

期 間 入 札 の 公 告

令和 6 年 4 月 18 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 6 年 5 月 21 日から 令和 6 年 5 月 28 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 6 年 6 月 4 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 6 年 6 月 17 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 6 年 6 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 6 年 6 月 10 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 6 年 4 月 18 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,150,000 8,120,000		2,030,000	45,453	9,740

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区松影町二丁目7番地19

建物の名称 MAX I V関内

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松影町7番19の503

建物の名称 503

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 19.22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 横浜市中区松影町二丁目7番19

地 目 宅地

地 積 191.96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 91056分の2168

物 件 明 細 書

令和 5年11月 7日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 大 石 雅 子

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MAXIV

期 限 令和6年2月29日まで

賃 料 月額7万6950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。

転々借人A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 横浜市中区松影町二丁目7番地19

建物の名称 MAX I V関内

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松影町7番19の503

建物の名称 503

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 19.22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 横浜市中区松影町二丁目7番19

地 目 宅地

地 積 191.96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 91056分の2168

令和 5年(ケ)第 192号
令和 5年 8月 2日受理
令和 5年 9月11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 横浜市中区松影町二丁目7番地19

建物の名称 MAXIV関内

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松影町7番19の503

建物の名称 503

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 19.22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 横浜市中区松影町二丁目7番19

地 目 宅地

地 積 191.96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 91056分の2168

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	日神管財株式会社	
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 (符号1) ☐ 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

令和5年(ケ)第192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 5 年 8 月 4 日現在

☒ 管理費	月額	6,440	円	☐ 滞納額	0	円
☒ 修繕積立金	月額	3,800	円	☐ 滞納額	0	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	平成・令和	年	月分	平成・令和	年	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 ☐

(回答者) 住所・所在地

東京都新宿区新宿 5-8-1

会社名

日神管財株式会社

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	☒ 全部 ☐ 株式会社MAXIV	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐	H28・2・29 自R4・3・1 至R6・2・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 76,950円 ☐ 敷 ☐ 保 円	転貸可
1	☒ 全部 ☐ 株式会社アンビション DXホールディングス	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐	H28・2・26 自R5・2・26 至R7・2・25	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 76,950円 ☐ 敷 ☐ 保 円	転貸可
1	☒ 全部 ☐ A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐	H28・8・30 自R4・8・30 至R6・8・29	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 65,500円 ☐ 敷 ☐ 保 円	別途共益費として月額14,000円
	☐ 全部 ☐ ----- -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ ----- -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ ----- -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 駐	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	駐：駐車場
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ B (再転借人 A の知人)	1 私は A の知人です。A は日本語が上手く話せないため、私が代わりに電話連絡しました。物件 1 は A が住居として使用しています。
■ 株式会社アンビション DX ホールディングス (転借人) 社員	1 当社は物件 1 の転借人です。株式会社 MAX IV (賃借人) 及び当社間の転貸借契約に係る「建物賃貸借契約書 (サブリース)」の写しを提出します。また、当社及び A 間の転貸借契約に係る「建物賃貸借契約書」の写しを提出します。これらの転貸借契約の内容については「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 2 当社及び A 間の転貸借契約の更新については、「建物賃貸借契約書」の「特約事項」の欄に記載のとおり、賃貸借期間 (2 年間) 毎に A が更新事務手数料を支払うことにより更新され現在に至っています。

(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

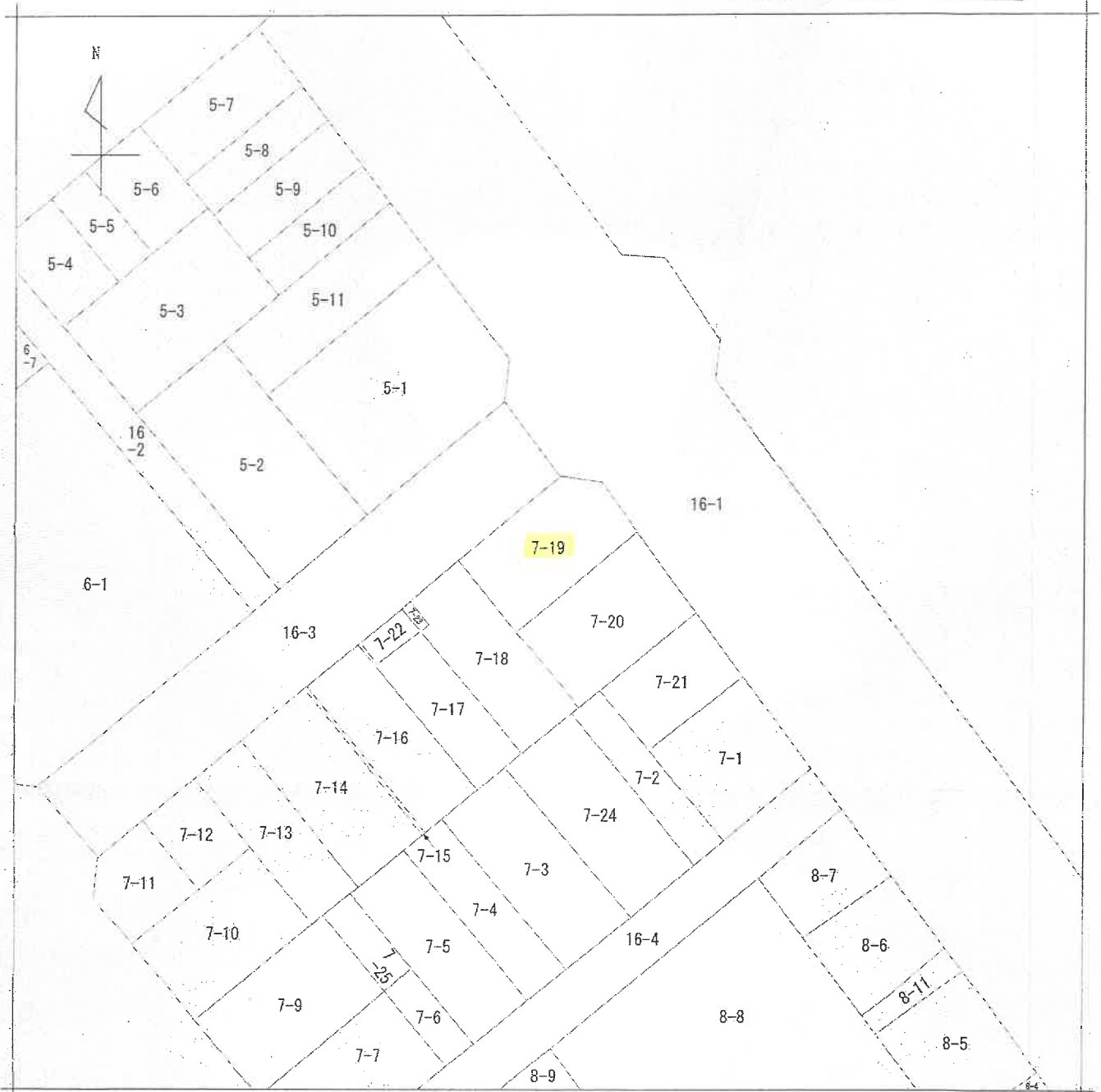
- 1 目的物件の状況は、間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件1は、関係人の陳述、提示文書及び室内の状況等から、「占有者及び占有権原」に記載のとおり、A（再転借人）が転借権に基づいて居宅として占有しているものと認めた。
- 3 物件1の室内は、経年相応の劣化、汚損が見受けられた。また、煙草の強い臭いが感じられた。
- 4 「占有者及び占有権原」記載の契約関係については、株式会社MAXIV（賃借人）からの提示文書及び株式会社アンビションDXホールディングス（転借人）の提示文書のみによるものである。なお、債権者から提出された書面に記載されていた所有者の電話番号に架電したものの応答はなく、所有者あてに照会書を送付しても回答はなかった。また、B（Aの知人）から電話聴取時に、Aから当職へ賃貸借契約関係書類の提示を求めたが、結果Aから回答はなかった。
- 5 評価人の調査によれば、本マンションの敷地の北東側及び北西側に接する道路は市道である。
- 6 本マンションには、「ゴミ置場」及び「駐輪場」の規約設定共用登記がある。

(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5年8月3日 (木) 11:24 — 11:33	目的物件所在地	不在, 照会書投函, 外観調査, 写真撮影
令和5年8月3日 (木)	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス (8月4日回答書受領)
令和5年8月3日 (木)	執行官室 (郵送)	所有者に対して照会書郵送 (回答なし)
令和5年8月4日 (金) 9:56 — 10:10	横浜地方法務局本局	共用部分建物登記事項証明書受領 隣接道路部分の土地等登記事項証明書受領
令和5年8月8日 (火) 9:35 — 9:46	目的物件所在地	不在, 照会書投函
令和5年8月9日 (水) 13:15 — 13:34	横浜市中区役所	A (再転借人) の住民票交付請求 (該当なし)
令和5年8月15日 (火)	執行官室 (郵送)	電気供給契約会社に対して照会書郵送 (8月24日回答書受領)
令和5年8月28日 (月) 13:08 — 13:27	目的物件所在地	立入調査 (評価人同行)
令和5年8月28日 (月) 14:03 — 14:18	当職携帯電話	B (Aの知人) から電話聴取
令和5年8月28日 (月)	執行官室	株式会社アンビションDXホールディングス (転借人) に対して照会書ファックス (8月28日回答書受領)
令和5年8月29日 (火) 16:56 — 16:59	当職携帯電話	株式会社アンビションDXホールディングス (転借人) 社員から電話聴取
令和5年8月29日 (火)	執行官室 (郵送)	株式会社MAXIV (賃借人) に対して照会書郵送 (9月6日回答書受領)
令和5年9月8日 (金) 11:27 — 11:37	横浜地方法務局 栄出張所	履歴事項全部証明書受領
(特記事項) ■ 令和 5年 8月28日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和 5年 8月28日 目的物件は不在であったため, 立会人Cを立ち会わせ, 目的物件の室内へ立ち入り調査した。 □ 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判をA4判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	横浜市中区松影町二丁目				地番	7番19			
出力縮尺	1/500	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。

(横浜地方法務局管轄)

令和5年5月16日

東京法務局台東出張所

地図整理番号: M00016

登記官

(8 枚目)

(1/1)

これは図面に記録されている内容を証明した写しである。

(横浜地方事務局長 関)

令和5年5月16日

東京法務局登録出張所

登記簿

(9 枚目)

各階平面図

建物図面

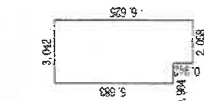
家屋番号

松影町
7番19の503

建物の所在

横浜市中区松影町二丁目7番地19

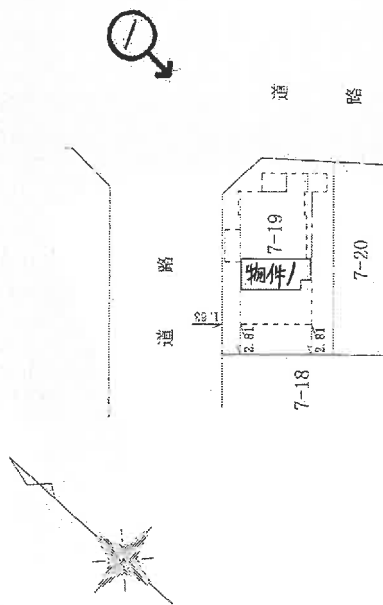
建物の存する部分5階



求 語 表

2.058×0.942	1.938636
3.042×5.863	17.287686
合 計	19.226322
床面積	19.22 m ²

←○は写真撮影位置・方向



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

作製者

22日作製
(用紙)

縮尺

1/250

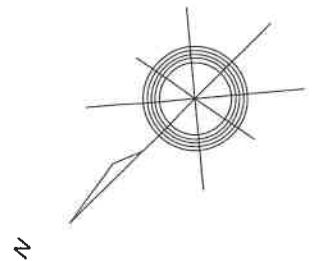
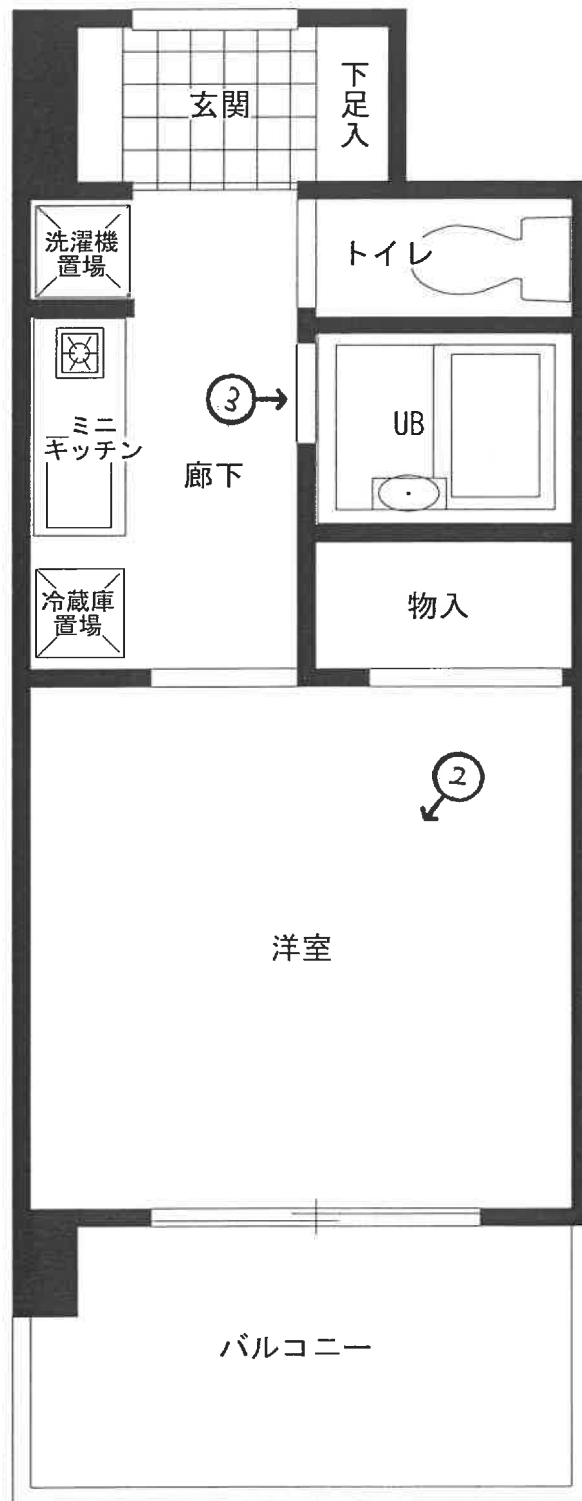
申請人

縮尺

1/500

間 取 図

令和5年(ケ)第192号



503号室

←○は写真撮影位置・方向
(10 枚目)

①物件1を含む建物の外観



②



③





令和5年(ケ)第192号
令和5年8月28日 現地調査
令和5年9月14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10,680,000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、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		
・ 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 横浜市中区松影町二丁目7番地19

建物の名称 MAX I V 関内

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 松影町7番19の503

建物の名称 503

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 19.22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 横浜市中区松影町二丁目7番19

地 目 宅地

地 積 191.96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 91056分の2168

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の土地）

位 置 ・ 交 通	J R根岸線「石川町」駅の西方約250m（道路距離）	
付 近 の 状 況	店舗兼マンション、事務所が建ち並び、周囲に簡易宿泊所等も見られる商業地域。	
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% 500% 防火地域 第7種高度地区、建築協定（Lプラザ周辺地区）
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	191.96㎡ ほぼ長方形 間口約10m、奥行約19m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	北東側幅員約18m市道（建築基準法第42条1項）と等高に約10m接面し、北西側幅員約11m市道（建築基準法第42条1項）と等高に約19m接している。	
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	91056分の2168
特 記 事 項	・ 建築協定により建物の用途、形態、意匠、建築設備等の基準が定められている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	MAXIV関内	
建物の用途	住宅（総戸数44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	平成28年1月19日（登記記載） 約8年 約42年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建、延べ1002.69㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水 外壁：タイル貼等 その他：特になし	
設備	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐輪場、オートロック、CATV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 日神管財株式会社 巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	・家屋課税台帳登録事項証明書によれば登記共用部分がある。	

(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（503号室）・中間住戸 主要開口部の方位：北西向き		
床 面 積	19.22㎡（登記面積）		
間 取 り	1 K		
バルコニー等	あ り … 約4.80㎡		
仕 様	天 井	クロス貼等	
	床	フローリング等	
	内 壁	クロス貼等	
	設 備	ミニキッチン、トイレ、ユニットバス、物入等	
	そ の 他	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5年8月4日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	6,440 円	0 円
	修繕積立金	3,800 円	0 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和5年8月28日：内部立入調査 再転借人Aが居宅として占有し使用している。建物の占有 状況等は次の一覧表のとおり。		
特 記 事 項	・経年劣化や汚損がある。煙草の臭気がある。		

【建物の占有状況等】

部屋番号	賃 貸 人	賃 借 人	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
503号室	所有者	(株)MAX I V	R4. 3. 1～R6. 2. 29	76,950	0
	・ 占有権原は賃借権で、賃借人が転貸借用物件として占有している。 ・ 占有開始はH28. 2. 29。				

部屋番号	転 貸 人	転 借 人	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
503号室	(株)MAX I V	(株)アンビションDX ホールディングス	R5. 2. 26～R7. 2. 25	76,950	0
	・ 占有権原は転借権で、転借人が再転貸借用物件として占有している ・ 占有開始はH28. 2. 26。 ・ 当初の転借人名は株式会社AMBITION。				

部屋番号	再転貸人	再転借人	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
503号室	(株)アンビションDX ホールディングス	A	R4. 8. 30～R6. 8. 29	65,500	0
	・ 占有権原は転借権で、再転借人が居宅として占有している。 ・ 占有開始はH28. 8. 30。 ・ 共益費別途月額14,000円がある。				

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)
290,000	×19.22	÷0.81	×0.67	= 4,610,000

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8年、経済的残存耐用年数42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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 42 年}}{(\text{経過年数 8 年} + \text{経済的残存耐用年数 42 年})} \times (1 - 0.2) = 0.67$$

(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)
409,000	× 1.05	429,000	× 191.96	× 1.00	× $\frac{2168}{91056}$	= 1,960,000

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 5－4

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 467,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & = & 409,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和 5 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：角地等で優り、総合格差で上記の通り。

建 付 減 価：建付減価率は、なし（1.00）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）
（ 4,610,000	+ 1,960,000 ）	× 0.99	= 6,500,000

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：0.99(5階)

位置別補正：1.00(中間住戸)

その他補正：1.00(必要なし)

相 乗 積 $0.99 \times 1.00 \times 1.00 = 0.99$

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)
943,000	× 0.99	× 0.90	× 19.22	= 16,150,000

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）
850,000	$\times (1 - 0.320)$	$= 578,000$	$\div 5.0\%$	$= 11,560,000$

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、比準価格及び積算価格を関連づけ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	6,500,000	× 1.00	= 6,500,000
比準価格	16,150,000	× 1.00	= 16,150,000
収益価格	11,560,000		
調整後の価格			13,350,000

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)
13,350,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00	—	= 10,680,000

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：必要なし。

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：横浜中5－4

所 在：中区扇町3丁目8番6
価 格：467,000円／㎡
位 置：JR根岸線「関内」駅 約450m
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：229㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：南東25m市道
用 途 指 定 等：商業地域(建蔽率80%，容積率600%)、防火地域
地 域 の 概 要：中高層の事務所、営業所等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1（建物）	3, 246, 708円
符号1（土地）	50, 842, 525円

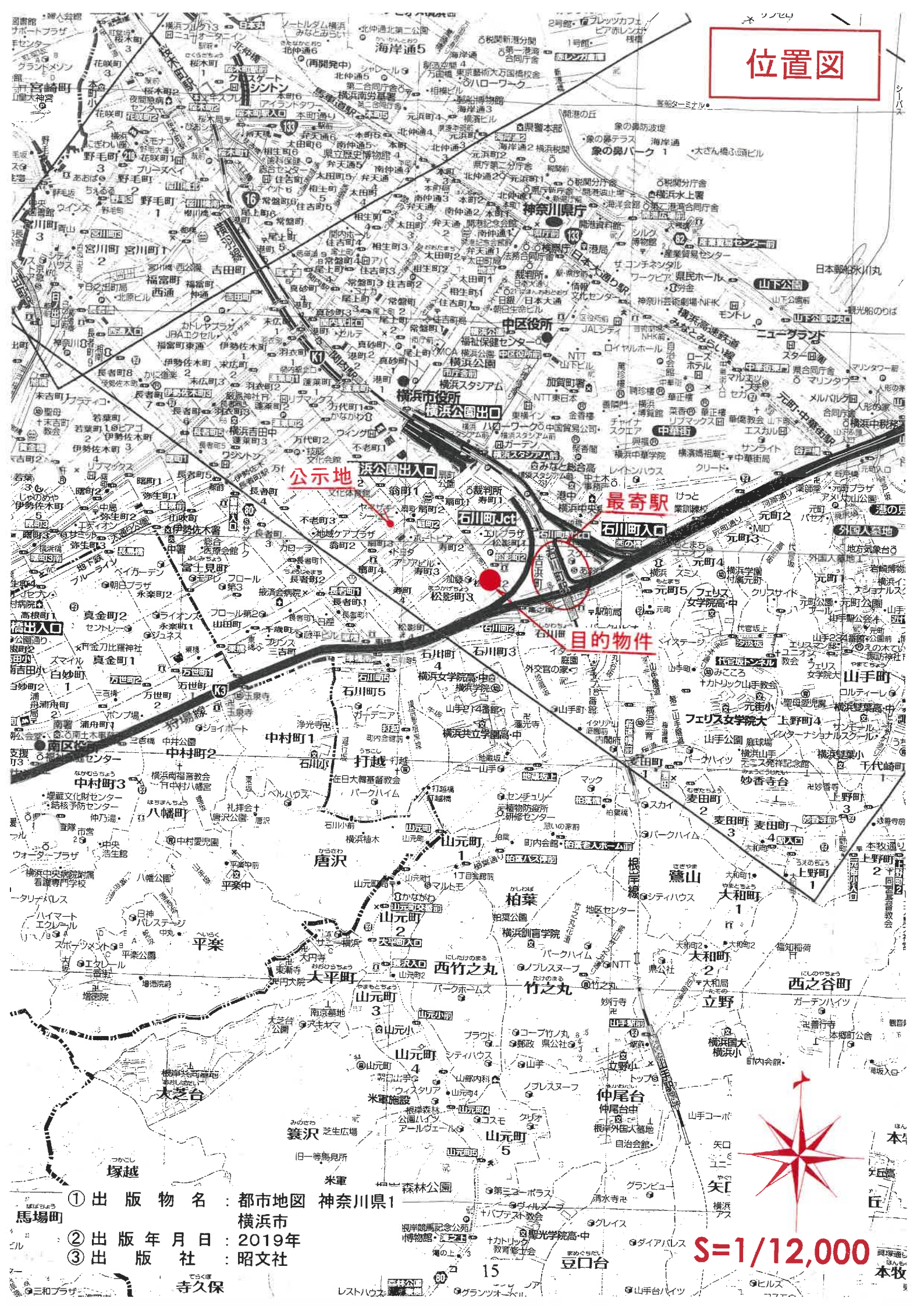
(敷地権の割合は91056分の2168)

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



公示地

最寄駅

目的物件

① 出版物名 : 都市地図 神奈川県1

② 出版年月日 : 2019年

③ 出版社 : 昭文社

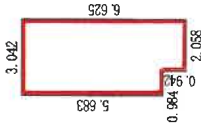
S=1/12,000



S=1/500

家屋番号	松影町 19の503
建物の所在	横浜市中区松影町二丁目7番地19

建物の存する部分5階



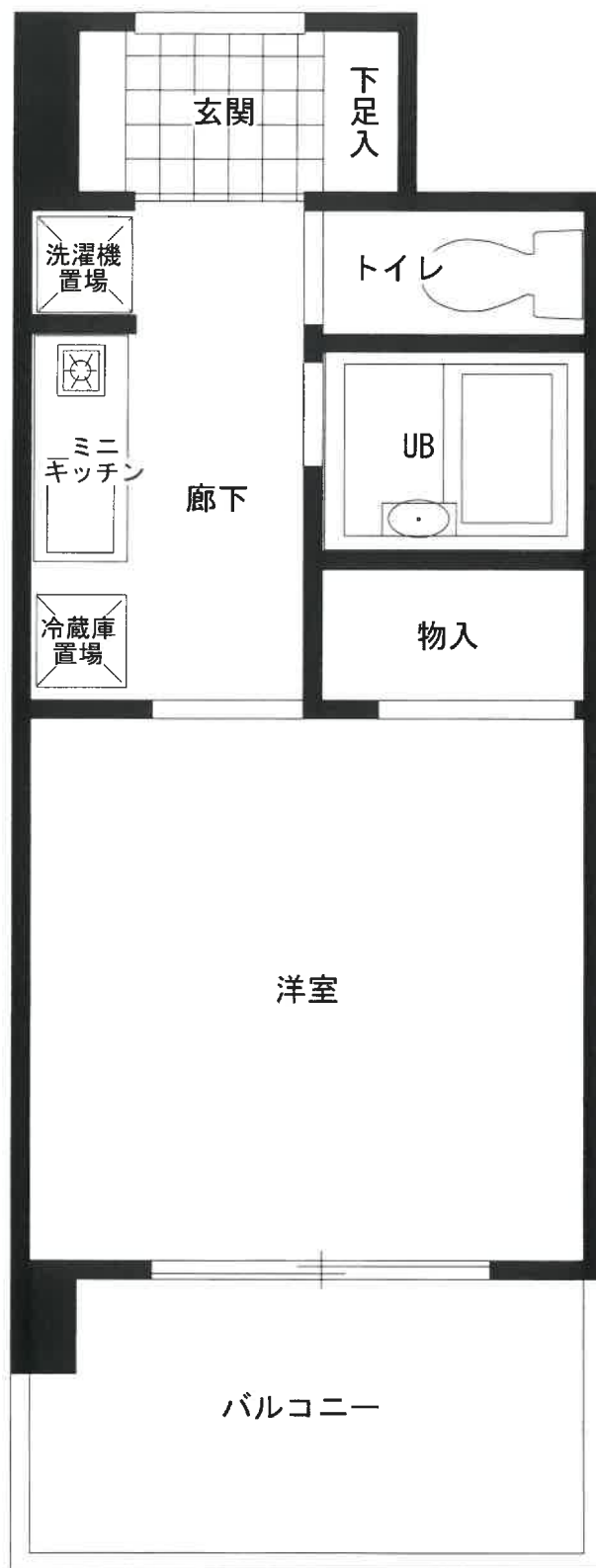
求積表

2.058×0.942	$=$	1.938636
3.042×5.683	$=$	17.287686
合計		19.226322
床面積		19.22 m ²

原図より81%に縮小

作製者	縮尺	縮尺	縮尺
	1/250	1/500	

建物間取図



503号室



令和 5 年(ケ)第 192 号

補 充 評 価 書

横浜地方裁判所

第 3 民事部御中

令和 6 年 2 月 13 日

評価人 大橋 政善

令和 5 年(ケ)第 192 号事件につき、下記の通り補充する。

1.目的物件の物理的状況(物件の環境等)についての再検討

補充評価命令に基づき目的物件の物理的状況(物件の環境等)を再検討し評価額を求める。

以下、評価書に加筆、変更等があった箇所(下線部分)を中心に記載する。

2.評価額(2 頁)

物件番号	評 価 額
1	<u>金10,150,000円</u>

3.目的物件の位置・環境等(5 頁)の特記事項

特 記 事 項	<u>・北東側市道沿いに暴力団事務所がある可能性がある。</u> ・建築協定により建物の用途、形態、意匠、建築設備等の基準が定められている。
---------	---

4.評価額の判定(13 頁)

(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)
13,350,000	<u>×0.95</u>	× 0.80	× 1.00	—	= <u>10,150,000</u>

市 場 性 修 正:周辺環境、市場動向等を考慮し 5%減価した。

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:必要なし。

その他の控除減価(敷金等):必要なし。

以上