令和　7年（ヌ）第　　２２０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年１１月　５日
横浜地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　向　田　聖　樹

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１２月　８日から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２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　９年　１月１２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１２月２５日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２５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１１月　５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, 2	12, 000, 000 9, 600, 000	一括	2, 400, 000	18, 180	3, 895
1	7, 020, 000				
2	4, 980, 000				
備考	物件１の固定資産税・都市計画税は不明。				

令和　7年（ヌ）第　　220号

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

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。

令和　７年（ヌ）第　　２２０号

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

令和　７年（ヌ）第　　２２０号

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	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　┌種　類： 　　構　造： 　　└床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　　□その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
管理費等の状況	□回答書のとおり 管理費(月額)　　円 修繕積立金(月額)　15,000　円 　　円 　　円 令和８年３月２日現在 ■滞納はない □滞納がある 令和　年　月分～　年　月分 計　　円 □不明
管理費等照会先	自主管理
その他の事項	
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）　□公衆用道路（物件　　）　□　　（物件　　）
形状	□公図のとおり　　□地積測量図のとおり ■建物図面（各階平面図）のとおり　　□土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■本土地共有者　　□その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し，一棟の建物の敷地として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　┌　　地方裁判所　　支部　平成　　年(　　)第　　号 　　└保管開始日　平成　　年　　月　　日
土地建物の位置関係	■建物図面（各階平面図）のとおり　　□土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ A （債務者）	1　本建物は，私が家族と居住しています。 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。 その他に不具合な所はありません。 3　建物の傾きは感じません。 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。 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。 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。 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。 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。 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。 滞納はありません。

（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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和８年 1月30日(金) 15：10－15：20	目的物件所在地	外観調査（写真撮影），占有調査 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) 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。調査は待って欲しい。２月１３日に経過を報告する。）
令和８年 2月13日(金) 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) 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) 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) 10：00－10：30	目的物件所在地	立入調査（写真撮影），占有調査 債務者と面談・事情聴取 評価人同行
令和　年　月　日(　) ：　－　：		
令和　年　月　日(　) ：　－　：		

（特記事項）

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

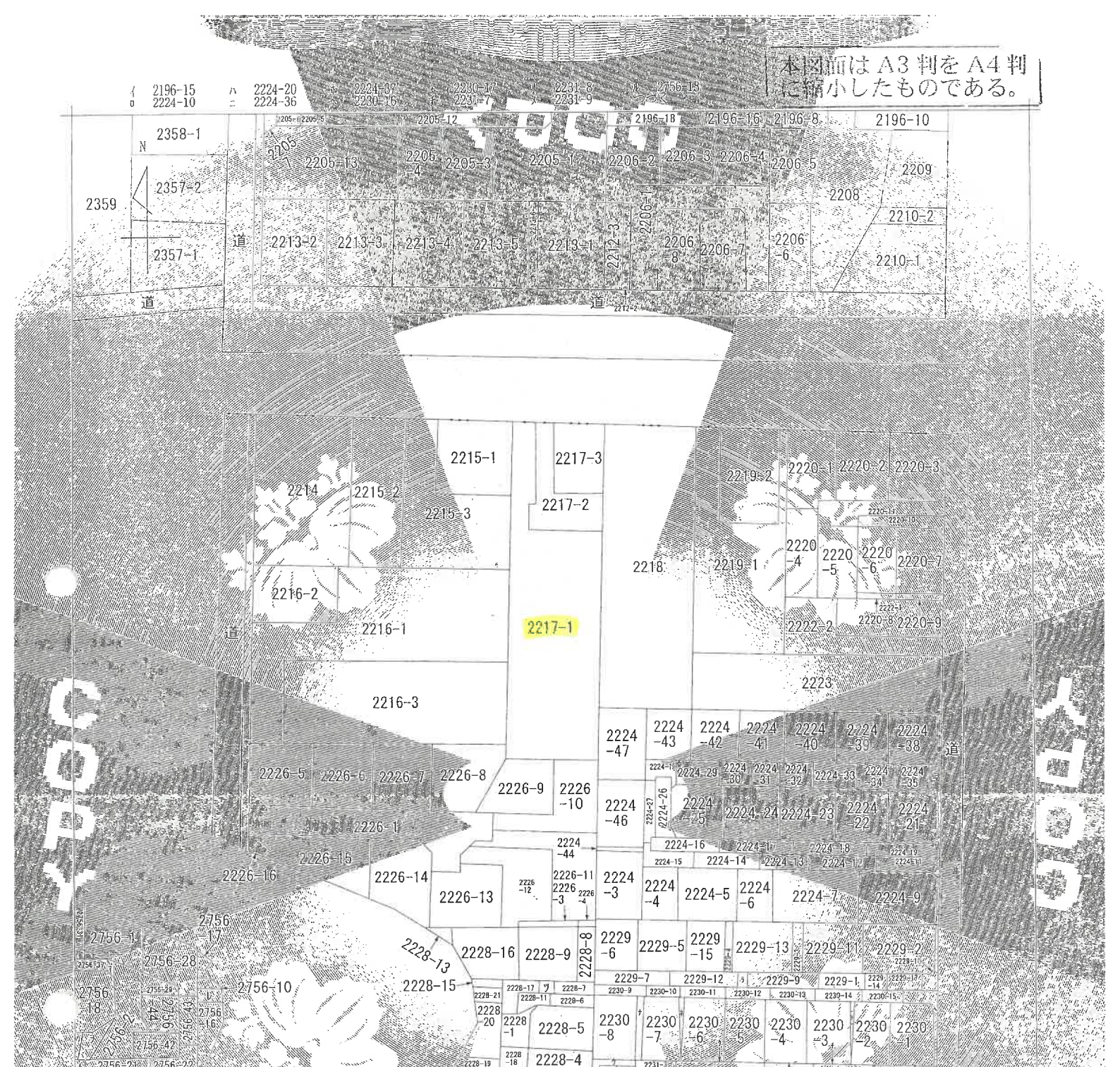
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



（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。

請求部分	所在	横浜市港北区新吉田東七丁目		地番	2217番1
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	土地改良所在図				
作成年月日	昭和40年10月1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。

（横浜地方法務局港北出張所管轄）

令和7年12月1日

横浜地方法務局

登記官 [redacted]

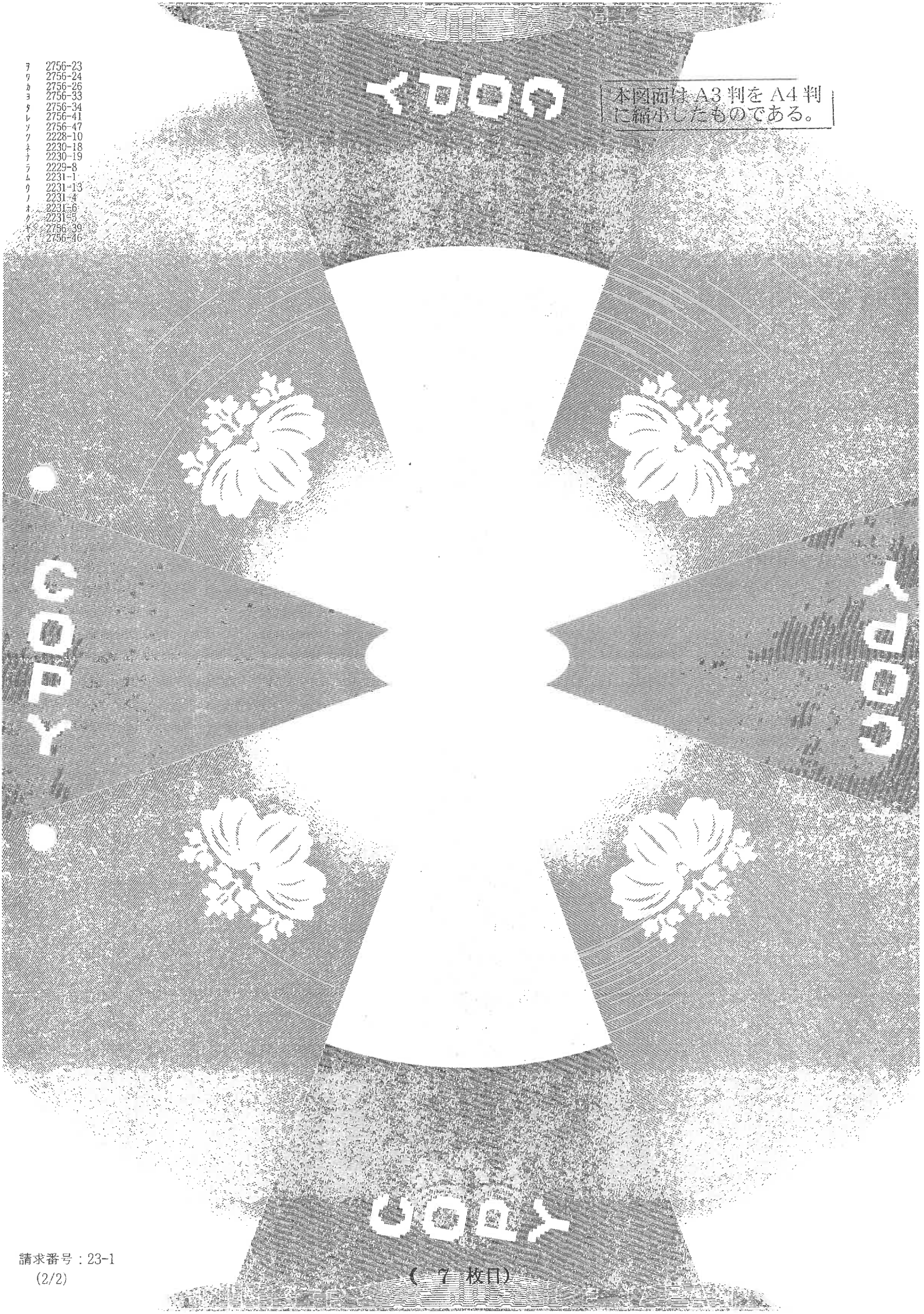
請求番号：23-1

(1/2)

（ 6 枚目）

ヲワカヨタレソネナラムウノオクヤマ
2756-23
2756-24
2756-26
2756-33
2756-34
2756-41
2756-47
2228-10
2230-18
2230-19
2229-8
2231-1
2231-13
2231-4
2231-6
2231-5
2756-39
2756-46

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



請求番号：23-1
(2/2)

（ 7 枚目）

登記年月日：昭和51年11月12日

149140

建物図面
各階平面図

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字四ノ割2217番地
新吉田東七丁目

2階平面図

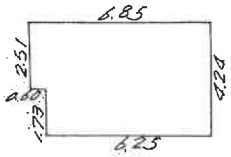


2階求積表

6.85 × 4.24 = 29.0440

床面積　29.04㎡

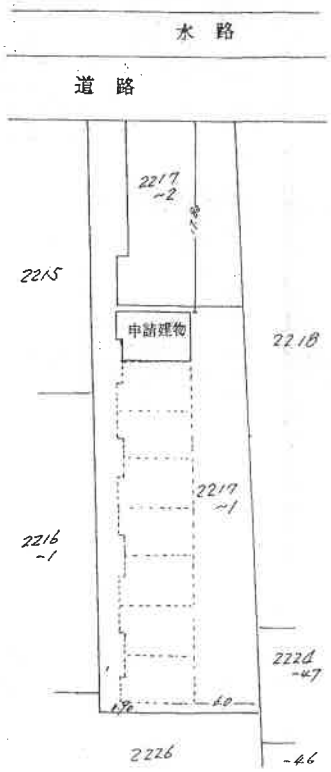
1階平面図



1階求積表

6.25 × 4.24 = 26.5000
2.51 × 0.60 = 1.5060
28.0060

床面積　28.00㎡



縮尺　1/200　1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

作製年月日　昭和51年11月5日

作製者

申請人

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

51 11 12

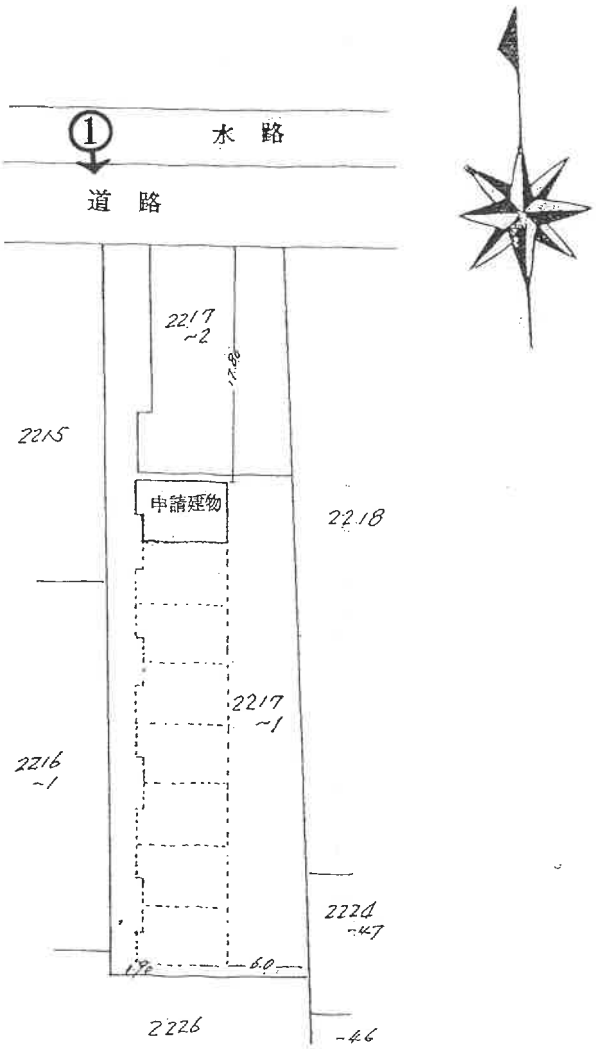
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（横浜地方法務局港北出張所管轄）
令和7年12月1日　横浜地方法務局
登記官

（8枚目）

（長源約）

請求番号：23-3

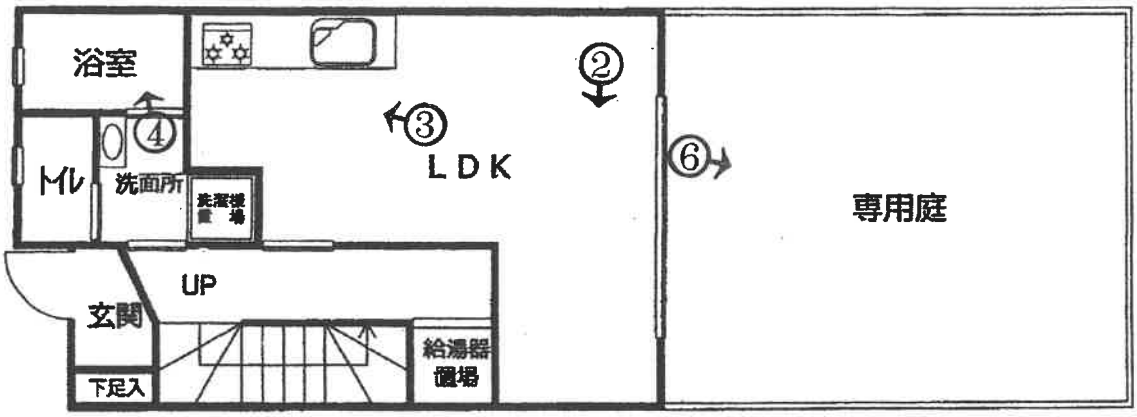
写真撮影位置図



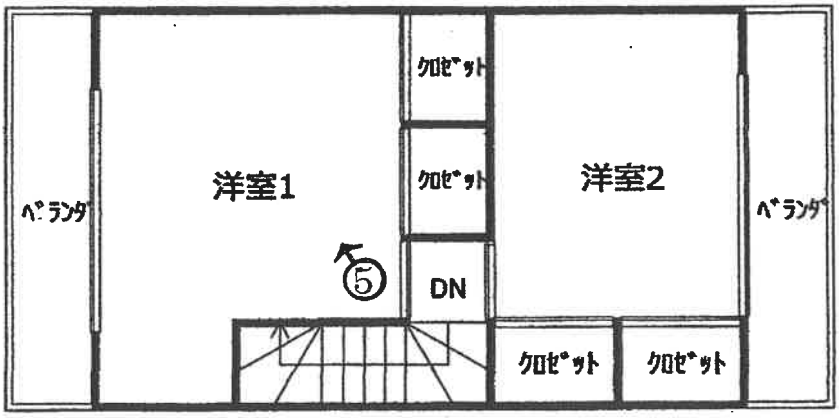
←○は写真撮影位置・方向

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8年9月8日付意見書参照

副

令和７年（ヌ）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

物件番号	登　　記	現　　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。

令和　7年（ヌ）第　　２２０号

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 (道路距離) 「新吉田小学校南」バス停の東方徒歩約2分 （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。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第１種低層住居専用地域 60％ 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
画地条件 （規模，形状等）	規模 形状 間口・奥行 地勢	605.07㎡ 不整形 間口約3.5m、奥行約55m 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。 ◇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 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。 ◇オートロックなし。 ◇新耐震基準以前の建物である。	

（２）専有部分の概要

<table>
<tr><td>構　　造</td><td colspan="2">鉄骨造2階建</td></tr>
<tr><td>位　　置</td><td colspan="2">１・２階（1号室）　角住戸
主要開口部の方位：東向き</td></tr>
<tr><td>床　面　積</td><td colspan="2">１階28.00㎡　２階29.04㎡　　合計57.04㎡（登記面積）</td></tr>
<tr><td>間　取　り　等</td><td colspan="2">２ＬＤＫ</td></tr>
<tr><td>バルコニー等</td><td colspan="2">ベランダ：約7.7㎡　専用庭：約21㎡</td></tr>
<tr><td>仕　　様</td><td>天　　井
床
内　　壁
設　　備</td><td>ビニールクロス貼等
フローリング等
ビニールクロス、珪藻土等
トイレ、浴室、洗面所、クロゼット等</td></tr>
<tr><td>維持管理の状態</td><td colspan="2">普通</td></tr>
<tr><td>管　理　費　等</td><td colspan="2">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
<table><tr><td></td><td>月額</td><td>滞納額</td></tr><tr><td>管　理　費
修繕積立金</td><td>15,000円</td><td>0円</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>専有部分の利用状況等</td><td colspan="2">◇令和8年3月2日内部立入調査
◇所有者が占有している。</td></tr>
<tr><td>特　記　事　項</td><td colspan="2">◇キッチンの水はけがよくない。</td></tr>
</table>

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（円／㎡）	個別格差	更地価格（円／㎡）	地積（㎡）	建付減価	共有持分	建付地価格（円）
1	372,000	×1.00	372,000	×605.07	×1.00	× 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

地価調査価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
347,000円/㎡	×	103/100	×	100/100	×	100/96	＝	372,000円/㎡

◇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（円／㎡）	専有面積（㎡）	専有率	現価率	建物価格（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。

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

(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	基礎となる価格（円）	敷地利用権等価格の控除及び加算（円）	個別格差	積算価格（円）	価格割合
1	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：0.97×0.97×1.00＝0.94

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)
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年間の有効純収益現価の合計 円 ア	正味復帰価格の現価					ＤＣＦ法による価格（円） ア＋カ キ
	4年目期首有効純収益（円） イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格（円） イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利現価率 ※2 (8.9%) オ	正味復帰価格の現価（円） エ×オ カ	
2,439,272 (19.5%)	1,258,900	9.4%	12,990,777 ＝ 12,990,000	0.7743	10,058,157 (80.5%)	＝ 12,500,000 (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

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	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（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	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 1.5 ㎞

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

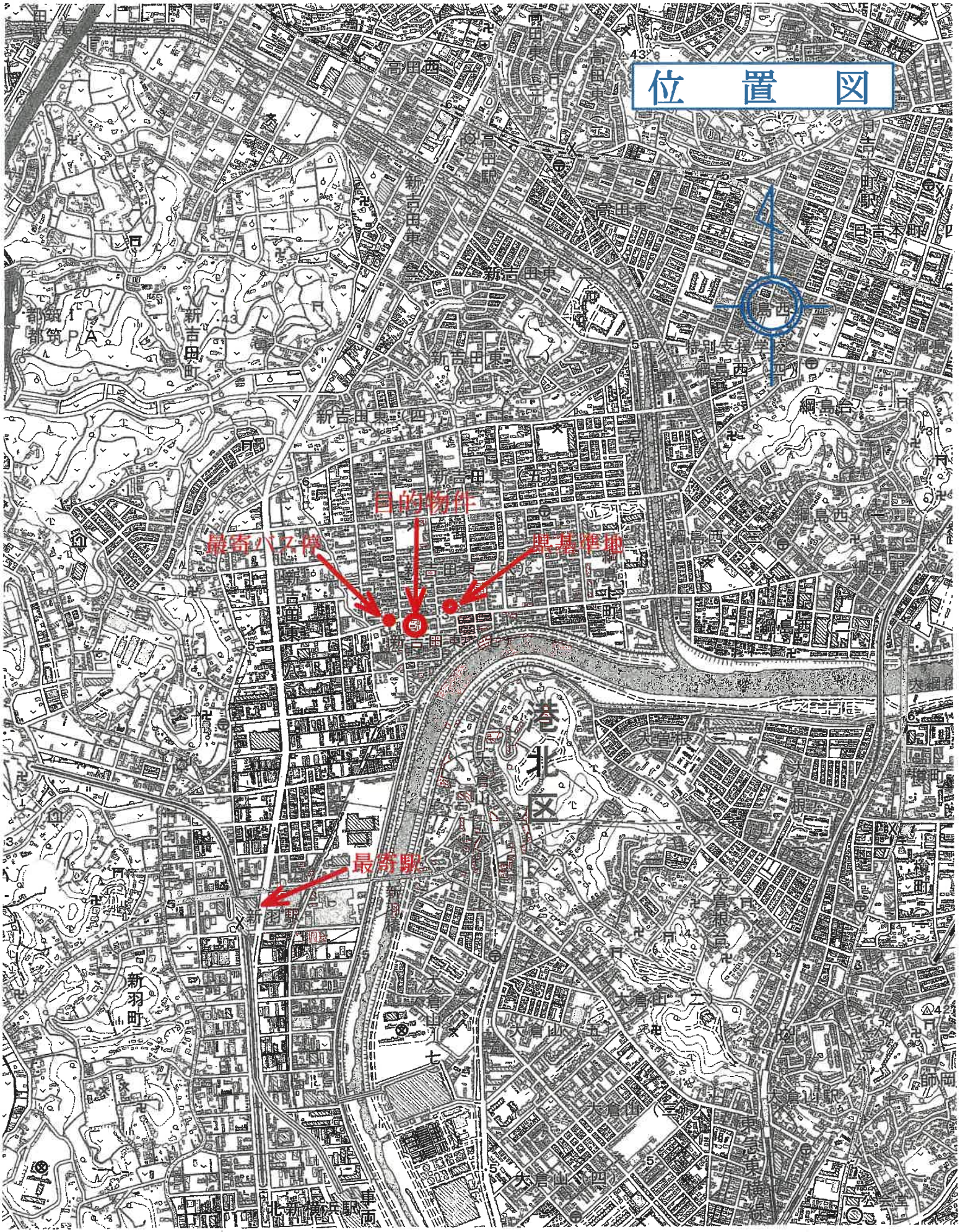
位置図

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



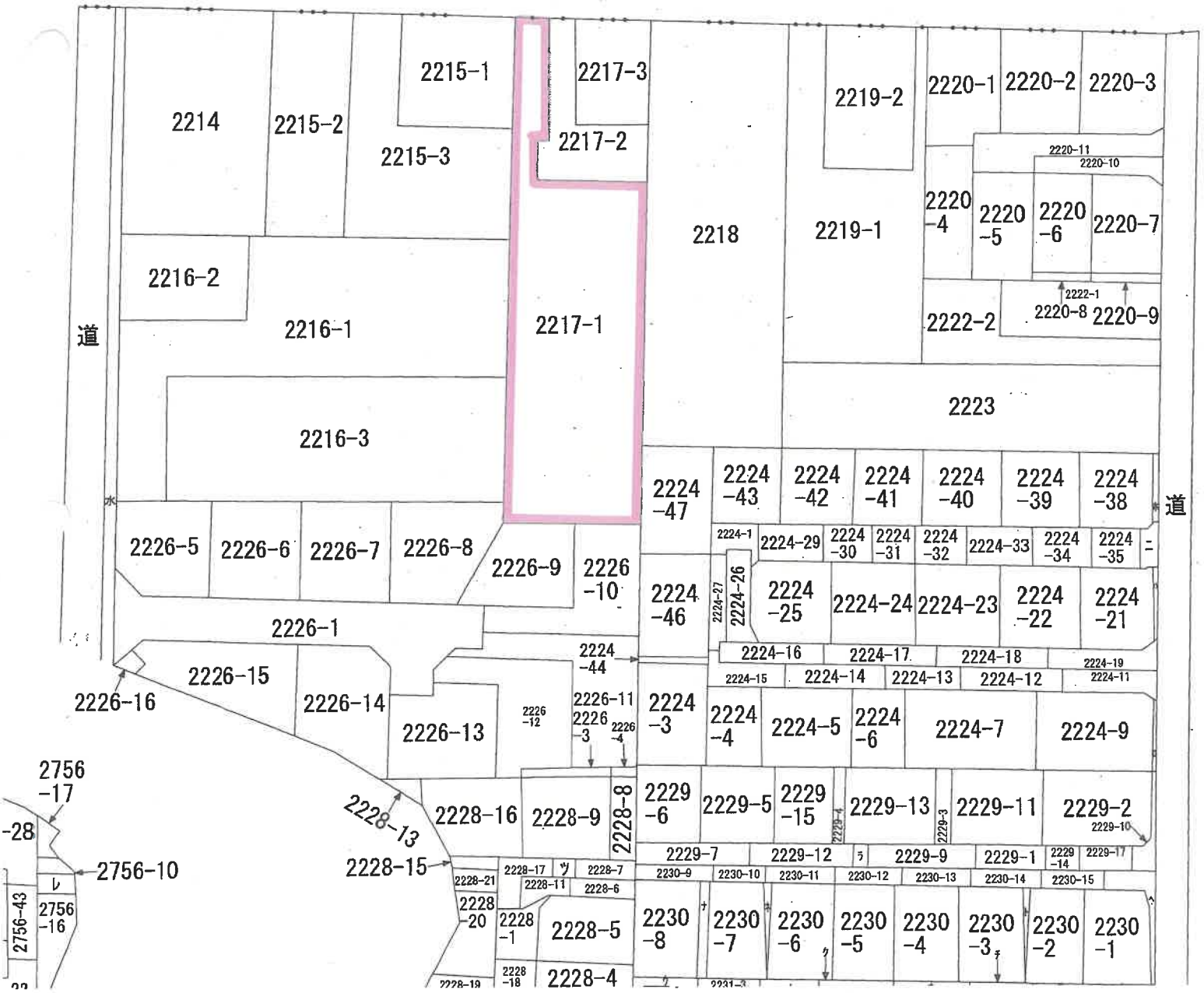
国土地理院地理院地図／2026年／電子国土web

縮尺：1／15,000

公　図　写



物件（1）土地



縮尺：1／600

登記年月日：昭和51年11月12日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（横浜地方法務局港北出張所管轄）
令和7年12月1日
横浜地方法務局
登記官

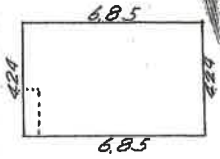
149140

建物図面
各階平面図

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字四ツ家前2217番地 新吉田東七丁目

物件（2）建物
専有部分

2階平面図

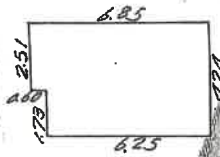


2階求積表

6.85 × 4.24 = 29.0440

床面積 29.04㎡

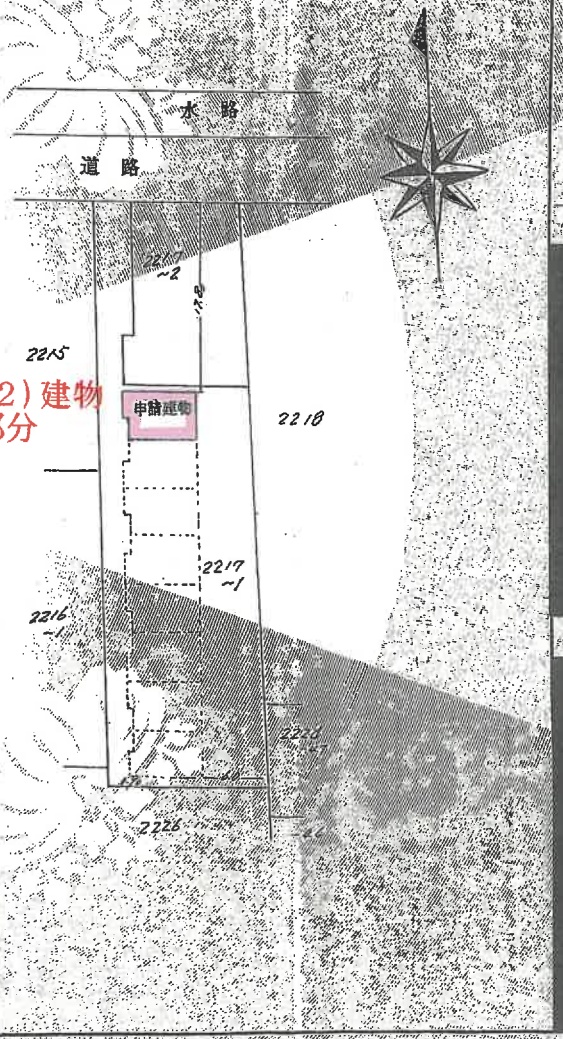
1階平面図



1階求積表

6.25 × 4.24 = 26.5000
2.51 × 0.60 = 1.5060
28.0060

床面積 28.00㎡



作製年月日	昭和／年／月／日
作製者	
申請人	

縮尺	1/200	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（長原的）

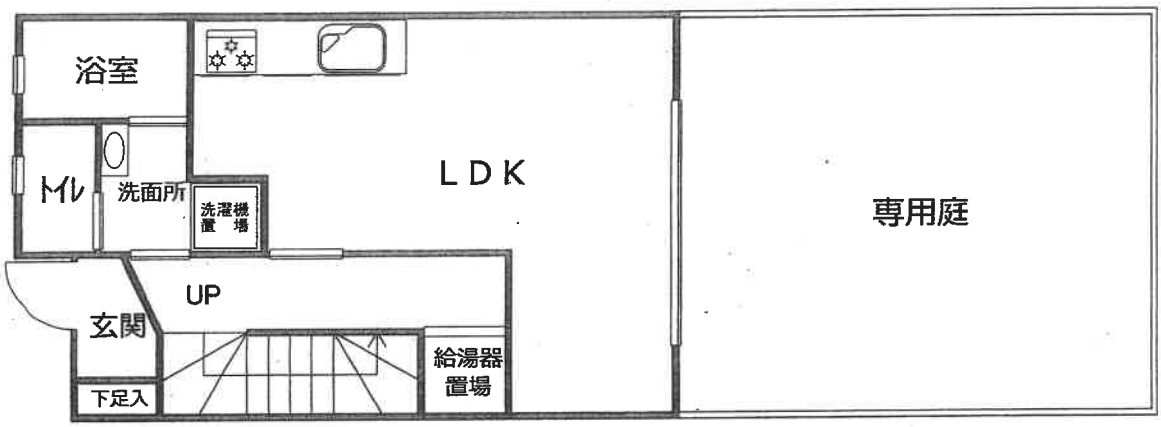
5/11/12

70％に縮小

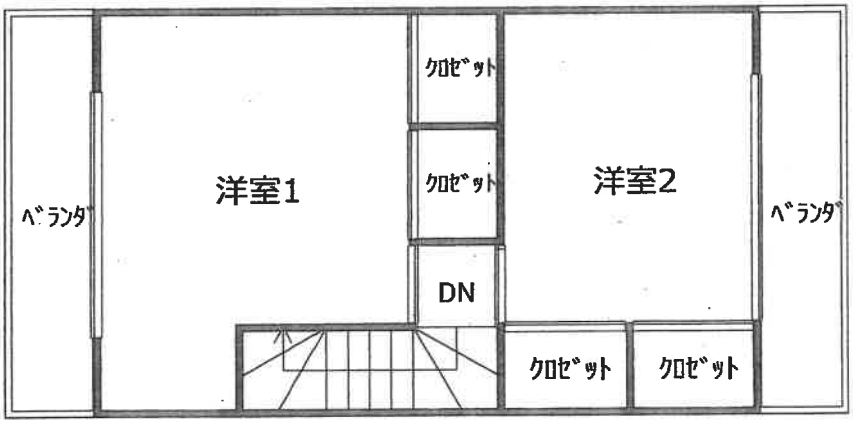
請求番号：23-3

間　取　図

1階


浴室
トイレ
洗面所
洗濯機置場
LDK
専用庭
UP
玄関
下足入
給湯器置場

2階


ベランダ
洋室1
クロゼット
クロゼット
DN
洋室2
ベランダ
クロゼット
クロゼット


N

令和　7年（ヌ）第　　220号

求　意　見　書

佐　藤　　実　殿

令和　8年　9月　7日
横浜地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　岡　村　　乾

別紙物件目録記載の不動産につき，貴職から評価書が提出されていますが，評価時からの経過期間，その後の市場性の変動及び売却を実施したが売却できなかったことを考慮し，従前の売却基準価額を３０パーセント減価し，売却基準価額を，別紙のとおり変更することについて，貴職の意見を求めます。

なお，不相当，その他の場合は理由欄に，具体的内容及び相当とする価格も記載してください。

本書面を受け取った日から１５日以内に，下記欄に記載をして提出してください。

意　見　書

売却基準価額の変更は，

(1) 相当である。

（2）不相当である。

（3）その他

令和 8 年 9 月 8 日
評価人 佐藤 実

令和　7年（ヌ）第　　220号

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

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	10,030,000	7,020,000	0
2	7,120,000	4,980,000	0
1,2	17,150,000	12,000,000	一括

（備　　考）