

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	11,890,000 9,512,000		2,378,000	51,233	21,957



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 横浜市港北区篠原東三丁目 |
| | 地 | 番 | 800番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 105.78平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 4日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外建物(家屋番号800番11)が本件土地上に存在する。

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 横浜市港北区篠原東三丁目
地 番 800番11
地 目 宅地
地 積 105.78平方メートル



令和6年(ケ)第208号
令和6年10月24日受理
令和6年11月26日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 史

(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	横浜市港北区篠原東三丁目
	地	番	800番11
	地	目	宅地
	地	積	105.78平方メートル

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	横浜市港北区篠原東3丁目1番15号			
土 地	物件1			
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ 畑 (物件) ☐ (物件)			
形 状	☐ 公図のとおり (物件) ☒ 地積測量図のとおり (物件1) ☐ 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 (物件)			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (A) ☒ 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 ☐ 上記の者が本土地を更地の状態で占有している ☒ 「執行官の意見」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 ☒ 概略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

(目的外建物〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	横浜市港北区篠原東三丁目800番地11
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 800番11
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積 (概 略)	1階 38.90平方メートル 2階 22.71平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (A) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和52年11月19日 (登記簿上) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	増築時期は不明であるが、現況の床面積は、執行官の意見のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (債務者兼所有者の弟)	1 本土地と目的外建物は、元々、父（B）が所有者でしたが、平成18年8月27日、本土地は、兄である債務者兼所有者が、目的外建物は、母（A）が相続しました。 目的外建物は、母が居住していますが、施設を行ったり来たりしています。この建物に母が居る間は、私が一緒にいます。 2 本土地を使用するについて、兄と母の間に契約関係はなく、地代の支払いはしていません。ただし、母が本土地の固定資産税の支払いはしています。 3 目的外建物は、父の代の30年以上前になると思いますが、増築しています。課税上の床面積は、79.49平方メートルになっています。 4 本土地東側に隣接する800番9の土地も、兄が相続しています。 この土地は、本物件の分譲前は、用水路か排水溝だった所だと思います。それを埋め立てたものだと思います。 この土地の南東側部分は、物置として使用していました。 5 隣接する土地の境界ですが、東側と西側にあるブロック塀については、その中心部分が、南側にあるブロック塀については、その外側が境界になると思います。 隣家の方から、西側部分について、本土地を無償で譲って欲しいと求められています。 6 本土地南側の庭には、池があり、父が長野から持ってきた庭石があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本土地の状況等は、関係人の陳述及び添付写真のとおりである。
- (1) 本土地上には、債務者兼所有者の母であるA所有の目的外建物が存在する。
目的外建物の東側に簡易物置があるが、土地との定着性は認められない。
- (2) 本土地については、地積測量図が備え付けられており、形状等は、同測量図と概ね一致しているものと思われるが、目的外建物等が存在するため、境界等の全てを確認することはできなかった。
- (3) 本土地南側には、池があった形跡が認められる。また庭石等が置かれている。
- 2 本土地の占有状況等は、現地調査及び関係人の陳述から、2枚目記載のとおりと認めた。
本土地における目的外建物所有者Aの敷地利用権原は、同人が本土地を使用するについて、契約関係はなく、地代の負担もないこと、同人が債務者兼所有者の母であるという関係をあわせて考慮すると、使用貸借と認めるのを相当と思料する。
なお、債務者兼所有者に対し、照会書を送付したが、現時点において回答を得られていない。
- 3 目的外建物については、「目的外建物の概況」のとおりである。
目的外建物は、令和6年度家屋課税台帳登録事項証明書によれば、課税床面積は、1階47.20平方メートル、2階32.29平方メートルとなっており、増築時期は不明であるが、同数量を現況の床面積とした。
- 4 登記簿によれば、本土地東側に隣接する800番9の土地(地目:宅地、地積:7.28平方メートル)は、本土地と同様に、平成18年8月27日、債務者兼所有者に相続され、同人が所有する土地であることが認められる。
上記土地は、本土地と一体となり、目的外建物の敷地として使用されているが、本件競売において売却の対象となっていない。
なお、上記土地に抵当権等の設定はされていない。

(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29日(火) 11:15-11:25	目的物件所在地	写真撮影, 占有調査, 目的物件の状況調査, 目的外建物の調査, 目的外建物居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和6年10月30日(水) 16:00-	書面照会(郵送)	債務者兼所有者に照会書送付
令和6年10月31日(木) 12:50-12:55	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者の弟から電話・事情聴取(本件競売手続について説明: 弁護士と相談したい。1週間後に連絡する。)
令和6年11月8日(金) 11:15-11:20	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者の弟から電話・事情聴取(調査期日調整)
令和6年11月14日(木) 14:50-15:30	目的物件所在地	写真撮影, 占有調査, 土地の形状等の確認, 目的外建物の調査, 評価人同行 債務者兼所有者の弟と面談・事情聴取
令和6年11月18日(月) 11:15-11:20	横浜地方法務局 港北出張所	要約書交付申請及び全部事項証明書交付申請
令和6年11月18日(月) 11:40-11:45	港北区役所	家屋課税台帳登録事項証明書交付申請 土地課税台帳登録事項証明書交付申請
令和 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。

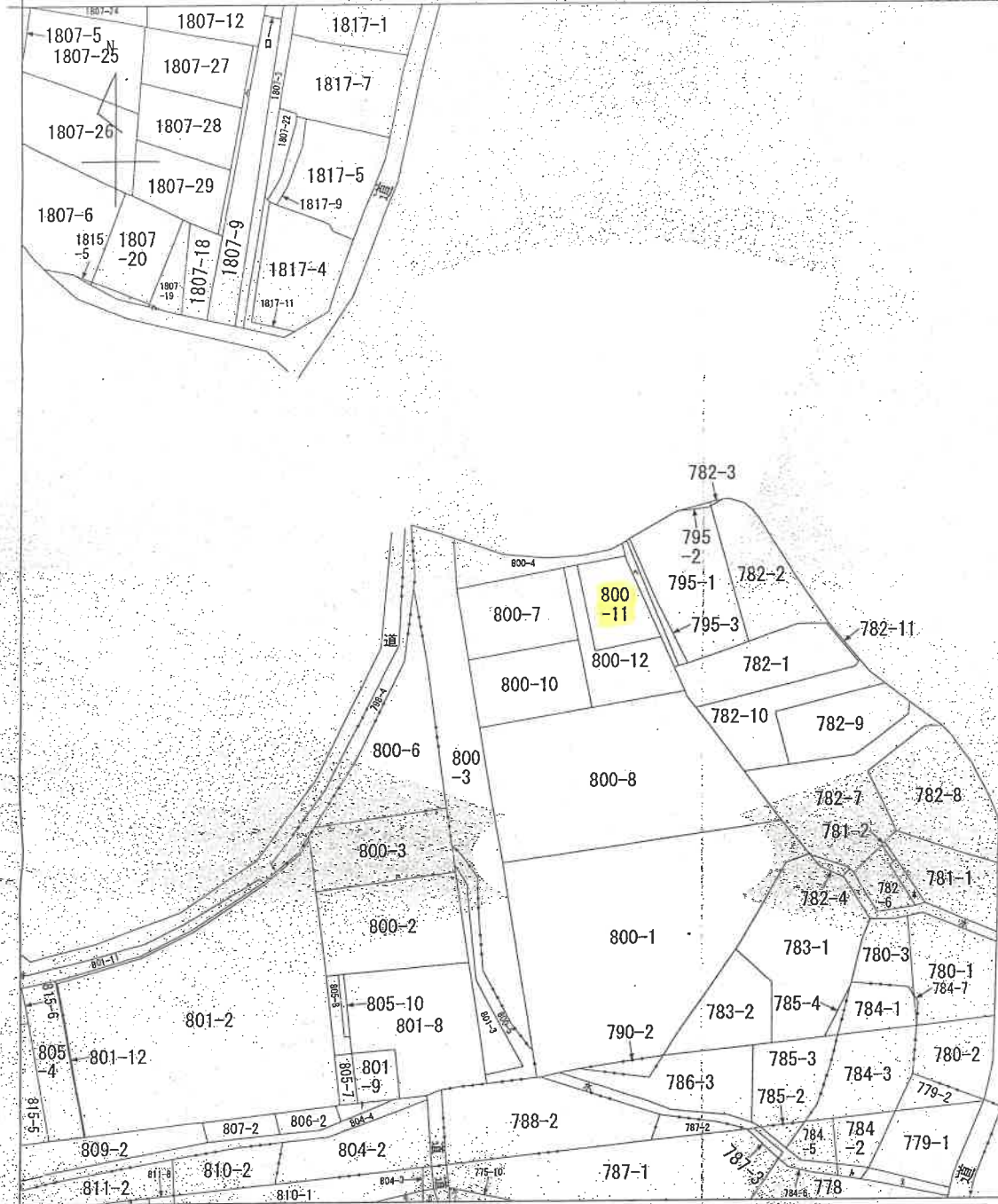
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

イ 1807-1 ハ 1815-6 ホ 781-5 ト 805-2 リ 775-7 ル 784-4
ロ 1807-15 ニ 1815-7 ヘ 800-9 チ 815-7 ヌ 779-3 ッ 779-3



(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。



A 篠原町
B 篠原町
C 篠原町
D 篠原東2丁目
E 篠原東1丁目

請求部	所在	横浜市港北区篠原東三丁目			地番	800番11	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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。

(横浜地方法務局港北出張所管轄)

令和6年3月29日

横浜地方法務局

請求番号: 4-1

登記官

(1/2)

(7 枚目)

7 811-1
7 775-12
カ 775-4

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

登記年月日：昭和51年12月13日

519017

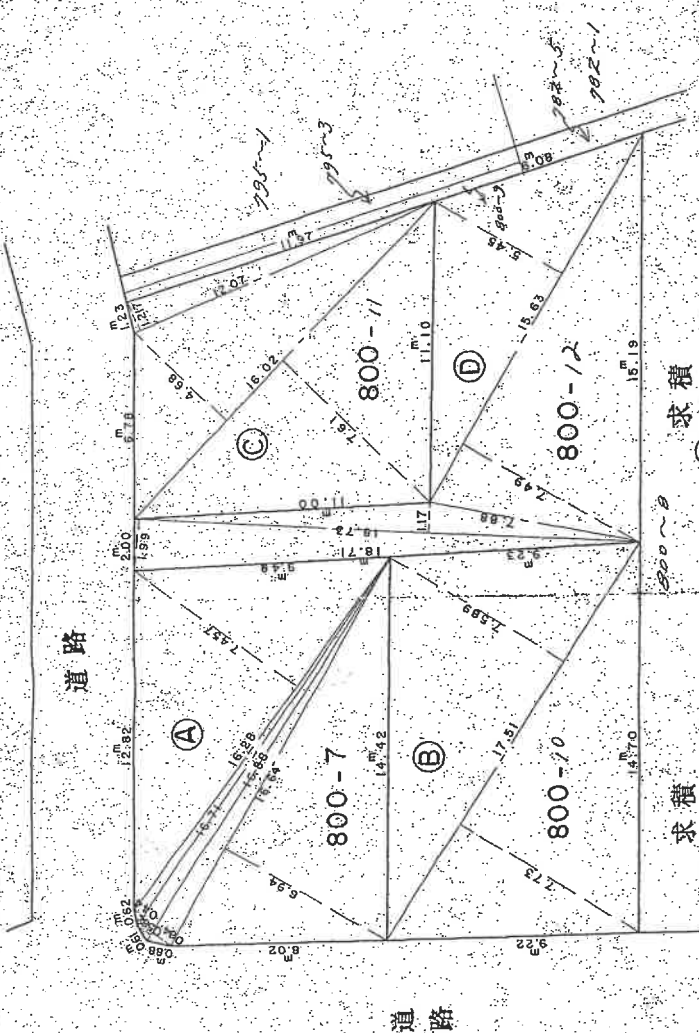
前800-7 後・新同一新

地積測量図

地番 800-7, 800-10, 800-11, 800-12

土地の所在 横浜市中港北区篠原東三丁目

昭和51年12月3日
作製年 月 日
作製者
申請人



求積		求積	
①	16.28	7.57	121.39396
800-7	16.71	0.44	7.3524
	16.88	0.882	9.82116
	16.68	0.84	14.1792
	16.64	6.94	115.4816
合計			268.23732
			2 134.11866
②	17.51	7.399	132.88332
800-10	17.51	7.73	135.3523
合計			268.23569
			2 134.11845
③	12.07	1.217	14.68919
800-11	16.02	4.68	74.9736
合計			211.57493
			2 105.787495
④	18.73	1.99	37.2227
800-12	18.73	1.17	21.9141
	15.63	7.49	117.0887
	15.63	5.45	85.1835
合計			261.4390
			2 130.7195

縮尺 1/200

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。
(横浜地方方法務局港北出張所管轄)
令和6年3月29日 横浜地方方法務局

登記官

登記年月日 昭和52年1月3日

124047

不図号	500~11
建物の所在	横浜市長北区落石東3丁目500~11

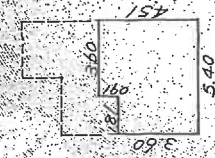
建築物平面図

作製年月日	昭和52年1月3日
作製者	

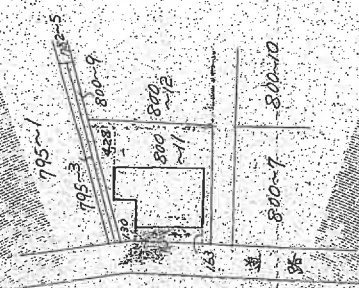
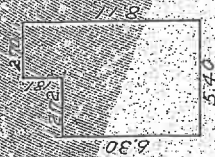
本図面は●3判を●判に縮小したものである。



2階



1階



$$\begin{aligned} 540 \times 360 &= 194400 \\ 360 \times 99 &= 32760 \\ \hline &227160 \end{aligned}$$

床面積 2271

$$\begin{aligned} 640 \times 630 &= 340200 \\ 270 \times 78 &= 48870 \\ \hline &389070 \end{aligned}$$

床面積 3890

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

棟	1	1/500
---	---	-------

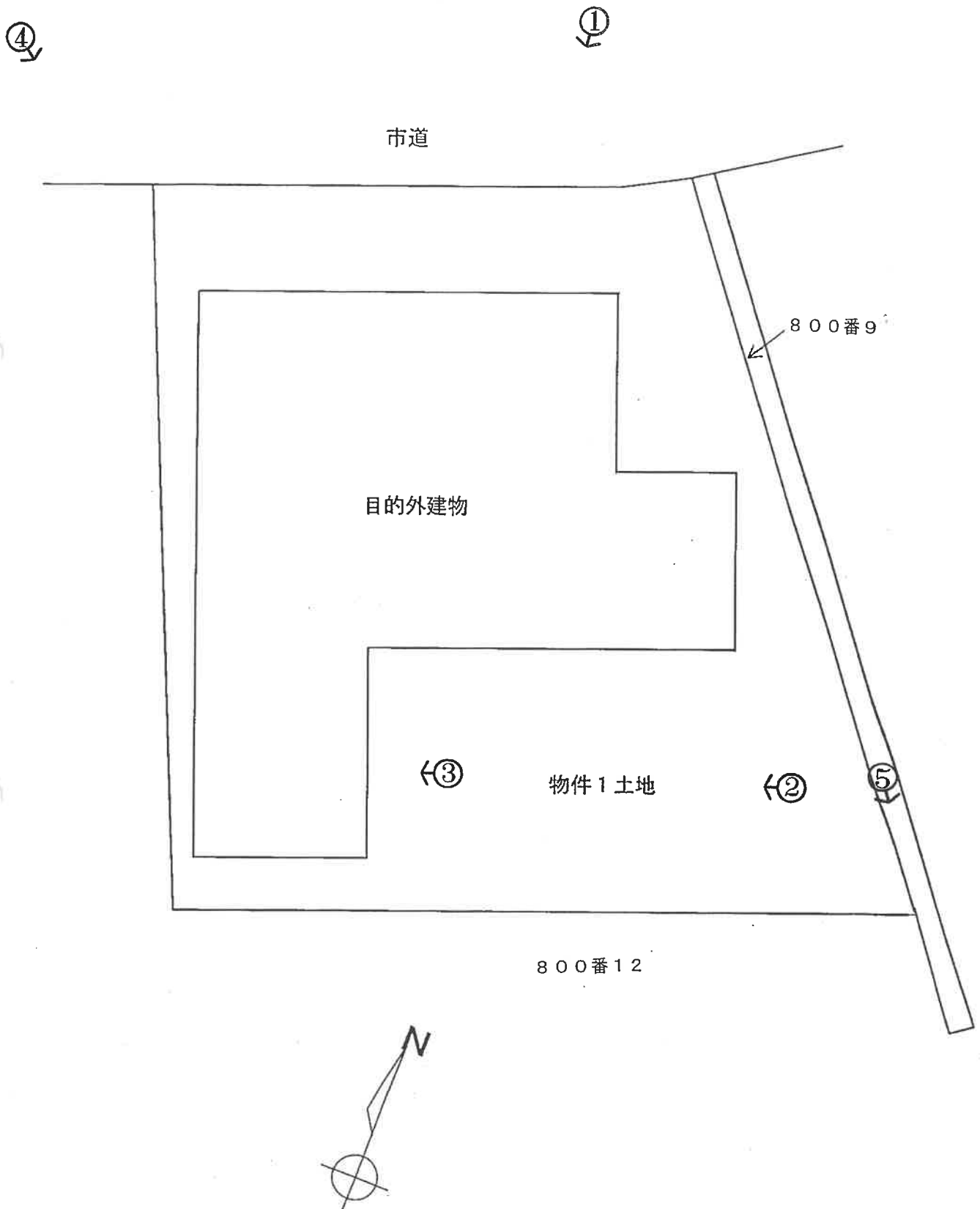
これは図面に記録されている内容を証明した書面である

(横浜地方方法務局港北出張所管轄)

令和6年3月29日

横浜地方方法務局

概略土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向

① 本土地及び目的外建物の状況



② 本土地南側(庭)の状況



③ 本土地南側の池の状況



④ 本土地西側の状況(目的外建物の周囲)



⑤ 本土地東側に隣接する800番9の土地南東側の状況



令和 6 年（ケ）第 208 号
令和 6 年11月14日 現地調査
令和 6 年11月29日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 11,890,000円

※ 物件1の土地価格は、後記の目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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とおり	
特 記 事 項		
目的土地は、後記の目的外建物の敷地である。		

* 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	横浜市港北区篠原東三丁目
	地	番	800番11
	地	目	宅地
	地	積	105.78平方メートル



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	東急東横線「妙蓮寺」駅の北西方約450m（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	バス通り背後に中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域。	
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 建蔽率 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% なし 第1種高度地区
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	105.78㎡ ほぼ台形 間口：約8m、奥行：約11m 平坦地
接面道路の状況	北側の約8mが幅員約2.8mの舗装市道（建築基準法第42条2項道路）に等高に接面する。市道沿いはセットバックを要する。	
土地の利用状況等	物件1は、後記の目的外建物の敷地等として利用されている。 目的外建物の所有者は目的土地所有者の母親であり、土地利用権原は使用借権と判断される。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり あり あり

目的外建物の概要	目的土地に存する目的外建物の概要は次のとおり。 【登記記載】 所 在：横浜市港北区篠原東3丁目800番地11 家屋番号：800番11 種 類：居宅 構 造：木造瓦葺2階建 床面積：1階 38.90 m²、2階 22.71 m² 建築年月日：昭和52年11月19日 所 有 者：目的土地所有者の母親 なお、現況は1・2階とも増築されており、課税台帳記載の床面積は次のとおり。増築時期は不明。 現況床面積：1階 47.20 m²、2階 32.29 m² ※ 住居表示：篠原東3丁目1番15号
特記事項	① 目的土地の東側に次の带状地が隣接している。 【登記記載】 所在地番：横浜市港北区篠原東3丁目800番9 地 目：宅地 地 積：7.28 m² 所 有 者：目的土地の所有者 当該带状地は、目的外建物の敷地として目的土地とともに一体的に利用されているが、本件の売却対象とはなっていない。 ② 目的土地南端部には、小さな池が存していた形跡があり、庭石も置かれている。 ③ 横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

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	348,000	$\times \frac{90}{100}$	= 313,000	$\times 105.78$	$\times 0.95$	= 31,450,000

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 横浜港北－21

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 358,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 348,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：公示地の所在する地域は対象地域に比し、交通接近条件は劣るが街路条件と環境条件が優り、総合格差率として上記のとおり判定した。

◇個別格差：形状が劣るほか、セットバックを要することを考慮して、上記のとおり判定した。

◇建付減価：建付減価率を5%と判定した。

2. 評価額の判定

前記1により求めた価格を基に、土地利用権等価格を控除し、さらに所要の修正を施して、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	31,450,000	×	0.10	使用借権 = 3,150,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等 価格の控除 (円)	市場性 修 正	競売 市場 修正	評 価 額 (円)
1	(31,450,000	－ 3,150,000)	× 0.6	× 0.7	= 11,890,000

市場性修正：目的外建物の土地利用権に留意のうえ、建物が現存する土地（底地）を単独で売却すること、及び一体利用されている東側隣接地が本件の売却対象外であることによる市場性の低下を合わせて－40%と判定した。

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 横浜港北－21

所 在 : 横浜市港北区篠原東3丁目1624番5 「篠原東3－9－3」
価 格 : 358,000 円/㎡
位 置 : 東急東横線「妙蓮寺」駅 約700m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 206 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側4.5m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 : 一般住宅のほかにアパートも見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1(土地) 21,957,283円

第7 附属資料の表示

位置図

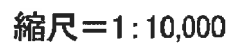
公図写(目的物件をA4判へ抜粋)

地積測量図写(B4判からA4判へ縮小)

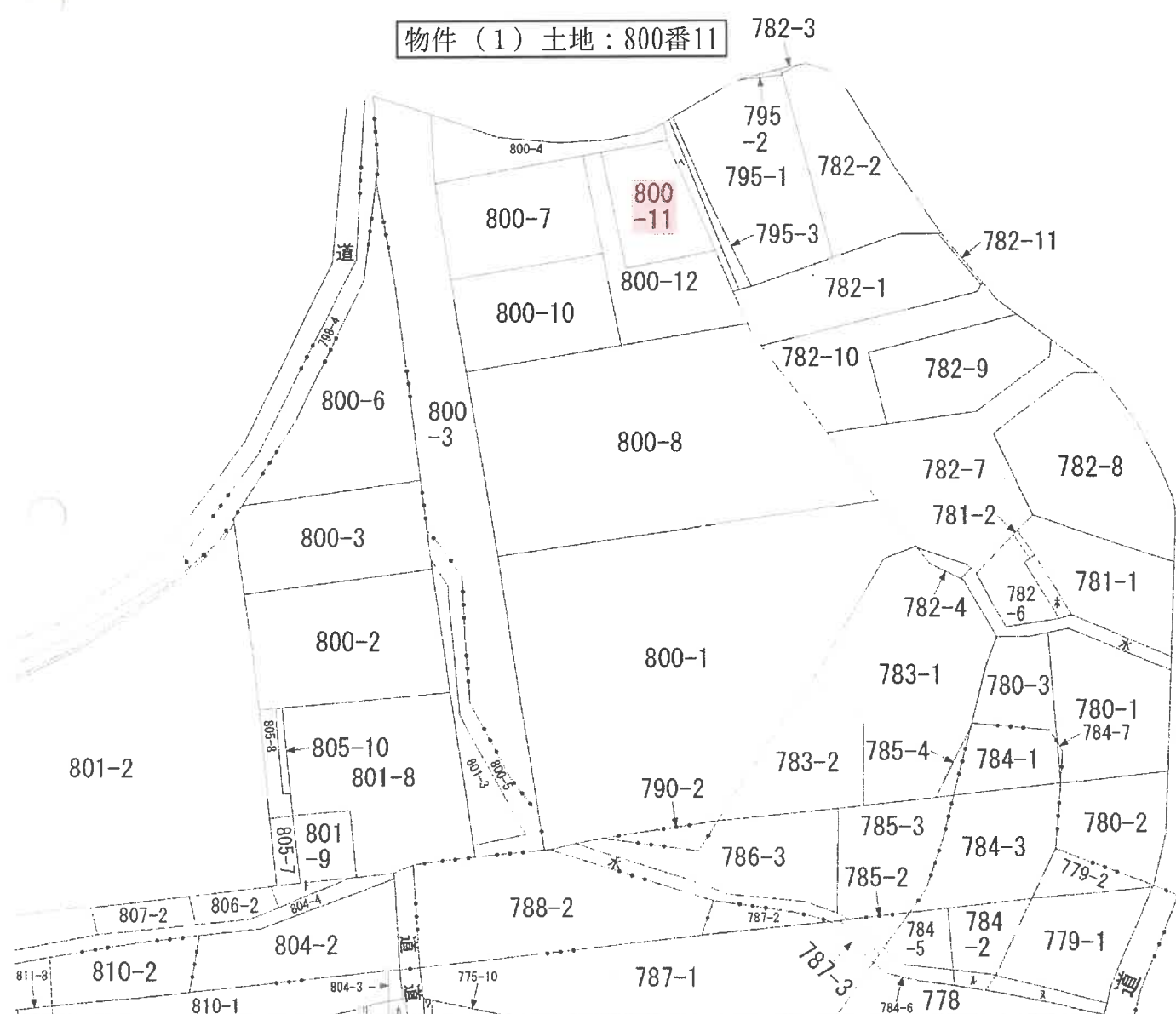
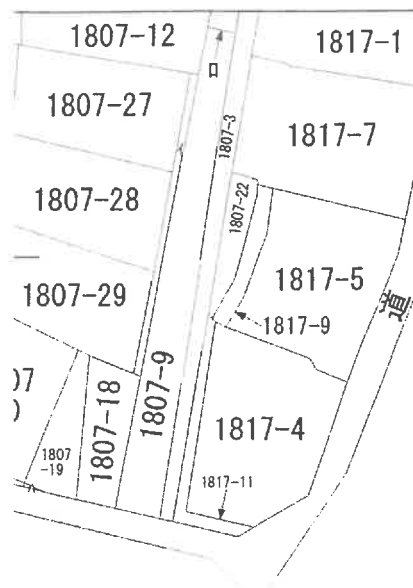
土地建物位置関係図

目的外建物の建物図面・各階平面図写(増築前、B4判からA4判へ縮小)

以 上



位置図



公函写

519017

前800-7 後 同一新

地

番

800-7, 800-10, 800-11, 800-12

土地の所在

横浜市中港北区篠原東三丁目

地積測量図

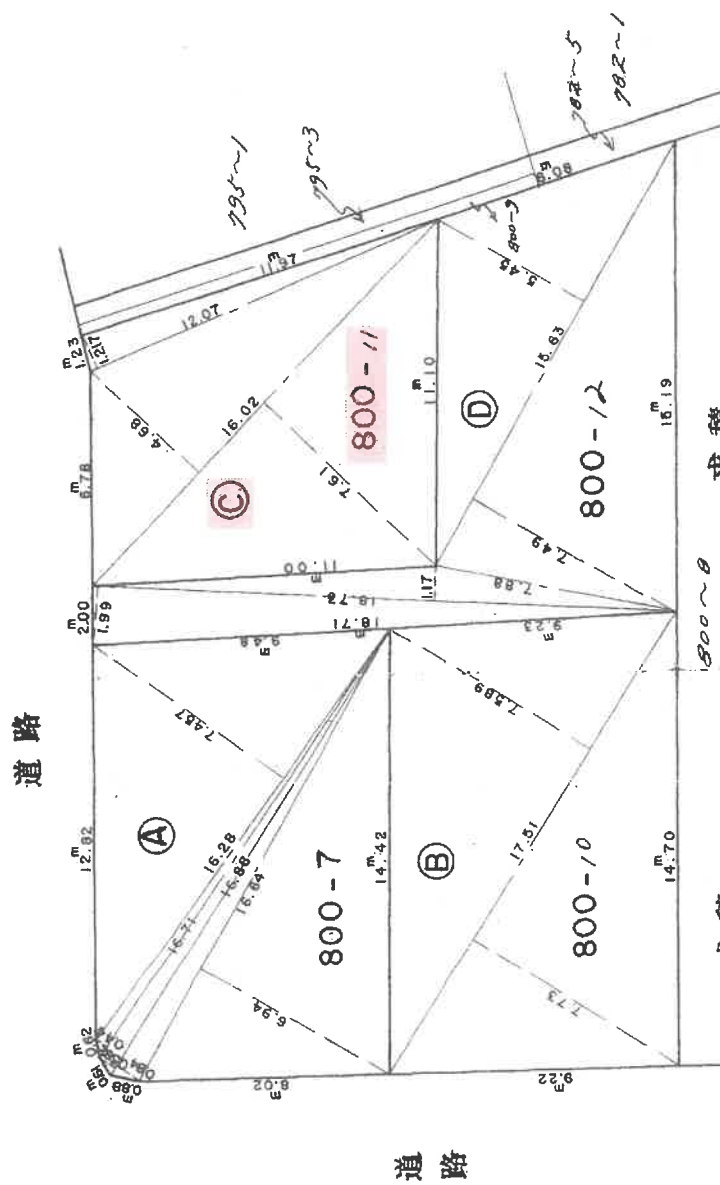
物件(1)土地: 800番11

昭和51年12月3日

製作年月日

作製業者

申請人



求積

①	16 ^m 28	7 ^m 57	121.39996
800-7	16.71	0.44	7.3564
	16.88	0.582	9.82116
	16.88	0.84	14.1792
	16.64	6.94	115.4816
合計			268.23732
	1/2		134.11866

求積

②	12 ^m 07	1 ^m 217	14.68919
800-11	16.02	4.68	74.9736
	16.02	7.61	121.9122
合計			211.57498
	1/2		105.787495

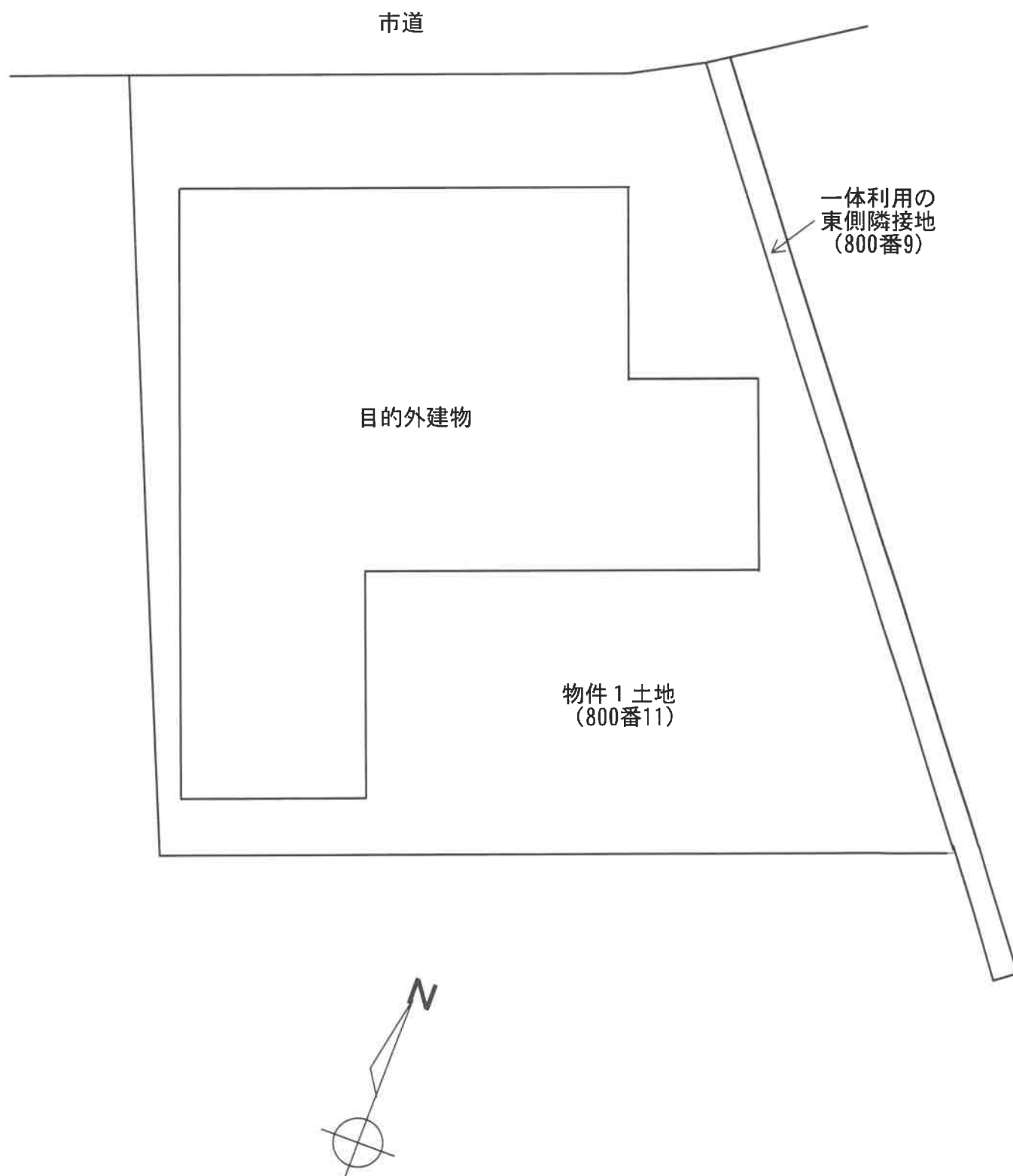
③	17 ^m 51	7 ^m 589	132.88339
800-10	17.51	7.73	135.3523
合計			268.23569
	1/2		134.117845

④	18 ^m 73	1 ^m 99	37.2727
800-12	18.73	1.17	21.9141
	15.63	7.49	117.0687
	15.63	5.45	85.1835
合計			261.4390
	1/2		130.7195

B4をA4 (81%) に縮小

縮尺

1/200



土地建物位置関係図

124047

家屋番号

800~11

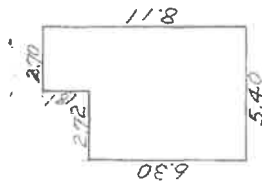
建物各階平面図

建物の所在

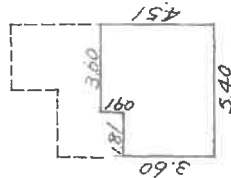
横浜市中区篠原東3丁目800~11

目的外建物

1階



2階



$$5.40 \times 6.30 = 34,0200$$

$$2.70 \times 1.81 = 4,8870$$

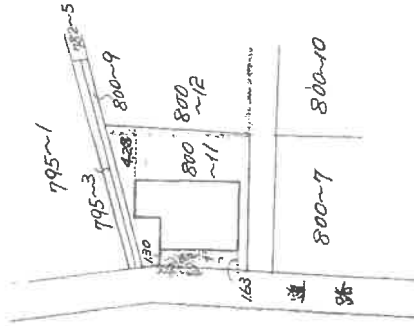
$$\underline{38,9070}$$

床面積 38^M90

$$5.40 \times 3.60 = 19,4400$$

$$3.60 \times 0.91 = 3,2760$$

$$\underline{22,7160}$$

床面積 22^M71

昭和 52 年 11 月 19 日

作製年月日

作製者

申請人

B4をA4 (81%) に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺

1/250

1/500