

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月30日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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12月 2日から 令和 7年12月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月16日 午前10時00分 場 所 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月 6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12月22日 午前10時00分から 令和 7年12月22日 午後 3時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所所定の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和7年10月30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	7,550,000 6,040,000		1,510,000	38,586	8,268
		</			



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区宿町二丁目36番地

建物の名称 グレイス蒔田第二

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宿町36番の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 36.25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 横浜市南区宿町二丁目36番

地 目 宅地

地 積 427.93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 10万分の3354



物 件 明 細 書

令和 7年 8月28日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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Oliverhood

期 限 令和9年6月20日まで

賃 料 月額65,700円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸可

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。

転借人B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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区宿町二丁目 3 6 番地

建物の名称 グレイス蒔田第二

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宿町 3 6 番の 3 0 2

建物の名称 3 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積、 3 階部分 3 6 . 2 5 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 横浜市南区宿町二丁目 3 6 番

地 目 宅地

地 積 4 2 7 . 9 3 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 万分の 3 3 5 4



令和 7年(ケ)第 141号
令和 7年 6月11日受理
令和 7年 7月31日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 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 横浜市南区宿町二丁目36番地

建物の名称 グレイス蒔田第二

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宿町36番の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 36.25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 横浜市南区宿町二丁目36番

地 目 宅地

地 積 427.93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 10万分の3354

(占有関係用 (単独))

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	住居表示未実施	
建物	物件 1	
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 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 B 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 回答書 管理費 修繕積立金	のとおり 平成 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円
管理費等照会先	京浜クリーンナップ興業株式会社	
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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (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

令和 7 年 (ケ) 第 141 号
担当執行官 遠 島 仁 史

債務者 (A)

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 7 月 15 日現在

☒ 管理費	月額	9980 円	☐ 滞納額	0 円
☒ 修繕積立金	月額	3160 円	☐ 滞納額	0 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年	14 %	☐ 金額	円
☐ 滞納期間	令和 年 月分	～令和 年 月分		

2 上記 1 以外の特定承継人行使できない債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 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 ☐

(回答者) 住所・所在地

会社名

京浜クリーンナップ興業株式会社

電話番号

ご担当者名 (

(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 ☐ 【原賃貸借関係】	☒ 全部 ☐ 【転賃貸借関係】
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社O l i v e r h o o d	☐ 債務者 ☒ B
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 (☒ C (賃借人兼転貸人担当者)) ☒ 文書 (☒ 賃貸借管理委託契約書)	☒ 陳述 (☒ B (占有者) ☒ C (賃借人兼転貸人担当者)) ☒ 文書 (☒ 居住用建物普通サブリース賃貸借契約書)
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 1 年 6 月 2 1 日	令和 7 年 4 月 1 日
最初の契約等	契約日	令和 1 年 6 月 1 4 日	令和 7 年 3 月 8 日
	期間	令和 1 年 6 月 2 1 日から ☒ 令和 3 年 6 月 2 0 日まで ☐ 期間の定めなし	令和 7 年 4 月 1 日から ☒ 令和 9 年 3 月 3 1 日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 7 年 6 月 2 1 日から ☐ 令和 9 年 6 月 2 0 日まで2年間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 ()	☒ 賃借人兼転貸人 (株式会社O l i v e r h o o d)
	借主	☒ 賃借人兼転貸人 (株式会社O l i v e r h o o d)	☒ 占有者 (B)
賃料・支払時期		毎月 金 6 5 , 7 0 0 円 (毎月 2 日 限り 当月分払)	毎月 金 8 0 , 0 0 0 円 (毎月 2 7 日 限り 翌月分払)
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		最初の契約の賃借人兼転貸人株式会社 b i g o n e s は株式会社O l i v e r h o o d に社名変更した。	上記賃料の外に共益費 (管理費) として月額 3 , 0 0 0 円, スムービングサービス料として月額 1 , 1 0 0 円の支払いを要する。
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
		関係人の陳述及び関係人から提出された契約書等の写しにより上記のとおり報告する。	関係人の陳述及び関係人から提出された契約書等の写しにより上記のとおり報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (占有者)	1 私は令和7年4月1日から本建物を借りて住居として使用しています。 2 本建物内で犬や猫は飼っていません。
☒ C (賃借人兼転貸人担当者)	1 本建物は, 所有者Aから株式会社O l i v e r h o o dが借りて転貸しています。 2 今の転借人はBです。 3 賃貸借契約書と転貸借契約書をF A Xで提出します。

(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

- 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述、賃貸借契約書等及び内部立入調査の結果より2枚目及び4枚目記載のとおりと認めた。
- 本建物の損傷箇所等
特に認められない。
- 敷地権の目的である土地は、北東側及び北西側で市道に接している。(評価人の調査による)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6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
7年6月13日 (金) 8 : 00—8 : 10	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
7年6月16日 (月)	郵 便	債務者兼所有者宛照会書送付
7年7月9日 (水) 18 : 30—18 : 35	目的物件所在地	外観調査, 不在, 通知書投函
7年7月26日 (土) 12 : 55—13 : 15	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, 占有者より占有状況等聴取 (評価人同行)
7年7月30日 (水)	横浜地方法務局	賃借人兼転貸人の履歴事項全部証明書交付申請
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(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。 ☐		

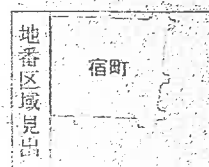
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)



(注) 地区に準ずる図面は、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。

本図面はA3判を A4判
に縮小したものである



請求部	所在	横浜市南区宿町二丁目				地番	36番			
出力 縮尺	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45年8月31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4月2日
横浜地方方法務局

請求番号：18-1

登記官

(1/1)

(8枚目)

建物図面

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

521216

各 階 平 面 図

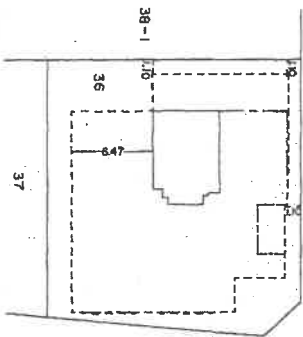
家屋番号 宿町2丁目36番の302

建物図面

建物の所在 横浜市内南区宿町2丁目36番地



求 積				
0.87	×	6.43	=	5.5941
0.39	×	6.63	=	2.5857
2.78	×	7.35	=	20.4330
0.47	×	6.78	=	3.1866
0.73	×	6.10	=	4.4530
合 計				36.2524
床面積				36.25 m ²



建物の存する部分 3 階
建 物 番 号 302

(単位はメートル)

(単位はメートル)

作 製 者

土地家屋調査士

6 月 8 日 (数)

縮尺

1/250

申 請 人

縮尺

1/500

間取見取図

←○写真撮影位置・方向



① 本建物を含む一棟の建物の外観（北東方向から撮影）



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況





令和 7 年 (ケ) 第 141 号
令和 7 年 7 月 26 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 31 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 7, 5 5 0, 0 0 0 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	
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 横浜市南区宿町二丁目36番地

建物の名称 グレイス蒔田第二

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 宿町36番の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 36.25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 横浜市南区宿町二丁目36番

地 目 宅地

地 積 427.93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 10万分の3354



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	横浜市営地下鉄ブルーライン「蒔田」駅の北東方約400m(道路距離)に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中層の店舗兼共同住宅が多い商業地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制)	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	近隣商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	300%
	防 火 規 制	防火地域
	そ の 他	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	427.93㎡
	形 状	ほぼ台形
	間 口 ・ 奥 行	北西側間口約22m、奥行約20m
	地 勢	ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	北西側幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約22m、北東側幅員約16mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約20m、それぞれほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	目的物件の専有部分を含む一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	10万分の3354
特 記 事 項	目的土地は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グレイス蒔田第二		
建物の用途	住宅等（総戸数25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	昭和60年6月7日新築（登記記載）	
	経過年数	約41年	
	経済的残存耐用年数	約9年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ1,336.25㎡		
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等		
設備	エレベーター、集合郵便受、ごみ置場等		
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	委託	
	管理会社	京浜クリーンナップ興業株式会社	
	その他	ー	
管理の状況	普通		
特記事項	オートロック設備は無い。		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	3階(302号室)：中間住戸 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	36.25㎡（登記面積）		
間 取 り	2DK		
バルコニー等	バルコニー約5.40㎡（パンフレット記載面積）		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング、畳等 クロス貼等 トイレ、ユニットバス、キッチン等 特になし	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和7年7月15日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	9,980 円	0 円
	修繕積立金	3,160 円	0 円
	備 考	—	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年7月26日：内部立入調査 賃借人である株式会社Oliverhoodが転借人であるBに転貸し、Bが居宅として使用し占有している。 【賃貸借契約の概要】 賃 貸 人 所有者 賃 借 人 株式会社Oliverhood 占 有 開 始 令和1年6月21日 契 約 期 間 令和1年6月21日～令和3年6月20日の2年間 月 額 家 賃 65,700円 そ の 他 上記期間経過後に更新されており、現在の契約期間は令和7年6月21日から令和9年6月20日迄の2年間である。尚、賃借人兼転貸人は社名を変更しており、当初契約時は株式会社big o		

	nesである。 【転貸借契約の概要】 転 貸 人 株式会社Oliverhood 転 借 人 B 占 有 開 始 令和7年4月1日 契 約 期 間 令和7年4月1日～令和9年3月31日の2年間 月 額 家 賃 80,000円 そ の 他 上記月額家賃のほか、月額共益費は3,000円 である。また、スムービングサービス料として月額1,100円の支払いがある。
特 記 事 項	① 建物内外装及び諸設備については、経年等による劣化が見られた。 ② Bより、水廻り設備等や建物使用上の不具合はない旨の陳述を得ている。 ③ 諸設備の不具合有無は確認出来なかった。

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	× 36.25	÷ 0.80	× 0.13	= 1,770,000

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 41 年、経済的残存耐用年数 9 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 30%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 9 年}}{(\text{経過年数 41 年} + \text{経済的残存耐用年数 9 年})} \times (1 - 0.30) = 0.13$$

(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)
447,000	× 1.01	451,000	× 427.93	× 1.0	× $\frac{3354}{100000}$	= 6,470,000

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 横浜南 5-7

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 447,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{101} & \times \frac{100}{100} & = & 447,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：接面状況等について補正した。

◇地域格差：なし

個別格差：接面状況、形状等の総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：要しない。

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）
1,770,000	+ 6,470,000	× 0.97	= 7,990,000

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：1.00（3階）

位置別補正：0.97（主要開口部：南西側、中間住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $1.00 \times 0.97 \times 1.00 = 0.97$

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)
395,000	× 0.97	× 1.00	× 36.25	= 13,890,000

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：なし。

3 収益価格（直接還元法による）

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	総費用 (経費比率)	純収益 (円)	還元利回 り	その他 補 正	収益価格 (円)
749,000	$\times (1 - 0.519)$	$= 360,000$	$\div 8.5\%$	$\times 1.0$	$= 4,240,000$

総収益：現行の支払賃料等を検討し、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、これに対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

その他補正：今後必要となる補修費や改装費に係る減価補正のほか、違反・欠陥箇所等の有無及び賃料水準の持続妥当性等も勘案して査定した。

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。目的物件は主に第三者への賃貸を目的とするマンションであり、自己居住目的としての利用は少ないものと判定し、比準価格及び収益性を反映した収益価格を重視し、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とおり求めた。

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	7,990,000	× 1.00	= 7,990,000
比準価格	13,890,000	× 1.00	= 13,890,000
収益価格	4,240,000		
調整後の価格			9,440,000

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	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）
9,440,000	× 1.0	× 0.8	× 1.0	－ 0	= 7,550,000

市場性修正：要しない。

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：なし

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 横浜南 5-7

所 在：横浜市南区宿町2丁目36番

価 格：447,000 円/㎡

位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「蒔田」駅約400m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：427 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：北東16m市道、北西 側道

用 途 指 定 等：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率300%）、防火地域

地 域 の 概 要：中層の店舗兼共同住宅が多い商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 2,756,212 円

符号1（土地） 120,094,275 円（敷地権割合10万分の3354）

第7 附属資料の表示

位置図

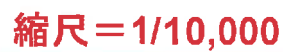
公図写（本図面は目的物件をA4判に抜粋したものである。）

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

nappe



位置图



縮尺=1/600

公 図 写

(本図面は目的物件をA4版に抜粋したもの)

521216

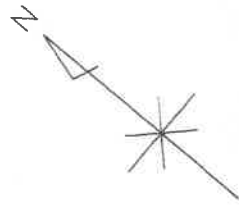
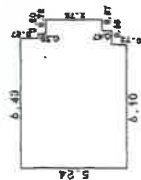
各階平面図

家屋番号 宿町2丁目36番の302

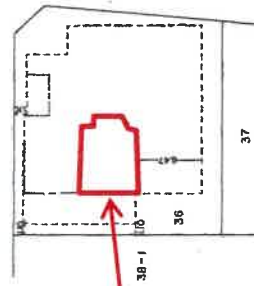
建物図面

建物の所在 横浜市内南区宿町2丁目36番地

求積	0.87 × 6.43 =	5.5941
	0.39 × 6.63 =	2.5857
	2.78 × 7.35 =	20.4330
	0.47 × 6.78 =	3.1866
	0.73 × 6.10 =	4.4530
合計		36.2524
床面積		36.25 m ²



道路



専有部分

建物の存する部分 3 階
建物番号 302

(単位はメートル)

(単位はメートル)

建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

作製者

日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図

