

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月31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 9月 2日から 令和 7年 9月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月16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29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22日 午前10時00分から 令和 7年 9月22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 7月31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, 2	6,400,000 5,120,000	一括	1,280,000	55,314	11,853
1	5,890,000				
2	510,000				



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区蒔田町字三度台1018番地15

建物の名称 ワコーレロイヤルヒルズ横浜蒔田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蒔田町1018番15の6.12

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 6階部分 46.71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 横浜市南区蒔田町字三度台1018番15

地 目 宅地

地 積 3648.49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 109万2740分の5000

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区蒔田町字三度台1018番地15

建物の名称 ワ・コーレロイヤルヒルズ横浜蒔田



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蒔田町1018番15の2

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 135.61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 横浜市南区蒔田町字三度台1018番15

地 目 宅地

地 積 3648.49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 109万2740分の1万5736

共有者 A 持分10254分の210



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 23 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, 2】

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, 2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社フォアネクスト

期 限 令和10年2月29日まで

賃 料 月額89,000円

賃料前払 なし

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, 2】

管理費等の滞納あり。

【物件番号 2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 横浜市南区蒔田町字三度台 1018 番地 15

建物の名称 ワコーレロイヤルヒルズ横浜蒔田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蒔田町 1018 番 15 の 612

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 46.71 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 横浜市南区蒔田町字三度台 1018 番 15

地 目 宅地

地 積 3648.49 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 109 万 2740 分の 5000

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区蒔田町字三度台 1018 番地 15

建物の名称 ワコーレロイヤルヒルズ横浜蒔田



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蒔田町 1018 番 15 の 2

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 135.61 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 横浜市南区蒔田町字三度台 1018 番 15

地 目 宅地

地 積 3648.49 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 109 万 2740 分の 1 万 5736

共有者 A 持分 10254 分の 210



令和 6年(ケ)第 458号
令和 7年 1月29日受理
令和 7年 3月27日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区蒔田町字三度台1018番地15

建物の名称 ワコーレロイヤルヒルズ横浜蒔田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蒔田町1018番15の612

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 46.71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 横浜市南区蒔田町字三度台1018番15

地 目 宅地

地 積 3648.49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 109万2740分の5000

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区蒔田町字三度台1018番地15

建物の名称 ワコーレロイヤルヒルズ横浜蒔田



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蒔田町1018番15の2

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 135.61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 横浜市南区蒔田町字三度台1018番15

地 目 宅地

地 積 3648.49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 109万2740分の1万5736

共有者 A 持分10254分の210



(区分所有建物用1)

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, 2	
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、 物件1の専有部分の建物(以下「専有部分の建物」という。)を住居として、 物件2の専有部分の建物内の専用使用区画(25室以下「専用使用区画」という。)を物置として、 いずれも使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(月額) 管理費 8,800円 修繕積立金 11,440円 トランクルーム管理費 600円 トランクルーム積立金 300円	令和7年2月3日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和4年1月分～令和7年1月分 合計994,767円 (含弁護士費用、同遅延損害金)
管理費等照会先	ユニオン・シティサービス株式会社	
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	☒ 地図に準ずる図面のとおり ☐ 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 ☐ 地図に準ずる図面のとおり	
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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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, 2 関係)			
占有範囲		■全部 □	■全部 □
占有者		■株式会社フォアネクスト (以下,「フォアネクスト」という。)	■B (居住者)
占有状況		■居宅 (専有部分の建物) ■倉庫 (専用使用区画)	■居宅 (専有部分の建物) ■倉庫 (専用使用区画)
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■フォアネクスト従業員) ■文書 (■建物賃貸借・借上契約書(サブリース契約書))	■陳述 (■B) ■文書 (■住宅賃貸借契約書)
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12月20日	令和 4年12月18日ころ
最初の 契約等	契約日	平成30年12月20日ころ	令和 4年12月16日
	期間	平成31年 3月 1日から ■令和 4年 2月28日まで3年間 □期間の定めなし	令和 4年12月18日から ■令和 6年12月17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	■合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の 契約等	期間	令和 7年 3月 1日から ■令和10年 2月29日まで3年間 □期間の定めなし	令和 6年12月18日から ■令和 8年12月17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()	□所有者 ■その他(フォアネクスト)
	借主	■占有者(フォアネクスト) □その他	■占有者 (B) □その他
賃料・支払時期		月額89,000円 (毎月25日限り当月分支払) □前払 (年 月分～ 年 月分) □相殺 ()	月額79,000円 管理費 月額11,000円 (前月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79,000円
特約等		■譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
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	■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
■フォアネクスト従業員	(1) 専有部分の建物及び附属施設である専用使用区画については、いずれもAと当社との間において、第三者に対する転貸借を目的とした賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結しています。 (2) 本件賃貸借契約は、当初の期間満了後、現在に至るまで、自動により更新しています。 (3) 本件賃貸借契約に基づき、令和4年12月から、専有部分の建物及び専用使用区画を、Bとの間の賃貸借契約（以下「本件転貸借契約」という。）により、同人に転貸しています。
■B（居住者）	(1) 専有部分の建物及び専用使用区画は、フォアネクストとの間の賃貸借契約に基づき、私が賃借し、専有部分の建物は住居として、専用使用区画は物置として使用しています。 (2) 本件転貸借契約は当初の期間満了により、合意により更新しています。 (3) 専有部分の建物は、私が賃借するに際してリフォーム工事がなされていなかったものと思われます。入居直後に確認したところ、室内の壁面、床面、室内扉等にいくつかの損傷がありました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- (1) 受命各物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 専有部分の建物及び専用使用区画の占有関係については、Bの陳述及び立入調査の結果ならびに本件転貸借契約関係書類から、専有部分の建物については住居として、専用使用区画については物置としてとして、いずれもBが使用していることが認められる。
- (3) 専有部分の建物及び専用使用区画の契約関係については、フォアネクスト提出の本件賃貸借契約及び本件転貸借契約関係書類から、Aがサブリースを目的とした賃貸借契約により、フォアネクストに賃貸しているものであり、更に同社が賃貸借契約に基づきBに転貸しているものであることが認められる。なお、Aは当職の書面による照会に対し、回答しない。
- (4) 専有部分の建物内には、Bの陳述のとおり損傷等が認められた。
- (5) 一棟の建物敷地は東側及び南西側において、いずれも市道（建築基準法第42条第1項に該当する道路 地番1018番81及び同番83の土地は、いずれも横浜市所有の公衆用道路である。）に接する。

(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 7年 2月 3日(月) 8 : 35 - 8 : 45	横浜地方法務局	全部事項証明書交付申請
12 : 25 - 12 : 45	目的物件所在地	受命各物件及び占有確認・外観調査・写真撮影
: - :	書面照会(郵送)	Aに対して照会書送付
: - :	書面照会(ファクシミリ)	管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 7年 2月14日(金) 13 : 30 - 13 : 35	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 7年 3月 4日(火) 10 : 00 - 10 : 35	目的物件所在地	Bから事情聴取・立入調査・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 7年 3月10日(月) 15 : 45 - 15 : 50	電話聴取・書面照会 (ファクシミリ)	フォアネクスト従業員から事情聴取・調査協力依頼書送付
令和 7年 3月11日(火) 11 : 50 - 11 : 55	横浜地方法務局栄出張所	履歴事項全部証明書交付申請
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

イ	1026-8	ハ	1029-8	ホ	982-1	ト	982-15	リ	983-
ロ	1026-9	ニ	1029-2	ヘ	982-1	チ	982-6	ヌ	984-1



請 求 部 分	所 在	横浜市南区蒔田町字三度台				地 番	1018番15			
出 力 尺 寸	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	昭和50年9月20日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

公用

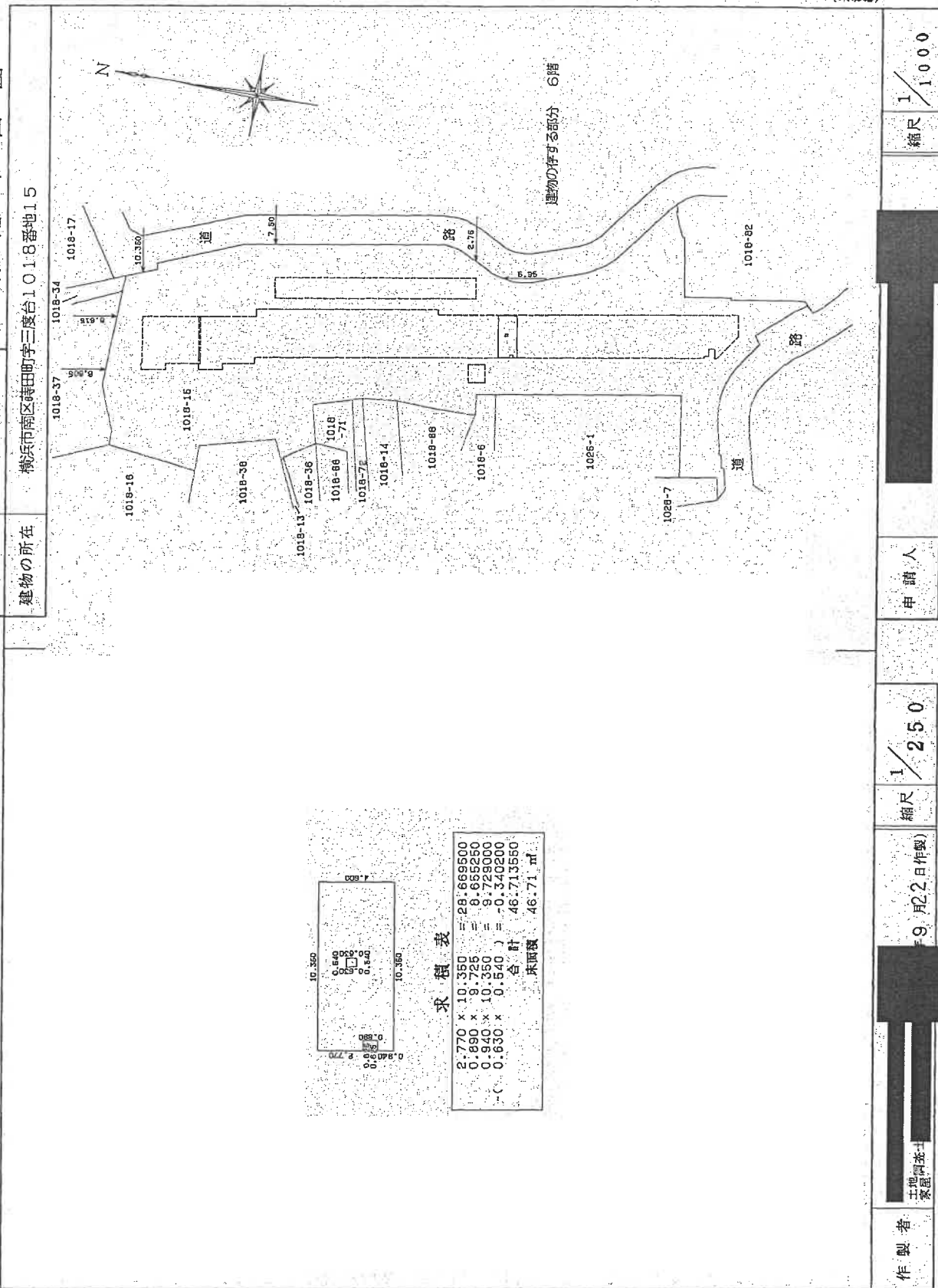
572066

各階平面図

建物平面図

家屋番号
150612

建物の所在
横浜市南区磯田町字三度台1018番地15



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

平成 4年9月28日

(定規用)

建物図面
各階平面図

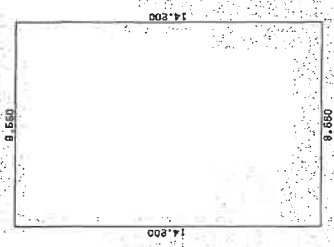
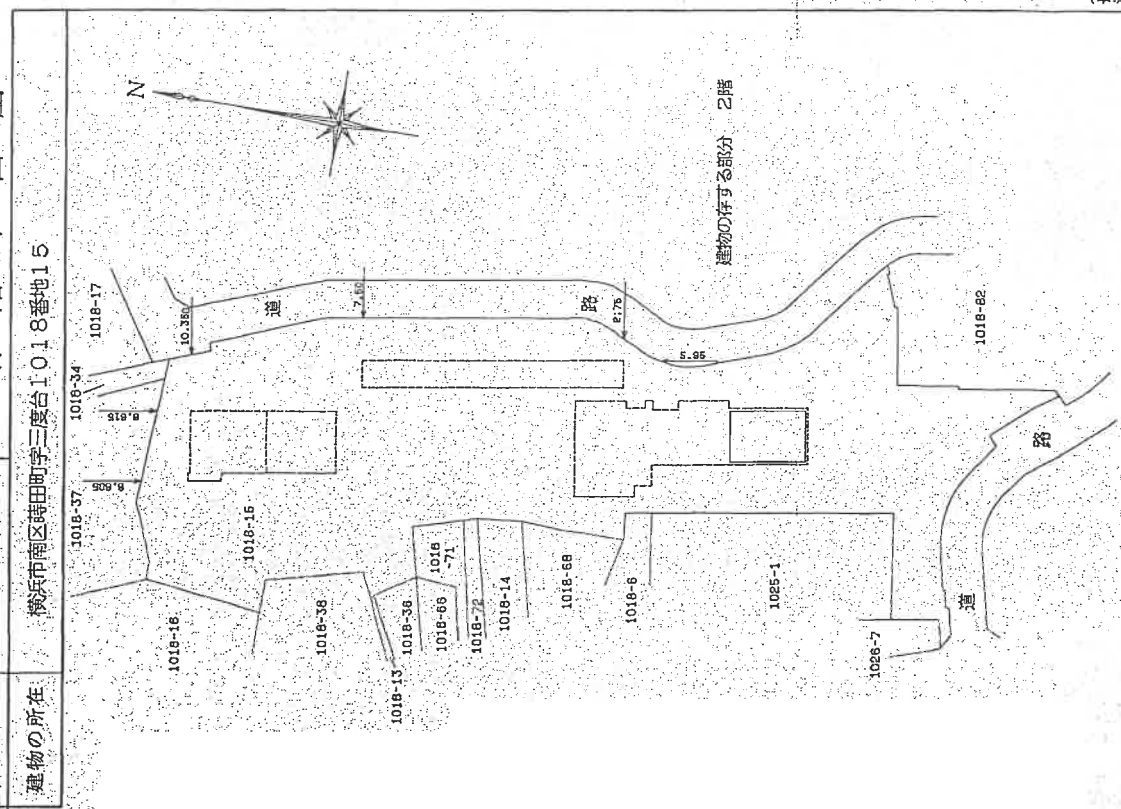
家屋番号
1502
建物1018番

建物の所在
横浜市南区神田町字三度台1018番地15

各階平面図

571972

登記年月日：平成4年9月28日



求積表

14.200 x 9.550 = 135.610000
合計 135.610000
床面積 135.61 m²

縮尺
1/1000

申請人

縮尺
1/250

9月22日(作製)

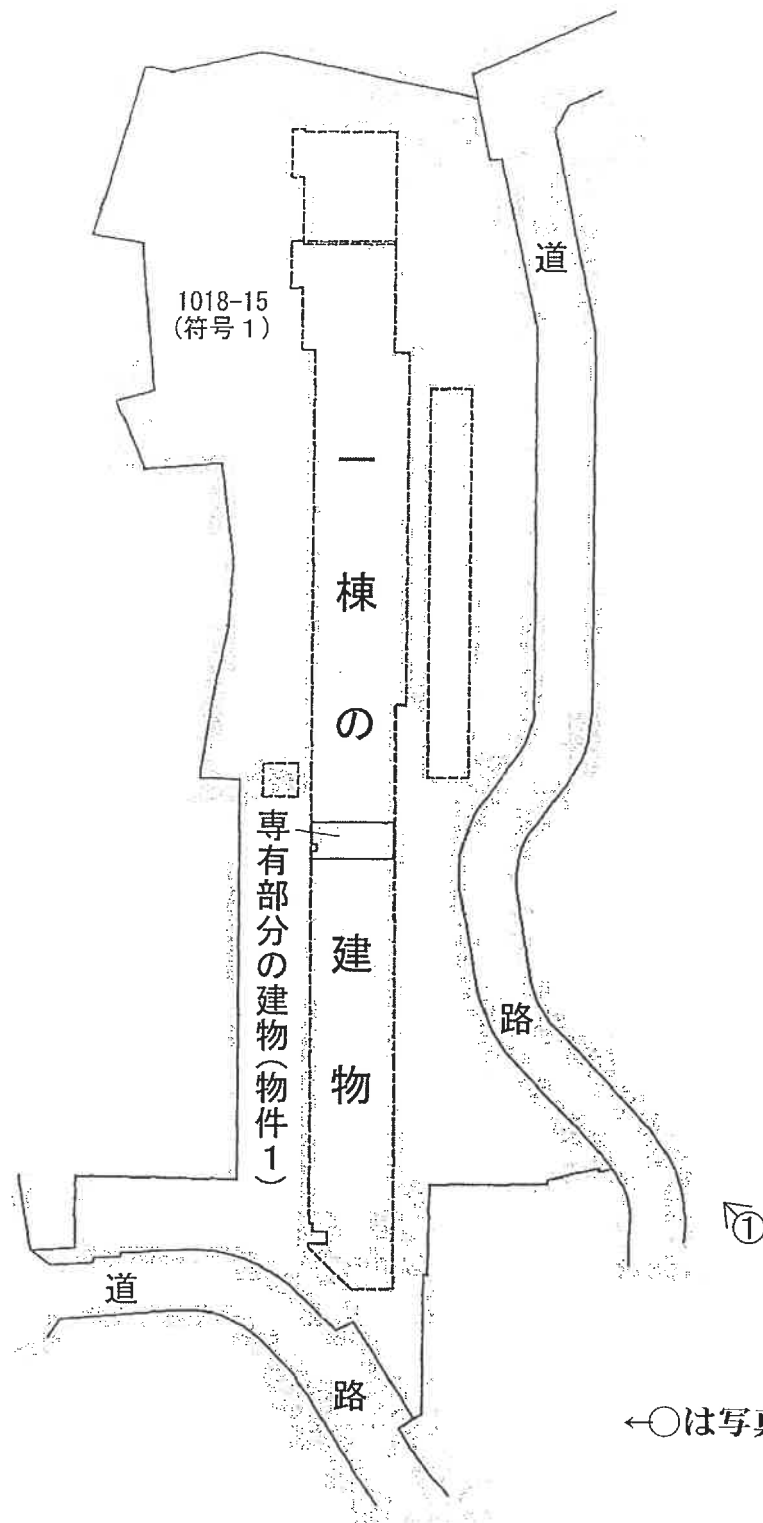
土地調査士
家屋

作製者

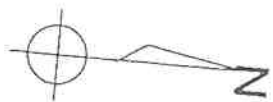
(目録表12)



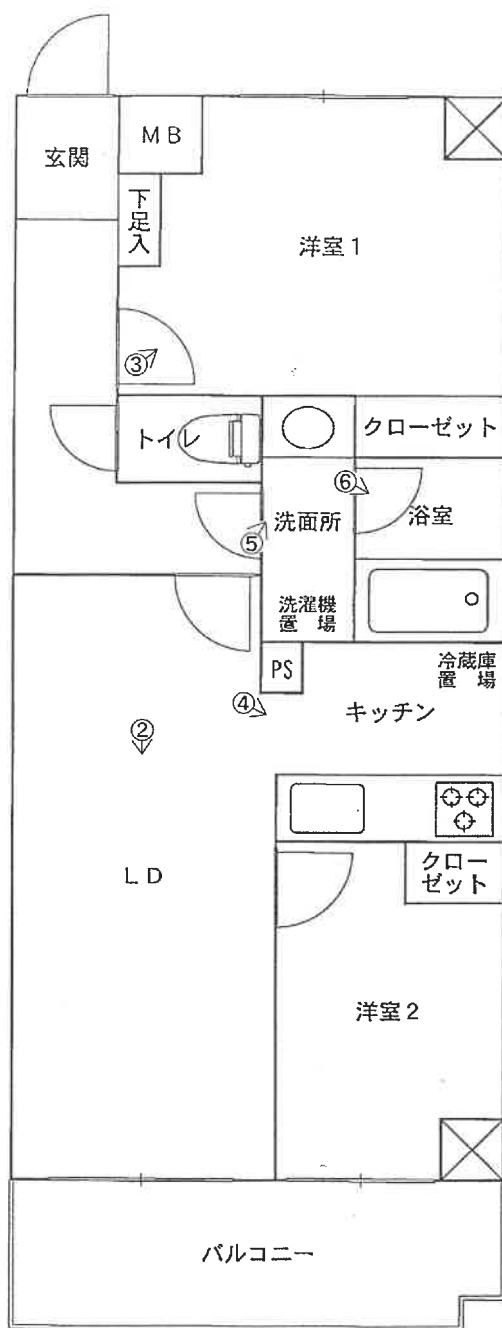
土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

1 一棟の建物外観



2 リビングダイニング



3 洋室 1



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



7 専有部分の建物2



8 専用使用区画



令和 6 年（ケ）第 458 号
令和 7 年 3 月 4 日 現地調査
令和 7 年 3 月 28 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第1 評価額

一括価額（合計）	
金 6,400,000 円	
物件番号	評価額
1	金 5,890,000 円
2	金 510,000 円

一括価額は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。

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、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

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
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 横浜市南区蒔田町字三度台 1 0 1 8 番地 1 5

建物の名称 ワコーレロイヤルヒルズ横浜蒔田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蒔田町 1 0 1 8 番 1 5 の 6 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 4 6 . 7 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 横浜市南区蒔田町字三度台 1 0 1 8 番 1 5

地 目 宅地

地 積 3 6 4 8 . 4 9 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 1 0 9 万 2 7 4 0 分の 5 0 0 0

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市南区蒔田町字三度台 1 0 1 8 番地 1 5

建物の名称 ワコーレロイヤルヒルズ横浜蒔田



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 蒔田町 1 0 1 8 番 1 5 の 2

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 1 3 5 . 6 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 横浜市南区蒔田町字三度台 1 0 1 8 番 1 5

地 目 宅地

地 積 3 6 4 8 . 4 9 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 1 0 9 万 2 7 4 0 分の 1 万 5 7 3 6

共有者 A 持分 1 0 2 5 4 分の 2 1 0



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	横浜市営地下鉄ブルーライン「蒔田」駅の南東方約1.2km（道路距離）。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	起伏ある丘陵地の高台付近に、中小規模の一般住宅が建ち並ぶほかマンションも散見される住宅地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	第4種高度地区、宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域（南寄りと北端の一部）、土砂災害特別警戒区域（北端の極一部）、西端部と北寄りの一部が、周知の埋蔵文化財包蔵地（南区No.39, 散布地）
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模	3,648.49㎡（登記地積）
	形 状	南北方向に長い不整形地
	間口・奥行等	東西方向：約27～50m 南北方向：約200～215m
	地 勢	北方及び東方への下り傾斜地を造成した土地であり、敷地内には段差があるほか、隣接地や接面する道路とも高低差がある。
接面道路の状況	東側の約140mと南西側の約50mが幅員約6.5mの各舗装市道（建築基準法第42条1項道路）に接面するが、道路とは高低差があるため、東側の中央部付近にマンションエントランスや駐車場等への出入り口が配置され、南西側には階段が設置されている。	
土 地 の 利 用 状 況	対象専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用。	

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	(物件1) 109万2740分の5000 (物件2) 109万2740分の1万5736
特記事項	本件マンションの建築確認対象敷地面積は6,049.08㎡であるが、当該面積には横浜市に移管された提供公園や公共用地等の土地が含まれており、本件マンションの現在の敷地は符号1土地(地番1018番15)のみである。なお、本件マンションの建築確認は適合通知を受け、検査済証も交付されている。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ワコーレロイヤルヒルズ横浜蒔田	
建物の用途	住宅（戸数161戸、共用部分を含む登記上の総戸数165戸）	
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4年9月18日（登記記載） 約33年 約17年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建、延べ11,540.87㎡	
仕 様	屋根：アスファルト防水 外壁：タイル貼、一部 吹付タイル エントランス： （床）石貼 （壁）タイル貼、ゾラコート吹付 （天井）EP塗装仕上 外廊下・外階段： （床）ノンスリップシート、防水モルタル金ゴテ押え （壁）吹付タイル （天井）リシン吹付	
設 備	エレベーター2基、駐車場、自転車置場、ゴミ置場、 集合郵便受、トランクルーム、オートロックシステム 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「ワコーレロイヤルヒルズ横浜蒔田管理組合」 委託 ユニオン・シティサービス(株) 管理員日勤
管理の状況	普通	

特 記 事 項	① 前項 1 の特記事項で記載したとおり、現在の敷地面積は建築確認対象の敷地面積とは相違しており、将来の建物建替の際には、現況規模の建物を再築することが困難となる可能性が高い。 ② 一棟の建物は地勢を利用して建てられており、1・2 階部分の住戸は建物北寄りに配置されているが、1 階 2 戸 2 階 4 戸のみであり、エントランス等は 2 階部分に配置されている。 ③ 建築基準法上は地上 7 階地下 1 階建。
---------	---

(2) 専有部分の概要 (物件 1)

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位	置	6 階 (6 1 2 号室) ・ 中間住戸 開口部の方位 : 東向き、西側にも窓が設置。	
床	面	積	4 6 . 7 1 m ² (登記面積)
間	取	り	2 L D K (附属資料「間取図」のとおり)
バルコニー等	バルコニー … 約 6.9 m ²		
仕	様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼 等 フローリング、フロアシート、フロアタイル 等 ビニールクロス貼 等 システムキッチン、ユニットバス、 洗面化粧台、トイレ 等 なし
保守管理の状態	概ね普通程度であるが、内壁や床面と建具等に損傷箇所等が散見される。		
管 理 費 等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和 7 年 2 月 3 日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	8,800 円 (トランクルーム) 600 円	324,840 円 22,200 円
	修繕積立金	11,440 円 (トランクルーム) 300 円	411,840 円 10,800 円
	そ の 他	0 円	0 円
備 考		年利 15% の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 … 179,334 円 他に、訴訟弁護士費用 … 44,000 円 上記遅延損害金 … 1,753 円	

専有部分の 利用状況等	令和7年3月4日 内部立入調査 転借人が住居として使用している。 原賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃貸人：A（目的物件の所有者） 賃借人：(株)フォアネクスト 占有開始時期：平成30年12月20日 当初契約：平成31年3月1日～令和4年2月28日の3年間 現契約：令和7年3月1日～令和10年2月29日の3年間 月額賃料：89,000円 敷金・保証金：なし 特約等：譲渡転貸可 転賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃貸人：(株)フォアネクスト 賃借人：B 占有開始時期：令和4年12月18日 当初契約：令和4年12月18日～令和6年12月17日の2年間 現契約：令和6年12月18日～令和8年12月17日の2年間 月額賃料：79,000円 管理費：月額11,000円 保証金：79,000円 更新料：新賃料の1ヶ月分
特記事項	なし

(3) 専有部分の概要 (物件2)

種 類	物置 (トランクルーム)	
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	2 階の南端に位置する。	
床 面 積	1 3 5 . 6 1 m ² (登記面積)	
間 取 り	全53区画のトランクルームが配置されており、目的物件の区画は、No.25。	
仕 様	天 井 床 内 壁	塗装仕上 P タイル貼 吹付仕上 等
保守管理の状態	普通	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年3月4日 内部立入調査 転賃借人がトランクルームとして使用している。	
評 価 対 象 持 分	目的物件所有者の共有持分：1 万 2 5 4 分の 2 1 0	
特 記 事 項	分譲時のパンフレットでは、区画No.25 の有効面積は 1. 36 m ² 、 壁芯面積は 2. 10 m ² と記載されている。	

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（物件1・2）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
1	300,000	× 46.71	÷ 0.89	× 0.27	= 4,250,000
2	300,000	× 135.61	÷ 0.90	× 0.34	= 15,370,000

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33年、経済的残存耐用年数17年、

(物件1)観察減価率（中古マンションの市場性等も含む）20%

(物件2)観察減価率（経年相応）0%

：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。

(物件1)

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 17 年}}{(\text{経過年数 33 年} + \text{経済的残存耐用年数 17 年})} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.27\end{aligned}$$

(物件2)

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 17 年}}{(\text{経過年数 33 年} + \text{経済的残存耐用年数 17 年})} \times (1 - 0.0) \\ &= 0.34\end{aligned}$$

(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。

物件 番号	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)
1	214,000	×0.9	=193,000	×3,648.49	×1.0	$\times \frac{5,000}{1,092,740}$	= 3,220,000
2	214,000	×0.9	=193,000	×3,648.49	×1.0	$\times \frac{15,736}{1,092,740}$	= 10,140,000

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。

地価調査基準地 南（県）－4

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 280,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{135} & = & 214,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：基準地の所在する地域は対象地域に比し、街路条件と行政的条件（基準容積率）はやや劣るが、交通接近条件と環境条件が優り、総合格差率として上記のとおり判定した。

個別格差：地勢と形状が劣るが、まとまった規模のマンション適地であることも考慮して、総合格差率として上記のとおり判定した。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率を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）

前項で求めた物件1・2の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うえ、積算価格を求めた。

物件 番号	建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	個別 格差	共有持分
1	(4, 250, 000	+ 3, 220, 000)	× 1. 01	
2	(15, 370, 000	+10, 140, 000)	× 1. 15	× $\frac{210}{10, 254}$

物件 番号	積算価格 (円)	価格割合
1	= 7, 540, 000	92. 6%
2	= 600, 000	7. 4%
合計	8, 140, 000	100%

(物件1)

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差率で上記のとおり

階層別補正：1. 01 (9階建の6階)

位置別補正：1. 0 (なし)

その他補正：1. 0 (なし)

相乗積 $1. 01 \times 1. 0 \times 1. 0 = 1. 01$

(物件2)

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差率で上記のとおり

階層別・位置別補正：1. 53 (2階、敷地権割合を考慮)

その他補正：0. 75 (仕様等を考慮)

相乗積 $1. 53 \times 0. 75 = 1. 15$

2. 比準価格の試算（物件1・2）

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）
280,000	× 1.08	× 1.0	× 46.71	= 14,130,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域に所在す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：物件1の積算価格の個別格差 ＋ トランクルーム付

その他の個別格差：目的物件特有の汚・破損、雨漏り、設備不具合等の減価であるが、目的物件は必要なし。

3. 収益価格の試算

直接法による試算（物件1・2）

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)
1,068,000	$\times (1 - 0.335)$	$= 710,000$	$\div 8.0\%$	$\times 1.0$	$= 8,880,000$

総収益：現行賃料を採用し、有効総収益とした。

総費用：管理組合に支払う管理費・修繕積立金、及び維持費、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：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、これに対象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。

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た補正であるが、本件は必要無し。

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。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	8,140,000	$\times 0.8$	$= 6,510,000$
比準価格	14,130,000	$\times 0.8$	$= 11,300,000$
収益価格			8,880,000
調整後の価格			9,140,000

占有減価修正：－20％と判定した。

(2) 調整後の価格の各物件に対する按分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に按分し、下記のとおり按分後の価格を求めた。

物件番号	調整後の価格 (円)	価格割合	按分後の価格 (円)
1	9,140,000	92.6%	$= 8,460,000$
2		7.4%	$= 680,000$

(3) 評価額の判定

按分後の価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり物件1・2の評価額を求め、当該各評価額を合算して一括価格を算定した。

物件 番号	按分後 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)
1	8,460,000	× 1.0	× 0.8	× 0.87	- 0	= 5,890,000
2	680,000	× 1.0	× 0.8	× 0.93		= 510,000
一括価格 (合計)						6,400,000

市場性修正：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に、物件1は13%、物件2は7%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1. 地価調査基準地価格：南(県)－4

所 在：横浜市南区堀ノ内町2丁目147番19
価 格：280,000円/㎡
位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「蒔田」駅約700m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：104㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側4m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、高度地区
地 域 の 概 要：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） 3,951,009円
物件2（建物） 11,292,554円
（目的物件所有者の共有持分：1万254分の210）
符号1（土地） 389,096,864円
（物件1の敷地権割合：109万2740分の5000）
（物件2の敷地権割合：109万2740分の1万5736）

第7 附属資料の表示

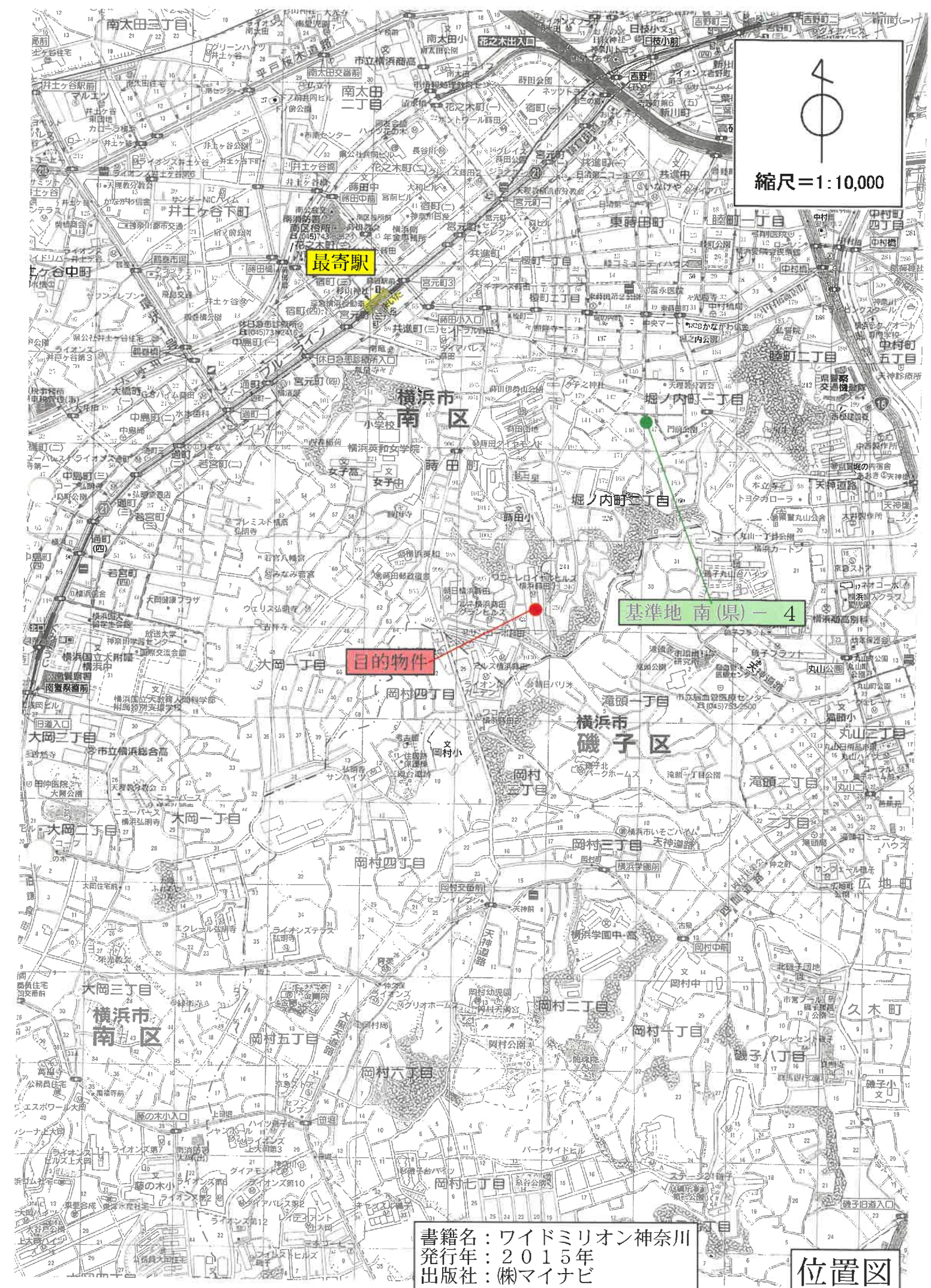
位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋）

建物図面・各階平面図写（B4判からA4判へ縮小）

間取図（物件1）

以 上



縮尺=1:10,000

最寄駅

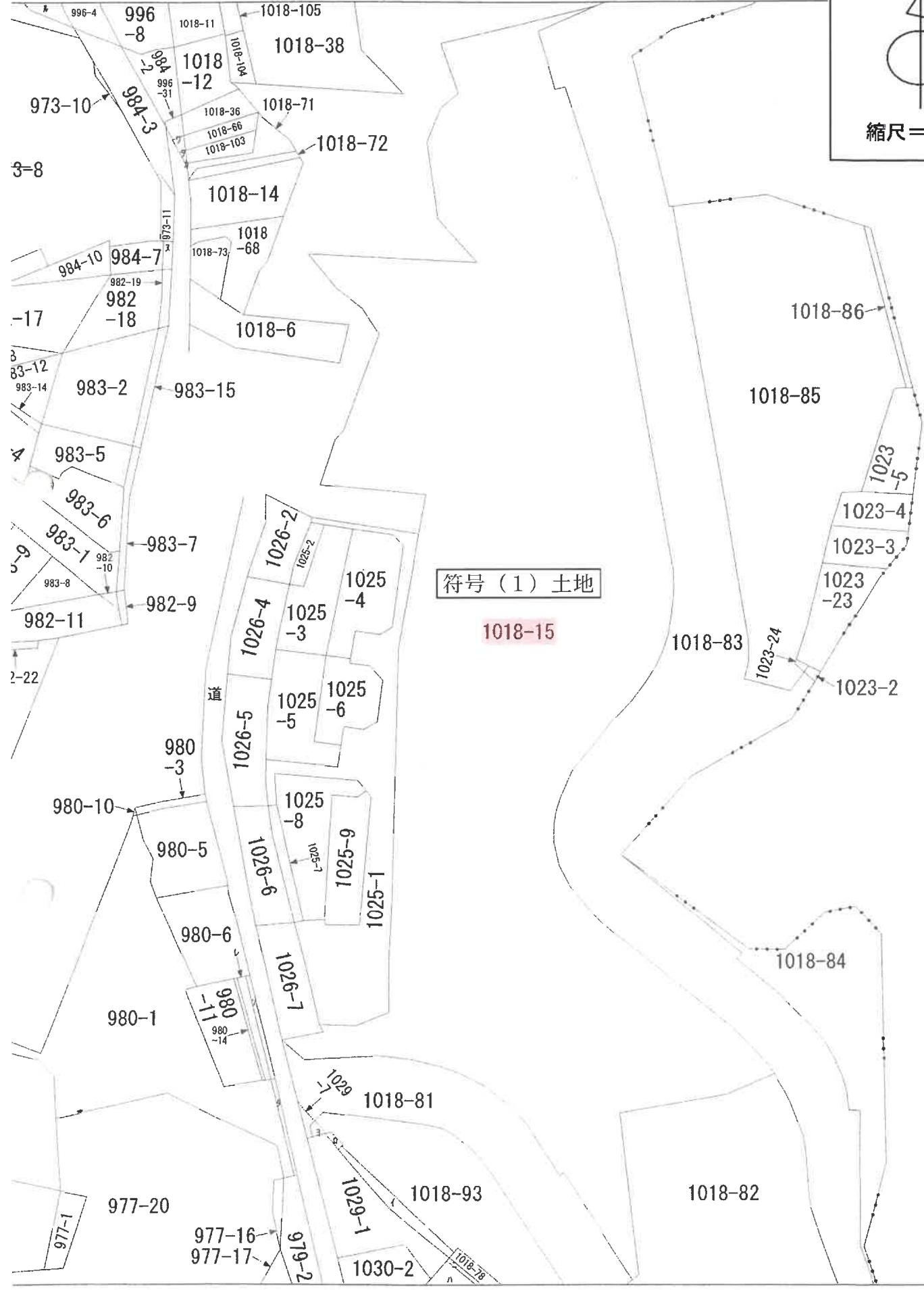
基準地 南(県) - 4

目的物件

書籍名: ワイドミリオン神奈川
発行年: 2015年
出版社: (株)マイナビ

位置図

26-8 ハ 1029-8 ホ 982-1 ト 982-15 リ 983-13 ル 996-1
 26-9 ニ 1029-2 ヘ 982-1 チ 982-6 ス 984-12 ヅ つづく



符号(1) 土地

1018-15

図は、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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地 蔦田町
公図写
域 見

572066

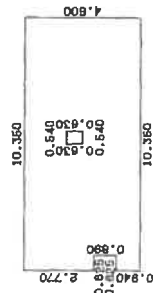
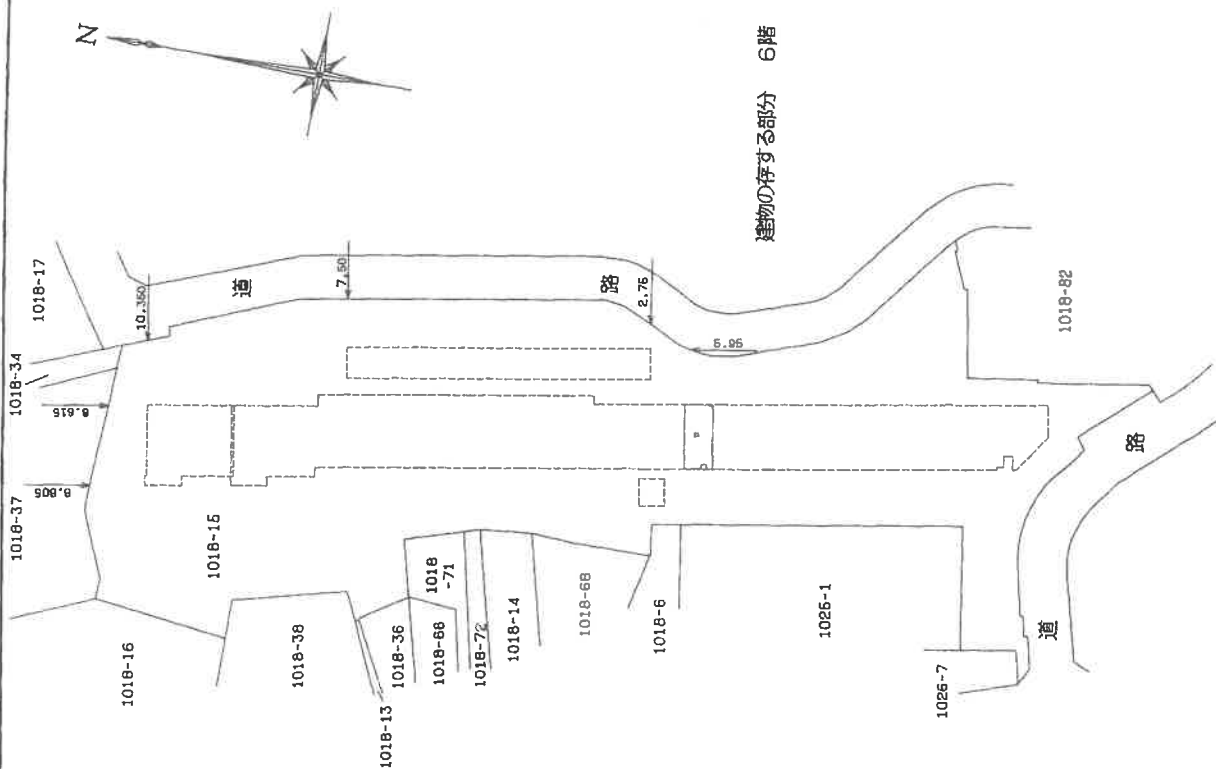
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
時田町1018番
15の0612

物件(1)建物

建物の所在
横浜市内南区時田町字三度台1018番地15



求積表

2.770 x 10.350	=	28.669500
0.890 x 9.725	=	8.652250
0.940 x 10.350	=	9.729000
-(0.630 x 0.540)	=	-0.340200
合計		46.713550
床面積		46.71 m ²

B4をA4 (81%) に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

平成 4年 9月28日

(実測)

(日調連12)

571972

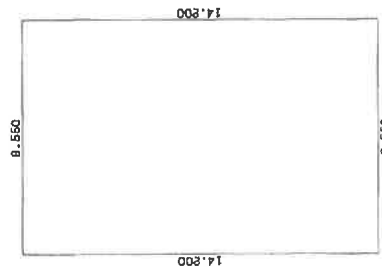
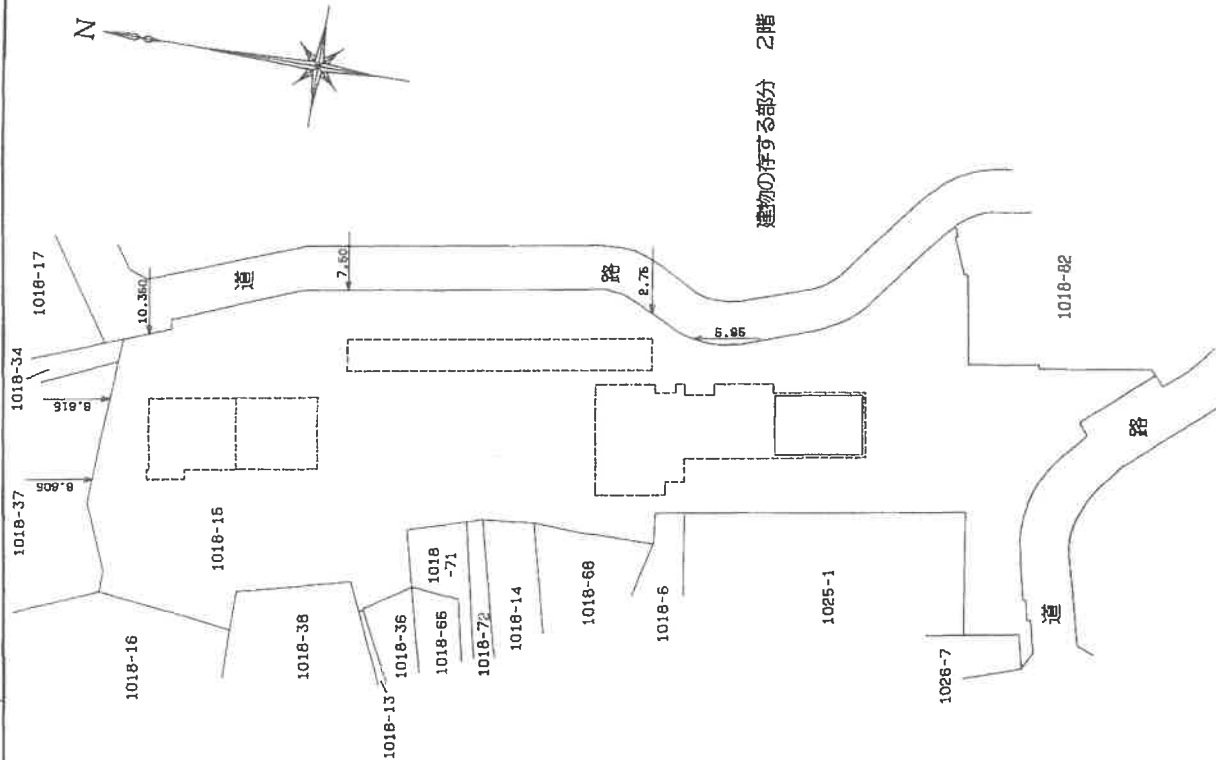
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
時田町1018番
15の2

物件(2)建物

建物の所在
横浜市南区時田町字三度台1018番地15



求積表

14.200 x 9.550	=	135.610000
合計		135.610000
床面積		135.61 m ²

B4をA4 (81%) に縮小

作製者

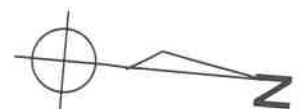
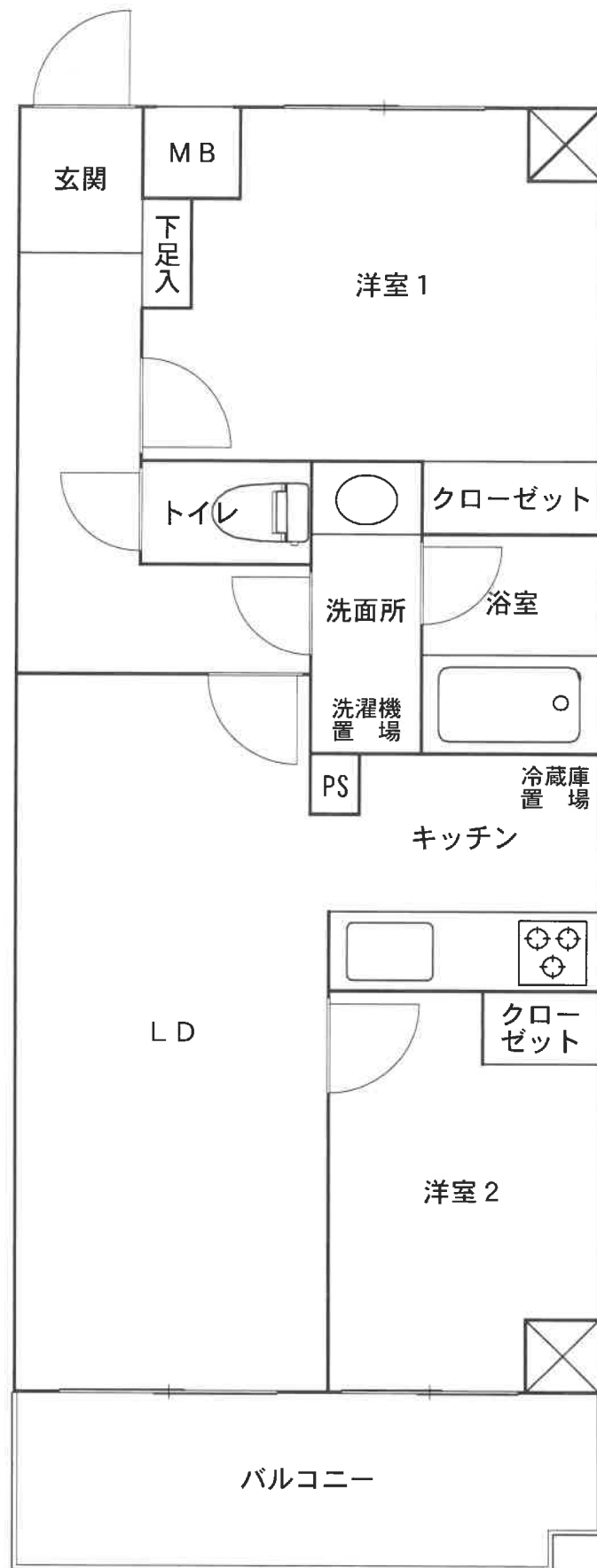
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

平成 4年9月28日

(区画地)



間取図