

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	14, 500, 000 11, 600, 000		2, 900, 000	75, 021	16, 076



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市青葉区荏田町字釈迦堂280番地10

建物の名称 東急ドエル・アルスあざみ野サウスヒル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荏田町280番10の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 54.77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 横浜市青葉区荏田町字釈迦堂280番10

地 目 宅地

地 積 996.66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 16万8002分の5853



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 28 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 佐 藤 雅 一

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】

本件所有者が占有している。

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 横浜市青葉区荏田町字釈迦堂 280 番地 10

建物の名称 東急ドエル・アルスあざみ野サウスヒル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荏田町 280 番 10 の 203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 54.77 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 横浜市青葉区荏田町字釈迦堂 280 番 10

地 目 宅地

地 積 996.66 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 16 万 8002 分の 5853



令和6年12月23日付 書参照

令和6年(ケ)第216号

令和6年7月29日受理

令和6年8月28日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 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 横浜市青葉区荏田町字釈迦堂 280 番地 10

建物の名称 東急ドエル・アルスあざみ野サウスヒル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荏田町 280 番 10 の 203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 54.77 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 横浜市青葉区荏田町字釈迦堂 280 番 10

地 目 宅地

地 積 996.66 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 16 万 8002 分の 5853

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居宅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(月額) 18,500 円 修繕積立金(月額) 16,970 円 町内会費(月額) 250 円 損害金 年 18 %	令和6年7月31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 田園都市支店	
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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 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

(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		☐ 債務者 ■株式会社アール管理	☐ 債務者 ■A
占有状況		■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	■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() ■文書(■陳述書・契約書)	■陳述(■A(占有者)) ■文書(■陳述書・契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		平成30年 4月 5日	平成31年 3月 2日
最初の契約等	契約日	平成30年 4月 5日	平成31年 3月 2日
	期間	平成30年 5月 1日から ■令和 3年 4月30日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	平成31年 3月 2日から ■令和 3年 3月 1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	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 6年 5月 1日から ■令和 9年 4月30日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	令和 5年 3月 2日から ■令和 7年 3月 1日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他((株)アール管理)
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金 125,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払(年 月分～ 年 月分) ☐ 相殺()	毎月 金 130,000円 (毎月27日限り 翌月分支払) ☐ 前払(年 月分～ 年 月分) ☐ 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 115,000円
特約等		■転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			別途、管理・共益費として月額5,000円の支払い
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

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 本建物は、私が株式会社アール管理から賃借し、私が一人で居住しています。 契約内容は、提示した契約書等のとおりです。 契約書上に記載されている同居人のBは、現在、本建物には居住していません。 2 本建物は、水回り等に不具合な所はありません。 3 ペットは飼っていません。 4 建物の傾きは感じません。 5 リフォーム等はしていません。 6 周辺の部屋の音は特に聞こえません。

(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 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目及び3枚目記載のとおり報告する。
- (1) 本建物は、契約書及び関係人の陳述等から、Aが、平成31年3月2日から現在に至るまで居宅として使用していることが認められる。
- (2) 本建物の占有関係等について
- ア 契約書及び陳述書によれば、最初の契約関係については、債務者兼所有者と株式会社アール管理との間に平成30年4月5日付けで、契約期間を平成30年5月1日から令和3年4月30日までとするサブリース契約が締結されている。
- (登記簿によれば、所有権移転登記日、売買の日及び抵当権設定日は、いずれも平成30年4月5日である。)
- イ よって、上記事情等から、本建物における賃貸借関係は、現在、債務者兼所有者と株式会社アール管理との間にサブリース契約が締結され、同社が占有者Aに転貸しているものとして報告する。
- (3) 債務者兼所有者に対し照会書を送付したが、現時点において回答を得られていない。
- 3 本一棟の建物には、駐車場及び駐輪場の規約設定共用部分がある。
- 4 評価人の調査によれば、土地の符号1西側に接する道は、市道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

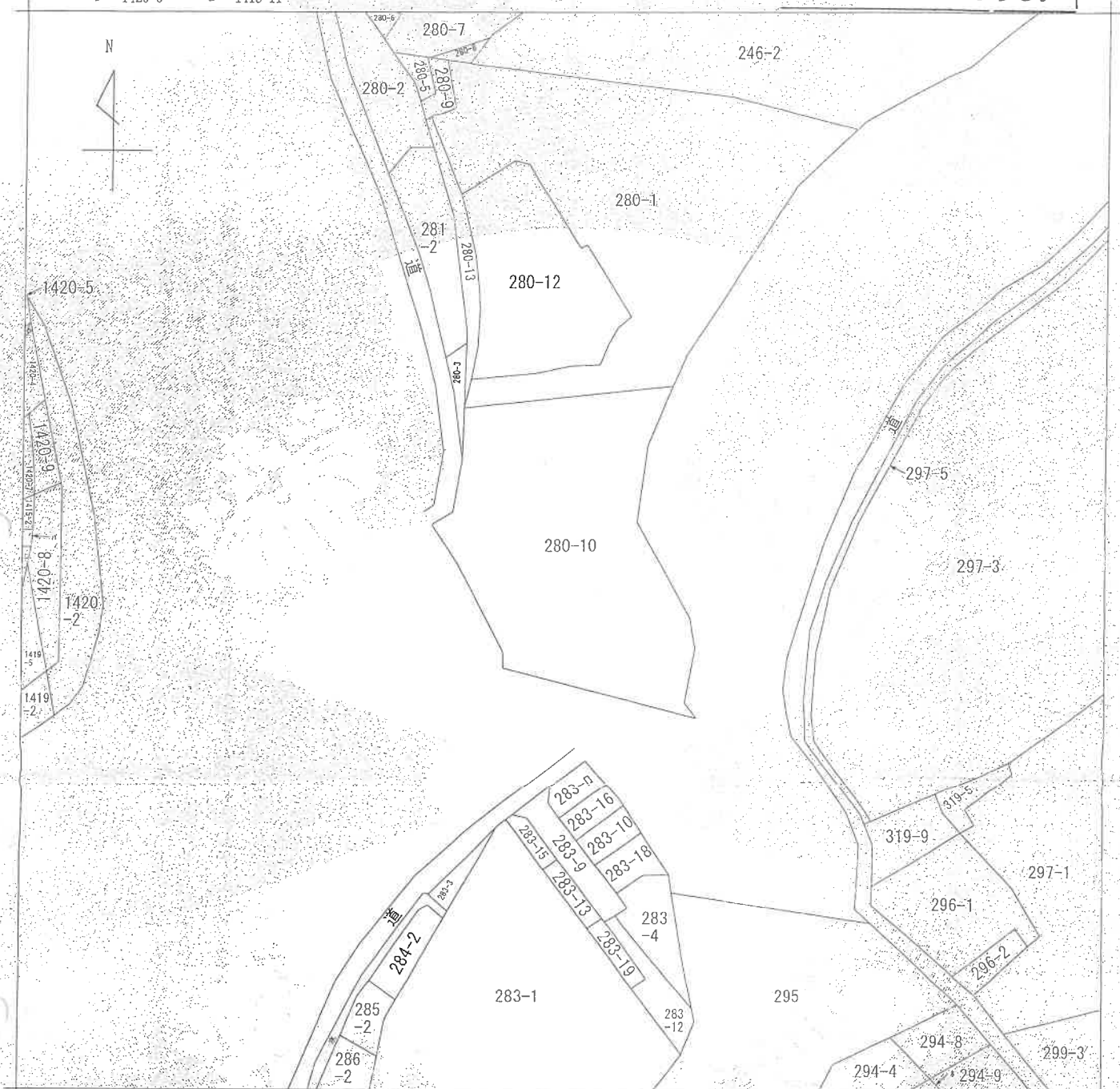
(調査経過用)

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 7月30日(火) 9:20- 9:30	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和6年 8月 1日(木) 13:05-13:10	電話聴取(携帯電話)	元同居人(B)から電話・事情聴取(現況調査協力依頼, 調査期日調整)
令和6年 8月 2日(金) 15:35- :	書面照会(FAX)	(株)東急コミュニティーに管理費等照会書送付
令和6年 8月 2日(金) 16:00- :	書面照会(郵送)	債務者兼所有者に照会書送付
令和6年 8月 7日(水) 11:40-11:45	横浜地方法務局 青葉出張所	要約書交付申請
令和6年 8月 8日(木) 12:25-12:55	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査 占有者と面談・事情聴取(元同居人B同席) 評価人同行
令和6年 8月 9日(金) 16:00- :	書面照会(郵送)	(株)アール管理に照会書送付
令和 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。 ☐		

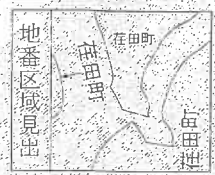
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 1420-3 ハ 1415-10 ホ 294-11
ロ 1420-6 ニ 1415-11



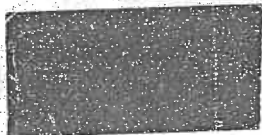
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	横浜市青葉区荏田町字釈迦堂					地番	280番10		
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5月22日
横浜地方方法務局青葉出張所
登記官



登記年月日：平成6年11月30日

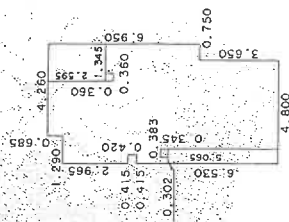
258727

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	庄田跡280番 1.0の20.3
建物の所在	横浜市青葉区庄田跡で敷地280番地1.0

建物の存する部分3階
建物番号 20.3



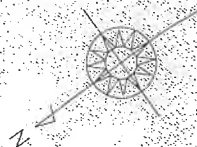
求積表

6.530 X 0.415	=	2.709950
2.965 X 0.415	=	1.230475
9.915 X 0.875	=	8.675625
10.600 X 3.510	=	37.206000
6.950 X 0.750	=	5.212500
- 0.345 X 0.383	=	0.132135
- 0.360 X 0.360	=	0.129600
合計		54.772815
床面積		54.77 m ²

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

0.11.30

(縮小)



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

(縮小)

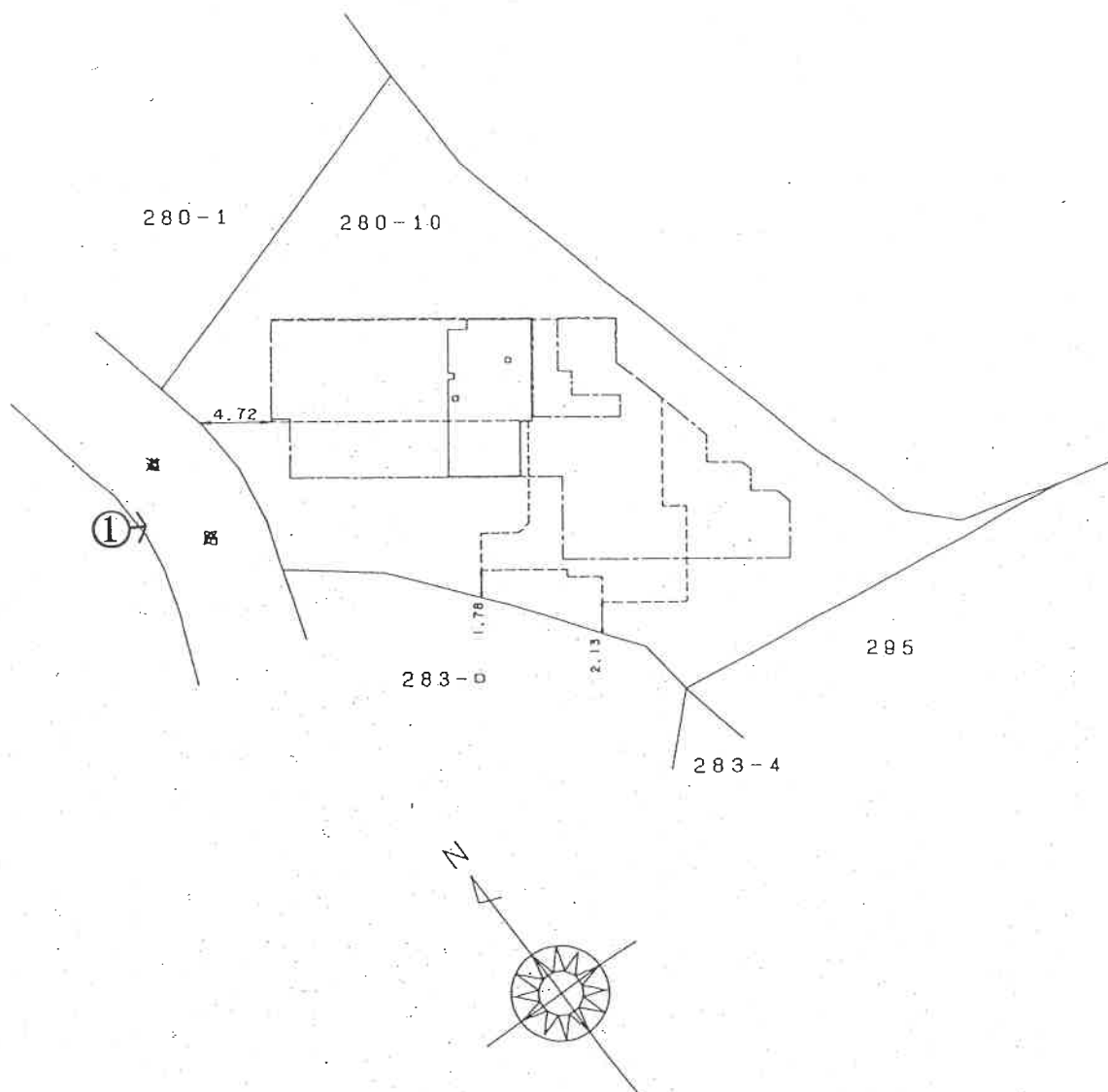
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年5月22日

横浜地方技術図書発行所

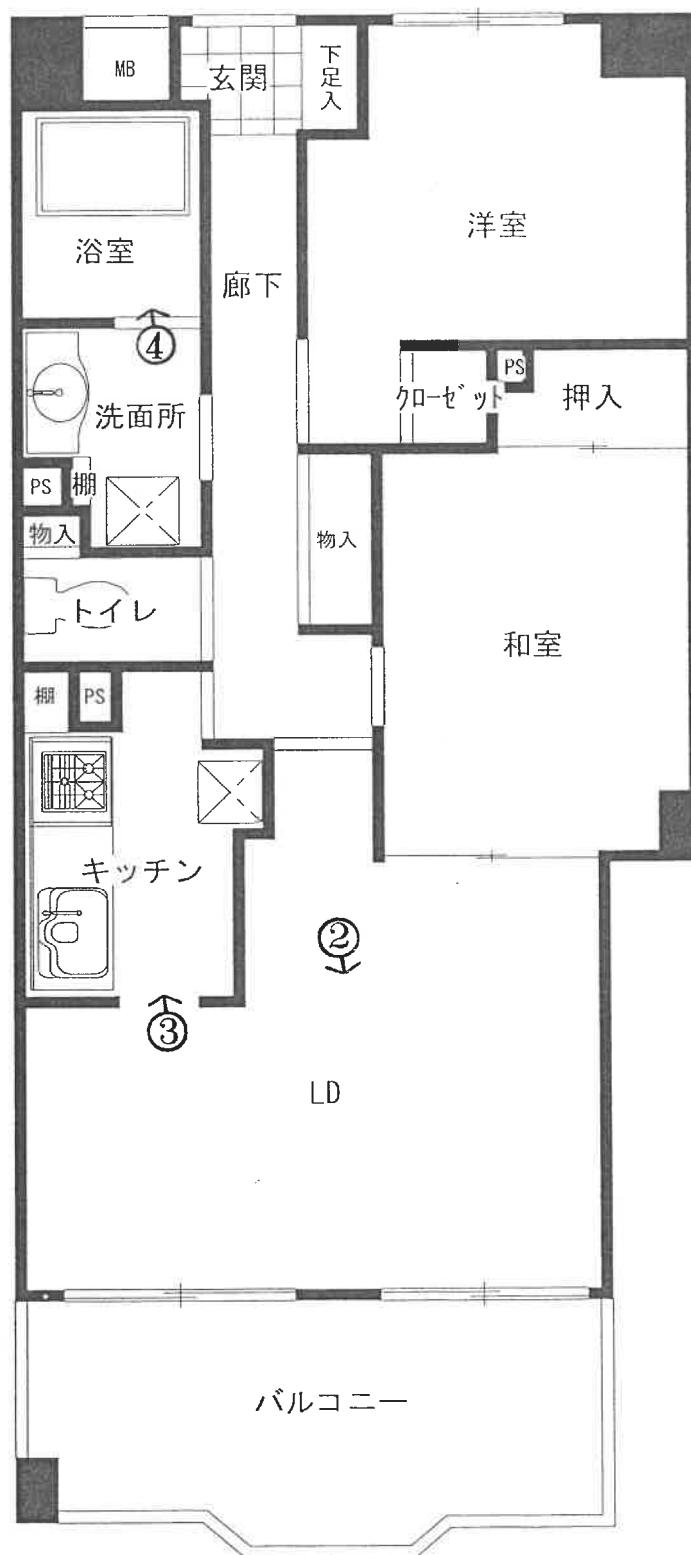
登記簿

写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

間 取 図



203号室

←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観



② 建物内の状況—LD



③ 建物内の状況ーキッチン



④ 建物内の状況ー浴室



令和6年(ケ)第216号
令和6年12月9日受理
令和6年12月23日提出

追加現況調査報告書

横浜地方裁判所

執 行 官 君和田 久 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (前居住者)	1 本建物については、契約を解約し、12月17日に転居しており、現在、居住していません。 2 10月位だったと思いますが、株式会社住まっぷという会社から、管理会社が変更になったとの連絡がありました。 【令和6年12月19日通話による聴取】
■ (株)住まっぷ担当者 (管理会社)	1 本建物については、株式会社アール管理から9月末に引き継いで、10月から弊社が管理しています。 2 株式会社アール管理から管理を引き継いだ際に、居住者の方には、管理会社が変更になった旨の通知書を出しています。 3 弊社は、所有者との関係では、サブリース契約ではなく、本建物の管理を委託されています。 本建物については、サブリース契約は解除されており、所有者と居住者との直接契約になっていました。 弊社は、居住者からいただいた賃料を預かり、所有者に振り込んでいました。 4 居住者のAは、本建物の契約を解約し、12月17日に退去しており、現在空室になっています。 弊社が、退去にあたり、立会をしています。 5 現在、任意売却を進めているので、居住者を募集する予定はありません。 【令和6年12月19日通話による聴取】

(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

- 本建物の占有関係等は、関係人の陳述から、建物所有者が居宅として占有しているものとして報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11日(水) 11:25— :	電話聴取(携帯電話)	元同居人(B)に電話(不在・応答なし) (当初の連絡が同人からだったので連絡。その後、何度か電話をしたが、応答なし)
令和6年12月13日(金) 15:45—15:50	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和6年12月19日(木) 12:20—12:25	電話聴取(携帯電話)	Aに電話・事情聴取
令和6年12月19日(木) 12:35—12:40	電話聴取(携帯電話)	(株)住まっぷに電話、担当者から事情聴取
令和 年 月 日() : — :		
令和 年 月 日() : — :		
令和 年 月 日() : — :		
令和 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、立会人を立ち合わせ、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



令和6年(ケ)第216号
令和6年8月8日 現地調査
令和6年9月5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 11,740,000 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き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 横浜市青葉区荏田町字釈迦堂 280 番地 10

建物の名称 東急ドエル・アルスあざみ野サウスヒル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 荏田町 280 番 10 の 203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 54.77 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 横浜市青葉区荏田町字釈迦堂 280 番 10

地 目 宅地

地 積 996.66 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 16 万 8002 分の 5853

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	東急田園都市線「江田」駅の北東方約900m（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション等がみられる傾斜地の住宅地域。	
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
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	996.66㎡ 不整形 間口約13m、奥行（最深部）約45m 丘陵地を開発しており隣接地と高低差がある。画地内は山林状の傾斜地が残り高低差がある。一部擁壁も築造されている
接面道路の状況	西側幅員約7.3m～約10m市道（建築基準法第42条1項）と概ね等高に約15m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	16万8002分の5853
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	東急ドエル・アルスあざみ野サウスヒル		
建物の用途	住宅（総戸数28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	平成6年11月7日（登記記載） 約30年 約20年	
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建、延べ2034.63㎡		
仕 様	屋 根：アスファルト露出断熱防水 外 壁：45二丁掛磁器タイル（一部吹付タイル） その他：特になし		
設 備	エレベーター、オートロック、集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、自転車置場、バイク置場、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 株式会社東急コミュニティー 日勤管理	
管理の状況	普 通		
特 記 事 項	・エレベーターの表示によれば、エントランスは地下1階に設置されている。 ・家屋課税台帳登録事項証明書によれば登記共用部分がある。		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	3階（203号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	54.77㎡（登記面積）		
間 取 り	2 L D K		
バルコニー等	あ り … 約9.90㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス、杉柾化粧石膏ボード等 フローリング、塩ビシート、畳等 ビニールクロス等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所、押入等 特になし	
保守管理の状態	普 通		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和6年7月31日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	18,500 円	0 円
	修繕積立金	16,970 円	0 円
	そ の 他	町内会費 250 円	0 円
	備 考	特になし	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年8月8日：内部立入調査 転借人Aが居宅として占有し使用している。建物の占有状況等は次頁の一覧表のとおり。		
特 記 事 項	・ 占有者は室内でのペットの飼育がないこと、水回り等 に不具合がないことを述べている。		

〔占有状況一覧〕

部屋番号	賃 貸 人	賃 借 人	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
203号室	所有者	(株)アール管理	R6. 5. 1～R9. 4. 30	125, 000	ない
	・ 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。 ・ 当初契約期間はH30. 5. 1～R3. 4. 30まで3年間。 ・ 占有開始時期は平成30年4月5日（契約締結日）。				

部屋番号	転 貸 人	転 借 人	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
203号室	(株)アール管理	A	R5. 3. 2～R7. 3. 1	130, 000	115, 000
	・ 占有権原は転借権で、転借人Aが居宅として占有している。 ・ 当初契約期間はH31. 3. 2～R3. 3. 1まで2年間。 ・ 管理・共益費として別途月額5, 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)
250,000	×54.77	÷0.78	×0.32	= 5,620,000

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30年、経済的残存耐用年数20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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 20 年}}{(\text{経過年数 30 年} + \text{経済的残存耐用年数 20 年})} \times (1 - 0.2) = 0.32$$

(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)
294,000	× 0.73	215,000	× 996.66	× 1.00	× $\frac{5853}{168002}$	= 7,470,000

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 横浜青葉－４７

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 303,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} = 294,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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、画地内高低差、法地があること等で劣り、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）
（ 5,620,000	+ 7,470,000 ）	× 0.99	= 12,960,000

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(登記上の3階)

位置別補正：1.00(中間住戸)

その他補正：1.00

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

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)
440,000	× 0.99	× 1.00	× 54.77	= 23,860,000

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：不要と判定した。

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）
1,380,000	$\times (1 - 0.498)$	$= 693,000$	$\div 7.0\%$	$= 9,900,000$

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。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	12,960,000	× 0.80	= 10,370,000
比準価格	23,860,000	× 0.80	= 19,090,000
収益価格	9,900,000		
調整後の価格			14,680,000

占有減価修正：原賃貸借の占有時期等より引受となる賃借権を考慮して20%減価した。

(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）
14,680,000	×1.00	× 0.80	× 1.00	—	=11,740,000

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：控除不要と判定した。

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：横浜青葉－47

所 在：横浜市青葉区荏田町 427 番 3

価 格：303,000 円/㎡

位 置：東急田園都市線「江田」駅 約 900m

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：167 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：西 6m 市道

用途指定等：第 1 種住居地域(建蔽率 60%，容積率 200%)、準防火地域
地域の概要：一般住宅、アパート、店舗等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（建物） 5, 3 5 8, 6 6 8 円

符号 1（土地） 1 6 6, 2 1 9, 9 6 4 円

（敷地権の割合は 16 万 8002 分の 5853）

第7 附属資料の表示

位置図

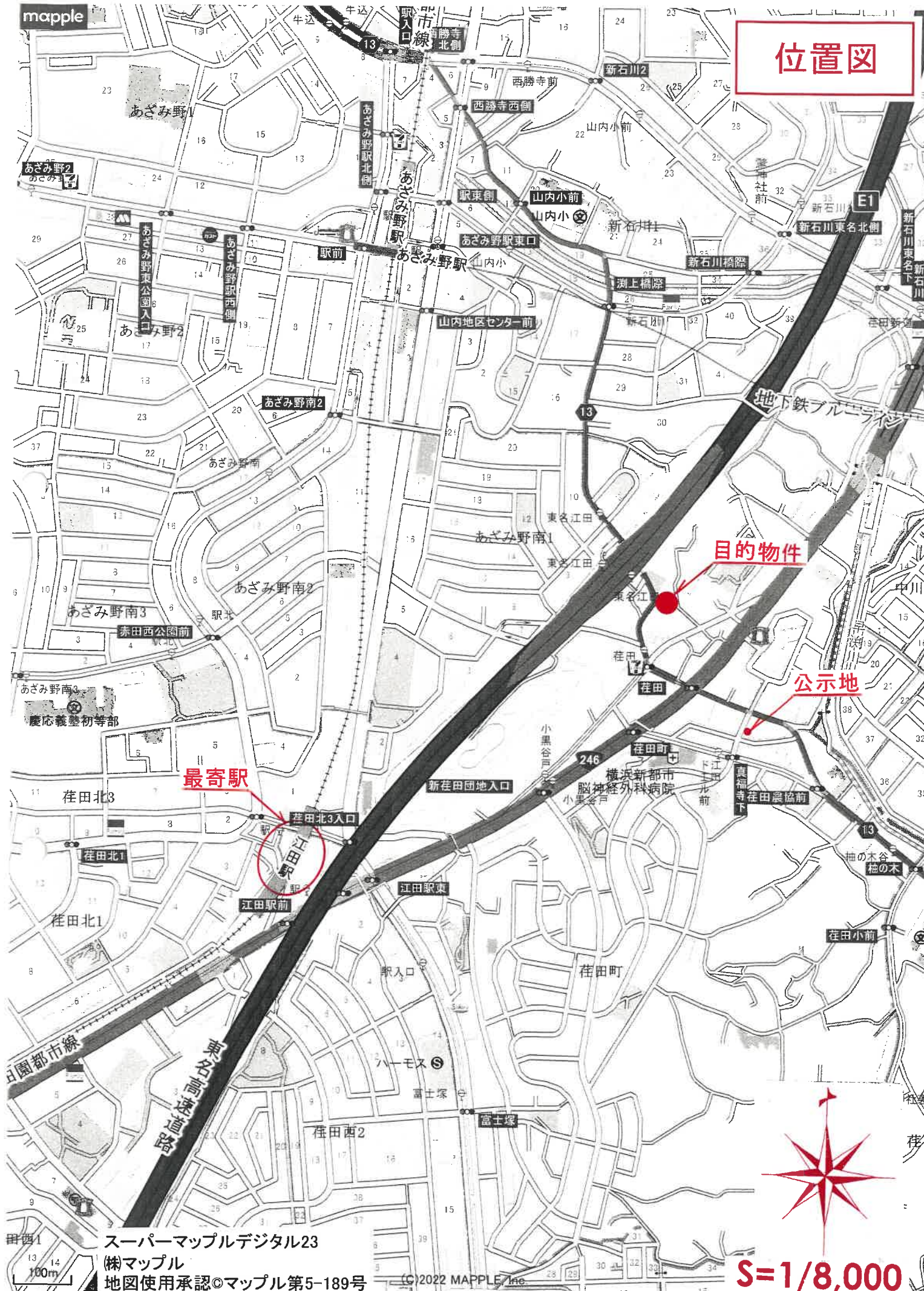
公図写

建物図面写・各階平面図

建物間取図

以 上

位置図



最寄駅

目的物件

公示地

スーパーマッフルデジタル23

(株)マッフル

地図使用承認©マッフル第5-189号

(C)2022 MAPPLE, Inc

S=1/8,000

地図上の1センチは約 80 メートル

公図写



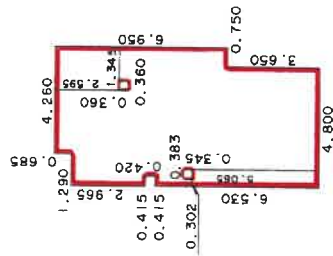
S=1/600

家屋番号
荏田 280番
10の203

建物の所在
横浜市青葉区荏田町字聚迎堂280番地10

建物の存する部分3階

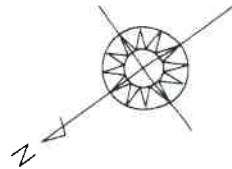
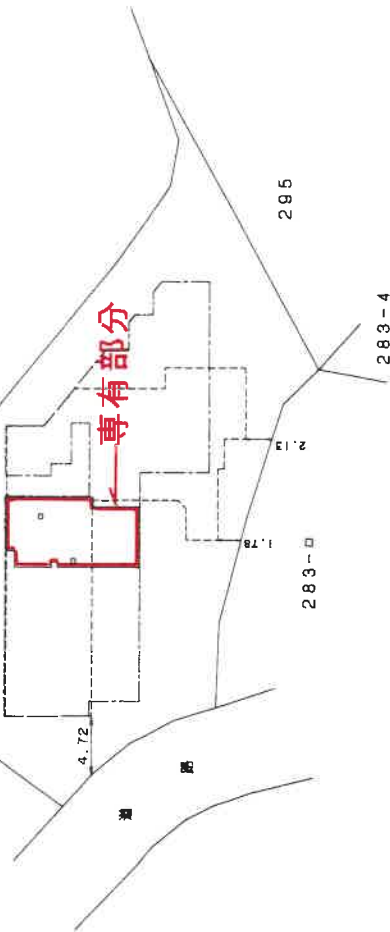
建物番号 203



求積表

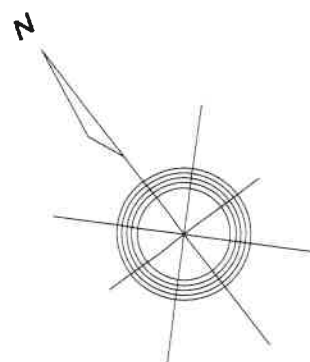
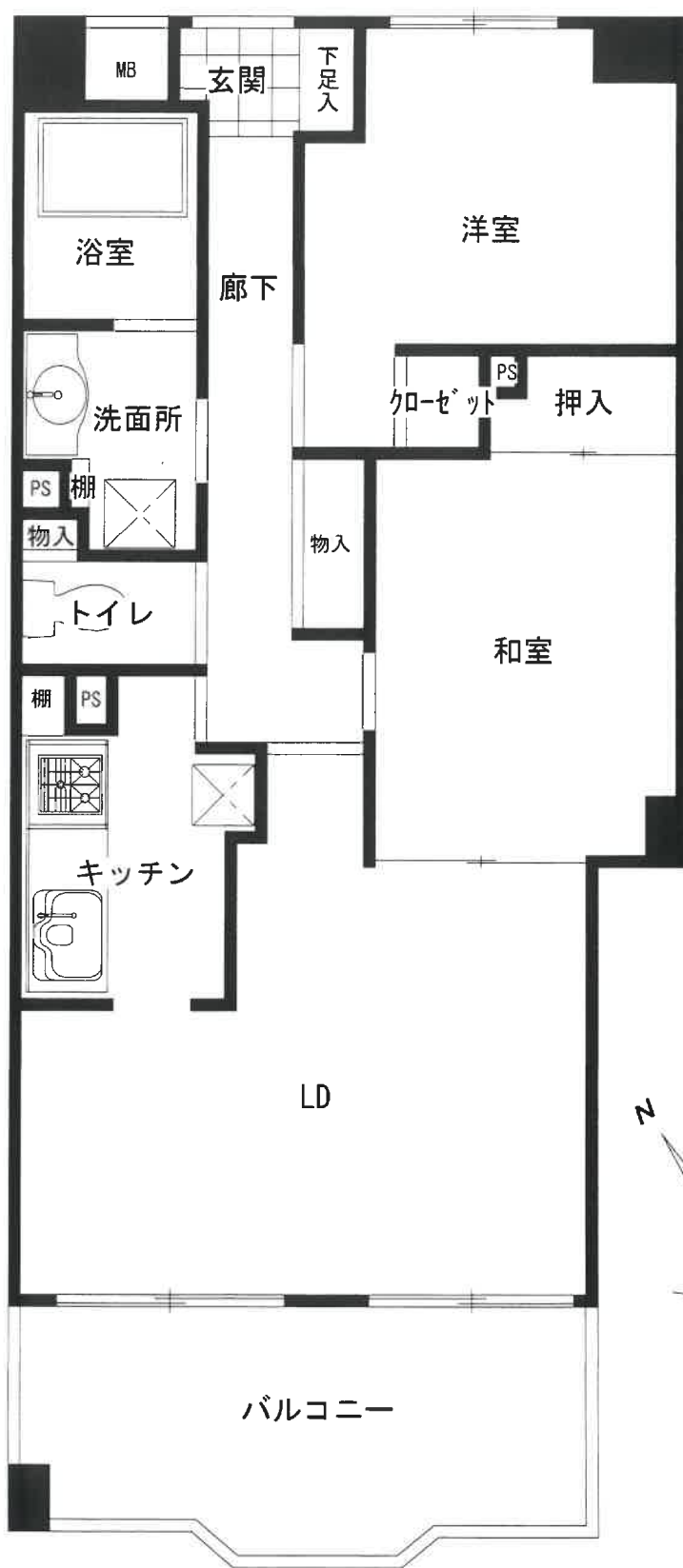
6.530	X	0.415	=	2.709950	
2.965	X	0.415	=	1.230475	
9.915	X	0.875	=	8.675625	
10.600	X	3.510	=	37.206000	
6.950	X	0.750	=	5.212500	
-	0.345	X	0.383	=	0.132135
-	0.360	X	0.360	=	0.129600

合計	54.772815
床面積	54.77 m ²



原図より81%に縮小

建物間取図



203号室



令和6年(ケ)第216号
令和7年3月12日受理
令和7年3月27日補充評価

横浜地方裁判所

補充評価書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

【 補充評価について 】

本補充評価は、前回評価後の事情変更（本件専有部分の建物が所有者の占有となったこと）を考慮して行うものである。

上記事情変更を考慮した評価額等は次の通りである。

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 14,500,000 円

第 4 目的物件の位置・環境等

2 建物の概況（物件 1）

（2）専有部分の概要

次のとおり専有部分の利用状況を変更した。

専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和 6 年 8 月 8 日の内部立入調査時においては、転借人 A が居宅として占有していたが、A は、令和 6 年 12 月 17 日に退去している。所有者占有である。
------------------------	---

第 5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

（2）敷地権価格（符号 1 の土地）

補充評価時点において地価公示地点：横浜青葉－47 の令和 7 年 1 月 1 日の地価が判明しているので、これを反映させて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)
297,000	× 0.73	217,000	× 996.66	× 1.00	× $\frac{5853}{168002}$	= 7,530,000

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 横浜青葉－４７

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ & & \text{補正} & & \text{地域格差} & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & & & & \text{標準画地価格} \\ 312,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 297,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和７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、画地内高低差、法地があること等で劣り、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）
（ 5,620,000	＋ 7,530,000 ）	× 0.99	＝ 13,020,000

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（登記上の３階）

位置別補正：1.00（中間住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $0.99 \times 1.00 \times 1.00 = 0.99$

※比準価格、収益価格の変更は不要と判定した。

4 試算価格の調整

(1) 試算価格の調整

占有状況の変動等を踏まえ占有減価は不要とし、次のとおり査定した。

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	13,020,000	× 1.00	= 13,020,000
比準価格	23,860,000	× 1.00	= 23,860,000
収益価格	9,900,000		
調整後の価格			18,130,000

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）
18,130,000	×1.00	× 0.80	× 1.00	—	=14,500,000

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：控除不要と判定した。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料（平成7年1月1日時点の公示価格等）

1 地価公示：横浜青葉－47

所 在：横浜市青葉区荏田町427番3

価 格：312,000円/㎡

位 置：東急田園都市線「江田」駅 約900m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：167㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：西6m市道

用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）、準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート、店舗等が混在する住宅地域

以 上