

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, 2	4, 230, 000 3, 384, 000	一括	846, 000	92, 918	33, 253
1	3, 680, 000				
2	550, 000				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市緑区東本郷二丁目
地 番 534番3
地 目 宅地
地 積 202.65平方メートル
共有者 A 持分4分の1

2 所 在 横浜市緑区東本郷二丁目534番地3
家屋 番号 534番3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 74.00平方メートル
2階 44.30平方メートル
共有者 A 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 25 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, 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 A 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, 2】

本件土地建物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 | 横浜市緑区東本郷二丁目 |
| | 地 | 番 | 5 3 4 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0 2 . 6 5 平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分4分の1 |
| 2 | 所 | 在 | 横浜市緑区東本郷二丁目 5 3 4 番地 3 |
| | 家屋 | 番号 | 5 3 4 番 3 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 7 4 . 0 0 平方メートル |
| | | 2階 | 4 4 . 3 0 平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分4分の1 |



令和 6年(ヌ)第 187号
令和 7年 2月 4日受理
令和 7年 3月 10日提出

現 況 調 査 報 告 書

横浜地方裁判所

執 行 官 中 村 洋 一

(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 横浜市緑区東本郷二丁目

地 番 534番3

地 目 宅地

地 積 202.65平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 横浜市緑区東本郷二丁目534番地3

家屋 番号 534番3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 74.00平方メートル
2階 44.30平方メートル

共有者 A 持分4分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市緑区東本郷二丁目8番16号		
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 ☐ 地図に準ずる図面のとおり		
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2		
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 ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用・占有している ☐ 「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

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼共有者)	1 私が単身で住んでいます。 2 共有者Bは、私の母ですが2023年9月頃に亡くなっています。 3 共有者Cは妹です。 4 母Bの持分は、私が相続放棄をしているので、全て妹のCが相続することになっています。家庭裁判所に届出は出していますが、不動産の登記は未登記です。 5 建物に水漏れや雨漏り等の不具合等はありませんが、経年劣化による汚損等があります。
■ C (共有者)	1 相続関係等は兄の陳述のとおりで、母の持分は全て私が相続しています。
執行官の意見	
1 室内外の状況は、添付写真のとおりで、使用態様や経年劣化等による汚損等が多数見受けられた。 2 債務者は、土地建物の持分4分の1を有する。 3 簡易な基礎のスチール製物置が、庭に1個、建物の裏側に2個置かれている。 4 敷地の南側の道路は、評価人の調査によれば、市道で建築基準法第42条1項道路である。 5 その余は、関係人の陳述のとおり。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 緯		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 2月 5日 (水) 8:45 - 9:10	目的物件所在地	Aと面談、次回に立入調査希望
7年 2月12日 (水) 12:50 - 12:55	移動中	Aと立入調査期日打合せ
7年 2月17日 (月) 10:45 - 11:10	目的物件所在地	室内立入調査、評価人同行
7年 3月 9日 (日) 9:25 - 9:30	移動中	共有者Cに電話照会
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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B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

427025

建名 墮平 物 面 圖 面 圖

家屋番号 34-3

建築物の所在 ~~新潟県佐和田町~~ 534

丁巳年

1342

Hand-drawn diagram of a building footprint with dimensions. The building has a main rectangular section and a smaller rectangular section attached to its right side. Dimensions are labeled in feet: Main section width is 21.25, depth is 16.91. The attached section width is 11.87, depth is 4.57. The total width of the building is 33.12. The total depth of the building is 21.48. The area of the building is 708.00 sq. ft. The area of the lot is 1.66 acres. The lot is bounded by a dashed line on the top and right sides.

本図はA3をA4に縮小
○は写真撮影位置・方向

日本土地家屋調査士会連合会(用紙)

縮 尺

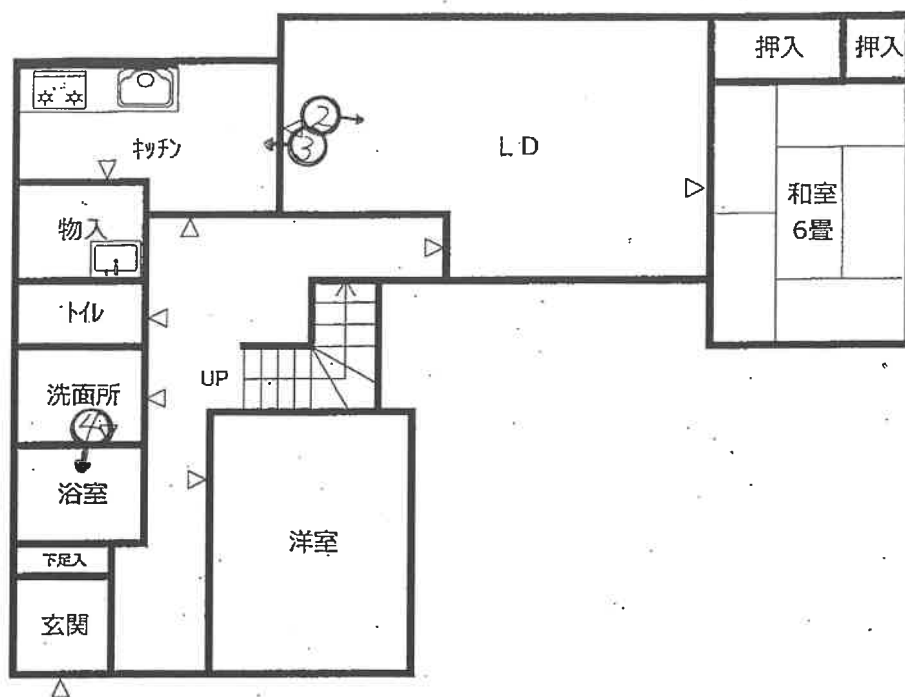
請求番号: 15-2

(5枚白)

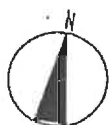
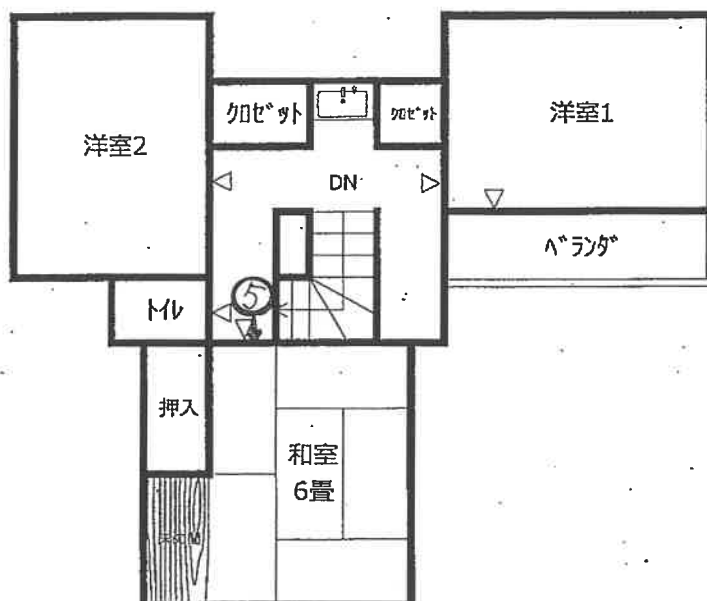
間 取 図

○は写真撮影位置・方向

1階



2階



①



②



(7 枚目)

③



④



(8 枚目)

⑤



(9 枚目)



令和6年（又）第187号
令和7年2月17日現地調査
令和7年3月 3日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
佐藤 実

第1 評価額

一括価格（合計）	
金4,230,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金3,680,000円
物 件 2（建物）	金550,000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き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 簿 上	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		住居表示「東本郷2-8-16」
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 横浜市緑区東本郷二丁目
 地 番 5 3 4 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 0 2 . 6 5 平方メートル
 共有者 A 持分4分の1

2 所 在 横浜市緑区東本郷二丁目5 3 4 番地3
 家屋 番号 5 3 4 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 7 4 . 0 0 平方メートル
 2階 4 4 . 3 0 平方メートル
 共有者 A 持分4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	J R 横浜線「鴨居」駅の南東方約1000m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	
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、敷地面積最低限度：125平方メートル、宅地造成工事規制区域、東本郷地区プラン
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	202.65㎡ ほぼ正方形 間口約13.9m 奥行約14.4m ほぼ平坦
接面道路の状況	南側幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項に該当）に約13.9m接面。	
土地の利用状況等	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 あり あり
特記事項	◇敷地南側一部は横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると浸水想定区域内にある。 ◇共有者 A 持分4分の1	

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	昭和50年12月10日新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約50年
	経済的残存耐用年数	当分の間現状維持可能
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺き
	外 壁	モルタル等
	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、カーペット等
	設 備	トイレ、浴室、洗面所、クロゼット等
床面積（現況）	1階：74.00㎡、2階：44.30㎡ 延べ：118.30㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	1階：2LDK 2階：3室 （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	令和7年2月17日内部立入調査。 共有者Aが占有している。	
特 記 事 項	◇2階洋室1の内壁クロスが剥がれている。 ◇共有者 A 持分4分の1	

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	193,000	95 100	183,000	×202.65	×0.9	= 33,380,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価資料等を斟酌して決定した。

地価調査 緑(県)－4

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 208,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 193,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6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：必要なし。

◇地 域 格 差：地価調査地の所在地域は対象地域と比し、街路条件等で優り、総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：規模等で劣り、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）

目的建物は建築後約50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（リフォームを考慮して1㎡当り200,000円と査定）の5%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 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	200,000	× 118.30	× 0.05	= 1,180,000

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	33,380,000	×	0.10 場所的利益	= 3,340,000

(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10%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	その他 の控除	共有 持分	評 価 額 (円)
1	33,380,000	－ 3,340,000	－	× 0.7	× 0.7	－	$\frac{1}{4}$	= 3,680,000
2	1,180,000	＋ 3,340,000	－	× 0.7	× 0.7	－	$\frac{1}{4}$	= 550,000
								= 4,230,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：共有持分のため－30%と判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

その他の控除：必要なし。

共有持分：持分4分の1

第6 参考価格資料

1. 地価調査 緑(県)－4

所 在：横浜市緑区東本郷2丁目540番4「東本郷2-21-15」

価 格：208,000円/㎡

位 置：JR横浜線「鴨居」駅約1.1km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：188㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側 6.5m 市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率40%，容積率80%）

高度地区

地域の概要：一般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6年度）

物件1 26,344,500円（共有持分 4分の1）

物件2 2,189,273円（共有持分 4分の1）

第7 附属資料の表示

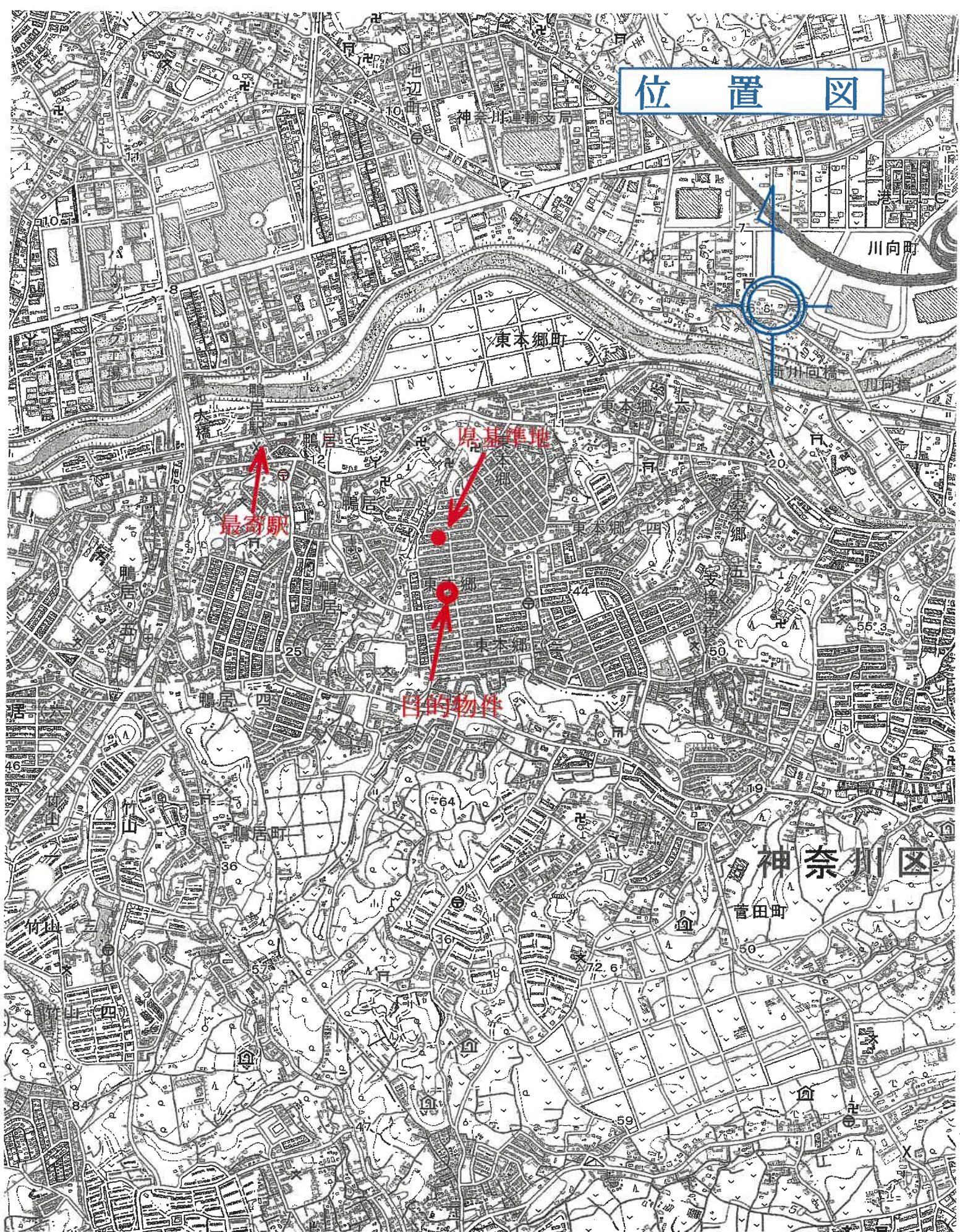
位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

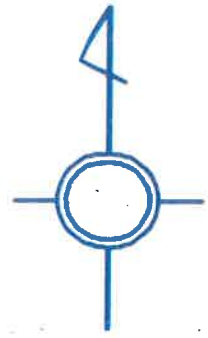
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上



位置図



535-11	535-12	535-13	535-14	535-1
535-6	535-5	535-4	535-3	535-2

534-11	534-12	534-13	534-14	534-1
534-6	534-5	534-4	物件(1)土地 534-3	534-2

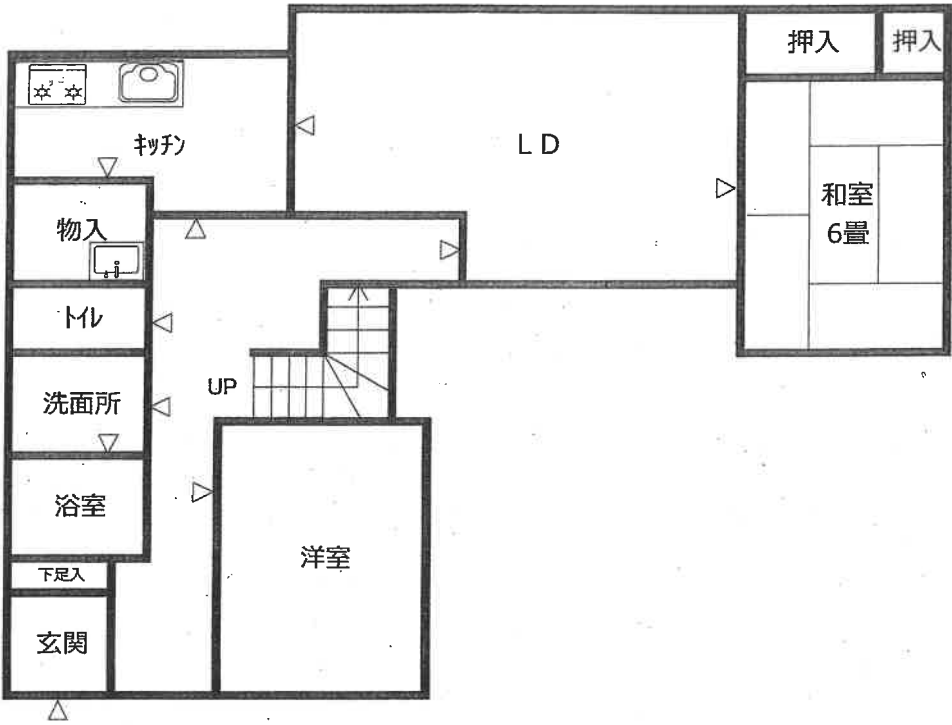
533-11	533-12	533-13	533-14	533-1
533-6	533-5	533-4	533-3	533-2

559-8	559-9	559-10	559-11	559-1
559-6 559-12	559-5	559-4	559-3	

縮尺 : 1/500

間 取 図

1階



2階

