

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 福島 純平

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	6,590,000 5,272,000	一括	1,318,000	18,212	3,902
1	90,000				
2	6,500,000				
備考	物件番号2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 横浜市中区野毛町三丁目160番地4

建物の名称 ちえるる野毛

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野毛町160番4の27

建物の名称 206

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 33.59平方メートル

所有者 株式会社アール・ビー

2 所 在 横浜市中区野毛町三丁目

地 番 160番4

地 目 宅地

地 積 3824.28平方メートル

共有者 株式会社アール・ビー 持分1000000分の2721



物 件 明 細 書

令和 5年 7月25日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和12年3月31日まで

賃 料 月額10万円

賃料前払 なし

敷 金 66万円

保証金 180万円 (内18万円は償却する特約あり。)

・残162万円につき、令和3年から毎年3月31日限り10回
に分けて賃借人に返還される。

(令和3年は18万円。令和4年から令和12年までは16万円
ずつ。)

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。

転使用借人サムヘアデザイン有限会社が占有している。

【物件番号2】

なし

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 横浜市中区野毛町三丁目160番地4

建物の名称 ちえるる野毛

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野毛町160番4の27

建物の名称 206

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 33.59平方メートル

所有者 株式会社アール・ビー

2 所 在 横浜市中区野毛町三丁目

地 番 160番4

地 目 宅地

地 積 3824.28平方メートル

共有者 株式会社アール・ビー 持分1000000分の2721



令和 5年(ケ)第 37号
令和 5年 3月31日受理
令和 5年 5月17日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 松村平仁

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区野毛町三丁目160番地4

建物の名称 ちえるる野毛

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野毛町160番4の27

建物の名称 206

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 33.59平方メートル

所有者 株式会社アール・ビー

2 所 在 横浜市中区野毛町三丁目

地 番 160番4

地 目 宅地

地 積 3824.28平方メートル

共有者 株式会社アール・ビー 持分1000000分の2721



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が異なる (<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 { 種類: 構造: 床面積:		
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店舗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		
下記以外の敷地(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)		
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> 回答書のとおり 管理費 月額24,220円 修繕積立金 円 円 円	令和 5年 5月 1日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある (別紙記載のとおり)	
管理費等照会先	ちえるる野毛管理組合		
その他の事項			
土地	物件2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
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

ご担当執行官 殿

ちえるる野毛管理組合代理人

206号室区分所有者に対するちえるる野毛管理組合の滞納管理費等の
債権総額(令和5年5月1日時点)について、以下のとおり報告します。

滞納管理費等元金及び遅延損害金 (債務名義あり)	計	635万5394円	別紙1
督促徴収の諸費用、申立費用元金及 び遅延損害金 (債務名義あり)	計	15万0859円	別紙2
滞納管理費等元金及び遅延損害金 (債務名義なし)	計	130万8069円	別紙3
	総計	781万4322円	

添付資料

別紙1~3

滞納管理費等(債務名義あり。)(遅延損害金は、令和5年5月1日現在)

月分	支払期日	未払額 (元金)	遅延日数		遅延損害金 (14.6%/年)内訳		遅延損害金 (端数切捨て)
			年数	日数 (非閏年)	年分	日分	
平成19年6月分	平成19年5月31日	11,780	15	335	25798.2	1578.52	27376
平成19年7月分	平成19年6月30日	11,780	15	305	25798.2	1437.16	27235
平成19年8月分	平成19年7月31日	11,780	15	274	25798.2	1291.088	27089
平成19年9月分	平成19年8月31日	11,780	15	246	25798.2	1159.152	26957
平成19年10月分	平成19年9月30日	11,780	15	215	25798.2	1013.08	26811
平成19年11月分	平成19年10月31日	11,780	15	184	25798.2	867.008	26665
平成19年12月分	平成19年11月30日	11,780	15	154	25798.2	725.648	26523
平成20年1月分	平成19年12月31日	11,780	15	123	25798.2	579.576	26377
平成20年2月分	平成20年1月31日	11,780	15	93	25798.2	438.216	26236
平成20年3月分	平成20年2月29日	14,957	15	62	32755.83	370.9336	33126
平成20年4月分	平成20年3月31日	11,780	15	31	25798.2	146.072	25944
平成20年5月分	平成20年4月30日	11,780	15	1	25798.2	4.712	25802
平成20年6月分	平成20年5月31日	11,780	14	335	24078.32	1578.52	25656
平成20年7月分	平成20年6月30日	11,780	14	305	24078.32	1437.16	25515
平成20年8月分	平成20年7月31日	11,780	14	274	24078.32	1291.088	25369
平成20年9月分	平成20年8月31日	11,780	14	246	24078.32	1159.152	25237
平成20年10月分	平成20年9月30日	11,780	14	215	24078.32	1013.08	25091
平成20年11月分	平成20年10月31日	11,780	14	184	24078.32	867.008	24945
平成20年12月分	平成20年11月30日	11,780	14	154	24078.32	725.648	24803
平成21年1月分	平成20年12月31日	11,780	14	123	24078.32	579.576	24657
平成21年2月分	平成21年1月31日	11,780	14	93	24078.32	438.216	24516
平成21年3月分	平成21年2月28日	11,780	14	62	24078.32	292.144	24370
平成21年4月分	平成21年3月31日	11,780	14	31	24078.32	146.072	24224
平成21年5月分	平成21年4月30日	11,780	14	1	24078.32	4.712	24083
平成21年6月分	平成21年5月31日	11,780	13	335	22358.44	1578.52	23936
平成21年7月分	平成21年6月30日	11,780	13	305	22358.44	1437.16	23795
平成21年8月分	平成21年7月31日	11,780	13	274	22358.44	1291.088	23649
平成21年9月分	平成21年8月31日	11,780	13	246	22358.44	1159.152	23517
平成21年10月分	平成21年9月30日	11,780	13	215	22358.44	1013.08	23371
平成21年11月分	平成21年10月31日	15,225	13	184	28897.05	1120.56	30017
平成21年12月分	平成21年11月30日	11,780	13	154	22358.44	725.648	23084
平成22年1月分	平成21年12月31日	11,780	13	123	22358.44	579.576	22938
平成22年2月分	平成22年1月31日	11,780	13	93	22358.44	438.216	22796
平成22年3月分	平成22年2月28日	11,780	13	62	22358.44	292.144	22650
平成22年4月分	平成22年3月31日	11,780	13	31	22358.44	146.072	22504
平成22年5月分	平成22年4月30日	11,780	13	1	22358.44	4.712	22363
平成22年6月分	平成22年5月31日	11,780	12	335	20638.56	1578.52	22217
平成22年7月分	平成22年6月30日	11,780	12	305	20638.56	1437.16	22075
平成22年8月分	平成22年7月31日	11,780	12	274	20638.56	1291.088	21929
平成22年9月分	平成22年8月31日	11,780	12	246	20638.56	1159.152	21797
平成22年10月分	平成22年9月30日	11,780	12	215	20638.56	1013.08	21651
平成22年11月分	平成22年10月31日	11,780	12	184	20638.56	867.008	21505
平成22年12月分	平成22年11月30日	11,780	12	154	20638.56	725.648	21364
平成23年1月分	平成22年12月31日	11,780	12	123	20638.56	579.576	21218
平成23年2月分	平成23年1月31日	11,780	12	93	20638.56	438.216	21076
平成23年3月分	平成23年2月28日	11,780	12	62	20638.56	292.144	20930
平成23年4月分	平成23年3月31日	11,780	12	31	20638.56	146.072	20784
平成23年5月分	平成23年4月30日	11,780	12	1	20638.56	4.712	20643
平成23年6月分	平成23年5月31日	11,780	11	335	18918.68	1578.52	20497
平成23年7月分	平成23年6月30日	11,780	11	305	18918.68	1437.16	20355
平成23年8月分	平成23年7月31日	11,780	11	274	18918.68	1291.088	20209
平成23年9月分	平成23年8月31日	11,780	11	246	18918.68	1159.152	20077
平成23年10月分	平成23年9月30日	11,780	11	215	18918.68	1013.08	19931
平成23年11月分	平成23年10月31日	11,780	11	184	18918.68	867.008	19785
平成23年12月分	平成23年11月30日	14,170	11	154	22757.02	872.872	23629
平成24年1月分	平成23年12月31日	11,780	11	123	18918.68	579.576	19498

債務名義(1)

債務名義(2)

滞納管理費等(債務名義あり。)(遅延損害金は、令和5年5月1日現在)

月分	支払期日	未払額 (元金)	遅延日数		遅延損害金 (14.6%/年)内訳		遅延損害金 (端数切捨て)
			年数	日数 (非閏年)	年分	日分	
平成24年2月分	平成24年1月31日	11,780	11	93	18918.68	438.216	19356
平成24年3月分	平成24年2月29日	11,780	11	62	18918.68	292.144	19210
平成24年4月分	平成24年3月31日	19,830	11	31	31846.98	245.892	32092
平成24年5月分	平成24年4月30日	19,830	11	1	31846.98	7.932	31854
平成24年6月分	平成24年5月31日	19,830	10	335	28951.8	2657.22	31609
平成24年7月分	平成24年6月30日	19,830	10	305	28951.8	2419.26	31371
平成24年8月分	平成24年7月31日	19,830	10	274	28951.8	2173.368	31125
平成24年9月分	平成24年8月31日	19,830	10	246	28951.8	1951.272	30903
平成24年10月分	平成24年9月30日	19,830	10	215	28951.8	1705.38	30657
平成24年11月分	平成24年10月31日	19,830	10	184	28951.8	1459.488	30411
平成24年12月分	平成24年11月30日	19,830	10	154	28951.8	1221.528	30173
平成25年1月分	平成24年12月31日	19,830	10	123	28951.8	975.636	29927
平成25年2月分	平成25年1月31日	22,220	10	93	32441.2	826.584	33267
平成25年3月分	平成25年2月28日	19,830	10	62	28951.8	491.784	29443
平成25年4月分	平成25年3月31日	19,830	10	31	28951.8	245.892	29197
平成25年5月分	平成25年4月30日	19,830	10	1	28951.8	7.932	28959
平成25年6月分	平成25年5月31日	19,830	9	335	26056.62	2657.22	28713
平成25年7月分	平成25年6月30日	19,830	9	305	26056.62	2419.26	28475
平成25年8月分	平成25年7月31日	19,830	9	274	26056.62	2173.368	28229
平成25年9月分	平成25年8月31日	19,830	9	246	26056.62	1951.272	28007
平成25年10月分	平成25年9月30日	19,830	9	215	26056.62	1705.38	27762
平成25年11月分	平成25年10月31日	19,830	9	184	26056.62	1459.488	27516
平成25年12月分	平成25年11月30日	21,583	9	154	28360.062	1329.5128	29689
平成26年1月分	平成25年12月31日	19,830	9	123	26056.62	975.636	27032
平成26年2月分	平成26年1月31日	19,830	9	93	26056.62	737.676	26794
平成26年3月分	平成26年2月28日	19,830	9	62	26056.62	491.784	26548
平成26年4月分	平成26年3月31日	19,830	9	31	26056.62	245.892	26302
平成26年5月分	平成26年4月30日	19,830	9	1	26056.62	7.932	26064
平成26年6月分	平成26年5月31日	19,830	8	335	23161.44	2657.22	25818
平成26年7月分	平成26年6月30日	19,830	8	305	23161.44	2419.26	25580
平成26年8月分	平成26年7月31日	24,168	8	274	28228.224	2648.8128	30877
平成26年9月分	平成26年8月31日	24,168	8	246	28228.224	2378.1312	30606
平成26年10月分	平成26年9月30日	26,319	8	215	30740.592	2263.434	33004
平成26年11月分	平成26年10月31日	24,168	8	184	28228.224	1778.7648	30006
平成26年12月分	平成26年11月30日	24,168	8	154	28228.224	1488.7488	29716
平成27年1月分	平成26年12月31日	24,168	8	123	28228.224	1189.0656	29417
平成27年2月分	平成27年1月31日	24,168	8	93	28228.224	899.0496	29127
平成27年3月分	平成27年2月28日	24,168	8	62	28228.224	599.3664	28827
平成27年4月分	平成27年3月31日	24,168	8	31	28228.224	299.6832	28527
平成27年5月分	平成27年4月30日	24,168	8	1	28228.224	9.6672	28237
平成27年6月分	平成27年5月31日	24,168	7	335	24699.696	3238.512	27938
平成27年7月分	平成27年6月30日	24,168	7	305	24699.696	2948.496	27648
平成27年8月分	平成27年7月31日	24,168	7	274	24699.696	2648.8128	27348
平成27年9月分	平成27年8月31日	24,168	7	246	24699.696	2378.1312	27077
平成27年10月分	平成27年9月30日	26,319	7	215	26898.018	2263.434	29161
平成27年11月分	平成27年10月31日	24,168	7	184	24699.696	1778.7648	26478
平成27年12月分	平成27年11月30日	24,168	7	154	24699.696	1488.7488	26188
平成28年1月分	平成27年12月31日	24,168	7	123	24699.696	1189.0656	25888
平成28年2月分	平成28年1月31日	24,168	7	93	24699.696	899.0496	25598
平成28年3月分	平成28年2月29日	24,168	7	62	24699.696	599.3664	25299
平成28年4月分	平成28年3月31日	24,170	7	31	24701.74	299.708	25001
平成28年5月分	平成28年4月30日	24,170	7	1	24701.74	9.668	24711
平成28年6月分	平成28年5月31日	24,170	6	335	21172.92	3238.78	24411
平成28年7月分	平成28年6月30日	24,170	6	305	21172.92	2948.74	24121
平成28年8月分	平成28年7月31日	24,170	6	274	21172.92	2649.032	23821
平成28年9月分	平成28年8月31日	24,170	6	246	21172.92	2378.328	23551

債務名義
(1)

別紙1 (3枚目)

滞納管理費等(債務名義あり。)(遅延損害金は、令和5年5月1日現在)

月分	支払期日	未払額 (元金)	遅延日数		遅延損害金 (14.6%/年)内訳		遅延損害金 (端数切捨て)
			年数	日数 (非閏年)	年分	日分	
平成28年10月分	平成28年9月30日	24,170	6	215	21172.92	2078.62	23251
平成28年11月分	平成28年10月31日	27,373	6	184	23978.748	2014.6528	25993
平成28年12月分	平成28年11月30日	24,170	6	154	21172.92	1488.872	22661
平成29年1月分	平成28年12月31日	24,170	6	123	21172.92	1189.164	22362
平成29年2月分	平成29年1月31日	24,170	6	93	21172.92	899.124	22072
平成29年3月分	平成29年2月28日	24,170	6	62	21172.92	599.416	21772
平成29年4月分	平成29年3月31日	24,170	6	31	21172.92	299.708	21472
平成29年5月分	平成29年4月30日	24,170	6	1	21172.92	9.668	21182
平成29年6月分	平成29年5月31日	24,170	5	335	17644.1	3238.78	20882
平成29年7月分	平成29年6月30日	24,170	5	305	17644.1	2948.74	20592
平成29年8月分	平成29年7月31日	24,170	5	274	17644.1	2649.032	20293
平成29年9月分	平成29年8月31日	24,170	5	246	17644.1	2378.328	20022
平成29年10月分	平成29年9月30日	24,170	5	215	17644.1	2078.62	19722
平成29年11月分	平成29年10月31日	27,373	5	184	19982.29	2014.6528	21996
平成29年12月分	平成29年11月30日	24,170	5	154	17644.1	1488.872	19132
平成30年1月分	平成29年12月31日	24,170	5	123	17644.1	1189.164	18833
平成30年2月分	平成30年1月31日	24,170	5	93	17644.1	899.124	18543
平成30年3月分	平成30年2月28日	24,170	5	62	17644.1	599.416	18243
平成30年4月分	平成30年3月31日	24,170	5	31	17644.1	299.708	17943
平成30年5月分	平成30年4月30日	24,170	5	1	17644.1	9.668	17653
平成30年6月分	平成30年5月31日	24,170	4	335	14115.28	3238.78	17354
平成30年7月分	平成30年6月30日	24,170	4	305	14115.28	2948.74	17064
平成30年8月分	平成30年7月31日	24,170	4	274	14115.28	2649.032	16764
平成30年9月分	平成30年8月31日	24,170	4	246	14115.28	2378.328	16493
平成30年10月分	平成30年9月30日	24,170	4	215	14115.28	2078.62	16193
平成30年11月分	平成30年10月31日	27,373	4	184	15985.832	2014.6528	18000
平成30年12月分	平成30年11月30日	24,170	4	154	14115.28	1488.872	15604
平成31年1月分	平成30年12月31日	24,170	4	123	14115.28	1189.164	15304
平成31年2月分	平成31年1月31日	24,170	4	93	14115.28	899.124	15014
平成31年3月分	平成31年2月28日	24,170	4	62	14115.28	599.416	14714
平成31年4月分	平成31年3月31日	24,170	4	31	14115.28	299.708	14414
令和元年5月分	平成31年4月30日	24,170	4	1	14115.28	9.668	14124
令和元年6月分	令和元年5月31日	24,170	3	335	10586.46	3238.78	13825
令和元年7月分	令和元年6月30日	24,170	3	305	10586.46	2948.74	13535
令和元年8月分	令和元年7月31日	24,220	3	274	10608.36	2654.512	13262
令和元年9月分	令和元年8月31日	24,220	3	246	10608.36	2383.248	12991
令和元年10月分	令和元年9月30日	24,220	3	215	10608.36	2082.92	12691
元金合計		2,788,366	遅延損害金合計		3,567,028		

債務名義(1)
債務名義(2)

東京簡裁令和元年(口)第15642号
東京簡裁平成27年(ハ)第35295号

元金・遅延損害金合計 6,355,394
元金・遅延損害金合計 635万5394円
(令和5年5月1日時点)

督促徴収の諸費用(債務名義あり。)(遅延損害金は、令和5年5月1日現在)

		遅延損害金起算日 (初日として算入)	未払額 (元金)
債務名義(1) 横地R元(口)15642号	督促徴収の諸費用 申立費用	令和2年1月26日	114,400 10,165
債務名義(2) 東簡H27(ハ)35295号	申立費用		7,630
元金合計			132,195

遅延日数		遅延損害金 (5%/年)内訳		遅延損害金 (端数切捨て)
年数	日数 (非閏年)	年分	日分	
3	96	17160	1504.4384	18664
遅延損害金合計				18,664

元金・遅延損害金合計 15万0859円

(令和5年5月1日時点)

滞納管理費等(債務名義なし。)(遅延損害金は、令和5年5月1日現在)

月分	支払期日	未払額 (元金)	遅延日数		遅延損害金 (14.6%/年)内訳		遅延損害金 (端数切捨て)
			年数	日数 (非閏年)	年分	日分	
令和元年11月分	令和元年10月31日	24,220	3	184	10608.36	1782.592	12390
令和元年12月分	令和元年11月30日	24,220	3	154	10608.36	1491.952	12100
令和2年1月分	令和元年12月31日	24,220	3	123	10608.36	1191.624	11799
令和2年2月分	令和2年1月31日	24,220	3	93	10608.36	900.984	11509
令和2年3月分	令和2年2月29日	24,220	3	62	10608.36	600.656	11209
令和2年4月分	令和2年3月31日	24,220	3	31	10608.36	300.328	10908
令和2年5月分	令和2年4月30日	24,220	3	1	10608.36	9.688	10618
令和2年6月分	令和2年5月31日	24,220	2	335	7072.24	3245.48	10317
令和2年7月分	令和2年6月30日	24,220	2	305	7072.24	2954.84	10027
令和2年8月分	令和2年7月31日	24,220	2	274	7072.24	2654.512	9726
令和2年9月分	令和2年8月31日	24,220	2	246	7072.24	2383.248	9455
令和2年10月分	令和2年9月30日	24,220	2	215	7072.24	2082.92	9155
令和2年11月分	令和2年10月31日	24,220	2	184	7072.24	1782.592	8854
令和2年12月分	令和2年11月30日	24,220	2	154	7072.24	1491.952	8564
令和3年1月分	令和2年12月31日	24,220	2	123	7072.24	1191.624	8263
令和3年2月分	令和3年1月31日	24,220	2	93	7072.24	900.984	7973
令和3年3月分	令和3年2月28日	24,220	2	62	7072.24	600.656	7672
令和3年4月分	令和3年3月31日	24,220	2	31	7072.24	300.328	7372
令和3年5月分	令和3年4月30日	24,220	2	1	7072.24	9.688	7081
令和3年6月分	令和3年5月31日	24,220	1	335	3536.12	3245.48	6781
令和3年7月分	令和3年6月30日	24,220	1	305	3536.12	2954.84	6490
令和3年8月分	令和3年7月31日	24,220	1	274	3536.12	2654.512	6190
令和3年9月分	令和3年8月31日	24,220	1	246	3536.12	2383.248	5919
令和3年10月分	令和3年9月30日	24,220	1	215	3536.12	2082.92	5619
令和3年11月分	令和3年10月31日	24,220	1	184	3536.12	1782.592	5318
令和3年12月分	令和3年11月30日	24,220	1	154	3536.12	1491.952	5028
令和4年1月分	令和3年12月31日	24,220	1	123	3536.12	1191.624	4727
令和4年2月分	令和4年1月31日	24,220	1	93	3536.12	900.984	4437
令和4年3月分	令和4年2月28日	24,220	1	62	3536.12	600.656	4136
令和4年4月分	令和4年3月31日	24,220	1	31	3536.12	300.328	3836
令和4年5月分	令和4年4月30日	24,220	1	1	3536.12	9.688	3545
令和4年6月分	令和4年5月31日	24,220		335	0	3245.48	3245
令和4年7月分	令和4年6月30日	24,220		305	0	2954.84	2954
令和4年8月分	令和4年7月31日	24,220		274	0	2654.512	2654
令和4年9月分	令和4年8月31日	24,220		246	0	2383.248	2383
令和4年10月分	令和4年9月30日	24,220		215	0	2082.92	2082
令和4年11月分	令和4年10月31日	24,220		184	0	1782.592	1782
令和4年12月分	令和4年11月30日	24,220		154	0	1491.952	1491
令和5年1月分	令和4年12月31日	24,220		123	0	1191.624	1191
令和5年2月分	令和5年1月31日	24,220		93	0	900.984	900
令和5年3月分	令和5年2月28日	24,220		62	0	600.656	600
令和5年4月分	令和5年3月31日	24,220		31	0	300.328	300
令和5年5月分	令和5年4月30日	24,220		1	0	9.688	9
元金合計		1,041,460	遅延損害金合計				266,609

元金・遅延損害金合計 130万8069円

(令和5年5月1日時点)

(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	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有状況	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A (原賃貸借契約占有者)	■サムヘアーデザイン株式会社
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 ■店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 ■店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■A) ■文書(■契約書)	■陳述(■A) <input type="checkbox"/> 文書()
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成12年 4月 1日	
最初の契約等	契約日	平成12年 3月 21日
	期間	平成12年 4月 1日から ■平成22年 3月 31日まで10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	■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	令和 2年 4月 1日から ■令和12年 3月 31日まで10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
当事者	借主	<input type="checkbox"/> 所有者 ■その他(A)
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 ■その他(A)
賃料・支払時期	毎月 金100,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (年 月分～ 年 月分) <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (年 月分～ 年 月分) <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない [敷金 660,000円 <input checked="" type="checkbox"/> ある [保証金 1,800,000円	<input 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 type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	保証金について、①金180,000円が賃貸人の取得として償却される。 ②1,620,000円については、10回に分割して毎年3月31日に賃借人に返還される。	
執行官の意見	■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
■ A (占有者代表者)	<p>1 本件建物は、私が所有者から賃借して、理髪店の店舗として使用しています。</p> <p>2 理髪店は、サムヘアーデザイン有限会社が営業しています。私は、同社の代表者取締役です。</p> <p>3 私個人と、サムヘアーデザイン有限会社の間で本件建物の賃貸借契約はありません。私個人が賃借して、会社が使用しているのです。</p> <p>4 本件建物は、平成12年4月1日から10年契約で私個人が賃借しましたが、その後の10年間はサムヘアーデザイン有限会社が賃貸借契約を締結していたのです。令和2年に契約するとき、専門家に相談したところ個人で借りた方が良くと言われたので、また私個人が借りることになったという経緯があります。</p> <p>5 本件建物の賃料は100,000円ですが、所有者の負担する管理費とは別に、賃借人負担管理費月額36,570円と電気水道料金を使用量に応じて管理組合に支払っています。</p> <p>6 賃料については、平成21年頃から横浜商業信用組合の差し押さえにより、同組合に支払いをしています。ただし、保証金の償却分については、家賃と相殺しているため、その金額は支払っていないのです。</p> <p>7 雨漏り水漏れ等の建物使用上の不具合はありません。</p> <p>8 室内のエアコンは、管理組合が管理しています。</p> <p>9 このビルは、1、2階がテナントビルで、3階が居住者用の駐車場、4階から上は居住者用建物です。</p>

執行官の意見	
1	関係人の陳述及び立入調査の結果によれば、本件建物は、Aが所有者から賃借し、サムヘアーデザイン有限会社が理髪店の店舗として使用していることが認められる。賃料等については、3枚目記載のとおりである。
2	サムヘアーデザイン有限会社の占有権原は、同社の代表者取締役であるAから無償で借りていることが認められるので、使用借権であると思料する。
3	所有者とサムヘアーデザイン有限会社の名義で賃貸借契約を行っていた時期があるが、当初の契約を承継・更新しているものであるから、当初の占有も承継されていると思料する。
4	所有者に対し、照会書を送付したが、何らの回答も得られなかった。
5	管理組合代理人が提出した、滞納管理費の報告書(2-②枚目)から(2-⑦枚目)のうち、次の誤記があると思料する。
①	2-⑤枚目、2-⑥枚目 誤) 東京簡裁平成27年(ハ)第35295号 正) 東京簡裁平成26年(ハ)第35295号
②	2-⑥枚目 誤) 横地R元(ロ)15642号 正) 東簡R元(ロ)15642号
6	評価人の調査によれば、本件一棟の建物の敷地(物件2土地)は、南東側、南西側、北東側、北西側で建築基準法上の道路である市道に接している。

(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4月5日(水) 16:50-17:00	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 施錠不在 通知書差置
令和5年4月12日(水) : - :	書面照会 (FAX)	管理組合に照会書送付
令和5年4月12日(水) 16:10-16:20	横浜地方法務局 横須賀支局	現在事項証明書交付申請 (土地登記)
令和5年4月13日(木) 15:00-15:45	目的物件所在地	立入調査 写真撮影 Aと面談 [評価人同行]
令和5年4月19日(水) : - :	書面照会 (郵送)	所有者に照会書送付
令和5年4月27日(木) 16:40-16:50	横浜地方法務局 横須賀支局	現在事項証明書交付申請 (商業登記)
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 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・夜間執行許可を携行した。</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



-18634.921 (座標値種別：図上測定)

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



請求部	所在	横浜市中区野毛町三丁目			地番	160番4				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	IX	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。本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和5年2月2日
 横浜地方法務局

請求番号：26-1
 (1/1)

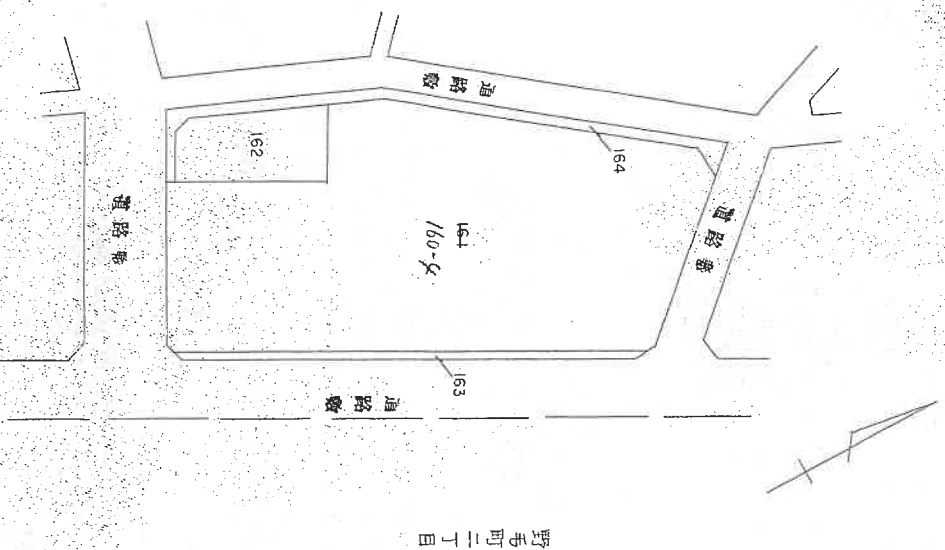
登記官

110475

946176

土地所在図

地番	〒160-5
土地の所在	横浜市中区野毛町三丁目



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(7枚目)

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。
昭和54年2月2日 横浜地方登録局 登記官

(白調連10)

作製者	土地家屋調査士 [Redacted]
申請人	[Redacted]

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(昭和55年5月27日作製)

1/1000

(縮小)

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。
 昭和55年2月2日 横浜地方事務所 登記官

110476

新築 地積測量 946177

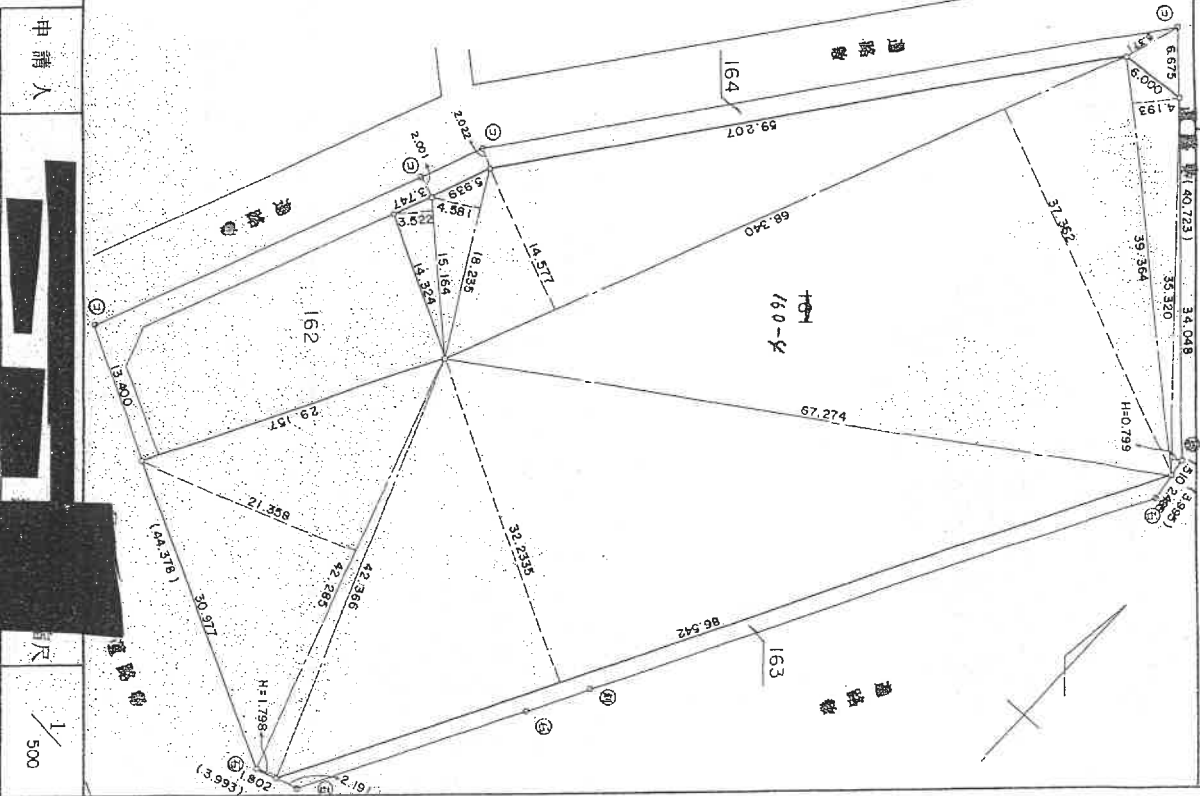
地番 160-4 地積測量 946177
 土地の所在 横浜市 中区 野毛町 三丁目

地番	区	町	丁目	番	面積
160-4					3624.287935
160-4					35.320
160-4					0.799
160-4					28.220680
160-4					155.053252
160-4					3549.511260
160-4					14.577 + 37.362
160-4					4.193
160-4					39.364
160-4					68.340
160-4					18.235
160-4					15.164
160-4					3.522
160-4					53.407608
160-4					83.534535
160-4					53.407608
160-4					2789.551557
160-4					76.174068
160-4					903.123030
160-4					21.358
160-4					42.285

面積計算表

境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	コンクリート
④	列ミ
⑤	柱

製作者 土地家屋調査士 (昭和55年5月27日作製)



この図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

433922 各階平面図

建築物図面
各階平面図

家屋番号	野毛町三丁目 160-4-27	建築物の番号 ちまえる野毛
建築物の所在	横浜市中区野毛町三丁目160番地4	

2階部分

建物番号 206



床面積計算式

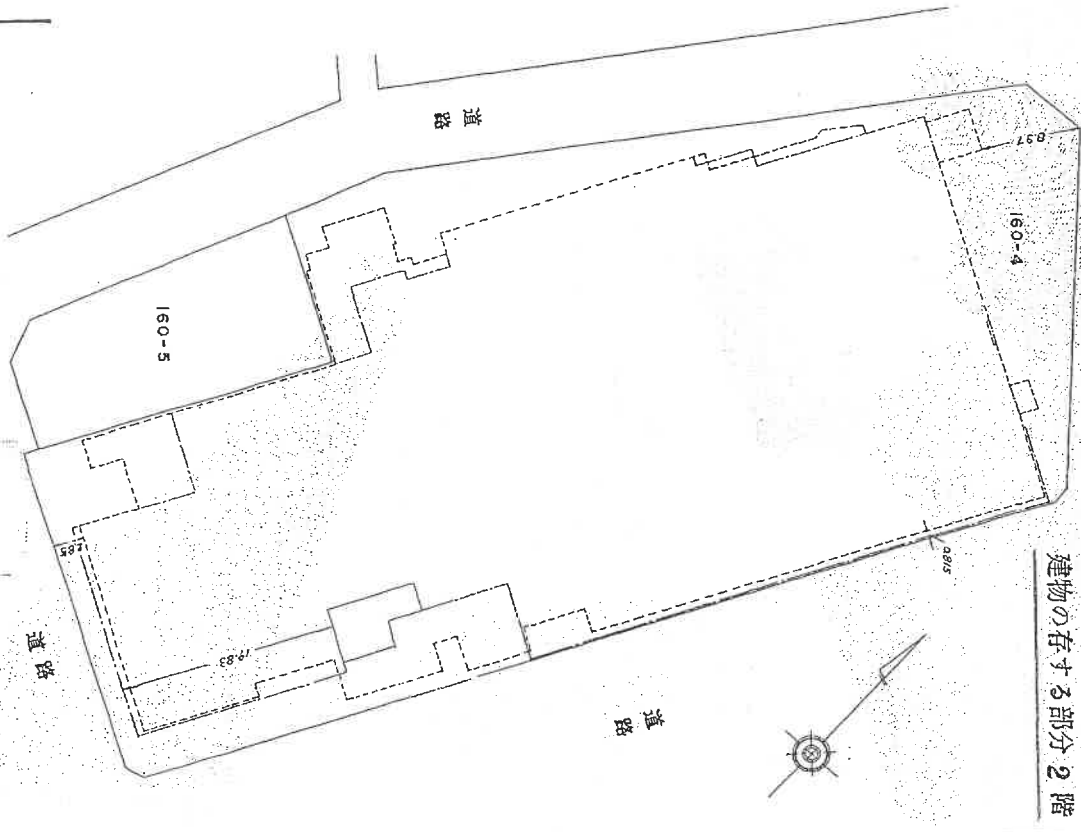
$$5.0507 \times 4.8975 = 24.7358$$

$$2.70 \times 3.28 = 8.8560$$

$$\text{計} \quad 33.5918$$

床面積 33.59^{m²}

(日附連12)



春九年七月拾六日(日加)

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書面である。
令和5年2月2日
横浜地方方法務局
登記番

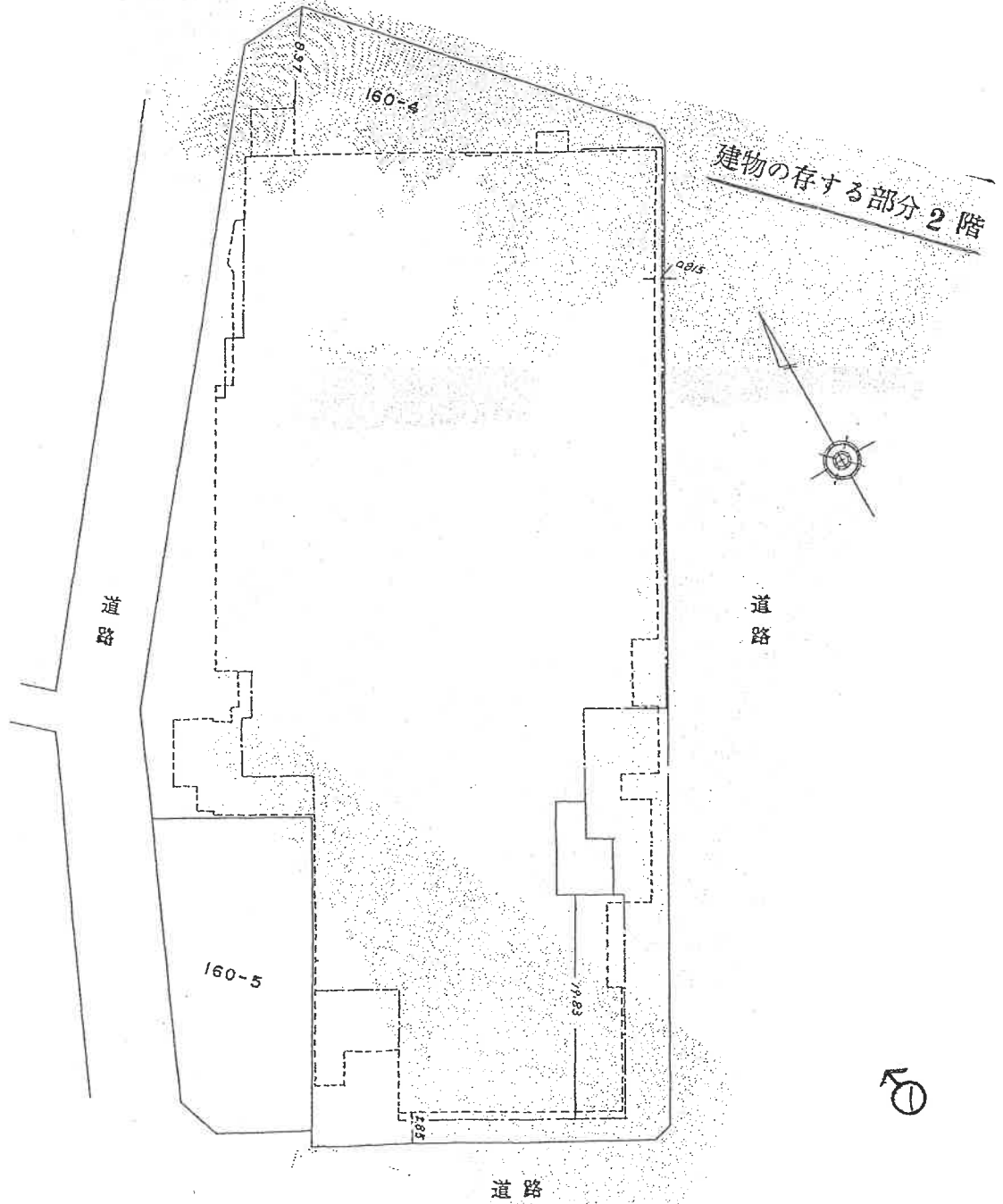
作製者	土地 調査士	縮尺	1 / 250
9年8月1日(作成)			

申請人	縮尺	1 / 500
-----	----	---------

(日本工芸家(建築)士会連合会用紙)

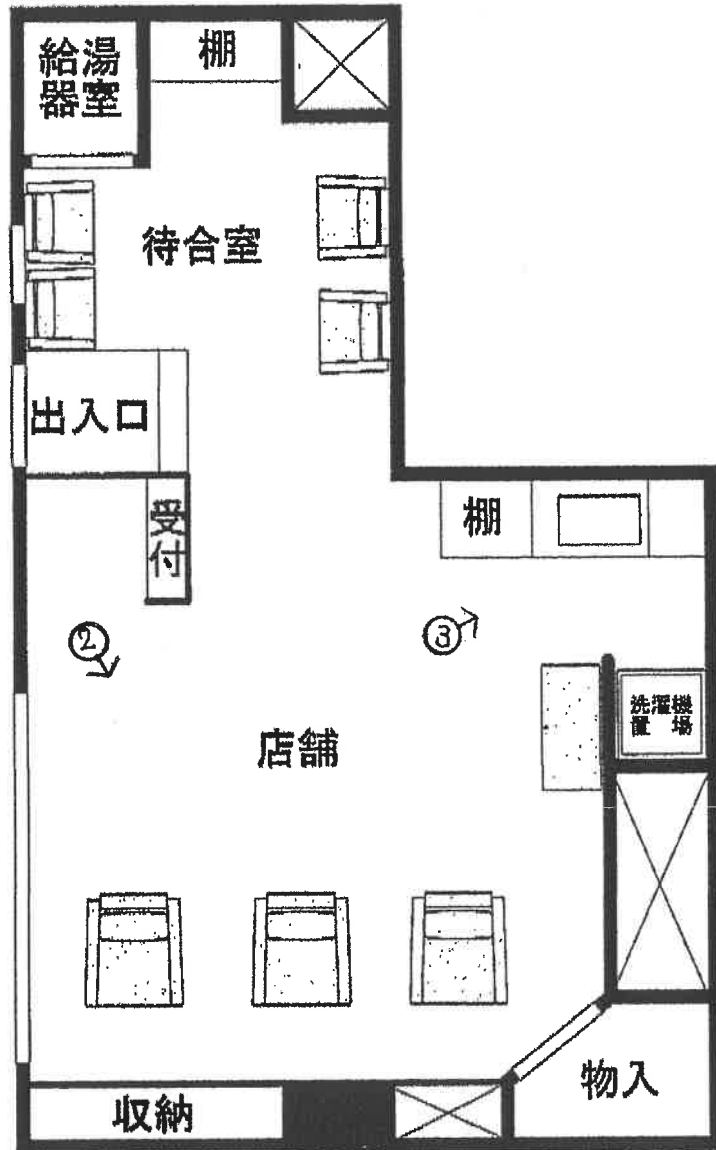
写真撮影位置図

(←○は写真撮影位置・方向)



概略間取図

(←○は写真撮影位置・方向)





1
本件一棟の建物の外観



2



3

余 白

(13 枚目)

令和5年（ケ）第37号
令和5年4月13日 現地調査
令和5年5月23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

一 括 価 格	
金 6,590,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (建物)	金 90,000 円
物件2 (土地)	金 6,500,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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。
- 3 物件2の内訳価格は物件1のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件1の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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(売の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
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 横浜市中区野毛町三丁目160番地4

建物の名称 ちえるる野毛

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野毛町160番4の27

建物の名称 206

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 33.59平方メートル

所有者 株式会社アール・ビー

2 所 在 横浜市中区野毛町三丁目

地 番 160番4

地 目 宅地

地 積 3824.28平方メートル

共有者 株式会社アール・ビー 持分1000000分の2721



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 (物件2)

位置・交通	JR根岸線「桜木町」駅の南西方約220m (道路距離)	
付近の状況	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域	
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	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	600%
	防火規制	防火地域
	その他の規制	第7種高度地区、高度利用地区 (野毛町3丁目地区)
画地条件	地積	3,824.28m ²
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約69m、奥行約47m (最深部)
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側 約23m	市道 (建築基準法第42条1項) に 約86m 接面
	南西側 約15m	市道 (建築基準法第42条1項) に 約31m 接面
	北東側 約8m	市道 (建築基準法第42条1項) に 約34m 接面
	北西側 約8m	市道 (建築基準法第42条1項) に 約69m 接面
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
共有持分	1,000,000分の2,721	
特記事項	建ぺい率は100%に緩和される。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要 (物件1)

マンション名	ちえるる野毛	
建物の用途	店舗・住宅等 (総戸数 112 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	昭和58年11月18日 (登記記載)
	経過年数	約40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地下1階付9階建 延べ 15,692.55m ²	
仕 様	屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル貼、マスチック塗等 その他 : なし	
設 備 等	共同視聴設備、エレベーター、エスカレーター、集合郵便受、 集会所管理事務所、駐車場、自転車置場、ゴミ置場等	
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	株式会社新都市ライフホールディングス
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	地下1階～地上2階が複合商業施設、地上3階が駐車場、地上4階～9階が住宅部分となっている。	

(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	2階 (206号室)				
床	面	積	33.59㎡ (登記面積)			
間	取	り	店舗			
バルコニー等	なし					
仕	様	天	井	プラスターボード貼等		
		床		フローリング等		
設	備	内	壁	ビニールクロス貼等		
		給湯器室、洗濯機置場等				
そ	の	他	なし			
保守管理の状態	普通					
管	理	費	等	管理組合の回答によれば下記のとおり。		
				令和5年5月1日 現在		
					月 額	滞納額
				管 理 費 等	24,220円	7,663,463円
徴収諸費用、 申立費用等		150,859円				
専	有	部	分	の		
利	用	状	況	等		
				<p>令和5年4月13日 : 内部立入調査</p> <p>賃借人であるAが使用占有している。 賃貸借契約内容は以下のとおり。</p> <p>賃貸人 所有者 賃借人 A</p> <p>最初の契約等 平成12年4月1日～平成22年3月31日(10年間) (その後合意更新)</p> <p>現在の契約等 令和2年4月1日から令和12年3月31日(10年間)</p> <p>現行賃料 月額100,000円</p> <p>敷金 660,000円</p> <p>保証金 1,800,000円 (180,000円は賃貸人の取得として償却される。1,620,000円については、令和3年以降、毎年3月31日限り、10回に分割して賃借人に返還される。なお、令和3年は180,000円、令和4年から12年は160,000円ずつ。</p>		

特 記 事 項	<p>◇管理組合に対して、賃借人であるAは、賃貸借契約とは別に管理費月額36,570円の支払いがある。</p> <p>◇関係人の陳述及び立入調査の結果によれば、本件建物は、占有者代表者であるAが所有者から賃借し、サムヘアデザイン有限会社が理髪店の店舗として使用していることが認められる。</p> <p>◇上記会社の占有権原は、同社の代表取締役であるAから無償で借りていることが認められるので、使用借権であると思料する。</p> <p>◇Aが以下のとおり陳述している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃料は、平成21年頃から横浜商業信用組合の差し押さえにより、同組合に支払っている。 ・雨漏り、水漏れ等の建物使用上の不具合はない。 <p>(執行官作成の現況調査報告書参照)</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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格(物件2)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²)	個別 格差	更地価格 (円/m ²)	地積 (m ²)	建付 減価	共有持分	建付地価格 (円)
2	656,000	× 1.25	820,000	× 3,824.28	× 1.00	× $\frac{2,721}{1,000,000}$	= 8,530,000

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 横浜中5-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 590,000\text{円/m}^2 & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{90} & = & 656,000\text{円/m}^2 & \end{array}$$

◇ 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：四方路、マンション適地で優り、形状等で劣り、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。

共有持分：登記上の持分

② 建物価格（物件1）

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。

番号	再調達原価 (円/m ²)	専有面積 (m ²)	専有率	現価率	建物価格 (円)
1	280,000	× 33.59	÷ 0.71	× 0.09	= 1,190,000

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 40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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年}}{(\text{経過年数 } 40\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年})} \times (1 - 0.20) = 0.09$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合	敷地利用権等価格 (円)
2	8,530,000	× 0.4 場所的利益	= 3,410,000

敷地利用権等割合: 敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記の通り積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	個別格差	積算価格 (円)	価格割合
1	1,190,000	+ 3,410,000	× 1.05	= 4,830,000	47.3%
2	8,530,000	- 3,410,000	× 1.05	= 5,380,000	52.7%
合 計				= 10,210,000	100.0%

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 : 1.05 (2階)

位置別補正 : 1.00

その他補正 : 1.00

相乗積 $1.05 \times 1.00 \times 1.00 = 1.05$

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)
546,000	× 1.05	× 1.00	× 33.59	= 19,260,000

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（直接法による）

収益価格は、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して求めた。

総収益（円）	総費用（円）	純収益（円）	還元利回り（%）	その他の補正	総収益（円）
1,557,000	$\times (1-0.242)$	$= 1,180,000$	$\div 7.0$	$\times 1.00$	$= 16,860,000$

総収益： 現在收受している月額支払い賃料等を基に総収益を求めた。

総費用： 維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り： 同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、建物償却率、対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

その他の補正：直ちに必要となる補修費や改装費に係る減価補正、及び賃料水準の持続妥当性と将来の大規模修繕や資本的支出等を勘案した補正（百分率）

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店舗であり、自己使用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	10,210,000	× 0.80	= 8,170,000
比準価格	19,260,000	× 0.80	= 15,410,000
収益価格			16,860,000
調整後の価格			15,410,000

占有減価修正 : 長期賃借権による占有-20%と判定した。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円)	価格割合	案分後の価格(円)
1	15,410,000	47.3%	= 7,290,000
2		52.7%	= 8,120,000

(3)内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費 等 相当額	その他の控除 減価(敷金等)	評価額 (円)
1	7,290,000	× 1.00	× 0.80	× 0.32	- 1,780,000	= 90,000
2	8,120,000	× 1.00	× 0.80			= 6,500,000
一括価格(合計)						6,590,000

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 68% と求めた。

その他の控除(敷金等) : 敷金660,000円及び償却後の返還保証金残額1,120,000円計1,780,000円を控除した。

第6 参考価格資料

1. 公 示 地 横浜中5-5
所 在 : 横浜市中区野毛町2丁目59番3
価 格 : 590,000円/㎡
位 置 : JR根岸線 「桜木町」駅 約450m
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 74㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 南西側 15m 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 : 小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域

2. 固定資産税評価額 (令和4年度)
物件1 (建物) 2,601,824円
物件2 (土地) 1,446,696,242円 (共有持分 1,000,000分の 2,721)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写 (A3判からA4判へ縮小)

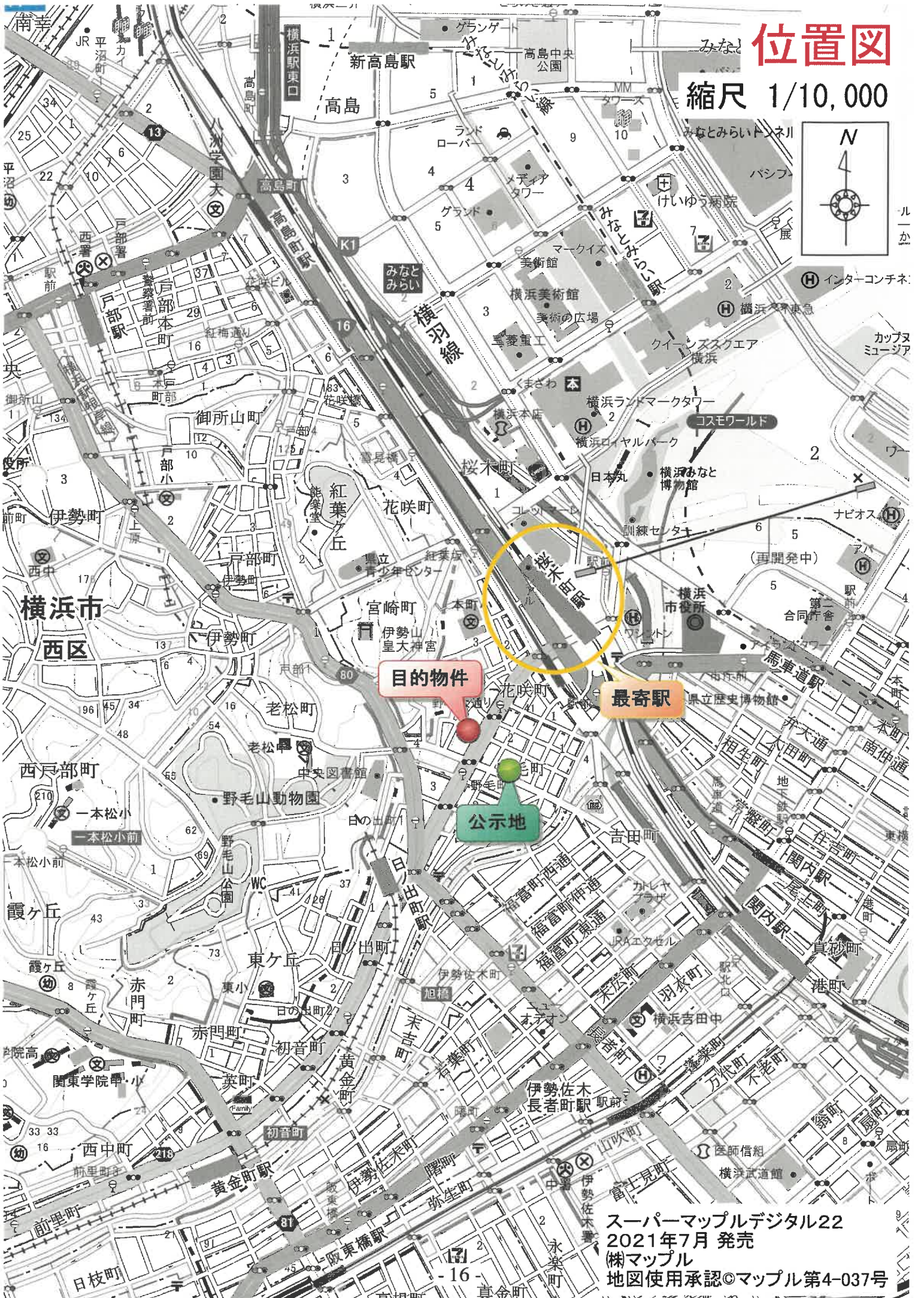
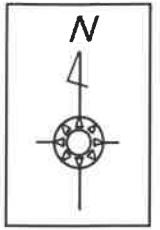
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000



目的物件

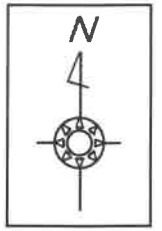
最寄駅

公示地

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4-037号

公図(写)

縮尺 1/500



地区外

物件2

160-4

地区外

160-5

160-7

160-8

地区外

地積測量図(写)

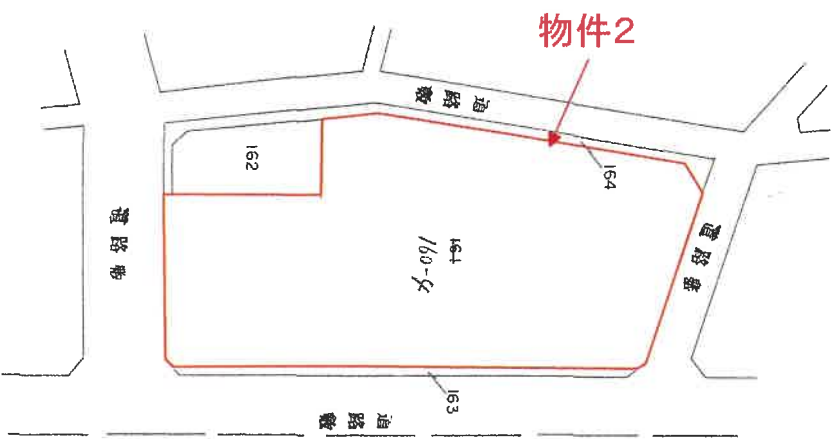
(1/2)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和5年2月2日
 横浜地方法務局
 登記官

登記年月日：昭和55年6月17日

110475

地番	161 160-X	土地所在	横浜市中央区野毛町三丁目
土地の所在	横浜市中央区野毛町三丁目	土地所在	946176



本図面は元図を70%縮小したものである

(目録連10)

製作者

土地家屋調査士

(昭和55年5月27日作製)

申請人

縮尺 1/1000

(日本土地家屋調査士協会会章用紙)

請求番号：26-2

(1/2)

地積測量図(写)

(2/2)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年2月2日
横浜地方検務局

登記官

登記年月日：昭和55年6月17日

110476

所修 160-4 新用 地積測量図 946177
地番 160-4
土地の所在 横浜市中区野毛町三丁目

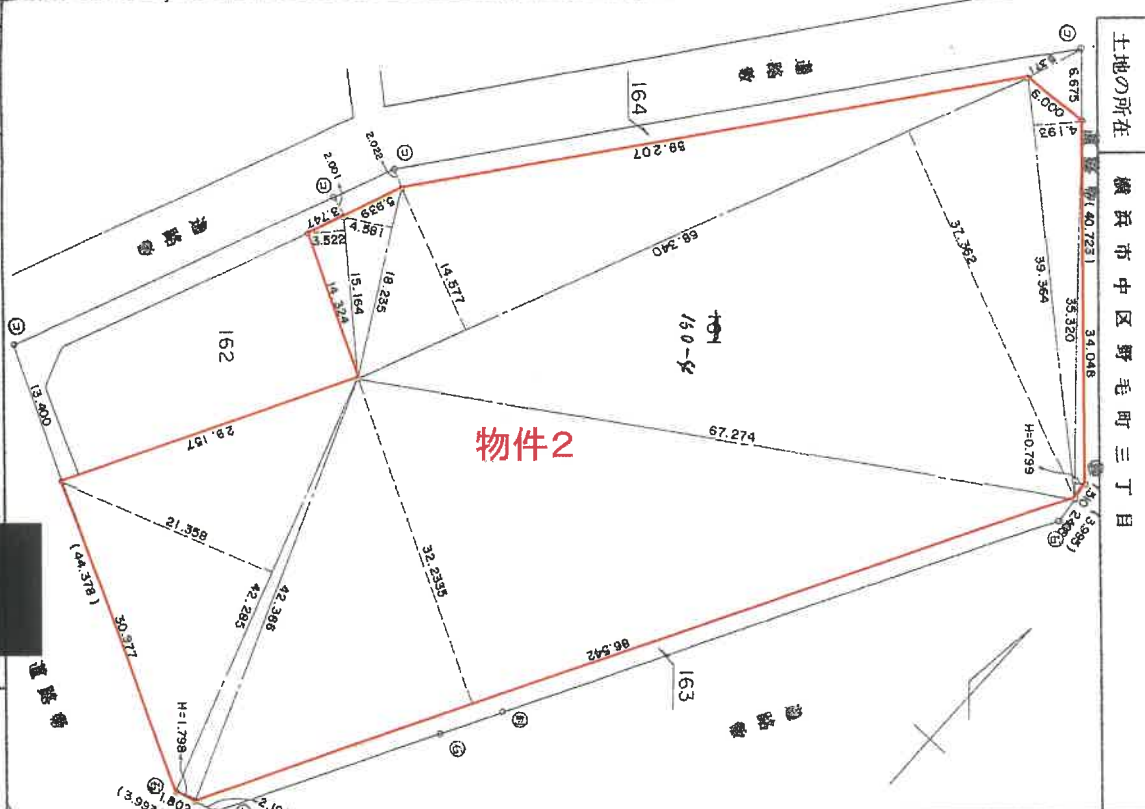
面積計算表

地番	辺長	面積	面積	面積
160-4	42.285	21.358	903.123030	
	42.366	1.798	76.174068	
	86.542	32.2335	2789.551557	
	15.164	3.522	53.407608	
	18.235	4.581	83.534535	
	68.340	14.577 + 37.362	3549.511260	
	39.364	4.193	165.053252	
	35.320	0.799	28.220680	
		計	7648.575990	3824.287995 m ²

境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	コンクリート
④	列
⑤	鉄

製作者 (昭和55年5月27日作製)

申請人 (東京工業大学測量工室用紙)



本図面は元図を70%縮小したものである

建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：昭和59年7月16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。
 令和5年2月2日
 横浜地方検察局
 登記官

433922 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	野毛町三丁目 160-4-217	建物の番号 野毛 ちえるる
建物の所在	横浜市中央区野毛町三丁目160番地4	

2階部分

建物番号 208



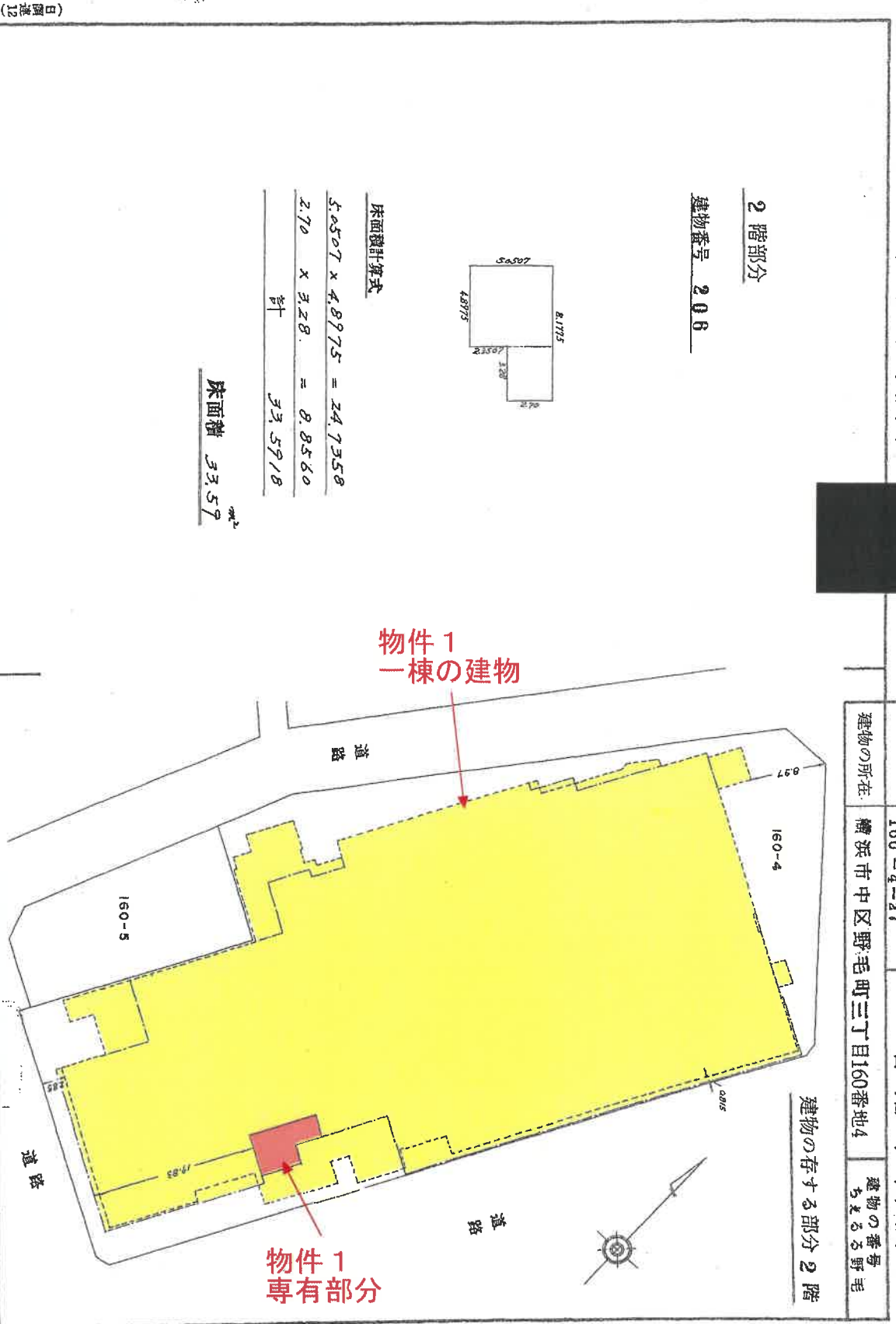
床面積計算式

$$5.507 \times 4.8775 = 24.7358$$

$$2.70 \times 3.28 = 8.8560$$

$$\text{計} \quad 33.5918$$

床面積 33.59^{m²}



建物の存する部分 2階

本図面は元図を70%縮小したものである

昭和九年七月拾六日(日加納)

製作者	士	年 6 月 1 日(作製)	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
士		社会連合会(用紙)					

間取図



令和5年(ケ)第37号