

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 4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 7月 7日から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月21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 8月 3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 7月27日 午前10時00分から 令和 8年 7月27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 6月 4日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 5 所 在 横浜市港北区新吉田東二丁目
地 番 835番11
地 目 宅地
地 積 144.24平方メートル
- 6 所 在 横浜市港北区新吉田東二丁目835番地11
家屋 番号 835番11
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 74.97平方メートル
2階 74.97平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月25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5, 6】

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5, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

- ・101号室につきA、105号室につきC、106号室につきD、201号室につきE、202号室につきF、203号室につきG、205号室につきH、206号室につきIが、それぞれ占有している。同人らの賃借権はいずれも抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
 - ・その余の部分について、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

なし

《 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

- 5 所 在 横浜市港北区新吉田東二丁目
地 番 835番11
地 目 宅地
地 積 144.24平方メートル
- 6 所 在 横浜市港北区新吉田東二丁目835番地11
家屋 番号 835番11
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 74.97平方メートル
2階 74.97平方メートル



令和 7年(ケ)第 199号
令和 7年 7月 9日受理
令和 8年 1月 5日提出

現況調査報告書 (4-3)

横浜地方裁判所
執行官 遠 島 仁 史

(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

- 5 所 在 横浜市港北区新吉田東二丁目
地 番 835番11
地 目 宅地
地 積 144.24平方メートル
- 6 所 在 横浜市港北区新吉田東二丁目835番地11
家屋 番号 835番11
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 74.97平方メートル
2階 74.97平方メートル

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H22・6・ 自 H22・6・ 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月□年 49,000円 ■敷□保 49,000円	Aの陳述による
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月□年 円 □敷□保 円	空き室(残置動産なし)
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月□年 円 □敷□保 円	空き室(残置動産なし)
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3・1・21 自 R7・1・21 至 R9・1・20	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 35,000円 ■敷□保 35,000円	貸主: 有限会社日生研 Cから提出された契約 書等写しによる
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 106号 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・10・26 自 R6・10・26 至 R8・10・25	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 35,000円 ■敷□保 35,000円	Dから提出された契約 書等写しによる
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・3・15 自 R6・3・15 至 R8・3・14	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月□年 38,000円 ■敷□保 38,000円	Eから提出された契約 書等写しによる

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 借借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 ----- その他の陳述等 執行官の意見
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号 ----- F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・8・8 自 R6・8・8 至 R8・8・7	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月□年 35,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷□保 0円	Fから提出された契約書等写しによる
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号 ----- G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・7・19 自 R6・7・19 至 R8・7・18	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月□年 40,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷□保 40,000円	Gから提出された契約書等写しによる
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号 ----- H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H22・7・2 自 H26・9・1 至 定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月□年 52,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷□保 52,000円	Hの陳述等による 22年7月2日付の借主有限会社郷製作所の契約を承継した H26年9月開始の最初の契約以降契約書が交わされず賃料支払い, 居住実態があることから法定更新状態であると思料する
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206号 ----- I	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2・3・11 自 不明 至 不明	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月□年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷□保 円	占有開始: 住民票の記載による その他不明

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(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
<p>■ A (101号の占有者)</p>	<p>1 当初両親が102号を借りて私もそこに住んでいましたが、その後貸主の了解を得て平成22年6月頃から101号に住んでいます。家賃は毎月49,000円、敷金も49,000円です。102号の契約条件のまま101号に住むことの了解を得られていると思い賃料を支払い住み続けています。水回りの故障やガス給湯器の故障などで貸主側には101号室に来てもらっていますので、契約対象の部屋の変更は認められていると思っていますが、契約の更新も更新の拒絶もなされていません。</p> <p>父が交わした102号の契約書の写しを提出します。</p> <p>2 IHコンロは使用していないため、動作状況は不明です。UBの洗面台にひび割れがあり、水が漏れます。ロフト付近の壁紙が剥がれています。玄関ドアの建付けが悪く、開閉に難があります。</p>
<p>■ C (105号の占有者)</p>	<p>1 UBの扉が壊れており、外れてしまいます。洗面台にひび割れがあります。</p> <p>2 流し台の排水が故障して流すことができません。</p>
<p>■ D (106号の占有者)</p>	<p>1 入居当初から窓ガラスにひび割れがあります。</p>
<p>■ F (202号の占有者)</p>	<p>1 玄関付近の床板に軋みがあります。流し台の水道が故障し温水のみ使用可能です。</p>
<p>■ H (205号の占有者)</p>	<p>1 平成26年9月1日から平成28年8月31日迄の契約が最初ですが、この契約は平成22年7月の借主有限会社郷製作所の契約を引き継いだものです。したがって、契約開始は平成22年7月です。</p>

(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

- 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より2枚目ないし4枚目記載のとおりと認めた。
- 本建物の損傷及び汚損箇所等
 - (1) 全体的に経年に伴う劣化や損傷等が認められる。バルコニー床部分の壊れている箇所が複数ある。
 - (2) 101号：UBの洗面台にひび割れがあり、水が漏れるとのことである。ロフト付近の壁紙が剥がれている。玄関ドアの建付けが悪く、開閉に難がある。
 - (3) 105号：UBの扉が壊れて、外れてしまう状態である。洗面台にひび割れがある。流し台の排水が故障していて流すことができない。
 - (4) 106号：窓ガラスにひび割れがある。
 - (5) 202号：玄関付近の床に軋みがある。流し台の水道が故障し温水のみ使用可能とのことである。
 - (6) 205号：窓ガラスにひび割れがある。
 - (7) 206号：窓ガラスにひび割れがある。
- 本建物105号の賃貸借契約書に記載された貸主は有限会社日生研である。同社と所有者Bとの間の契約関係は不明であるが、Bが代表者であること、Bと住所が同一であることから、有限会社日生研とBは同視できるものと思料し、3枚目の該当箇所の貸主欄は所有者と記載した。
- 本土地は、北東側で幅員約4.5mの舗装市道に約8m接面し、北西側で幅員約7.2mの舗装市道に約18m接面している。(評価人の調査による)

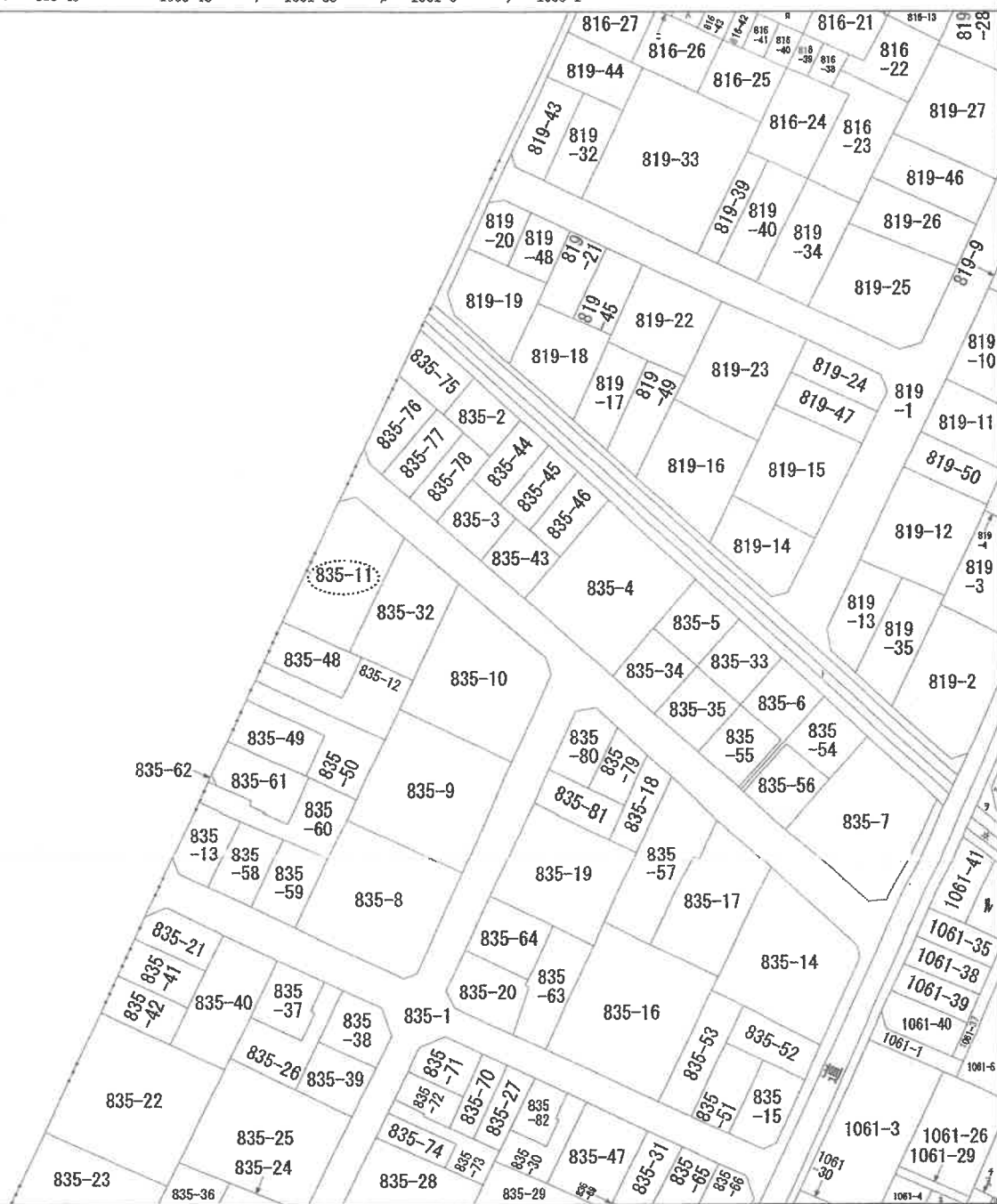
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月16日 (水) 14:10—14:20	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
7年10月10日 (金)	郵便	債務者兼所有者宛照会書送付 (陳述書の返送なし)
7年10月11日 (土) 9:40—10:20	目的物件所在地	102号, 103号, 105号, 201, 202号, 203号, 205号, 206号立入調査, 写真撮影, 105号, 201号, 202号, 205号, 206 号占有者より占有状況等聴取
7年10月15日 (水) 16:00—16:10	目的物件所在地	101号, 106号立入調査, 写真撮影, 占有者 より占有状況等聴取 (評価人同行)
7年10月17日 (金)	横浜市中区役所	住民票交付申請
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月11日 目的物件の102号, 103号, 203号は不在であったので, 立会人Jを立ち合わせ, 建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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 816-14 ハ 816-44 ホ 1061-28 ト 水 1061-33 ニ 816-20 ヒ 816-45 ヘ 1068-48 テ 1061-6 ヌ 1061-42 ノ 1068-1



(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。

本図面はA3判を A4判
に縮小したものである

地番
区域見出
新吉田東
2丁目

請求部	所在	横浜市港北区新吉田東二丁目			地番	835番32		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
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。

(横浜地方方法務局港北出張所管轄)

令和7年5月26日
東京法務局

整理番号：H16203-3

登記官

(1/1)

地積測量図

531520

道 835-11 後・新同一・坂

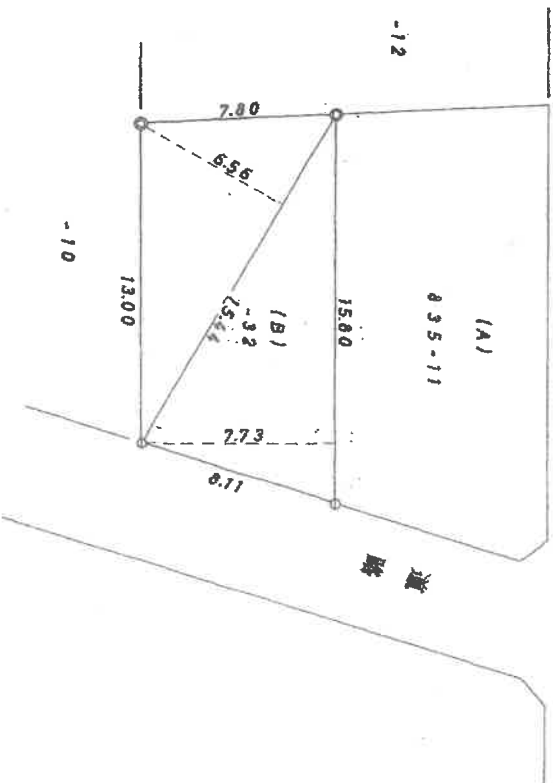
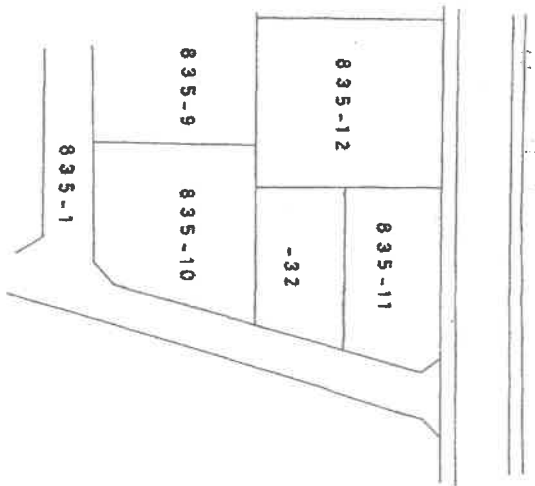
地積測量図

公 図 (写)

No. 18

地 番 835-32 (-11)
土地の所在 横浜市港北区新吉田町字長々田

新吉田東二丁目



三斜法による求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積
(B) -32	15.00	7.73	12.21340	㎡
835	15.44	6.56	101.2864	
	合 計		2.234204	111.7802
(A) 835-11			255.96 - 111.7102	144.2498

凡 例

○-コンクリート石
-e-鉄 鉄

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

(9枚目)

作製者

土地家屋調査士

昭和61年 8月 7日(作製)

申請人

縮尺

1/250

(裏面)

(9枚目)

建物図面

143572

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 835~11

建物の所在 横浜市港北区新吉田町字具々田835番地11

新吉田東二丁目

1 階 平面 図

求積表



24.0	Y	1.70	=	4.0800
5.10	X	13.90	=	70.8900
合計		74.9700		

床面積 74.97㎡

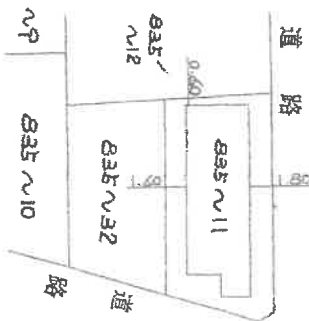
2 階 平面 図

求積表



24.0	Y	1.70	=	4.0800
5.10	X	13.90	=	70.8900
合計		74.9700		

床面積 74.97㎡



本図面は B4 判を A4 判に縮小したものである

61
11
21

製作者

土地調査士

(昭和61年11月17日印製)

縮尺

1/250

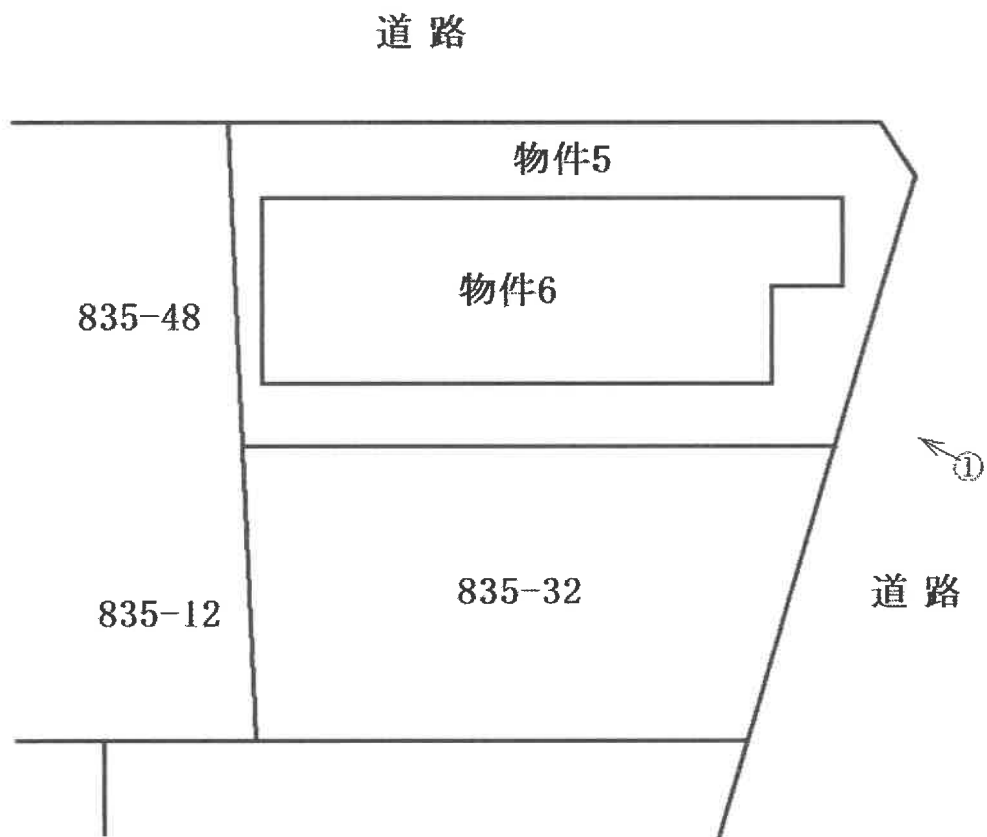
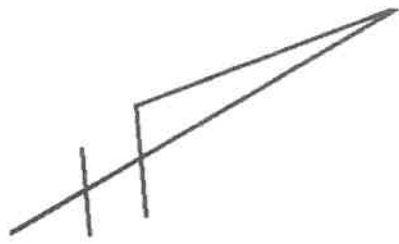
申請人

(東京土地家屋調査士会印紙)

1/500

土地建物位置関係図

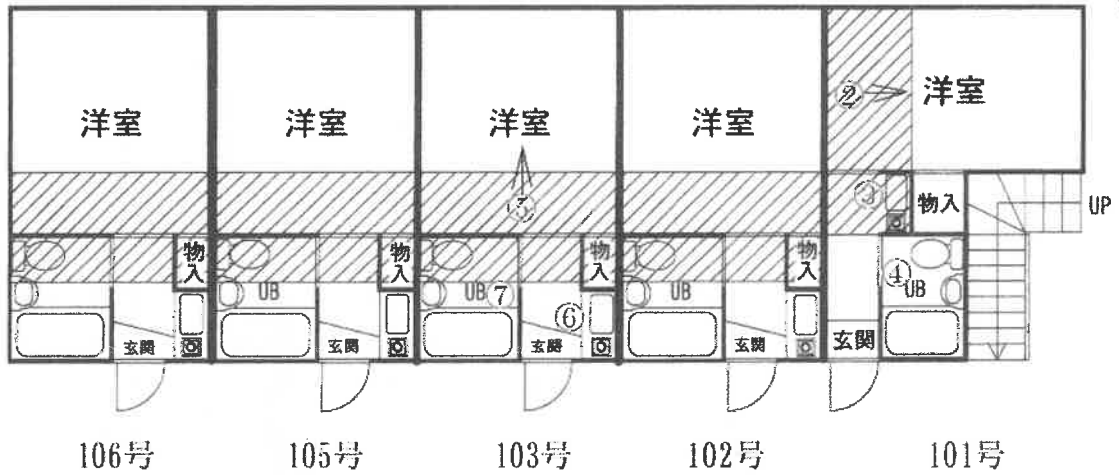
←○写真撮影位置・方向



間取見取図

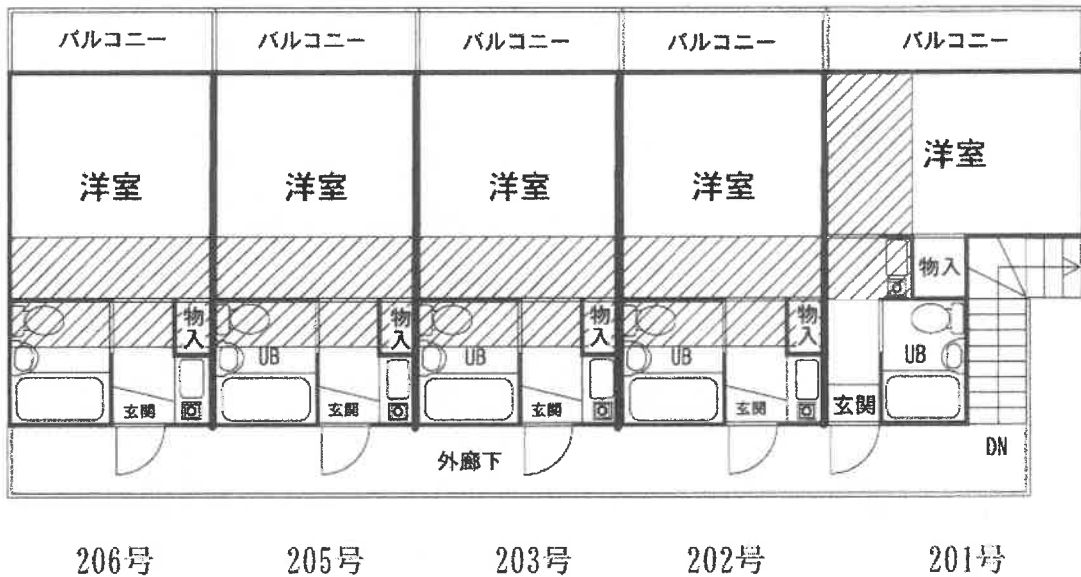
←○写真撮影位置・方向

1階



斜線部：ロフト

2階



令和7年(ケ)第199号(4-3)

① 建物の外観



② 建物内の状況 101号 洋室



③ 建物内の状況 101号 流し台



④ 建物内の状況 101号 UB



⑤ 建物内の状況 103号 洋室



⑥ 建物内の状況 103号 流し台



⑦ 建物内の状況 103号 UB



令和 7 年 (ケ) 第 199 号
令和 7 年 10 月 11 日 現地調査
令和 8 年 1 月 25 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

(4 - 3)

評価人 不動産鑑定士
栗山 亮

第1 評価額

一括価格(合計)	
金24,390,000円	
内訳価格	
物件5(土地)	金7,950,000円
物件6(建物)	金16,440,000円

- ① 一括価格は、物件5、6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。
- 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5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6の内訳価格は当該土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、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
5	次頁物件目録記載のとおり	
6		(住居表示) 新吉田東二丁目25番12号
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 所 在 横浜市港北区日吉本町六丁目
地 番 5番5
地 目 宅地
地 積 169.49平方メートル
- 2 所 在 横浜市港北区日吉本町六丁目5番地5
家屋 番号 5番5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 67.49平方メートル
2階 51.34平方メートル
- 3 所 在 横浜市港北区新吉田東二丁目
地 番 835番32
地 目 宅地
地 積 111.71平方メートル
- 4 所 在 横浜市港北区新吉田東二丁目835番地32
家屋 番号 835番32
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 55.83平方メートル
2階 55.83平方メートル
- 5 所 在 横浜市港北区新吉田東二丁目



物 件 目 録

地 番 835番11
地 目 宅地
地 積 144.24平方メートル

6 所 在 横浜市港北区新吉田東二丁目835番地11

家屋 番号 835番11

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 74.97平方メートル
2階 74.97平方メートル

~~7 所 在 横浜市港北区綱島西四丁目~~

~~地 番 5373番5~~

~~地 目 宅地~~

~~地 積 83.18平方メートル~~

8 所 在 横浜市港北区綱島西四丁目5373番地5

家屋 番号 5373番5

種 類 店舗 共同住宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 59.40平方メートル
2階 51.11平方メートル
3階 51.11平方メートル



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5）

位置・交通	市営地下鉄グリーンライン「高田」駅の南方490m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、共同住宅が多く建ち並ぶ住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別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種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	144.24㎡ ほぼ長方形 間口約8m、奥行約18m（最深部） 敷地内はほぼ平坦
接面道路の状況	北東側にて、幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）とほぼ等高に約8m接面する。北西側にて、幅員約7.2mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）とほぼ等高に約18m接面する。	
土地の利用状況等	物件6の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり 事業者提供図面によると、北東側道路に低圧管が埋設されているが、本件敷地に引込みはない。プロパンガスを使用している。 あり
特記事項	◇物件6建物の建築計画概要書の敷地面積は145.89㎡であり、上記地積と若干相違している。 ◇事業者提供図面によると、南東側隣地への水道管は、本件敷地への引込み管を介して接続する形になっている。 ◇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. 建物の概況及び利用状況（物件6）

区分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日	昭和61年11月15日（登記記載）
	経過年数	約40年
	経済的残存耐用年数	既に超過している。
仕様	構造	木造2階建
	屋根	スレート葺
	外壁	サイディング等
	内壁	ビニールクロス等
	天井	ビニールクロス等
	床	フローリング、CFシート等
	設備 その他	ユニットバス、キッチン等
床面積（現況）	1階：74.97㎡、2階：74.97㎡、延べ：149.94㎡	
現況用途等	種類	共同住宅
	間取り	1階：「1K+ロフト」×5 2階：「1K+ロフト」×5 （附属資料「間取図」のとおり）
品等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年10月11日ほか：内部立入調査 共同住宅として賃貸に供されている。 建物の占有状況等（居室部分）は9頁一覧表のとおり	
特記事項	<p>◇バルコニーの床部分には、破損箇所が複数見られた。</p> <p>◇築年数の経過した建物であり、経年に伴う劣化等が認められた。</p> <p>◇オートロックはない。</p> <p>◇各階5室の賃貸部分があり、全体では10室となる。</p> <p>◇本件建物は、検査済証の交付を受けていない。</p> <p>◇共同住宅の名称は、レオパレス綱島第3である。</p> <p>◇101号室</p> <ul style="list-style-type: none"> ・IHコンロは使用していないため、動作状況は不明とのことである。 ・ロフト付近の壁紙が剥がれている。 ・カーテンレールが外れている。 ・ユニットバスの洗面ボールにひび割れがあるのか、水が漏れるとのことである。 	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 玄関ドアの建付が悪く、開閉に難がある。 ・ 雨漏り等はないとのことである。 ・ 当初、両親が102号室を借りていたが、その後所有者の了解を得て、101号室に住んでいるとのことである。 ◇102号室 <ul style="list-style-type: none"> ・ 空室のため、設備関係の動作状況は不明である。 ◇103号室 <ul style="list-style-type: none"> ・ 空室のため、設備関係の動作状況は不明である。 ◇105号室 <ul style="list-style-type: none"> ・ ユニットバスの扉が壊れており、外れてしまうとのことである。 ・ 洗面ボールにひび割れが見られた。 ・ キッチンの排水が故障しており、流すことができないとのことである。 ◇106号室 <ul style="list-style-type: none"> ・ 雨漏りはないとのことである。 ・ 窓ガラスにひび割れが見られた。 ・ 水回りの不具合はないとのことである。 ◇202号室 <ul style="list-style-type: none"> ・ 玄関付近の床に、軋みを感じられた。 ・ キッチンの水道が故障しており、温水のみ使用可能とのことである。 ・ キッチンのIHコンロが故障しており、使用できないとのことである。 ◇205号室 <ul style="list-style-type: none"> ・ 窓ガラスにひび割れが見られた。 ◇206号室 <ul style="list-style-type: none"> ・ 窓ガラスにひび割れが見られた。
---------	---

建物の占有者等の状況一覧

部屋番号	賃貸人	賃借人	契約期間	月額賃料 円	敷金等 円
101号室	所有者	A	H22.6～定めなし	49,000	49,000
	占有権原は賃借権で、Aが住居として使用し占有している。占有開始日はH22.6である。				
102号室					
	所有者Bが住居として占有しており、現況は空室である。				
103号室					
	所有者Bが住居として占有しており、現況は空室である。				
105号室	所有者	C	R7.1.21～R9.1.20	35,000	35,000
	占有権原は賃借権で、Cが住居として使用し占有している。占有開始日はR3.1.21である。				
106号室	所有者	D	R6.10.26～R8.10.25	35,000	35,000
	占有権原は賃借権で、Dが住居として使用し占有している。占有開始日はR6.10.26である。				
201号室	所有者	E	R6.3.15～R8.3.14	38,000	38,000
	占有権原は賃借権で、Eが住居として使用し占有している。占有開始日はR6.3.15である。				
202号室	所有者	F	R6.8.8～R8.8.7	35,000	なし
	占有権原は賃借権で、Fが住居として使用し占有している。占有開始日はR2.8.8である。				
203号室	所有者	G	R6.7.19～R8.7.18	40,000	40,000
	占有権原は賃借権で、Gが住居として使用し占有している。占有開始日はR6.7.19である。				
205号室	所有者	H	H26.9.1～定めなし	52,000	52,000
	占有権原は賃借権で、Hが住居として使用し占有している。占有開始日はH22.7.2である。				
206号室	所有者	I	不明	不明	
	占有権原は賃借権で、Iが使用し占有している。占有開始日はR2.3.11である。				

第5 評価額算出の過程

本件では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格

1. 基礎となる価格

① 物件5（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	更地価格 (円/㎡)	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
5	333,000	98	326,000	×144.24	×0.9	= 42,320,000
		100				

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。

公示地 横浜港北－18

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 317,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 333,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし

◇地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比し交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり

◇個別格差：角地であるが間口奥行比等で劣り、総合格差で上記のとおり

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件6 (建物)

(主である建物)

目的建物は建築後約40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㎡当たり210,000円と査定)の10%をもって主である建物の価格とした。

物件番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
6	210,000	× 149.94	× 0.10	= 3,150,000

2. 積算価格の判定

積算価格は前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算して求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格(円)
5	42,320,000	× 0.65	法定地上権	= 27,510,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を65%と査定した。

② 積算価格

物件番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	積算価格(円)	価格構成比
5	42,320,000	- 27,510,000	= 14,810,000	32.6%
6	3,150,000	+ 27,510,000	= 30,660,000	67.4%
積算価格(合計)			45,470,000	100%

II 収益価格

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	総費用 (経費比率)	純収益 (円)	還元利回 り	その他 補 正	収益価格 (円)
4,061,000	$\times (1 - 0.170)$	$= 3,371,000$	$\div 9.5\%$	$\times 0.9$	$= 31,940,000$

総収益：現行の支払賃料等を検討し、可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等を総収益に対する経費比率により求めた。

還元利回り：同一需給圏における類似不動産の取引利回り等を参考に標準的還元利回りを求め、これに対象不動産が固有に有する収益用不動産としてのリスク（不確実性等）を加算して求めた。

その他補正：今後必要となる補修費や改装費に係る減価補正のほか、違反・欠陥箇所等の有無及び賃料水準の持続妥当性等も勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の判定

以上より、積算価格と収益価格が求められた。各試算価格について検証を行い、目的物件が賃貸に供され収益目的の不動産であることを考慮して、収益価格及び積算価格をともに重視して、所要の修正を行った上、評価額を以下のとおり決定した。

$$(31,940,000 \times 0.5 + 45,470,000 \times 0.5)$$

物件 番号	調整後の合計価 格 (円)	構成比	市場性 修 正	競売市場 修 正	その他の控除 (円)	評価額 (円)
5	38,710,000	32.6%	×0.9	×0.7		= 7,950,000
6		67.4%	×0.9	×0.7		= 16,440,000
一括価格 (合計)						24,390,000

市場性修正：築年数の経過した建物であり、維持管理の状態等を考慮し、市場性修正-10%と判定した。

競売市場修正：-30%と判定した。

その他の控除：必要なし

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 横浜港北-18

所 在：横浜市港北区新吉田東二丁目 819 番 11 「新吉田東 2-18-6」

価 格：317,000 円/m²

位 置：市営地下鉄グリーンライン「高田」駅約 500m

価 格 時 点：令和 7 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：北西側 4.4m 市道

用途指定等：第 1 種住居地域（建蔽率 60%，容積率 200%）、準防火地域
地域の概要：中小規模の一般住宅が混在して建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 5 28,109,491 円

物件 6 2,767,331 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

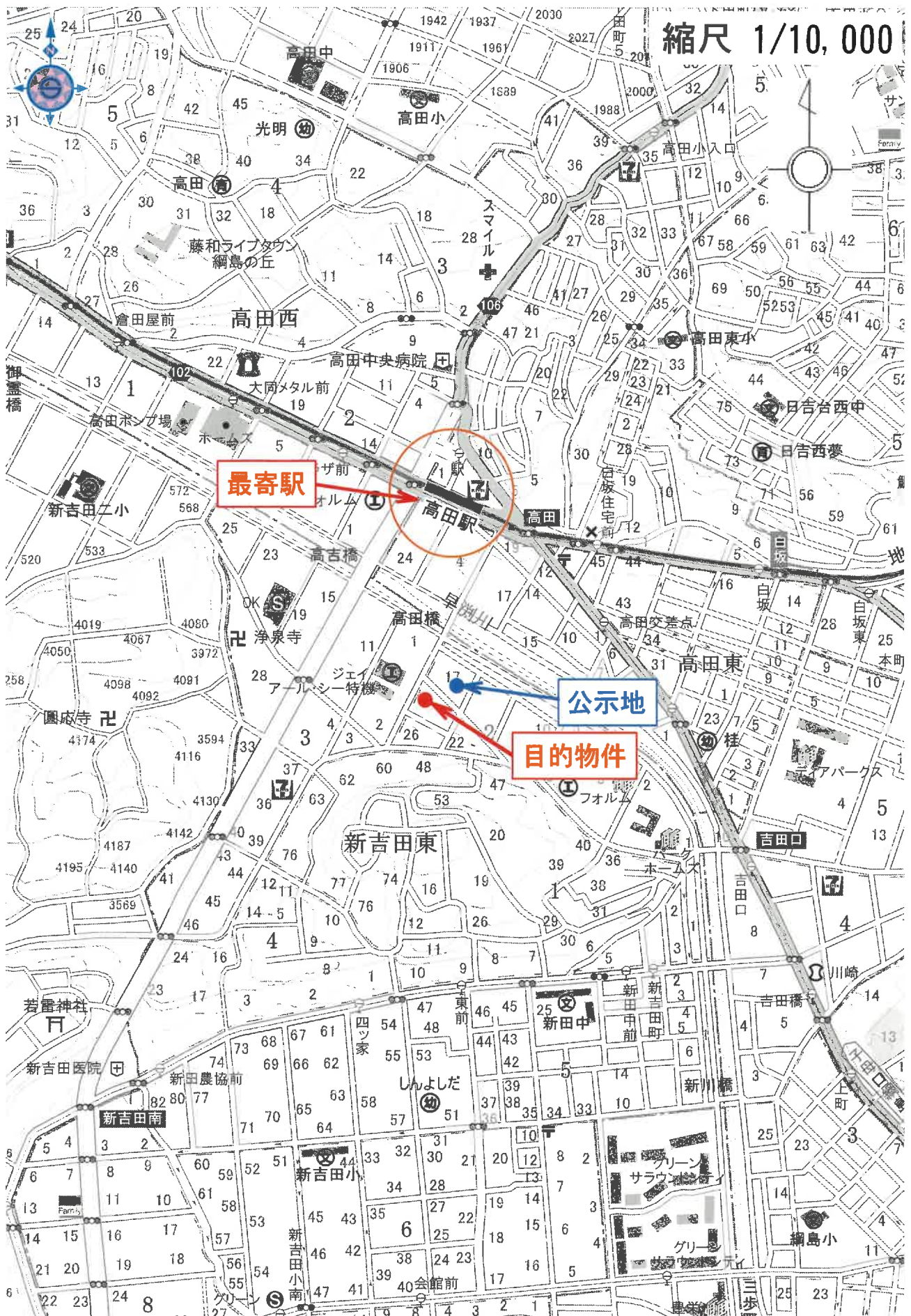
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

位置図

縮尺 1/10,000



株式会社マップル スーパーマップル・デジタル24 (地図使用承認©マップル第6-270号)

建物図面・各階平面図（写）

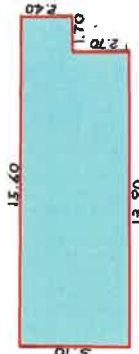
【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

登記年月日：昭和61年11月21日

143572

各階平面図

1階平面図

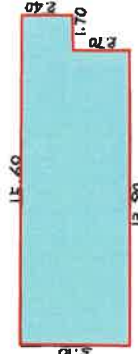


求積表

2.40	x	1.70	=	4.0800
5.10	x	13.90	=	70.8900
合計				74.9700

床面積 74.97㎡

2階平面図



求積表

2.40	x	1.70	=	4.0800
5.10	x	13.90	=	70.8900
合計				74.9700

床面積 74.97㎡

建物階平面図

835~11

建物の所在 横浜市港北区新吉田町字具田835番地11

新吉田東二丁目

物件5 土地

物件6 建物



作製者

昭和61年11月17日(作製)

縮尺 1/250

申請人

(東京土地家屋調査士会 用紙)

1/500

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。

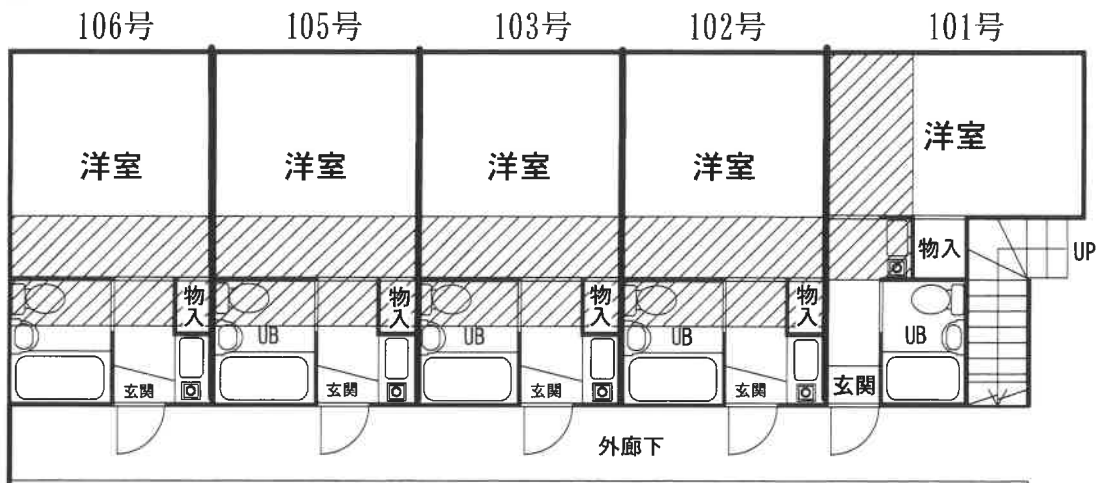
(横浜地方方法務局港北出張所管轄)

令和7年5月26日 東京法務局

登記官

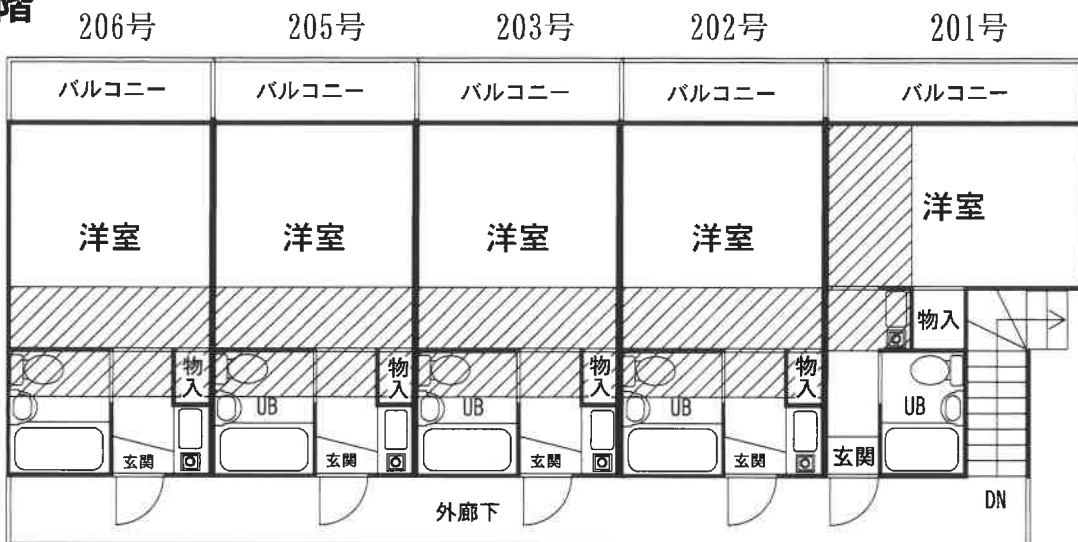
間取図

1階



斜線部：ロフト

2階



令和7年(ケ)第199号(4-3)