

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 8 日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 雅 一

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 7 年 6 月 10 日から 令和 7 年 6 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 24 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 7 年 7 月 7 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 7 年 6 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 30 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 5 月 8 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	17,060,000 13,648,000		3,412,000	88,606	18,987
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市磯子区森三丁目2054番地1

建物の名称 パテラ磯子Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森三丁目2054番1の301

建物の名称 301

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 50.60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 横浜市磯子区森三丁目2054番1

地 目 宅地

地 積 336.16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 12万8022分の5369



物 件 明 細 書

令和 7年 2月26日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 雅 一

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Bが占有している。原賃借人ネクストライズ株式会社の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。

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 横浜市磯子区森三丁目2054番地1

建物の名称 パテラ磯子Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森三丁目2054番1の301

建物の名称 301

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 50.60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 横浜市磯子区森三丁目2054番1

地 目 宅地

地 積 336.16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 12万8022分の5369



令和 6年(ケ)第 371号
令和 6年11月19日受理
令和 6年12月26日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市磯子区森三丁目2054番地1

建物の名称 パテラ磯子Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森三丁目2054番1の301

建物の名称 301

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 50.60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 横浜市磯子区森三丁目2054番1

地 目 宅地

地 積 336.16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 12万8022分の5369



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市磯子区森三丁目3番1-301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 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	(月額) 管理費 12,510円 修繕積立金 14,500円 インターネット使用料 2,090円	令和 6年11月14日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年7月分～6年11月分 合計145,500円	
管理費等照会先	新日本住管株式会社		
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	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☒ 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 ☐ 地図に準ずる図面のとおり		
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	■ネクストライズ株式会社 (以下、「ネクストライズ」という。)		■B
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 (■建物賃貸借契約書 ■陳述書)		☒ 陳述 (■B) ☒ 文書 (■建物賃貸借契約書 ■賃貸借更新覚書)
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 元年 6月 7日		令和 4年12月 2日
最初の 契約等	契約日	令和 元年 5月18日	令和 4年11月22日
	期間	令和 元年 6月 7日から ☒ 令和 7年 6月30日まで ☐ 期間の定めなし	令和 4年12月 2日から ☒ 令和 6年12月 1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		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6年12月 2日から ☒ 令和 8年12月 1日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者(A) ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他(ネクストライズ)
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者(B) ☐ その他()
賃料・支払時期	月額108,000円 (毎月10日限り当月分支払) ☐ 前払 (年 月分～ 年 月分) ☐ 相殺 ()		月額108,000円 管理費 月額金12,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 (年 月分～ 年 月分) ☐ 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108,000円
特約等	■転貸可 ☐		☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
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 (所有者)	(1) 受命物件1の専有部分の建物（以下「専有部分の建物」という。）は、提出した建物賃貸借契約書（サブリース契約書）のとおり、ネクストライズに転貸目的で賃貸しています。
■ ネクストライズ従業員	(1) 専有部分の建物は、Aと当社との間において、第三者に対する転貸借を目的とした賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結しており、現在、当社が第三者に転貸（以下「本件転貸借契約」という。）しています。
■ B (居住者)	(1) 専有部分の建物は、私がネクストライズから賃借し、妻と二人で住居として使用しています。 (2) 本件転貸借契約の内容は、提示された建物賃貸借契約書及び賃貸借更新覚書のとおり間違いありません。 (3) 専有部分の建物内には、大きな損傷等はありませんが、次のような損傷等があります。 ・ 壁紙や室内扉の表面材に浮きがある。 ・ リビングダイニングのエアコンと浴室の乾燥機が時々作動しない。 ・ フローリングのワックスがけに不具合があり、べたつきや塗りむらがあります。

(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

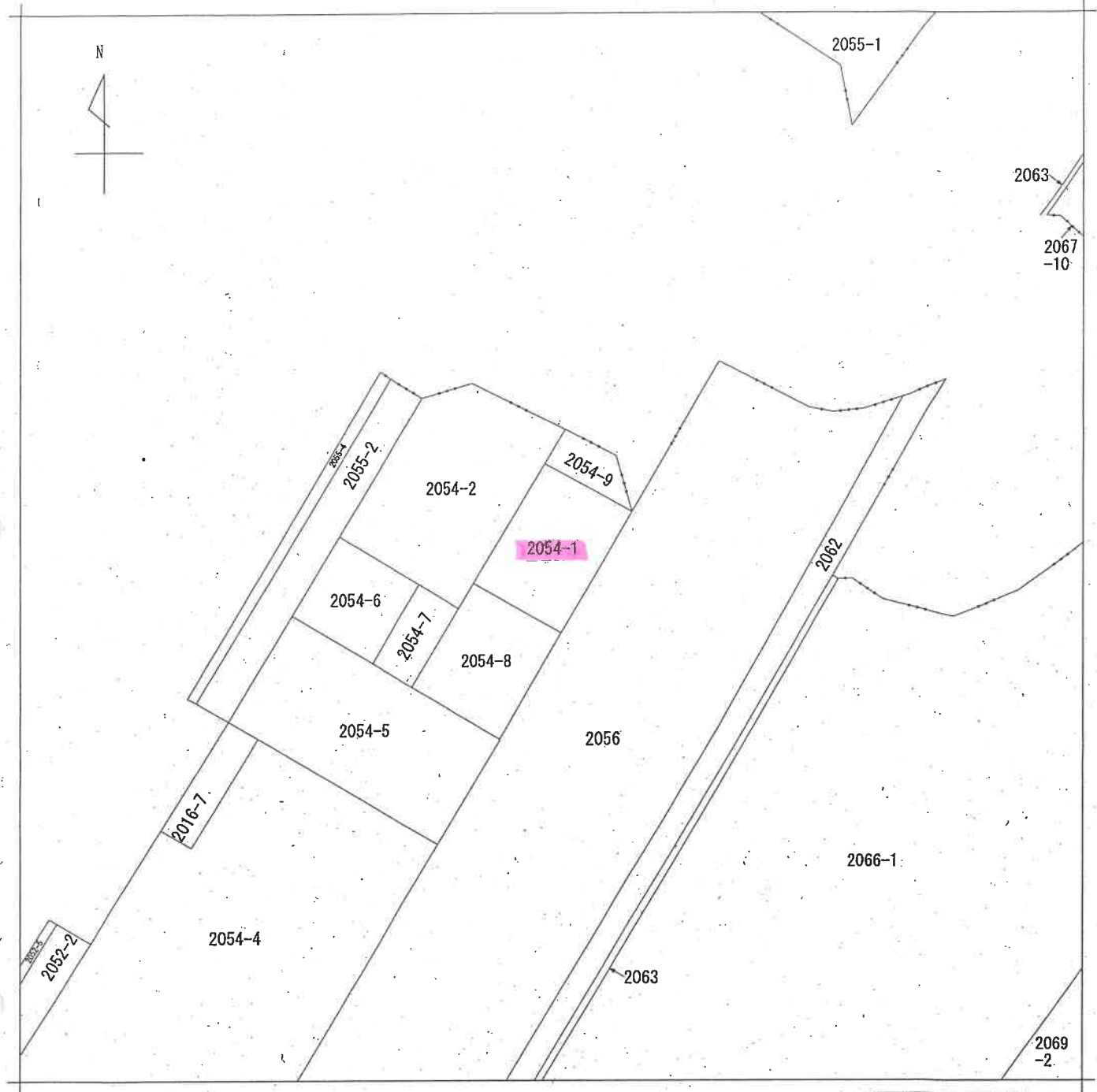
- (1) 受命物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 専有部分の建物の契約関係については、関係人ら提出の契約関係書類から、Aがサブリースを目的とした賃貸借契約によりネクストライズに賃貸しているものであり、更に同社が本件賃貸借契約に基づきBに転貸しているものであることが認められる。
- (3) 専有部分の建物の占有関係については、Bの陳述及び立入調査の結果ならびに本件転貸借契約関係書類から、Bが住居として使用していることが認められる。よって、2枚目記載のとおり認めた。
- (4) 専有部分の建物内部には、Bの陳述のとおり損傷等が認められた。
- (5) 一棟の建物には、規約共用である専有部分の建物（ゴミ置場、駐車場）が存在する。
- (6) 一棟の建物敷地は、東側において市道（建築基準法第42条第1項1号に該当する道路 地番2056番の土地は横浜市所有の現況公衆用道路である。）に接する。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年11月20日(水) 14:25-14:35 15:10-15:25 : - : : - :	横浜地方法務局金沢出張所 目的物件所在地 書面照会(郵送) 書面照会(ファクシミリ)	全部事項証明書交付申請 受命物件及び占有確認・外観調査・写真撮影 Aに対して照会書送付 管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 6年11月29日(金) 11:40-11:50 12:20-12:25 : - :	横浜地方法務局金沢出張所 目的物件所在地 書面照会(郵送)	履歴事項全部証明書交付申請 施錠不在・外観調査・写真撮影 ネクストライズに調査協力依頼書送付
令和 6年12月10日(火) 17:00-17:45	目的物件所在地	Bから事情聴取・立入調査・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(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判をA4判に縮小したものである



請求部	所在	横浜市磯子区森三丁目				地番	2054番1			
出力縮尺	1/600	精度分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和39年7月4日		補記事項		

登記年月日：昭和49年9月13日

081846

前 2054-1 後・新同一・新

地番 2054-1.9.1

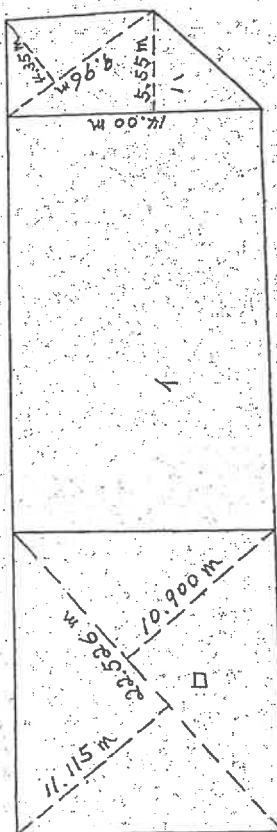
土地の所在 横浜市磯子区森3丁目 内

主 地 所 在 図
地 積 測 量 図

昭和49年八月八日
作製年月日

作製者

嘱託人



口求積 2054-8

$$22.526\text{m} \times (11.115\text{m} + 10.900\text{m}) \times \frac{1}{2} = 247.9549\text{m}^2$$

ハ求積 2054-9

$$(14.00\text{m} \times 5.55\text{m} + 9.96\text{m} \times 4.35\text{m}) \times \frac{1}{2} = 60.5130\text{m}^2$$

縮尺 S 1/300

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：平成23年9月14日

建築物図面

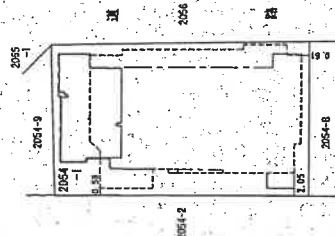
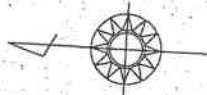
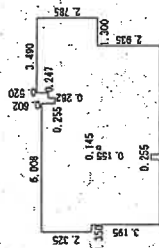
家屋番号 森三丁目2054番1の301

建築物の所在 横浜市磯子区森三丁目2054番地1

各階平面図

求積表

3.480 × 2.785	=	9.710650
2.091 × 2.573	=	5.380143
3.917 × 2.325	=	9.107025
0.247 × 0.282	=	0.069654
0.502 × 1.983	=	0.995466
0.550 × 2.768	=	1.522400
3.017 × 3.195	=	9.639315
1.946 × 2.947	=	5.734862
2.692 × 2.935	=	7.901020
0.145 × 2.792	=	0.404840
0.295 × 0.427	=	0.125965
合計		50.800340
床面積		50.60 m ²



建築物の存する部分：3階部分
建築物の名称 301

縮尺 1/500

申請人

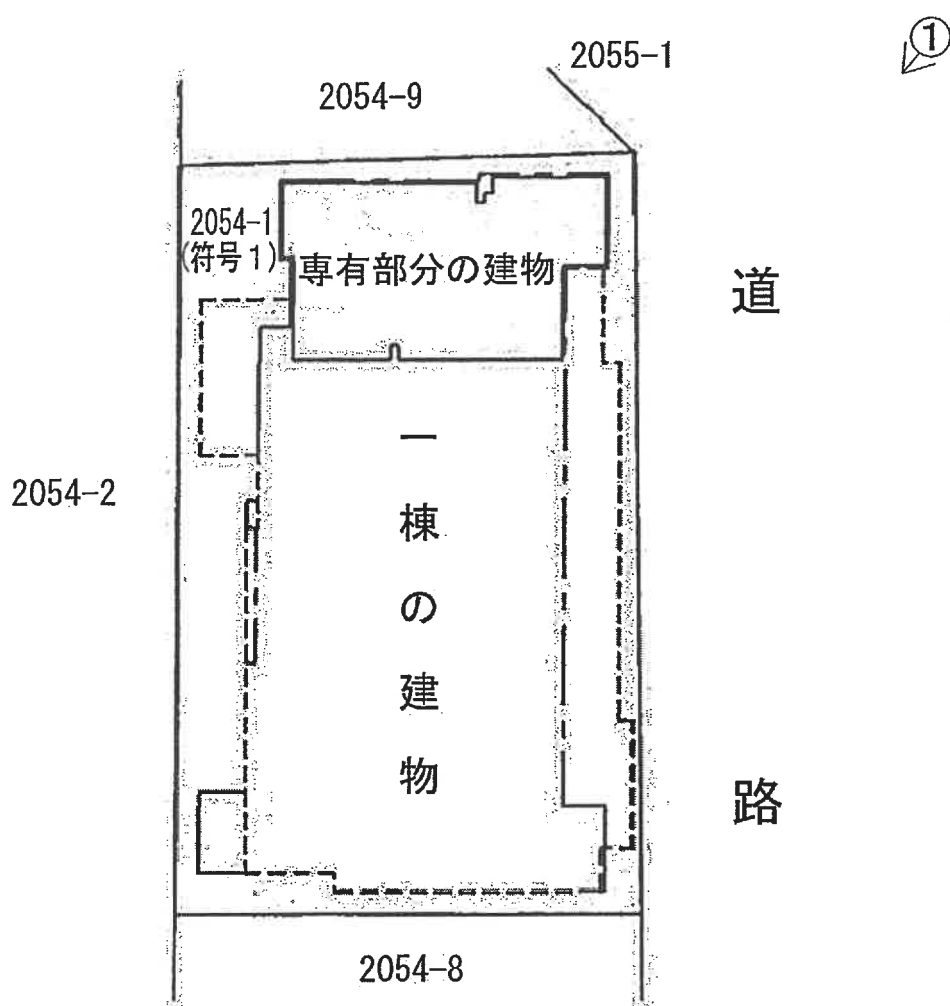
縮尺 1/250

作成者 土橋 剛基士
家屋調査士
年 9 月 7 日作成

(東京土地家屋調査士会印紙)

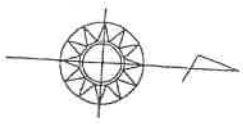


土地建物位置関係図

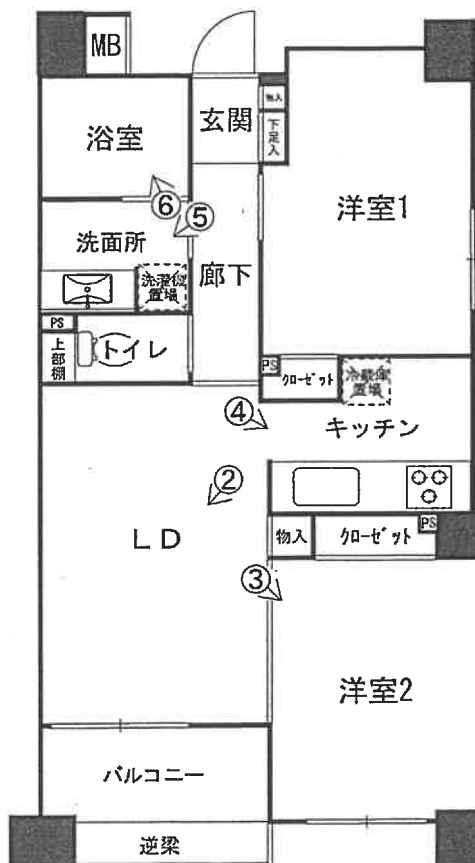


建物の存する部分 3 階

←○は写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

1 一棟の建物外観



2 リビングダイニング



3 洋室2



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



令和 6 年（ケ）第 371 号
令和 6 年 12 月 10 日 現地調査
令和 7 年 1 月 4 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
栗山 亮 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 17,060,000 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の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) 森三丁目3番1-301号
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 横浜市磯子区森三丁目2054番地1

建物の名称 パテラ磯子Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森三丁目2054番1の301

建物の名称 301

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 50.60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 横浜市磯子区森三丁目2054番1

地 目 宅地

地 積 336.16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 12万8022分の5369



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「磯子」駅の南西方約700m (道路距離) 京急本線「屏風浦」駅の東方約500m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンションや事務所ビル等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域	
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 近隣商業地域 80% 400% 防火地域 第6種高度地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	336.16㎡ ほぼ長方形 間口約24m、奥行約14m ほぼ平坦
接面道路の状況	東側にて、幅員約25mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約24m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	12万8022分の5369
特 記 事 項	◇登記上の土地地積に対する建物延床面積の割合は約460.2%であるが、建築基準法上の容積対象外面積を考慮すると基準容積内と判断される。 ◇本件土地は、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	パテラ磯子Ⅱ	
建物の用途	住宅等（総戸数26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23年8月24日（登記記載）
	経過年数	約14年
	経済的残存耐用年数	約36年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ1,546.99㎡	
仕様	屋根：陸屋根（アスファルト露出外断熱防水） 外壁：磁器質45二丁掛タイル貼等 その他：なし	
設備等	エレベーター、オートロック、宅配ロッカー、集合郵便受、駐車場、自転車置場、ゴミ置場等	
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	全部委託
	管理会社	新日本住管株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	規約共用である専有部分の建物（ゴミ置場、駐車場）が存在する。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建		
位 置	3階 (301号室) 主要開口部の方位： 東向き 角部屋		
床 面 積	50.60㎡ (登記面積)		
間 取 り	2LDK		
バルコニー等	バルコニー：3.68㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、CFシート等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	ユニットバス、トイレ、キッチン等	
	そ の 他		
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 6 年 11 月 14 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	12,510円	62,550円
	修 繕 積 立 金	14,500円	72,500円
インターネット 使 用 料	2,090円	10,450円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年12月10日：内部立入調査 調査時点において、本件専有部分は転借人Bが占有している。 原賃貸借契約及び転貸借契約の概要は次のとおり (原賃貸借の概要) 賃 貸 人：A 賃 借 人：ネクストライズ株式会社 占有開始：令和元年6月7日 当初契約日：令和元年5月18日 現在契約：令和元年6月7日から令和7年6月30日 占有権原：賃借権 月額家賃：108,000円 敷 金：なし (転賃貸借の概要) 賃 貸 人：ネクストライズ株式会社 賃 借 人：B 占有開始：令和4年12月2日 当初契約日：令和4年11月22日 現在契約：令和6年12月2日から令和8年12月1日 占有権原：転借権 月額家賃：108,000円 管 理 費：12,000円 (月額) 敷 金：108,000円		

特 記 事 項	◇LDのエアコンや浴室の乾燥機に不具合があり、故障して動かない時があるとのことである。 ◇トイレのドアなど、表面材に浮きのある箇所が見られた。 ◇フローリングのワックスの塗り方に問題があるのか、べたつきや塗りむらの見られる箇所があると、占有者は陳述している。
---------	--

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	× 50.60	÷ 0.78	× 0.58	= 11,290,000

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 14年 、 経済的残存耐用年数 36年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 36\text{年}}{(\text{経過年数 } 14\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 36\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.58$$

(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 価 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
330,000	× 1.00	330,000	× 336.16	× 1.0	$\times \frac{5,369}{128,022}$	= 4,650,000

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。

公示地 横浜磯子5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 458,000\text{円/㎡} & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{147} = 330,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和6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 : 公示地は二方路で優り、上記のとおり

◇ 地域格差 : 公示地の所在する地域は、対象地域に比べ、接近条件、街路条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記のとおり

個別格差 : 格差なし

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）
11, 290, 000	+ 4, 650, 000	× 0. 99	= 15, 780, 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階部分）301号室

位置別補正：0. 99（東向き、角部屋）

その他補正：1. 00

相乗積 $1. 00 \times 0. 99 \times 1. 00 = 0. 99$

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)
557, 000	× 0. 99	× 1. 00	× 50. 60	= 27, 900, 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：必要なし

3 収益価格（DCF法による）

対象不動産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とおり査定した。

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	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格
	4年目期首 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	複利 現価率 ※2 (5.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
(円) ア	(円) イ	ウ				(円) ア + カ キ
1,746,251 (11.7%)	905,100	5.7%	15,402,579 = 15,400,000	0.8589	13,227,060 (88.3%)	= 14,970,000 (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複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

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、標準的還元利回りに対象不動産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対象不動産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とおり求めた。

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	15,780,000	× 1.00	= 15,780,000
比準価格	27,900,000	× 1.00	= 27,900,000
収益価格			14,970,000
調整後の価格			21,760,000

占有減価修正 : なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格 (円)	市場性 修正率	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)
21,760,000	× 1.00	× 0.80	× 0.98	- 0	= 17,060,000

市場性修正 : 不要と判定した。

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 : 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 2% と求めた。

その他の控除 (敷金等) : 不要と判定した。

第6 参考価格資料

- 1 公 示 地 : 横浜磯子5-1
所 在 : 横浜市磯子区森一丁目2031番5「森1-7-6」
価 格 : 458,000円/㎡
位 置 : JR根岸線「磯子」駅 100m
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 991㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側27m市道、背面道
用 途 指 定 等 : 商業地域、防火地域
(建蔽率 80% 、 容積率 400%)
地 域 の 概 要 : 中高層の店舗ビルが建ち並ぶ駅前の商業地域
- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1 (建物) 6,329,050円
符号1 (土地) 61,853,440円 (敷地権の割合 128,022分の 5,369)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

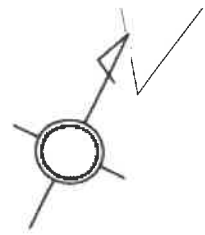
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

以上

公図(写)

縮尺 1/600



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
図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

建物図面・各階平面図（写）

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

登記年月日：平成23年9月14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6年9月6日 横浜地方方法務局金沢出張所

登記官

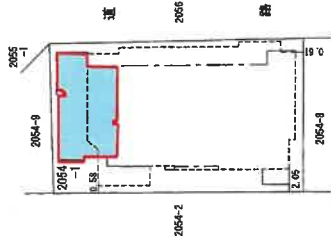
建物図面

家屋番号 森三丁目2054番地の301
建物の所在 横浜市磯子区森三丁目2054番地1

各階平面図

求積表	
3.490 × 2.785	= 9.719650
2.091 × 2.573	= 5.380143
3.917 × 2.325	= 9.107025
0.247 × 0.282	= 0.069654
0.502 × 1.983	= 0.995466
0.550 × 2.768	= 1.522400
3.017 × 3.195	= 9.639315
1.946 × 2.947	= 5.734862
2.692 × 2.935	= 7.901020
0.145 × 2.792	= 0.404840
0.295 × 0.427	= 0.125965
合 計	50.600340
床面積	50.60 m ²

物件1 専有部分



建物の存する部分 3階部分
建物の名称 301

作成者

申請人

縮尺

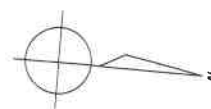
1/500

縮尺

1/250

(東京土地家屋調査士会印)

間取図



令和6年（ケ）第371号