

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 30 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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 12 月 2 日から 令和 7 年 12 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 16 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 8 年 1 月 6 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 12 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 22 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 10 月 30 日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



913

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, 2	15, 300, 000 12, 240, 000	一括	3, 060, 000	167, 979	54, 707
1	11, 370, 000				
2	3, 930, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 横浜市港南区丸山台二丁目 |
| | 地 番 | 35番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 208.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市港南区丸山台二丁目35番地2 |
| | 家屋 番号 | 35番2 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 115.93平方メートル
2階 124.21平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗 作業所 居宅 物置 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根・鋼鉄葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約154平方メートル
2階 約131平方メートル
3階 約26平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月14日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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】

1階部分（玄関部分を除く。）、2階和室2部屋及び物置1

本件債務者が占有している。

1階玄関部分、2階洋室3部屋

本件所有者が占有している。

3階（屋上）部分

本件債務者及び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 | 横浜市港南区丸山台二丁目 |
| | 地 番 | 35番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 208.82平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 横浜市港南区丸山台二丁目35番地2 |
| | 家屋 番号 | 35番2 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 115.93平方メートル
2階 124.21平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 種 類 | 店舗 作業所 居宅 物置 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根・鋼鉄葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約154平方メートル
2階 約131平方メートル
3階 約26平方メートル |



令和 6年(ケ)第 275号
令和 6年 8月29日受理
令和 6年10月 9日提出

現況調査報告書

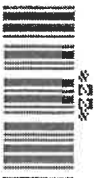
横浜地方裁判所

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 | 横浜市港南区丸山台二丁目 |
| | 地 番 | 35番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 208.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市港南区丸山台二丁目35番地2 |
| | 家屋 番号 | 35番2 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 115.93平方メートル
2階 124.21平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	横浜市港南区丸山台二丁目35番2号			
土 地	物件1			
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下 記 以 外 の 建 物 （ 目 的 外 建 物 ）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
そ の 他 の 事 項				
建 物	物件2			
種 類 , 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 構 造：鉄骨造陸屋根・鋼板葺3階建 ☒ 種 類：店舗、作業所、居宅、物置 ☒ 床面積：1階 約154平方メートル 2階 約131平方メートル 3階 約26平方メートル			
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 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居及び店舗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 ☐ ある [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	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 この建物には、建築当初の昭和61年5月頃から居住しています。 また、1階部分は、クリーニング屋を経営しています。 2 使い始めてすぐの頃に、裏手に作業場を増築しています。 また、その頃と同時期だったと思いますが、屋上に物置を設置しました。 3 居住部分の壁の損傷については、2か所くらいあると思います。 4 以前、パイプが損傷して漏水しましたが、現在は修理済みです。 1階の出窓付近に雨漏りがあります。 5 10年くらい前に外壁の塗り替え工事を実施しました。 6 クリーニング屋の機械類については、現在使用していない物もあります。いずれも古いので資産価値はないと思います。 7 昔、クリーニングに使う洗浄液としてテトラクロエチレンを使用していました。これを使用するに当たり土壌汚染の対策はしていなかったもので、土壌汚染が生じている可能性はあります。 ただ、20年位前からは土壌汚染の問題がない石油系の洗浄液を使用しています。 8 建物内の仕事と生活の区分についてお話しします。 1階部分について、玄関は私生活でも出入しますが、その他は全て仕事で使用しています。 2階部分は、和室の2部屋と物置は仕事で使用し、洋室の3部屋は私生活で使用しています。 屋上部分は、物置を2つ置いています。いずれも仕事と私生活の両方で使用しています。 9 クリーニング屋の機械類について更にお話しします。 執行官から「機械等目録」を見せてもらいましたがその中で番号1、9から14及び26は現在使用していません。理由は故障して使用していないものや、そもそも使わなくなり、処分するには費用がかかるのでそのままにしているからです。使わなくなった機械もしばらく動かしていないので、動作の可否は不明です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 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、全体的に経年劣化が見られるほか、A陳述のとおり出窓付近に雨漏りが原因と思われる損傷などが確認された。
- 3 1階店舗内に置かれた機械類は、いずれも経年劣化が著しいほか、汚損、破損が見られる状態から、A陳述のとおり資産価値はないものと思料する。
- 4 Aによれば、過去に土壤汚染が発生する洗浄液を使用していた時期がある、具体的な対策はしておらず土壤の検査も行っていないとのことであり、現時点では物件1土地に汚染がある可能性は否定できない。
- 5 物件2建物は、未登記の増築部分や定着性のある物置が設置されており、床面積は登記と異なる。
- 6 物件2建物の敷地は、評価人の調査によれば、北東側が建築基準法第42条1項1号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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月2日 (月) 10:05 — 10:13	物件所在地	外観調査、写真撮影、Aと面談、立入日時等調整
6年9月12日 (木) 14:32 — 14:46	横浜地方法務局金沢出張所	登記事項証明書申請・受領
6年9月29日 (日) 9:37 — 11:12	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 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		

(特記事項)

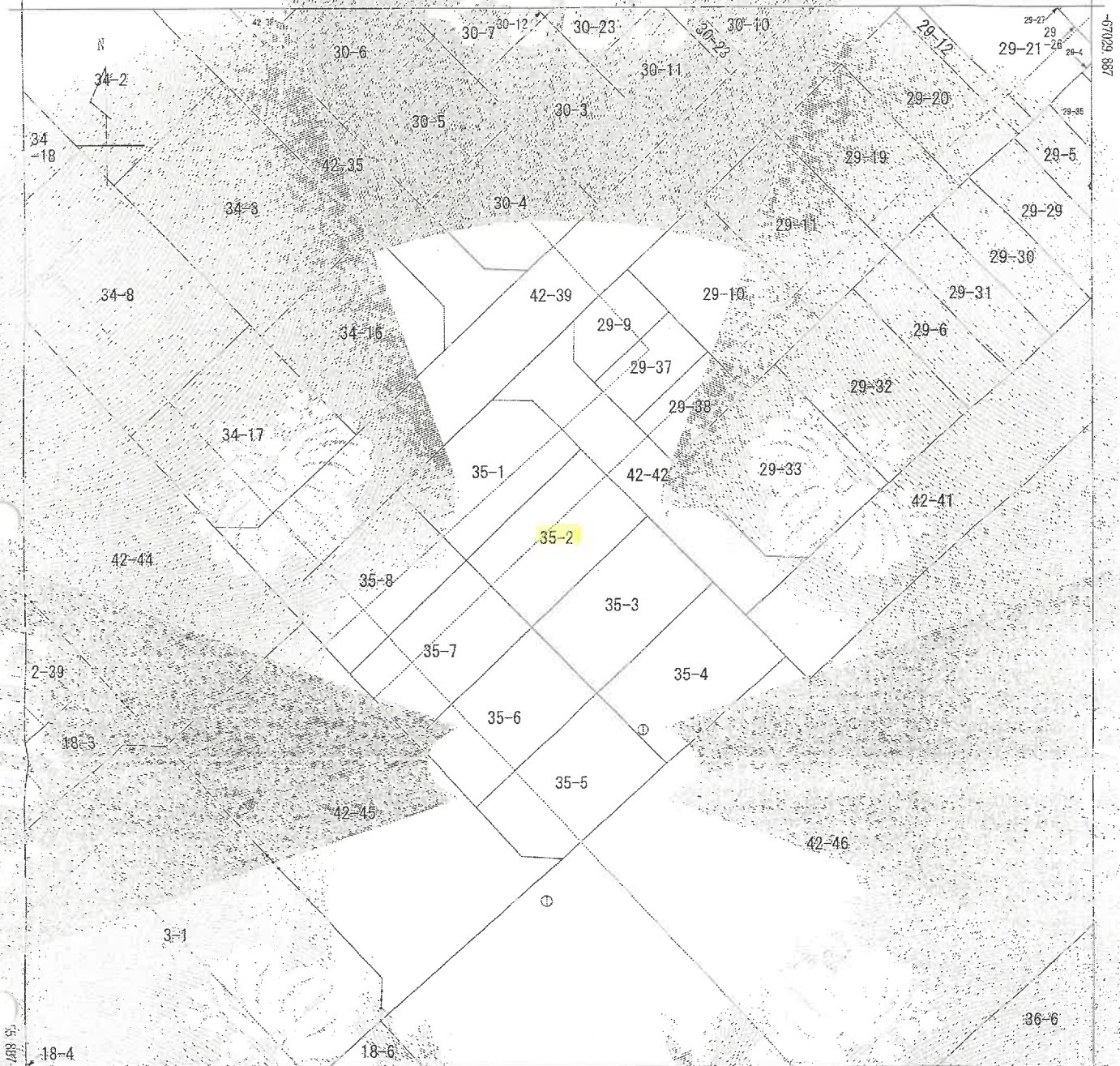
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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 6年 9月29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た図面であり、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(rouhoku-taiheiyounoki2011.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
丸山台2丁目
丸山台4丁目

請求部分	所在地横浜市港南区丸山台二丁目					地番	35番2				
出縮	方尺	1/300	精度	区分	座標系 は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和55年10月19日					備考 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。

(横浜地方法務局栄出張所管轄)

令和6年7月8日

横浜地方法務局

登記官

請求番号：22-1

(1/1)

(6枚目)

登記年月日 昭和61年5月23日

これは図面に記載されている内容に正確な手画図である。
(横浜地方裁判所出所管理)
令和6年7月8日 横浜地方裁判所

077233

各階平面図

家屋番号 3.5 番 2

建物図面

建物の所在 横浜市港南区丸山台2丁目35番地2

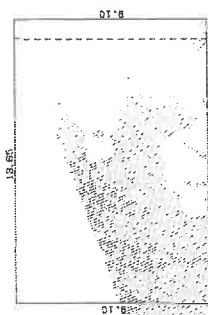
1 階



床面積

$9.10 \times 12.74 = 115.9340$
115.9340
床面積 115.93 ㎡

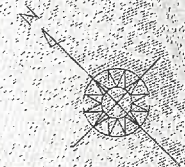
2 階



床面積

$9.10 \times 13.08 = 124.2150$
124.2150
床面積 124.21 ㎡

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



道路

道路

道 站

作製者

昭和61年5月14日作成

縮尺

1/250

申請人

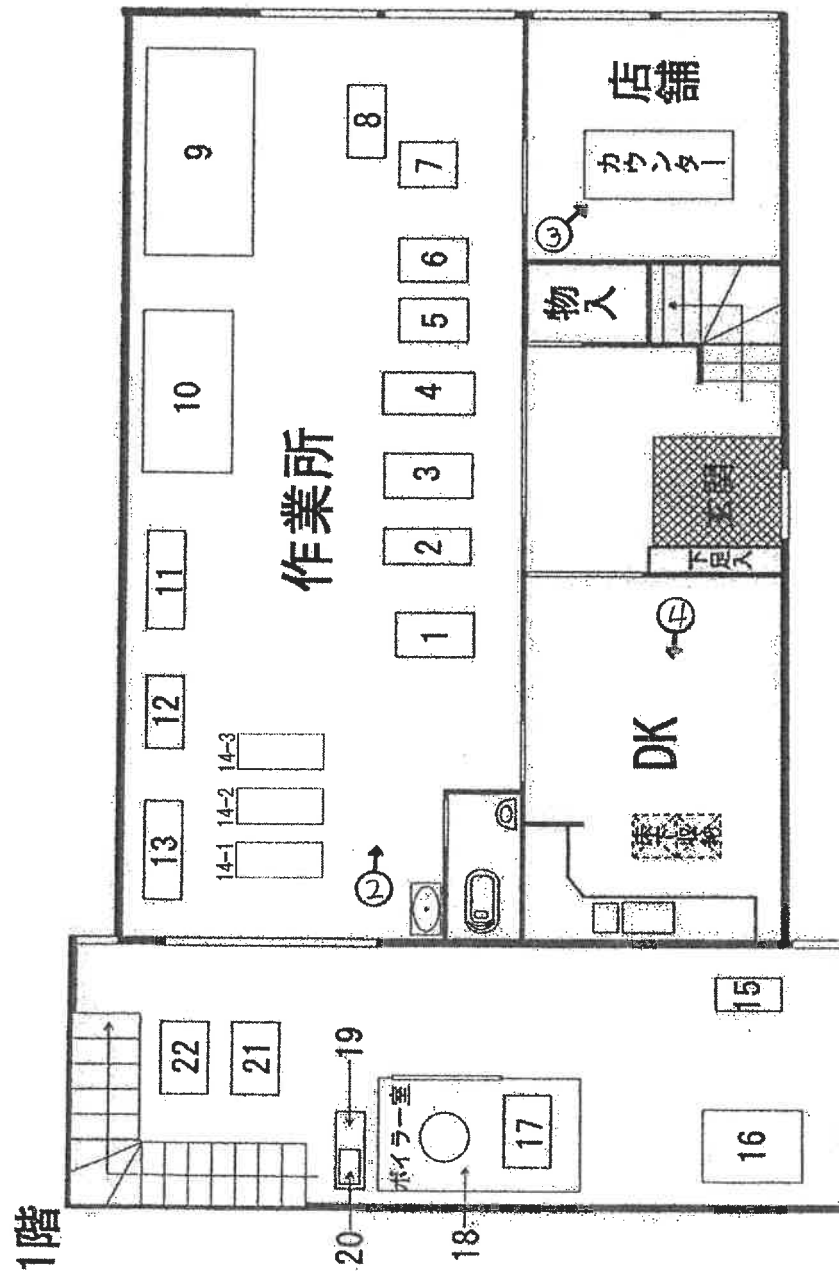
縮尺

1/500

図記号

(7枚目)

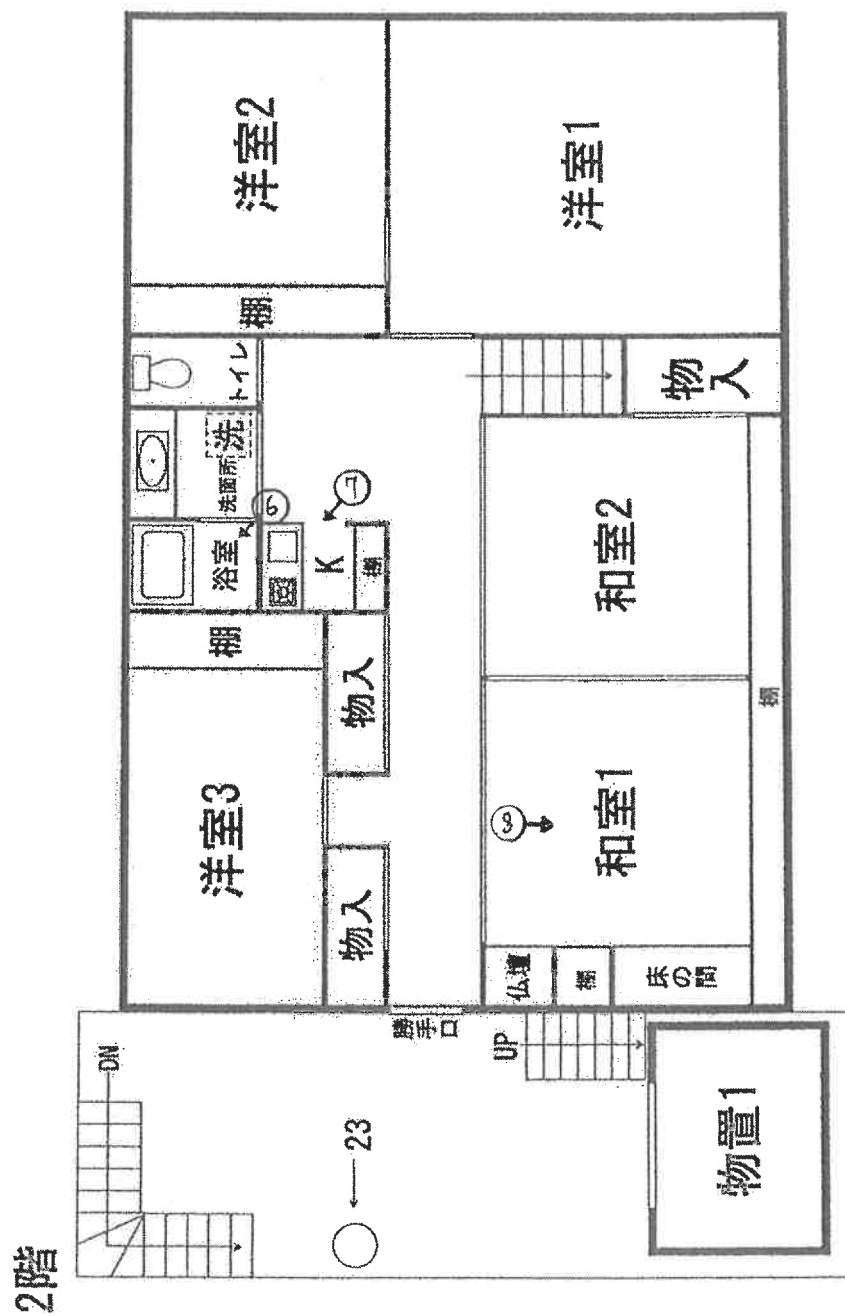
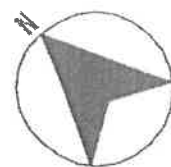
令和6年(ケ)第275号



←○は写真撮影位置・方向

令和6年(ケ)第275号

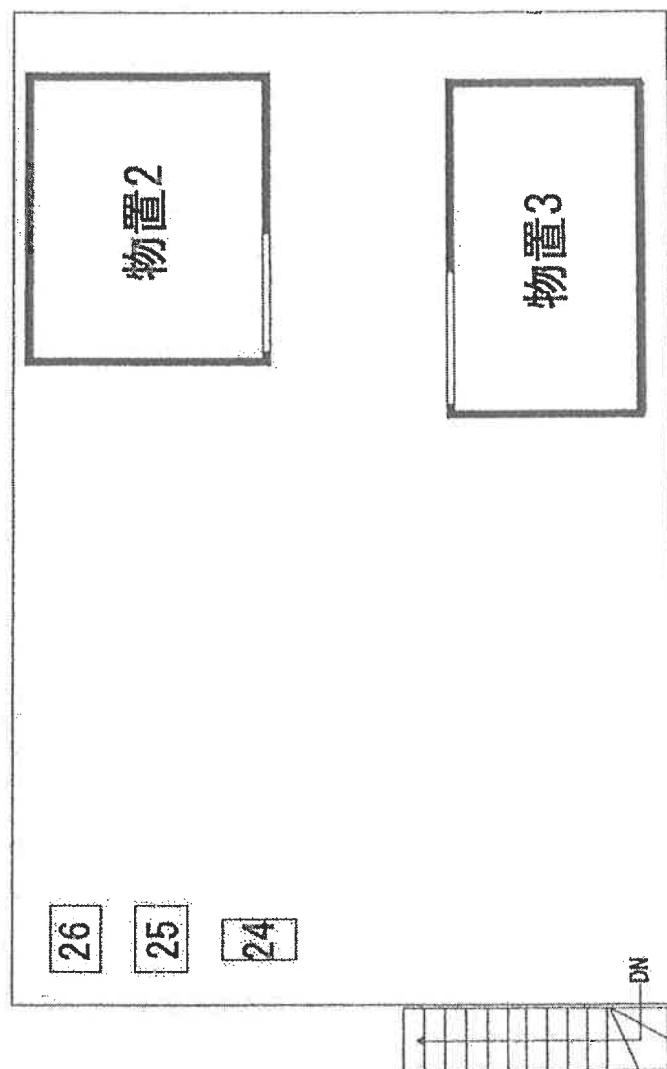
間 取 図



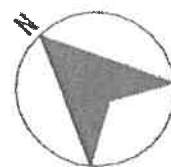
←○は写真撮影位置・方向

令和6年(ケ)第275号

3階 (屋上)



間取図



←○は写真撮影位置・方向

間取図に記載した機械等の種類、個数等

機 械 等 目 録

番号	種 類	個 数	製 作 者	取得年月日	型式等	配置場所
1	ズボンプレス機	1	富士車輛（株）	昭和63年5月	不明	1階作業所
2	ワイシャツ仕上機	1	Sankosha	昭和63年5月	LP-690J-V1	同上
3	プレス機	1	同上	平成17年8月	CN-556	同上
4	カフス仕上機	1	不明	平成19年8月	不明	同上
5	アイロン台	1	ナオモト	昭和63年12月	不明	同上
6	アイロン台	1	ナオモト	昭和63年12月	不明	同上
7	たたみ包装機	1	TERAOKA	不明	FHAW-1000	同上
8	包装機	1	（株）東包	不明	ワイド TH108型	同上
9	ドライクリーニング機	1	MITSUBISHI	平成18年3月	MS20V II G	同上
10	上着スチーム仕上機	1	（株）稲本製作所	不明	TF-160	同上
11	ワイシャツ仕上機	1	KobePress	不明	不明	同上
12	ワイシャツ仕上機	1	KobePress（リース）	不明	不明	同上
13	ワイシャツプレス機	1	Sankosha	平成16年8月	CN-557	同上
14-1	えり、カフスのプレス機	1	Sankosha	不明	LP-690J-V1	同上
14-2	プレス機	1	東京洗染機械製作所	不明	NYP-3V	同上
14-3	たたみ機	1	東静電気（株）	不明	TEY-8型	同上
15	バキュームモーター	1	TAGA	不明	SP-882	1階増築部分
16	乾燥機	1	（株）稲本製作所	平成17年8月	IDS-22A	同上
17	ボイラー（中古）	1	MIURA	平成28年12月	SU500	同上
18	ボイラー室	1	不明	昭和63年5月	不明	同上
19	コンプレッサー	1	ANESTIWATA	平成30年6月	不明	同上
20	AIRDRYER	1	ORION	不明	RAX4F-SE	同上
21	石油ドライ機	1	不明	平成25年6月	不明	同上
22	全自動洗濯乾燥機	1	YAMAMOTO	平成21年8月	WN351	同上
23	水タンク	1	不明	不明	不明	2階のベランダ (1階増築の屋根)
24	給水タンク	1	ヒラタ協業組合	不明	不明	3階
25	給水タンク	1	ヒラタ協業組合	不明	不明	同上
26	クリーニングタワー	1	不明	昭和63年5月	不明	同上

※製造年月日はいずれも不明のため、取得年月日を記載、製造年月日は少なくともそれ以前と判断する。

※上記12はリース物件からそのままの設置であり、所有権の帰属が判然としない。

① 目的物件東側の状況



②



(1 1 枚目)

③



④



(1 2 枚 目)

⑤ 1階出窓雨漏りによる損傷の状況



⑥



(1 3 枚目)

⑦



⑧



(1 4 枚 目)



令和 6 年 (ケ) 第 275 号
令和 6 年 9 月 29 日 現地調査
令和 7 年 1 月 17 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第1 評価額

一括価格(合計)	
金15,300,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金11,370,000円
物件2(建物)	金3,930,000円

1. 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
2. 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
3. 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載の通り	
2		住居表示：横浜市港南区 丸山台二丁目35番2号 種類：店舗 作業所 居宅 物置 構造：鉄骨造陸屋根・鋼板葺3階建 床面積：1階 約154.00㎡ ※1 2階 約131.00㎡ ※1 3階 約26.00㎡ ※1
特 記 事 項		
※ 1 売却対象物件 2 は、登記床面積に対し、1階南西部分に未登記増築部分、2階南西部分に未登記物置及び3階（屋上）北東部分に未登記物置が存するため、現況床面積は上記の通りである。なお、上記各階の床面積は、未登記部分及び未登記物置のスケール概測による数値を含むため、概測値である。（詳細は、後記「第 4 2. 建物の概況及び利用状況（物件 2）特記事項 1」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 | 横浜市港南区丸山台二丁目 |
| | 地 番 | 35番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 208.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市港南区丸山台二丁目35番地2 |
| | 家屋 番号 | 35番2 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 115.93平方メートル
2階 124.21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「上永谷」駅の南西方約950m（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	戸建住宅等の存する住宅地に隣接し、店舗が見られる混在地域	
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 準住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区、宅地造成工事規制区域及び港南丸山台地区地区計画等
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	208.82㎡（物件1登記地積） ほぼ長方形（添付の公図写参照） 間口約11m、奥行約19m 周囲の地勢は、概ね平坦である。敷地内も平坦であり、周囲の隣接地とは、北西側は等高、南東側は約-0.5m及び南西側とは約+1mである。前面道路とは、以下の通りである。
接面道路の状況	北東側幅員約6.5m舗装市道（下野庭第295号線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約11m、等高に接面する中間画地である。	
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しの通り。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	事業者提供図面によれば北東側市道に本管あり。 事業者提供図面によれば北東側市道に埋設管あり。 事業者提供図面によれば北東側市道に本管あり。
特 記 事 項	1 法務局に地積測量図が無いことから、売却対象物件1の周囲をスケール概測し、概ね登記地積と同一性を確認した。	

	また隣接所有者の確認を得ていないが、所有者の話では、特に境界について、隣接所有者と紛争等はないとのことである。 2 港南丸山台地区地区計画：建築物の敷地面積の最低限度・125 m²、壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度の規制等がある。 3 売却対象物件1については、横浜市役所関係部署の調査では、以下の届出が確認出来た。 (1) 下水道法等詳細情報画面 ・事業場名称：有限会社山幸丸山クリーニング ・所在地：港南区丸山台二丁目 35-2 ・終末処理場：11 栄第二水再生センター ・業種：17 洗濯業 ・主要特定施設：67 洗たく業の用に供する洗浄施設 ・総排水量（m³/日）：3 ・有害物質：テトラクロロエチレン ・履歴の最新受付日：1989/09/27 (2) 水質汚濁防止法に基づく特定事業場名簿 (R06.03.31 現在) ・事業場名：有限会社山幸丸山クリーニング ・所在地：港南区丸山台二丁目 35-2 ・主たる特定施設：67 ・排出先：柏尾川 ・排水水量：0 ・有害物質使用特定施設等：有 4 所有者の話では、売却対象物件1上に存する売却対象物件2において、現在もクリーニング業を営んでいる。クリーニング業については、取り次ぎのみではなく、売却対象物件2の建物内で洗濯も行っている。また、約20年前まで、テトラクロロエチレンの使用履歴があることから土壌汚染の可能性が懸念されるとのことである。 5 本件では、債権者の指示により、令和6年12月10日、土壌汚染について概況調査（2区画の表層調査）を行った。調査会社から提出のあった「【参考資料】土壌汚染調査・浄化概算費用について」に記載された、概要は以下の通り
--	---

である。

(1) 売却対象物件 1 は、下水道法に基づく有害物質使用特定事業場であることから、有害物質使用特定施設を廃止した際には、土壤汚染対策法第 3 条の規定に基づき、土壤汚染調査の実施・報告の義務が生ずる。

(2) 土壤調査結果

① 第一種特定有害物質

2 区画のうち 1 区画で土壤ガスが検出されている。
土壤汚染調査専門機関の関係者聴取では、現段階の売却対象物件 1 は、「テトラクロロエチレンの土壤汚染の疑いのある土地」と言う位置付けとなるそうである。

② 第二種特定有害物質

2 区画のすべてでふっ素及びその化合物（土壤溶出量・土壤含有量）は基準に適合していた。

(3) 浄化対策費用

汚染範囲は売却対象物件 1 の調査対象地の 1 区画（調査単位面積 109.9 m²）に限定した場合又は全域の場合に分けて、深度 3～5m 程度まで、掘削除去により浄化する場合を想定。なお、対策前に建物の解体及び舗装の撤去が終了しているものと想定する。

① 基本調査費用（準備・確認等）

約 100 万円

② 詳細調査費用（ボーリング調査）

約 200 万円

③ 汚染除去費用

約 2350 万円（深度 3m）から約 4350 万円
（深度 5m）

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 経 過 年 数 残 価 率	昭和61年5月6日新築（登記記載） 約39年 約5%と判定
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造3階建（未登記部分を含む現況） 陸屋根・鋼板葺 モルタル吹付け等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 板、畳、コンクリート等 居宅（台所、浴室、トイレ）、店舗、作業所及び 物置等 特になし
床面積（現況）	1階：約154㎡、2階：約131㎡、3階：約26㎡ 延べ約311㎡（特記事項1参照）	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	店舗 作業所 居宅 物置 1階：居宅 店舗 作業所 2階：居宅 物置 3階：物置（附属資料建物間取図参照） ※ 5DK+物置+作業所+店舗
品 等	劣 る	
保守管理の状態	劣 る	
建物の利用状況	令和6年9月29日：内部立入調査 1階は、玄関は所有者が利用するので、玄関部分は、所有者占有、その他は、債務者会社（クリーニング工場）が使用している。 2階は、和室の2室と物置1は、債務者会社（クリーニング工場）が使用しているが、洋室の3室、トイレ、洗面所、浴室及びキッチンが所有者が利用していることから所有者が占有している。 3階（屋上）は、屋上の物置を所有者と債務者会社（クリーニング工場）が共同で使用しているので、所有者と債務者会社（クリーニング工場）の共同占有である。	

特 記 事 項

1 売却対象物件2は、登記上の床面積に対し、1階、2階及び3階に未登記増築部分がある。なお、所有者の話では、増築部分、未登記物置の設置時期は、既存建物と同時期であるとのことである。

1階部分は、南西側にあり、一部、内壁は、既存建物の外壁を利用している箇所もあるが、外気遮断性を有するため、床面積に含めることを妥当と判断した。

2階部分は、上記1階増築部分の陸屋根の上（2階の位置）に鉄骨造の物置を1戸設置しており、当該物置の床面積が増築面積である。

3階部分は、既存建物の2階の陸屋根の上（屋上の位置）に鉄骨造の物置を2戸設置しており、当該物置の床面積が増築面積である。

以上から現況床面積を以下の通り査定した。

1階：既登記部分の面積	115.93㎡	
未登記増築部分の面積	約38㎡	
	1階現況床面積合計	約154㎡

2階：既登記部分の面積	124.21㎡	
未登記物置（1戸）の面積	約7㎡	
	2階現況床面積合計	約131㎡

3階：既登記部分の面積	0㎡	
未登記物置（2戸）の面積	約26㎡	
	3階現況床面積合計	約26㎡

∴ 現況延べ床面積 約311㎡

（スケール概測部分を含む概測値）

2 売却対象物件2は、店舗部分でクリーニング業を営んでいる。

3 1階の階段部分で、雨漏りを起こしたことがある。

4 建物の維持管理の状態が悪く、建物は築後約39年経過しているため、床下の基礎等が傷んでいる可能性を有する。

5 主要構造は、鉄骨造の建物である。階段、増築の床等に鉄骨を使用している箇所等には、錆、腐食等も見受けられた。また、構造、建築年等を考慮すると、アスベスト建材等の使用も完全には否定出来ない可能性を有している。そのため、将来において取り壊しの際は、予期せぬ多額の取り壊し費用等発生の可能性を有している。

	6 建築確認申請（計画通知）台帳記載証明書に記載されている概要は以下の通りである。 建築確認申請受付番号・年月日： 60港南651・昭和60年8月16日 建築確認申請確認番号・年月日： 60港南651・昭和60年9月12日 検査済証交付年月日：昭和61年5月6日 7 売却対象物件2内に存する機械等は別紙機械等目録の通りである。所有者の話では、現在使用していない物もあり、何れも古いので資産価値はないとのことである。 8 増築によって、基準建蔽率超過の可能性を有する。
--	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の建付地価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画 地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
1	270,000	100 100	270,000	× 208.82	× 0.90	= 50,740,000

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。

地価公示等：横浜港南－8

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示等価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 301,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{115} & = & 270,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

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

◇個別格差：画地条件等は、概ね標準的と判断した。なお、土壌汚染対策費等の減価については、その費用の不確実性等も含め、後記市場性修正において考慮する。

◇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 39 年以上を経過した建物であり、建物維持管理の状態等は劣り、さらに築年等から、その市場価値は残り少ないと判定し、再調達原価（1 m²当り 250,000 円と査定）の 5%を以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)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	250,000	× 311.00	× 0.05	= 3,890,000

2. 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格 (円)
1	50,740,000	× 0.20	場所的利益	= 10,150,000
			計	= 10,150,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益（堅固建物）と判定し、その割合を 20%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	50,740,000	－ 10,150,000	× 1.0	× 0.4	× 0.7	= 11,370,000
2	3,890,000	＋ 10,150,000	× 1.0	× 0.4	× 0.7	= 3,930,000
一括価格（合計）						15,300,000

占有減価等：必要なし。

市場性修正：老朽化が顕著な建物と土地の売却であること、基準建蔽率を超過している可能性を有していること、当該土地については、土壌汚染除去費用の発生する可能性を有していること、取り壊しの際には、アスベスト使用の可能性も否定出来ないことから割高な取り壊し費用が発生する可能性を有すること及び売却対象物件の総額の観点等も考慮し、市場性修正として－60％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. 地価公示等価格：横浜港南－8

所 在：横浜市港南区丸山台2丁目16番12「丸山台2-16-18」

価 格：301,000 円／㎡

位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「上永谷」駅 600m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：215 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西8m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：中規模一般住宅が建ち並ぶ整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物 件 1（土地） 35,917,040 円

物 件 2（建物） 5,760,944 円

第7 附属資料の表示

別紙機械等目録

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

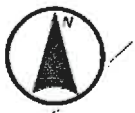
以 上

機 械 等 目 録

番号	種 類	個 数	製 作 者	取得年月日	型式等	配置場所
1	ズボンプレス機	1	富士車輛（株）	昭和63年5月	不明	1階作業所
2	ワイシャツ仕上機	1	Sankosha	昭和63年5月	LP-690J-V1	同上
3	プレス機	1	同上	平成17年8月	CN-556	同上
4	カフス仕上機	1	不明	平成19年8月	不明	同上
5	アイロン台	1	ナオモト	昭和63年12月	不明	同上
6	アイロン台	1	ナオモト	昭和63年12月	不明	同上
7	たたみ包装機	1	TERAOKA	不明	FHAW-1000	同上
8	包装機	1	（株）東包	不明	ワイド TH108型	同上
9	ドライクリーニング機	1	MITSUBISHI	平成18年3月	MS20V II G	同上
10	上着スチーム仕上機	1	（株）稲本製作所	不明	TF-160	同上
11	ワイシャツ仕上機	1	KobePress	不明	不明	同上
12	ワイシャツ仕上機	1	KobePress（リース）	不明	不明	同上
13	ワイシャツプレス機	1	Sankosha	平成16年8月	CN-557	同上
14-1	えり、カフスのプレス機	1	Sankosha	不明	LP-690J-V1	同上
14-2	プレス機	1	東京洗染機械製作所	不明	NYP-3V	同上
14-3	たたみ機	1	東静電気（株）	不明	TEY-8型	同上
15	バキュームモーター	1	TAGA	不明	SP-882	1階増築部分
16	乾燥機	1	（株）稲本製作所	平成17年8月	IDS-22A	同上
17	ボイラー（中古）	1	MIURA	平成28年12月	SU500	同上
18	ボイラー室	1	不明	昭和63年5月	不明	同上
19	コンプレッサー	1	ANESTIWATA	平成30年6月	不明	同上
20	AIRDRYER	1	ORION	不明	RAX4F-SE	同上
21	石油ドライ機	1	不明	平成25年6月	不明	同上
22	全自動洗濯乾燥機	1	YAMAMOTO	平成21年8月	WN351	同上
23	水タンク	1	不明	不明	不明	2階のベランダ (1階増築の屋根)
24	給水タンク	1	ヒラタ協業組合	不明	不明	3階
25	給水タンク	1	ヒラタ協業組合	不明	不明	同上
26	クリーニングタワー	1	不明	昭和63年5月	不明	同上

※製造年月日はいずれも不明のため、取得年月日を記載、製造年月日は少なくともそれ以前と判断する。

※上記12はリース物件からそのままの設置であり、所有権の帰属が判然としない。



登記年月日：昭和61年5月23日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(横浜地方建設局(建設局)より提供)
令和6年7月8日 横浜地方建設局

077233

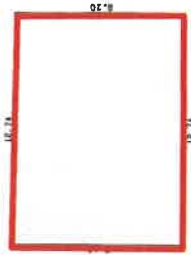
各階平面図

35番2

建物図面

家屋番号
35番2
建築物の所在
横浜市港南区丸山台2丁目35番地2

1階



求積表
 $9.10 \times 12.74 = 115.9340$
床面積 115.93 ㎡

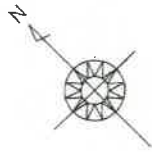
2階



求積表
 $9.10 \times 13.85 = 124.2150$
床面積 124.21 ㎡

物件2

登記官



61.5.23

道路

35-2

1/500

-1

-2

-3

-4

-5

-6

-7

-8

-9

-10

-11

-12

-13

-14

-15

-16

-17

-18

-19

-20

-21

-22

-23

-24

-25

-26

-27

-28

-29

-30

-31

-32

-33

-34

-35

-36

-37

-38

-39

-40

-41

-42

-43

-44

-45

-46

-47

-48

-49

-50

-51

-52

-53

-54

-55

-56

-57

-58

-59

-60

-61

-62

-63

-64

-65

-66

-67

-68

-69

-70

-71

-72

-73

-74

-75

-76

-77

-78

-79

-80

-81

-82

-83

-84

-85

-86

-87

-88

-89

-90

-91

-92

-93

-94

-95

-96

-97

-98

-99

-100

-101

-102

-103

-104

-105

-106

-107

-108

-109

-110

-111

-112

-113

-114

-115

-116

-117

-118

-119

-120

-121

-122

-123

-124

-125

-126

-127

-128

-129

-130

-131

-132

-133

-134

-135

-136

-137

-138

-139

-140

-141

-142

-143

-144

-145

-146

-147

-148

-149

-150

-151

-152

-153

-154

-155

-156

-157

-158

-159

-160

-161

-162

-163

-164

-165

-166

-167

-168

-169

-170

-171

-172

-173

-174

-175

-176

-177

-178

-179

-180

-181

-182

-183

-184

-185

-186

-187

-188

-189

-190

-191

-192

-193

-194

-195

-196

-197

-198

-199

-200

-201

-202

-203

-204

-205

-206

-207

-208

-209

-210

-211

-212

-213

-214

-215

-216

-217

-218

-219

-220

-221

-222

-223

-224

-225

-226

-227

-228

-229

-230

-231

-232

-233

-234

-235

-236

-237

-238

-239

-240

-241

-242

-243

-244

-245

-246

-247

-248

-249

-250

-251

-252

-253

-254

-255

-256

-257

-258

-259

-260

-261

-262

-263

-264

-265

-266

-267

-268

-269

-270

-271

-272

-273

-274

-275

-276

-277

-278

-279

-280

-281

-282

-283

-284

-285

-286

-287

-288

-289

-290

-291

-292

-293

-294

-295

-296

-297

-298

-299

-300

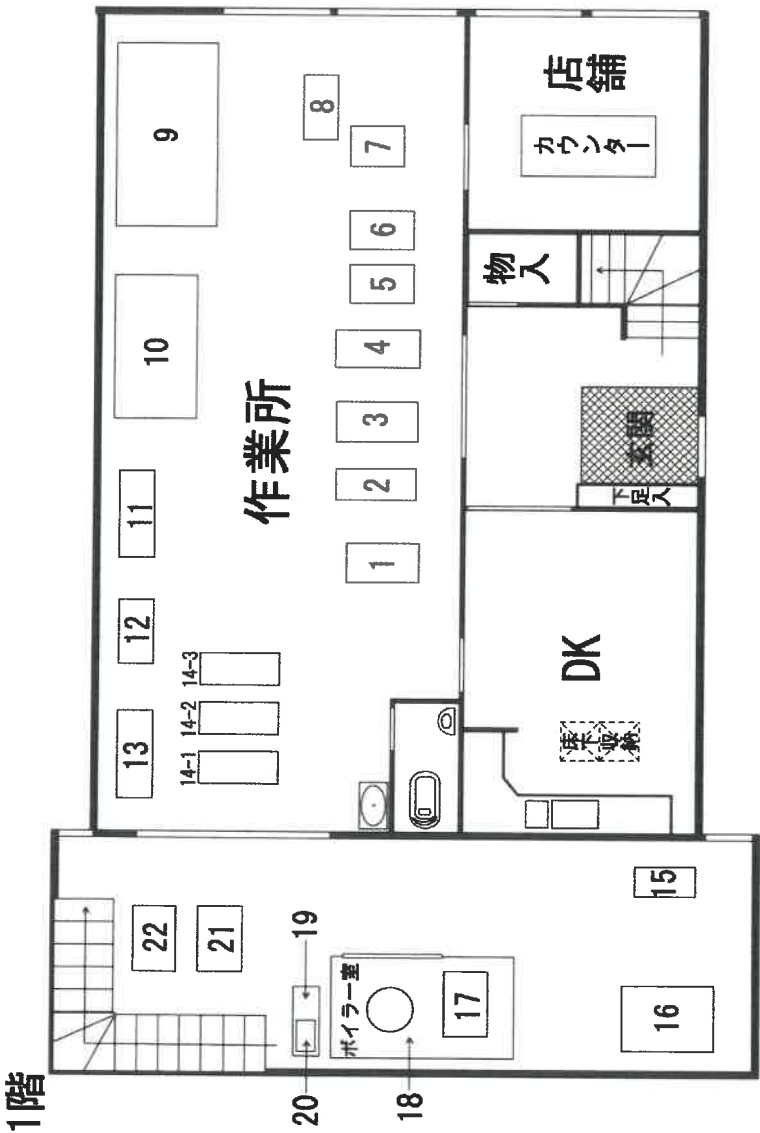
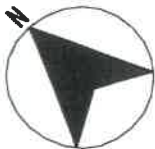
-301

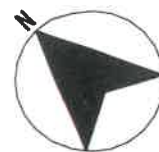
-302

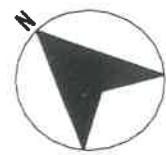
-303

-304

-305







3階（屋上）

