

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 5 日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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 7 月 8 日から 令和 7 年 7 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 22 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 8 月 4 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 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 28 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 6 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	11, 090, 000 8, 872, 000	一括	2, 218, 000	49, 490	10, 605
1	10, 960, 000				
2	130, 000				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市緑区鴨居二丁目440番地5
横浜市緑区東本郷二丁目580番地12

建物の名称 横浜東本郷マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鴨居二丁目440番5の60

建物の名称 704

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 73.02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 横浜市緑区鴨居二丁目440番5

地 目 宅地

地 積 2295.23平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市緑区東本郷二丁目580番12

地 目 宅地

地 積 414.33平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 1万分の190

所有者 A

2 所 在 横浜市緑区鴨居二丁目

地 番 441番4

地 目 雑種地

地 積 149平方メートル

共有者 A 持分10000分の190

物 件 明 細 書

令和 7年 4月 8日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

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。

【物件番号2】

下水管の経路として使用されている。

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 横浜市緑区鴨居二丁目440番地5
横浜市緑区東本郷二丁目580番地12

建物の名称 横浜東本郷マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鴨居二丁目440番5の60

建物の名称 704

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 73.02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 横浜市緑区鴨居二丁目440番5

地 目 宅地

地 積 2295.23平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市緑区東本郷二丁目580番12

地 目 宅地

地 積 414.33平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 1万分の190

所有者 A

2 所 在 横浜市緑区鴨居二丁目

地 番 441番4

地 目 雑種地

地 積 149平方メートル

共有者 A 持分10000分の190

令和 6年(ケ)第 394号
令和 6年11月26日受理
令和 6年12月11日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野村 剛

(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 横浜市緑区鴨居二丁目440番地5
横浜市緑区東本郷二丁目580番地12

建物の名称 横浜東本郷マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鴨居二丁目440番5の60

建物の名称 704

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 73.02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 横浜市緑区鴨居二丁目440番5

地 目 宅地

地 積 2295.23平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市緑区東本郷二丁目580番12

地 目 宅地

地 積 414.33平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 1万分の190

所有者 A

2 所 在 横浜市緑区鴨居二丁目

地 番 441番4

地 目 雑種地

地 積 149平方メートル

共有者 A 持分10000分の190

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市緑区鴨居二丁目14番6-704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	☒ 回答書のとおり 管理費 修繕積立金	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 ☐ 不明
管理費等照会先	エヌケー建物管理株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1, 2) ☐ 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, 2) ☐ 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 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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

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)
土 地	物件 2
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件 2) ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者ら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	対象物件はA持分10000分の190のみである
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
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	☒ 前記のとおり物件2土地上に建物は存在しない 物件1建物との位置関係は、公図、建物図面(各階平面図)を併せ参照された い

(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394号

担当執行官 野村 剛

回 答 書

- 1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです(別紙使用可)。

※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 10日現在

■管理費	■月額	16,400 円	■滞納額	281,100 円
■修繕積立金	■月額	14,600 円	■滞納額	233,600 円
☐	☐ 月額	円	☐ 滞納額	円
☐	☐ 月額	円	☐ 滞納額	円
■滞納期間	平成・令和 5年 9月分～平成・令和 6年 12月分			
■損害金	■年	14 %	■金額	47,451 円

- 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

- 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。

※管理規約は、表紙及び該当部分のみで結構です。

■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
■ B (共用部分管理会社担当者から事情聴取) ■ A (所有者)	物件2土地が区分所有者らの共有となっているのは、下水管の経路になっているためと聞いています。 (令和6年11月28日電話聴取) 1 本件建物には私が一人で住んでいます。 (令和6年12月5日電話聴取) 2 本件建物に雨漏り等の不具合はありません。壁に3箇所ほど破損箇所がありますが、補修済みです。1箇所だけクロスをまだ貼っていません。LDKの幅木に少し傷があります。 3 以前は本件建物内で犬を飼っていたことがあります。現在、犬や猫は飼っていません。ときどき犬が来ることはあります。 4 本件建物購入前にリフォームがされています。 5 本件建物に専用部分以外にトランクルームなどはありません。 6 物件2土地は下水管の経路になっていると聞いています。人が通ることが出来る通路にはなっていません。 7 本件建物のバルコニーからは、かなり遠方にはなりますが花火大会なども見ることができます。また、富士山も見ることができます。 (令和6年12月9日聴取)

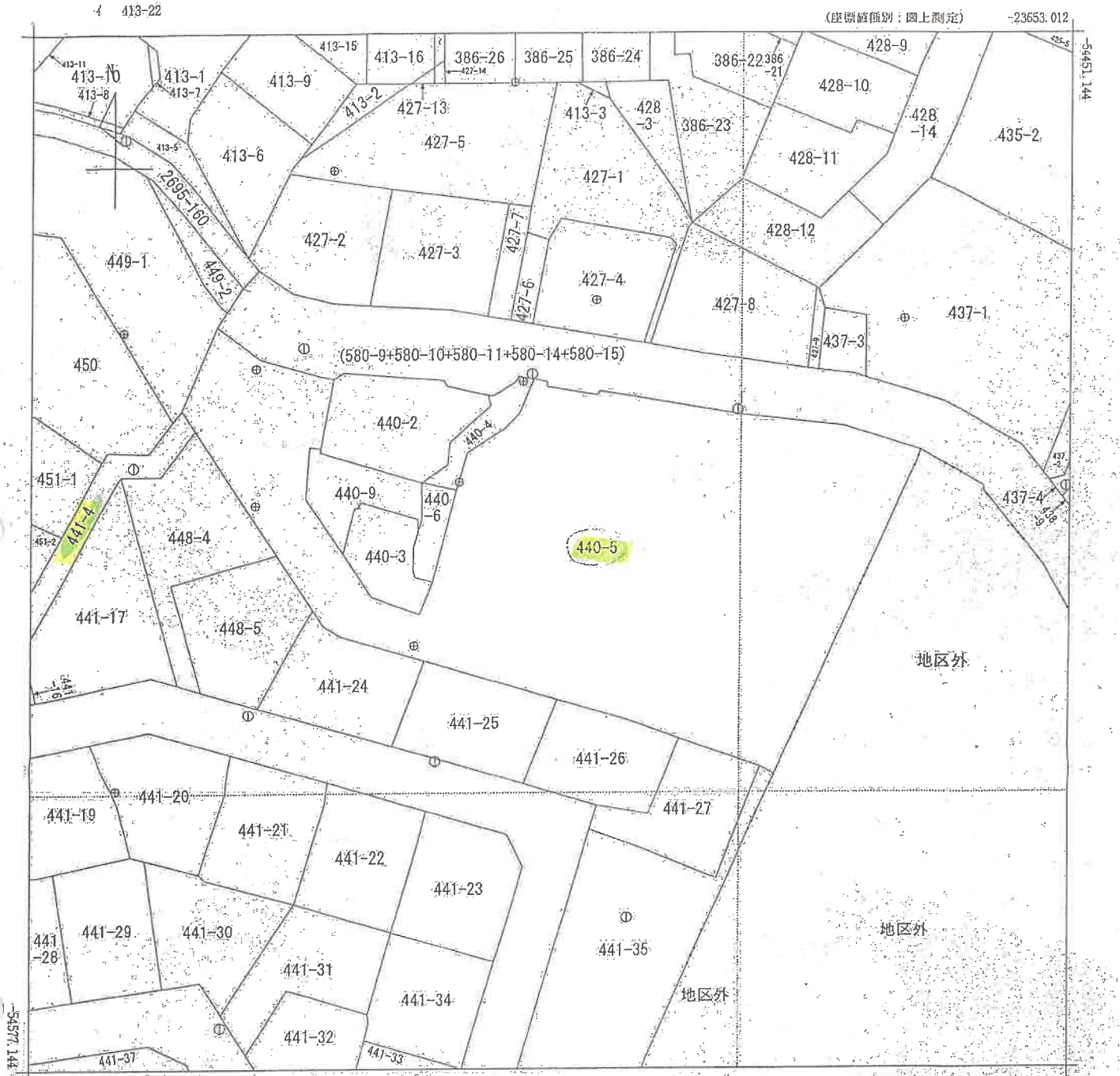
執行官の意見
■ 1 受命物件の状況および占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。 2 符号1, 2の一団土地には、一部雑種地と見られる土地も含まれているものと思料されるが、全体としては宅地であり、登記記録上も課税上も宅地となっていることなどから、地目としては宅地を採用した。なお、物件2土地については、登記記録、課税、現況いずれも雑種地であることから、地目は雑種地とした。 3 本件建物の存する一棟の建物のエントランスは4階にある。 4 評価人の調査によると符号1, 2の一団土地は、北側で市道に接しており、現況も北側で公衆用道路に接している。なお、物件2土地は、符号1, 2の一団土地に概ね北東側で接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

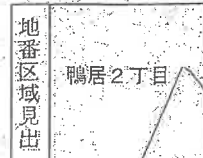
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月27日(水) 11:11-11:38	横浜地方法務局青葉出張所	登記事項証明書等交付申請
令和6年11月27日(水) 12:23-12:44	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和6年11月28日(木) 13:00-13:05	・電話聴取 ・書面照会 (FAX)	・共用部分管理会社担当者から事情聴取 ・共用部分管理会社へ管理費等照会
令和6年12月5日(木) 14:21-14:34	電話聴取	所有者から事情聴取
令和6年12月9日(月) 19:08-19:50	目的物件所在地	所有者と面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☒ 令和 6 年 1 2 月 9 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) 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あり、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(fouhokuraiheiyokuoki2011.par)による修正がされています。



請求 部分	所 在 横浜市緑区鴨居二丁目				地 番 440番5					
出力 縮尺	1/500	精 度 区 分	甲二	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59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。
(横浜地方法律局青葉出張所管轄)

令和6年10月16日
東京法律局

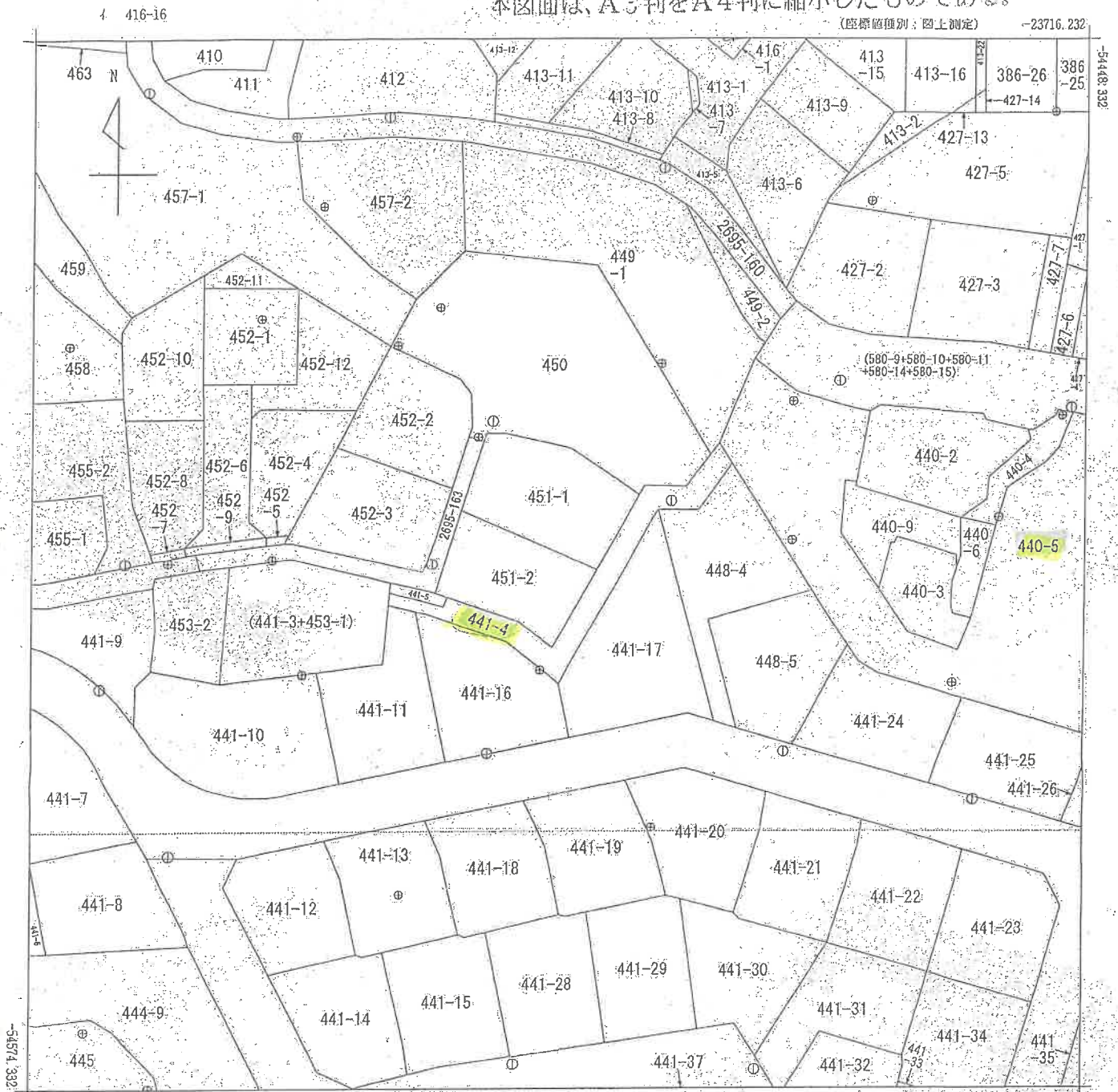
地図整理番号：M79408

登記官

(1/1)

(8 枚目)

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(tomhokutaiheiyoku2011.par)による修正がされています。

地番
区域
見出
鴨居2丁目

請求 部	所 在	横浜市緑区鴨居二丁目				地 番	441番4			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	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59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。

(横浜地方法務局青葉出張所管轄)

令和6年10月16日

東京法務局

地図整理番号：M79410

登記官

(1/1)

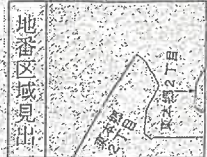
(9 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

1 580-29



(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。



請求部	所在	横浜市緑区東本郷二丁目				地番	580番12			
出方	縮尺	1/500	精度	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面			種類	土地区画整理所在図
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。
(横浜地方法務局青葉出張所管轄)

令和6年10月23日
東京法務局

地図整理番号：M79705
(1/1) 登記官

(10枚目)

登記年月日：昭和50年6月30日

163022

580-6-12

地番 580番11-12-13-6

地積測量図

土地の所在 横浜市緑区東本郷二丁目

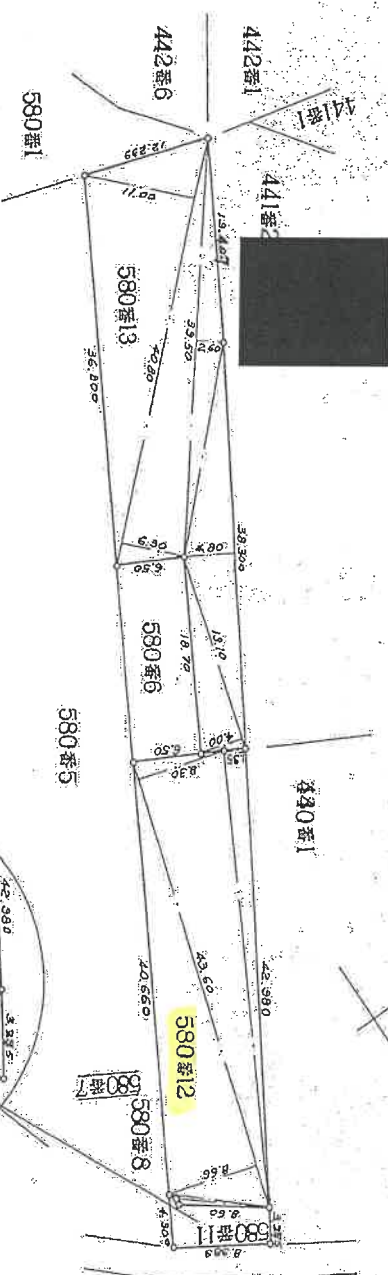
東本郷二丁目

作製者 昭和50年6月17日

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

昭和50年10月15日
東京法務局
(横浜地方送達局管轄出張所管轄)
これは図面に記載されている内容を確認した図面である。

図記号

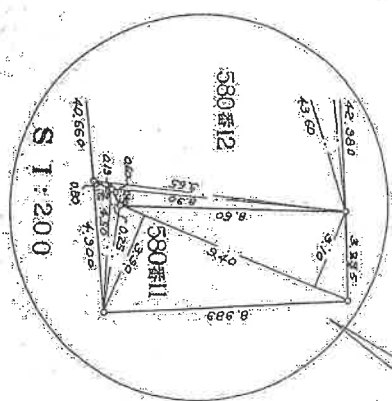


地番	底辺長さ	面積
580番11	3.40 3.10 3.40 3.90 4.50 0.25 4.30 0.65	29.1400 16.6600 1.1250 3.1820 35.0550
580番12	42.98 1.35 43.60 8.30 43.60 0.66 5.65 0.19 8.30 0.40	83.8110 361.8800 377.5760 3.5600 828.6505 414.3302
580番13	13.10 4.00 38.30 4.50 39.80 2.60 40.80 6.30 40.80 11.00	76.4000 103.7000 102.7000 257.0400 1068.7800 534.3300

東本郷二丁目

東本郷二丁目

東本郷二丁目



縮尺 1/500

(神奈川県土地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和51年7月21日

411275

鶴居二丁目

建築物平面図

修訂

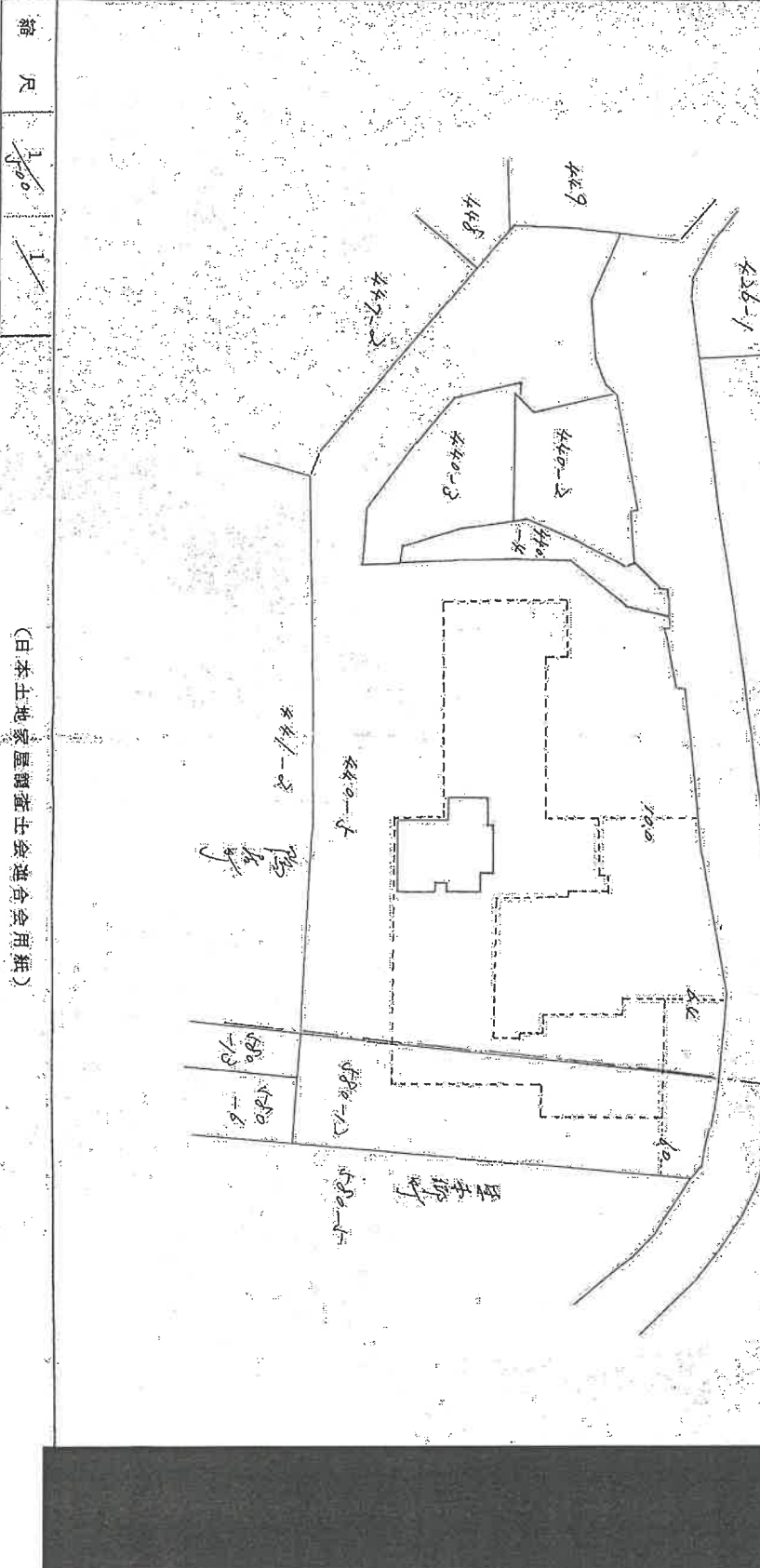
家屋番号 440-5-60

建物の所在 鶴居市鶴居区 440-5-60

建物の種類 224 鶴居二丁目 440-5
建物の用途 114 京本郷二丁目 580-12

作製年 月 日
昭和51年7月21日

作製者



縮尺 1/100

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：U79411

(1/2)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

昭和51年10月16日
東京地方法院
（東京地方法院第11回民事部第1回審判）
（東京地方法院第11回民事部第1回審判）

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

登記年月日：昭和51年7月21日

411276 鶴居二丁目

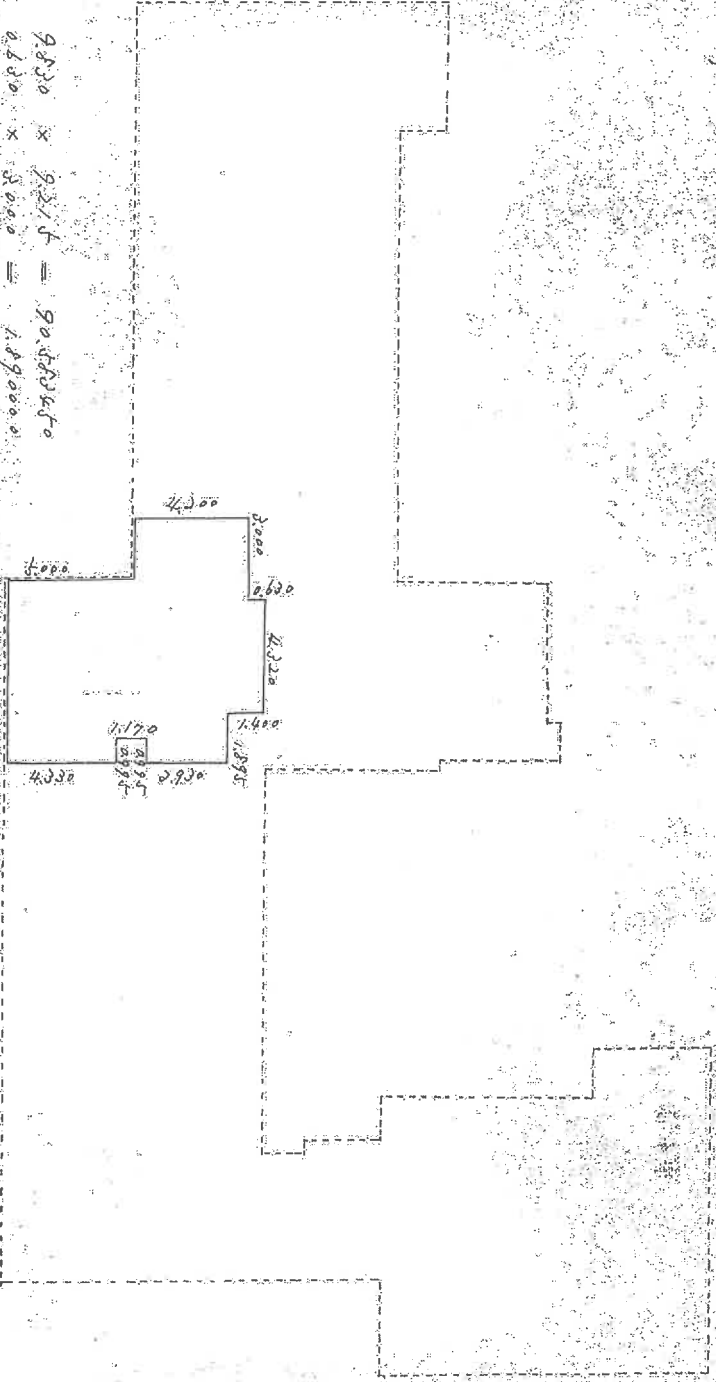
家屋番号 44744/560-5-60

建築物平面図面図面

建物の所在地 鶴居市鶴居区鶴居二丁目44744/560-5-60

地積 104 鶴居二丁目 440-5
地積 7.14 東本郷二丁目 580-12

昭和51年7月21日 製作
昭和51年7月21日 製作者



9.830 x 9.815 = 96.663450
4.830 x 3.000 = 14.490000
4.400 x 1.895 = 8.338000
1.170 x 4.995 = 5.844150
4.800 x 2.330 = 11.184000
230.0986050

縮尺 1/200

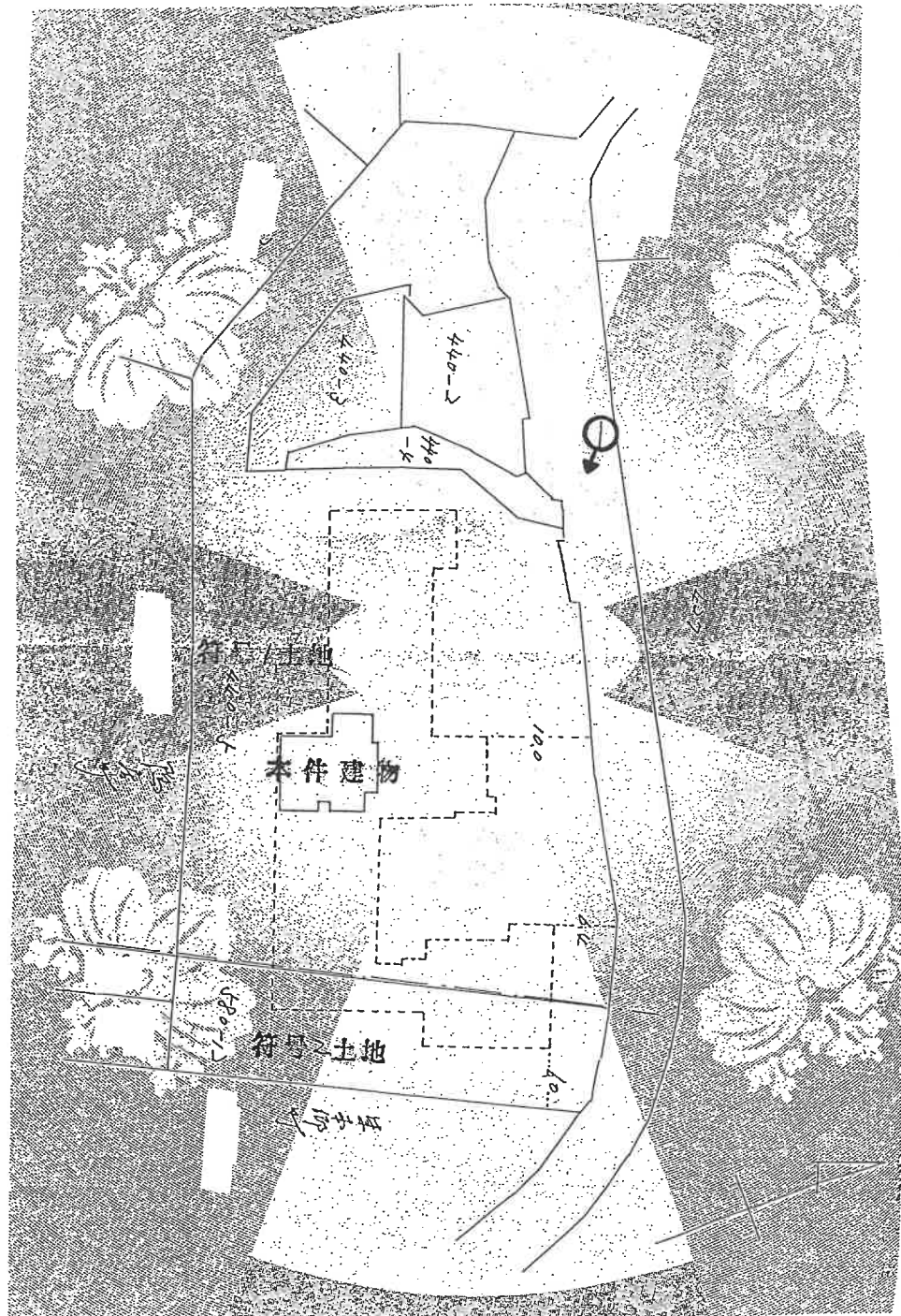
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(鶴居地方延務所管理) 東京延務所
令和6年10月16日

写真撮影方向図

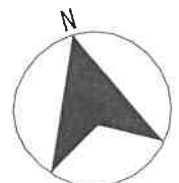
←○は写真撮影位置・方向



間 取 図

←○は写真撮影位置・方向

令和6年(ケ)第394号





①



②



③



④



⑤



令和 6 年 (ケ) 第 3 9 4 号
令和 6 年 1 2 月 9 日 現地調査
令和 6 年 1 2 月 2 5 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第 1 評価額

一括価格（合計）	
金 11,090,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（区分所有建物）	金 10,960,000 円
物 件 2（土地）	金 130,000 円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 2 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通り	住居表示：横浜市緑区鴨居二丁目 14番6-704号
2		
特 記 事 項		
・物件2は、物件1の敷地権の対象となっていないが、現況は、物件1・マンションの敷地に隣接し、物件1・マンションの下水道の経路になっている。 ・物件2は、物件1・マンションの区分所有者らの共有となっており、本件売却対象は、共有持分1万分の190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 横浜市緑区鴨居二丁目 4 4 0 番地 5
横浜市緑区東本郷二丁目 5 8 0 番地 1 2

建物の名称 横浜東本郷マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鴨居二丁目 4 4 0 番 5 の 6 0

建物の名称 7 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 7 3 . 0 2 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 横浜市緑区鴨居二丁目 4 4 0 番 5

地 目 宅地

地 積 2 2 9 5 . 2 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市緑区東本郷二丁目 5 8 0 番 1 2

地 目 宅地

地 積 4 1 4 . 3 3 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 1万分の190

所有者 A

2 所 在 横浜市緑区鴨居二丁目

地 番 441番4

地 目 雑種地

地 積 149平方メートル

共有者 A 持分10000分の190

第4 目的物件の位置・環境等

【物件1】

1 土地の概況及び利用状況等（符号1及び2の土地）

位 置 ・ 交 通	J R 横浜線「鴨居」駅の南東方約1.0km及びバス停「殿谷戸」の北東方約400m(各道路距離)の所に位置する。	
付 近 の 状 況	丘陵地の崖に高層マンション、戸建住宅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 蔽 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 40% 80% — 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域等
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2,709.56㎡(符号1及び符号2の合計登記地積) 不整形地 (別添公図写参照) 間口約55m(北側)、奥行約40m 売却対象物件1の存する周辺は、概ね南側傾斜である。敷地内も概ね南側傾斜地である。周囲の隣接地とは、西側及び東側は、傾斜に沿って概ね等高及び南側についても傾斜下の部分で概ね等高の各接している。接面道路との高低差は以下の通りである。
接面道路の状況	北側幅員約6.5m舗装市道(東本郷第71号線・建築基準法第42条1項1号)に約-15m(4階部分がエントランス)の高低差で接道する中間画地である。なお、符号1の西側部分(雑種地)においても上記北側市道に接道しているが約-8mの高低差を生じている。	
土地の利用状況等	売却対象物件1の存する横浜東本郷マンションの敷地として利用されている。 (建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照)	
供 給 処 理 施 設	上水道	事業者提供図面では、北側市道に本管あり。
	都市ガス	事業者提供図面では、北側市道に埋設管あり。

	下水道	事業者提供図面では、南西方に存する公道に本管あり。マンション管理会社担当者のお話では、下記物件2が下水管の経路となっているとのことである。
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	1万分の190
特記事項	1. 符号1及び2は、下記概要の開発許可を得ている。 許可年月日：昭和50年5月8日 許可番号：横浜市建指令第49開1253号 （昭和48年8月31日許可第47開1239号の変更） 開発区域に含まれる地域の名称及び面積：横浜市緑区鴨居町433番の1の一部外 5,727 m² 予定建築物の用途：分譲マンション 工事完了検査：昭和50年6月23日検査済証交付 摘要：宅地造成等規制法第49規12139号 2. 下記物件2は、符号1及び2の南西方に位置し、マンションの下水管の経路となっている。	

2 建物の概況

(1) 1 棟の建物の概要

マンション名	横浜東本郷マンション（登記記載）		
建物の用途	住宅（総戸数60戸・登記区分数）		
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和50年5月23日新築（登記記載）	
	経過年数	約50年	
	経済的残存耐用年数	約5年	
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 延べ 4,909.38㎡		
仕様	屋根：アスファルト防水 外壁：吹付タイル貼仕上 その他：――		
設備	自転車置場、ゴミ置場、共同視聴用設備、エレベーター及び 集合郵便受等		
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	エヌケー建物管理株式会社	
	管理形態	日勤	
管理の状況	普通		
特記事項	1. オートロックはない。 2. 建築確認申請等の概要は以下の通りである。 建築確認申請受付番号・年月日：48緑742・昭和48年5月30 日、建築確認申請確認番号・年月日：48緑742・昭和48年12 月20日、検査済証交付年月日：昭和50年6月23日 3. 物件1の使用建蔽率、使用容積率は、約27%、約181% であり、現行の指定建蔽率40%、指定容積率80%と比較す ると容積率が超過しているが、既存不適格建築物と判断し た。 4. 新築年を考慮すると新耐震基準に適用していないもの と判断する。		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	7階(704号室)・中間住戸（主要開口部の方位：南向き）		
床 面 積	73.02㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	バルコニー：約8㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 バス、トイレ、キッチン及びクローゼット等 －	
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通り。 令和6年12月10日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	16,400 円	281,100 円
	修繕積立金	14,600 円	233,600 円
	－	－	－
	備 考	損害金：47,451 円（年・14%、滞納期間・令和5年9月分から令和6年12月分まで）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年12月9日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	1．売却対象物件1所有者の話では、室内で以前犬を飼っていたが、現在は飼っていない。ときどき犬が来ますが、特に掻き傷等が認められないとのことである。 2．売却対象物件1所有者の話では、3,4年前にLDKと洋室3のバルコニー側のサッシは新しくしたとのことである。 3．売却対象物件1所有者の話では、雨漏り、水回り等に不具合はないとのことである。しかし、今後は経年を考慮すると、修繕費、交換費等の予期せぬ費用発生等の可能性を有している。		

【物件 2】

・ 土地の概況及び利用状況等（物件 2）

位 置 ・ 交 通	上記、売却対象物件 1 の符号 1 及び 2 と同様に、J R 横浜線「鴨居」駅の南東方約1.0km及びバス停「殿谷戸」の北東方約400m（各道路距離）の所に位置する。符号 1 及び 2 の土地の南西側に位置する。	
付 近 の 状 況	丘陵地の崖に高層マンション、戸建住宅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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	40%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	—
	その他の規制	第1種高度地区、宅地造成工事規制区域等
画 地 条 件	規 模	149㎡ （売却対象物件 2 の登記地積）
	形 状 間 口 ・ 奥 行	带状地 幅約3m、奥行約56m（延長）
	地 勢	売却対象物件 2 の存する周辺は、概ね南側傾斜である。敷地内も概ね南側傾斜地である。周囲の隣接地とは、西側及び東側は、傾斜に沿って概ね等高である。 （添付資料公図写参照）
接面道路の状況	北東側で売却対象物件 1 の敷地である符号 1 及び符号 2 に接続し、また南西方で441番5（地積：8.71㎡・所有者：横浜市・地目：公衆用道路）を経由し、公道に接続している。	
土地の利用状況等	本件は傾斜のある雑種地である。マンション管理会社担当者の話では、上記物件 1 の下水管の経路となっている。	
特 記 事 項	斜面に存する屈曲した带状地であり、単独での利用価値は希薄であると判断する。	

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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

1 積算価格の試算

物件1（区分所有建物）の積算価格及び物件2（土地）の土地価格を各査定し、合計額を以て、本件売却対象物件の積算価格を求めた。

A. 物件1の積算価格

建物の価格に、敷地権価格を加算して、物件1の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等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	× 73.02	÷ 0.79	× 0.07	= 1,940,000

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50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及び経年劣化、設備の不具合発生の可能性等を考慮）20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数5年}}{(\text{経過年数50年} + \text{経済的残存耐用年数5年})} \times (1 - 0.2) = 0.07$$

(2) 敷地権価格（符号 1 及び符号 2 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)
193,000	× 0.80	154,000	× 2,709.56	× 1.0	$\times \frac{190}{10,000}$	= 7,930,000

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。

地価公示等：「緑（県）－ 4」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & & & \text{補 正} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 208,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 193,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較し総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：画地条件（形状、一部法面、傾斜、敷地全体の規模（マンション敷地としての流動性含む））等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地 積：符号 1 及び符号 2 の合計登記数量。

◇建 付 減 価：特に必要なし。

◇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、物件1の積算価格を求めた。

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）
(1,940,000	+ 7,930,000)	× 1.01	= 9,970,000

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：1.01（エレベーター有りの場合の5階を基準階に7階）

位置別補正：1.00（南開口1.00・中間部屋1.00）

その他補正：1.00（特になし）

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

B. 物件2の土地価格

物件2の土地価格を以下の通り算出した。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡)	個別格差	更地 (円/㎡)	地積 (㎡)	持分 割合	基礎となる 価格 (円)
2	193,000	$\times \frac{20}{100}$	38,600	$\times 149.00$	$\times \frac{190}{10000}$	= 110,000

※標準画地価格：上記物件1（符号1及び符号2）で求めた標準画地価格を採用した。

◇個別格差：物件2の形状、現況、下水道の経路地であること及び有効利用の観点から単独での市場性等を考慮した。

◇地積：物件2の登記数量を採用した。

◇持分割合：売却対象物件2の登記上の持分割合を採用した。

C. 物件1及び物件2の積算価格

物件番号	積算価格 (円)	価格構成比
1	9,970,000	98.9%
2	110,000	1.1%
積算価格 (合計)	10,080,000	100%

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)
280,000	× 1.01	× 0.95	× 73.02	= 19,620,000

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：物件2の土地を含む分を考慮し、当該土地の諸費用等を考慮した。

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)	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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1	複利 現価率 ※2 (9.9%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
1,616,278 (18.1%) ※3	1,042,500	10.4%	= 9,723,317 (9,720,000)	0.7534	7,323,048 (81.9%) ※3	=8,939,326 (8,940,000) (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。

※3 いずれも端数整理前のキに対するア及びカの割合である。

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。専有床面積（ファミリータイプ）の規模を考慮すると、実需での取引が多く見られることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、品等が考慮されている積算価格を関連付け、収益の裏付けとして収益価格を比較考量し、所要の調整を行った上、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	10,080,000	× 1.00	= 10,080,000
比準価格	19,620,000	× 1.00	= 19,620,000
収益価格	8,940,000		
調整後の価格			14,740,000

占有減価修正：必要なし。

(2) 評価額の判定

以上より、試算価格の調整後価格（物件1及び物件2の合計）が求められた。本件では、調整後価格を積算価格構成割合で配分し、各物件に応じて所用の修正及び減価を施して評価額を判定した。

物件 番号	調整後の 合計価格 (円)	構成比	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	14,740,000	98.9%	×1.0	×0.8	×0.94	—	= 10,960,000
2		1.1%	×1.0	×0.8	—	—	= 130,000
一括価格（合計）							11,090,000

市場性修正：特になし。

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、物件1及び物件2について査定した。

物件 1 : -20%

物件 2 : -20%

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
滞納額元本のみを基礎として6%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 等：「緑（県）－4」

所 在：横浜市緑区東本郷2丁目540番4「東本郷2-21-15」
価 格：208,000円/㎡
位 置：JR横浜線「鴨居」駅1.1km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：188㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：南6.5m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%）
そ の 他：高度地区
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ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） 3,535,015円
符号1（土地） 202,372,724円（敷地権割合1万分の190）
符号2（土地） 36,531,890円（敷地権割合1万分の190）
物件2（土地） 96,850円（共有持分1万分の190）

第7 附属資料の表示

位置図

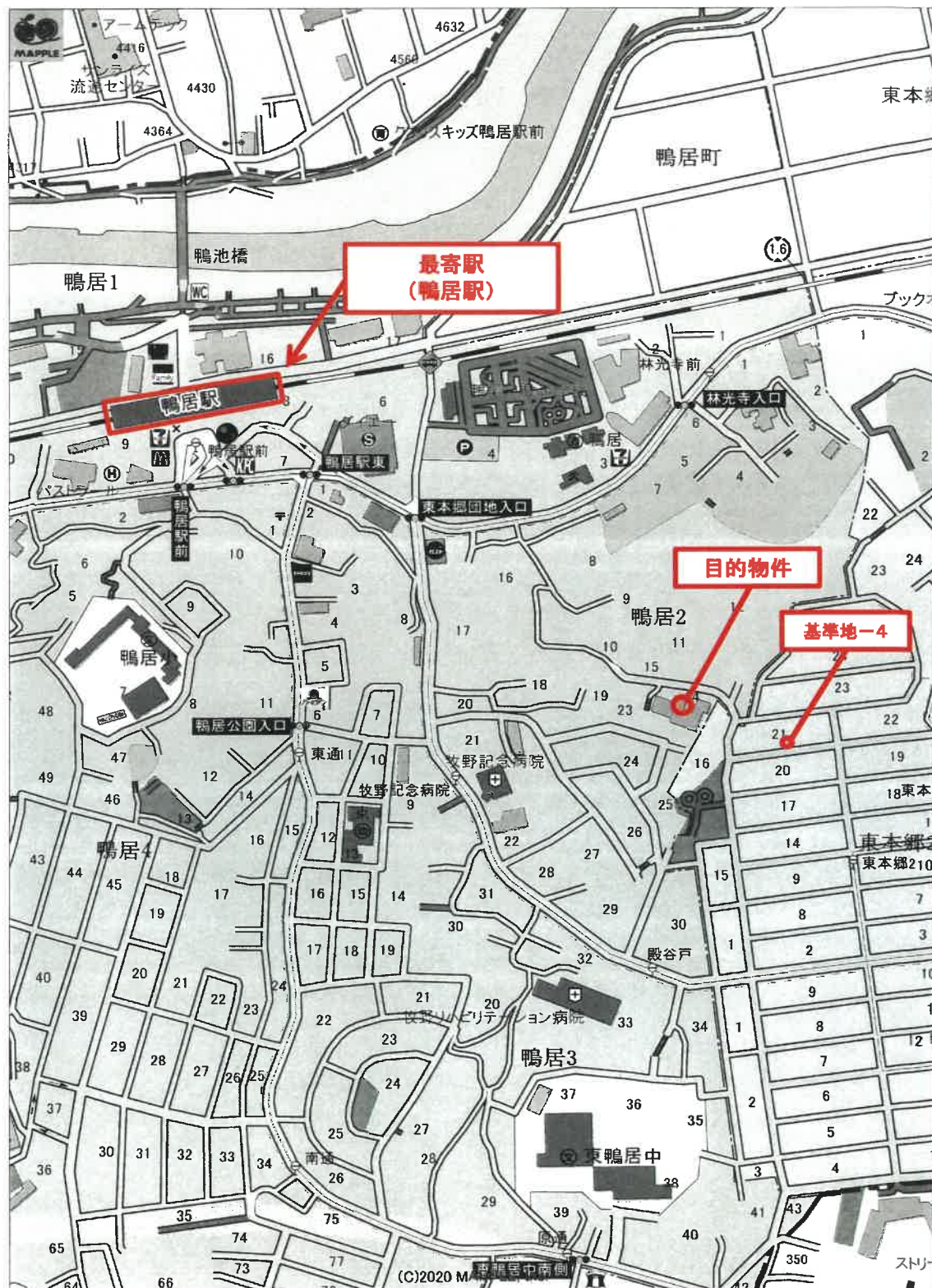
公図写

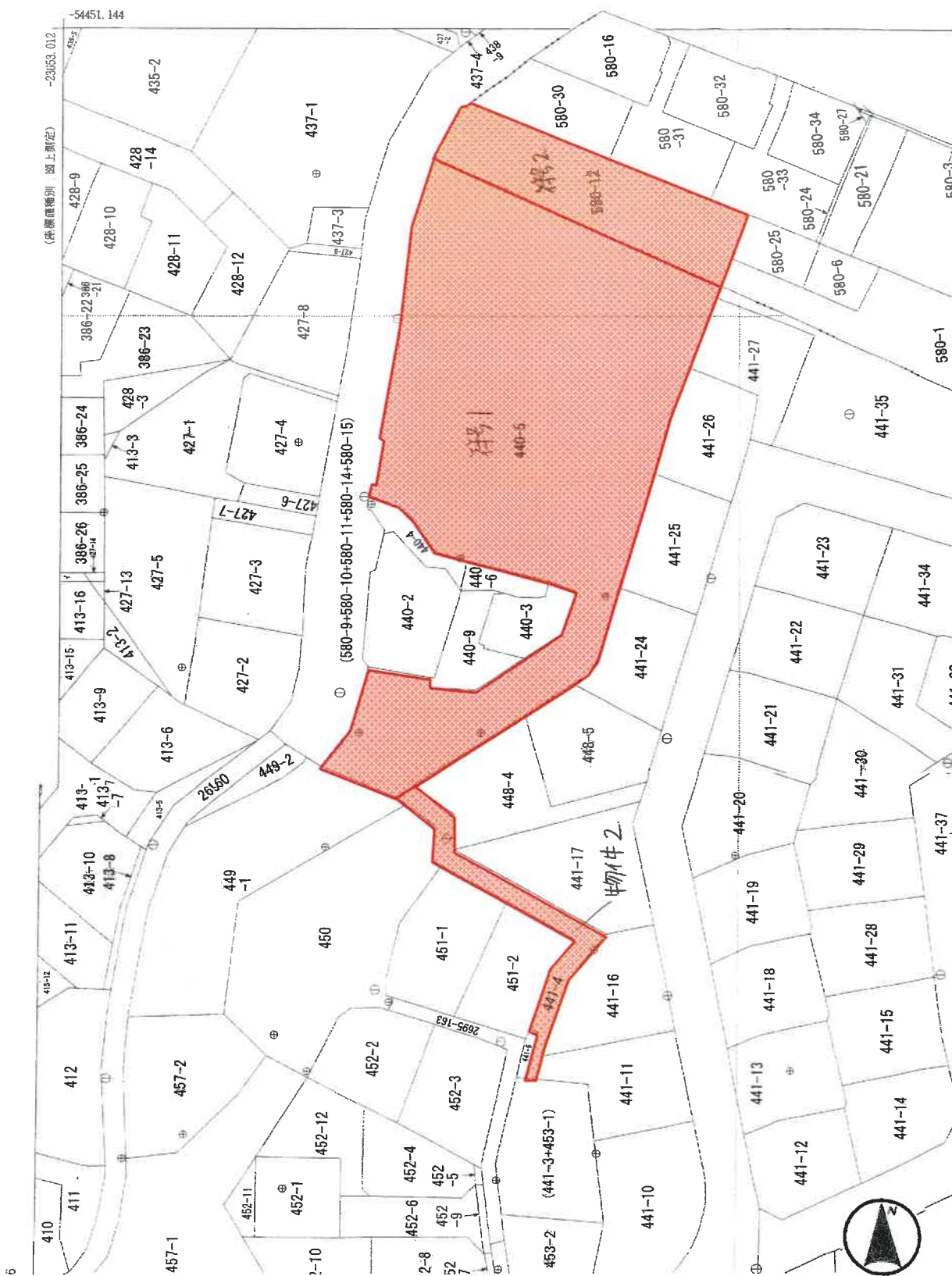
建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第5-201号)





※複数枚のため、貼り合わせ図使用

登記年月日：昭和51年7月21日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(登記所保存用)
令和6年10月16日 東京地籍局

411275

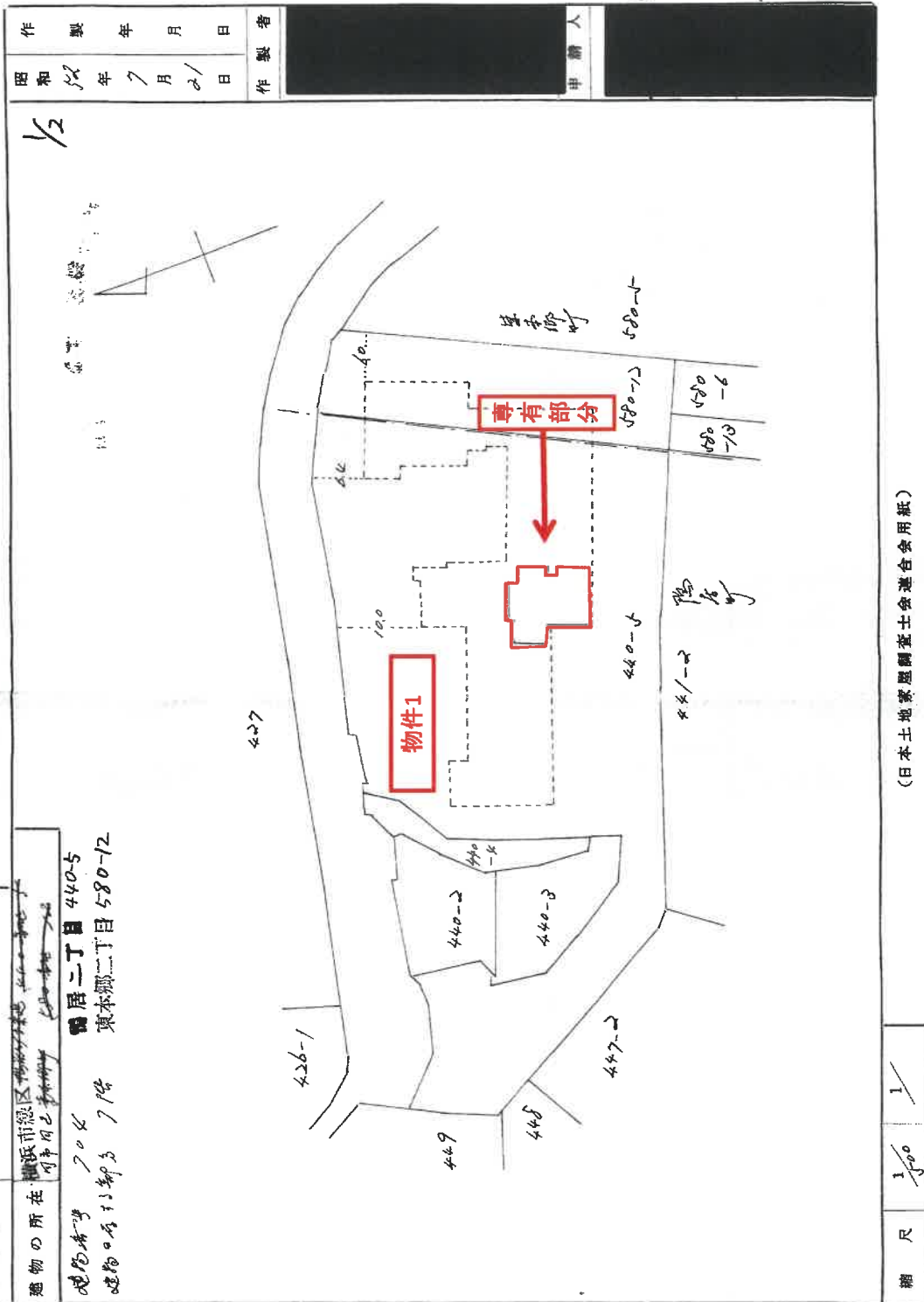
鶴居二丁目

家屋番号 440-5-60

建物の所在 鶴居市緑区鶴居二丁目 440-5

地籍番号 704 鶴居二丁目 440-5
建物の所在 鶴居市緑区鶴居二丁目 580-12

建築物各階平面図



(日本地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M79411 (1/2)

原図より70%縮小

登記年月日：昭和51年7月21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。
(横浜地方方法務局青森出張所電轉)
令和6年10月16日 青森法務局

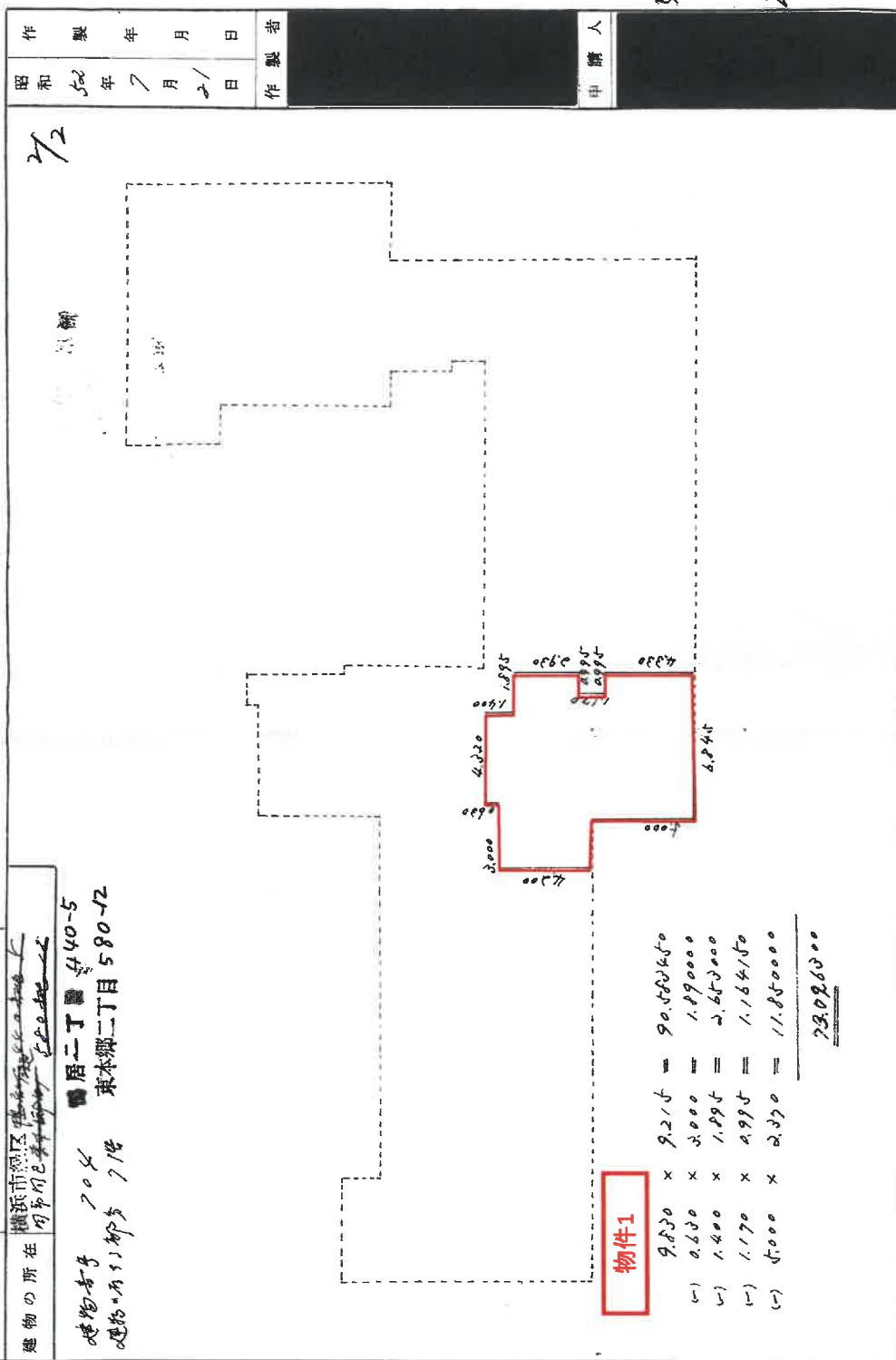
登記官

登記簿

建物各階平面図

411276 鶴居二丁目

家屋番号 440-5-60
建物の所在 横浜市中区鶴居二丁目580-12
建物番号 704 鶴居二丁目 440-5
建物の名称 東本郷二丁目 580-12



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図管理番号：M79411

(2/2)

原図より70%縮小

令和6年(ケ)第394号

