

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 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 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 場 所 令和 8 年 1 月 20 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 8 年 2 月 2 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 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	1,570,000 1,256,000		314,000	20,589	4,412
</					

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区汲沢町字畑田547番地4、547番地
9、547番地4先、官有無番地

建物の名称 汲沢西団地壱号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 汲沢町547番4の18

建物の名称 第1206号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 62.98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 横浜市戸塚区汲沢町字畑田490番3

地 目 宅地

地 積 974.03平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田547番4

地 目 宅地

地 積 5642.86平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田490番13

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積	143.96 平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	横浜市戸塚区汲沢町字畑田547番9
地 目	宅地
地 積	227.96 平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	横浜市戸塚区汲沢町字畑田490番6
地 目	宅地
地 積	100.15 平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	横浜市戸塚区汲沢町字畑田490番14
地 目	宅地
地 積	42.69 平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	横浜市戸塚区汲沢町字畑田547番2
地 目	宅地
地 積	91.50 平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	横浜市戸塚区汲沢町字畑田547番5
地 目	宅地
地 積	171.42 平方メートル
土地の符号	9

物 件 目 録

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田 5 4 7 番 6

地 目 宅地

地 積 100.00 平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田 5 4 7 番 7

地 目 宅地

地 積 718.99 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 240 分の 2

土地の符号 5・6・7・8・9・10

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 310 分の 2

共有者 A 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 3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A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】

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 横浜市戸塚区汲沢町字畑田 547 番地 4、547 番地
9、547 番地 4 先、官有無番地

建物の名称 汲沢西団地壱号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 汲沢町 547 番 4 の 18

建物の名称 第 1206 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 62.98 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 横浜市戸塚区汲沢町字畑田 490 番 3

地 目 宅地

地 積 974.03 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田 547 番 4

地 目 宅地

地 積 5642.86 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田 490 番 13

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 143.96 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田547番9

地 目 宅地

地 積 227.96 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田490番6

地 目 宅地

地 積 100.15 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田490番14

地 目 宅地

地 積 42.69 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田547番2

地 目 宅地

地 積 91.50 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田547番5

地 目 宅地

地 積 171.42 平方メートル

土地の符号 9

物 件 目 録

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田547番6

地 目 宅地

地 積 100.00平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田547番7

地 目 宅地

地 積 718.99平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 240分の2

土地の符号 5・6・7・8・9・10

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 310分の2

共有者 A 持分2分の1

令和6年(ヌ)第198号
令和7年2月13日受理
令和7年3月24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 横浜市戸塚区汲沢町字畑田 5 4 7 番地 4、5 4 7 番地
9、5 4 7 番地 4 先、官有無番地

建物の名称 汲沢西団地宅号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 汲沢町 5 4 7 番 4 の 1 8

建物の名称 第 1 2 0 6 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 2 . 9 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 横浜市戸塚区汲沢町字畑田 4 9 0 番 3

地 目 宅地

地 積 9 7 4 . 0 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田 5 4 7 番 4

地 目 宅地

地 積 5 6 4 2 . 8 6 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田 4 9 0 番 1 3

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 1 4 3 . 9 6 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田 5 4 7 番 9

地 目 宅地

地 積 2 2 7 . 9 6 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田 4 9 0 番 6

地 目 宅地

地 積 1 0 0 . 1 5 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田 4 9 0 番 1 4

地 目 宅地

地 積 4 2 . 6 9 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田 5 4 7 番 2

地 目 宅地

地 積 9 1 . 5 0 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田 5 4 7 番 5

地 目 宅地

地 積 1 7 1 . 4 2 平方メートル

土地の符号 9

物 件 目 録

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田 5 4 7 番 6

地 目 宅地

地 積 100.00 平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田 5 4 7 番 7

地 目 宅地

地 積 718.99 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 240 分の 2

土地の符号 5・6・7・8・9・10

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 310 分の 2

共有者 A 持分 2 分の 1

(区分所有建物用1)

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 ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者(A) ☐ 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	
管理費等の状況	管理費(月額) 5,000円 修繕積立金(月額) 10,000円	令和7年3月13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	自主管理	
その他の事項		
敷地権	符号1～10	
現況地目	☒ 宅地(符号1～10) ☐ 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1～10) ☐ 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 ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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(ただし、符号3、同6及び同7は除く。)	

(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 本建物は、私が居住しています。 2 共有者であるBは、私の姉ですが、4年前に亡くなっています。 姉の相続については、まだ確定していません。 姉との間において、本建物の使用について、契約関係はなく、金銭の授受はありませんでした。 3 本建物は、古いため、経年による壁面クロス等の汚れや床面等の傷み等がありますが、水回りに不具合な所はありません。 両親の荷物が、和室2と和室3にいっぱい室内に詰め込まれていて、中に入れない状況です。 4 建物の傾きは感じません。 5 ペットは飼っていません。 6 増改築等はしていません。 7 汲沢西団地住宅は、管理組合が自主管理しています。 管理組合費として、月額15,000円を支払っています。滞納はありません。
■ 汲沢西団地住宅管理組合理事長	1 私は、汲沢西団地住宅管理組合の理事長です。同団地は、管理組合が、自主管理しています。 2 管理費の照会書をいただきましたが、仕事の関係で家に帰れないので、提出は3月末頃になります。 当組合の管理費は、月額5,000円、修繕積立金は、月額10,000円です。 債務者に関しては、本日現在、滞納はありません。 (回答書は送付できるときに送付されたい旨依頼した。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 本建物の壁面クロス及び床面等は、経年による汚れや傷み等が認められた。また襖等にも破れが認められた。
 - (2) 本建物の浴室の壁面は、カビの影響と思われるが、黒ずんでいる。
 - (3) 本建物の和室1の畳に傷みが認められる。
 - (4) 本建物の和室2及び和室3は、動産類が詰め込まれているため、床面等室内の状況を確認することができなかった。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、4枚目記載のとおりと認めた。
- 3 関係人の陳述によれば、共有者であるBは亡くなっているが、同人の相続については確定されていない。本建物における同人の持分は、2分の1である。
- 4 評価人の調査によれば、土地の符号1及び同5西側に接する道は、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 2月17日(月) 12:45-12:55	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 債務者と面談・事情聴取(現況調査協力依頼, 日程調整)
令和7年 3月 5日(水) 12:05-12:10	横浜地方法務局 戸塚出張所	要約書交付申請(規約設定共用部分なし)
令和7年 3月 5日(水) 13:50-14:10	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7年 3月 5日(水) 14:15-14:20	目的物件所在地 (管理組合事務所)	汲沢西団地住宅管理組合に管理費等照会書投函
令和7年 3月13日(木) 16:25-16:30	電話聴取(携帯電話)	汲沢西団地住宅管理組合理事長に電話・事情聴取 (執行官室に電話あり, 折り返しの電話)
令和 年 月 日() : - :		
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, 立会人を立ち合わせ, 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。

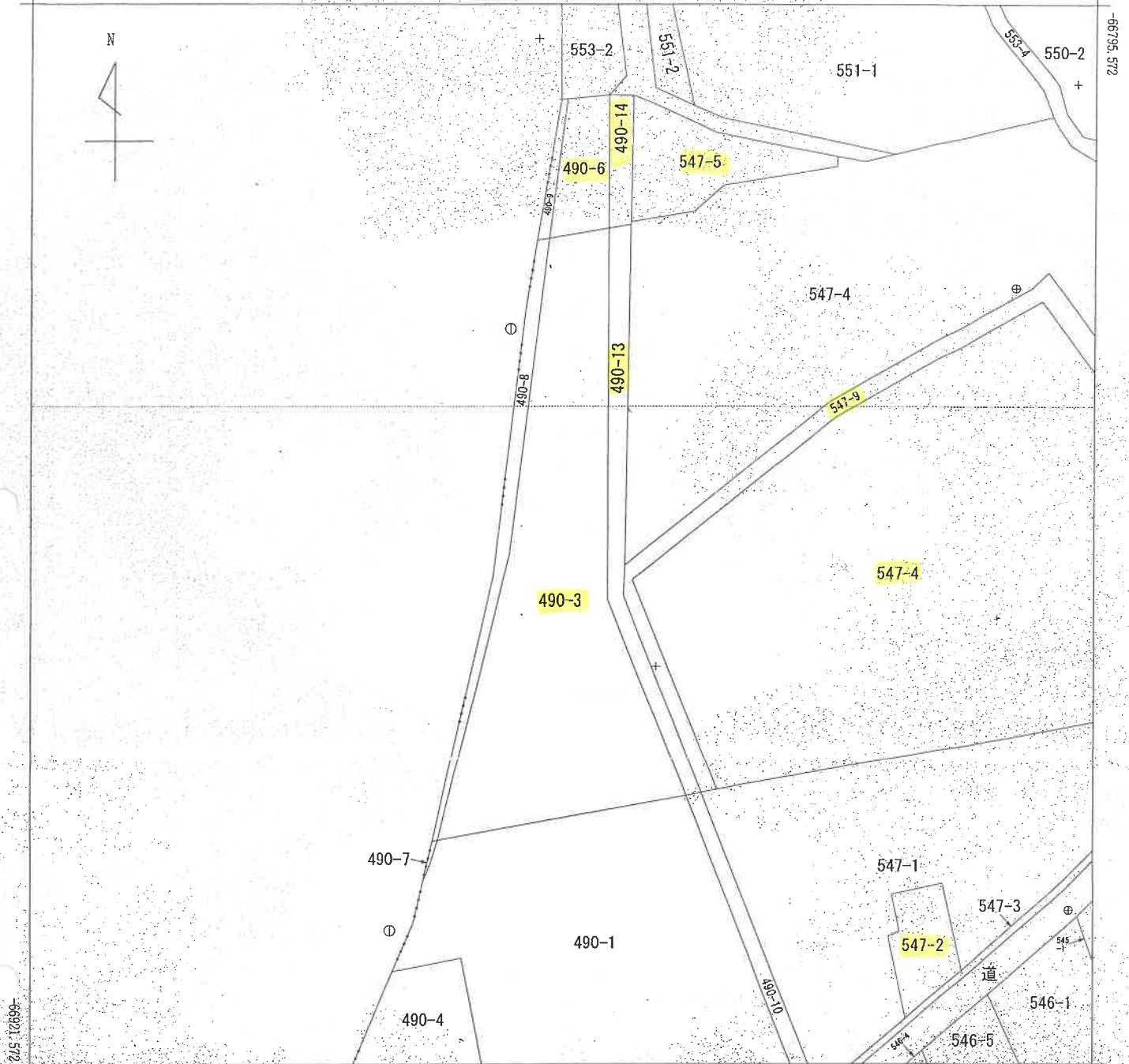
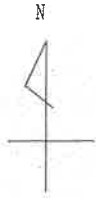
☐

(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。

(座標値種別：図上測定)

-29562.345

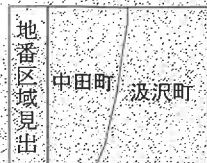


-29687.345

(座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求 部分	所在	横浜市戸塚区汲沢町字畑田			地番	490番3		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	座標系 番号又は 記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面		種類 地籍図
作成 年月日				備付 年月日 (原図)			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。

令和6年10月30日

横浜地方法律局戸塚出張所

地図整理番号：M11722

登記官

(1/1)

(8 枚目)

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

490-1

(座標値種別：図上測定)

-29474.985



-29599.985 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
汲沢町

請求部	所在	横浜市戸塚区汲沢町字畑田				地番	547番6			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			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。

令和7年1月6日

横浜地方法務局戸塚出張所

地図整理番号：M11882

登記官

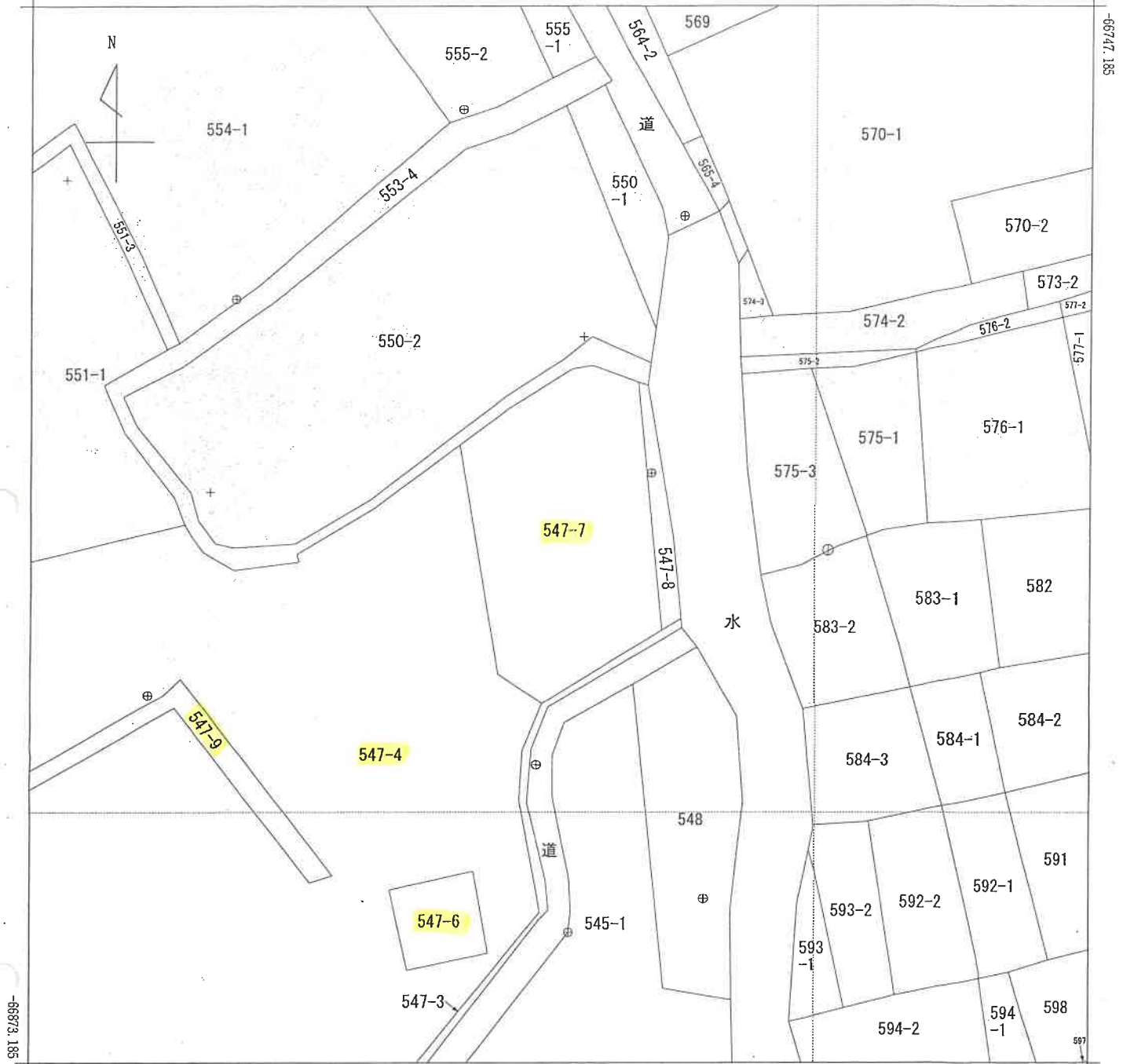
(1/1)

(9 枚)

本図面はA3判をA4判
に縮小したものである。

(座標値種別：図上測定)

-29460.679



-29585.679

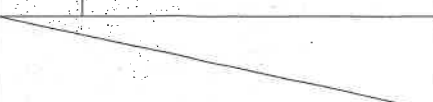
(座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

汲沢町

請求部	所在	横浜市戸塚区汲沢町字畑田				地番	547番7				
出力縮	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面			種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)				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。

(横浜地方方法務局戸塚出張所管轄)

令和7年3月13日

横浜地方方法務局青葉出張所

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

(10 枚目)

公用

登記年月日：昭和46年2月17日

117042

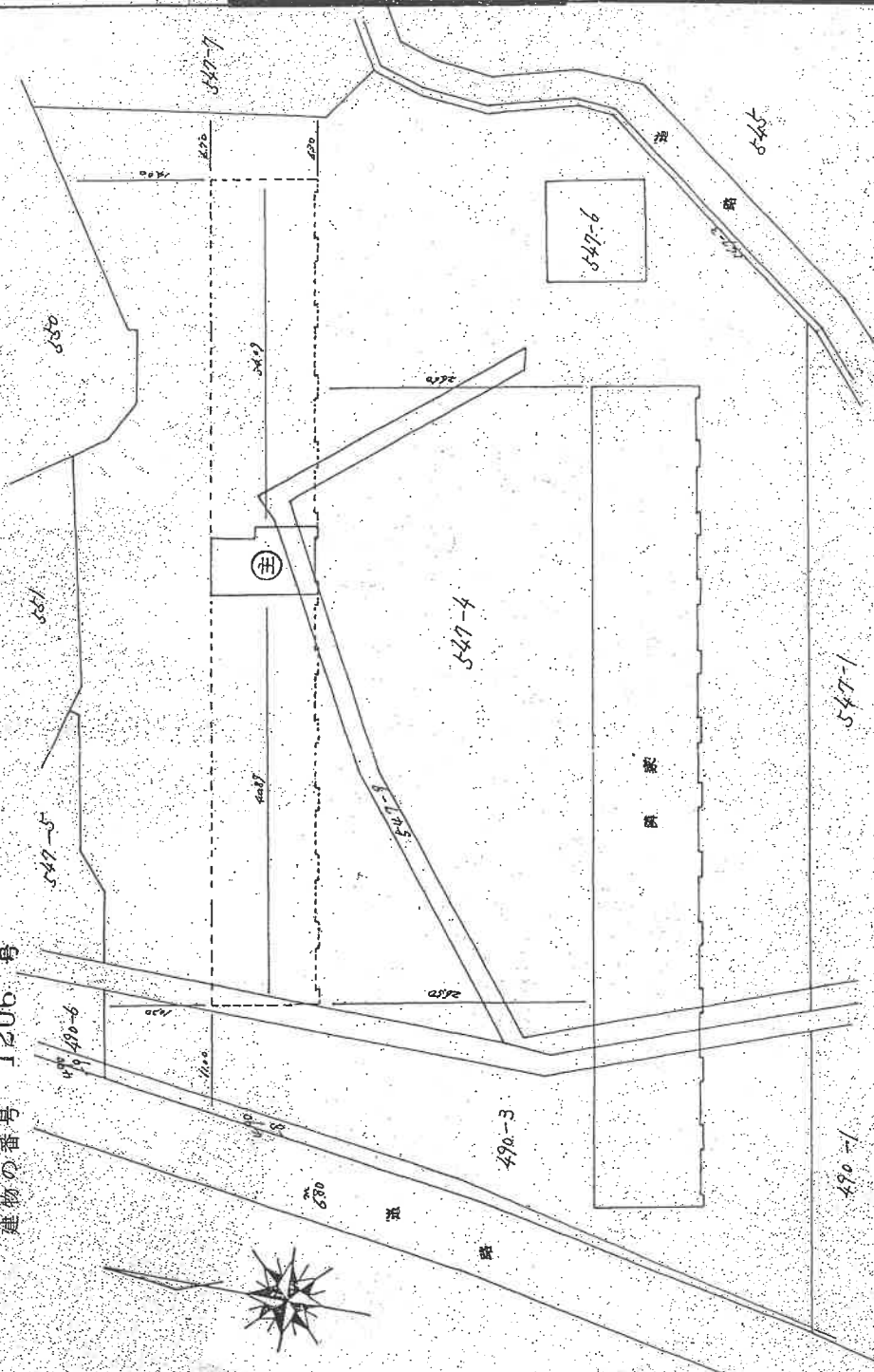
建物図面図

家屋番号 547番

建物の所在 横浜市区汲沢町字畑田547-4・547-4並官有無番地

製作年月日
昭和46年2月17日
申請人
[Redacted]

建物の番号 1206号



建物の存する部分式階

縮尺 1/500 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

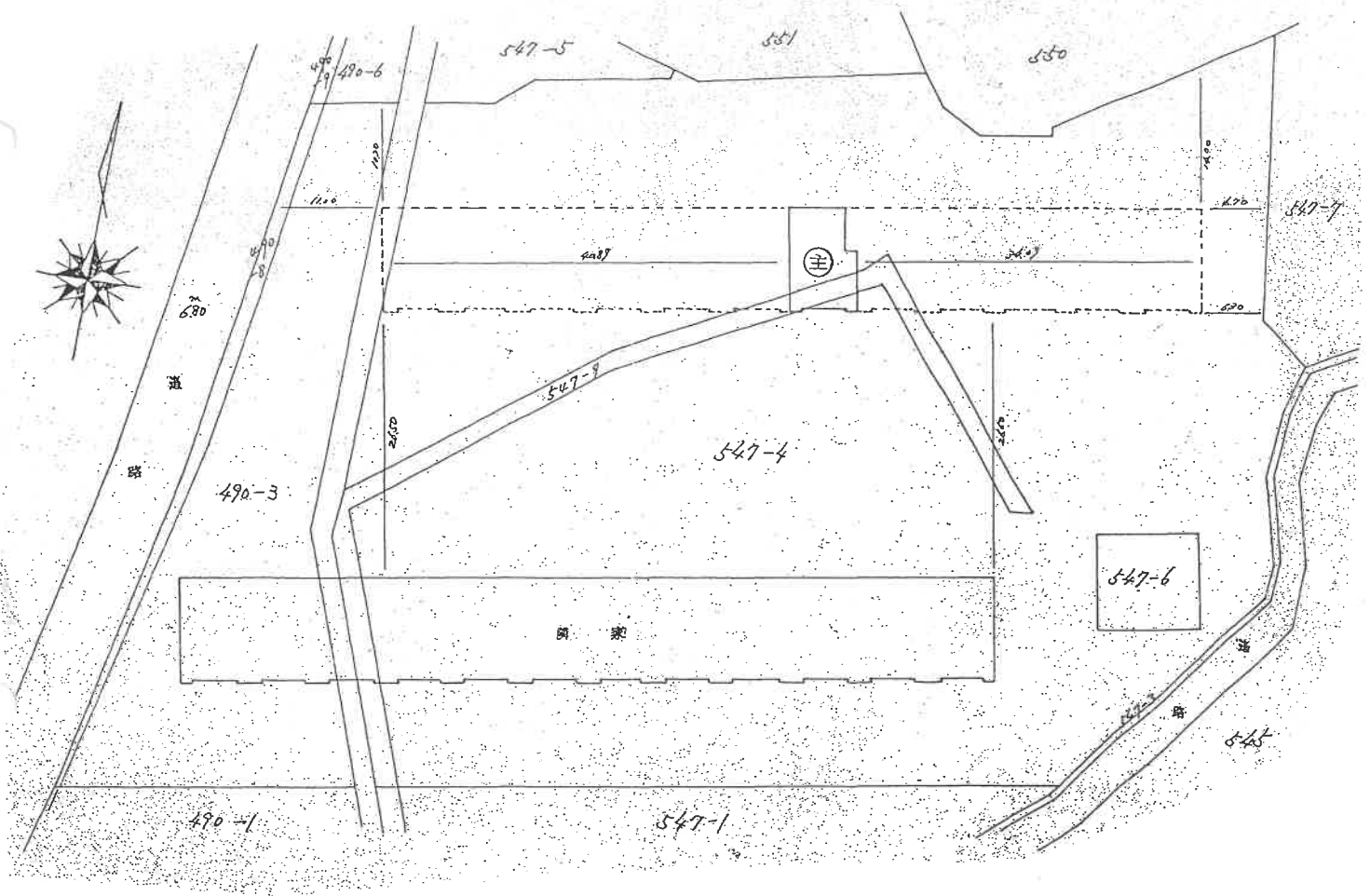
46. 2. 17

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30日 横浜地方支庁戸塚出張所

登記官

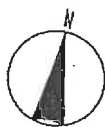
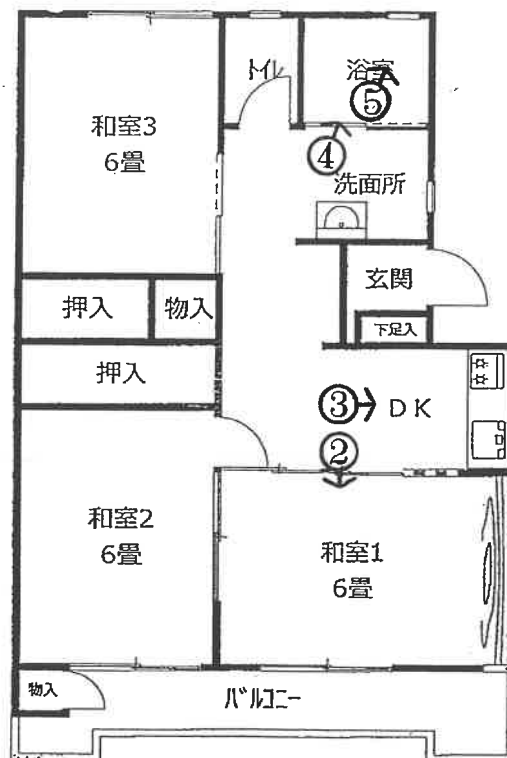
写真撮影位置図

①



←○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



② 建物内の状況一和室1



③ 建物内の状況－DK



④ 建物内の状況－浴室



⑤ 建物内の状況－浴室：壁面の状況





令和6年（又）第198号
令和7年3月5日現地調査
令和7年3月26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 2, 2 4 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	
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 横浜市戸塚区汲沢町字畑田 5 4 7 番地 4、5 4 7 番地
9、5 4 7 番地 4 先、官有無番地

建物の名称 汲沢西団地壱号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 汲沢町 5 4 7 番 4 の 1 8

建物の名称 第 1 2 0 6 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 2 . 9 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 横浜市戸塚区汲沢町字畑田 4 9 0 番 3

地 目 宅地

地 積 9 7 4 . 0 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田 5 4 7 番 4

地 目 宅地

地 積 5 6 4 2 . 8 6 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田 4 9 0 番 1 3

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積	143.96平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	横浜市戸塚区汲沢町字畑田547番9
地 目	宅地
地 積	227.96平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	横浜市戸塚区汲沢町字畑田490番6
地 目	宅地
地 積	100.15平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	横浜市戸塚区汲沢町字畑田490番14
地 目	宅地
地 積	42.69平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	横浜市戸塚区汲沢町字畑田547番2
地 目	宅地
地 積	91.50平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	横浜市戸塚区汲沢町字畑田547番5
地 目	宅地
地 積	171.42平方メートル
土地の符号	9

物 件 目 録

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田547番6

地 目 宅地

地 積 100.00平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田547番7

地 目 宅地

地 積 718.99平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 240分の2

土地の符号 5・6・7・8・9・10

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 310分の2

共有者 A 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10)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	横浜市営地下鉄ブルーライン「踊場」駅の南西方約2000m 横浜市営地下鉄ブルーライン「立場」駅の南方約2300m (道路距離)「住宅前」バス停の北東方徒歩約4分 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	西側に旧深谷通信所跡地が広がり一般住宅が多く建つ中に農地も残る地域。	
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 ぺ い 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
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	8, 213. 56㎡(符号1乃至10の合計) 不整形 間口約85m、奥行約110m ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約6m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に約85m接面。南東側幅員約4. 5m舗装市道(集会所敷地接面部は建築基準法第43条第2項、その他は未判定道路)に約70m接面。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む2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	土地符号：1・2・3・4 240分の2 土地符号：5・6・7・8・9・10 310分の2
特 記 事 項	◇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。 ◇物件7は集会所敷地である。 ◇共有者A 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	汲沢西団地宅号棟	
建物の用途	住宅等（総戸数60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	昭和45年10月16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5階建 延べ4,264.00㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等	
設備	TV共同視聴設備、駐車場、自転車置場、集合郵便受、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	自主管理
	管理会社	なし
管理の状況	普通	
特記事項	◇新耐震基準以前の建築である。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	2階 (1206号室) ・ 中間戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	62.98㎡（登記面積）		
間 取 り	3DK		
バルコニー等	バルコニー：約5.5㎡		
仕 様	天井 床 内壁 設備	樹脂系ヒル石吹付等 畳、フローリング等 ビニールクロス貼等 浴室、トイレ、洗面所等	
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 7 年 3 月 13 日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	5,000 円	0 円
	修繕積立金	10,000 円	0 円
専有部分の 利用状況等	◇令和7年3月5日内部立入調査 ◇共有者Aが占有している。		
特 記 事 項	◇浴室の内壁にひび割れがあり、カビがある。 ◇天井はアスベスト含有の可能性がある。		

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

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	×62.98	÷0.89	×0.04	=850,000

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。

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

(2) 敷地権価格

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。

符号 番号	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)
1～4	119,000	×1.07	127,000	×6,988.81	×1.0	× $\frac{2}{240}$	= 7,400,000
5～10	119,000	×1.07	127,000	×1,224.75	×1.0	× $\frac{2}{310}$	= 1,000,000
合 計							= 8,400,000

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 横浜戸塚－23

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{標準価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 149,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{125} & = & 119,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：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）
850,000	+8,400,000	×1.00	= 9,250,000

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（2階）

位置別補正：1.00（主要開口部：南向き、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）
125,000	×1.00	×1.00	×62.98	= 7,870,000

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	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 (8.9%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
216,587 (6.0%)	423,100	9.4 %	=4,366,032 =4,370,000	0.7743	3,383,691 (94.0%)	=3,600,000 (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	9,250,000	×1.00	= 9,250,000
比準価格	7,870,000	×1.00	= 7,870,000
収益価格			3,600,000
調整後の価格			8,000,000

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）	共有持 分	評 価 額 （円）
8,000,000	×0.7	×0.8	×1.0	—	× $\frac{1}{2}$	=2,240,000

市場性修正：共有持分、アスベスト含有の可能性のため－30％と査定した。

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：必要なし。

その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

共有持分：2分の1

第6 参考価格資料

1 地価公示：横浜戸塚－23

所 在：横浜市戸塚区汲沢4丁目796番4「汲沢4-7-16」

価 格：149,000円/㎡

位 置：JR東海道本線「戸塚」駅約2.7km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：125㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北西側 5.9m 市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率80%）

地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 （建物） 1,470,678円

符号1 （土地） 74,556,152円（敷地権割合240分の2）

符号2 （土地） 431,927,075円（敷地権割合240分の2）

符号3 （土地） 11,019,274円（敷地権割合240分の2）

符号4 （土地） 17,448,970円（敷地権割合240分の2）

符号5 （土地） 7,665,881円（敷地権割合310分の2）

符号6 （土地） 3,267,663円（敷地権割合310分の2）

符号7 （土地） 7,003,776円（敷地権割合310分の2）

符号8 （土地） 13,121,172円（敷地権割合310分の2）

符号9 （土地） 7,654,400円（敷地権割合310分の2）

符号10（土地） 55,034,370円（敷地権割合310分の2）

第7 附属資料の表示

位置図

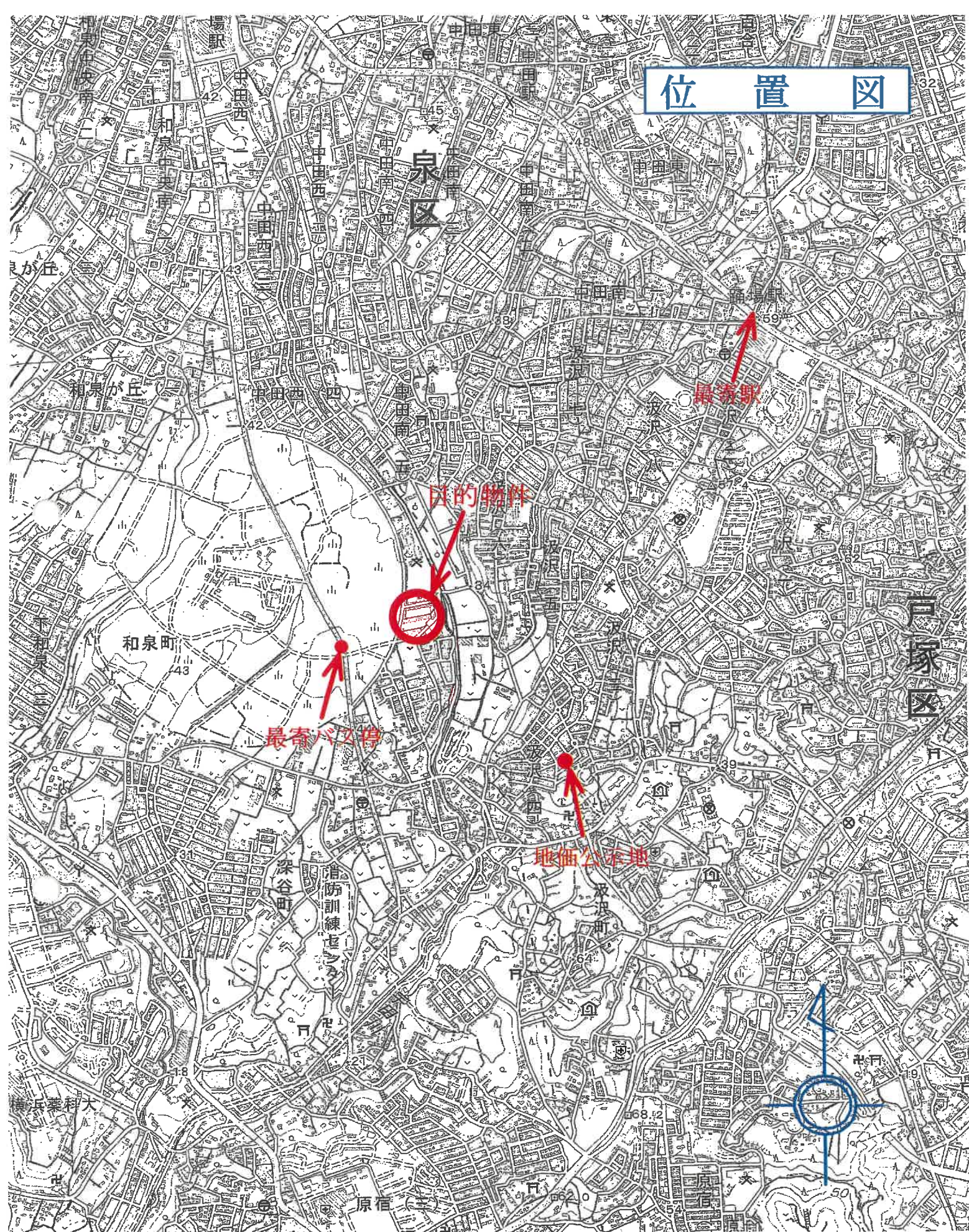
公図写（本図面はA4判へ収まるよう合成したものである。）

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。）

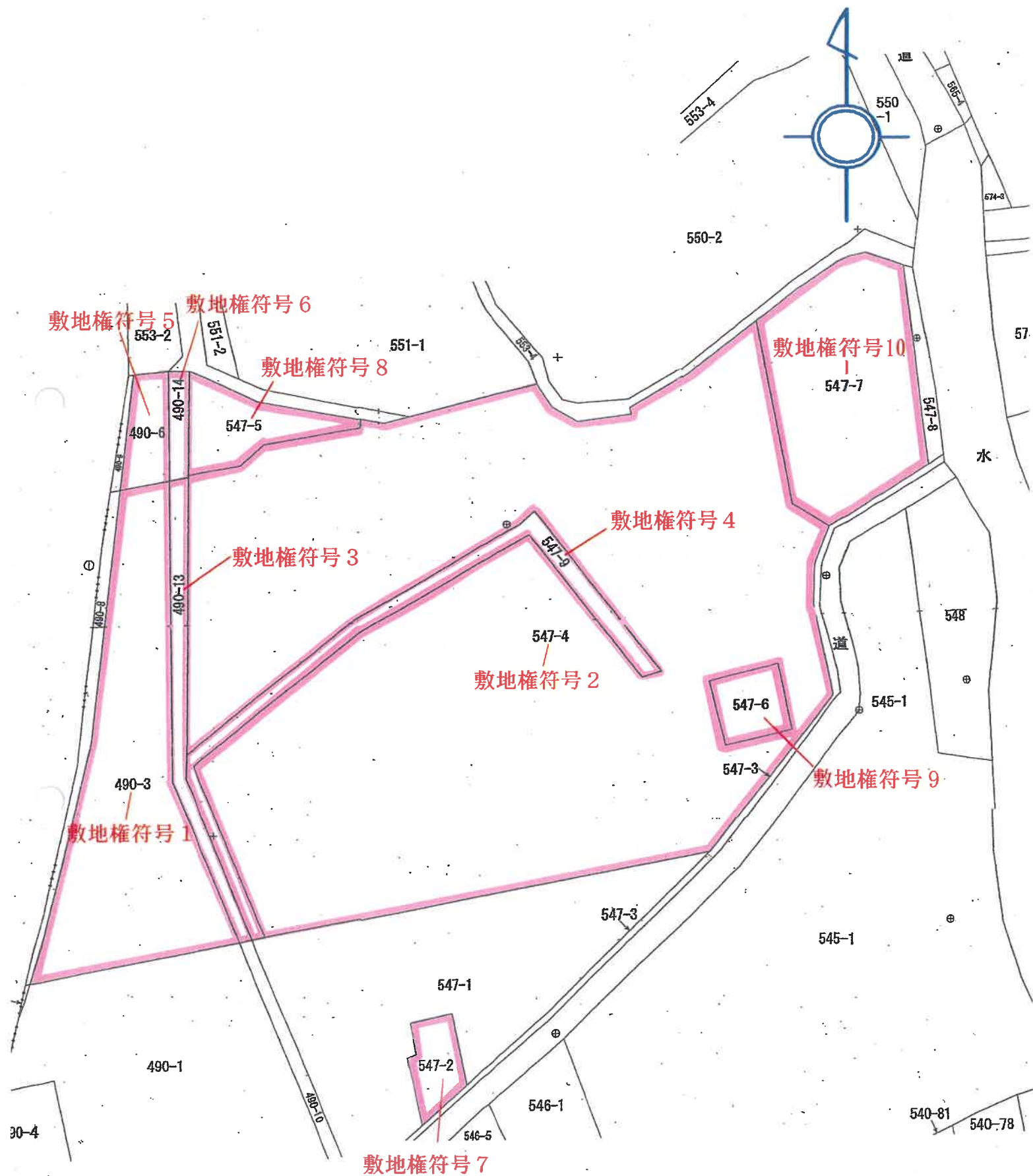
建物間取図

以 上

位置図



公 図 写



対象地が広大なため、本図面はA4版に収まるよう合成したものである

登記年月日：昭和46年2月17日

令和6年10月30日 横浜地方裁務局戸籍出養所

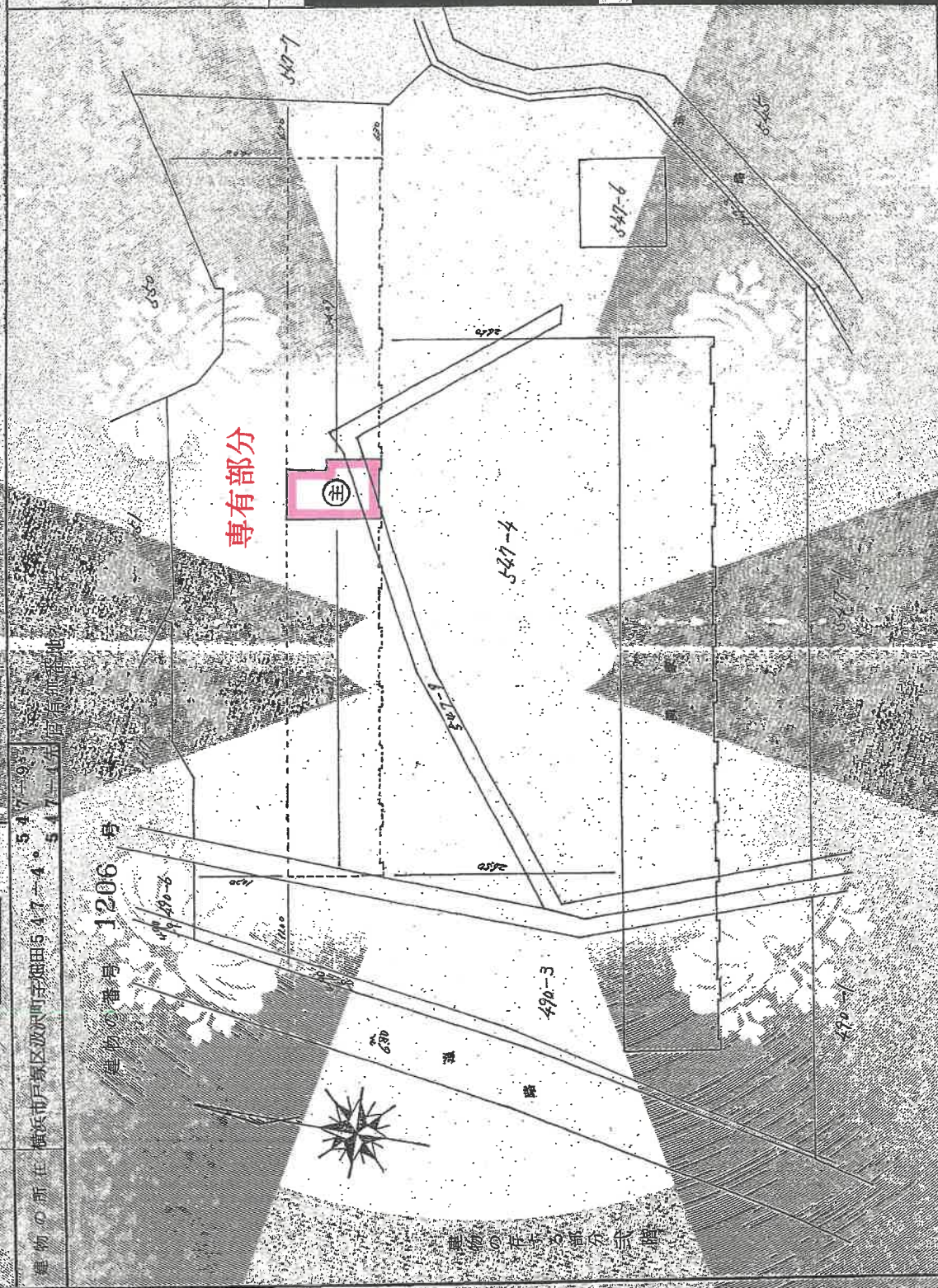
登記証

117042

家屋番号 547番

建物の所在 横浜市戸塚区沢沢町主畑田547-4・547-9・547-15

建物の番号 1206号



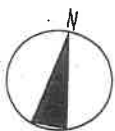
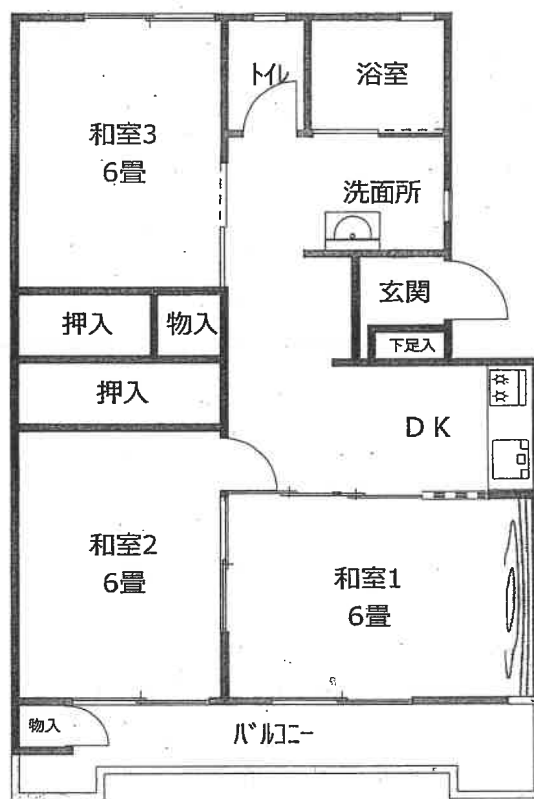
昭和46年2月17日	作製年月日
昭和46年2月17日	作製者
申請人	

図六千七百四十二番調査主受運用委員会

地図整理番号：M1718

70%に縮小

間 取 図



求 意 見 書

佐 藤 実 殿

令和 7年 9月30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10月1日

評価人

佐藤 実

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市戸塚区汲沢町字畑田547番地4、547番地
9、547番地4先、官有無番地

建物の名称 汲沢西団地壱号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 汲沢町547番4の18

建物の名称 第1206号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 62.98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 横浜市戸塚区汲沢町字畑田490番3

地 目 宅地

地 積 974.03平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田547番4

地 目 宅地

地 積 5642.86平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田490番13

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 143.96平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田547番9

地 目 宅地

地 積 227.96平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田490番6

地 目 宅地

地 積 100.15平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田490番14

地 目 宅地

地 積 42.69平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田547番2

地 目 宅地

地 積 91.50平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田547番5

地 目 宅地

地 積 171.42平方メートル

土地の符号 9

物 件 目 録

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田547番6

地 目 宅地

地 積 100.00平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 横浜市戸塚区汲沢町字畑田547番7

地 目 宅地

地 積 718.99平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 240分の2

土地の符号 5・6・7・8・9・10

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 310分の2

共有者 A 持分2分の1

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	2,240,000	1,570,000	0
(備 考)			