令和　６年（ケ）第　　２７２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　１月１５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　８年　２月１７日から 令和　８年　２月２４日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　３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	日　時 場　所	令和　８年　３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　８年　３月　９日　午前１０時００分から 令和　８年　３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８年　１月１５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）
1～4	4,771,000 3,816,800	一括	954,200	40,401	8,657
1	1,430,000				
2	2,200,000				
3	1,140,000				
4	1,000				
備考	物件１、同３及び同４の固定資産税・都市計画税は不明				

物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市南区永田みなみ台

地　　番　　８６１番６

地　　目　　宅地

地　　積　　２７６４７．３６平方メートル

共有者　Ａ　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　Ｂ　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　Ｃ　持分５９９２９７３分の２０３９

２（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市南区永田みなみ台８６１番地６

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根１０階建

床　面　積　　１階　１１２０．７０平方メートル
２階　１３８６．６３平方メートル
３階　１３８６．６３平方メートル
４階　１５５９．４３平方メートル
５階　１３８６．６３平方メートル
６階　１３８６．６３平方メートル
７階　１５５９．４３平方メートル
８階　１３８６．６３平方メートル
９階　１３８６．６３平方メートル
１０階　１５５９．４３平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　永田みなみ台８６１番６の４４

建物の名称　　１－３－３０９号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　５６．９２平方メートル

物　件　目　録

共有者　Ａ　持分３分の１
共有者　Ｂ　持分３分の１
共有者　Ｃ　持分３分の１

３　所　　在　　横浜市南区永田みなみ台

地　　番　　８６１番８

地　　目　　宅地

地　　積　　２２１１０．２５平方メートル

共有者　Ａ　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　Ｂ　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　Ｃ　持分５９９２９７３分の２０３９

４　所　　在　　横浜市南区永田みなみ台８６１番地８

家屋　番号　　８６１番８の５８３

種　　類　　集会所　事務所

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　２１６．６１平方メートル

（現況）

床　面　積　　約２２９．６６平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

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　　２１９．６２平方メートル

令和　６年（ケ）第　　２７２号

物　件　目　録

共有者　Ａ　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　Ｂ　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　Ｃ　持分５９９２９７３分の２０３９

令和　６年（ケ）第　　２７２号

物　件　明　細　書

令和　７年　２月　６日
横浜地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　佐　藤　雅　一

１　不動産の表示
【物件番号１～４】
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１～４】
なし

４　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号２】
本件共有者らが占有している。
【物件番号４】
主たる建物は集会所，事務所として使用されている。附属建物はポンプ室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】
管理費等の滞納あり。ただし，本件申立ての請求債権は，その一部である。
【物件番号４】
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。

令和　６年（ケ）第　　２７２号

物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市南区永田みなみ台

　　地　　番　　８６１番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７６４７．３６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分５９９２９７３分の２０３９
　　共有者　Ｂ　持分５９９２９７３分の２０３９
　　共有者　Ｃ　持分５９９２９７３分の２０３９

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　横浜市南区永田みなみ台８６１番地６

　　構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根１０階建

　　床　面　積　　１階　１１２０．７０平方メートル
　　２階　１３８６．６３平方メートル
　　３階　１３８６．６３平方メートル
　　４階　１５５９．４３平方メートル
　　５階　１３８６．６３平方メートル
　　６階　１３８６．６３平方メートル
　　７階　１５５９．４３平方メートル
　　８階　１３８６．６３平方メートル
　　９階　１３８６．６３平方メートル
　　１０階　１５５９．４３平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　永田みなみ台８６１番６の４４

　　建物の名称　　１－３－３０９号

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

　　床　面　積　　３階部分　５６．９２平方メートル

物　件　目　録

共有者　Ａ　持分３分の１
共有者　Ｂ　持分３分の１
共有者　Ｃ　持分３分の１

３　所　　在　　横浜市南区永田みなみ台

地　　番　　８６１番８

地　　目　　宅地

地　　積　　２２１１０．２５平方メートル

共有者　Ａ　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　Ｂ　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　Ｃ　持分５９９２９７３分の２０３９

４　所　　在　　横浜市南区永田みなみ台８６１番地８

家屋　番号　　８６１番８の５８３

種　　類　　集会所　事務所

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　２１６．６１平方メートル

（現況）

床　面　積　　約２２９．６６平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

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　　２１９．６２平方メートル

令和　６年（ケ）第　　２７２号

物　件　目　録

共有者　Ａ　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　Ｂ　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　Ｃ　持分５９９２９７３分の２０３９

令和　６年(ケ)第　２７２号
令和　６年１０月２９日受理
令和　６年１１月２８日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官　渡邊　　訓

令和　６年（ケ）第　　２７２号

物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市南区永田みなみ台

地　　番　　８６１番６

地　　目　　宅地

地　　積　　２７６４７．３６平方メートル

共有者　Ａ　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　Ｂ　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　Ｃ　持分５９９２９７３分の２０３９

２（一棟の建物の表示）

所　　在　　横浜市南区永田みなみ台８６１番地６

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根１０階建

床　面　積　　１階　１１２０．７０平方メートル
２階　１３８６．６３平方メートル
３階　１３８６．６３平方メートル
４階　１５５９．４３平方メートル
５階　１３８６．６３平方メートル
６階　１３８６．６３平方メートル
７階　１５５９．４３平方メートル
８階　１３８６．６３平方メートル
９階　１３８６．６３平方メートル
１０階　１５５９．４３平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　永田みなみ台８６１番６の４４

建物の名称　　１－３－３０９号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　５６．９２平方メートル

物　件　目　録

共有者　Ａ　持分３分の１
共有者　Ｂ　持分３分の１
共有者　Ｃ　持分３分の１

３　所　　在　　横浜市南区永田みなみ台

地　　番　　８６１番８

地　　目　　宅地

地　　積　　２２１１０．２５平方メートル

共有者　Ａ　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　Ｂ　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　Ｃ　持分５９９２９７３分の２０３９

４　所　　在　　横浜市南区永田みなみ台８６１番地８

家屋　番号　　８６１番８の５８３

種　　類　　集会所　事務所

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　２１６．６１平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

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　　２１９．６２平方メートル

共有者　Ａ　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　Ｂ　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　Ｃ　持分５９９２９７３分の２０３９

（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	横浜市南区永田みなみ台１番３-３０９号
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	■建物所有者（A，B，C）　□その他の者 上記の者が本件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
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	■別紙回答書のとおり 管理費　円 修繕積立金　円 令和　年　月　日現在 □滞納はない □滞納がある □不明
管理費等照会先	南永田住宅管理組合
その他の事項	
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１　）　□公衆用道路（物件　）　□　（物件　）
形状	■地図に準ずる図面(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 □
占有者及び占有状況	■土地共有者ら　□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	物件１の土地には，物件２の一棟の建物の他，南永田団地１街区５ないし７号棟の一棟の建物が存在する。
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 保管開始日　令和　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（ケ）第２７２号

債権者　南永田住宅管理組合

債務者（所有者）

回答書

令和６年１１月１５日

横浜地方裁判所

執行官　渡邊 訓　様

南永田住宅管理組合

令和６年１０月３１日付け照会書について、以下のとおり回答致いたします。

１　管理費及び修繕積立金等の月額

管理費　　６０００円

修繕積立金　１万４０００円

倉庫修繕費　３００円

合計　　２万３００円

２　管理費、修繕積立金及び倉庫修繕費（以下、「管理費等」）の滞納期間・滞納額

滞納期間　令和元年７月分から令和６年１０月分まで

滞納額　　１２９万９２００円

３　損害金（回答日時点　　）

５０万５９９３円

遅延損害金利率　年１４．６％

４　管理費等以外に特定承継人に行使できる債権

違約金としての弁護士費用　　８３万６０００円

共用部分に係る損害賠償請求権　１１万５００円

督促費用　　１万１５９２円

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	横浜市南区永田みなみ台１番４号
土地	物件３
現況地目	■宅地（物件３　）　□公衆用道路（物件　　）　□雑種地（物件　　）
形状	■地図に準ずる図面(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 □
占有者及び占有状況	■土地所有者ら　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し，占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（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	物件３の土地には，物件４の建物の他，南永田団地１街区１及び２号棟の一棟の建物が存在する。
建物	物件４
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：２２９．６６平方メートル
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	■建物所有者ら　□その他の者 上記の者が主たる建物を集会所・事務所として，附属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
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
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　令和　年(　)第　号 保管開始日　令和　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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■南永田住宅管理組合理事	（１）受命物件２の専有部分の建物（以下「専有部分の建物」という。）には，Ａ，Ｂ，Ｃらの実父であるＤが，長年単身で居住していました。 （２）Ｄは令和元年６月ころ，逝去されました。 （３）Ｄの死亡後，現在に至るまで，専有部分の建物には誰も居住していません。 （４）受命物件４の建物（以下「物件４建物」という。）は，当団地の集会所及び組合事務所として使用しています。附属建物は，当団地のポンプ室です。

（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）受命各物件の現況は，土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。

（２）専有部分の建物に臨場したところ，集合郵便受けがテープにより塞がれており，電気，ガス及び水道の供給がいずれも停止しており，ならびに管理組合理事の陳述から，現に人が居住していないと思われたので，第２回臨場時に解錠のうえ，立入調査を実施した。

（３）専有部分の建物内には，主要な家具及び電化製品等の家財道具，衣類及び雑品等の生活必需品が生活状態のまま存在した。ただし，室内に置かれていた使用水量通知書から，令和元年７月から２か月間の水道使用量は０立法メートルであり，また，同時期ころから供給が継続して停止されていることから，同年７月ころから人が常時使用している形跡が認められなかった。

（４）専有部分の建物の占有関係については，Ｄは既に死亡していることが認められること，Ｄ名の表札及び集合郵便受けの表示，専有部分の建物内に存したＤ宛の公共料金等請求書及び郵便物ならびにＤ以外の第三者の占有を示すものが一切存在しないなどの立入調査の結果から，Ｄの法定相続人であるＡ，Ｂ，Ｃが占有しているものと認めるのを相当と思料する。

（５）専有部分の建物内部を目視により確認した範囲においては，経年劣化による汚損や損傷が認められるものの，躯体に関わる大きな損傷等は認められなかった。

（６）物件４建物は，管理組合理事の陳述及び立入調査の結果から，６枚目記載のとおり使用されていることが認められる。

（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
令和 6年10月31日(木) 11：25－12：15 ：　－　：	目的物件所在地 書面照会（ファクシミリ）	受命各物件確認・施錠不在(専有部分の建物)・外観調査・写真撮影・管理組合理事から事情聴取 管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 6年11月13日(水) 8：45－ 9：35	目的物件所在地	立入調査（専有部分の建物（解錠），物件４建物の主たる建物）・外観調査・写真撮影・管理組合理事から事情聴取〔評価人同行〕
令和　年　月　日(　) ：　－　：		
令和　年　月　日(　) ：　－　：		
令和　年　月　日(　) ：　－　：		
令和　年　月　日(　) ：　－　：		

（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日

専有部分の建物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１１月１３日

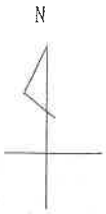
専有部分の建物は不在で施錠されていたので，立会人Ｅを立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

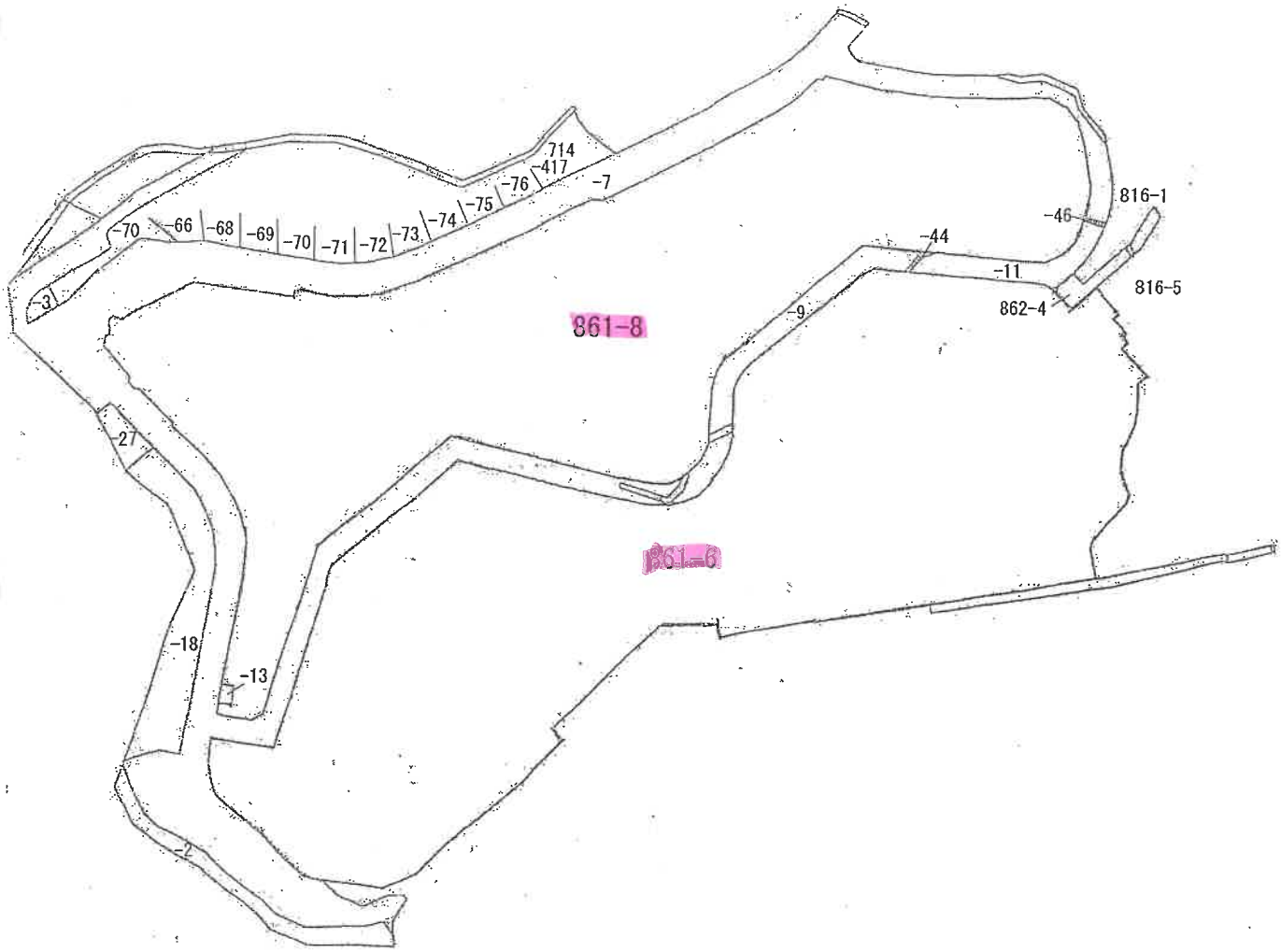
□　令和　　年　　月　　日

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

地図に準ずる図面（合成図）





登記年月日：昭和49年12月12日

545657

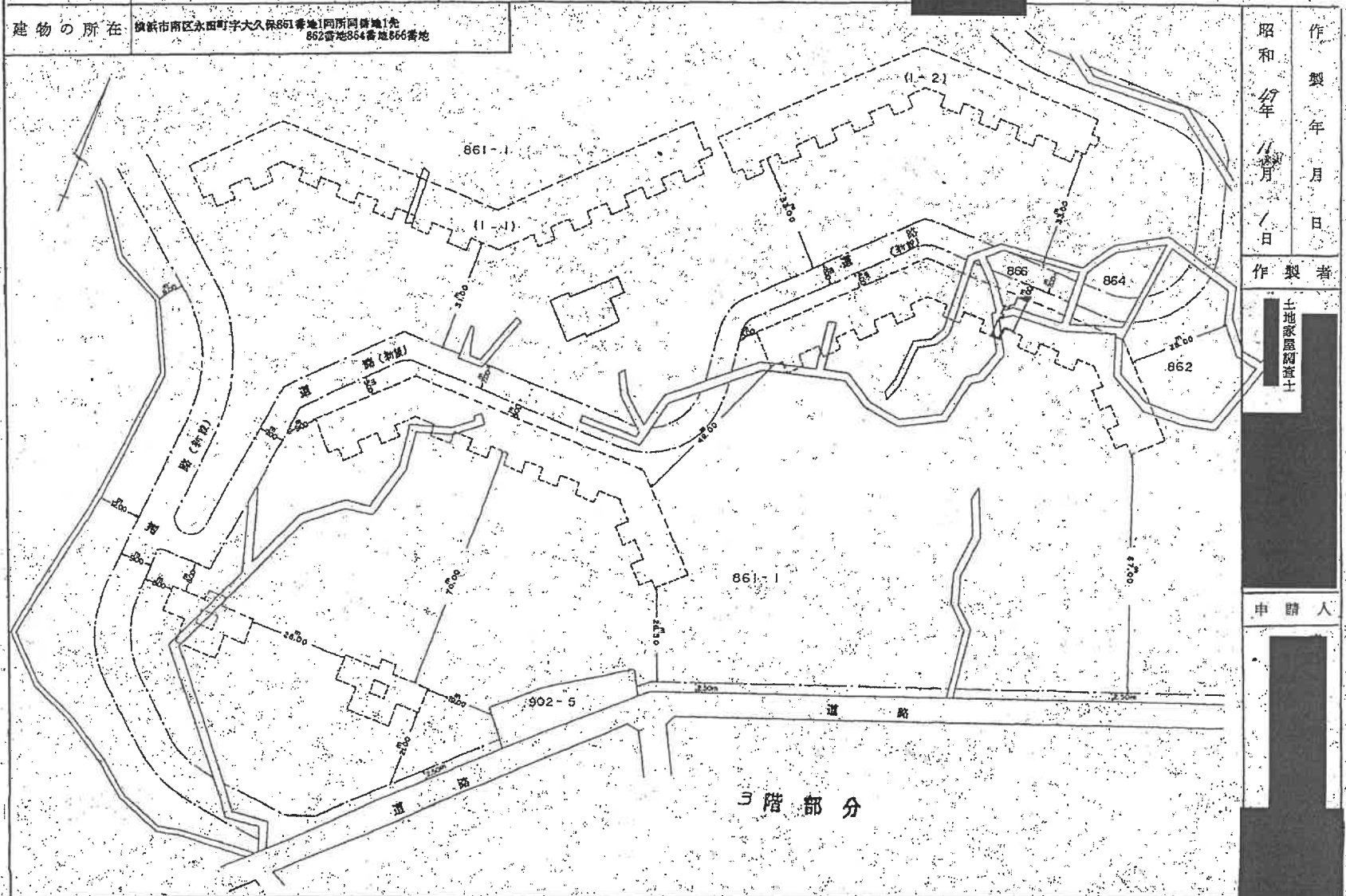
永田みなみ台 861番6の44

建物図面

[redacted]

家屋番号	永田町861番1～826
建物の所在	横浜市南区永田町字大久保861番地1同所同番地1先 862番地864番地866番地

1-3-809



作製年月日	昭和49年11月1日
作製者	土地家屋調査士 [redacted]
申請人	[redacted]

S49.12.12

縮尺	1/1200

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8月1日 横浜地方法務局 登記官 [redacted]

（11 枚目）

登記年月日：昭和49年12月12日

545658

永田みなみ台 861番6の44

家屋番号	永田町861番1～626
建物の所在	横浜市南区永田町字大久保861番地1同所同番地1先 862番地864番地866番地

各階平面図

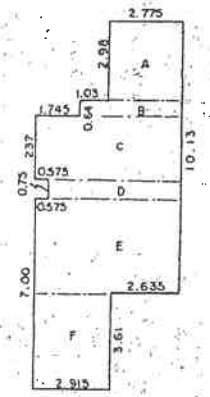
[redacted]

1-3-309

作製年月日	作製者
昭和49年11月1日	土地家屋調査士 [redacted]

申請人 [redacted]

59.12.12



面積計算表

A.	2.775	X	2.98	=	8.2695
B.	3.805	X	0.64	=	2.4352
C.	5.55	X	2.37	=	13.1535
D.	4.975	X	0.75	=	3.73125
E.	5.55	X	3.39	=	18.8145
F.	2.915	X	3.61	=	10.52315
					56.9271

面積 56 m² 92

3階部分

縮尺 1/200

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8月1日 横浜地方法務局 登記官 [redacted]

（12 枚目）

請求番号：5-5

(2/2)

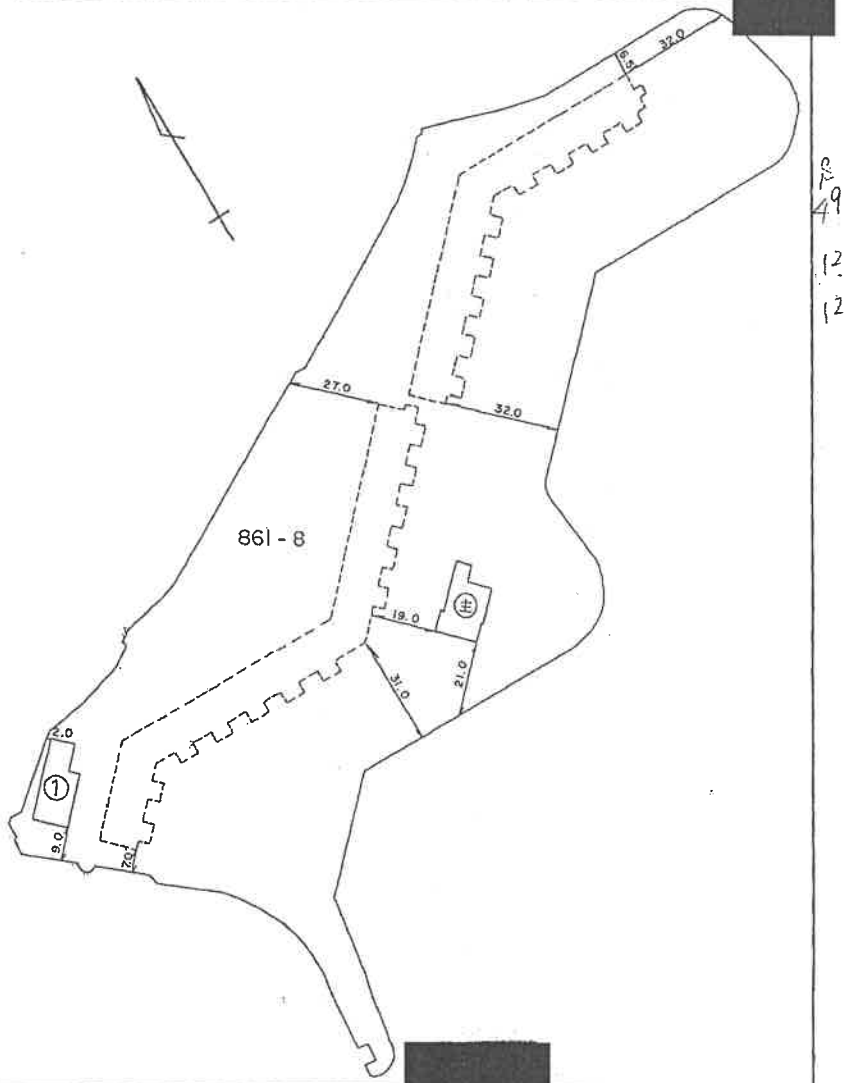
登記年月日：昭和49年12月12日

545567

各階平面図

家屋番号	861番8の583
建物の所在	横浜市南区永田みなみ台８６１番地８ [redacted]

建物図面



作製者	[redacted] 日作製)	縮尺	1/

昭和62年1月23日

申請人	[redacted]	縮尺	1/1500

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８月１日　横浜地方法務局　登記官 [redacted]

（ 13 枚目）

請求番号：5-6

(1/3)

登記年月日：昭和49年12月12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8月1日　横浜地方法務局　登記官 [redacted]

545568

家屋番号	永田みなみ台861番8の583 ~~永田町861番1～1036~~
建物の所在	横浜市南区永田町字大久保861番地1

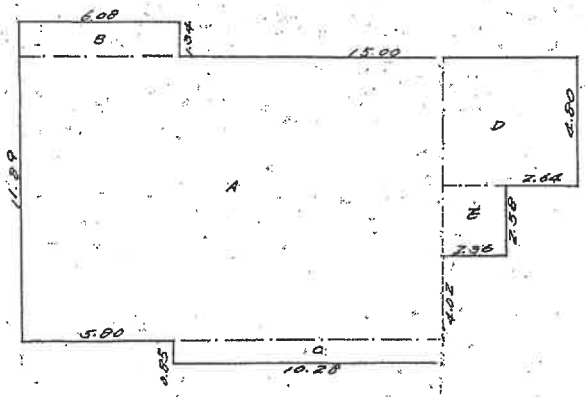
各階平面図

[redacted]

集会所、管理事務所

作製年月日	昭和49年11月1日
作製者	土地家屋調査士 [redacted]
申請人	[redacted]

S49 12 12



管理事務所・集会所床面積

216.61

A. 16.06 × 10.55 = 169.6430
B 6.08 × 1.34 = 8.1472
C 10.28 × 0.85 = 8.7380
D. 5.00 × 4.80 = 24.0000
E 2.36 × 2.58 = 6.0888
計 216.6180

縮尺	1/200

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

請求番号：5-6　(2/3)

登記年月日：昭和49年12月12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8月1日　横浜地方法務局

登記官 [redacted]

[redacted]

545569　583に合併

家屋番号	永田みなみ台861番8の(584) 583 永田町861番1
建物の所在	横浜市南区永田町字大久保861番地1

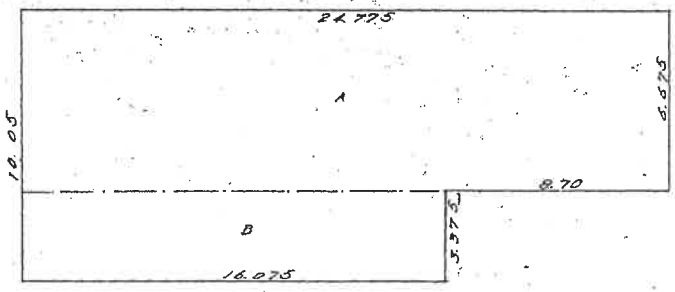
各階平面図

[redacted]

ポンプ室

作製年月日	昭和49年11月1日
作製者	土地家屋調査士 [redacted]
申請人	[redacted]

S.49.12.12



ポンプ室 床面積

219㎡62

A　24.775 × 6.675 ＝ 165.373125

B　16.075 × 3.375 ＝ 54.253125

計　219.62625

縮尺	1/200

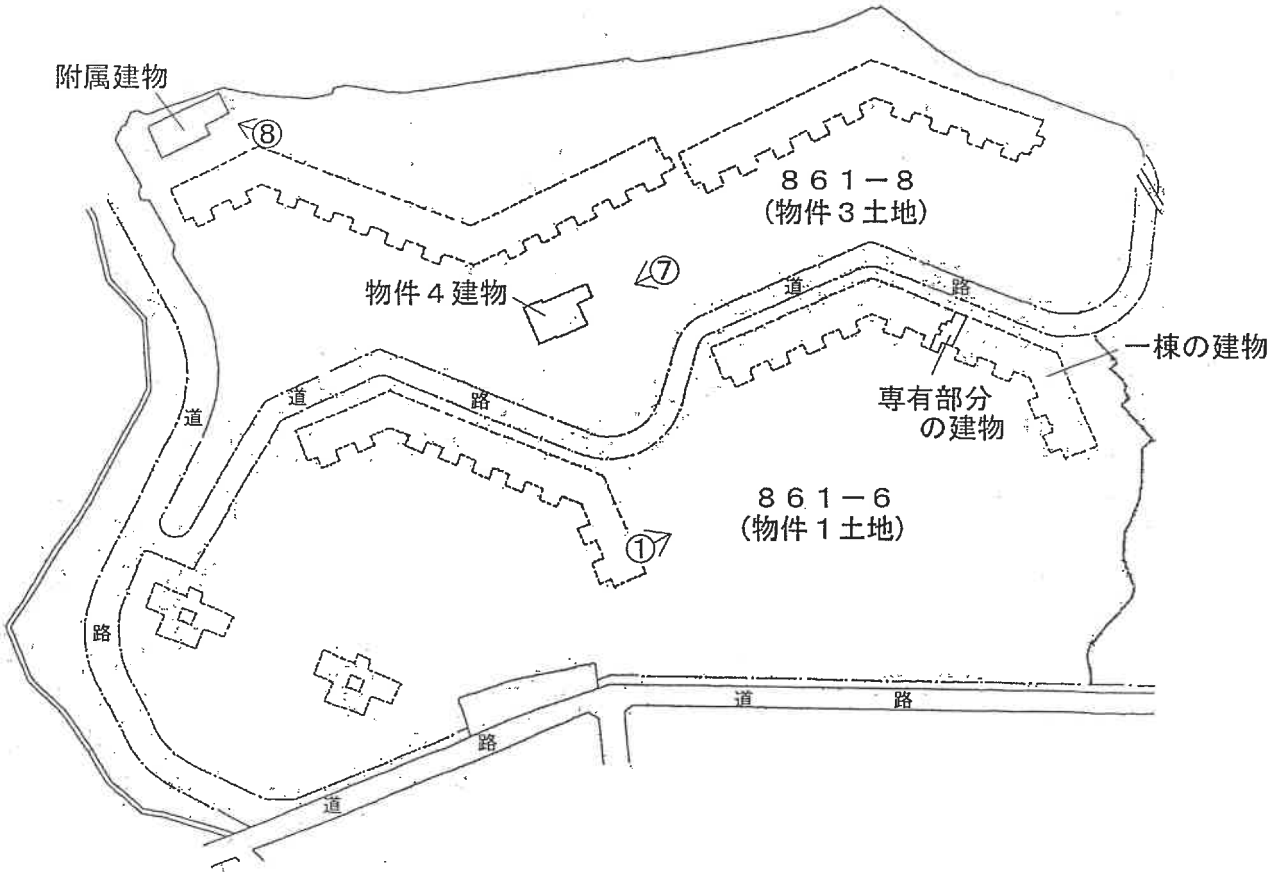
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

（15 枚目）

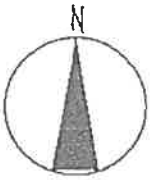
請求番号：5-6

(3/3)

土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

←○は写真撮影位置・方向

1　一棟の建物外観

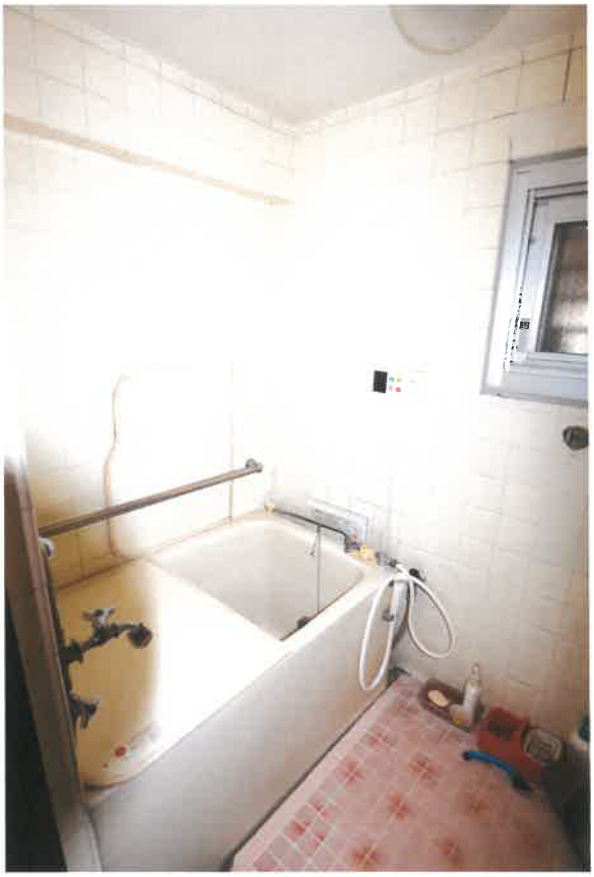
2　和室

３　洋室１

４　キッチン

5　洗面所

6　浴室



7　物件４建物外観

8　附属建物外観

令和7年6月10日付意見書参照
令和7年11月5日付意見書参照

副

令和６年（ケ）第２７２号
令和６年１１月１３日現地調査
令和６年１２月　２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

一括価格（合計）	
金９，７２２，０００円	
内訳価格	
物　件１（土地）	金２，９１０，０００円
物　件２（建物）	金４，４８０，０００円
物　件３（土地）	金２，３３０，０００円
物　件４（建物）	金２，０００円

１　一括価格は、物件１乃至４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１、３の内訳価格は物件２のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件２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、買受け希望者は、内覧制度によるほか物件の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　目的物件の表示

<table>
<tr><th>物件番号</th><th>登　　記</th><th>現　　況</th></tr>
<tr><td>1</td><td rowspan="4">次頁物件目録記載のとおり</td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td>住居表示「永田みなみ台1-3-309」</td></tr>
<tr><td>3</td><td></td></tr>
<tr><td>4</td><td>住居表示「永田みなみ台1-4」
主たる建物の床面積　約229.66㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">特　記　事　項</td></tr>
<tr><td colspan="3">な　し</td></tr>
</table>

＊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。

令和　６年（ケ）第　　２７２号

物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市南区永田みなみ台

　　地　　番　　８６１番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７６４７．３６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分５９９２９７３分の２０３９
　　共有者　Ｂ　持分５９９２９７３分の２０３９
　　共有者　Ｃ　持分５９９２９７３分の２０３９

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　横浜市南区永田みなみ台８６１番地６

　　構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根１０階建

　　床　面　積　　１階　１１２０．７０平方メートル
　　２階　１３８６．６３平方メートル
　　３階　１３８６．６３平方メートル
　　４階　１５５９．４３平方メートル
　　５階　１３８６．６３平方メートル
　　６階　１３８６．６３平方メートル
　　７階　１５５９．４３平方メートル
　　８階　１３８６．６３平方メートル
　　９階　１３８６．６３平方メートル
　　１０階　１５５９．４３平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　永田みなみ台８６１番６の４４

　　建物の名称　　１－３－３０９号

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

　　床　面　積　　３階部分　５６．９２平方メートル

物　件　目　録

共有者　Ａ　持分３分の１
共有者　Ｂ　持分３分の１
共有者　Ｃ　持分３分の１

３　所　　在　　横浜市南区永田みなみ台

地　　番　　８６１番８

地　　目　　宅地

地　　積　　２２１１０．２５平方メートル

共有者　Ａ　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　Ｂ　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　Ｃ　持分５９９２９７３分の２０３９

４　所　　在　　横浜市南区永田みなみ台８６１番地８

家屋　番号　　８６１番８の５８３

種　　類　　集会所　事務所

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　２１６．６１平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

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　　２１９．６２平方メートル

共有者　Ａ　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　Ｂ　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　Ｃ　持分５９９２９７３分の２０３９

第４　目的物件の位置・環境等

１　対象土地の概況及び利用状況等（物件１、３）

位置・交通	京浜急行本線「弘明寺」駅の北西方約1700m（道路距離） 「南永田中央」バス停の南方徒歩約３分 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中高層の共同住宅が建ち並ぶ起伏の多い住宅地域	
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２種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60％
	容積率	150％
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第３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	物件１：27,647.36㎡ 物件３：22,110.25㎡
	形状	不整形
	間口・奥行	東西約300m、南北約250m
	地勢	南下り傾斜、敷地内段差あり
接面道路	東側を除く外周を、幅員約9.5mの舗装市道（いずれも建築基準法第42条第１項に該当）に囲まれている。物件1と物件3の間に幅員約6m舗装市道（建築基準法上未判定道路）がある。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む複数棟の建物、団地共用施設の敷地として利用。マンション、一般住宅、老人ホーム等に隣接している。	
供給処理施設	上水道あり、下水道あり、ガスあり	
評価対象持分	共有者　A　持分5992973分の2039（物件1, 3） 共有者　B　持分5992973分の2039（物件1, 3） 共有者　C　持分5992973分の2039（物件1, 3）	
特記事項	◇物件1土地東側一部は横浜市の洪水・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1、3土地上一部は土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域（いずれも急傾斜地の崩壊）に該当する。	

2　建物の概況（物件２）

（１）一棟の建物の概要

マンション名	南永田団地1街区3号棟	
建物の用途	住宅等（総戸数195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49年3月25日（登記記載）
	経過年数	約51年
	経済的残存耐用年数	約4年
構造・延床面積	鉄骨鉄筋コンクリート造10階建、　延べ14,118.77㎡	
仕様	屋根：アスファルト防水 外壁：吹付、タイル貼外	
設備	エレベーター2基、集合郵便受、共同視聴用アンテナ等	
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	南永田住宅管理組合
	管理方式	自主管理
管理の状態	普通	
特記事項	◇エレベーターは１階、４階、７階、１１階のみ停止する。	

（２）専有部分の概要

<table>
<tr><td>構造</td><td colspan="3">鉄骨鉄筋コンクリート造１階建</td></tr>
<tr><td>位置</td><td colspan="3">3階(309号室)・中間戸
主要開口部の方位：南向き</td></tr>
<tr><td>床面積</td><td colspan="3">56.92㎡（登記面積）</td></tr>
<tr><td>間取り等</td><td colspan="3">３ＤＫ</td></tr>
<tr><td>バルコニー等</td><td colspan="3">バルコニー：3.6㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="4">仕様</td><td>天井</td><td colspan="2">ビニールクロス貼等</td></tr>
<tr><td>床</td><td colspan="2">フローリング、畳等</td></tr>
<tr><td>内壁</td><td colspan="2">ビニールクロス等</td></tr>
<tr><td>設備</td><td colspan="2">浴室、トイレ、洗面所、広縁等</td></tr>
<tr><td>維持管理の状態</td><td colspan="3">普通</td></tr>
<tr><td rowspan="6">管理費等</td><td colspan="3">管理組合の回答によれば下記のとおり。
令和6年10月31日現在</td></tr>
<tr><td></td><td>月額</td><td>滞納額</td></tr>
<tr><td>管理費</td><td>6,000円</td><td rowspan="3">1,299,200円</td></tr>
<tr><td>修繕積立金</td><td>14,000円</td></tr>
<tr><td>倉庫修繕費</td><td>300円</td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="2">違約金としての弁護士費用 836,000円
共用部分に係る損害賠償請求権 110,500円
督促費用 11,592円</td></tr>
<tr><td>備考</td><td colspan="2">年14.6％の遅延損害金の規定あり。
遅延損害金505,993円</td></tr>
<tr><td>専有部分の利用状況等</td><td colspan="3">◇令和6年11月13日内部立入調査
◇共有者らが占有している。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="3">◇共有者　Ａ　持分３分の１
共有者　Ｂ　持分３分の１
共有者　Ｃ　持分３分の１</td></tr>
</table>

3．建物の概況（物件４）

マンション名	南永田団地1街区4号棟	
建物の用途	集会所・事務所	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和49年（課税台帳記載）
	経過年数	約51年
	経済的残存耐用年数	当分の間現状維持可能
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造平家建、 約229.66㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：モルタル外	
設備	管理事務室、集会室、和室、控室等	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の状態	普通	
特記事項	◇増築により上記床面積になっている。 ◇附属建物符号1の概況は、鉄筋コンクリート造平家建、床面積：219.62㎡、間仕切り、開口部のない機械室で、団地内水道給水用ポンプ室等として利用されている。 ◇共有者　A　持分5992973分の2039 共有者　B　持分5992973分の2039 共有者　C　持分5992973分の2039	

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　建付地価格（物件１、３）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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）
1	190,000	×1.25	238,000	×27647.36	×1.00	$\times\frac{6,117}{5,992,973}$	＝6,720,000
3	190,000	×1.25	238,000	×22110.25	×1.00	$\times\frac{6,117}{5,992,973}$	＝5,370,000

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。

地価調査地　南(県)－1

地価調査価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
179,000 円/㎡	×	$\frac{101}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{95}$	＝	190,000 円/㎡

◇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：地価調査地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：地価調査地の所在する地域は対象地域に比べ接近条件、環境条件，行政条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：対象地は規模等で優り、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。

◇共有持分：登記上の持分

② 建物価格（物件２）

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）
350,000	×56.92	÷0.74	×0.06	＝1,620,000

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 51 年、経済的残存耐用年数 4 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。

$$\text{現価率} \quad \frac{\text{経済的残存耐用年数 4 年}}{\text{(経過年 51 年+経済的残存耐用年数 4 年)}} \times (1-0.2) = 0.06$$

③ 建物価格（物件４）

目的建物は建築後約 51 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（１㎡当り 270,000 円と査定）の 3％をもって建物自体の価格とした。

再調達原価（円／㎡）	床面積（㎡）	現価率	持分割合	建物価格（円）
270,000	× 229.66	× 0.03	× $\frac{6,117}{5,992,973}$	＝ 2,000

現価率：建物の利用状況を考慮し、残価率として 3％と査定

④建物価格（物件４附属建物）

目的建物は建築後約51年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（１㎡当り170,000円と査定）の3%をもって建物自体の価格とした。

再調達原価（円／㎡）	床面積（㎡）	現価率	持分割合	建物価格（円）
170,000	× 219.62	× 0.03	× 6,117 / 5,992,973	＝ 1,000

現価率：建物の利用状況を考慮し、残価率として3%と査定

(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。

番号	建付地価格（円）	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格（円）
1	6,720,000	×0.4	場所的利益	＝ 2,690,000
3	5,370,000	×0.4	場所的利益	＝ 2,150,000
合　計				＝ 4,840,000

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。

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	6,720,000	−2,690,000	×1.00	＝ 4,030,000	29.4%
2	1,620,000	＋4,840,000		＝ 6,460,000	47.1%
3	5,370,000	−2,150,000		＝ 3,220,000	23.5%
一括価格（合計）				13,710,000	100%

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(3 階)
位置別補正：1.00（主要開口部：南・中間戸）
その他補正：1.00
相乗積：1.00×1.00×1.00＝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)
233,000	×1.00	×1.00	×56.92	＝13,260,000

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：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 (8.7%) オ	正味復帰価格の現価 (円) エ×オ カ	
43,291 (1.6%)	321,800	9.2%	＝3,392,891 ＝3,390,000	0.7786	2,639,454 (98.4%)	＝2,680,000 (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	13,710,000	×1.00	＝13,710,000
比準価格	13,260,000	×1.00	＝13,260,000
収益価格			2,680,000
調整後の価格			12,380,000

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案分

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

番号	調整後の価格（円）	価格割合	案分後の価格（円）
1	12,380,000	29.4%	＝ 3,640,000
2		47.1%	＝ 5,830,000
3		23.5%	＝ 2,910,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正およ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並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格（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	3,640,000	× 1.0	× 0.8			＝ 2,910,000
2	5,830,000	× 1.0	× 0.8	× 0.96	－ 0	＝ 4,480,000
3	2,910,000	× 1.0	× 0.8			＝ 2,330,000
4	3,000	× 1.0	× 0.8			＝ 2,000
一括価格（合計）						9,722,000

※物件４建物価格　2,000円+1,000円 ＝ 3,000円

◇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、本件請求債権が滞納管理費等であることを考慮して、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に約4%と求めた。

◇その他の控除（敷金等）：必要なし。

第６　参考価格資料

１　地価調査：南(県)－１

所　　在：横浜市南区永田台714番125「永田台27-15」

価　　格：179,000円／㎡

位　　置：京浜急行本線「井土ケ谷」駅約2.5km

価格時点：令和6年7月1日

地　　積：124㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面道路：南西側 4.4m 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100%)、
準防火地域、高度地区

地域の概要：中小規模一般住宅が多い高台の住宅地域

２　固定資産税評価額（令和6年度）

物件１（土地）　2,349,223,826円（共有持分5992973分の6117）

物件２（建物）　2,885,807円

物件３（土地）　1,633,173,616円（共有持分5992973分の6117）

物件４（建物）　12,456,212円（共有持分5992973分の6117）

第７　附属資料の表示

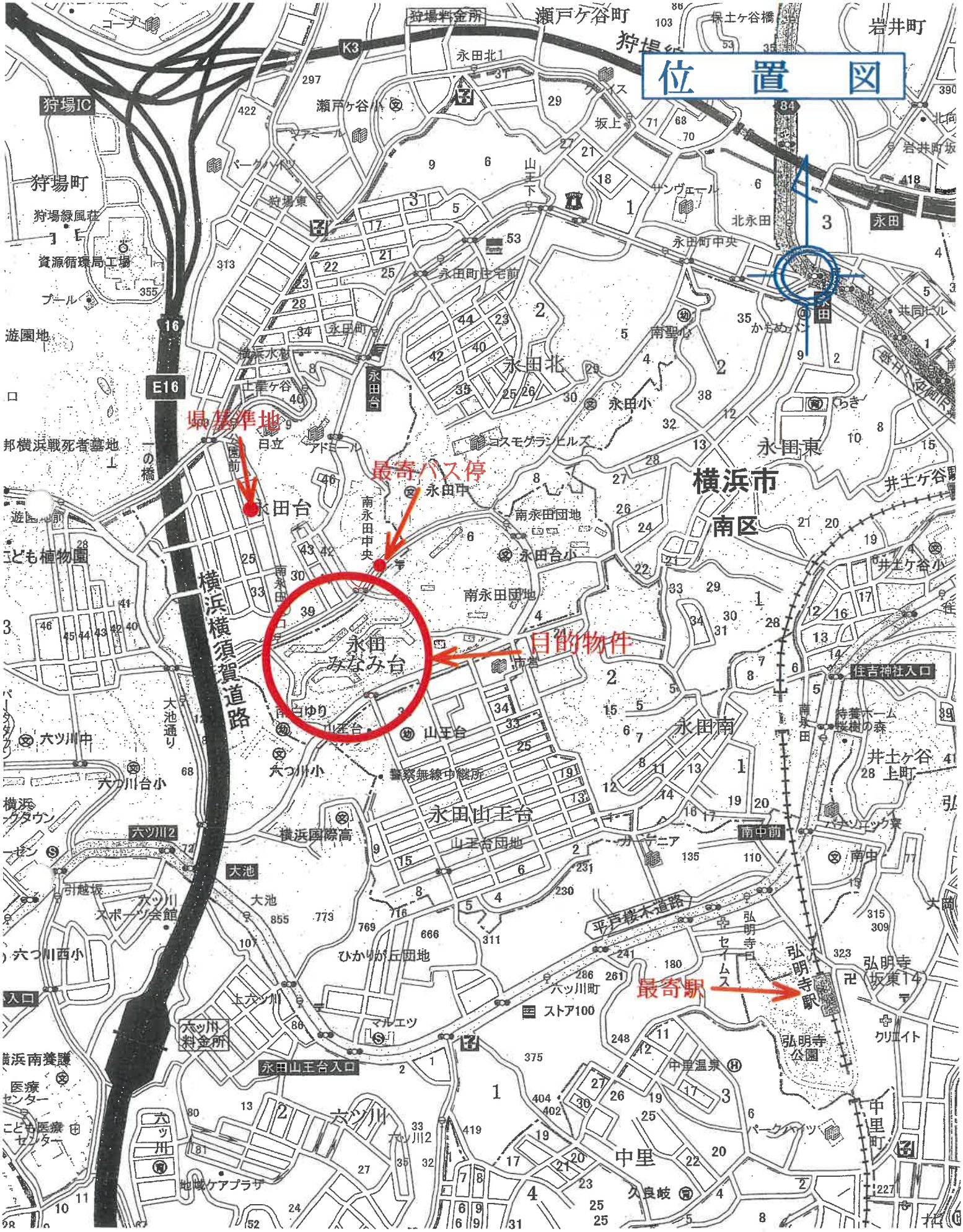
位置図

公図写（目的物件が広大なためＡ４判に収まるよう合成したものである。）

建物図面写・各階平面図(Ａ３判からＡ４判へ縮小したものである。)

建物間取図

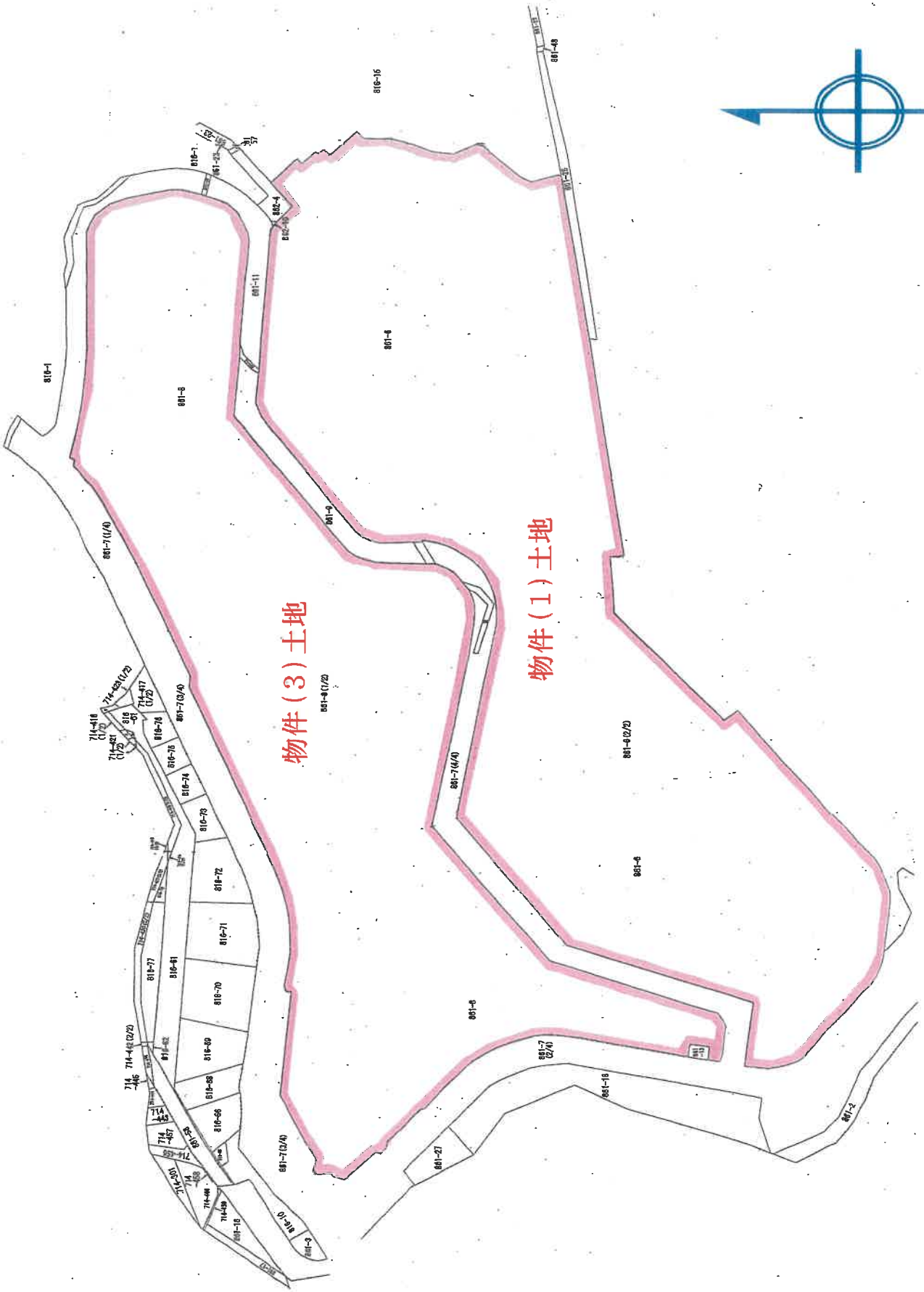
以　上



スーパーマップルデジタル 24／2024 年／mapple

縮尺：1／10,000

公　図　写



対象敷地が広大地のため、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49年12月12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8月1日　横浜地方法務局

登記官

[redacted]

[redacted]

545657

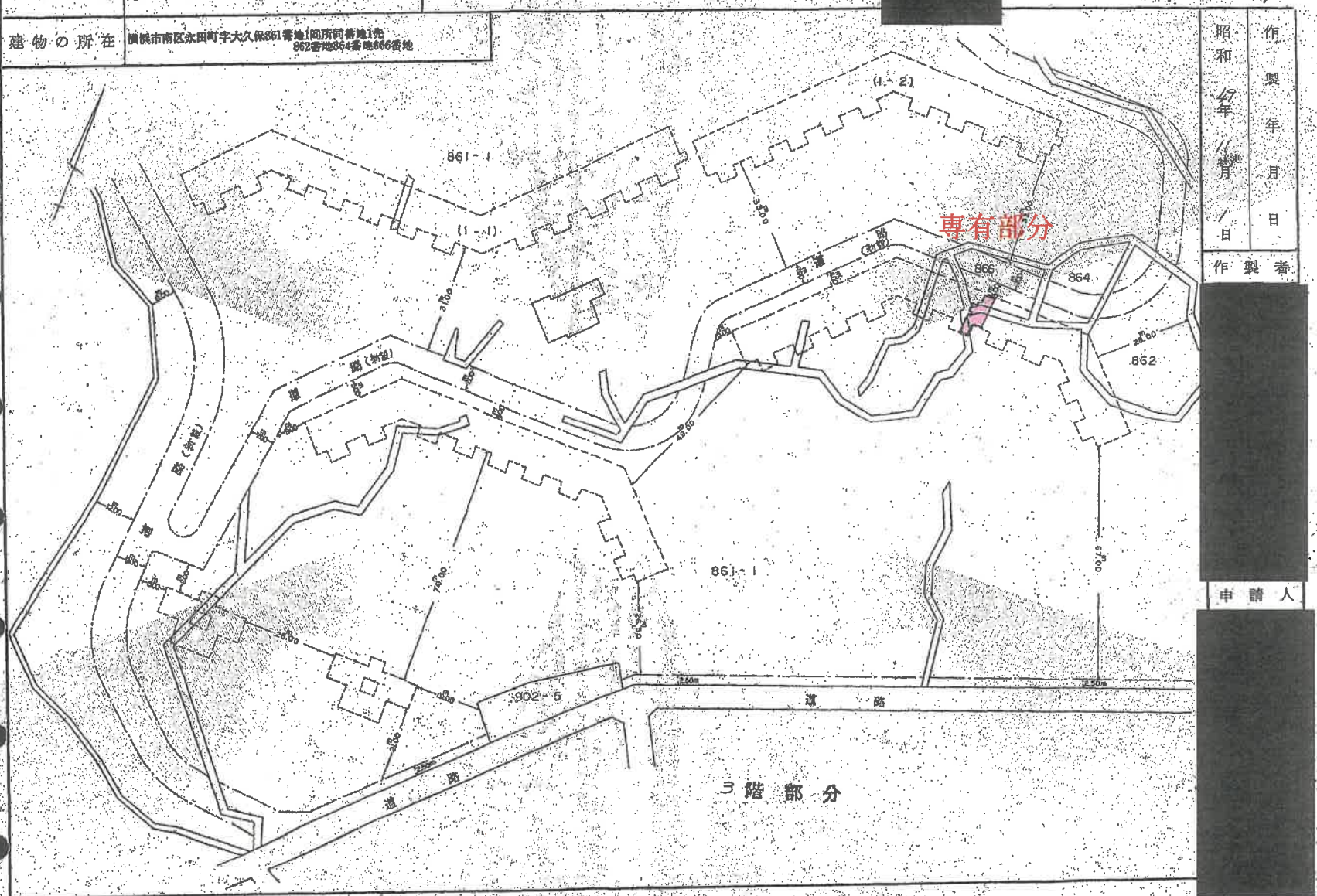
永田みなみ台　861番6の44

建物図面

[redacted]

家屋番号	永田町861番1～826
建物の所在	横浜市南区永田町字大久保861番地1同所同番地1先 862番地864番地866番地

1～3～309



縮尺	1/1200

昭和49年11月1日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

S 49 12 12

[redacted]

請求番号：5-5

(1/2)

70%に縮小

登記年月日：昭和49年12月12日

545658

永田みなみ台 861番6の44

家屋番号	永田町861番1～626
建物の所在	横浜市南区永田町字大久保861番地1同所同番地1先 862番地864番地866番地

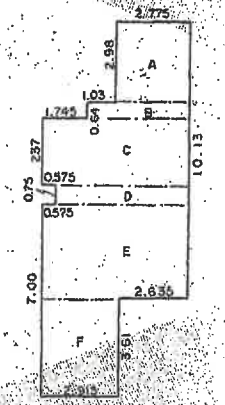
各階平面図

[redacted]

1-3-309

作製年月日	作製者
昭和49年11月1日	[redacted]

専有部分



面積計算表

A.	2.775	X	2.98	=	8.2695
B.	3.805	X	0.64	=	2.4352
C.	6.55	X	2.37	=	13.1635
D.	4.975	X	0.75	=	3.73125
E.	5.55	X	3.39	=	18.8145
F.	2.915	X	3.61	=	10.52315
					56.9271

面積 56 m² 92

3階部分

申請人	
	[redacted]

縮尺	1/200

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8月1日 横浜地方法務局

登記官 [redacted]

[redacted]

請求番号：5-5

(2/2)

70%に縮小

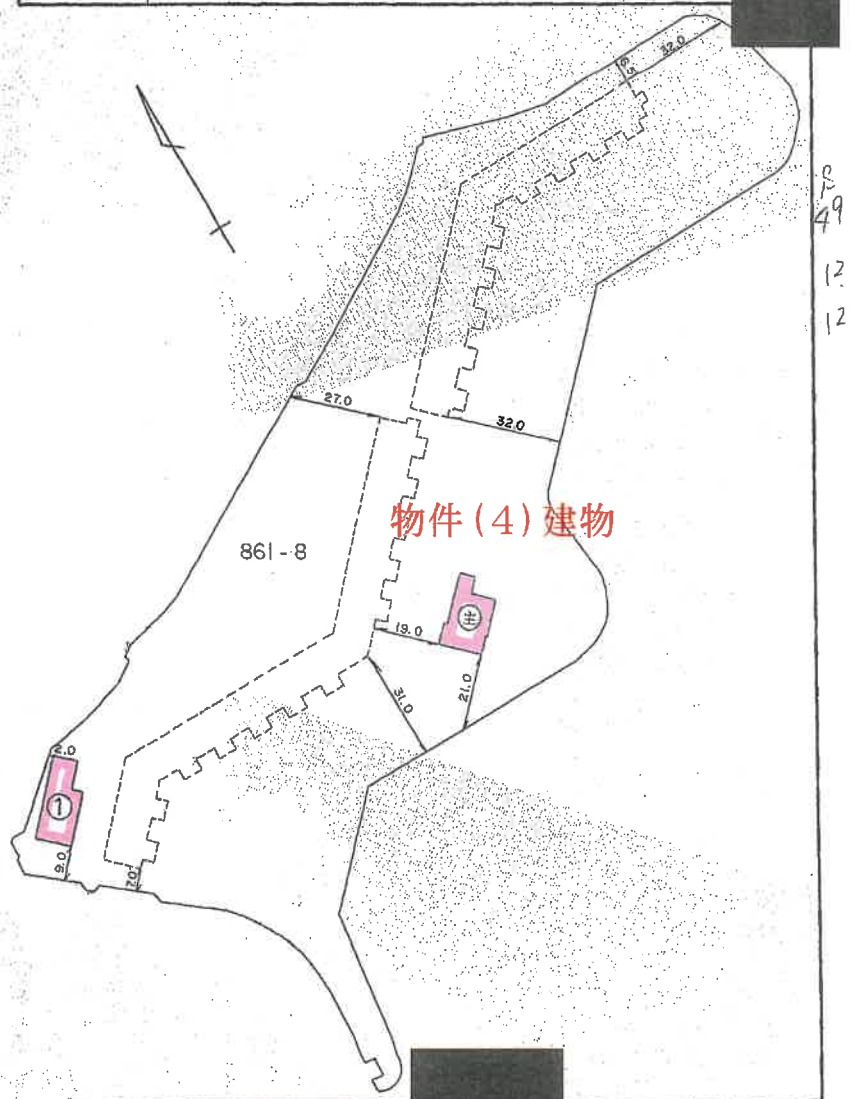
登記年月日：昭和49年12月12日

545567

各階平面図

家屋番号	861番8の583
建物の所在	横浜市南区永田みなみ台861番地8

建物図面



作製者	[redacted]	縮尺	1/

昭和62年1月23日

申請人	[redacted]	縮尺	1/1500

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8月1日　横浜地方法務局　登記官　[redacted]

[redacted]

請求番号：5-6

(1/3)

70%に縮小

登記年月日：昭和49年12月12日

545568

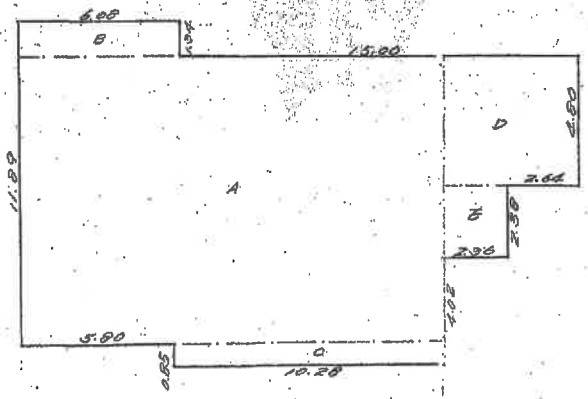
家屋番号	永田みなみ台861番8の583 ~~永田町861番1～1026~~
建物の所在	横浜市南区永田町字大久保861番地1

各階平面図

[redacted]

集会所 管理事務所

物件（4）建物



管理事務所・集会所床面積

216.7761

A	16.05 × 10.55 =	169.4440
B	6.08 × 1.34 =	8.1472
C	10.28 × 0.85 =	8.7380
D	5.00 × 4.80 =	24.0000
E	2.38 × 2.58 =	6.0888
	計	216.6180

作製年月日	昭和49年11月1日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

S49.12.12

縮尺 1/200

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8月1日 横浜地方法務局 登記官 [redacted]

請求番号：5-6

(2/3)

70%に縮小

登記年月日：昭和49年12月12日

545569　583に合併

家屋番号	永田みなみ台861番8の(584) 583 ~~永田町861番1~1037~~
建物の所在	横浜市南区永田町字大久保861番地1

各　階　平　面　図

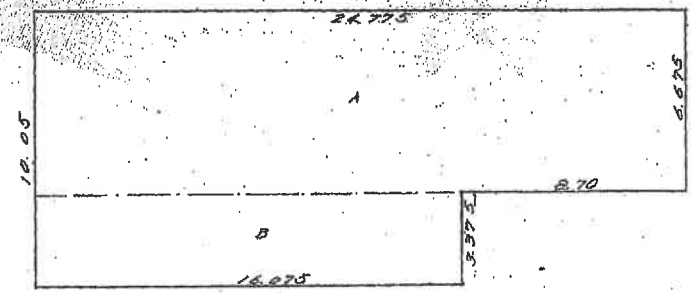
[redacted]

ポンプ室

作製年月日	昭和49年11月1日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

S49 12 12

物件（4）建物
附属建物



ポンプ室 床面積
219㎡62

A　24.775 × 6.675 = 165.373125
B　16.075 × 3.375 = 54.253125
計　219.62625

縮尺	1/200

[redacted]

[redacted]

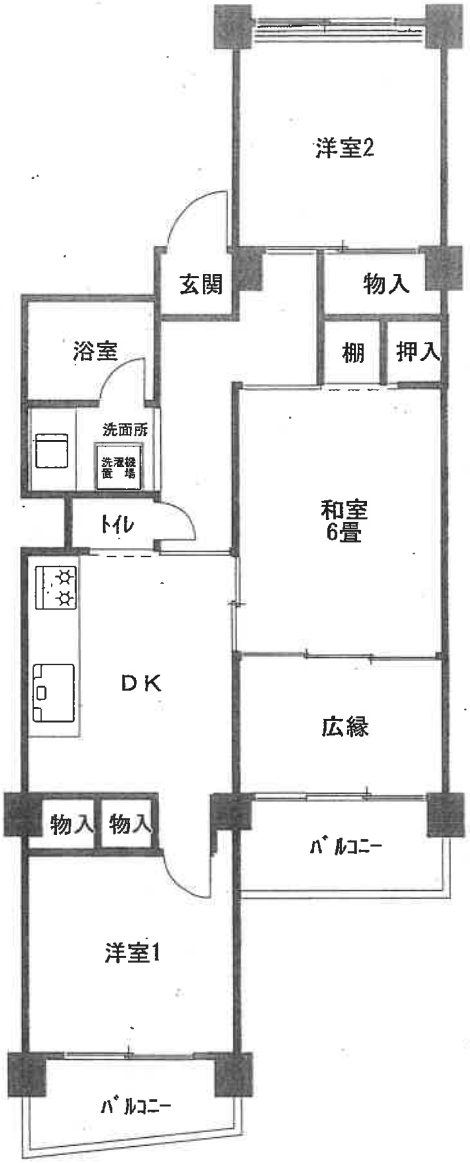
令和6年8月1日　横浜地方法務局　登記官

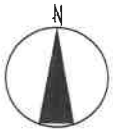
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

請求番号：5-6　(3/3)

70%に縮小

間　取　図





令和　6年（ケ）第　　２７２号

求　意　見　書

佐　藤　　実　殿

令和　7年　6月　9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 6 月 10 日
評価人　佐藤　実

物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市南区永田みなみ台

　　地　　番　　８６１番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７６４７．３６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分５９９２９７３分の２０３９
　　共有者　Ｂ　持分５９９２９７３分の２０３９
　　共有者　Ｃ　持分５９９２９７３分の２０３９

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　横浜市南区永田みなみ台８６１番地６

　　構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根１０階建

　　床　面　積　　１階　１１２０．７０平方メートル
　　２階　１３８６．６３平方メートル
　　３階　１３８６．６３平方メートル
　　４階　１５５９．４３平方メートル
　　５階　１３８６．６３平方メートル
　　６階　１３８６．６３平方メートル
　　７階　１５５９．４３平方メートル
　　８階　１３８６．６３平方メートル
　　９階　１３８６．６３平方メートル
　　１０階　１５５９．４３平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　永田みなみ台８６１番６の４４

　　建物の名称　　１－３－３０９号

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

　　床　面　積　　３階部分　５６．９２平方メートル

物　件　目　録

共有者　A　持分３分の１
共有者　B　持分３分の１
共有者　C　持分３分の１

３　所　　在　　横浜市南区永田みなみ台

地　　番　　８６１番８

地　　目　　宅地

地　　積　　２２１１０．２５平方メートル

共有者　A　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　B　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　C　持分５９９２９７３分の２０３９

４　所　　在　　横浜市南区永田みなみ台８６１番地８

家屋　番号　　８６１番８の５８３

種　　類　　集会所　事務所

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　２１６．６１平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

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　　２１９．６２平方メートル

共有者　A　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　B　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　C　持分５９９２９７３分の２０３９

（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	2,910,000	2,040,000	1
2	4,480,000	3,140,000	1
3	2,330,000	1,630,000	1
4	2,000	1,000	1
1～4	9,722,000	6,811,000	一括

（備　　考）

令和　6年（ケ）第　　２７２号

求　意　見　書

佐　藤　　実　殿

令和　７年１０月２８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２回実施したが売却できなかったことを考慮し，直近の売却基準価額を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11月5日
評価人　佐藤実

令和　６年（ケ）第　　２７２号

物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市南区永田みなみ台

　　地　　番　　８６１番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７６４７．３６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分５９９２９７３分の２０３９
　　共有者　Ｂ　持分５９９２９７３分の２０３９
　　共有者　Ｃ　持分５９９２９７３分の２０３９

２（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　横浜市南区永田みなみ台８６１番地６

　　構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根１０階建

　　床　面　積　　１階　１１２０．７０平方メートル
　　２階　１３８６．６３平方メートル
　　３階　１３８６．６３平方メートル
　　４階　１５５９．４３平方メートル
　　５階　１３８６．６３平方メートル
　　６階　１３８６．６３平方メートル
　　７階　１５５９．４３平方メートル
　　８階　１３８６．６３平方メートル
　　９階　１３８６．６３平方メートル
　　１０階　１５５９．４３平方メートル

（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　永田みなみ台８６１番６の４４

　　建物の名称　　１－３－３０９号

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

　　床　面　積　　３階部分　５６．９２平方メートル

物　件　目　録

共有者　Ａ　持分３分の１
共有者　Ｂ　持分３分の１
共有者　Ｃ　持分３分の１

３　所　　在　　横浜市南区永田みなみ台

地　　番　　８６１番８

地　　目　　宅地

地　　積　　２２１１０．２５平方メートル

共有者　Ａ　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　Ｂ　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　Ｃ　持分５９９２９７３分の２０３９

４　所　　在　　横浜市南区永田みなみ台８６１番地８

家屋　番号　　８６１番８の５８３

種　　類　　集会所　事務所

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　２１６．６１平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

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　　２１９．６２平方メートル

共有者　Ａ　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　Ｂ　持分５９９２９７３分の２０３９
共有者　Ｃ　持分５９９２９７３分の２０３９

（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	2,040,000	1,430,000	0
2	3,140,000	2,200,000	0
3	1,630,000	1,140,000	0
4	1,000	1000	0
1～4	6,811,000	4,771,000	一括

（備　　考）