

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	7,200,000 5,760,000		1,440,000	69,552	14,904



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三丁目191番地1

建物の名称 アクトピア保土ヶ谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 保土ヶ谷町191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 55.64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三丁目191番1

地 目 宅地

地 積 710.64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 12万4917分の6021



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 6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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社B. D. M

期 限 令和7年4月30日まで

賃 料 月額83,000円

賃料前払 なし

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。転借人株式会社木内計測が占有している。

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 横浜市保土ヶ谷区保土ヶ谷町三丁目191番地1

建物の名称 アクトピア保土ヶ谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 保土ヶ谷町191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 55.64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三丁目191番1

地 目 宅地

地 積 710.64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 12万4917分の6021



令和 6年(ケ)第 356号
令和 6年11月13日受理
令和 6年12月24日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 史

(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三丁目191番地1

建物の名称 アクトピア保土ヶ谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 保土ヶ谷町191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 55.64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三丁目191番1

地 目 宅地

地 積 710.64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 12万4917分の6021

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 ☐ 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	☒ 回答書 管理費 修繕積立金 のとおり 円 円 円 円 円 平成 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	日本ハウズイング株式会社
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 ☐ 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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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 6 年 (ケ) 第 356 号 債務者兼所有者 (A)

担当執行官 遠 島 仁 史

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 6 年 11 月 28 日現在

☐ 管理費	月額	13,692	円	☐ 滞納額	0	円
☐ 修繕積立金	月額	12,040	円	☐ 滞納額	0	円
☐ ベランダ使用料	月額	1,000	円	☐ 滞納額	0	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐ 損害金	年		%	☐ 金額		円
☐ 滞納期間	令和 年 月分	～	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 ☐

(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 ☐ 【原賃貸借関係】	☒ 全部 ☐ 【転賃貸借関係】
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社B. D. M	☐ 債務者 ☒ 株式会社木内計測
占有状況		☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☒ 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 (☒ C (占有者担当者) ☒ (B (賃借人兼転貸人担当者)) ☒ 文書 (☒ 賃貸借契約当事者変更承諾書, 契約変更及び新管理会社のお知らせ, 管理業務移管契約書)	☒ 陳述 (☒ (B (賃借人兼転貸人担当者)) ☒ C (占有者担当者)) ☒ 文書 (☒ 不動産賃貸借契約書, 賃貸借 (更新) 契約書, 賃貸借契約当事者変更承諾書, 管理業務移管契約書)
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 1 年 1 0 月 8 日 (賃貸借契約当事者変更承諾書による始期)	平成 2 3 年 5 月 1 日
最初の契約等	契約日	(賃貸借契約当事者変更承諾書空欄)	平成 2 3 年 4 月 2 8 日
	期間	令和 1 年 1 0 月 8 日から 令和 3 年 4 月 3 0 日まで (賃貸借契約当事者変更承諾書による期間)	平成 2 3 年 5 月 1 日から ☒ 平成 2 5 年 4 月 3 0 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 5 年 5 月 1 日から 令和 7 年 4 月 3 0 日まで 2 年間	令和 5 年 5 月 1 日から 令和 7 年 4 月 3 0 日まで 2 年間
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 ()	☒ 直近更新の賃借人兼転貸人 (株式会社B. D. M)
	借主	☒ 賃借人兼転貸人 (令和 6 年 1 月 1 日以降: 株式会社B. D. M)	☒ 占有者 (株式会社木内計測)
賃料・支払時期		毎月 金 8 3, 0 0 0 円 (不 明)	毎月 金 1 0 0, 0 0 0 円 (毎月末日 限り 翌月分払)
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 3 0 0, 0 0 0 円
特約等		☒ 転貸可 ☐	☐ 転貸可 ☐
その他		貸主及び借主は「執行官の意見」のとおりに承継されていると思料する	貸主及び借主は「執行官の意見」のとおりに承継されていると思料する
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
		関係人の陳述及び関係人から提出された契約書等の写しにより上記のとおり報告する。	関係人の陳述及び関係人から提出された契約書等の写しにより上記のとおり報告する。本建物に居住している占有者の従業員Dは占有補助者である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (占有者担当者)	1 私は、本建物を賃借し、従業員Dに社宅として提供している株式会社木内計測の担当者です。 2 株式会社木内計測の賃貸借契約開始は、平成23年5月1日です。 3 最初の契約の貸主は債務者兼所有者Aの前所有者です。その後債務者兼所有者Aが令和1年10月8日に所有権を取得し、その時から賃貸管理が株式会社enluxに委託され同社が貸主を承継しました。その後、貸主側の都合により、令和6年1月1日から貸主が株式会社B. D. Mに承継されました。 4 最初の貸主(その時の所有者)と借主株式会社木内計測の間の賃貸借契約書、所有者変更に伴う賃貸借契約当事者変更承諾書、その後の賃貸借(更新)契約書、更に貸主が承継された時の契約変更及び新管理会社のお知らせの各写しをFAXにて提出します。
■ B (賃借人兼転貸人担当者)	1 私は、本建物の賃貸管理業務と貸主の地位を株式会社enluxから承継した株式会社B. D. Mの担当者です。 2 承継に関する管理業務移管契約書の写しを提出します。 3 所有者と株式会社B. D. Mの間の賃貸借契約書等は見当たりませんが、捜して出てきたら写しを提出します。所有者へ毎月送金している賃料は83,000円です。
■ D (占有者の従業員(本建物の居住者))	1 私は、勤務先の株式会社木内計測が借りた本建物を家族とともに社宅(住居)として平成23年5月1日から使用しています。 2 本建物は雨漏りも水回りの不具合はありません。 4 建物内で猫を一匹飼っています。 5 建物の損傷箇所等は以下のとおりです。 (1) 和室の襖などに猫による引っ掻き傷があります。 (2) 結露があり、和室の窓側のクロスに黒カビの発生している箇所があります。 (3) 洋室2のクローゼット内側のクロスに湿気による剥がれがあります。 (4) LD入口のドアの下部の床に擦れた箇所があります。

(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

■ 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より2枚目及び4枚目記載のとおりと認めた。

■ 本建物は全体的に経年相応の劣化や汚損等が見受けられるほか以下の破損箇所等がある。

- (1) 和室の襖などに猫による引っ掻き傷がある。
- (2) 結露により和室の窓側のクロスに黒カビの発生している箇所がある。
- (3) 洋室2のクローゼット内側のクロスに湿気による剥がれがある。
- (4) LD入口のドアの下部の床に擦れた箇所がある。

■ 4枚目の【原賃貸借関係】及び【転賃貸借関係】の契約当事者は以下のとおり。

- (1) 【原賃貸借関係】の契約当事者は以下のとおり承継されていると史料する。

平成23年5月1日から令和1年10月7日まで、賃貸人その時の所有者(個人)、賃借人占有者
令和1年10月8日から令和5年12月31日まで、賃貸人債務者兼所有者A、賃借人株式会社enlux
令和6年1月1日から現在まで、賃貸人債務者兼所有者A、賃借人株式会社B. D. M

- (2) 【転賃貸借関係】の契約当事者は以下のとおり。

平成23年5月1日から令和1年10月7日まで、転賃貸借関係なし
令和1年10月8日から令和5年12月31日まで、賃貸人株式会社enlux、賃借人占有者
令和6年1月1日から現在まで、賃貸人株式会社B. D. M、賃借人占有者

- (3) 疑義

関係人の陳述により、令和6年1月1日からの株式会社B. D. Mは株式会社enluxから承継した賃借人兼転賃人として報告するが、承継を示す文書が提出されていないため賃貸管理の一環としての回収代行である可能性も否定できない。

■ 敷地権の目的である土地は南側で市道に接している。北東側の道路形状部分は道路法及び建築基準法上の道路扱いはない。(評価人の調査による)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査の経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月21日（木） 11：00—11：10	目的物件所在地	外観調査写真撮影，不在，通知書投函
6年11月25日（月） 8：00—8：15	目的物件所在地	目的物件立入調査，写真撮影，占有者の従業員（本建物の居住者）より占有状況等聴取
6年11月25日（月） 10：00—10：05	電 話	占有者担当者より占有状況等聴取
6年11月25日（月） 13：00—13：05	電 話	賃借人兼転貸人担当者より占有状況等聴取
6年11月25日（月）	横浜地方法務局相模原支局	履歴事項全部証明書交付申請（占有者，賃借人兼転貸人）
6年11月25日（月）	電 話	管理費等滞納照会
6年11月25日（月）	郵 便	債務者兼所有者宛照会書送付（陳述書の返信なし）

(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。

5

(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)

建物図面

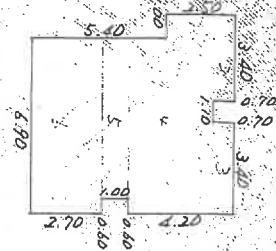
563107

各階平面圖

保土、谷町3丁目

面圖 平面圖 物圖 建築各圖

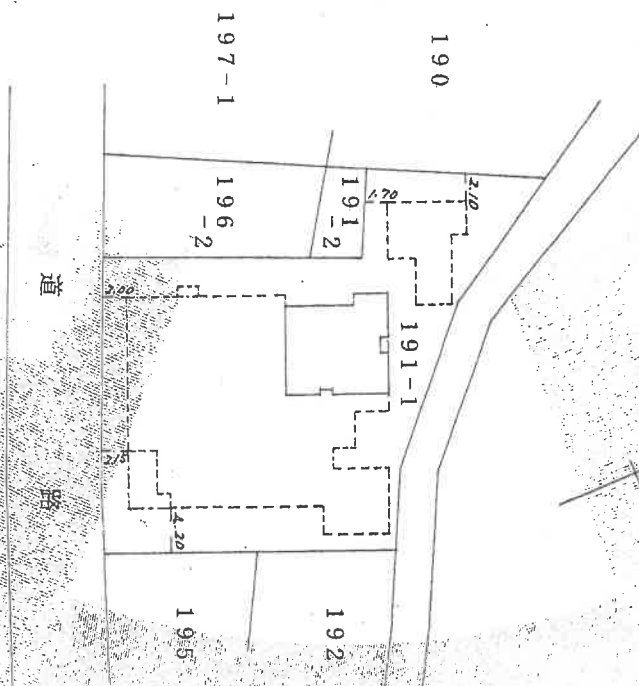
建物の所在
横浜市保土ヶ谷区保土ヶ谷町3丁目1番地1



積求

1.00	×	2.50	=	2.5000
2.40	×	0.70	=	1.6800
3.40	×	0.70	=	2.3800
6.90	×	3.50	=	24.1500
6.30	×	1.00	=	6.3000
6.90	×	2.70	=	18.6300
合		計		55.6400

床面積	55.64 m ²
-----	----------------------



建物の存する部分 3 階

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

(日讀連12)

作者

土地調查士

(平成2 年 4 月26

或

1 / 250 縮尺

申請人

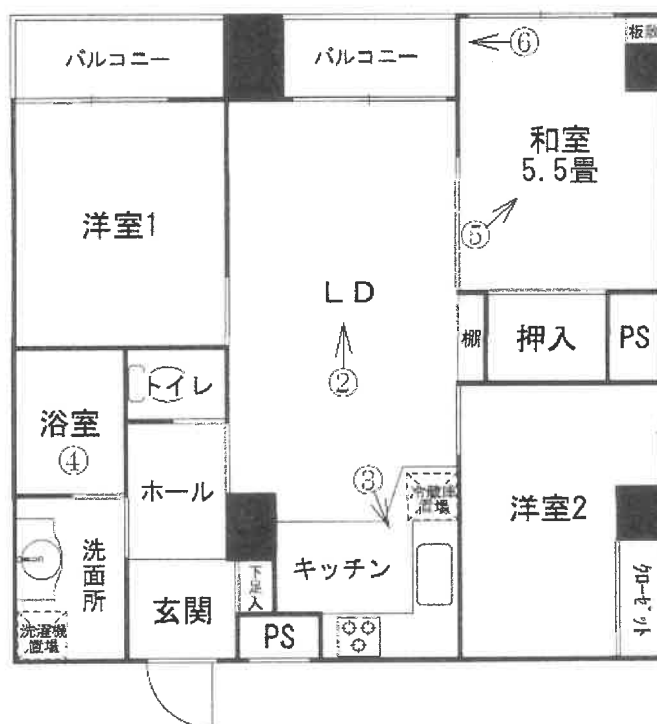
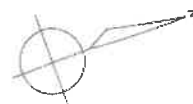
1/500 毫米

(日加納)

(9枚目)

間取見取図

←○写真撮影位置・方向



① 本建物を含む一棟の建物の外観（南方向から撮影）



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



⑥ 建物内の状況 結露によるカビの発生している箇所



令和 6 年（ケ）第 356 号

令和 6 年 11 月 25 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 7, 200, 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き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三丁目191番地1

建物の名称 アクトピア保土ヶ谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 保土ヶ谷町191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 55.64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三丁目191番1

地 目 宅地

地 積 710.64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 12万4917分の6021



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横須賀線「保土ヶ谷」駅の西方約1.9km (道路距離) 最寄バス停「元町橋」より徒歩約2分 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅や共同住宅のほか、店舗兼住宅等が混在する地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	710.64㎡ 不整形 間口 約24.0m、奥行 約31.5m 接面道路とはほぼ等高であり、敷地内は概ね平坦である。
接面道路の状況	南側にて、幅員約7.5mの舗装市道 (建築基準法第42条第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1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	124,917 分の 6,021
特 記 事 項	◇北東側の通路状部分は、道路法及び建築基準法上の道路扱いはない。 ◇北方約30mに、J R線の線路敷がある。 ◇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	アクトピア保土ヶ谷	
建 物 の 用 途	住宅等（総戸数15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2年4月18日（登記記載）
	経 過 年 数	約35年
	経済的残存耐用年数	約15年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造地下1階付4階建 延べ1,695.64㎡	
仕 様	屋根：陸屋根（露出アスファルト防水シルバーコート） 外壁：磁器質タイル貼等 その他：なし	
設 備 等	エレベーター、オートロック、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	日本ハウズイング株式会社
	管 理 形 態	日勤
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	課税上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	3階 (301号室) 主要開口部の方位：北西向き 角部屋	
床	面	積	55.64㎡ (登記面積)
間	取	り	3LDK
バルコニー等	バルコニー：5.40㎡		
仕	様	天井	ビニールクロス貼等
		床	畳、カーペット、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 28 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	13,692円	0円
	修繕積立金	12,040円	0円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	バイク置場 使用料	1,000円	0円
	令和6年11月25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である株式会社木内計測が占有し、占有者の従業員Dが占有補助者として居住している。		
	原賃貸借契約、転賃貸借契約の概要は次のとおり (原賃貸借の概要)		
	賃 貸 人：所有者A 賃 借 人：株式会社B. D. M (令和6年1月1日以降) 占有開始：令和1年10月8日 (賃貸借契約当事者変更承諾書による始期)		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	当初契約日：不明		
	現在契約：令和5年5月1日から令和7年4月30日		
	占有権原：賃借権		
	月額家賃：83,000円		
	敷 金：なし		
	(転賃貸借の概要)		
	賃 貸 人：株式会社B. D. M (直近更新時)		
	賃 借 人：株式会社木内計測		
	占有開始：平成23年5月1日		
	当初契約日：平成23年4月28日		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現在契約：令和5年5月1日から令和7年4月30日		
	占有権原：転借権		
	月額家賃：100,000円		
	敷 金：300,000円		

特 記 事 項	◇水回りの不具合はないとのことである。 ◇室内で猫を1匹飼っている。 ◇和室の襖などに、猫による引っ掻き傷が見られた。 ◇結露があり、カビの発生している箇所があると占有補助者は陳述しており、和室の窓側のクロスに黒カビの発生している箇所が見られたほか、剥がれも見られた。また、洋室2のクローゼット内側のクロスにも、湿気による剥がれが見られた。 ◇LD入口のドアの下部の床には、建付けによるものと思われる擦れた箇所が見られた。 ◇JRの線路敷に近接するが、騒音はそれほど気にならないとのことである。 ◇全体的に、経年相応の劣化や汚損等が見受けられた。
---------	--

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)
300,000	× 55.64	÷ 0.69	× 0.24	= 5,810,000

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 35年 、 経済的残存耐用年数 15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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 15\text{年}}{(\text{経過年数 } 35\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 15\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.24$$

(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)
204,000	× 0.90	184,000	× 710.64	× 1.00	$\times \frac{6,021}{124,917}$	= 6,300,000

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 横浜保土ヶ谷-10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 168,000\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{84} = 204,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 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 : 不整形、J R線路敷近接等で劣り、総合格差で上記のとおり

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）
5,810,000	+ 6,300,000	× 0.95	= 11,500,000

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とおり

階層別補正：1.00（基準階：3階、目的物件：3階）

位置別補正：0.95（北西向き、角部屋）

その他補正：1.00

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

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)
218,000	× 0.95	× 1.00	× 55.64	= 11,520,000

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：不要と判定した。

3 収益価格の試算（直接還元法による）

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)
946,000	$\times (1-0.437)$	$= 533,000$	$\div 7.5\%$	$\times 1.00$	$= 7,110,000$

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： 本件の還元利回りは、競売による売却物件資料や一般市場の売買資料により収集された多数の売却利回りから、標準的な費用性を考慮し、標準的還元利回りを抽出して、これに立地状況・建物状況・テナント状況・賃料状況等の個別リスクを検討し、上記のとおり決定した。

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。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	11, 500, 000	× 0. 80	= 9, 200, 000
比準価格	11, 520, 000	× 0. 80	= 9, 220, 000
収益価格			7, 110, 000
調整後の価格			9, 000, 000

占有減価修正 : 対抗力のある賃借権が存することから、占有減価修正を-20%と査定した。

(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)
9, 000, 000	× 1. 0	× 0. 80	× 1. 00	- 0	= 7, 200, 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 : 不要と判定した。

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 : 横浜保土ヶ谷-10
所 在 : 横浜市保土ヶ谷区狩場町454番167
価 格 : 168,000円/㎡
位 置 : JR横須賀線「保土ヶ谷」駅 1.8km
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 100㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側4m私道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域、準防火地域
(建蔽率 60% , 容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパートが建ち並ぶ高台の住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1 (建物) 4,968,042円
符号1 (土地) 79,065,806円 (敷地権の割合 124,917分の 6,021)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

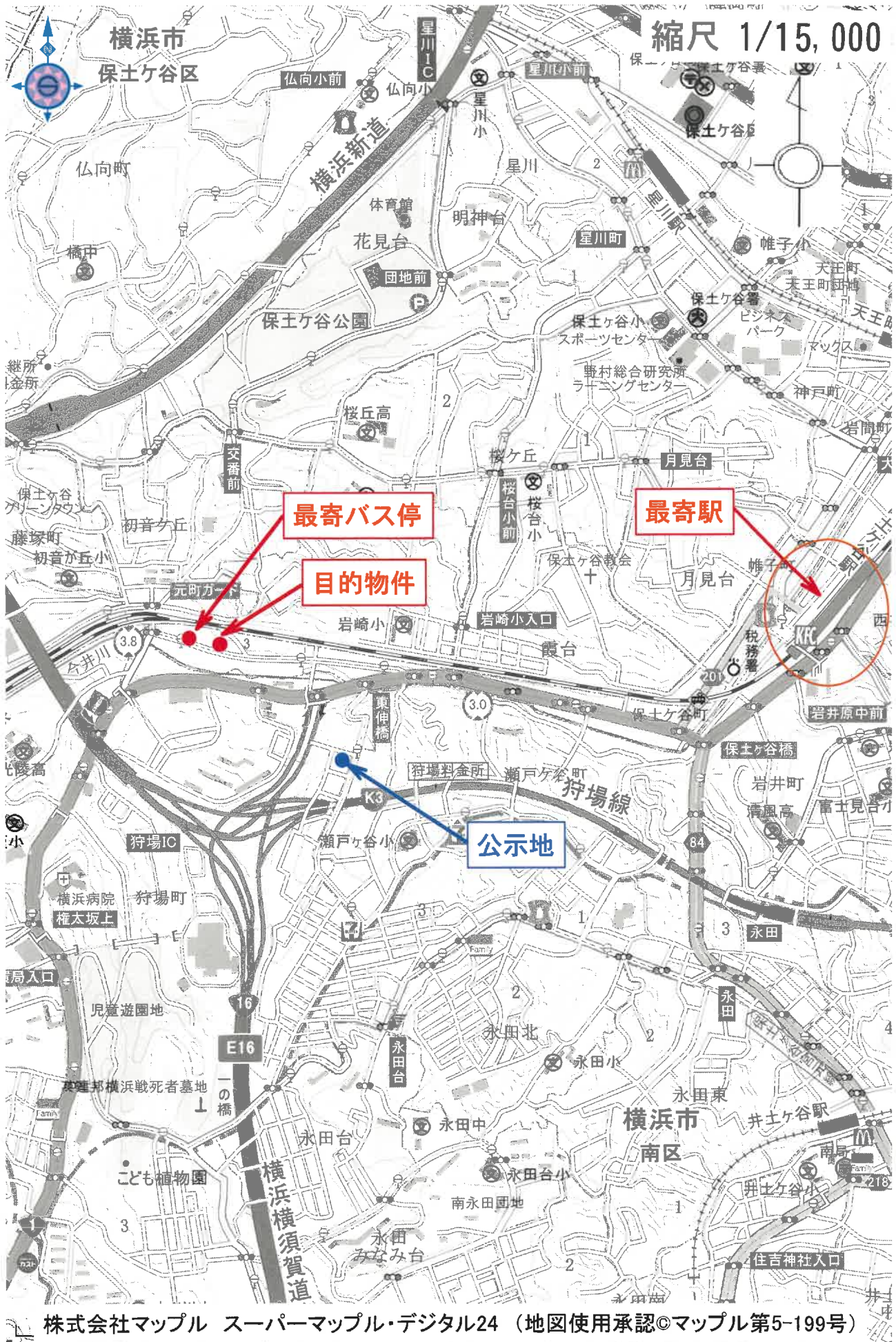
地積測量図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

建物図面・各階平面図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

間取図

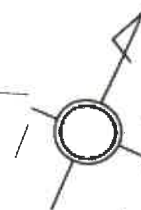
以上

位置図



縮尺 1/600

縮尺 1/600



土地の符号 1

道

道

地番区域見出

保土ヶ谷町

A

A

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位置及び形状の概略を記載した図面です。

428175

前 1911 後 新同一・蘇地 積測量図

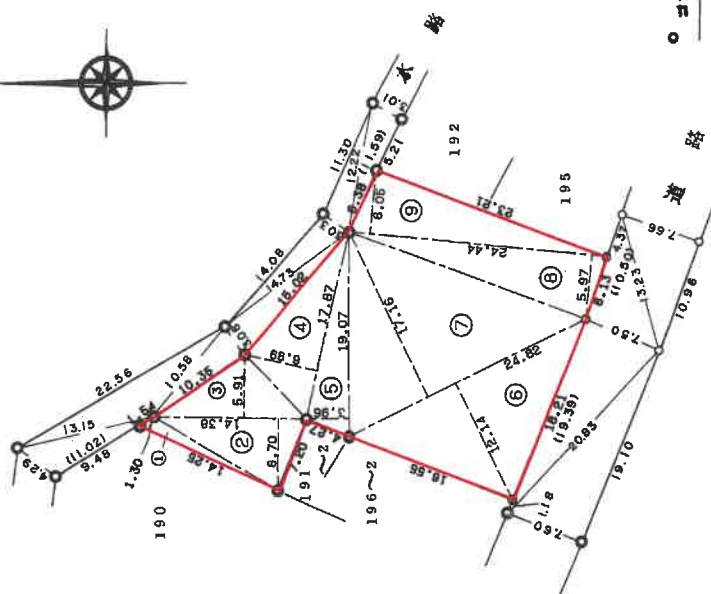
土地の所在
横浜市保土ヶ谷区保土ヶ谷町3丁目

62.9.14

大德四四

地積測量図 (写)

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】



○コンクリート枕
○鋳物杭
○鉄釘

申請人

縮尺 $\frac{1}{E}$

土地の符号 1

[illegible]

***使用装置名** JEC 2880Gシステム

昭和62年8月21日(製作)

作者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日曜連日)

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 横浜地方事務局神奈川出張所

獎品

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2年5月10日

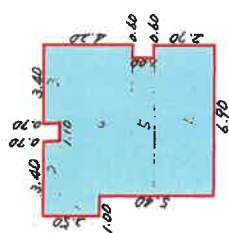
563107

各階平面圖

圖面
平面
階平
物面
建圖

家屋番号
保士ヶ谷町3丁目
191番1の301

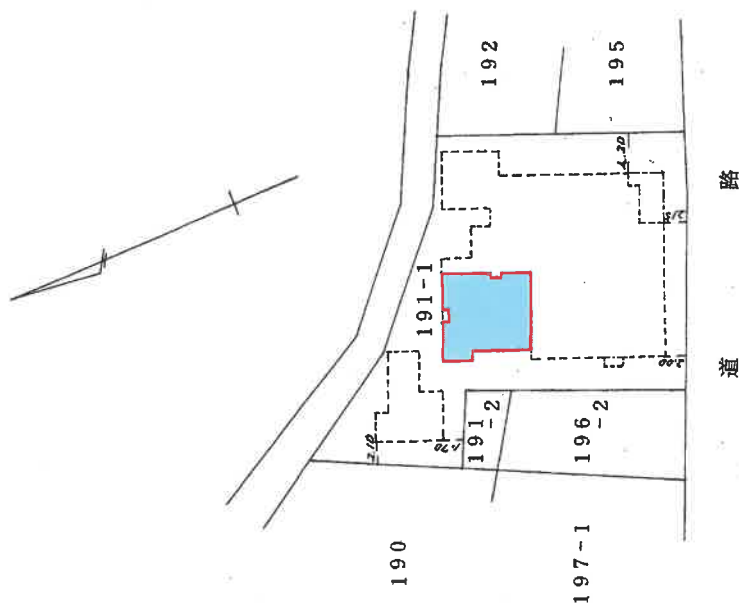
横濱市保土ヶ谷区保土ヶ谷町3丁目1番地1



物件 1 專有部分

求積

1.00	×	2.50	=	2.5000
2.40	×	0.70	=	1.6800
3.40	×	0.70	=	2.3800
6.90	×	3.50	=	24.1500
6.30	×	1.00	=	6.3000
6.90	×	2.70	=	18.6300
合計				55.6400

床面積 55.64 m²

建物の存する部分 3階

作者

(作製)

縮尺. $\frac{1}{250}$

人請申

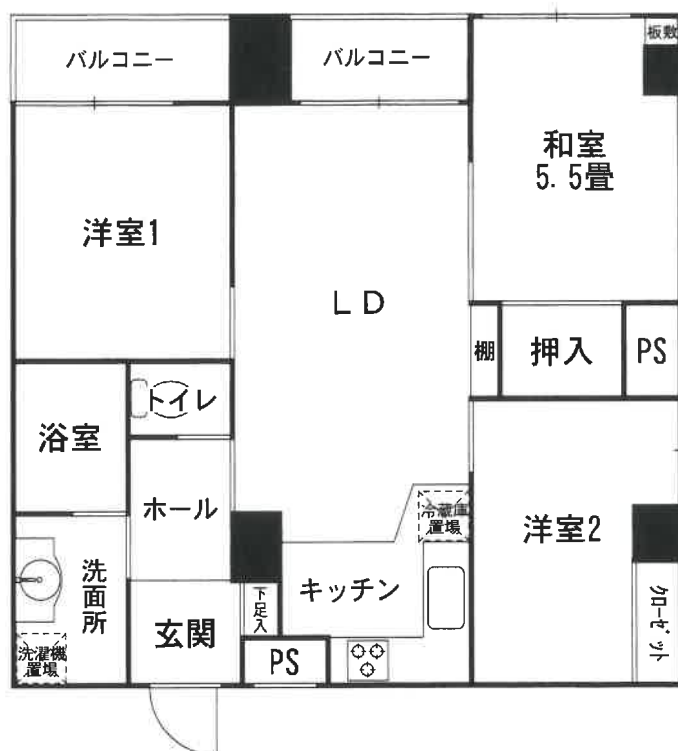
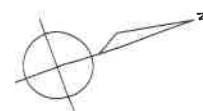
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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 横浜地方方法務局神奈川出張所

제품 소개

間 取 図



令和6年（ケ）第356号