

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1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

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 3月 3日から 令和 8年 3月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月17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 3月27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 8年 3月23日 午前10時00分から 令和 8年 3月23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8年 1月29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	4,410,000 3,528,000		882,000	20,805	4,458



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区三枚町字宮原154番地24

建物の名称 ホーユウパレス岸根公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三枚町154番24の203

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 20.09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 横浜市神奈川区三枚町字宮原154番24

地 目 宅地

地 積 287.42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 4万3330分の2214



物 件 明 細 書

令和 7年12月 1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 株式会社日本アセットナビゲーション

期 限 令和8年8月29日まで

賃 料 月額4万8900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

【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 横浜市神奈川区三枚町字宮原154番地24

建物の名称 ホーユウパレス岸根公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三枚町154番24の203

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 20.09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 横浜市神奈川区三枚町字宮原154番24

地 目 宅地

地 積 287.42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 4万3330分の2214



令和 7年(ケ)第 201号
令和 7年 7月23日受理
令和 7年 9月16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 横浜市神奈川区三枚町字宮原154番地24

建物の名称 ホーユウパレス岸根公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三枚町154番24の203

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 20.09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 横浜市神奈川区三枚町字宮原154番24

地 目 宅地

地 積 287.42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 4万3330分の2214

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 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 年 月分～ 年 月分 円
管理費等照会先	株式会社ハリマライフサポート	
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 201 号 債務者兼所有者 (A)

担当執行官 遠 島 仁 史

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 8 月 31 日現在

☒ 管理費	月額	11,830	円	☒ 滞納額	130,130	円
☒ 修繕積立金	月額	6825	円	☒ 滞納額	75,075	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☒ 損害金	年	14	%	☒ 金額	14,157	円
☒ 滞納期間	令和 6 年 10 月分～令和 7 年 8 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 ☐

(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 ☐ 【原賃貸借関係】	☒ 全部 ☐ 【転賃貸借関係】
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社日本アセットナビゲーション	☐ 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 (☒ 区分建物賃貸借契約書 (借上契約))	☒ 陳述 (☒ C (賃借人兼転貸人担当者) ☒ B (占有者)) ☒ 文書 (居住用建物賃貸借契約書【更新】等)
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 4 年 8 月 3 0 日	平成 2 4 年 1 2 月 1 日
最初の契約等	契約日	令和 4 年 8 月 3 0 日	平成 2 4 年 1 2 月 1 日
	期間	令和 4 年 8 月 3 0 日から ☒ 令和 6 年 8 月 2 9 日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	平成 2 4 年 1 2 月 1 日から ☒ 平成 2 6 年 1 1 月 3 0 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	☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 6 年 8 月 3 0 日から ☒ 令和 8 年 8 月 2 9 日まで2年間	令和 6 年 1 2 月 1 日から ☒ 令和 8 年 1 1 月 3 0 日まで2年間
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 ()	☒ 賃借人兼転貸人 (株式会社日本アセットナビゲーション)
契約等当事者	借主	☒ 賃借人兼転貸人 (株式会社日本アセットナビゲーション)	☒ 占有者 B
	賃料・支払時期	毎月 金 4 8, 9 0 0 円 (毎月 1 0 日 限り 当月分払)	毎月 金 5 0, 0 0 0 円 (毎月 2 7 日 限り 翌月分払)
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある	☒ ない ☐ ある
特約等		☒ 転貸可 ☐	☐ 転貸可 ☐
その他		第4条3項 甲又は乙は、本契約の更新を希望しない場合には、契約期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知をするものとする。ただし、甲による更新拒絶の通知は、借地借家法第28条に規定する正当の事由がなければすることができない。(契約書の自動更新条項)	提出された一番古い更新契約書の賃借人はその時の所有者Dであり、令和6年12月1日の更新契約から株式会社日本アセットナビゲーションである。最初の契約の契約期間の始期は令和2年10月27日付賃貸借契約の更新に関する覚書に記載された内容による。
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

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、本建物を借りて平成24年12月から住んでいます。2年毎に契約更新しています。途中で一回貸主が変更となりました。直近の更新契約書は提出しますが、それ以前の契約書等は処分してしまいましたので、提出できません。 2 本建物は、雨漏りも水回りの不具合ありません。 3 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 私は、本建物の賃借人兼転貸人である株式会社日本アセットナビゲーションの担当者です。 2 所有者との間の賃貸借契約書と居住者（占有者）との間の転貸借契約書をFAXで提出します。但し転賃貸借期間令和4年12月から2年間の更新契約書は、居住者（占有者）から返送がありませんでしたので提出できません。 3 所有者との間の区分建物賃貸借契約書（借上契約）は、契約日は2022年8月30日です。記載されている2022年4月30日は申し込みを受けた日であり契約日ではありません。契約期間は2022年8月30日から2024年8月29日です。また、賃料は月額48,900円です。同契約は自動更新契約であり更新をしない旨の通知は貸主からも借主からもありませんので、自動更新されています。

(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

- 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述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。
- 本建物の破損・汚損箇所等
特になし。
- 敷地権の目的である土地が西側及び東側で接している道路は市道である。(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

(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7月29日（火） 12：05—12：15	目的物件所在地	外観調査写真撮影，不在，通知書投函
7年8月21日（木） 15：55—16：00	目的物件所在地	外観調査，不在，通知書投函
7年8月30日（土） 10：45—11：00	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9月1日（月）	電 話	管理費等滞納照会
7年9月2日（火） 11：30—11：35	電 話	賃借人兼転貸人担当者より占有状況等聴取
7年9月2日（火）	郵 便	債務者兼所有者宛照会書送付（あて所に尋ね当たらず返送された）
7年9月11日（木）	横浜地方法務局	履歴事項全部証明書交付申請（賃借人兼転貸人） 全部事項証明書交付申請（道路）

(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

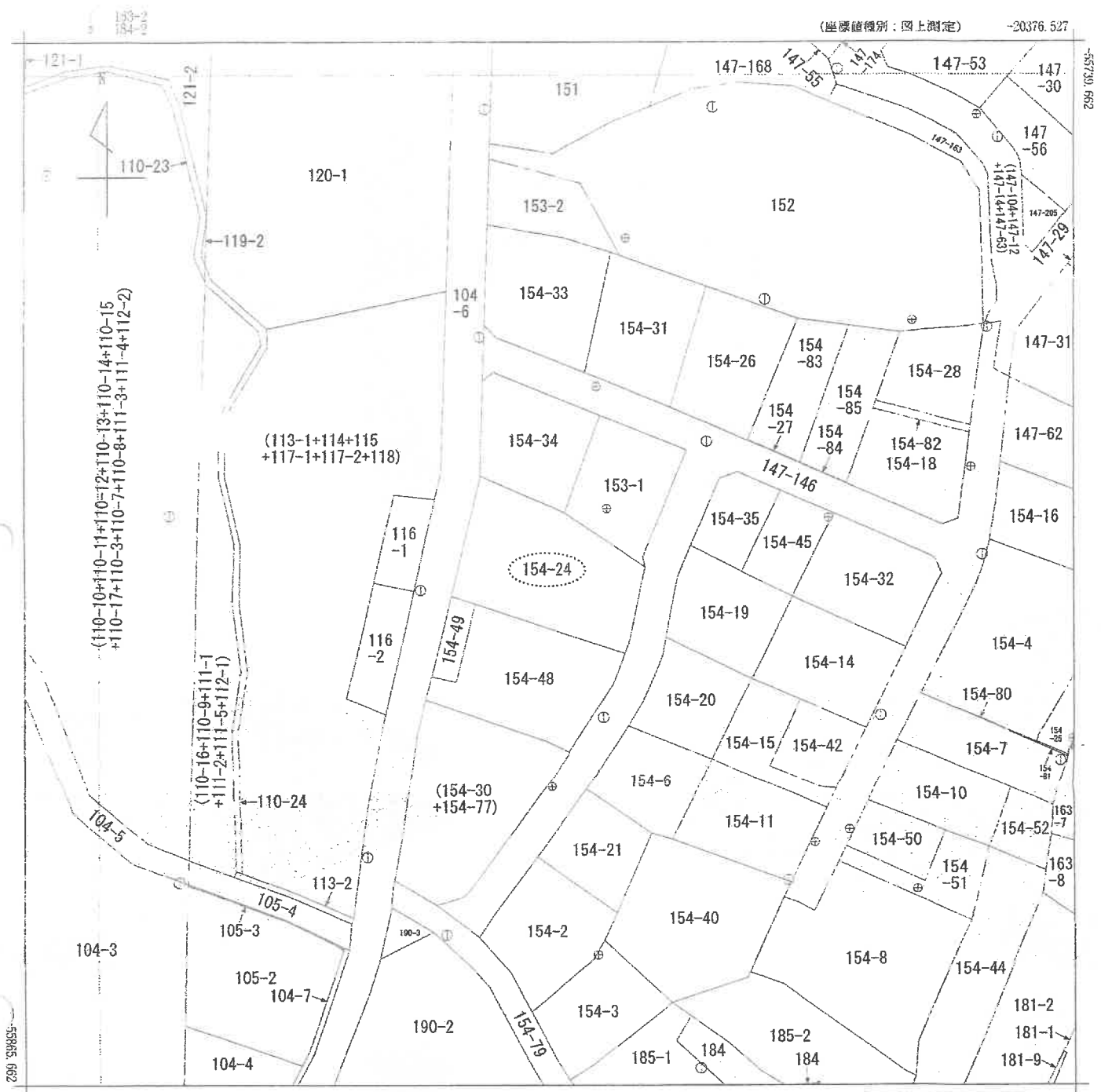
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

-20376.527



-20501.527 (座標値種別: 図上測定)

(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。

(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([toushokutaiheiyouuki2011.par](#))による修正がされています。

本図面はA3判を A4判
に縮小したものである

地番区域見出

三枚町

請求部	所在地 横浜市神奈川区三枚町字宮原				地番 154番24	
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号 IX	分類 地図に準ずる図面	種類 地籍図
作成年月日				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5月16日

横浜地方法務局神奈川出張所

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

(8 枚目)

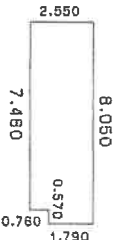
建物図面

140339

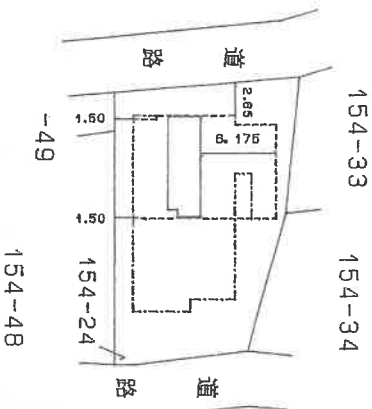
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 154-24-203
建物の所在 横浜市神奈川区三枚町字宮原154番地24



求積表			
7.480 ×	2.550	=	19.074000
0.570 ×	1.790	=	1.020300
合 計			20.094300
床面積			20.09 m ²



建物の存する部分 2 階

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

(目録通12)

作製者

土地調査士
家屋

平成 1 年 0.2 月

(製)

縮尺

1 / 250

申請人

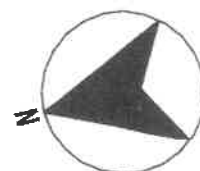
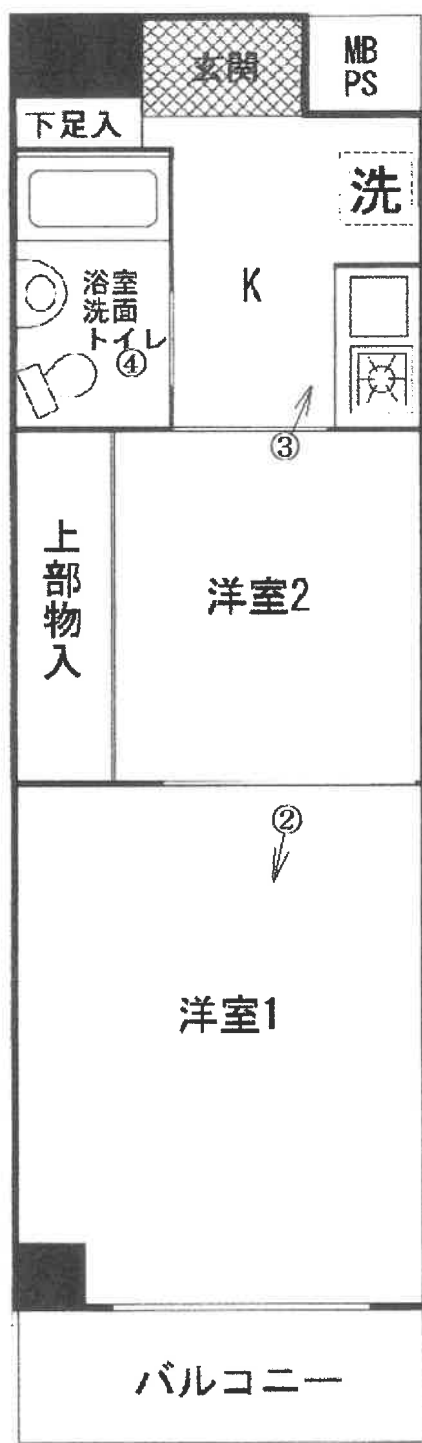
縮尺

1 / 500

(表源約)

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（北西方向から撮影）



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況





令和 7 年 (ケ) 第 2 0 1 号
令和 7 年 8 月 3 0 日 現地調査
令和 7 年 9 月 2 0 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 4,410,000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通り	
特 記 事 項		
・特になし		

*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 横浜市神奈川区三枚町字宮原154番地24

建物の名称 ホーユウパレス岸根公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三枚町154番24の203

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 20.09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 横浜市神奈川区三枚町字宮原154番24

地 目 宅地

地 積 287.42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 4万3330分の2214



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（符号1の土地）

位 置 ・ 交 通	横浜市営地下鉄ブルーライン「片倉町」駅の北方約1.0km及びバス停「山王森公園前」の南東方約210m（各道路距離）の所に位置する。	
付 近 の 状 況	中層のマンションと戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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） （下記特記事項参照）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 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等
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	287.42㎡（符号1の登記地積） 台形地（別添公図写参照） 間口約15m（西側）、奥行約21m（最長） 符号1の存する周辺は、概ね西側下り傾斜である。符号1の敷地内も西側傾斜である。周囲の隣接地とは、北側及び南側の隣接地とは、地勢に沿って概ね等高である。接面道路との高低差は以下の通りである。
接面道路の状況	西側が幅員約4m舗装市道（片倉第65号線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約15mで等高及び東側が幅員約4.5m舗装市道（片倉第158号線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約11mで道路より約4m低く各接面する二方路線画地である。	
土地の利用状況等	売却対象物件1（ホーユウパレス岸根公園）が存する敷地として利用されている。 （建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照）	
供 給 処 理 施 設	上水道	事業者提供図面では、西側市道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面では、東側市道に埋設管あり
	下水道	事業者提供図面では、西側市道に本管あり

敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	4万3330分の2214
特記事項	・ 符号1の土地の主な公法上の規制等は、上記の通りであるが、東側の一部は下記の通りである。 用途地域：第1種低層住居専用地域 建蔽率：50% 容積率：100% 防火・準防火：準防火地域 その他の規制：第1種高度地区及び宅地造成等工事規制区域	

2 建物の概況

(1) 1棟の建物の概要

マンション名	ホーユウパレス岸根公園（登記記載）	
建物の用途	住宅（総戸数21戸・登記記載区分数）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成1年10月6日新築（登記記載） 約36年 約14年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 延べ 543.56㎡	
仕 様	屋 根：内断熱露出シート防水、シルバーコート押え 外 壁：タイル貼、吹付タイル その他：——	
設 備	テレビ共同視聴設備、自転車置場、集合郵便受及びゴミ集積場等	
建物の品等	使用資材 施 工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 委託 株式会社ハリマライフサポート 巡回
管理の状況	普通	
特 記 事 項	1.エレベーター、オートロック無し。 2.建築確認申請等の概要は以下の通りである。 建築確認申請受付番号・年月日：63神30・昭和63年4月7日 検査済証交付年月日：平成1年10月18日	

(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(203号室)・中間住戸（主要開口部の方位：西向き）		
床 面 積	20.09㎡（登記面積）		
間 取 り	2 K		
バルコニー等	バルコニー：約3㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 ユニットバス、物入、ミニキッチン等 －	
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通り。		
		令和 7 年 8 月 31 日現在	
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	11,830 円	130,130 円
	修繕積立金	6,825 円	75,075 円
	－	－	－
	備 考	損害金 14,157 円（金利：14%、期間：令和 6 年 10 月分から令和 7 年 8 月分まで）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 7 年 8 月 3 1 日：内部立入調査 転借人Bが占有している。		
特 記 事 項	1. 賃貸借契約等の概要は、以下の通りである。 (1)原賃貸借契約 賃貸人：A 賃借人：株式会社日本アセットナビゲーション 占有開始時期：令和4年8月30日 現契約期間：令和 6 年 8 月 30 日から令和 8 年 8 月 29 日 まで 2 年間 更新の種別：自動更新 月額家賃：48,900円		

	敷金：なし (2) 転貸借契約 転貸人：株式会社日本アセットナビゲーション 転借人：B 占有開始時期：平成24年12月1日 最初の契約：賃貸人：D、賃借人：B との間において、 平成24年12月1日から平成26年11月30日まで 2年間 現契約期間：令和6年12月1日から令和8年11月30日 まで2年間 月額家賃：50,000円 更新の種別：合意更新 敷金：なし ※ 上記の通り、当初は、賃貸人：D 及び賃借人：B との間の契約であったが、令和4年12月1日に(1)の契約が割り込んできた経緯があった。 2. 転借人Bの話では、雨漏りや水漏れはなく、特段、指摘することはないとのことである。 3. 十分な稼働確認が行えていないことから、今後、不具合等発生の可能性を有している。
--	--

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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

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等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	× 20.09	÷ 0.72	× 0.22	= 2,090,000

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及び経年劣化、設備の不具合発生の可能性等を考慮）20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

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

(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)
247,000	× 1.00	247,000	× 287.42	× 1.0	$\times \frac{2,214}{43,330}$	= 3,630,000

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 等：「横浜神奈川－ 8」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 230,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 247,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：特に必要なし。

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較し総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：画地条件（台形、敷地内地勢及び規模（マンション地としての流動性含む））等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地 積：符号 1 の登記数量

◇建 付 減 価：特に必要なし。

◇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）
(2,090,000	+ 3,630,000)	× 0.94	= 5,380,000

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：1.00（エレベーター無しの場合の2階を基準に2階）

位置別補正：0.94（西開口 0.94・中間住戸 1.00）

その他補正：1.00（特になし）

$$\text{相乗積 } 1.00 \times 0.94 \times 1.00 = 0.94$$

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）
410,000	× 0.94	× 1.00	× 20.09	= 7,740,000

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 収益価格の試算

目的物件は、原契約の成立時期等より、現在の賃貸借状況に基づき、市場動向も勘案した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収益価格を次の通り求めた。

総収益(円)	総費用(円)	純収益 (円)	還元利回り	その他 補正	収益価格 (円)
563, 000	$\times (1 - 0.458)$	305, 000	$\div 8.0\%$	$\times 1.00$	$= 3,810,000$

総収益：目的物件の賃貸状況に基づいて上記の通り査定した。

総費用：管理費、修繕積立金、公租公課、損害保険料等につき、総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：

競売による売却物件資料や一般市場の売買資料により収集された多数の売却利回りから、標準的な費用性を考慮し、標準的利回りを抽出して、これに立地・建物・テナント・賃料等の各状況による個別リスクを考慮して求めた。

その他補正：特になし。

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。ワンルームマンションでは、投資目的の取引が多く見られることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価値の裏付けとして収益価格を関連付け、更に築年、品等が考慮されている積算価格を参考として所要の調整を行った上、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	5,380,000	× 1.00	= 5,380,000
比準価格	7,740,000	× 1.00	= 7,740,000
収益価格	3,810,000		
調整後の価格	5,930,000		

占有減価修正：売却対象物件は、間取り及び規模から、実需よりも賃貸投資用の物件であることから占有減価の必要性は無いものと判断した。

(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）
5,930,000	× 1.0	× 0.8	× 0.93	— 0	= 4,410,000

市場性修正：特になし。

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として7%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 等：「横浜神奈川－8」

所 在：横浜市神奈川区三枚町字宮原 147 番 47

価 格：230,000 円／㎡

位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「片倉町」駅 1.0 km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：157 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南西 4m 市道

用途指定等：第 1 種低層住居専用地域(建蔽率 50%，容積率 100%)

そ の 他：準防火地域

地域の概要：一般住宅、アパートが混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（建物） 1,486,082 円

符号 1（土地） 41,664,403 円（敷地権割合 4 万 3330 分の 2214）

第7 附属資料の表示

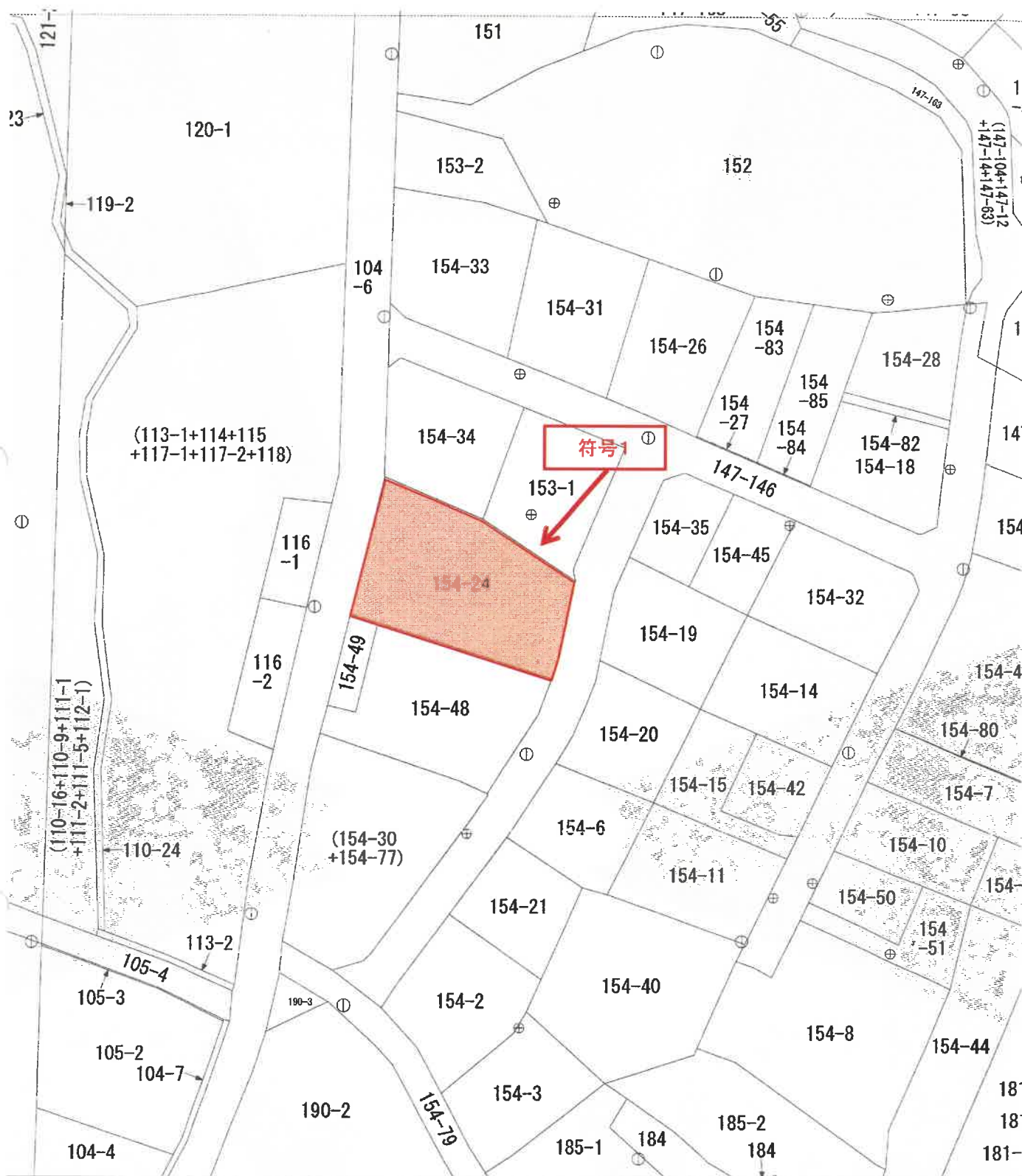
位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上



登記年月日：平成1年11月1日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年5月16日 横浜地方建設局神奈川出張所 登記官

140339

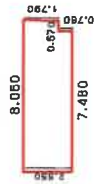
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 154-24-203

建物の所在 横浜市神奈川区三枚町字宮原154番地24

物件1



求積表

7.480 × 2.550	=	19.074000
0.570 × 1.790	=	1.020300
合計		20.094300
床面積		20.09 m ²



建物の存する部分 2階

(B 標準12)

(基準縮尺)

作製者

1440.240 日作製

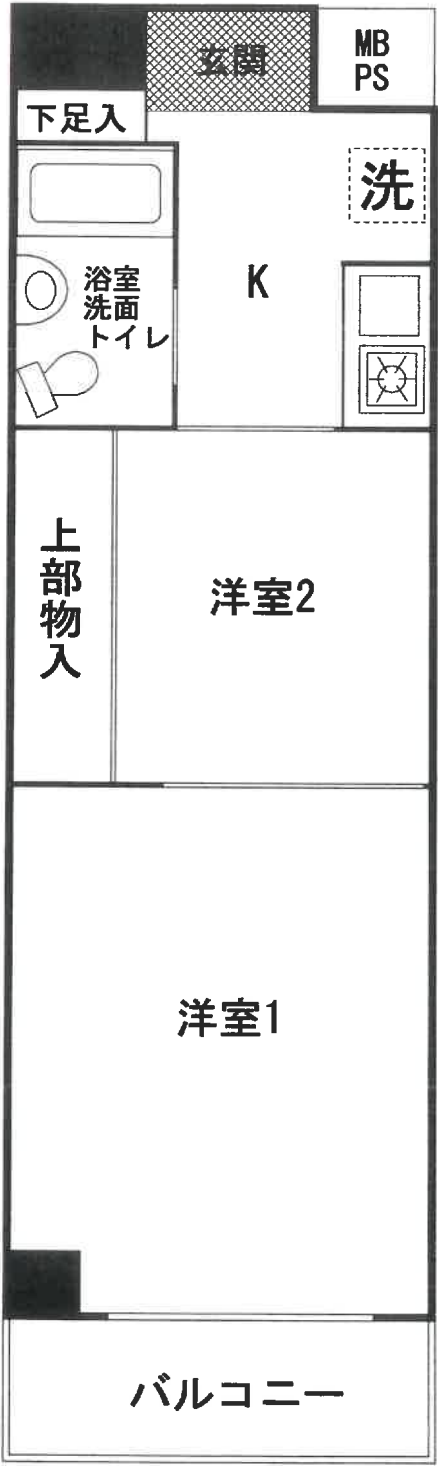
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

請求番号：10-2

原図より70%縮小



203号

