

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 2 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 11 月 4 日から<br>令和 7 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                                |
| 開札期日                                                                      | 日 時<br>場 所<br>令和 7 年 11 月 18 日 午前 10 時 00 分<br>横浜地方裁判所売却場                                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                                | 日 時<br>場 所<br>令和 7 年 12 月 1 日 午後 1 時 10 分<br>横浜地方裁判所第 3 民事部                                                                                        |
| 特別売却<br>実施期間                                                              | 令和 7 年 11 月 25 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 11 月 25 日 午後 3 時 00 分まで                                                                                  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                          | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>の証明書。<br>(2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中<br>央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は<br>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<br>制限 (民事執行規<br>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<br>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<br>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<br>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<br>7 年 10 月 2 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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|--------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                          |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 20,980,000<br>16,784,000 | 一括       | 4,196,000  | 90,523   | 27,717   |
| 1    | 5,020,000                |          |            |          |          |
| 2    | 15,960,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                                      |
|---|-------|------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 横浜市戸塚区上柏尾町字清水頭                                       |
|   | 地 番   | 335番16                                               |
|   | 地 目   | 宅地                                                   |
|   | 地 積   | 156.99平方メートル                                         |
| 2 | 所 在   | 横浜市戸塚区上柏尾町字清水頭335番地16                                |
|   | 家屋 番号 | 335番16                                               |
|   | 種 類   | 居宅・車庫                                                |
|   | 構 造   | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 62.79平方メートル<br>2階 47.92平方メートル<br>地下1階 28.66平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 6月30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   | 横浜市戸塚区上柏尾町字清水頭                                       |
|   | 地 番   | 335番16                                               |
|   | 地 目   | 宅地                                                   |
|   | 地 積   | 156.99平方メートル                                         |
| 2 | 所 在   | 横浜市戸塚区上柏尾町字清水頭335番地16                                |
|   | 家屋 番号 | 335番16                                               |
|   | 種 類   | 居宅・車庫                                                |
|   | 構 造   | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 62.79平方メートル<br>2階 47.92平方メートル<br>地下1階 28.66平方メートル |



令和 7年(ケ)第 110号  
令和 7年 5月 8日受理  
令和 7年 6月 2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 | 横浜市戸塚区上柏尾町字清水頭     |
|   | 地 番 | 3 3 5 番 1 6        |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 1 5 6 . 9 9 平方メートル |
- 
- |   |       |                                                                     |
|---|-------|---------------------------------------------------------------------|
| 2 | 所 在   | 横浜市戸塚区上柏尾町字清水頭 3 3 5 番地 1 6                                         |
|   | 家屋 番号 | 3 3 5 番 1 6                                                         |
|   | 種 類   | 居宅・車庫                                                               |
|   | 構 造   | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建                                            |
|   | 床 面 積 | 1階 6 2 . 7 9 平方メートル<br>2階 4 7 . 9 2 平方メートル<br>地下1階 2 8 . 6 6 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               | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1 ) <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<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                 |  |
| 下記以外の建物<br>(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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             |                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 建物                 | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類 :<br><input type="checkbox"/> 構造 :<br><input type="checkbox"/> 床面積 : |  |
| 物件目録にない<br>附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない    { 種類 :<br><input type="checkbox"/> ある    { 構造 :<br>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<br>上記の者が本建物を占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                           |  |
| 上記以外の敷地<br>(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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<br>仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない    [                      地方裁判所                      支部    平成    年 (    ) 第    号<br><input type="checkbox"/> ある    [                      保管開始日                      平成    年    月    日                                     |  |
| 土地建物の位置関係          | <input checked="" 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                                                                                                                                                                      |  |

(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<br>(当事者等との関係)                                  | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> A<br>(債務者兼所有者) | <p>1 この家には平成31年3月頃から令和6年10月頃まで住んでいましたが、現在は別の場所で暮らしています。置いてある動産は私の物です。</p> <p>2 平成31年5月頃に全面的にリフォームをしました。</p> <p>3 床暖房の設備が1階のリビング、2階の3部屋にあります。</p> <p>4 目立った損傷や、使用しているの問題点は特にありませんでした。</p> <p>5 駐車場所は、地下車庫の2台分と、その前の敷地内に1台分の合計3台分あります。</p> <p>6 生活していて騒音が気になったことはありません。</p> <p>7 東側に隣接している公園との境のフェンスに扉があって、敷地から直接公園に出入できますが、これはこの物件を購入した際からこの状態でした。</p> <p>8 玄関ポーチ部分の足元のタイルが、隣家のブロックに接触しています。これは私が購入した時点でこのようになっていました。隣家の方から、工事をする機会があれば接触しないように直して欲しいと言われていました。ただ、工事をする機会がなかったなので、そのままになっています。</p> <p>9 公園が隣接していますが、公園の壁面が少しですがこちらの土地に越境しています。この点は購入時に説明を受け、承知して購入しました。問題点は特にありません。</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 目的物件の状況は、間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件2建物は、目立った損傷などは確認されず、比較的良好な状態であった。
- 3 A陳述のとおり、玄関ポーチ部分の足元のタイルが隣家の壁に接触している。  
また、公園の壁面が境界標を超えて目的物件の土地に入り込んでいる状況が確認された。
- 4 本件土地上に物置が2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、北側が建築基準法第42条1項で認定される市道に接しているとのことである。

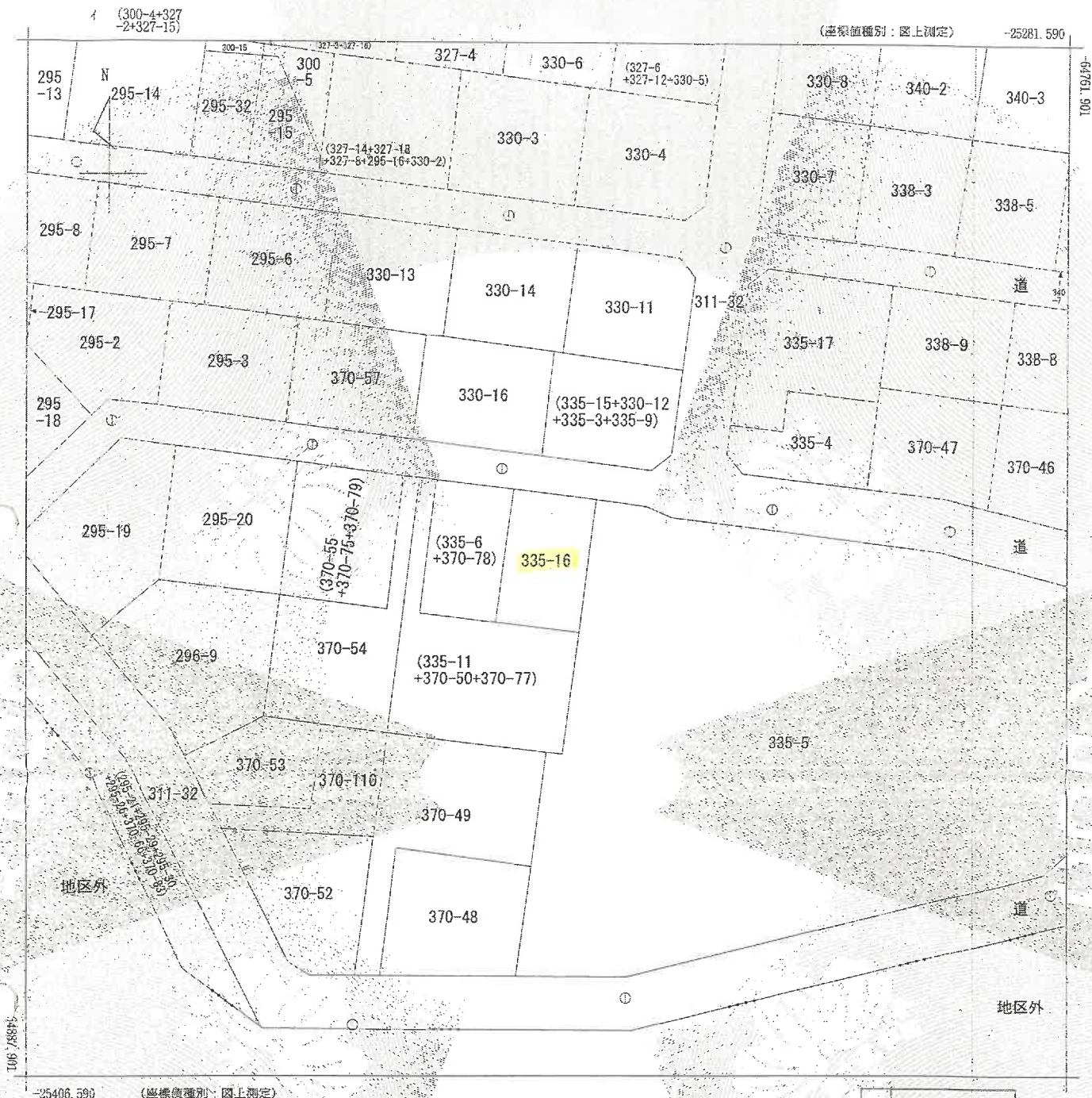
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

| 調 査 の 経 過                        |             |                              |
|----------------------------------|-------------|------------------------------|
| 調 査 の 日 時                        | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                  |
| 7年5月15日 (木)<br>17 : 12 — 17 : 18 | 物件所在地       | 外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き        |
| 7年5月16日 (金)                      | 執行官室        | 所有者へ照会書送付 (連絡あり)             |
| 7年5月21日 (水)<br>11 : 53 — 11 : 56 | 電話連絡        | Aと連絡、立入日時等調整                 |
| 7年5月28日 (水)<br>14 : 50 — 15 : 35 | 物件所在地       | 評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Aから事情聴取 |
| 年 月 日 ( )<br>: — :               |             |                              |
| 年 月 日 ( )<br>: — :               |             |                              |
| 年 月 日 ( )<br>: — :               |             |                              |

(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 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



(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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面である。

(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 (tounokutaiheiyouki2011.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。



|       |         |                |    |           |           |    |          |        |    |     |
|-------|---------|----------------|----|-----------|-----------|----|----------|--------|----|-----|
| 請求部   | 所在      | 横浜市戸塚区上柏尾町字清水頭 |    |           |           |    | 地番       | 335番16 |    |     |
| 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) |    |          | 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7年3月17日

横浜地方法務局戸塚出張所

地図整理番号：M12010

登記官

(1/1)

(6枚目)

登記年月日：昭和51年11月15日

前335-6 後335-6

地番 335-16-6

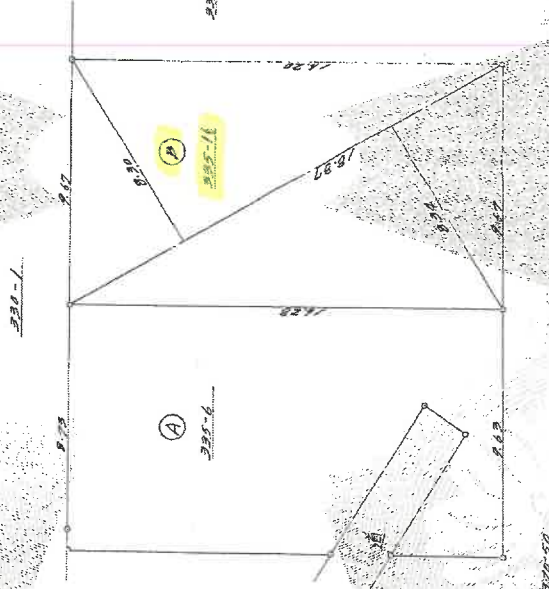
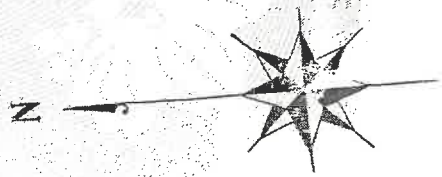
土地の所在 横浜市中区上栢尾町宇津水頭

地積測量図

昭和51年11月30日  
作製年 月 日  
作製者

申請人

251115



求積

B 18.87 x (8.30 + 8.34) x 1/2 = 156.9884  
地積 156.99 m<sup>2</sup>

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年3月17日 横浜地方支務局戸塚出張所 陸記出

(7枚目)

地図整理番号：M12011

登記年月日：平成13年8月20日

これは図面に記載されている敷地を証明した内面である。  
令和7年3月17日 横浜地方建設局戸塚出張所 登記官

(8枚目)

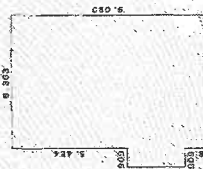
104496 各階平面図

建築物図面  
各階平面図

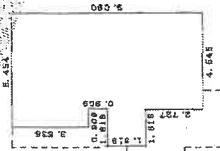
家屋番号 335番16

建築物の所在 横浜市戸塚区上粕屋町字清水頭335番地16

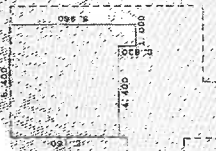
1階



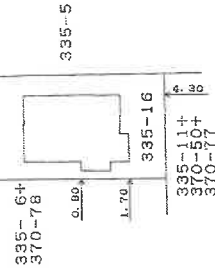
2階



地下 1階



道路



単位：㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

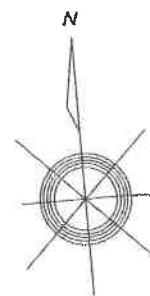
縮尺 1/500

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

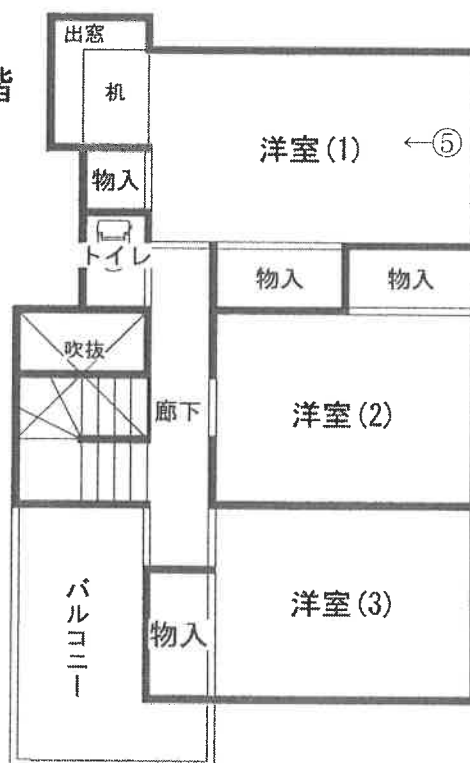
平成13年8月20日登記

地図整理番号：M12012

1階



2階



地下1階 ⑥



←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件北西側の状況



②



( 1 0 枚目 )

③



④



( 1 1 枚目 )

⑤



⑥



( 1 2 枚 目 )

⑦玄関ポーチ部分の足元のタイルが隣家の壁に接触している状況



⑧物件1土地の北東部分、境界標を超えて公園壁面が写真右方向へ越境している状況





令和 7 年 (ケ) 第 1 1 0 号  
令和 7 年 5 月 2 8 日 現地調査  
令和 7 年 6 月 1 3 日 評 価

横浜地方裁判所

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

## 第1 評価額

| 一括価格（合計）     |              |
|--------------|--------------|
| 金20,980,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物 件 1（土地）    | 金5,020,000円  |
| 物 件 2（建物）    | 金15,960,000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、競売の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<br>番号 | 登 記          | 現 況 |
|----------|--------------|-----|
| 1        | 次頁物件目録記載のとおり |     |
| 2        |              |     |
| 特 記 事 項  |              |     |
| ・ 特になし。  |              |     |

\* 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   | 横浜市戸塚区上柏尾町字清水頭                                                      |
|   | 地 番   | 3 3 5 番 1 6                                                         |
|   | 地 目   | 宅地                                                                  |
|   | 地 積   | 1 5 6 . 9 9 平方メートル                                                  |
| 2 | 所 在   | 横浜市戸塚区上柏尾町字清水頭 3 3 5 番地 1 6                                         |
|   | 家屋 番号 | 3 3 5 番 1 6                                                         |
|   | 種 類   | 居宅・車庫                                                               |
|   | 構 造   | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建                                            |
|   | 床 面 積 | 1階 6 2 . 7 9 平方メートル<br>2階 4 7 . 9 2 平方メートル<br>地下1階 2 8 . 6 6 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」駅の南方約2.6km（道路距離）、最寄バス停「上柏尾第二公園入口」より徒歩約2分                                                                                                                                                                                               |                                                                                                              |
| 付近の状況                                    | 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                              |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                     | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>40%<br>80%<br>防火指定なし<br>第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地内                             |
| 画地条件                                     | 規模<br>形状<br>間口・奥行<br>地勢                                                                                                                                                                                                                             | 156.99m <sup>2</sup><br>長方形<br>間口約9.5m、奥行約16m<br>西側隣接地と概ね等高。車庫は市道と等高、建物玄関は道路より約2.5m程度高く、階段での昇降となり画地内に高低差がある。 |
| 接面道路の状況                                  | 北側幅員約4.5m市道（建築基準法第42条1項）と等高（車庫部分）に間口約9.5m接面している。                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                              |
| 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写のとおり。                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                              |
| 供給処理施設                                   | 上水道<br>ガス<br>下水道                                                                                                                                                                                                                                    | あり<br>あり<br>あり                                                                                               |
| 特記事項                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>所有者Aは、「北側間口の東側の境界についてですが、公園の擁壁がうちの土地へ越境しています。越境については土地建物を買うときに不動産屋さんから説明を受けました。」との旨を述べている。</li> <li>所有者Aは、「東側のフェンスに門扉があり、公園へ出入りできます。物件を購入したときからそのような造りでした。」との旨を述べている。</li> <li>土地に定着していない物置が2個ある。</li> </ul> |                                                                                                              |

## 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<br>残存耐用年数 | 建 築 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 平成12年6月22日新築（登記記載）     |
|                  | 経 過 年 数                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 約25年                   |
|                  | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 約15年                   |
| 仕 様              | 構 造                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 木・鉄筋コンクリート造地下1階付2階建    |
|                  | 屋 根                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | スレート葺                  |
|                  | 外 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | サイディング貼、塗装板貼等          |
|                  | 内 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | クロス貼、一部マグネット壁等         |
|                  | 天 井                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | クロス貼等                  |
|                  | 床                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | フローリング、塩ビタイル、畳等        |
|                  | 設 備                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | キッチン、浴室、トイレ2か所、洗面所、物入等 |
|                  | そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 特になし。                  |
| 床面積（現況）          | 1階：62.79㎡、2階：47.92㎡、地下1階：28.66㎡、<br>延139.37㎡                                                                                                                                                                                                                                                              |                        |
| 現 況 用 途 等        | 種 類                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 居宅・車庫                  |
|                  | 間 取 り                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 4LDK＋車庫（附属資料間取図のとおり）   |
| 品 等              | 普 通                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |
| 保守管理の状態          | 普 通                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |
| 建物の利用状況          | 令和7年5月28日：内部立入調査。<br>所有者占有である。                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |
| 特 記 事 項          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者Aは、購入後の平成31年5月頃に内外装をリフォームしたこと、リビング及び2階の3部屋に床暖房の設備があることを述べている。</li> <li>・所有者Aは、「2階の洋室の一部は子供がペンで落書きしても消せるようにマグネット壁にしています。」と述べている。</li> <li>・所有者Aは、「玄関ポーチの一部が隣家のブロックに接触しているので、工事をする機会があれば接触しないように直してほしいとされています。」との旨を述べている。</li> <li>・1階にウッドデッキを設置している。</li> </ul> |                        |

## 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<br>番号 | 標準画地<br>価格(円/㎡) | 個別<br>格差 | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 建付地価格<br>(円) |
|----------|-----------------|----------|---------------|------------|----------|--------------|
| 1        | 161,000         | 90       | 145,000       | ×156.99    | ×0.90    | = 20,490,000 |
|          |                 | 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。

地価公示地 横浜戸塚－26

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 159,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 161,000 \text{ 円/㎡} & 
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和7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：地価公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在地域は目的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：画地内との高低差、越境の状況でやや劣り総合格差で上記のとおり。

◇建 付 減 価：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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現 価 率  | 建 物 価 格<br>(円) |
|----------|----------------|---------------|--------|----------------|
| 2        | 200,000        | × 139.37      | × 0.34 | = 9,480,000    |

### 現価率

- ・リフォームの経緯も考慮し、経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 15 年、観察減価率 10%と判定。
- ・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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 15}}{\text{経過年数 25 年} + \text{経済的残存耐用年数 15 年}} \times (1 - 0.1) \\
 &= 0.34
 \end{aligned}$$

## 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 土地利用権等価格

| 物件<br>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<br>(円) |
|----------|------------|-------------|------------|-----------------|
| 1        | 20,490,000 | ×           | 0.65 法定地上権 | = 13,320,000    |

(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<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円) | 土地利用権等<br>価格の控除及び加算<br>(円) | 占有減<br>価修正 | 市場性<br>修 正 | 競 売<br>市 場<br>修 正 | 評 価 額<br>(円) |
|----------|----------------|----------------------------|------------|------------|-------------------|--------------|
| 1        | 20,490,000     | － 13,320,000               |            | ×1.0       | ×0.7              | = 5,020,000  |
| 2        | 9,480,000      | ＋ 13,320,000               | ×1.0       | ×1.0       | ×0.7              | = 15,960,000 |
| 一括価格（合計） |                |                            |            |            |                   | 20,980,000   |

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。

## 第6 参考価格資料

### 1. 地価公示価格 横浜戸塚－26

所 在：横浜市戸塚区上柏尾町字清水頭 370 番 32  
価 格：159,000 円／m<sup>2</sup>  
位 置：J R 横須賀線「東戸塚」駅 2.5 k m  
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日  
地 積：173 m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：南 4.5m 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%)  
地域の概要：中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 7 年度）

|       |                     |
|-------|---------------------|
| 物 件 1 | 1 6, 6 4 0, 9 4 0 円 |
| 物 件 2 | 3, 6 9 2, 5 5 7 円   |

## 第7 附属資料の表示

位置図  
公図写  
地積測量図写  
建物図面・各階平面図写  
間取図

以 上

位置図


$$S = 1/12,000$$

公図写



S=1/500

|       |                |  |         |  |           |       |
|-------|----------------|--|---------|--|-----------|-------|
| 地 番   | 335-16,-6      |  | 地 積 測 量 |  | 作 製 年 月 日 | 作 製 者 |
| 土地の所在 | 横浜市戸塚区上栢尾町字清水頭 |  |         |  | 申 請 人     |       |
|       |                |  |         |  |           |       |

原図より 81% に縮小

|     |       |
|-----|-------|
| 縮 尺 | 1/200 |
|-----|-------|

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

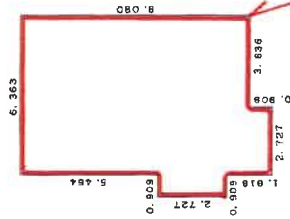
104496

各階平面図

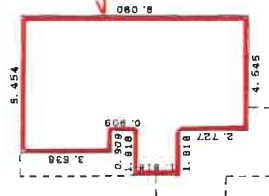
家屋番号 335-6

建物図面図

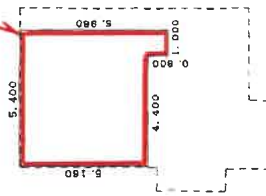
1階



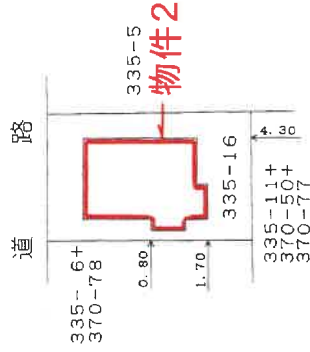
2階



地下 1階



原図より81%に縮小



単位: m

作製者

8月17日(作製)

縮尺 1/250

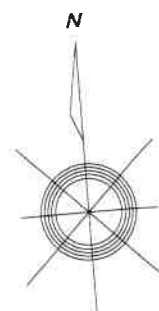
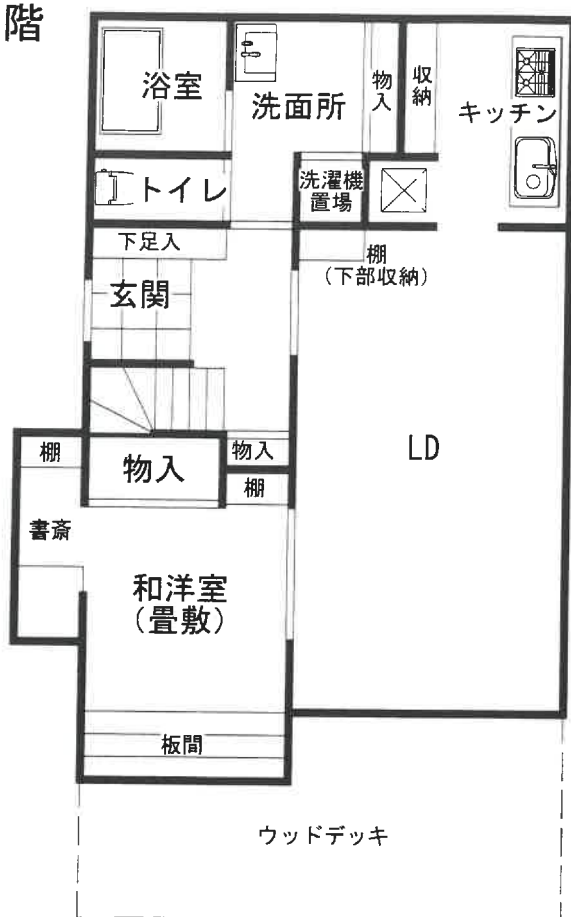
申請人

縮尺 1/500

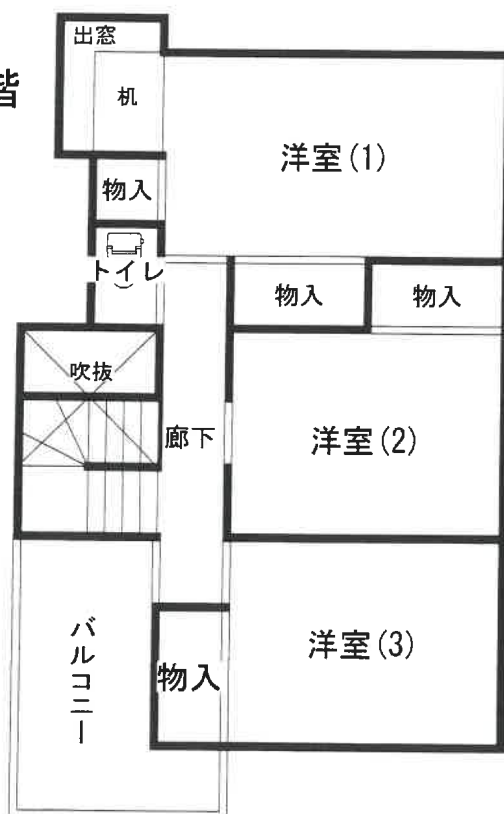
平成30年8月10日登記

# 建物間取図

1階



2階



地下1階

