

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 4 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 1 月 6 日から 令和 8 年 1 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 20 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 2 月 2 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 1 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 26 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 12 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	4, 320, 000 3, 456, 000	一括	864, 000	34, 707	7, 437
1	1, 980, 000				
2	2, 340, 000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市磯子区岡村四丁目 780 番地 4

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 492.60 平方メートル
2 階 483.60 平方メートル
3 階 68.10 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡村四丁目 780 番 4 の 12

建物の名称 101 号

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 53.86 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市磯子区岡村四丁目

地 番 780 番 4

地 目 宅地

地 積 1100.31 平方メートル

共有者 A 持分 96325 分の 5386



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 8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、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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1、2】

管理費等の滞納あり。ただし、本件請求債権及び配当要求債権はその一部である。

《 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 横浜市磯子区岡村四丁目780番地4

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 492.60平方メートル
2階 483.60平方メートル
3階 68.10平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡村四丁目780番4の12

建物の名称 101号

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 53.86平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市磯子区岡村四丁目

地 番 780番4

地 目 宅地

地 積 1100.31平方メートル

共有者 A 持分96325分の5386



令和6年(ヌ)第194号
令和7年1月21日受理
令和7年2月19日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 史

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市磯子区岡村四丁目780番地4

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 492.60平方メートル
2階 483.60平方メートル
3階 68.10平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡村四丁目780番4の1.2

建物の名称 101号

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 53.86平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市磯子区岡村四丁目

地 番 780番4

地 目 宅地

地 積 1100.31平方メートル

共有者 A 持分96325分の5386

(区分所有建物用2)

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4丁目12番22-101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 ☐ 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	
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☒ 回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー 神奈川支店	
その他の事項		
土地	物件2	
現況地目	☒ 宅地 (物件2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)	
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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
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(ヌ)第194号

担当執行官 君和田 久 史

回 答 書

(該当事項の口に「✓」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 7 年 2 月 6 日現在

☒ 管理費	月額	9,400	円	☒ 滞納額	291,400	円
☒ 修繕積立金	月額	18,500	円	☒ 滞納額	583,163	円
☒ 専任庭使用料	月額	900	円	☒ 滞納額	21,700	円
☒ 馬車場使用料	月額	3,000	円	☒ 滞納額	93,000	円
☒ 損害金	年	18	%	☒ 金額	229,980	円
☒ 滞納期間	平成・令和	4 年 7 月分	～平成・令和	7 年 2 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 ☐

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 本建物は、現在、私が倉庫代わりに使用しています。 2 本建物の不具合な所については、住んでいるわけではなく、設備等は使用していないので、不具合があるかどうかわかりません。 湿気の影響だと思いますが、壁面クロス等が剥がれ落ちている箇所があります。 3 建物の傾きは無いと思います。 4 ペットは飼っていません。 5 リフォーム等はしていません。 6 駐車場に車はなく、使用していません。

(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

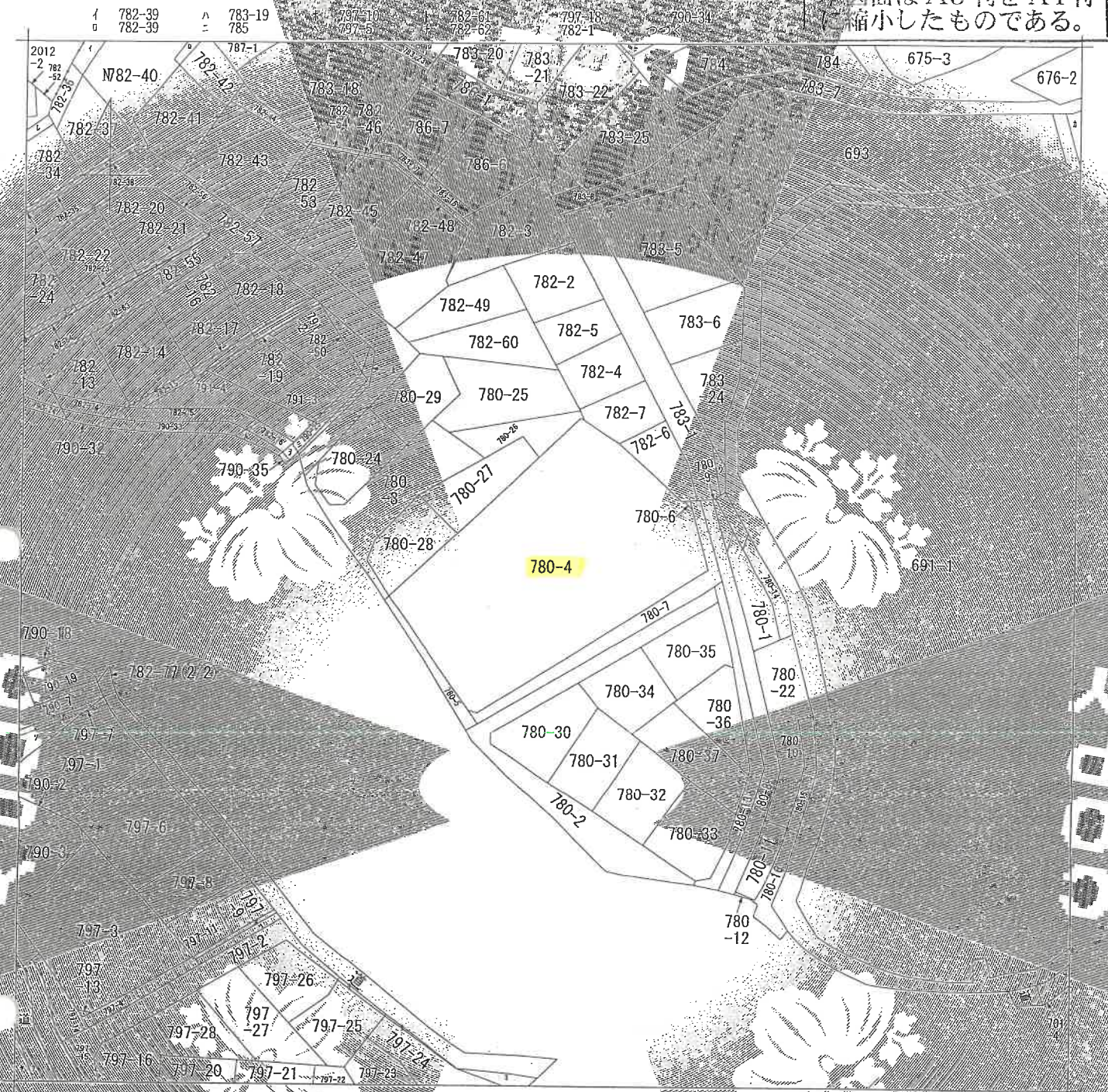
- 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
- (1) 本建物のトイレの壁面クロス、廊下のトイレドア上部付近の壁面クロス、玄関周辺の壁面クロス及び洋室1の壁面クロスが剥がれ落ちている。特にトイレの天井については、天井部分が落ちており、汚れ等も顕著である。
- (2) 本建物には居住していないことから、設備等の動作確認ができないため、稼働の可否及び不具合については不明である。
- また本建物内は動産類が多く置かれている部分があり、床や壁の確認ができない箇所もあった。
- (3) 駐車場については、管理規約によれば、住戸別駐車場専用使用権設定区画があり、本建物（101号室）については、駐車場区画番号13となっている（写真撮影位置図参照）。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 評価人の調査によれば、本土地南東側、同南西側及び同東側に接する道は、いずれも市道である。

(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
令和7年 1月21日(火) 12:10-12:25	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和7年 1月23日(木) 16:00- :	書面照会(郵送)	債務者に照会書送付
令和7年 1月28日(火) 16:15- :	書面照会(FAX)	(株)東急コミュニティーに管理費等照会書送付
令和7年 2月 3日(月) 9:20- 9:25	電話聴取(携帯電話)	債務者から電話・事情聴取(調査協力依頼, 調査期日調整)
令和7年 2月12日(水) 15:20-15:25	横浜地方法務局 金沢出張所	要約書交付申請(規約設定共用部分なし)
令和7年 2月14日(金) 12:30-12:55	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査 債務者と面談・事情聴取 評価人同行
令和 年 月 日() : - :		
令和 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 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

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、土地の図面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	横浜市磯子区岡村四丁目			地番	780番4
出方 縮大	1/600	精度 区分		座標系 番号又は記号	分類	地区に準ずる図面
作成 年月日		備付 年月日 (原図)		補記 事項	種類	旧土地台帳附属地図

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6年11月28日
横浜地方方法務局金沢出張所

登記官

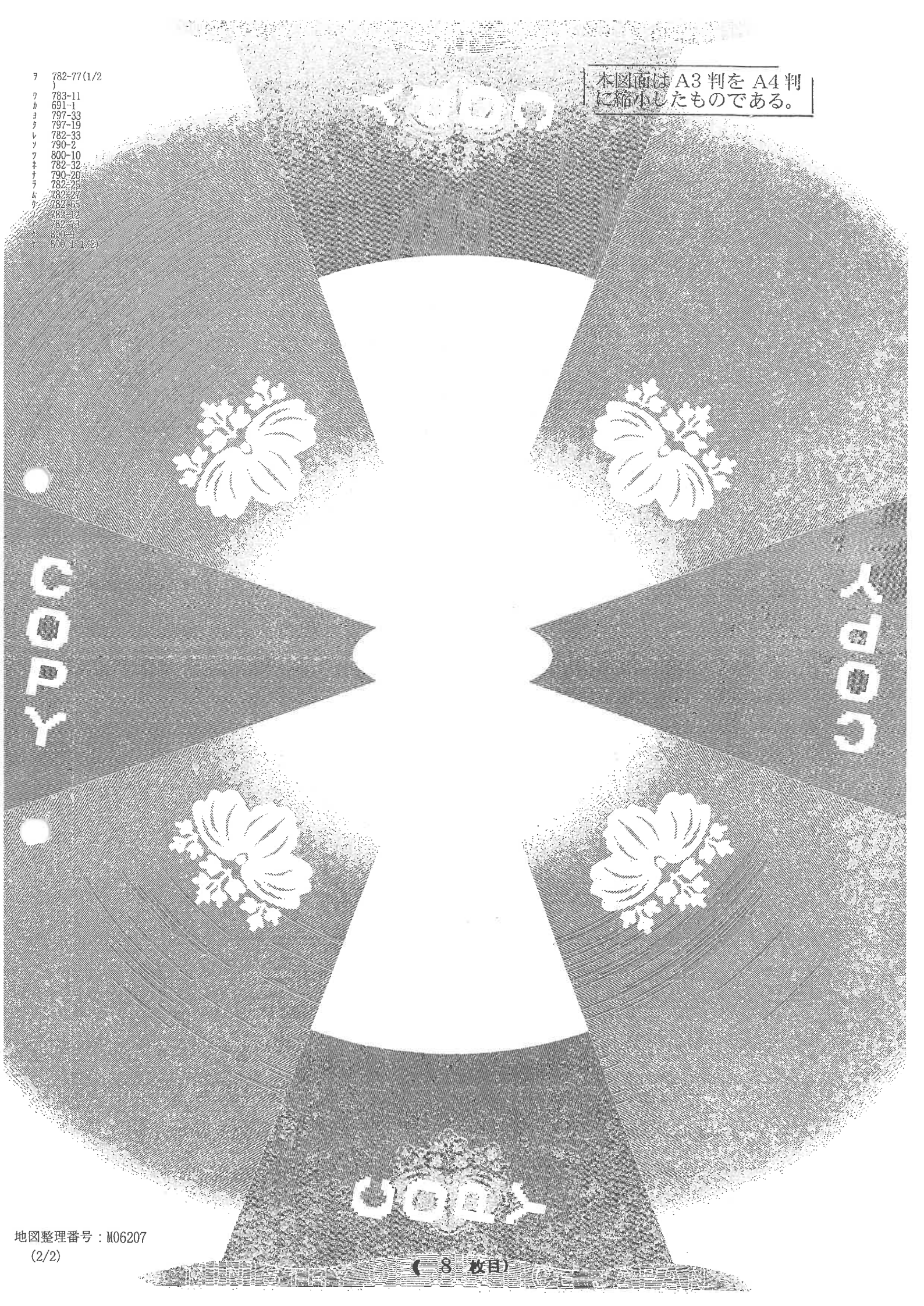
地図整理番号：M06207

(1/2)

(7 枚目)

7 782-77(1/2)
 }
 783-11
 691-1
 797-33
 797-19
 782-33
 790-2
 800-10
 782-32
 790-20
 782-25
 782-27
 782-65
 783-12
 782-73
 800-9
 800-11(2/2)

本図面は A3 判を A4 判
 に縮小したものである。



016933

地積測量図

前 780-4-後 新同一様

地 番 780-4-6-6-7

土地の所在 横浜市磯子区岡村4丁目

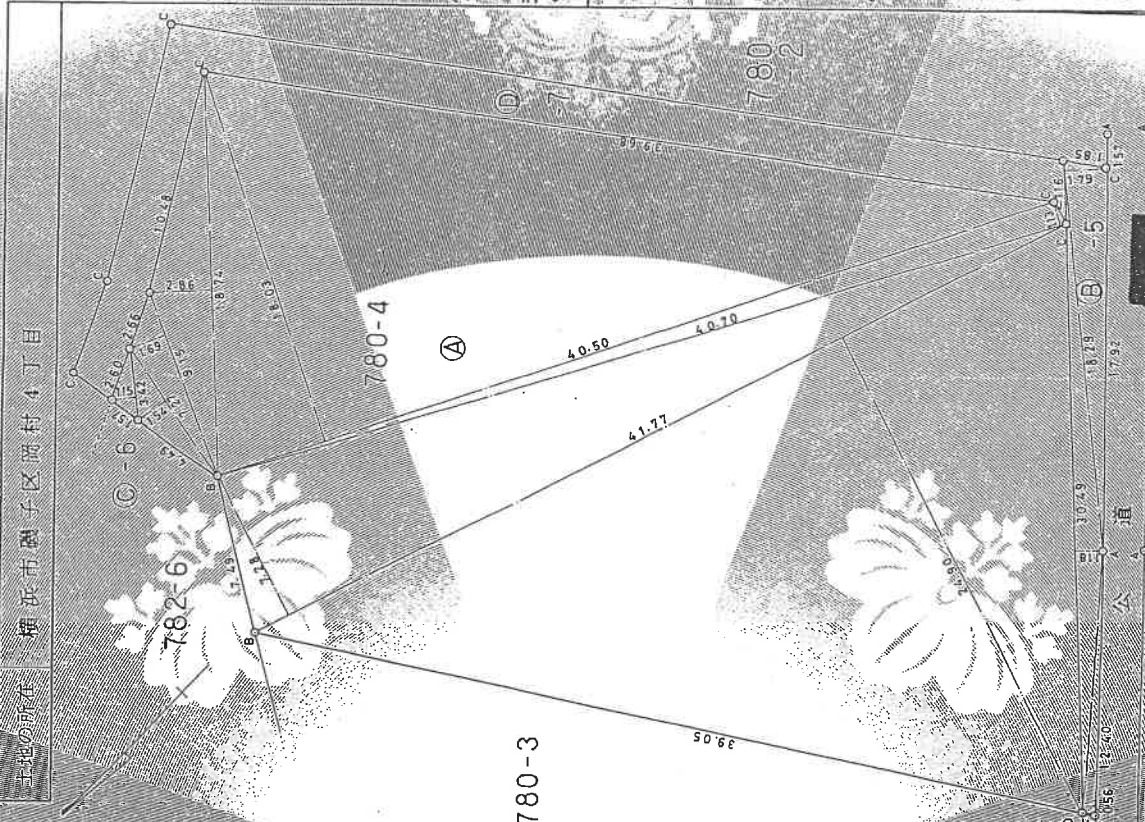
地 積 計 算

① 780-4	
41.77 X (24.90+72.80)	= 1344.1586
4.070 X 1.13	= 459.910
4.050 X 1.803	= 730.2150
1.874 X 2.86	= 535.964
9.15 X 1.69	= 154.635
7.27 X 1.54	= 111.958
合 計	2200.6203
坪面積	1100.3101 m ²

② -5	
3.049 X 1.18	= 35.9782
1.240 X 0.56	= 6.9440
1.829 X 1.79	= 327.391
合 計	756.613
坪面積	378.306 m ²

③ -6	
3.42 X 1.15	= 39.330
坪面積	196.65 m ²
④ -7	
1258.11 - (A+B+C)	= 1180.028 m ²

境界標識の種類
A 市石 標
B 民石 標
C 鉄ピヨク角
D フロク角



登記年月日：昭和55年10月30日

118432

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 町村4丁目780番4の12

建物の所在 横浜市磯子区町村4丁目780番地4

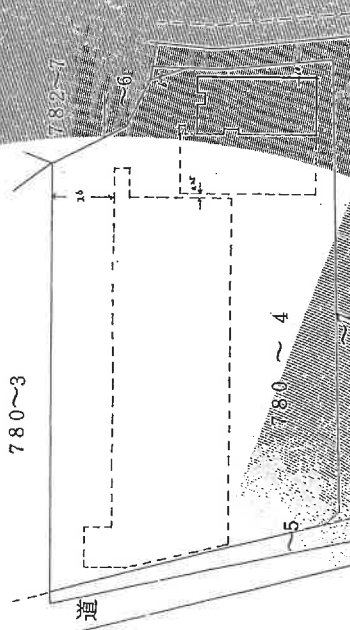


建物の存する部分 1階

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

$10.94 \times 5.03 = 55.0282$
 $(-) 1.20 \times 0.40 = 0.4800$
 $(-) 0.95 \times 0.72 = 0.6840$
合計 53.8642

床面積 53.86 m^2



製作者

縮尺 1/250

申請人

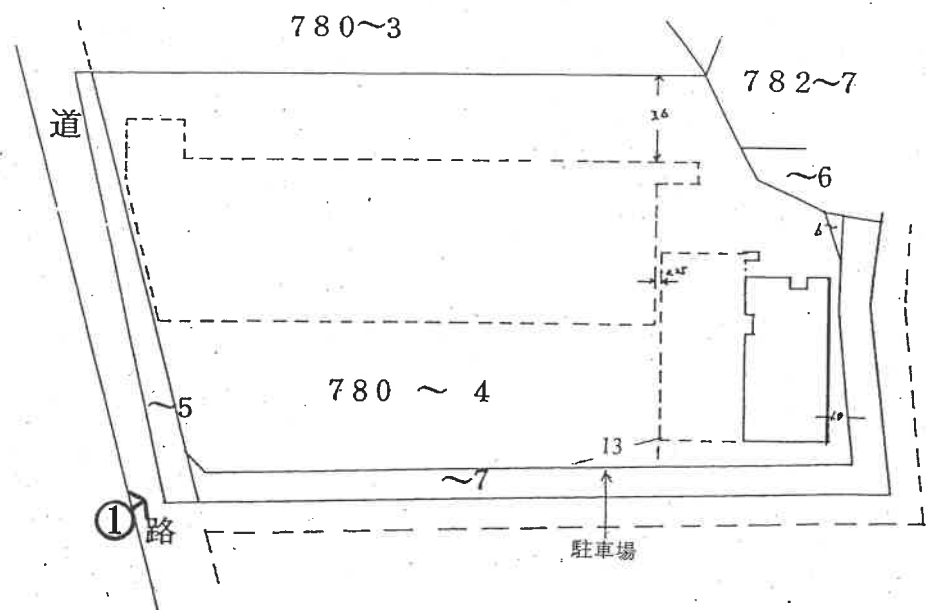
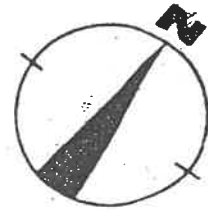
縮尺 1/500

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11月28日 横浜地方裁量官印

(10枚目)

地図整理番号：M06208

写真撮影位置図



←○は写真撮影位置・方向

間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

① 一棟の建物の外観

駐車場区画番号 13



② 建物内の状況—LD



③ 建物内の状況－洋室2



④ 建物内の状況－キッチン



⑤ 建物内の状況－浴室



⑥ 建物内の状況－トイレ



⑦ 建物内の状況－トイレ：天井



⑧ 建物内の状況－玄関周辺の壁面クロス



⑨ 専用庭



令和7年9月10日付意見書参照

令和6年(ヌ)第194号
令和7年2月14日 現地調査
令和7年2月25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

一 括 価 格（合計）	
金 6, 1 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（建物）	金 2, 8 3 0, 0 0 0 円
物 件 2（土地）	金 3, 3 4 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1・2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 2 の内訳価格は物件 1 のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 1 の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

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

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4丁目12番22号 弘明寺サンハイツ101号
2		
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 横浜市磯子区岡村四丁目780番地4
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 492.60平方メートル
2階 483.60平方メートル
3階 68.10平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡村四丁目780番4の12
建物の名称 101号
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 53.86平方メートル
所有者 A

2 所 在 横浜市磯子区岡村四丁目
地 番 780番4
地 目 宅地
地 積 1100.31平方メートル
共有者 A 持分96325分の5386

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（物件2）

位 置 ・ 交 通	横浜市営地下鉄ブルーライン「弘明寺」駅の南東方約1km（道路距離）、「三殿台入口」バス停より徒歩約1分。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅と共同住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域。	
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 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 第1種低層住居専用地域 60% 100% 準防火地域 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域、 土砂災害警戒区域（東端の極一部）
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	1,100.31㎡ ほぼ台形状 南東側市道に対し、 間口：約40m、奥行：約15～28m 高台平坦地であるが、東側一帯の地勢が高く、 南方への下り坂道である東側市道より約3.5～ 5m低い。東側市道に接続する南東側市道の 東端部は階段路となっている。また、目的土地 の東端部も地盤面が若干高い。
接面道路の状況	南東側の約40mが幅員約4mの舗装市道に接面するが、上記のとおり、東端部は階段路となっている。南西側の約31mと東側の約15.5mが現況幅員約4m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
評価対象持分	9万6325分の5386	
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（物件1）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	弘明寺サンハイツ	
建物の用途	住宅（総戸数13戸）	
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55年7月25日（登記記載） 約45年 約10年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建、延べ1,044.30㎡	
仕様	屋根：アスファルトルーフィング 外壁：スタッコ仕上等 エントランス： （床）タイル貼 （壁）吹付タイル （天井）塗装仕上 廊下： （床）ノンスリップシート （壁）スタッコ仕上 （天井）リシン吹付 外階段：鉄骨造、床はノンスリップシート	
設備	駐車場、駐輪場、ゴミ置場、集合郵便受等、エレベーターは無い。	
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「弘明寺サンハイツ管理組合」 委託 (株)東急コミュニティー 巡回管理
管理の状況	普通	
特記事項	駐車場は各住戸別の区画があり、各区画について専用使用権が設定されている。よって、各住戸は使用の有無に関わらず駐車場使用料が徴収される。	

(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) ・ 東端に位置 (特記事項①を参照) 主要開口部の方位：南東向き	
床	面	積	53.86㎡ (登記面積)
間	取	り	3LDK (附属資料「間取図」のとおり)
バルコニー等	テラス … 約 6.5㎡、専用庭 … 約 10.5㎡		
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、カーペット敷、畳、 ビニールシート 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 洗面所に給湯器
保守管理の状態	劣る。内壁・天井のクロス等が剥離して損傷している箇所が多く、トイレの天井は損壊している。湿気が高いためと思料される。また、建具の多くが破損しており、全体的に汚れも付着しており、相応のリフォームを要する。 なお、住戸内には多数の動産類が置かれているため、床面や内壁等の多くの箇所について状態を十分に確認できない。		
管 理 費 等	管理会社からの回答書によれば下記のとおり。 令和 7 年 2 月 6 日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	9,400 円	291,400 円
	修繕積立金	18,500 円	583,163 円
	そ の 他	専用庭使用料 700 円 駐車場使用料 3,000 円	21,700 円 93,000 円
	備 考	年利 18% の遅延損害金の規定あり。 遅延損害金 … 229,988 円	

専有部分の 利用状況等	令和7年2月14日 内部立入調査 所有者が占有し倉庫として使用している。
特記事項	① 本件専有部分は一棟の建物の1階東端に位置するが、東側の高い地盤面の擁壁と建物の外壁が一体化しているほか、開口部の正面は階段路となっており、更に、北側隣接地の地盤面も高いため、建物構造的に日照・通風等に難があり湿気が高くなる一因と思料される。 ② 長期間、居住用ではなく倉庫として使用されているため、電気設備・水回り設備等についての稼働の可否・不具合等については不明である。

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

(1) 基礎となる価格

① 建物価格（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)
250,000	× 53.86	÷ 0.94	× 0.09	= 1,290,000

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45年、経済的残存耐用年数10年、

観察減価率（中古マンションの市場性等も含む）50%

：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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 10 年}}{(\text{経過年数 45 年} + \text{経済的残存耐用年数 10 年})} \times (1 - 0.5) \\ &= 0.09\end{aligned}$$

② 建付地価格（物件２）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地 価格 (円/㎡)	個 別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	共有持分	建付地価格 (円)
2	174,000	×0.85	=148,000	×1,100.31	×1.0	$\times \frac{5,386}{96,325}$	= 9,110,000

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

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 172,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 174,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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、交通接近条件、環境条件等で若干の優劣があるが、総合的には概ね同等と判定した。

個別格差：接道状況はやや優るが、形状と地勢が劣り、地積規模も考慮して、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。

共有持分：登記上の持分

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

物件 番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合 (注)		敷地利用権等価格 (円)
2	9,110,000	×	0.4 場所的利益	= 3,640,000

(注) 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、
その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記の通り積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる 価格（円）	敷地利用権等 価格の控除及 び加算（円）	個別 格差	積算価格 （円）	価格割合
1	(1, 290, 000	+ 3, 640, 000)	× 0.88	= 4, 340, 000	47.4%
2	(9, 110, 000	－ 3, 640, 000)		= 4, 810, 000	52.6%
合計				9, 150, 000	100%

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：0.98 (エレベーターが無い3階建の1階)

位置別補正：0.9 (建物構造により日照・通風等に難がある)

その他補正：1.0 (なし)

相乗積 $0.98 \times 0.9 \times 1.0 = 0.88$

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)
200,000	× 0.88	× 1.0	× 53.86	= 9,480,000

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（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年目期末 復帰価格 (円) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (8.9%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
111,984 (2.7%)	510,400	9.4 %	= 5,266,894 = 5,270,000	0.7743	4,080,561 (97.3%)	= 4,190,000 (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	9,150,000	× 1.0	= 9,150,000
比準価格	9,480,000	× 1.0	= 9,480,000
収益価格			4,190,000
調整後の価格			8,820,000

占有減価修正：必要なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する按分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に按分し、下記のとおり按分後の価格を求めた。

物件番号	調整後の価格 (円)	価格割合	按分後の価格 (円)
1	8,820,000	47.4%	= 4,180,000
2		52.6%	= 4,640,000

(3) 内訳価格及び一括価格

按分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して、評価額を求めた。

物件 番号	按分後 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	4,180,000	× 0.9	× 0.8	× 0.94	－ 0	= 2,830,000
2	4,640,000	× 0.9	× 0.8			= 3,340,000
一括価格（合計）						6,170,000

市場性修正：専有部分は長期間倉庫として使用されており、電気設備・水回り設備等の稼働の可否・不具合等が不明であることによる市場性の低下を－10％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：滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金及び専用庭使用料・駐車場使用料の滞納額の元本のみを基礎に本件申立て及び配当要求がされていることを考慮して6％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－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/m²
位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「弘明寺」駅 約1.8 km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：100 m²
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） 2,479,077 円
物件2（土地） 110,541,543 円
（共有持分 9万6325分の5386）

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）

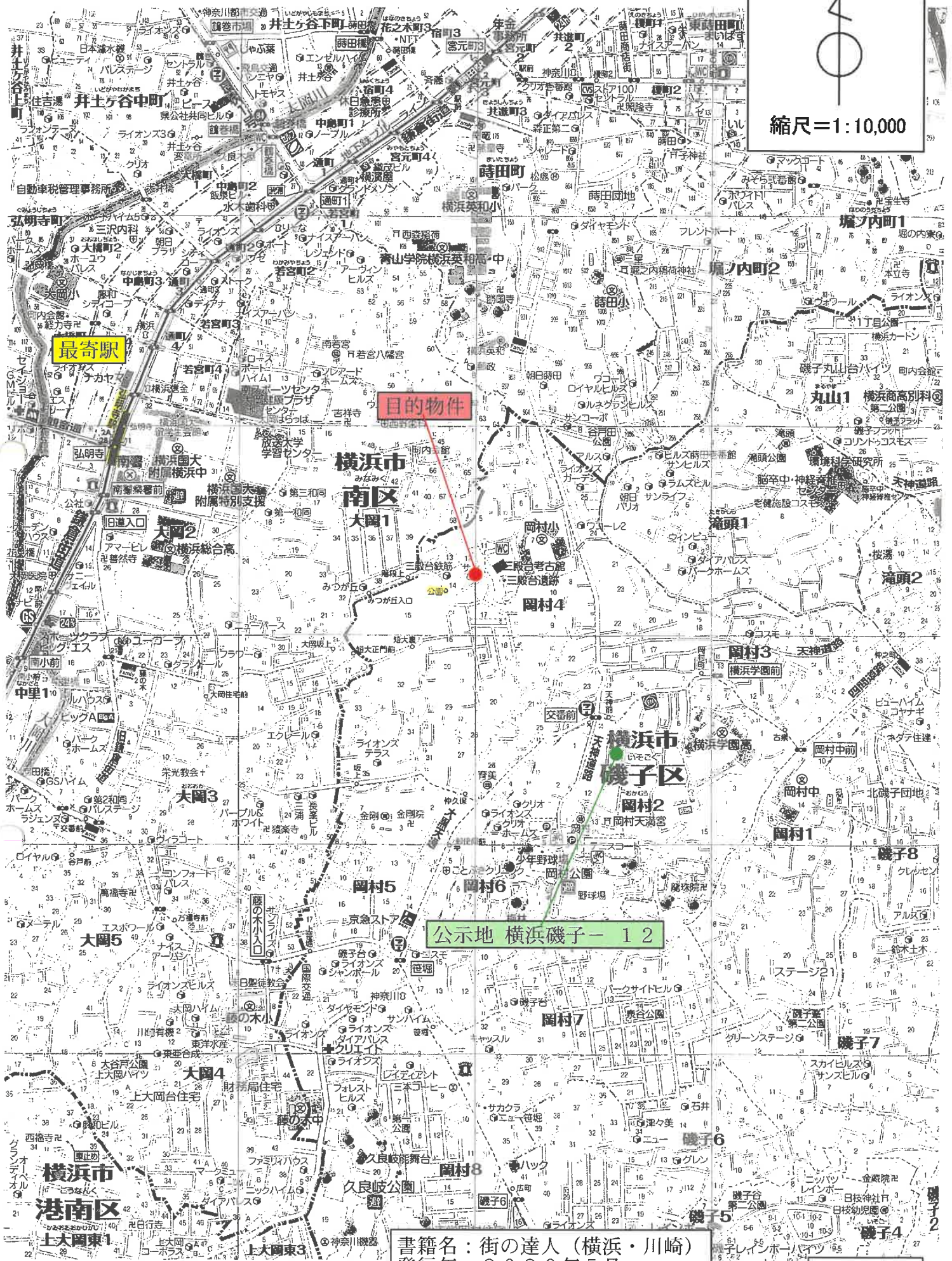
建物図面・各階平面図写（B4判からA4判へ縮小）

間取図

以 上

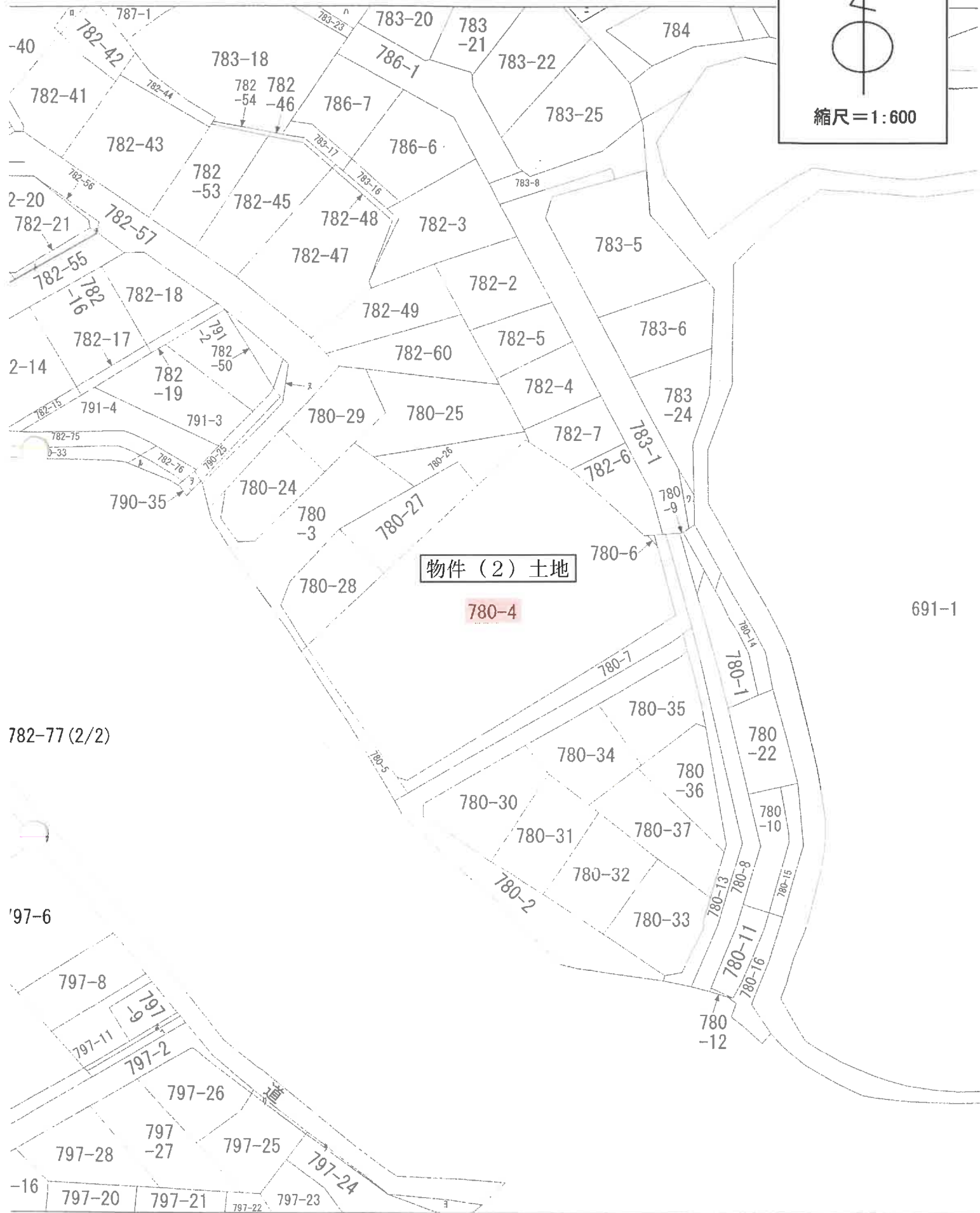


縮尺=1:10,000



書籍名：街の達人（横浜・川崎）
発行年：2020年5月
出版社：昭文社

位置図



公函写

016933

物件(2) 土地: 780番4

前 780-4-4 後 新同一・新

地 番 780-4-5-6-7

土地の所在 横浜市磯子区岡村4丁目

地 積 計 算

④ 780-4		
41.77 × (24.90 + 7.28) =	1344.1586	
40.70 × 1.13 =	45.9910	
40.50 × 18.03 =	730.2150	
18.74 × 2.86 =	53.5964	
9.15 × 1.69 =	15.4635	
7.27 × 1.54 =	11.1958	
合 計	2200.6203	
⑤ -5		
30.49 × 1.18 =	35.9782	
12.40 × 0.56 =	6.9440	
18.29 × 1.79 =	32.7391	
合 計	75.6613	
⑥ -6		
3.42 × 1.15 =	3.9330	
⑦ -7		
1258.11 - (A+B+C) =	1180.028	m ²

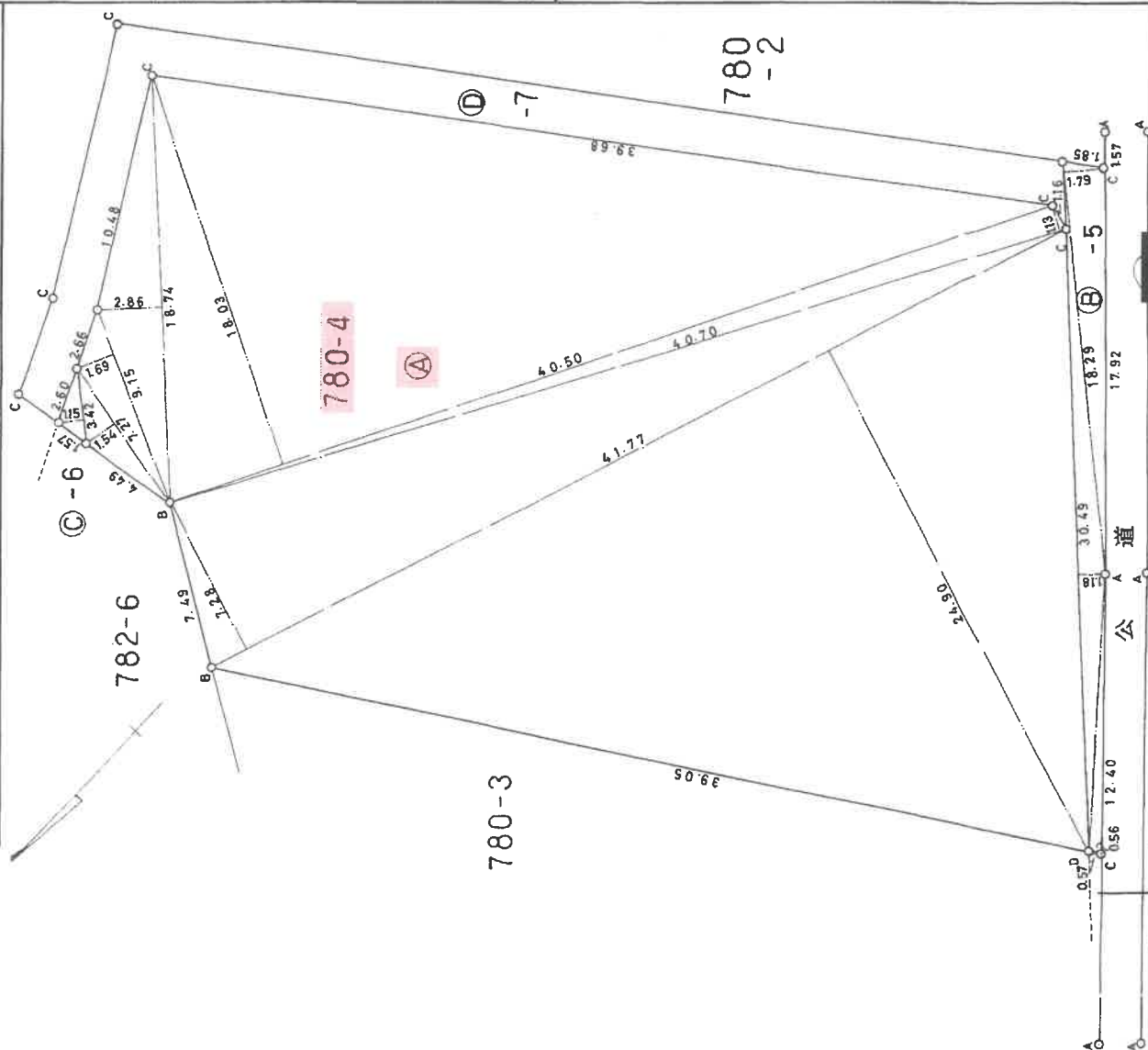
境界標識の種別
 A 市石標
 B 民石標
 C 鉄ビョウ
 D フロツク角

B4をA4(81%)に縮小

作製者

申請人

縮尺 1/250



元番、面積の上から残地計算

66.310

118432

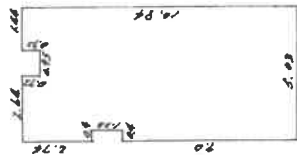
各階平面図

建物図面

家屋番号
岡村4丁目780番4の12

建物の所在
横浜市磯子区岡村4丁目780番地4

物件(1)建物

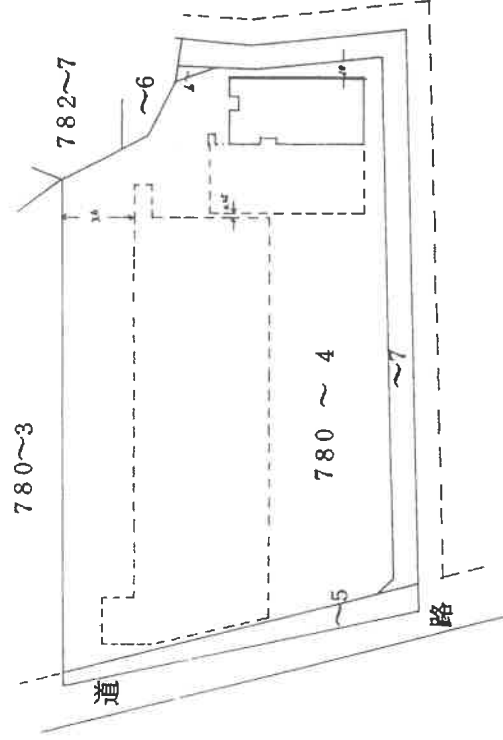


建物の存する部分 1階



10.94 × 5.03 = 55.0282
(-) 1.20 × 0.40 = 0.4800
(-) 0.95 × 0.72 = 0.6840
合計 53.8642

床面積 53.86 m²



B4をA4 (81%) に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500



間取図

求 意 見 書

中 島 雄 二 殿

令和 7年 9月 9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 9月 10日
評価人

中島雄二



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市磯子区岡村四丁目780番地4

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 492.60平方メートル
2階 483.60平方メートル
3階 68.10平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡村四丁目780番4の12

建物の名称 101号

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 53.86平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市磯子区岡村四丁目

地 番 780番4

地 目 宅地

地 積 1100.31平方メートル

共有者 A 持分96325分の5386



(別紙)

[illegible]