

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 4 日

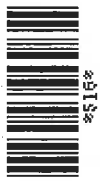
横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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 1 0 月 7 日から 令和 7 年 1 0 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 1 0 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 1 1 月 4 日 午後 1 時 1 0 分 横浜地方裁判所第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 1 0 月 2 7 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 1 0 月 2 7 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 9 月 4 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	12,060,000 9,648,000		2,412,000	69,744	14,945



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 横浜市磯子区岡村三丁目 6 2 4 番地 2

建物の名称 ワコーレ横浜蒔田Ⅱ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 岡村三丁目 6 2 4 番 2 の 3 0 6

建物の名称 3 0 6

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 5 6 . 2 6 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 横浜市磯子区岡村三丁目 6 2 4 番 2

地 目 宅地

地 積 2 9 9 3 . 2 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区岡村四丁目 6 3 7 番 3

地 目 宅地

地 積 5 . 3 4 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 5 3 万 2 7 6 0 分の 5 8 9 6



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 53万2760分の5896



物 件 明 細 書

令和 7年 6月10日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 横浜市磯子区岡村三丁目624番地2

建物の名称 ワコーレ横浜蒔田Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡村三丁目624番2の306

建物の名称 306

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 56.26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 横浜市磯子区岡村三丁目624番2

地 目 宅地

地 積 2993.25平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区岡村四丁目637番3

地 目 宅地

地 積 5.34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 53万2760分の5896



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 53万2760分の5896



令和7年(ケ)第61号
令和7年4月14日受理
令和7年5月2日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 青 木 清 二

(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 横浜市磯子区岡村三丁目 6 2 4 番地 2

建物の名称 ワコーレ横浜蒔田Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡村三丁目 6 2 4 番 2 の 3 0 6

建物の名称 3 0 6

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 5 6 . 2 6 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 横浜市磯子区岡村三丁目 6 2 4 番 2

地 目 宅地

地 積 2 9 9 3 . 2 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区岡村四丁目 6 3 7 番 3

地 目 宅地

地 積 5 . 3 4 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 5 3 万 2 7 6 0 分の 5 8 9 6

(/ 枚目)

物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 53 万 2 7 6 0 分の 5 8 9 6

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市磯子区岡村三丁目24番8-306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	☒ 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 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	住友不動産建物サービス株式会社 電話 ()	
その他の事項		
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 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、2) ☐ 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

令和 7 年 (第 6 号) 第 6 / 号
担当執行官 青 木 浩 二

所有者 ()

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 7 年 4 月 18 日現在

☐ 管理費	月額	7700 円	☐ 滞納額	0 円
☐ 修繕積立金	月額	9,410 円	☐ 滞納額	0 円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐ 損害金	年	15 %	☐ 金額	0 円
☐ 滞納期間	年	月分 ~	年	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 ☐

(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(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年11月23日	
最初の 契約等	契約日	令和6年11月11日	
	期間	令和6年11月23日から ☒ 令和8年11月22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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金102,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☒ 敷金102,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		管理・共益費月額10,000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

(5枚目)

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 物件1は、私が令和6年11月23日から所有者より賃借し、住居として使用しています。賃貸借契約の内容は契約書記載のとおりです。 2 物件1に不具合な箇所は特段ありません。 3 ペットは飼っていません。 4 室内調査は4月27日を希望します。

(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

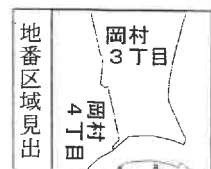
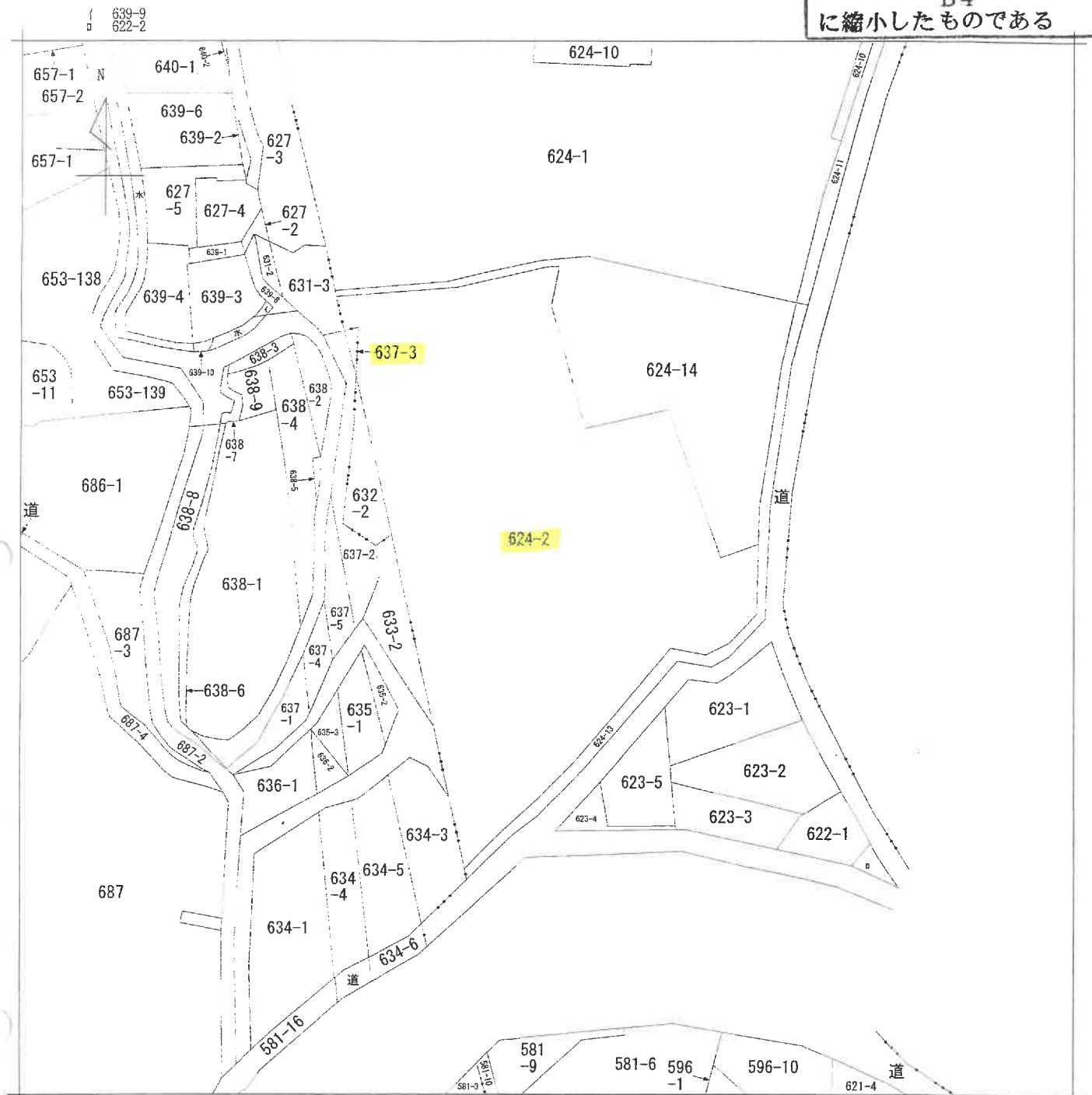
- 1 物件1の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 物件1は、室内の状況、提示された資料及び関係人の陳述から、Aが賃借権に基づいて占有しているものと認めた。
- 3 評価人の調査によると、本マンション敷地の西側及び東側に接する道路は市道である。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 4月 15日 (火) 16 : 45 — 17 : 00	横浜地方法務局金沢出張所	隣接道路部分の土地登記事項要約書等受領
令和 7年 4月 15日 (火) 17 : 40 — 17 : 55	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 7年 4月 16日 (水) : — :	執行官室 郵便	マンション管理会社へ照会書ファックス (4月20日回答書受領) 所有者へ照会書送付 (回答なし)
令和 7年 4月 21日 (月) 9 : 40 — 9 : 45	目的物件所在地	不在、通知書投函、外観調査
令和 7年 4月 22日 (火) 15 : 36 — 15 : 41	当職携帯電話	Aから聴取
令和 7年 4月 27日 (日) 13 : 50 — 14 : 10	目的物件所在地	Aと面談、立入調査 (評価人同行)
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7年4月27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



A 岡村4丁目
B 岡村3丁目

請求部	所在	横浜市磯子区岡村三丁目				地番	624番2			
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		

登記年月日：平成8年8月2日

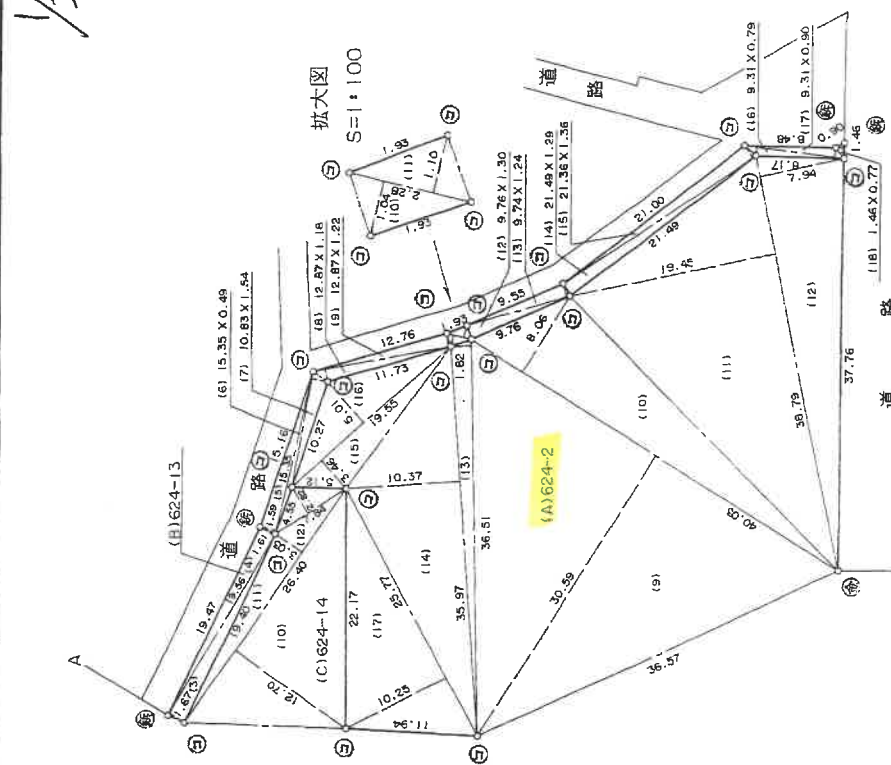
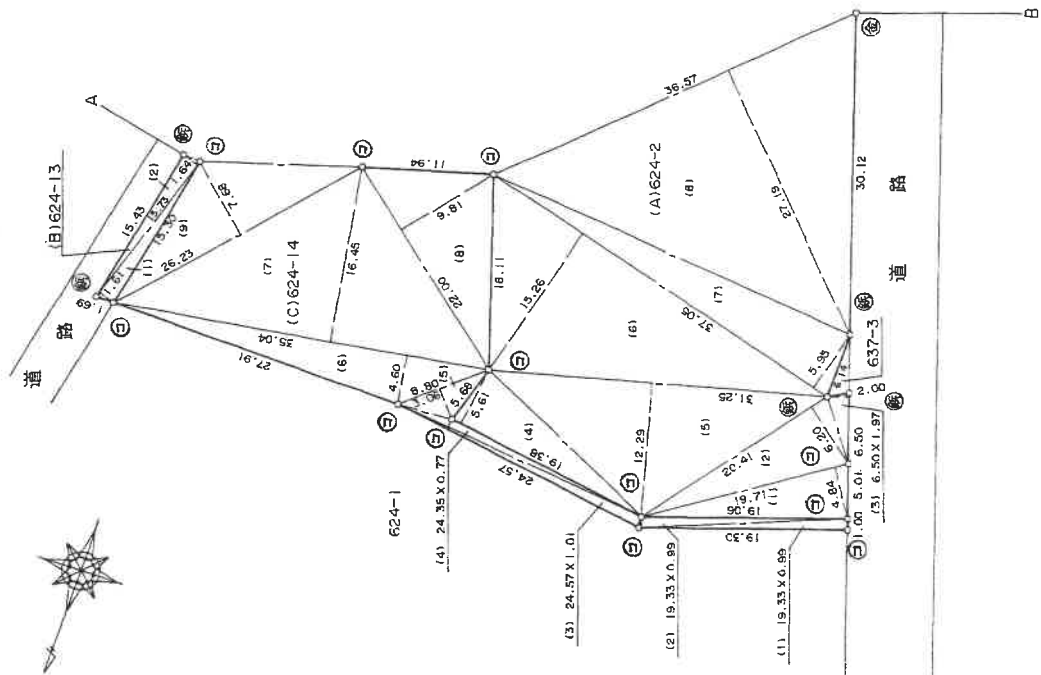
015959

前 624-2 後・新同一・新

地 番 624-13, -14

地 積 測 量 図

土地の所在 横浜市磯子区岡村三丁目



境界線の種類	
①	石
②	杭
③	金
④	属
⑤	標
⑥	コンクリート杭
⑦	刻ミ ()
⑧	鋳
⑨	木
⑩	杭

作 製 者

土地家屋調査

(平成 8 年 7 月 19 日作製)

申 請 人

縮 尺 1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

015960

地番 624-13, -14

地積測量図

土地の所在 横浜市磯子区岡村三丁目

7/2

三斜求積表

(B) 624-13			
地番 符号	底辺	高さ	積
1	15.73	1.61	25.3253
2	15.73	1.64	25.7972
3	19.56	1.67	32.6652
4	19.56	1.61	31.4916
5	15.35	1.59	24.4065
6	15.35	0.49	7.5215
7	10.83	1.54	16.6782
8	12.87	1.18	15.1866
9	12.87	1.22	15.7014
10	2.28	1.04	2.3712
11	2.28	1.10	2.5080
12	9.76	1.30	12.6880
13	9.74	1.24	12.0776
14	21.49	1.29	27.7221
15	21.36	1.36	29.0496
16	9.31	0.79	7.3549
17	9.31	0.90	8.3790
18	1.46	0.77	1.1242
	合計		298.0481
	面積		149.02405
	地積		149.02㎡

(A) 624-2			
地番 符号	底辺	高さ	積
1	19.71	4.84	95.3964
2	20.41	6.20	126.5420
3	6.50	1.97	12.8050
4	19.38	5.61	108.7218
5	31.25	12.29	384.0625
6	37.05	15.26	565.3830
7	37.05	5.95	220.4475
8	36.57	27.19	994.3383
9	40.03	30.59	1224.5177
10	40.03	8.06	322.6418
11	38.79	19.45	754.4655
12	38.79	7.94	307.9926
13	36.51	1.82	66.4482
14	35.97	10.37	373.0089
15	19.55	3.46	67.6430
16	19.55	5.01	97.9455
17	25.77	10.25	264.1425
	合計		5986.5022
	面積		2993.2511
	地積		2993.25㎡

(C) 624-14			
地番 符号	底辺	高さ	積
1	19.33	0.99	19.1367
2	19.33	0.99	19.1367
3	24.57	1.01	24.8157
4	24.35	0.77	18.7495
5	8.80	3.06	26.9280
6	35.04	4.60	161.1840
7	35.04	16.45	576.4080
8	22.00	9.81	215.8200
9	26.23	7.68	201.4464
10	26.40	12.70	335.2800
11	26.40	3.03	79.9920
12	7.84	2.82	22.1088
	合計		1701.0058
	面積		850.5029
	地積		850.50㎡

総合計 3992.77805

作製者 土地家屋調査士

(平成8年7月19日作製)

申請人

縮尺 1/

本図面はA3判をA4判に縮小したものである
(日調連)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成13年3月16日

016591

前 637-2 後 新同一・新

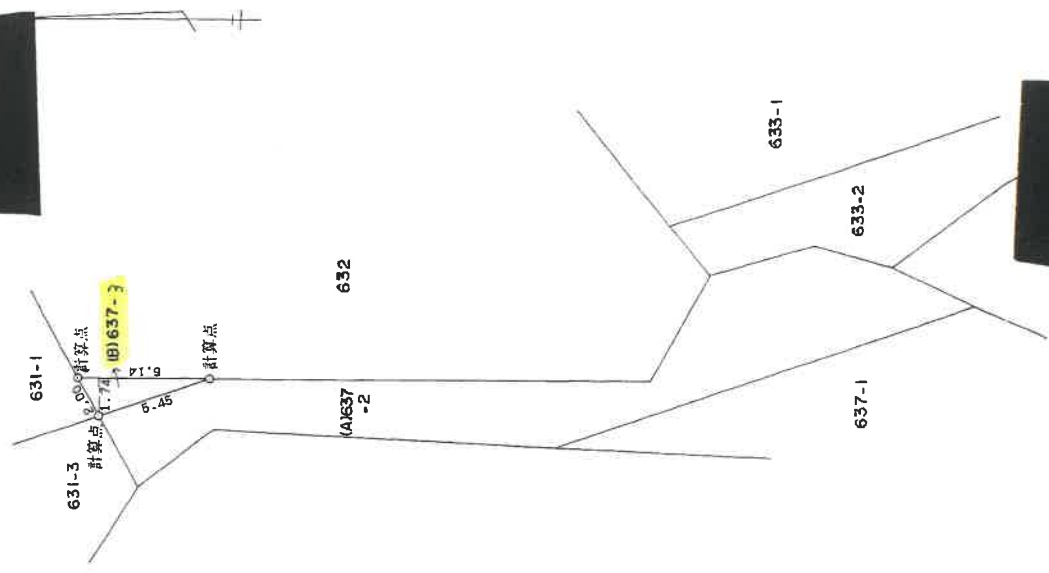
地積

地番 (A)637-2 (B)637-3

土地の所在 横浜市磯子区岡村4丁目

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	斜面積	地積
(B)637-3	1	6.14	$\times 1.74 =$	10.683600	
		合計		10.683600	m^2
		合計		5.341800	m^2
		合計			5.34
637(A)-2		合計		128.920000	m^2
		合計		5.341800	m^2
		合計		123.578200	m^2
		合計			123.57



作製者

申請人

1/250

昭和63年7月 日作製

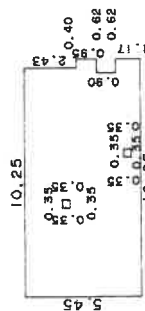
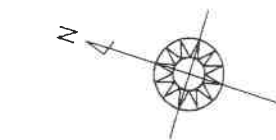
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

圖面平階各

面圖
面圖
物平
建各

家屋番号	西村3丁目 624-2-306
------	--------------------

横濱市磯子区岡村三丁目62番地2



求積表

10.25	X	2.43	=	24.9075
10.65	X	0.95	=	10.1175
10.03	X	0.90	=	9.0270
10.65	X	1.17	=	12.4605
0.35	X	0.35	=	-0.1225
0.35	X	0.35	=	-0.1225

合計	56,2675
床面積	56.26 m ²

附件 1

符2
岡村4丁目
637-3

824-14

建物 建物 建物
建物の存在する部分 3階
306

←○は撮影位置及び方向

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

平成 八年 八月 廿五日

(日加納)

縮尺 $\frac{1}{500}$

人請申

縮尺 $1/250$

七制)

土地製作者

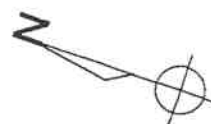
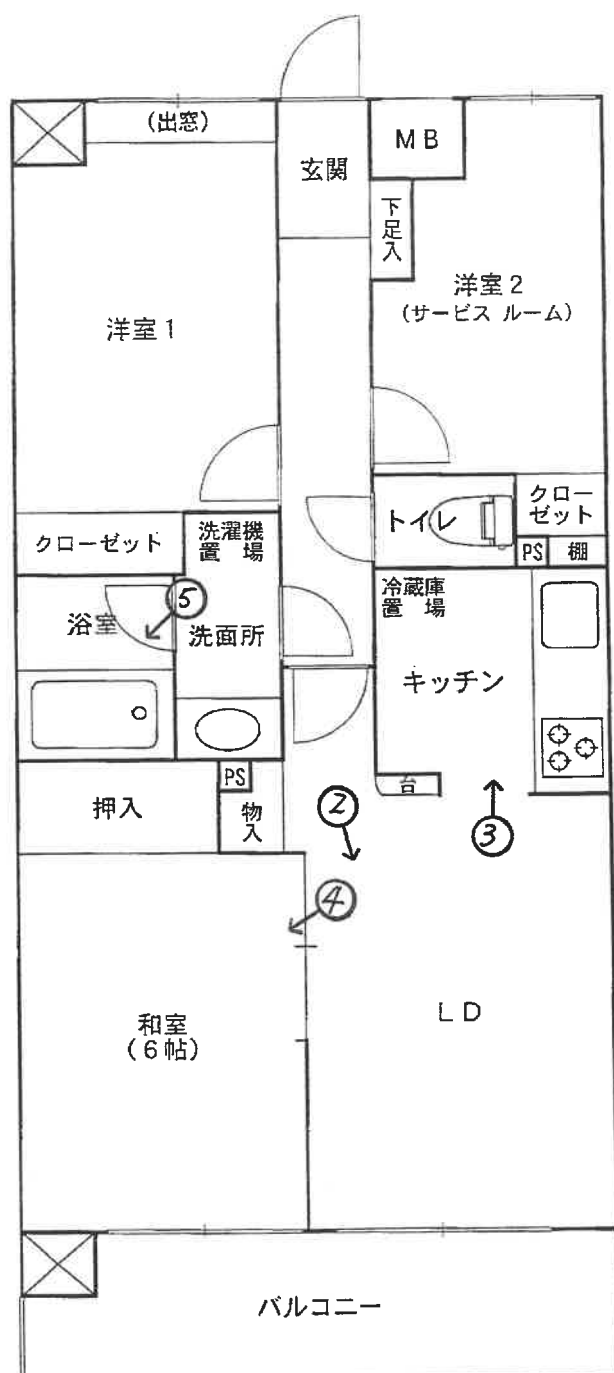
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連12)

(13 枚目)

間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向



①

物件 1 を含む一棟の建物



②



③



④



⑤



令和 7 年（ケ）第 61 号
令和 7 年 4 月 27 日 現地調査
令和 7 年 5 月 1 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

物件番号	評 価 額
1	金 12,060,000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： 岡村 3 丁目 24 番 8 - 306 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 横浜市磯子区岡村三丁目 6 2 4 番地 2

建物の名称 ワコーレ横浜蒔田Ⅱ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 岡村三丁目 6 2 4 番 2 の 3 0 6

建物の名称 3 0 6

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 5 6 . 2 6 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 横浜市磯子区岡村三丁目 6 2 4 番 2

地 目 宅地

地 積 2 9 9 3 . 2 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区岡村四丁目 6 3 7 番 3

地 目 宅地

地 積 5 . 3 4 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 5 3 万 2 7 6 0 分の 5 8 9 6



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 53万2760分の5896



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（一体利用地としての土地の符号1・2）

位 置 ・ 交 通	横浜市営地下鉄ブルーライン「蒔田」駅の南方約1.1km（道路距離）、「天神前」バス停より徒歩約6分。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	起伏ある丘陵地にマンションや一般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	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
画 地 条 件 （規模、形状等）	その他の規制	第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域
	規 模	2,998.59㎡(符号1・2の登記地積合計)
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口：約85m、奥行：約45～65m
接面道路の状況	地 勢	周囲は西方及び北方への下り傾斜地であり、 接面道路や各隣接地とは高低差がある。
	西側の約85mが幅員約8m、東側の約10mが幅員約4.5mの各舗装市道に接面する。何れも建築基準法第42条1項道路。	
土 地 の 利 用 状 況 等	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	53万2760分の5896
特 記 事 項	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	ワコーレ横浜蒔田Ⅱ	
建物の用途	住宅（戸数85戸、共用部分を含む登記上の総戸数89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8年7月17日（登記記載） 約29年 約21年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建、延べ6,374.82㎡	
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）タイル貼 （壁）ゾラコート吹付、タイル貼 （天井）EP塗装 廊下・外階段： （床）ノンスリップシート （壁）吹付タイル、タイル貼 （天井）リシン吹付	
設 備	エレベーター1基、駐車場、バイク置場、自転車置場、ゴミ置場、集合郵便受、宅配ロッカー、キッズルーム、集会室、管理員室、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「ワコーレ横浜蒔田Ⅱ管理組合」 委託 住友不動産建物サービス(株) 管理員日勤（月～金曜日）
管理の状況	普通	
特記事項	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	3階(306号室)・中間住戸 主要開口部の方位：西向き	
床	面	積	56.26㎡(登記面積)
間	取	り	3LDK(附属資料「間取図」のとおり) 但し、洋室2は法令上「サービスルーム」扱いとなる。
バルコニー等	バルコニー…約7㎡		
仕	様	天井 床 内壁 設備 その他	ビニールクロス貼、合板 等 フローリング、畳、クッションシート 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	良好		
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4月18日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	7,700 円	0 円
	修繕積立金	9,410 円	0 円
	そ の 他	0 円	0 円
	備 考	年利15%の遅延損害金の規定あり。	

専有部分の 利用状況等	令和7年4月27日 内部立入調査 賃借人が住居として使用している。 賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃貸人：目的物件の所有者 賃借人：A 占有開始時期：令和6年11月23日 契約期間：令和6年11月23日～令和8年11月22日の2年間 月額賃料：102,000円 管理・共益費：月額10,000円 敷金：102,000円 更新料：新賃料の1ヶ月分
特記事項	なし

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	× 56.26	÷ 0.80	× 0.40	= 8,440,000

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 29 年、経済的残存耐用年数 21 年、

観察減価率（中古マンションの市場性等も含む） 5 %

：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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 21 年}}{(\text{経過年数 29 年} + \text{経済的残存耐用年数 21 年})} \times (1 - 0.05) \\ &= 0.40\end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（一体利用地としての符号 1・2 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)
186,000	×0.80	=149,000	×2,998.59	× 1.0	$\times \frac{5,896}{532,760}$	= 4,940,000

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 横浜磯子－12

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 173,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{93} & = & & 186,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：公示地は標準的画地であり補正の必要はない。

◇地 域 格 差：公示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（容積率）等が劣り、上記のとおり判定した。

個別格差：接道状況（二方路）は優るが、形状と地勢が劣り、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 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うえ、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）
(8,440,000	+ 4,940,000)	× 0.95	= 12,710,000

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：0.98 （10階建の3階）

位置別補正：0.97 （中間住戸・西向き）

その他補正：1.0 （なし）

相乗積 $0.98 \times 0.97 \times 1.0 = 0.95$

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）
330,000	× 0.95	× 1.0	× 56.26	= 17,640,000

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：積算価格の個別格差に同じ。

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（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による価格を以下の通り査定した。

DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

3年間の 有効純収益 現価の合計 (円)	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円)
	4年目期 首有効純 収益 (円)	最終 還元 利回 り	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
2,410,420 (20.5%)	986,180	8.2 %	= 11,665,788 = 11,670,000	0.8005	9,341,835 (79.5%)	= 11,750,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を現在価値に割り引いた額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準還元利回りに目的物件の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて（割り引いて）求めた売却予測価格（手取り価格）の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計（ア）に売却予測価格の現価（カ）を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

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	12,710,000	× 1.0	= 12,710,000
比準価格	17,640,000	× 1.0	= 17,640,000
収益価格			11,750,000
調整後の価格			15,080,000

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)
15,080,000	× 1.0	× 0.8	× 1.0	－ 0	= 12,060,000

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：なし

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格：横浜磯子－12

所 在：横浜市磯子区岡村2丁目540番70 「岡村2－11－11」
価 格：173,000 円/㎡
位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「弘明寺」駅約1.8 km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：100 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東側4 m市道
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）、
準防火地域
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い傾斜地の既成住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 4,981,735 円
符号1（土地） 253,884,471 円
符号2（土地） 452,933 円
（敷地権割合 53万2760分の5896）

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）

地積測量図写（B4判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（B4判からA4判へ縮小）

間取図

以 上



縮尺=1:10,000

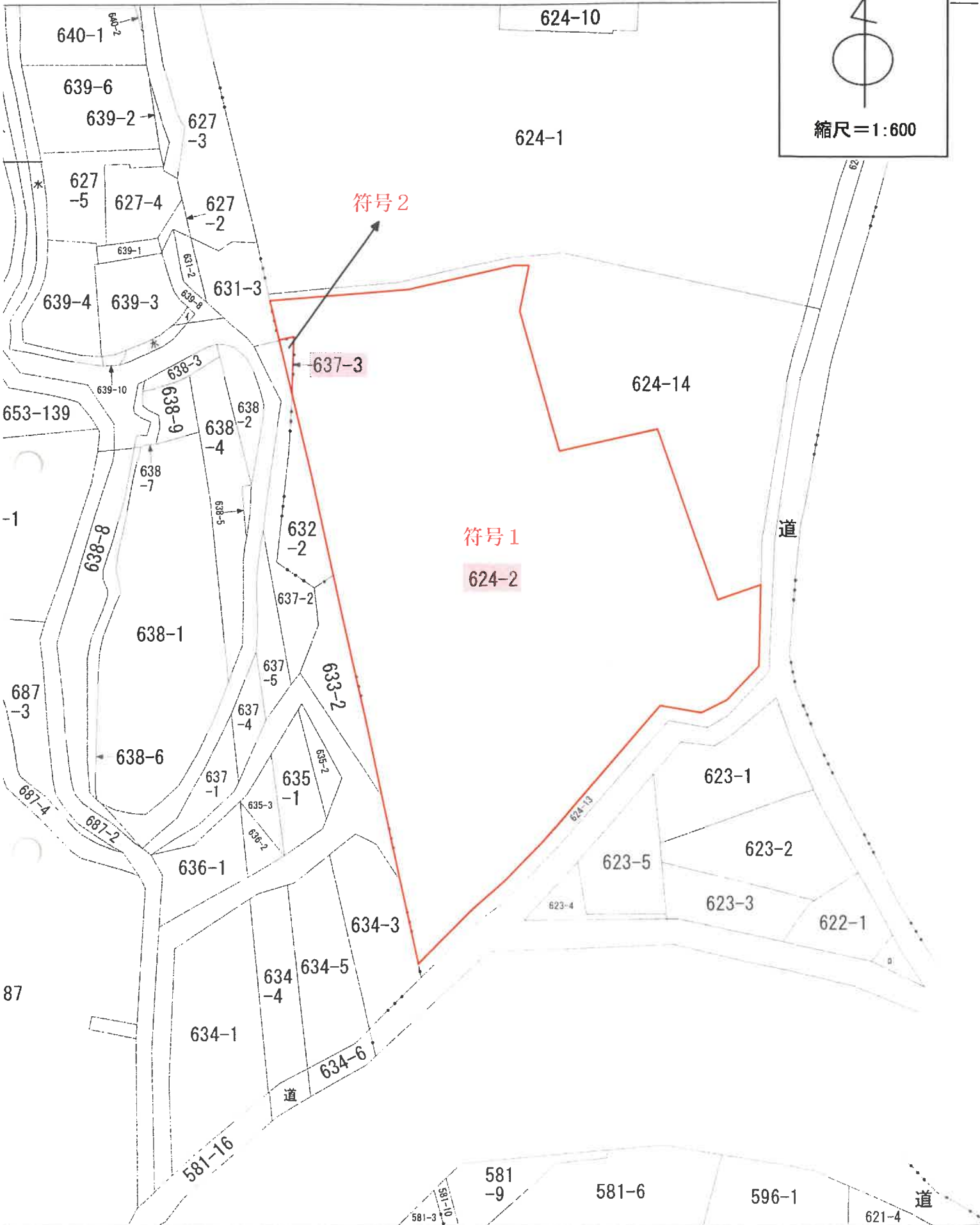
最寄駅

目的物件

公示地 横浜磯子一 1 2

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



015959

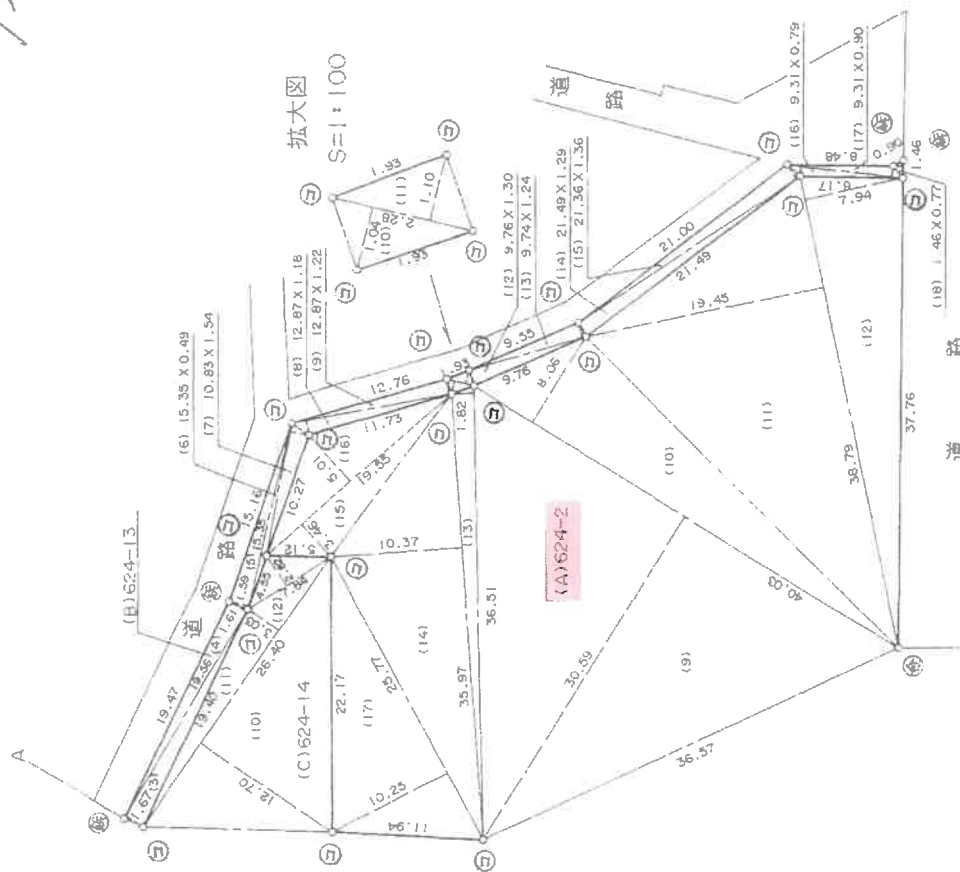
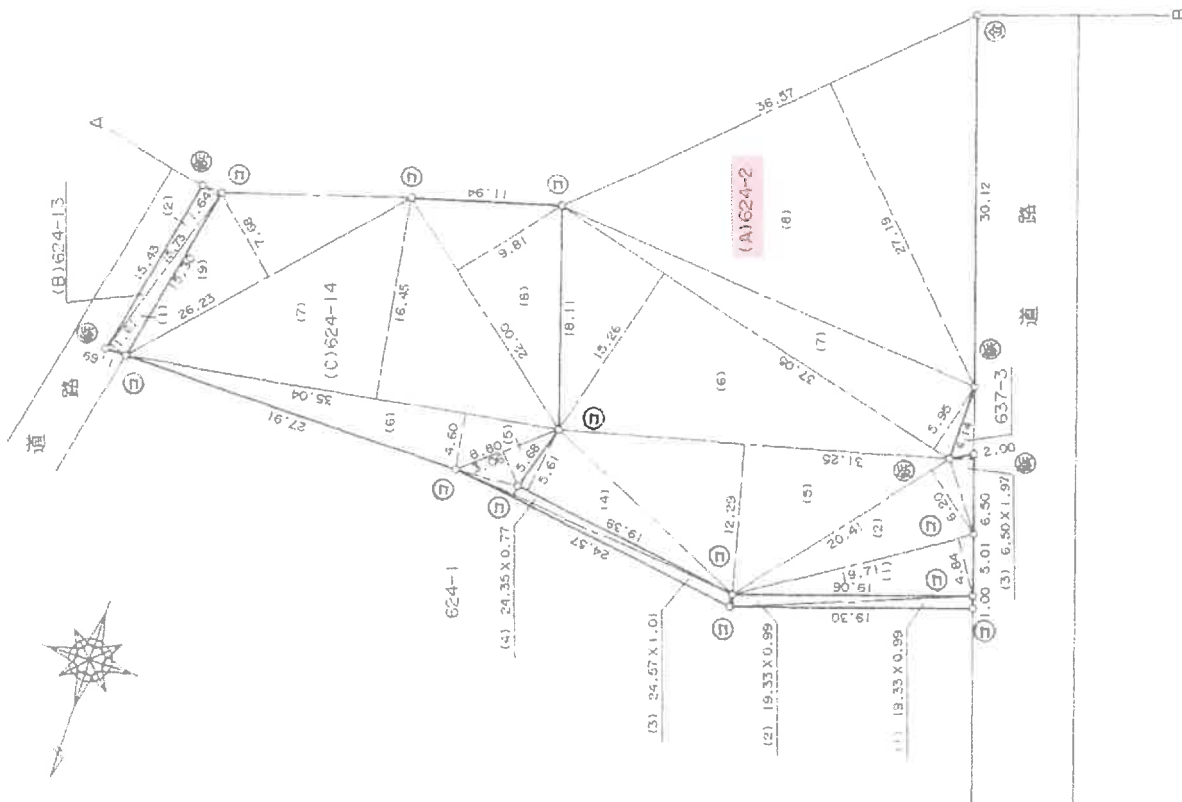
符号 (1) 土地 : 624番2

地 番 624-13, -14

地 積 測 量 図

土地の所在 横浜市磯子区岡村三丁目

1/2



境界点	境界線の種類
(1)	石
(2)	金
(3)	金
(4)	コンクリート杭
(5)	刻ミ ()
(6)	鉄
(7)	木
(8)	杭

B4をA4 (81%) に縮小

作製者

(平成 8 年 7 月 19日作製)

申請人

縮尺 1/500

015960

地番 624-3, -14

地積測量図

土地の所在 横浜市磯子区岡村三丁目

三斜求積表

2/2

(B) 624-13			(A) 624-2		
地番 符号	底辺	高さ	底辺	高さ	積
1	15.73	1.61	19.71	4.84	95.3964
2	15.73	1.64	20.41	6.20	126.5420
3	19.56	1.67	6.50	1.97	12.8050
4	19.56	1.61	19.38	5.61	108.7218
5	15.35	1.59	31.25	12.29	384.0625
6	15.35	0.49	37.05	15.26	565.3830
7	10.83	1.54	37.05	5.95	220.4475
8	12.87	1.18	36.57	27.19	994.3383
9	12.87	1.22	40.03	30.59	1224.5177
10	2.28	1.04	40.03	8.06	322.6418
11	2.28	1.10	38.79	19.45	754.4655
12	9.76	1.30	38.79	7.94	307.9926
13	9.74	1.24	36.51	1.82	66.4482
14	21.49	1.29	35.97	10.37	373.0089
15	21.36	1.36	19.55	3.46	67.6430
16	9.31	0.79	19.55	5.01	97.9455
17	9.31	0.90	25.77	10.25	264.1425
18	1.46	0.77		合計	5986.5022
		合計		面積	2993.2511
		面積		地積	2993.25㎡
		地積			

(C) 624-14			(A) 624-2		
地番 符号	底辺	高さ	底辺	高さ	積
1	19.33	0.99	19.71	4.84	95.3964
2	19.33	0.99	20.41	6.20	126.5420
3	24.57	1.01	6.50	1.97	12.8050
4	24.35	0.77	19.38	5.61	108.7218
5	8.80	3.06	31.25	12.29	384.0625
6	35.04	4.60	37.05	15.26	565.3830
7	35.04	16.45	37.05	5.95	220.4475
8	22.00	9.81	36.57	27.19	994.3383
9	26.23	7.68	40.03	30.59	1224.5177
10	26.40	12.70	40.03	8.06	322.6418
11	26.40	3.03	38.79	19.45	754.4655
12	7.84	2.82	38.79	7.94	307.9926
		合計	36.51	1.82	66.4482
		面積	35.97	10.37	373.0089
		地積	19.55	3.46	67.6430
			19.55	5.01	97.9455
			25.77	10.25	264.1425
				合計	5986.5022
				面積	2993.2511
				地積	2993.25㎡

総合計 3992.77805

B4をA4 (81%) に縮小

作製者

平成 8 年 7 月 19 日作製

申請人

縮尺 1/

(日経連9)

(日加納)

016591

符号(2)土地:637番3

前 637- 後・新同一・新

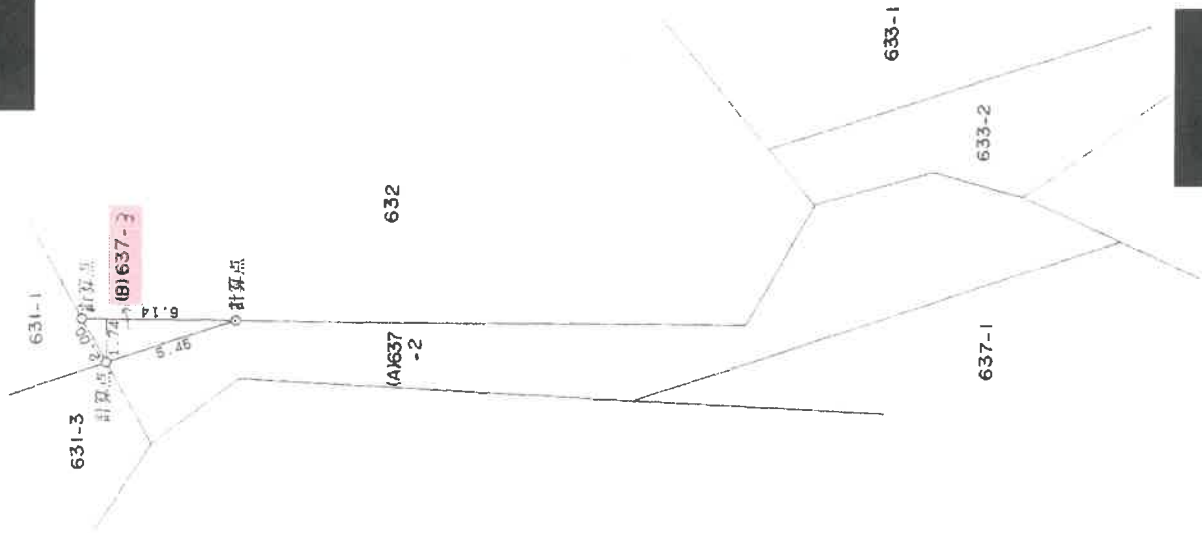
地 積

地 番 (A)637-2 (B)637-3

土地の所在 横浜市磯子区岡村4丁目

三 斜 求 積 表

地 番	NO	底 辺	高 さ	倍 面 積	地 積
(B)637-3	1	6.14 X	1.74 =	10.683600	
		合 計		10.683600	m ²
		面 積		5.341800	m ²
					5.34 m ²
637(A)-2		公 簿	128.920000	m ²	
		積 計	5.341800	m ²	
		積 集	123.578200	m ²	123.57 m ²



B4をA4 (81%) に縮小

作 製 者

昭和63年7月 日作製)

申 請 人

尺 1/250

(日 測 通 9)

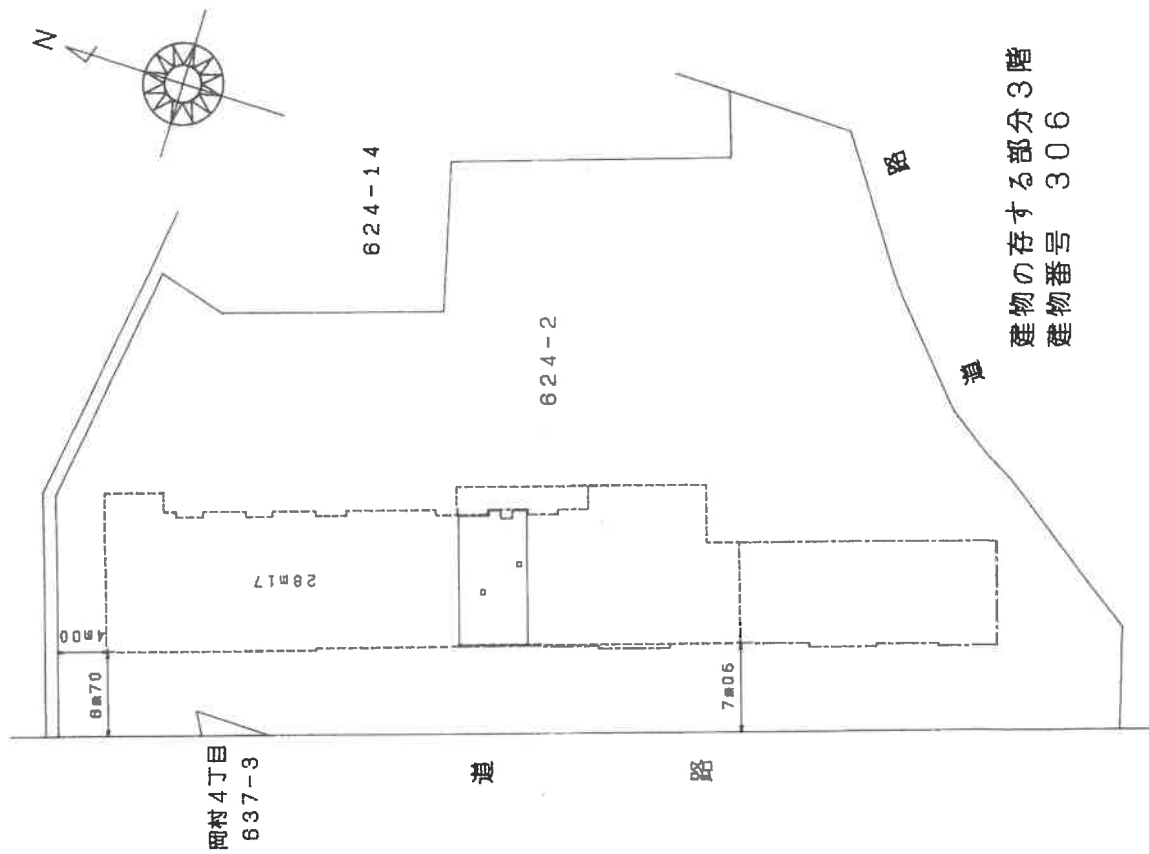
(日 加 紙)

家屋番号	岡村3丁目 624-2-306
------	--------------------

横濱市磯子区岡村三丁目62番地22



10.25	X	2.43	=	24.9075
10.65	X	0.95	=	10.1175
10.03	X	0.90	=	9.0270
10.65	X	1.17	=	12.4605
0.35	X	0.35	=	-0.1225
0.35	X	0.35	=	-0.1225
合 計				56.2675
床 面 積				56.26 m ²



建物番 306
建物存する部分 3階

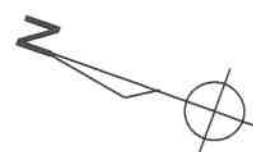
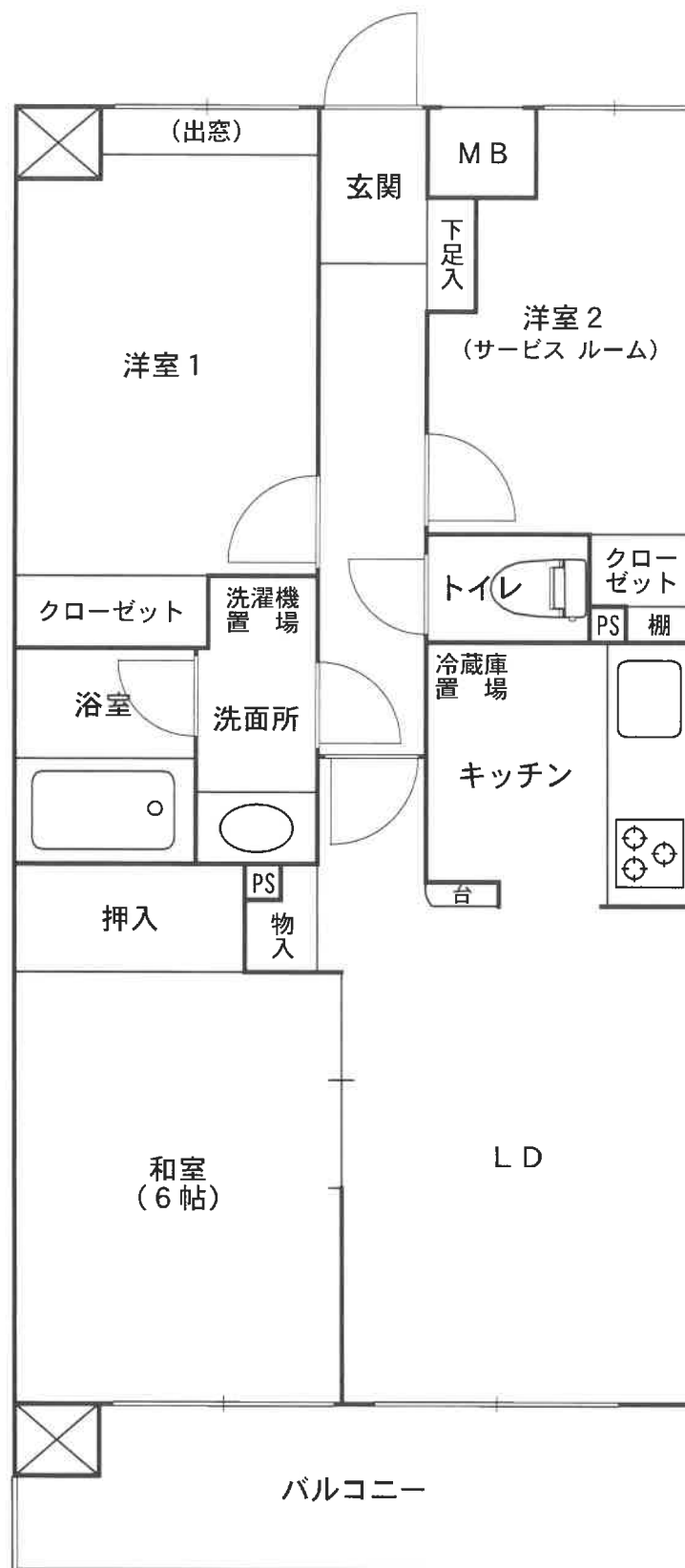
B4をA4 (81%) に縮小

作者

縮尺 1/250

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$



間取図