

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 16 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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 11 月 18 日から 令和 7 年 11 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 2 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 12 月 15 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 12 月 8 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 8 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 10 月 16 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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	3, 820, 000 3, 056, 000		764, 000	20, 916	4, 482



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 横浜市神奈川区子安通三丁目 3 6 4 番地、3 6 5 番地
3

建物の名称 メゾン・ド・エトレーヌ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 子安通 3 6 4 番の 4 0 8

建物の名称 4 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 1 8 . 6 0 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 横浜市神奈川区子安通三丁目 3 6 4 番

地 目 宅地

地 積 2 7 4 . 3 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市神奈川区子安通三丁目 3 6 5 番 3

地 目 宅地

地 積 1 6 8 . 0 6 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 16万3572分の2037

共有者 株式会社プライム 持分40分の35

共有者 A 持分40分の5



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 15 日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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 株式会社ファーストボックス

期 限 不明

賃 料 不明

賃料前払 不明

敷 金 不明

保証金 不明

特 約 不明

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C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 横浜市神奈川区子安通三丁目364番地、365番地
3

建物の名称 メゾン・ド・エトレーヌ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 子安通364番の408

建物の名称 408

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 18.60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 横浜市神奈川区子安通三丁目364番

地 目 宅地

地 積 274.38平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市神奈川区子安通三丁目365番3

地 目 宅地

地 積 168.06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 16万3572分の2037

共有者 株式会社プライム 持分40分の35

共有者 A 持分40分の5



令和7年(ケ)第97号
令和7年 5月12日受理
令和7年 7月 7日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 森田政章

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区子安通三丁目364番地、365番地
3

建物の名称 メゾン・ド・エトレーヌ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 子安通364番の408

建物の名称 408

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 18.60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 横浜市神奈川区子安通三丁目364番

地 目 宅地

地 積 274.38平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市神奈川区子安通三丁目365番3

地 目 宅地

地 積 168.06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 16万3572分の2037

共有者 株式会社プライム 持分40分の35

共有者 A 持分40分の5

(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 ☐ 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住居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	☒ 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 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	☒ 株式会社プレストサービス		
その他の事項			
敷地権		符号1、2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ (符号)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ ほぼ建物図面 (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 支部 令和 年 () 第 号		
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枚目)

横浜地方裁判所令和7年(シ)ヌ)第 97 号

担当執行官 森田政章 様

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 7 年 5 月 19 日現在

☒ 管理費	月額	5,400 円	☐ 滞納額	0 円
☒ 修繕積立金	月額	7,540 円	☐ 滞納額	0 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年	%	☐ 金額	円
☐ 滞納期間	令和 年 月分～令和 年 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。

☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 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 ☐

(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 ☐	■全部 ☐
占有者		■株式会社ファーストボックス (転貸人)	■C
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 (右欄の者に転貸)	☐ 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 (申立人代表者)) ☐ 文書(☐)	■陳述(■C (占有者)) ■文書(■重要事項説明書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		平成30年頃	平成30年 7月 1日
最初の 契約等	契約日	平成30年頃	平成30年 6月30日頃
	期間		平成30年 7月 1日から ■令和 2年 6月30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 7月 1日から ■令和 8年 6月30日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■共有者ら ☐ その他(☐)	☐ 所有者 ■その他(転貸人)
	借主	☐ 占有者 ■その他(転貸人)	■占有者 ☐ その他(☐)
賃料			毎月 金42,000円
敷金・保証金			☐ 敷金 金 円 ■なし
特約等			☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			管理・共益費月額5,000円
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	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
		上記空欄部分は不明	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

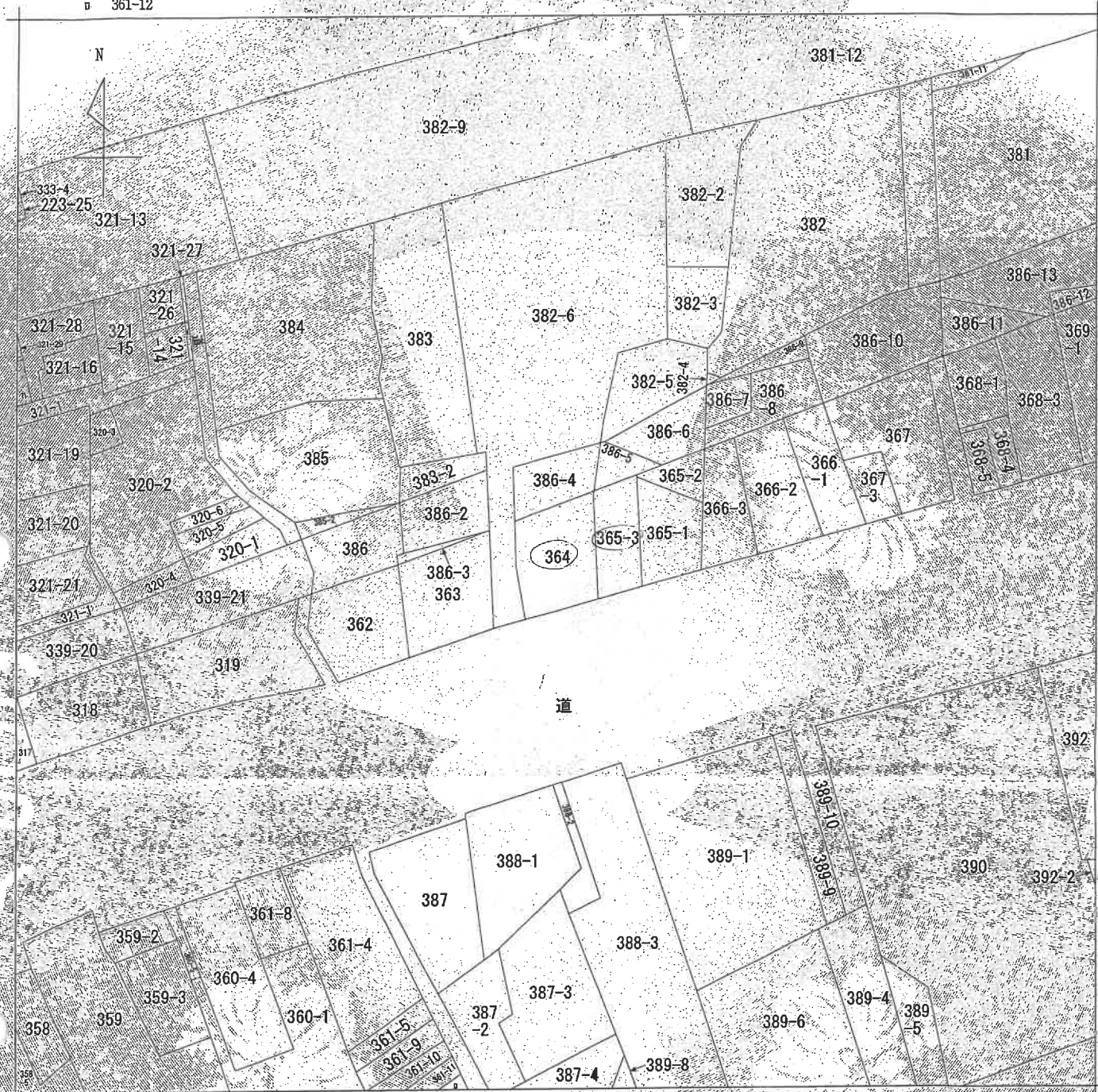
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C (占有者)	・本件建物は、私が株式会社ファーストボックス（以下、「ファーストボックス」という。）から賃借し、家族と共に居宅として使用しています。 ・本件建物の賃貸借契約の内容は、重要事項説明書記載のとおりです。賃貸借契約書はすぐに見つかりません。当初の契約期間は、平成30年7月1日から2年間ですが、同一条件で、合意更新を繰り返し、現在の契約期間は、令和6年7月1日から2年間です。 ・本件建物には、雨漏りや水漏れなど大きな不具合箇所はありません。 ・室内には、洗濯機置き場がなく、1階にコインランドリーがあります。
■B (申立人株式会社プライム(以下、「プライム」という。)代表者(共有者))	・本件建物は、共有者らが、サブリース契約でファーストボックスに賃貸しています。本件建物は、株式会社ライフイトプランニングが所有権を取得した平成30年頃から、ファーストボックスが、サブリース契約により借り受け、それを転貸し、受け取った賃料を、共有持分に応じて分配金として支払うスキームで運用されています。よって、当初のサブリース契約の始期は、平成30年頃だと思われます。当社は、このような投資物件を、複数、ファーストボックスに貸しており、ファーストボックスからは、固定資産税や管理費等を差し引いた額が、3ヶ月に1回、総額で振り込まれますので、本件建物だけの賃料は分かりません。また、これらのスキームに関する契約書等は何もなく、これ以上のことは分かりません。
■D (相手方A(共有者)特別代理人)	・本件建物の状況等については、よく分かりません。

執行官の意見
・目的物件の状況は、建物図面、建物間取図及び写真のとおりである。 ・本件一棟の建物の1階集合ポスト(408号)及び本件建物の玄関付近には、占有の徴表となる表札等の表示はなかったが、B、Cの陳述及び提出された占有権原を証する重要事項証明書の記載並びに現場の状況から、本件建物の占有者を5枚目のとおり報告する。ファーストボックス(原賃借人)には、複数回電話をして、担当者不在のため、都度折り返しの架電を依頼したが、当職に電話が1回もなく、占有権原等に関する照会書に対しても回答がなかった。また、プライムが主張するファーストボックス(原賃借人)の占有権原の内容については、プライムには、これを証明する資料がないとのことであり、客観的な資料を収集することができなかった。

(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
令和7年 5月13日(火) 17:45-18:00	目的物件所在地	不在 通知書投函 外観調査 写真撮影
令和7年 5月13日(火) 18:48-18:53	電話聴取	占有者Cから事情聴取
令和7年 5月18日(日) 13:45-14:35	目的物件所在地	占有者Cと面談 立入調査 [評価人同行] 写真撮影
令和7年 5月19日(月)	FAX	マンション管理会社に管理費等照会書送信 (後日回答書受領)
令和7年 5月19日(月) 15:00-15:15	電話聴取	B(株式会社プライム代表者)から事情聴取
令和7年 5月22日(木) 16:51-16:52	横浜地方法務局 川崎支局	法人履歴事項証明書交付申請
令和7年 6月 7日(土)	書面照会(郵送)	株式会社ファーストボックスに対し占有関係等照会書送付(回答なし)
令和7年 6月22日(日)	書面照会(郵送)	株式会社プライムに対し占有関係等照会書送付
令和7年 7月 1日(火) 15:06-15:18	電話聴取	B(株式会社プライム代表者)から事情聴取
令和7年 7月 2日(水) 14:22-14:32	電話聴取	D(相手方A特別代理人)から事情聴取
(特記事項) ☒ 令和7年 5月18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



(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。

地番区域見出し
子安通

請 求 部 分	所 在 横浜市神奈川区子安通三丁目				地 番 364番		
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。

(横浜地方方法務局神奈川出張所管轄)

令和7年3月14日

横浜地方方法務局

登記官

整理番号: H56738-1

(1/1)

(8枚目)

A4判に縮小

登記年月日：昭和63年6月22日

131710

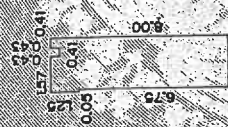
各階平面図

建物図面図

子安通3丁目
364-408

※屋番号

建物の所在 横浜市神奈川区子安通3丁目364番地、365番地3
マンション・F・エントランス

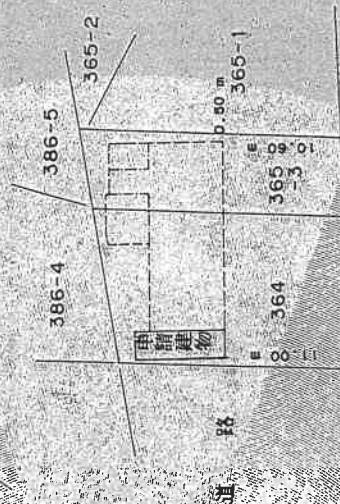


2.34 x 0.82 = 1.9248
0.82 x 2.39 = 1.9598
(1.57 x 0.41) x 0.43 = 0.8514
= 18.6062

4. 階部分床面積 18.60 m²

○は、写真撮影位置・方向を示す。

建物の存する部分 4 階
建物番号 408



道路

4判に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和63年6月27日

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。
(横浜地方裁判所神奈川出張所書記)

令和7年4月4日

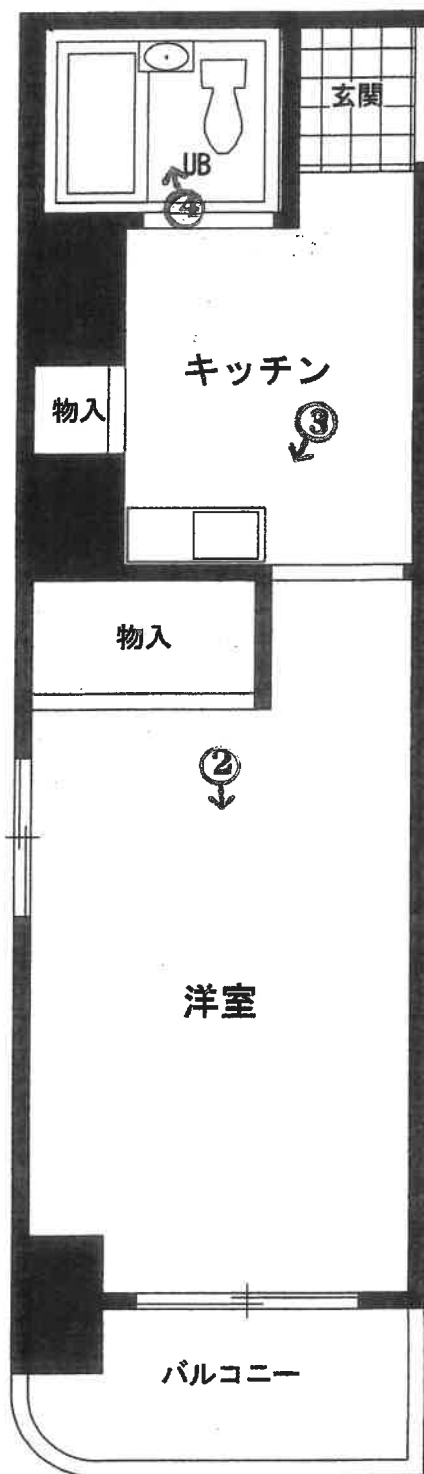
横浜地方裁判所

登記係

(3枚目)

整理番号：H56798-1

間取見取図
←○は写真撮影位置・方向
令和7年(ケ)第97号

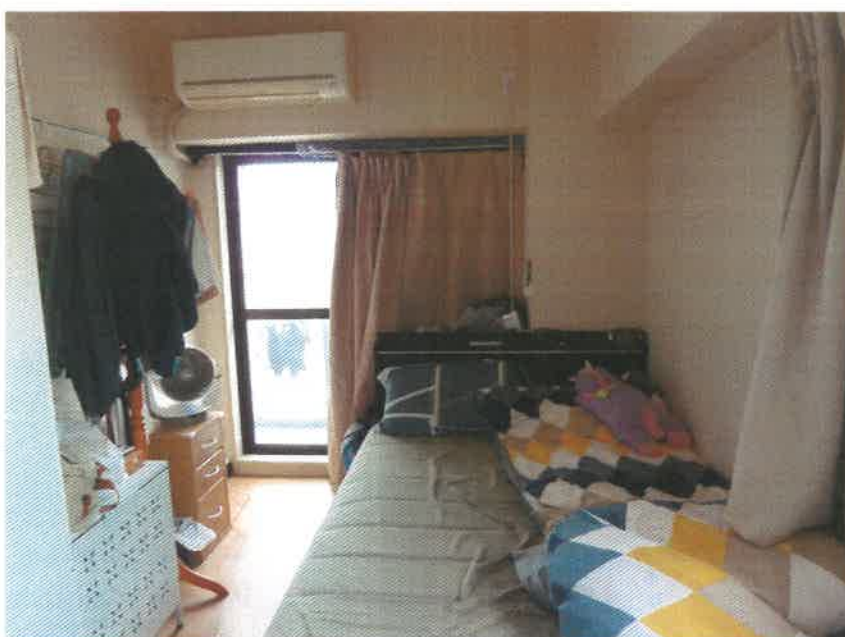


408号室

①受命物件 1 を含む一棟の建物の外観



②



③



④





令和 7 年 (ケ) 第 9 7 号
令和 7 年 5 月 1 8 日 現地調査
令和 7 年 7 月 1 0 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 3, 8 2 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
1	次頁物件目録記載のとおり	
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 横浜市神奈川区子安通三丁目 3 6 4 番地、3 6 5 番地
3

建物の名称 メゾン・ド・エトレーヌ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 子安通 3 6 4 番の 4 0 8

建物の名称 4 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 1 8 . 6 0 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 横浜市神奈川区子安通三丁目 3 6 4 番

地 目 宅地

地 積 2 7 4 . 3 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市神奈川区子安通三丁目 3 6 5 番 3

地 目 宅地

地 積 1 6 8 . 0 6 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 16 万 3 5 7 2 分の 2 0 3 7

共有者 株式会社プライム 持分 4 0 分の 3 5

共有者 A 持分 4 0 分の 5

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及び2の土地）

位 置 ・ 交 通	京急本線「京急新子安」駅の北東方約350m(道路距離)	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション、作業所等が混在する国道沿いの商業地域	
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 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 商業地域 80% 400% 防火地域 第7種高度地区、宅地造成工事等規制区域、 都市計画道路
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	442.44㎡(符号1及び2の合計地積) 台形 間口約22m、奥行約21m～24m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	南東側約27m国道(建築基準法第42条1項)とほぼ等高に約22m接面している。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用されている。	
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	16万3572分の2037
特 記 事 項	・ 目的土地は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。 ・ 南東側国道は、都市計画道路(計画幅員50m)であるが計画決定のみの段階で具体的な事業計画は無い。 ・ 北西側に京浜急行本線の線路があり電車の走行音がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メゾン・ド・エトレーヌ	
建物の用途	住宅（総戸数95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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和63年6月14日（登記記載） 約38年 約17年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建、延1782.75㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼、吹付タイル等 その他：特になし	
設備	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、駐輪場、オートロック等	
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 株式会社プレストサービス 巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	・1階にランドリールームがある。	

(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（408号室）・角住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	18.60㎡（登記面積）		
間 取 り	1 K		
バルコニー等	あ り		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリングシート等 ビニールクロス等 キッチン、ユニットバス、物入等 特になし	
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7年5月19日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	5,400 円	0 円
	修繕積立金	7,540 円	0 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年5月18日：内部立入調査時点において転借人Cが居宅として使用し占有している。建物の占有状況等は次頁の一覧表のとおり。		
特 記 事 項	・ 占有者Cは、室内に洗濯機置場がなく1階のランドリーを使用している旨を述べている。 ・ 電車の通過音がある。 ・ 占有者は室内でのペットの飼育がないこと、不具合がないことを陳述している。 ・ 詳細不明であるが、現況と建物図面各階平面図の形状が異なっている。		

(3) 占有状況等

部屋番号	賃 貸 人	賃 借 人	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
408号室	共有者ら	(株)ファースト ボックス	H30頃から	-	-
	・執行官の調査によれば、共有者らが賃借人（転貸人）に平成30年頃から賃貸しているが、共有者である㈱プライム代表者は、「賃借人は転貸し受け取った賃料を共有持分に応じて分配金として支払うことになっています。当社はこのような投資物件を、複数、賃借人に貸しており固定資産税や管理費等を除いた額が、3か月に1度総額で振り込まれるので本件専有部分の賃料がいくらかは、わかりません。」との旨を述べている。				

部屋番号	転 貸 人	転 借 人	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
408号室	(株)ファースト ボックス	C	R6. 7. 1～R8. 6. 30	42, 000	なし
	・占有権原は転借権で、転借人の居宅として占有している。 ・当初契約期間はH30. 7. 1～R2. 6. 30まで2年間。 ・月額賃料とは別に管理費・共益費月額5, 000円がある。 ・契約期間は2年間で合意更新されている。				

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	×18.60	÷0.80	×0.25	= 2,210,000

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 38 年、経済的残存耐用年数 17 年、
観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 17 年}}{(\text{経過年数 38 年} + \text{経済的残存耐用年数 17 年})} \times (1 - 0.2) = 0.25$$

(2) 敷地権価格（符号 1 及び 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)
429,000	× 0.72	309,000	× 442.44	× 1.00	$\times \frac{2037}{163572}$	= 1,700,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の基準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示地 横浜神奈川 5－6

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 405,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{106}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 429,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和 7 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目的地域に比べ接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個 別 格 差：都市計画制限、線路敷隣接等で劣り、総合格差で上記の通り。

地 積：登記数量

建 付 減 価：建付減価率は、なし（1.00）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）
（ 2,210,000	+ 1,700,000 ）	× 0.91	= 3,560,000

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：0.98（4 階）

位置別補正：1.03（角住戸）

その他補正：0.90（建物図面各階平面図との相違がある）

相 乗 積 $0.98 \times 1.03 \times 0.90 = 0.91$

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)
343,000	× 0.91	× 0.95	× 18.60	= 5,520,000

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：内部の管理状況等を考慮した。

3 収益価格（DCF法による）

目的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 (6.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
592,412 (14.3%)	320,220	7.2 %	4,314,075 = 4,310,000	0.8232	3,547,992 (85.7%)	= 4,140,000 (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目的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目的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ワンルームタイプのマンションであり、マンション取引も多く見られることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、積算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：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	3,560,000	× 1.00	= 3,560,000
比準価格	5,520,000	× 1.00	= 5,520,000
収益価格	4,140,000		
調整後の価格			4,770,000

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)
4,770,000	×1.00	× 0.80	× 1.00	—	= 3,820,000

市場性修正：必要なし。

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：横浜神奈川5－6

所 在：横浜市神奈川区新子安1丁目33番2外、「新子安1－33－23」

価 格：405,000円／㎡

位 置：JR京浜東北線「新子安」駅約500m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：454㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北西25m国道、背面道

用途指定等：近隣商業地域(建蔽率80%，容積率200%)、防火地域

地域の概要：店舗兼共同住宅、店舗等が混在する路線商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 1, 4 9 4, 0 0 7 円

符号1（土地） 4 4, 3 5 2, 7 0 3 円

符号2（土地） 2 7, 1 6 6, 3 9 4 円

（符号1及び2の敷地権割合 16万3572分の2037）

第7 附属資料の表示

位置図

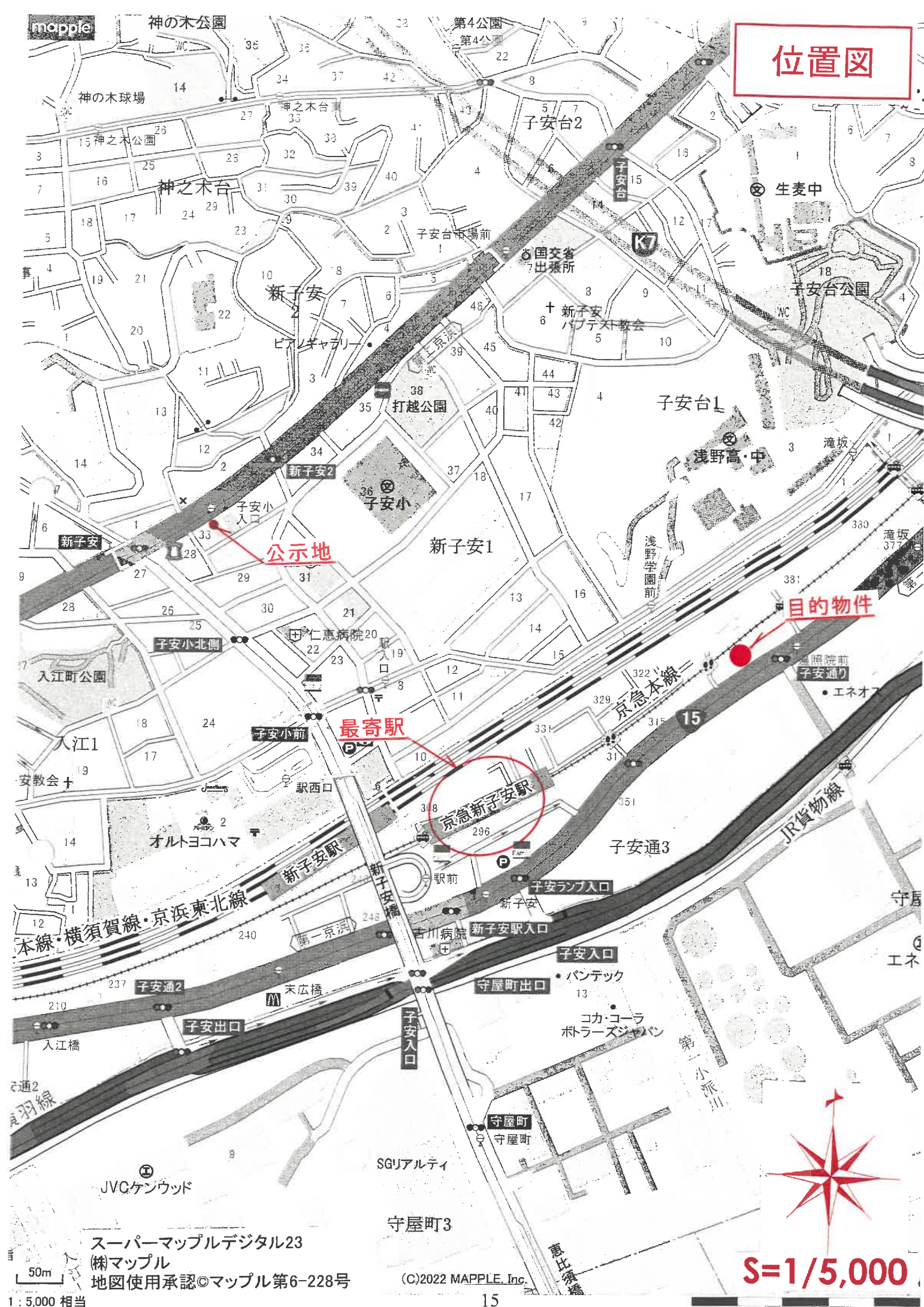
公図写

建物図面写・各階平面図

建物間取図

以 上

位置図



公図写

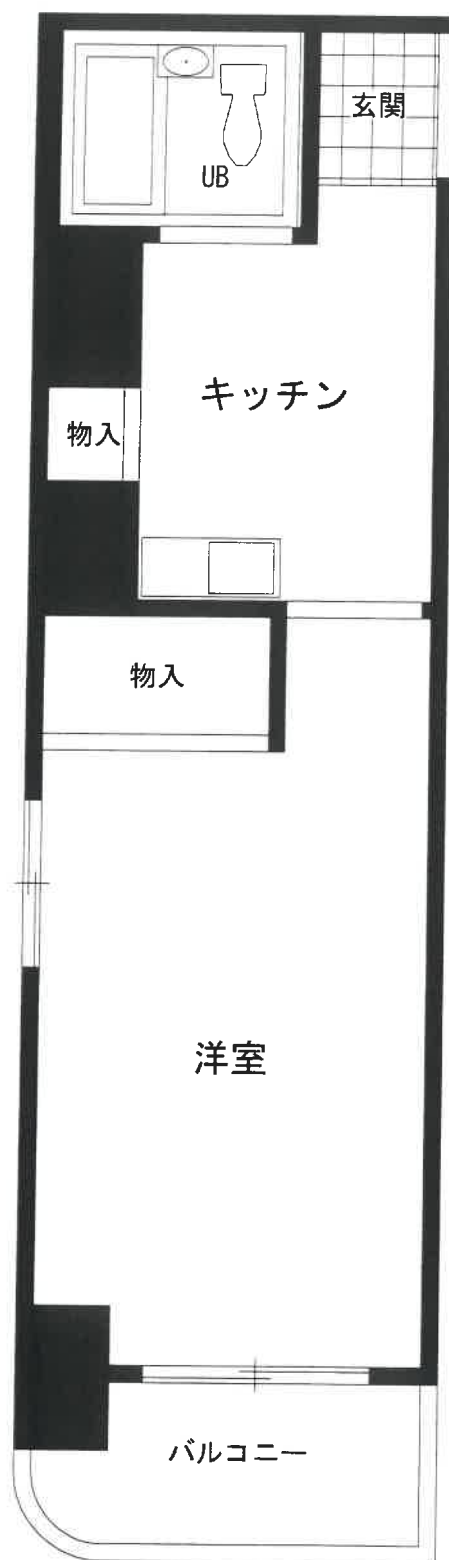


S=1/600

$$\frac{I}{500}$$

（五）△十米風阻試驗時，口風

建物間取図



408号室