

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月17日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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 8月19日から 令和 7年 8月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 2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 9月16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 9月 8日 午前10時00分から 令和 7年 9月 8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せん。
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 7月17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	13,960,000 11,168,000		2,792,000	88,799	19,028
備考	敷地部分の固定資産税・都市計画税は不明				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市磯子区森三丁目2054番地1

建物の名称 パテラ磯子Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森三丁目2054番1の303

建物の名称 303

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 50.71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 横浜市磯子区森三丁目2054番1

地 目 宅地

地 積 336.16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 12万8022分の5355

物件明細書

令和 7年 5月14日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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TOKIO
期 限	令和7年12月27日まで
賃 料	月額12万3500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。

転々借人C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

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 横浜市磯子区森三丁目2054番地1

建物の名称 パテラ磯子Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森三丁目2054番1の303

建物の名称 303

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 50.71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 横浜市磯子区森三丁目2054番1

地 目 宅地

地 積 336.16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 12万8022分の5355

令和6年(ケ)第360号
令和6年11月20日受理
令和7年1月7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 横浜市磯子区森三丁目2054番地1

建物の名称 パテラ磯子Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森三丁目2054番1の303

建物の名称 303

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 50.71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 横浜市磯子区森三丁目2054番1

地 目 宅地

地 積 336.16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 12万8022分の5355

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市磯子区森三丁目3番1-303号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	新日本住管株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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360号

担当執行官 遠藤久雄様

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11月29日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	12,480	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0	円	
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	14,450	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0	円	
<input checked="" type="checkbox"/> インターネット使用料	月額	2,090	円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納額	0	円	
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円	
<input type="checkbox"/> 損害金	年		%	<input type="checkbox"/> 金額		円	
<input type="checkbox"/> 滞納期間	<input type="checkbox"/> 平成	年	月分	~	<input type="checkbox"/> 平成	年	月分
	<input type="checkbox"/> 令和				<input type="checkbox"/> 令和		

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。

<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	<input type="checkbox"/> 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 横浜市神奈川区広台太田町5-1
K.O.シテx5-207
会社名 新日本住管株式会社

(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 <input type="checkbox"/>	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■株式会社TOKIO ※	■株式会社シー・ティー・ケー
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(A(債務者兼所有者B代理人弁護士)) ■文書(■借り上げ・管理・委託契約書)	<input type="checkbox"/> 陳述(<input type="checkbox"/> ()) ■文書(■賃貸借契約書)
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 ■転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成30年12月28日	平成30年12月28日
最初の契約等	契約日	平成30年12月28日
	期間	平成30年12月28日から ■令和2年12月27日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 ■自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 ■法定更新
現在の契約等	期間	令和6年12月28日から ■令和7年12月27日まで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	■所有者B <input type="checkbox"/> その他()
契約等当事者	借主	■上記占有者
	貸主	■その他(株式会社TOKIO※)
賃料・支払時期	毎月金123,500円 (毎月末日限り当月分支払)	毎月金110,000円 (毎月10日限り当月分支払)
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	■ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円
特約等	■転貸可	■転貸可
その他	※ 契約当初の賃借人はおうちの管理株式会社。Aから、Bと同会社との間の契約は令和3年2月6日に合意解除され、同会社の地位を上記占有者が承継し、Bと占有者との間で同旨の契約を結んだ旨の陳述がある。	※ 同左
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> C(上記占有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 貸室賃貸借契約書)	<input type="checkbox"/> 陳述(<input type="checkbox"/> (上記占有者)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 転々借	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成30年12月22日	令和 年 月 日
最初の契約等	契約日	平成30年12月16日
	期間	平成30年12月22日 から <input checked="" type="checkbox"/> 令和2年12月21日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	令和6年12月22日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年12月21日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 株式会社シー・ティー・ケー ※
	借主	<input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月金103,000円 管理費毎月12,000円 (いずれも毎月26日限り翌月分支払)	毎月金 円 管理費毎月金 円 (いずれも毎月 日限り翌月分支払)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [金103,000円]	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円]
特約等	<input type="checkbox"/> 転貸可	<input type="checkbox"/>
その他	※ 契約日時点の所有者 株式会社N・プランニング 関係人から、同会社は株式会社シー・ティー・ケーの代表者であるDの別会社になるため、株式会社N・プランニングと株式会社シー・ティー・ケーとの間で賃貸借契約書を交わしていない旨の陳述がある。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
<p>■ C (占有者)</p> <p>■ 某 (契約仲介会社担当者)</p> <p>■ A (債務者兼所有者B代理人)</p>	<p>1 本件建物には私、妻、子供が住んでいます。</p> <p>2 平成30年12月22日から本件建物を賃借しています。契約内容は契約書記載のとおりです。</p> <p>3 ディスポーザーが故障して動きません。</p> <p>契約書写しの送付依頼をいただいている件ですが、Cが入居した当時の所有者である株式会社N・プランニングと株式会社シー・ティー・ケーとの間の契約書はありません。</p> <p>株式会社N・プランニングは株式会社シー・ティー・ケーの代表者代表取締役であるDの別会社になることから契約書は交わしていません。</p> <p>1 本件建物は株式会社TOKIOに賃貸しています。平成30年12月28日にBとおうちの管理株式会社との間でサブリース契約を結びましたが、令和3年2月6日に同契約を合意解除し、Bは同会社の地位を株式会社TOKIOが承継する旨の説明を受けています。同会社との間の契約書は所持していません。</p> <p>2 賃料についての未払いがあり訴えを提起する予定です。</p>

(執行官の意見用)

執行官の意見
<p>1 目的物件の状況は、間取見取図及び添付写真等のとおりである。</p> <p>2 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、4枚目、5枚目記載のとおり、①おうちの管理株式会社が債務者兼所有者であるBから、サブリース契約に基づき本件建物を賃借し、②株式会社シー・ティー・ケーはおうちの管理株式会社から、転貸借契約に基づき本件建物を転借し、③Cは株式会社シー・ティー・ケーから、転々貸借契約に基づき本件建物を転々賃借して占有している。④おうちの管理株式会社から株式会社TOKIOが契約における賃借人の地位を承継した(ただし、契約書等の書面で確認できない。)</p> <p>3 関係人から本件建物のディスポーザーが故障して動かない旨の陳述がある。</p> <p>4 債務者兼所有者B代理人弁護士であるAから、賃借人ないしその地位を継承した会社から賃料の支払いがなされていないため、近日中に訴えを提起する予定であるとのことである。</p> <p>5 評価人の調査によれば本件敷地は東側で市道(建築基準法42条1項道路)に接している。</p>

(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11月22日(金) 10:45-11:00	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11月29日(金)	F A X	管理会社に対し照会書送付(12月3日回答書到着)
令和6年12月5日(木)	郵送	Bに対し照会書送付(12月11日代理人弁護士から回答書到着)
令和6年12月5日(木) 12:00-12:10	横浜地方法務局 大和出張所	登記事項証明書交付申請
令和6年12月7日(土) 9:35-10:20	目的物件所在地	外観調査 立入調査(評価人同行) Cから事情聴取 写真撮影
令和6年12月12日(木)	郵送	契約仲介会社に契約書写し送付依頼(12月25日到着)
令和6年12月23日(木) 11:30-11:31	電話	契約仲介会社担当者から事情聴取
令和7年1月6日(月) 11:50-12:00	横浜地方法務局 湘南支局	履歴事項全部証明書交付申請
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p>		

(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

N

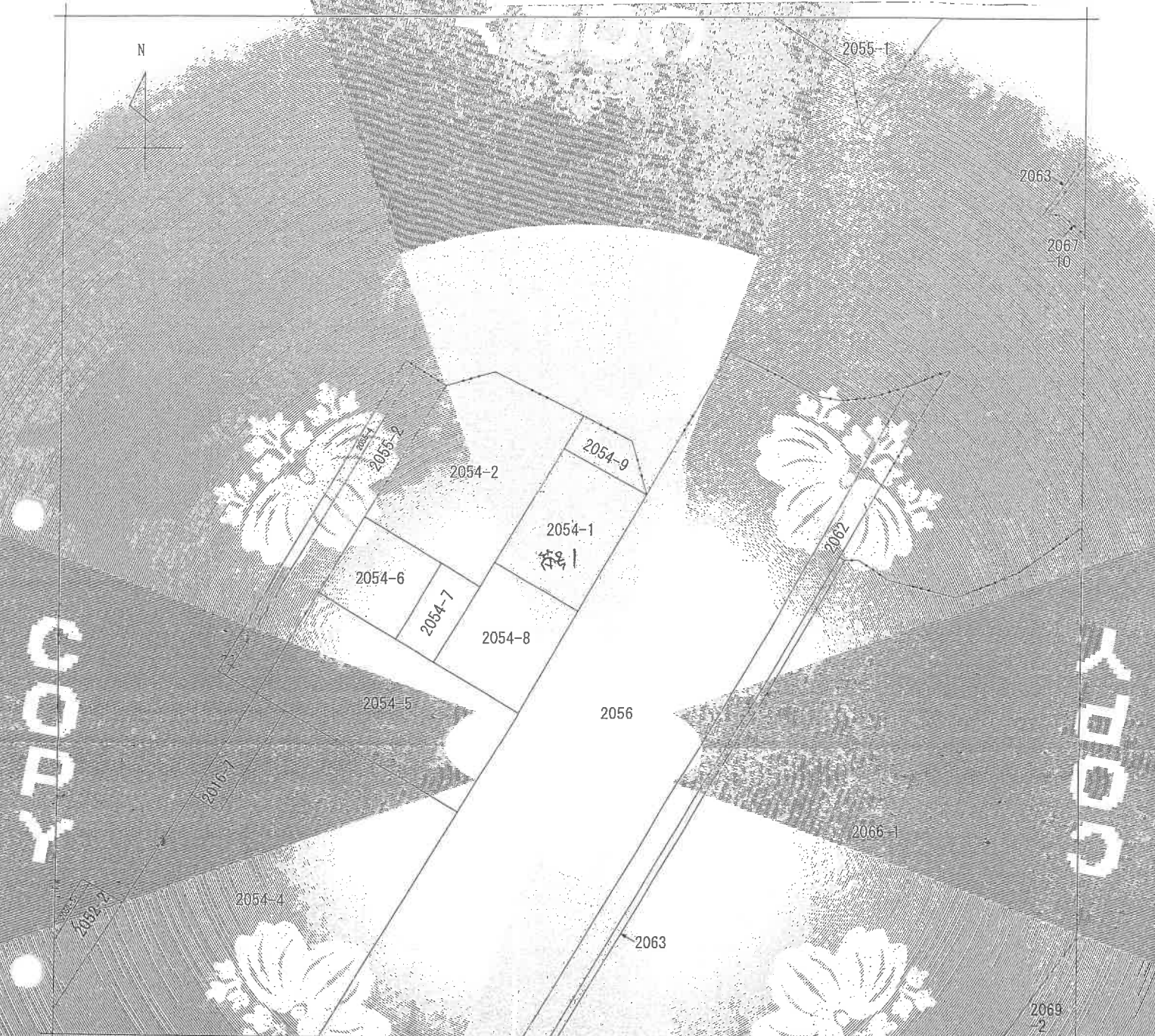
2055-1

2063

2067
10

COOL
YDCC

COOL
YDCC



(注) 地区に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記簿等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 番号	所在	横浜市磯子区森三丁目		地番	2054番1	
縮小 比率	1/600	精度 区分		地番 系 番号 記号	分類	地区に準ずる図面
作成 年月日		備付 年月日 (原簿)	昭和39年7月4日	補記 事項		
					種類	その他

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年9月5日

横浜地方方法務局金沢出張所
登記係

(8 枚目)

請求番号：11-1
(1/1)

※ 本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日 昭和49年9月13日

081846

前 2054-1後 都回一

地番 2054-19-1

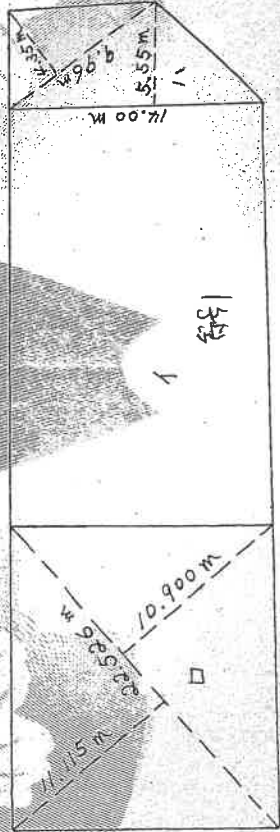
土地の所在 横浜市磯子区森3丁目

作製年月日
昭和四十九年八月八日

作製者

測師人

土地積測量
土地積測量
土地積測量



口求積 2054-8
 $22.526m \times (11.15m + 10.900m) \times \frac{1}{2} = 247.9549m^2$

ハ求積 2054-9
 $(14.00m \times 5.55m + 9.96m \times 4.35m) \times \frac{1}{2} = 60.5130m^2$

縮尺 1/300

これは図面に記録されている内容を証明する書面である
 令和6年9月5日 横浜地方建設局登記出張所 登記官

(9 枚目)

請求番号: 11-3

※ 本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：平成23年9月14日

令和6年9月5日

横濱地方方法務局長 公出 野村

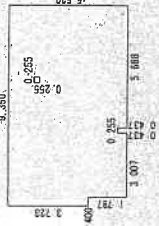
登記号

(10枚目)

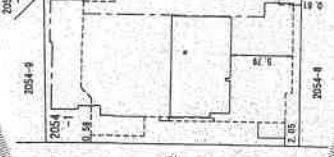
各階平面図

建物平面図

家屋番号	森三丁目2054番1の303
建物の所在	横浜市磯子区森三丁目2054番地1



求積表				
3.267	×	1.438	=	4.697946
0.255	×	1.183	=	0.301665
5.828	×	3.723	=	21.697644
3.522	×	4.082	=	14.376804
2.421	×	1.360	=	3.292560
3.007	×	1.797	=	5.403579
2.166	×	0.437	=	0.946542
合計				50.716740
床面積				50.71 m ²



建物の存する部分の階部分
建物の名称 303

作成者

23年9月17日作成

縮尺 1/250

申請人

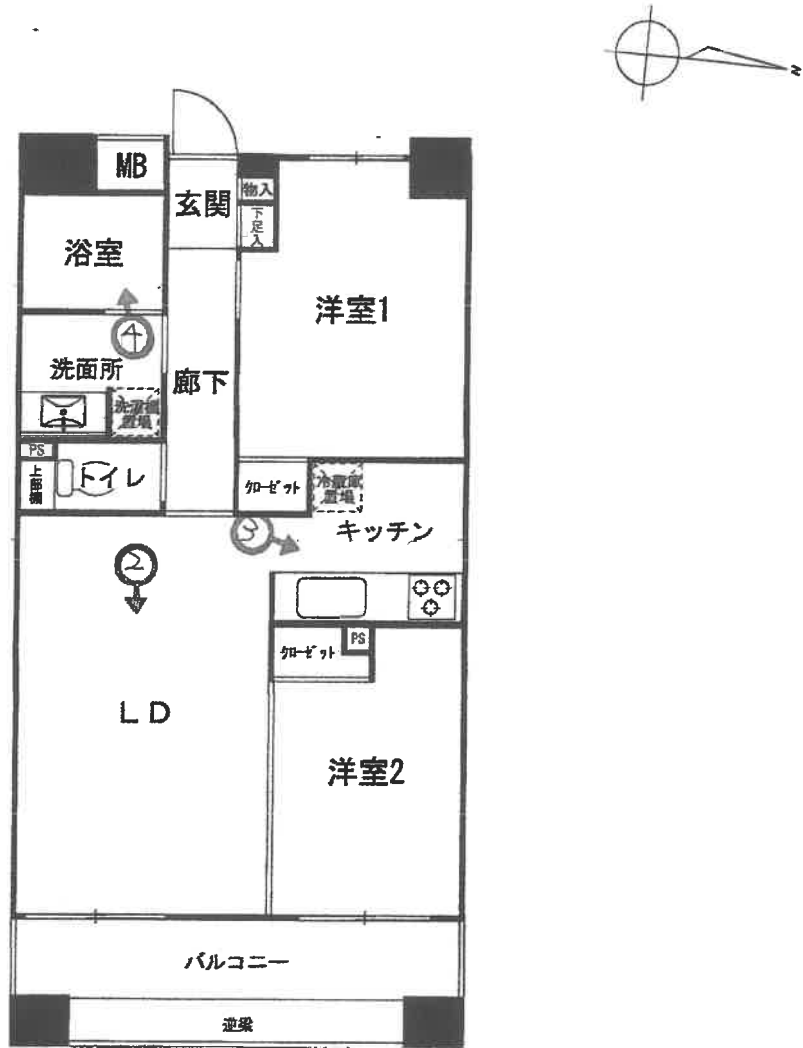
縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

請求番号：11-2

間取見取図

(○→は写真撮影位置・方向)



令和6年(ケ)第360号

(// 枚目)

① 一棟の建物の外観（北東側から撮影）



②



③



④



(13 枚目)

令和6年（ケ）第360号

令和6年12月7日 現地調査

令和7年1月8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 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 13,960,000 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	(住居表示) 森三丁目3番1-303号
特 記 事 項		
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 横浜市磯子区森三丁目2054番地1

建物の名称 パテラ磯子Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森三丁目2054番1の303

建物の名称 303

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 50.71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 横浜市磯子区森三丁目2054番1

地 目 宅地

地 積 336.16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 12万8022分の5355



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	J R根岸線「磯子」駅の南西方約700m (道路距離) 京急本線「屏風浦」駅の東方約500m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	マンションや事務所ビル等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域	
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 近隣商業地域 80% 400% 防火地域 第6種高度地区
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢	336.16㎡ ほぼ長方形 間口約24.0m、奥行約14.0m ほぼ平坦
接面道路の状況	東側にて、幅員約25mの舗装市道(建築基準法第42条1項)に約24m接面する。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1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	12万8022分の5355
特記事項	◇登記上の土地地積に対する建物延床面積の割合は約460.2%であるが、建築基準法上の容積対象外面積を考慮すると基準容積内と判断される。 ◇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	パテラ磯子Ⅱ	
建物の用途	住宅等（総戸数26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23年8月24日（登記記載）
	経過年数	約14年
	経済的残存耐用年数	約36年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造7階建 延べ1,546.99㎡	
仕様	屋根：陸屋根（アスファルト露出外断熱防水） 外壁：磁器質45二丁掛タイル貼等 その他：なし	
設備等	エレベーター、オートロック、宅配ロッカー、集合郵便受、駐車場、自転車置場、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	新日本住管株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特記事項	規約共用である専有部分の建物（ゴミ置場、駐車場）が存在する。	

(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 (303号室) 主要開口部の方位：東向き 中間部屋		
床 面 積	50.71㎡ (登記面積)		
間 取 り	2LDK		
バルコニー等	バルコニー：7.12㎡		
仕 様	天井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング、CF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 6 年 11 月 29 日 現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	12,480円	0円
	修繕積立金	14,450円	0円
	インターネット 使 用 料	2,090円	0円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	<p>令和6年12月7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Cが占有し、居住している。 原賃貸借契約、転貸借契約及び転々貸借契約の概要は次のとおり</p> <p>(原賃貸借の概要) 賃 貸 人：所有者B 賃 借 人：株式会社TOKIO 占有開始：平成30年12月28日 当初契約日：平成30年12月28日 現在契約：令和6年12月28日から令和7年12月27日 占有権原：賃借権 月額家賃：123,500円 敷 金：ない</p> <p>(転賃貸借の概要) 賃 貸 人：株式会社TOKIO 賃 借 人：株式会社シー・ティー・ケー 占有開始：平成30年12月28日 当初契約日：平成30年12月28日 現在契約：令和3年12月28日から期間の定めなし 占有権原：転借権 月額家賃：110,000円 敷 金：ない</p>		

<p>専 有 部 分 の 等 利 用 状 況</p>	<p>(転々賃貸借の概要) 賃 貸 人：株式会社シー・ティー・ケー 賃 借 人：C 占有開始：平成30年12月22日 当初契約日：平成30年12月16日 現在契約：令和6年12月22日から令和8年12月21日 占有権原：転々借権 月額家賃：103,000円 管 理 費：12,000円 (月額) 敷 金：103,000円</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>◇キッチンのディスポーザーが故障して動かないとのことである。 ◇室内に大きな損傷箇所等は見られなかった。 ◇交通量の多い幹線道路に面しているが、バイクの音が時々する程度であり、騒音はあまり気にならないとのことである。</p>

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	× 50.71	÷ 0.78	× 0.58	= 11,310,000

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 14年 、 経済的残存耐用年数 36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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 36\text{年}}{(\text{経過年数 } 14\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 36\text{年})} \times (1 - 0.2) = 0.58$$

(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)
330,000	× 1.00	330,000	× 336.16	× 1.00	× $\frac{5,355}{128,022}$	= 4,640,000

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。

公示地 横浜磯子5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 458,000\text{円/㎡} & \times & \frac{108}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{147} & = & 330,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 公示地は二方路で優り、上記のとおり

◇ 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 : 格差なし

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）
11,310,000	+ 4,640,000	× 0.96	= 15,310,000

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：1.00（基準階：3階、目的物件：3階）

位置別補正：0.96（東向き、中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $1.00 \times 0.96 \times 1.00 = 0.96$

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/m ²)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (m ²)	比準価格 (円)
557,000	× 0.96	× 1.00	× 50.71	= 27,120,000

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1m²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 収益価格の試算（直接還元法による）

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、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	総費用 (経費比率)	純収益 (円)	還元利回り	その他 補正	収益価格 (円)
1,408,000	× (1-0.337)	= 934,000	÷ 5.5%	× 1.00	= 16,980,000

総収益： 現行の支払賃料等を検討し、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

総費用： 修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り： 本件の還元利回りは、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、標準的還元利回りを抽出して、これに立地状況・建物状況・テナント状況・賃料状況等の個別リスクを検討し、上記のとおり決定した。

その他補正： 今後必要となる補修費や改装費に係る減価補正のほか、違反・欠陥箇所等の有無及び賃料水準の持続妥当性等も勘案して査定した。

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	15,310,000	× 0.80	= 12,250,000
比準価格	27,120,000	× 0.80	= 21,700,000
収益価格			16,980,000
調整後の価格			17,450,000

占有減価修正 : 対抗力のある賃借権が存することから、占有減価修正を-20%と査定した。

(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)
17,450,000	× 1.0	× 0.80	× 1.00	- 0	= 13,960,000

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5-1
所 在 : 横浜市磯子区森一丁目2031番5「森1-7-6」
価 格 : 458,000円/m²
位 置 : JR根岸線「磯子」駅 100m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 991m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側27m市道、背面道
用 途 指 定 等 : 商業地域、防火地域
(建蔽率 80% , 容積率 400%)
地 域 の 概 要 : 中高層の店舗ビルが建ち並ぶ駅前の商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件1 (建物) 6,342,818円
符号1 (土地) 61,853,440円 (敷地権の割合 128,022分の 5,355)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

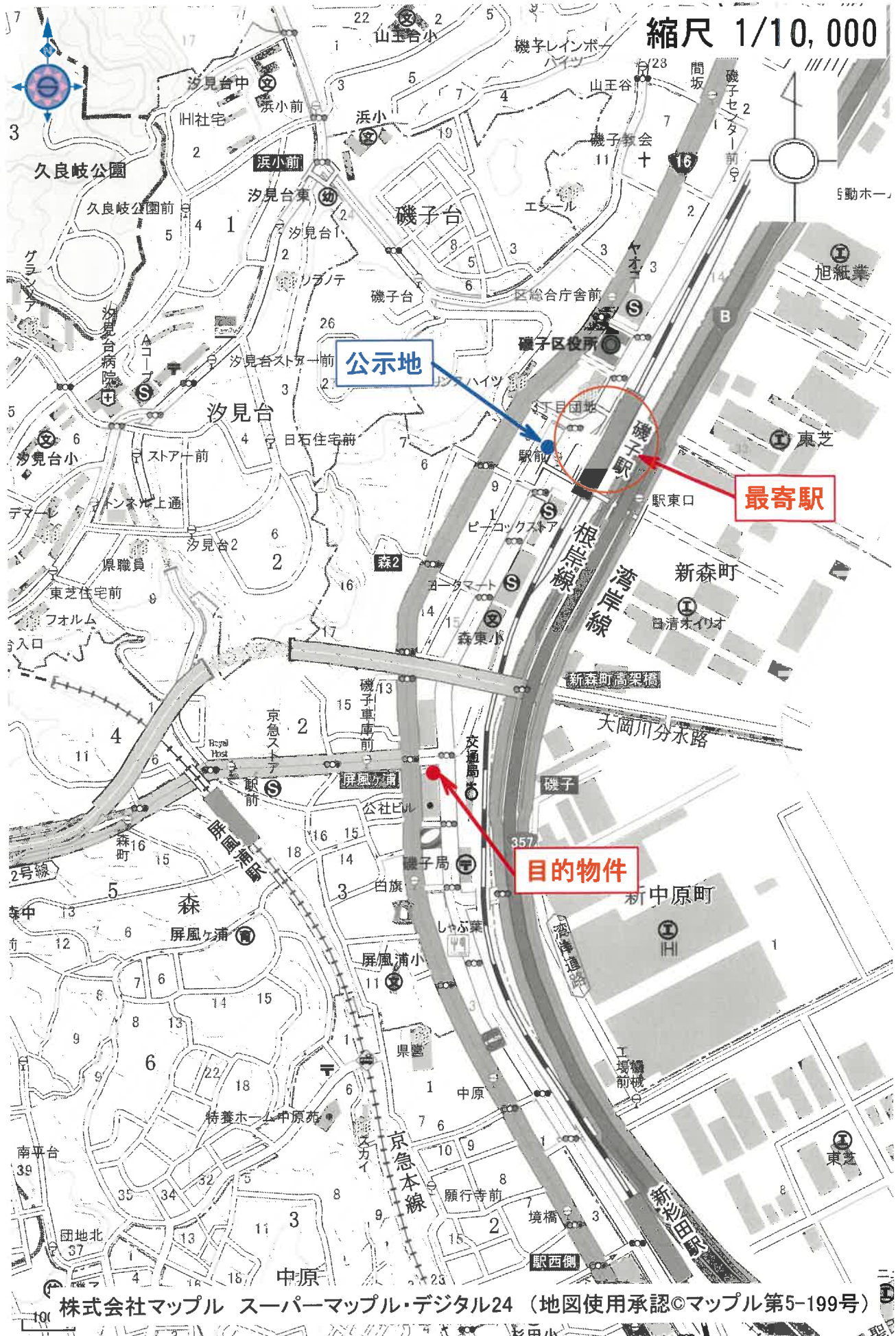
建物図面・各階平面図写 (A3判からA4判へ縮小)

間取図

以上

位置図

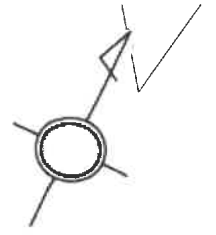
縮尺 1/10,000



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5-199号)

公図(写)

縮尺 1/600



この図面は、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図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

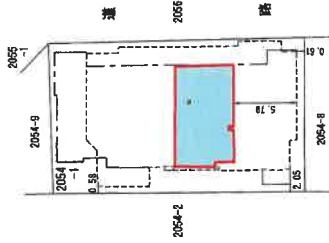
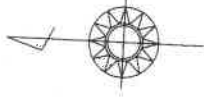
建物図面・各階平面図 (写)

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

建物各階平面図

家屋番号 森三丁目2054番1の303

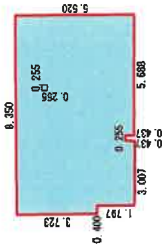
建物の所在 横浜市磯子区森三丁目2054番地1



建物の存する部分 3階部分
建物の名称 303

3.267 x 1.438	=	4.697946
0.255 x 1.183	=	0.301665
5.828 x 3.723	=	21.697644
3.522 x 4.082	=	14.376804
2.421 x 1.360	=	3.292560
3.007 x 1.797	=	5.403579
2.166 x 0.437	=	0.946542
合計		50.716740
床面積		50.71 m²

物件1 専有部分



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

7日作成

作成者

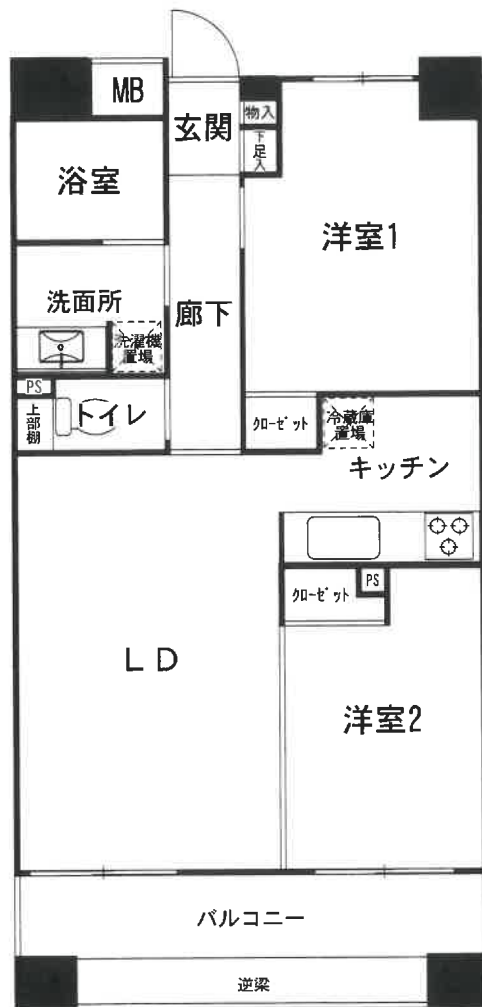
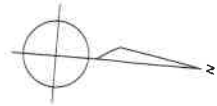
(東京士地家屋調査士会所属)

登記年月日：平成23年9月14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。
令和6年9月5日 横浜地方方法務局金沢出張所

登記官

間取図



令和6年(ケ)第360号