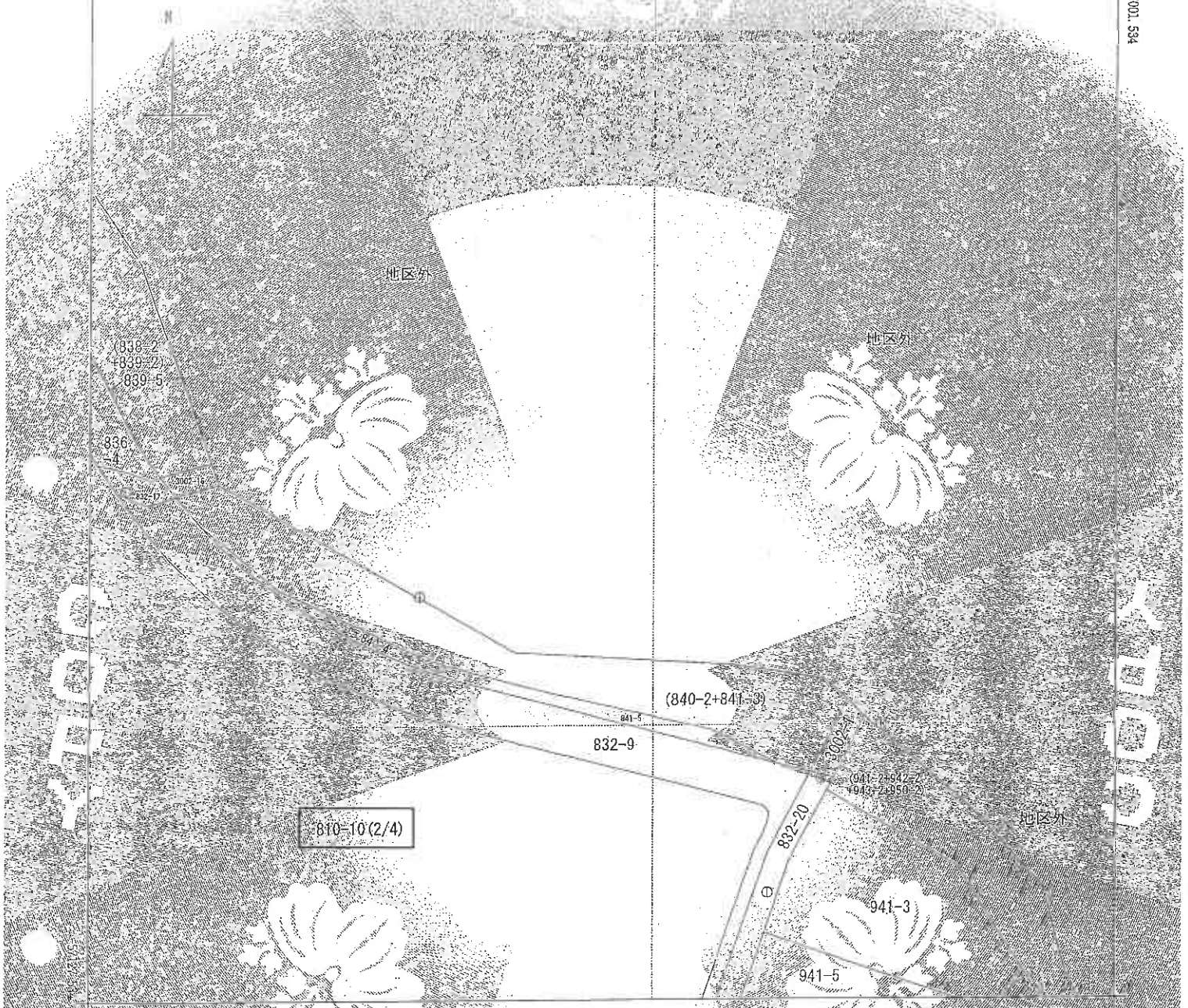
令和8年3月23日
横浜地方法務局旭出張所
登記官 [redacted]

地図整理番号：M14997
(3/4)

(10枚目)

(座標値種別：国土測定)　　-26636.159

-57001.534



-26761.159　　(座標値種別：国土測定)

(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(touhoku_taiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

調製	所在	横浜市旭区今宿東町						地番	810番10				
地図番号		筆界特定											
縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	区	分類	地図に準ずる図面					種類	地籍図
作成年月日	昭和45年3月					備付年月日(原図)	平成19年12月7日			備考			

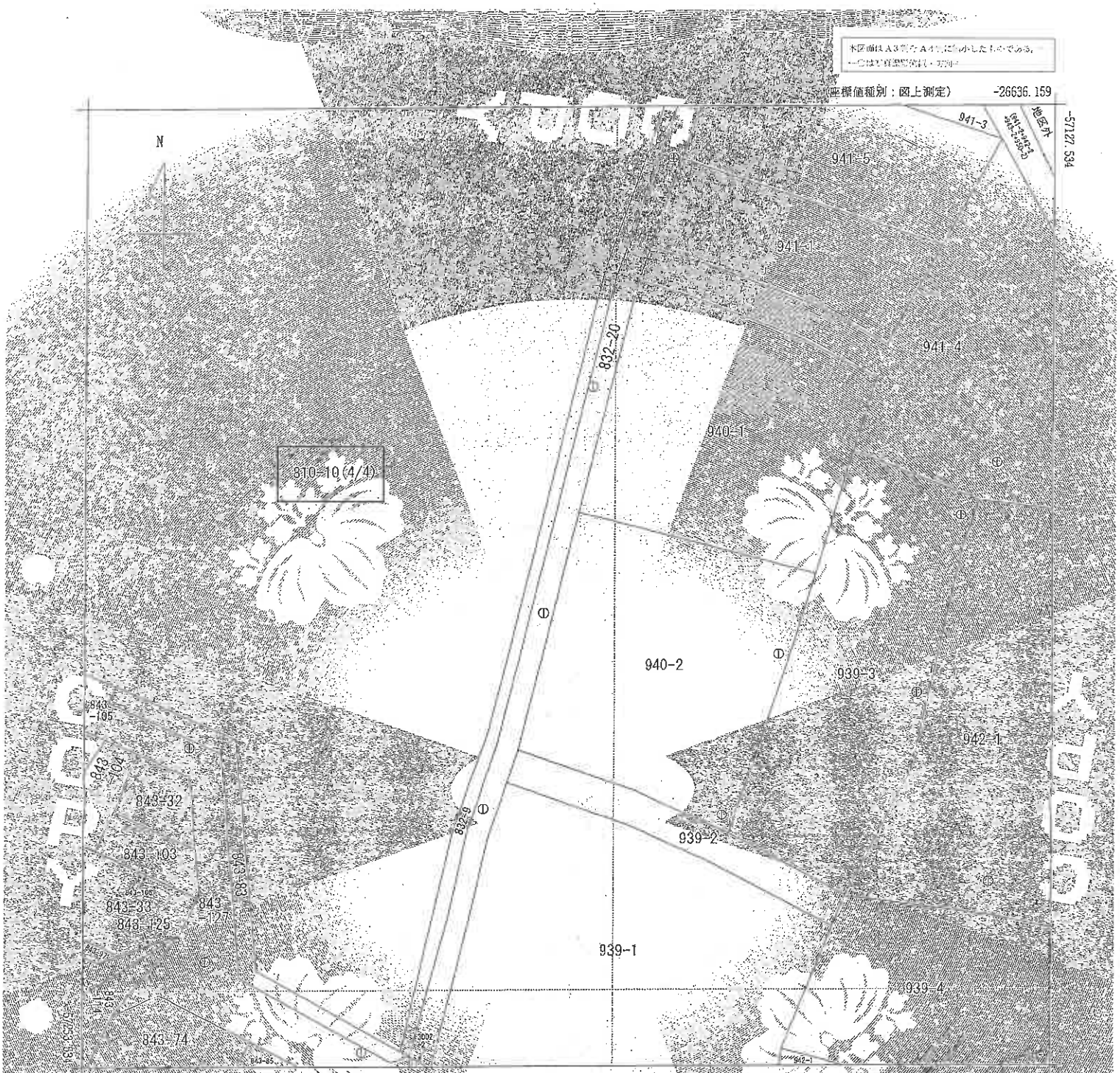
今宿東町

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8年3月23日
横浜地方法務局旭出張所
登記官 [redacted]

地図整理番号：M14997
(2/4)

(11 枚目)



(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平成精正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域 今宿東町

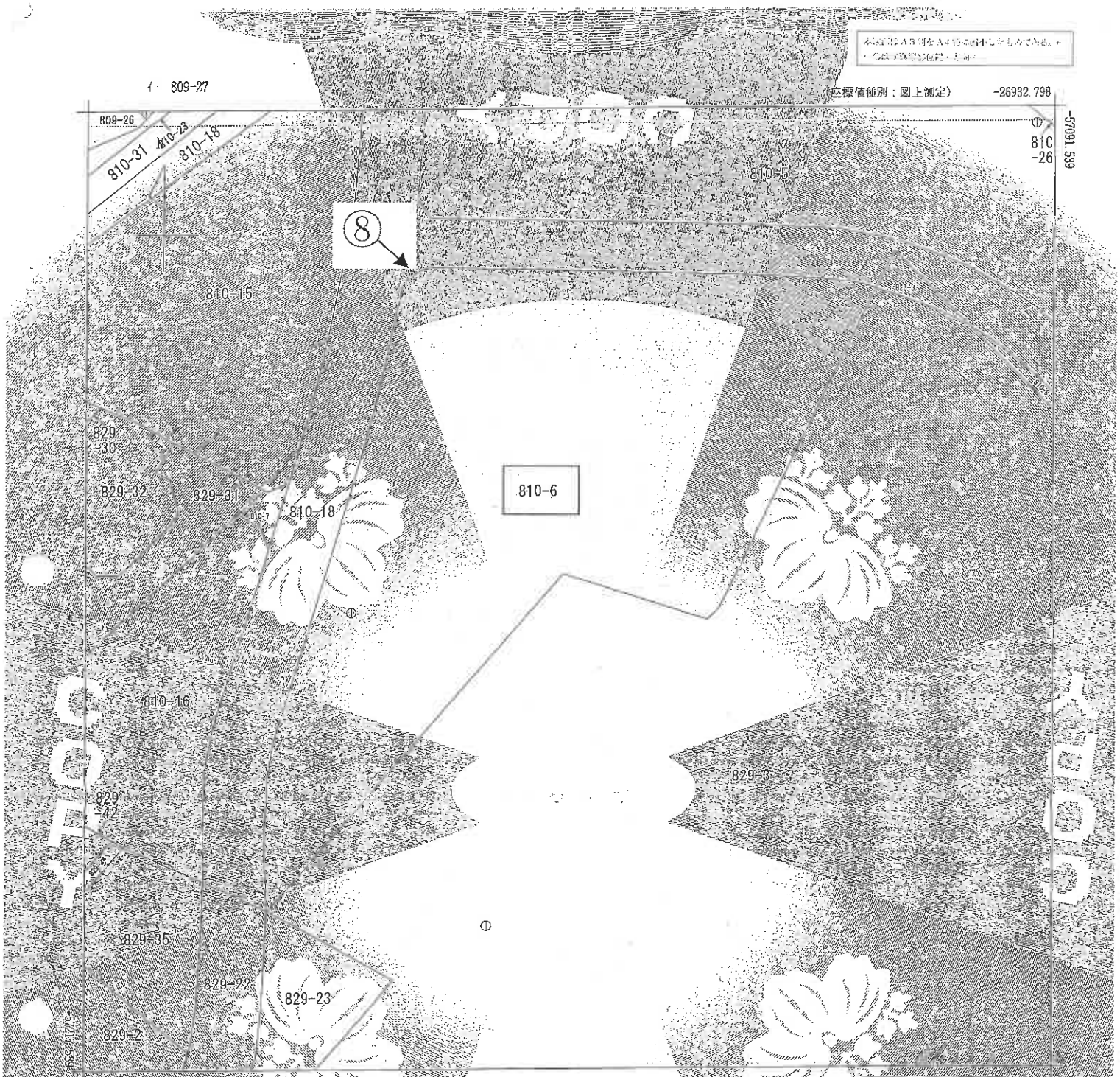
調製	所在	横浜市旭区今宿東町					地番	810番10			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	区分	分類	地図に準ずる図面		種類	地積区	
作成年月日	昭和45年3月			備考	平成19年12月7日			補記事項			

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。

令和8年3月23日
横浜地方法務局旭出張所
登記官 [redacted]

地図整理番号：M14997
(4/4)

(12枚目)



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

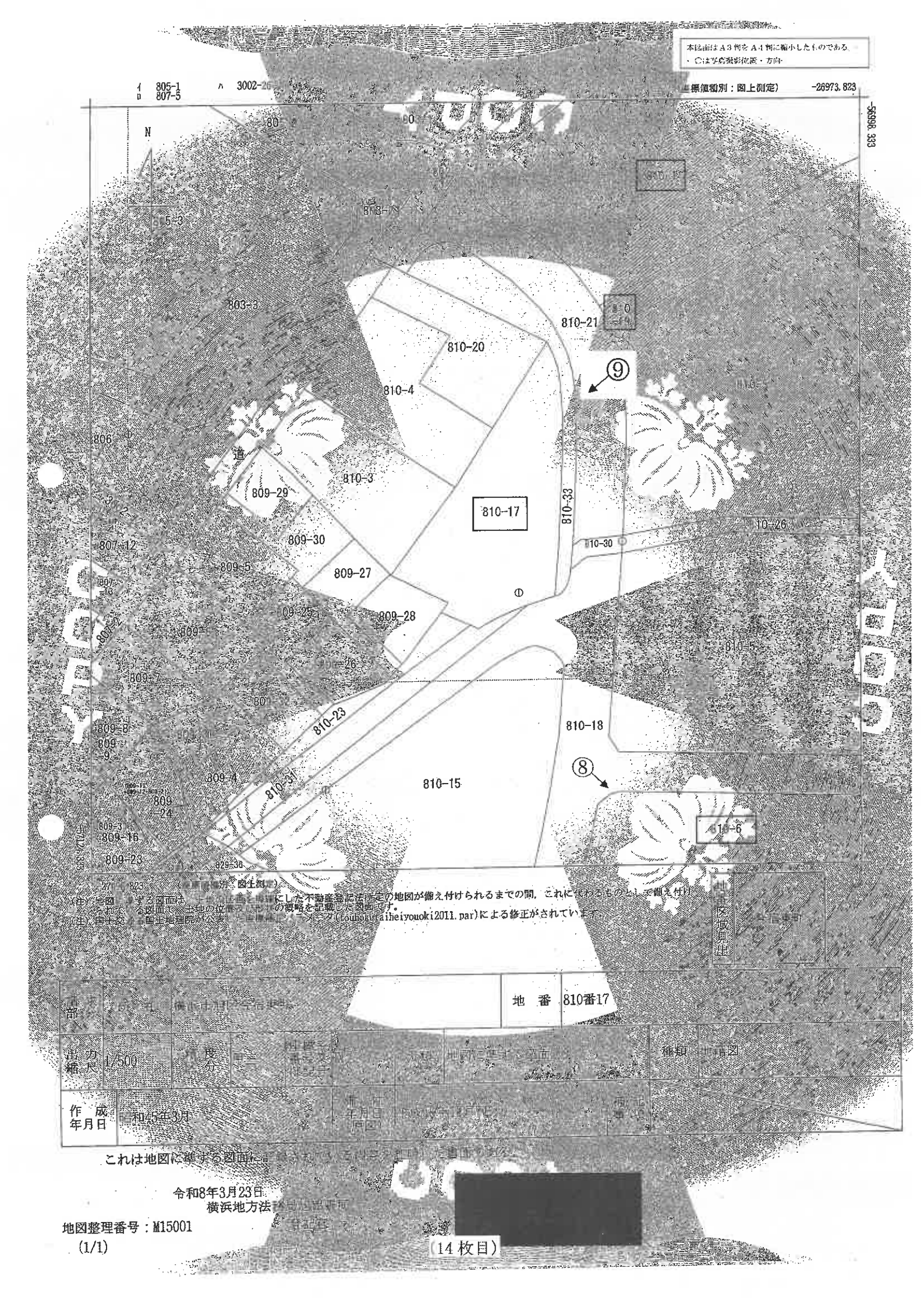
地番区域見出	今宿東町										
調製	所在	横浜市旭区今宿東町					地番	810番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図	
作成年月日	昭和45年3月				備付年月日(原図)	平成19年12月7日		補記事項			

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。

令和8年3月23日
横浜地方法務局旭出張所
登記官 [redacted]

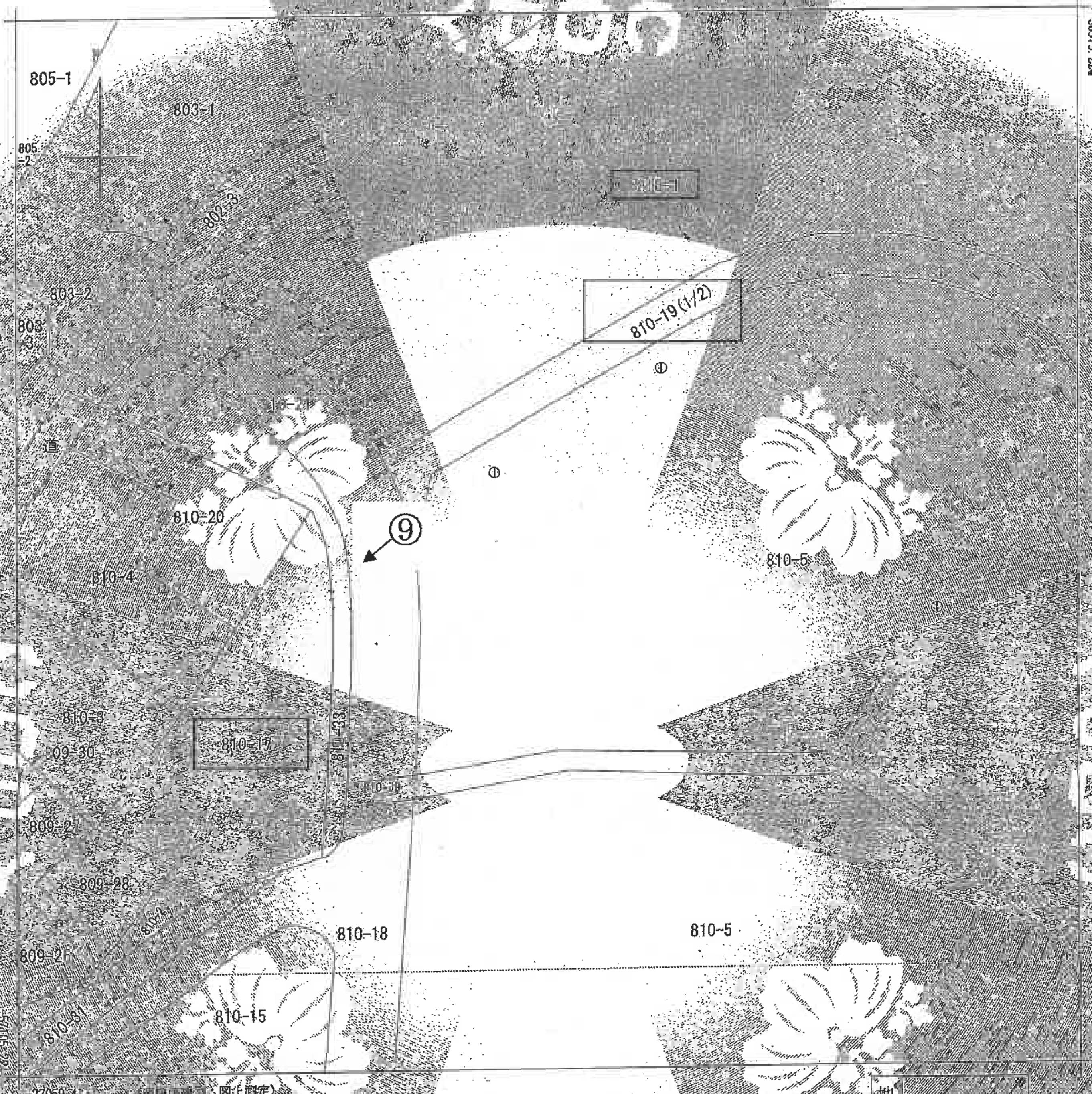
地図整理番号：M14999
(1/1)

(13枚目)


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
(標準値種別：図上測定)
-26973.823
-56998.333
N
810-21
810-20
810-4
810-3
810-17
810-33
810-30
810-26
810-5
810-18
810-15
810-6
810-23
809-29
809-30
809-27
809-28
809-5
809-7
809-4
809-24
809-16
809-23
807-12
806
803-3
道
⑨
⑧
地番 810番17
種類 地図
出力縮尺 1/500
作成年月日 平和45年3月
これは地図に準ずる図面に
令和8年3月23日
横浜地方法
地図整理番号：M15001
(1/1)
(14枚目)

-26934.411

-56979.224



-27059.4 （図上測定）

（注）……地図に準ずる図面は，……区画を明確にした不動産登記法……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……

（注）……(touh……iheiyouoki2011.par)による修正がされています。

所在	横浜市……区……					地番	810番19		
縮尺	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	種類	
作成年月日	昭和45年3月			備付年月日（原始）	平成……年12月……日				

地目 今宿東町

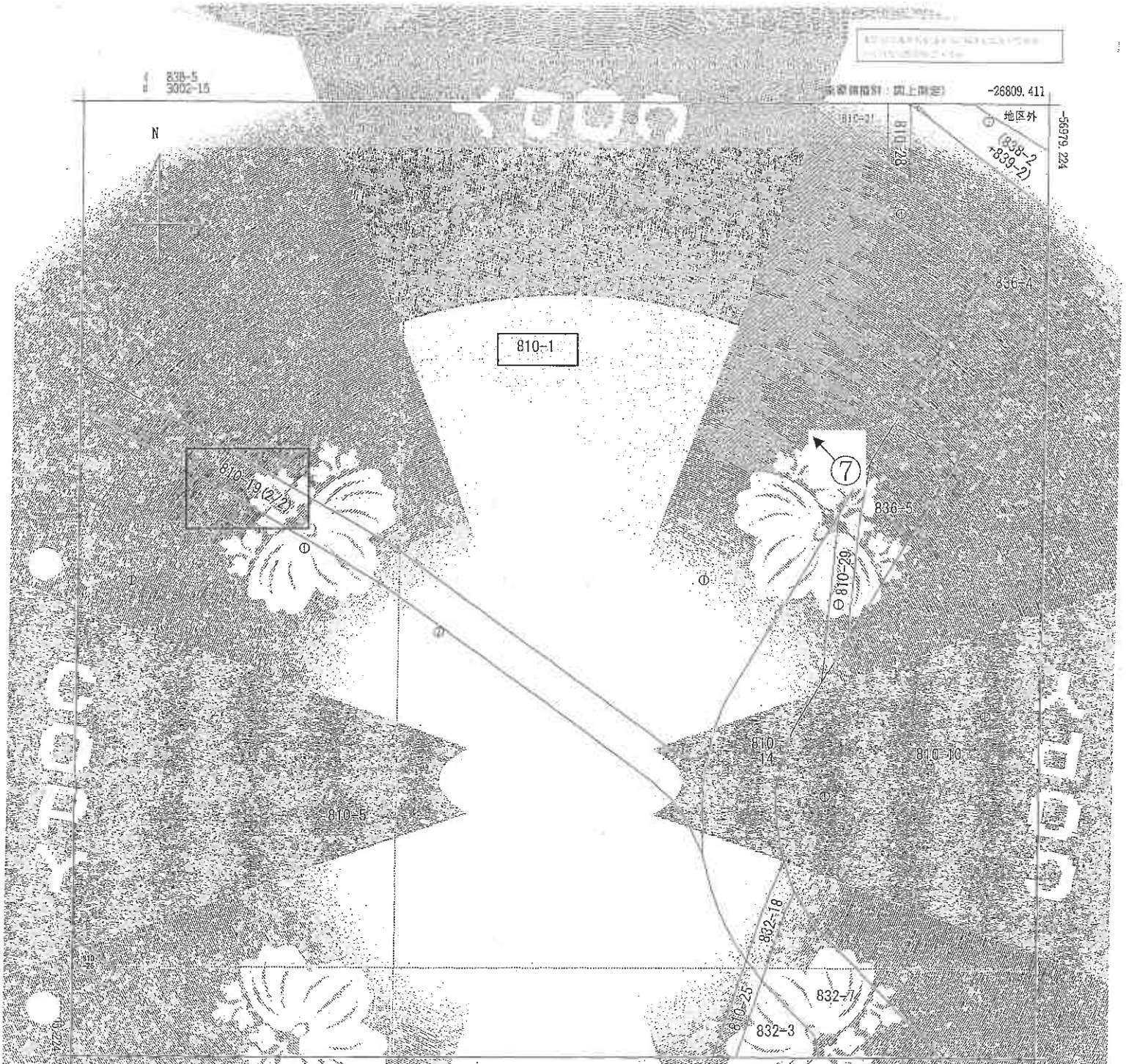
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年3月23日
横浜地方法務局……

[redacted]

地図整理番号：M15003
(1/2)

（15枚目）



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

調製	所在	横浜市旭区今宿東町					地番	810番19			
出力縮尺	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		種類	地籍図	
作成年月日	昭和45年3月			備考	平成19年12月7日(原図)			補記事項			

地番区域見出 今宿東町

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8年3月23日
横浜地方法務局旭出張所
登記官 [redacted]

地図整理番号：M15003
(2/2)

(16枚目)

登記年月日：昭和57年6月11日

これは図面に記録されている不動産の現況を証明したものである。
令和6年3月23日
横浜北力
登記官

各階平面図　21089

家番号　今宿東町232番1-62　810-10-8

建物図面　810-10-63

建物の所在　横浜市旭区今宿東町8-3-2番地1

2.8号棟

単位 m

3階部分　求積

5.235 × 4.88 ＝ 25.54
6.50 × 7.40 ＝ 48.10
−) 0.30 × 0.70 ＝ 0.21
計 73.4368

床面積　73.43 ㎡

建物の存する部分 3階
建物番号 28-307

810-1
836
832-1
843-2

単位 m

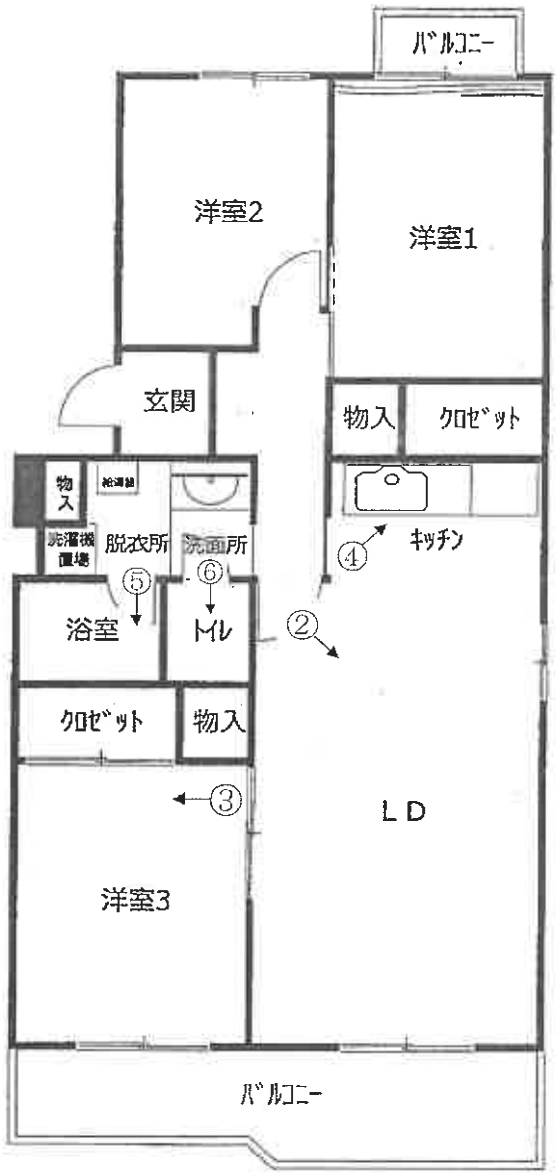
縮尺 1/1000

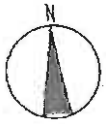
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。
—Oはおよその撮影位置・方向

地図整理番号：H14994

間　取　図

←○ は写真撮影位置・方向





（18枚目）

① 全景（西側から撮影）



② リビング



③ 洋室３



④ キッチン



⑤ 浴室



⑥ トイレ



⑦ 符号１の土地（建物はいずれも件外建物）



⑧ 符号３の土地（駐車場）



⑨ 符号４の土地（駐車場）



副

令和８年（ケ）第１１２号
令和８年６月２８日現地調査
令和８年７月　６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１０，９６０，０００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	（土地符号　３） 地目：宅地一部雑種地 （土地符号　５） 地目：公衆用道路
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。

令和　8年（ケ）第　　１１２号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市旭区今宿東町８１０番地１０

建物の名称　　サニーヒル今宿２８号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　今宿東町８１０番１０の８５

建物の名称　　２８－３０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　７３．４３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　横浜市旭区今宿東町８１０番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１３２８６．８３平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　横浜市旭区今宿東町８１０番１０

地　　目　　宅地

地　　積　　１８１６６．６３平方メートル

土地の符号　　３

所在及び地番　横浜市旭区今宿東町８１０番６

地　　目　　宅地

地　　積　　３０５１．３１平方メートル

令和　8年（ケ）第　　１１２号

物　件　目　録

土地の符号　　４

所在及び地番　横浜市旭区今宿東町８１０番１７

地　　目　　宅地

地　　積　　６８５．２７平方メートル

土地の符号　　５

所在及び地番　横浜市旭区今宿東町８１０番１９

地　　目　　宅地

地　　積　　９２７．７８平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号　　１・２・３・４・５

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　３６３６方４３２０分の１３万９１１０

第４　目的物件の位置・環境等

１土地(符号１乃至５)の概況及び利用状況等

位置・交通	相模鉄道本線「鶴ケ峰」駅の北西方約2.2㎞(道路距離) バス停「今宿中学校前」の東方徒歩約４分 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	今宿中学校に隣接したマンション団地	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第１種低層住居専用地域 50％ 80％ 防火指定なし 第１種高度地区、敷地面積最低限度：125平方メートル、宅地造成等工事規制区域
画地条件 （規模，形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	36,117.82㎡(符号1乃至5の合計) 不整形 東西幅約350m、南北長さ約300m 丘陵地を造成した大規模地であり、土地内に段差があり法地等も含む。符号３土地一部分は未利用の雑種地であり、符号５土地は市道間を連絡する舗装道路である。
接面道路の状況	北東側幅員約5.5～8.0m舗装市道に接面。北西側幅員約8.0～10.5m舗装市道に接面。符号1、5及び2、3、4の間に4.5～10.5mの舗装市道に接面。いずれも建築基準法第42条1項に該当。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む１棟の建物を含め1～40号棟の敷地等として利用。	
供給処理施設	上水道あり、下水道あり、都市ガスあり。	
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	3636万4320分の13万9110
特記事項	◇符号4、符号1及び3の一部は第2種低層住居専用地域(他規制は上記と同じ)に該当する。 ◇符号2及び符号1一部は埋蔵文化財包蔵地旭区NO.60に該当する ◇符号2南側一部、符号3の大部分は土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)に該当する。 ◇符号2一部は横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップ によると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	サニーヒル今宿２８号棟	
建物の用途	住宅等（総戸数24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57年3月11日（登記記載）
	経過年数	約45年
	経済的残存耐用年数	約5年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造3階建、延べ2,088.45㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル	
設備	ＴＶ共同視聴設備、集合郵便受、駐車場、自転車置場、バイク置場、ゴミ置場等	
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	日本総合住生活株式会社
	その他	管理事務室あり
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	3階(307号室)・中間戸 主要開口部の方位：南向き	
床面積	73.43㎡（登記面積）	
間取り	３ＬＤＫ	
バルコニー等	バルコニー：10.70㎡	
仕様	天井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	内壁	ビニールクロス貼等
	設備	浴室、トイレ、キッチン、クロゼット等
保守管理の状態	普通	

管理費等

管理組合の回答によれば下記のとおり。

令和８年６月26日現在

	月額	滞納額
管理費	7,800円	23,400円
修繕積立金(全体)	1,800円	5,400円
修繕積立金(棟別)	16,200円	48,600円
共用部火災保険料	250円	750円
ﾌﾞﾛｯｸ管理費	200円	600円
電気料金費	270円	810円

専有部分の利用状況等	令和8年6月28日内部立入調査 所有者が占有している。
特記事項	◇猫を３匹、モルモットを１匹飼っている。 ◇内壁に猫のひっかき傷、破れがある。 ◇獣臭さがある。

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	×73.43	÷0.88	×0.08	＝2,000,000

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 45 年、経済的残存耐用年数 5 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。

$$\text{現価率} \quad \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{(経過年数 45 年+経済的残存耐用年数 5 年)}} \times (1-0.20) = 0.08$$

(2) 敷地権価格（符号１乃至５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。

符号番号	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）
1	172,000	×0.60	＝ 103,000	×13,286.83	×1.0	× 139,110 / 36,364,320	＝ 5,240,000
2	172,000	×0.60	＝ 103,000	×18,166.63	×1.0	× 139,110 / 36,364,320	＝ 7,160,000
3	172,000	×0.30	＝ 51,600	× 3,051.31	×1.0	× 139,110 / 36,364,320	＝ 600,000
4	172,000	×0.60	＝ 103,000	× 685.27	×1.0	× 139,110 / 36,364,320	＝ 270,000
5	172,000	×0.05	＝ 8,600	× 927.78	×1.0	× 139,110 / 36,364,320	＝ 30,000
合　計							＝ 13,300,000

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　横浜旭－４

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
172,000円/㎡	×	100/100	×	100/100	×	100/100	＝	172,000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：（符号１、２、４）規模、形状、地勢等で、総合格差で上記の通り。
（符号３）地目、規模、形状、地勢等で、総合格差で上記の通り。
（符号５）形状、道路敷であることを考慮し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）
2,000,000	＋13,300,000	×0.97	＝14,840,000

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：0.97（3階）
位置別補正：1.00（主要開口部：南、中間戸）
その他補正：1.00
相乗積　0.97　×　1.00　×　1.00　＝　0.97

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)
206,000	×0.97	×1.00	×73.43	＝ 14,670,000

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：必要なし。

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 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 (8.7%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
911,831 (14.7%)	748,460	9.2%	＝7,891,372 ＝7,890,000	0.7786	6,143,154 (87.1%)	＝7,050,000 (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対象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	14,840,000	×1.00	＝ 14,840,000
比準価格	14,670,000	×1.00	＝ 14,670,000
収益価格			7,050,000
調整後の価格			13,980,000

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）
13,980,000	×1.0	×0.8	×0.98	－	＝10,960,000

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に約2%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：横浜旭－４
所　　在：横浜市旭区今宿東町 933 番 19
価　　格：172,000 円／㎡
位　　置：相模鉄道本線「鶴ヶ峰」駅 1.6 km
価 格 時 点：令和８年１月１日
地　　積：125 ㎡
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 道 路：北側 4.5m 市道
用途指定等：第１種低層住居専用地域（建ぺい率 50％、容積率 80％）
地域の概要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

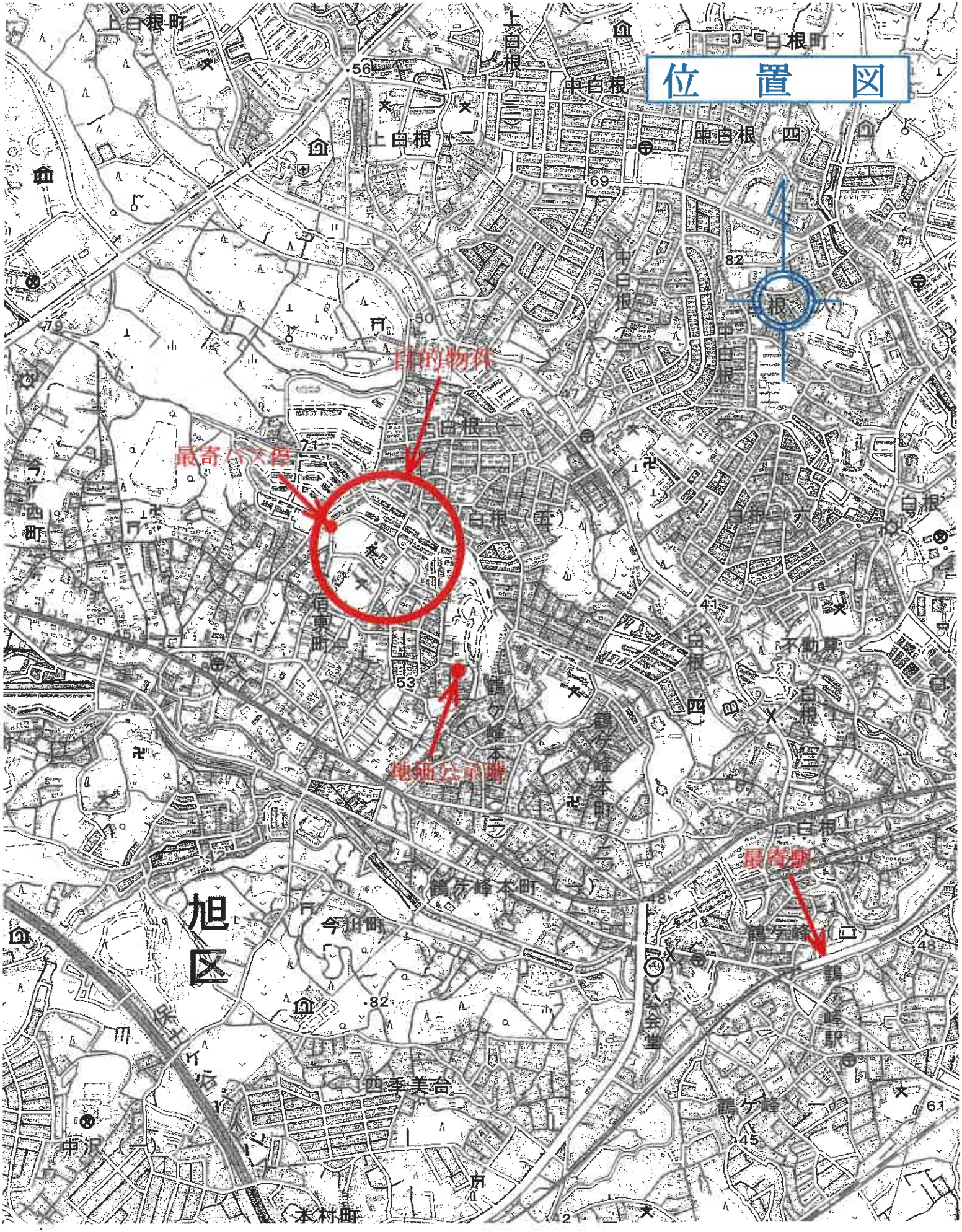
２　固定資産税評価額（令和８年度）

物件	１（建物）	2,907,475 円	
符号	１（土地）	813,632,321 円	（敷地権割合 3636 万 4320 分の 13 万 9110）
符号	２（土地）	1,317,298,674 円	（敷地権割合 3636 万 4320 分の 13 万 9110）
符号	３（土地）	101,404,127 円	（敷地権割合 3636 万 4320 分の 13 万 9110）
符号	４（土地）	52,645,182 円	（敷地権割合 3636 万 4320 分の 13 万 9110）
符号	５（土地）	7,103,083 円	（敷地権割合 3636 万 4320 分の 13 万 9110）

第７　附属資料の表示

位置図
公図写（Ａ４判に収まるように合成）
建物図面写・各階平面図（Ａ３判からＡ４判へ縮小）
間取図

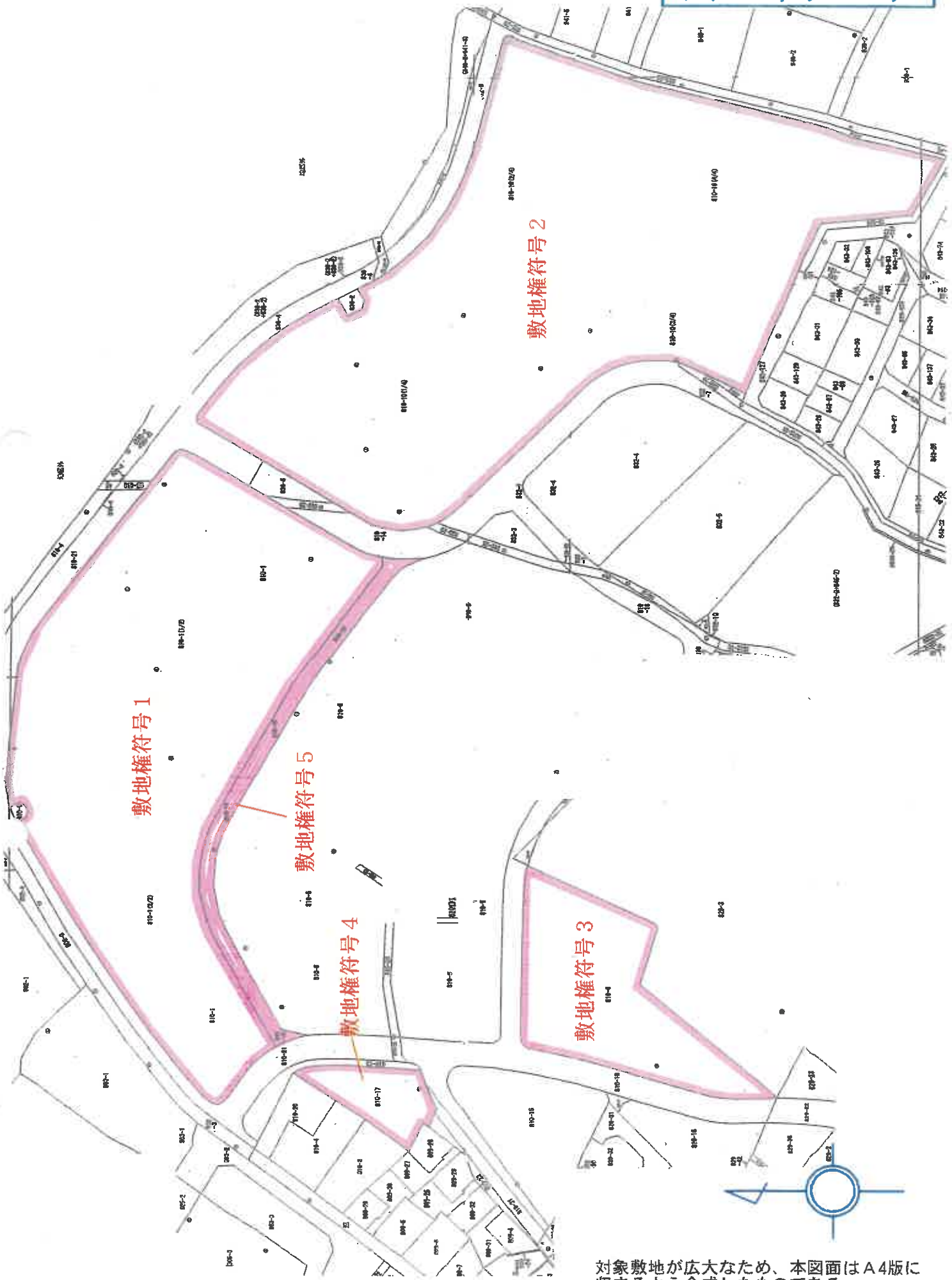
以　上



国土地理院地理院地図／2026年／電子国土web

縮尺：1／12,500

公　図　写



対象敷地が広大なため、本図面はＡ４版に収まるよう合成したものである。

登記年月日：昭和57年6月11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。
令和8年3月23日
横浜地方法務局旭出張所
登記官

各階平面図 210893

建物図面

地番	今宿東町 810-10-85
建物の所在	横浜市旭区今宿東町 ~~8-3-2番地1~~ 810番地10

2.8号棟

専有部分

単位 m

3階部分

求積

5.235 × 4.88 = 25.5468
6.50 × 7.40 = 48.1000
−) 0.30 × 0.70 = 0.2100
計 73.4368

床面積 73.43 ㎡

建物の存する部分 3階
建物番号 28-307

専有部分

832-1

843-2

810-1

836

単位：m

作製者

縮尺 1/250

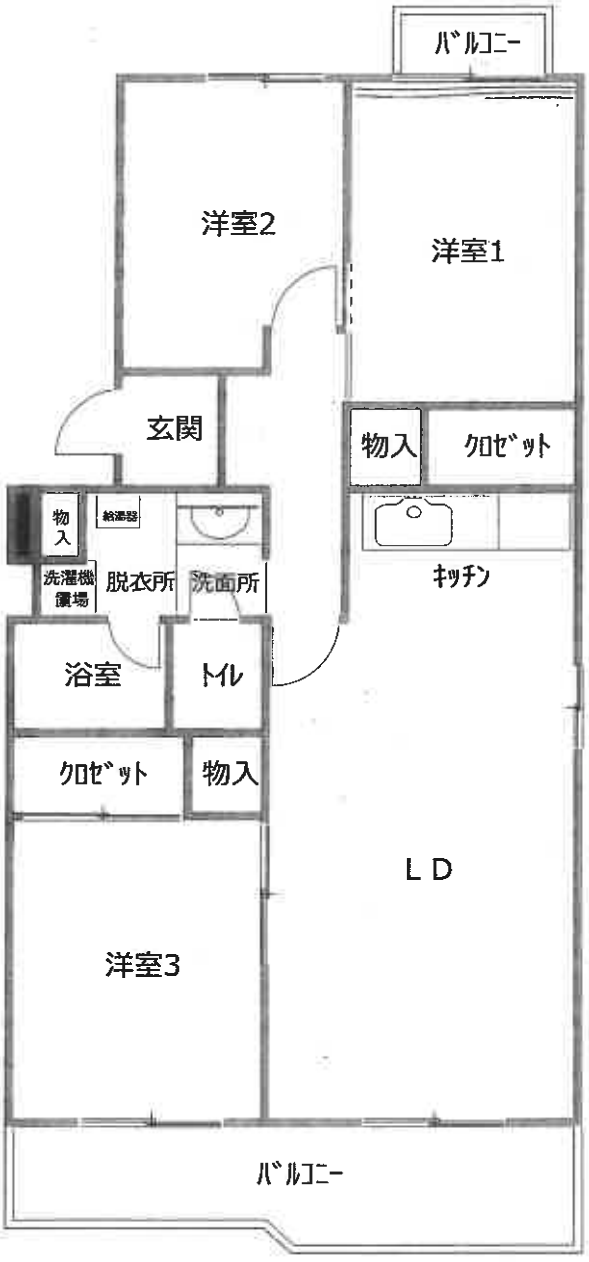
調製

縮尺 1/1000

70%に縮小

地図整理番号：M14994

間　取　図


バルコニー
洋室2
洋室1
玄関
物入
クロゼット
物入
給湯器
キッチン
洗濯機置場
脱衣所
洗面所
浴室
トイル
クロゼット
物入
LD
洋室3
バルコニー


N