

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 4日

横浜地方裁判所第3民事部

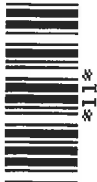
裁判所書記官 西 村 克 己

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10月 7日から<br>令和 7年10月14日 午後 5時00分まで                                                                                           |                                      |
| 開札期日                                                             | 日 時<br>場 所                                                                                                                        | 令和 7年10月21日 午前10時00分<br>横浜地方裁判所売却場   |
| 売却決定<br>期日                                                       | 日 時<br>場 所                                                                                                                        | 令和 7年11月 4日 午後 1時10分<br>横浜地方裁判所第3民事部 |
| 特別売却<br>実施期間                                                     | 令和 7年10月27日 午前10時00分から<br>令和 7年10月27日 午後 3時00分まで                                                                                  |                                      |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                 | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 9月 4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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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    | 12,660,000<br>10,128,000 |          | 2,532,000  | 56,432   | 12,092   |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市西区戸部町一丁目9番地

建物の名称 プレール・ドゥーク横濱紅葉坂

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 戸部町9番の406

建物の名称 406

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 19.06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 横浜市西区戸部町一丁目9番

地 目 宅地

地 積 265.98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 78132分の2125



## 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 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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社木下の賃貸

期 限 令和36年5月23日まで

賃 料 月額76,500円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 譲渡転貸可

上記賃借権は最先の定期建物賃借権である。上記賃借人に対し賃貸借の終了を対抗するには、借地借家法38条6項所定の通知を要する。

転々借人株式会社日情システムソリューションズが占有している。

---

---

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

なし

---

---

### 《 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 横浜市西区戸部町一丁目 9 番地

建物の名称 プレール・ドゥーク横濱紅葉坂

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 戸部町 9 番の 406

建物の名称 406

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 19.06 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 横浜市西区戸部町一丁目 9 番

地 目 宅地

地 積 265.98 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 78132 分の 2125



令和7年(ケ)第63号  
令和7年4月9日受理  
令和7年5月2日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 青 木 清 二

(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 横浜市西区戸部町一丁目9番地

建物の名称 プレール・ドゥーク横濱紅葉坂

### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 戸部町9番の406

建物の名称 406

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 19.06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 横浜市西区戸部町一丁目9番

地 目 宅地

地 積 265.98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 78132分の2125



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                              |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                |                                                                                                                              |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> 種類:<br/> 構造:<br/> 床面積: </div>               |                                                                                                                              |
| 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<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><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"/> 別紙回答書のとおり<br>管理費 円<br>修繕積立金 円<br>円<br>円<br>円                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 令和 年 月 日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先         | 株式会社キノシタコミュニティ 電話 ( )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                              |
| 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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input 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<br><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 )<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/> 保管開始日 令和 年 月 日 </div> |                                                                                                                              |
| 敷地権以外の土地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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 7 年 ( 申 ) 第 63 号  
担当執行官 青 木 清 二

所有者 ( )

## 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 7 年 4 月 21 日現在

|                                |    |      |   |                              |    |   |
|--------------------------------|----|------|---|------------------------------|----|---|
| <input type="checkbox"/> 管理費   | 月額 | 8290 | 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 0  | 円 |
| <input type="checkbox"/> 修繕積立金 | 月額 | 2070 | 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 0  | 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 type="checkbox"/> 損害金   | 年  |      | % | <input type="checkbox"/> 金額  |    | 円 |
| <input type="checkbox"/> 滞納期間  | 年  | 月分   | ～ | 年                            | 月分 |   |

2 上記 1 以外の特定承継人行使できない債権で、徴取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 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                  | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                  |
| 占有者                 |     | <input type="checkbox"/> 債務者 ■株式会社木下の賃貸                                                                                                                                       | <input type="checkbox"/> 債務者 ■株式会社リブマックス<br>プロパティマネジメント                                                                                                                       |
| 占有状況                |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br>■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"/><br>■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<br>提示文書の要旨 |     | ■陳述 (■原賃借会社担当者)<br>■文書 (■定期建物賃貸借契約書)                                                                                                                                          | ■陳述 (■原賃借会社担当者)<br>■文書 (■建物賃貸借契約書)                                                                                                                                            |
| 占有権原                |     | ■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>                                                                                         | <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 ■転借 <input type="checkbox"/>                                                                                         |
| 占有開始時期              |     | 令和元年 5 月 2 4 日                                                                                                                                                                | 令和 6 年 5 月 2 0 日                                                                                                                                                              |
| 最初の<br>契約等          | 契約日 | 令和元年 5 月 2 4 日                                                                                                                                                                | 令和 6 年 5 月 1 0 日                                                                                                                                                              |
|                     | 期間  | 令和元年 5 月 2 4 日から<br>■令和 3 6 年 5 月 2 3 日まで 3 5 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                          | 令和 6 年 5 月 2 0 日から<br>■令和 8 年 5 月 1 9 日まで 2 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                            |
| 更新の種類別              |     | <input 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<br>契約等          | 期間  | 年 月 日から<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                         | 年 月 日から<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                         |
| 契約等<br>当事者          | 貸主  | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> 所有者 ■その他 (株式会社木下の<br>賃貸)                                                                                                                             |
|                     | 借主  | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )                                                                                                                                         | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )                                                                                                                                         |
| 賃料・支払時期             |     | 毎月 金 7 6 , 5 0 0 円<br>(毎月 2 6 日限り当月分払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( )<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( )                                                                  | 毎月 金 7 8 , 0 0 0 円<br>(毎月末日限り翌月分払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( )<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( )                                                                      |
| 敷金・保証金              |     | ■ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金<br><input type="checkbox"/> ある [ 金 円                                                                             | ■ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金<br><input type="checkbox"/> ある [ 金 円                                                                             |
| 特約等                 |     | ■譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>                                                                                                                       |
| その他                 |     |                                                                                                                                                                               | 月額管理費 8 , 0 0 0 円<br>転借会社は、所有者・原賃借人の承諾<br>を得て転々貸している                                                                                                                          |
| 執行官の意見              |     | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり<br><input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり                                                                                              | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり<br><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"/> 株式会社日情システムソリューションズ                                                                                                                              | <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"/><br><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"/><br><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 (入居者) )<br><input checked="" type="checkbox"/> 文書 ( <input checked="" type="checkbox"/> 住宅賃貸借契約書 )                                | <input type="checkbox"/> 陳述 ( <input type="checkbox"/> (                      ) )<br><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6年7月22日                                                                                                                                                                                                        | 年    月    日                                                                                                                                                                                           |
| 最初の契約等            | 契約日 | 令和6年7月22日頃                                                                                                                                                                                                       | 年    月    日                                                                                                                                                                                           |
|                   | 期間  | 令和6年7月22日から<br><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年7月21日まで 2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                           | 年    月    日から<br><input type="checkbox"/> 年    月    日まで 年間<br><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                                                                                                                        | <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  | 年    月    日から<br><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                             | 年    月    日から<br><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                  |
| 契約当事者             | 貸主  | <input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (株式会社リブマックスプロパティマネジメント)                                                                                                                     | <input 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 (                      )                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 (                      )                                                                                                                    |
| 賃料・支払時期           |     | 毎月    金86,000円<br>(毎月末日限り翌月分払)<br><input type="checkbox"/> 前払 (                      )<br><input type="checkbox"/> 相殺 (                      )                                                                   | 毎        金                      円<br>(毎        限り                      分払)<br><input type="checkbox"/> 前払 (                      )<br><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<br><input checked="" type="checkbox"/> ある    [ 金86,000円                                                          | <input type="checkbox"/> ない    [ <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金<br><input type="checkbox"/> ある    [ 金                      円                                                |
| 特約等               |     | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                               |
| その他               |     | 管理費月額11,000円<br>退去時敷金からクリーンコート代55,000円を差し引く<br>入居者Aは転々借会社の占有補助者                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                       |
| 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<br><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<br><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

(5枚目)

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                        |
| ■株式会社木下の賃貸<br>担当者 | 1 物件1は、当社が令和元年5月24日から所有者より転貸目的で賃借し、株式会社リブマックスプロパティマネジメントに転貸しています。<br>2 各契約書の写しは、照会文書を郵送していただいたら提出します。                                                                                                        |
| ■A<br>(入居者)       | 1 物件1は、私が勤務する株式会社日情システムソリューションズが賃借し、社宅として使用しています。私は同社の社員であり、賃料等は全額同社が負担しています。契約書の写しは、勤務先の社宅担当者から執行官あてにファックスするよう手配済みです。<br>2 物件1に雨漏りや水漏れはありませんが、床が軋む箇所があります。また、室外の廊下の窓に隙間があるため、雨が降るとそこから侵入した雨水で廊下の床が水浸しになります。 |

(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

- 1 物件1の状況は、間取見取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件1は、提示された資料、関係人の陳述及び室内の状況から、4枚目及び5枚目記載のとおり認めた。なお、原賃借会社の占有開始日は最先抵当権設定日と同日であるが、本マンションが投資用ワンルームマンションであること等から、原賃借会社の占有は長期賃貸借に基づく占有であり、それに基づく転々借会社の占有も買受人に対抗できると考えるのが相当である。
- 3 評価人の調査によると、本マンション敷地は南西側で県道に接し、北西側で市道に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

(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                                       |
| 令和 7年 4月 9日<br>(水)<br>16:30 — 16:45  | 目的物件所在地     | 不在、照会書投函、外観調査                                     |
| 令和 7年 4月 9日<br>(水)<br>16:56 — 16:58  | 当職携帯電話      | 株式会社木下の賃貸担当者から聴取                                  |
| 令和 7年 4月 10日<br>(木)<br>: — :         | 執行官室<br>郵便  | マンション管理会社へ照会書ファックス(4月21日回答書受領)<br>所有者へ照会書送付(回答なし) |
| 令和 7年 4月 11日<br>(金)<br>: — :         | 郵便          | 株式会社木下の賃貸へ照会書送付(4月17日資料受領)                        |
| 令和 7年 4月 14日<br>(月)<br>11:00 — 11:10 | 横浜地方法務局栄出張所 | 隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領                               |
| 令和 7年 4月 16日<br>(水)<br>8:49 — 8:56   | 当職携帯電話      | Aから聴取                                             |
| 令和 7年 4月 17日<br>(木)<br>15:30 — 15:35 | 横浜地方法務局湘南支局 | 会社登記事項証明書受領                                       |
| 令和 7年 4月 21日<br>(月)<br>10:40 — 10:45 | 横浜地方法務局     | マンション共用部分建物登記事項証明書受領                              |
| 令和 7年 4月 22日<br>(火)<br>8:50 — 9:05   | 目的物件所在地     | Aと面談、立入調査(評価人同行)                                  |
| 令和 7年 4月 22日<br>(火)<br>: — :         | 執行官室(ファックス) | 株式会社日情システムソリューションズから資料受領                          |
| 令和 7年 4月 24日<br>(木)<br>14:10 — 14:20 | 横浜地方法務局湘南支局 | 会社登記事項証明書受領                                       |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/>   |             |                                                   |

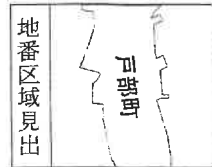
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8枚目)

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   | 所在         | 横浜市西区戸部町一丁目 |           |           | 地番       | 9番 |      |           |
| 出力縮   | 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 | 昭和48年10月1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。

(横浜地方法務局管轄)

令和7年2月4日  
東京法務局

( 9 枚目)



地図整理番号：M84020

登記官

(1/1)



（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7年2月4日 東京法務局

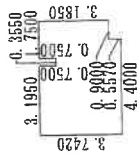
（10 枚目）

登記官

各 階 平 面 図 建 物 図 面

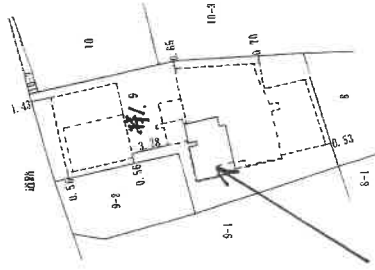
家 屋 番 号  
戸部町  
9番の406

建物の所在  
横浜市西区戸部町一丁目9番地



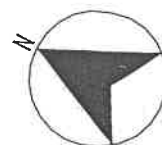
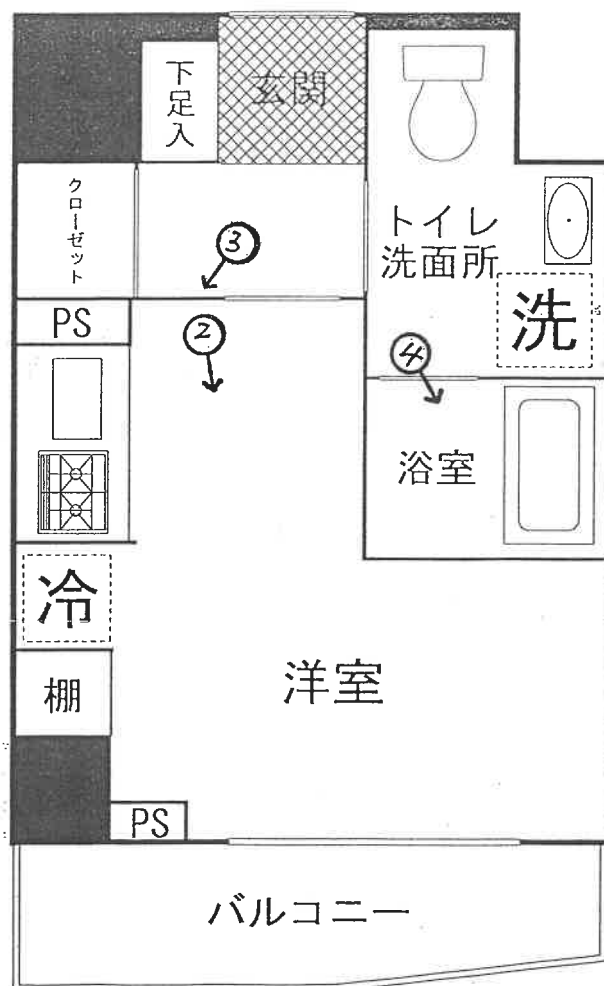
求 積 表

|                 |       |                |
|-----------------|-------|----------------|
| 0.9000 × 3.1850 | =     | 2.86650000     |
| 0.8500 × 3.7420 | =     | 3.18070000     |
| 0.3550 × 2.9920 | =     | 1.06216000     |
| 3.1950 × 3.7420 | =     | 11.95569000    |
| 合 計             |       | 19.06505000    |
| 床面積             | 19.06 | m <sup>2</sup> |



# 間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向



①

物件 1 を含む一棟の建物



②



③



④





令和 7 年 (ケ) 第 6 3 号  
令和 7 年 4 月 22 日 現地調査  
令和 7 年 5 月 1 日 評 価

横浜地方裁判所

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

## 第 1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額         |
|------|---------------|
| 1    | 金 12,660,000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

| 番号      | 登 記         | 現 況 |
|---------|-------------|-----|
| 1       | 次頁物件目録記載の通り |     |
| 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 横浜市西区戸部町一丁目9番地

建物の名称 プレール・ドゥーク横濱紅葉坂

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 戸部町9番の406

建物の名称 406

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 19.06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 横浜市西区戸部町一丁目9番

地 目 宅地

地 積 265.98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 78.132分の2125





#### 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の土地）

|                                                                 |                                                                                                                       |                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R根岸線「桜木町」駅の西方約700m(道路距離)の所に位置する。                                                                                    |                                                                                                                                                                         |
| 付 近 の 状 況                                                       | 県立図書館及び音楽堂に近い紅葉坂西端に位置し、県道沿いに中高層マンション等が多く見られる住商混在地域                                                                    |                                                                                                                                                                         |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                 | 市街化区域<br>近隣商業地域<br>80%<br>300%<br>防火地域<br>第6種高度地区、宅地造成等工事規制区域等                                                                                                          |
| 画 地 条 件<br>(規模, 形状等)                                            | 規 模<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢                                                                                        | 265.98m <sup>2</sup> (符号1の登記地積)<br>不整形地 (別添公図写参照)<br>間口約10m(南西側)、奥行約9m(最長)<br>売却対象物件1の存する周辺は、概ね平坦である。符号1の敷地内は概ね平坦である。周囲の隣接地とは、南東側及び北東側の隣接地とは概ね等高である。接面道路との高低差は以下の通りである。 |
| 接面道路の状況                                                         | 南西側が幅員約22m舗装県道(主要地方道横浜駅根岸線・建築基準法第42条1項1号)に接道長約10m及び北西側が幅員約11m舗装市道(紅葉坂第7150号線・建築基準法第42条1項)に接道長約7m、各ほぼ等高に接面する二方路線画地である。 |                                                                                                                                                                         |
| 土地の利用状況等                                                        | 売却対象物件1(プレール・ドゥーク横濱紅葉坂)が存する敷地として利用されている。<br>(建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照)                                             |                                                                                                                                                                         |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上水道                                                                                                                   | 事業者提供図面では、南西側県道に本管あり                                                                                                                                                    |
|                                                                 | 都市ガス                                                                                                                  | 事業者提供図面では、南西側県道に埋設管あり                                                                                                                                                   |
|                                                                 | 下水道                                                                                                                   | 事業者提供図面では、南西側県道に本管あり                                                                                                                                                    |
| 敷 地 権 の 表 示                                                     | 敷地権の種類                                                                                                                | 所有権                                                                                                                                                                     |

|         |                                                                                                                                                                                                                                            |               |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|         | 敷地権の割合                                                                                                                                                                                                                                     | 78,132分の2,125 |
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上記南西側県道は、下記概要の都市計画道路に指定されている。</li> </ul> <p>3・3・4 横浜駅根岸線 代表幅員：25m 決定年月日（最終変更）：S48.9.28 変更告示番号：県 784</p> <p>※ 横浜市都市計画課窓口の聴取では、将来的には符号1の土地に食い込むとのことである。また、売却対象物件1の販売時のパンフレットによれば、約1.5m食い込む様である。</p> |               |

(1) 1棟の建物の概要

7

(2) 専有部分の概要

|                        |                                                                                                                                                                          |                                                            |       |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------|
| 構 造                    | 鉄筋コンクリート造1階建                                                                                                                                                             |                                                            |       |
| 位 置                    | 4階(406号室)・中間住戸（主要開口部の方位：南西向き）                                                                                                                                            |                                                            |       |
| 床 面 積                  | 19.06㎡（登記面積）                                                                                                                                                             |                                                            |       |
| 間 取 り                  | 1 ルーム                                                                                                                                                                    |                                                            |       |
| バルコニー等                 | バルコニー：約4㎡                                                                                                                                                                |                                                            |       |
| 仕 様                    | 天 井<br>床<br>内 壁<br>設 備<br>そ の 他                                                                                                                                          | ビニールクロス等<br>フローリング等<br>ビニールクロス等<br>トイレ、洗面所、浴室、ミニキッチン等<br>－ |       |
| 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通り。 <div>令和7年4月21日現在</div>                                                                                                                                 |                                                            |       |
|                        |                                                                                                                                                                          | 月 額                                                        | 滞 納 額 |
|                        | 管 理 費                                                                                                                                                                    | 8,290 円                                                    | 0 円   |
|                        | 修繕積立金                                                                                                                                                                    | 2,070 円                                                    | 0 円   |
|                        | －                                                                                                                                                                        | －                                                          | －     |
|                        | 備 考                                                                                                                                                                      | －                                                          |       |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 令和7年4月22日：内部立入調査<br>株式会社日情システムソリューションズが転々借人として占有している。 <div>（特記事項1参照）</div>                                                                                               |                                                            |       |
| 特 記 事 項                | 1. 賃貸借契約等の概要は、以下の通りである。 <div>(1)原契約（定期建物賃貸借契約）<br/>賃貸人：所有者<br/>賃借人：株式会社木下の賃貸<br/>占有開始時期：令和元年5月24日<br/>現契約期間：令和元年5月24日から令和36年5月23日まで35年間<br/>月額家賃：76,500円<br/>敷金：なし</div> |                                                            |       |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>(2) 転貸借契約</p> <p>転貸人：株式会社木下の賃貸<br/> 転借人：株式会社リブマックスプロパティマネジメント<br/> 占有開始時期：令和6年5月20日<br/> 現契約期間：令和6年5月20日から令和8年5月19日まで2年間<br/> 月額家賃：78,000円<br/> 月額管理費：8,000円<br/> 敷金：なし</p> <p>(3) 転々貸借契約</p> <p>転々貸人：株式会社リブマックスプロパティマネジメント<br/> 転々借人：株式会社日情システムソリューションズ<br/> 占有開始時期：令和6年7月22日<br/> 現契約期間：令和6年7月22日から令和8年7月21日まで2年間<br/> 月額家賃：86,000円<br/> 月額管理費：11,000円<br/> 敷金：86,000円（退去時に敷金からクリーンコート代として55,000円を差し引く）<br/> 特記事項：転々借会社の社員Aが社宅として利用中。</p> <p>2. 転々借人会社の社員Aの話では、雨漏りや水漏れはないが、床が軋む箇所があり、また、室外の廊下の窓に構造上隙間があるため、雨が降るとそこから侵入した雨水で廊下の床が水浸しになるとのことである。</p> <p>3. 十分な稼働確認が行えていないことから、今後、不具合等発生の可能性を有している。</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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

### 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等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<br>(円/㎡) | 専有面積<br>(㎡) | 専有率    | 現価率    | 建物価格<br>(円) |
|----------------|-------------|--------|--------|-------------|
| 340,000        | × 19.06     | ÷ 0.86 | × 0.77 | = 5,800,000 |

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及び経年劣化、設備の不具合発生の可能性等を考慮)10%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 43 年}}{(\text{経過年数 7 年} + \text{経済的残存耐用年数 43 年})} \times (1 - 0.1) = 0.77$$

(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通り求めた。

| 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個別<br>格差 | 更地価格<br>(円/㎡) | 地積 (㎡)   | 建付<br>減価 | 敷地権割合                         | 敷地権価格<br>(円) |
|-----------------|----------|---------------|----------|----------|-------------------------------|--------------|
| 451,000         | × 0.90   | 406,000       | × 265.98 | × 1.0    | $\times \frac{2,125}{78,132}$ | = 2,940,000  |

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 等：「横浜西 5 - 1 5」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 390,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{90} = & & 451,000 \text{ 円/㎡} & 
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和 7 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：特に必要なし。

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較し総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：画地条件（不整形、都市計画道路に指定及び規模（マンション地としての流動性含む））等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地 積：符号 1 の登記数量

◇建 付 減 価：特に必要なし。

◇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<br>（階層・位置・品等程度） | 積算価格（円）     |
|------------|--------------|----------------------|-------------|
| (5,800,000 | + 2,940,000) | × 0.99               | = 8,650,000 |

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：1.01（エレベーター有りの場合の3階を基準に4階）

位置別補正：0.98（南西開口 0.98・中間住戸 1.00）

その他補正：1.00（特になし）

$$\text{相乗積 } 1.01 \times 0.98 \times 1.00 = 0.99$$

## 2 比準価格の試算

| 基準階の比準<br>価格（円/㎡） | 個別格差<br>（階層・位置・品等程度） | その他の<br>個別格差 | 専有面積<br>（㎡） | 比準価格（円）      |
|-------------------|----------------------|--------------|-------------|--------------|
| 1,030,000         | × 0.99               | × 1.00       | × 19.06     | = 19,440,000 |

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：特になし



### 3 収益価格の試算

目的物件は、原契約の成立時期等より、現在の賃貸借状況に基づき、市場動向も勘案した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収益価格を次の通り求めた。

| 総収益(円)  | 総費用(円)               | 純収益<br>(円) | 還元利回り        | その他<br>補正     | 収益価格 (円)       |
|---------|----------------------|------------|--------------|---------------|----------------|
| 991,000 | $\times (1 - 0.206)$ | 787,000    | $\div 6.0\%$ | $\times 1.00$ | $= 13,120,000$ |

総収益：目的物件の賃貸状況に基づいて上記の通り査定した。

総費用：管理費、修繕積立金、公租公課、損害保険料等につき、総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：

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、標準的利回りを抽出して、これに立地・建物・テナント・賃料等の各状況による個別リスクを考慮して求めた。

その他補正：特になし。

#### 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。ワンルームマンションでは、投資目的の取引が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、収益価値の裏付けとして収益価格を関連付け、更に築年、品等が考慮されている積算価格を参考として所要の調整を行った上、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<br>試算価格（円） | 占有減価修正 | 試算価格（円）      |
|--------|---------------------|--------|--------------|
| 積算価格   | 8,650,000           | × 1.00 | = 8,650,000  |
| 比準価格   | 19,440,000          | × 1.00 | = 19,440,000 |
| 収益価格   | 13,120,000          |        |              |
| 調整後の価格 | 15,830,000          |        |              |

占有減価修正：売却対象物件は、間取り及び規模から、実需よりも賃貸投資用の物件であることから占有減価の必要性は無いものと判断した。

##### (2) 評価額の判定

| 調整後の価格<br>（円） | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 滞納管理費<br>等相当額の<br>減価 | その他の<br>控除減価<br>（敷金等） | 評 価 額<br>（円） |
|---------------|-----------|------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| 15,830,000    | × 1.0     | × 0.8      | × 1.00               | － 0                   | = 12,660,000 |

市場性修正：特になし。

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：必要なし。

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 等：「横浜西5－15」

所 在：横浜市西区伊勢町1丁目50番

価 格：390,000円/㎡

位 置：JR根岸線「桜木町」駅850m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：103㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南22m市道

用途指定等：近隣商業地域(建蔽率80%，容積率300%)

そ の 他：防火地域

地域の概要：店舗併用住宅、事務所等が混在する路線商業地域

### 2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 4,030,865円

符号1（土地） 56,844,447円（敷地権割合78,132分の2,125）

## 第7 附属資料の表示

位置図

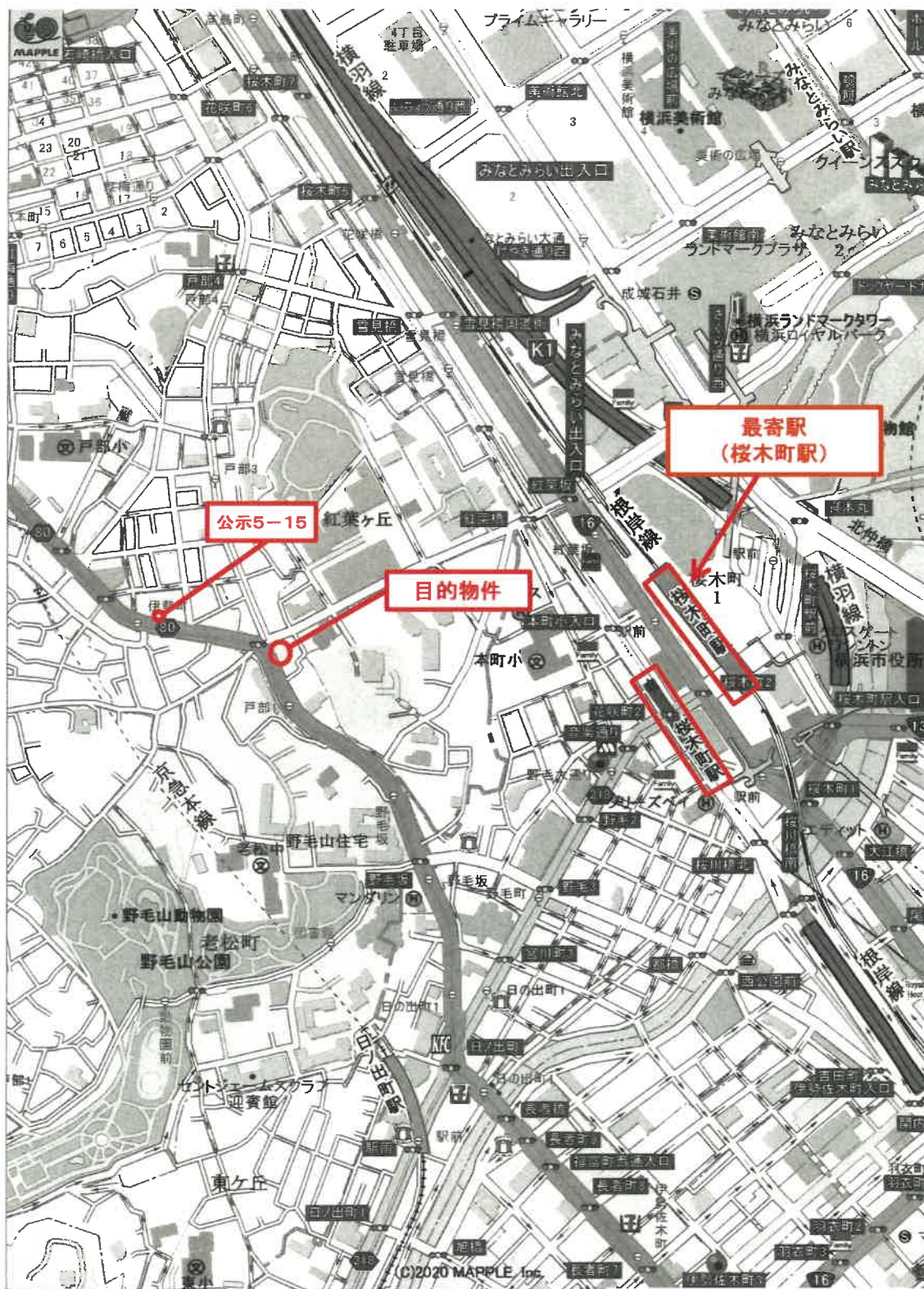
公図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上

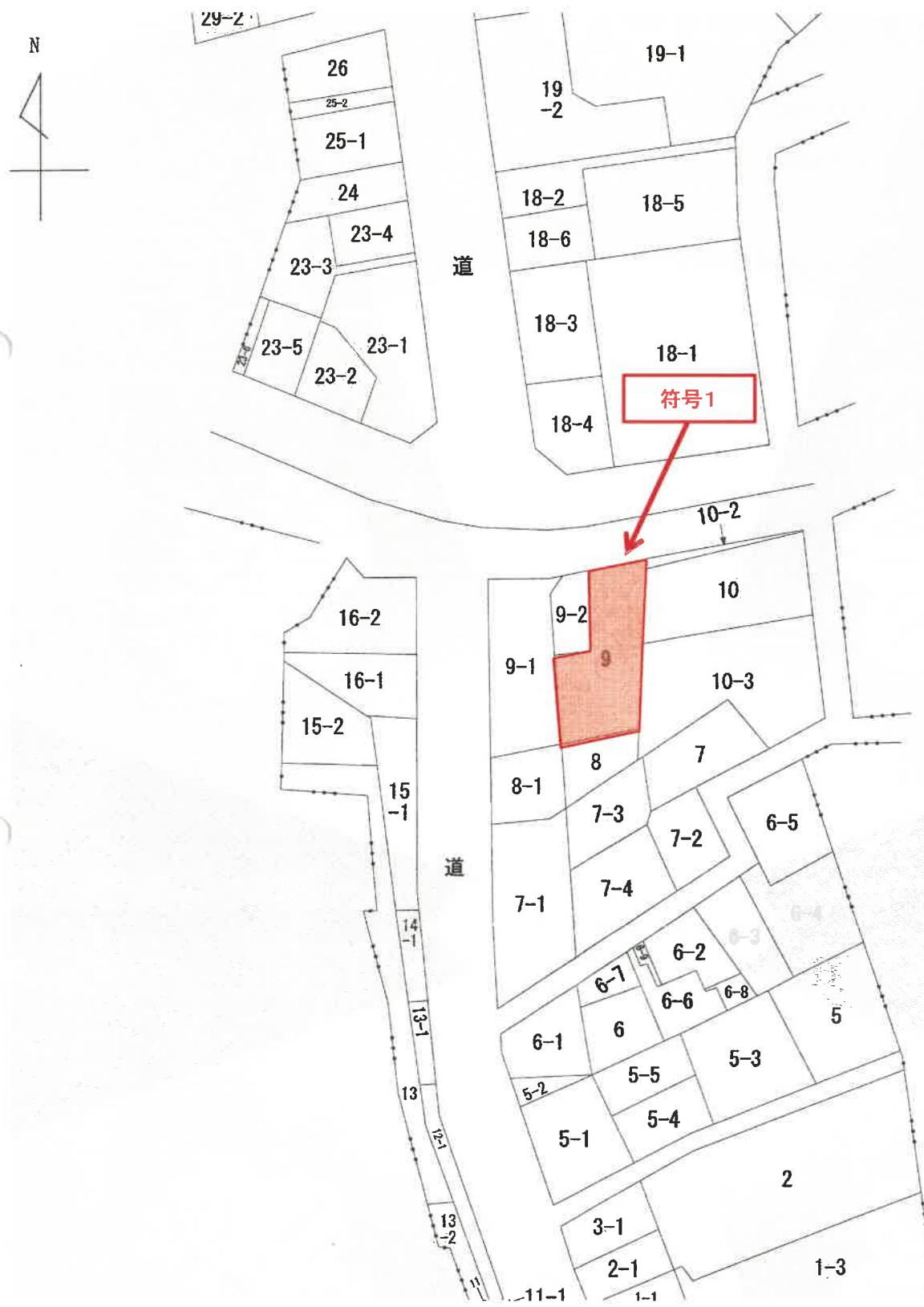
株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



1 : 7,000 相当

※(但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。)







登記年月日：平成31年4月23日

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。  
(登記地方自治体局管理)

令和2年2月4日 東京送達局

登記官

各 階 平 面 図 建 物 図 面

|         |               |
|---------|---------------|
| 家 屋 番 号 | 戸部町<br>9番の406 |
| 建物の所在   | 横浜市区戸部町一丁目9番地 |

物件1

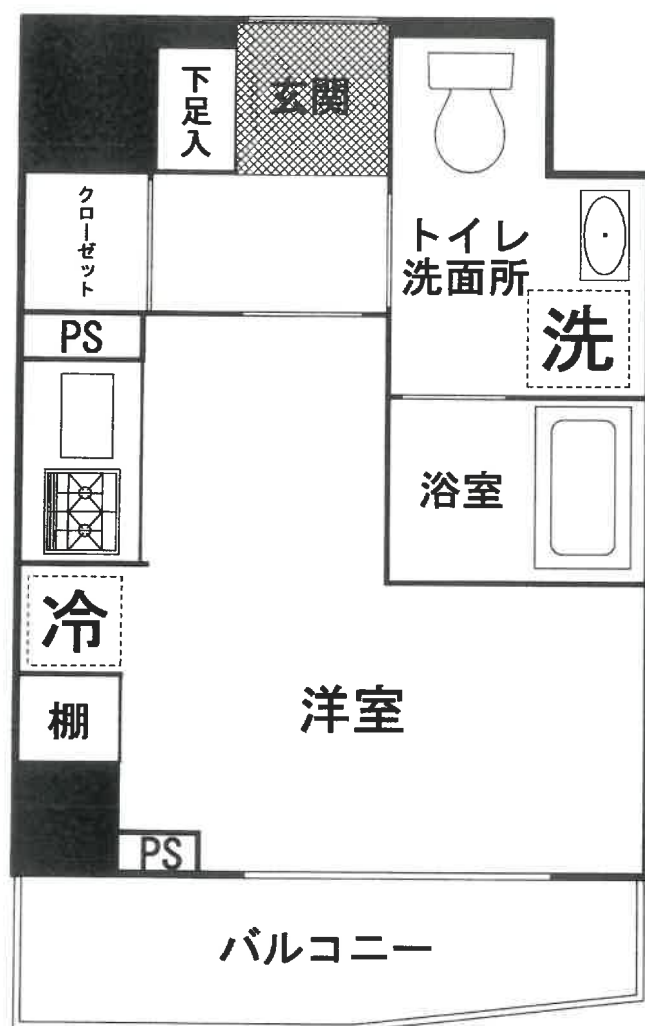
区分した建物の存する部分4階部分  
建物の名称406

|                 |             |                |
|-----------------|-------------|----------------|
| 求 積 表           |             |                |
| 0.9000 × 3.1850 | =           | 2.86650000     |
| 0.8500 × 3.7420 | =           | 3.18070000     |
| 0.3550 × 2.9920 | =           | 1.05218000     |
| 3.1950 × 3.7420 | =           | 11.95569000    |
| 合 計             | 19.06550000 |                |
| 床面積             | 19.06       | m <sup>2</sup> |

|       |    |     |
|-------|----|-----|
| 作 図 者 | 縮尺 | 250 |
| 申請人   | 縮尺 | 500 |

地図整理番号：M84019

原図より70%縮小



406号

