

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月16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 8月18日から<br>令和 8年 8月25日 午後 5時00分まで                                                                                                |
| 開札期日                                                              | 日 時 令和 8年 9月 1日 午前10時00分<br>場 所 横浜地方裁判所売却場                                                                                             |
| 売却決定<br>期日                                                        | 日 時 令和 8年 9月14日 午後 1時10分<br>場 所 横浜地方裁判所第3民事部                                                                                           |
| 特別売却<br>実施期間                                                      | 令和 8年 9月 7日 午前10時00分から<br>令和 8年 9月 7日 午後 3時00分まで                                                                                       |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 7月16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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|--------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                          |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 17,150,000<br>13,720,000 | 一括       | 3,430,000  | 18,180   | 3,895    |
| 1    | 10,030,000               |          |            |          |          |
| 2    | 7,120,000                |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 横浜市港北区新吉田東七丁目

地 番 2217番1

地 目 宅地

地 積 605.07平方メートル

共有者 A 持分54300分の6596

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区新吉田東七丁目2217番地1

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 243.40平方メートル  
2階 252.00平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新吉田東七丁目2217番1の6

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 28.00平方メートル  
2階 29.04平方メートル

所有者 A



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 3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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

1 所 在 横浜市港北区新吉田東七丁目

地 番 2217番1

地 目 宅地

地 積 605.07平方メートル

共有者 A 持分54300分の6596

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区新吉田東七丁目2217番地1

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 243.40平方メートル  
2階 252.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新吉田東七丁目2217番1の6

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 28.00平方メートル  
2階 29.04平方メートル

所有者 A



令和7年(ヌ)第220号  
令和8年1月28日受理  
令和8年3月10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 所 在 横浜市港北区新吉田東七丁目

地 番 2217番1

地 目 宅地

地 積 605.07平方メートル

共有者 A 持分54300分の6596

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区新吉田東七丁目2217番地1

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 243.40平方メートル

2階 252.00平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新吉田東七丁目2217番1の6

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 28.00平方メートル

2階 29.04平方メートル

所有者 A

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                               |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                               |  |
| 住居表示           | 横浜市港北区新吉田東7丁目15番16号1                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                               |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                               |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                    |                                                                                                                                               |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; margin: 0 5px;"></div> 種類：<br/> 構造：<br/> 床面積： </div>               |                                                                                                                                               |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                               |  |
| 管理費等の状況        | <input type="checkbox"/> 回答書のとおり<br>管理費(月額) 円<br>修繕積立金(月額) 15,000 円                                                                                                                                                                                                                                                              | 令和8年3月2日現在<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分<br>計 円<br><input type="checkbox"/> 不明 |  |
| 管理費等照会先        | 自主管理                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                               |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                               |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                               |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                               |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                     |                                                                                                                                               |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 本土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>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<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                               |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                               |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; margin: 0 5px;"></div> 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br/> 保管開始日 平成 年 月 日 </div> |                                                                                                                                               |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係)                              | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> A<br>(債務者) | <p>1 本建物は、私が家族と居住しています。</p> <p>2 本建物のキッチンの水はけが通常より良くないと思います。<br/>その他に不具合な所はありません。</p> <p>3 建物の傾きは感じません。</p> <p>4 5年位前に犬を飼っていましたが、犬の影響による傷等はありません。</p> <p>5 本建物は、現在の状態で購入していますが、階段部分を除き、全部屋の壁面に珪藻土を塗りました。</p> <p>6 本一棟の建物の管理会社はありません。また管理組合もなく、自主管理です。<br/>全部で8戸ありますが、1年毎の当番制で修繕積立金の集金をしています。何かあれば、話し合っています。<br/>通帳がありますが、当番の人が管理して、引き継ぐことになります。<br/>修繕積立金として、月額15,000円を支払っています。集金用の袋に当番の方の印が押してある袋を提示します。<br/>滞納はありません。</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

- 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。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 評価人の調査によれば、本土地北側に接する道は、市道である。

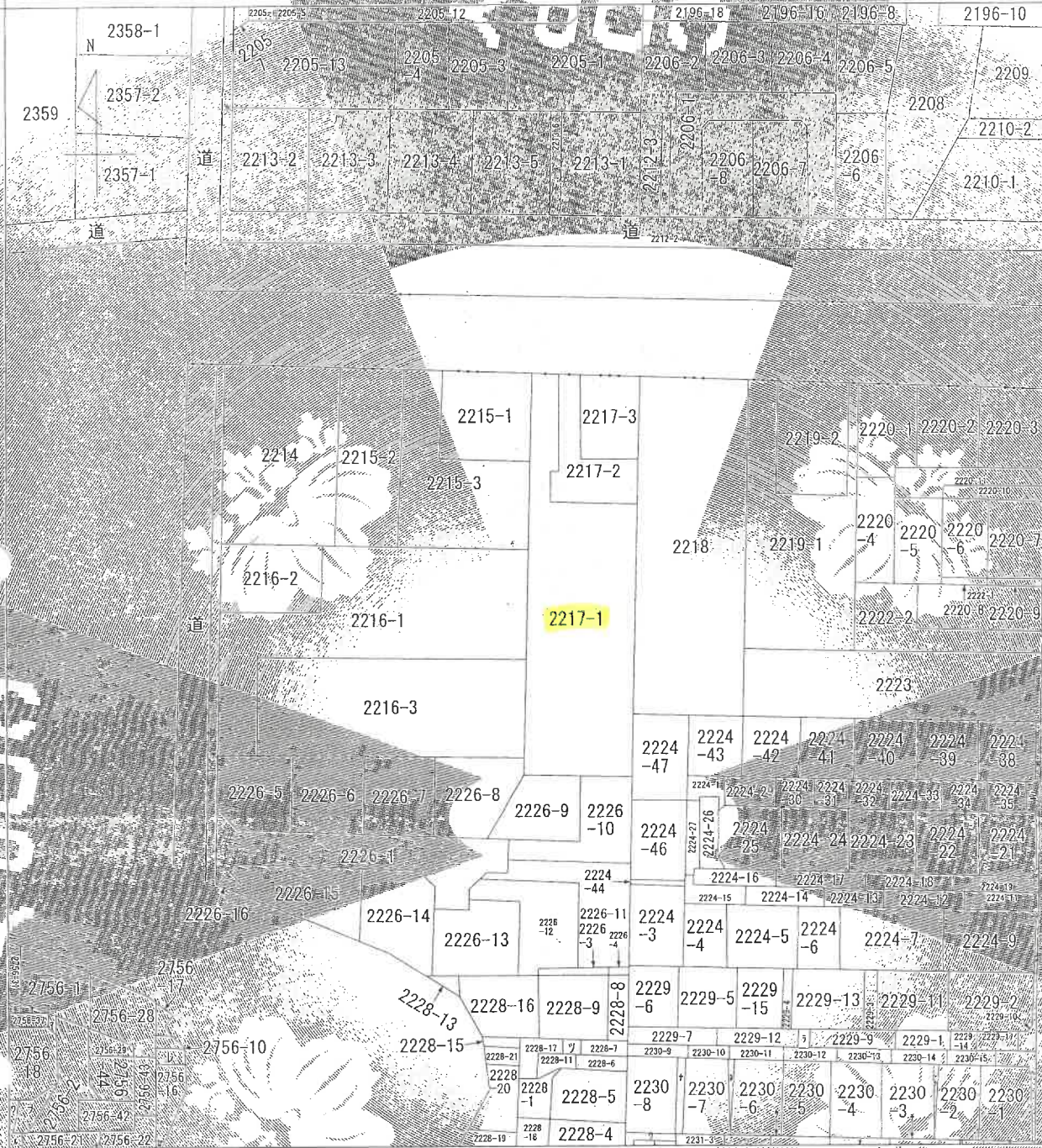
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                                     |
| 令和8年 1月30日(金)<br>15:10-15:20                                                                                                                                                                                                                                                                          | 目的物件所在地     | 外観調査(写真撮影), 占有調査<br>居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)                         |
| 令和8年 2月 4日(水)<br>13:50-13:55                                                                                                                                                                                                                                                                          | 電話聴取(携帯電話)  | 債務者から電話・事情聴取(債権者と交渉する。調査は待つて欲しい。2月13日に経過を報告する。)                 |
| 令和8年 2月13日(金)<br>18:00-18:05                                                                                                                                                                                                                                                                          | 電話聴取(携帯電話)  | 債務者から電話・事情聴取(返済方法について検討中であり, また2月17日に連絡する。)                     |
| 令和8年 2月17日(火)<br>15:05-15:10                                                                                                                                                                                                                                                                          | 電話聴取(携帯電話)  | 債務者から電話・事情聴取(調査期日指定: 3月2日午前10時00分, 調査期日前に取り下げられた場合は, 調査は実施しない。) |
| 令和8年 2月25日(水)<br>13:40-13:45                                                                                                                                                                                                                                                                          | 電話聴取(携帯電話)  | 横浜地方法務局港北出張所に電話・事情聴取(規約共用部分がないことを確認した。)                         |
| 令和8年 3月 2日(月)<br>10:00-10:30                                                                                                                                                                                                                                                                          | 目的物件所在地     | 立入調査(写真撮影), 占有調査<br>債務者と面談・事情聴取<br>評価人同行                        |
| 令和 年 月 日( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                                                 |
| 令和 年 月 日( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                                                 |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 2196-15    ハ 2224-20    ニ 2224-36    ホ 2224-37    ヘ 2230-17    ニ 2231-8    ホ 2756-13  
ロ 2224-10    ニ 2224-36    ホ 2230-16    ヘ 2231-7    ニ 2231-9    ホ 2756-13



(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

新吉田東6丁目  
新吉田東7丁目  
新吉田東  
7丁目

|                  |            |            |               |                   |                      |            |        |         |
|------------------|------------|------------|---------------|-------------------|----------------------|------------|--------|---------|
| 請<br>部<br>分      | 所 在        |            | 横浜市港北区新吉田東七丁目 |                   | 地 番                  |            | 2217番1 |         |
| 出<br>力<br>縮<br>尺 | 1/600      | 精 度<br>区 分 |               | 原簿系<br>番号又は<br>記号 | 分類                   | 地図に準ずる図面   | 種類     | 土地改良所在図 |
| 作 成<br>年 月 日     | 昭和40年10月1日 |            |               |                   | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) | 補 記<br>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12月1日

横浜地方方法務局

登記官

請求番号：23-1

(1/2)

( 6 枚目 )

7 2756-23  
 W 2756-24  
 カ 2756-26  
 ョ 2756-33  
 タ 2756-34  
 レ 2756-41  
 ソ 2756-47  
 フ 2228-10  
 ネ 2230-18  
 ナ 2230-19  
 ラ 2229-8  
 ム 2231-1  
 ウ 2231-13  
 ノ 2231-4  
 オ 2231-6  
 ク 2231-5  
 ケ 2756-39  
 コ 2756-46

くろくろ

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。



COPY

YPOC

くろくろ

登記年月日：昭和31年11月12日

149140

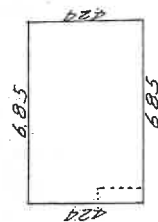
家屋番号 新吉田町 2217-1-6

建物の所在 横浜府港北郡新吉田町新吉田2217番地

新吉田東七丁目

建物階平面図

2階平面図

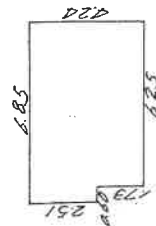


2階求積表

$$6.85 \times 4.24 = 29.0400$$

床面積 29.04 m<sup>2</sup>

1階平面図



1階求積表

$$6.85 \times 4.24 = 26.5000$$

$$2.51 \times 0.60 = 1.5060$$

$$28.0060$$

床面積 28.00 m<sup>2</sup>

(長源測)

縮尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3判・A4判に縮小したものである。

作製年月日 昭和51年11月5日

作製者

申請人

51 11 12

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保管)

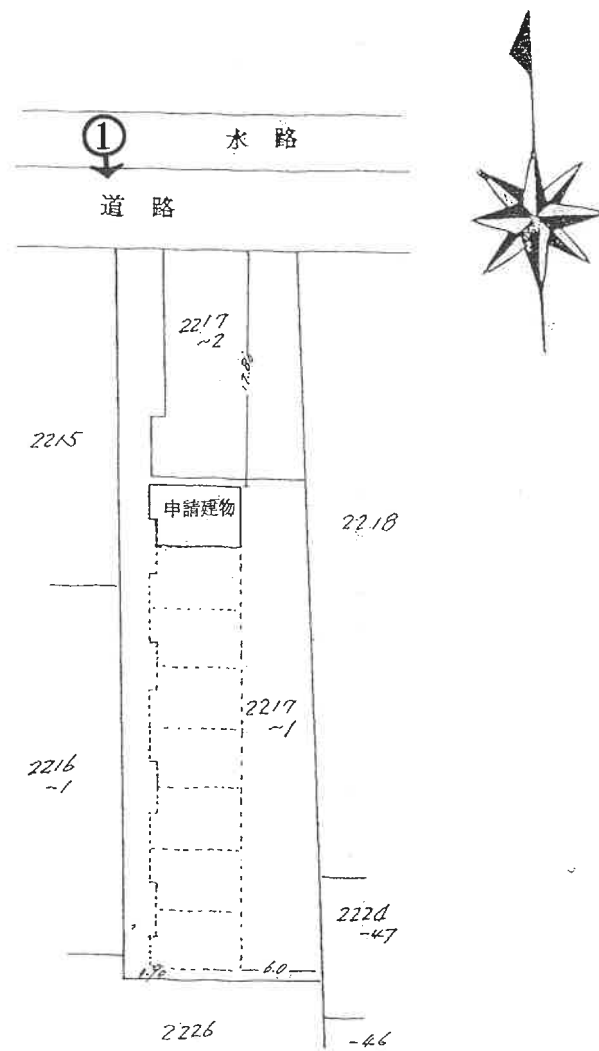
令和7年12月1日

横浜地方方法務局

登記証

( 8 枚目)

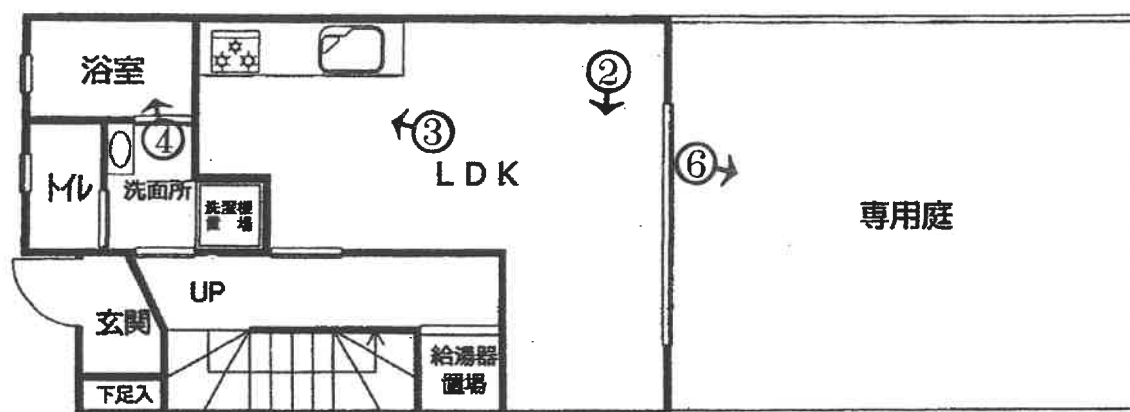
# 写真撮影位置図



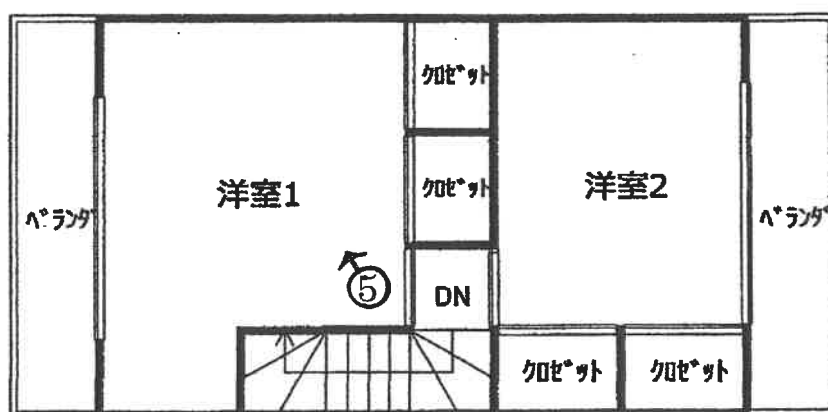
←○は写真撮影位置・方向

# 間 取 図

1階



2階



←○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－LD(1階)



③ 建物内の状況－キッチン(1階)



④ 建物内の状況－浴室(1階)



⑤ 建物内の状況－洋室1(2階)



⑥ 専用庭(1階)





令和7年（又）第220号  
令和8年 3月2日現地調査  
令和8年 3月9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 17, 150, 000 円 |                  |
| 内 訳 価 格          |                  |
| 物 件 1（土地）        | 金 10, 030, 000 円 |
| 物 件 2（建物）        | 金 7, 120, 000 円  |

- 1 一括価格は、物件1乃至2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

| 物件<br>番号 | 登<br>記       | 現<br>況              |
|----------|--------------|---------------------|
| 1        | 次頁物件目録記載のとおり |                     |
| 2        |              | 住居表示「新吉田東7-15-16-1」 |
| 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 所 在 横浜市港北区新吉田東七丁目  
地 番 2217番1  
地 目 宅地  
地 積 605.07平方メートル

共有者 A 持分54300分の6596

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市港北区新吉田東七丁目2217番地1  
構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 243.40平方メートル  
2階 252.00平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新吉田東七丁目2217番1の6  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 28.00平方メートル  
2階 29.04平方メートル

所有者 A

#### 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）

|                                                                   |                                                                                                                                            |                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                         | 横浜市営地下鉄ブルーライン「新羽」駅の北東方約1300m<br>(道路距離)<br>「新吉田小学校南」バス停の東方徒歩約2分<br>(附属資料「位置図」参照)                                                            |                                                                                                                              |
| 付 近 の 状 況                                                         | マンション、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。                                                                                                                       |                                                                                                                              |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規 制 ) | 都 市 計 画 区 分                                                                                                                                | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>建 ぺ い 率 60%<br>容 積 率 100%<br>防 火 規 制 準防火地域<br>そ の 他 の 規 制 第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、<br>敷地面積最低限度：100平方メートル |
| 画 地 条 件<br>(規模，形状等)                                               | 規 模<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢                                                                                                             | 605.07㎡<br>不整形<br>間口約3.5m、奥行約55m<br>ほぼ平坦                                                                                     |
| 接 面 道 路                                                           | 北側幅員約10.5m舗装市道(建築基準法第42条1項に該当)に<br>約3.5m接面。                                                                                                |                                                                                                                              |
| 土地の利用状況等                                                          | 対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用。                                                                                                                   |                                                                                                                              |
| 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54300分の6596                                                                                                                        |                                                                                                                              |
| 特 記 事 項                                                           | ◇接面道路から25m以内は市街化区域、第2種低層住居専用地域、建ぺい率：60%、容積率：100%、準防火地域、第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、敷地面積最低限度：100平方メートルに該当する。<br>◇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。 |                                                                                                                              |

## 2 建物の概況（物件2）

### （1）一棟の建物の概要

|                     |                                                      |                 |
|---------------------|------------------------------------------------------|-----------------|
| マ ン シ ョ ン 名         | 綱島ニューテラスマンション                                        |                 |
| 建 物 の 用 途           | 住宅等（総戸数8戸）（登記記載）                                     |                 |
| 建築時期及び経済的<br>残存耐用年数 | 建 築 年 月 日                                            | 昭和51年9月1日（登記記載） |
|                     | 経 過 年 数                                              | 約50年            |
|                     | 経済的残存耐用年数                                            | 約3年(査定)         |
| 構 造 ・ 延 床 面 積       | 鉄骨造2階建 延べ495.40㎡                                     |                 |
| 仕 様                 | 屋根：陸屋根<br>外壁：モルタル                                    |                 |
| 設 備                 | 集合郵便受、共同視聴用アンテナ、ごみ置場等                                |                 |
| 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 の 状 態           | 普通                                                   |                 |
| 特 記 事 項             | ◇全戸1・2階のメゾネット形式である。<br>◇オートロックなし。<br>◇新耐震基準以前の建物である。 |                 |

(2) 専有部分の概要

|                        |                                  |                   |          |
|------------------------|----------------------------------|-------------------|----------|
| 構 造                    | 鉄骨造2階建                           |                   |          |
| 位 置                    | 1・2階（1号室） 角住戸<br>主要開口部の方位：東向き    |                   |          |
| 床 面 積                  | 1階28.00㎡ 2階29.04㎡ 合計57.04㎡（登記面積） |                   |          |
| 間 取 り 等                | 2LDK                             |                   |          |
| バルコニー等                 | ベランダ：約7.7㎡ 専用庭：約21㎡              |                   |          |
| 仕 様                    | 天 井                              | ビニールクロス貼等         |          |
|                        | 床                                | フローリング等           |          |
|                        | 内 壁                              | ビニールクロス、珪藻土等      |          |
|                        | 設 備                              | トイレ、浴室、洗面所、クロゼット等 |          |
| 維持管理の状態                | 普通                               |                   |          |
| 管 理 費 等                | 所有者の回答によれば下記のとおり。                |                   |          |
|                        | 令和8年3月2日現在                       |                   |          |
|                        |                                  | 月 額               | 滞 納 額    |
|                        | 管 理 費                            | }                 | 15,000 円 |
| 修 繕 積 立 金              |                                  |                   |          |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | ◇令和8年3月2日内部立入調査<br>◇所有者が占有している。  |                   |          |
| 特 記 事 項                | ◇キッチンの水はけがよくない。                  |                   |          |

## 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）

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<br>(円/㎡) | 個別<br>格 差 | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建 付<br>減 価 | 共有持分                          | 建付地価格<br>(円) |
|----|-----------------|-----------|---------------|------------|------------|-------------------------------|--------------|
| 1  | 372,000         | ×1.00     | 372,000       | ×605.07    | ×1.00      | $\times \frac{6,596}{54,300}$ | =27,340,000  |

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 港北(県)－17

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 347,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{96} & = & 372,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和7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<br>(円/㎡) | 専有面積<br>(㎡) | 専有率    | 現 価 率  | 建 物 価 格<br>(円) |
|----------------|-------------|--------|--------|----------------|
| 220, 000       | ×57. 04     | ÷0. 91 | ×0. 05 | =690, 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 50 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 3 年}}{(\text{経過年数 50 年} + \text{経済的残存耐用年数 3 年})} \times (1 - 0.2) = 0.05$$

## (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  | 27, 340, 000 | ×0. 4    | 場所的利益 | = 10, 940, 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<br>価格（円） | 敷地利用権等<br>価格の控除及<br>び加算（円） | 個別<br>格差 | 積算価格<br>（円） | 価格割合  |
|----------|----------------|----------------------------|----------|-------------|-------|
| 1        | 27,340,000     | －10,940,000                | ×0.94    | =15,420,000 | 58.5% |
| 2        | 690,000        | +10,940,000                |          | =10,930,000 | 41.5% |
| 一括価格（合計） |                |                            |          | 26,350,000  | 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：0.97 (1・2 階)

位置別補正：0.97（主要開口部：東向き、角住戸）

その他補正：1.00

相乗積： $0.97 \times 0.97 \times 1.00 = 0.94$

## 2 比準価格の試算

| 基準階の比準<br>価格（円/㎡） | 個別格差<br>（階層・位置・品等<br>程度） | その他の<br>個別格差 | 専有面積<br>（㎡） | 比準価格(円)     |
|-------------------|--------------------------|--------------|-------------|-------------|
| 360,000           | ×0.94                    | ×1.00        | ×57.04      | =19,300,000 |

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<br>有効純収益<br>現価の合計<br>円<br><br>ア | 正味復帰価格の現価                          |                              |                                                                                   |                                    |                                                             | DCF法<br>による価格<br>（円）<br><br>ア+カ<br>キ |
|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|                                      | 4年目期首<br>有効純<br>収益<br>（円）<br><br>イ | 最終<br>還元<br>利回<br>り<br><br>ウ | 3年目期末<br>復帰価格<br>（円）<br>$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$<br>※1<br><br>エ | 複利<br>現価率<br><br>※2<br>(8.9%)<br>オ | 正味復帰<br>価格の現価<br>（円）<br>$\text{エ} \times \text{オ}$<br><br>カ |                                      |
| 2,439,272<br>(19.5%)                 | 1,258,900                          | 9.4%                         | 12,990,777<br>= 12,990,000                                                        | 0.7743                             | 10,058,157<br>(80.5%)                                       | = 12,500,000<br>(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対象不動産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<br>試算価格（円） | 占有減価修正 | 試算価格（円）      |
|------|---------------------|--------|--------------|
| 積算価格 | 26,350,000          | ×1.00  | = 26,350,000 |
| 比準価格 | 19,300,000          | ×1.00  | = 19,300,000 |
| 収益価格 |                     |        | 12,500,000   |
|      |                     |        | 21,440,000   |

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  | 21,440,000 | 58.5% | = 12,540,000 |
| 2  |            | 41.5% | = 8,900,000  |

(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<br>(円) | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 滞納管理費<br>等相当額の<br>減価 | その他の<br>控除減価<br>(敷金等) | 評 価 額<br>(円) |
|----------|---------------|-----------|------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| 1        | 12,540,000    | × 1.0     | × 0.8      | × 1.00               |                       | = 10,030,000 |
| 2        | 8,900,000     | × 1.0     | × 0.8      | × 1.00               |                       | = 7,120,000  |
| 一括価格（合計） |               |           |            |                      |                       | 17,150,000   |

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：必要なし。

その他の控除（敷金等）：必要なし。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査地：港北(県)－17

所 在：横浜市港北区新吉田東6丁目2028番122「新吉田東6-40-3」

価 格：347,000円/㎡

位 置：東急東横線「綱島」駅約1.5km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：127㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北側 4.4m 市道

用途指定等：第2種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率80%)、高度地区  
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（土地） 79,357,955円（共有持分54300分の6596）

物件2（建物） 1,298,595円

## 第7 附属資料の表示

位置図

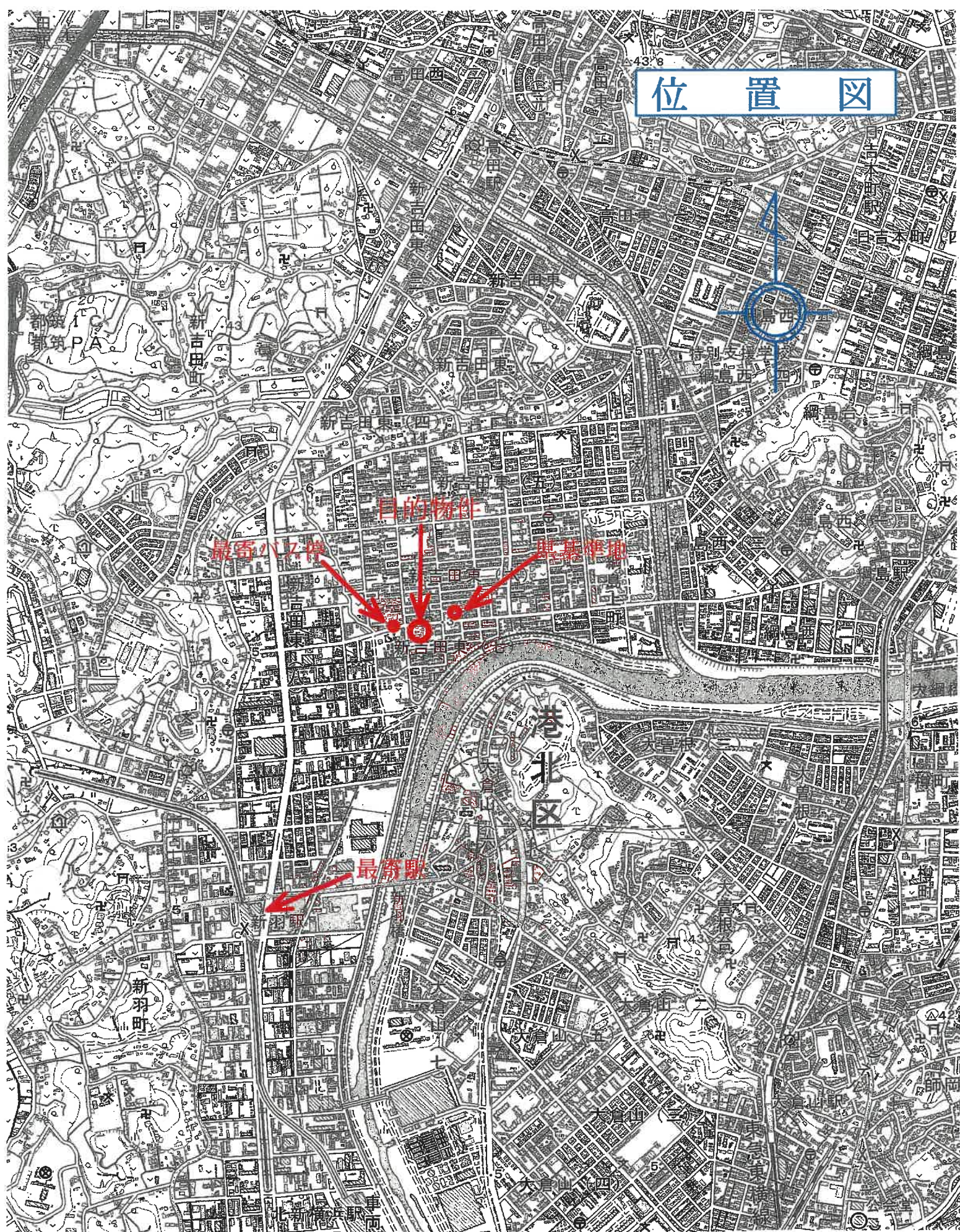
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

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。）

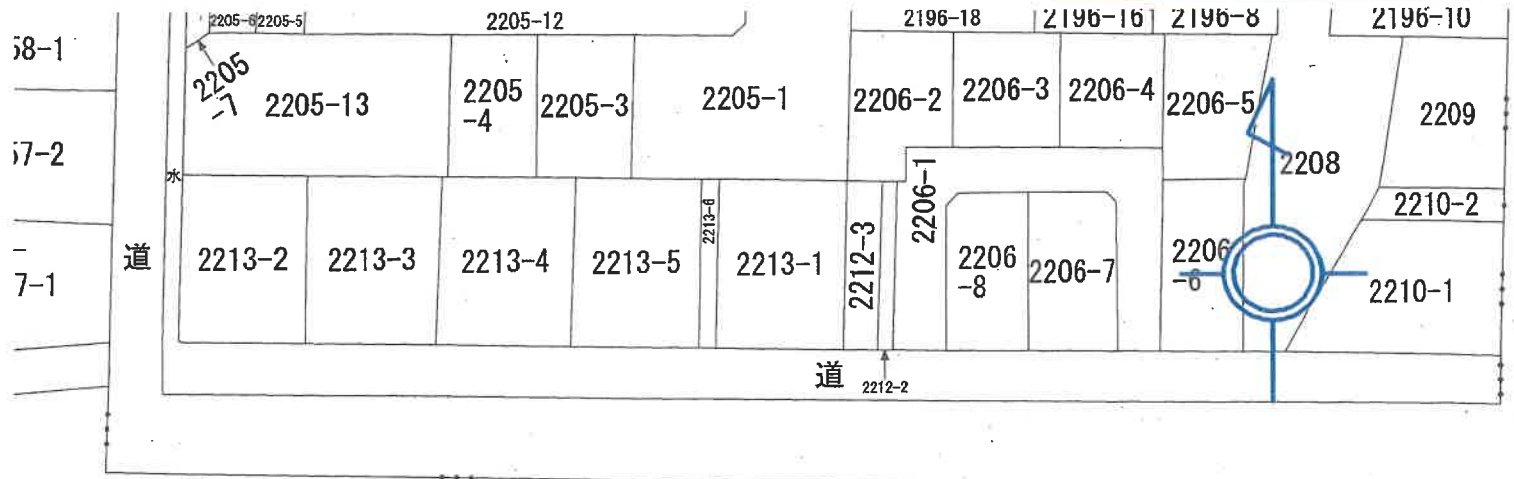
建物間取図

以 上

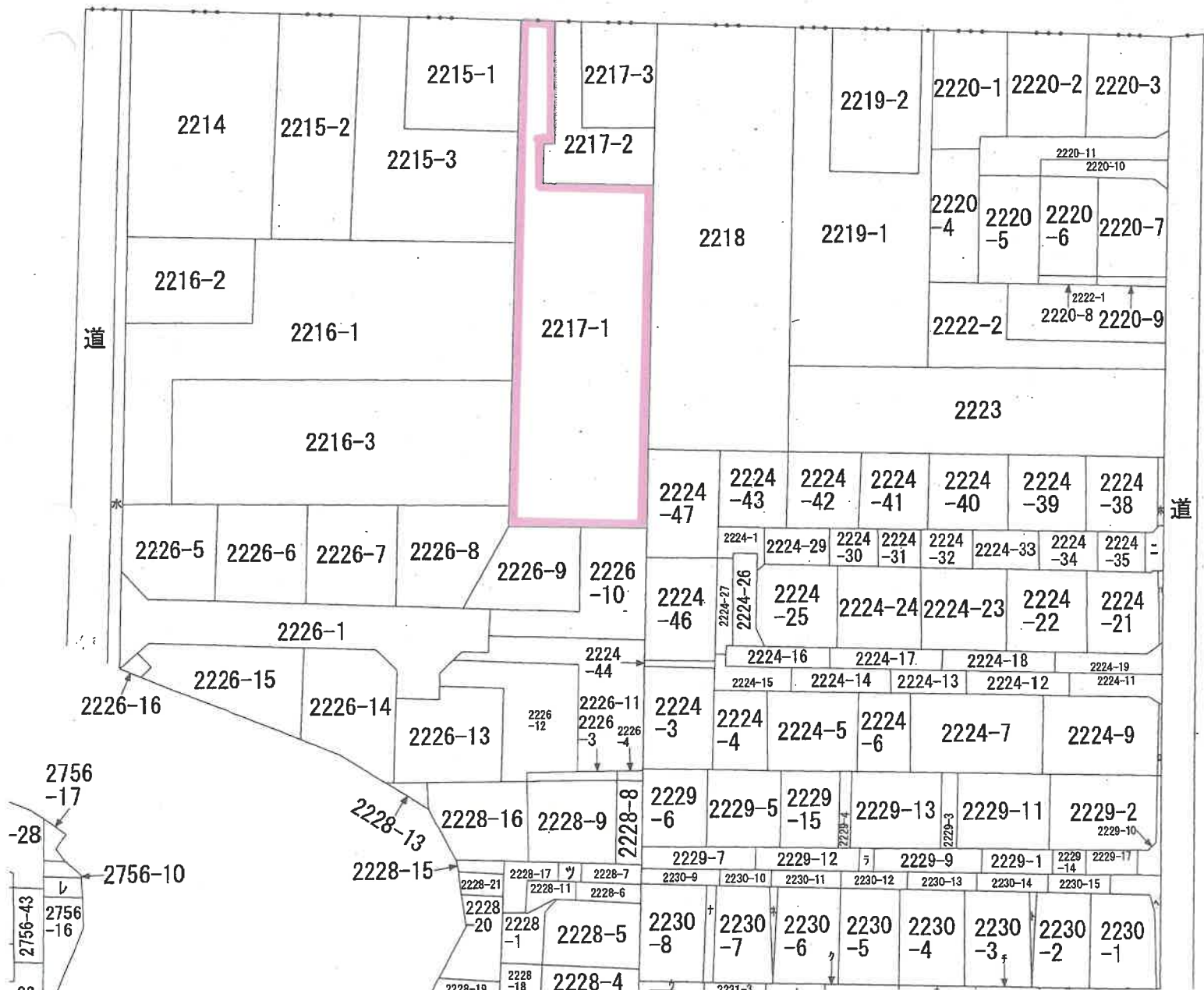
# 位置図



公 函 写



物件(1)土地



縮尺：1／600

登記年月日：昭和51年11月12日

149140

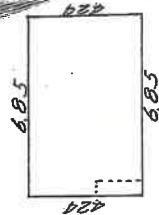
|       |                    |
|-------|--------------------|
| 家屋番号  | 新吉田町 2217-1-6      |
| 建物の所在 | 横浜市港北区新吉田町2217-1-6 |

新吉田東七丁目

物件(2)建物  
専有部分

2階求積表

$6.85 \times 4.24 = 29.0440$   
床面積  $29.04 \text{ m}^2$



2階平面図

1階平面図

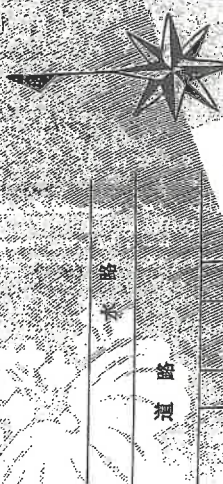
1階求積表

$6.20 \times 4.24 = 26.5000$   
 $3.31 \times 0.60 = 1.9860$   
床面積  $28.49 \text{ m}^2$



物件(2)建物  
専有部分

2218  
2217-1  
2217-2



作製年月日  
昭和51年11月12日  
申請人  
作製者

5/ 11 12

(日本国土利用計画協会会報)

|    |        |       |
|----|--------|-------|
| 縮尺 | 1/1000 | 1/500 |
|----|--------|-------|

70%に縮小

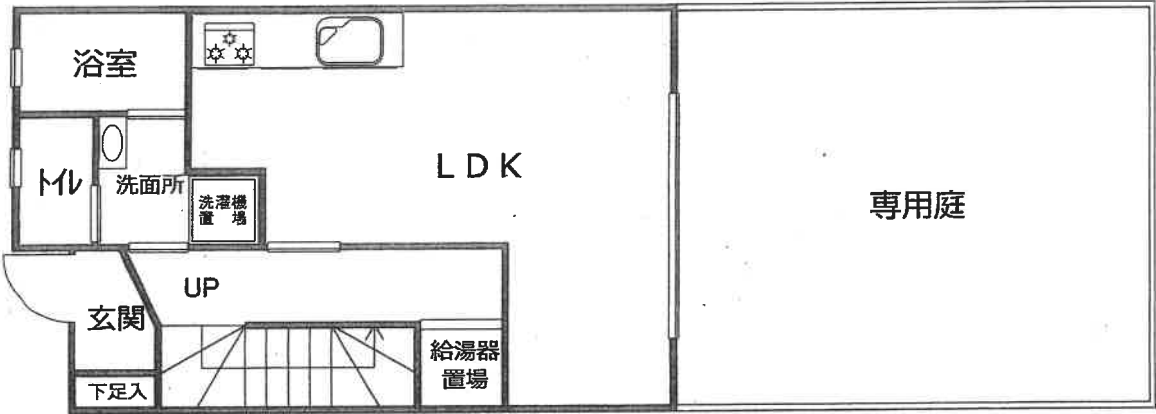
これは図面に記録され、その内容を証明した書面である。  
(横浜地方支務局港北出張所(倉庫))  
令和7年12月1日 横浜地方支務局

登記官

請求番号：23-3

# 間 取 図

1階



2階

