

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 21 日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 9 月 24 日から 令和 7 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 7 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 7 年 10 月 20 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 10 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 14 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 8 月 21 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）	令和4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	7,681,000 6,144,800	一括	1,536,200	66,731	17,004
1	1,000				
2	1,000				
3	9,000				
4	1,310,000				
5	450,000				
6	5,910,000				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区
地 番 848番57
地 目 公衆用道路
地 積 1.34平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の1

2 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区
地 番 851番5
地 目 公衆用道路
地 積 2.10平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の1

3 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区
地 番 851番7
地 目 公衆用道路
地 積 18平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の1

4 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区
地 番 851番21
地 目 宅地
地 積 76.96平方メートル

所有者 亡A相続財産



11

物 件 目 録

5 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区

地 番 851番24

地 目 宅地

地 積 26.33平方メートル

所有者 亡A相続財産

6 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区851番地21

家屋番号 851番21

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床面積 1階 45.95平方メートル
2階 45.13平方メートル

所有者 亡A相続財産



物 件 明 細 書

令和 6 年 5 月 14 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 佐 藤 雅 一

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 6】

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】

地役権

範 囲 全部

要役地 横浜市戸塚区戸塚町字十九ノ区 4 2 7 1 番 1

設定日 昭和 59 年 3 月 27 日

- 目 的
- 1、送電線路の架設及び保守等のための土地立入
 - 2、送電線路の最下垂時における電線から 3.6 メートルの範囲内における建造物の築造禁止
 - 3、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止
 - 4、送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電線路に支障となる行為の禁止

【物件番号 3】

地役権

範 囲 全部

要役地 横浜市戸塚区戸塚町字十九ノ区 4 3 0 0 番 1

設定日 昭和 37 年 3 月 23 日 (平成 17 年 6 月 15 日変更)

- 目 的
- 1、送電線路の架設及び保守等のための土地立入
 - 2、送電線路の最下垂時における電線から 3.6 メートルの範囲内における建造物の築造禁止
 - 3、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止
 - 4、送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電線路に支障となる行為の禁止



【物件番号5】

地役権

範囲 全部

要役地 横浜市戸塚区戸塚町字十九ノ区4300番1

設定日 昭和37年3月23日

- 目的
- 1、送電線路の架設及び保守等のための土地立入
 - 2、送電線路の最下垂時における電線から3.6メートルの範囲内における建造物の築造禁止
 - 3、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止
 - 4、送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電線路に支障となる行為の禁止

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等が全て本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区
地 番 848番57
地 目 公衆用道路
地 積 1.34平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分4分の1

2 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区
地 番 851番5
地 目 公衆用道路
地 積 2.10平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分4分の1

3 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区
地 番 851番7
地 目 公衆用道路
地 積 18平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分4分の1

4 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区
地 番 851番21
地 目 宅地
地 積 76.96平方メートル
所有者 亡A相続財産



物 件 目 録

5 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区

地 番 851番24

地 目 宅地

地 積 26.33平方メートル

所有者 亡A相続財産

6 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区851番地21

家屋 番号 851番21

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 45.95平方メートル
2階 45.13平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和 5年(ケ)第 40号
令和 6年 2月21日受理
令和 6年 3月26日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 中 嶋 耕 治

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区
地 番 848番57
地 目 公衆用道路
地 積 1.34平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の1

2 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区
地 番 851番5
地 目 公衆用道路
地 積 2.10平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の1

3 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区
地 番 851番7
地 目 公衆用道路
地 積 1.8平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の1

4 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区
地 番 851番21
地 目 宅地
地 積 76.96平方メートル

所有者 亡A相続財産

(1枚目)

物 件 目 録

5 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区

地 番 851番24

地 目 宅地

地 積 26.33平方メートル

所有者 亡A相続財産

6 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区851番地21

家屋 番号 851番21

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 45.95平方メートル
2階 45.13平方メートル

所有者 亡A相続財産

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件4、5
現況地目	☒ 宅地(物件4、5) ☐ 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6
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)
物件目録にない附属建物	☐ 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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	横浜市戸塚区戸塚町 8 5 1 番地 2 1 付近				
土 地	物件 1 ～ 3				
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 1 ～ 3) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が不特定多数の者に公衆用道路として使用させている。 ☐ 「占有者及び占有権原」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				
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)				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (相続財産清算人)	1 私は、Aさんの相続財産清算人をしている弁護士です。 2 目的物件については、私が相続財産清算人の業務の一環として管理しています。 3 Aさんが亡くなられた具体的場所や状況など、詳細については、私は現時点では知りません。

(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、間取図及び写真のとおりである。
- 2 本件建物は、室内の床上に動産が多数存在するため、床面を中心に状態の確認ができていない部分が多々ある。
- 3 居室、廊下等の壁面に目立った損傷は確認されなかったが、浴室内は湿気が原因と思われるカビの汚れが確認された。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、東側が建築基準法第42条2項で認定される市道に接しているとのことである。
- 5 物件番号1、3、5の土地について、地役権が設定されている。

物件番号1

原因 昭和59年3月27日設定

要役地 横浜市戸塚区戸塚町字十九ノ区4271番1

物件番号3

原因 昭和37年3月23日設定

平成17年6月15日変更

要役地 横浜市戸塚区戸塚町字十九ノ区4300番1

物件番号5

原因 昭和37年3月23日設定

要役地 横浜市戸塚区戸塚町字十九ノ区4300番1

以下物件番号1、3、5共通

目的 1 送電線路の架設及び保守等のための土地立入

2 送電線路の最下垂時における電線から3.6メートルの範囲内における建造物の築造禁止

3 爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止

4 送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電線路に支障となる行為の禁止

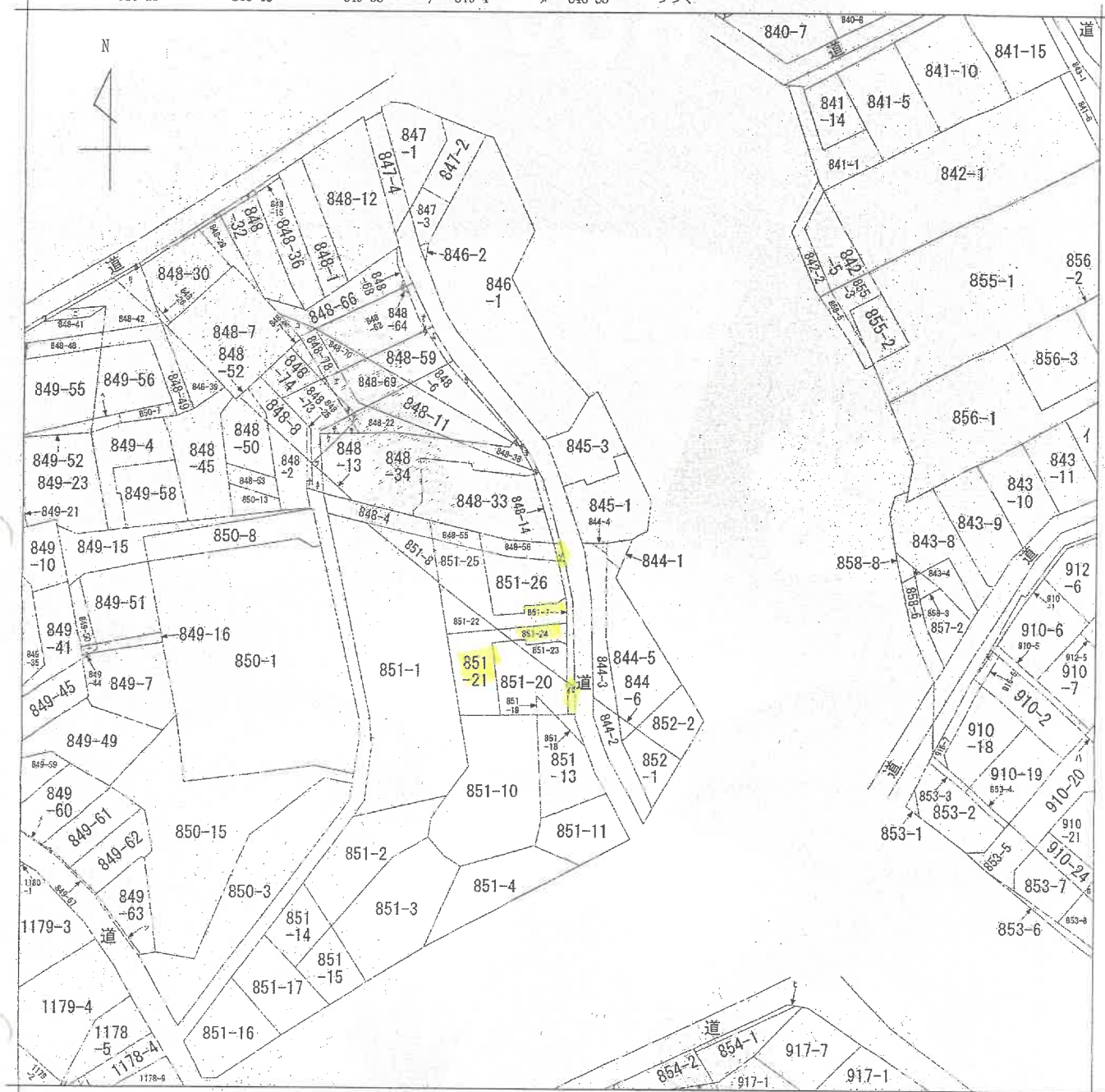
範囲 全部

(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2月22日 (木) 11:05 — 11:12	横浜地方法務局青葉出張所	登記事項証明書申請・受領
6年2月26日 (月) 9:45 — 9:58	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
6年3月4日 (月) 11:00 — 11:02	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
6年3月22日 (金) 16:00 — 16:27	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
6年3月26日 (火) 11:33 — 11:45	電話連絡	Bから事情聴取
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6年3月22日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C 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。 ☐		

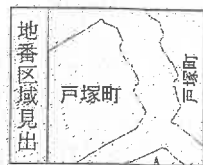
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 843-12 ハ 910-8 ホ 848-44 ト 839-1 リ 848-27 ル 858-7
ロ 910-25 ニ 848-43 ヘ 849-53 テ 840-4 ス 848-35 ヲ つづく



(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。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



請求部	所在	横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区			地番	848番57		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	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(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。

(横浜地方支務局戸塚出張所管轄)

令和4年12月23日

東京法務局

請求番号: 10-1

登記官

(8枚目)

74 848-31
ワ 848-3
カ 848-28
コ 848-17
タ 848-10
レ 848-9
75 848-57
ツ 848-23
ネ 848-21
ナ 848-24
ラ 848-58
ム 848-61
リ 848-60
ノ 848-63
ホ 848-65
ク 848-67
キ 848-16
ツ 848-37
ケ 848-19
フ 848-77
ゴ 848-80
ハ 848-76
テ 848-75
ア 848-18
サ 848-71
シ 848-72
ユ 849-14
ミ 849-65
メ 849-66
モ 849-8
ム 854-3
リ 916-4
ロ 917-5
ヲ 917-6
ン 1178-6
イ 1178-6
42 851-5

本図面は、A 3判をA 4判に縮小したものである。

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。
(横浜地方広務局戸塚出張所管轄)
令和4年12月23日 東京法務局

登記官

(10枚目)

431237

前 848-4 後 新同一・新

地積測量図

地番 848-4、-55～-57

土地の所在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区

座標求積表 (任意値)

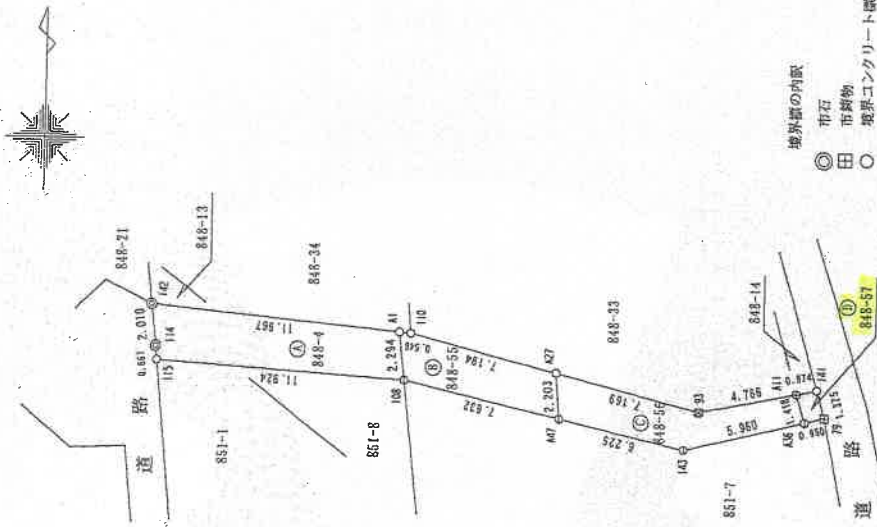
地番	① 848-4					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離		
A2	129.974	65.660	-58.962800	2.010		
A14	127.976	65.875	-174.964000	0.661		
A15	127.318	65.936	-91.057616	1.924		
A18	126.595	77.838	121.115928	2.294		
A1	128.874	77.577	262.132683	11.967		
		総面積	58.264315			
		面積	29.1321575			
		面積	29.13	m ²		

地番	② 848-55					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離		
A1	128.874	77.577	-172.919133	2.294		
A18	126.595	77.838	-311.429838	7.632		
A27	124.873	85.273	40.419402	2.203		
A47	127.069	85.097	336.218247	7.194		
A110	128.824	78.120	141.006600	0.546		
		総面積	33.295278			
		面積	16.6476390			
		面積	16.64	m ²		

地番	③ 848-56					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離		
A27	127.069	85.097	-38.038359	2.203		
A47	124.873	85.273	-306.982800	6.225		
A143	123.469	91.338	3.105492	5.960		
A36	124.907	97.122	271.747356	1.418		
A11	126.267	96.720	39.945360	4.766		
A93	125.320	92.049	73.823298	7.169		
		総面積	43.600347			
		面積	21.8001735			
		面積	21.80	m ²		

地番	④ 848-57					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離		
A11	126.267	96.720	-150.206160	1.418		
A36	124.907	97.122	-109.844982	0.950		
A93	125.136	98.044	152.262332	1.375		
A141	126.480	97.674	110.469294	0.974		
		総面積	2.680484			
		面積	1.3402420			
		面積	1.34	m ²		

合計 68.9202120



境界線の内訳
市界
市界物
境界コンクリート線
鉄線
記号
金風線
プラスチック線

作製者

18年7月31日作製

申請人

縮尺 1/250

(神奈川県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成18年8月18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。
(横浜地方裁判所 提出書類係 提出)

令和4年12月23日 東京法務局

登記官

(11枚目)

請求番号：10-3
C0013cc1
2023/01/05 09:55

431288

前851-5後・新同→新

地積測量図

地番 851-5、-20~-22

土地の所在 横浜市戸塚区戸塚町字六メ区

座標求値表 (任意座標)

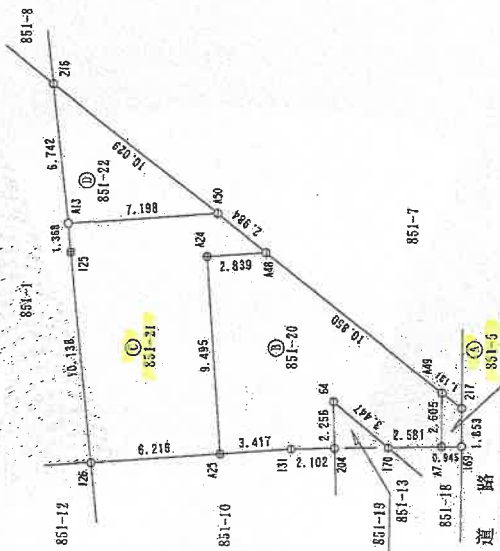
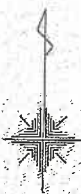
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A24	105.664	97.468	-183.044904	2.605
A7	103.059	97.472	-251.477760	0.945
A13	103.084	98.417	184.127126	1.853
A50	104.937	98.411	251.900380	1.191
合算値			4.206842	
総面積			2.1024210	㎡

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A24	112.061	86.044	-833.852404	9.495
A25	102.597	86.803	-797.806373	3.417
A13	102.870	90.209	29.588152	2.102
A20	102.925	92.310	213.236100	2.256
A4	105.180	92.229	6.179343	3.447
A7	102.992	94.992	-201.265932	2.581
A49	105.059	97.472	260.445184	2.605
A48	105.664	97.468	899.532172	10.850
A48	112.288	88.874	568.526978	2.839
合算値			144.583620	
総面積			72.2918100	㎡

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A13	113.535	79.335	-153.433890	1.368
A25	112.176	79.491	-908.979585	10.138
A20	102.100	80.607	-772.134453	6.216
A25	102.597	86.803	864.646883	9.495
A24	112.061	86.044	833.852404	2.839
A48	112.288	88.874	182.102826	2.984
A50	114.110	86.510	107.877970	7.198
合算値			153.929955	
総面積			76.9649775	㎡

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A24	120.233	76.567	-45.176025	6.742
A13	113.535	79.335	-485.768205	7.198
A50	114.110	86.510	579.443960	10.029
合算値			48.499750	
総面積			24.2498750	㎡

合計 175.6090835



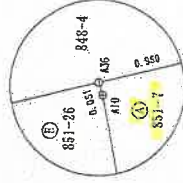
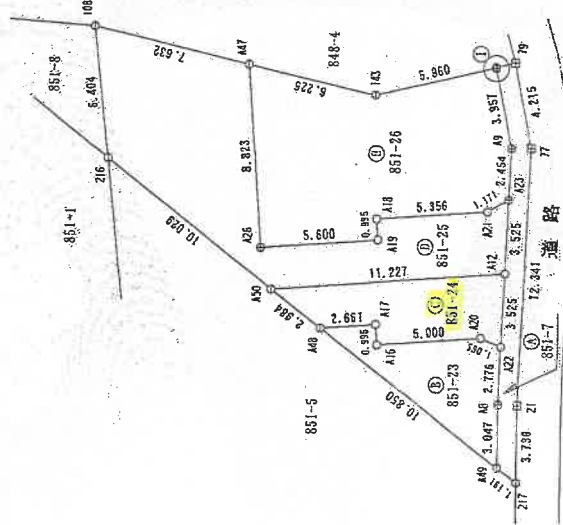
431289

前851-7 後・新同一・新

地積測量図

地番 851-7、-23～-26

土地の所在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区



① 拡大図
S=1:20

境界線の内部
田 市街地
○ 境界コンクリート標
⊙ 鉄板 記号
⊕ 金属標

作製者

申請人

18年7月31日(作製)

縮尺 1/250

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。
(横浜地方延務局戸塚出張所蔵)

令和4年12月23日 東京延務局

登記簿

登記年月日：平成18年8月18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。
(横浜地方裁判所戸籍出張所管轄)

令和4年12月23日 東京法務局

登記官

431290

前851-7 後・新同一・附

地番 851-7、-23~-26

地積測量図

土地の所在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区

座標表 (任意座標)

2
2

地番	① 851-25				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	
A108	126.595	77.838	-361.16320	6.404	
A109	120.233	78.567	-980.90895	10.029	
A110	114.110	86.510	-452.014750	11.227	
A111	115.008	97.701	431.83820	3.525	
A112	118.530	97.835	287.537065	1.171	
A113	117.947	96.820	-97.885020	5.356	
A114	117.319	91.481	-129.903020	0.995	
A115	116.527	91.560	-131.846400	5.600	
A116	116.079	85.978	717.57388	8.823	
A117	124.873	85.273	896.730868	7.632	
合 計			179.952236		
		地面積	89.9761180		m ²
		地積	89.97		

地番	① 851-26				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	
A118	124.873	85.273	-630.167470	8.823	
A119	116.079	85.978	-717.57388	5.600	
A120	116.527	91.560	131.846400	0.995	
A121	117.319	91.481	129.903020	5.356	
A122	117.947	96.820	97.885020	1.171	
A123	118.530	97.835	296.929225	2.454	
A124	120.233	97.929	619.694712	3.957	
A125	124.858	97.136	381.258800	0.051	
A126	124.907	97.122	-134.902458	5.960	
A127	123.469	91.338	-3.105492	6.225	
合 計			171.763369		
		地面積	85.8846845		m ²
		地積	85.88		

合 計 246.3232405

地番	① 851-7				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	
A128	124.907	97.122	-76.999916	0.051	
A129	124.858	97.136	-381.258800	3.957	
A130	120.233	97.929	619.694712	2.454	
A131	118.530	97.835	296.929225	1.171	
A132	117.947	96.820	-97.885020	5.356	
A133	117.319	91.481	-129.903020	0.995	
A134	116.527	91.560	-131.846400	5.600	
A135	116.079	85.978	717.57388	8.823	
A136	124.873	85.273	896.730868	7.632	
合 計			179.952236		
		地面積	89.9761180		m ²
		地積	89.97		

地番	① 851-23				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	
A137	112.288	88.874	-607.631538	10.850	
A138	105.664	97.468	-348.663036	3.097	
A139	108.711	97.462	567.423764	2.776	
A140	111.486	97.567	312.019266	1.065	
A141	111.909	96.590	2.221570	5.000	
A142	111.509	91.606	54.230752	0.995	
A143	112.501	91.526	71.298754	2.561	
合 計			50.919532		
		地面積	25.4597660		m ²
		地積	25.45		

地番	① 851-24				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	
A144	114.110	86.510	-235.307200	2.984	
A145	112.288	88.874	-142.998266	2.667	
A146	112.501	91.526	-71.298754	0.995	
A147	111.509	91.606	54.230752	5.000	
A148	111.909	96.590	-2.221570	1.065	
A149	111.486	97.567	302.360133	3.525	
A150	115.008	97.701	256.367424	11.227	
合 計			92.671815		
		地面積	26.335075		m ²
		地積	26.33		

作製者

申請人

18 年 7 月 31 日 (作製)

縮尺

これは図面に記載されている内容を証明した事項である。
(横浜地方裁判所(原出裁判所)等)
令和4年12月23日 横浜法務局

登記官

(14枚目)

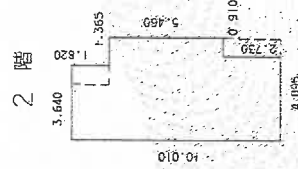
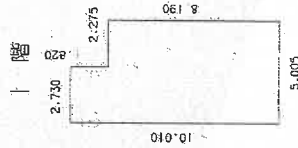
請求番号：10-6
C0013CCJ
2023/01/05 09:55

181217 各階平面図

建物図面図

家屋番号 851-21

建物の所在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区851番地21



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



作製者

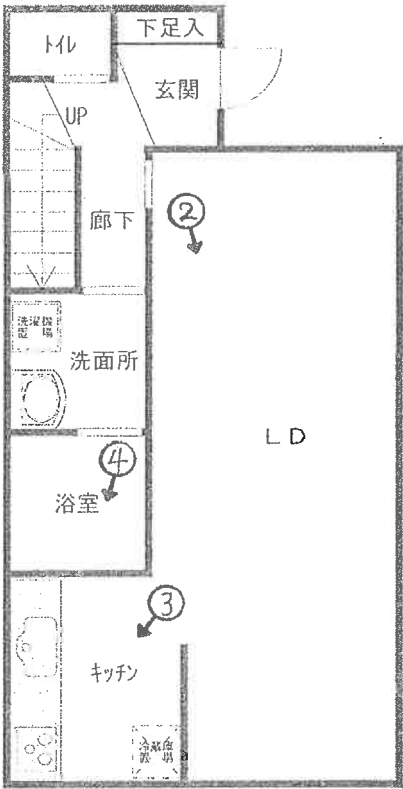
縮尺 1/250

申請人

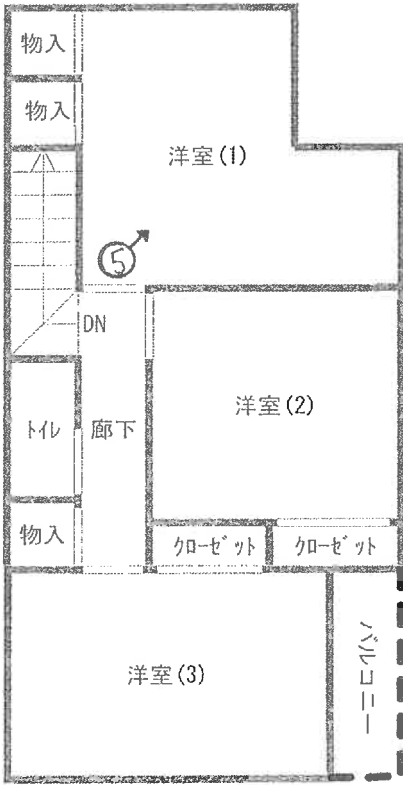
縮尺 1/500

間取図

1 階



2 階



令和5年(ケ)第40号

←○は写真撮影位置・方向

①物件 6 東側の状況



②



(1 6 枚目)

③



④



(1 7 枚目)

⑤



⑥ 物件 1 ～ 3 南側の状況



(1 8 枚 目)

令和 5年(ケ)第 40号
令和 7年 5月13日受理
令和 7年 5月29日提出

補充現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 中 嶋 耕 治

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区
地 番 848番57
地 目 公衆用道路
地 積 1.34平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の1

- 2 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区
地 番 851番5
地 目 公衆用道路
地 積 2.10平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の1

- 3 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区
地 番 851番7
地 目 公衆用道路
地 積 18平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の1

- 4 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区
地 番 851番21
地 目 宅地
地 積 76.96平方メートル

所有者 亡A相続財産

物 件 目 録

5 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区

地 番 8 5 1 番 2 4

地 目 宅地

地 積 2 6 . 3 3 平方メートル

所有者 亡A相続財産

6 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区 8 5 1 番地 2 1

家屋 番号 8 5 1 番 2 1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 4 5 . 9 5 平方メートル
2 階 4 5 . 1 3 平方メートル

所有者 亡A相続財産

令和 5 年（ケ）第 4 0 号

令和 7 年 5 月 1 3 日発令の補充現況調査命令について、調査した結果は以下のとおりである。

1 調査事項

本件物件内における占有者の死亡時期及びその態様

2 調査の経過

本件物件を管轄する神奈川県戸塚警察署長に対し、令和 7 年 5 月 1 6 日付照会文書を発送し、文書により回答を受領。

3 前記回答文書から判明した事実

(1) 発覚の経緯

A の知人からの安否確認要請に基づき、令和 5 年 1 月 1 9 日午後 6 時 2 5 分頃、同署の警察官が赴いて室内を確認したところ、本件建物内で遺体を発見した。

(2) 遺体の人定

氏名 A

住所 目的物件と同一

(3) 死亡時期及びその態様

令和 5 年 1 月 1 0 日頃（推定）、不自然死

以上

令和 5 年	(ケ) 第	40 号
令和 6 年	3 月 22 日	現地調査
令和 6 年	4 月 5 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 10,902,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 1,000 円
物 件 2（土地）	金 1,000 円
物 件 3（土地）	金 10,000 円
物 件 4（土地）	金 1,760,000 円
物 件 5（土地）	金 600,000 円
物 件 6（建物）	金 8,530,000 円

- ① 一括価格は、物件 1～6 の不動産について、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 4、5 の内訳価格は物件 6 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 6 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

物件 番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		
3		
4		
5		
6		
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 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区
地 番 848番57
地 目 公衆用道路
地 積 1.34平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の1

2 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区
地 番 851番5
地 目 公衆用道路
地 積 2.10平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の1

3 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区
地 番 851番7
地 目 公衆用道路
地 積 1.8平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の1

4 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区
地 番 851番21
地 目 宅地
地 積 76.96平方メートル

所有者 亡A相続財産

物 件 目 録

5 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区

地 番 851番24

地 目 宅地

地 積 26.33平方メートル

所有者 亡A相続財産

6 所 在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区851番地21

家屋 番号 851番21

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 45.95平方メートル
2階 45.13平方メートル

所有者 亡A相続財産

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4、5）

位置・交通	J R 東海道本線「戸塚」駅の南方約2.4km（道路距離）、 「日ノ出橋」バス停徒歩約8分	
付近の状況	中規模一般住宅のほかアパートも見られる東傾斜の住宅地域	
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2種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第3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 地勢	103.29㎡（合計） 不整形 間口約3.5m、奥行約18.5m（最深部） 東傾斜地（高低差最大約4.5m） 西側隣地より敷地内約6m低い 南側隣地より敷地内約2.5m低い
接面道路の状況	東側約2m市道（建築基準法第42条第2項）に約3.5m接面。	
土地の利用状況等	物件6の建物敷地等として利用されている。 建物の配置は附属資料、建物図面写のとおり。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	◇東側前面道路は、建築基準法第42条第2項によりセットバックを要し、物件1～3土地がセットバック部分となっており、現況幅員約3mの道路となっている。 ◇敷地内には軽自動車、複数の自転車、及び塗料缶などが残置されていた。 ◇物件5土地には以下の地役権設定登記があり、上空を高圧線が走っている。 原因 昭和37年3月23日設定 要役地 横浜市戸塚区戸塚町字十九ノ区4300番1 目的 1 送電線路の架設及び保守等のための土地立入 2 送電線路の最下垂時における電線から3.6メートルの範囲内における建造物の築造禁止 3 爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止 4 送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他	

	送電線路に支障となる行為の禁止 範囲 全部
--	--------------------------

2. 土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

画地条件 (規模, 形状等)	幅約1m、長さ約23.5m、規模（登記数量合計）21.44㎡、市道沿いの細長い带状地。
土地の利用状況等	公衆用道路（アスファルト舗装）として不特定多数の者に利用されている。
特記事項	◇共有者 亡A相続財産 持分4分の1 ◇物件1及び3には、物件5と同様の目的の地役権設定登記があり、上空を高圧線が走っている。 物件番号1 原因 昭和59年3月27日設定 要役地 横浜市戸塚区戸塚町字十九ノ区4271番1 物件番号3 原因 昭和37年3月23日設定 平成17年6月15日変更 要役地 横浜市戸塚区戸塚町字十九ノ区4300番1

3. 建物の概況及び利用状況（物件6）

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	平成19年2月22日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約18年
	経済的残存耐用年数	約12年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディングボード貼等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備 そ の 他	トイレ、浴室、キッチン等
床面積（現況）	1階：45.95㎡、2階：45.13㎡ 延べ：91.08㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	3LDK （附属資料間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和6年3月22日立入調査。 相続財産清算人が管理している。	
特 記 事 項	◇検査済証交付済 ◇室内の床上に動産が多数存在するため、床面を中心に状態の確認ができていない部分が多々ある。 ◇居室、廊下等の壁面に目立った損傷は確認されなかったが、浴室内は湿気が原因と思われるカビの汚れなどが確認された。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件4、5（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)
4	130,000	80	104,000	×76.96	×0.9	＝7,200,000
		100				
5	130,000	80	104,000	×26.33	×0.9	＝2,460,000
		100				
(合計)						＝9,660,000

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。

公示地 横浜戸塚－8

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 149,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{115} = 130,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：公示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：高低差、形状、一部擁壁、一部高圧線下地等で劣り、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1～3(土地)

物件1～3は、公衆用道路として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準 画地 価 格 (円/㎡)	道 路 価 値 率	地 積 (㎡)	共有持分 割 合	土 地 価 格 (円)
1	130,000	× 0.03	× 1.34	× $\frac{1}{4}$	= 1,000
2	130,000	× 0.03	× 2.10	× $\frac{1}{4}$	= 2,000
3	130,000	× 0.03	× 18.00	× $\frac{1}{4}$	= 18,000
(合計)					= 21,000

標準画地価格：「①のとおり」

道路価値率：3%と判定した。

③ 物件6(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)
6	270,000	× 91.08	× 0.24	= 5,900,000

現価率

- ・ 経過年数 18 年、経済的残存耐用年数 12 年、観察減価率 40%
- ・ 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 12 年}}{\text{経過年数 18 年} + \text{経済的残存耐用年数 12 年}} \times (1 - 0.4) \\
 &= 0.24
 \end{aligned}$$

2. 評価額の判定

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

① 敷土地利用権等価格

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)
4	7,200,000	×	0.65	法定地上権 = 4,680,000
5	2,460,000	×	0.65	法定地上権 = 1,600,000
(合計)				= 6,280,000

(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	1,000			× 1.0	× 0.7	= 1,000
2	2,000			× 1.0	× 0.7	= 1,000
3	18,000			× 1.0	× 0.7	= 10,000
4	7,200,000	－ 4,680,000		× 1.0	× 0.7	= 1,760,000
5	2,460,000	－ 1,600,000		× 1.0	× 0.7	= 600,000
6	5,900,000	＋ 6,280,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7	= 8,530,000
一括価格（合計）						= 10,902,000

占有減価等：不要と判定した。

市場性修正：不要と判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 横浜戸塚-8

所 在：横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区2705番33外

価 格：149,000円/㎡

位 置：JR東海道本線「戸塚」駅約2.4km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：185㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側6.5m 市道

用 途 指 定 等：第二種低層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率150%）
準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い丘陵地の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和4年度）

物件1（土地） 非課税

物件2（土地） 非課税

物件3（土地） 非課税

物件4（土地） 3,978,369円

物件5（土地） 1,432,756円

物件6（建物） 3,864,784円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

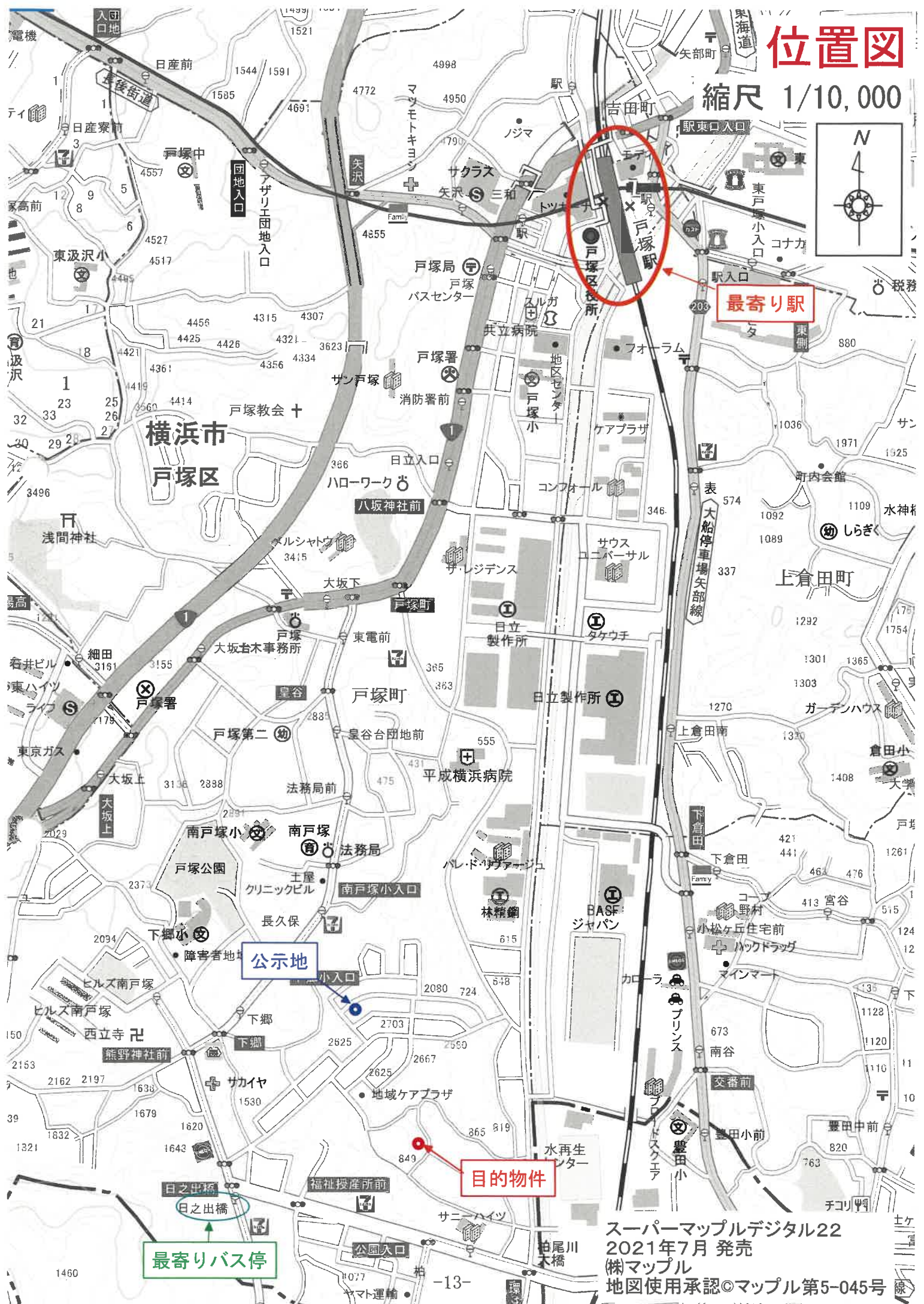
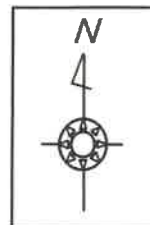
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

位置図

縮尺 1/10,000



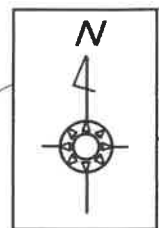
最寄り駅

目的物件

最寄りバス停

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

縮尺 1/600



地番区域見出

地積測量図(写)

登記年月日：平成18年8月18日

前 848-4 後・新同一・新

431237

地積測量図

地番 848-4、-55～-57

土地の所在 横浜市区戸塚区戸塚町字六ノ区

座標求積表 (任意座標)

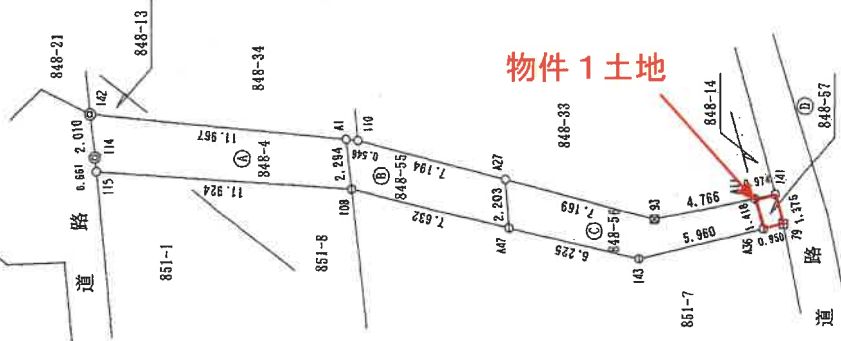
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
④ 848-4	A2	129.974	65.660	-58.962880	2.010
	A14	127.976	65.875	-174.964000	0.661
	A15	127.318	65.936	-91.057616	11.924
	A108	126.595	77.838	121.115928	2.294
	A1	128.874	77.577	262.132683	11.967
		倍面積		58.264315	
		面積		29.1321575	
		地積		29.13	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
⑤ 848-55	A1	128.874	77.577	-172.919133	2.294
	A108	126.595	77.838	-311.429838	7.632
	A47	124.873	85.273	40.419402	2.203
	A27	127.069	85.097	336.218247	7.194
	A110	128.824	78.120	141.006600	0.546
		倍面積		33.295278	
		面積		16.6476390	
		地積		16.64	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
⑥ 848-56	A27	127.069	85.097	-38.038359	2.203
	A47	124.873	85.273	-306.982800	6.225
	A43	123.469	91.338	3.105492	5.960
	A36	124.907	97.122	271.747356	1.418
	A11	126.267	96.720	39.945360	4.766
93			92.049	73.823298	7.169
			倍面積		43.600347
			面積		21.8001735
		地積		21.80	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
⑦ 848-57	A11	126.267	96.720	-150.206160	1.418
	A36	124.907	97.122	-109.844982	0.950
	79	125.136	98.044	152.262332	1.375
			97.674	110.469294	0.974
	A141	126.460	97.674	2.680484	
		倍面積		1.3402420	
		面積		1.34	m ²

合計 68.9202120



境界線の示し
 ◎ 市石
 ○ 市界物
 ⊙ 境界コンクリート線
 ⊕ 鉄板 記号
 ⊗ 金属標
 ⊠ プラスチック標

縮尺 1/250

申請人

作製者

本図面は元図をA4サイズ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。

(横浜地方方法務局戸塚出表所管轄)

令和4年12月23日 東京法務局

登記官

請求番号：10-2

431288

座標求積表 (任意座標)

地番	① 851-5
測点	Xn
A49	105.664
A7	103.059
A69	103.084
217	104.937
	告示値
	97.468
	97.472
	98.417
	98.411
	告示値
	4.204842
	2.1024210
	2.10
	m

地番	② 851-20
測点	Xn
A24	112.061
A25	102.597
A31	102.870
204	102.925
64	105.180
170	102.992
A7	103.059
A49	105.664
A48	112.288
	告示値
	86.044
	86.803
	90.209
	92.310
	92.229
	94.892
	97.472
	97.468
	88.874
	告示値
	144.583620
	72.2918100
	72.29
	m

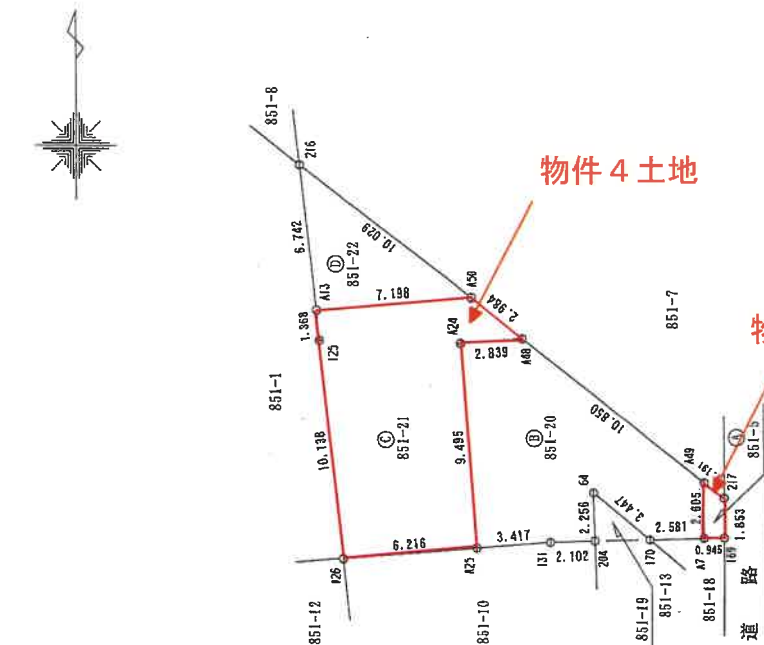
地番	③ 851-21
測点	Xn
A13	113.535
125	112.176
126	102.100
A25	102.597
A24	112.061
A48	112.288
A50	114.110
	告示値
	79.335
	79.491
	80.607
	86.803
	86.044
	88.874
	86.510
	告示値
	153.433890
	-153.433890
	-908.979585
	-772.134453
	864.64683
	833.852404
	182.102826
	107.877910
	153.929955
	76.964975
	76.96
	m

地番	④ 851-22
測点	Xn
216	120.233
A13	113.535
A50	114.110
	告示値
	78.567
	79.335
	86.510
	48.499750
	24.2498750
	24.24
	m

合計 175.6090835

物件2土地

物件4土地



境界線の内訳
○ 境界コンクリート線
● 鉄板 記号
⊕ 金属標

作製者

申請人

縮尺 1/250

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

地積測量図

前851-5後・新同一・新

地番 851-5、-20~-22

土地の所在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区

地積測量図(写)

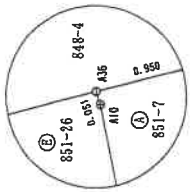
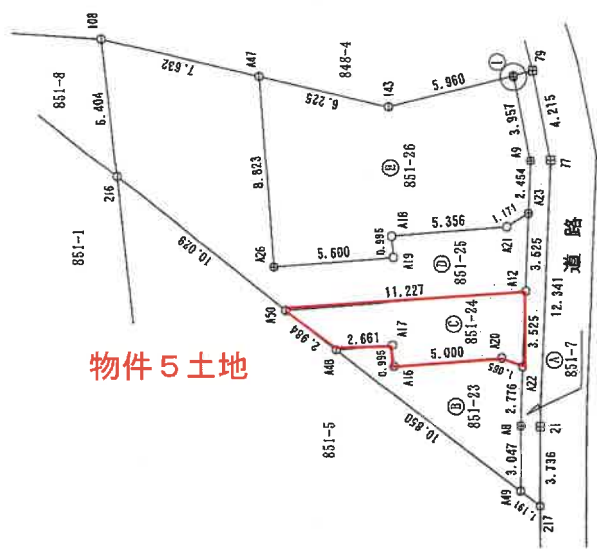
登記年月日：平成18年8月18日

431289

前851-7 後・新同一・新

地積測量図

地番	851-7、-23~-26
土地の所在	横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区



① 拡大図
S=1:20

- 境界線の内訳
- 田
 - 市道物
 - 境界コンクリート線
 - 鉄釘
 - 記号
 - 金属標

縮尺 1/250

申請人

7月31日(作製)

作製者

本図面は元図をA4サイズ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。
(横浜市地方支務局戸籍出張所管理)
令和4年12月23日 東京支務局

登記部

登記年月日：平成18年8月18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。

(横浜地方支務局戸塚出張所管理)

令和4年12月23日

東京支務局

登記官

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

431290

前 851-7 後・新同一・新

地 番 851-7、-23~-26

地 積 測 量 図

土地の所在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区

座 標 求 積 表 (任意座標)

2
2

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離
108	126.595	77.838	-361.168320	6.404
216	120.233	78.567	-980.908995	10.029
A50	114.110	86.510	-452.014750	11.227
A12	115.008	97.701	431.838420	3.525
A23	118.530	97.835	287.537065	1.171
A21	117.947	96.820	-97.885020	5.356
A18	117.519	91.481	-129.903020	0.995
A19	116.527	91.560	-131.846400	5.600
A26	116.079	85.978	717.572388	8.823
A47	124.873	85.273	896.730868	7.632
合 計			179.95236	
地 積			89.9761180	m ²
地 積			89.97	m ²

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離
A47	124.873	85.273	-630.167470	8.823
A26	116.079	85.978	-717.572388	5.600
A19	116.527	91.560	131.846400	0.995
A18	117.519	91.481	129.903020	5.356
A21	117.947	96.820	97.885020	1.171
A23	118.530	97.835	296.92925	2.454
A9	120.982	97.929	619.684712	3.957
A10	124.858	97.136	381.258800	0.051
A36	124.907	97.122	-134.902458	5.960
A43	123.469	91.338	-3.105492	6.225
合 計			171.769369	
地 積			85.8846845	m ²
地 積			85.88	m ²

合 計 246.3323405

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離
A36	124.907	97.122	-26.999316	0.051
A10	124.858	97.136	-381.258800	3.957
A9	120.982	97.929	-619.684712	2.454
A23	118.530	97.835	-584.466290	3.525
A12	115.008	97.701	-688.205844	3.525
A22	111.486	97.567	-614.379399	2.776
A8	108.711	97.462	-567.423764	3.047
A49	105.664	97.468	-367.844232	1.191
217	104.937	98.411	296.118699	3.736
21	108.673	98.397	1581.042996	12.341
77	121.005	98.881	1627.877903	4.215
79	125.136	98.044	382.567688	0.950
合 計			37.334329	
地 積			18.6671645	m ²
地 積			18.66	m ²

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離
A48	112.288	88.874	-607.631538	10.850
A49	105.664	97.468	-348.643036	3.047
A8	108.711	97.462	567.423764	2.776
A22	111.486	97.567	312.019266	1.065
A20	111.909	96.590	2.221570	5.000
A16	111.509	91.606	54.230752	0.995
A17	112.501	91.526	71.298754	2.661
合 計			50.919532	
地 積			25.4597660	m ²
地 積			25.45	m ²

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離
A50	114.110	86.510	-235.307200	2.984
A48	112.288	88.874	-142.998266	2.661
A17	112.501	91.526	-71.298754	0.995
A20	111.909	96.590	-54.230752	5.000
A22	111.486	97.567	-2.221570	1.065
A12	115.008	97.701	302.360133	3.525
合 計			256.367424	11.227
地 積			52.671015	
地 積			26.3355075	m ²
地 積			26.33	m ²

物件5土地

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/

建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：平成19年3月2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。
(横浜地方法律局戸塚出張所管轄)

令和4年12月23日 東京法律局

登記官

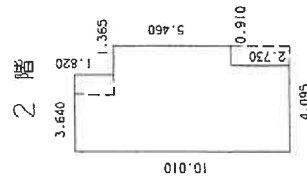
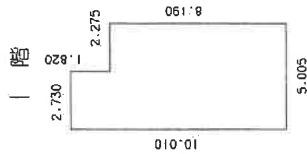
請求番号：10-6

建物図面
各階平面図

家屋番号 851-21

建物の所在 横浜市戸塚区戸塚町字六ノ区851番地21

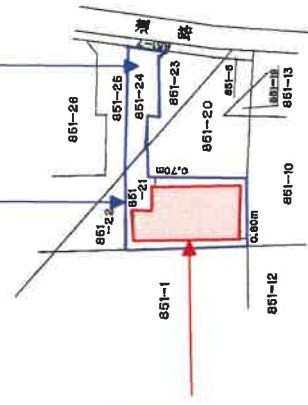
181217 各階平面図



物件 5 土地

物件 4 土地

物件 6 建物



本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

作製者

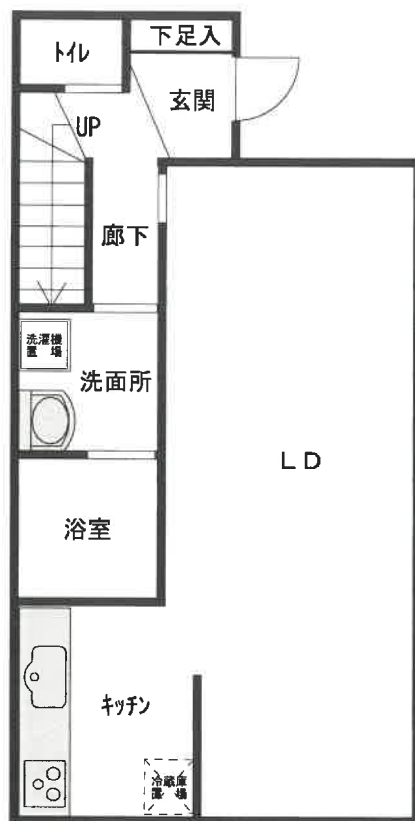
縮尺 1/250

申請人

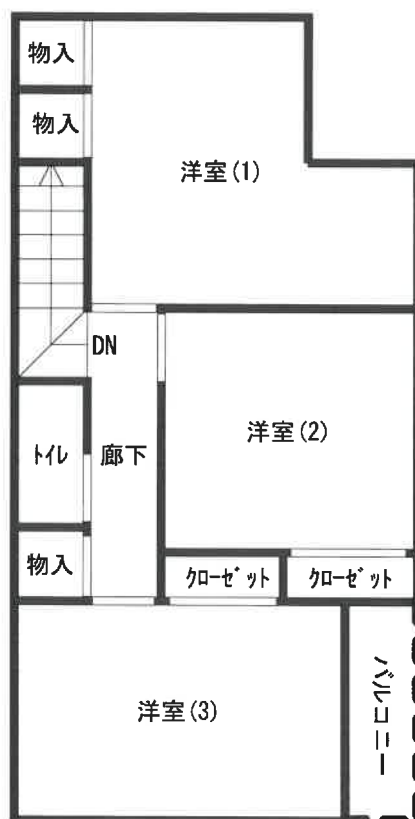
縮尺 1/500

間取図

1 階



2 階



令和5年(ケ)第40号

横浜地方裁判所
第 3 民事部 御中

評価人 坂 本 圭 一

補 充 評 価 書

令和 7 年 5 月 1 3 日発令の頭書事件の補充評価命令について、下記のとおり補充する。

記

1. 前回評価後の市場性の変動について

前回の評価は令和 6 年 4 月 5 日であり、令和 6 年 7 月 1 日から評価日までの推定変動率は + 6 % と変動している。また、物件 6 建物の経過年数が約 1 8 年から約 1 9 年、経済的残存耐用年数は約 1 2 年から約 1 1 年と変化している。

2. 本件物件内における占有者の死亡時期及びその態様

執行官の補充現況調査によると、令和 5 年 1 月 1 0 日頃、占有者 A の不自然死が確認されている。

これらの事実により、本評価書を次のとおり、修正する。(下線訂正箇所)

(1) 評価書 P 1

第 1 評価額

一 括 価 格 (合計)	
<u>金 7, 6 8 1, 0 0 0 円</u>	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 1, 0 0 0 円
物 件 2 (土地)	金 1, 0 0 0 円
物 件 3 (土地)	<u>金 9, 0 0 0 円</u>
物 件 4 (土地)	<u>金 1, 3 1 0, 0 0 0 円</u>
物 件 5 (土地)	<u>金 4 5 0, 0 0 0 円</u>
物 件 6 (建物)	<u>金 5, 9 1 0, 0 0 0 円</u>

(2) 評価書 P 9

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件4、5（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)
4	<u>137,000</u>	80	<u>110,000</u>	×76.96	×0.9	＝ <u>7,620,000</u>
		100				
5	<u>137,000</u>	80	<u>110,000</u>	×26.33	×0.9	＝ <u>2,610,000</u>
		100				
(合計)						＝ <u>10,230,000</u>

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。

公示地 横浜戸塚－8

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{基準地価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 149,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{106}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{115} & = & \underline{137,000 \text{ 円/㎡}} & \end{array}$$

◇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：公示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：高低差、形状、一部擁壁、一部高圧線下地等で劣り、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。

(3) 評価書 P 1 0

②物件 1 ～ 3 (土地)

物件 1 ～ 3 は、公衆用道路として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画 地 価 格 (円/㎡)	道 路 価 値 率	地 積 (㎡)	共有持分 割 合	土 地 価 格 (円)
1	<u>137,000</u>	× 0.03	× 1.34	× $\frac{1}{4}$	= 1,000
2	<u>137,000</u>	× 0.03	× 2.10	× $\frac{1}{4}$	= 2,000
3	<u>137,000</u>	× 0.03	× 18.00	× $\frac{1}{4}$	= 18,000
(合計)					= 21,000

標準画地価格：「①のとおり」

道路価値率：3%と判定した。

② 物件 6 (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)
6	270,000	× 91.08	× <u>0.22</u>	= <u>5,410,000</u>

現価率

- ・ 経過年数 19 年、経済的残存耐用年数 11 年、観察減価率 40%
- ・ 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 } \underline{11} \text{ 年}}{\text{経過年数 } \underline{19} \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } \underline{11} \text{ 年}} \times (1 - 0.4) \\
 &= \underline{0.22}
 \end{aligned}$$

(4) 評価書 P 1 1

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 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)
4	<u>7,620,000</u>	×	0.65	法定地上権 = <u>4,950,000</u>
5	<u>2,610,000</u>	×	0.65	法定地上権 = <u>1,700,000</u>
(合計)				= <u>6,650,000</u>

(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	1,000			× <u>0.7</u>	× 0.7	= 1,000
2	2,000			× <u>0.7</u>	× 0.7	= 1,000
3	18,000			× <u>0.7</u>	× 0.7	= <u>9,000</u>
4	<u>7,620,000</u>	－ <u>4,950,000</u>		× <u>0.7</u>	× 0.7	= <u>1,310,000</u>
5	<u>2,610,000</u>	－ <u>1,700,000</u>		× <u>0.7</u>	× 0.7	= <u>450,000</u>
6	<u>5,410,000</u>	＋ <u>6,650,000</u>	× 1.0	× <u>0.7</u>	× 0.7	= <u>5,910,000</u>
一括価格（合計）						= <u>7,681,000</u>

占有減価等：不要と判定した。

市場性修正：不自然死による市場性修正－30%と判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

以 上