

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 17 日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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 8 月 19 日から 令和 7 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 2 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 9 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 9 月 8 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 8 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 7 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	18,360,000 14,688,000		3,672,000	82,409	17,659

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市磯子区久木町337番地2

建物の名称 ラディエンス横濱磯子シーグリーン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久木町337番2の406

建物の名称 406

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 55.25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 横浜市磯子区久木町337番2

地 目 宅地

地 積 1475.30平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区久木町342番6

地 目 公衆用道路

地 積 11平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市磯子区久木町343番2

地 目 公衆用道路

地 積 117平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 25万8168分の5832

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 5月14日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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】

本件共有者B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 横浜市磯子区久木町 3 3 7 番地 2

建物の名称 ラディエンス横濱磯子シーグリーン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久木町 3 3 7 番 2 の 4 0 6

建物の名称 4 0 6

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 5 5 . 2 5 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 横浜市磯子区久木町 3 3 7 番 2

地 目 宅地

地 積 1 4 7 5 . 3 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区久木町 3 4 2 番 6

地 目 公衆用道路

地 積 1 1 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市磯子区久木町 3 4 3 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 1 1 7 平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 25万8168分の5832

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

令和 6年(ケ)第 358号
令和 6年11月14日受理
令和 6年12月25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 横浜市磯子区久木町 3 3 7 番地 2

建物の名称 ラディエンス横濱磯子シーグリーン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久木町 3 3 7 番 2 の 4 0 6

建物の名称 4 0 6

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 5 5 . 2 5 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 横浜市磯子区久木町 3 3 7 番 2

地 目 宅地

地 積 1 4 7 5 . 3 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区久木町 3 4 2 番 6

地 目 公衆用道路

地 積 1 1 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市磯子区久木町 3 4 3 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 1 1 7 平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 25万8168分の5832

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市磯子区久木町18番20-406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 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者B ☐ その他の者 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	辻堂すみれ法律事務所		
その他の事項			
敷地権	符号1～3		
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☒ 公衆用道路 (符号2、3) ☐ (符号)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 符号2、3につき地積測量図のとおり ☒ 符号1につき建物図面 (各階平面図) のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1～3) ☐ 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358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12月2日現在

☒ 管理費	月額	14,000 円	☐ 滞納額	816,760 円
☒ 修繕積立金	月額	11,080 円	☐ 滞納額	689,280 円
☒ 弁護士費用	月額	===== 円	☐ 滞納額	665,213 円
☒ 管理費以外の修繕費	月額	===== 円	☐ 滞納額	447,925 円
☐ 諸費用	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☒ 損害金	年	14.6 %	☐ 金額	661,580 円
☐ 滞納期間	平成・令和元年10月分～平成・令和6年12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。

☒ 駐車場使用料	月額	7,000 円	☐ 滞納額	155,000 円	～令和3年8月分
☒ 自転車庫使用料	月額	300 円	☐ 滞納額	18,600 円	～令和6年11月分
☒ 町会費	月額	200 円	☐ 滞納額	12,600 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 ☐

執 行 官 の 意 見

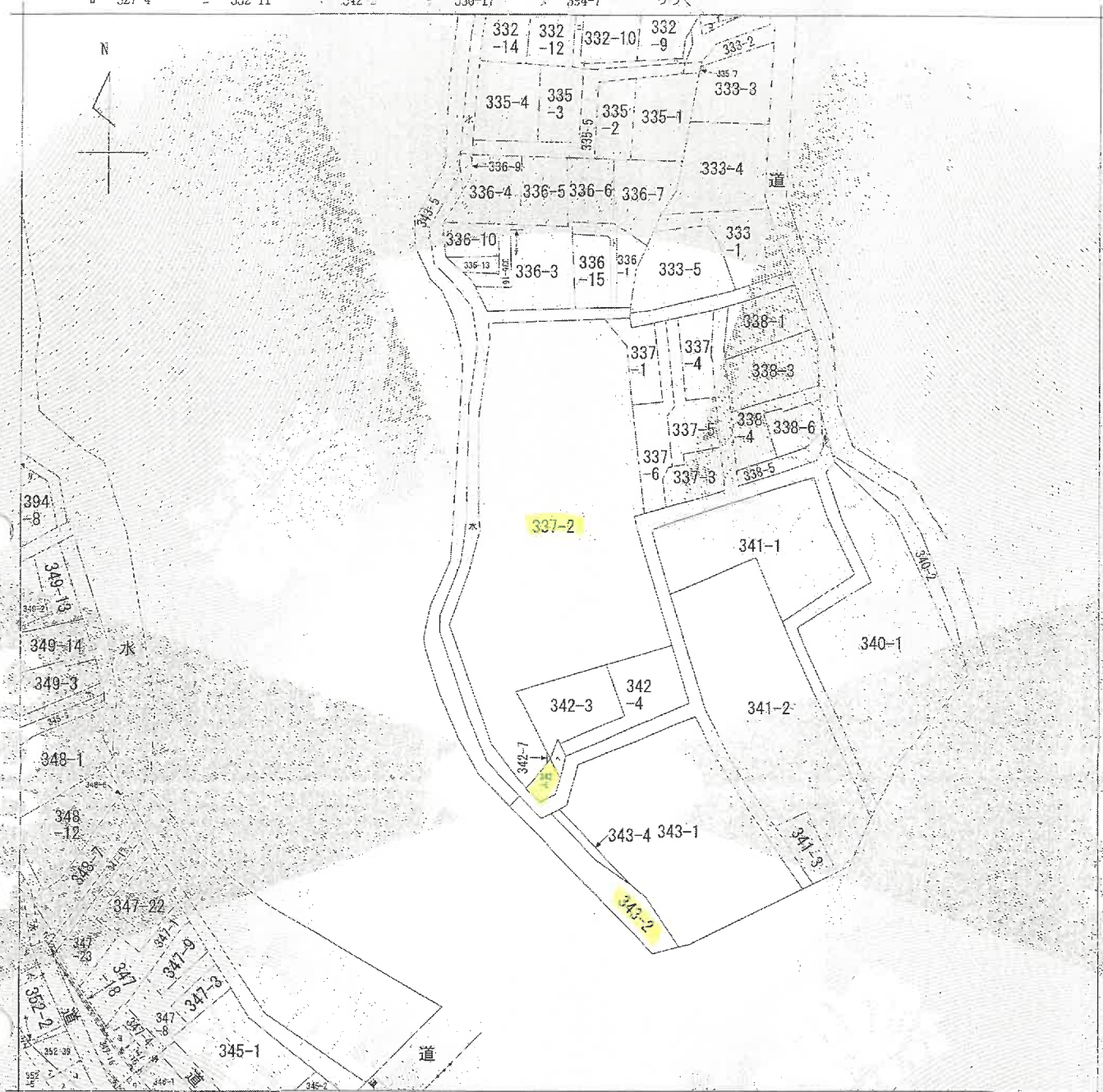
- 1 目的物件の状況は、間取図及び写真のとおりである。
- 2 物件1建物は、動産類が多く、床面及び壁面について十分な調査が実施できなかったが、確認できる範囲内では目立った損傷などは確認されなかった。
また、調査時には室内に犬が1匹おり、飼われていると思料する。
- 3 物件1建物内には、共有者A名義の水道領収書及び共有者B宛の郵便物のほか、C名義のガス検針票が確認された。
本件申立時のAの住所地にA宛の照会書を発送したが「宛所に尋ね当たりません」旨返送されたほか、目的物件を住所地としたCの住民票照会をしたが該当はなかった。
Bからは陳述が得られていないが、室内の状況からB以外の居住について確認ができなかったこと、令和5年9月に実施した別事件の現況立入調査時、Bは自己のみが居住している旨陳述しており、現時点でこれを排斥する徴表が見られなかったことから、目的物件は共有者Bが共有持分権に基づき占有していると思料する。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、西側が建築基準法第42条1項で認定される市道に、南東側が同法第42条1項で認定される国道に接しているとのことである。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月22日 (金) 16 : 36 — 16 : 46	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
6年11月26日 (火) 14 : 34 — 14 : 44	執行官室 横浜地方法務局相模原支局	管理会社へ管理費照会書送信 (回答あり) 登記事項証明書交付申請・受領
6年11月28日 (木) 10 : 37 — 10 : 43	物件所在地	不在、事務連絡差し置き、管理人と面談し管理状況聴取
6年11月28日 (木) 15 : 34 — 15 : 38	執行官室	弁護士法人へ電話連絡。管理費照会書について、弁護士への送信依頼あり。弁護士法人へ管理費照会書送信 (回答あり)
6年12月4日 (水) 11 : 18 — 11 : 23	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
6年12月12日 (木) 14 : 46 — 15 : 53	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
6年12月16日 (月) 16 : 45 — 17 : 05	横浜市旭区役所	住民票交付申請・受領
6年12月18日 (水)	執行官室	共有者A宛に照会書発送 (宛所に尋ねあたりません旨返送)
(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 6 年 1 2 月 1 2 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 D を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

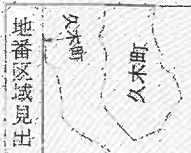
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 327-3 A 332-1 α 338-2 336-2 334-9 350-2
 □ 327-4 = 332-11 342-2 336-17 334-7 つづく



(注) 地図に準ずる図面に、土地の区画を明確にした不動産登記所等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、A 3判をA 4判に縮小したものである。



請求部	所在	横浜市磯子区久木町			地番	337番2		
出縮	力尺	1/600	精度	区分	分類	地図に準ずる図面		
作成	年月日				備考	付年月日(原図)		
					補記	事項		

これは地図に準ずる図面は記録されている内容を証明した書面である。

令和6年9月6日
 横浜地方法務局金沢出張所
 登記官

請求番号：32-1
 (1/2)

(7枚目)

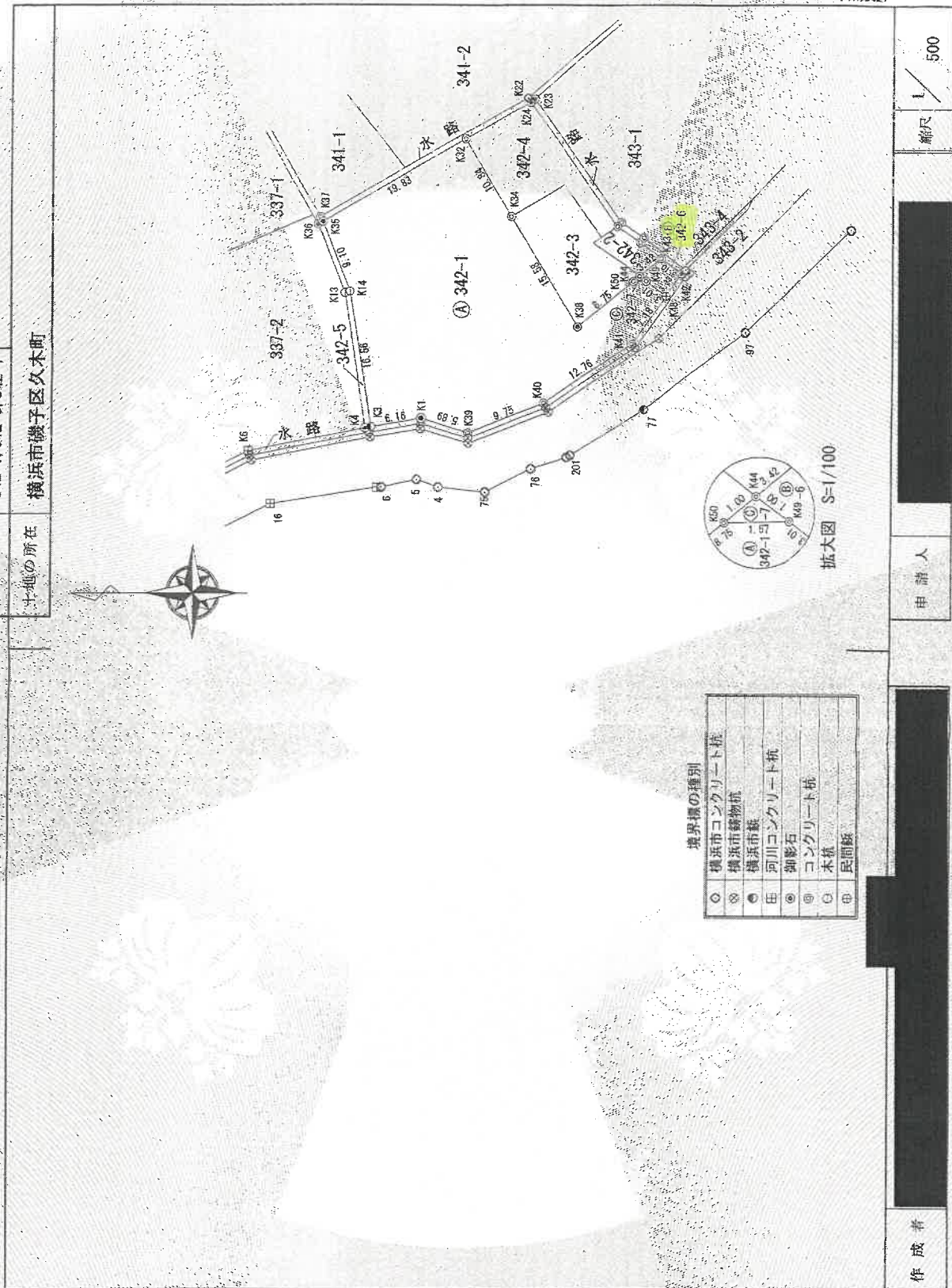


登記年月日：平成20年9月17日

073825

前342-1 後・新種・新342-6、-7、337-2
地積測・量図

地番 342-1、342-6、342-7
土地の所在 横浜市磯子区久木町



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書面である。
令和6年9月6日 横浜地方延務局第1出張所 登記官

登記官

(8枚目)

作成者

申請人

縮尺 1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

(1/2)

請求番号：32-2

登記年月日：平成20年9月17日

073826

地積測量図 1/2

番 342-1, 342-6, 342-7

土地の所在 横浜市磯子区久木町

引換点座標リスト

点名	X座標	Y座標
4	96,894	94,484
5	99,502	95,379
6	103,758	94,483
11	117,185	92,423
15	91,239	93,902
16	85,813	96,707
17	72,209	103,996
19	59,989	113,345
20	91,089	98,383
21	105,784	101,827
22	119,891	98,760
K1	108,396	117,974
K2	86,460	141,682
K3	85,661	141,552
K4	96,110	141,140
K5	111,009	128,283
K6	111,345	127,169

平成19年11月27日測量 任意座標

座標求積表

地番	① 342-1	② 342-6	③ 342-7
測点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1) Yn
K32	93,907	136,933	3106,387914
K35	111,033	126,466	1745,516922
K14	107,694	118,142	-702,044990
K3	105,083	101,787	-883,408373
K1	99,015	102,833	-1202,857601
K39	93,386	101,997	-1484,088247
K40	84,334	104,722	-2057,602578
K41	73,737	111,834	-1644,742638
K48	69,627	117,720	-201,536840
K49	72,025	119,544	473,872416
K50	73,591	119,511	992,683366
K38	80,331	113,927	1679,739888
K34	88,335	127,290	1728,089040
		倍面積	1543,052369
		地積	771,5261845
			771.52 m ²

地番	② 342-6	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
測点				
K43		70.186	122.336	627.216672
K44		72.821	120.149	220.964011
K49		72.025	119.544	-381.823836
K48		69.627	117.720	-509.845320
K42		67.694	120.488	67.352792
			倍面積	23.864619
			面積	11.9273095
				11.92 m ²

地番	① 342-7	Xn	Yn	Xn-D	Yn
測点					
K44		72,821	120,149	139,153334	
K50		73,591	119,511	-95,700756	
K49		72,025	119,544	-92,048840	
			倍面積	0,973690	
			地積	0,4868490	
			坪数	0.48	

合計 793,9403430

作成者

申請人

縮尺 1/

(神奈川県土地家屋調査士会)

(2/2)

請求番号：32-2

1 本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(9枚目)

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6年9月6日 横浜地方支務局金沢出張所 登記室

平成20年九月七日登記 (長瀬利)

登記年月日：平成22年10月15日

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6年9月6日 横浜地方法務局金沢出張所 登記官

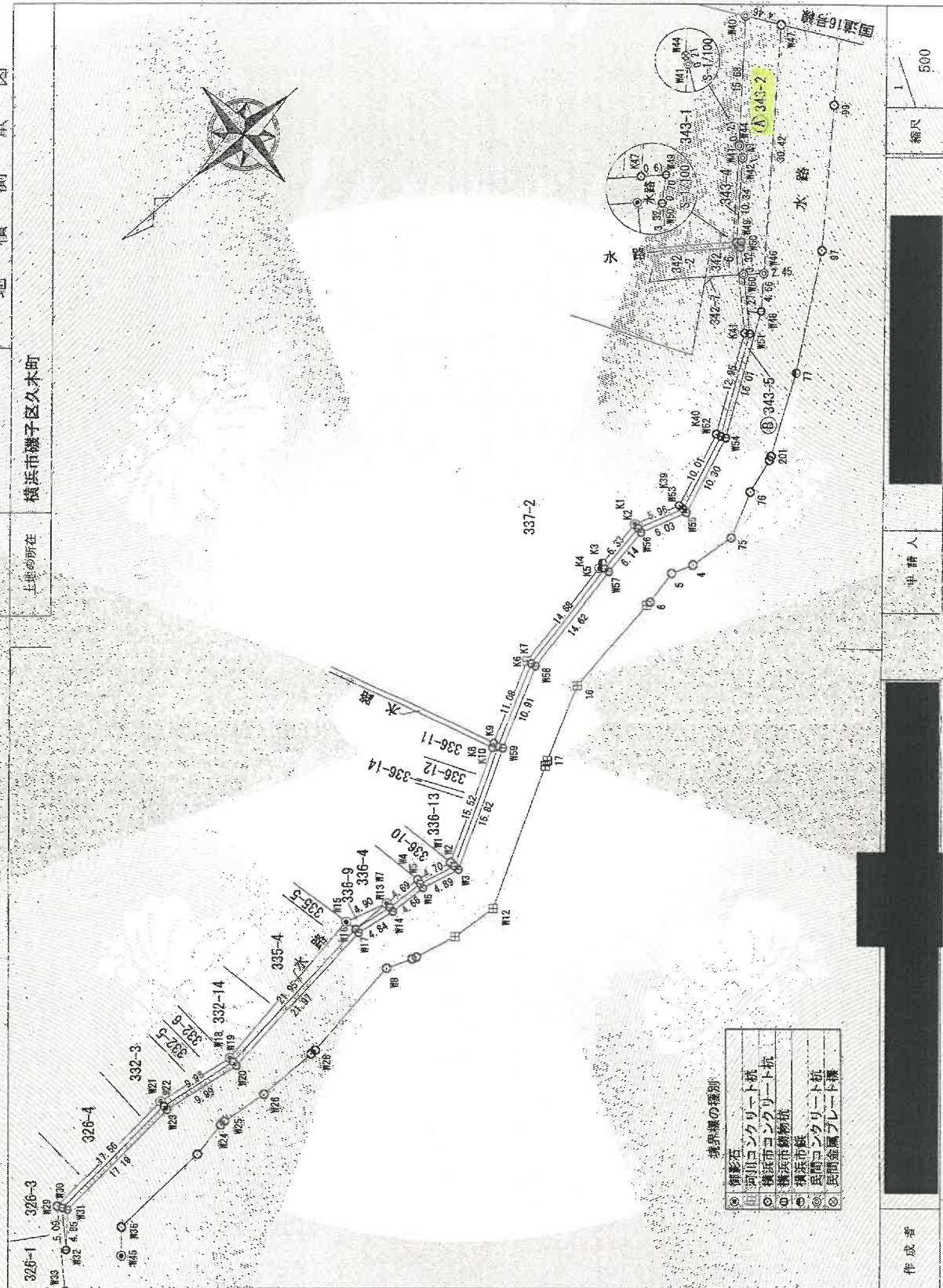
(10枚目)

図
量
測
在
所
地
土

343番2,343番5

地 産

土地の所在
横浜市磯子区久木町



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

作成者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成22年10月15日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和6年9月6日 横浜地方裁判所金沢出張所

登記官

(11枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

引当点座標算出座標リスト

点名	X座標	Y座標
4	96,892	94,464
5	98,602	95,370
6	103,780	94,463
18	112,166	92,423
17	126,074	87,890
7	91,233	93,902
7	65,813	95,707
7	77,209	100,996
97	59,989	113,345
98	47,312	125,768
201	81,059	98,383
K1	99,015	102,833
K2	106,093	101,787
K3	105,784	101,627
K4	119,897	98,760
K5	130,112	93,438
K6	129,620	93,780
K7	93,385	101,087
K8	84,334	104,722
K9	73,737	111,834
W1	143,146	86,168
W2	147,546	87,228
W3	152,291	87,497
W4	157,474	81,528
W5	142,877	78,828
W6	157,422	89,040
W7	178,971	85,672
W8	188,801	87,207
W9	185,171	80,271
W10	184,525	80,336
W11	178,769	79,631
W12	170,515	79,607
W13	206,668	95,811
W14	212,749	77,286
W15	202,386	78,765
W16	204,720	76,119

平成22年10月6日測量 任意座標

座標求積表

地番	点	Xn	Yn	Qm ²	Xn-1	Yn-1	Qm ²
40	48,348	141,090	141,090	1691.469860			
41	59,155	128,734	128,734	1434.502606			
42	59,283	128,333	128,333	96.724837			
43	59,898	128,315	128,315	1019.95925			
44	67,208	120,906	120,906	824.337168			
45	66,716	120,541	120,541	3.97563			
46	67,241	120,078	120,078	291.739540			
47	69,148	117,354	117,354	5.515638			
48	67,194	115,870	115,870	210.662380			
49	45,752	133,448	133,448	2500.207560			
50		恒面積	恒面積	25.533791			
51		恒面積	恒面積	117.681955			
52		恒面積	恒面積	117			

地番	点	Xn	Yn	Qm ²	Xn-1	Yn-1	Qm ²
60	69,148	117,354	117,354	718.205480			
61	73,314	111,395	111,395	1661.902005			
62	84,065	104,169	104,169	2087.755098			
63	93,356	100,445	100,445	1505.670550			
64	99,055	102,190	102,190	1219.842030			
65	105,233	101,106	101,106	2085.07632			
66	118,677	98,178	98,178	2377.871160			
67	129,513	93,007	93,007	2177.13755			
68	143,065	85,524	85,524	1545.951452			
69	147,636	86,622	86,622	801.599808			
70	152,319	86,865	86,865	827.66510			
71	157,162	87,633	87,633	2334.806010			
72	178,962	85,054	85,054	2693.318964			
73	188,828	86,568	86,568	2468.452728			
74	206,333	85,220	85,220	1744.112570			
75	209,284	81,075	81,075	21.079050			
76	205,999	84,638	84,638	1728.745806			
77	188,857	85,967	85,967	2322.570439			
78	178,982	84,436	84,436	2676.945712			
79	152,381	87,023	87,023	2334.399823			
80	147,727	86,022	86,022	814.263450			
81	142,976	84,875	84,875	608.036910			
82	139,157	92,575	92,575	1576.128750			
83	119,472	97,597	97,597	2078.882800			
84	105,147	100,594	100,594	2343.303370			
85	99,095	101,558	101,558	2043.888504			
86	93,331	99,381	99,381	1200.009328			
87	83,768	103,600	103,600	1528.340335			
88	70,490	112,582	112,582	2368.049130			
89	67,194	115,870	115,870	1858.394036			
90		恒面積	恒面積	152.570580			
91		恒面積	恒面積	158.584574			
92		恒面積	恒面積	98.792370			
93		恒面積	恒面積	99			
合計				217,474.935			

作成者

申請人

縮尺

(2/2)

請求番号：32-3

登記年月日：平成23年2月10日

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6年9月6日 横浜地方裁判所金沢出張所

登記証

請求番号：32-4

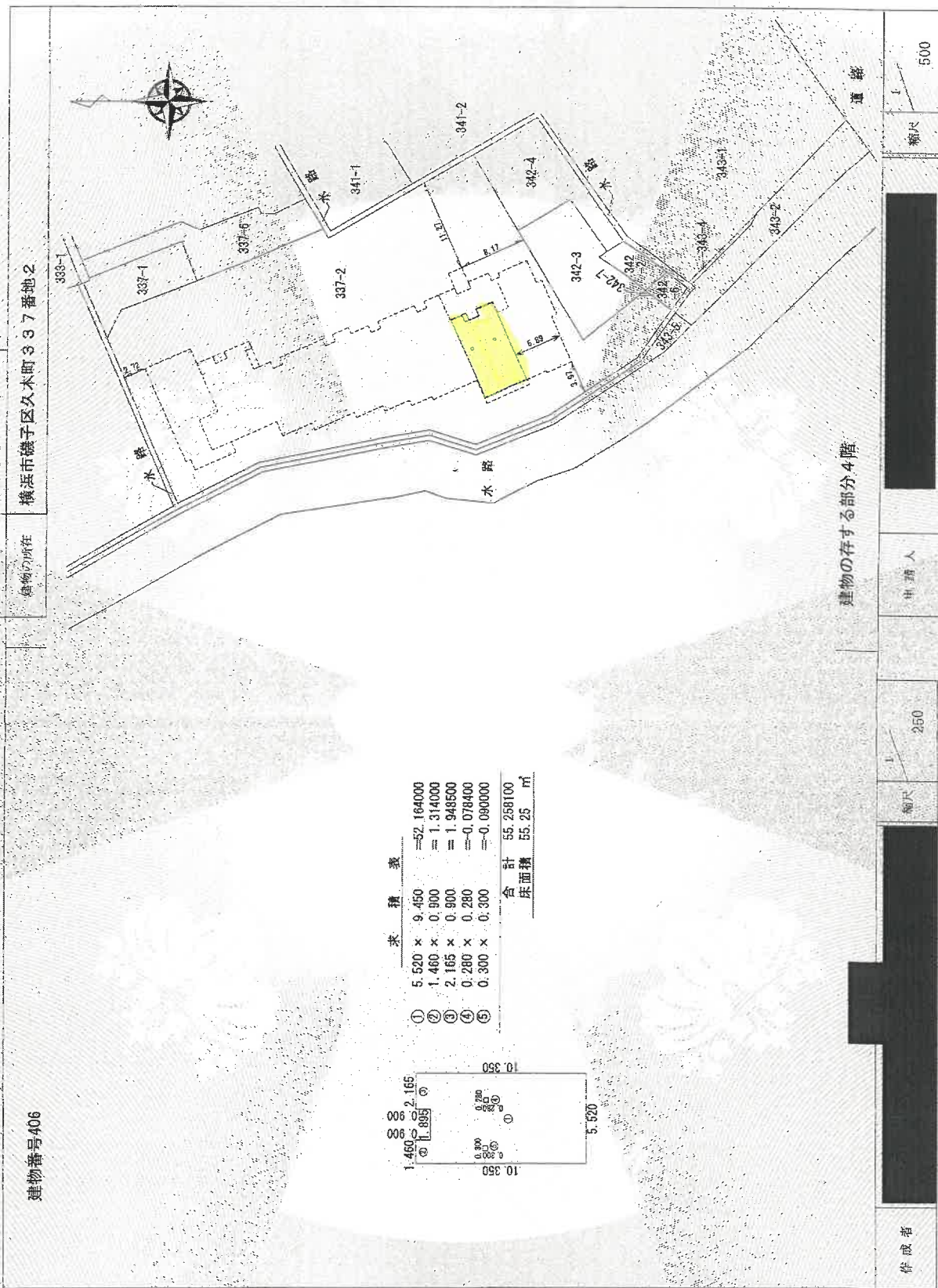
各階平面図

建物番号406

家屋番号
久木町337番2
の406

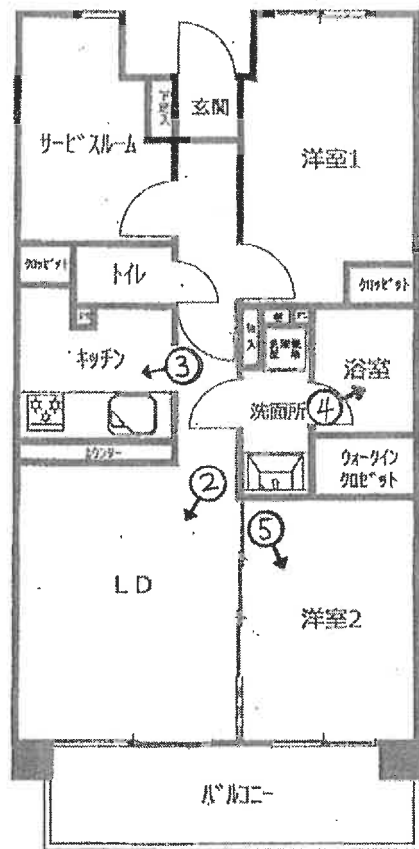
建物の所在
横浜市磯子区久木町337番地2

建物図面



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

間 取 図



←○は写真撮影位置・方向



① 目的物件南側の状況



②



(1 4 枚 目)

③

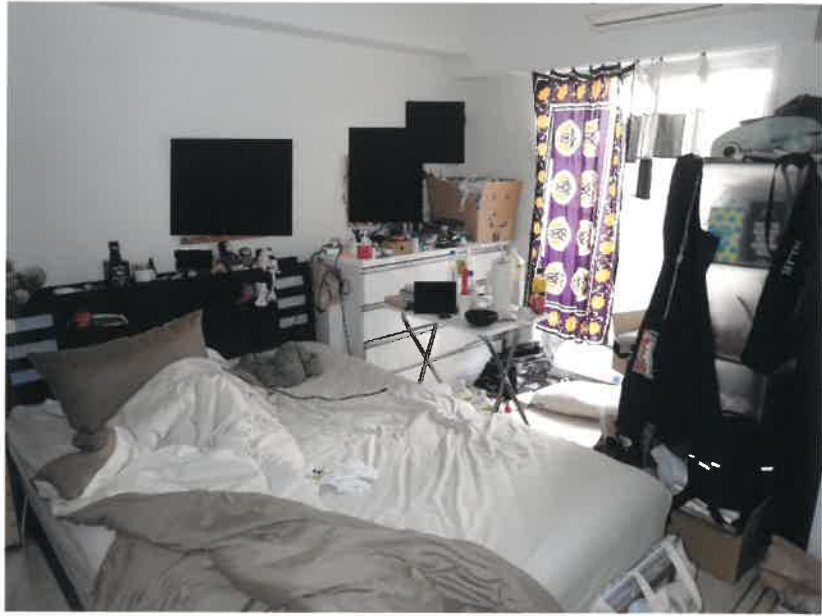


④



(1 5 枚目)

⑤



(1 6 枚 目)



令和6年（ケ）第358号
令和6年12月12日現地調査
令和6年12月23日評価

横浜地方裁判所

評価書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1	金 1 8 , 3 6 0 , 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「久木町18-20-406」
特 記 事 項		

* 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 横浜市磯子区久木町 3 3 7 番地 2

建物の名称 ラディエンス横濱磯子シーグリーン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 久木町 3 3 7 番 2 の 4 0 6

建物の名称 4 0 6

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 5 5 . 2 5 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 横浜市磯子区久木町 3 3 7 番 2

地 目 宅地

地 積 1 4 7 5 . 3 0 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市磯子区久木町 3 4 2 番 6

地 目 公衆用道路

地 積 1 1 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市磯子区久木町 3 4 3 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 1 1 7 平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 25万8168分の5832

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地(符号1乃至3)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 根岸線「根岸」駅の南西方約1400m (道路距離) 「浜」バス停の北方徒歩約1分 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンション、一般住宅、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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 ぺ い 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、滝頭・磯子地区地域まちづくりルール、滝頭・磯子地区 防災まちづくり計画
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模	1,603.30㎡(符号1乃至3合計)
	形 状	不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口約68m、奥行約31m
	地 勢	ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	西側約7m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約68m接面。南東側約21m舗装国道(建築基準法第42条1項に該当)に物件2、3土地を介して約4.6m接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む1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	25万8168分の5832
特 記 事 項	◇南東側接道より25m以内は市街化区域、近隣商業地域、建ぺい率：80%、容積率：300%、準防火地域、第6種高度地区、滝頭・磯子地区地域まちづくりルール、滝頭・磯子地区 防災まちづくり計画に該当する。	

	◇南東側国道は都市計画道路(3・3・9 国道16号線、代表幅員：22m、未整備)に該当する。 ◇横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると浸水想定区域内にある。 ◇共有者 A 持分2分の1 共有者 B 持分2分の1
--	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ラディエンス横濱磯子シーグリーン	
建 物 の 用 途	住宅等（総戸数41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	平成23年1月25日（登記記載）
	経 過 年 数	約14年
	経済的残存耐用年数	約36年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造6階建 延べ2,863.74㎡	
仕 様	屋根：外断熱アスファルト露出防水 外壁：45二丁掛タイル等	
設 備	エレベーター1基、オートロック、共同視聴設備、駐車場、 ミニバイク置場、自転車置場、ゴミ置場等	
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	委託
	管 理 会 社	ナイスコミュニティー株式会社
	管 理 形 態	日勤
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	4階 (406号室) ・ 中間戸 主要開口部の方位：南西向き		
床 面 積	55. 25㎡（登記面積）		
間 取 り	2 L D K+サービスルーム		
バルコニー等	バルコニー：7. 50㎡		
仕 様	天 井 床 内 壁 内 設 備	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 浴室、トイレ、洗面所、ウォークインクロゼット等	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管理組合の回答によれば下記のとおり。 令和 6 年 12 月 2 日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	14, 000 円	816, 760 円
	修 繕 積 立 金	11, 080 円	689, 280 円
	駐 車 場 使 用 料	7, 000 円	155, 000 円
	駐 輪 場 使 用 料	300 円	18, 600 円
	町 会 費	200 円	12, 600 円
	そ の 他	弁 護 士 費 用 督 促 及 び 徴 収 の 諸 費 用	665, 213 円 447, 935 円
	備 考	年 14. 6％の遅延損害金の規定あり 遅延損害金 661, 580 円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	◇令和6年12月12日内部立入調査 ◇共有者Bが占有している。		
特 記 事 項	◇犬 1 匹を飼っている。		

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	×55.25	÷0.86	×0.58	=11,180,000

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 14 年、経済的残存耐用年数 36 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 36 年}}{(\text{経過年数 14 年} + \text{経済的残存耐用年数 36 年})} \times (1 - 0.2) = 0.58$$

(2) 敷地権価格（符号 1 乃至 3 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)
262,000	×1.45	380,000	× 1,603.30	×1.0	× $\frac{5,832}{258,168}$	= 13,760,000

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 5-4

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{標準価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 257,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 262,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比べ交通接近条件、街路条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：対象地は規模等の総合格差で上記の通り。

◇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（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）
11,180,000	+13,760,000	×1.00	= 24,940,000

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通り

階層別補正：1.00（4階）

位置別補正：1.00（主要開口部：南西向き、中間戸）

その他補正：1.00

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

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）
508,000	×1.00	×1.00	×55.25	= 28,070,000

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：特になし。

3 収益価格（DCF法による）

対象不動産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 ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円) ア+カ キ
	4年目期首 有効純収 益 (円) イ	最終 還元 利回 り ウ	3年目期末 復帰価格 (円) イ÷ウ×(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	
1,423,786 (15.2%)	839,740	8.2 %	=9,933,510 =9,930,000	0.8005	7,948,965 (84.8%)	=9,370,000 (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対象不動産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	24,940,000	×1.00	=24,940,000
比準価格	28,070,000	×1.00	=28,070,000
収益価格			9,370,000
調整後の価格			24,950,000

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）
24,950,000	×1.0	×0.8	×0.92	—	=18,360,000

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：滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に8%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：横浜磯子5-4

所 在：横浜市磯子区久木町341番3「久木町18-11」

価 格：257,000円/㎡

位 置：JR根岸線「根岸」駅約1.3km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：62㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南東側 21m 国道

用 途 指 定 等：近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率300%)、防火地域

地 域 の 概 要：小規模小売店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 5,886,414円

符号1（土地） 173,566,094円（敷地権割合25万8168分の5832）

符号2（土地） 非課税

符号3（土地） 非課税

第7 附属資料の表示

位置図

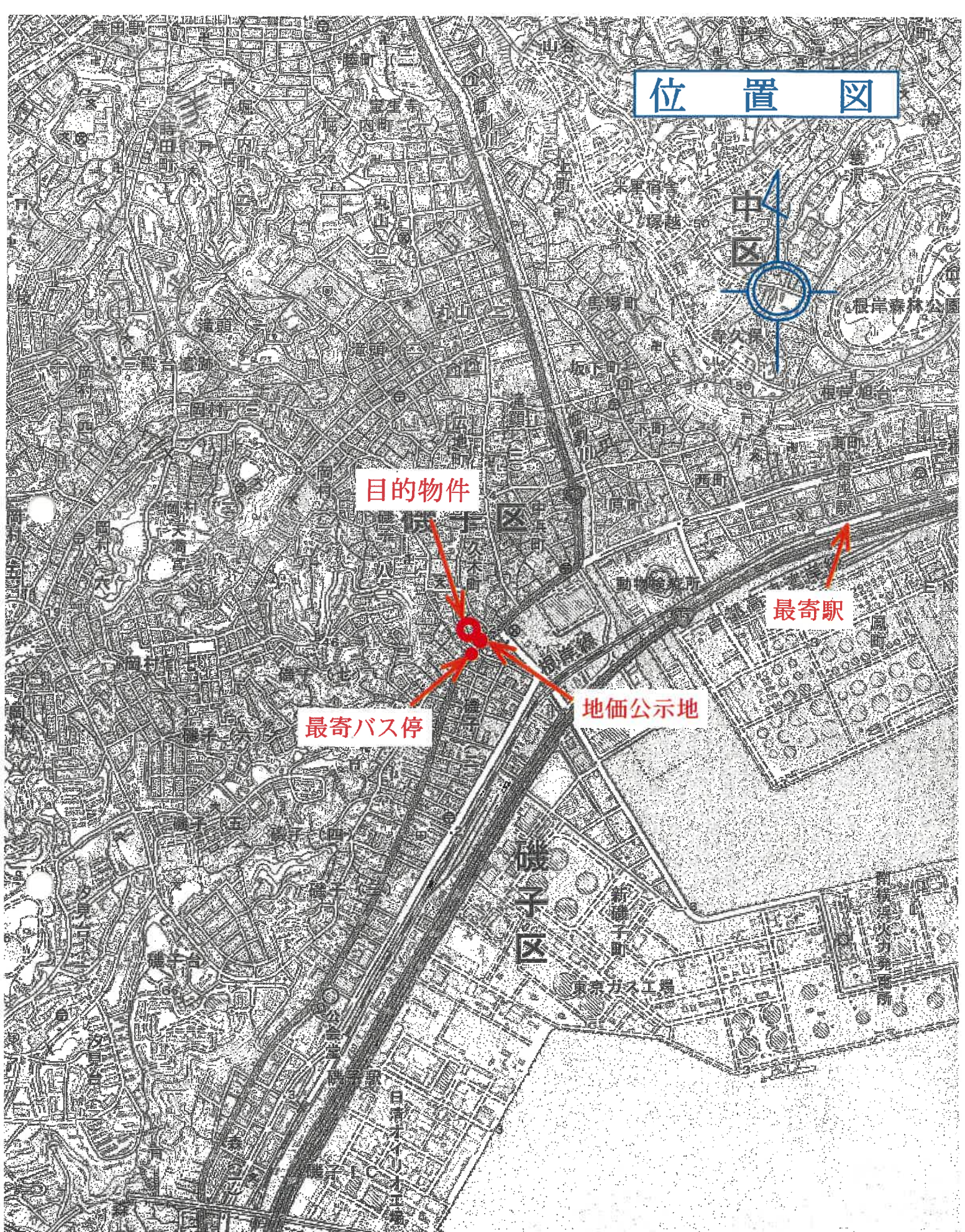
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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。）

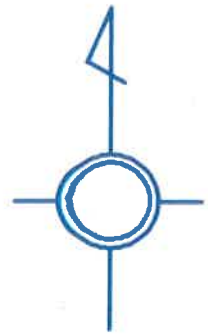
建物間取図

以 上

位置図



公 図 写



縮尺 : 1 / 600

登記年月日：平成23年2月10日

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6年9月6日 横浜地方建設局金沢出張所

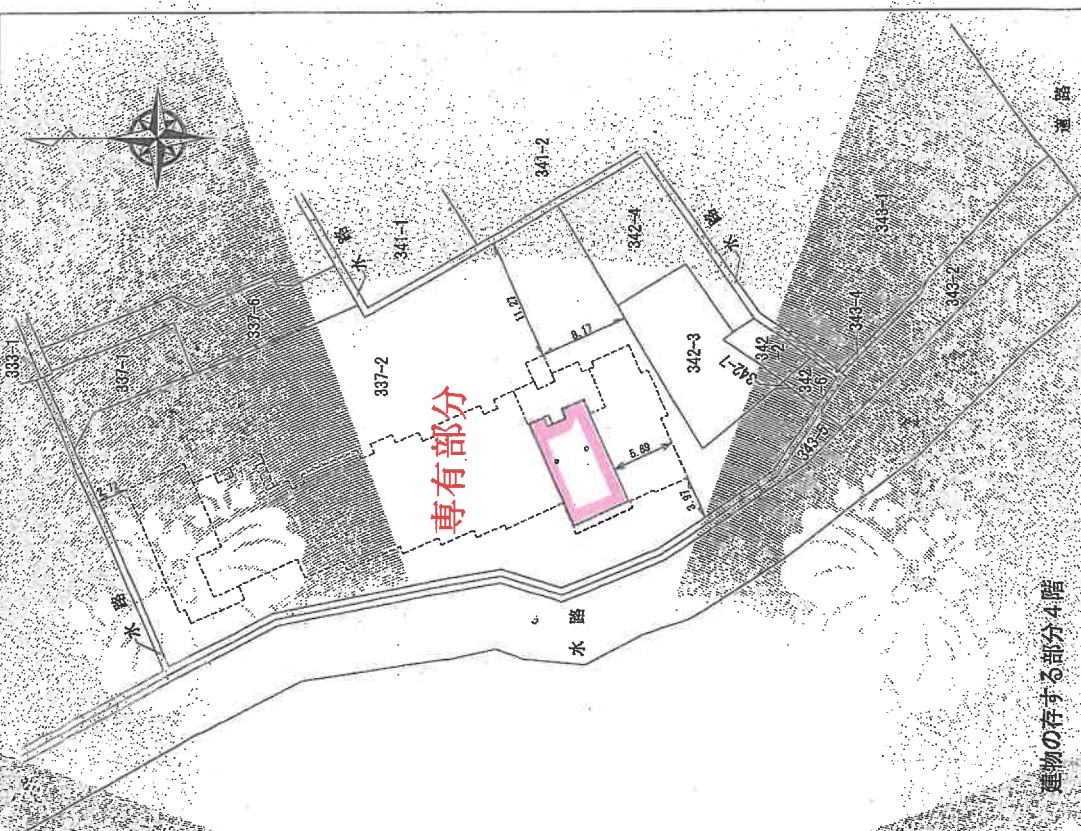
登記官

各階平面図 建物図面

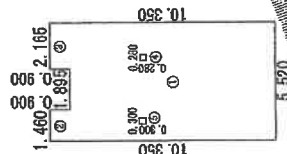
建物番号406

久木町337番2
の406

横浜市磯子区久木町337番地2



求積表	
①	5.520 × 9.450 =52.164000
②	1.460 × 0.900 = 1.314000
③	2.165 × 0.900 = 1.948500
④	0.280 × 0.280 = -0.078400
⑤	0.300 × 0.300 = -0.090000
合 計 55.258100	
床面積 55.25 m ²	



建物の存する部分 4階

作成者

申請人

縮尺 500

70%に縮小

間 取 図

