

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 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 10 月 7 日から 令和 7 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 21 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 11 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 10 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 27 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 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, 2	8, 583, 000 6, 866, 400	一括	1, 716, 600	31, 466	6, 742
1	8, 580, 000				
2	3, 000				



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 4、2016 番地
7

建物の名称 横浜森町分譲共同ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森三丁目 2054 番 4 の 41

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 48.85 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 4

地 目 宅地

地 積 2026.34 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区森三丁目 2016 番 7

地 目 宅地

地 積 100.47 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 1070分の6

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市磯子区森三丁目2054番地4、2016番地
7

建物の名称 横浜森町分譲共同ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森三丁目2054番4の17

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 48.70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4

地 目 宅地

地 積 2026.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区森三丁目2016番7

地 目 宅地

地 積 100.47平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分10700分の73



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 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】

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。

【物件番号 2】

管理組合室・管理員室として使用されている。

5 その他買受けの参考となる事項

【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 横浜市磯子区森三丁目 2054 番地 4、2016 番地
7

建物の名称 横浜森町分譲共同ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森三丁目 2054 番 4 の 41

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 48.85 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 4

地 目 宅地

地 積 2026.34 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区森三丁目 2016 番 7

地 目 宅地

地 積 100.47 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 1070分の6

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市磯子区森三丁目2054番地4、2016番地
7

建物の名称 横浜森町分譲共同ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森三丁目2054番4の17

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 48.70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4

地 目 宅地

地 積 2026.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区森三丁目2016番7

地 目 宅地

地 積 100.47平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分10700分の73



令和 7年(ケ)第 60号
令和 7年 4月14日受理
令和 7年 5月23日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 4、2016 番地 7

建物の名称 横浜森町分譲共同ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森三丁目 2054 番 4 の 41

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 48.85 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 4

地 目 宅地

地 積 2026.34 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区森三丁目 2016 番 7

地 目 宅地

地 積 100.47 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 1070分の6

所有者 A

2（一棟の建物の表示）

所 在 横浜市磯子区森三丁目2054番地4、2016番地
7

建物の名称 横浜森町分譲共同ビル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 森三丁目2054番4の1・7

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 48.70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4

地 目 宅地

地 積 2026.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区森三丁目2016番7

地 目 宅地

地 積 100.47平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 10700 分の 73

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17-502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が異なる（ ☐ 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A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している ☐ 「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	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	ファシリティパートナーズ株式会社		
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 年（ ）第 号 保管開始日 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

事件番号：令和7年（ケ）第60号

（ 担当執行官 小早川 健 造 ）

回 答 書

- 1 管理費等の額及び滞納額は、次のとおりです（ただし、管理規約・集会決議等により特定承継人行使できる債権とされたもの）。

令和 7 年 4 月 16 日現在

☐ 管理費	月額	10000	円	滞納額	0	円
☐ 修繕積立金	月額	8000	円	滞納額	0	円
☐	月額		円	滞納額		円
☐	月額		円	滞納額		円
☐	月額		円	滞納額		円
☐	月額		円	滞納額		円

☐ 滞納期間	平成・令和	年	月分	～	令和	年	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
☐	月額	円
☐	月額	円

- 3 管理費・修繕積立金以外の費用について、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（その表紙及び該当部分のコピー）を提出します。

☒ 管理規約 ☐ 集会決議等の議事録 ☐

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17-302号	
建物	物件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	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を他の共有者とともに 管理組合室 管理員室 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	☐ 管理費 修繕積立金 のとおり 円 円 円 円 円 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある ☐ 不明 年 月 日現在 年 月分～ 年 月分 計 円	
管理費等照会先		
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 年 () 第 号 保管開始日 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理員	1 物件2(302号室)は、管理組合室や管理員室として使用しています。
■管理会社社員	1 物件2(302号室)については、管理費等は発生しません。
執行官の意見	
一 物件1について 1 (1) 物件1建物には、現場の状況からして、第三者の占有徴表は認められない。 (2) 立入調査を実施したところ、内部には家財がほぼ本来的な用法にしたがって配置されていたが、近々、人が出入りした形跡は認められなかった。同所の電気・ガス及び水道水の供給はすべて停止されていた。 (3) よって、物件1建物は、前記のとおり所有者Aが居宅として占有しているものと認める。 (4) なお、所有者A宛に書面を送付して照会したが、何らの連絡も得られなかった。 2 物件1建物については、目視の限りでは損傷等が見受けられなかったが、動物汚臭気が強く感じられたので、同所で動物が飼育されていた可能性がある。 二 物件2について 1 物件2建物は、現場の状況及び関係人の陳述からして、所有者Aが他の共有者とともに管理組合室及び管理員室として使用しているものと認める。 以上	

(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
7 年 4月16日 (水) 9 : 45 - 10 : 05	目的物件所在地	目的物件 1 及び 2 確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 目的物件 1 につき通知書差入れ 管理員と面談 (事情聴取, 占有調査)
7 年 4月16日 (水) 13 : 12 - 13 : 15	管理会社社員と通話	管理費関係調査
7 年 4月16日 (水) : - :	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
7 年 4月16日 (水) : - :	所有者宛照会書送付	占有関係調査
7 年 5月17日 (土) 13 : 30 - 14 : 30	目的物件所在地	目的物件 1 建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 [評価人同行]
7 年 5月23日 (金) 9 : 35 - 9 : 38	横浜地方法務局	登記事項証明書申請・受領
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 7 年 5 月 1 7 日
目的物件 (物件 1) は不在で施錠されていたので, 立会人 B を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。その解錠時間として約 4 0 分間要した。

☐ 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。



(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	横浜市磯子区森三丁目				地番	2054番4			
出縮	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	その他		
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和39年7月4日		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。

令和7年1月30日
横浜地方法務局金沢出張所
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

(9 枚目)



登記年月日：昭和48年12月5日

198464

家屋番号

2054-234-41

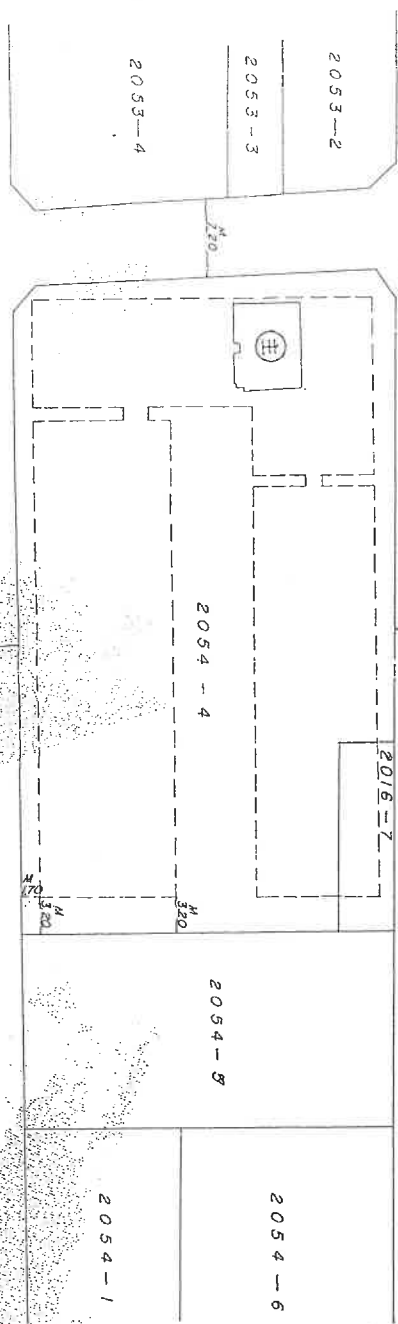
建築物平面図

建物の所在

横浜市磯子区森田町2054-41
2016-7

昭和48年11月
作製年月日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
昭和48年11月30日
横浜地方事務所 床田 俊幸
これは図面に記載されている内容を証明したものであり、
登記簿と異なる場合は、登記簿を優先する。



①

は写真撮影位置・方向

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和48年12月5日

198455

家屋番号

林野 2054-406-41

建物の所在

横浜市 2054-406-74

建築物平面図



1)	0.27^M	X	0.71^M	=	0.073917^M
2)	2.86^M	X	1.07^M	=	3.0602^M
3)	0.90^M	X	0.36^M	=	0.32380^M
4)	3.74^M	X	1.07^M	=	4.0018^M
5)	6.18^M	X	5.05^M	=	31.3090^M
48.8507					

縮尺

1/200 1/

(旧本土他家屋調査令運用紙)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。
昭和7年1月30日 横浜地方建設局建築出願所 登記台帳

(11枚目)

昭和八年三月五日

登記年月日 昭和48年12月5日

198416

家屋番号

森 54-4-17

建物階平面図

建物の所在

横浜市磯子区磯子2054-4
2054-4
2054-4

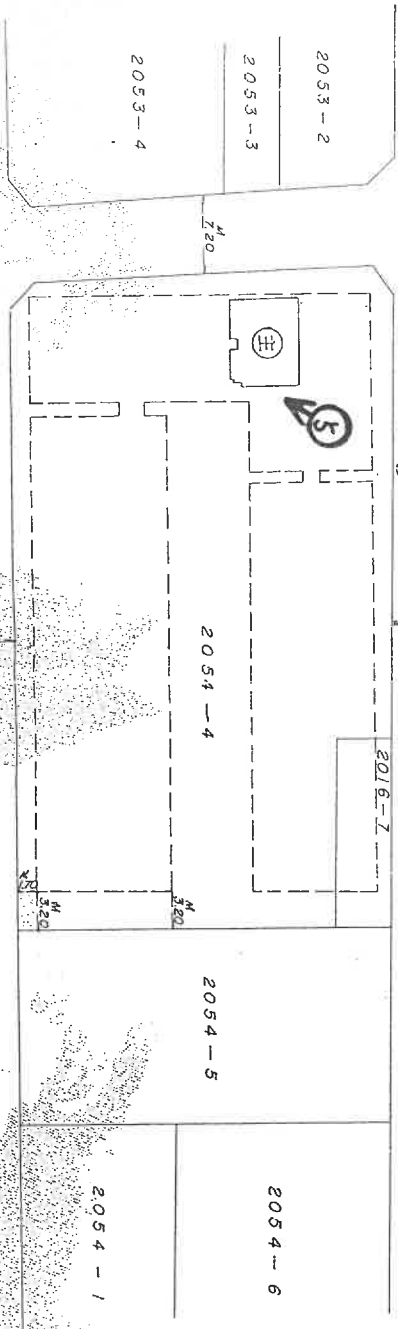
昭和48年11月13日

作製年月日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
昭和7年1月30日
横浜地方建設局建築出張所
登記官

建物の存する部分3階



◎は写真撮影位置・方向

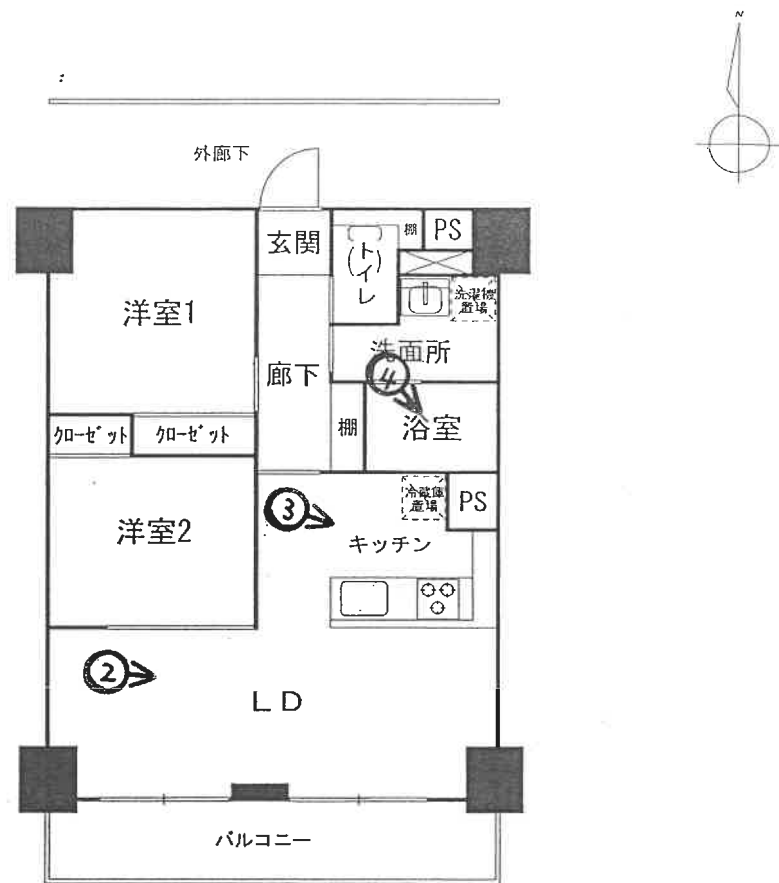
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

1)	Q_{27}^2	x	M_{106}^2	$=$	M_{917}^2
2)	286	x	M_{106}^2	$=$	M_{916}^2
3)	180	x	M_{136}^2	$=$	M_{840}^2
4)	74	x	M_{106}^2	$=$	M_{844}^2
5)	118	x	M_{106}^2	$=$	M_{822}^2
					$48 M_{1023}^2$

間取図

物件 1



令和7年(ケ)第60号(502号室)

①

物件 1 及び 2 の存する一棟の建物



②

物件 1



③



④



⑤

物件 2



令和 7 年 (ケ) 第 60 号
令和 7 年 5 月 17 日 現地調査
令和 7 年 5 月 26 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

一 括 価 格（合計）	
金 8, 5 8 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1	金 8, 5 8 0, 0 0 0 円
物 件 2	金 3, 0 0 0 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、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	(住居表示) 森三丁目3番17－502号
2		(住居表示) 森三丁目3番17－302号
特 記 事 項		
物件 2 は、管理組合室及び管理員室として使用されているものと思われる。 共有者 A の持分は10,700分の73である。		

* 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 4、2016 番地
7

建物の名称 横浜森町分譲共同ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森三丁目 2054 番 4 の 41

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 48.85 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 4

地 目 宅地

地 積 2026.34 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区森三丁目 2016 番 7

地 目 宅地

地 積 100.47 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 1070分の6

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市磯子区森三丁目2054番地4、2016番地
7

建物の名称 横浜森町分譲共同ビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森三丁目2054番4の17

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 48.70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4

地 目 宅地

地 積 2026.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区森三丁目2016番7

地 目 宅地

地 積 100.47平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分10700分の73

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、2）

位 置 ・ 交 通	J R根岸線「磯子」駅の南西方約800m（道路距離） 京急本線「屏風浦」駅の東方約490m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに、中高層の共同住宅や店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	
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	市街化区域 近隣商業地域 80％ 400％ 防火地域 第6種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	2,126.81㎡（土地の符号1、2の合計） 長方形 間口約74m、奥行約35m ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	西側にて幅員約25mの舗装国道（建築基準法第42条1項）に約74m、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73m、南側にて幅員約7.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約31mそれぞれ接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む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	1,070分の6（物件1）

特 記 事 項	◇西側道路部分は都市計画道路（3・3・9 国道 16 号線、代表幅員 22m、未整備）である。 ◇一棟建物の建築計画概要書によると、敷地面積は 2,123.265 m²であり、登記上の合計地積 2,126.81 m²と若干異なる。 ◇土地地積に対する建物延床面積の割合は約 470.8%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範囲内と判断される。なお、仮に基準容積率を超過した場合でも、容積率の規制は昭和 48 年 12 月 25 日より適用されたことから、本件一棟建物は既存不適格建築物になるものと思われる。 ◇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と判断される。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	横浜森町分譲共同ビル	
建物の用途	住宅等（総戸数123戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	昭和48年11月20日（登記記載）
	経過年数	約52年
	経済的残存耐用年数	約3年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造11階建 延べ10,012.74㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル吹付等 その他：なし	
設 備	エレベーター2基、集合郵便受、ゴミ置場、駐輪場等	
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	委託管理
	管理会社	ファシリティパートナーズ株式会社
	管理形態	日勤
管理の状況	普通	
特 記 事 項	◇エントランスは西道路側にある。 ◇オートロックはない。	

(2) 専有部分の概要 (物件1)

構	造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建				
位	置	5階 (502号室) 主要開口部の方位：南向き 中間部屋				
床	面	積	48.85㎡（登記面積）			
間	取	り	2LDK			
バルコニー等		バルコニー：7.56㎡				
仕	様	天	井	ビニールクロス貼等 フローリング等 ビニールクロス貼等 ユニットバス、トイレ、キッチン等		
		床				
内	壁					
設	備					
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7年4月16日現在		
					月額	滞納額
				管 理 費	10,000 円	0 円
		修繕積立金	8,000 円	0 円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		令和7年5月17日：内部立入調査 所有者が占有している。				
特 記 事 項		◇室内に損傷箇所等は見られなかったが、臭い（動物臭 など）が強く感じられた。 ◇解錠による調査のため、設備関係の動作状況は不明で ある。				

(3) 専有部分の概要 (物件2)

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階 (302号室) 主要開口部の方位：南向き 中間部屋
床 面 積	48.70m ² (登記面積)
間 取 り	2DK (分譲時パンフレットによる)
バルコニー等	バルコニー：7.56m ²
専有部分の 利用状況等	管理組合室や管理員室として利用されているものと思われる。
特 記 事 項	◇室内に立ち入ることができなかったため、室内の状況等は不明である。 ◇共有者A 持分10,700分の73

第5 評価額算出の過程

物件2は、管理組合室及び管理員室として使用されていると思われ、区分所有者が単独で使用・収益・処分することは考えにくく、あくまで物件1に付随するものに過ぎないと判断した。そこで、物件1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、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定し、物件2については積算価格を求め、競売市場を前提とした評価額を決定した。

1 積算価格の試算

物件1については、建物の価格に敷地権価格を加算して積算価格を試算し、物件2については、建物価格を以て積算価格を試算した。

(1) 建物価格

①物件1

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)
350,000	× 48.85	÷ 0.70	× 0.04	= 980,000

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52年、経済的残存耐用年数3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。

$$\frac{\text{経済的残存耐用年数 3 年}}{(\text{経過年数 52 年} + \text{経済的残存耐用年数 3 年})} \times (1 - 0.20) = 0.04$$

②物件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。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
350,000	× 48.70	÷ 0.70	× 0.04	= 970,000

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 52 年、経済的残存耐用年数 3 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。

$$\frac{\text{経済的残存耐用年数 3 年}}{(\text{経過年数 52 年} + \text{経済的残存耐用年数 3 年})} \times (1 - 0.20) = 0.04$$

(2) 敷地権価格 (符号 1、2 の土地)

物件 1

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)
352,000	× 1.17	412,000	× 2,126.81	× 1.00	$\times \frac{6}{1,070}$	= 4,910,000

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 5-3

$$\begin{array}{ccccc} & & \text{標準化} & & \\ \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 380,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{110} & = 352,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：公示地は角地で優り、上記のとおり

◇地 域 格 差：公示地の所在地域は対象地域と比し、街路条件、環境条件
等の総合格差で上記のとおり

個 別 格 差：三方路、マンション適地等で優り、総合格差で上記のとおり
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（物件 1：敷地権付建物の価格、物件 2：建物価格）

①物件 1

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）
980,000	+ 4,910,000	× 1.00	= 5,890,000

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（5 階部分）502 号室

位置別補正：1.00（南向き、中間部屋）

その他補正：1.00

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

②物件 2

前記で求めた基礎となる建物価格に、所要の修正を行った上、積算価格を求めた。

建物価格 （円）	個別格差 （階層・位置・品等程度）	持分	積算価格 （円）
970,000	× 0.98	× $\frac{73}{10,700}$	= 6,000

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：0.98（3 階部分）302 号室

位置別補正：1.00（南向き、中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $0.98 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98$

2 物件1の比準価格の試算

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)
313,000	× 1.00	× 1.00	× 48.85	= 15,290,000

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：必要なし

3 物件1の収益価格の試算（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とおり査定した。

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） $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$	複利 現価率 ※2 （8.4%）	正味復帰 価格の現価 （円） $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ キ
1,162,704 （16.0%）	712,100	8.9%	7,761,090 = 7,760,000	0.7851	6,092,376 （84.0%）	= 7,260,000 （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、標準的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

以上により物件1については、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	5,890,000	× 1.00	= 5,890,000
比準価格	15,290,000	× 1.00	= 15,290,000
収益価格	7,260,000		
調整後の価格	10,730,000		

占有減価修正：なし

(2) 評価額の判定

物件 番号	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)
1	10,730,000	×1.00	×0.80	× 1.00	－ 0	= 8,580,000
2	6,000	×0.70	×0.80			= 3,000
一括価格（合計）						= 8,583,000

市場性修正：物件1は、不要と判定した。

物件2は、専有部分の共有持分のみを売却をするものであるため、
これによる市場性修正率を-30%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。

その他の控除減価(敷金等)：不要と判定した。

第6 参考価格資料

- 1 公示価格 横浜磯子5-3
所 在：横浜市磯子区中原二丁目772番 「中原2-2-11」
価 格：380,000円/㎡
位 置：JR根岸線「新杉田」駅約230m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：335㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：北東側28.9m市道 南東側道
用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率400%）、防火地域
地 域 の 概 要：幹線道路沿いに中高層店舗等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

- 物件1 （建物） 2,247,580円
符号1 （土地） 401,278,136円（敷地権の割合1,070分の6）
符号2 （土地） 19,896,174円（敷地権の割合1,070分の6）
物件2 （建物） 2,240,664円（持分10,700分の73）

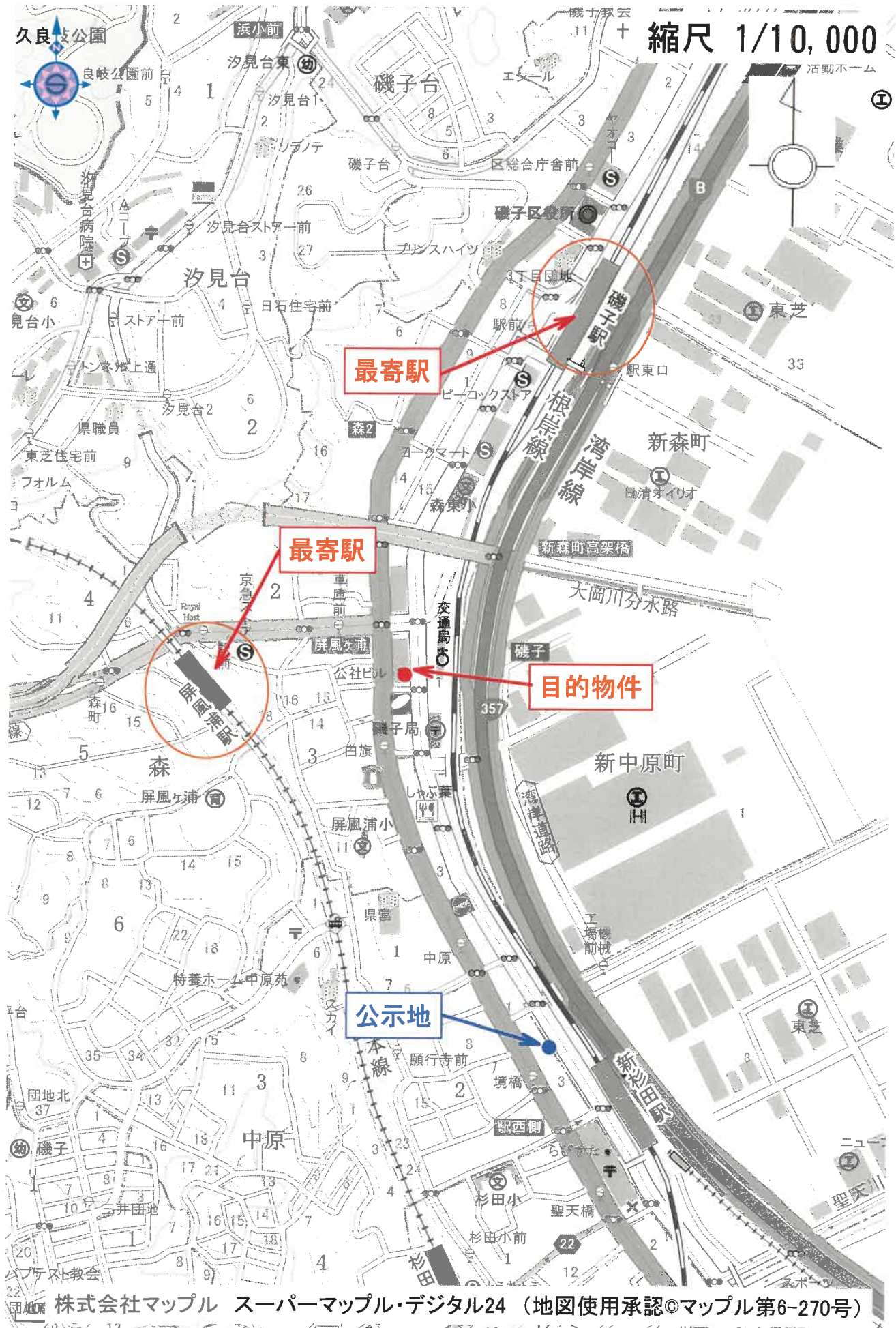
第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写（A3判からA4判へ縮小）
建物図面写・各階平面図（A3判からA4判へ縮小）
間取図

以 上

位置図

縮尺 1/10,000



公図(写)

2054-2 縮尺 1/600



よ、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
土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地積測量図 (写)

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

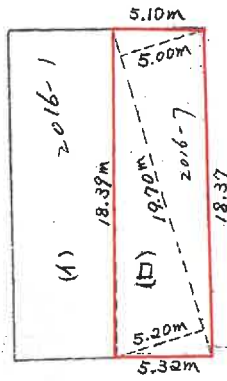
作製年月日
昭和四十七年三月八日

作製者
[Redacted]

嘱託
[Redacted]

土地積測量図
土地所在図

【土地の符号2】



本積 (B) $19.70m \times (5.20m + 5.00m) \div 2 = 100.4700 m^2$

(A) $214.08 m^2 - (B) = 113.6100 m^2$

地積 (B) $100.47 m^2$

(A) $113.61 m^2$

縮尺 S 1/300

登記年月日：昭和47年3月3日

081819

前2016-1 後・新同一・新

地番 2016巻 7-1

土地の所在 横浜市長子区森3丁目 町

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7年1月30日 横浜地方方法務局金沢出張所

登記官

請求番号：7-3 (2/2)

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】

登記年月日：昭和48年12月5日

198464

家屋番号	森 54-41
建物の所在	横浜市磯子区森 2054-4 2016-7

製作年月日	昭和48年11月13日
製作者	[REDACTED]
申請人	[REDACTED]

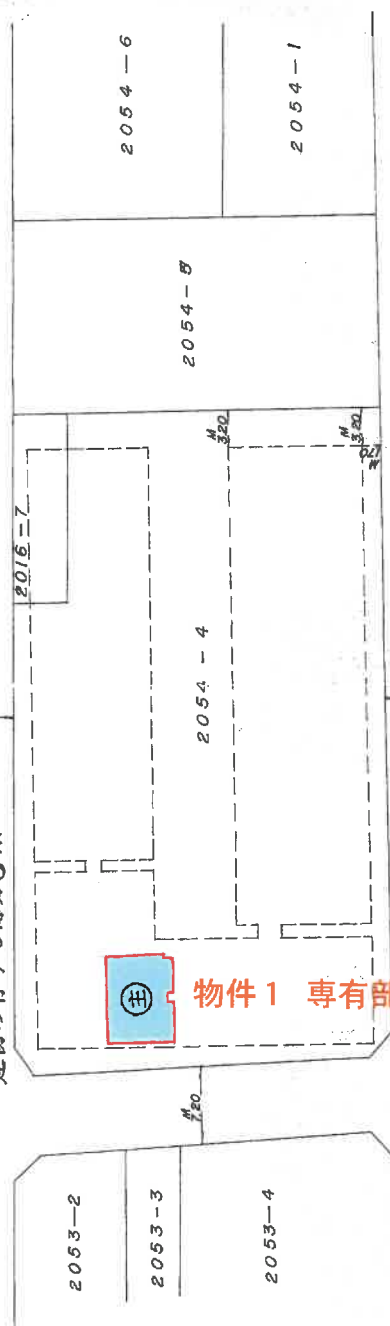
建物各階平面図



道路

道路

建物の存する部分5階



物件1 専有部分

(日調連15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500
縮尺	1/

請求番号：7-4

登記官

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7年1月30日 横浜地方裁判所 金沢出張所

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

1974-75 41-42 1975-76 43-44

11	0.27	X	0.71	$=$	0.12	9.17
21	2.86	X	1.07	$=$	3.0602	
31	0.80	X	0.36	$=$	0.12	8.50
41	3.74	X	1.07	$=$	4.0018	
51	6.18	X	5.05	$=$	4.12	0.90
					48.8507	

縮尺	$1/200$	$1/$
----	---------	------

請求番号: 7-4

198465

家屋番号

建物の所在

511-11A

43X

11-11

各建 階物 平 面 圖

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7年1月30日 横浜地方方法務局金沢出張所

令和7年1月30日

横浜地方法務局金沢出張所

發售中

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】

登記年月日：昭和48年12月5日

198416

家屋番号	森 17
建物の所在	横浜市磯子区 2054-4 2016-7

作製年月日	昭和48年11月13日
作製者	
申請人	



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500	1/
----	-------	----

(日測連15)

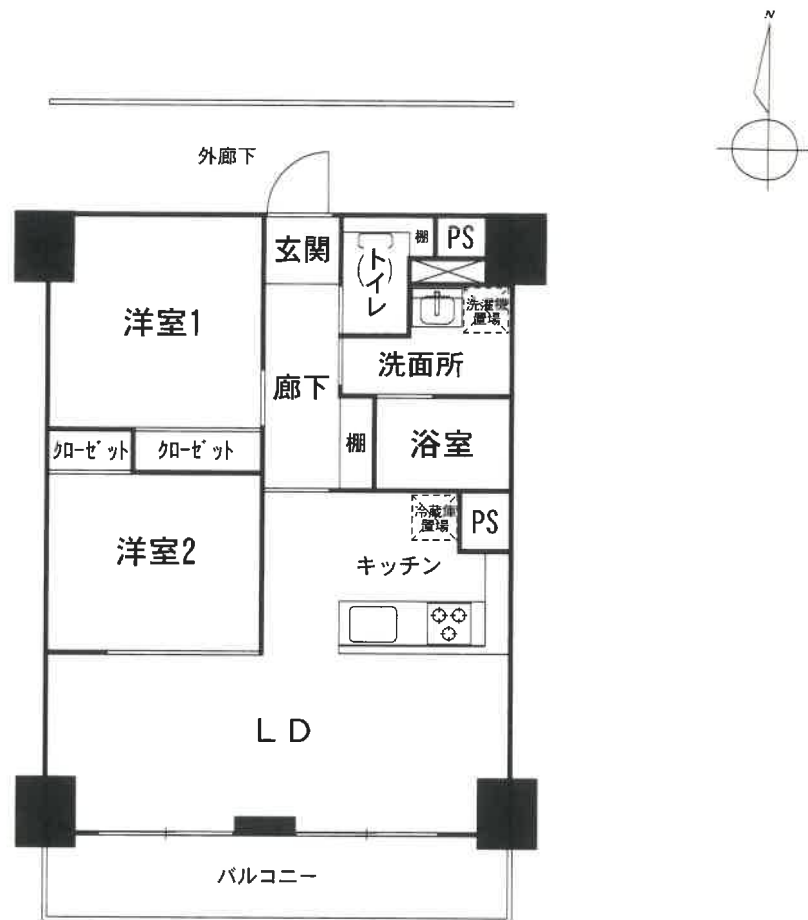
請求番号：7-5

(1/2)

登記官

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7年1月30日 横浜地方支局金沢出張所

間取図



令和7年（ケ）第60号（502号室）