

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 令和 7 年 6 月 3 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 16 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 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）
1	13,310,000 10,648,000		2,662,000	47,062	10,084
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市磯子区磯子三丁目1666番地134

建物の名称 プレディアンスフォート磯子MAXIV

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 磯子三丁目1666番134の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 23.33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 横浜市磯子区磯子三丁目1666番134

地 目 宅地

地 積 606.10平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区磯子三丁目1666番135

地 目 宅地

地 積 2.12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 227634分の2535



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 227634分の2535



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 7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MAX I V

期 限 令和8年8月8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。

転々借人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 横浜市磯子区磯子三丁目1666番地134

建物の名称 プレディアンスフォート磯子MAXIV

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 磯子三丁目1666番134の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 23.33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 横浜市磯子区磯子三丁目1666番134

地 目 宅地

地 積 606.10平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区磯子三丁目1666番135

地 目 宅地

地 積 2.12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 227634分の2535



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 227634分の2535



令和 6年(ケ)第 274号
令和 6年 9月17日受理
令和 6年10月28日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 横浜市磯子区磯子三丁目1666番地134

建物の名称 プレディアンズフォート磯子MAXIV

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 磯子三丁目1666番134の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 23.33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 横浜市磯子区磯子三丁目1666番134

地 目 宅地

地 積 606.10平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区磯子三丁目1666番135

地 目 宅地

地 積 2.12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 227634分の2535



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 227634分の2535



(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	横浜市磯子区磯子三丁目４番５－２０３号					
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が異なる（ ☐ 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 { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：					
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者Ａ 上記の者が本建物を 居宅 として占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり					
管理費等の状況	☒ 別紙「回答書」のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円			年　月　日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年　月分～　年　月分計 円 ☐ 不明		
管理費等照会先	株式会社サジェストコミュニティ					
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	☒ 公図のとおり ☐ 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 [地方裁判所 支部 年（　）第 号 ☐ ある [保管開始日 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

(3 校目)

(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 ☐	
占有者		■株式会社MAXIV ☐	
占有状況		株式会社アンビションDXホールディングス	
		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(B(所有者)) ☒ 文書(賃貸借契約書写し)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成28年 8月 9日	
最初の契約等	契約日	平成28年 7月21日	
	期間	平成28年 8月 9日から ☒ 平成30年 8月 8日まで2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 6年 8月 9日から ☒ 令和 8年 8月 8日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
契約等当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎月金7万0,650円 (毎月10日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等		☒ 転貸可 ☐	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
占有範囲	■全部 □1階	
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(■A(占有者) □ ())の陳述／■提示文書(賃貸借(転々貸借)契約書写し)の要旨		
占有権原	□賃借権 □使用借権 ■転々借権	
占有開始時期	令和 6年 8月 8日	
最初の契約日	令和 6年 7月 21日	
契約等期間	令和 6年 8月 8日から令和 8年 8月 7日まで2年間	
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	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定め無し	
契約等貸主	□所有者 ■その他の者(株式会社アンビジョンDXホールディングス)	
当事者借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月金7万3,500円(毎月28日限り翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金	■ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	□譲渡・転貸を認める	
その他	■上記のほか、共益費ないし管理費として月額1万5,000円の支払いあり □	
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

事件番号：令和 6 年（ ケ ） 第 274 号

（ 担当執行官 小早川 健 造 ）

回 答 書

- 1 管理費等の額及び滞納額は、次のとおりです（ただし、管理規約・集会決議等により特定承継人行使できる債権とされたもの）。

令和 6 年 9 月 2/ 日現在

☒ 管理費	月額	4,900	円	滞納額	0	円	
☒ 修繕積立金	月額	3,810	円	滞納額	0	円	
☒ インターネット利用料	月額	1,254	円	滞納額	0	円	
☐	月額		円	滞納額		円	
☐	月額		円	滞納額		円	
☐	月額		円	滞納額		円	
☐ 滞納期間	平成・令和	年	月分	～	令和	年	月分
☐ 損害金	年	%		金額			円

- 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。

☐	月額	円
☐	月額	円
☐	月額	円

- 3 管理費・修繕積立金以外の費用について、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（その表紙及び該当部分のコピー）を提出します。

☒ 管理規約 ☐ 集会決議等の議事録 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (占有者)	1 本件建物は、私が居宅として使用しています。 2 契約内容は賃貸借契約書のとおりで、株式会社アンビションDXホールディングスから借りています。この契約書は電子データで作成しています。 3 (1) 室内に雨漏りやその他の不具合はありません。 (2) 床の傾斜も感じません。 (3) 動物は飼っていません。
☒ B (所有者)	1 本件建物は、私が株式会社MAXIVにサブリース契約で賃貸しています。 2 契約内容は賃貸借契約書のとおりですが、契約書が見つからないので、MAXIVに電子データでもらいましたので、これを印刷してお送りします。

(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 (1) 本件建物は、現場の状況、賃貸借契約書写しの記載及び関係人の陳述からして、株式会社MAXIVが賃借し、これを株式会社アンビションDXホールディングスが転借したうえ、占有者Aが転々借して居宅として使用しているものと認める。
(2) その占有権原等詳細は、前記「占有者及び占有権原」のとおりである。
(3) なお、株式会社MAXIVの占有開始時期は本件建物の最先順位抵当権設定の登記日と同日である。
- 2 本件建物には、目視の限りでは特に不具合は見受けられなかった。
- 3 本件マンションの登記によると、下記のとおり共用部分の設備が存している
記
(1) 駐車場（1階部分 101.06㎡）
(2) 物置（1階部分 0.82㎡）

以上

(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
6 年 9 月 18 日 (水) 9 : 02 - 9 : 05	横浜地方法務局金沢出張所	建物登記事項証明書申請・受領 (共用部分)
6 年 9 月 18 日 (水) 9 : 40 - 9 : 45	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
6 年 9 月 18 日 (水) : - :	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
6 年 9 月 20 日 (金) 12 : 25 - 12 : 37	執行官事務室	A と通話 (事情聴取, 期日調整 (夜間調査を希望))
6 年 9 月 20 日 (金) : - :	所有者 B 宛照会書送付	占有関係調査
6 年 9 月 27 日 (金) 9 : 00 - 9 : 03	横浜地方法務局金沢出張所	法人登記事項証明書申請・受領
6 年 9 月 30 日 (月) 17 : 50 - 18 : 10	執行官事務室	B と通話 (事情聴取, 占有調査)
(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月 2日 (水) 19:15-20:20	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 Aと面談 (占有等調査, 手続教示) [評価人同行]
6年10月 4日 (金) : - :	株式会社アンビションDXホールディングス宛照会書送付	占有関係調査
6年10月11日 (金) 9:00- 9:02	横浜地方法務局金沢出張所	法人登記事項証明書申請・受領
6年10月16日 (水) 16:16-16:18	執行官事務室	Bと通話 (事情聴取 (契約書関係))
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。

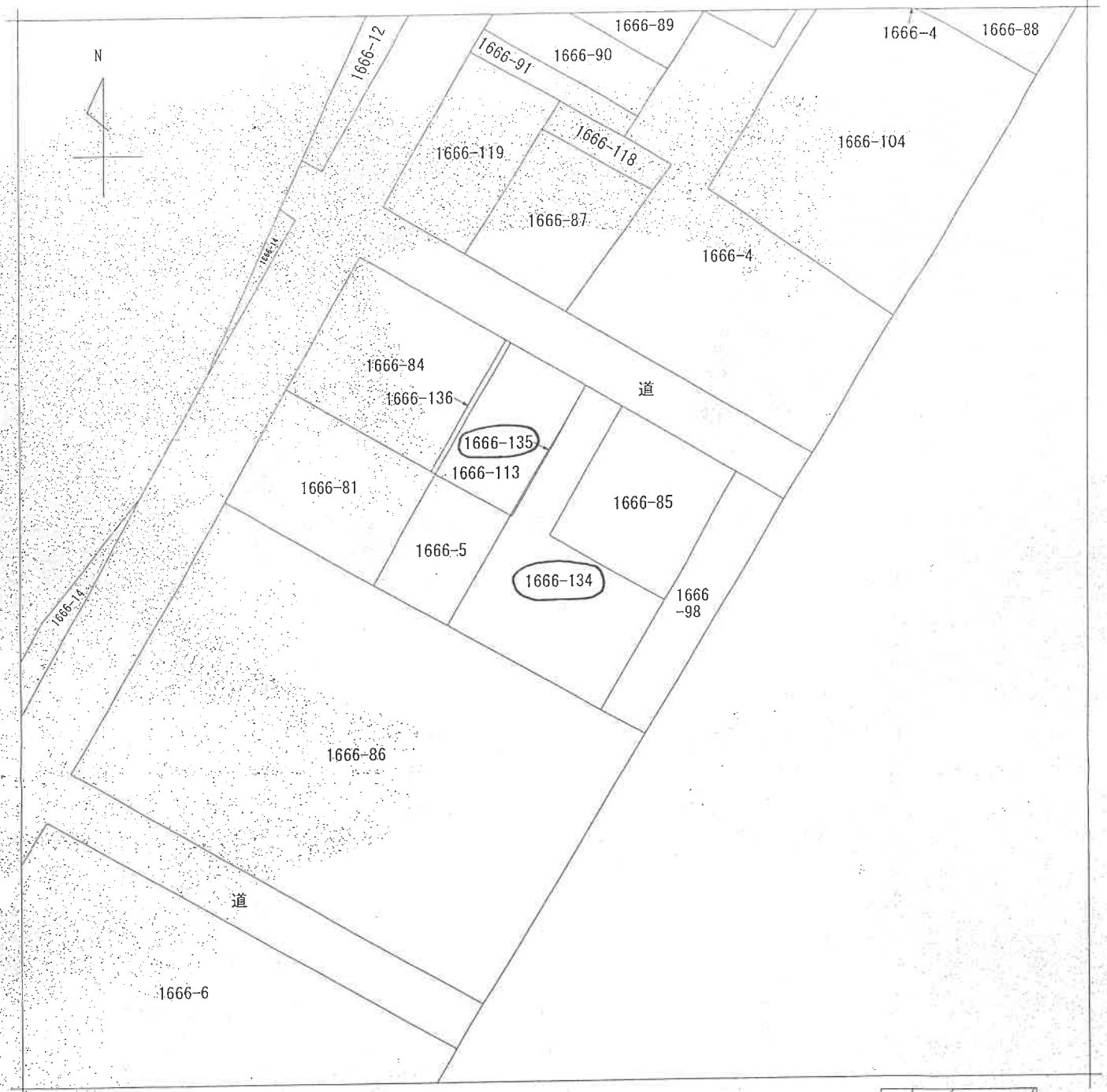
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和 6年10月 2日
休日・夜間執行許可の提示をした。

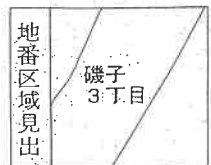
☐

(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、A3判をA4判に縮小したものである。



(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。



請求部	所在	横浜市磯子区磯子三丁目				地番	1666番134			
出力縮尺	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。

(横浜地方法務局金沢出張所管轄)

令和6年7月16日

東京法務局

地図整理番号：M75352

登記官

(1/1)

(11 枚目)

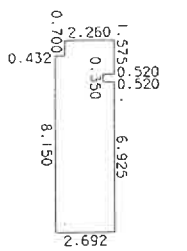


各階平面図

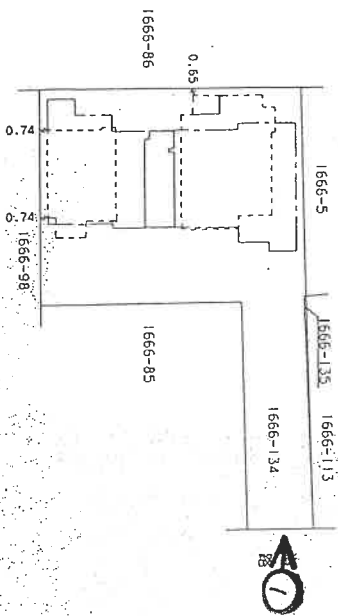
家屋番号	鎌子三丁目 1666番134の203	建物 階平面図
建物の所在	横浜市鶴子区鎌子三丁目1666番地134	

（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7月16日 東京法務局
登記官

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



求 値 表	
6.925 × 2.692	= 18.642100
0.350 × 2.172	= 0.760200
0.875 × 2.692	= 2.355500
0.700 × 2.260	= 1.582000
合 計	23.339800
床 面 積	23.33 ㎡



建物の存する部分2階
建物の名称203

⊙は写真撮影位置・方向

作 成 者

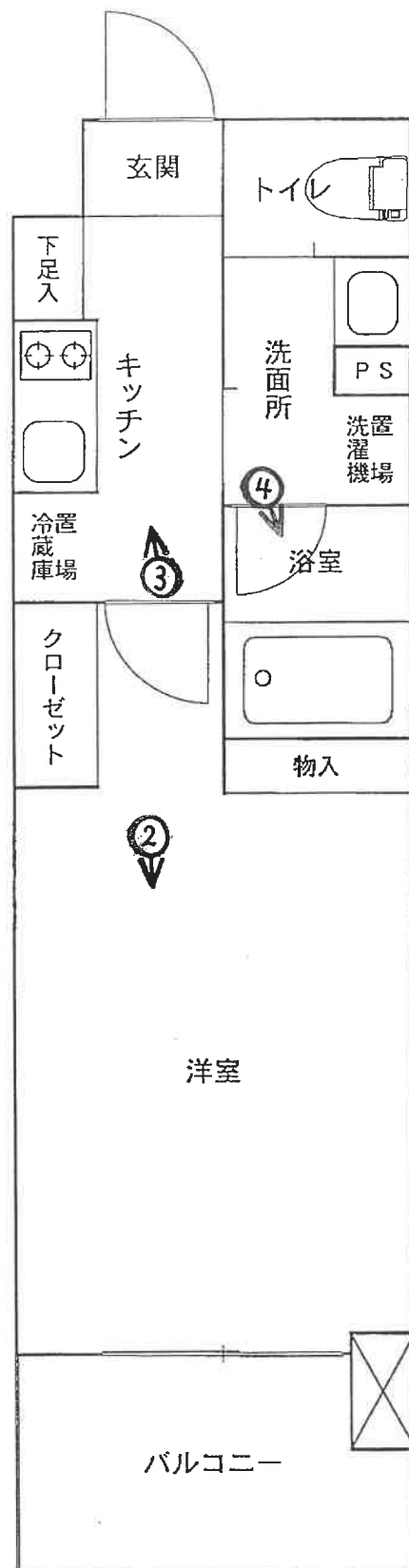
縮尺

1 / 25.0

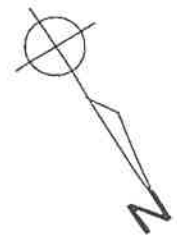
申 請 人

縮尺

1 / 50.0



◀○は写真撮影位置・方向



間取図

①

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



③



④



令和 6 年（ケ）第 274 号
令和 6 年10月 2 日 現地調査
令和 6 年10月29日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 13,310,000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き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	住居表示：磯子 3 丁目 4 番 5 － 203 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 横浜市磯子区磯子三丁目1666番地134

建物の名称 プレディアンスフォート磯子MAXIV

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 磯子三丁目1666番134の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 23.33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 横浜市磯子区磯子三丁目1666番134

地 目 宅地

地 積 606.10平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区磯子三丁目1666番135

地 目 宅地

地 積 2.12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 227634分の2535



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 227634分の2535



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（一体利用地としての土地の符号1・2）

位 置 ・ 交 通	J R 根岸線「磯子」駅の北東方約500m(道路距離)、 「磯子区総合庁舎前」バス停より徒歩約2分。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道16号背後で磯子駅にも近い一角に事業所やマンション等 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 蔽 率	80%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制	防火地域
	その他の規制	第7種高度地区
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模	608.22m ² (符号1・2土地の登記地積合計)
	形 状	旗竿状の不整形地
	間口・奥行等	進入路部分：間口；約6m、長さ；約21m 長方形地部分：幅；約24m、奥行；約20m
	地 勢	平坦地
接面道路の状況	北東側の約6mが、幅員約7.2mの舗装市道（建築基準法 第42条1項道路）に等高に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む一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	227634分の2535
特 記 事 項	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	プレディアンスフォート磯子MAX I V	
建物の用途	住宅（戸数60戸、駐車場等を含む登記上の総戸数62戸）	
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6月24日（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11階建、延べ2,499.08㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水 外壁：タイル貼、一部 吹付タイル エントランス： （床）タイル貼 （壁）タイル貼、ダイノックシート貼 （天井）吹付塗装仕上 廊下・階段： （床）ノンスリップシート （壁）吹付タイル、タイル貼 （天井）吹付タイル	
設 備	エレベーター1基、管理室、駐車場、自転車置場、ミニバイク置場、ゴミ置場、集合郵便受、宅配ボックス、オートロックシステム等	
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「プレディアンスフォート磯子MAX I V管理組合」 委託 （株）サジェストコミュニティ 管理員日勤
管理の状況	普通	
特記事項	なし	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位	置	2 階（203 号室）・中間住戸 開口部の方位：北東向き	
床	面	積	23.33m ² （登記面積）
間	取	り	1K（附属資料「間取図」のとおり）
バルコニー等	バルコニー … 約 4.5 m ²		
仕	様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼 等 フローリング 等 ビニールクロス貼 等 システムキッチン、ユニットバス、 洗面化粧台、トイレ 等 なし
保守管理の状態	概ね良好		
管 理 費 等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和 6 年 9 月 21 日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	4,900 円	0 円
	修繕積立金	3,810 円	0 円
	そ の 他	インターネット利用料 1,254 円	0 円
	備 考	年利 14%の遅延損害金の規定あり。	

専有部分の 利用状況等	令和6年10月2日 内部立入調査 転々借人が住居として使用している。 原賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃貸人：B（目的物件の所有者） 賃借人：(株)MAXIV 占有開始時期：平成28年8月9日 当初契約：平成28年8月9日～平成30年8月8日の2年間 その後自動更新され 現契約：令和6年8月9日～令和8年8月8日の2年間 月額賃料：70,650円 敷金・保証金等：ない 特約等：転貸可 転賃賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃貸人：(株)MAXIV 賃借人：(株)アンビションDXホールディングス 占有開始時期：平成28年8月1日 当初契約：平成28年8月1日～令和3年7月31日の5年間 その後自動更新され 現契約：令和5年8月1日～令和7年7月31日の2年間 月額賃料：70,650円 敷金・保証金等：ない 特約等：転貸可 転々賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃貸人：(株)アンビションDXホールディングス 賃借人：A 占有開始時期：令和6年8月8日 契約期間：令和6年8月8日～令和8年8月7日の2年間 月額賃料：73,500円 共益費(管理費)：月額15,000円 敷金・保証金等：ない 更新料：新賃料の1.5ヶ月、更新手数料22,000円(税込)
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)
340,000	× 23.33	÷ 0.85	× 0.78	= 7,280,000

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等も含む）5%

：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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 41 年}}{(\text{経過年数 9 年} + \text{経済的残存耐用年数 41 年})} \times (1 - 0.05) \\ &= 0.78\end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（一体利用地としての符号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)
283,000	×0.90	=255,000	× 608.22	× 1.0	$\times \frac{2,535}{227,634}$	= 1,730,000

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。

地価調査基準地 磯子(県)5-3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 257,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{90} & = & 283,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：角地；+2%

◇地 域 格 差：基準地の所在する地域は対象地域に比し、街路条件は優るが交通接近条件と行政的条件（容積率）が劣り、総合格差率として上記のとおり判定した。

個別格差：形状と接道状況が劣り、上記のとおり判定した。

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うえ、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）
(7,280,000	+ 1,730,000)	× 0.97	= 8,740,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差率で上記のとおり

階層別補正：0.97 (11階建の2階)

位置別補正：1.0 (中間住戸)

その他補正：1.0 (なし)

相乗積 $0.97 \times 1.0 \times 1.0 = 0.97$

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）
880,000	× 0.97	× 1.0	× 23.33	= 19,910,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域に所在す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：目的物件特有の汚・破損、雨漏り、設備不具合等の減価であるが、目的物件は必要なし。

3. 収益価格の試算

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)
848,000	$\times (1 - 0.229)$	$= 654,000$	$\div 4.5\%$	$\times 1.0$	$= 14,530,000$

総収益：現行賃料（原賃貸借）を採用して有効総収益とした。

総費用：管理組合に支払う管理費・修繕積立金、及び維持費、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。有効総収益とした。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、これに対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

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た補正であるが、本件は必要無し。

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。目的物件は主に賃貸目的の1Kマンションであり、自己居住目的としての利用は少ないものと判定し、市場性を反映した比準価格と収益性を反映した収益価格をともに重視し、積算価格を勘案して所要の調整を行ったうえ、評価額を以下のとおり決定した。

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	8,740,000	× 1.0	= 8,740,000
比準価格	19,910,000	× 1.0	= 19,910,000
収益価格			14,530,000
調整後の価格			16,640,000

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)
16,640,000	× 1.0	× 0.8	× 1.0	－ 0	= 13,310,000

市場性修正：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：なし

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1. 地価調査基準地価格：磯子(県)5-3

所 在：横浜市磯子区磯子2丁目1686番229 「磯子2-18-20」
価 格：257,000円/㎡
位 置：JR根岸線「磯子」駅約1.1km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：243㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北西側20m国道、南西側道
用 途 指 定 等：近隣商業地域（建蔽率80%，容積率300%）、防火地域、
高度地区
地 域 の 概 要：中小規模の店舗、事務所等が多い路線商業地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 3,361,631円
符号1（土地） 98,011,218円
符号2（土地） 342,820円
（敷地権割合 227634分の2535）

第7 附属資料の表示

位置図

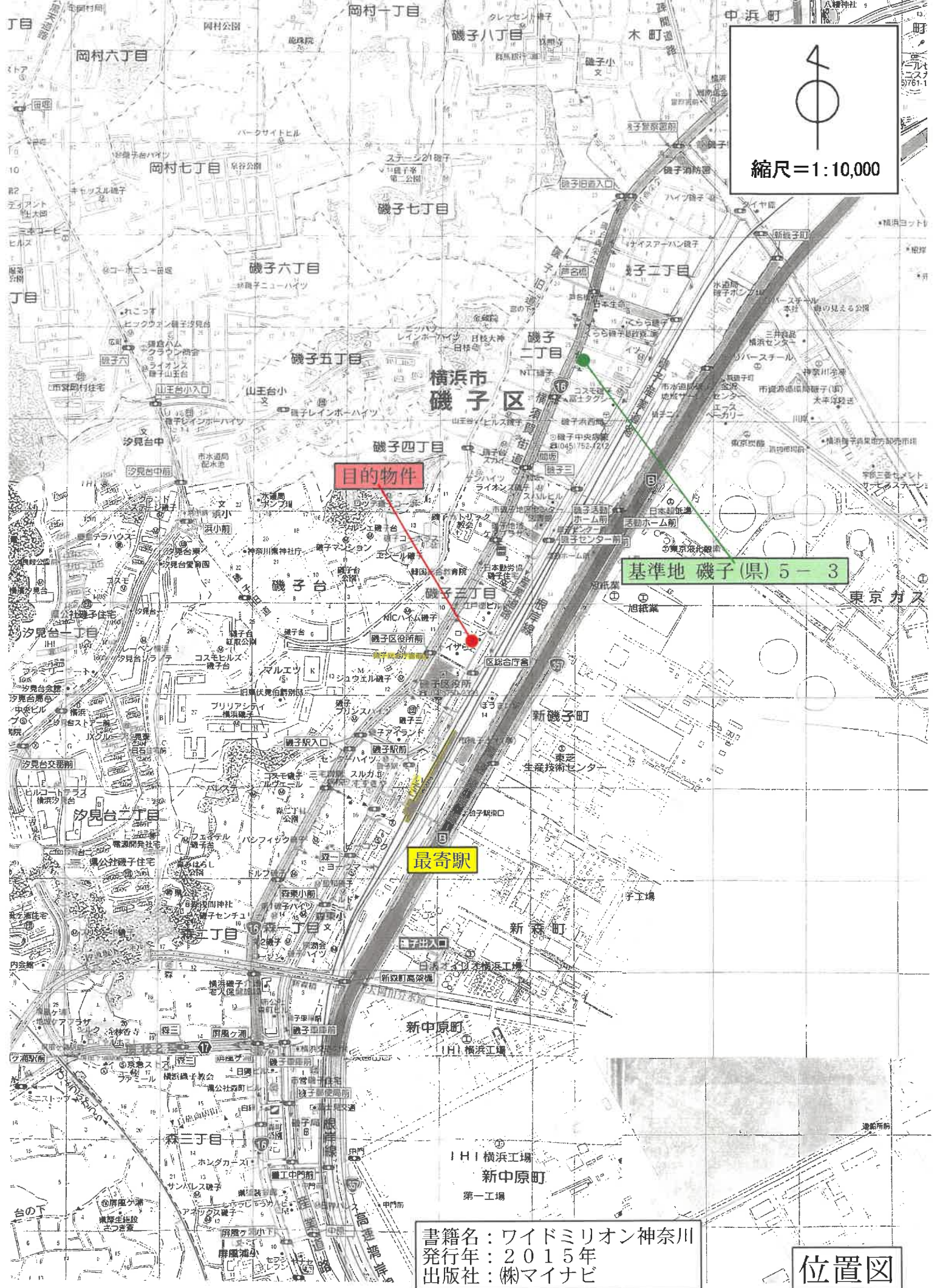
公図写（目的物件をA4判へ抜粋）

地積測量図写（B4判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（B4判からA4判へ縮小）

間取図

以 上



縮尺=1:10,000

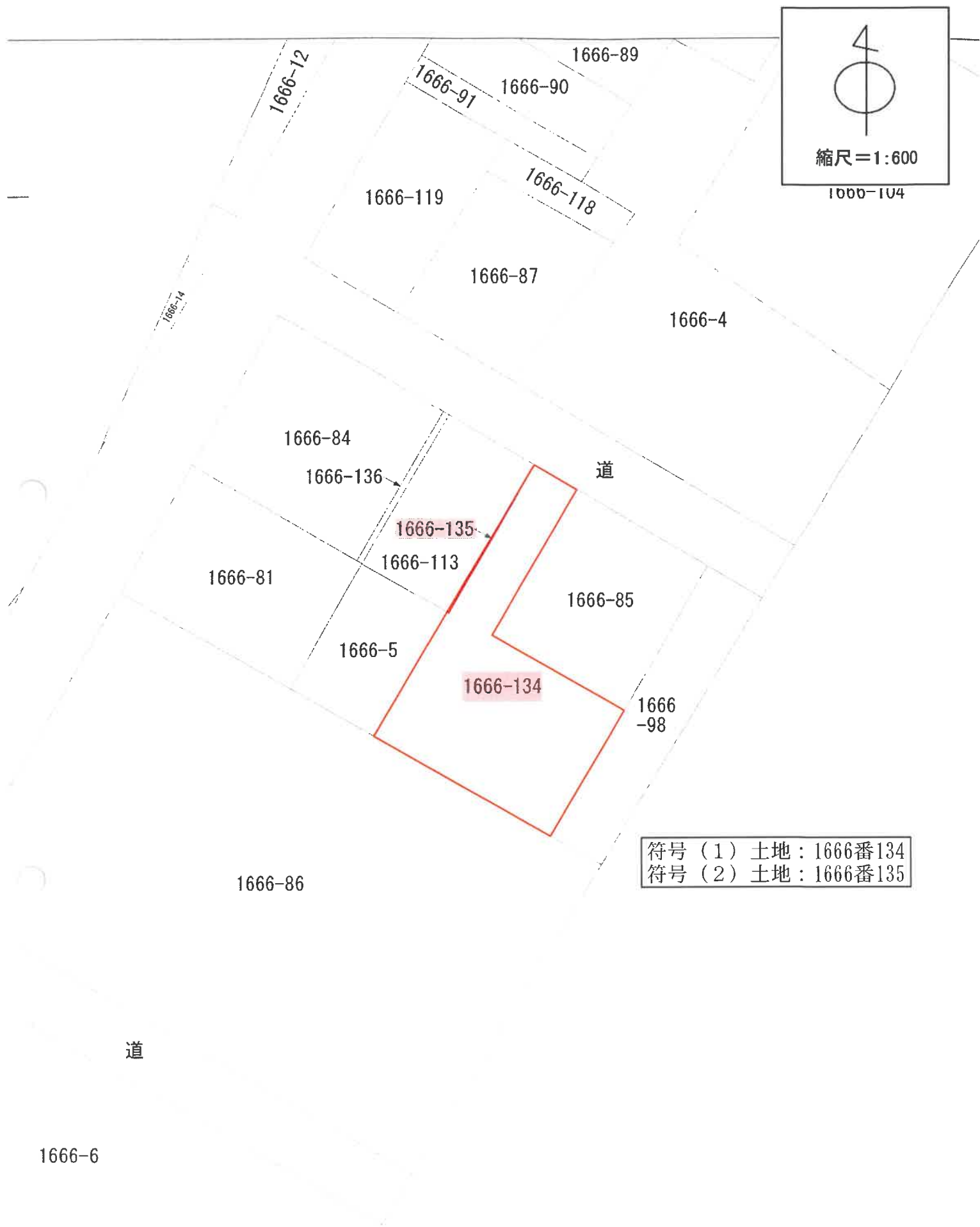
目的物件

基準地 磯子(県) 5-3

最寄駅

書籍名：ワイドミリオン神奈川
発行年：2015年
出版社：(株)マイナビ

位置図



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。

公図写
子
域 3丁E

符号(1) 土地: 1666番134

地 番 1666-5, 1666-134

地 積 測 量 図

土地の所在 横浜市区磯子三丁目

座 標 求 積 表

任意座標			
地 番	(A) 1666-5		
測 点 名	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n
124	500.744	453.414	10355.522346
95	508.470	442.374	-2867.468268
33	494.262	431.028	-9844.248492
123	485.631	441.529	2861.990978
		倍 面 積	505.796564
		面 積	252.8982820
		地 積	252.89 m ²

任意座標			
地 番	(B) 1666-134		
測 点 名	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n
6	514.032	471.504	9710.624880
119	517.896	466.700	-6253.780000
115	500.632	453.575	-7779.718400
124	500.744	453.414	-6801.663414
123	485.631	441.529	-13407.911143
32	470.377	460.090	83.276290
68	485.812	472.636	12725.251664
84	497.301	458.403	12936.132660
		倍 面 積	1212.212537
		面 積	606.1062685
		地 積	606.10 m ²

合 計 859.0045505

地 積 一 覧

地 番	地 積
(A) 1666-5	252.89 m ²
(B) 1666-134	606.10 m ²

基 準 点 ・ 引 照 点

任意座標			
点 名	X	座 標 Y	種 類
T1	500.000	500.000	トラバース鉄
T2	464.042	467.586	トラバース鉄
T3	514.578	471.949	トラバース鉄
1	496.945	492.762	鋳物杭(市)
4	508.935	489.474	コンクリート杭(市)
43	503.237	484.924	金風鉄(市)
110	543.342	435.064	コンクリート杭(市)

B4をA4(81%)に縮小

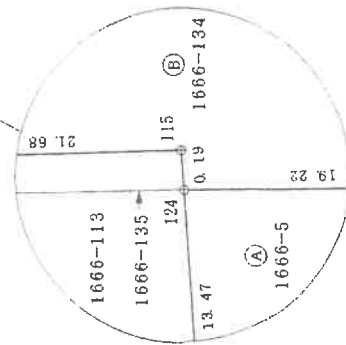
作 製 者

(平成27年3月17日作製)

申 請 人

測 地 系 任意座標系
測 量 年 月 日 平成27年3月17日

縮 大 図



境界点	境界線の種類
□	御影石
●	コンクリート杭(市)
◎	コンクリート杭(民)
■	鋳物杭(市)
●	金風鉄(市)
⊕	金風鉄(民)
○	計算点

縮尺

1/500

符号(2) 土地: 1666番135

座 標 求 積 表

任意座標			
地 番	(A) 1666-113		
測 点 名	X _n	Y _n	(X _n +1) - (X _n -1) Y _n
119	517.896	466.700	11844.379300
112	526.123	456.471	-4302.695646
95	508.470	442.374	-11227.009746
124	500.744	453.414	4273.880364
	倍 面 積		588.554272
	倍 面 積		294.2771360
	地 積		294.27 m ²

任意座標			
地 番	(B) 1666-135		
測 点 名	X _n	Y _n	(X _n +1) - (X _n -1) Y _n
119	517.896	466.700	52.270400
124	500.744	453.414	-7827.739296
115	500.632	453.575	7779.718400
	倍 面 積		4.249504
	倍 面 積		2.1247520
	地 積		2.12 m ²

台 計 296.4018880

地 積 一 覧

地 番	地 積
(A) 1666-113	294.27 m ²
(B) 1666-135	2.12 m ²

基 準 点 ・ 引 照 点

点 名	X	座 標	Y	種 類	任意座標
T1	500.000	500.000	トラバース鉄		
T2	464.042	467.586	トラバース鉄		
T3	514.578	471.949	トラバース鉄		
1	496.945	492.762	鋳物杭(市)		
4	508.935	489.474	コンクリート杭(市)		
43	503.237	484.924	金 属 鉄		
110	543.342	435.064	コンクリート杭(市)		

B4をA4 (81%) に縮小

測 地 系	任 意 座 標 系
測 量 年 月 日	平 成 27 年 3 月 17 日

作 製 者

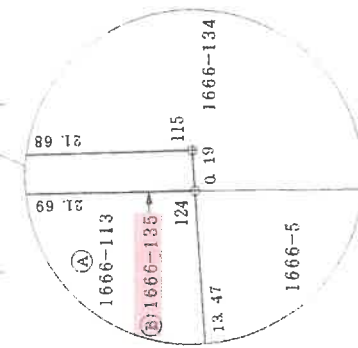
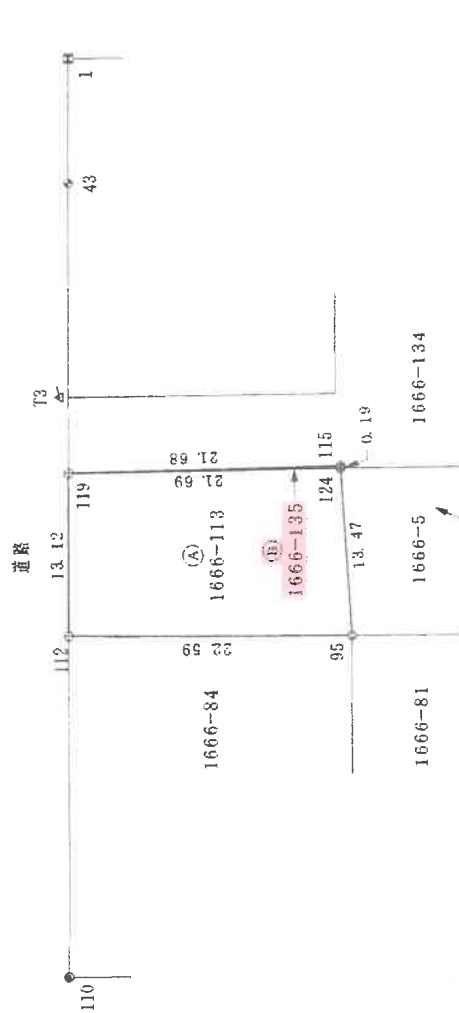
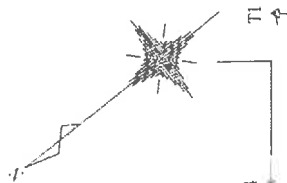
(平成 27 年 3 月 17 日作成)

申 請 人

縮 尺

1 / 500

境界点の種類	記号
御 影 石	□
コンクリート杭(市)	●
コンクリート杭(民)	◎
鋳物杭(市)	⊠
金属鉄(市)	⊙
金属鉄(民)	⊕

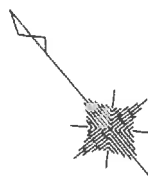


拡大図

家屋番号
横子三丁目
1666番134の203

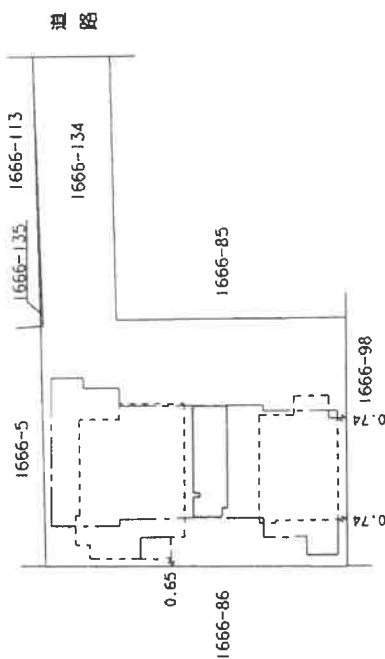
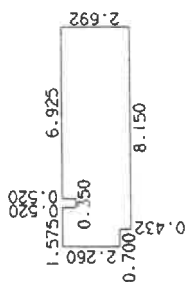
物件(1)建物

建物の所在
横浜市磯子区磯子三丁目1666番地134



求積表

6.925 × 2.692	=	18.642100
0.350 × 2.172	=	0.760200
0.875 × 2.692	=	2.355500
0.700 × 2.260	=	1.582000
合計		23.339800
床面積		23.33 ㎡



建物の存する部分2階
建物の名称203

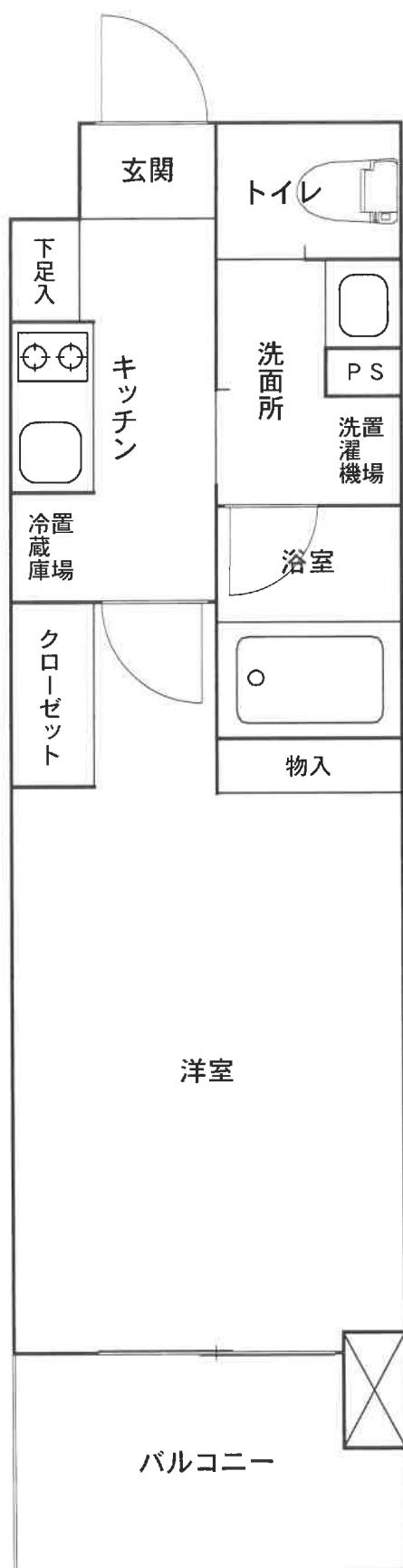
B4をA4 (81%) に縮小

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



間取図