

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	10,250,000 8,200,000		2,050,000	40,658	8,712

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区台町2番地1

建物の名称 グリフィン横浜・グランステージ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 台町2番1の805

建物の名称 805

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 18.28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 横浜市神奈川区台町2番1

地 目 宅地

地 積 203.82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 94万4865分の2万1000

物 件 明 細 書

令和 7年 3月26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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社明和住販流通センター

期 限 令和20年9月30日まで

賃 料 月額6万7500円

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B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。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区台町 2 番地 1

建物の名称 グリフィン横浜・グランステージ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 台町 2 番 1 の 8 0 5

建物の名称 8 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 1 8 . 2 8 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 横浜市神奈川区台町 2 番 1

地 目 宅地

地 積 2 0 3 . 8 2 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 9 4 万 4 8 6 5 分の 2 万 1 0 0 0

令和6年(ケ)第410号
令和6年12月5日受理
令和7年1月22日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠藤 久雄

(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 横浜市神奈川区台町2番地1
建物の名称 グリフィン横浜・グランステージ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 台町2番1の805
建物の名称 805
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 8階部分 18.28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 横浜市神奈川区台町2番1
地 目 宅地
地 積 203.82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 94万4865分の2万1000

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 ☒ 「執行官の意見」のとおり	
管理費等の状況	☒ 別紙回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー横浜支店	
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6年(ケ)第410号

担当執行官 遠藤久雄

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20日現在

☒ 管理費	月額	10,000 円	☒ 滞納額	230,000 円
☒ 修繕積立金	月額	1,500 円	☒ 滞納額	34,500 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	1% %	☐ 金額	円
☐ 滞納期間	令和5年2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 ☐

(回答者) 住所・所在地

横浜市西区楠町4-7横浜楠町ビル7F

会社名

株式会社東急コミュニティー横浜支店

(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		■株式会社明和住販流通センター ※1	
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(■某(株式会社明和住販流通センター担当者) ■文書(■サブリース契約書, ■サブリース契約に関するお知らせ)	
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成30年9月21日	
最初の契約等	契約日	平成30年9月21日	
	期間	平成30年9月21日から ☒ 令和20年9月30日まで ☐ 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5年10月16日から ☒ 令和7年10月15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	
賃料・支払時期		毎月金67,500円 ※2 (毎月8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		■転貸可	
その他		※1 最初の契約時の借主 株式会社GRAND DESIGN ※2 2年目以降のサブリース賃料 最初の契約時の賃料は70,000円	
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
■ 某 (株式会社明和住販流通センター担当者)	1 本件建物の賃貸管理は当社が行っています。 契約書等は送付依頼書をいただければ送付します。 2 株式会社GRAND DESIGNと当社はいずれも明和グループであり、明和グループのサブリース物件の管理運用は令和2年1月から当社に一元化することになりました。 契約書を送る際に送っていなかったもので、「サブリース契約に関してのお知らせ」を追加で送付します。
■ B (占有者)	1 12月22日の立入調査は差し支えが出てしまったため、変更していただきたい。 2 本件建物は私が賃借して居住しています。 3 契約内容は契約書等に記載されたとおりです。 4 ベランダ側のサッシのゴムが劣化しているため外気が入ってきます。管理会社に交換をお願いしましたが未だに交換してもらっていません。

(執行官の意見用)

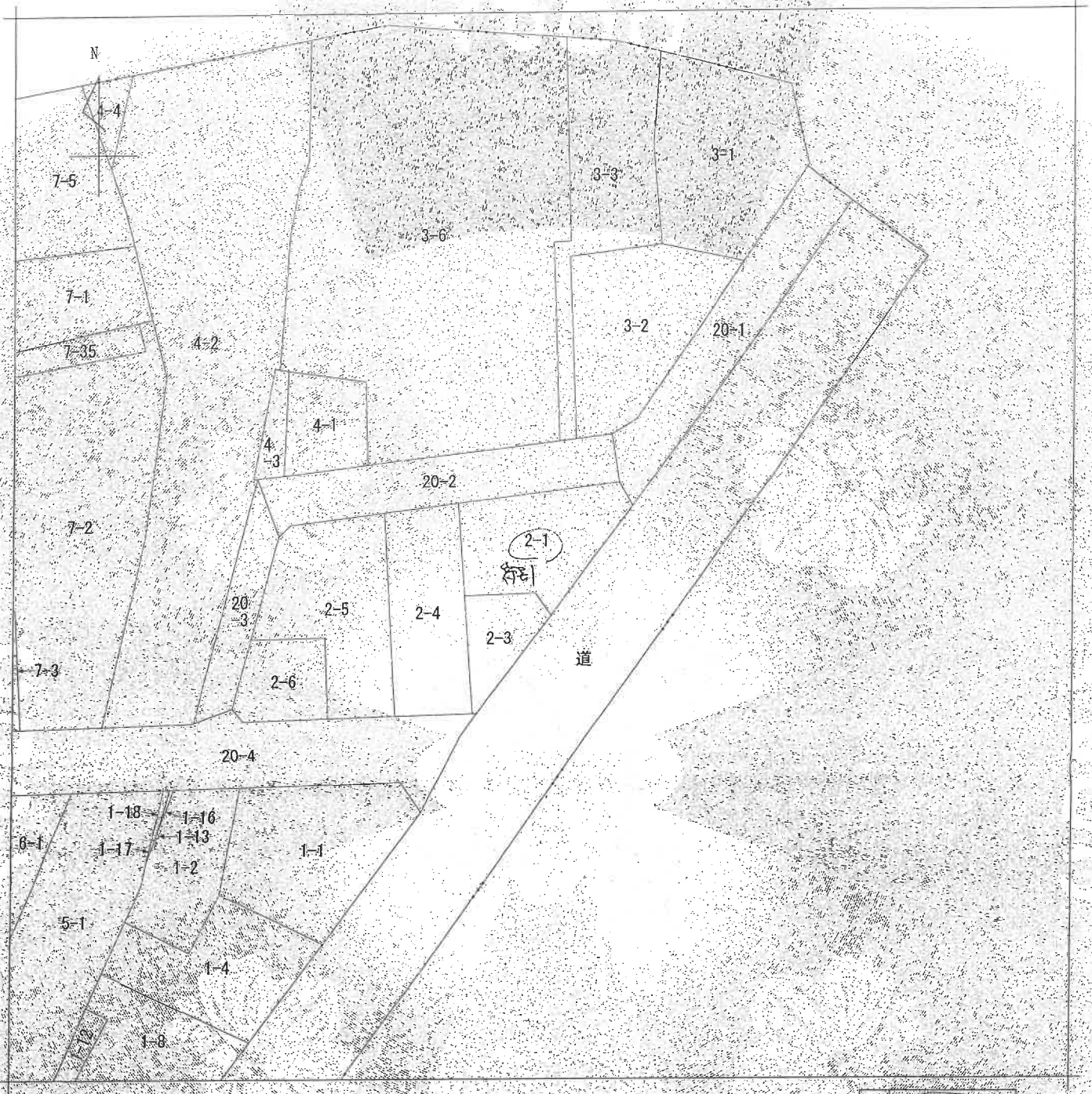
執行官の意見
1 目的物件の状況は、間取見取図及び添付写真のとおりである。 2 (1) 本件建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び立入調査等の結果から、2枚目及び4枚目記載のとおりと認める。 (2) 本件建物についての賃貸借契約等の経緯 ① 貸室賃貸借契約書によれば、Bは賃借権に基づいて平成29年10月16日から本件建物に居住している。 ② 平成30年9月21日に売買により、本件建物の所有者がAに移転し、賃貸人の地位もAに承継された。 ③ 平成30年9月21日、債務者兼所有者Aと株式会社GRAND DESIGNとの間でサブリース契約書が結ばれ、同会社が本件建物の賃借人兼転貸人となった。 ④ 平成30年10月24日付けで、株式会社GRAND DESIGN、B、旧賃貸人との間で賃貸借契約当事者変更通知書という名称の賃貸人の変更についての確認文書が作成された。 ⑤ 令和2年1月、賃借人兼転貸人が株式会社GRAND DESIGNから、グループ会社である株式会社明和住販流通センターに変更された。 (3) 上記(2)のとおり、Bは遅くとも平成29年10月16日には本件建物を賃借権に基づき占有しており、最先の抵当権の設定日である平成30年9月21日より前から賃借権に基づき本件建物を占有しているのでBの賃借権(転借権)は最先として保護される。 株式会社明和住販流通センター(承継前 株式会社GRAND DESIGN)は、平成30年9月21日にサブリース契約により介入したことにより賃借人兼転貸人となったが、サブリース契約に基づく同会社の占有開始時期はBの占有開始時期の基準とはならない。 3 関係人によればベランダ側のサッシのゴムが劣化していることから、外気が入ってくるとのことである。 4 評価人の調査によれば、本件敷地は南東側及び北側で市道(建築基準法42条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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月6日(金) 15:55-16:05	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函
令和6年12月9日(月) 12:10-12:15	電話	株式会社明和住販流通センター担当者から事情聴取
令和6年12月9日(月) 12:20-12:40	電話	Bに対し競売手続等の説明, Bから事情聴取
令和6年12月13日(金)	F A X	契約書送付依頼(12月14日契約書写し到着)
令和6年12月13日(金)	F A X	管理会社に対し照会書送付(12月20日回答書到着)
令和6年12月18日(水) 11:00-11:05	横浜地方法務局 戸塚出張所	登記事項証明書交付申請
令和7年1月14日(火) 14:00-14:03	電話	Bから事情聴取
令和7年1月14日(火) 12:40-13:20	目的物件所在地	外観調査 立入調査(評価人同行) Bから事情聴取 写真撮影
令和7年1月20日(月) 10:30-10:35	横浜地方法務局 湘南支局	履歴事項全部証明書等交付申請
令和7年1月20日(月) 10:35-10:40	電話	株式会社明和住販流通センター担当者から事情聴取
令和7年1月21日(火) 11:00-11:05	横浜地方法務局 金沢出張所	履歴事項全部証明書交付申請
(特記事項) ☐ 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て、解錠技術者に解錠させて目的物件に立ち入った。		

(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。



土地 部分	所在地	横浜市神奈川区台町				地番	2番1			
出力 縮尺	1/500	精度 区分		座標系 番号又は 記号		分類	地区に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	昭和49年1月7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。

(横浜地方法律局神奈川出張所管轄)

令和6年10月21日

東京法律局品川出張所

登記官

地図整理番号：M82364

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日 平成18年3月11日

これは図面に記載されている内容の証明となる書面である。
(横浜地方広務局神奈川出張所保管)
令和6年10月21日 東京法務局品川出張所

※ 本図面はA3判をA4判に縮小したものである

平成18年5月25日登記

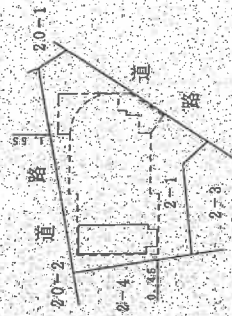
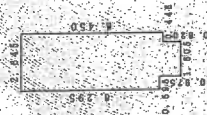
建物平面図

家屋番号 台町2番1の8-05

建物の所在 横浜市神奈川区台町2番地1

各階平面図

154803



建物の存する部分8坪

求積表

0.595 × 5.095	=	3.030225
2.050 × 5.530	=	11.336500
1.005 × 0.620	=	0.623100
合計		14.989825
取面積		18.28 m ²

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

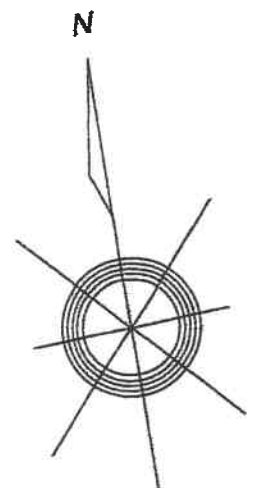
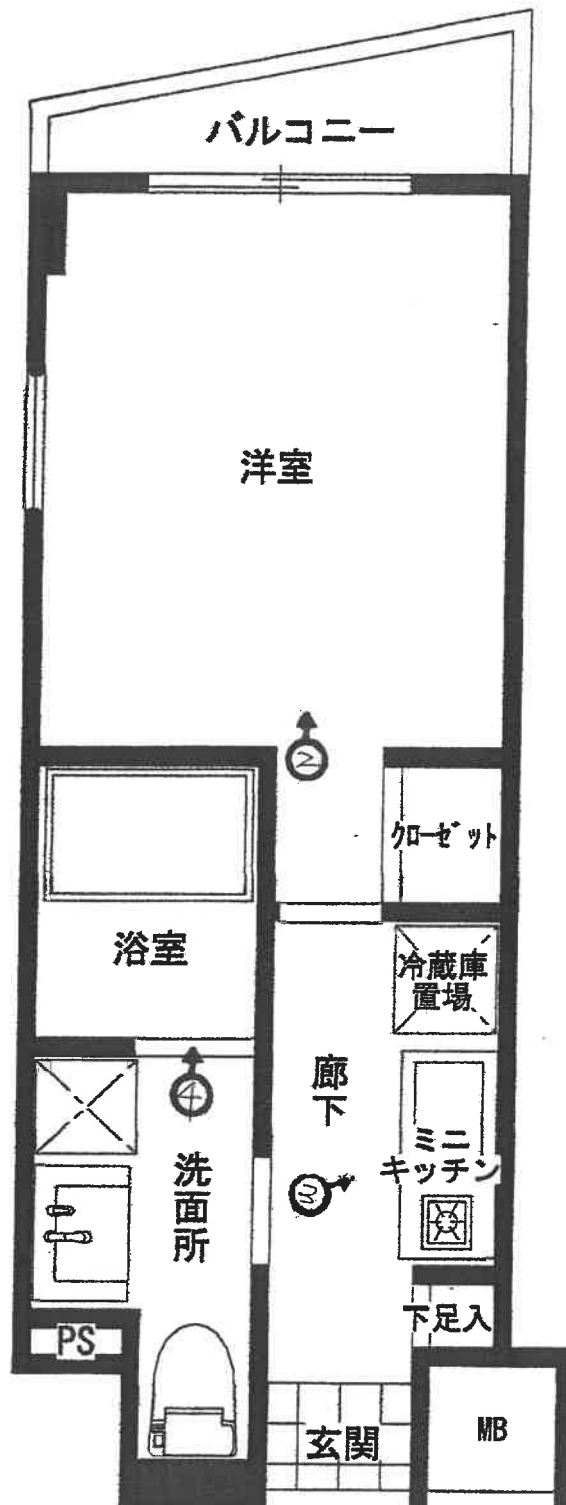
地図整理番号: M82365

(8枚目)

間 取 見 取 図

(○→は写真撮影位置・方向)

令和6年(ケ)第410号



805号室

① 一棟の建物の外観（北東側から撮影）



②



③



④



(2 / 枚目)



令和6年(ケ)第410号
令和7年1月14日 現地調査
令和7年1月24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 10,250,000 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、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		
・ 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 横浜市神奈川区台町2番地1

建物の名称 グリフィン横浜・グランステージ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 台町2番1の805

建物の名称 805

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 18.28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 横浜市神奈川区台町2番1

地 目 宅地

地 積 203.82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 94万4865分の2万1000

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	J R 東海道本線「横浜」駅の北東方約500m、京急本線「神奈川」駅の南西方約180m(道路距離)。(附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道沿いに中高層のマンション、事務所ビル、駐車場等がみられる商業地域	
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% 500% 防火地域 第7種高度地区
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	203.82m ² 不整形 間口約20m、奥行最大約17m 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22m市道（建築基準法第42条1項）と等高に約20m接面し、北側幅員約6m市道（建築基準法第42条1項）と等高に約23m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	94万4865分の2万1000
特 記 事 項	・特になし。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	グリフィン横浜・グランステージ		
建 物 の 用 途	居宅（総戸数46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	平成15年3月3日（登記記載）	
	経 過 年 数	約22年	
	経済的残存耐用年数	約28年	
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建、延べ1083.72㎡		
仕 様	屋 根：アスファルト露出防水		
	外 壁：タイル貼 その他：特になし		
設 備	エレベーター、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、駐輪場、 宅配ボックス、共同視聴用アンテナ、オートロック等		
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	委 託	
	管 理 会 社	株式会社東急コミュニティー	
	管 理 形 態	巡回管理	
管 理 の 状 況	普通		
特 記 事 項	・特になし		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	8階（805号室）・角住戸 主要開口部の方位：北向き		
床 面 積	18.28㎡（登記面積）		
間 取 り	1 K		
バルコニー等	あ り … 約1.89㎡		
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、クッションフロアー等 ビニールクロス等 ミニキッチン、洗面所、浴室、冷蔵庫置場等 特になし	
保守管理の状態	普 通		
管 理 費 等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和6年12月20日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	10,000 円	230,000 円
	修繕積立金	1,500 円	34,500 円
	備 考	上記のほか年率 14%の遅延損害金の規定がある。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年1月14日：内部立入調査。 転借人Bが居宅として使用し占有している。建物の賃貸借 の状況等は次頁の一覧表のとおり。		
特 記 事 項	・ Bは、ベランダ側のサッシまわりのゴムが劣化し、外気 が入ってくるとの旨を述べている。		

部屋番号	賃 貸 人	賃 借 人	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
805号室	所有者 A	(株)明和住販流通 センター	H30. 9. 21～R20. 9. 30	67, 500	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。 ・ 当初の契約の借主は現在の賃借人の関連会社であった株式会社GRAND DESIGNである。				

部屋番号	転 貸 人	転 借 人	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
805号室	(株)明和住販流通 センター	B	R5. 10. 16～R7. 10. 15	75, 000	0
	・ 占有権原は転借権で、転借人が居宅として使用、占有している ・ 当初の契約はH29. 10. 16～R1. 10. 15までの2年間で、その後、合意更新している。 ・ 最先の抵当権の設定日（H30. 9. 21）より前のH29. 10. 16から B は本件建物を占有していることになる。 ・ B は入居時にルームクリーニング費用46, 440円を支払っている。				

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	×18.28	÷0.76	×0.45	= 3,140,000

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22年、経済的残存耐用年数28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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 28 年}}{(\text{経過年数 22 年} + \text{経済的残存耐用年数 28 年})} \times (1 - 0.2) = 0.45$$

(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)
933,000	× 1.00	933,000	× 203.82	× 1.00	× $\frac{21000}{944865}$	= 4,230,000

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 横浜神奈川 5－8

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 1,500,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{112}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{180} & = & 933,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：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：形状等で劣り、接道条件等で優り、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）
（ 3,140,000	+ 4,230,000 ）	× 1.04	= 7,660,000

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：1.03（8階）

位置別補正：1.01（角住戸）

その他補正：1.00（必要なし）

相 乗 積 $1.03 \times 1.01 \times 1.00 = 1.04$

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)
962,000	× 1.04	× 0.95	× 18.28	= 17,370,000

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）
745,000	$\times (1 - 0.369)$	$= 470,000$	$\div 5.0\%$	$= 9,400,000$

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。目的物件は主に賃貸目的のワンルームタイプのマンションであり、マンション取引も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、収益価格を関連づけ、積算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	7,660,000	× 1.00	= 7,660,000
比準価格	17,370,000	× 1.00	= 17,370,000
収益価格	9,400,000		
調整後の価格			13,210,000

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)
13,210,000	× 1.00	× 0.80	× 0.97	—	= 10,250,000

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3%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 地価公示地：横浜神奈川5－8

所 在：横浜市神奈川区金港町6番14

価 格：1,500,000円／㎡

位 置：JR東海道本線「横浜」駅 約400m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：553㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南東35m 国道

用途指定等：商業地域(建蔽率80%，容積率500%)、防火地域

地域の概要：中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 2,904,183円

符号1（土地） 87,640,154円

（敷地権の割合は94万4865分の2万1000）

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

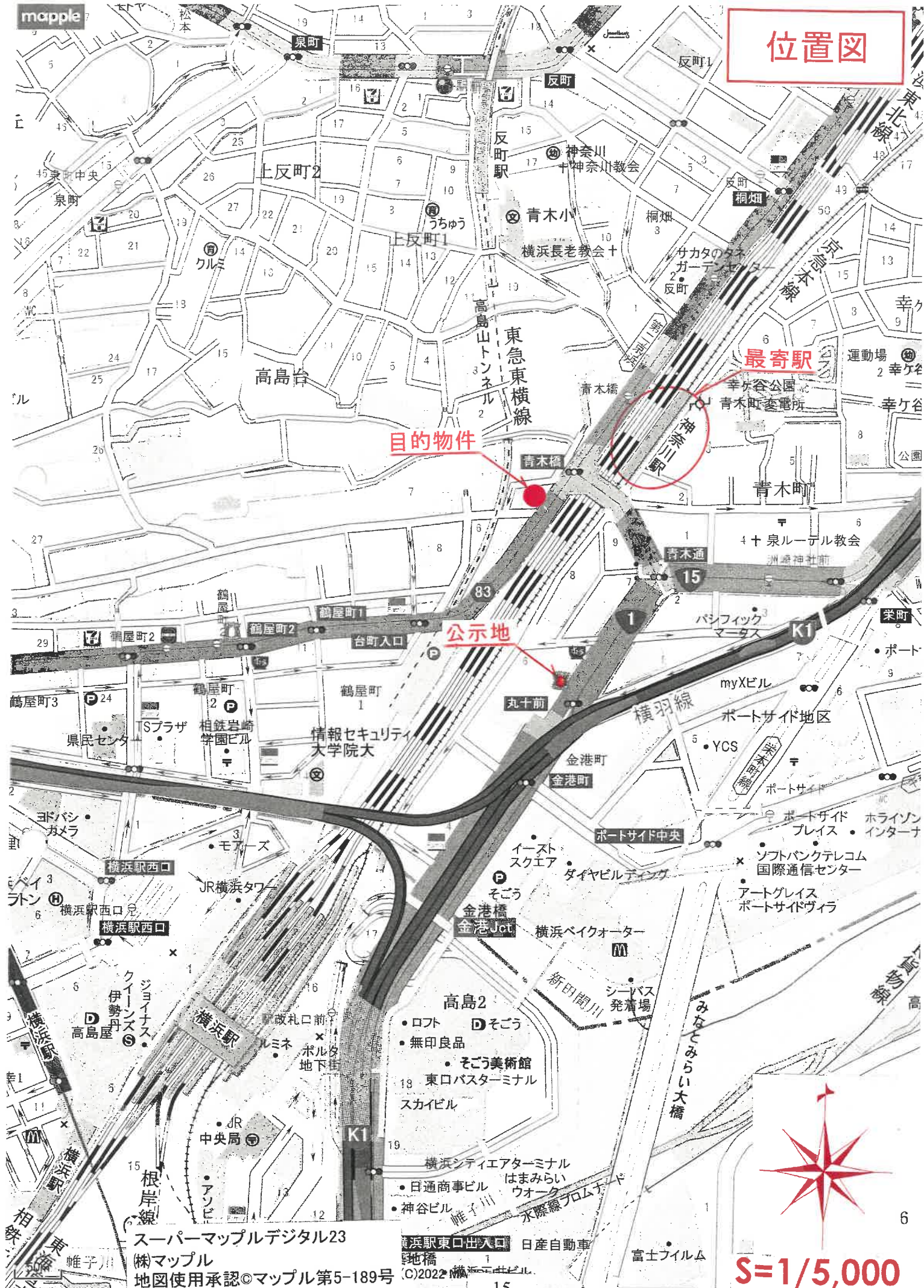
位置図

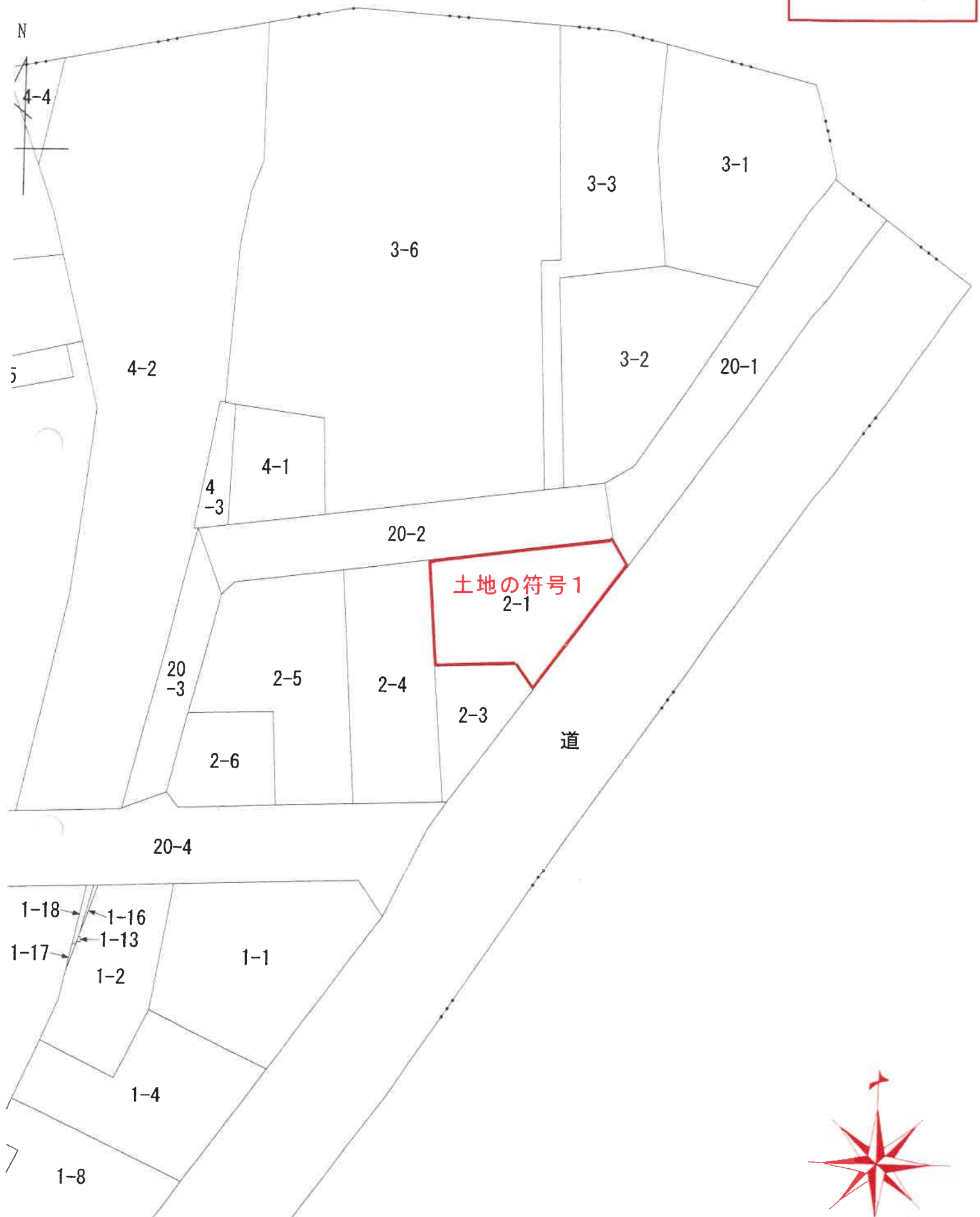
目的物件

公示地

最寄駅

S=1/5,000





S=1/500

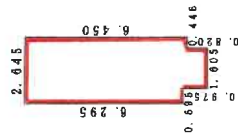
154803

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
台町2-1の805

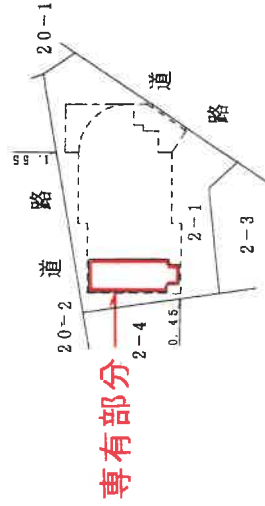
建物の所在
横浜市神奈川区台町2番地1



求積表

$0.595 \times 6.295 = 3.745525$
 $2.050 \times 6.450 = 13.222500$
 $1.605 \times 0.820 = 1.316100$

合計 18.284125
床面積 18.28 m²



建物の存する部分8階

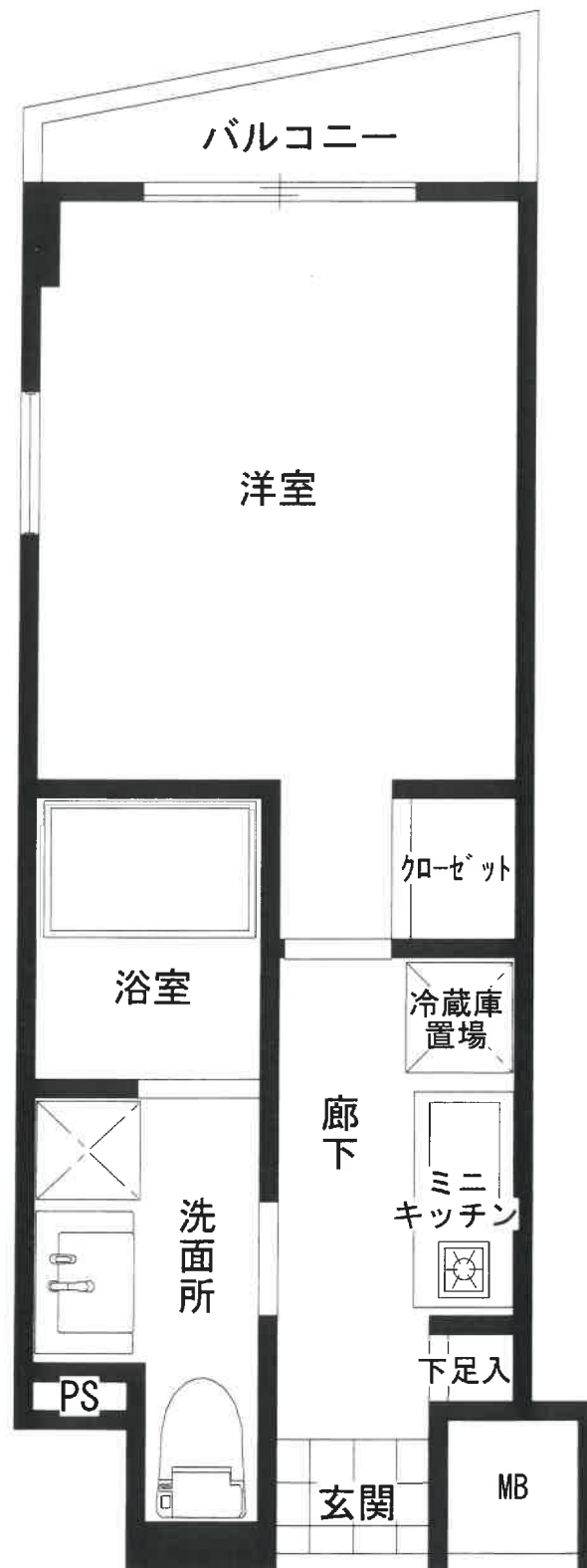
原図より81%に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



805号室