

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 17 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 19 日から 令和 7 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 2 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 9 月 16 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 9 月 8 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 8 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 17 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	16,480,000 13,184,000		3,296,000	51,503	11,036

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区真金町二丁目 22 番地 7、22 番地 6

建物の名称 ベルシード横濱大通り公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 真金町 22 番 7 の 310

建物の名称 310

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 27.04 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 横浜市南区真金町二丁目 22 番 7

地 目 宅地

地 積 399.66 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区真金町二丁目 22 番 6

地 目 宅地

地 積 175.11 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区真金町二丁目 22 番 11

地 目 宅地

地 積 101.62 平方メートル

物 件 目 録

(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 312296分の2975

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 312296分の2975

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 312296分の2975

物 件 明 細 書

令和 7年 5月 2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 株式会社ベルテックス

期 限 令和7年2月27日まで

賃 料 月額8万5500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。

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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区真金町二丁目22番地7、22番地6

建物の名称 ベルシード横濱大通り公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 真金町22番7の310

建物の名称 310

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 27.04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 横浜市南区真金町二丁目22番7

地 目 宅地

地 積 399.66平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区真金町二丁目22番6

地 目 宅地

地 積 175.11平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区真金町二丁目22番11

地 目 宅地

地 積 101.62平方メートル

物 件 目 録

(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 312296分の2975

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 312296分の2975

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 312296分の2975

令和 6年(ケ)第 409号
令和 6年12月 4日受理
令和 7年 1月29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 横浜市南区真金町二丁目22番地7、22番地6

建物の名称 ベルシード横濱大通り公園

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 真金町22番7の310

建物の名称 310

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 27.04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 横浜市南区真金町二丁目22番7

地 目 宅地

地 積 399.66平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区真金町二丁目22番6

地 目 宅地

地 積 175.11平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区真金町二丁目22番11

地 目 宅地

地 積 101.62平方メートル

物 件 目 録

(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 3 1 2 2 9 6 分の 2 9 7 5

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 1 2 2 9 6 分の 2 9 7 5

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 1 2 2 9 6 分の 2 9 7 5

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B 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 平成 年 月 日現在 円 円 円 円 円 ☐ 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	株式会社ベルテックス	
その他の事項		
敷地権	符号1～3	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～3) ☐ 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1～3) ☐ 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 409 号 債務者兼所有者 (A)
担当執行官 遠 島 仁 史

回 答 書

(該当事項の口に「✓」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 7 年 1 月 9 日現在

☒ 管理費	月額	6,250 円	☒ 滞納額	18,750 円
☒ 修繕積立金	月額	1,200 円	☒ 滞納額	3,600 円
☒ インターネット利用料	月額	450 円	☒ 滞納額	1,350 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	14.6 %	☒ 金額	414 円
☒ 滞納期間	令和 6 年 11 月分～令和 7 年 1 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 ☒ 株式会社ベルテックス	☐ 債務者 ☒ B
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 (賃借人兼転貸人担当者)) ☒ 文書 (☒ 建物賃貸借契約書 (サブリース))	☒ 陳述 (☒ C (賃借人兼転貸人担当者)) ☒ 文書 (☒ 居住用建物賃貸借契約書等)
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐
占有開始時期		平成31年 2月28日	令和 6年 1月27日
最初の契約等	契約日	平成31年 2月13日	令和 6年 1月27日
	期間	平成31年 2月28日から ☒ 令和 3年 2月27日まで ☐ 期間の定めなし	令和 6年 1月27日から ☒ 令和 8年 1月26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 2月28日から ☒ 令和 7年 2月27日まで2年間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 ()	☒ 賃借人兼転貸人 (株式会社ベルテック)
	借主	☒ 賃借人兼転貸人 (株式会社ベルテックス)	☒ 占有者 (B)
賃料・支払時期		毎月 金 85,500円 (毎月 末日 限り 当月分払)	毎月 金 76,500円 (口座振替にて支払う)
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 円
特約等		☒ 転貸可 ☐	☐ 転貸可 ☐
その他			上記賃料の外に管理費として月額15,000円の支払いを要する
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。 債務者兼所有者へ照会書を送付したが陳述書の返送はなかった。	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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ C (賃借人兼転貸人担当者)	1 私は、本建物を賃借し、Bに転貸している株式会社ベルテックスの担当者です。 2 株式会社ベルテックスの賃貸借契約開始は、債務者兼所有者が所有権を取得し抵当権を設定した日と同日です。 3 所有者との間に賃貸借契約書及び占有者との間の転貸借契約書等の写しを全てFAXにて提出します。

(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3枚目及び5枚目記載のとおりと認めた。
- 本建物の破損・汚損箇所等
特になし。
- 敷地権の目的である土地は、北西側及び南西側でそれぞれ市道に接している。(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12月9日 (月) 18:00—18:10	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
6年12月26日 (木) 18:30—18:35	目的物件所在地	外観調査, 不在, 通知書投函
7年1月7日 (火)	電 話	管理費等滞納照会
7年1月7日 (火) 10:00—10:10	電 話	賃借人兼転貸人担当者より占有状況等聴取, 契約書 写しをFAX提出依頼
7年1月7日 (火)	郵 便	債務者兼所有者宛照会書送付
7年1月23日 (木) 17:45—18:30	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影 (評価人同行)
7年1月27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 (賃借人兼転貸人)

(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 7年 1月23日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Dを立ち合わせ, 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。

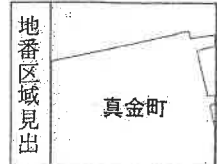
☐

(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。

本図面はA3判を A4判
に縮小したものである



請求部	所 在	横浜市南区真金町二丁目				地 番	22番7			
出力尺	1/600	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	平成2年10月1日				備付年月日 (原図)			補 記 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6年10月31日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：M82443

(1/1)

(9枚目)

建物図面

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

各階平面図

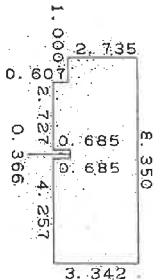
家屋番号

真金町
22番7の310

建物図面

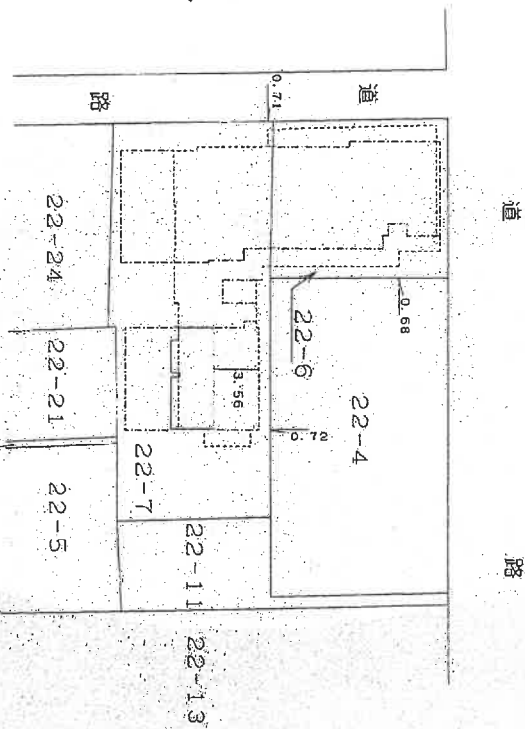
建物の所在

横浜市南区真金町二丁目22番地7・22番地6



求積表

2.735 x	1.000 =	2.735000
3.342 x	2.727 =	9.113634
2.657 x	0.366 =	0.972462
3.342 x	4.257 =	14.226894
合計		27.047990
床面積		27.04㎡



建物の存する部分 3階
建物の番号 310

単位:m

作成者

(平成30年12月5日作成)

縮尺

1/250

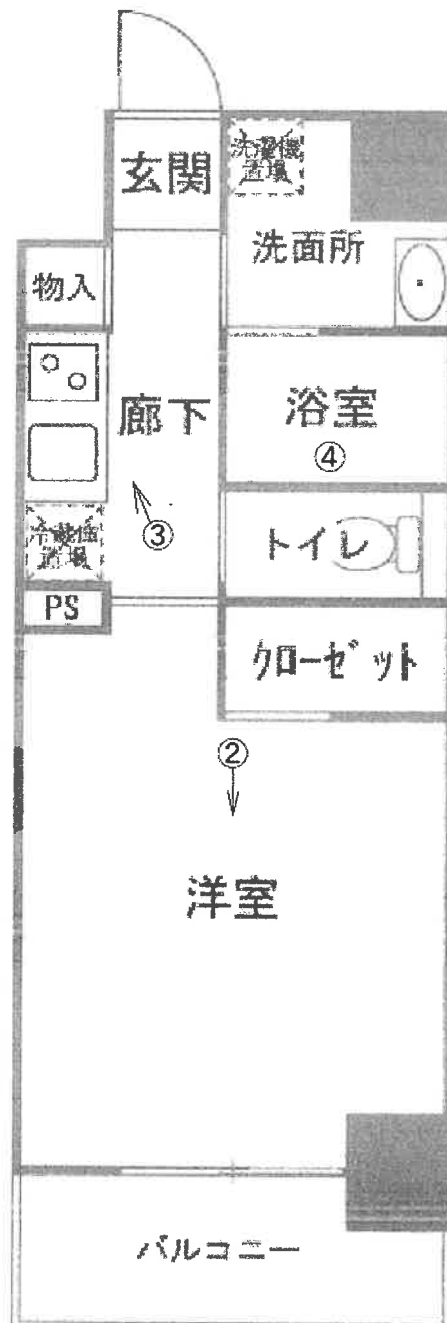
申請人

縮尺

1/500

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（北西方向から撮影）



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



令和 6 年（ケ）第 409 号
令和 7 年 1 月 23 日 現地調査
令和 7 年 1 月 29 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 16,480,000 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 横浜市南区真金町二丁目22番地7、22番地6

建物の名称 ベルシード横濱大通り公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 真金町22番7の310

建物の名称 310

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 27.04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 横浜市南区真金町二丁目22番7

地 目 宅地

地 積 399.66平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区真金町二丁目22番6

地 目 宅地

地 積 175.11平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区真金町二丁目22番11

地 目 宅地

地 積 101.62平方メートル



物 件 目 録

(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 312296分の2975

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 312296分の2975

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 312296分の2975



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乃至3)

位 置 ・ 交 通	市営地下鉄ブルーライン「阪東橋」駅の北東方約300m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	事業所、店舗、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% 南東側一部：400%
	防 火 規 制	防火地域 南東側一部：準防火地域
	そ の 他 の 規 制	第7種高度地区
画 地 条 件	地 積	676.39㎡ (土地の符号1乃至3の合計)
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口 約13.0m、奥行 約27.0m (最深部)
	地 勢	北西側及び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	北西側にて幅員約15.3mの舗装市道(建築基準法第42条第1項)に、ほぼ等高に約13m接面する。また、南西側にて幅員約5.4mの舗装市道(建築基準法第42条第1項)に、ほぼ等高に約27m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	312,296 分の 2,975
特 記 事 項	◇南東側一部(北西側道路境から25m超)の指定容積率は400%であり、一棟建物の建築計画概要書によると、基準容積率は492.91%である。 ◇登記上の土地地積に対する建物延床面積の割合は約493.9%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	ベルシード横濱大通り公園	
建物の用途	住宅等（総戸数115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30年12月4日（登記記載）
	経過年数	約7年
	経済的残存耐用年数	約43年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造11階建 延べ3,340.64㎡	
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	株式会社ベルテックス
	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	3階 (310号室) 主要開口部の方位 : 北東向き 中間部屋				
床	面	積	27.04㎡ (登記面積)			
間	取	り	1K			
バルコニー等	バルコニー : 約4㎡					
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、ミニキッチン等		
		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 7 年 1 月 9 日 現在		
					月額	滞納額
				管 理 費	6,250円	18,750円
				修繕積立金	1,200円	3,600円
				インターネット ト 使 用 料	450円	1,350円
				備 考	年14.6%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金 414円	
専 有 部 分 の 等	令和7年1月23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 賃 借 人 : 株式会社ベルテックス 占有開始 : 平成31年2月28日 当初契約日 : 平成31年2月13日 現在契約 : 令和5年2月28日から令和7年2月27日 占有権原 : 賃借権 月額家賃 : 85,500円 敷 金 : なし					

専有部分の 利用状況等	(転賃貸借の概要) 賃貸人：株式会社ベルテックス 賃借人：B 占有開始：令和6年1月27日 当初契約日：令和6年1月27日 現在契約：令和6年1月27日から令和8年1月26日 占有権原：転借権 月額家賃：76,500円 管理費：15,000円（月額） 敷金：なし
特記事項	◇大きな損傷箇所等は見られなかった。 ◇解錠による調査のため、設備関係の動作状況は不明である。

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)
340,000	× 27.04	÷ 0.84	× 0.69	= 7,550,000

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 7年 、 経済的残存耐用年数 43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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 43\text{年}}{(\text{経過年数 } 7\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 43\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.69$$

(2) 敷地権価格 (符号 1乃至3 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)
431, 000	× 0. 98	422, 000	× 676. 39	× 1. 00	× $\frac{2, 975}{312, 296}$	= 2, 720, 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 横浜南5-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 392, 000\text{円/㎡} & \times & \frac{110}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} = 431, 000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 角地であるが、不整形で劣り、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）
7,550,000	+ 2,720,000	× 0.93	= 9,550,000

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：0.98（基準階：5階、目的物件：3階）

位置別補正：0.95（北東向き、中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $0.98 \times 0.95 \times 1.00 = 0.93$

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)
1,009,000	× 0.93	× 1.00	× 27.04	= 25,370,000

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)
975,000	$\times (1-0.172)$	$= 807,000$	$\div 4.5\%$	$\times 1.00$	$= 17,930,000$

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	9,550,000	× 1.00	= 9,550,000
比準価格	25,370,000	× 1.00	= 25,370,000
収益価格			17,930,000
調整後の価格			20,810,000

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)
20,810,000	× 1.0	× 0.80	× 0.99	- 0	= 16,480,000

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 : 横浜南5-5
所 在 : 横浜市南区真金町二丁目19番17
価 格 : 392,000円/m²
位 置 : 市営地下鉄ブルーライン「阪東橋」駅 250m
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 90m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側15m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 : 事業所、店舗、マンション等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) 3,678,805円
符号1 (土地) 99,394,243円 (敷地権の割合 312,296分の 2,975)
符号2 (土地) 43,549,331円 (敷地権の割合 312,296分の 2,975)
符号3 (土地) 25,272,589円 (敷地権の割合 312,296分の 2,975)

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)

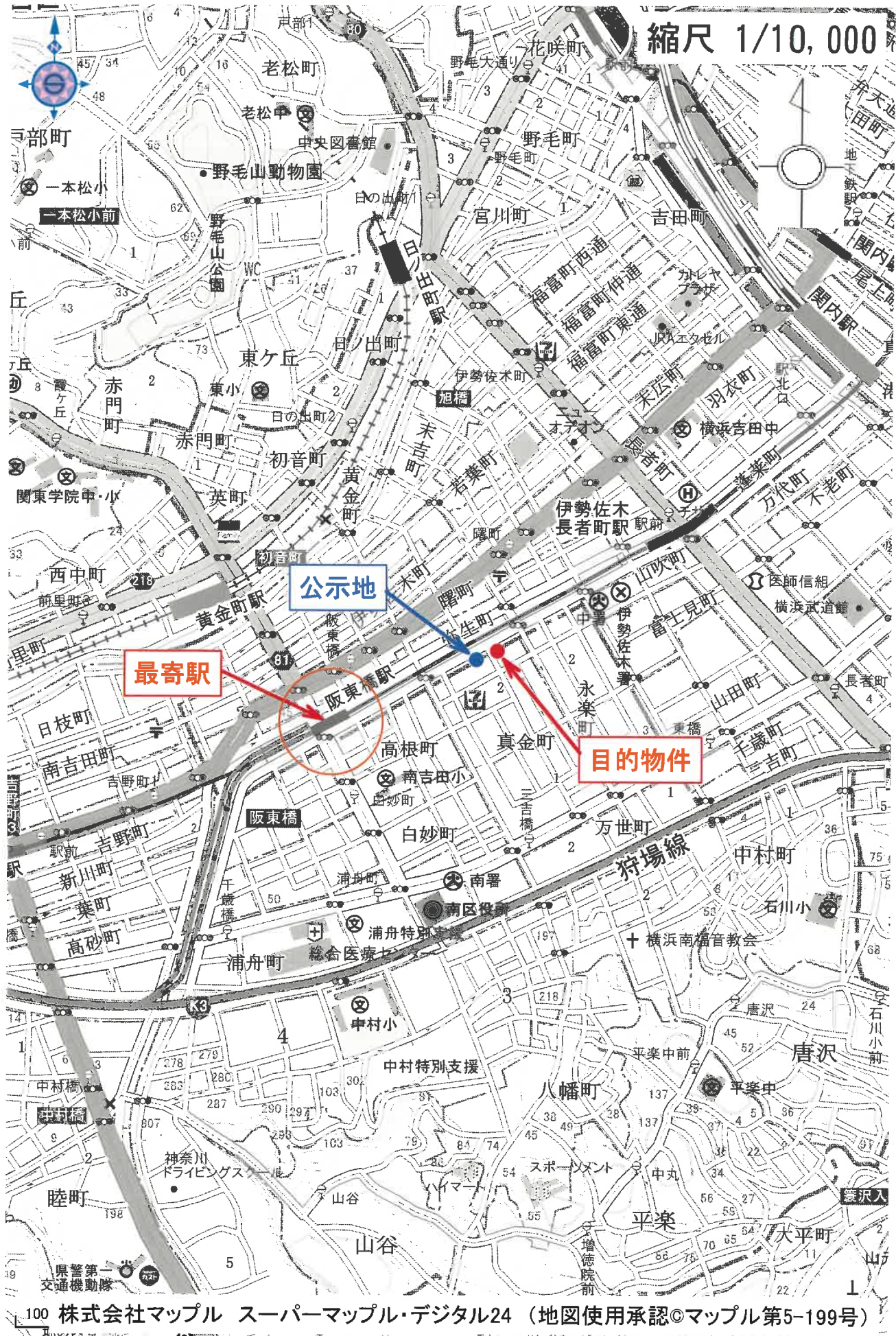
建物図面・各階平面図写 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000



縮尺 1/600



5 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。

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】

登記年月日：昭和47年11月29日

地積測量図 263662

741062

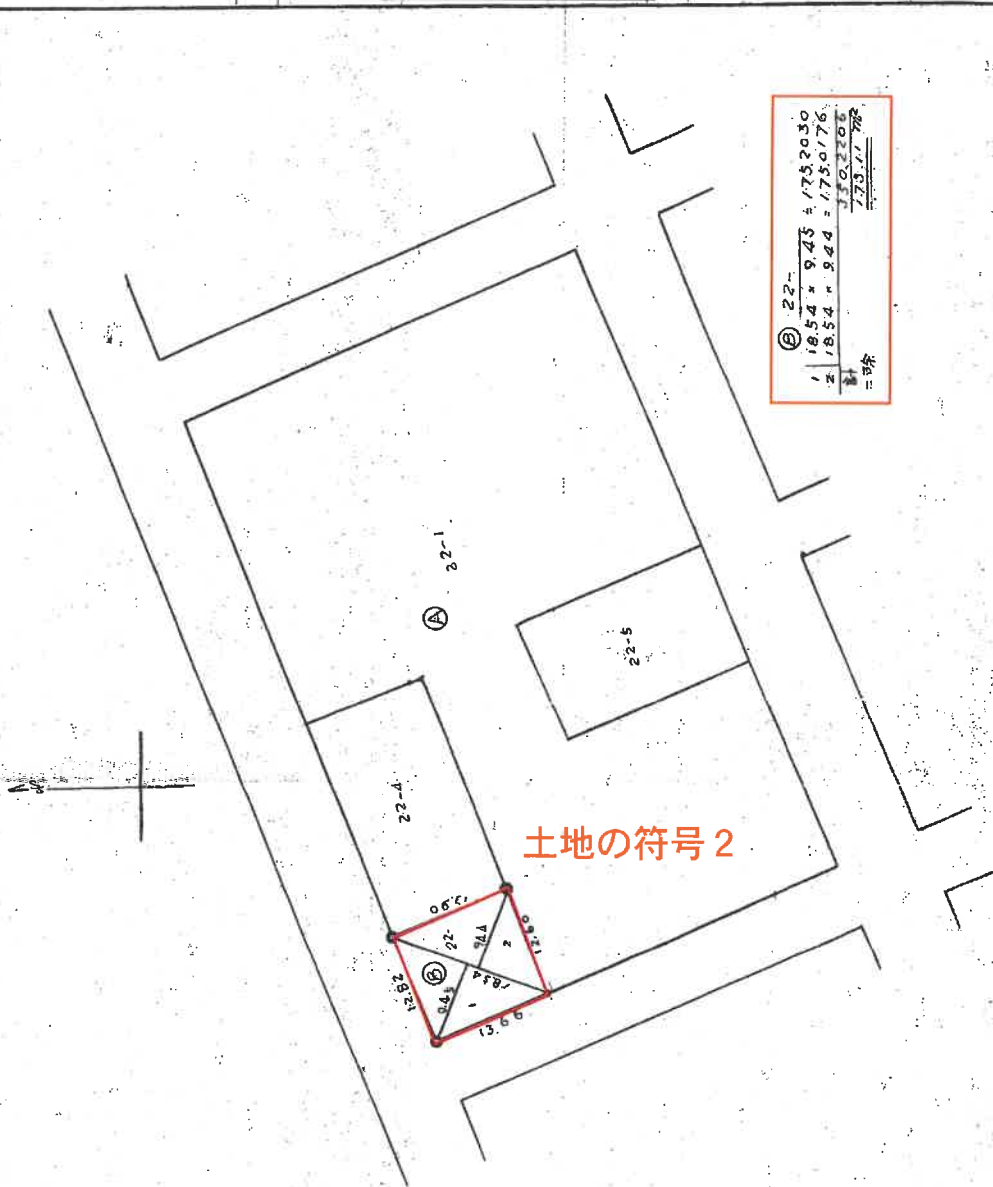
地番 22番 22-1

土地の所在 横浜市内正金町2丁目

作製年月日 昭和四十七年九月三十日

作製者

申請人



②	22-
1	18.54 × 9.43 = 175.2030
2	18.54 × 9.44 = 175.0176
計	350.2206
	175.1103

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/600

これは図面に記載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 管轄)

令和6年10月31日

東京法務局品川出張所

登記官

【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：昭和48年6月13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10月31日

東京法務局品川出張所

發售品目

-19-

地区图整理番号: M82444

741063

測 量 図

地租

①

7.8.9

22番～

土地の所在
横滨市南区真金町2丁目

昭和四十八年五月廿九日

作者

申請人

22-1 A 2675.0600

	8095.502	}	}
	6699.666		
	6923.593		
	565.2263		

2675.0600

[illegible]

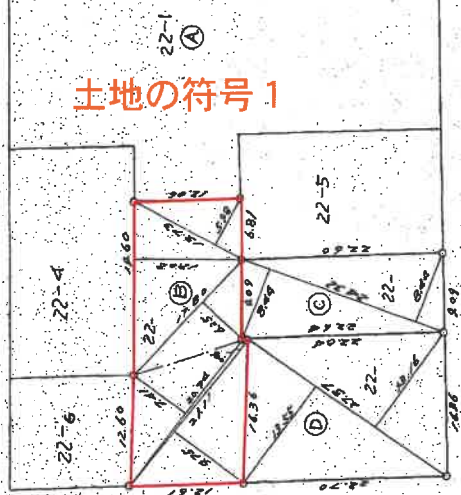
$$\begin{array}{r} 2432 \times 844 = 2052008 \\ 2432 \times 844 = 2052008 \\ \hline \text{Total} \quad 4104016 \end{array}$$

12-9
D

27.37×13.54	$= 370.5625$
27.37×13.46	$= 368.1882$

27.73×5.27	284.7361
27.73×5.263	284.7361

365.52 m^2	365.52 m^2
----------------------	----------------------



土地の符号 1

(四 五 四)

(日) 本土地家産權法

縮 尺 $1/600$ m

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】

741068

昭和51年7月9日	作製者
作製年 月 日	作製者

22-1
A
1704.6000 - 14.6225 = 1602.9775
1602.97 M²

B			
13.92	x	100	= 13.9200
13.95	x	100	= 13.9500
14.00	x	6.14	= 85.9600
14.00	x	0.87	= 12.1800
14.55	x	5.10	= 77.2250
			<u>Sum</u> 203.2450
			2146 <u>101.6225</u>
			101.6225

土地の符号 3

(日)本土地家元會聯合會(編輯)

~~1300~~

【日加納】

登記年月日：昭和51年7月13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10月31日

東京法務局品川出張所

銅製品部

地区图整理番号：M82446

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30年12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。

（横浜地方裁判所管轄）

令和6年10月31日

東京法務局品川出張所

登記官

-21-

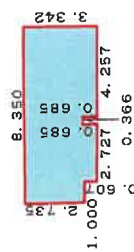
建物図面

家屋番号
22番7の310

建物の所在
横浜市内南区真金町二丁目22番地7・22番地6

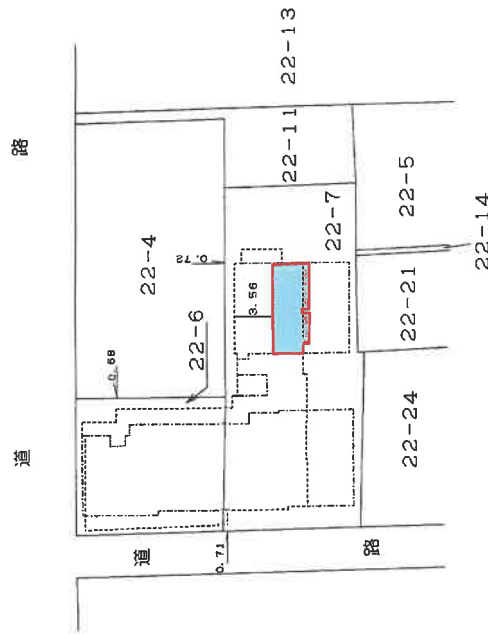
各階平面図

物件1 専有部分



求積表

2.735 x 1.000 =	2.735000
3.342 x 2.727 =	9.113634
2.657 x 0.366 =	0.972462
3.342 x 4.257 =	14.226894
合計	27.047990
床面積	27.04㎡



建物の存する部分 3階

建物の番号 310

単位：m

作成者

縮尺

1/250

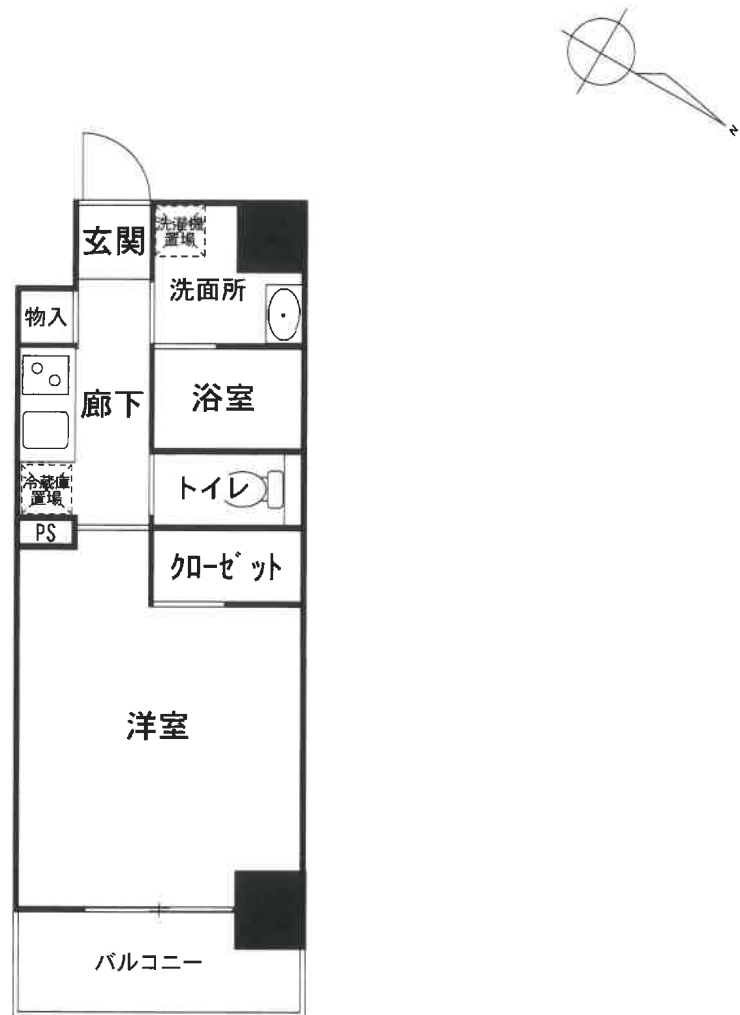
申請人

縮尺

1/500

地図整理番号：182453

間 取 図



令和6年（ケ）第409号