

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 3 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 8 月 5 日から 令和 7 年 8 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 19 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 9 月 1 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 8 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 25 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 7 月 3 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	4,330,000 3,464,000	一括	866,000	34,128	10,121
1	1,310,000				
2	180,000				
3	2,840,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字荻又 |
| | 地 番 | 928番109 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 64.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字荻又 |
| | 地 番 | 928番111 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8.97平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字荻又928番地109 |
| | 家屋 番号 | 928番109 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.17平方メートル
2階 33.12平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 24 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】

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字荻又 |
| | 地 番 | 9 2 8 番 1 0 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字荻又 |
| | 地 番 | 9 2 8 番 1 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 . 9 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字荻又 9 2 8 番地 1 0 9 |
| | 家屋 番号 | 9 2 8 番 1 0 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 3 . 1 7 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル |

令和 6年(ケ)第 405号
令和 6年12月 4日受理
令和 7年 1月20日提出

現況調査報告書

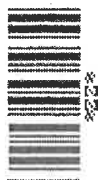
横浜地方裁判所

執行官 中 嶋 耕 治

(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 | 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字荻又 |
| | 地 番 | 9 2 8 番 1 0 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字荻又 |
| | 地 番 | 9 2 8 番 1 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 . 9 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字荻又 9 2 8 番地 1 0 9 |
| | 家屋 番号 | 9 2 8 番 1 0 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 3 . 1 7 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル |



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)		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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3		
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 { 種類: ☐ ある { 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		
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

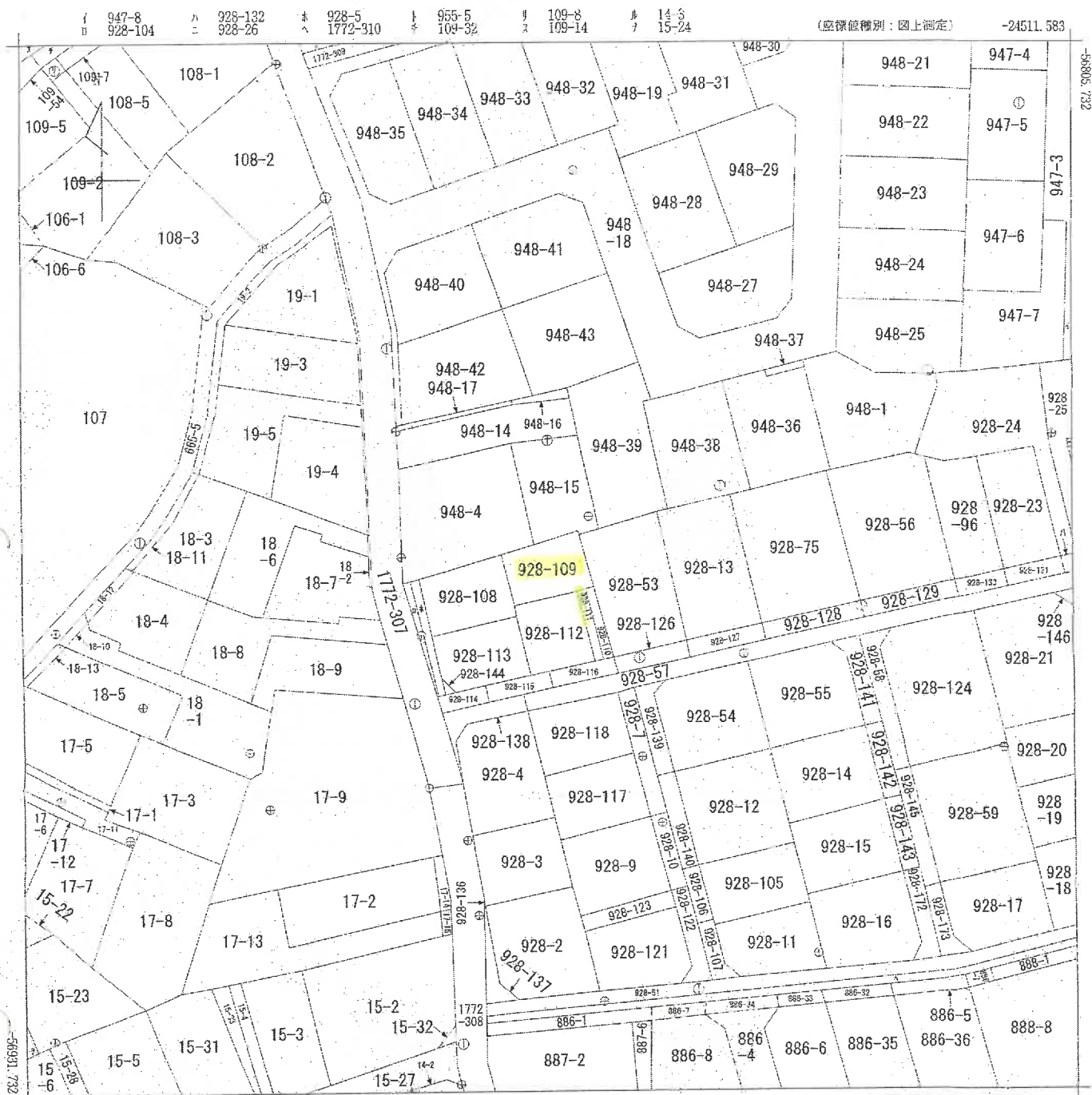
執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は、間取図及び写真のとおりである。
- 2 物件3建物、表札の表示はないが、第三者が占有している徴表はなく、債務者兼所有者宛の郵便物等の存在から、同人が占有していると認めた。
- 3 物件3建物は、建築後にリフォームされたと思料する。
しかし、内部には経年劣化が見られるほか、1階及び2階の各1か所に天井が損傷している部分がある。
また雨漏りが疑われ、内部には湿気によると思われる臭気が確認された。
- 4 物件1土地に物置が1個置かれているが、基礎は確認されず、定着性のない動産と思料する。
- 5 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、南側が建築基準法第42条1項で認定される私道に接しているとのことである。

(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
6年12月12日 (木) 11 : 17 — 11 : 35	横浜地方法務局大和出張所	登記事項証明書交付申請・受領
6年12月12日 (木) 13 : 05 — 13 : 10	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
6年12月24日 (火) 16 : 04 — 16 : 10	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
7年1月16日 (木) 15 : 15 — 15 : 47	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
7年1月17日 (金) 12 : 34 — 12 : 41	横浜地方法務局厚木支局	登記事項証明書交付申請・受領
年 月 日 () : — :		
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 7年 1月16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。 ☐ 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



(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(tonhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地番区域見出し
新井町
上菅田町

請 求 部 分	所 在				横 浜 市 保 土 ヶ 谷 区 上 菅 田 町 字 莉 又		地 番		928番109			
出 力 縮	1/500		精 度 区 分	甲 二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ		分 類	地 図 に 準 ず る 図 面 (国 調 法 1 9 - 5 指 定)		種 類	地 籍 図
作 成 年 月 日						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。

(横浜地方法務局神奈川出張所管轄)

令和6年10月16日

東京法務局

請求番号: 5-1

登記官

(1/1)

(5枚目)



10月16日
令和6年

516755

各階平面図

家屋番号 928番109

建物平面図

建物の所在 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字又928番地109

1階
求積表
$$\begin{array}{r} 0.303 \times 0.910 = 0.2757 \\ 0.606 \times 4.368 = 2.6470 \\ 4.550 \times 1.214 / 2 = 5.41323 \\ 5.450 \times 4.550 = 24.8430 \\ \hline \text{計} \quad 33.17893 \end{array}$$



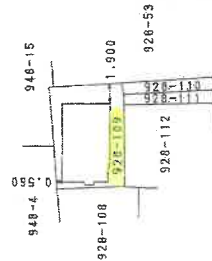
床面積 33.17^m²

2階

求積表
$$7.280 \times 4.550 = 33.1240$$



床面積 33.12^m²



11.5.25

平成11年五月二十五日

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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。
(横浜地方方法務局神奈川出張所管轄)
令和6年10月16日 東京法務局

登記官

(6枚目)

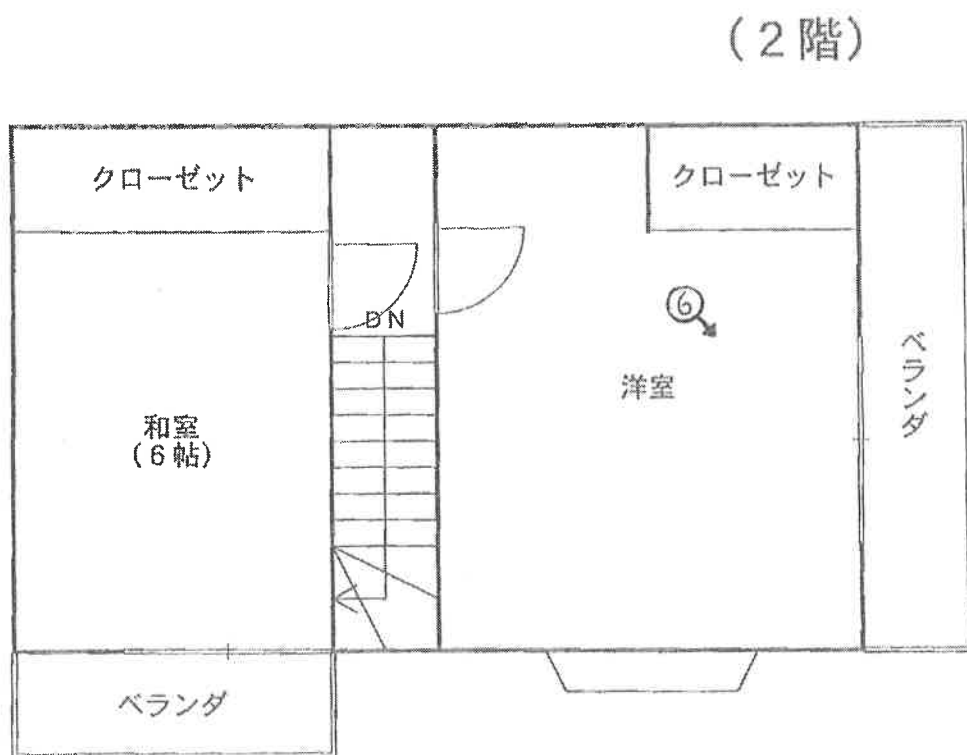
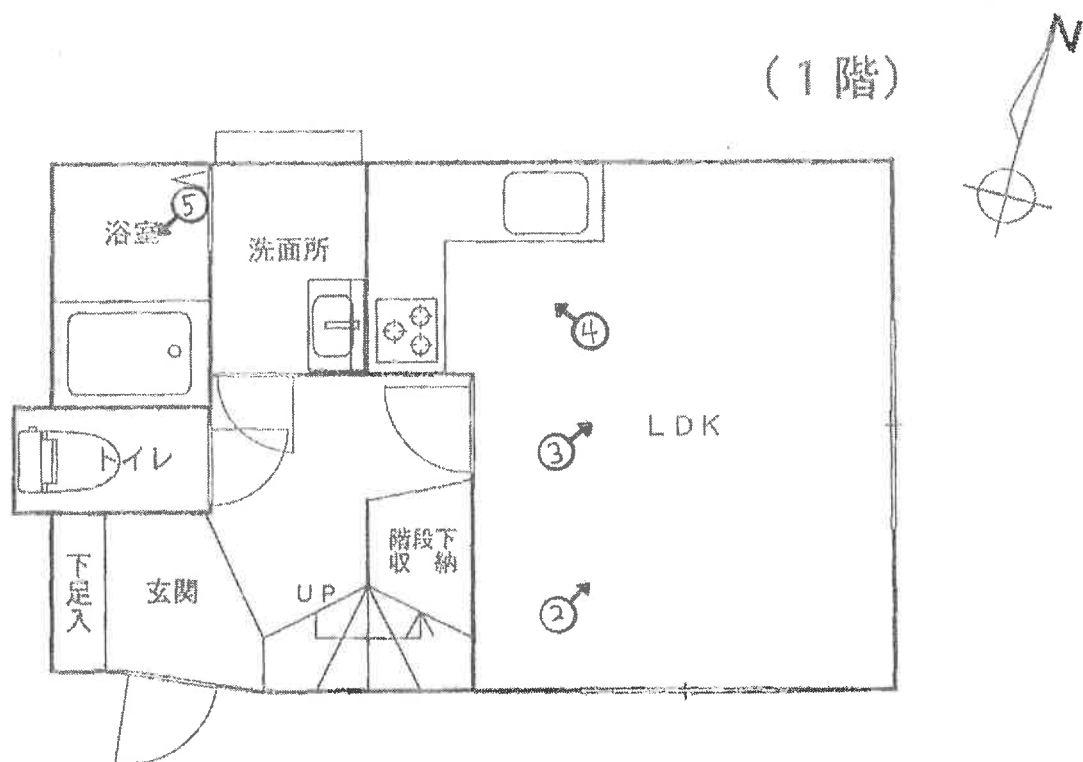
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(神奈川県土地家屋調査士会)



←○は写真撮影位置・方向
間取図

① 目的物件南東側の状況



②



(8 枚目)

③ 1階リビングの天井損傷状況



④



(9 枚目)

⑤



⑥ 2 階洋室の天井損傷状況



(1 0 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 405 号
令和 7 年 1 月 16 日 現地調査
令和 7 年 1 月 23 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第1 評価額

一括価格（合計）	
金 4,330,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 1,310,000円
物 件 2（土地）	金 180,000円
物 件 3（建物）	金 2,840,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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		
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 | 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字荻又 |
| | 地 番 | 928番109 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 64.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字荻又 |
| | 地 番 | 928番111 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8.97平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字荻又928番地109 |
| | 家屋 番号 | 928番109 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.17平方メートル
2階 33.12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（一体利用地としての物件1・2）

位置・交通	相模鉄道本線「西谷」駅の北西方約1.4km（道路距離）、 「笹山団地中央」バス停より徒歩約5分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域。	
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 40% 80% なし 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域、 横浜生活利便機能誘導低層住居地区、 周知の埋蔵文化財包蔵地（保土ヶ谷区No.3, 散布地）
画地条件	規模 形状 間口・奥行等 地勢	物件1土地 64.38㎡ 物件2土地 8.97㎡ 計 73.35㎡ 旗竿状の不整形地 （ほぼ長方形地と進入路部分から成る） 進入路部分：幅；約1m、延長；8.6m前後 ほぼ長方形地部分：幅；約6.3～7m、 長さ；9.6m前後 周辺は東方への下り傾斜地。物件1土地は、西側・北側・南側の各隣接地とはほぼ等高であるが、東側隣接地と南側私道より約1.5m高い。進入路である物件2土地の南半部は階段路となっている。
接面道路の状況	進入路部分の先端南側の約1mが、幅員約4mの舗装私道（建築基準法第42条1項道路）に接面する。	
土地の利用状況等	物件1・2は、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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし（プロパンガスを使用） なお、前面私道の 対面側に都市ガス管が埋設されている。 あり
特 記 事 項	① 物件 2 土地とその東側帯状地（地番 928 番 110、地積 9.00 m²）が幅約 2 m の一体の進入路を構成している。当該進入路東半部は隣地である地番 928 番 112 土地所有者が所有しているが、当該隣地は一体の進入路からも出入りを行っており、本件の進入路は相互利用されている。 ② 目的土地に建物を再築する際には、上記の進入路の東半部も建物敷地とする必要があるが、目的物件所有者が購入した当時の広告パンフレットには、隣地所有者が承諾済みである旨が記載されている。 ③ 目的物件所有者は、接面する私道敷地の持分を有していない。私道敷地のうち最も広い部分を占める地番 928 番 57 土地は、昭和 35 年から東京の不動産会社が所有している。	

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 昭和42年3月10日 新築（登記記載） 昭和47年6月27日 増築（－〃－） 平成11年3月31日 増築（－〃－） 経 過 年 数 新築後、約58年 経済的残存耐用年数 既に超過している。	
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 スレート葺 外 壁 モルタル吹付 等 内 壁 クロス貼 等 天 井 クロス貼、合板 等 床 フローリング、畳、フロアシート 等 設 備 キッチンユニット、浴室、洗面所、トイレ 等 そ の 他 階段下収納	
床面積（現況）	1階：33.17㎡、2階：33.12㎡、延べ：66.29㎡	
現況用途等	種 類 居宅 間 取 り 2LDK（附属資料「間取図」のとおり）	
品 等	普通	
保守管理の状態	極めて劣る。2階洋室の東寄り中央付近の天井が大きく破損し、上部の屋根も損壊している。雨漏りが発生している模様であり、1階居間の同一箇所の天井も同様に破損している。	
建物の利用状況	令和7年1月16日 内部立入調査。 所有者が占有している。	
特 記 事 項	進入路の東半部も合算した敷地面積は82.35㎡であるが、現況の建築面積・延べ面積は、指定建蔽率・容積率を僅かながら超過している。なお、平成11年の増築時に建築確認は受けていない。	

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（一体利用地としての物件1・2）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	163,000	$\times \frac{75}{100}$	= 122,000	$\times 64.38$	$\times 0.85$	= 6,680,000
2	163,000	$\times \frac{75}{100}$	= 122,000	$\times 8.97$	$\times 0.85$	= 930,000

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。

地価調査基準地 保土ヶ谷(県)－9

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 177,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 163,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：基準地の所在する地域は、対象地域に比し、街路条件、交通接近条件、及び環境条件が優り、上記のとおり判定した。

◇個別格差：地積規模が過小で形状と接道状況が劣り、上記のとおり判定した。

◇建付減価：建付減価率を15％と判定した。

② 物件 3（建物）

目的建物は建築後約 58 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 m²当り 200, 000 円と査定）の 1 %をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²)	現況延床面積 (m ²)	残 価 率	建 物 価 格 (円)
3	200, 000	× 66. 29	× 0. 01	= 130, 000

2. 評価額の判定

前記1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 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	6,680,000	×	0.65	法定地上権 = 4,340,000
2	930,000	×	0.65	法定地上権 = 600,000
合 計				= 4,940,000

(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	(6, 680, 000	－ 4, 340, 000)		× 0. 8	× 0. 7	= 1, 310, 000
2	(930, 000	－ 600, 000)		× 0. 8	× 0. 7	= 180, 000
3	(130, 000	＋ 4, 940, 000)	× 1. 0	× 0. 8	× 0. 7	= 2, 840, 000
一括価格（合計）						= 4, 330, 000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：建物再築の際は、進入路の東半部を建物敷地とすることについて、当該土地所有者の承諾を要すること、及び接面する私道敷地の持分を有していないことによる市場性の低下を合わせて－20%と判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価調査基準地価格 保土ヶ谷(県)－9

所 在 : 横浜市保土ヶ谷区上菅田町字荻又 876 番 40
価 格 : 177,000 円/m²
位 置 : 相模鉄道本線「西谷」駅 約 1.2 km
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 219 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側 6.5m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率 40%, 容積率 80%)、
高度地区
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1(土地) 5,522,838円
物件2(土地) 94,185円
物件3(建物) 1,501,682円

第7 附属資料の表示

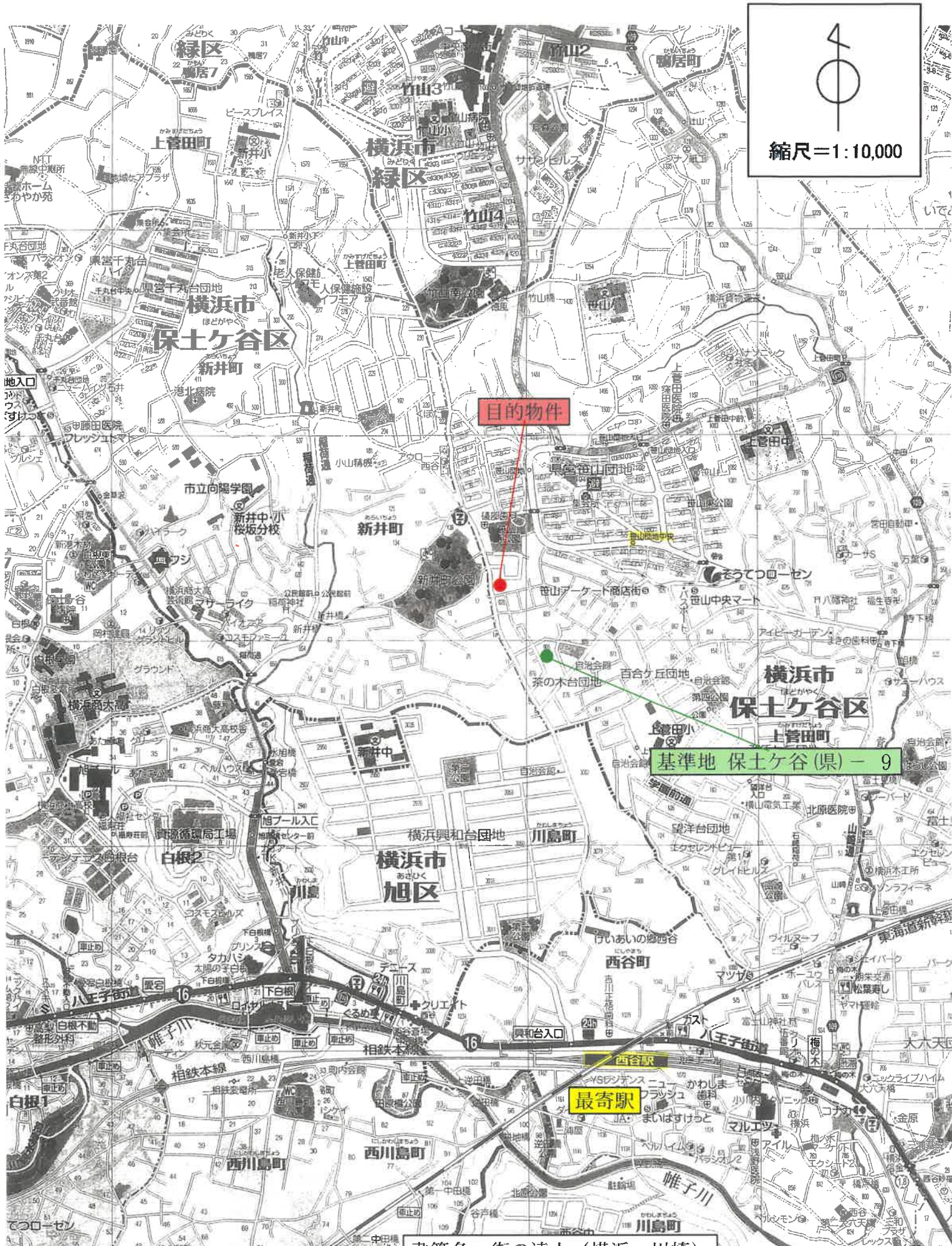
位置図

公図写(目的物件をA4判へ抜粋)

建物図面・各階平面図写(B4判からA4判へ縮小)

間取図

以 上



縮尺=1:10,000

基準地 保土ケ谷(県) - 9

最寄駅

書籍名：街の達人（横浜・川崎）
発行年：2020年5月
出版社：昭文社

位置図



縮尺=1:500

地
公凶写

各階平面図

建物図面

家屋番号 928番109

物件(3)建物

建物の所在

横浜市保土ヶ谷区上菅田町字又928番地109

1階



求積率

0.303×0.910	$=$	0.2757
0.606×4.368	$=$	2.6470
$(4.550 + 4.368) \times 1.214 / 2$	$=$	5.41323
5.460×4.550	$=$	24.8430
計		<u>33.17893</u>

床面積 33.17 m^2

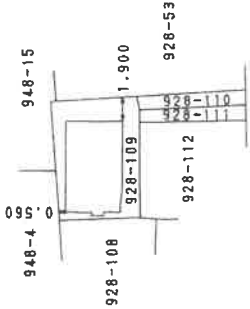
2階



求積率

$7.280 \times 4.550 = 33.1240$

床面積 33.12 m^2



11'5"25

平成28年5月式の日

B4をA4 (81%) に縮小

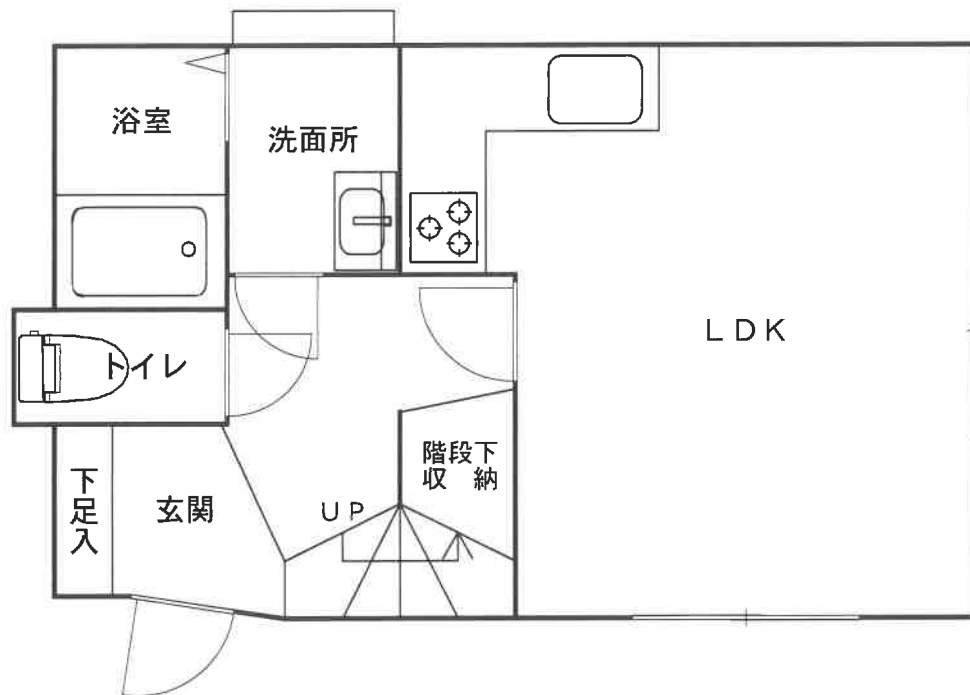
作製者

申請人

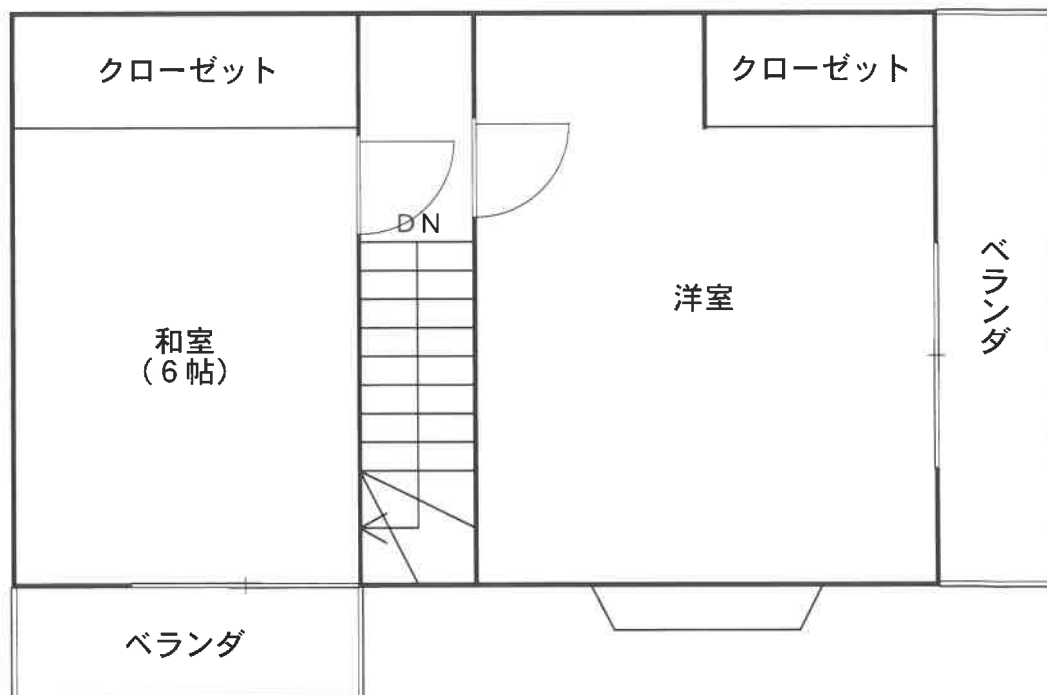
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(1階)



(2階)



間取図