

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 1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 8年 6月 9日から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月23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 7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 8年 6月29日 午前10時00分から 令和 8年 6月29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 5月 1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 横浜市南区永田東一丁目1386番地31

建物の名称 ウインベルコーラス井土ヶ谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 永田東一丁目1386番31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 49.29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 横浜市南区永田東一丁目1386番31

地 目 宅地

地 積 1479.66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 9000分の332



物件明細書

令和 7年12月25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 株式会社ネクストライフエージェント

期限 令和8年2月27日まで

賃料 月額80,750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。

転借人株式会社いとよしが占有している。

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 横浜市南区永田東一丁目1386番地31
建物の名称 ウインベルコーラス井土ケ谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 永田東一丁目1386番31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 49.29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 横浜市南区永田東一丁目1386番31
地 目 宅地
地 積 1479.66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 9000分の332



令和7年(ケ)第315号
令和7年10月24日受理
令和7年11月11日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 青木清二

(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 横浜市南区永田東一丁目1386番地31

建物の名称 ウインベルコーラス井土ケ谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 永田東一丁目1386番31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 49.29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 横浜市南区永田東一丁目1386番31

地 目 宅地

地 積 1479.66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 9000分の332

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市南区永田東一丁目8番17-106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 style="margin-left: 10px;">種類: <li style="margin-left: 10px;">構造: <li style="margin-left: 10px;">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居宅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	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙回答書のとおり 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	株式会社長谷工コミュニティ 組合会計2部	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <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"/> 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) <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 style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 年()第 号 <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 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

令和 7 年 (申) 第 315 号 所有者 ()
担当執行官 青木 清二

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 10 月 末日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	8,390 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	25,170 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	10,380 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	31,140 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
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	14 %	<input type="checkbox"/> 金額	1,150 円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	2025 年 8 月分 ~ 2025 年 10 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

組合は、当該未払金額につきその期日の翌日から起算して支払日まで
年利 14% の遅延損害金を加算して請求できる。

(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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社ネクストライフエージェント	
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 checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者) 外) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (<input checked="" type="checkbox"/> 建物賃貸借契約書)	
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2年2月28日	
最初の契約等	契約日	令和2年2月28日頃
	期間	令和2年2月28日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年2月27日まで 3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5年2月28日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月27日まで 3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 <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期	毎月金80,750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"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	管理・共益費 月額10,000円	
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 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 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

(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
<p>■ B (転借会社代表者)</p>	<p>1 物件1は、令和6年10月4日から、私が代表者をしている株式会社いとよしが株式会社ネクストライフエージェントより賃借し、株式会社いとよしの事務所兼私の住居として使用しています。</p> <p style="text-align: right;">(以上は10月30日聴取)</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、建物賃貸借契約書に書いてあるとおりです。令和7年10月4日から更新されていますが、更新契約書はありません。更新後の賃料は月額95,000円に値上げされました。</p> <p>3 建物賃貸借契約書の特約条項に書いてあるとおり、郵便受けに所有者名を表示してありますし、所有者あてに届いた郵便物は株式会社ネクストライフエージェントに転送するなどしています。</p> <p>4 雨漏り、水漏れ等の不具合はありません。ペットは飼っていません。</p> <p>5 本マンションでは各戸に1個ずつ、無償で使用できるトランクルームがあります。物件1のトランクルームは2階の「2K」です。</p> <p style="text-align: right;">(以上は11月5日聴取)</p>
<p>■ 株式会社ネクストライフエージェント (原賃借会社) 担当者</p>	<p>1 物件1は、当社が令和2年2月28日から所有者より転貸目的で賃借し、令和6年10月4日から株式会社いとよしに転貸しています。原賃貸借契約も転貸借契約も自動更新しています。</p> <p>2 各賃貸借契約の内容は各契約書記載のとおりです。作成された契約書の写しは、照会書を送付していただければ提出します。</p>
<p>■ A (所有者 (債務者))</p>	<p>1 物件1は、買って直ぐに株式会社ネクストライフエージェントに転貸目的で賃貸しました。その会社が誰に転貸しているかは分かりません。</p> <p>2 原賃貸借契約の内容は契約書に書いてあるとおりです。</p> <p>3 執行官が投函した照会書が転送されてきたため、電話しました。私の住民票は物件1に置いてありますが、そこに住んだことはありません。</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

(5枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、間取見取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 Bは物件1を事務所兼住居として使用している旨を述べたが、室内は通常の居住用マンションの仕様であり、建物種類としては現況居宅と認めた。
- 3 物件1の占有関係については、郵便受けの表示、室内の状況、関係人の陳述及び提示資料から、4枚目記載のとおり認めた。なお、株式会社ネクストライフエージェントの原賃借権が最先抵当権設定日と同日に開始されている。
- 4 本マンション敷地の南東側に接する道路は、評価人の調査によれば、市道である。

(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		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7年 10月 24日 (金) 15:45 — 16:00	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 7年 10月 29日 (水) : — :	執行官室	マンション管理会社へ照会書ファックス(11月7日回答書受領)
令和 7年 10月 30日 (木) 14:05 — 14:20	目的物件所在地	Bと面談、外観調査
令和 7年 10月 30日 (木) 14:54 — 14:56	当職携帯電話	株式会社ネクストライフエージェント担当者から聴取
令和 7年 10月 31日 (金) : — :	執行官室	株式会社ネクストライフエージェントへ照会書ファックス(11月1日資料受領)
令和 7年 11月 4日 (火) 11:50 — 12:00	横浜地方法務局	隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領
令和 7年 11月 5日 (水) 15:38 — 15:44	当職携帯電話	Aから聴取
令和 7年 11月 5日 (水) 16:30 — 17:00	目的物件所在地	Bと面談、立入調査(評価人同行)
<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>		

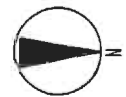
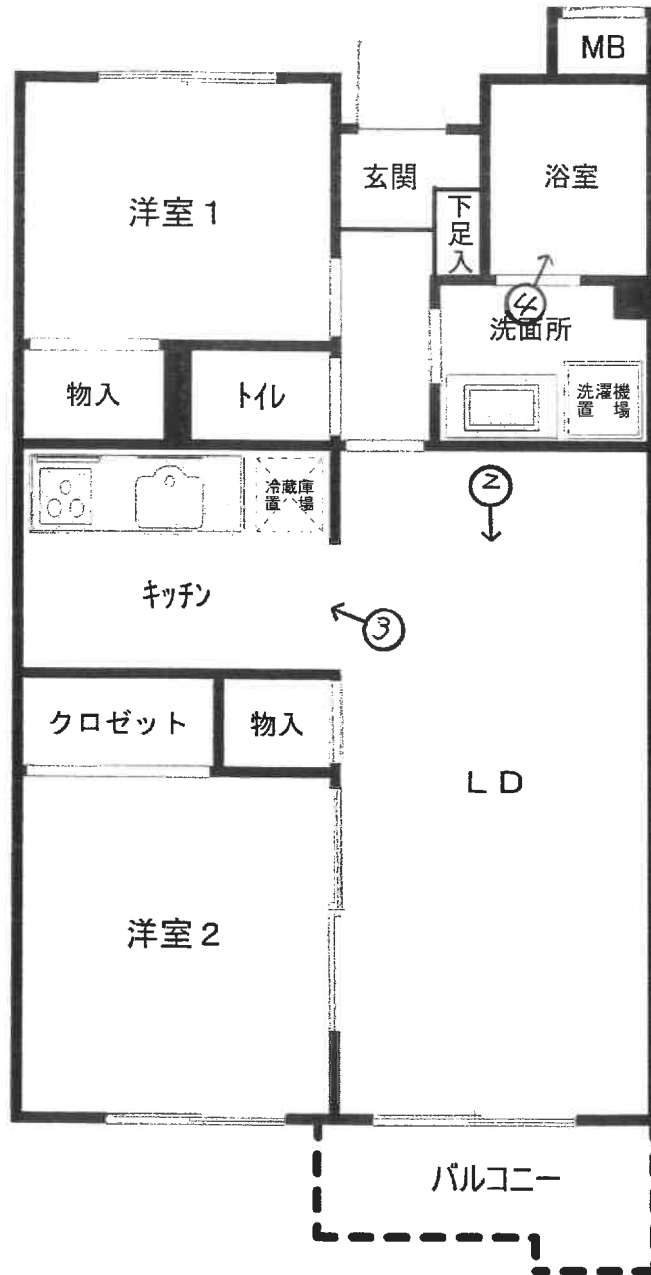
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

水
1414-20
1414-21
1414-6
1419-12
1419-16
1414-24
1398-63

本図面はA3判をA4判
に縮小したものである

間取見取図

←○は撮影位置及び方向



①

物件1を含む一棟の建物



②



③



④



(13 枚目)

令和7年（ケ）第315号
令和7年11月5日 現地調査
令和7年12月4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 7,070,000 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	住居表示 南区永田東一丁目 8-17-106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 横浜市南区永田東一丁目1386番地31

建物の名称 ウインベルコーラス井土ヶ谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 永田東一丁目1386番31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 49.29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 横浜市南区永田東一丁目1386番31

地 目 宅地

地 積 1479.66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 9000分の332



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	京急本線「井土ヶ谷」駅北西方約450m(道路距離)	
付近の状況	中小規模一般住宅、アパート、マンション等が混在する起伏に富む住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 第1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 一部急傾斜地危険崩壊区域
画地条件	地形 間口・奥行 地勢	積1,479.66㎡ 状不整形 間口 約57m、奥行 約30m(最深部) 敷地内ほぼ平坦 (北側隣地より約3.5m高く、西側隣地上り急傾斜地)
接面道路の状況	南東側 約4m 市道(建築基準法第42条1項)に約57m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	9,000分の332
特記事項	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ウインベルコーラス井土ヶ谷	
建物の用途	住宅等（総戸数29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	平成4年8月3日（登記記載）
	経過年数	約34年
	経済的残存耐用年数	約16年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造3階建 延べ1,496.78㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り、一部吹付タイル等 その他：なし	
設備等	集合郵便受、共同視聴設備、ゴミ置場、管理員室、 駐車場、自転車置場等	
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	株式会社長谷工コミュニティ
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
特記事項	◇検査済証交付済。 ◇エレベーター、オートロックなし。 ◇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	1階 (106号室)	中間部屋							
床	面	積	49.29㎡ (登記面積)							
間	取	り	2LDK							
バルコニー等	バルコニー面積3.49㎡ (分譲パンフレット記載による)									
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							
		備	浴室、トイレ、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10月末日現在						
					月額	滞納額				
				管理費	8,390円	25,170円				
修繕積立金	10,380円	31,140円								
備	考	年14.0%の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 1,150円								
専	有	部	分							
				の	状	況	等			
								令和7年11月5日：内部立入調査		
								転借人株式会社いとよし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。		
								賃貸人	所有者A	
								賃借人	株式会社ネクストライフエージェント	
								占有開始時期	令和2年2月28日	
								最初の契約等	令和2年2月28日から令和5年2月27日まで3年間 (自動更新)	
								現在の契約等	令和5年2月28日から令和8年2月27日まで3年間	
								現行賃料	月額80,750円 (敷金なし)	
転貸人	株式会社ネクストライフエージェント									
転借人	株式会社いとよし									
占有開始時期	令和6年10月4日									
最初の契約等	令和6年10月4日から令和7年10月3日まで1年間 (自動更新)									
現在の契約等	令和7年10月4日から令和8年10月3日まで1年間									
現行賃料	月額95,000円 (敷金 90,000円)									
その他	月額10,000円 (管理・共益費)									
物件1の占有関係については、郵便受けの表示、室内の状況、関係人の陳述及び提示資料から、上記の通り認めた。 (執行官の現況報告書参照)										

特記事項	◇建築後約34年経過する建物であり、経年相応の劣化が認められた。 ◇本マンションは各戸に1個ずつ、無償で利用できるトランクルームがある。（Bの陳述による）
------	--

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/m ²)	専有面積 (m ²)	専有率	現価率	建物価格 (円)
250,000	× 49.29	÷ 0.89	× 0.26	= 3,600,000

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 34年 、 経済的残存耐用年数 16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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 16\text{年}}{(\text{経過年数 } 34\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 16\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.26$$

(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)
226,000	× 0.60	136,000	× 1,479.66	× 1.0	× $\frac{332}{9,000}$	= 7,420,000

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-15

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 215,000\text{円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{97} & = & 226,000\text{円/㎡} & \end{array}$$

◇ 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、一部擁壁、隣地との高低差、一部土砂災害警戒区域、一部土砂災害特別警戒区域、一部急傾斜地危険崩壊区域等で劣り、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）
3,600,000	+ 7,420,000	× 0.98	= 10,800,000

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：0.99（1階部分）106号室

位置別補正：0.99（東向き、中間部屋）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 0.99 \times 0.99 \times 1.00 = 0.98$$

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/m ²)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (m ²)	比準価格 (円)
269,000	× 0.98	× 1.00	× 49.29	= 12,990,000

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 m²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（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）
930,000	$\times (1-0.399)$	$= 559,000$	$\div 7.0$	$\times 1.0$	$= 7,990,000$

総収益： 現在收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。目的物件は最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着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、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 : 40 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	10,800,000	× 0.8	= 8,640,000
比準価格	12,990,000	× 0.8	= 10,390,000
収益価格			7,990,000
調整後の価格			9,020,000

占有減価修正 : 目的物件には、最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着するため、当該権利に基づく占有減価修正を-20%と査定した。

(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)
9,020,000	× 1.0	× 0.8	× 0.98	- 0	= 7,070,000

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 2% 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 : 横浜南-15
所 在 : 横浜市南区永田東2丁目1381番37
「永田東2-7-22」
価 格 : 215,000円/m²
位 置 : 京急本線「井土ヶ谷」駅 約800m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 145m²
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北側 6.5 m 市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域
(建ぺい率 50% ・ 容積率 100%) 準防火地域
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 (建物) 3,044,569円
符号1 (土地) 166,828,705円 (敷地権の割合 9,000分の 332)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

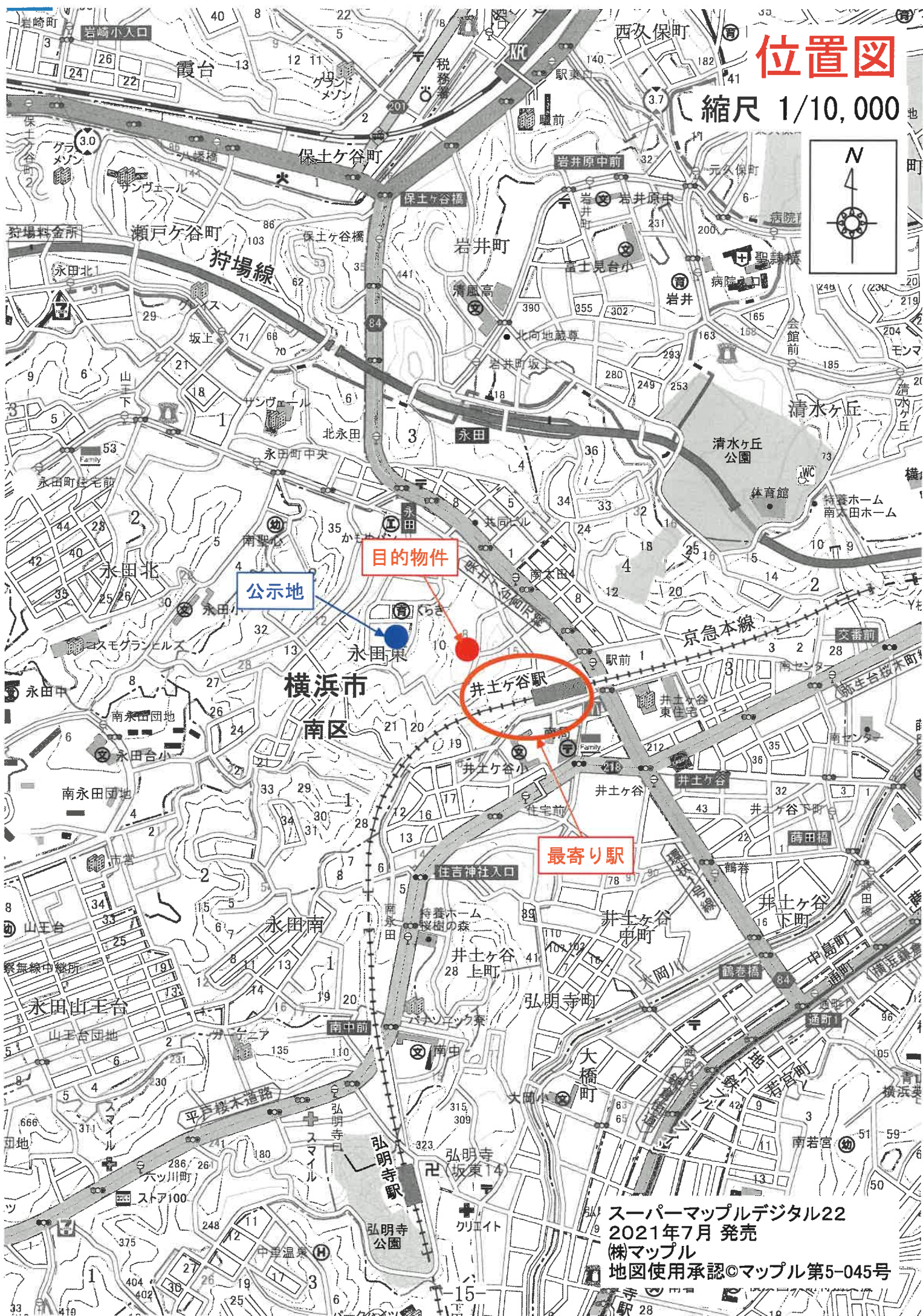
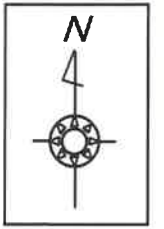
建物図面・各階平面図写 (A 3 判から A 4 判へ縮小)

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000



目的物件

公示地

井土ヶ谷駅

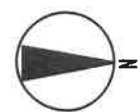
最寄り駅

横浜市

南区

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

間取図



令和7年(ケ)第315号