

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 15 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 8 年 2 月 17 日から<br>令和 8 年 2 月 24 日 午後 5 時 00 分まで            |                                                                                                                                   |
| 開札期日                                                                  | 日 時                                                           | 令和 8 年 3 月 3 日 午前 10 時 00 分                                                                                                       |
|                                                                       | 場 所                                                           | 横浜地方裁判所売却場                                                                                                                        |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時                                                           | 令和 8 年 3 月 16 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<br>実施期間                                                          | 令和 8 年 3 月 9 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 8 年 3 月 9 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<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 8 年 1 月 15 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 | 19, 900, 000<br>15, 920, 000 | 一括       | 3, 980, 000 | 70, 881  | 30, 378  |
| 1    | 3, 020, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 16, 880, 000                 |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                                    |
|---|-------|----------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 横浜市磯子区坂下町                                          |
|   | 地 番   | 13番11                                              |
|   | 地 目   | 宅地                                                 |
|   | 地 積   | 62.50平方メートル                                        |
| 2 | 所 在   | 横浜市磯子区坂下町13番地11                                    |
|   | 家屋 番号 | 13番11                                              |
|   | 種 類   | 居宅                                                 |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建                                        |
|   | 床 面 積 | 1階 24.84平方メートル<br>2階 26.08平方メートル<br>3階 22.72平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月 6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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

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   | 横浜市磯子区坂下町                                          |
|   | 地 番   | 13番11                                              |
|   | 地 目   | 宅地                                                 |
|   | 地 積   | 62.50平方メートル                                        |
| 2 | 所 在   | 横浜市磯子区坂下町13番地11                                    |
|   | 家屋 番号 | 13番11                                              |
|   | 種 類   | 居宅                                                 |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建                                        |
|   | 床 面 積 | 1階 24.84平方メートル<br>2階 26.08平方メートル<br>3階 22.72平方メートル |



令和7年(ケ)第255号  
令和7年 9月 5日受理  
令和7年 9月29日提出

## 現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 森田 政章

物 件 目 録

- |   |       |                                                    |
|---|-------|----------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 横浜市磯子区坂下町                                          |
|   | 地 番   | 13番11                                              |
|   | 地 目   | 宅地                                                 |
|   | 地 積   | 62.50平方メートル                                        |
| 2 | 所 在   | 横浜市磯子区坂下町13番地11                                    |
|   | 家屋 番号 | 13番11                                              |
|   | 種 類   | 居宅                                                 |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建                                        |
|   | 床 面 積 | 1階 24.84平方メートル<br>2階 26.08平方メートル<br>3階 22.72平方メートル |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                         |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |                                         |  |
| 住居表示           | 横浜市磯子区坂下町11番14-1号                                                                                                                                                                                                                                             |                                         |  |
| <b>土地</b> 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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> ほぼ建物図面（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（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         |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                         |  |
| <b>建物</b> 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が異なる（ <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： |                                         |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある                                                                                                                                                                                         | { 種類：<br>構造：<br>床面積：                    |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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） | <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         |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                         |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある                                                                                                                                                                                         | { 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>保管開始日 令和 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



| 占有者及び占有権原 (物件2 関係)                             |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                           | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                              |  |
| 占有者                                            | <input type="checkbox"/> 債務者 ■A                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有状況                                           | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■A(占有者)の陳述 ■所有者の陳述(陳述書)) / ■提示文書(契約書等)の要旨 |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                                           | ■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| 占有開始時期                                         | 令和6年 9月10日                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 最初の契約日                                         | 令和6年 9月 8日                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 契約等期間                                          | 令和6年 9月10日から ■令和8年 9月 9日まで 2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                        |  |
| 更新の種別                                          | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                 |  |
| 現在の契約等                                         |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 契約等貸主                                          | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                                                   |  |
| 当事者借主                                          | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                                                   |  |
| 賃料・支払時期等                                       | 毎月 金160,000円 (毎月27日限り 翌月分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 (令和 年 月分から令和 年 月分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                    |  |
| 敷金・保証金                                         | ■ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)                                                                                                                                                                                            |  |
| 特約等                                            |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| その他                                            |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 執行官の意見                                         | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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                                                                                                                                                                                 |
| ■ A<br>(占有者)      | 1 本件建物は、私が賃借し、家族と共に居宅として使用しています。<br>2 本件建物の賃貸借契約の内容は、契約書記載のとおりです。<br>3 本件建物に、雨漏りや水漏れなど大きな不具合箇所はありません。ペットは飼っていません。                                                                     |
| ■所有者              | 1 本件建物の賃貸借契約の内容は、送付した陳述書及び契約関係書類のとおりです。送付した陳述書にも記載しましたが、賃貸借契約書には、賃貸人株式会社マドリアルとなっていますが、これは誤記で、私が貸主です。このことは、私の弁護士にも確認して貰っています。<br>2 本件建物の郵便受けに、私の姓が表示されているとのことですが、私は、本件建物に居住したことはありません。 |

| 執行官の意見                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 目的物件の状況は、建物図面、間取図及び写真のとおりである。本件建物には、大きな損傷箇所などは見当たらなかったが、経年に伴う劣化等が認められる。<br>2 本件建物の占有関係については、関係人の陳述、関係人が提示した文書（賃貸借契約書等）及び現場の状況から、3枚目のとおりと認めた。<br>3 評価人の調査によると、物件1土地は、南東側で建築基準法42条1項に認定される市道に接している。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                    |             |                            |
|------------------------------|-------------|----------------------------|
| 調 査 の 日 時                    | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                |
| 令和7年 9月 9日(火)                | 書面照会(郵送)    | 所有者に対し占有関係等照会書送付(後日陳述書等受領) |
| 令和7年 9月 9日(火)<br>17:40-17:50 | 目的物件所在地     | 在室者に通知書交付 外観調査 写真撮影        |
| 令和7年 9月21日(日)<br>12:50-13:30 | 目的物件所在地     | Aと面談 立入調査 [評価人同行] 写真撮影     |
| 令和7年 9月25日(木)<br>14:57-15:00 | 電話聴取        | 所有者から事情聴取                  |
|                              |             |                            |
|                              |             |                            |
|                              |             |                            |

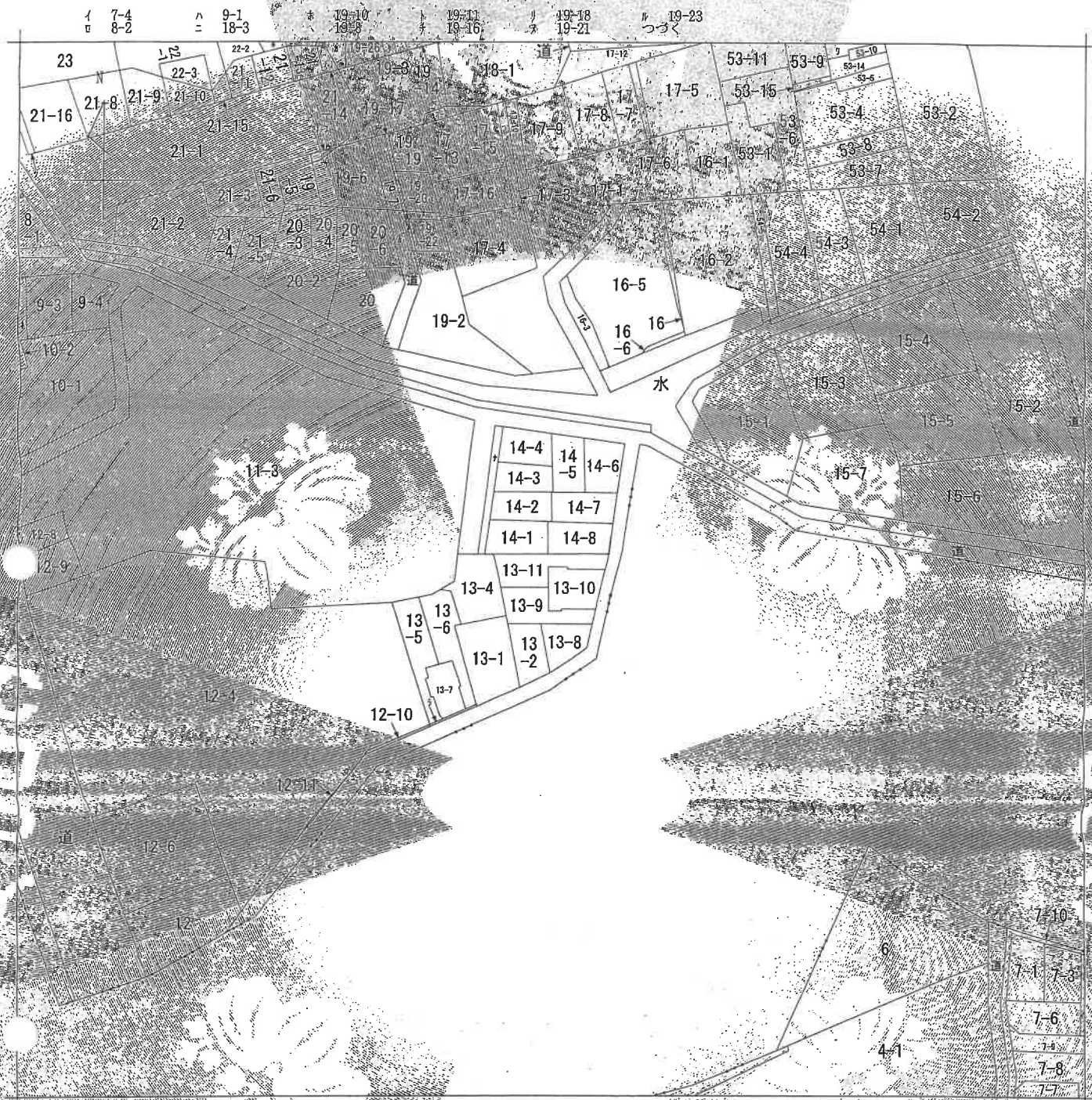
(特記事項)

☐ 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7年 9月21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す。



|       |       |           |  |          |          |       |           |  |
|-------|-------|-----------|--|----------|----------|-------|-----------|--|
| 請求部   | 所在    | 横浜市磯子区坂下町 |  |          | 地番       | 13番11 |           |  |
| 出力縮尺  | 1/600 | 精度区分      |  | 地番番号又は記号 | 地図に準ずる図面 | 種類    | 旧土地台帳附属地図 |  |
| 作成年月日 |       | 備付年月日     |  | 補記事項     |          |       |           |  |

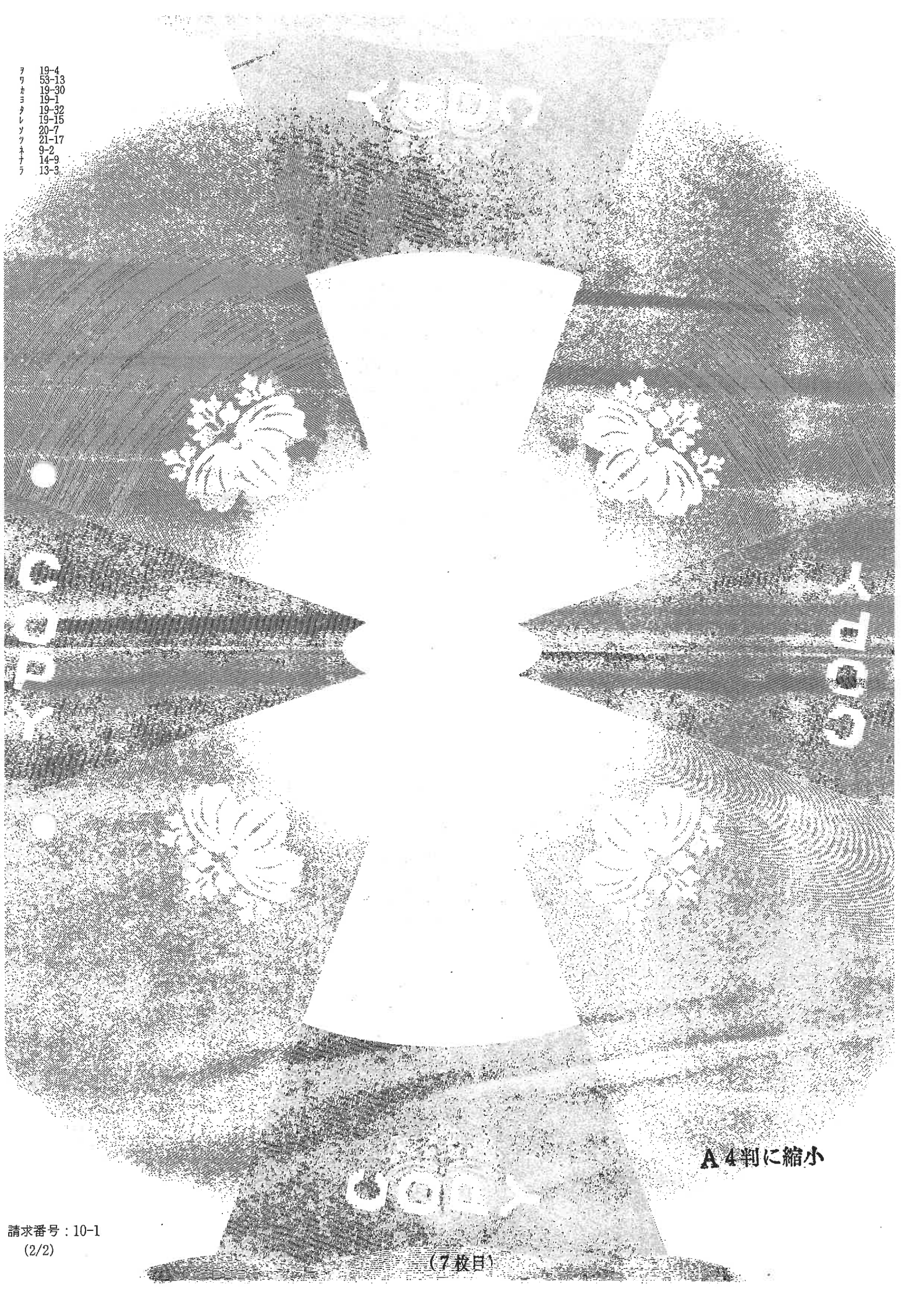
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月7日  
横浜地方方法務局 公印 出張所  
登記官

A4判に縮小



19-4  
53-13  
19-30  
19-1  
19-32  
19-15  
20-7  
21-17  
9-2  
14-9  
13-3  
ヲ  
ワ  
カ  
コ  
タ  
レ  
ソ  
ツ  
ネ  
ナ  
ラ



A 4判に縮小

登記年月日：令和5年2月1日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年7月7日 横浜地方建設局 登録申請部

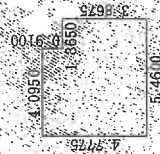
登記簿

(8枚目)

各階平面図 建物図面

建物所在地 横浜市磯子区坂下の町1番地1

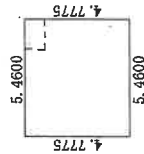
1階



求積表

|                        |     |            |
|------------------------|-----|------------|
| $1.3650 \times 1.0850$ | $=$ | 1.481925   |
| $4.0950 \times 4.7775$ | $=$ | 19.5698625 |
| 合計                     |     | 21.0517875 |
| 床面積                    |     | 21.05      |

2階



求積表

|                        |     |             |
|------------------------|-----|-------------|
| $5.4600 \times 4.7775$ | $=$ | 26.08515000 |
| 合計                     |     | 26.08515000 |
| 床面積                    |     | 26.08       |

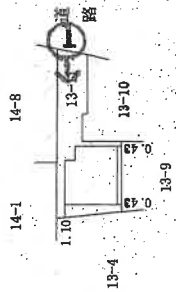
3階



求積表

|                        |     |             |
|------------------------|-----|-------------|
| $1.1375 \times 1.8200$ | $=$ | 2.07031250  |
| $4.3225 \times 4.7775$ | $=$ | 20.55074375 |
| 合計                     |     | 22.62105625 |
| 床面積                    |     | 22.62       |

○は、写真撮影位置・方向を示す。

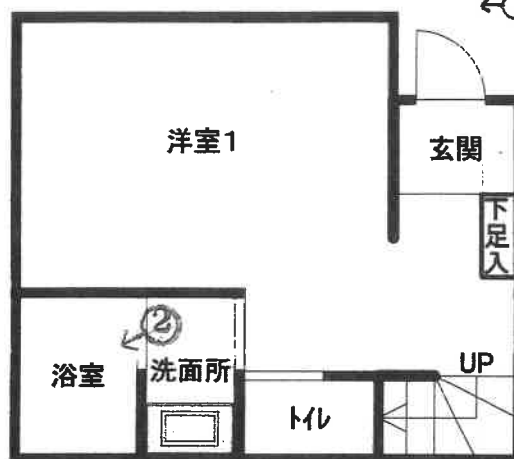


A4判に縮小

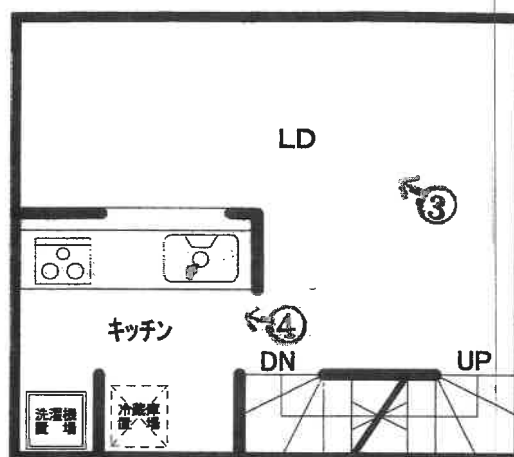
# 間取図

## 1 階

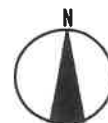
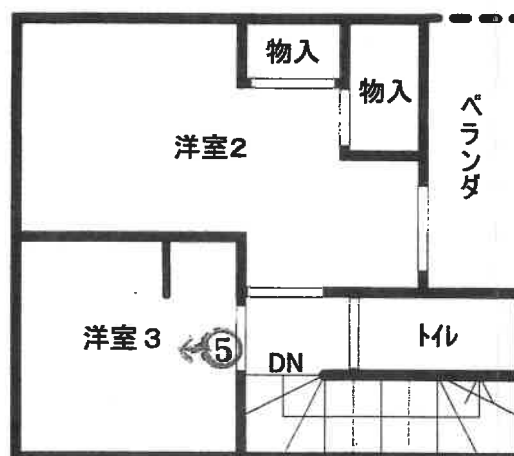
←○は、写真撮影位置・方向を示す。



## 2 階



## 3 階

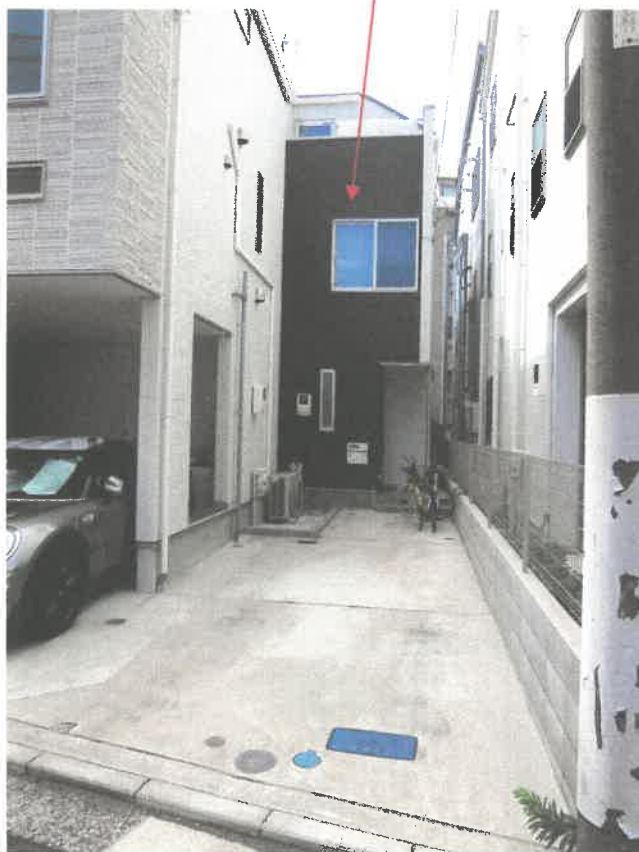


令和7年(ケ)第255号



①

物件 2



②





③



④



⑤



令和 7 年 (ケ) 第 255 号  
令和 7 年 9 月 21 日 現地調査  
令和 7 年 10 月 7 日 評 価

横浜地方裁判所

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂本 圭一 印

## 第 1 評価額

| 一 括 価 格（合計）           |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| 金 1 9, 9 0 0, 0 0 0 円 |                       |
| 内 訳 価 格               |                       |
| 物 件 1（土地）             | 金 3, 0 2 0, 0 0 0 円   |
| 物 件 2（建物）             | 金 1 6, 8 8 0, 0 0 0 円 |

- ① 一括価格は、物件 1 ～ 2 各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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 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<br>記       | 現<br>況                      |
|------------------|--------------|-----------------------------|
| 1                | 次頁物件目録記載のとおり |                             |
| 2                |              | 住居表示：坂下町<br>1 1 番 1 4 - 1 号 |
| 特<br>記<br>事<br>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   | 横浜市磯子区坂下町                                          |
|   | 地 番   | 13番11                                              |
|   | 地 目   | 宅地                                                 |
|   | 地 積   | 62.50平方メートル                                        |
| 2 | 所 在   | 横浜市磯子区坂下町13番地11                                    |
|   | 家屋 番号 | 13番11                                              |
|   | 種 類   | 居宅                                                 |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建                                        |
|   | 床 面 積 | 1階 24.84平方メートル<br>2階 26.08平方メートル<br>3階 22.72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                                              | JR根岸線「根岸」駅の北西方約950m（道路距離）、<br>「坂下公園前」バス停徒歩約1分                        |                                                                 |
| 付 近 の 状 況                                              | 中小規模一般住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域                                             |                                                                 |
| 主な公法上の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等の個別<br>的な規制を考慮しない<br>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種住居地域<br>60%<br>200%<br>準防火地域<br>第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域 |
| 画 地 条 件                                                | 規 模<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢                                       | 62.50㎡<br>旗状地<br>間口約2.7m、奥行約15.4m<br>敷地内ほぼ平坦                    |
| 接 面 道 路<br>の 状 況                                       | 南東側約 4.5m市道（建築基準法第 42 条 1 項）に約 2.7m接面。                               |                                                                 |
| 土 地 の 利 用<br>状 況 等                                     | 物件2の建物敷地等として利用されている。<br>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                                                | ◇目的土地は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。<br>◇道路幅員により容積率180%に制限される。           |                                                                 |



## 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<br>残存耐用年数 | 建 築 年 月 日<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                   | 令和5年1月26日新築（登記記載）<br>約3年<br>約27年                                                 |
| 仕 様              | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他                                                                                                                                                                | 木造3階建<br>スレートぶき<br>サイディング貼等<br>ビニールクロス貼等<br>ビニールクロス貼等<br>フローリング等<br>トイレ、浴室、キッチン等 |
| 床面積（現況）          | 1階：24.84㎡、2階：26.08㎡、3階：22.72㎡ 延べ73.64㎡                                                                                                                                                                              |                                                                                  |
| 現 況 用 途 等        | 種 類<br>間 取 り                                                                                                                                                                                                        | 居 宅<br>3 L D K<br>（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          | <p>令和7年9月21日内部立入調査。<br/>賃借人であるAが使用占有している。<br/>賃貸借契約の内容は以下のとおり。</p> <p>賃貸人 債務者兼所有者<br/>賃借人 A<br/>占有開始時期 令和6年9月10日<br/>最初の契約等 令和6年9月10日～令和8年9月9日（2年間）<br/>現行賃料 月額160,000円<br/>敷金・保証金 なし<br/>（詳細は、執行官作成の現況調査報告書参照）</p> |                                                                                  |
| 特 記 事 項          | <p>◇検査済証あり。</p> <p>◇本物件は、大きな損傷箇所などは見当たらなかったが、経年に伴う劣化等が認められる。</p>                                                                                                                                                    |                                                                                  |

## 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<br>地 価 格<br>(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        | 219,000               | 100<br>100 | 219,000       | ×62.50     | ×0.90    | = 12,320,000 |

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。

基準地 磯子(県)-4

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 249,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{115} & = & 219,000 \text{ 円/㎡} & 
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：基準地の所在地域は対象地域に比し接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：規模（市場性）等で優り、形状、ハザードマップ等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 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        | 270,000        | × 73.64       | × 0.81 | = 16,110,000   |

現価率

- ・ 経過年数 3 年、経済的残存耐用年数 27 年、観察減価率 10%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 27 年}}{\text{経過年数 3 年} + \text{経済的残存耐用年数 27 年}} \times (1 - 0.1) = 0.81$$

## 2. 評価額の判定

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

### ① 敷土地利用権等価格

| 物件<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        | 12,320,000 | ×           | 0.65 法定地上権 | = 8,010,000     |

(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         | 12,320,000     | － 8,010,000                |            | ×          | 1.0 × 0.7         | = 3,020,000      |
| 2         | 16,110,000     | ＋ 8,010,000                | ×          | 1.0 × 1.0  | ×                 | 0.7 = 16,880,000 |
| 一括価格 (合計) |                |                            |            |            |                   | = 19,900,000     |

占有減価等：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. 基準地価格 磯子（県）－4

所 在：横浜市磯子区下町75番3

「下町9－3」

価 格：249,000円／㎡

位 置：JR根岸線「根岸」駅 約600m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：115㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側3.5m 市道

用 途 指 定 等：第一種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）

高度地区、準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 7,703,125円

物件2 7,558,362円

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

地積測量図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

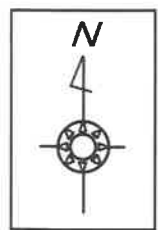
間取図

以 上



# 位置図

縮尺 1/10,000



目的物件

バス停

基準地

最寄り駅

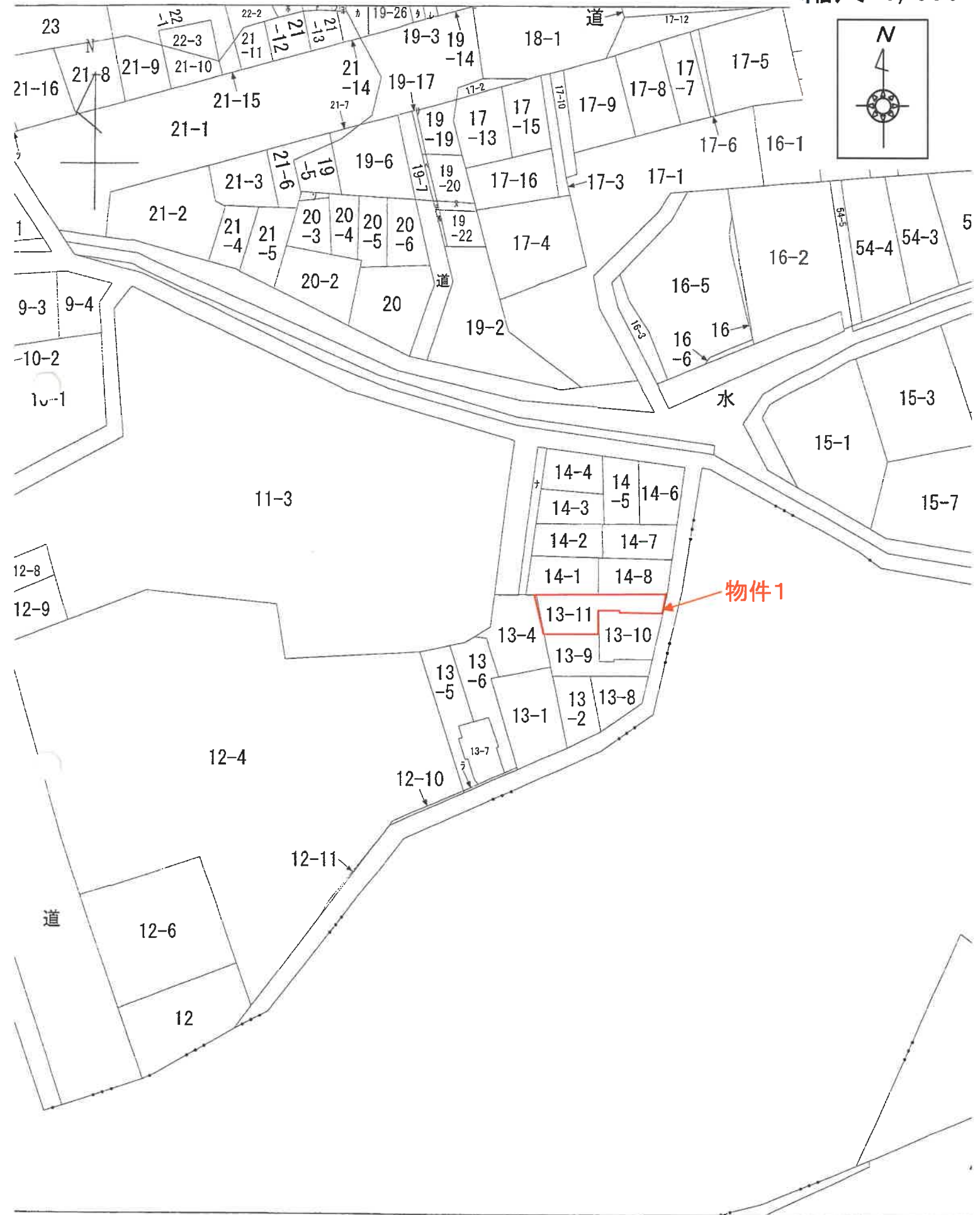
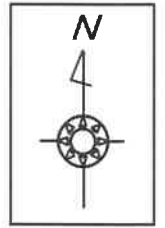
スーパーマッフルデジタル22  
2021年7月 発売  
(株)マッフル  
地図使用承認©マッフル第5-045号



# 公図(写)

縮尺 1/600

イ 7-4  
ロ 8-2  
ハ 9-1  
ニ 18-3  
ホ 19-10  
ヘ 19-8  
ト 19-11  
チ 19-16  
リ 19-18  
ヌ 19-21  
ル 19-23  
つづく



登記年月日：令和4年8月3日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年7月7日 横浜地方裁判所 金沢出張所

登記官

# 地積測量図(写)1/2

## 地積測量図 1/2

|       |                   |
|-------|-------------------|
| 地番    | 13-2、13-8ないし13-11 |
| 土地の所在 | 横浜市磯子区坂下町         |

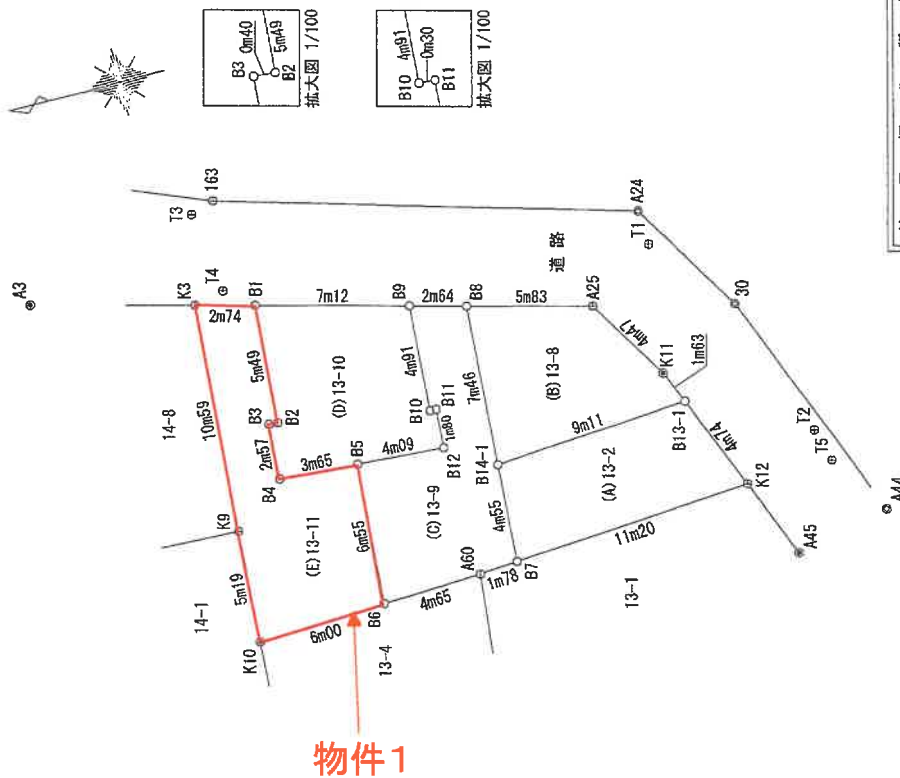
### 座標求積表

| 地番    | (A)13-2 |         |                 |  |                |
|-------|---------|---------|-----------------|--|----------------|
| 測点    | Xn      | Yn      | (Xn+1 - Xn-1)Yn |  |                |
| B7    | 489.451 | 480.844 | -5244.084664    |  |                |
| K12   | 478.279 | 481.713 | -4504.979976    |  |                |
| B13-1 | 480.099 | 486.098 | 5301.384788     |  |                |
| B14-1 | 489.185 | 485.392 | 4539.385984     |  |                |
|       |         | 倍面積     | 91.706132       |  |                |
|       |         | 面積      | 45.8530660      |  |                |
|       |         | 地積      | 45.85           |  | m <sup>2</sup> |

| 地番    | (B)13-8 |         |                 |  |                |
|-------|---------|---------|-----------------|--|----------------|
| 測点    | Xn      | Yn      | (Xn+1 - Xn-1)Yn |  |                |
| B14-1 | 489.185 | 485.392 | -4198.640800    |  |                |
| B13-1 | 480.099 | 486.098 | -4112.380080    |  |                |
| K11   | 480.725 | 487.608 | 1462.336392     |  |                |
| A25   | 483.098 | 491.401 | 3943.001624     |  |                |
| B8    | 488.749 | 492.841 | 2999.923167     |  |                |
|       |         | 倍面積     | 94.231303       |  |                |
|       |         | 面積      | 47.1156515      |  |                |
|       |         | 地積      | 47.11           |  | m <sup>2</sup> |

| 地番    | (C)13-9 |         |                 |  |                |
|-------|---------|---------|-----------------|--|----------------|
| 測点    | Xn      | Yn      | (Xn+1 - Xn-1)Yn |  |                |
| B6    | 495.875 | 480.472 | -2048.252136    |  |                |
| A60   | 491.229 | 480.706 | -3088.055344    |  |                |
| B7    | 489.451 | 480.844 | -982.845136     |  |                |
| B14-1 | 489.185 | 485.392 | -340.745184     |  |                |
| B8    | 488.749 | 492.841 | 1050.244171     |  |                |
| B9    | 491.316 | 493.495 | 1408.434730     |  |                |
| B10   | 491.603 | 488.591 | -6.351683       |  |                |
| B11   | 491.303 | 488.573 | -95.271735      |  |                |
| B12   | 491.408 | 486.774 | 2039.096286     |  |                |
| B5    | 495.492 | 487.013 | 2175.487071     |  |                |
|       |         | 倍面積     | 111.741040      |  |                |
|       |         | 面積      | 55.8705200      |  |                |
|       |         | 地積      | 55.87           |  | m <sup>2</sup> |

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである



| 境界標の種類  |   |
|---------|---|
| コンクリート杭 | ● |
| 金属標     | ○ |
| 金属釘     | ⊙ |
| 御影石     | ⊗ |
| 図上点     | ○ |

|       |           |
|-------|-----------|
| 測量系   | 任意国線      |
| 測量年月日 | 令和4年3月20日 |

申請人

令和4年7月27日作成

作成者

縮尺 1/250



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 令和7年7月7日 横浜地方方法務局金沢出張所 登記官

登記官

# 地積測量図(写)2/2

2/2

## 地積測量図

地番 13-2、13-8ないし13-11

土地の所在 横浜市磯子区坂下町

座標一覧表

| 測点名   | X | 座標      | Y | 座標      | 備考        |
|-------|---|---------|---|---------|-----------|
| B7    |   | 480.451 |   | 480.844 | 図上点       |
| K12   |   | 478.279 |   | 481.713 | 民金隣地(図上点) |
| B13-1 |   | 480.099 |   | 486.098 | 図上点       |
| B14-1 |   | 489.185 |   | 485.392 | 図上点       |
| K11   |   | 480.725 |   | 487.608 | 図上点       |
| A25   |   | 483.098 |   | 491.401 | 民金隣地(図上点) |
| B8    |   | 488.749 |   | 482.841 | 図上点       |
| B6    |   | 485.875 |   | 480.472 | 図上点       |
| A60   |   | 481.229 |   | 480.706 | 民金隣地(図上点) |
| B9    |   | 491.316 |   | 493.495 | 図上点       |
| B10   |   | 491.603 |   | 488.591 | 図上点       |
| B11   |   | 491.303 |   | 488.573 | 図上点       |
| B12   |   | 491.408 |   | 486.774 | 図上点       |
| B5    |   | 495.492 |   | 487.013 | 図上点       |
| B1    |   | 498.219 |   | 495.254 | 図上点       |
| B2    |   | 498.575 |   | 489.766 | 図上点       |
| B3    |   | 498.975 |   | 489.792 | 図上点       |
| B4    |   | 499.141 |   | 487.227 | 図上点       |
| K10   |   | 501.871 |   | 480.169 | 民コンクリート地  |
| K3    |   | 500.882 |   | 495.932 | 民金隣地(図上点) |
| K9    |   | 501.567 |   | 485.360 | 民金隣地(図上点) |

引張点・基準点座標一覧表

| 測点名 | X | 座標      | Y | 座標      | 備考              |
|-----|---|---------|---|---------|-----------------|
| A3  |   | 517.215 |   | 500.094 | 道務境界線(地影石)      |
| A24 |   | 479.999 |   | 495.135 | 道務境界線(市コンクリート地) |
| A44 |   | 472.284 |   | 479.028 | 道務境界線(市コンクリート地) |
| A45 |   | 476.748 |   | 478.024 | 道務境界線(地影石)      |
| 30  |   | 476.754 |   | 489.885 | 道務境界線(市コンクリート地) |
| T63 |   | 498.934 |   | 500.391 | 道務境界線(民金隣地)     |
| T1  |   | 479.917 |   | 493.568 | トラバース点          |
| T2  |   | 474.654 |   | 483.330 | トラバース点          |
| T3  |   | 500.002 |   | 499.998 | トラバース点          |
| T4  |   | 489.495 |   | 496.274 | トラバース点          |
| T5  |   | 474.223 |   | 481.786 | トラバース点          |

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

物件1

| 地番  | (D)13-10 | Xn      | Yn      | (Xn+1 - Xn-1)Yn      |
|-----|----------|---------|---------|----------------------|
| B1  |          | 498.219 | 495.254 | 3595.048786          |
| B2  |          | 498.575 | 489.766 | 370.263096           |
| B3  |          | 498.975 | 489.792 | 277.222272           |
| B4  |          | 499.141 | 487.227 | -1697.011641         |
| B5  |          | 495.492 | 487.013 | -3766.071529         |
| B12 |          | 491.408 | 486.774 | -2039.096286         |
| B11 |          | 491.303 | 488.573 | 95.271735            |
| B10 |          | 491.603 | 488.591 | 6.351683             |
| B9  |          | 491.316 | 493.495 | 3264.962920          |
|     |          | 倍面積     |         | 106.941036           |
|     |          | 地積      |         | 53.4705180           |
|     |          |         |         | 53.47 m <sup>2</sup> |

| 地番  | (E)13-11 | Xn      | Yn      | (Xn+1 - Xn-1)Yn |
|-----|----------|---------|---------|-----------------|
| K10 |          | 501.871 | 480.169 | -2733.121948    |
| B6  |          | 495.875 | 480.472 | -3064.930888    |
| B5  |          | 495.492 | 487.013 | 1590.584458     |
| B4  |          | 499.141 | 487.227 | 1697.011641     |
| B3  |          | 498.975 | 489.792 | -277.222272     |
| B2  |          | 498.575 | 489.766 | -370.263096     |
| B1  |          | 498.219 | 495.254 | 1142.550978     |
| K3  |          | 500.882 | 495.932 | 1660.380336     |
| K9  |          | 501.567 | 485.360 | 480.021040      |
|     |          | 倍面積     |         | 125.010249      |
|     |          | 地積      |         | 62.50           |
|     |          | 合計      |         | 264.8148800     |

申請人

作成者

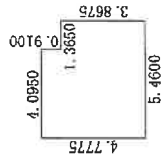
縮尺

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。

各階平面図 建物図面

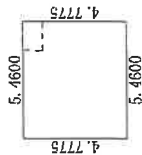
|       |                 |
|-------|-----------------|
| 家屋番号  | 13番11           |
| 建物の所在 | 横浜市磯子区坂下町13番地11 |

1階



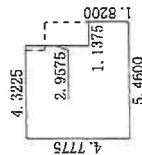
|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| 求積表                    |                      |
| $1.3650 \times 3.8675$ | $= 5.27913750$       |
| $4.0950 \times 4.7775$ | $= 19.56386250$      |
| 合計                     | 24.84300000          |
| 床面積                    | 24.84 m <sup>2</sup> |

2階



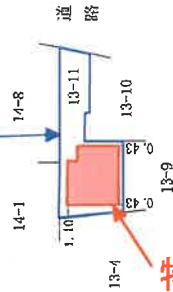
|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| 求積表                    |                      |
| $5.4600 \times 4.7775$ | $= 26.08515000$      |
| 合計                     | 26.08515000          |
| 床面積                    | 26.08 m <sup>2</sup> |

3階



|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| 求積表                    |                      |
| $1.1375 \times 1.8200$ | $= 2.07025000$       |
| $4.3225 \times 4.7775$ | $= 20.65074375$      |
| 合計                     | 22.72099375          |
| 床面積                    | 22.72 m <sup>2</sup> |

物件1土地



物件2建物

単位：m

作製者

31 戸数別

縮尺

1/250

申請人

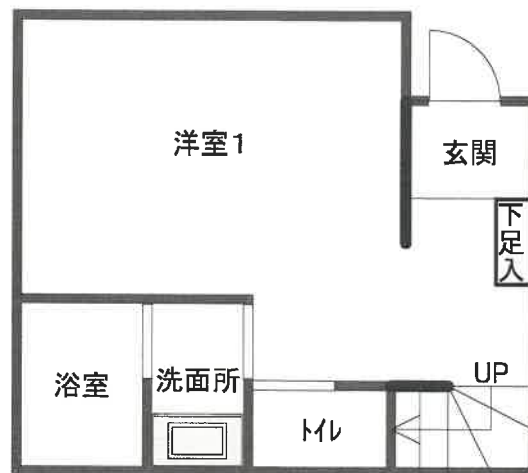
縮尺

1/500

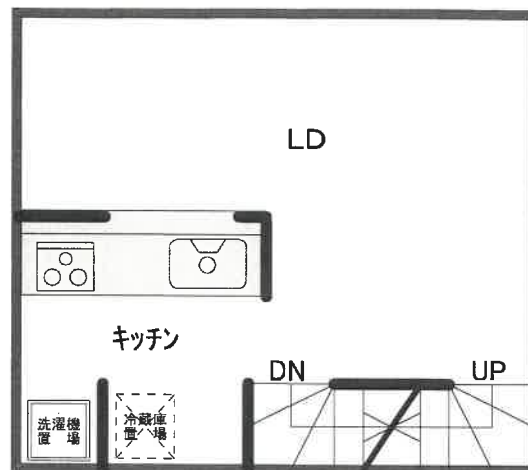
本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

# 間取図

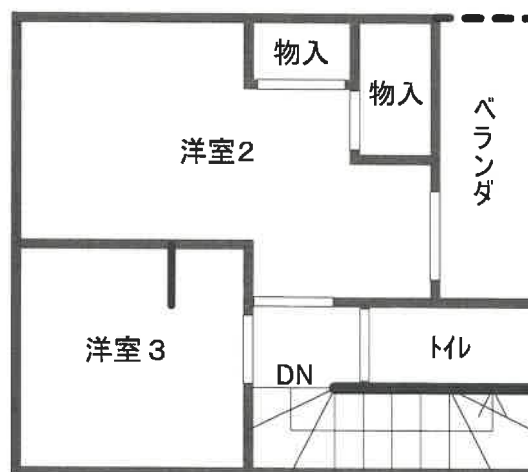
## 1 階



## 2 階



## 3 階



令和7年(ケ)第255号