

ご 注 意 下 さ い

現況調査報告書には物件番号1、2についての記載がありますが、こちらで売却の対象となっているのは物件番号2のみです。（物件番号1については物件番号2とは別に売却手続きがとられています。）

横浜地方裁判所第3民事部不動産競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月17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20日から 令和 7年 5月27日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 6月 3日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 6月16日 午後 1時10分 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 6月 9日 午前10時00分から 令和 7年 6月 9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 4月17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）
2	5,790,000 4,632,000		1,158,000	82,319	17,639
</					

物 件 目 録

2（一棟の建物の表示）

所 在 横浜市中区住吉町六丁目 7 3 番地、7 2 番地

建物の名称 シャンローゼ関内

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 住吉町 7 3 番の 1 2

建物の名称 4 0 3

種 類 事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 63.32 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 横浜市中区住吉町六丁目 7 3 番

地 目 宅地

地 積 211.37 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市中区住吉町六丁目 7 2 番

地 目 宅地

地 積 35.83 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 1 万分の 518

物 件 明 細 書

令和 7年 1月28日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 渡 邊 美 雪

1 不動産の表示

【物件番号2】

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2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区住吉町六丁目73番地、72番地

建物の名称 シャンローゼ関内

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 住吉町73番の12

建物の名称 403

種 類 事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 63.32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 横浜市中区住吉町六丁目73番

地 目 宅地

地 積 211.37平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市中区住吉町六丁目72番

地 目 宅地

地 積 35.83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 1万分の518

令和 6年(ケ)第 293号
令和 6年 9月20日受理
令和 6年11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 横浜市中区住吉町六丁目 7 3 番地、7 2 番地

建物の名称 シャンローゼ関内

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 住吉町 7 3 番の 10

建物の名称 401

種 類 事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 43.94 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 横浜市中区住吉町六丁目 7 3 番

地 目 宅地

地 積 211.37 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市中区住吉町六丁目 7 2 番

地 目 宅地

地 積 35.83 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 1 万分の 374



物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区住吉町六丁目73番地、72番地

建物の名称 シャンローゼ関内

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 住吉町73番の12

建物の名称 403

種 類 事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 63.32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 横浜市中区住吉町六丁目73番

地 目 宅地

地 積 211.37平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市中区住吉町六丁目72番

地 目 宅地

地 積 35.83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



物 件 目 録

敷地権の割合 1万分の51.8



(区分所有建物用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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を事務所として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(月額) 管理費 19,110円 修繕積立金 14,160円	令和 6年11月 8日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年4月分～6年11月分 合計350,245円 (含遅延損害金年14.6パーセント) ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社アセットライフ	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1, 2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☒ 地図に準ずる図面のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1, 2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 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

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2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積： {	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を事務所として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(月額) 管理費 26,500円 修繕積立金 19,630円	令和 6年11月 8日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年7月分～6年11月分 合計395,932円 (含遅延損害金年14.6パーセント) ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社アセットライフ	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1, 2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☒ 地図に準ずる図面のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1, 2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 [令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1及び2関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	□債務者 ■A		
占有状況	□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■事務所 □店舗 □倉庫 □		
■関係人 (B (所有者会社代表者)) の陳述 / ■文書 (事務所賃貸借契約書) の要旨			
占有権原	■賃借権 □使用借権 □		
占有開始時期	平成16年11月29日		
最初の契約日	平成16年11月28日		
契約等期間	平成16年11月29日から ■平成19年11月28日まで 3年間 □期間の定めなし		
更新の種別	□合意更新 ■自動更新 □法定更新		
現在の契約等期間	令和 4年11月29日から ■令和 7年11月28日まで 3年間 □期間の定めなし		
契約等貸主	■所有者 □その他の者 ()		
当事者借主	■占有者 □その他の者 ()		
賃料・支払時期等	賃料 (月額) 金720,000円 (別途消費税) 前月末日限り, 翌月分支払 □前払 (令和 年 月分から令和 年 月分 円) □相殺 (分 円)		
敷金・保証金	□ない ■ある (□敷金 円 ■保証金900,000円)		
特約等	□譲渡・転貸を認める □		
その他			
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「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 (所有者会社代表者)	(1) 受命物件1の専有部分の建物（以下「専有部分の建物1」という。）及び受命物件2の専有部分の建物（以下「専有部分の建物2」という。）は、いずれも提出した事務所賃貸借契約書のとおり、平成16年11月28日締結の賃貸借契約により、A税理士事務所に賃貸しています。 (2) 前記事務所賃貸借契約は当初の期間満了後、現在に至るまで、自動更新しています。 (3) 当社は、現在企業活動を停止しています。専有部分の建物2の入口に「共和産業株式会社」の表示を掲示していますが、これは郵便物等の受領のためにAの同意を得て、掲示しているだけで、同建物内に当社が使用している部分はありません。 (4) 私は、A税理士事務所に雇用していただいています。 (5) 専有部分の建物2には、10年程前から雨漏りがしています。専有部分の建物1には、躯体に関わる損傷等はありません。
■ 管理会社従業員	(1) 受命各物件の一棟の建物のうち、6階及び7階部分の専有部分の建物の一部については、雨漏りが生じていました。ただし、この部分については、既に修理工事を終えており、現在、雨漏りは発生していません。専有部分の建物2内において雨漏りが生じているという報告は受けていません。

(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

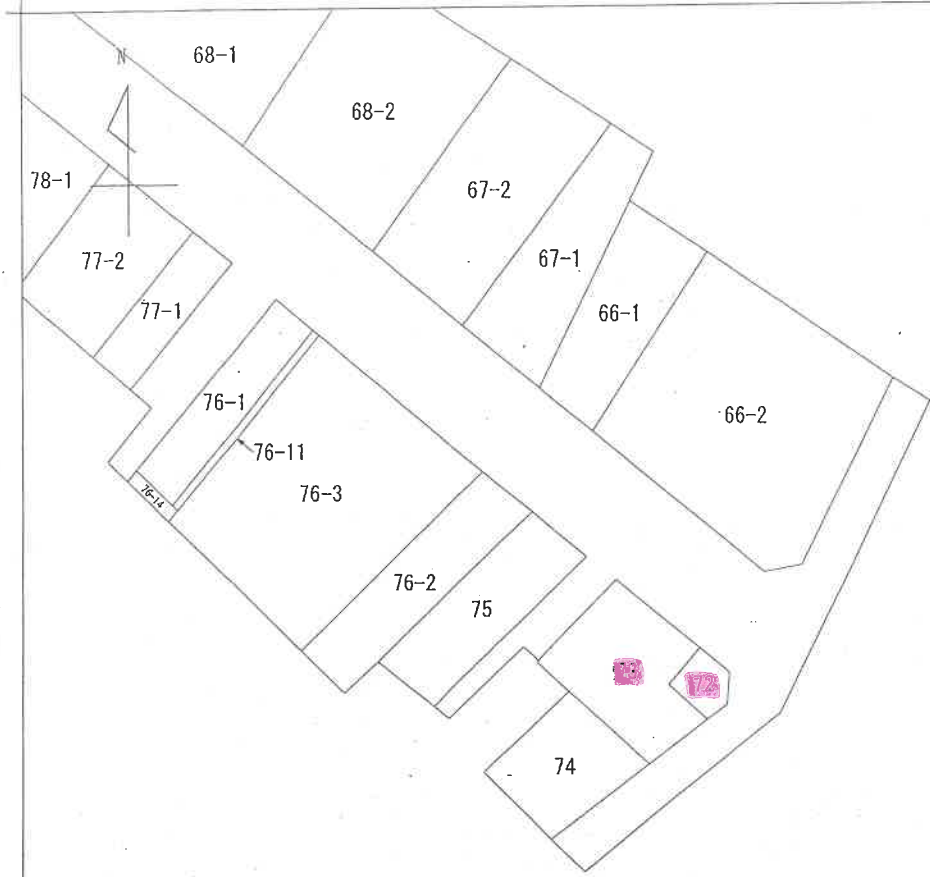
- (1) 受命各物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 専有部分の建物1及び同2は、いずれも入口、使用者表示板及び集合郵便受けの各表示、立入調査の結果ならびにBの陳述から、Aが事務所として使用していることが認められる。
- (3) Aの占有権原については、B提出の事務所賃貸借契約書から、4及び5枚目記載のとおり、所有者会社とAとの間の賃貸借契約に基づき、専有部分の建物1及び同2につき、一括して、Aが賃借していることが認められる。
- (4) 専有部分の建物2の入口、使用者表示板及び集合郵便受けには、所有者会社名の表示が認められるものの、立入調査の結果及びBの陳述のとおり、同建物内に同社の占有は認められない。
- (5) 専有部分の建物2の天井部分には、雨漏りによるものと思われる損傷が認められた。
- (6) 一棟の建物敷地は、北東側、南東側及び北西側において、いずれも市道（建築基準法第42条第1項に該当する道路）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 9月27日(金) 10:05-10:15	目的物件所在地	税理士事務所事務員に連絡書交付・外観調査・写真撮影
令和 6年10月21日(月) 11:00-11:05	目的物件所在地	税理士事務所事務員に連絡書交付・外観調査・写真撮影
令和 6年11月 1日(金) 10:05-10:15	目的物件所在地	Bから事情聴取・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 6年11月 2日(土) 11:00-11:40	目的物件所在地	立入調査・Bから事情聴取・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 6年11月 5日(火) 16:45-16:50 : - :	電話聴取(執行官室) 書面照会(ファクシミリ)	管理会社従業員から事情聴取 管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(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A 3 判をA 4 判に縮小したものである



請 求 部 分	所 在	横浜市中区住吉町六丁目				地 番	72番			
出 縮 力 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		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 項		

登記年月日：昭和59年5月16日

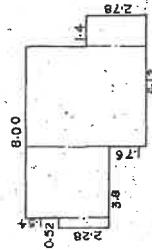
415691

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
住吉町6丁目73番
の10

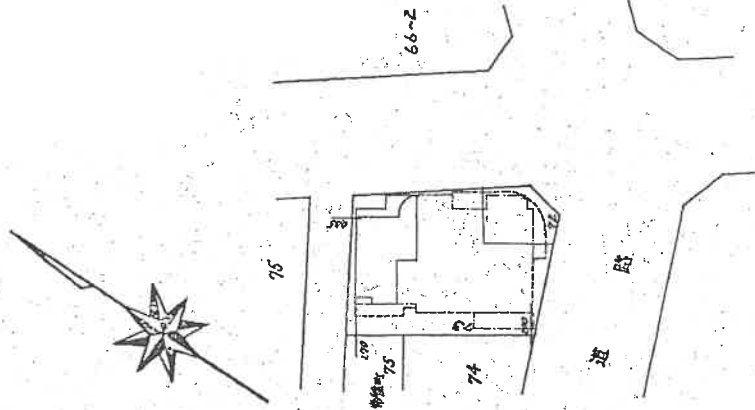
建物の所在
横浜市中央区住吉町6丁目73番地・72番地



計算式

$$\begin{aligned} 2.28 \times 0.52 &= 1.1856 \\ 3.82 \times 3.28 &= 12.5296 \\ 5.58 \times 4.72 &= 26.3376 \\ 2.78 \times 1.40 &= 3.8920 \\ \text{計} &43.9448 \end{aligned}$$

床面積 43.94 m²



建物の存する部分 4階

昭和59年5月16日 (建築士)

作製者

土地調査士
家屋調査士

昭和59年5月4日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(日商建12)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

415693

各階平面図

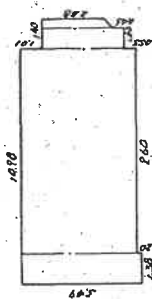
住吉町6丁目73番
の12

家屋番号

建物の所在

建物各階平面図

横浜市中区住吉町6丁目73番地・72番地



計算法

$$5.49 \times 1.38 = 7.5762$$

$$5.29 \times 9.60 = 50.7840$$

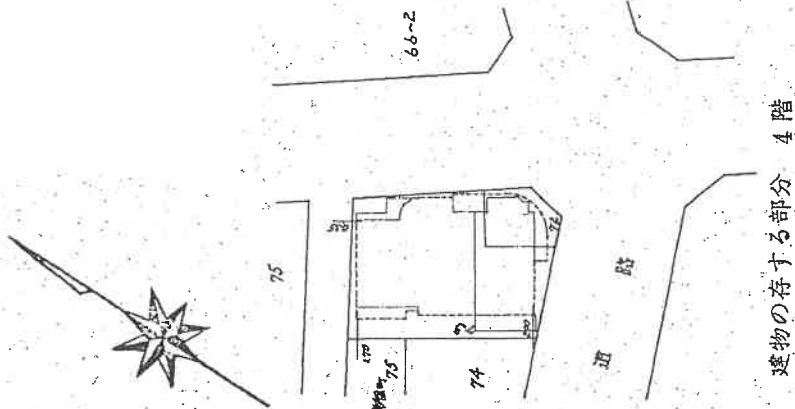
$$3.73 \times 1.00 = 3.73$$

$$(2.88 + 3.28) \times 0.40$$

$$\div 2 = 1.2320$$

$$\text{計 } 63.3222$$

床面積 63.32 m²



昭和59年5月6日 (長期)

作製者

土地家屋
調査士

年5月4日(作製)

縮尺

1/250

申請人

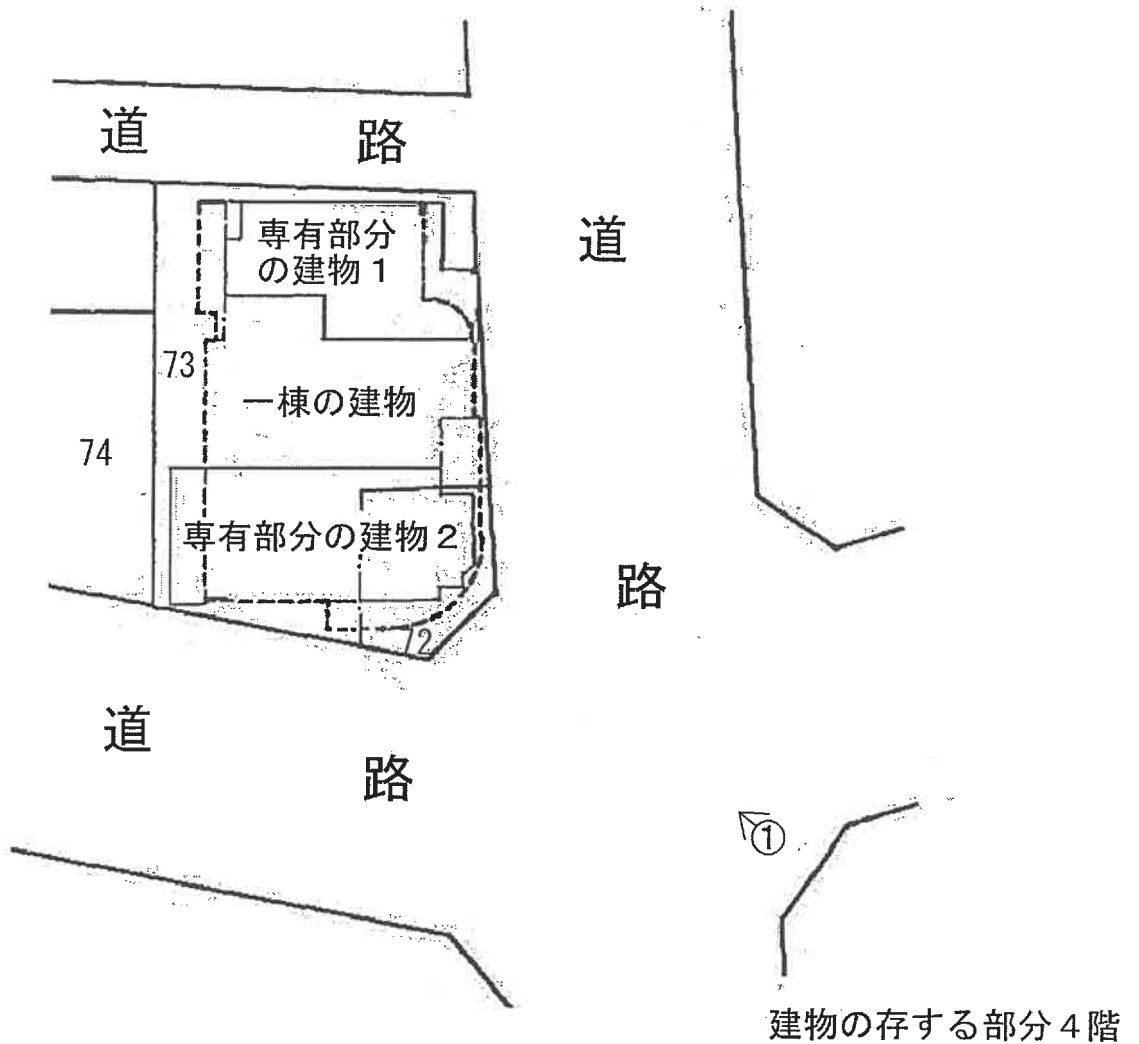
縮尺

1/500

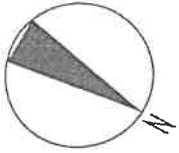
(日測測図)



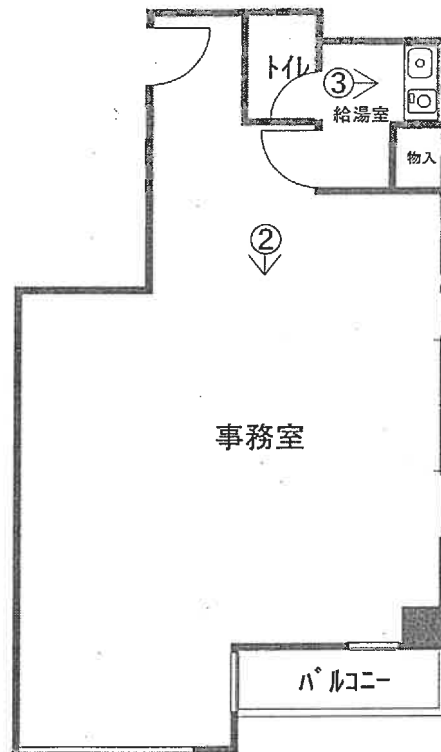
土地建物位置関係図



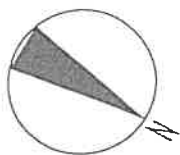
←○は写真撮影位置・方向



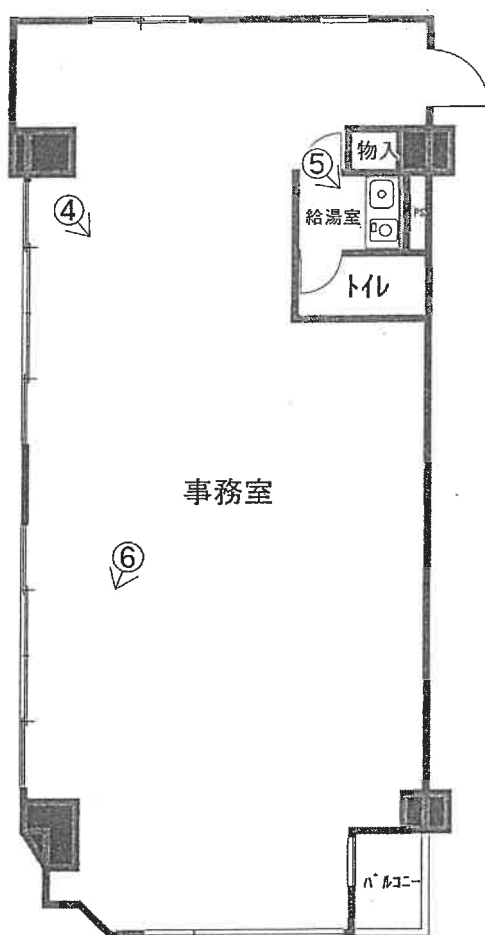
建 物 間 取 図 (専有部分の建物 1)



←○は写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図 (専有部分の建物 2)



←○は写真撮影位置・方向

1 一棟の建物外観



専有部分の建物 1

2 事務室



3 給湯室



専有部分の建物2

4 事務室



5 給湯室



6 雨漏りの痕跡





2 - 2

令和6年（ケ）第293号
令和6年11月2日現地調査
令和6年11月27日評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
2	金 5, 7 9 0, 0 0 0 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、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
2	次頁物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		

* 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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区住吉町六丁目 7 3 番地、7 2 番地

建物の名称 シャンローゼ関内

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 住吉町 7 3 番の 1 2

建物の名称 4 0 3

種 類 事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 3. 3 2 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 横浜市中区住吉町六丁目 7 3 番

地 目 宅地

地 積 2 1 1. 3 7 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市中区住吉町六丁目 7 2 番

地 目 宅地

地 積 3 5. 8 3 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

物 件 目 録

敷地権の割合 1万分の518

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（符号1、2）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	横浜高速鉄道みなとみらい線「馬車道」駅の南西方 約250m(道路距離)（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中高層事業所ビル、店舗等が建ち並ぶ商業地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	600%
	防 火 規 制	防火地域
	その他の規制	第7種高度地区、特別用途地区：横浜都心 機能誘導地区(商住共存地区)、都市景観協 議地区(関内地区関内西準特定地区)
画 地 条 件 (規模，形状等)	規 模	247.20㎡(符号1、2の合計)
	形 状	ほぼ台形
	間 口 ・ 奥 行	間口約20m、奥行約13m
	地 勢	ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	北東側約11m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約 20m接面。南東側約11m舗装市道(建築基準法第42条1項に 該当)に約11.5m接面。北西側約4m舗装市道(建築基準法第 42条1項に該当)に約13m接面。	
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。	
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518
特 記 事 項	◇横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると浸水 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	シヤンローゼ関内	
建物の用途	居宅等（総戸数21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59年5月4日（登記簿記載）
	経過年数	約41年
	経済的残存耐用年数	約14年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付8階建 延べ1,418.82㎡	
仕様	屋根：陸屋根アスファルト防水 外壁：二丁掛タイル貼、一部吹付タイル	
設備	エレベーター1基、TV共同視聴設備、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	株式会社アセットライフ
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	◇なし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	4階 (403号室) ・ 角住戸 主要開口部の方位：北東向き		
床 面 積	63.32㎡（登記面積）		
間 取 り	1 R		
バルコニー等	バルコニー：1.96㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス等 フロアマット等 ビニールクロス貼等 トイレ、給湯室等	
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6年11月8日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	26,500 円	132,500 円
	修 繕 積 立 金	19,630 円	110,740 円
	備 考	年 14.6%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 152,692 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	◇令和6年11月2日内部立入調査 ◇賃貸に供しており賃借人のAが事務所として占有している。 賃貸借契約の概要は次の通りである。 賃 貸 人 所有者 賃 借 人 A 占有開始 平成16年11月29日 契約期間 令和4年11月29日から令和7年11月28日まで 月額家賃 720,000円 (消費税別) (401号室との合算) 保 証 金 900,000円 (401号室との合算)		
特 記 事 項	◇所有者代表者によれば10年程前から南東側一部に雨漏りがあり管理組合に修理を依頼しているが修理されていない。 ◇管理会社によれば6,7階に雨漏りがあり現在は修理済みであるが、本物件については雨漏りがあるとの報告はない。		

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)
380,000	×63.32	÷0.82	×0.08	=2,350,000

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 41 年、経済的残存耐用年数 14 年、

観察減価率(雨漏り、中古マンションの市場性等含む) 70%

：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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 14 年}}{(\text{経過年数 41 年} + \text{経済的残存耐用年数 14 年})} \times (1 - 0.7) = 0.08$$

(2) 敷地権価格

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)
1,280,000	×1.27	1,630,000	× 247.20	×1.0	× $\frac{518}{10,000}$	= 20,870,000

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。

地価公示地 横浜中 5-14

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 1,040,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{111}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{90} & = & 1,280,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比べ交通接近条件、街路条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：対象地規模等の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）
2,350,000	+20,870,000	×1.02	=23,680,000

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：1.00（4階）

位置別補正：1.02（主要開口部：北東向き、角住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $1.00 \times 1.02 \times 1.00 = 1.02$

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）
432,000	×1.02	×0.50	×63.32	=13,950,000

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：雨漏りがあり－50％と査定した。

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	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円)
	4年目期首 有効純収 益 (円)	最終 還元利回 り	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (6.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
134,511 (2.8%)	382,240	6.7%	$=5,533,922$ $=5,530,000$	0.8349	4,616,997 (97.2%)	$=4,750,000$ (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現在価値に割り引いた額の合計である。

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。目的物件は主に賃貸目的の事務所仕様マンションであり、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、積算価格を関連付け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：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	23,680,000	×1.00	= 23,680,000
比準価格	13,950,000	×1.00	= 13,950,000
収益価格			4,750,000
調整後の価格			11,240,000

占有減価修正：必要なし。

(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）
11,240,000	×0.7	×0.8	×0.92	—	=5,790,000

市場性修正：雨漏りがあり－30％と査定した。

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8％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 地価公示地：横浜中5-14
所 在：横浜市中区相生町6丁目109番
価 格：1,040,000円/㎡
位 置：JR根岸線「桜木町」駅約350m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：153㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北東側11m市道
用 途 指 定 等：商業地域(建ぺい率80%、容積率600%)、防火地域
地 域 の 概 要：中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件2（建物） 5,879,948円
符号1（土地） 161,822,758円（敷地権割合1万分の518）
符号2（土地） 27,431,089円（敷地権割合1万分の518）

第7 附属資料の表示

位置図

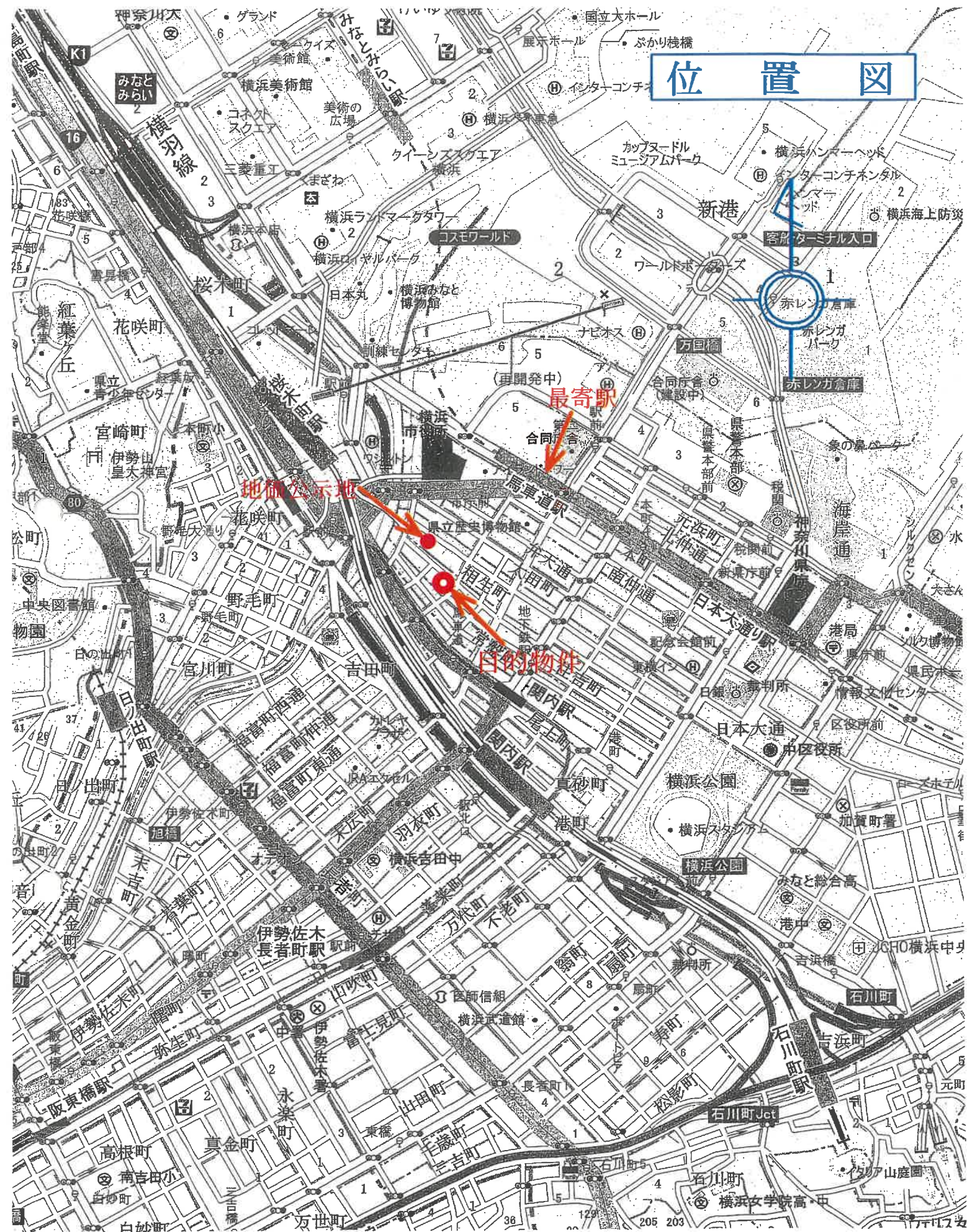
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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

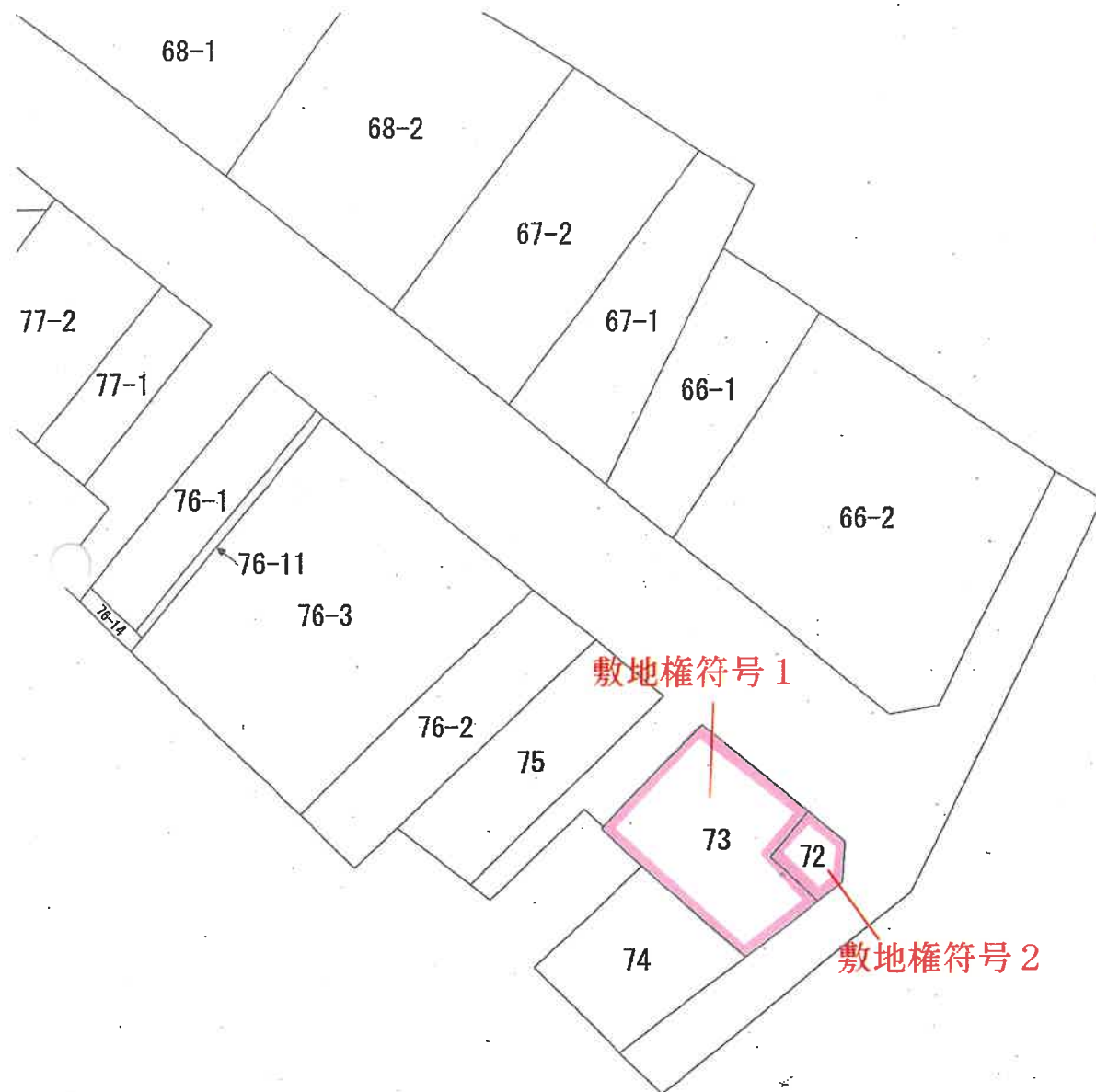
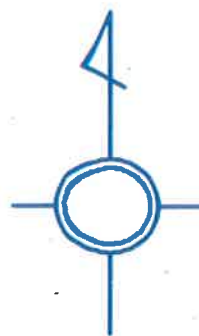
以 上

位置図



スーパーマッフルデジタル 24/2024 年/mapple

縮尺：1/10,000



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6年8月13日

千葉地方方法務局

登記官

415693

各階平面図

家屋番号
住所6丁目73番
の12

建物各階平面図

建物の所在
横浜市中区住吉町6丁目73番地・72番地

物件(2)建物
専有部分



計算式

$$5.49 \times 1.38 = 7.5762$$

$$5.29 \times 9.60 = 50.7840$$

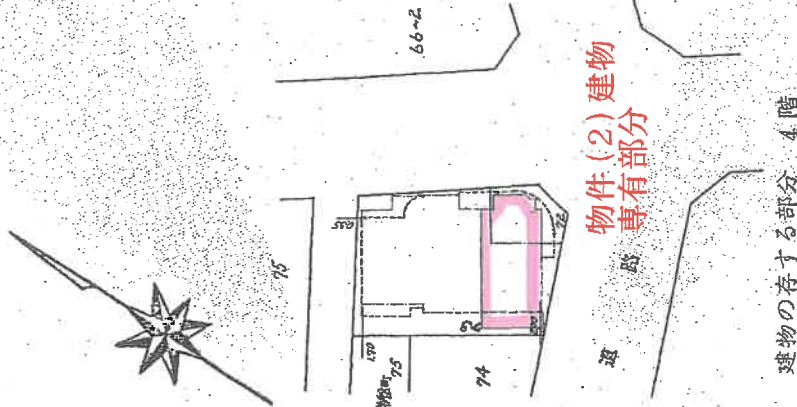
$$3.73 \times 1.00 = 3.73$$

$$(2.88 + 3.28) \times 0.40$$

$$\div 2 = 1.2320$$

$$\text{計} 63.3222$$

床面積 63.32 m²



(日開延12)

作製者

5月4日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

70%に縮小

昭和九年五月十六日 (登録)

間 取 図

