

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	6,720,000 5,376,000		1,344,000	90,493	19,391
			</		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区下永谷四丁目2300番地1

建物の名称 エステ・スクエア港南百合ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下永谷四丁目2300番1の405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.83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 横浜市港南区下永谷四丁目2300番1

地 目 宅地

地 積 2321.20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 15万6780分の7575



物 件 明 細 書

令和 6年 9月27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】

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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区下永谷四丁目2300番地1

建物の名称 エステ・スクエア港南百合ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下永谷四丁目2300番1の405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.83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 横浜市港南区下永谷四丁目2300番1

地 目 宅地

地 積 2321.20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 15万6780分の7575



令和 6 年(ケ)第 115 号
令和 6 年 6 月 4 日受理
令和 6 年 7 月 16 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区下永谷四丁目2300番地1

建物の名称 エステ・スクエア港南百合ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下永谷四丁目2300番1の405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.83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 横浜市港南区下永谷四丁目2300番1

地 目 宅地

地 積 2321.20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 15万6780分の7575



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市港南区下永谷四丁目13番7-405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 ☐ 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	(月額) 管理費 17,600円 修繕積立金 16,520円 ポーチ使用料 200円 駐車場使用料 8,000円 オートバイ置場使用料 1,000円	令和6年5月17日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成27年12月分～令和6年5月分 合計7,689,898円 (含遅延損害金日歩4銭)
管理費等照会先	弁護士法人マンションパートナーズ	
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) ☐ 雑種地(符号)	
形状	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☒ 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 令和 年()第 号 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社従業員	(1) 受命物件1の専有部分の建物（以下「専有部分の建物」という。）の所有者であるAから、専有部分の建物に雨漏りが発生している旨の報告は受けたことはありません。また、他の所有者からも雨漏り等に関する報告は一切ありません。

(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

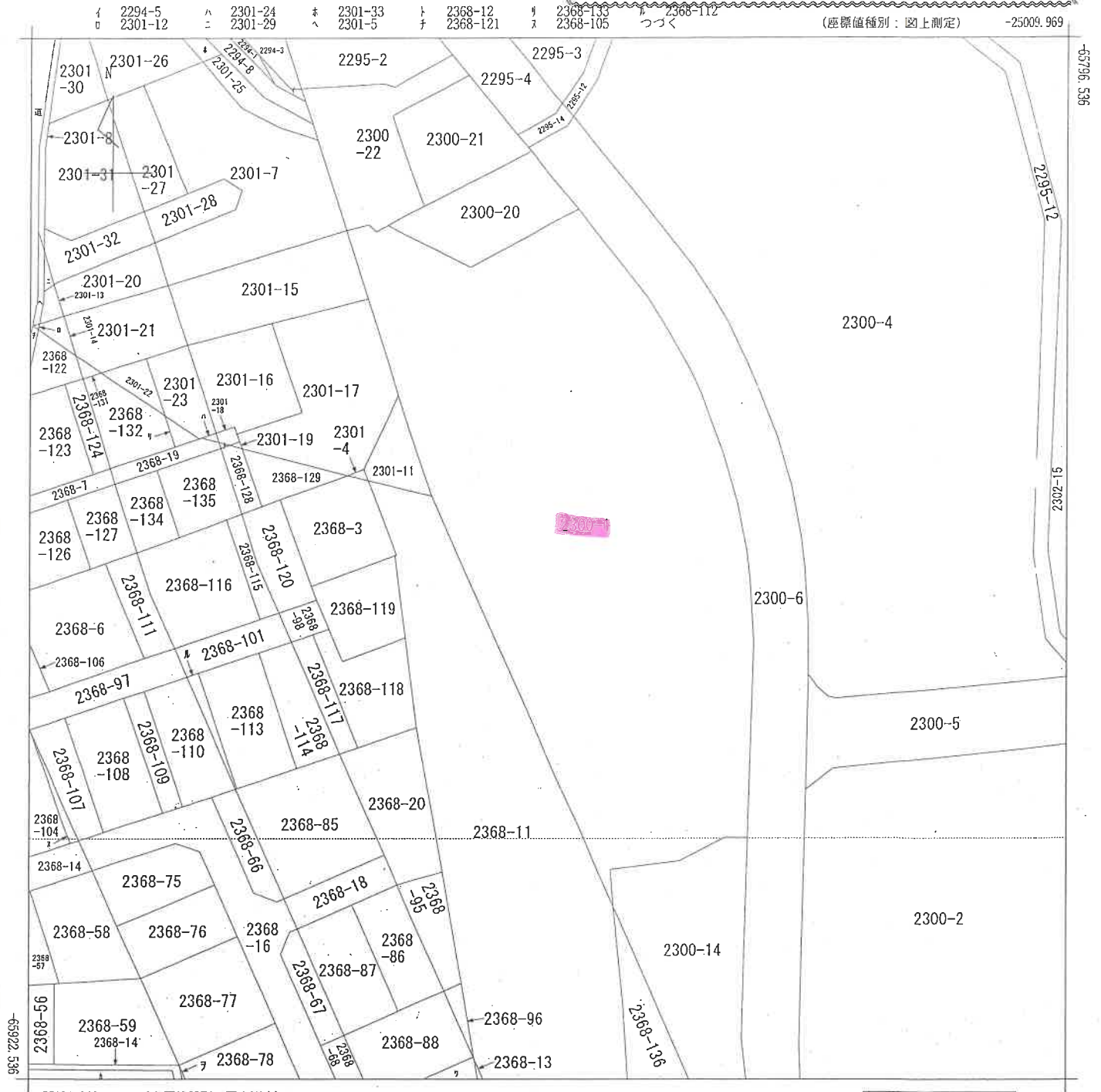
- (1) 受命物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 専有部分の建物に解錠のうえ立入調査を実施したところ、建物内には家具、電化製品及び生活必需品等が生活状態のまま存在していた。
- (3) 専有部分の建物の占有関係については、表札、集合郵便受けの表示及び建物内に存したA宛の公共料金等請求書ならびにA以外の第三者の占有を示すものは存在しないことなどの立入調査の結果から2枚目記載のとおり認めた。
- (4) 専有部分の建物内には、次のような改装が認められた。
 - ・室内扉の設置(2か所)
 - ・ロフト状の収納スペース(洋室)
- (5) リビングダイニング、和室、洋室及びキッチンにおいて、天井及び壁面の素材や室内クロスが損傷または剥離しているなど、雨漏りと思われる痕跡が複数箇所において認められた。また、リビングダイニング及び和室の床面には雨漏りによる損傷防止のためと思われるブルーシートが敷かれていた。
- (6) バルコニーにスチール製物置1棟が存した。同物置はブロック石の上に置いたものに過ぎず建物とは認められない。
- (7) 一棟の建物には、規約共用である専有部分の建物(駐輪場)が存在する。
- (8) 一棟の建物敷地は、東側において市道(建築基準法第42条第1項に該当する道路 地番2300番6の土地は横浜市の公衆用道路である。)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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年 6月 5日(水) 14:20-14:30 15:10-15:20 : - :	横浜地方法務局栄出張所 目的物件所在地 書面照会（ファクシミリ）	全部事項証明書交付申請 施錠不在・外観調査・写真撮影 管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 6年 6月11日(火) 13:45-13:50	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 6年 7月 5日(金) 9:00- 9:40	目的物件所在地	立入調査（解錠）・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 6年 7月11日(木) 16:15-16:20	電話聴取（執行官室）	管理会社従業員から事情聴取
令和 年 月 日() : - :		
令和 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 6年 7月 5日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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。		

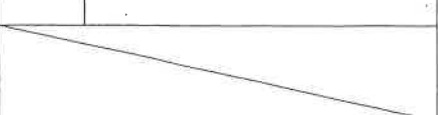
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
下永谷4丁目

請 部 分	所 在	横浜市港南区下永谷四丁目				地 番	2300番1			
出 力 尺	1/500	精 度 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図に準ずる図面		種 類	そ の 他
作 成 年 月 日	昭和54年6月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

登記年月日：平成9年2月28日

156820

前2300-1後2300-1、20a-22 後新同一

地 番 2300-18ないし-22 地 積 測 量 図

土地の所在 横浜市港南区下永谷四丁目

三 割 家 積 表

地番	① 2300-1	② 2300-2	③ 2300-3	④ 2300-4	⑤ 2300-5	⑥ 2300-6	⑦ 2300-7	⑧ 2300-8	⑨ 2300-9	⑩ 2300-10	⑪ 2300-11	⑫ 2300-12	⑬ 2300-13	⑭ 2300-14	⑮ 2300-15	⑯ 2300-16	⑰ 2300-17	⑱ 2300-18	⑲ 2300-19	⑳ 2300-20	㉑ 2300-21	㉒ 2300-22
NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
地積	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439
延 積	2.350	2.350	2.350	2.350	2.350	2.350	2.350	2.350	2.350	2.350	2.350	2.350	2.350	2.350	2.350	2.350	2.350	2.350	2.350	2.350	2.350	2.350
容 積	19.831650	19.831650	19.831650	19.831650	19.831650	19.831650	19.831650	19.831650	19.831650	19.831650	19.831650	19.831650	19.831650	19.831650	19.831650	19.831650	19.831650	19.831650	19.831650	19.831650	19.831650	19.831650

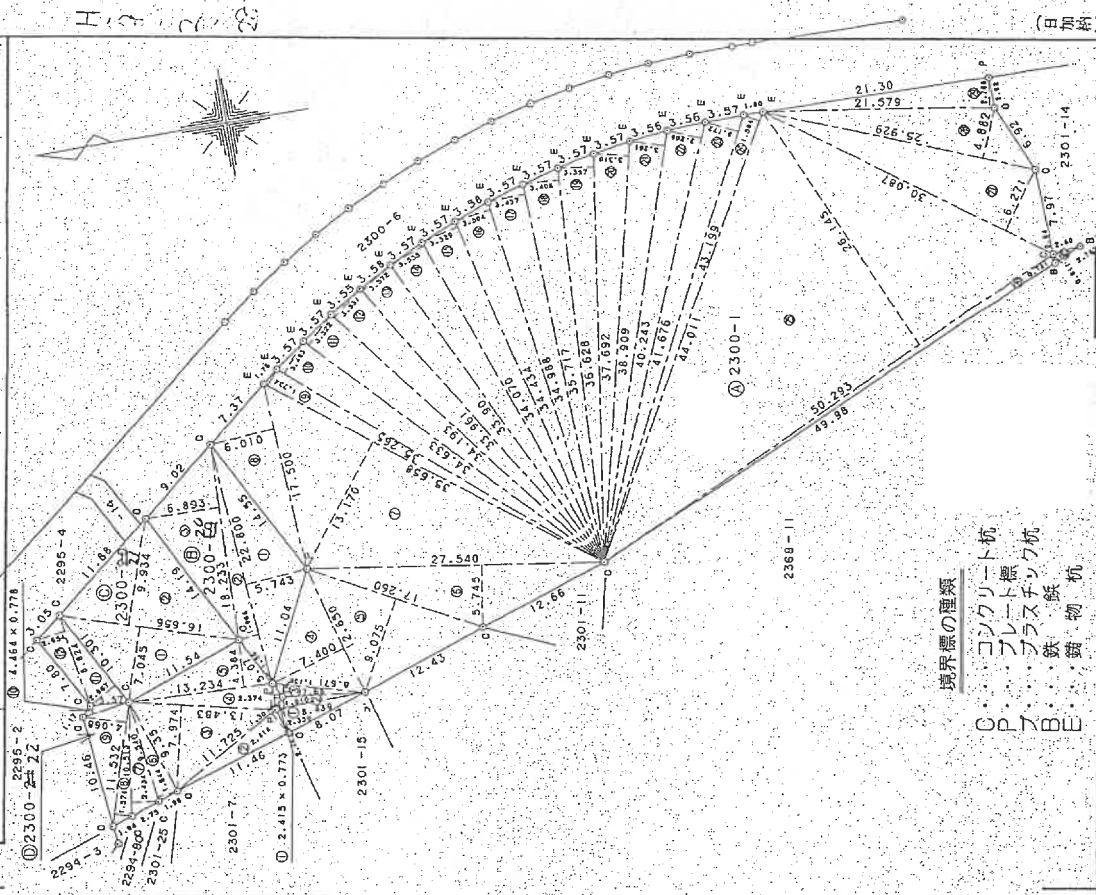
地番	① 2300-1	② 2300-2	③ 2300-3	④ 2300-4	⑤ 2300-5	⑥ 2300-6	⑦ 2300-7	⑧ 2300-8	⑨ 2300-9	⑩ 2300-10	⑪ 2300-11	⑫ 2300-12	⑬ 2300-13	⑭ 2300-14	⑮ 2300-15	⑯ 2300-16	⑰ 2300-17	⑱ 2300-18	⑲ 2300-19	⑳ 2300-20	㉑ 2300-21	㉒ 2300-22
NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
地積	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439
延 積	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415
容 積	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795

延 積 2,810.5341095

地番	① 2300-1	② 2300-2	③ 2300-3	④ 2300-4	⑤ 2300-5	⑥ 2300-6	⑦ 2300-7	⑧ 2300-8	⑨ 2300-9	⑩ 2300-10	⑪ 2300-11	⑫ 2300-12	⑬ 2300-13	⑭ 2300-14	⑮ 2300-15	⑯ 2300-16	⑰ 2300-17	⑱ 2300-18	⑲ 2300-19	⑳ 2300-20	㉑ 2300-21	㉒ 2300-22
NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
地積	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439
延 積	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415
容 積	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795

地番	① 2300-1	② 2300-2	③ 2300-3	④ 2300-4	⑤ 2300-5	⑥ 2300-6	⑦ 2300-7	⑧ 2300-8	⑨ 2300-9	⑩ 2300-10	⑪ 2300-11	⑫ 2300-12	⑬ 2300-13	⑭ 2300-14	⑮ 2300-15	⑯ 2300-16	⑰ 2300-17	⑱ 2300-18	⑲ 2300-19	⑳ 2300-20	㉑ 2300-21	㉒ 2300-22
NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
地積	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439	8.439
延 積	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415	2.415
容 積	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795	1.966795

延 積 2,810.5341095



境界線の種類
コンクリート杭
プレート杭
ブラスチング杭
鉄 杭
鉄 物 杭

作 製 者

土地家屋調査士

(平成9年1月20日作製)

申 請 人

縮 尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：平成9年3月25日

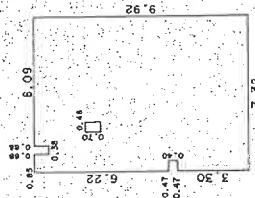
039300

圖面平階各

圖面
圖面
階平
各建

家屋番号
下2300-405

横濱市南区永谷四丁目2300番地1



求積表		合目	床面積
0.68 X 0.95	=	0.5760	
0.68 X 6.09	=	4.1412	
5.54 X 7.32	=	40.5528	
0.40 X 6.95	=	2.7400	
3.30 X 7.32	=	24.1560	
0.70 X 0.48	=	0.3360	
			71.8320
			71.83㎡

建築物の存する部分4階

平成九年參月貳五日

(日加納)

(日額進12)

者製作

土地調查士

(平成9年2月12日作製)

縮尺 1/250

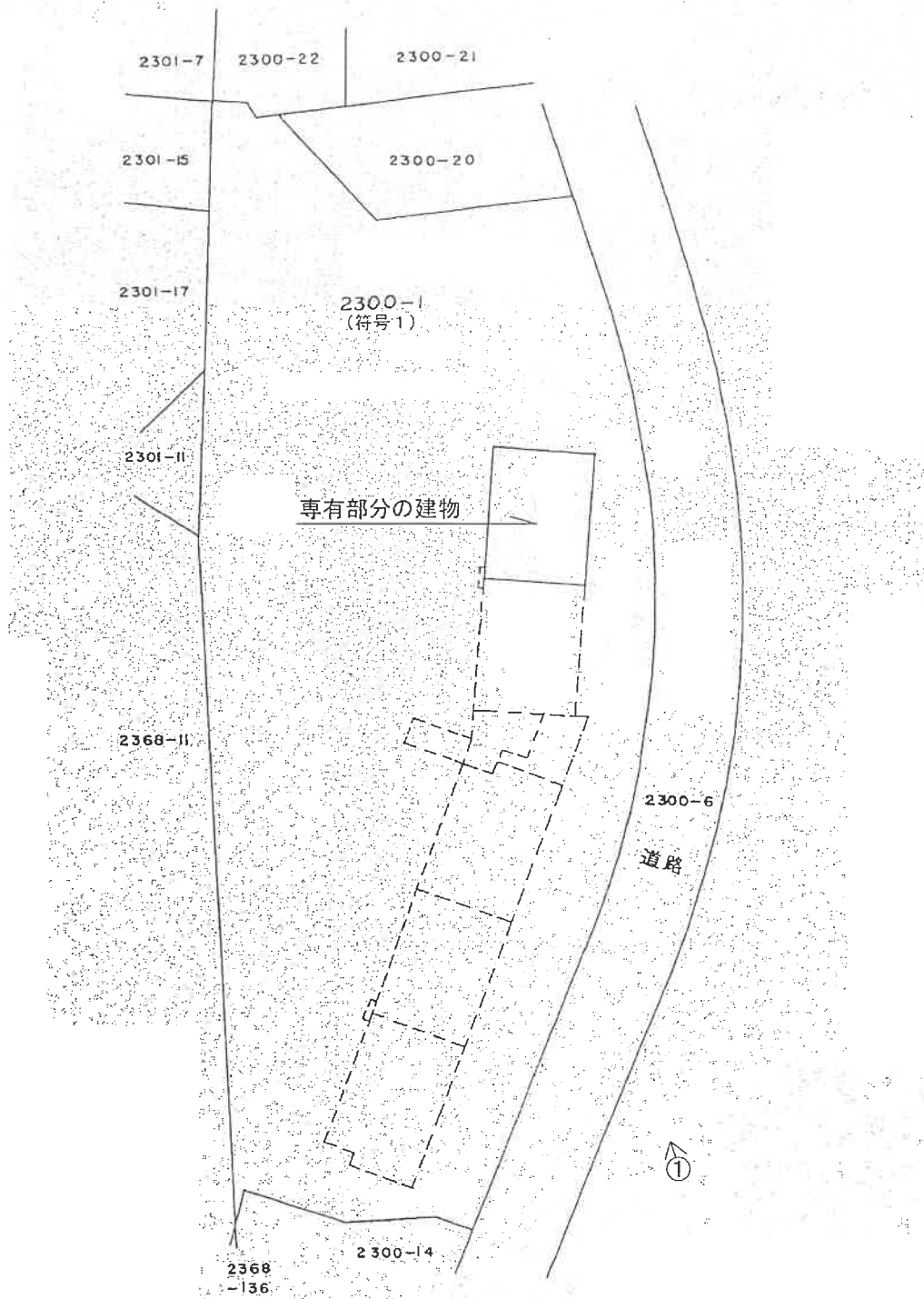
申請人

縮尺 1/500

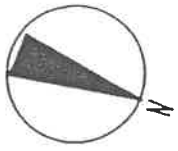
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



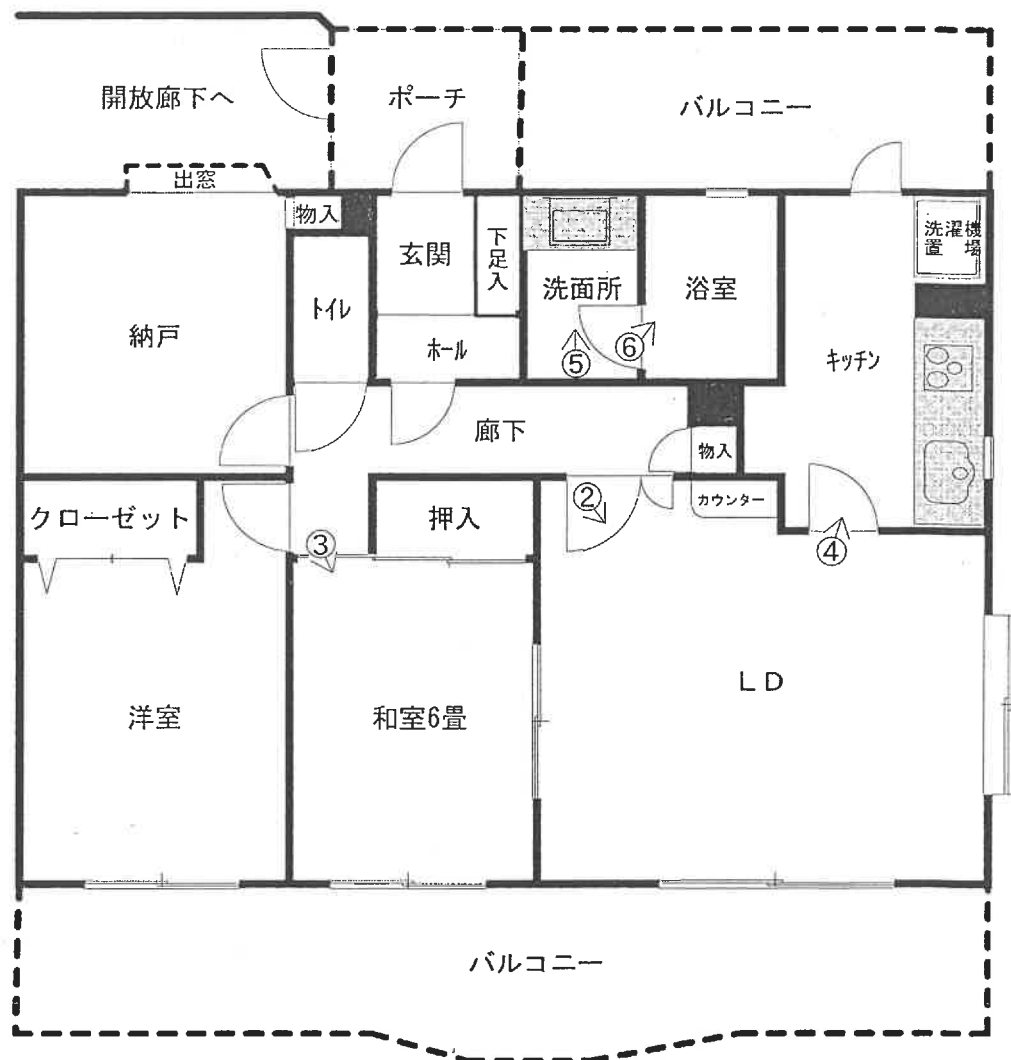
土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

1 一棟の建物外観



2 リビングダイニング



3 和室



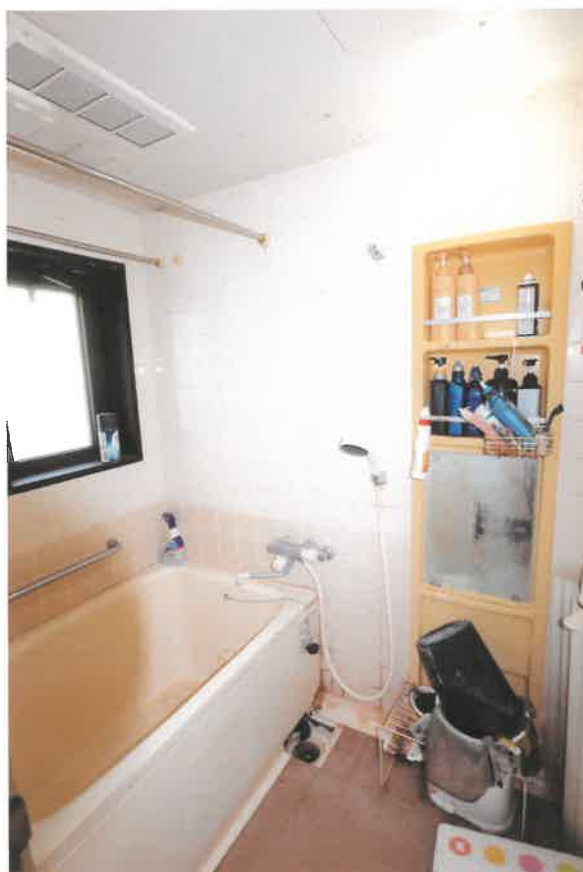
4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



令和 6 年（ケ）第 115 号

令和 6 年 7 月 5 日 現地調査

令和 6 年 7 月 16 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂 本 圭 一 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 6,720,000 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、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：下永谷四丁目13番7 －405号
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 横浜市港南区下永谷四丁目2300番地1

建物の名称 エステ・スクエア港南百合ヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下永谷四丁目2300番1の405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.83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 横浜市港南区下永谷四丁目2300番1

地 目 宅地

地 積 2321.20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 15万6780分の7575

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)

位 置 ・ 交 通	市営地下鉄ブルーライン「下永谷」駅北西方約550m（道路距離）	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	
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 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種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第3種高度地区、宅地造成工事規制区域、 一部土砂災害警戒区域、一部土砂災害特別警戒区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2,321.20㎡ 不整形 間口 約82m 、 奥行 約34m （最深部） 西側約半分は、上り法地（高低差最大約21m）。
接面道路の状況	東側 約6.5m	市道（建築基準法第 42 条 第 1項 ）に約 82 m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	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	156,780 分の 7,575
特 記 事 項	◇目的一棟の建物の建築計画概要書による敷地面積は2,320.07㎡となっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エステ・スクエア港南百合ヶ丘	
建物の用途	住宅等（総戸数21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9年2月12日（登記記載）
	経過年数	約28年
	経済的残存耐用年数	約22年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造地下1階付4階建 延べ1,729.41㎡	
仕様	屋根：陸屋根ルーフィング葺 外壁：タイル貼等 その他：なし	
設備等	エレベーター(1基)、オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、 共同視聴設備、ゴミ置場、駐車場、自転車置等	
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	全部委託
	管理会社	ホームライフ管理株式会社
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済。 ◇登記共用部分あり。 ◇一棟の建物の屋上が一部陸屋根及び一部傾斜のあるルーフィング葺 となっており、4階の最上階では、勾配天井、ハイサイド・ライト （高窓）が設置されている。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造			1階建		
位	置	4階 (405号室) 主要開口部の方位：北東向き 三面採光					
床	面	積	71.83㎡ (登記面積)				
間	取	り	2LDK＋納戸				
バルコニー等		バルコニー面積24.28㎡ (分譲パンフレット) ポーチ面積3.23㎡ (分譲パンフレット)					
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等			
		床		フローリング、畳等			
		内	壁	ビニールクロス貼等			
		設	備	浴室、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 6 年 5 月 17 日 現在			
					月額	滞納額	
				管 理 費	17,600円	1,619,200円	
				修繕積立金	16,520円	1,374,520円	
				そ の 他	ポーチ使用料	200円	18,400円
					駐車場	8,000円	736,000円
					オートバイ置場	1,000円	92,000円
					違約金		1,774,037円
				備 考	日歩4銭 の 遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 2,075,741円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令 和 6 年 7 月 5 日 ： 内部立入調査 所有者が使用占有している。					
特 記 事 項		◇解錠による立入調査のため、設備関係の動作確認がとれていない。 ◇自作で造作したと思われる玄関ホールのドア、台所とLDとの間のドア、洋室の天井の一部にロフト上の収納スペースの工作物が見られた。 ◇室内は、雨漏りと思われる壁紙の剥がれ、天井クロスの剥がれ、損傷、剥離が見られた。 ◇台所から出入りできる南西側バルコニーに簡易物置が設置されている。					

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

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	× 71.83	÷ 0.86	× 0.22	= 5,510,000

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 28年 、 経済的残存耐用年数 22年
観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 50%

- ： 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 22\text{年}}{(\text{経過年数 } 28\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 22\text{年})} \times (1 - 0.5) = 0.22$$

(2) 敷地権価格（符号 1 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)
180,000	× 0.62	112,000	× 2,321.20	× 1.0	$\times \frac{7,575}{156,780}$	= 12,560,000

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。

基準地 港南（県）-12

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 175,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 180,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：令和 5 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：基準地 は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差：基準地 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通り。

個別格差：不整形、規模、一部法地、高低差、一部土砂災害特別警戒地域、一部土砂災害警戒区域で等で劣り、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 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）
5,510,000	+ 12,560,000	× 1.00	= 18,070,000

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：1.01（4階 部分）405号室

位置別補正：0.99（北東向き、三面採光）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 1.01 \times 0.99 \times 1.00 = 1.00$$

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)
408,000	× 1.00	× 0.50	× 71.83	= 14,650,000

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：室内の状況を考慮

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	複利 現価率 ※2 (6.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
-1,583,626 (-17.9%)	939,160	7.2%	12,652,572 = 12,650,000	0.8232	10,413,480 (117.9%)	= 8,830,000 (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。

なお、本件では、室内の状況を勘案し、全面リフォームが必要と判断し、初期リフォーム費用を計上した結果、3年間の有効純収益現価の合計はマイナスとなっている。

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	18,070,000	× 1.0	= 18,070,000
比準価格	14,650,000	× 1.0	= 14,650,000
収益価格			8,830,000
調整後の価格			15,440,000

占有減価修正 : 不要と判定した。

(2) 評価額の判定

調整後の価格(円)	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)
15,440,000	× 0.8	× 0.8	× 0.68	- 0	= 6,720,000

市場性修正 : 20%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 : 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 32% と求めた。

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 基 準 地 : 港南 (県) -12
所 在 : 横浜市港南区下永谷 3 丁目 2 5 5 2 番 4 8
「下永谷 3 - 5 1 - 5」
価 格 : 175,000円/㎡
位 置 : 市営地下鉄ブルーライン「下永谷」駅 約600m
価 格 時 点 : 令和 5 年 7 月 1 日
地 積 : 129㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 東側 5.3 m 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 : 中小規模一般住宅のほかにアパート等も見られる住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)
物件1 (建物) 6,463,847円
符号1 (土地) 151,671,201円 (敷地権の割合 156,780分の 7,575)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

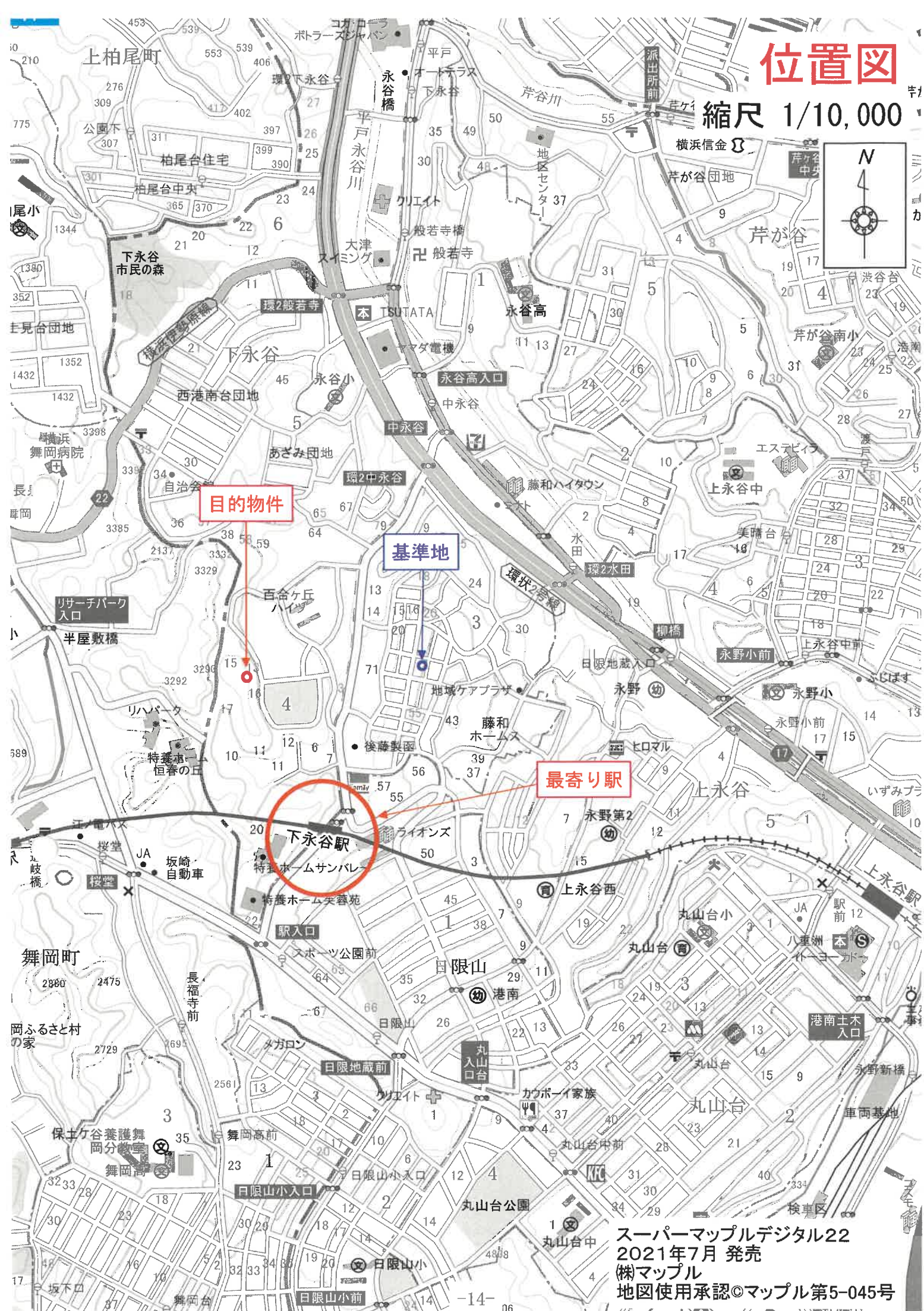
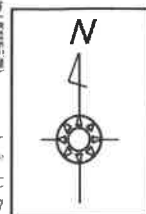
建物図面・各階平面図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000



スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
株式会社マッフル
地図使用承認©マッフル第5-045号

15820

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3月1日 横浜地方法務局栄出張所

横浜地方法務局栄出張所

登記證

地圖整理番号：M07251

地番	2300-1 2300-19ない-23
前	2200-1 後 2300-1、200-22
後新同一	
地積	

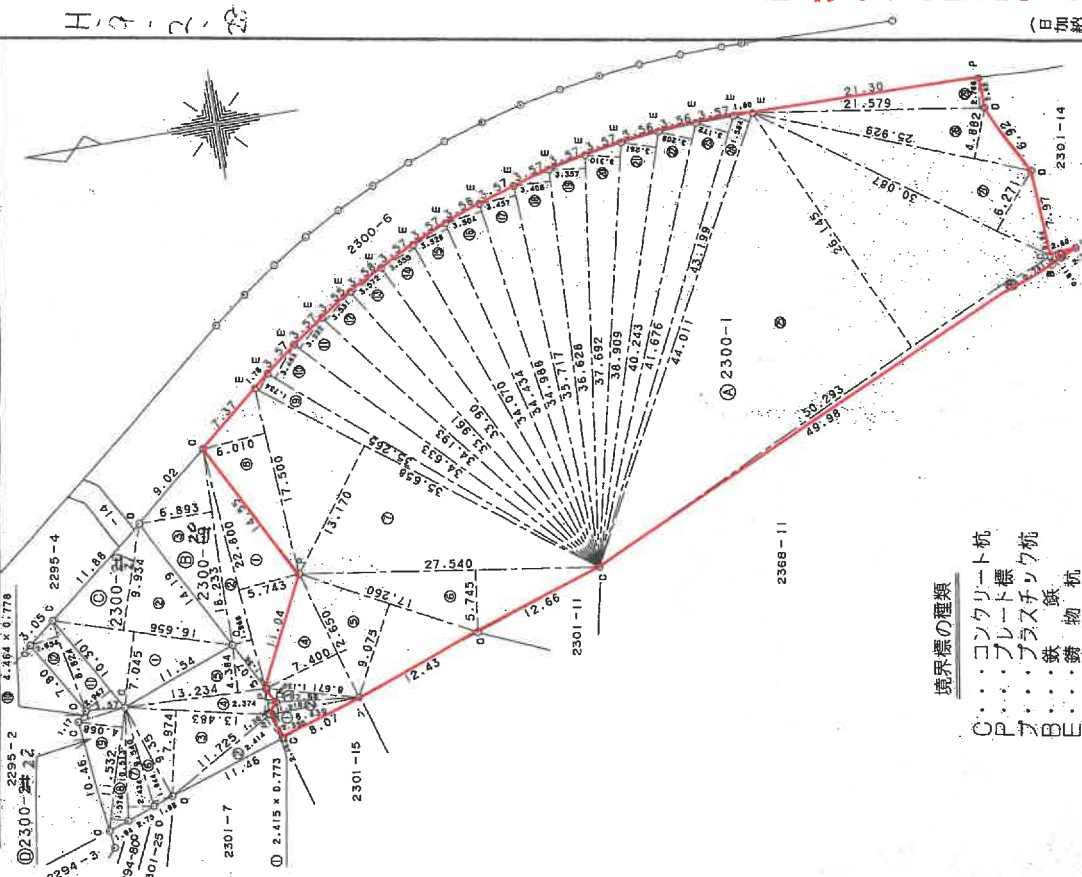
橫濱市港南区下谷四丁目

敬請賜顧

[illegible][illegible]

地番	2300-2400	面	延	坪	估	価
NO. 1	22.800	5.743	130.920	400.		
2	22.800	1.968	44.870	400.		
3	18.233	6.893	123.680	058.		
		坪	延	坪	301.490	869
			延	坪	150.745	4345
			坪	延	150.74	㎡

地盤	2300	21				
NO.	16.656	7.043	117.341520	面	積	
J		9.934	165.460704			
2	16.656		282.802224	面	積	
			141.401120	面	積	
			141.40	延	坪	



境界標の種類

C	コンクリート杭
P	プレート標
B	プラスチック杭
E	鉄鉋杭

者製作

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(圖 9)

本図面は元図を70%縮小したものである

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地積測量図(写)

(日加納)

建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：平成9年3月25日

これは図面に記録されている内容の説明した書面である。
令和6年3月1日 横浜地方支務局 提出業務所

登記官

建物図面
各階平面図

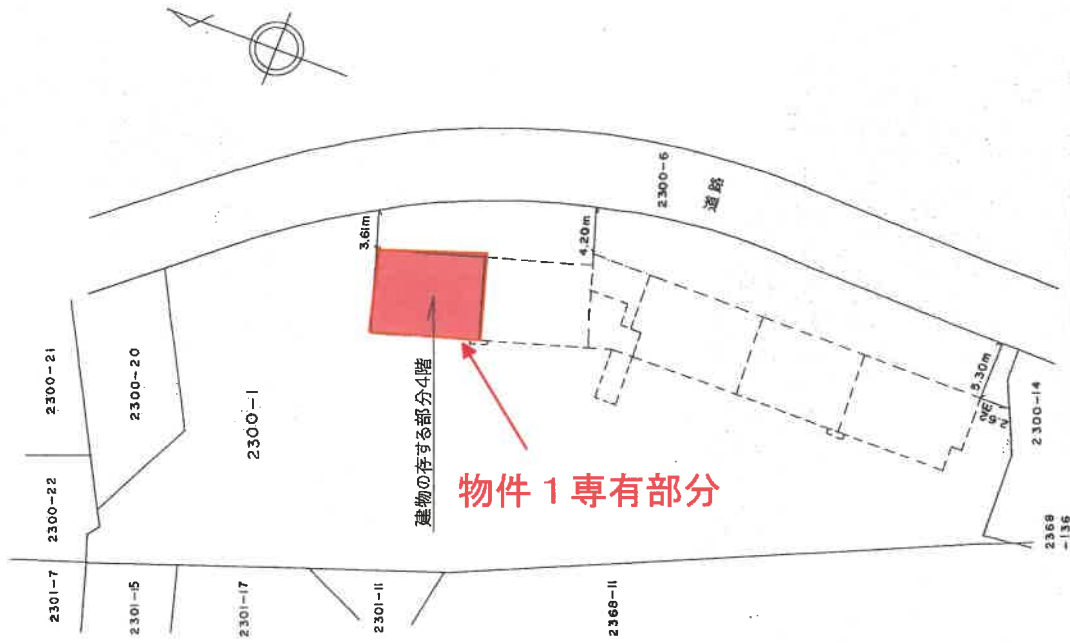
039300

各階平面図

家屋番号
〒230011-405

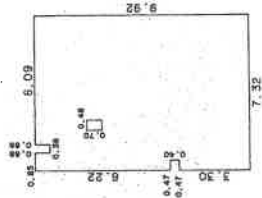
建物の所在
横浜市港南区下永谷四丁目2300番地1

平成九年参月式五日



建物の存する部分4階

物件1専有部分



求積表

0.68 X 0.85	=	0.5780
0.68 X 0.09	=	4.1412
5.54 X 7.32	=	40.5528
0.40 X 6.85	=	2.7400
3.30 X 7.32	=	24.1560
0.70 X 0.48	=	0.3360

合計 71.8320
床面積 71.83 m²

(記載済)

本図面は元図を70%縮小したものである

作製者

申請

縮尺

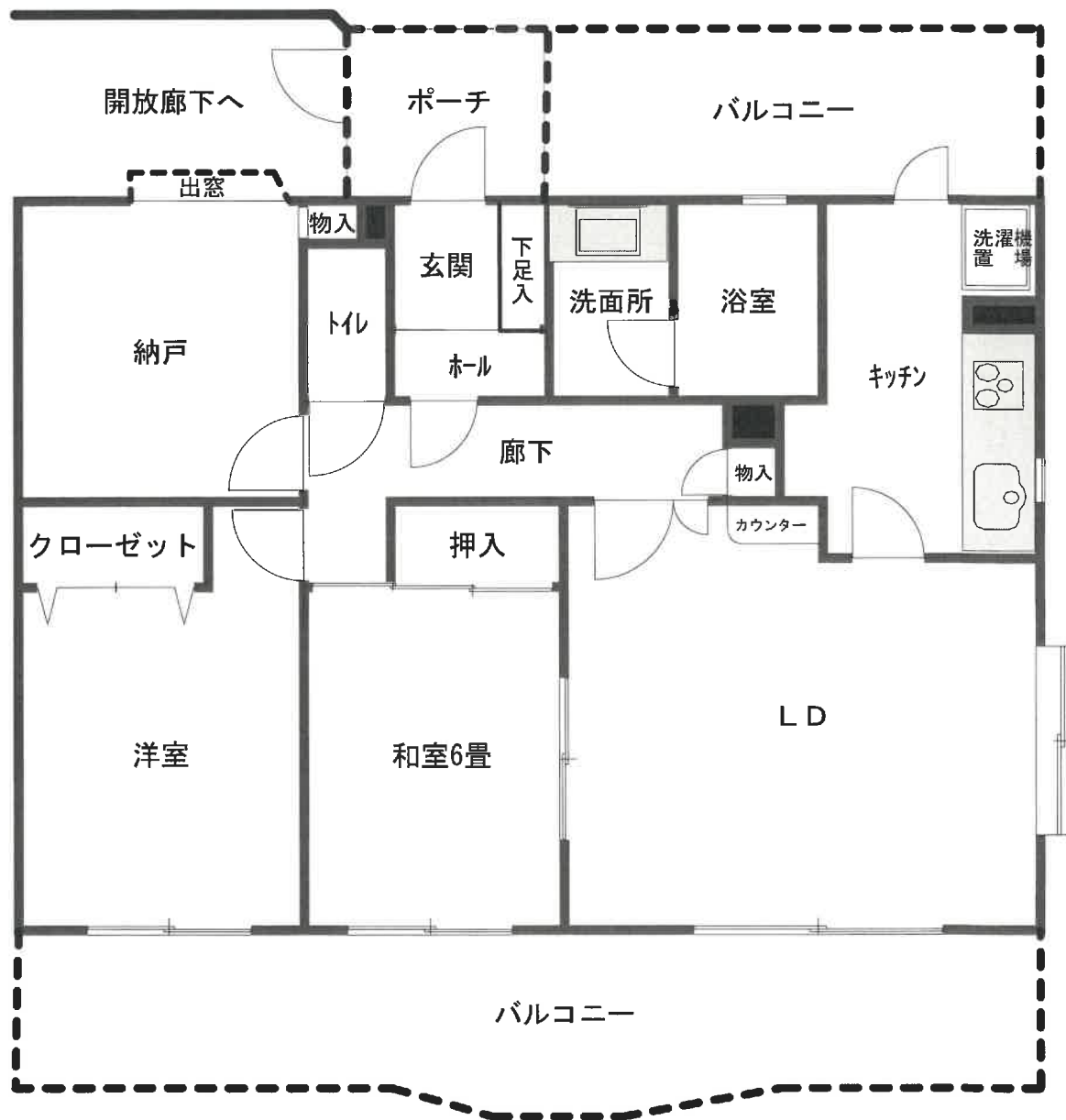
1/250

1/500

地図整理番号：M07249

間取図

エステ・スクエア湘南百合丘 405号



令和6年(ケ)第115号