令和　7年（ケ）第　　４３３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　西　村　克　己

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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	7,890,000 6,312,000	一括	1,578,000	38,158	8,176
1	1,580,000				
2	2,820,000				
3	3,490,000				
備考	物件番号１及び２の固定資産税・都市計画税は不明				

令和　7年（ケ）第　　４３３号

物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市港南区芹が谷五丁目

　　地　　番　　１５７４番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９９８．７１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１９４４８４分の７１４２

２　所　　在　　横浜市港南区芹が谷五丁目

　　地　　番　　１５７４番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７９１．００平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１９４４８４分の７１４２

３（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　横浜市港南区芹が谷五丁目１５７４番地７

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　２１９．７６平方メートル
　　２階　２１９．７６平方メートル
　　３階　２１９．７６平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　芹が谷五丁目１５７４番７の３

　　建物の名称　　１０３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

　　床　面　積　　１階部分　６８．８０平方メートル

令和　7年（ケ）第　　４３３号

物　件　目　録

所有者　A

令和　7年（ケ）第　　４３３号

物　件　明　細　書

令和　8年　5月１９日
横浜地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　西　村　克　己

1　不動産の表示
【物件番号１～３】
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１～３】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号３】
転借人Ｂが占有している。株式会社ティーエムシープロパティの原賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

5　その他買受けの参考となる事項
なし

《　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　7年（ケ）第　　４３３号

物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市港南区芹が谷五丁目

　　地　　番　　１５７４番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９９８．７１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１９４４８４分の７１４２

２　所　　在　　横浜市港南区芹が谷五丁目

　　地　　番　　１５７４番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７９１．００平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１９４４８４分の７１４２

３（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　横浜市港南区芹が谷五丁目１５７４番地７

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　２１９．７６平方メートル
　　２階　２１９．７６平方メートル
　　３階　２１９．７６平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　芹が谷五丁目１５７４番７の３

　　建物の名称　　１０３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

　　床　面　積　　１階部分　６８．８０平方メートル

令和　7年（ケ）第　　４３３号

物　件　目　録

所有者　A

令和７年(ケ)第４３３号
令和８年２月　９日受理
令和８年３月２７日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官　山　崎　郁　雄

（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　　４３３号

物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市港南区芹が谷五丁目

　　地　　番　　１５７４番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９９８．７１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１９４４８４分の７１４２

２　所　　在　　横浜市港南区芹が谷五丁目

　　地　　番　　１５７４番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７９１．００平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１９４４８４分の７１４２

３（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　横浜市港南区芹が谷五丁目１５７４番地７

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　２１９．７６平方メートル
　　２階　２１９．７６平方メートル
　　３階　２１９．７６平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　芹が谷五丁目１５７４番７の３

　　建物の名称　　１０３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

　　床　面　積　　１階部分　６８．８０平方メートル

令和　7年（ケ）第　　４３３号

物　件　目　録

所有者　A

（２枚目）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	横浜市港南区芹が谷五丁目１２番１３号芹が谷グリーンハイツ１０３
建物	物件３
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
下記以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
管理費等の状況	□　　のとおり 管理費　月額　6,200円 修繕積立金　月額　16,400円 専用庭使用料　月額　500円 組合費　月額　400円 令和８年２月１８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	大成有楽不動産株式会社
その他の事項	
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件１、２　）　□公衆用道路（物件　　）　□　　（物件　　）
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 □
占有者及び占有状況	■土地共有者　□その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
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
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

占有者及び占有権原（物件　3　関係）

占有範囲		■全部　□	■全部　□
占有者		□債務者　■株式会社ティーエムシープロパティ	□債務者　■B
占有状況		□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□陳述（□　（　）） ■文書（■区分建物賃貸借契約書　）	■陳述（■C　（占有者の同居人）） ■文書（■居住用建物賃貸借契約書　）
占有権原		■賃借　□使用借　□転借　□	□賃借　□使用借　■転借　□
占有開始時期		令和　6年　4月24日	令和　7年　2月21日
最初の契約等	契約日	令和　6年　4月24日	令和　7年　2月14日
	期間	令和　6年　4月24日から ■令和11年　4月23日まで　5年間 □期間の定めなし	令和　7年　2月21日から ■令和　9年　2月20日まで　2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	□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 □令和　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし	年　月　日から □令和　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（　）	□所有者　■その他（会社ティーエムシープロパティ）
	借主	■占有者　□その他（　）	■占有者　□その他（　）
賃料・支払時期		毎月　金　82，000円 （毎月　15日限り　当月分払） □前払（　） □相殺（　）	毎月　金　90，000円 （毎月　27日限り　翌月分払） □前払（　） □相殺（　）
敷金・保証金		■ない □ある［□敷金　□保証金 金　円	■ない □ある［□敷金　□保証金 金　円
特約等		■転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他		賃料の振込手数料700円（税別）は債務者兼所有者負担	占有者の契約書上の氏の表示はD 共益費　月額　8，000円
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	■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
■ 近隣住民	1　本建物の以前の所有者は知り合いだった。売却され、現在はその新しい所有者ではなく、Ｄという人が借りて家族で居住している。 （令和８年２月１２日目的物件付近で聴取）
■ Ｃ（転借人同居者）	1　投函されていた通知書を見て電話した。 2　本建物を借りて居住している。具体的な契約関係はすぐには分からない。 3　立入調査が必要なことは承知した。調査には私が立ち会う。調査のときに提示できるよう賃貸借契約書も確認しておく。 （令和８年２月１６日電話で聴取）
■ 株式会社ティーエムシープロパティ（転貸人）従業員	1　本建物の賃貸借契約に関して、当社からは何も回答しない。賃貸借契約書写しの提供もしない。 （令和８年３月５日電話で聴取）
■ Ｃ（転借人同居者）	1　本建物は、提示した居住用建物賃貸借契約書のとおりの内容で、Ｂが転借している。契約書上、Ｂの氏がＤとなっているが、現在は氏名がＢに変わっている。そのことは転貸人会社にも伝えてある。本建物には、私も同居している。 2　居住用建物賃貸借契約書には記載がないが、ベランダ下の土地部分は、専用庭として使用してよいと言われている。管理はしてもらえないので、自分たちで草刈り等している。 3　契約書上、賃料支払時期等の部分に斜線が引かれているが、賃料はその記載どおり翌月分を２７日までに支払っている。 4　本建物に雨漏りはない。 5　床に貼られたシートに浮いている部分がある。シートの貼り方は、全般的にあまりうまくないと思う。玄関の部分のシートは破損している。 6　ＤＫは床暖房になっている。 7　本建物内でペットは飼っていない。 8　本建物内でタバコは喫っていない。 9　騒音はない。 （令和８年３月１７日目的物件で聴取）
■ 本物件管理会社担当者	1　本物件の１階所有者については、使用料を支払って当該建物に面した土地部分を専用庭として使用することを認められている。管理規約に定めがあったと思うので、該当部分を提供する。 （令和８年３月２６日電話で聴取）

（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　受命物件の状況は、建物図面（各階平面図）、間取見取図及び添付写真のとおりである。

2　受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、３枚目及び４枚目記載のとおりと認めた。なお、本建物所有者は、管理規約に定められた専用庭使用料を支払い、本建物南側に面した土地部分を使用できるとのことである。

3　居住用建物賃貸借契約書に記載はないが、転借人は、転貸人から、本建物南側に面した土地部分を専用庭として使用してよいと言われているとのことである。

4　本建物内の床面に貼られたシートに浮いている部分がある。また、玄関ホールに貼られた床面のシートは破損している。

5　本件敷地は、東側で建築基準法４２条１項１号の市道に接している（評価人の調査による）。

（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12日（木） ：　―　：	当裁判所	Aに対し照会書郵送
令和8年2月13日（金） 18：20 ― 18：30	目的物件所在地	外観調査、不在、通知書投函、近隣住民より占有状況等聴取
令和8年2月16日（月） 17：15 ― 17：20	当裁判所	Cより占有状況等聴取（電話）
令和8年2月18日（水） ：　―　：	当裁判所	管理会社へ滞納管理費照会書ＦＡＸ送信
令和8年3月4日（水） 11：55 ― 12：00	横浜地方法務局栄出張所	登記事項証明書、登記事項要約書申請・受理
令和8年3月5日（木） 11：00 ― 11：03	携帯電話	株式会社ティーエムシープロパティ（転貸人）従業員より占有状況等聴取
令和8年3月17日（火） 15：10 ― 15：15	横浜地方法務局栄出張所	履歴事項全部証明書申請・受理
令和8年3月17日（火） 15：45 ― 16：20	目的物件所在地	外観調査、目的物件立入調査（写真撮影）、Cより占有状況等聴取（評価人同行）
令和8年3月23日（月） 10：25 ― 10：30	横浜地方法務局厚木支局	地積測量図申請（受理なし）
令和8年3月26日（木） 11：50 ― 11：53	携帯電話	本物件管理会社担当者より占有状況等聴取

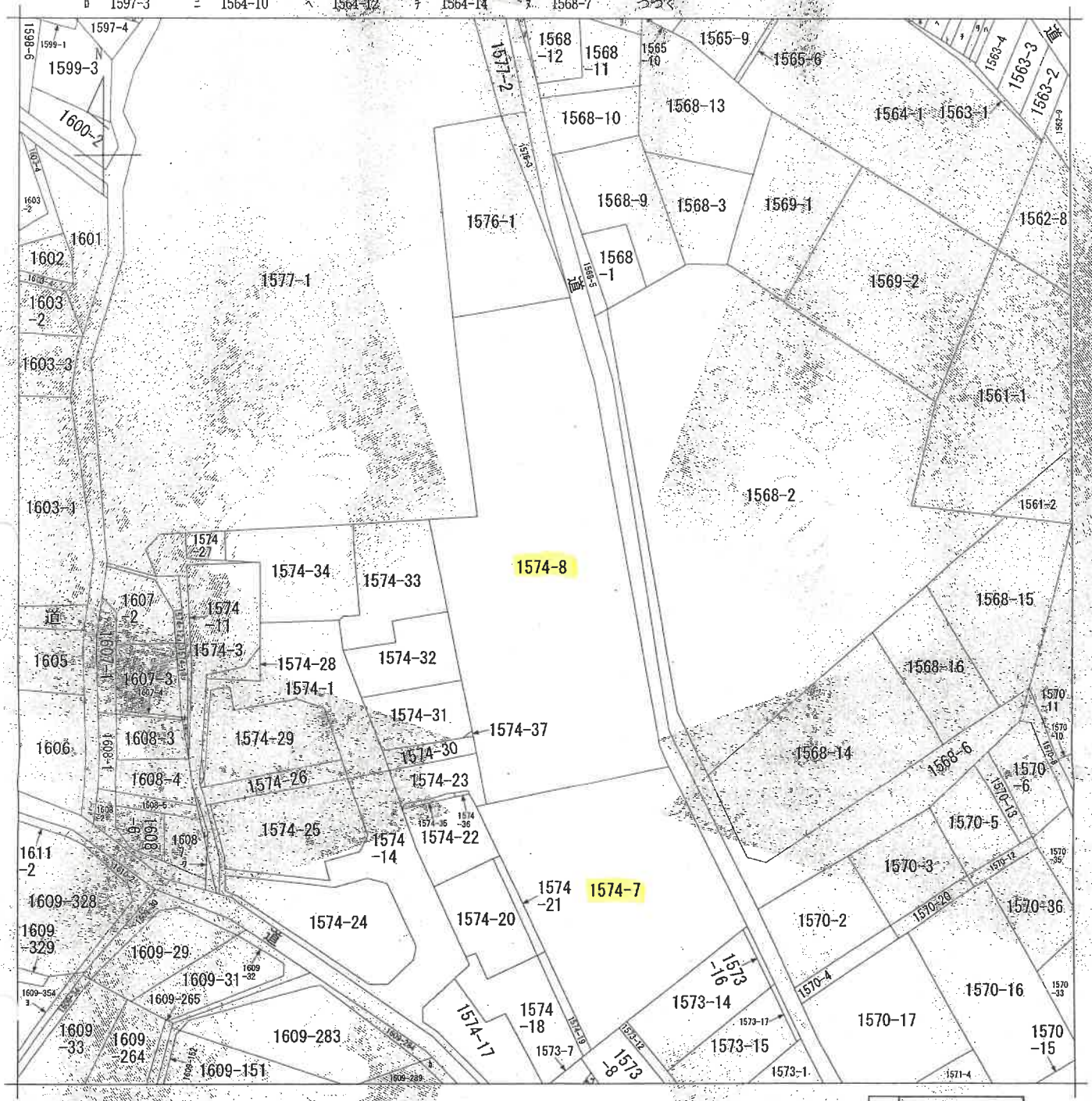
（特記事項）

□　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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、Ａ３判をＡ４判に縮小したものである。



（注）地図に準ずる図面は、土地の図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。

地番区域見出	芹が谷５丁目

請求部分	所在	横浜市港南区芹が谷五丁目				地番	1574番8	
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。

（横浜地方法務局栄出張所管轄）

令和8年1月27日

東京法務局

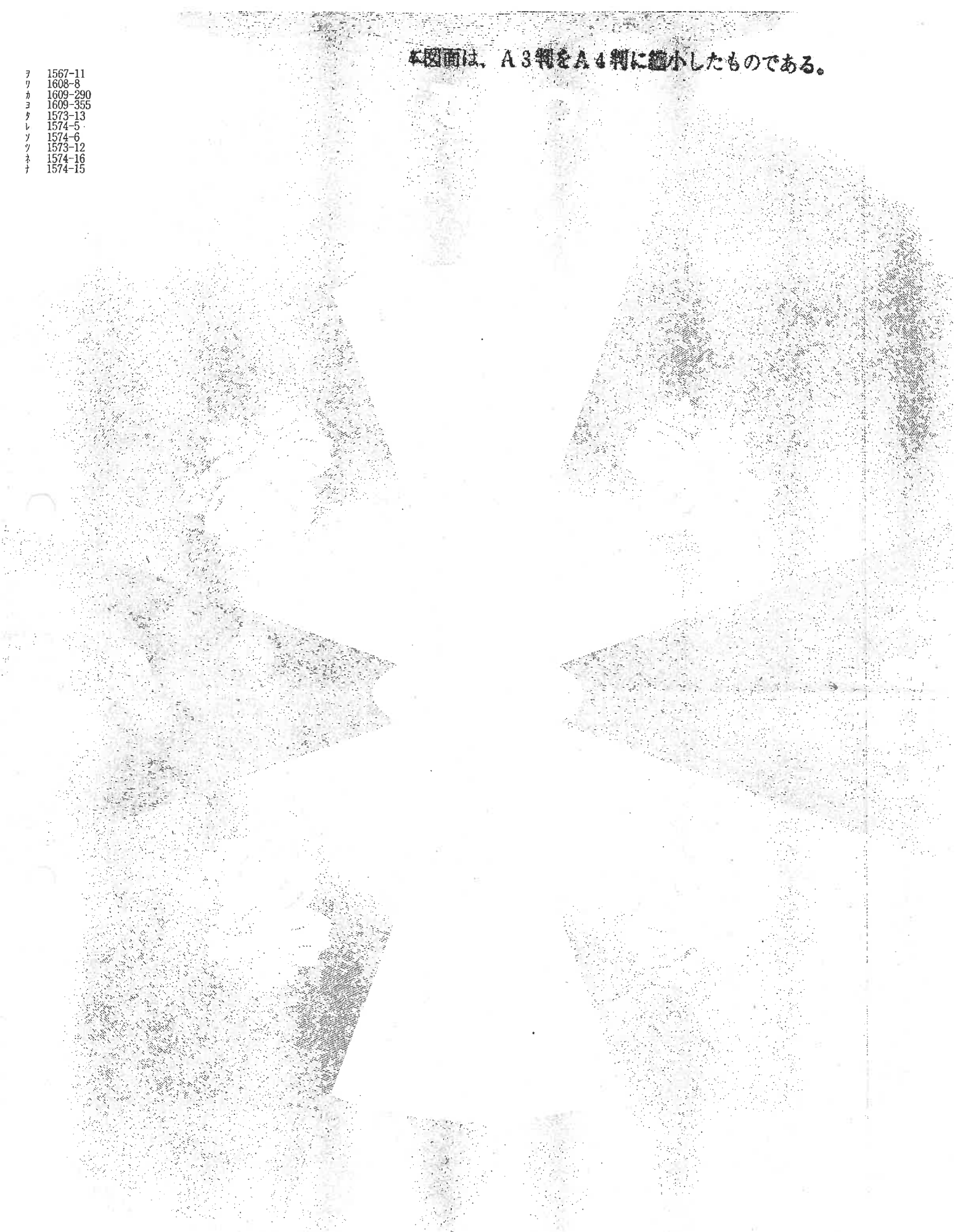
請求番号：5-1　　登記官 [redacted]

(1/2)

（８枚目）

※図面は、Ａ３判をＡ４判に縮小したものである。

ヲ　1567-11
ワ　1608-8
カ　1609-290
ヨ　1609-355
タ　1573-13
レ　1574-5
ソ　1574-6
ツ　1573-12
ネ　1574-16
ナ　1574-15



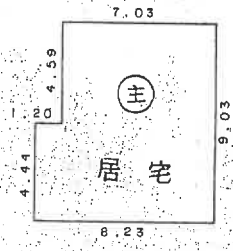
請求番号：5-1
(2/2)

登記年月日：昭和56年2月2日

046845

各階平面図

建物番号１０３号

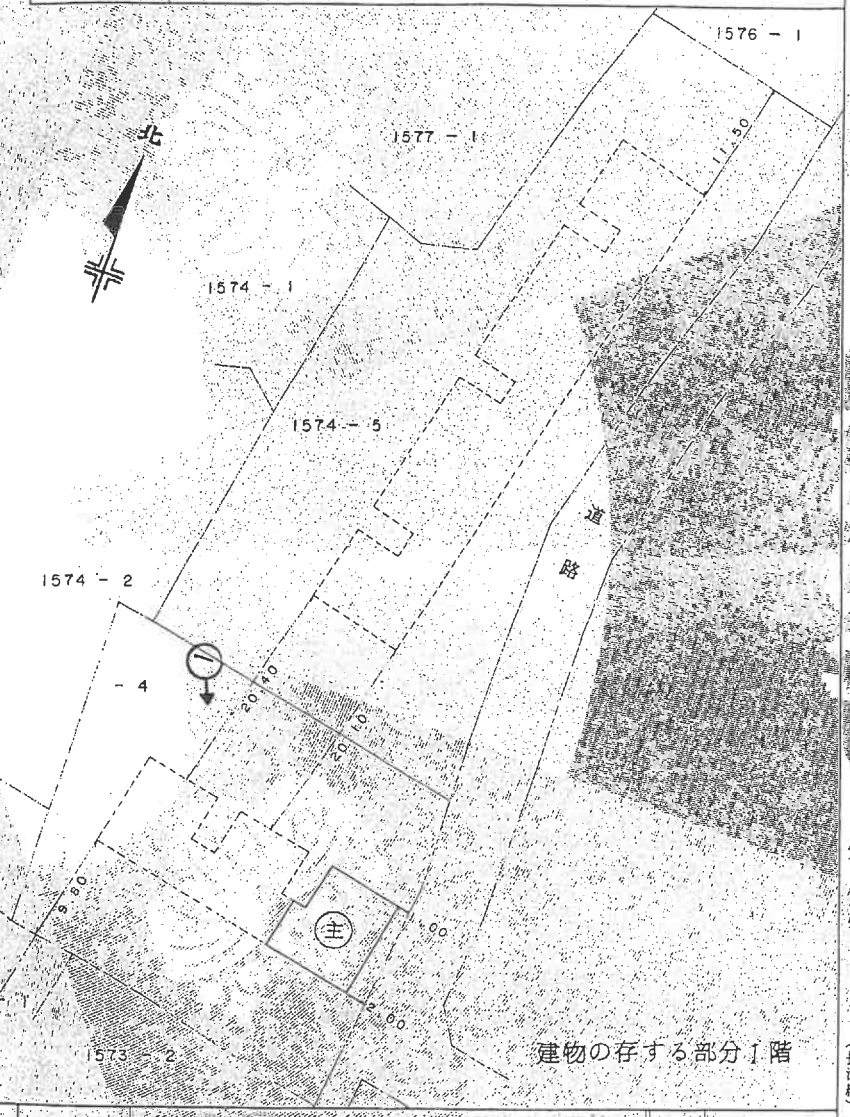


7.03 × 4.59 = 32.2677
8.23 × 4.44 = 36.5412
計 68.8089 ㎡

は写真撮影位置・方向

建物図面
各階平面図

家屋番号	1574－4－3
建物の所在	横浜市港南区芹が谷５丁目１５７４～４



作製者 [redacted] 月 9日作製） 縮尺 1/250

申請人 [redacted] 縮尺 1/500

（日調連12）

（長隙納）

A3横をA4縦に縮小したものである。

S56.2.2

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。
（横浜地方法務局栄出張所管轄）
令和７年12月17日 東京法務局
登記官 [redacted]

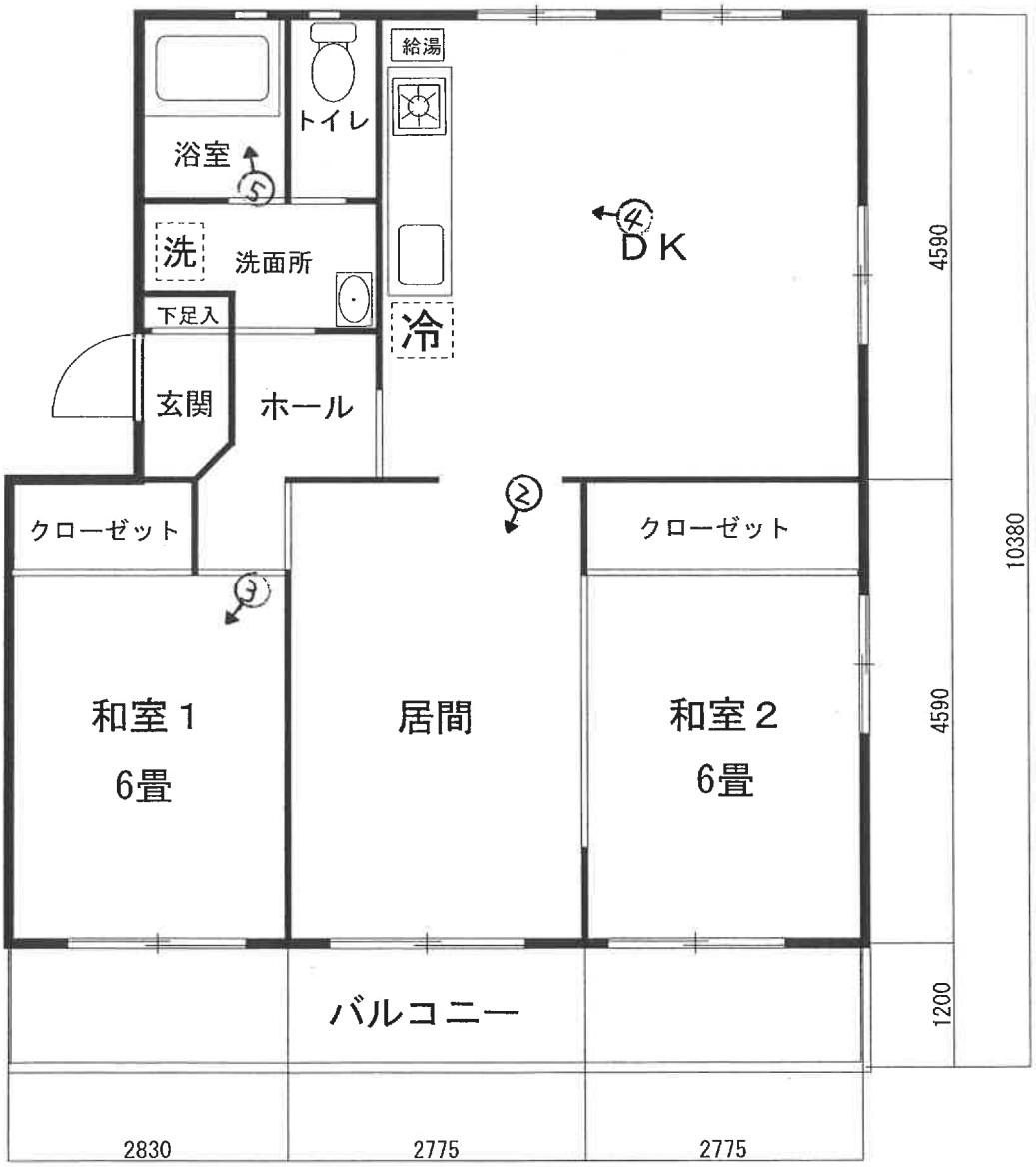
COPY

（ノ0 枚目）

請求番号：4-2

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



（ 11 枚目）

① 物件３を含む一棟の建物



②



③



④



⑤



令和７年　（ケ）　第４３３号
令和８年３月１７日　現地調査
令和８年４月　８日　評　　価
令和８年９月８日付意見書参照

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

一 括 価 格（合計）	
金 １１，２７０，０００円	
内　　訳　　価　　格	
物　件１（土地）	金 ２，２６０，０００円
物　件２（土地）	金 ４，０３０，０００円
物　件３（建物）	金 ４，９８０，０００円

１．　一括価格は、物件１乃至物件３の各不動産について、一括売却（民事執行法第６１条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。

２．　内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

３．　物件１、物件２の内訳価格は物件３のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件３の内訳価格は当該敷地利益権等付建物としての価格である。

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

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	
2		
3		（住居表示） 「芹が谷5-12-13-103号」
特　　記　　事　　項		

＊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　7年（ケ）第　　４３３号

物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市港南区芹が谷五丁目

　　地　　番　　１５７４番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９９８．７１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１９４４８４分の７１４２

２　所　　在　　横浜市港南区芹が谷五丁目

　　地　　番　　１５７４番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７９１．００平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１９４４８４分の７１４２

３（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　横浜市港南区芹が谷五丁目１５７４番地７

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　２１９．７６平方メートル
　　２階　２１９．７６平方メートル
　　３階　２１９．７６平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　芹が谷五丁目１５７４番７の３

　　建物の名称　　１０３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

　　床　面　積　　１階部分　６８．８０平方メートル

　　所有者　Ａ

第４　目的物件の位置・環境等

１．土地(物件１、２)の概況及び利用状況等

位置・交通	横浜市営地下鉄ブルーライン「上永谷」駅の北西方約1.6km（道路距離） 「芹が谷団地前」バス停の南方徒歩約7分 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅の中に共同住宅も見られる高台の住宅地域	
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	第一種低層住居専用地域
	建蔽率	50％
	容積率	80％
	防火規制	防火指定なし
	その他の規制	第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、 敷地面積最低限度：125平方メートル
画地条件（規模，形状等）	規模	物件1:998.71㎡、物件2：1791.00㎡、 2筆合計：2789.71㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約103m、奥行約36m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	東側にて、幅員約6.5m舗装市道（建築基準法第42条1項に該当）に約103m接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む１棟の建物の敷地及び、芹が谷グリーンハイツ１号棟の敷地として利用	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
共有持分	19万4484分の7142	

特　記　事　項	◇横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると内水浸水想定区域内にある。 ◇埋蔵文化財包蔵地 港南区：NO.12に該当する。

2．建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	芹が谷グリーンハイツ2号棟	
建物の用途	住宅（総戸数9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55年12月18日（登記記載）
	経過年数	約46年
	経済的残存耐用年数	約4年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造3階建 延べ 659.28㎡	
仕様	屋根：外断熱防水 外壁：樹脂系リシン吹付	
設備	ＴＶ共同視聴設備、駐車場、ゴミ置場、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	大成有楽不動産株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇新耐震基準以前の建物である。 ◇オートロックなし。	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建		
位置	1階(103号室)・角部屋 主要開口部の方位：南向き		
床面積	68.80㎡（登記面積）		
間取り	２ＬＤＫ		
バルコニー等	9.38㎡		
仕様	天井	ビニールクロス貼等	
	床	塩ビシート貼等	
	内壁	ビニールクロス貼等	
	設備	トイレ、浴室、洗面所、クロゼット等	
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とおり。 令和８年２月18日現在		
		月額	滞納額
	管理費	6,200円	0円
	修繕積立金	16,400円	0円
	その他	専用庭使用料　500円 組合費　400円	0円 0円
	備考	年14%の遅延損害金の規定あり。	
専有部分の利用状況等	◇令和8年3月17日：内部立入調査 ◇賃貸に供しており賃借人の株式会社ティーエムシープロパティが居宅として占有している。賃貸借契約の概要は次の通りである。 賃貸人　所有者 賃借人　株式会社ティーエムシープロパティ 占有開始　令和6年4月24日 契約期間　令和6年4月24日から令和11年4月23日まで 月額家賃　82,000円 敷金　なし		

	◇転賃貸に供しており転賃借人のＢが居宅として占有している。賃貸借契約の概要は次の通りである。 賃　貸　人　株式会社ティーエムシープロパティ 賃　借　人　Ｂ 占有開始　令和7年2月21日 契約期間　令和7年2月21日から令和9年2月20日まで 月額家賃　90,000円 敷　　金　なし 共　益　費　8,000円(月額)
特　記　事　項	◇フルリフォームが行われている。 ◇約40㎡の専用庭がある。 ◇ＤＫに床暖房がある。 ◇床面に貼られたシートに浮いている部分がある。 ◇玄関ホールの床面のシートが破損している。

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、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

１．積算価格の試算

(1)　基礎となる価格

①　建付地価格（物件１、物件２）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格（円／㎡）	個別格差	更地価格（円／㎡）	地積（㎡）	建付減価	共有持分	建付地価格（円）
1	157,000	×0.95	149,000	×998.71	×1.00	$\times\frac{7,142}{194,484}$	=5,460,000
2	157,000	×0.95	149,000	×1791.00	×1.00	$\times\frac{7,142}{194,484}$	=9,800,000

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　　横浜港南-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
177,000 円/㎡	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{113}$	=	157,000 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：目的土地は形状が劣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。

共有持分：登記上の持分

② 建物価格（物件３）

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。

番号	再調達原価（円／㎡）	専有面積（㎡）	専有率	現価率	建物価格（円）
3	250,000	×68.80	÷0.89	×0.06	＝ 1,160,000

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 46 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。

$$\text{現価率} \quad \frac{\text{経済的残存耐用年数 4 年}}{\text{(経過年数 46 年+経済的残存耐用年数 4 年)}} \times (1-0.2) = 0.06$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格（円）	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格（円）
1	5,460,000	×0.4	場所的利益	＝ 2,180,000
2	9,800,000	×0.4	場所的利益	＝ 3,920,000

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 40％と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記の通り積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格（円）	敷地利用権等価格の控除及び加算（円）	個別格差	積算価格（円）	価格割合
1	5,460,000	−2,180,000	×1.03	=3,380,000	20.0%
2	9,800,000	−3,920,000		=6,060,000	35.8%
3	1,160,000	+6,100,000		=7,480,000	44.2%
一括価格（合計）				16,920,000	100%

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;（1階）
位置別補正：1.03;（南向き）1.00×（角部屋）1.03
その他補正：1.03;（専用庭）1.03
相乗積：0.97×1.03×1.03=1.03

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)
192,000	×1.03	×0.99	×68.80	=13,470,000

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：床の破損の可能性の減価

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 (円) ア	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) 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 (7.9) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	ア＋カ＝キ キ
522,377 (9.0%)	575,700	8.4 %	＝6,647,964 ＝6,650,000	0.7960	5,293,400 (91.0%)	＝5,820,000 (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。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	16,920,000	×1.00	＝16,920,000
比準価格	13,470,000	×1.00	＝13,470,000
収益価格			＝5,820,000
調整後の価格			14,090,000

占有減価修正率：必要なし。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格（円）	価格割合	案分後の価格（円）
1	14,090,000	20.0%	＝2,820,000
2		35.8%	＝5,040,000
3		44.2%	＝6,230,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等）を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格（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）
1	2,820,000	× 1.0	× 0.8			= 2,260,000
2	5,040,000	× 1.0	× 0.8			= 4,030,000
3	6,230,000	× 1.0	× 0.8	× 1.0	− 0	= 4,980,000
一括価格（合計）						11,270,000

市場性修正：地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向を考慮した。

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0%と求めた。

その他の控除（敷金等）：必要なし。

第６　参考価格資料

１．地価公示価格　横浜港南-４

所　　在：横浜市港南区下永谷二丁目 1659 番 41、「下永谷 2-19-20」

価　　格：177,000 円／㎡

位　　置：横浜市営地下鉄ブルーライン「上永谷」駅約 1.4km

価格時点：令和８年１月１日

地　　積：181 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面道路：北東側 6.5m市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域(建ぺい率 50％，容積率 80％)

地域の概要：中規模一般住宅が多い分譲住宅地域

２．固定資産税評価額（令和７年度）

物件１（土地）　102,168,033 円（共有持分 194,484 分の 7,142)

物件２（土地）　183,219,300 円（共有持分 194,484 分の 7,142)

物件３（建物）　2,725,642 円

第７　附属資料の表示

位置図

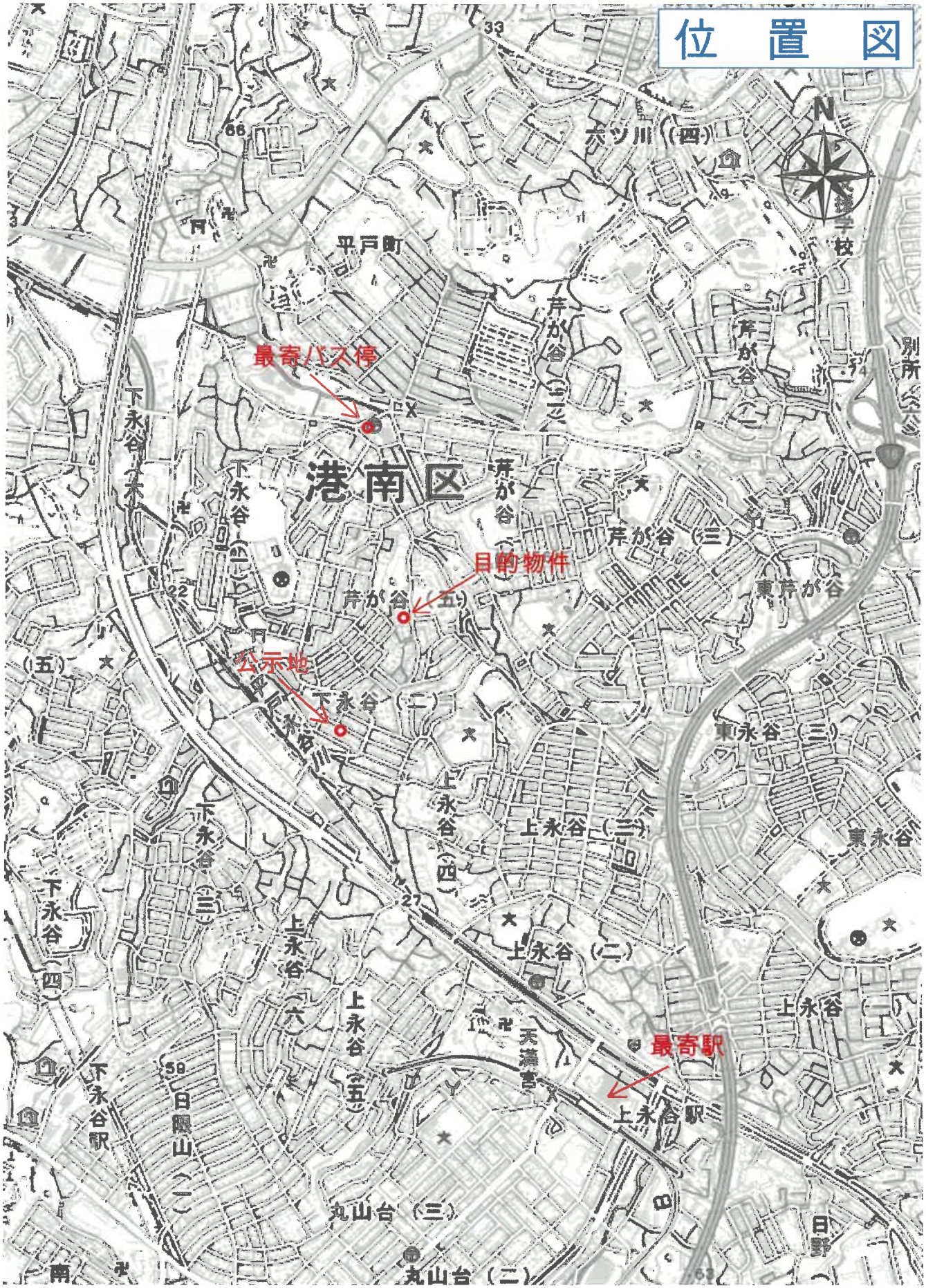
公図写

建物図面写・各階平面図(Ａ３判からＡ４判へ縮小)

建物間取図

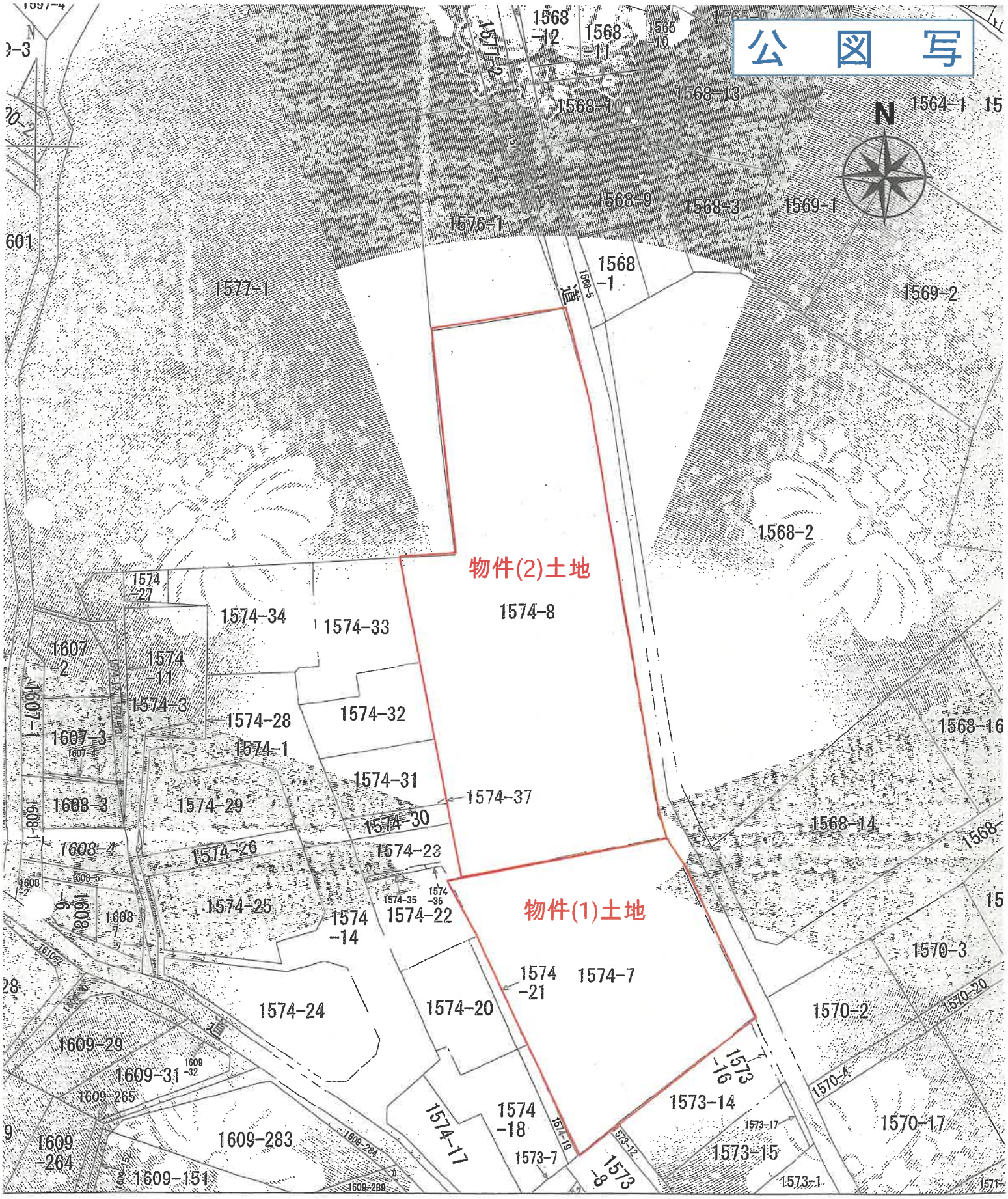
以　上

位　置　図



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
N
物件(2)土地
1574-8
物件(1)土地
1574-7
1574-37
1574-34
1574-33
1574-32
1574-31
1574-30
1574-29
1574-28
1574-26
1574-25
1574-24
1574-23
1574-22
1574-20
1574-17
1574-14
1574-11
1574-3
1574-1
1574-27
1574-21
1574-18
1574-35
1574-36
1574-19
1577-1
1576-1
1568-1
1568-2
1568-3
1568-9
1568-10
1568-11
1568-12
1568-13
1568-14
1568-16
1569-1
1569-2
1570-2
1570-3
1570-4
1570-17
1570-20
1573-1
1573-7
1573-8
1573-12
1573-14
1573-15
1573-16
1573-17
1564-1
1565-10
1568-5
1607-1
1607-2
1607-3
1607-4
1608-1
1608-2
1608-3
1608-4
1608-6
1608-7
1609-5
1609-29
1609-31
1609-32
1609-265
1609-283
1609-284
1609-289
1609-151
1609-264
1610-2
601
20-1
9-3
28
9

縮尺：1 / 600

登記年月日：昭和56年2月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面です。
（横浜地方法務局栄出張所管轄）
令和7年12月17日　東京法務局

登記官

0468-45　各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	1574－4－3
建物の所在	横浜市港南区芹が谷5丁目1574～4

建物番号103号

物件(3)建物

7.03
4.59
1.20
4.44
8.23
9.03
主
居宅

7.03 × 4.59 ＝ 32.2677
8.23 × 4.44 ＝ 36.5412
計 68.8089 ㎡

北

1576－1
1577－1
1574－1
1574－5
1574－2
1574－4
1574－3
1573－2
道路

物件(3)建物
主
建物の存する部分1階

8.00
9.00
6.00

（長源納）

作製者　[redacted]　縮尺 1/250

申請人　[redacted]　縮尺 1/500

（日調査12）

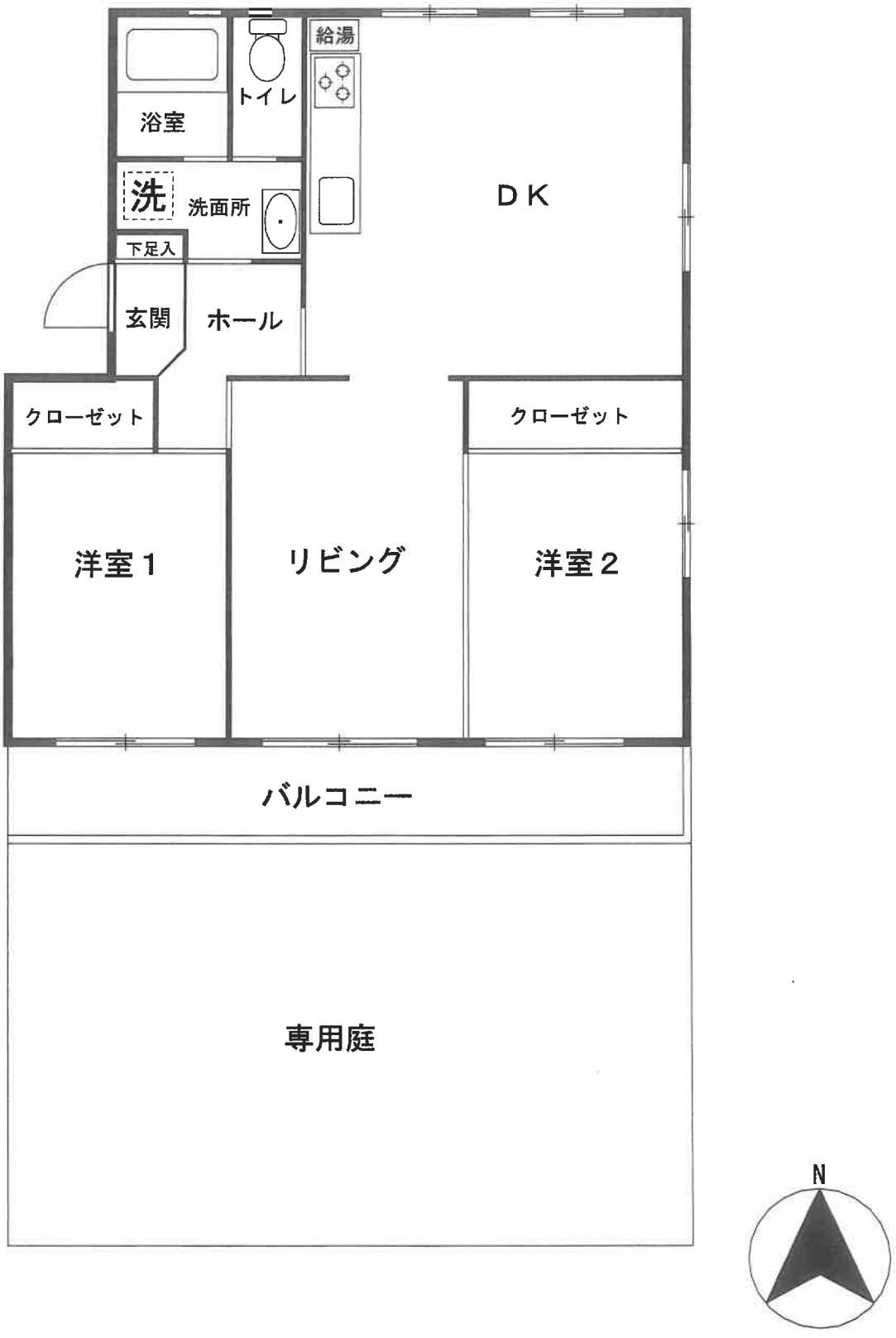
建物図面・各階平面図写

70%に縮小

請求番号：4-2

19

間　取　図


給湯
トイレ
浴室
洗
洗面所
下足入
玄関
ホール
DK
クローゼット
クローゼット
洋室１
リビング
洋室２
バルコニー
専用庭
N

令和　7年（ケ）第　　４３３号

求　意　見　書

佐　藤　　実　殿

令和　8年　9月　7日
横浜地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　西　村　克　己

別紙物件目録記載の不動産につき，貴職から評価書が提出されていますが，評価時からの経過期間，その後の市場性の変動及び売却を実施したが売却できなかったことを考慮し，従前の売却基準価額を３０パーセント減価し，売却基準価額を，別紙のとおり変更することについて，貴職の意見を求めます。

なお，不相当，その他の場合は理由欄に，具体的内容及び相当とする価格も記載してください。

本書面を受け取った日から１５日以内に，下記欄に記載をして提出してください。

意　見　書

売却基準価額の変更は，

(1) 相当である。

（2）不相当である。

（3）その他

令和 8 年 9 月 8 日
評価人 佐藤 実

令和　7年（ケ）第　　４３３号

物　件　目　録

1　所　　在　　横浜市港南区芹が谷五丁目

　　地　　番　　１５７４番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９９８．７１平方メートル

　　共有者　　A　　持分１９４４８４分の７１４２

2　所　　在　　横浜市港南区芹が谷五丁目

　　地　　番　　１５７４番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７９１．００平方メートル

　　共有者　　A　　持分１９４４８４分の７１４２

3　(一棟の建物の表示)

　　所　　在　　横浜市港南区芹が谷五丁目１５７４番地７

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　２１９．７６平方メートル
　　２階　２１９．７６平方メートル
　　３階　２１９．７６平方メートル

　(専有部分の建物の表示)

　　家屋　番号　　芹が谷五丁目１５７４番７の３

　　建物の名称　　１０３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

　　床　面　積　　１階部分　６８．８０平方メートル

令和　7年（ケ）第　４３３号

物　件　目　録

所有者　：A

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	2,260,000	1,580,000	1
2	4,030,000	2,820,000	1
3	4,980,000	3,490,000	1
1～3	11,270,000	7,890,000	一括

（備　　考）