

令和 6 年（ヌ）第 183 号

ご 注 意 く だ さ い

本件売却対象物件は物件番号 2（建物）のみとなります。

（物件番号 1 については売却対象外です。）

買受けを検討される際はご注意ください。

横浜地方裁判所第 3 民事部不動産競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 17 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 7 年 8 月 19 日から 令和 7 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 2 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 16 日 午後 1 時 10 分 横浜地方裁判所第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 8 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 8 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 17 日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



※13※

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	4,390,000 3,512,000		878,000	33,375	0
				</	



物 件 目 録

2 所 在 横浜市神奈川区菅田町字道慶谷上1903番地4

家屋 番号 1903番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 77.37平方メートル
2階 45.31平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月14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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番1903番4)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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 所 在 横浜市神奈川区菅田町字道慶谷上1903番地4

家屋 番号 1903番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 77.37平方メートル
2階 45.31平方メートル



令和 6 年(ヌ)第 183 号
令和 6 年 12 月 18 日受理
令和 7 年 2 月 3 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野 村 剛

(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 | 横浜市神奈川区菅田町字道慶谷上 |
| | 地 番 | 1903番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市神奈川区菅田町字道慶谷上1903番地4 |
| | 家屋 番号 | 1903番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.37平方メートル
2階 45.31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	
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 ☒ ほぼ建物図面（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 A ☐ 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	件外隣地地番 1 9 0 3 番 1 0 との境界は不明である 「執行官の意見」参照		
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使用している ☒ 「執行官の意見」参照		
上 記 以 外 の 敷 地 （ 目 的 外 土 地 ）	☒ ない（「執行官の意見」参照） ☐ 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 ☐ ある	[地方裁判所 保管開始日	支部 平成 年 () 第 号 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
■ B (債務者の弟)	1 本件建物には、債務者Aと私が住んでいます。債務者は私の兄です。 2 本件建物の進上路に道路から向かって左手にある建物（件外建物家屋番号：1903番10、共有者：A、B）は、私と兄の共有で、アパートとして賃貸しています。 3 私は事情が分からないので兄宛に手紙を置いておいてください。 (令和6年12月19日聴取) 4 兄からは未だ何も話は聞いていません。 5 本件建物は元々私と兄の亡母の持ち物で、私達が住んでいます。名義人が兄になっているとのことですが、兄に賃料などの支払いはしていません。ただし、光熱費などは私が負担しています。 6 本件土地と件外隣地（地番：1903番10、所有者：A）との境界がどこかについては分かりません。いずれも元々亡母の所有でした。 7 本件建物の下水管などがどこを通っているかなどは承知していません。雨水は北側の方に流れていると思います。 8 階段の上部の壁がベッドを運ぶときにぶつかって破損し、補修しています。 (令和7年1月30日聴取)

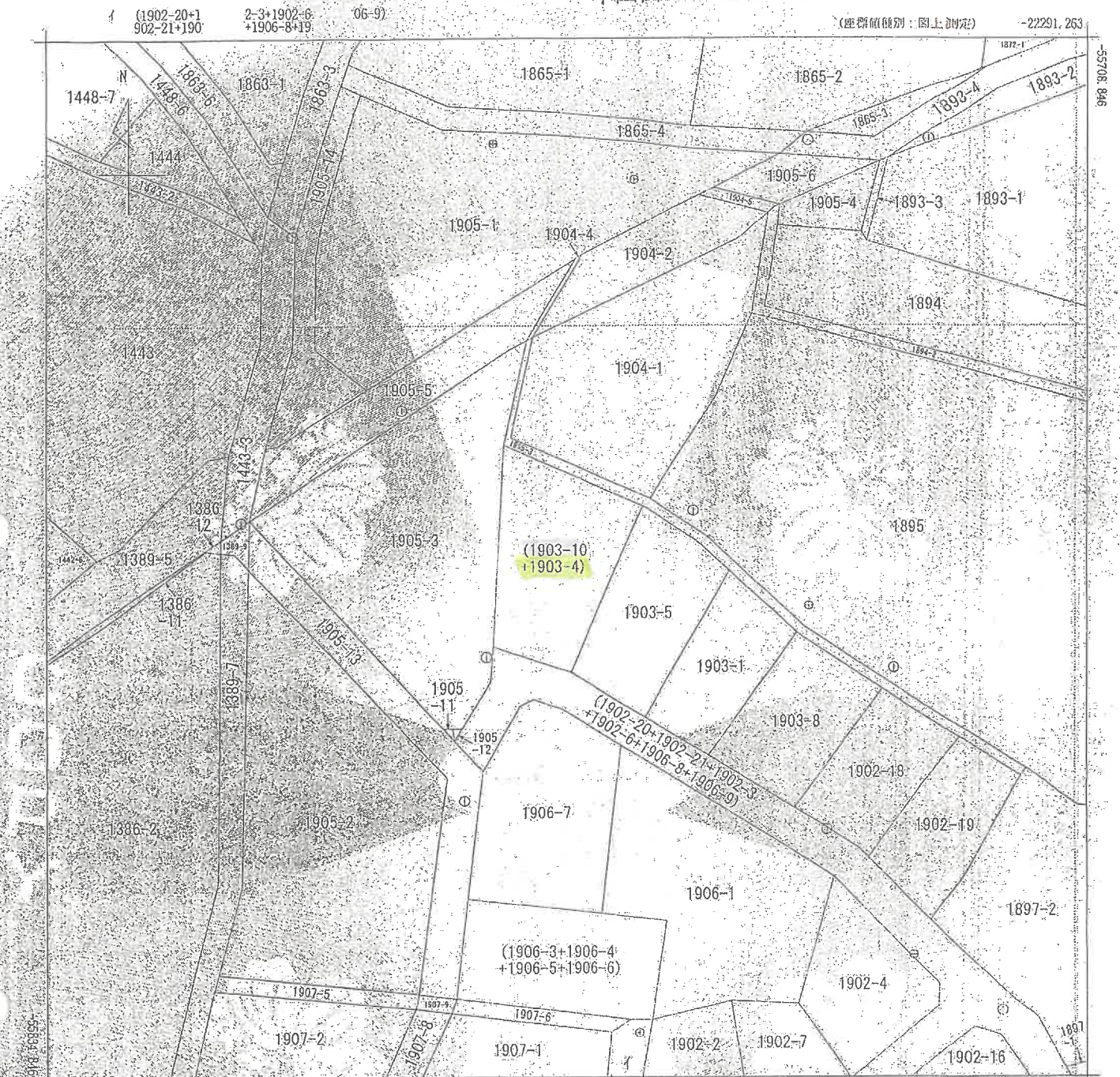
執行官の意見
■ 1 目的物件の状況および占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。Bについては、関係人の陳述等から使用借権に基づいて占有しているものと認める余地もあるが、居住の経緯、親族関係などから本報告においては、Aの占有補助者として報告する。 2 物件1土地と件外隣地（地番：1903番10、所有者：A）との境界は判然としておらず、公図上も境界が存在しない。評価人の調査によれば、本件土地と前記件外隣地との地積の合計は約316平米と史料され、公簿上の本件土地の地積（105.03平米）と公簿上の前記件外隣地の地積（99.91平米）を合算しても約205平米程度であることから、本件土地についても縄延びの可能性はあるものの、前記のとおり、各土地間の境界が判然としておらず、どちらの土地の地積にどの程度の縄延びがあるか確定することは本調査においては出来ないため、地積については、縄延びの可能性はあるものの、公簿の面積を採用した。また、本件土地の形状については法務局備え置き建物図面のとおりと報告する。 3 法務局備え置きの本件建物の建物図面、関係人の陳述にある前記件外隣地上の建物（家屋番号：1903番10）の法務局備え置きの建物図面と現況を対照すると、本件建物への進上路として前記件外隣地（地番：1903番10）を使用しているものと思料される。 4 本件土地の南側に電柱が存在する。 5 評価人の調査によると本件土地は南西側で市道に接しており、現況も同じく南西側で公衆用道路に接している。 6 本件建物には経年等による劣化が見られたほか、外壁にも複数の亀裂が見られた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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19日(木) 13:30-13:39	横浜地方法務局神奈川出張所	登記事項証明書等交付申請
令和6年12月19日(木) 14:05-14:15	目的物件所在地	債務者の弟と面談・事情聴取 外観調査 写真撮影 債務者あて不在通知書投函
令和7年1月6日(月) 13:03-13:11	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 債務者あて不在通知書(再度)投函
令和7年1月25日(土) 13:32-13:42	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 債務者・同居者Aあて各現況調査期日通知書投函
令和7年1月30日(木) 10:30-11:20	目的物件所在地	同居者Bと面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和年月日() :-:		
令和年月日() :-:		
(特記事項) ■ 令和 7 年 1 月 3 0 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

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



(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あり、土地の位置及び形状の略図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地籍補正バースト(rdnokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

地籍図
管田町

請 求 番 号	所 在 横浜市神奈川区菅田町字道邊谷上				地 番	1903番4				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲	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					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

(横浜地方裁判所神奈川出張所管轄)

令和6年11月6日

大津地方裁判所

登記官

地図整理番号：M28325

(1/1)

(5 枚目)

登記年月日 平成8年9月9日

これは図面に記載されている内容を証明した地図である。
(横浜地方支務局中野川出張所管轄)
令和6年11月6日
大井地方支務局
登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

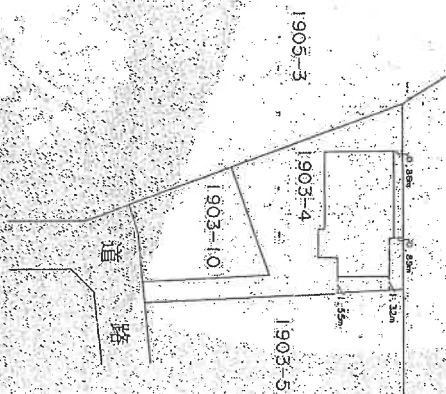
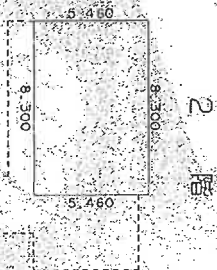
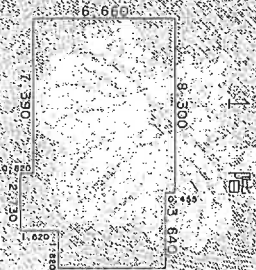
152947

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1903-4

建物の所在 横浜市中区菅田町字地蔵谷上1903番地4



製作者

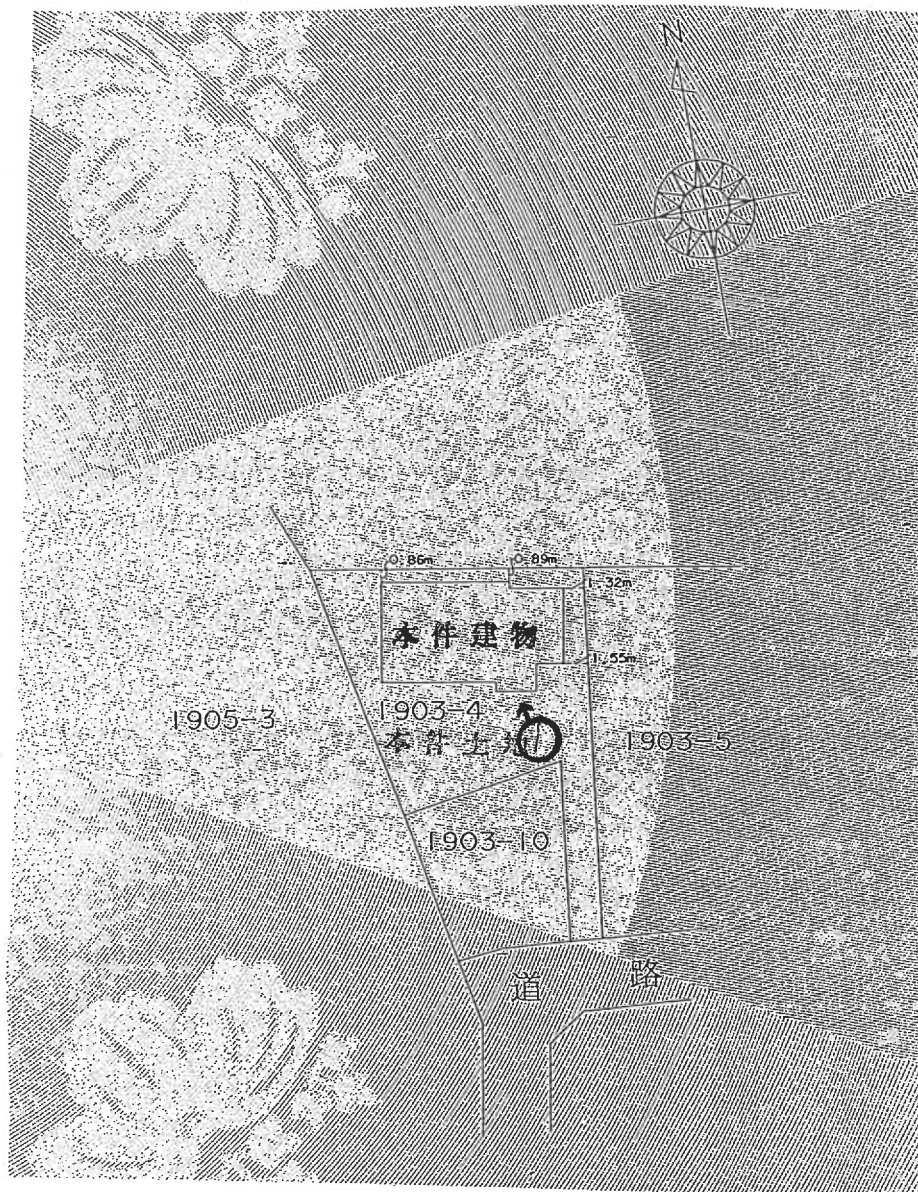
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

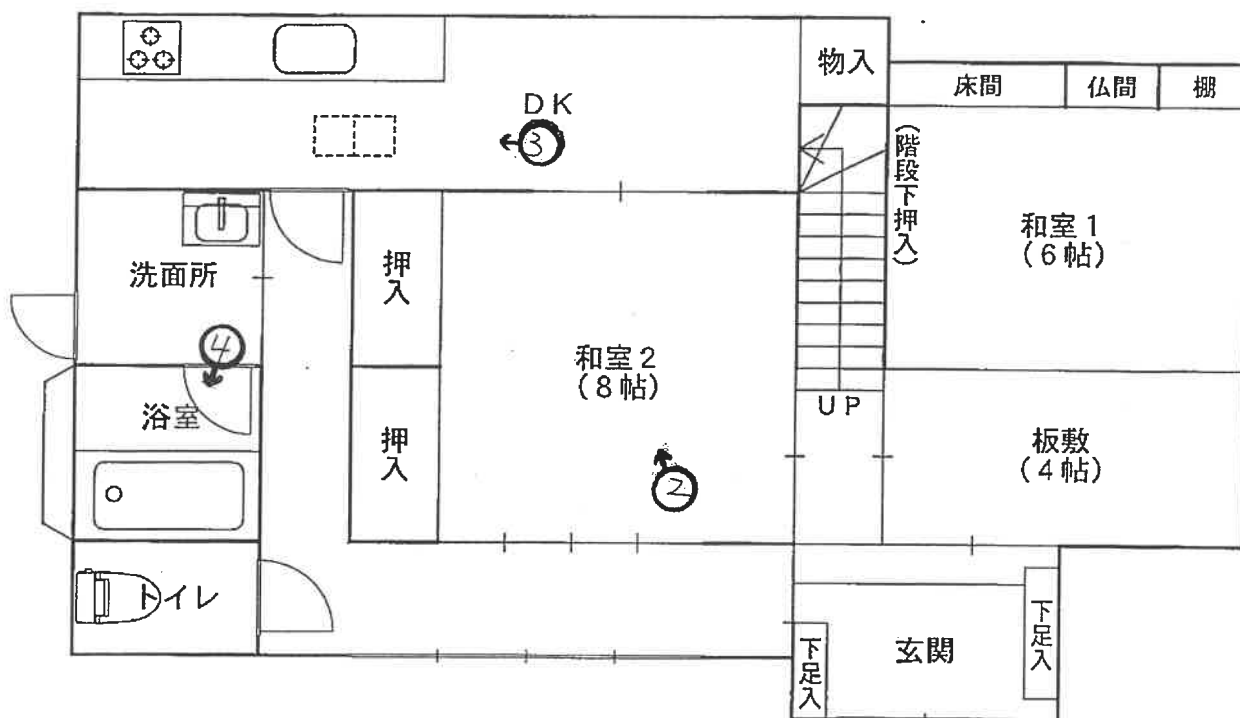
写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向

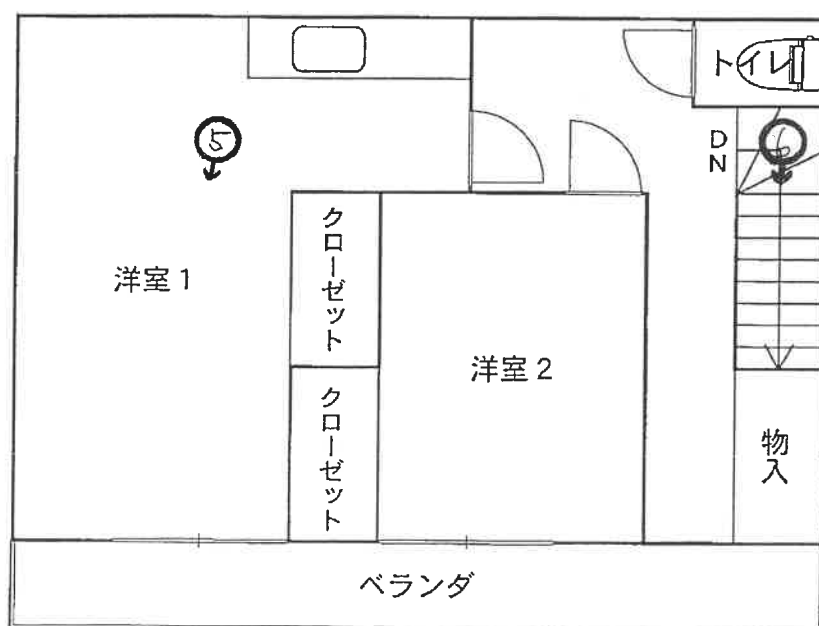


←○は写真撮影位置・方向

(1階)



(2階)



間取図



①



②



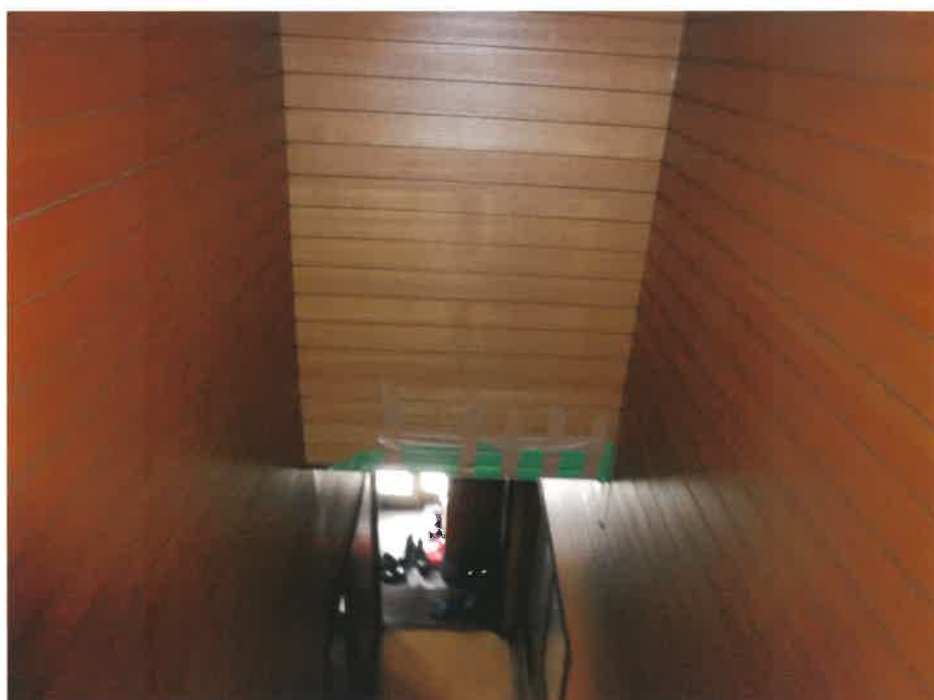
③



④



⑤



⑥

令和7年4月4日付上申書参照

令和 6 年（又）第 183 号
令和 7 年 1 月 30 日 現地調査
令和 7 年 2 月 4 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 11,460,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 4,880,000円
物 件 2（建物）	金 6,580,000円

- ① 一括価格は、物件1・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とおり	
2		
特 記 事 項		
物件 1 土地（1903 番 4）と隣地（1903 番 10）は、地籍調査の際に境界が確定しなかったため、筆界未定地となっている。両土地は形状が確定していないほか、縄伸びも認められる。（後記を参照）		

* 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 | 横浜市神奈川区菅田町字道慶谷上 |
| | 地 番 | 1903番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市神奈川区菅田町字道慶谷上1903番地4 |
| | 家屋 番号 | 1903番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.37平方メートル
2階 45.31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	横浜市営地下鉄ブルーライン「片倉町」駅の北西方約2.7km（道路距離）、「菅田の丘小学校下」バス停より徒歩約4分。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	農地地域に隣接して中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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	市街化調整区域 － 50% 80% なし 宅地造成工事規制区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	105.03㎡（登記地積） 冒頭記載のとおり縄伸びが認められる。 （特記事項②を参照） 旗竿状の不整形地（特記事項③を参照） 間口：約2m 進入路を含む市道からの奥行：約22m 周辺一帯は南東方への下り緩傾斜地。筆界未定の両土地は、西側の隣接地より1m前後低く、南東側の隣接地より1m程度高い。南西側の市道からも約1m低く、接道部に階段が設置されている。
接面道路の状況	南西側の約2mが、幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項道路）に約1m低く接面する。	
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・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（筆界未定の隣地から分岐管が埋設） なし（集中プロパンガスを使用） あり（筆界未定の隣地の汚水桝に排水しているものと推定されるが、北東側の带状地（国有地）に排水している可能性もある）
特記事項	① 物件 1 土地と筆界未定となっている隣地（1903 番 10）の登記地目は宅地、登記地積は 99.91 m²、所有者は物件 1 土地と同一人。 ② 筆界未定の両土地の登記地積合計は 204.94 m²。一方、地籍調査（1991 年実施、数値測量）による両土地の面積合計は 315.92 m²であり、両土地全体では縄伸びが認められるが、目的土地単独での縄伸びの程度については明確ではない。なお、物件 2 建物の建築計画概要書には敷地面積 193.74 m²と記載されているが、当該面積は便宜的な数値と思料される。 ③ 物件 1 土地の形状は、物件 2 建物が所在する位置関係により附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり、市道からの進入路を有する旗竿状の土地であり、現況も市道沿いに幅約 2 m の間口を有している。但し、現況の進入路は、市道接道部からほぼ北方に斜めに配置されており、物件 2 建物居住者と筆界未定の隣地上の建物居住者の双方が利用している。また、物件 2 建物の建築計画概要書記載の敷地の形状も旗竿地であるが、筆界未定の両土地間の境界線が上記の図面とはやや相違しており、物件 1 土地の形状は確定していないものと判断される。 ④ 物件 1 土地は、市街化調整区域に所在するが、昭和 41 年 1 月に宅地に地目変更されており、横浜市提案基準第 14 号により建物の再築は可能である。 ⑤ 物件 1 土地内の南東辺端部の南寄りに電柱が存する。 ⑥ 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	昭和41年7月15日 新築（登記記載） その後、増改築等が数回行われ、 平成3年8月4日に現在の構造・床面積と なっている。
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	新築後約59年、最終増築後約34年 既に超過している。
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル吹付 等
	内 壁	塗壁、クロス貼、板貼 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、 1・2階にトイレ、2階洋室1にキッチンセット 等
	そ の 他	和室1に階段下押入、台所に床下収納、
床面積（現況）	1階：77.37㎡、2階：45.31㎡、延べ：122.68㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	4DK（附属資料「間取図」のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通程度であるが、外壁に亀裂等が散見される。	
建物の利用状況	令和7年1月30日 内部立入調査 所有者が占有している。	
特 記 事 項	平成3年の増築の際に建築確認を申請しているが、完了検査の 検査済証は交付されていない。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（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	130,000	$\times \frac{140}{100}$	= 182,000	$\times 105.03$	$\times 0.9$	= 17,200,000

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 神奈川(県)－10

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 122,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 130,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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、街路条件と環境条件がやや劣り、上記のとおり判定した。

◇個 別 格 差：形状・地勢・接道状況が劣るが、縄伸びが認められることを考慮し、総合格差率として上記のとおり判定した。

◇建 付 減 価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2（建物）

目的建物は建築後約 59 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 270, 000 円と査定）の 3 %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)
2	270, 000	× 122. 68	× 0. 03	= 990, 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	17,200,000	×	0.55	法定地上権 = 9,460,000

(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55%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	(17, 200, 000	－ 9, 460, 000)		× 0.9	× 0.7	= 4, 880, 000
2	(990, 000	＋ 9, 460, 000)	× 1.0	× 0.9	× 0.7	= 6, 580, 000
一括価格（合計）						= 11, 460, 000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：筆界未定地を解消するためには、相応の費用と時間等を要することによる市場性に低下を－10%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 神奈川(県)－10

所 在 : 横浜市神奈川区菅田町字山王台 1852 番 14
価 格 : 122,000 円/㎡
位 置 : 横浜市営地下鉄ブルーライン「片倉町」駅 約 2.7 km
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 105 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東側 3.8m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建蔽率 50%, 容積率 80%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート、農地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(土地) 7,052,764円

物件2(建物) 2,383,953円

第7 附属資料の表示

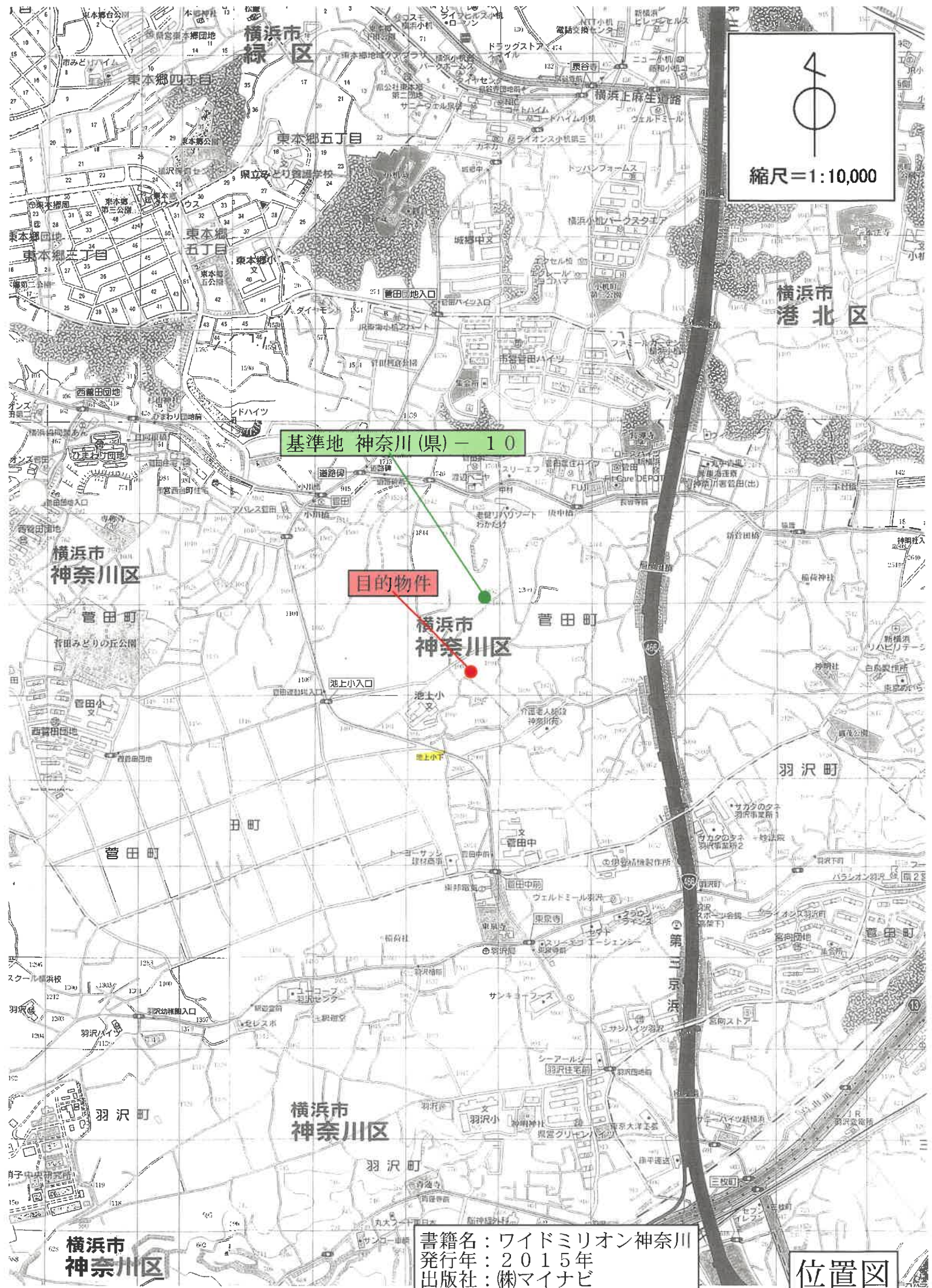
位置図

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

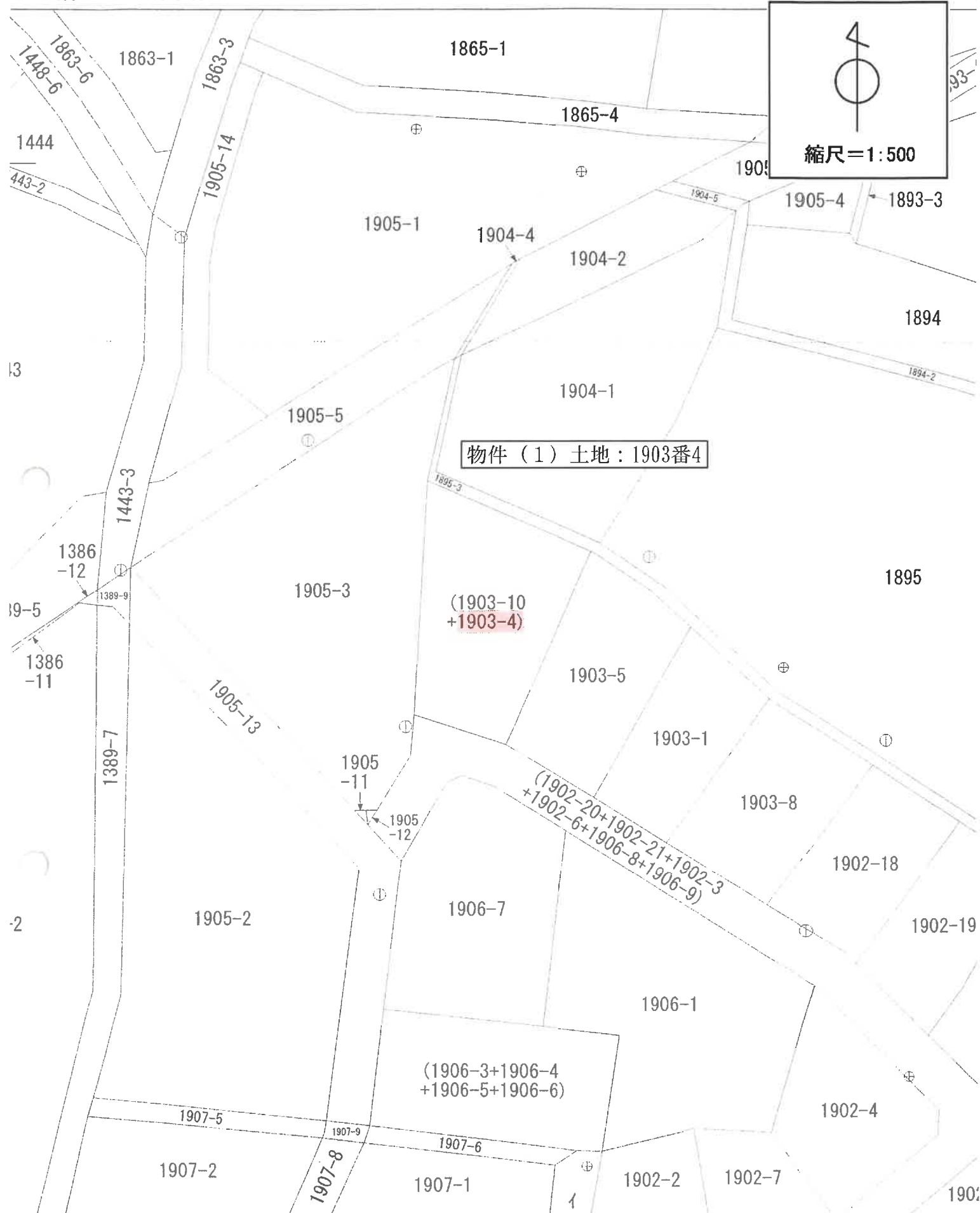
基準地 神奈川(県) - 10

目的物件

横浜市
神奈川区

書籍名：ワイドミリオン神奈川
発行年：2015年
出版社：(株)マイナビ

位置図



(座標値種別：図上測定)

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
で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番

公図写

見出

菅田

152947

各階平面図

建物図面

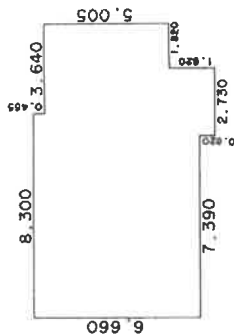
1903-4

家屋番号

物件(2)建物

建物の所在
横浜市神奈川区菅田町字道麿谷上1903番地4

1 階

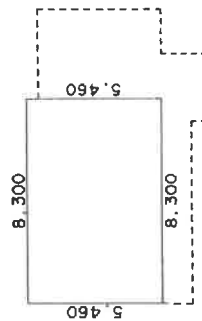


求積表

6.660 X 7.390	=	49.217400
7.280 X 0.910	=	6.624800
6.825 X 1.820	=	12.421500
5.005 X 1.820	=	9.109100

合計 77.372800
床面積 77.37 m²

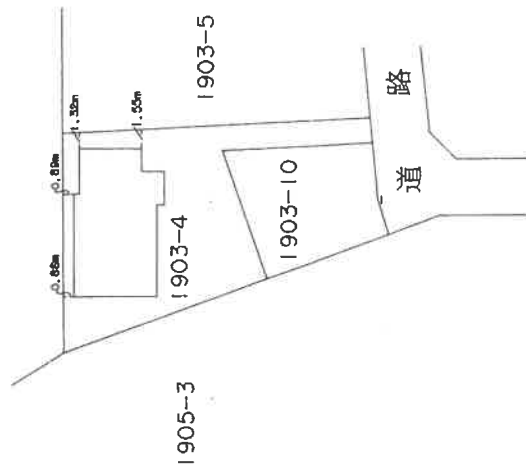
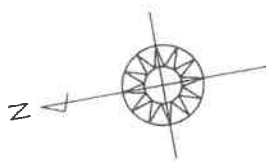
2 階



求積表

5.460 X 8.300	=	45.318000
		45.318000

床面積 45.31 m²



(日調連12)

作製者

縮尺 1/250

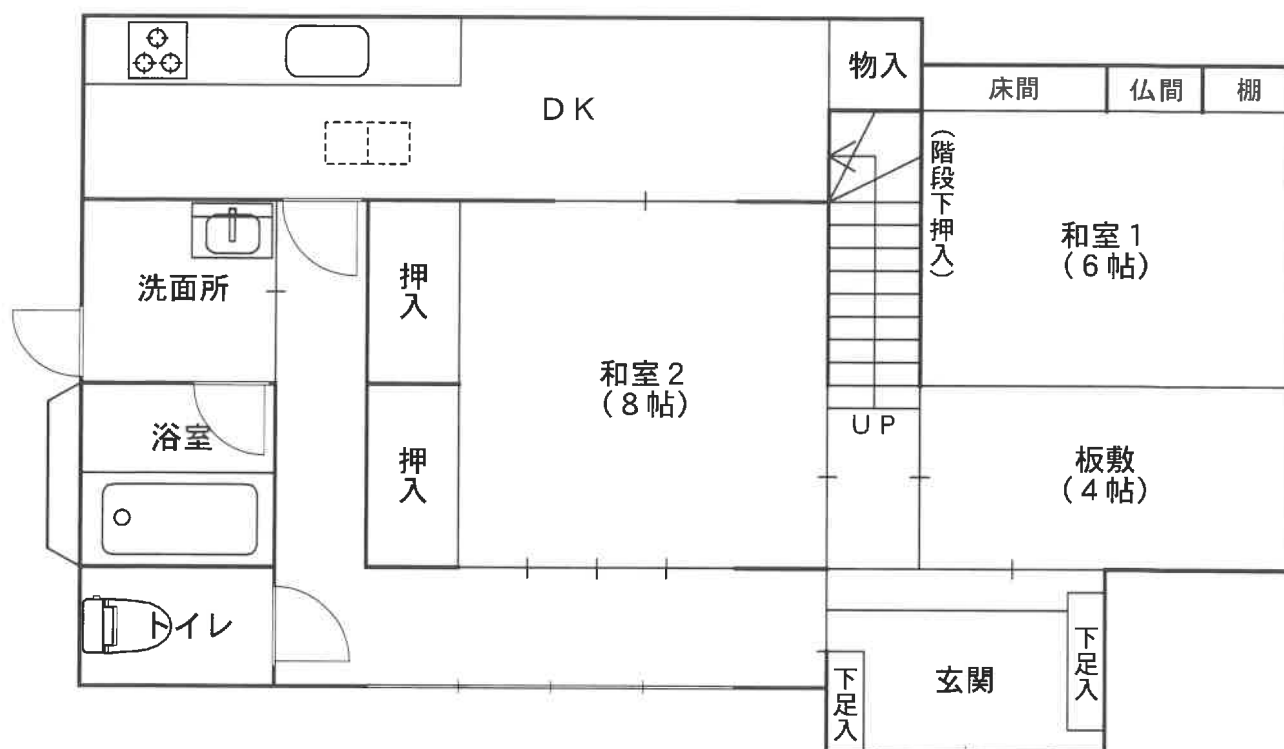
申請人

縮尺 1/500

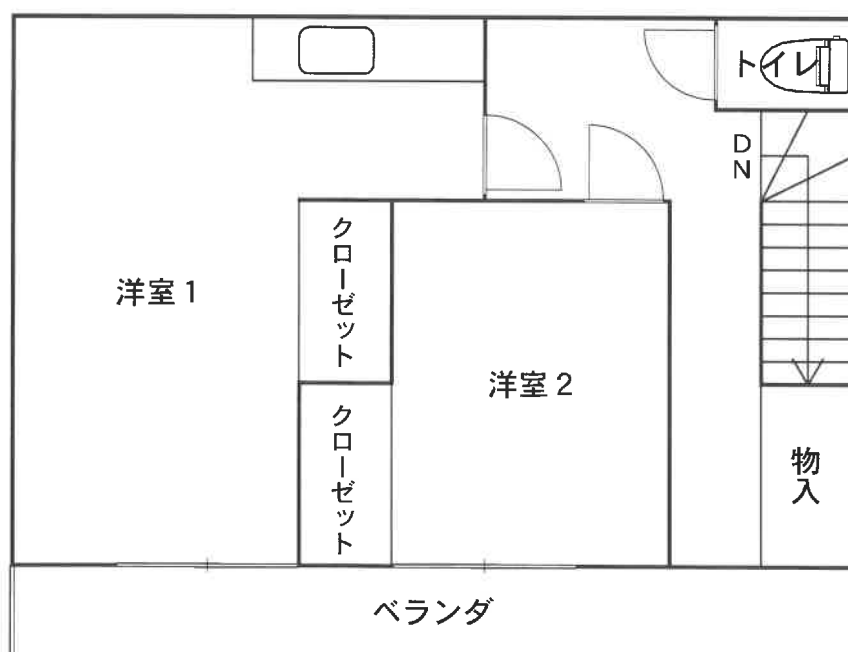
B4をA4 (81%) に縮小

(長縮納)

(1 階)



(2 階)



上 申 書

横浜地方裁判所
第 3 民事部 御中

令和 7 年 4 月 4 日

評価人 中 島 雄 二

令和 6 年（ヌ）第 183 号事件の評価について、物件 1・2 を個別に売却する場合の評価額について、下記のとおり上申致します。

記

第 1 評価額

個 別 価 額	
物 件 1（土地）	金 2,170,000 円
物 件 2（建物）	金 4,390,000 円

※ 物件 1 の個別価格は物件 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 の個別価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第5 評価額算出の過程

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	17, 200, 000	×	0. 55	法定地上権 = 9, 460, 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55%と査定した。

② 個別価格

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	(17, 200, 000	－ 9, 460, 000)		× 0. 4	× 0. 7	= 2, 170, 000
2	(990, 000	＋ 9, 460, 000)	× 1. 0	× 0. 6	× 0. 7	= 4, 390, 000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：筆界未定地を解消するために相応の費用と時間等を要すること、及び建物が現存する土地（物件1）と当該建物（物件2）のみの単独での売却で需要者が極めて限定されることによる市場性の低下を合わせて物件2建物の敷地利用権に留意のうえ、物件1については－60%、物件2については－40%と判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。