

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 22 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 11 月 24 日から 令和 8 年 12 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 8 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 12 月 21 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 12 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 12 月 14 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 10 月 22 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	12,810,000 10,248,000		2,562,000	46,369	9,935



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市保土ヶ谷区保土ヶ谷町一丁目37番地1

建物の名称 レグラス横濱保土ヶ谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 保土ヶ谷町37番1の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 18.90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 横浜市保土ヶ谷区保土ヶ谷町一丁目37番1

地 目 宅地

地 積 276.19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 79800分の2100



物件明細書

令和 8 年 8 月 12 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

範圍 全部

賃借人 株式会社TOKIO

期 限 令和9年2月28日まで

賃料 月額76,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特約 轉貸可

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

- 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 横浜市保土ヶ谷区保土ヶ谷町一丁目 37 番地 1

建物の名称 レグラス横濱保土ヶ谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 保土ヶ谷町 37 番 1 の 302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 18.90 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 横浜市保土ヶ谷区保土ヶ谷町一丁目 37 番 1

地 目 宅地

地 積 276.19 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 79800 分の 2100



令和8年(ケ)第148号
令和8年6月12日受理
令和8年7月15日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 宮 脇 元 彦

(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 横浜市保土ヶ谷区保土ヶ谷町一丁目37番地1

建物の名称 レグラス横濱保土ヶ谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 保土ヶ谷町37番1の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 18.90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 横浜市保土ヶ谷区保土ヶ谷町一丁目37番1

地 目 宅地

地 積 276.19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 79800分の2100



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： ☐ 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	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> (月額) 管理費 5,880円 修繕積立金 6,300円 円 円 円 </td> <td style="width: 50%;"> 令和8年6月26日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明 </td> </tr> </table>			(月額) 管理費 5,880円 修繕積立金 6,300円 円 円 円	令和8年6月26日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
(月額) 管理費 5,880円 修繕積立金 6,300円 円 円 円	令和8年6月26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	株式会社メイプルリビングサービス				
その他の事項	規約共用施設として管理室、ごみ置場がある。				
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 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

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 ☒ 株式会社TOKIO	
占有状況		☐ 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 (☒ 建物空室保証契約書)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成29年9月29日	
最初の契約等	契約日	平成29年9月24日	
	期間	平成29年9月29日から ☒ 令和1年9月28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8年3月1日から 令和9年2月28日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 ()	
	借主	☒ 占有者 (賃借人)	
賃料・支払時期		毎月 金76,000円 (毎月末日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	
特約等		☒ 転貸可 ☐	
その他		管理費月額20,000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
A (所有者)	1 目的物件は、株式会社高輪不動産と平成29年にサブリース契約を締結して、その後サブリース会社を変更している。最後に契約したサブリース会社は「アパートマニア株式会社」であるが、その会社との間の契約書はない。 2 私は目的物件に誰が住んでいるかは知らない。
B (転借人)	1 目的物件には、私がおうちの管理株式会社と令和元年2月に賃貸借契約を締結して、目的物件には母親のCが住んでいる。 2 賃貸人は何回か変わって、今の賃貸人は「株式会社TOKIO」で、毎月の賃料は同会社に振り込んでいる。 3 最初の契約時に契約書を作成したが、その後、契約更新や賃貸人の変更があったので、その都度、担当者に契約書の作成を依頼しているが、今だに契約書は作成されていない。契約更新はしているが、更新料の請求はされていないので、更新料は支払っていない。 4 目的物件で排水や漏水等のトラブルはない。 5 目的物件の壁に大きな穴や傷はない。 6 近隣の住民との間でトラブルはない。

執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 目的物件の占有及び占有状況等は、所有者の書面回答、関係人の陳述及び立入調査の結果等により、次の事由が認められことから、3枚目記載のとおりと認めた。
 - (1) 所有者は、平成29年9月24日に「株式会社高輪不動産」と建物空室保証契約を締結し、その後にサブリース会社を「おうちの管理株式会社」、「アパートマニア株式会社」と順次変更している旨回答している。
 - (2) 法務局での調査によると、「アパートマニア株式会社」は「株式会社TOKIO」に商号変更されている。
 - (3) 当職において、Bから聴き取った「株式会社TOKIO」及び同会社の担当者の連絡先にそれぞれ連絡をしたが、どちらも繋がることはなかった。
- 3 目的物件の使用状況について
 - (1) 目的物件に排水・漏水等のトラブルはみられない。
 - (2) 目的物件に壁に大きな穴やひび等の損傷はみらない。
 - (3) ペットの飼育はない。
- 4 接道について
本敷地は南西側で幅員約18mの建築基準法42条1項の国道に、南東側で幅員約4mの同法同条2項の私道にそれぞれ接道している。

(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8年6月17日（水） 9：40 — 10：00	目的物件所在地	外観調査、写真撮影、通知書投函
令和8年6月17日（水） 11：20 — 11：50	横浜地方法務局神奈川出張所	接道関係、近隣土地及び規約共用施設全部事項証明書交付申請・同交付
令和8年6月17日（水） 14:40 — 14：50	電話照会	Cから聴取（手続説明・占有状況・内部調査期日打合せ）
令和8年6月18日（木） ： — ：	書面照会（ファックシミリ）	管理会社に管理等滞納状況調査
令和8年6月19日（金） ： — ：	書面照会（郵送）	Aに占有状況についての照会（6月26日回答）
令和8年6月25日（木） 13:15 — 13:25	電話照会	Aに占有状況について聴取（現在のサブリース会社との間に契約書はない旨・最初の契約書等写し送付依頼）
令和8年7月8日（水） 9：45 — 10：20	目的物件所在地	B及びCと面談、賃貸借契約の確認、内部調査、内部写真撮影、評価人同行
令和8年7月8日（水） ： — ：	電話照会	賃借人（株）T O K I O及び同社担当者に架電（会社は呼鈴も鳴らず、担当者の番号は現在使われていない旨のアナウンス）
令和8年7月14日（火） 8：40 — 9：00	横浜地方法務局	賃借人会社全部事項証明書交付申請・同交付

(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。

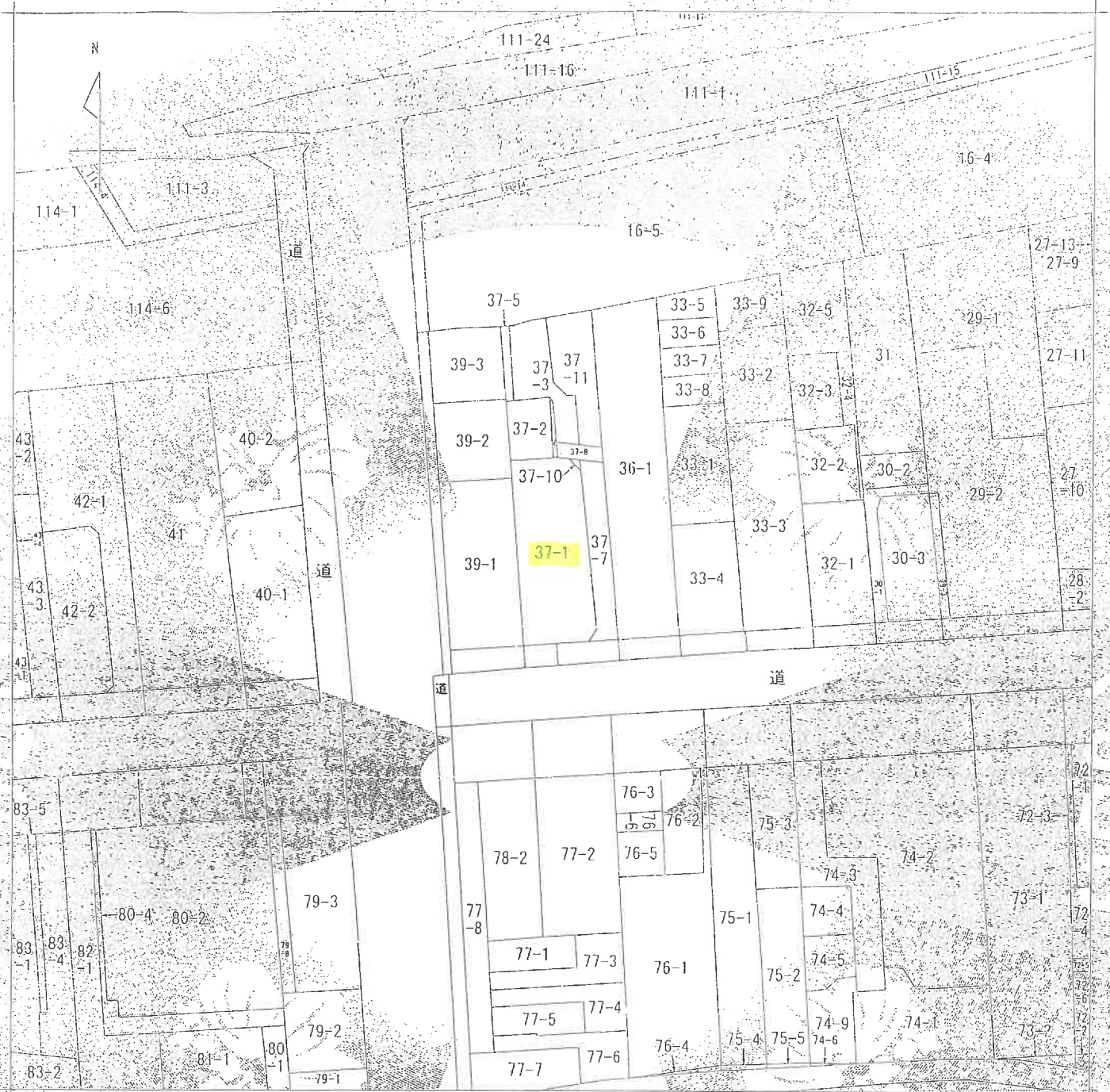
□ 令和 年 月 日

□ 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。

(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照略を記載した図面です。

地籍区域見出し
宗地番号
面番

請求部	所在	横浜市保土ヶ谷区保土ヶ谷町一丁目			地番	37番1		
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		
作成年月日				備付年月日 (原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図		

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。

(横浜地方法務局神奈川出張所管轄)

令和8年4月10日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M56678

登記官

(6 枚目)

登記年月日：平成27年11月24日

これは図面に記載されている内容と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8年4月10日 東京法務局神奈川出張所

地積測量図

地番 37-1-37-7

土地の所在 横浜市保土ヶ谷区保土ヶ谷町一丁目

近接水路表

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	正 距
10	474.840	516.505	-415.067672	2.001
01	472.965	517.887	-14203.568862	26.428
03	447.214	511.914	-13714.687974	2.001
02	448.184	510.211	-1086.848981	4.324
13-2	446.143	514.412	14197.771200	26.381
20	473.784	521.053	15369.600341	4.336
付面積		174.270062		
付面積		87.1350260		
地積		87.13	m ²	

37-7

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	正 距
00	474.840	516.505	-415.067672	2.001
01	472.965	517.887	-14203.568862	26.428
03	447.214	511.914	-13714.687974	2.001
02	448.184	510.211	-1086.848981	4.324
13-2	446.143	514.412	14197.771200	26.381
20	473.784	521.053	15369.600341	4.336
付面積		174.270062		
付面積		87.1350260		
地積		87.13	m ²	

境界点一覧表

測点名	Xn	Yn	境界の名称
10	474.840	516.505	国道路界
01	472.965	517.887	国道路界
03	447.214	511.914	国道路界
02	448.184	510.211	国道路界
13-2	446.143	514.412	国道路界
20	473.784	521.053	国道路界

測量年表

測量年月日	平成27年9月1日測量
-------	-------------

作成者

(平成27年9月9日作成)

申請人

縮尺 1/250

(収縮率)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

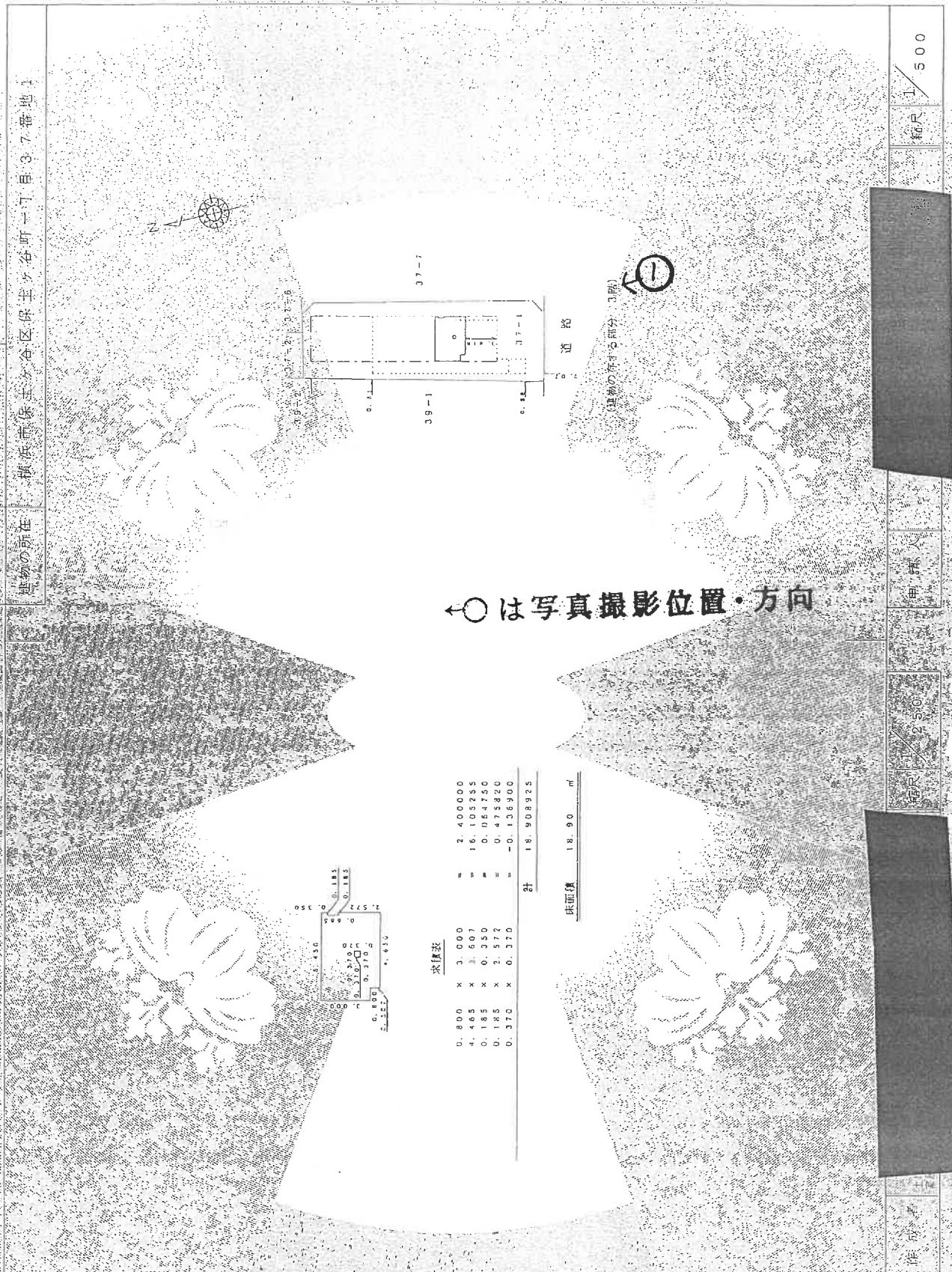
建各階平面的圖面

保土ヶ谷町
37番上の302

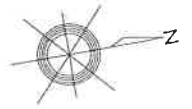
吟
風
閣
家

建物の所在
〒464-0292 愛知県豊田市長瀬町一丁目3番地1

谷強米廩



建物間取図



←○は写真撮影位置・方向

① 目的建物全景



② 洋室



③ キッチン



④ 浴室





令和 8 年 (ケ) 第 148 号
令和 8 年 7 月 8 日 現地調査
令和 8 年 7 月 24 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 12,810,000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	
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 横浜市保土ヶ谷区保土ヶ谷町一丁目 37 番地 1

建物の名称 レグラス横濱保土ヶ谷

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 保土ヶ谷町 37 番 1 の 302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 18.90 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 横浜市保土ヶ谷区保土ヶ谷町一丁目 37 番 1

地 目 宅地

地 積 276.19 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 79800 分の 2100



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	JR横須賀線「保土ヶ谷」駅の南西方約700m（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに中高層共同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	市街化区域
	用 途 地 域	近隣商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	300%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他	第6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	276.19㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行 地 勢	南西側間口約10m、奥行約29m ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約18mの舗装国道（建築基準法第42条1項）に約10m、南東側幅員約4mの舗装私道（建築基準法第42条2項）に約29m、それぞれほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	目的物件の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	79800分の2100
特 記 事 項	① 南西側国道は都市計画道路に指定されており、目的土地側に約0.8m程度拡幅予定である。 ② 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。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レグラス横濱保土ヶ谷	
建物の用途	住宅等（総戸数40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	平成29年4月5日新築（登記記載）
	経過年数	約10年
	経済的残存耐用年数	約40年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ887.60m ²	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	エレベーター、オートロック、駐輪場、集合郵便受、ごみ置場、宅配BOX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	委託
	管理会社	株式会社メイプルリビングサービス
	その他	ー
管理の状況	普通	
特記事項	特になし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	3階(302号室)：中間住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	18.90㎡（登記面積）		
間 取 り	1 R		
バルコニー等	バルコニーあり		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング等 クロス貼等 ユニットバス、トイレ、洗面台、ミニキッチン等 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8年6月26日現在		
		月額	滞納額
	管理費	5,880 円	—
	修繕積立金	6,300 円	—
	備 考	—	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年7月8日：内部立入調査 賃借人である株式会社TOKIOが転借人Bに転貸し、転借人Bが占有（居住）している。 【賃貸借契約の概要】 賃 貸 人 A 賃 借 人 株式会社TOKIO 占 有 開 始 平成29年9月29日 契 約 期 間 平成29年9月29日～令和元年9月28日の2年間 月 額 家 賃 76,000円 そ の 他 上記契約期間後、更新されている。現在の契約期間は、令和8年3月1日から令和9年2月28日迄の1年間である。敷金及び管理費等はない。 尚、当初契約時の賃借人は、株式会社高輪不		

	動産であり、その後にサブリース会社を「おうちの管理株式会社」、「アパートマニア株式会社」と変更している。執行官の調査によると、「アパートマニア株式会社」は「株式会社TOKIO」に商号変更されているとの事である。 【転貸借契約の概要】 転 貸 人 株式会社TOKIO 転 借 人 B 占 有 開 始 平成31年2月25日 契 約 期 間 平成31年2月25日～令和3年2月24日の2年間 月 額 家 賃 52,000円 そ の 他 上記月額家賃のほか、月額管理費は20,000円である。上記契約期間後、更新されている。現在の契約期間は、令和7年2月25日から令和9年2月24日迄の2年間である。敷金はない。
特 記 事 項	① 建物内外装及び諸設備については、経年等による劣化が見られた。 ② 占有者の陳述によると、水廻り設備を含む建物使用上の不具合箇所は存在しないとの事である。 ③ 諸設備の不具合有無は確認出来なかった。

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)
340,000	× 18.90	÷ 0.81	× 0.72	= 5,710,000

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10年、経済的残存耐用年数40年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 10%

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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 40 年}}{(\text{経過年数 10 年} + \text{経済的残存耐用年数 40 年})} \times (1 - 0.10) = 0.72$$

(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)
374,000	×1.00	374,000	×276.19	×1.0	× $\frac{2100}{79800}$	= 2,720,000

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 横浜保土ケ谷5-2

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 521,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{142} & = & 374,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域と比し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：接面状況、地積、都市計画道路予定地を含む等の総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：要しない。

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）
5,710,000	+ 2,720,000	× 0.98	= 8,260,000

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：1.00（3階）

位置別補正：0.98（主要開口部：南東側、中間住戸）

その他補正：1.00

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

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）
1,290,000	× 0.98	× 1.00	× 18.90	= 23,890,000

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：なし。

3 収益価格

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)
866,000	$\times (1 - 0.350)$	$= 563,000$	$\div 5.0\%$	$\times 1.0$	$= 11,260,000$

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：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、これに対象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。

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等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。目的物件は主に第三者への賃貸を目的とするワンルームマンションであり、自己居住目的としての利用は少ないものと判定し、収益性を反映した収益価格をやや重視し、比準価格を関連付け、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とおり求めた。

加重平均割合 積算価格：10 比準価格：40 収益価格：50

	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	8,260,000	× 1.00	= 8,260,000
比準価格	23,890,000	× 1.00	= 23,890,000
収益価格	11,260,000		
調整後の価格			16,010,000

占有減価修正：目的物件には最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着しているが、物件特性等を考慮して減価なしと判定した。

(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）
16,010,000	× 1.0	× 0.8	× 1.0	－ 0	= 12,810,000

市場性修正：要しない。

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 横浜保土ヶ谷 5-2

所 在：横浜市保土ヶ谷区岩間町2丁目123番1

価 格：521,000 円/㎡

位 置：JR 横須賀線「保土ヶ谷」駅約 300m

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：284 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：北西 18m 市道

用 途 指 定 等：近隣商業地域（建蔽率 80%、容積率 400%）、防火地域

地 域 の 概 要：小売店舗等が建ち並ぶ駅に近い商業地域

2 固定資産税評価額（令和 8 年度）

物件 1（建物） 3,312,243 円

符号 1（土地） 49,613,390 円（敷地権割合 79800 分の 2100）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（本図面は目的物件を A 4 判に抜粋したものである。）

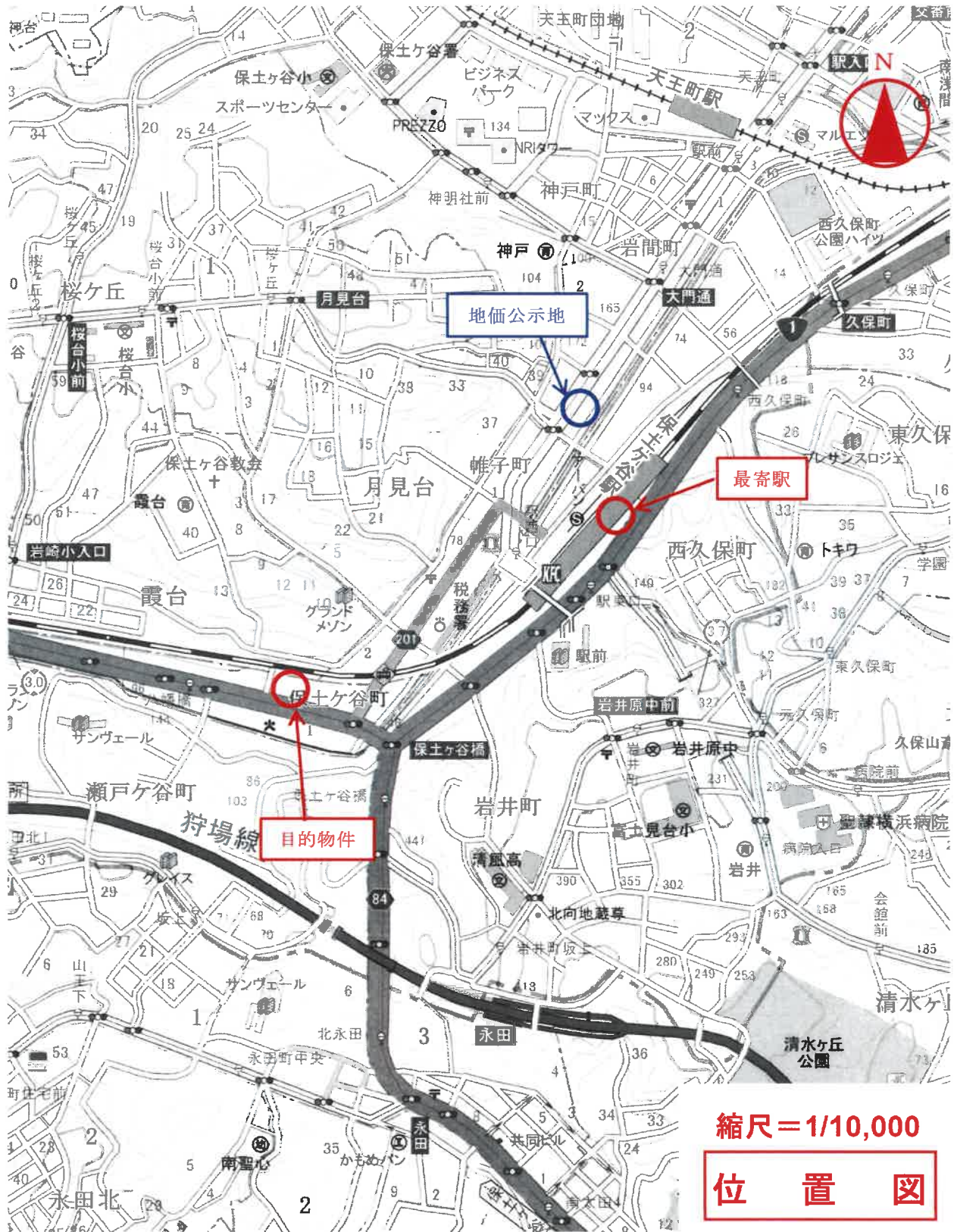
地積測量図（本図面は A 3 判から A 4 判へ縮小したものである。）

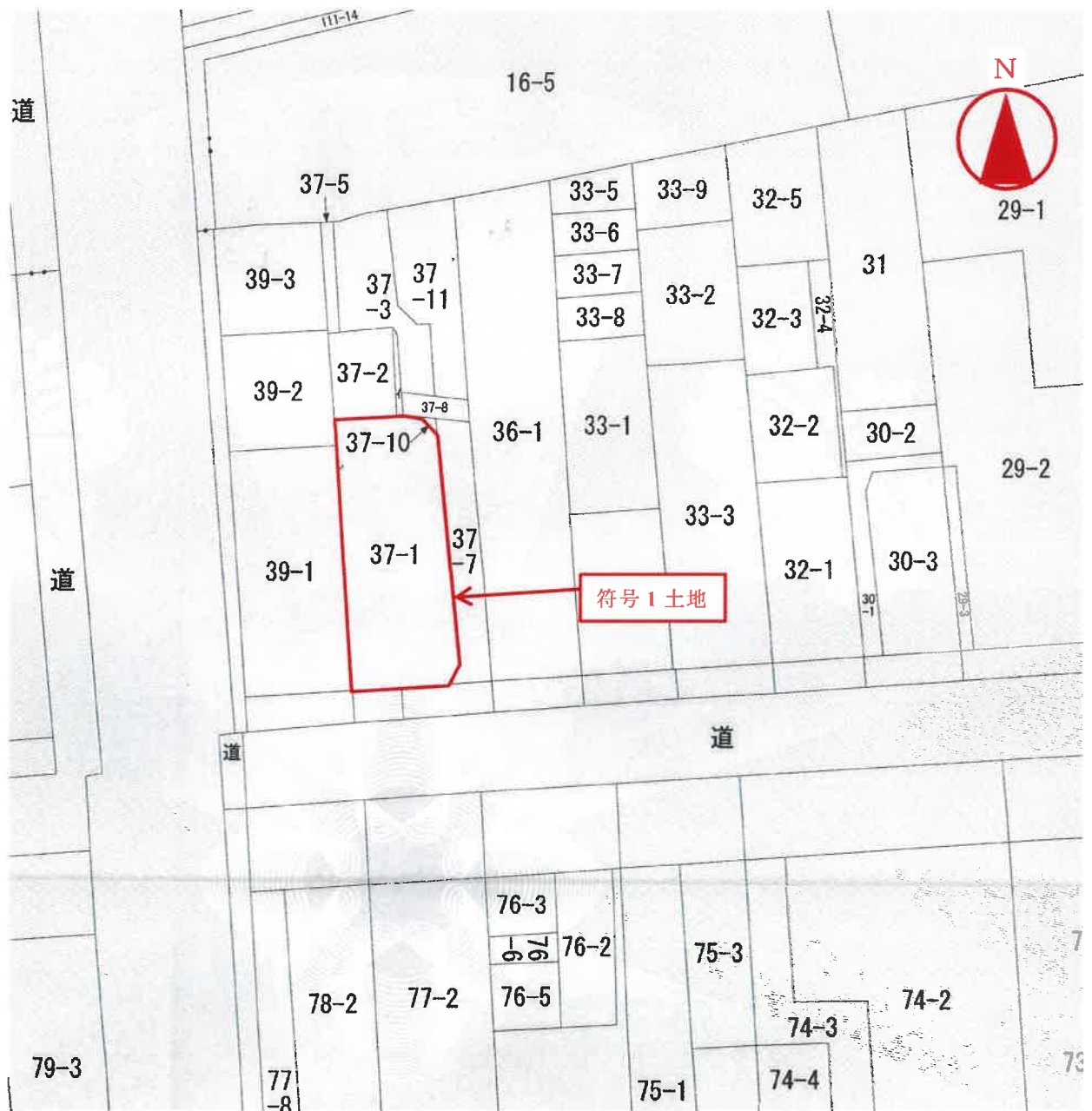
建物図面写・各階平面図（本図面は A 3 判から A 4 判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上

株式会社マッフル スーパーマッフル・デジタル（地図使用承認©マッフル第7-292号）





縮尺 = 1/600

公 図 写

(本図面は目的物件をA4版に抜粋したもの)

地積測量図

地番 37-1 37-7

土地の所在 横浜市長谷区保土ヶ谷町一丁目

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
37-1	40	476.294	508.230	124.761280	1.000
	53	476.328	508.989	-13134.120686	261.834
	23	480.509	502.559	-13557.543384	2.414
11-2	11-2	448.149	502.081	-13442.688426	1.850
	12	447.834	503.343	-992.126855	7.087
	62	446.184	510.211	-816.930620	2.001
	83	447.214	511.514	13714.887974	26.435
	81	472.989	517.887	14203.668682	2.001
	90	474.640	518.908	1095.217000	2.178
	45	475.080	514.974	851.270796	5.878
		倍面積		554.382843	
		地積		376.1914215	
		地積		376.19	㎡

符号1土地

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
37-7	60	474.640	518.908	-419.097672	2.001
	51	472.988	517.887	-14203.668682	26.435
	83	447.214	511.514	-13714.887974	2.001
	82	446.184	510.211	-1086.048981	4.324
13-2	13-2	445.143	514.412	14187.771200	26.382
	20	473.784	521.083	18389.600341	4.336
		倍面積		174.270083	
		地積		87.1360260	
		地積		87.13	㎡

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	境界の名称
10	480.803		491.180		国道境界
14	441.193		530.560		国道境界
064	424.581		521.837		国道境界
065	431.899		493.985		国道境界
066	433.156		486.794		国道境界

道路 国道1号線

地積測量図

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

測地系 任意座標系
測量年月日 平成27年9月1日測量

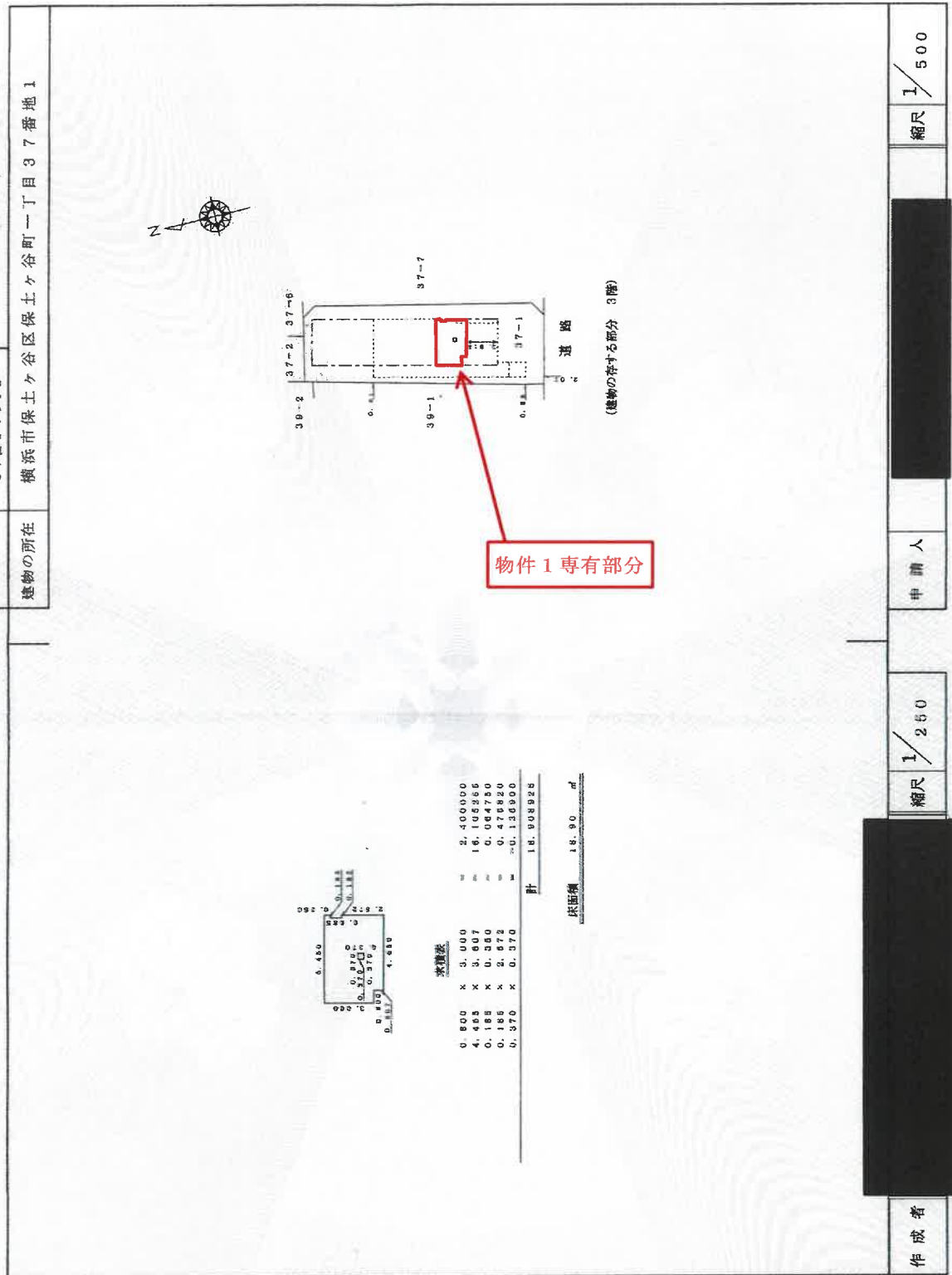
27年11月0日作成

縮尺 1/250

建物図面図

家屋番号	保土ヶ谷町 37番1の302
建物の所在	横浜市長谷区保土ヶ谷町一丁目37番地1

各階平面図



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物間取図

