

## 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	日 時	令和 6年 6月 4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17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 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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	23,330,000 18,664,000	一括	4,666,000	98,222	32,432
1	7,130,000				
2	16,200,000				
備考					

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 横浜市旭区柏町                          |
|   | 地 番   | 3番4                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 154.64平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 横浜市旭区柏町3番地4                      |
|   | 家屋 番号 | 3番4                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 69.97平方メートル<br>2階 50.51平方メートル |

## 物件明細書

令和 6年 2月20日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 大石 雅子

- 
- 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   | 横浜市旭区柏町                          |
|   | 地 番   | 3番4                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 154.64平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 横浜市旭区柏町3番地4                      |
|   | 家屋 番号 | 3番4                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 69.97平方メートル<br>2階 50.51平方メートル |

令和 5年(ケ)第 346号  
令和 5年12月15日受理  
令和 6年 1月16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 横浜市旭区柏町  
地 番 3番4  
地 目 宅地  
地 積 154.64平方メートル
- 
- 2 所 在 横浜市旭区柏町3番地4  
家屋 番号 3番4  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 69.97平方メートル  
2階 50.51平方メートル



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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">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>■ 氏名不詳者 (所有者の妻)</p>	<p>1 所有者は現在仕事で不在です。 2 私も仕事にすぐ出るため、通知を置いて行って下さい。 (令和5年12月18日聴取)</p>
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 本件建物には、私と家族が住んでいます。 (令和5年12月26日電話聴取) 2 本件建物に雨漏りなどの不具合はありません。 3 本件建物にはソーラーパネルは設置していません。 4 本件建物には屋根裏収納はありません。 5 近隣との間で土地の境界に関する争いはありません。 (令和6年1月5日電話聴取) 6 土地の境界に関する争いはないのですが、件外隣地地番3番51との境界付近にある私の土地の塀が若干件外隣地側に越境しているということを以前の件外隣地所有者との間で確認したことがあります。現在の件外隣地所有者も承知していますが、撤去を求められたりはしていません。 7 1, 2階のトイレの壁に汚損が見られます。湿気によるカビが影響しているものと思います。 8 本件建物に傾きは感じません。 9 北東側隣地の墓は、私の本家のお墓になります。</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 本件土地の南西側にカーポートが、北西側に基礎の無い簡易物置が存在する。 3 評価人と現地を概観したところ、関係人の陳述にあるとおり、南西側件外隣地付近の本件土地のブロック塀(その上の金属柵も含む)の一部が隣地に越境しているものと思料する。 4 洋室1や洋室3の床に球体を置くと転がる箇所があったが、転がる方向は一定でなく、かつ、数センチメートル程度ずらすと転がらないなどの状況であったことから、床面に一部歪みがある可能性のあるものと思料する。 5 評価人の調査によると本件土地は、南東側で市道に接しており、現況も同じく南東側で公衆用道路に接している。</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15日(金) 13:05-13:18	横浜地方法務局旭出張所	登記事項証明書等交付申請
令和5年12月18日(月) 14:30-14:38	目的物件所在地	所有者の妻と面談・事情聴取 外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和5年12月26日(火) 11:20-11:26	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26日(火) 16:39-16:41	電話聴取	所有者から事情聴取
令和6年1月5日(金) 13:14-13:15	電話聴取	所有者から事情聴取
令和6年1月13日(土) 9:50-10:39	目的物件所在地	所有者と面談・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 を立ち合わせ、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。
- 

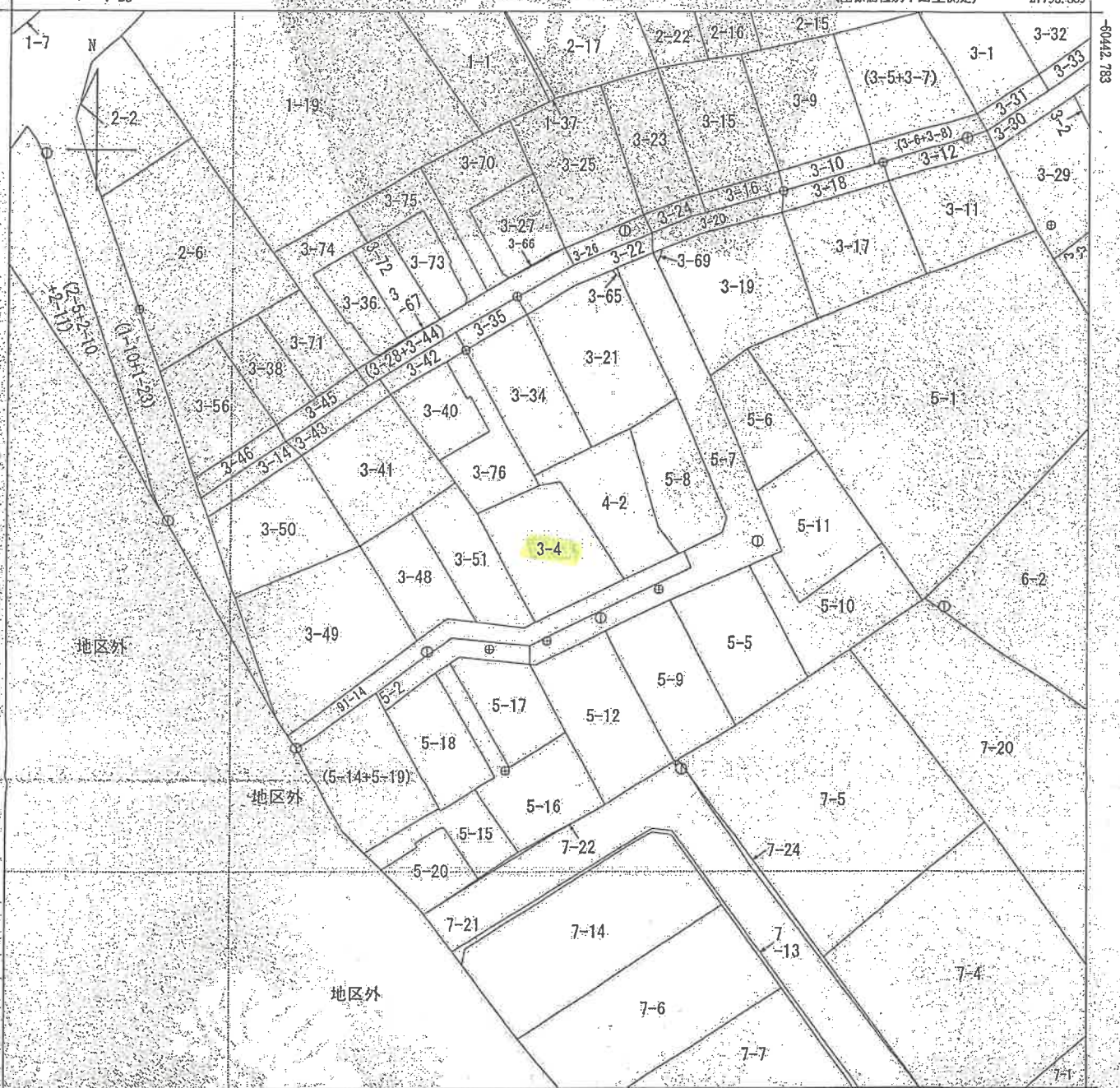
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

1-31  
7-23

(座標値種別：図上測定)

-27793.359



(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あり、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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	横浜市旭区柏町				地番	3番4		
出図枚数	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	取	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和50年3月				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26日  
横浜地方法務局旭出張所  
登記官

請求番号：16-1  
(1/1)

( 5 枚目)

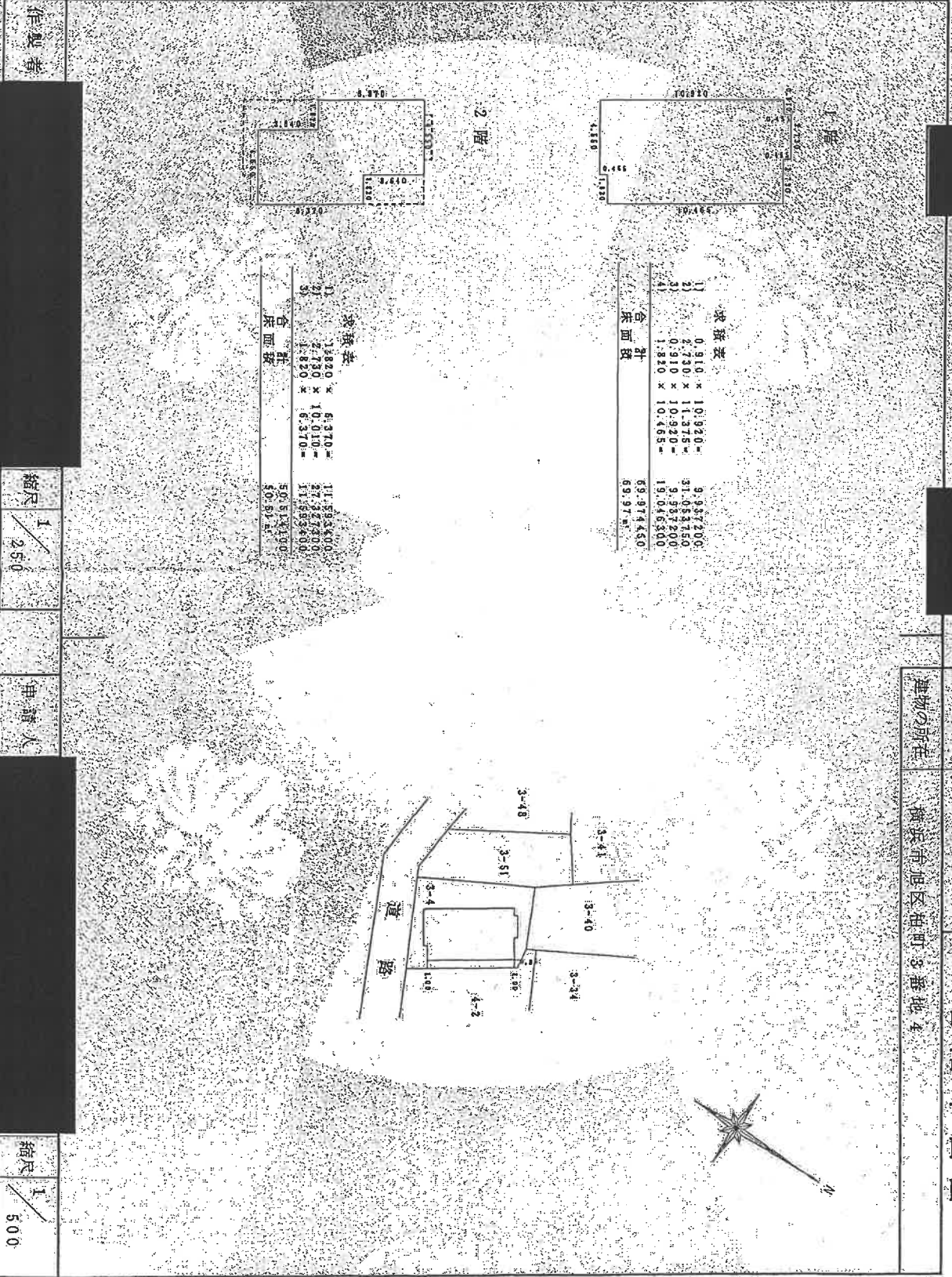
# 218053 各階平面図

家屋番号 3-4  
建物の所在 横浜市旭区旭町3番地4

# 建物図面 各階平面図

これは図面に記載してある内容の正確な図面である  
令和5年10月26日 横浜地方支庁鶴岡田事務所 登記簿

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



製作者

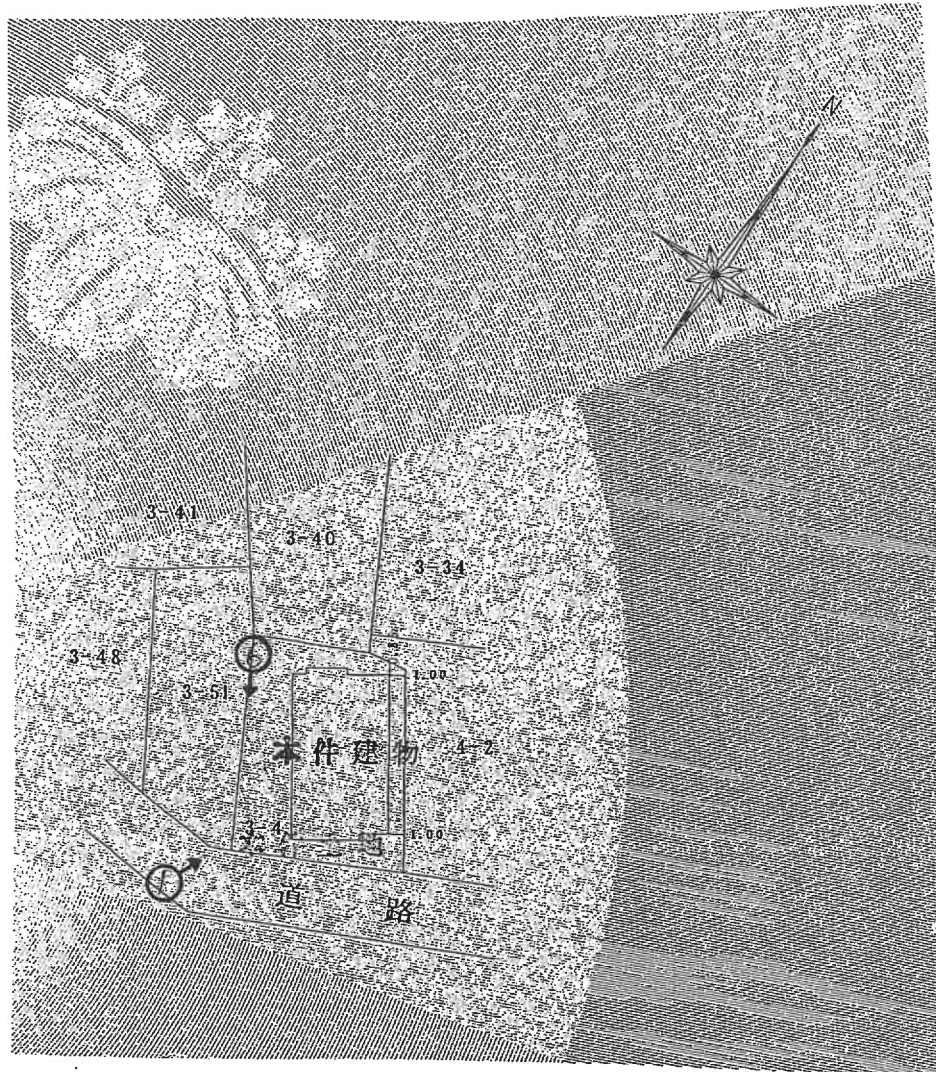
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

# 写真撮影方向図

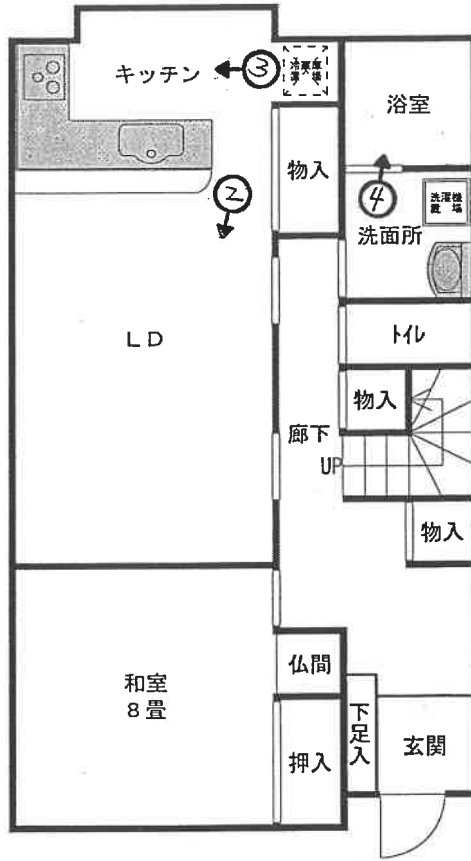
←○は写真撮影位置・方向



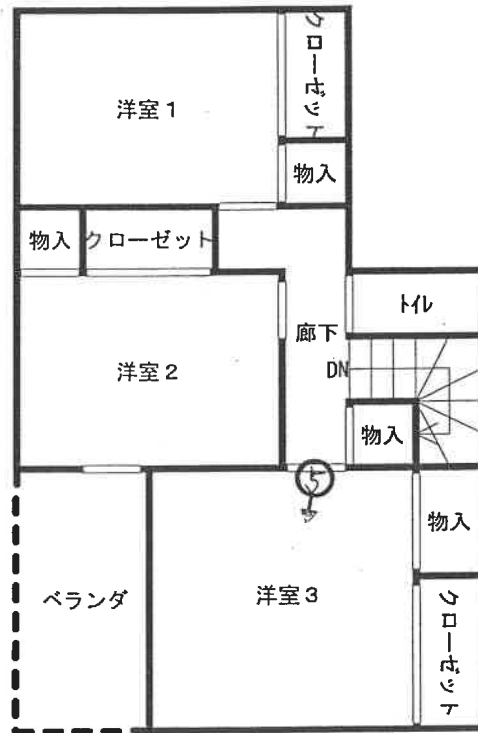
←○は写真撮影位置・方向

# 間取図

1 階



2 階



令和5年(ケ)第346号



①



②



③

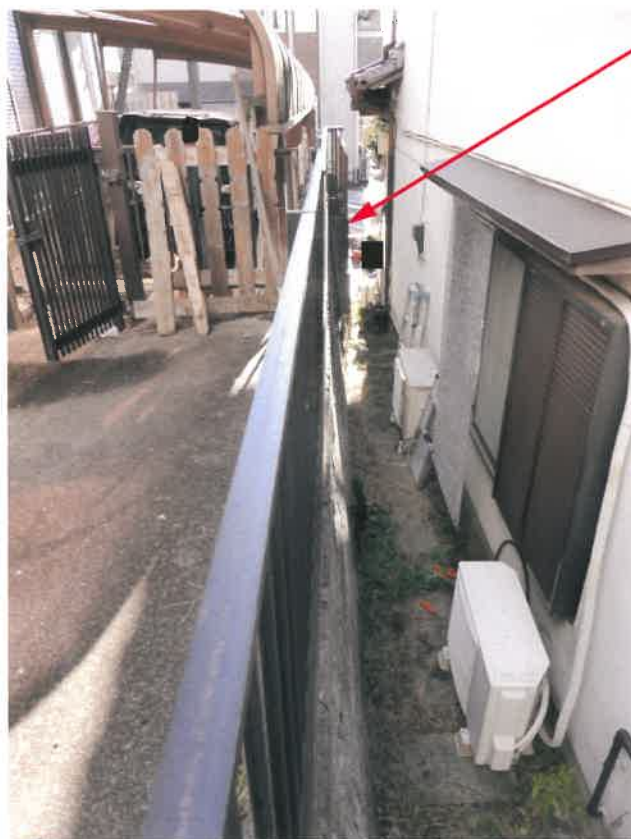


④





⑤



越境して  
いると見  
られるブ  
ロック塀

⑥

令和 5 年 (ケ) 第 346 号  
令和 6 年 1 月 13 日 現地調査  
令和 6 年 1 月 23 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23,330,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金7,130,000円
物件2(建物)	金16,200,000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、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		
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   | 横浜市旭区柏町                          |
|   | 地 番   | 3番4                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 154.64平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 横浜市旭区柏町3番地4                      |
|   | 家屋 番号 | 3番4                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 69.97平方メートル<br>2階 50.51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	相鉄いずみ野線「南万騎が原」駅の北方約240m（道路距離）	
付近の状況	中小規模の一般住宅やアパートが建ち並ぶ傾斜地の住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第4種高度地区、宅地造成工事規制区域
画地条件	規模	154.64㎡
	形状	やや台形
	間口・奥行	間口約11.5m、奥行約14.5m（最深部）
	地勢	周辺一帯は南西方への下り傾斜地。目的土地の建物敷地部分は、南東側市道より0～約1m低く、各隣接地とも1.3～2.5m程度の高低差があり、境界部に擁壁が設置されている。東端部の市道境界部には土留めも存する。駐車スペースは約0.5m低い。
接面道路の状況	南東側の約11.5mが、幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約0～1m低く接面。	
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写のとおり。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス	あり
	下水道	あり
特記事項	<p>◇駐車スペースと南西側隣接地との間に設置されている境界塀のコンクリートブロックが隣接地側に約12cm越境している。当該事情については、目的土地所有者と隣接地所有者が相互に確認している。</p> <p>◇北東側隣接地に小規模の墓地が存する。</p> <p>◇駐車スペースにはカーポートが設置されている。また、本件建物の北西側に簡易物置が設置されている。</p> <p>◇基準容積率は接面道路の幅員により約180%に制限。</p>	

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	平成11年3月24日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約25年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング、畳等
	設 備	1・2階にトイレ、浴室、洗面室、 システムキッチン等
	そ の 他	なし
床面積（現況）	1階：69.97㎡、2階：50.51㎡ 延べ120.48㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	4LDK （附属資料間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通程度であるが、1階2階のトイレの内壁に汚れがある。	
建物の利用状況	令和6年1月13日内部立入調査。 所有者が使用占有している。	
特 記 事 項	◇建築確認に係る完了検査の検査済証は交付されていない。	

## 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	232,000	90 100	209,000	×154.64	×0.9	= 29,090,000

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 横浜旭-3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 250,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{111} & = & 232,000 \text{ 円/㎡} & 
 \end{array}$$

◇時点修正：令和5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：形状、隣地墓地、高低差、擁壁、一部隣地越境等で劣り、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 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	270,000	× 120.48	× 0.13	= 4,230,000

現価率

- ・ 経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率 20%
- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法（検査済証未交付等考慮）を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 25 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - 0.2) = 0.13$$

## 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	29,090,000	×	0.65 法定地上権	= 18,910,000

(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	29,090,000	- 18,910,000		×	1.0	×	0.7	= 7,130,000	
2	4,230,000	+ 18,910,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 16,200,000
一括価格(合計)						= 23,330,000			

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. 公示地価格 横浜旭-3

所 在：横浜市旭区柏町29番3

価 格：250,000円/㎡

位 置：相鉄いずみ野線「南万騎が原」駅 約400m

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：197㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 街 路：東側6.5m 市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率40%，容積率80%）

地域の概要：中規模住宅が建ち並ぶ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 22,770,740円

物件2 3,220,833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。）

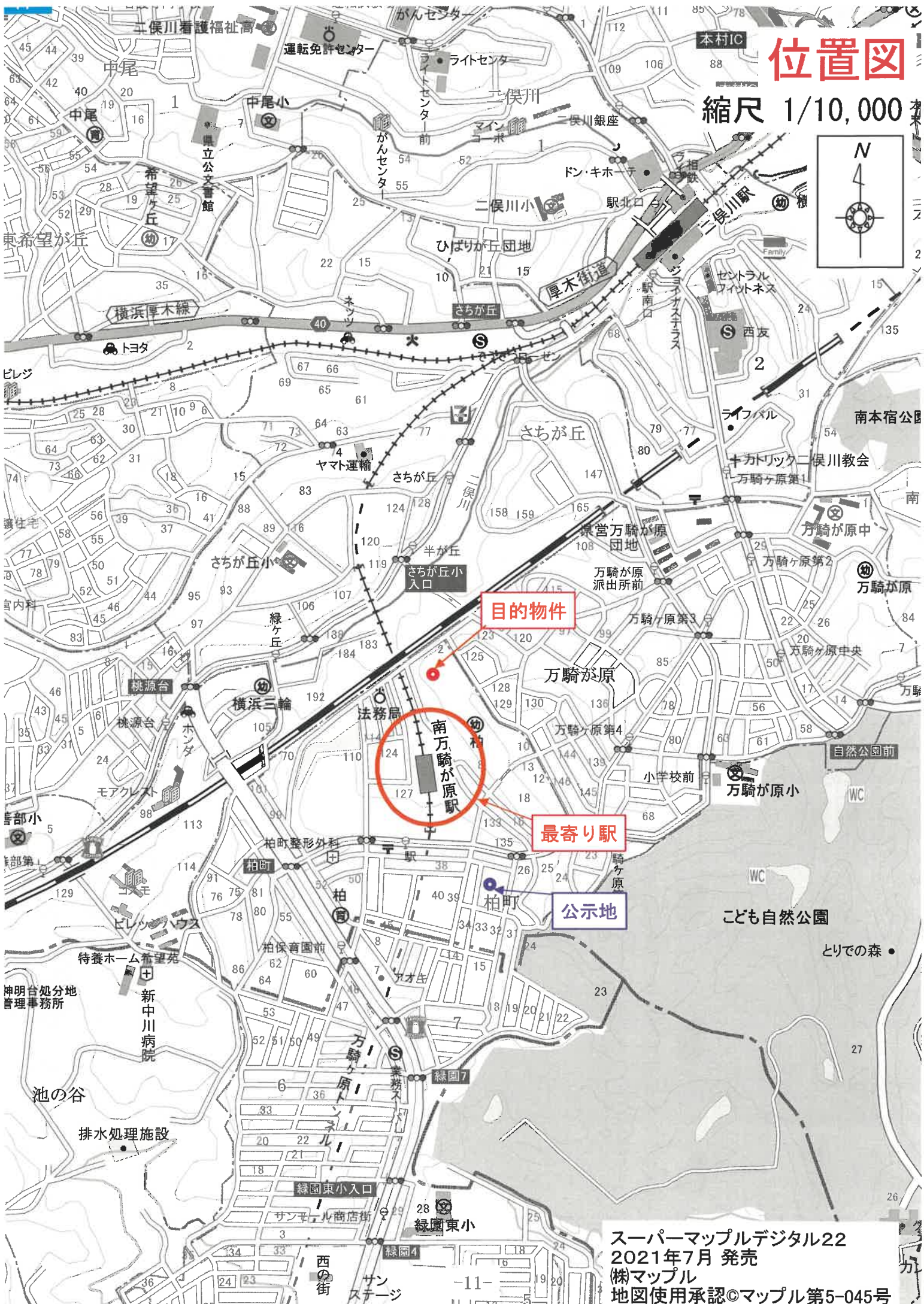
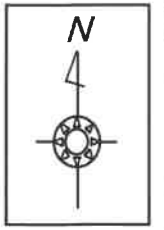
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

# 位置図

縮尺 1/10,000



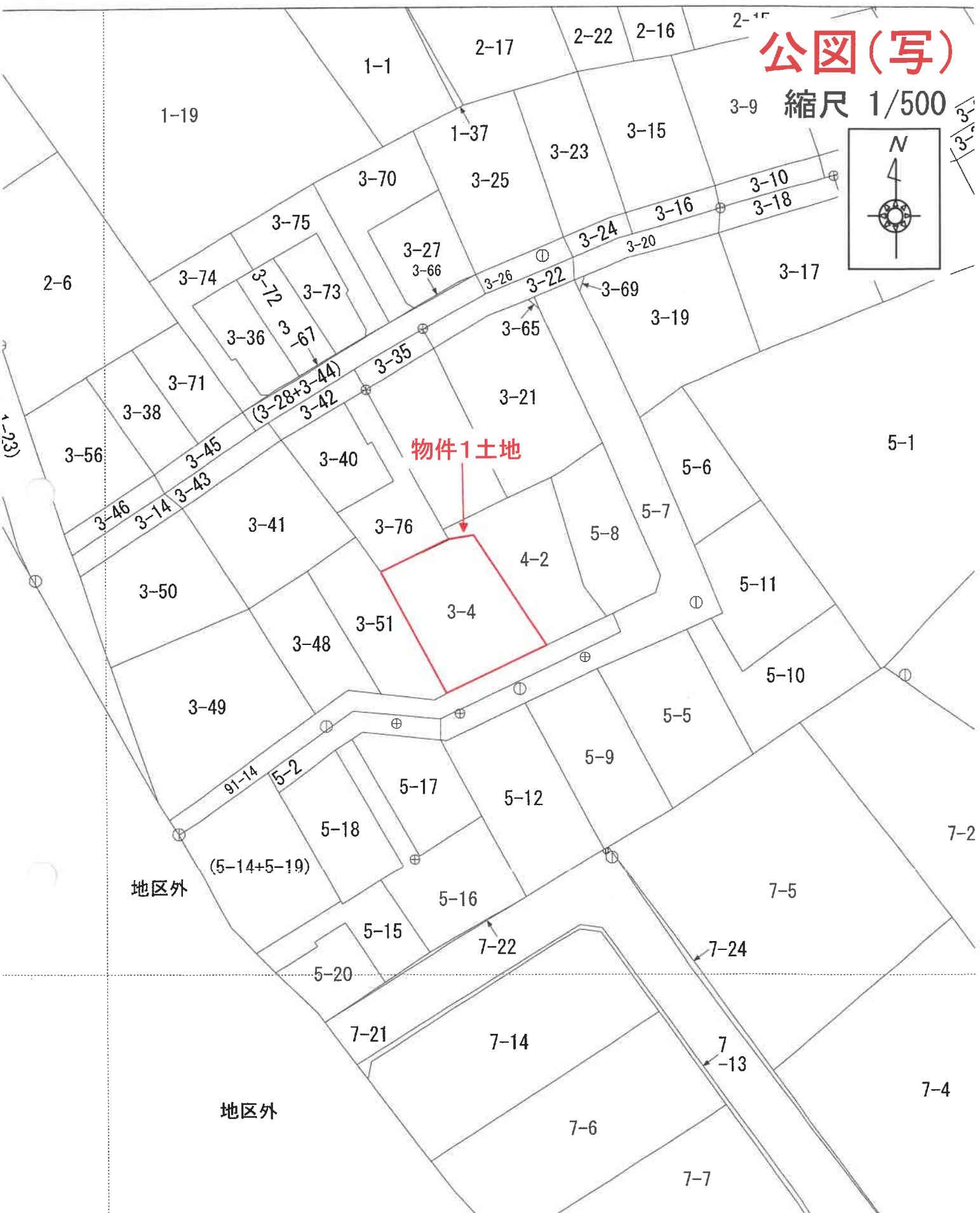
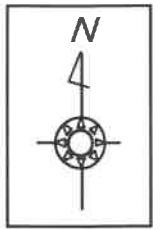
目的物件

最寄り駅

公示地

# 公図(写)

縮尺 1/500



物件1土地

地区外

地区外

地番区域見出

柏町

(座標値種別：図上測定)

、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。

院が公表した座標補正パラメータ (touhokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。

# 建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：平成11年3月30日

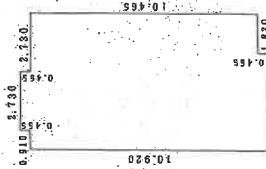
218053  
各階平面図

建物図面  
各階平面図

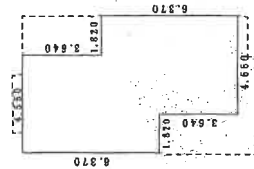
家屋番号  
3-4

建物の所在  
横浜市旭区柏町3番地4

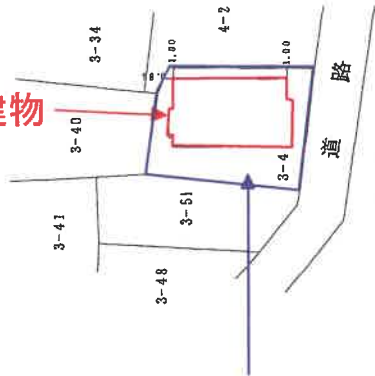
1階



2階



物件2建物



物件1土地

作製者

日作製

縮尺  
1 / 250

申請人

縮尺  
1 / 500

(神奈川県土地家屋調査士会)

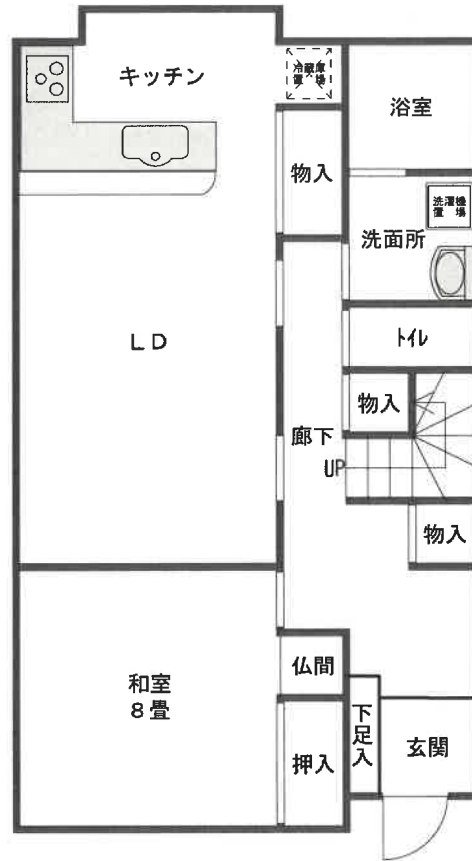
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和5年10月26日 横浜地方支務局旭出張所

登記官

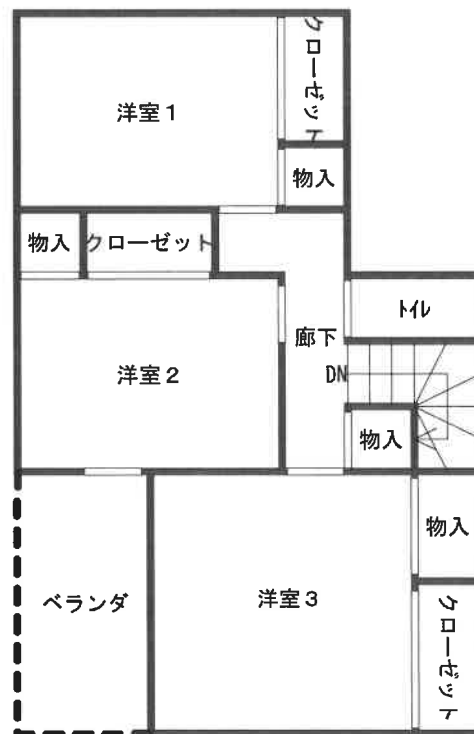
請求番号：16-2

# 間取図

## 1 階



## 2 階



令和5年(ケ)第346号