

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月20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 8年 9月24日から 令和 8年 9月30日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年10月 6日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年10月19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 8年10月13日 午前10時00分から 令和 8年10月13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8年 8月20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	4,350,000 3,480,000		870,000	26,144	5,602
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区長者町九丁目149番地4、149番地5、
149番地6

建物の名称 ダイアパレス伊勢佐木町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長者町149番4の14

建物の名称 204

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 21.02平方メートル

(現況)

種 類 居宅

(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 横浜市中区長者町九丁目149番4

地 目 宅地

地 積 366.41平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市中区長者町九丁目149番5

地 目 宅地

地 積 73.98平方メートル

土地の符号 3



物 件 目 録

所在及び地番 横浜市中区長者町九丁目149番6

地 目 宅地

地 積 48.46平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の149

共有者 A 持分8分の2

共有者 B 持分8分の2

共有者 C 持分8分の2

共有者 D 持分8分の2



物 件 明 細 書

令和 8年 6月11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 E

期 限 令和9年2月26日まで

賃 料 月額53,000円(別途管理費月額3,000円)

賃料前払 なし

敷 金 53,000円

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。

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

【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 横浜市中区長者町九丁目149番地4、149番地5、
149番地6

建物の名称 ダイアパレス伊勢佐木町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長者町149番4の14

建物の名称 204

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 21.02平方メートル

(現況)

種 類 居宅

(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 横浜市中区長者町九丁目149番4

地 目 宅地

地 積 366.41平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市中区長者町九丁目149番5

地 目 宅地

地 積 73.98平方メートル

土地の符号 3



物 件 目 録

所在及び地番 横浜市中区長者町九丁目149番6

地 目 宅地

地 積 48.46平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の149

共有者 A 持分8分の2

共有者 B 持分8分の2

共有者 C 持分8分の2

共有者 D 持分8分の2



令和 7年(ヌ)第 227号
令和 8年 2月19日受理
令和 8年 3月19日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小 野 将太郎

(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 横浜市中区長者町九丁目149番地4、149番地5、
149番地6

建物の名称 ダイアパレス伊勢佐木町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長者町149番4の14

建物の名称 204

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 21.02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 横浜市中区長者町九丁目149番4

地 目 宅地

地 積 366.41平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市中区長者町九丁目149番5

地 目 宅地

地 積 73.98平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市中区長者町九丁目149番6

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 48.46 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 149

共有者 A 持分 8 分の 2

共有者 B 持分 8 分の 2

共有者 C 持分 8 分の 2

共有者 D 持分 8 分の 2

(区分所有建物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異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種 類 : 居宅 ☐ 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	☒ 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 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管 理 費 等 照 会 先	弁護士法人マンションパートナーズ 電話 ()		
そ の 他 の 事 項			
敷 地 権		符号 1 乃至 3	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号 1 乃至 3) ☐ 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 乃至 3) ☐ 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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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

横浜地方裁判所 令和 7 年 (ヌ) 第 2 2 7 号

担当執行官 小野 将太郎

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 8 年 3 月 12 日現在

☒ 管理費	月額	8,920	円	☐ 滞納額	526,280	円	
☒ 修繕積立金	月額	3,700	円	☐ 滞納額	218,300	円	
☐	月額		円	☐ 滞納額		円	
☐	月額		円	☐ 滞納額		円	
☒ 損害金	年	1%	%	☐ 金額	252,240	円	合計
☐ 滞納期間	平成・令和	2 年 5 月分	～平成・令和	8 年 3 月分			996,820

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。なし

☐	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（写し）を提出する。

☒管理規約 ☐議事録 ☐

(回答者) 住所・所在地

東京都新宿区新宿1-34-15
新宿エステートビル4階B
会社名 船越士法人マンションパートナーズ

(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 ■E	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■E (占有者) ☐ ()) の陳述／■提示文書(賃貸借契約書等)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年 2月27日	
最初の契約等	契約日	平成27年 2月27日	
	期間	平成27年 2月27日から ■平成29年 2月26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 7年 2月27日から ■令和 9年 2月26日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■債務者 (共有者) (D) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 (E) ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金53,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		ない ■ある (■敷金 53,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		別途管理費月額3,000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	

(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
■ E (占有者)	1 本件建物は、私が平成27年2月から賃借し、居宅として使用しています。賃貸借契約に係る「賃貸借契約書」及び「賃貸借（更新）契約覚書」の書面を提示します。なお、「賃貸借契約書」の入居者欄に、私の名前であるEとFが連記されていますが、Fというのは私の通称のことです。よって私（E）とFは同一人物です。 2 当該賃貸借契約の平成31年2月27日から令和3年2月26日までの契約期間までは、賃借人側と私で更新契約を交わしていましたが、それ以降は賃借人側から更新について何ら申し出はなく、過去と同一の契約条件で自動で更新されて現在に至ります。 3 本件建物の使用状況や不具合については、下記のとおりです。 (1) 平成27年2月から賃借を開始して数か月したころに、天井から水漏れが生じたことがありました。上階からの水漏れが原因だったようですが、修繕してもらったため、現在水漏れは特にありません。 (2) 本件建物の室内で私は喫煙します。 (3) 近隣とのトラブルや騒音の問題等は起きていません。 (4) 給湯器の操作パネルの表示が作動時に点滅することがあります。説明書等がなく、点滅の原因はわかりませんが、給湯自体は問題なくできています。

(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 受命物件の状況は、間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 受命物件は、関係人の陳述、提示された資料及び室内の状況等から、「占有者及び占有権原」記載のとおり、Eが賃借権に基づいて占有しているものと認めた。
- 3 受命物件の登記上の種類は事務所であったものの、調査の結果、受命物件は居宅の用途として賃貸されていること、Eが長らく居宅の用途として使用していることを鑑みて、現況としては居宅であると認めた。
- 4 受命物件は全体的にかなりの劣化、損傷及び汚損が認められる。特に壁には煙草による黄ばみが多く見受けられ、強い煙草の臭いも感じられた。
- 5 「占有者及び占有権原」記載の契約関係については、Eの陳述及び提示文書のみによるものである。なお、債務者ら（共有者ら）あてに照会書を送付しても回答はなかった。
- 6 評価人の調査によれば、本マンションの敷地の南東側及び北西側に接する道路は市道（建築基準法第42条第1項該当道路）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

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年3月2日（月） 10:27 — 10:59	目的物件所在地	不在，照会書投函，外観調査，写真撮影
令和8年3月6日（金）	執行官室	申立債権者代理人法律事務所へ照会書ファックス （3月12日回答書受領）
令和8年3月9日（月）	執行官室（郵送）	債務者らへ照会書郵送（回答なし）
令和8年3月10日（火） 10:41 — 11:20	目的物件所在地	Eと面談，立入調査（評価人同行）
令和8年3月10日（火） 14:36 — 14:46	横浜地方法務局	共用部分建物登記事項証明書交付請求（該当なし）
令和8年3月13日（金） 9:00 — 9:20	横浜市中区役所	Eの住民票受領

(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、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

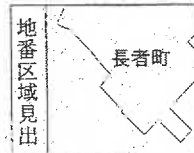
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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版をA4版
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	横浜市中区長者町九丁目				地番	149番4			
出力尺	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。

令和7年12月17日
横浜地方務局

地図整理番号：M55690
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和36年12月15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12月17日 横浜地方方法務局

登記官

地図整理番号：M55689

418062

平面図

平面図



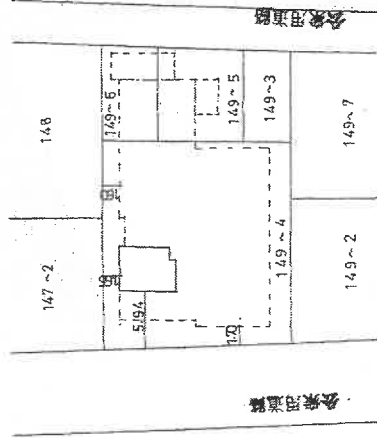
求積表

5.41 X 2.86 = 15.4726
4.79 X 1.16 = 5.5564
21.0290

床面積 21.02 M²

←○は写真撮影位置・方向

建物の存する部分の階
建物番号 204



本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

1/500

縮尺

申請人

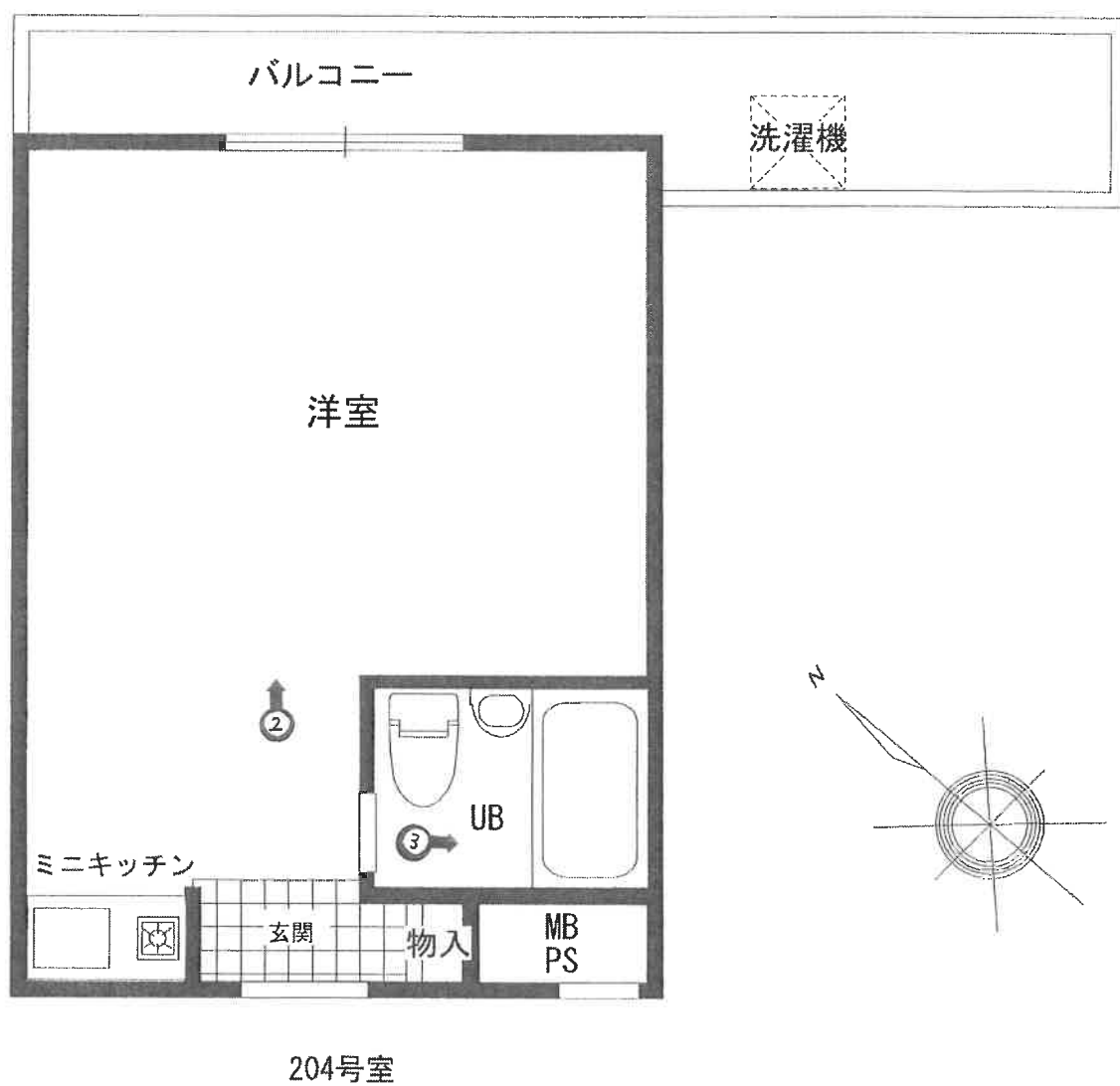
1/500

縮尺

作成者

間 取 図

令和7年(ヌ)第227号



←○は写真撮影位置・方向

①物件 1 を含む建物の外観



②



③





令和7年(ヌ)第227号
令和8年3月10日 現地調査
令和8年4月3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 4, 3 5 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	種類：居宅
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 横浜市中区長者町九丁目 1 4 9 番地 4、1 4 9 番地 5、
1 4 9 番地 6

建物の名称 ダイアパレス伊勢佐木町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 長者町 1 4 9 番 4 の 1 4

建物の名称 2 0 4

種 類 事務所

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 2 1 . 0 2 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 横浜市中区長者町九丁目 1 4 9 番 4

地 目 宅地

地 積 3 6 6 . 4 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市中区長者町九丁目 1 4 9 番 5

地 目 宅地

地 積 7 3 . 9 8 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市中区長者町九丁目 1 4 9 番 6

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 48.46 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 149

共有者 A 持分 8 分の 2

共有者 B 持分 8 分の 2

共有者 C 持分 8 分の 2

共有者 D 持分 8 分の 2

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乃至3の土地）

位 置 ・ 交 通	京急本線「日ノ出町」駅の南東方約350m（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション、駐車場等が混在する商業地域。	
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	488.85㎡（符号1乃至3の合計地積） やや不整形 間口約14m、奥行約30m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	南東側幅員約4m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約14m接面し、北西側幅員約8m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約18m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	1万分の149
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。 ・ エントランスは南東側市道沿いにある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス伊勢佐木町	
建物の用途	住宅（総戸数54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56年6月15日（登記記載） 約45年 残価率10%と査定
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建、延1879.31㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル その他：特になし	
設 備	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、共同視聴用アンテナ等	
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 株式会社ジャストアメニティ 日勤管理
管理の状況	普通	
特記事項	・オートロック設備はない。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建		
位	置	2階（204号室）・中間住戸 主要開口部の方位：北東向き		
床	面	積	21.02㎡（登記面積）	
間	取	り	ワンルーム	
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 フローリング等 ビニールクロス等 ミニキッチン、3点ユニットバス、物入等 特になし	
保守管理の状態		やや劣る		
管　理　費　等		管理組合の代理人弁護士の回答によれば下記のとおり。 令和8年3月12日現在		
			月　額	滞　納　額
		管　理　費	8,920　円	526,280　円
		修繕積立金	3,700　円	218,300　円
		備　考	上記のほか損害金年率　14％、遅延損害金 252,240　円がある。	
専　有　部　分　の 利　用　状　況　等		令和8年3月10日：内部立入調査時点において賃借人E が居住、占有している。賃貸借の概要は次のとおり。 賃貸人：D 賃借人：E 当初契約：平成27年2月27日から平成29年2月26日まで2年間 月額家賃：53,000円 敷　金：53,000円 特約・その他：別途管理費として月額3,000円がある。 令和3年2月26日までの更新契約は交わして いたが、その後、更新契約の案内は来なくなり、 契約は自動更新されている。		

特 記 事 項	・登記上の種類は事務所であるが、現況は居宅である。 ・Eは、賃貸借開始の数か月後に、上階からの水漏れがあったが、修繕済みであることを述べている。 ・壁紙に煙草による黄ばみが多く、煙草の臭いがする。室内の汚れ等が認められる。 ・室内でペットの飼育は、していないと陳述している。
---------	--

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

目的建物は建築後約 45 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（消費税を考慮して 1 m²当 340,000 円と査定）の 10 %をもって建物自体の価格とした。

再調達原価 (円/m ²)	専有面積 (m ²)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
340,000	×21.02	÷0.74	×0.10	= 970,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

(2) 敷地権価格（符号 1 乃至 3 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)
475,000	× 1.02	485,000	× 488.85	× 1.00	× $\frac{149}{10000}$	= 3,530,000

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 横浜中 5－1 5

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 507,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 475,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和 8 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：形状等で劣り、二方路等で優り、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 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）
（ 970,000	+ 3,530,000 ）	× 0.98	= 4,410,000

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(2階)

位置別補正：1.00(中間住戸)

その他補正：1.00

相 乗 積 $0.98 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98$

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)
373,000	× 0.98	× 0.90	× 21.02	= 6,920,000

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

収益価格は、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求めた。

総収益（円）	総費用	純収益	還元利回り	収益価格（円）
618,000	$\times (1 - 0.445)$	$= 343,000$	$\div 7.7\%$	$= 4,450,000$

総収益：現在収受している月額支払い賃料等を基に総収益を求めた。

総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を総収益に対する経費比率により求めた。

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、建物償却率、目的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。

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	4,410,000	× 1.00	= 4,410,000
比準価格	6,920,000	× 1.00	= 6,920,000
収益価格	4,450,000		
調整後の価格			5,680,000

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）
5,680,000	× 1.00	× 0.80	× 0.97	- 53,000	= 4,350,000

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：滞納管理費等の控除割合は、本件請求債権が滞納管理費等であることを考慮し、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎として3%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：引受けとなる賃借権の敷金を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示地：横浜中5－15

所 在：横浜市中区若葉町2丁目30番

価 格：507,000円/㎡

位 置：京急本線「日ノ出町」駅約500m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：120㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北西11m市道

用 途 指 定 等：商業地域(建蔽率80%，容積率500%)、防火地域

地 域 の 概 要：中低層飲食店舗、事務所が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 1,867,479円

符号1（土地） 83,253,115円

符号2（土地） 16,809,217円

符号3（土地） 11,010,741円

（符号1乃至3敷地権割合1万分の149）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

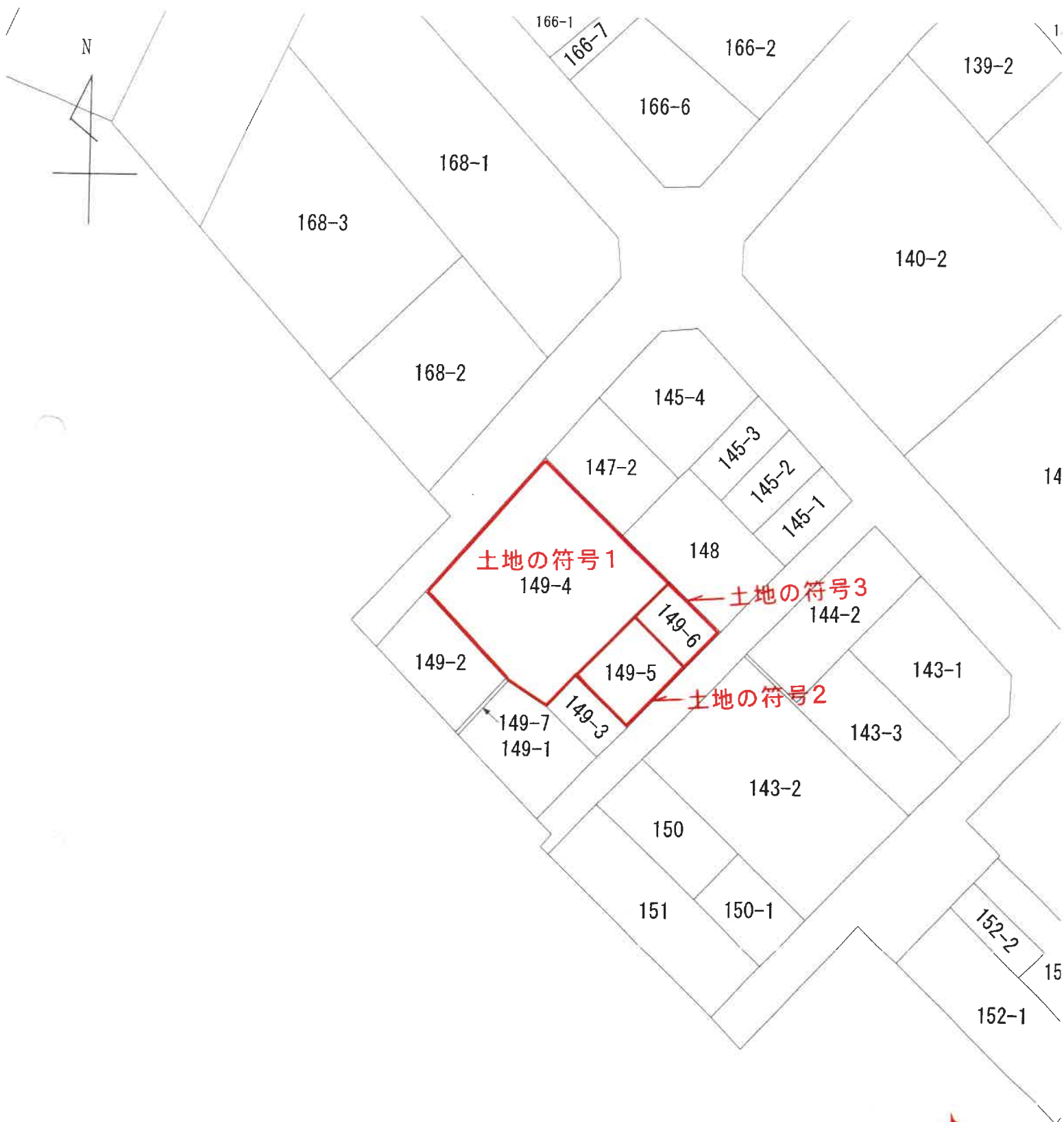
建物図面写・各階平面図

建物間取図

以 上

位置図





S=1/600

建物間取図

