

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 4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 7月 7日から 令和 8年 7月 14日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 7月 21日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 8月 3日 午後 1時10分 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 27日 午前10時00分から 令和 8年 7月 27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 6月 4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)
1,2	6,690,000 5,352,000	一括	1,338,000	34,048	7,296
1	10,000				
2	6,680,000				
備考	物件2の固定資産税・都市計画税は不明				

## 物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区野毛町三丁目160番地4

建物の名称 ちえるる野毛

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野毛町160番4の23

建物の名称 202

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 33.44平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 横浜市中区野毛町三丁目

地 番 160番4

地 目 宅地

地 積 3824.28平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分1000000分の2682

物 件 明 細 書

令和 8年 4月 8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, 2】

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 B

期 限 定めなし

賃 料 月額12万円

敷 金 61万2000円

B都合の中途解約の場合4分の3相当額を、期間満了時は2分の1相当額を償却する。

保証金 252万円

期間満了時に10パーセント相当額を償却する。残額について別途返還条項がある。

上記賃借権は最先の賃借権である。

---

---

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。

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 横浜市中区野毛町三丁目160番地4

建物の名称 ちえるる野毛

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野毛町160番4の23

建物の名称 202

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 33.44平方メートル

所有者 亡A相続財産

### 2 所 在 横浜市中区野毛町三丁目

地 番 160番4

地 目 宅地

地 積 3824.28平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分1000000分の2682

令和6年(ケ)第327号  
令和7年10月30日受理  
令和7年12月9日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所  
執行官 野口 慎也

(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 横浜市中区野毛町三丁目160番地4

建物の名称 ちえるる野毛

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野毛町160番4の23

建物の名称 202

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 33.44平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 横浜市中区野毛町三丁目

地 番 160番4

地 目 宅地

地 積 3824.28平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分1000000分の2682

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> <li style="margin-left: 10px;">構造:</li> <li style="margin-left: 10px;">床面積:</li> </ul>	
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店舗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	
下記以外の土地(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)	
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	平成 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	株式会社新都市ライフホールディングス	
その他の事項		
土 地	物件2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )	
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"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
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	
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 6年 (ケ) 第327号  
担当執行官 野口 慎也

所有者 ( )

### 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 12月 / 日現在

<input type="checkbox"/> 管理費	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	28,040 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	49,889 円
<input checked="" type="checkbox"/> 組合費	月額	140 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	25,810 円
<input type="checkbox"/> 保険料	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	45,479 円
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	14.6 %	<input type="checkbox"/> 金額	3,455,284 円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	2005年 9月分 ~ 2025年 12月分			

※管理費は所有者  
ごはるく、テナントの  
方が払うことある、  
いるので滞納額が  
発生していません。

※保険料は  
現在管理費  
から支払われて  
いるので月報  
では徴収していません。

※ その他 該法に關して発生した一切の費用(実費) 管理規約9条第5項による。

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     

署名事項: 別紙

(回答者) 住所・所在地

会社名

電話番号

ご担当者名( )

特記事項 管理規94条第5項に弁護士費用を含む訴訟に関する費用を組合員に請求できる旨規定されており、本件に関しましては当該費用が数百万となる見込みです。

過去に同種競売手続きを実施した際、当該費用の記載が競売資料になく、競落人とトラブルになっております。(現在進行中)

つきましては、可能でしたら、競売資料に当該費用の存在について記載いただくことをご検討いただけると幸いです。

(占有関係用〈単独〉)

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"/> 賃借人B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■B (占有者) ■C (占有者の妻)) の陳述 / ■提示文書 (回答書、店舗賃貸借名義変更契約書、店舗賃貸借更新の証、賃借人名義変更契約書、店舗賃貸借契約書) の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成元年3月1日
最初の契約日	平成元年2月28日
契約等期間	平成元年3月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成11年2月28日まで <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 checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成22年3月1日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金120,000円 (月末限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金金612,000円 ■保証金2,520,000円) 上記Bの敷金について ①B都合による中途解約時は、3/4相当額、金459,000円を ②期間満了時は減価償却として1/2相当額、金306,000円を 各償却する
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>本件建物の賃借人の地位が承継されてきた経緯について、平成元年2月28日付の賃貸借契約で株式会社トービゲンが当初の賃借人となる。その後賃借人の地位は、平成2年8月1日付の賃借人名義変更契約で株式会社トービゲンからDへ承継される。更に、賃借人の地位は、平成13年2月15日付の店舗賃貸借名義変更契約でDからBへと承継されている。</p> <p>上記Bの保証金について、当初の賃貸借契約の保証金280万円が、当初の契約の規定に基づき11年目に28万円償却したため、平成13年2月15日付の店舗賃貸借名義変更契約 (本契約) 時の保証金は252万円となった。本契約の6条には期間満了時に10%償却する旨、平成27年3月末日までに総額226万8,000円を数回に分けて返還する旨の規定がそれぞれある。ただし、Bの陳述によると、現時点で全く保証金の返還はなし。</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

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 (本件建物の賃借人)</p>	<p>1. 私が本件建物の賃借人です。私が個人事業主として、本件建物で美容室を営んでいます。現在、賃料は毎月供託しています。滞納はありません。</p> <p>2. 平成13年2月15日にAと店舗賃貸借名義変更契約を交わした際に、契約にあたって実際に私とやり取りをしていたAの息子より平成27年3月末までに保証金226万8000円が返還されると伺いました。その旨が契約書にも記載されているはずですが、しかし、現時点で保証金は全く返還されていません。一円も返還されていないので、とても腹立たしいです。</p>
<p>■ C (本件建物の賃借人の妻)</p>	<p>1. 私が、この美容室の店長です。この美容室の経営者は私の夫であるBです。平成13年よりここで美容室を営んでいます。Bが本件建物の借主です。</p> <p>2. 美容室店内の設備・備品等は全てBが前経営者より購入したもので、全てBの所有物になります。Bが前経営者との間で交わした内部造作売買契約書もこちらにあるので、本日お見せします。</p> <p>3. 特に本件建物内で気になる点は、ありません。</p>
<p>■ E (管理会社社員)</p>	<p>1. 管理規約94条第5項に弁護士費用を含む訴訟に関する費用を組合員に請求できる旨規定されており、本件に関しましては当該費用が数百万円となる見込みです。</p>
<p>■ F (亡A相続財産清算人弁護士)</p>	<p>1. 現在の保証金の状況について、私は相続財産清算人なので、わかりません。賃借人であるBが詳細を知っていると思いますけど。</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. 目的物件の状況は、間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び立入調査等の結果から、2枚目、5枚目記載のとおり、本件店舗の個人事業主であるBが賃借権に基づいて占有している。同人の賃借権が最先となる。なお、CはBの占有補助者として認めた。
3. Cの陳述及び当職がCより提示を受けた内部造作売買契約書より本件建物内の内部造作は全てBの所有物であると認めた。
4. 建物内部を立ち入り調査時に目視により確認した範囲においては、経年劣化による汚損や損傷が認められるものの、躯体に関わる大きな損傷等は認められなかった。
5. 評価人の調査によれば、本件敷地は、は南東側で建築基準法第42条1項1号に該当する県道に、南西側・北東側・北西側でいずれも建築基準法第42条1項1号に該当する市道に、それぞれ接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所に記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月4日 (火)14:45-15:02	横浜地方法務局	■登記事項証明書等申請受領
令和7年11月6日 (木)12:00~12:05	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影 ■Cに事情説明
令和7年11月7日 (金)16:42-16:43	当庁	■電話にて管理会社社員Dから事情聴取 ■管理会社へ照会書FAX
令和7年11月7日 (金)	当庁	■亡A相続財産代表者相続財産清算人Eへ照会書郵送
令和7年11月15日 (土)8:30-8:50	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■Cから事情聴取 ■評価人同行
令和7年11月26日 (水)9:30-9:32	当庁	■電話にてB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ことも予想されたので、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

登記年月日：昭和59年7月16日

433918

各階平面図

2階部分

建物番号 202



床面積計算式

$$3.935 \times 8.50 = 33.4475$$

床面積 33.44<sup>m<sup>2</sup></sup>

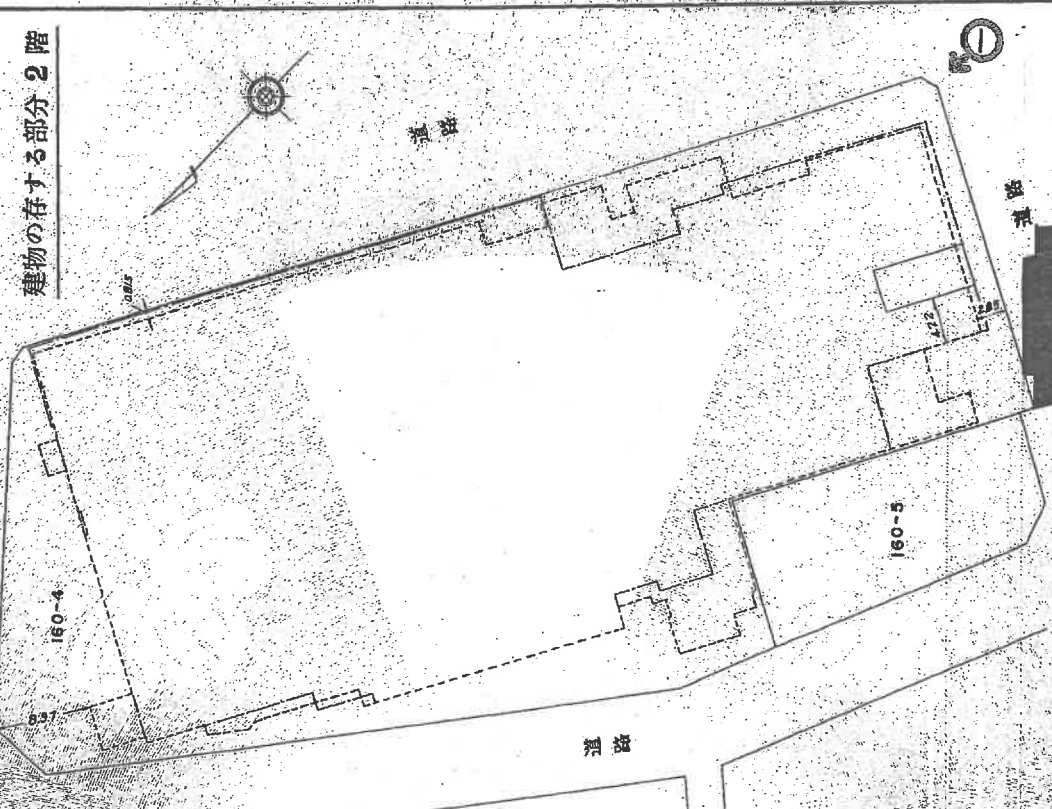
(日野市)

建物図面  
各階平面図

野毛三丁目  
160-4-23

野毛の番号  
をえる野毛  
横浜市中区野毛町三丁目160番地4

建物の存する部分 2階



製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

本図面はA3判をA4判に縮したものがある

○は写真撮影位置・方向

昭和59年7月16日(日野市)

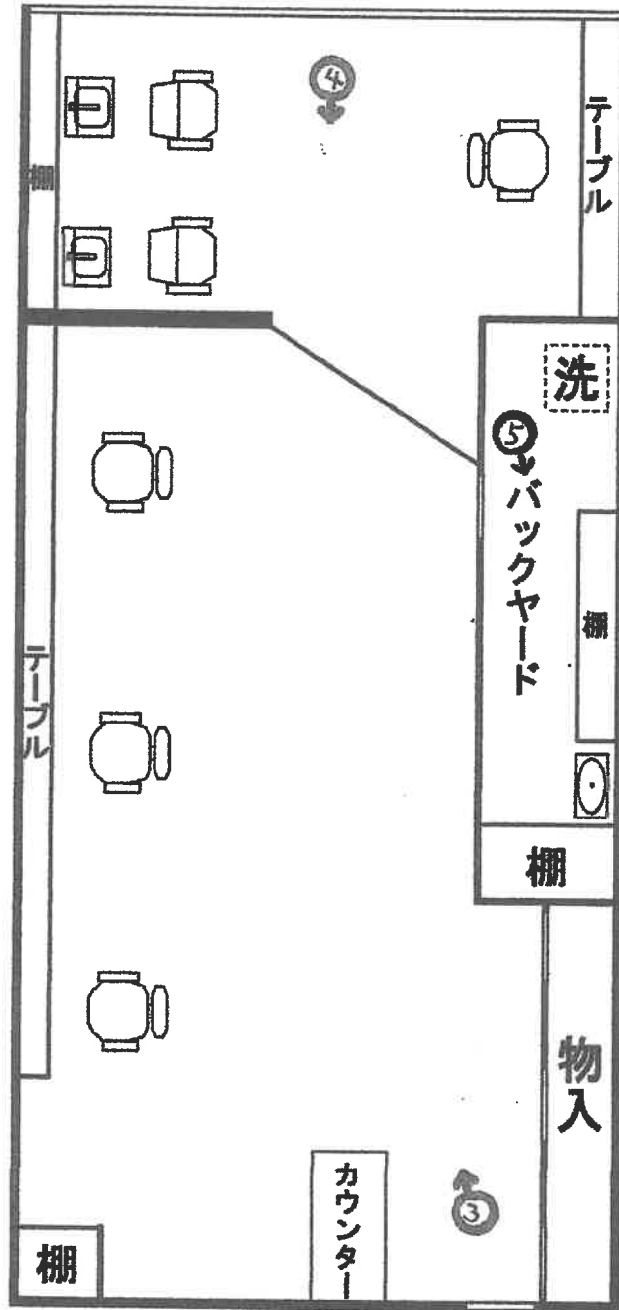
これは図面に記録されている内容を正確に大縮小したものである  
令和6年9月12日 横浜地方検察局 登記係

(9枚目)

間取図

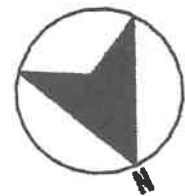
令和6年(ケ)第327号

←○は写真撮影位置・方向



②

202号



①



②



③



④



⑤





令和 6 年 (ケ) 第 327 号  
令和 7 年 11 月 15 日 現地調査  
令和 7 年 12 月 17 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

一括価格(合計)	
金 6,690,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (建物)	金 10,000円
物 件 2 (土地)	金 6,680,000円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 61 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 2 の内訳価格は物件 1 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 1 の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

## 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通り	
2		
特 記 事 項		
・売却対象物件 2 の対象は、亡 A 相続財産の持分 1,000,000 分の 2,682 である。		

\* 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 横浜市中区野毛町三丁目160番地4

建物の名称 ちえるる野毛

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野毛町160番4の23

建物の名称 202

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 33.44平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 横浜市中区野毛町三丁目

地 番 160番4

地 目 宅地

地 積 3824.28平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分1000000分の2682

#### 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（物件2）

位置・交通	JR根岸線「桜木町」駅の南西方約350m（道路距離）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	桜木町駅に近く、県道沿いに店舗、マンション等が建ち並び比較的繁華性が高い商業地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 600% 防火地域 第7種高度地区、宅地造成等工事規制区域及び高度利用地区（野毛町3丁目地区）等
画地条件 （規模，形状等）	規模	3,824.28㎡（物件2の登記面積）
	形状	やや不整形地
	間口・奥行	間口約86m（南東側）、奥行約48m（最大）
	地勢	地勢は、概ね平坦である。周囲の隣接地との高低差は、道路を介し概ね等高である。接面道路との関係は、以下の通りである。
接面道路の状況	南東側幅員約23m舗装県道（桜木東戸塚線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約86m、南西側幅員約15m舗装市道（西戸部第410号線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約32m、北東側幅員約8m舗装市道（西戸部第406号線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約34m及び北西側幅員約8m舗装市道（西戸部第416号線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約94mで各等高に接する四方路線画地である。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む1棟の建物（ちえるる野毛）の敷地等として利用されている。	
供給処理施設	上水道	事業者提供図面では北東側市道に本管あり。
	都市ガス	事業者提供図面では北西側市道に埋設管あり。
	下水道	事業者提供図面では南東側県道に本管あり。

評価対象持分	100万分の2,682（亡A相続財産の共有持分）
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>売却対象物件2は、下記概要の住宅地造成事業認可を受けている。</li> </ul> <p>申請受付年月日：昭和42年5月18日  認可年月日及び認可番号：昭和42年8月17日第8213号  検査済証交付年月日：昭和43年12月3日  完了公告年月日及び番号：昭和44年1月4日第2号</p>

## 2 建物の概況（物件1）

### （1）一棟の建物の概要

マンション名	ちえるる野毛	
建物の用途	住宅（112戸）（登記記載区分数を記載）	
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	昭和58年11月18日（登記記載） 約43年 約12年と判定
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建 延べ 15,692.55㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水、断熱材、コンクリート押え 外壁：タイル貼・一部マスチック塗 その他：特になし	
設 備	集合郵便受、エレベーター、エスカレーター、ゴミ置場、自 転車置場、駐車場及びテレビ共同視聴設備等	
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 管理会社名 管理形態	有り 委託 株式会社新都市ライフホールディングス 日勤
管理の状況	普通	
特記事項	<p>1. 建築確認申請（計画通知）台帳記載証明書の記載内容は以下の通りである。</p> <p style="padding-left: 40px;">建築確認申請受付番号・年月日： 55計256・昭和55年10月8日</p> <p style="padding-left: 40px;">検査済証交付年月日：昭和58年11月18日</p> <p>2. 上記1.より売却対象物件1は、建築確認申請の時期から旧耐震基準の建物と推定する。</p>	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	2階(202号室)・中間住戸、主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	33.44㎡ (登記面積)		
間 取 り	店舗 (スケルトン)		
バルコニー等	なし		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	塩ビクロス等 木目調塩ビシート等 塩ビクロス等 水道及びガス 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通り。 令和7年12月1日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	0 円	0 円
	修繕積立金	28,040 円	4,988,960 円
	組 合 費	140 円	25,810 円
	保 険 料	—	45,479 円
備 考	1. 損害金 3,455,244 円 (年利 14.6%、期間 2005 年 9 月分から 2025 年 12 月分まで) 2. 管理規約第 94 条第 5 項に基づき、上記損害金に加えて訴訟に関して発生した一切の費用 (実費)		
専有部分の利用状況等	令和7年11月15日：内部立入調査 賃借人Bが賃借権に基づき美容室を経営し、占有中である。		
特記事項	1. 賃借人Bの妻Cの話では、現賃借人は、前賃借人より造作を譲り受けた経緯があり、室内の造作の所有権は現賃借人にあるとのことである。 2. 壁紙、天井等については、経年劣化が認められた。		

3. 建物の建築年等を考慮すると今後、設備等の故障、不具合発生の可能性を有している。

4. 売却対象物件1の賃貸借契約の概要は以下の通りである。なお、差押え時期と賃貸借開始の時期との関係で本件賃借権は、買受人に対抗出来るものと判断した。

占有権原：賃借権

賃貸人：亡A相続財産

賃借人：B ※1

占有開始時期：平成元年3月1日

最初の契約：契約日・平成元年2月28日

期間・平成元年3月1日から平成11年2月28日まで10年間

現契約の期間：平成22年3月1日から期間の定めなし

賃料：月額120,000円

敷金：612,000円（当初）※2

保証金：2,800,000円（当初）※3

※1 賃借人の地位が順次、株式会社トービゲン、D、Bへと承継されている。

※2 Bの都合中途解約の場合には3/4相当額459,000円、期間満了時は1/2相当額306,000円の償却となる。

※3 Bの保証金について、当初の賃貸借契約の保証金2,800,000円が、当初の契約の規定に基づき11年目に280,000円償却したため、平成13年2月15日の契約では、2,520,000円となった。また、期間満了時に10%償却条項がある。更に平成27年3月末日までに総額2,268,000円を数回に分けて返還する旨の規定があるが、Bの陳述によると、現時点で全く返還はされていない。

5. 上記記載の管理規約第94条第5項に基づき、損害金に加えて訴訟に関して発生した一切の費用（実費）について、管理会社の回答書では、数百万円となる見込みがあるとの記載がある。

## 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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

### 1 積算価格の試算

#### (1) 基礎となる価格

##### ① 建付地価格（物件2）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地積 (㎡)	建付 減価	共有持分	建付地価格 (円)
2	1,070,000	×1.20	1,280,000	×3,824.28	×1.00	$\times \frac{2,682}{1,000,000}$	=13,130,000

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。

地価公示地等：中（県）5－14

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 1,100,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{107}{100} & \times \frac{100}{105} & \times \frac{100}{105} & = & 1,070,000 \text{ 円/㎡} & 
 \end{array}$$

◇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：三方路線画地を考慮した。

◇地域格差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比べ交通接近条件、環境条件、街路条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：画地条件（規模、形状、マンション地としての流動性及び四方路線画地）等の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。

◇共有持分：区分所有建物の対象として、亡A相続財産の登記上の持分100万分の2,682

② 建物価格（物件1）

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)
300,000	× 33.44	÷ 0.71	× 0.17	= 2,400,000

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43年、経済的残存耐用年数12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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 12 年}}{(\text{経過年数 43 年} + \text{経済的残存耐用年数 12 年})} \times (1 - 0.2) = 0.17$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

物件番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格 (円)
2	13,130,000	× 0.4	場所的利益	= 5,250,000

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案の上、下記の通り積算価格を求めた。

物件番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格の控除及び加算 (円)	個別格差	積算価格 (円)	価格割合
1	2,400,000	+ 5,250,000	× 1.00	= 7,650,000	49.3%
2	13,130,000	- 5,250,000		= 7,880,000	50.7%
一括価格 (合計)				15,530,000	100.0%

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：1.00 (2階店舗のため必要なし)

位置別補正：1.00 (店舗用途のため必要なし)

その他補正：1.00

相乗積：1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

## 2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	比準価格(円)
800,000	× 1.00	× 0.80	× 33.44	= 21,400,000

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 m<sup>2</sup>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：店舗の用途（市場性等を含む）等を考慮した。

### 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)
1,382,000	$\times (1 - 0.298)$	970,000	$\div 9.2\%$	$\times 1.00$	$= 10,540,000$

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。店舗の区分所有建物の取引も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、投資目的の観点から収益価格を関連付け、更に土地価格及び建物価格等を考慮されている積算価格を比較考慮し、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	15,530,000	× 1.00	= 15,530,000
比準価格	21,400,000	× 1.00	= 21,400,000
収益価格			10,540,000
調整後の価格			16,470,000

※ 占有減価修正：必要なし。

##### (2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に案分し、下記の通り案分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格 （円）	価格割合	案分後の価格（円）
1	16,470,000	49.3%	= 8,120,000
2		50.7%	= 8,350,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、更に滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	案分後 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)
1	8,120,000	× 1.00	× 0.8	× 0.21	- 2,574,000	= 10,000
2	8,350,000	× 1.00	× 0.8	× -	-	= 6,680,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						6,690,000

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・修繕積立金滞納額元本のみを基礎として案分後の建物価格の79%と求めた。

その他の控除減価(敷金等)：本件賃借権の敷金及び保証金は、占有開始の時期から買受人の引き受けとなるものと判断し、償却済み金額及び今後償却可能額を考慮し以下の通り査定し、上記の通り建物価格から控除した。

$$\begin{aligned} & \text{敷金 } 306,000 \text{ 円} + \text{保証金 } 2,520,000 \text{ 円} \times 0.9 \text{ (10\%償却)} \\ & \hspace{15em} = 2,574,000 \text{ 円} \end{aligned}$$

※ 上記物件1の評価額は、マイナスになったので、備忘価格として、10,000円を計上した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示：中（県）5-14

所 在：横浜市中区花咲町1丁目42番1

価 格：1,100,000円/㎡

位 置：JR根岸線「桜木町」駅300m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：743㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北西25m県道、三方路

用途指定等：商業地域(建蔽率80%，容積率600%)

防火・準防火：防火地域

そ の 他：高度地区

地域の概要：中高層店舗兼共同住宅、店舗が建ち並ぶ商業地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物 件 1（建物） 2,432,027円

物 件 2（土地） 1,697,980,320円

（亡A相続財産の持分1,000,000分の2,682）

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写

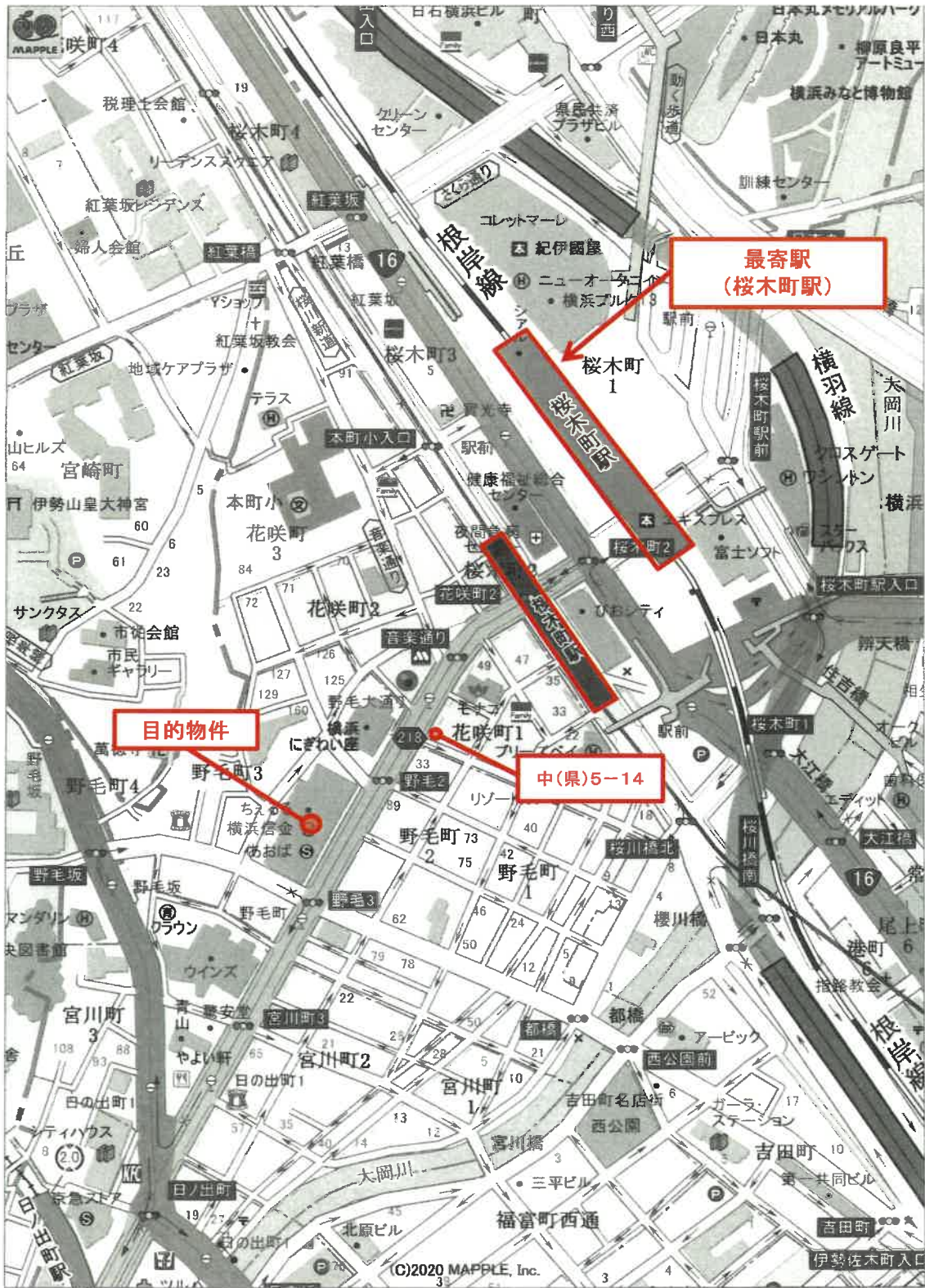
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上

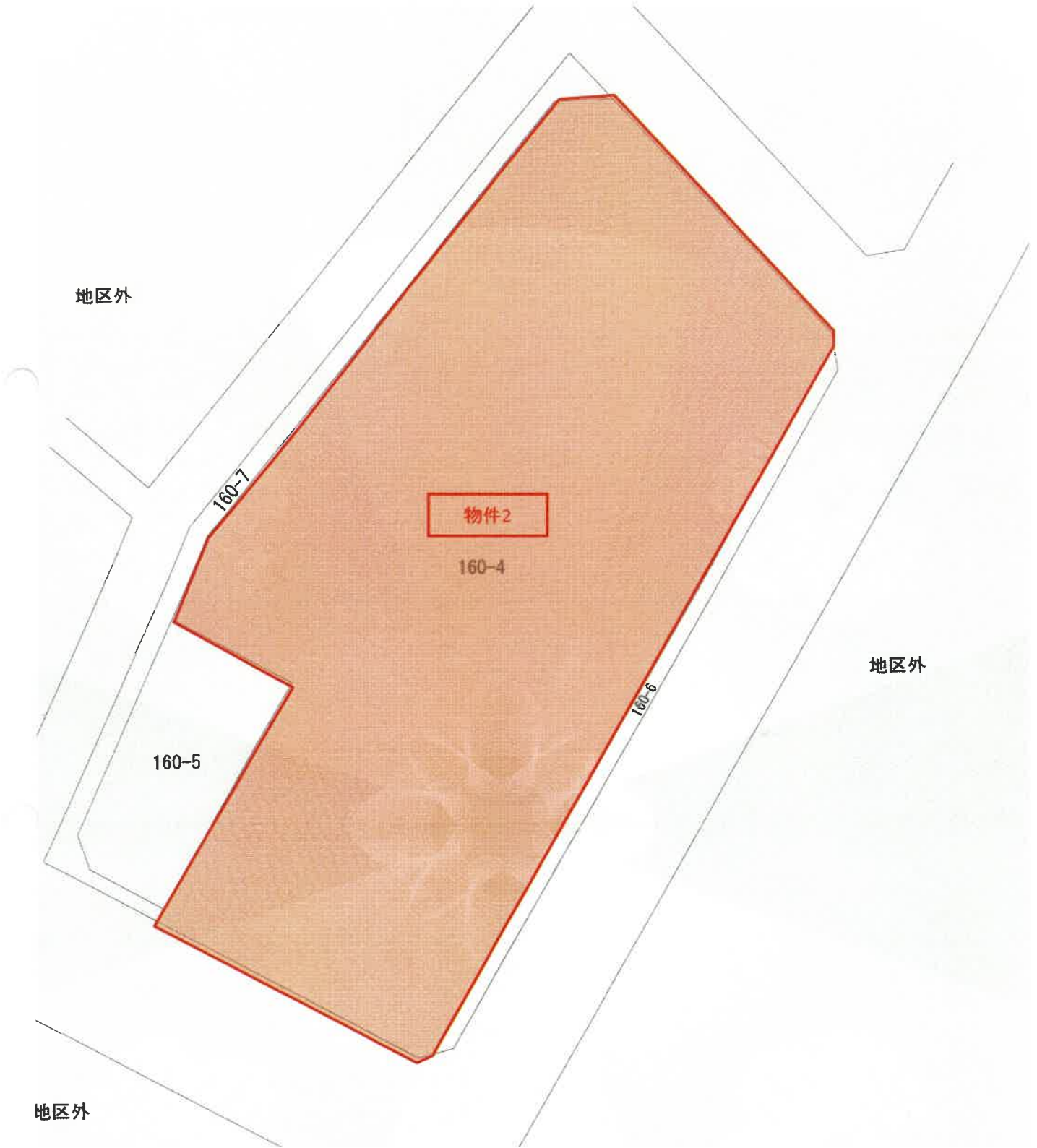
株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



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。





登記年月日：昭和55年6月17日

110476

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。  
令和6年9月12日 横浜地方法務局 登記官

物件2

### 面積計算表

地番	底辺	高さ	積算面積	面積
161	42.285	21.358	903.123030	
	42.365	1.798	76.174068	
	66.542	32.2335	2169.551557	
	15.164	3.922	53.407608	
162	18.235	4.581	83.534535	
	68.340	14.577 + 37.362	3549.511260	
	39.364	4.193	165.053252	
	35.320	0.799	28.220680	
		計	7648.575990	3624.287996 m <sup>2</sup>

測量点の位置	
①	行方
②	金庫
③	コンクリート
④	測量点

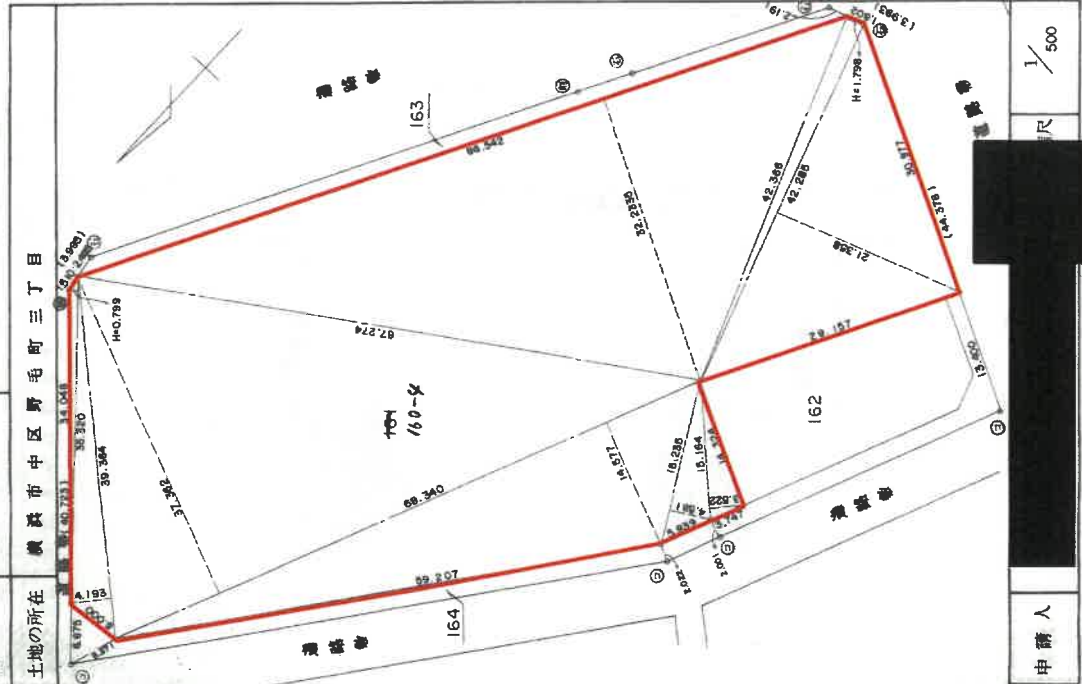
作製者

(昭和55年5月27日作成)

申請人

1/500  
尺

地番 100-4  
測量 946177  
土地の所在 横浜市中央区野毛町三丁目



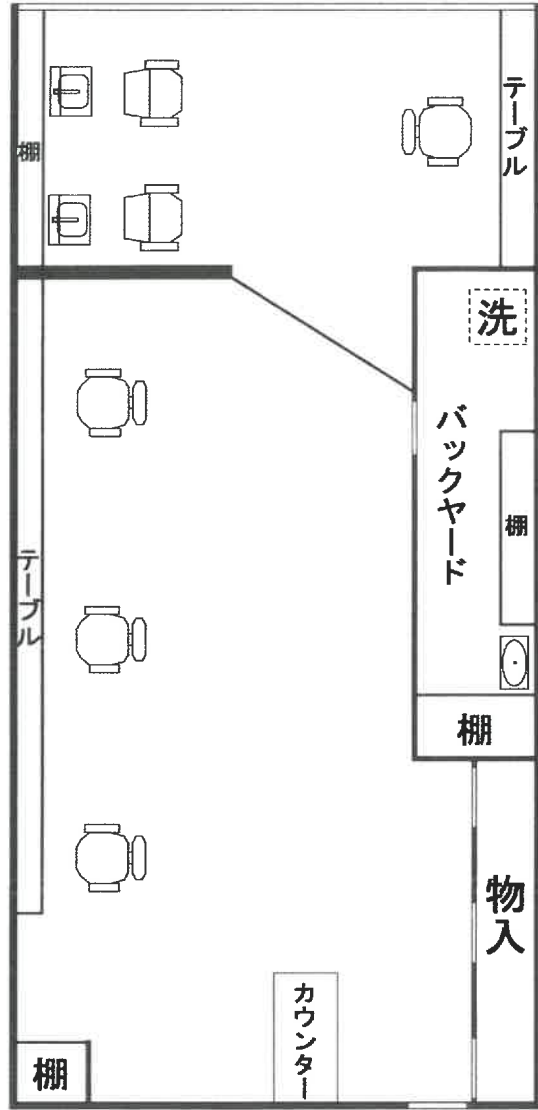
(東京土地家屋調査士会)

請求番号：32-2

(2/2)

原図より70%縮小





202号

