

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月22日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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 7年 6月24日から 令和 7年 7月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 8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 7年 7月22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 7年 7月14日 午前10時00分から 令和 7年 7月14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7年 5月22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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	16,570,000 13,256,000		3,314,000	67,136	14,386

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市西区北軽井沢4番地88、4番地124

建物の名称 プレジャー・ガーデン横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北軽井沢4番88の201

建物の名称 201

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 52.81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 横浜市西区北軽井沢4番88

地 目 宅地

地 積 620.58平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市西区北軽井沢4番124

地 目 宅地

地 積 2.60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 88752分の5652

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 88752分の5652

物 件 明 細 書

令和 7年 3月14日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 渡 邊 美 雪

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土地の符号2】

地役権

範 囲 全部

要役地 横浜市西区北軽井沢4番123の土地

設定日 平成6年11月18日

目 的 排水

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

株式会社延田エンタープライズが占有している。同社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 横浜市西区北軽井沢4番地88、4番地124

建物の名称 プレジャー・ガーデン横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北軽井沢4番88の201

建物の名称 201

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 52.81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 横浜市西区北軽井沢4番88

地 目 宅地

地 積 620.58平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市西区北軽井沢4番124

地 目 宅地

地 積 2.60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 88752分の5652

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 88752分の5652

令和 6年(ケ)第 357号
令和 6年11月18日受理
令和 7年 1月17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 横浜市西区北軽井沢 4 番地 8 8、4 番地 1 2 4

建物の名称 プレジャー・ガーデン横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北軽井沢 4 番 8 8 の 2 0 1

建物の名称 2 0 1

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 5 2 . 8 1 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 横浜市西区北軽井沢 4 番 8 8

地 目 宅地

地 積 6 2 0 . 5 8 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市西区北軽井沢 4 番 1 2 4

地 目 宅地

地 積 2 . 6 0 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 8 8 7 5 2 分の 5 6 5 2

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8 8 7 5 2 分の 5 6 5 2

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 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 修繕積立金	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	株式会社ジャストアメニティ	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1, 2) ☐ 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, 2) ☐ 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 保管開始日 支部 平成 年 () 第 号 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 6 年 (ケ) 第 857 号
担当執行官 遠 島 仁 史

債務者兼所有者 (A)

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 6 年 / 12 月 13 日現在

☒ 管理費	月額	11,200 円	☒ 滞納額	11,200 円
☒ 修繕積立金	月額	10,290 円	☒ 滞納額	10,290 円
☒ 別荘徴収料	月額	2,000 円	☒ 滞納額	2,000 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	14 %	☒ 金額	144 円
☒ 滞納期間	令和 6 年 / 12 月分 ~ 令和 6 年 / 12 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 ☐

(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 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社延田エンタープライズ	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (当初契約の賃貸人担当者) ■C (賃借人担当者)) の陳述／■提示文書(住宅賃貸借契約書, 更新契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 2 年 3 月 3 0 日	
最初の契約等	契約日	令和 2 年 3 月 3 0 日	
	期間	令和 2 年 3 月 3 0 日から ☒ 令和 4 年 3 月 2 9 日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6 年 3 月 3 0 日から ☒ 令和 8 年 3 月 2 9 日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 1 1 5, 0 0 0 円 (毎月 末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☒ 敷金 1 1 5, 0 0 0 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		上記賃料の外に管理・共益費 5, 0 0 0 円 (月額) の支払いがある。	
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	
占有者の陳述より上記のとおりと史料する。本建物に居住している占有者の従業員Dは占有補助者である。			

(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
■ B (当初契約の賃貸人担当者)	1 私は、株式会社アール管理及び株式会社アール・エフ・シーの担当者です。 2 株式会社アール管理は、本建物の賃貸管理をするために令和元年9月1日に債務者兼所有者Aとの間で期間5年間のサブリース契約（賃貸借契約）を交わしました。 3 その後、令和2年3月30日に株式会社アール管理が貸主、株式会社延田エンタープライズが借主となる期間2年間の賃貸借契約（5枚目記載の契約）を締結し、2年毎に合意更新を行ない今に至っています。 4 上記サブリース契約（賃貸借契約）の期間が令和6年8月31日に満了しましたが、合意更新は行わず同契約は終了しました。その後は、サブリース契約書第17条（地位の承継）の「本契約が終了した場合には、甲（A）は転貸借における乙（株式会社アール管理）の転貸人の地位を当然に承継する」という条項に従い債務者兼所有者Aが貸主となっています。 5 株式会社アール管理は、契約書には「東京都江東区永代2-30-14」を住所として記載していますが、登記上は「東京都中央区日本橋浜町二丁目28番6-903号」です。
■ C (占有者担当者)	1 本建物は、株式会社延田エンタープライズが令和2年3月に借りて従業員のDに社宅として使わせています。

(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

- 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3枚目及び5枚目記載のとおりと認めた。

債務者兼所有者宛に照会書を送付したが陳述書等の返送は得られなかった。

- 本建物の損傷及び汚損箇所等
特になし。

- 敷地権の目的である符号2の土地には以下の地役権の設定がある。

登記年月日 平成6年11月18日

原 因 平成6年11月18日設定

目 的 排水

範 囲 全部

要役地 横浜市西区北郷井沢4番123の土地

- 敷地権の目的である土地は、北側、東側及南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

(調査の経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月21日（木） 15：20—15：30	目的物件所在地	外観調査写真撮影，不在，通知書投函
6年12月20日（金）	電 話	管理費等滞納照会
6年12月27日（金） 7：55—8：10	目的物件所在地	目的物件立入調査，写真撮影，居住者D（占有者の従業員）より占有状況等聴取（評価人同行）
6年12月27日（金） 10：45—10：50	電 話	占有者担当者Cより賃貸借関係聴取，契約書写し依頼
6年12月27日（金） 10：55—11：00	電 話	株式会社アール管理担当者Bより賃貸借関係聴取，契約書写し依頼
7年1月6日（月）	郵 便	債務者兼所有者宛照会書送付
7年1月14日（火）	横浜地方法務局相模原支局	履歴事項全部証明書交付申請（占有者外） 全部事項証明書交付申請（道路）

(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

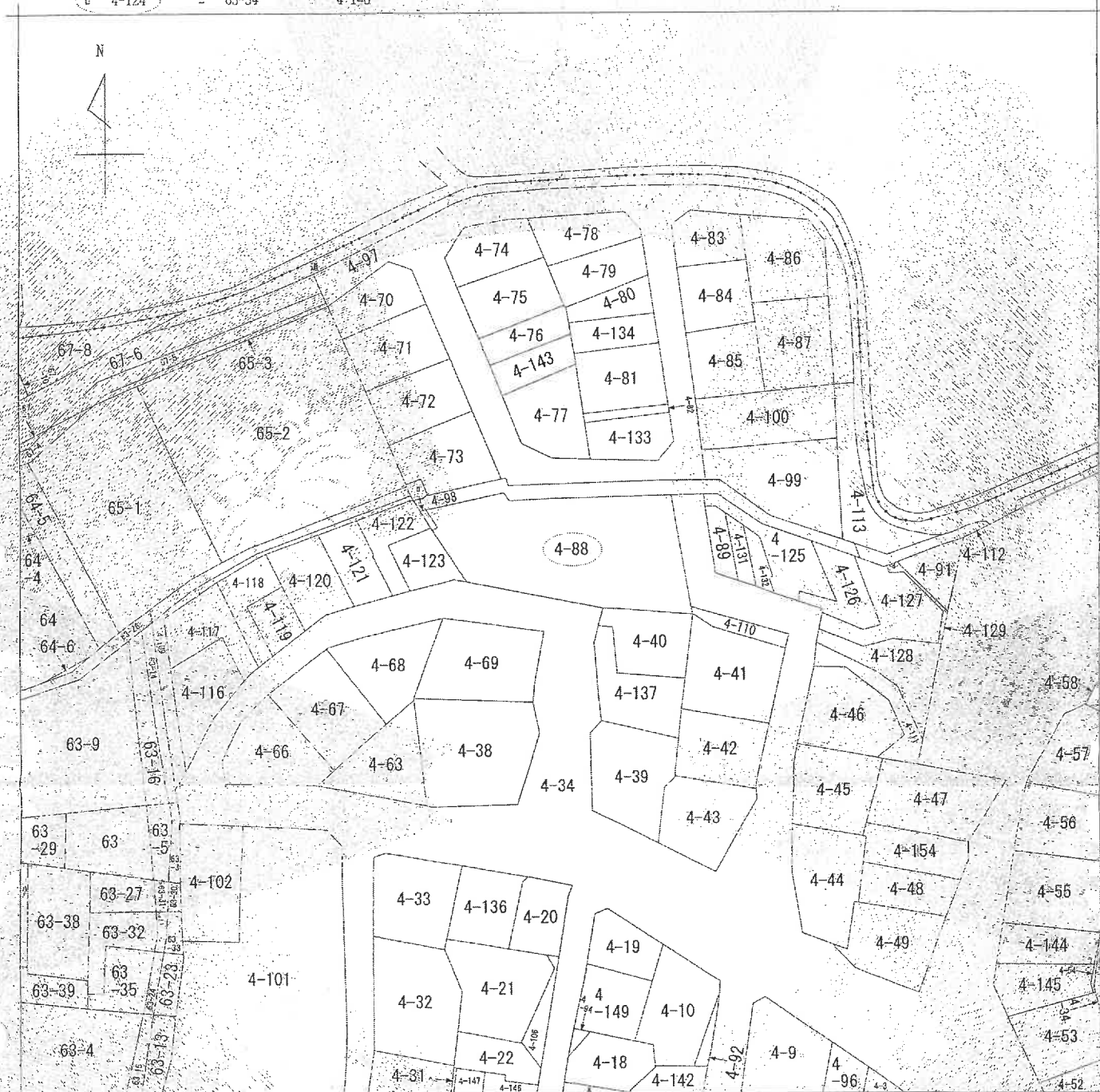
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8枚目)

1-4-130	ハ	63-1	キ	4-114
2-4-124	ニ	63-34	ヘ	4-148



(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す。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

地番區域見出

北輕井沢

請求 部分	所 在 横浜市西区北戸井沢			地 番 4番88			
出 縮 力 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	昭和54年2月1日			備 付 年 月 日 (原図)	備 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6年9月6日

横浜地方法務局

請求番号：27-1

登記官

(1/1)

(9 枚目)

建物図面

301463

各階平面図

家屋番号

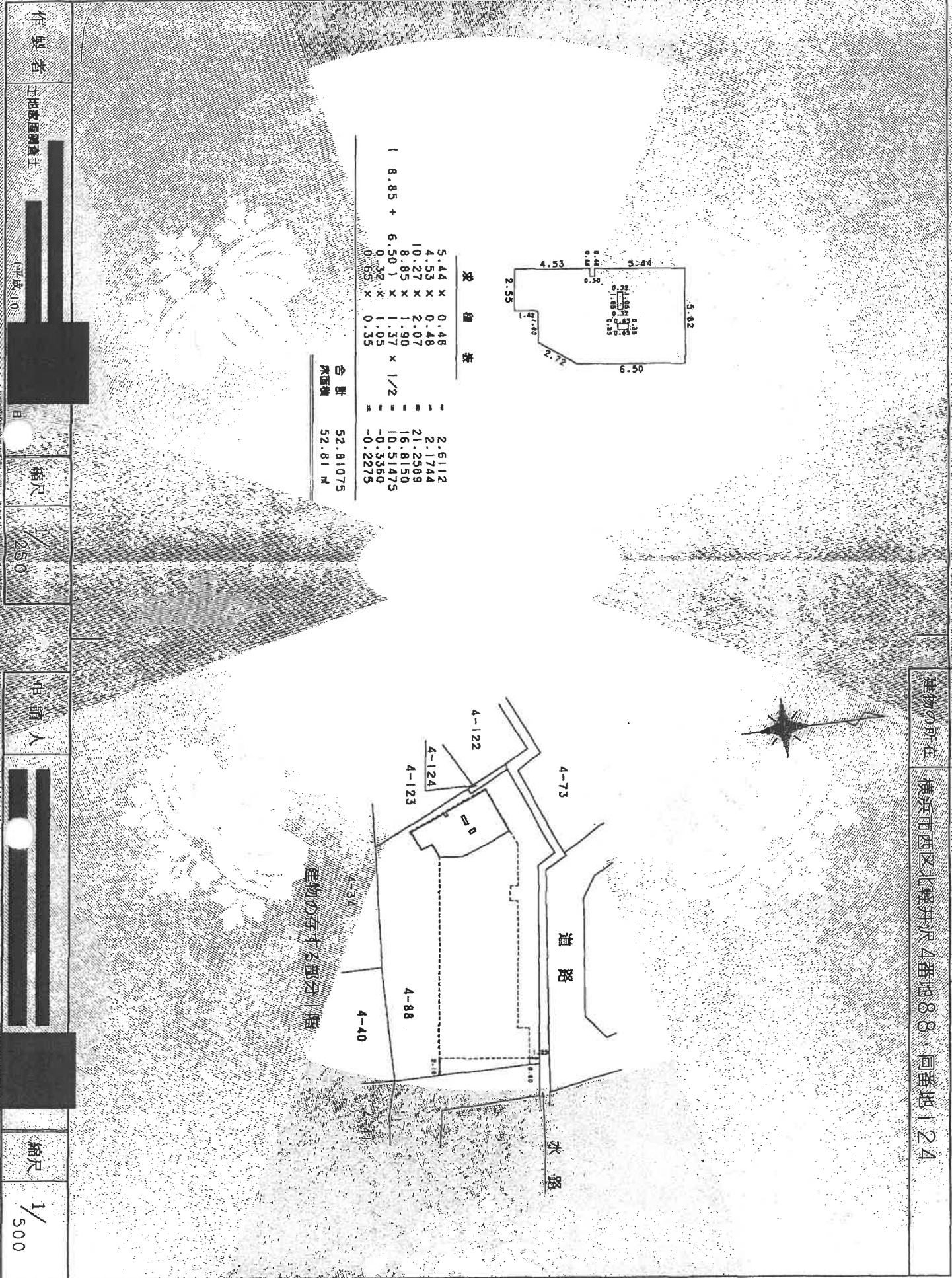
北軽井沢4番88の201

建物図面

建物の所在

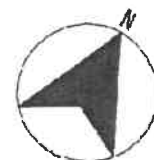
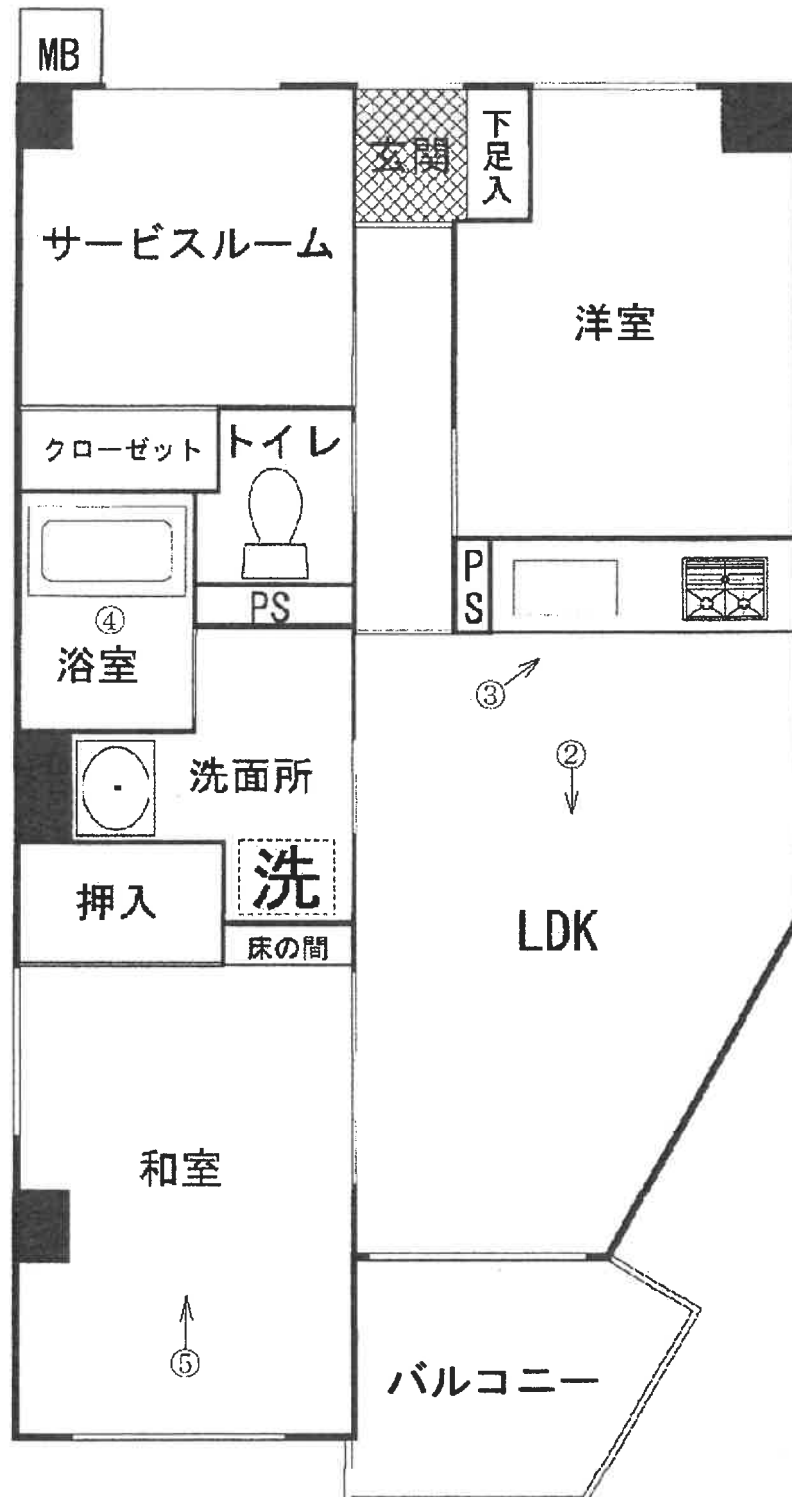
横浜市西区北軽井沢4番地88・同番地124

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである



間取見取図

←○写真撮影位置・方向



① 本件建物を含む一棟の建物の外観（北東方向から撮影）



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況





令和 6 年 (ケ) 第 3 5 7 号
令和 6 年 1 2 月 2 7 日 現地調査
令和 7 年 2 月 3 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

物件番号	評 価 額
1	金 16,570,000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、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	
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 横浜市西区北軽井沢 4 番地 88、4 番地 124

建物の名称 プレジャー・ガーデン横浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北軽井沢 4 番 88 の 201

建物の名称 201

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 52.81 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 横浜市西区北軽井沢 4 番 88

地 目 宅地

地 積 620.58 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市西区北軽井沢 4 番 124

地 目 宅地

地 積 2.60 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 88752 分の 5652



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 88752分の5652



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及び2の土地）

位 置 ・ 交 通	横浜市営地下鉄ブルーライン「三ツ沢下町」駅の南西方約850m(道路距離)の所に位置する。	
付 近 の 状 況	従来から存する狭隘な道路が多い中、中低層の共同住宅と戸建住宅が混在する地域。	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第3種高度地区、宅地造成工事規制区域等
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	623.18㎡ (符号1及び2の合計登記地積) ほぼ台形地 (別添地積測量図写参照) 間口 約25m(北側)、奥行 約18m 売却対象物件1の存する周辺は、概ね北側傾斜地である。符号1及び2の敷地内も概ね北側傾斜地である。周囲の隣接地とは、地勢に沿って、概ね等高に接している。接面道路との高低差は以下の通りである。
接面道路の状況	北側が幅員約5.5m舗装市道(三ツ沢第36号線・建築基準法第42条1項1号)に接道長約25mで等高、東側が両側の土台まで含めると幅員約4.5m階段状の舗装市道(高島台第3号線・建築基準法第42条1項1号)に接道長約18mで傾斜に沿って等高及び南側が幅員約3.8m舗装市道(三ツ沢第38号線・建築基準法第42条2項)に接道長約15mで約-5mに接面する三方路線画地である。 (特記事項1参照)	
土地の利用状況等	売却対象物件1の存するプレジャー・ガーデン横浜の敷地として利用されている。 (建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照)	
供 給 処 理 施 設	上水道	事業者提供図面では、南側市道に本管あり

	都市ガス	事業者提供図面では、北側市道に埋設管あり
	下水道	事業者提供図面では、北側市道に本管あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	88,752分の5,652
特記事項	1. 南側の幅員は、現況の有効幅員をスケール概測したものであるが、擁壁も考慮するとセットバック済みと判断した。 2. 敷地権の目的である符号2の土地には以下の地役権の設定がある。 登記原因：平成6年11月18日設定 目的：排水 範囲：全部 要役地：横浜市西区北軽井沢4番123の土地 3. 敷地権の目的である符号1及び符号2の土地は、以下の宅地造成工事許可を得ている。 許可年月日及び許可番号：平成1年12月6日 第1規301号 検査済証交付年月日：平成3年6月14日 宅地の所在地：横浜市西区北軽井沢4番88 宅地の面積：1548 m²	

2 建物の概況

(1) 1 棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	プレジャー・ガーデン横浜（登記記載）	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数17戸・登記共用部分を含む登記記載区分数）	
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	平成10年6月15日新築（登記記載） 約27年 約23年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建 延べ1,039.49㎡	
仕 様	屋 根：シート防水外断熱工法、一部不燃シングル葺き 外 壁：45二丁掛タイル貼 その他：――	
設 備	駐車場（5台）、エレベーター、オートロック、自転車置場、 ゴミ置場、テレビ共同視聴設備及び集合郵便受等	
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 株式会社ジャストアメニティ 巡回
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	1. 建築確認申請等の概要は以下の通りである。 建築確認済証番号・年月日： H09認建浜西000238・平成9年11月17日 検査済証番号・年月日： H10証建浜西000022・平成10年6月15日 2. 地下1階部分が北側市道と等高であり、エントランスは、 地下1階部分にある。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建		
位	置	2階(201号室)・角部屋（主要開口部の方位：南東向き）		
床	面	積	52.81㎡（登記面積）	
間	取	り	2LDK+S	
バルコニー等		バルコニー：約4㎡		
仕	様	天井 床 内壁 設備 その他	ビニールクロス等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 バス、トイレ、キッチン及びクローゼット等 －	
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 6 年 12 月 23 日現在		
			月 額	滞 納 額
		管理費	11,200 円	11,200 円
		修繕積立金	10,290 円	10,290 円
		別途徴収料	2,000 円	2,000 円
		備 考	損害金 144 円：（期間：令和 6 年 12 月分、年 14 %の損害金）	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和 6 年 1 2 月 2 7 日：内部立入調査 賃借人株式会社延田エンタープライズが占有している。		
特 記 事 項		1．内壁、天井クロス及びフローリング等は、概ね経年劣化と判断した。 2．詳細な設備等の稼働確認が行えていないことから、今後、修理費等による、予期せぬ費用発生等の可能性を有している。 3．本件建物の賃貸借契約の概要は以下の通りである。なお、株式会社延田エンタープライズが債務者兼所有者 A から、		

	本件建物を賃借し、賃借人株式会社延田エンタープライズが社員Dに社宅として使用させている。 賃貸人：A 賃借人：株式会社延田エンタープライズ 占有開始日：令和2年3月30日 最初の契約期間：令和2年3月30日から令和4年3月29日まで (2年間) 現契約期間：令和6年3月30日から令和8年3月29日まで (2年間) 賃料：月額115,000円 管理費：月額5,000円 敷金：115,000円
--	---

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

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	× 52.81	÷ 0.80	× 0.37	= 7,330,000

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 27 年、経済的残存耐用年数 23 年

：観察減価率(中古マンションの市場性及び経年劣化、室内の状態、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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 23 年}}{(\text{経過年数 27 年} + \text{経済的残存耐用年数 23 年})} \times (1 - 0.2) = 0.37$$

(2) 敷地権価格（符号 1 及び 2 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)
277,000	× 1.00	277,000	× 623.18	× 1.0	$\times \frac{5,652}{88,752}$	= 10,990,000

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。

地価公示等：「横浜神奈川－ 3」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 400,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{150} & = & 277,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和 6 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：必要なし。

◇地 域 格 差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較し総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：画地条件（敷地全体の規模、形状、マンション敷地としての流動性、地勢及び符号 2 に地役権設定等を含む）等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地 積：符号 1 及び 2 の合計登記数量

◇建 付 減 価：特に必要なし。

◇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）
（7,330,000	+ 10,990,000）	× 1.02	= 18,690,000

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：1.00（3階を基準に2階）

位置別補正：1.02（南東開口 0.99・角部屋 1.03）

その他補正：1.00（特になし）

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

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）
460,000	× 1.02	× 1.00	× 52.81	= 24,780,000

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）

目的物件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通り査定した。

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 (円)	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円)
	4年目 期首有効 純収益 (円)	最終 還元 利回 り	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1	複利 現価率 ※2 (7.7%)	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
1,680,280 (16.0%) ※3	929,620	8.2%	= 10,996,724 (11,000,000)	0.8005	8,805,500 (84.0%) ※3	=10,485,780 (10,490,000) (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。

※3 いずれも端数整理前のキに対するア及びカの割合である。

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現在価値に割り引いた額の合計である。

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目的物件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。専有床面積（ファミリータイプ）の規模を考慮すると、実需での取引が多く見られることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、品等が考慮されている積算価格を関連付け、収益の裏付けとして収益価格を比較考量し、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：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	18,690,000	× 1.00	= 18,690,000
比準価格	24,780,000	× 1.00	= 24,780,000
収益価格	10,490,000		
調整後の価格			20,920,000

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）
20,920,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99	－ 0	= 16,570,000

市場性修正：特になし。

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1%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 等：「横浜神奈川－3」

所 在：横浜市神奈川区沢渡55番42
価 格：400,000円／㎡
位 置：JR東海道本線等「横浜」駅1.5km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：312㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：南5.6m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%）
防火・準防火：－
地域の概要：中規模以上の一般住宅が多い高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物）	4,795,486円
符号1（土地）	105,622,716円（敷地権割合88752分の5652）
符号2（土地）	442,520円（敷地権割合88752分の5652）

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



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6年9月6日 横浜地方方法務局

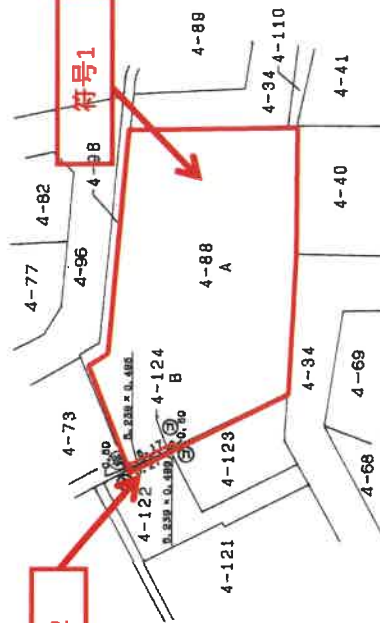
土地積測圖

横浜市西区北郷井沢

607052

[illegible]

1. 呼

[illegible]

申請人

縮尺	500
----	-----

(平成6年3月22日作製)

請求番号：27-2

原図より70%縮小

登記年月日：平成10年8月13日

これは図面に記録されている旨を証明した書面である。
令和6年9月6日 横浜地方法務局

登記簿

請求番号：27-3

304463

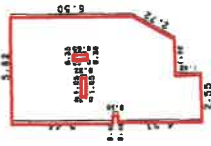
各階平面図

家屋番号 北郷井沢4番88の201

建物図面

建物の所在 横浜市西区北郷井沢4番地88・同番地124

物件1



収 入 表

5.44 x 0.48	=	2.6112
4.53 x 0.48	=	2.1744
10.27 x 2.07	=	21.2589
8.85 x 1.90	=	16.8150
(8.85 + 6.50) x 1.37 x 1/2	=	10.51475
0.32 x 1.05	=	-0.3360
0.65 x 0.35	=	-0.2275
合 計		52.81075
所 得 税		52.81 円



建物の存する部分 | 階

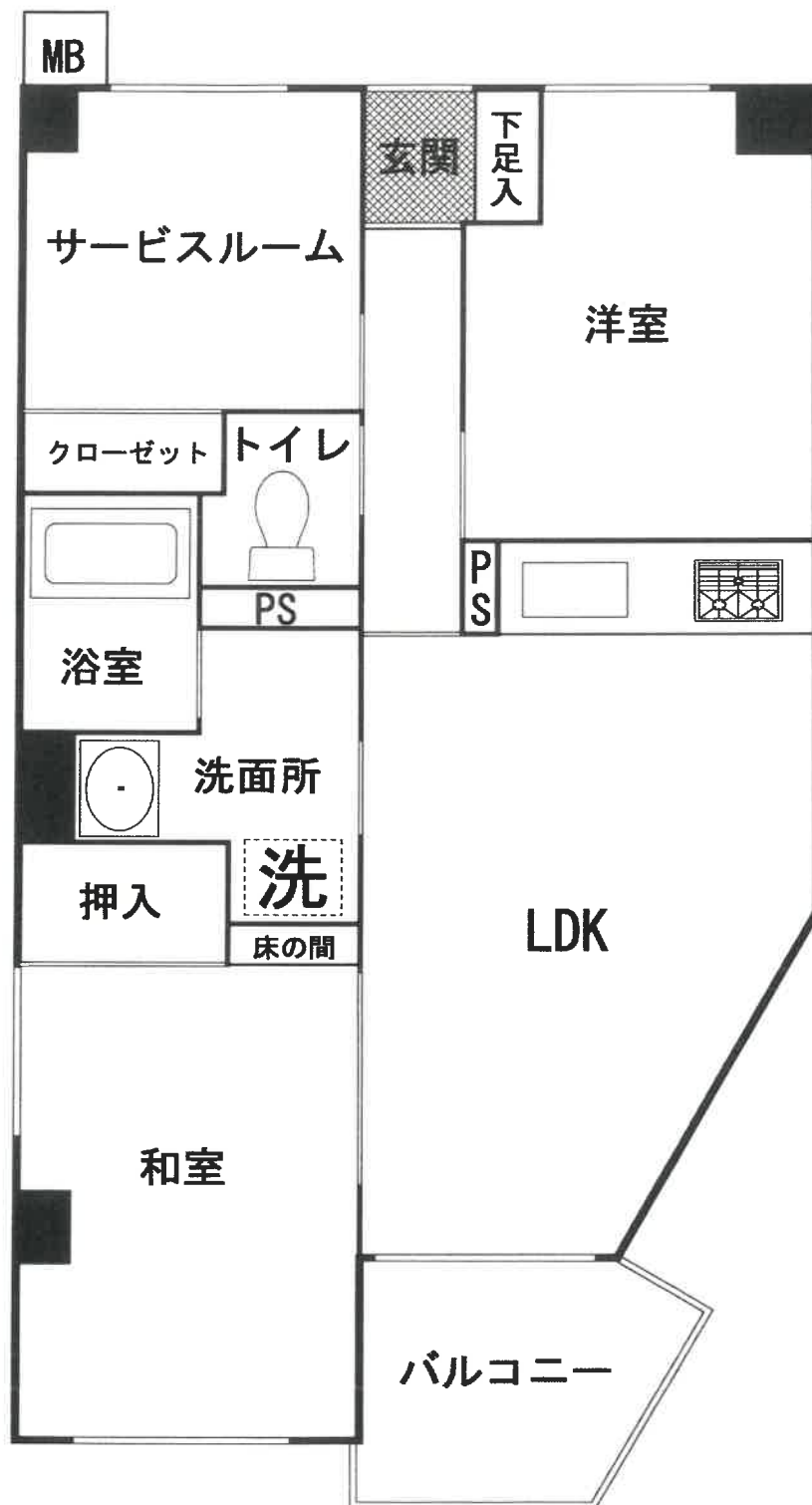
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

原図より70%縮小



201号

