

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 31 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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 9 月 2 日から 令和 7 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 16 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 29 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 9 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 22 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 31 日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



513

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	7,610,000 6,088,000		1,522,000	131,964	28,278



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 横浜市戸塚区汲沢四丁目 |
| | 地 | 番 | 769番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 158.36平方メートル |



物件明細書

令和 7年 1月 9日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 雅一

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】

本件所有者が占有している。

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 | 横浜市戸塚区汲沢四丁目 |
| | 地 番 | 769番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.36平方メートル |



令和 6年(ケ)第 268号
令和 6年 9月27日受理
令和 6年11月 6日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

1 所	在	横浜市戸塚区汲沢四丁目
地	番	769番2
地	目	宅地
地	積	158.36平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市戸塚区汲沢四丁目17番4号付近	
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 ） ☐ （物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 地図に準ずる図面のとおり ☒ 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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場及び資材置場として使用し、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 ☐ 受命物件位置のとおり	

(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
■所有者	(1) 受命物件1の土地(以下「本件土地」という。)は、私が更地の状態で管理し、第三者に対して賃貸等はありません。 (2) 本件土地の隣接所有者らとの間に境界に関する紛争はありません。 (以上、陳述書要旨)

(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

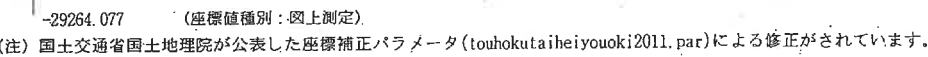
- (1) 本件土地は、雑草が繁茂するほぼ平坦な未舗装の土地（宅地）である。
- (2) 本件土地上に建物及び工作物は一切存在しない。
- (3) 本件土地の現況は上記のとおりであり、当職の照会に対する所有者の回答ならびに本件土地には第三者の占有を徴表するものは一切存在しないことから、2枚目記載のとおり認めた。
- (4) 本件土地は、接面道路と北東側角付近においては約80センチメートル低く接し、北西側角付近においてはほぼ等高に接している。
- (5) 本件土地と、南側隣地及び西側隣地との間には石積みによる擁壁が、東側隣地との間にはブロックによる擁壁が、それぞれ存在した。
- (6) 本件土地は北西側において市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路 地番769番8の土地は横浜市所有の公衆用道路である。）に接する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 9月30日(月) 10:50-11:00 11:30-11:40 : - :	横浜地方法務局戸塚出張所 目的物件所在地 書面照会(郵送)	全部事項証明書, 地積測量図交付申請 立入調査・外観調査・写真撮影 所有者に照会書送付
令和 6年10月17日(木) 14:00-14:40	目的物件所在地	立入調査・外観調査・写真撮影
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
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

イ	795-21	ハ	799-12	ホ	782-12	ト	783-7	リ	699-23
ロ	796-16	ニ	797-1	ヘ	782-24	チ	793	ス	707-30



汲沢4丁目

公用

登記年月日：平成1年12月26日

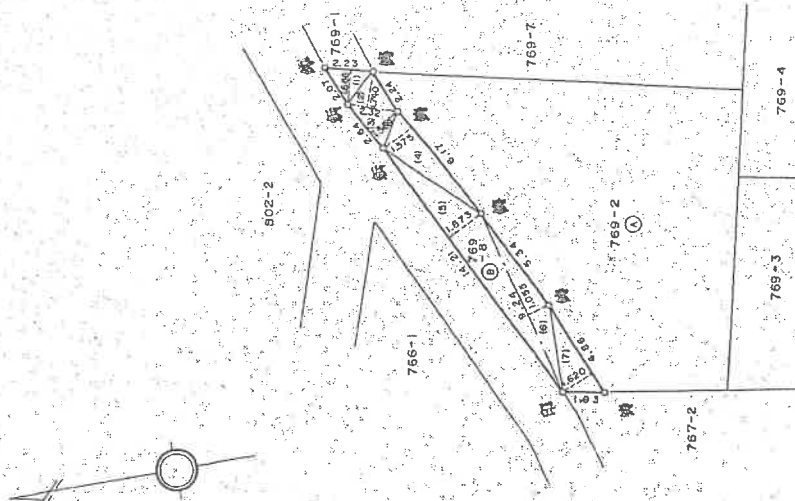
426338

前 769-2 後 新同一・新

地積測量図

地 番 769-2.-8

土地の所在 横浜市戸塚区汲沢四丁目



面積計算表

符号	底辺	高さ	倍面積	面積
769-1	2.230	1.666	3.715180	
2	2.320	1.740	4.036800	
3	2.640	1.569	4.142160	
4	6.170	1.575	9.717750	
5	14.210	1.873	26.615330	
6	9.240	1.055	9.748200	
7	4.860	1.620	7.873200	
計			65.848620	
				32.924310

769-2 $191.2662 - 32.924310 = 158.34189$

(日国環9)

作製者

土地家屋調査士

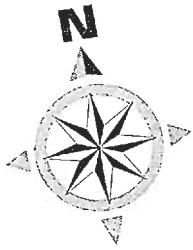
平成元年4月5日作製

申請人

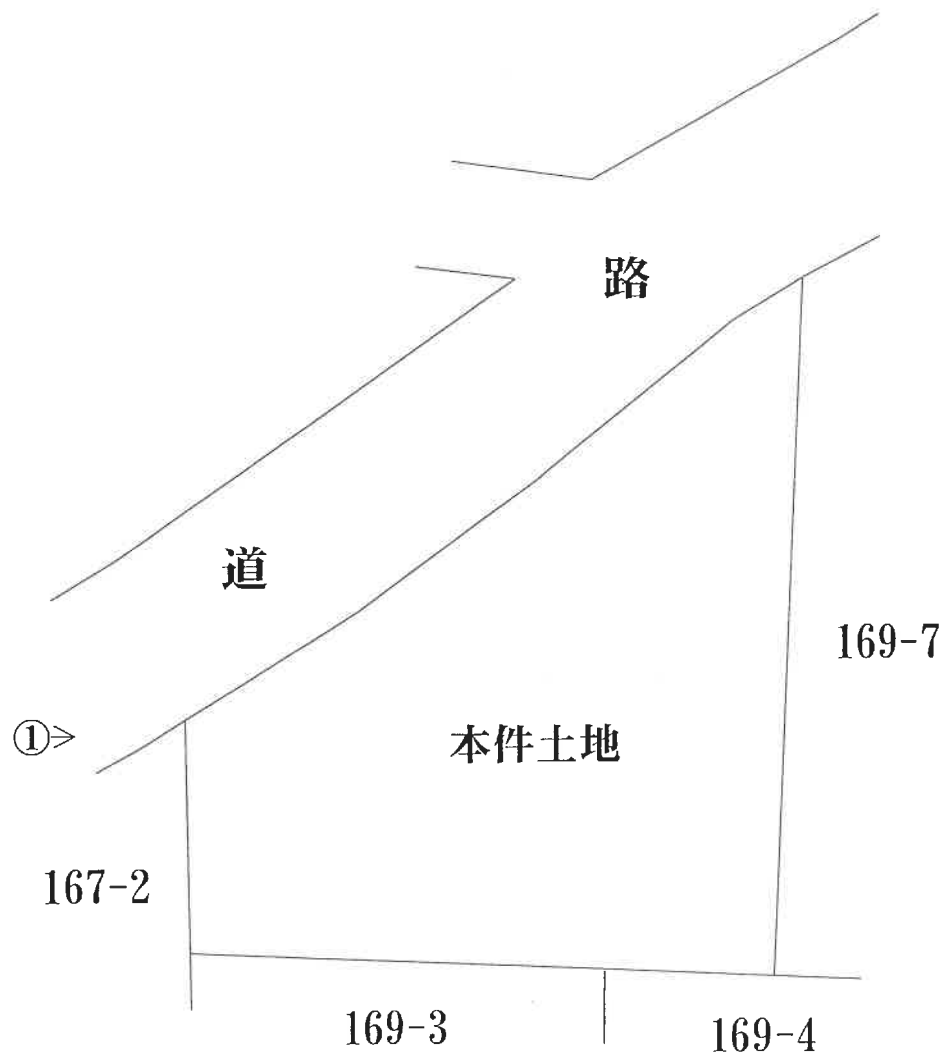
縮尺

1/250

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



土地位置関係図



←○は写真撮影位置・方向

1 本件土地外観



令和7年5月29日付意見書参照

令和6年(ケ)第268号

令和6年10月12日 現地調査

令和6年10月23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 10,870,000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とおり	
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 | 横浜市戸塚区汲沢四丁目 |
| | 地 番 | 7 6 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8 . 3 6 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	J R 東海道本線・J R 横須賀線・横浜市営地下鉄ブルーライン「戸塚」駅の南西方約2.7km（道路距離）、「中村三叉路」バス停より徒歩約5分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	高台傾斜地に中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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 50% 80% なし 第1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	158.36㎡（登記地積） 台形 間口：約18.6m、奥行：約5.8～17.2m 周囲は西方及び南方への下り傾斜地。目的土地は、東側隣接地とはほぼ等高であるが、北西側市道より0～約90cm低い。西側と南側の隣接地より約4m高く、境界部に石積擁壁・コンクリート擁壁が設置されている。なお、北西側・西側・南側の各境界部の道路沿い・擁壁沿いには、転落防止の為のコンクリート塀が設置されている。
接面道路の状況	北西側の約18.6mが幅員約5.9mの舗装市道（建築基準法第42条1項道路）に0～約90cm低く接面する。	
土地の利用状況等	現況は更地であり、利用されていない。	
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 西側と南側の擁壁は宅地造成等規制法の許可を受けた擁壁ではないため、目的土地に建物を建築する際には横浜市建築基準条例第3条（崖地条例）に適合させる必要がある。 ② 前記の間口・奥行は擁壁を含んでおり、擁壁とその基礎を除いた有効宅地部分は限定される。 ③ 従前は建物の敷地となっていたが、その際は上下水道・都市ガスとも供用されていた模様である。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

物件1の土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 (㎡)	土地価格 (円)
1	145,000	$\times \frac{75}{100}$	= 109,000	$\times 158.36$	= 17,260,000

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 横浜戸塚－23

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 148,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{103} & = & 145,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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の近くに位置しているが、環境条件がやや優り、上記のとおり判定した。

◇個別格差：形状と地勢が劣り、上記のとおり判定した。

2. 評価額の判定

前記1により求めた価格を基に、所要の修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる 価 格 (円)	占有減価 修 正	市場性 修 正	競売 市場 修正	評 価 額 (円)
1	17,260,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7	= 10,870,000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：目的土地内の擁壁が宅地造成等規制法の許可を受けた擁壁ではないことによる市場性の低下を－10％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 横浜戸塚－23

所 在 : 横浜市戸塚区汲沢4丁目796番4 「汲沢4－7－16」
価 格 : 148,000 円/㎡
位 置 : J R 東海道本線ほか「戸塚」駅 約 2.7 km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 125 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側 5.9m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%）
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（土地） 13,656,966 円

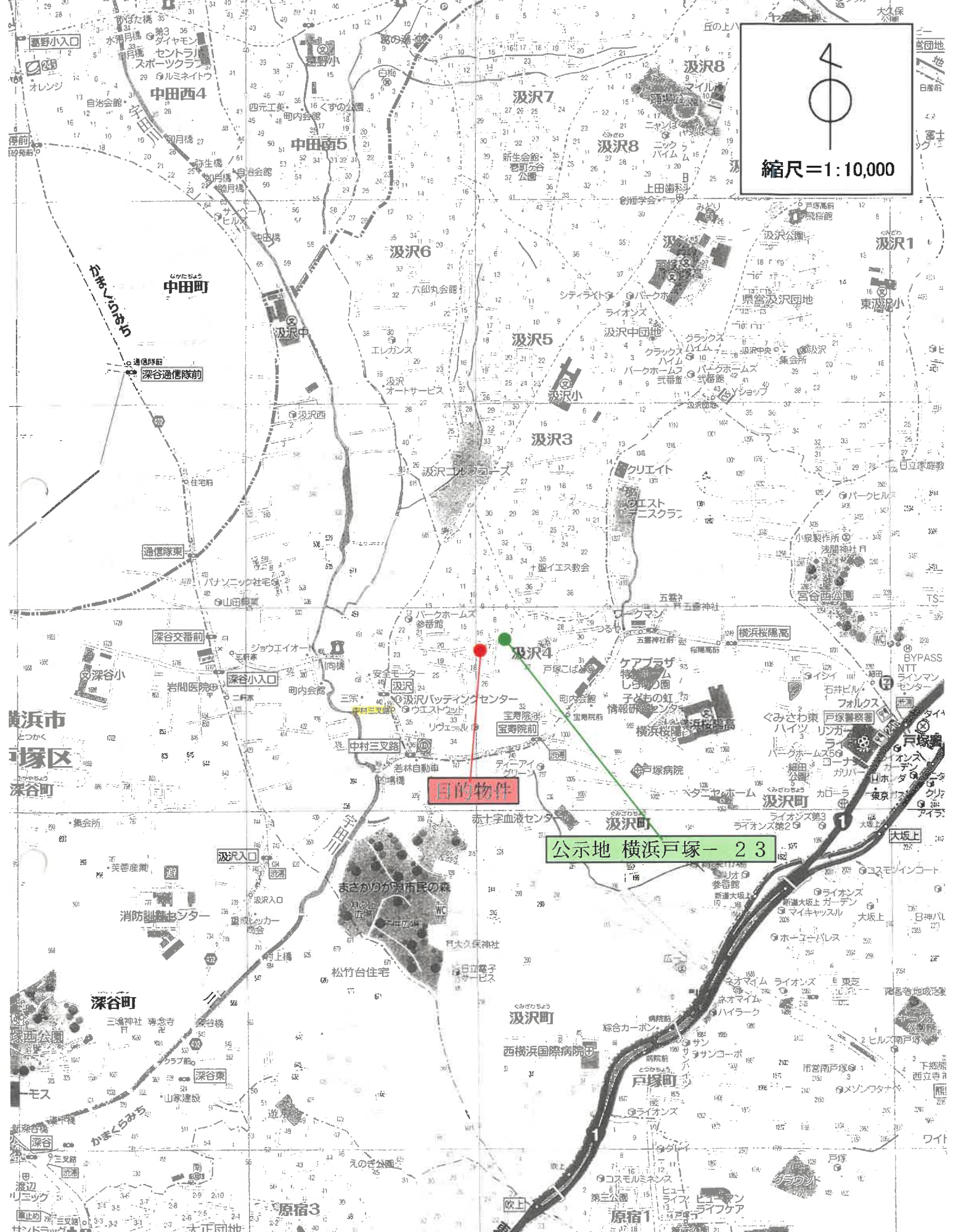
第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋）

地積測量図写（分筆後の残地）（B4判からA4判へ縮小）

以 上



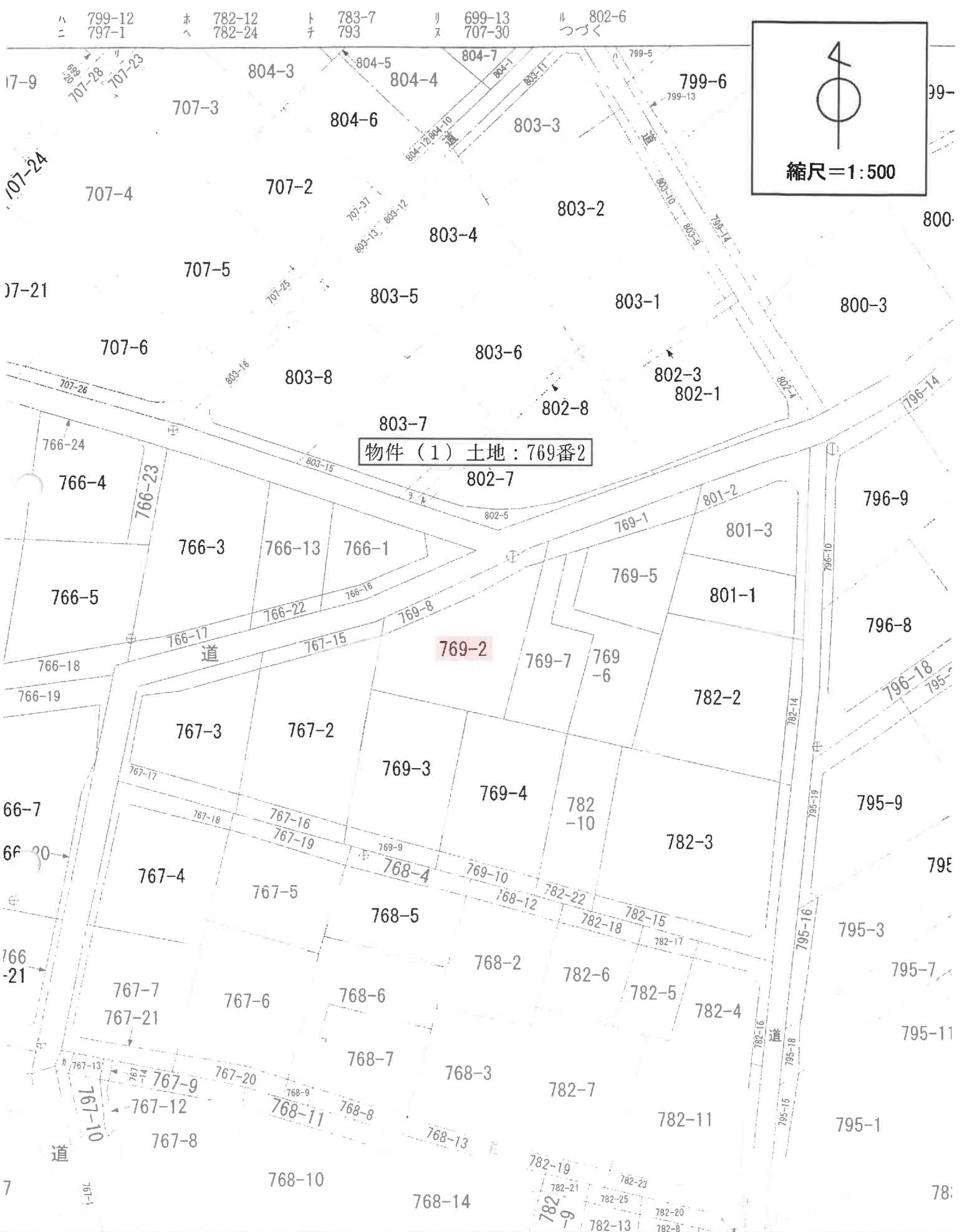
縮尺=1:10,000

目的物件

公示地 横浜戸塚-23

書籍名：街の達人（横浜・川崎）
発行年：2020年5月
出版社：昭文社

位置図



座標値種別：図上測定）
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
土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



前 769-2 後・新同...

426338

地 積 測 量 図

地 番 769-2, -8

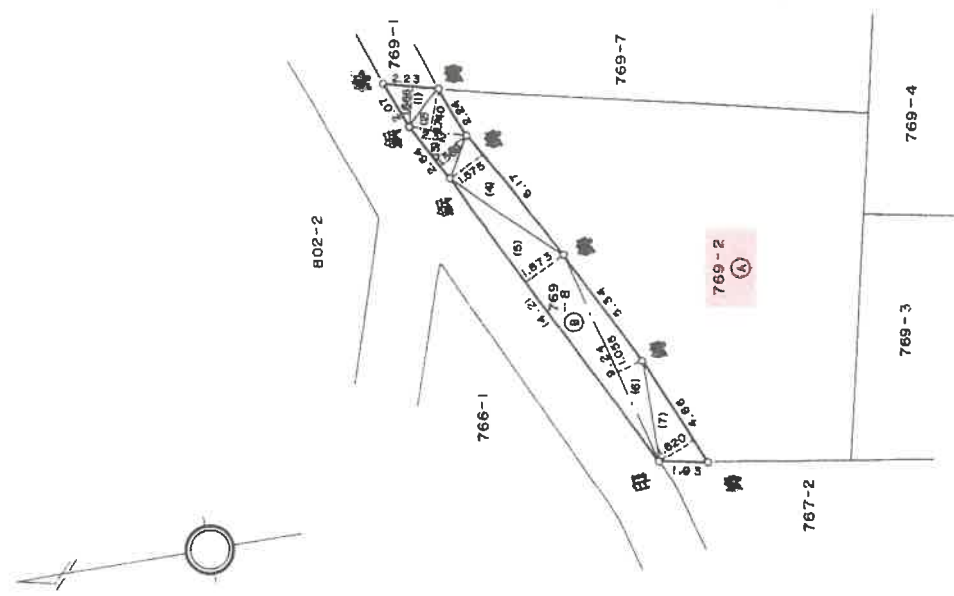
物件 (1) 土地: 769番2

土地の所在 横浜市戸塚区汲沢四丁目

面 積 計 算 表

符 号	底 辺	高 さ	倍 面 積	面 積
769 -8 ⑧	1	2.230	1.666	3.715180
	2	2.320	1.740	4.036800
	3	2.640	1.569	4.142160
	4	6.170	1.575	9.717750
	5	14.210	1.873	26.615330
	6	9.240	1.055	9.748200
	7	4.860	1.620	7.873200
計			65.848620	32.924310

769-2 $191.2862 - 32.924310 = 158.36189$



(日 冊 第 9)

作 製 者

平成 元年 4 月 5 日 (作製)

申 請 人

縮尺 1/250

B4をA4 (81%) に縮小

(日 加 納)

1. 2. 26

求 意 見 書

中 島 雄 二 殿

令和 7年 5月27日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

別紙物件目録記載の不動産につき、貴職から評価書が提出されていますが、評価時からの経過期間、その後の市場性の変動及び売却を実施したが売却できなかったことを考慮し、従前の売却基準価額を30パーセント減価し、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

なお、不相当、その他の場合は理由欄に、具体的内容及び相当とする価格も記載してください。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

☒ (1) 相当である。

☐ (2) 不相当である。

☐ (3) その他

令和 7年 5月29日
評価人

中島雄二

物 件 目 録

1 所 在 横浜市戸塚区汲沢四丁目
地 番 769番2
地 目 宅地
地 積 158.36平方メートル



(別紙)

[illegible]