

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 5 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 7 年 7 月 8 日から 令和 7 年 7 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 22 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 8 月 4 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 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 28 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 6 月 5 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	3,930,000 3,144,000		786,000	19,221	4,118
</					

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市神奈川区三ツ沢西町107番地8、107番地
44

建物の名称 ダイアパレス三ツ沢公園東館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三ツ沢西町107番8の401

建物の名称 401

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 14.96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 横浜市神奈川区三ツ沢西町107番8

地 目 宅地

地 積 238.39平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市神奈川区三ツ沢西町107番9

地 目 宅地

地 積 83.60平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市神奈川区三ツ沢西町107番43

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 157.54平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市神奈川区三ツ沢西町107番44

地 目 宅地

地 積 150.51平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市神奈川区三ツ沢西町107番46

地 目 宅地

地 積 216.98平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市神奈川区三ツ沢西町107番62

地 目 宅地

地 積 50.70平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の1906



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 8 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 A

期 限 令和 7 年 1 月 3 1 日まで

賃 料 月額 5 0, 0 0 0 円

賃料前払 なし

敷 金 1 0 8, 0 0 0 円

保証金 なし

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。

【物件番号 1 の符号 4 ないし 6】

地上権

目 的 河川管理施設 (分水路) 所有

範 囲 東京湾平均海面の上 1 3. 2 1 m (但し、土地の符号 5 につき 1 3. 2 5 m) から同海面の下 7. 4 1 m (但し、土地の符号 5 につき 7. 3 6 m) まで

地上権者 建設省

存続期間 設定の日から河川管理施設 (分水路) 存続中

地 代 無償

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 横浜市神奈川区三ツ沢西町107番地8、107番地
44

建物の名称 ダイアパレス三ツ沢公園東館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三ツ沢西町107番8の401

建物の名称 401

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 14.96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 横浜市神奈川区三ツ沢西町107番8

地 目 宅地

地 積 238.39平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市神奈川区三ツ沢西町107番9

地 目 宅地

地 積 83.60平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市神奈川区三ツ沢西町107番43

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 1 5 7 . 5 4 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市神奈川区三ツ沢西町 1 0 7 番 4 4

地 目 宅地

地 積 1 5 0 . 5 1 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市神奈川区三ツ沢西町 1 0 7 番 4 6

地 目 宅地

地 積 2 1 6 . 9 8 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市神奈川区三ツ沢西町 1 0 7 番 6 2

地 目 宅地

地 積 5 0 . 7 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 ・ 6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 0 万分の 1 9 0 6



令和 6年(ケ)第 415号
令和 6年12月27日受理
令和 7年 2月 3日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野村 剛

(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 横浜市神奈川区三ツ沢西町107番地8、107番地
44

建物の名称 ダイアパレス三ツ沢公園東館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三ツ沢西町107番8の401

建物の名称 401

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 14.96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 横浜市神奈川区三ツ沢西町107番8

地 目 宅地

地 積 238.39平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市神奈川区三ツ沢西町107番9

地 目 宅地

地 積 83.60平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市神奈川区三ツ沢西町107番43

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 157.54平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市神奈川区三ツ沢西町107番44

地 目 宅地

地 積 150.51平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市神奈川区三ツ沢西町107番46

地 目 宅地

地 積 216.98平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市神奈川区三ツ沢西町107番62

地 目 宅地

地 積 50.70平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の1906



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市神奈川区三ツ沢西町4番2-401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 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 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	京阪カインド株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1～6	
現況地目	☒ 宅地 (符号1～6) ☐ 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 ☒ ほぼ建物図面 (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1～6) ☐ 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 415 号

担当執行官 野 村 剛

回 答 書

- 1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです (別紙使用可)。

※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 7 年 1 月 6 日現在

☒ 管理費	☒ 月額	6,000 円	☒ 滞納額	24,000 円
☒ 修繕積立金	☒ 月額	5,000 円	☒ 滞納額	20,000 円
☐	☐ 月額	円	☐ 滞納額	円
☐	☐ 月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 滞納期間	平成・令和	6 年 10 月分～平成・令和	7 年 1 月分	
☐ 損害金	☐ 年	%	☐ 金額	円

- 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

- 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。

※管理規約は、表紙及び該当部分のみで結構です。

☐ 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 ■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) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成15年 3月 1日 (住民票上の住定日を記載)	
最初の契約日	年 月 日 (不明)	
契約等期間	平成15年 2月 1日から ■平成17年 1月31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	
現在の契約等期間	令和 5年 2月 1日から ■令和 7年 1月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 ☐ 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50,000円 (毎月末限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ■ある (■敷金108,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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 (占有者)	1 本件建物には私が住んでいます。 2 貸主はBさんです。所有者が何回か変更になっていますが、10年以上住んでいます。直近の更新契約書はありますが、最初の契約書は見当たりません。 3 通知を見て体調が悪くなりました。室内に立入はして欲しくありません。調査の方法について検討の上、連絡をするようにということは分かりました。 4 立入調査には、賃貸管理会社の担当者の方が立ち会ってくれます。 5 玄関内側上部に湿気による汚れがあります。 (令和7年1月7日、1月10日、1月14日、1月15日、1月21日電話聴取) 6 契約は入居当初から2年毎に更新しています。 (令和7年1月28日聴取)
■ C (賃貸管理会社株式会社ランドアーズ担当者)	1 本件建物は当社が現在は賃貸管理をしています。 2 契約関係書類で現在提示できるものを提示します。 3 仮に新しい購入者が出た場合は、賃料の支払いなどのこともあるので、当社に連絡をしていただいたほうがスムーズだと思います。 (令和7年1月28日聴取)

(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 受命物件の状況は、添付の写真、図面等のとおりである。
- 2 受命物件の占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりAが賃借権に基づいて居宅として占有しているものと認めた。なお、現況調査報告書提出日現在、所有者から賃貸借関係等照会に対する回答はなされておらず、占有開始当初の契約書の確認は出来ないものの、当職が取得した住民票写しによれば、占有者Aが本件建物に住所を定めたのが、平成15年3月1日であること、関係人の陳述、提示を受けた更新契約書などによると2年毎に2月1日始期で1月31日終期の契約がなされているものと思料されること、確認できた更新契約書が平成25年2月1日から平成27年1月31日までのものと令和5年2月1日から令和7年1月31日までのものであったことなどから、平成15年2、3月頃から本件建物を賃貸借契約に基づいて占有しているものとして報告する。
- 3 関係人の陳述にあるとおり、玄関付近に湿気による汚れが見られたほか、床にアイロンの跡がある箇所があった。また、玄関内側上部のクロスに破損が見られた。
- 4 評価人の調査によると符号1～6の一団土地は、南東側で市道に接しており、現況も同じく南東側で公衆用道路に接している。なお、同じく評価人の調査によると南東側市道接面部分についてセットバックを要する。
- 5 符号4～6土地につき、下記の地上権設定登記がなされている。

記

原因：昭和59年3月1日設定

目的：河川管理施設（分水路）所有

範囲：東京湾平均海面の上13.21m（但し符号5の土地につき13.25m）から東京湾平均海面の下7.41m（但し符号5の土地につき7.36m）まで

存続期間：設定の日から河川管理施設（分水路）存続中

地代：無償

特約：木造以外の建物その他工作物を築造する場合は、その設計工法について、あらかじめ神奈川県横浜治水事務所と協議を整えるものとし、河川管理施設（分水路）に加わる荷重は、地上権設定範囲の上限面において1㎡当り6トン以下とする

地上権者：建設省

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

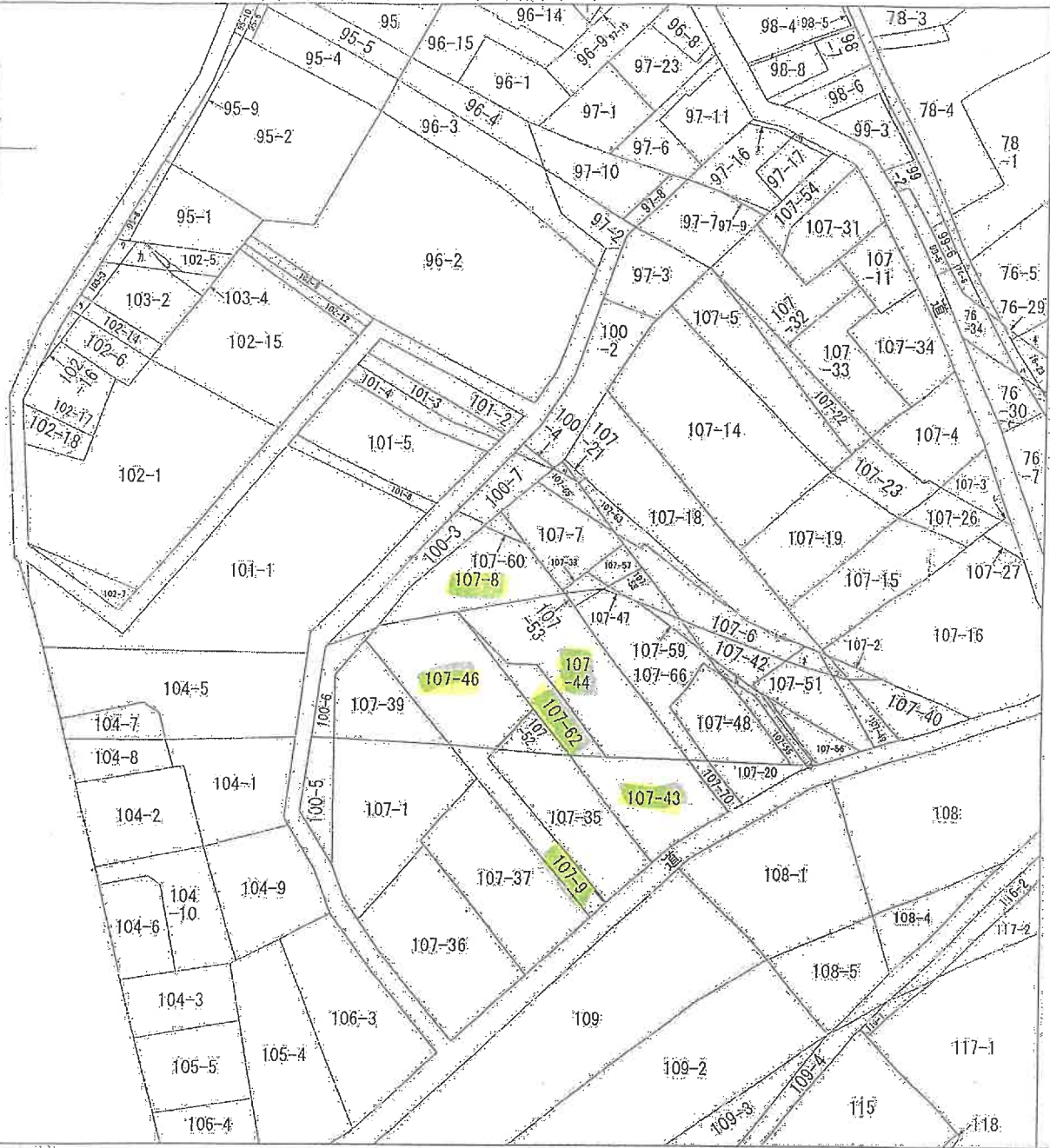
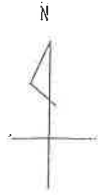
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月27日(金) ：－：	書面照会（郵送）	東京電力エナジーパートナー株式会社へ契約名義人等照会
令和7年1月6日(月) 10：43－10：45	電話聴取	横浜地方法務局神奈川出張所担当者へ規約共用登記の有無照会（規約共用登記の備え置き無し）
令和7年1月6日(月) 10：48－10：54	横浜地方法務局大和出張所	登記事項証明書等交付申請
令和7年1月6日(月) 13：30－13：46	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和7年1月6日(月) ：－：	書面照会（FAX） 書面照会（郵送）	・管理会社へ管理費等照会 ・所有者へ賃貸借関係等照会
令和7年1月7日(火) 14：43－15：04 15：05－15：14 令和7年1月10日(金) 13：13－13：16 15：33－15：44 16：59－17：24 17：28－17：48 令和7年1月14日(火) 11：41－11：45 令和7年1月15日(水) 16：29－16：32 令和7年1月21日(火) 18：58－19：12 19：15－19：17	電話聴取	占有者から事情聴取
令和7年1月28日(火) 11：00－12：18	目的物件所在地	占有者及び賃貸管理会社担当者と面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
(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。		

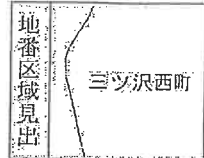
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

4 76-14 76-35 76-4 96-10 97-18 98-1
 11 76-33 76-36 95-7 96-9 97-4 つづく



（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	所 在	横浜市神奈川区三ツ沢西町				地 番	107番8			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 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。

（横浜地方方法務局神奈川出張所管轄）

令和6年10月31日

東京法務局

地図整理番号：M80032

登記官

(1/2)

8 枚目

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

リ 99-4
ワ 102-10
カ 102-11
コ 102-13
ク 102-9
ケ 107-17
コ 107-24
ク 107-29
ネ 107-30
ナ 107-64
ニ 107-68
ノ 107-67
ウ 107-69

これは図面に記録されてゐる内容を証明した書面である。

15010

圖 平 階 各

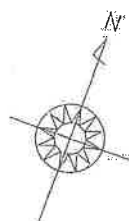
三ツ沢西町 1.07番8の401	各階平	三ツ沢西町1.07番地8・1.07番地44
家屋番号		建築物の所在

面圖 剖面圖 階梯剖面圖 各



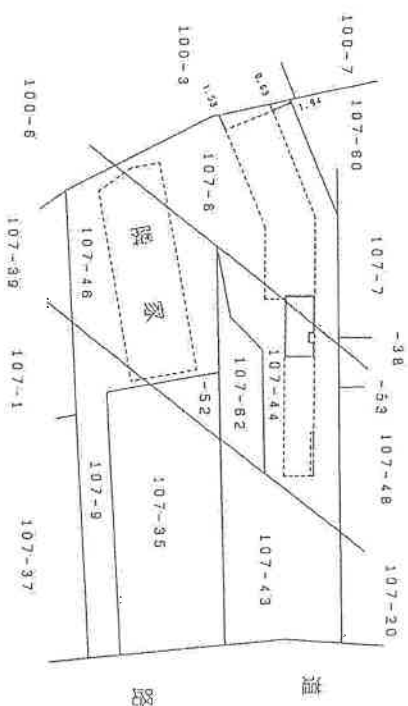
求積表

2.750	X	3.360	=	9.240000
2.265	X	0.905	=	2.049825
2.750	X	1.335	=	3.671250
合 計				14.961075
底面積				14.96 m ²



ダイアパルスニッ沢公園美術館

藥物 401



建築物の存する部分4階

作者

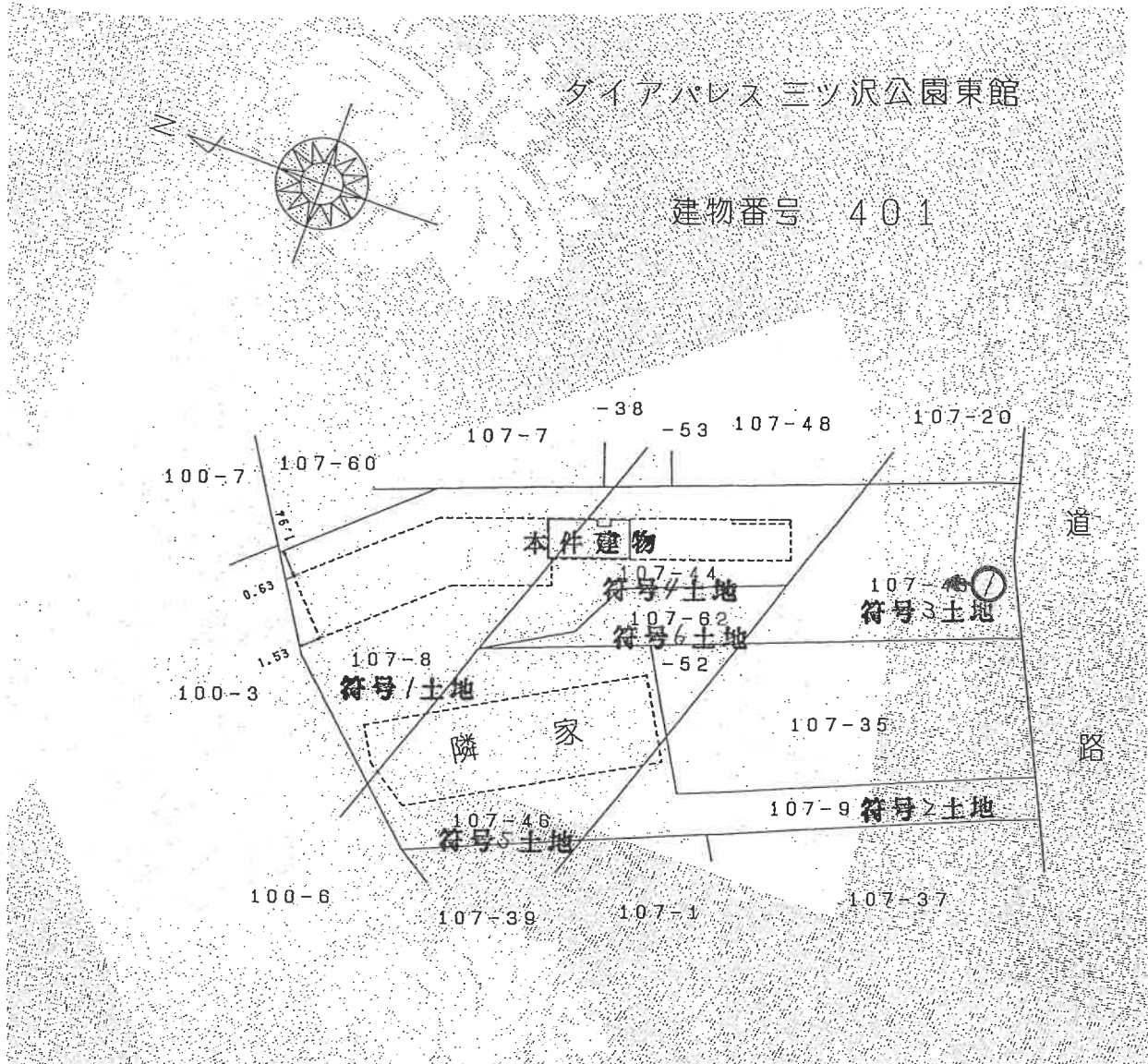
1/250

三
世
人

證人
1
500

写真撮影方向図

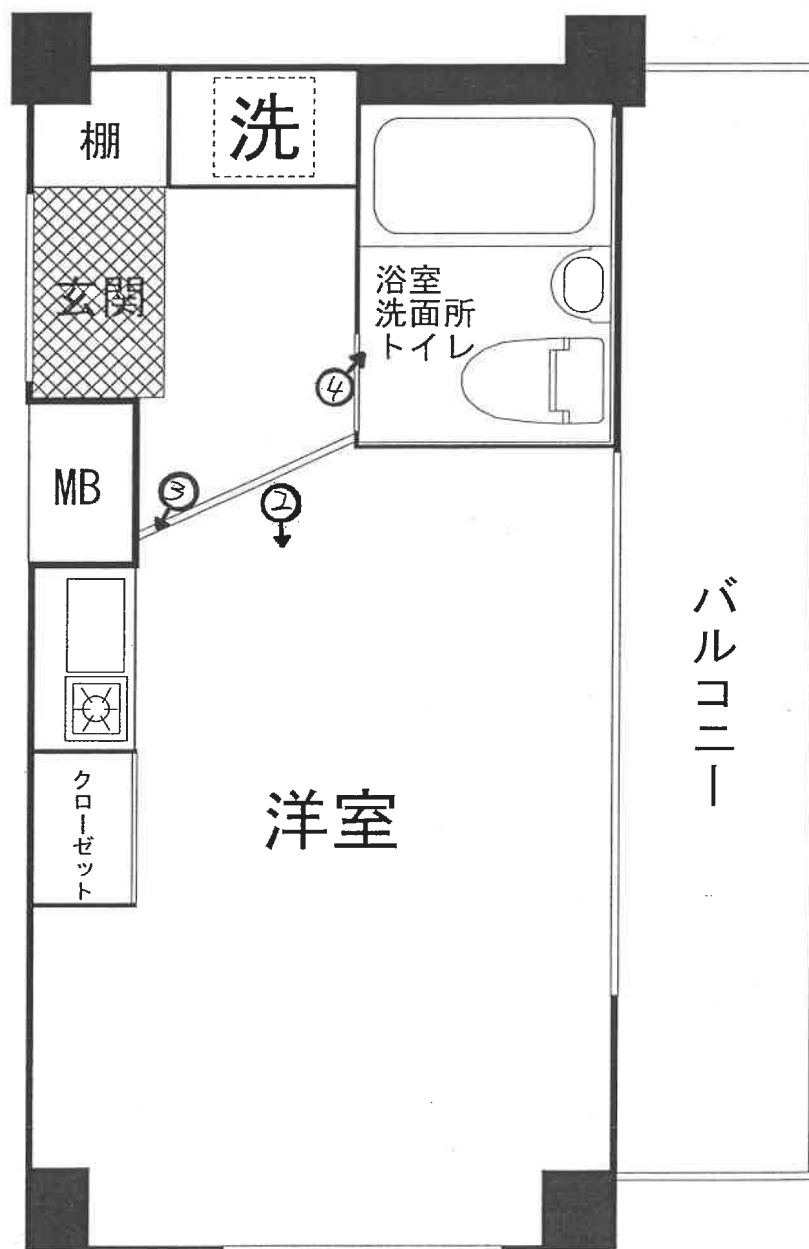
←○は写真撮影位置・方向



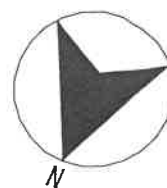
間 取 図

←○は写真撮影位置・方向

令和6年(ケ)第415号



401号





①



②



③



④



令和 6 年 (ケ) 第 4 1 5 号
令和 7 年 1 月 2 8 日 現地調査
令和 7 年 2 月 4 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 3,930,000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	住居表示：横浜市神奈川区 三ツ沢西町4番2-401号
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 横浜市神奈川区三ツ沢西町107番地8、107番地
44

建物の名称 ダイアパレス三ツ沢公園東館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三ツ沢西町107番8の401

建物の名称 401

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 14.96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 横浜市神奈川区三ツ沢西町107番8

地 目 宅地

地 積 238.39平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市神奈川区三ツ沢西町107番9

地 目 宅地

地 積 83.60平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市神奈川区三ツ沢西町107番43

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 157.54 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市神奈川区三ツ沢西町107番44

地 目 宅地

地 積 150.51 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市神奈川区三ツ沢西町107番46

地 目 宅地

地 積 216.98 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市神奈川区三ツ沢西町107番62

地 目 宅地

地 積 50.70 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の1906



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乃至6の土地）

位 置 ・ 交 通	横浜市営地下鉄ブルーライン「三ツ沢上町」駅の南西方約800m(道路距離)の所に位置する。	
付 近 の 状 況	三ツ沢公園に近く、中層のワンルームマンション及び戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4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	897.72㎡ (符号1乃至6の合計登記地積) 不整形地 (別添公図写参照) 間口 約14m (2箇所合計) 奥行 約51m (最長) 売却対象物件1の存する周辺は、南東傾斜である。符号1乃至6の敷地内は概ね平坦である。周囲の隣接地とは、北東側及び南西側は等高であるが、北西側とは、約-1mである。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	南東側が幅員約3.6m舗装市道(三ツ沢第16号線・建築基準法第42条2項)に接道長約14m(2箇所合計・公図写参照)で等高に接面する中間画地である。なお、北西側に、第三者所有の带状地を介して、幅員約2m未舗装市道(峰沢第280号線・建築基準法外通路)が存する。	
土地の利用状況等	売却対象物件1(ダイアパレス三ツ沢公園東館)及び隣接するマンション(ダイアパレス三ツ沢公園西館)の2棟が存する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、南東側市道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面では、南東側市道に埋設管あり

	下水道	事業者提供図面では、南東側市道に本管あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	10万分の1,906
特記事項	1. 符号4乃至6は、以下の地上権設定登記がなされている。 原因：昭和59年3月1日設定 目的：河川管理施設（分水路）所有 範囲：東京湾平均海面の上13.21mから東京湾平均海面の下7.41mまで（符号5は、13.25mから7.36mまで） 存続期間：設定の日から河川管理施設（分水路）存続中 地代：無償 特約：木造以外の建物その他工作物を築造する場合は、その設計工法について、あらかじめ神奈川県横浜治水事務所と協議を整えるものとし、河川管理施設（分水路）に加わる荷重は、地上権設定範囲の上限面において1㎡当り6トン以下とする 地上権者：建設省 2. 上記河川は、都市計画河川（第22号帷子川分水路）に指定されているが、符号4乃至6付近は整備済であるとのことである。なお、建替等の際の規制内容は、上記、地上権設定登記の通りである。 3. 符号1乃至6の登記記載面積に対し、南東側市道から約8㎡のセットバックを生じるものと判断する。	

2 建物の概況

(1) 1棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ダイアパレス三ツ沢公園東館（登記記載）	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数26戸・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3年11月26日新築（登記記載） 約34年 約16年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 延べ 448.70㎡	
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼 その他：――	
設 備	オートロック、テレビ共同視聴設備、自転車置場、集合郵便受、駐車場及びゴミ置場等	
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 京阪カインド株式会社 巡回
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	1. エレベーターなし。 2. 建築確認申請等の概要は以下の通りである。 建築確認申請受付番号・年月日： 2神627・平成2年9月7日 検査済証交付年月日：平成3年11月27日	

(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(401号室)・角部屋住戸（主要開口部の方位：南西向き）		
床 面 積	14.96㎡（登記面積）		
間 取 り	1ルーム		
バルコニー等	バルコニー：約5㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング等 ビニールクロス等 トイレ、洗面所、浴室、ミニキッチン等 －	
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7年1月6日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	6,000 円	24,000 円
	修繕積立金	5,000 円	20,000 円
	－	－	－
	備 考	滞納期間:令和6年10月分から令和7年1月分まで	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年1月28日：内部立入調査 賃借人Aが占有している。 (特記事項1参照)		
特 記 事 項	1.賃貸借契約等の概要は、以下の通りである。 賃貸人：B（所有者） 賃借人：A 占有開始時期：平成15年3月1日 当初契約期間：平成15年2月1日から平成17年1月31日までの2年間 現契約期間：令和5年2月1日から令和7年1月31日までの2年間 月額家賃：50,000円		

	敷金：108,000円 更新種別：合意更新 2. 建物内の壁、天井及び床に経年劣化が認められる。また、築年を考慮すると今後、諸設備について、取替え等の費用発生の可能性を有している。 3. 玄関付近に湿気による汚れ、玄関内側上部のクロスに破損が見られた。また、床にアイロンの跡があった。
--	--

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)
290,000	× 14.96	÷ 0.86	× 0.26	= 1,310,000

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 34 年、経済的残存耐用年数 16 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 16 年}}{(\text{経過年数 34 年} + \text{経済的残存耐用年数 16 年})} \times (1 - 0.2) = 0.26$$

(2) 敷地権価格（符号 1 乃至 6 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)
266,000	× 0.80	213,000	× 897.72	× 1.0	$\times \frac{1,906}{100,000}$	= 3,640,000

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：「神奈川（県）－ 8」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\
 333,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{130} & = & 266,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和 6 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：特に必要なし。

◇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（不整形、地上権設定、セットバック及び規模（マンション地としての流動性含む））等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地 積：符号 1 乃至 6 の登記数量

◇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）
(1, 310, 000	+ 3, 640, 000)	× 0.99	= 4, 900, 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：0.98（エレベーターなしの場合の2階を基準に4階）

位置別補正：1.01（南西開口 0.98・角部屋 1.03）

その他補正：1.00（特になし）

$$\text{相乗積 } 0.98 \times 1.01 \times 1.00 = 0.99$$

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）
300, 000	× 0.99	× 1.00	× 14.96	= 4, 440, 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：特になし

3 収益価格の試算

目的物件は、原契約の成立時期等より、現在の賃貸借状況に基づき、市場動向も勘案した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収益価格を次の通り求めた。

総収益 (円)	総費用(円)	純収益 (円)	還元利回り	その他 補正	収益価格 (円)
576,000	$\times (1 - 0.285)$	412,000	$\div 7.0\%$	$\times 1.00$	$= 5,890,000$

総収益：目的物件の賃貸状況に基づいて上記の通り査定した。

総費用：管理費、修繕積立金、公租公課、損害保険料等につき、総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：

競売による売却物件資料や一般市場の売買資料により収集された多数の売却利回りから、標準的な費用性を考慮し、標準的利回りを抽出して、これに立地・建物・テナント・賃料等の各状況による個別リスクを考慮して求めた。

その他補正：特になし。

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。ワンルームマンションでは、投資目的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、収益価値の裏付けとして収益価格を関連付け、更に築年、品等が考慮されている積算価格を参考として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：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	4,900,000	× 1.00	= 4,900,000
比準価格	4,440,000	× 1.00	= 4,440,000
収益価格	5,890,000		
調整後の価格	5,070,000		

占有減価修正：売却対象物件は、間取り及び規模から、実需よりも賃貸投資用の物件であることから占有減価の必要性は無いものと判断した。

(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）
5,070,000	× 1.0	× 0.8	× 0.97	－ 0	= 3,930,000

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 等：「神奈川（県）－8」

所 在：横浜市神奈川区三ツ沢上町 43 番 9「三ツ沢上町 4-40」

価 格：333,000 円／ m^2

位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「三ツ沢上町」駅 270m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：171 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北 5.5m 市道

用途指定等：第 1 種住居地域（建蔽率 60%，容積率 200%）

そ の 他：準防火地域、高度地区

地域の概要：中規模一般住宅、アパート等が多い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（建物） 1,372,951 円

符号 1（土地） 26,522,794 円（敷地権割合 10 万分の 1,906）

符号 2（土地） 9,301,168 円（敷地権割合 10 万分の 1,906）

符号 3（土地） 17,527,585 円（敷地権割合 10 万分の 1,906）

符号 4（土地） 16,745,441 円（敷地権割合 10 万分の 1,906）

符号 5（土地） 24,140,760 円（敷地権割合 10 万分の 1,906）

符号 6（土地） 5,640,780 円（敷地権割合 10 万分の 1,906）

第7 附属資料の表示

位置図

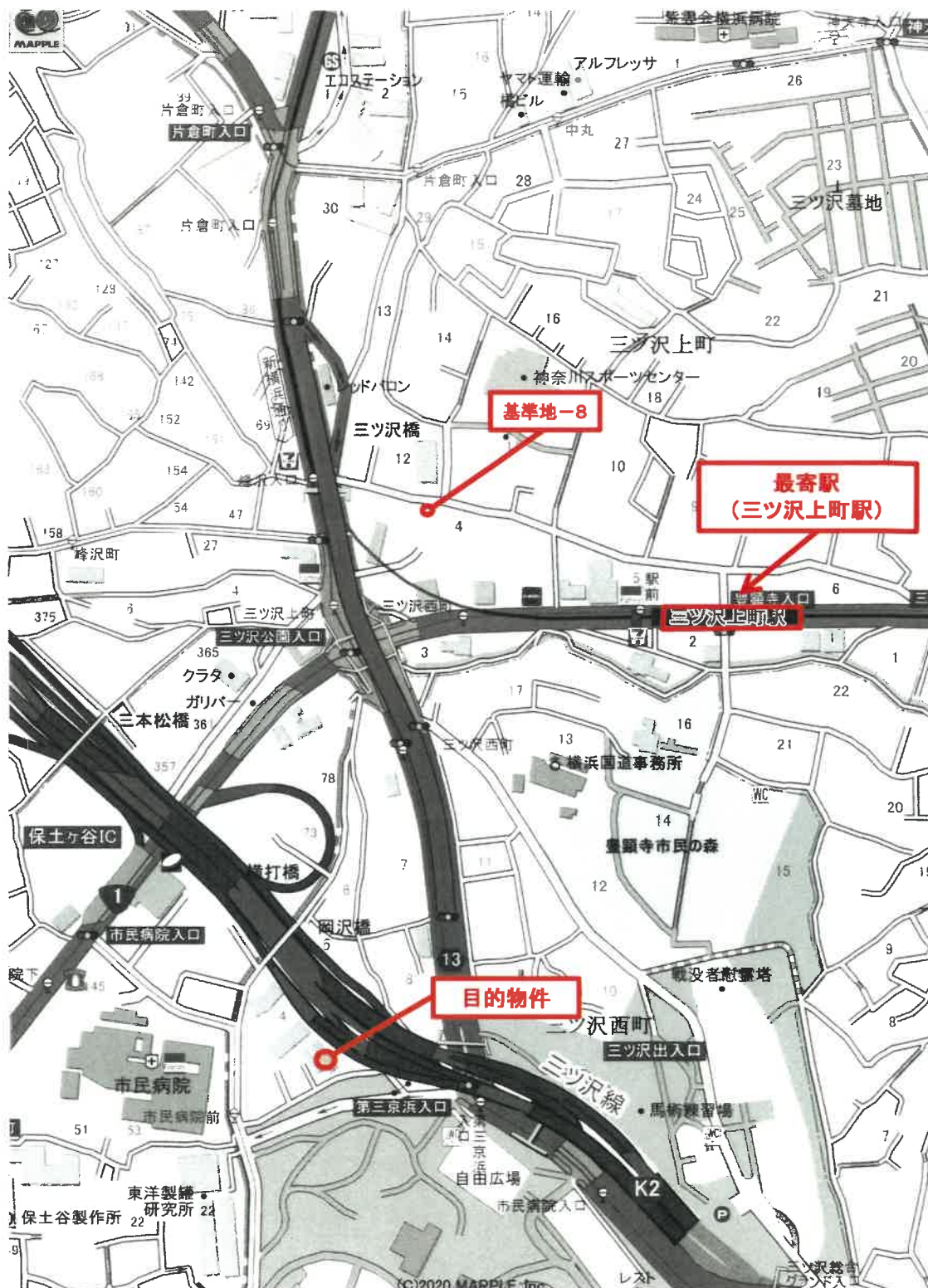
公図写

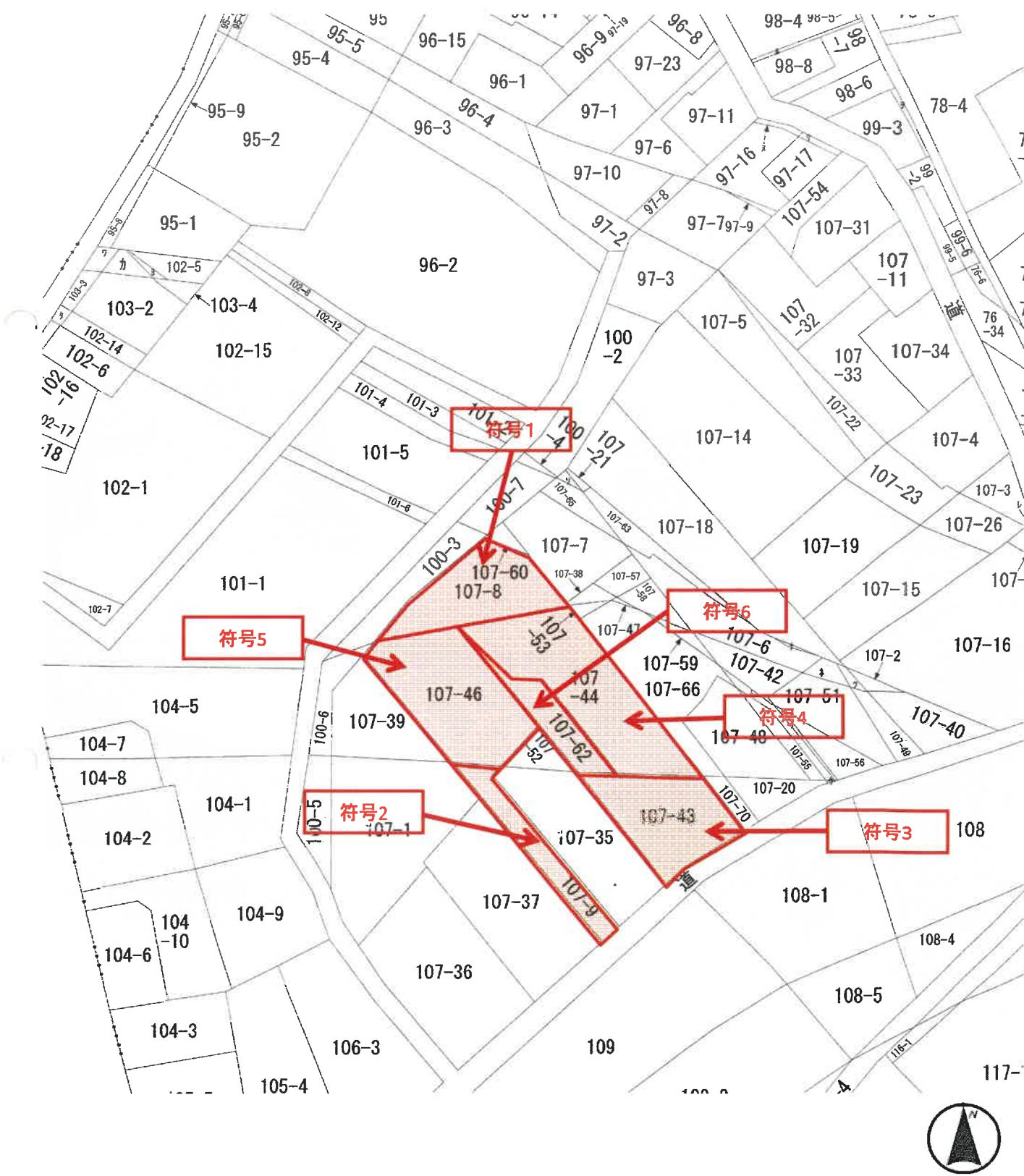
建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第5-201号)





登記年月日：平成3年12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。
(横浜地方裁判所神奈川出張所管轄)
令和6年10月31日 東京地方法務局

190410

各階平面図

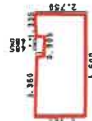
建物図面
各階平面図

家屋番号
三ツ沢西町
107番8の401

建物の所在
横浜市中区三ツ沢西町107番地8・107番地44

ダイヤバレス ミツ沢公園東館

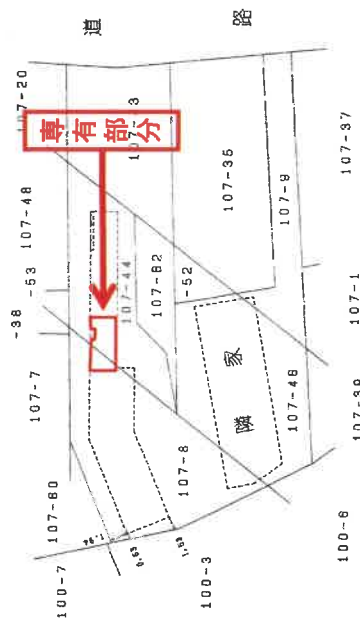
建物番号 401



物件1

求積表

2.750 X 3.360	=	9.240000
2.265 X 0.905	=	2.049825
2.750 X 1.335	=	3.671250
合計		14.961075
床面積		14.96 m ²



建物の存する部分4階

(目録表12)

(目録表1)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家産調査士会連合会印)

地図整理番号：M80037

原図より70%縮小

