

期間入札の公告

令和 7年 3月27日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 雅一

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 5月 7日から 令和 7年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月20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 7年 6月 2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 7年 5月26日 午前10時00分から 令和 7年 5月26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7年 3月27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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	6,580,000 5,264,000		1,316,000	39,355	8,433
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 横浜市神奈川区羽沢町字綿打1719番地

建物の名称 ライオンズマンション羽沢

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 羽沢町1719番の65

建物の名称 610

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 46.72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 横浜市神奈川区羽沢町字綿打1719番

地 目 宅地

地 積 2219.04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 1万分の130



物 件 明 細 書

令和 7年 1月20日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 雅一

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B. D. M
期 限	令和7年7月16日まで
賃 料	月額78,000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

なし

《 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 横浜市神奈川区羽沢町字綿打1719番地

建物の名称 ライオンズマンション羽沢

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 羽沢町1719番の65

建物の名称 610

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 46.72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 横浜市神奈川区羽沢町字綿打1719番

地 目 宅地

地 積 2219.04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 1万分の130



令和6年(ケ)第271号
令和6年9月5日受理
令和6年10月23日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 史

(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 横浜市神奈川区羽沢町字綿打1719番地

建物の名称 ライオンズマンション羽沢

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 羽沢町1719番の65

建物の名称 610

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 46.72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 横浜市神奈川区羽沢町字綿打1719番

地 目 宅地

地 積 2219.04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 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 type="checkbox"/> 回答書のとおり 管理費(月額) 11,900 円 修繕積立金(月額) 9,750 円 円 円 円	令和6年9月10日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ 横浜支店	
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 <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 <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"/>		■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■株式会社B. D. M		<input type="checkbox"/> 債務者 ■A
占有状況	■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫		■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	■陳述(■占有者会社担当者) ■文書(■陳述書・契約書)		■陳述(■B(同居人)) ■文書(■陳述書・契約書)
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 ■転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 2年 7月17日		令和 3年 3月19日
最初の契約等	契約日	令和 2年 7月17日	令和 3年 3月18日
	期間	令和 2年 7月17日から ■令和 7年 7月16日まで5年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和 3年 3月19日から ■令和 5年 3月18日まで2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		■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 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和 5年 3月19日から ■令和 7年 3月18日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> 所有者 ■その他((株)B. D. M)
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他()	■占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月 金78,000円 (毎月5日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払(年 月分~ 年 月分) <input type="checkbox"/> 相殺()		毎月 金69,000円 (毎月27日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払(年 月分~ 年 月分) <input type="checkbox"/> 相殺()
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円		■ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円
特約等	■転貸可 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	当初、債務者兼所有者と株式会社enluxとの間においてサブリース住宅賃貸借契約が締結された。その後、株式会社enluxと株式会社B. D. Mとの間で管理業務移管契約が締結、令和6年1月1日以降すべての業務が移管されている。		別途、管理費として月額9,000円の支払い当初、貸主は、株式会社enluxであったが、同社と株式会社B. D. Mとの間で管理業務移管契約が締結され、貸主が変更になっている。
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		■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
<p>■ B (同居人)</p>	<p>1 本建物は、Aが株式会社B. D. Mから賃借して、居宅として使用しており、私が一緒に同居しています。私が負担しているものはありません。Aは用事があるため、立ち会えません。 現在、本建物は、ほとんど倉庫代わりに使用しています。 契約書は、探したのですが、手元にないため、提示できません。 しかし、先に電話でご連絡したとおり、貸主変更と管理会社の変更した際書類があります。当初、株式会社enluxでしたが、株式会社B. D. Mに貸主が変更しています。今日は持参していないので、携帯で撮った書類をお見せしますが、後日送付します。 本建物は、来年の3、4月頃で2回目の更新になると思うので、令和3年3、4月頃に借りたと思います。 賃料は、合計で月額7万8,000円を月末までに支払っていたと思います。 敷金については、わかりません。</p> <p>2 本建物は、水回り等に不具合な所はありません。 湿気は感じません。</p> <p>3 建物の傾きは感じません。</p> <p>4 ペットは飼っていません。</p> <p>5 リフォーム等はしていません。</p>
<p>■ 株式会社B. D. M 担当者 (サブリース会社)</p>	<p>1 本建物は、弊社が株式会社enluxと所有者との間のサブリース契約を引き継いでおり、居住者に転貸しています。</p> <p>2 ご照会いただければ、回答いたします。 【令和6年9月30日電話による聴取】</p> <p>3 取り急ぎファックスで陳述書等を送付しますが、郵送もしています。</p> <p>4 送付したサブリース契約の署名等が記載されている箇所は、弊社に引き継がれたデータでも判別できない状態です。 しかし、データ上では、債務者兼所有者と株式会社enluxとの間のサブリース契約は、令和2年7月17日が契約日となっています。</p> <p>5 株式会社enluxと居住者との間の最初の契約書は、弊社にはありません。弊社に引き継がれた賃貸借（更新）契約書や重要事項説明書の一部等を送付しています。 【令和6年10月18日電話による聴取】</p> <p>6 送付した陳述書第一【1】に借りている日付を令和6年1月1日と記載していますが、その日付は、弊社が、株式会社enluxとの間で管理業務移管契約を締結し、移管された日を記載したものです。 同【5】に記載したとおり、所有者と締結したサブリース契約は、令和2年7月17日に締結されており、同契約を承継しています。 サブリース契約の末尾の署名欄がないとお話ですが、抜けたかもしれません。同部分は、ファックスで送付したものと同じです。</p> <p>7 Aとの間の契約日は、陳述書に記載していませんが、令和3年3月18日です。 賃料は、口座振替で、毎月27日に翌月分が引き落とされます。 【令和6年10月22日電話による聴取】</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 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目及び3枚目記載のとおり報告する。
 - (1) 本建物は、契約書及び関係人の陳述等から、Aが、令和3年3月19日から現在に至るまで居宅として使用していることが認められる。
 - (2) 本建物の占有関係等について
 - ア 契約書及び陳述書によれば、最初の契約関係については、債務者兼所有者と株式会社enluxとの間に令和2年7月17日付けで、契約期間を令和2年7月17日から令和7年7月16日までとするサブリース住宅賃貸借契約が締結されている。
その後、株式会社enluxと株式会社B. D. Mとの間で管理業務移管契約が締結され、令和6年1月1日以降すべての業務が移管されていることが認められる。
(登記簿によれば、所有権移転登記日、売買の日及び抵当権設定日は、いずれも令和2年7月17日である。)
 - イ よって、上記事情等から、本建物における賃貸借関係は、現在、債務者兼所有者と株式会社enluxとの間のサブリース契約が、株式会社B. D. Mへ引き継がれ、同社が引き続き占有者(A)に転貸しているものとして報告する。
 - (3) 債務者兼所有者に対し照会書を送付したが、現時点において回答を得られていない。
- 3 評価人の調査によれば、土地の符号1北側に接する道は、市道である。

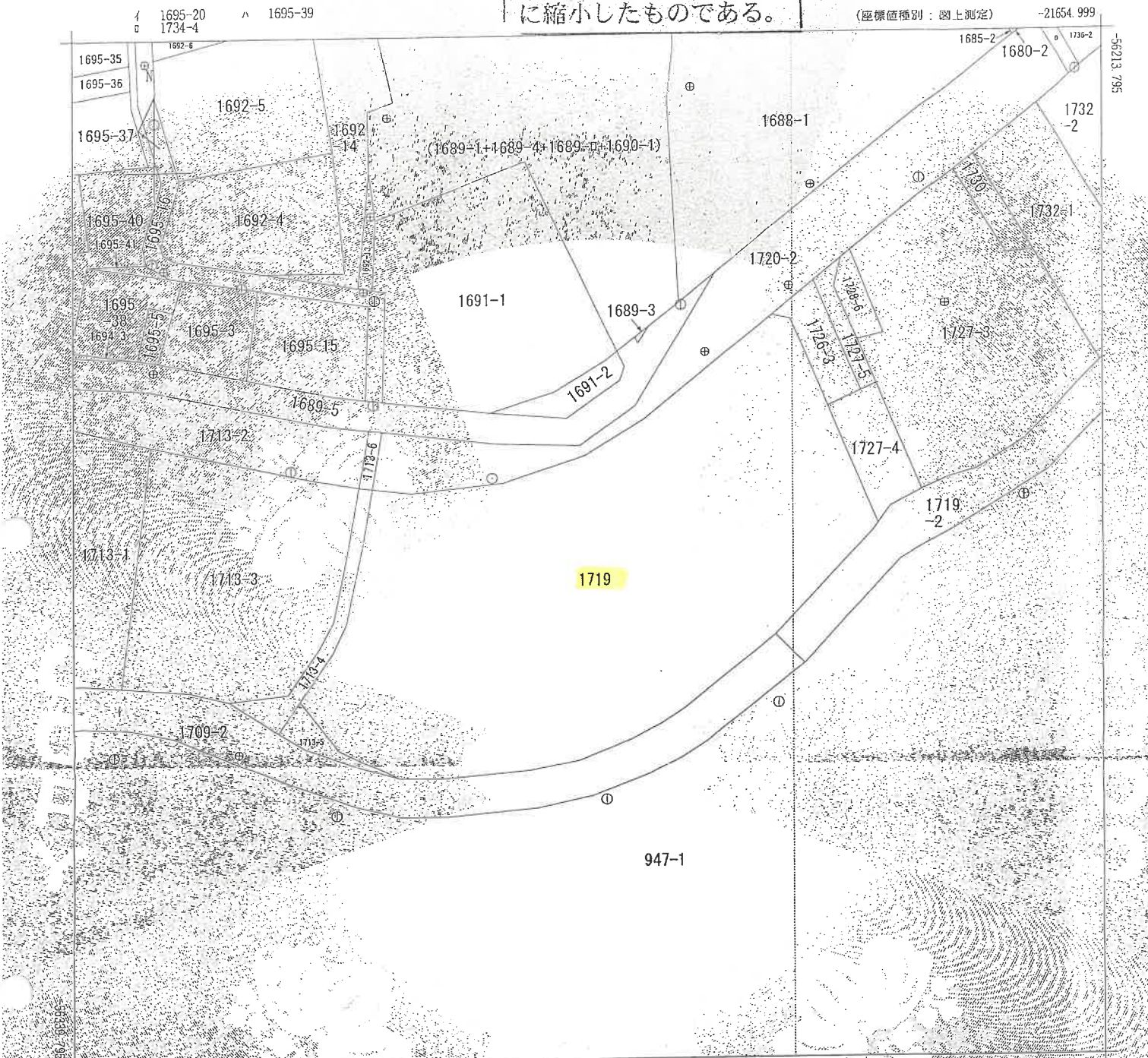
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年9月6日(金) 10:55-11:05	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和6年9月6日(金) 12:30- :	書面照会(FAX)	(株)大京アステージに管理費等照会書送付
令和6年9月6日(金) 16:00- :	書面照会(郵送)	債務者兼所有者に照会書送付
令和6年9月10日(火) 14:45-14:50	電話聴取(携帯電話)	同居人から電話・事情聴取(現況調査協力依頼・調査 期日調整:9月24日午後6時00分と指定)
令和6年9月13日(金) 16:00-16:05	横浜地方法務局 神奈川出張所	要約書交付申請(規約設定共用部分なし)
令和6年9月23日(月) 14:05-14:10	電話聴取(携帯電話)	同居人から電話・事情聴取(調査期日変更申し出・調 査期日調整:10月5日午後1時00分に変更)
令和6年9月28日(土) 18:20-18:25	電話聴取(携帯電話)	同居人から電話・事情聴取(貸主についての連絡:貸 主, 管理会社に変更になっている旨を聴取)
令和6年9月30日(月) 16:45-16:50	電話聴取(携帯電話)	株式会社B. D. M担当者から電話・事情聴取 (当職からの電話に対し, 折り返しの電話)
令和6年10月1日(火) 16:00- :	書面照会(郵送)	株式会社B. D. Mに照会書送付
令和6年10月5日(土) 12:55-13:20	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査 同居人と面談・事情聴取 評価人同行
令和6年10月18日(金) 16:15-16:20	電話聴取(携帯電話)	株式会社B. D. Mに電話, 担当者から事情聴取
令和6年10月22日(火) 14:20-14:25	電話聴取(携帯電話)	株式会社B. D. Mに電話, 担当者から事情聴取
<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。

(座標値種別：図上測定) -21654.999



(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た図面である。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準標補正プログラム(rounoku-taiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
羽浪町

請求部	所在	横浜市神奈川区羽浪町字総持			地番	1719番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	取	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項		

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7月11日
 横浜地方法務局神奈川出張所
 登記官

請求番号：30-1
 (1/1)

(7枚目)



登記年月日：昭和58年9月2日

174073

各階平面図

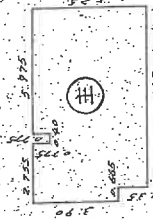
家屋番号 1719-65

建築物各階平面図 610

建築物の所在 横浜市神奈川区羽沢町字細町7-19番地

建築物の存する部分 6階

建物番号 610号



計算式

$$\begin{aligned}
 & 8.765 \times 5.25 = 44.4412 \\
 & 0.665 \times 3.90 = 2.5935 \\
 & (-) 0.175 \times 0.40 = 0.0700 \\
 & \text{計 } 46.9647 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



作製者

自5頁目録

縮尺 1/250

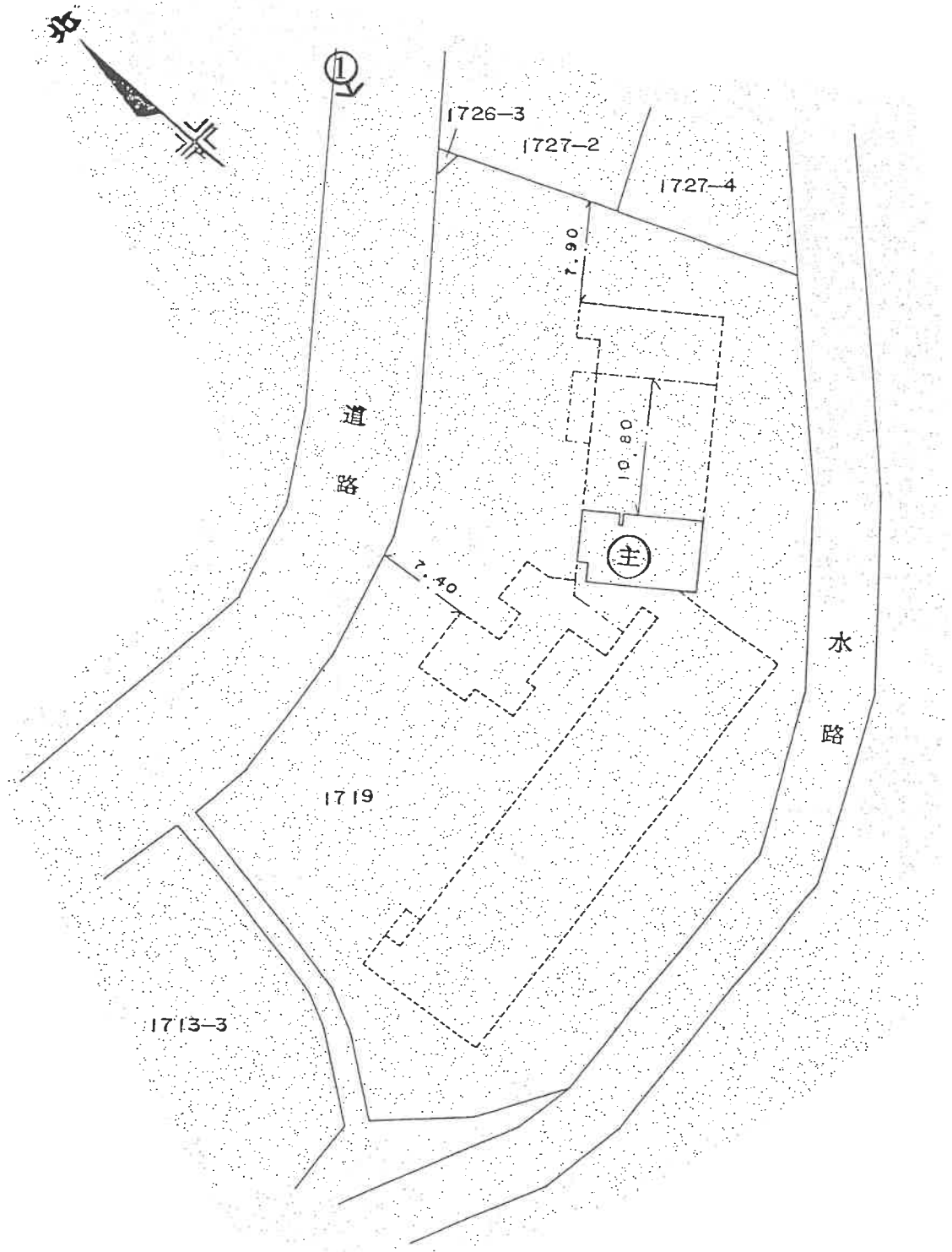
申請人

縮尺 1/500

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6年7月11日 横浜地方支務局神奈川出張所

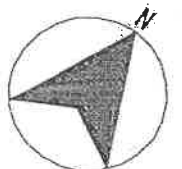
登記官

写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

間取図



←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況—和室



③ 建物内の状況－DK



④ 建物内の状況－浴室





令和 6 年 (ケ) 第 2 7 1 号
令和 6 年 10 月 5 日 現地調査
令和 6 年 10 月 23 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 6,580,000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通り	
特 記 事 項		
・特になし		

*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 横浜市神奈川区羽沢町字綿打1719番地

建物の名称 ライオンズマンション羽沢

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 羽沢町1719番の65

建物の名称 610

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 46.72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 横浜市神奈川区羽沢町字綿打1719番

地 目 宅地

地 積 2219.04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 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（符号1の土地）

位置・交通	横浜市営地下鉄ブルーライン「片倉町」駅の北西方約1.8km及びバス停「羽沢下町」の南西方70m(各道路距離)の所に位置する。	
付近の状況	マンション、事業所及び店舗等が建ち並ぶ混在地域	
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1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区、宅地造成工事規制区域等
画地条件 (規模, 形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	2,219.04㎡ (符号1の登記地積) 不整形地 (別添公図写参照) 間口 約55m、奥行 約35m (最大) 売却対象物件1の存する周辺は、概ね平坦地である。符号1の敷地内も概ね平坦である。周囲の隣接地とは、概ね等高に接している。なお、南側の水路に対しては、約3m高く接している。接面道路との高低差は以下の通りである。
接面道路の状況	北側が幅員約8.5m舗装市道(菅田第219号線・建築基準法第42条1項1号)に接道長約55mで等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	売却対象物件1の存するライオンズマンション羽沢の敷地として利用されている。 (建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照)	
供給処理施設	上水道	事業者提供図面では、北側市道に本管あり。
	都市ガス	事業者提供図面では、周辺にガス管の埋設管はない。

	下水道	事業者提供図面では、北側市道に本管あり。
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	<ul style="list-style-type: none"> 神奈川県土砂災害警戒情報システムによれば、符号1の土地の南側水路との境界周辺が土砂災害警戒区域・急傾斜地に指定されている。 	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	6階(610号室)・中間住戸(主要開口部の方位:南東向き)		
床 面 積	46.72㎡(登記面積)		
間 取 り	3DK		
バルコニー等	バルコニー:約5㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス等	
	床	クッションフロア、畳等	
	内 壁	ビニールクロス等	
	設 備	バス、トイレ、キッチン及び押入等	
	そ の 他	-	
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通り。 令和6年9月10日現在		
		月 額	滞 納 額
	管理費	11,900 円	0 円
	修繕積立金	9,750 円	0 円
	-	-	-
	備 考	特になし	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年10月5日:内部立入調査 転借人Aが占有している。		
特 記 事 項	1. 同居人Bの話では、売却対象物件1では、生活しておらず、ほとんど倉庫代わりとして利用している。 2. 内壁、天井クロス及びフローリング等は、経年劣化が認められる。 3. 詳細な設備等の稼働確認が行えていないことから、今後、修理費等による、予期せぬ費用発生等の可能性を有している。また、リフォーム費用もかかるものと判断する。 4. 同居人Bの話では、特段の不具合はないとのことである。		

5. 電気温水器の存否、ある場合に稼働出来るか否か不明である。
6. 本件建物の賃貸借契約の概要は以下の通りである。なお、株式会社B. D. M（契約当初は、株式会社enlux）が債務者兼所有者Cから賃借し、サブリース契約に基づき本件建物を転借人Aに転貸している。なお、株式会社enluxの賃借権に基づく占有開始時期は、令和2年7月17日であり、本件抵当権設定日と同日であるが、最先の賃借権となるものと判断する。

【原契約】

賃貸人：債務者兼所有者C

賃借人：株式会社B. D. M（契約当初は、株式会社enlux）

占有開始日：令和2年7月17日

最初の契約期間：令和2年7月17日から令和7年7月16日まで
（5年間）

賃料：月額78,000円

保証金：ない

その他：転貸可

【転貸借契約】

転貸人：株式会社B. D. M（契約当初は、株式会社enlux）

転借人：A

占有開始日：令和3年3月19日

最初の契約期間：令和3年3月19日から令和5年3月18日まで
（2年間）

現契約期間：令和5年3月19日から令和7年3月18日
まで（2年間）

更新の種別：合意更新

賃料：月額69,000円

管理費：月額9,000円

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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

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等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)
300,000	× 46.72	÷ 0.88	× 0.13	= 2,070,000

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42年、経済的残存耐用年数8年

：観察減価率(中古マンションの市場性及び経年劣化、室内の状態、設備の不具合発生の可能性等を考慮)20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 8 年}}{(\text{経過年数 42 年} + \text{経済的残存耐用年数 8 年})} \times (1 - 0.2) = 0.13$$

(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通り求めた。

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)
198,000	× 0.90	178,000	× 2,219.04	× 1.0	× $\frac{130}{10,000}$	= 5,130,000

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。

地価公示等：「神奈川（県）－6」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 324,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{165} & = & 198,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較し総合格差で上記の通り。

◇個別格差：画地条件（敷地全体の規模、形状及びマンション敷地としての流動性含む）等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地積：符号1の登記数量

◇建付減価：特に必要なし。

◇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）
（2,070,000	+ 5,130,000）	× 1.01	= 7,270,000

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：1.03（3階を基準に6階）

位置別補正：0.98（南東開口0.98・中間住戸1.00）

その他補正：1.00（特になし）

$$\text{相乗積 } 1.03 \times 0.98 \times 1.00 = 1.01$$

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）
340,000	× 1.01	× 1.00	× 46.72	= 16,040,000

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：必要なし。

3 収益価格の試算

目的物件は、原契約の成立時期等より、現在の賃貸借状況に基づき、市場動向も勘案した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収益価格を次の通り求めた。

総収益 (円)	総費用(円)	純収益 (円)	還元利回り	その他 補正	収益価格 (円)
899,000	$\times (1 - 0.359)$	576,000	$\div 10.0\%$	$\times 1.00$	$= 5,760,000$

総収益：目的物件の賃貸状況に基づいて上記の通り査定した。

総費用：管理費、修繕積立金、公租公課、損害保険料等につき、総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：

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、標準的利回りを抽出して、これに立地・建物・テナント・賃料等の各状況による個別リスクを考慮して求めた。

その他補正：特になし。

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。専有床面積（ファミリータイプ）の規模を考慮すると、実需での取引が多く見られることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、品等が考慮されている積算価格を関連付け、収益の裏付けとして収益価格を比較考量し、所要の調整を行った上、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 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格（円）
積算価格	7,270,000	× 0.70	= 5,090,000
比準価格	16,040,000	× 0.70	= 11,230,000
収益価格			5,760,000
調整後の価格			8,230,000

占有減価修正：最先の賃借権が存することを考慮した。

(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）
8,230,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	－ 0	= 6,580,000

市場性修正：特になし。

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：必要なし。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示 等：「神奈川（県）－6」

所 在：横浜市神奈川区片倉2丁目724番115「片倉2-20-3」

価 格：324,000円/㎡

位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「片倉町」駅400m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：203㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南東5m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率80%）、高度地区
地域の概要：中規模一般住宅が多い傾斜地の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 2,811,125円

符号1（土地） 249,624,247円（敷地権割合1万分の130）

第7 附属資料の表示

位置図

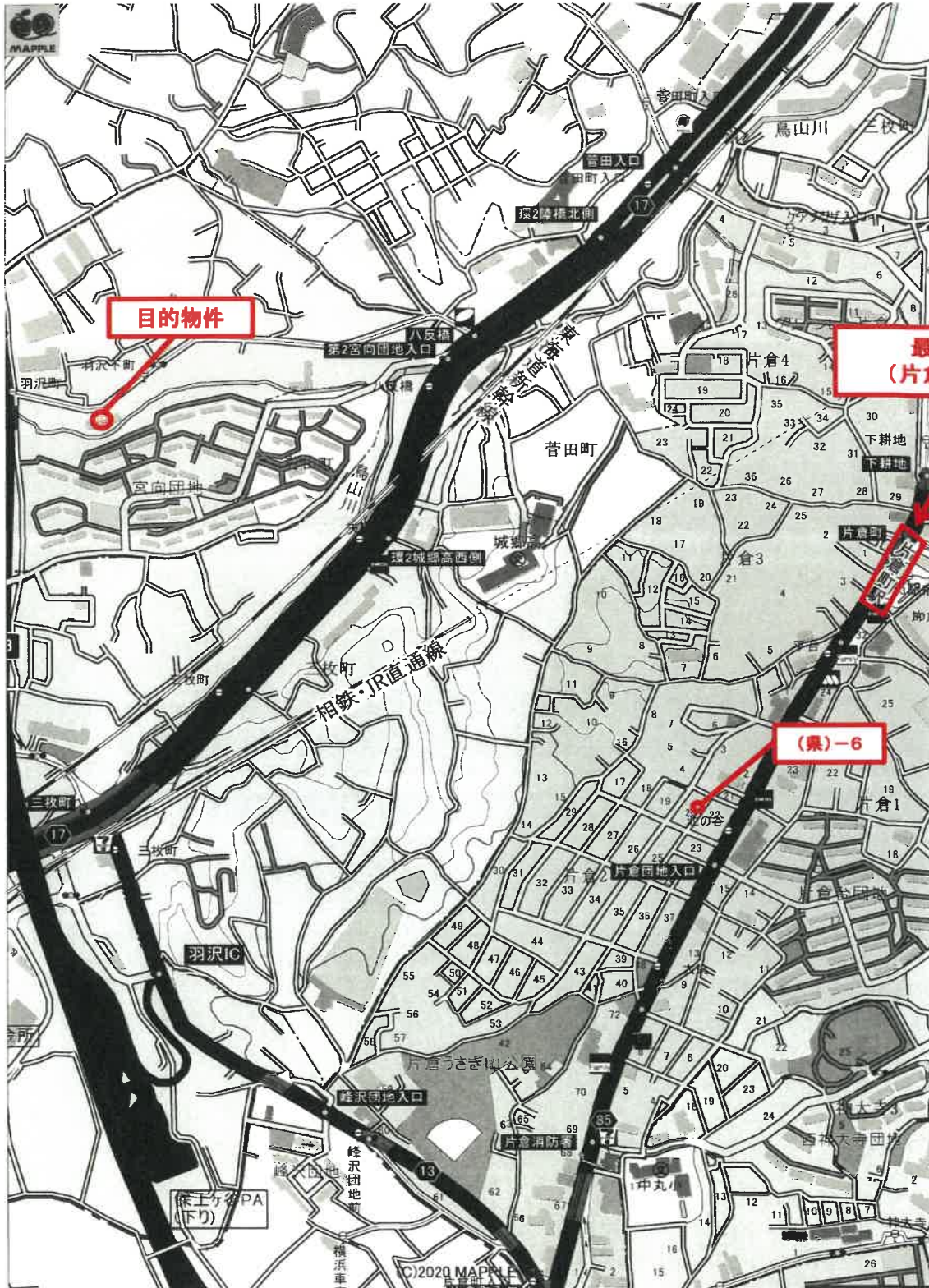
公図写

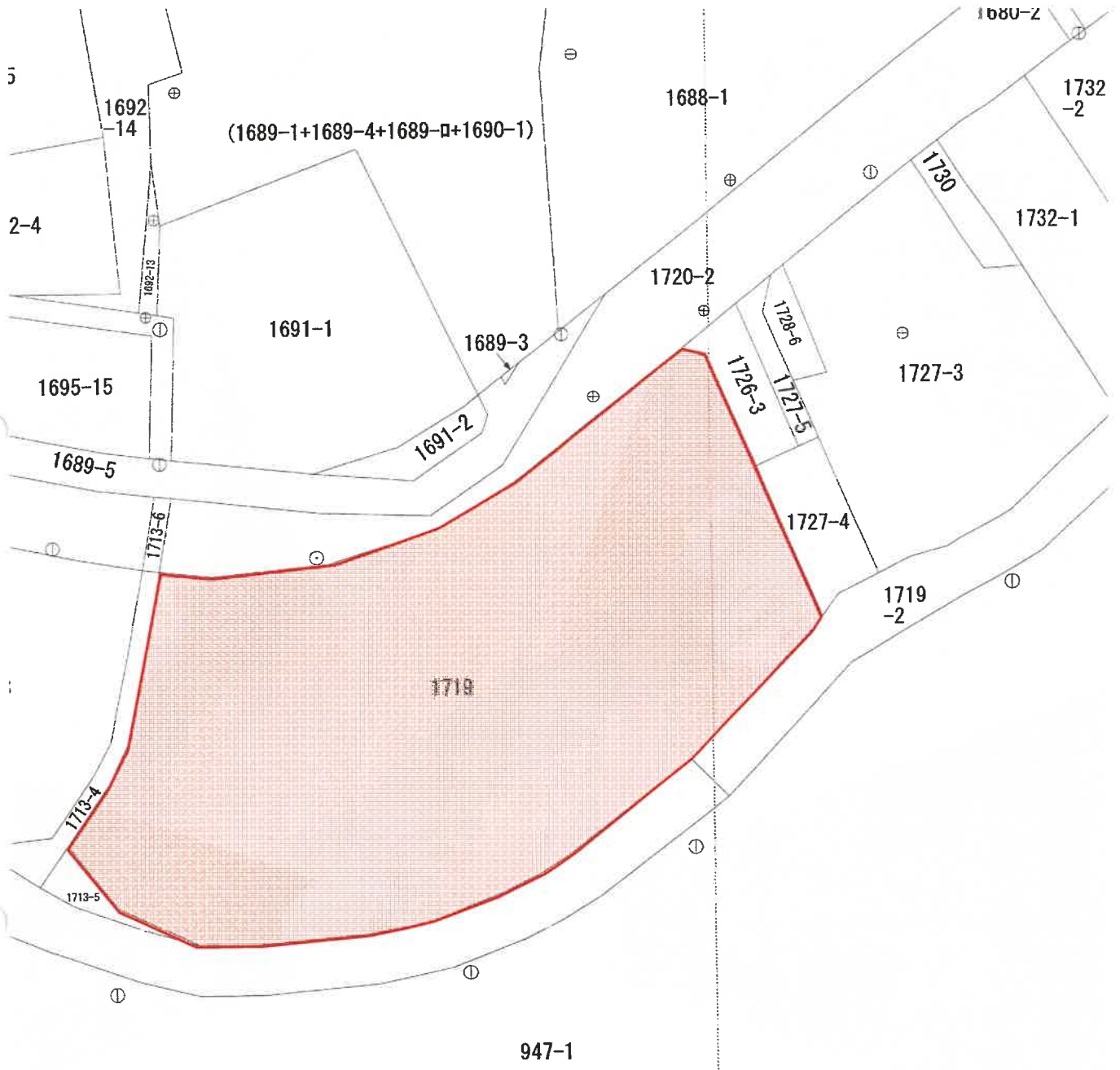
建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第5-201号)





登記年月日：昭和58年9月2日

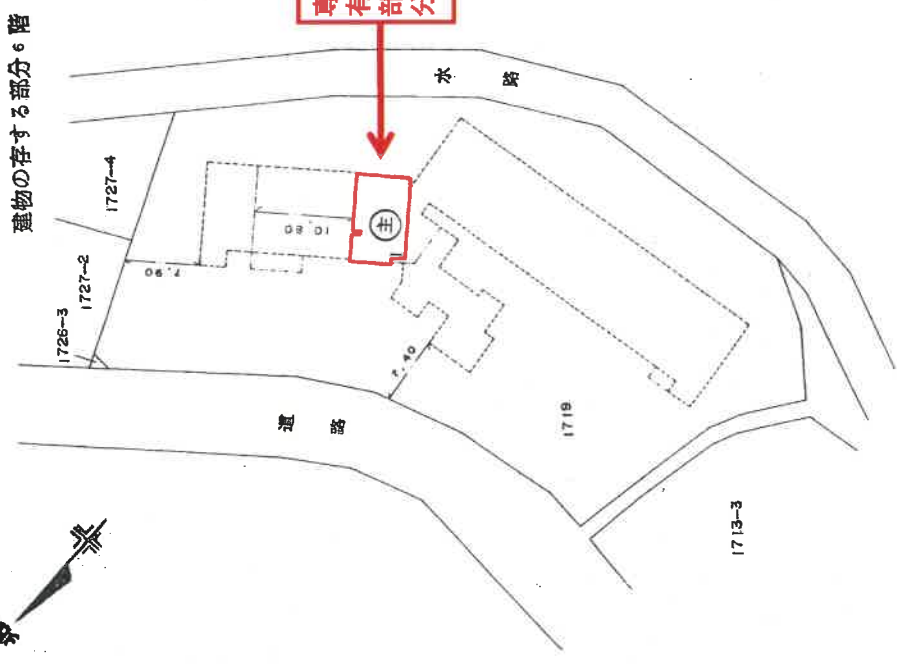
174073

各階平面図

家屋番号 1719-65

建物階平面図 610

建物の所在 横浜市神奈川区羽沢町字細打1719番地



建物番号 610号

物件1



計算式

8.465 x 5.26 = 44.4412

0.665 x 3.90 = 2.5935

(-) 0.775 x 0.40 = 0.3100

計 46.7247 m²

作製者

1/250

申請人

縮尺 1/500

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6年7月11日 横浜地方広務局神奈川出張所 登記官

原図より70%縮小

請式番号：30-2



610号

