

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月28日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 川 法 子

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 6年 5月 7日から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月 3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 6年 5月27日 午前10時00分から 令和 6年 5月27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6年 3月28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	9,010,000 7,208,000		1,802,000	47,262	10,127
備考	敷地部分の固定資産税・都市計画税は不明。				

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区永楽町二丁目17番地4、17番地43  
建物の名称 ハーモニーレジデンス横浜大通り公園

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 永楽町17番4の801  
建物の名称 801  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 8階部分 18.65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 横浜市南区永楽町二丁目17番4  
地 目 宅地  
地 積 133.60平方メートル  
土地の符号 2  
所在及び地番 横浜市南区永楽町二丁目17番43  
地 目 宅地  
地 積 83.31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  
敷地権の割合 78.030分の2064

## 物 件 明 細 書

令和 6年 1月 9日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 川 法 子

---

---

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社アンビションDXホールディングス

期 限 令和5年11月29日まで

賃 料 月額76,475円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。転借人Aが占有している。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

---

---

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 横浜市南区永楽町二丁目17番地4、17番地43

建物の名称 ハーモニーレジデンス横浜大通り公園

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 永楽町17番4の801

建物の名称 801

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 18.65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 横浜市南区永楽町二丁目17番4

地 目 宅地

地 積 133.60平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区永楽町二丁目17番43

地 目 宅地

地 積 83.31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

敷地権の割合 78030分の2064

令和 5年(ケ)第 186号  
令和 5年 7月21日受理  
令和 5年10月26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 横浜市南区永楽町二丁目17番地4、17番地43

建物の名称 ハーモニーレジデンス横浜大通り公園

### (専有部分の建物の表示)

家屋番号 永楽町17番4の801

建物の名称 801

種類 居宅

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 8階部分 18.65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 横浜市南区永楽町二丁目17番4

地目 宅地

地積 133.60平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区永楽町二丁目17番43

地目 宅地

地積 83.31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

敷地権の割合 78030分の2064





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 <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 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 種類：</li> <li style="margin-left: 10px;">├ 構造：</li> <li style="margin-left: 10px;">└ 床面積：</li> </ul>	
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 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社シノケンファシリティーズ	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1, 2) <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 <input checked="" type="checkbox"/> ほぼ建物図面 (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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1, 2) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li style="margin-left: 10px;">├ 保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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

令和 5年 (ケ) 第186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 5年 7月 31日現在

<input type="checkbox"/> 管理費	<input type="checkbox"/> 月額	7300 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	43800 円
<input type="checkbox"/> 修繕積立金	<input type="checkbox"/> 月額	1200 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	7200 円
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	平成 (令和) 4年 8月分	~	平成 (令和) 5年 8月分	
<input type="checkbox"/> 損害金	<input type="checkbox"/> 年	14 %	<input type="checkbox"/> 金額	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。

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 月額	円	<input type="checkbox"/> 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者(転貸人)株式会社 アンビションDXホールディングス	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び 提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述( ) ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■建物賃貸借契約書(サブリース))	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成30年11月30日	
最初の 契約等	契約日	平成30年11月19日
	期間	平成30年11月30日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年11月29日まで5年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者(転貸人)
賃料・支払時期	毎月金76,475円 (毎月5日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払( ) <input type="checkbox"/> 相殺( )	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	他に共益費月額15,000円,入居中 サポート料月額1,500円あり 社宅利用(執行官の意見参照)	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
■ B (占有者(転貸人)カスタマーセンター応対者)	占有者(転貸人)担当者から折り返しの連絡をします。 (令和5年7月28日電話聴取)
■ C (占有者(転貸人)担当者)	1 本件建物は当社が借りて転貸しています。 2 占有者(転借人)への立入調査の連絡は直接行って下さい。 (令和5年8月3日電話聴取)
■ D (占有者(転借人)占有補助者(社宅居住従業員))	1 私は株式会社東亜Groupの従業員でここは社宅として借りています。 2 私が自分で借りたい部屋を探して会社が契約をしてくれました。6月末頃だと思います。入居したのは7月中旬頃です。 3 立入調査の必要があることは、分かりました。契約関係は会社でないと分かりません。 (令和5年8月4日聴取)
■ A (占有者(転借人))	1 本件建物は私が借りて、株式会社東亜Groupの社員のDが社宅として使用しています。 2 Dが使用するについては、社宅利用のため一定額の負担はありますが、給与から支払いを受けています。 3 転貸人との契約書には私個人の名前で契約がされているとのことですが、特に前記法人の社員が社宅として使用するについて私と前記法人との間の契約がある訳ではありません。特に意識してはいません。 4 契約については、契約書に記載のとおり、今年の6月30日から2年間で、賃料月額67,000円で共益費(管理費)月額15,000円、入居サポート料1,500円です。 (令和5年10月16日電話聴取)
■ C (占有者(転貸人)担当者)	本件については、サブリースの契約期間の開始日と所有権移転日、抵当権設定日が一緒とのことですが、鍵については、所有者が一度所持するということはなく当社が受取をしていると思われます。 (令和5年10月26日電話聴取)

(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 占有者（転借人）は、株式会社東亜Groupの代表者であり、占有補助者は同社の社員である。占有者（転借人）と株式会社東亜Groupとの契約関係については、占有者（転借人）が同社の代表者であることなどから、明確な契約が存在するということはないものの、それぞれ法人格が異なることから、本報告書においては、同一とは見なさないこととした。また、そうすると株式会社東亜Groupについては、占有者（転借人）からの転使用借と介する余地もあるが、現状の占有者（転借人）の陳述や、占有者（転貸人）と占有者（転借人）との契約書中に転貸禁止の条項があることなどから、株式会社東亜Groupは、占有者（転借人）の占有補助者と認めることが相当と思料する。よって、本件建物は、占有者（転借人）が転借し、占有補助者である株式会社東亜Groupが社宅として、更に社員であり占有補助者であるDが社宅として使用しているものとして報告する。
- 3 所有者と株式会社アンビションDXホールディングスとの間の前記建物賃貸借契約書（サブリース）の第14条2項には、本物件の所有権の移転に起因して本契約を解約しようとする場合は、株式会社アンビションDXホールディングスと転借人との賃貸借契約が係属中の場合には、所有者が株式会社アンビションDXホールディングスの地位を承継してその契約条件にて転貸人とならなければならない旨の条項がある。
- 4 評価人の調査によると符号1，2の一団土地は、北東側，南西側で市道に接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。

(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5年7月25日(火) 11:13-11:24	横浜地方法務局	登記事項証明書等交付申請
令和5年7月25日(火) 11:42-11:50	目的物件所在地	外観調査 集合ポストに養生テープを剥がした形跡あり
令和5年7月27日(木) :-:	書面照会(郵送)	東京電力エナジーパートナー株式会社へ契約者名義等照会
令和5年7月28日(金) 15:11-15:16	電話依頼	目的物件所在地共用部分に掲示のあった管理会社カスタマーセンター対応者へ担当者からの連絡依頼
令和5年8月3日(木) 14:05-14:11	電話聴取	占有者(転貸人)担当者から事情聴取
令和5年8月3日(木) :-:	書面照会(FAX)	管理会社へ管理費等照会
令和5年8月4日(金) :-:	書面照会(郵送)	・所有者へ賃貸借関係等照会 ・占有者(転貸人)へ賃貸借関係等照会
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年8月4日(金) 14:04-14:23	目的物件所在地	占有者(転借人)占有補助者(社宅居住従業員)から 事情聴取
令和5年8月7日(月) 8:55-9:02	横浜地方法務局	法人履歴事項証明書交付申請
令和5年8月24日(木) 15:10-15:15	電話依頼	占有者(転貸人)担当者へ照会書の回答送付督促
令和5年10月14日(土) 11:09-11:16	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 現況調査期日通知書投函
令和5年10月16日(月) 13:21-13:32	鶴見区役所	占有者(転借人)住民票写し交付申請
令和5年10月16日(月) 15:27-15:34	電話聴取	占有者(転借人)から事情聴取
令和5年10月21日(土) 13:01-13:30	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 インターフォン越しに在室者から 発言があったものの聞き取れず [評価人同行]
令和5年10月23日(月) 11:12-11:14 15:30-15:32	横浜市中区役所	占有者(転借人)占有補助者住民票写し交付申請
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

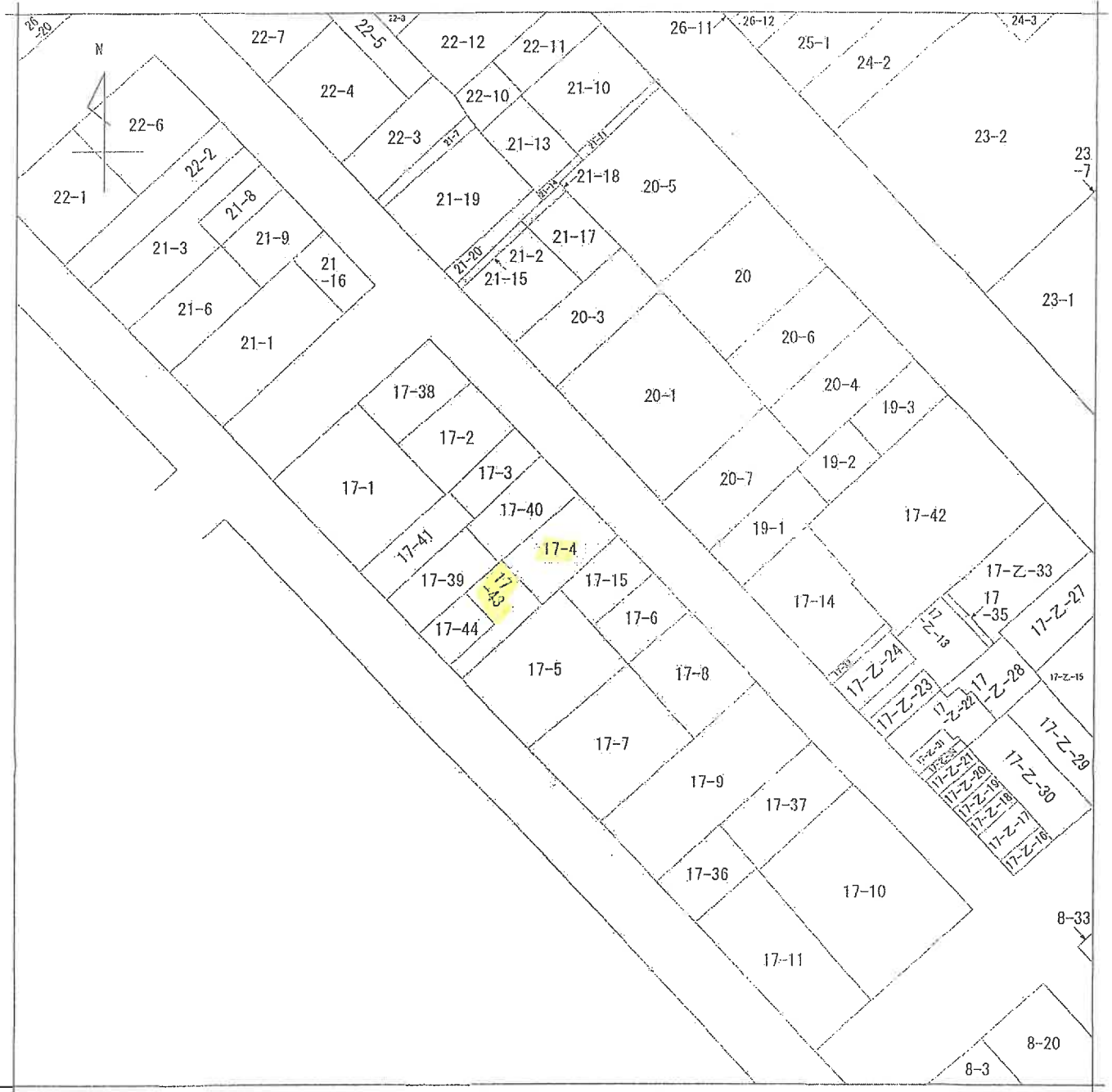
( 〆 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年10月23日(月) 16:09-16:13	目的物件所在地	外観調査 次回現況調査期日(解錠予定) 通知書投函
令和5年10月25日(水) 11:08-11:23	目的物件所在地	外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和5年10月26日(木) 13:47-13:49	電話聴取	占有者(転貸人) 担当者から事情聴取
令和年月日() :-:		
令和年月日() :-:		
令和年月日() :-:		
令和年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年10月25日 目的物件は不在であったので、立会人Eを立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

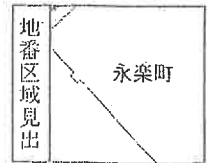
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



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 永楽町

請求部	所在		横浜市南区永楽町二丁目				地番	17番4			
出力	1/600	精度	座標系 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。

(横浜地方法務局管轄)

令和5年5月17日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M78510

登記官

(1/1)

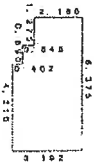
(10 枚目)

# 各階平面図

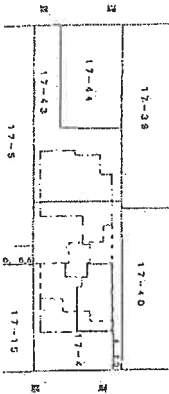
家屋番号	水築町 1番4の801	建物図面
建物の所在	横浜市南区水築町二丁目17番地4、17番地43	

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
 (横浜地方建設局管理) 令和5年5月17日 東京建設測量株式会社 登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



本	原	測
4,210 × 1,192	=	13,438,820
0,890 × 2,730	=	2,429,700
10,276 × 2,186	=	22,786,876
合計		18,655,396
原測誤		18.65

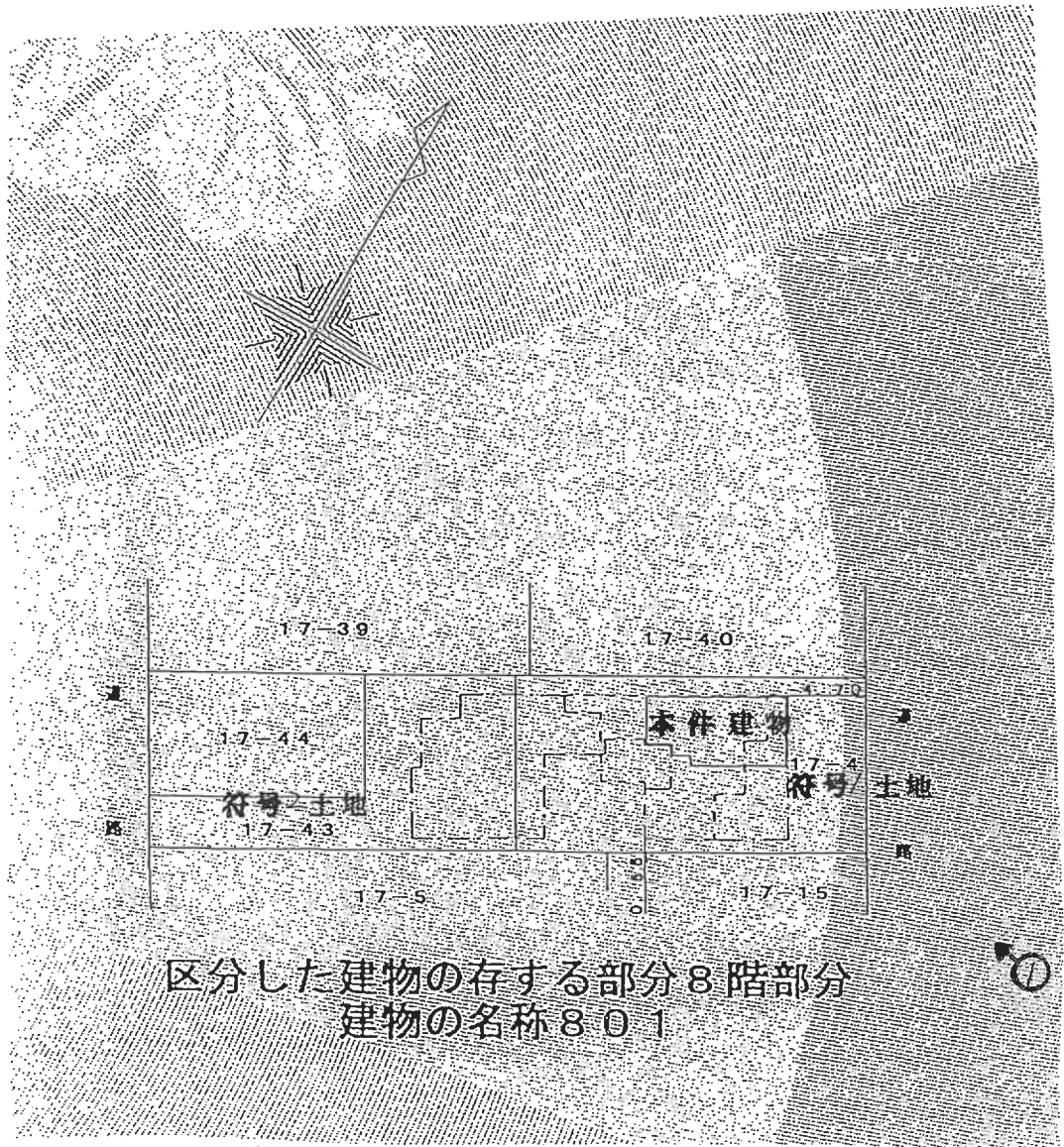


区分した建物の存する部分8階部分  
建物の名称801

作成者	[Redacted]	縮尺	1/250	申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
-----	------------	----	-------	-----	------------	----	-------

# 写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向



←○は写真撮影位置・方向

# 間取図

ハーモニーレジデンス  
横浜大通り公園801号



令和5年(ケ)第186号



①



②

( 12 枚目 )



③



④

( 13 枚目)

令和 5 年（ケ）第 186 号

令和 5 年 10 月 25 日 現地調査

令和 5 年 11 月 2 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 9,010,000 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	
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 横浜市南区永楽町二丁目17番地4、17番地43  
建物の名称 ハーモニーレジデンス横浜大通り公園

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 永楽町17番4の801  
建物の名称 801  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 8階部分 18.65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 横浜市南区永楽町二丁目17番4  
地 目 宅地  
地 積 133.60平方メートル  
土地の符号 2  
所在及び地番 横浜市南区永楽町二丁目17番43  
地 目 宅地  
地 積 83.31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  
敷地権の割合 78030分の2064



#### 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 1~2 )

位置・交通	市営地下鉄ブルーライン「伊勢佐木長者町」駅の南西方約400m(道路距離)	
付近の状況	マンション、事業所のほか一般住宅、駐車場等が見られる普通商業地域	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 第7種高度地区
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	216.91㎡ (合計) 不整形 間口約8m、奥行約33m 敷地内ほぼ平坦
接面道路の状況	北東側 約7.3m	市道(建築基準法第42条第1項)に約8.0m接面。
	南西側 約7.2m	市道(建築基準法第42条第1項)に約2.4m接面。
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	なし(プロパンガス使用)
	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	78,030分の2,064
特記事項	◇目的土地は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ハーモニーレジデンス横浜大通り公園	
建物の用途	住宅等（総戸数37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30年5月11日
	経過年数	約6年
	経済的残存耐用年数	約44年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造10階建 延べ858.03㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：磁器質タイル貼、一部吹付タイル等 その他：なし	
設備等	エレベーター（1基）、集合郵便受、防犯カメラ、ゴミ置場 管理室、CATV、エントランス等	
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	株式会社シノケンファシリティーズ
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済。 ◇課税上登記共用部分あり。	

## (2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1階建		
位	置	8階 (801号室) 主要開口部の方位：北東向き 中間部屋		
床	面	積	18.65㎡ (登記面積)	
間	取	り	1 K	
バルコニー等	約3.29㎡			
仕	様	天井	ビニールクロス貼等	
		床	フローリング等	
設	備	内 壁	ビニールクロス貼等	
		設 備	3点ユニットバス、ミニキッチン等	
そ の 他		なし		
保守管理の状態		普通		
管 理 費 等		管理会社の回答によれば下記のとおり。		
		令和 5 年 7 月 31 日 現在		
			月額	滞納額
		管 理 費	7,300円	43,800円
		修繕積立金	1,200円	7,200円
備 考	年14% の 遅延損害金の規定あり。			

<p>専有部分の 利用状況等</p>	<p>令和5年10月25日：内部立入調査</p> <p>サブリース契約により、転借人であるAが使用占有している。 賃貸借契約の内容は以下のとおり。</p> <p>賃貸人 所有者      賃借人 株式会社アンビションDXホールディングス      最初の契約等 平成30年11月30日～令和5年11月29日(5年間)      現行賃料 月額76,475円</p> <p>転貸借契約の内容は以下のとおり。</p> <p>転貸人 株式会社アンビションDXホールディングス      転借人 A      占有開始時期 令和5年6月30日      最初の契約等 令和5年6月30日～令和7年6月29日(2年間)      現行賃料 月額67,000円      共益費 月額15,000円      その他 入居中サポート料 月額1,500円</p> <p>(詳細は、執行官作成の現況調査報告書参照)</p>
<p>特記事項</p>	<p>◇目的物件は、不在で設備関係の動作確認がとれていない。      ◇室内は、経年相応の劣化が認められる。      ◇角部屋に位置するが、採光はバルコニー方面のみで中間部屋と表記した。</p>

## 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)
340,000	× 18.65	÷ 0.81	× 0.70	= 5,480,000

#### 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 6年 、 経済的残存耐用年数 44年  
観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 20%

： 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり  
査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 44\text{年}}{(\text{経過年数 } 6\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 44\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.70$$

(2) 敷地権価格 (符号 1~2 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/m <sup>2</sup> )	個別格差	更地価格 (円/m <sup>2</sup> )	地 積 (m <sup>2</sup> )	建 付 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
424,000	× 1.28	543,000	× 216.91	× 1.0	× $\frac{2,064}{78,030}$	= 3,120,000

標準画地価格 : 標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

公示地 横浜南5-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 359,000\text{円/m}^2 & \times \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{89} & = & 424,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和 5 年 1 月 1 日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 公示地 は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 公示地 の所在する地域は対象地域に比べ、接近条件、街路条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個別格差 : 規模(マンション適地)等で優り、形状、ハザードマップ等で劣り、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）
5,480,000	+ 3,120,000	× 0.96	= 8,260,000

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（8階部分）801号室

位置別補正：0.95（北東向き、中間部屋）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 1.01 \times 0.95 \times 1.00 = 0.96$$

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)
805,000	× 0.96	× 1.00	× 18.65	= 14,410,000

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：なし

### 3 収益価格（DCF法による）

対象不動産を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算してDCF法(Discounted Cash Flow法)による価格を以下の通り査定した。

#### DCF法による価格査定表

(この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない)

3年間の有効純収益現価の合計 (円) 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) イ÷ウ×(1-0.03)※1 エ	複利現価率 ※2 (5.9%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,442,905 (15.1%)	637,500	6.4%	9,662,109 = 9,660,000	0.8420	8,133,720 (84.9%)	= 9,580,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて(割り引いて)求めた売却予測価格(手取り価格)の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計(ア)に売却予測価格の現価(カ)を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

#### 4 評価額の判定

##### (1) 試算価格の調整

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。目的物件は主に第三者への賃貸を目的とする単身者用マンションであり、自己居住目的としての利用は少ないものと判定し、収益性を反映した収益価格をやや重視し、比準価格及び積算価格を関連づけ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 : 10 比準価格 : 40 収益価格 : 50

	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	8,260,000	× 1.00	= 8,260,000
比準価格	14,410,000	× 1.00	= 14,410,000
収益価格			9,580,000
調整後の価格			11,380,000

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)
11,380,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99	- 0	= 9,010,000

市場性修正 : 不要と判定した。

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 1% 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 公 示 地 : 横浜南5-5  
所 在 : 横浜市南区真金町2丁目19番17  
価 格 : 359,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 市営地下鉄ブルーライン「阪東橋」駅 約250m  
価 格 時 点 : 令和 5 年 1 月 1 日  
地 積 : 90m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北西側 15 m 市道  
用途指定等 : 商業地域  
(建ぺい率 80% ・ 容積率 500% ) 防火地域  
地域の概要 : 事業所、店舗、マンション等が混在する商業地域

## 2 固定資産税評価額 (令和 5 年度 )

物件1 (建物)	3,375,873円		
符号1 (土地)	21,260,655円 (敷地権の割合	78,030分の	2,064 )
符号2 (土地)	13,257,673円 (敷地権の割合	78,030分の	2,064 )

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写

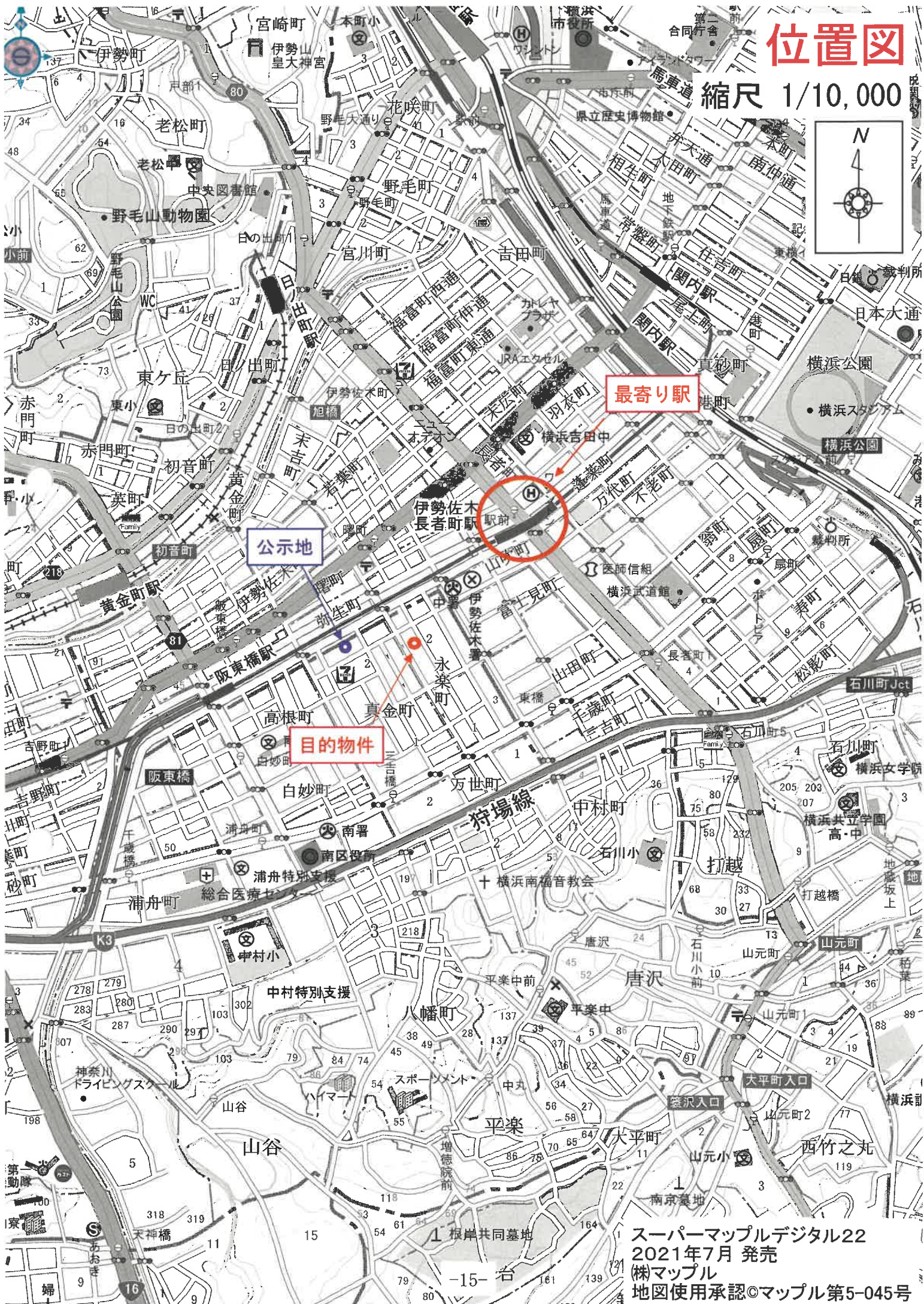
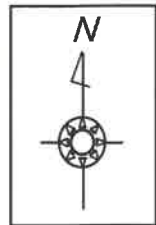
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

以上

# 位置図

縮尺 1/10,000



最寄り駅

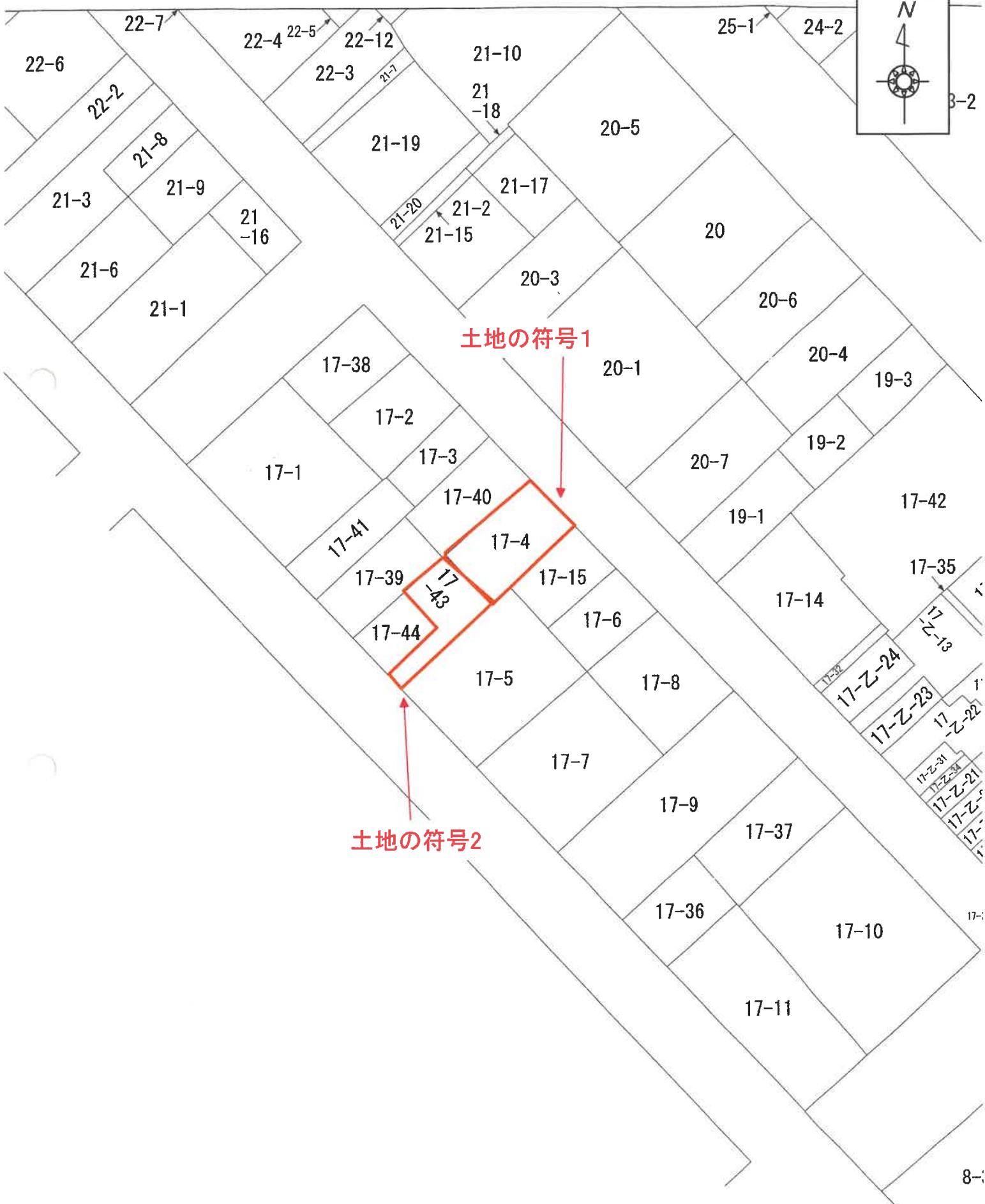
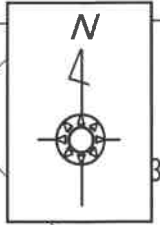
公示地

目的物件

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

# 公図(写)

縮尺 1/600



土地の符号1

土地の符号2

# 建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：平成30年5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。

(横浜地方事務局長筆跡)

令和5年5月17日

東京法務局品川出張所

登記官

## 建物図面

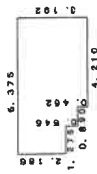
家屋番号

永楽町  
17番4の801

建物の所在

横浜市南区永楽町二丁目17番地4、17番地43

## 各階平面図



床面積

4.210 x 3.192	=	13.438320
0.890 x 2.730	=	2.429700
1.275 x 2.185	=	2.785875
合計	=	18.653895
床面積	=	18.65

物件1  
専有部分



物件1  
一棟の建物

区分した建物の存する部分8階部分  
建物の名称801

本図面は元図を70%縮小したものである

作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

# 間取図

ハーモニーレジデンス  
横浜大通り公園801号



令和5年(ケ)第186号