

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 22 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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 7 年 6 月 24 日から 令和 7 年 7 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 8 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 7 年 7 月 22 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 7 年 7 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 14 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 7 年 5 月 22 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	11,123,000 8,898,400	一括	2,224,600	57,362	12,292
1	11,100,000				
2	8,000				
3	8,000				
4	5,000				
5	1,000				
6	1,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市旭区白根七丁目 6 9 1 番地

建物の名称 コスモ西谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白根七丁目 6 9 1 番の 2 1 7

建物の名称 2 1 7

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 6 4 . 2 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 横浜市旭区白根七丁目 6 9 1 番

地 目 宅地

地 積 7 8 9 8 . 9 6 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 5 4 万 9 3 8 2 分の 6 8 8 9

所有者 A

2 所 在 横浜市旭区白根七丁目

地 番 6 6 8 番 2



物 件 目 録

地 目 山林

地 積 281平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分1098764分の6889

3 所 在 横浜市旭区白根七丁目

地 番 681番4

地 目 公衆用道路

地 積 115平方メートル

共有者 A 持分549382分の6889

4 所 在 横浜市旭区白根七丁目

地 番 681番5

地 目 山林

地 積 111平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分1098764分の6889

5 所 在 横浜市旭区白根七丁目

地 番 681番6

地 目 公衆用道路



物 件 目 録

地 積 3.90 平方メートル

共有者 A 持分 1098764 分の 6889

6 所 在 横浜市旭区白根七丁目

地 番 681 番 7

地 目 公衆用道路

地 積 3.57 平方メートル

共有者 A 持分 549382 分の 6889



物 件 明 細 書

令和 7年 3月18日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 雅 一

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～5】

なし

【物件番号6】

地役権

範 囲 全部

要役地 横浜市旭区白根町字金草沢668番33, 同所668番34

設定日 昭和50年2月1日

目 的 通行

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

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市旭区白根七丁目 6 9 1 番地

建物の名称 コスモ西谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白根七丁目 6 9 1 番の 2 1 7

建物の名称 2 1 7

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 6 4 . 2 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 横浜市旭区白根七丁目 6 9 1 番

地 目 宅地

地 積 7 8 9 8 . 9 6 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 5 4 万 9 3 8 2 分の 6 8 8 9

所有者 A

2 所 在 横浜市旭区白根七丁目

地 番 6 6 8 番 2



物 件 目 録

地 目 山林

地 積 281平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分1098764分の6889

3 所 在 横浜市旭区白根七丁目

地 番 681番4

地 目 公衆用道路

地 積 115平方メートル

共有者 A 持分549382分の6889

4 所 在 横浜市旭区白根七丁目

地 番 681番5

地 目 山林

地 積 111平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分1098764分の6889

5 所 在 横浜市旭区白根七丁目

地 番 681番6

地 目 公衆用道路



11

物 件 目 録

地 積 3.90平方メートル

共有者 A 持分1098764分の6889

6 所 在 横浜市旭区白根七丁目

地 番 681番7

地 目 公衆用道路

地 積 3.57平方メートル

共有者 A 持分549382分の6889



令和 6年(ケ)第 393号
令和 6年11月29日受理
令和 6年12月19日提出

現 況 調 査 報 告 書

横浜地方裁判所

執 行 官 中 村 洋 一

(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 横浜市旭区白根七丁目 6 9 1 番地

建物の名称 コスモ西谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白根七丁目 6 9 1 番の 2 1 7

建物の名称 2 1 7

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 6 4 . 2 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 横浜市旭区白根七丁目 6 9 1 番

地 目 宅地

地 積 7 8 9 8 . 9 6 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 5 4 万 9 3 8 2 分の 6 8 8 9

所有者 A

2 所 在 横浜市旭区白根七丁目

地 番 6 6 8 番 2
(/ 枚目)

物 件 目 録

地 目 山林

地 積 281 平方メートル

共有者 A 持分 1098764 分の 6889

3 所 在 横浜市旭区白根七丁目

地 番 681 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 115 平方メートル

共有者 A 持分 549382 分の 6889

4 所 在 横浜市旭区白根七丁目

地 番 681 番 5

地 目 山林

地 積 111 平方メートル

共有者 A 持分 1098764 分の 6889

5 所 在 横浜市旭区白根七丁目

地 番 681 番 6

地 目 公衆用道路

地 積 3.90 平方メートル

共有者 A 持分 1098764 分の 6889

6 所 在 横浜市旭区白根七丁目

地 番 681 番 7
(2 枚目)

物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 3.57平方メートル

共有者 A 持分549382分の6889

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市旭区白根七丁目29番4-217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 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	☒ 別紙回答書記載のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 組合費 円 円	平成 年 月分まで ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	大和ライフネクスト㈱		
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 ☐ 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
(4 枚目)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市旭区白根7丁目29番4号付近	
土地	物件2乃至6	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2乃至6） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が公衆用道路として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
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	
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）	
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

(5 枚目)

令和 6 年 (6) 第 393 号

所有者 ()

担当執行官 中 村 洋 一

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 6 年 12 月 4 日現在

管理費	月額	12600	円	□滞納額	0	円
修繕積立金	月額	14800	円	□滞納額	0	円
□	月額		円	□滞納額		円
□	月額		円	□滞納額		円
□損害金	年		%	□金額		円
□滞納期間	平成	年	月分	～平成	年	月分

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。

□	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 □

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 物件1のマンションには、私が妻と共に居住しています。 2 室内に水漏れや雨漏り、その他の不具合等はありません。 3 ペットは飼っていません。 4 郵便受けに表示のある債務者会社は、登記簿上の住所はここにありますが、事務所等の実態はここにはありません。
執行官の意見	
1 室内の状況は、添付写真のとおりで、経年劣化等による汚損等が見受けられた。 2 評価人の調査によれば、敷地の東側の道路は、市道で建築基準法第42条1項道路である。 3 同北東側の道路は、私道で建築基準法42条2項道路である。 4 物件6の土地には、次の地役権が設定されている。 原因 昭和50年2月1日設定 目的 通行 範囲 全部 要役地 横浜市旭区白根町字金草沢668番33、同所668番34 5 その他は、関係人の陳述のとおり。	

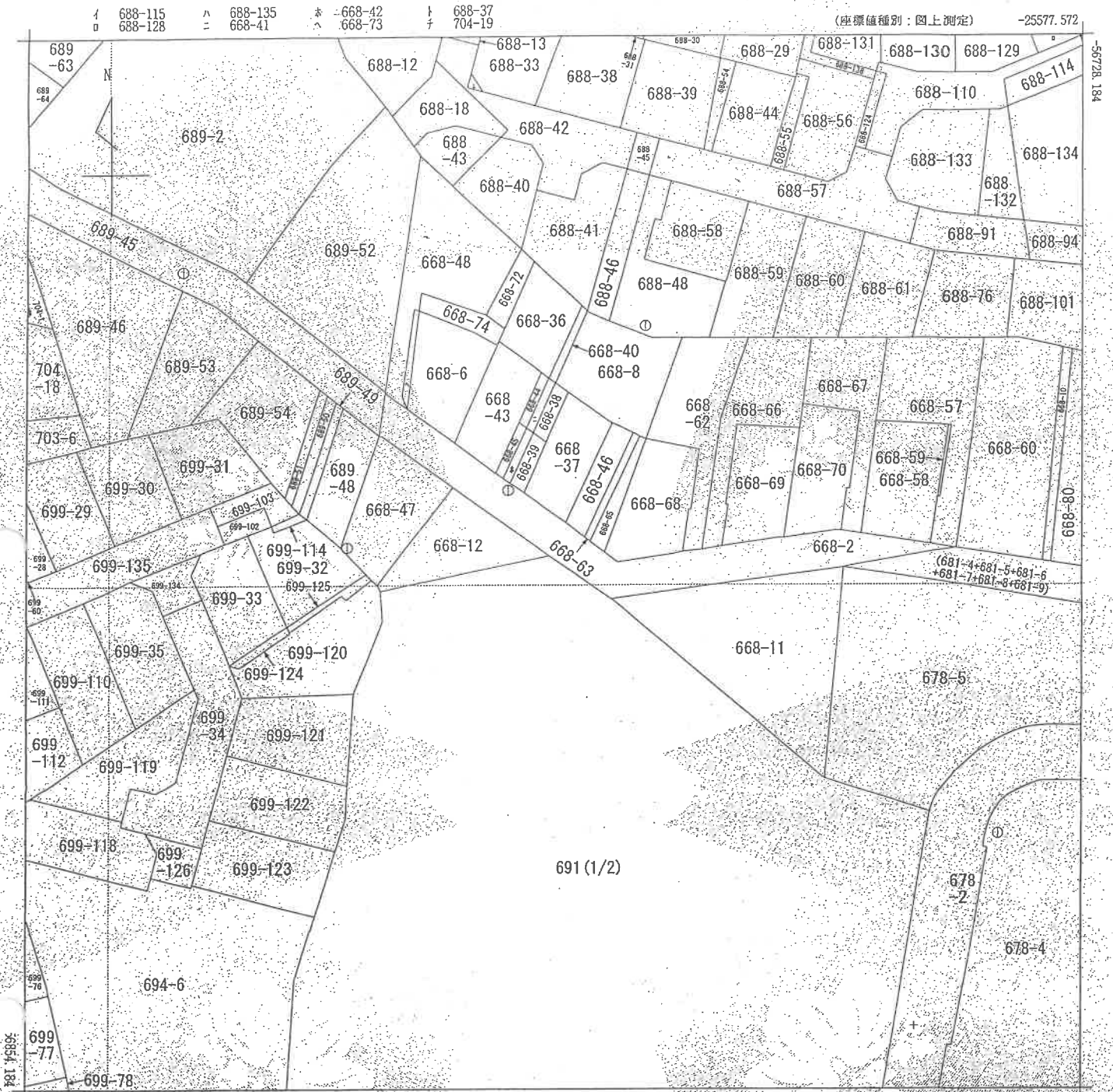
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(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
6年12月 2日 (月) 10:35-10:50	目的物件所在地	施錠不在、外観調査、通知書投函
6年12月 3日 (火)	執行官室	管理費等電話照会 (その後ファックス)
6年12月 3日 (火) 9:20-9:25	執行官室	所有者から電話連絡 (占有関係・立入調査 期日打合せ)
6年12月10日 (火) 14:40-15:10	目的物件所在地	所有者の妻と面談、室内立入調査、 評価人同行
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

本図はA3をA4に縮少



(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 (fouhokutaiheiyounoki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し
白根7丁目

請求部	所 在	横浜市旭区白根七丁目				地 番		691番		
出力縮	1/500	精 度 区 分	中三	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44年2月				備 付 年月日 (原図)			補 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6年10月16日

横浜地方法務局旭出張所

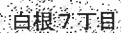
(9 枚目)

地図整理番号 : M13518

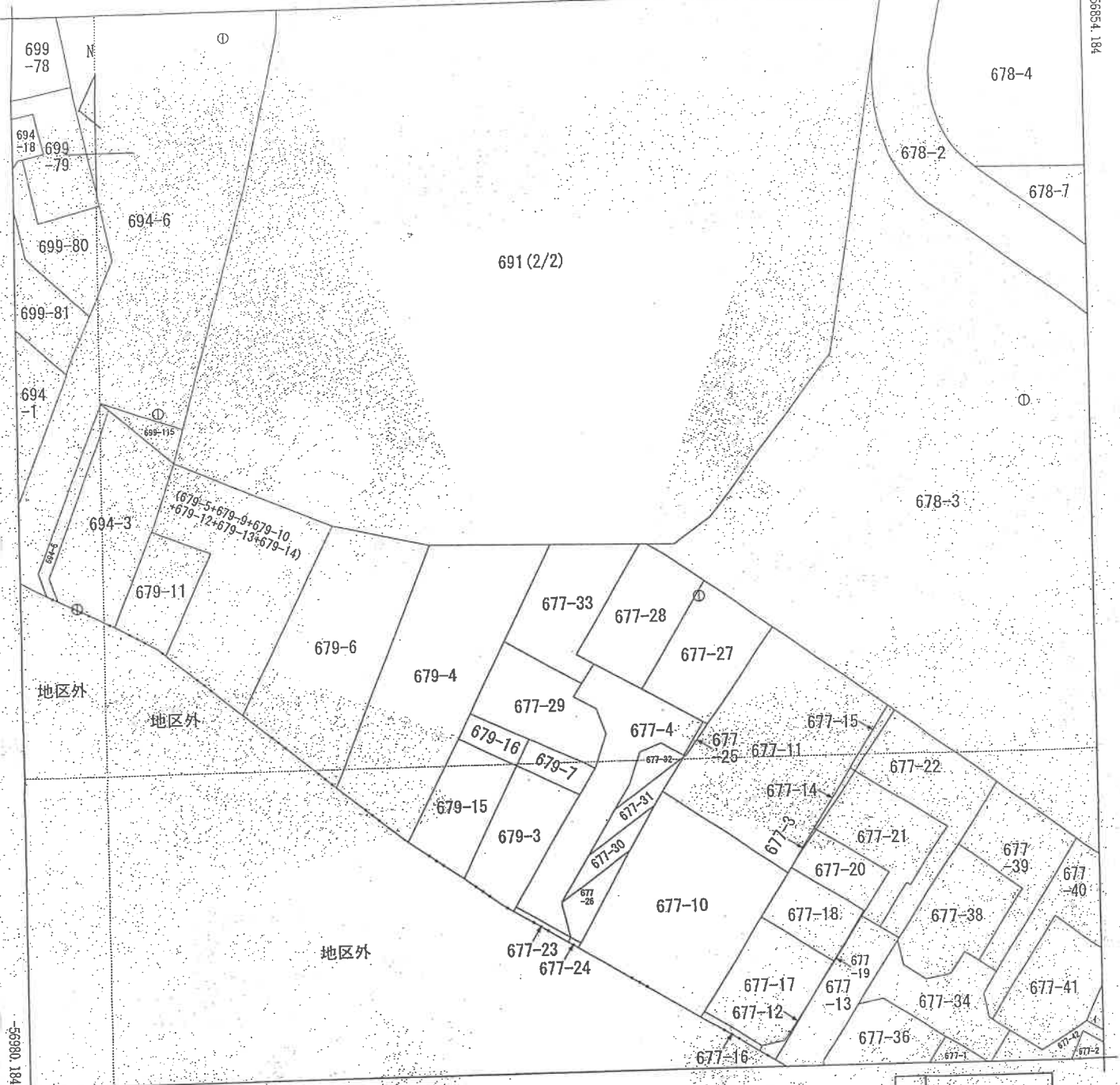
登記官

(1/2)

-25504.913



(9-2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す。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(roudokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
白根7丁目

請 求 部 分	所 在	横浜市旭区白根七丁目				地 番	691番			
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44年2月				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。

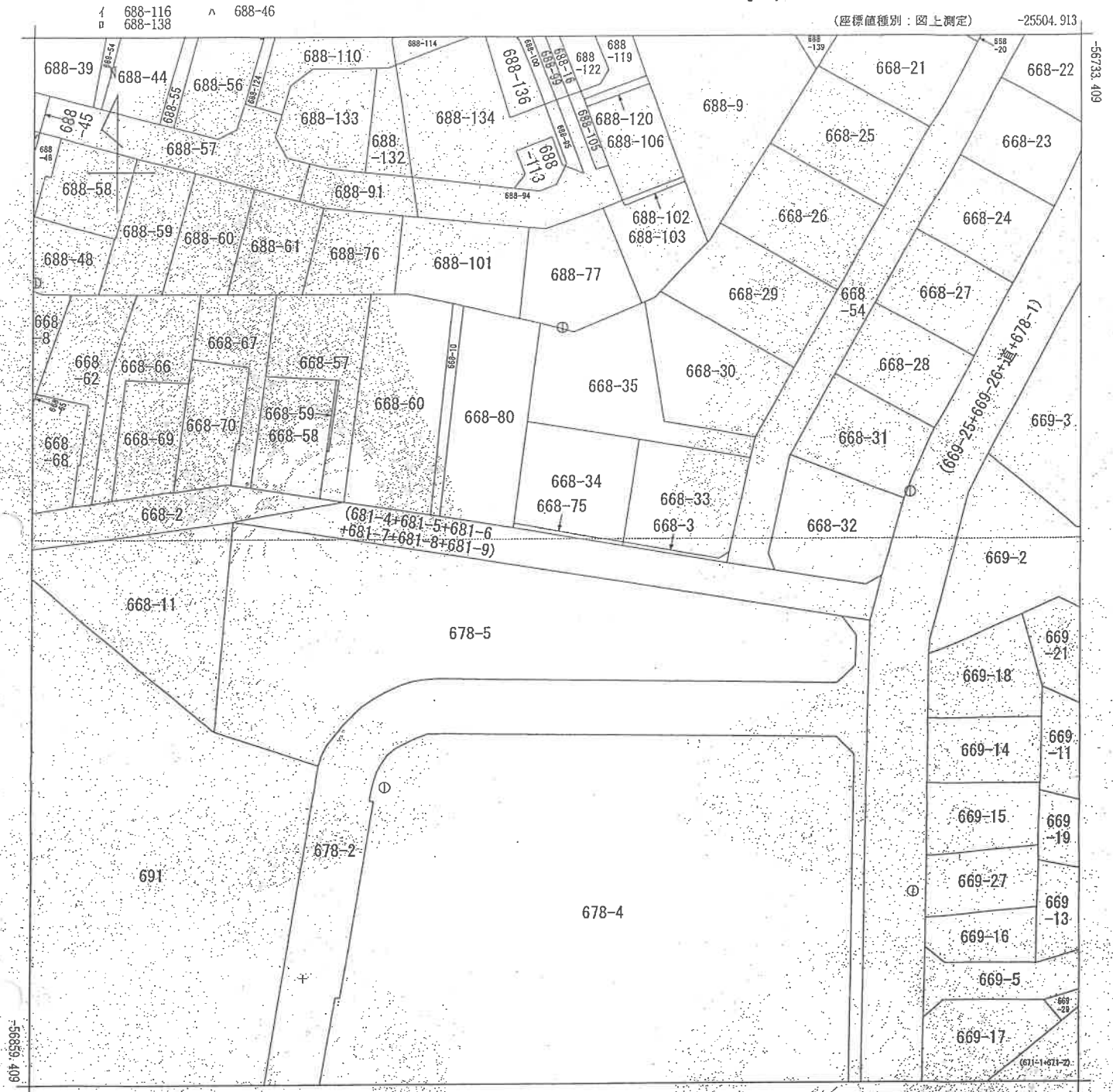
令和6年10月16日
横浜地方方法務局旭出張所

地図整理番号：M13518
(2/2)

登記官

(10枚目)

本図はA3をA4に縮少



(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 国土交通省国土地院が公表した座標補正パラメータ(geohokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
白根7丁目

請 求 部 分	所 在 横浜市旭区白根七丁目					地 番 681番4				
出 力 尺 寸	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44年2月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。



登記年月日：昭和63年4月20日

これは図面に記録されている内容を説明した図面である。
令和6年10月16日 横浜地方支務局旭出番所

(1/2枚目)

登記号

260454

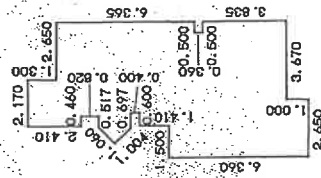
各階平面図

白根七丁目

家屋番号 白根町691番の217

建物図面

建物の所在 横浜市旭区白根町字金草沢691番地



求積表		
0.500 x	3.835	= 1.917500
0.500 x	6.365	= 3.182500
2.150 x	10.560	= 22.704000
1.020 x	11.860	= 12.097200
0.450 x	2.410	= 1.084500
0.710 x	1.420	= 1.008200
0.040 x	1.420	= 0.056800
0.517 x	1.460	= 0.754820
0.140 x	4.690	= 0.656600
1.500 x	6.360	= 9.540000
0.400 x	7.770	= 3.108000
0.550 x	12.860	= 7.073000
合計		64.257920
床面積		64.25m ²

建物の存する部分 2階

○は写真撮影位置・方向 63 4 2

本図はA3をA4に縮小

製作者

縮尺 1/250

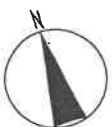
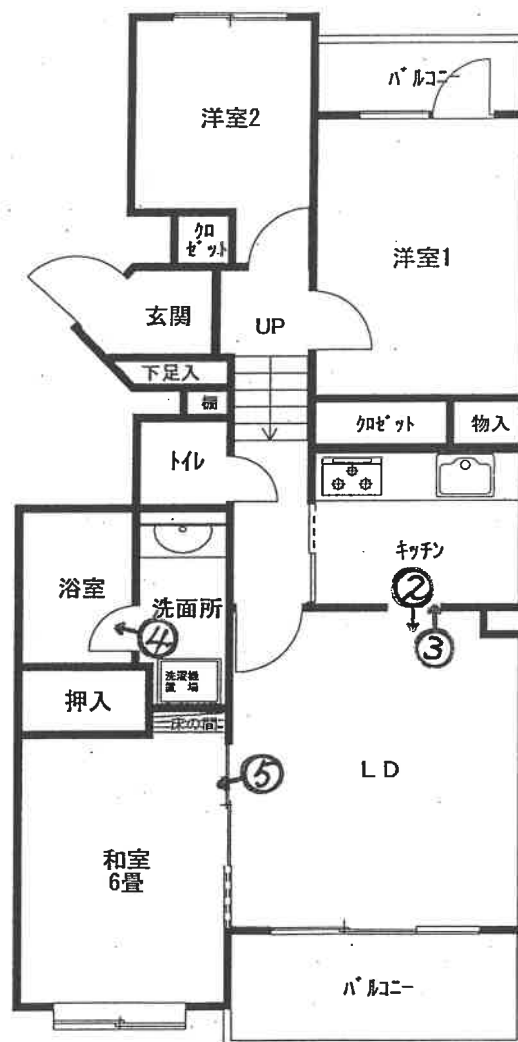
申請人

縮尺

1/1000

間取見取図

←○は写真撮影位置・方向



①



②



(14 枚目)

③



④



(15 枚目)

⑤



(16 枚目)



令和6年（ケ）第393号
令和6年12月10日現地調査
令和7年1月15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

一括価格（合計）	
金11,123,000円	
内訳価格	
物件 1	金11,100,000円
物件 2	金8,000円
物件 3	金8,000円
物件 4	金5,000円
物件 5	金1,000円
物件 6	金1,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至6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合計価格である。
- 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。

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「白根7-29-4-217」
2		地目 公衆用道路
3		
4		地目 公衆用道路
5		
6		
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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市旭区白根七丁目691番地

建物の名称 コスモ西谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白根七丁目691番の217

建物の名称 217

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 64.25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 横浜市旭区白根七丁目691番

地 目 宅地

地 積 7898.96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 54万9382分の6889

所有者 A

2 所 在 横浜市旭区白根七丁目

地 番 668番2

物 件 目 録

地 目 山林

地 積 281 平方メートル

共有者 A 持分 1098764 分の 6889

3 所 在 横浜市旭区白根七丁目

地 番 681 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 115 平方メートル

共有者 A 持分 549382 分の 6889

4 所 在 横浜市旭区白根七丁目

地 番 681 番 5

地 目 山林

地 積 111 平方メートル

共有者 A 持分 1098764 分の 6889

5 所 在 横浜市旭区白根七丁目

地 番 681 番 6

地 目 公衆用道路

地 積 3.90 平方メートル

共有者 A 持分 1098764 分の 6889

6 所 在 横浜市旭区白根七丁目

地 番 681 番 7

物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 3.57平方メートル

共有者 A 持分549382分の6889

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地(符号1)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	相模鉄道本線「西谷」駅の北西方約2,300m(道路距離)、「金草沢」バス停の南西方徒歩約5分。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート等が多く建つ住宅地域	
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 ぺ い 率	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	防火指定なし
画 地 条 件 (規模, 形状等)	そ の 他	第1種高度地区、宅地造成工事規制区域、敷地面積最低限度: 125平方メートル
	規 模	7,898.96㎡
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約44m、奥行約70m
接面道路の状況	地 勢	ほぼ平坦
	東側幅員約6.5m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約44m接面。北東側幅員約4m舗装私道(建築基準法第42条2項に該当)に約9.4m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、下水道、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	54万9382分の6889
特 記 事 項	◇敷地北側は横浜市の洪水・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。 ◇敷地内一部は土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域(いずれも急傾斜地の崩壊)に該当する。 ◇埋蔵文化財包蔵地(旭区No.73)に該当する。	

2. 土地の概況及び利用状況（物件2乃至6）

画 地 条 件 (規模, 形状等)	物件1敷地が北東側で接する带状地。 規模 物件2: 281 m² 物件3: 115 m² 物件4: 111 m² 物件5: 3.90 m² 物件6: 3.57 m²
土地の利用状況等	道路状の舗装公衆用道路。
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浸水想定区域内にある。 ◇物件2土地一部は、土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)に該当する。 ◇物件6土地には地役権の設定があり概要は下記の通り。 原因：昭和50年2月1日設定 目的：通行 範囲：全部 要役地：横浜市旭区白根町字金草沢668番33 同所668番34 ◇課税地目は公衆用道路であり、非課税となっている。 ◇共有持分 物件2、4、5 共有者 A 持分 1098764 分の 6889 物件3、6 共有者 A 持分 549382 分の 6889

5. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コスモ西谷	
建物の用途	住宅等（総戸数82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63年4月5日（登記記載）
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	約13年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造4階建 延べ5,922.09㎡	
設備	TV共同視聴設備、集合郵便受、駐車場、自転車置場、ごみ置場等	
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	大和ライフネクスト株式会社
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	2階 (217号室) ・ 中間戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	64. 25㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	バルコニー：7. 75㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、畳、カーペット等	
	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	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和 6 年 12 月 4 日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	12, 600 円	0 円
	修 繕 積 立 金	14, 800 円	0 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年12月10日内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇なし		

第5 評価額算出の過程

本件において物件1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。物件2乃至6は積算価格により試算価格を求め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	×64.25	÷0.87	×0.21	=4,650,000

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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 13 年}}{(\text{経過年数 37 年} + \text{経済的残存耐用年数 13 年})} \times (1 - 0.20) = 0.21$$

(2) 敷地権価格（符号 1）

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)
160,000	×0.65	104,000	×7,898.96	×1.0	$\times \frac{6,889}{549,382}$	= 10,300,000

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。

神奈川県地価調査地 旭(県)－9

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 171,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} = 160,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：地価調査地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価調査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：対象地は、形状、規模、地勢等で、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) 物件2乃至6（土地）の積算価格

物件2乃至6は公衆用道路として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価 格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	共有持分 割合	土地価格 (円)
2	160,000	×0.05	8,000	× 281	$\times \frac{6,889}{1,098,764}$	= 10,000
3	160,000	×0.05	8,000	× 115	$\times \frac{6,889}{549,382}$	= 10,000
4	160,000	×0.05	8,000	× 111	$\times \frac{6,889}{1,098,764}$	= 6,000
5	160,000	×0.05	8,000	× 3.90	$\times \frac{6,889}{1,098,764}$	= 1,000
6	160,000	×0.05	8,000	× 3.57	$\times \frac{6,889}{549,382}$	= 1,000

標準画地価格：「(2) のとおり」

個別格差：公衆用道路として5%と判定した。

(4) 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）
4,650,000	+10,300,000	×1.00	=14,950,000

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（2階）

位置別補正：1.00（主要開口部：南向き、中間戸）

その他補正：1.00

相乗積 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

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）
236,000	×1.00	×1.00	×64.25	=15,160,000

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	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）	最終 還元 利回 り	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	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
81,970 （2.6%）	375,100	9.2%	=3,954,859 =3,950,000	0.7786	3,075,470 （97.4%）	=3,160,000 （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	14,950,000	×1.00	= 14,950,000
比準価格	15,160,000	×1.00	= 15,160,000
収益価格	3,160,000		
調整後の価格			13,880,000

占有減価修正：必要なし。

(2) 評価額の判定

物件 番号	調整後価格 持分価格 （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	13,880,000	×1.0	×0.8	×1.0	—	= 11,100,000
2	10,000	×1.0	×0.8	—	—	= 8,000
3	10,000	×1.0	×0.8	—	—	= 8,000
4	6,000	×1.0	×0.8	—	—	= 5,000
5	1,000	×1.0	×0.8	—	—	= 1,000
6	1,000	×1.0	×0.8	—	—	= 1,000
一括価格						11,123,000

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：必要なし。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査：旭(県)－9

所 在：横浜市旭区中白根1丁目1312番99「中白根1-15-20」

価 格：171,000円/㎡

位 置：相模鉄道本線「鶴ヶ峰」駅約2.0km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：153㎡

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%)、高度地区
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1(建物) 4,097,351円

符号1(土地) 608,251,515円(敷地権割合54万9382分の6889)

物件2(土地) 非課税

物件3(土地) 非課税

物件4(土地) 非課税

物件5(土地) 非課税

物件6(土地) 非課税

第7 附属資料の表示

位置図

公図写(目的物件が広大なためA4判に収まるよう合成したものである。)

建物図面写・各階平面図(本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。)

建物間取図

以 上

位置図

県基準地

最寄バス停

目的物件

最寄駅

登記年月日：昭和63年4月20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6年10月16日 横浜地方広域局旭出事務所 登記官

260454

各階平面図

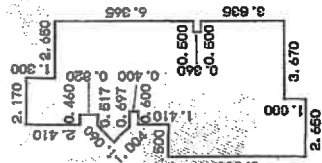
白根七丁目

建物図面

家屋番号 白根町691番の217

建物の所在 横浜市中区白根町字金草沢691番地

専有部分



求積数	3.835	=	1.917500
0.500 x	6.365	=	3.182500
0.500 x	10.560	=	22.704000
2.150 x	11.860	=	12.097200
1.020 x	2.410	=	1.108400
0.450 x	1.420 / 2	=	0.504100
0.770 x	1.460 / 2	=	0.057600
0.040 x	1.460	=	0.754800
0.517 x	4.690	=	0.466400
0.140 x	6.360	=	9.540000
1.500 x	7.770	=	4.662000
0.800 x	12.860	=	7.073000
0.550 x		=	64.25780
合計			64.25780

建物の存する部分 2 階

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/1000

70%に縮小

地図整理番号：M13520

間 取 図

