

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月20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 9月24日から 令和 8年 9月30日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年10月 6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10月19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10月13日 午前10時00分から 令和 8年10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 8月20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	16,430,000 13,144,000		3,286,000	64,108	13,736



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区長者町一丁目 3 番地 5

建物の名称 リヴシティ横濱関内式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長者町 3 番 5 の 1 0 1 0

建物の名称 1 0 1 0

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 0 階部分 29.14 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 横浜市中区長者町一丁目 3 番 5

地 目 宅地

地 積 691.97 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 322062 分の 3185



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 12 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 株式会社リヴシステム

期 限 令和12年9月17日まで

賃 料 月額111,600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C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。



※11※

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市中区長者町一丁目 3 番地 5

建物の名称 リヴシティ横濱関内式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長者町 3 番 5 の 1 0 1 0

建物の名称 1 0 1 0

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 0 階部分 29.14 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 横浜市中区長者町一丁目 3 番 5

地 目 宅地

地 積 691.97 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 322062 分の 3185



令和8年(ケ)第44号
令和8年3月19日受理
令和8年5月18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 横浜市中区長者町一丁目 3 番地 5

建物の名称 リヴシティ横濱関内式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長者町 3 番 5 の 1010

建物の名称 1010

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 29.14 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 横浜市中区長者町一丁目 3 番 5

地 目 宅地

地 積 691.97 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 322062 分の 3185



令和 8 年 (ケ) 第 44 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 8 年 3 月 25 日現在

☒ 管理費	月額	7,010 円	☐ 滞納額	35,050 円
☒ 修繕積立金	月額	1,910 円	☒ 滞納額	9,550 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	14.6 %	☒ 金額	1,290 円
☐ 滞納期間	2025 年 (月分) 10・11・12 月分 2026 年 3 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。

☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 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 ☐

(回答者) 住所・所在地

会社名

電話番号

ご担当者名(

(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		■全部 ☐	
占有者		■株式会社リヴシステム	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■A (所有者) ■B (上記占有者担当者)) ■文書 (■建物賃貸借契約書 (転貸借))	
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和2年9月18日	
最初の契約等	契約日	令和2年9月9日	
	期間	令和2年9月18日から ☒ 令和12年9月17日まで10年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年8月30日から ☒ 令和8年8月29日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者A ☐ その他 ()	
	借主	■上記占有者 ☐ その他 ()	
賃料・支払時期		毎月金 111,600円 (毎月15日限り当月分支払)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☒ 譲渡転貸可 ☐ ☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「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 (債務者兼所有者)	1. 本件建物について、本件建物の購入決済に先立って、私と株式会社リヴシステムとの間でサブリース賃貸借契約が交わされました。契約書のコピーを郵送しました。 2. 賃借人である株式会社リヴシステムより毎月賃料が支払われています。滞納はありません。 (令和8年4月13日に電話聴取)
■ B (占有者株式会社リヴシステム担当者)	1. 本件建物は、いわゆるサブリース物件として、当社が、Aから本件建物を賃借し、現在はCに転貸しています。本件マンションの過半数以上の建物について当社がサブリース事業を手掛けています。 2. 契約内容は、貸室賃貸借契約書のとおりです。この契約書をCと交わした当時Aが本件建物を購入する前だったため、契約書上は前所有者の代理人としてCと契約を交わしております。Cとの間の契約書はこれしかありません。また、更新契約書の取り交わしはしておりません。 (令和8年4月21日に電話聴取)
■ C (占有者)	1. 私は、本件建物を株式会社リヴシステムから賃借して、ここに家族と共に居住しています。 2. 私が本件建物に入居したのは、令和2年8月末頃からです。ただ、もともと事情があって今年の6月にはここを退去する予定です。その旨を管理会社には伝えてあります。 3. 賃貸借契約の詳細は、株式会社リヴシステムとの間で交わした契約書を本日提出しますのでご覧ください。 なお、毎月貸主である株式会社リヴシステムに家賃を支払っており、滞納はありません。自動更新で、2回更新しています。更新契約書はありません。 4. このマンションはペット可なので、猫を二匹飼っています。 猫によるひっかき傷を防ぐために、壁にクロスを貼っています。これは簡単に取り外せます。 5. 床暖房やトランクルームといった設備は、ありません。 6. 隣室とのトラブルもありません。 大通りに面しているので、緊急車両のサイレンが多少気になりますが、それ以外に住んでいて気になる点はありません。 (令和8年4月18日に聴取)

(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 本件建物の状況は、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有者及び占有状況等は、関係人の陳述及び立入調査の結果等から、2枚目、4枚目記載のとおり、①株式会社リヴシステムが、所有者Aからサブリース契約に基づき本件建物を賃借し、②Cが、株式会社リヴシステムからサブリース契約に基づき本件建物を転借して、住居として占有している。
- 3 株式会社リヴシステムの賃借権に基づく占有開始時期はサブリース契約の始期である令和2年9月18日と解され、最先の抵当権設定日と同一日となる。
しかし、サブリース契約はそれに先立つ令和2年9月9日に締結されており、株式会社リヴシステムが本件マンションの過半数以上の建物でサブリース事業を手掛けていることから、建物の引渡し（占有移転）は速やかかつ計画的になされたものと解されるため、株式会社リヴシステムの賃借権は、最先の賃借権と解すべきである。
その結果、Cの転借権も、株式会社リヴシステムの賃借権の優先関係を前提として保護を受けることとなると解すべきである。
- 4 本件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は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、本件敷地は北東側・北西側・南西側でそれぞれ市道（建築基準法第42条第1項道路）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8年3月23日(月) 15:42-16:01	横浜地方法務局	■登記事項証明書(不動産登記)申請受領
令和8年3月24日(火) 12:10-12:16	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影 ■通知書投函
令和8年3月24日(火)	当庁	■管理会社へ照会書FAX ■Aへ照会書郵送
令和8年4月13日(月) 15:38-15:41	当庁	■Aより電話にて聴取
令和8年4月14日(火)	当庁	■株式会社リヴシステムへ照会書郵送
令和8年4月18日(土) 8:55-9:26	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8年4月21日(火) 16:45-16:47	当庁	■株式会社リヴシステム担当者Bより電話にて聴取
令和8年5月13日(水) 9:18-9:21	横浜地方法務局	■履歴事項全部証明書(商業登記)申請受領
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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 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

圖面階各

家屋番号
長者町
3番5の1010

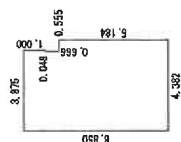
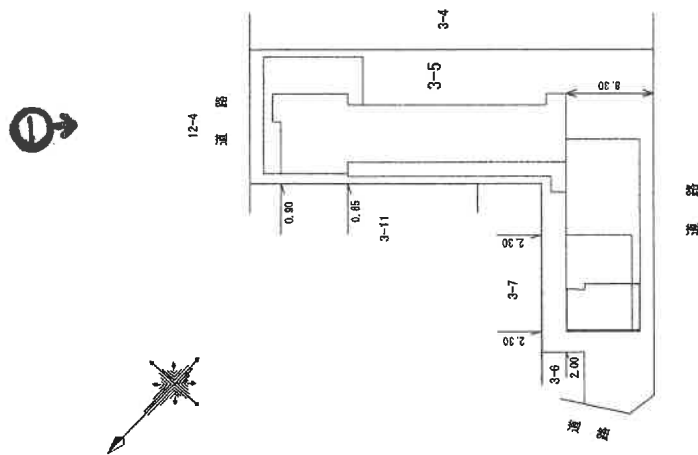
建物の所在

建各階平面圖

横浜市中区長者町一丁目3番地5

本図面は $\frac{A3}{B4}$ 判を A4 判
に縮小したものである

←○は写真撮影位置・方向



求 積 表	
3.827×6.850	$= 26.214950$
0.048×1.000	$= 0.048000$
0.555×5.184	$= 2.877120$
計	29.140070
底面積	29.14 m^2

床面積 29.14 m²

建物の存する部分 10階

建物の名称 1010

作成者

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

人
請
出

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

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。
(横浜地方公務局管轄)

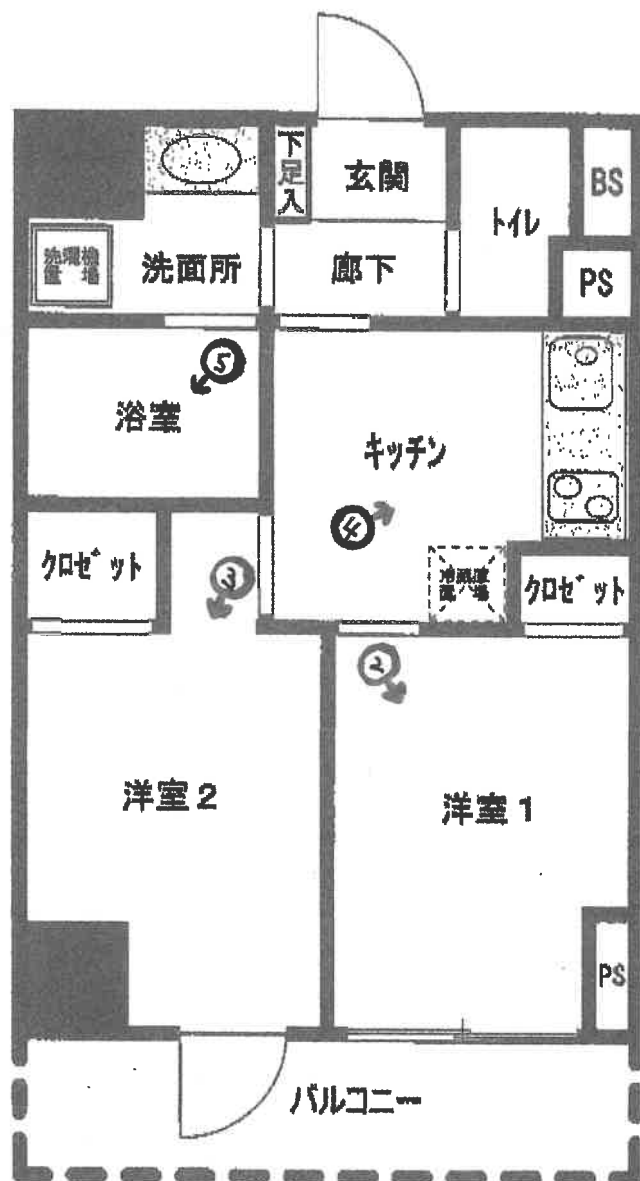
令和8年1月30日 大阪法務局

令和8年1月30日 大阪法務局

食品加

←○は写真撮影位置・方向

間取図



令和8年(ケ) 第44号

①



②



③



④



⑤



令和 8 年（ケ）第 44 号
令和 8 年 4 月 18 日 現地調査
令和 8 年 5 月 13 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 16,430,000 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き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 横浜市中区長者町一丁目 3 番地 5

建物の名称 リヴシティ横濱関内式番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長者町 3 番 5 の 1 0 1 0

建物の名称 1 0 1 0

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 0 階部分 2 9 . 1 4 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 横浜市中区長者町一丁目 3 番 5

地 目 宅地

地 積 6 9 1 . 9 7 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 3 2 2 0 6 2 分の 3 1 8 5



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	JR根岸線「関内」駅の南方約800m (道路距離) 市営地下鉄ブルーライン「伊勢佐木長者町」駅の南東方約400m (道路距離)	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに中高層の事務所ビル、マンション等が建ち並ぶ商業地域	
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 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
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	691.97㎡ 不整形 間口 約12.7m 、 奥行 約38.2m (最深部) ほぼ平坦
接面道路の状況	北東側 約24.9m 北西側 約24.9m 南西側 約7.9m	市道 (建築基準法第 42 条 第 1項) に約 12.7 m接面。 市道 (建築基準法第 42 条 第 1項) に約 4.3 m接面。 市道 (建築基準法第 42 条 第 1項) に約 32.8 m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	322,062 分の 3,185
特 記 事 項	◇目的土地の一部は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	リヴシティ横濱関内式番館	
建 物 の 用 途	住宅等（総戸数105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2年1月14日（登記記載）
	経 過 年 数	約7年
	経済的残存耐用年数	約43年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造11階建 延べ 3,640.39㎡	
仕 様	屋根： 陸屋根 外壁： タイル貼、一部天然石貼等 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、ゴミ置場、管理室、駐車場、自転車置場、 バイク置場等	
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	株式会社リヴビルディング
	管 理 形 態	日勤
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇検査済証交付済。	

(2) 専有部分の概要

構 造	造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位 置	置	10階 (1010号室) 主要開口部の方位：南西向き 角部屋	
床 面 積	積	29.14㎡ (登記面積)	
間 取 り	り	2K	
バルコニー等		バルコニー 5.00㎡ (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	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	浴室、トイレ、キッチン等	
	そ の 他		
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 3 月 25 日 現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	7,010円	35,050円
	修繕積立金	1,910円	9,550円
	備 考	年14.6% の 遅延損害金の規定あり。 1,290円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 8 年 4 月 18 日： 内部立入調査 Cがサブリース賃貸借契約にて、居宅とし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。 賃貸人 所有者A 賃借人 株式会社リヴシステム 占有開始時期 令和2年9月18日 最初の契約等 令和2年9月18日から令和12年9月17日 (10年間) 現行賃料 月額111,600円 転貸人 株式会社リヴシステム 転借人 C 占有開始時期 令和2年8月30日 現在の契約等 令和6年8月30日から令和8年8月29日 (2年間) 自動更新 現行賃料 月額114,000円 管理費 月額 10,000円 敷 金 114,000円 (詳細は執行官作成の現況調査報告書参照)		
特 記 事 項	◇室内で猫2匹飼っている。 ◇本件建物内部を立入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は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。		

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)
300,000	× 29.14	÷ 0.80	× 0.69	= 7,540,000

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 7年 、 経済的残存耐用年数 43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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 43\text{年}}{(\text{経過年数 } 7\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 43\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.69$$

(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)
675,000	× 1.30	878,000	× 691.97	× 1.0	$\times \frac{3,185}{322,062}$	= 6,010,000

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。

基準地 中（県）5-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 570,000\text{円/㎡} & \times & \frac{116}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} & = & 675,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：基準地 は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差：基準地 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：三方路、規模（マンション適地）で優り、形状、ハザードマップ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）
7,540,000	+ 6,010,000	× 1.00	= 13,550,000

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：1.02（10階 部分）1010号室

位置別補正：0.98（南西向き、角部屋効用なし）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 1.02 \times 0.98 \times 1.00 = 1.00$$

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)
1,054,000	× 1.00	× 1.00	× 29.14	= 30,710,000

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	総収益（円）
1,286,000	$\times (1-0.235)$	$= 984,000$	$\div 5.0$	$\times 1.00$	$= 19,680,000$

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投資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 : 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	13,550,000	× 0.8	= 10,840,000
比準価格	30,710,000	× 0.8	= 24,570,000
収益価格			19,680,000
調整後の価格			20,750,000

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)
20,750,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99	- 0	= 16,430,000

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 基準地：中（県）5-7
所在：横浜市中区千歳町1番10
価格：570,000円/㎡
位置：JR根岸線「関内」駅900m
価格時点：令和7年7月1日
地積：190㎡
供給処理施設：ガス、水道、下水
接面街路：北西側 24 m 市道
用途指定等：商業地域
(建ぺい率 80% ・ 容積率 500%) 防火地域、高度地区
地域の概要：中高層の事務所ビル、店舗等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） 4,579,219円
符号1（土地） 174,412,422円（敷地権の割合 322,062分の 3,185 ）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

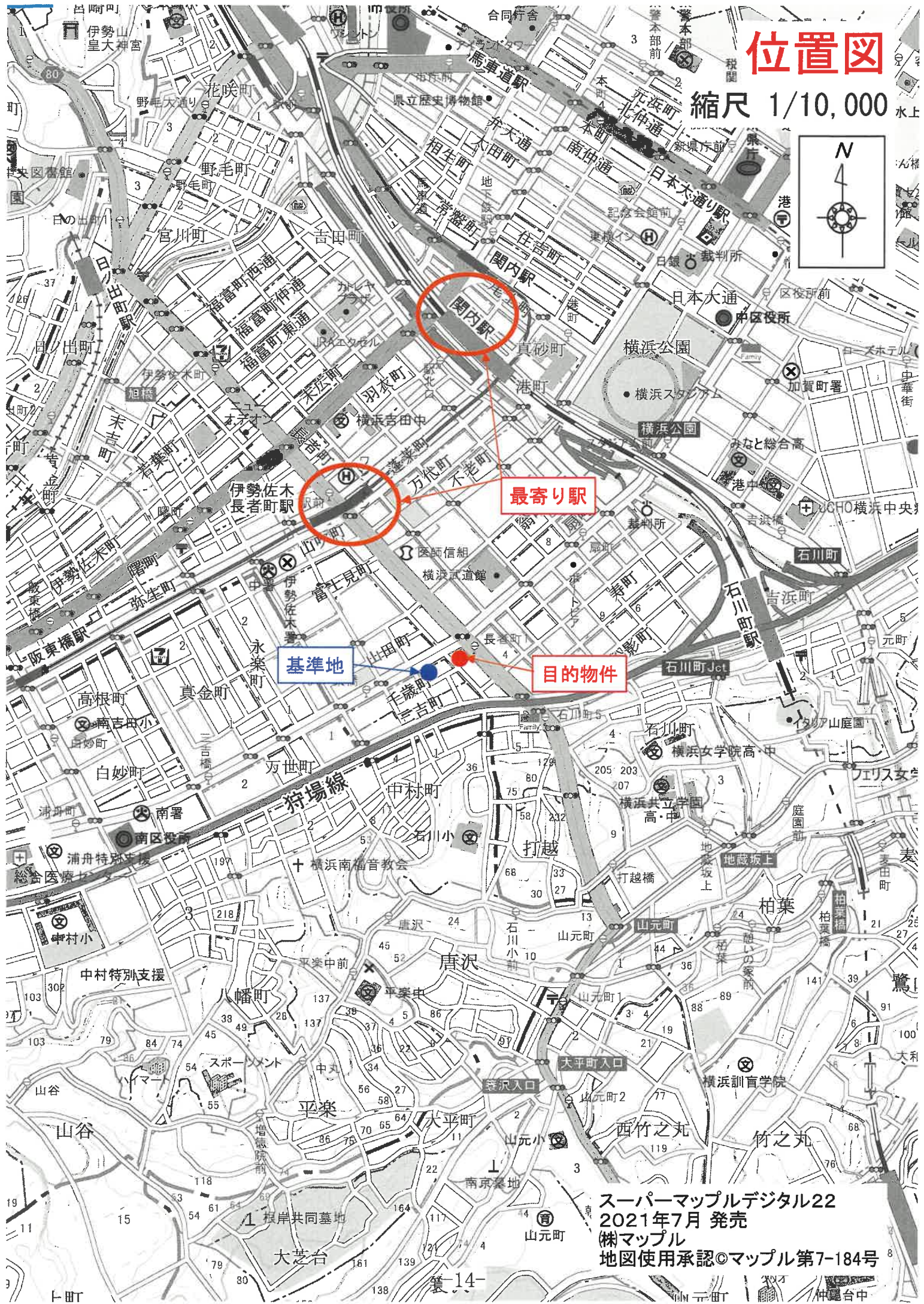
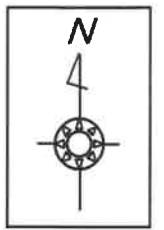
建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

間取図

以上

位置図

縮尺 1/10,000



最寄り駅

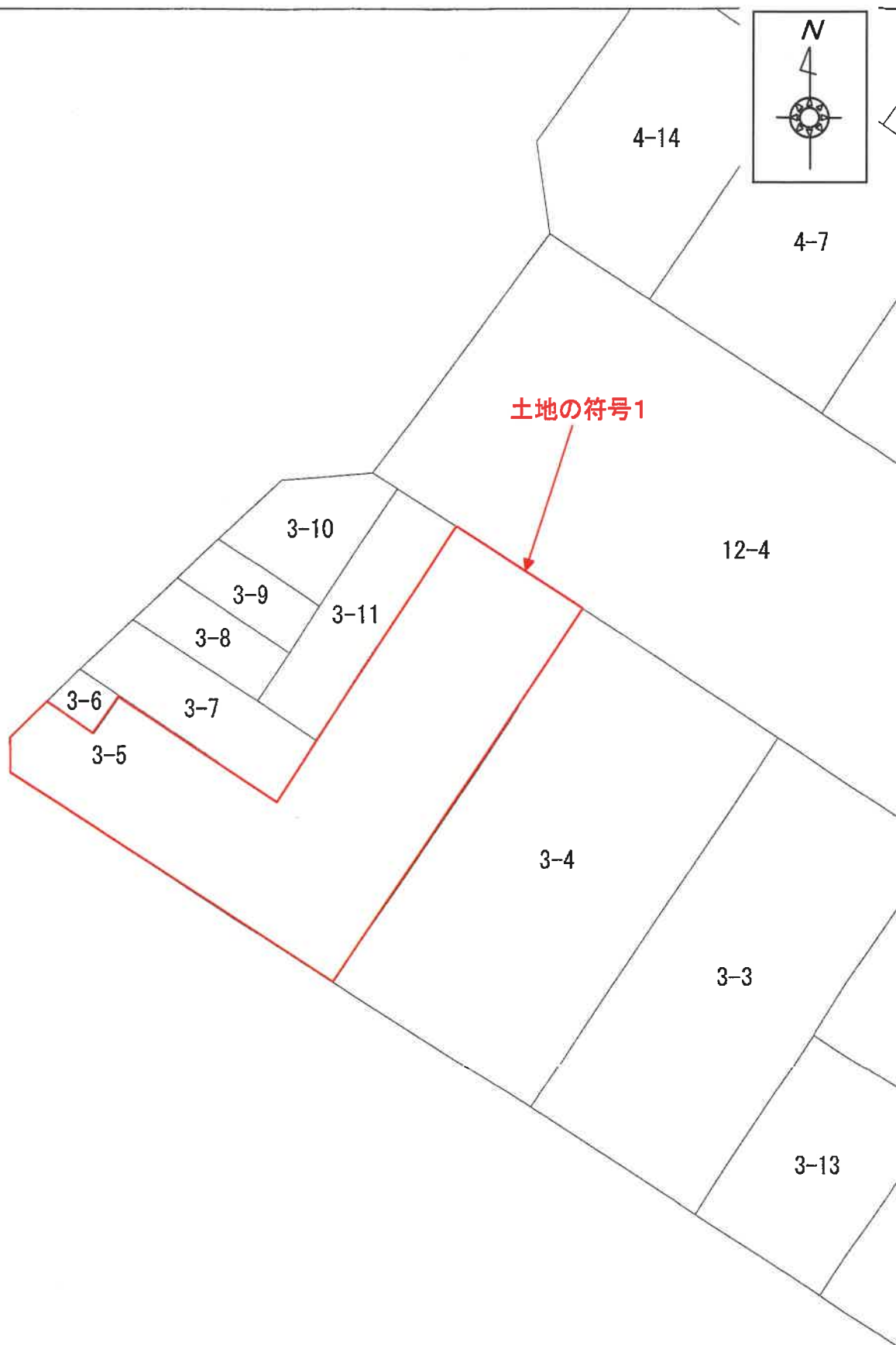
基準地

目的物件

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7-184号

公図(写)

縮尺 1/500



登記年月日：令和2年1月16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。
(横浜地方支務局管轄)

令和8年1月30日 大阪支務局

登記書

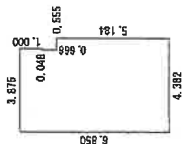
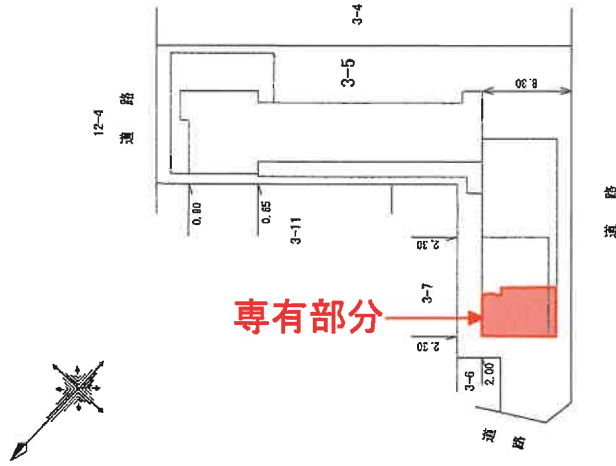
建物図面・各階平面図(写)

建物図面

家屋番号
最寄町
3番5の1010

建物の所在
横浜市中区長者町一丁目3番地5

各階平面図



求積表

3.827 x 6.850	=	26.214950
0.048 x 1.000	=	0.048000
0.555 x 5.184	=	2.877120
計		29.140070
床面積	29.14	m ²

建物の存する部分 10階

建物の名称 1010

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

間取図



令和8年ケ()第44号