

## 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 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 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市磯子区東町292番地2、6番地20、292番地3

建物の名称 ダイアパレス根岸

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東町292番2の5

建物の名称 103

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 59.63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 横浜市磯子区東町292番2

地 目 宅地

地 積 867.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区東町6番20

地 目 宅地

地 積 776.92平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市磯子区東町292番3

地 目 宅地

## 物 件 目 録

地 積 43.11平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の124

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

## 物 件 明 細 書

令和 7年 8月29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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 C

期 限 令和8年5月31日まで

賃 料 月額17万円 (消費税別途)

保証金 150万円

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、本件申立ての請求債権はその一部である。また、滞納管理費等について、本件競売手続において管理組合から配当要求がなされている。

### 《 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。

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市磯子区東町292番地2、6番地20、292番地3

建物の名称 ダイアパレス根岸

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東町292番2の5

建物の名称 103

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 59.63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 横浜市磯子区東町292番2

地 目 宅地

地 積 867.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区東町6番20

地 目 宅地

地 積 776.92平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市磯子区東町292番3

地 目 宅地

## 物 件 目 録

地 積 43.11平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の124

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 7年(又)第 8号  
令和 7年 2月20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 渡邊 訓

## 物 件 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市磯子区東町292番地2、6番地20、292番地3

建物の名称 ダイアパレス根岸

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東町292番2の5

建物の名称 103

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 59.63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 横浜市磯子区東町292番2

地 目 宅地

地 積 867.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区東町6番20

地 目 宅地

地 積 776.92平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市磯子区東町292番3

地 目 宅地

## 物 件 目 録

地 積 43.11平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の124

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市磯子区東町18番8-103号	
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 <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 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類:</li> <li>構造:</li> <li>床面積:</li> </ul>	
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 上記の者が本建物を店舗として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(月額) 管理費 26,040円 修繕積立金 11,500円	令和7年3月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和2年9月分～令和7年4月分 合計2,102,240円 (別途遅延損害金年15パーセント有り)
管理費等照会先	株式会社三春情報センター	
その他の事項		
敷地権	符号1ないし3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1ないし3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1ないし3) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <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 <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所</li> <li>支部</li> <li>令和 年( )第 号</li> <li>保管開始日</li> <li>令和 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

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"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■C (占有者))の陳述 / ■提示文書(公正証書正本)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成14年 6月 1日
最初の契約日	平成14年 5月16日
契約等期間	平成14年 6月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成17年 5月31日まで 3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 5年 6月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 5月31日まで 3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> A, B (所有者) <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> C (占有者) <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	賃料(月額) 金170,000円(消費税別途 毎月末日限り, 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払(平成 年 月分から平成 年 月分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金1,500,000円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
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 <input checked="" 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (占有者)	<p>(1) 受命物件1の専有部分の建物(以下「専有部分の建物」という。)は、提示した公正証書正本のとおり、私がA、Bの実父である亡Dとの間に、平成14年5月に賃貸借契約(以下「本件賃貸借契約」という。)を締結し、現在に至るまで、店舗として使用しています。</p> <p>(2) Dは平成22年にお亡くなりになったので、公正証書の約定のとおり、賃料をBの銀行口座に送金する方法により支払おうとしたところ、Bから、遺産分割協議が整っていないので、成立するまで自己の口座に貯めておくように指示されました。以後、賃料に関して一切の連絡がありませんので、賃料は毎月自己の口座に預託しています。</p> <p>(3) 専有部分の建物の契約関係に関しては、賃貸借契約の期間満了後、A、Bから何の申出もないので、本件賃貸借契約の約定のとおり期間満了の都度自動により更新されているものと理解しています。</p> <p>(4) 専有部分の建物の賃借にあたり、内装の変更、厨房、洗面、トイレ、エアコン等の設備の設置工事等については、すべて私が自費で行いました。</p>
■ A (所有者)	<p>(1) 債権者から訴訟が提起されるまで、私は専有部分の建物の所有者はBの単独所有だと思っていました。また、亡Dからは、専有部分の建物の月額賃料は10万円位と聞いていましたが、その他は何も聞いていませんので、専有部分の建物に関する契約関係等の詳細については、私は一切分かりません(陳述書要旨)。</p>

(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) 受命物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 専有部分の建物の占有者については、Cの陳述、集合郵便受の表示及び公正証書正本の記載内容ならびに立入調査の結果から、3枚目記載のとおり認めた。
- (3) Cの専有部分の建物の占有権原については、C提出の公正証書正本によれば、本件賃貸借契約は現在に至るまで自動により更新されているものと解することができることから、賃借権に基づくものと認められる。
- (4) ただし、長期間にわたり賃料の支払いがなされていないことから、その成否について検討を要するところ、Cの陳述によれば、次の事情が認められる。
  - ① Dの死亡後、Bから、専有部分の建物の賃料は遺産分割協議が整うまで、受領を保留する旨の連絡を受けた。
  - ② Dの死亡後、現在に至るまで、A、Bから、Cに対して、本件賃貸借契約の更新または解約等に関して、何の意思表示もなされていない。
  - ③ 本件強制競売手続の請求債権における判決確定後においても、A、Bから、Cに対して、本件賃貸借契約に関する異議等の申出は一切認められず、また、未払賃料の支払請求も一切認められない。
  - ④ なお、Aは当職の書面による照会に対し、本件賃貸借契約関係については不知である旨の陳述をなし、Bは回答しない。
- (5) 以上の事情から、専有部分の建物の占有権原については、亡Dの法定相続人であるA、Bを貸主とする賃貸借契約に基づくものと解するのを相当と思料する。
- (6) 一棟の建物敷地は、北側及び南側において、いずれも市道（建築基準法第42条第1項に該当する道路 地番6番4の土地及び地番289番1の土地は、いずれも横浜市所有の現況公衆用道路である。）に接する。

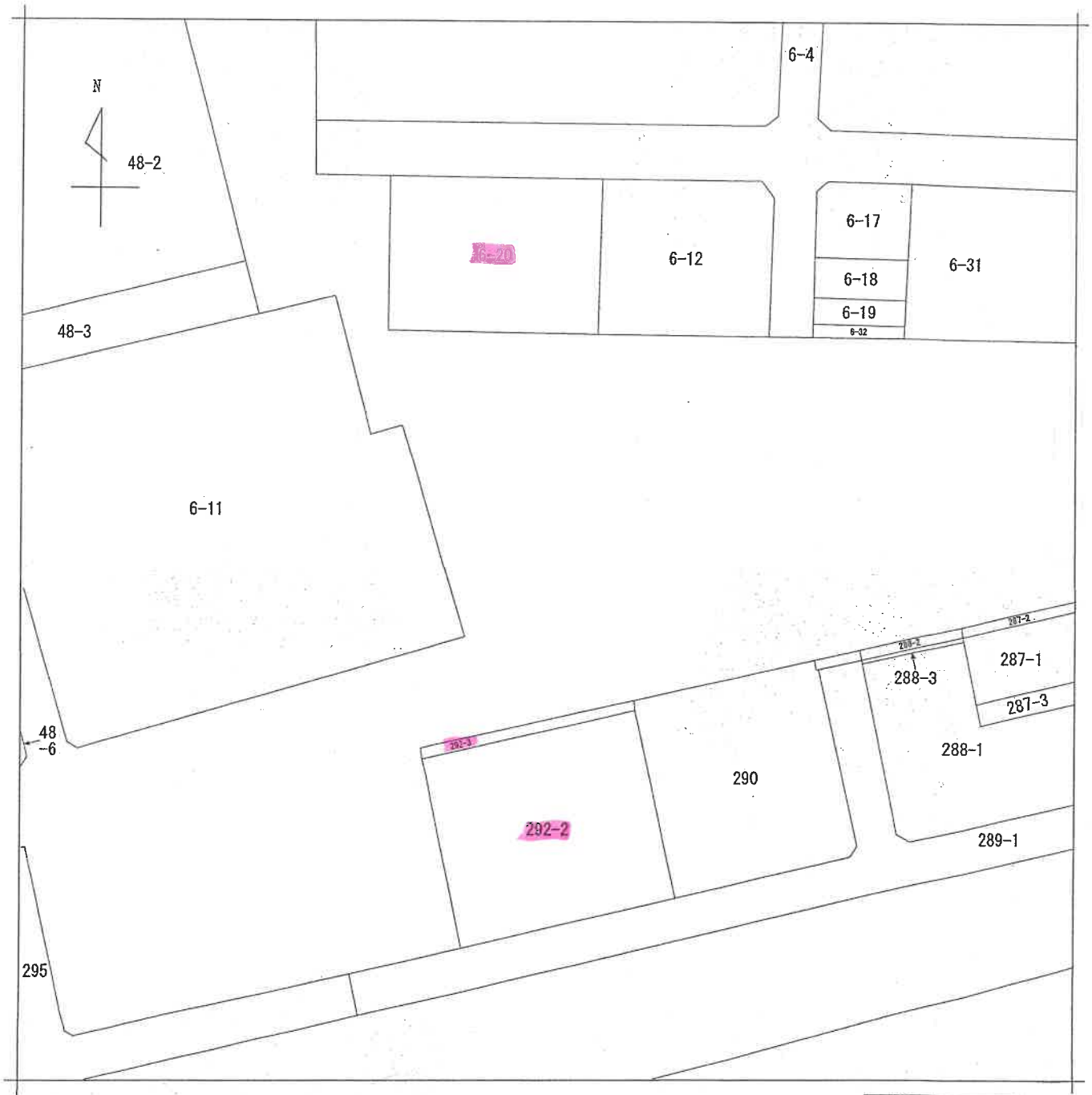
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7年 2月25日(火) 9:20-9:30  10:10-10:20  : - :	横浜地方法務局  目的物件所在地  書面照会(郵送)	全部事項証明書交付申請(規約共用部分なし)  受命物件及び占有確認, 外観調査, 写真撮影  A, Bに照会書送付
令和 7年 3月19日(水) 13:40-13:55	目的物件所在地	施錠不在, 外観調査・写真撮影
令和 7年 4月 3日(木) : - :	書面照会(ファクシミリ)	管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 7年 4月 4日(金) 15:00-15:35	目的物件所在地	立入調査・Cから事情聴取・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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、合成したものである



(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。



請求分	所在 横浜市磯子区東町			地番	6番20				
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				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。

(横浜地方法務局金沢出張所管轄)

令和7年2月25日

横浜地方法務局

登記官



公用

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：昭和58年4月20日

公用

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。  
 (横浜地方法務局金沢出張所管轄)  
 令和7年2月23日 横浜地方法務局

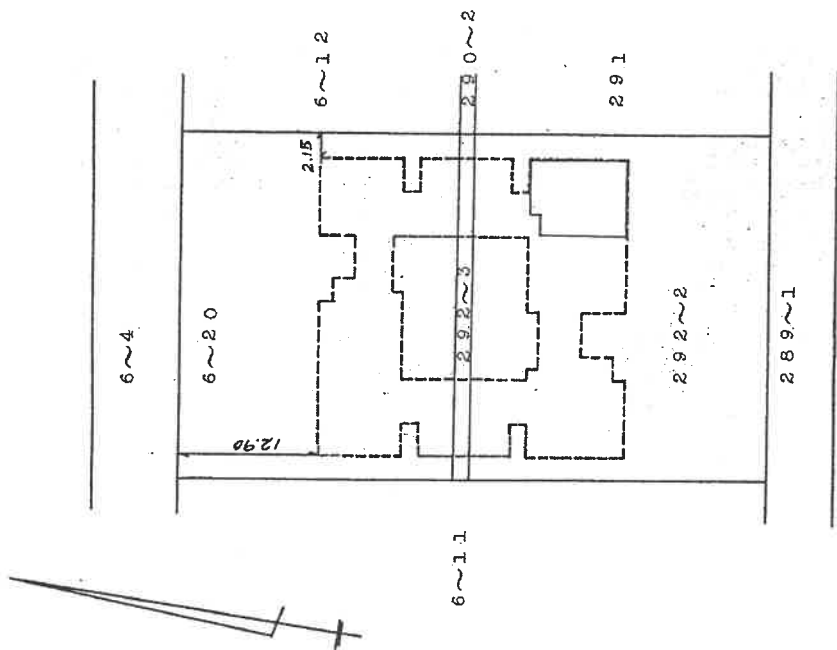
180976 各階平面図

家屋番号 東町292番  
2の5

建築物の所在 横浜市磯子区東町292番地2・6番地20・292番地3

1/103

建築物各階平面図



建築物の存する部分1階  
 建物番号103号

求積

0.92 × 5.03 = 4.6276  
 8.03 × 6.85 = 55.0055  
 59.6331

床面積 59 m<sup>2</sup> 63

昭和58年4月20日

作製者

土地調査士  
 家屋

和 58年3月28日作製

縮尺

1/250

申請人

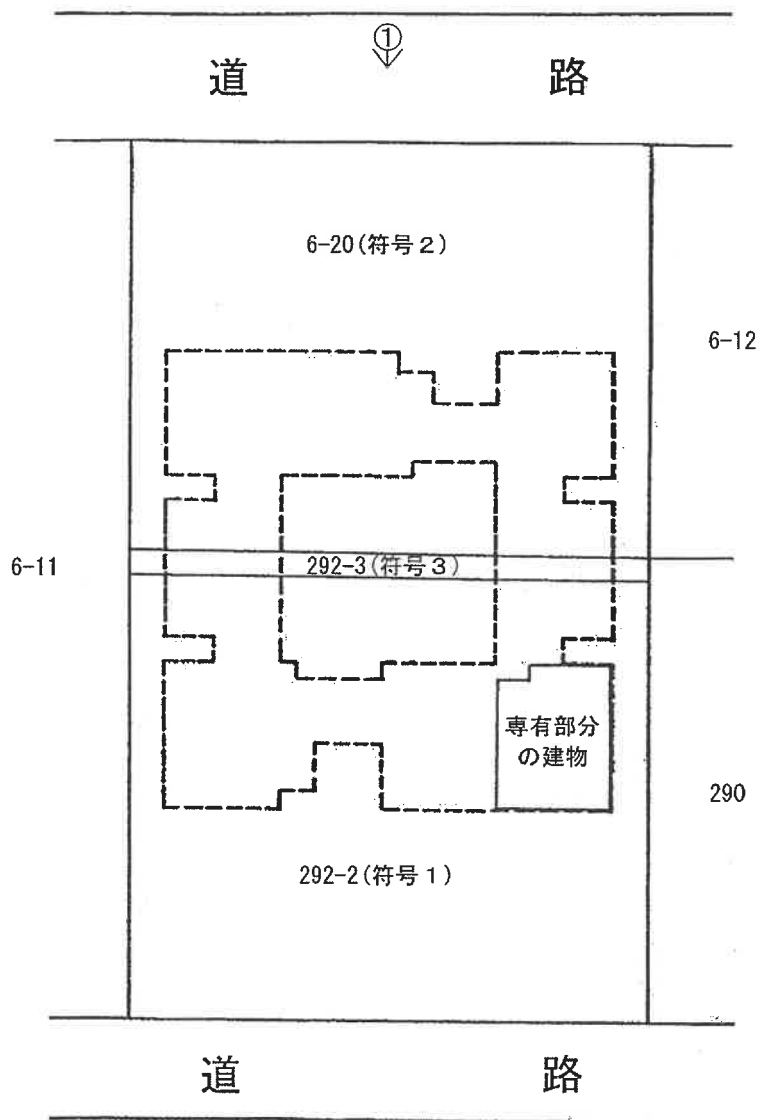
(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺

1/500



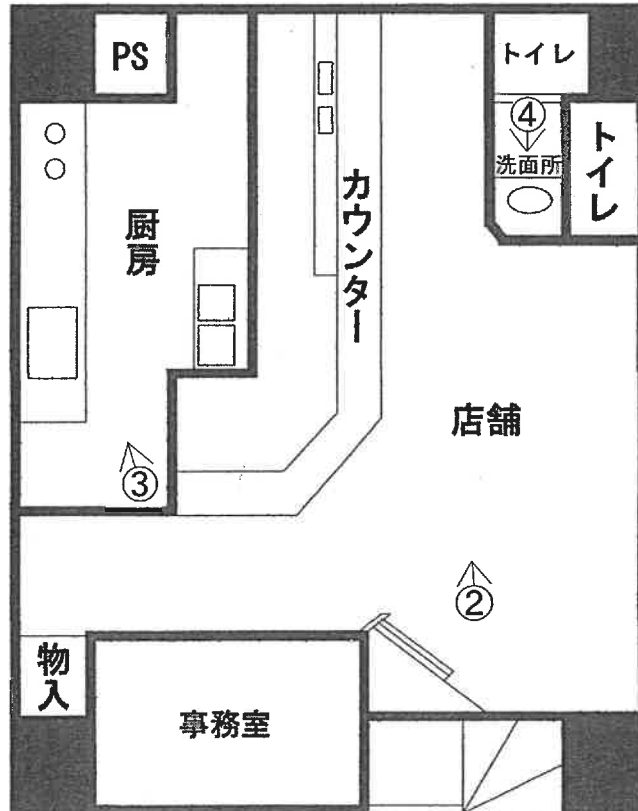
# 土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



# 建物間取図



←○は写真撮影位置・方向

## 1 一棟の建物外観



## 2 店舗





### 3 厨房



### 4 洗面所



令和 7年 8月 5日

横浜地方裁判所裁判官 殿

横浜地方裁判所

執行官 渡 邊 訓

上 申 書

令和7年(ヌ)第8号強制競売事件について、当職作成の令和7年5月2日付け  
現況調査報告書中の「管理費等の状況」は、別紙回答書記載のとおりであるので、  
訂正する。

以上

令和 7年 (又) 第 8号  
担当執行官 渡邊 剛

### 回 答 書 ①

(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 3月31日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額 26040 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	212万5240 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額 17250 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	<del>216万8530</del> 円
<input type="checkbox"/>	月額 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	72万5522 円
<input type="checkbox"/>	月額 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	<del>72万9015</del> 円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年 15 %	<input checked="" type="checkbox"/> 金額	<del>72万5067</del> 円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	平成・令和 2年9月分～令和 7年4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。

<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     

(回答者)

管理費修繕積立金と

違約金の商用遅延利息  
が異なるので2枚にします

修繕積立金は

6年12月27日支払分が

値上げされました。



### 延滞金計算書

年月日	未払額	弁済額	延滞利息	日数	延滞利息額	延滞利息総額	延滞元金総額
R2. 8. 27	37,540		0.15				37,540
R2. 9. 27	37,540		0.15	31	476	476	76,080
R2. 10. 27	37,540		0.15	30	923	1,399	112,620
R2. 11. 27	37,540		0.15	31	1,430	2,829	150,160
R2. 12. 27	37,540		0.15	30	1,846	4,675	187,700
R3. 1. 27	37,540		0.15	31	2,390	7,065	225,240
R3. 2. 27	37,540		0.15	31	2,869	9,934	262,780
R3. 3. 27	37,540		0.16	28	3,023	12,957	300,320
R3. 4. 27	37,540		0.15	31	3,825	16,782	337,860
R3. 5. 27	37,540		0.15	30	4,165	20,947	375,400
R3. 6. 27	37,540		0.15	31	4,782	25,729	412,940
R3. 7. 27	37,540		0.15	30	5,091	30,820	450,480
R3. 8. 27	37,540		0.15	31	5,738	36,558	488,020
R3. 9. 27	37,540		0.15	31	6,217	42,775	525,560
R3. 10. 27	37,540		0.15	30	6,479	49,254	563,100
R3. 11. 27	37,540		0.15	31	7,173	56,427	600,640
R3. 12. 27	37,540		0.15	30	7,405	63,832	638,180
R4. 1. 27	37,540		0.15	31	8,130	71,962	675,720
R4. 2. 27	37,540		0.15	31	8,608	80,570	713,260
R4. 3. 27	37,540		0.15	28	8,207	88,777	750,800
R4. 4. 27	37,540		0.15	31	9,564	98,341	788,340
R4. 5. 27	37,540		0.15	30	9,719	108,060	825,880
R4. 6. 27	37,540		0.15	31	10,521	118,581	863,420
R4. 7. 27	37,540		0.15	30	10,644	129,225	900,960
R4. 8. 27	37,540		0.15	31	11,477	140,702	938,500
R4. 9. 27	37,540		0.15	31	11,956	152,658	976,040
R4. 10. 27	37,540		0.15	30	12,033	164,691	1,013,580
R4. 11. 27	37,540		0.15	31	12,912	177,603	1,051,120
R4. 12. 27	37,540		0.15	30	12,959	190,562	1,088,660
R5. 1. 27	37,540		0.16	31	13,869	204,431	1,126,200
R5. 2. 27	37,540		0.15	31	14,347	218,778	1,163,740
R5. 3. 27	37,540		0.15	28	13,390	232,168	1,201,280
R5. 4. 27	37,540		0.15	31	15,303	247,471	1,238,820
R5. 5. 27	37,540		0.15	30	15,273	262,744	1,276,360
R5. 6. 27	37,540		0.15	31	16,260	279,004	1,313,900
R5. 7. 27	37,540		0.15	30	16,198	295,202	1,351,440
R5. 8. 27	37,540		0.15	31	17,216	312,418	1,388,980
R5. 9. 27	37,540		0.15	31	17,695	330,113	1,426,520
R5. 10. 27	37,540		0.15	30	17,587	347,700	1,464,060
R5. 11. 27	37,540		0.15	31	18,651	366,351	1,501,600
R5. 12. 27	37,540		0.15	30	18,512	384,863	1,539,140
R6. 1. 27	37,540		0.15	31	19,561	404,424	1,576,680
R6. 2. 27	37,540		0.15	31	20,031	424,455	1,614,220
R6. 3. 27	37,540		0.15	29	19,185	443,640	1,651,760
R6. 4. 27	37,540		0.15	31	20,985	464,625	1,689,300
R6. 5. 27	37,540		0.15	30	20,770	485,395	1,726,840
R6. 6. 27	37,540		0.15	31	21,939	507,334	1,764,380
R6. 7. 27	37,540		0.15	30	21,693	529,027	1,801,920
R6. 8. 27	37,540		0.15	31	22,893	551,920	1,839,460
R6. 9. 27	37,540		0.15	31	23,370	575,290	1,877,000
R6. 10. 27	37,540		0.15	30	23,077	598,367	1,914,540
R6. 11. 27	37,540		0.16	31	24,324	622,691	1,952,080
R6. 12. 27	43,290		0.15	30	24,000	646,691	1,995,370
R7. 1. 27	43,290		0.15	31	25,411	672,102	2,038,660
R7. 2. 27	43,290		0.15	31	25,971	698,073	2,081,950
R7. 3. 27	43,290		0.15	28	23,956	722,029	2,125,240
R7. 3. 31			0.15	4	3,493	725,522	2,125,240

令和 7年 (又) 第 8号  
担当執行官 波邊 剛

## 回 答 書 ②

(該当事項の口に「✓」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 3月31日現在

<input type="checkbox"/> 管理費	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input checked="" type="checkbox"/> 違約金	月額	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	105万6810円
<input checked="" type="checkbox"/> 違約金	月額	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	44万円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年 3 %		<input checked="" type="checkbox"/> 金額	3万6945円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	平成・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。

<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     

(回答者)



令和7年(又)第8号  
令和7年4月4日現地調査  
令和7年5月8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 5,620,000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 東町18番8-103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 横浜市磯子区東町292番地2、6番地20、292番地3

建物の名称 ダイアパレス根岸

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東町292番2の5

建物の名称 103

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 59.63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 横浜市磯子区東町292番2

地 目 宅地

地 積 867.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区東町6番20

地 目 宅地

地 積 776.92平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市磯子区東町292番3

地 目 宅地

## 物 件 目 録

地 積 43.11平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の124

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

#### 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1～3）

位置・交通	JR根岸線「根岸」駅の北東方約300m（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	店舗付マンション、事業所等が混在する地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 商業地域 80% 400% 防火地域 第7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 形状 間口・奥行 地勢	1,687.50㎡（符号1～3の合計） ほぼ長方形 間口約31m、奥行約54m 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31m、南東側幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約31m、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	1万分の124
特記事項	JR線線路敷に近接している。	



## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス根岸	
建物の用途	住宅等（総戸数159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58年3月22日新築（登記記載）
	経過年数	約43年
	経済的残存耐用年数	約12年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造10階建 延べ5,914.37㎡	
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、駐車場、駐輪場、管理事務室等	
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	株式会社三春情報センター
	その他	—
管理の状況	普通	
特記事項	オートロック設備はない。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1階(103号室)：角部屋 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	59.63㎡ (登記面積)		
間 取 り	店舗 (建物間取図参照)		
バルコニー等	なし		
仕 様	天 井	なし (設備機器等露出)	
	床	タイル貼等	
	内 壁	レンガ貼等	
	設 備	トイレ、洗面台、厨房機器等	
	そ の 他	-	
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3月31日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	26,040 円	2,102,240 円
	修繕積立金	11,500 円	
	備 考	年15%の遅延損害金の規定有	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	<p>令和7年4月4日：内部立入調査 賃借人C (占有権原は賃借権) が店舗 (飲食店) として使用し占有している。</p> <p><b>【賃貸借契約の概要】</b>  賃 貸 人 A、B  賃 借 人 C  占有開始 平成14年6月1日  契約期間 平成14年6月1日～平成17年5月31日の3年間  月額家賃 170,000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5年6月1日から令和8年5月31日までの3年間である。保証金として1,500,000円の支払いがある。</p>		

特記事項	<p>① 占有者の陳述によると、水廻り設備等を含め建物使用上の不具合箇所は存在しないとの事である。</p> <p>② 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。諸設備の不具合有無は確認出来なかった。</p>
------	--

## 第5 評価額算出の過程

本件においては積算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)
350,000	× 59.63	÷ 0.70	× 0.17	= 5,070,000

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 43 年、経済的残存耐用年数 12 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 12 年}}{(\text{経過年数 43 年} + \text{経済的残存耐用年数 12 年})} \times (1 - 0.20) = 0.17$$

#### (2) 敷地権価格 (符号 1~3 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)
363,000	×1.07	388,000	× 1,687.50	×1.0	× $\frac{124}{10000}$	= 8,120,000

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 磯子 (県) 5-1

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 452,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{103} & \times \frac{100}{122} & & & = 363,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：接面状況について補正した。

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

個別格差：地積、接面状況、線路敷近接等の総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：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 （階層・位置・品等程度）	積算価格（円）
5,070,000	+ 8,120,000	× 1.06	= 13,980,000

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：1.05（1階）

位置別補正：1.01（主要開口部：南東側、角部屋）

その他補正：1.00

相乗積  $1.05 \times 1.01 \times 1.00 = 1.06$

## 2 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)
1,836,000	$\times (1 - 0.497)$	$= 924,000$	$\div 9.5\%$	$\times 1.0$	$= 9,730,000$

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。

### 3 評価額の判定

#### (1) 試算価格の調整

以上より、積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、目的物件が賃貸中の収益不動産であることを考慮して、積算価格及び収益価格を関連付け、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

加重平均割合 積算価格：50 収益価格：50

	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	13,980,000	× 1.0	= 13,980,000
収益価格			9,730,000
調整後の価格			11,860,000

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）
11,860,000	× 1.0	× 0.8	× 0.75	-1,500,000	= 5,620,000

市場性修正：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、管理費・修繕積立金  
滞納額元本のみを基礎に25%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：引き受け保証金

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 磯子（県）5-1

所 在：横浜市磯子区西町 285 番 13 「西町 12-18」

価 格：452,000 円/m<sup>2</sup>

位 置：根岸駅前広場接面

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：612 m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：南（駅前広場）市道、東側道

用途指定等：商業地域（建蔽率 80%、容積率 400%）、防火地域

地域の概要：店舗、店舗付マンション等が建ち並ぶ駅前の商業地域

### 2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（建物） 4,807,859 円

符号 1（土地） 161,550,673 円（敷地権の割合 1 万分の 124）

符号 2（土地） 144,687,365 円（敷地権の割合 1 万分の 124）

符号 3（土地） 8,028,461 円（敷地権の割合 1 万分の 124）

## 第7 附属資料の表示

位置図

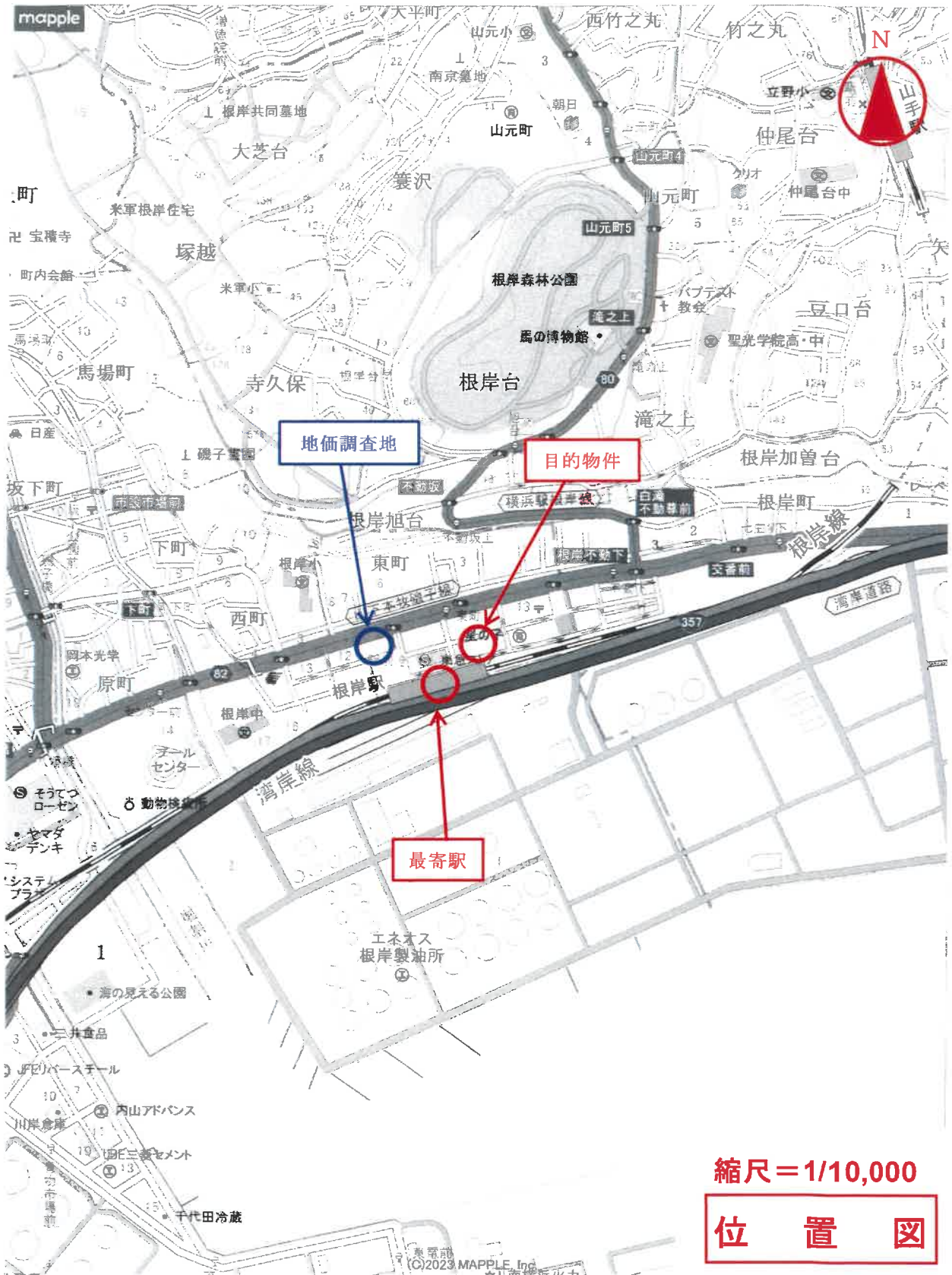
公図写（本図面は目的物件を A 4 判に抜粋したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面は A 3 判から A 4 判へ縮小したものである。）

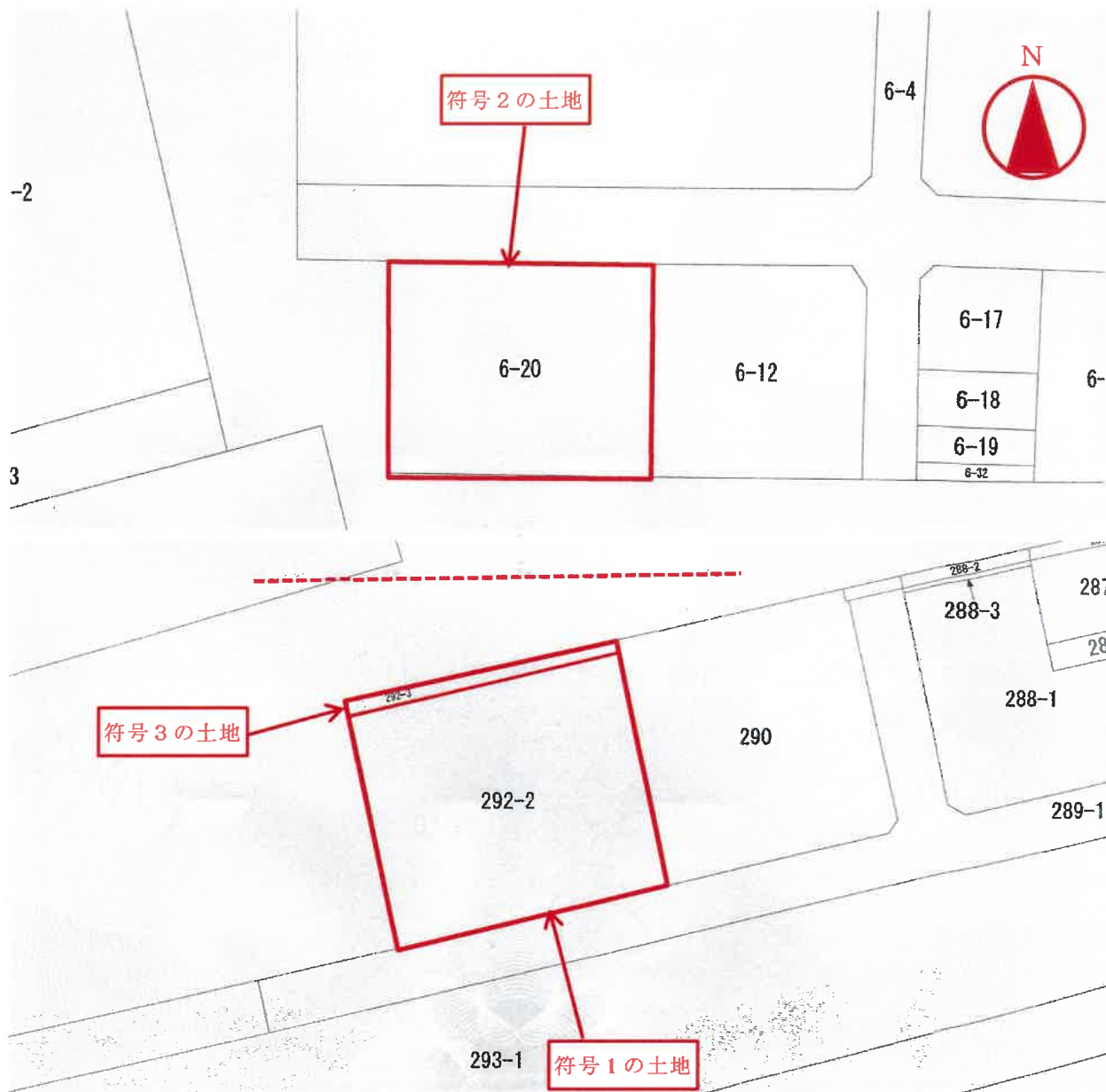
建物間取図

以 上





縮尺 = 1/10,000  
位置図



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)

180376

各階平面図

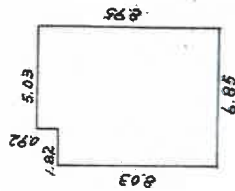
東町292番  
2の5

建物図面  
各階平面図

K1  
103

家屋番号

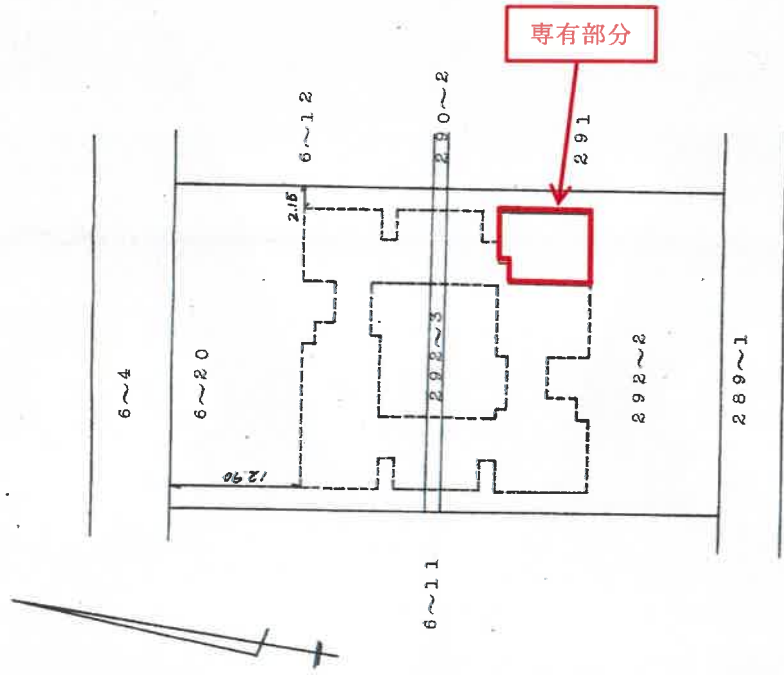
建物の所在  
横浜市磯子区東町292番地206番地200292番地3



求積

0.92 × 5.03 = 4.6276  
 8.03 × 6.85 = 54.6055  
 59.6331

床面積 59㎡63



建物の存する部分1階  
建物番号103号

作製者

3月28日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

# 建物間取図



令和7年8月15日

横浜地方裁判所  
第三民事部御中

上 申 書

評価人 不動産鑑定士 津田 秀 樹

令和7年(ヌ)第8号事件評価書記載の評価内容について、管理費及び修繕積立金滞納額等の変更に伴い、下記の如く訂正致したく上申致します。

記

(訂正箇所)

下線部分の修正

I 2頁. 第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 6, 410, 000円

II 8頁. 第4 目的物件の位置・環境等

2. 建物の概況

(2) 専有部分の概要

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3月31日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	26,040円	2,125,240円
修繕積立金	17,250円		
備 考	年15%の遅延損害金の規定有		

Ⅲ 12～13頁. 第5 評価額算出の過程

2 収益価格（直接還元法による）

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)
1,836,000	$\times (1 - 0.534)$	= 856,000	$\div 9.5\%$	$\times 1.0$	= 9,010,000

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上より、積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、目的物件が賃貸中の収益不動産であることを考慮して、積算価格及び収益価格を関連付け、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

加重平均割合 積算価格：50 収益価格：50

	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	13,980,000	$\times 1.0$	= 13,980,000
収益価格			9,010,000
調整後の価格			11,500,000

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)
11,500,000	$\times 1.0$	$\times 0.8$	$\times 0.86$	-1,500,000	= 6,410,000

市場性修正：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、本件請求債権及び配当要求債権を考慮して、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に14%と求めた。

その他の控除減価(敷金等)：引き受け保証金

以 上