

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	6,480,000 5,184,000		1,296,000	77,229	16,549

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区港南台九丁目 19 番地 1

建物の名称 フォレストヒルズ港南台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港南台九丁目 19 番 1 の 829

建物の名称 829

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 72.61 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 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 1

地 目 宅地

地 積 14669.94 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 6

地 目 宅地

地 積 2291.00 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 7

地 目 宅地

地 積 2487.96 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 8

地 目 宅地

地 積 1537.00 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 9

地 目 宅地

地 積 323.00 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 10

地 目 宅地

地 積 58.92 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 11

地 目 宅地

地 積 153.80 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 12

地 目 宅地

地 積 128.31 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 13

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 199.48 平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目19番14

地 目 宅地

地 積 89.02 平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目19番17

地 目 宅地

地 積 149.10 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 266万3268分の7620

共有者 A 持分4分の2

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 24 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 渡 邊 美 雪

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 土地の符号 2】

地役権

原 因 昭和 35 年 7 月 1 日設定

昭和 57 年 3 月 14 日変更

範 囲 全部

要役地 横浜市戸塚区上郷町字野七里谷 1575 番の 2

目 的 (一) 送電線路の架設及び保守のための土地立入り

(二) 建造物の築造禁止並びに送電線路に支障となる工作物設置
竹木の植栽禁止

(三) 爆発性、引火性を有する危険物を製造、取扱い及び貯蔵禁
止

【物件番号 1 土地の符号 4】

地役権

原 因 昭和 38 年 9 月 26 日設定

昭和 57 年 3 月 14 日変更

範 囲 全部

要役地 横浜市戸塚区和泉町字砂原 6054 番 2

目 的 (一) 送電線路の架設及び保守のための土地立入り

(二) 建造物の築造禁止並びに送電線路に支障となる工作物設置
竹木の植栽禁止

(三) 爆発性、引火性を有する危険物を製造、取扱い及び貯蔵禁
止

【物件番号1 土地の符号9 ないし11】

地役権

原 因 平成7年4月3日設定

範 囲 全部

要役地 横浜市金沢区釜利谷東一丁目252番5

目 的 1、送電線路の架設及び保守等のための土地立入
2、送電線路の最下垂時における電線から3.6メートルの範囲内における建造物の築造禁止
3、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い及び貯蔵の禁止
4、送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者A並びに売却対象外の共有持分を有するB及びC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】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 横浜市港南区港南台九丁目 19 番地 1

建物の名称 フォレストヒルズ港南台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港南台九丁目 19 番 1 の 829

建物の名称 829

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 72.61 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 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 1

地 目 宅地

地 積 14669.94 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 6

地 目 宅地

地 積 2291.00 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 7

地 目 宅地

地 積 2487.96 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 8

地 目 宅地

地 積 1537.00 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 9

地 目 宅地

地 積 323.00 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 10

地 目 宅地

地 積 58.92 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 11

地 目 宅地

地 積 153.80 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 12

地 目 宅地

地 積 128.31 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 13

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 199.48平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目19番14

地 目 宅地

地 積 89.02平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目19番17

地 目 宅地

地 積 149.10平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 266万3268分の7620

共有者 A 持分4分の2

令和6年(ケ)第430号
令和6年12月27日受理
令和7年2月13日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠藤久雄

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区港南台九丁目 19 番地 1

建物の名称 フォレストヒルズ港南台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港南台九丁目 19 番 1 の 829

建物の名称 829

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 72.61 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 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 1

地 目 宅地

地 積 14669.94 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 6

地 目 宅地

地 積 2291.00 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 7

地 目 宅地

地 積 2487.96 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 8

地 目 宅地

地 積 1537.00 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 9

地 目 宅地

地 積 323.00 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 10

地 目 宅地

地 積 58.92 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 11

地 目 宅地

地 積 153.80 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 12

地 目 宅地

地 積 128.31 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 13

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 199.48 平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目19番14

地 目 宅地

地 積 89.02 平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目19番17

地 目 宅地

地 積 149.10 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 266万3268分の7620

共有者 A 持分4分の2

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市港南区港南台九丁目19番1ー829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	☒ 建物共有者ら ☐ 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	☒ 別紙回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	平成 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 平成 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
その他の事項		
敷地権	符号1～11	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～11) ☐ 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1～11) ☐ 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

令和6年(ケ)第430号

担当執行官 遠藤久雄

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 7 年 / 月 / 日現在

☒ 管理費	月額	11,800 円	☐ 滞納額	0 円
☒ 修繕積立金	月額	16,080 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	0 円
☐ 滞納期間	☐ 令和 年 月分～令和 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。

☒ 駐車場使用料	月額	13,500 円	☐ 滞納額	0 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 ☐

2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利14%の遅延損害金と、違約金としての弁理士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

(回答者) 住所・所在地 東京都港区芝2-6-1
長谷工コミュニティ

会社名

株式会社 長谷工コミュニティ

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 債権者と話し合いをしているので調査は2月まで待ってください。 2 本件建物には私，共有者である妻B，共有者である母C及び子供が住んでいます。 3 水回りに不具合はありません。 4 大規模修繕の際，給湯器が交換されました。 5 浴室の換気扇を交換しています。 6 ペットは飼っていません。 7 喫煙は換気扇の下でしています。

執行官の意見	
1 目的物件の状況は，間取見取図及び添付写真等のとおりである。 2 本件建物の占有者及び占有状況は，関係人の陳述及び立入調査等の結果から，4枚目記載のとおりと認めた。 3 本件建物は平成7年7月新築であることから，経年による傷みや汚れが認められる。 4 LD等のクロスには喫煙による汚れが認められた。 5 トイレのドアには穴が開いている。テープを貼る方法で補修がなされている。 6 符号2の土地には以下の地役権が設定されている。 原因 昭和35年7月1日設定，昭和57年3月14日変更 目的 (一) 送電線路の架設及び保守のための土地立入り (二) 建造物の築造禁止並びに送電線路に支障となる工作物設置竹木の植栽禁止 (三) 爆発性，引火性を有する危険物を製造，取扱い及び貯蔵禁止 範囲 全部 要役地 横浜市戸塚区上郷町字野七里谷1575番の2 7 符号4の土地には以下の地役権が設定されている。 原因 昭和38年9月26日設定，昭和57年3月14日変更 目的 (一) 送電線路の架設及び保守のための土地立入り (二) 建造物の築造禁止並びに送電線路に支障となる工作物設置竹木の植栽禁止 (三) 爆発性，引火性を有する危険物を製造，取扱い及び貯蔵禁止 範囲 全部 要役地 横浜市戸塚区和泉町字砂原6054番2 8 符号9ないし11の土地には以下の地役権が設定されている。 原因 平成7年4月3日設定 目的 1，送電線路の架設及び保守等のための土地立入 2，送電線路の最下垂時における電線から3・6メートルの範囲内における建造物の築造禁止 3，爆発性，引火性を有する危険物の製造，取扱い及び貯蔵の禁止 4，送電線路に支障となる工作物の設置，竹木の植栽その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止 範囲 全部 要役地 横浜市金沢区釜利谷東一丁目252番5	

(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
令和7年1月8日(水) 16:30-16:45	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7年1月10日(金) 18:15-18:20	電話	債務者兼所有者から事情聴取
令和7年2月5日(水)	F A X	管理会社に対し照会書送付(2月7日回答書到着)
令和7年2月7日(金) 9:20-9:45	目的物件所在地	外観調査 立入調査(評価人同行) 債務者兼所有者から事情聴取 写真撮影
令和7年2月12日(水) 11:30-11:45	横浜地方裁判所 金沢出張所	登記事項証明書交付申請

(特記事項)

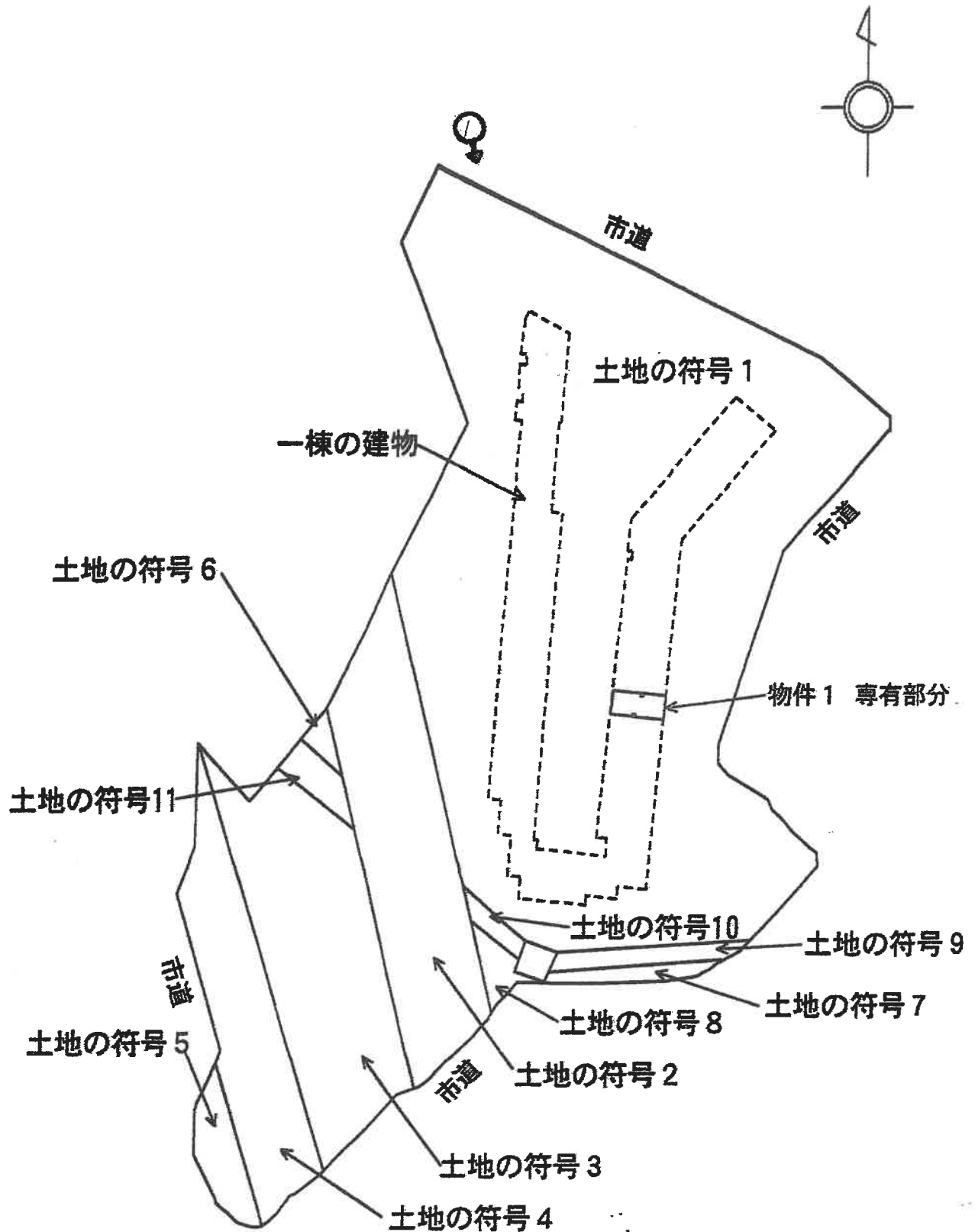
☐ 令和 年 月 日

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て、解錠技術者に解錠させて室内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

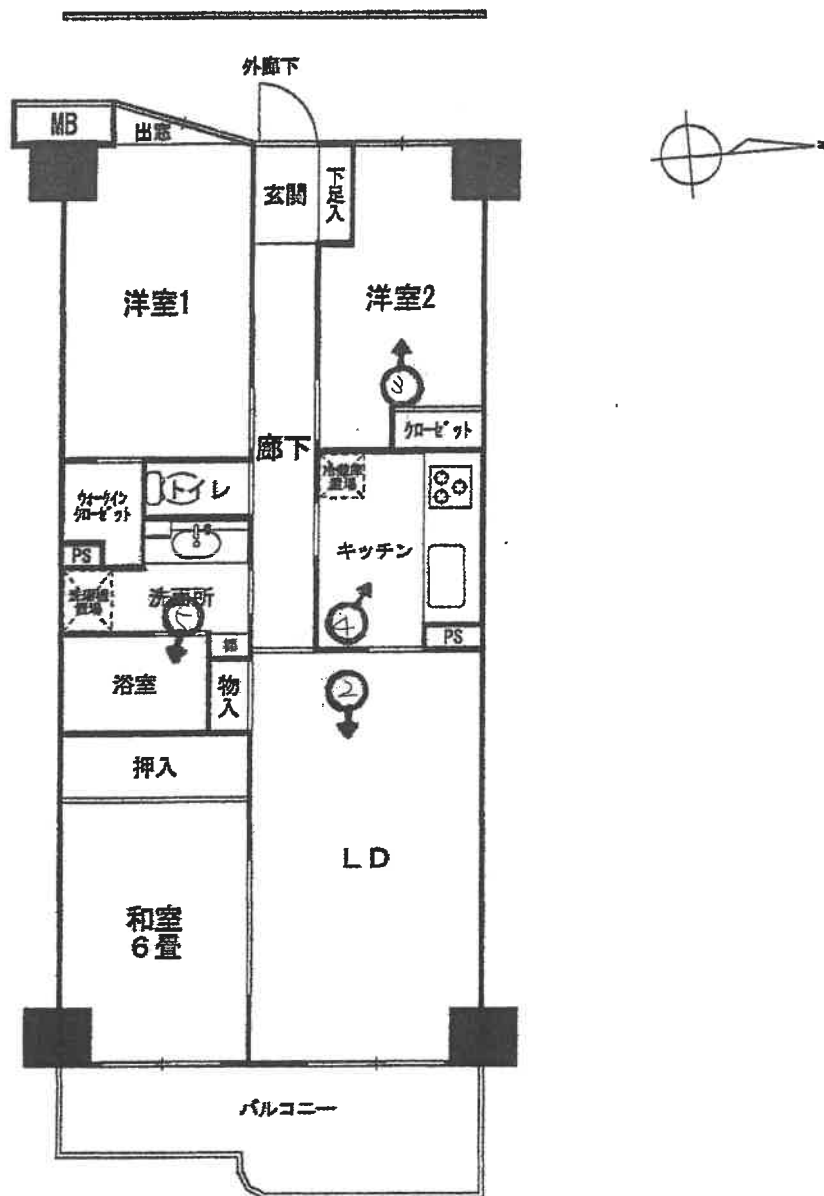
土地建物位置関係図

(○→は写真撮影位置・方向)



間 取 見 取 図

(○→は写真撮影位置・方向)



令和6年(ケ)第430号

① 一棟の建物の外観（北西側から撮影）



②



③



④



⑤



(12 枚目)

令和 6 年（ケ）第 430 号
令和 7 年 2 月 7 日 現地調査
令和 7 年 2 月 15 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗山 亮

印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 6,480,000 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) 港南台九丁目19番1-829号
特 記 事 項		
評価対象は、専有部分（区分所有権）の共有持分4分の2である。		

*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 横浜市港南区港南台九丁目19番地1

建物の名称 フォレストヒルズ港南台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港南台九丁目19番1の829

建物の名称 829

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 72.61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 横浜市港南区港南台九丁目19番1

地 目 宅地

地 積 14669.94平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目19番6

地 目 宅地

地 積 2291.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目19番7

地 目 宅地

地 積 2487.96平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 8

地 目 宅地

地 積 1537.00 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 9

地 目 宅地

地 積 323.00 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 10

地 目 宅地

地 積 58.92 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 11

地 目 宅地

地 積 153.80 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 12

地 目 宅地

地 積 128.31 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目 19 番 13

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 199.48平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目19番14

地 目 宅地

地 積 89.02平方メートル

土地の符号 11

所在及び地番 横浜市港南区港南台九丁目19番17

地 目 宅地

地 積 149.10平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 266万3268分の7620

共有者 A 持分4分の2

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乃至11)

位 置 ・ 交 通	J R 根岸線「港南台」駅の南方約750m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンションを中心に、戸建住宅も見られる住宅地域	
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種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	150%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	第3種高度地区、宅地造成工事規制区域 南西側一部：土砂災害警戒区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	22,087.53m ² (土地の符号1乃至11の合計) 不整形 間口約130m (北東側)、奥行約253m (最深部) 敷地の外縁部には傾斜地や擁壁等も見られるが、宅盤面は概ね平坦である。
接面道路の状況	北東側にて幅員約8mの舗装市道 (建築基準法第42条1項) と約130m接面する。また、東側から南東側にて幅員約4.5mから約6mの舗装市道 (建築基準法第42条1項) と約300m接面し、南西側にて幅員約4.5mの舗装市道 (建築基準法第42条1項) と約95m接面する。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物の敷地等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	266万3268分の7620
特 記 事 項	◇土地の符号1の南側 (19番15) には、高圧線の鉄塔がある。 ◇土地の符号2、4、9、10、11には、地役権が設定されている。 地役権の設定内容は以下のとおり ・土地の符号2 原因：昭和35年7月1日設定、昭和57年3月14日変更 目的：(一) 送電線路の架設及び保守のための土地立入り (二) 建造物の築造禁止並びに送電線路に支障となる工作物設置竹木の植栽禁止 (三) 爆発性、引火性を有する危険物を製造、取扱い及び貯蔵禁止 範囲：全部 要役地：横浜市戸塚区上郷町字野七里谷1575番の2	

特 記 事 項	・土地の符号4 - 原因：昭和38年9月26日設定、昭和57年3月14日変更 - 目的：（一）送電線路の架設及び保守のための土地立入 （二）建造物の築造禁止並びに送電線路に支障となる工作物設置竹木の植栽禁止 （三）爆発性、引火性を有する危険物を製造、取扱い及び貯蔵禁止 - 範囲：全部 - 要役地：横浜市戸塚区和泉町字砂原6054番2 ・土地の符号9乃至11 - 原因：平成7年4月3日設定 - 目的：1、送電線路の架設及び保守等のための土地立入 2、送電線路の最下垂時における電線から3.6mの範囲内における建造物の築造禁止 3、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱い及び貯蔵の禁止 4、送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止 - 範囲：全部 - 要役地：横浜市金沢区釜利谷東一丁目252番5 ◇南東側市道部分の一部は、建築基準法上の道路扱いはない。 ◇南西側市道部分は、位置指定道路（建築基準法第42条第1項第5号）である。 ◇本件土地の一部は、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	フォレストヒルズ港南台	
建物の用途	住宅等（総戸数362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	平成7年7月26日（登記記載）
	経過年数	約30年
	経済的残存耐用年数	約20年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下2階付11階建 延べ 29,315.14㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等 その他：なし	
設 備 等	エレベーター（4基）、オートロック、集合郵便受、宅配ロッカー、 駐車場、自転車置場、ゴミ置場等	
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	あり
	管理方式	全部委託
	管理会社	株式会社長谷工コミュニティ
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特 記 事 項	課税上登記共用部分がある。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	8階 (829号室) 主要開口部の方位： 東向き 中間部屋	
床 面 積	72.61㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
バルコニー等	バルコニー：9.49㎡	
仕 様	天井	ビニールクロス、板等
	床	フローリング、カーペット、畳等
	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	ユニットバス、トイレ、キッチン等
	そ の 他	
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり	
	令和 7 年 1 月 31 日 現在	
		月額 滞納額
	管 理 費	11,800円 0円
	修 繕 積 立 金	16,080円 0円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	駐車場使用料	13,500円 0円
	令和7年2月7日：内部立入調査	
	建物共有者らが占有している。	
	◇水回りの不具合はないとのことである。 ◇マンションの大規模修繕の際に、給湯器の交換が行われたとのことである。 ◇浴室の換気扇を交換したことがあると、共有者は陳述している。	
	◇トイレのドアに穴の開いている箇所が見られた。 ◇室内の天井や壁のクロスには、喫煙によるものと思われる若干の黄ばみが見られた。 ◇全体的に、経年相応の劣化や汚損等が認められた。 ◇評価対象は、本件専有部分（区分所有権）の共有持分4分の2である。	

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	× 72.61	÷ 0.87	× 0.28	= 7,010,000

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 30年 、 経済的残存耐用年数 20年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 30%

： 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 20\text{年}}{(\text{経過年数 } 30\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 20\text{年})} \times (1 - 0.3) = 0.28$$

(2) 敷地権価格 (符号1乃至11の土地)

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

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)
242,000	× 0.80	194,000	× 22,087.53	× 1.00	$\times \frac{7,620}{2,663,268}$	= 12,260,000

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。

公示地 横浜港南-30

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 244,000\text{円/㎡} & \times & \frac{107}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} = 242,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和6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 : 公示地は、標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 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とおり

個別格差 : 三方路で優るが、規模、形状、地勢、一部高圧線下地等で劣り、総合格差で上記のとおり

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）
7,010,000	+ 12,260,000	× 0.98	= 18,880,000

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とおり

階層別補正：1.02（8階部分）

位置別補正：0.96（東向き、中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $1.02 \times 0.96 \times 1.00 = 0.98$

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)
453,000	× 0.98	× 1.00	× 72.61	= 32,230,000

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とおり査定した。

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)	複利 現価率 ※2 (7.2%)	正味復帰 価格の現価 (円)	
(円) ア	(円) イ	ウ	$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	オ	$\text{エ} \times \text{オ}$ カ	(円) ア + カ キ
2,933,261 (16.1%)	1,498,440	7.7%	18,876,452 = 18,880,000	0.8117	15,324,896 (83.9%)	= 18,260,000 (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とおり求めた。

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	18,880,000	× 0.90	= 16,990,000
比準価格	32,230,000	× 0.90	= 29,010,000
収益価格			18,260,000
調整後の価格			23,130,000

占有減価修正：売却対象外の共有持分権者の占有があることから-10%と査定した。

(2) 評価額の判定

調整後の価格 (円)	持分 割合	市場性 修正率	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)
23,130,000	$\times \frac{2}{4}$	× 0.7	× 0.8	× 1.00	- 0	= 6,480,000

市場性修正：専有部分の共有持分のみを売却するものであるため、これによる市場性修正率を-30%と判定した。

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：不要と判定した。

その他の控除(敷金等)：不要と判定した。

第6 参考価格資料

- 1 公 示 地 : 横浜港南-30
所 在 : 横浜市港南区港南台五丁目15番28「港南台5-15-34」
価 格 : 244,000円/㎡
位 置 : JR根岸線「港南台」駅 700m
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 363㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側6m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域
(建蔽率 40% 、 容積率 80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件1 (建物)	5,516,399円		
符号1 (土地)	1,389,624,736円	(敷地権の割合	2,663,268分の 7,620)
符号2 (土地)	217,017,266円	(敷地権の割合	2,663,268分の 7,620)
符号3 (土地)	235,674,498円	(敷地権の割合	2,663,268分の 7,620)
符号4 (土地)	145,593,862円	(敷地権の割合	2,663,268分の 7,620)
符号5 (土地)	30,596,498円	(敷地権の割合	2,663,268分の 7,620)
符号6 (土地)	5,581,255円	(敷地権の割合	2,663,268分の 7,620)
符号7 (土地)	14,568,858円	(敷地権の割合	2,663,268分の 7,620)
符号8 (土地)	12,154,293円	(敷地権の割合	2,663,268分の 7,620)
符号9 (土地)	18,895,942円	(敷地権の割合	2,663,268分の 7,620)
符号10 (土地)	8,432,508円	(敷地権の割合	2,663,268分の 7,620)
符号11 (土地)	14,123,646円	(敷地権の割合	2,663,268分の 7,620)

第7 附属資料の表示

位置図

土地建物位置関係図

公図写 (貼付統合縮小したもの)

建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

以上

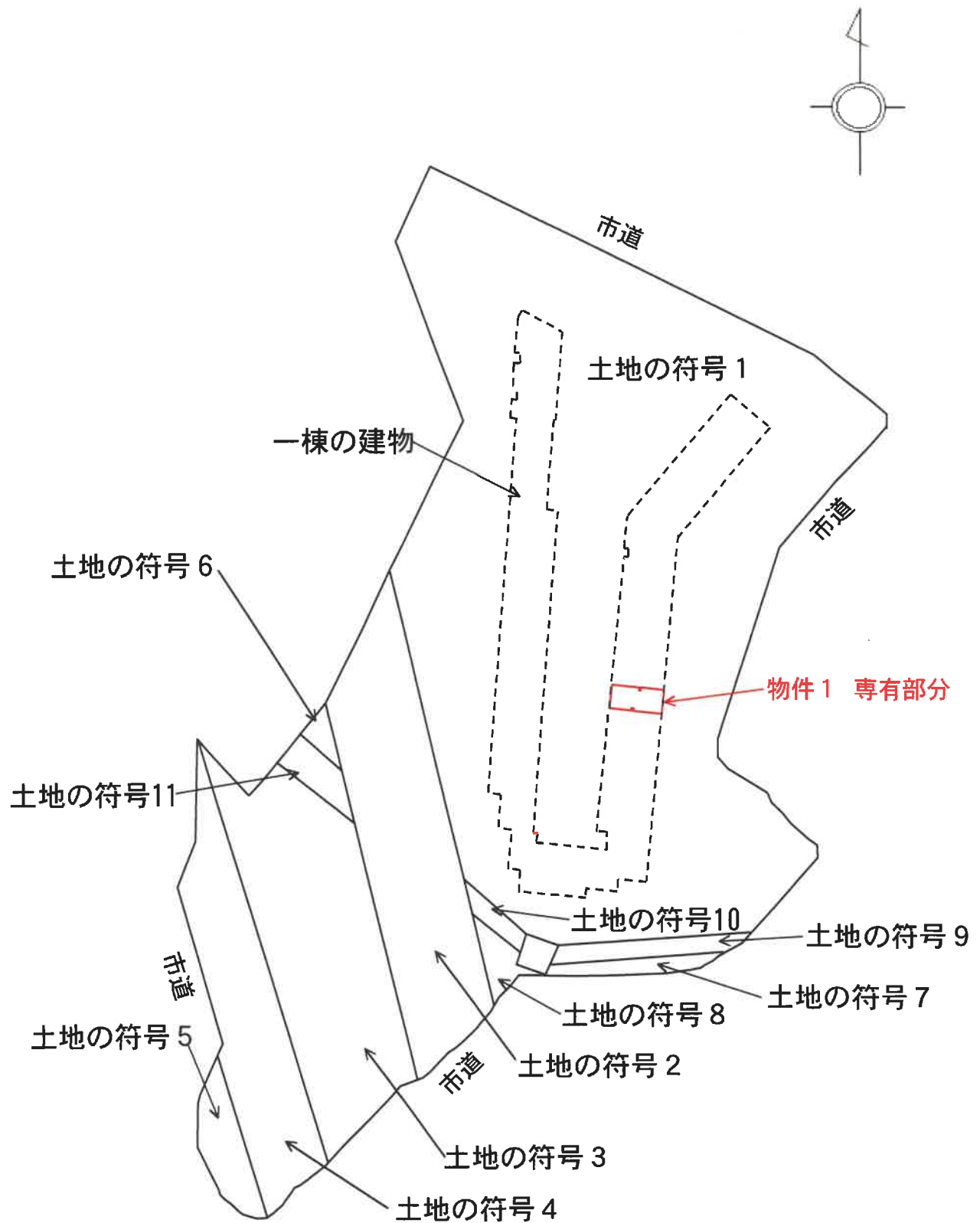
位置図

縮尺 1/10,000

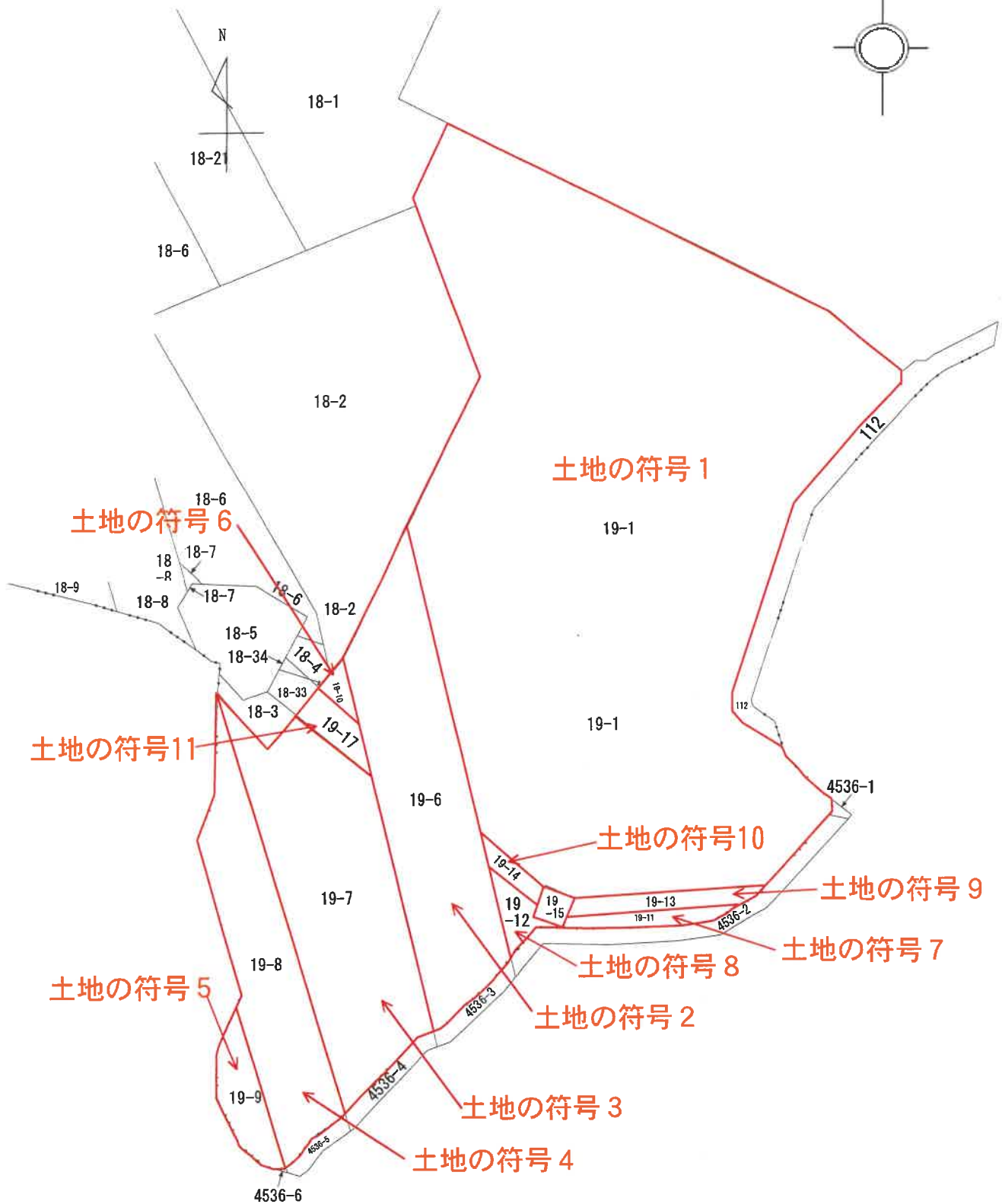
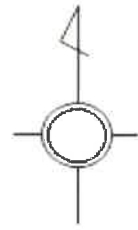


株式会社マッフル スーパーマッフル・デジタル24 (地図使用承認©マッフル第5-199号)

土地建物位置関係図



公図(写)



【本図面は公図を貼り合わせ、縮小したものである】

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。
(横浜地方支務局栄出庫所管轄)

令和6年11月20日 東京支務局

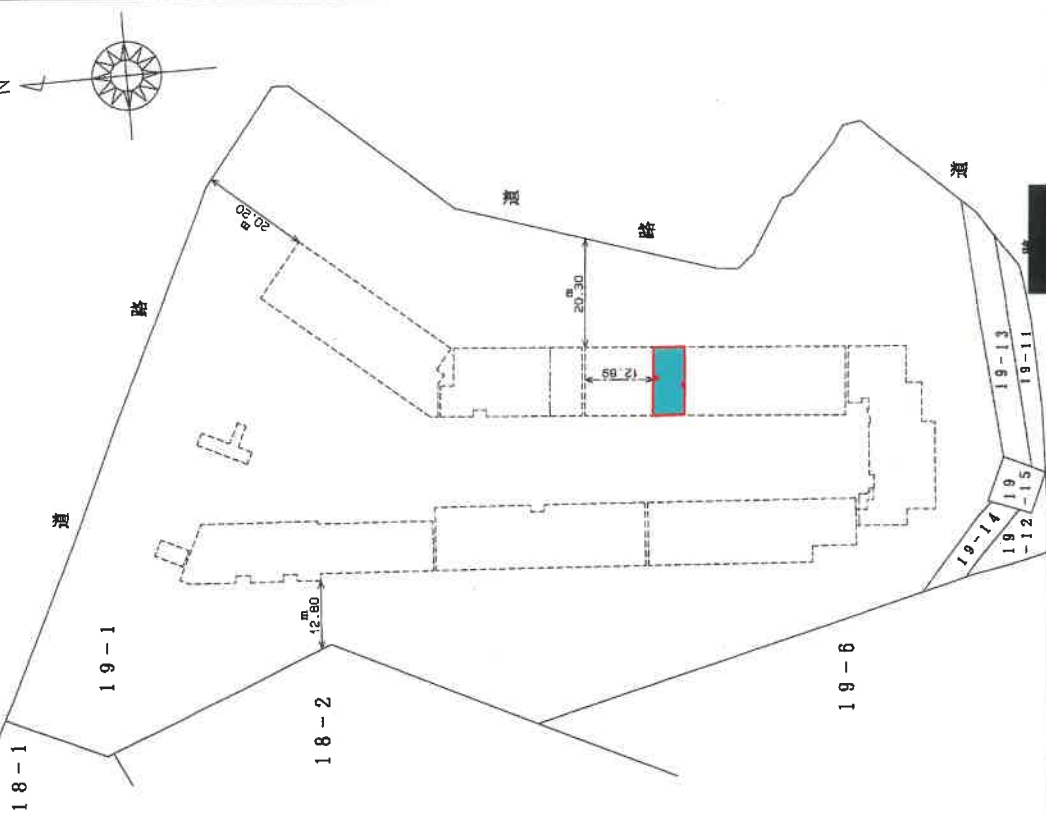
登記官

029454 各階平面図

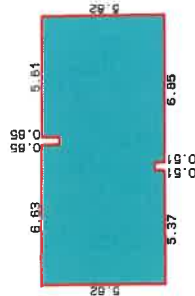
建物図面
各階平面図

家屋番号	港南台九丁目 19番1の829
建物の所在	横浜市港南区港南台九丁目19番地1

建物の存する部分 8階 建物番号 829



物件1 専有部分

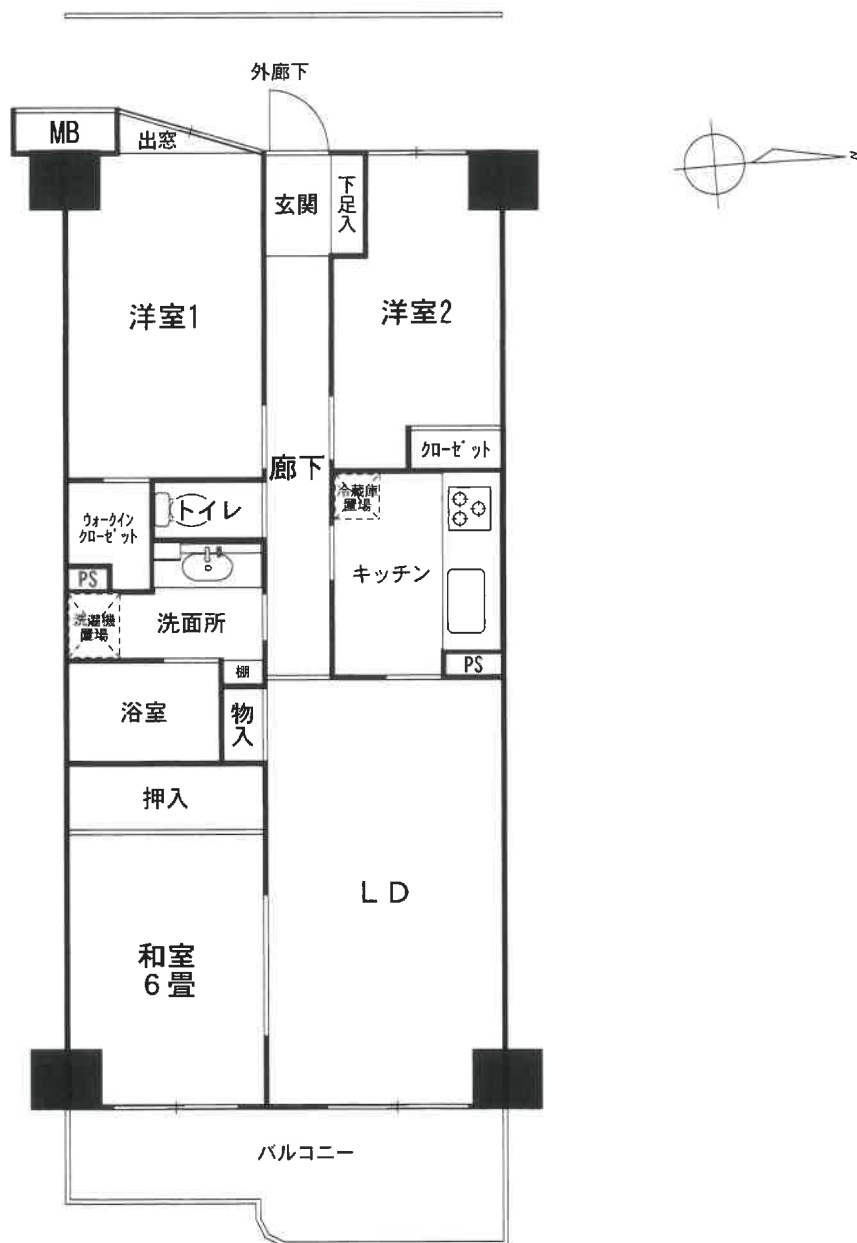


求積表

5.62 X 5.37	=	31.2534
5.31 X 0.38	=	2.0178
5.82 X 0.88	=	5.1216
4.97 X 0.36	=	1.7892
5.82 X 5.61	=	32.6502
- 0.30 X 0.71	=	-0.2130
合 計		72.6192
床面積		72.61 m ²

作製者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/1000
-----	-----	----------	-----------

間取図



令和6年（ケ）第430号