

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 31 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 9 月 2 日から 令和 7 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 16 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 29 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 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 22 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 31 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	10,690,000 8,552,000		2,138,000	55,280	11,845
</					

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市金沢区高舟台一丁目3042番地152

建物の名称 パークピア金沢八景C

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高舟台一丁目3042番152の34

建物の名称 C-206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.85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 横浜市金沢区高舟台一丁目3042番152

地 目 宅地

地 積 5121.18平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市金沢区高舟台一丁目3059番108

地 目 山林

地 積 645平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

(敷地権の表示)

土地の符号 1

物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の185

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の185

物 件 明 細 書

令和 7年 5月23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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

転借人Aが占有している。株式会社レベッカの原賃借権の占有開始時期及び内容は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

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 横浜市金沢区高舟台一丁目3042番地152

建物の名称 パークピア金沢八景C

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高舟台一丁目3042番152の34

建物の名称 C-206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.85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 横浜市金沢区高舟台一丁目3042番152

地 目 宅地

地 積 5121.18平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市金沢区高舟台一丁目3059番108

地 目 山林

地 積 645平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

(敷地権の表示)

土地の符号 1

物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の185

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の185

令和 6年(ケ)第 382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 小早川 健 造

(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 横浜市金沢区高舟台一丁目3042番地152

建物の名称 パークピア金沢八景C

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高舟台一丁目3042番152の34

建物の名称 C-206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.85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 横浜市金沢区高舟台一丁目3042番152

地 目 宅地

地 積 5121.18平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市金沢区高舟台一丁目3059番108

地 目 山林

地 積 645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 1万分の185



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の185



(区分所有建物用1)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	横浜市金沢区高舟台一丁目1番C-206号		
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A 上記の者が本建物を 居宅 として占有している ☒ 「占有者及び占有権原」及び「執行官の意見」のとおり		
管理費等の状況	☒ 別紙「回答書」のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある ☐ 不明 年 月 日現在 年 月分～ 年 月分 計 円		
管理費等照会先	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社		
その他の事項			
敷 地 権	符号1・2		
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1 ） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☒ 雑種地（符号2 ）		
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・2 ） ☐ 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 保管開始日 支部 年 月 日 年（ ）第 号		
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 □	■全部 □
占有者		■(株)リスボア (株)レベッカ	□債務者 ■A
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(所有者)) □文書()	■陳述(A(占有者)) ■文書(賃貸借(転貸借)契約書))
占有権原		■賃借(推定) □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 ■転借(推定) □
占有開始時期		令和元年7月30日以後同年9月30日以前	令和 元年 9月30日
最初の契約等	契約日	令和元年7月30日以後同年9月30日以前	令和 元年10月 3日
	期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めの有無不明	令和 元年 9月30日から ■令和 3年 9月29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 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	令和 5年 9月30日から ■令和 7年 9月29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(賃借人会社)
	借主	■占有者 □その他()	■占有者 □その他()
賃料・支払時期		不明 □前払() □相殺()	毎月金9万円 (毎月末日限り翌月分払) □前払() □相殺()
敷金・保証金		■ない(推定) □敷金 □保証金 金 円 □ある	□ない [■敷金 □保証金 ■ある [金9万円
特約等		■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

事件番号：令和6年（ケ）第382号

（ 担当執行官 小早川 健 造 ）

回 答 書

- 1 管理費等の額及び滞納額は、次のとおりです（ただし、管理規約・集会決議等により特定承継人行使できる債権とされたもの）。

令和6年11月30日現在

☐ 管理費	月額	5,900	円	滞納額	35,400	円
☐ 修繕積立金	月額	10,935	円	滞納額	65,610	円
☐ 駐車場使用料	月額	10,000	円	滞納額	60,000	円
☐	月額		円	滞納額		円
☐	月額		円	滞納額		円
☐	月額		円	滞納額		円

☐滞納期間 平成 令和6年7月分 ～ 令和6年12月分
☐損害金 年 18 % 金額 6,265 円

- 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。

☐ 自治会費	月額	400	円	滞納額	2400 円
☐	月額		円		
☐	月額		円		

- 3 管理費・修繕積立金以外の費用について、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（その表紙及び該当部分のコピー）を提出します。

☒ 管理規約 ☐ 集会決議等の議事録 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	1 本件建物は、私が居宅として使用しています。 2 (1) 契約内容については、家賃が月額9万円ということと敷金を9万円納めてあることは間違いありません。それから、当初、令和元年9月から借りていて、令和5年に2年間更新していることも間違いありません。 (2) でも、貸主のことが気になっています。というのは、私は当初、賃貸借契約書のとおり令和元年9月に株式会社リスボアという会社から借りました。その会社とは令和3年に契約を更新した記憶がありますが、その更新契約書は今は見当たりません。ところが、その後令和4年になって、突然、株式会社レベッカという会社が連絡を取ってきて以後、株式会社レベッカが貸主になったと言ってきて、令和5年に同社と契約を更新しました。さきほど令和5年に契約を更新していると言ったのは株式会社レベッカとのことです。 (3) 株式会社レベッカになっても、家賃に変更はありませんし、2年間更新していますが、突然貸主が替わるということが変だと思っています。 3 本件建物には特に不具合はありません。
■ B (所有者)	1 本件建物の管理は、株式会社レガリアという会社が行っており、私の手元には契約書もないし何の情報も得られない状態です。 2 本件建物には賃借人が居るらしいのですが、それが誰なのか賃貸借契約の内容も不明です。(以上、書面陳述要旨)
■ B (所有者)	1 私は、本件建物の売買を株式会社レガリアという会社が仲介業者になって行ったのだろーと思っていますが、その売買契約書を一切渡されていないのではっきりとは分かりませんが、何らかの書面に署名しているのかもしれませんが、だから、私が本件建物を購入したのかもしれませんが。 2 本件建物は賃貸に出されているらしいのですが、その契約書も一切渡されていないので、これについても誰が賃借人なのか、その契約内容はどうなっているのかも一切分かりません。 3 それからもしかすると、株式会社レベッカという会社があって、この会社が借りているのかもしれませんが、それもどうなっているのか私には分かりません。 4 今になって思うと、私は不動産のことに疎いので騙されたのではないかと思います。(以上、通話による陳述要旨)

(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 本件建物は、現場の状況、賃貸借契約書等写しの記載及び関係人の陳述からして、第三者であるAの占有が認められる。
- 2 (1) Aの占有権原については、前記のとおり転借権と思われるが、後記のとおり賃貸側ないし転賃側の者の陳述は不十分であって、関係書面も乏しく、権原の内容は推定に留まるものと言わざるを得ない。
 - (2) 所有者の陳述及び登記事項証明書の記載からすると、同人は令和元年7月30日に本件建物を購入したことが認められる。そこで、同人は同日以後株式会社リスボアがAに賃貸した日までの間に賃貸借契約を締結しているものと推定した。
 - (3) 次に、関係人の陳述、株式会社リスボアとAとの賃貸借契約書及び株式会社レベッカとAとの賃貸借更新契約書の記載からして、以下のとおり推定した。
 - ① 所有者は、当初、株式会社リスボアとの間で転賃を目的とする賃貸借契約を締結した。ただし、賃料額・期間の定めの有無等内容は不明であるが、サブリース契約にあつては敷金の授受は行われないことが通例であることから「敷金無し」と推定した。
 - ② その後、賃借人の地位が株式会社レベッカに移転された。
 - ③ よって、現在、所有者を賃貸人とし、株式会社レベッカを賃借人とする賃貸借契約となっており、これを前提として、株式会社レベッカを転賃人とし、Aを転借人とする転賃借契約となっている。
 - (4) なお、所有者は当初、株式会社レガリアと賃貸借契約を締結したかのような陳述をしているが同社との関係を示す書面が得られず、また、より詳細な陳述も得られず、判然としない。
 - (5) また、株式会社レガリア、株式会社リスボア及び株式会社レベッカにそれぞれ書面を送付して照会したが、いずれの会社からも何らの連絡も得られなかった。ただし、株式会社レベッカについては、同社社員と称する者より電話連絡を受けたが、管理を請け負っているなどと述べるのみで貸借関係の契約に関する陳述は得られなかった。
- 3 本件建物には、目視の限りでは特に不具合は見受けられなかった。
- 4 本件敷地権土地（符号2）は、現場の状況及び課税上の取扱いからして、現況は雑種地と認めた。

以上

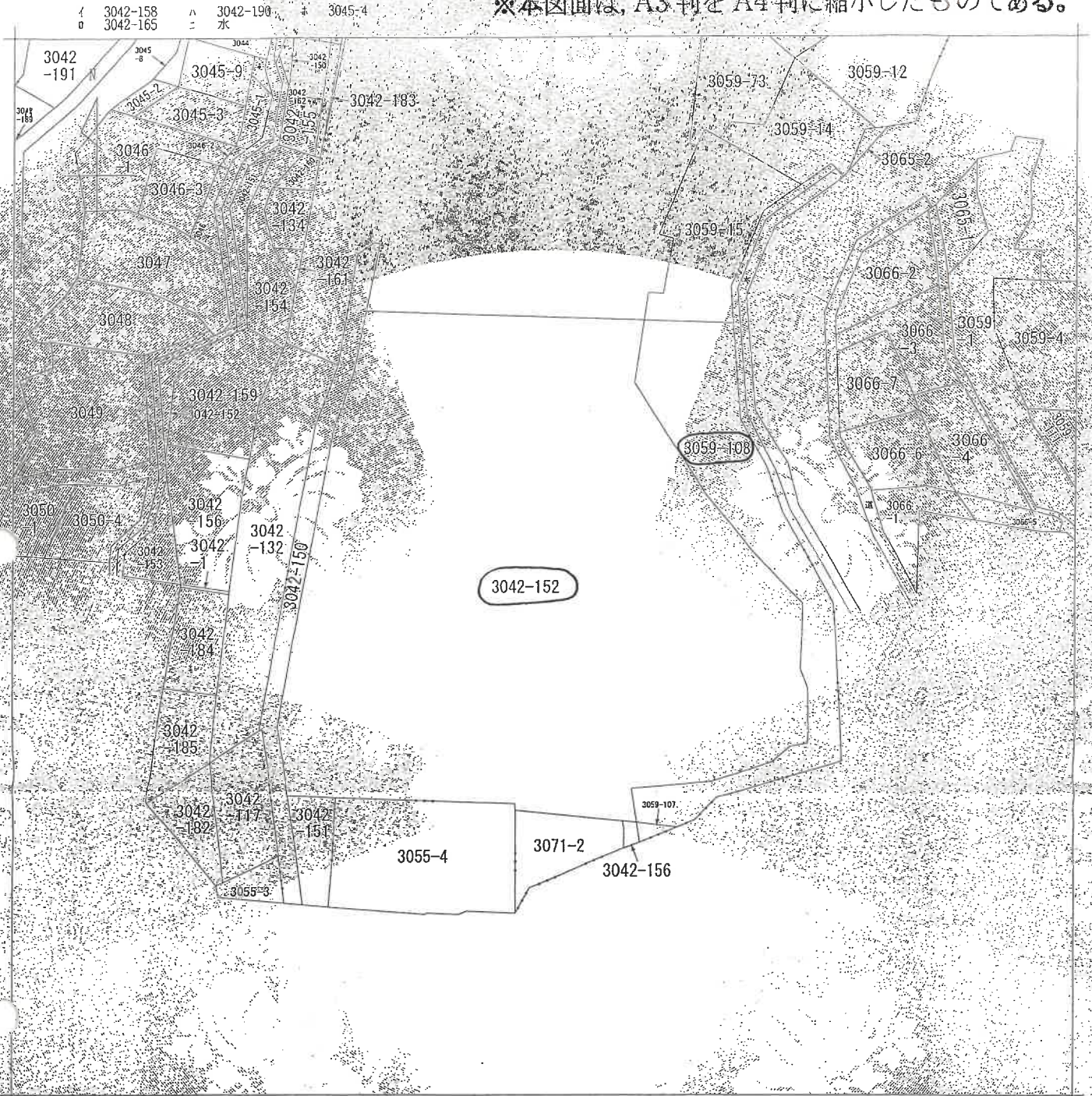
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
6年11月28日(木) 17:30-17:35	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
6年12月3日(火) 15:22-15:24	当職携帯電話	(株)レベッカ社員と称する者と通話(事情聴取)
6年12月4日(水) 15:50-16:17	執行官事務室	Aと通話(事情聴取, 期日調整)
6年12月4日(水) :-:	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
6年12月9日(月) :-:	所有者B宛照会書送付	占有関係調査
6年12月18日(水) 16:10-17:20	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 Aと面談(占有等調査, 手続教示) [評価人同行]
6年12月25日(水) 17:55-18:07	執行官事務室	Bと通話(事情聴取)
6年12月26日(木) 10:42-11:04	横浜地方法務局	法人登記事項証明書申請・受領
6年12月26日(木) :-:	照会書送付	(株)レガリア, (株)リスボア及び(株)レベッカ宛各送付(占有関係調査)
7年1月10日(金) 11:55-12:02	横浜地方法務局戸塚出張所	土地登記事項証明書申請・受領
(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。		

(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。



(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。



請求部分	所在地 横浜市金沢区高知台 丁目					地番	3042番152			
出力縮尺	1/600	精度	図面	種類	旧土地台帳附属地図					
作成年月日	備付年月日			備付事項						

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。

令和6年9月26日
横浜地方方法務局金沢出張所
登記官

登記年月日：昭和61年11月8日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記官

これは図面に記載されている内容に誤りがないことを証明した書面である。
昭和61年9月25日
横浜地方建設局登録官 田中 隆

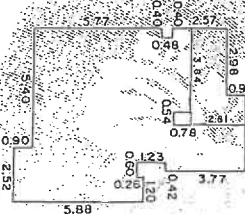
447255

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	高州台1丁目 3042番152の34
建物の所在	横浜市金沢区高州台1丁目3042番地152

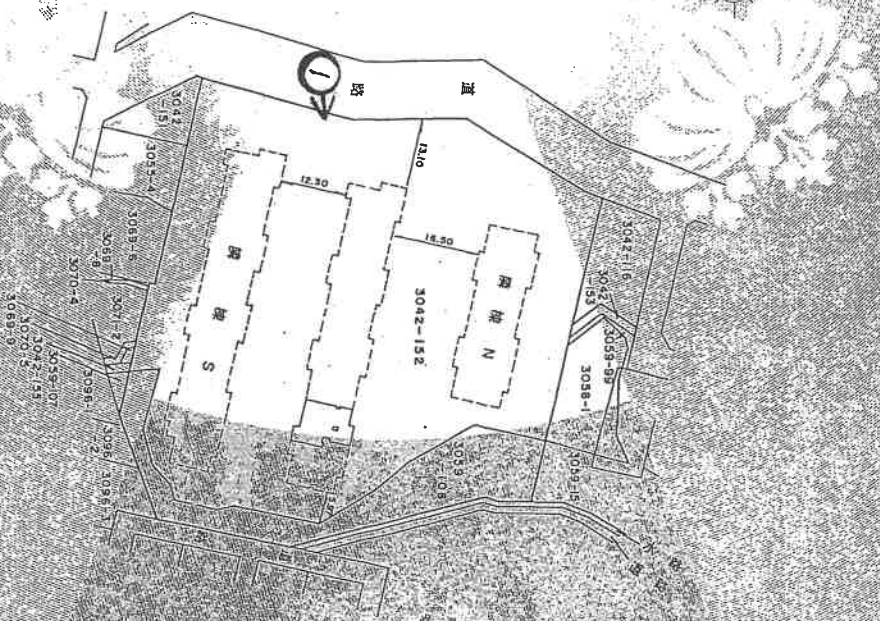
建物の番号
3042-152
登記簿記載の建物番号C



床面積

$5.88 \times 1.20 = 7.0560$
$5.62 \times 0.60 = 3.3720$
$3.77 \times 0.42 = 1.5834$
$10.62 \times 0.72 = 7.6464$
$9.72 \times 2.42 = 23.5224$
$8.82 \times 2.58 = 22.7556$
$2.57 \times 0.40 = 1.0280$
$5.77 \times 0.40 = 2.3080$
$-0.78 \times 0.54 = -0.4212$
68.8506 m²

◀○は写真撮影位置・方向



建物の存在部分 2階

建物番号 C-206

作製者

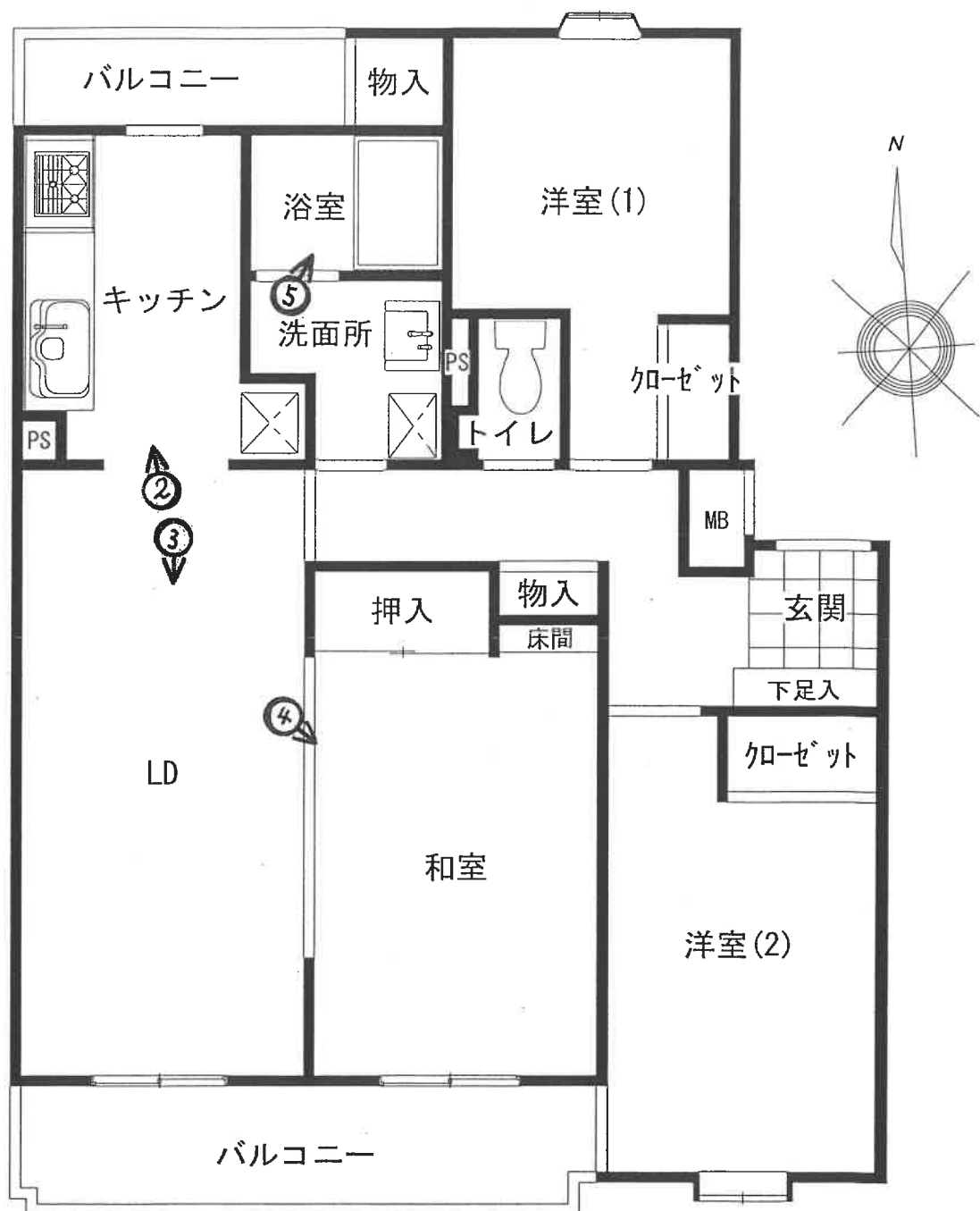
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

昭和61年9月25日
(日加納)

令和6年(ケ)第382号



C-206号

◀○は写真撮影位置・方向

①

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



③



④



⑤





令和 6 年 (ケ) 第 3 8 2 号
令和 6 年 1 2 月 1 8 日 現地調査
令和 7 年 1 月 1 7 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 10,690,000 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	住居表示：高舟台1-1-C-206 符号2の地目：雑種地
特 記 事 項		
・ 特 に 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 横浜市金沢区高舟台一丁目3042番地152

建物の名称 パークピア金沢八景C

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 高舟台一丁目3042番152の34

建物の名称 C-206

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.85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 横浜市金沢区高舟台一丁目3042番152

地 目 宅地

地 積 5121.18平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市金沢区高舟台一丁目3059番108

地 目 山林

地 積 645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 1万分の185

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 185

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（符号1及び2の土地）

位 置 ・ 交 通	京急本線「金沢八景」駅の西方約2.3km（道路距離）、最寄バス停「住宅前」より徒歩約3分。京急逗子線「六浦」駅の北西方約1.5km（道路距離）。	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション、アパート等がみられる傾斜地の住宅地域。	
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種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	5766.18㎡（符号1及び2の合計地積） やや不整形 間口約80m、奥行約80m 画地内は北側が高く段差や法地がある。
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約10m～約11.5m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約80m接面している。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む3棟の建物及び駐車場等の敷地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	1万分の185
特 記 事 項	・ 東側及び南側の一部に土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域の指定がある。 ・ 東側で幅員約4m市道（建築基準法第42条1項）に土地の符号2が接面しているが、符号2の現況は崖地及び法地の雑種地で当該市道と高低差最大15m程度あり出入りできないことから、実質的には西側接道のみと判定した。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パークピア金沢八景C	
建物の用途	住宅（総戸数21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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和61年9月1日（登記記載） 約39年 約11年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造スレート葺3階建、延べ1680.12㎡	
仕様	屋根：瓦断熱材 外壁：アクリル系吹付タイル その他：特になし	
設備	集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、自転車置場、共同視聴用アンテナ等	
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託 三井不動産レジデンシャルサービス株式会社 巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	・エレベーター設備、オートロック設備はない。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	2階（C-206号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	68.85㎡（登記面積）		
間 取 り	3 L D K		
バルコニー等	あ り … 約9.10㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング、塩ビシート、畳等 ビニールクロス等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所、押入等 特になし	
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	5,900 円	35,400 円
	修繕積立金	10,935 円	65,610 円
	そ の 他	駐車場使用料 10,000 円 自治会費 400 円	60,000 円 2,400 円
	備 考	上記のほか損害金年率 18%、遅延損害金 6,265 円がある。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年12月18日：内部立入調査時点においてAが居住、占有している。建物の占有状況等は次頁の一覧表のとおりである。		
特 記 事 項	・水回りや、室内に大きな損傷はない旨を占有者Aは述べている。		

【建物の占有状況】

部屋番号	賃 貸 人	賃 借 人	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
C 206号室	所有者	(株)リスボア (株)レベッカ	不明	不明	なし
	所有者は、本件物件を購入後、転貸人がAに転貸する令和元年9月30日以前に原賃貸借契約を締結していると推定した。				

部屋番号	転 貸 人	転 借 人	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
C 206号室	(株)レベッカ	A	R5. 9. 30～R7. 9. 29	90,000	90,000
	- 当初の契約はR1. 9. 30～R3. 9. 29までの2年間 - 占有権原は転借権と推定されるが、所有者と賃借人の間の契約については、前記のとおり原賃貸借契約の条件につき不明点が多く、賃貸人、賃借人の陳述も不十分であり、関係書類も乏しく権原は不明である。転借権については推定に留まるものである。 - Aは、駐車場使用料10,000円も転貸人に別途支払っている旨を述べている。				

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)
250,000	×68.85	÷0.84	×0.18	= 3,690,000

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 39 年、経済的残存耐用年数 11 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 11 年}}{(\text{経過年数 39 年} + \text{経済的残存耐用年数 11 年})} \times (1 - 0.2) = 0.18$$

(2) 敷地権価格（符号 1 及び 2 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)
144,000	× 0.83	120,000	× 5766.18	× 1.00	× $\frac{185}{10000}$	= 12,800,000

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。

地価公示地 横浜金沢－ 1 3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 150,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 144,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在する地域は目的地域に比べ接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個 別 格 差：画地内の地勢、形状等で劣り、総合格差で上記の通り。

地 積：登記数量

建 付 減 価：建付減価率は、なし（1.00）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）
（ 3,690,000	+ 12,800,000 ）	× 1.00	= 16,490,000

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：1.00(2階)
 位置別補正：1.00(中間住戸)
 その他補正：1.00
 相 乗 積 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

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)
238,000	× 1.00	× 0.95	× 68.85	= 15,570,000

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：内部の管理状況等を考慮した。

3 収益価格（DCF法による）

目的不動産を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による価格を以下の通り査定した。

DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

3年間の 有効純収益 現価の合計 円 ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円) ア+カ キ
	4年目期首 有効純 収益 (円) イ	最終 還元 利回 り ウ	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (8.7%) オ	正味復帰 価格の現 価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
925,905 (13.3%)	734,780	9.2 %	7,747,137 = 7,750,000	0.7786	6,034,150 (86.7%)	= 6,960,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を現在価値に割り引いた額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的不動産の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的不動産の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて（割り引いて）求めた売却予測価格（手取り価格）の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計（ア）に売却予測価格の現価（カ）を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

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通り求めた。

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	16,490,000	× 0.90	= 14,840,000
比準価格	15,570,000	× 0.90	= 14,010,000
収益価格	6,960,000		
調整後の価格			13,640,000

占有減価修正：原賃貸借の契約内容が不明であること等を考慮し減価した。

(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)
13,640,000	×1.00	× 0.80	× 0.98	—	= 10,690,000

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
滞納額の元本のみを基礎として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 地価公示：横浜金沢－13

所 在：横浜市金沢区大道1丁目3088番3、「大道1－65－10」

価 格：150,000円/㎡

位 置：京急逗子線「六浦」駅 約1.3km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：102㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北4m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率100%)、
準防火地域

地 域 の 概 要：小規模一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 3,948,595円

符号1（土地） 329,501,842円

符号2（土地） 255,420円

（符号1及び2の敷地権割合は1万分の185）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

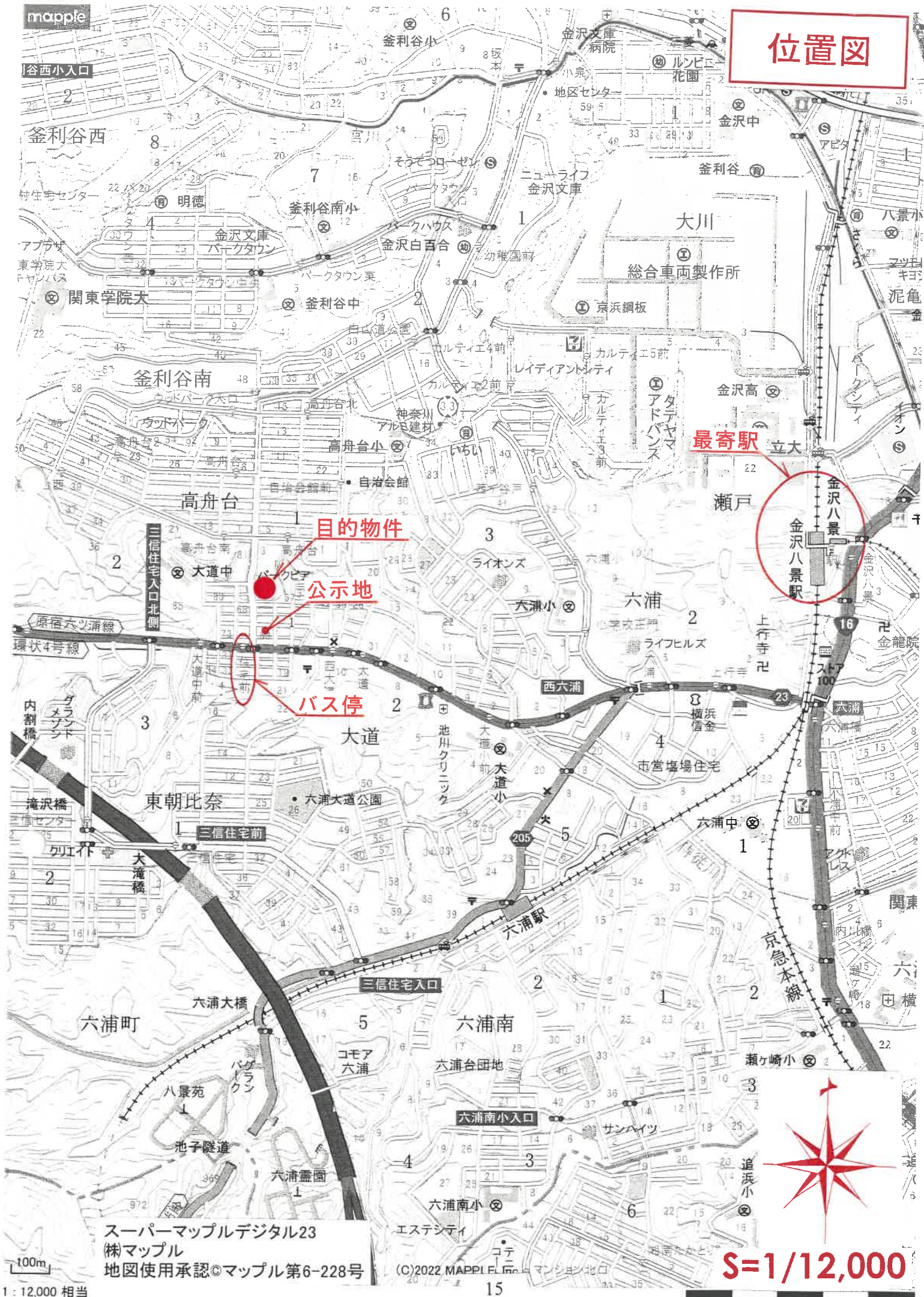
地積測量図写

建物図面写・各階平面図

建物間取図

以 上

位置図


$$S=1/12,000$$

地図上の1センチは約120メートル

公函写

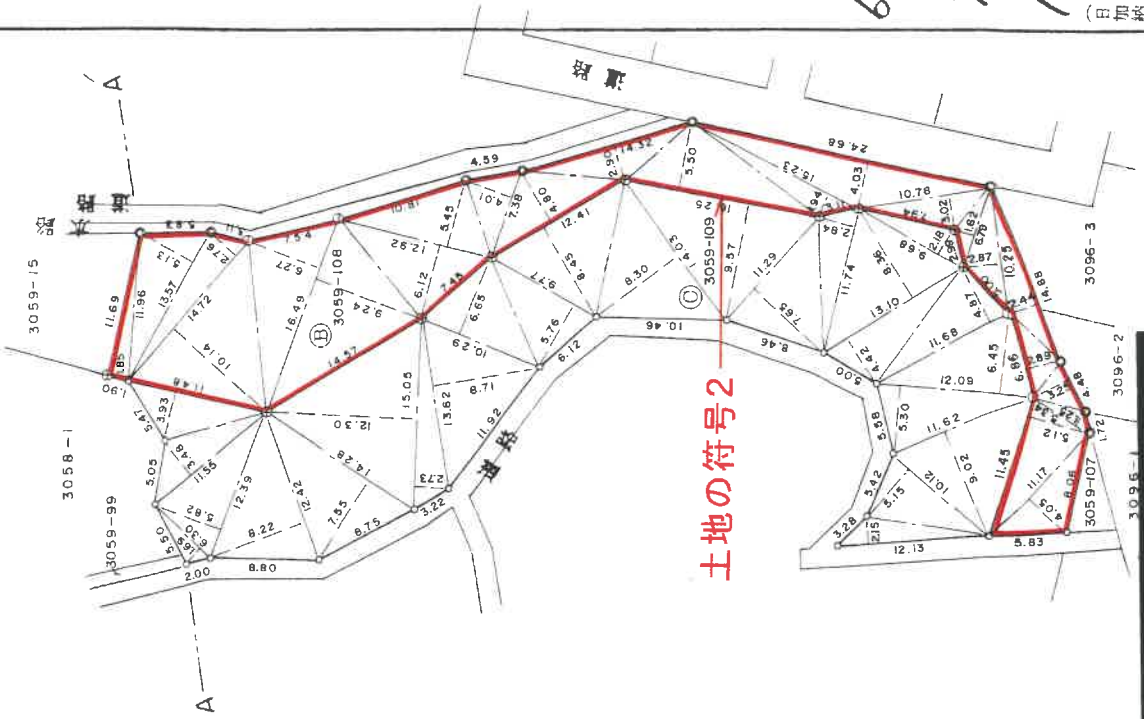
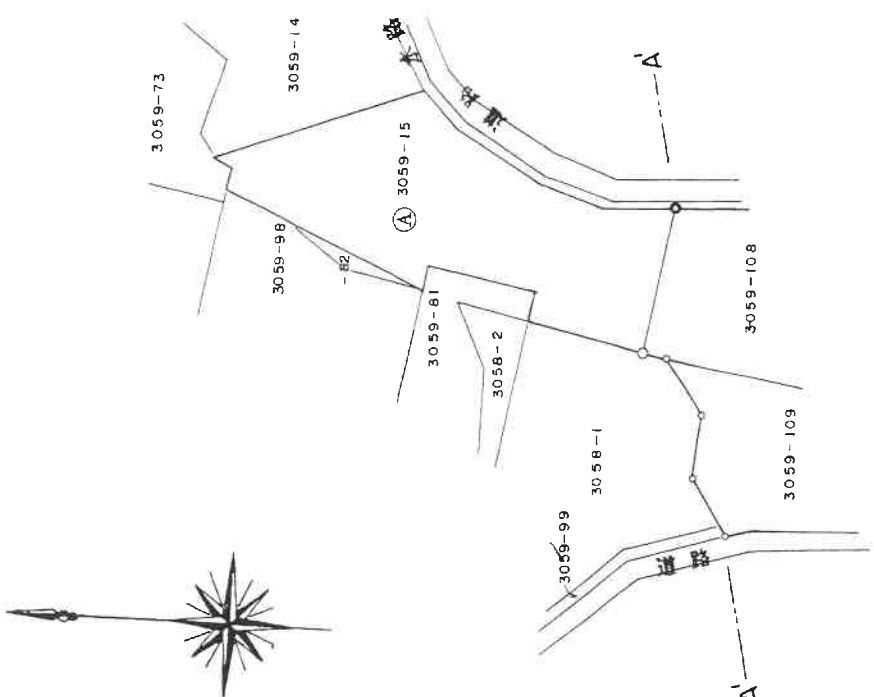

$$S = 1/600$$

地 番 3059-15, -108, -109 地積測量図

土地の所在 横浜市金沢区高舟台1丁目

890

1/2



土地の符号2

- 標 鉄 杭 点
- 石 鉄 木 座 標 点

原図より81%に縮小

作製者

(昭和61年6月24日作製)

申請人

縮尺 1/500

三斜求積表

地番 符号	(B) 3059-108			積
	底辺	高さ	底辺	
1	11.96	1.85	22.1260	22.1260
2	13.57	5.13	69.6141	69.6141
3	14.72	2.76	40.6272	40.6272
4	14.72	10.14	149.2608	149.2608
5	16.49	6.27	103.3923	103.3923
6	16.49	9.24	152.3676	152.3676
7	12.92	6.12	79.0704	79.0704
8	12.92	5.45	70.4140	70.4140
9	7.38	4.01	29.5938	29.5938
10	12.41	4.80	59.5680	59.5680
11	14.32	2.90	41.5280	41.5280
12	16.25	5.50	89.3750	89.3750
13	15.23	1.94	29.5462	29.5462
14	24.68	4.03	99.4604	99.4604
15	10.78	3.02	32.5556	32.5556
16	6.79	1.62	10.9998	10.9998
17	10.25	2.87	29.4175	29.4175
18	14.88	2.44	36.3072	36.3072
19	6.86	2.89	19.8254	19.8254
20	4.48	3.25	14.5600	14.5600
21	5.34	1.25	6.6750	6.6750
22	11.45	5.12	58.6240	58.6240
23	11.17	4.05	45.2385	45.2385
	合計		1290.1468	1290.1468
	面積		645.0734	645.0734
	地積		645㎡	645㎡

地番 符号	(C) 3059-109			積
	底辺	高さ	底辺	
1	6.30	1.69	10.6470	10.6470
2	12.39	5.82	72.1098	72.1098
3	12.42	8.22	102.0924	102.0924
4	14.28	7.55	107.8140	107.8140
5	15.05	12.30	185.1150	185.1150
6	15.05	2.73	41.0865	41.0865
7	13.62	8.71	118.6302	118.6302
8	10.29	6.65	68.4285	68.4285
9	9.77	5.76	56.2752	56.2752
10	12.41	8.45	104.8645	104.8645
11	14.03	8.30	116.4490	116.4490
12	16.25	9.57	155.5125	155.5125
13	11.29	7.65	86.3685	86.3685
14	11.74	2.84	33.3416	33.3416
15	13.10	8.36	109.5160	109.5160
16	13.10	4.42	57.9020	57.9020
17	11.68	4.87	56.8816	56.8816
18	12.09	6.45	77.9805	77.9805
19	12.09	5.30	64.0770	64.0770
20	11.62	9.02	104.8124	104.8124
21	10.12	5.15	52.1180	52.1180
22	12.13	2.15	26.0795	26.0795
23	9.68	2.18	21.1024	21.1024
24	11.55	3.48	40.1940	40.1940
25	11.48	3.93	45.1164	45.1164
	合計		1914.5145	1914.5145
	面積		957.25725	957.25725
	地積		957㎡	957㎡

地番	(A) 3059-15		
	公簿	公簿	公簿
		2332	2332
	合計	1602.33065	1602.33065
	残地	729.66935	729.66935
	地積	729㎡	729㎡

原図より81%に縮小

作製者

(昭和67年6月24日作製)

申請人

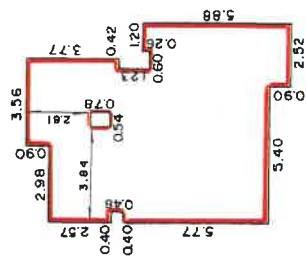
縮尺

1/

圖面
圖面
階平
各建

昭和六粍年管膏式六日

(日加納)



床面積

$$\begin{array}{r} 5.88 \times 1.20 = 7.0560 \\ 5.62 \times 0.60 = 3.3720 \\ 3.77 \times 0.42 = 1.5834 \\ 10.62 \times 0.72 = 7.6464 \\ 9.72 \times 2.42 = 23.5224 \\ 8.82 \times 2.58 = 22.7556 \\ 2.57 \times 0.40 = 1.0280 \\ 5.77 \times 0.40 = 2.3080 \\ -0.78 \times 0.54 = -0.4212 \end{array}$$
68.8506 m²

原図より81%に縮小

建物の存する部分 2 階 建物番号 C-206

製作

月心日作製)

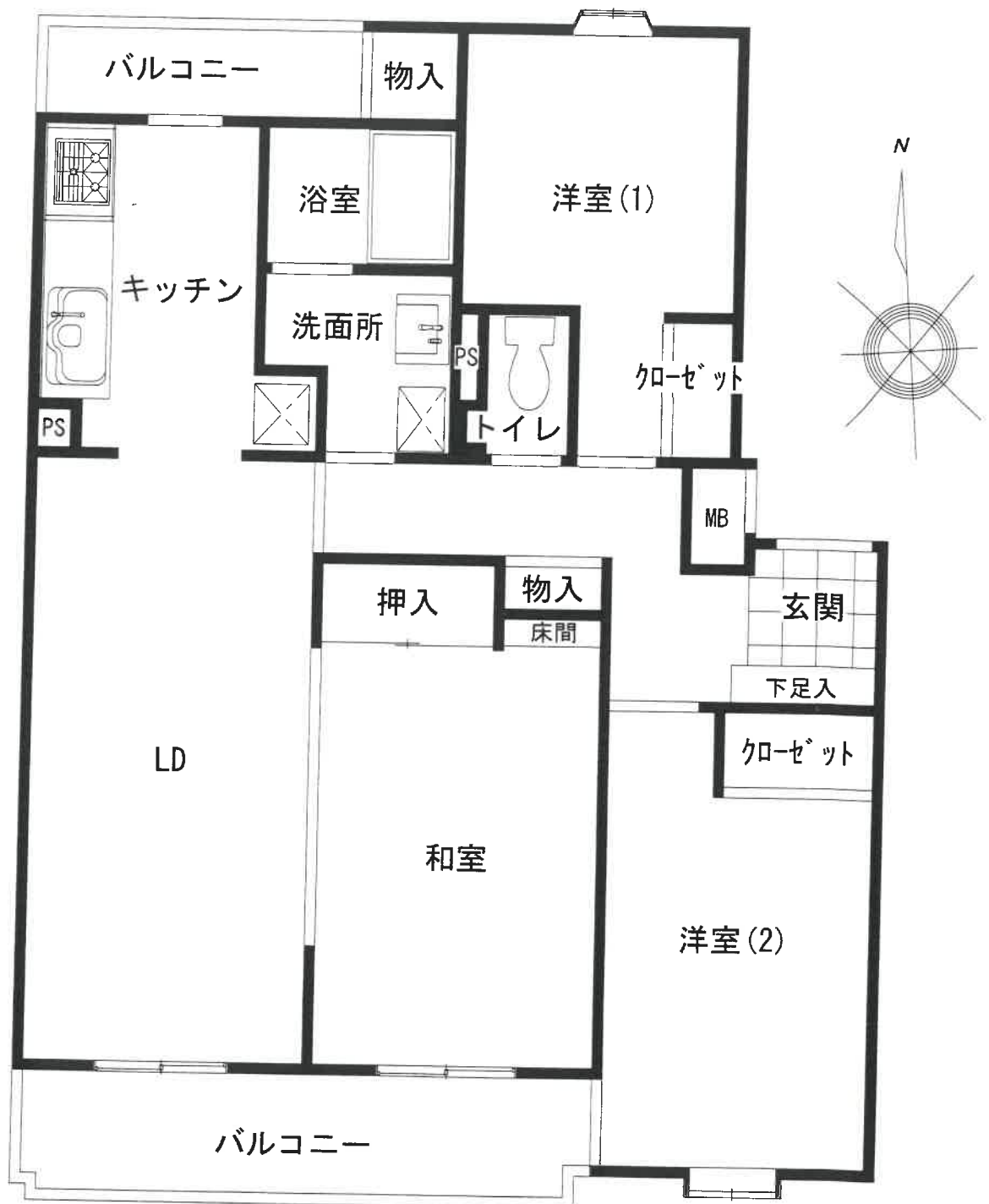
縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

$$\frac{\text{縮尺}}{1/1,000}$$

(日調連12)

建物間取図



C-206号