

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 2 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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 11 月 4 日から 令和 7 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 18 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 12 月 1 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 11 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 25 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 10 月 2 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	1,330,000 1,064,000		266,000	31,956	6,847
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市磯子区上町67番地6、67番地3

建物の名称 レイエクセレントリバーサイド磯子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上町67番6の17

建物の名称 404号

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 14.54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 横浜市磯子区上町67番3

地 目 宅地

地 積 10.91平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区上町67番6

地 目 宅地

地 積 130.76平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3万481分の1454



物 件 明 細 書

令和 7年 7月29日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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 A

期 限 令和8年7月30日まで

賃 料 月額4万7000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。ただし、本件請求債権はその一部である。

《 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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市磯子区上町 6 7 番地 6、6 7 番地 3

建物の名称 レイエクセレントリバーサイド磯子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上町 6 7 番 6 の 1 7

建物の名称 4 0 4 号

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 1 4 . 5 4 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 横浜市磯子区上町 6 7 番 3

地 目 宅地

地 積 1 0 . 9 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区上町 6 7 番 6

地 目 宅地

地 積 1 3 0 . 7 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 万 4 8 1 分の 1 4 5 4



令和 7年(ヌ)第 14号
令和 7年 3月 25日受理
令和 7年 5月 15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 横浜市磯子区上町 6 7 番地 6、6 7 番地 3

建物の名称 レイエクセレントリバーサイド磯子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上町 6 7 番 6 の 1 7

建物の名称 404 号

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 14.54 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 横浜市磯子区上町 6 7 番 3

地 目 宅地

地 積 10.91 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区上町 6 7 番 6

地 目 宅地

地 積 130.76 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 万 4 8 1 分の 1 4 5 4



(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		横浜市磯子区上町1番28-404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 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 別紙「回答書」のとおり 管 理 費 円 ☐ 滞納はない 修繕積立金 円 ☐ 滞納がある 年 月 日現在 円 計 年 月分～ 年 月分 円 ☐ 不明		
管理費等照会先	弁護士法人マンションパートナーズ		
その他の事項			
敷 地 権		符号1・2	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1・2） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権（符号1・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 支部 年（ ）第 号 保管開始日 年 月 日		
敷地権以外の土地（目的外土地）		☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
土地建物の位置関係		☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 □1階	
占有者		□債務者 ■A	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A(占有者) □ ())の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和 4年 7月31日	
最初の契約等	契約日	令和 4年 5月18日ころ	
	期間	令和 4年 7月31日から令和 6年 7月30日まで2年間	
更新の種別		■合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6年 7月31日から ■令和 8年 7月30日まで2年間 □期間の定め無し	
	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月金4万7,000円 □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める	
その他		□	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

事件番号：令和7年（ヌ）第14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）。

7
令和 ~~元~~ 年 3 月 31 日現在

☒ 管理費	月額	9,800	円	滞納額	697,378	円
☒ 修繕積立金	月額	5,000	円	滞納額	357,352	円
☒ 違約金	月額		円	滞納額	596,619	円
☐	月額		円	滞納額		円
☐	月額		円	滞納額		円
☐	月額		円	滞納額		円
令和						
☒ 滞納期間	平成 29 年 2 月分	～	令和 7 年 4 月分			
☒ 損害金	年 12 %		金額	59,992	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。

☐	月額	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 (1) 本件建物は、現在、私が賃借し居宅として使用しています。 (2) でも、本件建物は、当初、私の妹が賃借したのですが、当時は私が妹に同居させてもらうという形で一緒に住んでいました。 (3) 妹が最初に賃借したのは何時なのかというと、はっきりとはしませんが、今から15年くらいは前のこと（平成22年ころ）だと思います。ですから、契約書に原契約締結日として平成28年7月31日となっている理由は私には分かりません。妹も既に他界してしまったので何とも言えません。 (4) ちなみに、妹は本件建物で亡くなったわけではありません。 (5) 妹は令和4年に亡くなったので、これを切っ掛けとして、私名義で契約をするということになったのですが、その正確な日までは分かりません。でも、更新料の請求書に令和4年5月18日とあるなら、だいたいその頃に契約しただろうと思います。ちなみに、私の名義で最初に契約したときの契約書でも更新契約となっていますが、それは妹から引き続き契約するというので、そうなっているのだと思っています。 (6) その他の契約内容は、賃貸借契約書のとおりです。ただ、契約書のうち私が署名押印するところが空欄になっていますけれど、これは私が保管している方の契約書なので、特に必要ないと思っただけで、私が借主であることに変わりありません。それから、私名義になってからも更新していますが、こちらには私も署名押印しています。 2 (1) 雨漏りや水漏れはありませんが、本件建物は湿気がひどくて、天井や壁のクロスはごらんのとおりあっちもこっちも剥がれてしまいました。湿気からカビも発生していて、天井付近に黒く見えるところはカビているところです。 (2) 壁面については、猫を飼っているので引っかき傷もあります。猫は今1匹だけですが、妹と住んでいたときは多いときで8匹居ました。それから、今、家財で見えなくなっていますが、北西側の壁は壊れていて石膏ボードがむき出しになっています。 (3) 窓ガラスは、大きく割れてしまっているのので、テーピングしてあります。 (4) それから、ミニキッチンの電気コンロは初めから壊れていたの使っていません。ですから、キッチンのところには物を置いてしまっているのをご覧いただくことはできません。 (5) トイレにも問題があります。トイレの蓋の留め金部分が壊れているので、ガムテープで留めています。それから、トイレのタンクの弁の具合も悪くて、タンクの中の弁を自分で押さえないと水を溜められない状態です。 (6) ユニットバスの蛍光灯が点かないし、換気扇も動きません。蛍光灯を新しいものに交換しても点かないので電気の配線に問題があると思っています。ただ、浴槽に物を置いているのは、私が普段シャワーしか使っていないためで、不具合があるわけではありません。浴槽にお湯を溜めることはできます。 (7) 床も湿気でぼこぼこになっています。でも、傾斜は感じません。

(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 (1) 本件建物には、現場の状況、賃貸借契約書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) その権原等詳細は、前記「占有者及び占有権原」記載のとおりである。
(3) なお、Aの陳述のとおり、契約の存続期間の始期を令和4年7月31日とする賃貸借契約書は更新契約である旨記載されているが、Aの陳述からして、同契約が同人名義で借り受けた最初の契約と認めた。それ以前のAは同人の妹の占有補助者として居住していたものと認める。よってAの契約日を令和4年5月18日ころとし、同人の占有開始時期を令和4年7月31日とした。
(4) 債務者に対し書面を送付して照会したが、何らの連絡も得られなかった。
- 2 (1) 本件建物の損傷等については、Aの陳述にあるとおりであって、本件建物は荒れた状態と言わざるを得ない。ただし、設備の動作確認はしていない。
(2) なお、Aの言う壁面が壊れているという部分については、その陳述のとおり家財により見分することができなかった。のみならず、その他の天井・壁面・床についても、家財により見分することができない部分が多く存している。
- 3 なお、本件債務名義は、本件管理費等について債務者に対して支払を命ずる旨の判決である。

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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 3月26日 (水) 14 : 15 - 14 : 25	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
7 年 3月26日 (水) : - :	債務者宛照会書送付	占有関係調査
7 年 3月27日 (木) : - :	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
7 年 4月 3日 (木) 11 : 15 - 11 : 25	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
7 年 5月10日 (土) 14 : 00 - 14 : 50	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 占有者と面談 (事情聴取, 占有等調査) [評価人同行]
7 年 5月12日 (月) 19 : 18 - 19 : 29	執行官事務室	占有者と通話 (占有調査 (補充))
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和 7 年 5 月 1 0 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

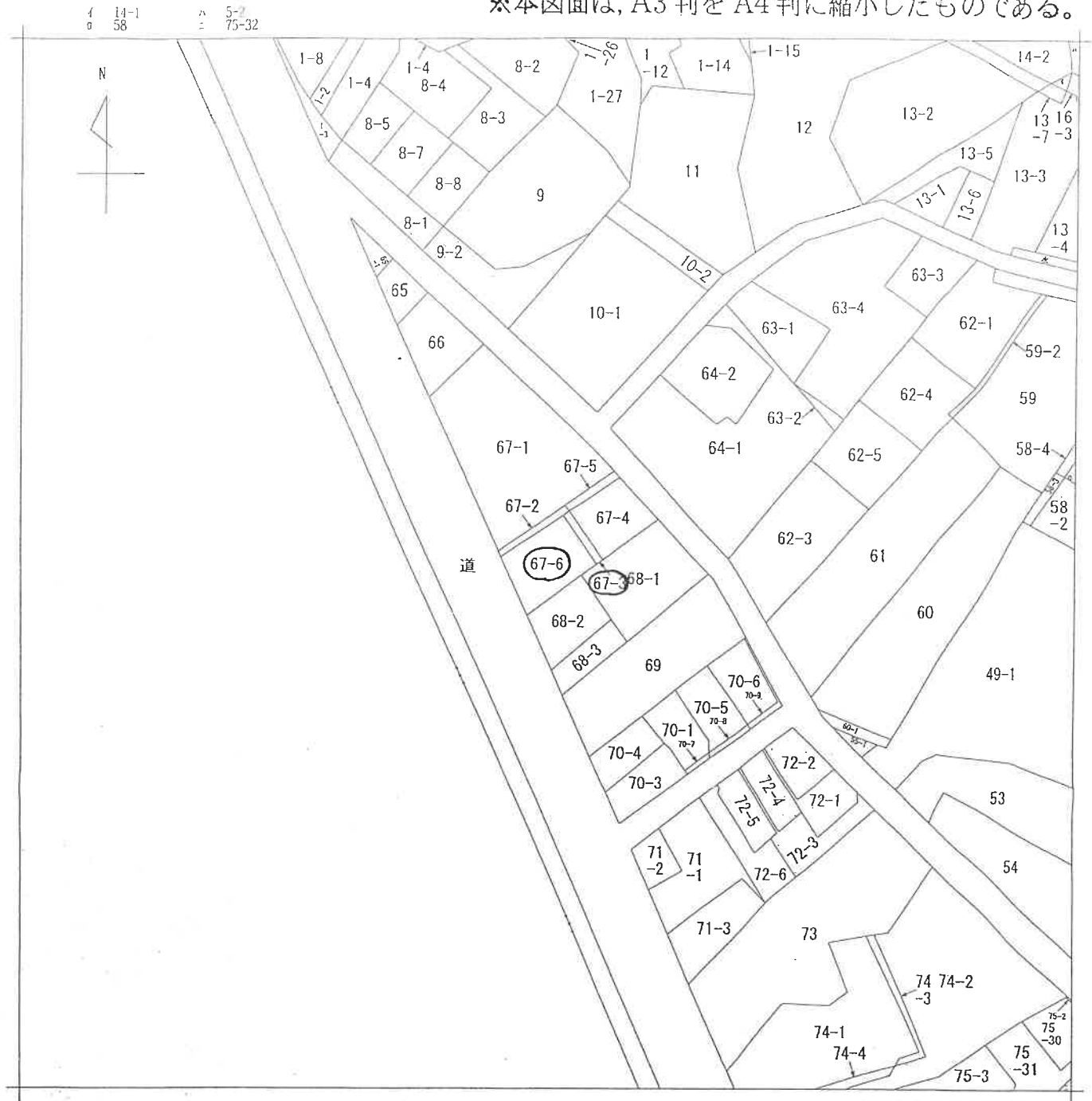
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

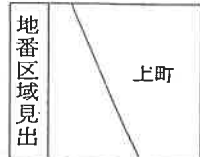
□

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

※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 番		67番6			
出 力 縮 小 率	1/600		精 度 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						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。

令和7年1月17日

横浜地方方法務局金沢出張所

地図整理番号：M06269

登記官

(1/1)

(8 枚目)



112108

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	上町67番6の17
建物の所在	横浜市磯子区上町67番地6.67番地3

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。
令和7年1月17日
横浜地方法務局金沢出張所
登記官

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



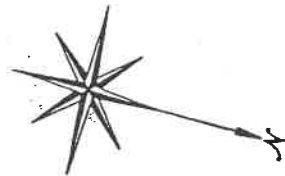
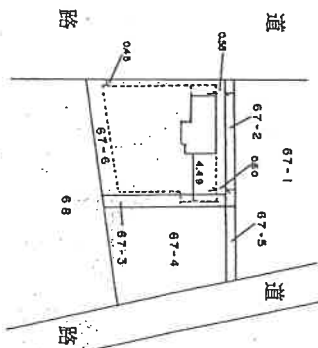
床面積計算

5.22	x	2.32	=	12.1104
3.02	x	0.50	=	1.5100
2.32	x	0.40	=	0.9280
				計 14.5484
床面積				14.54㎡

Ⓐは写真撮影位置・方向



建物の存する部分4階



(日調通12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

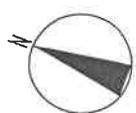
縮尺 1/500

平成3年5月9日 (日調通)

間取見取図



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

天井・壁面の損傷状況



④

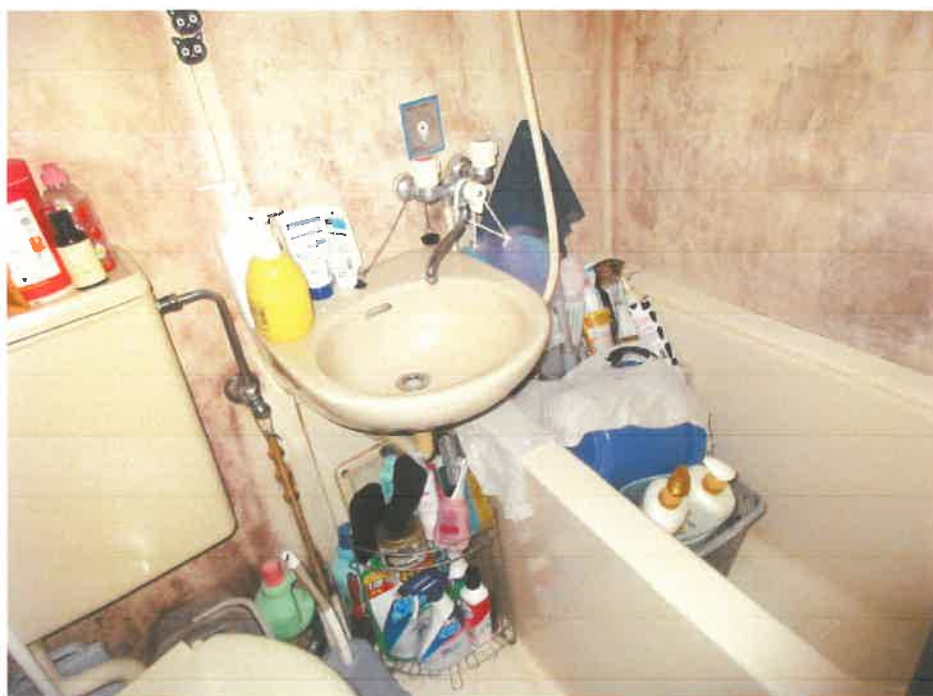
窓の損傷状況



⑤



⑥





令和7年（又）第 14号
令和7年5月10日現地調査
令和7年5月16日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金1,330,000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、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「上町1-28-404」
特 記 事 項		

* 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 横浜市磯子区上町67番地6、67番地3

建物の名称 レイエクセレントリバーサイド磯子

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上町67番6の17

建物の名称 404号

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 14.54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 横浜市磯子区上町67番3

地 目 宅地

地 積 10.91平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区上町67番6

地 目 宅地

地 積 130.76平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3万481分の1454

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地(符号1、2)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	横浜市営地下鉄ブルーライン「吉野町」駅の南東方約1200m(道路距離)「天神橋」バス停の南東方徒歩約2分 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	堀割川沿いのマンション、一般住宅等が建つ地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制)	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	近隣商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	300%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	第6種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模	141.67㎡(符号1、2の合計)
	形 状	ほぼ台形
	間 口 ・ 奥 行	間口約12.9m、奥行約11.5m
	地 勢	ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約9.6m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約12.9m接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用	
供 給 処 理 施 設	上水道	あり
	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	3万481分の1454
特 記 事 項	◇横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると浸水想定区域内にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レイエクセレントリバーサイド磯子		
建物の用途	住宅等（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	平成3年2月（課税台帳記載）	
	経過年数	約35年	
	経済的残存耐用年数	約15年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ 458.87㎡		
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル、一部タイル貼		
設備	エレベーター、TV共同視聴設備、駐輪場、集合郵便受等		
建物の品等	使用資材	普通	
	施工	普通	
管理の形態等	管理組合	あり	
	管理方式	委託	
	管理会社	東京互光株式会社	
	管理形態	巡回	
管理の状況	普通		
特記事項	◇なし		

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建		
位	置	4階(404号室)・角住戸 主要開口部の方位：西向き		
床	面	積	14.54㎡(登記面積)	
間	取	り	1 R	
バルコニー等		バルコニー：約2.0㎡		
仕	様	天井 床 内 設	井 壁 備	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 3点ユニットバス、ミニキッチン等
保守管理の状態		不良		
管 理 費 等		管理組合の回答によれば下記のとおり。 令和7年3月31日現在		
			月 額	滞 納 額
		管 理 費	9,800 円	697,378 円
		修 繕 積 立 金	5,000 円	357,352 円
		そ の 他	違約金 596,619 円	
		備 考	年12%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金 59,992 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		◇令和7年5月10日内部立入調査 ◇賃貸に供しており賃借人のAが居宅として占有している。 賃貸借契約の概要は次の通りである。 賃 貸 人 所有者 賃 借 人 A 占 有 開 始 令和4年7月31日 契 約 期 間 令和6年7月31日から令和8年7月30日まで 月 額 家 賃 47,000円 敷 金 なし		
特 記 事 項		◇カビが部屋全体にあり、天井のクロスが剥がれている。 ◇猫を1匹飼っている。 ◇内壁に猫のひっかき傷がある。 ◇窓ガラスが賃借人が原因で大きく割れている。 ◇ミニキッチンの電気コンロが壊れている。		

	◇トイレのタンクが壊れており、水が上手く流れない。 ◇ユニットバスの蛍光灯がつかず、換気扇も動かない。 ◇動産が多く、内壁・床の状況は確認できなかった。
--	---

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
340,000	×14.54	÷0.66	×0.15	=1,120,000

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 35 年、経済的残存耐用年数 15 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 50%

：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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 15 年}}{(\text{経過年数 35 年} + \text{経済的残存耐用年数 15 年})} \times (1 - 0.5) = 0.15$$

(2) 敷地権価格（符号 1、2 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)
223,000	×1.10	245,000	× 141.67	×1.0	$\times \frac{1,454}{30,481}$	= 1,660,000

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 横浜磯子 5-6

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 241,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{108} & = & 223,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：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対象地域に比べ交通接近条件、街路条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：対象地規模等の総合格差で上記の通り。

◇地積：登記数量

◇建付減価：建付減価率 0%と判定した。

◇敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、積算価格を求めた。

建物価格（円）	敷地権価格（円）	個別格差 （階層・位置・品等程度）	積算価格（円）
1, 120, 000	+ 1, 660, 000	× 0. 70	= 1, 950, 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. 01（4階）

位置別補正：0. 99（主要開口部：西向き、角住戸）

その他補正：0. 70（管理不良）

相乗積 $1. 01 \times 0. 99 \times 0. 70 = 0. 70$

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)
225, 000	× 0. 70	× 1. 00	× 14. 54	= 2, 290, 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：特になし。

3 収益価格（DCF法による）

対象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 (8.3%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
623,477 (18.5%)	317,500	8.8 %	$= 3,499,716$ $= 3,500,000$	0.7873	2,755,550 (81.5%)	$= 3,380,000$ (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対象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物件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。目的物件は主に賃貸目的のワンルームマンションであり、マンション取引も多く見られることから、収益価格及び比準価格を重視し、積算価格を関連付けて所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下の通り求めた。

加重平均割合 積算価格：10 比準価格：50 収益価格：40

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格（円）
積算価格	1,950,000	×1.00	= 1,950,000
比準価格	2,290,000	×1.00	= 2,290,000
収益価格			3,380,000
調整後の価格			2,690,000

占有減価修正：必要なし。

(2) 評価額の判定

調整後の価格 （円）	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費 等相当額の 減価	その他の 控除減価 （敷金等）	評 価 額 （円）
2,690,000	×1.0	×0.8	×0.62	—	= 1,330,000

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、本件請求債権が滞納管理費等であることを考慮し、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に約38%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：横浜磯子 5-6

所 在：横浜市磯子区丸山 2 丁目 7 番 287「丸山 2-10-8」

価 格：241,000 円／m²

位 置：J R 根岸線「根岸」駅約 1,600m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：80 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南東側 7.2m 市道

用 途 指 定 等：近隣商業地域(建ぺい率 80%，容積率 200%)、準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（建物） 2,282,632 円

符号 1（土地） 1,658,320 円（敷地権割合 3 万 481 分の 1454）

符号 2（土地） 19,875,520 円（敷地権割合 3 万 481 分の 1454）

第7 附属資料の表示

位置図

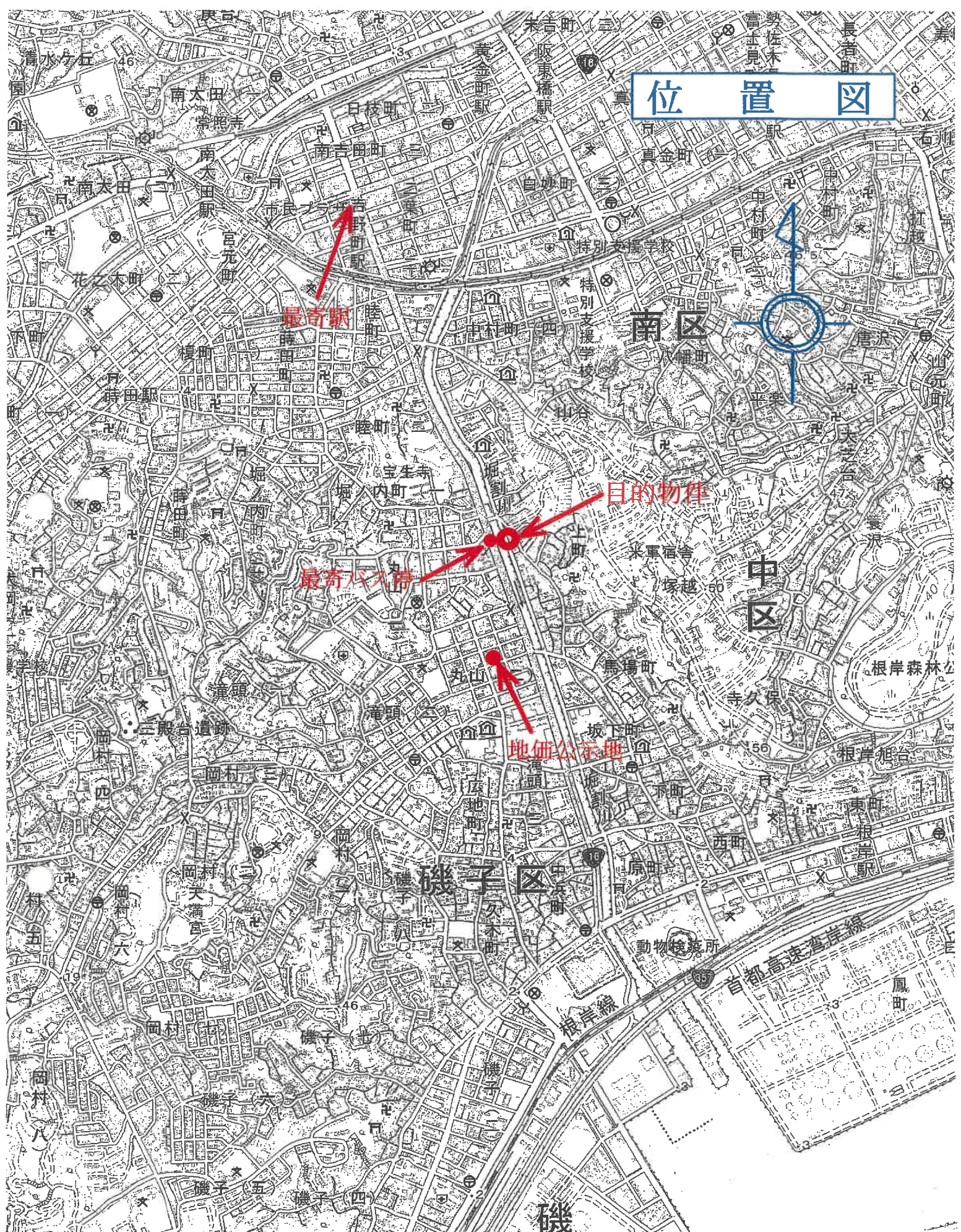
公図写（目的物件を A4 判へ抜粋したものである。）

地積測量図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

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

建物間取図

以 上



位置図

公 図 写



縮尺 : 1/600

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年1月17日 横浜地方方法務局金沢出張所

登記官

011548

前67 後・新同一敷

地積測量図

番 67-2-3-4

土地の所在 横浜市長子区上町

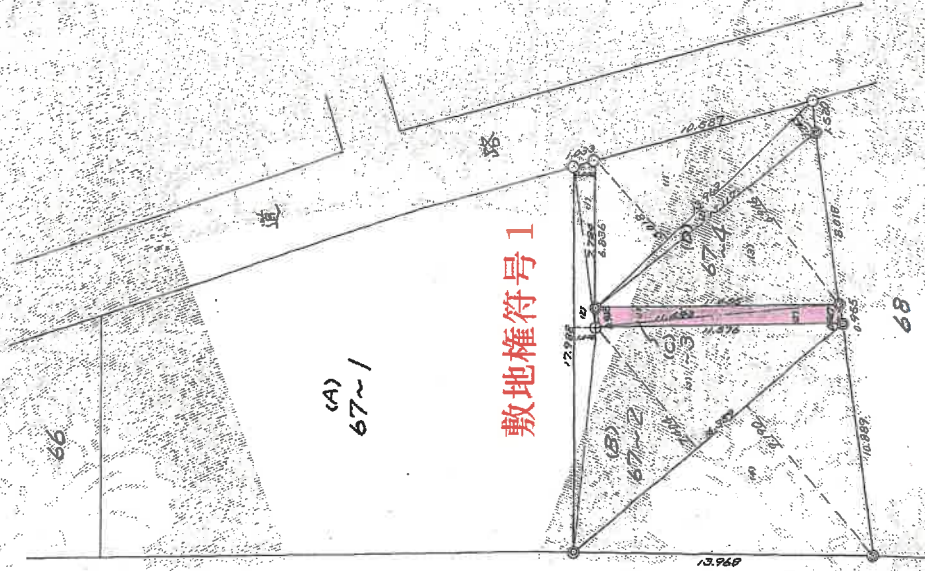


三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍積	地積
(B) 67-2	1	7.784	1.000	7.784000	148.61 m^2
	2	17.988	1.000	17.988000	
	3	16.359	7.404	121.122036	
	4	16.359	9.190	150.339210	
	計			297.233246	
1/2			148.616623		
(C) 67-3	1	11.493	0.945	10.860885	10.91 m^2
	2	11.576	0.947	10.962472	
	計		21.823357		
	1/2		10.9116785		
(D) 67-4	1	13.963	6.018	70.066334	89.76 m^2
	2	13.963	1.243	17.356009	
	3	13.117	6.946	91.110682	
	計		178.533025		
	1/2		89.2665125		
(A) 67-1	公簿			555.370000	306.57 m^2
	總計			248.794814	
	残地			306.575186	

敷地権符号 1

敷地権符号 1



(日調正号)

(長瀬町)

作製者

(昭和60年2月17日作製)

申請人

縮尺 1/250

70%に縮小

登記年月日：平成2年1月19日

令和7年1月17日 横浜地方支務局金沢出張所

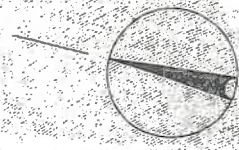
登記官

011550

前67-2 後・新同一敷
地番 67-6, -2

地積測量図

土地の所在 横浜市磯子区上町

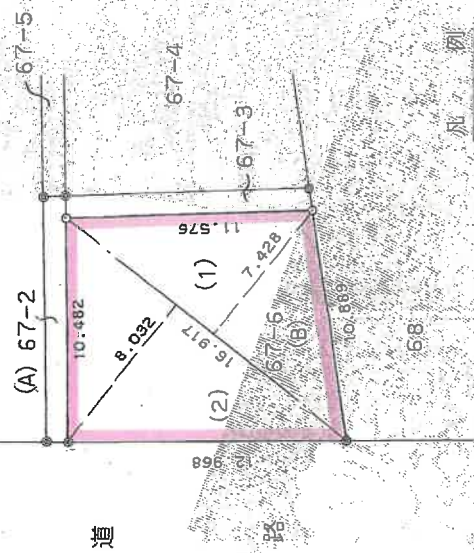


敷地権符号2
67-1

敷地権符号2

三斜求積表

地番	辺1	辺2	高さ	面積	地積
⑥ 67-6	1	16.917	7.428	125.659476	130.76410
	2	16.917	8.032	135.877344	
	計		1/2	261.536820	
④ 67-2	公算			141.911400	130.76410
	總計			130.76410	
	残地			11.142980	



加例

コンクリート杭
鋳

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成元年1月14日作製)

70%に縮小

地図整理番号：M06270

登記年月日：平成3年5月9日

112108

令和7年1月17日

横浜地方法務局金沢出張所

四、

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。

(日曜連12)

作者

1 25

申請人

縮尺 $1/500$

(日本土地家屋調査士会理合会金用紙)

地区整理番号: M06268

70%に縮小

平成 参年五月 九日 (日加納)

圖面
圖面
圖面
圖面

家屋番号 上町67番6の17

横浜市磯子区上町67番地6・67番地3

各階平面図

專有部分



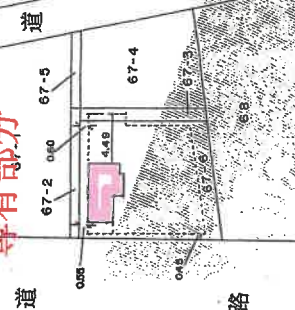
床面積積計算

5.22	x	2.32	=	12.1104
3.02	x	0.50	=	1.5100
2.32	x	0.40	=	0.9280
				計 14.5484

床面積 14.54 m²

建築物の存する部分 4 階

專有部分



70%に縮小

間 取 図

