

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 3 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 8 月 5 日から<br>令和 7 年 8 月 12 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                 |                                              |
| 開札期日                                                                 | 日 時<br>場 所                                                                                                                        | 令和 7 年 8 月 19 日 午前 10 時 00 分<br>横浜地方裁判所売却場   |
| 売却決定<br>期日                                                           | 日 時<br>場 所                                                                                                                        | 令和 7 年 9 月 1 日 午後 1 時 10 分<br>横浜地方裁判所第 3 民事部 |
| 特別売却<br>実施期間                                                         | 令和 7 年 8 月 25 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 8 月 25 日 午後 3 時 00 分まで                                                                   |                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                     | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 7 月 3 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）<br>買受可能価額（円）  | 一括<br>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    | 11,680,000<br>9,344,000 |          | 2,336,000  | 57,108   | 12,237   |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区六ツ川三丁目8番地1

建物の名称 グラン・コート六ツ川ガーデン

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六ツ川三丁目8番1の411

建物の名称 411

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 62.67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 横浜市南区六ツ川三丁目8番1

地 目 宅地

地 積 4063.08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 65万910分の6630

共有者 A 持分10分の6

共有者 B 持分10分の4

## 物 件 明 細 書

令和 7年 4月24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】

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】

Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

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 横浜市南区六ツ川三丁目 8 番地 1

建物の名称 グラン・コート六ツ川ガーデン

### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 六ツ川三丁目 8 番 1 の 4 1 1

建物の名称 4 1 1

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 62.67 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 横浜市南区六ツ川三丁目 8 番 1

地 目 宅地

地 積 4063.08 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 65 万 910 分の 6630

共有者 A 持分 10 分の 6

共有者 B 持分 10 分の 4

令和 6年(ケ)第 376号  
令和 6年11月22日受理  
令和 6年12月27日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 横浜市南区六ツ川三丁目 8 番地 1

建物の名称 グラン・コート六ツ川ガーデン

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 六ツ川三丁目 8 番 1 の 4 1 1

建物の名称 4 1 1

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 62.67 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 横浜市南区六ツ川三丁目 8 番 1

地 目 宅地

地 積 4063.08 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 65 万 910 分の 6630

共有者 A 持分 10 分の 6

共有者 B 持分 10 分の 4

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                              |  |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                              |  |
| 建物               | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                              |  |
| 種類、構造及び床面積の概略    | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                |                                                                                                                                              |  |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類:<br/>構造:<br/>床面積: </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">{</div> </div>                                                                                     |                                                                                                                                              |  |
| 占有者及び占有状況        | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C)<br>上記の者が本建物を 居宅 として占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                              |  |
| 管理費等の状況          | 管理費 月額 7,624円<br>修繕積立金 月額 11,661円<br>駐車場使用料 月額 14,500円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 令和6年12月2日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 5年5月分～6年11月分<br>計712,550円<br>(年14.6%の割合による損害金を含む) |  |
| 管理費等照会先          | 株式会社合人社計画研究所                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                              |  |
| その他の事項           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                              |  |
| 敷地権              | 符号1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                              |  |
| 現況地目             | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                              |  |
| 形状               | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                              |  |
| 敷地権の種類           | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1 ) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                              |  |
| その他の事項           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                              |  |
| 執行官保管の仮処分        | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所<br/>保管開始日 </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 支部 年 ( ) 第 号<br/> 年 月 日 </div> </div> |                                                                                                                                              |  |
| 敷地権以外の土地 (目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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        | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ■ B<br>(共有者)      | 1 私は、本件建物には住んでいないし、一切使用していません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ■ C<br>(占有者)      | <p>1 (1) 私は、Aの姉です。</p> <p>(2) Aも以前は本件建物に住んでおり、私は息子とともに同居させてもらっていましたが、でも、Aが2年前（令和4年）に脳出血で倒れてしまい、その後1年前（令和5年）に、自分の身の回りのことができなくなって施設に入りました。施設に会いに行けば、話はできますが、もう戻ってくる見込みはありません。</p> <p>(3) BはAの元妻ですが、30年前（平成6年）に離婚に伴い転居して以来、本件建物には住んでいません。</p> <p>(4) そういうわけで、現在は、私が息子とともに居住していますが、AともBとも賃貸借の契約などしていませんし、家賃など支払っていません。</p> <p>2 (1) 本件建物は2LDKプラスサービスルームの間取りで、リフォームはしていません。</p> <p>(2) 雨漏りや水漏れはありません。排水の詰まり也没有ありません。</p> <p>(3) その他の不具合もありません。</p> |

(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 (1) 本件建物には、現場の状況及び関係人の陳述からして、第三者であるCの占有が認められる。  
(2) Cの占有権原は、同人の陳述からして使用借権と認める。  
(3) よって、本件建物は、占有者Cが居宅として使用しているものと認める。  
(4) なお、共有者Aに書面を送付して照会したが、何らの連絡も得られなかった。
- 2 本件建物には、目視の限りでは特に損傷等は見受けられなかったが、経年等による劣化の状況が認められた。

以上

(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                                               |
| 6 年11月25日 (月)<br>13 : 15ー13 : 20 | 目的物件所在地     | 目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ                            |
| 6 年11月27日 (水)<br>12 : 05ー12 : 10 | 横浜地方法務局     | 登記事項証明書申請・受領                                              |
| 6 年11月27日 (水)<br>12 : 51ー12 : 54 | 執行官事務室      | Cと通話 (事情聴取, 期日調整)                                         |
| 6 年11月27日 (水)<br>: - :           | 管理会社宛照会書送信  | 管理費関係調査                                                   |
| 6 年12月 9日 (月)<br>10 : 20ー11 : 00 | 目的物件所在地     | 建物立入調査, 外観調査, 写真撮影<br>Cと面談 (事情聴取, 占有等調査, 手続教示)<br>[評価人同行] |
| 6 年12月 9日 (月)<br>: - :           | A及びB宛照会書送付  | 占有関係調査                                                    |
| 6 年12月26日 (木)<br>15 : 26ー15 : 28 | 執行官事務室      | 管理会社社員と通話 (管理費関係調査)                                       |

(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。

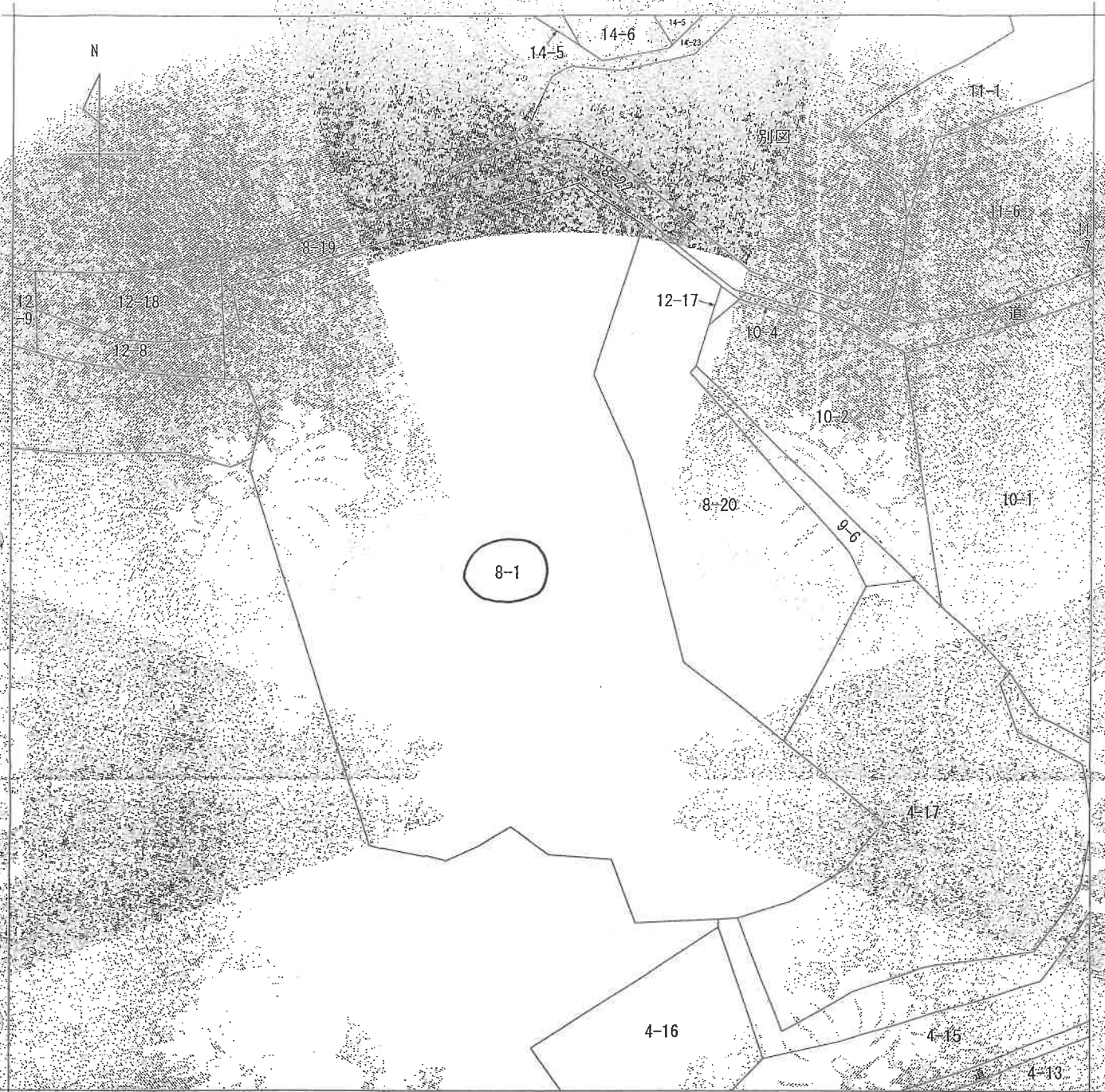
☐ 令和    年    月    日  
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人    を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和    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) 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。



A 六ツ川三丁目

|           |                 |          |  |                   |    |          |          |    |           |
|-----------|-----------------|----------|--|-------------------|----|----------|----------|----|-----------|
| 請求部分      | 所在地 横浜市南区六ツ川三丁目 |          |  |                   | 地番 | 8番1      |          |    |           |
| 出力<br>縮尺  | 1/600           | 精度<br>区分 |  | 座標系<br>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<br>年月日 |                 |          |  | 備付<br>年月日<br>(原図) |    |          | 補記<br>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3日  
横浜地方法務局

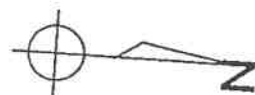
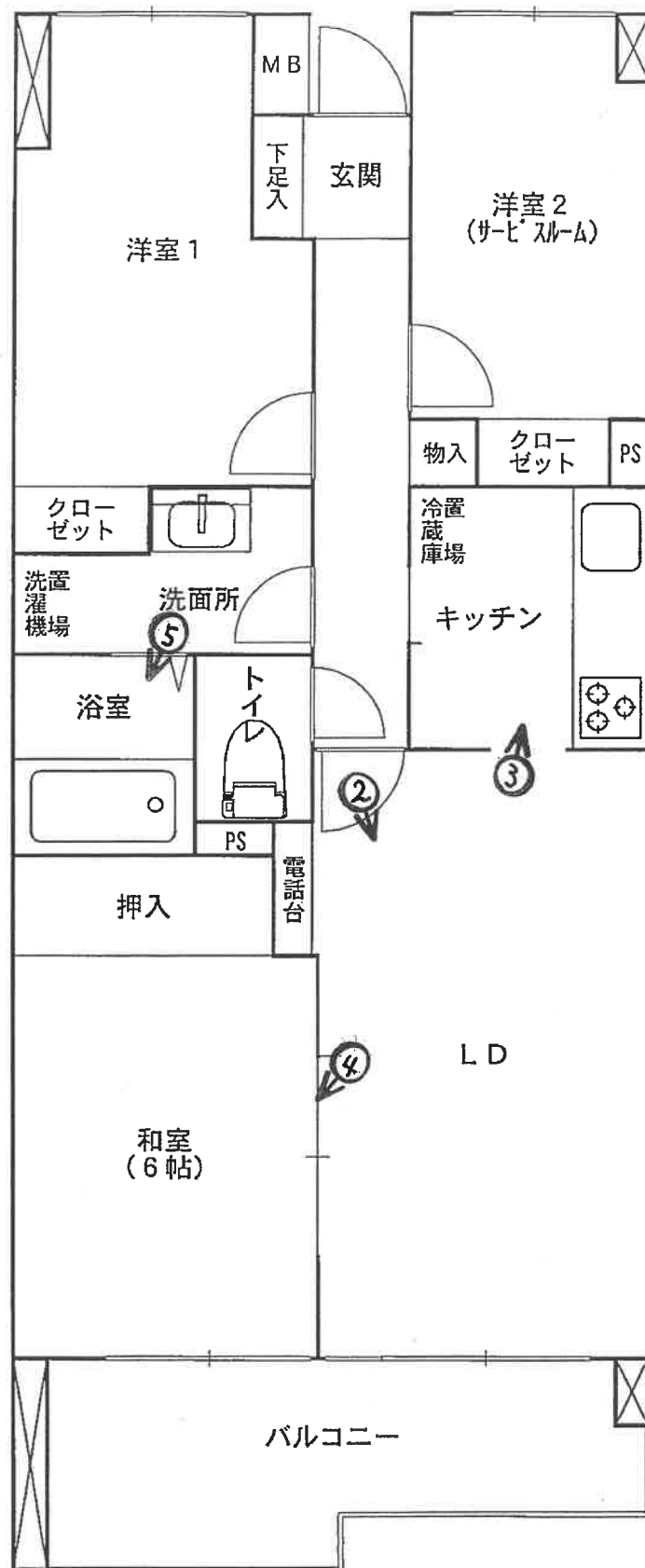
登記官

請求番号：16-1  
(1/1)

( 6 枚目)







◀○は写真撮影位置・方向

間取図

①

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



③



④



⑤



令和 6 年（ケ）第 376 号  
令和 6 年12月 9 日 現地調査  
令和 6 年12月26日 評 価

横浜地方裁判所

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

## 第 1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額         |
|------|---------------|
| 1    | 金 11,680,000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 |     |
| 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 横浜市南区六ツ川三丁目 8 番地 1

建物の名称 グラン・コート六ツ川ガーデン

#### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 六ツ川三丁目 8 番 1 の 4 1 1

建物の名称 4 1 1

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 62.67 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 横浜市南区六ツ川三丁目 8 番 1

地 目 宅地

地 積 4063.08 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 65 万 910 分の 6630

共有者 A 持分 10 分の 6

共有者 B 持分 10 分の 4

#### 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                                                       | 京浜急行本線「弘明寺」駅の北西方約1.9km(道路距離)、<br>「大池通り」バス停より徒歩約2分。<br>(附属資料「位置図」参照) |                                                                                                                                                                                                           |
| 付 近 の 状 況                                                       | 丘陵傾斜地に一般住宅・共同住宅が見られるほか、学校や福祉施設等も立地する住宅地域。                           |                                                                                                                                                                                                           |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制            | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>60%<br>200%<br>準防火地域<br>第4種高度地区、宅地造成工事規制区域<br>東端部は第2種中高層住居専用地域の範囲に<br>存し、次の規制を受ける。<br>建蔽率60%、容積率150%、第3種高度地区<br>南端部は、<br>土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域<br>東端の極一部は埋蔵文化財包蔵地<br>(南区No.20, 集落跡・包含地) |
| 画 地 条 件<br>(規模、形状等)                                             | 規 模<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢                                      | 4,063.08㎡<br>不整形<br>間口：約52m、奥行：約65～80m<br>西方向への下り傾斜地を造成した土地であり、<br>各隣接地と接面道路とは高低差がある。また、<br>土地内の一部に段差があるほか、法地等も含ま<br>れている。                                                                                |
| 接面道路の状況                                                         | 北西側の約52mが幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条<br>1項道路）に接面する。                        |                                                                                                                                                                                                           |
| 土 地 の 利 用<br>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。                                            |                                                                                                                                                                                                           |

|        |        |              |
|--------|--------|--------------|
| 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 | 65万910分の6630 |
| 特記事項   | なし     |              |

## 2. 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                         |                                                                                                                                                |                                                    |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| マンション名                  | グラン・コート六ッ川ガーデン                                                                                                                                 |                                                    |
| 建物の用途                   | 住宅（戸数96戸、集会室等を含む登記上の総戸数98戸）                                                                                                                    |                                                    |
| 建築時期<br>及び経済的<br>残存耐用年数 | 建築年月日<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                     | 平成6年2月22日（登記記載）<br>約31年<br>約19年                    |
| 構造・延床面積                 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建、延べ6,837.37㎡                                                                                                               |                                                    |
| 仕 様                     | 屋根：アスファルト防水<br>外壁：吹付タイル、一部 タイル貼<br>エントランス：<br>（床）タイル貼 （壁）タイル貼 （天井）岩綿吸音板<br>廊下・北寄りの階段：<br>（床）ノンスリップシート （壁）吹付タイル<br>（天井）リシン吹付<br>ほぼ中央と南寄りの階段：鉄骨造 |                                                    |
| 設 備                     | エレベーター2基、駐車場、駐輪場、ゴミ置場、集合郵便受等                                                                                                                   |                                                    |
| 建物の品等                   | 使用資材<br>施工                                                                                                                                     | 普通<br>普通                                           |
| 管理の形態等                  | 管理組合<br>管理方式<br>管理会社<br>管理形態                                                                                                                   | あり「グラン・コート六ッ川ガーデン管理組合」<br>委託<br>㈱合人社計画研究所<br>管理員日勤 |
| 管理の状況                   | 普通                                                                                                                                             |                                                    |
| 特記事項                    | ① 市道との出入りの階は地下1階に当り、エントランス等が設置されている。<br>② 敷地内の建物の配置により、住戸の標準的は開口方位は、東向きとなる。                                                                    |                                                    |

(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（4 1 1 号室）・中間住戸<br>主要開口部の方位：東向き（本件建物の標準的な方位）、<br>西側にも窓が設置。 |                                                        |                                 |
| 床                      | 面                                        | 積                                                             | 6 2 . 6 7 m <sup>2</sup> （登記面積）                        |                                 |
| 間                      | 取                                        | り                                                             | 2 L D K + S（附属資料「間取図」のとおり）<br>洋室 2 は法令上「サービスルーム」扱いとなる。 |                                 |
| バルコニー等                 |                                          | バルコニー … 約 8.4 m <sup>2</sup>                                  |                                                        |                                 |
| 仕                      | 様                                        | 天                                                             | 井                                                      | ビニールクロス貼、杉柾石膏ボード 等              |
|                        |                                          | 床                                                             |                                                        | カーペット敷、畳、塩ビシート 等                |
|                        |                                          | 内                                                             | 壁                                                      | ビニールクロス貼 等                      |
|                        |                                          | 設                                                             | 備                                                      | システムキッチン、ユニットバス、<br>洗面化粧台、トイレ 等 |
|                        |                                          | そ の 他                                                         | なし                                                     |                                 |
| 保守管理の状態                |                                          | 普通                                                            |                                                        |                                 |
| 管 理 費 等                | 管理会社の回答書によれば下記のとおり。<br>令和 6 年 12 月 2 日現在 |                                                               |                                                        |                                 |
|                        |                                          |                                                               | 月 額                                                    | 滞納額                             |
|                        | 管 理 費                                    |                                                               | 7, 624 円                                               | 144, 856 円                      |
|                        | 修繕積立金                                    |                                                               | 11, 661 円                                              | 221, 559 円                      |
|                        | そ の 他                                    | 駐車場使用料                                                        | 14, 500 円                                              | 275, 500 円                      |
|                        | 備 考                                      | 年利 14. 6 % の遅延損害金の規定あり。<br>遅延損害金 … 70, 635 円                  |                                                        |                                 |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 |                                          | 令和 6 年 12 月 9 日 内部立入調査<br>A の姉 C が使用借し住居として使用している。            |                                                        |                                 |
| 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<br>(円/㎡) | 専有面積<br>(㎡) | 専有率    | 現価率    | 建物価格<br>(円) |
|----------------|-------------|--------|--------|-------------|
| 300,000        | × 62.67     | ÷ 0.90 | × 0.34 | = 7,100,000 |

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 31 年、経済的残存耐用年数 19 年、

観察減価率（中古マンションの市場性等も含む）10%

：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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 19 年}}{(\text{経過年数 31 年} + \text{経済的残存耐用年数 19 年})} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.34\end{aligned}$$

(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とおり求めた。

| 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 敷地権割合                          | 敷地権価格<br>(円) |
|-----------------|----------|---------------|------------|----------|--------------------------------|--------------|
| 159,000         | × 0.9    | =143,000      | ×4,063.08  | × 1.0    | $\times \frac{6,630}{650,910}$ | = 5,920,000  |

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。

地価調査基準地 南(県)－8

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 189,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & = & 159,000 \text{ 円/㎡} & 
 \end{array}$$

◇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：基準地は標準的画地であり補正の必要はない。

◇地 域 格 差：基準地の所在する地域は、対象地域に比し、行政的条件（容積率）は劣るが、街路条件、交通接近条件、環境条件が優り総合格差率として上記のとおり判定した。

個別格差：形状と地勢が劣り、地積規模も考量して、上記のとおり判定した。

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うえ、積算価格を求めた。

| 建物価格（円）    | 敷地権価格（円）     | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度) | 積算価格（円）      |
|------------|--------------|----------------------|--------------|
| (7,100,000 | + 5,920,000) | × 1.0                | = 13,020,000 |

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差率で上記のとおり

階層別補正：1.0 （7階建の4階）

位置別補正：1.0 （中間住戸）

その他補正：1.0 （なし）

相乗積  $1.0 \times 1.0 \times 1.0 = 1.0$

2. 比準価格の試算

| 基準階の比準<br>価格（円/㎡） | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度) | その他の<br>個別格差 | 専有面積<br>(㎡) | 比準価格（円）      |
|-------------------|----------------------|--------------|-------------|--------------|
| 290,000           | × 1.0                | × 1.0        | × 62.67     | = 18,170,000 |

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域に所在す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：目的物件特有の汚・破損、雨漏り、設備不具合等の減価であるが、目的物件は必要なし。

### 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<br>有効純収益<br>現価の合計<br>(円) | 正味復帰価格の現価                 |                     |                                                                               |                                    |                                    | DCF法<br>による価格<br>(円)  |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
|                               | 4年目期<br>首有効純<br>収益<br>(円) | 最終<br>還元<br>利回<br>り | 3年目期末<br>復帰価格<br>(円)<br>$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$<br>※1<br>エ | 複利<br>現価率<br><br>※2<br>(7.7%)<br>オ | 正味復帰<br>価格の現価<br>(円)<br>エ × オ<br>カ |                       |
| ア                             | イ                         | ウ                   |                                                                               |                                    |                                    | ア + カ<br>キ            |
| 1,292,229<br>(14.1%)          | 834,380                   | 8.2<br>%            | = 9,870,105<br>= 9,870,000                                                    | 0.8005                             | 7,900,935<br>(85.9%)               | = 9,190,000<br>(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<br>試算価格(円) | 占有減価修正 | 試算価格(円)      |
|--------|---------------------|--------|--------------|
| 積算価格   | 13,020,000          | × 1.0  | = 13,020,000 |
| 比準価格   | 18,170,000          | × 1.0  | = 18,170,000 |
| 収益価格   |                     |        | 9,190,000    |
| 調整後の価格 |                     |        | 15,210,000   |

占有減価修正：必要なし

##### (2) 評価額の判定

| 調整後の価格<br>(円) | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 滞納管理費<br>等相当額の<br>減 価 | その他の<br>控除減価<br>(敷金等) | 評 価 額<br>(円) |
|---------------|-----------|------------|-----------------------|-----------------------|--------------|
| 15,210,000    | × 1.0     | × 0.8      | × 0.96                | － 0                   | = 11,680,000 |

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：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4%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：なし

## 第6 参考価格資料

### 1. 地価調査基準地価格：南(県)－8

所 在：横浜市南区永田山王台720番9 「永田山王台8－7」  
価 格：189,000円/㎡  
位 置：京浜急行本線「弘明寺」駅約1.2km  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：107㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：北側6.4m市道  
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）、  
準防火地域、高度地区  
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 4,079,162円  
符号1（土地） 259,370,774円  
（敷地権割合 65万910分の6630）

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋）

地積測量図写（B4判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（B4判からA4判へ縮小）

間取図

以 上



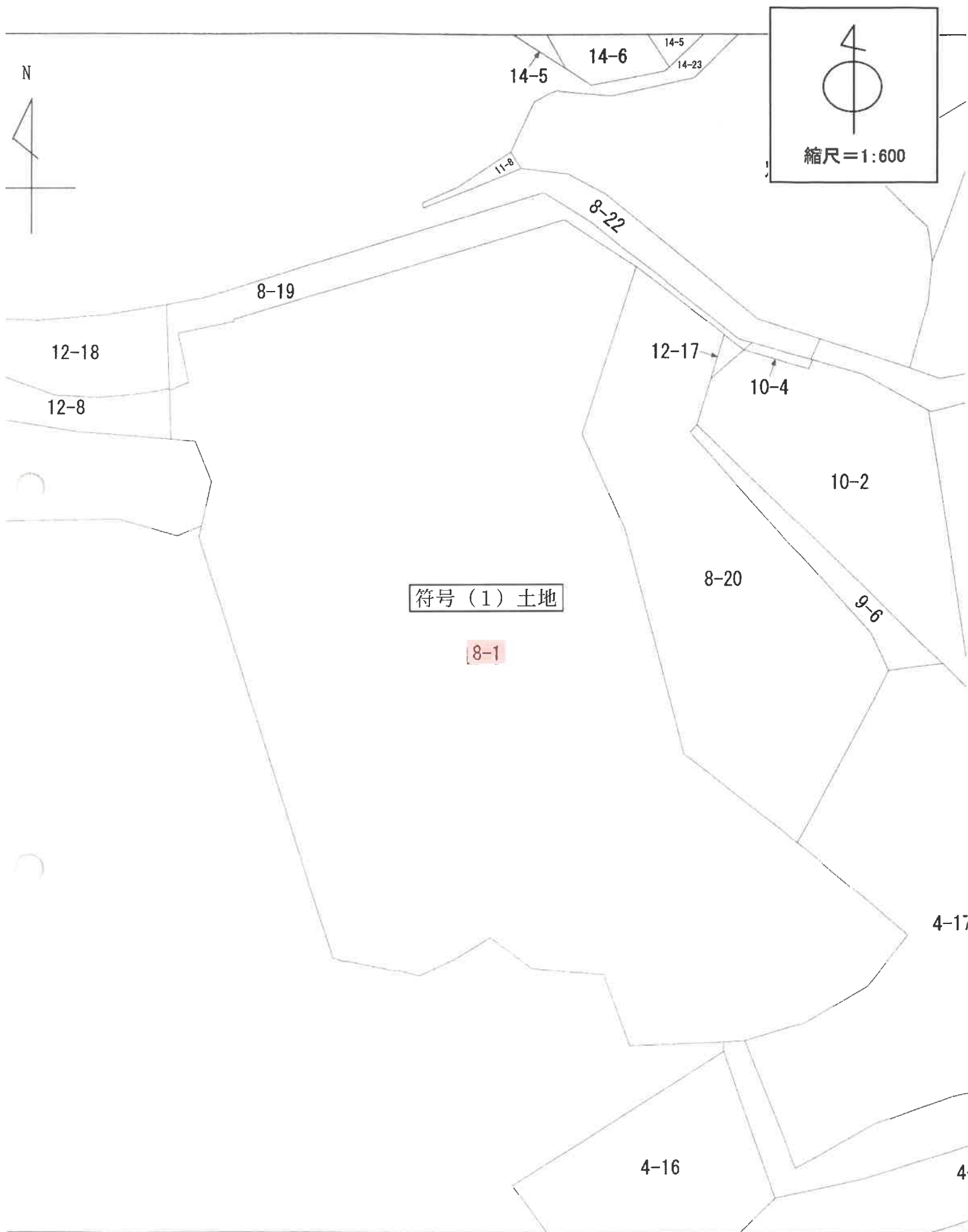
縮尺=1:10,000

目的物件

基準地 南(県)ー8

書籍名: ワイドミリオン神奈川  
発行年: 2015年  
出版社: (株)マイナビ

位置図



この図面は、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。

地  
公図写  
城目

270635

符号 (1) 土地 : 8番1

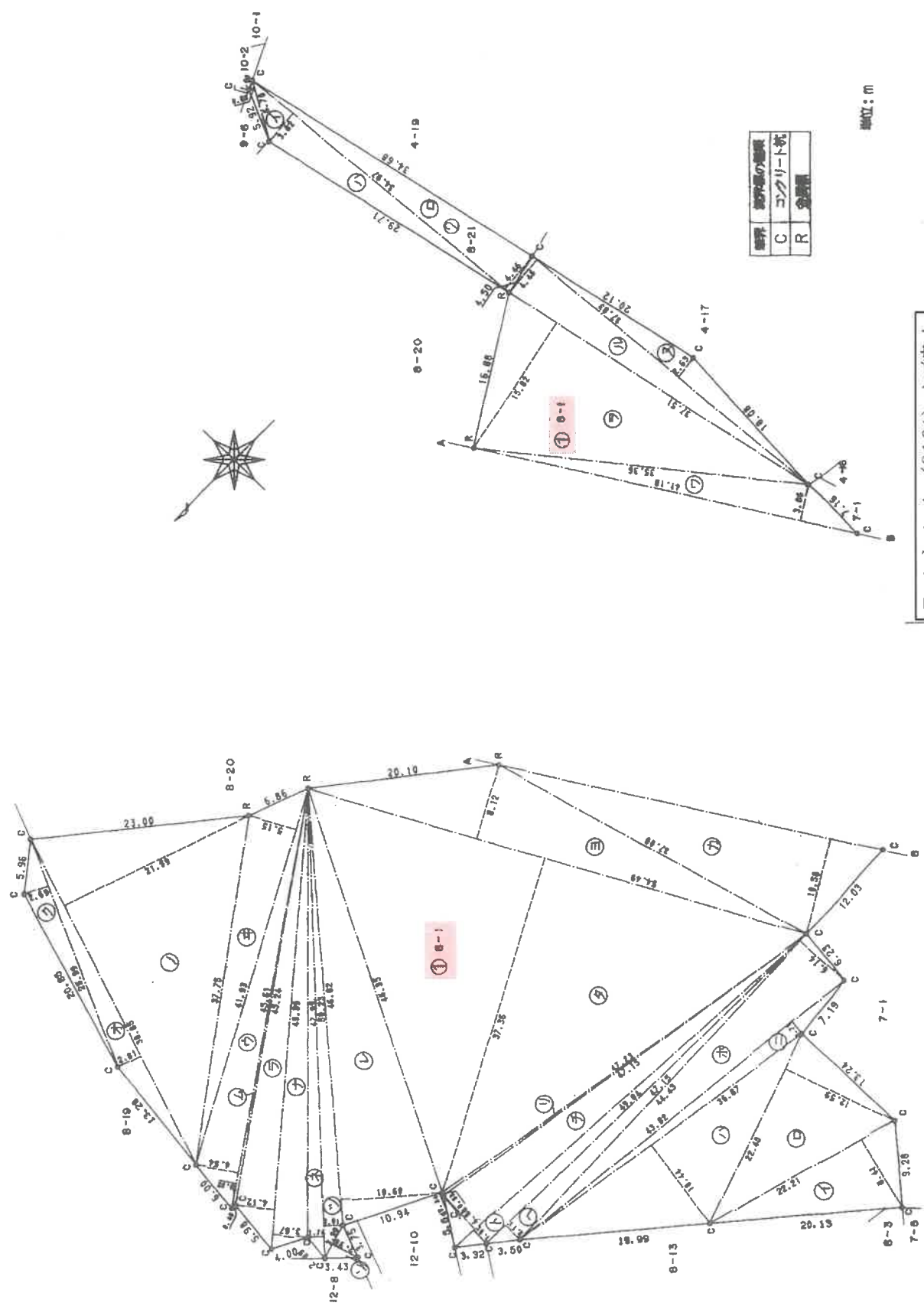
測量図 8-1.4-17

855133

地積測量図

地番 8-1.-21

土地の所在 横浜市南区六ツ川3丁目



単位: m

B4をA4 (81%) に縮小

作製者

平成 6 年 2 月 14 日 (作製)

申請人

縮尺

1/500

平成六年 参月 初日

270636

前 8-1/ 後(新) 8-1/ 4-1/ 3

855134 3/3  
測量図

地 番 8-1、-21

地 積 測

土地の所在 横浜市南区六ツ川3丁目

三斜求積表

① 8-1

| 地 番 |  | 8-1   | 延 面積  | 高 さ         | 積 |
|-----|--|-------|-------|-------------|---|
| イ   |  | 22.21 | 8.41  | 186.786100  |   |
| ロ   |  | 22.40 | 12.59 | 282.016000  |   |
| ハ   |  | 36.87 | 10.44 | 384.922800  |   |
| ニ   |  | 43.82 | 1.71  | 74.932200   |   |
| ホ   |  | 44.43 | 6.14  | 272.000200  |   |
| ヘ   |  | 47.15 | 2.11  | 99.486500   |   |
| ト   |  | 49.84 | 1.91  | 95.194400   |   |
| チ   |  | 49.84 | 4.88  | 243.219200  |   |
| リ   |  | 47.23 | 0.33  | 15.585900   |   |
| ス   |  | 37.83 | 2.63  | 99.492900   |   |
| ル   |  | 37.83 | 4.46  | 168.721800  |   |
| ヲ   |  | 37.51 | 15.82 | 593.408200  |   |
| ヅ   |  | 41.18 | 3.86  | 158.954800  |   |
| カ   |  | 41.18 | 10.58 | 435.684400  |   |
| キ   |  | 54.49 | 8.12  | 442.458800  |   |
| ク   |  | 54.49 | 37.36 | 2035.746400 |   |
| ケ   |  | 46.82 | 10.60 | 496.292000  |   |
| コ   |  | 3.99  | 2.98  | 11.890200   |   |
| サ   |  | 50.23 | 2.01  | 100.962300  |   |
| シ   |  | 50.23 | 1.74  | 87.400200   |   |
| ス   |  | 49.39 | 3.67  | 181.261300  |   |
| セ   |  | 49.39 | 4.12  | 203.486800  |   |
| タ   |  | 45.61 | 0.32  | 14.595200   |   |
| テ   |  | 45.61 | 4.54  | 207.069400  |   |
| ト   |  | 41.93 | 5.15  | 215.939500  |   |
| ナ   |  | 38.85 | 21.59 | 838.771500  |   |
| ネ   |  | 38.85 | 2.81  | 109.186500  |   |
| ノ   |  | 25.99 | 2.69  | 69.913100   |   |
| ハ   |  |       | 倍 ■ 積 | 8126.160600 |   |
| ニ   |  |       | ■ 積   | 4063.080300 |   |
| ホ   |  |       | 地 積   | 4063.08 m²  |   |

② 8-21

| 地番 | 番 | 8-21  | 延    | 面積                    | 積 |
|----|---|-------|------|-----------------------|---|
| イ  |   | 6.70  | 0.58 | 3.886000              |   |
| ロ  |   | 34.97 | 4.46 | 155.966200            |   |
| ハ  |   | 34.97 | 3.82 | 133.585400            |   |
|    |   |       | 倍面積  | 293.437500            |   |
|    |   |       | ■面積  | 146.718800            |   |
|    |   |       | 地積   | 146.71 m <sup>2</sup> |   |

B4をA4 (81%) に縮小

作 製 者

申 請 人

平成  
(昭和) 6年 2月14日(作製)

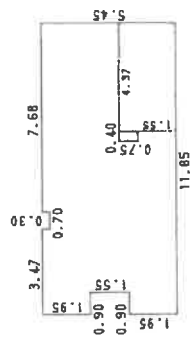
縮尺

1/

平成六年 参月 参日

建物の所在  
横浜市南区六ツ川3丁目8番地1

建築物の存する部分4階

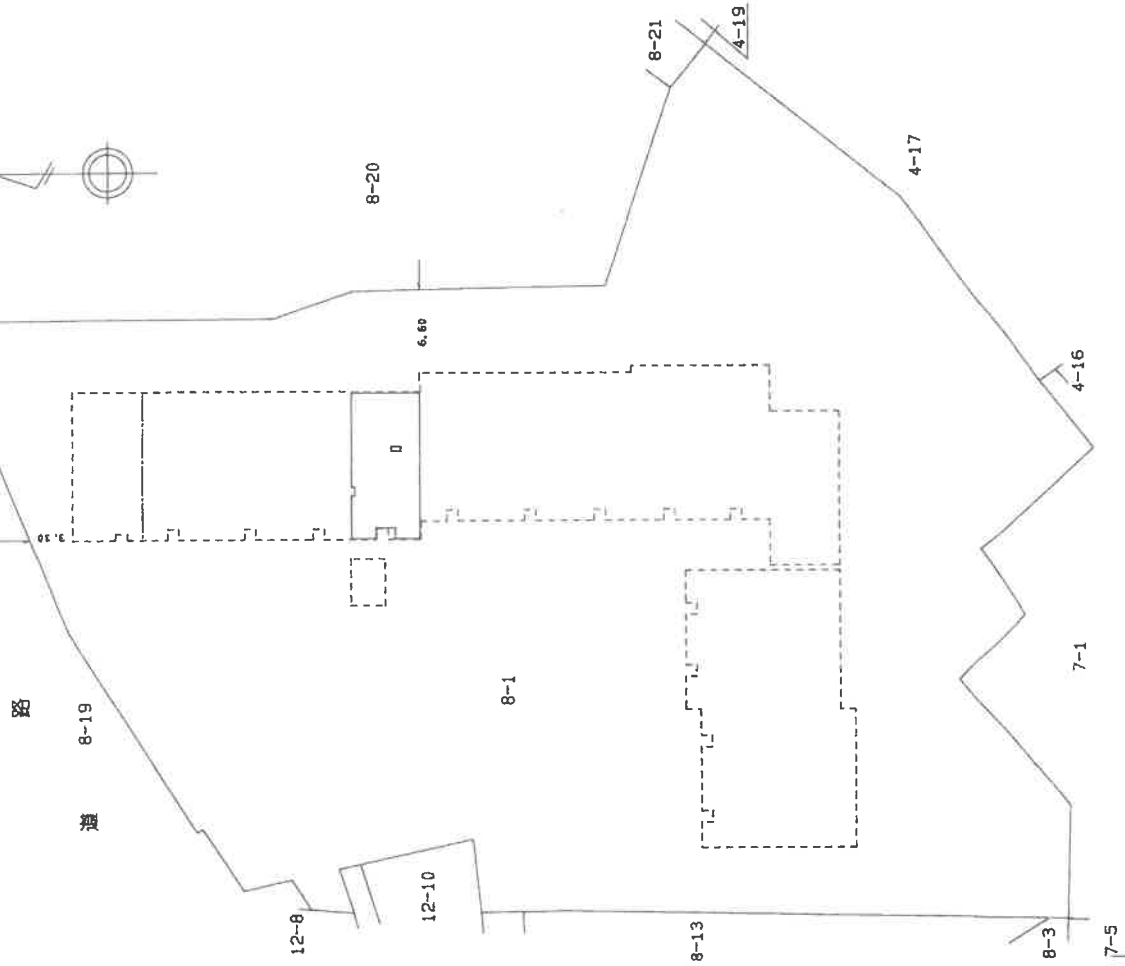


求積表

|         |        |         |
|---------|--------|---------|
| 11.85 X | 1.95 = | 23.1075 |
| 10.95 X | 1.55 = | 16.9725 |
| 11.85 X | 1.95 = | 23.1075 |
| -0.40 X | 0.75 = | -0.3000 |
| -0.70 X | 0.30 = | -0.2100 |
| 合計      |        | 62.6775 |

如

|     |                      |
|-----|----------------------|
| 床面積 | 62.67 m <sup>2</sup> |
|-----|----------------------|



B4をA4 (81%) に縮小

作者

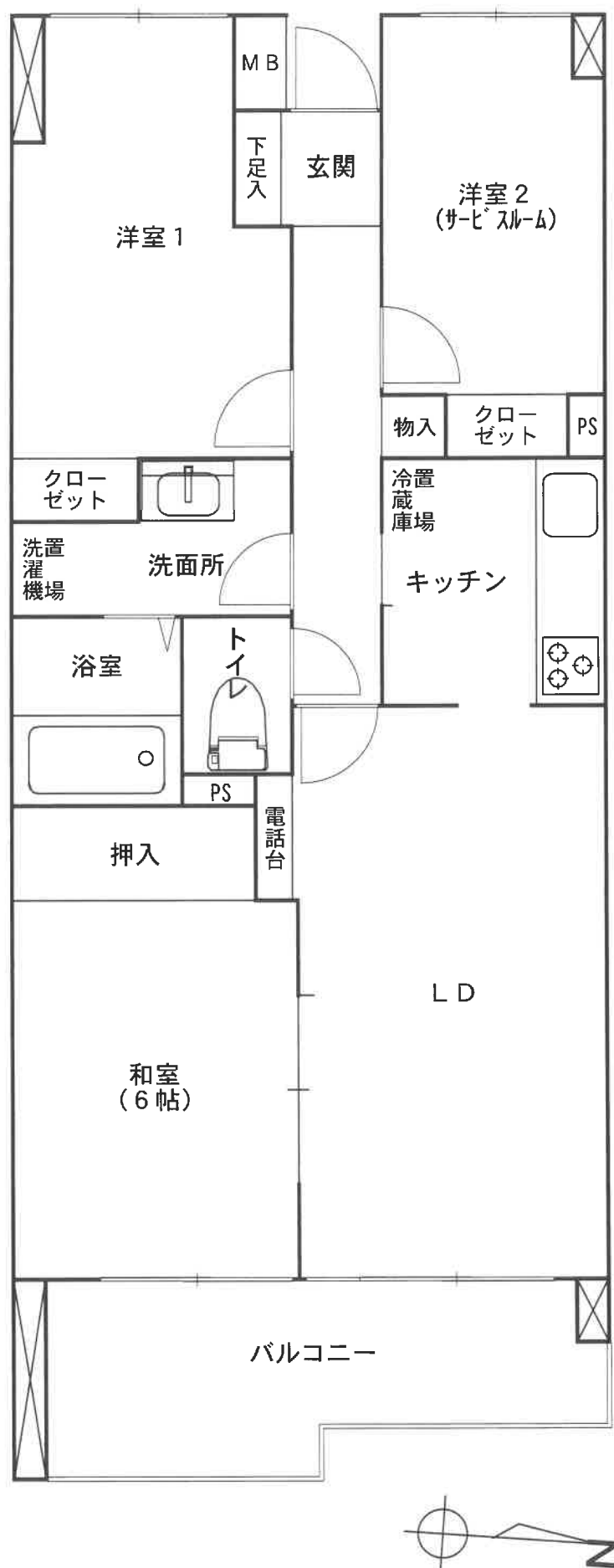
(平成 6 年 3 月 28日作製)

縮尺  $\frac{1}{250}$

人  
龍  
甲

縮入

$$\frac{1}{500}$$



間取図