

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月27日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 渡 邊 美 雪

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 5月 7日から 令和 7年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月20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 6月 2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 5月26日 午前10時00分から 令和 7年 5月26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 3月27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 | 横浜市栄区公田町字荒井沢 |
| | 地 番 | 1019番116 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市栄区公田町字荒井沢1019番地116 |
| | 家屋 番号 | 1019番116 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.75平方メートル
2階 51.00平方メートル |

物件明細書

令和 7年 1月14日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 渡 邊 美 雪

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】

Aが占有している。同人の賃借権は、正常なものとは認められない。

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 | 横浜市栄区公田町字荒井沢 |
| | 地 番 | 1019番116 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市栄区公田町字荒井沢1019番地116 |
| | 家屋 番号 | 1019番116 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.75平方メートル
2階 51.00平方メートル |

令和6年(ケ)第233号
令和6年7月25日受理
令和6年9月27日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 遠藤久雄

(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 | 横浜市栄区公田町字荒井沢 |
| | 地 番 | 1019番116 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市栄区公田町字荒井沢1019番地116 |
| | 家屋 番号 | 1019番116 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.75平方メートル
2階 51.00平方メートル |

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) ■B(債務者兼所有者))の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和5年2月28日頃
最初の契約日	令和5年2月28日頃
契約等期間	令和5年2月28日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金200,000円 (毎月末日限り翌月分支払)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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>■ A (債務者兼所有者の弟)</p>	<p>1 仕事の予定が入ってしまったため、立入調査を中止してもらいたい。 8月28日には9月の予定がわかるので連絡します。</p> <p>2 本件建物には私、妻、子供達が住んでいます。</p> <p>3 本件建物は兄であるBから賃借しています。本件建物に転居したのは令和5年2月28日です。 私が住宅ローンを組んで購入しようと考えていたのですが、審査が通りませんでした。 敷金は0円、賃料は月20万円で、期間は定めていません。家賃は毎月末日までに翌月分を支払う約束です。 賃貸借契約書は実家に置いてあるので、ここにはありません。 家賃は妻の母が支払っています。 賃貸借契約書の写しや振込証明書等が必要なことはわかりました。早急に送付します。</p> <p>4 本件建物はオール電化です。 ソーラーパネルも設置されています。ソーラーパネルは補助金を利用して設置しているのでローンは利用していません。</p> <p>5 Bがこの家に住んだことはありません。 裁判所からB宛に来た書類は受け取っています。裁判所から書類が来たことはBに伝えています。</p> <p>6 ペットは飼っていません。</p>
<p>■ B (債務者兼所有者)</p>	<p>1 本件建物に私が住んだことはありません。</p> <p>2 弟であるAが住宅ローンを組もうとしたところ、審査が通らなかったため、私が購入することにしたのです。 本件建物には弟とその家族が一生住めれば良いと思っています。</p> <p>3 本件建物は弟に賃貸しています。賃料は月20万円です。Aとの間で賃貸借契約書は作成しています。 調査の日程や調査の際に契約書を準備しておく必要があることは弟に伝えます。</p>

(執行官の意見)

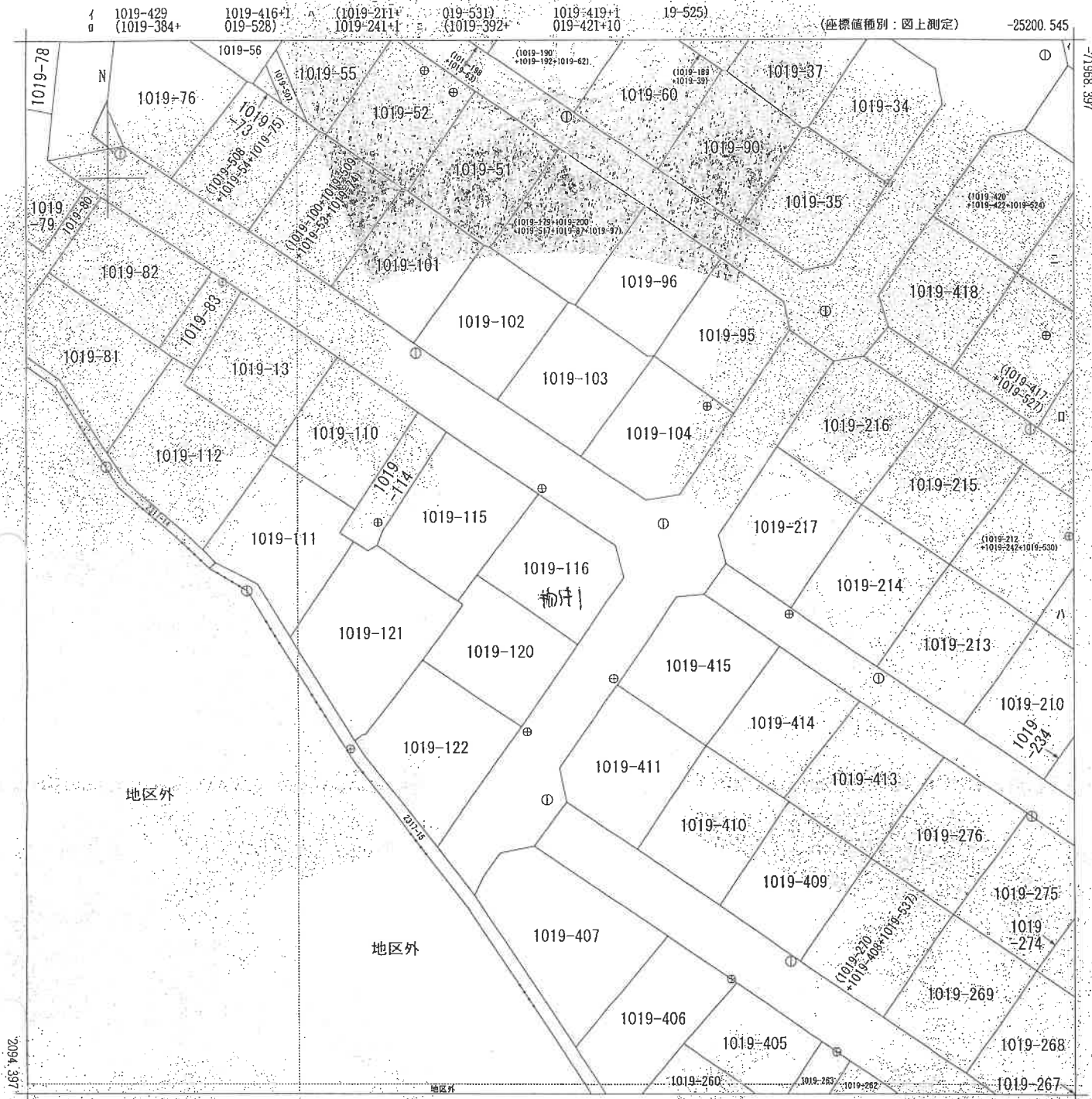
執行官の意見
<p>1 目的物件の状況は間取見取図及び添付写真等のとおりである。</p> <p>2 本件不動産の占有者及び占有状況について</p> <p>(1) 本件建物には債務者兼所有者であるBの弟であるAとその家族が居住している。B及びAによれば、Aは賃借権に基づき本件建物を占有している旨の陳述がある。 しかし、①BとAは兄弟であること、②関係人から、Aが本件不動産を住宅ローンを使って購入しようとしたところ審査が通らなかった旨の陳述があること、③賃貸借契約書が立入調査日に示されなかったこと、また、立入調査日にAに送付を依頼した賃貸借契約書や振込証明書等の提出がないこと、④関係人によれば、Bは本件建物に居住したことがないことからすれば、AB間で本件建物の賃貸借契約がなされたのではなく、本件不動産の購入にあたってBがAに名義を貸したのではないかと解される。なお、Aが所有権を主張したとしても抵当権者には対抗できない。</p> <p>(2) 仮にAが賃借権に基づき占有しているとしても、Aが本件建物の占有を開始したのは、Aの陳述によれば令和5年2月28日であり、住民票によれば同月27日であることから、最先の担保権である抵当権設定日(令和5年2月24日)に遅れる。</p> <p>3 評価人の調査によれば本件土地は北東側及び南東側で市道(建築基準法42条1項道路)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

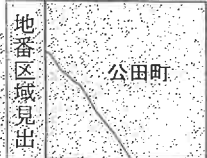
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年7月29日(月) 11:45-11:55	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函
令和6年8月19日(月) 9:00-9:05	電話	Aから立入調査を中止して欲しい旨の依頼
令和6年8月29日(木) 10:10-10:10 12:15-12:15 18:00-18:00	電話	Aに電話連絡(応答なし)
令和6年8月30日(金) 11:40-11:45	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函
令和6年9月4日(水) 9:15-9:30	電話	Bから事情聴取
令和6年9月13日(金) 17:45-18:35	目的物件所在地	外観調査 立入調査(評価人同行) 写真撮影 Aから事情聴取 賃貸借契約書送付依頼
令和6年9月27日(金) 10:50-11:10	中区役所	住民票写し交付申請
<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たため、立会人 を立ち会わせて、解錠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6年9月13日 目的物件は不在で施錠されていることが予測されたので、立会人C及び解錠技術者を同行した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日執行許可の提示をした。</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

※ 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。
 (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	横浜市栄区公田町字荒井沢			地番	1019番116				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(国調法19-5指定)		種類	地籍図
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。

(横浜地方法務局栄出張所管轄)

令和6年6月11日
 広島法務局

請求番号：17-1

登記官

(6 枚目)

※ 本図面はA3判をA4判に縮小したものである

建物図面

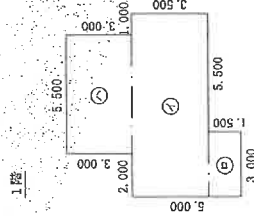
家屋番号 1019番116

建物の所在 横浜市長区公田町字荒井沢1-0-19番地116

各階平面図

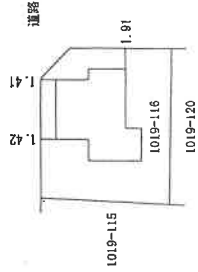
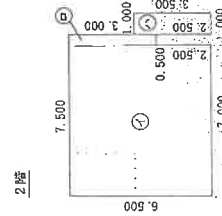
1階

求積表
① 8.500 X 3.500 = 29.750000
② 3.000 X 1.500 = 4.500000
③ 6.500 X 3.000 = 19.500000
計 50.750000
床面積 50.75 m ²



2階

求積表
① 7.000 X 6.500 = 45.500000
② 0.500 X 4.000 = 2.000000
③ 1.000 X 3.500 = 3.500000
計 51.000000
床面積 51.00 m ²



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

令和5年2月10日 作成

作成者

登記年月日：令和5年2月14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。

(横浜地方事務局長 出雲所 管轄)

令和6年6月11日 広島法務局

登記簿

17 枚目

間取見取図

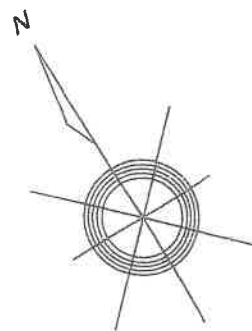
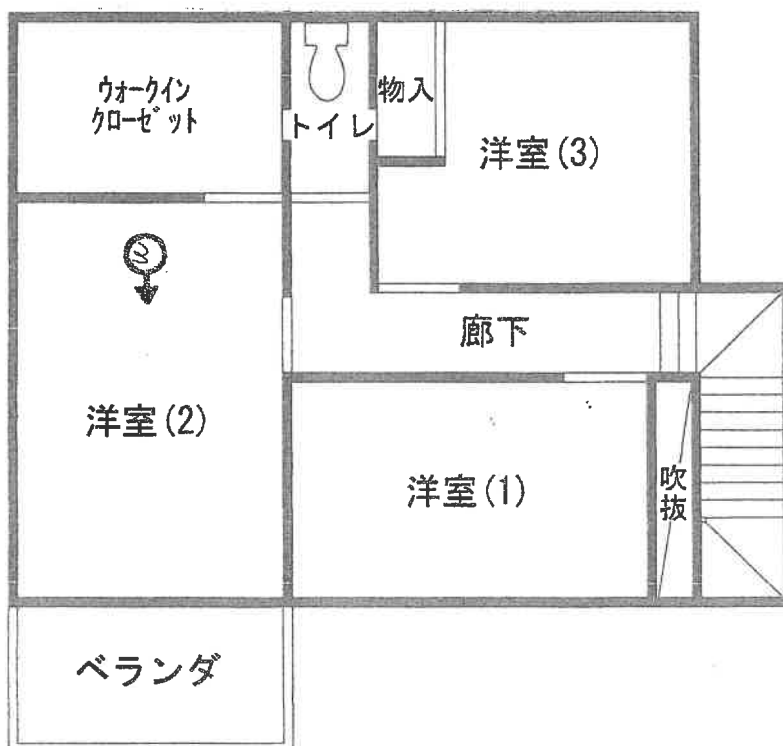
(○→は写真撮影位置・方向)

令和6年(ケ)第233号

1階



2階



① 建物の外観（北西側から撮影）



②



③



④



(10 枚目)

⑤



(// 枚目)



令和6年(ケ)第233号
令和6年9月13日 現地調査
令和6年10月4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23,640,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金4,160,000円
物件2(建物)	金19,480,000円

- ① 一括価格は、物件1及び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		
・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 | 横浜市栄区公田町字荒井沢 |
| | 地 番 | 1019番116 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市栄区公田町字荒井沢1019番地116 |
| | 家屋 番号 | 1019番116 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.75平方メートル
2階 51.00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	J R 東海道本線「大船」駅の東方約3.8km（道路距離）、最寄バス停「荒井沢公園前」より徒歩約3分	
付近の状況	中規模一般住宅が多くみられる高台の住宅地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別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 40% 80% 防火指定なし 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域
面地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	168.45㎡ ほぼ長方形 間口約14m、奥行約12m 隣接地と概ね等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	北東側幅員約6.5m市道（建築基準法第42条1項）と等高から約1.2m高く間口約14m接面し、南東側幅員約6.5m市道（建築基準法第42条1項）より約0.3mから約1.2m高く約12m接面している。	
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写のとおり。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり 接する道路に都市ガスの配管は有るが、オール電化のため引込み無し。 あり
特記事項	・特になし。	

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	令和5年2月10日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約2年
	経済的残存耐用年数	約28年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング貼等
	内 壁	クロス貼、合板貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング、畳等
	設 備	キッチン、浴室、トイレ2ヶ所、洗面所、ウォークインクローゼット等
そ の 他	屋根にソーラーパネルが設置されている。受電用蓄電池がある。	
床面積（現況）	1階：50.75㎡、2階：51.00㎡、延べ101.75㎡	
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	普 通	
建物の利用状況	<p>令和6年9月13日：内部立入調査においてAら家族が居住、占有している。聴取した賃貸借の概要は次のとおり。</p> <p>賃貸人：B 賃借人：A 契約期間：令和5年2月28日頃から期間の定めなし 月額家賃：200,000円 敷 金：なし</p>	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ Bの弟である賃借人Aは、当初Aがローンを組んで本件不動産を購入する予定であったが、審査が通らなかったためBが購入しBから借りている旨を述べている。賃料は、Aの妻の母が支払っている。また、執行官によれば、関係人から賃貸借契約書や賃料振込を証明する書面等の提出がなされていないとのことである。 ・ 以上よりBがAに名義貸しをしたのではないかと思料される。 ・ 占有者は室内でのペットの飼育がないこと、雨漏り等の不具合がないことを陳述している。 	

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	109,000	103	112,000	×168.45	×0.90	= 16,980,000
		100				

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。

地価公示地 横浜栄－20

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 108,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 109,000 \text{ 円/㎡} & \\
 \end{array}$$

◇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：地価公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価公示地の所在地域は目的地域に比し交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：角地等で優り、総合格差で上記の通り。

◇建付減価：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	220,000	× 101.75	× 0.75	= 16,790,000

現価率

- ・経過年数2年、経済的残存耐用年数28年、観察減価率20%と判定。
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 28 年}}{\text{経過年数 2 年} + \text{経済的残存耐用年数 28 年}} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.75 \end{aligned}$$

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 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	16,980,000	×	0.65 法定地上権	= 11,040,000

(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	16,980,000	- 11,040,000		×1.0	×0.7	= 4,160,000
2	16,790,000	+ 11,040,000	×1.0	×1.0	×0.7	= 19,480,000
一括価格(合計)						23,640,000

占有減価修正：賃貸借の経緯、抵当権設定時期等を総合的に勘案のうえ減価不要と判定した。

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. 地価公示価格 横浜栄－20

所 在：横浜市栄区公田町字荒井沢 1019 番 394
価 格：108,000 円／㎡
位 置：J R 東海道本線「大船」駅 3.8 k m
価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日
地 積：168 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南西 9m 市道
用途指定等：第 1 種低層住居専用地域(建蔽率 40%，容積率 80%)
地域の概要：中規模一般住宅が多い閑静な高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物 件 1 1 2, 3 1 3, 6 9 5 円
物 件 2 9, 2 4 3, 5 4 0 円

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写
間取図

以 上

位置図

最寄駅

目的物件

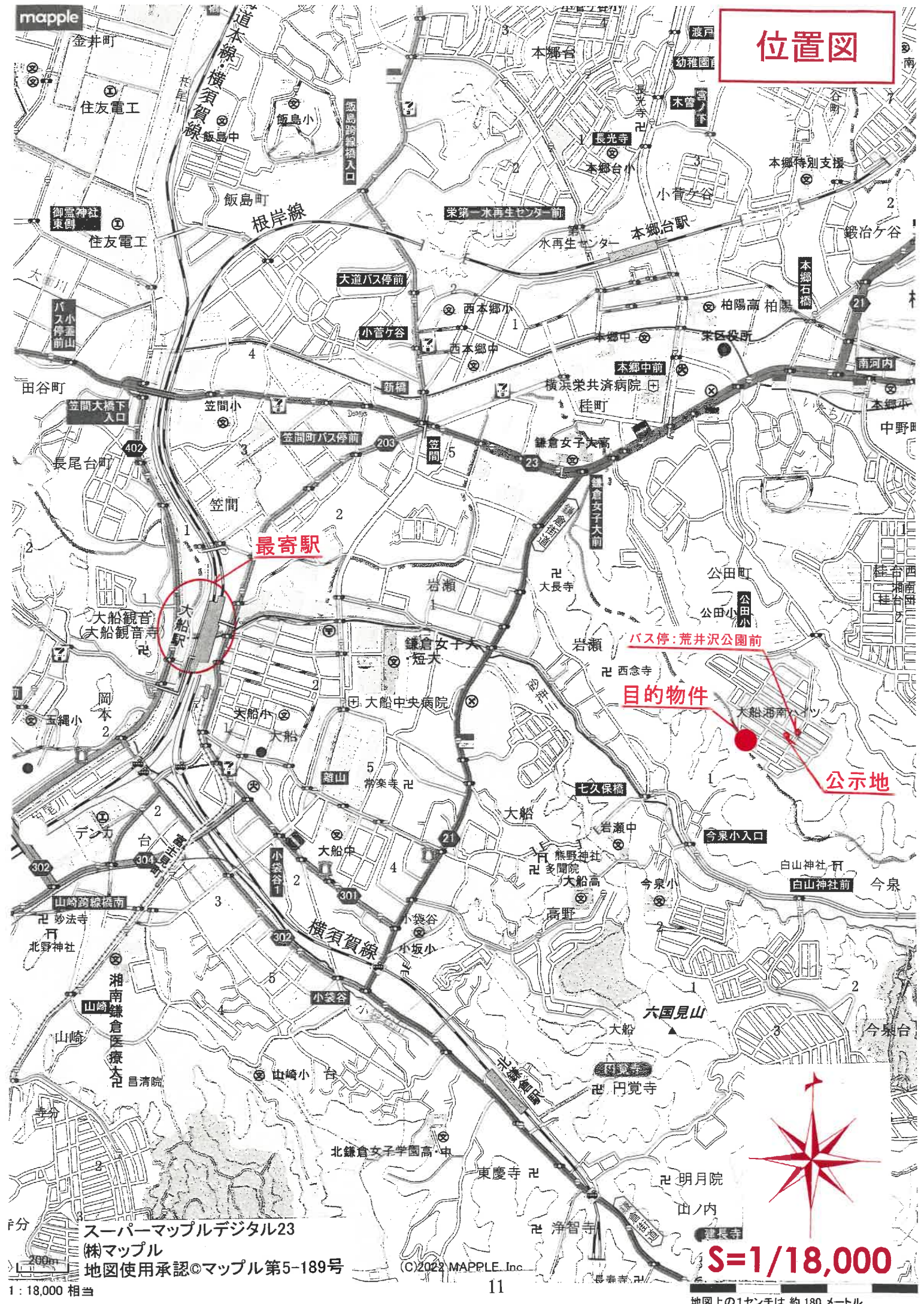
公示地

バス停: 荒井沢公園前



S=1/18,000

地図上の1センチは約180メートル



公图写



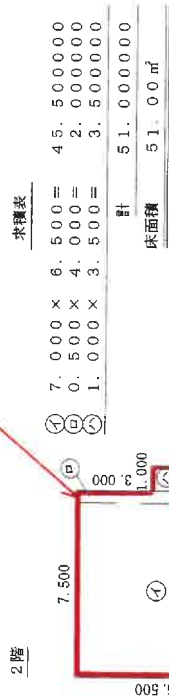
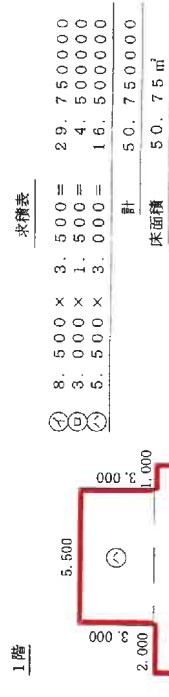
物件 1
1019-116



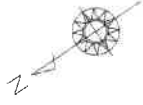
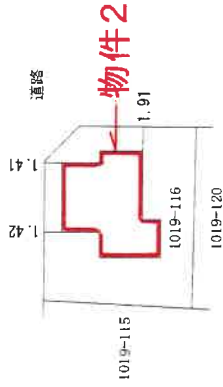
S=1/500

家屋番号 101番116

建物の所在 横浜市栄区公田町字荒井沢1019番地116



物件2



原図より81%に縮小

作成者

0日 (作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図

1階



2階

