

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 3 日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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 5 日から 令和 7 年 8 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 19 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 7 年 9 月 1 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 7 年 8 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 25 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 3 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	6,573,000 5,258,400	一括	1,314,600	15,844	3,395
1	6,570,000				
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2

建物の名称 洋光台南第2団地6-7号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 洋光台五丁目6番2の287

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3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 4月14日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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2

建物の名称 洋光台南第2団地6-7号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 洋光台五丁目6番2の287

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3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 6年(ヌ)第 168号
令和 7年 1月30日受理
令和 7年 2月17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2

建物の名称 洋光台南第2団地6-7号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 洋光台五丁目6番2の287

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3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 4 7 8

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 7 8 . 5 3 平方メートル

共有者 A 持分 3 7 5 0 5 9 8 分の 4 6 2 7

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 3 2 1

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 1 3 2 . 7 5 平方メートル

共有者 A 持分 3 7 5 0 5 9 8 分の 4 6 2 7

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7-307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 (=債務者A) ☐ 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 ☐ 「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	
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 [地方裁判所 支部 年 () 第 号 ☐ ある [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6年（ヌ）第168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2月15日現在

☐ 管理費	月額	7,500	円	滞納額	0	円		
☐ 修繕積立金	月額	8,000	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		
☐	月額		円	滞納額		円		
☐ 滞納期間	平成	令和	年	月分	～	令和	年	月分
☐ 損害金	年	%		金額				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 ☒ 組合費等収納内納金

(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 保管開始日 支部 年 月 日 年 () 第 号
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 - 3 4 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 保管開始日 支部 年 月 日 年 () 第 号
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

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 (1) 物件1建物は、私が居宅として使用しています。 (2) 他人には貸していません。もともと、今から15年くらい前（平成22年ころ）から2年間くらい、他人に貸していた時期がありますが現在は誰にも貸していません。 (3) 動物は飼っていません。 2 (1) 物件1建物は中古物件で購入しましたが、購入時、売主の方で現在のようにリフォームしてもらっています。床はクッションフロアになっています。 (2) 雨漏りはありません。水漏れは現在はありません。排水の詰まりもありません。 (3) 壁面にも問題はありません。 (4) でも、床については、他人に貸していた時に洗濯機の下のパンから水が漏れ出してしまったということで、洗濯機置場の前の床がふやけたような感じになってしまい、今もそのままです。
■ 管理人	1 物件2建物は、ポンプ室として使用しています。 2 物件3建物は、管理事務所と集会室となっています。

(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

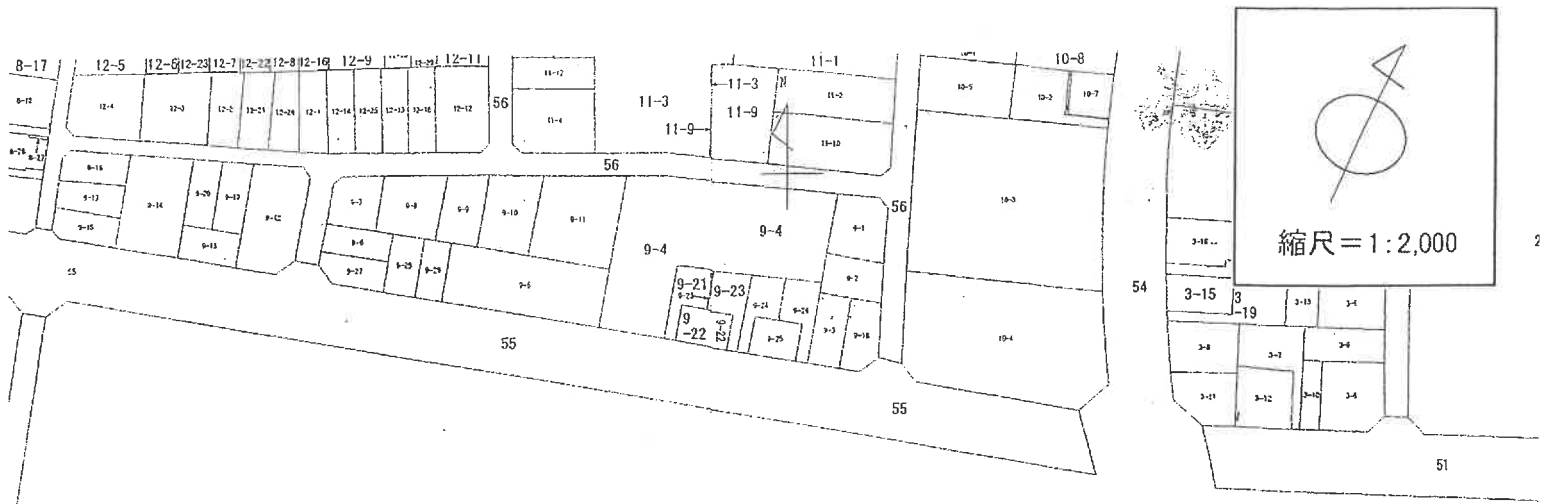
- 1 (1) 物件 1 建物には、現場の状況及び債務者 A の陳述からして第三者の占有徴表は認められない。
(2) よって、物件 1 建物は、前記のとおり債務者 A が居宅として使用しているものと認める。
- 2 物件 1 建物には、A の陳述にある損傷が見受けられたが、その他には目視の限りでは損傷等は見受けられなかった。
- 3 物件 2 建物及び物件 3 建物については、前記のとおり A が他の区分所有者とともに使用している。

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 1 月 31 日 (金) 12 : 20 - 12 : 40	目的物件所在地	目的物件 (物件 1) 確認, 外観調査, 写真撮影 不在, 通知書差入れ
7 年 1 月 31 日 (金) : - :	管理組合宛照会書送信	管理費関係調査
7 年 2 月 3 日 (月) 14 : 45 - 14 : 50	当職携帯電話	債務者と通話 (事情聴取, 期日調整)
7 年 2 月 10 日 (月) 13 : 50 - 14 : 10	目的物件所在地	物件 1 建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 債務者と面談 (占有等調査) 管理人と面談 (物件 2・3 調査) [評価人同行]
7 年 2 月 13 日 (木) 14 : 25 - 14 : 32	横浜地方法務局栄出張 所	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 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



* 原図 (縮尺1/1000) を50%に縮小

(1/2)

登記年月日：昭和45年11月30日

218471

各階平面図

家屋番号 6-2-28 2512番 23

建物の所在 横浜市磯子区日野町字猿田 2512番地1

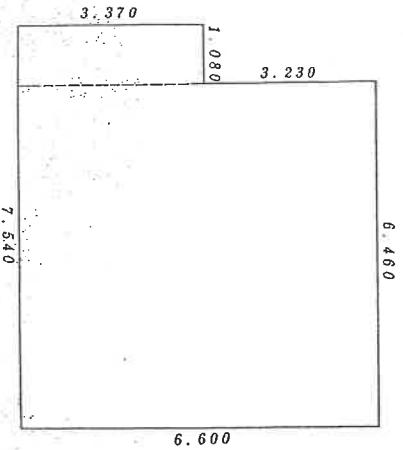
洋光台五丁目6-2

建物の番号 7 307

作製年月日 昭和四十五年壹月拾八日

※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書面である。
令和6年10月16日
横浜地方建設局金沢出張所
登記官



求積の方法 (距離単位M)		
6.460	×	6.600
1.080	×	3.370
計		46.72756

床面積 46.727

縮尺 1/100

登記年月日：昭和45年11月30日

217896

建築物図面

家屋番号 2482番 20

建築物の所在 徳兵衛子区日野町字猿田 2482番地

洋光台五丁目

建築物の番号 101

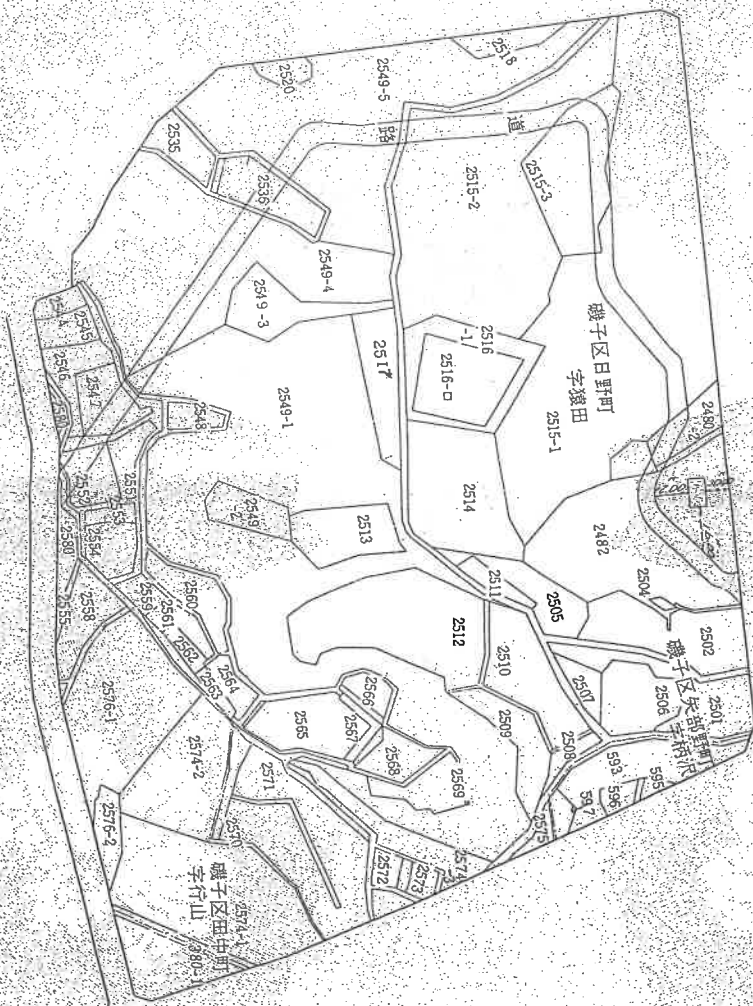
101

作製年月日 昭和四十五年四月八日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記簿

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12月10日
横浜地方裁判所金沢出張所



縮尺

1:2000

登記年月日：昭和45年11月30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
昭和6年12月10日
横濱地方方法務局長 田中源次郎
登記官

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

217857

各階平面図
建築物図面

家屋番号 6-1-428番 30

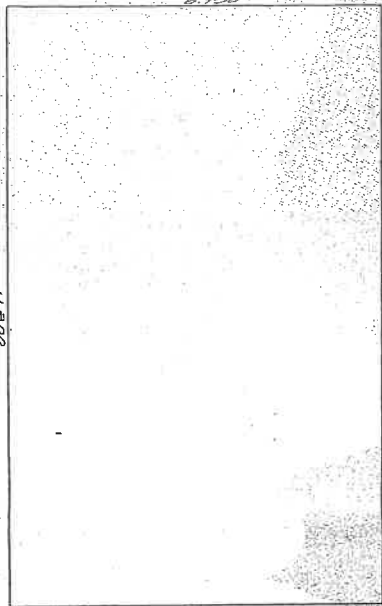
建築物の所在 横浜市磯子区日野町猿田 2482番地

洋光台五丁目6-1

建築物の番号

ハシラ型

作製年月日 昭和四十五年七月八日



求積の方法(距離単位M)

11.300 × 6.950 = 78.5350

床面積

78.53

縮尺 1/100

登記年月日：昭和45年11月30日

218538

家屋番号 2549番地 89

建物の所在 横浜市磯子区日野町字猿田 2549番地1

建築台五丁目

建物の番号

管理事務所兼集会所

昭和四十五年七月廿八日
作製年月日

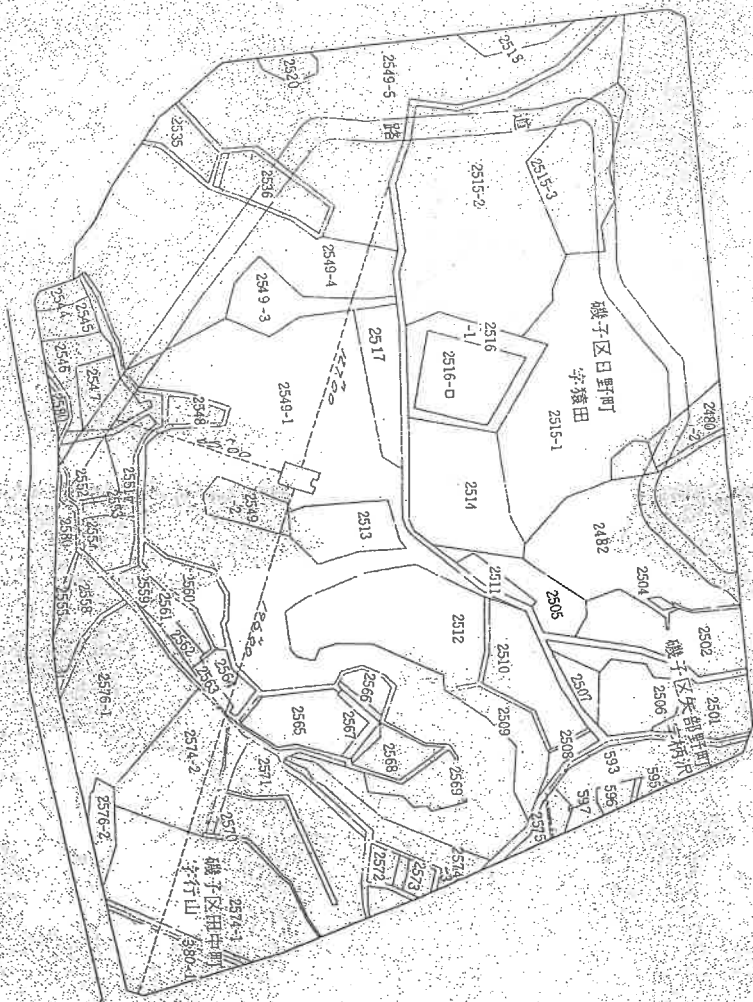
※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記官

横浜地方裁判所 金沢出張所

令和6年12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。



縮尺 1/2000

磯子区役所 参事 日

登記年月日：昭和45年11月30日

218539

各階平面図
建築物図面

家屋番号 6-2549番1-89

建物の所在 横浜市磯子区日野町字俵田 -2549番地

洋光台五丁目6-2

建物の番号

管理事務所兼集会所

作製年月日 昭和四五年四月廿八日

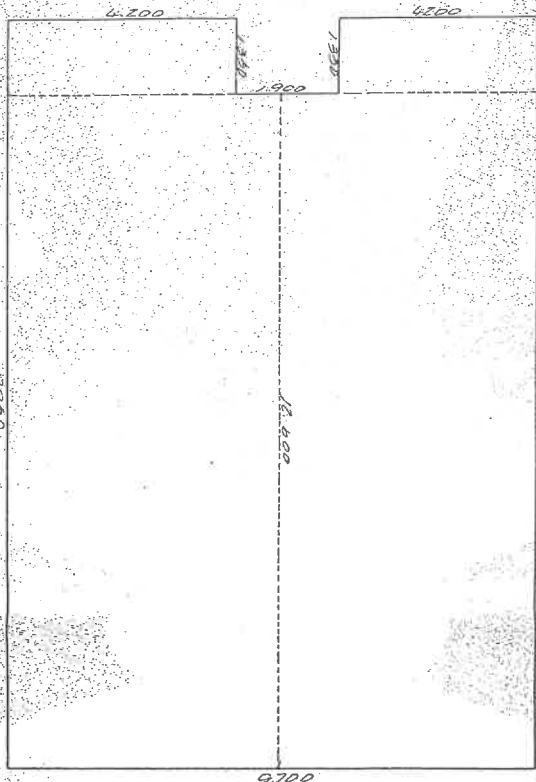
※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記

横浜地方建設局登録出張所

令和6年12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



求積の方法(距離単位M)

13.400	9.700	128.220
4.500	1.340	4.910
4.200	1.340	4.400
計		137.530

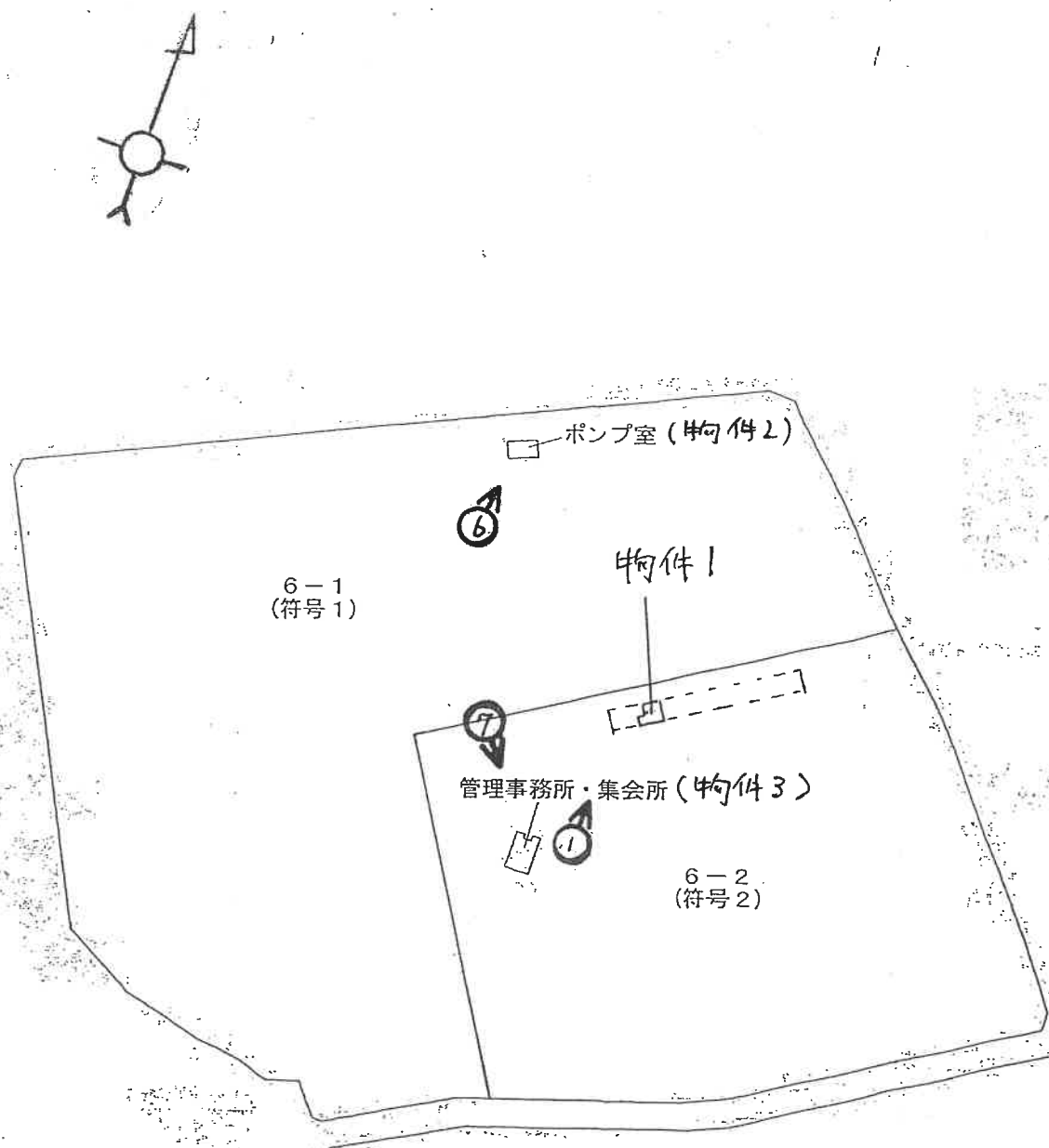
床面積

137.530

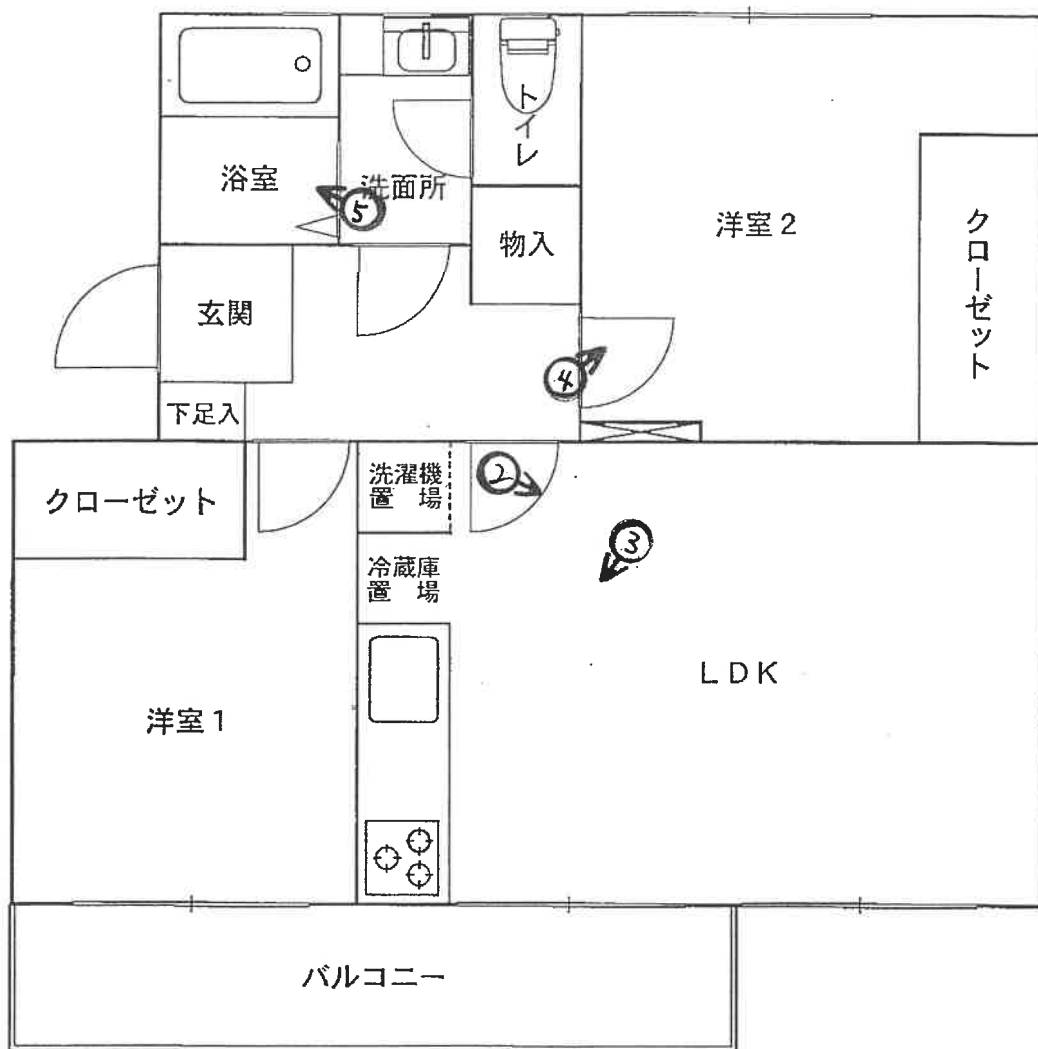
縮尺

1/100

土地建物位置関係図



◀○は写真撮影位置・方向



◀○は写真撮影位置・方向

間取図

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 6 年（ヌ）第 168 号
令和 7 年 2 月10日 現地調査
令和 7 年 2 月20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

一括価額（合計）	
金 6,573,000円	
物件番号	評価額
1	金 6,570,000円
2	金 1,000円
3	金 2,000円

一括価額は、物件1～3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合計価格である。

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

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5丁目6番7-307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2

建物の名称 洋光台南第2団地6－7号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 洋光台五丁目6番2の287

建物の名称 307

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3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（一体利用地としての土地の符号1・2）

位 置 ・ 交 通	J R 根岸線「洋光台」駅の南西方約700m（物件1建物までの道路距離）。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	郊外の丘陵地に旧日本住宅公団により開発された大規模な中層集合住宅団地（洋光台南第2住宅）。団地内に33棟の住戸棟が配置され、管理施設等も所在する。	
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種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第3種高度地区、宅地造成工事規制区域、 市道沿い外周部のうち北側・南側の一部と西側 は土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 形 状 間口・奥行等 地 勢	74,886.45㎡ （符号1・2土地の登記地積合計） ほぼ台形状 東西方向：約260～320m 南北方向：約170～250m 台地状を呈している土地であるが、土地内にも やや起伏があり、段差や法地等も存する。
接面道路の状況	北側の約280mが幅員約16m、東側の約250mが幅員約16m、 南側の約270mが幅員約6m（一部は幅員約4m）、西側の約 290mが幅員約6m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。 なお、土地の西半部は道路より高く擁壁が設置されており、 出入りはできない。	
土 地 の 利 用 状 況 等	住戸棟33棟と管理施設の敷地、及び駐車場等として利用されて いる。対象専有部分は7号棟に存する。	

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	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

2-1. 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6-7号棟	
建物の用途	共同住宅（総戸数40戸）	
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（登記記載）
	経過年数	約55年
	経済的残存耐用年数	約3年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建、延べ2,093.65㎡	
仕様	外壁：吹付タイル 階段室：（床）ノンスリップシート （壁）吹付タイル、塗装仕上（天井）吹付仕上	
設備	階段室1階に集合郵便受、エレベーターは無い。 敷地内に駐車場、自転車置場、バイク置場、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「洋光台南第二住宅管理組合」
	管理方式	自主管理、一部は日本総合住生活㈱に委託
	管理形態	物件3建物内の管理事務所に管理員日勤 （月～金曜日・隔週土曜日）
管理の状況	普通	
特記事項	各階段室両側に2戸の住戸が配置されている公団団地型。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建				
位	置	3 階（3 0 7 号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南東向き、北西側にも窓が設置。				
床	面	積	4 6 . 2 7 m ² （登記面積）			
間	取	り	2 L D K（附属資料「間取図」のとおり）			
バルコニー等		バルコニー … 約 6 m ²				
仕	様	天	井	ビニールクロス貼 等		
		床		クッションフローリング、フロアシート 等		
		内	壁	ビニールクロス貼 等		
		設	備	システムキッチン、ユニットバス、洗面化粧台、トイレ 等		
		そ	の	他	なし	
保守管理の状態		普通程度であるが、床面の一部が損傷している。				
管	理	費	等	管理組合の回答書によれば下記のとおり。 令和 7 年 2 月 15 日現在		
					月 額	滞納額
				管 理 費	7, 500 円	0 円
				修繕積立金	8, 000 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 7 年 2 月 10 日 内部立入調査 所有者が占有している。				
特 記 事 項		なし				

2-2. 物件2

種 類	ポンプ室	
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 45 年建築（家屋課税台帳記載） 約 55 年 約 3 年
床 面 積（現況）	7 8 . 5 3 m ² （登記面積）	
仕 様	構 造 外 壁	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 吹付仕上 等
建 物 の 品 等	使 用 資 材 施 工	普通 普通
管 理 の 状 況	普通	
建物の利用状況	令和 7 年 2 月 10 日 外観調査 ポンプ室として使用されている。	
特 記 事 項	物件 1 所有者の共有持分：3 7 5 万 5 9 8 分の 4 6 2 7	

2-3. 物件3

種 類	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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和 45 年建築（家屋課税台帳記載） 約 55 年 約 3 年
床 面 積（現況）	1 3 2 . 7 5 m ² （登記面積）	
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 吹付タイル 等 ビニールクロス貼、塗装仕上 等 ビニールクロス貼、塗装仕上 等 フローリング、畳、タイルカーペット、 クッションシート 等 トイレ、ミニキッチン 等 なし
内 部 の 構 成	管理事務所、集会所、和室、作業員控室 等	
建 物 の 品 等	使 用 資 材 施 工	普通 普通
管 理 の 状 況	普通	
建物の利用状況	令和 7 年 2 月 10 日 外観・内部調査 管理事務所・集会所等が存する管理棟として使用されている。	
特 記 事 項	物件 1 所有者の共有持分：3 7 5 万 5 9 8 分の 4 6 2 7	

第5 評価額算出の過程

I. 物件1（各試算価格と調整後の価格）

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)
250,000	× 46.27	÷ 0.87	× 0.04	= 530,000

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 55 年、経済的残存耐用年数 3 年、

観察減価率（中古マンションの市場性等も含む）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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 3 年}}{(\text{経過年数 55 年} + \text{経済的残存耐用年数 3 年})} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.04\end{aligned}$$

(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)
230,000	× 0.5	=115,000	× 74,886.45	×0.8	$\times \frac{4,627}{3,750,598}$	= 8,500,000

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。

地価調査基準地 磯子(県)－5

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 276,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{125} & = & 230,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：基準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）は劣るが、交通接近条件と環境条件が優り総合格差率として上記のとおり判定した。

個別格差：規模、形状、地勢、及び接道状況を考量し、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：建付減価率を20％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）
(530,000	+ 8,500,000)	× 0.99	= 8,940,000

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

棟別補正：1.0（必要なし）

階層別補正：0.99（エレベーターが無い5階建の3階）

位置別補正：1.0（なし）

その他補正：1.0（なし）

相乗積 $1.0 \times 0.99 \times 1.0 \times 1.0 = 0.99$

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）
170,000	× 0.99	× 1.0	× 46.27	= 7,790,000

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） $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (7.9%) オ	正味復帰 価格の現価 （円） $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
1,228,530 (16.6%)	672,800	8.4 %	$= 7,769,238$ $= 7,770,000$	0.7960	6,184,920 (83.4%)	$= 7,410,000$ (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. 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	8,940,000	× 1.0	= 8,940,000
比準価格	7,790,000	× 1.0	= 7,790,000
収益価格			7,410,000
調整後の価格			8,210,000

占有減価修正：必要なし

Ⅱ. 物件 2（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と共有持分を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡)	現況床面積 (㎡)	現価率	共有持分	建物価格 (円)
120,000	× 78.53	× 0.05	× $\frac{4,627}{3,750,598}$	= 1,000

現価率：経過年数 55 年、経済的残存耐用年数 3 年、

観察減価率（経年相応） 0 %

：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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 3 年}}{(\text{経過年数 55 年} + \text{経済的残存耐用年数 3 年})} \times (1 - 0.0) \\ &= 0.05 \end{aligned}$$

共有持分：登記上の持分

Ⅲ. 物件 3（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と共有持分を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡)	現況床面積 (㎡)	現価率	共有持分	建物価格 (円)
250,000	× 132.75	× 0.05	× $\frac{4,627}{3,750,598}$	= 2,000

現価率：経過年数 55 年、経済的残存耐用年数 3 年、

観察減価率（経年相応） 0 %

：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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 3 年}}{(\text{経過年数 55 年} + \text{経済的残存耐用年数 3 年})} \times (1 - 0.0) \\
 &= 0.05
 \end{aligned}$$

共有持分：登記上の持分

IV. 評価額の判定

前記Ⅰ～Ⅲにより求めた価格を基に、競売市場修正等を施して、下記のとおり
物件1～3の評価額を求め、当該各評価額を合算して一括価額を算定した。

1. 物件1

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)
8,210,000	× 1.0	× 0.8	× 1.0	－ 0	= 6,570,000

2. 物件2

物件 番号	建 物 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. 物件3

物件 番号	建 物 価 格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
3	2,000	× 1.0	× 0.8	= 2,000

4. 一括価額（合計）

（物件1）6,570,000円＋（物件2）1,000円＋（物件3）2,000円
＝（合計）6,573,000円

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：なし

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1. 地価調査基準地価格：磯子(県)－5

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：276,000 円/㎡
位 置：JR根岸線「洋光台」駅約260m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：158 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西側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%）、
高度地区
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） 1,131,752 円
符号1（土地） 5,938,799,100 円
符号2（土地） 3,855,749,467 円
物件1建物の敷地権割合 375万598分の4627
物件2（建物） 1,098,742 円
物件1所有者の共有持分 375万598分の4627
物件3（建物） 3,440,708 円
物件1所有者の共有持分 375万598分の4627

第7 附属資料の表示

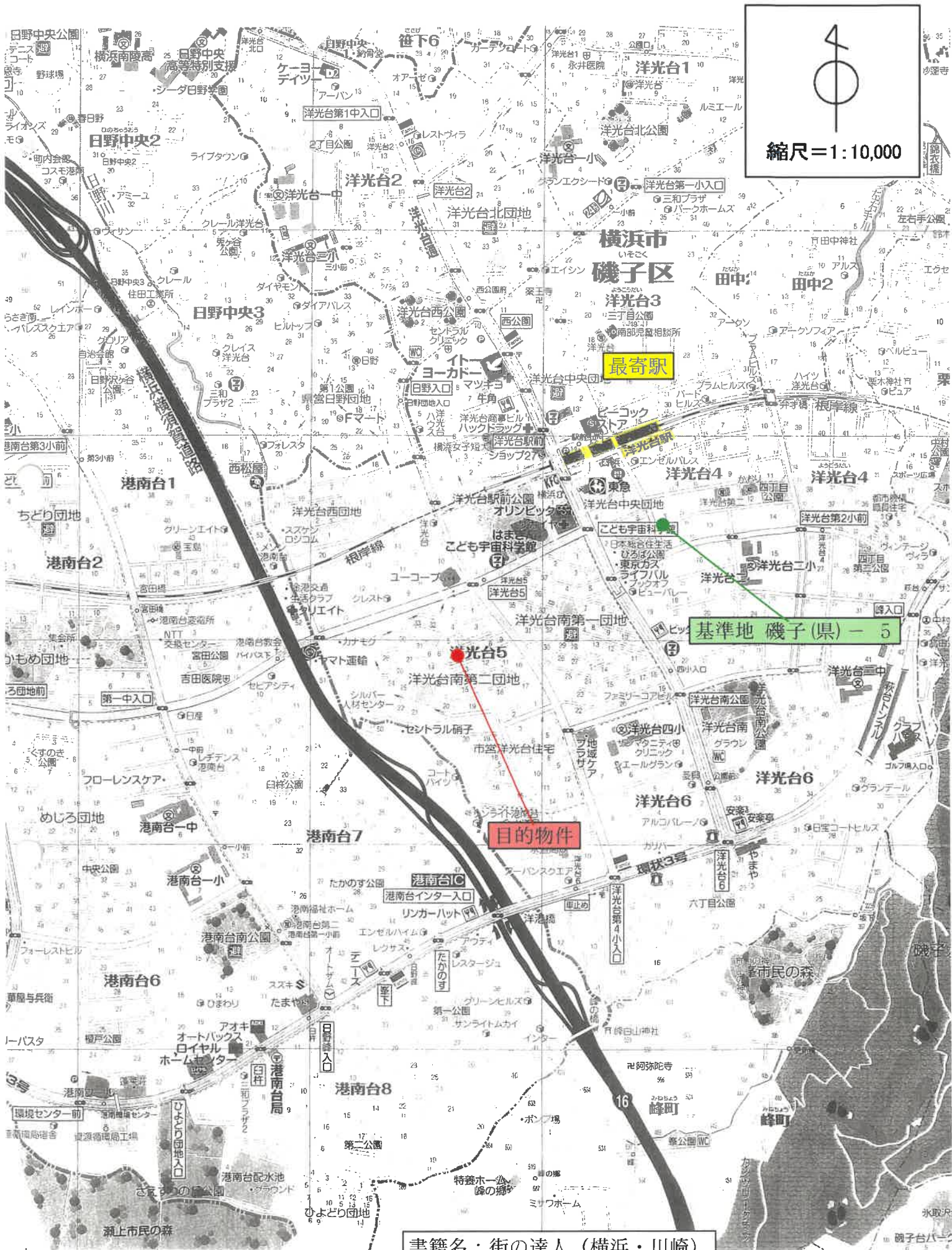
位置図

公図写（合成）（50％に縮小しA4判へ抜粋）

建物図面・各階平面図写（B4判からA4判へ縮小）

間取図（物件1）

以 上



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



218470

建物図面

家屋番号 6-2-287番 2512番 23

建物の所在 横浜市磯子区日野町字猿田 2512番地 1 2549

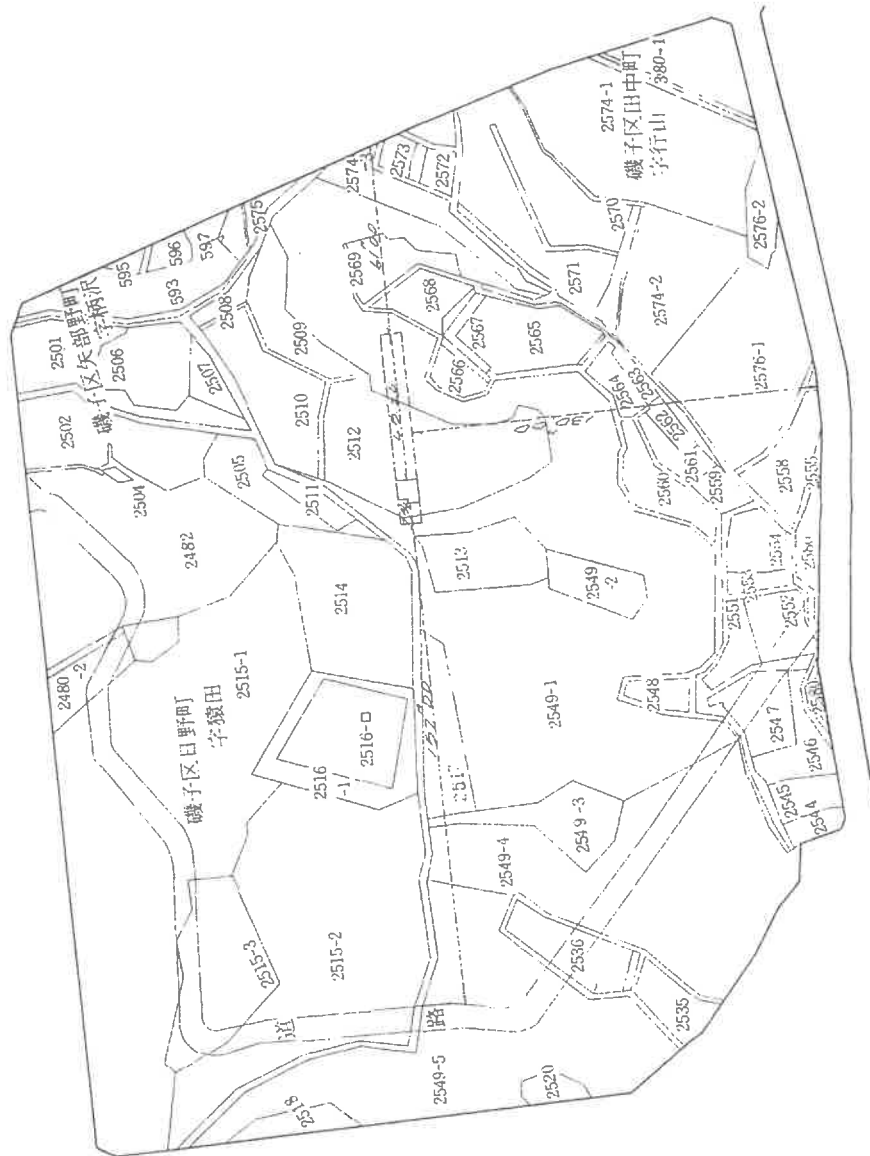
真元台五丁目6-2

物件(1)建物

建物の番号 307

昭和四五年老老月老八日
作製年月日
作製者

申請人



B4をA4 (81%) に縮小

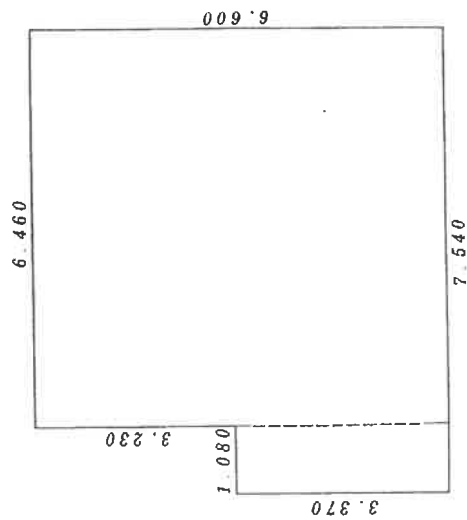
縮尺 1/2000

21847i

各階平面図

家屋番号	6-2-287 2512番 — 23
建物の所在	横浜市磯子区日野町字猿田 2512番地 洋光台五丁目 6-2

建物の番号 7 — 307



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

B4をA4 (81%) に縮小

縮尺	1 / 100
----	---------

昭和四五年毫毫月毫八日	作製年月日
作製者	

申請人

昭和五年拾月参拾日

217896

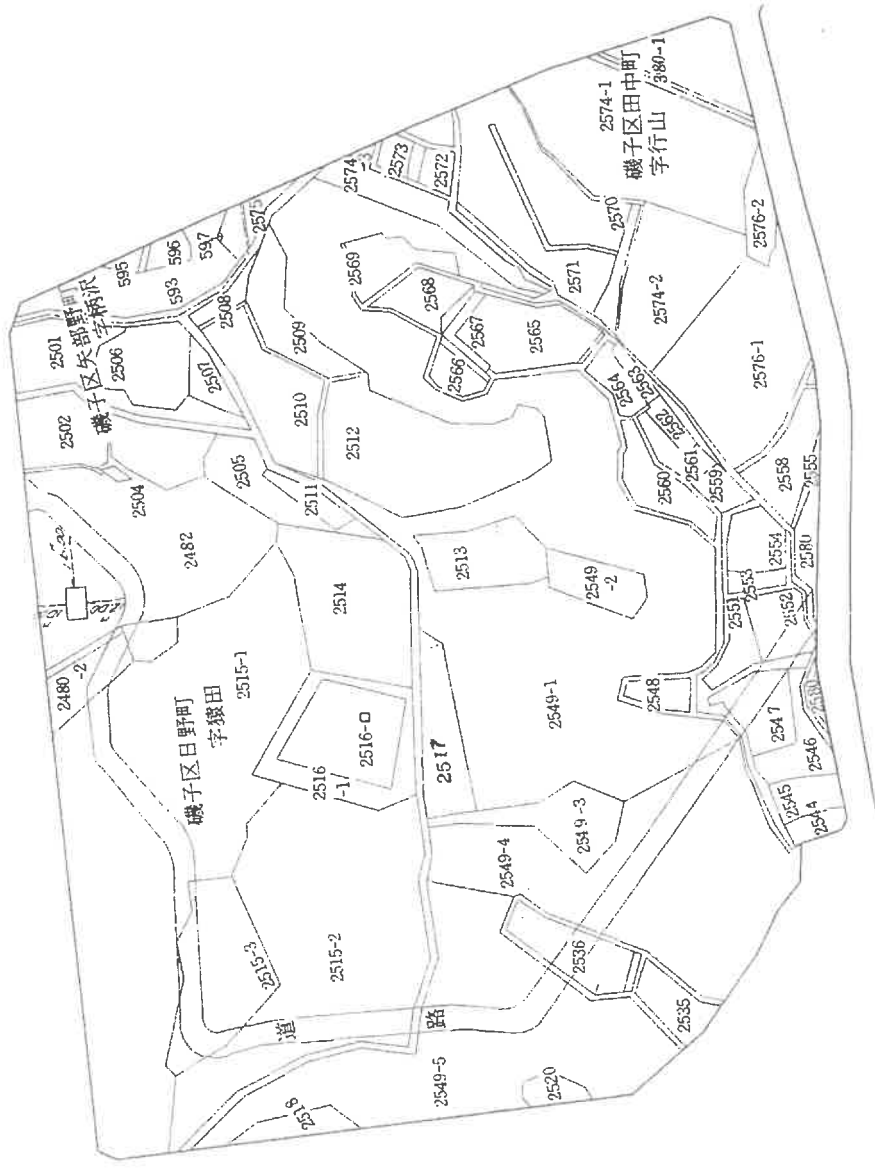
建築物図面

家屋番号	248-2番、—30
建物の所在	横浜市磯子区日野町字猿田 248-2番地

物件(2)建物

建物の番号 — ポンプ室

洋光台五丁目6-1



昭和四五年杧杧月杧八日	作製年月日
作製者	申請人

昭和五年杧杧月杧八日

B4をA4 (81%) に縮小

縮尺	1/2000
----	--------

217897

各階平面図
建築物図面

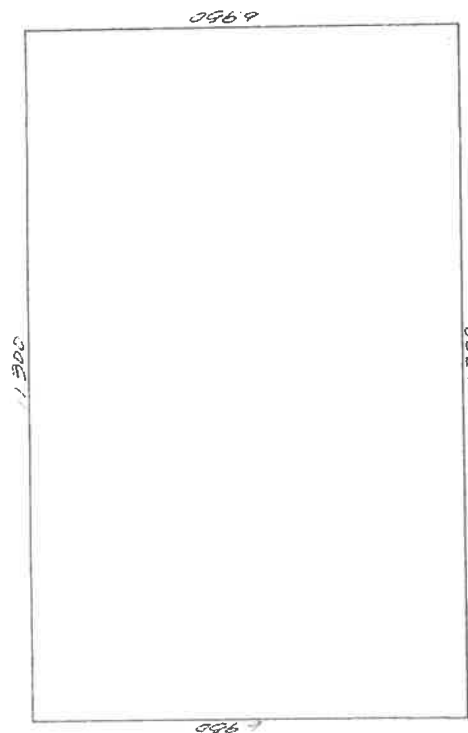
家屋番号 6-1-178 2482番 30

建築物の所在 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



求積の方法(距離単位M)

11300 × 9960 785580

床面積 78558

昭和四五年七月廿八日
作製年月日

作製者

申請人

昭和四五年七月廿八日

B4をA4 (81%) に縮小

縮尺 1/100

218538

建築物図面

家屋番号 2549番 89

建築物の所在 横浜市磯子区日野町字猿田 2549番地1

物件(3)建物

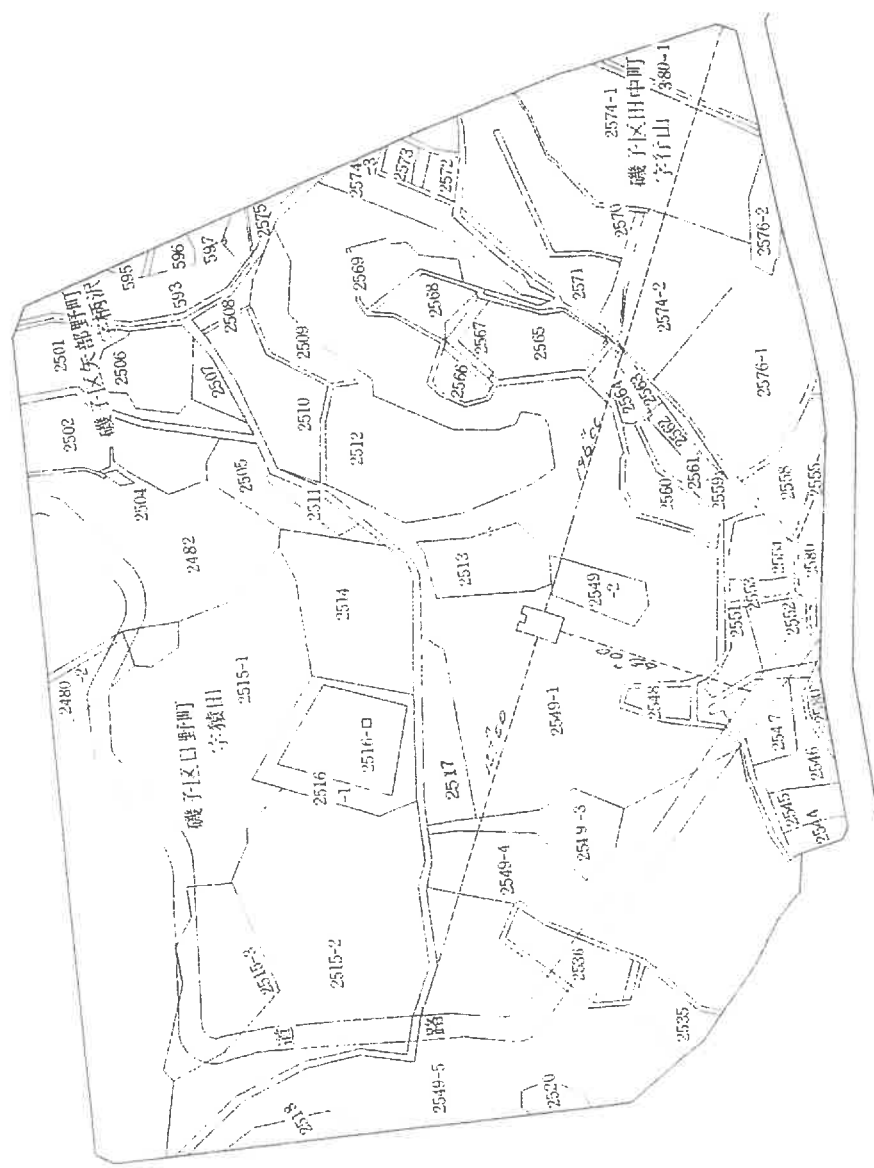
建物の番号 管理事務所兼集会所

昭和四十五年五月八日

製作年月日

製作者

申請人



B4をA4 (81%) に縮小

縮尺 1/2000

218539

各階平面図
建物図面

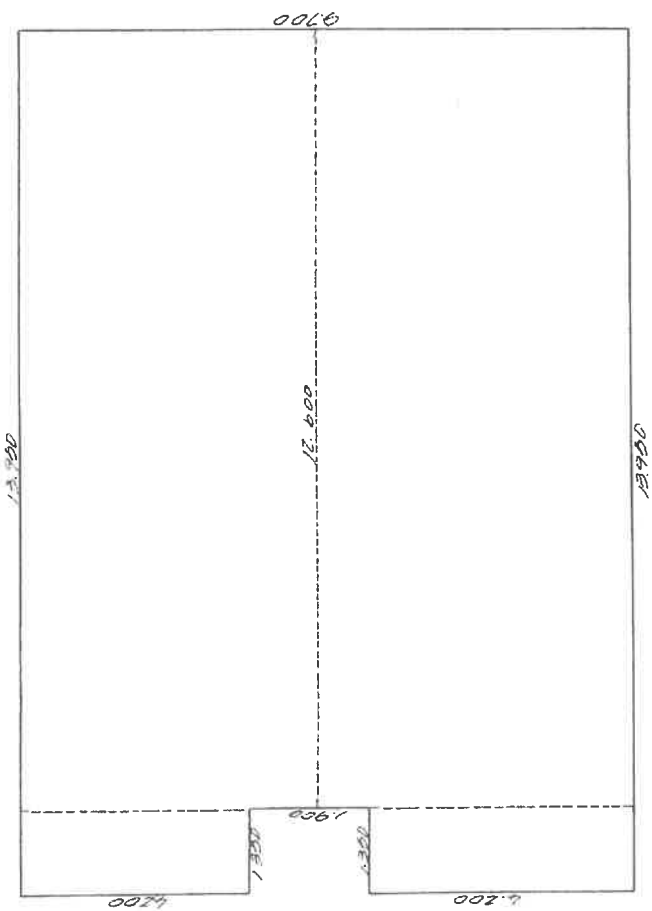
家屋番号 6-1-32/ 2549番1-89

建物の所在 横浜市磯子区日野町字篠田 -2549番地
洋光台五丁目6-1

建物の番号 管理事務所兼集合所

昭和四五年等	月	日	作製年	月	日
八	〇	〇			

作製者



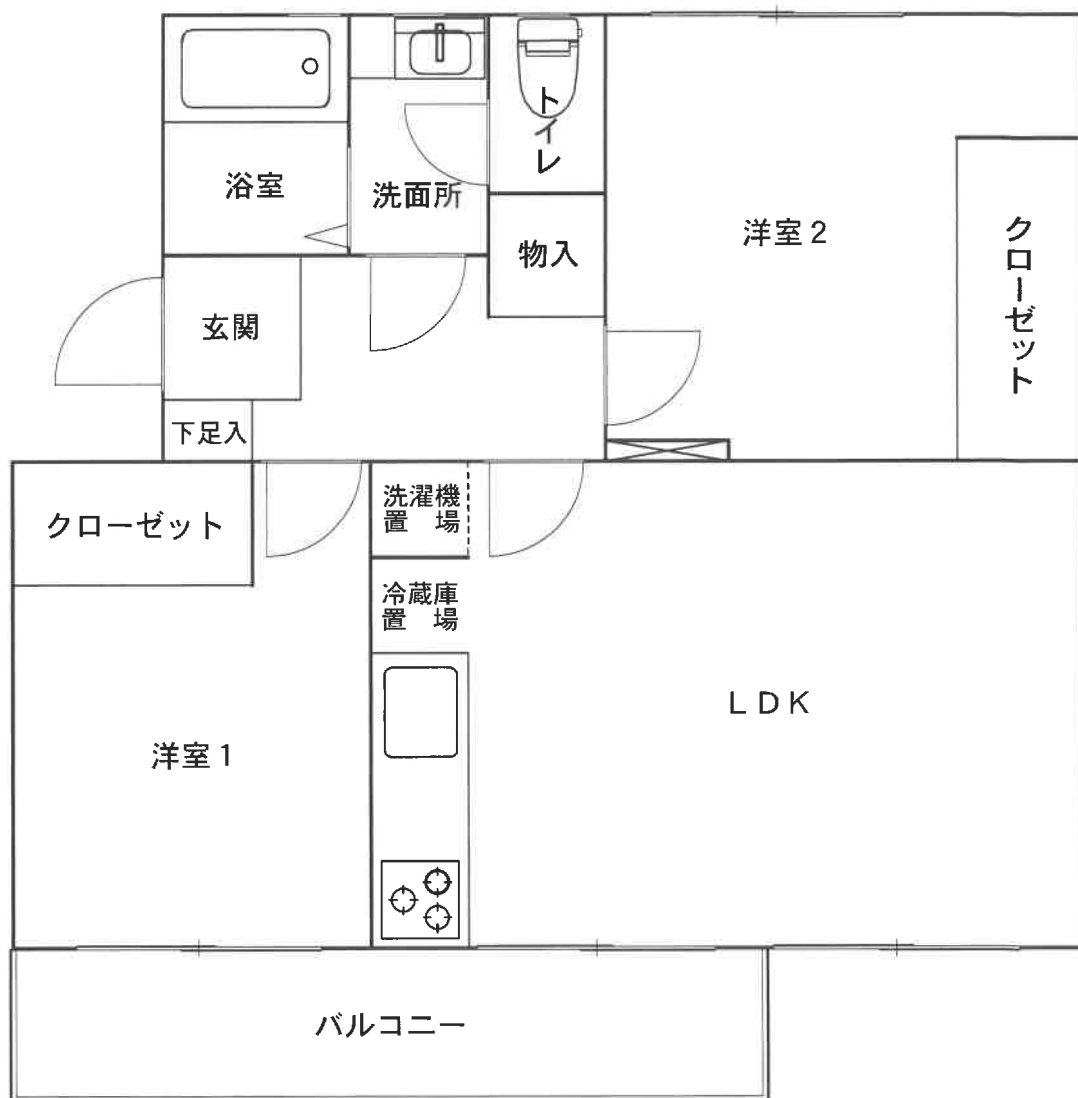
求積の方法(距離単位M)		
12600	×	9700
3600	×	1350
4200	×	1350
計		132.75

床面積 132.75

B4をA4 (81%) に縮小

縮尺 1/100

昭和五年三月十日



間取図