

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月18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21日から 令和 6年 5月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月 4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17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 6月10日 午前10時00分から 令和 6年 6月10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 4月18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	3,340,000 2,672,000		668,000	20,573	4,408
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 横浜市南区高砂町一丁目10番地4

建物の名称 ダイアパレス吉野町第式

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高砂町10番4の110

建物の名称 110号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 16.56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 横浜市南区高砂町一丁目10番4

地 目 宅地

地 積 645.56平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区高砂町一丁目10番24

地 目 宅地

地 積 25.00平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区高砂町一丁目10番25

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 10.01平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の130

物 件 明 細 書

令和 6年 2月14日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 大 石 雅 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 A

期 限 令和7年2月28日まで

賃 料 月額4万8000円

敷 金 4万8000円

保証金 なし

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。株式会社ルクラスと転貸借契約が締結される以前から、Aは元所有者との間で賃貸借契約を締結していた。

株式会社ルクラスの原賃借権は抵当権に後れ、買受人に対抗できない。

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 横浜市南区高砂町一丁目10番地4

建物の名称 ダイアパレス吉野町第貳

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高砂町10番4の110

建物の名称 110号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 16.56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 横浜市南区高砂町一丁目10番4

地 目 宅地

地 積 645.56平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区高砂町一丁目10番24

地 目 宅地

地 積 25.00平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区高砂町一丁目10番25

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 10.01平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の130

令和5年(ケ)第296号
令和5年11月7日受理
令和5年11月27日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 青木清二

(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 横浜市南区高砂町一丁目10番地4

建物の名称 ダイアパレス吉野町第貳

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高砂町10番4の110

建物の名称 110号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 16.56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 横浜市南区高砂町一丁目10番4

地 目 宅地

地 積 645.56平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区高砂町一丁目10番24

地 目 宅地

地 積 25.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区高砂町一丁目10番25

地 目 宅地

地 積 10.01平方メートル

(/ 枚目)

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の130

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"> 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居宅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"/> 別紙回答書のとおり 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	株式会社東急コミュニティー横浜支店 電話 ()	
その他の事項		
敷 地 権	符号1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(符号2、3) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり(符号1) <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(符号2、3) <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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1～3) <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"> 地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 年 月 日 	
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 ⑤・ヌ) 第 296 号
担当執行官 青木 清二

所有者 ()

回 答 書

(該当事項の□に「✓」印を付してください。)

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※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 11 月 10 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	8,300 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	91,300 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	3,610 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	39,710 円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	1.4 %	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	8,345 円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	2023 年 1 月分 ~ 2023 年 11 月分			

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

(回答者) 住所・所在地 横浜市西区楠町 4-7

会社名 (株)東急コミュニティー横浜支店

電話番号

ご担当者名 ()

(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"/> 株式会社ルクラス	
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 checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> 株式会社ルクラス担当者) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸管理業務委託マスターリース契約書)	
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	令和2年12月13日	
最初の契約等	契約日	令和2年12月13日
	期間	令和2年12月13日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和4年12月12日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和4年12月13日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月12日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期	毎月金44,260円 (毎月10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"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	当初の貸主は所有者	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" 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)	<p>1 物件1は、私が平成27年3月1日から賃借して住んでいます。賃貸借契約の内容は、提示した契約書記載のとおりです。貸主は、最初、前所有者でしたが、途中から株式会社ルクラスに替わりました。</p> <p>2 雨漏り、水漏れ等の不具合はありません。ペットは飼っていません。</p>
■ B (所有者破産管財人)	<p>1 物件1については、平成28年6月17日に所有者であったCが株式会社ルクラスと管理委託契約を交わし、その後、同社がCを代理して居住者に賃貸してきました。令和2年12月13日にCが同社と賃貸管理業務委託マスターリース契約を交わした後は、Cが同社に賃貸し、同社が居住者に転貸しています。</p> <p>2 管理委託契約及び賃貸管理業務委託マスターリース契約の内容は、提示した各契約書記載のとおりです。</p> <p>3 Cが所有権を取得する前の賃貸借関係については、分かりません。</p>
■株式会社ルクラス担当者	<p>1 物件1は、平成28年6月17日に所有者Cと管理委託契約を交わしてからは、当社がCを代理してAに賃貸してきましたが、令和2年12月13日にCと賃貸管理業務委託マスターリース契約を交わしてからは、当社がCから賃借し、Aに転貸しています。</p> <p>2 管理委託契約書及び賃貸管理業務委託マスターリース契約の内容は、提示した各契約書記載のとおりです。</p> <p>3 当社から所有者側へは、毎月、転借人から受領した賃料48,000円から、月額手数料2,700円、その消費税270円及び振込手数料770円を控除した44,260円を送金しています。</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 目的物件の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。ユニットバス出入口前の床が一部緩くなっているほか、ユニットバス出入口ドアノブの欠損や壁紙の黄ばみがあるなど、全体的に経年相応の劣化が見受けられた。
- 2 物件1の占有関係について
提示された資料及び関係人の陳述から、5枚目記載のとおり、Aが最先抵当権設定日前から賃借権に基づいて占有しているものと認めた。Aの賃借権は引き受けになる。
なお、提示された資料及び関係人の陳述によると、Aは最先抵当権設定前の平成27年3月1日から前所有者より物件1を賃借し、その後契約を更新してきたところ、令和2年12月13日からは株式会社ルクラスが原賃借人となり、同社からの転借に切り替わったため、Aの占有は引き受けにならないようにも思える。しかしながら、本来、このような原賃貸借の割込がなければ長期賃貸借として保護されたはずのAを保護しないのは酷に過ぎることから、株式会社ルクラスの原賃貸借は割込型の賃貸借として無視し、Aの占有は引き受けになると考えるのが相当である。
- 3 符号2、3土地の現況地目は、現地の状況及びいずれも公共の用に供する道路として非課税とされていることから、公衆用道路と認めた。
- 4 評価人の調査によると、本マンション敷地の北西側に接する道路は市道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

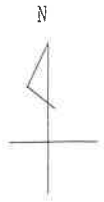
(7枚目)

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 11月 9日 (木) 16:40 — 16:55	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 5年 11月 10日 (金) 11:35 — 11:40	執行官室	Aから電話聴取
令和 5年 11月 10日 (金) 17:18 — 17:24	当職携帯電話	Bから聴取 (同日Bから資料受領)
令和 5年 11月 10日 (金) : — :	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス (即日回答書受領)
令和 5年 11月 14日 (火) 15:20 — 15:30	横浜地方法務局川崎支局	法人登記事項証明書、隣接土地登記事項証明書等受領
令和 5年 11月 16日 (木) 8:20 — 8:40	目的物件所在地	Aと面談、立入調査 (評価人同行)
令和 5年 11月 16日 (木) 14:10 — 14:15	当職携帯電話	Bから聴取 (11月17日Bから資料受領)
令和 5年 11月 16日 (木) 14:20 — 14:30	当職携帯電話	株式ルクラス担当者から聴取
令和 5年 11月 16日 (木) : — :	執行官室	株式会社ルクラスへ照会書ファックス (即日資料受領)
<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>		

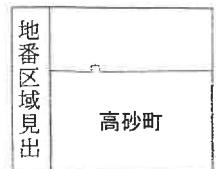
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

イ 10-39 ハ 10-46 ホ 10-36 ト 10-51 リ 10-41 ル 10-29
 ヨ 10-45 ニ 10-47 ヘ 10-35 チ 10-28 レ 10-54 ム つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	横浜市南区高砂町一丁目		地番	10番4	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和45年8月31日		備付年月日(原図)		種類	旧土地台帳附属地図
					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11月14日

横浜地方法務局川崎支局

登記官

(9 枚目)

請求番号：16-1
(1/2)

公用

ヲ 10-32
リ 10-55
カ 10-57
コ 25-8

本図面はA2判をA4判
に縮小したものである

登記年月日：昭和62年5月19日

公用

令和5年11月14日

横浜地方方法務局川崎支局

登記官

(11 枚目)

前 10-4 後 10-4、24、25 新 10-4、24、25

地積測量図 719009

地番 10~4、24、25

土地の所在 横浜市南区高砂町ノ丁目

210220

Ⓐ 10~4

$$680.59 - (25.00355 + 10.0189) = 645.56845$$

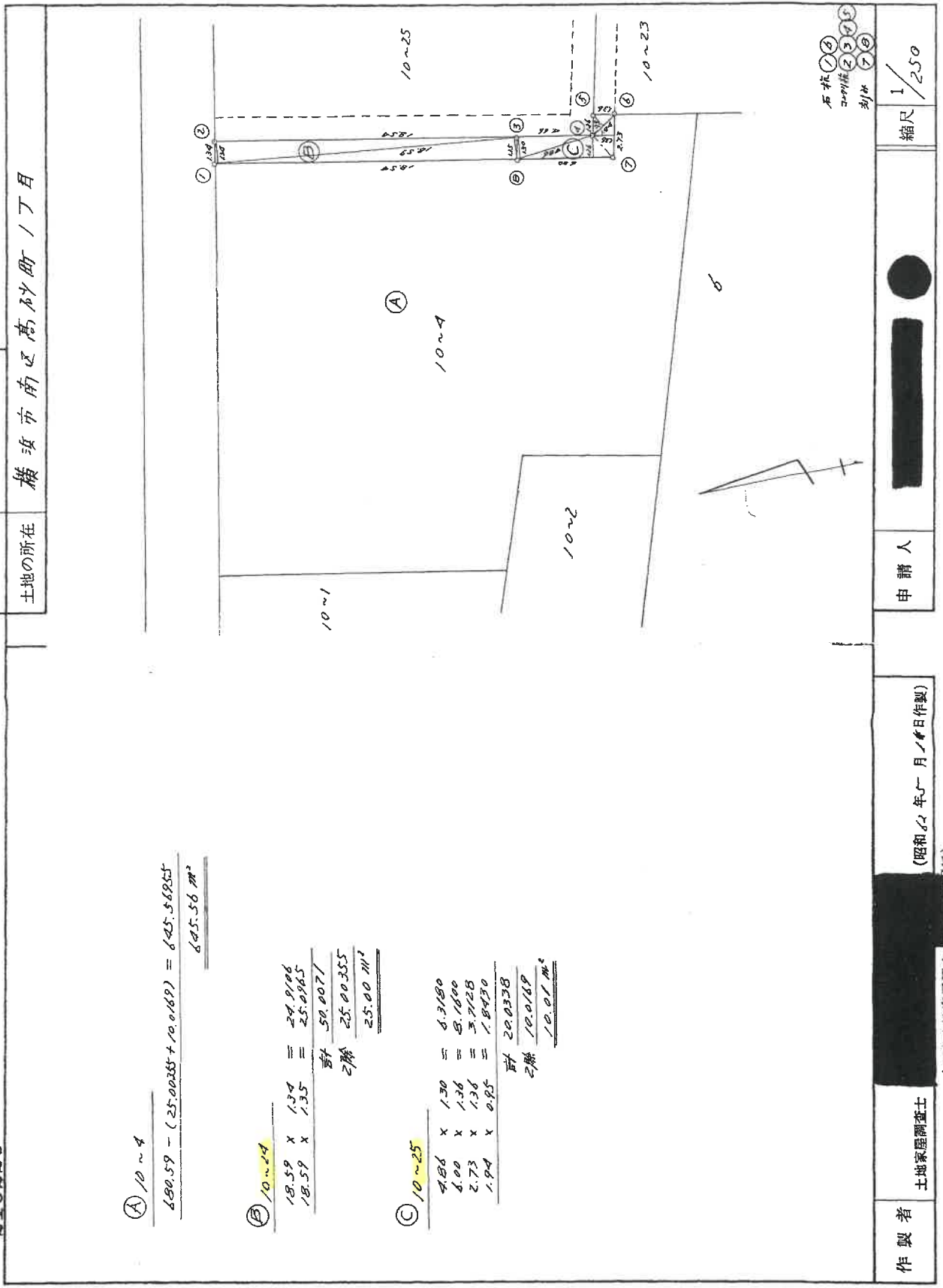
$$\underline{645.56845}$$

Ⓑ 10~24

18.59	x	1.34	=	24.9106
18.59	x	1.35	=	25.0985
計				50.0071
2解				25.00355
				<u>25.00</u> m ²

Ⓒ 10~25

4.84	x	1.30	=	6.2920
6.00	x	1.36	=	8.1600
2.73	x	1.36	=	3.7128
1.94	x	0.95	=	1.8430
計				20.0078
2解				10.0189
				<u>10.01</u> m ²



本図面はⒶ判をA4判に縮小したものである

石杭 ①②③④⑤⑥⑦⑧
コンクリート
刻印

縮尺 1/250

申請人

(昭和62年11月14日作製)

土地家屋調査士

作製者

(日本土地家屋調査士協会管理用紙)

(日調番号)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方方法務局管轄)

請求番号：16-2

登記年月日：昭和63年8月16日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方方法務局管轄)

令和5年11月14日

横浜地方方法務局川崎支局

登記号

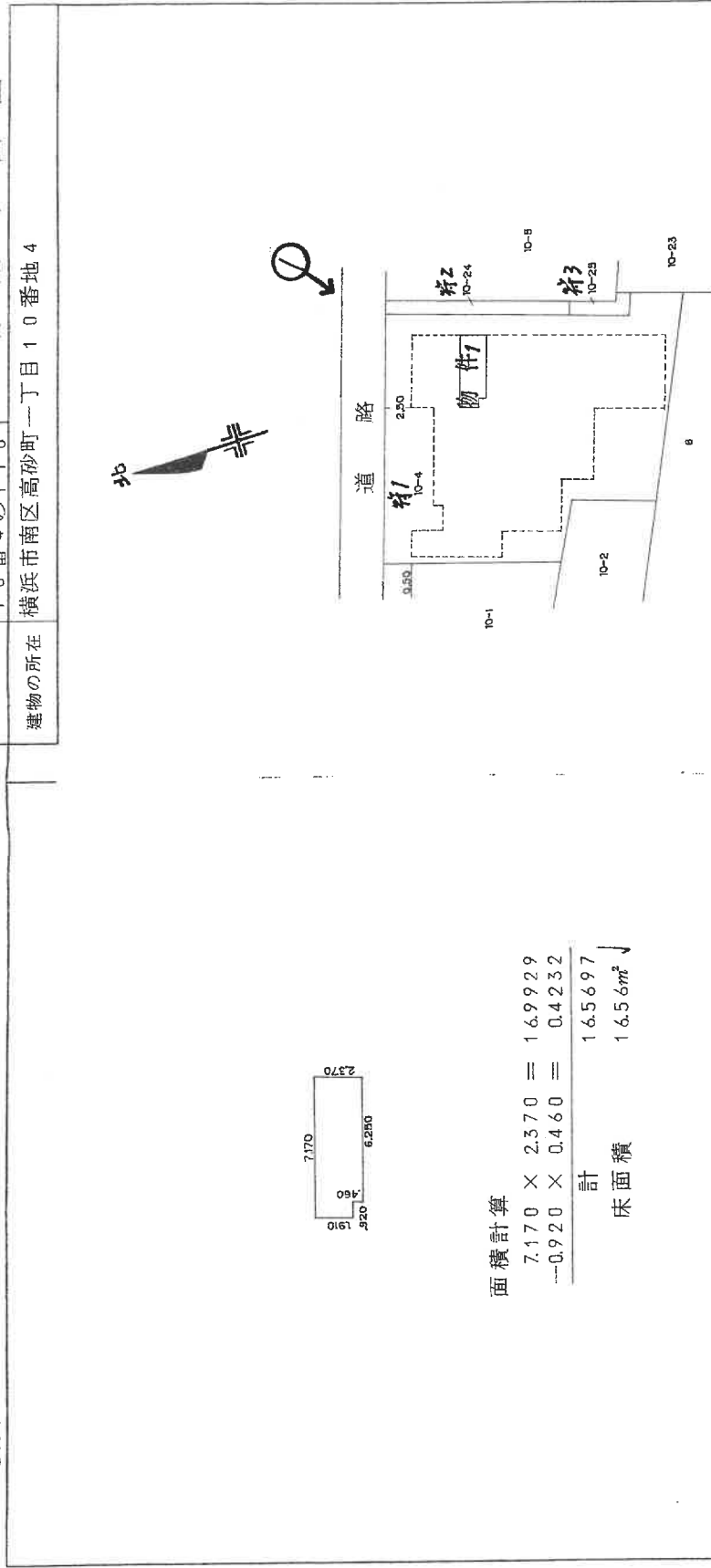
(12 枚目)

請求番号：16-3

建物区画平面図

家屋番号
高砂町一丁目
10番4の110
建物の所在
横浜市南区高砂町一丁目10番地4

524708 各階平面図



面積計算

$7.170 \times 2.370 = 16.9929$

$--0.920 \times 0.460 = 0.4232$

計

床面積 16.5697

$16.56m^2$



物件7
建物の存する部分1階
建物番号1110号

←○は撮影位置及び方向

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

(縦書き)

作製者

土地調査士
家屋

昭和63年7月18日(作製)

縮尺 1/250

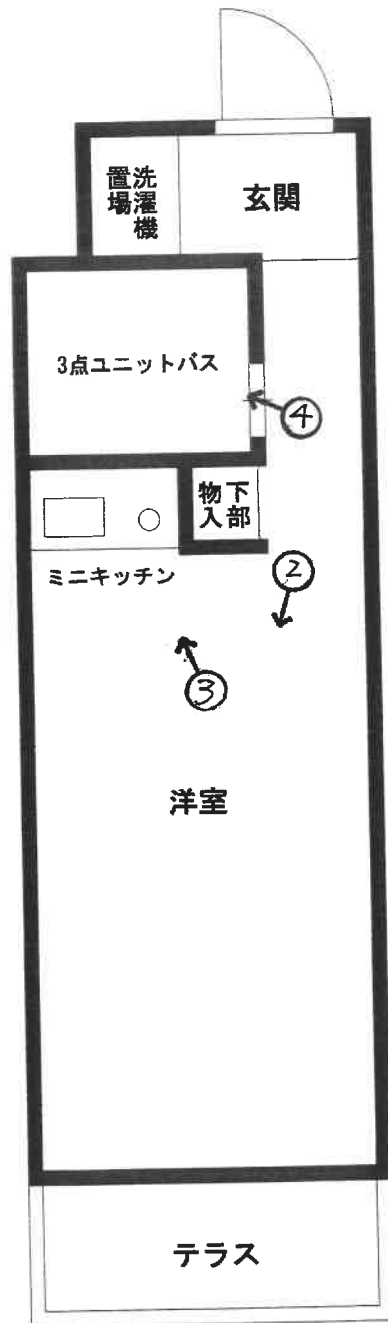
申請人

縮尺 1/500

(日調連12)

間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向



①

物件1を含む一棟の建物



②



(14 枚目)

③



④



(15 枚目)



令和 5 年 (ケ) 第 296 号
令和 5 年 11 月 16 日 現地調査
令和 5 年 12 月 18 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 3,340,000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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については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	土地の符号2 地目 公衆用道路 土地の符号3 地目 公衆用道路
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 横浜市南区高砂町一丁目10番地4

建物の名称 ダイアパレス吉野町第貳

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高砂町10番4の110

建物の名称 110号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 16.56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 横浜市南区高砂町一丁目10番4

地 目 宅地

地 積 645.56平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区高砂町一丁目10番24

地 目 宅地

地 積 25.00平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区高砂町一丁目10番25

地 目 宅地

地 積 10.01平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の130



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	横浜市営地下鉄ブルーライン「吉野町」駅の南東約450m（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	マンション、一般住宅、事業所等が混在する地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他	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 （規模、形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	645.56㎡ やや不整形 北西側間口約25m、奥行約25m内外 ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側幅員約4.5m舗装市道（建築基準法第42条1項）に約25m、北東側幅員約3mの舗装私道（建築基準法第42条2項）に約24.5m、それぞれほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	目的物件の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	1万分の130

特 記 事 項	① 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 北東側接面私道について、後記符号2及び3土地等を含め標記の現況幅員となっている。
---------	---

2 土地の概況及び利用状況等（土地の符号2，3）

画 地 条 件 (規模、形状等)	符号2土地：25.00㎡ 符号3土地：10.01㎡ 計35.01㎡ 形状は带状地である。	
土地の利用状況等	符号2及び3土地は、目的外土地（10番44、10番45外）とともに、不特定多数の用に供されている道路として利用されている。	
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	1万分の130
特 記 事 項	① 非課税である。 ② 符号3土地内に電柱が存する。	

3 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス吉野町第貳	
建物の用途	住宅等（総戸数80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63年7月6日新築（登記記載）
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約14年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ1,744.86㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	エレベーター、オートロック、集合郵便受等	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	委託
	管理会社	株式会社東急コミュニティー横浜支店
	その他	ー
管理の状況	普通	
特記事項	なし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1階(110号室)：中間住戸 主要開口部の方位：北東向き		
床 面 積	16.56m ² (登記面積)		
間 取 り	1 R		
バルコニー等	テラスあり		
仕 様	天井	クロス貼等	
	床	フローリング等	
	内 壁	クロス貼等	
	設 備	3点ユニットバス、キッチン等	
	そ の 他	特になし	
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11月10日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	8,300 円	91,300 円
	修繕積立金	3,610 円	39,710 円
	備 考	年14%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金：8,345 円	
専有部分の 利用状況等	令和5年11月16日：内部立入調査 賃借人である株式会社ルクラスが転借人Aに転貸し、転借人Aが占有（居住）している。 【賃貸借契約の概要】 賃 貸 人 所有者 賃 借 人 株式会社ルクラス 占 有 開 始 令和2年12月13日 当 初 契 約 日 令和2年12月13日 契 約 期 間 令和2年12月13日から令和4年12月12日迄の2 年間 月 額 家 賃 44,260円		

	<p>そ の 他 上記契約期間経過後更新されており、現在の契約期間は令和4年12月13日から令和6年12月12日迄の2年間である。</p> <p>【転貸借契約の概要】</p> <p>転 貸 人 株式会社ルクラス 転 借 人 A 占 有 開 始 平成27年3月1日 当初契約日 平成27年2月16日 契 約 期 間 平成27年3月1日から平成29年2月28日迄の2年間 月 額 家 賃 48,000円 敷 金 48,000円 そ の 他 上記期日より前所有者から物件1を賃借していたが、令和2年12月13日からは株式会社ルクラスが原賃借人となり、同社からの転借に切り替わった。上記契約期間経過後、合意更新されており、現在の契約期間は令和5年3月1日から令和7年2月28日迄の2年間である</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>① 3点ユニットバスドアの取手が外れている。 ② 3点ユニットバス前の床に緩みの存在が認められる。 ③ その他建物内外装及び諸設備については、経年等による劣化が見られた。 ④ 諸設備の不具合有無は確認出来なかった。</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	× 16.56	÷ 0.71	× 0.20	= 1,590,000

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 36 年、経済的残存耐用年数 14 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 30%

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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 14 年}}{(\text{経過年数 36 年} + \text{経済的残存耐用年数 14 年})} \times (1 - 0.30) = 0.20$$

(2) 敷地権価格

① 符号 1 土地

敷地権の目的である符号 1 土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
293,000	× 0.95	278,000	× 645.56	× 1.0	× $\frac{130}{10000}$	= 2,330,000

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。

地価調査地 南(県)5-8

$$\begin{array}{cccccc} & & & \text{標準化} & & \\ & & & \text{補 正} & & \\ \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 377,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{130} & = & 293,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇時点修正：令和5年7月1日から評価日までの推定変動率である。
- ◇標準化補正：補正の必要はない。
- ◇地域格差：地価調査地の所在地域は対象地域と比し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。
- 個別格差：接面状況、地積、形状等の総合格差で上記のとおり。
- 地積：登記数量
- 建付減価：要しない。
- 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

②符号2及び3土地

符号2及び3土地は公衆用道路として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して符号2及び3土地の敷地権価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	価値率	地積 (㎡)	敷地権割合	敷地権価格 (円)
293,000	× 0.10	× 35.01	× $\frac{130}{10000}$	= 10,000

標準画地価格：①のとおり。

価値率：10%と判定した。

③敷地権価格

符号1土地と符号2及び3土地の敷地権価格を合算して、目的土地の敷地権価格を求めた。

$$2,330,000 \text{ 円} + 10,000 \text{ 円} = 2,340,000 \text{ 円}$$

(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)
1,590,000	+ 2,340,000	× 0.90	= 3,540,000

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とおり

階層別補正：0.96 (1階)

位置別補正：0.94 (主要開口部：北東側、中間住戸)

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 0.96 \times 0.94 \times 1.00 = 0.90$$

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)
386,000	× 0.90	× 1.00	× 16.56	= 5,750,000

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

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、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	総費用 (経費比率)	純収益 (円)	還元利回 り	その他 補正	収益価格 (円)
585,000	$\times (1 - 0.525)$	= 278,000	$\div 7.5\%$	$\times 1.0$	= 3,710,000

総収益：現行の支払賃料等を検討し、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等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、これに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。

その他補正：今後必要となる補修費や改装費に係る減価補正のほか、違反・欠陥箇所等の有無及び賃料水準の持続妥当性等も勘案して査定した。

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向けマンションであり、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、比準価格を関連付け、積算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：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	3,540,000	× 1.00	= 3,540,000
比準価格	5,750,000	× 1.00	= 5,750,000
収益価格			3,710,000
調整後の価格			4,510,000

占有減価修正：目的物件には最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着しているが、物件特性及び賃料水準等を考慮して減価なしと判定した。

(2) 評価額の判定

調整後の価格 （円）	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費 等相当額の 減価	その他の控 除減価（敷 金等）	評 価 額 （円）
4,510,000	× 1.0	× 0.8	× 0.94	－ 48,000	= 3,340,000

市場性修正：要しない。

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・修繕積立金滞納額元本のみを基礎に6%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：引き受け敷金

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 南（県）5-8

所 在：横浜市南区高砂町2丁目25番19外
価 格：377,000 円/m²
位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「吉野町」駅約350m
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：155 m²
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 道 路：北22m市道
用途指定等：商業地域（建蔽率80%、容積率400%）、防火地域
地 域 の 概 要：店舗、マンション、事業所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） 1,469,549 円
符号1（土地） 117,428,655 円（敷地権割合1万分の130）
符号2（土地） 非課税
符号3（土地） 非課税

第7 附属資料の表示

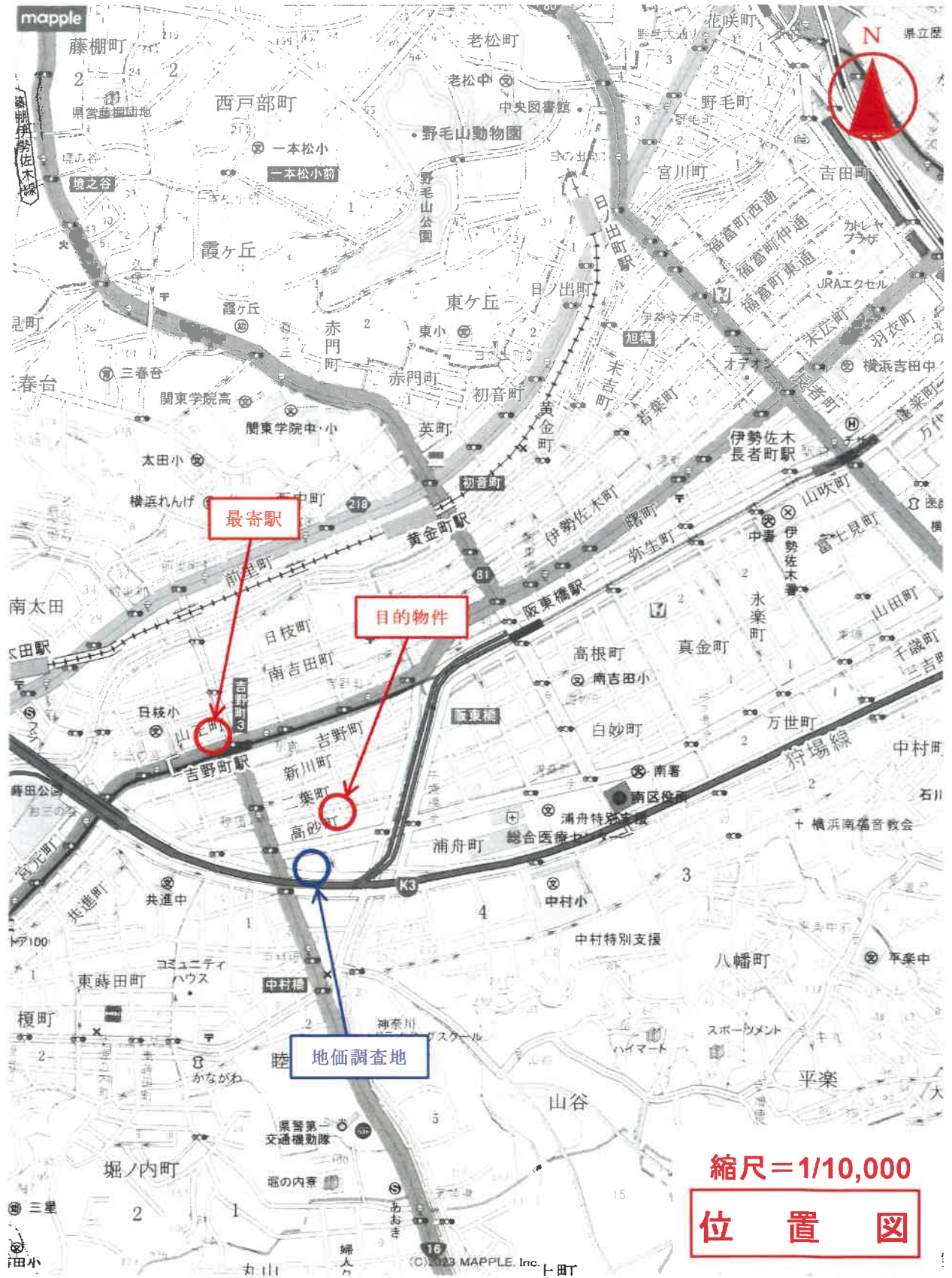
位置図

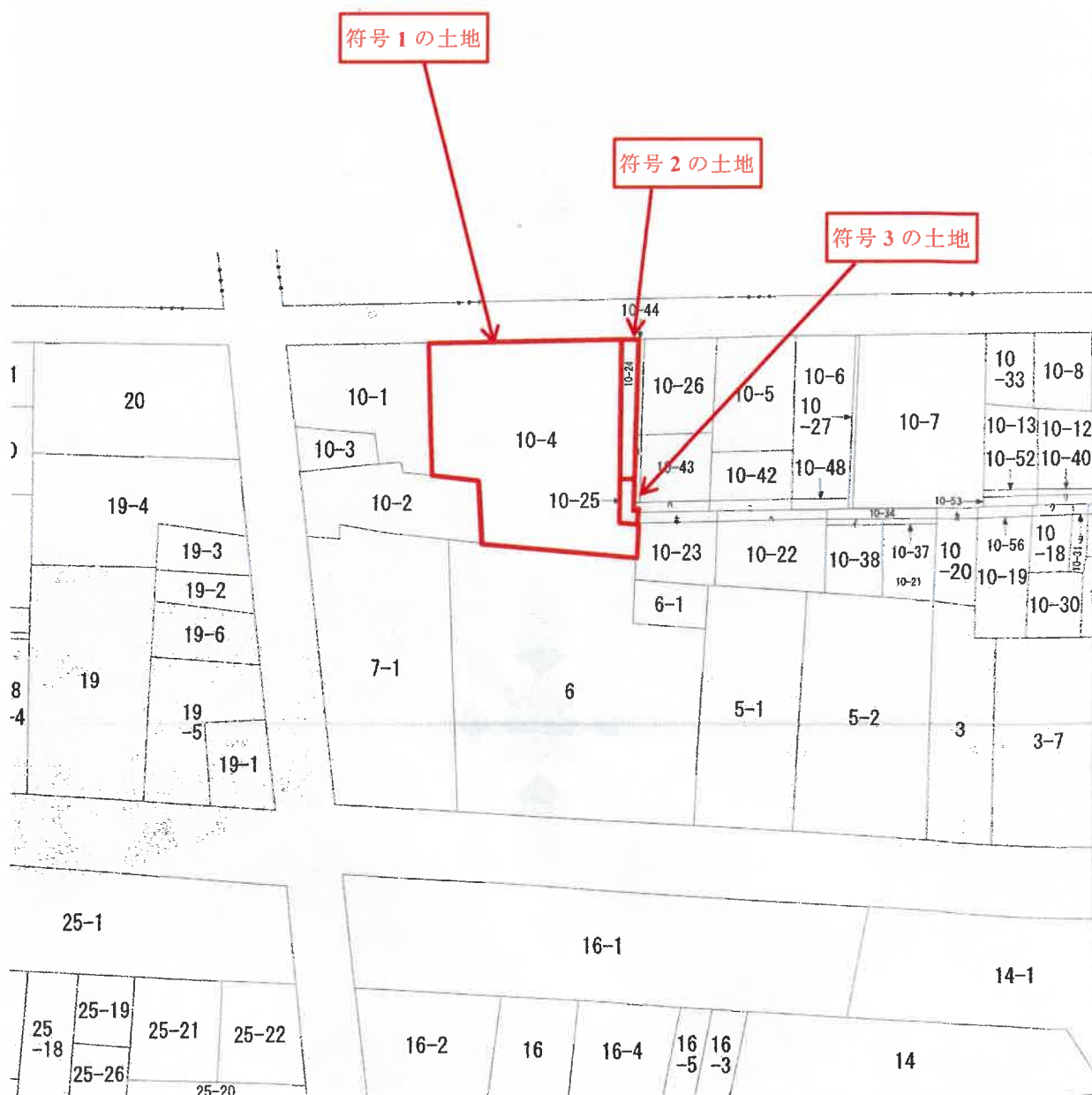
公図写（目的物件をA4判に抜粋したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上





縮尺 = 1/600

公 図 写

(本図面は目的物件をA4版に抜粋したもの)

524708

各階平面図

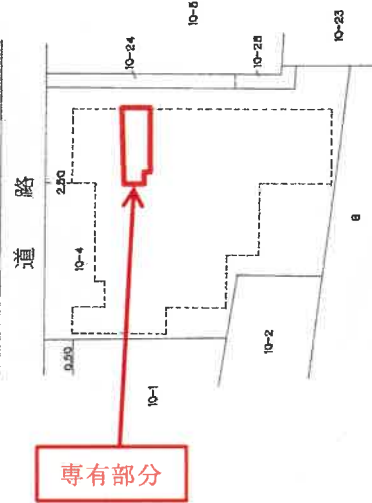
建物図面

家屋番号 高砂町一丁目
10番4の110
建物の所在 横浜市南区高砂町一丁目10番地4



面積計算

$$\begin{aligned}
 &7.170 \times 2.370 = 16.9929 \\
 &-0.920 \times 0.460 = 0.4232 \\
 \hline
 &\text{計} \quad 16.5697 \\
 &\text{床面積} \quad 16.56\text{m}^2 \downarrow
 \end{aligned}$$



建物の存する部分1階
建物番号1110号

製作者

18日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面写

(本図面はA3版からA4版に縮小したもの)

建物間取図

