

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 4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 8年 1月 6日から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月20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 8年 2月 2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 8年 1月26日 午前10時00分から 令和 8年 1月26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12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） 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	8,130,000 6,504,000		1,626,000	45,672	9,787



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市緑区竹山一丁目 19 番地 6

建物の名称 サングレイス鴨居

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竹山一丁目 19 番 6 の 106

建物の名称 106 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 53.39 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 横浜市緑区竹山一丁目 19 番 6

地 目 宅地

地 積 1112.64 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 17 万 5050 分の 5775



物 件 明 細 書

令和 7年 9月19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 (不明)

範 囲 全部

賃借人 株式会社レリーフコンサルティング

期 限 不明

賃 料 不明

賃料前払 不明

敷 金 不明

保証金 不明

特 約 不明

賃借権の存否は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準
価額が定められている。

転借人A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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 横浜市緑区竹山一丁目19番地6

建物の名称 サングレイス鴨居

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竹山一丁目19番6の106

建物の名称 106号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 53.39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 横浜市緑区竹山一丁目19番6

地 目 宅地

地 積 1112.64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 17万5050分の5775



令和 7年(ケ)第 87号
令和 7年 5月 16日受理
令和 7年 7月 2日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野村 剛

(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 横浜市緑区竹山一丁目 19 番地 6

建物の名称 サングレイス鴨居

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竹山一丁目 19 番 6 の 106

建物の名称 106 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 53.39 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 横浜市緑区竹山一丁目 19 番 6

地 目 宅地

地 積 1112.64 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 17 万 5050 分の 5775



(2 枚目)

横浜地方裁判所令和7年（ケ）第87号

担当執行官 野村 剛 様

回 答 書

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 6月 6日現在

☒住居管理費 ☒月額 11,979円 ☒滞納額 203,643円

☒修繕積立金 ☒月額 16,460円 ☒滞納額 279,820円

☒自転車置場使用料 ☒月額 400円 ☒滞納額 6,800円

☒滞納期間 令和 6年 2月分 ～ 令和 7年 6月分

☒損害金 ☒年 14% ☒金額 47,170円

※ 詳細は別添，管理費等債権明細計算表を参照してください。

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ありません。

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 ☒ 間取図（106号室）

令和 7年 6月16日

管理費等債権明細計表

債務者

サングレイズ鴨居
106号室

債権金額合計

¥537,433

管理費等未収金合計

¥490,263

遅延損害金合計

¥47,170

弁済期日

2025年6月6日

債権者 サングレイズ鴨居 管理組合
連絡先 三菱地所コミュニティ株式会社

債権明細											
元金 番号	該当月分	支払期日 (管理費等徴収日)	経過年	経過日数 (周年)	経過日数 (平年)	住居管理費	修繕積立金	自転車置場 使用料	管理費等元金合計	規約年利	管理費等損害金
1	2024年2月分	2024年1月28日	1	0	128	11,979	16,460	400	28,839	14.0%	5,453
2	2024年3月分	2024年2月28日	1	0	98	11,979	16,460	400	28,839	14.0%	5,121
3	2024年4月分	2024年3月28日	1	0	70	11,979	16,460	400	28,839	14.0%	4,811
4	2024年5月分	2024年4月30日	1	0	37	11,979	16,460	400	28,839	14.0%	4,446
5	2024年6月分	2024年5月28日	1	0	9	11,979	16,460	400	28,839	14.0%	4,136
6	2024年7月分	2024年6月28日	0	186	157	11,979	16,460	400	28,839	14.0%	3,788
7	2024年8月分	2024年7月29日	0	155	157	11,979	16,460	400	28,839	14.0%	3,446
8	2024年9月分	2024年8月28日	0	125	157	11,979	16,460	400	28,839	14.0%	3,115
9	2024年10月分	2024年9月30日	0	92	157	11,979	16,460	400	28,839	14.0%	2,751
10	2024年11月分	2024年10月28日	0	64	157	11,979	16,460	400	28,839	14.0%	2,442
11	2024年12月分	2024年11月28日	0	33	157	11,979	16,460	400	28,839	14.0%	2,100
12	2025年1月分	2024年12月30日	0	1	157	11,979	16,460	400	28,839	14.0%	1,747
13	2025年2月分	2025年1月28日	0	0	129	11,979	16,460	400	28,839	14.0%	1,426
14	2025年3月分	2025年2月28日	0	0	98	11,979	16,460	400	28,839	14.0%	1,084
15	2025年4月分	2025年3月28日	0	0	70	11,979	16,460	400	28,839	14.0%	774
16	2025年5月分	2025年4月28日	0	0	39	11,979	16,460	400	28,839	14.0%	431
17	2025年6月分	2025年5月28日	0	0	9	11,979	16,460	400	28,839	14.0%	99
	合計					203,643	279,820	6,800	490,263		47,170

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■株式会社レリーフコンサルティング	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 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(☐ ()) ☒ 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 ☒ 不明 (以下同)	
占有開始時期		令和5年 7月28日	
最初の契約等	契約日	令和5年 7月14日	
	期間	令和5年 7月28日から ☒ 令和7年 7月27日まで2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	
現在の契約等	期間	令和5年 7月28日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	
	借主	☒ 占有者(転借人)	
賃料・支払時期		毎金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		上記提示文書は占有者(転借人)提示の契約書である	
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	

(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(転借人))	1 本件建物は私が借りて住んでいます。貸主はBさんではありません。株式会社レリーフ不動産と契約しています。 2 集合ポストにB(名字のみ)さんの表示があるとのことですが、特に不動産会社から依頼を受けているものではありませんし、Bさんはここに住んでいません。 (令和7年5月19日インターフォンにて事情聴取) 3 契約内容は契約書のとおりです。 4 室内で犬や猫は飼っていません。 5 本件建物について気になることは湿気が多いことです。虫も出ます。 (令和7年6月6日聴取)

執行官の意見
■ 1 受命物件の状況は、関係人の陳述及び添付の写真のとおりである。 2 受命物件の占有者Aの占有権原については、以下のとおりである。 本件建物には、Aが賃借(転借と思料される)して居住している。本件建物の賃貸人は契約書上、所有者でなく株式会社レリーフコンサルティングとなっており、貸主代理として株式会社レリーフ不動産が表示されている。所有者及び株式会社レリーフコンサルティングへ賃貸借関係等を書面照会したが現況調査報告書提出日現在回答がなく、貸主代理の株式会社レリーフ不動産へ架電したが折り返しがなかった。以上の状況から株式会社レリーフコンサルティングの占有権原については不明である。ただし、株式会社レリーフコンサルティングとAとの間で作成された居住用建物普通サブリース賃貸借契約書には、 第20条 貸主と頭書(5)に記載する建物(本件建物※執行官注記)の所有者との間の本物件に関する賃貸借契約が終了した場合(第14条(第14条には天災による滅失や収用等で使用出来なくなった場合の契約終了につき記載されている※執行官注記)の規定にもとづき本契約が終了した場合を除きます。)には、貸主は建物の所有者に対し、本契約における貸主の地位を当然に承継します。 との記載があり、所有者と株式会社レリーフコンサルティング(契約書上の貸主)との賃貸借契約の存在が窺われる。また契約書の表題も「居住用建物 普通サブリース賃貸借契約書」となっており、サブリース契約に基づく転貸借契約であることが窺われる。ただし、前記のとおり、所有者、株式会社レリーフコンサルティングのいずれからも回答がない状況から、所有者と株式会社レリーフコンサルティングとの間の契約については、前記のとおり不明として報告する。ただし、Aについては、契約書の内容、陳述等から転借人として報告することとした。 3 評価人の調査によると符号1土地は、北西側で市道に接しており、現況も北西側で公衆用道路に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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16日(金) 16:52-16:55	電話聴取	横浜地方法務局青葉出張所担当者から事情聴取(規約 共用登記備え置きなし)
令和7年5月19日(月) 11:41-12:02	目的物件所在地	占有者(転借人)からインターフォンにて事情聴取 外観調査 写真撮影
令和7年5月21日(水) 9:56-10:04	横浜地方法務局本局	登記事項証明書等交付申請
令和7年5月27日(火) : -:	書面照会(郵送)	所有者へ賃貸借関係等照会
令和7年6月6日(金) 15:55-17:12	目的物件所在地	占有者(転借人)と面談・事情聴取 外観調査 立入 調査 写真撮影 [評価人同行]
令和7年6月9日(月) 13:41-14:03	横浜地方法務局横須賀 支局	法人履歴事項証明書等交付申請
令和7年6月9日(月) : -:	書面照会(郵送)	株式会社レリーフコンサルティングへ賃貸借関係等照 会
令和7年6月9日(月) : -:	書面照会(FAX)	管理会社へ管理費等照会
令和年月日() : -:		

(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。

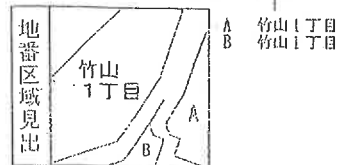
☐ 令和 年 月 日

(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	所 在	横浜市緑区竹山一丁目				地 番	19番6			
出力縮	1/500	精 度 区 分		座標系又は 番号又は記号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和48年12月12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2月25日
横浜地方法務局青葉出張所
登記官

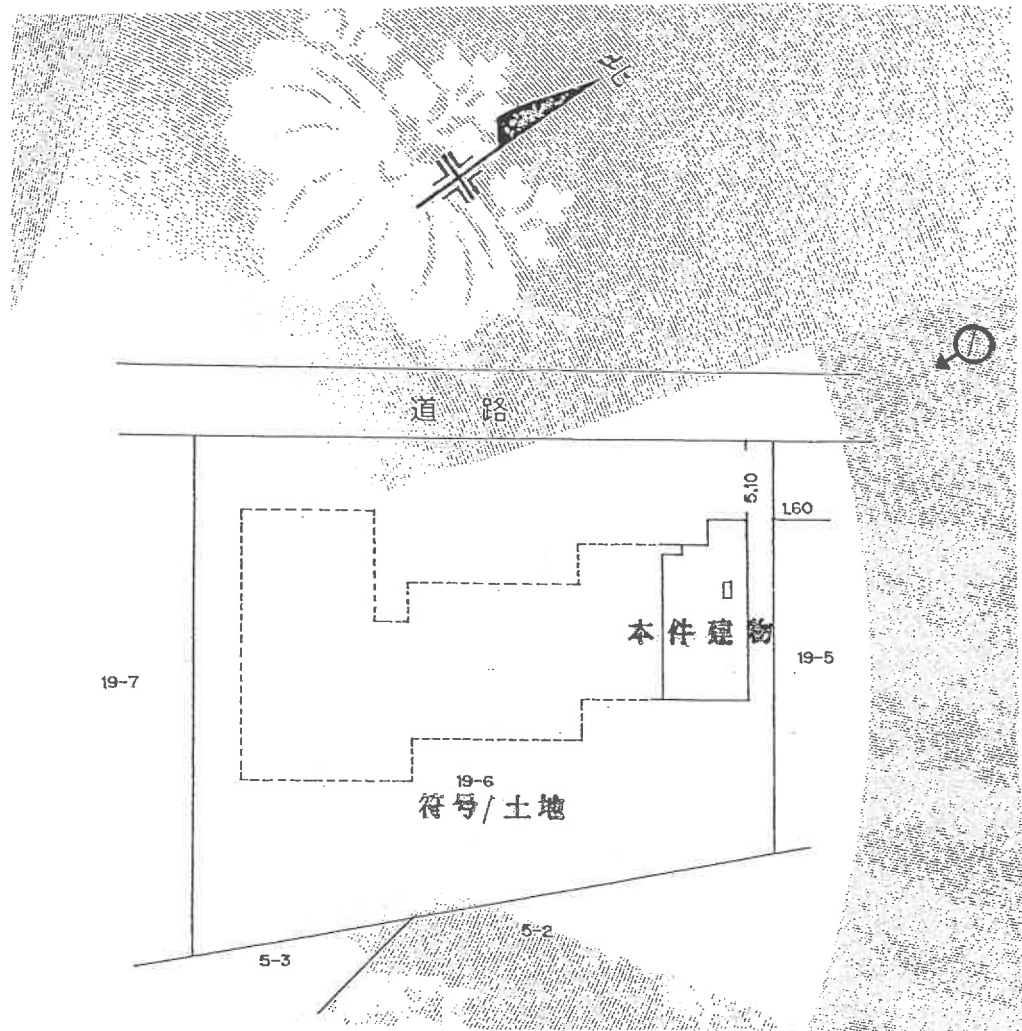
請求番号：13-1

(1/1)

(8 枚目)

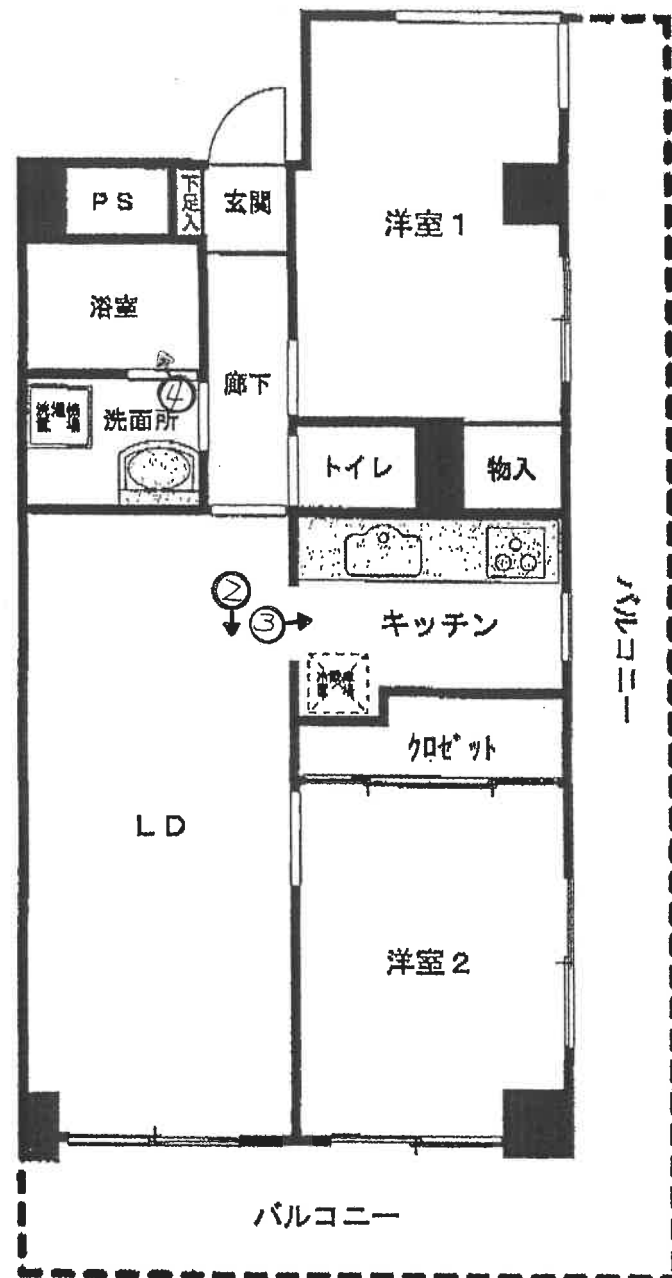
写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向



←○は写真撮影位置・方向

間取図



令和7年(ケ)第87号



①



②



③



④

令和 7 年（ケ）第 87 号

令和 7 年 6 月 6 日 現地調査

令和 7 年 7 月 15 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂 本 圭 一 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 8,130,000 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き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	
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 横浜市緑区竹山一丁目 19 番地 6

建物の名称 サングレイス鴨居

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 竹山一丁目 19 番 6 の 106

建物の名称 106 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 53.39 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 横浜市緑区竹山一丁目 19 番 6

地 目 宅地

地 積 1112.64 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 17 万 5050 分の 5775



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	JR横浜線「鴨居」駅南西方約1.5km (道路距離) 「幼稚園前」バス停徒歩約5分	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅、マンション等が見られる住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別적인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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 準住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域、 一部土砂災害警戒区域、一部土砂災害特別警戒区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,112.64㎡ ほぼ台形 間口 約37m 、 奥行 約34m (最深部) 平坦、一部南東側上り傾斜 (高低差最大約7m)
接 面 道 路 の 状 況	北西側 約4.5m 市道 (建築基準法第 42条 1項) に約 37 m 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	175,050 分の 5,775
特 記 事 項	◇前面道路の幅員により、容積率は180%に制限。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サングレイス鴨居	
建物の用途	住宅等（総戸数32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61年11月14日（登記記載）
	経過年数	約39年
	経済的残存耐用年数	約11年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ1,837.81m ²	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル その他：なし	
設備等	エレベーター(1基)、集合郵便受、 共同視聴設備、ゴミ置場、駐車場、自転車置等	
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	三菱地所コミュニティ株式会社
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済。 ◇オートロックなし。	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造		1階建
位置	1階 (106号室) 主要開口部の方位：南東向き 角部屋		
床面積	53.39㎡ (登記面積)		
間取り	2LDK		
バルコニー等	バルコニー面積19.38㎡ (分譲パンフレット)		
仕 様	天井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	浴室、トイレ、キッチン等	
	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 6 月 6 日 現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	11,979円	203,643円
	修繕積立金	16,460円	279,820円
	そ の 他	自転車置場使用料 400円	6,800円
	備 考	年14.0%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 47,170円	
	専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 7 年 6 月 6 日：内部立入調査 A賃借人(転借人と思料される)が使用占有している。 執行官の調査によると、以下のとおり。 所有者、株式会社レリーフコンサルティングのいずれからとも 回答がない状況から、所有者と株式会社レリーフコンサルテ ィングとの間の契約については不明として報告する。ただし、 Aについては、契約書の内容、陳述等から転借人として報告 することとした。 (賃貸借関係) 下記、転貸借関係の契約書上、本件建物の転貸人は所有者で なく貸主は株式会社レリーフコンサルティングであり、貸主 代理として株式会社レリーフ不動産となっている。株式会社 レリーフコンサルティングの占有権限は不明である。 (転貸借関係) 転貸人 株式会社レリーフコンサルティング 転借人 A 占有開始時期 令和5年7月28日 現在の契約等 令和5年7月28日から令和7年7月27日(2年間) 現行賃料 月額80,000円 共益費(管理費)月額9,550円(口座振替手数料550円含む) 敷 金 なし (詳細は執行官作成の現況調査報告書参照)	
◇転借人の話によると、湿度が高く、結露によるカビが発 生し、ムカデなどの虫がでるとのことである。 ◇調査時点で建築年数相応の劣化、摩耗が認められる。			

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	× 53.39	÷ 0.88	× 0.18	= 3,280,000

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 39年 、 経済的残存耐用年数 11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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 11\text{年}}{(\text{経過年数 } 39\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 11\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.18$$

(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 (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)
163,000	× 1.07	174,000	× 1,112.64	× 1.0	$\times \frac{5,775}{175,050}$	= 6,390,000

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 横浜緑-14

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 187,000\text{円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{116} & = & 163,000\text{円/㎡} & \end{array}$$

◇ 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 : 公示地 は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 公示地 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通り。

個別格差 : マンション適地で優り、形状、一部法地、高低差、一部土砂災害警戒区域、一部土砂災害特別警戒区域等で劣り、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）
3,280,000	+ 6,390,000	× 0.96	= 9,280,000

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：0.96（1階 部分）106号室

位置別補正：1.00（南東向き、角部屋）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 0.96 \times 1.00 \times 1.00 = 0.96$$

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)
346,000	× 0.96	× 1.00	× 53.39	= 17,730,000

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：必要なし

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 有効純収益の 合計 現価 (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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	複利 現価率 ※2 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
1,187,108 (13.6%)	738,332	7.7%	9,301,065 = 9,300,000	0.8117	7,548,810 (86.4%)	= 8,740,000 (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通り求めた。

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	9,280,000	× 0.8	= 7,420,000
比準価格	17,730,000	× 0.8	= 14,180,000
収益価格			8,740,000
調整後の価格			10,930,000

占有減価修正 : 最先抵当権に優先する貸借権による占有減価－20%と判定した。

(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)
10,930,000	× 1.0	× 0.8	× 0.93	- 0	= 8,130,000

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 : 滞納管理費等の控除割合は管理費・修繕積立金
滞納額の元本のみを基礎に 7% と求めた。

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 公 示 : 横浜緑-14
所 在 : 横浜市緑区鴨居6丁目2117番10
「鴨居6-18-3」
価 格 : 187,000円/㎡
位 置 : JR横浜線「鴨居」駅 約1.5km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 142㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 東側 5.5 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域
(建ぺい率 40% ・ 容積率 80%)
地 域 の 概 要 : 低層の一般住宅が建ち並ぶ整然とした住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 (建物) 3,262,355円
符号1 (土地) 92,181,111円 (敷地権の割合 175,050分の 5,775)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

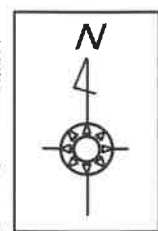
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000



最寄り駅

鴨居駅

公示地

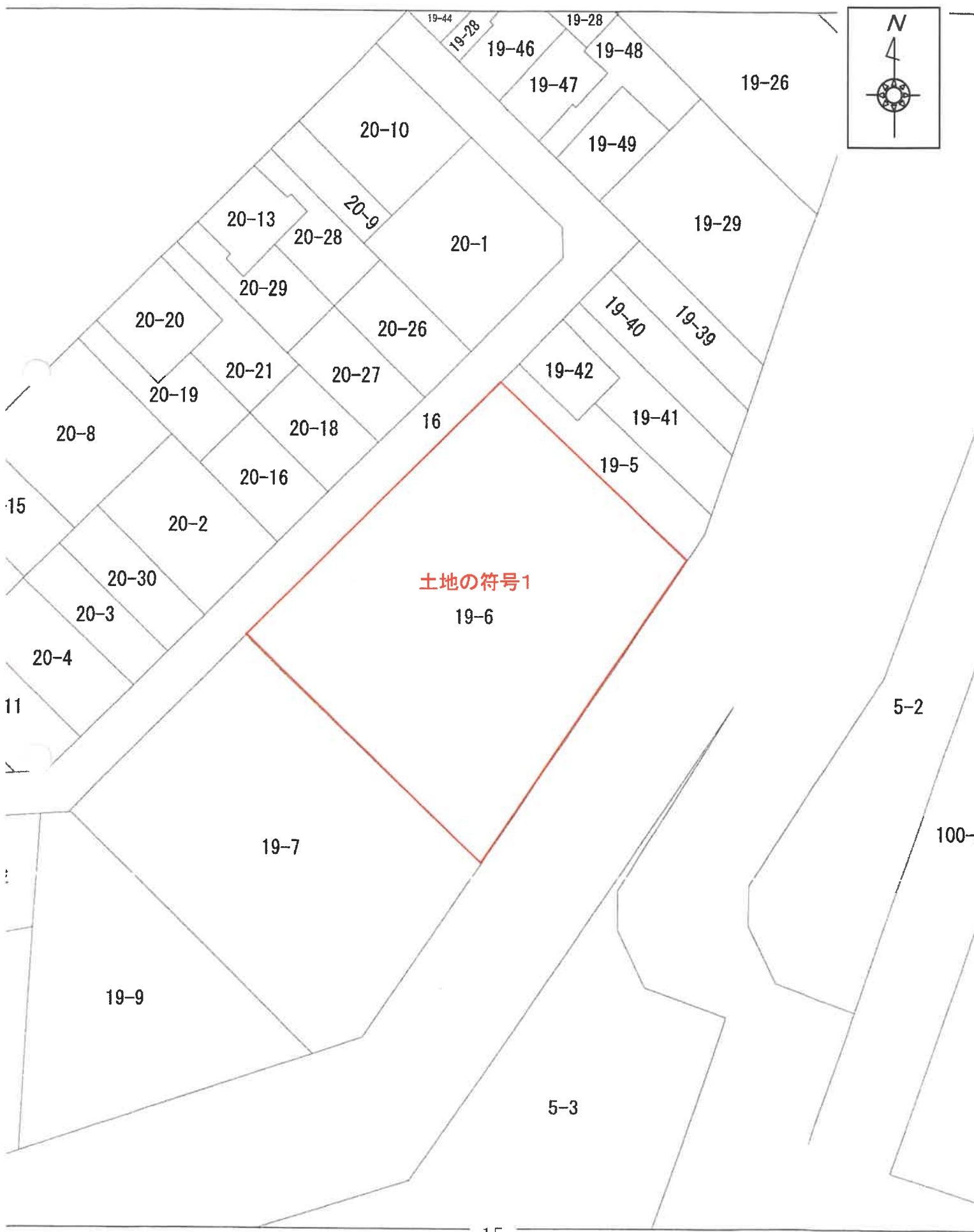
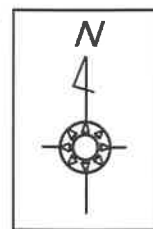
バス停

目的物件

スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
株マッフル
地図使用承認©マッフル第5-045号

公図(写)

縮尺 1/500



建物図面・各階平面図(写)

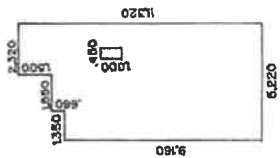
61 12 8 (長瀬納)

建物図面
各階平面図

家屋番号	竹山1丁目 19番6の106
建物の所在	横浜市緑区竹山1丁目19番地6

各階平面図

431680



面積計算			
2,320 × 1,500	=	3,480.0	
3,670 × 0,660	=	2,554.2	
5,220 × 9,160	=	47,815.2	
-0,450 × 1,000	=	0,450.0	
計		53,399.4	
床面積		53,399.4	m ²



建物の存する部分1階
建物番号106号

縮尺 1/500

縮尺 1/250

作製者

申請人

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

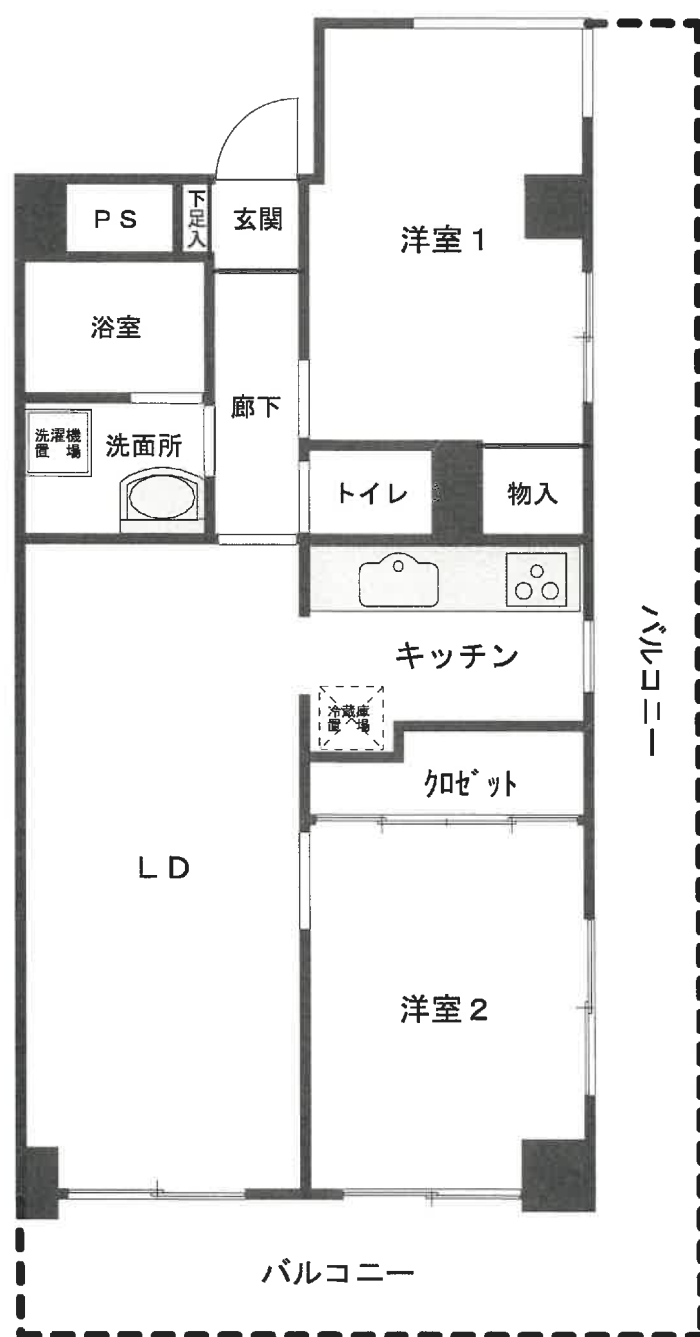
登記年月日：昭和61年12月8日

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2月25日 横浜地方支務局審査出張所

登記官

請求番号：13-2

間取図



令和7年(ケ)第87号