

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月 3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 7年 8月 5日から 令和 7年 8月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月19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 9月 1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 8月25日 午前10時00分から 令和 7年 8月25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 7月 3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	14,980,000 11,984,000		2,996,000	53,484	11,460
備考	敷地部分の固定資産税・都市計画税は不明				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区七島町114番地

建物の名称 リヴシティ横濱ヒルサイドテラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 七島町114番の723

建物の名称 723

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 21.57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 横浜市神奈川区七島町114番

地 目 宅地

地 積 952.16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 327534分の2446

物 件 明 細 書

令和 7年 4月22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	株式会社リヴシステム
期 限	令和13年12月16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NTTアノードエナジー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 横浜市神奈川区七島町114番地

建物の名称 リヴシティ横濱ヒルサイドテラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 七島町114番の723

建物の名称 723

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 21.57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 横浜市神奈川区七島町114番

地 目 宅地

地 積 952.16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 327534分の2446

令和6年(ケ)第399号
令和6年11月28日受理
令和7年1月14日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 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 横浜市神奈川区七島町114番地

建物の名称 リヴシティ横濱ヒルサイドテラス

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 七島町114番の723

建物の名称 723

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 7階部分 21.57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 横浜市神奈川区七島町114番

地 目 宅地

地 積 952.16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 327534分の2446

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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 回答書のとおり 管理費(月額) 円 修繕積立金(月額) 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社リヴビルディング	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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399号

担当執行官 君和田 久 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 12 月 2 日 現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	5380	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	64,560	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	1470	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	17,640	円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	14.6	%	<input type="checkbox"/> 金額		円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	平成	令和 5 年 11 月分	~	平成	令和 6 年 12 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。

<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社リヴシステム	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> 占有者担当者) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 3年12月17日	
最初の契約等	契約日	令和 3年11月19日
	期間	令和 3年12月17日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和13年12月16日まで10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月 金76,950円 (毎月15日限り 当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払(年 月分~ 年 月分) <input type="checkbox"/> 相殺()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	別途、管理費月額6,000円の支払い 当初の契約は、エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ株式会社であったが、合併後、社名が株式会社NTT ExCパートナーに変更されている。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> NTTアノードエナジー株式会社	<input type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> A(占有補助者(居住者), <input checked="" type="checkbox"/> 貸主担当者) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 陳述書・契約書等)	<input type="checkbox"/> 陳述(<input type="checkbox"/>) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 転々借	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 4年 3月 1日	令和 年 月 日
最初の契約等	契約日	令和 4年 3月 1日
	期間	令和 4年 3月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月 29日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	令和 6年 3月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月 28日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他((株)NTT ExC パートナー)
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月 金 79,500円 (毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払(年 月分~ 年 月分) <input type="checkbox"/> 相殺()	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(年 月分~ 年 月分) <input type="checkbox"/> 相殺()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [金79,500円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	別途, 管理費月額6,000円の支払い	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
<p>■ A (占有補助者(居住者))</p>	<p>1 私は、NTTアノードエナジー株式会社の社員です。 本建物は、私が社宅として使用しています。 本建物には、令和4年7月から居住しています。 賃料は、月額1万4,000円で、給料から引かれています。敷金の支払いはしていません。光熱費は自分で支払っています。 契約関係についてはわかりません。</p> <p>2 本建物は、水回り等に不具合な所はありません。 湿気はありません。</p> <p>3 建物の傾きは感じません。</p> <p>4 ペットは飼っていません。</p> <p>5 リフォーム等はしていません。</p> <p>6 本建物は、線路側になりますが、窓を閉めていれば、音は気になりません。</p> <p style="text-align: right;">【令和6年12月25日面談による聴取】</p>
<p>■ 株式会社リヴシステム担当者</p>	<p>1 弊社は、債務者兼所有者から本建物を賃借し、エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ株式会社に転貸しています。</p> <p>2 債務者兼所有者と弊社との建物賃貸借契約書(転貸借)の賃貸借期間として「引渡日から10年間」との記載がありますが、引渡日は、本建物が債務者兼所有者に売買された令和3年12月17日であり、その日が占有開始日となります。</p> <p>3 弊社とエヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ株式会社との貸室賃貸借契約書の所有者・賃貸人が株式会社リヴとなっており、賃貸人代理として弊社の記載があります。 ご指摘のとおり、上記契約書が締結された2022年(令和4年)3月1日には、すでに本建物の所有者は、債務者兼所有者になっています。 これは契約書の誤りだと思います。 理由は、はっきりわかりませんが、実務的な流れで申し上げますと、エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ株式会社には、本マンションについては、多数の他の部屋を同時に契約し、賃貸しており、本建物が現在の所有者になる前から、話が進んでいたのだと思います。 エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ株式会社の方は、株式会社リヴから借りているとの認識とお話しですが、上記貸室賃貸借契約書の第26条(9)に記載があるとおおり、契約時の所有者に変更があった場合、新所有者の情報提供は行わないので、本件についても特段通知を行う必要はないと考えています。 先に申し上げましたが、本建物については、弊社が債務者兼所有者から賃借して、エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ株式会社に転貸していることに間違いはありません。</p> <p>4 弊社とエヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ株式会社との貸室賃貸借契約書のとおり、エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ株式会社との賃貸借契約は、合意更新されています。</p> <p style="text-align: right;">【令和7年1月6日通話による聴取】</p>

(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
<p>■ 株式会社NTT ExCパートナー担当者</p>	<p>1 本建物の契約関係については、照会書を送付いただければ、回答いたします。</p> <p>2 弊社は、合併して、エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ株式会社から株式会社NTT ExCパートナーに社名が変更になっています。 【令和6年12月16日通話による聴取】</p> <p>3 弊社は、株式会社リヴから本建物を賃借し、NTTアノードエナジー株式会社に転貸しています。</p> <p>4 弊社とNTTアノードエナジー株式会社との間には、物件ごとの契約は交わしていません。社宅措置をするということで、包括的な賃貸借契約を締結しています。 それぞれの人事異動等が発生するときに、社宅をあてがっているという形です。 物件については、弊社が借りている条件と同条件で貸しており、利益は取っていません。</p> <p>5 物件については、社宅が必要となった段階で社宅の申請があり、弊社の方で物件を探して契約を締結し、社員に提供しています。 したがって、物件の詳細については、NTTアノードエナジー株式会社はわからないと思いますので、弊社の方で対応いたします。 【令和6年12月26日通話による聴取】</p> <p>6 更新料については、弊社及びNTTアノードエナジー株式会社ともそれぞれの賃貸人に対し、支払いをしています。 契約の更新ですが、弊社と株式会社リヴとの契約、弊社とNTTアノードエナジー株式会社との契約については、合意更新されています。 NTTアノードエナジー株式会社からの敷金は、弊社が預かっています。 発生した費用については、NTTアノードエナジー株式会社から全ていただいています。</p> <p>7 本マンションについては、本建物の他に、同日で他の部屋も借り上げています。 弊社も新築物件については、事前にまとめて借り上げることがあり、契約後、所有者が変わることもあります。 ただし、所有者の変更についての通知があれば弊社の方も修正ができるのですが、通知が来ないので、変更については、弊社ではわかりません。</p> <p>8 回答した陳述書の中で、賃料の支払時期について、契約書や覚書の記載と違うところのご指摘ですが、弊社の事務処理上の関係から、そのように回答していますが、契約書等に記載されている支払時期で構いません。 【令和7年1月9日通話による聴取】</p>

(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 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目、4枚目及び5枚目記載のとおり報告する。
 - (1) 本建物は、契約書及び関係人の陳述等から、NTTアノードエナジー株式会社の社員であるAが居宅として使用していることが認められる。
 - (2) 本建物の占有関係等について
 - ア 契約書及び陳述書等によれば、債務者兼所有者と株式会社リヴシステムとの間に令和3年11月19日付けで、契約期間を引渡日から10年間として建物賃貸借契約書（転貸借）が締結されている。
引渡日（占有開始日）については、本建物が債務者兼所有者に売買された令和3年12月17日であるものと思料する。
（登記簿によれば、所有権保存登記日、売買の日及び抵当権設定日は、いずれも令和3年12月17日である。）
 - イ よって、上記事情等から、本建物における賃貸借関係は、株式会社リヴシステムと株式会社NTT ExCパートナー（旧社名：エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ株式会社）との契約関係については、契約書上のものと相違が認められるものの、債務者兼所有者と株式会社リヴシステムとの間にサブリース契約が締結され、株式会社リヴシステムが株式会社NTT ExCパートナーに転貸し、さらに株式会社NTT ExCパートナーがNTTアノードエナジー株式会社に転々貸しているものとして報告する。
 - (3) 債務者兼所有者に対し照会書を送付したが、現時点において回答を得られていない。
- 3 本一棟の建物には、物置、駐輪場・ゴミ置場及び駐車場の規約設定共用部分がある。
- 4 評価人の調査によれば、土地の符号1北西側に接する道は、国道であり、同南東側に接する道は、市道である。

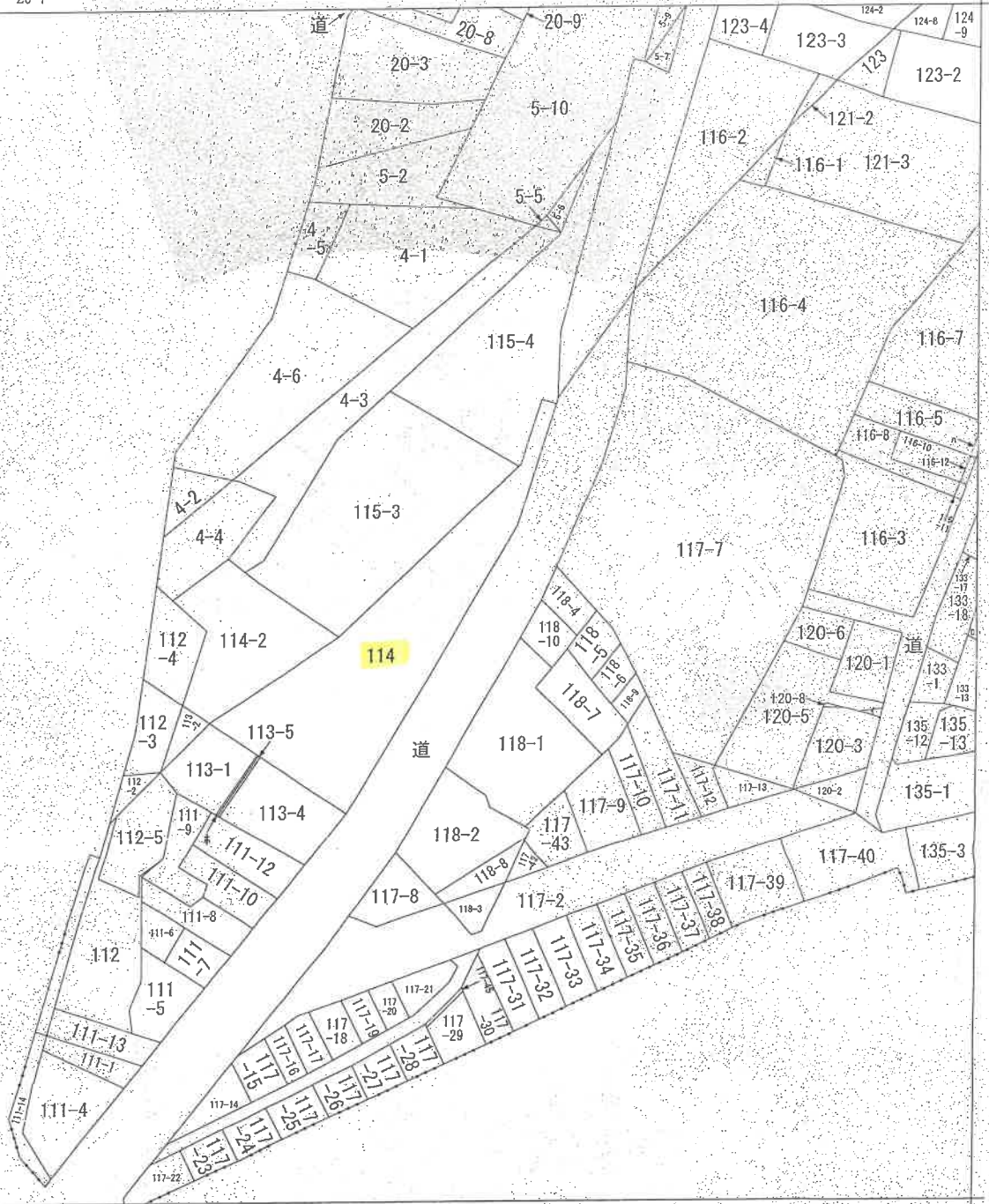
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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29日(金) 10:50-10:55	横浜地方法務局 神奈川出張所	要約書交付申請
令和6年11月29日(金) 11:00-11:10	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和6年12月2日(月) 10:05- :	書面照会(FAX)	(株)リヴビルディングに管理費等照会書送付
令和6年12月2日(月) 16:00- :	書面照会(郵送)	債務者兼所有者に照会書送付 (株)リヴシステムに照会書送付
令和6年12月5日(木) 16:20-16:25	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函) 占有調査
令和6年12月16日(月) 11:40-11:45	電話聴取(携帯電話)	(株)NTT ExCパートナーから電話, 担当者から 事情聴取(調査協力依頼) (当職から電話したが担当者不在, 折り返しの電話)
令和6年12月16日(月) 16:00- :	書面照会(郵送)	(株)NTT ExCパートナーに照会書送付
令和6年12月18日(水) 9:55-10:00	電話聴取(携帯電話)	占有補助者(居住者)から電話・事情聴取(調査協力 依頼・調査期日調整)
令和6年12月25日(水) 15:50-16:15	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査, 評価人同行 占有補助者(居住者)と面談・事情聴取
令和6年12月26日(木) 11:30-11:35	電話聴取(携帯電話)	(株)NTT ExCパートナーに電話, 担当者から事 情聴取
令和7年1月6日(月) 16:55-17:00	電話聴取(携帯電話)	(株)リヴシステムに電話, 担当者から事情聴取 情聴取
令和7年1月9日(木) 10:25-10:30	電話聴取(携帯電話)	(株)NTT ExCパートナーに電話, 担当者から事 情聴取
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

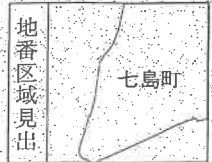
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 120-7 ハ 116-6 ホ 113-3
ロ 133-14 ニ 20-7



(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	横浜市神奈川区七島町		地番	114番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号	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。

(横浜地方法務局神奈川出張所管轄)

令和6年10月24日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：M82402

(10 枚目)

(1/1)

登記年月日：令和3年10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。
(横浜地方方法務局神奈川出張所管轄)

令和6年10月24日

東京法務局品川出張所

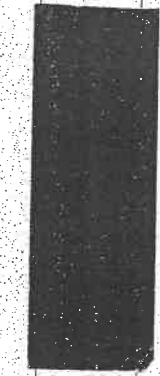
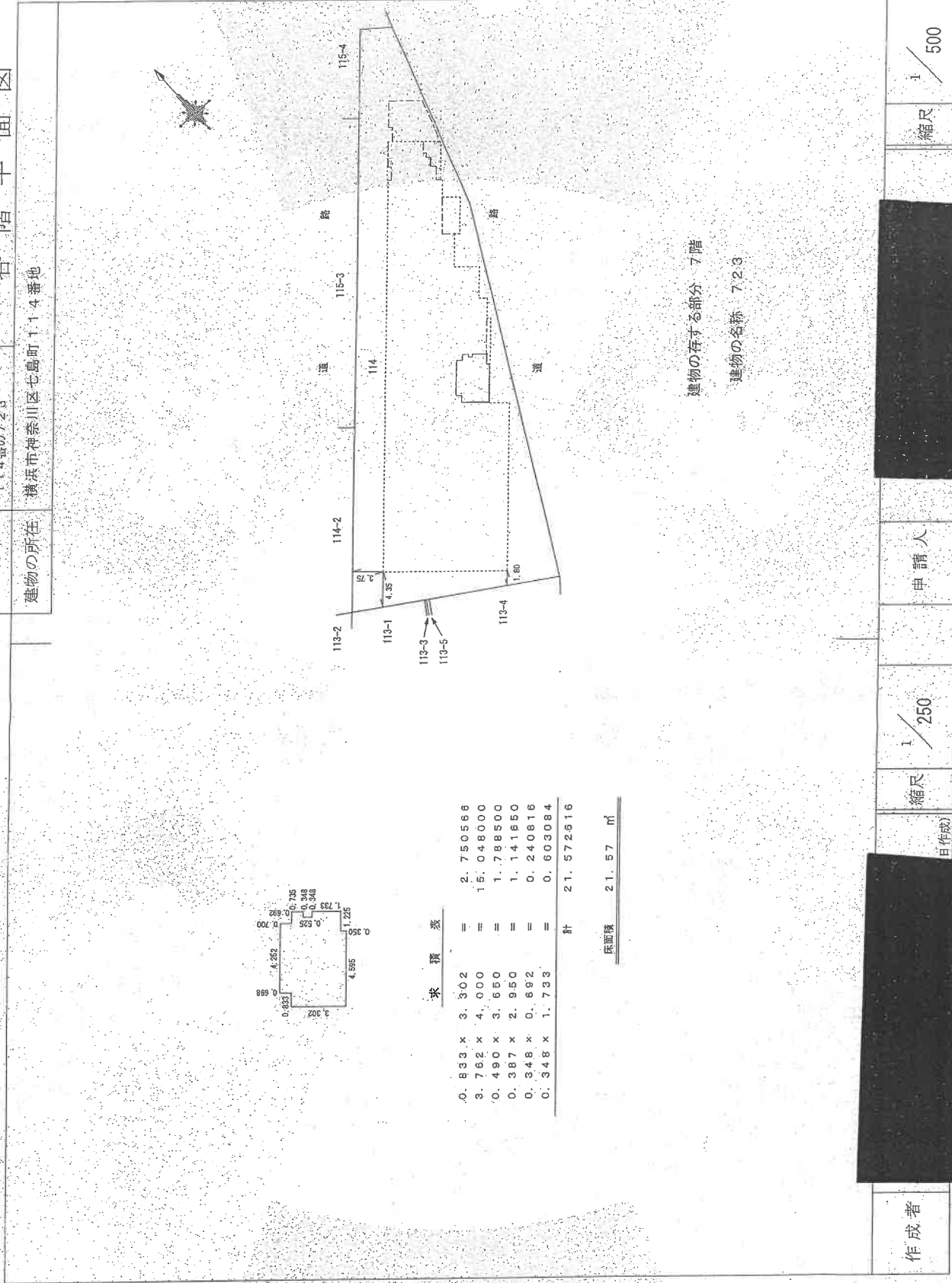
登記簿

(11 枚目)

建築物図面図

各階平面図

家屋番号	七島町 1-14番の7-23
建築物の所在	横浜市神奈川区七島町1-14番地



作成者

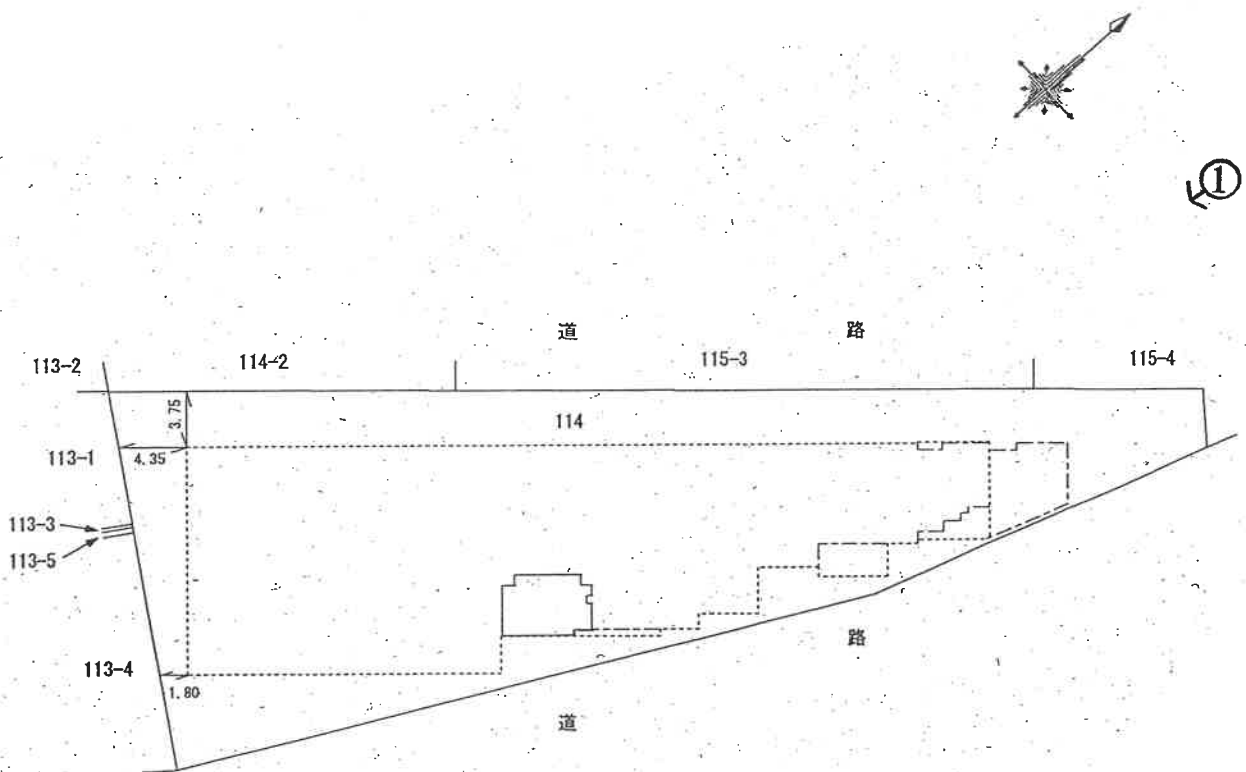
申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

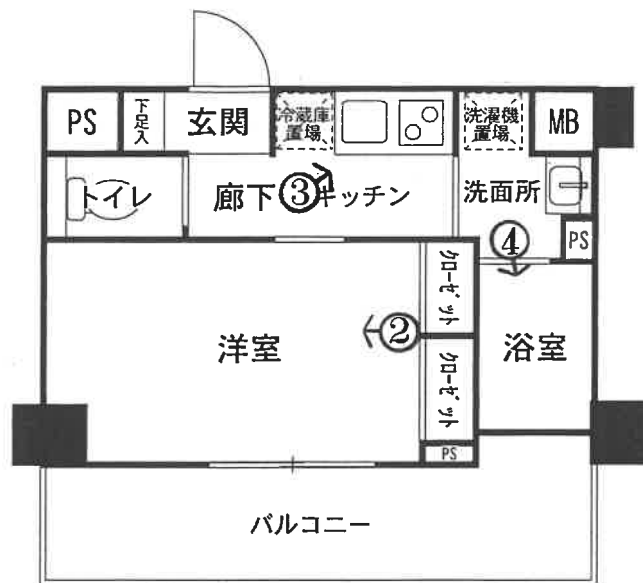
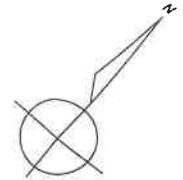
(自作版)

写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

間取図



令和6年(ケ)第399号

←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況—洋室



③ 建物内の状況ーキッチン



④ 建物内の状況ー浴室



令和6年（ケ）第399号
令和6年12月25日 現地調査
令和7年1月16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 14,980,000 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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区七島町114番地

建物の名称 リヴシティ横濱ヒルサイドテラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 七島町114番の723

建物の名称 723

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 21.57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 横浜市神奈川区七島町114番

地 目 宅地

地 積 952.16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 327534分の2446



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	京急本線「子安」駅の北西方約370m (道路距離) (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、事業所等も見られる国道沿いの住商混在地域	
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% 300% 防火地域 ※南東側一部：準防火地域 第6種高度地区
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	952.16㎡ 不整形 間口約71.0m、奥行約25.0m (最深部) 南東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	南東側にて幅員約7mの舗装市道 (建築基準法第42条第1項) に、ほぼ等高に約71m接面する。また、北西側にて幅員約23mの舗装国道 (建築基準法第42条第1項) に、ほぼ等高から約1.5m低位に約71m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 敷地権の割合	所有権 327,534分の2,446
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ◇北西側道路は都市計画道路 (3・3・27国道1号線、代表幅員27m、未整備) であり、土地の符号1の北西端の一部が道路予定地に掛かる。 ◇南東方約50mに、JR線等の線路敷がある。 ◇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	リヴシティ横濱ヒルサイドテラス	
建物の用途	住宅等（総戸数147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	令和3年9月28日（登記記載）
	経過年数	約4年
	経済的残存耐用年数	約46年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ4,413.34㎡	
仕 様	屋根：陸屋根（アスファルト外断熱露出防水） 外壁：磁器質45二丁掛タイル貼、一部吹付タイル等 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、駐車場、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	株式会社リヴビルディング
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	<p>◇課税上登記共用部分がある。</p> <p>◇登記上、一棟建物の使用容積率は約463.5%になるため、容積不算入部分を考慮しても基準容積率を超過するものと思われる。しかし、建築確認申請上の敷地面積（1,117.22㎡）と容積不算入部分を除く住宅部分の延べ面積（3,340.43㎡）を前提にすると、基準容積率以内となる。</p>	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	7階 (723号室) 主要開口部の方位：南東向き 中間部屋		
床 面 積	21.57㎡ (登記面積)		
間 取 り	1K		
バルコニー等	バルコニー：7.93㎡		
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	
設 備	内 壁	ビニールクロス貼等	
	備 考	ユニットバス、トイレ、キッチン等	
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 6 年 12 月 2 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	5,380円	64,560円
	修繕積立金	1,470円	17,640円
	備 考	年14.6%の遅延損害金の規定あり	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	<p>令和6年12月25日：内部立入調査 調査時点において、本件専有部分は転々借人であるNTTアノードエナジー株式会社が占有し、占有者の社員Aが占有補助者として居住している。</p> <p>原賃貸借契約、転貸借契約、転々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：株式会社リヴシステム 占有開始：令和3年12月17日 当初契約日：令和3年11月19日 現在契約：令和3年12月17日から令和13年12月16日 占有権原：賃借権 月額家賃：76,950円 敷 金：なし (転賃貸借の概要) 賃 貸 人：株式会社リヴシステム 賃 借 人：株式会社NTT EXCパートナー 占有開始：令和4年3月1日 当初契約日：令和4年3月1日 現在契約：令和6年3月1日から令和8年2月28日 占有権原：転借権 月額家賃：79,500円 管 理 費：6,000円(月額) 敷 金：79,500円</p>		

<p>専有部分の 利用状況等</p>	<p>(転々賃貸借の概要) 賃貸人：株式会社NTT ExCパートナー 賃借人：NTTアノードエナジー株式会社 占有開始：令和4年3月1日 当初契約日：令和4年3月1日 現在契約：令和6年3月1日から令和8年2月28日 占有権原：転々借権 月額家賃：79,500円 管理費：6,000円（月額） 敷金：79,500円</p>
<p>特記事項</p>	<p>◇水回り等の不具合はないとのことである。 ◇南東方に開口部があるため、窓を開けていると列車の通過音が聞こえるが、窓を閉めていればあまり気にならないとのことである。</p>

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	× 21.57	÷ 0.67	× 0.74	= 8,100,000

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 4年 、 経済的残存耐用年数 46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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 46\text{年}}{(\text{経過年数 } 4\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 46\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.74$$

(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)
401,000	× 0.98	393,000	× 952.16	× 1.00	× $\frac{2,446}{327,534}$	= 2,790,000

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。

地価調査地 神奈川 (県) 5-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 420,000\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} = 401,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和 6 年 7 月 1 日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 地価調査地は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 地価調査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 : 角地であるが、不整形、一部都市計画道路予定地等で劣り、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）
8,100,000	+ 2,790,000	× 1.03	= 11,220,000

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：1.05（基準階：3階、目的物件：7階）

位置別補正：0.98（南東向き、中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $1.05 \times 0.98 \times 1.00 = 1.03$

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/m ²)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (m ²)	比準価格 (円)
954,000	× 1.03	× 1.00	× 21.57	= 21,200,000

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1m²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)
877,000	× (1-0.179)	= 720,000	÷ 4.0%	× 1.00	= 18,000,000

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	11,220,000	× 1.00	= 11,220,000
比準価格	21,200,000	× 1.00	= 21,200,000
収益価格			18,000,000
調整後の価格			18,920,000

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)
18,920,000	× 1.0	× 0.80	× 0.99	- 0	= 14,980,000

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 地 価 調 査 : 神奈川 (県) 5-5
所 在 : 横浜市神奈川区浦島町4番10
価 格 : 420,000円/m²
位 置 : 京急本線「子安」駅 320m
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 107m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側40m国道
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 : 中層の店舗、営業所が建ち並ぶ路線商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1 (建物) 3,820,300円
符号1 (土地) 160,157,120円 (敷地権の割合 327,534分の 2,446)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

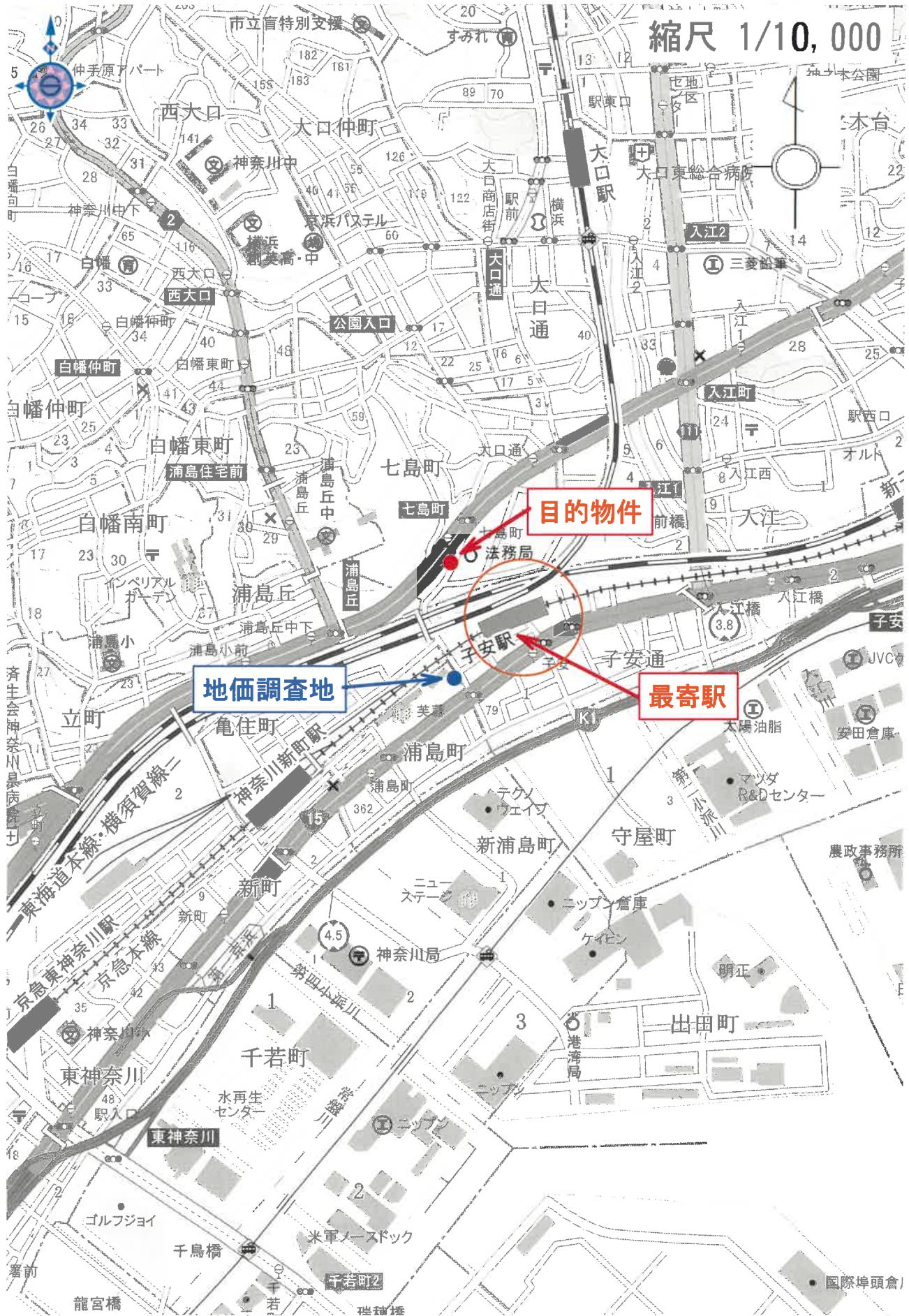
建物図面・各階平面図写 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

間取図

以上

位置図

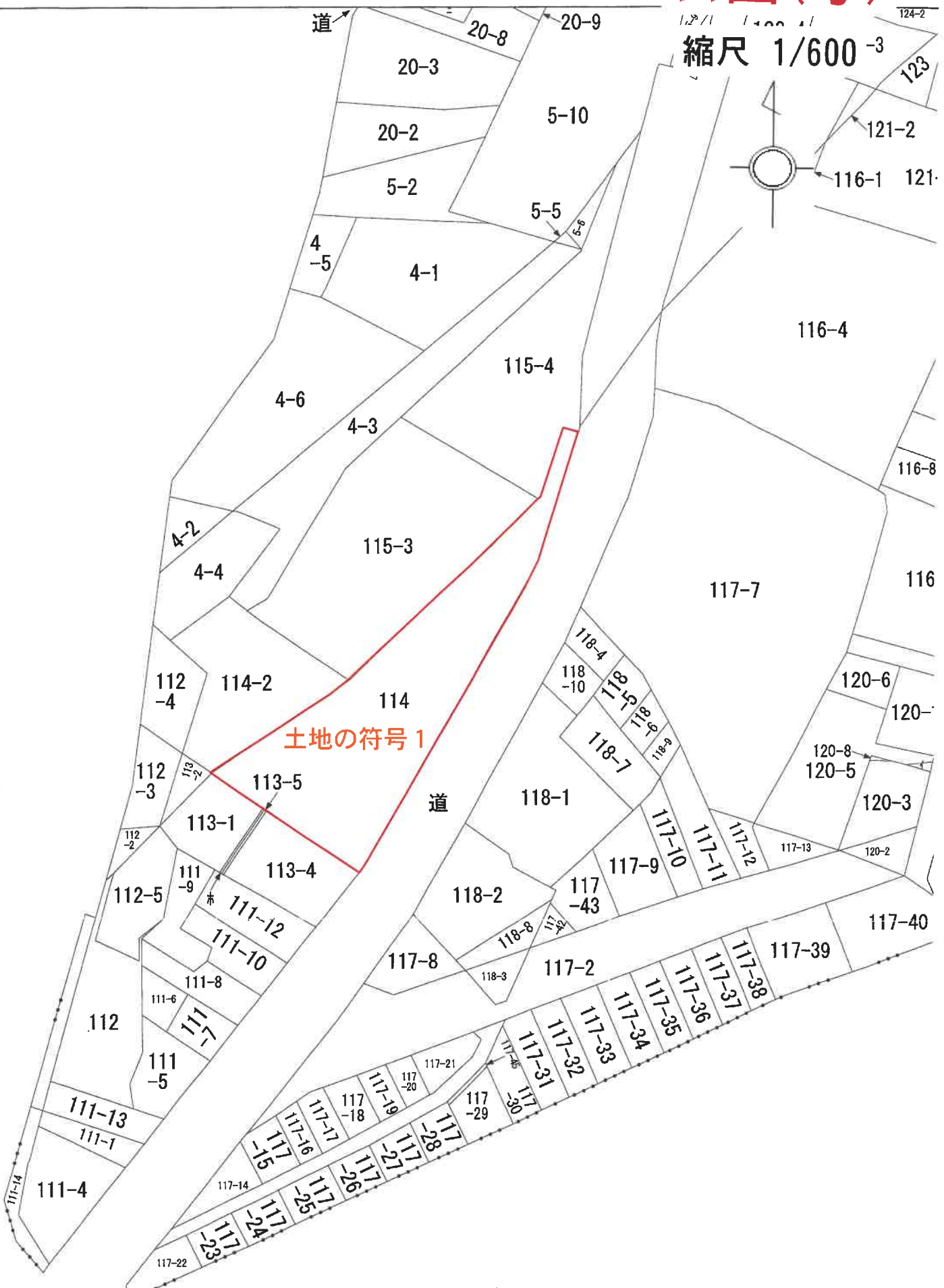
縮尺 1/10,000



110 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)

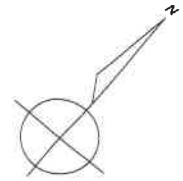
縮尺 1/600



土地の符号 1

よ、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土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

間取図



令和6年(ケ)第399号