

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月17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10月27日から 令和 8年11月 4日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年11月10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11月24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11月16日 午前10時00分から 令和 8年11月16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 9月17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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,458,000 3,566,400	一括	891,600	23,344	5,001
1	4,450,000				
2	7,000				
3	1,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市旭区左近山 1 9 9 7 番地 7

建物の名称 左近山団地式一壱壱棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 左近山 1 9 9 7 番 7 の 8 8

建物の名称 2 - 1 1 - 5 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 5 9 . 2 1 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 横浜市旭区左近山 5 3 番 2

地 目 宅地

地 積 9 9 6 . 4 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市旭区左近山 5 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 2 0 . 6 3 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市旭区川島町字二ノ沢 2 0 4 7 番 2

地 目 宅地

地 積 1 4 9 . 5 2 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市旭区左近山 1997 番 8

地 目 宅地

地 積 3826.73 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市旭区左近山 1997 番 7

地 目 宅地

地 積 36766.80 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市旭区左近山 1 番 2

地 目 宅地

地 積 7293.83 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 285 万 3246 分の 5921

所有者 亡A相続財産

2 所 在 横浜市旭区左近山 1997 番地 7

家屋 番号 1997 番 7 の 391

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建



物 件 目 録

床 面 積 98.55平方メートル

(現況)

種 類 集会所・事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付平家建

床 面 積 延床面積 約316.62平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2853246分の5921

3 所 在 横浜市旭区左近山53番地2

家屋 番号 53番2の1

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 59.96平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2853246分の5921



物 件 明 細 書

令和 8年 7月15日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

集会所・事務所として使用されている。

【物件番号3】

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

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 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市旭区左近山 1997 番地 7

建物の名称 左近山団地式一壱壱棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 左近山 1997 番 7 の 88

建物の名称 2-11-502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 59.21 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 横浜市旭区左近山 53 番 2

地 目 宅地

地 積 996.45 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市旭区左近山 54 番 1

地 目 宅地

地 積 1420.63 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市旭区川島町字二ノ沢 2047 番 2

地 目 宅地

地 積 149.52 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市旭区左近山 1997 番 8

地 目 宅地

地 積 3826.73 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市旭区左近山 1997 番 7

地 目 宅地

地 積 36766.80 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市旭区左近山 1 番 2

地 目 宅地

地 積 7293.83 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 285 万 3246 分の 5921

所有者 亡 A 相続財産

2 所 在 横浜市旭区左近山 1997 番地 7

家屋 番号 1997 番 7 の 391

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建



物 件 目 録

床 面 積 98.55 平方メートル

(現況)

種 類 集会所・事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付平家建

床 面 積 延床面積 約316.62 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2853246分の5921

3 所 在 横浜市旭区左近山53番地2

家屋 番号 53番2の1

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 59.96 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2853246分の5921



令和8年(ケ)第20号
令和8年 5月19日受理
令和8年 6月23日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 森田 政章

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市旭区左近山 1997 番地 7
 建物の名称 左近山団地式一戸建

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 左近山 1997 番 7 の 8.8
 建物の名称 2-11-502
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 5 階部分 59.21 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
 所在及び地番 横浜市旭区左近山 53 番 2
 地 目 宅地
 地 積 996.45 平方メートル

土地の符号 2
 所在及び地番 横浜市旭区左近山 54 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1420.63 平方メートル

土地の符号 3
 所在及び地番 横浜市旭区川島町字二ノ沢 2047 番 2
 地 目 宅地
 地 積 149.52 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市旭区左近山 1 9 9 7 番 8

地 目 宅地

地 積 3 8 2 6 . 7 3 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市旭区左近山 1 9 9 7 番 7

地 目 宅地

地 積 3 6 7 6 6 . 8 0 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市旭区左近山 1 番 2

地 目 宅地

地 積 7 2 9 3 . 8 3 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 ・ 6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 8 5 万 3 2 4 6 分の 5 9 2 1

所有者 亡 A 相続財産

2 所 在 横浜市旭区左近山 1 9 9 7 番地 7

家屋 番号 1 9 9 7 番 7 の 3 9 1

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

(2 枚目)

物 件 目 録

床 面 積 98.55 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分 2853246 分の 5921

3 所 在 横浜市旭区左近山 53 番地 2

家屋 番号 53 番 2 の 1

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 59.96 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分 2853246 分の 5921

(区分所有建物用1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 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 ☒ その他の者 (B) 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「執行官の意見」のとおり	
管理費等の状況	■別紙回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	■左近山団地二街区住宅管理組合	
その他の事項	本建物所有者を含む団地区分所有者は、下記土地上に存在する物件2、3建物を共有し、それらを団地共用部分として使用している	
敷地権	符号1ないし6	
現況地目	☒ 宅地 (符号1ないし6) ☐ (符号)	
形状	☒ 公図 (合成図) のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ ほぼ建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり 二	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1ないし6) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる (■主たる建物 ☐ 附属建物) ■種類：集会所・事務所 ■構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付平家建 ■延床面積：約316.62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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を集会所・事務所として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号 平成 年 月 日	
敷地	本建物は、上記敷地権の目的である土地上に存在する	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建物	物件3	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物をポンプ室として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号 平成 年 月 日	
敷地	本建物は、上記敷地権の目的である土地上に存在する	
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

横浜地方裁判所令和8年(ワ・ヌ)第 20 号

担当執行官 森 田 政 章

回 答 書

(該当事項の□に「√」印を付してください。)

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※管理規約、集会決議等で、区分所有法により特定承継人行使できる債権とされたものを記載してください。

令和 8 年 5 月 26 日現在

☒ 管理費	月額	5,000	円	☐ 滞納額	0	円
☒ 修繕積立金	月額	9,100	円	☐ 滞納額	0	円
☒ 馬場端	月額	7,000	円	☐ 滞納額	0	円
☐	月額		円	☐ 滞納額		円
☐ 損害金	年		%	☐ 金額		円
☐ 滞納期間	令和 年 月分	～	令和 年 月分			

2 上記1以外の特定承継人行使できない債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円
☐	月額	円	☐ 滞納額	円

3 管理費、修繕積立金以外について、特定承継人行使できる債権であることを定めた次の資料(コピー)を提出する。

☒管理規約 ☐議事録 ☐

(第5頁 第14条)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■占有者Bの妻	物件1建物には、Bが家族と共に居住しています。
■B (占有者)	1 物件1建物には、私と家族が居住しています。 2 物件1建物の所有者は、父のAでした。 3 当初は、Aに月額3万円を払って居住していましたが、10年以上前から、その支払いができなくなり、以後、無償で居住しています。無償で居住することについては、Aも了解していました。 4 その後、Aは亡くなり、私を含めたAの相続人は全員相続放棄をしましたが、私と家族は引き続いて、物件1建物に無償で居住しています。 5 物件1建物には、DKの窓ガラスが割れている、廊下などの床にきしみやたわみがある、トイレの扉など複数箇所に落書きがあるなど、使用に伴う経年劣化等がありますが、雨漏りや水漏れなどの大きな不具合箇所はありません。なお、室内には、建具を外して使用している箇所があります。 6 ペットは飼っていません。
■某 (管理事務所対応者)	物件2及び物件3建物は、いずれも本団地の共用施設で、物件2建物は集会所・事務所として、物件3建物はポンプ室として使用されています。 物件2建物は、増築されており、現在の延床面積は、316.62平方メートルです。

執行官の意見
1 目的物件の状況は、関係人の陳述、間取見取図及び写真のとおりである。 2 本件目的物件の占有状況などは、関係人の陳述、登記記録、立入調査などから、4・5枚目及び下記のとおりと認めた。 ① 物件1建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、Bの独立の占有を認め、その占有権原は使用借権と認定した。 ② 物件2建物は、増築部分あり、その詳細は、5枚目のとおりである。

(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 5月22日(金) 16 : 55－17 : 25	目的物件所在地 (管理事務所)	物件 1 不在・通知書投函 目的物件調査 写真撮影 管理費等照会書交付 (後日回答書受領)
令和 8 年 5月25日(月) 15 : 15－15 : 24	電話聴取	占有者の妻から事情聴取
令和 8 年 6月 9日(火) 12 : 32－12 : 33	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請
令和 8 年 6月18日(木) 9 : 25－10 : 30	目的物件所在地 (管理事務所)	占有者と面談 物件 1 立入調査 〔評価人同行〕 写真撮影 目的物件調査 管理事務所対応者と面談

(特記事項)

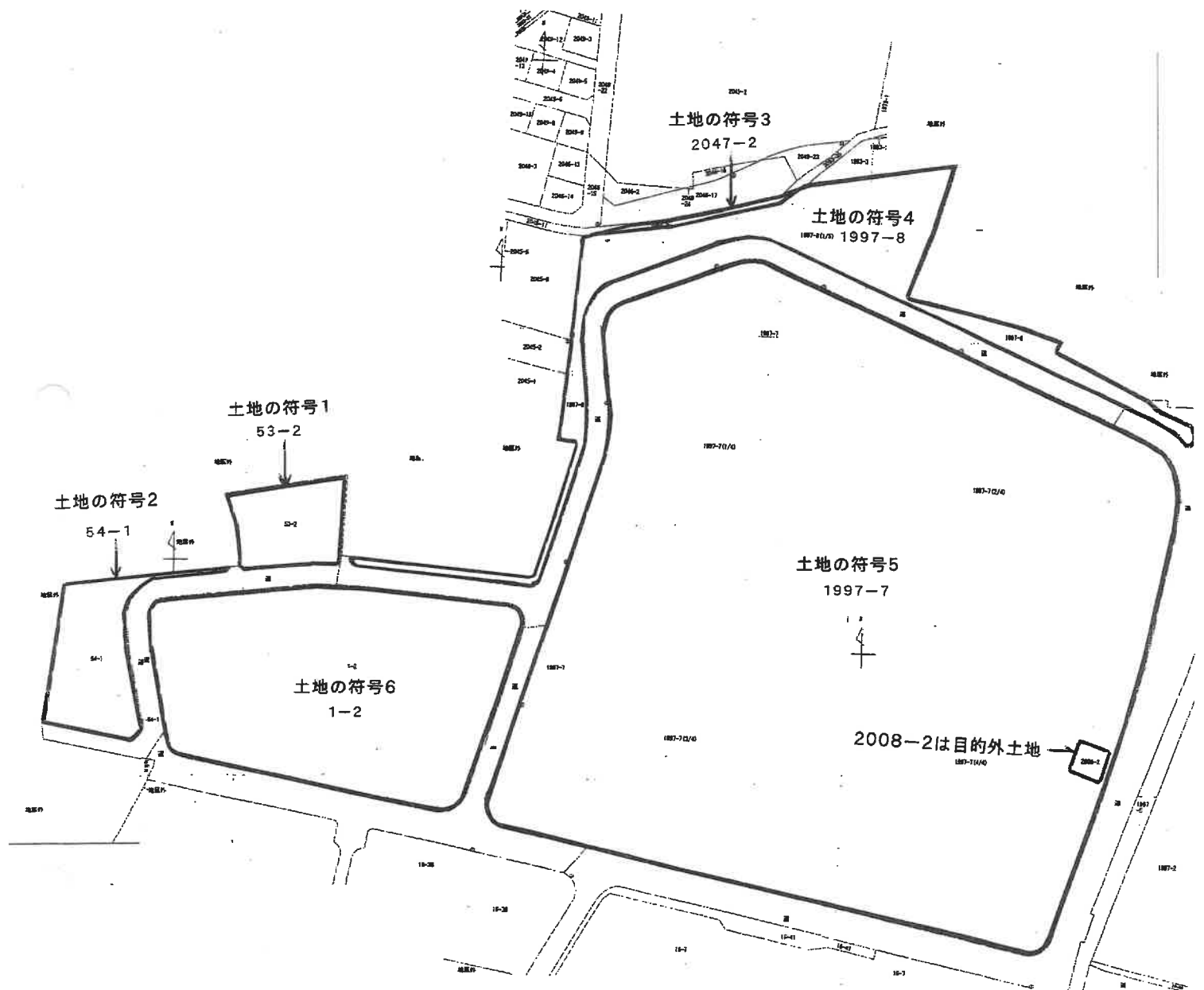
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
物件 1 建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図（合成図）



登記年月日：昭和52年8月31日

これは図面に記録されている内容を証明した地図である。
(横浜地方事務局旭出雲所管轄)
令和8年1月7日 横浜地方事務局旭出雲所 登記係

(10/2日)

建築物平面図

317839

家屋番号 左近山1937番1の88

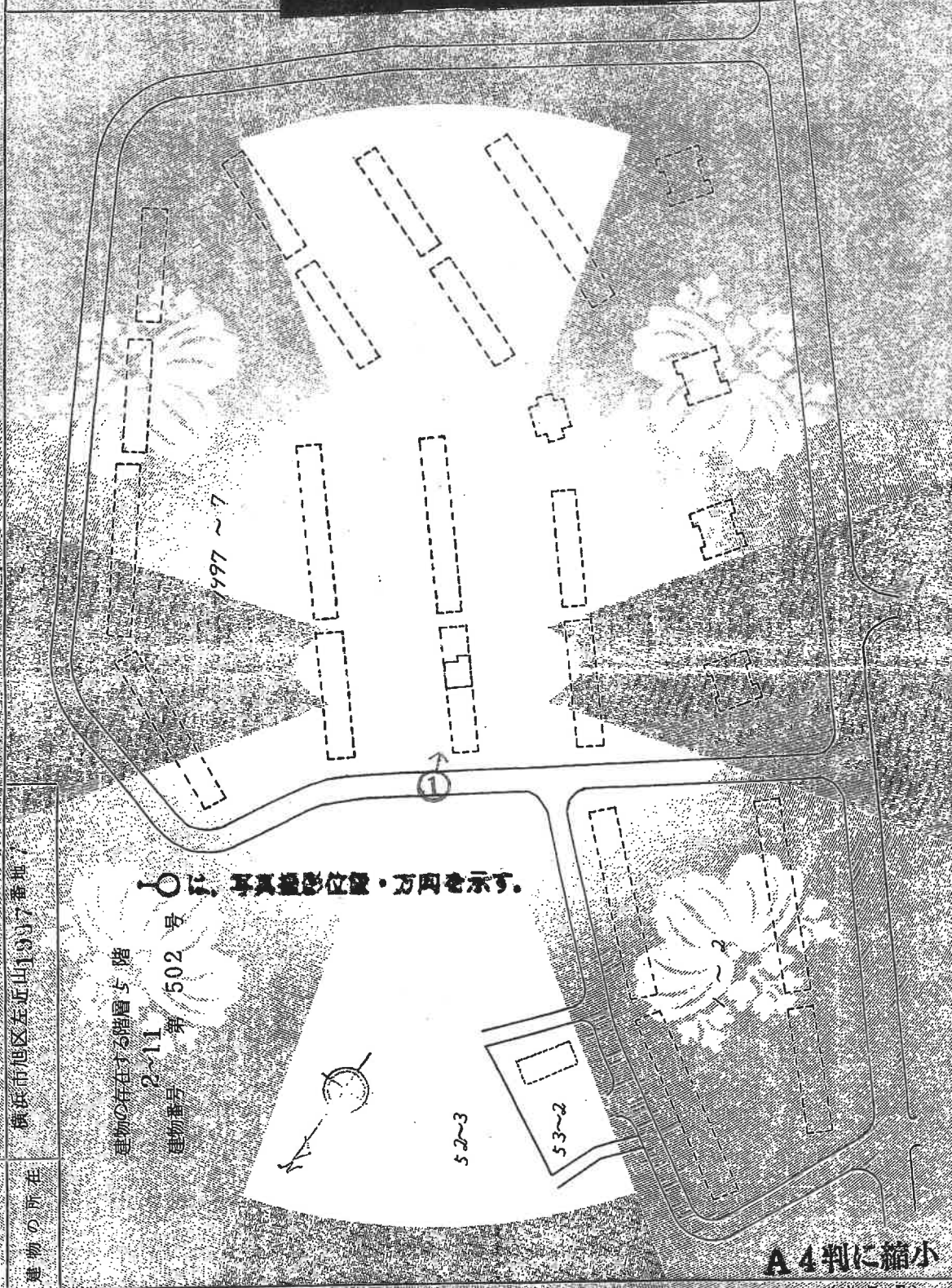
建物の所在 横浜市旭区左近山1937番地7

建物の存在する階層と階

2~11 第502号
建物番号

○に、写真撮影位置・方向を示す。

作製年月日
昭和52年6月10日



A4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1200

請求番号：6-6

登記年月日: 昭和43年8月21日

317840

038516

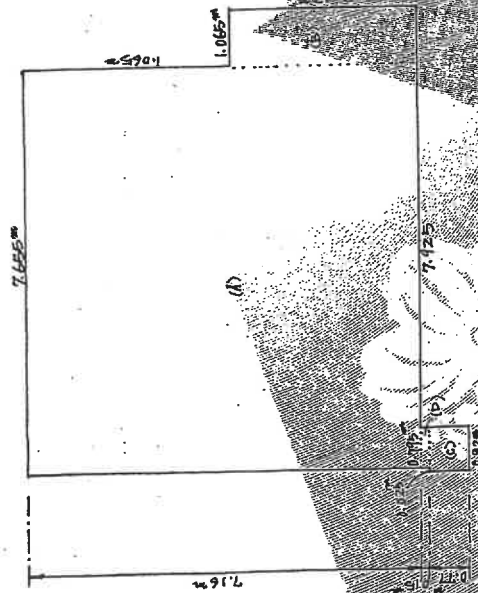
家屋番号 川崎町左近山199番7の151
1007-1-151

備 考 階 平 面 図

建物の所在 川崎市川崎区左近山199番地

建物の番号 2-11-50

作 製 年 月 日
昭和四十二年七月二十日



求 積

① $7.655 \times 7.16 = 54.80980$
② $1.065 \times 3.43 = 3.65295$
③ $0.770 \times 0.82 = 0.63140$
④ $0.795 \times 0.15 = 0.11925$
計 59.21340 m^2

床面積 59.21

A 4 判に縮小

縮 尺 1/100

(日本工務株式会社 建築士事務所 全用紙)

これは図面に記録されている内容を証明する書類である。
(横浜地方公務局旭出所管轄)
令和8年1月7日 横浜地方公務局旭出所

(1枚目)

請求番号: 6-7

登記年月日：昭和52年8月31日

これは図面に記録されている内容を証明し、書面とする。
(横浜地方方法務局提出場所管理)
令和8年1月7日 横浜地方方法務局提出場所

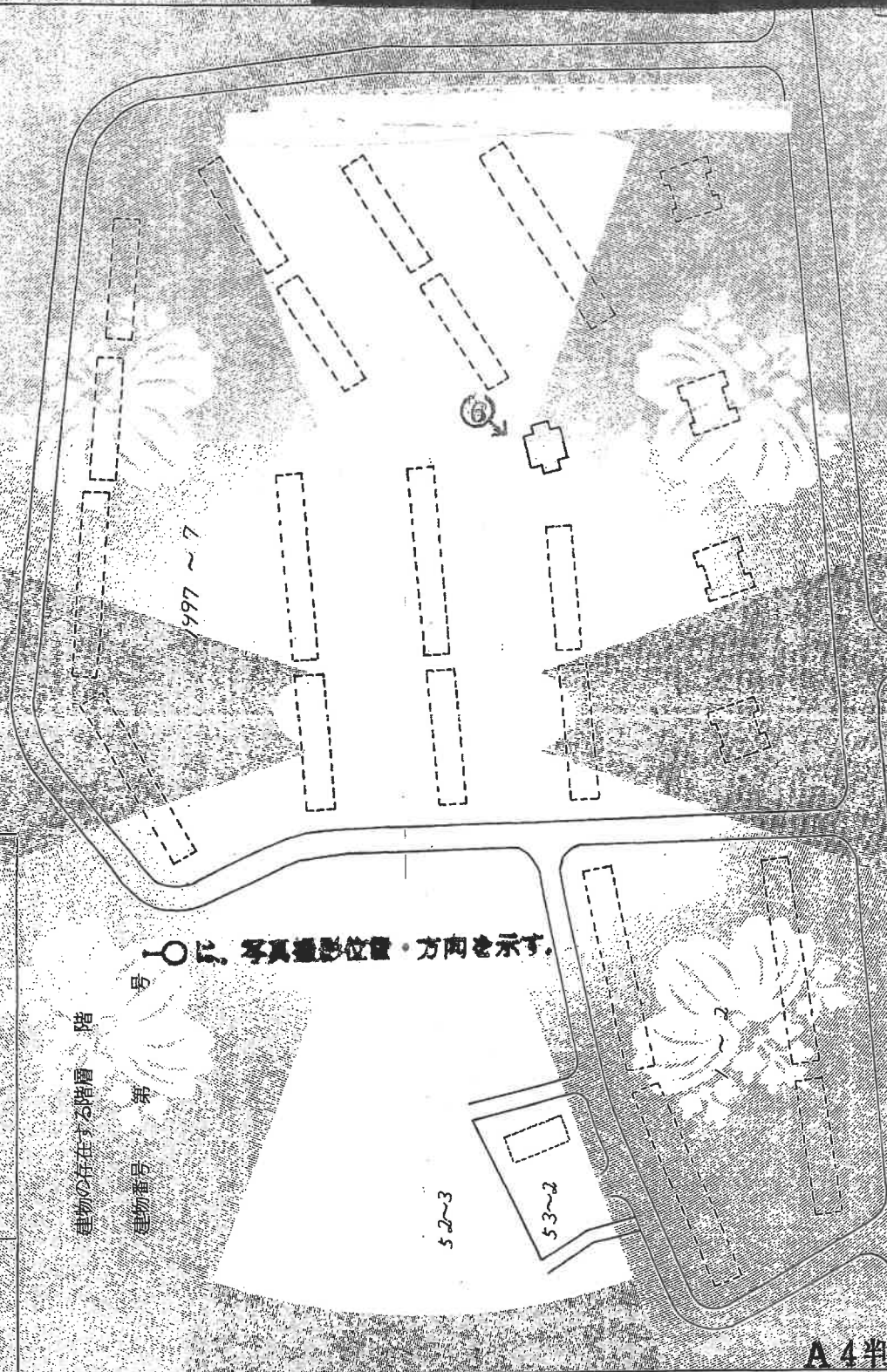
318445

建物平面図
各階平面図

家屋番号 左近山1997番7の391

建物の所在 横浜市旭区左近山1997番地

作製年 昭和五十二年六月二十日	製者 作製者
--------------------	-----------



A4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1200

登記年月日：昭和43年8月21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。
(横浜地方方法務局旭出張所発給)
令和8年1月7日 横浜地方方法務局旭出張所 登記官

318446

家屋番号 514-1-1447 381

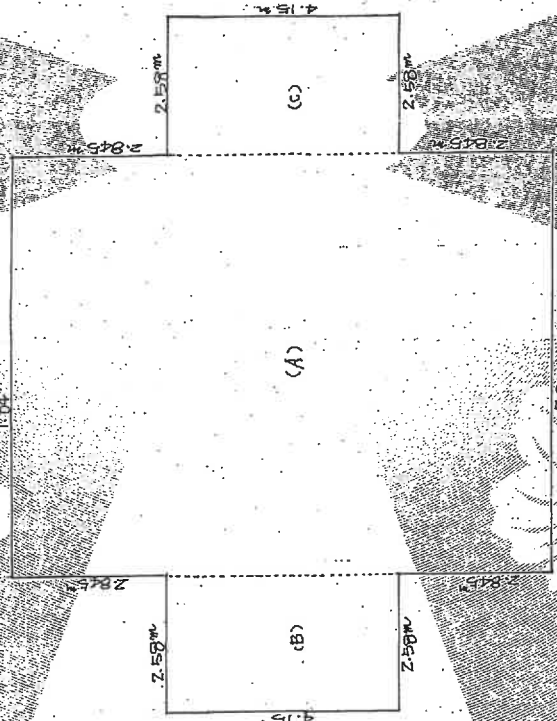
各階平面図

建築物の所在 横浜市旭区左近山1997番地7

建築物番号 未定

昭和四十年七月二十日 作製者

作製年月日



求積

$$\begin{aligned} (A) & 7.84 \times 7.84 = 77.1456 \text{ m}^2 \\ (B+C) & (2.58 \times 4.15) \times 2 = 21.4140 \\ \text{計} & 98.5596 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

床面積 98.155 m²

A 4判に縮小

尺 1/100

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

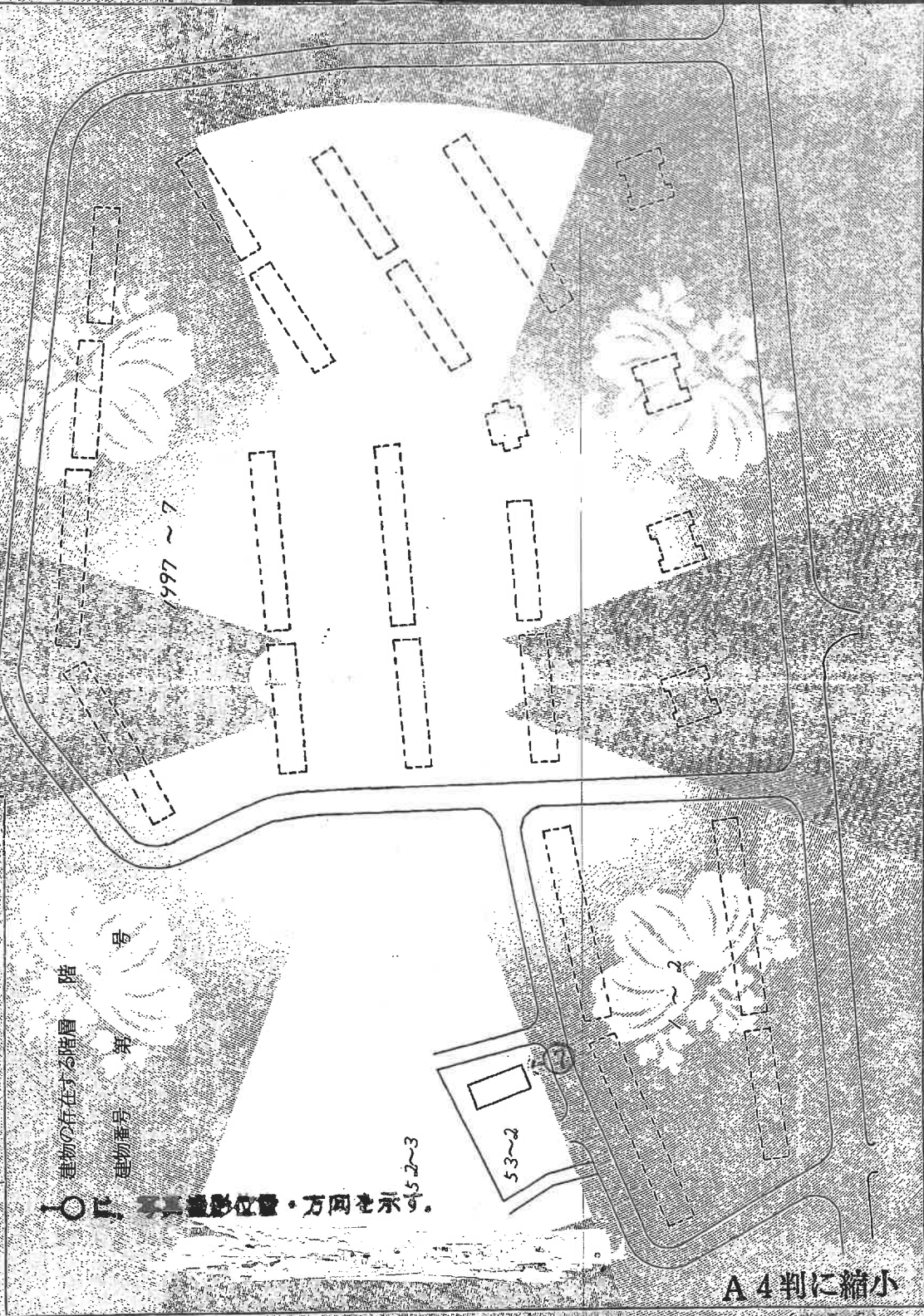
登記年月日：昭和52年8月31日

313058

家屋番号	左近山 53 番地の1 5392
建物の所在	横浜市旭区左近山 53 番地2

建 各 階 平 面 図

作 業 年 月 日
昭和五十二年六月三十日



これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(横浜地方法務局旭出張所管轄)
令和8年1月7日 横浜地方法務局旭出張所 登記係

登記年月日：昭和43年8月21日

313059

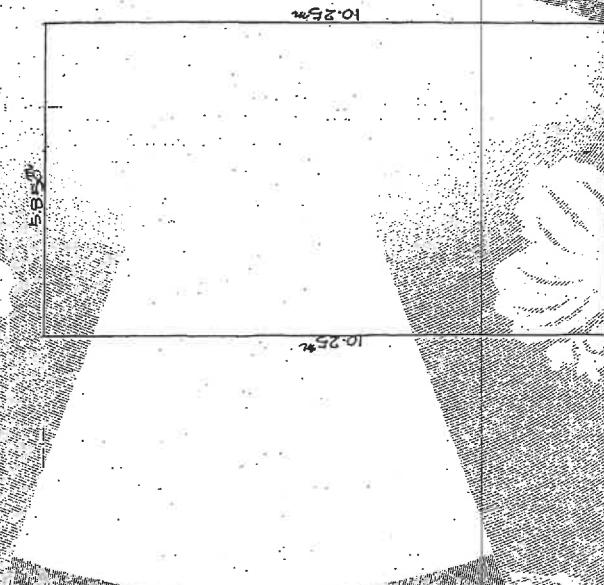
家屋番号 横浜市左近山53番2の1

建物の所在 横浜市保土ヶ谷区左近山53番地2

各階平面図

昭和四参年七月式合目
作製年月日
作製者
計

建物番号 水77号



求積

$$5.85 \times 10.25 = 59.96 \text{ m}^2$$

床面積 59.96m²

A4判に縮小

縮尺 1/100

日本土地家屋調査士会連合会角武

これは図面に記録されている内容と証明した上面による

(横浜地方法務局旭出張所管理)

令和8年1月7日

横浜地方法務局旭出張所

(15枚目)

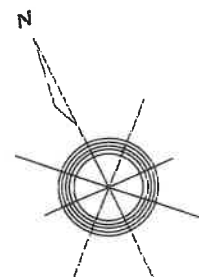
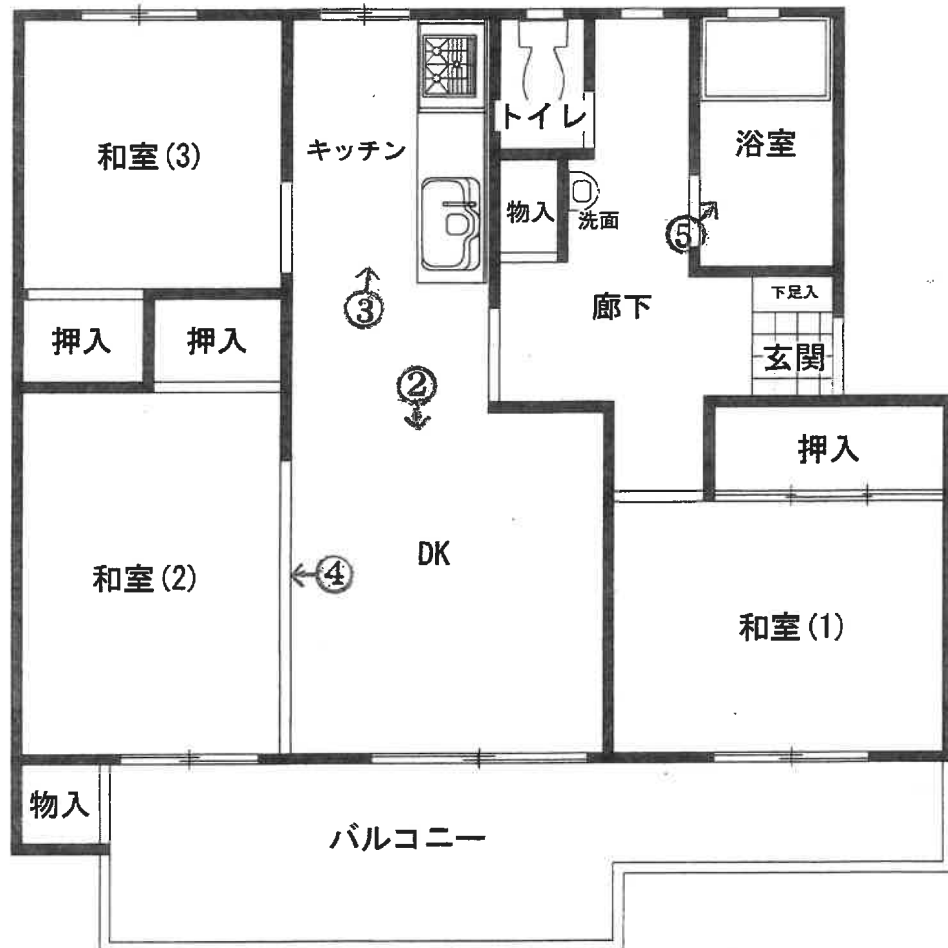
請求番号：6-9

間取見取図

←○は写真撮影位置・方向

令和8年(ケ)第20号

2-11-502号室



①受命物件1を含む一棟の建物の外観



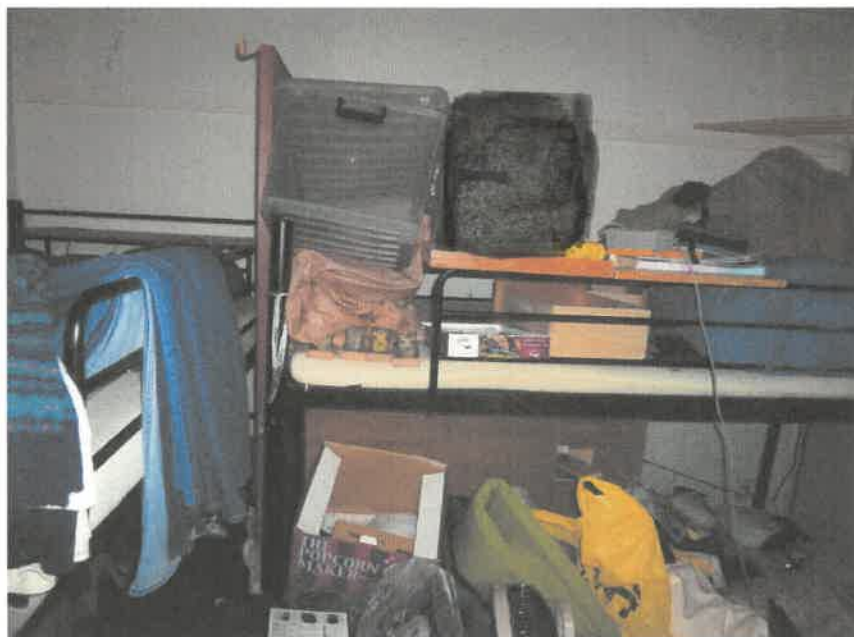
②



③



④



⑤



⑥

物件 2



⑦

物件 3





令和8年(ケ)第20号
令和8年6月18日 現地調査
令和8年7月3日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 4, 4 5 8, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1	金 4, 4 5 0, 0 0 0 円
物 件 2	金 7, 0 0 0 円
物 件 3	金 1, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 61 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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 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、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		種 類：集会所・事務所 構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1階付平家建 床面積：約316.62㎡
3		
特 記 事 項		
・ 特 に な し		

* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 横浜市旭区左近山 1 9 9 7 番地 7

建物の名称 左近山団地式一壱壱棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 左近山 1 9 9 7 番 7 の 8 8

建物の名称 2－1 1－5 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 5 9 . 2 1 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 横浜市旭区左近山 5 3 番 2

地 目 宅地

地 積 9 9 6 . 4 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 横浜市旭区左近山 5 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 2 0 . 6 3 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 横浜市旭区川島町字二ノ沢 2 0 4 7 番 2

地 目 宅地

地 積 1 4 9 . 5 2 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 横浜市旭区左近山 1 9 9 7 番 8

地 目 宅地

地 積 3 8 2 6 . 7 3 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 横浜市旭区左近山 1 9 9 7 番 7

地 目 宅地

地 積 3 6 7 6 6 . 8 0 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 横浜市旭区左近山 1 番 2

地 目 宅地

地 積 7 2 9 3 . 8 3 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 ・ 6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 8 5 万 3 2 4 6 分の 5 9 2 1

所有者 亡 A 相続財産

2 所 在 横浜市旭区左近山 1 9 9 7 番地 7

家屋 番号 1 9 9 7 番 7 の 3 9 1

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

物 件 目 録

床 面 積 98.55 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2853246分の5921

3 所 在 横浜市旭区左近山53番地2

家屋 番号 53番2の1

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 59.96 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2853246分の5921

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1 符号1乃至6の土地）

位 置 ・ 交 通	相鉄本線「二俣川」駅の東方約1.8km（道路距離）、最寄バス停「左近山第1」より徒歩約3分	
付 近 の 状 況	中層の集合住宅が建ち並ぶ住宅団地で、周辺には学校、公園、運動施設等が見られる住宅地域。	
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 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域（主たる用途） 60% 150% 準防火地域 第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域、一部に周知の埋蔵文化財包蔵地の該当がある。
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	50453.96㎡ 不整形 東西約330m、南北約50m～約250m 画地内に起伏がある。一部法地があり道路との高低差がある。
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約11m～約15m市道、西側で幅員約6.5m市道、中央部（2-11号棟の西側）から北側及び東側で幅員約6.5m市道に接している。各市道は建築基準法第42条1項の道路である。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む2-1号棟乃至2-24号棟の建物及び物件2集会所・事務所、物件3ポンプ室、駐車場等の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所 有 権
	敷地権の割合	符号1乃至6：285万3246分の5921
特 記 事 項	・用途地域が跨っている。符号1及び2は第1種低層住居専用地域で建蔽率50%、容積率80%、防火指定なし、宅地造成等工事規制区域の指定となる。 ・目的外土地（地番2008番2）に鉄塔がある。 ・符号4北側の一部が土砂災害警戒区域に指定されている。 ・横浜市のハザードマップによれば、浸水想定区域内にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	左近山団地式一老老棟	
建物の用途	住宅（総戸数20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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和43年6月27日（登記記載） 約59年 残価率5%と査定
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造5階建、延1319.88㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付塗装仕上等 その他：特になし	
設備	集合郵便受、ゴミ置場、駐車場、自転車置場等	
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり（左近山団地二街区住宅管理組合） 委託 日本総合住生活株式会社 日勤
管理の状況	普通	
特記事項	・エレベーター設備、オートロック設備はない。 ・新耐震基準前の建物である。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	5階（502号室）・中間住戸 主要開口部の方位：南向き		
床 面 積	59.21㎡（登記面積）		
間 取 り	3DK		
バルコニー等	あ り		
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	吹付天井等 クッションシート、畳等 プリント合板、石膏ボード塗装仕上等 キッチン、浴室、トイレ、押入等 特になし	
保守管理の状態	劣 る		
管 理 費 等	管理組合の回答によれば下記のとおり。 令和8年5月26日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	5,000 円	0 円
	修繕積立金	9,100 円	0 円
	そ の 他	駐車場料金 7,000円	0円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和8年6月18日：内部立入調査。 Bが無償で居宅として使用し占有している（使用借権）。		
特 記 事 項	・室内に子供の落書きが多数みられる。 ・DKのサッシのガラスの破損がある。 ・廊下やDKの床が緩い。一部、合板が貼られ補修されている。今後、床の修理を要すると思われる。 ・占有者は室内でのペットの飼育がないこと、雨漏り等の不具合がないことを陳述している。		

3 物件 2

種 類	集会所・事務所
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付平家建
建 築 年 月 日	昭和43年6月27日(登記記載)
床 面 積	約316.62㎡
維持管理の状態	普 通
持 分	285 万 3246 分の 5921
利 用 状 況 等	左近山団地二街区の集会所、事務所等として利用されている。
特 記 事 項	・登記と構造、床面積が異なる。管理事務所で聴取したところ、管理組合規約を基にした一覧があり、物件2については、鉄筋コンクリート造地上1階地下1階建て、建築面積276.17㎡、延床面積316.62㎡との記載があった。現地で物件2の外周等を計測し、当該数量は概ね妥当と判定したので採用した。

4 物件 3

種 類	ポンプ室
構 造	鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建
建 築 年 月 日	昭和43年6月27日(登記記載)
床 面 積	59.96㎡
維持管理の状態	普 通
持 分	285 万 3246 分の 5921
利 用 状 況 等	現況、ポンプ室として利用されている。
特 記 事 項	・2-2号棟の北側に位置する。

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格（物件1）

目的建物は建築後約 59 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（消費税を考慮して 1 m² 当り 250,000 円と査定）の 5% をもって建物自体の価格とした。

再調達原価 (円/m ²)	専有面積 (m ²)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
250,000	× 59.21	÷ 0.89	× 0.05	= 830,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

(2) 敷地権価格（符号 1 乃至 6 の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次の通り求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
164,000	×0.43	70,500	× 50453.96	×1.00	× $\frac{5921}{2853246}$	= 7,380,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示地 横浜旭－17

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 156,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 164,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和 8 年 1 月 1 日から評価日までの推定変動率で変動なしと判定した。

◇標準化補正：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比べ接近条件、環境条件、行政条件等の総合格差で上記の通り。

個 別 格 差：地勢、規模、形状等で劣り、接道条件等で優り、総合格差で上記の通り。

地 積：登記数量

建 付 減 価：建付減価率は、なし（1.00）と判定した。

敷 地 権 割 合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、積算価格を求めた。

建物価格（円）	敷地権価格（円）	個別格差 （階層・位置・ 品等程度）	積算価格（円）
（ 830,000	+ 7,380,000 ）	× 0.97	= 7,960,000

個 別 格 差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記の通り

階層別補正：0.97(5階、エレベーターなし)

位置別補正：1.00(中間住戸)

その他補正：1.00

相 乗 積 $0.97 \times 1.00 \times 1.00 = 0.97$

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)
108,000	× 0.97	× 0.85	× 59.21	= 5,270,000

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：内部の利用状況を考慮し減価した。

3 収益価格（DCF法による）

対象不動産を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による価格を以下の通り査定した。

DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

3年間の 有効純収益 現価の合計 円	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円)
	4年目期首 有効純 収益 (円)	最終 還元 利回 り	3年目期末 復帰価格 (円) $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ ※1 エ	複利 現価率 ※2 (9.9%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
ア	イ	ウ				ア + カ キ
361,505 (9.9%)	466,345	10.4 %	4,349,564 = 4,350,000	0.7534	3,277,290 (90.1%)	= 3,640,000 (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 (物件1)

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	7,960,000	× 1.00	= 7,960,000
比準価格	5,270,000	× 1.00	= 5,270,000
収益価格	3,640,000		
調整後の価格			6,180,000

占有減価修正：必要なし。

(2) 建物価格 (物件2及び3)

目的建物は建築後約 59 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、再調達原価の 10%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	持 分	建物価格 (円)
2	200,000	× 316.62	× 0.10	× $\frac{5921}{2853246}$	= 10,000
3	150,000	× 59.96	× 0.10	× $\frac{5921}{2853246}$	= 2,000

再調達原価

- ・物件2は、用途・構造等を考慮して1㎡当り200,000円と査定した。
- ・物件3は、構造を考慮して1㎡当り150,000円と査定した。

(3) 評価額の判定

物件 番号	調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理 費等相当 額の減価	その他の 控除減価 (敷金等)	評 価 額 (円)
1	6,180,000	× 0.90	× 0.80	× 1.00	—	= 4,450,000
2	10,000	× 0.90	× 0.80		—	= 7,000
3	2,000	× 0.90	× 0.80		—	= 1,000
一括価格 (合計)						4,458,000

市場性修正：室内の管理状態を考慮－10%と判定した。

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価：必要なし。

その他の控除減価(敷金等)：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示：横浜旭－17

所 在：横浜市旭区市沢町字金子谷 870 番 55 外
価 格：156,000 円／㎡
位 置：相鉄本線「鶴ヶ峰」駅約 2.7 k m
価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日
地 積：194 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 道 路：南東 5.5m 市道
用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域(建蔽率 40%，容積率 80%)
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1	（建物）	1, 2 5 1, 3 2 5 円
符号 1	（土地）	8 9, 2 8 1, 9 2 0 円
符号 2	（土地）	1 2 7, 2 8 8, 4 4 8 円
符号 3	（土地）	1 3, 3 9 6, 9 9 2 円
符号 4	（土地）	3 4 2, 8 7 5, 0 0 8 円
符号 5	（土地）	3, 2 9 4, 3 0 5, 2 8 0 円
符号 6	（土地）	6 5 3, 5 2 7, 1 6 8 円
物件 2	（建物）	3, 3 9 8, 1 7 8 円
物件 3	（建物）	4 1 6, 1 5 8 円

（符号 1 乃至 6 敷地権の割合 285 万 3246 分の 5921）

（物件 2 及び 3 共有者：A 持分 285 万 3246 分の 5921）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

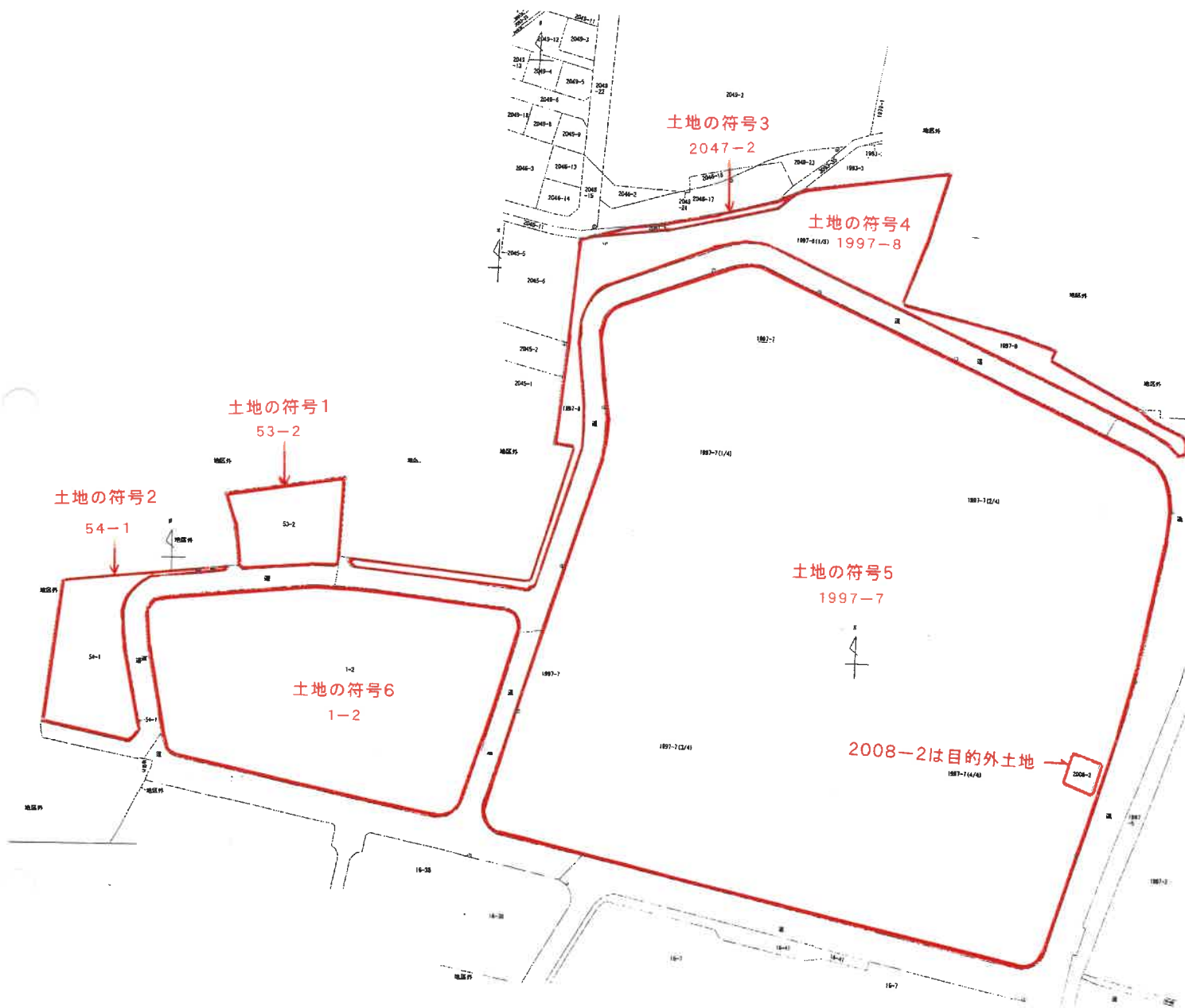
建物図面写・各階平面図

建物間取図

以 上

位置図





この公図は貼合わせたものです



317839

建物図面図面図面

317839

左近山1997番7の88

横浜市旭区左近山1997番地7

建物の存在する階層 5 階

2~11
建物番号 第 502 号

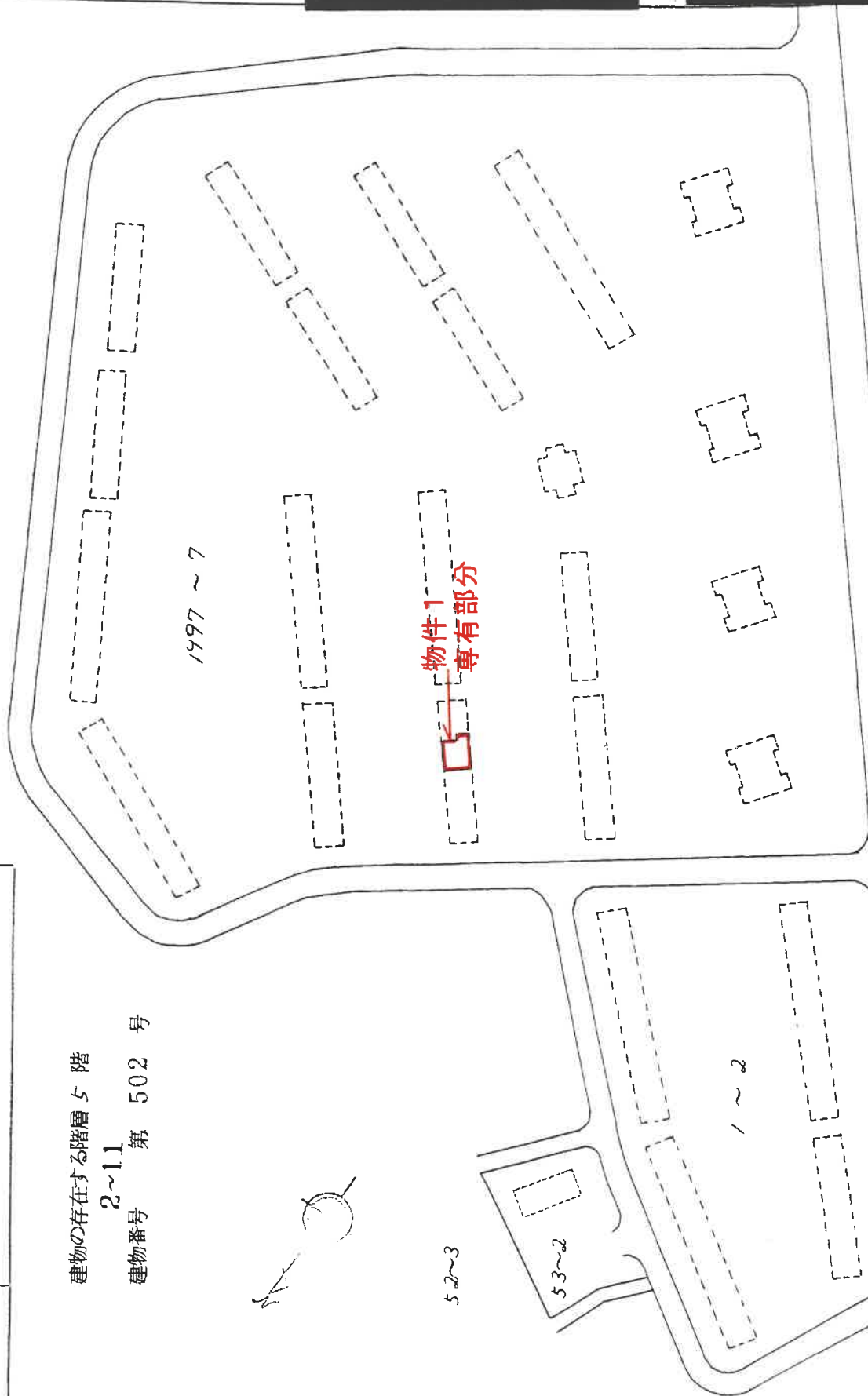
昭和五十六年六月二十日	製作
昭和五十六年六月二十日	製年
昭和五十六年六月二十日	製月
昭和五十六年六月二十日	製日
昭和五十六年六月二十日	製者

申請人

52

8

31



原図より81%に縮小

縮尺 1/1,200 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(長原納)

317840

川崎町 左近山 1997番7の19

家屋番号

横濱市磯子区左近山 1997番地7

建物の所在

各階平面

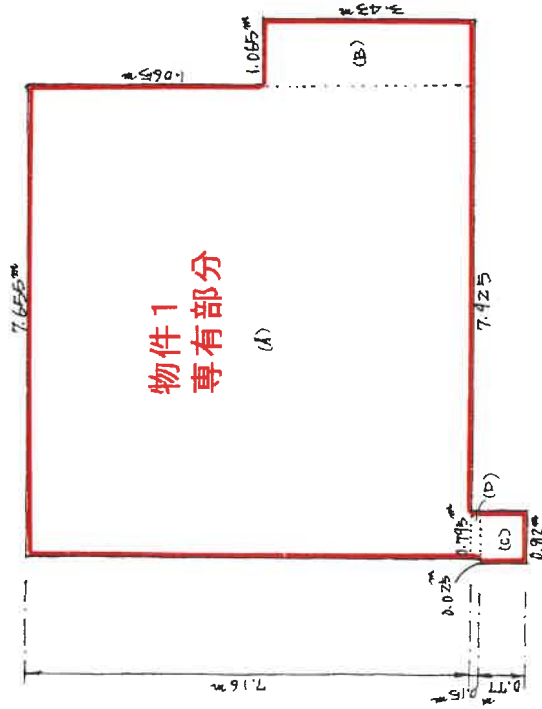
建物の番号 2-11-50

昭和四十四年七月二十日

製作年月日

製作者

申請人



求積

- (A) $7.655 \times 7.16 = 54.80980$
- (B) $1.065 \times 3.43 = 3.65295$
- (C) $0.770 \times 0.82 = 0.63140$
- (D) $0.795 \times 0.15 = 0.11925$

計 59.21340 m^2

床面積 59.21 m^2

原図より81%に縮小

縮尺

1/100

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

318445

建物階平面図

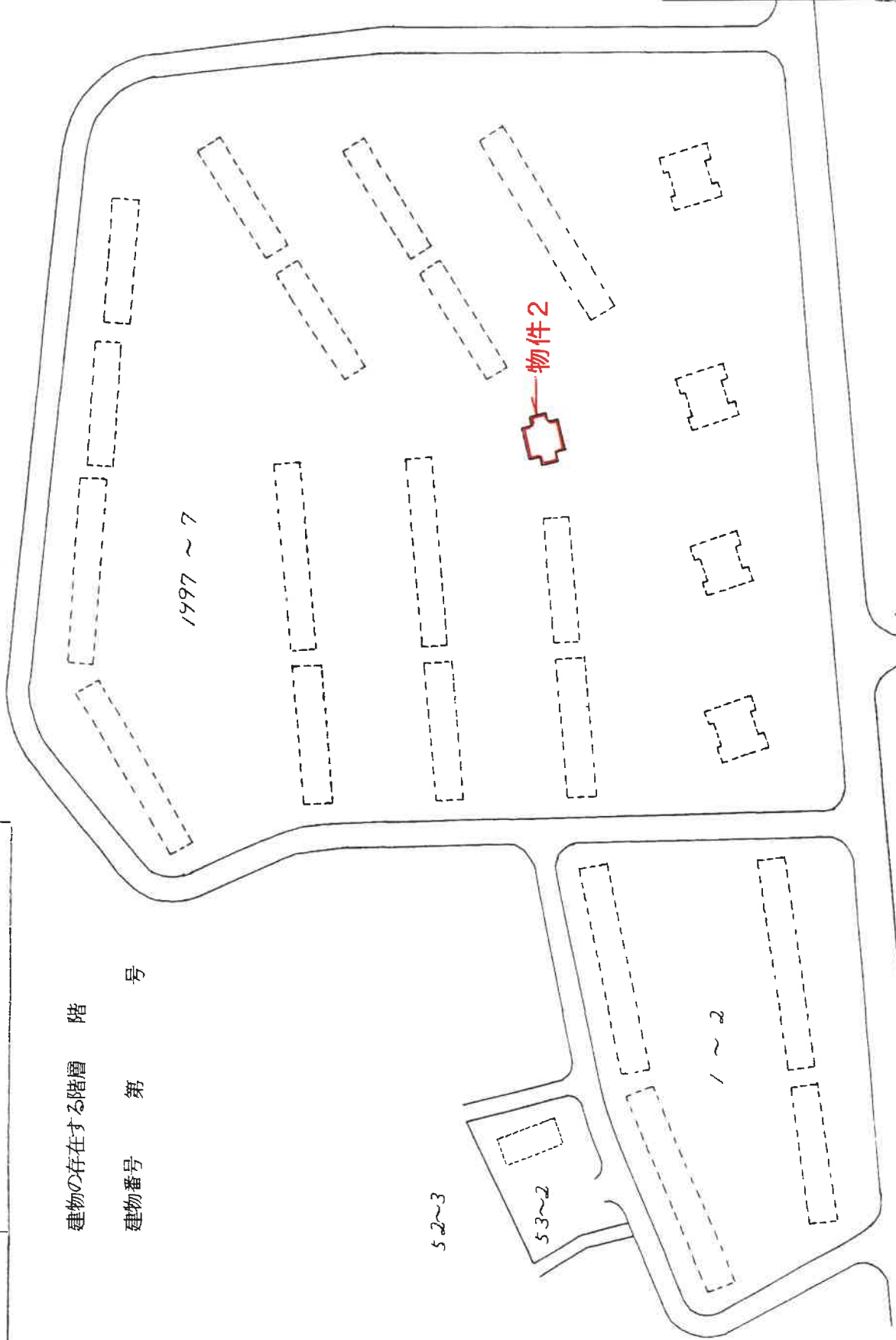
家屋番号	左近山199;番7の391
建物の所在	横浜市旭区左近山199;番地7

建物の存在する階層 階

建物番号 第 号

昭和五十六年六月十日	製作
昭和五十六年六月十日	製
昭和五十六年六月十日	年
昭和五十六年六月十日	月
昭和五十六年六月十日	日

申請人	作製者
-----	-----



原図より81%に縮小

※現況は増築がある

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1,200 1/

(長源納)

318446

左近山1997番7の381

家屋番号

各

階

平

面

図

横浜市旭区左近山1997番地7
横浜市保土ヶ谷区高島町2-1-94番地1

建物の番号 集会所

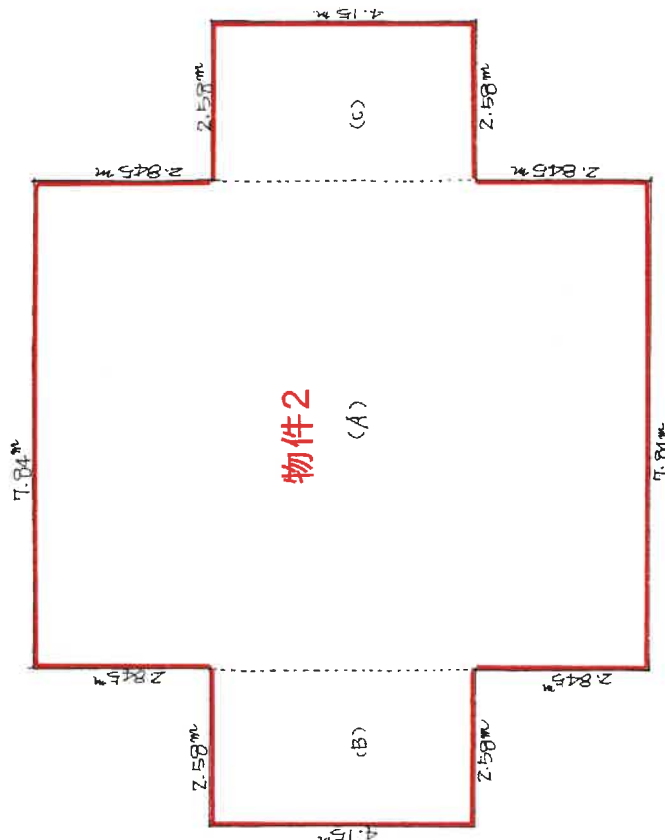
建物の所在

昭和四拾年七月式の日

製作年月日

製作者

申請人



原図より81%に縮小

※現況は増築がある

縮尺

1/100

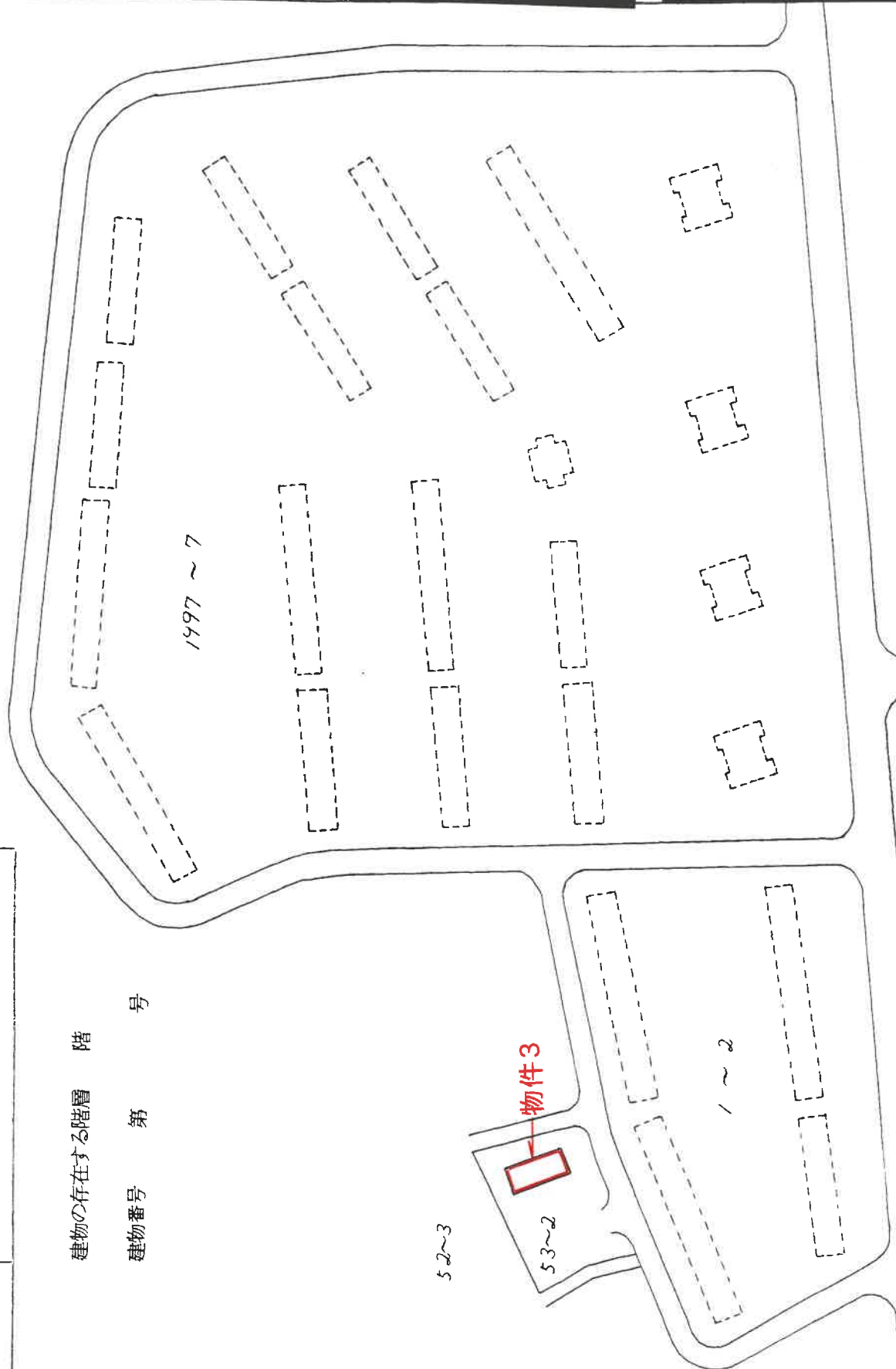
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

313058

建物階平面図

家屋番号	左近山 53番2の1
建物の所在	横浜市旭区左近山 53番地2

昭和五十六年六月拾日	製作年 月 日
申請人	製作者



建物の存在する階層 階
建物番号 第 号

原図より81%に縮小

縮尺 1/1,200

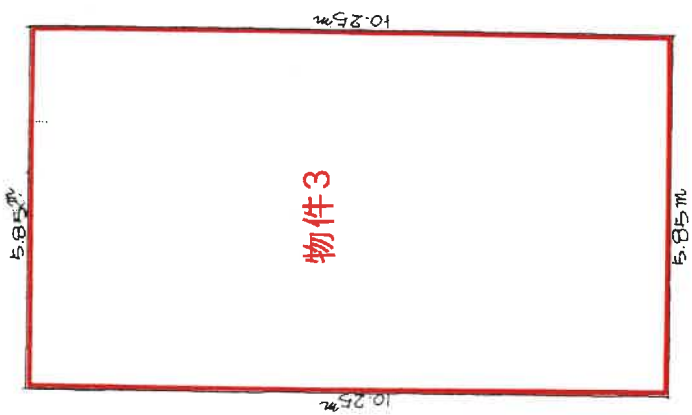
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

313059

家屋番号	横浜市左近山53番2の1
建物の所在	横浜市保土ヶ谷区本宿町53番地1 横浜市旭区左近山53番地2

各階平面図

建物の番号 ホン7室



求積
 $5.85 \times 10.25 = 59.9625 \text{ m}^2$
床面積 59.96 m²

昭和四参年七月式〇日	作製年月日	作製者	申請人

原図より81%に縮小

縮尺	1/100
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

建物間取図

2-11-502号室

