

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月 8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 7年 6月10日から 令和 7年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月24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 7月 7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 6月30日 午前10時00分から 令和 7年 6月30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 5月 8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	14, 410, 000 11, 528, 000	一括	2, 882, 000	93, 752	22, 894
1	2, 650, 000				
2	11, 760, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 横浜市神奈川区子安通一丁目 |
| | 地 番 | 1 7 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0 . 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市神奈川区子安通一丁目 1 7 9 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 7 9 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 8 . 8 3 平方メートル
2 階 4 1 . 3 1 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 2月 6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 |
| <hr/> | |
| 2 | 売却により成立する法定地上権の概要
なし |
| <hr/> | |
| 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 |
| <hr/> | |
| 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。 |
| <hr/> | |
| 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 | 横浜市神奈川区子安通一丁目 |
| | 地 番 | 179 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 70.58 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市神奈川区子安通一丁目 179 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 179 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 38.83 平方メートル
2 階 41.31 平方メートル |

令和 6年(ケ)第 322号
令和 6年10月10日受理
令和 6年11月28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 | 横浜市神奈川区子安通一丁目 |
| | 地 番 | 179番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 70.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市神奈川区子安通一丁目179番地5 |
| | 家屋 番号 | 179番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.83平方メートル
2階 41.31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	■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が異なる(□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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件建物には私が住んでいます。 2 本件建物に不具合など有りません。 3 本件建物にソーラーパネルも屋根裏収納もありません。 4 本件土地と近隣土地との境界の争いはありません。 5 仕事が忙しく、裁判所からの書類もまだ受け取れていません。来週中に日程調整の連絡をします。 (令和6年10月16日電話聴取)
■ B (不動産会社代表者)	1 本件建物のポストに契約中との記載をしてある名刺があつてご連絡を頂いたのですが、現在本件土地建物の売却に関する契約をしている最中です。 2 本件建物は所有者が居住中で鍵などは当方で所持していません。 (令和6年11月12日電話聴取)

執行官の意見
■ 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 初回臨場後に、所有者から連絡があり、日程調整を試みたが、関係人の調整がつかなかった。その後、連絡を試みたが連絡が取れなくなり、11月9日に再度臨場したときに「契約中」という記載がされた名刺が存在したため、同名刺の不動産会社に連絡を取ったが、鍵を所持していなかったため立入調査の協力は得られなかった。なお、立入調査時には契約中の表示はなくなっていた。 3 本件建物内には水槽が多数存在し、水生生物を飼育しているものと思料される。 4 本件土地の北東側は道路で、南東側、南西側が駐車場となっている。地積測量図に記載されている境界標と思われるものはいくつか確認出来たが、それぞれの境界は不明瞭な点もあり、基礎部分など隣地に越境しているおそれもあり、相互に越境している可能性も残る。 5 評価人の調査によると本件土地に北東側で接する市道は、建築基準法第42条2項に該当する道路であり、セットバックが必要とのことである。現況も本件土地の一部が前面道路と一体となり舗装されているものの、全体としては宅地であるため、地目は、登記、課税の宅地を採用した。道路に関する詳細は評価書を参照されたい。

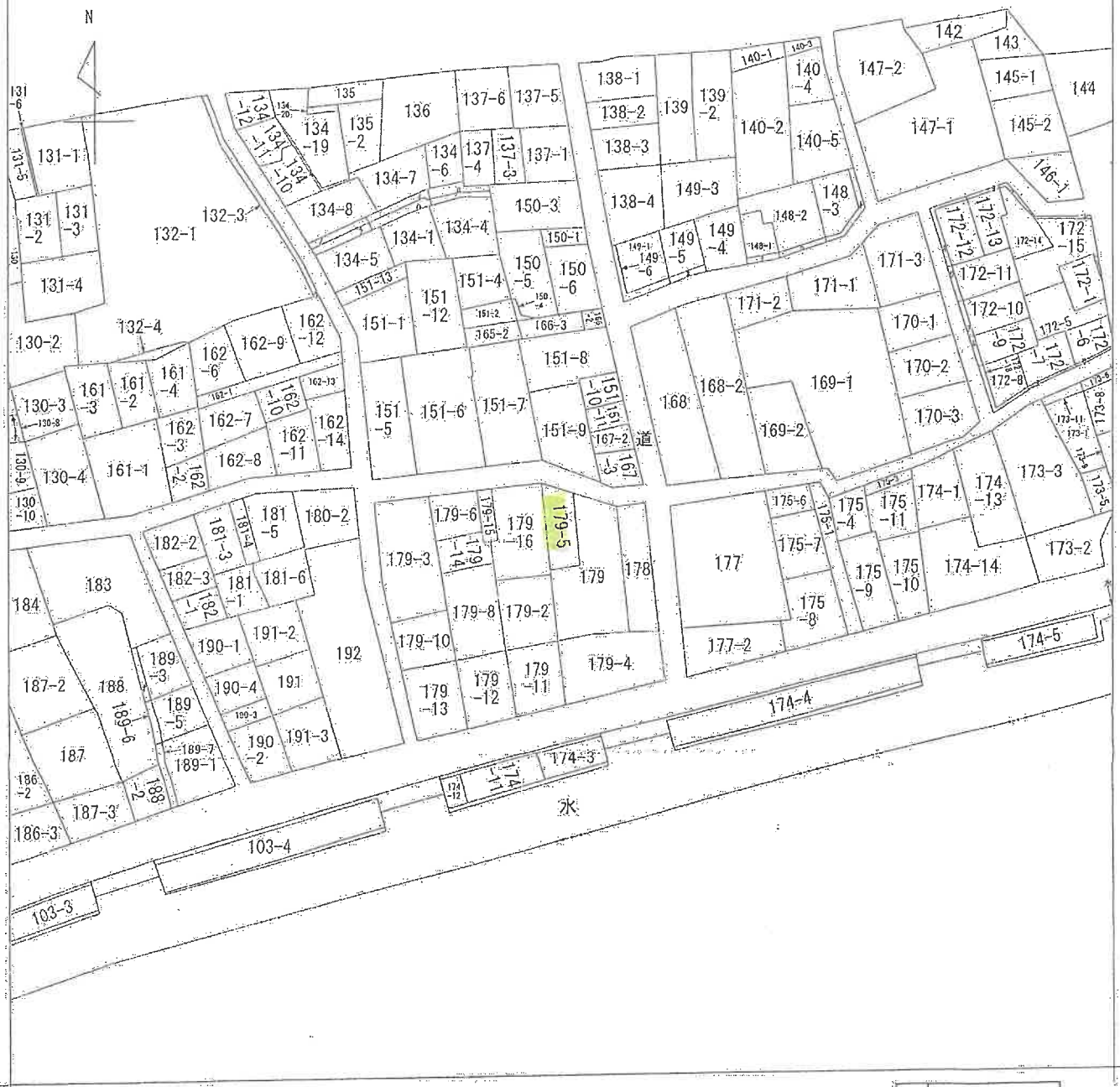
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10月11日(金) 9:00-9:10	横浜地方法務局大和出張所	登記事項証明書等交付申請
令和6年10月11日(金) 15:40-15:49	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和6年10月16日(水) 12:24-12:27 12:28-12:32	電話聴取	所有者から事情聴取
令和6年11月9日(土) 12:53-13:00	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 ポストに契約中との表示有り
令和6年11月12日(火) 11:22-11:26	電話聴取	不動産会社代表者から事情聴取
令和6年11月12日(火) 13:48-13:56	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 現況調査期日通知書投函
令和6年11月26日(火) 14:35-14:40 15:00-15:36	目的物件所在地	外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
(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 6 年 1 1 月 2 6 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 134-14 ハ 134-17 ホ 149-7 ト 148-6 リ 172-16 P 172-19
ロ 134-15 ニ 134-18 ヘ 148-5 チ 148-4 ル 172-17 っ 172-19



〔注〕地図に準ずる図面は、土地の位置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。

地番区域見出し
子安通

請 求 部	所 在	横浜市神奈川区子安通一丁目				地 番	179番5		
出 力 縮	力 尺	1/600	精 度 区	座 標 系 又 号 番 号 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録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方支局神奈川出張所管轄)

令和6年9月3日

福岡法務局

請求番号：38-1

登記官

(1/2)

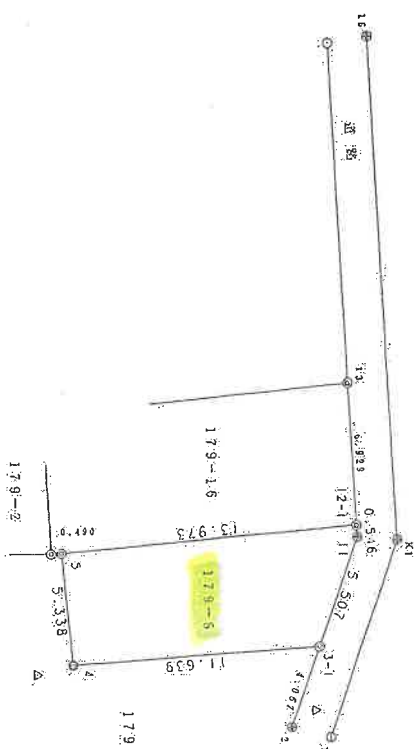
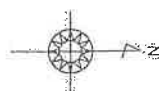
(5 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

ラ 172-20
リ 172-21
ハ 172-22
コ 172-23
サ 172-24
シ 172-25
ソ 172-4
ク 173-10
ケ 130-6
ネ 130-7
ナ 134-16
デ 134-9
ム 132-5
ヨ 134-13
オ 189-4

請求番号：38-2

図	量	測	積	地	番	地
				179番5		土地の所在
				横浜市神奈川区千代通一丁目		



臣 標 求 領 表

地 區	ϕ	$175-5$	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot 10^3$	Y_n	備 註
1-2			63.0393	43.114	-602.666866	13.973	
5			51.166	44.304	-394.116840	5.338	
4			51.683	49.617	602.102295	11.633	
3-1			63.304	48.915	657.519430	5.507	
11			65.125	43.719	70.344448	0.546	
平均						141.179657	
標準差						70.589835	
地 區						70.53	m^2

酒	70.5896355
酒	70.56 m

圖說一

測 定 名	X	Y	点 の 種 別
1.5	65.633	19.723	横浜市道部境界点
1.1	67.013	43.861	横浜市道部境界点
2.	61.957	52.743	横浜市道部境界点

平成30年10月28日 測量

陳 蘭 亭

[illegible]

五

作者

1951年12月1日

人諸由

縮尺

登記年月日 平成30年8月13日

各階平面図

家屋番号	179番5
建築物図面	
建物の所在	横浜市神奈川区奈通一丁目179番5

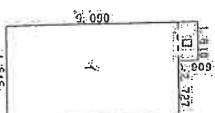
令和6年9月3日
福岡市役所
（横浜地方建設局神奈川工務所管理）
これは図面記載されている内容を証明した図面である。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

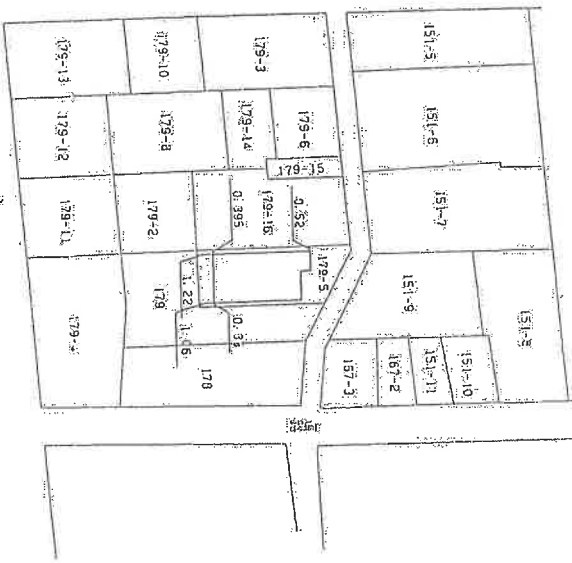
登記官



2階
4.545x9.080=41.3141
2階床面積 41.31㎡



1階
4.545x9.080=41.3141
1階床面積 41.31㎡



作成者

縮尺 1/250

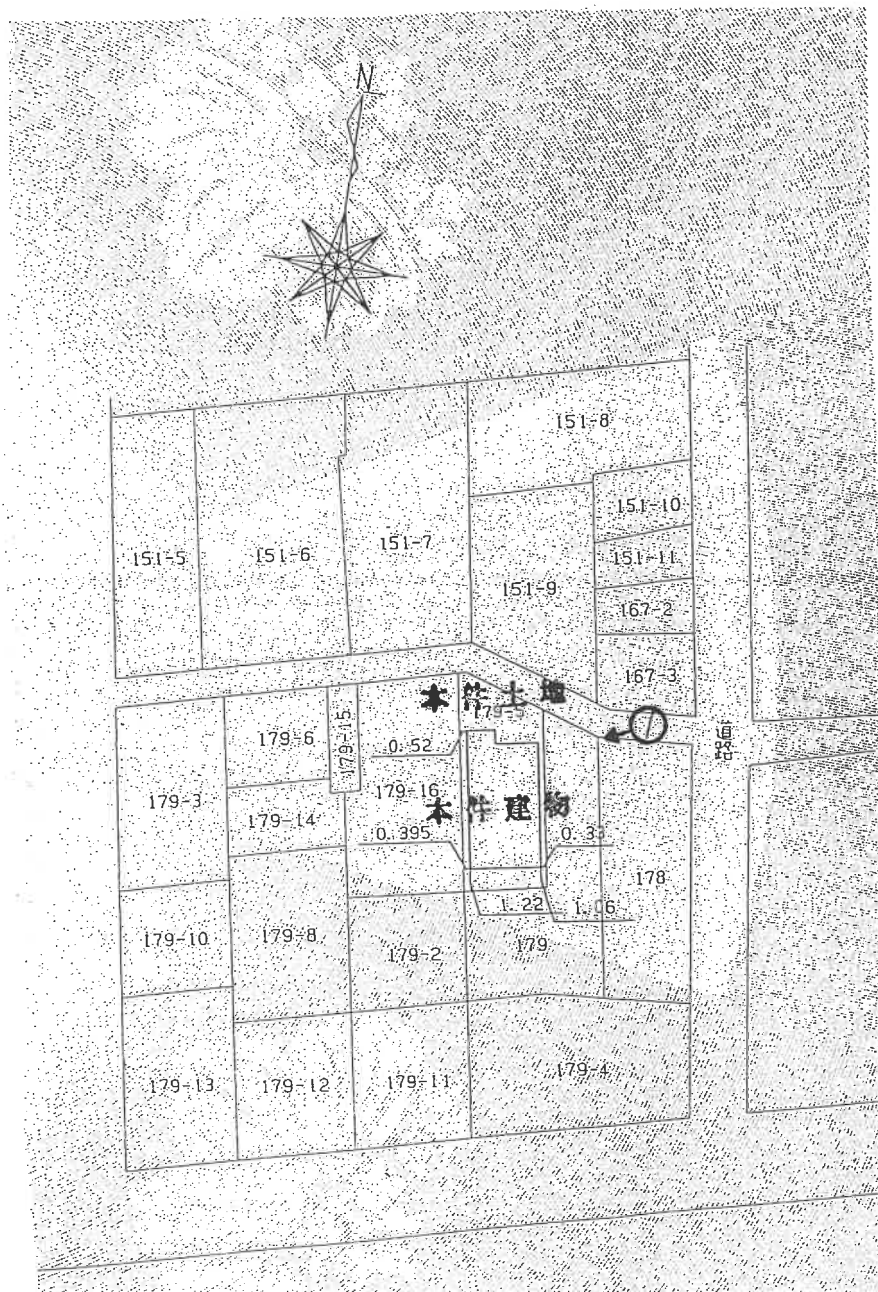
申請人

縮尺 1/500

請求番号: 38-3

写真撮影方向図

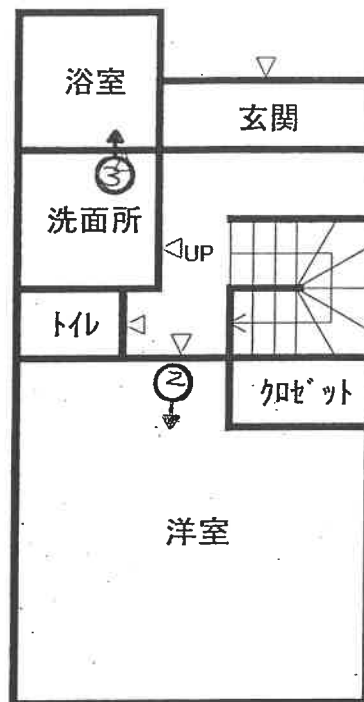
←○は写真撮影位置・方向



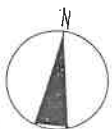
←○は写真撮影位置・方向

1階

間 取 図



2階



(10 枚目)



①



②



③



④



⑤



令和6年（ケ）第322号
令和6年11月26日現地調査
令和6年12月11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14,410,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金2,650,000円
物 件 2（建物）	金11,760,000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 簿 上	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 | 横浜市神奈川区子安通一丁目 |
| | 地 番 | 179番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 70.58平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 横浜市神奈川区子安通一丁目179番地5 |
| | 家屋 番号 | 179番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.83平方メートル
2階 41.31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	京浜急行本線「子安」駅の南東方約250m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	入江川近くの小規模一般住宅が建ち並ぶ地域	
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	市街化区域 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第5種高度地区
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	70.58㎡ ほぼ台形 間口約6.0m、奥行約13.9m ほぼ平坦
接面道路の状況	北東側幅員約1.9mの舗装市道（建築基準法第42条第2項に該当）に約6.0m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。 ◇北東側接道にてセットバック約6.3㎡が必要である。	

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成30年7月9日新築（登記簿記載） 約7年 約23年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造2階建 スレート葺 サイディング等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング等 トイレ、浴室、洗面所、クロゼット等
床面積（現況）	1階：38.83㎡、2階：41.31㎡ 延べ：80.14㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅 1階：1室 2階：DK+1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6年11月26日内部立入調査。 所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇なし	

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	207,000	82 100	170,000	×70.58	×0.9	= 10,800,000

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。

地価公示地 横浜神奈川ー7

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 374,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{190} & = & 207,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：必要なし。

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

◇個 別 格 差：セットバック、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	200,000	× 80.14	× 0.61	= 9,780,000

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20%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 23 年}}{\text{経過年数 7 年} + \text{経済的残存耐用年数 23 年}} \times (1 - 0.2) \\ &= 0.61 \end{aligned}$$

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	10,800,000	×	0.65 法定地上権	= 7,020,000

(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	その他 の控除	評 価 額 （円）
1	10, 800, 000	－ 7, 020, 000	－	× 1. 0	× 0. 7	－	= 2, 650, 000
2	9, 780, 000	＋ 7, 020, 000	× 1. 0	× 1. 0	× 0. 7	－	= 11, 760, 000
一括価格（合計）							= 14, 410, 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%と判定した。

その他の控除：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価公示地 横浜神奈川ー7

所 在：横浜市神奈川区入江1丁目20番4「入江1-20-11」

価 格：374,000 円／㎡

位 置：JR京浜東北線「新子安」駅約500m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：163 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側 6m 市道

用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率 60%，容積率 200%）、準防火地域
地域の概要：一般住宅、マンション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 5,610,263 円

物件2 5,761,625 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。）

地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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



縮尺：1/10,000

公 函 写



登記年月日：平成30年12月5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。

(横浜地方方法務局神奈川出張所管轄)

令和6年9月3日

徳岡法務局

登記官

地積測量図

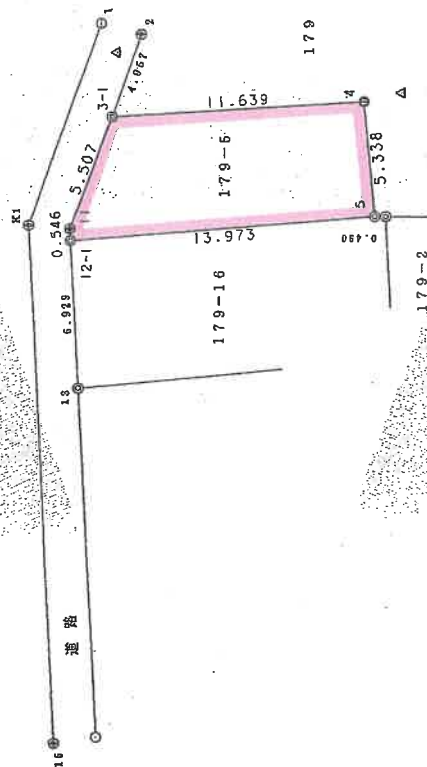
地番	179番5
土地の所在	横浜市神奈川区子安通一丁目

物件(1)土地

座標求積表

地番①	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
	12-1	65.093	43.174	-602.669866	13.973
	5	51.166	44.304	-594.116640	5.338
	4	51.683	49.617	602.102295	11.639
	3-1	63.301	48.915	657.515430	5.507
	11	65.125	43.719	78.344448	0.546
			総面積	141.179667	
			面積	70.5893335	
			地積	70.58	㎡

物件(1)土地



凡例

①	国コンタリート紙
②	市コンタリート紙
③	民金庫
④	市
⑤	トラバース点(仮)
⑥	国コンタリート上地積

座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標	点の種別
15	65.633	19.723	43.881	52.743	横浜市道建設局
K1	67.018	43.881	52.743	52.743	横浜市道建設局
12	61.957	43.881	52.743	52.743	横浜市道建設局

平成30年10月28日 測量 任意座標

作成者

0年11月12日

申請人

縮尺

70%に縮小

登記年月日：平成30年8月13日

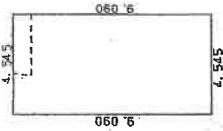
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方支務局神奈川出張所管轄)
令和6年9月3日 福岡法務局

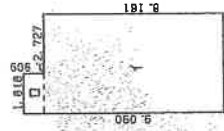
登記簿

各 階 平 面 図

物件(2)建物



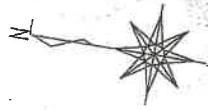
2階
4,545X9.090=41.3141
2階床



1階
4,545X9.051=41.1826
1.818X0.909=1.6526
38.8352
1階床

建 物 図 面

家屋番号	179番5
建物の所在	横浜市神奈川区子安通一丁目179番地5



作成者

縮尺 1/250

申請人

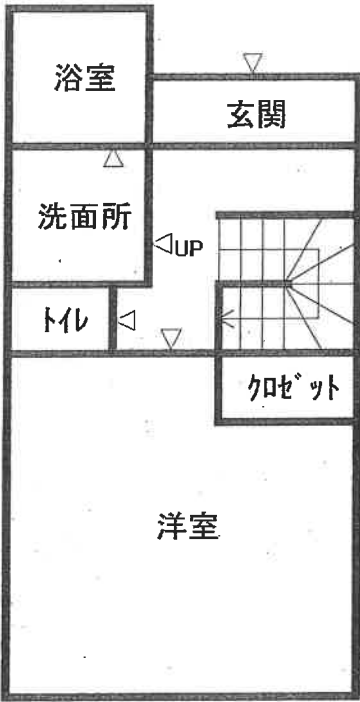
縮尺

1/500

70%に縮小

間 取 図

1階



2階

