

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 4 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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 10 月 7 日から 令和 7 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 21 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 11 月 4 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 7 年 10 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 27 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 9 月 4 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	50, 020, 000 40, 016, 000		10, 004, 000	228, 967	32, 709

物 件 目 録

1 所 在 大和市南林間八丁目

地 番 3302番6

地 目 山林

地 積 413平方メートル

(現況)

地 目 山林 雑種地

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 6月16日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

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 大和市南林間八丁目

地 番 3302番6

地 目 山林

地 積 413平方メートル

(現況)

地 目 山林 雑種地

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

令和 7年(ケ)第 35号
令和 7年 3月13日受理
令和 7年 4月25日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 玉 田 浩一郎

(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 大和市南林間八丁目

地 番 3302番6

地 目 山林

地 積 413平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	神奈川県大和市南林間八丁目6番5号付近		
土地	物件1		
現況地目	☐ 宅地（物件　） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☐ 雑種地（物件　） ☒ 山林兼雑種地（物件1　） ☐		
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（A、B、C、D） ☐ 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 ☐ 上記の者が貸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 ☐ ☐ 「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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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
■ E (申立人ら (A、B) 代理人弁護士)	物件 1 土地につき、隣接土地所有者との間で境界の争いがあると聞いたことはありません。
執行官の意見	
1 目的物件の状況は、公図及び写真のとおりである。建物や工作物等は見当たらない。物件 1 土地は共有者らが更地の状態で占有しているものと認めた。 2 評価人の調査によれば、物件 1 土地は南西側で建築基準法 4 2 条 2 項に該当する市道に接している。セットバックを要す。	

(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 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月7日(月) 12 : 04— 12 : 09	横浜地方法務局大和出張所	登記事項証明書等申請
7年4月8日(火) 11 : 30— 11 : 35	目的物件所在地	現地調査、写真撮影
7年4月21日(月) 12 : 00— 12 : 10	目的物件所在地	現地調査 (評価人同行)、写真撮影、E から電話聴取

(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

(4枚目)

○ は写真撮影位置・方向

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

3302-45 3302-49 3304-29 3304-59
3306-70 3302-59 3304-43 3304-42

N

Y
D
O
C
Y

Y
D
O
C
Y

(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上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。



請求 部分	所在 地	大和市南林間西2丁目			地番	3302番6		
出 発 地	1/600	精度 区分	座標 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面			種類 旧土地台帳附属地図
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載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方方法務局大和出張所直轄)

令和7年2月3日

岡山地方方法務局

請求番号：17-1

(1/1)

登記官

(5 枚目)

①





令和 7 年 (ケ) 第 35 号
令和 7 年 4 月 21 日 現地調査
令和 7 年 4 月 22 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 5 0, 0 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 5 0, 0 2 0, 0 0 0 円

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	地目：山林兼雑種地
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 大和市南林間八丁目

地 番 3302番6

地 目 山林

地 積 413平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	小田急江ノ島線「南林間」駅の北西方約1.1km及びバス停「南林間8丁目（五条通り）」の北西方100m（各道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	低層の戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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	第一種低層住居専用地域
	建 蔽 率	50%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模	413m ² (売却対象物件1の登記地積)
	形 状 間 口 ・ 奥 行	整形地 間口約18m、奥行約23m（最長）
	地 勢	周辺の地勢は、概ね平坦である。周囲の隣接不動産ともほぼ等高に接している。 (添付資料公図写参照)
接面道路の状況	売却対象物件1は、南西側幅員約3.8m舗装市道（南林間57号・建築基準法第42条2項）に等高に約18mの接道長で接面している。	
土地の利用状況等	本件は建物等の存しない土地である。なお、雑木及び雑草が繁茂している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	事業者提供図面では、南西側市道に本管有り
	都 市 ガ ス	事業者提供図面では、南西側市道に埋設管有り
	下 水 道	事業者提供図面では、南西側市道に本管有り

特 記 事 項	1. 売却対象物件1は、法務局備え付けの地積測量図がない。また、境界標がない角が多く、判然としない点が残る。しかし、現地調査において、売却対象物件1の外周をレーザー計測器で概測し、法務局備え付けの隣接する周囲の地積測量図を照合した。その結果、概ね登記地積と大きな差はないものと判断した。 2. 売却対象物件1の前面道路は、現況幅員約3.8m市道（建築基準法第42条2項）道路であり、原則として中心線より、2mのセットバックが必要である。本件では、道路反対側のセットバックが完了しているものと推定されることから、本件売却対象物件1の北西側隣接地のセットバック距離を参考に以下の通りセットバック面積を査定した。 セットバック距離0.2m×間口約18m ＝ 約3.6㎡
---------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

物件1（土地）の土地価格を算出した。

物件 番号	標準的 画地価格 (円/㎡)	個別格差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	基礎となる 価格 (円)
1	216,000	$\times \frac{80}{100}$	173,000	$\times 413.00$	= 71,450,000

※標準的画地価格：標準的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：大和（県）－5

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ & & \text{補 正} & & & & \\ \text{地価公示価格等} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準的画地価格} & \\ 187,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{90} & = & 216,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：基準地は標準的と判定した。

◇地域格差：地価公示地等の近隣地域と対象地の近隣地域を比較し、交通接近条件、街路条件、環境条件等で、総合格差で上記の通り判断した。

◇個別格差：画地条件（規模（開発素地市場）、セットバック面積、雑木及び雑草等の処分費等を含む整地費用、境界の調整）等を考慮した。

◇地積：登記数量を採用した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、競売市場性修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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	71,450,000	—	—	× 1.0	× 0.7	= 50,020,000
一括価格（合計）						50,020,000

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%とした。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 大和（県）－5

所 在：大和市中央林間西2丁目3802番5「中央林間西2-14-4」

価 格：187,000円／㎡

位 置：小田急江ノ島線「南林間」駅 1.5km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：136㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側4m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%)、

防火・準防火：準防火地域

地 域 の 概 要：低層一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物 件 1（土地） 27,258,000円

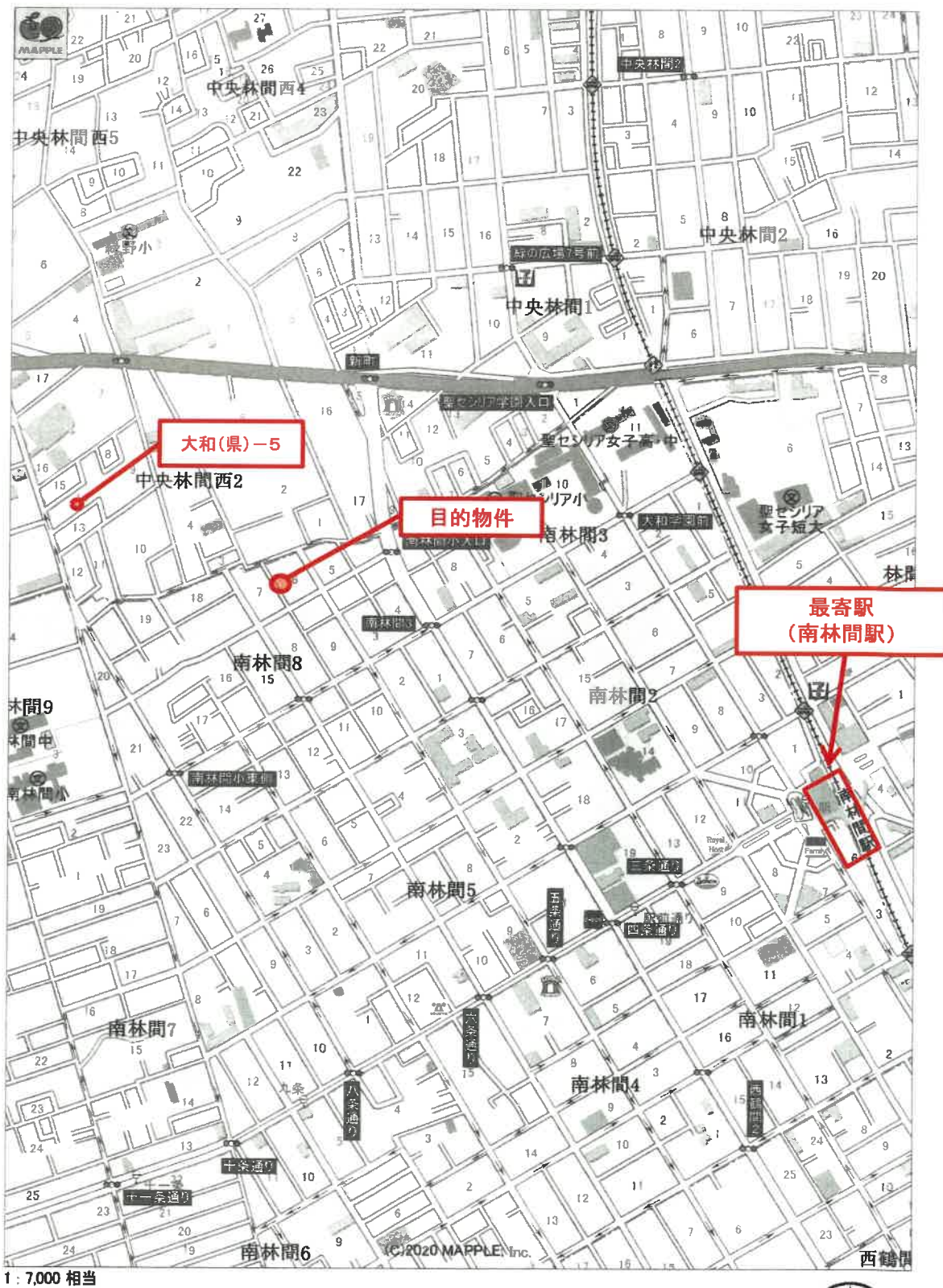
第7 附属資料の表示

位置図

公図写

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)



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



