

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 令和 7年 9月 2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16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 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	12,510,000 10,008,000		2,502,000	65,118	13,953

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区二葉町四丁目 33 番地 11、33 番地 10、
33 番地 21

建物の名称 MAX I V 横浜二葉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二葉町 33 番 11 の 802

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 19.85 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 横浜市南区二葉町四丁目 33 番 11

地 目 宅地

地 積 84.06 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区二葉町四丁目 33 番 10

地 目 宅地

地 積 77.02 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区二葉町四丁目 33 番 21

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 12.42平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 68040分の2192

物 件 明 細 書

令和 7年 5月13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MAXIV

期 限 令和9年12月26日まで

賃 料 月額7万4250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 横浜市南区二葉町四丁目33番地11、33番地10、
33番地21

建物の名称 MAXIV 横浜二葉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二葉町33番11の802

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 19.85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 横浜市南区二葉町四丁目33番11

地 目 宅地

地 積 84.06平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区二葉町四丁目33番10

地 目 宅地

地 積 77.02平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区二葉町四丁目33番21

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 12.42平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 68040分の2192

令和 6年(ケ)第 420号
令和 6年12月18日受理
令和 7年 2月 3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 横浜市南区二葉町四丁目 33 番地 11、33 番地 10、
33 番地 21

建物の名称 MAXIV 横浜二葉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二葉町 33 番 11 の 802

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 19.85 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 横浜市南区二葉町四丁目 33 番 11

地 目 宅地

地 積 84.06 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区二葉町四丁目 33 番 10

地 目 宅地

地 積 77.02 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区二葉町四丁目 33 番 21

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 12.42 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 68040 分の 2192



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 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 7,100円 修繕積立金 1,300円	令和 6年12月20日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年1月分～令和6年12月分 合計228,060円 (含遅延損害金年14.6パーセント)
管理費等照会先	株式会社メイプルリビングサービス	
その他の事項		
敷地権	符号1ないし3	
現況地目	☒ 宅地 (符号1ないし3) ☐ 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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1ないし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 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 ☐	
占有者		☒ 株式会社MAXIV (以下,「MAXIV」という。) ☐ 株式会社MAXIV PLUS (以下,「MAXIV PLUS」という。) 	
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・家賃保証契約書) ☐ 陳述 (☐) ☒ 文書 (建物賃貸借契約書(サブリース契約書)) 	
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 4 年 1 2 月 2 7 日 令和 4 年 1 2 月 2 7 日 	
最初の契約等	契約日	令和 4 年 1 2 月 4 日 令和 4 年 1 2 月 2 7 日 	
	期間	令和 4 年 1 2 月 2 7 日から ☒ 令和 9 年 1 2 月 2 6 日まで 5 年間 ☐ 期間の定めなし 令和 4 年 1 2 月 2 7 日から ☒ 令和 9 年 1 2 月 2 6 日まで 5 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 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 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(MAXIV) 	
	借主	☒ 占有者(MAXIV) ☐ その他 ☒ 占有者(MAXIV PLUS) 	
賃料・支払時期		毎月 金 7 4, 2 5 0 円 (毎月 2 0 日 限り 当月 分 支払) ☐ 前払 (年 月 分 ~ 年 月 分) ☐ 相殺 () 毎月 金 7 5, 9 0 0 円 (毎月 1 5 日 限り 当月 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 円] 	
特約等		☒ 譲渡転貸可 ☐ ☒ 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

(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 ☐	
占有者		☒ B ☐ 債務者 ☐	
占有状況		☐ 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 (☒ B) ☒ 文書 (☒ 建物賃貸借契約書)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐	
占有開始時期		令和 5年12月25日	
最初の契約等	契約日	令和 5年12月17日	
	期間	令和 5年12月25日から ☒ 令和 7年12月24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	
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	
	貸主	☒ その他 (MAXIV PLUS)	
当事者	借主	☒ 占有者 (B) ☐ その他	
	賃料・支払時期	毎月 賃料 金68,000円 管理費 金10,000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	
特約等		☐ 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	

(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
■ B (居住者)	(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。）には、私が単身で居住しています。 (2) 賃貸借契約の内容は、提出した建物賃貸借契約書のとおり間違いありません。 (3) 専有部分の建物内には、損傷等はありません。

(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

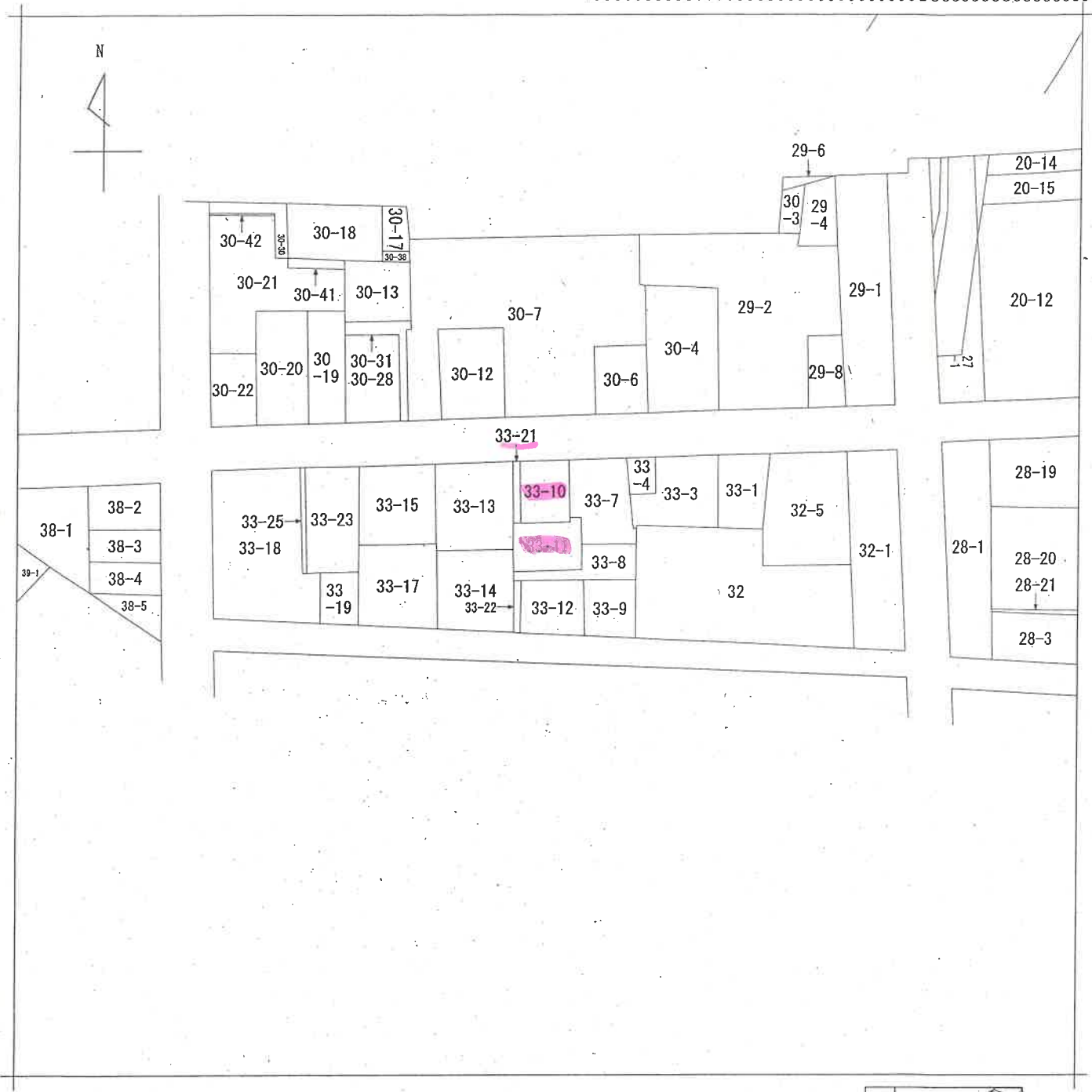
- (1) 受命物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 専有部分の建物の占有関係については、Bの陳述及び建物賃貸借契約書ならびに立入調査の結果から、3枚目記載のとおり認めた。
- (3) 専有部分の建物の契約関係については、関係人ら提出の建物賃貸借契約書等から、Aが転貸を目的とした賃貸借契約に基づきMAX I Vに賃貸し、同社が賃貸借契約に基づきMAX I V P L U Sに転貸しているものであり、更に同社がBに転貸しているものと認められる。
- (4) AとMAX I Vとの間の建物賃貸借契約書によれば、専有部分の建物の引渡日は、最先の抵当権設定日と同日であることが認められる。
- (5) 一棟の建物内には規約共用である専有部分の建物（物置、ゴミ置場）が存する。
- (6) 一棟の建物敷地は北西側において市道（建築基準法第42条第1項に該当する道路）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12月20日(金) 11:00-11:15	目的物件所在地	受命物件及び占有確認・外観調査・写真撮影
11:30-11:40	横浜地方法務局	全部事項証明書・履歴事項全部証明書交付申請
: - :	書面照会(郵送)	Aに対して照会書送付
: - :	書面照会(郵送)	MAXIVに対して調査協力依頼書送付
: - :	書面照会(ファクシミリ)	管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 6年12月27日(金) : - :	書面送付(郵送)	MAXIV PLUSに対して調査協力依頼書送付
令和 7年 1月 7日(火) 11:15-11:20	目的物件所在地	全戸不在・外観調査・写真撮影
令和 7年 1月13日(月) 19:00-19:35	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 7年 2月 3日(月) 8:30-8:35	横浜地方法務局	履歴事項全部証明書交付申請
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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☒ 令和 7年 1月13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	横浜市南区二葉町四丁目				地番	33番11			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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	昭和45年8月31日				備付年月日(原図)		補記事項			

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

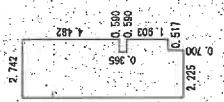
登記年月日：令和4年10月27日

公用

建物図面

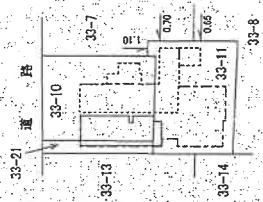
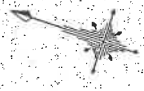
各階平面図

家屋番号	二葉町 33番11の802
建物の所在	横浜市内南区二葉町四丁目33番地11、33番地10、33番地21



求積表			
2.742 x 4.482	=	12.289644	
2.152 x 0.365	=	0.785480	
2.225 x 2.603	=	5.791675	
0.517 x 1.903	=	0.983851	
計		19.850650	

床面積 19.85 m²



建物の存する部分 8階

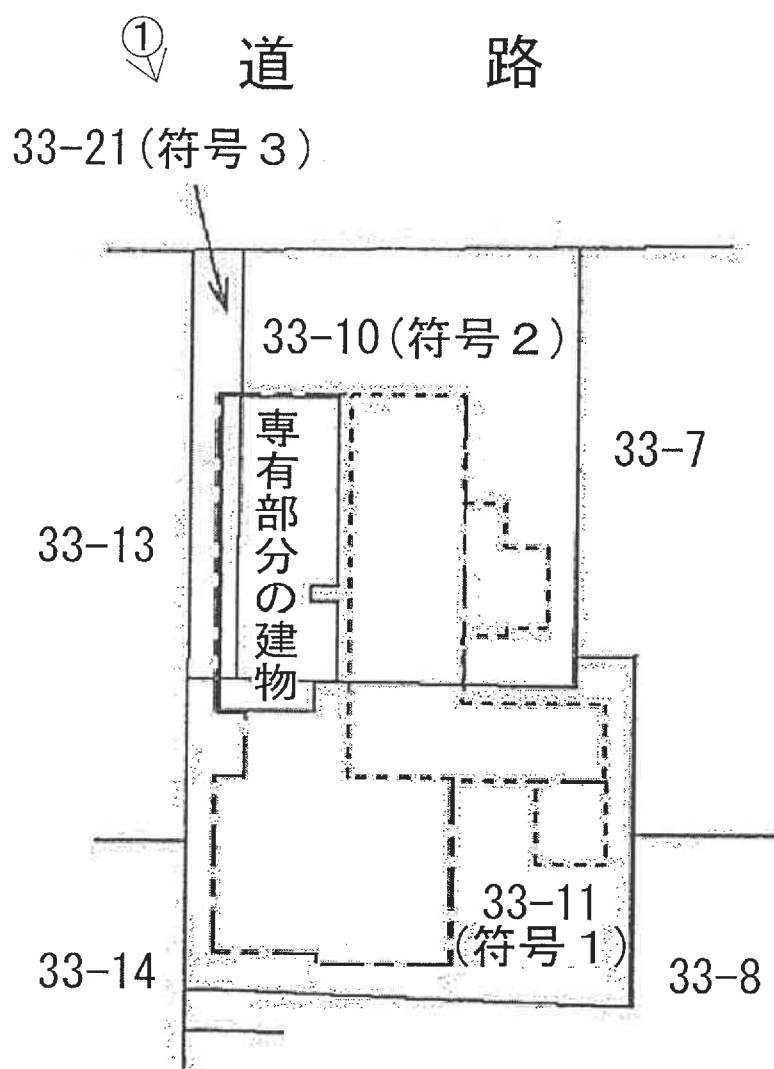
建物の名称 802

作成者 土地家屋調査士	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
----------------	-------------	-----	-------------

(令和4年10月26日作成)



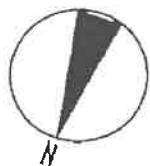
土地建物位置関係図



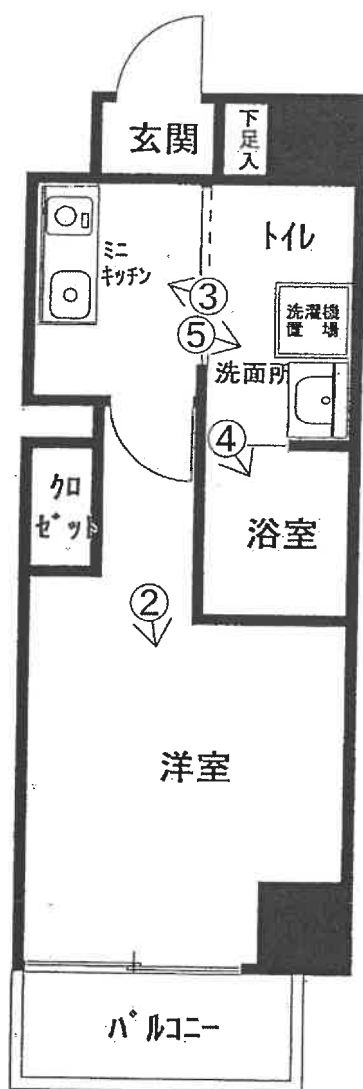
□ 一棟の建物

建物の存する部分 8 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 洋室



3 ミニキッチン



4 浴室



5 洗面所





令和6年（ケ）第420号
令和7年1月13日現地調査
令和7年2月 5日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

第 1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 1 2 , 5 1 0 , 0 0 0 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、競売の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 横浜市南区二葉町四丁目 33 番地 11、33 番地 10、
33 番地 21

建物の名称 MAXIV 横浜二葉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二葉町 33 番 11 の 802

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 19.85 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 横浜市南区二葉町四丁目 33 番 11

地 目 宅地

地 積 84.06 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区二葉町四丁目 33 番 10

地 目 宅地

地 積 77.02 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区二葉町四丁目 33 番 21

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 12.42平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 68040分の2192

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地(符号1乃至3)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	横浜市営地下鉄ブルーライン「吉野町」駅の南方約200m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗、マンション、事業所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 ぺ い 率	80%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 規 制	第7種高度地区
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模	173.50㎡(符号1乃至3の合計)
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約9m、奥行約18m
	地 勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側幅員約7.2m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約9m接面。	
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。	
供給処理施設	上水道あり、下水道あり、都市ガスあり。	
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	68040分の2192
特 記 事 項	◇横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると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	MAX I V横浜二葉	
建物の用途	住宅等（総戸数32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4年10月26日（登記記載）
	経過年数	約3年
	経済的残存耐用年数	約47年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造11階建 延べ857.82㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設 備	エレベーター1基、オートロック、TV共同視聴設備、集合郵便受、自転車置場、ゴミ置場、宅配ボックス等	
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	委託
	管理会社	株式会社メイプルリビングサービス
	その他	管理事務室あり
管理の状況	普通	
特記事項	◇なし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	8階 (802号室) ・ 角住戸 主要開口部の方位：北向き		
床 面 積	19. 85㎡（登記面積）		
間 取 り	1 R		
バルコニー等	バルコニー：約2. 3㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 浴室、洗面所、トイレ、ミニキッチン、クロゼット等	
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 20 日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	7, 100 円	170, 400 円
	修 繕 積 立 金	1, 300 円	28, 600 円
	備 考	年14. 6％の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 29, 060 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	◇令和7年1月13日内部立入調査。 ◇賃貸に供しており賃借人の株式会社MAX I Vが居宅として占有している。賃貸借契約の概要は次の通りである。 賃 貸 人 所有者 賃 借 人 株式会社MAX I V 占 有 開 始 令和4年12月27日 契 約 期 間 令和4年12月27日から令和9年12月26日まで 月 額 家 賃 74, 250円 敷 金 なし ◇転賃貸に供しており転賃借人の株式会社MAX I V P L U Sが居宅として占有している。賃貸借契約の概要は次の通りである。		

	通りである。 賃 貸 人 株式会社MAXIV 賃 借 人 株式会社MAXIV PLUS 占有開始 令和4年12月27日 契約期間 令和4年12月27日から令和9年12月26日まで 月額家賃 75,900円 敷 金 なし ◇転々賃貸に供しており転々賃借人のBが居宅として占有している。賃貸借契約の概要は次の通りである。 賃 貸 人 株式会社MAXIV PLUS 賃 借 人 B 占有開始 令和5年12月25日 契約期間 令和5年12月25日から令和7年12月24日まで 月額家賃 68,000円 敷 金 なし 管 理 費 10,000円 (月額)
特 記 事 項	◇なし

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	×19.85	÷0.72	×0.75	=7,030,000

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3年、経済的残存耐用年数47年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 47 年}}{(\text{経過年数 3 年} + \text{経済的残存耐用年数 47 年})} \times (1 - 0.20) = 0.75$$

(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通り求めた。

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)
347,000	×1.50	521,000	× 173.50	×1.0	× $\frac{2,192}{68,040}$	= 2,910,000

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 南(県)5-8

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 413,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{125} = 347,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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交通接近条件、街路条件等の総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：対象地は規模、形状等の総合格差で上記の通り。

◇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）
7,030,000	+2,910,000	×0.99	= 9,840,000

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通り

階層別補正：1.02（8階）

位置別補正：0.97（主要開口部：北、角住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $1.02 \times 0.97 \times 1.00 = 0.99$

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)
848,000	×0.99	×1.00	×19.85	= 16,660,000

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

収益価格は、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求めた。

総収益（円）	総費用	純収益	還元利回り	収益価格（円）
891,000	$\times (1 - 0.254)$	$= 664,686$	$\div 4.0\%$	$= 16,620,000$

総収益：現在収受している月額支払い賃料等を基に総収益を求めた。

総費用：維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、建物償却率、対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

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、収益価格及び比準価格を重視し、積算価格を関連付けて所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下の通り求めた。

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	9,840,000	×1.00	= 9,840,000
比準価格	16,660,000	×1.00	= 16,660,000
収益価格			16,620,000
調整後の価格			15,960,000

占有減価修正：必要なし。

(2) 評価額の判定

調整後の価格 （円）	市場性 修正	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）
15,960,000	×1.0	×0.8	×0.98	— 0	=12,510,000

市場性修正：必要なし。

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・修繕積立金滞納額元本のみを基礎に2%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査：南(県)5-8

所 在：横浜市南区高砂町2丁目25番19外

価 格：413,000円/㎡

位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「吉野町」駅約350m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：155㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 道 路：北側 22m 市道

用 途 指 定 等：商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、防火地域、高度地区

地 域 の 概 要：店舗、マンション、事業所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） 4,651,296円

符号1（土地） 15,887,340円（敷地権割合68040分の2192）

符号2（土地） 14,556,780円（敷地権割合68040分の2192）

符号3（土地） 2,347,380円（敷地権割合68040分の2192）

第7 附属資料の表示

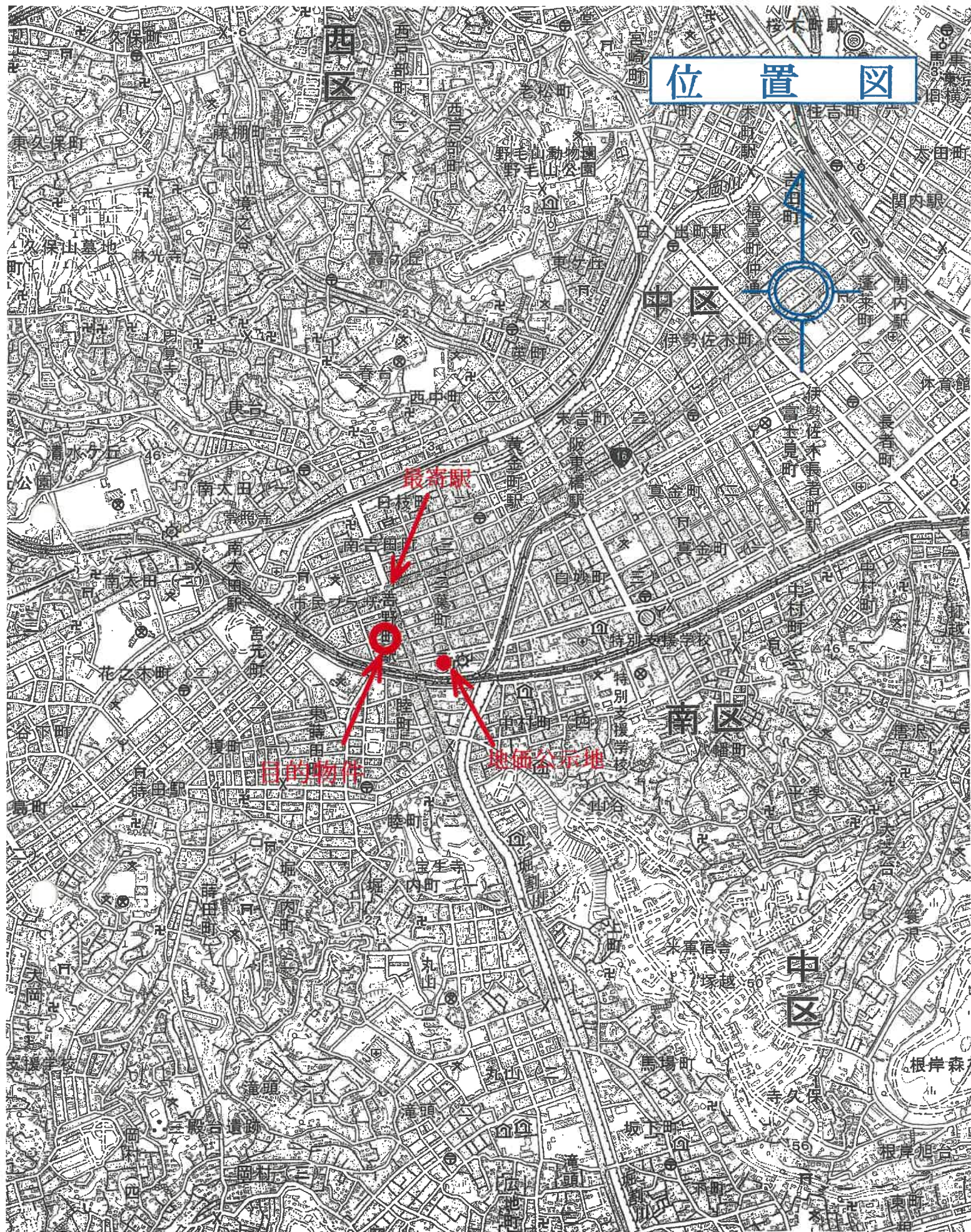
位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上



公 図 写



縮尺 : 1 / 600

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。
(横浜地方法律局管轄)

令和6年10月31日 東京法律局品川出張所

令和6年10月31日

東京法務局品川出張所

御品如

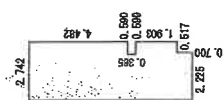
地区整理番号: M82449

各階平面圖

家屋番号	二葉町 33番11の802
建物の所在	横浜市南区二葉町四丁

各階平面図

專有部分



求 積 表

2. 742 x 4. 482	=	12. 288644
2. 152 x 0. 365	=	0. 785480
2. 225 x 2. 603	=	5. 791675
0. 517 x 1. 803	=	0. 933851
計		19. 850650

床面積 19.85 m²

8階 建築物の存する部分

建物の名称 802

· 著 成 作 ·

氏 緒

(令和4年10月26日作成)

人壽

1
500

70%に縮小

間 取 図

