

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)
3	5,100,000 4,080,000	.	1,020,000	47,386	10,154
備考	敷地部分の固定資産税及び都市計画税は不明				



物 件 目 録

3 (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103

建物の名称 103

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3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

3 (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103

建物の名称 103

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 (4-3)

横浜地方裁判所
執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

3 (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103

建物の名称 103

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3	
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 <ul style="list-style-type: none"> 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住居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	(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 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <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 <ul style="list-style-type: none"> 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)	<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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

執行官の意見

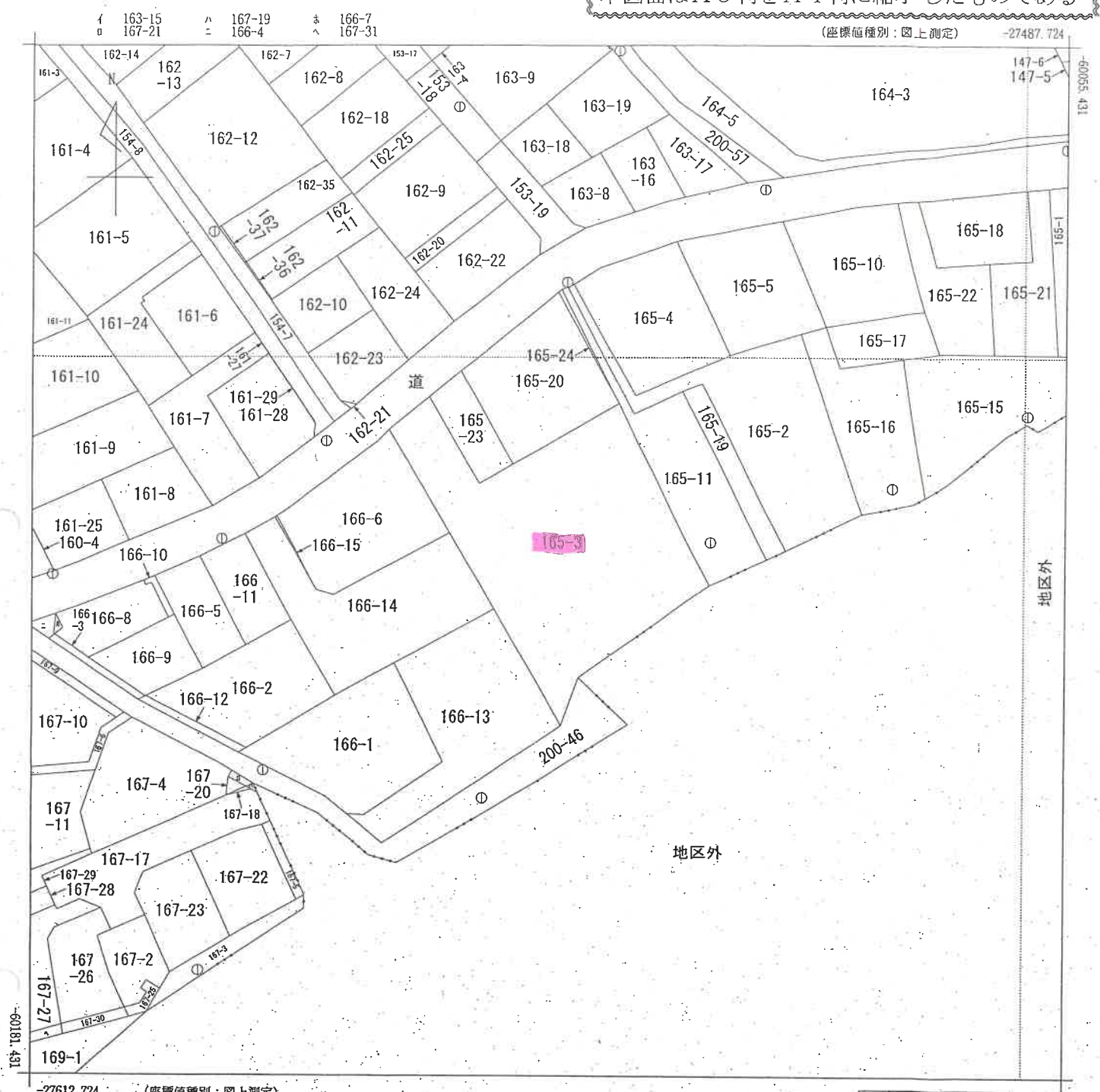
- (1) 受命物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 受命物件3の専有部分の建物（以下「物件3建物」という。）に臨場したところ、居住者表示板の該当箇所に氏名の記載がなされておらず、集合郵便受けが塞がれているなど、現に人が居住していないと思われたので、第3回臨場時に解錠のうえ立入調査を実施した。
- (3) 物件3建物に立ち入ったところ、和室に照明器具が存するものの、建物内には家財道具、生活必需品等の動産類が一切存在せず、人が居住している形跡が認められなかった。また、所有者会社以外の第三者の占有を示す徴表は一切存在しなかった。よって、物件3建物の占有関係については上記立入調査の結果から2枚目記載のとおり認めた。
- (4) 物件3建物内には経年による劣化等は認められたものの、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。
- (5) 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 所有者会社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) 9:15-9:30	目的物件所在地	立入調査(解錠)・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() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年12月21日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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 休日・夜間執行許可の提示をした。</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



(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	所在	横浜市旭区さが丘		地番	165番3				
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)	平成14年5月1日		補事項		

登記年月日：昭和63年11月11日

041334

前165-3 後新同一新

地積測量図

地番 165-3-1-20

土地の所在 横浜市旭区さちが丘

昭和六十二年十月一日

求積表

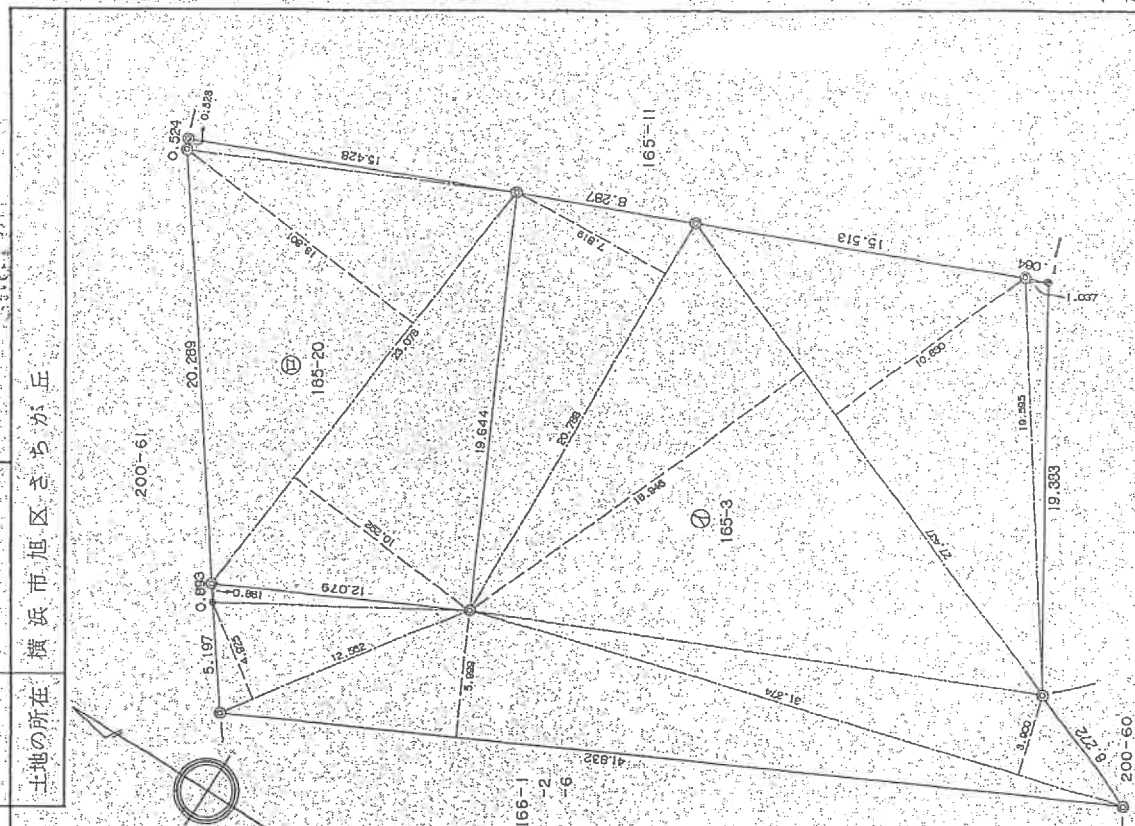
地番	165-3	種別	面積	積算
1	19.595	1.037	20.320015	
2	27.437	10.830	297.142710	
3	20.788	7.819	162.541972	
4	12.079	0.881	10.641599	
5	12.562	4.925	61.867850	
6	41.832	5.999	250.950168	
7	27.437	18.946	519.821402	
8	31.374	3.900	122.358600	
		積面積	1445.643716	
		面積	722.821858	
		地積	722.82 m ²	

①

地番	165-20	種別	面積	積算
1	23.078	10.292	237.519776	
2	15.428	0.523	8.068844	
3	23.078	13.301	306.960478	
		積面積	552.549098	
		面積	276.274049	
		地積	276.27 m ²	

②

境界線の種類	境界点
コンクリート杭	○
プラスチック杭	◇
ベイスン	○



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

(百加倍)

単位メートル

縮尺 1/250

申請人

単位メートル

(昭和63年11月4日作製)

作製者

土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日積延9)

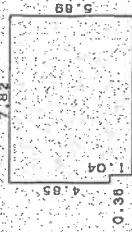
登記年月日：平成2年8月8日

246422 246422 各階平面図

建築物各階平面図

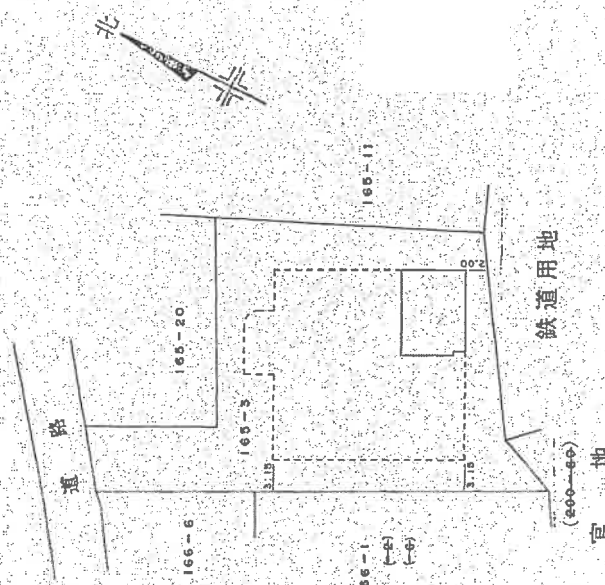
家屋番号 さちが丘165-3
1-103

建築物の所在 横浜市旭区さちが丘165番地3



求積表

7.82 X 4.85 =	36.3630
7.46 X 1.04 =	7.7584
合計	44.1214
床面積	44.12 m ²



建築物の存する部分 1階

(日調連12)

製作者
土地家屋調査士
[Redacted]

平成2年7月31日(作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

単位メートル

縮尺 1/250

申請人
[Redacted]

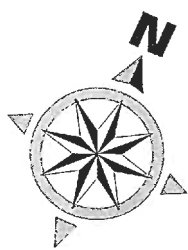
単位メートル

縮尺 1/500

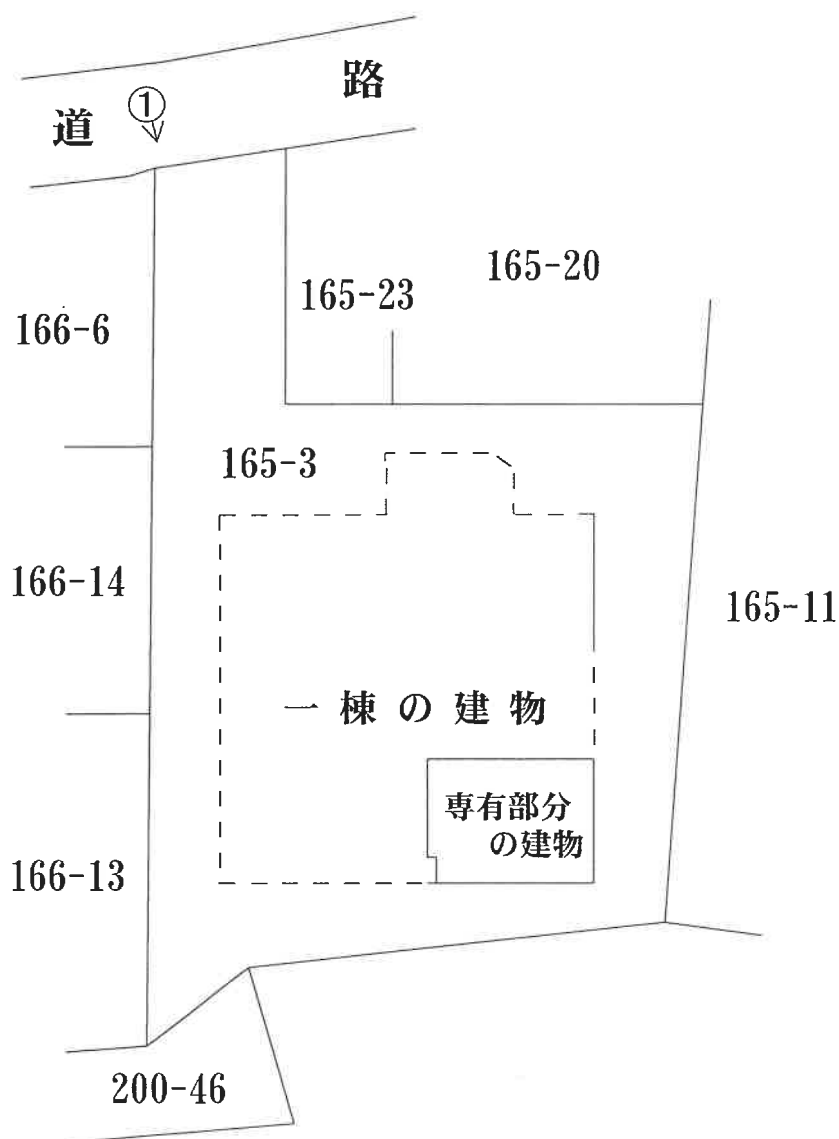
288

平成2年八月廿日 (日加統)

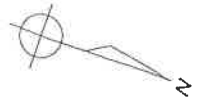
本図面はA3判をA4判に縮小したものである



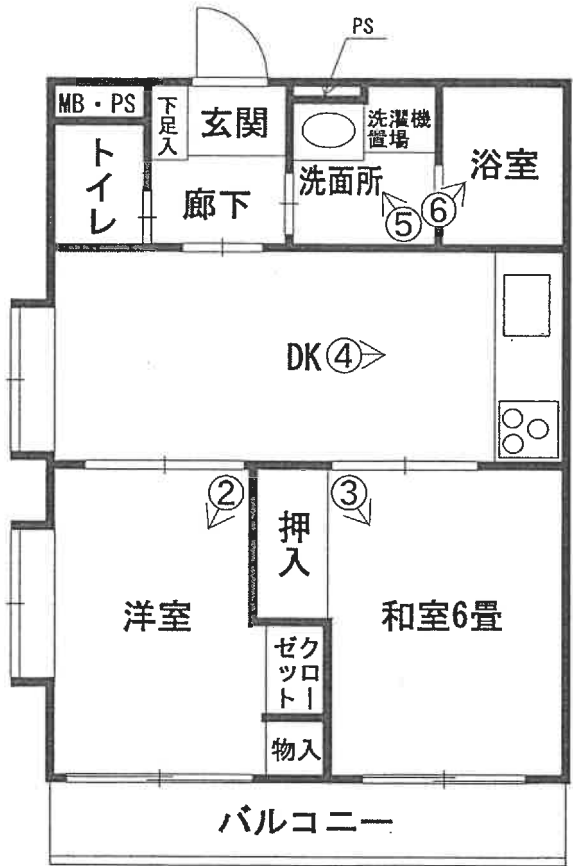
土地建物位置関係図



←○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 洋室



3 和室



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

4-3

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
3	金 7,280,000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、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
3	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

3 (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103

建物の名称 103

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の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3・建物の名称103)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	1階(103号室)：角住戸 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	クロス貼等	
	床	フローリング、畳等	
	内 壁	クロス貼等	
	設 備	トイレ、洗面台、ユニットバス等	
	そ の 他	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 (解錠による) 所有者が占有している。		
特 記 事 項	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

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

◇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	× 0.94	= 10,320,000

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：0.97（主要開口部：北東側、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 価格（円/m ² ）	個別格差 （階層・位置・品等程度）	その他の 個別格差	専有面積 （m ² ）	比準価格(円)
222,000	× 0.94	× 1.00	× 44.12	= 9,210,000

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 m²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）

目的物件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とおり査定した。

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 （9.2%） オ	正味復帰 価格の現価 （円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
466,007 （12.7%）	418,920	9.7%	4,189,200 ≒ 4,190,000	0.7679	3,217,501 （87.3%）	= 3,680,000 （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目的物件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。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	10,320,000	× 1.00	= 10,320,000
比準価格	9,210,000	× 1.00	= 9,210,000
収益価格			3,680,000
調整後の価格			9,100,000

占有減価修正：要しない。

(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）
9,100,000	× 1.0	× 0.8	× 1.0	— 0	= 7,280,000

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）：なし

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/m²

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 m²

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 3（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

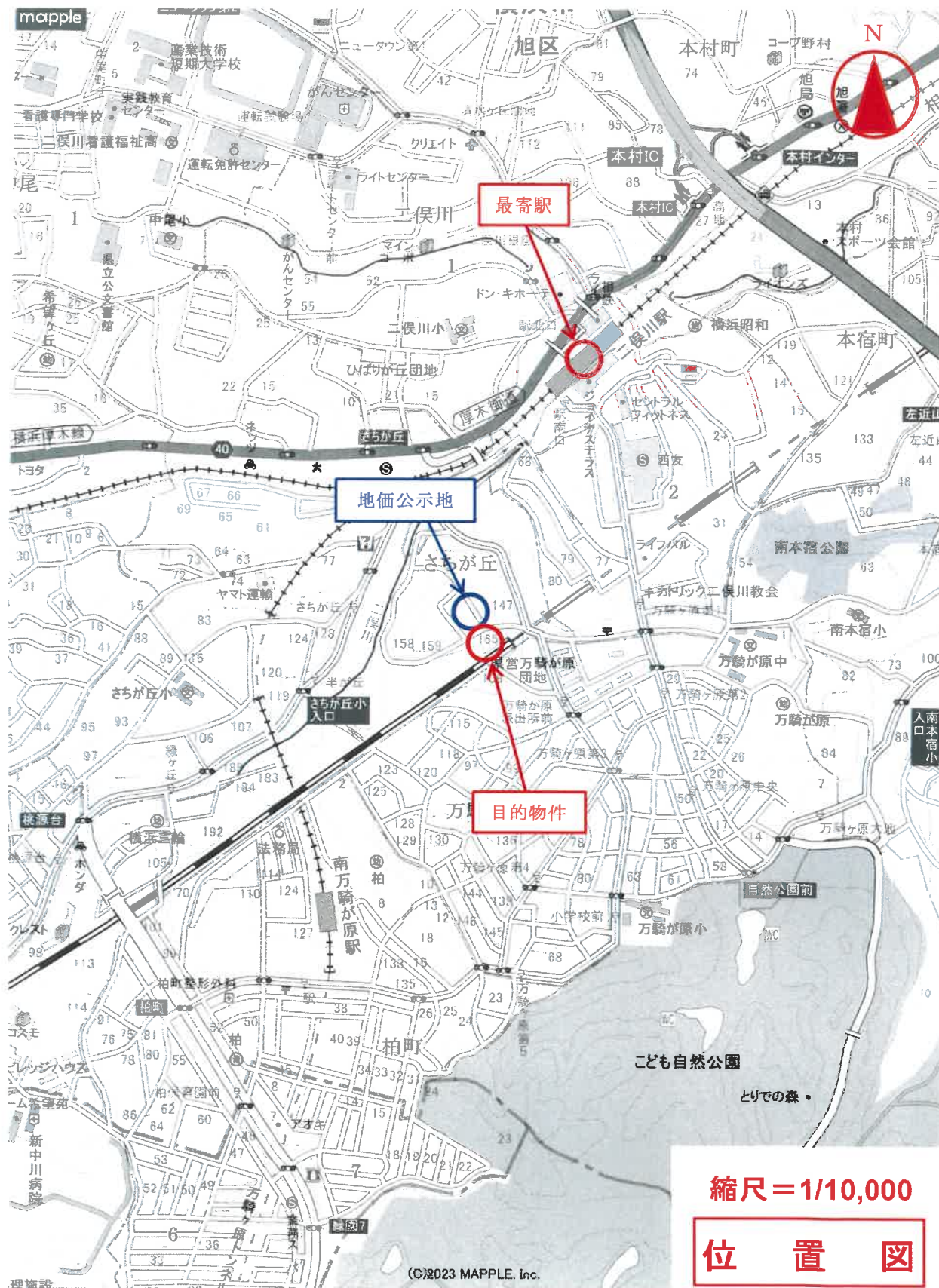
公図写（本図面は目的土地を A 4 判に抜粋したものである。）

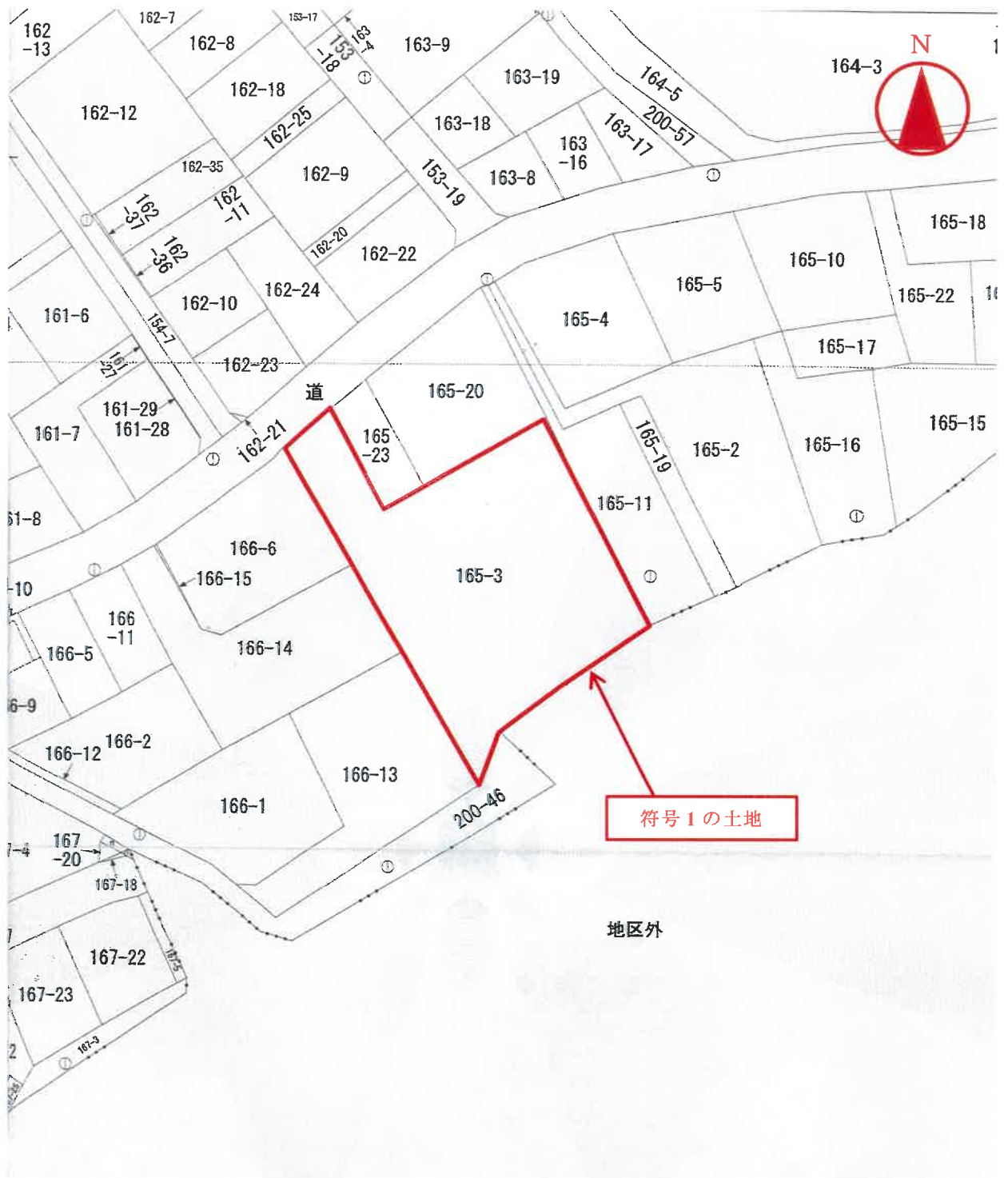
地積測量図写（本図面は A 3 判から A 4 判へ縮小したものである。）

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



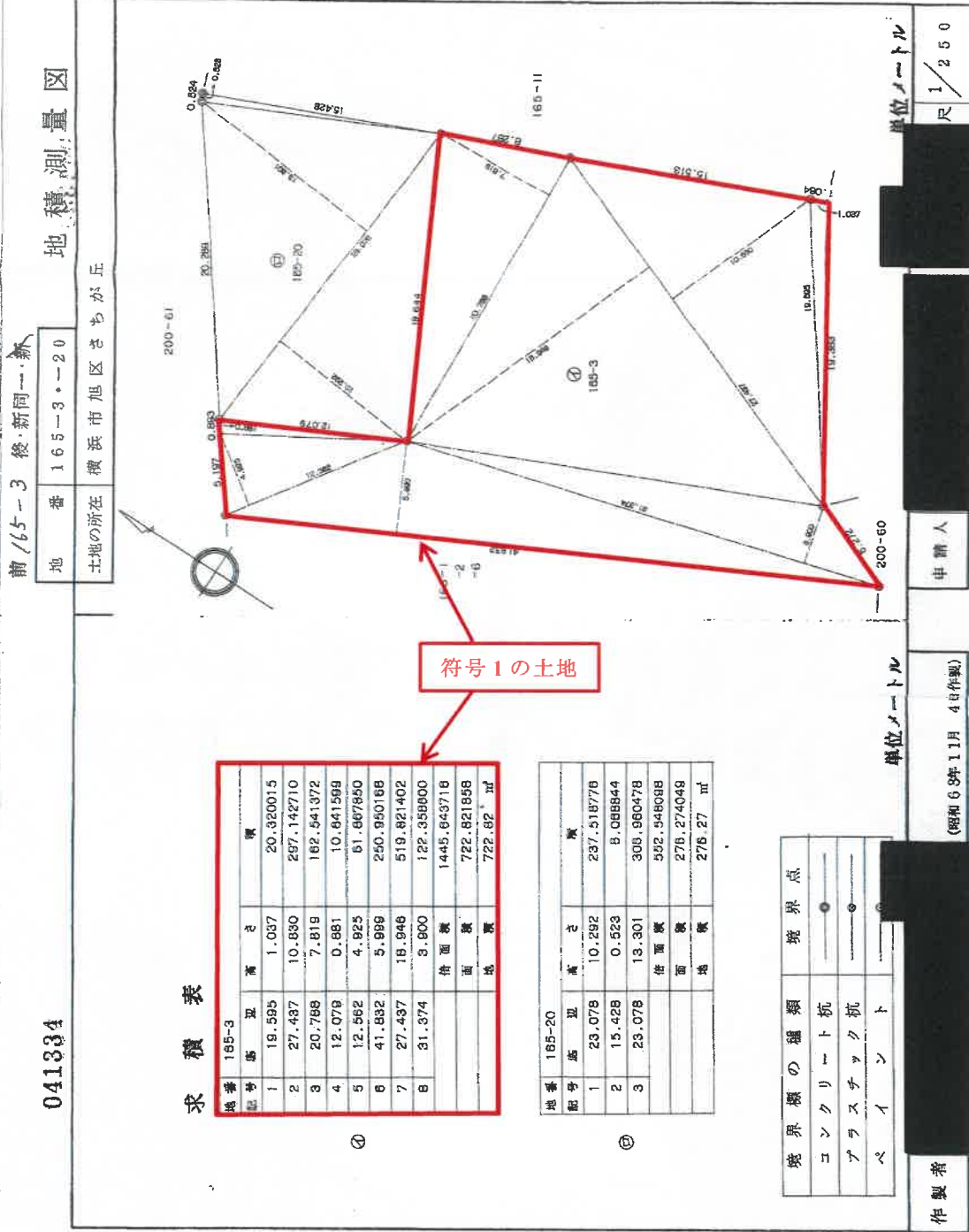


縮尺=1/500

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

求積表

地番	区画	長さ	積
165-3			
1	18.595	1.037	20.320015
2	27.437	10.830	297.142710
3	20.768	7.818	162.541372
4	12.078	0.881	10.641569
5	12.562	4.925	61.687850
6	41.832	5.986	250.950188
7	27.437	18.946	519.821402
8	31.374	3.800	122.359800
		積面積	1445.643718
		面積	722.821858
		地積率	722.82 m ²

地番	区画	長さ	積
165-20			
1	23.078	10.292	237.518776
2	15.428	0.523	8.088844
3	23.078	13.301	308.980478
		積面積	592.548098
		面積	276.274048
		地積率	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	○
ベイヤント	○

作製者

単位メートル
(昭和63年11月4日作製)

申請人

単位メートル
尺 1/250

地積測量図写

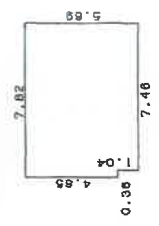
(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物図面
各階平面図

家屋番号 さちが丘165-3
103

建物の所在 横浜市旭区さちが丘165番地3

246422 246422
各階平面図



求積表

7.82 X	4.65	36.3830
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

建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

製作者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500
年 7月31日(作製)			

建物間取図



物件 3

家屋番号：さちが丘165番3の103



103

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

3 (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103

建物の名称 103

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



