

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月18日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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21日から 令和 6年 5月28日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 6年 6月 4日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 6年 6月17日 午後 1時10分 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 6月10日 午前10時00分から 令和 6年 6月10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 4月18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 横浜市保土ヶ谷区新桜ヶ丘二丁目
地 番 300番6
地 目 宅地
地 積 162.18平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 横浜市保土ヶ谷区新桜ヶ丘二丁目300番地6
家屋 番号 300番6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 40.77平方メートル
2階 40.77平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 6年 2月19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, 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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番300番7)との境界が不明確である。

《 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 横浜市保土ヶ谷区新桜ヶ丘二丁目
地 番 300番6
地 目 宅地
地 積 162.18平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 横浜市保土ヶ谷区新桜ヶ丘二丁目300番地6
家屋 番号 300番6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 40.77平方メートル
2階 40.77平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

令和 5年(ケ)第 309号
令和 5年12月 7日受理
令和 6年 1月 4日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野村 剛

(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 横浜市保土ヶ谷区新桜ヶ丘二丁目
地 番 300番6
地 目 宅地
地 積 162.18平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 横浜市保土ヶ谷区新桜ヶ丘二丁目300番地6
家屋 番号 300番6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 40.77平方メートル
2階 40.77平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	横浜市保土ヶ谷区新桜ヶ丘二丁目33番8号														
土地	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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地に下記建物を共有し、占有している <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 <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															
建物	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 <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) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を居宅として占有している <input 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 <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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ C (共有者Aの夫)</p>	<p>1 本件建物には、最近まで、共有者Aが住んでいました。 2 立入調査には立ち会います。 (令和5年12月13日電話聴取)</p>
<p>■ A (共有者)</p>	<p>1 本件建物には、私と夫が令和5年の6月まで住んでいました。現在は、誰も住んでいません。私とBが共有して占有しているということによいと思います。共有者Bは30年以上住んでいません。 2 本件土地と近隣土地との間で境界に関する争いはありません。東側角(道路側)の金属鋸の位置からすると私達のブロックが少しだけ隣地に入っているように見えるとのことですが、特にそのことで争いなどなかったことはありません。南西側隣地の境界については、境界を確認するための立会をする話もあったのですが、特に立会をすることがないままその話はなくなりました。正確な境界の位置はよく分かりません。 3 2階の和室の天井に雨漏り跡のようなものが見られるとのことですが、私達が住んでいた頃にはありませんでした。 4 本件建物には、水回りなどの不具合はありません。本件建物に傾きなども感じません。 5 本件建物内で犬や猫は飼っていません。 (令和5年12月17日聴取)</p>
<p>■ C (共有者Aの夫)</p>	<p>本件建物にソーラーパネルは設置していません。 (令和5年12月21日電話聴取)</p>

(執行官の意見用)

執行官の意見
<p>■ 1 受命物件の状況および占有関係は、関係人の陳述、共有者B提出の陳述書および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。 2 評価人の調査によると本件土地は北東側で市道に接しており、現況も北東側で公衆用道路に接している。 3 本件土地が南西側隣地と接する境界付近は擁壁部分と思料され、本件土地が数十センチメートル程度高位に位置する。評価人と現地を概測した結果と公簿上の地積とを比較したところ、擁壁の下(地表の更に下)付近が境界と思料されるが、現地において正確な境界位置は確認はできなかった。 4 本件建物や本件土地上の工作物等については、建物内部の壁面やクロスに亀裂等が複数見られる。居室扉に破損が見られる。2階和室2(6帖)の天井に雨漏りと思われるシミがみられる。玄関ドアの塗装が剥がれている。玄関横の鉄骨が剥き出しになっている。玄関ポーチの屋根部分が腐食して穴が開いている。バルコニーの劣化が激しく、エアコンの室外機が置かれている部分が沈んでいる。柵や門に破損箇所が見られる。外壁がめくれている部分があるなど劣化が目立った。</p>

(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12月8日(金) 7:45-7:55	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和5年12月8日(金) 8:34-8:42	横浜地方法務局神奈川出張所	登記事項証明書等交付申請
令和5年12月13日(水) 16:51-16:55	電話聴取	共有者Aの夫から事情聴取
令和5年12月17日(日) 11:37-12:23	目的物件所在地	共有者Aと面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和5年12月18日(月) :-:	書面照会(郵送)	共有者Bへ本件土地建物について照会
令和5年12月21日(木) 9:10-9:11	電話聴取	共有者Aの夫から事情聴取
令和年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月17日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



-24301.798 (座標値補別：国土測定)
 (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補え付けられるまでの間、これに代わるものとして補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。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (tohokutaiheiyououki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出
 新桜ヶ丘2丁目

請求部	所在	横浜市保土ヶ谷区新桜ヶ丘二丁目			地番	300番6	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (国調法1.9-5指定)
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。

令和5年10月2日
 横浜地方法務局神奈川出張所
 登記官

地図整理番号：M19861
 (1/1)

(5 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和5年10月2日
横浜地方建設局神奈川出雲所
登記官

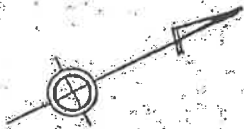
登記年月日 昭和54年5月28日

536135

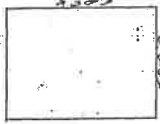
各階平面図

家屋番号	30028	建物図面
建物の所在	保土ヶ谷区保土ヶ谷町30番地8 横浜市中区新保土ヶ谷1丁目	

第一分門



1.2階平面図(各階平面図)



(単位m)



階	区分	面積	用途
1	2.2階	11.881	住居
2			
3			
4			
5			
6			
7			
合	計	11.881	
床面積	計	11.881	平方メートル

作製者

縮尺

1/250

申請人

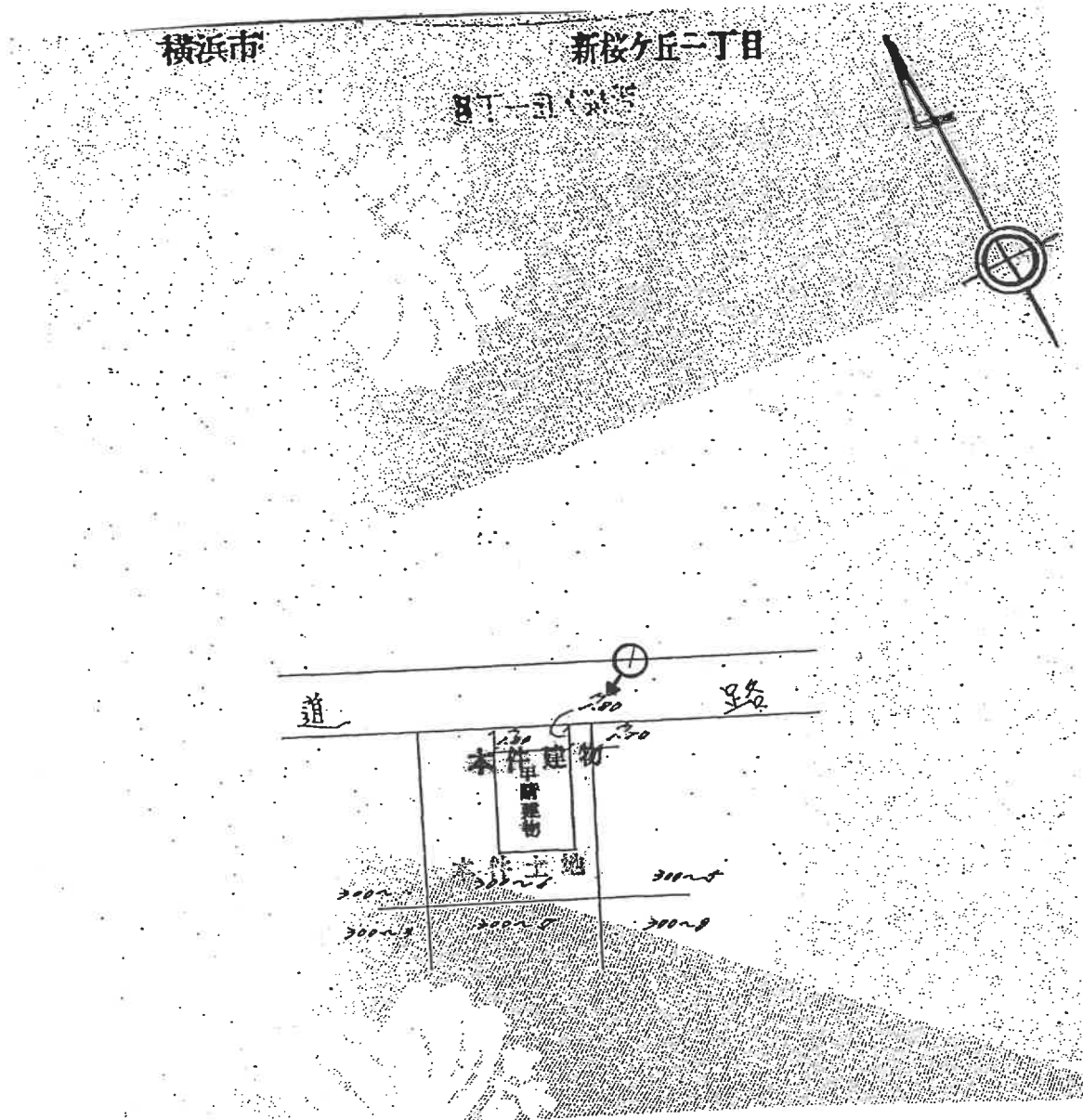
縮尺

1/500

昭和五十四年五月 建設省

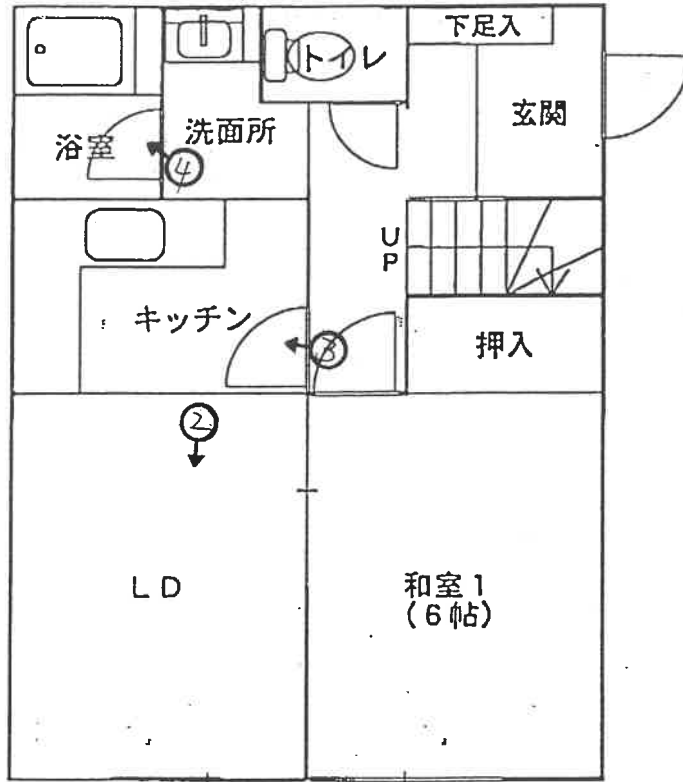
写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向

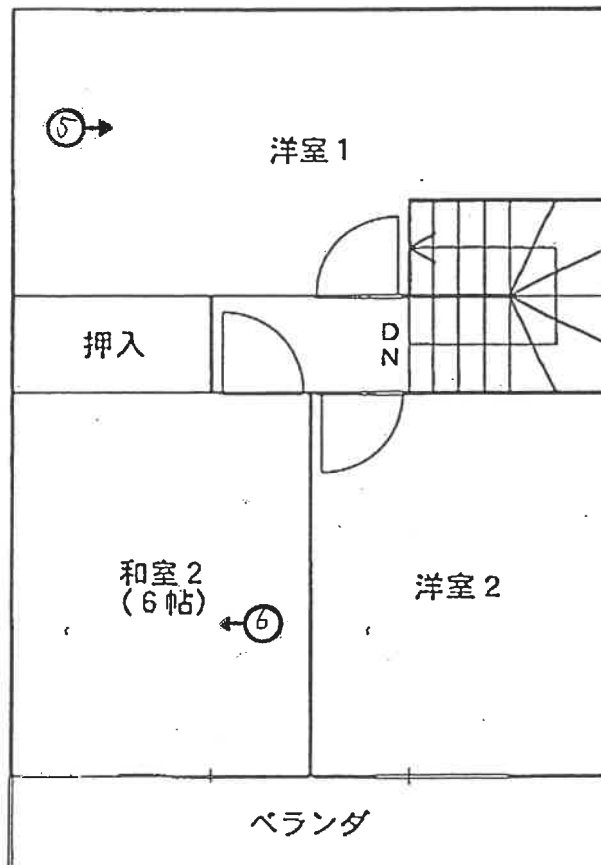


←○は写真撮影位置・方向

(1階)



(2階)



(8 枚目)

間取図



①



②



③



④

(10 枚目)



⑤



⑥

(// 枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 309 号
令和 5 年 12 月 17 日 現地調査
令和 5 年 12 月 25 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 17,180,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 13,550,000円
物 件 2（建物）	金 3,630,000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、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		住居表示： 新桜ヶ丘2丁目33番8号
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 横浜市保土ヶ谷区新桜ヶ丘二丁目
地 番 300番6
地 目 宅地
地 積 162.18平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 横浜市保土ヶ谷区新桜ヶ丘二丁目300番地6
家屋 番号 300番6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 40.77平方メートル
2階 40.77平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

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	相模鉄道本線「和田町」駅の南西方約2.9km（道路距離）、 「新桜ヶ丘団地」バス停より徒歩約2分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	郊外の区画整然とした街区に中規模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 建蔽率 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 地勢	162.18㎡ ほぼ正方形 間口：約13m、奥行：約12.5m 東西の隣接地とは等高であるが、南西側隣接地より1m弱高く、目的土地側に擁壁が設置されている。 建物地盤面は北東側市道より50cm前後高い。
接面道路の状況	北東側の約13mが幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項道路）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 都市ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	なし	

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	昭和54年4月25日 新築（登記記載） 約45年 既に超過している。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 モルタル吹付等 クロス貼、塗壁等 クロス貼、合板等 板張、畳、カーペット敷、クッションシート等 キッチンユニット、浴室、トイレ等 なし
床面積（現況）	1階：40.77㎡、2階：40.77㎡、延べ：81.54㎡	
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	普通	
保守管理の状態	劣る。以下のとおり、経年劣化の程度が大きい。 ・玄関横の外壁が破損し鉄骨が剥き出しになっている。 ・バルコニーの裏側が腐食・損傷し、一部は歪んでいる。 ・内壁や建具等に破損箇所が散見され、床面は摩耗している。 ・2階の和室2の天井には雨漏り跡がある。 ・上記のほか、建物の内外部とも損傷箇所が随所に見られ、内部は汚れが付着している。	
建物の利用状況	令和5年12月17日 内部立入調査。 共有者らが占有している。	
特記事項	なし	

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	164,000	$\times \frac{96}{100}$	= 157,000	$\times 162.18$	$\times 0.95$	= 24,190,000

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 保土ヶ谷(県) - 3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 164,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 164,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：基準地は目的土地と同じ戸建住宅団地に所在しており、地域要因は概ね同等と判定した。

◇個別格差：有効利用できない擁壁部分が含まれていることを考慮して、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）

目的建物は建築後約 45 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1㎡当り 210,000 円と査定）の 2%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	残 価 率	建 物 価 格 (円)
2	210,000	× 81.54	× 0.02	= 340,000

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	24,190,000	×	0.20 場所的利益	= 4,840,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を20%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)			
1	(24,190,000)	- 4,840,000)		×	1.0	×	0.7	= 13,550,000	
2	(340,000)	+ 4,840,000)	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 3,630,000
一括価格(合計)						= 17,180,000			

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 保土ヶ谷(県) - 3

所 在 : 横浜市保土ヶ谷区新桜ヶ丘2丁目198番10
「新桜ヶ丘2-12-6」
価 格 : 164,000 円/m²
位 置 : 相模鉄道本線「和田町」駅 約 2.7 km
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 156 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側 4.5m市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率 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 (令和5年度)

物件1 (土地) 18,230,586 円
物件2 (建物) 875,813 円

第7 附属資料の表示

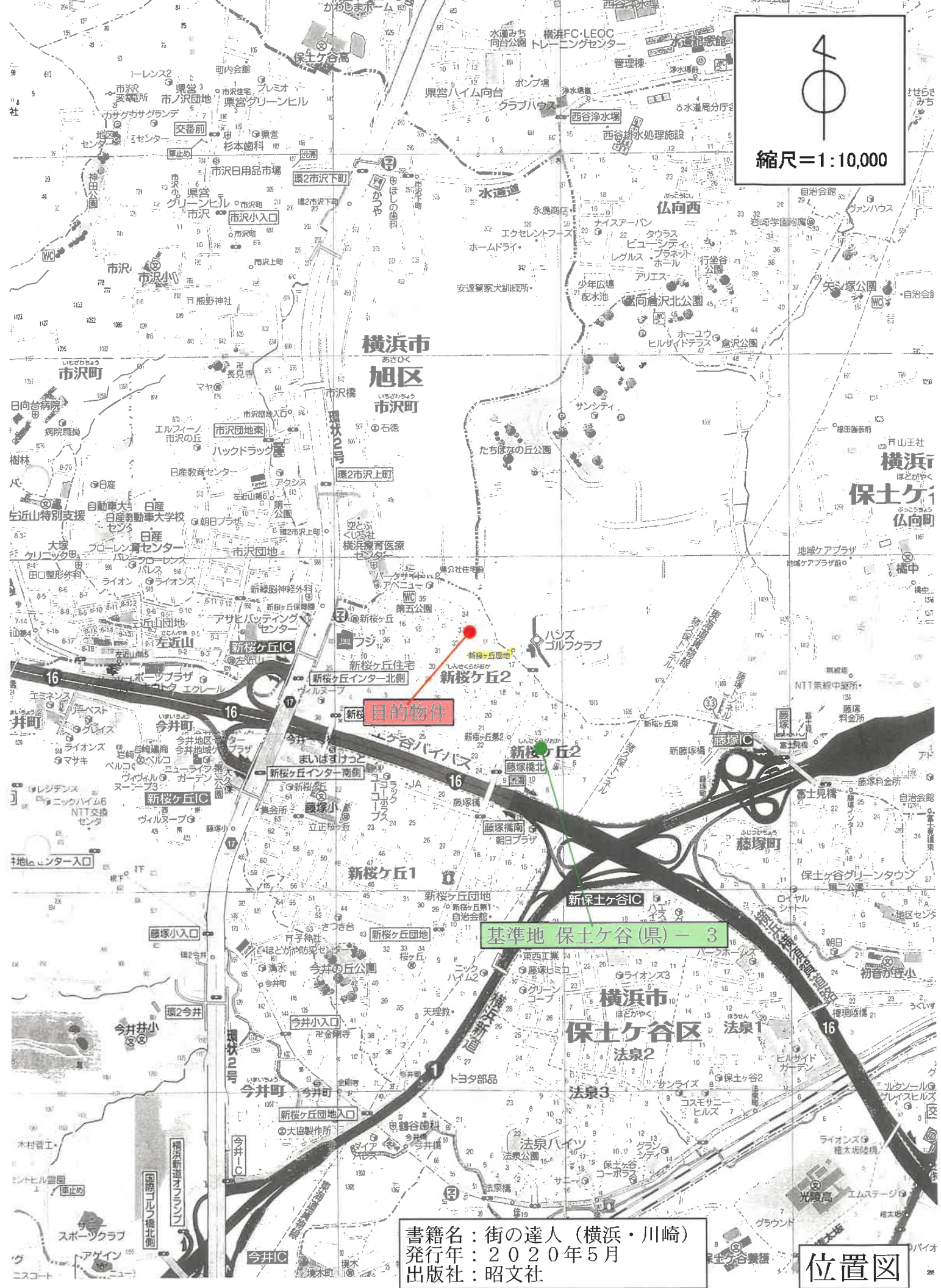
位置図

公図写 (目的物件をA4判へ抜粋)

建物図面・各階平面図写 (B4判からA4判へ縮小)

間取図

以 上

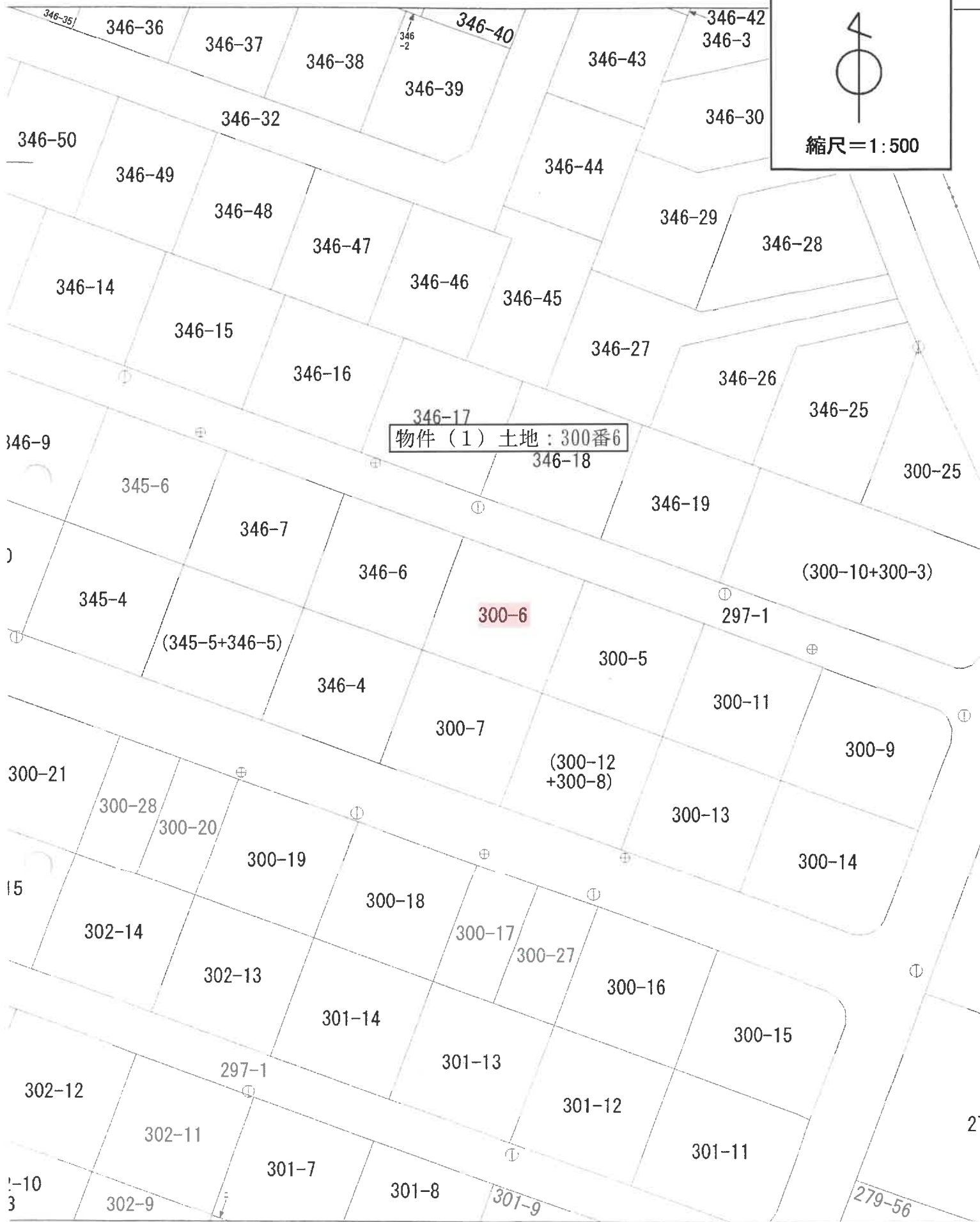


横浜市
旭区
市沢町

横浜市
保土ヶ谷区
法泉2

書籍名：街の達人（横浜・川崎）
発行年：2020年5月
出版社：昭文社

位置図



物件(1)土地:300番6



(座標値種別: 図上測定)

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で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地
公
写
見

536135

各階平面図

建物図面

物件(2) 建物

家屋番号

3002-6

建物の所在

保土ヶ谷区今井町字芳ヶ谷300番地6

横浜市

新桜ヶ丘ニ丁目

目付一丁目

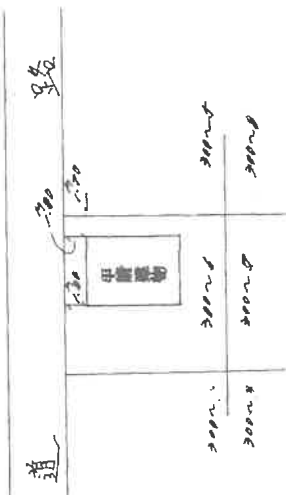


1,2階平面図(各階平面図)



(単位m)

階	タテ	ヨコ	面積
1	2.200	12.100	26.620
2			
3			
4			
5			
6			
7			
合計			26.620
床面積			26.67 平方米



B4をA4 (81%) に縮小

作製者

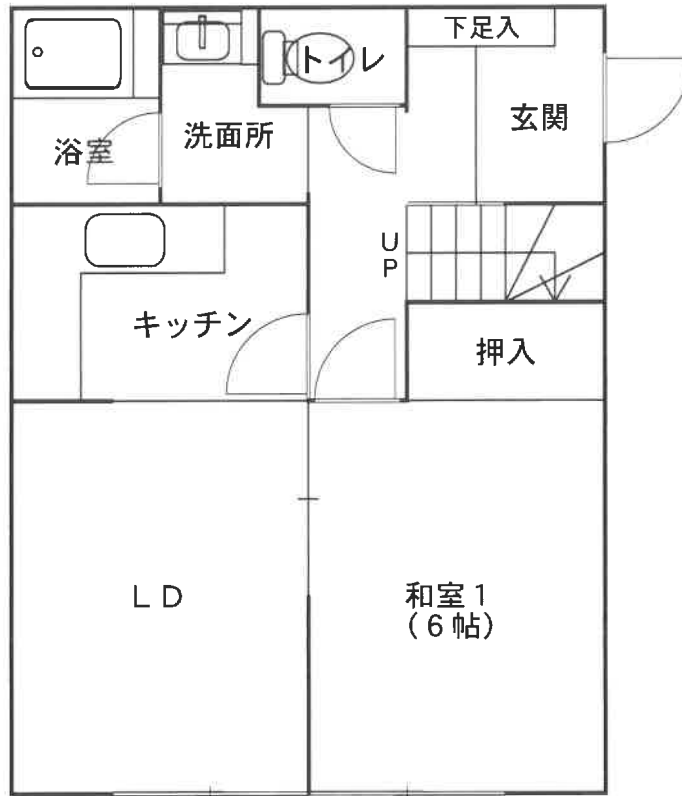
縮尺 1/250

申請人

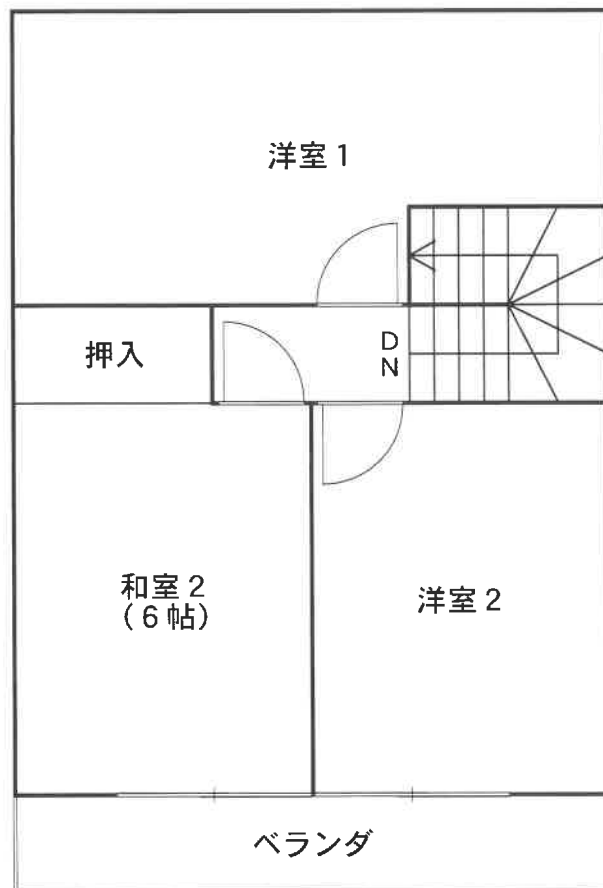
縮尺 1/500

昭和五四年五月貳参日

(1階)



(2階)



間取図