

## 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)
1~3	37,550,000 30,040,000	一括	7,510,000	218,978	57,197
1	2,250,000				
2	7,120,000				
3	28,180,000				
備考					

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 横浜市神奈川区西寺尾二丁目                    |
|   | 地 番   | 1316番1                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 40.21平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 横浜市神奈川区西寺尾二丁目                    |
|   | 地 番   | 1321番2                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 127.09平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 横浜市神奈川区西寺尾二丁目1321番地2、1316番地1     |
|   | 家屋 番号 | 1321番2                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根2階建                        |
|   | 床 面 積 | 1階 93.46平方メートル<br>2階 83.96平方メートル |

## 物件明細書

令和 6年12月 4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3】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

Bの占有は認められない。

---

---

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   | 横浜市神奈川区西寺尾二丁目                    |
|   | 地 番   | 1316番1                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 40.21平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 横浜市神奈川区西寺尾二丁目                    |
|   | 地 番   | 1321番2                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 127.09平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 横浜市神奈川区西寺尾二丁目1321番地2、1316番地1     |
|   | 家屋 番号 | 1321番2                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根2階建                        |
|   | 床 面 積 | 1階 93.46平方メートル<br>2階 83.96平方メートル |

令和6年11月29日付上申書参照

令和6年(ケ)第219号  
令和6年7月23日受理  
令和6年9月9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

(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   | 横浜市神奈川区西寺尾二丁目                    |
|   | 地 番   | 1316番1                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 40.21平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 横浜市神奈川区西寺尾二丁目                    |
|   | 地 番   | 1321番2                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 127.09平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 横浜市神奈川区西寺尾二丁目1321番地2、1316番地1     |
|   | 家屋 番号 | 1321番2                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根2階建                        |
|   | 床 面 積 | 1階 93.46平方メートル<br>2階 83.96平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	横浜市神奈川区西寺尾2丁目10番18号														
<b>土地</b>	物件1・2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1・2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1土地及び同2土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
<b>建物</b>	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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり														
上記以外の敷地(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)														
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概略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
<p>■ A (占有者)</p>	<p>1 本建物は、私が、私の両親、私の子供と居住していますが、同居人が2階洋室3におり、同室を貸しています。 私の住民票は、本建物住所地にあります。仕事の関係でほとんど本建物にはいませんが、家財道具等は置いてあります。</p> <p>2 債務者兼所有者は、私の元妻です、令和6年5月に離婚しています。 債務者兼所有者は、離婚前から、本建物から出ていますが、離婚後、本建物を使用するにあたり、私と債務者兼所有者との間に契約関係はなく、賃料の支払いはありません。</p> <p>3 本建物2階洋室3をBに、令和2年の秋頃だと思いますが、貸しています。賃貸人は、債務者兼所有者です。 賃料は、水道光熱費込みで毎月7万円です。お風呂等も使用しています。 契約書は作成していたと思うので、後日送付します。</p> <p>4 本建物は、水回りに不具合な所はありません。 本建物2階の廊下天井部分や書斎の天井部分に雨漏りがあります。 風向きにより、吹き込んだ時など、水が漏れます。 本建物は、経年による汚れや傷等があります。</p> <p>5 本建物は、建物の傾きは感じません。</p> <p>6 昨年の8月頃までは犬を二匹飼っていましたが、今はいません。 猫を一匹飼っているのです、その影響で、各所に猫の引っ掻き傷があります。</p> <p>7 本建物の1階玄関、1階及び2階のトイレをリフォームしています。 本建物2階のバルコニーのサッシのリフォーム、屋上の防水工事、外にあるシャッターの塗装をしています。</p> <p>8 隣地との境界のトラブル等はありません。</p>
<p>■ B (洋室3居住者)</p>	<p>1 本建物2階洋室3は、私が、債務者兼所有者から借りて居住しています。</p> <p>2 居住するようになったのは、令和2年秋頃だと思えます。 賃料は、水道光熱費込みで毎月7万円です。</p> <p>3 この部屋については、特に不具合な所はありません。</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

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。
- (1) 本建物1階和室1の障子が破れている、同和室2の物入れの扉に穴が空いている、玄関ドアのガラスにひび割れがある、同2階廊下の壁紙が剥がれている、壁面等に猫の引っ掻き傷がある等、各所に傷み等が認められる。
  - (2) 塔屋から屋上に出ることができる。
  - (3) 物件2土地南西端にカーポートがある。
- 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。
- (1) 関係人の陳述によれば、本建物は、債務者兼所有者の元夫であるAが、同人の両親及び子供らと、令和6年5月に債務者兼所有者と離婚後も引き続き居住していることが認められる。上記事情等から債務者兼所有者が本建物に帰住する可能性はないものと思われ、現時点において、債務者兼所有者の元夫が占有者であると解するのが相当であると思料する。  
本建物に居住するための対価として賃料の支払いはしていないことは関係人の陳述からも明らかであり、身分関係等をあわせて考慮すると、本建物の占有権原については、使用貸借と認めるのを相当と思料する。
  - (2) 本建物2階洋室3部分は、Bが住居として使用していることが認められるものの、同室は、一戸建ての一室であり、その使用状況や建物の構造上他の部分から独立して排他的な支配が可能であるとはいえないものと思料する。  
なお、債務者兼所有者に対し、照会書を発送したが、現時点において回答は得られていない。またBとの間の契約書は、現時点において送付されていない。
- 3 評価人の調査によれば、物件1及び同2土地南東側に接する道は、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

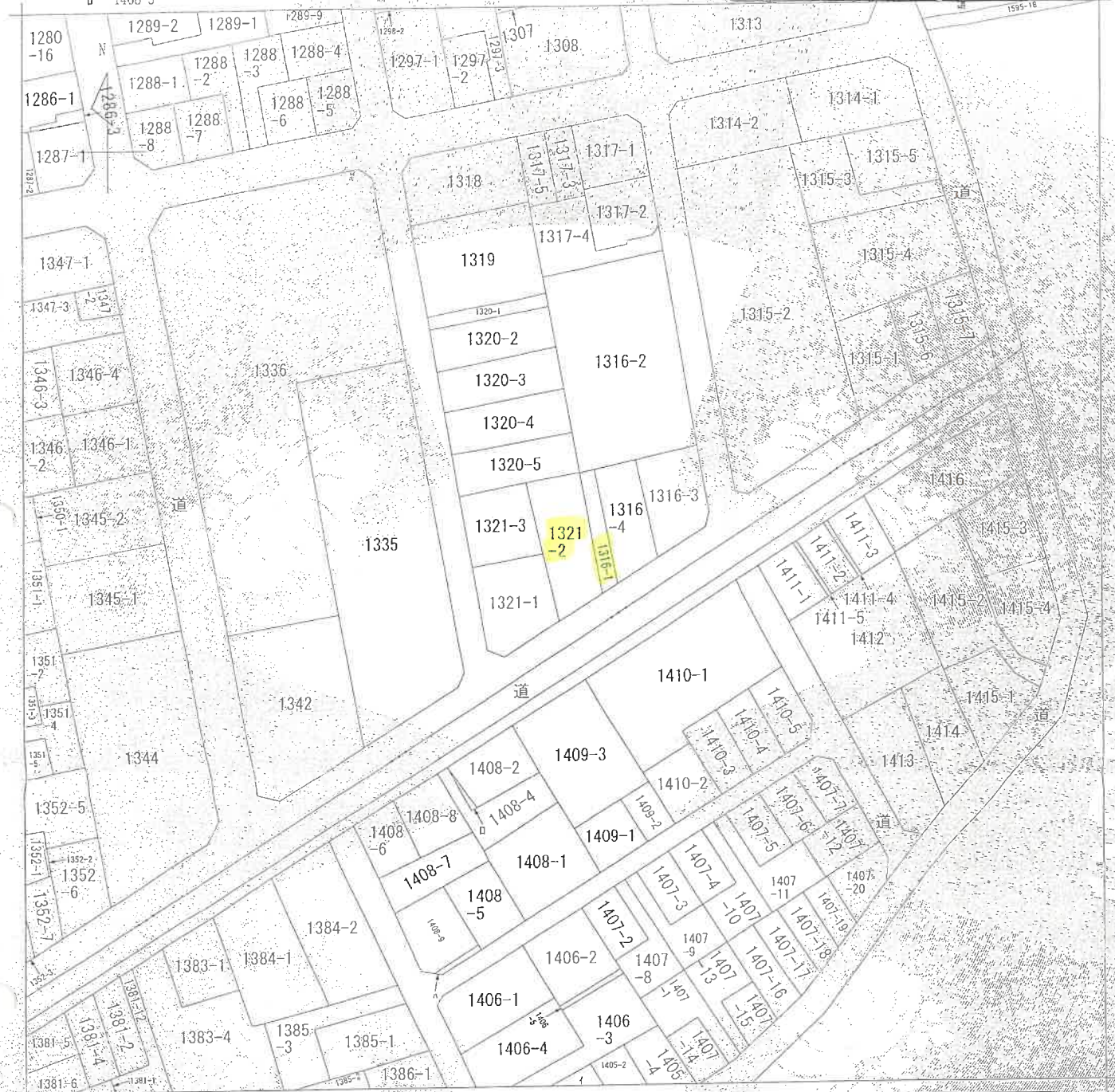
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年7月25日(木) 11:15-11:25	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 占有者の母と面談・事情聴取(占有者からの連絡待ち)
令和6年7月30日(火) 16:00- :	書面照会(郵送)	債務者兼所有者に照会書送付
令和6年8月5日(月) 12:50-12:55	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函) 外観撮影
令和6年8月8日(木) 12:00-12:05	電話聴取(携帯電話)	占有者から電話・事情聴取(現況調査協力依頼, 調査 期日調整)
令和6年9月1日(日) 10:00-11:00	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査 占有者と面談・事情聴取 2階洋室3居住者と面談・事情聴取 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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち 入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年9月1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



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 1405-3  
ロ 1408-3



(注) 地図に準ずる図面は、主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	横浜市神奈川区西寺尾二丁目		地 番	1321番2	
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
作 成 年 月 日		備 付 年 月 日 (原 図)		種 類	土地区画整理所在図	
				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。

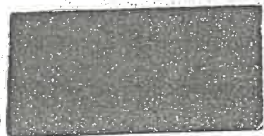
(横浜地方方法務局神奈川出張所管轄)

令和6年6月6日  
福岡法務局

地図整理番号：M59920

登記官

( 6 枚目)





登記年月日 平成12年10月12日

016990

前 1316-1 後 1316-1-4 新

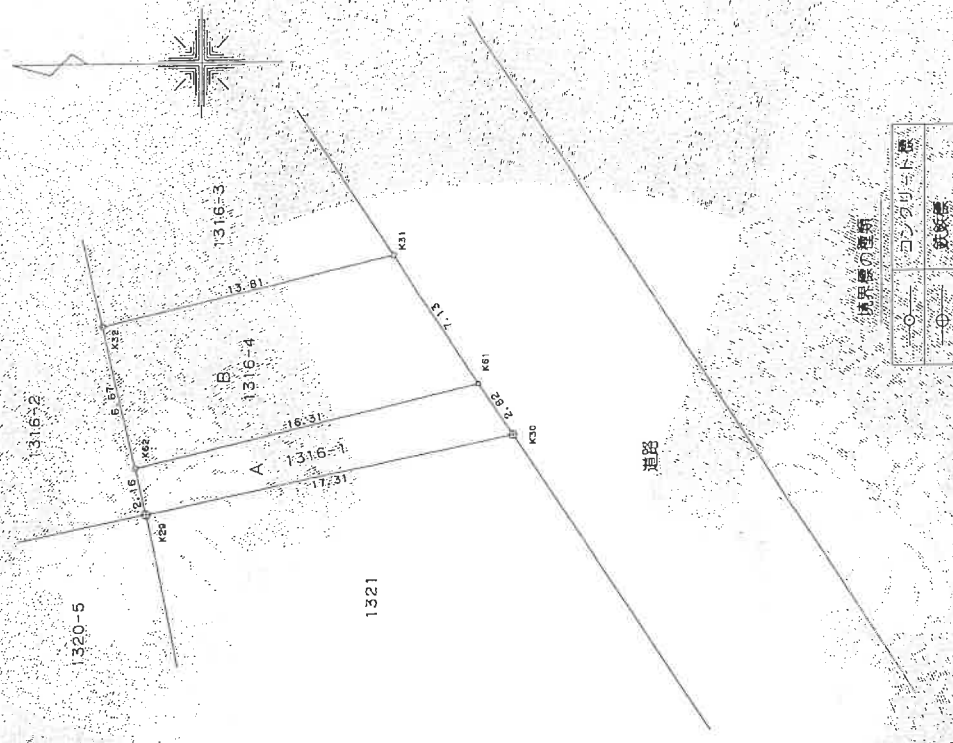
# 地積測量図

地番 A B  
1316-1, 1316-4

土地の所在地 横浜市神奈川区西寺尾二丁目

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

平成12年10月12日登記



任意座標表

地番	1316-1	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	(X <sub>n</sub> -1) - (X <sub>n-1</sub> -1)Y <sub>n</sub>
別点	K30	42.607	48.988	-718.769040
	K61	46.544	54.929	854.938576
	K62	60.001	51.831	698.834397
	K29	58.503	45.327	-754.275440
任意座標				
		西	面積	80.428493
		西	面積	40.21425
		地	積	40.21 m <sup>2</sup>

地番	1316-4	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	(X <sub>n</sub> -1) - (X <sub>n-1</sub> -1)Y <sub>n</sub>
別点	K61	42.607	48.988	-585.847492
	K31	46.544	54.929	955.435026
	K32	60.001	51.831	619.846929
	K62	58.503	45.327	-788.417836
任意座標				
		西	面積	201.016625
		西	面積	100.50831
		地	積	100.50 m <sup>2</sup>

境界線の種別



製者

申請人

縮尺 1/250

(平成12年10月29日作製)

これは図面に記録されている内容を証明し合書面である。

(横浜地方事務局神奈川出張所管轄)

令和6年6月6日

福岡法務局

登記官

(7枚目)

登記年月日：平成12年10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。  
(横浜地方方法務局 神奈川出張所管轄)  
令和6年6月6日 横浜法務局 登記官

登記官

( 8 枚目)

地図整理番号：H59921

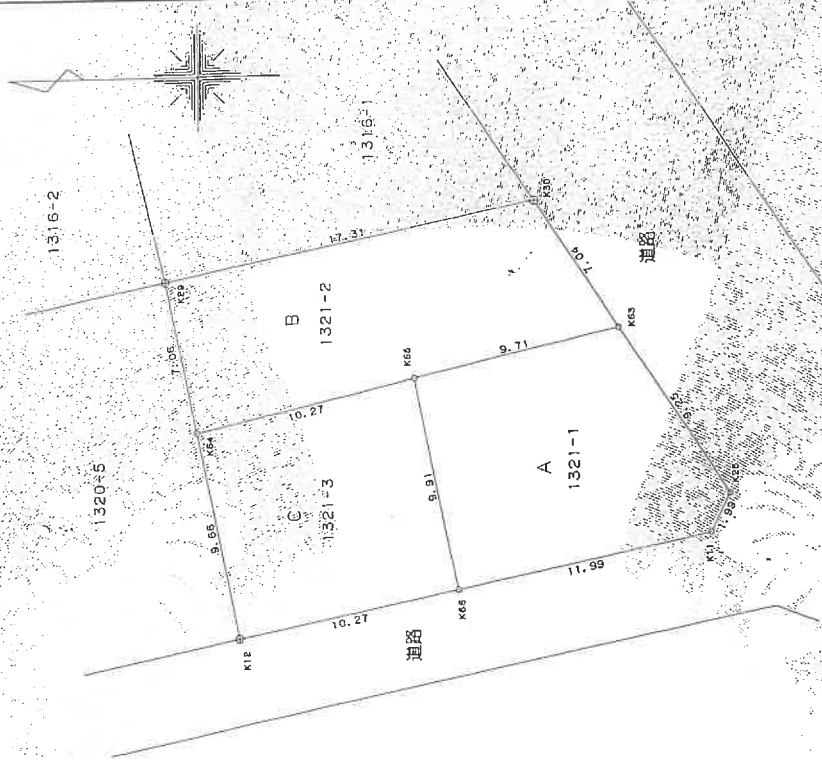
016993

前 1321-1-1 後 1321-1-2 新  
地 番 A B C  
1321-1-2 3  
土地の所在 横浜市中区西寺尾二丁目

地積測量図

本図面は A3判を A4判に縮小したものである。

平成12年10月12日登記



境界線の種類

○	境界線の種類
○	境界線の種類
○	境界線の種類

座標求積表

地番	A 1321-1-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K65	41.890	28.868	-395.087448	
K17	32.940	31.274	-395.272086	
K25	32.051	33.059	139.508980	
K63	37.160	40.769	594.208175	
K65	46.626	38.590	290.582700	
任意座標				233.940321
任意座標				116.97016
任意座標				116.97 m

地番	B 1321-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K29	58.018	43.220	673.626920	
K64	56.637	36.285	-413.358720	
K65	46.626	38.590	-751.617430	
K63	37.160	40.769	-227.287175	
K30	41.051	46.640	972.817120	
任意座標				254.180715
任意座標				127.09036
任意座標				127.09 m

地番	C 1321-3	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K65	46.626	38.590	461.034730	
K64	56.637	36.285	294.779340	
K12	54.500	26.808	-320.275176	
K65	46.626	28.868	-234.523632	
任意座標				201.018262
任意座標				100.507653
任意座標				100.50 m
総計				344.56615

(平成12年9月29日作成)

申請人

縮尺 1/250



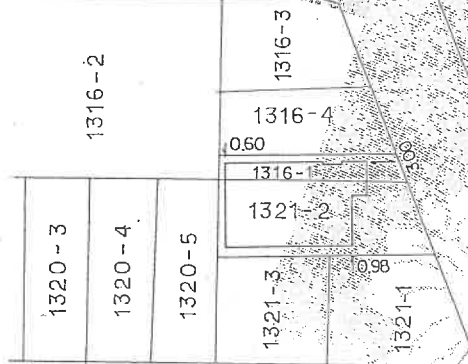
登記年月日：平成13年8月30日

168672

各階平面図

建物平面図

家屋番号	1321番2
建物の所在	横浜市神奈川区西寺尾2丁目1321番地2・1316番地1



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(登録制)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

製作者

申請人

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。

(横浜地方公務局 神奈川出張所 階層)

令和6年6月6日

福岡法務局

登記官

登記年月日：平成30年8月30日

168673

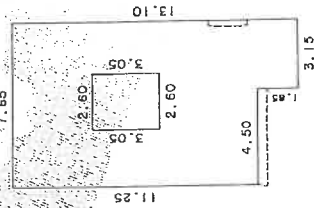
各階平面図

家屋番号 1321番2

建物図面

建物の所在 横浜市神奈川区西寺尾2丁目1321番地2・1316番地1

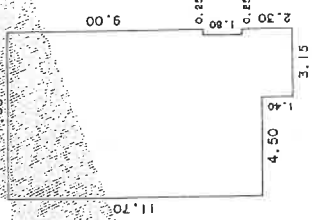
2階



求積表

11.25	X	4.50	=	50.6250
13.10	X	3.15	=	41.2650
11.25	X	2.60	=	7.9300
計				83.9600
床面積				83.96 ㎡

1階



求積表

11.70	X	4.50	=	52.6500
13.10	X	2.90	=	37.9900
9.00	X	0.85	=	2.2500
2.30	X	0.25	=	0.5750
計				93.4650
床面積				93.46 ㎡

本図面は A3判を A4判に縮小したものである。

(源判)

(作製者)

9白(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

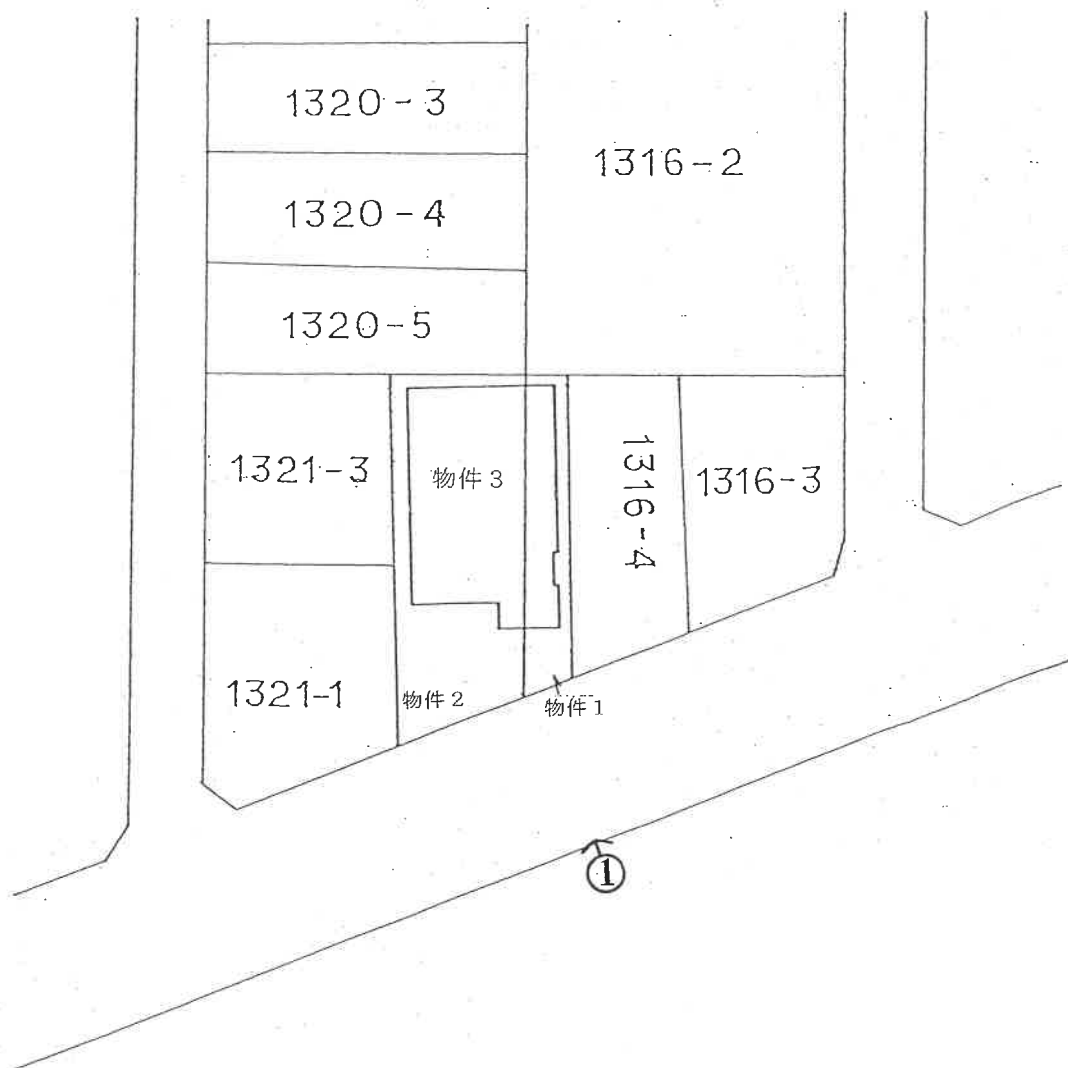
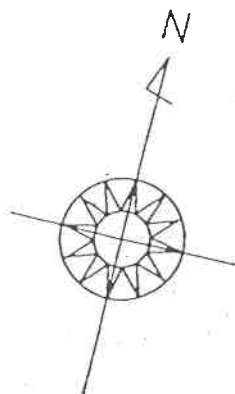
これは図面に記録されている内容之証明した書面である。  
(横浜地方支務局神奈川出張所管轄)

令和6年6月6日 横浜支務局

登記簿



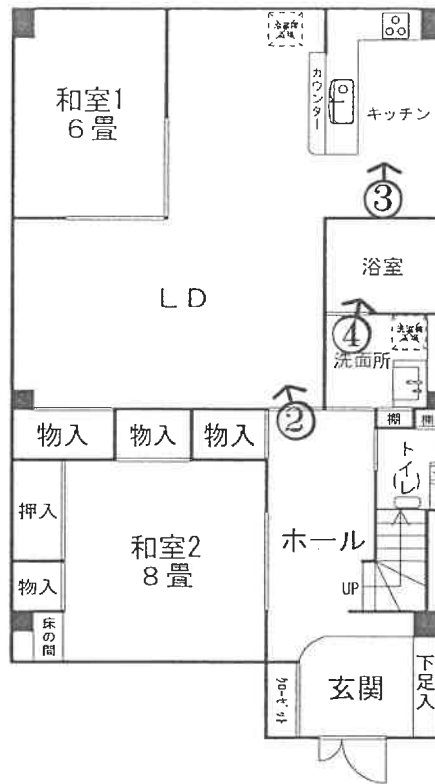
概略土地建物位置関係図



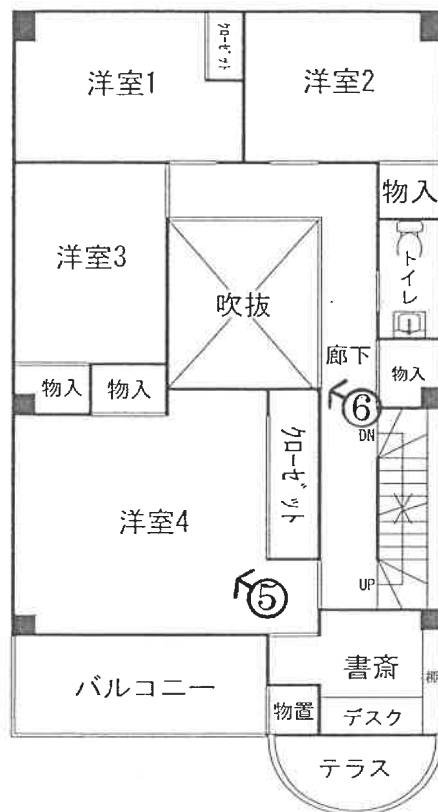
←○は写真撮影位置・方向

# 間取図

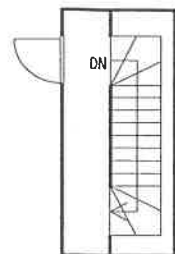
## 1階



## 2階



## 塔屋



←○は写真撮影位置・方向

① 建物の外観



② 建物内の状況—LD(1階)



③ 建物内の状況ーキッチン(1階)



④ 建物内の状況ー浴室(1階)



⑤ 建物内の状況—洋室4(2階)



⑥ 建物内の状況—廊下天井部分の壁紙の剥がれ(雨漏りの影響)(2階)



上 申 書

横浜地方裁判所

第三民事部裁判官 殿

令和6年11月29日

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 史

標記事件の債務者兼所有者について、破産手続が開始され、破産管財人が選任されたので、下記のとおり、破産管財人から聴取したので、追加報告する。

記

- 1 聴取日時：令和6年11月28日午後3時00分

聴取者：破産管財人

陳述の要旨

本建物について、破産者（債務者兼所有者）から聞いている話は、次のとおりです。

「本建物は、破産者の元夫A、その両親、破産者の子供たちと、もう一人、Aの知人が一緒に居住している。」

執行官のお話では、知人Bに賃貸し、賃料の支払いがあるとのことですが、破産者に確認してご連絡します。

- 2 聴取日時：令和6年11月28日午後4時41分

聴取者：破産管財人

陳述の要旨

破産者と連絡が取れて確認した内容は、次のとおりです。

「知人Bがいつ頃から居住していたか良く覚えていない。大分前から居住していると思う。賃料の7万円は、自分が本建物に住んでいたときには、現金で7万円をもらっていた。」

ただし、去年の夏頃には、本建物から転居しているので、その後はもらっておらず、Bがどうなっているかはわからない。」

なお、賃貸借契約書はないとのことでした。

令和 6 年 (ケ) 第 219 号  
令和 6 年 9 月 1 日 現地調査  
令和 6 年 9 月 10 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
栗山 亮



## 第1 評価額

一括価格(合計)	
金37,550,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金2,250,000円
物 件 2 (土地)	金7,120,000円
物 件 3 (建物)	金28,180,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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とおり	
2		
3		(住居表示) 西寺尾二丁目10番18号
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

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 横浜市神奈川区西寺尾二丁目                    |
|   | 地 番   | 1316番1                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 40.21平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 横浜市神奈川区西寺尾二丁目                    |
|   | 地 番   | 1321番2                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 127.09平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 横浜市神奈川区西寺尾二丁目1321番地2、1316番地1     |
|   | 家屋 番号 | 1321番2                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根2階建                        |
|   | 床 面 積 | 1階 93.46平方メートル<br>2階 83.96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、2）

位置・交通	J R 横浜線「大口」駅の北方720m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅や共同住宅のほか、事業所等も見られる住宅地域	
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 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第5種高度地区
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	物件1：40.21㎡、物件2：127.09㎡ 合計：167.30㎡ ほぼ台形 間口約9.9m、奥行約20m（最深部） 南東側道路面とほぼ等高であり、地勢は概ね平坦である。
接面道路の状況	南東側にて、幅員約8.7mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）とほぼ等高に約9.9m接面している。	
土地の利用状況等	物件3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・各階平面図写」のとおり	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり なし（プロパンガスを使用している。） あり
特記事項	◇物件1、2の形状は、現地計測等により概ね地積測量図のとおりと判断した。 ◇境界の争いはないとのことである。 ◇物件2土地の南西端に、カーポートがある。 ◇本件土地は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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13年6月20日新築（登記記載）
	経過年数	約24年
	経済的残存耐用年数	約16年
仕様	構造	鉄骨造2階建
	屋根	陸屋根
	外壁	タイル等
	内壁	ビニールクロス等
	天井	ビニールクロス、板等
	床	フローリング、畳等
	設備 その他	トイレ、浴室、キッチン等
床面積（現況）	1階：93.46㎡、2階：83.96㎡ 延べ：177.42㎡	
現況用途等	種類	居宅
	間取り	6LDK+書斎 （附属資料間取図のとおり）
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和6年9月1日内部立入調査 所有者の元夫であるAが使用借権に基づき占有している。なお、2階洋室3はBが住居として使用しているが、その使用状況や建物の構造上、他の部分から独立して排他的な支配が可能であるとはいえないものと思料される。	
特記事項	<p>◇玄関ドアのガラスに、ひび割れが見られた。</p> <p>◇室内で猫を1匹飼っており、壁や建具等に引っ掻き傷が見られた。</p> <p>◇1階和室1の障子が破れていたほか、和室2の物入の扉に穴が開いていた。</p> <p>◇雨が降ると、風向きにより雨漏りがあるとのことである。該当箇所である2階吹抜け南東角付近には、上部の壁紙に剥がれが見られた。また、2階南東端の書斎の天井部分にも雨漏りがあるとのことである。</p> <p>◇塔屋から、屋上に出ることができる。</p> <p>◇室内には、全体的に経年劣化や損傷等が見られた。</p> <p>◇本件建物は、検査済証の交付を受けていない。</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1、2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	267,000	95	254,000	×40.21	×0.9	= 9,190,000
		100				
2	267,000	95	254,000	×127.09	×0.9	= 29,050,000
		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。

公示地 横浜神奈川-9

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 246,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 267,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし

◇地 域 格 差：公示地の所在地域は対象地域に比し、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり

◇個 別 格 差：間口奥行比で劣り、上記のとおり

◇建 付 減 価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 3 (建物)

(主である建物)

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
3	310,000	× 177.42	× 0.28	= 15,400,000

現価率

- ・ 経過年数 24 年、経済的残存耐用年数 16 年、観察減価率 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 16 年}}{\text{経過年数 24 年} + \text{経済的残存耐用年数 16 年}} \times (1 - 0.3) = 0.28$$

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 敷土地利用権等価格

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	9,190,000	×	0.65	法定地上権 = 5,970,000
2	29,050,000	×	0.65	法定地上権 = 18,880,000
合 計				= 24,850,000

(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	その他の控除	評価額(円)		
1	9,190,000	- 5,970,000		×	1.0	×	0.7	= 2,250,000	
2	29,050,000	- 18,880,000		×	1.0	×	0.7	= 7,120,000	
3	15,400,000	+ 24,850,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 28,180,000
一括価格(合計)							= 37,550,000		

占有減価修正：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。

その他の控除：必要なし



## 第6 参考価格資料

### 1. 公示地価格 横浜神奈川-9

所 在：横浜市神奈川区西寺尾三丁目 1732 番 7 外「西寺尾 3-12-3」

価 格：246,000 円/m<sup>2</sup>

位 置：J R 横浜線「大口」駅約 800m

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：143 m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側 4m 市道

用途指定等：第 2 種中高層住居専用地域（建蔽率 60%，容積率 150%）、  
準防火地域

地 域 の 概 要：小規模住宅、アパート等が混在する住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1 4,938,592 円

物件 2 15,609,193 円

物件 3 12,216,784 円

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

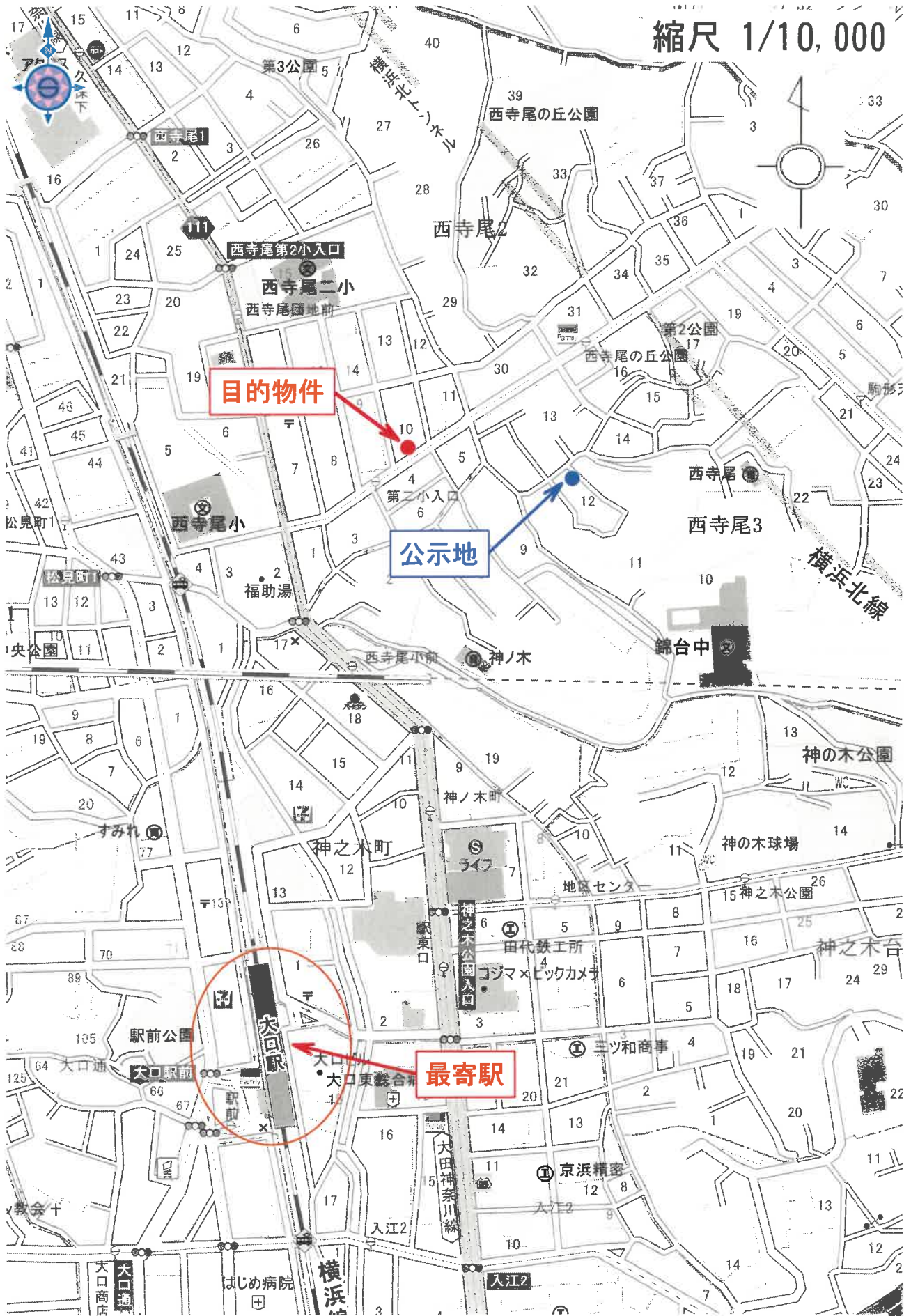
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

# 位置図

縮尺 1/10,000



50 株式会社マップル スーパーマップル・デジタル24 (地図使用承認©マップル第5-199号)

# 公図(写)

縮尺 1/600



よ、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土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し  
 西寺尾  
 2丁目  
 西寺尾  
 3

# 地積測量図 (写)

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

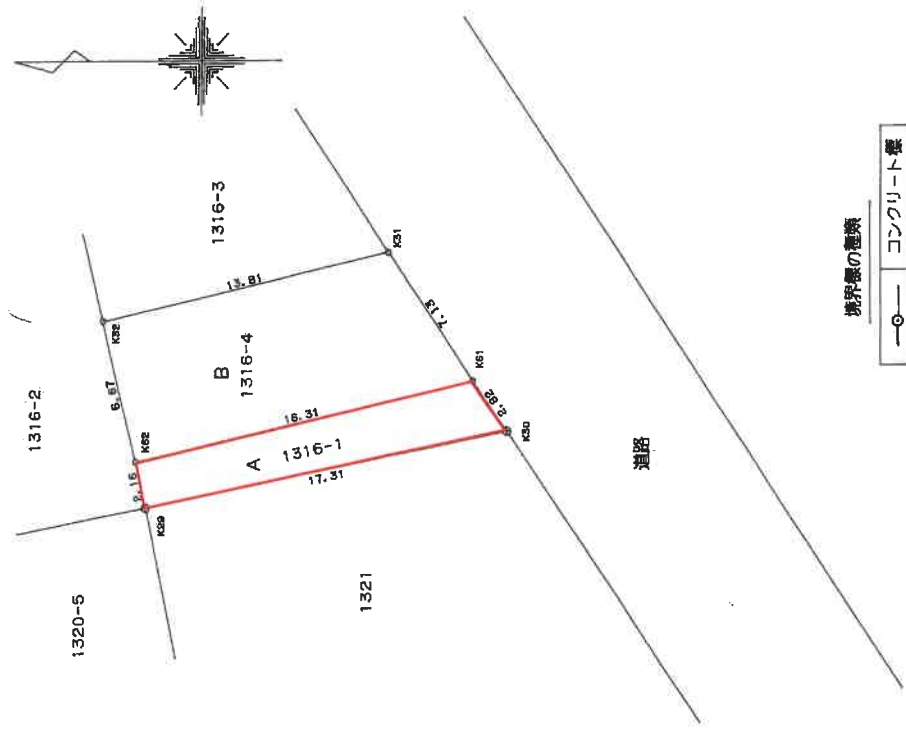
登記年月日：平成12年10月12日

016990

前 1316-1 後 1316-1, -4, 新  
地 番 A B  
1316-1, 1316-4

## 地積測量図

土地の所在  
横浜市神奈川区西寺尾二丁目



境界線の種類

—○—	コンクリート壁
—◇—	鉄筋壁

縮尺 1/250

### 物件 1

座標求積表

地番	1316-1		$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$
測点	$X_n$	$Y_n$		
K30	41.051	46.640	-718.769040	
K61	42.607	48.988	854.936576	
K62	58.503	45.327	698.534397	
K29	58.018	43.220	-764.276440	
任意座標		倍面積	80.428493	
		面積	40.21425	
		地積	40.21	m <sup>2</sup>

地番	1316-4		$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$
測点	$X_n$	$Y_n$		
K61	42.607	48.988	-585.847492	
K31	46.544	54.929	955.435026	
K32	60.001	51.831	619.846929	
K62	58.503	45.327	-788.417838	
任意座標		倍面積	201.016625	
		面積	100.50831	
		地積	100.50	m <sup>2</sup>

申請人  
(平成12年9月29日作製)

製作者  
土地家屋調査士

(神奈川県土地家屋調査士会)

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6年6月6日 福岡法務局 神奈川出張所(管轄)

登記官



登記年月日：平成12年10月12日

016993

前 1321. 後 1321-1 ~ -3, 新

# 地積測量図

地番 A 1321-1, B 1321-2, C 1321-3

土地の所在 横浜市神奈川区西寺尾二丁目

座標求積表

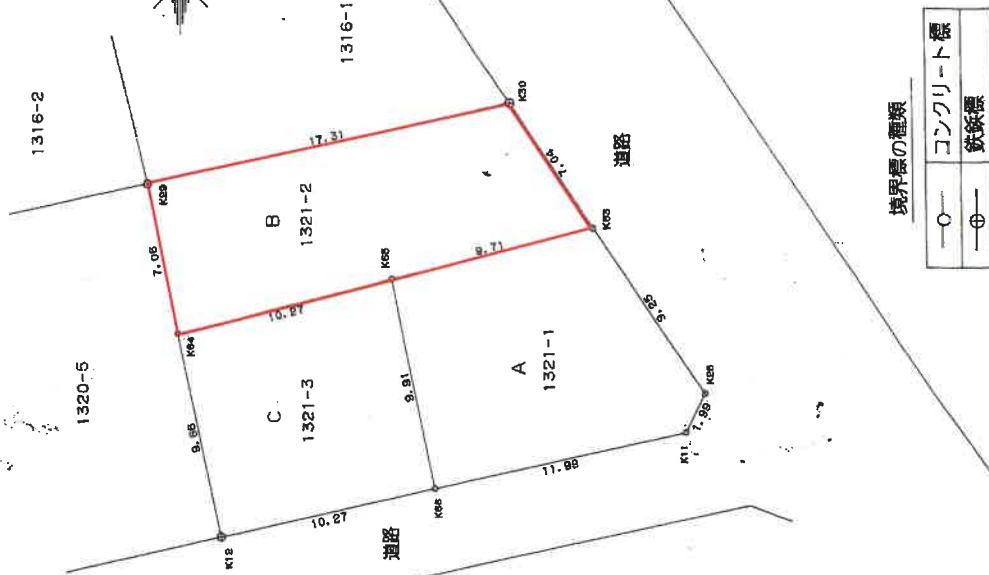
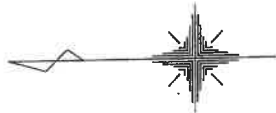
地番	地積	Xn	Yn	$\sum(Xn+1 - Xn-1)Yn$
A 1321-1	K66	44.690	28.868	-395.087448
	K11	32.940	31.274	-395.272086
	K25	32.051	33.059	139.508980
	K63	37.160	40.769	594.208175
K65	46.626	38.590	290.582700	
任意座標				233.940321
告面積				116.97016
地積				116.97 m <sup>2</sup>

## 物件 2

地番	地積	Xn	Yn	$\sum(Xn+1 - Xn-1)Yn$
B 1321-2	K29	58.018	43.220	673.626920
	K64	56.637	36.285	-413.358720
	K65	46.626	38.590	-751.617430
	K63	37.160	40.769	-227.287175
	K30	41.051	46.640	972.817120
任意座標				264.180715
告面積				127.09036
地積				127.09 m <sup>2</sup>

地番	地積	Xn	Yn	$\sum(Xn+1 - Xn-1)Yn$
C 1321-3	K65	46.626	38.590	461.034730
	K64	56.637	36.285	294.779340
	K12	54.750	26.808	-320.275178
	K66	44.690	28.868	-234.523632
任意座標				201.015262
告面積				100.50763
地積				100.50 m <sup>2</sup>

總計 344.56815



境界標の種類

○	コンクリート標
⊕	鉄釘標

作製者

土地家屋調査士

(平成 12 年 9 月 29 日作製)

申請人

縮尺 1/250

# 地積測量図 (写)

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

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。

(横浜地方支務局 神奈川出張所管轄)

令和 6 年 6 月 6 日 福岡支務局

登記簿

# 建物図面・各階平面図 (写)

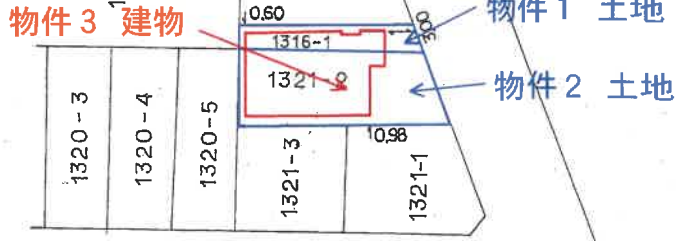
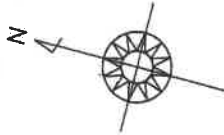
平成28年8月第 〇 号 【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

建物図面  
各階平面図

家屋番号 1321番2  
建物の所在 横浜市神奈川区西寺尾2丁目1321番地2・1316番地1

各階平面図

168672



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作製者

(日 欄 第 12)

登記年月日：平成13年8月30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。

令和6年6月6日 福岡法務局 (横浜地方法務局神奈川出張所管轄)

登記番

(1/2)

地図整理番号：M59922

# 建物図面・各階平面図 (写)

平成30年8月参

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

登記年月日：平成13年8月30日

1688673

各階平面図

1321番2

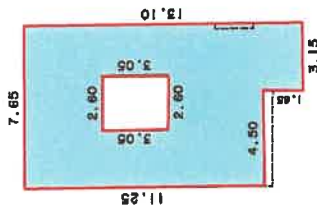
建物図面  
各階平面図

家屋番号

建物の所在

横浜市神奈川区西寺尾2丁目1321番地2・1316番地1

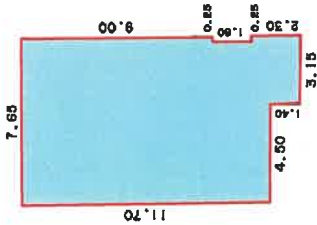
2 階



求積表

11.25	X	4.50	=	50.6250	
13.10	X	3.15	=	41.2650	
-	3.05	X	2.60	=	7.9300
合計				83.9600	
床面積				83.96 m <sup>2</sup>	

1 階



求積表

11.70	X	4.50	=	52.6500
13.10	X	2.90	=	37.9900
9.00	X	0.25	=	2.2500
2.30	X	0.25	=	0.5750
合計				93.4650
床面積				93.46 m <sup>2</sup>

(日 願 第 12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

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。

(横浜地方支庁神奈川出張所管轄)

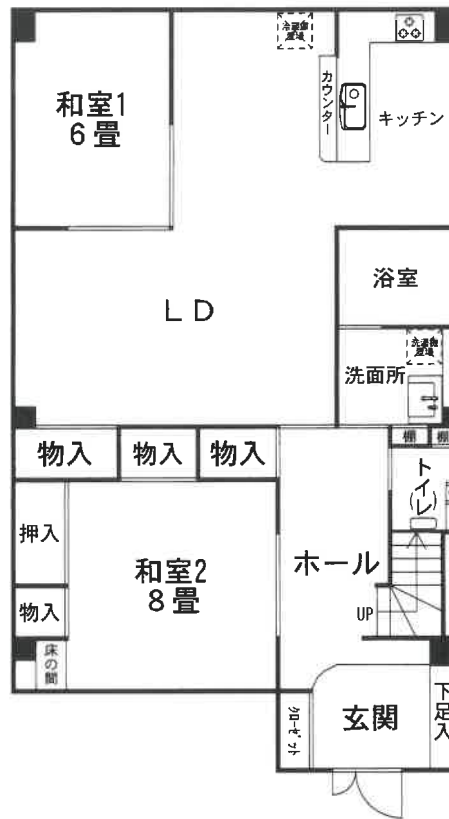
令和6年6月6日

福岡法務局

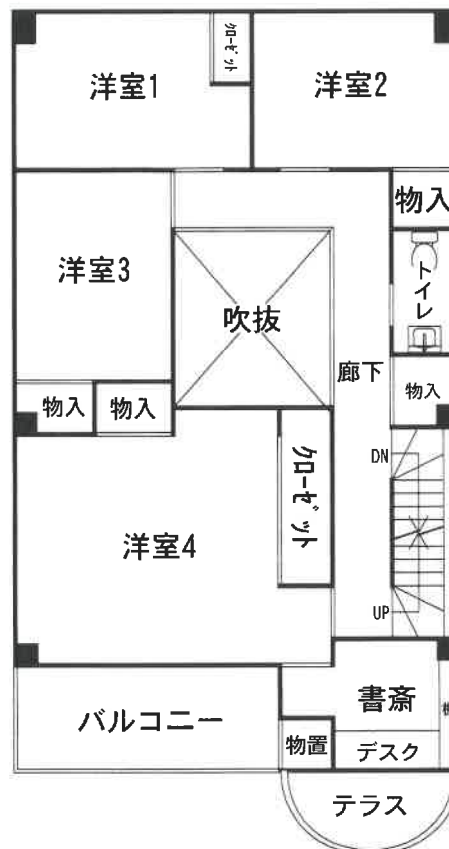
登記官

# 間取図

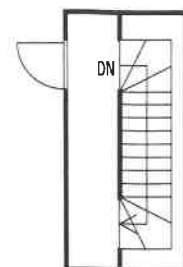
## 1階



## 2階



## 塔屋



令和6年(ケ)第219号