

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 5月 7日から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 6月 1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 5月25日 午前10時00分から 令和 8年 5月25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 3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 横浜市南区花之木町一丁目9番地15
建物の名称 ベルシード横濱南太田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花之木町9番15の403
建物の名称 403
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 18.96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 横浜市南区花之木町一丁目9番15
地 目 宅地
地 積 249.85平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 横浜市南区花之木町一丁目9番49
地 目 宅地
地 積 23.80平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路
土地の符号 3
所在及び地番 横浜市南区花之木町一丁目9番50



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 19.53平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(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 74173分の2110



物件明細書

令和 8年 1月23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 株式会社ベルテックス

期限 令和8年2月26日まで

賃料 月額69,750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

なし

《 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 横浜市南区花之木町一丁目9番地15
建物の名称 ベルシード横濱南太田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花之木町9番15の403
建物の名称 403
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 18.96平方メートル

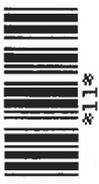
(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 横浜市南区花之木町一丁目9番15
地 目 宅地
地 積 249.85平方メートル

土地の符号 2
所在及び地番 横浜市南区花之木町一丁目9番49
地 目 宅地
地 積 23.80平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路
土地の符号 3
所在及び地番 横浜市南区花之木町一丁目9番50



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 19.53平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

(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 74173分の2110



令和7年(ケ)第332号
令和7年10月22日受理
令和7年11月18日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 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 横浜市南区花之木町一丁目9番地15

建物の名称 ベルシード横濱南太田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花之木町9番15の403

建物の名称 403

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 18.96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 横浜市南区花之木町一丁目9番15

地 目 宅地

地 積 249.85平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区花之木町一丁目9番49

地 目 宅地

地 積 23.80平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区花之木町一丁目9番50

地 目 宅地

地 積 19.53平方メートル

物 件 目 録

(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 74173分の2110

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 type="checkbox"/> 回答書のとおり 管理費(月額) 5,800 円 修繕積立金(月額) 940 円 インターネット使用料(月額) 500 円 損害金 年 14.6 %	令和7年10月27日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分計 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社ベルテックス	
その他の事項		
敷地権	符号1～符号3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(符号2・符号3) <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～符号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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [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

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■株式会社ベルテックス	
占有状況	■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	■陳述(■占有者会社社員) ■文書(■契約書)	
占有権原	■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 27日	
最初の契約等	契約日	令和 2年 2月 13日
	期間	令和 2年 2月 27日から ■令和 4年 2月 26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 ■自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6年 2月 27日から ■令和 8年 2月 26日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月 金 69,750円 (毎月末日限り 当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払(年 月分~ 年 月分) <input type="checkbox"/> 相殺()	毎月 金 65,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払(年 月分~ 年 月分) <input type="checkbox"/> 相殺()
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	■ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円
特約等	■転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	別途、管理費として月額15,000円の支払い	
執行官の意見	■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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (占有者(居住者))</p>	<p>1 本建物は、私が、株式会社ベルテックスから賃借して、一人で居住しています。</p> <p>2 契約関係は、提示した契約書のとおりです。 契約日の記載がありませんが、令和7年1月31日に契約したと思います。 賃料は、口座振替での支払いになってはいますが、支払期日はわかりません。 毎月、翌月分の支払いをしていると思います。</p> <p>3 本建物は、水回り等に不具合な所はありません。</p> <p>4 建物の傾きは感じません。</p> <p>5 ペットは飼っていません。</p> <p>6 リフォーム等はしていません。</p> <p>7 湿気は気になりません。</p>
<p>■ 株式会社ベルテックス社員 (サブリース会社)</p>	<p>1 本建物は、弊社が所有者との間において、サブリース契約を締結して、転貸しています。</p> <p>2 ご照会いただければ、回答いたします。 【令和7年10月24日通話による聴取】</p> <p>3 弊社と所有者との間のサブリース契約は、送付した契約書のとおりです。 送付したサブリース契約書の締結日と陳述書に記載されている最初の契約日が違うとのご指摘ですが、契約締結日は、令和2年2月13日です。 契約書には訂正印が漏れていますが、本建物は、所有者から、令和2年2月27日に引渡しを受けています。 【令和7年11月14日通話による聴取】</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

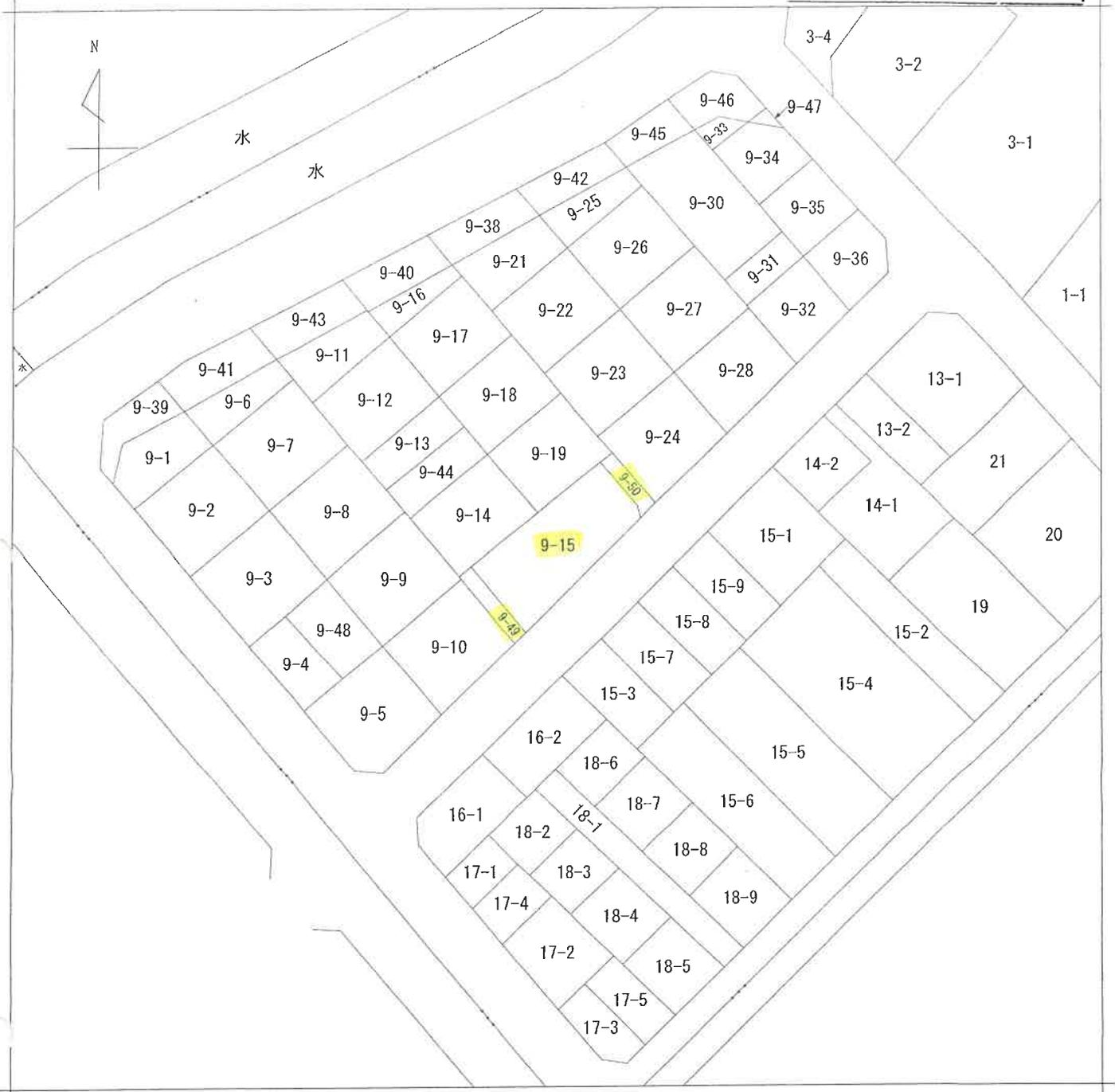
- 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、3枚目及び4枚目記載のとおり報告する。
 - (1) 本建物は、契約書及び関係人の陳述から、Aが、令和7年1月31日から現在に至るまで居宅として使用していることが認められる。
 - (2) 本建物の占有関係等について
 - ア 契約書及び関係人の陳述によれば、最初の契約関係については、債務者兼所有者と株式会社ベルテックスとの間に令和2年2月13日付けで、契約期間を令和2年2月27日から令和4年2月26日までとする建物賃貸借（サブリース）契約が締結されており、契約期間の始期である令和2年2月27日が引き渡し日となっていることが認められる。
（登記簿によれば、所有権移転登記日、売買の日及び抵当権設定日は、いずれも令和2年2月27日である。）
 - イ よって、上記事情等から、本建物における賃貸借関係は、現在、債務者兼所有者と株式会社ベルテックスとの間にサブリース契約が締結され、同社が占有者（A）に転貸しているものとして報告する。
 - (3) 債務者兼所有者に対し照会書を送付したが、現時点において回答を得られていない。
- 3 本一棟の建物には、ゴミ置場の規約設定共用部分がある。
- 4 評価人の調査によれば、
 - ①土地の符号1乃至同3南東側に接する道は、市道である。
 - ②土地の符号2及び隣地（9番10）の一部にて、私道を構成している。
 - ③土地の符号3及び隣地（9番24）の一部にて、私道を構成している。

(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10月23日(木) 15:55-16:05	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和7年10月24日(金) 16:50-16:53	電話聴取(携帯電話)	(株)ベルテックスに電話, 社員から事情聴取
令和7年10月27日(月) 8:40- :	書面照会(FAX)	(株)ベルテックスに管理費等照会書送付
令和7年10月27日(月) 9:05-9:10	横浜地方法務局 相模原支局	履歴事項全部証明書交付申請
令和7年10月27日(月) 13:30-13:35	電話聴取(携帯電話)	占有者(居住者)から電話・事情聴取(現況調査協力 依頼・調査期日調整)
令和7年10月27日(月) 16:00- :	書面照会(郵送)	債務者兼所有者に照会書送付
令和7年10月27日(月) 16:00- :	書面照会(郵送)	(株)ベルテックスに照会書送付
令和7年11月6日(木) 19:50-20:40	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査 占有者(居住者)と面談・事情聴取 評価人同行
令和7年11月7日(金) 15:55-16:00	横浜地方法務局	要約書交付申請
令和7年11月14日(金) 12:35-12:40	電話聴取(携帯電話)	(株)ベルテックスに電話, 社員から事情聴取
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月6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	横浜市南区花之木町一丁目			地番	9番15		
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9月18日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M85703

登記官

(1/1)

(8 枚目)



登記年月日：令和1年12月9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。

(横浜地方支務局管轄)

令和7年9月18日

東京支務局品川出張所

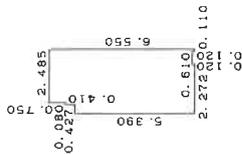
登記官

(9 枚目)

建築物図面

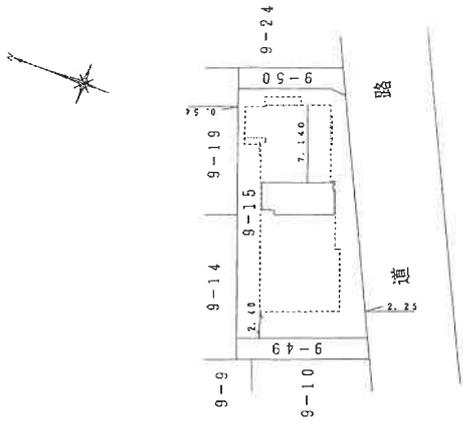
各階平面図

家屋番号 花之木町 9番15の403
 建物の所在 横浜南区花之木町一丁目9番地15



求積表

2.485 x 0.750=	1.863750
2.565 x 0.410=	1.051650
2.992 x 5.270=	15.767840
2.272 x 0.120=	0.272640
0.110 x 0.120=	0.013200
合計	18.969080
床面積	18.96㎡



建物の存する部分 4階

建物の番号 403

単位：m

作成者

縮尺

1/250

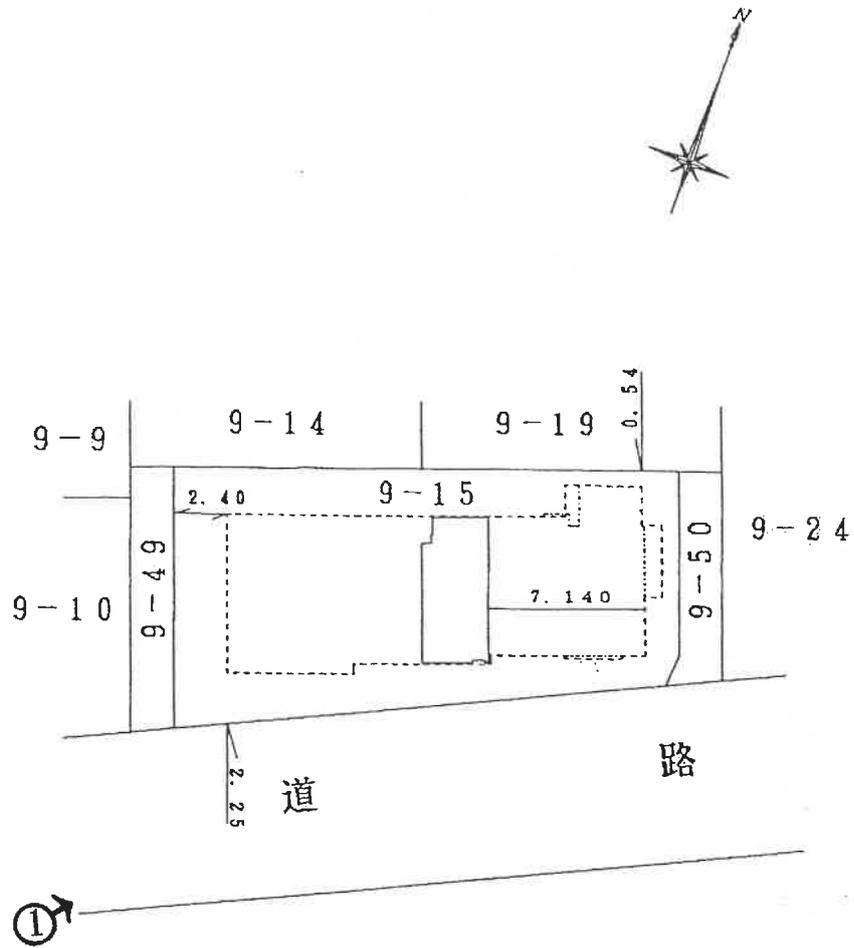
申請人

縮尺

1/500

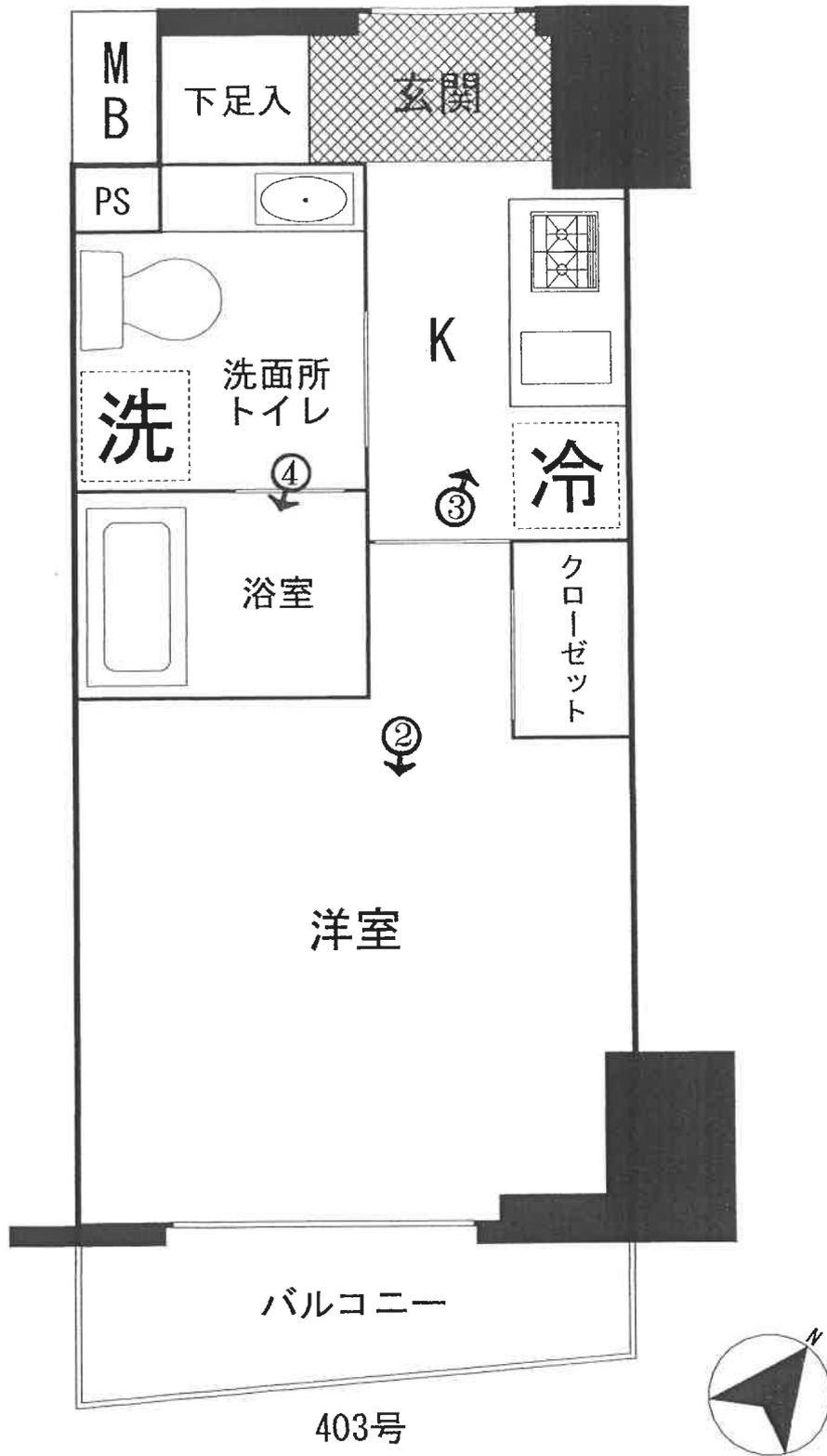
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

間取図



403号

←○は写真撮影位置・方向

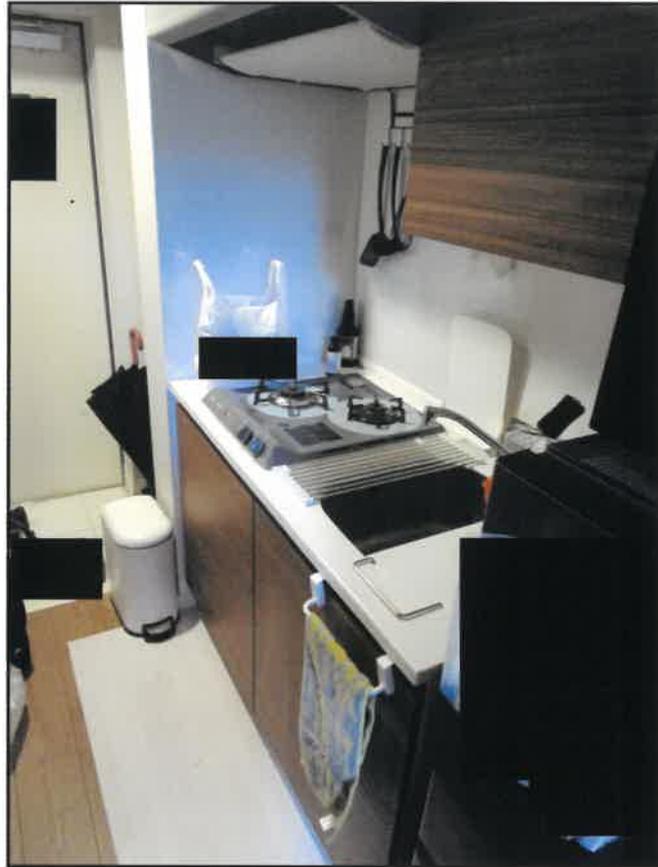
① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況—洋室



③ 建物内の状況－キッチン



④ 建物内の状況－浴室





令和 7 年 (ケ) 第 3 3 2 号
令和 7 年 1 1 月 6 日 現地調査
令和 7 年 1 1 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10,700,000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	符号2 地目：公衆用道路 符号3 地目：公衆用道路
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 横浜市南区花之木町一丁目9番地15

建物の名称 ベルシード横濱南太田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花之木町9番15の403

建物の名称 403

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 18.96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 横浜市南区花之木町一丁目9番15

地 目 宅地

地 積 249.85平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市南区花之木町一丁目9番49

地 目 宅地

地 積 23.80平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市南区花之木町一丁目9番50

地 目 宅地

地 積 19.53平方メートル



物 件 目 録

(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 74173分の2110



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乃至3の土地）

位置・交通	京浜急行本線「南太田」駅の南西方約600m(道路距離)の所に位置する。	
付近の状況	中高層マンション及び戸建住宅等が建ち並ぶ住商混在地域	
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 建蔽率 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種高度地区及び宅地造成等工事規制区域等
画地条件 (規模, 形状等) (特記事項1参照)	規模 形状 間口・奥行 地勢	249.85㎡ (符号1の登記地積) ほぼ長方形地(別添公図写参照) 間口約23m(南東側)、奥行約12m 売却対象物件1の存する周辺の地勢は、平坦である。符号1の敷地内も、平坦である。周囲の隣接地とも等高である。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	南東側が幅員約8m舗装市道(保土ヶ谷第555号線・建築基準法第42条1項1号)にほぼ等高に約23m接面(隅切り含まない)、南西側が幅員約4m舗装私道(符号2(地番:9番49)が一部である・建築基準法第42条1項5号)にほぼ等高に約12m接面及び北東側が幅員約4m舗装私道(符号3(地番:9番50)が一部である・建築基準法第42条1項5号)に約9m接面(隅切り含まない)する三方路線画地である。 (特記事項1参照)	
土地の利用状況等	売却対象物件1の存するベルシード横濱南太田の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、南東側市道に本管あり

	都市ガス	事業者提供図面では、南東側市道に埋設管あり
	下水道	事業者提供図面では、南東側市道に本管あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	74,173分の2,110
特記事項	<p>1. 有効宅地は、符号1の土地のみであり、上記は、符号1の概要である。なお、符号2及び符号3は、私道（建築基準法第42条1項5号）の一部であり、概要は以下の通りである。</p> <p>符号2：符号1の南西側に位置し、地積23.80㎡、幅約2m、延長約12mの平坦な帯状地であり、南西側隣接地の一部と合わせて、約4mの私道を構成している。課税上も非課税である。その他の、主な公法上の規制等は、符号1と同じである。</p> <p>符号3：符号1の北東側に位置し、地積19.53㎡、幅約2m、延長約9mの平坦な帯状地であり、北東側隣接地の一部と合わせて、約4mの私道を構成している。課税上も非課税である。その他の、主な公法上の規制等は、符号1と同じである。</p> <p>2. 横浜市公表のわいわい防災マップ（洪水、内水、高潮浸水想定区域）によれば、符号1乃至3の東側一部が0.50 ≤ 浸水深(m) < 3.0mであり、その他大半が0 < 浸水深(m) < 0.50mに該当している。</p>	

2 建物の概況

(1) 1棟の建物の概要

マンション名	ベルシード横濱南太田（登記記載）	
建物の用途	住宅（総戸数36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	令和1年12月6日新築（登記記載）
	経過年数	約6年
	経済的残存耐用年数	約44年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 延べ 798.71㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水（外断熱工法） 外壁：磁器質タイル貼、吹付タイル その他：—	
設 備	駐輪場、集合郵便受、テレビ共同聴設備、エレベーター、オートロック及びゴミ置場等	
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	委託
	管理会社	株式会社ベルテックス
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
特記事項	<p>1. 建築確認申請等の概要は以下の通りである。</p> <p>建築確認済証番号・年月日： JAIC2018X0636A1・平成30年8月24日</p> <p>検査済証番号・年月日： JAIC2018X0636D1・令和1年12月17日</p> <p>2. 駐車場なし。</p>	

(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(403号室)・中間住戸、主要開口部の方位：南東開口		
床 面 積	18.96㎡ (登記面積)		
間 取 り	1 K (附属資料建物間取図)		
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 フローリング貼等 ビニールクロス等 浴室、トイレ及びクローゼット等 -	
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10月27日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	5,800 円	0 円
	修繕積立金	940 円	0 円
	インターネット 利用料	500 円	0 円
備 考	-		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年11月6日：内部立入調査 転借人Aが占有している。		
特 記 事 項	<p>1. 転借人Aが住居として利用中である。Aの話しでは、室内において特に不具合はないとのことである。</p> <p>2. 売却対象物件1は、以下の賃貸借契約中である。 (原契約) 賃貸人：所有者 賃借人：株式会社ベルテックス 賃貸借契約開始日：2020年(令和2年)2月27日 初回賃貸借契約期間：2020年(令和2年)2月27日から2022年(令和4年)2月26日まで2年間</p>		

	<p>現貸借契約期間：2024年（令和6年）2月27日から2026年（令和8年）2月26日まで2年間</p> <p>更新の種類：自動更新 賃料：69,750円（月額） 共益費：なし 敷金：なし その他：転貸可</p> <p>（転貸借契約） 転貸貸人：株式会社ベルテックス 転貸借人：A 貸借契約開始日：2025年（令和7年）1月31日 初回貸借契約期間：2025年（令和7年）1月31日から2027年（令和9年）1月30日まで2年間</p> <p>賃料：65,000円（月額） 共益費：15,000円（月額） 敷金：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/m ²)	専有面積 (m ²)	専有率	現価率	建物価格 (円)
340,000	× 18.96	÷ 0.83	× 0.79	= 6,140,000

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6年、経済的残存耐用年数44年

：観察減価率(中古マンションの市場性及び経年劣化等を考慮)10%

：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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 44 年}}{(\text{経過年数 6 年} + \text{経済的残存耐用年数 44 年})} \times (1 - 0.1) = 0.79$$

(2) 敷地権価格（符号1乃至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/m ²)	個別 格差	更地価格 (円/m ²)	地積 (m ²)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
351,000	×0.90	316,000	× 293.18	×1.0	× $\frac{2,110}{74,173}$	= 2,640,000

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：「横浜南5-7」

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 447,000 \text{ 円/m}^2 & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{130} = & 351,000 \text{ 円/m}^2 &
 \end{array}$$

◇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：角地

◇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（三方路地、敷地全体の規模（マンション敷地の流動性を含む）、符号2及び3が私道であること等を考慮）等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地積：符号1乃至3の合計登記数量

◇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）
（6,140,000	+ 2,640,000）	× 1.00	= 8,780,000

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：1.01（エレベーター有り・4階）

位置別補正：0.99（南東開口・中間住戸）

その他補正：1.00（特になし）

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）
850,000	× 1.00	× 1.00	× 18.96	= 16,120,000

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（直接還元法）

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、下記の通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)
812,000	$\times (1 - 0.181)$	= 665,000	$\div 6.0\%$	$\times 1.00$	= 11,080,000

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：必要なし。

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。マンション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、更に地域性、専有部分の面積、間取り等を考慮するとワンルームマンション投資による収益目的で取得することが十分想定されることから投資の利回りが考慮されている収益価格を関連づけ、積算価格は参考に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：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	8,780,000	$\times 1.00$	= 8,780,000
比準価格	16,120,000	$\times 1.00$	= 16,120,000
収益価格			11,080,000
調整後の価格			13,370,000

占有減価修正：必要なし。

(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)
13,370,000	× 1.0	× 0.8	× 1.00	－ 0	= 10,700,000

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：必要なし。

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：「横浜南5-7」

所 在：横浜市南区宿町2丁目36番
価 格：447,000円/㎡
位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「蒔田」駅400m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：427㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北東16m市道、北西側道
防 火 指 定：防火地域
用途指定等：近隣商業地域(建蔽率80%，容積率300%)
地域の概要：中層の店舗兼共同住宅が多い商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物）	2,976,846円	
符号1（土地）	54,981,991円	（敷地権割合 74,173分の2,110）
符号2（土地）	非課税	（敷地権割合 74,173分の2,110）
符号3（土地）	非課税	（敷地権割合 74,173分の2,110）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



1: 4,000 相当

※但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。





発起年月日：令和1年11月8日

この図面に記載されている内容を証明した備面である。
 (横浜地方検務局専断)
 令和1年9月22日 横浜検務局 四日出張所 登記番

地積測量図

地番 9-15.9-49.9-50

土地の所在 横浜市南区花之木町一丁目

三斜式積算表

符号1

地番 ㊦ 9-15	高さ	倍面積
NO. 10	9.720	5.336240
イ	8.549	218.237320
ロ	26.155	139.301530
ハ	26.155	136.843200
ニ	16.575	499.718320
	倍面積	249.8591650
	地積	249.85

符号2

地番 ㊦ 9-49	高さ	倍面積
NO. 10	12.160	24.003640
イ	1.974	23.614720
ロ	1.942	47.618560
ハ	1.942	23.8082800
	倍面積	23.80

符号3

地番 ㊦ 9-50	高さ	倍面積
NO. 10	9.652	18.898616
イ	9.652	16.683308
ロ	1.309	3.481940
ハ	2.660	39.068864
	倍面積	19.5344320
	地積	19.53

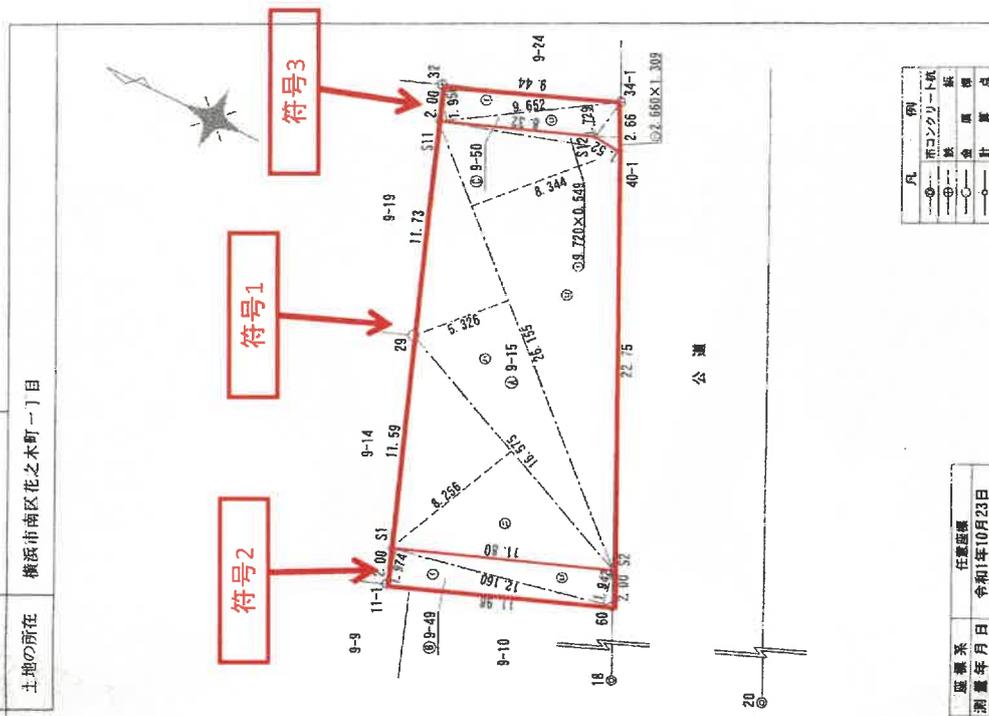
合計 293.202870 m²

区画構成点座標一覧表

測点名	X 座標	Y 座標	名称・種類
S1	313.679	287.146	計算点
29	317.812	307.977	座標値合算点(四上点)
S11	321.935	318.956	計算点
S12	314.140	321.878	計算点
40-1	312.835	321.759	計算点
S2	302.636	301.314	計算点
11-1	312.966	295.276	座標値合算
60	301.752	295.509	座標値合算
S2	322.638	320.839	座標値合算
34-1	313.793	324.149	座標値合算

引張点座標一覧表

測点名	X 座標	Y 座標	名称・種類
18	290.247	275.983	座標値合算市コンクリート杭
20	282.572	278.533	座標値合算市コンクリート杭



凡例	例
市コンクリート杭	○
杭	●
境界線	—
測量線	- - -
計算点	◎

測量年月日	令和1年10月23日
測量系	任意座標

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

作成者 [Redacted]

(令和1年10月24日作成)

原図より70%縮小

地図整理番号：M85746

