

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 3 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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 8 月 5 日から 令和 7 年 8 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 19 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 9 月 1 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 8 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 25 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 7 月 3 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	21,741,000 17,392,800	一括	4,348,200	115,975	0
1	3,470,000				
2	200,000				
3	1,000				
4	18,070,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市旭区善部町
地 番 136番13
地 目 宅地
地 積 125.49平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 横浜市旭区善部町
地 番 136番4
地 目 公衆用道路
地 積 212平方メートル
共有者 A 持分9分の1
- 3 所 在 横浜市旭区善部町
地 番 136番20
地 目 雑種地
地 積 1.67平方メートル
共有者 A 持分9分の1
- 4 所 在 横浜市旭区善部町136番地13
家屋 番号 136番13
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 51.34平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 4月16日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

ごみ置場として使用されている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 横浜市旭区善部町
地 番 136番13
地 目 宅地
地 積 125.49平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市旭区善部町
地 番 136番4
地 目 公衆用道路
地 積 212平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 横浜市旭区善部町
地 番 136番20
地 目 雑種地
地 積 1.67平方メートル

共有者 A 持分9分の1

4 所 在 横浜市旭区善部町136番地13
家屋 番号 136番13
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 51.34平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和 6年(ケ)第 445号
令和 7年 1月17日受理
令和 7年 2月27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 横浜市旭区善部町
地 番 1 3 6 番 1 3
地 目 宅地
地 積 1 2 5 . 4 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市旭区善部町
地 番 1 3 6 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 2 1 2 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

3 所 在 横浜市旭区善部町
地 番 1 3 6 番 2 0
地 目 雑種地
地 積 1 . 6 7 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

4 所 在 横浜市旭区善部町 1 3 6 番地 1 3
家屋 番号 1 3 6 番 1 3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル

所有者 A

(1 枚目)

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	☒ 宅地(物件 1) ☐ 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 上記の者が本土地上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 4		
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) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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	(住居表示未実施)
土地	物件2
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ 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
☒ A (債務者兼所有者)	1 この建物には平成30年12月頃から住んでいます。 現在は、私と家族で暮らしており、ペットは飼っていません。 2 家の前の道路及び近くにあるごみ集積場の土地は、近隣の方との共有物ですが、これらの使用について使用料の支払いや取り決めなどは特にありません。 3 自宅敷地内に電力会社の電柱があり、電力会社から土地の使用料が支払われています。金額は年間1,600円くらいだったように思いますが、はっきりと覚えていません。また、電柱が隣家の敷地とのちょうど中間、双方の土地にまたがって建っていますが、隣家の使用料を受領しているかは知りません。 ただ、建物を購入した時の説明では、電柱を支える支線が私の土地から伸びているので、私の方に使用料が払われているという説明だったと記憶しています。 4 私と近隣の家は、公道から敷地に入る際、川の上の橋を渡ってくることになります。この橋の使用料ということで、市役所から使用料の請求が各家庭に来ます。金額は年間3,000円くらいだったように思いますが、はっきりと覚えていません。 5 入居後に大掛かりな修繕や増改築をしたことはなく、使用上問題となる点はありません。 6 水回りについても問題はありません。 7 家具を移動する際に壁にぶつけて壁紙に傷がついた所はありますが、大規模な損傷はありません。 8 屋根はありませんが、敷地内に自動車を2台止められます。 9 新幹線の線路がすぐ近いので、電車が通ると音がしますが、住んでいるうちに慣れました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

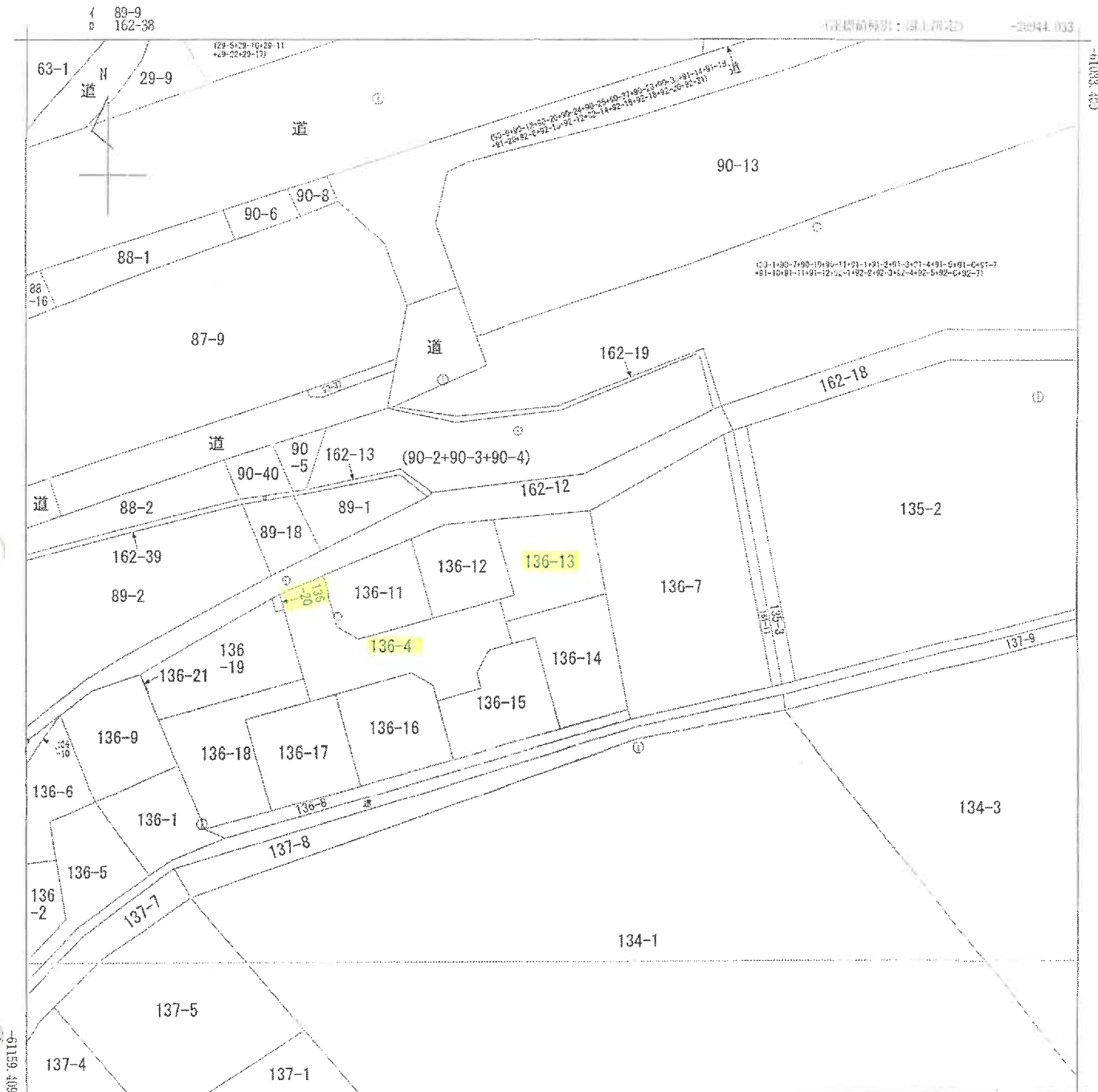
執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は、間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件4建物は、A陳述の壁紙の傷以外で目立った損傷等は確認されず、比較的良好な状態であった。
- 3 物件1土地上に物置が置かれているが、基礎は確認されず、定着性のない動産と思料する。
- 4 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、南西側が建築基準法第42条1項で認定される私道に接しているとのことである。

(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
7年1月22日 (水) 15 : 35 — 15 : 45	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書交付申請・受領
7年1月24日 (金) 10 : 05 — 10 : 08	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
7年1月31日 (金) 16 : 37 — 16 : 39	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
7年2月14日 (金) 9 : 51 — 9 : 53	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
7年2月19日 (水) 8 : 50 — 8 : 54	電話連絡	Aから電話連絡、立入日時等調整
7年2月22日 (土) 9 : 55 — 10 : 14	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Aから事情聴取
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



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

本図面は、A 3 判を A 4 判に縮小したものである。

請求部分	所 在				横浜市旭区善部町		地 番	136番13			
出力縮尺	1/500		精 度 区 分	甲三	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和51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。

(横浜地方法務局旭出張所管轄)

令和6年7月2日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M53055

登記官

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：平成30年4月9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 地籍部 管理)

令和6年7月2日 東京地方法務局新宿出張所

登記官

(9枚目)

地籍整理番号：M53056

(1/3)

地積測量図

地番	136-4、-11～-21
土地の所在	横浜市旭区善部町



抗積凡例

市石標
市貨物標
市鉄釘
民石標
民鉄釘
計算点
基準点

測量系	任意測量系
測量年月日	平成30年3月16日

面積一覧表

地番名	面積
① 136-4	212.5650425 m ²
② 136-11	101.6737100 m ²
③ 136-12	101.6704310 m ²
④ 136-13	125.4958605 m ²
⑤ 136-14	131.2643110 m ²
⑥ 136-15	125.4954680 m ²
⑦ 136-16	127.9927830 m ²
⑧ 136-17	125.4972380 m ²
⑨ 136-18	148.4943540 m ²
⑩ 136-19	144.8592830 m ²
⑪ 136-20	1.6747050 m ²
⑫ 136-21	0.1725620 m ²

作成者

申請人

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図面である。
(横浜地方法務局新築出所管轄)
令和6年7月2日 東京法務局新築出所

登記官

(10枚目)

地積測量図

地番 136-4-11～21

土地の所在 横浜市区善部町

2
3

座標求積表

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
6	477.033	497.309	-8551.548766
5	464.245	500.209	-4998.083328
70	467.041	512.539	610.946488
69	485.437	515.085	-1771.377315
58	463.602	515.502	-317.549232
60	464.821	520.875	1590.231375
68	466.555	520.458	2280.126498
67	469.202	522.063	1662.770655
62	469.840	524.873	3155.011603
64	475.213	523.653	768.722604
43	471.308	505.440	-1164.812000
42	472.913	503.893	3664.813789
48	478.581	502.508	3056.411408
8	479.014	502.451	-583.848062
K12	477.419	498.072	-986.680632
		倍面積	475.130085
		地積	212.560425
		地積	212.56

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
8	479.014	502.451	-2200.735380
48	478.581	502.508	-3056.411408
42	472.913	503.893	-3664.813789
43	471.308	505.440	224.352920
73	473.356	515.469	6006.760257
74	482.961	513.290	2904.194820
		倍面積	203.347420
		地積	101.6737100
		地積	101.67

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
73	473.356	515.469	-3993.853812
64	475.213	523.653	1182.409474
75	475.614	525.422	4981.000560
76	484.693	523.362	4614.482754
K26	484.431	517.327	-896.010364
74	482.961	513.290	-5684.686750
		倍面積	203.340862
		地積	101.6704310
		地積	101.67

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
63	472.526	524.263	7.863945
41	475.228	536.173	6792.775737
950	485.195	534.889	5062.724395
76	484.693	523.362	-5014.331322
75	475.614	525.422	-4981.000560
64	475.213	523.653	-1617.040464
		倍面積	250.931721
		地積	125.4958605
		地積	125.49

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
41	475.228	536.173	6060.363419
63	472.526	524.263	-2824.729044
62	469.840	524.873	-1091.735840
72	470.446	527.546	-5494.919136
71	459.424	530.047	-4888.623481
P49	461.223	537.976	8502.172704
		倍面積	262.528622
		地積	131.2643110
		地積	131.26

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
58	463.602	515.502	-4293.616158
66	456.492	517.117	-2160.514826
71	459.424	530.047	7396.275838
72	470.446	527.546	5158.344788
67	469.202	522.063	-1978.140833
68	466.655	520.458	-2280.126498
60	464.821	520.875	-1590.231375
		倍面積	250.990936
		地積	125.4954680
		地積	125.49

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
66	456.492	517.117	5944.777032
69	465.437	515.085	5433.631665
70	467.041	512.539	-242.943486
19	464.963	503.375	-6594.212500
18	453.941	505.875	-4285.267125
		倍面積	255.985586
		地積	127.9927930
		地積	127.99

作成者

申請人

縮尺 1/

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。
(機密地方自治体関係書類)
令和6年7月2日 東京法務局新堀出張所

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記簿

(11枚目)

地積測量図

地番 136-4-11~-21

土地の所在 横浜市旭区善部町

3
3

地番	⑤ 136-21			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
K847	468.418	480.287	-28.335933	
55	466.254	481.075	-1012.662875	
56	466.313	481.213	1041.344932	
		倍面積	0.345124	
		地積	0.1725620	0.17 m ²

合計 1345.8557580

恒久的地物（道路境界等）の座標値

点名	X座標	Y座標
K823	479.375	496.466
K124	479.576	496.983
K825	481.782	501.979
P54	489.676	534.482
K8156	470.782	478.896
K3157	466.708	474.346
K1158	467.974	473.666
K1160	488.364	516.199
K1161	487.822	515.531
K8162	493.462	551.180

基準点の座標値

点名	X座標	Y座標
T-101	484.306	500.085
T-102	466.044	506.130
T-103	469.876	522.974

地番	④ 136-17			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
16	451.485	495.046	-4240.564036	
18	453.941	505.875	6818.183250	
19	464.963	503.375	4311.910250	
17	462.507	492.546	-5638.534988	
		倍面積	250.994476	
		地積	125.4972380	125.49 m ²

地番	④ 136-18			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
11	462.998	482.201	-4553.508352	
P51	457.490	484.267	-6446.109503	
P48	449.689	487.128	-2925.203640	
16	451.485	495.046	6345.499628	
17	462.507	492.546	6284.886960	
5	464.245	500.209	2213.424825	
10	466.932	499.600	-623.001200	
		倍面積	296.988708	
		地積	148.4943540	148.49 m ²

地番	③ 136-19			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
K847	468.418	480.287	-4924.862898	
56	466.313	481.213	-1041.344932	
55	466.254	481.075	-1594.763625	
11	462.998	482.261	326.972958	
10	466.932	499.600	6135.089000	
12	475.278	497.707	4043.869375	
15	475.057	496.731	640.286259	
13	476.567	496.389	-3295.526571	
		倍面積	289.718566	
		地積	144.8592830	144.85 m ²

地番	② 136-20			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
12	475.278	497.707	383.469032	
6	477.033	497.309	641.031301	
13	476.567	496.389	-880.864664	
15	475.057	496.731	-640.286259	
		倍面積	3.349410	
		地積	1.6747050	1.67 m ²

作成者

申請人

縮尺

登記年月日：平成30年12月6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。
(横浜地方公務局旭出張所管轄)
令和6年7月2日 東京法務局新宿出張所

登記官

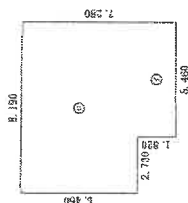
(12枚目)

各階平面図

建物図面

家屋番号	136番13
建物の所在	横浜市旭区善部町136番地13

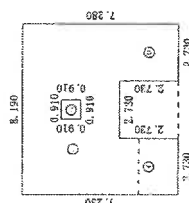
1階



求積表

①	5.460×1.820	$=$	9.937200
②	8.190×5.460	$=$	44.717400
合計	54.654600		
床面積	54.65 m^2		

2階



求積表

①	2.730×2.730	$=$	7.452900
②	2.730×2.730	$=$	7.452900
③	8.190×4.550	$=$	37.264500
④	0.910×0.910	$=$	0.828100
合計	51.342200		
床面積	51.34 m^2		

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

作成者

縮尺 1/250

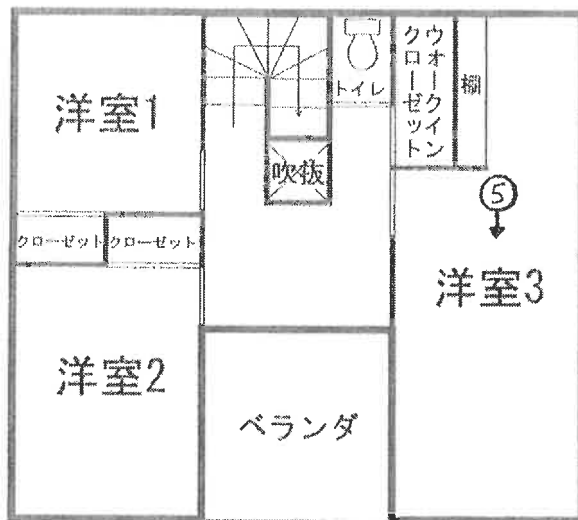
申請人

縮尺 1/500

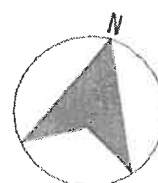
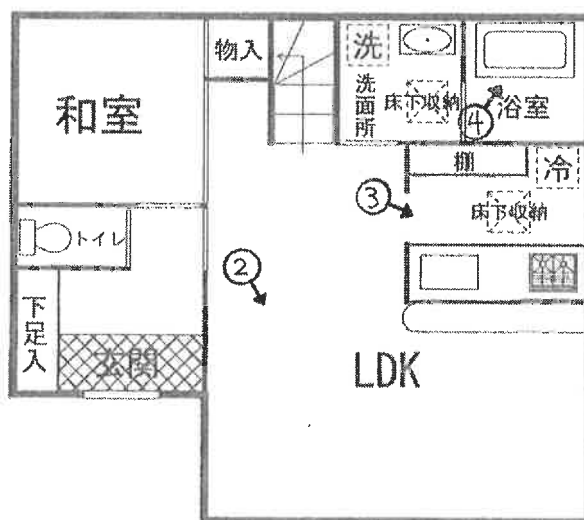
地図整理番号：M53057

令和6年(ケ)第445号

2階



1階



←○は写真撮影位置・方向

① 目的物件南西側の状況



②

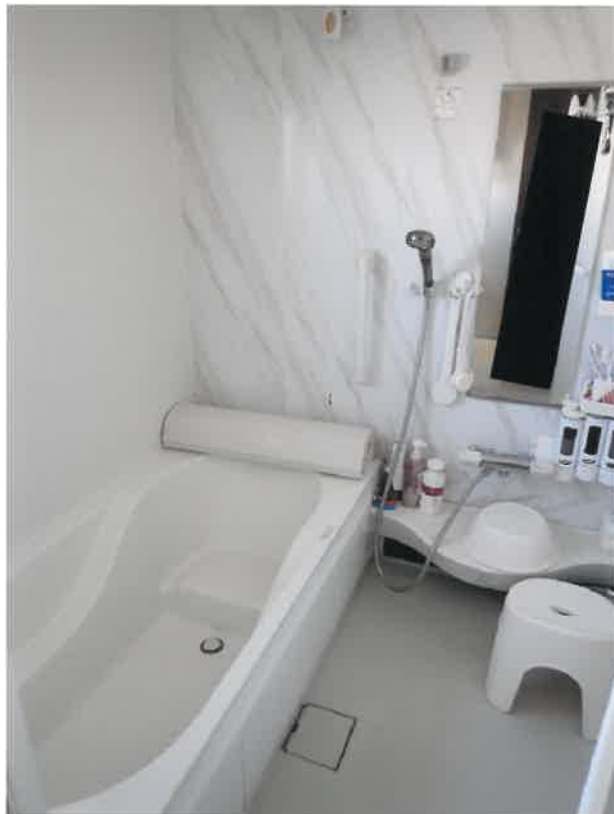


(1 4 枚 目)

③



④



(1 5 枚 目)

⑤



⑥ 物件 1 土地にある電柱の状況



(1 6 枚目)

⑦ 物件 2 土地北東側の状況



⑧ 物件 3 土地東側の状況





令和 6 年（ケ）第 4 4 5 号
令和 7 年 2 月 2 2 日 現地調査
令和 7 年 2 月 2 5 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第 1 評価額

一括価格（合計）	
金 21,741,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 3,470,000 円
物 件 2（土地）	金 200,000 円
物 件 3（土地）	金 1,000 円
物 件 4（建物）	金 18,070,000 円

1. 一括価格は、物件 1 乃至 4 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 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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。なお、物件 2 は、公衆用道路（私道）の価格であり、物件 3 は、雑種地（ゴミ置場）の各共有持分の価格である。

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通り	
2		
3		
4		
特 記 事 項		
※1 物件2は、公衆用道路（私道）である。物件3は、雑種地（ゴミ置場）である。 ※2 物件2及び3の売却対象は、共有者Aの持分9分の1である。		

* 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 横浜市旭区善部町

地 番 1 3 6 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 2 5 . 4 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市旭区善部町

地 番 1 3 6 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 2 1 2 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

3 所 在 横浜市旭区善部町

地 番 1 3 6 番 2 0

地 目 雑種地

地 積 1 . 6 7 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

4 所 在 横浜市旭区善部町 1 3 6 番地 1 3

家屋 番号 1 3 6 番 1 3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

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	相鉄本線「希望ヶ丘」駅の南方約1.5km（道路距離）及びバス停「善部第2」から徒歩約1分に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	市街化調整区域内に小規模分譲開発された戸建住宅、駐車場及び資材置場等が混在する地域。	
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	市街化調整区域 — 50%（特記事項1参照） 80%（特記事項1参照） なし 宅地造成工事規制区域等
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	125.49㎡（本件売却対象物件1の地積） 袋地（本件売却対象物件1の形状） 間口約2.8m、奥行約12m（最長） （本件売却対象物件1の形状） （特記事項2参照） 周囲の地勢は、概ね平坦である。物件1の敷地内も平坦である。周囲の隣接地とは、北側の資材置場とは、約+1m、東側の山林とは、約-1m、西側の宅地とは、±0m及び南側宅地とは、±0mの各高低差で接している。接面道路（本件売却対象物件2）との状況は以下の通りである。
接面道路の状況	本件売却対象物件1は、南西側で幅員約5.5m舗装私道（建築基準法上第42条1項2号・本件売却対象物件2）に約2.8m、ほぼ等高に接面する袋地の中間画地である。	
土地の利用状況等	本件売却対象物件1は、物件4の建物の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通り。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	事業者提供図面では南西側私道に本管あり。
	都 市 ガ ス	事業者提供図面では、南西側私道に埋設管あり。

	下 水 道	事業者提供図面では、本件売却対象物件 2 が北西方で水路を介在し接続する幅員約 5.5m 市道（希望が丘第 530 号線）に本管あり。
特 記 事 項		1. 売却対象物件 4 の建築計画概要書によると売却対象物件 1 の北側は、約 56% は、市街化調整区域の建築物の形態制限における沿道区域に該当し、当該沿道区域内の指定建蔽率は 60%、指定容積率は 200% となる（横浜市建築企画課調べ）。そのため、当該書面において、売却対象物件 1 の基準建蔽率および基準容積率は、該当面積に基づく加重平均により、（55.62%、147.54%）と算定されている。 2. 売却対象物件 1 の袋地の形状は、南西側私道より路地状部分は、約 5 m²（幅約 2.8m、奥行約 1.8m）を經由し、その東側に有効宅地部分約 120 m²（西側間口約 12m、奥行約 10m、ほぼ台形）が存する。 3. 南側隣接地との境界線上、西側に東京電力(株)の電柱 1 本及び当該境界線上の売却対象物件 1 側にその支柱が 1 本存する。 4. 駐車スペースは 2 台分存する。 5. 売却対象物件 1 の南東側角に定着性のない物置（動産）が 1 個存する。 6. 売却対象物件 1 乃至 3 は、下記概要の開発許可を受けて造成された宅地、私道及び雑種地（ゴミ置場）である。 許可年月日：平成 29 年 8 月 1 日 許可番号：横浜市指令第 29 開 808 号 開発許可に含まれる地域の名称及び面積：旭区善部町 136 番の 4 外、面積 1363.56 m² 予定建築物の用途：一戸建ての住宅 法第 41 条第 1 項の制限の内容：敷地の位置、形状及び規模については、土地利用計画図のとおりとすること。 予定建築物の形態は、幹線街路より 50m 以内の部分は第 4 種高度地区制限を、この部分以外は第 1 種高度地区の制限を満足すること。 区域・地域等：市街化調整区域 法 34 条第 14 号提案基準 26 号 工事完了検査：工区・第 1 工区、面積・1363.56 m²、検査済証交付年月日・平成 30 年 4 月 12 日、完了公告年月日・公告第 297 号・平成 30 年 4 月 25 日 ※ 横浜市建築局市街化調整課旭区担当の話では、売却対象物件は、提案基準 26 号に該当するので、基本的には建替は可能であるとのことである。 7. 北側至近を東西に東海道新幹線の架線が走っているため、車両通過時には、騒音等を感じる。

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画 地 条 件 (規模・形状等)	売却対象物件1の土地が南西側で接する舗装私道を構成する。幅員約5.5mの公衆用道路 地積 212㎡
土地の利用状況等	不特定多数の用に供されている道路として利用されている。
特 記 事 項	1. 非課税である。 2. 共有者Aの話によると、私道入口付近に掛けられている橋について、水路占用料の支払いがあるとの事である。 3. 共有者Aの共有持分は9分の1である。

3. 土地の概況及び利用状況等（物件3）

画 地 条 件 (規模・形状等)	間口約1.8m、奥行約1.0mの形状がほぼ長方形である土地。 地積 1.67㎡
土地の利用状況等	共同ゴミ置場として利用されている。
特 記 事 項	共有者Aの共有持分は9分の1である。

4. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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30年10月29日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約7年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約23年と判定
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
	内 壁	塩ビクロス等
	天 井	塩ビクロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	キッチン、浴室、トイレ、洗面所、物入等
	そ の 他	－
床面積（現況）	1階：54.65㎡、2階：51.34㎡ 延べ105.99㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居 宅
	間 取 り	4 L D K （附属資料「建物間取図」の通り）
品 等	普 通	
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	令和7年2月22日：内部立入調査 所有者Aの占有である。	
特 記 事 項	1. 所有者Aの話では、建物使用上の不具合はないとのことである。但し、諸設備について作動確認等を行っていないので、今後、不具合発生の可能性を有している。 2. 内外装について、経年劣化の損傷及び汚れ等が認められた。 3. 売却対象物件4は、下記建築確認等を行っている。 建築確認済証番号・年月日： KBIYKH18-10-1215・平成30年5月23日 検査済証番号・年月日： KBIYKH18-39-1215・平成30年10月29日	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

土地については、下記の通り、①物件1の建付地価格、②物件2（公衆用道路）及び物件3（雑種地・ゴミ置場）の更地価格に分けて査定する。次いで③物件4の建物価格を査定する。

① 物件1（建付地価格）

物件1は、物件4（建物）の敷地であることから、建付地価格を次の通り求めた。

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	122,000	80 100	97,600	× 125.49	× 0.90	= 11,020,000

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。

地価公示等：横浜瀬谷－16

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ \text{地価公示等価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 115,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 122,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：地価公示等の所在地域は対象地域に比し交通接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記の通り。

◇個 別 格 差：売却対象物件1の画地条件（袋地、接面街路の系統及び連続性、水路占用支払有り、隣接地の使用状況並びに新幹線架線至近）等を考慮し、総合格差で上記の通り判定した。

◇地積（㎡）：登記数量（現況数量同じ）採用した。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

物件 番号	標準画 地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	共有持分 割合	更地価格 (円)
2	122,000	10	12,200	× 212	× 1/9	= 290,000
		100				
3	122,000	10	12,200	× 1.67	× 1/9	= 2,000
		100				

◇共有者Aの合計持分割合： 物件2は、9分の1
物件3は、9分の1

③ 物件4（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等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)
4	270,000	× 105.99	× 0.69	= 19,750,000

現価率

- ・ 経過年数7年、経済的残存耐用年数23年、観察減価率-10%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法（建物維持管理の状態等を考慮）を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 23 年}}{\text{経過年数 7 年} + \text{経済的残存耐用年数 23 年}} \times (1 - 0.1) = 0.69$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地（物件1）については土地利用権等価格を控除し、土地（物件2及び3）については、更地価格をそのまま採用し、建物（物件4）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、下記の通り評価額を求めた。

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)
1	11,020,000	× 0.55	法定地上権	= 6,060,000
			計	= 6,060,000

(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55%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	11,020,000	－ 6,060,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 3,470,000
2	290,000	－	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 200,000
3	2,000	－	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 1,000
4	19,750,000	＋ 6,060,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 18,070,000
一括価格（合計）						21,741,000

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. 地価公示価格等：横浜瀬谷－16

所 在：横浜市瀬谷区宮沢3丁目33番12
価 格：115,000円/㎡
位 置：相鉄本線「三ツ境」駅2.3km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：165㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路：北西4m市道
用 途 指 定 等：市街化調整区域(建蔽率50%，容積率80%)
地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

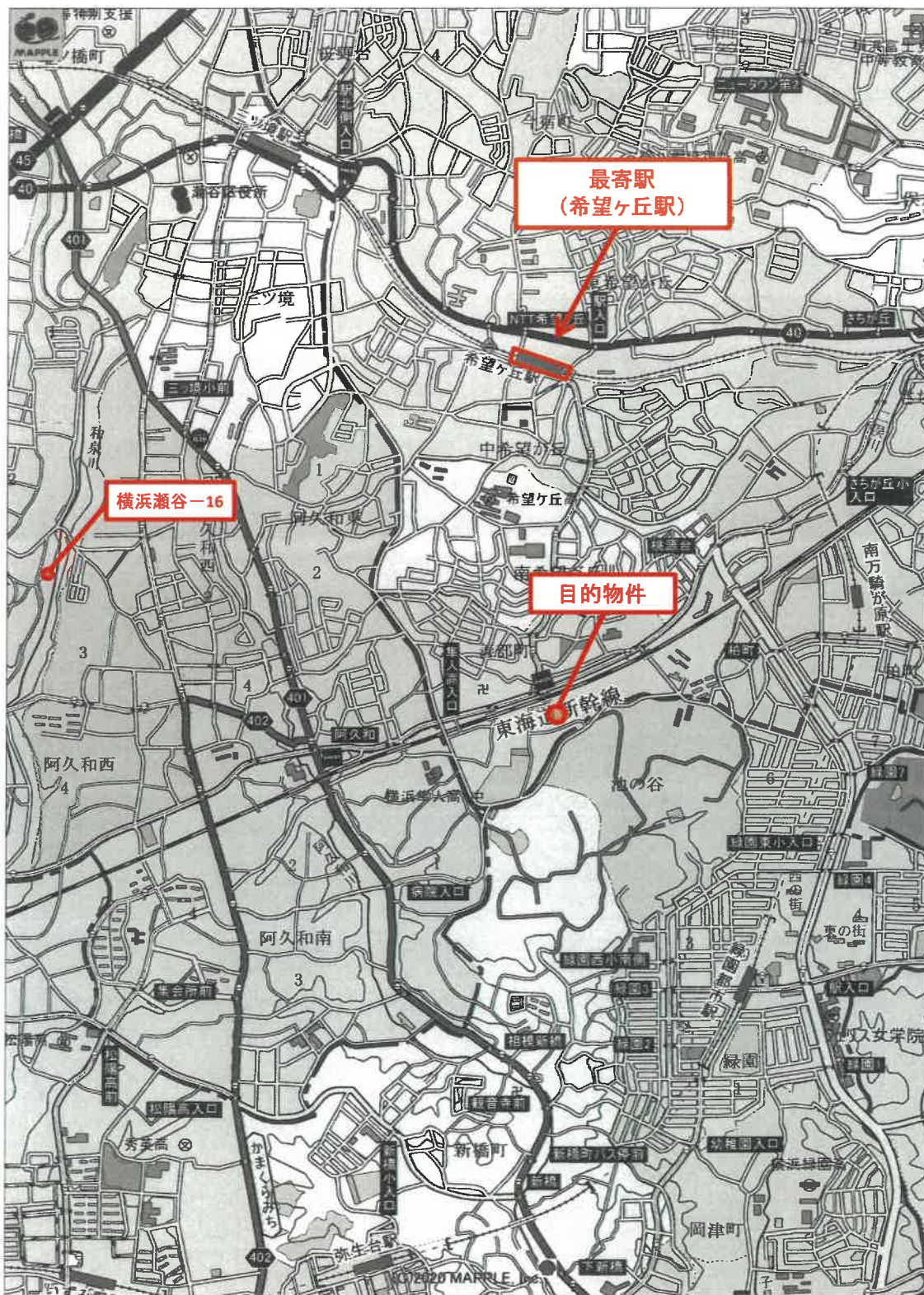
物 件 1（土地）	7,107,126円
物 件 2（土地）	0円（共有持分9分の1）
物 件 3（土地）	1,252円（共有持分9分の1）
物 件 4（建物）	7,098,588円

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
建物間取図

以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第5-201号)



1:20,000 相当

※(但し、パソコン読み込みの関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。)



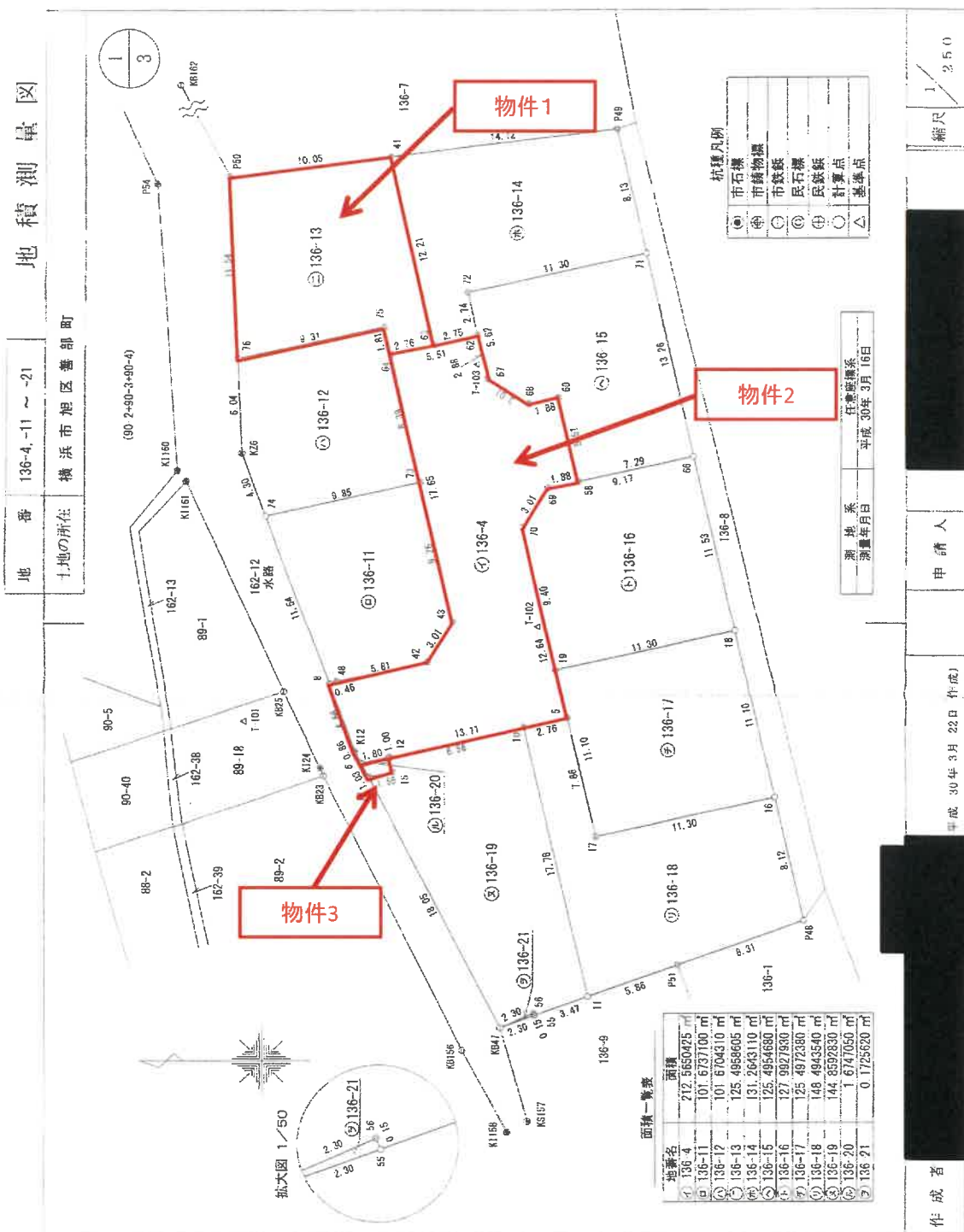


これは岡面に記録されている内容を証明した書面である。
 横浜地方司法務局旭出張所管轄
 令和6年7月2日 東京司法務局新宿出張所

終焉

05:06:54 4 数据链路层

(1/3)



原図より70%縮小

登記年月日 平成30年4月19日

（本図は図面に記録されている内容を説明した書面である。）
令和6年7月2日 東京法務局新堀出張所 登記官

地積測量図

地番 136-4-11 ~ 21

土地の所在 横浜市旭区善部町

物件1

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
63	41	475.526	524.263	7.553945
64	42	475.228	536.173	6792.775737
65	43	485.195	534.889	5062.724385
66	44	484.693	523.362	-5014.331322
67	45	475.614	525.422	-4961.000560
68	46	475.213	523.653	-1617.040464
69	47	475.213	523.653	250.991721
70	48	475.213	523.653	125.495605
71	49	475.213	523.653	125.49

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
72	50	475.228	536.173	6060.363419
73	51	475.228	536.173	-2824.729044
74	52	475.228	536.173	-1091.735840
75	53	475.228	536.173	-5484.919136
76	54	475.228	536.173	-4888.623481
77	55	475.228	536.173	8502.727204
78	56	475.228	536.173	262.528622
79	57	475.228	536.173	131.26

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
80	58	463.602	515.502	-4293.616158
81	59	466.492	517.117	-2160.514626
82	60	459.424	530.047	7396.275638
83	61	470.446	527.546	5158.347788
84	62	469.202	522.063	-1979.140833
85	63	466.655	520.458	-2280.126488
86	64	464.821	520.875	-1590.231375
87	65	464.821	520.875	250.990936
88	66	464.821	520.875	125.4954680
89	67	464.821	520.875	125.49

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
90	68	456.492	517.117	5944.777032
91	69	465.437	515.085	5433.631565
92	70	467.041	512.539	-242.943486
93	71	464.963	503.375	-6594.212500
94	72	453.941	505.875	-4285.267125
95	73	453.941	505.875	255.985586
96	74	453.941	505.875	127.9927930
97	75	453.941	505.875	127.99

物件2

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
100	76	477.033	497.309	-6551.548766
101	77	464.245	500.209	-4998.088328
102	78	467.041	512.539	610.946488
103	79	465.437	515.085	-1771.377315
104	80	463.602	515.502	-317.540232
105	81	464.821	520.875	1590.231375
106	82	466.655	520.458	2280.126488
107	83	469.202	522.063	1662.770655
108	84	475.213	523.653	3155.011603
109	85	471.308	506.440	788.727604
110	86	472.913	503.993	-1164.812000
111	87	478.581	502.608	-3664.813789
112	88	479.014	502.451	-3066.411408
113	89	477.419	498.072	-583.846062
114	90	477.419	498.072	-986.606632
115	91	477.419	498.072	425.130085
116	92	477.419	498.072	212.56

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
117	93	479.014	502.451	-2200.735380
118	94	478.581	502.608	-3066.411408
119	95	472.913	503.993	-3664.813789
120	96	471.308	506.440	-224.352920
121	97	473.356	515.469	6006.760252
122	98	482.961	513.290	2904.194620
123	99	482.961	513.290	203.347420
124	100	482.961	513.290	101.6737100
125	101	482.961	513.290	101.67

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
126	102	473.356	515.469	-3993.853812
127	103	475.213	523.653	1182.408474
128	104	475.614	525.422	4981.000560
129	105	484.693	523.362	4614.482754
130	106	484.431	517.327	896.010564
131	107	482.961	513.290	-5884.686750
132	108	482.961	513.290	203.340852
133	109	482.961	513.290	101.6704310
134	110	482.961	513.290	101.67

作成者

平成30年3月22日(作成)

申請人

縮尺

地図整理番号 M53056 (2/3)

原図より70%縮小

登記年月日：平成30年4月9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。
地籍部 登記課 地籍課 地籍課 地籍課
令和元年 月 日 地籍部 登記課 地籍課 地籍課 地籍課

地積測量図

地番 136-4-11 ~ 21

土地の所在 横浜市旭区善部町

地番	136-21			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
K047	468.418	480.287	-28.335933	
55	466.254	481.075	-1012.652975	
56	466.313	481.213	1041.344332	
		併面積	0.345124	
		併面積	0.172560	
		地積	0.17	m ²

合計 1346.855750

恒久的地物（道境境界等）の座標値

点名	X座標	Y座標
K023	479.375	486.466
K124	479.576	486.983
K025	481.792	501.979
P54	489.676	534.482
K0156	470.762	478.896
K3157	466.708	474.346
K1158	467.974	473.666
K1160	488.364	516.199
K1161	487.822	515.531
K0162	483.462	551.180

基準点の座標値

点名	X座標	Y座標
T-101	484.306	500.065
T-102	486.044	506.130
T-103	488.876	522.974

地番 136-17			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
16	451.485	495.046	-4240.56036
18	453.941	505.875	6818.18250
19	464.963	503.375	4311.910250
17	462.507	492.546	-6638.534988
		併面積	250.994476
		併面積	125.4972380
		地積	125.49
		地積	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
11		482.998	482.261	-4553.508362
P51		457.490	484.267	-6445.109503
P48		449.689	487.128	2925.203640
16		451.485	495.046	6345.490628
17		462.507	492.546	8724.869560
5		464.245	500.209	2213.424825
10		466.932	499.600	-623.001200
			併面積	296.988708
			併面積	148.4943540
			地積	148.49
				m ²

地番	136-19	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$
測点				
K047		468.418	480.287	-4924.862888
56		466.313	481.213	-1041.344832
55		466.254	481.075	-1594.763625
11		482.998	482.261	326.972958
10		466.932	499.600	6135.088000
12		475.278	497.707	4043.869375
15		475.057	496.731	640.286259
13		476.567	496.389	-3295.526571
			併面積	289.718566
			併面積	144.8592830
			地積	144.85
			地積	m ²

地番	136-20				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
12	475.278	497.707	983.469032		
6	477.033	497.309	641.031301		
13	476.567	496.389	-980.864664		
15	475.057	496.731	-640.286259		
		併面積	3.349410		
		併面積	1.6747050		
		地積			
		地積			

物件3

作成者

申請人

平成30年3月22日作成

縮尺 1/

地図整理番号：550056 (3/3)

原図より70%縮小

登記年月日：平成30年12月6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。
東京地方裁判所 提出物管理
令和6年7月2日 東京法務局新習出張所

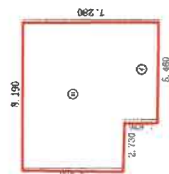
各階平面図

建物図面

家屋番号 136番13

建物の所在 横浜市区善部町136番地13

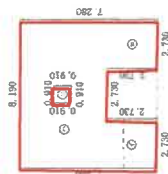
1階



求積表

①	5,460 × 1,820	=	9,837,200
②	8,190 × 5,460	=	44,717,400
合計			54,554,600
床面積			54,65 m ²

2階

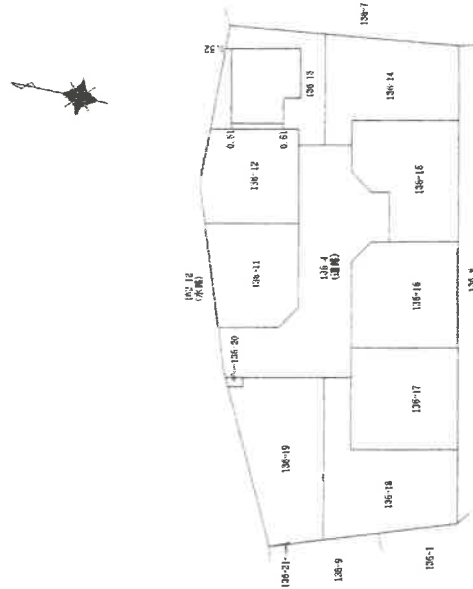


求積表

③	2,730 × 2,730	=	7,462,900
④	2,730 × 2,730	=	7,462,900
⑤	8,190 × 4,550	=	37,264,500
⑥	0,910 × 0,910	=	-0,828,100
合計			51,342,200
床面積			51,34 m ²

物件4

登記官



作成者

縮尺 1/250
4 日付欄

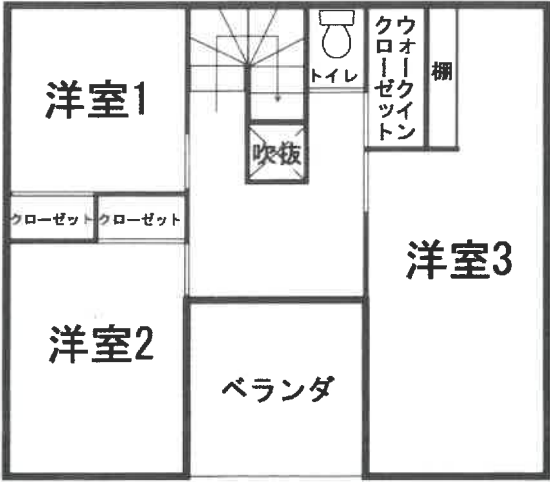
申請人

縮尺 1/500

地図整理番号: M53057

原図より70%縮小

2階



1階

