

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 4 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 8 年 1 月 6 日から 令和 8 年 1 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 20 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 8 年 2 月 2 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 8 年 1 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 26 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 12 月 4 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	10,050,000 8,040,000		2,010,000	65,546	14,045



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市磯子区滝頭一丁目699番地10

建物の名称 磯子北パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝頭一丁目699番10の501

建物の名称 501号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 60.99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 横浜市磯子区滝頭一丁目699番10

地 目 宅地

地 積 991.41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 16万4914分の6483



物件明細書

令和 7年 9月30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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

転借人Aが占有している。株式会社エルヴァスの原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。

なお、株式会社エルヴァスから株式会社グラサへの原賃借権の譲渡は、原賃貸人（本件所有者）の承諾を得ていない。

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 横浜市磯子区滝頭一丁目699番地10

建物の名称 磯子北パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝頭一丁目699番10の501

建物の名称 501号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 60.99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 横浜市磯子区滝頭一丁目699番10

地 目 宅地

地 積 991.41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 16万4914分の6483



令和 7年(ケ)第 131号
令和 7年 6月 3日受理
令和 7年 7月 11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 横浜市磯子区滝頭一丁目699番地10

建物の名称 磯子北パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝頭一丁目699番10の501

建物の名称 501号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 60.99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 横浜市磯子区滝頭一丁目699番10

地 目 宅地

地 積 991.41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 16万4914分の6483



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市磯子区滝頭一丁目6番9-501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 ☐ 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	管理費 月額15,900円 修繕積立金 月額20,810円 円 円 円	令和7年5月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ()
管理費等照会先	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社	
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 支部 年 () 第 号 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、「☒

(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		■株式会社エルヴァス ☐	☐ 債務者 ■A
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() ■文書(賃貸借契約書写し)	■陳述(A(占有者)) ■文書(賃貸借(転貸借) 契約書写し))
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		令和 2年 6月 1日	令和 5年 5月 19日
最初の契約等	契約日	令和 2年 6月 1日ころ	令和 5年 4月 8日
	期間	令和 2年 6月 1日から ■令和 4年 5月 31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 5年 5月 19日から ■令和 7年 5月 18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	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 4年 6月 1日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	令和 7年 5月 19日から ■令和 9年 5月 18日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他(当初, 株式会社エルヴァス, その後, 株式会社グラサ)
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12万4,000円 (毎月10日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月金9万5,000円 (毎月27日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
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 円
特約等		■転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		賃料には管理費が含まれている。	管理費として月額8,000円の支払あり
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	■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 (占有者)	1 (1) 本件建物は、私が家族の者ととともに居宅として使用しています。 (2) 郵便受けに、私の姓のほか所有者の姓もありますが、借り受けの時に依頼されたので表示しました。でも、所有者が住んでいるなどということはありません。 2 (1) 契約内容については、賃貸借（転貸借）契約書のとおりですが、転貸人である株式会社エルヴァス（以下「エルヴァス」という。）と最初に契約したのは、令和5年4月8日だったと思います。 (2) その後、貸主の変更という話になって、転貸人がエルヴァスから現在の株式会社グラサになりました。でも、賃料など契約内容に変更はありません。今年（令和7年）4月に契約を更新しました。 3 (1) 雨漏りや水漏れはありません。排水の詰まりもありません。 (2) でも、問題点があります。というのは、洋室1はエアコンの配管が設置されていないということで、窓枠に設置するタイプの物しか設置できないと言われました。本件建物は洋室1を含めて3LDKとして借り受けましたが、洋室1が居室と言えるのか疑問です。しかも、洋室1に設置されている物入のサイズが小さいし、そこにあるバーの位置が高すぎて利用できません。 (3) 洗面下に穴が空いたままになっていたため、虫が出てきてしまいました。仕方ないので、私の方で床を修繕しましたけれど、本来、貸主の方で修繕していただきたいと思っています。 (4) それから、カーテンレールに虫が入ってくるという問題もあります。
■ B (株式会社グラサ社員)	1 当社は、現在、本件建物をAに転貸しています。 2 (1) 本件建物は、当初、エルヴァスが賃借しAに転貸していましたが、エルヴァスから依頼を受けて令和7年4月から当社が転貸することになりました。 (2) 転貸に際して、Aとエルヴァスと当社との間で合意しています。
■ C (株式会社グラサ代表者)	1 当社は、先日お知らせしましたとおり、現在、本件建物についてエルヴァスから引き継いで、Aに転貸しております。 2 (1) しかし、この転貸について、所有者と連絡がとれず合意できていませんし、また、所有者と当社との賃貸借契約書もありません。 (2) ただし、所有者とエルヴァスとで取り決めた賃料については、エルヴァスから引き継いで以来、当社が所有者に毎月支払っています。

(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 (1) 本件建物は、現場の状況、賃貸借契約書写し及び転貸借契約書の記載並びに関係人の陳述からして、現在、株式会社グラサ（以下「グラサ」という。）が賃借したものと推定し、これを占有者 A が転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」のとおりであるが、以下に補足する。
 - (3) 所有者と株式会社エルヴァス（以下「エルヴァス」という。）との賃貸借契約（以下「原契約」という。）について、その賃貸借契約書写しには契約日の記載が無いが、当該契約の始期が令和 2 年 6 月 1 日となっていることから、同日ころ成立の契約と推定した。
 - (4) 次に、関係人の陳述のとおり、転貸人変更につき令和 7 年 4 月 1 4 日付けにて、A、エルヴァス及びグラサの 3 者の間で合意（以下「3 者合意」という。）した旨の覚書の写しが提出されている。しかし、原契約は期間満了後更新された形跡が無い。しかも、所有者とグラサとの賃貸借契約も無く、所有者とエルヴァスとグラサとの賃借人変更の合意もなされていない。
 - (5) しかしながら、グラサ代表者によると、同社が転貸人となったとき以後、所有者とエルヴァスとの賃貸借契約上の賃料と同額を毎月所有者に支払っているということである。そうすると、グラサはエルヴァスの賃料支払債務を履行することにより他人事務を執っていると評価できるものと思われる。よって、原契約の期間満了後、同契約は法定更新となっているものであるが、転借人保護の観点からして、3 者合意の時点でグラサが少なくとも転貸人の地位を得たものと評価することができると思われる。
 - (6) なお、所有者に対し書面を送付して照会したが、何らの連絡も得られなかった。
- 2 (1) 本件建物には、目視の限りでは特に損傷等は見受けられなかったが、関係人はその陳述のとおり種々の不具合を述べている。
 - (2) 設備の動作確認はしていない。

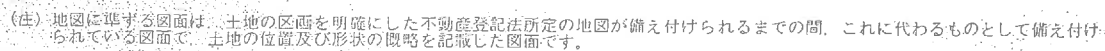
以上

(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
7 年 6月10日 (火) 13 : 35ー13 : 40	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
7 年 6月10日 (火) 13 : ー :	所有者宛照会書送付	占有関係調査
7 年 6月11日 (水) 12 : 35ー12 : 48	執行官事務室	Bと通話 (事情聴取, 占有調査)
7 年 6月12日 (木) 11 : 46ー11 : 51	執行官事務室	Aと通話 (事情聴取, 期日調整 (土・日曜日希望))
7 年 6月17日 (火) 16 : 05ー16 : 08	当職携帯電話	Aと通話 (期日変更調整 (土・日曜日希望))
7 年 6月23日 (月) 13 : ー :	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
7 年 6月28日 (土) 13 : 00ー14 : 10	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 (事情聴取, 占有等調査) [評価人同行]
7 年 7月 4日 (金) 9 : 00ー 9 : 03	横浜地方法務局金沢出張所	土地登記事項証明書申請・受領
7 年 7月 8日 (火) 16 : 10ー16 : 13	執行官事務室	Cと通話 (占有調査 (補充))
7 年 7月 9日 (水) 9 : 03ー 9 : 06	横浜地方法務局	法人登記事項証明書申請・受領
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件が不在で施錠されている場合に備えて, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ	691-24	701-59	701-74	701-91	713-58	714-15
ロ	701-102	701-60	701-75	713-12	714-13	723-5



請求部分	所在地			横浜市磯子区滝頭一丁目		地番	699番10	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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

(7 枚目)



※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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4月2日 横浜地方方法務局登録出張所 登記官

056589

前 699-10 後 新同一筆

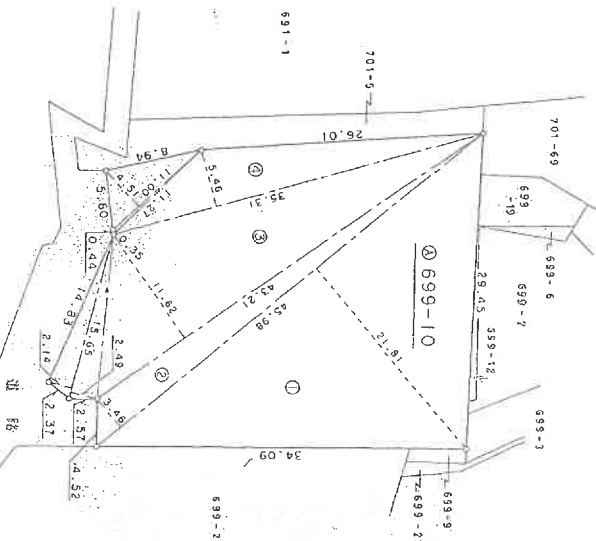
地 積 測 量 図

地 番 699-10

土地の所在 横浜市磯子区滝頭1丁目



求 積 表			
地 番	底 辺	高 さ	倍 面 積
1	45.98	X 21.81	= 1002.8238
2	45.98	X 3.46	= 159.0908
3	43.21	X 11.62	= 502.1092
4	35.31	X 5.46	= 192.7926
5	11.27	X 0.35	= 3.9445
6	11.00	X 4.51	= 49.6100
7	15.65	X 2.49	= 38.9685
8	15.65	X 2.14	= 33.4910
合 計			1982.0214
面 積			991.41070
地 積			991.41 m ²



境界線の種類	
①	石 杭
②	コンクリート杭
③	木 杭
④	...

全点

申請人

縮尺 1/500

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

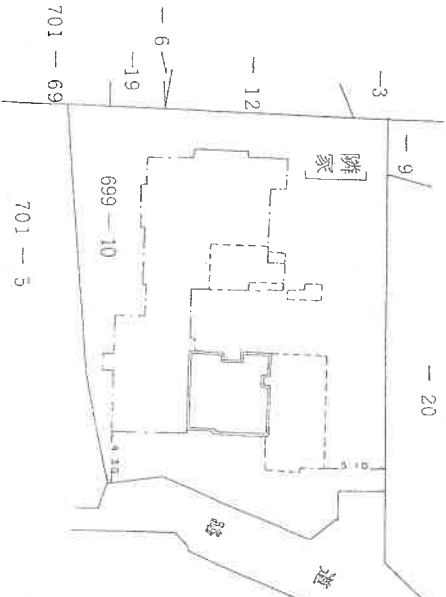
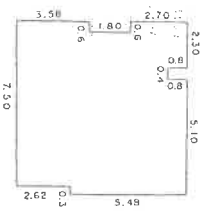
令和7年4月2日
横濱地方法務局金沢出張所
登記官

163462

各階平面図

家屋番号	699-10-501
建築物の所在	横浜市長子区滝頭1丁目6-9-9番地1-0

建築物各階平面図



は写真撮影位置・方向

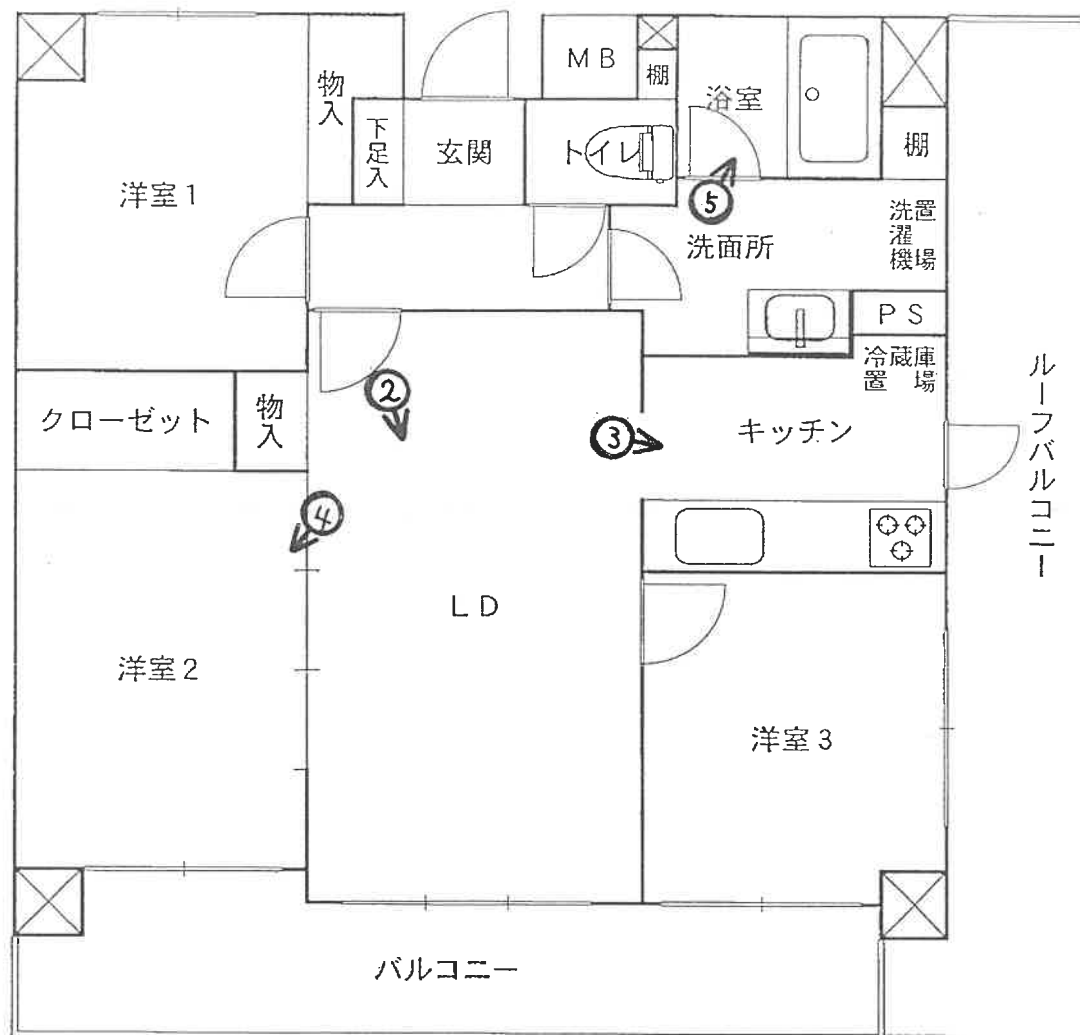
建築物の存する部分五階
建物番号：501

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



◀○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



⑤



令和 7 年（ケ）第 131 号
令和 7 年 6 月 28 日 現地調査
令和 7 年 7 月 15 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 10,050,000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： 滝頭 1 丁目 6 番 9 - 501 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 横浜市磯子区滝頭一丁目699番地10

建物の名称 磯子北パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 滝頭一丁目699番10の501

建物の名称 501号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 60.99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 横浜市磯子区滝頭一丁目699番10

地 目 宅地

地 積 991.41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 16万4914分の6483



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根岸線「根岸」駅の北西方約2.4 km (道路距離)、 「岡村町」バス停より徒歩約6分。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	起伏ある丘陵地に中小規模の一般住宅と共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4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	991.41㎡ ほぼ台形地 間口：約26m、奥行：約34～39m 北方・東方への下り傾斜地を造成した土地。 南東側市道より5～6m程度高く、北東端部に 進入階段が設置されている。
接面道路の状況	南東側の約26mが幅員5m前後の舗装市道（建築基準法第42条1項道路）に上記の高低差で接面する。	
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	16万4914分の6483
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	磯子北パーク・ホームズ	
建物の用途	住宅（総戸数24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2年8月27日（登記記載） 約35年 約15年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建、延べ1,705.38 m ²	
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 （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、タイル貼 （天井）リシン吹付	
設備	エレベーター1基、自転車置場、ゴミ置場、集合郵便受、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「磯子北パーク・ホームズ管理組合」 委託 三井不動産レジデンシャルサービス(株) 巡回管理
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	5 階 (5 0 1 号室) ・角部屋 主要開口部の方位：東向き、北向き	
床	面	積	6 0 . 9 9 m ² (登記面積)
間	取	り	3 L D K (附属資料「間取図」のとおり)
バルコニー等	バルコニー … 約 10 m ² 、ルーフバルコニー … 約 24 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、クッションシート 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	概ね普通程度。汚損・破損等は特に見られないが、現入居者が洗面化粧台下の床面を補修している。		
管 理 費 等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和 7 年 5 月 31 日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	15, 900 円	0 円
	修繕積立金	20, 810 円	0 円
	そ の 他	0 円	0 円
	備 考	なし	

専有部分の 利用状況等	令和7年6月28日 内部立入調査 転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：目的物件の所有者 賃借人：(株)エルヴァス 占有開始時期：令和2年6月1日 当初契約：令和2年6月1日～令和4年5月31日の2年間 現契約：令和4年6月1日から期間の定めなし 月額賃料：124,000円（管理費込） 敷金・保証金：なし 特約等：転貸可 転賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃貸人：当初、(株)エルヴァス、その後、(株)グラサ 経緯等については「現況調査報告書」を参照 賃借人：A 占有開始時期：令和5年5月19日 当初契約：令和5年5月19日～令和7年5月18日の2年間 現契約：令和7年5月19日～令和9年5月18日の2年間 月額賃料：95,000円 管理費：月額8,000円 敷金・保証金：なし
特記事項	「現況調査報告書」に記載のとおり、洋室1は、エアコンの設置が困難であり、物入にも構造的な欠陥がある。

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)
300,000	× 60.99	÷ 0.89	× 0.24	= 4,930,000

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 35 年、経済的残存耐用年数 15 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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 15 年}}{(\text{経過年数 35 年} + \text{経済的残存耐用年数 15 年})} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.24\end{aligned}$$

(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)
151,000	×0.85	=128,000	×991.41	×1.0	$\times \frac{6,483}{164,914}$	= 4,990,000

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 横浜磯子－18

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 172,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{115} & = & 151,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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あり補正の必要はない。

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

個別格差：形状と地勢が劣り、上記のとおり判定した。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率を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）
(4,930,000	+ 4,990,000)	× 1.08	= 10,710,000

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：1.02 （6階建の5階）

位置別補正：1.04 （東向き・北向き、角部屋）

その他補正：1.02 （ルーフバルコニー付）

相乗積 $1.02 \times 1.04 \times 1.02 = 1.08$

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）
230,000	× 1.08	× 1.0	× 60.99	= 15,150,000

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 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
829,159 (11.9%)	649,880	8.2 %	= 7,687,605 = 7,690,000	0.8005	6,155,845 (88.1%)	= 6,990,000 (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。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通り求めた。

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	10,710,000	× 1.0	= 10,710,000
比準価格	15,150,000	× 1.0	= 15,150,000
収益価格			6,990,000
調整後の価格			12,560,000

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)
12,560,000	× 1.0	× 0.8	× 1.0	－ 0	= 10,050,000

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. 地価公示価格：横浜磯子－18

所 在：横浜市磯子区滝頭1丁目646番33外 「滝頭1－8－7」
価 格：172,000円/m²
位 置：JR根岸線「根岸」駅約2.1km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：181m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側6.5m市道
用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）、
準防火地域
地 域 の 概 要：中規模一般住宅やアパートが混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 4,681,926円
符号1（土地） 87,959,878円
（敷地権割合 16万4914分の6483）

第7 附属資料の表示

位置図

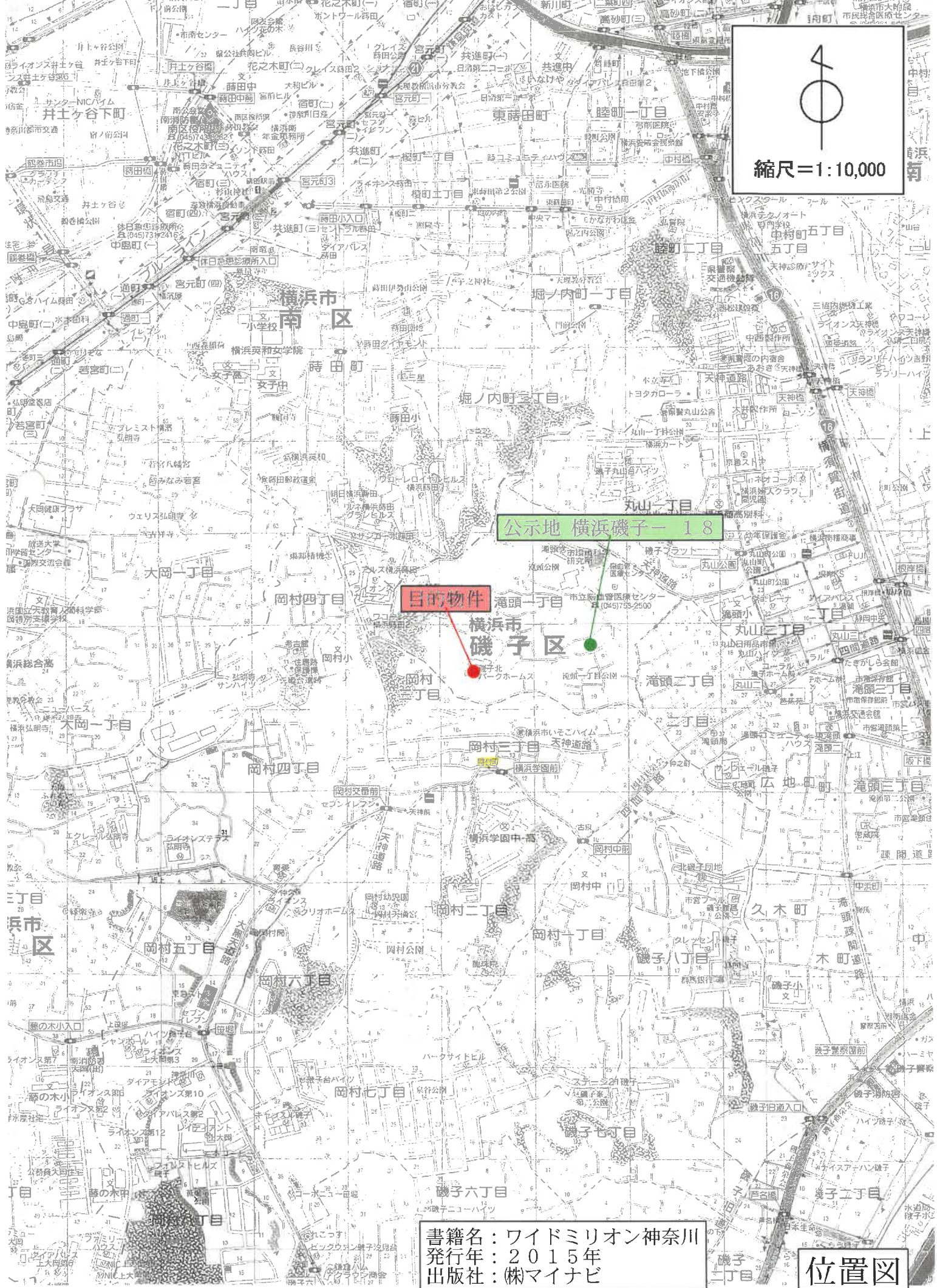
公図写（目的物件をA4判へ抜粋）

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



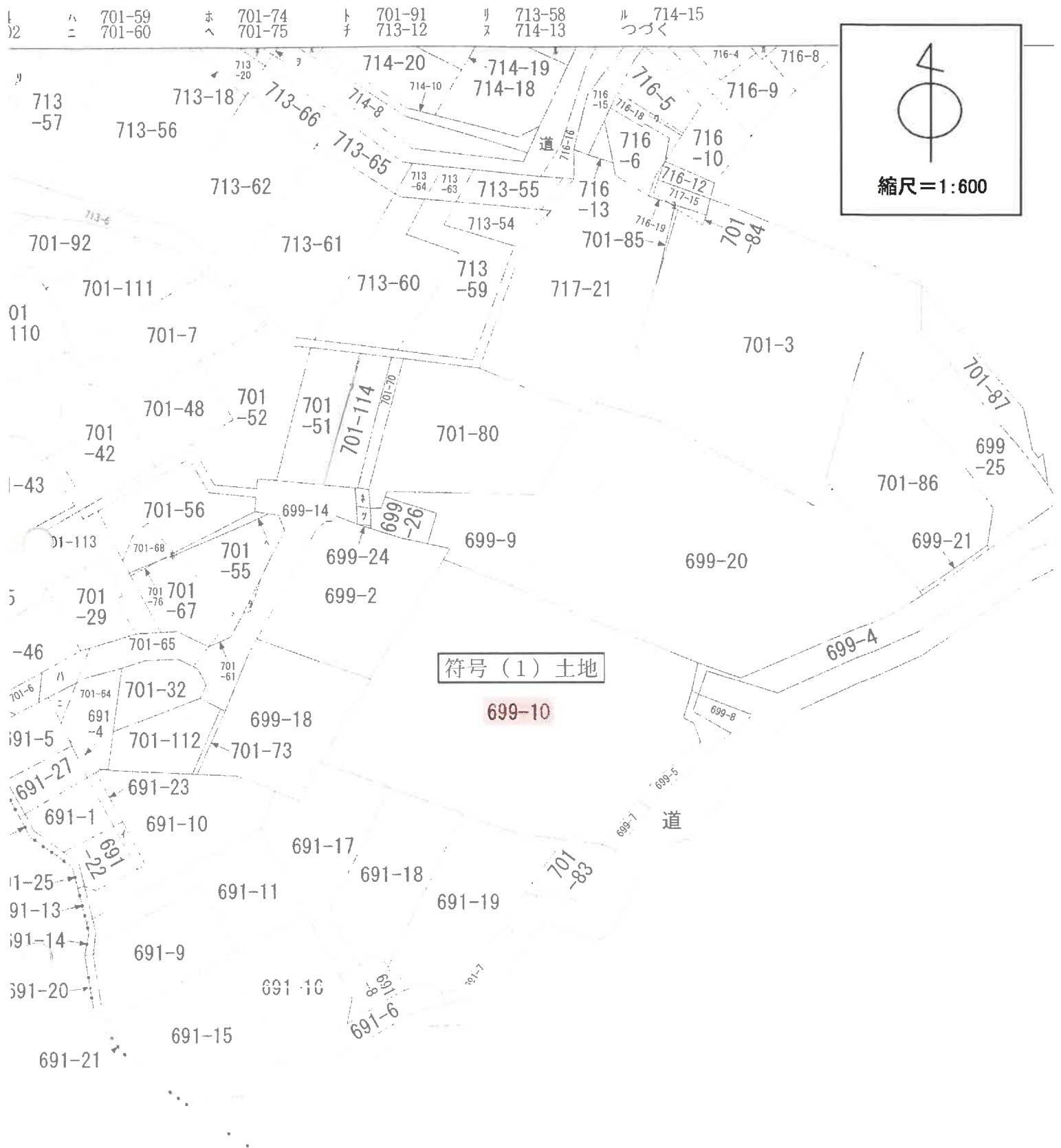
縮尺=1:10,000

目的物件

公示地 横浜磯子18

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



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
公図写
城
景

056589

前 699-10 移・新同

地 番 699-10

地 積 測 量 図

符号 (1) 土地

土地の所在

横浜市磯子区滝頭 1 丁目

求 積 表

地 符	④ 底 辺	高 さ	倍 面 積
1	45.98	X 21.81	= 1002.8238
2	45.98	X 3.46	= 159.0908
3	43.21	X 11.62	= 502.1002
4	35.31	X 5.46	= 192.7926
5	11.27	X 0.35	= 3.9445
6	11.00	X 4.51	= 49.6100
7	15.65	X 2.49	= 38.9685
8	15.65	X 2.14	= 33.4910
合 計			1982.8214
面 積			991.41078
地 積			991.41 m ²

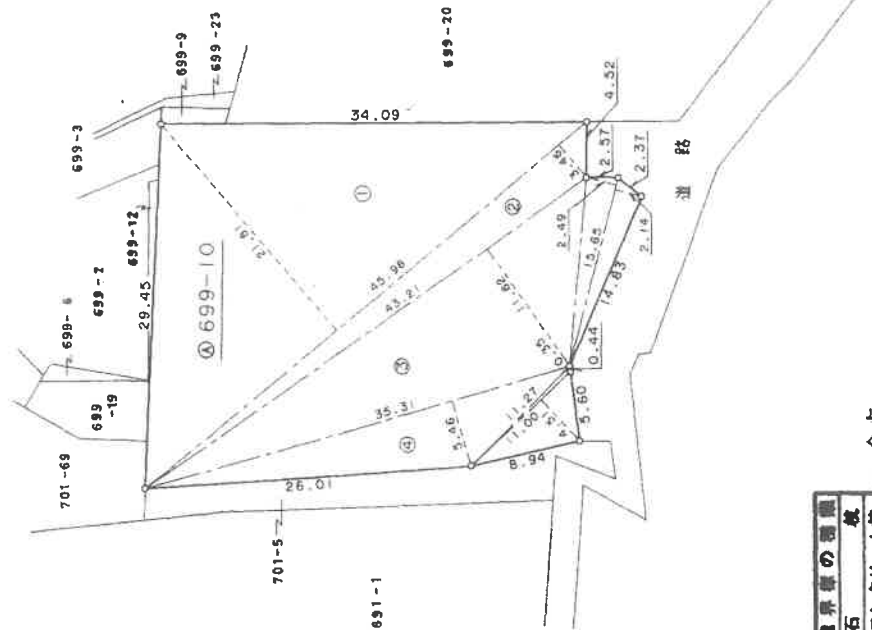
(日 開 連 9)

B 4 を A 4 (81%) に縮小

作 製 者

申 請 人

境界線の種類	
①	石 垣
②	コンクリート杭
③	金 網
④	 全点

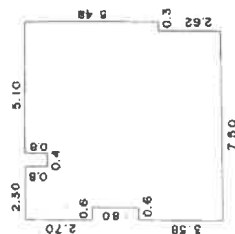
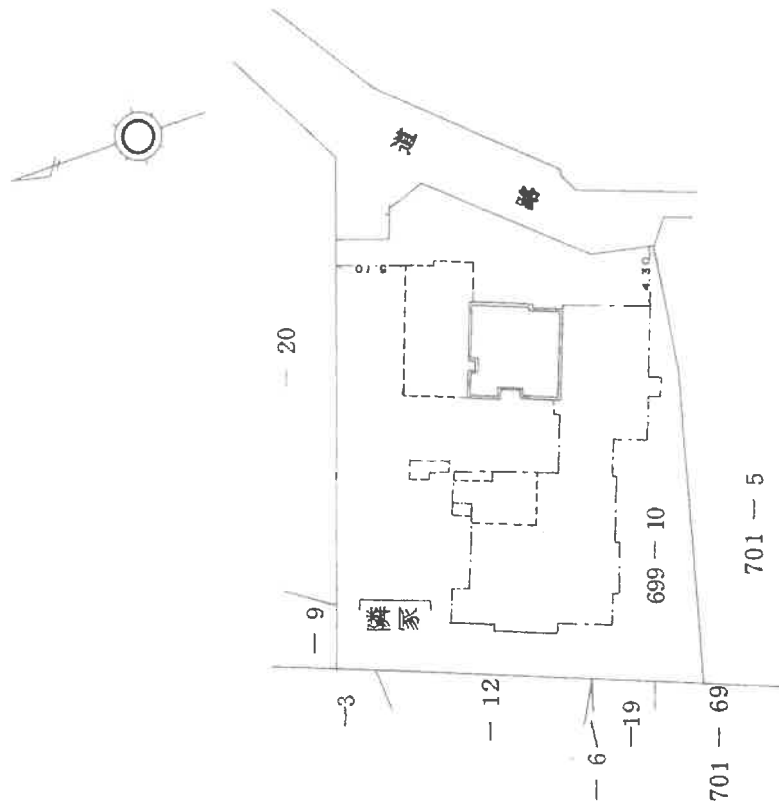


縮尺 1/500

(日 加 納)

2 10 31

横浜市磯子区滝頭1丁目699番地10


$$\begin{array}{r} 5.48 \times 0.30 = 1.644 \\ 7.50 \times 8.10 = 60.750 \\ \hline 62.394 \end{array}$$
$$\begin{array}{r} 0.40 \times 0.80 = 0.3200 \\ 1.80 \times 0.60 = 1.0800 \\ \hline 1.4000 \end{array}$$
$$62.394 - 1.40 = 60.9940$$


建物の存する部分五階

建物番号: 501

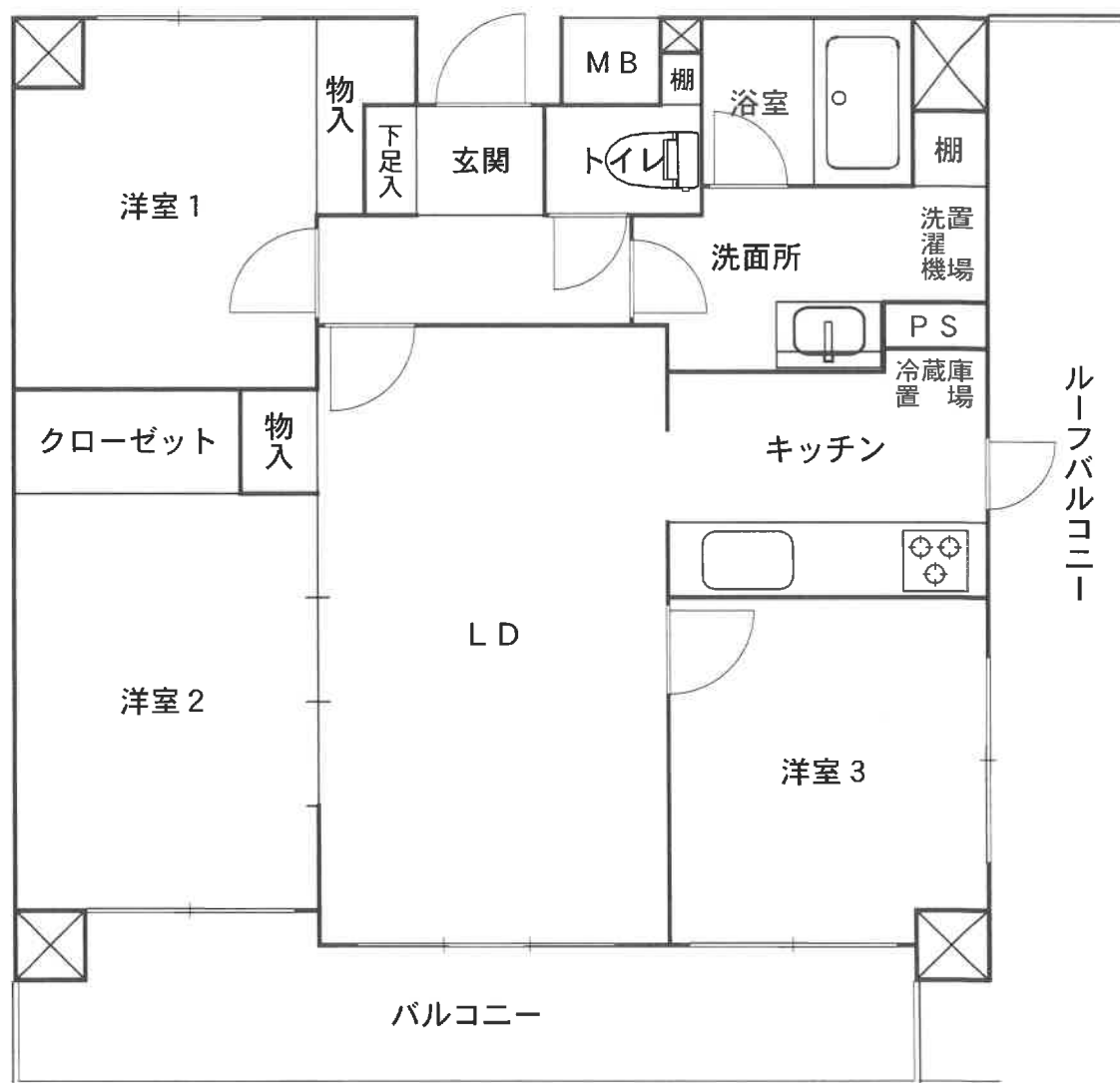
B4をA4 (81%) に縮小

縮尺 $\frac{1}{250}$

申隨人

縮尺 $\frac{1}{500}$

作者



間取図