

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 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 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区睦町一丁目1番地13

建物の名称 リヴンティ横濱インサイトⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 睦町1番13の403

建物の名称 403

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 19.73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 横浜市南区睦町一丁目1番13

地 目 宅地

地 積 187.03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 7万3405分の2182



物 件 明 細 書

令和 7年 1月29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】

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 株式会社リヴシステム

期 限 令和8年5月30日まで

賃 料 月額7万0650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B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 横浜市南区睦町一丁目1番地13

建物の名称 リヴンティ横濱インサイトⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 睦町1番13の403

建物の名称 403

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 19.73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 横浜市南区睦町一丁目1番13

地 目 宅地

地 積 187.03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 7万3405分の2182



令和6年(ケ)第215号
令和6年7月19日受理
令和6年10月17日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 遠藤久雄

(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 横浜市南区睦町一丁目1番地13

建物の名称 リヴンティ横濱インサイトⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 睦町1番13の403

建物の名称 403

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 19.73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 横浜市南区睦町一丁目1番13

地 目 宅地

地 積 187.03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 7万3405分の2182

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"> <li style="margin-left: 10px;">種類： <li style="margin-left: 10px;">構造： <li style="margin-left: 10px;">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 <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社リヴビルディング	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">[地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <li style="margin-left: 10px;">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

令和6年(ケ)第215号

担当執行官 遠藤久雄

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6年7月29日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	6550	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	58950	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	7554	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	67986	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	14.8	%	<input type="checkbox"/> 金額		円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	令和	5	年	12	月分	~令和6年8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

会社名

株式会社 リウビルディング

(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"/> 株式会社リヴシステム	
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(■某(上記占有者担当者) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■建物賃貸借契約書)	
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28年5月31日	
最初の契約等	契約日	平成28年5月12日
	期間	平成28年5月31日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年5月30日まで10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	
現在の契約等	期間	令和5年10月27日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月26日まで2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A <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者株式会社リヴシステム
賃料・支払時期	毎月金70,650円 (毎月15日限り当月分支払) 毎月金63,000円 管理費毎月金10,000円 (いずれも毎月27日限り翌月分支払)	
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	
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 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
■ B (占有者)	1 本件建物を賃借して住んでいます。Aの氏名が賃貸借契約関係書類にあったことは認識していますが、賃貸人であるかどうかはわかりません。 2 賃貸借契約書が手元に無いため、実家から送付してもらいます。
■ 某 (株式会社リヴシステム 担当者)	1 当社は、本件建物をAから賃借してBに転貸しています。 2 Bとの間の転貸借契約については、契約条項2条1項で自動更新されています。更新契約書は存在しません。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 目的物件の状況は、間取見取図及び添付写真等のとおりである。 2 本件建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び立入調査等の結果から、2枚目、4枚目記載のとおり、①株式会社リヴシステムが債務者兼所有者であるAから、サブリース契約に基づき本件建物を賃借し、②Bは株式会社リヴシステムから、転貸借契約に基づき本件建物を転借して占有している。 株式会社リヴシステムの賃借権に基づく占有開始時期はサブリース契約の始期である平成28年5月31日と解され、最先の抵当権設定日と同一日となることから、その優先関係は判然としない。 しかし、サブリース契約は平成28年5月12日に締結されていることから、本件建物の引渡(占有移転)も速やかになされたものと解されるため、株式会社リヴシステムの賃借権は最先の賃借権と解すべきである。 3 評価人の調査によれば本件敷地は北側で市道(建築基準法42条1項道路)に接している。

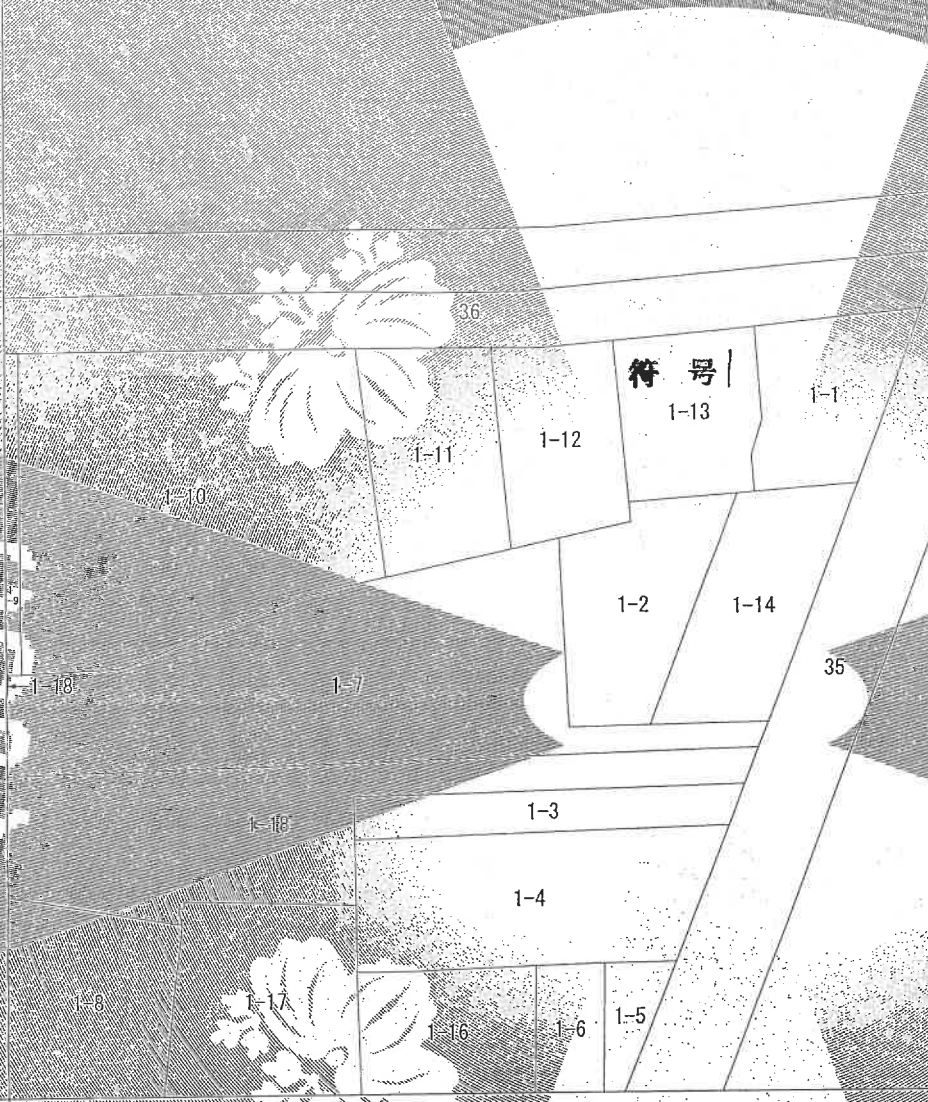
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年7月23日(火) 13:30-13:45	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函
令和6年8月6日(火)	F A X	管理会社に対し照会書送付(8月13日回答書到着)
令和6年8月8日(木) 14:35-14:40	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函
令和6年8月20日(火)	郵送	Aに対し照会書送付(回答書未到着)
令和6年9月3日(火) 16:20-16:25	横浜地方法務局 大和出張所	登記事項証明書交付申請
令和6年9月4日(水) 15:50-16:25	目的物件所在地	外観調査 立入調査(評価人同行) 写真撮影
令和6年9月5日(木) 17:00-17:20	電話	Bから事情聴取
令和6年9月6日(金)	郵送	Bに対し契約書送付依頼(9月21日到着)
令和6年9月27日(金) 14:10-14:15	電話及び郵送	株式会社リブシステム担当者から事情聴取, 契約書送付依頼(10月4日到着)
令和6年10月17日(木) 10:40-10:45	横浜地方法務局	履歴事項全部証明書交付申請
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年9月4日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせて、解錠技術者に解錠させて目的物件に立ち入った。</p>		

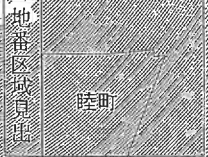
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

N



(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等の地図が備え付けられるまでの間、これに代わりのものとして備え付けられた図面は、土地の位置及び形状の概略を記載した図面とする。



請求部	所在	横浜市南区監明一丁目			地番	1番13
地籍	1/500	境界	地籍	種類	地区に準ずる図面	
作成年月日	昭和55年11月29日	備考	備考	備考	備考	
					備考	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方務局管轄)

令和6年6月13日
東京法務局

地図整理番号：M73306
(1/1)

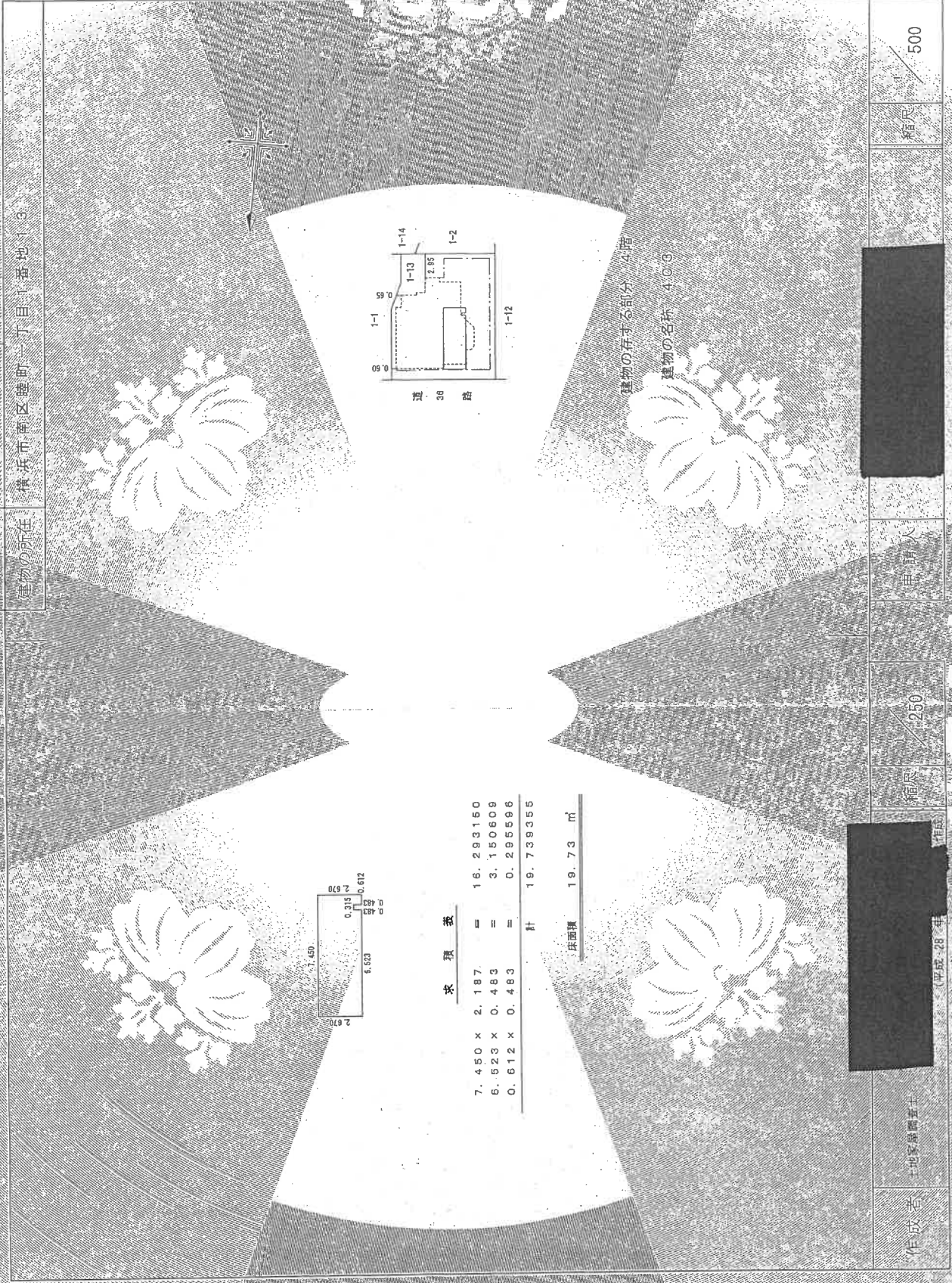
(7枚目)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

建物図面

家屋番号
建町
番 130409

建物の所在
樟浜市南区建町一丁目1番地13



7.450	2.870	0.215	2.655
4.823	0.612	0.483	0.131
2.870	0.612	0.483	0.131
4.823	0.612	0.483	0.131

求積表

7.450 x 2.187	=	16.293150
6.523 x 0.483	=	3.150609
0.612 x 0.483	=	0.295596
計		19.739355

床面積 19.73 m²

建物の存する部分 4階
建物の名称 400G

登記年月日 平成28年3月2日
令和6年5月30日
東京法務局
（横浜地方法務局管轄）

(8枚目)

縮尺 1/500

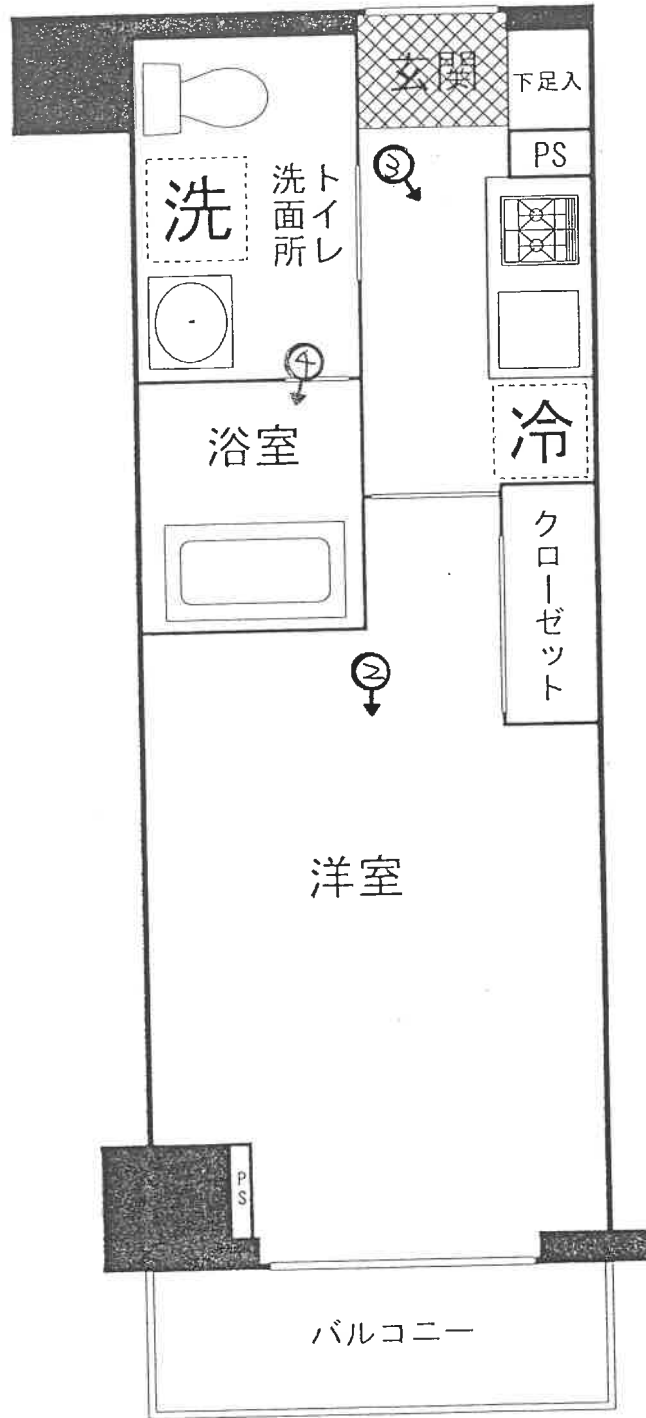
申請人

縮尺 1/250

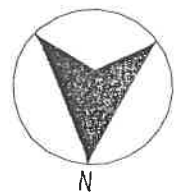
作成者 地家調査士

間取見取図

(○→は写真撮影位置・方向)



403号



(9 枚目)

① 一棟の建物の外観（北西側から撮影）



②



③



④



(1 / 枚目)



令和 6 年 (ケ) 第 2 1 5 号
令和 6 年 9 月 4 日 現地調査
令和 6 年 10 月 18 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 9,130,000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 横浜市南区睦町一丁目1番地13

建物の名称 リヴンティ横濱インサイトⅡ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 睦町1番13の403

建物の名称 403

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 19.73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 横浜市南区睦町一丁目1番13

地 目 宅地

地 積 187.03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 7万3405分の2182



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「吉野町」駅の南東方約500m（道路距離）の所に位置する。	
付近の状況	国道16号線背後、中村川沿い、中高層マンション等が建ち並び混在地域	
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 近隣商業地域 80% 400% 準防火地域 第6種高度地区等
面地条件 （規模，形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	187.03㎡（符号1の登記地積） ほぼ長方形地（別添地積測量図写参照） 間口約13m、奥行約15m 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。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10m舗装市道（伊勢佐木町第553号線・建築基準法第42条1項）に接道長約13mで等高に接面する中間画地である。	
敷地の利用状況等	売却対象物件1の存するリヴシティ横濱インサイトII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、北側市道に埋設管あり
	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	7万3405分の2,182
特記事項	・ 横浜市公表のわいわい防災マップ（洪水、内水、高潮浸水想定区域）によれば、符号1の土地の北西側は、 $0 < \text{浸水深 (m)} < 0.5\text{m}$ に該当している。	

2 建物の概況

(1) 1棟の建物の概要

マンション名	リヴシティ横濱インサイトⅡ（登記記載）	
建物の用途	住宅（総戸数33戸・登記共用部分を含む登記記載区分数）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成28年2月24日新築（登記記載） 約9年 約41年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 延べ 877.07㎡	
仕 様	屋根：アスファルト露出防水（外断熱工法） 外壁：磁器質45二丁掛タイル貼 その他：——	
設 備	エレベーター、オートロック、自転車置場、ゴミ置場、テレビ共同視聴設備及び集合郵便受等	
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託 株式会社リヴビルディング 巡回
管理の状況	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 建築確認申請等の概要は以下の通りである。 建築確認済証番号・年月日： FBC建確済15-006・平成27年1月19日 検査済証番号・年月日： FBC建完済15-0006・平成28年2月26日 	

(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(403号室)・中間住戸(主要開口部の方位:北向き)		
床 面 積	19.73㎡(登記面積)		
間 取 り	1ルーム		
バルコニー等	バルコニー:約3㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス等	
	床	フローリング等	
	内 壁	ビニールクロス等	
	設 備	バス、トイレ、キッチン及びクローゼット等	
	そ の 他	-	
保守管理の状態	やや劣る		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記の通り。		
	令和6年7月29日現在		
		月 額	滞 納 額
	管理費	6,550 円	58,950 円
	修繕積立金	7,554 円	67,986 円
	-	-	
備 考	損害金:(期間:令和5年12月分から令和6年8月分、年14.8%の損害金)		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年9月4日:内部立入調査 転借人Bが占有している。		
特 記 事 項	<p>1. 内壁、天井クロス及びフローリング等は、概ね経年劣化と判断した。</p> <p>2. 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。</p> <p>3. 本件建物の賃貸借契約の概要は以下の通りである。なお、</p>		

株式会社リヴシステムが債務者兼所有者Aから、サブリース契約に基づき本件建物を賃借し、転借人Bは、株式会社リヴシステムから、転貸借契約に基づき本件建物を転借して占有している。株式会社リヴシステムの賃借権に基づく占有開始時期は、契約書記載の通り、平成28年5月31日と解され、最先の賃借権となるものと判断する。

【原契約】

賃貸人：A

賃借人：株式会社リヴシステム

占有開始日：平成28年5月31日

最初の契約期間：平成28年5月31日から令和8年5月30日まで
(10年間)

賃料：月額70,650円

保証金：無し

【転貸借契約】

転貸人：株式会社リヴシステム

転借人：B

占有開始日：令和3年10月27日

最初の契約期間：令和3年10月27日から令和5年10月26日
まで (2年間)

現契約期間：令和5年10月27日から令和7年10月26日
まで (2年間)

更新の種別：自動更新

賃料：月額63,000円

管理費：月額10,000円

保証金：63,000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)
340,000	× 19.73	÷ 0.76	× 0.66	= 5,830,000

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9年、経済的残存耐用年数41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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 41 年}}{(\text{経過年数 9 年} + \text{経済的残存耐用年数 41 年})} \times (1 - 0.2) = 0.66$$

(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)
283,000	× 1.20	340,000	× 187.03	× 1.0	× $\frac{2,182}{73,405}$	= 1,890,000

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：「横浜南5-4」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 330,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & = & 283,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：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）
（5,830,000	+ 1,890,000）	× 0.91	= 7,030,000

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：1.01（3階を基準に4階）

位置別補正：0.90（北開口0.90・中間住戸1.00）

その他補正：1.00（特になし）

$$\text{相乗積 } 1.01 \times 0.90 \times 1.00 = 0.91$$

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）
770,000	× 0.91	× 1.00	× 19.73	= 13,820,000

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)
841,000	× (1-0.279)	606,000	÷ 6.0%	×1.00	=10,100,000

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（ワンルームタイプ）の規模を考慮すると、実需より、投資目的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、収益の裏付けとして収益価格を関連付け、品等が考慮されている積算価格を比較考量し、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：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	7,030,000	× 1.00	= 7,030,000
比準価格	13,820,000	× 1.00	= 13,820,000
収益価格			10,100,000
調整後の価格			11,650,000

占有減価修正：収益物件であることを考慮し必要なしと判断した。

(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）
11,650,000	× 1.0	× 0.8	× 0.98	－ 0	= 9,130,000

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：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として2%と求めた。

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：「横浜南5-4」

所 在：横浜市南区睦町1丁目6番5外
価 格：330,000円/㎡
位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「吉野町」駅450m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：162㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北東27m国道
用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率400%）、防火地域
地域の概要：中層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 3,401,126円
符号1（土地） 28,952,244円（敷地権割合7万3405分の2,182）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

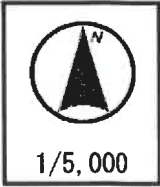
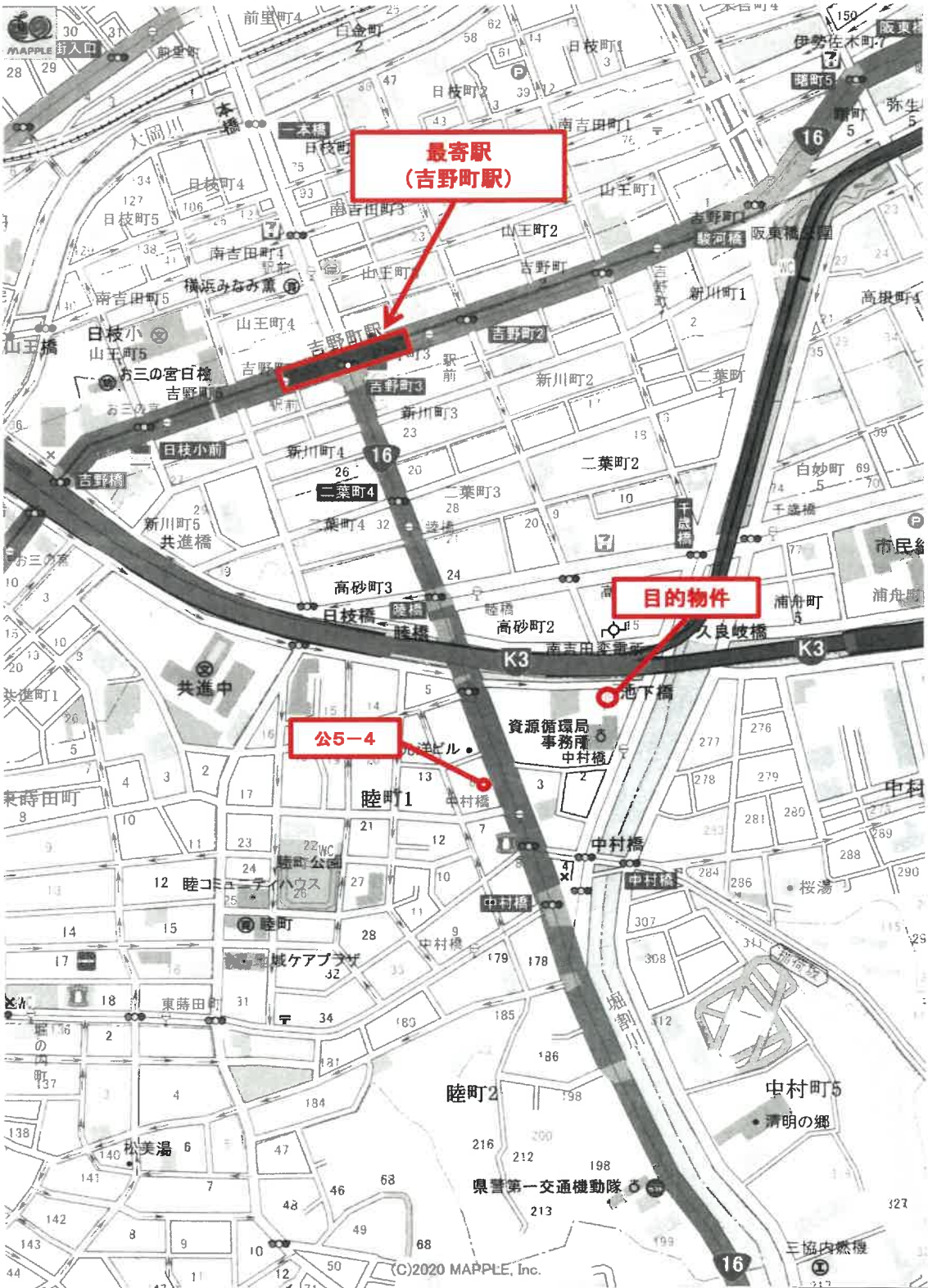
地積測量図写

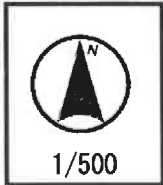
建物図面・各階平面図写

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：平成28年3月2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。
(横浜地方裁判所管轄)

令和6年5月30日 東京法務局

登記簿

地図整理番号：N72601

原図より70%縮小

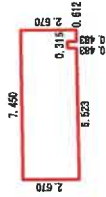
建物図面

家屋番号
建物の所在

建物の所在
横浜市南区磯町一丁目1番地13

各階平面図

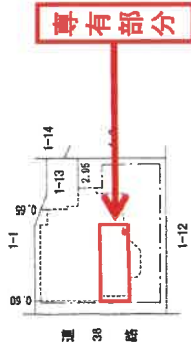
物件1



床積表

7.450 x 2.187	=	16.293150
8.523 x 0.488	=	3.150608
0.612 x 0.488	=	0.298688
計		19.739855

床面積 19.73 m



建物の存する部分 4階

建物の名称 403

作成者

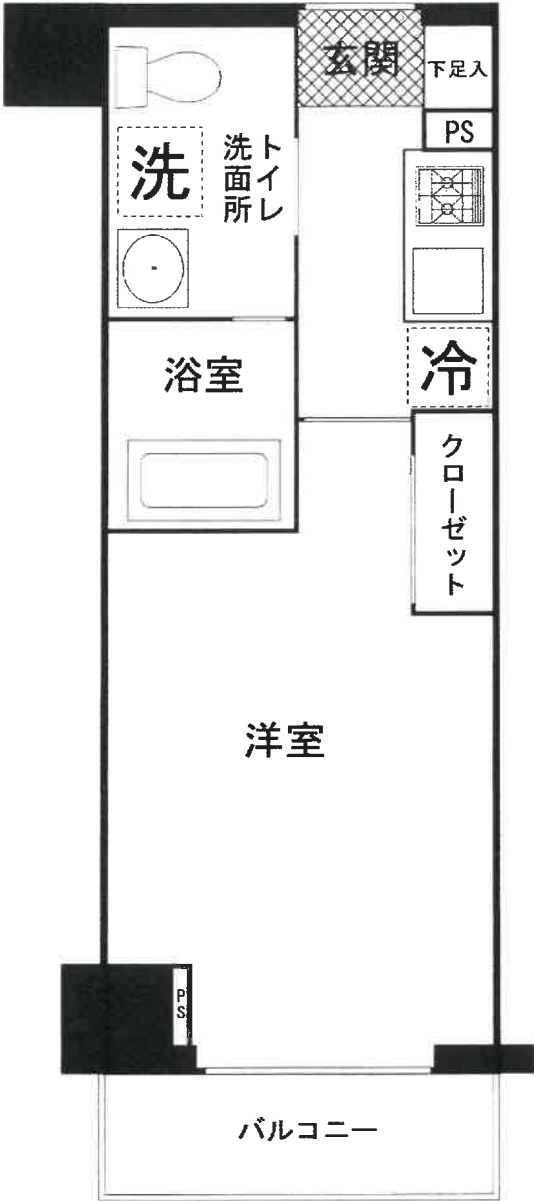
縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500



403号

