

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 2月27日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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 7年 4月 1日から 令和 7年 4月 8日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 7年 4月15日 午前10時00分 場 所 横浜地方裁判所売却場 |
| 売却決定 期日 | 日 時 令和 7年 4月28日 午後 1時10分 場 所 横浜地方裁判所第3民事部 |
| 特別売却 実施期間 | 令和 7年 4月21日 午前10時00分から 令和 7年 4月21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7年 2月27日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。 | |

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 左近山団地式一式0棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 左近山1997番7の309

建物の名称 2-20-503

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 54.94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5494

所有者 A

2 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

物 件 目 録

床 面 積 59.96平方メートル

共有者 A 持分2853246分の5494

3 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

床 面 積 98.55平方メートル

(現況)

床 面 積 約111.92平方メートル

共有者 A 持分2853246分の5494

物 件 明 細 書

令和 6年12月10日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

ポンプ室として使用されている。

【物件番号3】

集会所として使用されている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

【物件番号2, 3】

本件各建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 注 意 書 》

1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 左近山団地式一弐0棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 左近山1997番7の309

建物の名称 2-20-503

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 54.94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5494

所有者 A

2 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

物 件 目 録

床 面 積 59.96平方メートル

共有者 A 持分2853246分の5494

3 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

床 面 積 98.55平方メートル

(現況)

床 面 積 約111.92平方メートル

共有者 A 持分2853246分の5494

令和 6年(ケ)第 223号
令和 6年 7月18日受理
令和 6年 9月 3日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 中村 洋一

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

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 左近山団地式一武0棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 左近山1997番7の309

建物の名称 2-20-503

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 54.94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

(/ 枚目)

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5494

所有者 A

2. 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

(2 枚目)

物 件 目 録

床 面 積 59.96平方メートル

共有者 A 持分2853246分の5494

3 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

床 面 積 98.55平方メートル

共有者 A 持分2853246分の5494

| | | |
|------------------|--|---|
| 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積: | |
| 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 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり | |
| 管理費等の状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 別紙回答書記載のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 組合費 円 円 | 平成 年 月分まで <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 円 <input type="checkbox"/> 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 | | |
| 敷 地 権 | 符号1乃至6 | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1乃至6) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号) | |
| 形 状 | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり | |
| 敷地権の種類 | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1乃至6) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号) | |
| 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 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 | |
| 敷地権以外の土地 (目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <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

(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 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <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) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある |
| 敷地 | 物件 1 の符号 1 |
| 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 |
| 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 | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 111.92㎡ |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を集会所として使用している <input type="checkbox"/> 「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 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある |
| 敷地 | 物件 1 の符号 5 |
| 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
(5 枚目)

令和 6 年 (分) 第 223 号

所有者 ()

担当執行官 中村 洋一

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 6 年 7 月 日現在

| | | | | | | | | |
|-------------------------------------|--------------|---------------------------|-------|---|-------------------------------------|-----|---------|---|
| <input type="checkbox"/> | 管理費 | 月額 | 5000 | 円 | <input type="checkbox"/> | 滞納額 | 70,000 | 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 修繕積立金 | 月額 | 6,500 | 円 | <input type="checkbox"/> | 滞納額 | 6,500 | 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 11 (2023.6月) | 月額 | 8,450 | 円 | <input checked="" type="checkbox"/> | 滞納額 | 109,850 | 円 |
| <input type="checkbox"/> | | 月額 | | 円 | <input type="checkbox"/> | 滞納額 | | 円 |
| <input type="checkbox"/> | 損害金 | 年 | | % | <input type="checkbox"/> | 金額 | | 円 |
| <input type="checkbox"/> | 滞納期間 | 平成 5 年 5 月分 ~ 平成 6 年 6 月分 | | | | | | |

2023 年 6 月分 修繕積立金 改定有

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。

| | | | | | |
|--------------------------|----|---|--------------------------|-----|---|
| <input type="checkbox"/> | 月額 | 円 | <input type="checkbox"/> | 滞納額 | 円 |
| <input type="checkbox"/> | 月額 | 円 | <input type="checkbox"/> | 滞納額 | 円 |
| <input type="checkbox"/> | 月額 | 円 | <input type="checkbox"/> | 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 章 第 24 章)

(回答者) 住所・所在地

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■A (債務者兼所有者) | <ol style="list-style-type: none">1 物件1のマンションには、私が住んでいましたが現在は空室になっています。2 室内の動産類は全て私の物です。3 ペットは飼っていませんでした。4 室内に水漏れや雨漏り、その他の不具合等はありませんでした。5 貴官の方で解錠して立入調査をして頂いて構いません。 |
| 執行官の意見 | |
| <ol style="list-style-type: none">1 室内の状況は、添付写真のとおりで、経年劣化等による汚損等が見受けられた。2 評価人の調査によれば、敷地全体の土地の周囲及び西から北にかけての各道路は、いずれも市道で建築基準法第42条1項道路である。3 その余は、関係人の陳述のとおり。 | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

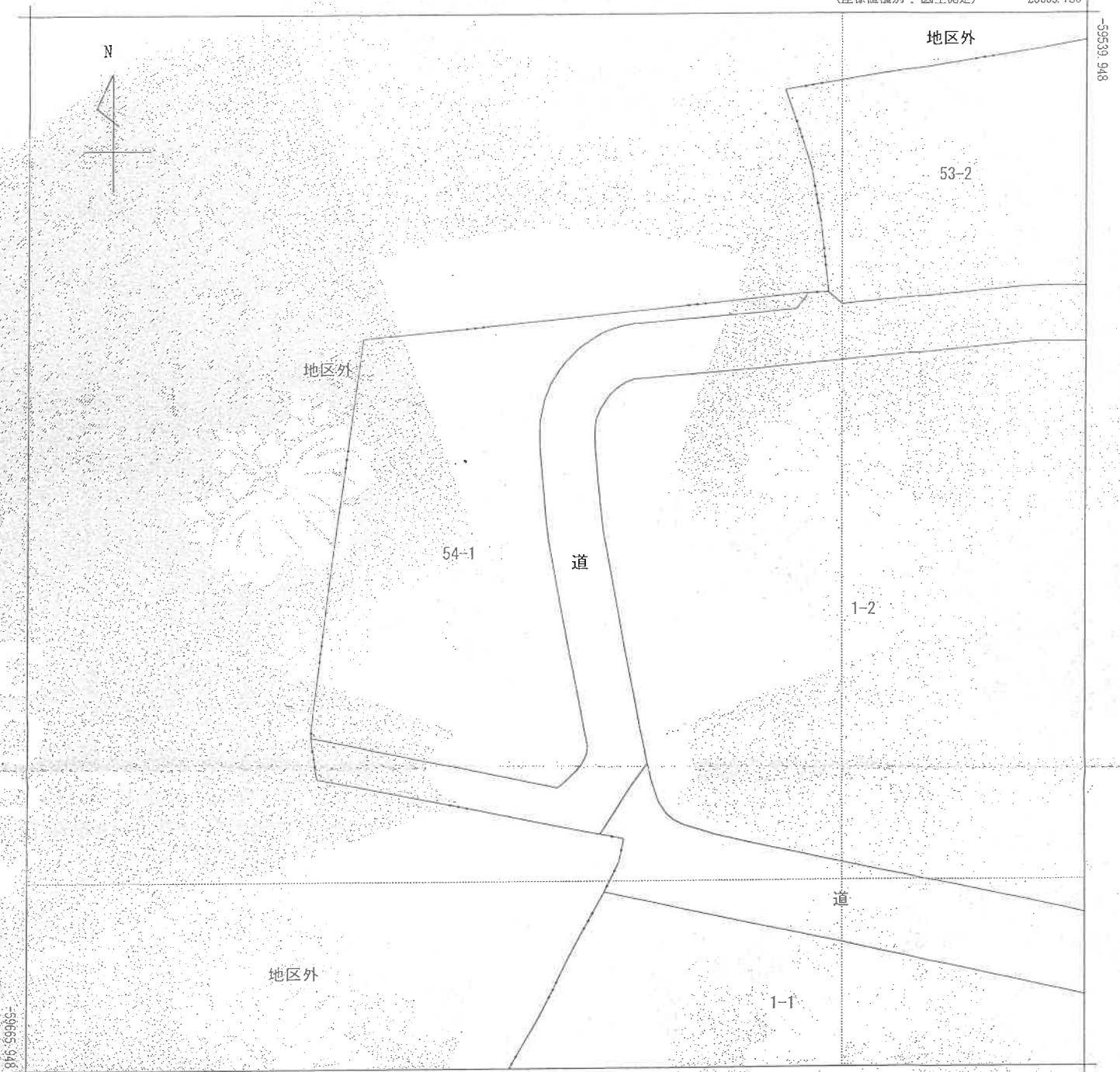
| 調 査 の 経 過 | | |
|--|---------|--|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 6年 7月19日 (金) 10:25-10:45 | 目的物件所在地 | 施錠不在、外観調査、通知書投函、 |
| 6年 7月19日 (金) | 執行官室 | 管理費等電話照会 (その後ファックス) 所有者宛に占有関係照会書を郵送 |
| 6年 7月25日 (木) 9:50-10:05 | 目的物件所在地 | 施錠不在、再度の通知書投函 |
| 6年 7月31日 (水) 12:15-12:20 | 移動中 | Aに電話で照会・確認 |
| 6年 8月 8日 (木) 16:50-17:40 | 目的物件所在地 | 解錠、室内立入調査、評価人同行 |
| 年 月 日 () | | |
| 年 月 日 () | | |
| (特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 8月 8日 目的物件1は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 枚目)

本図はA3をA4に縮小

(座標値種別：図上測定)

-26063.736



-26188.736

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



| | | | | | | | | | | |
|-------|---------|----------|----|-----------|-------------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部分 | 所在 | 横浜市旭区左近山 | | | | 地番 | 54番1 | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲三 | 座標系番号又は記号 | IX | 分類 | 地図(法第14条第1項) | | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和49年3月 | | | 備付年月日(原図) | 平成18年10月16日 | | | 補記事項 | | |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局旭出張所管轄)

令和6年6月4日

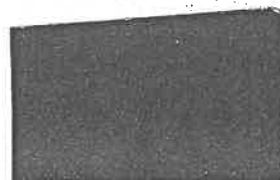
福岡法務局

請求番号：19-1

(1/1)

登記官

(9 枚目)



本図はA3をA4に縮小

イ 2049-14
ロ 2054-12

(座標値種別：図上測定)

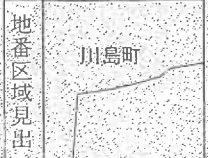
-25887.827



-26012.827 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



| | | | | | | | | | |
|-------|---------|--------------|----|-----------|----|----|----------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 横浜市旭区川島町字二ノ沢 | | | | 地番 | 2047番2 | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲三 | 座標系番号又は記号 | IX | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和48年3月 | | | 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。

(横浜地方法務局旭出張所管轄)

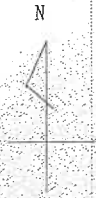
令和6年6月4日
福岡法務局

請求番号：19-7
(1/1)

登記官

(10 枚目)





地区外

1997-8-1661

道

地区外

地区外

-26106.795

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fouhokuta:heiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

左近山一

| | | | | | | | | | | |
|-------|---------|----------|----|-----------|-------------|----|--------------|--|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 横浜市旭区左近山 | | | | 地番 | 1997番8 | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲三 | 座標系番号又は記号 | IX | 分類 | 地図(法第14条第1項) | | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和49年3月 | | | 備付年月日(原図) | 平成18年10月16日 | | 補事項 | | | |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局旭出張所管轄)

令和6年6月4日

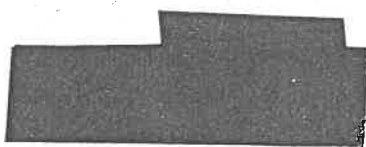
福岡法務局

請求番号：19-2

(1/5)

登記官

(// 枚目)

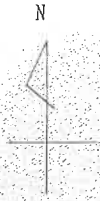


本図はA3をA4に縮少

(座標値種別：図上測定)

-25856.795

-59381.244



地区外

地区外

1997-8(1/5)

1997-7

道

-59381.244

-25981.795 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



| | | | | | | | | | | |
|-------|---------|----------|----|-----------|-------------|----|---------------|------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 横浜市旭区左近山 | | | | 地番 | 1997番8 | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲三 | 座標系番号又は記号 | IX | 分類 | 地図(法第1.4条第1項) | | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和49年3月 | | | 備付年月日(原図) | 平成18年10月16日 | | | 補記事項 | | |

これは地図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6年6月4日
福岡法務局

請求番号：19-2
(2/5)

登記官

(12枚目)





地区外

1997-8(3/5)

道

地区外

1997-7

-25856.795

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiarheiyouki2011.par)による修正がされています。



| | | | | | | | | | | |
|-------|---------|----------|----|-----------|-------------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 横浜市旭区左近山 | | | | 地番 | 1997番8 | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲三 | 座標系番号又は記号 | IX | 分類 | 地図(法第14条第1項) | | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和49年3月 | | | 備付年月日(原図) | 平成18年10月16日 | | | 補記事項 | | |

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方務局旭出張所管轄)

令和6年6月4日

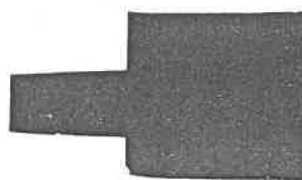
福岡法務局

登記官

(13 枚目)

請求番号：19-2

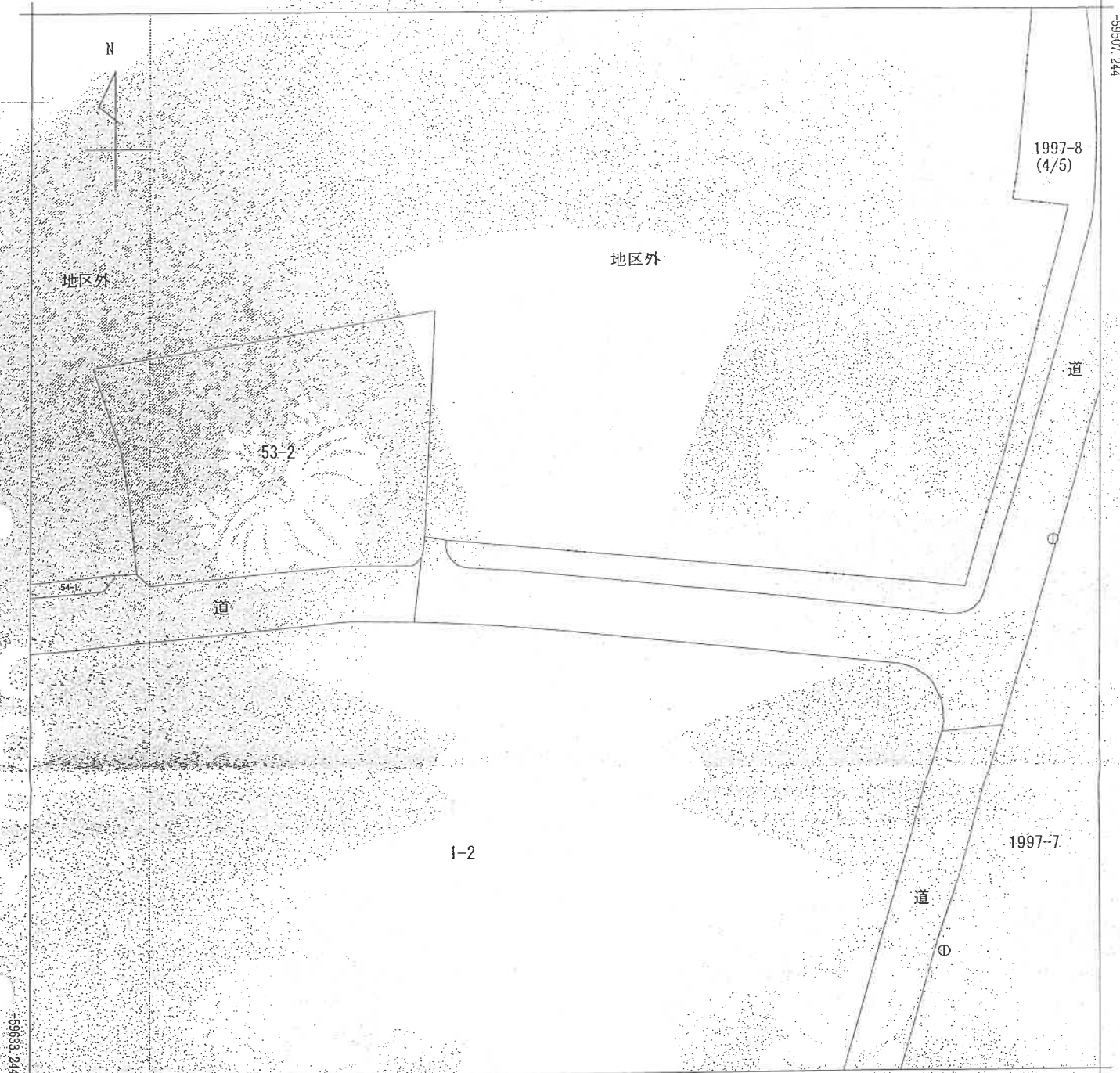
(3/5)



本図はA3をA4に縮少

(座標値種別：図上測定)

-25981.795



-26106.795 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaineiyouoki2011.par)による修正がされています。



| | | | | | | | | | | |
|-------|---------|----------|----|-----------|-------------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 横浜市旭区左近山 | | | | 地番 | 1997番8 | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲三 | 座標系番号又は記号 | IX | 分類 | 地図(法第14条第1項) | | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和49年3月 | | | 備付年月日(原図) | 平成18年10月16日 | | | 補記事項 | | |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局旭出張所管轄)

令和6年6月4日
福岡法務局

(14枚目)



請求番号：19-2
(4/5)

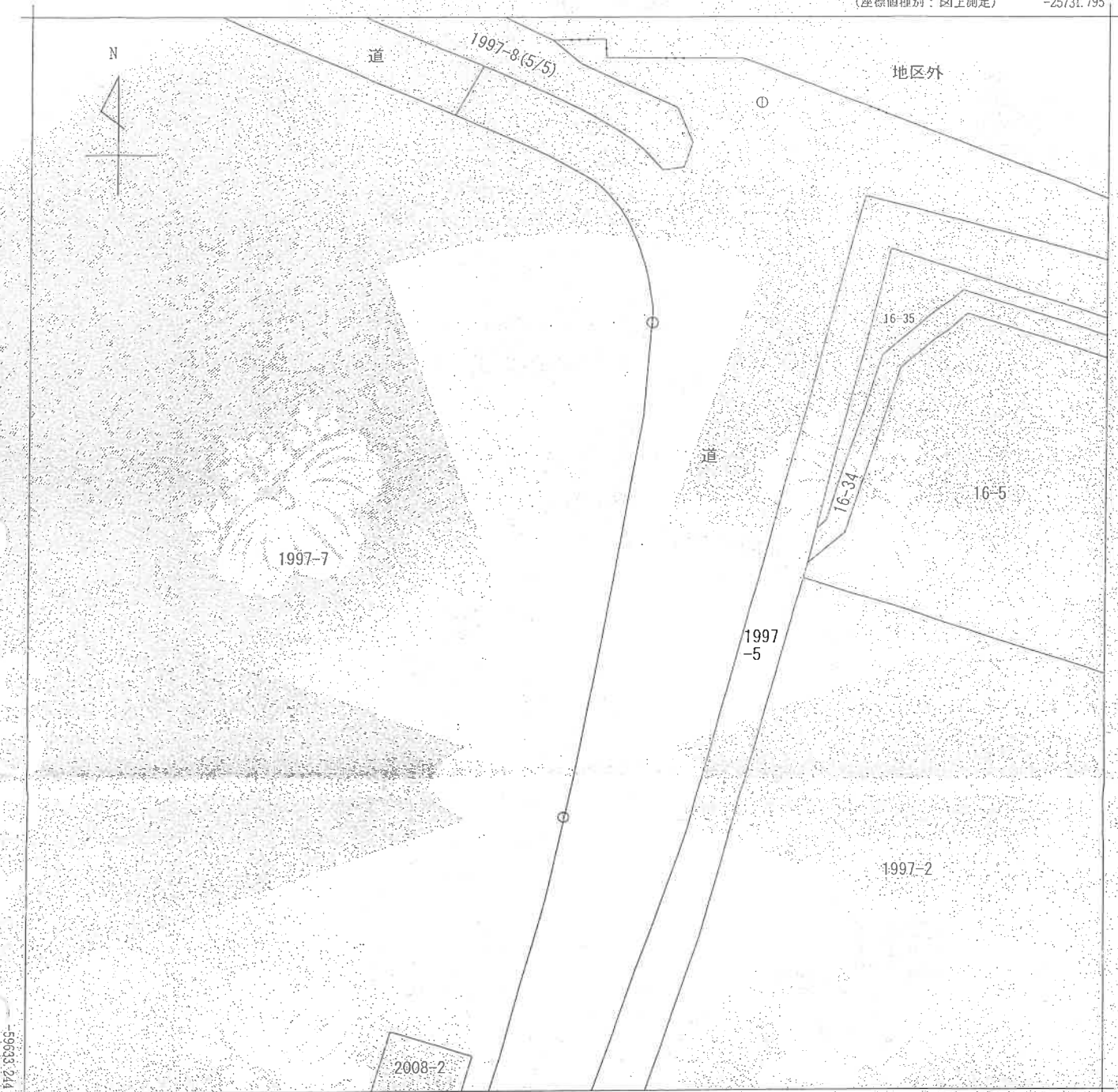
登記官

本図はA3をA4に縮少

(座標値種別：図上測定)

-25731.795

-59637.244



-25856.795

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(10uhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



| | | | | | | | | | | |
|-------|---------|----------|----|-----------|-------------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 横浜市旭区左近山 | | | | 地番 | 1997番8 | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲三 | 座標系番号又は記号 | IX | 分類 | 地図(法第14条第1項) | | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和49年3月 | | | 備付年月日(原図) | 平成18年10月16日 | | | 補記事項 | | |

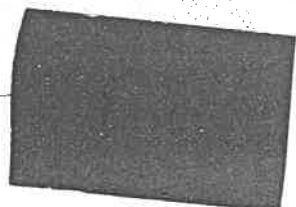
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

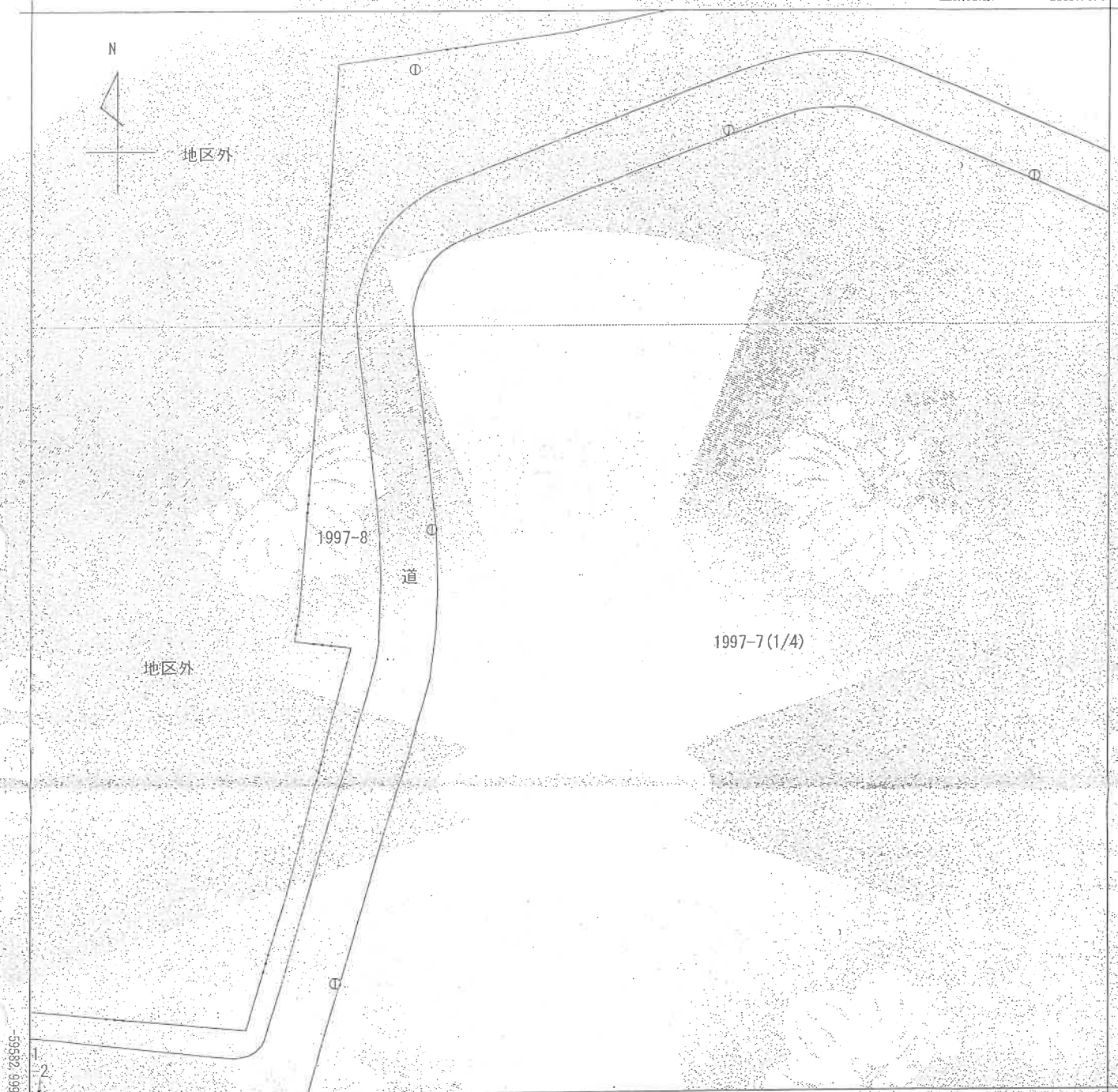
(横浜地方法務局旭出張所管轄)

令和6年6月4日
福岡法務局

登記官

《15枚目》





-26022.674 (座標値種別：図上測定)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

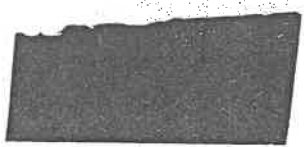


| | | | | | | | | | | |
|-----------|---------|----------|----|-------------------|-------------|----|--------------|----------|----|-----|
| 請求 部分 | 所在 | 横浜市旭区左近山 | | | | 地番 | 1997番7 | | | |
| 出力 縮尺 | 1/500 | 精度 区分 | 甲三 | 座標系 番号又は 記号 | IX | 分類 | 地図(法第14条第1項) | | 種類 | 地籍図 |
| 作成 年月日 | 昭和49年3月 | | | 備付 年月日 (原図) | 平成18年10月16日 | | | 補記 事項 | | |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局旭出張所管轄)

令和6年6月4日
 福岡法務局

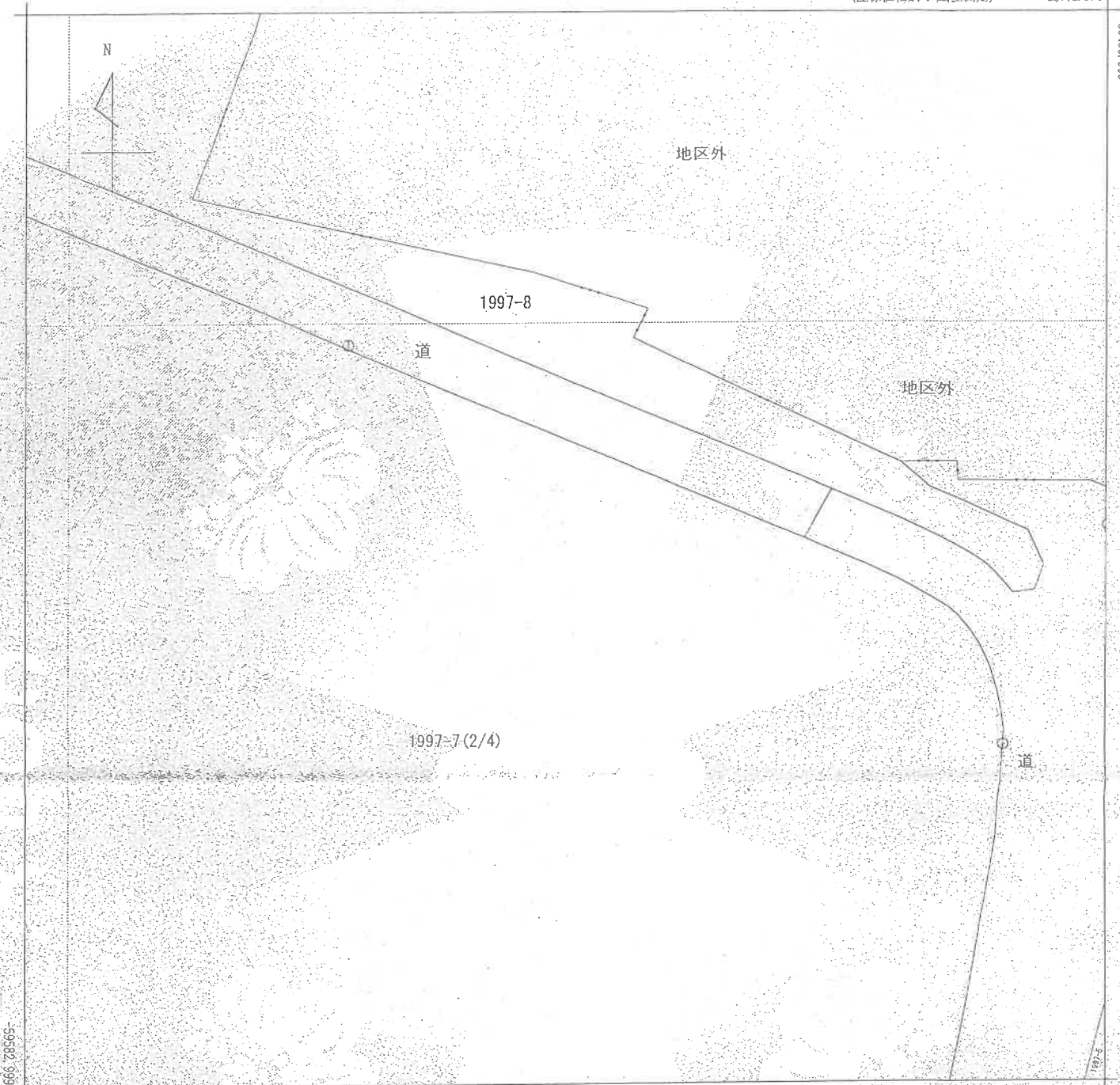


本図はA3をA4に縮少

(座標値種別：図上測定)

-25772.674

666 9969 999



-25897.674 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokuta:heiyouki2011.par)による修正がされています。



| | | | | | | | | | |
|-------|---------|----------|----|-----------|-------------|--------|--------------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 横浜市旭区左近山 | | | 地番 | 1997番7 | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 申三 | 座標系番号又は記号 | IX | 分類 | 地図(法第14条第1項) | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和49年3月 | | | 備付年月日(原図) | 平成18年10月16日 | | 補記事項 | | |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局旭出張所管轄)

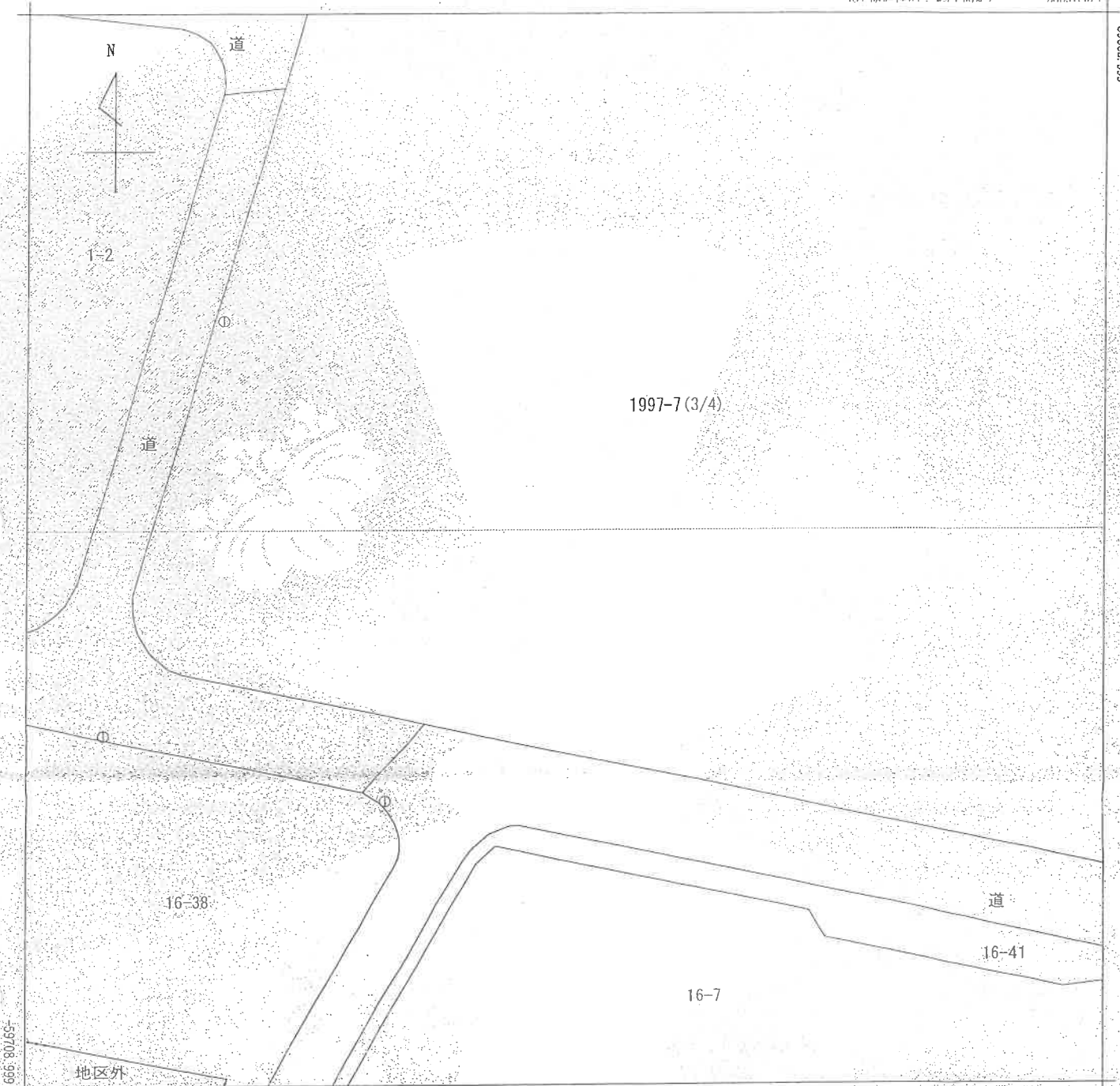
令和6年6月4日
福岡法務局

請求番号：19-3
(2/4)

登記官

(17枚目)





-26022.674 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
左近山

| | | | | | |
|-------|-------------|---------|-------------|-----------------|--------|
| 請求部分 | 所在 横浜市旭区左近山 | | 地番 1997番7 | | |
| 出力尺縮 | 1/500 | 精度区分 甲三 | 座標系番号又は記号 政 | 分類 地図(法第14条第1項) | 種類 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和49年3月 | | 備付年月日(原図) | 平成18年10月16日 | 補記事項 |

これは地図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6年6月4日
福岡法務局

請求番号：19-3
(3/4)

登記官

(18枚目)

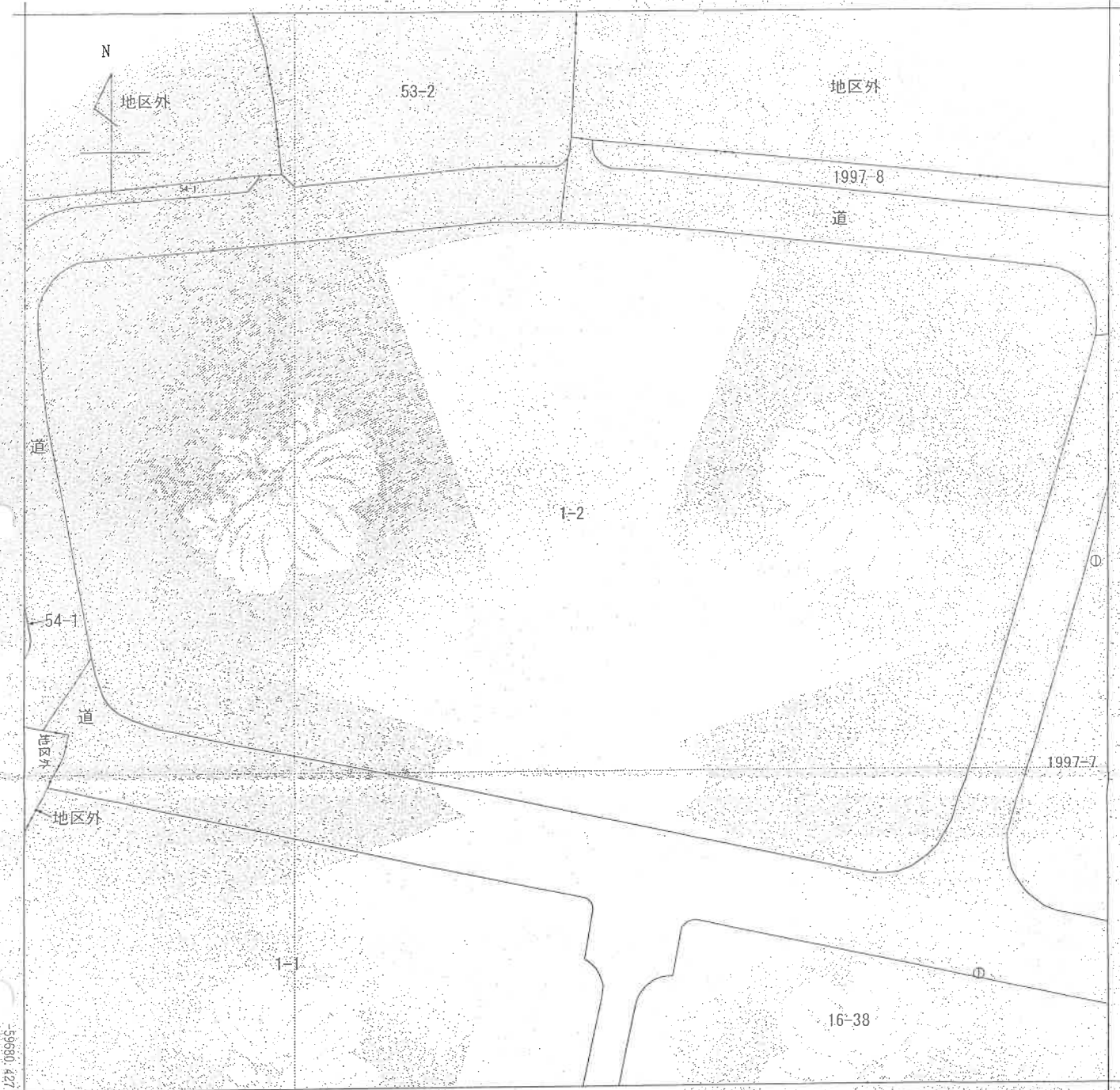


本図はA3をA4に縮少

(座標値種別：図上測定)

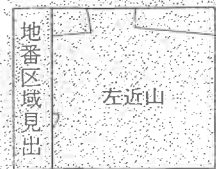
-25993.690

-59554.427



-26123.698 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokatazheiyouki2011.par)による修正がされています。



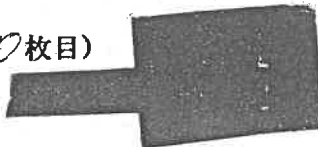
| | | | | | | | | | |
|-------|---------|----------|-----------|-------------|-----|------|--------------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 横浜市旭区左近山 | | 地番 | 1番2 | | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲三 | 座標系番号又は記号 | IX | 分類 | 地図(法第14条第1項) | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和49年3月 | | 備付年月日(原図) | 平成18年10月16日 | | 補記事項 | | | |

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方務局旭出張所管轄)

令和6年6月4日
福岡法務局

(20枚目)



請求番号：19-8

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和43年8月21日

318282

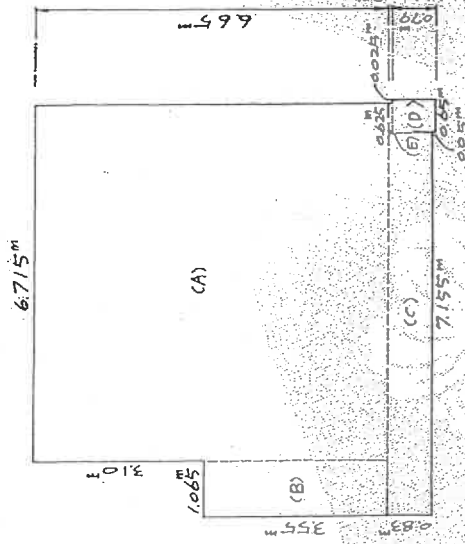
川崎町 左近山 1997番7の 309
1997年11月26日

横濱市 左近山 1997番地7
1997年11月26日

各階平面図

建築物の番号 2-20 ← 50-3
建築物の番号

| | |
|------------|-------|
| 昭和四十年七月二十日 | 作製年月日 |
| 作製者 | |



求積
 (A) $6.715 \times 6.65 = 44.45470 \text{ m}^2$
 (B) $1.065 \times 3.55 = 3.78070$
 (C) $7.155 \times 0.88 = 5.93860$
 (D) $0.65 \times 0.79 = 0.51350$
 (E) $0.625 \times 0.69 = 0.05525$
 計 54.94375 m^2
 床面積 54.94 m^2

縮尺 1/100

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

(横浜地方裁判所 旭出張所管轄)
 令和6年6月4日 横濱法務局

登記証
 (2/ 枚目)

本図はA3をA4に縮少

43 8 21

登記年月日：昭和43年8月21日

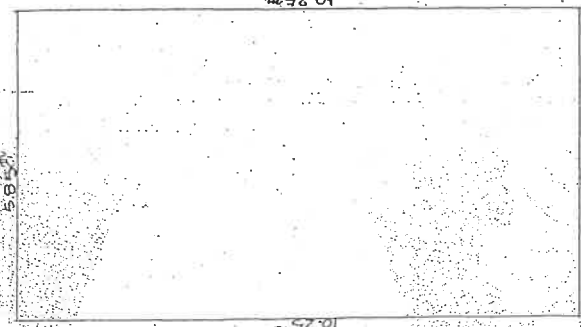
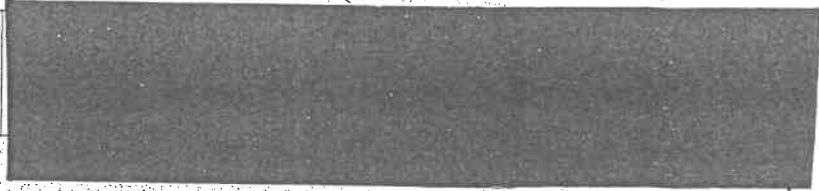
313059

家屋番号 5211
 建物の所在 千葉県千葉市旭区登道山53番地2
 53番地1
 54番地1

各階平面図

建物の番号 木造7号

昭和四十年七月式〇日
 製作者



求積
 $5.85 \times 10.25 = 59.9625 \text{ m}^2$

床面積 59.96 m^2

縮尺 1/100

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年6月4日 福岡法務局 登記官

(22枚目)

請求番号：19-11

43 8 21

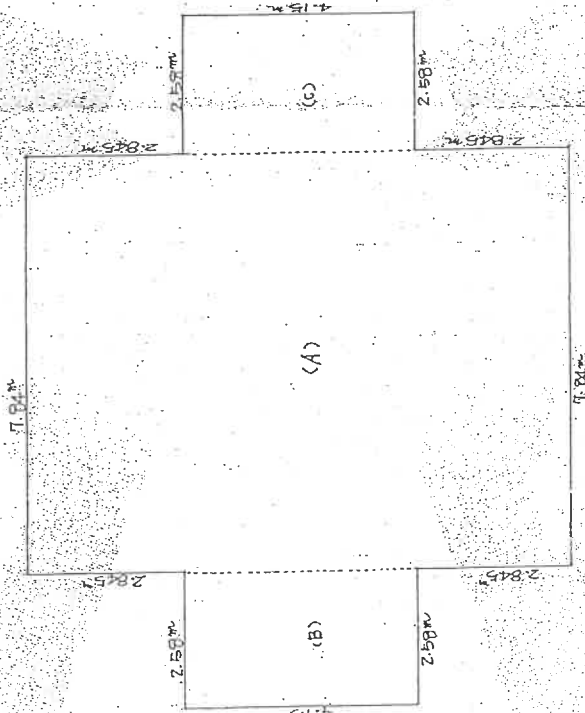
登記年月日：昭和43年8月21日

318446

| | |
|-------|--------------------------------|
| 家屋番号 | 左近山1997番7の391 1997-11-451 |
| 建物の所在 | 福浜市旭区左近山1997番地7 1997-11-451 |

各階平面図

建物の番号 兼会所



求積

$$\begin{aligned} (A) & 7.84 \times 4.84 = 77.456 \text{ m}^2 \\ (B+C) & (2.58 \times 2.84) \times 2 = 21.414 \\ & \text{計 } 98.870 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

床面積 98.55 m²

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

| | |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/100 |
|----|-------|

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。

(横浜地方事務所旭出張所管轄)

令和6年6月4日

福岡法務局

登記書

(23枚目)

○は写真撮影位置・方向

登記年月日：昭和52年8月31日

313058

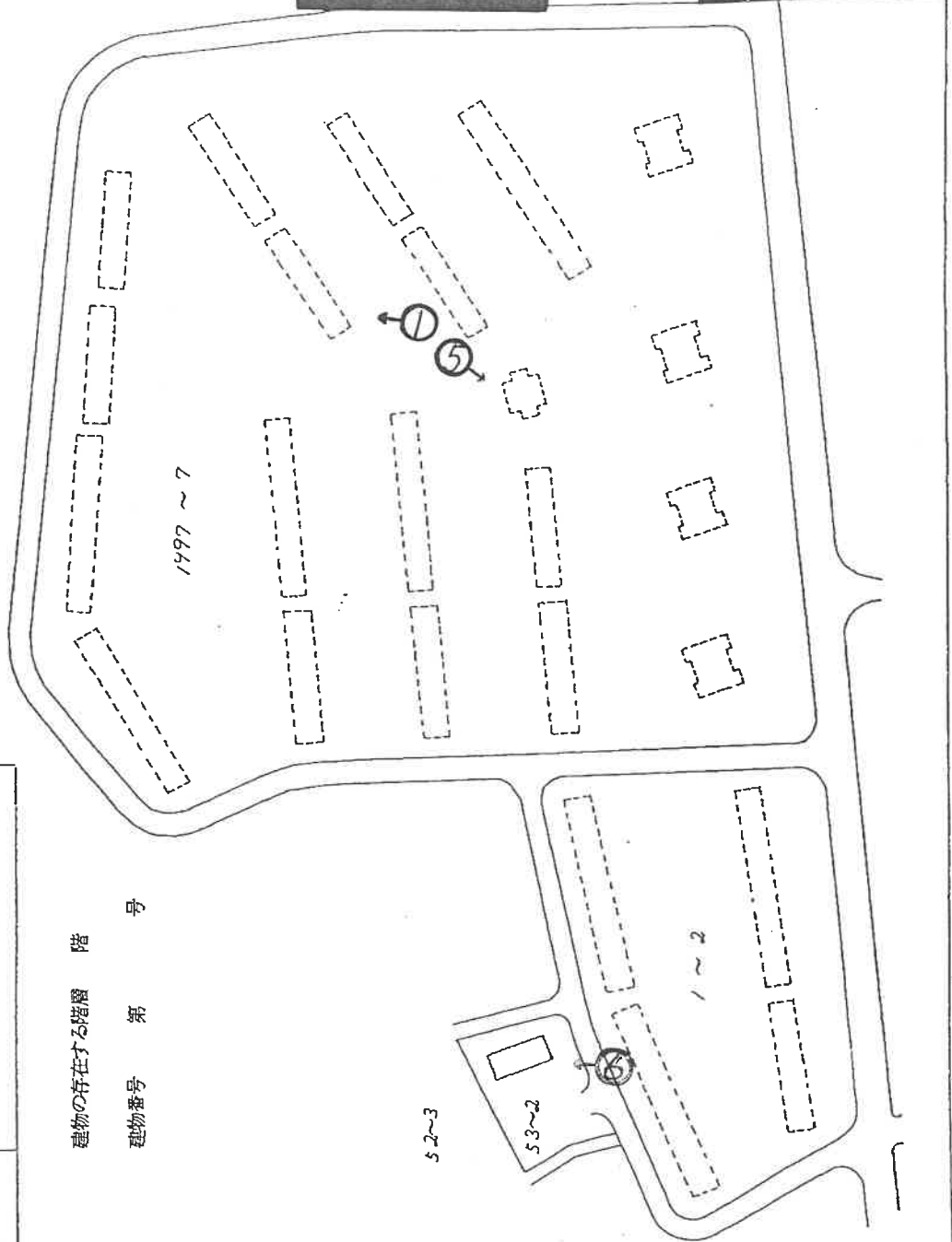
家屋番号 左近山 53番2の1持分

建物の所在 横浜市旭区左近山 53番地2

建物各階平面図

建物の存在する階層 階
建物番号 第 号

| | | | |
|--------|----|-----|-----|
| 作製年 | 月 | 日 | 作製者 |
| 昭和五十二年 | 六月 | 貳拾日 | |



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1,200 1/

(製本社)

間 取 図

←○は写真撮影位置・方向



①



②



(26 枚目)

③



④



(27 枚目)

㊦㊧ 物件3



㊦㊨ 物件又



(28 枚目)



令和6年(ケ)第223号
令和6年8月8日現地調査
令和6年8月21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

| | |
|-------------|-------------|
| 一括評価額（合計） | |
| 金5,202,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1 | 金5,200,000円 |
| 物件2 | 金1,000円 |
| 物件3 | 金1,000円 |

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 | | |
| 3 | | 床面積 111.92㎡ |
| 特 記 事 項 | | |
| | | |

* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

1 (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 左近山団地式一式0棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 左近山1997番7の309

建物の名称 2-20-503

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 54.94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 3676.680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5494

所有者 A

2 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

物 件 目 録

床 面 積 59.96平方メートル

共有者 A 持分2853246分の5494

3 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

床 面 積 98.55平方メートル

共有者 A 持分2853246分の5494

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地(符号1～6)の概況及び利用状況等

| | | |
|--|---|---|
| 位置・交通 | 相模鉄道本線「二俣川」駅の東方約1,800m(道路距離) 「左近山第1」バス停の北方徒歩約2分 (附属資料「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 丘陵地に位置する中層の公団住宅が建ち並び、地域内外には商業施設、学校、公園も見られる地域。 | |
| 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種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第3種高度地区、宅地造成工事規制区域 |
| 画地条件 (規模、形状等) | 規模 形状 間口・奥行 地勢 | 50,453.96㎡(符号1乃至6の合計) 不整形 東西約350m、南北約250m 緩やかな傾斜地 |
| 接面道路の状況 | 周囲において幅員約6.5～15mの舗装市道(建築基準法第42条第1項に該当)に接面している。 | |
| 土地の利用状況等 | 対象専有部分を含む24棟の集合住宅、ポンプ室、集会所の敷地等として利用。横浜市立本宿中学校、横浜市旭スポーツセンターに隣接している。 | |
| 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 | 285万3246分の5494(符号1乃至6) |
| 特記事項 | ◇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。 ◇符号5敷地南西側は埋蔵文化財包蔵地：旭区NO.140に、符号1敷地北東側及び北西側一部は埋蔵文化財包蔵地：旭区NO.130に該当する。 | |

2 建物の概況

(1) 物件1建物一棟の概要

| | | |
|---------------------|----------------------------------|------------------|
| マンション名 | 左近山団地式一〇棟 | |
| 建物の用途 | 住宅等（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 | 昭和43年6月27日（登記記載） |
| | 経過年数 | 約57年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 当分の間現状維持可能 |
| 構造・延床面積 | 鉄筋コンクリート造5階建 延べ1,217.82㎡ | |
| 仕様 | 屋根：陸屋根 外壁：モルタル吹付等 | |
| 設備 | 共同視聴設備、駐車場、自転車置場、集合郵便受、 ゴミ置場等 | |
| 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 | 左近山団地二街区住宅管理組合 |
| | 管理方式 | 委託 |
| | 管理会社 | 日本総合住生活株式会社 |
| | 管理形態 | 日勤 |
| 管理の状況 | 普通 | |
| 特記事項 | ◇新耐震基準前の建物である。 | |

(2) 物件1建物専有部分の概要

| | | | |
|----------------|-----------------------------------|----------------|-----------|
| 構 造 | 鉄筋コンクリート造1階建 | | |
| 位 置 | 5階(503号室)・中間戸 主要開口部の方位：南向き | | |
| 床 面 積 | 54.94m ² (登記面積) | | |
| 間 取 り | 2LDK | | |
| バルコニー等 | バルコニー：約6.3m ² | | |
| 仕 様 | 天井 | ビニールクロス貼等 | |
| | 床 | フローリング、畳等 | |
| | 内 壁 | ビニールクロス貼等 | |
| | 設 備 | 浴室、トイレ、洗面所、物置等 | |
| 保守管理の状態 | 普通 | | |
| 管 理 費 等 | 管理組合の回答によれば下記のとおり。 令和6年7月23日現在 | | |
| | | 月額 | 滞納額 |
| | 管 理 費 | 5,000 円 | 70,000 円 |
| | 修繕積立金 | 8,450 円 | 116,350 円 |
| 専有部分の 利用状況等 | 令和6年8月8日内部立入調査 所有者が占有している。 | | |
| 特 記 事 項 | ◇なし | | |

(3) 物件2建物の概要

| | | |
|--------|--|------------------|
| 建物の用途 | ポンプ室 | |
| | 建築年月日 | 昭和43年6月27日（登記記載） |
| | 経過年数 | 約57年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 当分の間現状維持可能 |
| 構造・床面積 | 鉄筋コンクリートブロック造平家建 床面積：59.96㎡ | |
| 仕様 | 外壁：モルタル吹付等 屋根：陸屋根 | |
| 建物の品等 | 使用資材 | やや劣る |
| | 施工 | やや劣る |
| 管理の状態 | 普通 | |
| 特記事項 | ◇団地居住者のポンプ室として利用されている。 ◇符号1土地の東部に所在する。 ◇共有者 A 持分285万3246分の5494 | |

(4) 物件3建物の概要

| | | |
|---------------------|---|------------------|
| 建物の用途 | 集会所 | |
| 建築時期及び経済的 残存耐用年数 | 建築年月日 | 昭和43年6月27日（登記記載） |
| | 経過年数 | 約57年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 当分の間現状維持可能 |
| 構造・床面積 | 鉄筋コンクリート造平家建 床面積：111.92㎡ | |
| 仕様 | 外壁：モルタル吹付等 屋根：陸屋根 | |
| 建物の品等 | 使用資材 | 普通 |
| | 施工 | 普通 |
| 管理の状態 | 普通 | |
| 特記事項 | ◇増築により上記面積（課税台帳記載の床面積）になっている。 ◇団地居住者の集会所として利用されている。 ◇符号5土地の中央南寄りに所在する。 ◇共有者 A 持分285万3246分の5494 | |

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

①建物価格(物件1)

目的建物は建築後約 57 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1㎡当り 300,000 円と査定）の 3%をもって建物自体の価格とした。

| 再調達原価 (円/㎡) | 専有面積 (㎡) | 専有率 | 現価率 | 建物価格 (円) |
|----------------|-------------|--------|--------|-------------|
| 300,000 | × 54.94 | ÷ 0.89 | × 0.03 | = 560,000 |

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率：建物の利用状況を考慮し、残価率として 3%と査定

②建物価格(物件2)

目的建物は建築後約 57 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1㎡当り 170,000 円と査定）の 3%をもって建物自体の価格とした。

| 再調達原価 (円/㎡) | 床面積 (㎡) | 現価率 | 持分割合 | 建物価格 (円) |
|----------------|------------|--------|-----------------------------|-------------|
| 170,000 | × 59.96 | × 0.03 | × $\frac{5,494}{2,853,246}$ | = 1,000 |

現価率：建物の利用状況を考慮し、残価率として 3%と査定

③建物価格（物件3）

目的建物は建築後約57年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1㎡当り220,000円と査定）の3%をもって建物自体の価格とした。

| 再調達原価 (円/㎡) | 床面積 (㎡) | 現価率 | 持分割合 | 建物価格 (円) |
|----------------|------------|--------|-----------------------------|-------------|
| 220,000 | × 111.92 | × 0.03 | × $\frac{5,494}{2,853,246}$ | = 1,000 |

現価率：建物の利用状況を考慮し、残価率として3%と査定

(2) 敷地権価格（符号 1 乃至 6 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) |
|-----------------|----------|---------------|------------|----------|-----------------------------|--------------|
| 159,000 | ×0.40 | 63,600 | ×50,453.96 | ×1.0 | × $\frac{5,494}{2,853,246}$ | = 6,180,000 |

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 横浜旭-17

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 154,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{98} & = & 159,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇時点修正：令和 6 年 1 月 1 日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：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交通接近条件、街路条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：対象地規模、形状等の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。

◇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） |
|---------|------------|----------------------|-------------|
| 560,000 | +6,180,000 | ×0.95 | = 6,400,000 |

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：0.95（5階）

位置別補正：1.00（主要開口部：南向き、中間戸）

その他補正：1.00

相乗積 $0.95 \times 1.00 \times 1.00 = 0.95$

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) |
|-------------------|----------------------|--------------|-------------|-------------|
| 146,000 | ×0.95 | ×1.00 | ×54.94 | = 7,620,000 |

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：特になし。

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 | 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) 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 | |
| ア | イ | ウ | | | | ア+カ キ |
| 562,743 (12.0%) | 515,400 | 9.4% | =5,318,489 =5,320,000 | 0.7743 | 4,119,276 (88.0%) | =4,680,000 (100%) |

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を現在価値に割り引いた額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて（割り引いて）求めた売却予測価格（手取り価格）の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計(ア)に売却予測価格の現価(カ)を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。マンション取引が多くみられることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格を関連づけ、収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下の通り求めた。

加重平均割合 積算価格：40 比準価格：50 収益価格：10

| | 占有減価修正前の 試算価格（円） | 占有減価修正 | 試算価格（円） |
|--------|---------------------|--------|-------------|
| 積算価格 | 6,400,000 | ×1.00 | = 6,400,000 |
| 比準価格 | 7,620,000 | ×1.00 | = 7,620,000 |
| 収益価格 | | | 4,680,000 |
| 調整後の価格 | | | 6,840,000 |

占有減価修正：必要なし。

(2) 評価額の判定

| 物件 番号 | 基礎となる価格 （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 | 6,840,000 | × 1.0 | × 0.8 | × 0.95 | — | = 5,200,000 |
| 2 | 1,000 | × 1.0 | × 0.8 | — | — | = 1,000 |
| 3 | 1,000 | × 1.0 | × 0.8 | — | — | = 1,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 5,202,000 |

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：滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に5%と求めた。

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：154,000 円/m²

位 置：相模鉄道本線「鶴ヶ峰」駅約 2.7 km

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：194 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：南東側 5.5m 市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域(建ぺい率 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 6 年度）

物件 1（建物） 1,115,564 円

符号 1（土地） 89,281,920 円（敷地権割合 285 万 3246 分の 5494）

符号 2（土地） 127,288,448 円（敷地権割合 285 万 3246 分の 5494）

符号 3（土地） 13,396,992 円（敷地権割合 285 万 3246 分の 5494）

符号 4（土地） 342,875,008 円（敷地権割合 285 万 3246 分の 5494）

符号 5（土地） 3,294,305,280 円（敷地権割合 285 万 3246 分の 5494）

符号 6（土地） 653,527,168 円（敷地権割合 285 万 3246 分の 5494）

物件 2（建物） 416,158 円（持分 285 万 3246 分の 5494）

物件 3（建物） 3,398,178 円（持分 285 万 3246 分の 5494）

第7 附属資料の表示

位置図

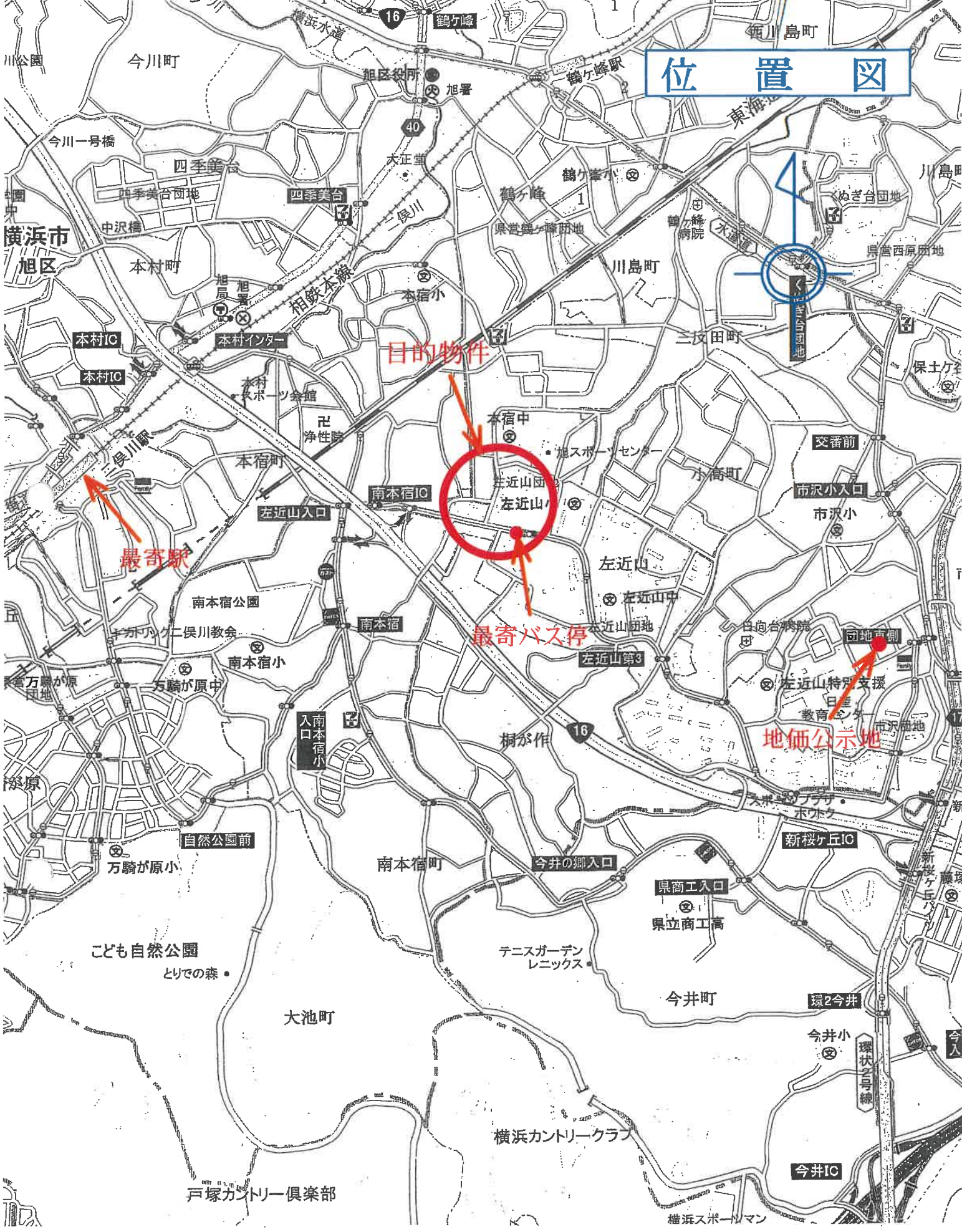
公図写（目的物件をA4判に収まるよう合成したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

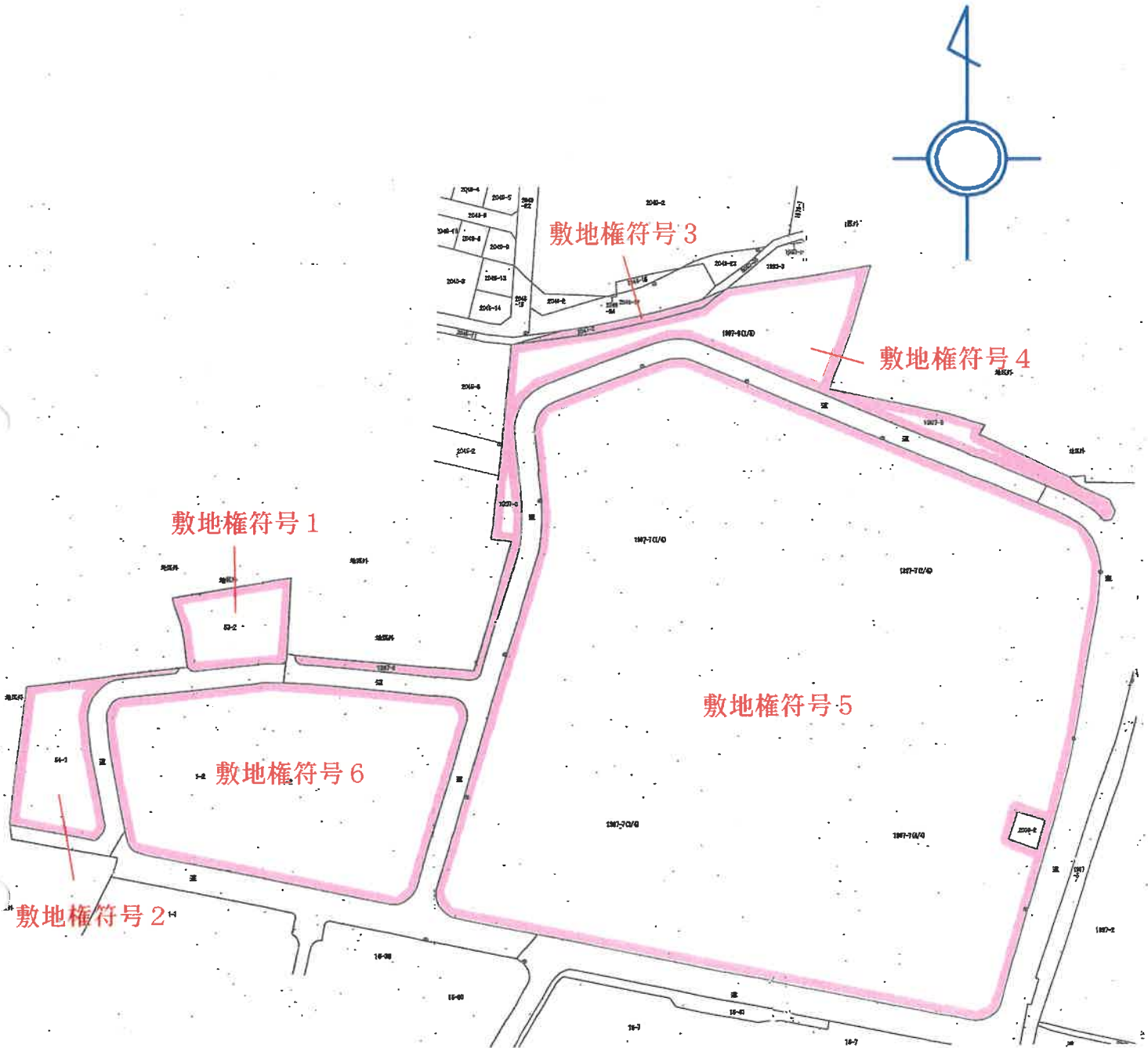
建物間取図

以 上

位置図



公 図 写



対象敷地が広大なため、本図面はA4版に収まるよう合成したものである。

登記年月日：昭和43年8月21日

318282

川高町 左近山1997番7の303
1997番1-269

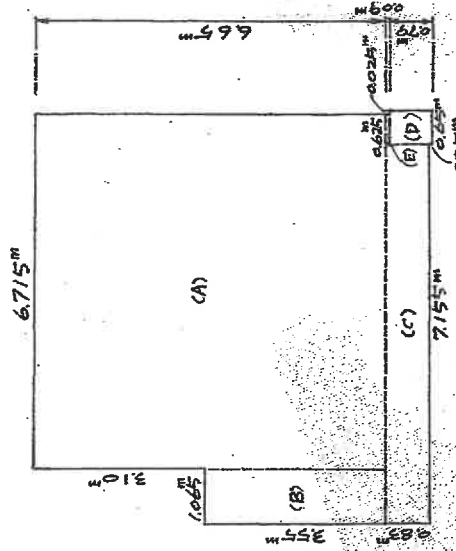
建物の所在
横浜市磯子区左近山1997番地1
横浜市磯子区左近山1997番地7

各階平面図

建物の番号2-20-503

| | |
|-------------|-----|
| 昭和四十四年七月二十日 | 作製者 |
| 作製年月日 | 申請人 |

専有部分



求積

(A) $6.715 \times 6.65 = 44.65470 \text{ m}^2$
 (B) $1.065 \times 3.55 = 3.78070$
 (C) $7.155 \times 0.68 = 5.93860$
 (D) $0.650 \times 0.79 = 0.51350$
 (E) $0.625 \times 0.09 = 0.05625$

計 54.94375 m²

床面積 54.94 m²

縮尺 1/100

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
 (横浜地方事務局 旭出張所管轄)
 令和6年6月4日 福岡法務局

登記官

登記年月日：昭和52年8月31日

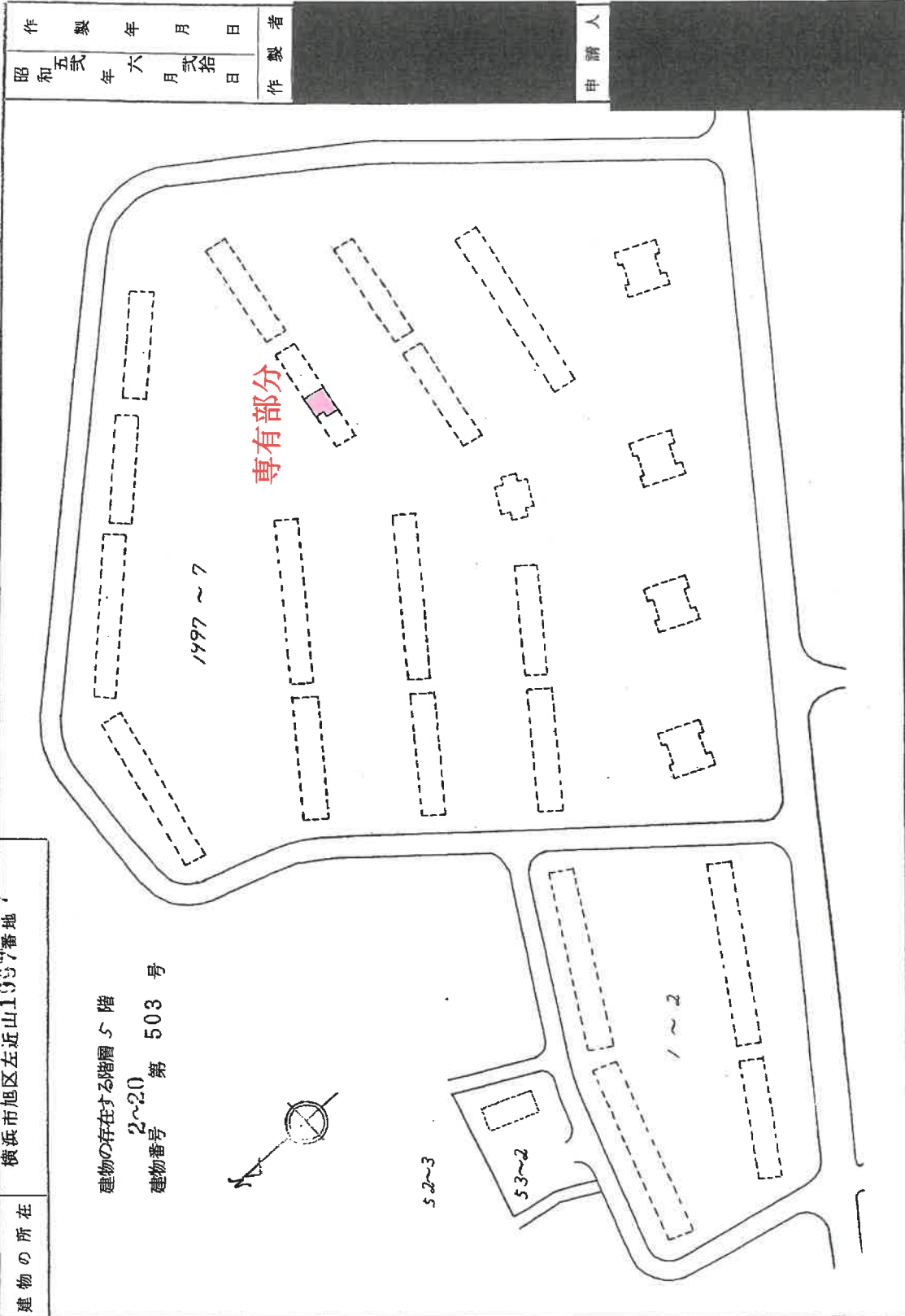
318281

建物各階平面図

家屋番号 左近山1997番7の309

建物の所在 横浜市旭区左近山1997番地

建物の存在する階層 5階
建物番号 第503号



| | |
|------------|-------|
| 昭和五十六年六月拾日 | 製作年月日 |
| 製作者 | 申請人 |

52
8
2/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1,200

(長源納)

70%に縮小

登記年月日：昭和43年8月21日

313059

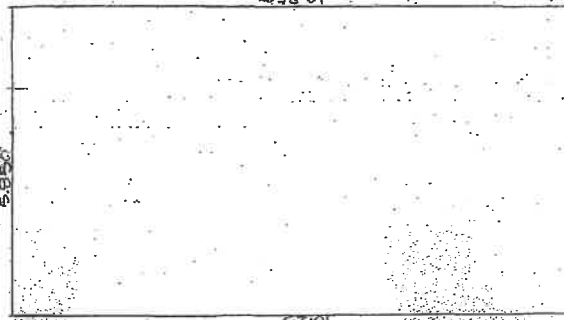
家屋番号 横浜市左近山53番201

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

建物の番号 木造2階

物件(2)建物



求積

585 x 10.25 = 59.9625 m²

床面積 59.96 m²

昭和四十年七月二十日

作製者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/100

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。
(横浜市地方法務局旭出張所管轄)

令和6年6月4日 福岡法務局

登記官

登記年月日：昭和52年8月31日

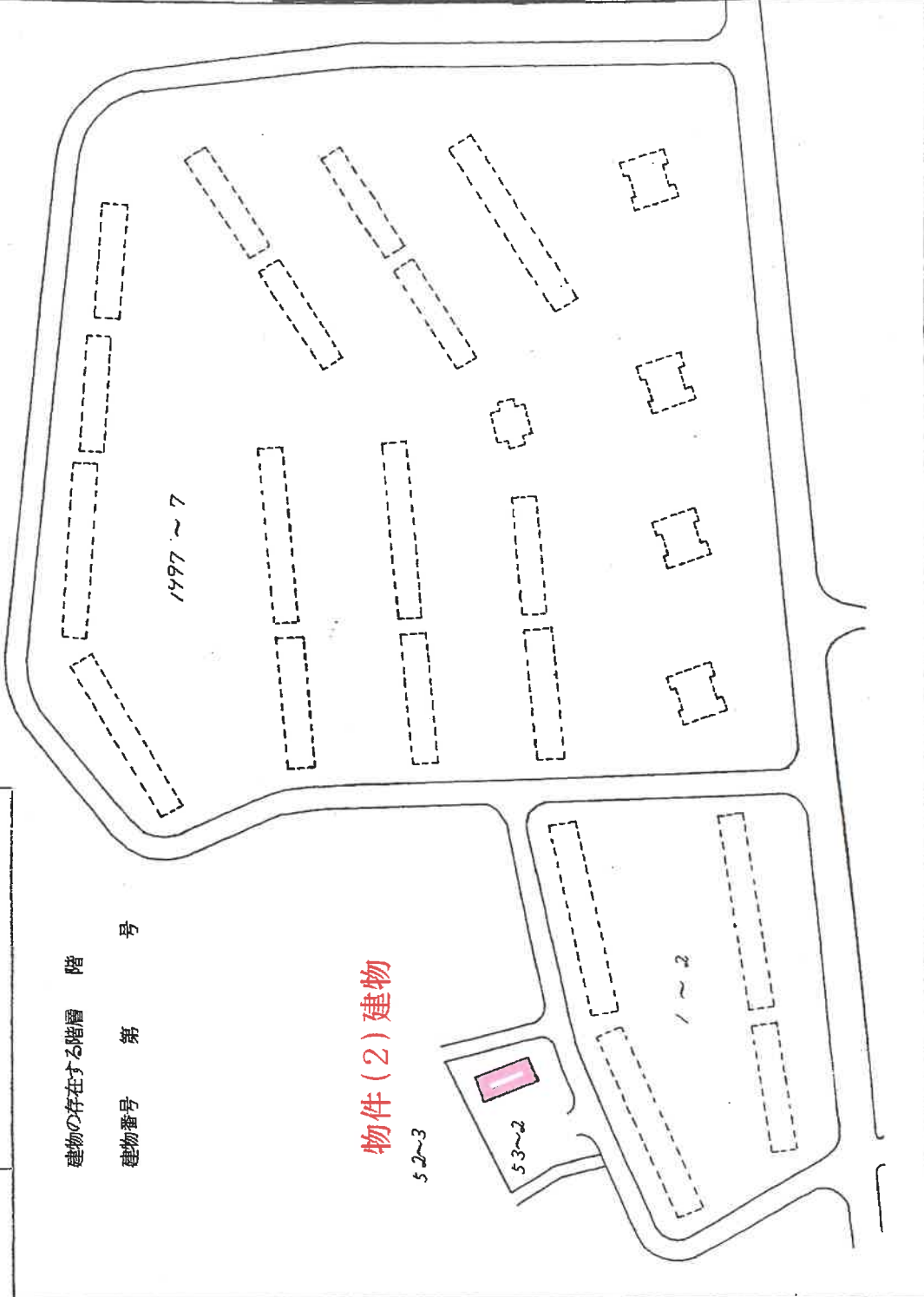
313058

建物階平面図

| | |
|-------|----------------|
| 家屋番号 | 左近山 53番2の13092 |
| 建物の所在 | 横浜市旭区左近山 53番地2 |

建物の存在する階層 階
建物番号 第 号

| | |
|------------|-----|
| 昭和五十二年六月拾日 | 製作者 |
| 製作年月日 | 申請人 |



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1,200

70%に縮小

登記年月日：昭和43年8月21日

318446

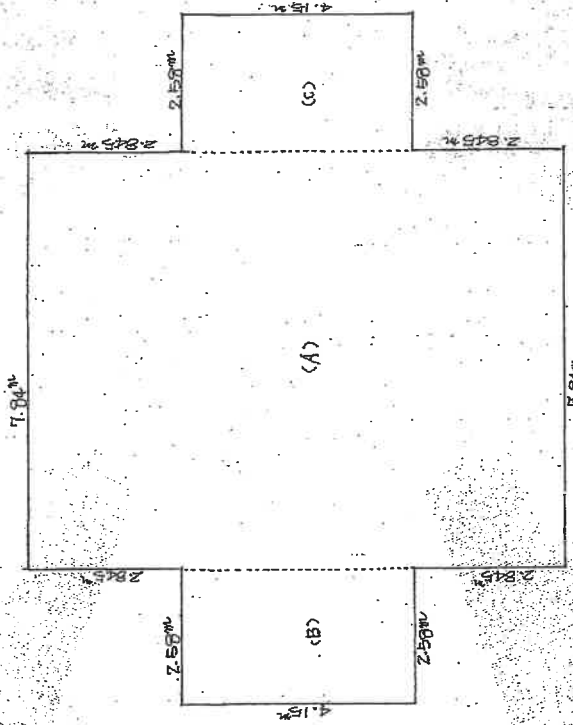
左近山1997番70 381

横浜市旭区左近山1997番地7

各階平面図

建物の番号 業公附

物件(3)建物



求積

$$(A) 7.84 \times 9.84 = 77.1456 \text{ m}^2$$

$$(B)(C) 2.50 \times 4.15 \times 2 = 21.4140$$

$$\text{計 } 98.5596 \text{ m}^2$$

床面積 98.55 m²

| | | |
|-------|----|----|
| 作製年 | 月 | 日 |
| 昭和43年 | 七月 | 式日 |

作製者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/100

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。
(横浜地方事務局旭出張所管轄)

令和6年6月4日

横濱法務局

登記官

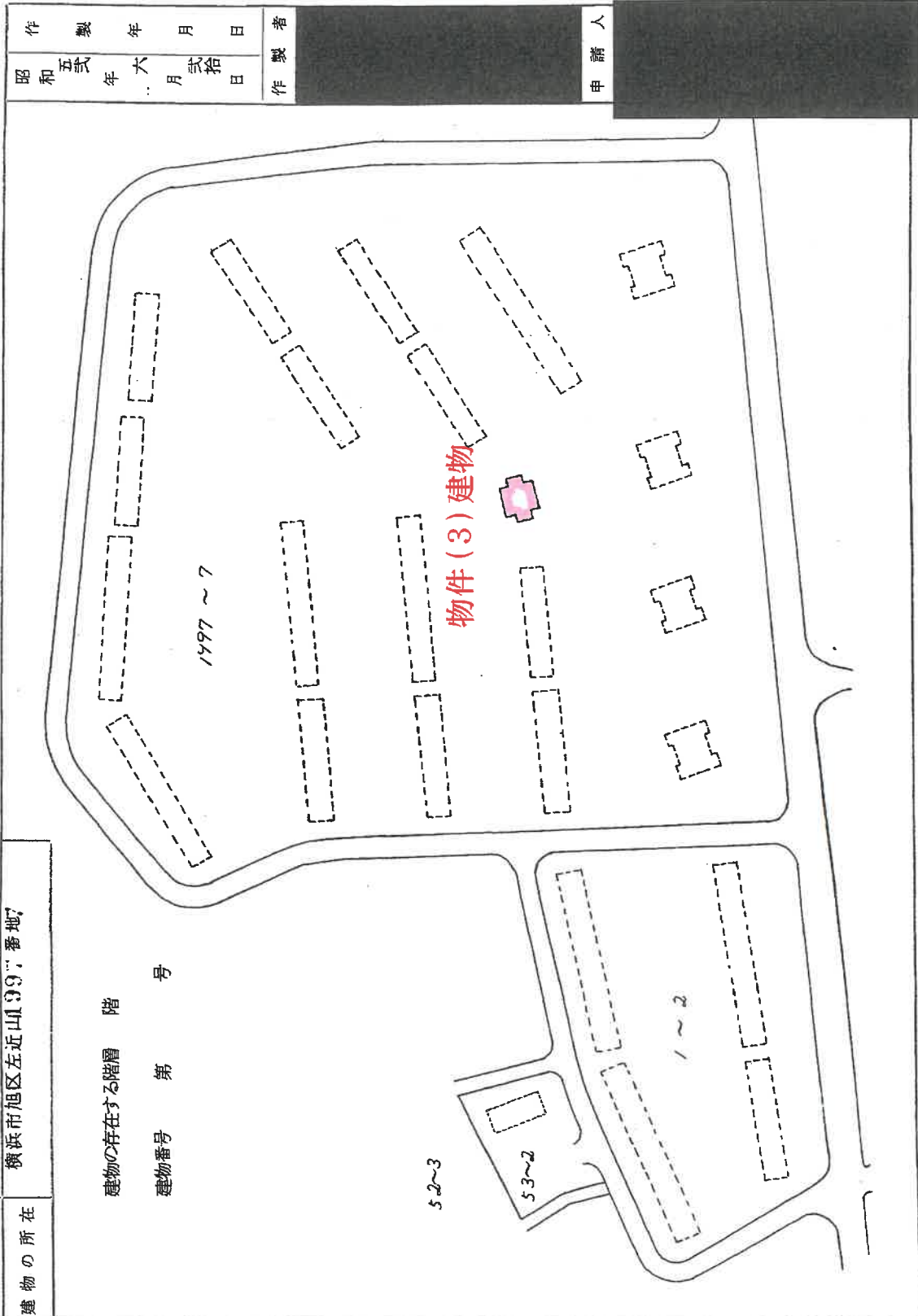
登記年月日: 昭和52年8月31日

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



昭和五十六年六月三十日
製作年月日

製作者
申請人

52
8
31

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1,200

(基準約)

70%に縮小

間 取 図

