

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 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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	13,890,000 11,112,000		2,778,000	67,453	14,453

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区栄町 13 番地 11

建物の名称 ルピナス横濱ポートサイド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町 13 番 11 の 203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 48.01 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 横浜市神奈川区栄町 13 番 11

地 目 宅地

地 積 450.77 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 20 万 6148 分の 5130

物 件 明 細 書

令和 8年 8月24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 株式会社エレマックス

期 限 令和9年9月14日まで

賃 料 月額11万8000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。

転借人コナミスポーツ株式会社が占有している。

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

【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 横浜市神奈川区栄町13番地11

建物の名称 ルピナス横濱ポートサイド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町13番11の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 48.01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 横浜市神奈川区栄町13番11

地 目 宅地

地 積 450.77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 20万6148分の5130

令和 8 年(ケ)第 91 号
令和 8 年 5 月 7 日受理
令和 8 年 6 月 18 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 中 嶋 耕 治

(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 横浜市神奈川区栄町 13 番地 11

建物の名称 ルビナス横濱ポートサイド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町 13 番 11 の 203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 48.01 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 横浜市神奈川区栄町 13 番 11

地 目 宅地

地 積 450.77 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 20 万 6148 分の 5130

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 種 類 : ☐ ある 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	■別紙回答書記載のとおり 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	株式会社長谷工コミュニティ		
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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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

令和8年（ケ）第91号
担当執行官 中 嶋 耕 治

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 4 月 30 日現在

☒ 管理費	月額	9790	円	☒ 滞納額	9790	円
☒ 修繕積立金	月額	14360	円	☒ 滞納額	14360	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐ 損害金	年		%	☐ 金額		円
☒ 滞納期間	令和 8 年 4 月分～			令和 8 年 4 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 <2占>)

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 ☒ 株式会社エレマックス	
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 (()) ☒ 文書 (☒ 賃貸借契約 (家賃保証契約) の地位承継に係る覚書) 等	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成27年 9月15日	
最初の契約等	契約日	平成27年 9月30日	
	期間	平成27年 9月15日から ☒ 平成29年 9月14日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 7年 9月15日から ☒ 令和 9年 9月14日まで 2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 (株式会社エレマックス) ☐ その他 ()	
賃料・支払時期		毎月金118,000円 (毎月10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		最初の契約時の賃借人「新興プロパティ株式会社」	
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 (占有補助者)	1 この部屋は勤務先が社宅として借上げ、私が住んでいます。 入居したのは本年4月25日です。 2 室内で喫煙はしておらず、ペットは飼っていません。 3 入居後に修繕や工事をしたことはなく、使用上の問題点も特にありません。 4 生活していて騒音が気になることも、特にありません。
■ B (サブリース会社従業員)	1 目的物件を賃借するに当たり、敷金の支払いはしていません。 2 契約状況は、送付した賃貸借契約の地位承継に係る覚書記載のとおりで、賃料などの変更はありません。

(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 受命物件の占有者及び占有状況等については関係人の陳述、賃貸借契約書の内容及び立入調査の結果から2及び4枚目のとおりである。

受命物件の状況は写真のとおりである。

- 2 物件1建物は、目立った損傷などは確認されず、比較的良好な状態であった。
- 3 Aは、勤務先法人が借り上げた社宅として居住していることから、勤務先法人の占有補助者と解する。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北西側及び南東側が、それぞれ建築基準法第42条1項で認定される市道に接しているとのことである。
- 5 目的物件の占有開始時期については次の通り。

目的物件はサブリース契約が締結され、現在は債務者兼所有者が株式会社エレマックスへ賃貸しているが、その契約書作成日は平成27年9月30日である。

また、同社の占有開始時期については、新興プロパティ株式会社の賃借権に基づく占有開始時期を起点と考えるなら、契約書によれば平成27年9月15日となっており、最先の抵当権設定日と同一日となっている。

以上から、サブリース会社である株式会社エレマックスと抵当権の前後関係については不明であるとして報告する。

(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
8年5月12日（火） 14：42 — 14：50	執行官室 横浜地方法務局相模原支局	所有者へ照会書送付（回答あり） 登記事項証明書交付申請・受領
8年5月15日（金） 14：31 — 14：35	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
8年5月18日（月）	執行官室	管理会社へ管理費照会書送信（回答あり）
8年5月28日（木） 14：13 — 14：25	電話連絡	Aから電話連絡、立入日時等調整
8年5月30日（土） 9：25 — 10：04	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Aから事情聴取
8年6月1日（月）	執行官室	契約書写し交付依頼（サブリース会社へ照会書F A X送信、転借人契約代行業者へ照会書郵送）
8年6月8日（月） 13：54 — 14：01	横浜地方法務局相模原支局	履歴事項全部証明書（法人登記）申請・受領
8年6月9日（火） 9：33 — 9：42	電話連絡	サブリース会社従業員Bから事情聴取

(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

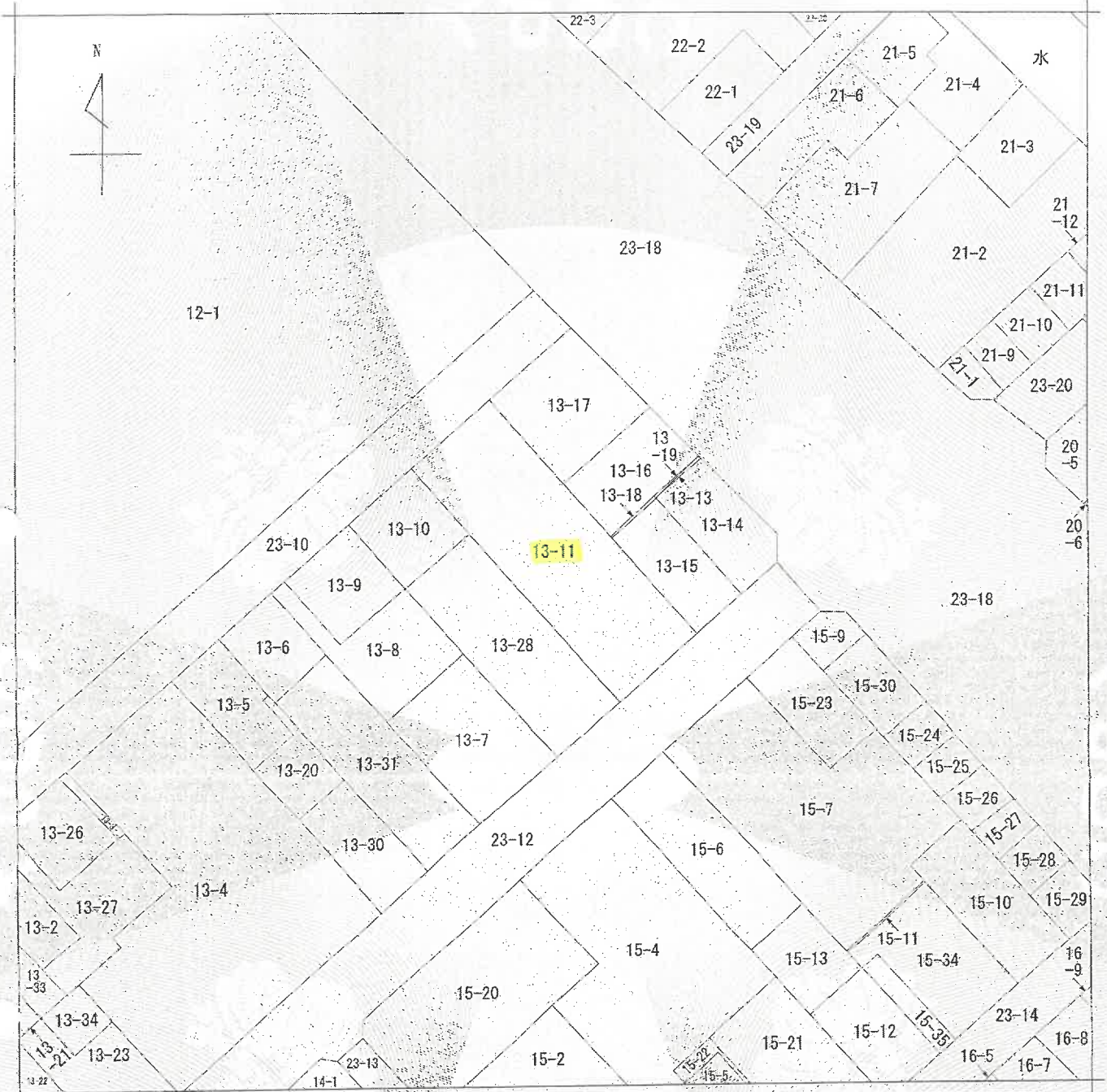
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

(7枚目)



(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。

地番区域見出し
栄町

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求部	所在	横浜市神奈川区栄町			地番	13番11		
出力	1/500	精度	座標系	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図	
縮尺		区分	番号	文号				
作成年月日	昭和53年2月6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。
(横浜地方法務局神奈川出張所管轄)

令和8年3月4日
東京法務局

地図整理番号：M98286
(1/1)

登記官

(8枚目)



登記年月日：平成10年8月18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。
(横浜地方公務局神奈川出張所管理)
令和8年3月4日 東京法務局

令和8年3月4日 東京法務局

※附註

(9枚目)

地图整理番号: M98287

135447

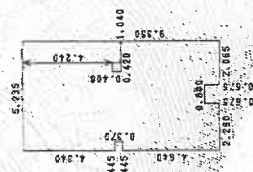
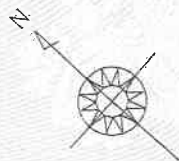
圖面階各

米町
13番11の203

横濱市神奈川区栄田13番地111

建各階平面圖

建筑物番号 203



求價表	4.640	X	0.445	=	2.064800
	4.340	X	0.445	=	1.931300
	9.350	X	1.845	=	17.280750
	8.675	X	0.880	=	7.634000
	9.350	X	2.065	=	19.307750
	0.400	X	0.420	=	0.173600
合計					48.017240
床面積					48.01 m ²

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
←○は写真撮影位置・方向

建築物の存する部分2階

(日) 朝連 12

(日加納)

作者

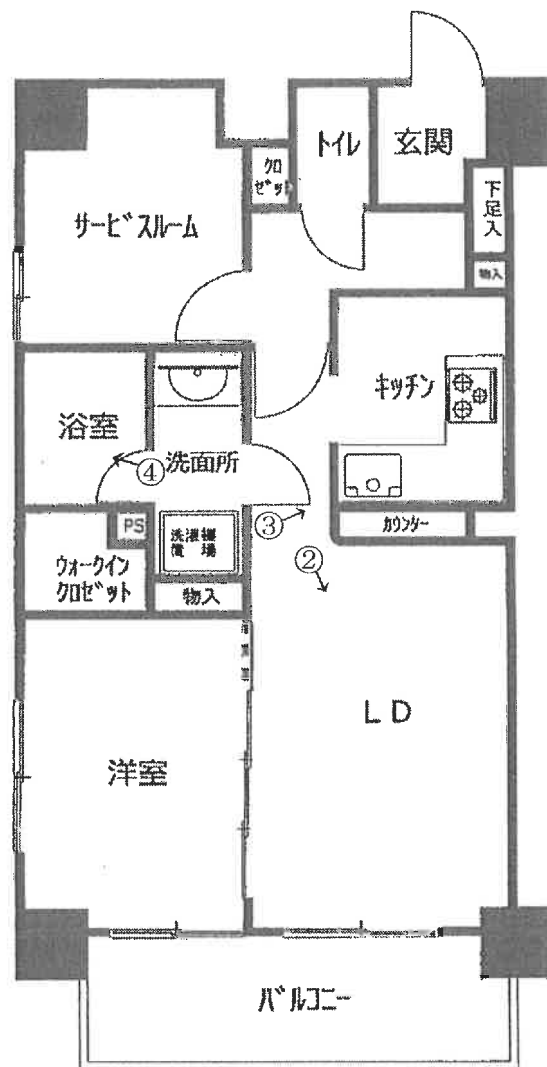
人請中

縮尺 1/250

縮尺 $\frac{1}{500}$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

間 取 図



←○は写真撮影位置・方向



①



②



(1 1 枚 目)

③



④



(1 2 枚 目)



令和8年（ケ）第 91号
令和8年5月30日現地調査
令和8年6月22日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 1 3 , 8 9 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	
特 記 事 項		

* 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 横浜市神奈川区栄町13番地11

建物の名称 ルピナス横濱ポートサイド

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町13番11の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 48.01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 横浜市神奈川区栄町13番11

地 目 宅地

地 積 450.77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 20万6148分の5130

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

位 置 ・ 交 通	京浜急行本線「神奈川」駅の東方約600m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	神奈川公園に面したマンション、戸建住宅、店舗等が混在する地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 500% 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	450.77㎡ 長方形 間口約12m、奥行約37m ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	北西側幅員約6m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約12m接面。南東側幅員約8m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約12m接面。	
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。	
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	20万6148分の5130
特 記 事 項	◇横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると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	ルピナス横濱ポートサイド	
建物の用途	住宅等（総戸数38）（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10年7月15日（登記記載）
	経過年数	約28年
	経済的残存耐用年数	約27年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造10階建 延べ2,328.99㎡	
仕様	屋根：外断熱アスファルト防水 外壁：磁器質45二丁掛タイル貼・一部吹付タイル	
設備	エレベーター1基、オートロック、共同視聴設備、駐車場、 自転車置場、ゴミ置場、宅配ロッカー等	
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	株式会社長谷工コミュニティ
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	なし	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建				
位	置	2階 (203号室) ・ 角住戸 主要開口部の方位：北西向き				
床	面	積	48.01㎡（登記面積）			
間	取	り	1 L D K+サービスルーム			
バルコニー等		バルコニー：7.2㎡				
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等		
			床	フローリング等		
		内	壁	ビニールクロス貼等		
		設	備	浴室、トイレ、ウォークインクローゼット等		
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 4 月 30 日現在		
					月 額	滞 納 額
				管 理 費	9,790 円	9,790 円
				修 繕 積 立 金	14,360 円	14,360 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		◇令和8年5月30日内部立入調査				
		◇賃貸に供しており賃借人の株式会社エレマックスが居宅として占有している。賃貸借契約の概要は次の通りである。				
		賃 貸 人	所有者			
		賃 借 人	株式会社エレマックス			
		占 有 開 始	平成27年9月15日			
		契 約 期 間	令和7年9月15日から令和9年9月14日まで			
		月 額 家 賃	118,000円			
		敷 金	なし			
		◇転賃貸に供しており転賃借人のコナミススポーツ株式会社が居宅として占有している。賃貸借契約の概要は次の通りである。				
		賃 貸 人	株式会社エレマックス			
賃 借 人	コナミススポーツ株式会社					

	占有開始 令和8年4月25日 契約期間 令和8年4月25日から令和10年4月24日まで 月額家賃 170,000円 敷金 170,000円 管理費 10,000円(月額)
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

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)
350,000	×48.01	÷0.87	×0.39	=7,530,000

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 28 年、経済的残存耐用年数 27 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 27 年}}{(\text{経過年数 28 年} + \text{経済的残存耐用年数 27 年})} \times (1 - 0.2) = 0.39$$

(2) 敷地権価格（符号 1 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)
559,000	× 1.47	822,000	× 450.77	× 1.0	× $\frac{5,130}{206,148}$	= 9,220,000

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 横浜神奈川 5－8

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{標準価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 2,020,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{108}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{390} & = & 559,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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対象地域に比べ交通接近条件、街路条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：対象地は規模、二方路等の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 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）
7,530,000	+9,220,000	×0.95	= 15,910,000

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：0.97（2階）

位置別補正：0.98（主要開口部：北西向き、角住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $0.97 \times 0.98 \times 1.00 = 0.95$

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)
728,000	×0.95	×1.00	×48.01	= 33,200,000

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：特になし。

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）
1,416,000	$\times (1 - 0.275)$	$= 1,026,600$	$\div 7.0\%$	$= 14,670,000$

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、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。

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	15,910,000	$\times 0.70$	$= 11,140,000$
比準価格	33,200,000	$\times 0.70$	$= 23,240,000$
収益価格			14,670,000
調整後の価格			17,540,000

占有減価修正：占有減価を30%と求めた。

(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）
17,540,000	$\times 1.0$	$\times 0.8$	$\times 0.99$	—	$= 13,890,000$

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、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に約1%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示：横浜神奈川 5－8
所 在：横浜市神奈川区金港町 6 番 14
価 格：2,020,000 円／㎡
位 置：J R 東海道本線「横浜」駅 400m
価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日
地 積：553 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：南東側 35m 国道
用 途 指 定 等：商業地域(建ぺい率 80%，容積率 500%)、防火地域
地 域 の 概 要：中高層の事務所ビル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） 4,818,141 円
符号 1（土地） 124,344,002 円（敷地権割合 20 万 6148 分の 5130）

第7 附属資料の表示

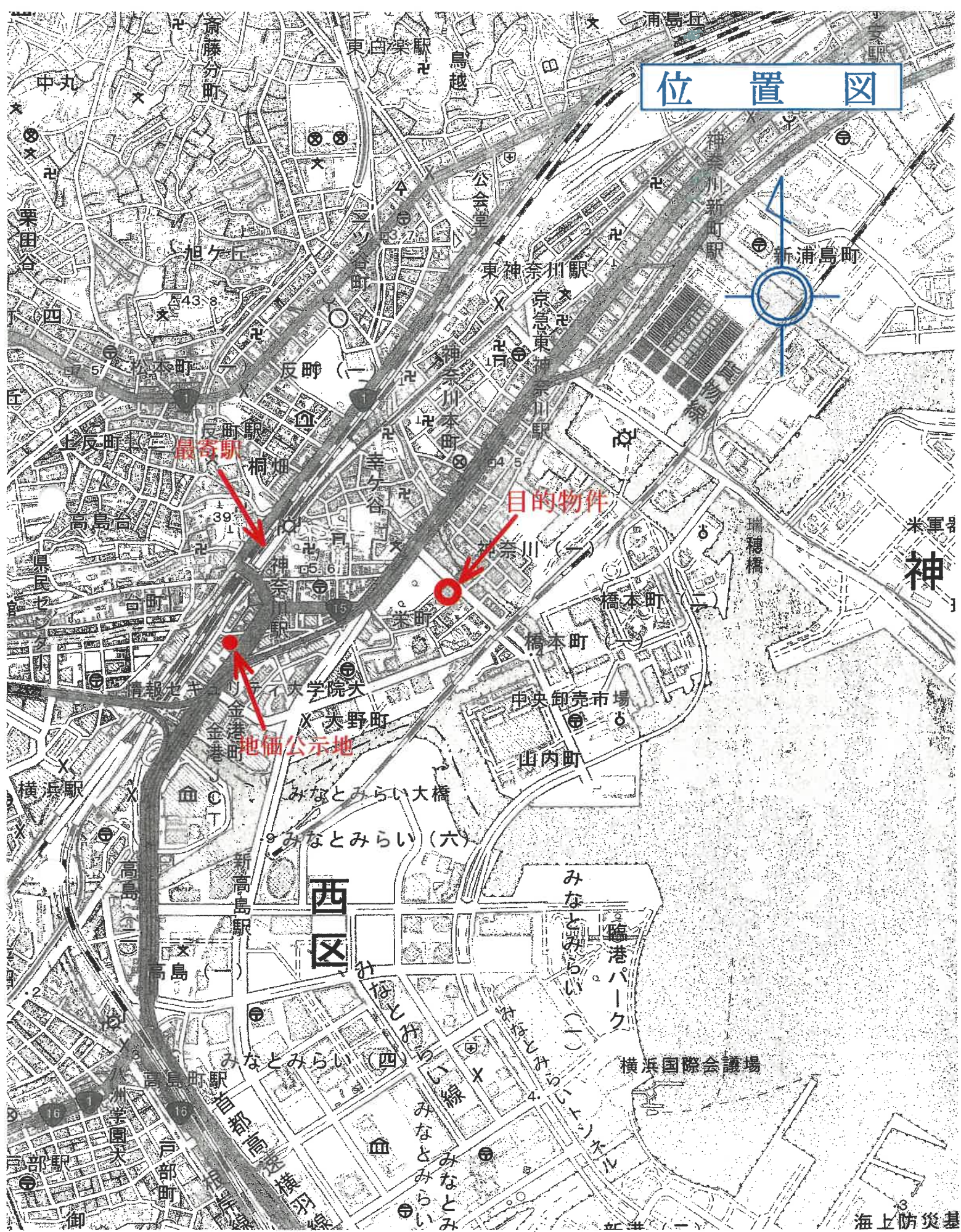
位置図

公図写（目的物件を A4 判へ抜粋したものである。）

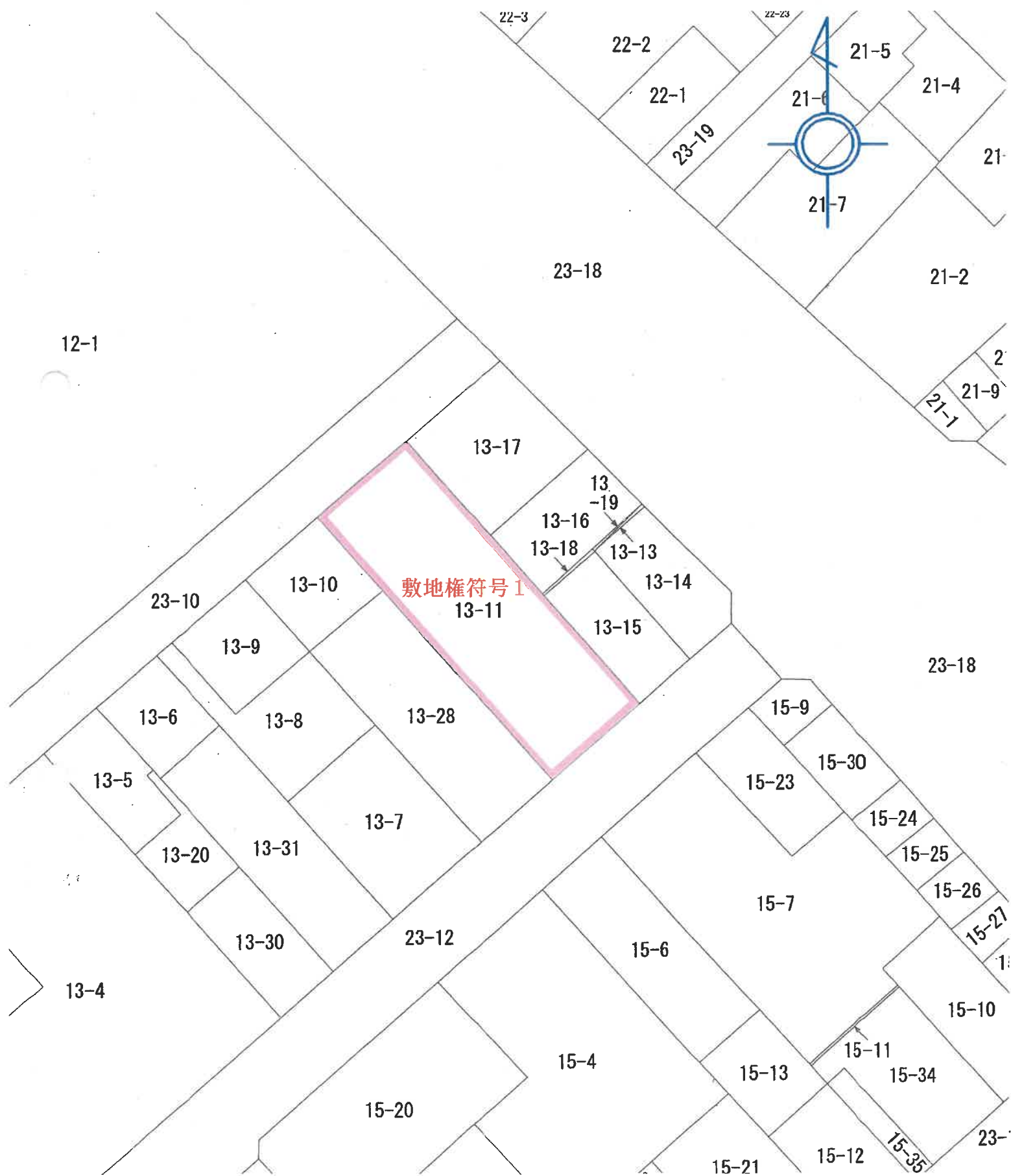
建物図面写・各階平面図（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上



公 図 写



縮尺 : 1 / 500

登記年月日：平成10年8月18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。
(横浜地方支務局神奈川出張所管轄)
令和8年3月4日 東京法務局

登記号

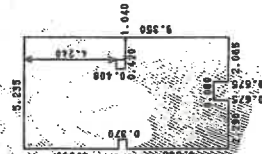
135447

各階平面図

建物図面
各階平面図

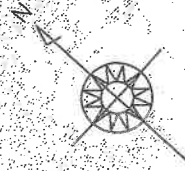
家屋番号	米田 13番11の203
建物の所在	横浜市中区栄町1-3番地1-1

専有部分



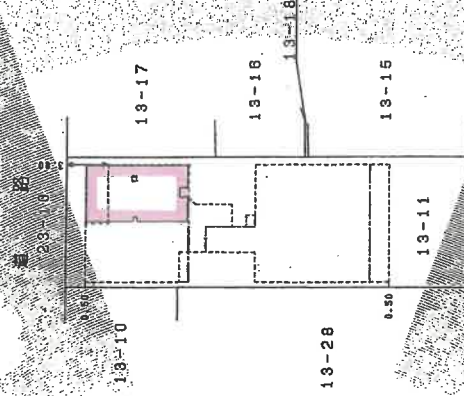
求積表

4.540	X	0.445	=	2.064800	
4.340	X	0.445	=	1.931300	
9.350	X	1.845	=	17.250750	
8.675	X	0.880	=	7.634000	
9.350	X	2.065	=	19.307750	
-	0.408	X	0.420	=	-0.171360
合 計				48.017240	
床面積				48.01 ㎡	



建物番号 203

専有部分



建物の存する部分2階

(日 縮小)

(日 加納)

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/2500

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

70%に縮小

間 取 図

