

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 21 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 9 月 24 日から 令和 7 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 7 日 午前 10 時 00 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 10 月 20 日 午後 1 時 10 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 10 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 14 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 8 月 21 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）
1～3	11,403,000 9,122,400	一括	2,280,600	15,846	3,395
1	11,400,000				
2	1,000				
3	2,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市磯子区洋光台五丁目 6 番地 1

建物の名称 洋光台南第 2 団地 6-1 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 洋光台五丁目 6 番 1 の 1

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 46.27 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 横浜市磯子区洋光台五丁目 6 番 1

地 目 宅地

地 積 45406.44 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区洋光台五丁目 6 番 2

地 目 宅地

地 積 29480.01 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

敷地権の割合 375 万 598 分の 4627

物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 横浜市磯子区洋光台五丁目6番地1
家屋 番号 6番1の478
種 類 ポンプ室
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 78.53平方メートル

共有者 A 持分3750598分の4627

3 所 在 横浜市磯子区洋光台五丁目6番地2
家屋 番号 6番2の321
種 類 管理事務所 集会所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 132.75平方メートル

共有者 A 持分3750598分の4627

物 件 明 細 書

令和 7年 6月11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1～3】

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1～3】

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】

ポンプ室として使用されている。

【物件番号3】

管理事務所、集会所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1】

管理費等の滞納あり。ただし、本請求債権はその一部である。

【物件番号2、3】

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 横浜市磯子区洋光台五丁目6番地1

建物の名称 洋光台南第2団地6-1号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 洋光台五丁目6番1の1

建物の名称 1 0 1

種 類 居宅

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 1階部分 46.27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 横浜市磯子区洋光台五丁目6番1

地 目 宅地

地 積 45406.44平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区洋光台五丁目6番2

地 目 宅地

地 積 29480.01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

敷地権の割合 375万598分の4627



物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 横浜市磯子区洋光台五丁目6番地1

家屋 番号 6番1の478

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 78.53平方メートル

共有者 A 持分3750598分の4627

3 所 在 横浜市磯子区洋光台五丁目6番地2

家屋 番号 6番2の321

種 類 管理事務所 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 132.75平方メートル

共有者 A 持分3750598分の4627



令和 7 年(ヌ)第 24 号
令和 7 年 3 月 25 日受理
令和 7 年 5 月 20 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 横浜市磯子区洋光台五丁目 6 番地 1

建物の名称 洋光台南第 2 団地 6-1 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 洋光台五丁目 6 番 1 の 1

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 46.27 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 横浜市磯子区洋光台五丁目 6 番 1

地 目 宅地

地 積 45406.44 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区洋光台五丁目 6 番 2

地 目 宅地

地 積 29480.01 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

敷地権の割合 375 万 598 分の 4627

物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 横浜市磯子区洋光台五丁目6番地1

家屋 番号 6番1の478

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 78.53平方メートル

共有者 A 持分3750598分の4627

3 所 在 横浜市磯子区洋光台五丁目6番地2

家屋 番号 6番2の321

種 類 管理事務所 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 132.75平方メートル

共有者 A 持分3750598分の4627

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市磯子区洋光台五丁目6番1-101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 (=債務者A) ☐ 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	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	洋光台南第二住宅管理組合代理人弁護士B		
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 (合成図) 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（ ヌ ） 第 24 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 5 月 20 日現在

☒ 管理費	月額	7,500	円	滞納額	202,500	円
☒ 修繕積立金	月額	8,000	円	滞納額	216,000	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	5 年 2 月分	～	令和	7 年 4 月分	
☒ 損害金	年	14.6 %		金額	69,400	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 ☐

(建物用(複数))

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 (=債務者A) ☐ その他の者 上記の者が他の区分所有者とともに本建物を ポンプ室 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
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	敷地権符号1の土地			
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			
住居表示	横浜市磯子区洋光台五丁目6番7-34号			
建物	物件3			
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 (=債務者A) ☐ その他の者 上記の者が他の区分所有者とともに本建物を 管理事務所 集会所 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
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	敷地権符号2の土地			
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

執行官の意見

- 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) 内部立入調査を実施した限りでは、近々、人が出入りした様子は見受けられなかった。また、電気・ガス及び水道水の供給はいずれも停止されていた。しかしながら、第1回臨場時に債務者の集合ポストに通知書を差し入れたが、当該通知書は第2回臨場時には見当たらなかった。さらに、第2回臨場時には債務者の玄関に通知書を差し入れたが、第3回臨場時に当該通知書は見当たらなかった。そうすると、債務者は郵便物等を受け取るなどのため本件建物に立ち入っている可能性は否定できない。
- (3) よって、物件1建物は、前記のとおり債務者が居宅として使用しているものと認める。
- (4) なお、債務者からは何らの連絡も得られなかった。
- 2 物件1建物には、全体として経年使用等による汚損・劣化が見受けられた。
- 3 物件2建物及び物件3建物については、前記のとおり債務者が他の区分所有者とともに使用している。
- 4 本件債務名義は、債務者に対して管理費等の支払を命ずる仮執行宣言付支払督促である。

以上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 3 月 27 日 (木) 10:00-10:20	目的物件所在地	目的物件 (物件 1 ~ 3) 確認, 外観調査, 写真撮影 不在, 物件 1 につき通知書差入れ
7 年 4 月 10 日 (木) 8:40- 8:50	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, 不在, 物件 1 につき通知書差入れ
7 年 5 月 7 日 (水) 8:00- 8:35	目的物件所在地	物件 1 建物立入調査, 物件 2・3 外観調査, 写真撮影 [評価人同行]
7 年 5 月 7 日 (水) : -:	管理組合宛照会書送付	管理費関係調査
7 年 5 月 12 日 (月) 13:56-14:03	横浜地方法務局	登記事項証明書申請・受領
年 月 日 () : -:		
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 7 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 C 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

公図写（合成図）

この図面は複数の公図を貼り合わせ縮小したものである。

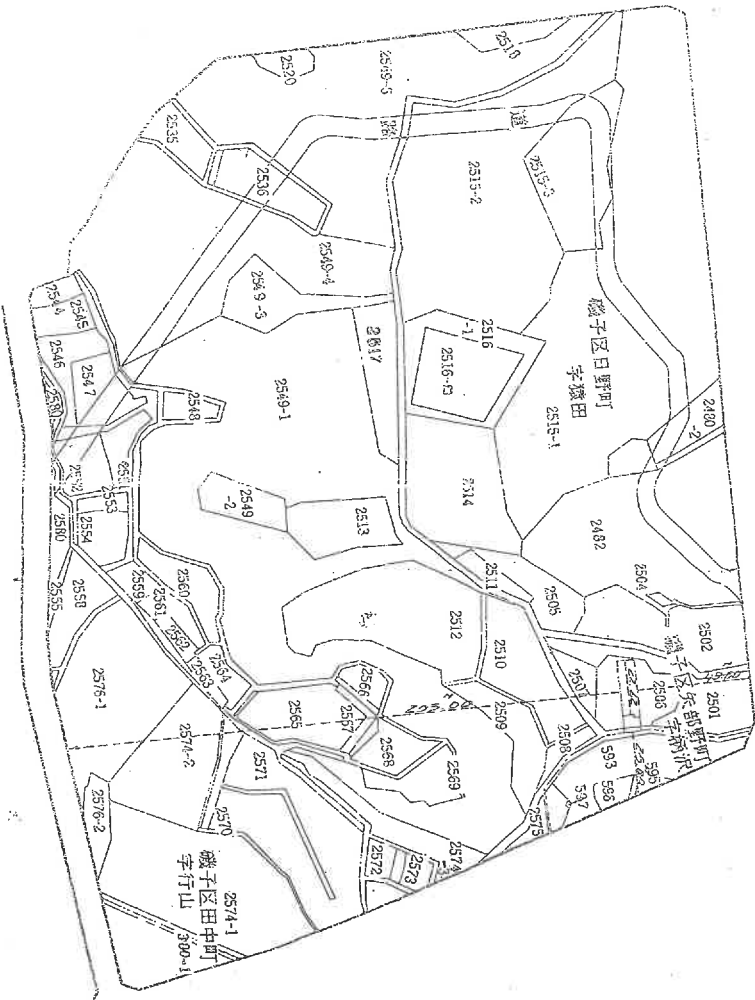


※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

216942

建築物図面

家屋番号	2506番
建築物の所在	横浜市磯子区日野町字糠田 2506番地
建物の番号	101



縮尺	1/2000
----	--------

作製年月日	昭和四五年移建月密八日
-------	-------------

昭和四五年移建月密八日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記所

横浜地方建設局食料出稼所

令和7年2月5日

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。

216943

各階平面図

家屋番号

2506番

1

建物の所在

横浜市磯子区日影町字渡田 2506番地

洋光台五丁目 6-1

建物の番号

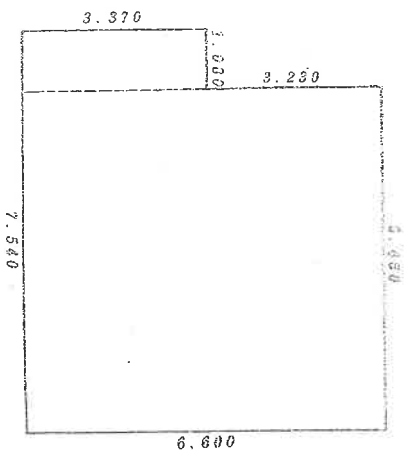
1

101

昭和四五年

製

年月日



求積の方法 (距離単位M)		
6.460	×	6.600
1.080	×	3.370
計		46 M ² 27.56

床面積 46 M²27

縮尺 1/100

二新地図面に記録されている内容を証明した書面である。 全庫7年2月5日 県地方事務司金沢出雲所

2011

建 物 図 庫

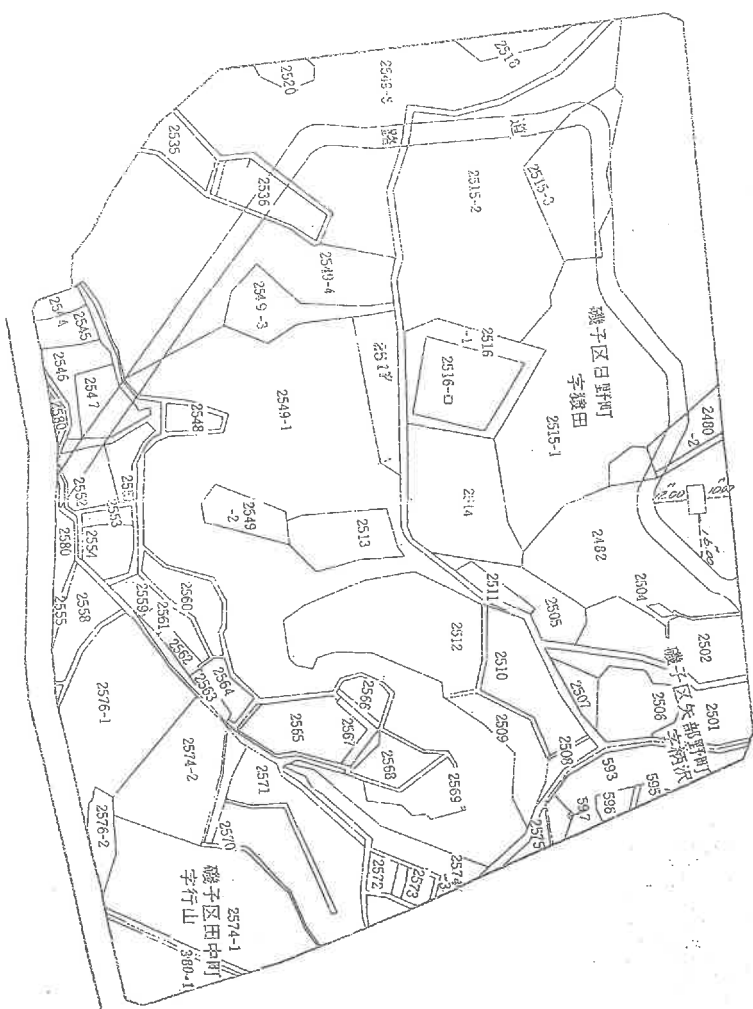
家屋番号 2-1-28番 30
建物の所在 横浜市磯子区野町字原

横浜市磯子区日野町字原田 2482番地

燕光五丁 四 6-1

藥物の毒

米上之室



2006

作 年 月 日

醫經五經 醫經五經 醫經五經

217857

各 階 平 面 図
建 物 図 面

家 屋 番 号 67-478番-30

建 物 の 所 在 横浜市新子区日野町字核田2482番地

洋光台五丁目6-1

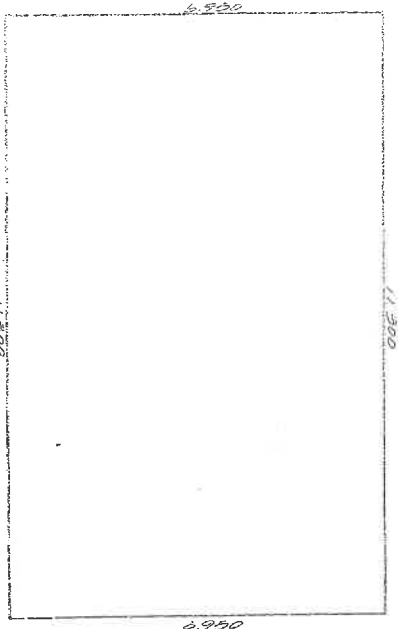
建物の番号

ポンプ室

作 製 年 月 日 昭和四五年正月八日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

昭和四五年十一月三十日 図面は図面に記載されている内容を証明した書面である。 登記官



求積の方法(距離単位M)	
11.300	6.950

床面積

78.99

縮 尺 1/100

図 終
五 保 川
三 三 三
三 三 三

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

昭和45年2月5日
建築地方自治協会 東京本部
（本図面は複製されて、内容等を証明した図面である。）

218538

建築物図面

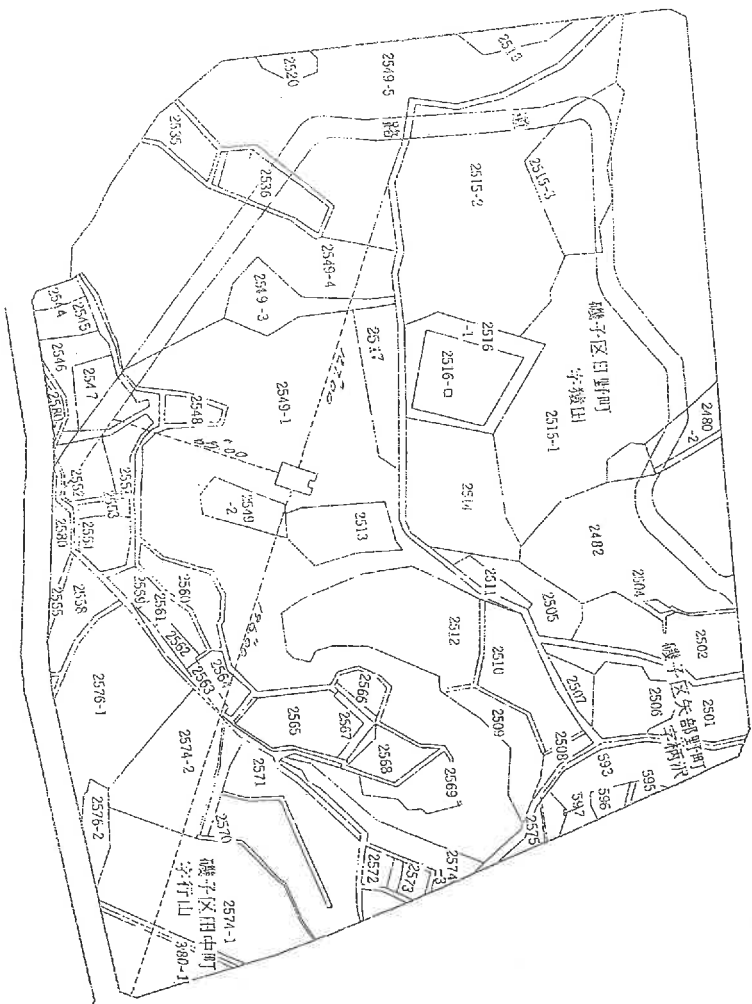
家屋番号 2549番地 89

建築物の所在 横浜市磯子区日野町字猿田 2549番地1

等分五丁目、一

建築物の番号

—— 管理事務所集会所



縮尺 1/2000

作製年月日
昭和四十五年七月八日

昭和五年 建築事務所集会所

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
昭和45年2月5日
建設地方は務局を建設局とする

218539

各階平面図
建築物図面

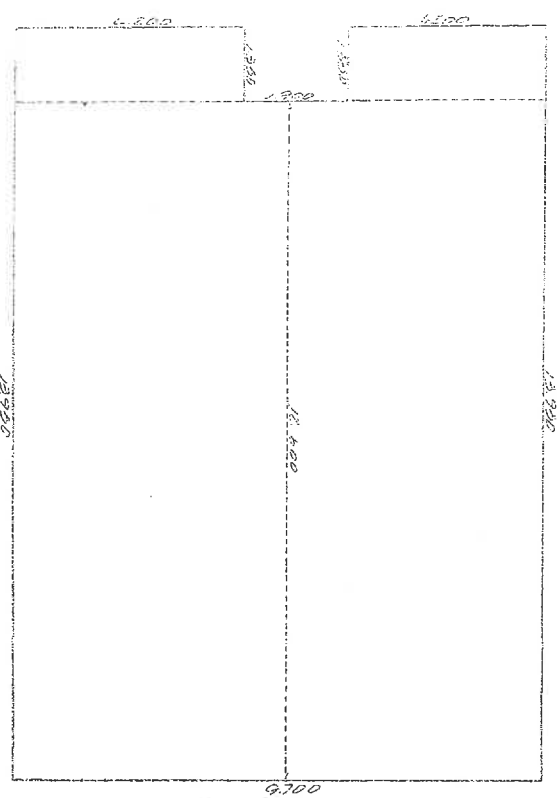
家屋番号 6-23-2549番1-89

建築物の所在 横浜市磯子区日野町字猿田 2549番地

洋光堂五丁目

建築物の番号

管理事務所兼集会所



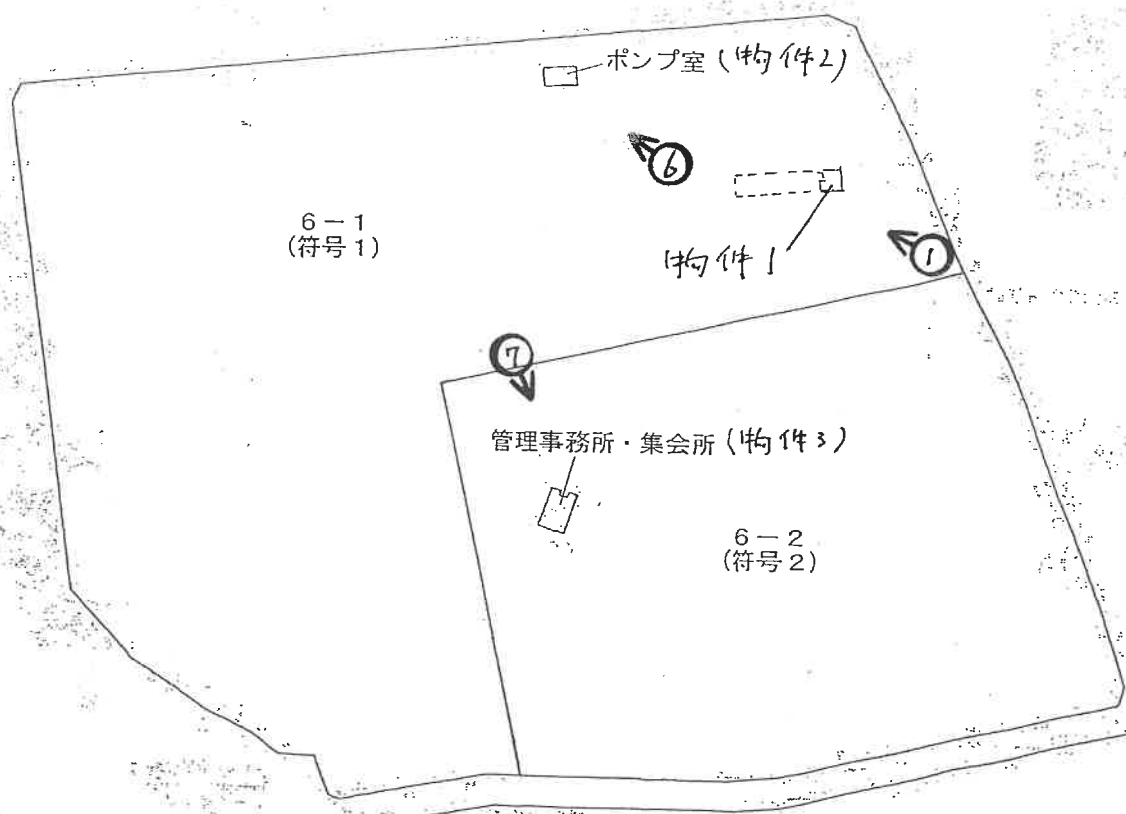
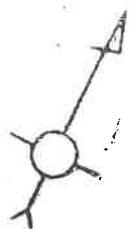
求積の方法(距離単位M)			
12,400	9700	122,280	m ²
3,600	1,350	4,860	m ²
4,200	1,350	5,670	m ²
計		132,810	m ²

床面積 132.72

作製年月日 昭和四五年四月二十八日

昭和四五年四月二十八日

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

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



③



④



⑤



⑥

物件 2



⑦

物件 3





令和 7 年 (又) 第 24 号
令和 7 年 5 月 7 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 22 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

一 括 価 格（合計）	
金 11,403,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1	金 11,400,000円
物 件 2	金 1,000円
物 件 3	金 2,000円

一括価格は、物件1・2・3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 洋光台五丁目6番1ー101号
2		
3		
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 横浜市磯子区洋光台五丁目6番地1

建物の名称 洋光台南第2団地6－1号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 洋光台五丁目6番1の1

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 46.27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 横浜市磯子区洋光台五丁目6番1

地 目 宅地

地 積 45406.44平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区洋光台五丁目6番2

地 目 宅地

地 積 29480.01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

敷地権の割合 375万598分の4627

物 件 目 録

所有者 A

2 所 在 横浜市磯子区洋光台五丁目6番地1
家屋 番号 6番1の478
種 類 ポンプ室
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 78.53平方メートル
共有者 A 持分3750598分の4627

3 所 在 横浜市磯子区洋光台五丁目6番地2
家屋 番号 6番2の321
種 類 管理事務所 集会所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 132.75平方メートル
共有者 A 持分3750598分の4627

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	JR根岸線「洋光台」駅の南西方約700m(道路距離)に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中層集合住宅団地が広がる住宅地域。	
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	市街化地域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	150%
	防 火 規 制 そ の 他	準防火地域 第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域、 土砂災害警戒区域（急傾斜地・一部特別警 戒区域を含む）
画 地 条 件 (規模，形状等)	規 模	74,886.45㎡（2筆の合計）
	形 状	ほぼ台形
	間 口 ・ 奥 行 地 勢	北西側間口約280m、奥行約250m内外 宅盤面は概ね平坦（※特記事項参照）
接面道路の状況	北西側幅員約16mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約280m、北東側幅員約16mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約250m、南東側幅員約4～6mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約270m、南西側幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約290m、それぞれ接面。	
土地の利用状況等	符号1乃至2の土地は、物件1建物が属する一棟の建物を含む複数棟の建物及びこれらに付随する施設等の敷地として一体利用されている。	
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	375万598分の4627
特 記 事 項	目的土地（宅盤面）と接面街路との間には最大約 20m程度の高低差があり、目的土地内には段差及び法地等も存在する。	

2 建物の概況

(1) 物件 1

① 一棟の建物の概要

マンション名	洋光台南第2団地6-1号棟	
建物の用途	住宅等（総戸数20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	昭和45年11月17日新築（登記記載）
	経過年数	約55年
	経済的残存耐用年数	既に経過している
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建 延べ1,046.80㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル吹付塗装等	
設備	集合郵便受、駐車場、自転車置場、ごみ置場等	
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	自主管理
	管理会社	－
	その他	管理事務所あり
管理の状況	普通	
特記事項	① 本件一棟の建物は、昭和56年6月1日に施行された新耐震基準以前の建築確認である。尚、耐震化工事等の実施の有無は不明である。 ② オートロック設備及び昇降機設備は無い。	

② 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1階(101号室)：角住戸 主要開口部の方位：南東向き		
床 面 積	46.27㎡（登記面積）		
間 取 り	2DK		
バルコニー等	バルコニーあり		
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 畳、フローリング等 クロス貼等 トイレ、ユニットバス等 特になし	
保守管理の状態	やや劣る		
管 理 費 等	管理組合代理人弁護士Bの回答によれば下記のとおり。 令和7年5月20日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	7,500 円	202,500 円
	修繕積立金	8,000 円	216,000 円
	備 考	年14.6%の遅延損害金の規定あり 遅延損害金：69,400 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年5月7日：内部立入調査（解錠による） 建物所有者Aが占有している。		
特 記 事 項	① 室内各所に大量の家財等が散乱しており、和室の畳数等の確認が出来なかった。 ② 洗面台及び浴室、トイレ周辺を中心に汚損及び劣化の箇所が存する。 ③ 建物内外装及び諸設備については、経年等による劣化が見られた。諸設備の不具合有無は確認出来なかった。		

(2) 物件 2

建 物 の 用 途	ポンプ室	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和45年新築（家屋課税台帳記載）
	経 過 年 数	約55年
	経済的残存耐用年数	既に経過している
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造平家建 延べ78.53㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル吹付塗装等	
建 物 の 品 等	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
管 理 の 状 況	普通	
建物の利用状況	令和7年5月7日 外観調査 ポンプ室として利用されている。	
特 記 事 項	① 目的土地の北端付近に存する。 ② Aの共有持分：375万598分の4627	

(3) 物件 3

建 物 の 用 途	管理事務所 集会所	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和45年（家屋課税台帳記載）
	経 過 年 数	約55年
	経済的残存耐用年数	既に経過している
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造平家建 延べ132.75㎡	
仕 様	屋根：陸屋根	

	外壁：モルタル吹付塗装等	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の状況	普通	
建物の利用状況	令和7年5月7日 外観調査 管理事務所、集会所として利用されている。	
特記事項	① 目的土地のほぼ中央付近に存する。 ② Aの共有持分：375万598分の4627	

第5 評価額算出の過程

本件では、物件1については積算価格、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、物件2及び3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後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 建物価格

① 物件1建物

本件建物は築後約55年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して1㎡当たり300,000円と査定）の5%をもって建物自体の価格とした。

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	× 46.27	÷ 0.87	× 0.05	= 800,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

② 物件2建物

本件建物は築後約55年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して1㎡当たり150,000円と査定）の5%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況床面積 (㎡)	現価率	持分割合	建 物 価 格 (円)
2	150,000	× 78.53	× 0.05	$\times \frac{4627}{3750598}$	= 1,000

③ 物件3建物

本件建物は築後約55年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して1㎡当たり200,000円と査定）の5%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況床面積 (㎡)	現価率	持分割合	建 物 価 格 (円)
3	200,000	× 132.75	× 0.05	$\times \frac{4627}{3750598}$	= 2,000

(2) 敷地権価格（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)
241,000	×0.83	200,000	×74,886.45	×0.9	× $\frac{4627}{3750598}$	= 16,630,000

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-4

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 282,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{117} & = & 241,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在地域は対象地域と比し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個 別 格 差：接面状況、地積、形状、地勢等の総合格差で上記のとおり。

地 積：登記数量

建 付 減 価：建付減価率を 10% と判定。

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 の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）
800,000	+ 16,630,000	× 0.97	= 16,910,000

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（1 階）

位置別補正：0.99（主要開口部：南東側、角住戸）

その他補正：1.00

$$\text{相乗積 } 0.98 \times 0.99 \times 1.00 = 0.97$$

2 比準価格の試算（物件1）

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)
336,000	× 0.97	× 1.0	× 46.27	= 15,080,000

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：なし

3 収益価格（DCF法による・物件1）

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) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (9.9%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ × オ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
948,223 (17.7%)	626,800	10.4 %	5,846,115 ≒ 5,850,000	0.7534	4,407,390 (82.3%)	= 5,360,000 (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について積算価格、比準価格、収益価格が、物件2及び3について積算価格が求められた。物件1は主として自己居住目的のファミリータイプマンションであり、賃貸目的としての利用は少ないものと判定し、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い、また物件2及び3についても所要の調整を行ったうえ、評価額を以下のとおり決定した。

物件1の加重平均割合 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	16,910,000	× 1.0	= 16,910,000
比準価格	15,080,000	× 1.0	= 15,080,000
収益価格	5,360,000		
調整後の価格			14,840,000

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	14,840,000	× 1.0	× 0.8	× 0.96		= 11,400,000
物件 番号	積算価格（円）	市場性 修正	競売市場 修正			評 価 額 （円）
2	1,000	× 1.0	× 0.8			= 1,000
3	2,000	× 1.0	× 0.8			= 2,000
一括価格（合計）						11,403,000

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、本件請求債権が滞納管理費等であることを考慮して、管理費・修繕積立金滞納額元本のみを基礎に 4%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 地価公示価格 横浜磯子-4

所 在：横浜市磯子区洋光台4丁目3番19「洋光台4-3-22」

価 格：282,000 円/㎡

位 置：JR 根岸線「洋光台」駅約 260m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：158 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：西 11m 市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率 40%、容積率 60%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 1,131,903 円

符号1（土地） 5,938,799,100 円（敷地権の割合 375 万 598 分の 4627）

符号2（土地） 3,855,749,467 円（敷地権の割合 375 万 598 分の 4627）

物件2（建物） 1,098,742 円（共有持分 375 万 598 分の 4627）

物件3（建物） 3,440,708 円（共有持分 375 万 598 分の 4627）

第7 附属資料の表示

位置図

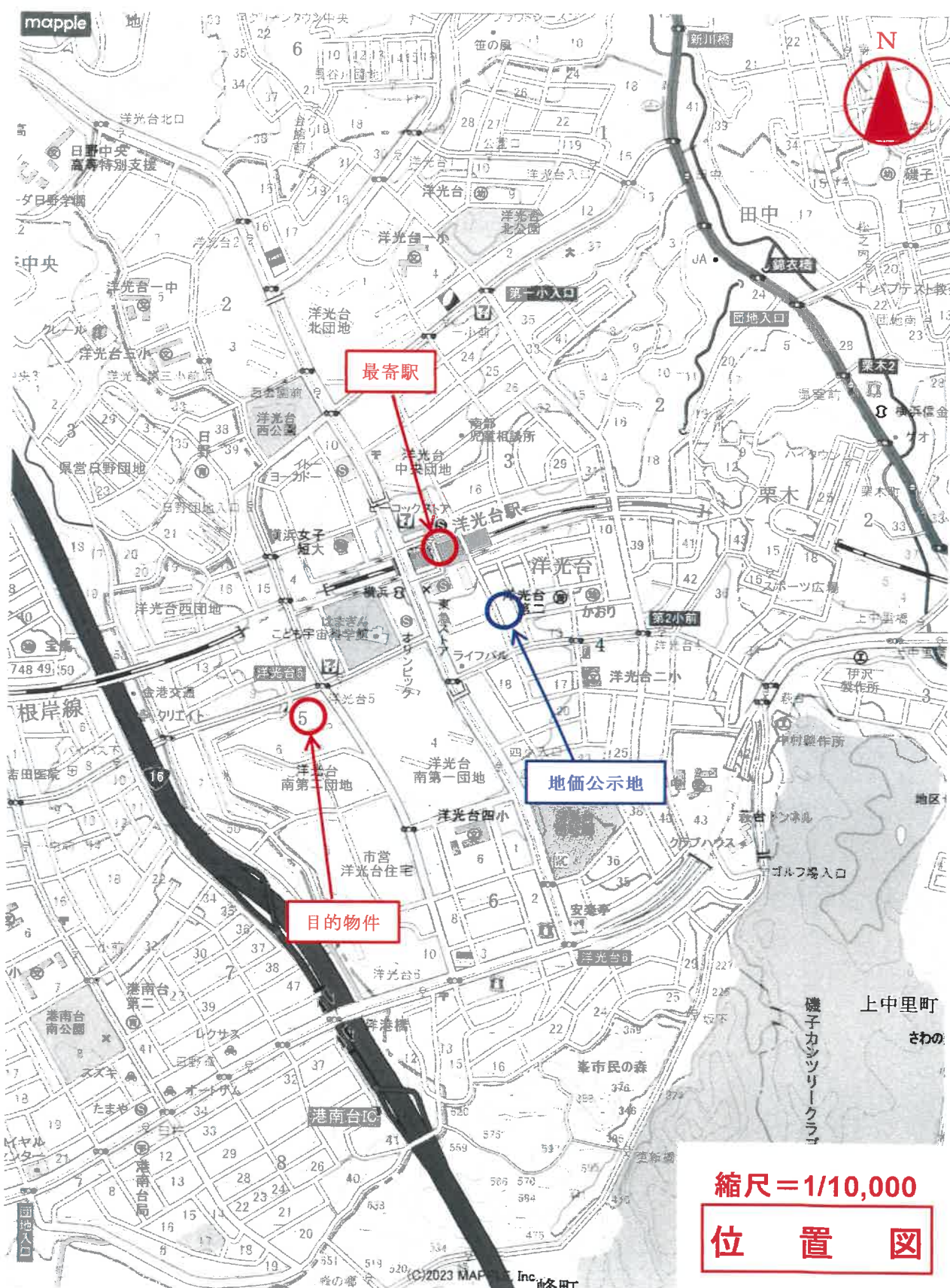
公図写（本図面は目的物件をA4判に抜粋したものである。）

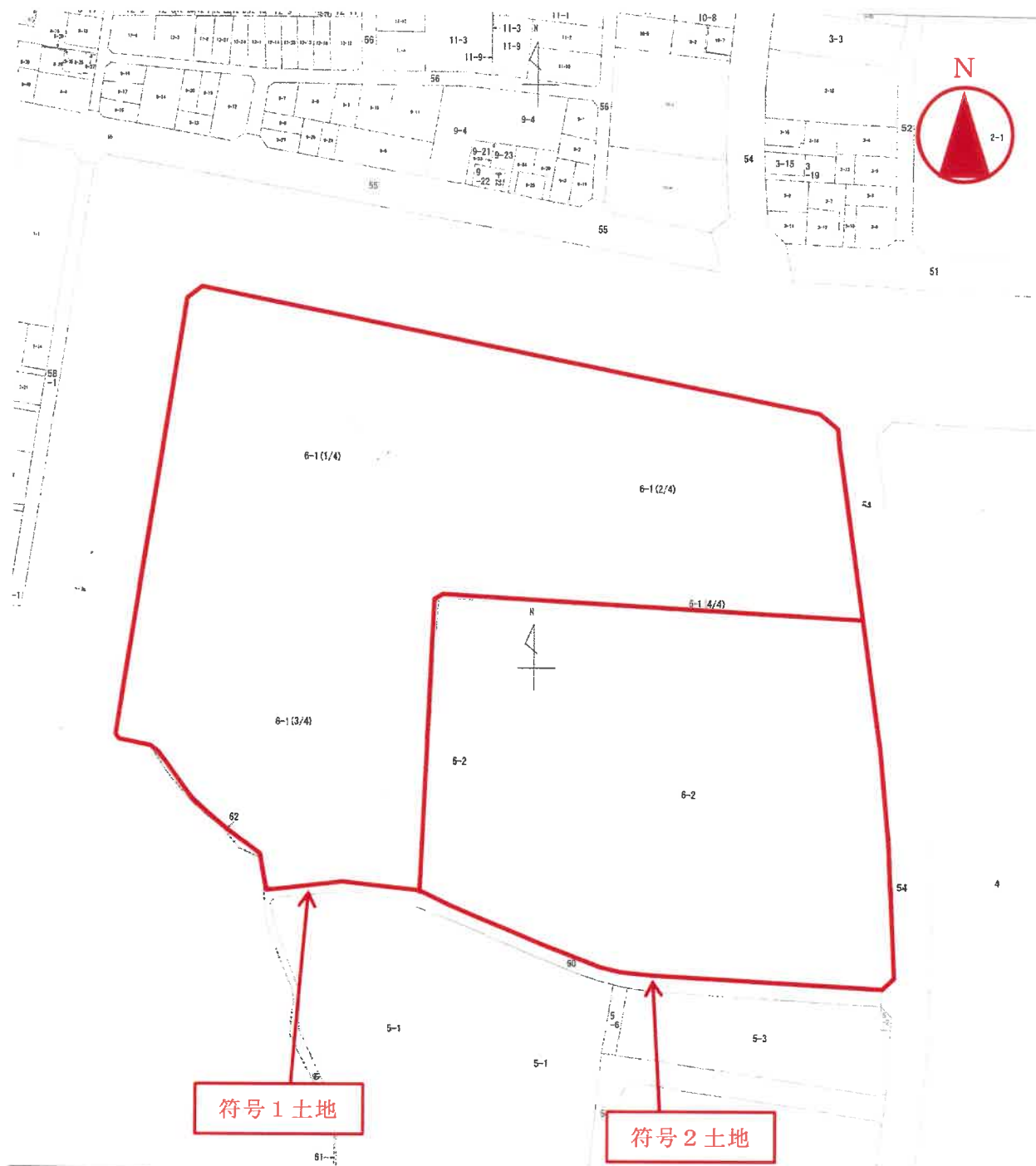
建物図面写・各階平面図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上

株式会社マッフル スーパーマッフル・デジタル (地図使用承認©マッフル第 6-230 号)





(本図面は目的物件をA4版に抜粋したもの)

216942

建物図面

家屋番号 2506番 1

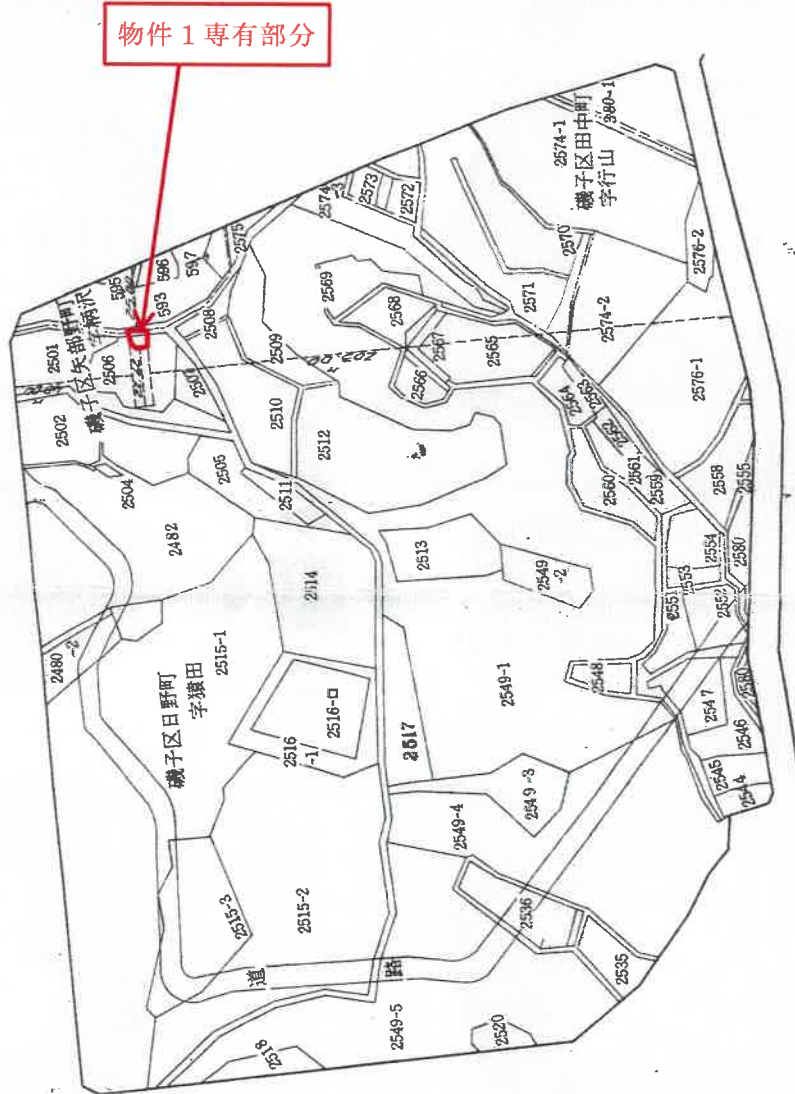
建物の所在 横浜市磯子区日野町字猿田 2506番地

洋光台五丁目

建物の番号 101

昭和四十五年 作製年月日
 作製者

申請人



建物図面写

(本図面はA3判からA4判へ縮小したもの)

216943

各階平面図

家屋番号 6-1-1 2506番 1

建物の所在 横浜市磯子区日野町字猿田 2506番地

洋光台五丁目 6-1

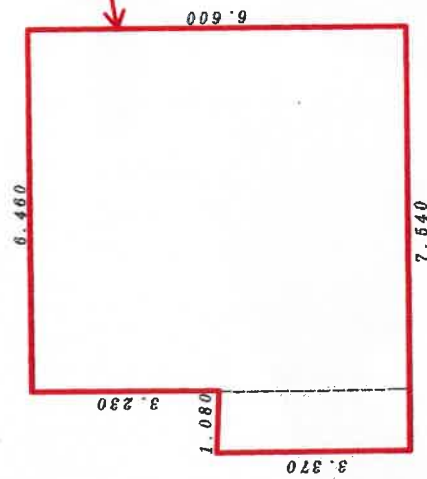
建物の番号 1 101

昭和四五年 〇月 〇日 〇日
製作年月日

作製者

申請人

物件1専有部分



求積の方法 (距離単位 M)

6.460 × 6.600	42 M ² 6360
1.080 × 3.370	3.6396
計	46 M ² 2756

床面積 46 M²27

建物図面写

(本図面はA3判からA4判へ縮小したもの)

217896

建物図面

家屋番号 2482番 30

建物の所在 横浜市磯子区日野町字猿田 2482番地

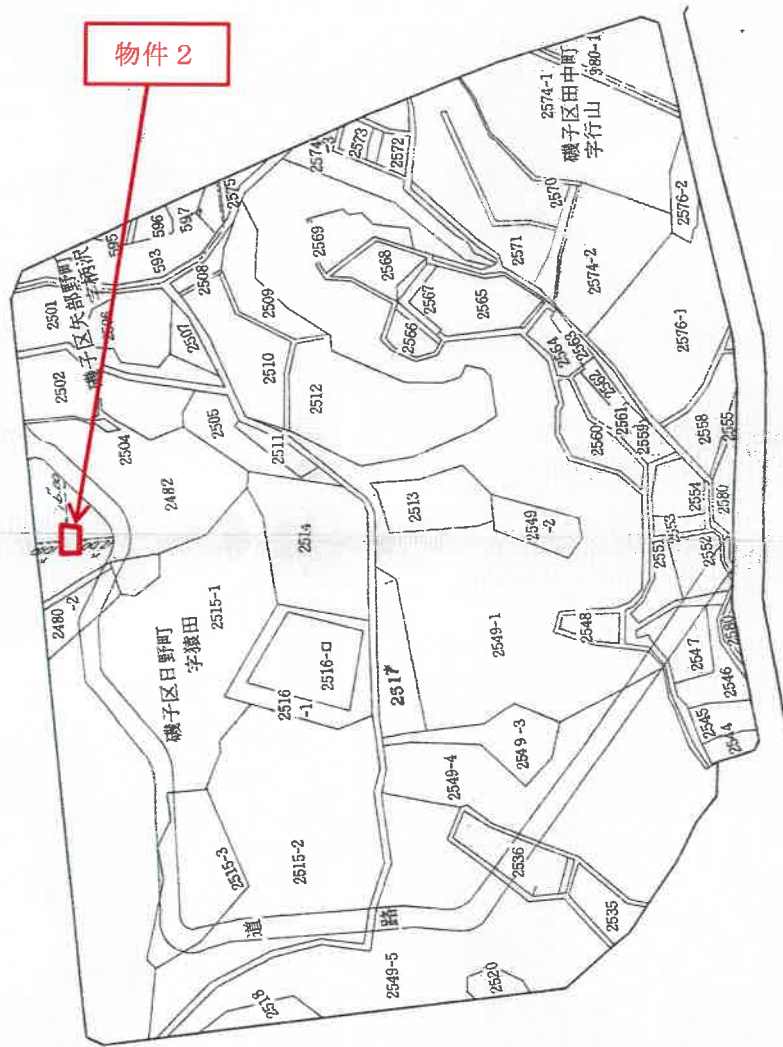
洋光台五丁目6-1

建物の番号 ポレプ室

昭和四五年 〇月 〇日
作製年月日

作製者

申請人



建物図面写

(本図面はA 3判からA 4判へ縮小したもの)

各階平面図
建物図面

217897

家屋番号 6-1-438 番 2482 番 30

建物の所在 横浜市磯子区日野町字猿田 2482 番地

洋光台五丁目 6-1

建物の番号

—— ポンプ室

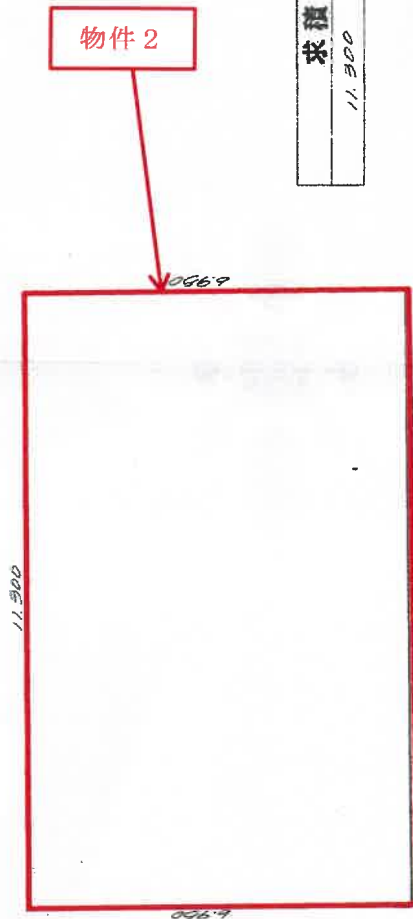
作 製 年 月 日
昭和四五年 五月 八日

作 製 者

[Redacted]

申請人

[Redacted]



求積の方法(距離単位M)		
11.300	×	6.900
		78.220

床面積 78.22

建物図面写

(本図面はA3判からA4判へ縮小したもの)

218538

建物図面

家屋番号 2549番 89

建物の所在 横浜市磯子区日野町字猿田 2549番地1

日光台五丁目 6-2

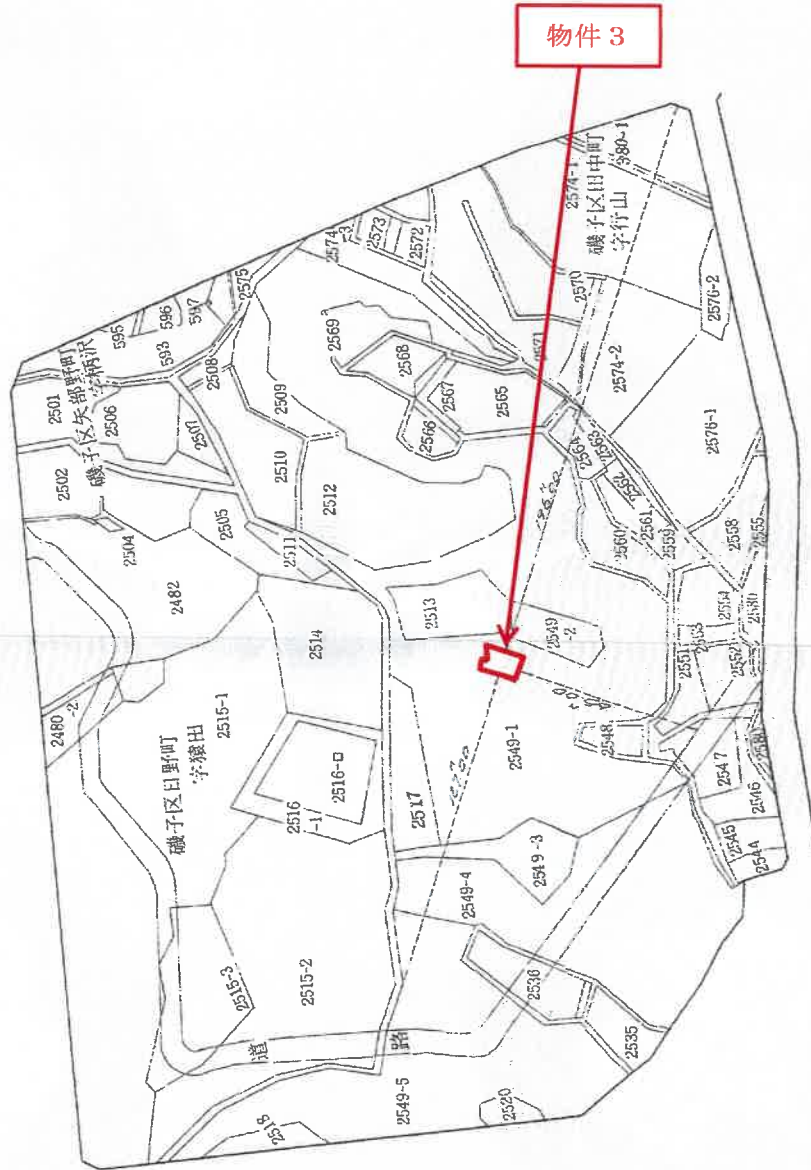
建物の番号 管理事務所兼集会所

昭和四五年壹月壹八日

作製年月日

作製者

申請人



建物図面写

(本図面はA3判からA4判へ縮小したもの)

218539

各階平面図
建物図面

家屋番号 6-13-2/2549番1-89

建物の所在 横浜市磯子区日野町字猿田 -2549番地

洋光台五丁目6-1

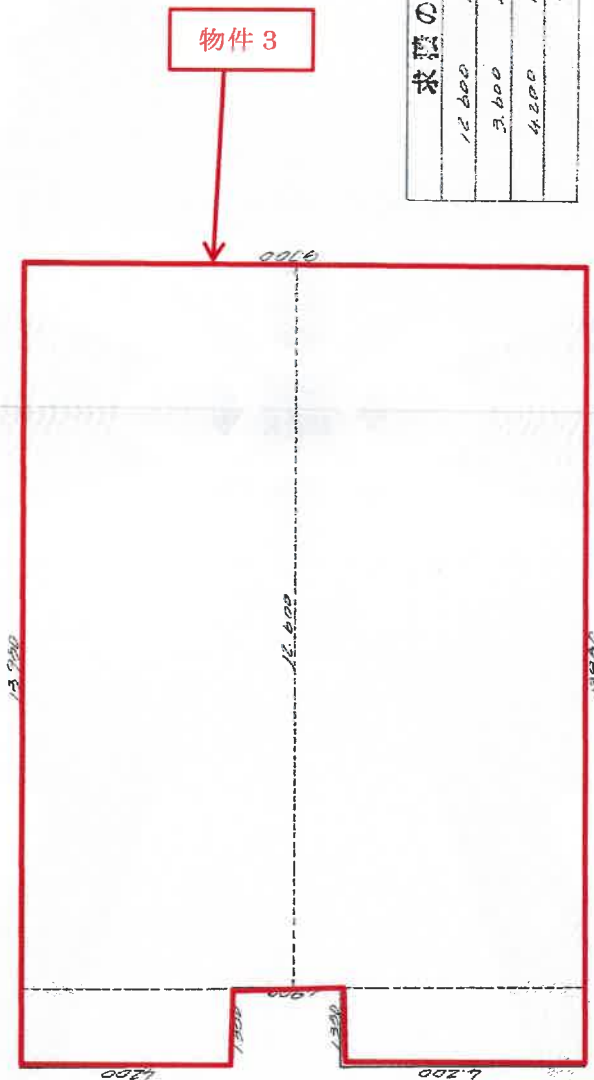
建物の番号

管理事務所兼集会所

昭和四五年 月 日
作製年月日

作製者

申請人



求積の方法(距離単位M)	
12,400	9700
3,600	1,300
4,200	1,300
計	
	132,150

床面積 132.15

建物図面写

(本図面はA3判からA4判へ縮小したもの)

建物間取図

