

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月28日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 川 法 子

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 6年 5月 7日から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月 3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 6年 5月27日 午前10時00分から 令和 6年 5月27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6年 3月28日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



## 物 件 目 録

- |   |   |   |             |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 横浜市西区中央二丁目  |
|   | 地 | 番 | 187番1       |
|   | 地 | 目 | 宅地          |
|   | 地 | 積 | 57.85平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 6年 1月25日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 川 法 子

- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1】  
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】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号1】  
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 | 横浜市西区中央二丁目  |
|   | 地 | 番 | 187番1       |
|   | 地 | 目 | 宅地          |
|   | 地 | 積 | 57.85平方メートル |

令和 5年(又)第 133号  
令和 5年10月13日受理  
令和 5年10月30日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市西区中央二丁目  
地 番 187番1  
地 目 宅地  
地 積 57.85平方メートル







関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	(1) 受命物件1の土地(以下「本件土地」という。)は、私が住宅建設のために購入したのですが、建物が完成し、住宅ローンの支払いが開始するまでは、本件土地の所有者は金融機関であると思っていました。ですから、私が第三者との間に売買や賃貸、その他の契約をしたことは一切ありません。(陳述書要旨)

(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) 本件土地は、雑草が繁茂するほぼ平坦な土地（宅地）である。
- (2) 本件土地上に建物及び工作物は一切存在しない。
- (3) 本件土地の現況は上記のとおりであり、所有者の陳述及び本件土地には第三者の占有を徴表するものは一切存在しないことから、2枚目記載のとおり認めた。
- (4) 本件土地の屈曲点には、いずれも境界標が存在した。
- (5) 本件土地の北西側部分には、商店街のアーケードの屋根の一部が越境している。
- (6) 本件土地の南西側隣地の配水管の一部が本件土地に越境している可能性がある。
- (7) 本件土地は北西側及び北東側から南東側にかけて、いずれも市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路）に接する。

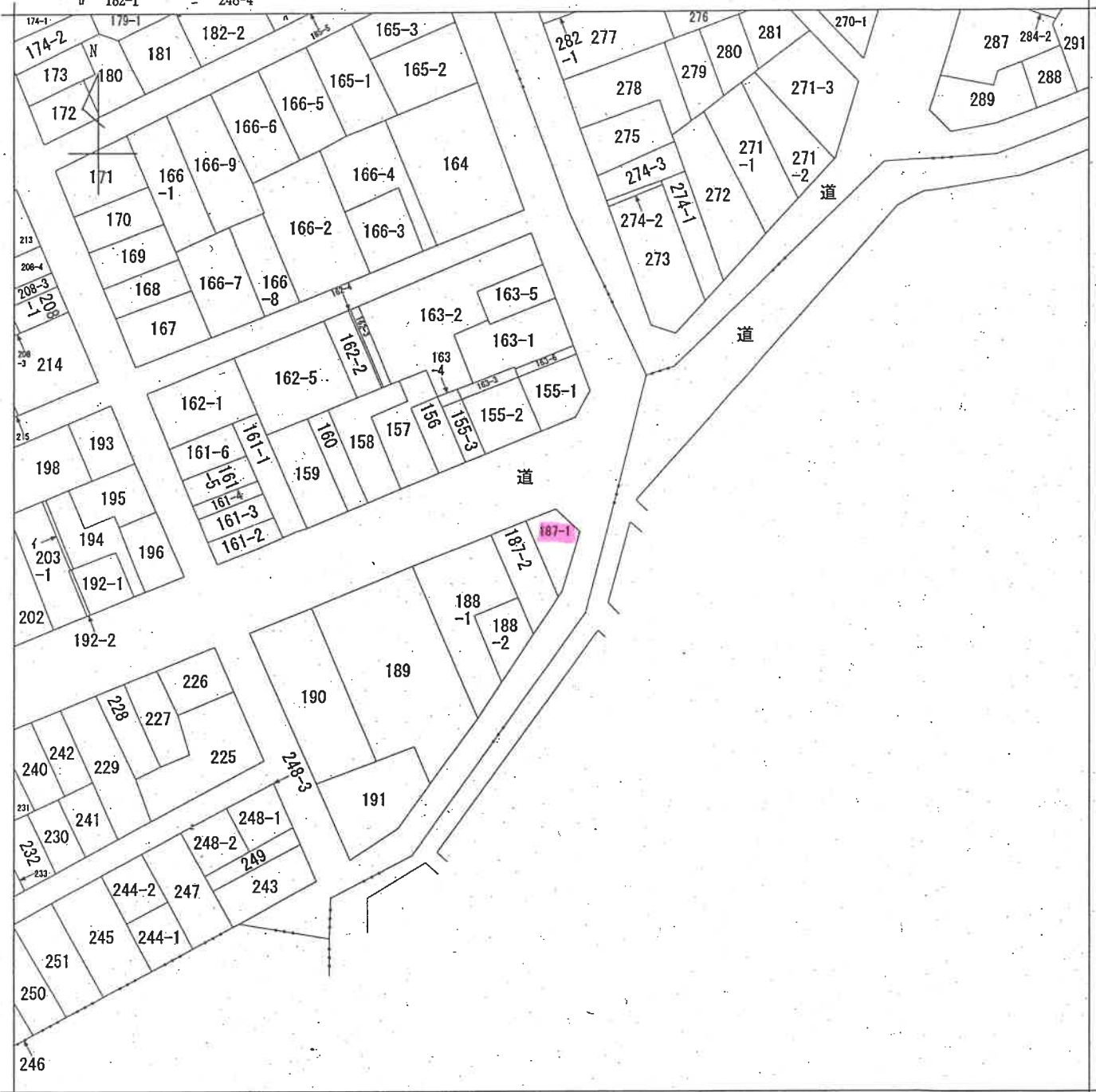
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 5年10月16日(月) 9:25 - 9:35	目的物件所在地	立入調査・写真撮影
令和 5年10月17日(火) : - :	書面照会 (郵送)	所有者に照会書送付
令和 5年10月25日(水) 13:00 - 13:30	目的物件所在地	立入調査・写真撮影 [評価人同行]
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
令和 年 月 日( ) : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 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

イ 203-2    ハ 185-6  
ロ 182-1    ニ 248-4



請求分	所在	横浜市西区中央二丁目			地番	187番1		
出力縮	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和50年9月20日			備付年月日 (原図)			補記事項	

登記年月日：昭和48年4月20日

005110

地番 107-1 107-2

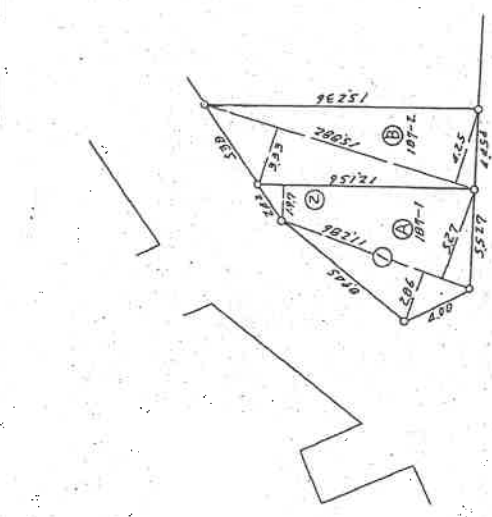
土地の所在 横浜市西区中央2丁目

土地積測量所

623217

昭和48年3月21日 製作  
昭和48年4月20日 製作

申請人



地積計算

$\textcircled{1} 107-1$   
 $0.11286 \times (206 + 527) = 91.7351$   
 $\textcircled{2} 12.156 \times 19.7 = 239.273$   
 計  $\frac{1}{2} 341.0081 \text{ m}^2$   
 $\textcircled{3} 107-2$   
 $15002 \times (333 + 425) = 1203855$   
 $\frac{1}{2} 601927 \text{ m}^2$

地積

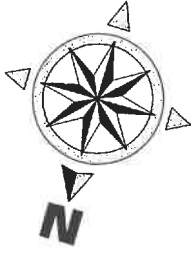
$\textcircled{1} 107-1$  378.5  $\text{m}^2$   
 $\textcircled{2} 107-2$  601.9  $\text{m}^2$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

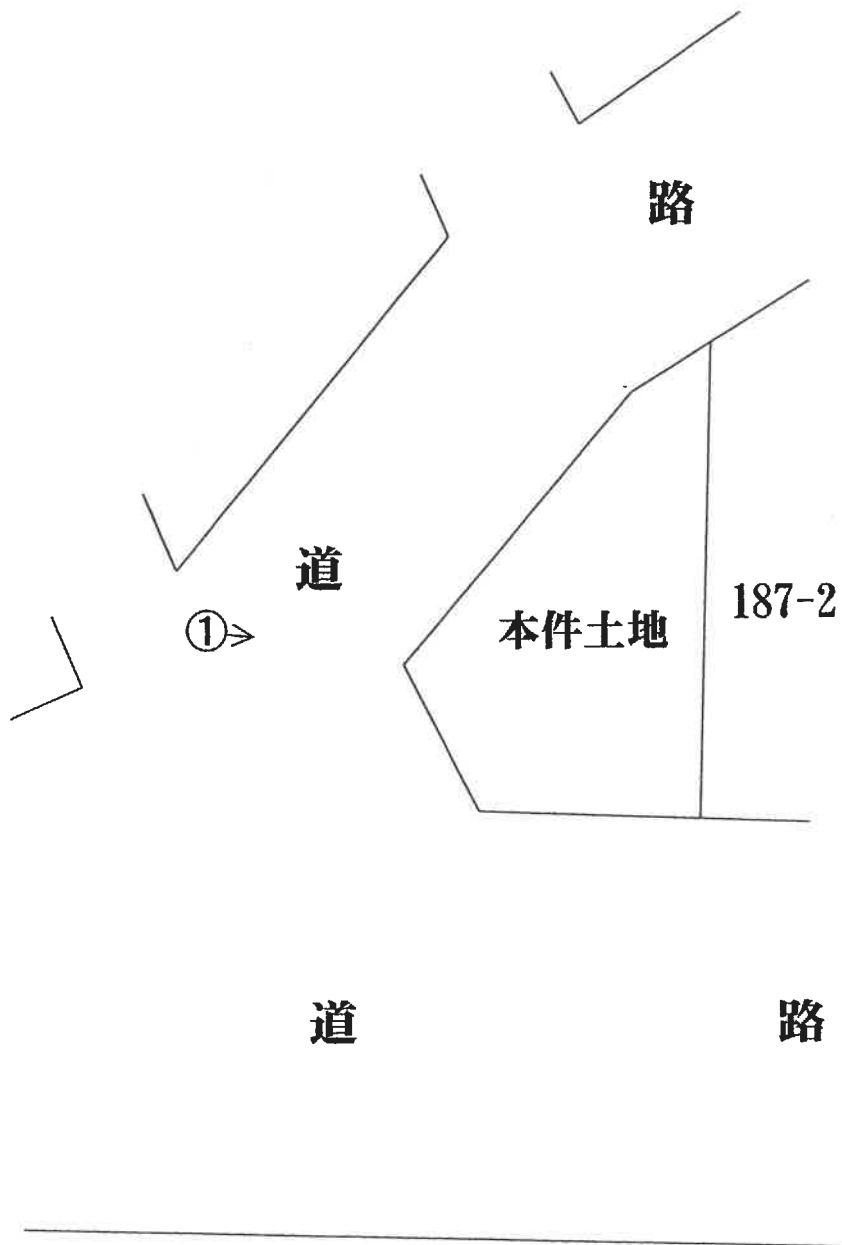
縮尺 1/500 1/

(日測速10)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



# 本件土地位置関係図



←○は写真撮影位置・方向

## 1 本件土地外観





令和5年(又)第133号  
令和5年10月25日 現地調査  
令和5年11月24日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善



## 第1 評価額

一括価格(合計)
金13,650,000円

## 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續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	
特 記 事 項		
・特になし。		

\* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

## 物 件 目 録

- |   |   |   |             |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 横浜市西区中央二丁目  |
|   | 地 | 番 | 187番1       |
|   | 地 | 目 | 宅地          |
|   | 地 | 積 | 57.85平方メートル |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	京急本線「戸部」駅の南西方約750m（道路距離）	
付近の状況	日用品店舗、飲食店等が多くみられる商業地域（西前商店街）	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個人的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 防火地域 第6種高度地区
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	57.85㎡ 不整形 間口約6m、奥行最長約12m 隣接地とほぼ等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	北西側幅員約11m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約6m接面し、北東側及び南東側で幅員約6m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約15m接面している。	
土地の利用状況等	土地の所有者が更地の状態で占有している。現況は雑草が繁茂し、建物等はない。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	引込可 引込可 引込可
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北西側部分において商店街のアーケード屋根の一部が物件1土地に越境している。</li> <li>・南西側境界付近において隣地建物の配管の一部が、物件1土地に越境している可能性がある。</li> <li>・閉鎖事項証明書によれば、物件1土地上に下記の建物があったが、平成30年10月6日取壊されている。 種類：店舗 居宅 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階43.24㎡、2階42.42㎡ 築年：昭和48年6月30日新築</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

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	370,000	91 100	337,000	× 57.85	×1.0	= 19,500,000

地価調査 西（県）5－8

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & & \text{標準化} & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 435,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & = & 370,000 \text{ 円/㎡} & 
 \end{array}$$

◇時点修正：令和5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：地価調査地は標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価調査地の所在地域は目的地域に比し、接近条件、環境条件の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：形状、越境の可能性等で劣り、接道条件等で優り、総合格差で上記の通り。

◇建付減価：必要なし。

### 2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、所要の修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	19,500,000			×1.0	×0.7	= 13,650,000

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。

## 第6 参考価格資料

### 1. 地価調査価格 西(県) 5-8

所 在：西区中央1丁目150番1外、「中央1-30-7」

価 格：435,000円/㎡

位 置：京急本線「戸部」駅 約220m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：170㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西22m 市道

用途指定等：商業地域(建蔽率80%、容積率400%)、防火地域、高度地区

地域の概要：店舗、営業所、マンションが建ち並ぶ商業地域

### 2. 固定資産税評価額(令和5年度)

物 件 1 12,465,344円

## 第7 附属資料の表示

位置図

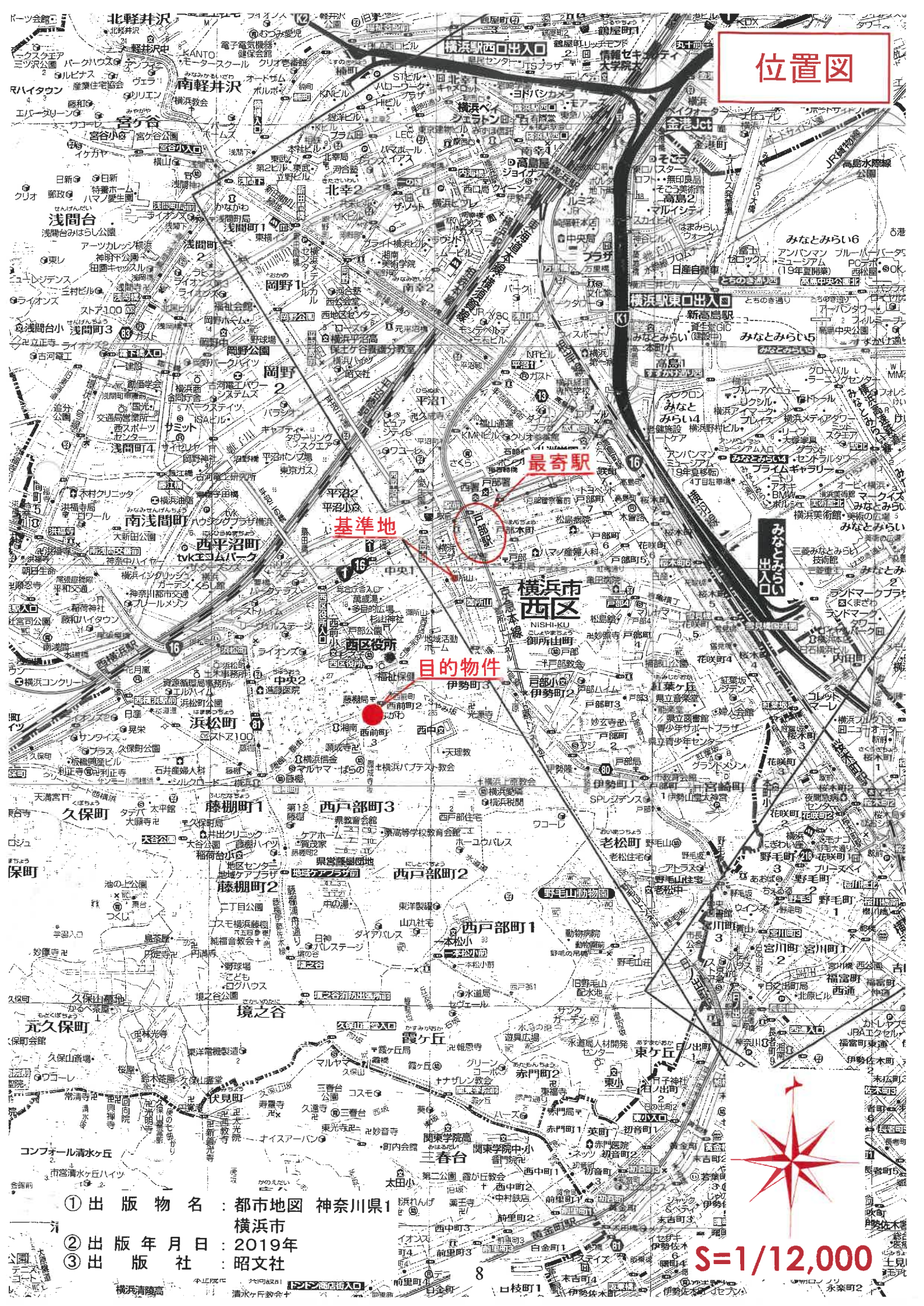
公図写

地積測量図写

以 上



# 位置図



- ① 出版物名：都市地図 神奈川県横浜市
- ② 出版年月日：2019年
- ③ 出版社：昭文社

S=1/12,000



公図写



物件1



S=1/600



土地積測量所

623217

地番 187-1 187-2

土地の所在 横浜市西区中央2丁目

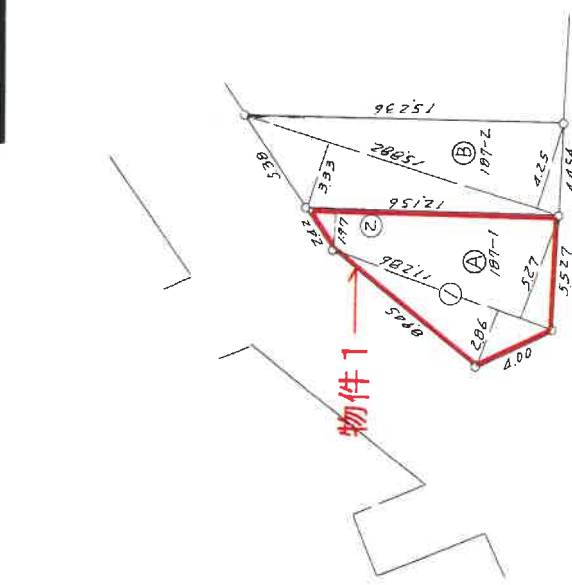


昭和48年3月21日  
製作年月日

S. 48. 4. 20

製作者

申請人



地積計算

① 187-1  
 $11286 \times (206 + 527) = 917551$   
 $12156 \times 197 = 239473$   
 計  $1157024$   
 $\frac{1}{2} \times 57.8512 \text{ m}^2$   
 ② 187-2  
 $15882 \times (333 + 425) = 1203835$   
 $\frac{1}{2} \times 60.1927 \text{ m}^2$

地積

① 187-1  $5785 \text{ m}^2$   
 ② 187-2  $60.19 \text{ m}^2$

原図より81%に縮小

縮尺 1/300 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)