

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月26日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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31日から 令和 8年 4月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月14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 4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 4月20日 午前10時00分から 令和 8年 4月20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 2月26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 横浜市南区西中町三丁目58番地1、58番地2、59番地2

建物の名称 MAXIV横浜吉野町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西中町58番1の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 18.43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 横浜市南区西中町三丁目58番1

地 目 宅地

地 積 112.72平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区西中町三丁目58番2

地 目 宅地

地 積 51.83平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区西中町三丁目59番2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 40.60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 60543分の2052



物件明細書

令和 7年12月22日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西村克己

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MAXIV
期限	令和9年4月22日まで
賃料	月額72,450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。

再々転借人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 横浜市南区西中町三丁目58番地1、58番地2、59番地2

建物の名称 MAXIV横浜吉野町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西中町58番1の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 18.43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 横浜市南区西中町三丁目58番1

地 目 宅地

地 積 112.72平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区西中町三丁目58番2

地 目 宅地

地 積 51.83平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区西中町三丁目59番2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 40.60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 60543分の2052



令和 7年(ケ)第 270号
令和 7年 9月 3日受理
令和 7年11月10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 横浜市南区西中町三丁目58番地1、58番地2、59番地2

建物の名称 MAXIV横浜吉野町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西中町58番1の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 18.43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 横浜市南区西中町三丁目58番1

地 目 宅地

地 積 112.72平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区西中町三丁目58番2

地 目 宅地

地 積 51.83平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区西中町三丁目59番2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 40.60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 60543分の2052



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	<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 { 種類： 構造： 床面積：	
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住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原 その1, その2」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社メイプルリビングサービス	
その他の事項		
敷地権	符号1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> ほぼ建物図面 (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1～3) <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 [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)	<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 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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

横浜地方裁判所令和7年(ケ)第270号

担当執行官 野村 剛

回 答 書

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです(別紙使用可)。

※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。

平成・令和7年9月5日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	<input checked="" type="checkbox"/> 月額 6,000 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 66,000 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	<input checked="" type="checkbox"/> 月額 2,100 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 23,100 円
<input checked="" type="checkbox"/> 19-11利用料	<input checked="" type="checkbox"/> 月額 440 円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 4,840 円
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 月額 円	<input type="checkbox"/> 滞納額 円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	平成・令和6年6月分～平成・令和7年6月分	
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	<input checked="" type="checkbox"/> 年 14.6 %	<input checked="" type="checkbox"/> 金額 12,567 円

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"/>	<input type="checkbox"/> 月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	<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。

※管理規約は、表紙及び該当部分のみで結構です。

管理規約 議事録

占有者及び占有権原 その1 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 株式会社MAXIV (占有者(賃借人(転貸人)))	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居室 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述() () <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 建物賃貸借・家賃保証借契約書, <input checked="" type="checkbox"/> 上記占有者(賃借人(転貸人))提出の陳述書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 3年 4月 23日	
最初の契約等	契約日	令和 3年 4月 3日
	期間	令和 3年 4月 23日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 4月 22日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<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 7年 4月 23日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 9年 4月 22日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者(賃借人(転貸人))
賃料・支払時期	毎月金72,450円 (毎月20日限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <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

占有者及び占有権原 その2 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> dynast合同会社(占有者(再転借人(再々転貸人)))	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述() () <input type="checkbox"/> 文書() <input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> 占有者(再々転借人)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 建物賃貸借契約書兼賃貸債務保証契約書, <input checked="" type="checkbox"/> 前記(占有者(転借人(再転貸人)))提出の陳述書添付の契約書)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input checked="" type="checkbox"/> 再々転借	
占有開始時期	年 月 日 令和 6年 1月 25日	
最初の契約等	契約日	年 月 日 令和 年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 1月 25日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月 24日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他() <input checked="" type="checkbox"/> 占有者(再転借人(再々転貸人))
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他() <input checked="" type="checkbox"/> 占有者(再々転借人)
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺() 毎月金65,000円 (毎月15日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円 <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	他に月額10,000円の管理費あり	
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 <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
■ A (占有者(再々転借人))	1 本件建物には私が住んでいます。 2 貸主は個人ではありません。 3 立入調査が必要なことは分かりました。連絡します。 (令和7年9月4日聴取) 4 契約内容は契約書のとおりです。 5 本件建物に不具合などありません。となりの物音が聞こえてくることはあります。 (令和7年10月19日聴取)

執行官の意見	
■ 1 受命物件の状況および占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。なお、現況調査報告書提出日現在所有者から賃貸借関係等照会に対する回答はなされていない。 2 関係人の陳述や書面照会に対する回答などによれば、本件建物は、所有者から株式会社MAXIVが賃借し、RBM株式会社へ転貸している。またエンドユーザーである占有者A提出の契約書によれば、貸主は、dynast合同会社となっており、現在、Aが同社から借りて使用していることが認められる。現在、収集できた範囲の資料等によれば、RBM株式会社とdynast合同会社間の契約については不明である。ただし、RBM株式会社から提出を受けた陳述書に添付されていた契約書はdynast合同会社と占有者Aとの契約書であった。以上の状況からRBM株式会社とdynast合同会社との間の契約関係は不明であるものの、RBM株式会社とdynast合同会社とは、法人履歴事項証明書上の代表者の氏名(住所は異なる)が同一であり、前記のとおり、RBM株式会社の陳述書にdynast合同会社とAとの契約書が添付されていたことなどから、両者間には何らかの関係が推察され、まったくの無権原とは考えがたい。よって、本報告書においては、株式会社MAXIVを占有者(賃借人(転貸人))、RBM株式会社を占有者(転借人(再転貸人))、dynast合同会社を占有者(再転借人(再々転貸人))と、Aを占有者(再々転借人)として表記し報告する。 3 評価人の調査によると符号1~3の一団土地は、東側、北側、南側でそれぞれ市道に接しており、現況もそれぞれ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9月4日(木) 12:25-12:33	横浜地方法務局	登記事項証明書等交付申請
令和7年9月4日(木) 17:00-17:10	目的物件所在地	占有者(再々転借人)と面談・事情聴取 外観調査 写真撮影
令和7年9月5日(金) :-:	書面照会(郵送)	所有者へ賃貸借関係等照会
令和7年9月5日(金) :-:	書面照会(FAX)	管理会社へ管理費等照会
令和7年10月2日(木) 15:45-15:49	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函(連絡が取れな かったため)
令和7年10月6日(月) :-:	書面照会(郵送)	占有者(賃借人(転貸人))へ賃貸借関係等照会
令和7年10月10日(金) :-:	書面照会(郵送)	占有者(転借人(再転貸人))へ賃貸借関係等照会
<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> <p><input type="checkbox"/></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

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10月19日(日) 12:55-13:25	目的物件所在地	占有者(再々転借人)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10月22日(水) 10:40-10:40	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10月27日(月) :-:	書面照会(郵送)	占有者(再転借人(再々転貸人))へ貸借関係等照会
令和年月日() :-:		

(特記事項)

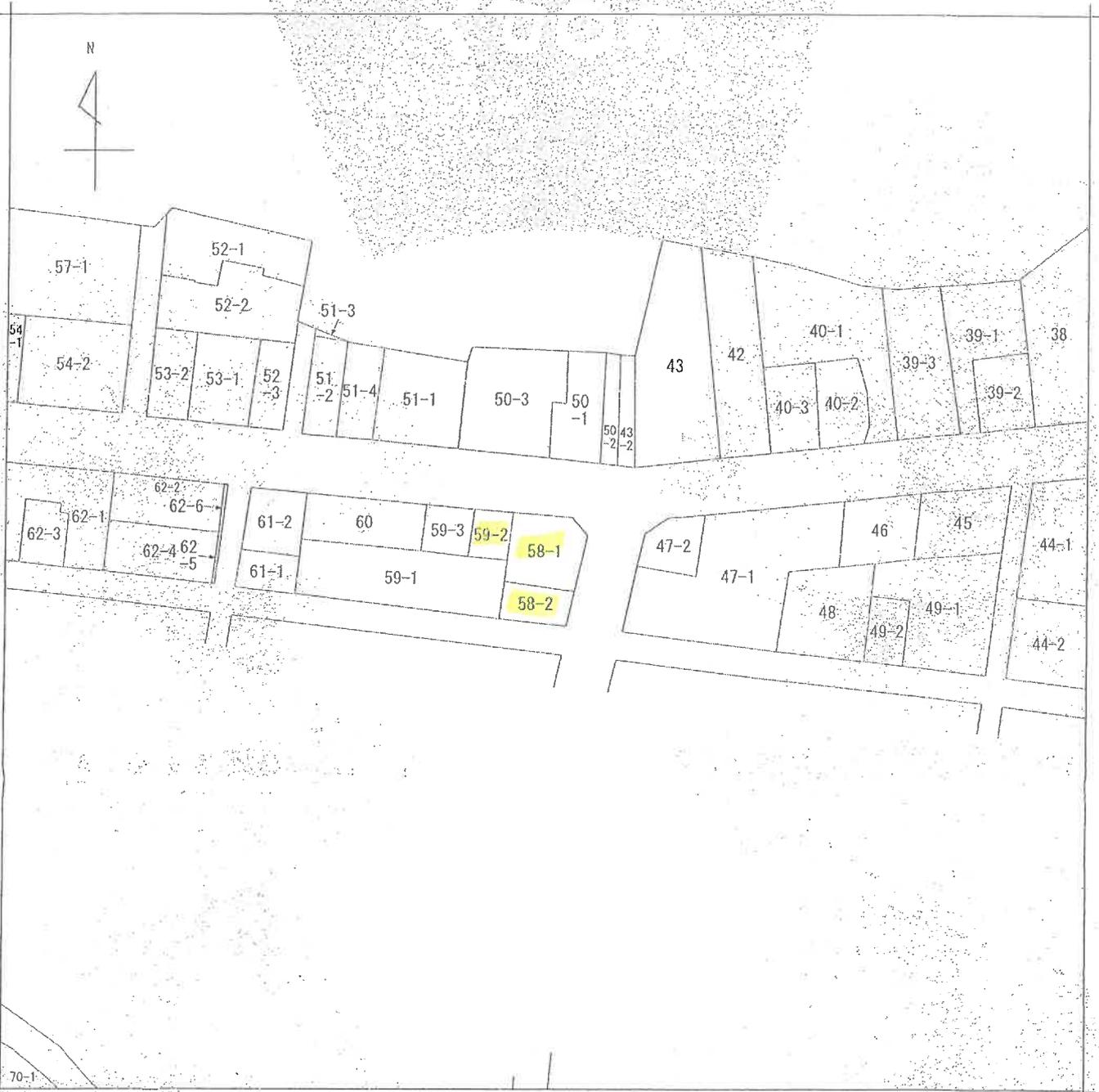
令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

令和 7年10月19日
休日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。



(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。



A 西中町

請求部	所在	横浜市南区西中町三丁目			地番	58番1		
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。

(横浜地方法務局管轄)

令和7年7月28日

東京法務局品川出張所

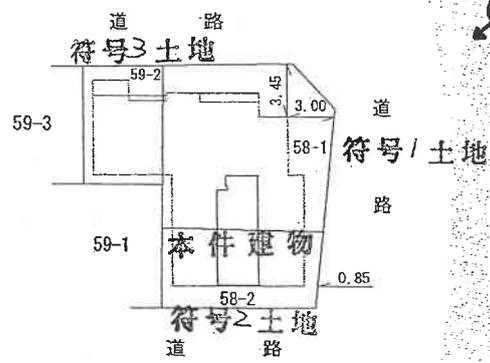
登記官

地図整理番号：M84829

(1/1)

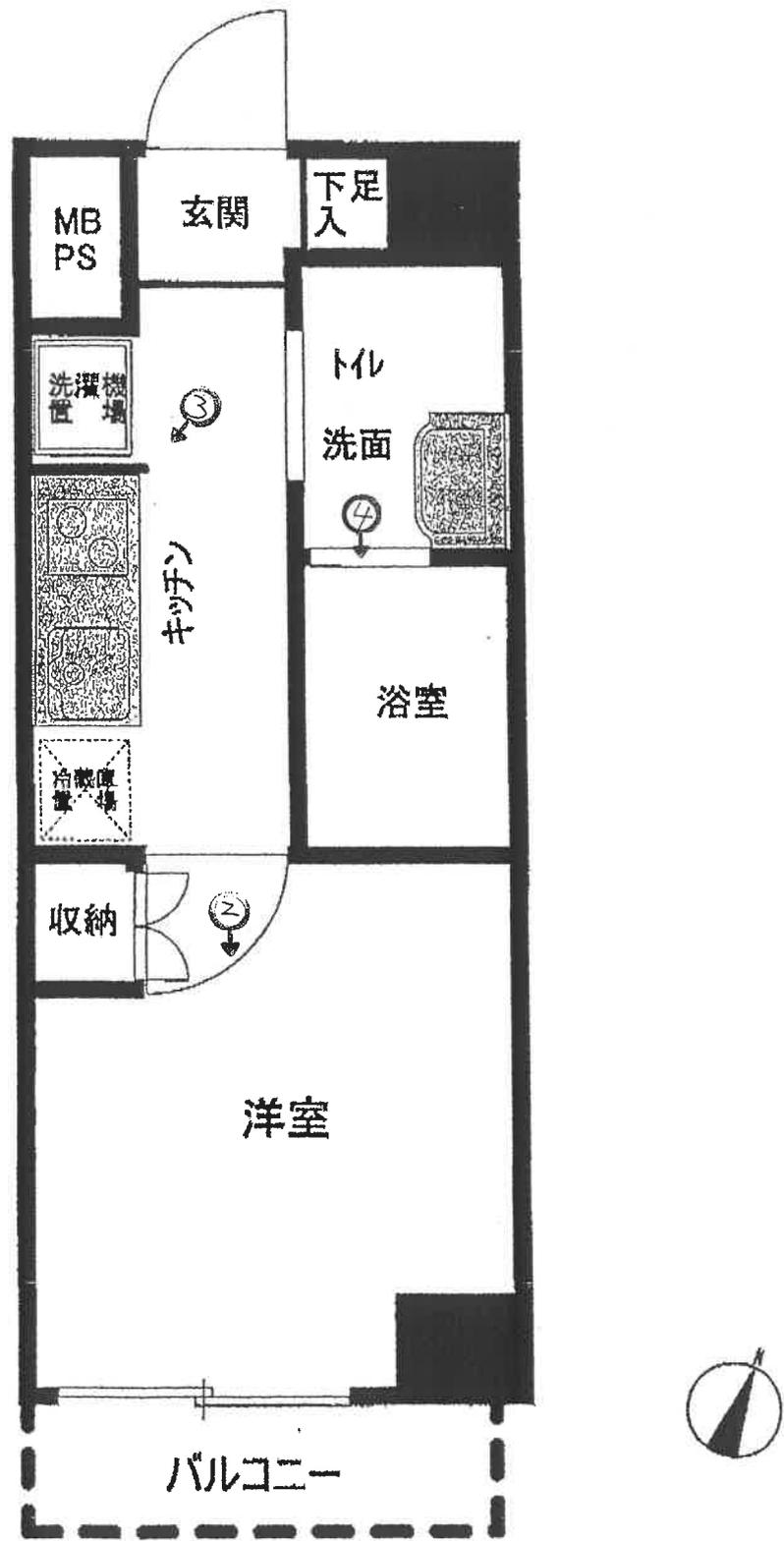
写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向



←○は写真撮影位置・方向

間取図



令和年7(ケ)第270号



①



②

(14 枚目)



③



④

令和7年（ケ）第270号
令和7年10月19日 現地調査
令和7年11月19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 12,900,000 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、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 横浜市南区西中町三丁目58番地1、58番地2、59番地2

建物の名称 MAX I V横浜吉野町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西中町58番1の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 18.43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 横浜市南区西中町三丁目58番1

地 目 宅地

地 積 112.72平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区西中町三丁目58番2

地 目 宅地

地 積 51.83平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区西中町三丁目59番2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 40.60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 60543分の2052



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	京急本線「黄金町」駅の西方約350m(道路距離)	
付近の状況	マンション、一般住宅等が建ち並ぶ幹線道路背後の近隣商業地域	
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 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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 第6種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	205.15㎡ (合計) 不整形 間口約13.8m、奥行約15.5m 敷地内ほぼ平坦
接面道路の状況	北側 約8m 東側 約8m 南側 約4m	市道(建築基準法第42条第1項)に約13.8m接面。 市道(建築基準法第42条第1項)に約12.9m接面。 市道(建築基準法第42条第1項)に約10.0m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	60,543分の2,052
特記事項	なし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	MAXIV横浜吉野町	
建物の用途	住宅等（総戸数31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	令和3年2月11日
	経過年数	約5年
	経済的残存耐用年数	約45年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ781.10㎡	
仕 様	屋根	陸屋根
	外壁	タイル貼等
	その他	なし
設 備 等	エレベーター(1基)、オートロック、集合郵便受、宅配ボックス、 共同視聴設備、管理室、駐輪場、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	株式会社メイプルリビングサービス
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済。 ◇課税上登記共用部分を含む。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造		1階建
位 置	4階 (402号室) 主要開口部の方位：南東向き 中間部屋		
床 面 積	18.43㎡ (登記面積)		
間 取 り	1 K		
バルコニー等	約2.2㎡(概測)		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング等	
設 備	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	浴室、洗面所・トイレ、ミニキッチン等	
そ の 他	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 9 月 5日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	6,000円	66,000円
	修繕積立金	2,100円	23,100円
そ の 他	インターネット 利用料 440円	4,840円	
備 考	年14.6%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 12,567円		

<p>専有部分の 利用状況等</p>	<p>令和7年10月19日：内部立入調査</p> <p>Aが再々転貸借にて使用占有している。 執行官の調査によると、以下のとおり。</p> <p>賃貸人 所有者 賃借人 株MAXIV 占有開始時期 令和3年4月23日 現在の契約等 令和7年4月23日から令和9年4月22日まで2年間 (自動更新) 現行賃料 月額72,450円(敷金なし)</p> <p>転貸人 株MAXIV 転借人 RBM株 占有開始時期 令和3年4月24日 現在の契約等 令和3年4月24日から令和8年4月23日まで5年間 現行賃料 月額74,060円</p> <p>dynast合同会社とAとの賃貸借契約は以下のとおり。 賃貸人 dynast合同会社 賃借人 A 最初の契約日 不明 最初の契約等 令和6年1月25日から令和8年1月24日まで2年間 現行賃料 月額65,000円(敷金なし) その他 月額10,000円(管理費)</p> <p>なお、RBM株とdynast合同会社の契約関係及び占有権原は不明である。 (詳細は執行官作成の現況調査報告書参照)</p>
<p>特記事項</p>	<p>特になし</p>

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)
340,000	× 18.43	÷ 0.70	× 0.90	= 8,060,000

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 5年 、 経済的残存耐用年数 45年
観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 0%

- ： 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 45\text{年}}{(\text{経過年数 } 5\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 45\text{年})} \times (1 - 0.0) = 0.90$$

(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)
344,000	× 1.33	458,000	× 205.15	× 1.0	× $\frac{2,052}{60,543}$	= 3,180,000

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。

公示地 横浜南5-1

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 445,000\text{円/㎡} & \times & \frac{109}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{141} = 344,000\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇ 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 : 規模(マンション適地)、三方路等で優り、形状等で劣り、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）
8,060,000	+ 3,180,000	× 1.00	= 11,240,000

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：1.01（4階部分）402号室

位置別補正：0.99（南東向き、中間部屋）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 1.01 \times 0.99 \times 1.00 = 1.00$$

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)
993,000	× 1.00	× 1.00	× 18.43	= 18,300,000

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（直接法による）

収益価格は、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求めた。

総収益（円）	総費用（円）	純収益（円）	還元利回り（%）	その他の補正	収益価格（円）
835,000	$\times (1-0.207)$	$= 662,000$	$\div 4.4$	$\times 1.0$	$= 15,050,000$

総収益： 現在収受している月額支払い賃料等を基に総収益を求めた。

総費用： 維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額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、建物償却率、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。

その他の補正：直ちに必要となる補修費や改装費に係る減価補正、及び賃料水準の持続妥当性と将来の大規模修繕や資本的支出等を勘案した補正（百分率）

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単身者用マンションであり、自己居住目的としての利用は少ないものと判定し、収益性を反映した収益価格をやや重視し、比準価格及び積算価格を関連づけ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 : 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	11,240,000	× 1.00	= 11,240,000
比準価格	18,300,000	× 1.00	= 18,300,000
収益価格			15,050,000
調整後の価格			16,290,000

占有減価修正 : 投資用単身者用マンションなので不要と判定した。

(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)
16,290,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99	- 0	= 12,900,000

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 1% 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 公 示 地 : 横浜南5-1
所 在 : 横浜市南区前里町3丁目54番外
価 格 : 445,000円/m²
位 置 : 京急本線「黄金町」駅 約350m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 116m²
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 南東側 22 m 県道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域
(建ぺい率 80% ・ 容積率 400%) 防火地域
地 域 の 概 要 : 店舗併用住宅、マンション等が多い路線商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 (建物)	3,587,306円		
符号1 (土地)	21,061,281円 (敷地権の割合	60,543分の2,052)
符号2 (土地)	9,684,228円 (敷地権の割合	60,543分の2,052)
符号3 (土地)	7,585,947円 (敷地権の割合	60,543分の2,052)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

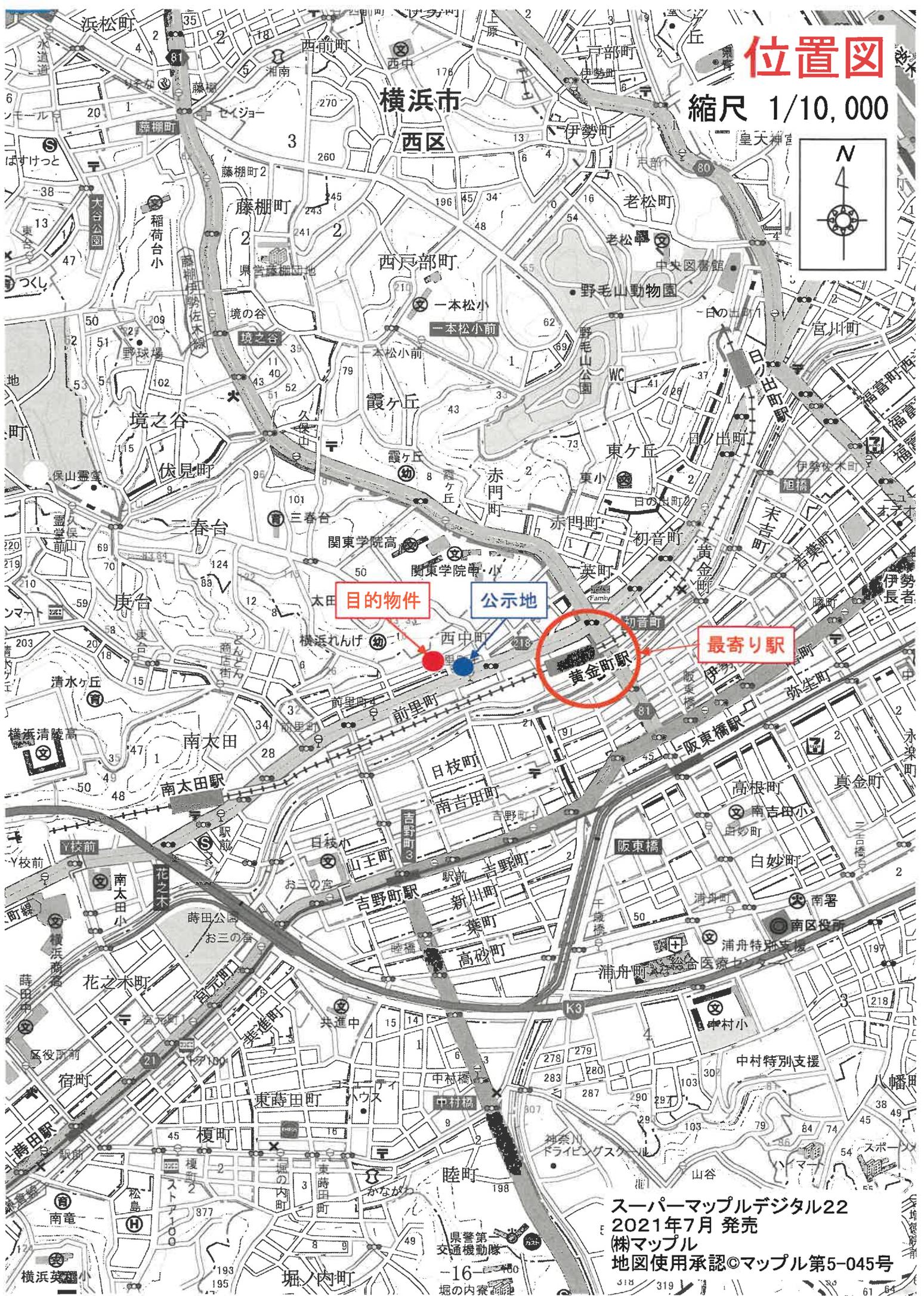
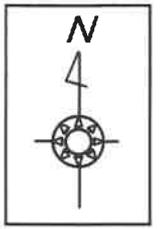
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000



目的物件

公示地

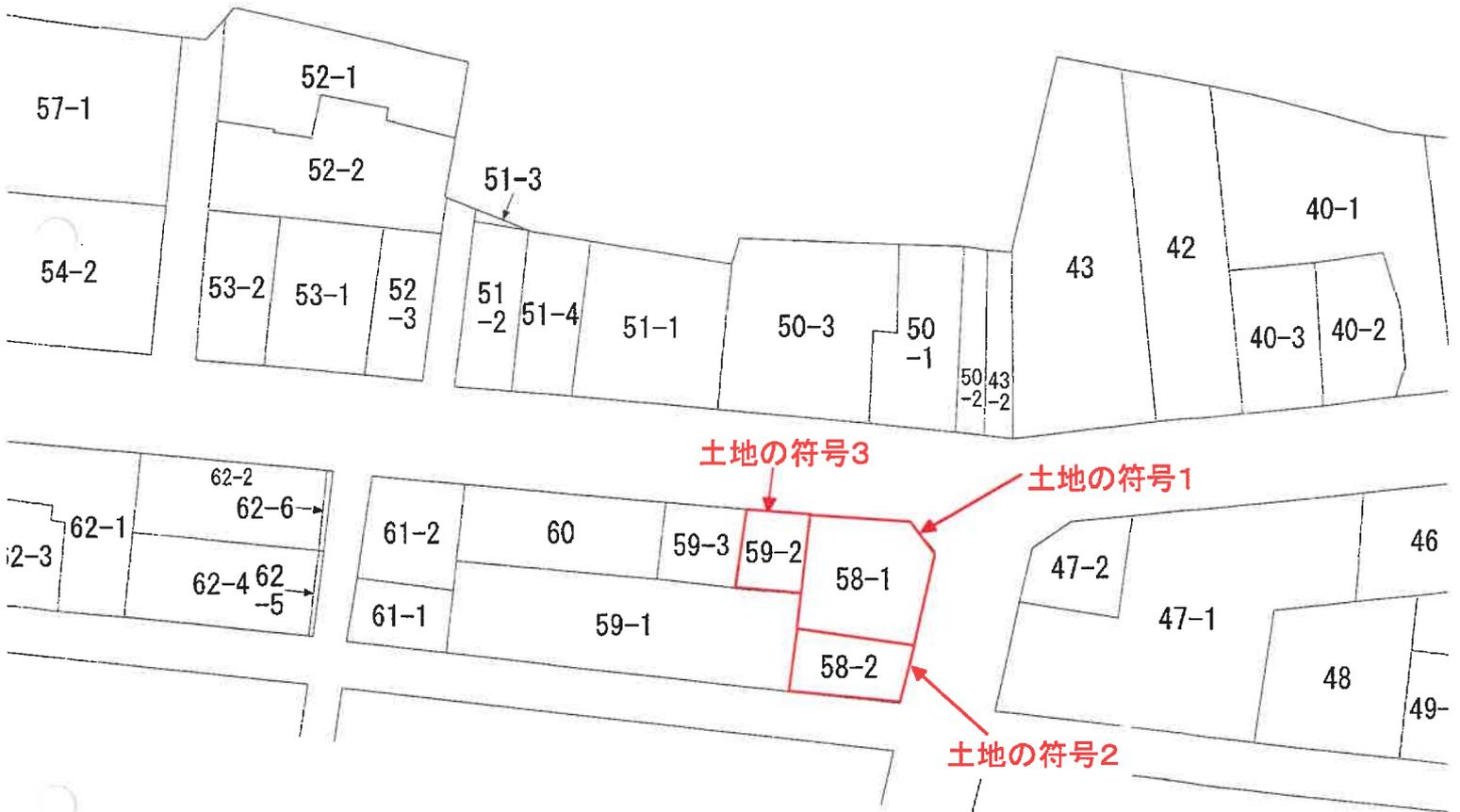
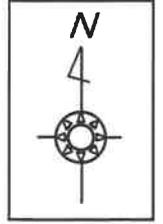
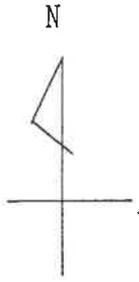
最寄り駅

黄金町駅

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 1/600

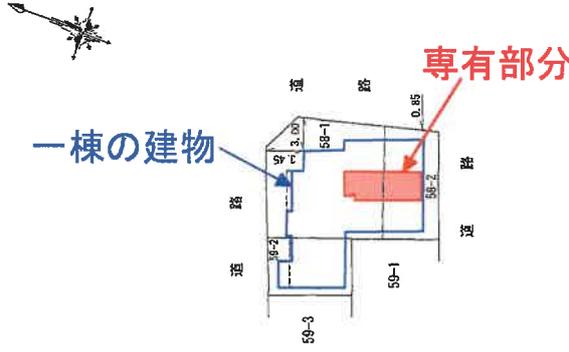


建物図面・各階平面図(写)

建物図面 各階平面図

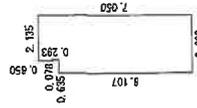
家屋番号 西中町 58番1の402
建物の所在 横浜市南区西中町三丁目58番地1、58番地2、59番地2

各階平面図



建物の存する部分 4階

建物の名称 402



米 様 表

0.078 x 0.650	=	0.050700
2.057 x 7.050	=	14.501850
0.635 x 6.107	=	3.877945
計		18.430495

床面積 18.43 m²

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

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：令和3年3月1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。

(横浜市地方務局管轄)

令和7年7月28日

横浜地方務局 品川出張所

登記官

間取図



令和年7(ケ)第270号