

期間入札の公告

令和 6年 3月28日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 大石 雅子

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 6年 5月 7日から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月 3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 6年 5月27日 午前10時00分から 令和 6年 5月27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6年 3月28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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	26,020,000 20,816,000	一括	5,204,000	141,848	38,699
1	5,450,000				
2	20,570,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂一丁目 |
| | 地 番 | 128番67 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂一丁目128番地67 |
| | 家屋 番号 | 128番67 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 48.23平方メートル |

物件明細書

令和 6年 2月 1日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 大石 雅子

-
-
- 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 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂一丁目 |
| | 地 番 | 128番67 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂一丁目128番地67 |
| | 家屋 番号 | 128番67 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 48.23平方メートル |

令和 5年(ケ)第 286号
令和 5年11月13日受理
令和 5年12月12日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 史

(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 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂一丁目 |
| | 地 番 | 128番67 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂一丁目128番地67 |
| | 家屋 番号 | 128番67 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 48.23平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	横浜市保土ヶ谷区権太坂一丁目32番15号
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	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(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	
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A □その他の者 上記の者が本建物を住居として占有し管理している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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 (債務者兼所有者)	1 本件建物は、以前私が家族とともに住居として使用していましたが、他所に転居しました。 2 本件建物は雨漏りも水回りの不具合もありません。 3 本件建物は特に破損や汚損の箇所はないと思います。

(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

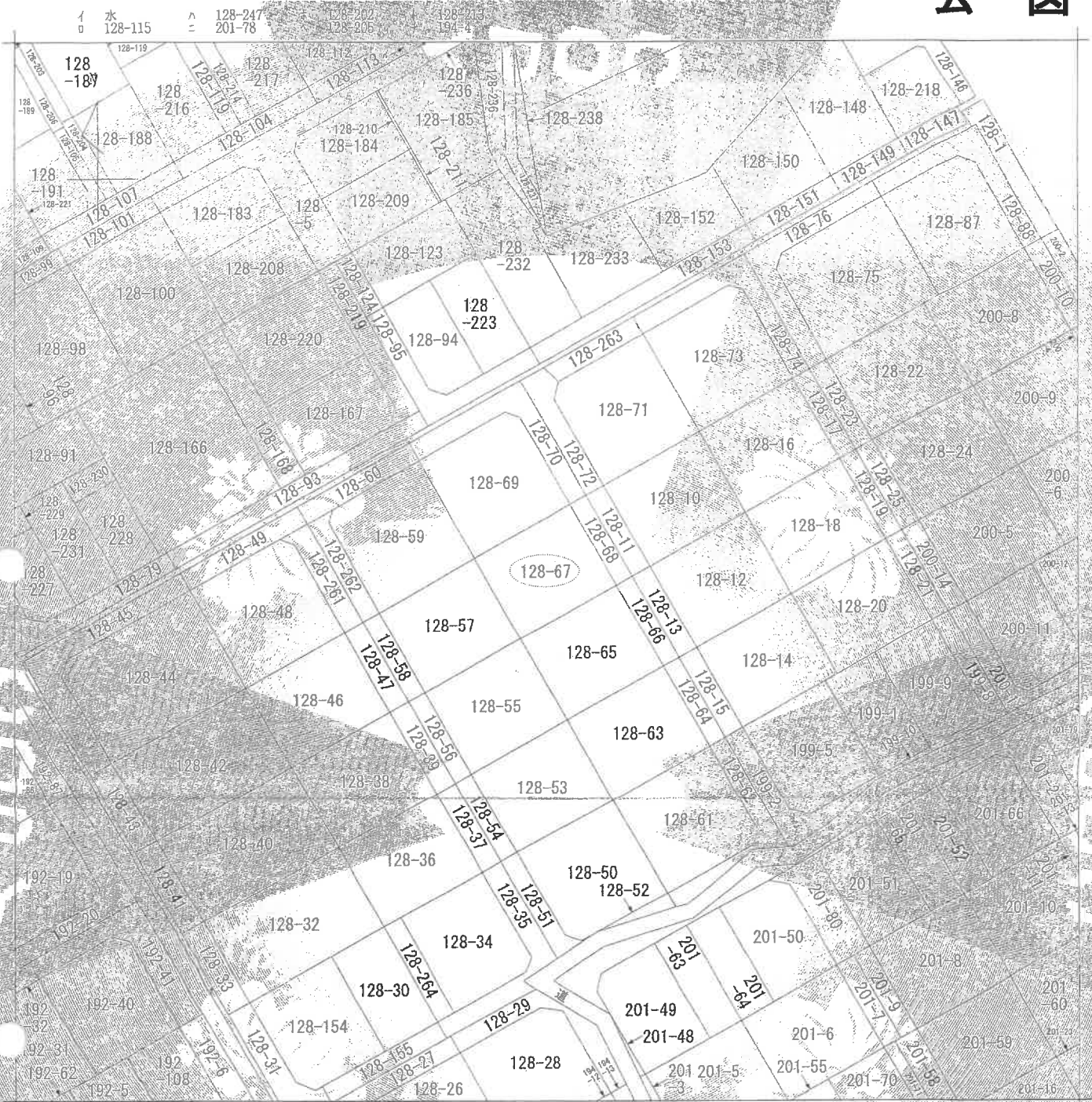
- 本件建物の占有者及び占有状況は、内部立入調査の結果より2枚目記載のとおりと認めた。
- 本件建物の損傷及び汚損箇所等
特になし。
- 本件建物には2階から固定階段で上がるロフトがある。当該部分は天井高が低いことから3階とは認めず、床面積には算入しない。
- 本件土地は、東側で市道に接している。(評価人の調査による)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年11月21日 (火) 16:50—17:00	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書投函
5年11月27日 (月) 7:45—8:15	目的物件所在地	債務者兼所有者の知人Bの立会いにより目的物件立入調査, 写真撮影, 債務者兼所有者より架電にて占有状況等聴取 (評価人同行)
5年12月5日 (火)	横浜地方法務局相模原支局	全部事項証明書交付申請 (道路)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年11月27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 type="checkbox"/> 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。</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> <p><input type="checkbox"/></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



(注) 地区に準ずる図面は、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。

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



請求部	所在	横浜市保土ヶ谷区権太坂1丁目			地番	128番67		
出力縮	1/500	精度	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和57年2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

令和5年9月12日
 横浜地方法務局神奈川出張所
 登記係

地積測量図

413521

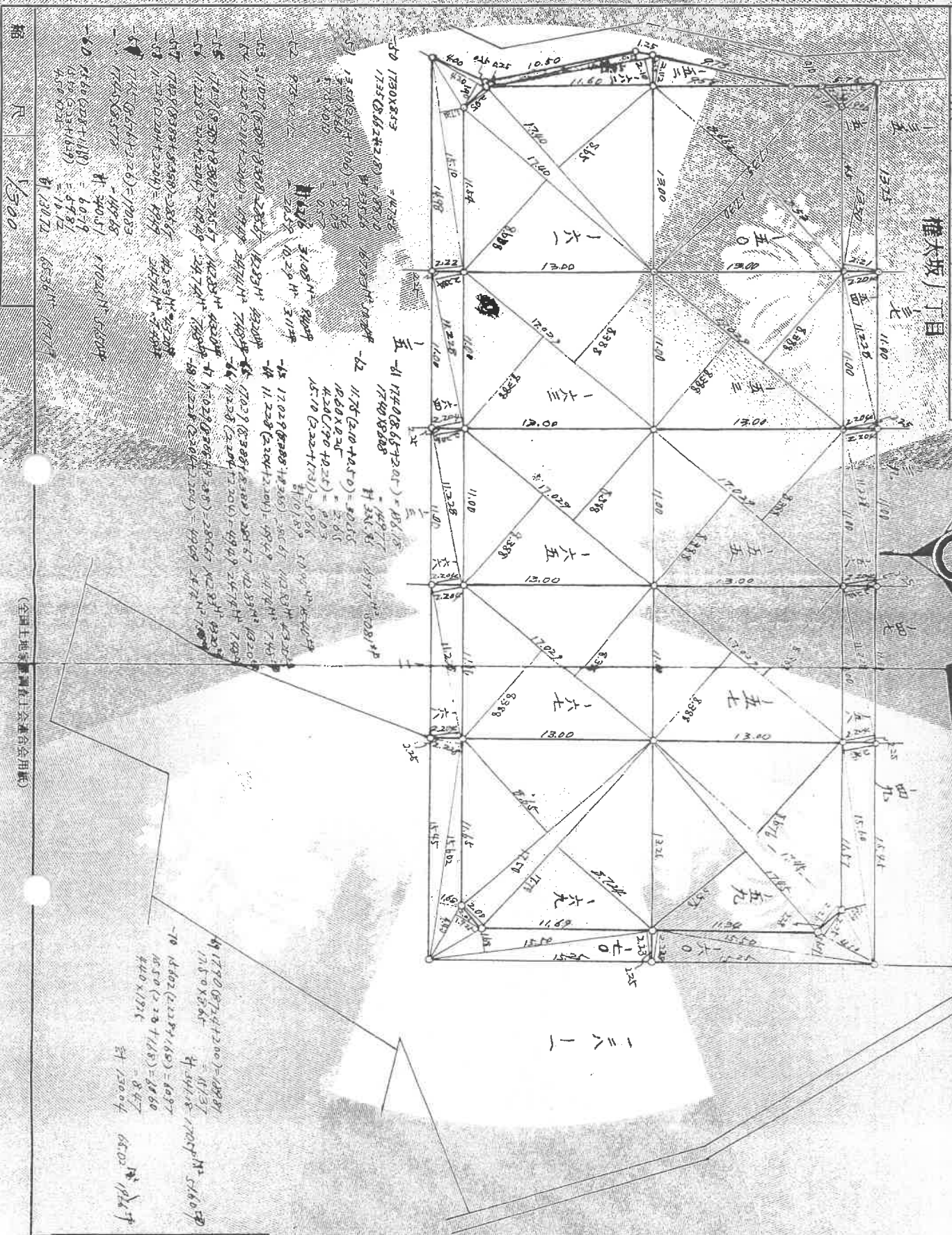
前128-1 後新同一新

地積測量図

地番 128-1-50

土地の所在

権太坂1丁目



縮尺 1/500

(全国土地審判委員会公認)

昭和40年10月6日
製作 製 年 月 日

作製士 吉
地 宅地
士 屋敷
士 地家
士 地家
士 地家

申請人

代表取締役

-10 1770(874+200)=1970
1150x85
4173
440x1915
847
15004
4502 19127

40
10
11

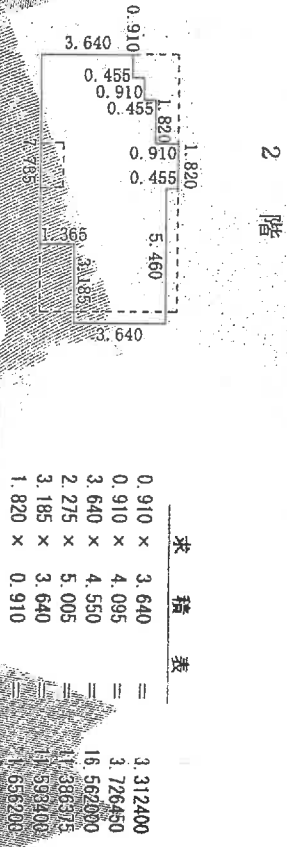
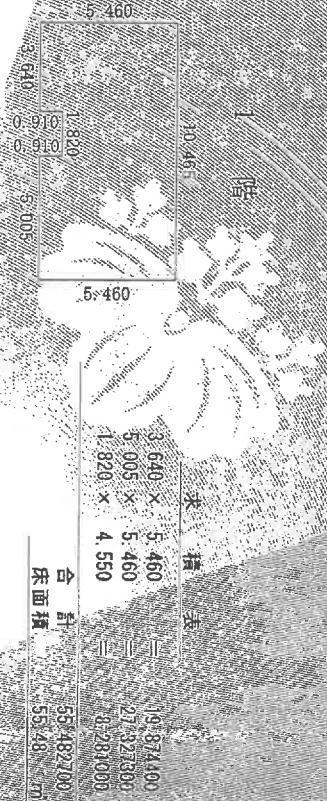
建物図面

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 128番67
建物の所在 横浜市保土ヶ谷区椎太坂一丁目128番地67

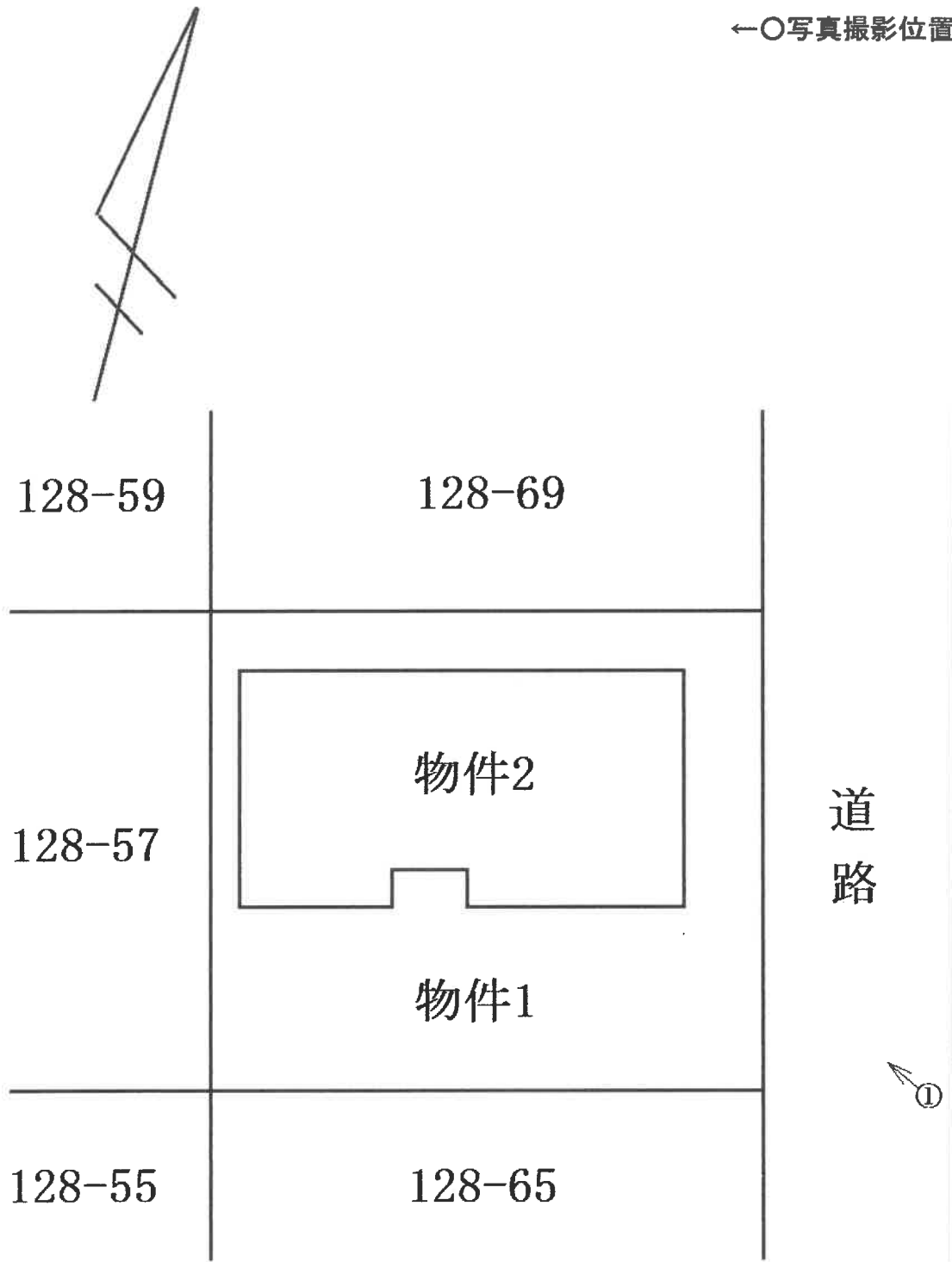


128-59	128-69	128-72
0.65	0.65	128-70
128-57	128-67	128-68
0.65	4.14	128-11
128-55	128-65	128-13

製作者 土地調査士 〇〇〇〇〇〇
平成 31 年 3 月 22 日作成
縮尺 1/250
申請人 〇〇〇〇〇〇
縮尺 1/500

土地建物位置関係図

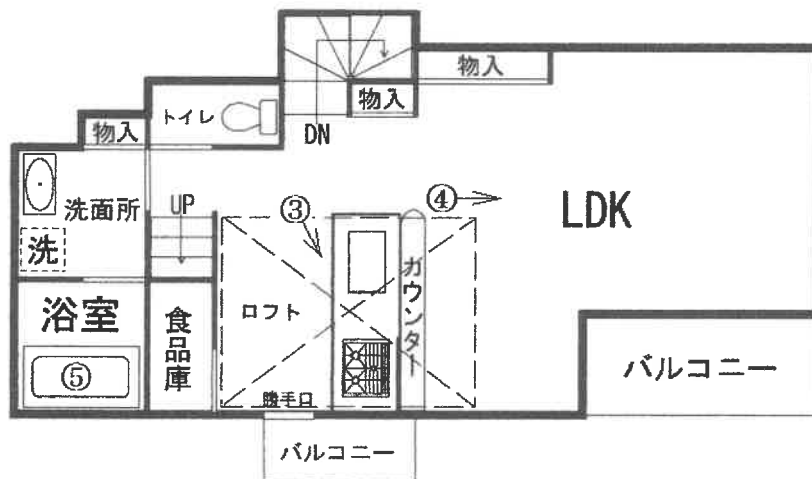
←○写真撮影位置・方向



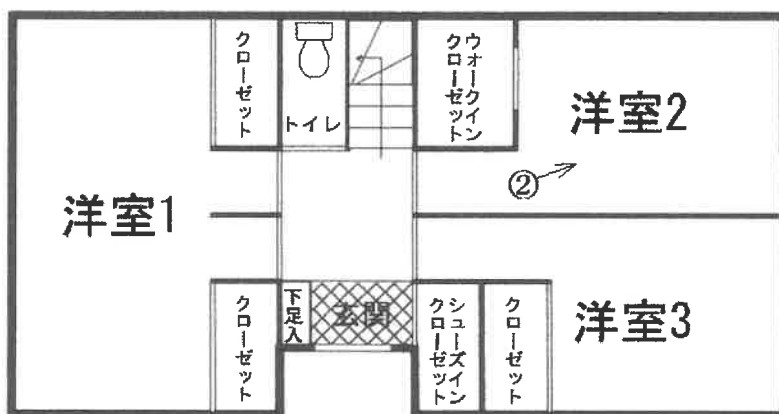
間取見取図

←○写真撮影位置・方向

2階



1階



① 建物の外観



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況





令和 5 年 (ケ) 第 286 号
令和 5 年 11 月 27 日 現地調査
令和 5 年 11 月 28 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第 1 評価額

一括価格 (合計)	
金 26,020,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5,450,000 円
物件 2 (建物)	金 20,570,000 円

1. 一括価格は、物件 1 及び 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合計価格である。
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 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土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、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

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載の通り	
2		住居表示：横浜市保土ヶ谷区権太坂 一丁目32番15号
特 記 事 項		
・売却対象物件2の2階から固定階段であるロフトが存する。当該部分は、天井高が低いことから、3階とは認めず、また延べ床面積にも参入しないことが妥当と判断した。		

* 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 日 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂一丁目 |
| | 地 番 | 128番67 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区権太坂一丁目128番地67 |
| | 家屋 番号 | 128番67 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 48.23平方メートル |



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）

位置・交通	J R横須賀線「東戸塚」駅の北東方約2.1km及びバス停「境木中学校前」の北東方約450m（各道路距離）に位置する。	
付近の状況	戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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種低層住居専用地域 50% 80% なし 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域等
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	142.80㎡（物件1の登記地積） 長方形（添付の公図参照） 間口約11m、奥行約13m 地勢は、南傾斜である。敷地内は、平坦である。周囲との高低差は、北側とは約+2.0m高く、南側とは約-2.0m低く及び西側とは概ね等高に接している。接面道路の状況及び当該道路との高低差は、以下の通りである。
接面道路の状況	東側幅員約4.5m舗装市道（狩場町第111号線・建築基準法第42条1項5号）に等高から約+2mに接道長約11m接面する中間画地である。（特記事項1参照）	
土地の利用状況等	物件1は、物件2の建物敷地等として利用されている。建物の配置は附属資料建物図面写しの通り。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	事業者提供図面によれば東側市道に本管あり。 事業者提供図面によれば東側市道に埋設管あり。 事業者提供図面によれば東側市道に本管あり。

特 記 事 項	<p>1 東側市道は、上記の通り以下の概要の位置指定道路となっている。</p> <p>公示年月日：昭和 41 年 11 月 5 日 公示番号：第 125 号 指定年月日：昭和 41 年 10 月 30 日 指定番号：第 100 号 幅員：約 4.5m</p> <p>2 建築計画概要書記載の敷地面積は、143.36 m²であり、登記面積 142.80 m²に対し、若干の縄延びが認められるが、ほぼ近似と判断した。</p>
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成30年10月22日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約6年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約24年と判定
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	塩ビクロス等
	天 井	塩ビクロス等
	床	フローリング等
	設 備 そ の 他	キッチン、浴室、トイレ、洗面所及び物入等 特になし
床面積（現況）	1階：55.48㎡、2階：48.23㎡、延べ103.71㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	3LDK (附属資料建物間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和5年11月27日：内部立入調査 所有者の占有である。	
特 記 事 項	<p>1 駐車スペースがある。</p> <p>2 所有者の話しでは、特に建物について、不具合等はないとのことである。</p> <p>3 売却対象物件2の建築確認申請（計画通知）台帳記載証明書の概要は、以下の通りである。 建築確認済証番号・年月日： H30SBC-確00446H・平成30年5月31日 検査済証番号・年月日： H30SBC-完02740H・平成30年10月23日</p> <p>4 売却対象物件2の2階から固定階段が設置されたロフトが存する。当該部分は、天井高が低いことから、3階とは認めず、また、延べ床面積にも参入しない。</p>	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

土地については、下記の通り、①物件1の建付地価格を査定する。次いで②物件2の建物価格を査定する。

① 物件1（建付地価格）

物件1は、物件2（建物）の敷地であることから、建付地価格を次の通り求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	更地価格 (円/㎡)	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
1	173,000	100	173,000	× 142.80	× 0.90	= 22,230,000
		100				

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。

地価公示等：横浜保土ヶ谷－25

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示等価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 180,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = 173,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和5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：標準的な画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価公示等の所在地域は対象地域に比し交通接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：物件1の画地条件（中間画地、形状標準的、若干の縄延びの可能性を有している）等を考慮し、概ね標準的と判定した。

◇地積（㎡）：登記数量を採用した。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	200,000	× 103.71	× 0.72	= 14,930,000

現価率

- ・ 経過年数 6 年、経済的残存耐用年数 24 年、観察減価率 10%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 24 年}}{\text{経過年数 6 年} + \text{経済的残存耐用年数 24 年}} \times (1 - 0.1) = 0.72$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地（物件 1）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件 2）については土地利用権等価格を加算し、更に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格 (円)
1	22,230,000	× 0.65	法定地上権	= 14,450,000
			計	= 14,450,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 65%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等 価格の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競 売 市 場 修 正	評 価 額 (円)
1	22,230,000	- 14,450,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 5,450,000
2	14,930,000	+ 14,450,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 20,570,000
一括価格 (合計)						= 26,020,000

占有減価等：必要なし。

市場性修正：必要なし。

競売市場修正：-30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示等価格：横浜保土ヶ谷一25

所 在：横浜市保土ヶ谷区権太坂1丁目148番162「権太坂1-24-6」
価 格：180,000円/㎡
位 置：JR横須賀線「東戸塚」駅2.0km
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：132㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南6.4m市道
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域(建蔽率50%，容積率80%)
防 火 ・ 準 防 火：—
地 域 の 概 要：中規模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5年度）

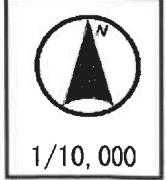
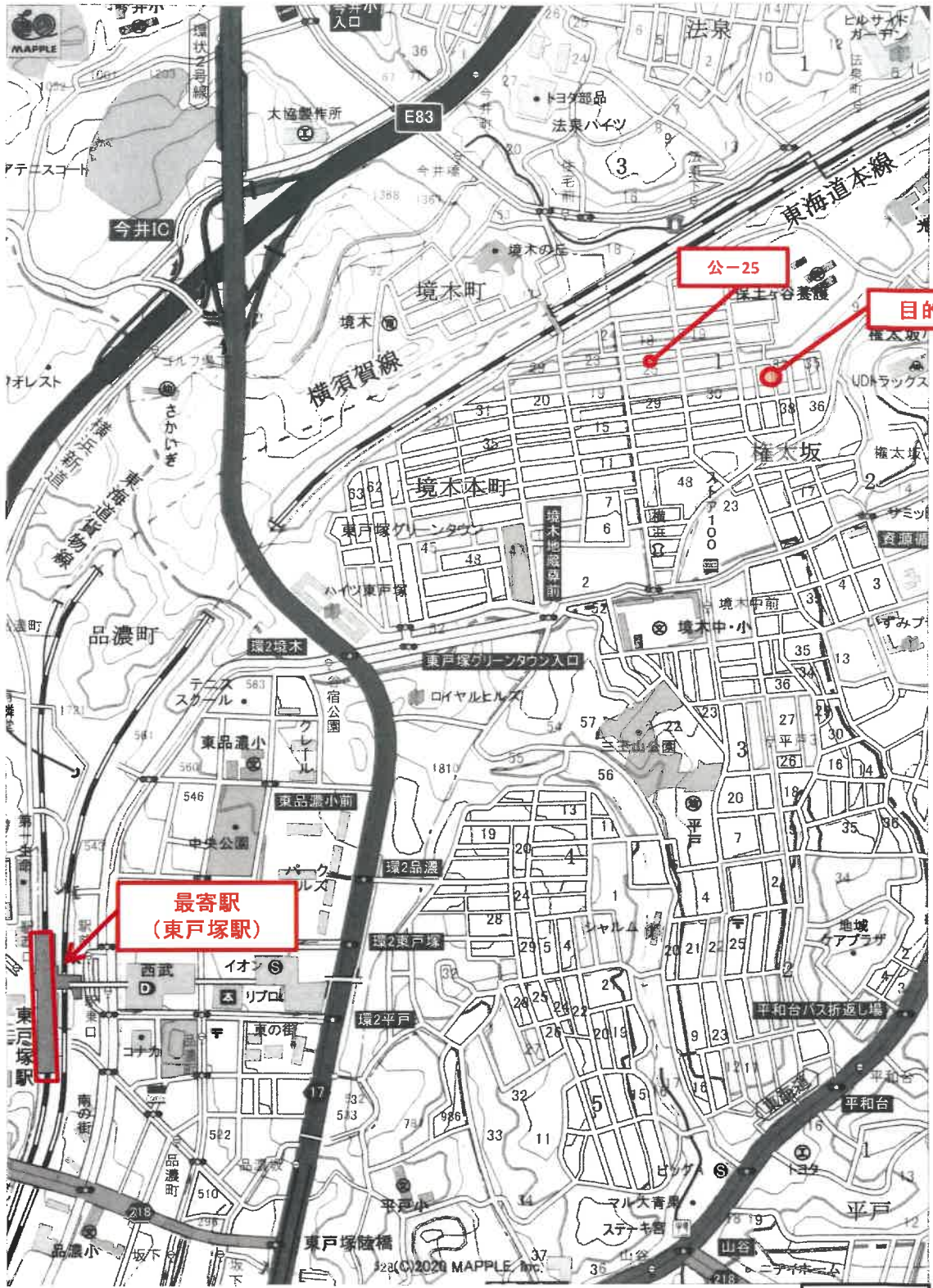
物 件 1（土地）	16,607,354円
物 件 2（建物）	7,364,145円

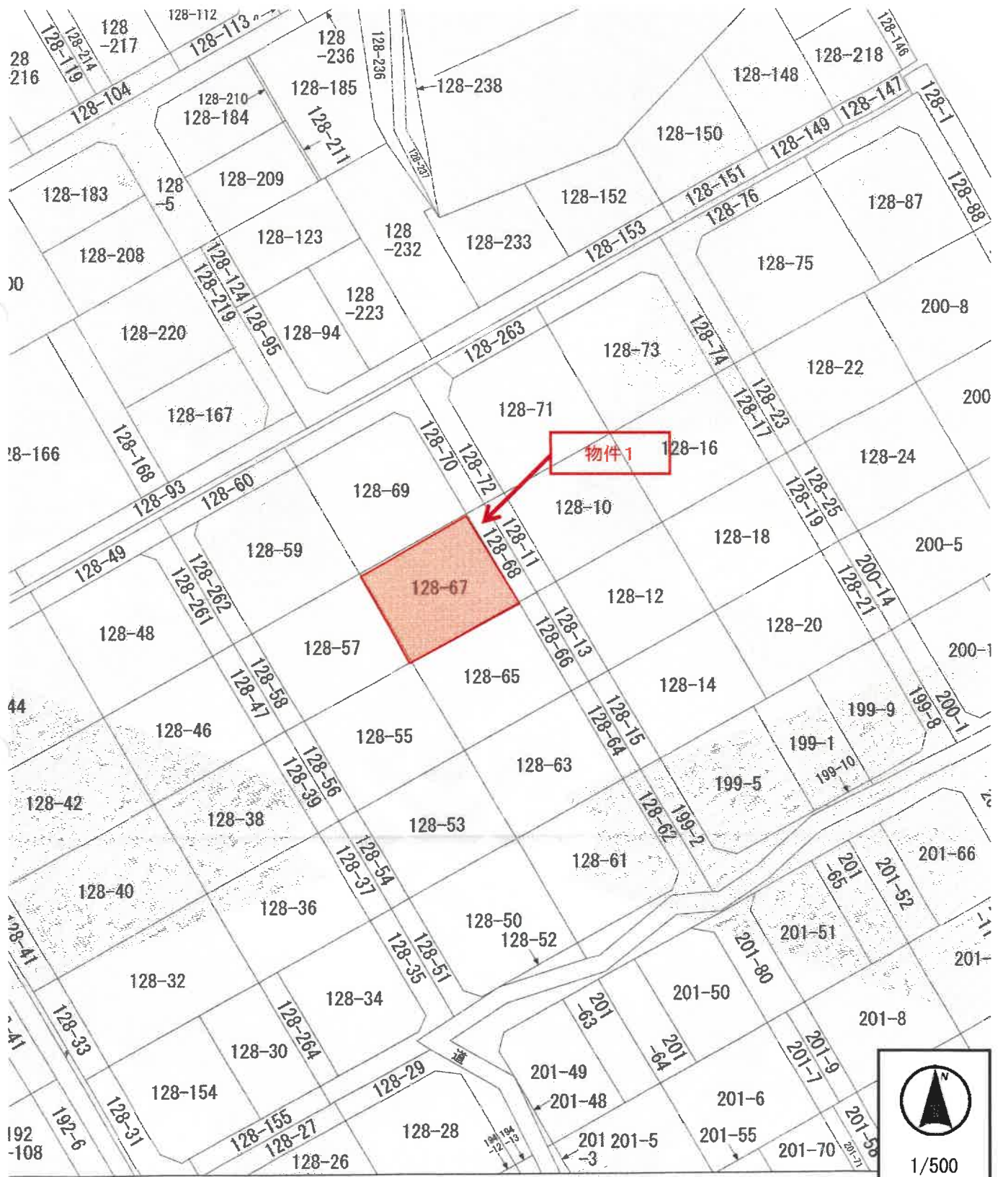
第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図
建物図面・各階平面図写
建物間取図

以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第4-144号)





登記年月日：昭和40年10月11日

413521

前128-1 後・新同一・新
地積測量図

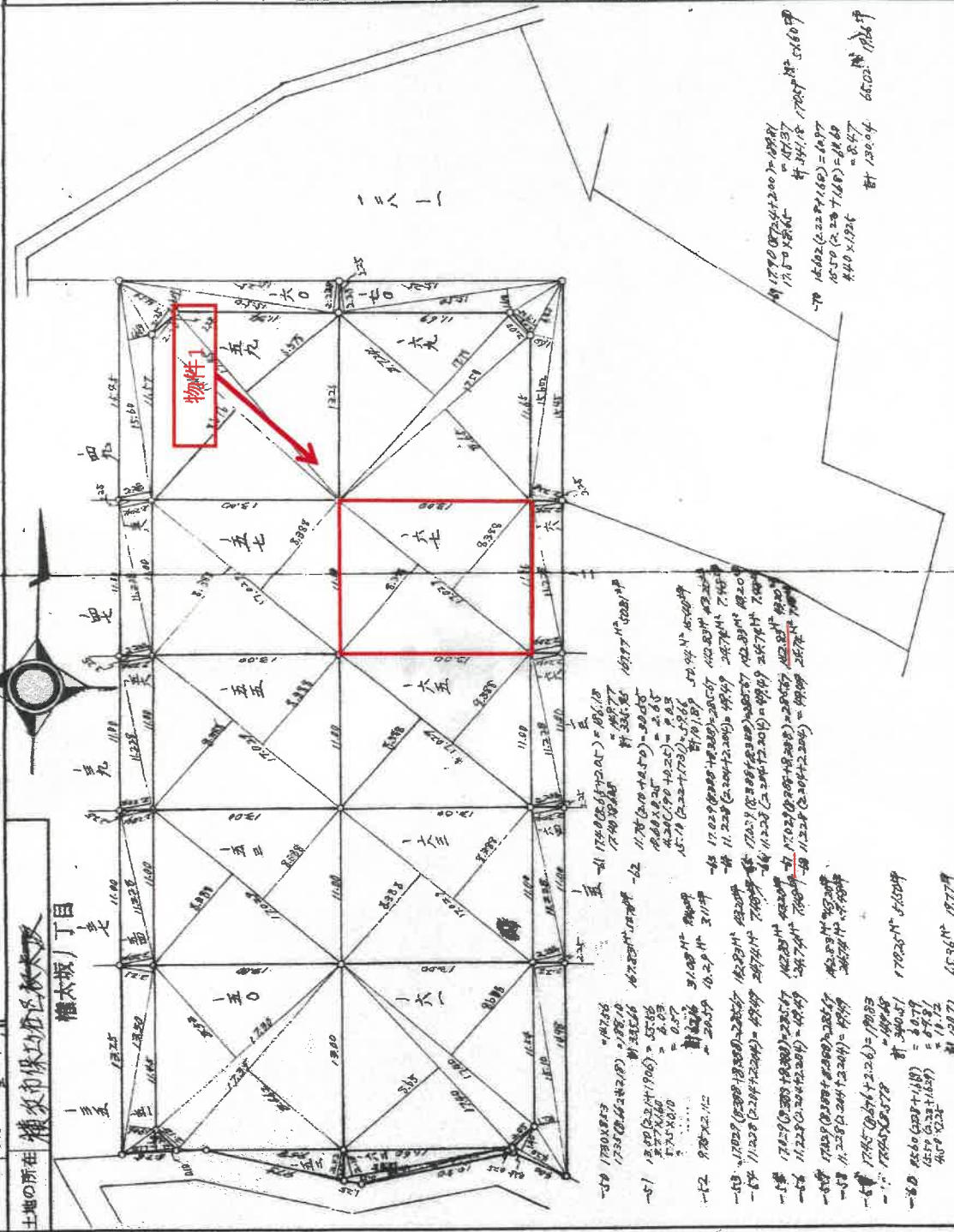
地番 128 第 57 号 第 70 号

土地の所在 横浜市保土ヶ谷区衣笠
權太坂丁目

昭和40年10月6日
製作年月日

作業者

申請人



(金澤土地測量士会適合用紙)

縮尺 1/500

これは図面に記述されている内容を証明した書面である。
令和5年9月12日 横浜地方裁判所 神奈川出張所

登記官

請求番号：2-2

原因より70%縮小

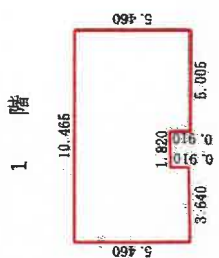
登記年月日：平成31年3月27日

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。
 令和5年9月12日 横浜地方事務所 奈川出張所 登記官

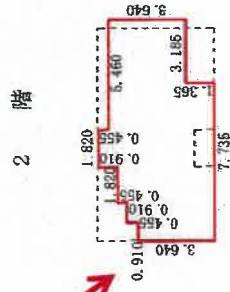
建物図面

家屋番号	128番07
建物の所在	横浜市保土ヶ谷区楠太坂一丁目128番地67

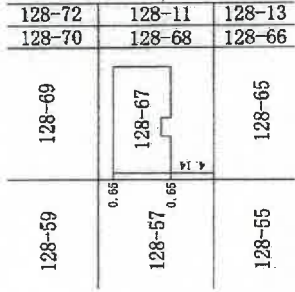
各階平面図



求積数	床面積
3.640 × 5.460	= 19.874400
5.005 × 5.460	= 27.327300
1.820 × 4.550	= 8.281000
合計	55.482700
床面積	55.48 m ²



求積数	床面積
0.910 × 3.640	= 3.312400
0.910 × 4.085	= 3.726450
3.640 × 4.550	= 16.562000
2.275 × 5.005	= 11.386375
3.185 × 3.640	= 11.593400
1.820 × 0.910	= 1.656200
合計	48.236825
床面積	48.23 m ²



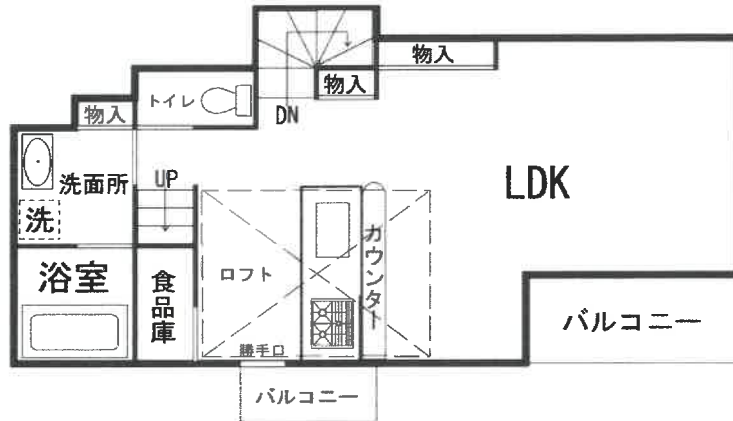
作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(日本土地家屋調査士会連合会印紙)

請求番号：2-3

原図より70%縮小

2階



1階

