

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 4日

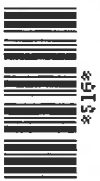
横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 1月 6日から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月20日 午前10時00分 場 所 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月 2日 午後 1時10分 場 所 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 1月26日 午前10時00分から 令和 8年 1月26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12月 4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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2	4,380,000 3,504,000		876,000	47,386	10,154
</					



物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市旭区さちが丘165番地3

建物の名称 クリオ二俣川伍番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 さちが丘165番3の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 44.12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 横浜市旭区さちが丘165番3

地 目 宅地

地 積 722.89平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8万4528分の4696



物 件 明 細 書

令和 7年 5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2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和7年3月9日まで

賃 料 月額67,000円

賃料前払 なし

敷 金 67,000円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市旭区さちが丘165番地3

建物の名称 クリオ二俣川伍番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 さちが丘165番3の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 44.12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 横浜市旭区さちが丘165番3

地 目 宅地

地 積 722.89平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8万4528分の4696



令和 6年(ケ)第 329号
令和 6年12月 3日受理
令和 7年 1月10日提出

現況調査報告書 (4-2)

横浜地方裁判所
執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市旭区さちが丘165番地3

建物の名称 クリオ二俣川伍番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 さちが丘165番3の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 44.12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 横浜市旭区さちが丘165番3

地 目 宅地

地 積 722.89平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8万4528分の4696



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住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	(月額) 管理費 11,800円 修繕積立金 21,040円	令和 6年12月17日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある ☐ 不明	
管理費等照会先	明和地所コミュニティ株式会社		
その他の事項			
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
形状	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☐ 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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (B (占有者)) の陳述 ■文書 (重要事項説明書 (建物賃貸借), 建物賃貸借契約書 (更新) 3 通) の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年 3月10日ころ	
最初の契約等	契約日	平成27年 2月20日	
	期間	平成27年 3月10日から ■平成29年 3月 9日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 5年 3月10日から ■令和 7年 3月 9日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■当初 C ☐ その他の者 () ■現在 所有者会社 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 B ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金67,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (令和 年 月分から 令和 年 月分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金67,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■ B (占有者)	(1) 受命物件2の専有部分の建物（以下「物件2建物」という。）は、私が賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）に基づき、平成27年3月から、長男と二人で居住しています。 (2) 当初の賃貸借契約書は紛失して提出できませんが、当初の契約時に交付された重要事項説明書がありますので、これを提出します。 (3) 本件賃貸借契約の当初の貸主は、重要事項説明書のとおり、当初の所有者Cでした。その後、現在の所有者会社に変更になり、当時の賃貸借契約書の貸主を所有者会社として作成し直しました。その後も、本件賃貸借契約は所有者会社との間で合意により更新しています。 (4) 物件2建物内には経年による劣化等がありますが、大きな損傷等はありません。 (5) 東海道新幹線の騒音は、慣れてしまったのか、今ではさほど気になりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(執行官の意見用)

執行官の意見
(1) 受命物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。 (2) 物件2建物の占有関係については、Bの陳述、居住者表示板の表示及び立入調査の結果ならびにB提出の重要事項説明書及び建物賃貸借契約書（更新）から、1の2枚目記載のとおり認めた。 (3) 本件賃貸借契約は、当初の賃貸借契約書の提出がないものの、Bの陳述及び前記重要事項説明書の記載から、Bは平成27年3月10日ころから、物件2建物を占有していることが認められる。 (4) よって、本件賃貸借契約は、上記賃貸借契約関係書類及び物件2建物についての全部事項証明書から、最先の抵当権設定前に締結された賃貸借契約であると認められる。なお、所有者会社は当職の要請に応じず、契約関係書類を提出しない。 (5) 物件2建物内には経年による劣化等は存するものの、可視の範囲内において、躯体に関わるような損傷等は認められなかった。 (6) 一棟の建物敷地は、北西側において市道（建築基準法第42条第1項に該当する道路）に接する。

(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 6年12月 6日(金) 10:40-10:50 11:15-11:30 : - : : - :	横浜地方法務局旭出張所 目的物件所在地 書面照会(郵送) 書面照会(ファクシミリ)	全部事項証明書交付申請(規約共用部分該当なし) 受命物件及び占有確認・外観調査・写真撮影 所有者に対して契約書送付依頼 管理会社に対して管理費等の照会書送付
令和 6年12月18日(水) 14:45-15:10	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 6年12月21日(土) 9:30-10:00	目的物件所在地	立入調査・Bから事情聴取・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 年 月 日() : - :		
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。		

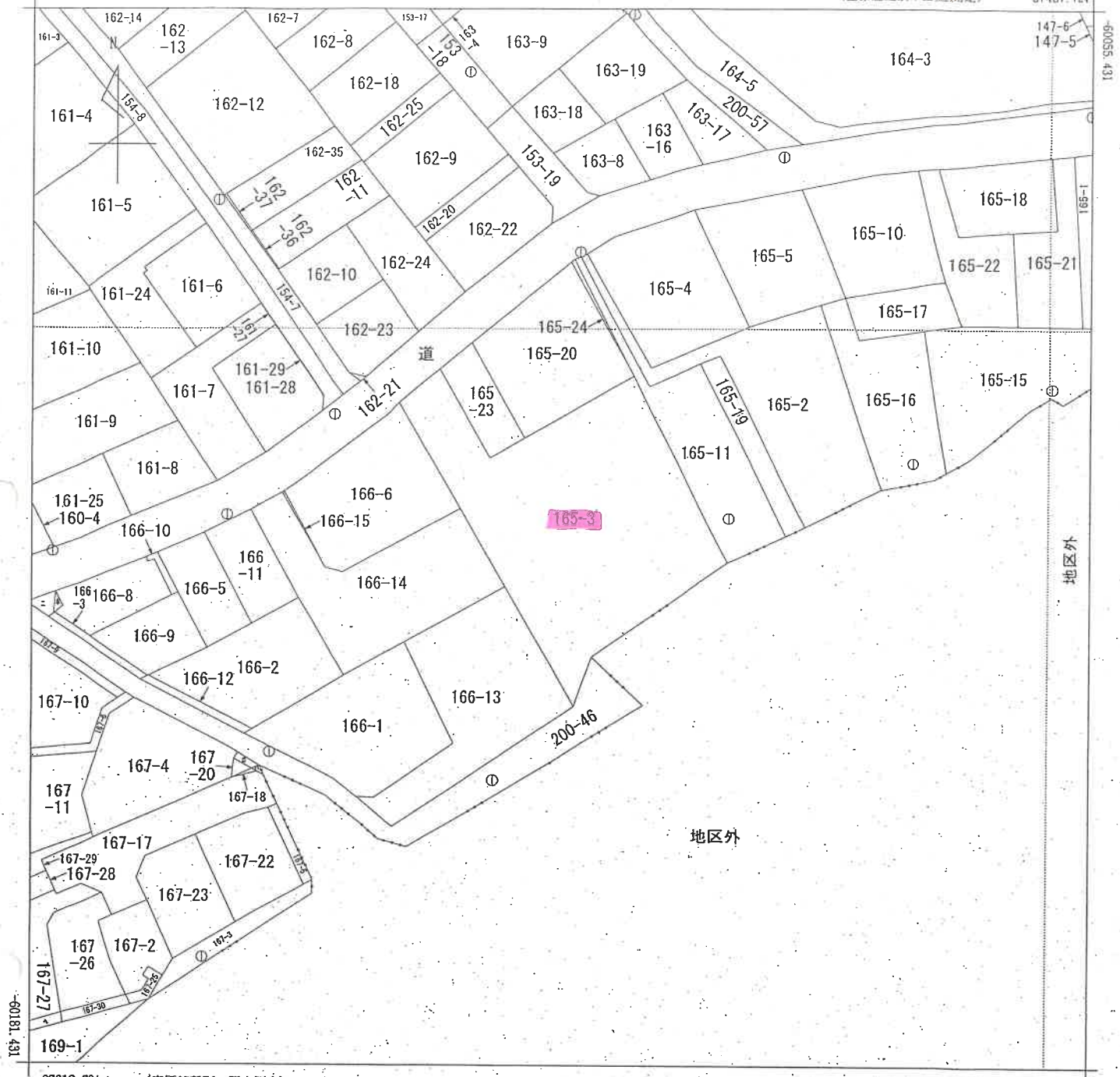
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

イ	163-15	ハ	167-19	ホ	166-7
ロ	167-21	ニ	166-4	ヘ	167-31

(座標值種別: 図上測定)

-27487.724,



-27612.724 (座標值種別: 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(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

さちが丘

請求部	所在	横浜市旭区さちが丘				地番	165番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系 番号は記号	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)	平成14年5月1日		補記事項		

請求番号：8-1

(1/1)

(5・枚目)

公用

041334

前、65-3 後、新同一新

地積測量図

地番 165-3・-20

土地の所在 横浜市旭区さちが丘

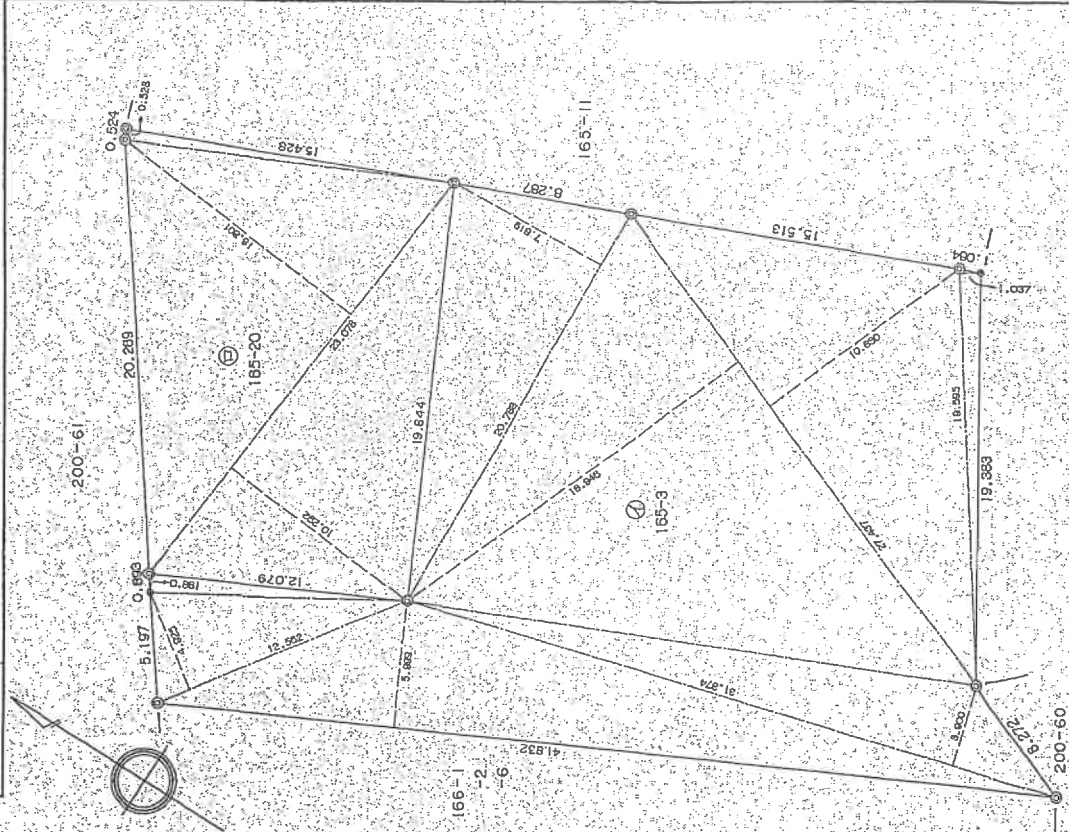
昭和63年11月11日

求積表

地番	165-3	165-20
記号	1	2
1	19.595	1.037
2	27.437	10.830
3	20.788	7.819
4	12.079	0.881
5	12.582	4.925
6	41.832	5.999
7	27.437	18.946
8	31.374	3.900
		1445.643716
		722.821858
		722.82 m ²

地番	165-20
記号	1
1	23.078
2	15.428
3	23.078
	308.980478
	552.548098
	276.274049
	276.27 m ²

境界標の種類	境界点
コンクリート杭	●
プラスチック杭	◇
ベイスン	○



単位メートル

縮尺 1/250

単位メートル

申請人

昭和63年11月4日(作製)

土地家屋調査士

作製者

(日調地)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

登記年月日：平成2年8月8日

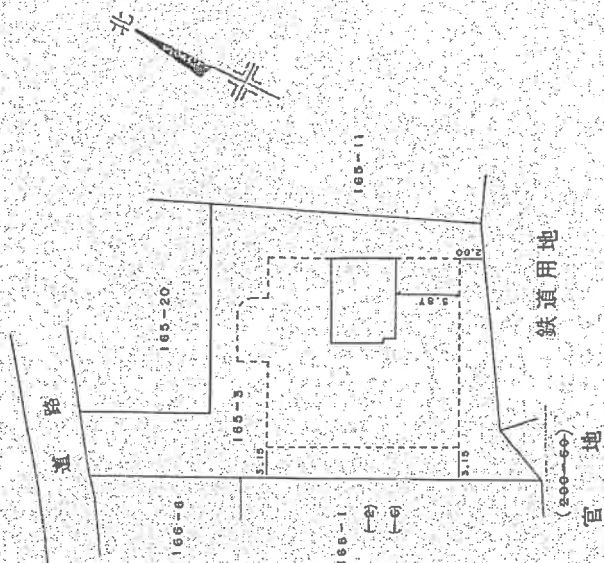
246421 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
さちが丘165-3
102

建物の所在
横浜市旭区さちが丘165番地3

建物図面



求積表			
7.82 X	4.65	=	36.3630
7.46 X	1.04	=	7.7584
合計			44.1214
床面積			44.12 m ²

建物の存する部分1階

(日測12)

単位メートル

単位メートル

作製者
土地調査士
家屋調査士

平成27年3月31日作製

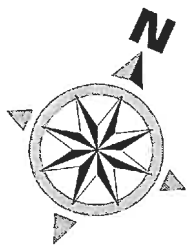
縮尺 1/250

申請人

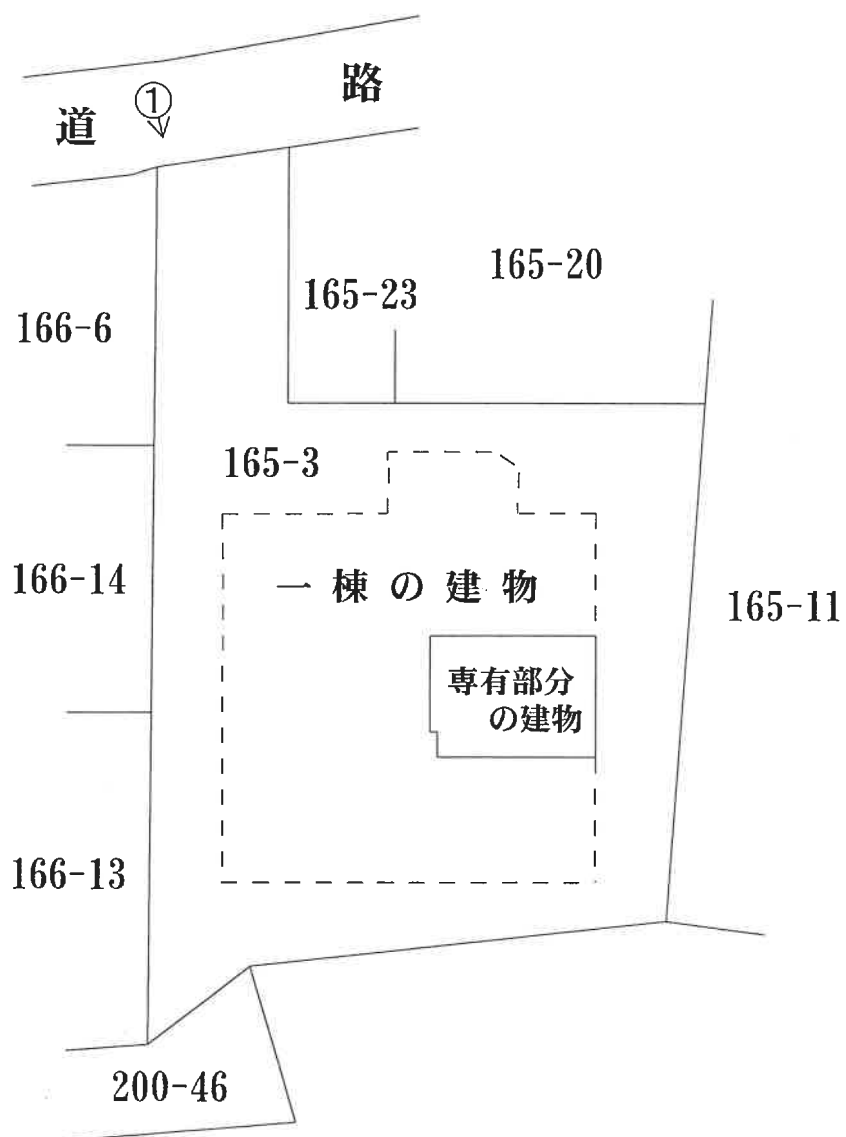
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



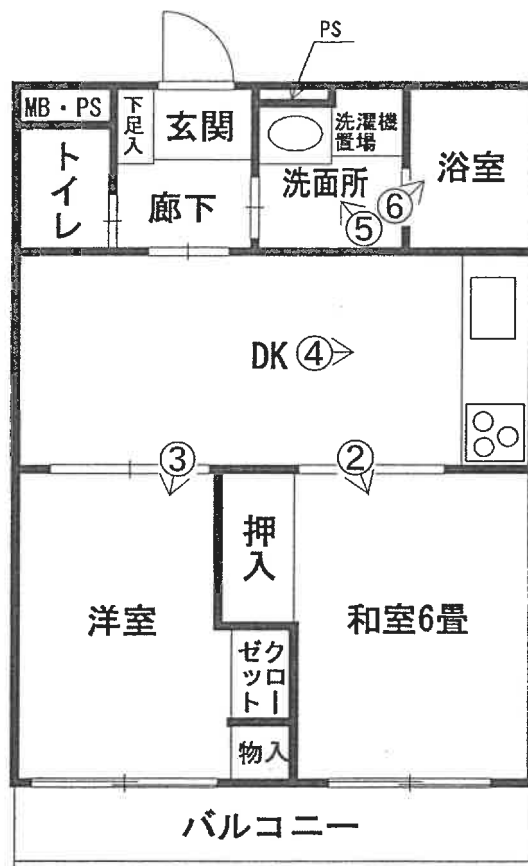
土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

1 一棟の建物外観



2 和室



3 洋室



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室



令和 6 年 (ケ) 第 329 号
令和 6 年 12 月 21 日 現地調査
令和 7 年 1 月 10 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

4-2

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
2	金 6, 2 5 0, 0 0 0 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、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
2	次頁物件目録記載のとおり	
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

2（一棟の建物の表示）

所 在 横浜市旭区さちが丘165番地3

建物の名称 クリオ二俣川伍番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 さちが丘165番3の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 44.12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 横浜市旭区さちが丘165番3

地 目 宅地

地 積 722.89平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8万4528分の4696



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（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	相鉄本線「二俣川」駅の南西方約950m（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	722.89㎡ 不整形（旗竿状） 間口約6m、奥行約42m内外 宅盤面はほぼ平坦（※特記事項①参照）
接面道路の状況	北西側幅員約5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約6m、ほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	目的物件の専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用。	
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	8万4528分の4696
特 記 事 項	① 宅盤面は北西側市道面より約5～6m低い。 ② 東海道新幹線の線路敷に南東側で近接している。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クリオ二俣川伍番館	
建物の用途	住宅等（総戸数18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	平成2年7月27日（登記記載）
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	約15年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造3階建 延べ998.85㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	オートロック、集合郵便受、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	委託
	管理会社	明和地所コミュニティ株式会社
	その他	管理事務室あり
管理の状況	普通	
特記事項	① エントランス入口は地上2階となっている。 ② エレベーターは無い。	

(2) 専有部分の概要（物件2・建物の名称102）

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1階(102号室)：中間住戸 主要開口部の方位：北東向き		
床 面 積	44.12㎡（登記面積）		
間 取 り	2DK		
バルコニー等	バルコニー約5.87㎡（パンフレット記載面積）		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	クロス貼等 フローリング、畳等 クロス貼等 トイレ、洗面台、ユニットバス等 特になし	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和6年12月17日現在		
		月 額	滞 納 額
	管 理 費	11,800 円	0 円
	修 繕 積 立 金	21,040 円	0 円
	備 考	－	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年12月21日：内部立入調査 賃借人B（占有権原は賃借権）が居宅として使用し占有している。 【賃貸借契約の概要】 賃 貸 人 所有者 賃 借 人 B 占 有 開 始 平成27年3月10日頃 契 約 期 間 平成27年3月10日から平成29年3月9日までの2年間 月 額 家 賃 67,000円 そ の 他 敷金67,000円がある。当初賃貸借契約の賃貸人はCである。現在の契約期間は令和5年3月10日から令和7年3月9日までの2年間である。		

特 記 事 項	① 本物件に係る最先抵当権の設定日は令和4年10月28日であり、本件賃借人は上記のとおり平成27年3月10日から本物件を賃借している。 ② 建物内外装及び諸設備については、経年等による劣化が見られた。諸設備の不具合有無は確認出来なかった。
---------	---

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

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)
300,000	× 44.12	÷ 0.80	× 0.21	= 3,470,000

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 35 年、経済的残存耐用年数 15 年、

観察減価率(中古マンションの市場性等含む) 30%

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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 15 年}}{(\text{経過年数 35 年} + \text{経済的残存耐用年数 15 年})} \times (1 - 0.30) = 0.21$$

(2) 敷地権価格 (符号 1 の土地)

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

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)
237,000	× 0.79	187,000	× 722.89	× 1.0	× $\frac{4696}{84528}$	= 7,510,000

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－1

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ & & \text{補 正} & & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 246,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 237,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：補正の必要はない。

◇地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域と比し、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：地積、形状、地勢、新幹線線路敷近接等の総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：要しない。

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）
3,470,000	+ 7,510,000	× 0.92	= 10,100,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で下記のとおり

階層別補正：0.97（1階）

位置別補正：0.95（主要開口部：北東側、中間住戸）

その他補正：1.00

相乗積 $0.97 \times 0.95 \times 1.00 = 0.92$

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)
222,000	× 0.92	× 1.00	× 44.12	= 9,010,000

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

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

総収益 (円)	総費用 (経費比率)	純収益 (円)	還元利回 り	その他 補 正	収益価格 (円)
764,000	$\times (1 - 0.740)$	$= 199,000$	$\div 9.5\%$	$\times 1.0$	$= 2,090,000$

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

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

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

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

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。居住目的の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とおり求めた。

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	10,100,000	× 0.90	= 9,090,000
比準価格	9,010,000	× 0.90	= 8,110,000
収益価格	2,090,000		
調整後の価格			7,900,000

占有減価修正：目的物件には最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着しており、賃料水準等を考慮して▲10%と判定した。

(2) 評価額の判定

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）
7,900,000	× 1.0	× 0.8	× 1.0	－ 67,000	= 6,250,000

市場性修正：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：なし

その他の控除減価（敷金等）：引き受け敷金を控除した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 横浜旭－1

所 在：横浜市旭区さちが丘 163 番 19

価 格：246,000 円/㎡

位 置：相鉄本線「二俣川」駅 900m

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：100 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 道 路：北東 6m 市道

用 途 指 定 等：第 1 種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）、準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 2（建物） 3,384,755 円

符号 1（土地） 54,067,111 円（敷地権の割合 8 万 4528 分の 4696）

第7 附属資料の表示

位置図

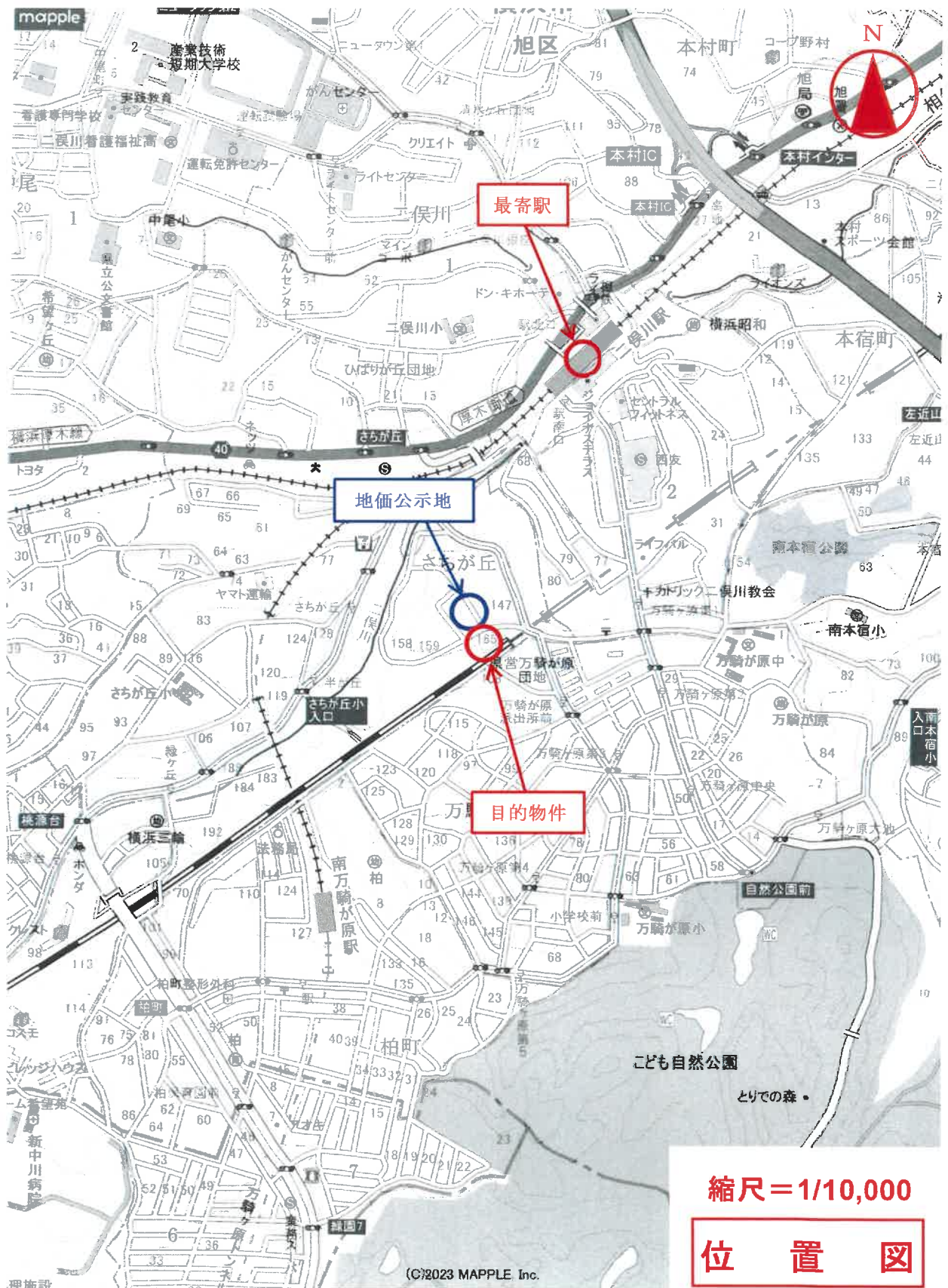
公図写（本図面は目的土地を A 4 判に抜粋したものである。）

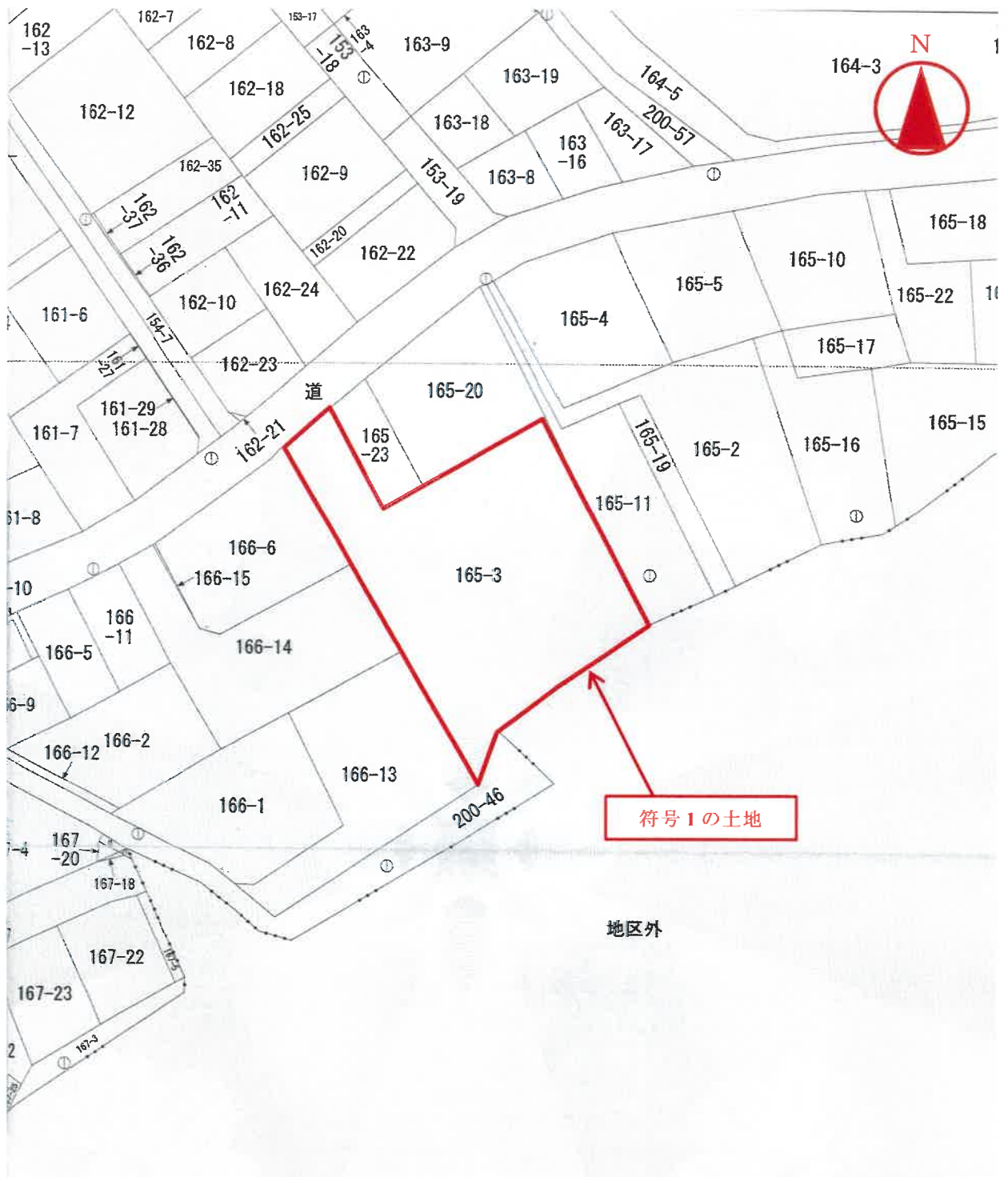
地積測量図写（本図面は A 3 判から A 4 判へ縮小したものである。）

建物図面写・各階平面図（本図面は A 3 判から A 4 判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上





縮尺=1/500

公 図 写

(本図面は目的土地をA4判に抜粋したもの)

登記年月日：昭和63年11月11日

041334

前/65-3 後・新同-新

地積測量図

地番 165-3・-20

土地の所在 横浜市旭区さちが丘

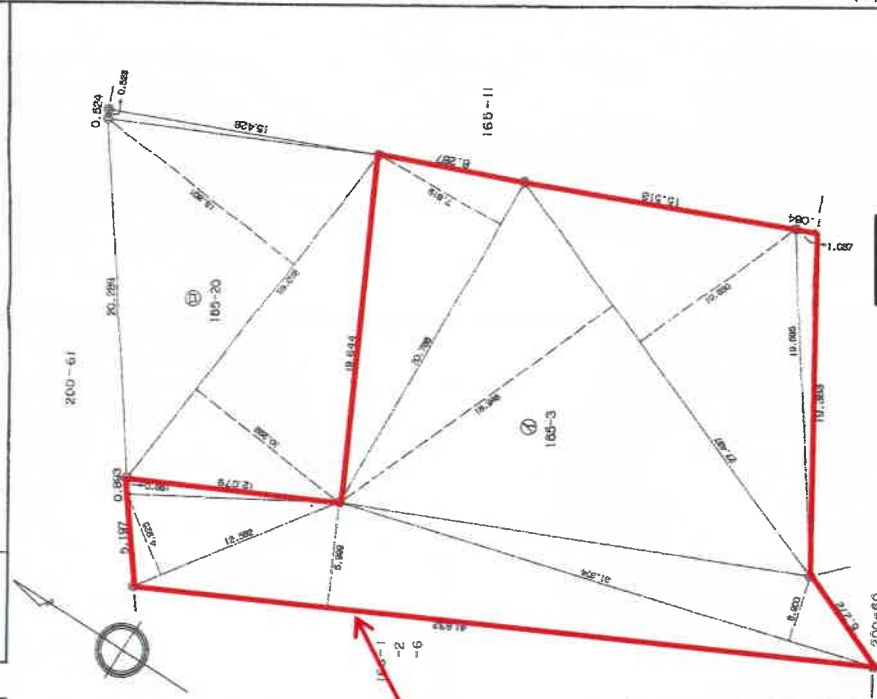
昭和63年11月11日

求積表

地番	区画	長さ	積
165-3			
1	19.595	1.037	20.320015
2	27.437	10.930	297.142710
3	20.788	7.819	162.541372
4	12.078	0.981	10.641599
5	12.562	4.925	61.667850
6	41.632	5.989	250.950198
7	27.437	19.949	519.821402
8	31.874	3.900	122.358900
		積面積	1445.643718
		面積	722.821858
		地積	722.82 m ²

地番	区画	長さ	積
165-20			
1	23.078	10.292	237.516778
2	15.428	0.529	8.086844
3	23.078	13.301	305.980478
		積面積	552.548098
		面積	276.274049
		地積	276.27 m ²

符号1の土地



境界線の種類	境界点
コンクリート杭	●
プラスチック杭	○
ベ イ ン ト	○

単位メートル

単位メートル

作製者 (昭和63年11月4日作製)

申請人

尺 1/250

地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

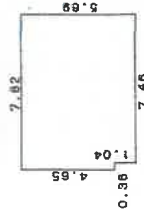
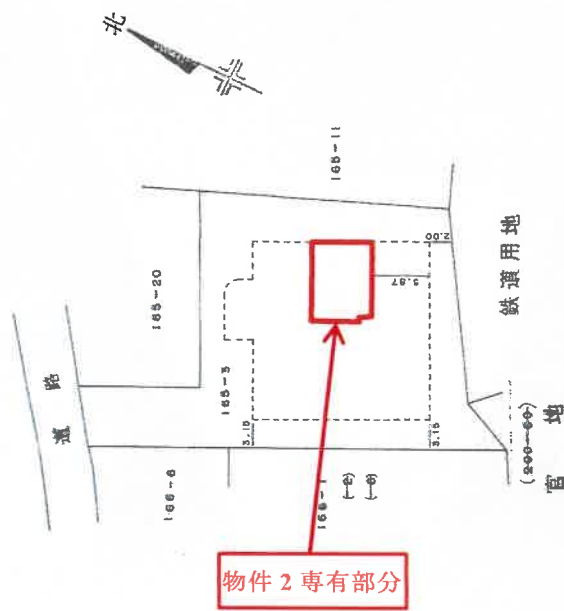
246421 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号
さちが丘165-3
-102

建物の所在
横浜市旭区さちが丘165番地3

建物図面



求積表

7.82 X 4.65	=	36.3630
7.46 X 1.04	=	7.7584
合計		44.1214
床面積		44.12 m²

建物の存する部分1階

単位メートル

単位メートル

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者

平成7年3月31日(作製)

建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物間取図



物件 2

家屋番号：さちが丘165番3の102



102

求 意 見 書

津 田 秀 樹 殿

令和 7年 9月 9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 7年 9月 9日

評価人

津 田 秀 樹

物 件 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 横浜市旭区さちが丘165番地3

建物の名称 クリオ二俣川伍番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 さちが丘165番3の102

建物の名称 102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 44.12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 横浜市旭区さちが丘165番3

地 目 宅地

地 積 722.89平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8万4528分の4696



(別紙)

[illegible]