

## 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。
<p>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。</p>	





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区芹が谷一丁目1298番地1

建物の名称 上大岡セントラルハイツD棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芹が谷一丁目1298番1の4の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 75.44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 横浜市港南区芹が谷一丁目1298番1

地 目 宅地

地 積 23691.02平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港南区芹が谷一丁目1298番13

地 目 宅地

地 積 292.32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 10万分の266



## 物件明細書

令和 7年 1月23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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

転借人キオクシア株式会社占有している。原賃借人株式会社フォアネクストの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される。

---

---

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 横浜市港南区芹が谷一丁目1298番地1

建物の名称 上大岡セントラルハイツD棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芹が谷一丁目1298番1の4の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 75.44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 横浜市港南区芹が谷一丁目1298番1

地 目 宅地

地 積 23691.02平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港南区芹が谷一丁目1298番13

地 目 宅地

地 積 292.32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 10万分の266



令和 6年(ケ)第 227号  
令和 6年 7月19日受理  
令和 6年 9月25日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 渡邊 訓

## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港南区芹が谷一丁目1298番地1

建物の名称 上大岡セントラルハイツD棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芹が谷一丁目1298番1の4の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 75.44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 横浜市港南区芹が谷一丁目1298番1

地 目 宅地

地 積 23691.02平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市港南区芹が谷一丁目1298番13

地 目 宅地

地 積 292.32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 10万分の266





不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市港南区芹が谷一丁目11番4-504号	
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	(月額) 全体管理費 5,600円 棟別管理費 300円 修繕積立金 11,350円 組合費 100円	令和 6年 7月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和4年6月分～6年8月分 合計544,570円 (含遅延損害金年15.0パーセント)
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー神奈川支店	
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 checked="" type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり (合成図) <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"/> 地図に準ずる図面のとおり	
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 [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日 <input type="checkbox"/> ある	
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 type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" 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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 株式会社フォアネクスト (以下、「フォアネクスト」という。) <input checked="" type="checkbox"/> キオクシア株式会社 (以下、「キオクシア」という。) 	
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 <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"/> フォアネクスト従業員 ) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 ( <input checked="" type="checkbox"/> 建物賃貸借・借上契約書 ) <input checked="" type="checkbox"/> 陳述 ( <input checked="" type="checkbox"/> フォアネクスト従業員, A ) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 ( <input checked="" type="checkbox"/> 住宅賃貸借契約書 ) 	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input checked="" type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> 	
占有開始時期	令和 4年 4月 20日 令和 4年 12月 26日 	
最初の契約等	契約日	令和 4年 4月 20日ころ 令和 4年 12月 26日 
	期間	令和 4年 7月 20日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 7月 19日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし 令和 4年 12月 26日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 12月 25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 <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	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 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 
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( ) <input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他(フォアネクスト) 
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( ) <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( ) 
賃料・支払時期	月額77,000円 (毎月25日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払( 年 月分~ 年 月分 ) <input type="checkbox"/> 相殺( ) 月額80,000円 共益費・管理費 月額金6,000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( ) 	
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 <input type="checkbox"/> ない [ <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [ 金80,000円 	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> 	
その他		
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 <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
■所有者	(1) 受命物件1の専有部分の建物(以下「専有部分の建物」という。)は、不動産投資目的で取得し、不動産業者との間で賃貸借契約を締結しましたが、私自身は契約関係を把握できていません(陳述書要旨)。
■フォアネクスト担当者	(1) 専有部分の建物は、所有者と当社との間において、第三者に対する転貸借を目的とした賃貸借契約(以下「本件賃貸借契約」という。)を締結しており、現在、当社が第三者であるキオクシアに対して、同社との間の賃貸借契約(以下「本件転貸借契約」という。)に基づき、同社に転貸しているものです。 (2) 本件賃貸借契約の期間は、令和4年7月20日から、3年間です。
■A(居住者)	(1) 専有部分の建物はキオクシアが賃借し、社員である私が妻子とともに住居として使用しています。 (2) 私は会社に対して、社宅費として毎月賃料等の3割にあたる2万5,800円を負担しています。 (3) 専有部分の建物内においてペットとしてモルモットを飼っていますが、ケージ内で飼育しているので、汚損及び損傷等は一切ありません。 (4) 専有部分の建物は経年による劣化等はありませんが、大きな損傷等はありません。

(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

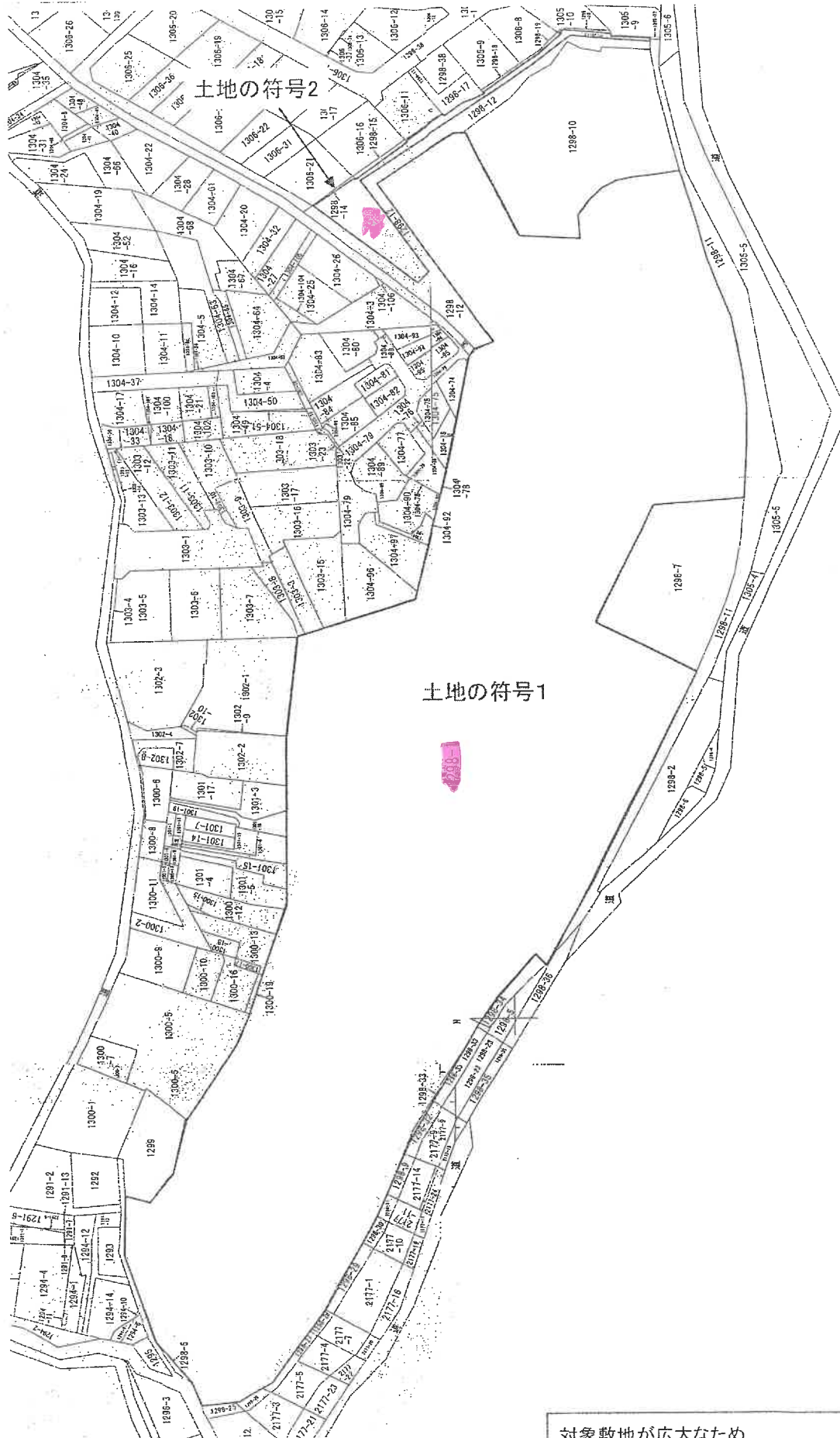
- (1) 受命物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 専有部分の建物の契約関係については、フォアネクスト提出の本件賃貸借契約及び本件転貸借契約関係書類から、所有者がサブリースを目的とした賃貸借契約によりフォアネクストに賃貸しているものであり、更に同社が賃貸借契約に基づきキオクシアに転貸しているものであることが認められる。
- (3) 専有部分の建物の占有関係については、Aの陳述及び立入調査の結果ならびに本件転貸借契約関係書類から、キオクシアが社員の住居として賃借したものであり、同社社員であるAが居住していることが認められる。よって、2枚目記載のとおり認めた。なお、Aが負担している社宅費は賃料の一部に過ぎないことから、同人は同社の占有補助者と認めるのを相当と思料する。
- (4) 敷地権の目的である土地は、符号1土地の南側及び東側において、いずれも市道（建築基準法第42条第1項1号に該当する道路 地番1298番11及び同番12の土地はいずれも横浜市所有の公衆用道路である。）に接する。

(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 7月22日(月) 11:50-12:00	目的物件所在地	受命物件及び占有確認・外観調査・写真撮影
12:25-12:35	横浜地方法務局栄出張所	全部事項証明書交付申請
令和 6年 7月23日(火) : - :	書面照会 (郵送)	所有者に対して照会書送付
令和 6年 8月 2日(金) 10:35-10:45	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
: - :	書面照会 (ファクシミリ)	管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 6年 8月13日(火) 13:00-13:40	目的物件所在地	Aから事情聴取・立入調査・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 6年 8月28日(水) : - :	書面照会 (郵送)	フォアネクストに調査協力依頼書送付
令和 6年 9月 4日(水) 13:10-13:20	横浜地方法務局栄出張所	履歴事項全部証明書交付申請
令和 6年 9月20日(金) 14:10-14:15	電話聴取 (執行官室)	フォアネクスト従業員から事情聴取
<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

地図に準ずる図面（合成図）



対象敷地が広大なため、  
本図面はA4版に納まるように合成したものである

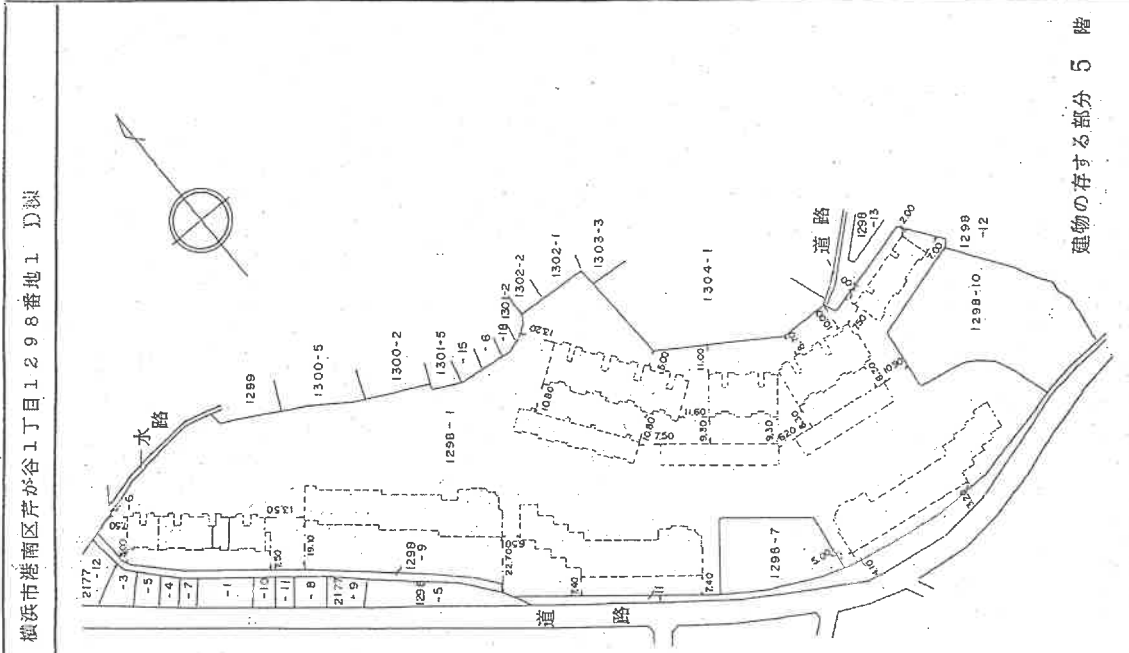
043107

各階平面図

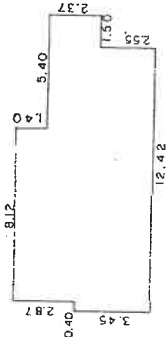
家屋番号 芦が谷1丁目 1298-1-4-504

建物の所在 横浜市港南区芦が谷1丁目1298番地1 D線

建各階平面図



建物の存する部分 5階



床面積計算表

3.45	x	0.40	=	1.3800
6.32	x	8.12	=	51.3184
4.92	x	3.90	=	19.1880
2.37	x	1.50	=	3.5550
計				75.4414
床面積				75.44 m <sup>2</sup>

製作者

土地調査士  
家屋

昭和58年1月25日作成

縮尺

1/250

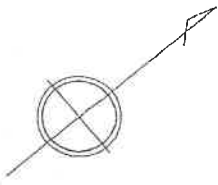
申請人

縮尺

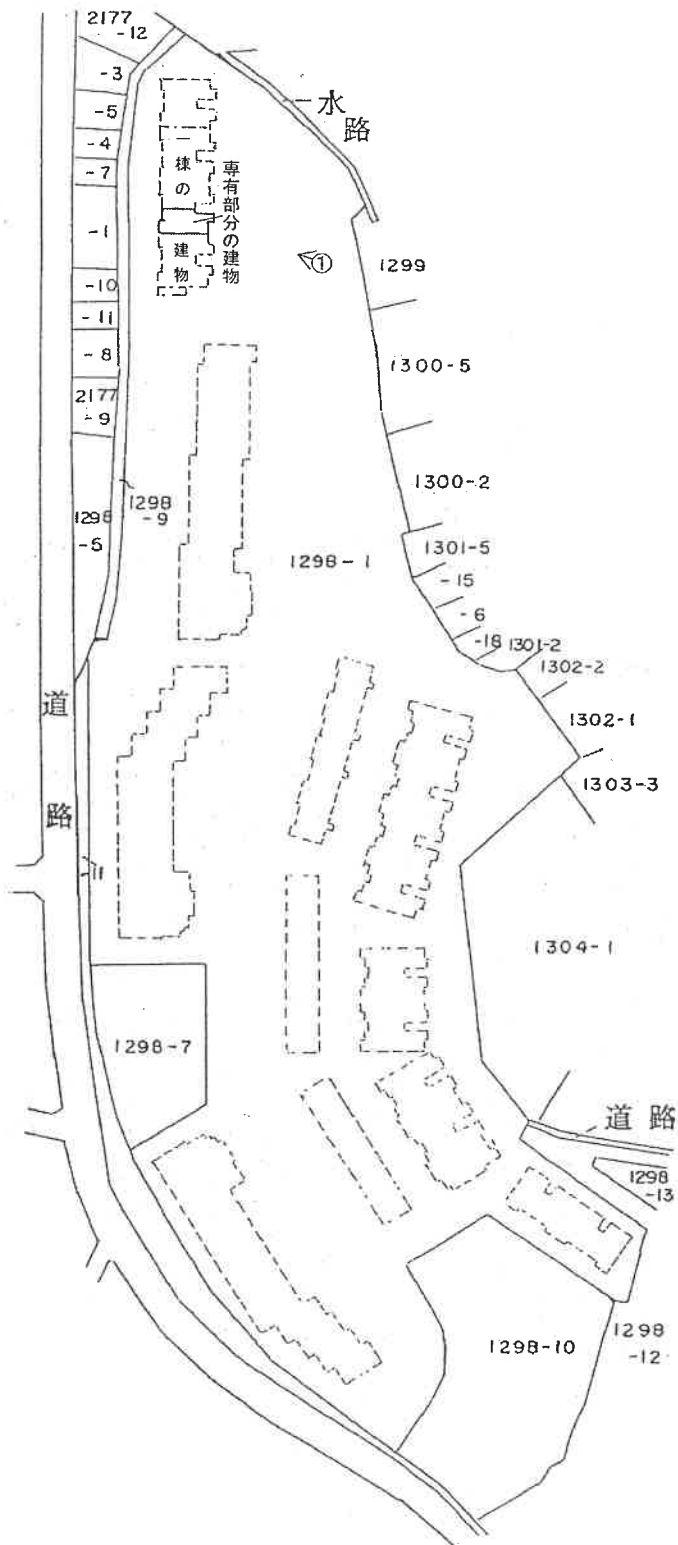
1/2000

(東京土地家屋調査士会用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



# 土地建物位置関係図

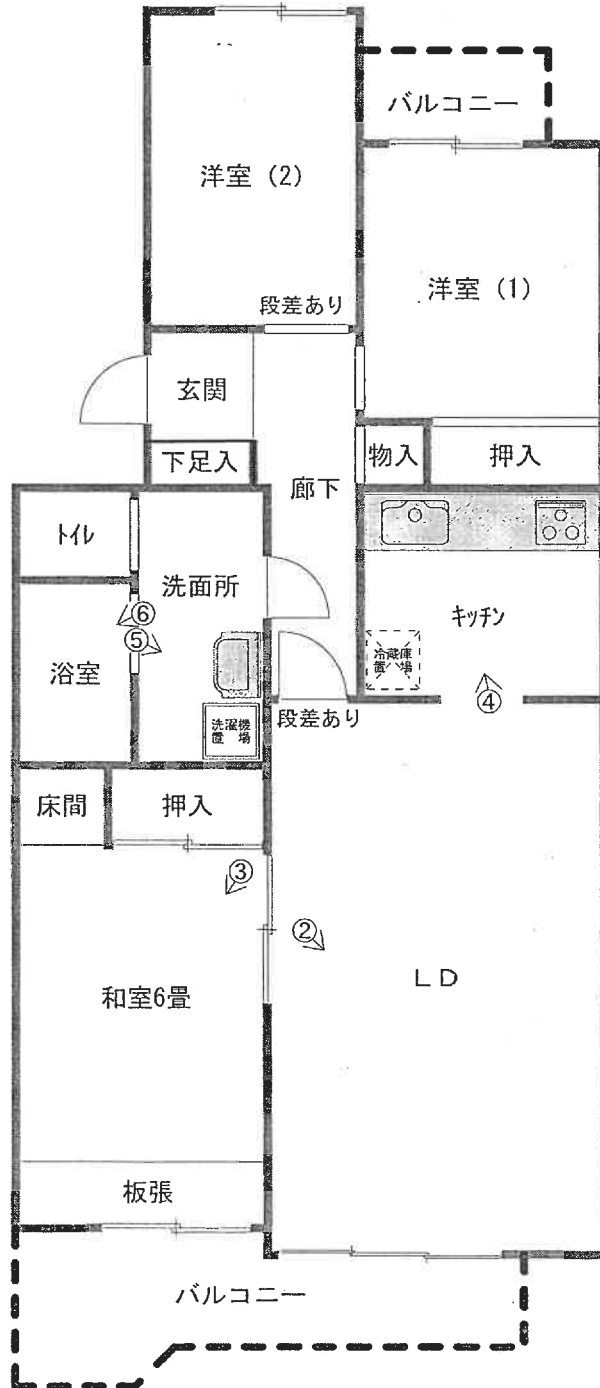


←○は写真撮影位置・方向





# 建物間取図



←○は写真撮影位置・方向

## 1 一棟の建物外観



## 2 リビングダイニング



### 3 和室



### 4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



令和6年（ケ）第227号

令和6年8月13日 現地調査

令和6年9月27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 9,200,000 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	住居表示 : 芹が谷一丁目11-4 -504号
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 横浜市港南区芹が谷一丁目1298番地1  
建物の名称 上大岡セントラルハイツD棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芹が谷一丁目1298番1の4の504  
建物の名称 504  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 5階部分 75.44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 横浜市港南区芹が谷一丁目1298番1  
地 目 宅地  
地 積 23691.02平方メートル  
土地の符号 2  
所在及び地番 横浜市港南区芹が谷一丁目1298番13  
地 目 宅地  
地 積 292.32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 10万分の266





#### 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	京急本線「上大岡」駅の北西方約2.5km (道路距離) バス停「芹が谷山谷」より徒歩約4分		
付近の状況	バス通り沿いにマンション、一般住宅、アパート等が混在する地域		
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	敷地の北東側部分	敷地の南西側部分
		市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 第一種高度地区 宅地造成工事規制区域 一部、埋蔵文化財包蔵地	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 第四種高度地区 宅地造成工事規制区域 一部、埋蔵文化財包蔵地
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	23,983.34㎡ (合計) 不整形 間口約175m、奥行約125m (最深部) 南西傾斜地 (最大高低差約10m)	
接面道路の状況	南～南西側 約11~17m	市道 (建築基準法第 42 条 第 1 項 ) に約 175 m 接面。 東側 約4.5m 市道 (建築基準法第 42 条 第 1 項 ) に約 40 m 接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む11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	100,000 分の 266	
特記事項	◇敷地の大部分は埋蔵文化財包蔵地内である。 ◇符号2土地は飛び地であるが、評価は一括地として価格算定する。また、符号1土地に地番1298番7が介在し、港南消防署芹が谷消防出張所がある。		

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	上大岡セントラルハイツD棟	
建物の用途	住宅等（総戸数38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3月17日（登記記載）
	経過年数	約42年
	経済的残存耐用年数	約8年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ3,054.54㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等 その他：なし	
設 備 等	集合郵便受、管理室、防災防犯設備（防犯警報、非常灯設置等） 共同視聴設備、ゴミ置場、駐車場、自転車置場等	
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)東急コミュニティー
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済。	

## (2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建			
位 置	5階 (504号室) 主要開口部の方位：南西向き 中間部屋			
床 面 積	75.44㎡ (登記面積)			
間 取 り	3LDK			
バルコニー等	9.12㎡ (分譲パンフレット)			
仕 様	天井	ビニールクロス貼等		
	床	フローリング、畳等		
	内 壁	ビニールクロス貼等		
	設 備	浴室、トイレ、キッチン等		
	そ の 他			
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6年7月31日 現在			
		月額	滞納額	
	全体管理費	5,600円	159,300円	
	棟別管理費	300円		
	修繕積立金	11,350円	306,450円	
	そ の 他	組合費	100円	2,700円
		自治会費	300円	8,100円
備 考	年15% の 遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 76,120円			
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	<p>令和6年8月13日：内部立入調査</p> <p>サブリース契約により、転借人であるキオクシア株式会社の社員Aが使用占有している。</p> <p>賃貸借契約の内容は以下のとおり。</p> <p>賃貸人 債務者兼所有者 賃借人 株式会社フォアネクスト 最初の契約等 令和4年7月20日～令和7年7月19日(3年間) 現行賃料 月額77,000円</p> <p>転貸借契約の内容は以下のとおり。</p> <p>転貸人 株式会社フォアネクスト 転借人 キオクシア株式会社 占有開始時期 令和4年12月26日 最初の契約等 令和4年12月26日～令和6年12月25日(2年間) 現行賃料 月額80,000円 共益費・管理費月額 6,000円 敷金 80,000円</p>			
特 記 事 項	なし			

## 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)
250,000	× 75.44	÷ 0.91	× 0.13	= 2,690,000

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。

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

(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/㎡)	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)
184,000	× 0.80	147,000	× 23,983.34	× 1.0	× $\frac{266}{100,000}$	= 9,380,000

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 横浜港南5-7

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 197,000\text{円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{107} & = & 184,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：令和 6 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：二方路、マンション適地等で優り、容積率、規模、形状、高低差、一部公道介在、一部埋蔵文化財包蔵地等で劣り、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）
2,690,000	+ 9,380,000	× 0.94	= 11,350,000

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：0.95（5階部分）504号室

位置別補正：0.99（南西向き、中間部屋）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 0.95 \times 0.99 \times 1.00 = 0.94$$

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)
195,000	× 0.94	× 1.00	× 75.44	= 13,830,000

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 (7.2%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
750,410 (9.6%)	690,000	7.7%	8,692,208 = 8,690,000	0.8117	7,053,673 (90.4%)	= 7,800,000 (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。マンション取引が多くみ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、積算価格を関連づけ、収益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 : 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	11,350,000	× 1.00	= 11,350,000
比準価格	13,830,000	× 1.00	= 13,830,000
収益価格			7,800,000
調整後の価格			12,240,000

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)
12,240,000	× 1.0	× 0.8	× 0.94	- 0	= 9,200,000

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 6% 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 : 横浜港南5-7  
所 在 : 横浜市港南区芹が谷2丁目1082番2外  
「芹が谷2-8-35」  
価 格 : 197,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 京浜急行本線「上大岡」駅 約3.0km  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 82m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : ガス、水道、下水  
接 面 街 路 : 南側 8 m 市道  
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域  
(建ぺい率 80% ・ 容積率 200%) 準防火地域  
地 域 の 概 要 : 中低層の店舗、事務所等が多い近隣商業地域

## 2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 (建物)	3,925,289円		
符号1 (土地)	1,987,771,342円	(敷地権の割合	100,000分の 266 )
符号2 (土地)	27,431,308円	(敷地権の割合	100,000分の 266 )

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写 (目的物件をA4版へ合成縮小)

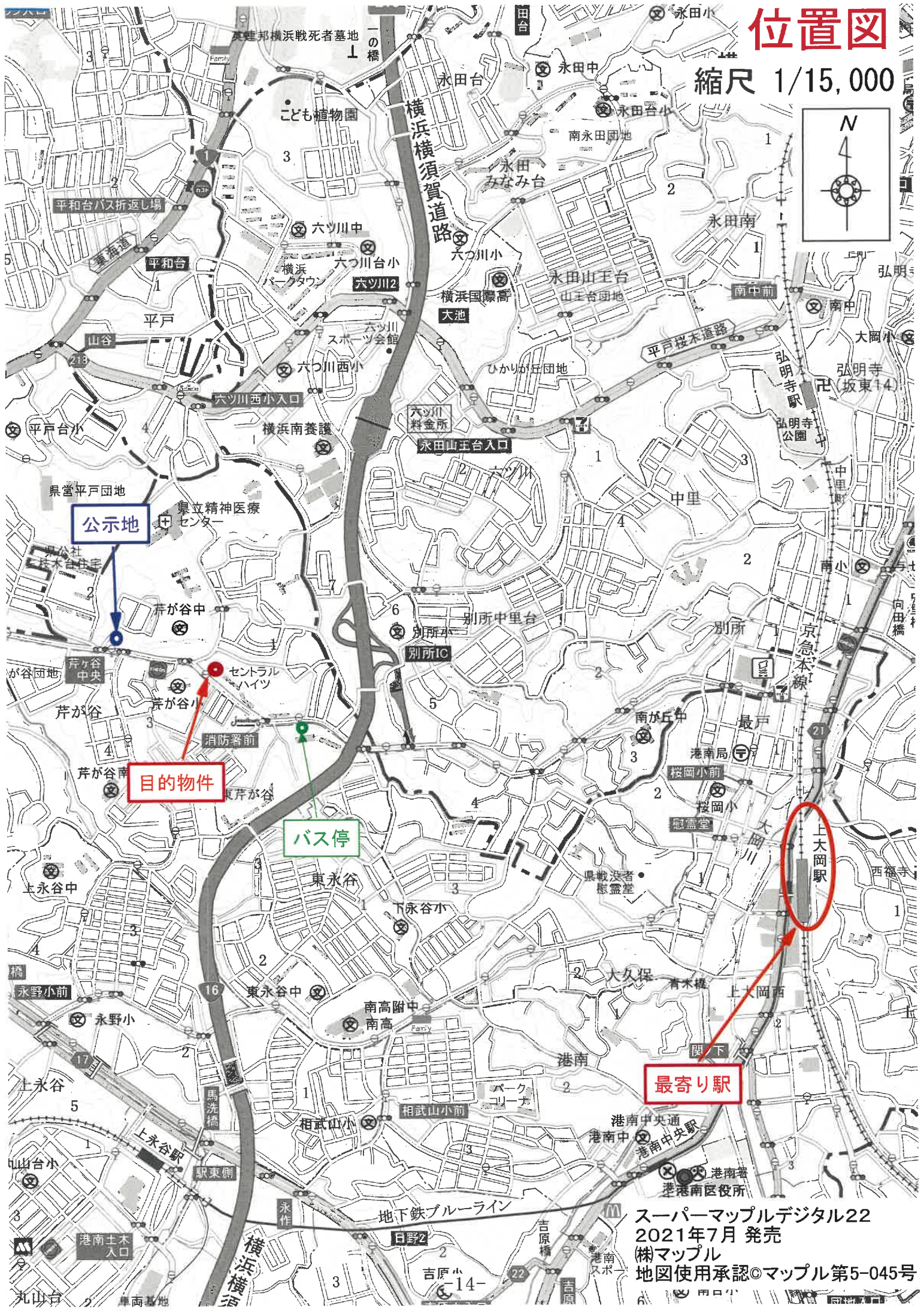
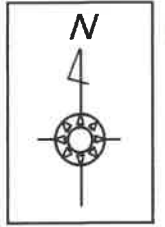
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

以上

# 位置図

縮尺 1/15,000



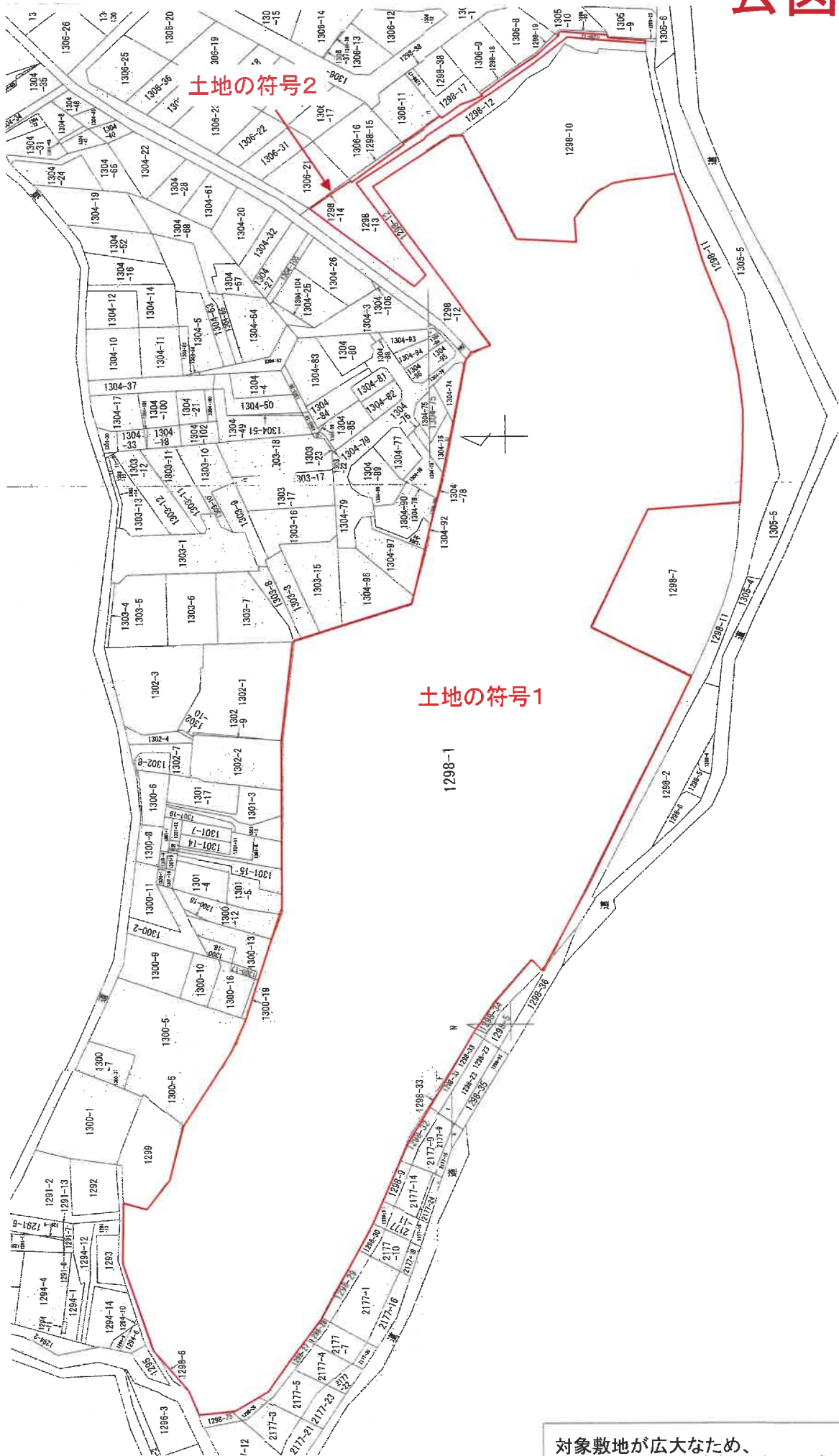
最寄り駅

目的物件

バス停

公示地

スーパーマッフルデジタル22  
2021年7月発売  
株マッフル  
地図使用承認©マッフル第5-045号



対象敷地が広大なため、  
本図面はA4版に納まるように合成したものである

# 各階平面図・建物図面(写)

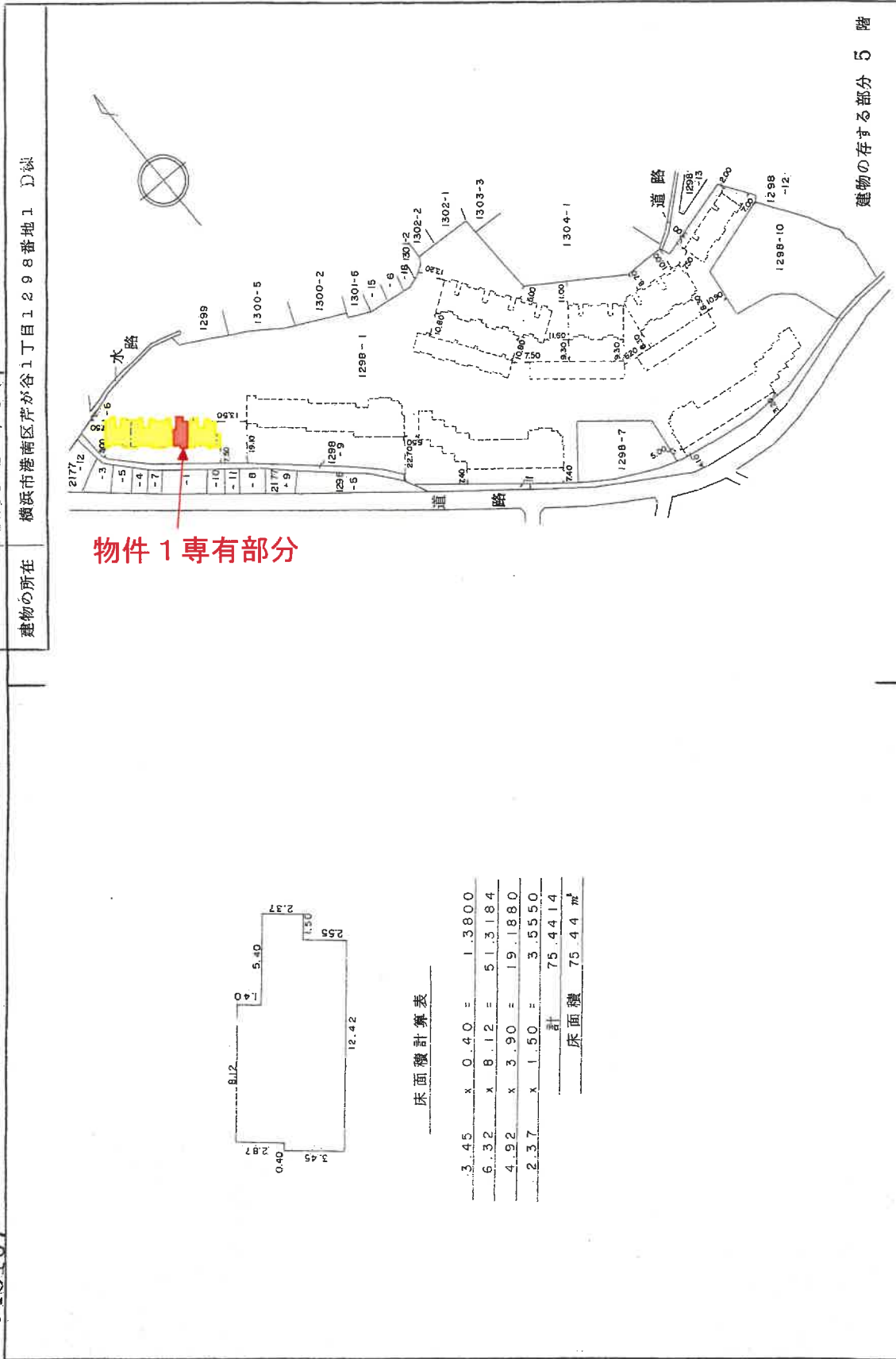
登記年月日：昭和58年1月25日

043107

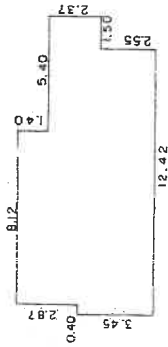
## 建物図面

家屋番号 芦が谷1丁目 1298-1-4-504  
 建物の所在 横浜市港南区芦が谷1丁目1298番地1 D棟

## 各階平面図



物件1専有部分



床面積計算表

3.45	x	0.40	=	1.3800
6.32	x	8.12	=	51.3184
4.92	x	3.90	=	19.1880
2.37	x	1.50	=	3.5550
計				75.4414
床面積				75.44 m <sup>2</sup>

建物の存する部分 5階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/2000

本図面は元図をA4サイズ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。  
 (横浜地方支務局発行) 支務局  
 令和6年6月17日 広島支務局

登記官

# 間取図

上大岡セントラルハイツD棟 504号



令和6年(ケ)第227号