

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 西 村 克 己

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	48,370,000 38,696,000		9,674,000	858,858	184,041



物 件 目 録

1 所 在 横浜市中区伊勢佐木町四丁目116番地1、116番地2

家屋 番号 116番1

種 類 居宅 倉庫 店舗 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積
1階 102.38平方メートル
2階 106.85平方メートル
3階 106.85平方メートル
4階 106.85平方メートル
5階 106.85平方メートル
6階 71.83平方メートル

(現況)

種 類 事務所 居宅 倉庫 店舗 車庫



物 件 明 細 書

令和 7年 5月15日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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】

- ・ 1階(車庫を除く部分)、2階部分及び6階部分
本件債務者が占有している。
- ・ 1階車庫部分、3階部分及び4階部分
本件所有者が占有している。
- ・ 5階部分

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地(地番116番1(地積70.38平方メートル)、地番116番2(地積73.48平方メートル)、所有者D)につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

地代代払の許可あり

《 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 所 在 横浜市中区伊勢佐木町四丁目116番地1、116番地2

家屋 番号 116番1

種 類 居宅 倉庫 店舗 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積
1階 102.38平方メートル
2階 106.85平方メートル
3階 106.85平方メートル
4階 106.85平方メートル
5階 106.85平方メートル
6階 71.83平方メートル

(現況)

種 類 事務所 居宅 倉庫 店舗 車庫



令和6年(ケ)第460号
令和7年1月31日受理
令和7年4月15日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠藤 久雄

(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 所 在 横浜市中区伊勢佐木町四丁目116番地1、116番地2

家屋 番号 116番1

種 類 居宅 倉庫 店舗 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積	1階	102.38平方メートル
	2階	106.85平方メートル
	3階	106.85平方メートル
	4階	106.85平方メートル
	5階	106.85平方メートル
	6階	71.83平方メートル

(建物用〈单独〉)

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：事務所、居宅、倉庫、店舗、車庫 ☐ 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 建物所有者が本建物の3階部分、4階部分を住居、1階車庫部分を車庫として 使用している その他の者が1階のその余の部分を店舗、事務所として、2階部分を倉庫、事 務所として、6階部分を倉庫として、5階部分を住居として、使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
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 (目的外土地)	「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		■ 1 階 (車庫を除く部分) 2 階, 6 階	■ 5 階部分
占有者		■ 債務者有限会社諸貫薬局	■ B
占有状況		☐ 居宅 ☒ 店舗 ☒ 事務所 ☒ 倉庫	■ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 事務所 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■ 陳述 (■ A (債務者代表者兼所有者)) ☐ 文書 (☐)	■ 陳述 (■ B (A の義母)) ■ 文書 (■ 通帳, 差押債権受入用納付書 ・ 領収証書)
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	■ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成 1 0 年 6 月 2 2 日 ※	平成 2 8 年 8 月 7 日 頃
最初の 契約等	契約日	平成 年 月 日	平成 2 8 年 8 月 7 日 頃
	期 間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	平成 2 8 年 8 月 7 日 から ☐ 平成 年 月 日まで 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	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	契 約 等	貸主 ■ 所有者 A	■ 所有者 A
当 事 者		借主 ■ 上記占有者	■ 上記占有者
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (年 月 分 ~ 年 月 分) ☐ 相殺 ()	賃料 毎月 1 0 0 , 0 0 0 円 管理費 毎月 1 0 , 0 0 0 円 (毎月末日頃に翌月分支払) 電話料として毎月 2 , 0 0 0 円, 水道料 として隔月毎に 7 , 0 0 0 円を前記に併 せて支払い
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		※建物新築時	
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

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1) (物件1関係)		
1	所 在	横浜市中区伊勢佐木町四丁目
	地 番	116番1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	70.38平方メートル(☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(D)
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	横浜市中区伊勢佐木町四丁目
	地 番	116番2
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	73.48平方メートル(☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(D)
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル(☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者()
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル(☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者()
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2) (物件1関係)

■関係人(■C(土地所有者D代理人弁護士))の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨

占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成9年4月1日		
最初の契約日	平成9年4月1日		
契約等	期間	平成9年4月1日から ☒ 平成44年3月31日まで35年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	■土地所有者D ※1	
	借主	■建物所有者A ※2	
地代・支払時期等	毎月金183,460円(毎月末日限り翌月分支払) ※3		
地代前払	■ない ☐ ある(金 分まで)		
敷金・保証金	■ない ☐ ある(□敷金 円□保証金 円)		
特約等			
地代滞納	■ない ☐ ある(平成 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	■ない ☐ ある()		
訴訟提起等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □係属中 □終局()		
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		
	※1 最初の契約時の貸主 E ※2 最初の契約時の借主 F ※3 最初の契約時の賃料 210,880円		

(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
■ C (土地所有者D代理人弁護士)	1 Aとの間で目的外土地1及び2の全部を賃貸しています。 2 地代代払許可決定により、申立債権者である株式会社トミンシンパンから地代の支払いを受けているので地代の滞納はありません。
■ A (債務者代表者兼所有者)	1 調剤薬局の営業の関係で、子供に協力してもらえないと調査に協力できません。 2 本件建物の3、4階を自宅として使用しています。自宅には私と子供達が住んでいます。1階の車庫部分には私の車があります。 3 本件建物の1階(車庫部分を除く)は債務者である有限会社諸貫薬局の店舗や事務所として、2階は事務所、倉庫、応接室として、6階は倉庫として使用しています。 4 5階には亡くなった妻の母が住んでいます。5階部分を使用することについて義母との間で賃貸借契約は結んでいません。 5 地代の支払いは遅れています。
■ B (Aの義母)	1 Aとの間で賃貸借契約を結んで、私と息子が5階部分に住んでいます。当初は私が5階を、息子が6階を借りていましたが、現在は5階と一緒に住んでいます。 賃貸借契約をした時期ははっきりしません。 2 賃貸借契約書は作成していませんが、通帳を作成しています。 また、中区役所から賃料の差押えを受けたので、令和6年12月から令和7年2月分までの賃料を中区役所に支払っています。差押は息子名義になっていますが5階を借りているのは私です。 3 天井に設置されたエアコンは壊れていて使用できません。 4 浴室のシャワーの水が止まることがあります。 5 トイレの貯水タンクに水が溜まりません。

(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 目的物件の状況は、間取見取図及び添付写真等のとおりである。
- 2 本件建物の占有者及び占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果等から、2枚目、3枚目記載のとおりと認めた。
- 3 敷地利用権（借地権）について
敷地利用権は借地権である。その内容は4枚目、5枚目記載のとおりである。
最初の契約は平成9年4月1日になされているが、賃貸人と賃借人の双方に承継が生じたことから、平成29年3月1日に最初の契約期間を前提として賃貸借契約がなされている。
- 4 建物の占有状況について
 - (1) Aによれば、Aが3、4階、1階車庫を使用している旨の、有限会社諸貫薬局が1（車庫部分を除く）、2、6階を使用している旨の陳述があり概ねそのとおりと解するが、動産類が雑多に置かれていることから、個人が使用しているのか有限会社諸貫薬局が使用しているのかが判然としないところも窺える。
 - (2) Aの義母であるBが5階部分を使用している。Aからは賃貸借契約を結んでいない旨の陳述があるが、Bから提示された通帳によれば、毎月、家賃100,000、管理10,000等と記載された部分の右側にAの受け取りが記載されていること、中区役所から賃料の差押えを受けた際、Bはそれに応じていること等からすれば、Bが本件建物の5階部分を賃借しているものと解する。
住民票の写しによれば同人の占有開始時期は平成28年8月7日であることが認められる。
最先の抵当権の設定日は平成27年10月22日であることから、Bの賃借権は抵当権の設定日に後れる。しかし、競売手続開始前から本件建物を同権原に基づき占有しているため、明渡猶予制度の適用を受けるものと解する。
- 5 その他
 - (1) 2階応接室の天井にはクロスの剥がれ、雨染み、カビが認められる。
 - (2) 関係人によれば、①5階の天井に設置されたエアコンは壊れて使用できないとのことである。②トイレの貯水タンクに水が溜まらないとのことである。
 - (3) 評価人の調査によれば、目的外土地1、2は南東側及び南西側で市道（建築基準法42条1項道路）に接している。

(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7年2月5日(水) 15:15-15:30	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函
令和7年2月6日(木) 11:55-12:05	電話	Bに対し競売手続について説明, 立入調査についての協力依頼
令和7年2月17日(月) 17:05-17:15	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 Aから事情聴取
令和7年3月6日(木)	郵送	目的外土地1, 2所有者に対し照会書送付(3月14日回答書到着)
令和7年3月21日(金) 9:45-11:20	目的物件所在地	外観調査 立入調査(評価人同行) Aから事情聴取 Bから事情聴取
令和7年4月15日(火) 8:45-8:55	横浜市中区役所	住民票写し交付申請

(特記事項)

☐ 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て, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることが予測されたので, 立会人及び解錠技術者を同行した。

☐ 令和 年 月 日
休日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

402335 各階平面図

建物の所在
横浜市中央区伊勢佐木町四丁目1番地1, 同番地2

(日加納)

平成十七年貳月貳八日

縮尺

人
禁
田

1

口(左側)

(日本土地家屋調査士金庫合會用紙)

作者

地区整理番号:M32460

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12月13日

東京法務局豊島出張所

海珍品

(1 枚目)

間 取 見 取 図

(○→は写真撮影位置・方向)

1階



間 取 見 取 図

(○→は写真撮影位置・方向)

2階



間 取 見 取 図

(○→は写真撮影位置・方向)

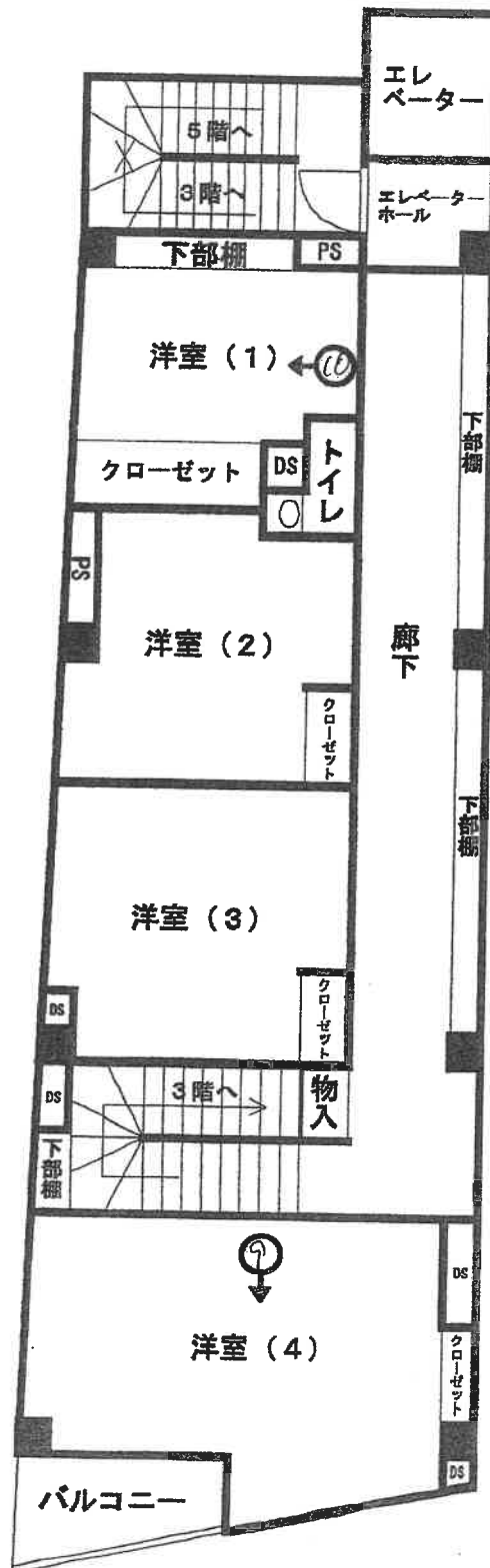
3階



間 取 見 取 図

(○→は写真撮影位置・方向)

4階



間 取 見 取 図

(○→は写真撮影位置・方向)

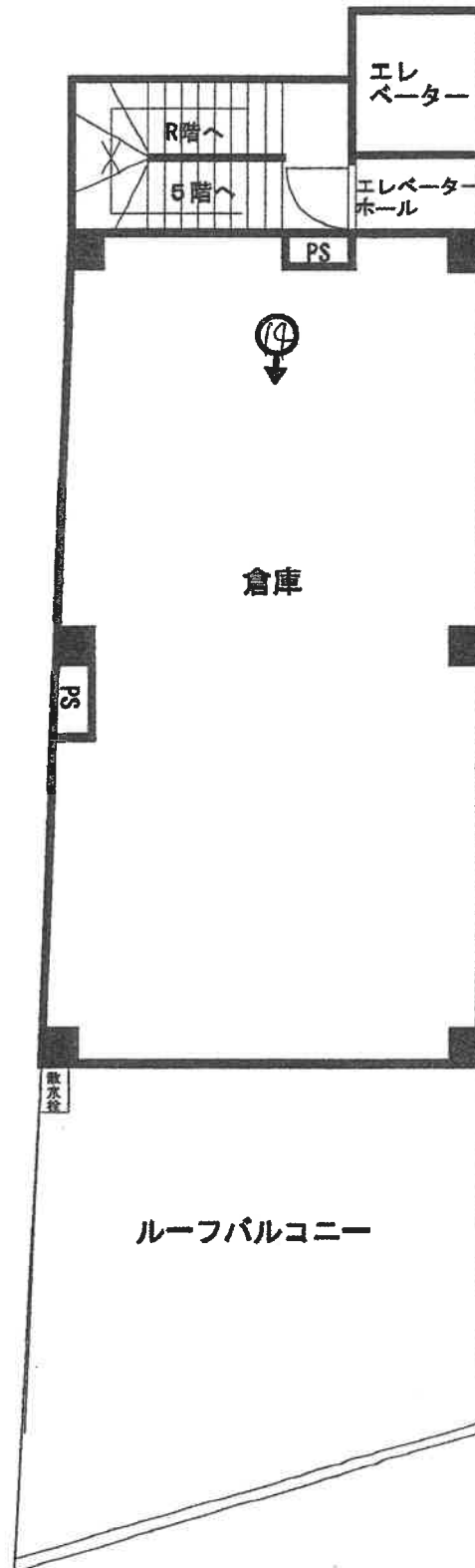
5階



間 取 見 取 図

(○→は写真撮影位置・方向)

6階



間 取 見 取 図

(○→は写真撮影位置・方向)

R階



① 建物の外観（南東側から撮影）



②



③



④



(18 枚目)

⑤



⑥



(19枚目)

⑦



⑧



(20 枚目)

⑨



⑩



(21 枚目)

⑪



⑫



(22 枚目)

⑬



⑭



(23 枚目)



令和 6 年 (ケ) 第 460 号
令和 7 年 3 月 21 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 18 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

物 件 1	金 48,370,000円
-------	---------------

物件 1 の価格は土地利用権付建物としての価格である。

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

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	種類 事務所、居宅、倉庫、店舗、車庫
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 所 在	横浜市中区伊勢佐木町四丁目 116 番地 1、116 番地 2		
家屋 番号	116 番 1		
種 類	居宅 倉庫 店舗 車庫		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建		
床 面 積	1 階	102.38	平方メートル
	2 階	106.85	平方メートル
	3 階	106.85	平方メートル
	4 階	106.85	平方メートル
	5 階	106.85	平方メートル
	6 階	71.83	平方メートル



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（目的外土地）

位 置 ・ 交 通	横浜市営地下鉄ブルーライン「伊勢佐木長者町」駅の北西方約600m（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	店舗事業所ビル、共同住宅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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 500% 防火地域 第7種高度地区
土地の利用権	賃借権	
借地権の存する 土地の表示	横浜市中区伊勢佐木町四丁目116番1、同116番2の宅地であり、借地面積は143.86㎡（登記地積と同じ）。位置等は附属資料「建物図面写」参照。 所有者：D	
画 地 条 件	形 状 間 口・奥 行 地 勢 地 積	ほぼ台形 南東側間口約7m、奥行約21m ほぼ平坦 143.86㎡（2筆の合計）
接面道路の状況	南東側幅員約15mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約7m、南西側現況幅員約4.5m～7mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約21m、それぞれほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	物件1の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料「建物図面写」のとおり。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり

借地契約の概要	【土地賃貸借契約の概要】 賃 貸 人 D 賃 借 人 A 占有開始 平成9年4月1日 期 間 平成9年4月1日から平成44年3月31日迄の35年間 賃 料 月額183,460円 目 的 堅固建物所有 そ の 他 最初の契約時の貸主はEであり、借主はFである。最初の契約時の月額賃料は210,880円である。最初の契約は平成9年4月1日に締結されているが、賃貸人と賃借人の双方に承継が生じたことから、執行官の調査によると、平成29年3月1日に最初の契約期間を前提として賃貸借契約がなされている。
特 記 事 項	目的外土地は、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. 建物の概況及び利用状況

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成10年6月22日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約27年
	経済的残存耐用年数	約23年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造6階建
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼り等
	内 壁	クロス貼り等
	天 井	クロス貼り等
	床	フローリング、畳等
	設 備	浴室、キッチン、洗面所、トイレ、エレベーター等
床面積（現況）	1階：102.38㎡、2階：106.85㎡、3階：106.85㎡、 4階：106.85㎡、5階：106.85㎡、6階：71.83㎡ 延べ601.61㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	事務所・居宅・倉庫・店舗・車庫
	間 取 り	（附属資料「建物間取図」のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年3月21日内部立入調査 ① 有限会社諸貫薬局が1階（車庫を除く部分）、2階、6階を店舗、事務所、倉庫として使用し占有している。関係人の陳述から占有権原は使用貸借と判断される。 ② B（占有権原は賃借権）が5階部分を居宅として使用し占有している。 【賃貸借契約の概要】 賃 貸 人 A 賃 借 人 B 占 有 開 始 平成28年8月7日頃 契 約 期 間 平成28年8月7日から期間の定め無し 月 額 家 賃 100,000円	

	そ の 他 管理費月額10,000円がある。その他、電話料として毎月2,000円、水道料として隔月毎に7,000円が支払われている。敷金は無い。 ③ Aが3、4階及び1階車庫を居宅等として使用し占有している。
特 記 事 項	① 検査済証発行済の建物である。 ② 占有者より、各階に床暖房、業務用エアコンが設置されている部屋が存するが、床暖房については5階洋室を除き壊れており、業務用エアコンについては全て壊れて作動しない旨の陳述が得られた。 ③ 2階応接室の天井に開口が存する。占有者の陳述によると、雨漏りが存在することにより天井周囲が破損しているとの事である。 ④ 3階和室について、家財が大量に置かれている為、畳数等の確認が出来なかった。 ⑤ 4階の洋室 (1) (2) (3) (4) について、家財等が大量に置かれていた為、床面及び内壁の一部の確認が出来なかった。 ⑥ 5階のトイレについて、占有者より、貯水タンクに水が溜まらない旨の陳述が得られた。 ⑦ 6階ルーフバルコニーについて、防水等修繕工事が実施された形跡は認められず、各所において部材等の浮き等が見られる。 ⑧ 屋上には業務用エアコンの室外機等が置かれている。6階ルーフバルコニーと同様、防水等修繕工事が実施された形跡は認められない。室外機等についても広範囲に発錆等が認められ、撤去・除却等の必要性が認められる。 ⑨ 内外装及び諸設備については、経年等による劣化が見られた。諸設備の不具合についての有無は確認出来なかった。

第5 評価額算出の過程

本件では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格

1. 基礎となる価格

① 建物（物件1）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
1	340,000	× 601.61	× 0.32	= 65,460,000

現価率

- ・ 経過年数 27 年、経済的残存耐用年数 23 年、観察減価率 30%
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 23 年}}{\text{経過年数 27 年} + \text{経済的残存耐用年数 23 年}} \times (1 - 0.30) = 0.32$$

② 土地利用権の価格（土地賃借権）

イ. 目的外土地

目的外土地の建付地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	建付地価格 (円)
572,000	$\frac{100}{100}$	572,000	× 143.86	× 0.9	= 74,060,000

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 中（県）5-3

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 572,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{101} & = & 572,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価調査地の所在地域は対象地域に比し街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：接面状況、地積、形状等の総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

ロ. 土地利用権等価格

建付地価格(円)	土地利用権等割合（注1）		土地利用権等価格 (円)
74,060,000	×	0.63 借地権	= 46,660,000

(注1) 借地権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質等を勘案して判定した。

借地権割合 70% 名義変更▲10%

相乗積 $0.70 \times 0.90 = 0.63$

2. 積算価格の判定

前記で求めた建物の価格に土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	建物価格（円）	土地利用権等価格 の加算（円）	積算価格 (円)
1	65,460,000	+ 46,660,000	= 112,120,000

Ⅱ 収益価格

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)
16,196,000	$\times (1 - 0.365)$	$= 10,284,000$	$\div 8.9\%$	$\times 0.9$	$= 104,000,000$

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：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、これに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。

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。

Ⅲ 評価額の判定

以上より、積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、目的物件が自用の不動産（一部事業用途を含む）であることを考慮して、積算価格を重視し、収益価格を比較考量して、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

$$(112,120,000 \times 0.7 + 104,000,000 \times 0.3) = 109,680,000$$

物件 番号	調整後の合計価 格（円）	占 有 減 価 修 正	市場性 修 正	競 売 市 場 修 正	その他の控 除減価（敷 金等）	評価額（円）
1	109,680,000	×1.0	×0.63	×0.7	—	= 48,370,000

占有減価修正：なし

市場性修正：建物のみを単独売却する場合の市場性減価等を▲30%、屋上等設備機器の撤去・除却必要性に伴う市場性減価等を▲10%と判定し、本件の市場性修正を▲37%と判定した。

競売市場修正：▲30%と判定した。

その他の控除減価（敷金等）：なし

第 6 参考価格資料

1. 地価調査価格 中（県）5-3

所 在：横浜市中区伊勢佐木町 4 丁目 109 番 2 外

価 格：572,000 円/㎡

位 置：JR 根岸線「関内」駅より約 700m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：188 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南東 14.5m 市道

用 途 指 定 等：商業地域（建蔽率 80%，容積率 500%）、防火地域

地 域 の 概 要：中層の小売店舗が建ち並ぶ既存の商業地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（建物） 61,347,039 円

第 7 附属資料の表示

位置図

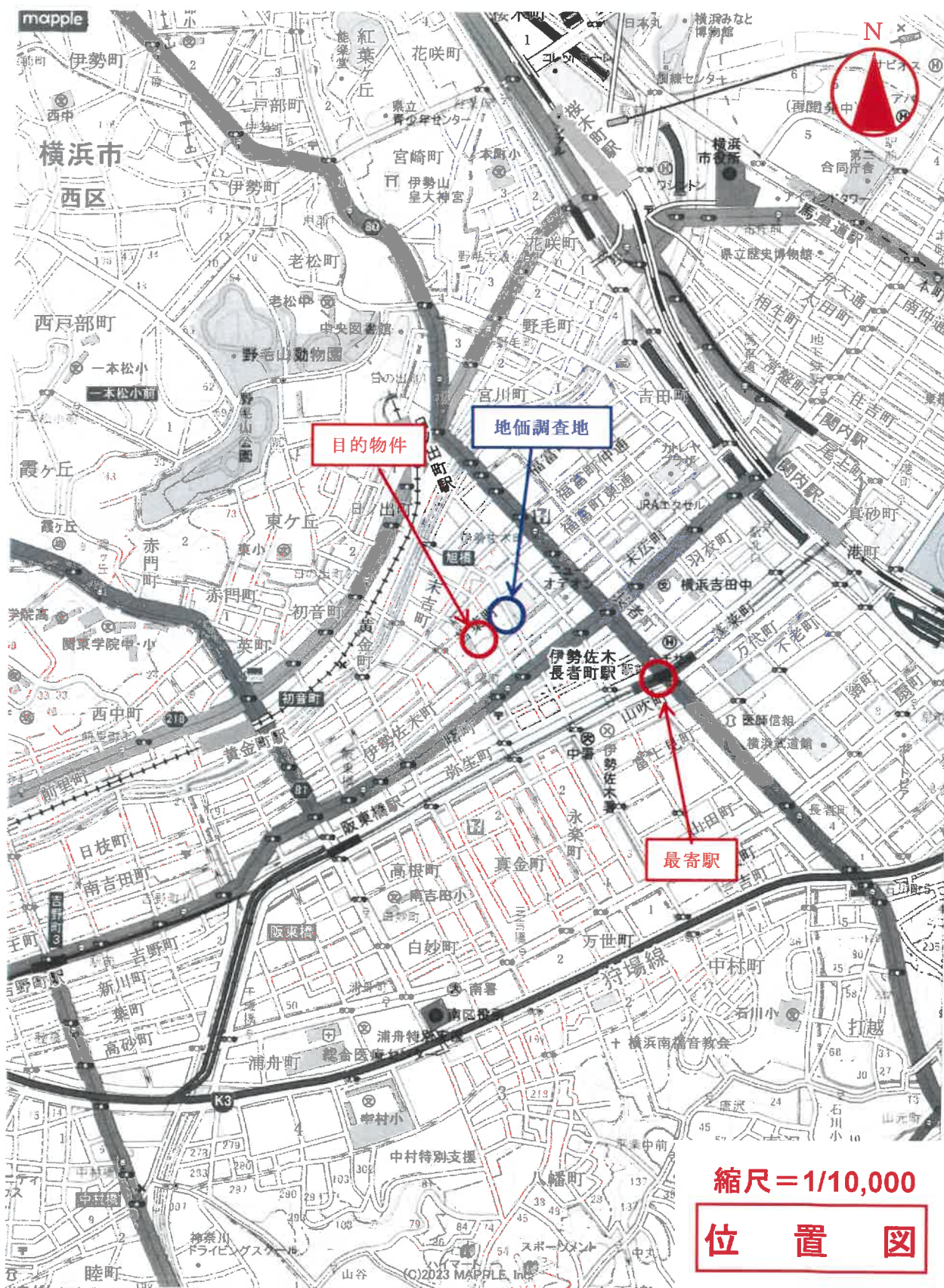
公図写（本図面は目的外土地を A4 判に抜粋したものである。）

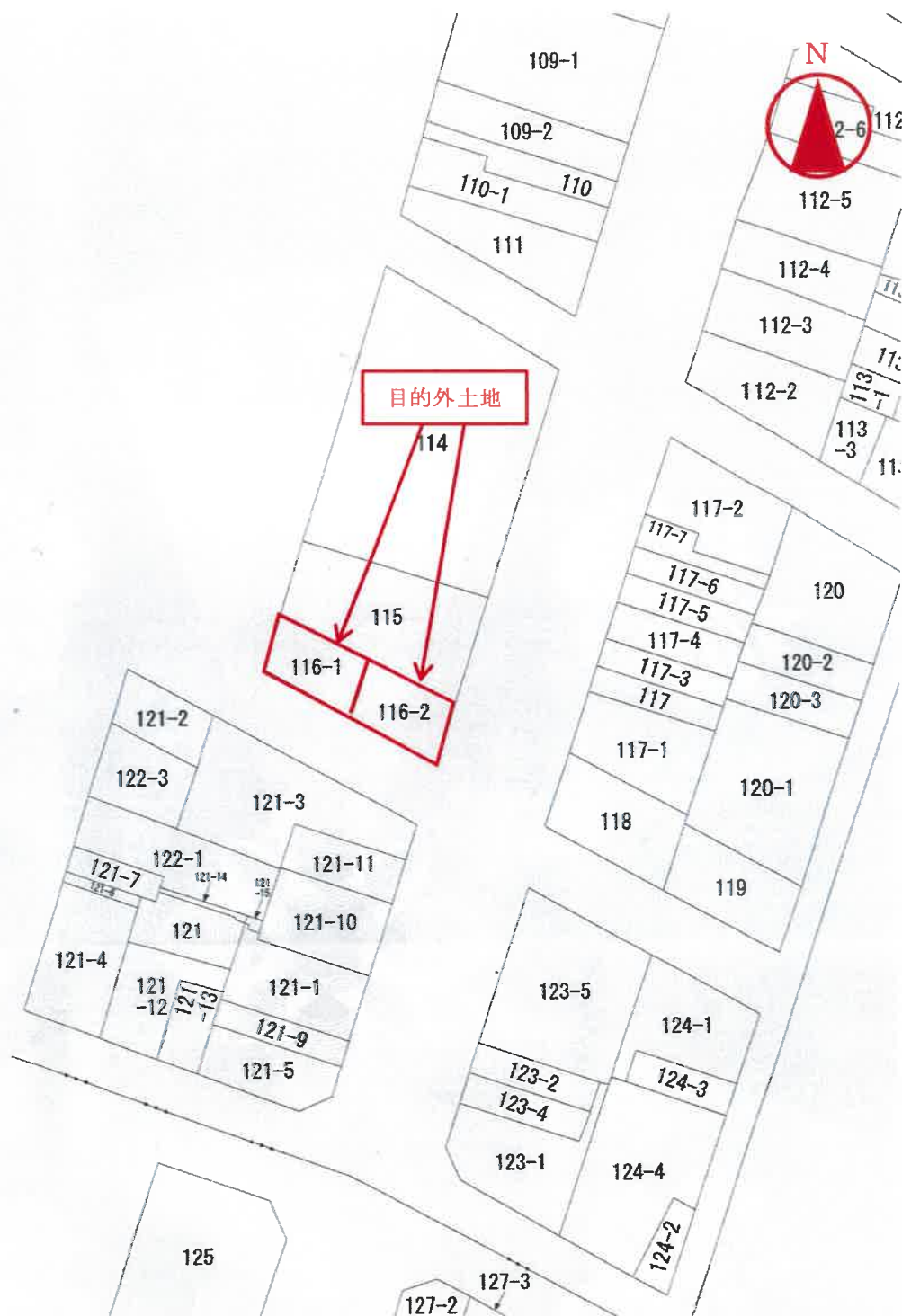
建物図面・各階平面図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上

株式会社マッフル スーパーマッフル・デジタル（地図使用承認©マッフル第6-230号）





縮尺=1/600

公 図 写

(本図面は目的外土地をA4版に抜粋したもの)

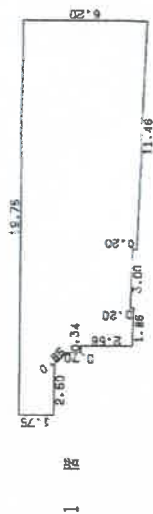
402385

各階平面図

建物図面

家屋番号 116番1

建物の所在 横浜市中区伊勢佐木町四丁目116番地1, 同番地2



求積表

(1.75×10.75)	$= 34.58750$
$(17.25 \times 16.65) \div 2$	$= 144.17625$
(0.70×16.65)	$= 11.65500$
(2.43×16.31)	$= 39.63330$
$(14.45 \times 11.45) \div 2$	$= 82.24625$
$(0.20 \times 11.45) \div 2$	$= 1.14500$
(0.41×11.45)	$= 4.69450$
(0.13×1.66)	$= 0.21580$
(0.07×1.66)	$= 0.11620$
合計	102.38 m^2



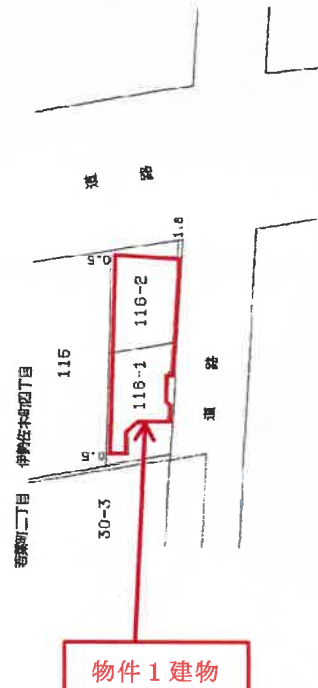
求積表

$(20.30 \times 20.60) \div 2$	$= 209.71500$
$(17.60 \times 17.77) \div 2$	$= 155.73225$
(2.24×16.60)	$= 37.18400$
$(0.60 \times 16.60) \div 2$	$= 5.00000$
合計	106.86 m^2



求積表

(1.75×14.55)	$= 25.46250$
(3.85×11.46)	$= 44.08260$
$(0.40 \times 11.46) \div 2$	$= 2.29200$
合計	71.83 m^2



平成27年7月28日

建物図面写

(本図面はA3版からA4版に縮小したもの)

建物間取図

1階



建物間取図

2階



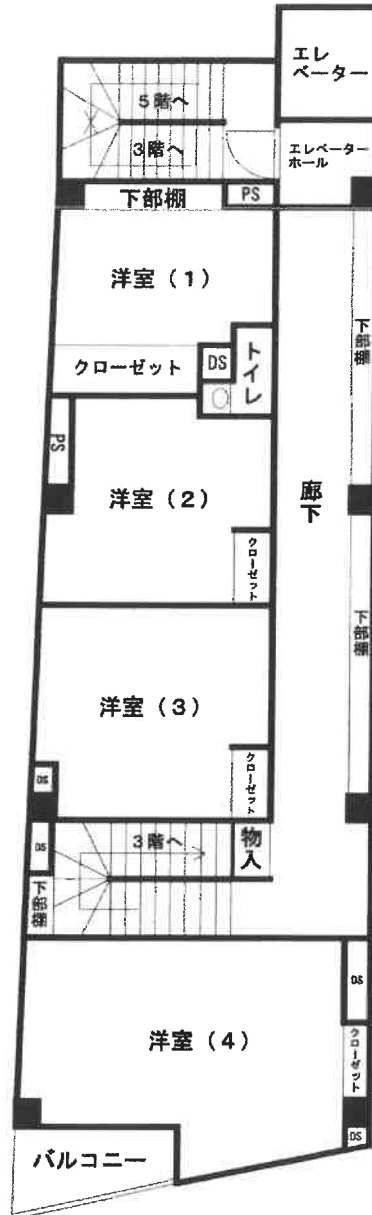
建物間取図

3階



建物間取図

4階



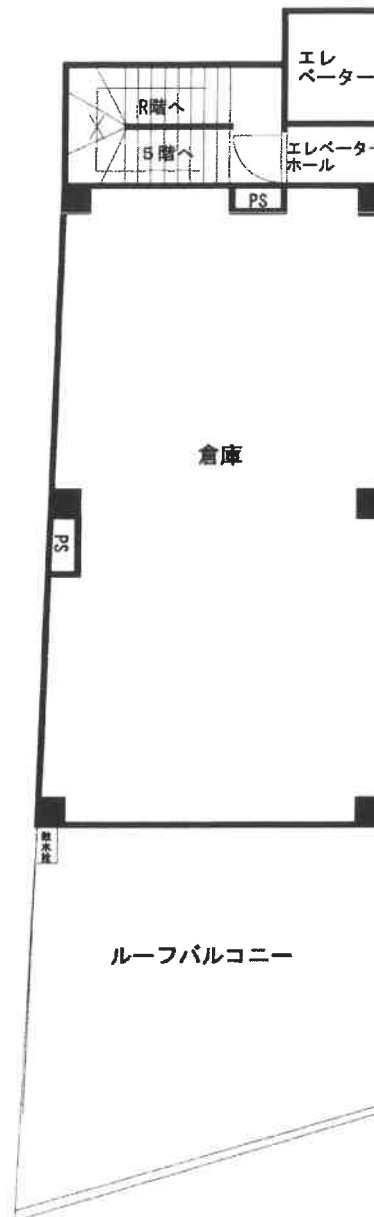
建物間取図

5階



建物間取図

6階



建物間取図

R階

