

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 17 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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 5 月 20 日から 令和 7 年 5 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 6 月 3 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 6 月 16 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 6 月 9 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 9 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 4 月 17 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	7,950,000 6,360,000		1,590,000	58,611	12,559



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 9 0 1

建物の名称 9 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 47.28 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 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 6 3 7 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 2 7 6 0 分の 5 0 0 0



11

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5000



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 7日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社アール管理

期 限 令和9年4月30日まで

賃 料 月額9万円

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A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

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 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 9 0 1

建物の名称 9 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 4 7 . 2 8 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 0 0 0



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5000



令和 6 年(ケ)第 297 号
令和 6 年10月 2日受理
令和 6 年11月11日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 中 嶋 耕 治

(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 9 0 1

建物の名称 9 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 47.28 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 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 6 3 7 番 3

地 目 宅地

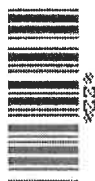
地 積 5.34 平方メートル

(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 2 7 6 0 分の 5 0 0 0

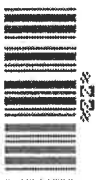


物 件 目 録

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5000



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8-901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 種 類 : ☐ ある 構 造 : 床面積 :	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者A 上記の者が本建物を住居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	☒ 別紙回答書記載のとおり 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	
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 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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6年(ケ)第297号

担当執行官 中嶋耕治

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 6年 10月 9日現在

☒ 管理費	月額	6,500	円	☐ 滞納額	0	円
☒ 修繕積立金	月額	7,980	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
☐ 損害金	年		%	☐ 金額	0	円
☐ 滞納期間	平成・令和	年	月分	～平成・令和	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 <2占>)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 (原賃貸借関係)	■全部 (転賃貸借関係)
占有者		☐ 債務者 ■株式会社アール管理	☐ 債務者 ■A
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述 (☐ ()) ■文書 (■サブリース契約書)	■陳述 (■A (占有者)) ■文書 (■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 4月 5日	平成31年 3月16日
最初の契約等	契約日	平成30年 4月 5日	平成31年 3月11日
	期間	平成30年 5月 1日から ■令和 3年 4月30日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	平成31年 3月16日から ■令和 3年 3月15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 6年 5月 1日から ■令和 9年 4月30日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	令和 5年 3月16日から ■令和 7年 3月15日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者B ☐ その他 ()	■賃借人兼転貸人 (株式会社アール管理)
	借主	■賃借人兼転貸人 (株式会社アール管理)	■占有者A ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金90,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金90,000円 (毎月27日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 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85,000円
特約等		■転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			賃料のほかに借主は管理・共益費として月額5,000円の負担あり。
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
		株式会社アール管理から提出された契約書の写しにより上記の通り報告する。	関係人の陳述及び関係人から提出された契約書等の写しにより上記の通り報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 この部屋は平成31年3月から賃借しており、現在、私ともう1名の合計2人で暮らしています。 ペットは飼っていません。 2 入居後、増改築や大掛かりな修繕をしたことはありません。 3 壁に1か所損傷があり、自分で修理しました。 4 洗面所の換気扇が故障しています。 また、トイレの便器設置部分辺りから漏水があります。 5 建物前の道路を通る車やバイクの音が聞こえることがあります。 また、たまに飛行機の飛ぶ音も聞こえます。 6 敷地内にある駐車場は、空いていれば契約して使用可能です。 7 現在、マンション全体の外壁、ベランダ及び廊下の外装修繕をしています。

(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 目的物件の状況は、間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件1建物は、A陳述の通り壁の一部に修理した跡があるほか、トイレの便器設置部分付近に漏水が確認された。その他、目立った損傷等は確認されなかった。
- 3 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、西側及び東側が、それぞれ建築基準法第42条1項で認定される市道に接しているとのことである。
- 4 転貸人である株式会社アール管理によると、令和6年12月以降は別会社に転貸人の地位を引き継ぐとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月8日（火） 14：03 — 14：14	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き 管理会社判明
6年10月8日（火） 11：12 — 11：20	横浜地方法務局金沢出張所	登記事項証明書申請・受領
6年10月9日（水）	執行官室	所有者へ照会書送付（回答なし） 管理会社へ管理費照会書送信（回答あり）
6年10月10日（木） 13：49 — 14：01	電話連絡	Aから電話連絡、立入日時等調整
6年10月27日（日） 12：58 — 13：20	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Aか ら事情聴取
6年11月5日（火）	執行官室	転貸人へ照会書送信（回答あり）
6年11月5日（火） 15：17 — 15：28	横浜地方法務局相模原支局	履歴事項全部証明書申請・受領

(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

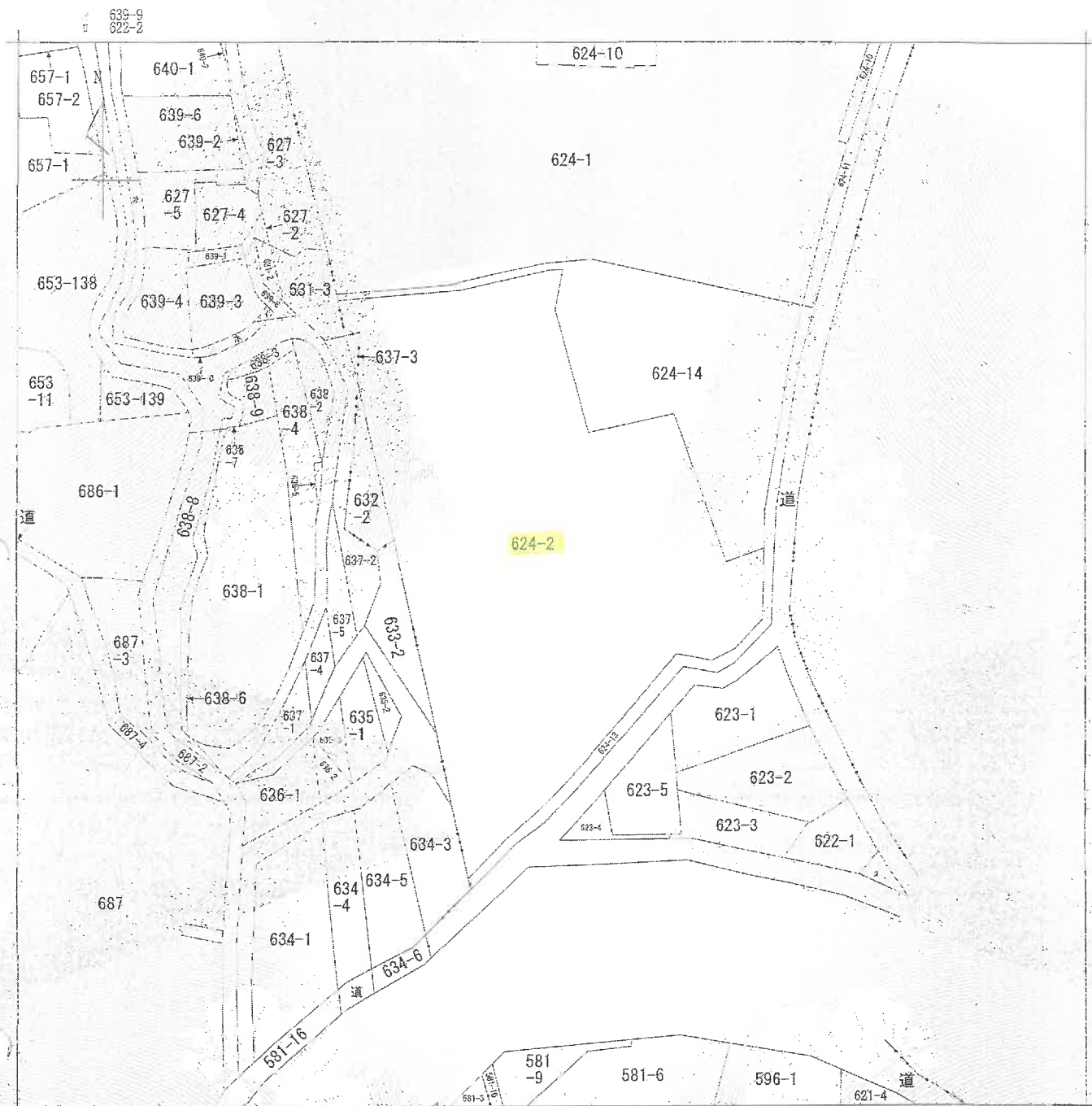
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

令和 6 年 10 月 27 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

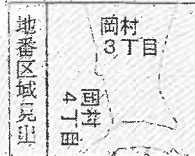
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8枚目)



(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。

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 部分	所在	横浜市磯子区岡村三丁目			地番	624番2		
縮 小 尺 寸	1/600	縮 小 区 分	標準 表示 番号 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 事 記 項	

これは地区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6年7月31日
横浜地方法務局金沢出張所
登記官

請求番号：11-2
(1/1)

(9枚目)



登記年月日：平成8年7月24日

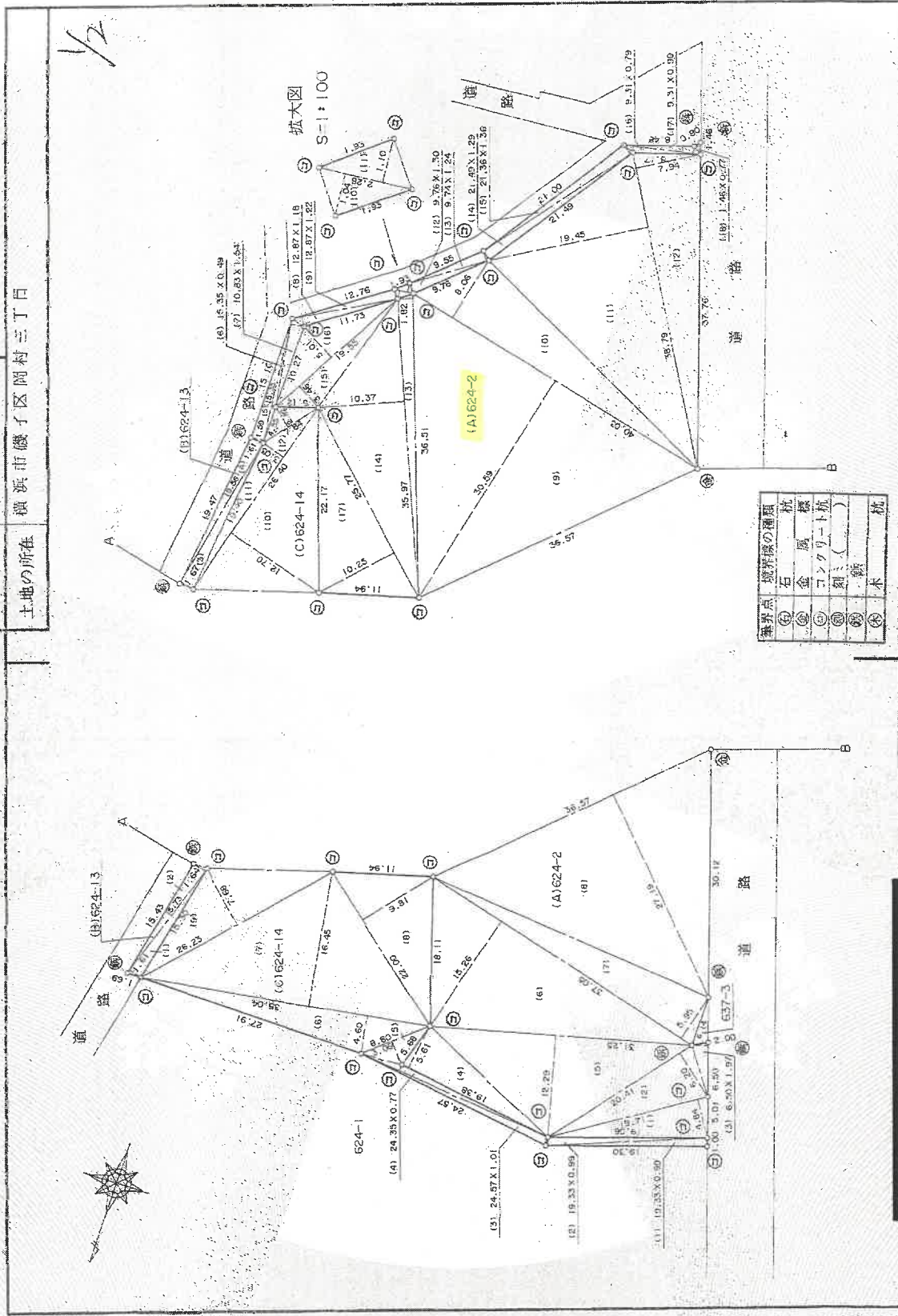
015959

前 624-2 後・新同一・新

地積測量図

地番 624-13, -14

土地の所在 横浜市磯子区岡村三丁目



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測量を証明した図面である。
令和6年7月31日 横浜地方裁判所 金沢出張所

登記官

作製者

平成8年7月19日作成

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成8年8月2日

015960

地積測量図

地番 624-7-3, 14

土地の所在 横浜市中磯子区岡村三丁目

三斜求積表

2/2

(B) 624-13				(A) 624-7			
地番 符号	底辺	高さ	積	底辺	高さ	積	
1	15.73	1.61	25.3253	1	19.71	4.84	95.3904
2	15.73	1.64	25.7972	2	20.41	6.20	126.5420
3	19.36	1.67	32.6652	3	6.50	1.97	12.8050
4	19.56	1.61	31.4916	4	19.38	5.61	108.7218
5	15.35	1.59	24.4065	5	31.25	12.29	384.0625
6	15.35	0.49	7.5215	6	37.05	15.26	565.3830
7	10.83	1.54	16.6782	7	37.05	5.95	220.4475
8	12.87	1.18	15.1866	8	36.57	27.19	994.3383
9	12.87	1.22	15.7014	9	40.03	30.59	1224.5177
10	2.28	1.04	2.3712	10	40.03	8.06	322.6418
11	2.28	1.10	2.5080	11	38.79	19.45	754.4655
12	9.76	1.30	12.6880	12	38.79	7.94	307.9926
13	9.74	1.24	12.0776	13	36.51	1.82	66.4482
14	21.49	1.29	27.7221	14	35.97	10.37	373.0089
15	21.36	1.36	29.0496	15	19.55	3.46	67.6430
16	9.31	0.79	7.3549	16	19.55	5.01	97.9455
17	9.31	0.90	8.3790	17	25.77	10.25	264.1425
18	1.46	0.77	1.1242		合計	面積	5986.5022
		合計	298.0481		合計	面積	2993.2511
		面積	149.02405		合計	地積	2993.2511
		地積	149.02m ²				

(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	面積	1701.0058
		面積	850.5029
		地積	850.50m ²

総合計 3992.77805

作製者

申請人

平成8年7月19日作製

縮尺 1/

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
令和6年7月31日 横浜地方裁判所 金沢支部 所

登記簿

登記年月日：平成19年3月16日

016591

前 637-2 後 新同一・新

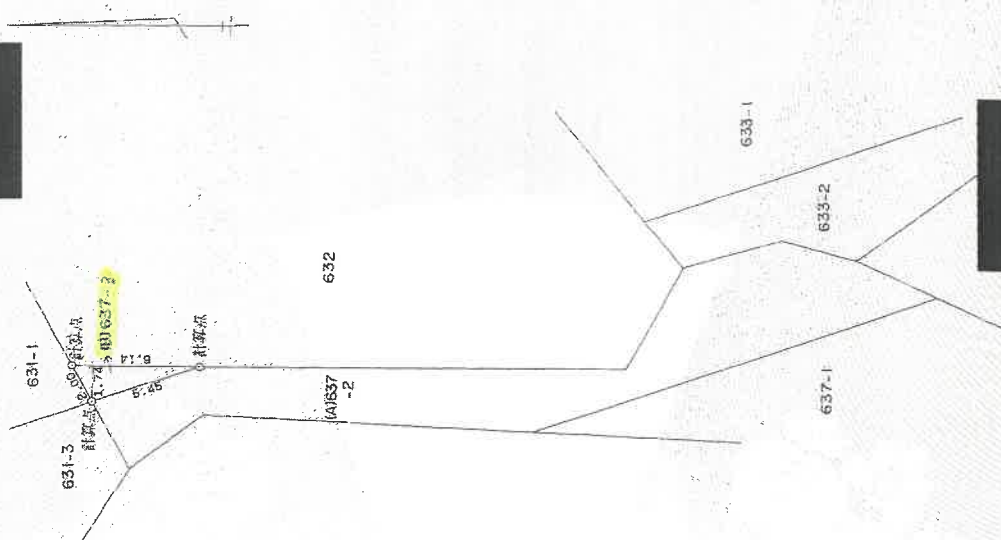
地 積

地 番 (A)637-2 (B)637-2

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	傾	面積	地積
(B)637-2	1	6.14	X	1.74	=	10.683600
		合 計				10.683600 m ²
		公 積				5.341800 m ²
		公 積				5.34 m ²
637(A)-2		公 積				128.920000 m ²
		公 積				5.341800 m ²
		公 積				123.578200 m ²
		公 積				123.57 m ²



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説明した図面である。
令和6年7月31日 横浜地方支務局 金沢出張所

登記官

昭和63年7月 日作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

作製者

1/250

(日加)

登記年月日 平成8年8月21日

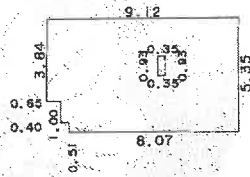
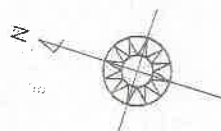
116721

各階平面圖

建 物 面 圖
各 階 平 面 圖

家屋番号
6242-301

長野市磯子区岡村三丁目62番地2

[illegible]

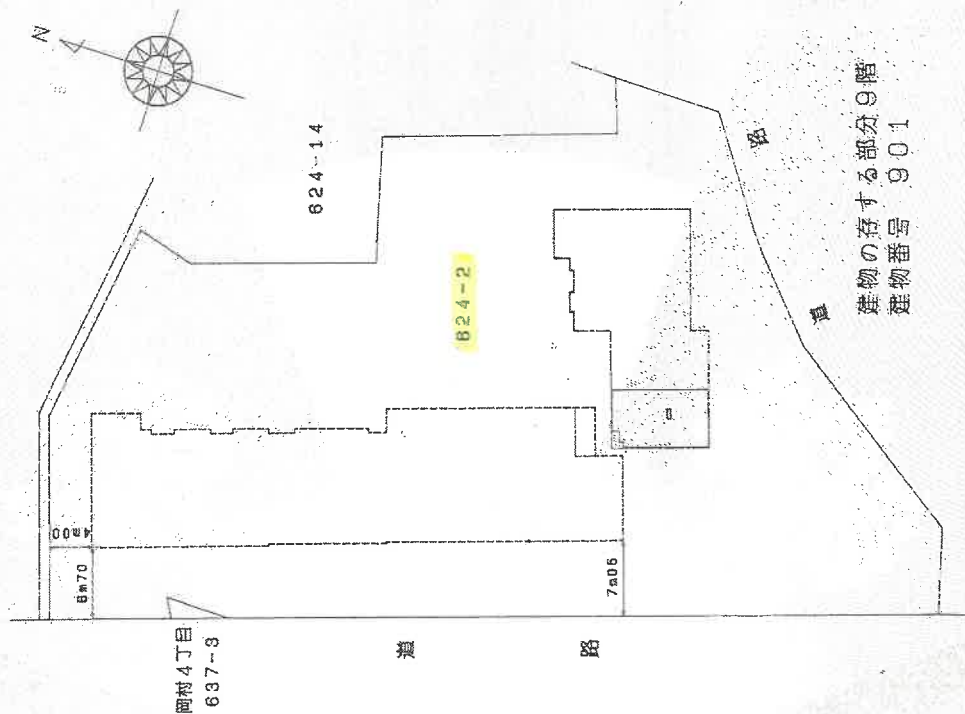
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
令和6年7月31日 横濱地方支務局金沢出張所

空島

(13枚目)

平成 八年 八月 癸酉 日



建築物の存する部分 9階
建築物番号 901

作者製者

縮尺

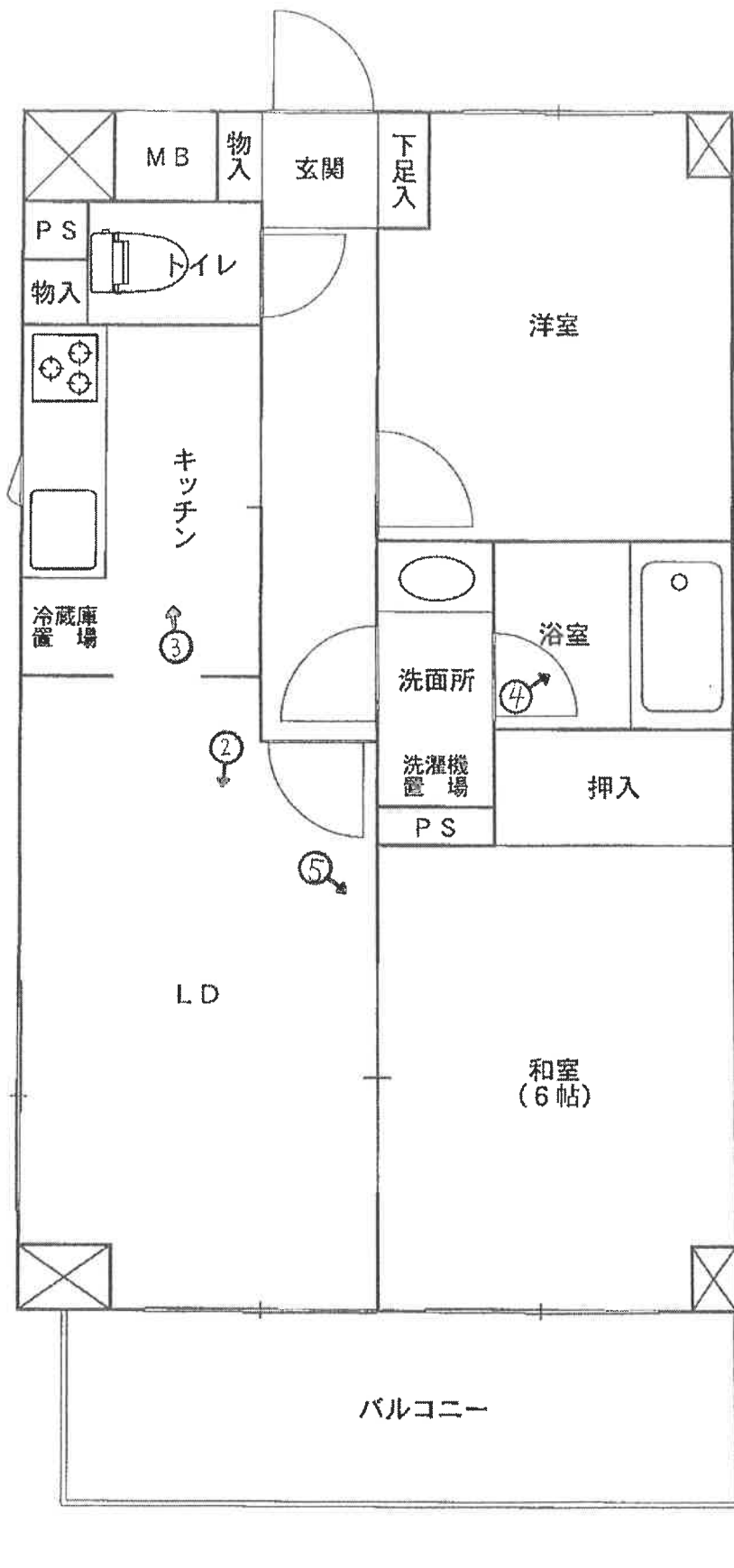
$$\frac{1}{250}$$

人請申

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

請求番号: 11-1



←○は写真撮影位置・方向

間取図

① 目的物件南東側の状況



②



(1 5 枚目)

③



④



(1 6 枚目)

⑤ 壁の修理跡の状況



令和 6 年（ケ）第 297 号
令和 6 年10月27日 現地調査
令和 6 年11月13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 7,950,000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

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8-901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 9 0 1

建物の名称 9 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 47.28 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 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 6 3 7 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 2 7 6 0 分の 5 0 0 0



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5000



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
	その他の規制	第4種高度地区、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件 （規模、形状等）	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
	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。
接面道路の状況	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5000
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	平成8年7月17日（登記記載）
	経過年数	約29年
	経済的残存耐用年数	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、防水モルタル金ゴテ押え （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、自転車置場、ゴミ置場、集合郵便受、宅配ロッカー、オートロックシステム等	
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「ワコーレ横浜蒔田Ⅱ管理組合」
	管理方式	委託
	管理会社	住友不動産建物サービス(株)
	管理形態	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	9階(901号室)・角部屋 開口部の方位：南向き、西側と北側にも窓が設置。	
床	面	積	47.28㎡(登記面積)
間	取	り	2LDK(附属資料「間取図」のとおり)
バルコニー等	バルコニー…約7.8㎡		
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	概ね普通程度。なお、洗面所の換気扇が故障し、トイレの床の一部から漏水があり、修理を依頼している旨を占有者から聴取した。		
管 理 費 等	管理会社の回答書によれば下記のとおり。 令和6年10月9日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	6,500 円	0 円
	修繕積立金	7,980 円	0 円
	そ の 他	0 円	0 円
	備 考	なし	

専有部分の 利用状況等	令和6年10月27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：B（目的物件の所有者） 賃借人：(株)アール管理 占有開始時期：平成30年4月5日 当初契約：平成30年5月1日～令和3年4月30日の3年間 自動更新され、 現契約：令和6年5月1日～令和9年4月30日の3年間 月額賃料：90,000円 敷金・保証金：なし 特約等：転貸可 転賃貸借契約の概要は次のとおり。 賃貸人：(株)アール管理 賃借人：A 占有開始時期：平成31年3月16日 当初契約：平成31年3月16日～令和3年3月15日の2年間 現契約：令和5年3月16日～令和7年3月15日の2年間 月額賃料：90,000円 管理・共益費：月額5,000円 敷金：85,000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	× 47.28	÷ 0.80	× 0.38	= 6,740,000

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）10%

：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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 21 年}}{(\text{経過年数 29 年} + \text{経済的残存耐用年数 21 年})} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.38\end{aligned}$$

(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)
187,000	×0.80	=150,000	×2,998.59	× 1.0	$\times \frac{5,000}{532,760}$	= 4,220,000

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

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 187,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{93} = 187,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6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）
(6,740,000	+ 4,220,000)	× 1.05	= 11,510,000

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：1.03 （10階建の9階）

位置別補正：1.02 （角部屋）

その他補正：1.0 （なし）

相乗積 $1.03 \times 1.02 \times 1.0 = 1.05$

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	× 1.05	× 1.0	× 47.28	= 16,380,000

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. 収益価格の試算

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)
1,080,000	$\times (1 - 0.270)$	$= 788,000$	$\div 8.0\%$	$\times 1.0$	$= 9,850,000$

総収益：現行賃料（原賃貸借）を採用して有効総収益とした。

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。有効総収益とした。

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	11,510,000	$\times 0.7$	= 8,060,000
比準価格	16,380,000	$\times 0.7$	= 11,470,000
収益価格			9,850,000
調整後の価格			9,940,000

占有減価修正：－30％と判定した。

(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)
9,940,000	$\times 1.0$	$\times 0.8$	$\times 1.0$	－ 0	= 7,950,000

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：172,000円/㎡
位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「弘明寺」駅約1.8km
価 格 時 点：令和6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4m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） 4,186,549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5000）

第7 附属資料の表示

位置図

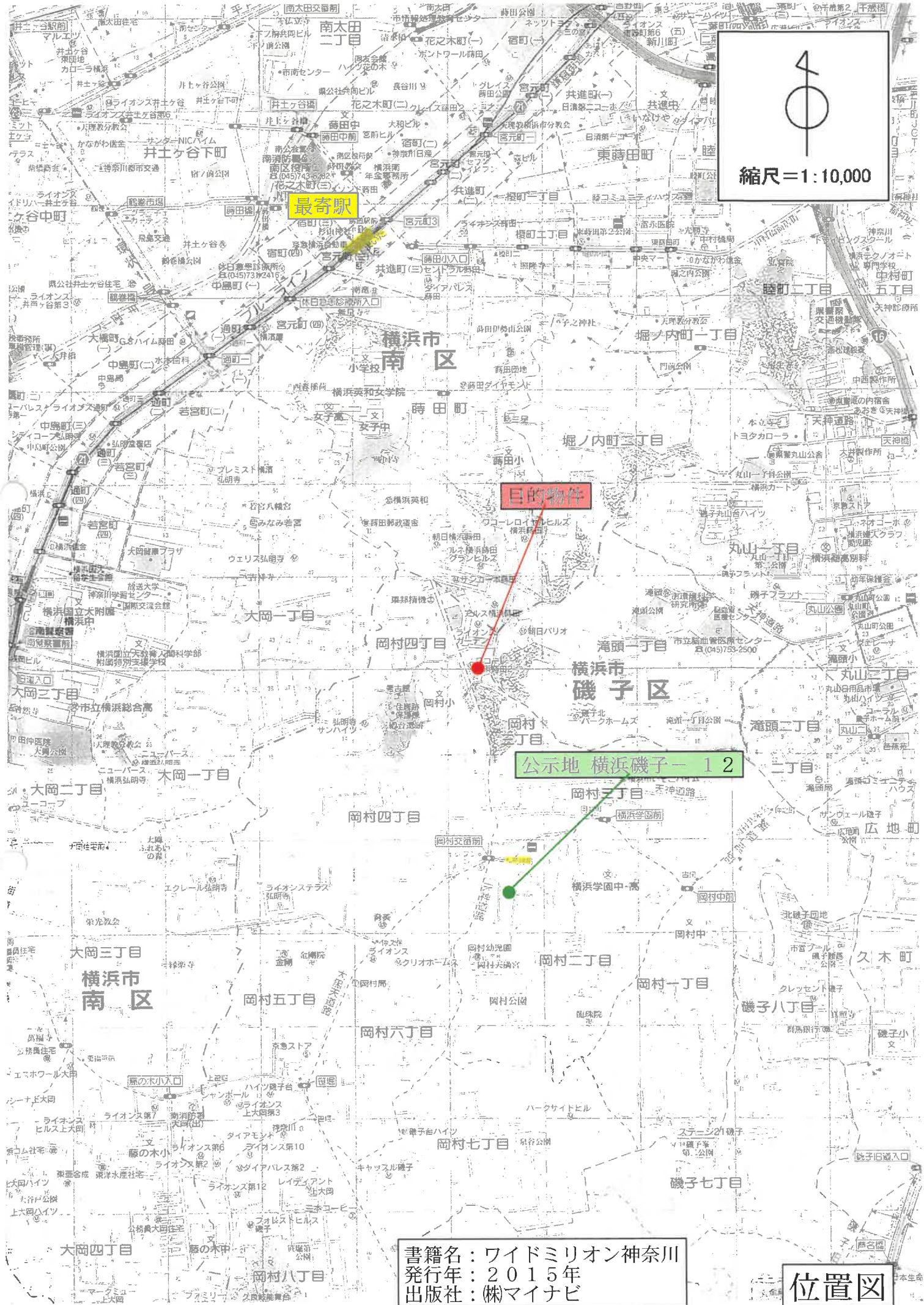
公図写（目的物件をA4判へ抜粋）

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



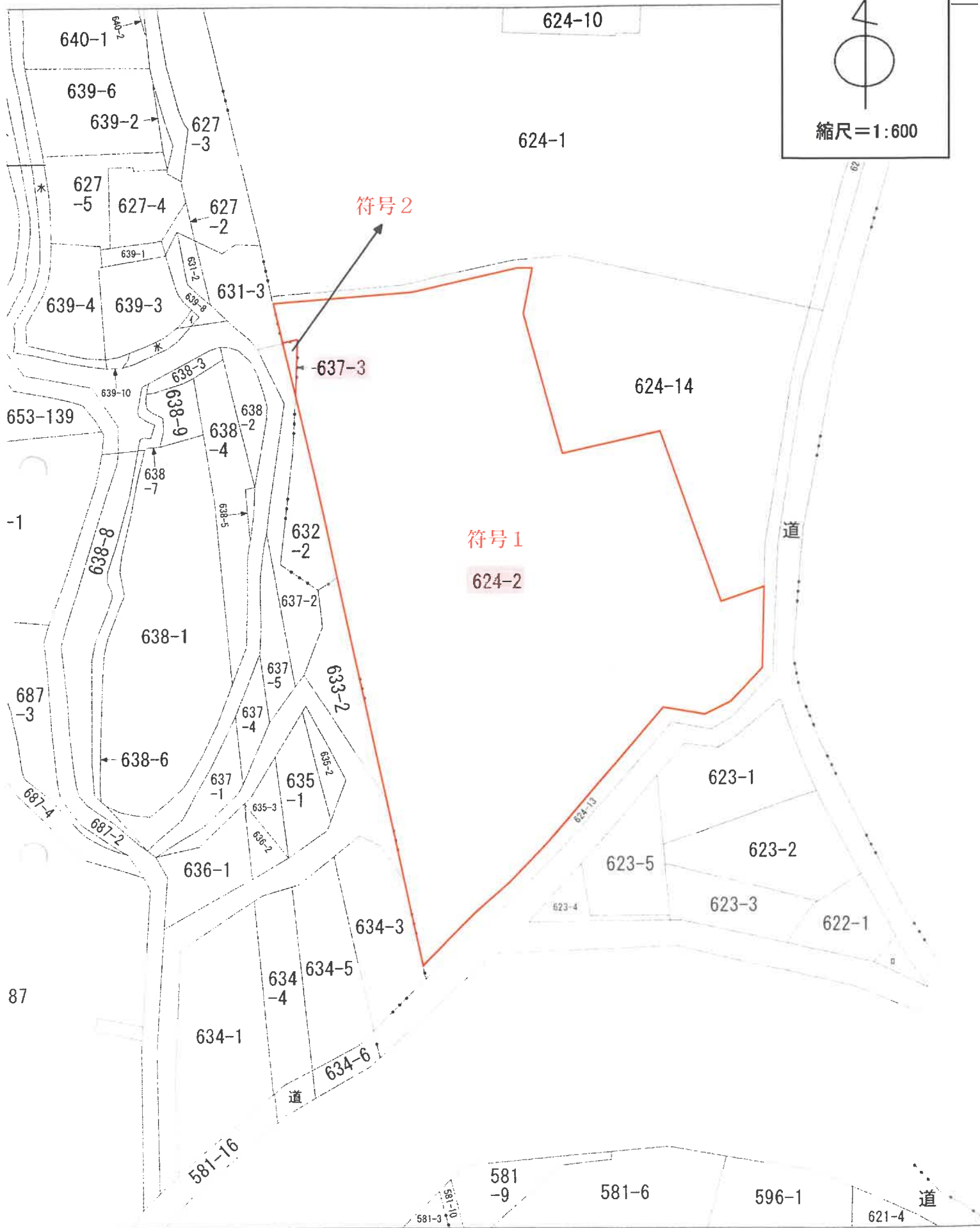
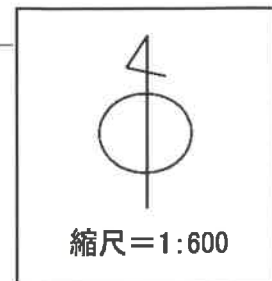
縮尺=1:10,000

目的物件

公示地 横浜磯子一 12

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



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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



前 624 2 後・新同一・新

015959

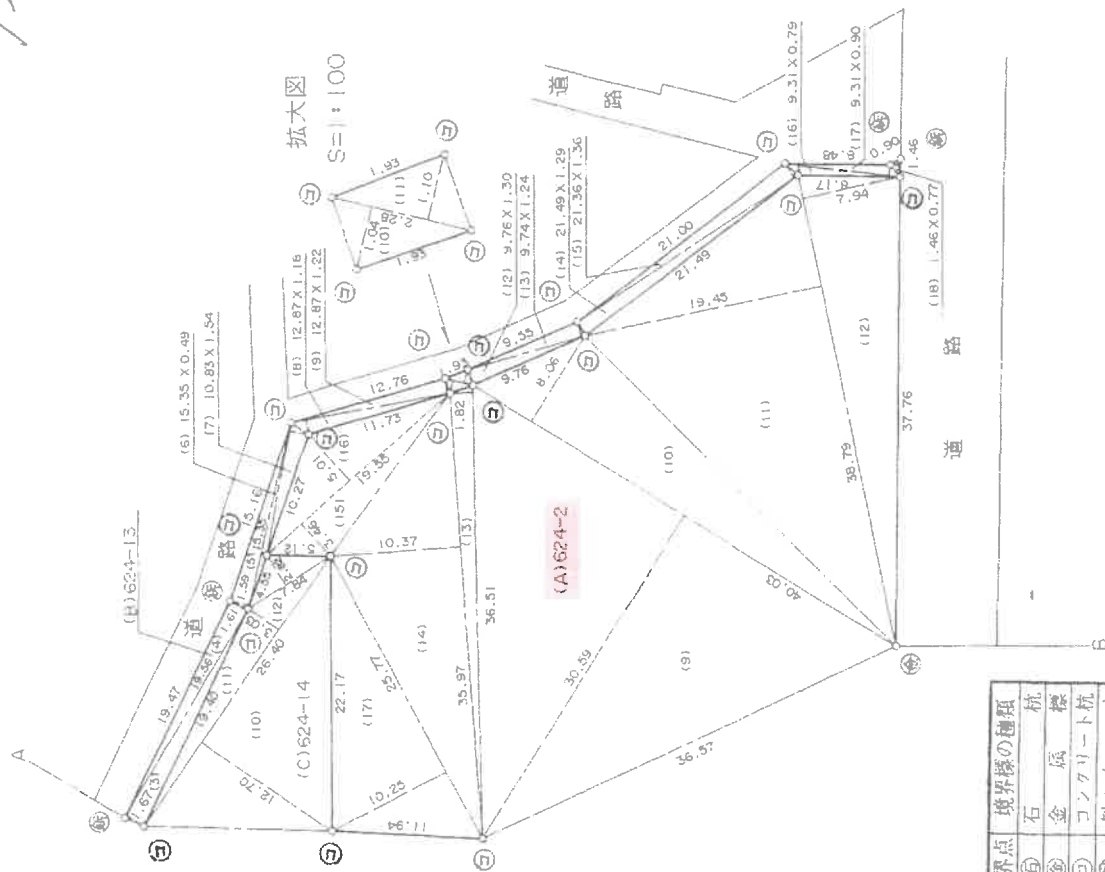
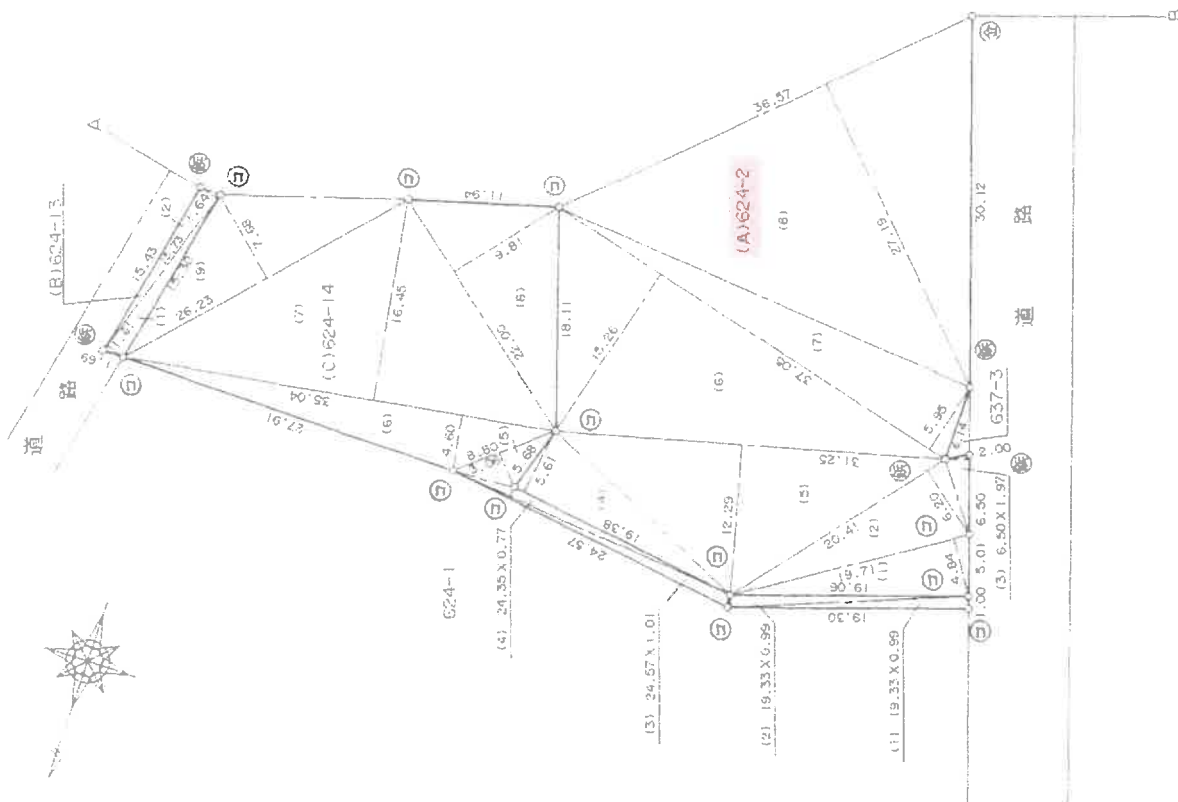
符号 (1) 土地: 624番2

地 番 624-13, -14

地 積 測 量 図

土地の所在 横浜磯子区岡村三丁目

1/2



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

(日測地9)

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

三斜求積表

2/2

地番 符号	(B)624-13 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㎡

地番 符号	(A)624-2 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㎡

地番 符号	(C)624-14 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

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

(日経建研)

016591

符号(2) 土地: 637番3

前 637- 後・新同一・新

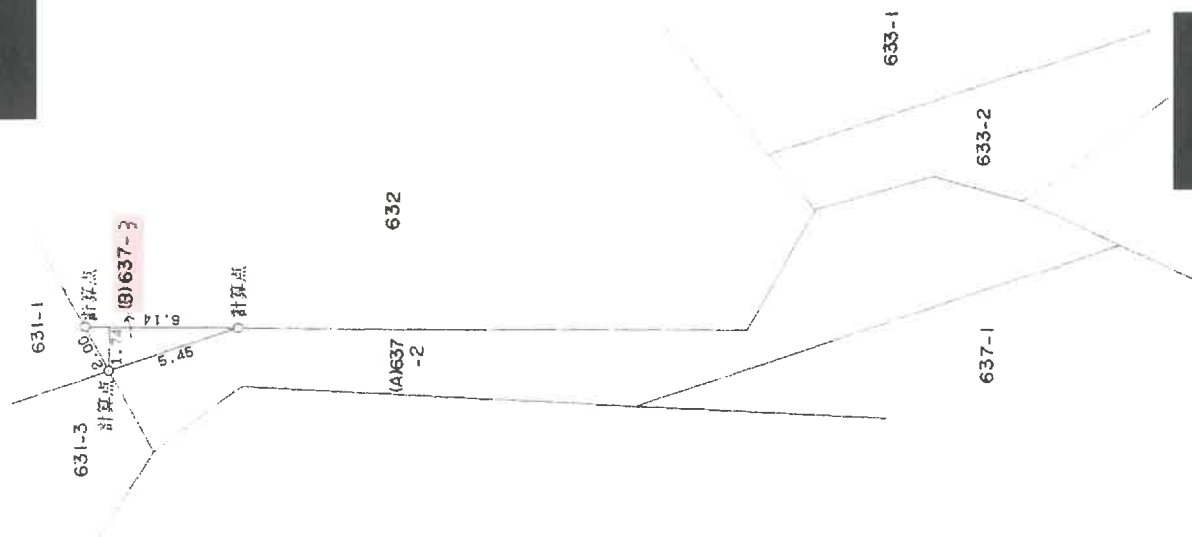
地 積

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	5.34 m ²
		面 積		5.341800	5.34 m ²
637(A)-2		公 積		128.920000	m ²
		總 計		5.341800	m ²
		積 算		123.578200	123.57 m ²



(日調連9)

作製者

(昭和63年7月 日作製)

申請人

1/250 尺

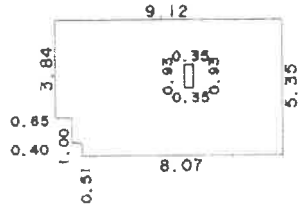
(日加格)

1/3/6

家屋番号
岡村3丁目
624-2-901

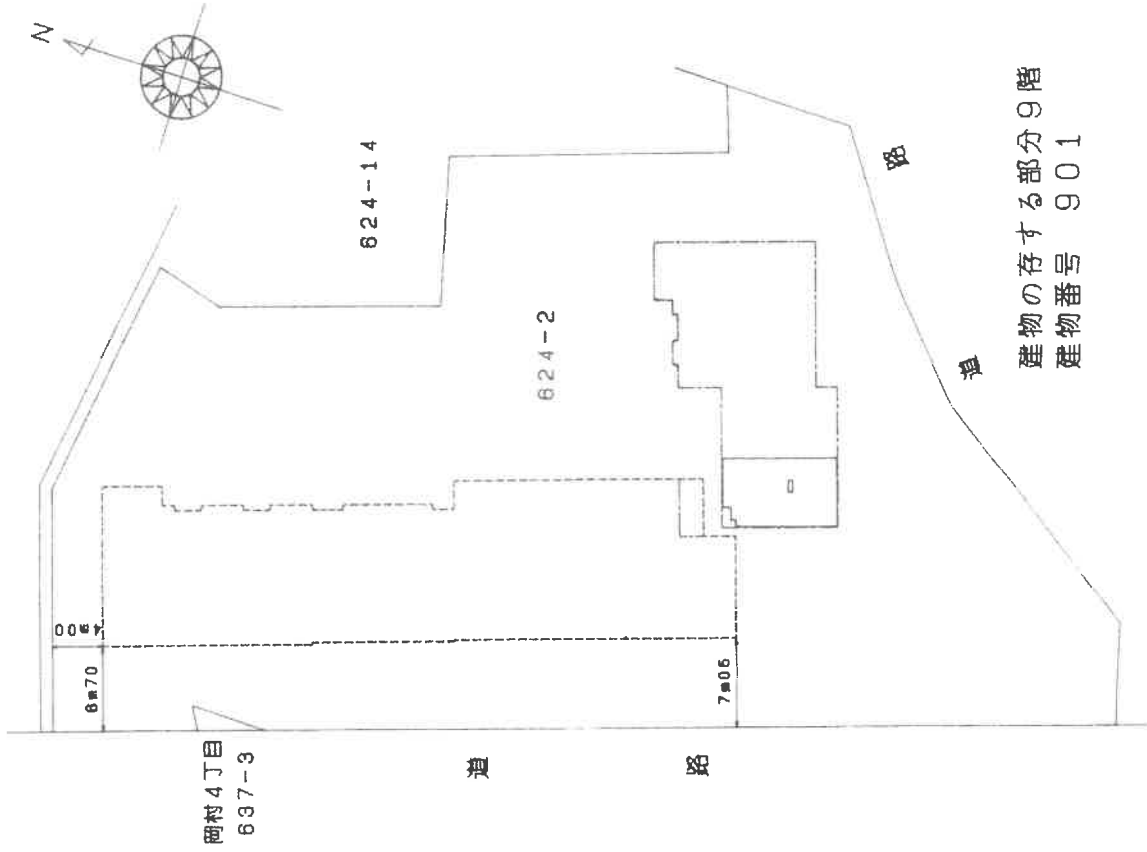
物件(1) 建物

建物の所在
横浜市磯子区岡村三丁目624番地2



求積表

3.84	X	0.65	=	2.4960
4.84	X	0.40	=	1.9360
5.35	X	8.07	=	43.1745
-	0.93	X	0.35	= -0.3255
合 計				47.2810
外 面 積				47.28 m ²



建物の存する部分9階
建物番号 901

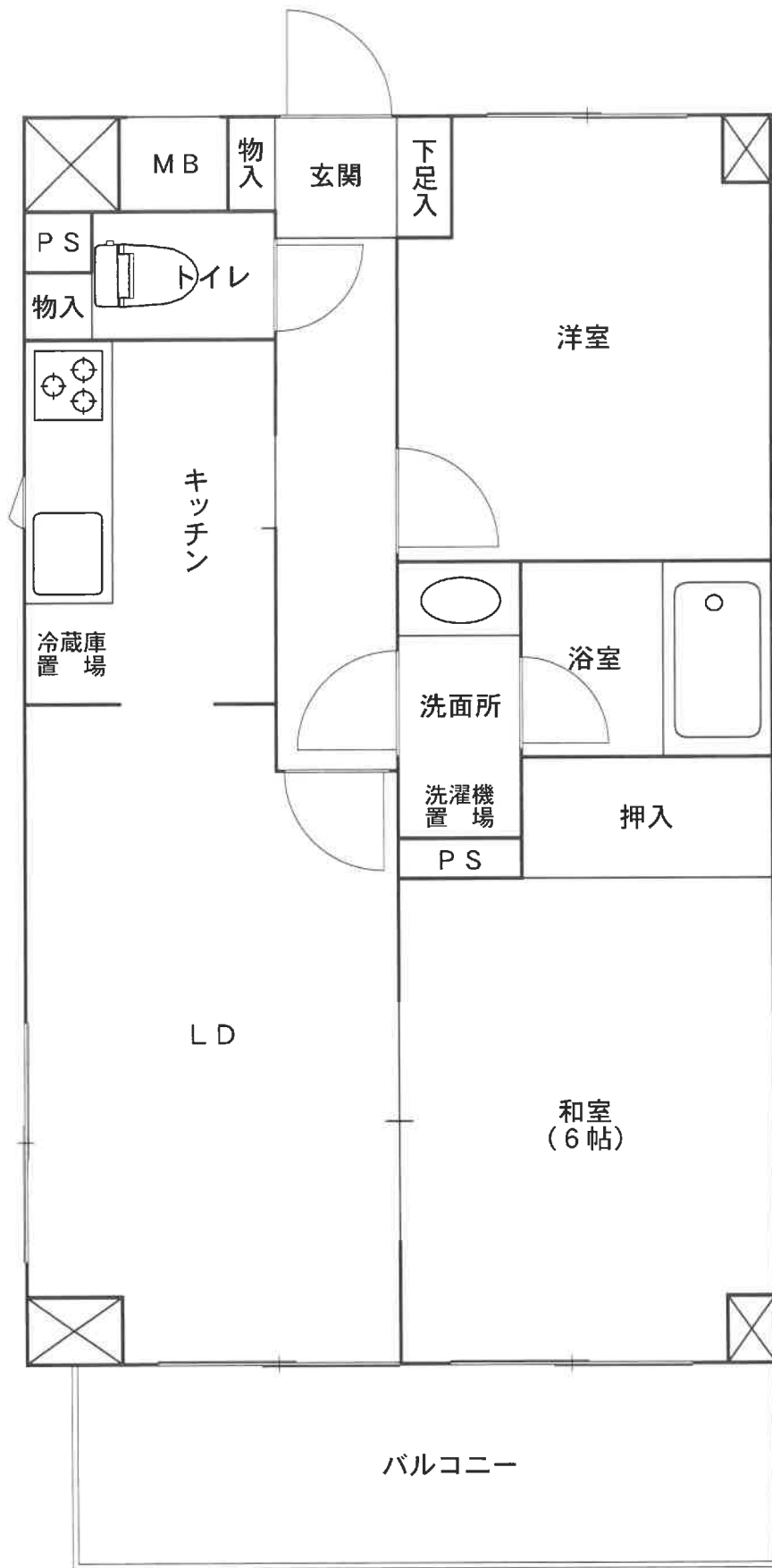
B4をA4 (81%) に縮小

作製者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500



間取図