

期 間 入 札 の 公 告

令和元年10月17日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 村 石 美 和

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	令和元年11月 5日から 令和元年11月12日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和元年11月19日 午前 9時30分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和元年11月25日 午前10時00分 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和元年11月25日 午前10時00分から 令和元年11月29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元年10月17日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。		



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	平成 3 1 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	38,680,000 30,944,000	一括	7,736,000	140,926	42,112
1	10,530,000				
2	28,150,000				
			</		

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 横浜市青葉区梅が丘 |
| | 地 番 | 13番65 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 192.52平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市青葉区梅が丘13番地65 |
| | 家屋 番号 | 13番65 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.00平方メートル
2階 49.50平方メートル |



物 件 明 細 書

令和元年 8月29日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 村 石 美 和

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1, 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 | 横浜市青葉区梅が丘 |
| | 地 番 | 13番65 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 192.52平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市青葉区梅が丘13番地65 |
| | 家屋 番号 | 13番65 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.00平方メートル
2階 49.50平方メートル |



令和 元年(ケ)第 248号
令和 元年 6月18日受理
令和 元年 7月18日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 大 沢 一 壽

(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 | 横浜市青葉区梅が丘 | | |
| | 地 番 | 13番65 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 192.52平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 横浜市青葉区梅が丘13番地65 | | |
| | 家屋 番号 | 13番65 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 62.00平方メートル | |
| | | 2階 | 49.50平方メートル | |



(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
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>物件2建物には私と私の家族が居住しており、ここを住居として使用しています。家族以外に居住している人はいません。</p> <p>物件2建物には雨漏りはありませんし、水回り関係にも不具合はありません。室内では犬や猫などのペットを飼っていません。建物には損傷箇所も特にはないと思います。建物に住んでいて傾きを感じるようなことはありません。</p> <p>物件1土地の境界について、隣接する土地所有者との間でもめごとなどはありません。物件1土地には東京電力株式会社の電柱1本があり、土地使用料を受領しています。</p>

執 行 官 の 意 見

- 1 受命物件の占有者及び占有状況等については関係人の陳述及び立入調査の結果から2枚目のとおりであり、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 物件1土地にはスチール製物置（簡易物置）1個が存在したが、土地との定着性がなく建物とは認められない。また、物件1土地には東京電力株式会社の電柱1本が存在した。
- 3 評価人の調査によれば、物件1土地はその南側で公衆用道路（市道）に接面している。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 3 枚目）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
元年 6月20日 (木) 11:18-11:32	目的物件所在地	外観調査, 占有調査, 写真撮影, 全戸不在, 照会書差置
元年 6月28日 (金) 11:05-11:19	目的物件所在地	外観調査, 占有調査, 写真撮影, 全戸不在, 名刺差置
元年 6月28日 (金) : - :	書面照会 (執行官室)	東京電力エナジーパートナー株式会社に照会書郵送
元年 6月30日 (日) 17:43-18:01	電話	債務者兼所有者から電話による聴取
元年 7月12日 (金) 9:45-10:14	目的物件所在地	外観調査, 立入調査 (評価人同行), 写真撮影 債務者兼所有者から聴取
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 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、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	横浜市青葉区梅が丘				地番	13番65			
出力縮	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		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41年				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。

平成31年4月19日
横浜地方方法務局青葉出張所
登記官

請求番号: 11-1
(1/1)

(5 枚目)

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

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。
平成31年4月19日
横浜地方務局青葉出張所

登記

請求番号: 11-2

023132

前 / 3-3 / 後・新同一・新

地積測量圖

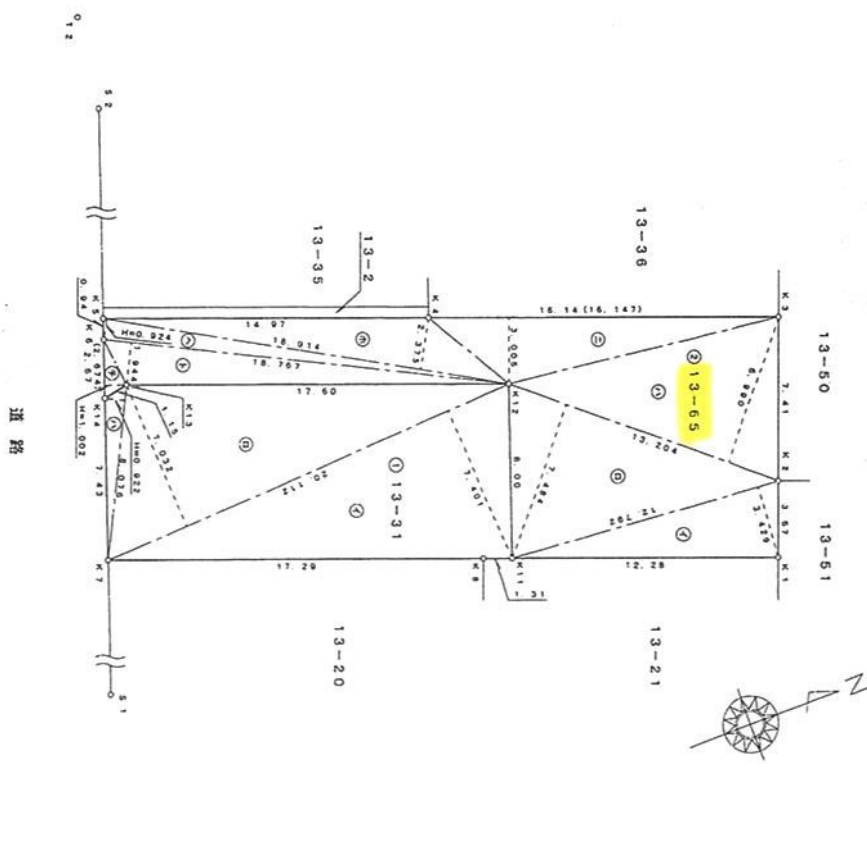
地番	13-31、13-65
土地の所在	横浜市青葉区梅が丘

求積數

表 續 ① 13-31		地 區		份 面 積	
站 号	座 落	站 名	站 名	站 名	站 名
1	20.112	7.401	148.048912		
2	20.112	7.032	141.427584		
3	8.076	0.922	7.446076		
合 計		站 名	287.72266		
地 區		站 名	148.8612840		
		站 名	148.86		

序 号		13-65		13	
序 号	座 次	高 度	位 置	位 置	位 置
1	12.752	3.450	43	853768	
2	13.204	7.404	98	818756	
3	13.204	6.900	92	205660	
4	10.147	3.005	48	521735	
5	10.914	2.735	44	920750	
6	18.914	0.954	17	476656	
7	10.767	1.944	36	403048	
8	2.674	1.002	22	679348	
合 计		385.059681			
合 计 面 積		102.62			

品名	単位	平均 価格	平均 数量	平均 金額
K 1 金鋼鉄		534.866	516.355	
K 2 金鋼鉄		536.115	515.056	
K 3 コロニー板		538.782	508.000	
K 4 コロニー板		523.604	502.352	
K 5 金鋼鉄		509.594	487.116	
K 6 市コロニー板		509.282	498.020	
K 7 金鋼鉄		507.927	507.538	
K 8 コロニー板		522.131	513.595	
K 11 コロニー板		523.356	514.064	
K 12 コロニー板		520.013	506.500	
K 15 コロニー板		509.532	500.311	
K 14 コロニー板		508.594	500.452	
S 1 市コロニー板		499.072	524.468	
S 2 市コロニー板		524.241	455.530	
S 3 市金鋼鉄		480.608	527.955	
S 4 市金鋼鉄		496.142	509.646	
T 1 トランス鋼		500.000	500.000	
T 2 トランス鋼		524.791	451.244	



測地系	任意座標系
測量年月日	平成21年 3月10日

(單位: m)

作者

(平成 21 年 3 月 23 日作成)

申請人

縮尺 $1/250$

附記

(6 枚目)

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

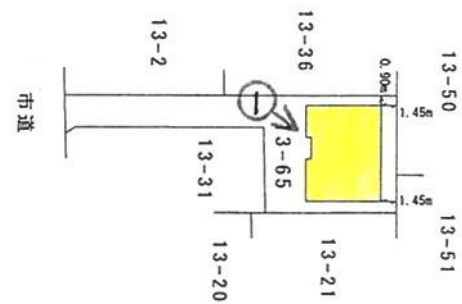
各階平面図

家屋番号	13番65
建物の所在	横浜市青葉区梅が丘13番地65

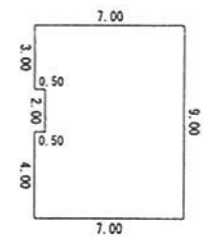
建築物平面図



○は写真撮影位置・方向



1階

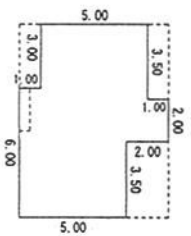


求積表

9.00	×	6.50	=	58.5000
3.00	×	0.50	=	1.5000
4.00	×	0.50	=	2.0000
合計				62.0000

床面積 62.00㎡

2階



求積表

5.50	×	5.00	=	27.5000
2.50	×	1.00	=	2.5000
2.00	×	1.00	=	2.0000
3.50	×	5.00	=	17.5000
合計				49.5000

床面積 49.50㎡

(表紙裏)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

平成31年4月19日
横浜地方方法務局青葉出張所
登記官

①



②



(9 枚目)

③



④



(10 枚目)

⑤



(// 枚目)

令和元年(ケ)第 248 号
令和元年7月12日 現地調査
令和元年7月29日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第1 評価額

一括価格(合計)	
金 38,680,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 10,530,000円
物 件 2 (建物)	金 28,150,000円

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

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、瑕疵担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
特 記 事 項		
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 | 横浜市青葉区梅が丘 |
| | 地 番 | 13番65 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 192.52平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市青葉区梅が丘13番地65 |
| | 家屋 番号 | 13番65 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.00平方メートル
2階 49.50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	東急田園都市線「青葉台」駅の南東方約1.3km（道路距離）、 「つつじが丘小学校前」バス停より徒歩約2分。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	起伏ある丘陵地に中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行等 地勢	192.52㎡ 旗竿状の不整形 進入路部分：幅；約3m、延長；約18.6m 有効宅地部分：幅；約11m、奥行；約12.3m 有効宅地部分は、北側隣接地より約3m低く、東側隣接地より約80cm低い。
接面道路の状況	南側（進入路部分の先端、隅切を含む）の約3.6mが、幅員約8.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項道路）に等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1は、物件2の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり なし（物件2建物はオール電化住宅） あり
特記事項	進入路部分の市道沿い南西端に東京電力の電柱が存する。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成21年9月28日 新築（登記記載） 約10年 約12年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 瓦葺 サイディング 等 ビニールクロス貼 等 ビニールクロス貼、合板 等 フローリング、畳、クッションシート 等 システムキッチン、浴室、洗面所、1・2階にトイレ 等 （オール電化住宅） LDに床暖房、洗面所に床下収納 等
床面積（現況）	1階：62.00㎡、2階：49.50㎡、延べ：111.50㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅 4LDK（附属資料「間取図」のとおり）
品 等	やや優る	
保守管理の状態	概ね良好であり、破損・汚損等は特に見られない。	
建物の利用状況	令和元年7月12日 内部立入調査。 所有者が占有している。	
特 記 事 項	有効宅地部分の南東端にスチール製簡易物置1個が存する。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
1	277,000	$\times \frac{85}{100}$	= 235,000	$\times 192.52$	$\times 0.95$	= 42,980,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価調査基準地 青葉(県)－13

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 274,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 277,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：平成30年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：基準地の所在する地域は、対象地域に比し、街路条件や環境条件等で若干の優劣があるが、総合的には概ね同等と判定した。

◇個別格差：形状が劣り、上記のとおり判定した。

◇建付減価：建付減価率を5%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 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	200,000	× 111.50	× 0.55	= 12,270,000

現価率

- ・経過年数10年、経済的残存耐用年数12年、観察減価率0%（経年相応）
- ・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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 12 年}}{\text{経過年数 10 年} + \text{経済的残存耐用年数 12 年}} \times (1 - 0.0) \\
 &= 0.55
 \end{aligned}$$

2. 評価額の判定

前記1により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合 (注)		土地利用権等価格 (円)
1	42,980,000	×	0.65	法定地上権 = 27,940,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を65%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減価 修 正	市場性 修 正	競売 市場 修正	評 価 額 (円)
1	(42,980,000	－ 27,940,000)		× 1.0	× 0.7	= 10,530,000
2	(12,270,000	＋ 27,940,000)	× 1.0	× 1.0	× 0.7	= 28,150,000
一括価格（合計）						= 38,680,000

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. 地価調査基準地価格 青葉(県)－13

所 在 : 横浜市青葉区さつきが丘1番25
価 格 : 274,000 円/m²
位 置 : 東急田園都市線「青葉台」駅 約 1.2 km
価 格 時 点 : 平成 30 年 7 月 1 日
地 積 : 168 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側 6.5m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率 50%, 容積率 80%)、
高度地区
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額(平成 31 年度)

物件1(土地) 23,827,045 円
物件2(建物) 6,095,005 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)

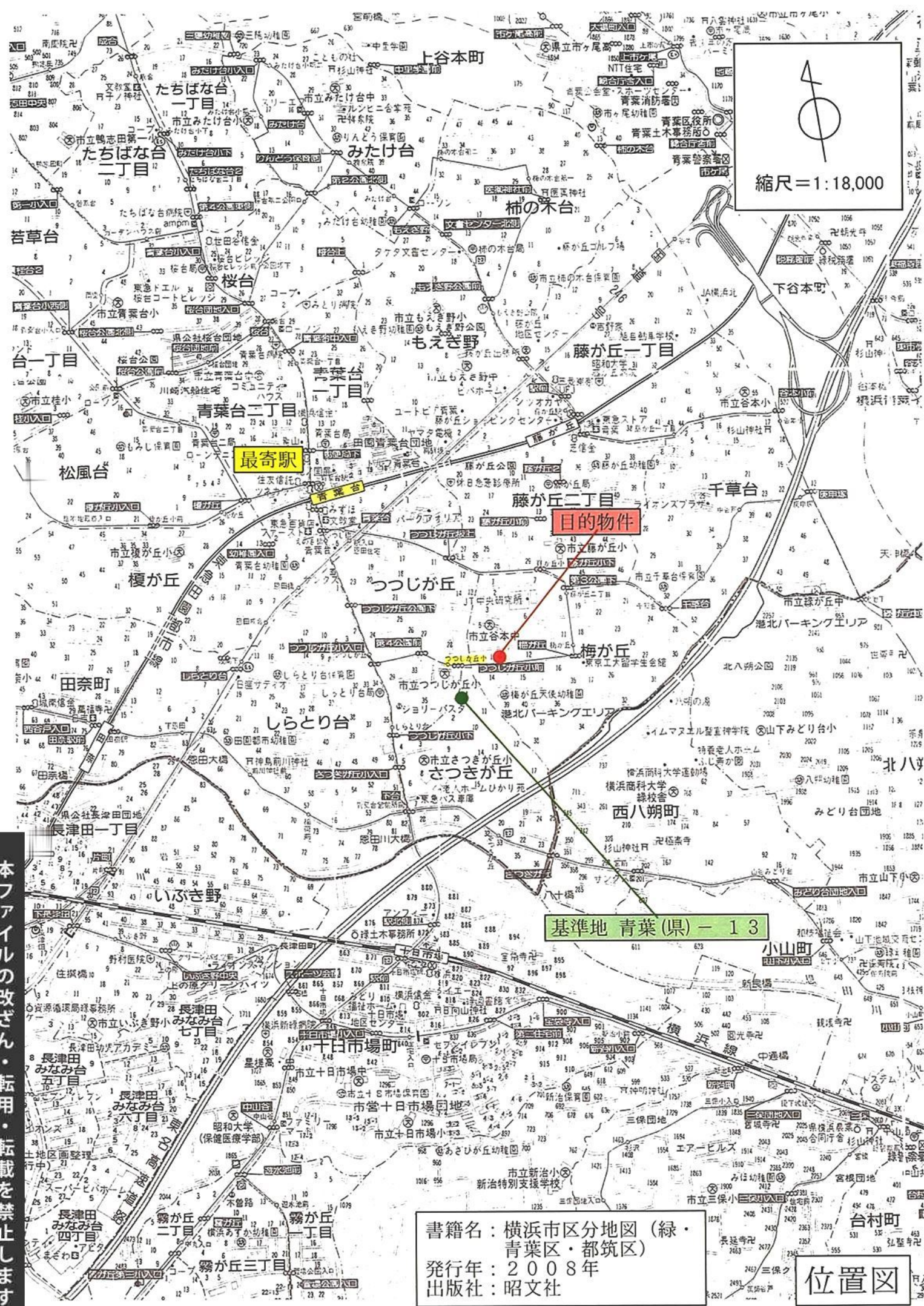
地積測量図写(B4判からA4判へ縮小)

建物図面・各階平面図写(B4判からA4判へ縮小)

間取図

以 上

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します



縮尺 = 1:18,000

書籍名：横浜市区分地図（緑・青葉区・都筑区）
発行年：2008年
出版社：昭文社

位置図

5-1



縮尺=1:500



物件(1)土地:13番65

14-38

14-37

14-66

14-65

14-64

14-2

14-14

14-1

14-13

15-33

15-1

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土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地
公図写
域

023132

前 13-31 新同一・新

地積測量図

地番 13-31、13-65

物件(1)土地:13番65

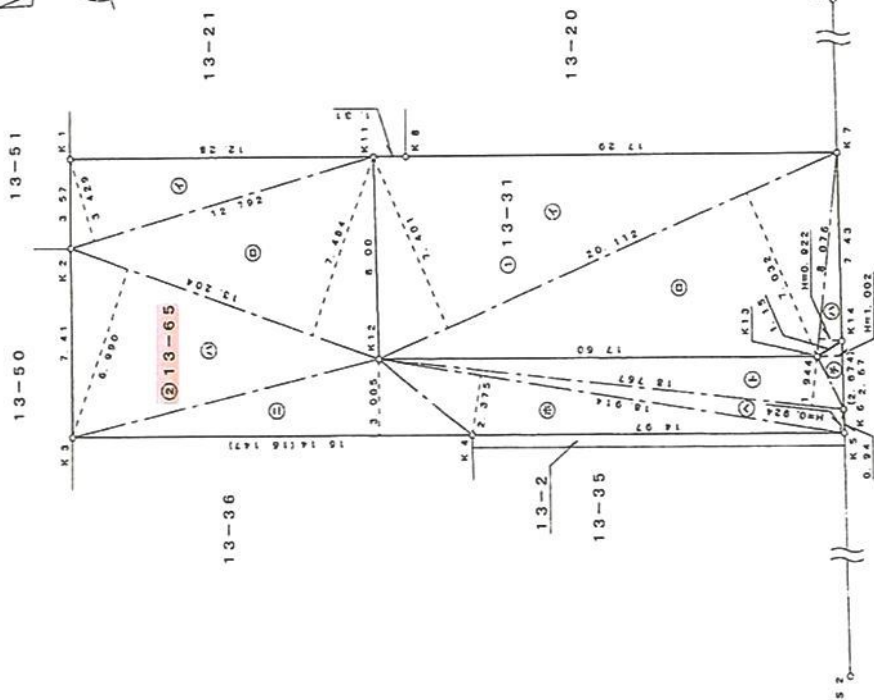
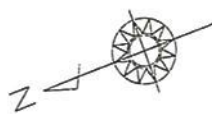
土地の所在 横浜市青葉区梅が丘

求積表

地番	① 13-31			
符号	底辺	高さ	倍面積	
イ	20.112	7.401	148.848912	
ロ	20.112	7.032	141.427584	
ハ	8.076	0.922	7.440072	
		合計	297.722568	
		合計面積	148.8612840	m ²
		地積	148.86	m ²

地番	② 13-65			
符号	底辺	高さ	倍面積	
イ	12.792	3.429	43.863768	
ロ	13.204	7.484	98.818736	
ハ	13.204	6.990	92.295960	
ニ	16.147	3.005	48.521735	
ホ	18.914	2.375	44.920750	
ヘ	18.914	0.924	17.476536	
ト	18.767	1.944	36.483048	
チ	2.074	1.002	2.078248	
		合計	385.059881	
		合計面積	192.5299405	m ²
		地積	192.52	m ²

測点名	境界点	引照点	Y座標
K 1	金風橋	534.865	518.355
K 2	金風橋	536.115	515.009
K 3	コンクリート橋	538.722	508.066
K 4	コンクリート橋	523.604	502.392
K 5	金風橋	509.594	497.116
K 6	市コンクリート橋	509.282	498.003
K 7	金風橋	505.927	507.538
K 8	コンクリート橋	522.131	513.595
K 11	コンクリート橋	523.358	514.054
K 12	コンクリート橋	525.013	506.506
K 13	コンクリート橋	509.532	500.311
K 14	コンクリート橋	508.394	500.526
S 1	市コンクリート橋	499.973	524.458
S 2	市コンクリート橋	524.241	456.930
S 3	市金風橋	489.688	527.959
S 4	市金風橋	496.142	509.649
T 1	トラバース橋	500.000	500.000
T 2	トラバース橋	524.791	451.242



0 5.4 5.2

0.71

(単位: m)

測量年月日	平成21年 3月10日
測量系	任意座標系

B4をA4 (81%) に縮小

作成者

申請人

(印) 2011年 2月 23日(作成)

縮尺 1/250

建物図面

13番65

各階平面図

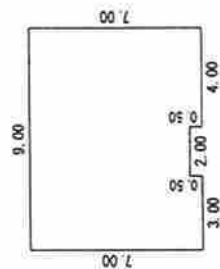
物件(2)建物

横浜市青葉区梅が丘13番地65

家屋番号

建物の所在

1階

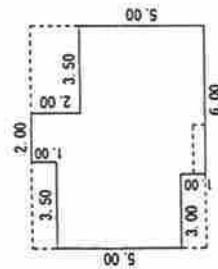


求積表

9.00	×	6.50	=	58.5000
3.00	×	0.50	=	1.5000
4.00	×	0.50	=	2.0000
合計				62.0000

床面積 62.00 m²

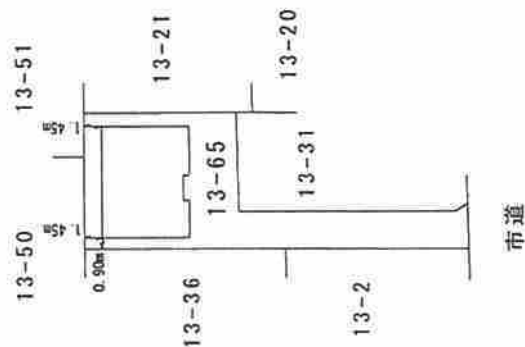
2階



求積表

5.50	×	5.00	=	27.5000
2.50	×	1.00	=	2.5000
2.00	×	1.00	=	2.0000
3.50	×	5.00	=	17.5000
合計				49.5000

床面積 49.50 m²



(長源地)

B4をA4(81%)に縮小

作成者

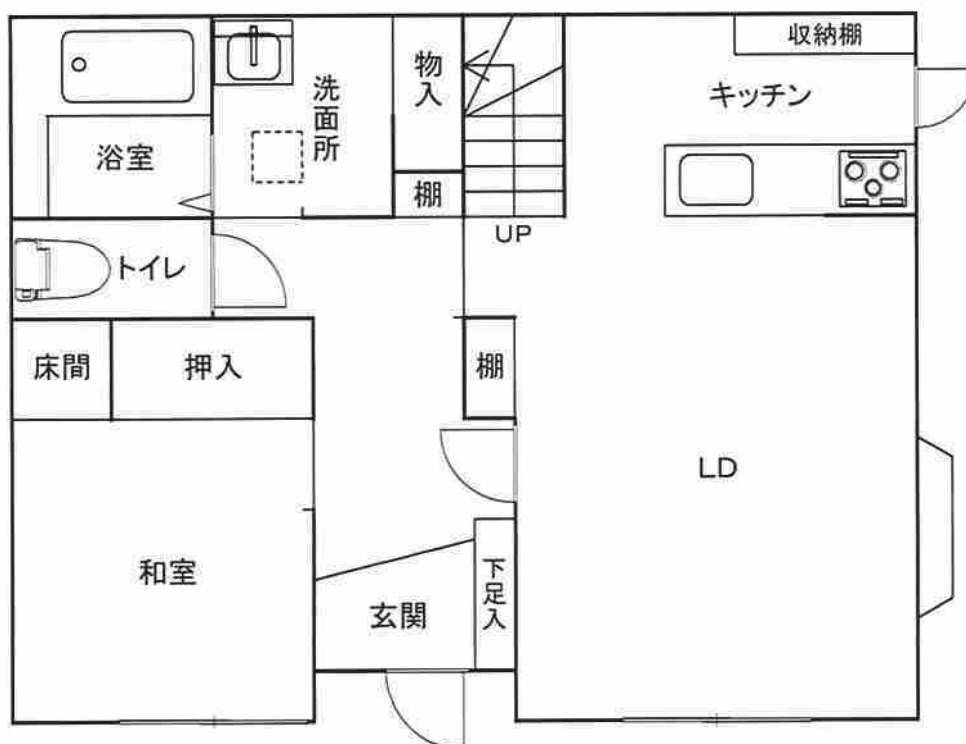
日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(1階)



(2階)

