令和　６年（ケ）第　　４０３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　７年　５月２２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　７年　６月２４日から 令和　７年　７月　１日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　７年　７月　８日　午前１０時００分 横浜地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　７年　７月２２日　午後　１時１０分 横浜地方裁判所第３民事部
特別売却実施期間	令和　７年　７月１４日　午前１０時００分から 令和　７年　７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７年　５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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	12,550,000 10,040,000		2,510,000	49,484	10,603
備考	敷地部分の固定資産税・都市計画税は不明				

令和　６年（ケ）第　　４０３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市中区長者町四丁目９番地７

建物の名称　　ラフィスタ伊勢佐木長者町駅前ウエスト

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　長者町９番７の１００２

建物の名称　　１００２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１０階部分　１９．６３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　横浜市中区長者町四丁目９番７

地　　目　　宅地

地　　積　　１５３．８９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　６５１００分の２２０５

令和　6年（ケ）第　　４０３号

物　件　明　細　書

令和　7年　3月１４日
横浜地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　渡　邉　美　雪

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　　株式会社湘建
期　限　　令和７年６月２７日まで
賃　料　　月額７万３３５０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Ｂが占有している。

上記賃借権が普通建物賃貸借契約あるいは定期建物賃貸借契約のいずれに基づくものであるかは不明であるが，普通建物賃貸借契約に基づくものとして売却基準価額が定められている。

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。

令和　６年（ケ）第　　４０３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市中区長者町四丁目９番地７

建物の名称　　ラフィスタ伊勢佐木長者町駅前ウエスト

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　長者町９番７の１００２

建物の名称　　１００２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１０階部分　１９．６３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　横浜市中区長者町四丁目９番７

地　　目　　宅地

地　　積　　１５３．８９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　６５１００分の２２０５

令和　６年(ケ)第　４０３号
令和　６年１２月　５日受理
令和　７年　１月２２日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官　松　村　平　仁

令和　6年（ケ）第　　403号

物　件　目　録

1　(一棟の建物の表示)

所　　在　　横浜市中区長者町四丁目９番地７

建物の名称　　ラフィスタ伊勢佐木長者町駅前ウエスト

(専有部分の建物の表示)

家屋　番号　　長者町９番７の１００２

建物の名称　　１００２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１０階部分　１９．６３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　横浜市中区長者町四丁目９番７

地　　目　　宅地

地　　積　　１５３．８９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　６５１００分の２２０５

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 令和　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）
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　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 □	■全部 □
占有者		■（株）湘建（賃借人）	□債務者 ■Ｂ（転借人）
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（■Ａ（賃借人担当社員）） ■文書（■契約書）	■陳述（■Ｂ（転借人）） ■文書（■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　元年　６月２８日	令和　２年　７月１１日
最初の契約等	契約日	令和　元年　６月１２日	令和　２年　７月　４日
	期間	令和　元年　６月２８日から ■令和　４年　６月２７日まで３年間 □期間の定めなし	令和　２年　７月１１日から ■令和　４年　７月１０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 ■再契約	■合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	令和　４年　６月２８日から ■令和　７年　６月２７日まで３年間 □期間の定めなし	令和　６年　７月１１日から ■令和　８年　７月１０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（　　）	□所有者 ■その他（（株）湘建）
	借主	■占有者（賃借人）	■占有者（転借人）
賃料・支払時期		毎月　　金７３，３５０円 （毎月１０日限り　　当月分支払） □前払（　年　月分～　年　月分） □相殺（　　）	毎月　　金７３，０００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 □ある［□敷金 □保証金 金　　円	■ある［■室内清掃費 金４５，０００円
特約等		■転貸可 □	■室内清掃費は退去時に全額償却される
その他			別途、管理費月８，８００円 保証料月１，０００円 決済手数料月５００円の負担あり
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

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に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 30 日現在

☑管理費	月額	7,500	円	☑滞納額	75,000	円
☑修繕積立金	月額	13,000	円	☑滞納額	13,000	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~~ 2024 年 2 月分～~~平成~~ 2024 年 11 月分					

2　上記1以外の特定承継人に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，特定承継人に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　　□

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■B（転借人）	1　本件建物は、私が（株）湘建から賃借し、住居として使用しています。 2　（株）湘建は、所有者から本件建物を賃借しているようです。 3　私が本件建物に入居したのは、令和２年７月１１日です。賃料等は、契約書に記載のとおりです。 4　犬猫等のペットは飼っていません。 5　雨漏り水漏れ等の建物使用上の不具合はありません。 6　床暖房は入っていません。 7　周辺からの騒音が気になるということはありません。
■A（賃借人担当社員）	1　私は、（株）湘建の社員です。 2　本件建物は、当社が所有者と家賃保証契約（定期建物賃貸借契約）を締結して、Bに転貸借しております。所有者との契約書と、転借人との契約書を送付します。賃料等は契約書のとおりです。 3　所有者との契約は、定期建物賃貸借契約なので、更新されることはありません。期間経過後は、新たに契約を締結することになります。 以　上

（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　関係人の陳述および立入調査の結果によれば、本件建物は、Ｂが住居として使用していることが認められる。同人の占有権原は、３枚目記載のとおり賃借権（転借権）と思料する。

2　賃料等は、３枚目記載のとおりである。

3　所有者に対し照会書を送付したが、何らの連絡も得られなかった。

4　本件建物賃貸借契約は、最初の契約および現在の契約ともに借地借家法３８条３項所定の書面が契約書とは別個独立の書面となっていないため、定期建物賃貸借契約ではなく普通建物賃貸借契約となっている可能性がある。

5　評価人の調査によれば、本件一棟の建物の敷地（符号１の土地）は、南西側で建築基準法上の道路である市道に接している。

以　上

（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
令和６年12月10日(火) 9：50－10：00	目的物件所在地	外観調査　写真撮影　施錠不在　通知書差置
令和６年12月11日(水) ：　－　：	書面照会（ＦＡＸ）	管理会社に照会書送付
令和６年12月16日(月) 16：30－16：40	横浜地方法務局 横須賀支局	記載事項証明書交付申請（土地登記）
令和６年12月20日(金) 10：00－10：20	目的物件所在地	立入調査　写真撮影　転借人と面談　〔評価人同行〕
令和７年 1月 7日(火) 14：00－14：05	電話聴取（執行官室）	賃借人担当社員から事情聴取
令和７年 1月 7日(火) ：　－　：	書面照会（ＦＡＸ）	賃借人会社に照会書送付
令和７年 1月14日(火) ：　－　：	書面照会（郵送）	所有者に照会書送付
令和７年 1月16日(木) 13：00－13：10	横浜地方法務局 横須賀支局	記載事項証明書交付申請（商業登記）

（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

(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	長者町

請求部分	所在	横浜市中区長者町四丁目			地番	9番7		
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。 本図面は，A3判をA4判に縮小したものである。

（横浜地方法務局管轄）

令和6年11月5日

大阪法務局

地図整理番号：M43430 登記官 [redacted]

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：平成25年7月8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。
（横浜地方法務局管轄）
令和6年11月5日　大阪法務局

登記官

地積測量図

地番	9番7、9番13
土地の所在	横浜市中区長者町四丁目

座標求積表

地番	①9-7		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K2	444.471	498.315	-6450.189360
K3	441.749	500.714	-4020.733420
K4	436.441	505.393	1592.493343
KS4	444.900	515.294	6455.603232
KS3	448.969	511.816	2930.658416
KS2	450.626	513.756	2940.739344
KS1	454.693	510.280	-3140.773400
		倍面積	307.798155
		面積	153.8990775
		地積	153.89 ㎡

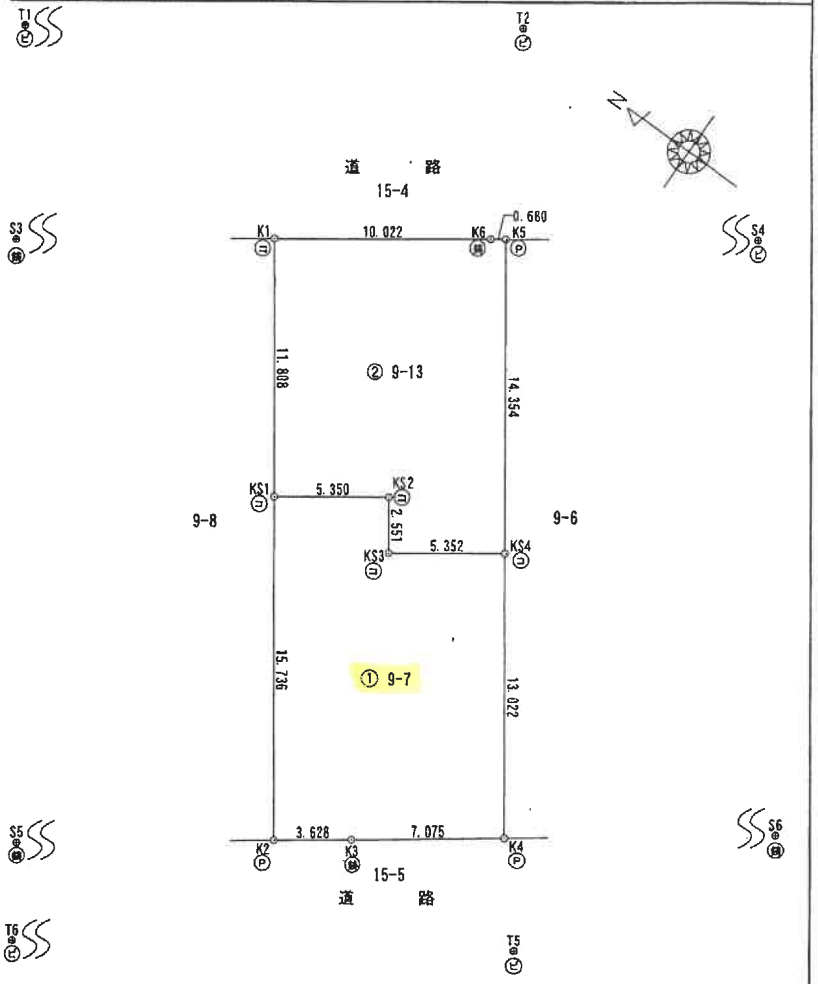
地番	②9-13		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K1	462.363	519.258	24.924384
K6	454.741	525.766	-4279.209474
K5	454.224	526.208	-5178.412928
KS4	444.900	515.294	-2707.869970
KS3	448.969	511.816	2930.658416
KS2	450.626	513.756	2940.739344
KS1	454.693	510.280	5989.156360
		倍面積	-280.013868
		面積	140.0069340
		地積	140.00 ㎡

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
T1	500.000	500.000
T2	459.987	534.102
T5	432.766	501.726
T6	478.324	463.990

恒久的地物の座標値

点名	X座標	Y座標	標識
S5	475.508	470.955	鋳鉄杭
S3	490.477	495.251	鋳鉄杭
S4	435.812	541.929	金属鋲
S6	416.775	522.729	鋳鉄杭



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㊄	石杭	㊇	金属鋲	㊍	刻印
	㊁	コンクリート杭	㊈	金属杭	㊓	計算点
	㋐	プラスチック杭	㊀	金属プレート	㊎	鋳鉄杭

使用した測地・座標系	任意座標系
測量年月日	平成25年7月3日

作製者	[redacted]	平成 25 年 7 月 3 日作製	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（埼玉県土地家屋調査士会用紙）

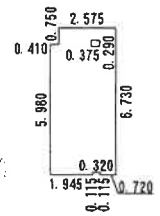
本図面は，A3判をA4判に縮小したものである。

地図整理番号：M43431

登記年月日：平成26年3月7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。
（横浜地方法務局管轄）
令和6年11月5日　大阪法務局
登記官

各　階　平　面　図



求　積　表

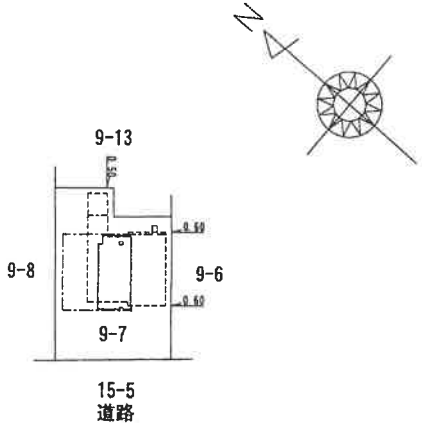
1.945 ×	5.910		=11.494950
0.720 ×	0.115		= 0.082800
1.040 ×	5.795		= 6.026800
0.410 ×	0.070		= 0.028700
1.465 ×	0.820		= 1.201300
0.735 ×	0.820		= 0.602700
0.375 ×	0.530		= 0.198750
		合　計	19.636000
		床面積	19.63　㎡

作成者	[redacted] (平成 26年 3月 5日作成)	縮尺	1/250

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

建　物　図　面
各　階　平　面　図

家屋番号	長者町 9番7の1002
建物の所在	横浜市中区長者町四丁目9番地7



区分した建物の存する部分１０階部分

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

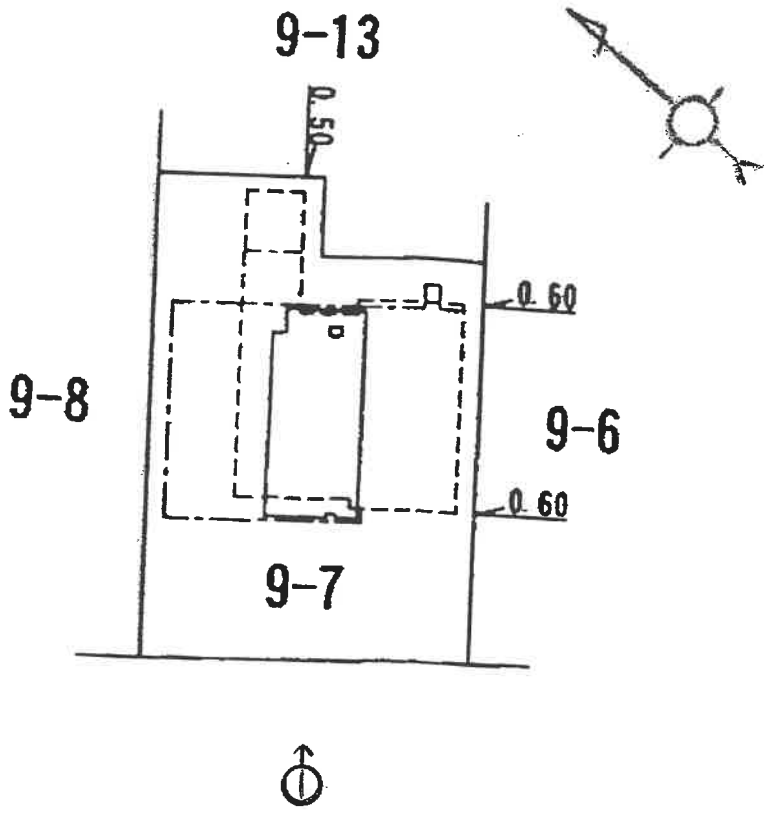
本図面は，A3判をA4判に縮小したものである。

（10枚目）

地図整理番号：M43432

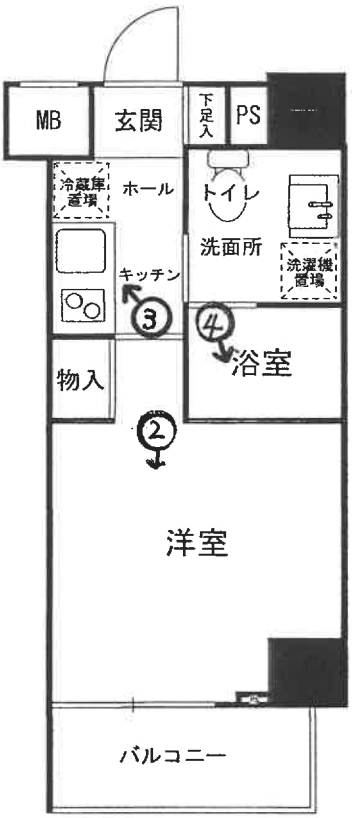
写 真 撮 影 位 置 図

（ ←○は写真撮影位置・方向 ）



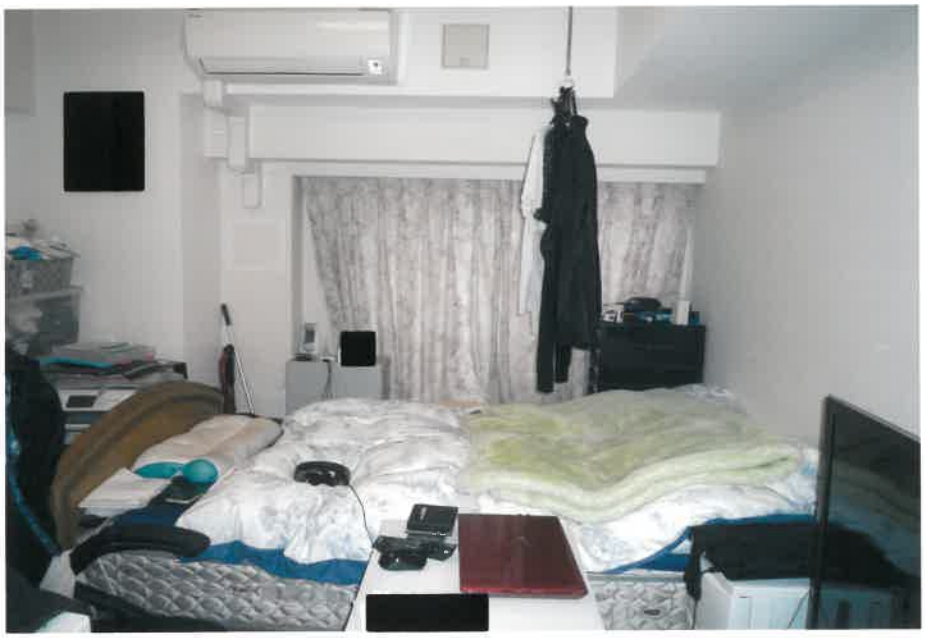
概　略　間　取　図

（　←○は写真撮影位置・方向　）



令和６年（ケ）第４０３号

1
本件一棟の建物の外観



2

3

4

令和6年（ケ）第403号
令和6年12月20日　現地調査
令和7年1月21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 12,550,000　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	
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。

令和　6年（ケ）第　　４０３号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市中区長者町四丁目９番地７

建物の名称　　ラフィスタ伊勢佐木長者町駅前ウエスト

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　長者町９番７の１００２

建物の名称　　１００２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１０階部分　１９．６３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　横浜市中区長者町四丁目９番７

地　　目　　宅地

地　　積　　１５３．８９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　６５１００分の２２０５

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根岸線「関内」駅の南西方約540m（道路距離） 市営地下鉄ブルーライン「伊勢佐木長者町」駅の東方約80m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中高層の事務所、マンション等が混在する商業地域	
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	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	500%
	防火規制	防火地域
	その他の規制	第7種高度地区
画地条件	地積	153.89㎡
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口 約10.7m、奥行 約15.7m（最深部）
	地勢	南西側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	南西側にて幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）に、ほぼ等高に約10.7m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	65,100分の 2,205
特記事項	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	ラフィスタ伊勢佐木長者町駅前ウエスト	
建物の用途	住宅等（総戸数31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26年3月4日（登記記載）
	経過年数	約11年
	経済的残存耐用年数	約39年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造11階建 延べ739.03㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：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、宅配ボックス、駐輪場、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	巡回
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	10階 (1002号室) 主要開口部の方位：南西向き 中間部屋	
床面積	19.63㎡ (登記面積)	
間取り	1K	
バルコニー等	バルコニー：3.84㎡	
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 30 日 現在

	月額	滞納額
管理費	7,500円	75,000円
修繕積立金	1,300円	13,000円

専有部分の利用状況等

令和6年12月20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Ｂが占有し、居住している。
原賃貸借契約、転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
賃借人：株式会社湘建
占有開始：令和元年6月28日
当初契約日：令和元年6月12日
現在契約：令和4年6月28日から令和7年6月27日まで
占有権原：賃借権
月額家賃：73,350円
敷金：なし
(転賃貸借の概要)
賃貸人：株式会社湘建
賃借人：Ｂ
占有開始：令和2年7月11日
当初契約日：令和2年7月4日
現在契約：令和6年7月11日から令和8年7月10日まで
占有権原：転借権
月額家賃：73,000円
管理費：8,800円（月額）
保証料：1,000円（月額）
決済手数料：500円（月額）
室内清掃費：45,000円
※室内清掃費は、退去時に全額償却される。

特　記　事　項	◇水回り等の不具合はないとのことである。 ◇大きな損傷箇所等は見られなかった。

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	× 19.63	÷ 0.78	× 0.62	= 5,310,000

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 11年 、 経済的残存耐用年数 39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。

$$\text{現価率} \quad \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 39\text{年}}{(\text{経過年数 } 11\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 39\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.62$$

(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)
479,000	× 0.98	469,000	× 153.89	× 1.00	× 2,205/65,100	= 2,440,000

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　　横浜中5-16

公示地価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

560,000円/㎡ × 113/100 × 100/100 × 100/132 = 479,000円/㎡

◇ 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 ： やや不整形で劣り、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）
5,310,000	＋ 2,440,000	× 1.01	＝ 7,830,000

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 ： 1.04 （基準階：5階 、目的物件： 10階 ）

位置別補正 ： 0.97 （南西向き、中間部屋）

その他補正 ： 1.00

相乗積 1.04 × 0.97 × 1.00 ＝ 1.01

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）
926,000	× 1.01	× 1.00	× 19.63	＝ 18,360,000

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)
836,000	×（1-0.209）	＝　661,000	÷　4.5%	×　1.00	＝　14,690,000

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。目的物件は主に賃貸目的のワンルームタイプのマンションであり、マンション取引も多く見られることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、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　:　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	7,830,000	×　1.00	=　7,830,000
比準価格	18,360,000	×　1.00	=　18,360,000
収益価格			14,690,000
調整後の価格			15,840,000

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）
15,840,000	×　1.0	×　0.80	×　0.99	-　0	=　12,550,000

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1% 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：横浜中5-16

所　在：横浜市中区不老町三丁目13番12

価　格：560,000円/㎡

位　置：ＪＲ根岸線「関内」駅　370m

価格時点：令和 6 年 1 月 1 日

地　積：153㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：北西側18m市道

用途指定等：商業地域、防火地域

（建蔽率　80%　，　容積率　500%）

地域の概要：中高層の事務所、マンションが混在する商業地域

2　固定資産税評価額　（令和 6 年度　）

物件1（建物）　3,534,598円

符号1（土地）　40,165,290円（敷地権の割合　65,100分の　2,205　）

第7　附属資料の表示

位置図

公図写

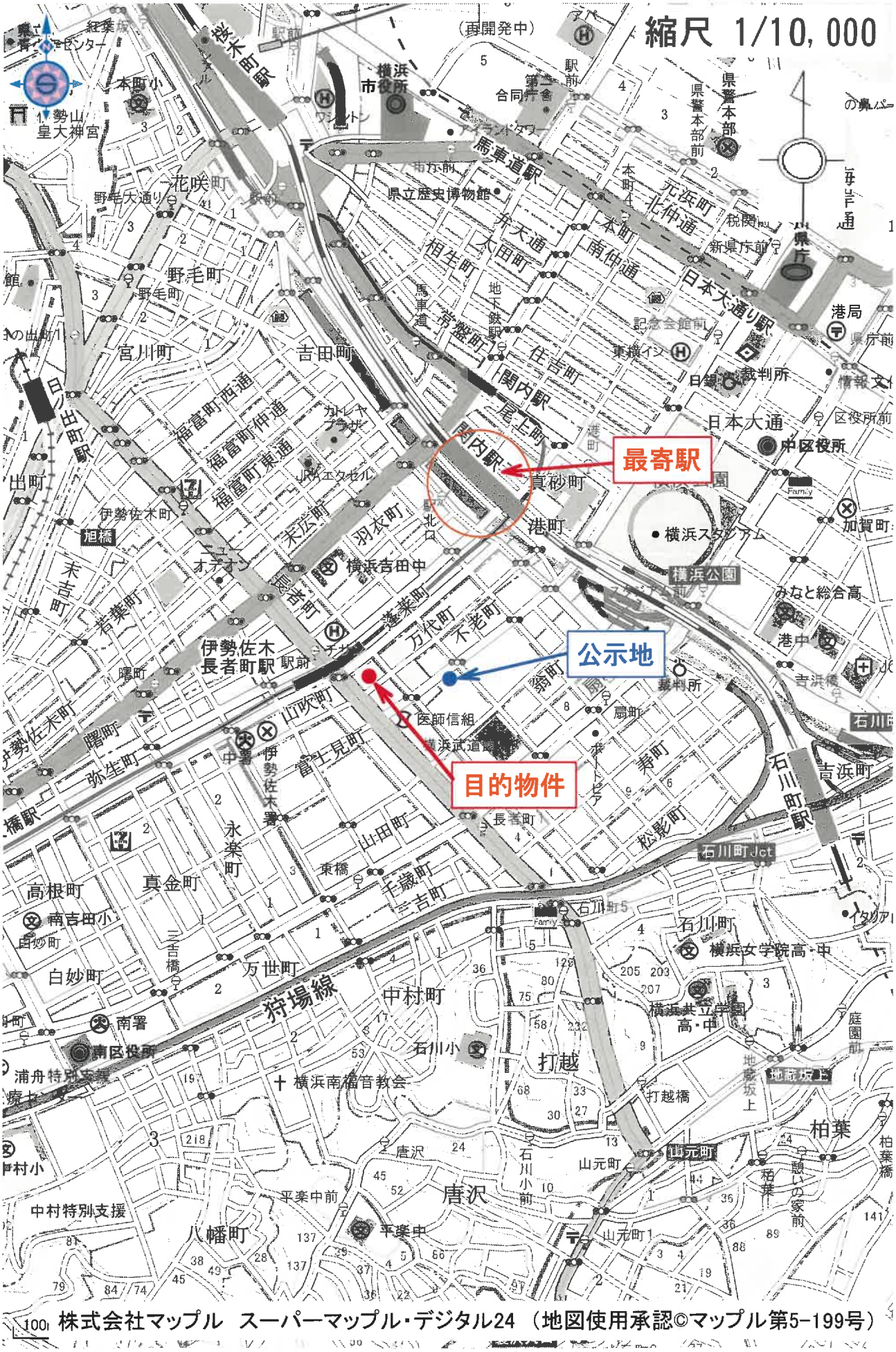
地積測量図写　（Ａ３判からＡ４判へ縮小）

建物図面・各階平面図写　（Ａ３判からＡ４判へ縮小）

間取図

以上

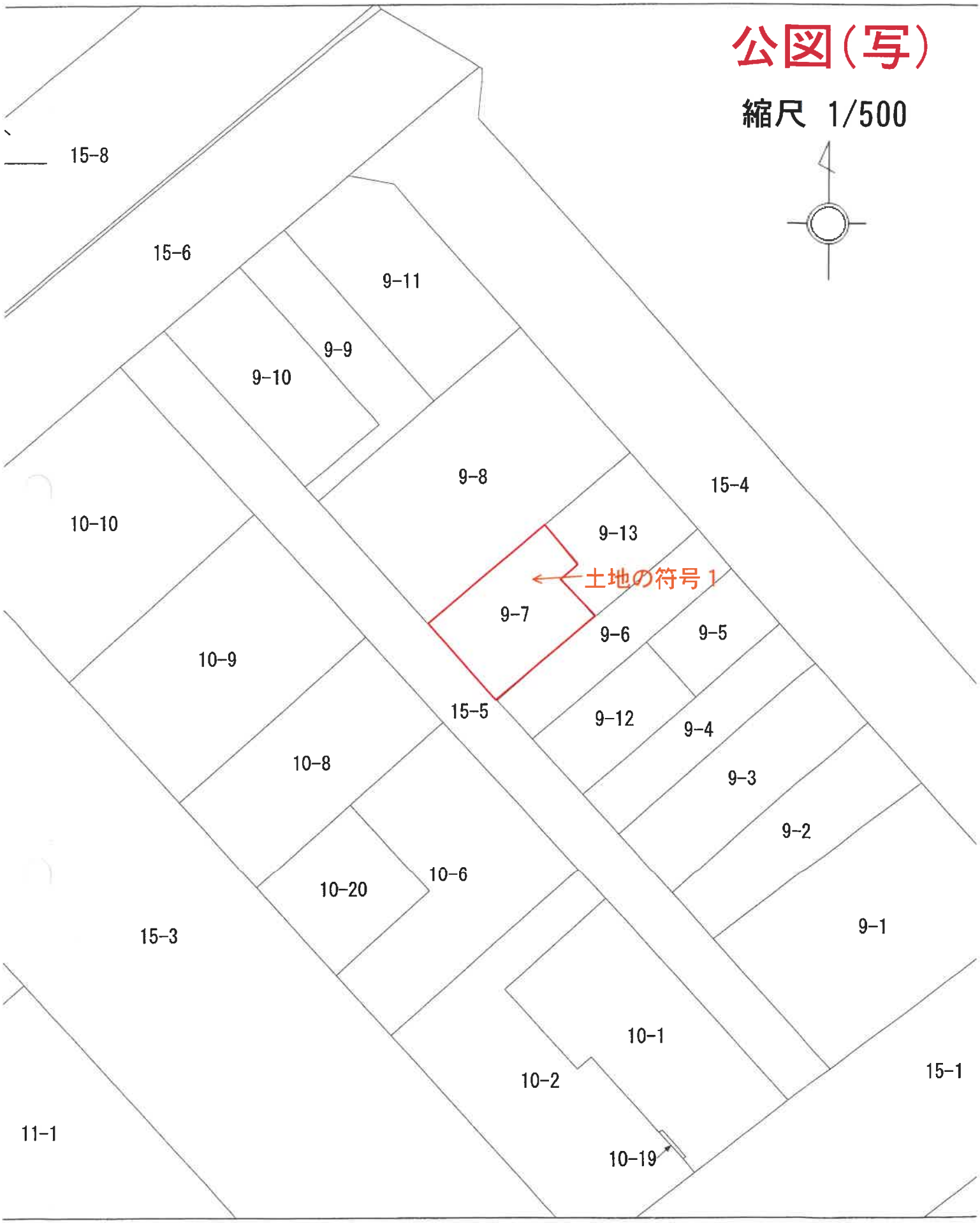
位置図



株式会社マップル　スーパーマップル・デジタル24（地図使用承認©マップル第5-199号）

公図(写)

縮尺 1/500



この図面は，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た図面で，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

長

登記年月日：平成25年7月8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。
（横浜地方法務局管轄）
令和6年11月5日　大阪法務局

登記官

[redacted]

[redacted]

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】

地　番	9番7、9番13
土地の所在	横浜市中区長者町四丁目

地　積　測　量　図

土地の符号1

座　標　求　積　表

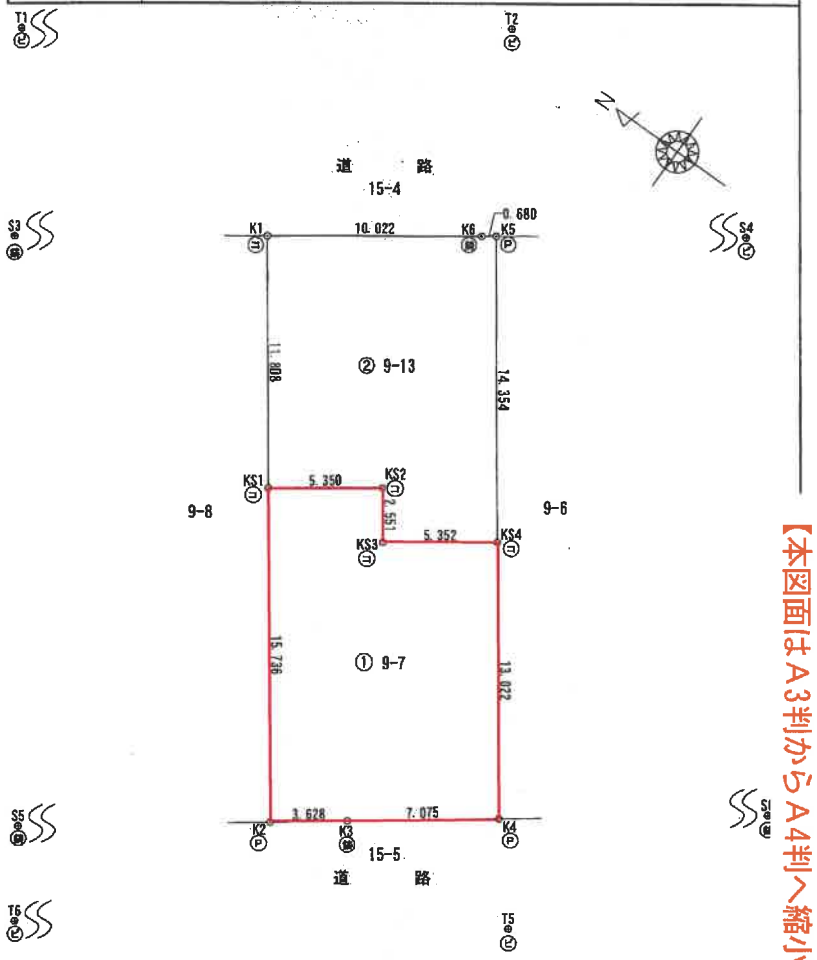
地　番	①9-7		
測　点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn
K2	444.471	498.315	−6450.189360
K3	441.749	500.714	−4020.733420
K4	436.441	505.393	1592.493343
KS4	444.900	515.294	6455.603232
KS3	448.969	511.816	2930.658416
KS2	450.626	513.756	2940.739344
KS1	454.693	510.280	−3140.773400
		倍　面　積	307.798155
		面　積	153.8990775
		地　積	153.89 ㎡

地　番	②9-13		
測　点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn
K1	462.363	519.258	24.924384
K6	454.741	525.766	−4279.209474
K5	454.224	526.208	−5178.412928
KS4	444.900	515.294	−2707.869970
KS3	448.969	511.816	2930.658416
KS2	450.626	513.756	2940.739344
KS1	454.693	510.280	5989.156360
		倍　面　積	−280.013868
		面　積	140.0069340
		地　積	140.00 ㎡

座　標　一　覧　表

測点名	X座標	Y座標
T1	500.000	500.000
T2	459.987	534.102
T5	432.766	501.726
T6	478.324	463.990

恒久的地物の座標値			
点　名	X座標	Y座標	標　識
S5	475.508	470.955	鋳鉄杭
S3	490.477	495.251	鋳鉄杭
S4	435.812	541.929	金属鋲
S6	416.775	522.729	鋳鉄杭



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋐	石　杭	㋑	金属鋲	㋖	刻　印
	㋒	コンクリート杭	㋓	金属杭	㋔	計算点
	㋕	プラスチック杭	Ⓟ	金属プ[redacted]	㋕	鋳鉄杭

使用した測地・座標系	任意座標系
測量年月日	平成25年7月3日

作製者	[redacted] 平成 25 年 7 月 3 日作製)

（埼玉県土地家屋調査士会用紙）

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

地図整理番号：M43431

登記年月日：平成26年3月7日

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】

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。

（横浜地方法務局管轄）

令和６年11月５日　大阪法務局

登記官

－18－

[redacted]

[redacted]

地図整理番号：M43432

各階平面図

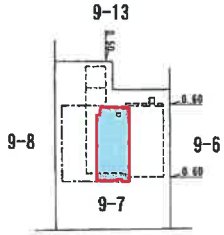
家屋番号	長者町 9番7の1002
建物の所在	横浜市中区長者町四丁目9番地7

建物図面 各階平面図

物件１　専有部分

求積表

1.945	× 5.910		=11.494950
0.720	× 0.115		= 0.082800
1.040	× 5.795		= 6.026800
0.410	× 0.070		= 0.028700
1.465	× 0.820		= 1.201300
0.735	× 0.820		= 0.602700
0.375	× 0.530		= 0.198750
		合計	19.636000
		床面積	19.63 ㎡



15-5
道路

区分した建物の存する部分１０階部分

作成者	[redacted]	月 5日作成)	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

間 取 図

令和６年（ケ）第４０３号