

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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市西区霞ヶ丘41番地1

建物の名称 ラ・パルフェ・ド・セヴェール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 霞ヶ丘41番1の304

建物の名称 304

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 14.23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 横浜市西区霞ヶ丘41番1

地 目 宅地

地 積 595.08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 25分の1

物 件 明 細 書

令和 6年 2月 21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	ネクストライズ株式会社
期 限	令和7年9月30日まで
賃 料	月額3万7800円
敷 金	なし
保証金	なし
特 約	転貸可

転借人を入居させるにあたり、都度鍵交換を行うことを予め承認するものとする

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。



※11※

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市西区霞ヶ丘41番地1

建物の名称 ラ・パルフェ・ド・セヴェール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 霞ヶ丘41番1の304

建物の名称 304

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 14.23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 横浜市西区霞ヶ丘41番1

地 目 宅地

地 積 595.08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 25分の1



令和 5年(ケ)第 293号
令和 5年11月14日受理
令和 5年12月18日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 玉田 浩一郎

(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 横浜市西区霞ヶ丘41番地1

建物の名称 ラ・パルフェ・ド・セヴェール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 霞ヶ丘41番1の304

建物の名称 304

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 14.23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 横浜市西区霞ヶ丘41番1

地 目 宅地

地 積 595.08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 25分の1



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 { 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"/> 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	K&K PARTNERS法律事務所	
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"/> 雑種地(符号)	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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"/>	
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) <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 { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

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"/> ネクストライズ株式会社	
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"/> A (物件1建物居住者)、 <input checked="" type="checkbox"/> B (ネクストライズ株式会社担当者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (<input checked="" type="checkbox"/> 賃貸借契約書)	
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	平成29年 4月28日	
最初の契約等	契約日	平成29年 4月28日
	期間	平成29年 4月28日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 4月30日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" 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	令和 5年 9月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 9月30日まで <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 <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期	毎月 金37,800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"/> 転貸可 <input checked="" type="checkbox"/> 転借人を入居させるにあたり、都度鍵交換を行う事を予め承認するものとする。 <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	ネクストライズ株式会社の前の借主は INRISE株式会社 ネクストライズ株式会社の前の貸主は INRISE株式会社	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	Aの陳述によれば、INRISE株式会社以前に契約している会社があったと思われる。 Aの陳述によれば、INRISE株式会社以前に契約している会社があったと思われる。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和 5 年 (ケ) 第 293 号
担当執行官 玉田浩一郎 様

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 30 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	5,000 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	330,000 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	5,100 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	317,700 円
<input checked="" type="checkbox"/> 水道料	月額	2,100 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	138,213 円
<input checked="" type="checkbox"/> 違約金としての 弁護士費用等	月額	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	323,414 円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	年14%	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	291,692 円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	令和30年7月分~令和5年12月分 平成			

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (ネクストライズ株式会社担当者)</p>	<p>(11月18日付陳述書による)</p> <p>1 物件1建物は債務者兼所有者からネクストライズ株式会社が賃借しています。現在の契約期間は令和5年9月1日から令和7年9月30日までで、賃料は月額37,800円で毎月10日限り当月分支払です。敷金はありません。「転借人を入居させるにあたり、都度鍵交換を行う事を予め承認するものとする。」との特約があります。</p> <p>2 物件1建物はネクストライズ株式会社がAに賃貸しています。最初に契約したのは平成24年12月6日で、契約期間は平成24年12月6日から平成26年12月5日まででした。現在の契約期間は令和4年12月6日から令和6年12月5日までです。賃料は月額42,000円で月末限り翌月分支払です。敷金はありません。</p>
<p>■ A (物件1建物居住者)</p>	<p>1 私は物件1建物を賃借して居住しています。平成24年12月ころから賃借しており、管理会社は何度か変更しており、初めは嘉七という会社でした。</p> <p>2 マンションエントランスと居室のインターフォンが故障しています。洋室のエアコンが故障しています。窓ガラスにヒビ割れがあります(写真⑤参照)。</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

(5枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、間取図及び写真のとおりである。物件1建物の占有者及び占有権原は、内部の状況、関係人の陳述及び提示文書から2、3枚目記載のとおり認めた。なお、債務者兼所有者へ送付した照会書に対する回答はない。A陳述の不具合のほか、室内には、全体的に汚損が顕著に見られた（写真③④参照）。
- 2 マンション敷地内には、タイルの剥がれている箇所が見られた（写真⑥参照）。
- 3 評価人の調査によれば、本件敷地は南東側で建築基準法42条2項に該当する市道に、北東側で建築基準法上未判定の市道に、それぞれ接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

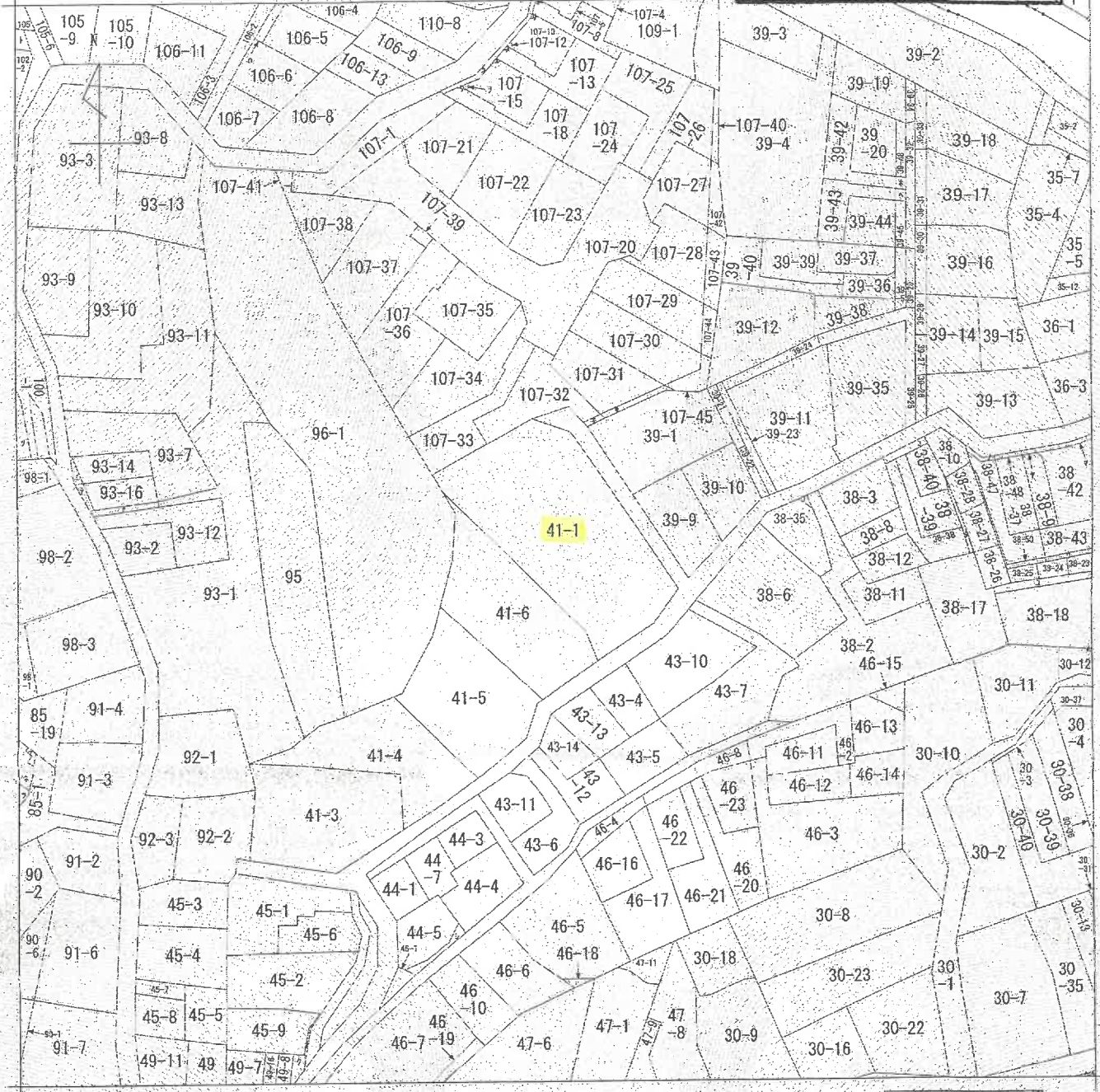
(6枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年11月14日 (火) 13:35—13:50	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
5年11月15日 (水) : — :		債務者兼所有者へ照会書発送
5年11月15日 (水) : — :		東京電力へ照会書発送
5年11月15日 (水) : — :		管理会社へ照会書送信
5年11月17日 (金) 11:19—11:24	横浜地方法務局川崎支局	法人登記事項証明書申請受領等
5年11月17日 (金) : — :		ネクストライズ株式会社へ照会書発送
5年11月27日 (月) 10:55—11:00	横浜地方法務局川崎支局	法人登記事項証明書申請受領
5年11月30日 (木) 8:50—9:05	横浜市西区役所	住民票写し申請
5年11月30日 (木) 9:55—10:25	目的物件所在地	立入調査 (評価人同行)、Aから事情聴取、写真撮影
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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 77-35 ハ 106-12 ホ 39-47 ニ 102-6 ヘ 107-11 ト 107-16
 77-45 ニ 110-3 ヘ 39-46 ニ 107-9 ヘ 107-14 ト 107-16



(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。

地番区域見出し
霞ヶ丘
A 西戸部町

請求部	所在	横浜市西区霞ヶ丘		地番	41番1	
出力縮	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	
種類	旧土地台帳附属地図					
作成年月日	昭和54年2月1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9月12日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M02369

登記官



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

5.62.22

(日尺)

縮尺 1/250

申請人

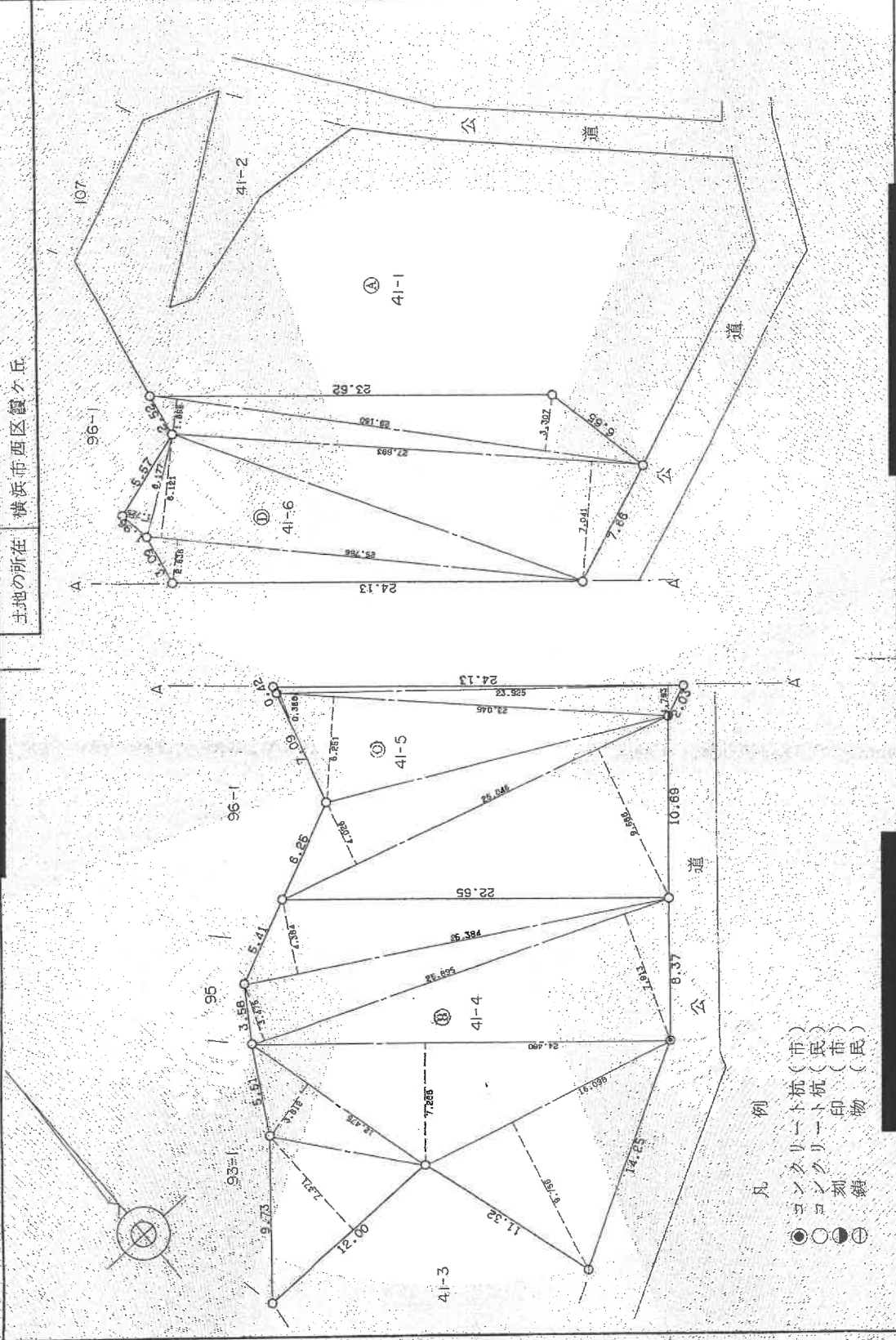
年 1 月 27 日 (作製)

土地家屋調査士

作製者

地図整理番号: M02370 (1/2)

地積測量図 606105
 地番 41-4-5-6
 土地の所在 横浜市西区鎌ヶ丘



- 凡例
- コンクリート杭 (市)
 - コンクリート杭 (民)
 - 刻線 (市)
 - 刻線 (民)

(日尺)

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。

(横浜地方支務局管轄)

令和5年9月12日

東京支務局台東出張所

登記官

(9 枚目)

登記年月日：昭和52年2月2日

1010

606106

地積測量図

3/2

地番 4に4.5.6

土地の所在 横浜市西区観ヶ丘

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	面積	倍面積	地積
㊸	1	25.384	X	4.384	111.283456	
	2	25.885	X	1.775	89.985125	
	3	25.885	X	7.913	204.907135	
	4	16.888	X	9.756	157.052088	
	5	24.480	X	7.888	178.410240	
	6	12.000	X	3.892	47.564700	
	7	12.000	X	7.371	88.452000	
			合計		877.644744	438.82372
㊹	1	24.130	X	0.368	8.879840	
	2	21.825	X	1.793	42.697525	
	3	23.045	X	6.251	144.064295	
	4	22.045	X	4.026	100.831170	
	5	28.045	X	8.668	242.135060	
			合計		536.797890	269.398945
㊺	1	29.180	X	3.307	98.432120	
	2	29.180	X	1.895	58.174200	
	3	27.693	X	7.041	194.986413	
	4	6.177	X	1.725	10.565325	
	5	25.766	X	6.121	157.713666	
	6	25.766	X	2.536	65.342576	
			合計		583.304320	291.652160
41-1			公積	1545.380000		
㊻			公積	999.873477		
			残積	545.508523		545.50

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(日尺)

縮尺 1/

申請人

年 1 月 27日(作製)

土地家屋調査士

作製者

(日尺)

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。

(横浜市地方務局管轄)

令和5年9月12日

東京法務局登録出張所

登記官

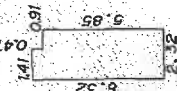
(10枚目)

登記年月日：平成29年3月27日

303902

建物各階平面図

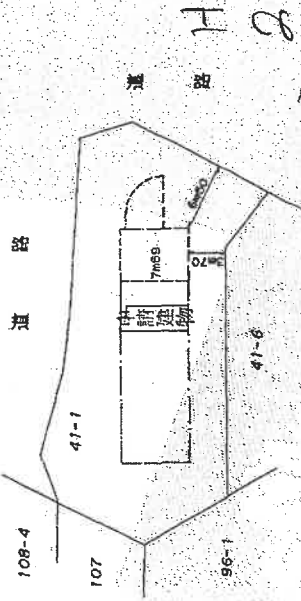
家屋番号	丘 41-1-304
建物の所在	横浜市西区鶴ヶ丘41番地1 ラ・パルクエ・ド・セゾール



$$\begin{array}{r} 5.85 \times 2.32 = 13.6720 \\ 0.47 \times 1.41 = 0.6627 \\ \hline 14.2347 \end{array}$$

4 階部分床面積 14.23 m²

建物の存する部分 4 階
建物番号 304



H 2.32
2.32

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

3月12日(作現)

製作者

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。
(横浜地方支務局管轄)

令和5年9月12日

東京支務局 信東出露所

登記官

(1/1 枚目)

地図整理番号：M02373

間取図

←○ は写真撮影位置・方向



令和5年(ケ)第293号

①外観（南東方向から撮影）



②



③



④



(14 枚目)

⑤下部を撮影



⑥南東方向からマンション敷地を撮影



令和5年（ケ）第293号

令和5年11月30日 現地調査

令和6年1月3日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗山亮 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 2,540,000 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、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 横浜市西区霞ヶ丘41番地1

建物の名称 ラ・パルフェ・ド・セヴェール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 霞ヶ丘41番1の304

建物の名称 304

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 14.23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 横浜市西区霞ヶ丘41番1

地 目 宅地

地 積 595.08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 25分の1



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	京急本線「黄金町」駅の北西方約780m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ起伏の多い住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第3種高度地区、宅地造成工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	595.08㎡ 不整形 間口 約20m、奥行 約35m 南西方に下り傾斜した接面道路とほぼ等高である。敷地内には高低差があるほか、傾斜部分も見られる。
接面道路の状況	南東側にて幅員約3mの舗装市道 (建築基準法第42条第2項) に約20m接面する。 なお、横浜市の認定路線図によると北東側に幅員約2mの市道 (未判定道路) があるものの、現況は道路形状をしていない。	
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されている。	
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	25分の1
特記事項	◇南東側道路部分は建築基準法第42条2項道路であり、土地の符号1はセットバック (約10㎡) が必要である。 ◇マンション敷地内には、タイルの剥がれている箇所が見られた。 ◇本件土地は、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	ラ・パルフェ・ド・セヴェール	
建物の用途	住宅等（総戸数27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2年3月20日（登記記載）
	経過年数	約34年
	経済的残存耐用年数	約16年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造4階建 延べ507.77㎡	
仕 様	屋根	陸屋根
	外壁	タイル貼等
	その他	:なし
設備等	オートロック、集合郵便受、駐輪場、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	株式会社プレストサービス
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	<p>◇課税上登記共用部分がある。</p> <p>◇登記上は地上4階建であるが、建築計画概要書及び分譲時のパンフレットでは地下1階地上3階建とされている。なお、エントランスの所在階は登記上の2階になる。</p>	

(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 (304号室) 主要開口部の方位：南西向き 中間部屋		
床	面	積	14.23㎡ (登記面積)	
間	取	り	ワンルーム	
バルコニー等		バルコニー：3.00㎡		
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等
		床		C Fシート等
内	設	壁		ビニールクロス貼等
		備		ユニットバス、トイレ、キッチン等
その他				
保守管理の状態		劣る		
管 理 費 等		管理組合法人代理人の回答によれば下記のとおり		
		令和 5 年 11 月 30 日 現在		
			月額	滞納額
		管 理 費	5,000円	330,000円
		修繕積立金	5,100円	317,700円
		水 道 料	2,100円	138,213円
備 考	年14.0%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金 291,692円 違約金としての弁護士費用等 323,414円			
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	<p>令和5年11月30日：内部立入調査 調査時点において、本件専有部分は転借人Aが占有している。 原賃貸借契約、転賃貸借契約の概要は次のとおり (原賃貸借の概要) 賃 貸 人：所有者 賃 借 人：ネクストライズ株式会社 占有開始：平成29年4月28日 当初契約日：平成29年4月28日 現在契約：令和5年9月1日から令和7年9月30日 占有権原：賃借権 月額家賃：37,800円 敷 金：なし</p> <p>(転賃貸借の概要) 賃 貸 人：ネクストライズ株式会社 賃 借 人：A 占有開始：平成24年12月6日 当初契約日：平成24年12月6日 現在契約：令和4年12月6日から令和6年12月5日 占有権原：転借権 月額家賃：42,000円 敷 金：ない</p>			

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ◇登記上の所在階は4階であるが、マンションでの表記は304号室である。 ◇転借人によると、マンションエントランスと居室のインターホンが故障しているほか、洋室のエアコンが故障しているとのことである。 ◇窓ガラスにひび割れが見られた。 ◇室内には、全体的に汚損が見られた。 ◇ネクストライズ株式会社の前の借主（転貸借上の貸主）は、INRISE株式会社である。なお、転借人Aの陳述によると、INRISE株式会社以前に契約している会社があったと思われる。
---------	---

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、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/m ²)	専有面積 (m ²)	専有率	現価率	建物価格 (円)
340,000	× 14.23	÷ 0.81	× 0.22	= 1,310,000

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 34年 、 経済的残存耐用年数 16年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 16\text{年}}{\text{(経過年数 } 34\text{年 } + \text{ 経済的残存 } 16\text{年 }) \text{ 耐用年数}} \times (1 - 0.3) = 0.22$$

(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 (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)
220,000	× 0.85	187,000	× 595.08	× 1.00	× $\frac{1}{25}$	= 4,450,000

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 西(県) -4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 231,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{106} = 220,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 地価調査地は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 地価調査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とおり

個別格差 : 不整形、地勢、セットバック等で劣り、総合格差で上記のとおり

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）
1,310,000	+ 4,450,000	× 0.95	= 5,470,000

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：0.98（基準階：2階、目的物件：4階）

位置別補正：0.97（南西向き、中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $0.98 \times 0.97 \times 1.00 = 0.95$

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/m ²)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (m ²)	比準価格 (円)
320,000	× 0.95	× 1.00	× 14.23	= 4,330,000

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1m²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：不要と判定した。

3 収益価格の試算（直接還元法による）

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)
431,000	× (1-0.448)	= 238,000	÷ 7.0%	× 1.00	= 3,400,000

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： 本件の還元利回りは、競売による売却物件資料や一般市場の売買資料により収集された多数の売却利回りから、標準的な費用性を考慮し、標準的還元利回りを抽出して、これに立地状況・建物状況・テナント状況・賃料状況等の個別リスクを検討し、上記のとおり決定した。

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。目的物件は主に賃貸目的のワンルームマンションであり、マンション取引も多く見られることから、収益価格及び比準価格を重視し、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とおり求めた。

加重平均割合 積算価格 : 10 比準価格 : 50 収益価格 : 40

	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	5,470,000	× 1.00	= 5,470,000
比準価格	4,330,000	× 1.00	= 4,330,000
収益価格			3,400,000
調整後の価格			4,070,000

占有減価修正 : なし

(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)
4,070,000	× 1.0	× 0.80	× 0.78	- 0	= 2,540,000

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22%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 地価調査：西（県）-4
所 在：横浜市西区霞ヶ丘45番2
価 格：231,000円/m²
位 置：京急本線「黄金町」駅 700m
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：136m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東側3.7m市道
用途指定等：第2種中高層住居専用地域、準防火地域
(建蔽率 60% , 容積率 150%)
地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する既存の住宅地域

- 2 固定資産税評価額（令和5年度）
物件1（建物） 1,994,117円
符号1（土地） 71,165,022円（敷地権の割合 25分の1）

第7 附属資料の表示

位置図

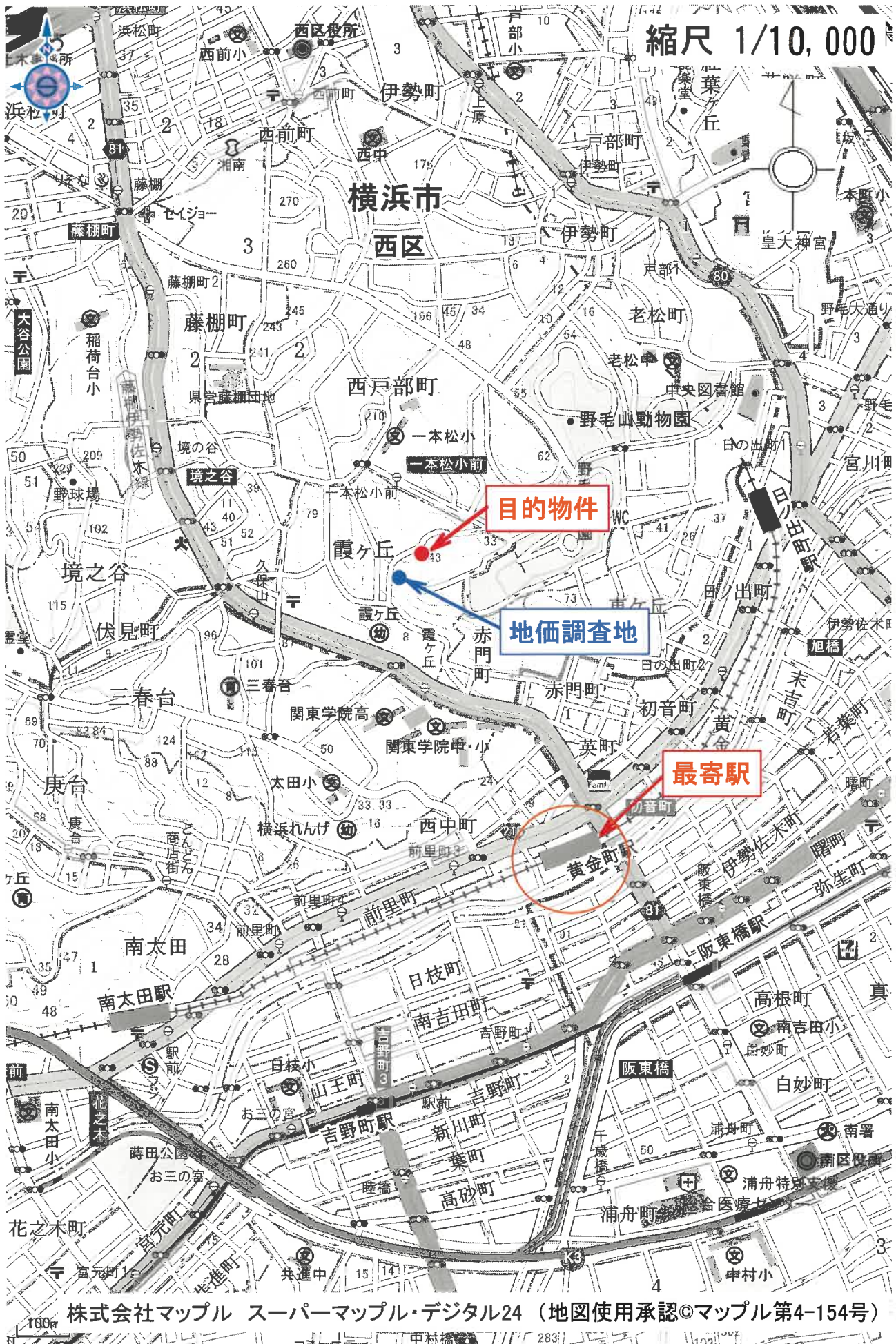
公図写

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



公図(写)

縮尺 1/600

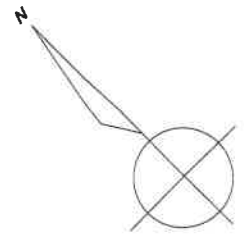


は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域
目

霞ヶ丘

間取図



令和5年(ケ)第293号