

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月30日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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12月 2日から 令和 7年12月 9日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月16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 8年 1月 6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12月22日 午前10時00分から 令和 7年12月22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30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	9,130,000 7,304,000		1,826,000	45,242	9,694

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市西区戸部町一丁目 2 番地

建物の名称 ビバルデイ・ヒル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 戸部町 2 番の 2 1

建物の名称 4 0 5

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 4 9 . 4 1 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 横浜市西区戸部町一丁目 2 番

地 目 宅地

地 積 4 8 1 . 1 5 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 1 万分の 3 4 7

物 件 明 細 書

令和 7年 8月21日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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Acroxeds

期 限 令和10年3月7日まで

賃 料 月額8万5000円

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

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 横浜市西区戸部町一丁目2番地

建物の名称 ビバルデイ・ヒル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 戸部町2番の21

建物の名称 405

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 49.41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 横浜市西区戸部町一丁目2番

地 目 宅地

地 積 481.15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 1万分の347

令和7年(ケ)第67号
令和7年4月22日受理
令和7年6月13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

(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 横浜市西区戸部町一丁目 2 番地

建物の名称 ビバルデイ・ヒル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 戸部町 2 番の 2 1

建物の名称 4 0 5

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 4 9 . 4 1 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 横浜市西区戸部町一丁目 2 番

地 目 宅地

地 積 4 8 1 . 1 5 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 1 万分の 3 4 7

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居宅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	☐ 回答書のとおり 管理費(月額) 9,800 円 修繕積立金(月額) 8,560 円 損害金 年 18 % 令和 7 年 5 月 8 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	株式会社メイプルリビングサービス		
その他の事項			
敷地権		符号 1	
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 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) ☐ 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 平成 年 月 日 支部 平成 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

(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Acroxeeds	B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 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(■A(債務者兼所有者)) ■文書(■契約書)	■陳述(■B(占有者(居住者))) ■文書(■契約書等)
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 3月 8日	令和 3年 8月29日
最初の契約等	契約日	平成30年 3月 8日	令和 3年 8月20日
	期間	平成30年 3月 8日から ☒ 令和 5年 3月 7日まで5年間 ☐ 期間の定めなし	令和 3年 8月29日から ☒ 令和 5年 8月31日まで 2年間3日
更新の種別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 5年 3月 8日から ☒ 令和10年 3月 7日まで5年間 ☐ 期間の定めなし	令和 5年 9月 1日から ☒ 令和 7年 8月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他()	■その他(株式会社Acroxeeds)
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金85,000円 (毎月25日限り 当月分支払) ☐ 前払(年 月分～ 年 月分)	毎月 金75,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払(年 月分～ 年 月分)
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある [金75,000円
特約等		■転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		当初の契約は、グッドRマネジメント株式会社との間でサブリース契約を締結。同社は、株式会社VPに商号変更し、その後、現在の株式会社Acroxeedsに商号変更している。 契約書上の賃料は月額76,000円、共益費(管理費)は月額11,000円となっている。	別途、管理費月額10,000円の支払い
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

(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
■ A (債務者兼所有者)	1 本物件については、私が以前働いていた建築会社の社長から、購入の話があり、不動産売買契約の締結と同時に、その社長が、立ち上げたグッドRマネジメント株式会社との間において、サブリース契約を締結したと思います。その際、社長からは、何もしなくても良いということで、話を進められ、必要な書類を用意して、契約をしました。 上記の経緯から、本物件については、管理等を任せていたため、本物件の状況等の詳細についてはわかりません。また当初の契約書についても、もらっていないかもしれません。探したのですが、ありませんでした。 2 契約期間はわかりません。敷金はないと思います。 賃料の振込はあります。更新にあたり書面の作成はしていませんが、自動更新されているものだと思います。 3 グッドRマネジメント株式会社は、株式会社VPに商号変更し、その後、株式会社Acroxeedsに商号変更していることは、承知しています。 4 賃料の振込がなかったため、今年の1月に、株式会社Acroxeedsの連絡先を調べて電話をして、話をしました。その後、賃料が株式会社Acroxeedsから振り込まれています。 賃料は、当初、上記社長からは、少し上乗せするからということで、内訳はわかりませんが、8万7,000円が振り込まれていました。 現在は、8万5,000円の入金がありますが、月によって、差があり、同金額に満たないことがあります。その理由は、わかりません。 5 手元に参考になる資料はありませんが、振り込みの事実がわかるものを、回答書とともに返送します。 【令和7年5月22日電話による聴取】 6 ご依頼のあった回答書等については、まだ送付していません。近々送付します。 回答書には、私ができる転借人の方の契約関係を記載しています。 7 今日初めて話をするのですが、賃料の支払いがなかったため、株式会社Acroxeedsに対し、契約を解除するという書面を送っています。書面を相手方が受領したことは、ネットで受領を確認していますが、そのことを提示することは難しいです。 株式会社Acroxeedsは、この書面を無視して、賃料を振り込んできています。私にはよくわかりません。 8 解除した書面は、データであると思うので、探してみても、回答書とともに送付します。 【令和7年5月28日電話による聴取】
■ B (占有者(居住者))	1 本建物は、私が賃借して家族と居住しています。 2 契約関係は、契約書のとおりです。 当初の契約は、グッドRマネジメント株式会社と契約を締結しています。 更新にあたり、株式会社VPという会社が賃貸人になっていますが、事情はわかりませんが、社名が変更になったという話があり、その認

(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
	識でいます。 3 本建物は、水回りに不具合な所はありませんが、キッチン、UB、洗濯機の排水口から、小さい虫が出てきます。 湿気は感じません。 4 建物の傾きは感じません。 5 リフォーム等はしていません。 6 ペットは飼っていません。 7 外廊下に面した洋室の窓に面格子が付いていないので、室内側に柵を設置しています。

(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 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。
- (1) 評価人の調査によれば、本一棟の建物は、登記簿上は、地上5階建であるが、建築計画概要書では、地上4階・地下1階となっているとのことである。
- 登記簿上の1階部分には、コインパーキングがある。
- (2) 本件土地は、北西側にてセットバック（約1メートルの後退）をしている。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目及び3枚目記載のとおり報告する。
- (1) 本建物は、契約書及び関係人の陳述から、Bが居宅として使用していることが認められる。
- (2) 本建物の占有関係等について
- ア 債務者兼所有者の陳述によれば、本建物における当初の契約は、本建物を債務者兼所有者が売買契約を締結すると同時に、グッドRマネジメント株式会社との間でサブリース契約を締結していたと述べる。
- その後、グッドRマネジメント株式会社は、株式会社VPに商号変更し、その後、株式会社Acroxeedsに商号変更していることは、履歴事項全部証明書及び閉鎖事項全部証明書から確認することができ、債務者兼所有者の陳述のとおりであることが認められる。
- イ 債務者兼所有者から聴取したところによれば、同人宛にグッドRマネジメント株式会社の当時の担当者及び株式会社VPの代表者であったCの代理人弁護士から受任通知が来ているので、契約書について、問い合わせはできないかとの話があったことから、上記弁護士に契約書の有無について問い合わせをしたところ、本建物におけるサブリース契約書の提示を受けることができた。
- 契約書の内容は、債務者兼所有者が概ね述べたとおりであり、サブリース契約の契約日は、平成30年3月8日であり、本物件の売買契約日、所有権移転登記日及び引渡時期と同日であることが認められる。
- ウ 一方、債務者兼所有者の陳述によれば、令和7年2月13日付け契約解除通知書を送付していた旨述べる（宛名は、サブリース契約締結時の賃借人であるグッドRマネジメント株式会社である。）。
- 上記サブリース契約においては、契約書に解除条項についての記載があり、それに該当するものとして、解除通知を出したと思われる。
- 債務者兼所有者が送付した解除通知書は、同人が解除の意思表示をして、債務者兼所有者によれば、相手方に到達しているため、その効力は生じているように見える。
- しかしながら、相手方（グッドRマネジメント株式会社（現株式会社Acroxeeds））は、解除が無効であると主張するのか等、その意思が不明であるところ、賃料は、現実に振込みが継続していることが認められる。
- 本件の場合、契約書上の解除事由に該当するものとして解除したと思われるが、相手方は履行しているものとしているのか、相手方の意思が判然としない。
- エ よって、上記事情等及び現在も株式会社Acroxeedsから賃料が入金されていることから、疑義はあるものの、現在も契約は継続されているものとして、本建物における賃貸借関係は、債務者兼所有者とグッドRマネジメント株式会社（現株式会社Acroxeeds）との間にサブリース契約が締結され、同社が、占有者Bに転貸しているものとして報告する。
- オ なお、提出された契約書等にあるグッドRマネジメント株式会社、株式会社VP（Cの名刺上の携帯電話）及び株式会社Acroxeeds（ネット検索した電話番号は、債務者兼所有者が架電した電話番号と同一であった。）の電話番号に架電したが、使用されていない旨のメッセージが流れた。また提出された契約書にある株式会社VPの電話番号に架電したが、違う会社の電話番号になっていた。
- 株式会社Acroxeedsに対し照会書を送付したが、現時点において回答を得られていない。
- 3 評価人の調査によれば、土地の符号1の南西側で接する道は、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

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 4月25日(金) 17:20-17:30	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和7年 4月26日(土) 11:20-11:25	電話聴取(携帯電話)	占有者(居住者)から電話・事情聴取(現況調査協力 依頼, 調査期日の調整)
令和7年 4月30日(水) 16:00- :	書面照会(郵送)	債務者兼所有者に照会書送付
令和7年 5月 1日(木) 10:10- :	書面照会(FAX)	(株)メイプルリビングサービスに管理費等照会書送付
令和7年 5月 8日(木) 8:35-8:40	横浜地方法務局	要約書交付申請(規約設定共用部分なし)
令和7年 5月 8日(木) 9:55-10:40	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査, 評価人同行 占有者(居住者)と面談・事情聴取
令和7年 5月 8日(木) 14:10-14:15	横浜地方法務局 相模原支局	履歴事項全部証明書等交付申請
令和7年 5月 9日(金) 16:00- :	書面照会(郵送)	株式会社Acroxeedsに照会書送付
令和7年 5月15日(木) 16:00- :	書面(郵送)	債務者兼所有者に回答の催促書面送付 (執行官に電話があり, 折り返し何度も架電したが, 応答がなかった。)
令和7年 5月22日(木) 18:35-18:45	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取
令和7年 5月28日(水) 16:35-16:40	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取
令和7年 6月 4日(水) 13:45-13:50	電話聴取(携帯電話)	Cの代理人事務所に電話・事情聴取(契約書の送付依 頼)(6月9日受領)
(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



(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 横浜市西区戸部町一丁目					地 番 2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	昭和48年10月1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2月7日
横浜地方方法務局

請求番号：38-1
(1/1)

登記官

(8 枚目)

登記年月日：昭和62年12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。
令和7年2月7日 横浜地方支庁局

登記書

(9 枚目)

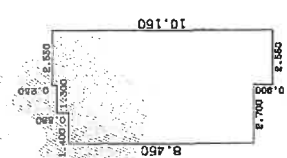
319354

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	戸部町1丁目 2番の21
建物の所在	横浜市西区戸部町1丁目2番地

319354		各階平面図		建物図面 各階平面図	
家屋番号		戸部町1丁目 2番の21		建物の所在	
横浜市西区戸部町1丁目2番地					
作製者		縮尺 1/250		申請人	
縮尺 1/500					



求積表

1.400 x 8.450	=	11.830000
1.300 x 9.000	=	11.700000
2.550 x 10.150	=	25.882500
合計		49.412500
床面積		49.41 m ²



建物の存在する部分 4階

(日 冊 第 12)

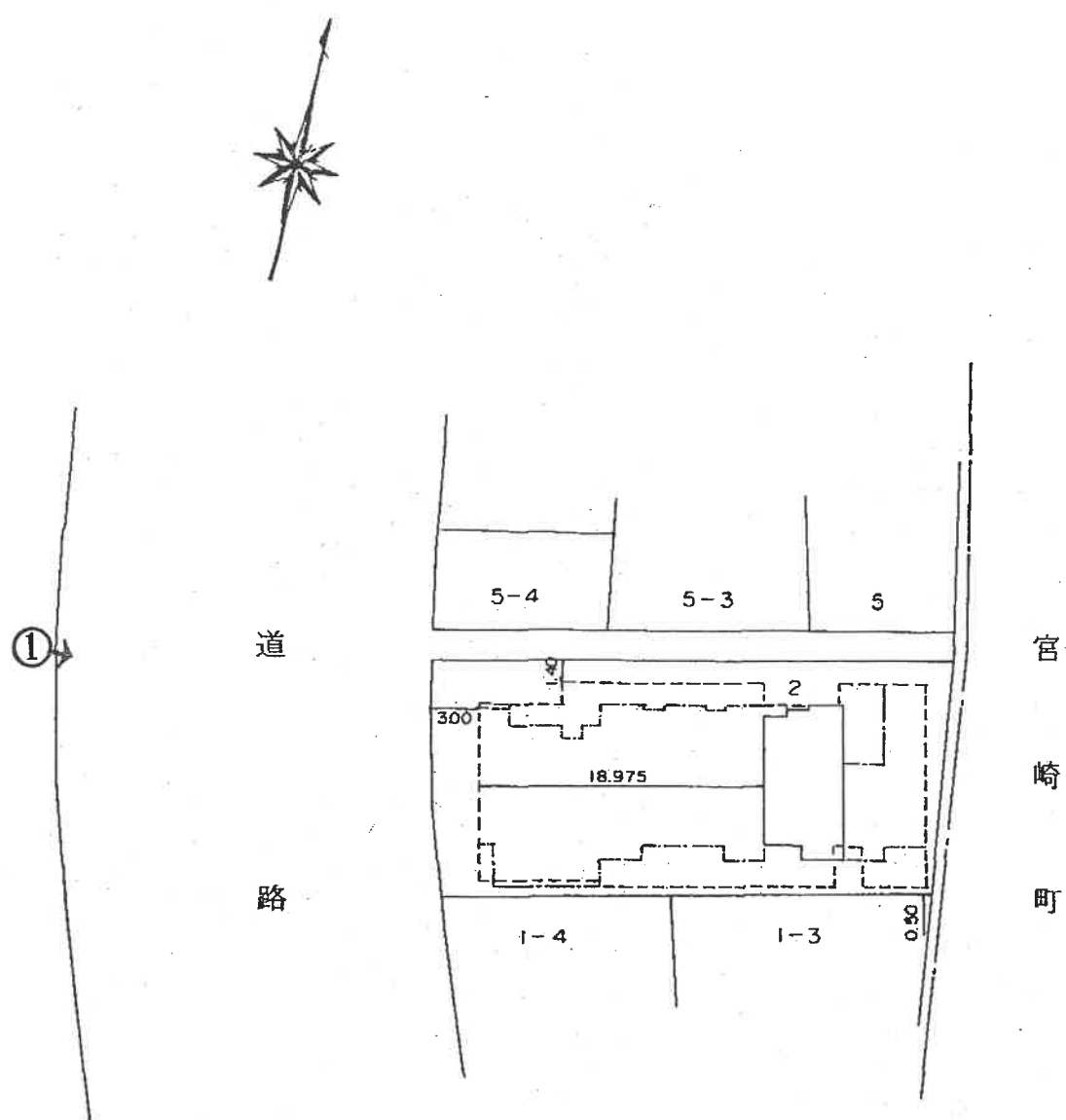
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(日 冊 第 12)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：38-3

写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

間 取 図



令和7年（ケ）第67号

←○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－LDK



③ 建物内の状況－和室2



④ 建物内の状況－UB



令和 7 年（ケ）第 67 号

令和 7 年 5 月 8 日 現地調査

令和 7 年 6 月 14 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗 山 亮 印

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の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

番 号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
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 横浜市西区戸部町一丁目2番地

建物の名称 ビバルデイ・ヒル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 戸部町2番の21

建物の名称 405

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 49.41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 横浜市西区戸部町一丁目2番

地 目 宅地

地 積 481.15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 1万分の347



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 (土地の符号 1)

位 置 ・ 交 通	J R 京浜東北・根岸線「桜木町」駅の西方約800m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中高層マンションや店舗併用住宅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 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% 300% 防火地域 第6種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	481.15㎡ ほぼ長方形 間口 約16.0m、奥行 約35.0m (最深部) 南西側接面道路とはほぼ等高であり、敷地は南西方 に下り緩傾斜している。
接面道路の状況	南西側にて幅員約22mの舗装市道 (建築基準法第42条第1項) に、ほぼ等 高に約16m接面するほか、北西側にて幅員約1.9mの舗装市道 (建築基準 法第42条第2項) に、ほぼ等高に約35m接面する。	
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	10,000 分の 347
特 記 事 項	◇本件敷地は、北西側にてセットバック (約1mの後退) をしている。 ◇南西側道路は都市計画道路 (3・3・4横浜駅根岸線、未整備) であり、計 画線が若干本件敷地に掛かる。 ◇一棟建物の建築計画概要書によると、敷地面積は487.57㎡であり、上 記地積と若干相違する。 ◇防火地域、耐火建築物のため、建蔽率は100%となる。 ◇敷地面積 (登記上の土地地積からセットバック部分を控除したもの) に対する建物延床面積の割合は約343.0%であるが、建築基準法上の容 積対象外面積を考慮すると基準容積内と考えられる。 ◇北東側一部が、急傾斜地崩壊危険区域に該当する。 ◇本件土地は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ビバルディ・ヒル	
建物の用途	住宅等（総戸数25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62年8月日不詳（公課証明書記載）
	経過年数	約38年
	経済的残存耐用年数	約12年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ1,530.45㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等 その他：なし	
設備等	集合郵便受、駐車場、ゴミ置場等	
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	全部委託
	管理会社	株式会社メイプルリビングサービス
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
特記事項	◇エレベーターやオートロックはない。 ◇登記上は地上5階建であるが、建築計画概要書では地上4階地下1階となっている。 ◇登記上の1階部分には、コインパーキングがある。 ◇規約共用部分はない。	

(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 (405号室) 主要開口部の方位:南東向き 中間部屋	
床	面	積	49.41㎡ (登記面積)
間	取	り	3LDK
バルコニー等	バルコニー:2.76㎡		
仕	様	内	壁
		天	井
		床	
		設	備
		そ	の
		他	
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8日 現在			
		月額	滞納額
	管	理	費
		9,800円	0円
	修繕積立金	8,560円	0円
専有部分の 利用状況等	令和7年5月8日 : 内部立入調査 調査時点において、本件専有部分は転借人であるBが占有し、居住している。 原賃貸借契約、転賃貸借契約の概要は次のとおり (原賃貸借の概要) 賃貸人:所有者 賃借人:株式会社Acroxeeds 占有開始:平成30年3月8日 当初契約日:平成30年3月8日 現在契約:令和5年3月8日から令和10年3月7日 占有権原:賃借権 月額家賃:85,000円 敷金:なし (転賃貸借の概要) 賃貸人:株式会社Acroxeeds 賃借人:B 占有開始:令和3年8月29日 当初契約日:令和3年8月20日 現在契約:令和5年9月1日から令和7年8月31日 占有権原:転借権 月額家賃:75,000円 管理費:10,000円(月額) 敷金:75,000円		

特 記 事 項	◇水回りの不具合はないとのことである。 ◇キッチン、ユニットバス、洗濯機の排水口などから、小さい虫が入ってくると占有者は陳述している。 ◇外廊下に面した洋室の窓に面格子が付いていないため、室内側に柵が設置されている。 ◇大きな損傷箇所等は見られなかった。
---------	---

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)
250,000	× 49.41	÷ 0.92	× 0.19	= 2,550,000

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 12年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 12\text{年}}{(\text{経過年数 } 38\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 12\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.19$$

(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)
386,000	× 0.90	347,000	× 481.15	× 1.00	× $\frac{347}{10,000}$	= 5,790,000

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。

公示地 横浜西5-15

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 390,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} = 386,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 公示地の所在する地域は対象地域に比べ、接近条件、街路条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記のとおり

個別格差 : 角地であるが、セットバックや一部急傾斜地崩壊危険区域に該当すること等で劣り、総合格差で上記のとおり

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）
2,550,000	+ 5,790,000	× 0.96	= 8,010,000

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とおり

階層別補正：0.98（基準階：2階、目的物件：4階）

位置別補正：0.98（南東向き、中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $0.98 \times 0.98 \times 1.00 = 0.96$

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)
308,000	× 0.96	× 1.00	× 49.41	= 14,610,000

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：不要と判定した。

3 収益価格の試算（直接還元法による）

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)
969,000	$\times (1-0.299)$	$= 679,000$	$\div 7.5\%$	$\times 1.00$	$= 9,050,000$

総収益： 現行の支払賃料等を検討し、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

総費用： 修繕費、維持管理費、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。

還元利回り： 本件の還元利回りは、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、標準的還元利回りを抽出して、これに立地状況・建物状況・テナント状況・賃料状況等の個別リスクを検討し、上記のとおり決定した。

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なども勘案して査定した。

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。マンション取引が多くみ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、積算価格を関連づけ、収益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とおり求めた。

加重平均割合 積算価格：40 比準価格：50 収益価格：10

	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	8,010,000	× 1.00	= 8,010,000
比準価格	14,610,000	× 1.00	= 14,610,000
収益価格			9,050,000
調整後の価格			11,410,000

占有減価修正：なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格 (円)	市場性 修正率	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)
11,410,000	× 1.0	× 0.80	× 1.00	- 0	= 9,130,000

市場性修正：不要と判定した。

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：不要と判定した。

その他の控除(敷金等)：不要と判定した。

第6 参考価格資料

- 1 公 示 地 : 横浜西5-15
所 在 : 横浜市西区伊勢町一丁目50番
価 格 : 390,000円/m²
位 置 : J R京浜東北・根岸線「桜木町」駅 850m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 103m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側22m市道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域、防火地域
(建蔽率 80% , 容積率 300%)
地 域 の 概 要 : 店舗併用住宅、事務所等が混在する路線商業地域
- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1 (建物) 3,231,608円
符号1 (土地) 88,843,414円 (敷地権の割合 10,000分の 347)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

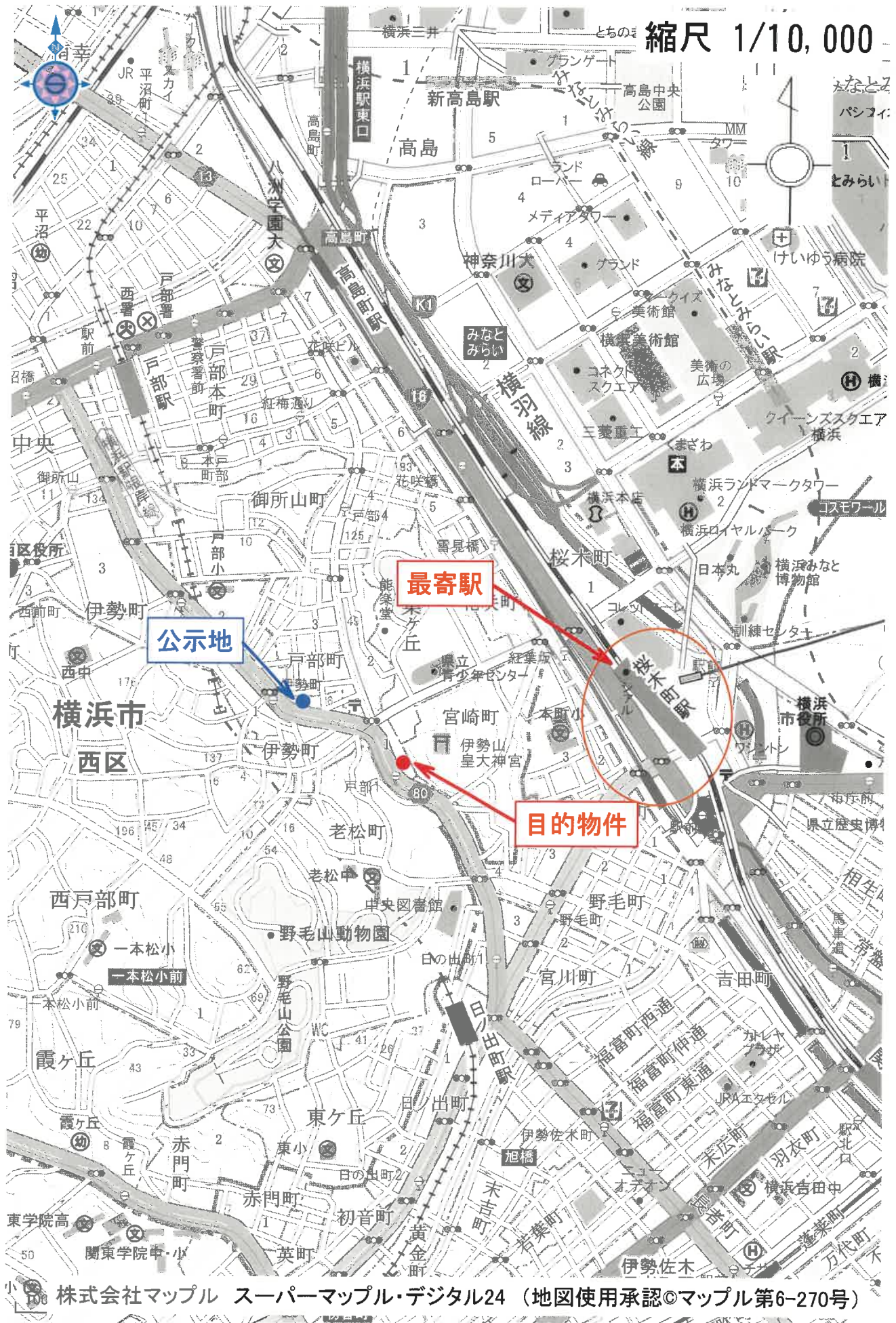
建物図面・各階平面図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

間取図

以上

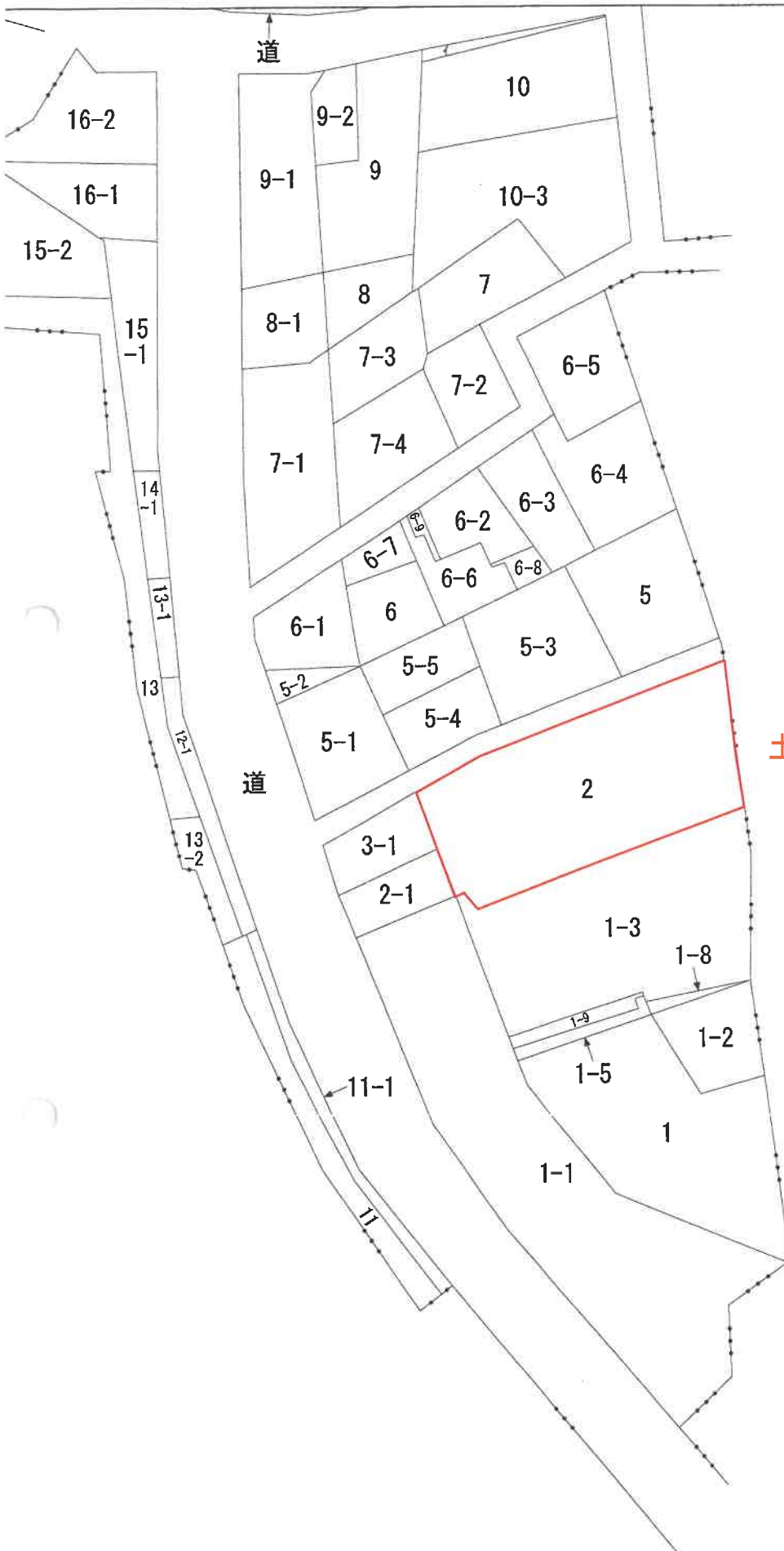
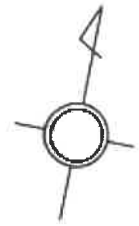
位置図

縮尺 1/10,000



公図(写)

縮尺 1/600



土地の符号 1

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。

地番区域見出



登記年月日：昭和62年12月2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。
令和7年2月7日 横浜地方裁判所

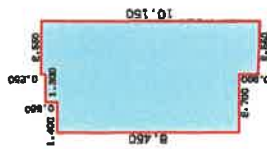
登記官

319354 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	戸部町1丁目 2番の21
建物の所在	横浜市西区戸部町1丁目2番地

物件1 専有部分



求積表

1.400 x 8.450	=	11.830000
1.300 x 10.150	=	13.192500
2.550 x 10.150	=	25.882500
合計		49.412500
床面積		49.41 m²

(目録表12)

作製者
土地
家屋

(日本土地家屋調査士会連合会)

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

道 路

官 崎 町

建物の存する部分 4階

間取図



令和7年（ケ）第67号