

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 17 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 8 月 19 日から 令和 7 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 2 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 9 月 16 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 9 月 8 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 8 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 17 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	8,840,000 7,072,000	一括	1,768,000	35,805	11,280
1	2,860,000				
2	5,980,000				

物 件 目 録

1 所 在 横浜市港北区樽町一丁目

地 番 90番8

地 目 宅地

地 積 50.45平方メートル

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7

2 所 在 横浜市港北区樽町一丁目90番地8

家屋 番号 90番8

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 24.77平方メートル

2階 30.25平方メートル

3階 15.09平方メートル

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7

物 件 明 細 書

令和 7年 5月19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, 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 横浜市港北区樽町一丁目

地 番 90番8

地 目 宅地

地 積 50.45平方メートル

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7

2 所 在 横浜市港北区樽町一丁目90番地8

家屋 番号 90番8

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 24.77平方メートル

2階 30.25平方メートル

3階 15.09平方メートル

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7

令和 6年(ケ)第 414号
令和 6年12月13日受理
令和 7年 2月13日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 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 横浜市港北区樽町一丁目

地 番 90番8

地 目 宅地

地 積 50.45平方メートル

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7

2 所 在 横浜市港北区樽町一丁目90番地8

家屋 番号 90番8

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 24.77平方メートル

2階 30.25平方メートル

3階 15.09平方メートル

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	横浜市港北区樽町一丁目15番17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 ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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（A及びB） ☐ 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	☒ 建物共有者（A及びB） ☐ その他の者 上記の者が共同で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 ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 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
☒ B (債務者兼所有者)	1 本建物は、私Bと元妻Aが共同で住居として使用しています。 2 本建物は、水回りの不具合はありませんが、雨漏りがあります。3階洋室(2)の壁の南西側に雨漏りによる壁紙の亀裂があります。 3 本建物内で猫を2匹飼っています。柱や壁に猫による傷痕があります。

(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

- 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より2枚目記載のとおりと認めた。
- 本建物内で飼育している2匹の猫による傷跡が建物の各所にある。
- 本土地は、北側でセットバック部分（私道）を介して市道に接している。同セットバック部分（樽町一丁目90番16の土地、地目：公衆用道路）はBの所有地である。（評価人の調査による）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（4枚目）

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月18日 (水) 17:30—17:40	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
7年1月24日 (金) 7:30—7:35	目的物件所在地	外観調査, 不在, 通知書投函
7年2月6日 (木) 10:00—10:15	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, Bより占有状況等聴取 (評価人同行)
7年2月12日 (水)	横浜地方法務局相模原支局	全部事項証明書交付申請 (道路)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		

(特記事項)

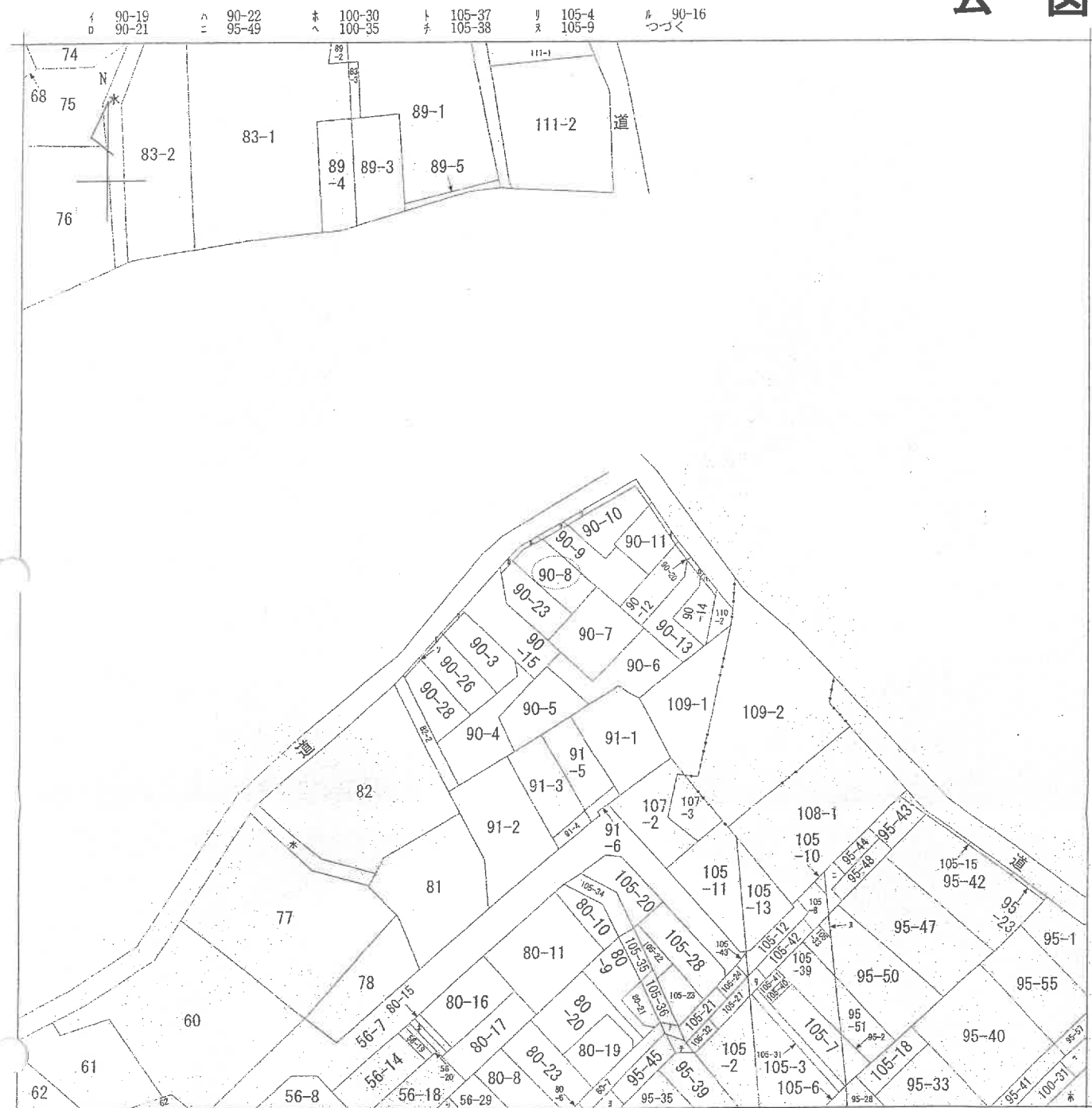
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 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。

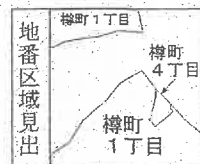
☐

(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。

本図面はA3判を A4判
に縮小したものである



請求 部	所在	横浜市港北区樽町一丁目			地番	90番8		
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。

令和6年10月30日
横浜地方法務局港北出張所
地図整理番号：M34117
登記官

544652

前 90-8 後・新同一・新

地積測量図

地番

90-8 .-23

土地の所在

横浜市港北区樽町一丁目

地積測量図

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

(日調連 9)

作製者

土地家屋調査士

(平成 7 年 1 月 25 日(作製))

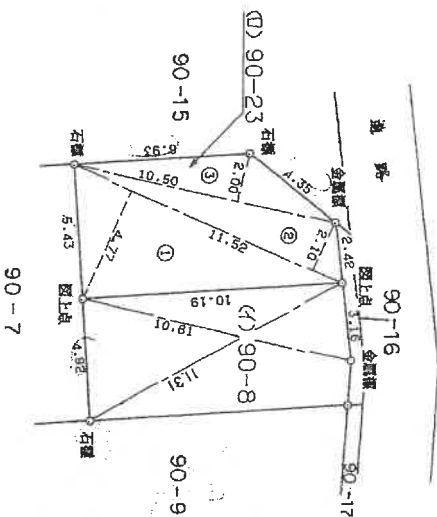
申請人

縮尺

1/250

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍	面積	地積
(a) 90-23	1	11.52	×	4.77	=	54.9504
	2	11.52	×	2.10	=	24.1920
	3	10.50	×	2.00	=	21.0000
		合計				100.1424
		面積				50.0712
(4) 90-8		公積				100.52370
		簿計地				50.0712
		残地				50.45250
						50.45 m ²



160873

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号

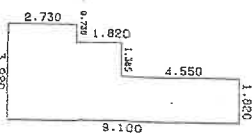
9 0 - 8

建物の所在

横浜市港北区樟町 1 丁目 9 0 番地 8

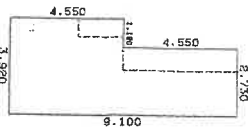
建物図面

1 階



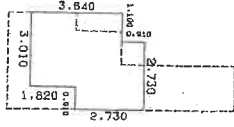
求積表

2 階



求積表

3 階



求積表



本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

(目録連 12)

作製者

土地調査士
家屋調査士

平成 7 年 2 月 18 日

縮尺

1 / 250

申請人

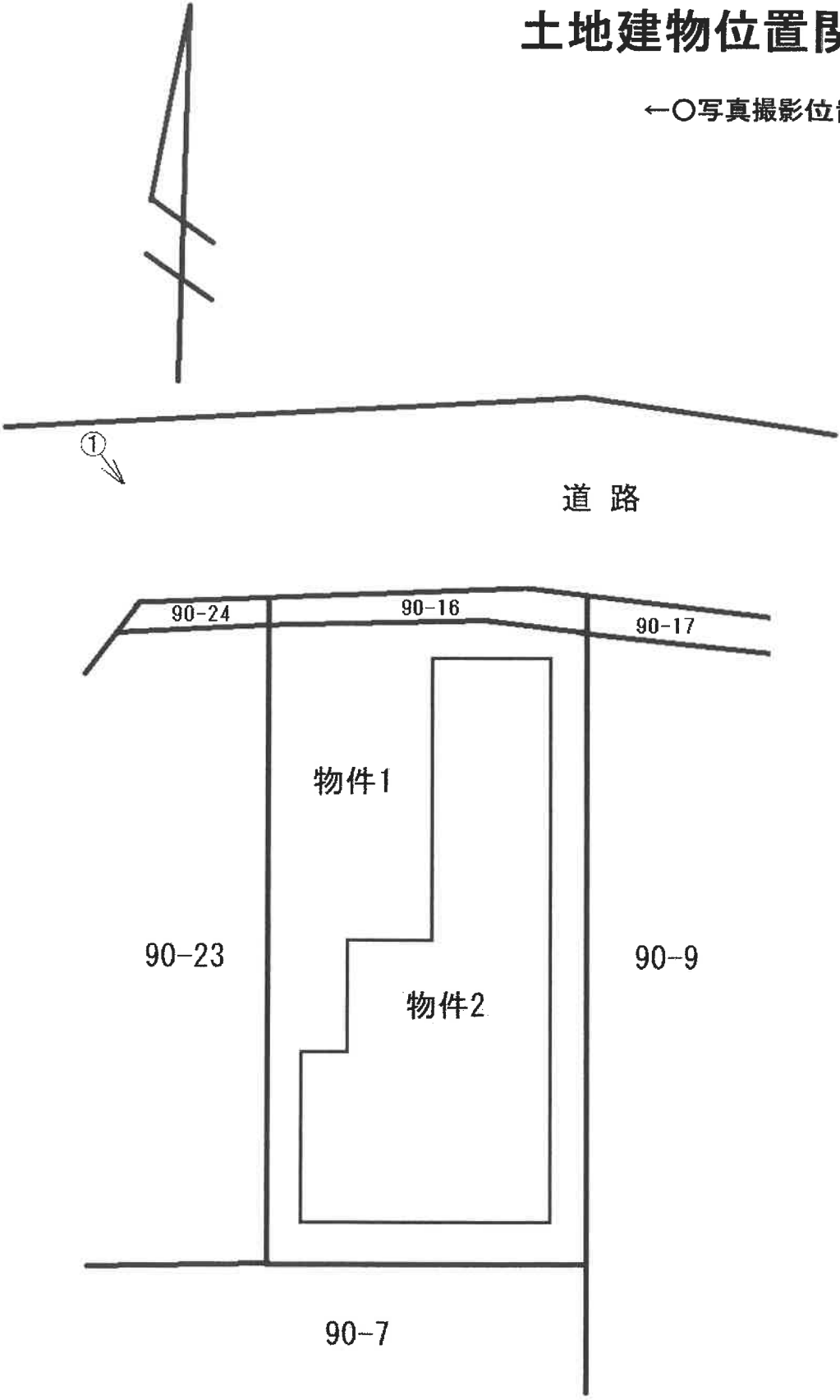
縮尺

1 / 500

(目加納)

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



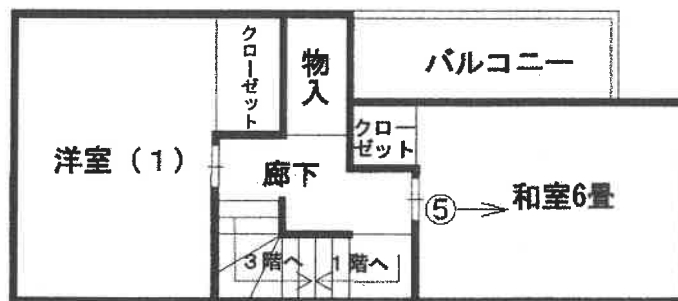
間取見取図

1階

←○写真撮影位置・方向



2階



3階



① 建物の外観



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況





令和 6 年 (ケ) 第 414 号
令和 7 年 2 月 6 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 18 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 8, 8 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 2, 8 6 0, 0 0 0 円
物 件 2 (建物)	金 5, 9 8 0, 0 0 0 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 6 1 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、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	
2		住居表示 樽町一丁目15番17号
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 横浜市港北区樽町一丁目
地 番 90番8
地 目 宅地
地 積 50.45平方メートル
共有者 A 持分10分の3
共有者 B 持分10分の7
- 2 所 在 横浜市港北区樽町一丁目90番地8
家屋 番号 90番8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 24.77平方メートル
2階 30.25平方メートル
3階 15.09平方メートル
共有者 A 持分10分の3
共有者 B 持分10分の7

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	東急東横線「大倉山」駅の北東方約900m（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域。	
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種住居地域 60% 200%（※特記事項①参照） 準防火地域 第4種高度地区、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	50.45㎡ ほぼ長方形 間口約5m、奥行約10m ほぼ平坦
接面道路の状況	北側幅員約4.2mの舗装市道（建築基準法第42条2項）に約5m、ほぼ等高に接面（※特記事項②参照）。	
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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	① 基準容積率は約168%となる。 ② 市道部分の幅員は約2.8mであり、セットバック部分（私道）を含めた幅員は約4.2mである。尚、当該セットバック部分のうち、受命地の北側隣地（目的外土地）である樽町一丁目90番16（登記地目：公衆用道路）はBの所有地である。 ③ 目的土地は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

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	平成7年2月18日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約31年
	経済的残存耐用年数	既に経過している
仕 様	構 造	木造3階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	外壁ボード等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング、畳等
	設 備	キッチン、ユニットバス、トイレ等
床面積（現況）	1階：24.77㎡、2階：30.25㎡、3階：15.09㎡ 延べ70.11㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	3DK（附属資料「建物間取図」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6日内部立入調査 共有者A及びBが占有している。	
特 記 事 項	① 検査済証未発行の建物である。 ② 建築計画概要書によると、本件建物は地上2階建てとして建築確認を受けた建物である。 ③ Bの陳述によると、3階洋室（2）の南西端付近の天井から雨漏りが存在するとの事である。また、ペット（猫2匹）を建物内で飼育しており、雨漏り以外の不具合（水回り設備等を含む）は存在しないとの事である。 ④ 室内外全般について経年相当の損傷及び汚れ、ペット飼育等に伴う傷等が存在する。 ⑤ 諸設備の不具合についての有無は確認出来なかった。	

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	265,000	97 100	257,000	× 50.45	× 0.90	= 11,670,000

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。

地価調査 港北（県）－4

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 357,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{136} & = & 265,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価調査地の所在地域は対象地域に比し街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：地積、間口奥行の関係等の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）

本件建物は築後約31年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないものと判断されることから、再調達原価（消費税を考慮して1㎡当たり270,000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/㎡)	延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	270,000	× 70.11	× 0.05	= 950,000

2. 評価額の判定

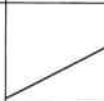
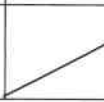
前記により求めた価格を基に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	11,670,000	×	0.65 法定地上権	= 7,590,000

(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	11,670,000	－ 7,590,000		× 1.0	× 0.7		= 2,860,000
2	950,000	＋ 7,590,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 5,980,000
一括価格 (合計)							= 8,840,000

占有減価修正：なし

市場性修正：なし

競売市場修正：▲30%と判定した。

その他の控除：なし

第6 参考価格資料

1. 地価調査価格 港北（県）-4

所 在：横浜市港北区樽町1丁目95番55「樽町1-9-16」

価 格：357,000 円/㎡

位 置：東急東横線「大倉山」駅より約900m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：128 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南6m市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域(建蔽率50%，容積率100%)、準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（土地） 7,216,418 円

物件2（建物） 1,354,833 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（本図面は目的土地をA4判に抜粋したものである。）

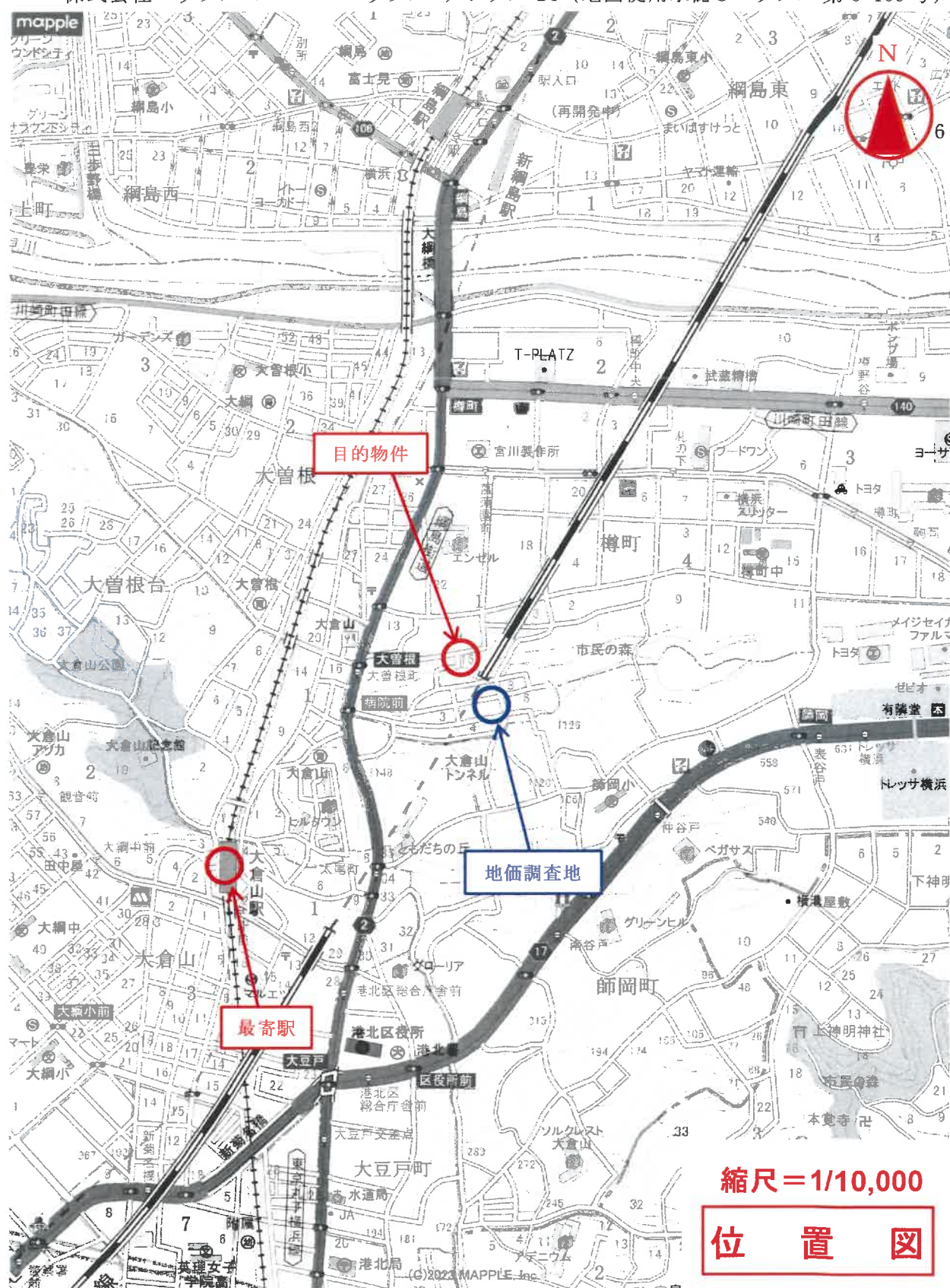
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

建物間取図

以 上

株式会社マッフル スーパーマッフル・デジタル 24 (地図使用承認©マッフル第 5-163 号)



544652

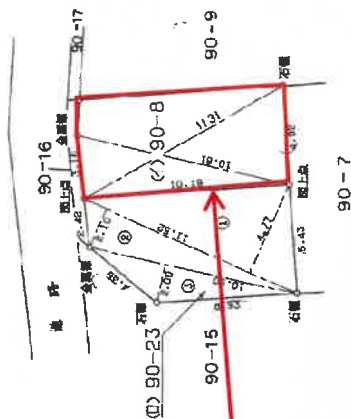
前 90-8 後・新田一・新
地 番 90-8 -23
土地の所在 横浜市港北区樽町一丁目

地積測量図

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
90-8	1	11.52 x	4.77 =	54.9504	
	2	11.52 x	2.10 =	24.1920	
	3	10.50 x	2.00 =	21.0000	
	合計		100.1424		
90-8	公積	50.0712	m ²		50.07
	公積	100.92370	m ²		
	合計	50.0712	m ²		50.45
	総額	50.45250	m ²		

物件1土地



地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

作製者

(平成7年1月25日作製)

申請人

縮尺 1/250

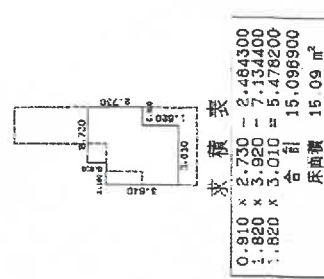
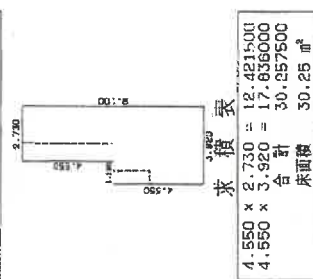
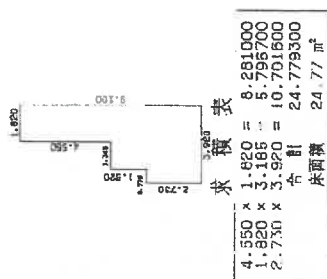
160873

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 90-8

建物の所在 横浜市港北区梅町1丁目90番地8



物件2建物



作製者

7年2月18日(作製)

縮尺 1/250

申請人

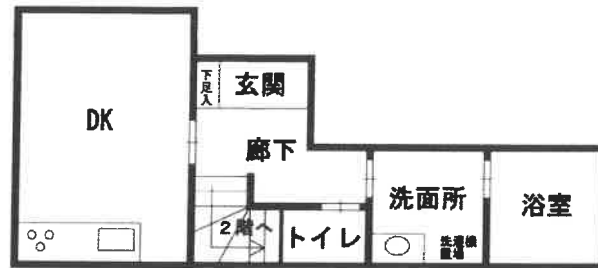
縮尺 1/500

建物図面写

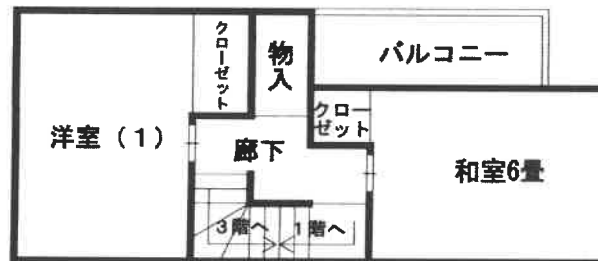
(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物間取図

1階



2階



3階

