

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 3 日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 向 田 聖 樹

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 10 月 6 日から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 20 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 11 月 2 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 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 26 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 9 月 3 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	8,740,000 6,992,000		1,748,000	52,168	11,178



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市磯子区上中里町字向坂 2 9 4 番地 3

建物の名称 ライオンズマンション杉田第 3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上中里町 2 9 4 番 3 の 4 0 3

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 5 3 . 1 5 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 横浜市磯子区上中里町字向坂 2 9 4 番 3

地 目 宅地

地 積 3 0 1 . 2 1 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 6 万 9 0 7 1 分の 5 6 4 6



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 25 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 向 田 聖 樹

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

転々借人 A が占有している。原賃借人 G & I 株式会社の賃借権の存否は不明であるが、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される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。

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 横浜市磯子区上中里町字向坂 2 9 4 番地 3

建物の名称 ライオンズマンション杉田第 3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上中里町 2 9 4 番 3 の 4 0 3

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 53.15 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 横浜市磯子区上中里町字向坂 2 9 4 番 3

地 目 宅地

地 積 301.21 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 6 万 9 0 7 1 分の 5 6 4 6



令和 8 年(ケ)第 33 号
令和 8 年 3 月 27 日受理
令和 8 年 5 月 19 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 横浜市磯子区上中里町字向坂 2 9 4 番地 3

建物の名称 ライオンズマンション杉田第 3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上中里町 2 9 4 番 3 の 4 0 3

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 53.15 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 横浜市磯子区上中里町字向坂 2 9 4 番 3

地 目 宅地

地 積 301.21 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 6 万 9 0 7 1 分の 5 6 4 6



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	☒ 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 居宅 として占有している ☒ 「占有者及び占有権原」及び「執行官の意見」のとおり		
管理費等の状況	管理費 月額11,500円 修繕積立金 月額11,290円	令和8年4月1日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 ☐ 不明	
管理費等照会先	明和地所コミュニティ株式会社		
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) ☐ 雑種地 (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 年 () 第 号 保管開始日 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

(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 ☐		■全部 ☐	
占有者		■G & I (株)		□債務者 ■(株) フォアネクスト	
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(所有者, (株) フォアネクスト) □文書()		■陳述(A(占有者), (株) フォアネクスト) ■文書(賃貸借 (転貸借) 契約書写し)	
占有権原		■賃借 (推定) □使用借 □転借 □		□賃借 □使用借 ■転借 □	
占有開始時期		令和3年3月ころ		令和 3年 5月25日	
最初の 契約等	契約日	令和3年3月ころ		令和 3年 4月 5日	
	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めの有無不明		令和 3年 5月25日から ☒ 令和 6年 5月24日まで3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 5月25日から ☒ 令和 9年 5月24日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他()		□所有者 ■その他(賃借人会社)	
当事者	借主	■占有者 □その他()		■占有者 □その他()	
	賃料・支払時期	不明 ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()		毎月金7万4,000円 (毎月25日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
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		■転貸可 (推定) □		■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		■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

(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		☒ 全部 ☐ 1階	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(占有者) <input "="" checked="" type="checkbox"/> 提示文書(賃貸借契約書写し)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 転々借権	
占有開始時期		令和 6年11月 4日	
最初の	契約日	令和 6年11月 4日ころ	
契約等	期間	令和 6年11月 4日から令和 8年11月 3日まで2年間	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定め無し	
契約等	貸主	<input checkbox"="" checked="" type="checkbox/>(株)フォアネクスト <input type="/> その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金7万1,000円(毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める	
その他		☒ 上記のほか、共益費・管理費として月額7,000円の支払いあり ☐	
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 (占有者)	1 (1) 本件建物は、私が家族の者とともに居宅として使用しています。 (2) 動物は飼っていません。 2 (1) 契約内容については、契約書のとおりです。 (2) 契約したのも入居したのも、令和6年11月4日ころです。 3 (1) 雨漏りや水漏れはありません。排水の詰まりはありません。でも、下水管から排水の臭いが上がってくることがあります。 (2) その他には、キッチンのベニヤ板が一部剥がれているくらいで、ほかには問題ありません。 (3) 屋根裏収納が付いています。 (4) 窓は二重になっているので、閉めてしまえば、車の騒音は気になりません。
■所有者	1 本件建物のことは騙されたような感じで、契約のことはよく分かりません。 2 でも、賃貸借契約は本件建物を購入した月の翌月だったという記憶なので、令和3年3月だったろうと思います。それから、敷金は受け取っていません。
■株式会社フォアネクスト代表者	1 (1) 当社は本件建物をG & I 株式会社から借り上げ（転借）しています。 (2) 契約内容は「建物賃貸借・借上契約書（サブリース契約書）」のとおりです。 2 当社はこれを受けて、Aさんに賃貸（転々貸借）していますが、その契約内容は「住宅賃貸借契約書」のとおりです。 3 所有者との賃貸借契約については、G & I 株式会社が締結しています。

(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

- 1 本件建物は、現場の状況、賃貸借契約書等写しの記載及び関係人の陳述からして、第三者であるAの占有が認められる。
- 2 (1) Aの占有権原については、前記のとおり転々借権と思われるが、所有者の認識が不十分でありまた、賃借人と推定されるG & I株式会社（以下「G & I」という。）との連絡が取れず、権原の内容は推定に留まるものと言わざるを得ない。
 - (2) 所有者の陳述及び登記事項証明書の記載からすると、同人は令和3年2月25日に本件建物を購入したことが認められ、また、同人は購入の翌月に賃貸したとの記憶である旨陳述していることから、同人とG & Iとの賃貸借契約（以下「原賃貸借契約」という。）は令和3年3月ころ締結されたものと推定した。ただし、この点、G & Iと株式会社フォアネクスト（以下「フォアネクスト」という。）との転貸借契約書（「建物賃貸借・借上契約書（サブリース契約書）」と題する契約書）には本件建物の引渡予定日として令和3年2月25日との記載が認められるが、当該契約書の契約日が令和3年4月5日とされていること等から、原賃貸借契約の締結日は令和3年3月ころと推定することが相当と思料した。
 - (3) 原賃貸借契約の内容はその他の点につき不明であるが、関係人の陳述及びサブリース契約の通例からして、転貸されることを前提とする賃貸借契約が締結されているものと推定した。
 - (4) なお、G & Iに書面を送付して照会したが、何らの連絡も得られなかった。
- 3 本件建物には、占有者Aの陳述のとおりであって、特に不具合は見受けられなかった。

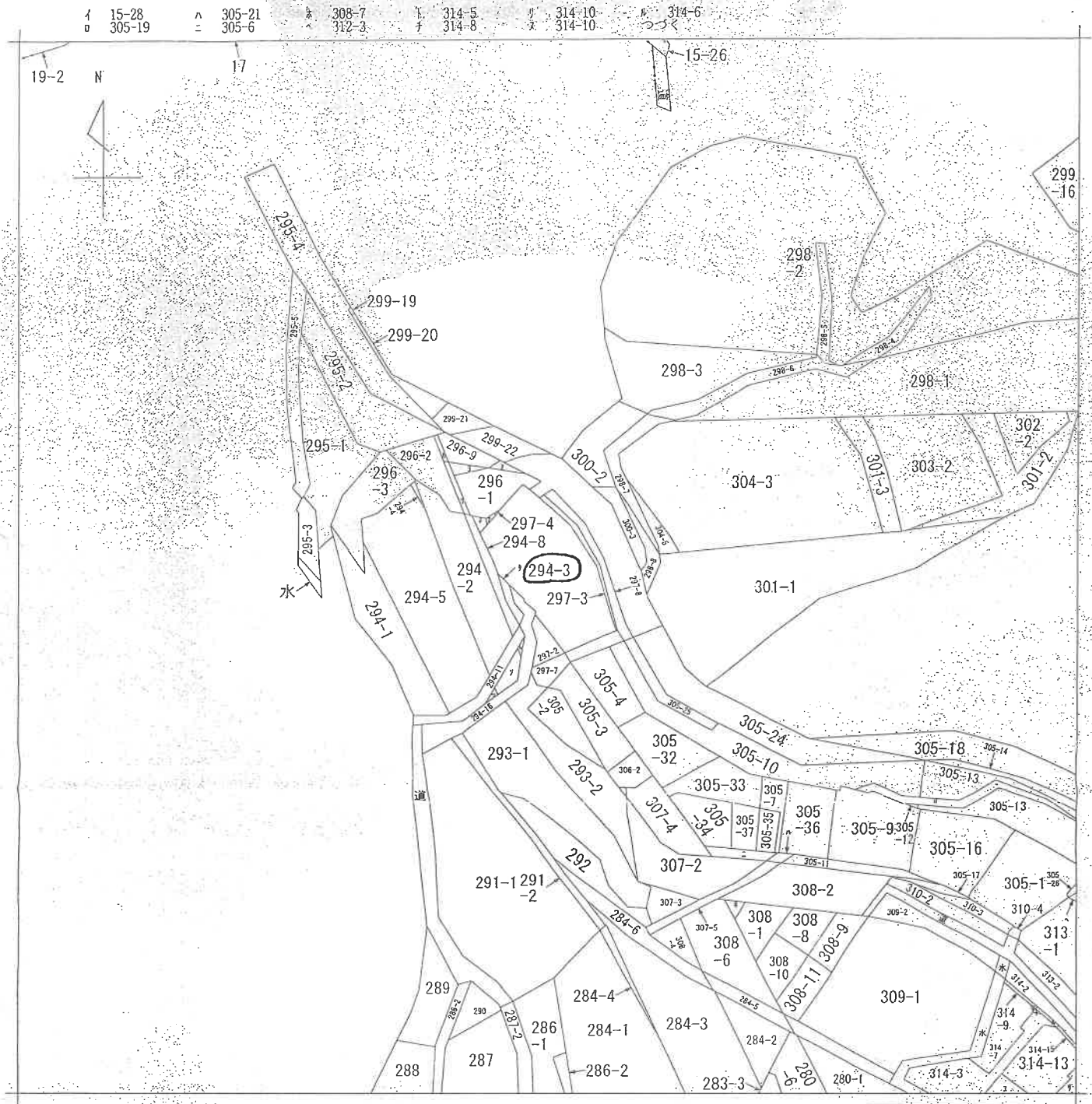
以上

(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
8 年 3月31日 (火) 14 : 15 - 14 : 25	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
8 年 4月 1日 (水) : - :	照会書送付 管理会社宛照会書送信	所有者宛送付 (占有関係調査) 管理費関係調査
8 年 4月 2日 (木) 16 : 45 - 16 : 46	執行官事務室	管理会社社員と通話 (4月1日現在滞納が無い旨聴取)
8 年 4月 3日 (金) 14 : 55 - 14 : 57	執行官事務室	(株) フォアネクスト代表者と通話 (事情聴取)
8 年 4月 6日 (月) 16 : 28 - 16 : 30	執行官事務室	(株) フォアネクスト代表者と通話 (契約関係調査)
8 年 4月10日 (金) : - :	通知書送付	占有者宛送付
8 年 5月10日 (日) 10 : 00 - 10 : 20	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 占有者と面談 (占有等調査, 手続教示) [評価人同行]
8 年 5月11日 (月) : - :	照会書送付	G & I (株) 宛送付 (占有関係調査)
8 年 5月12日 (火) 17 : 15 - 17 : 18	執行官事務室	所有者と通話 (契約関係等事情聴取)
8 年 5月18日 (月) 9 : 00 - 9 : 05	横浜地方法務局	土地及び法人登記事項証明書申請・受領
(特記事項) ☒ 令和 8 年 5 月 1 0 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。



(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 分	所 在	横浜市磯子区上中里町字向坂				地 番	294番3			
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8年1月9日
横浜地方方法務局金沢出張所
登記官

請求番号：31-1
(1/2)

(8 枚目)



※本図面は、A3 判を A4 判に縮小したものである。

ヲ 296-4
ワ 296-5
カ 296-6
コ 296-8
タ 294-12
レ 294-13
ソ 294-14
ツ 294-15
ネ 294-9
ナ 297-6

登記年月日 昭和62年10月2日

130073

各階平面図

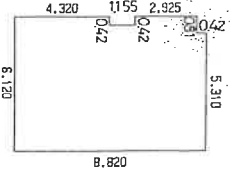
家屋番号 294-3-403

建物各階平面図

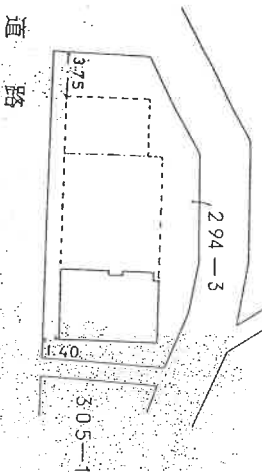
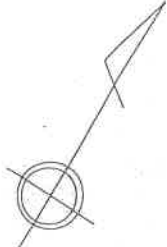
建物の所在 横浜市磯子区上中里町字向坂294番地3

これは図面に記録されている区画を証明した書面である。
令和8年1月9日 横浜地方支庁登記所 登記官

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



2.925	x	0.420	=	1.2285
4.320	x	0.420	=	1.8144
8.400	x	0.390	=	3.2760
8.820	x	5.310	=	46.8342
合計				= 53.1531 m²



◀○は写真撮影位置・方向

建物の存する部分 4 階

製作者

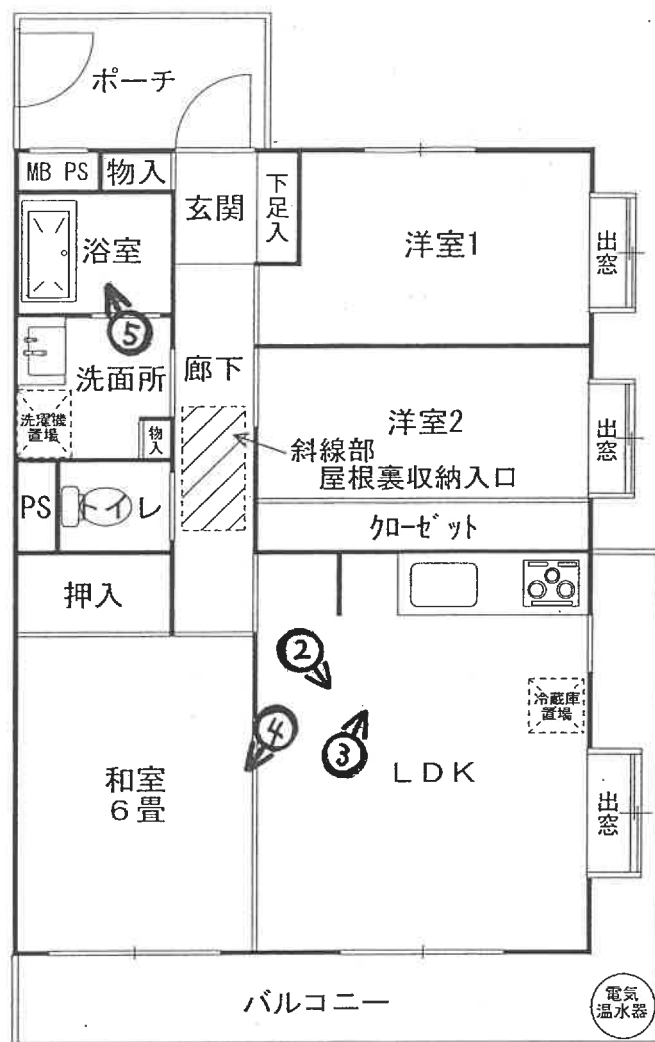
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

縮尺単位拾月拾日 (尺源坪)

間取図



令和8年（ケ）第33号

◀○は写真撮影位置・方向

①

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



③



④



⑤



令和 8 年（ケ）第 33 号

令和 8 年 5 月 10 日 現地調査

令和 8 年 5 月 21 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗山 亮

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 8,740,000 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とおり	
特 記 事 項		

*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 横浜市磯子区上中里町字向坂294番地3

建物の名称 ライオンズマンション杉田第3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上中里町294番3の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 53.15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 横浜市磯子区上中里町字向坂294番3

地 目 宅地

地 積 301.21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 6万9071分の5646



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	京急本線「杉田」駅の南西方約1.2km（道路距離） 最寄バス停「向坂」より徒歩約1分 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅やマンションの外、営業所等も見られる県道沿いの地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	準住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域
画 地 条 件	地 積	301.21㎡
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約28m、奥行約14m
	地 勢	北西方にやや下り傾斜した地勢であるが、宅盤面は概ね平坦である。
接面道路の状況	南西側にて、幅員約20mの舗装県道（建築基準法第42条1項）と約1.5m高位に、約28m接面している。また北側から北東側にて、幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高から約1m高位に、約38m接面している。	
土地の利用状況等	対象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	なし
	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	6万9071分の5646
特 記 事 項	◇南西側道路は都市計画道路（3・4・2横浜逗子線、代表幅員20m）であり、整備済みである。 ◇敷地全体が、上記のとおり土砂災害警戒区域に該当する。 ◇本件土地は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ライオンズマンション杉田第3	
建 物 の 用 途	住宅等（総戸数14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	昭和62年9月8日（登記記載）
	経 過 年 数	約39年
	経済的残存耐用年数	約11年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造4階建 延べ 696.60m ²	
仕 様	屋根：陸屋根（アスファルト防水） 外壁：タイル貼、一部吹付タイル等 その他：なし	
設 備 等	集合郵便受、共同視聴用アンテナ、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	全部委託
	管 理 会 社	明和地所コミュニティ株式会社
	管 理 形 態	巡回
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇エレベーターやオートロックはない。 ◇本件建物は、登記数量の延床面積によると容積率約231.3%となるが、容積率不算入部分を考慮すると、基準容積内と思われる。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1階建	
位	置	4階 (403号室) 主要開口部の方位：南西向き 角部屋	
床	面	積	53.15㎡ (登記面積)
間	取	り	3LDK
バルコニー等	バルコニー：10.80㎡		
仕	様	天井	ビニールクロス貼等
		床	フローリング、畳、塩ビシート等
		内 壁	ビニールクロス貼等
		設 備	ユニットバス、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 4 月 1 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	11,500円	0円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	修 繕 積 立 金	11,290円	0円
	令和8年5月10日：内部立入調査 調査時点において、本件専有部分は転々借人Aが占有している。 原賃貸借契約、転貸借契約、転々貸借契約の概要は次のとおり (原賃貸借の概要) 賃 貸 人：所有者 賃 借 人：G & I 株式会社 占有開始：令和3年3月ごろ 当初契約日：令和3年3月ごろ 現在契約：不明 占有権原：賃借権 (推定) 月額家賃：不明 敷 金：ない (転賃貸借の概要) 賃 貸 人：G & I 株式会社 賃 借 人：株式会社フォアネクスト 占有開始：令和3年5月25日 当初契約日：令和3年4月5日 現在契約：令和6年5月25日から令和9年5月24日 占有権原：転借権 月額家賃：74,000円 敷 金：ない		

専有部分の 利用状況等	(転々賃貸借の概要) 賃貸人：株式会社フォアネクスト 賃借人：A 占有開始：令和6年11月4日 当初契約日：令和6年11月4日ごろ 現在契約：令和6年11月4日から令和8年11月3日 占有権原：転々借権 月額家賃：71,000円 共益費・管理費：7,000円（月額） 敷金：ない
特記事項	◇水回りの不具合はないとのことである。 ◇中央部に屋根裏収納があり、入口は廊下上部にある（間取図の斜線部参照）。 ◇床のフローリング等に劣化が見られたが、室内に大きな損傷箇所は見られなかった。 ◇オール電化であり、バルコニーには電気温水器が設置されている。 ◇排水口のパッキンがないため、臭いが気になることがあると占有者は陳述している。 ◇県道に面するため、窓を開けると自動車の走行音が昼夜を問わず聞こえるが、二重サッシの窓を閉めると音は気にならないとのことである。 ◇築年数の経過した建物であり、目に見えない箇所の劣化等が進んでいる可能性は否定できない。

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	× 53.15	÷ 0.92	× 0.18	= 3,120,000

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。

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

(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とおり求めた。

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)
207,000	× 1.00	207,000	× 301.21	× 1.0	$\times \frac{5,646}{69,071}$	= 5,100,000

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。

公示地 横浜磯子-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 166,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{81} & = & 207,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 公示地は、標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 公示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とおり

個別格差 : 接道条件で優るが、道路との高低差、土砂災害警戒区域に該当すること等で劣り、総合格差で上記のとおり

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）
3,120,000	+ 5,100,000	× 0.98	= 8,060,000

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とおり

階層別補正：0.98（4階）403号室

位置別補正：1.00（南西向き、角部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $0.98 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98$

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)
276,000	× 0.98	× 1.00	× 53.15	= 14,380,000

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：必要なし

3 収益価格（DCF法による）

対象不動産を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算してDCF法（Discounted Cash Flow法）による価格を以下のとおり査定した。

DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

3年間の 有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格
	4年目期首 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 (円)	複利 現価率 ※2 (8.7%)	正味復帰 価格の現価 (円)	
(円) ア	(円) イ	ウ	$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ エ	オ	$\text{エ} \times \text{オ}$ カ	(円) ア + カ キ
667,449 (12.9%)	547,520	9.2%	5,772,765 = 5,770,000	0.7786	4,492,522 (87.1%)	= 5,160,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて（割り引いて）求めた売却予測価格（手取り価格）の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計（ア）に売却予測価格の現価（カ）を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

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み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、積算価格を関連づけ、収益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とおり求めた。

加重平均割合 積算価格 : 40 比準価格 : 50 収益価格 : 10

	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	8,060,000	× 1.00	= 8,060,000
比準価格	14,380,000	× 1.00	= 14,380,000
収益価格			5,160,000
調整後の価格			10,930,000

占有減価修正 : なし

(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)
10,930,000	× 1.00	× 0.80	× 1.00	- 0	= 8,740,000

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 : 不要と判定した。

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 公 示 地 : 横浜磯子-5
所 在 : 横浜市磯子区栗木三丁目123番9外 「栗木3-16-13」
価 格 : 166,000円/㎡
位 置 : JR根岸線「洋光台」駅 1.4km
価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日
地 積 : 180㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側8.5m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域
(建蔽率 40% 、 容積率 80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い傾斜地の分譲住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

- 物件1 (建物) 3,726,318円
符号1 (土地) 38,765,727円 (敷地権の割合 69,071分の 5,646)

第7 附属資料の表示

位置図

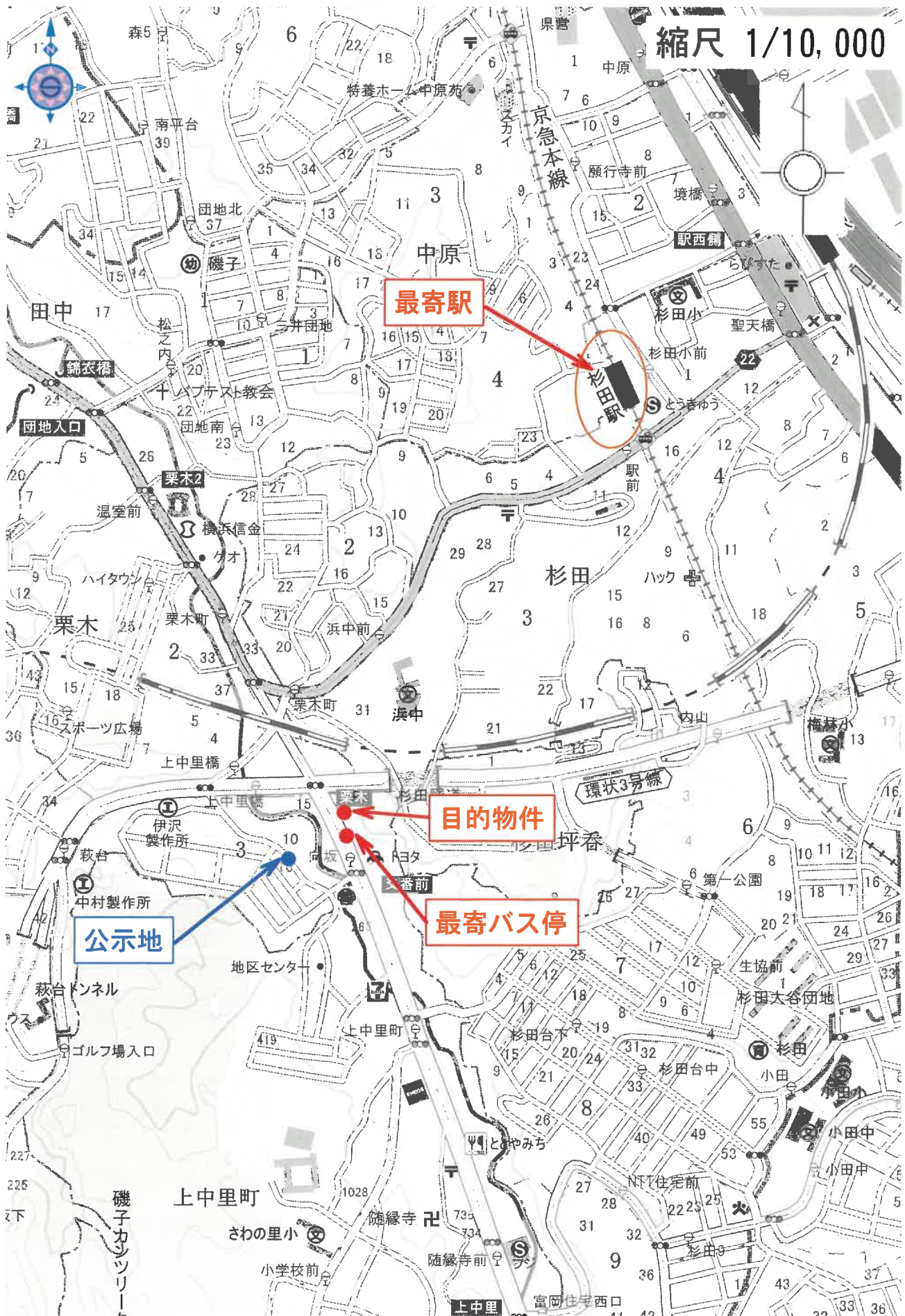
公図写

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



100 株式会社マップル スーパーマップル・デジタル24 (地図使用承認©マップル第7-324号)

15-28
305-19

ハ
ニ

305-21
305-6

ホ
ヘ

308-7
312-3

ト
チ

314-5
314-8

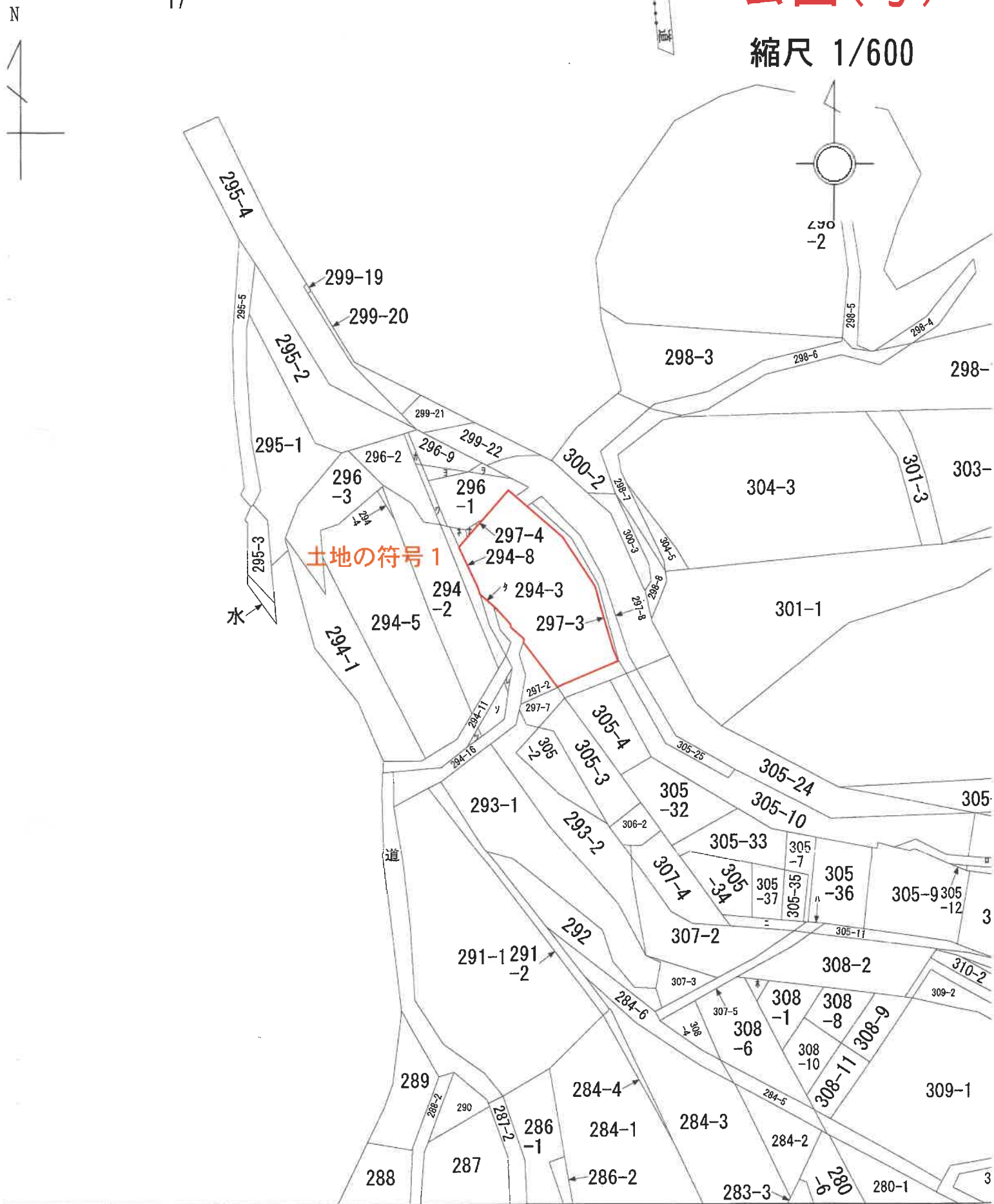
リ
ヌ

314-10
314-10

ル
つつく

公図(写)

縮尺 1/600



建物図面・各階平面図（写）

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

登記年月日：昭和62年10月2日

130073

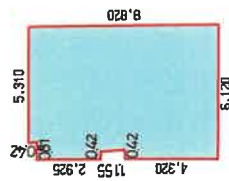
各階平面図

家屋番号 294-3-403

建物図面

建物の所在 横浜市磯子区上中里町字向坂294番地3

物件1 専有部分



2.925	x	0.420	=	1.2285
4.320	x	0.420	=	1.8144
8.400	x	0.390	=	3.2760
8.820	x	5.310	=	46.8342
				合計
				= 53.1531 m ²

道路

建物の存する部分 4階

(日 欄 連 12)

作製者

9月14日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 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。
令和8年1月9日 横浜地方支務局金沢出張所

登記官

間 取 図



令和 8 年 (ケ) 第 3 3 号