

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月21日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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23日から 令和 8年 6月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 7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21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 7月13日 午前10時00分から 令和 8年 7月13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21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 横浜市神奈川区七島町114番地

建物の名称 リヴシティ横濱ヒルサイドテラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 七島町114番の705

建物の名称 705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 20.29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 横浜市神奈川区七島町114番

地 目 宅地

地 積 952.16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 327534分の2244

物件明細書

令和 8年 3月18日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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 株式会社リヴシステム

期限 令和13年12月16日まで

賃料 月額7万6500円

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

【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 横浜市神奈川区七島町114番地

建物の名称 リヴシティ横濱ヒルサイドテラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 七島町114番の705

建物の名称 705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 20.29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 横浜市神奈川区七島町114番

地 目 宅地

地 積 952.16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 327534分の2244

令和 7年(ケ)第 384号
令和 7年12月18日受理
令和 8年 1月14日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 玉田 浩一郎

(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 横浜市神奈川区七島町114番地

建物の名称 リヴシティ横濱ヒルサイドテラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 七島町114番の705

建物の名称 705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 20.29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 横浜市神奈川区七島町114番

地 目 宅地

地 積 952.16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 327534分の2244



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」のとおり	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> 別紙回答書のとおり (月額) 管理費 4,940円 修繕積立金 1,350円	令和8年1月5日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年9月分～令和8年1月分 計31,450円(別途損害金が年14.6%) <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社リヴビルディング	
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"/> 雑種地(符号)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図写のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 { 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

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"/> 株式会社リヴシステム	
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"/> B (物件1建物所有者)、 <input checked="" type="checkbox"/> C (株式会社リヴシステム担当者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書 (<input checked="" type="checkbox"/> 契約書等)	
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12月17日	
最初の契約等	契約日	令和 3年12月 2日
	期間	令和 3年12月17日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和13年12月16日まで10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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	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 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76,500円 (毎月15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	賃料のほかに、毎月10,000円の管理費の負担あり。	
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 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 (物件1建物居住者)</p>	<p>私は物件1建物に株式会社リヴシステムから賃借して居住しています。ペットは飼っていません。水漏れや雨漏りといった不具合はありません。道路の騒音が気になることがあります。</p> <p>(令和7年12月30日付陳述書による)</p>
<p>■ B (債務者兼所有者)</p>	<p>私は物件1建物を株式会社リヴシステムに賃貸しています。契約期間は令和3年12月17日からです。賃料は月額76,500円で毎月15日支払です。敷金はありません。</p> <p>(令和8年1月7日付陳述書による)</p>
<p>■ C (株式会社リヴシステム担当者)</p>	<p>1 物件1建物は、所有者Bから株式会社リヴシステムが賃借しています。契約したのは令和3年12月2日で、契約期間は令和3年12月17日から令和13年12月16日までです。賃料は月額76,500円で15日限り当月分支払です。敷金はありません。</p> <p>2 物件1建物は、株式会社リヴシステムがAに賃貸しています。最初に契約したのは令和5年12月22日で、契約期間は令和5年12月28日から令和7年12月27日までです。更新して、現在の契約期間は令和7年12月28日から令和9年12月27日までです。賃料は月額69,000円で、別途月額10,000円の管理費があります。敷金はありません。</p> <p>3 競売等による所有権移転後も株式会社リヴシステムは賃借権を主張します。</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

(4枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。物件1建物の占有者及び占有状況は、内部の状況、関係人の陳述及び提示文書から2、3枚目記載のとおり認めた。
- 2 一棟の建物につき、物置、駐輪場・ゴミ置場、駐車場の規約設定共用部分の登記がある。
- 3 評価人の調査によれば、符号1土地は南東側で建築基準法42条1項に該当する市道に、北西側で同法42条1項に該当する国道に、それぞれ接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

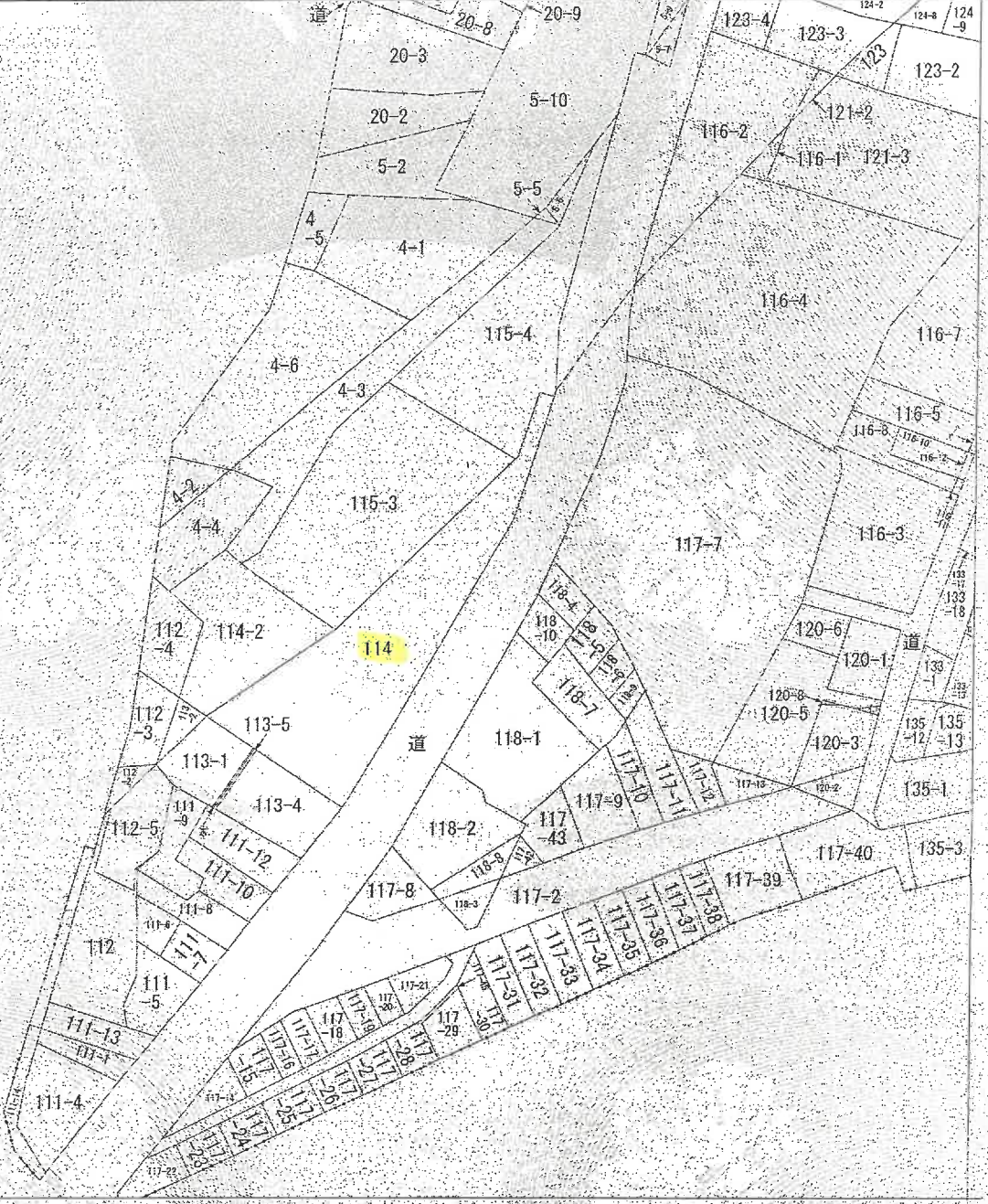
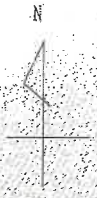
(5枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月22日 (月) : — :		債務者兼所有者へ照会書発送
7年12月22日 (月) : — :		東京電力へ照会書発送
7年12月23日 (火) 10:10— 10:20	横浜地方法務局神奈川出張所	登記事項証明書等申請受領
7年12月23日 (火) 10:20— 10:30	目的物件所在地	全戸不在、外観調査、通知差置、写真撮影
7年12月25日 (木) 9:05— 9:10	横浜地方法務局旭出張所	法人登記事項証明書申請受領
7年12月25日 (木) : — :		管理会社へ照会書送信
7年12月25日 (木) : — :		株式会社リヴシステムへ照会書発送
7年12月27日 (土) 13:55— 14:15	目的物件所在地	Aから事情聴取、立入調査 (評価人同行)、写真撮影
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 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

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

1 120-7 2 116-6 3 113-3
 4 133-14 5 20-7



(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	横浜市神奈川区七島町		地番	114番	
出力寸	1/600	精度区分	座標系又は座番(注記号)	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図	

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。
 (横浜地方方法務局神奈川出張所管轄)

令和7年10月30日
 東京法務局品川出張所

地図整理番号: M86073

登記官

(1/1)

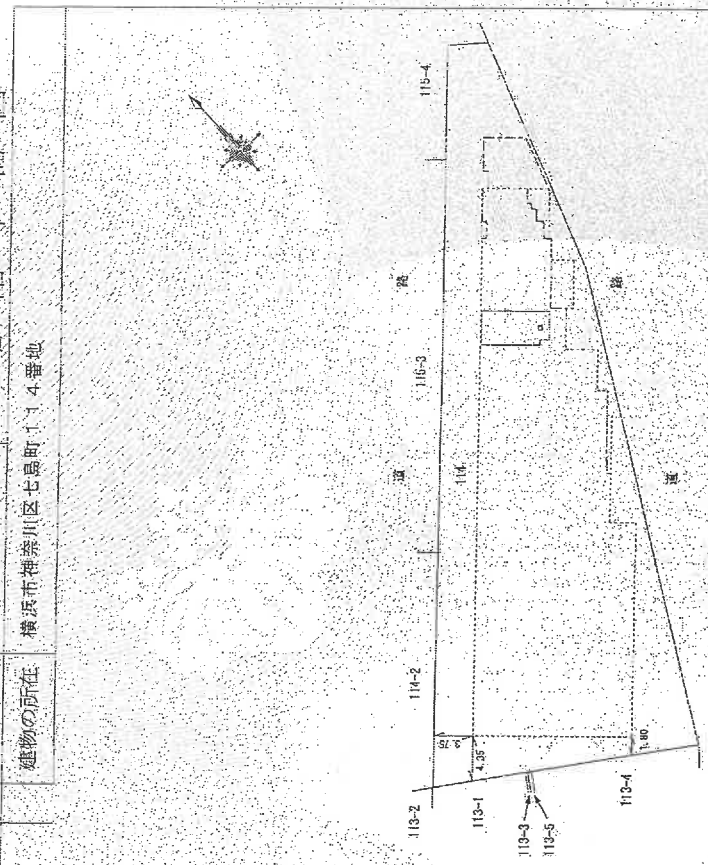
(7 枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

建築物図面
各階平面図

家屋番号 七号町 114番の7.0.5
建築物の所在 横浜市神奈川区七島町1.1.4番地

各階平面図



建築物の存する部分 7階
建築物の名称 705

床積算表

3.242 x 5.550	=	17.993100
2.735 x 0.800	=	2.188000
0.460 x 0.945	=	0.434700
計		20.615800

床面積 20.29 m²

縮尺 1/250

縮尺 1/500

作成者 北交理監証

申請人

登記年月日 令和3年10月8日

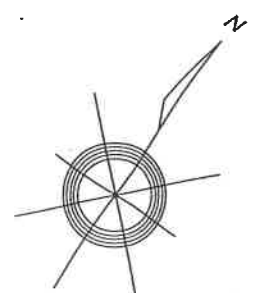
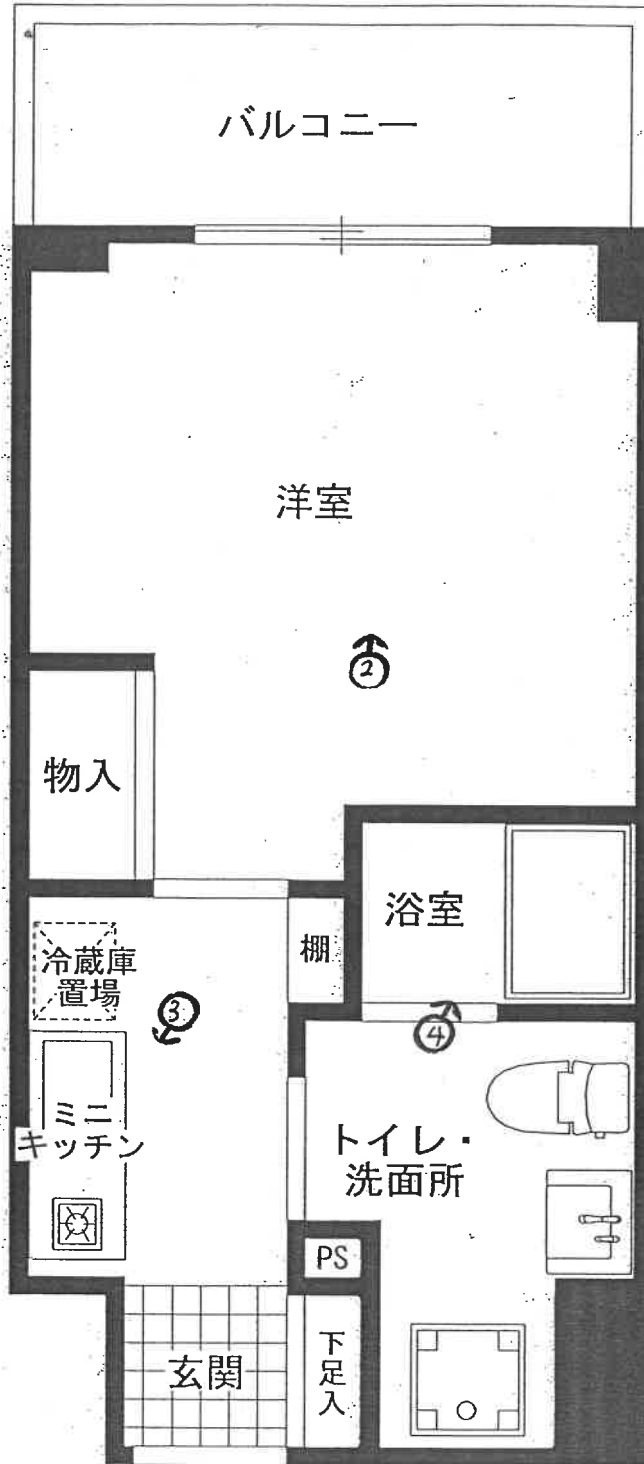
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方支務局 神奈川出張所 管轄)
令和7年10月30日 東京支務局 品川出張所

登記号

地図整理番号: H86074

間取見取図

令和7年(ケ)第384号 ← ○ は写真撮影位置・方向



705号室

①外観（北東方向から撮影）



②



③



④



(/ / 枚图)



令和7年(ケ)第384号
令和7年12月27日 現地調査
令和8年2月2日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金14,100,000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、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		
・ 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 横浜市神奈川区七島町114番地

建物の名称 リヴシティ横濱ヒルサイドテラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 七島町114番の705

建物の名称 705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 20.29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 横浜市神奈川区七島町114番

地 目 宅地

地 積 952.16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 327534分の2244

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土地）

位置・交通	京急本線「子安」駅の北西方約500m(道路距離)	
付近の状況	共同住宅、事業所、一般住宅がみられる国道沿いの商住混在地域	
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% 防火地域南東側の一部は準防火地域 第6種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件 (規模, 形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	952.16㎡(登記地積) 不整形 間口約71m、奥行最大約25m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	南東側幅員約7.2m市道(建築基準法第42条1項)とほぼ等高に約71m接面し、北西側幅員約23m国道(建築基準法第42条1項の道路)と等高から約2m低く約70m接面している。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用されている。	
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	327534分の2244
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・北西側国道は都市計画道路で代表幅員は27m、現況未整備である。符号1の北西側が道路予定線に掛かっている。 ・横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。 ・建築計画概要書の敷地面積は1117.22㎡で登記地積と差異がある。完了検査(検査済証CIK-20A-010074・令和3年9月30日交付)を受けている。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リヴシティ横濱ヒルサイドテラス	
建物の用途	住宅（総戸数147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 経過年数 経済的残存耐用年数	令和3年9月28日（登記記載） 約5年 約45年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建、延4413.34㎡	
仕 様	屋根：アスファルト露出防水 外壁：磁器質45二丁掛タイル、吹付タイル等 その他：特になし	
設 備	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、オートロック、宅配ボックス等	
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 株式会社リヴビルディング 日勤管理
管理の状況	普通	
特記事項	・家屋課税台帳登録事項証明書によれば登記共用部分がある。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	7階（705号室）・中間住戸 主要開口部の方位：北西向き		
床 面 積	20.29㎡（登記面積）		
間 取 り	1 K		
バルコニー等	あ り … 約3.91㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼等 フローリング、塩ビシート等 ビニールクロス貼等 ミニキッチン、トイレ・洗面所、浴室、物入 特になし	
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8年1月5日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	4,940 円	24,700 円
	修繕積立金	1,350 円	6,750 円
	そ の 他	遅延損害金年率 14.6%がある。	
専有部分の 利用状況等	令和7年12月27日：内部立入調査。 転借人Aが居宅として使用し占有している。建物の利用状況等は、次ページのとおり。		
特 記 事 項	・ Aは、㈱リヴシステムから賃借していること、設備の不具合等はないこと、国道沿いで車の騒音が気になることを述べている		

(3) 建物の利用状況（占有状況）

部屋番号	賃貸人	賃借人	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
705号室	所有者	(株) リヴシステム	R3. 12. 17～R13. 12. 16	76,500	なし
	<ul style="list-style-type: none"> ・占有権原は賃借権で、賃借人が転貸借用物件として占有している。 ・占有開始時期はR3. 12. 17。 				

部屋番号	転貸人	転借人	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
705号室	(株) リヴシステム	A	R7. 12. 28～R9. 12. 27	69,000	なし
	<ul style="list-style-type: none"> ・占有権原は転借権で、転借人Aが居宅として使用し占有している。 ・当初契約期間は、R5. 12. 28～R7. 12. 27まで2年間。 ・別途、管理費月額10,000円の授受がある。 				

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)
340,000	×20.29	÷0.67	×0.81	= 8,340,000

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含む) 10%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 45 年}}{(\text{経過年数 5 年} + \text{経済的残存耐用年数 45 年})} \times (1 - 0.1) = 0.81$$

(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)
457,000	×0.97	443,000	× 952.16	×1.00	× $\frac{2244}{327534}$	= 2,890,000

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。

地価調査地 神奈川県 5-5

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 470,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{107}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 457,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和7年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：地価調査地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価調査地の所在する地域は目的地域に比べ接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個 別 格 差：形状、都市計画制限、騒音等で劣り、接道条件で優り総合格差で上記の通り。

地 積：登記数量

建 付 減 価：建付減価率は、なし (1.00) 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）
（ 8,340,000	+ 2,890,000 ）	× 1.03	= 11,570,000

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：1.03（7階）

位置別補正：1.00（中間住戸）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 $1.03 \times 1.00 \times 1.00 = 1.03$

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)
967,000	× 1.03	× 1.00	× 20.29	= 20,210,000

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：築浅であること、内部の管理状況を考慮し減価不要と判定した。

3 収益価格

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	純収益	還元利回り	収益価格（円）
845,000	$\times (1 - 0.284)$	$= 605,000$	$\div 3.7\%$	$= 16,350,000$

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、目的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。

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。周辺地域は小規模投資用マンションの取引がみられること、占有時期等より収益性も考慮すべきであることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、積算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：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	11,570,000	× 1.00	= 11,570,000
比準価格	20,210,000	× 1.00	= 20,210,000
収益価格			16,350,000
調整後の価格			17,800,000

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)
17,800,000	×1.00	× 0.80	× 0.99	—	= 14,100,000

市場性修正：必要なし。

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・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎として1%と求めた。

その他の控除減価(敷金等)：原賃貸借において敷金等の授受はないので不要と判定した。

第6 参考価格資料

1 地価調査：神奈川県 5-5

所 在：横浜市神奈川区浦島町4番10

価 格：470,000円/㎡

位 置：京急本線「子安」駅 320m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：107㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南東40m国道

用途指定等：商業地域(建蔽率80%、容積率400%)、防火地域、高度地区
地域の概要：中層の店舗、営業所が建ち並ぶ路線商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 3,593,582円

符号1（土地） 160,157,120円

（敷地権の割合は327534分の2244）

第7 附属資料の表示

位置図

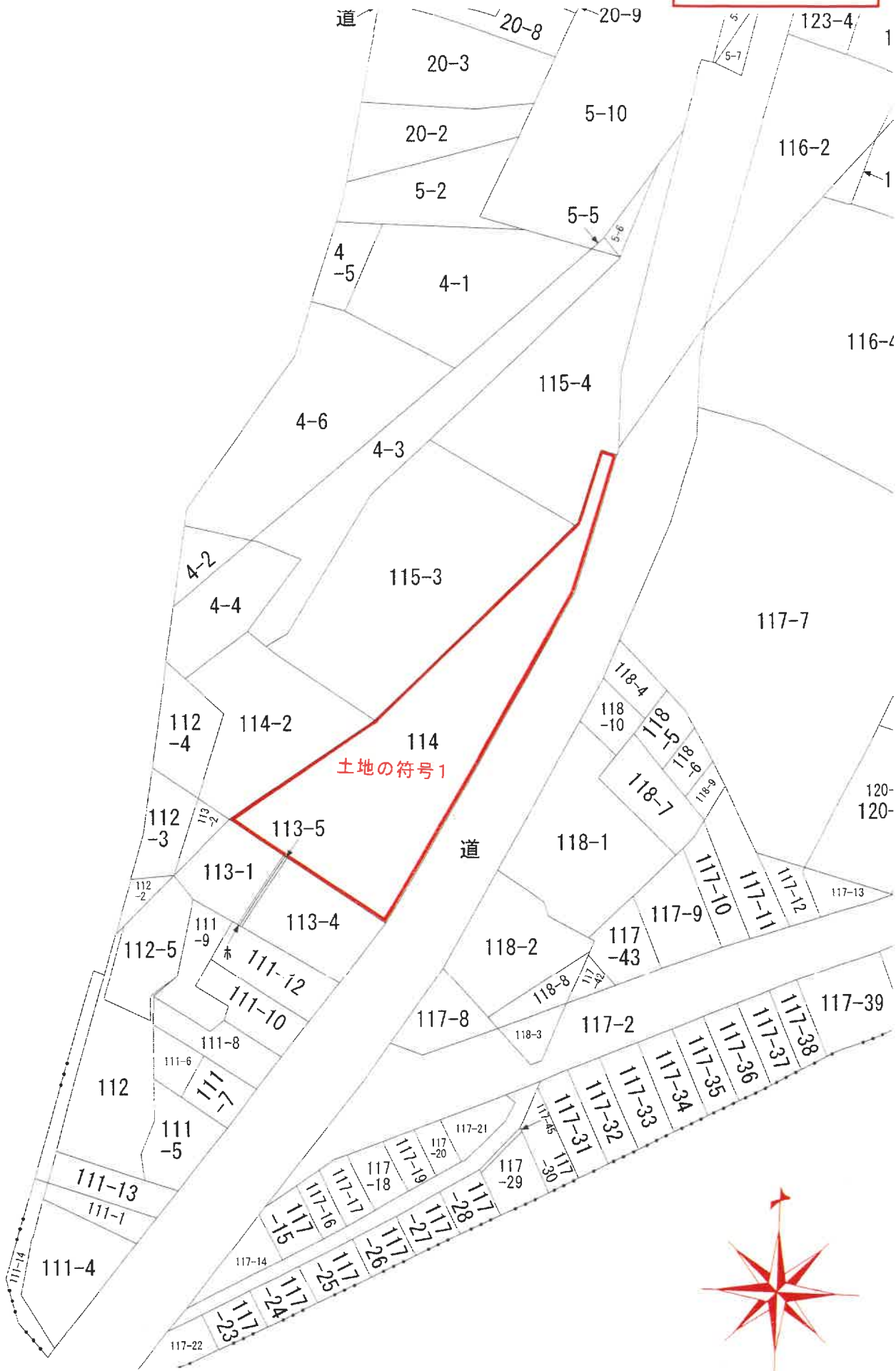
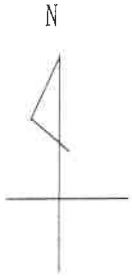
公図写

建物図面写・各階平面図

建物間取図

以 上

公図写



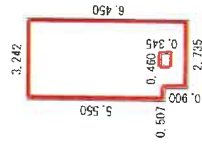
S=1/600

建物図面

各階平面図

家屋番号
七島P
114-1-705

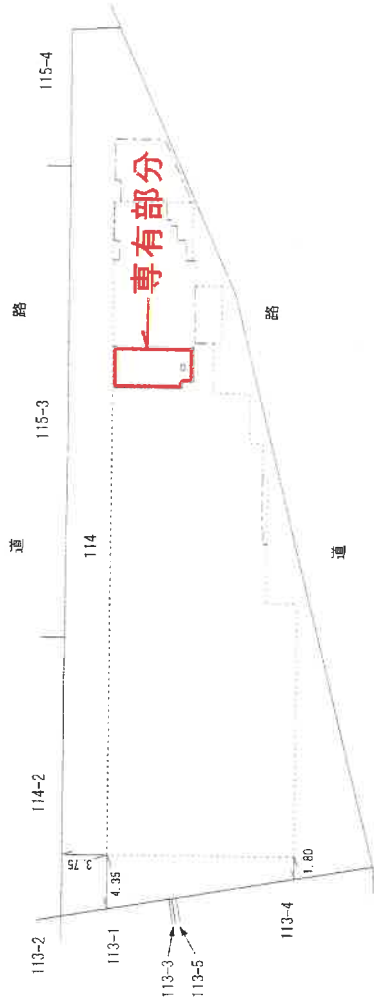
建物の所在
横浜市神奈川区七島町114番地



求積表

3.242 x 5.550	=	17.993100
2.735 x 0.900	=	2.461500
0.460 x 0.345	=	-0.158700
計		20.295900

床面積 20.29 m²



建物の存する部分 7階

建物の名称 705

原図より81%に縮小

作成者
土地家屋調査士

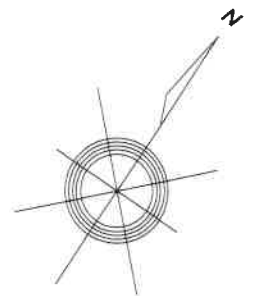
申請人

縮尺 1/250

(令和3年9月28日作成)

縮尺 1/500

建物間取図



705号室