

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 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 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	日 時 令和 8 年 10 月 6 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 10 月 19 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 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。	



013

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	3,380,000 2,704,000		676,000	14,984	3,210
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区生麦一丁目 1 3 3 番地 1 5

建物の名称 スカイコート生麦第 5

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生麦一丁目 1 3 3 番 1 5 の 1 0 1

建物の名称 1 0 1 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 1 4 . 2 0 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 横浜市鶴見区生麦一丁目 1 3 3 番 1 5

地 目 宅地

地 積 2 2 7 . 5 5 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 1 万分の 4 4 0



物 件 明 細 書

令和 8年 6月15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 g l e e

期 限 令和10年6月30日まで

賃 料 月額 転借人から受領した賃料の92.3パーセント

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 転貸可。賃料の振込手数料は賃貸人負担

転借人Aが占有している。上記原賃借権の存否は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市鶴見区生麦一丁目133番地15

建物の名称 スカイコート生麦第5

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 生麦一丁目133番15の101

建物の名称 101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 14.20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 横浜市鶴見区生麦一丁目133番15

地 目 宅地

地 積 227.55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 1万分の440



令和 8 年(ヌ)第 14 号
令和 8 年 3 月 12 日受理
令和 8 年 3 月 31 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 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 横浜市鶴見区生麦一丁目 1 3 3 番地 1 5

建物の名称 スカイコート生麦第 5

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 生麦一丁目 1 3 3 番 1 5 の 1 0 1

建物の名称 1 0 1 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 1 4 . 2 0 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 横浜市鶴見区生麦一丁目 1 3 3 番 1 5

地 目 宅地

地 積 2 2 7 . 5 5 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 1 万分の 4 4 0

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市鶴見区生麦一丁目1番5-101号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者A 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 回答書 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	のとおり 平成 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	スカイサービス株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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 8 年 (ヌ) 第 14 号
担当執行官 遠 島 仁 史

債務者 (株式会社リッチライフサービス)

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

由管理費	月額	5,000	円	由滞納額	40,000	円
由修繕積立金	月額	7,900	円	由滞納額	63,200	円
□	月額		円	□滞納額		円
□	月額		円	□滞納額		円
□損害金	年	18.25(45%)	%	由金額	6711	円
由滞納期間	令和 7 年 8 月分～令和 8 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。

由管理規約 □議事録 □

(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 ☐ 【原賃貸借関係】	☒ 全部 ☐ 【転賃貸借関係】
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社 g l e e	☐ 債務者 ☒ A
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 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 (☒ B (賃借人兼転貸人担当者)) ☒ 文書 (☒ マスターリース契約兼管理委託業務契約書)	☒ 陳述 (☒ B (賃借人兼転貸人担当者)) ☒ A (占有者) ☒ 文書 (☒ 居住用建物賃貸借契約書 ☒ 貸主変更及び賃貸借契約承継に関する通知書)
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐
占有開始時期		令和 7 年 7 月 1 日	令和 2 年 7 月 4 日
最初の契約等	契約日	空欄	令和 2 年 6 月 3 0 日
	期間	令和 7 年 7 月 1 日から ☒ 令和 1 0 年 6 月 3 0 日まで 3 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 2 年 7 月 4 日から ☒ 令和 4 年 7 月 3 日まで 2 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 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6 年 7 月 4 日から ☒ 令和 8 年 7 月 3 日まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし
契約当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 ()	☒ 賃借人兼転貸人 (令和 6 年 8 月 3 0 日以降: 株式会社 g l e e)
	借主	☒ 賃借人兼転貸人 (令和 6 年 8 月 3 0 日以降: 株式会社 g l e e)	☒ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金 3 9, 5 4 4 円 (毎月 1 5 日 限り 前月分払)	毎月 金 4 3, 0 0 0 円 (毎月 末 日 限り 翌月分払)
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☒ 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		賃料は転借人より受領した賃料(敷金等を除く)の92.3%(賃料の振込手数料(145円)は貸主負担)	最初の契約は賃料39,000円、共益費(管理費4,000円であったが、貸主変更及び賃貸借契約承継により賃料43,000円、共益費0円に変更
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 関係人の陳述及び関係人から提出された契約書等の写しにより上記のとおり報告する。	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり 関係人の陳述及び関係人から提出された契約書等の写しにより上記のとおり報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	1 私は、本建物を賃借し、住居として令和2年7月4日から使用しています。 2 最初の契約の貸主は株式会社ファーストボックスです。その後令和6年10月16日に貸主が株式会社g l e eに引き継がれました。 3 私は、賃料を指定された保証会社の口座に振込み支払っています。契約は2年毎に自動更新されていますが、更新料も遅れなく支払っています。 4 最初の「居住用建物賃貸借契約書」と貸主引継ぎ時の「貸主変更及び賃貸借契約承継に関する通知書」を提示します。
■ B (賃借人兼転貸人代表者)	1 私は、本建物を賃貸している株式会社g l e eの代表者です。当社は令和6年8月から前貸主株式会社ファーストボックスから貸主を承継し併せて新たな管理会社となりました。 2 占有者と前貸主株式会社ファーストボックスの契約書とその後当社が引き継いだ時の貸主変更及び賃貸借契約承継に関する通知書と当社と所有者株式会社リッチライフサービスの間の「マスターリース契約兼管理委託業務契約書」(所有者の記名押印が無いもの)をFAXにより提出します。 3 所有者からの依頼により貸主兼管理会社の立場を引き継ぎましたが、所有者に送付した契約書が返送されないため、所有者の振込口座も分からず、占有者から回収した賃料は所有者に渡せないで当社でプールしています。
■ C (債務者担当者)	1 私は、株式会社リッチライフサービスの担当者です。 2 本建物は、令和7年4月に所有権を取得した際に株式会社g l e eに貸主兼賃貸管理会社を引き継ぐことを依頼しましたが、その時の担当者が株式会社g l e eから送られてきた契約書を捺印返送しなかったのは、同年6月に仮差押があったからだと思います。

(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

■ 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より2枚目及び4枚目記載のとおりと認めた。

■ 本建物は全体的に経年相応の劣化や汚損等が見受けられるほか以下の破損汚損箇所等がある。

- (1) 室内は、強い煙草の臭いが残っている。
- (2) 室内の壁、天井等は煙草のやにの黄ばみがある。

■ 4枚目の【原賃貸借関係】について

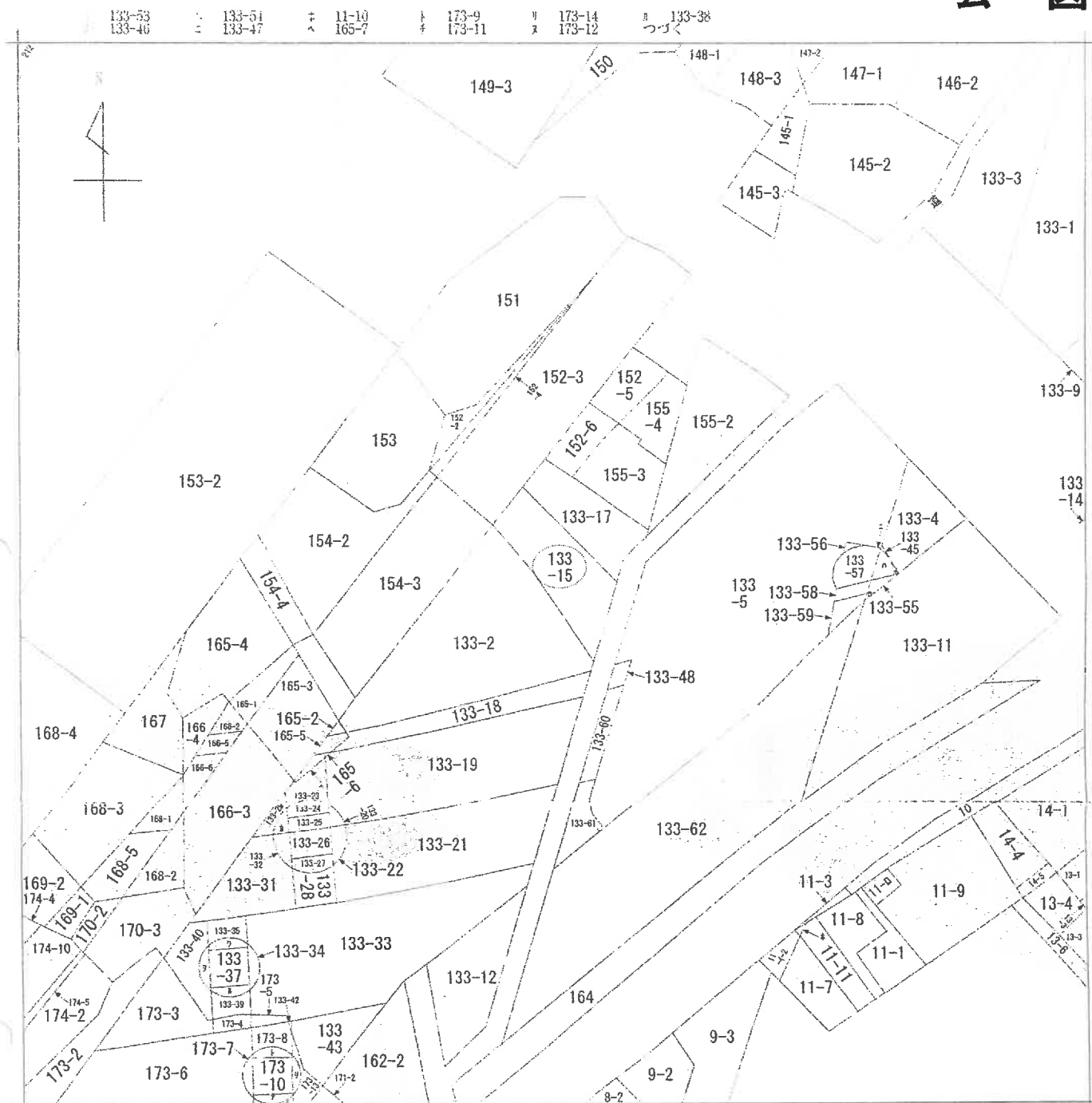
関係人の陳述により、株式会社g l e eが株式会社ファーストボックスから令和6年8月30日に賃借人兼転貸人の地位を承継したものとして報告するが、提出された原賃貸借契約書は所有者株式会社リッチライフサービスの記名押印がなく、原賃貸借関係の存否に疑義があると思われる。

■ 敷地権の目的である土地は南東側で市道に接している。(評価人の調査による)

(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
8年3月18日 (水) 11:35—11:50	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 占有者と面談し立入調査 日時打ち合わせ, 契約書確認
8年3月23日 (月) 16:35—16:40	電 話	株式会社 g l e e の代表者 B より賃貸借関係等聴取
8年3月23日 (月)	電 話	管理費等滞納照会
8年3月24日 (火) 12:30—12:45	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, 占有者 A より占有状況聴取 (評価人同行)
8年3月27日 (金)	横浜地方法務局	履歴事項全部証明書交付申請 (株式会社 g l e e)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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 を立ち会わせ, 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



(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。

本図面はA3判を A4判
に縮小したものである



請求部分	所在地	横浜市鶴見区生麦一丁目				地番	133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					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。

令和7年10月8日

横浜地方法務局神奈川出張所

地図整理番号：M24372

登記官

(1/2)

(8枚目)

建物図面

272243

各階平面図

家屋番号

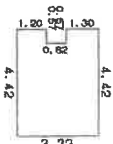
生麦一丁目133番15の101

建物図面

建物の所在

横浜 市 鶴見区 生麦一丁目133番地15

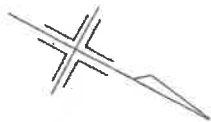
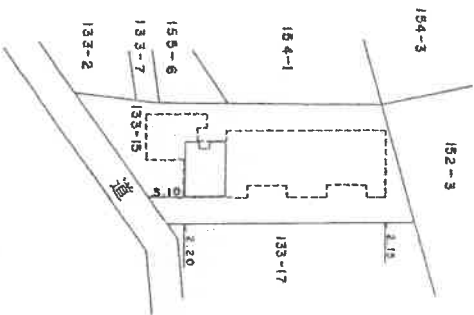
一棟の建物の番号 スカイコート生麦第5
建物の存する部分 / 階
建物番号 101号



求積表

1.20 X	0.57	=	0.6840
1.30 X	0.57	=	0.7410
3.32 X	3.85	=	12.7820

合計 14.2070
床面積 14.20 m²



本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

作製者

士地調査士

昭和63年4月5日

(年製)

縮尺

1/250

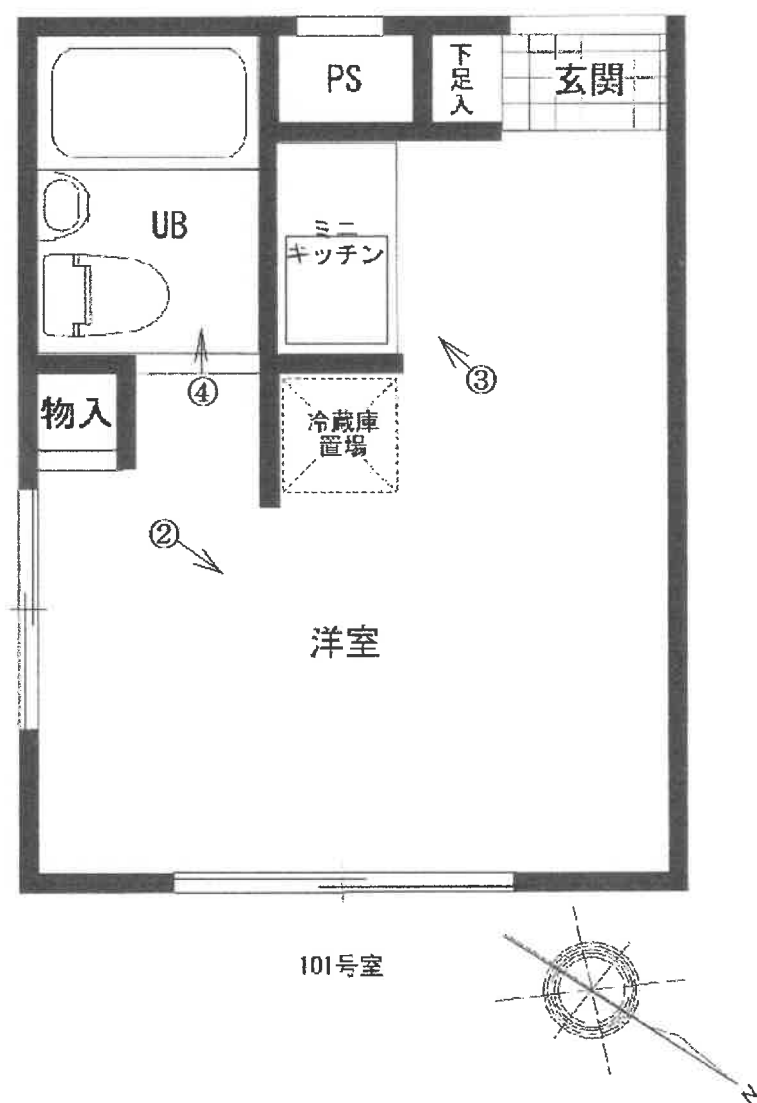
申請人

縮尺

1/500

間取見取図

←○写真撮影位置・方向



① 本建物を含む一棟の建物の外観（南東方向から撮影）



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況





令和 8 年 (ヌ) 第 1 4 号
令和 8 年 3 月 2 4 日 現地調査
令和 8 年 4 月 2 8 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 3, 3 8 0, 0 0 0 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	住居表示：生麦1-1-5-101
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 横浜市鶴見区生麦一丁目 1 3 3 番地 1 5

建物の名称 スカイコート生麦第 5

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 生麦一丁目 1 3 3 番 1 5 の 1 0 1

建物の名称 1 0 1 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 1 4 . 2 0 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 横浜市鶴見区生麦一丁目 1 3 3 番 1 5

地 目 宅地

地 積 2 2 7 . 5 5 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 1 万分の 4 4 0

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の土地）

位 置 ・ 交 通	京急本線「生麦」駅の南西方約700m(道路距離)	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション等がみられる国道背後の地域	
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% 400% 準防火地域 第7種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	227.55㎡ ほぼ台形 間口約10m、奥行約20m～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2.5m市道（建築基準法第42条2項）と等高に約10m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	1万分の440
特 記 事 項	・ 目的土地は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。 ・ 建築計画概要書によれば符号1側へ一方後退（約1.4m）でセットバックしている。 ・ 道路幅員の制限により基準容積率は240%となる。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	スカイコート生麦第5	
建物の用途	住宅（総戸数23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	昭和63年4月6日（登記記載） 約39年 約11年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建、延383.23㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水 外壁：45二丁掛タイル その他：特になし	
設備	集合郵便受、ゴミ置場、共同視聴用アンテナ等	
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 スカイサービス株式会社 巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	・オートロック設備、エレベーター設備はない。	

(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（101号室）・角住戸 主要開口部の方位：北東向き								
床	面	積	14.20㎡（登記面積）							
間	取	り	ワンルーム							
バルコニー等		なし								
仕	様	天	井	ビニールクロス						
		床		フローリング						
		内	壁	ビニールクロス						
		設	備	ミニキッチン、3点ユニットバス、冷蔵庫置場、物入等						
		そ	の	他	特になし					
保守管理の状態		やや劣る								
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	5,000	円	40,000	円
		修	繕	積	立	金	7,900	円	63,200	円
専有部分の 利用状況等		令和8年3月24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。建物の占有状況等は次頁の一覧表のとおり。								
特記事項		・室内は強い煙草の臭いと煙草による汚れがある。 ・占有者は室内でのペットの飼育がないこと、設備等に不具合がないことを陳述している。 ・株式会社gleeが株式会社ファーストボックスから令和6年8月30日に賃借人兼転貸人の地位承継したものとしているが原賃貸借契約書に株式会社リッチライフサービスの記名押印がなく、原賃貸借関係の存否に疑義がある。								

(3) 建物占有状況等

部屋番号	賃 貸 人	賃 借 人	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
101号室	(株) リッチライフ サービス	(株)glee	R7. 7. 1～R10. 6. 30	(注) 39, 544	なし
	・ 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。 (注) 転借人より受領した賃料の92.3% (振込手数料145円は賃貸人の負担)。				

部屋番号	転 貸 人	転 借 人	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
101号室	(株)glee	A	R6. 7. 4～R8. 7. 3	43, 000	なし
	・ 占有権原は転借権で、転借人が居宅として使用している。 ・ 当初契約期間はR2. 7. 4～R4. 7. 3までの2年間。自動更新されている。 ・ 当初の契約の転貸人は株式会社ファーストボックスで賃料月額39, 000円、管理費月額4, 000円であったが、貸主変更及び賃貸借契約承継により賃料43, 000円、共益費なしに変更されている。				

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)
290,000	×14.20	÷0.85	×0.18	= 870,000

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 39 年、経済的残存耐用年数 11 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 11 年}}{(\text{経過年数 39 年} + \text{経済的残存耐用年数 11 年})} \times (1 - 0.2) = 0.18$$

(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)
307,000	× 0.93	286,000	× 227.55	× 1.00	$\times \frac{440}{10000}$	= 2,860,000

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 横浜鶴見 5－7

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 452,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{150} & = & 307,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和 8 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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価公示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、セットバック等で劣り、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）
（ 870,000	+ 2,860,000 ）	× 1.00	= 3,730,000

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)

位置別補正：1.01(角住戸)

その他補正：1.00

相 乗 積 $0.99 \times 1.01 \times 1.00 = 1.00$

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)
465,000	× 1.00	× 0.90	× 14.20	= 5,940,000

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：内部の管理状況等を考慮した。

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）
437,000	$\times (1 - 0.526)$	$= 207,000$	$\div 7.5\%$	$= 2,760,000$

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。目的物件は主に第三者への賃貸を目的とするワンルームマンションであり、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：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	3,730,000	× 1.00	= 3,730,000
比準価格	5,940,000	× 1.00	= 5,940,000
収益価格	2,760,000		
調整後の価格			4,450,000

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）
4,450,000	× 1.00	× 0.80	× 0.95	—	= 3,380,000

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5%と求めた。

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：横浜鶴見5－7

所 在：横浜市鶴見区生麦1丁目47番72、「生麦1－11－13」

価 格：452,000円／㎡

位 置：京急本線「生麦」駅150m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：90㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北東11m市道

用途指定等：商業地域(建蔽率80%，容積率400%)、準防火地域

地域の概要：各種小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 1,070,307円

符号1（土地） 18,841,140円

（敷地権の割合 1万分の440）

第7 附属資料の表示

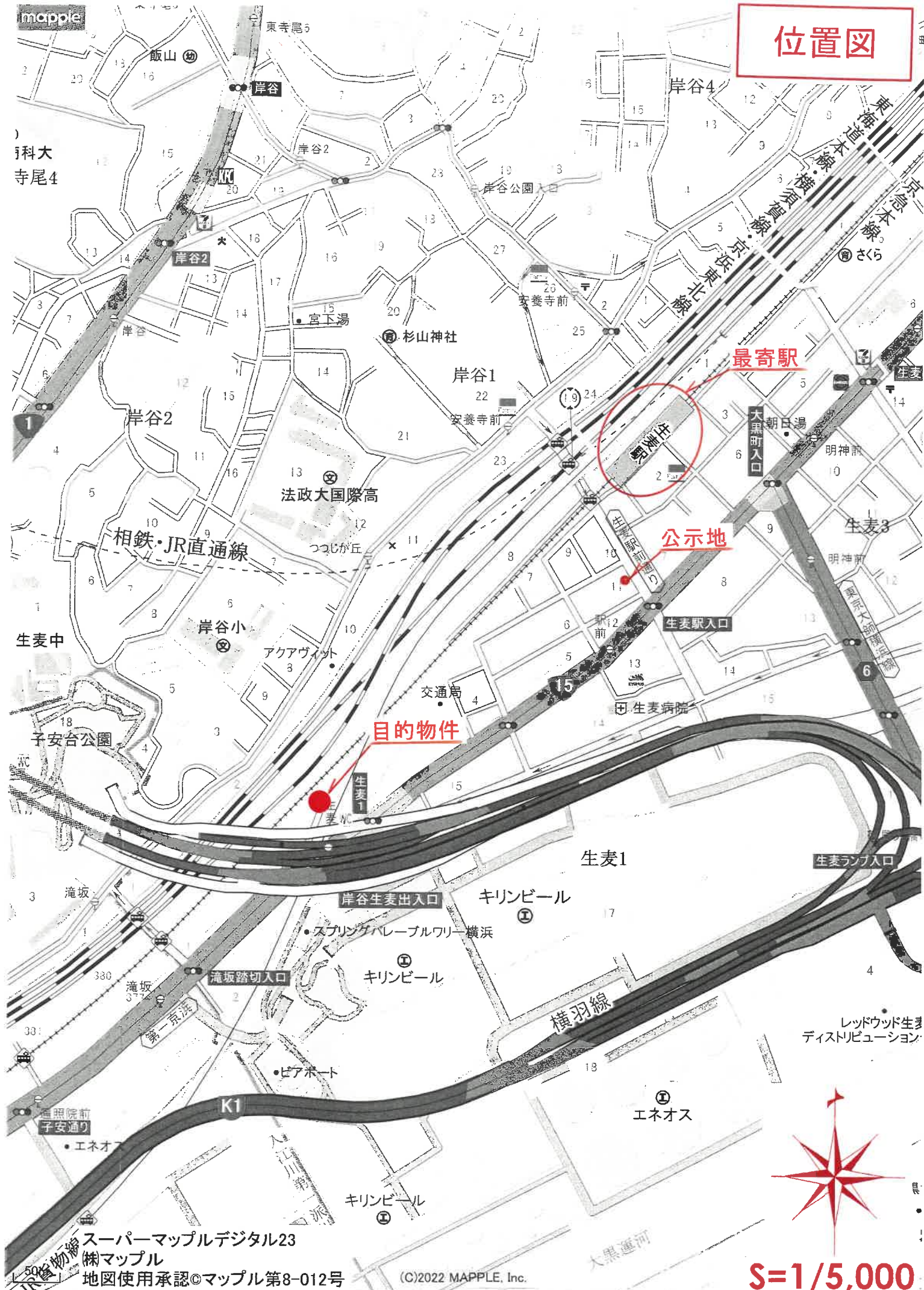
位置図

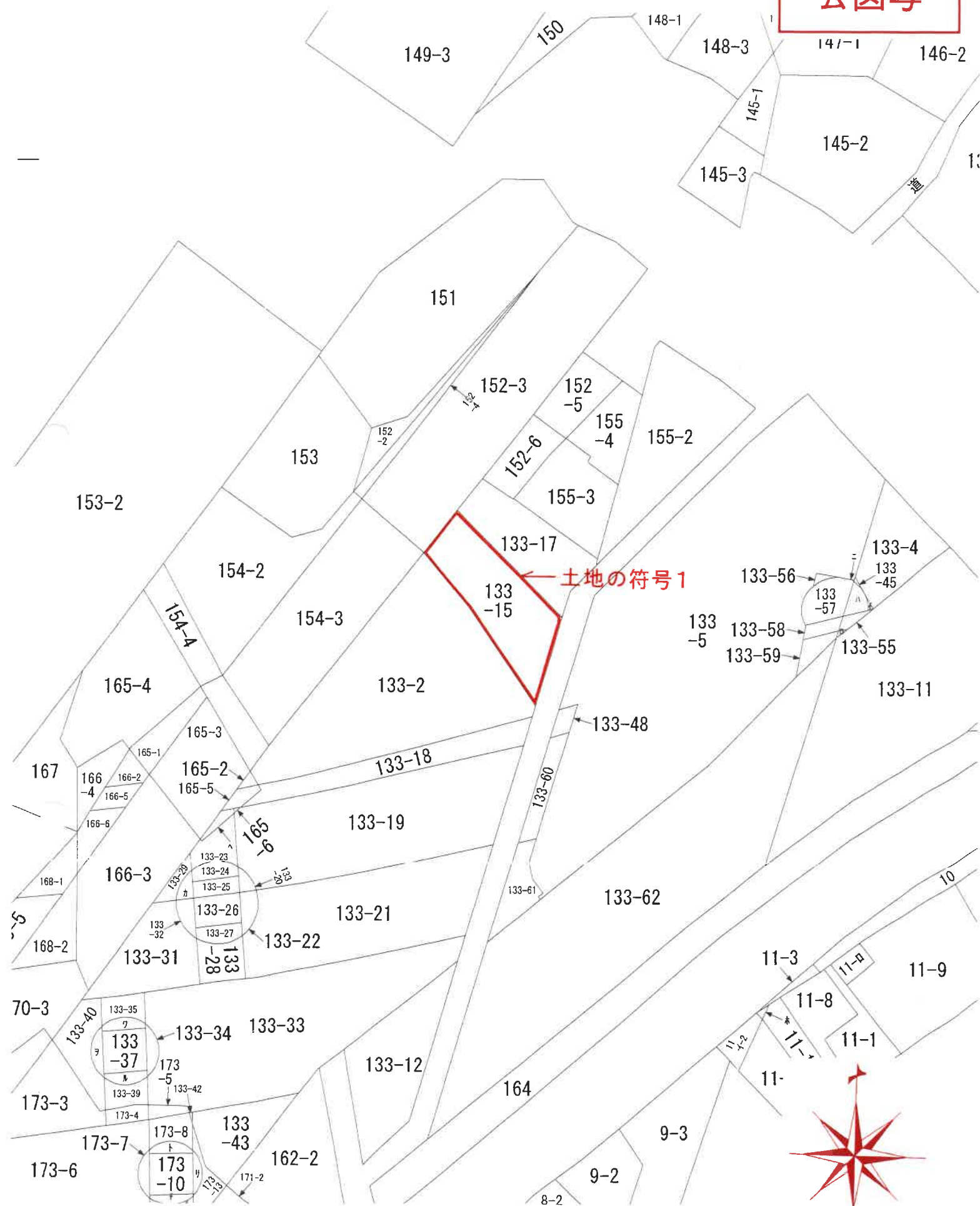
公図写

建物図面写・各階平面図

建物間取図

以 上





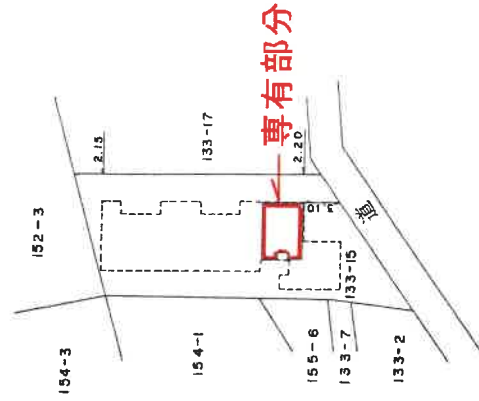
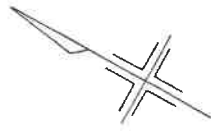
S=1/600

横滨市鶴見区生麦一丁目133番地15

スカイコ
階
号



1.20 X 0.57	=	0.6840
1.30 X 0.57	=	0.7410
3.32 X 3.85	=	12.7820
合計		14.2070
床面積		14.20 m ²



專有部分

原因より81%に縮小

製作

5 (續)

縮尺 $1/250$.

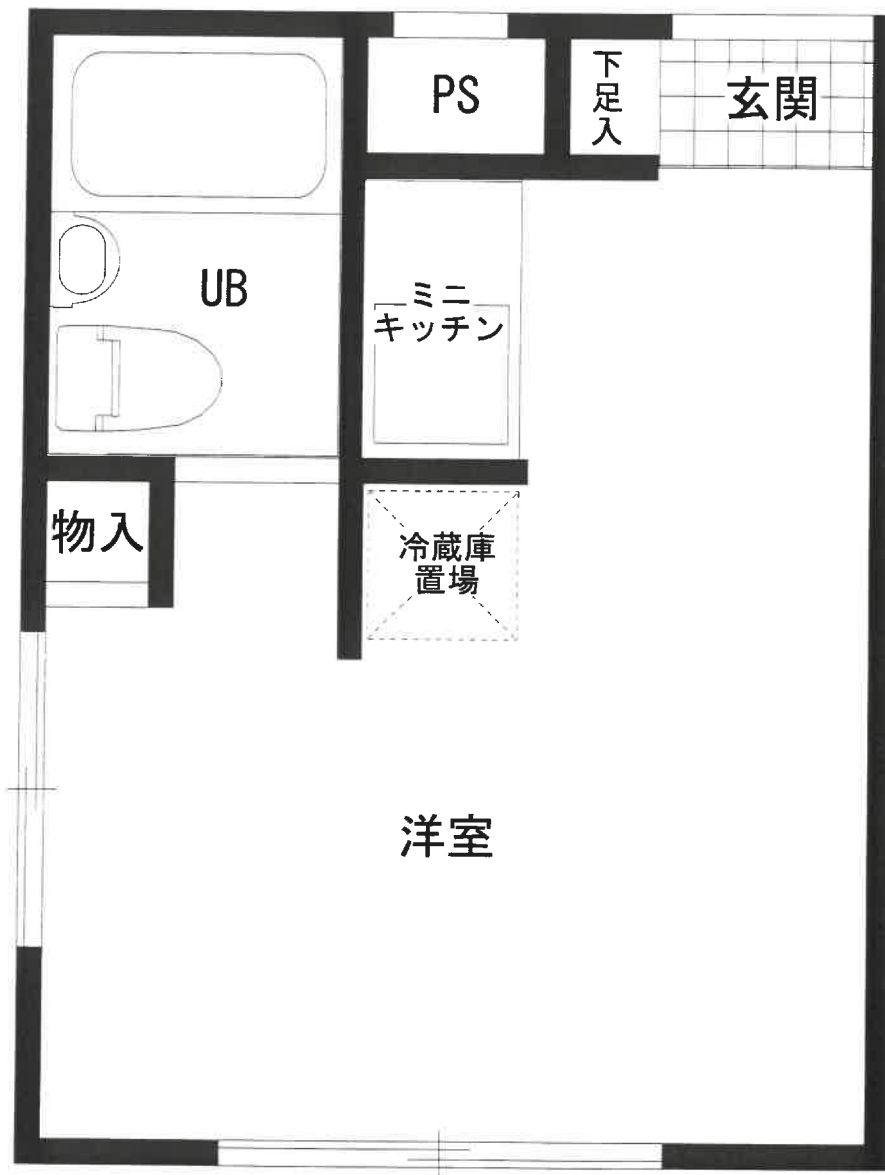
申請人

縮尺

 $\frac{1}{500}$

CLB-4-21 以下 504 まで同じ

昭和六年四月九日



101号室

