

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 16 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 11 月 18 日から 令和 7 年 11 月 25 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 12 月 2 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 12 月 15 日 午後 1 時 10 分 横浜地方裁判所第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 12 月 8 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 8 日 午後 3 時 00 分まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所所定の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関 の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中 央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は 労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の 制限（民事執行規 則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付 した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許 可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができ ます。	
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 10 月 16 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,630,000 6,904,000		1,726,000	58,469	12,529

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市旭区白根四丁目429番地1

建物の名称 サングレイス鶴ヶ峰第一

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白根四丁目429番1の2

建物の名称 102号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 48.37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 横浜市旭区白根四丁目429番1

地 目 宅地

地 積 995.99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 13万6852分の5020

物 件 明 細 書

令和 7年 8月18日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

転々借人Aが占有している。株式会社レリーフ不動産の原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

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 横浜市旭区白根四丁目429番地1

建物の名称 サングレイス鶴ヶ峰第一

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白根四丁目429番1の2

建物の名称 102号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 48.37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 横浜市旭区白根四丁目429番1

地 目 宅地

地 積 995.99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 13万6852分の5020

令和7年(ケ)第108号
令和7年5月8日受理
令和7年6月18日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 史

(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 横浜市旭区白根四丁目429番地1

建物の名称 サングレイス鶴ヶ峰第一

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 白根四丁目429番1の2

建物の名称 102号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 48.37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 横浜市旭区白根四丁目429番1

地 目 宅地

地 積 995.99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 13万6852分の5020

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市旭区白根4丁目25番18-102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 { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を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	☐ 回答書のとおり 管理費(月額) 10,600 円 修繕積立金(月額) 11,610 円 損害金 年 18 %	令和7年4月30日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー 神奈川支店	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 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) ☐ 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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □	■全部 □
占有者		□債務者 ■株式会社レリーフ不動産	□債務者 ■株式会社レリーフコンサルティング
占有状況		■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■債務者兼所有者) ■文書(■陳述書・契約書)	■陳述(■A(占有者(居住者))) ■文書(■契約書)
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 ■転借 □
占有開始時期		令和 2年 2月20日	令和 年 月 日
最初の契約等	契約日	令和 2年 2月20日	令和 年 月 日
	期間	令和 2年 2月20日から ■令和 4年 2月19日まで2年間 □期間の定めなし	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 ■自動更新 □法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	令和 7年 2月20日から ■令和 8年 2月19日まで1年間 □期間の定めなし	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 □その他()	□所有者 ■その他((株)レリーフ不動産)
当事者	借主	■占有者 □その他()	■占有者 □その他()
賃料・支払時期		毎月 金 募集賃料の95% 円 (毎月15日限り 当月分支払) □前払(年 月分～ 年 月分) □相殺()	毎月 金 円 (毎 限り 分支払) □前払(年 月分～ 年 月分) □相殺()
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	□ない [□敷金 □保証金 □ある [金 円
特約等		■転貸可 □	□転貸可 □
その他			株式会社レリーフ不動産と株式会社レリーフコンサルティングとの間の契約内容は、不明である。
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	☐ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■A	☐ 債務者 ☐
占有状況		■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A (占有者(居住者))) ■文書(■契約書)	☐ 陳述(☐ ()) ☐ 文書(☐)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■転々借	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和 6年 2月29日	令和 年 月 日
最初の契約等	契約日	令和 6年 2月24日	令和 年 月 日
	期間	令和 6年 2月29日から ■令和 8年 2月27日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☐ 所有者 ■その他((株)レリーフコンサルティング)	☐ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金 85,000円 (毎月27日限り 翌月分支払) ☐ 前払(年 月分~ 年 月分) ☐ 相殺()	毎月 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払(年 月分~ 年 月分) ☐ 相殺()
敷金・保証金		☐ ない [■敷金 ☐ 保証金 ■ある [金 85,000円	☐ ない [☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		別途、共益費(管理費)として、月額7,000円の支払い	
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

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 (居住者))	1 本建物は、私が株式会社レリーフコンサルティングから賃借し、私が子供と居住しています。 契約内容は、提示した契約書のとおりです。 契約書上に記載されている姓は、現在の姓に変わっています。 2 キッチン下の排水管が、カタカタ音のすることがあります。 湿気は特に気になりません。 3 猫を一匹飼っていますが、猫の引っかかり傷等はありません。 4 建物の傾きは感じません。 5 リフォーム等はしていません。 6 隣室の音はありません。上階の部屋の音はありますが、許容範囲です。
☒ B (債務者兼所有者)	1 送付した売買契約書は、私が本物件を購入した際の契約書です。 当初の契約書ということでしたので、送付しました。 2 所有権移転登記日と同日に、貸室家賃保証契約を締結しましたが、この会社は倒産したとのことで、賃料が振り込まれなくなりました。 3 そこで、あらためて、令和2年2月20日、株式会社レリーフ不動産とサブリース契約を締結しています。

(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 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目乃至4枚目記載のとおり報告する。
- (1) 本建物は、契約書及び関係人の陳述等から、占有者（居住者）Aが、令和6年2月29日から現在に至るまで居宅として使用していることが認められる。
- (2) 本建物の占有関係等について
- ア 関係人の陳述及び契約書によれば、最初の契約は、所有権移転登記日と同日に、貸室家賃保証契約が締結されている。その後、当初の契約会社は倒産等の事情から、あらためて、令和2年2月20日、債務者兼所有者と株式会社レリーフ不動産との間において、サブリース契約が締結されていることが認められる。
- イ 占有者（居住者）Aから提示された契約書によれば、貸主は、株式会社レリーフコンサルティングであり、株式会社レリーフ不動産は貸主代理となっていることが認められる。
- ウ 上記事情等から、本建物における賃貸借関係は、債務者兼所有者→株式会社レリーフ不動産→株式会社レリーフコンサルティング→居住者との関係があるものと思料する。
- エ 株式会社レリーフ不動産と株式会社レリーフコンサルティングとの間の契約関係については不明であるが、本建物における賃貸借関係については、上記のとおり報告する。
- オ 株式会社レリーフ不動産及び株式会社レリーフコンサルティングに対し、照会書を送付したが、現時点において回答を得られていない。
- 両社に対し、架電したが、返答がなく、株式会社レリーフ不動産の本建物の担当者に何度か電話したところ、6月13日に応答してくれたものの、照会書については把握していないので、社に戻り確認するとのことであったが、連絡がない状況である。
- 3 評価人の調査によれば、土地の符号1北側及び北東側に接する道は、市道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

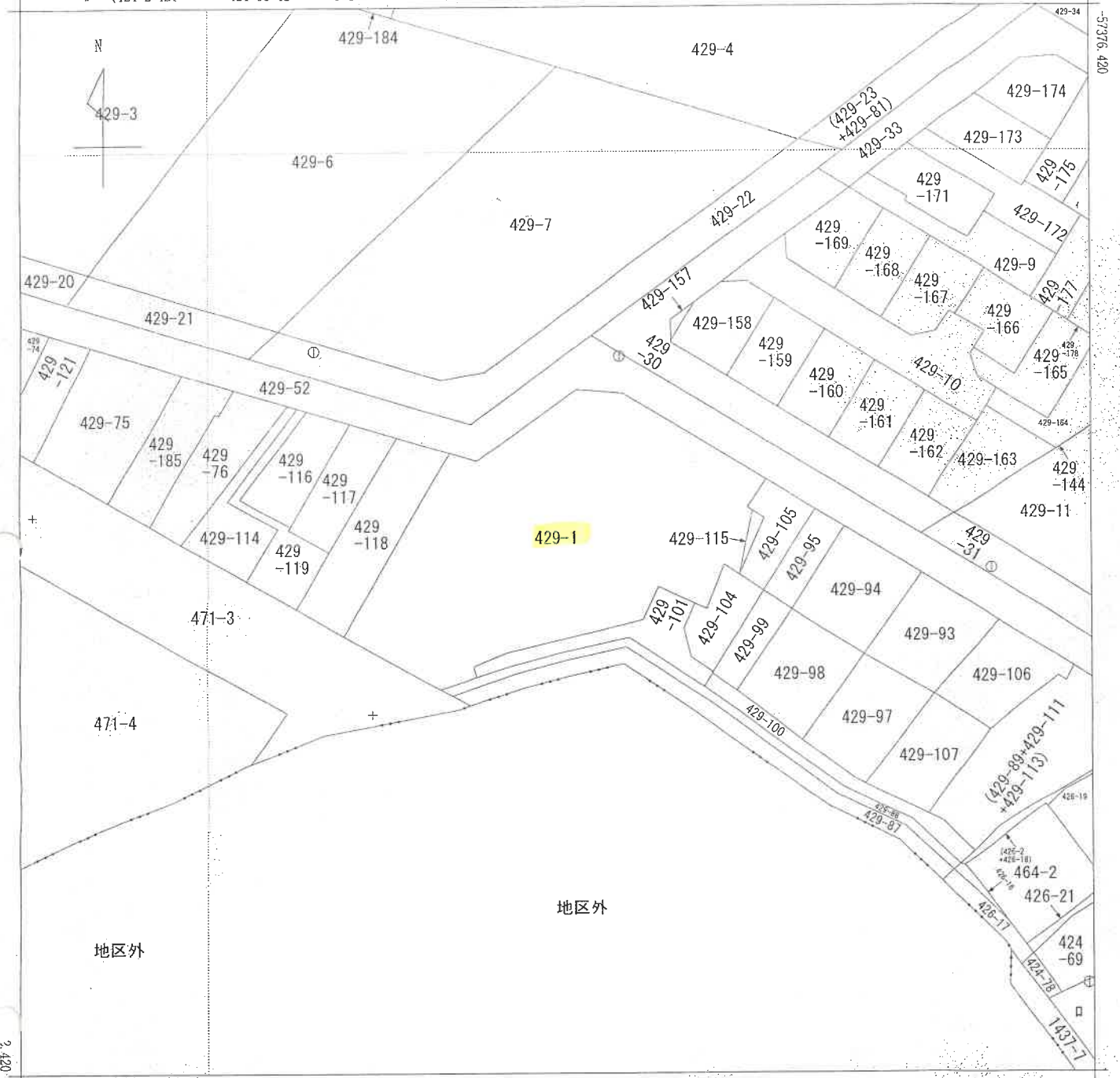
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年 5月12日(月) 14:15-14:25	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和 7 年 5月13日(火) 11:05- :	書面照会 (FAX)	(株)東急コミュニティーに管理費等照会書送付
令和 7 年 5月13日(火) 16:00- :	書面照会 (郵送)	債務者兼所有者に照会書送付
令和 7 年 5月15日(木) 15:25-15:30	電話聴取 (携帯電話)	占有者(居住者)から電話・事情聴取(現況調査協力 依頼, 調査期日調整)
令和 7 年 5月22日(木) 13:10-13:15	横浜地方法務局 旭出張所	要約書交付申請(規約設定共用部分なし)
令和 7 年 5月22日(木) 14:50-15:25	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査 占有者(居住者)と面談・事情聴取 評価人同行
令和 7 年 5月26日(月) 16:00- :	書面照会 (郵送)	(株)レリーフ不動産及び(株)レリーフコンサルティング に対し照会書送付 (架電したが返答がなく照会書送付)
令和 7 年 6月13日(金) 10:35-10:40	電話聴取 (携帯電話)	(株)レリーフ不動産の本建物担当者に電話・事情聴取 (照会書について確認)
令和 7 年 6月13日(金) 10:50-10:55	電話聴取 (携帯電話)	債務者兼所有者に電話・事情聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち 入った。 ☐ 令和 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

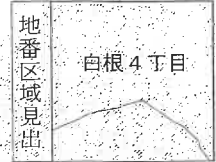
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

429-176 (424-2+424 -47+424-65 +424-66+42 4-67+424-6 8+424-70+4 24-72+424- 73+424-74+ 424-75+424 -76+424-77 つづく +424-79+42

(座標値種別：図上測定) -26189.801



(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在 横浜市旭区白根四丁目					地 番 429番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号 IX	分 類	地図に準ずる図面	種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和44年2月				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3月6日
横浜地方方法務局旭出張所
登記官

請求番号：15-1
(1/2)

(8 枚目)

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

登記年月日：平成19年9月22日

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3月6日 横浜地方方法務局旭出張所

登記書

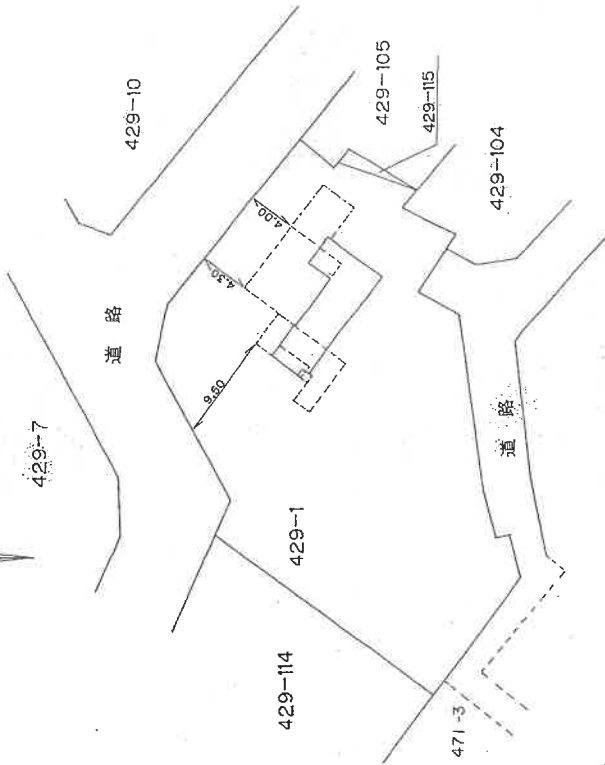
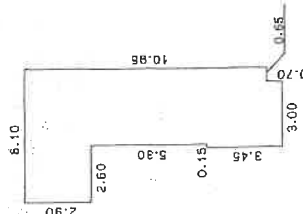
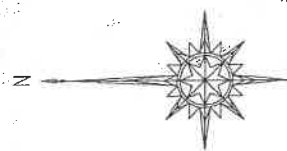
(10 枚目)

256262 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 429番1の2

建物の所在 横浜市旭区白根4丁目429番地1



(建物の存する部分2階) 建物番号102号

床面積	6.00	3.90	3.90	7.540000
	0.00	0.00	0.00	0.000000
	0.00	0.00	0.00	0.000000
	0.00	0.00	0.00	0.000000
	0.00	0.00	0.00	0.000000
合算	6.00	3.90	3.90	7.540000
計	45.377500			45.37 m ²

作製者

縮尺 1/250

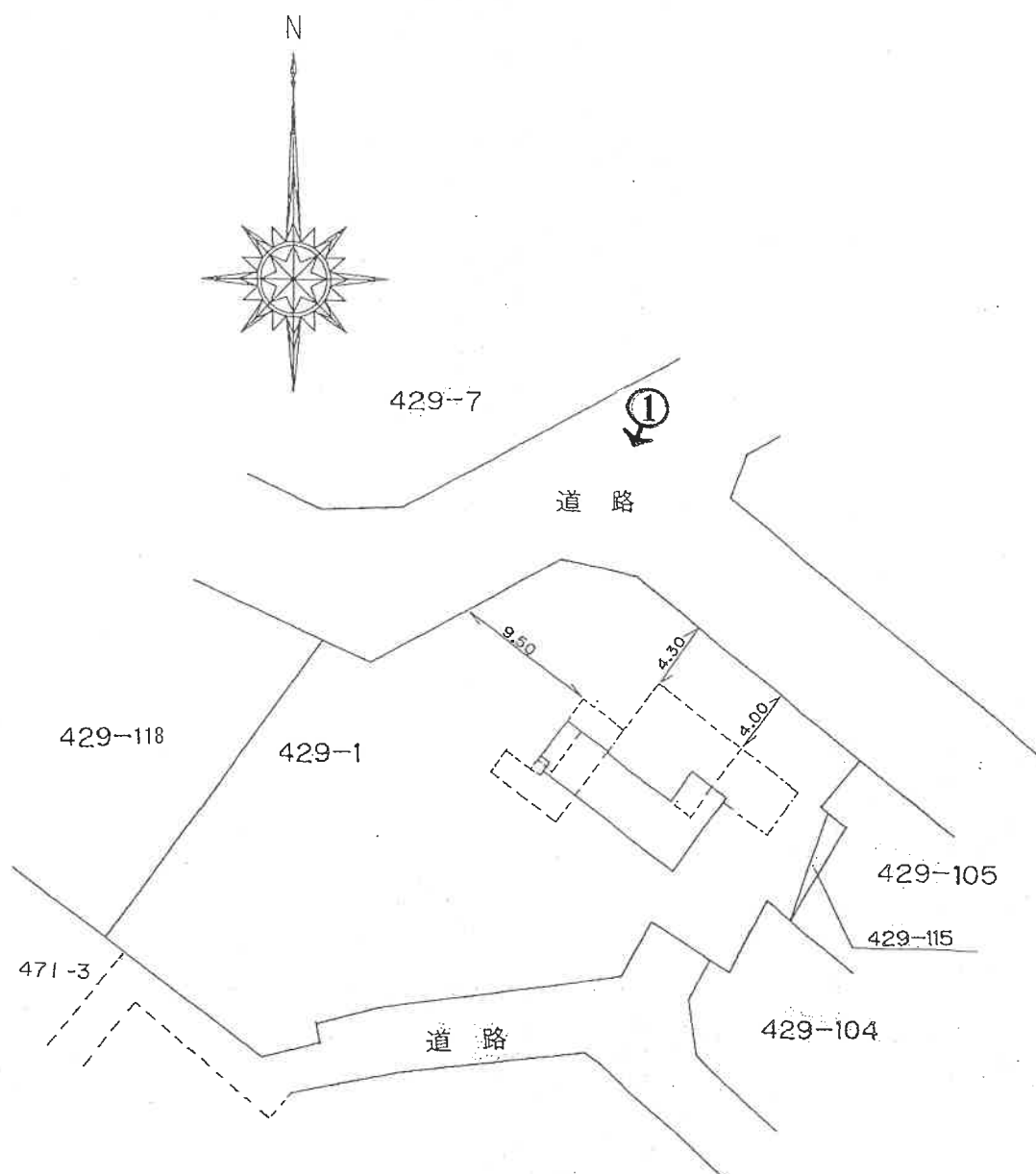
申請人

縮尺 1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

請求番号：15-3

写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

間取図



令和7年(ケ)第108号

←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況－DK



③ 建物内の状況－浴室



④ 建物内の状況－テラス



令和 7 年（ケ）第 108 号

令和 7 年 5 月 22 日 現地調査

令和 7 年 6 月 18 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗山 亮

印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 8,630,000 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) 白根四丁目25番18-102号
特 記 事 項		
なし		

*現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市旭区白根四丁目429番地1

建物の名称 サングレイス鶴ヶ峰第一

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白根四丁目429番1の2

建物の名称 102号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 48.37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 横浜市旭区白根四丁目429番1

地 目 宅地

地 積 995.99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 13万6852分の5020



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 (土地の符号 1)

位 置 ・ 交 通	相鉄本線「鶴ヶ峰」駅の北西方約1.4km (道路距離) 最寄バス停「代官前」より徒歩約5分 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅やマンション等が建ち並ぶ高台の住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない 一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	150%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域 東端一部：埋蔵文化財包蔵地内 (No. 77)
画 地 条 件	地 積	995.99㎡
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約42m、奥行約28m (最深部)
	地 勢	南側が高く北側が低い。一部法面がある。
接面道路の状況	北側及び北東側にて幅員約8mの舗装市道 (建築基準法第42条1項5号、位置指定道路) と、現況駐車場部分がほぼ等高に約42m接面する。また、南側にて幅員約4.5mの舗装私道 (建築基準法第43条2項の許可を要する道路状空地) より低位に約35m接面している。	
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されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類	所有権
	敷 地 権 の 割 合	136,852 分の 5,020
特 記 事 項	◇南側私道とは高低差があり、出入りが困難である。 ◇本件土地の一部は、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

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	サングレイス鶴ヶ峰第一	
建 物 の 用 途	住宅等（総戸数22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1年8月24日 （登記記載）
	経 過 年 数	約36年
	経済的残存耐用年数	約14年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造6階建 延べ1,454.58㎡	
仕 様	屋根：陸屋根（コンクリート直押え、外断熱防水） 外壁：タイル貼 その他：なし	
設 備 等	エレベーター、集合郵便受、駐車場、自転車置場、ゴミ置場等	
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	全部委託
	管 理 会 社	株式会社東急コミュニティー
	管 理 形 態	巡回
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇オートロック設備はない。 ◇登記上は6階建であるが、建築計画概要書では地上5階地下2階になっている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	2階 (102号室) 主要開口部の方位： 南東向き 中間部屋 (2面採光あり)	
床 面 積	48.37㎡ (登記面積)	
間 取 り	2DK	
バルコニー等	テラス：14.72㎡	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 ユニットバス、トイレ、キッチン等
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり 令和 7 年 4 月 末 日 現在	
		月 額 滞 納 額
	管 理 費	10,600円 0円
	修 繕 積 立 金	11,610円 0円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年5月22日：内部立入調査 調査時点において、本件専有部分は転々借人Aが占有している。原賃貸借契約、転貸借契約及び転々貸借契約の概要は次のとおり (原賃貸借の概要) 賃 貸 人：所有者 賃 借 人：株式会社レリーフ不動産 占有開始：令和2年2月20日 当初契約日：令和2年2月20日 現在契約：令和7年2月20日から令和8年2月19日 占有権原：賃借権 月額家賃：募集賃料の95% 敷 金：なし (転賃貸借の概要) 賃 貸 人：株式会社レリーフ不動産 賃 借 人：株式会社レリーフコンサルティング 占有開始：不詳 当初契約日：不詳 現在契約：不詳 占有権原：転借権 月額家賃：不詳 敷 金：不詳	

専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	(転々賃貸借の概要) 賃 貸 人：株式会社レリーフコンサルティング 賃 借 人：A 占有開始：令和6年2月29日 当初契約日：令和6年2月24日 現在契約：令和6年2月29日から令和8年2月27日 占有権原：転々借権 月額家賃：85,000円 共 益 費：月額7,000円 敷 金：85,000円
特 記 事 項	◇水回りの不具合はないとのことである。 ◇キッチン下の排水管が、カタカタ音のする時があるとのことである。 ◇室内で猫を1匹飼っている。 ◇大きな損傷箇所などは見られなかった。

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)
300,000	× 48.37	÷ 0.79	× 0.22	= 4,040,000

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 36年 、 経済的残存耐用年数 14年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 20%

： 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 14\text{年}}{(\text{経過年数 } 36\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 14\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.22$$

(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	敷地権割合	敷地権価格 (円)
194,000	× 0.85	165,000	× 995.99	× 1.00	$\times \frac{5,020}{136,852}$	= 6,030,000

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 旭(県)-8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 183,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & = & 194,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 地価調査地は、標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 地価調査地の所在する地域は、対象地域に比べ、接近条件、街路条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記のとおり

個別格差 : 形状、規模等で劣り、総合格差で上記のとおり

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）
4,040,000	+ 6,030,000	× 0.99	= 9,970,000

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とおり

階層別補正：0.99（2階部分）102号室

位置別補正：1.00（南東向き、中間部屋で2面採光）

その他補正：1.00

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

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
255,000	× 0.99	× 1.00	× 48.37	= 12,210,000

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とおり査定した。

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	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格
	4年目期首 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円)	複利 現価率 ※2 (8.7%)	正味復帰 価格の現価 (円)	
(円) ア	(円) イ	ウ	$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	オ	$\text{エ} \times \text{オ}$ カ	(円) ア + カ キ
1,154,688 (16.6%)	708,180	9.2%	7,466,680 = 7,470,000	0.7786	5,816,142 (83.4%)	= 6,970,000 (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複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

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対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

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

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

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

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。マンション取引が多くみられることから市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格を関連づけ、収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ調整後の価格を以下のとおり求めた。

加重平均割合 積算価格 : 40 比準価格 : 50 収益価格 : 10

	占有減価修正前 の試算価格 (円)	占有減価修正	試算価格 (円)
積算価格	9, 970, 000	× 1. 00	= 9, 970, 000
比準価格	12, 210, 000	× 1. 00	= 12, 210, 000
収益価格			6, 970, 000
調整後の価格			10, 790, 000

占有減価修正 : なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格 (円)	市場性 修正率	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)
10, 790, 000	× 1. 0	× 0. 8	× 1. 00	- 0	= 8, 630, 000

市場性修正 : 不要と判定した。

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 : 不要と判定した。

その他の控除 (敷金等) : 不要と判定した。

第6 参考価格資料

- 1 地 価 調 査 : 旭 (県) -8
所 在 : 横浜市旭区白根四丁目424番8 「白根4-14-18」
価 格 : 183,000円/㎡
位 置 : 相鉄本線「鶴ヶ峰」駅 約1.3km
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 177㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側6.5m市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域、準防火地域
(建蔽率 60% 、 容積率 150%)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

- 物件1 (建物) 4,176,401円
符号1 (土地) 77,935,221円 (敷地権の割合 136,852分の 5,020)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

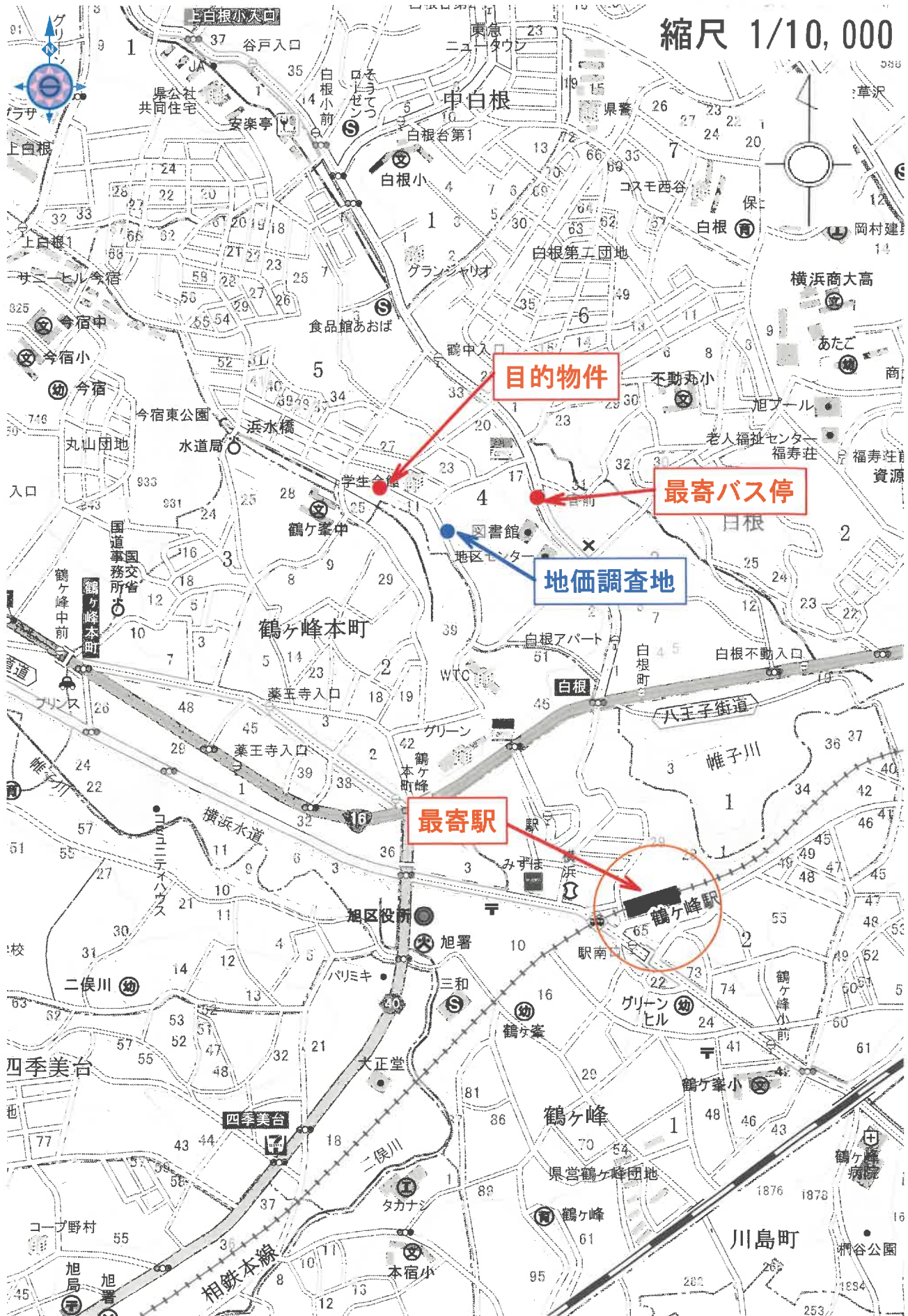
建物図面・各階平面図写 (A 3 判からA 4 判へ縮小)

間取図

以上

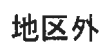
位置図

縮尺 1/10,000



株式会社マッフル スーパーマッフル・デジタル24 (地図使用承認©マッフル第6-270号)

縮尺 1/500



理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

白根 4 丁

登記年月日：平成19年9月22日

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3月6日 横浜地方支務局旭出張所

登記官

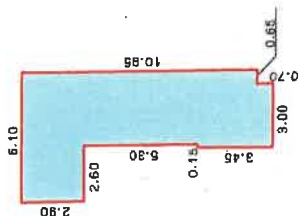
建物図面 各階平面図

家屋番号
429番1の2

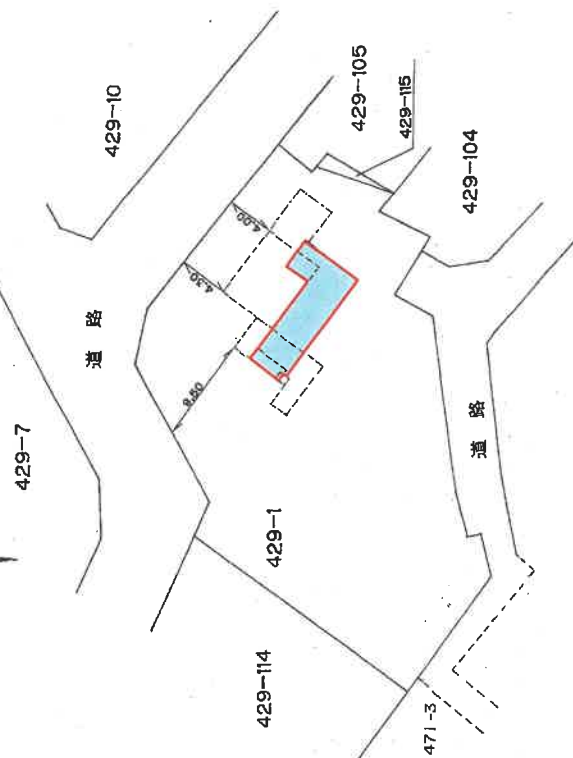
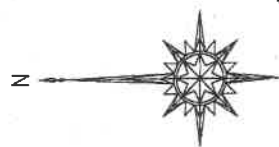
建物の所在
横浜市旭区白根4丁目429番地1

256262 各階平面図

物件1 専有部分



求積表	面積	延床面積
2.60	7.540000	7.540000
0.15	0.517500	0.517500
0.20	33.202500	33.202500
0.65	7.117500	7.117500
合計	48.377500	48.377500



(建物の存する部分2階) 建物番号102号

製作者

作製)

縮尺 1/250

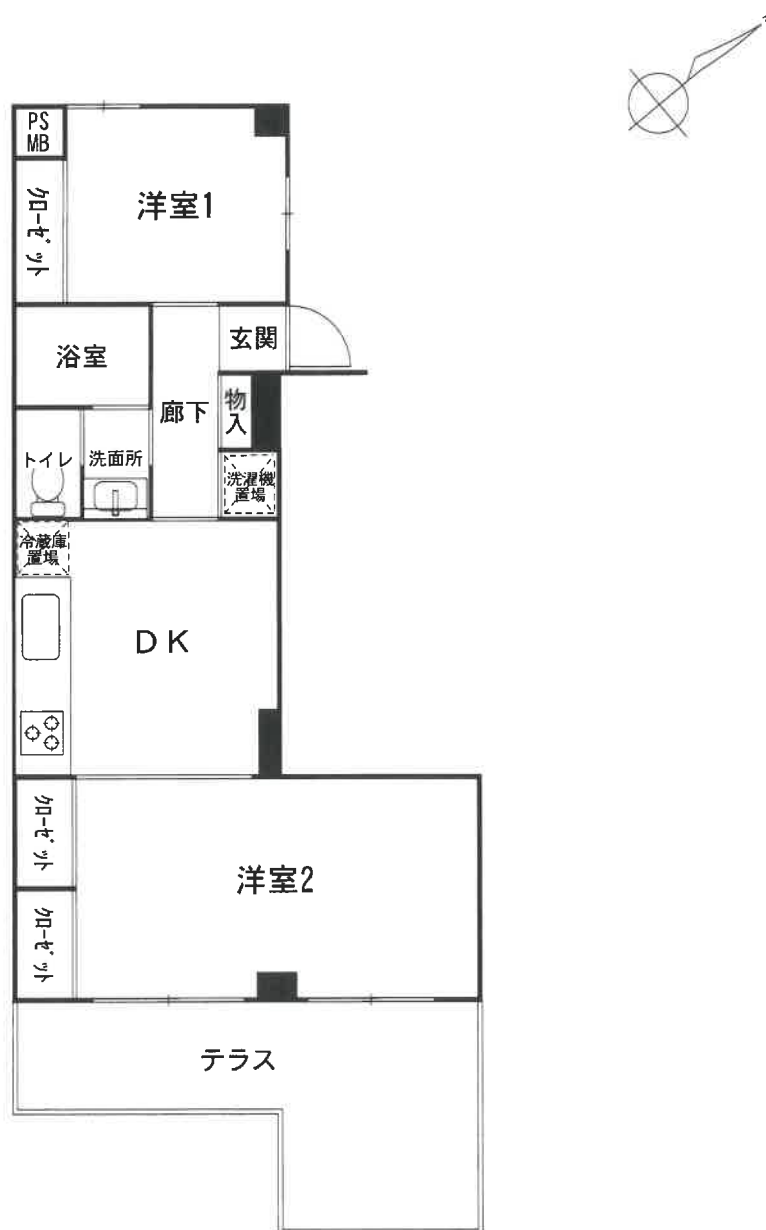
申請人

縮尺 1/500

会連合会紙)

(日本)

間 取 図



令和7年（ケ）第108号