

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月 26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 8年 3月 31日から 令和 8年 4月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 14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 8年 4月 27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 8年 4月 20日 午前10時00分から 令和 8年 4月 20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。
<p>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8年 2月 26日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。</p>	





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市磯子区洋光台六丁目12番地3

建物の名称 トップ洋光台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 洋光台六丁目12番3の403

建物の名称 403号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 23.54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六丁目12番3

地 目 宅地

地 積 354.30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 1万分の398



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2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】  
本件所有者が占有している。

---

  - 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。

### 《 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六丁目12番地3  
建物の名称 トップ洋光台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 洋光台六丁目12番3の403  
建物の名称 403号  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 4階部分 23.54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六丁目12番3  
地 目 宅地  
地 積 354.30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 1万分の398



令和7年7月30日付上申書参照

令和 7年(ケ)第 170号

令和 7年 6月24日受理

令和 7年 7月18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六丁目12番地3

建物の名称 トップ洋光台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 洋光台六丁目12番3の403

建物の名称 403号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 23.54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六丁目12番3

地 目 宅地

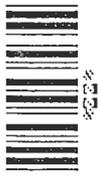
地 積 354.30平方メートル

(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 1万分の398



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六丁目12番19-403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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」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	年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	クラシテ株式会社	
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 checked="" 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 年 ( ) 第 号 保管開始日 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

事件番号：令和7年（ケ）第170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7月9日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	10,080	円	滞納額	276,000	円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	9,000	円	滞納額	299,890	円
<input type="checkbox"/>	月額		円	滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	滞納額		円
<input type="checkbox"/>	月額		円	滞納額		円
<input checked="" type="checkbox"/> 滞納期間	平成	令和5年3月分	～	令和7年7月分		
<input checked="" type="checkbox"/> 損害金	年	14%		金額	86,211	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。

<input type="checkbox"/>	月額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円
<input type="checkbox"/>	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

## 執行官の意見

- 1 (1) 本件建物には、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) よって、本件建物は、前記のとおり所有者が居宅として占有しているものと認める。
- (3) 所有者に対し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 (1) 室内にはスリッパ及び少量の動産が存している程度であって、動産はほぼ皆無と言って良い。
- (2) 室内は清掃が施された形跡が見受けられたが、浴室には一部カビの発生が認められた。
- (3) 全体として、経年相応の劣化の状況は否めない。

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 6月30日 (月) 8:25 - 8:30	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ
6年 7月 4日 (金) : - :	照会書送付	所有者宛照会 (占有関係調査)
7年 7月 8日 (火) : - :	管理会社宛照会書送信	管理費関係調査
7年 7月17日 (木) 16:30 - 16:50	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 [評価人同行]
7年 7月18日 (金) 12:55 - 12:58	横浜地方法務局	登記事項証明書申請・受領
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 7月17日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Aを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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。



(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。

地番  
区  
域  
見  
出  
洋光台6丁目

請求部	所在	横浜市磯子区洋光台六丁目			地番	12番3		
出力縮	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和48年8月1日			備付年月日(原図)	昭和48年8月9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。

(横浜地方法務局金沢出張所管轄)

令和7年5月2日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：16-1

(1/1)

( 6 枚目)



220339

各階平面図

家屋番号 洋光台6丁目 12番地3-403

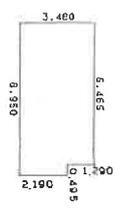
建築物平面図

建築物の所在 横浜市磯子区洋光台6丁目12番地3

建築物の番号 403号

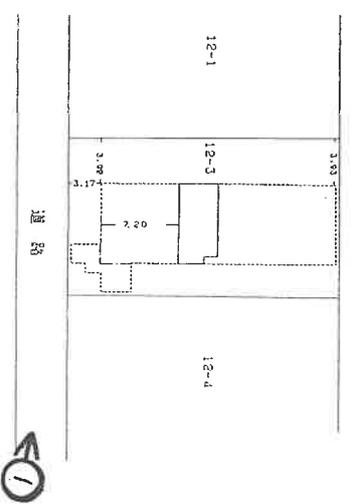
建築物の存する部分 4階

平面図



床面積

6.455 X 1.290	=	8.326950	㎡
6.950 X 2.190	=	15.220500	㎡
合計		23.547450	㎡
床面積		23.54	㎡



◎は写真撮影位置・方向

1棟の建物番号 TOP洋光台

製作者

縮尺 1/250

申請人

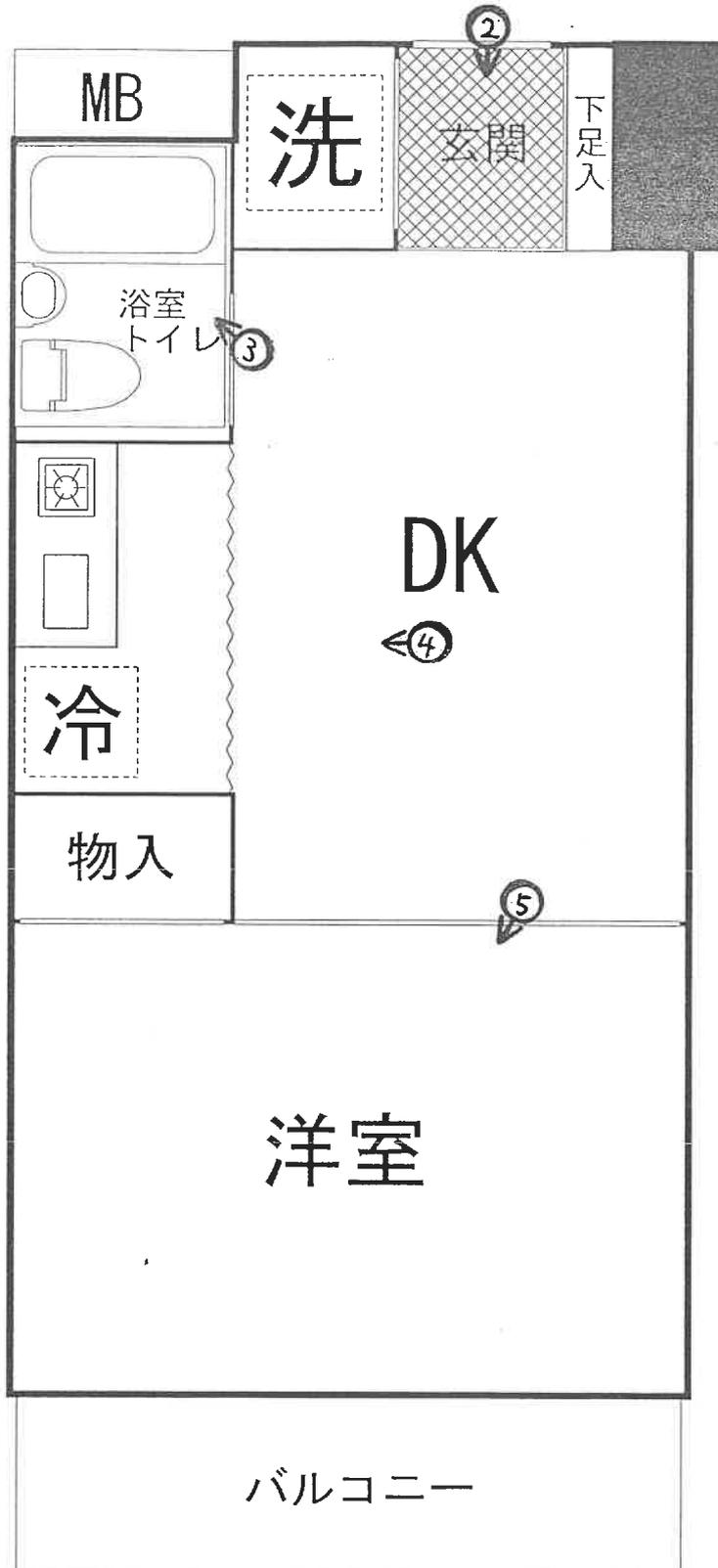
縮尺 1/500

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和7年5月2日 東京法務局品川出張所 (横浜地方法務局倉浜出張所管轄) 本図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記官

令和7年(ケ)第170号



403号

◀○は写真撮影位置・方向

( 8 枚目)

①

物件 1 の存する一棟の建物



②

物件 1



③



④



( 10 枚目)

⑤



横浜地方裁判所第3民事部競売係 御中

令和7年7月30日

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

上申書（追加報告）

標記事件において、さきに提出した現況調査報告書について、下記のとおり追加して報告します。

記

令和7年7月28日、所有者からの陳述書を郵送受理したところ、所有者は同書面により、本件建物は誰も使用していないし、誰にも貸していない旨陳述した。

以上



令和7年(ケ)第170号  
令和7年7月17日 現地調査  
令和7年7月18日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

## 第1 評価額

物件番号	評価額
1	金 4,280,000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通り	住居表示：横浜市磯子区洋光台六丁目 12番地19-403号
特記事項		
・特になし		

\*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六丁目12番地3

建物の名称 トップ洋光台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 洋光台六丁目12番3の403

建物の名称 403号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 23.54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六丁目12番3

地 目 宅地

地 積 354.30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 1万分の398



#### 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（符号1の土地）

位置・交通	JR根岸線「洋光台」駅の南方約1.3km及びバス停「洋光台6丁目」至近(各道路距離)の所に位置する。	
付近の状況	環状3号線沿いに中高層のマンション及び店舗等が混在する地域	
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 準住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区及び宅地造成等工事規制区域等
画地条件 (規模, 形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	354.30㎡ (符号1の登記地積) 長方形地 (別添公図写参照) 間口約14m(北側)、奥行約25m 売却対象物件1の存する周辺は、地勢は、北下り斜面に当たる。また、符号1の敷地内も北下り傾斜地である。周囲の隣接地とは、西側及び東側とは、地勢に沿って等高である。接面道路との高低差は以下の通りである。
接面道路の状況	北側が幅員約22m舗装市道(環状3号線・建築基準法第42条1項1号)に接道長約14mで地下1階(店舗)部分が等高及び南側が幅員約4.5m舗装市道(洋光台第204号線・建築基準法第42条1項1号)に接道長約14mで1階部分のエントランスが等高に各接面する二方路線画地である。	
土地の利用状況等	売却対象物件1の存するトップ洋光台の敷地として利用されている。 (建物等の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」参照)	
供給処理施設	上水道	事業者提供図面では、北側市道に本管あり
	都市ガス	事業者提供図面では、北側市道に埋設管あり

	下水道	事業者提供図面では、南側市道に本管あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	1万分の398
特記事項	・特になし	

## 2 建物の概況

### (1) 1棟の建物の概要

マンション名	トップ洋光台（登記記載）	
建物の用途	住宅（総戸数23戸・登記共用部分を含む登記記載区分数）	
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	昭和61年11月25日新築（登記記載） 約39年 約11年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建 延べ708.10㎡	
仕 様	屋根：陸屋根 外壁：吹き付け等 その他：——	
設 備	ゴミ置場、テレビ共同視聴設備及び集合郵便受等	
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 委託 クラシテ株式会社 巡回（ネット情報による）
管理の状況	普通	
特記事項	<p>1. 一棟の建物地下1階部分の北側市道側に店舗が存する。</p> <p>2. 建築確認申請等の概要は以下の通りである。</p> <p>建築確認申請受付番号・年月日： 61磯27・昭和61年4月10日</p> <p>検査済証交付年月日： 昭和61年12月3日</p>	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	4階(403号室)・中間住戸 (主要開口部の方位：西向き)		
床 面 積	23.54㎡ (登記面積)		
間 取 り	1DK		
バルコニー等	バルコニー：約3㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス等	
	床	カーペット等	
	内 壁	ビニールクロス等	
	設 備	浴室、トイレ、キッチン及び物入等	
	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通り。 令和7年7月9日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	10,080 円	276,000 円
	修繕積立金	9,000 円	259,890 円
	-	-	-
	備 考	損害金：86,211 円 (期間：令和5年3月分から令和7年7月分まで、年14%の損害金)	
専有部分の 利用状況等	令和7年7月17日：内部立入調査 所有者が占有している。		
特 記 事 項	<p>1. 室内は、簡易クリーニングが施してある。目視した範囲では、浴室に黒カビが発生しており、その他は、経年劣化が認められた。</p> <p>2. 設備等の動作確認等を十分に行えていないことから経年を考慮すると今後、取り替え費用発生等の可能性を有している。</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、試算価格を調整の上、評価額を後記の通り決定した。

### 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等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)
290,000	× 23.54	÷ 0.82	× 0.18	= 1,500,000

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 39 年、経済的残存耐用年数 11 年

：観察減価率(中古マンションの市場性及び経年劣化、室内の状態、設備の不具合発生の可能性等を考慮) 20%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 11 年}}{(\text{経過年数 39 年} + \text{経済的残存耐用年数 11 年})} \times (1 - 0.2) = 0.18$$

(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通り求めた。

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)
209,000	× 1.20	251,000	× 354.30	× 1.0	× $\frac{398}{10,000}$	= 3,540,000

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。

地価公示等：「横浜磯子5-7」

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & & & \text{補正} & & & \\
 \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & & \text{標準画地価格} \\
 240,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{103} & \times \frac{100}{115} & = & & 209,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：画地条件（角地）を考慮した。

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を比較し総合格差で上記の通り。

◇個別格差：画地条件（敷地全体の規模、マンション敷地としての流動性及び二方路等）等を勘案し、総合格差で上記の通り。

◇地積：符号1の登記数量

◇建付減価：特に必要なし。

◇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）
(1,500,000	+ 3,540,000)	× 0.93	= 4,690,000

個別格差：階層別補正、位置別補正等の総合格差で上記の通り。

階層別補正：0.98（エレベータがない場合の2階を基準に4階）

位置別補正：0.95（西開口0.95・中間住戸1.00）

その他補正：1.00（特になし）

$$\text{相乗積 } 0.98 \times 0.95 \times 1.00 = 0.93$$

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）
370,000	× 0.93	× 1.00	× 23.54	= 8,100,000

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：特になし。

### 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年日期末 復帰価格 （円）	複利 現価率	正味復帰 価格の現価 （円）	
ア	イ	ウ	$イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	※2 (7.7%) オ	エ × オ カ	ア + カ キ
618,992 (15.2%) ※3	365,240	8.2%	= 4,320,522 (4,320,000)	0.8005	3,458,160 (84.8%) ※3	=4,077,152 (4,080,000) (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。

※3 いずれも端数整理前のキに対するア及びカの割合である。

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対象不動産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。専有床面積（間取り）の規模を考慮すると、実需目的より、投資用の取引が多く見られることから、市場の実態を反映した比準価格を標準に、投資家が指標とする収益価格を関連付け、品等が考慮されている積算価格を比較考量し、所要の調整を行った上、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：10 比準価格：50 収益価格：40

	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	4,690,000	× 1.00	= 4,690,000
比準価格	8,100,000	× 1.00	= 8,100,000
収益価格			4,080,000
調整後の価格			6,150,000

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）
6,150,000	× 1.0	× 0.8	× 0.87	— 0	= 4,280,000

市場性修正：特になし。

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・修繕積立金滞納額元本のみを基礎として13%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示等：「横浜磯子5-7」

所 在：横浜市磯子区洋光台6丁目2番5「洋光台6-2-17」

価 格：240,000円/㎡

位 置：JR根岸線「洋光台」駅1.0km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：352㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南22m市道、西側道

用途指定等：準住居地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域

地域の概要：店舗、営業所、マンション等が多い路線商業地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（建物） 1,703,884円

符号1（土地） 51,496,442円（敷地権割合1万分の398）

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写

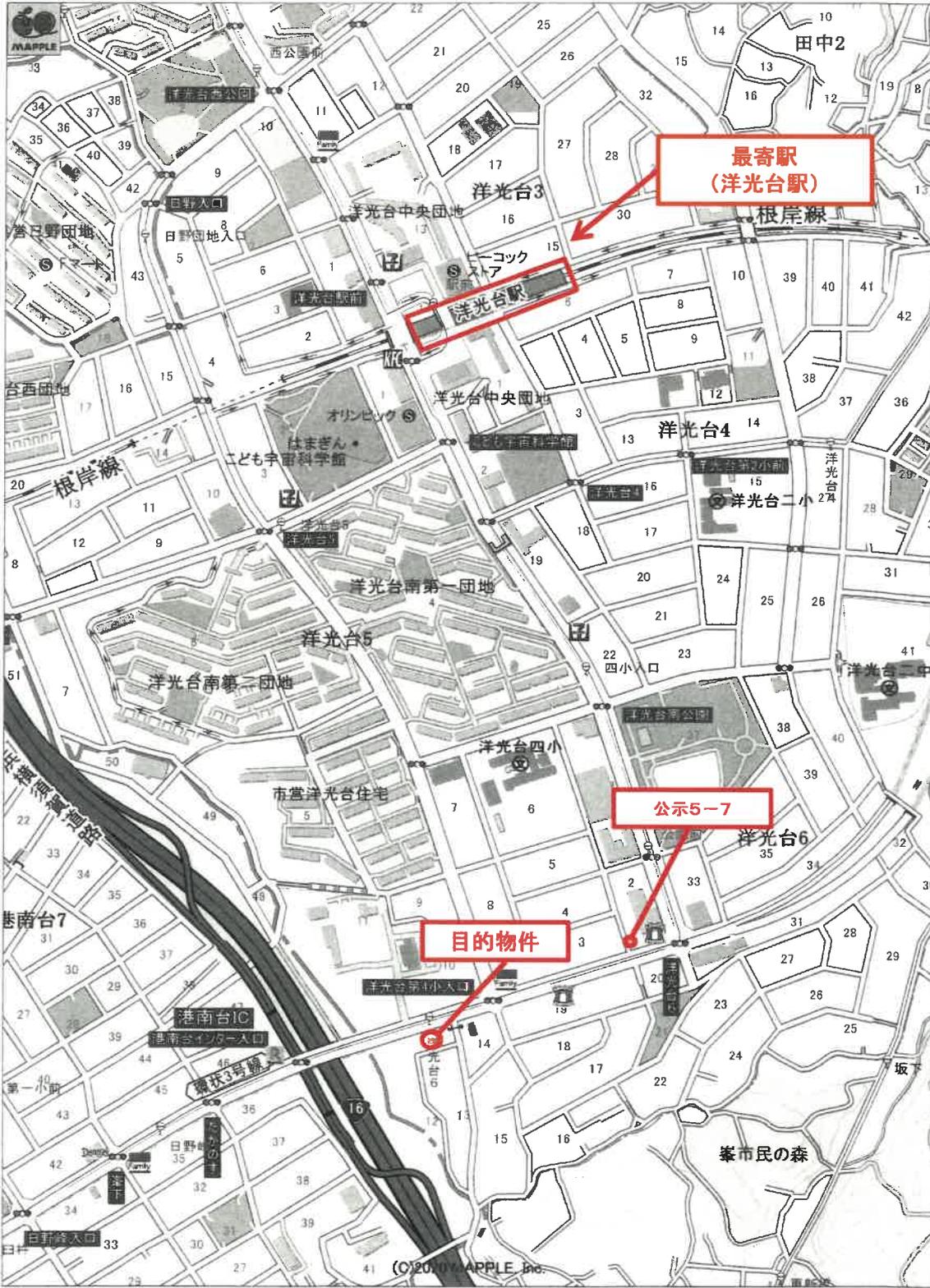
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



※(但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。)





登記年月日：昭和48年10月18日

094035  
前/2-1/ 後・新同一・紙

地番	2-1-12-a-b, 12-c, 12-d
土地の所在	横浜市磯子区光台6丁目

地積測量図



道路

符号1



作製年月日	昭和48年10月18日
作製者	[Redacted]

申請人

[Redacted]

縮尺 1/500

(1/2)

請求番号：16-2

原図より70%縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方裁判所金沢出張所審判)

令和7年5月2日

東京法務局川田事務所

登記官

登記年月日：昭和48年10月18日

094036

地番	12-1.12-3.12-4.12-5
土地の所在	横浜市磯子区洋台6丁目

地積測量図

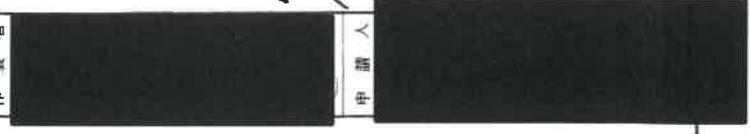
求積表

- ①  $29.633 \times (11.486 + 13.660) \div 2 = 708.5250$   
②  $354.2649$
- ③  $14.172 \times 25.000 = 354.3000$
- ④  $14.172 \times 25.000 = 354.3000$
- ⑤  $26.365 \times 10.900 = 286.9455$   
 $27.207 \times (2.700 + 2.200) \div 2 = 74.1287$   
計 708.0202  
1210.7552%

符号1

N/A

昭和48年10月18日	作製年月日
昭和48年10月18日	作製者



48  
10  
8

縮尺	1/
----	----

(2/2)

請求番号：16-2

原図より70%縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (横浜地方裁判所 鑑定書 提出書類 提出)

令和7年5月2日 東京法務局品川出張所

登記官

登記年月日：昭和62年1月28日

220339

各階平面図

家屋番号  
洋光台6丁目  
12-3-403

建物の所在  
横浜市磯子区洋光台6丁目12番地3

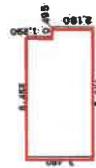
建物平面図

平面図

建物の番号403号

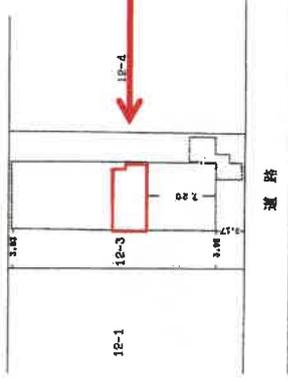
建物の存する部分4階

物件1



床面積
6.455 X 1.290 = 8.328950
6.950 X 2.190 = 15.220500
合計 23.547450 ㎡
床面積 23.54 ㎡

専有部分



1棟の建物番号 TOP洋光台

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

61年12月26日作製

(東京土地家屋調査士会用品)

原図より70%縮小

請求番号：16-3

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(横浜地方裁判所金沢出張所管轄)

令和7年5月2日 東京法務局 田川 出雲所

登記官



403号

## 求 意 見 書

高橋 芳明 殿

令和 7年12月23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につき、貴職から評価書が提出されていますが、評価時からの経過期間、その後の市場性の変動及び売却を実施したが売却できなかったことを考慮し、従前の売却基準価額を30パーセント減価し、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

なお、不相当、その他の場合は理由欄に、具体的内容及び相当とする価格も記載してください。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。  
 (2) 不相当である。

〔 〕  
〔 〕  
(3) その他  
〔 〕  
〔 〕

令和 7年12月24日

評価人

高橋 芳明

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市磯子区洋光台六丁目12番地3

建物の名称 トップ洋光台

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 洋光台六丁目12番3の403

建物の名称 403号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 23.54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六丁目12番3

地 目 宅地

地 積 354.30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 1万分の398

