

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 西 村 克 己

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, 2	5, 480, 000 4, 384, 000	一括	1, 096, 000	23, 175	4, 966
1	2, 030, 000				
2	3, 450, 000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市磯子区西町285番地11

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建

床 面 積

1階	869.57平方メートル
2階	869.57平方メートル
3階	409.44平方メートル
4階	409.44平方メートル
5階	409.44平方メートル
6階	409.44平方メートル
地下1階	143.96平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西町285番11の29

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 47.95平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市磯子区西町

地 番 285番11

地 目 宅地

地 積 1577.59平方メートル

共有者 A 持分1600分の10



物 件 明 細 書

令和 7年 8月13日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

1 不動産の表示

【物件番号1, 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1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

B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 横浜市磯子区西町285番地11

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建

床 面 積

1階	869.57平方メートル
2階	869.57平方メートル
3階	409.44平方メートル
4階	409.44平方メートル
5階	409.44平方メートル
6階	409.44平方メートル
地下1階	143.96平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西町285番11の29

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 47.95平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市磯子区西町

地 番 285番11

地 目 宅地

地 積 1577.59平方メートル

共有者 A 持分1600分の10



令和7年(ケ)第116号
令和7年5月23日受理
令和7年6月24日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 史

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市磯子区西町285番地11

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建

床 面 積

1階	869.57平方メートル
2階	869.57平方メートル
3階	409.44平方メートル
4階	409.44平方メートル
5階	409.44平方メートル
6階	409.44平方メートル
地下1階	143.96平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西町285番11の29

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 47.95平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市磯子区西町

地 番 285番11

地 目 宅地

地 積 1577.59平方メートル

共有者 A 持分1600分の10

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市磯子区西町12番1-604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居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	☒ 回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 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	一般社団法人かながわ土地建物保全協会		
その他の事項			
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
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

令和7年(ケ)第116号

担当執行官 君和田 久 史

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30日現在

☒ 管理費	月額	11,920 円	☒ 滞納額	226,480 円
☒ 修繕積立金	月額	24,400 円	☒ 滞納額	463,600 円
☒ 訴訟印紙代	月額	円	☒ 滞納額	6,000 円
☒ 切手代	月額	円	☒ 滞納額	4,000 円
☒ 弁護士費用	月額	円	☒ 滞納額	100,000 円
☒ 損害金	年	14.6 %	☒ 金額	81,551 円
☒ 滞納期間	令和5年11月分～令和7年5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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■破産管財人事務所担当者)の陳述 ■提示文書(契約書等)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 6年 8月 1日	
最初の 契約等	契約日	令和 6年 7月 30日	
	期間	令和 6年 8月 1日から ■令和 8年 7月 31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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	毎月 金 90,000円 (毎月27日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (平成 年 月分から平成 年 月分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金 90,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 転貸を認める ☐	
その他		別途、共益費(管理費)月額5,000円の支払い 当初、所有者と株式会社レベッカとの間において、契約期間を令和3年8月5日から令和13年8月4日までとするサブリース契約が、令和3年6月7日に締結されていた。 しかし、令和6年10月15日付けで、契約書上の解約事由(賃料支払いの遅滞)により、上記会社に対し、内容証明郵便で解約通知が送付され、同年10月16日に到達している。これにより、同社の転貸人の地位を所有者が承継している。 その後、所有者とリライフ株式会社との間において、標準賃貸借代理および管理委託契約が、令和6年11月5日に締結されている。	
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 (占有者)	1 本建物は、私が賃借し、家族と居住しています。 契約関係は、契約書のとおりです。 契約書にある貸主の株式会社レベッカからリライフ株式会社に管理会社に変更になるとの連絡は来ていました。 2 入居当初から、給湯器の追い焚き機能が使用できません。 本建物は、リフォームされている状態で入居しています。 3 建物の傾きは感じません。 4 ペットは飼っていません。 5 リフォーム等はしていません。 6 隣室の音は聞こえませんが、階下の部屋の音は聞こえますが、許容範囲です。 窓を開けていると、車の音は聞こえます。
■ 破産管財人事務所 担当者	1 本建物に関する契約書は送付します。 2 本建物については、サブリース契約が締結されていましたが、同契約は解約しています。 現在、居住者との間において、直接契約になっています。 【令和7年5月27日通話による聴取】 3 居住者から、管理会社が変更したとの書面が提示されたとのことですが、現在の管理会社であるリライフ株式会社は、破産申立て前に、所有者が管理を依頼した会社になります。 所有者が契約した管理委託契約書はありますので、送付します。 【令和7年6月9日通話による聴取】

(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 本土地・建物の状況等は，関係人の陳述，間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地・建物の占有関係等は，2枚目及び4枚目記載のとおり報告する。
- 3 評価人の調査によれば，本土地北側，同西側及び同南側に接する道は，いずれも市道である。

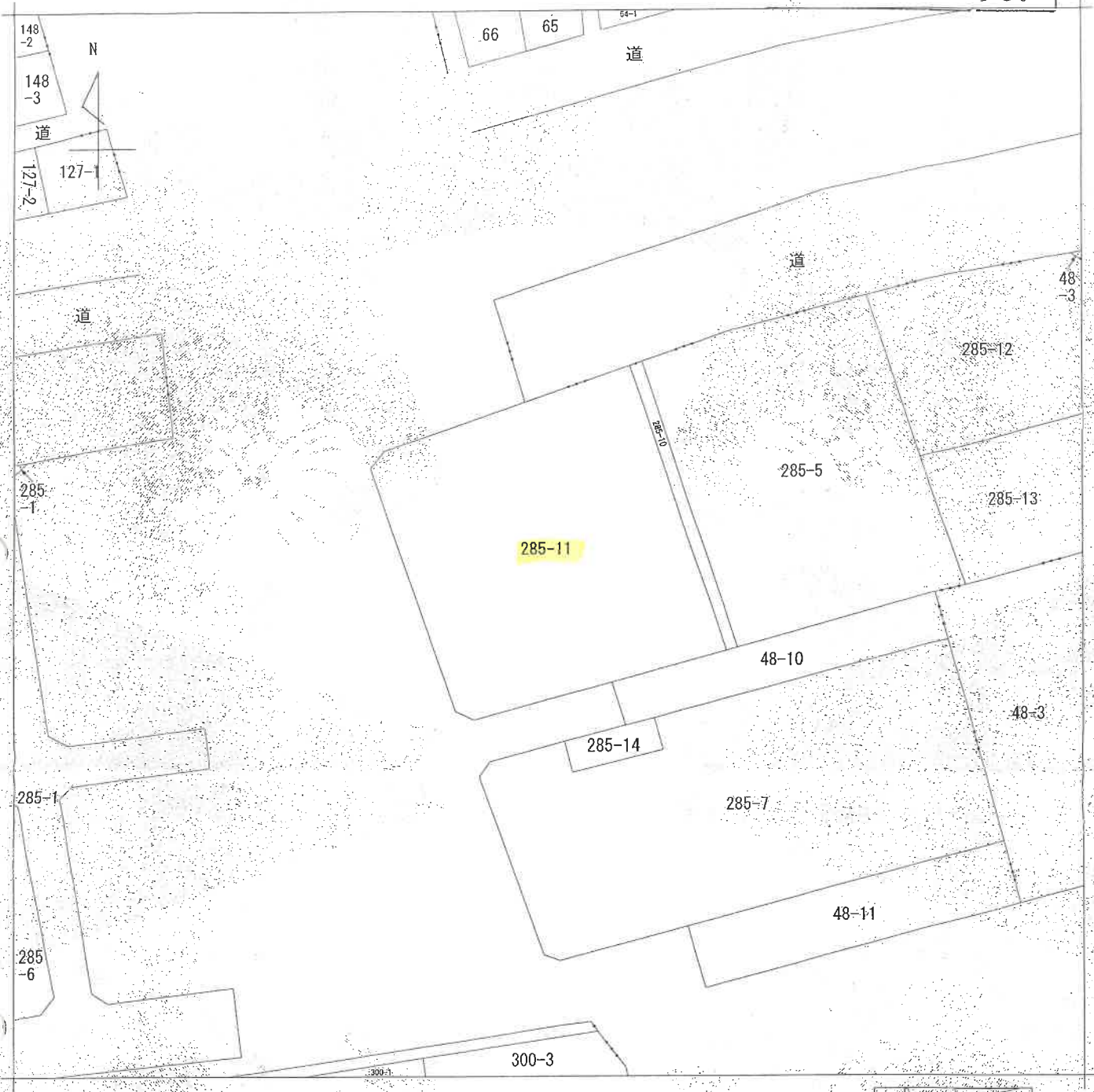
(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

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 26 日 (月) 14 : 20 - 14 : 25	横浜地方法務局 金沢出張所	要約書交付申請 (規約設定共用部分なし)
令和 7 年 5 月 26 日 (月) 15 : 00 - 15 : 15	目的物件所在地	外観調査 (写真撮影), 占有調査 占有者と面談 (現況調査協力依頼, 調査期日調整)
令和 7 年 5 月 27 日 (火) 12 : 55 - :	書面照会 (F A X)	一般社団法人かながわ土地建物保全協会に管理費等照会書送付
令和 7 年 5 月 27 日 (火) 13 : 25 - 13 : 30	電話聴取 (携帯電話)	破産管財人事務所に電話, 担当者から事情聴取
令和 7 年 6 月 2 日 (月) 16 : 00 - 16 : 30	目的物件所在地	立入調査 (写真撮影), 占有調査 占有者と面談・事情聴取 評価人同行
令和 7 年 6 月 9 日 (月) 10 : 00 - 10 : 05	電話聴取 (携帯電話)	破産管財人事務所に電話, 担当者から事情聴取
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 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 分	所 在			横浜市磯子区西町		地 番	285番11		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 文 字 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。

令和7年3月10日

横浜地方方法務局金沢出張所

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：昭和52年4月1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。
令和7年3月10日 横浜地方延務局 金沢出張所

登記官

(9 枚目)

176005

建築物平面図

家屋番号 西町285-11-29

建築物の所在 横浜市磯子区西町285-11

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

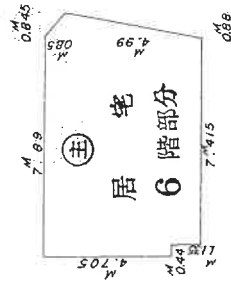
昭和五十二年 三月 八日

昭和五十二年 四月 十日

作製年月日
昭和52年3月22日

作製者

申請人



11.044	X	4.705	=	52.070200
21.7415	X	5.84	=	126.970600
31.0035	X	0.85	=	26.352975
41.085	X	0.845 X 1/2	=	17.359125
51.499	X	0.88 X 1/2	=	22.95600
				47.958275

道路

道路

建築物の存する部分6階

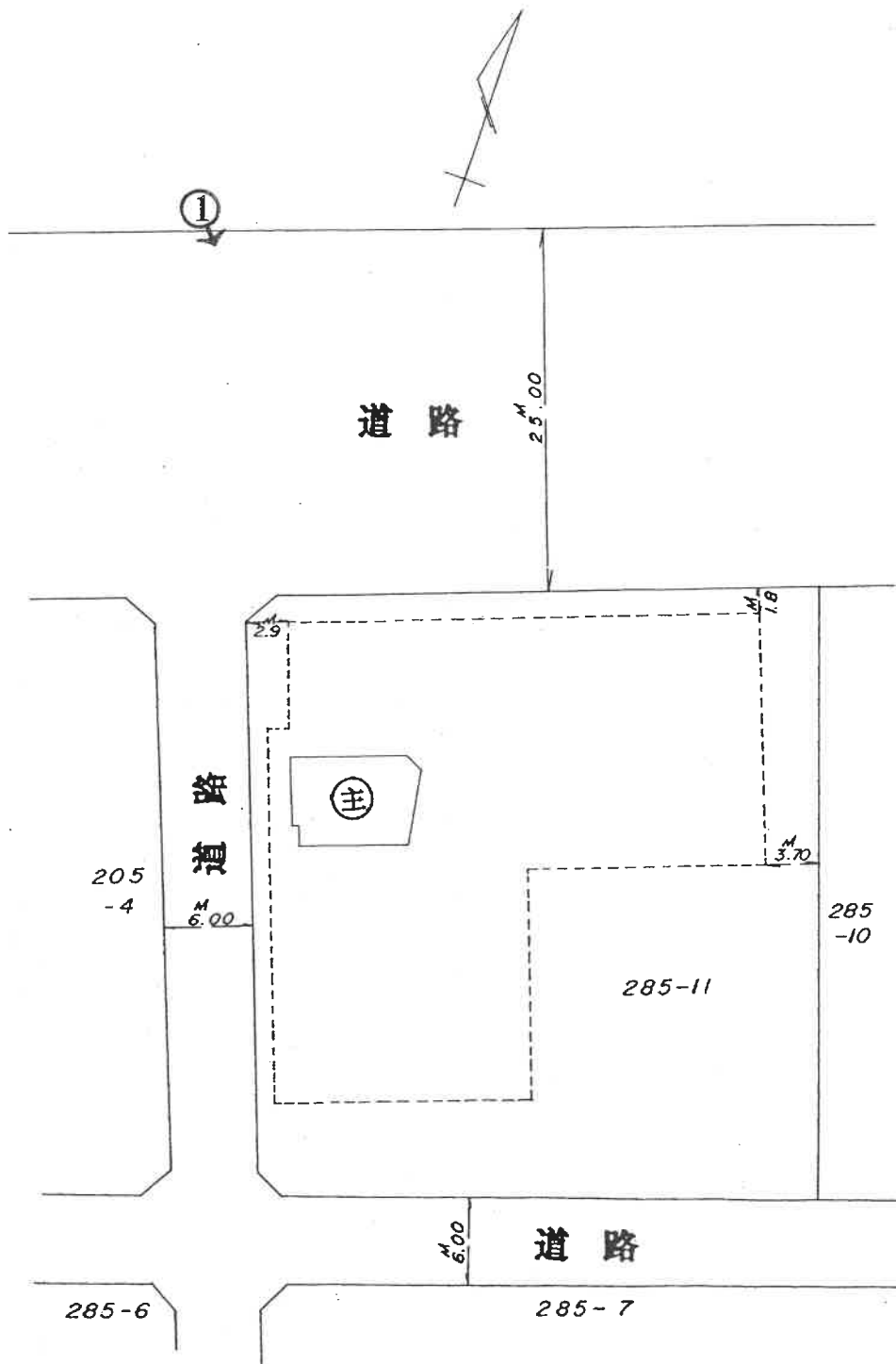
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500 1/200

(日調連15)

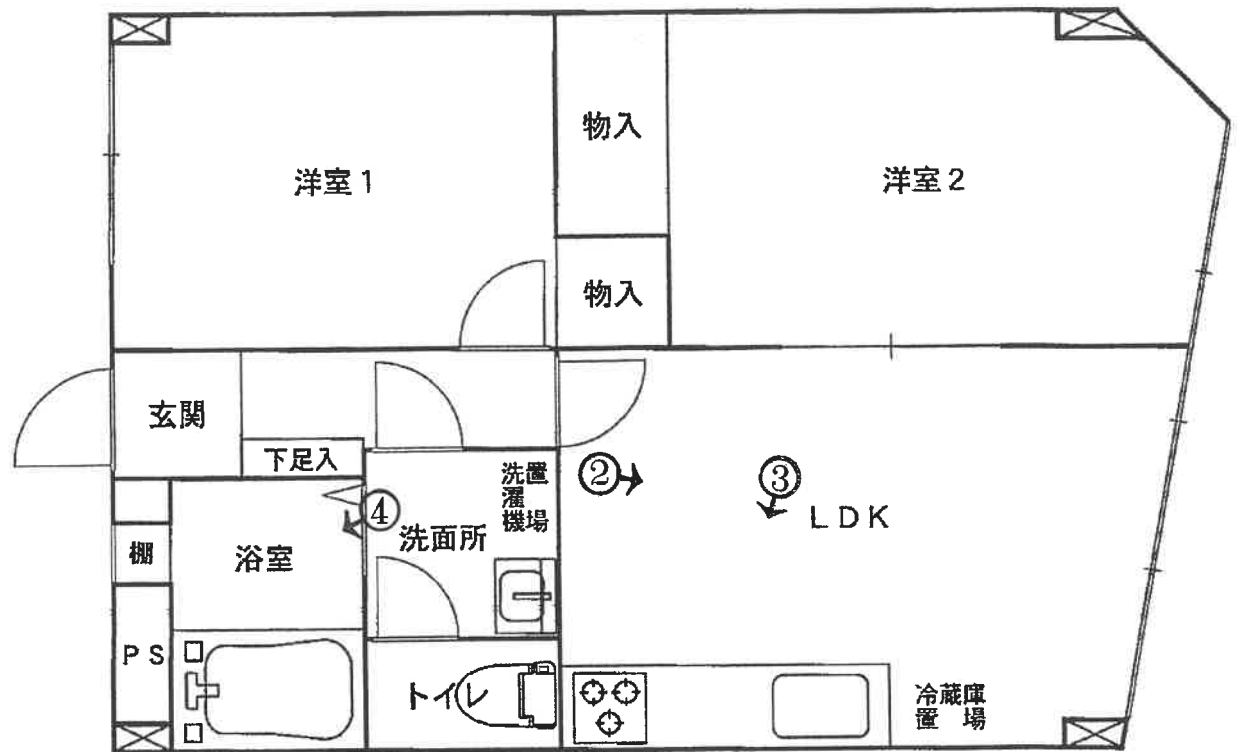
(日加統)

写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況－LD



③ 建物内の状況－キッチン



④ 建物内の状況－浴室



令和 7 年（ケ）第 116 号
令和 7 年 6 月 2 日 現地調査
令和 7 年 6 月 23 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

一 括 価 格（合計）	
金 5, 4 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（建物）	金 2, 0 3 0, 0 0 0 円
物 件 2（土地）	金 3, 4 5 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1・2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 2 の内訳価格は物件 1 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 1 の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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

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：西町12番 1－604号
2		
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 横浜市磯子区西町285番地11

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建

床 面 積

1階	869.57平方メートル
2階	869.57平方メートル
3階	409.44平方メートル
4階	409.44平方メートル
5階	409.44平方メートル
6階	409.44平方メートル
地下1階	143.96平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西町285番11の29

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 47.95平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市磯子区西町

地 番 285番11

地 目 宅地

地 積 1577.59平方メートル

共有者 A 持分1600分の10

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（物件2）

位 置 ・ 交 通	J R 根岸線「根岸」駅の北西方約200m（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中高層の店舗付マンション等が建ち並ぶ駅に近い商業地域。	
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、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,577.59㎡ ほぼ正方形 北側市道に対し、 間口：約38.5m、奥行：約41～42m 平坦地
接面道路の状況	北側の約38.5mが幅員約25m、西側の約41mが幅員約6m、 南側の約38.5mが幅員約6mの各舗装市道（何れも建築基準法 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
評 価 対 象 持 分	1600分の10	
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（物件1）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	根岸駅前第2共同ビル	
建物の用途	店舗付共同住宅（総戸数33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	昭和42年3月（家屋課税台帳記載） 約59年 約2年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建、延べ3,520.86㎡	
仕様	外壁：吹付タイル エントランス： （床）石貼 （壁）塗装仕上 （天井）岩綿吸音板 廊下・階段： （床）ノンスリップシート （壁）吹付タイル、塗装仕上 （天井）リシン吹付、塗装仕上	
設備	エレベーター1基、駐車場、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「根岸駅前第2共同ビル管理組合」 委託 （一社）かながわ土地建物保全協会 巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	旧耐震基準前の建築であることから、現行の耐震基準を満たしていないものと判断される。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建	
位	置	6階(604号室)・中間住戸 主要開口部の方位:東向き、西側の一部にも窓が設置	
床	面	積	47.95㎡(登記面積)
間	取	り	2LDK(附属資料「間取図」のとおり)
バルコニー等	なし		
仕	様	天井 床 内装 設備 その他	ビニールクロス貼等 フローリング、フロアタイル等 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	管理会社からの回答書によれば下記のとおり。 令和7年5月30日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	11,920 円	226,480 円
	修繕積立金	24,400 円	463,600 円
	そ の 他	0 円	0 円
	備 考	年利14.6%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 … 81,551 円 他に、弁護士費用等 … 計 110,000 円	

専有部分の 利用状況等	令和7年6月2日 内部立入調査 賃借人が住居として使用している。 賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃貸人：A（目的物件の所有者） 賃借人：B 占有開始時期：令和6年8月1日 契約期間：令和6年8月1日～令和8年7月31日の2年間 月額賃料：90,000円 共益費：月額5,000円 敷金：90,000円
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

(1) 基礎となる価格

① 建物価格（物件1）

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	× 47.95	÷ 0.66	× 0.03	= 540,000

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 59 年、経済的残存耐用年数 2 年、

観察減価率（中古マンションの市場性等も含む）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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 2 年}}{(\text{経過年数 59 年} + \text{経済的残存耐用年数 2 年})} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.03\end{aligned}$$

② 建付地価格（物件２）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地 価格 (円/㎡)	個 別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	共有持分	建付地価格 (円)
2	444,000	× 1.1	=488,000	× 1,577.59	× 1.0	$\times \frac{10}{1,600}$	= 4,810,000

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) 5－1

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 452,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{108}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 444,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：基準地の所在する地域は、対象地域に比し、交通接近条件と環境条件が優り、上記のとおり判定した。

個別格差：接道状況（三方路）が優り、上記のとおり判定した。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率を０％と判定した。

共有持分：登記上の持分

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

物件 番号	建付地価格(円)	敷地利用権等割合(注)		敷地利用権等価格 (円)
2	4,810,000	×	0.4 場所的利益	= 1,920,000

(注) 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、
その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記の通り積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる 価格（円）	敷地利用権等 価格の控除及 び加算（円）	個別 格差	積算価格 （円）	価格割合
1	(540, 000	+ 1, 920, 000)	× 1. 0	= 2, 460, 000	46. 0%
2	(4, 810, 000	－ 1, 920, 000)		= 2, 890, 000	54. 0%
合計				5, 350, 000	100%

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：1.02 (店舗付建物6階建の6階)

位置別補正：0.98 (中間住戸・東向き)

その他補正：1.0 (なし)

相乗積 $1.02 \times 0.98 \times 1.0 = 1.0$

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)
200,000	× 1.0	× 1.0	× 47.95	= 9,590,000

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（DCF法による）

目的物件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) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.9%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
935,042 (14.1%)	619,660	8.4 %	= 7,155,598 = 7,160,000	0.7960	5,699,360 (85.9%)	= 6,630,000 (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、標準還元利回りに目的物件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物件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。目的物件は駅前に所在し利便性が良好な小規模のマンションであり、自己居住目的より賃貸目的としての利用が多いと判断して、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	5,350,000	× 1.0	= 5,350,000
比準価格	9,590,000	× 1.0	= 9,590,000
収益価格			6,630,000
調整後の価格			7,980,000

占有減価修正：必要なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する按分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に按分し、下記のとおり按分後の価格を求めた。

物件番号	調整後の価格(円)	価格割合	按分後の価格(円)
1	7,980,000	46.0%	= 3,670,000
2		54.0%	= 4,310,000

(3) 内訳価格及び一括価格

按分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して、評価額を求めた。

物件 番号	按分後 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)
1	3,670,000	× 1.0	× 0.8	× 0.69	－ 0	= 2,030,000
2	4,310,000	× 1.0	× 0.8			= 3,450,000
一括価格（合計）						5,480,000

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：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 31%と求めた。

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) 5－1

所 在：横浜市磯子区西町 285 番 13 「西町 12－18」
価 格：452,000 円/㎡
位 置：JR 根岸線「根岸」駅 駅前広場接面
価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日
地 積：612 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側駅前広場市道、東側道
用 途 指 定 等：商業地域（建蔽率 80%，容積率 400%）、防火地域、
高度地区
地 域 の 概 要：店舗、店舗付マンション等が建ち並ぶ駅前の商業地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（建物） 1,655,410 円
物件 2（土地） 429,113,945 円
（共有持分 1600 分の 10）

第7 附属資料の表示

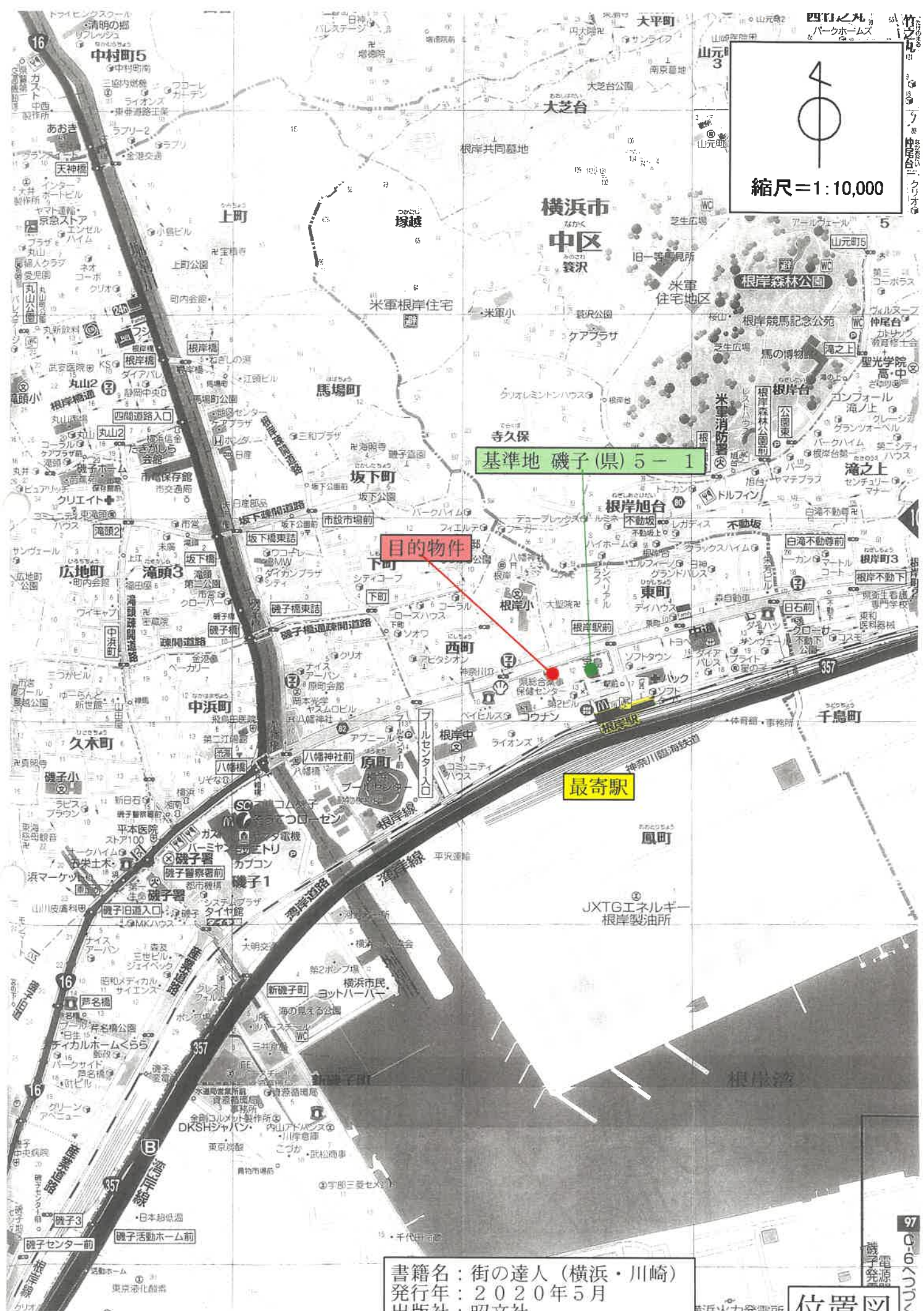
位置図

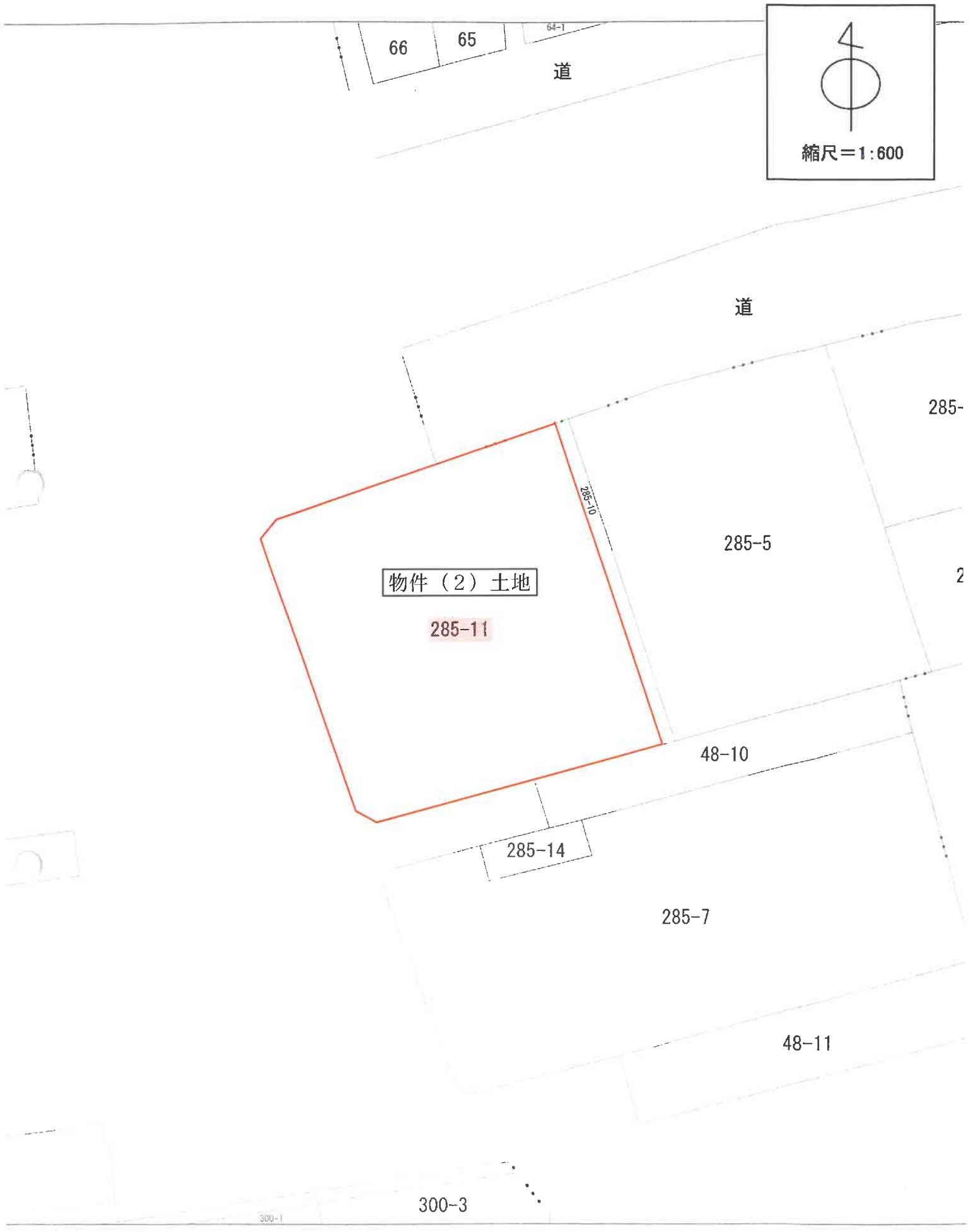
公図写（目的物件を A 4 判へ抜粋）

地積測量図写（B 4 判から A 4 判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（B 4 判から A 4 判へ縮小）

間取図





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。

地
平
見

瀬
田
町
西

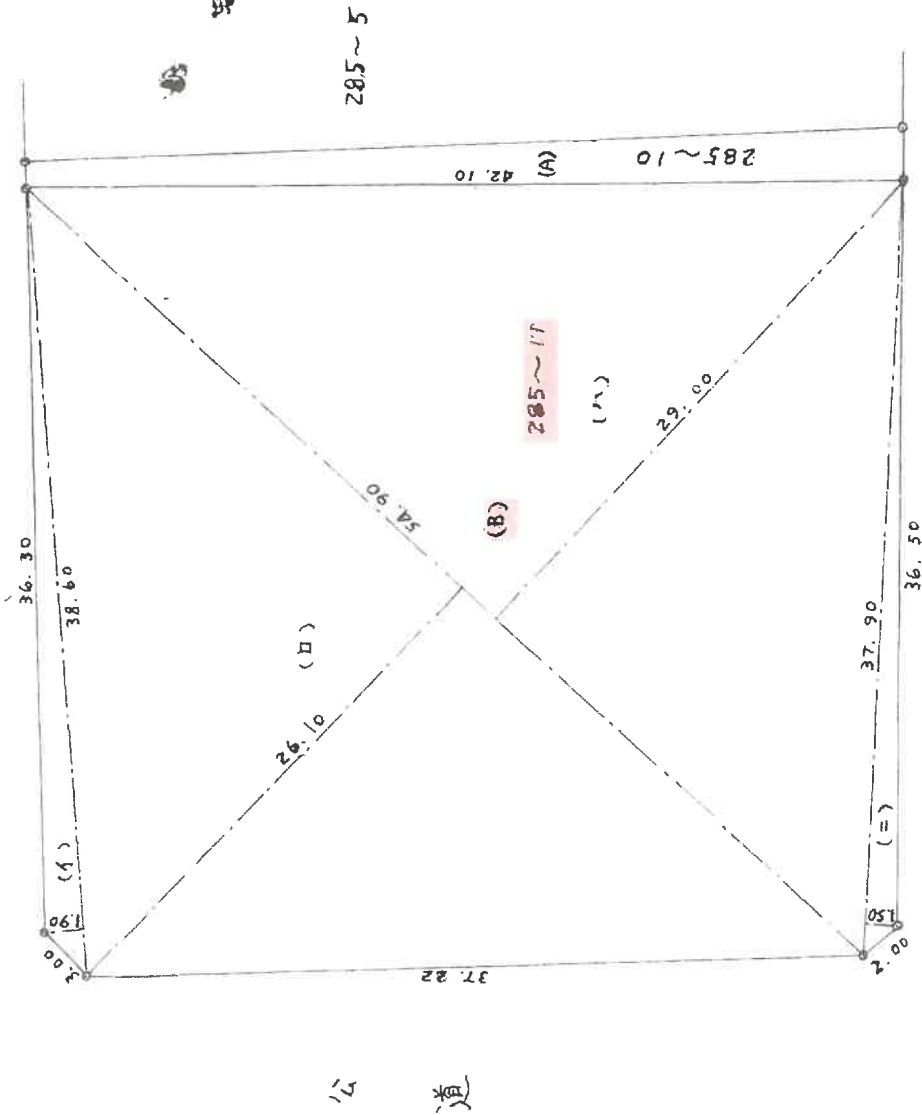
公
図
写

285-10、//

土地の所在 横浜市磯子区西郷町

物件(2)土地: 285番11

公 道



285-5

求 積

	L・M	H・M	L×H・M ²
A	38.60	1.90	73.34
B	54.90	26.10	1432.89
C	54.90	29.00	1592.10
D	37.90	1.50	56.85
信 面 積			3155.18
面 積			1577.59

A 75.30
B 1577.59

昭和四十九年八月廿三日

作 製 年 月 日

作 製 者

申 請 人

B4をA4 (81%) に縮小

176005

家屋番号 西町285-11-29

建物の所在 横浜市磯子区西町285-11

物件(1)建物

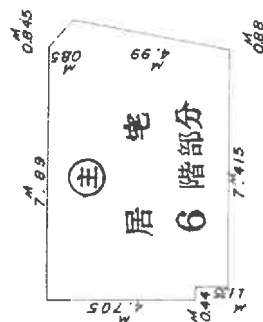
建築物各階平面図

昭和52年3月22日

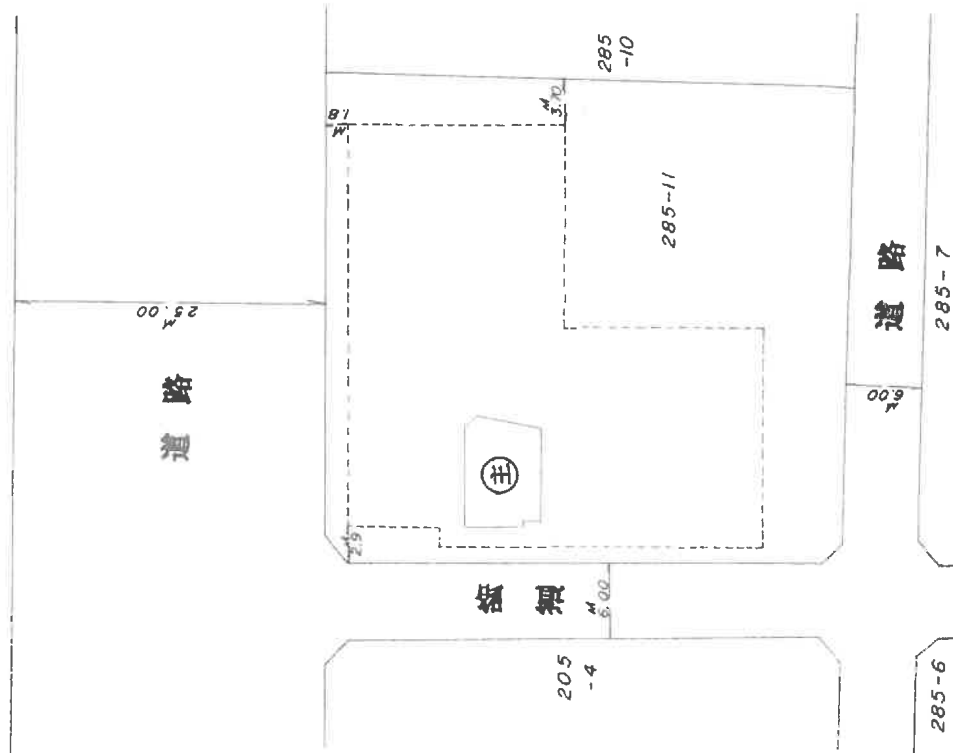
製作年月日

製作者

申請人



1) 0.44	X	4.705	=	2.070200
2) 7.415	X	5.84	=	43.303600
3) 0.035	X	0.85	=	0.029750
4) 0.85	X	0.845 X V ₂	=	0.359125
5) 4.99	X	0.88 X V ₂	=	2.195600
				47.958275



建物の存する部分6階

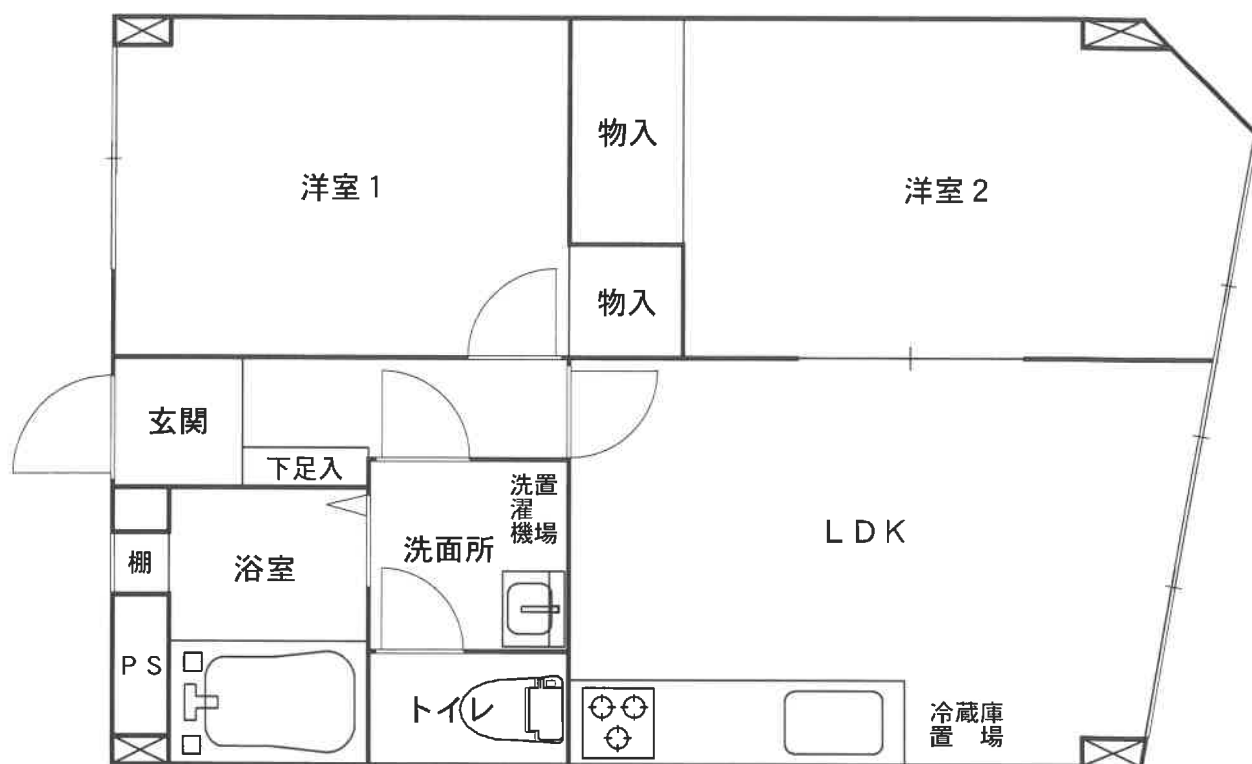
B4をA4 (81%) に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/500 1/200

(日調連15)

(日加納)



間取図