

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 18 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 10 月 21 日から 令和 7 年 10 月 28 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 4 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 11 月 17 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 11 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 10 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 18 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, 740, 000 11, 792, 000	一括	2, 948, 000	80, 917	17, 828
1	4, 930, 000				
2	9, 810, 000				
	</				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 綾瀬市吉岡東五丁目 |
| | 地 番 | 389番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 251.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 綾瀬市吉岡東五丁目389番地3 |
| | 家屋 番号 | 389番3 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 120.63平方メートル
2階 56.18平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約99.83平方メートル
2階 56.18平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 5日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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 | 綾瀬市吉岡東五丁目 |
| | 地 番 | 389番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 251.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 綾瀬市吉岡東五丁目389番地3 |
| | 家屋 番号 | 389番3 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 120.63平方メートル
2階 56.18平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約99.83平方メートル
2階 56.18平方メートル |



令和 7年(ケ)第 76号
令和 7年 4月 8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 | 綾瀬市吉岡東五丁目 |
| | 地 番 | 3 8 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 1. 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 綾瀬市吉岡東五丁目 3 8 9 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 8 9 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 0. 6 3 平方メートル
2 階 5 6. 1 8 平方メートル |



(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
■A (所有者有限会社ナカザワ代表者清算人弁護士)	(4月14日付陳述書による) 1 物件2建物は令和6年2月29日から誰も住んでいません。 2 物件1土地の境界に関して隣接土地所有者との間で紛争はありません。
執行官の意見	
1 目的物件の状況は、建物図面（各階平面図）、間取図及び写真のとおりである。物件2建物は、郵便受けの状況、電気の供給契約が解除されている状況、関係人の陳述及び内部の状況から建物所有者が動産を残置した状態で占有しているものと認めた。物件2建物には、間取図及び写真⑭にあるように、屋根裏収納がある。 2 物件2建物は、全体的に経年劣化による損耗がある。写真⑧乃至⑬にあるように、剥がれ、凹み、染み、穴などが多数見られた。 3 評価人の調査によれば、物件1土地は、北側で建築基準法42条1項に該当する市道に接している。	

(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
7年4月9日 (水) : — :		Aへ照会書発送
7年4月9日 (水) : — :		東京電力へ照会書発送
7年4月14日 (月) 12:58— 13:03	横浜地方法務局大和出張所	登記事項要約書申請受領等
7年4月16日 (水) 8:45— 8:55	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
7年4月19日 (土) 8:45— 9:15	目的物件所在地	立入調査 (評価人同行)、写真撮影

(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 7年 4月19日
目的物件は不在だったので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

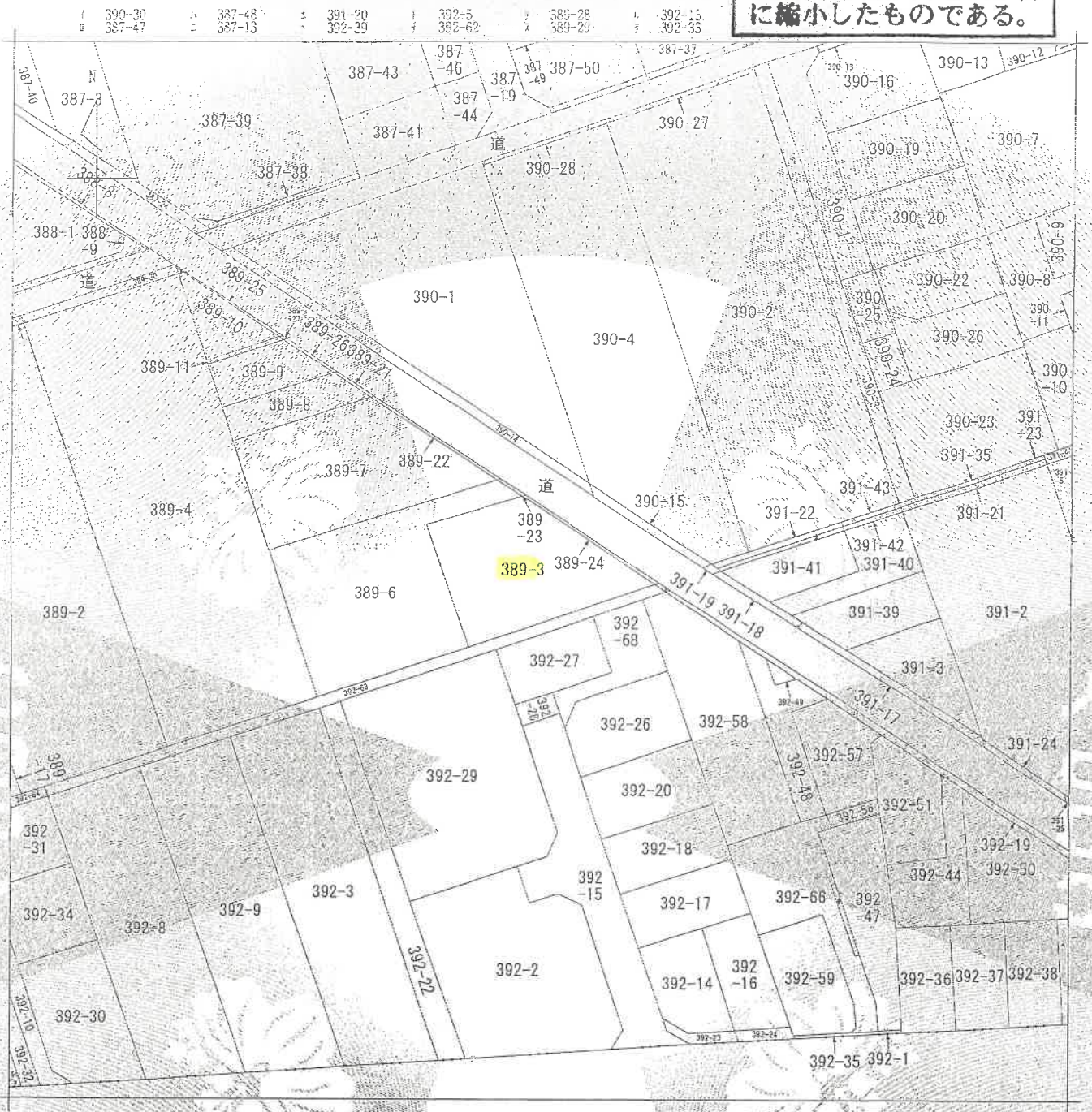
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



(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。

地番区域見出し
吉岡東5丁目

請求部	所在	綾瀬市吉岡東5丁目			地番	389番3		
出力縮	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項	種類 土地改良所在図	

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。

(横浜地方法務局大和出張所管轄)

令和6年11月13日

横浜地方法務局

登記官

請求番号：22-1

(1/1)

登記年月日 昭和59年7月31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。
(横浜地方方法務局大和出張所管轄)

令和6年11月13日

横浜地方方法務局

登記官

(6 枚目)

面積測量図

地番 389-24-3

土地の所在 横浜市長岡新町5丁目

003161

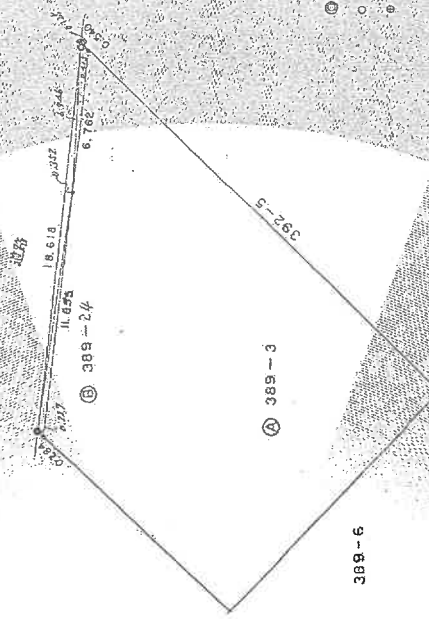
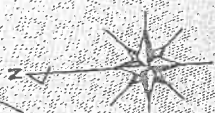
面積

① 389-24
 $18.955 \times 0.227 = 2.691085$
 $18.618 \times 0.352 = 6.53336$
 $6.946 \times 0.415 = 2.882590$
 $0.590 \times 0.125 = 0.067500$
計 12.194711
1/2 6.0973555

② 389-3
 $257.78 \times 6.0973555 = 251.6826445$

面積

① 251.68㎡
② 6.09㎡



市石標
市木標

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(日附)

1/250

申請人

昭和59年 月 日 (作製)

土地家屋調査士

作製者

(日附)

請求番号: 22-2

登記年月日 昭和58年9月14日

これは図面に記載されている内容を示す図面である。
(横浜地方建設局大和出産所管理)

令和6年11月13日

横浜地方建設局

登記号

(7 枚目)

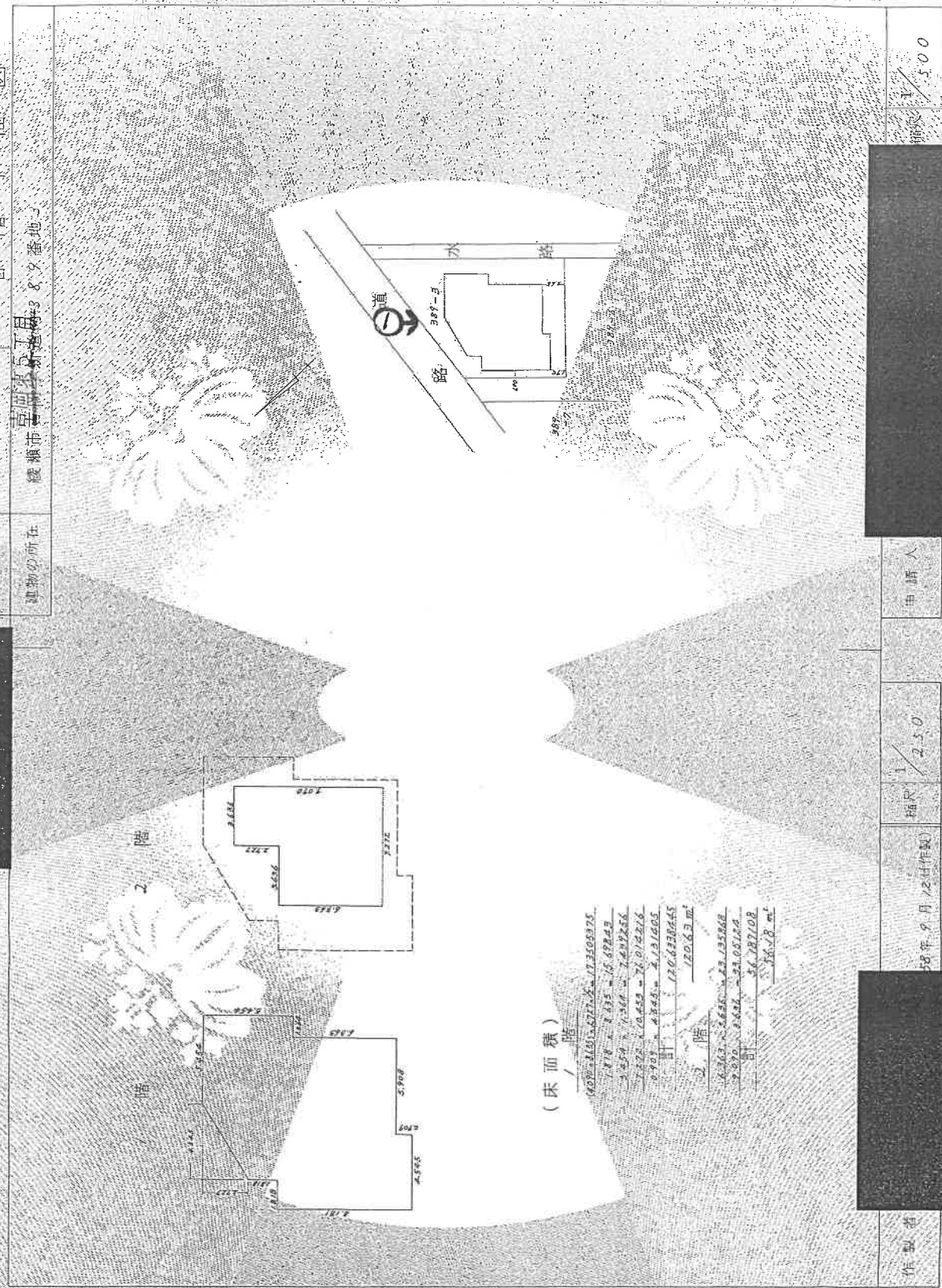
請求番号: 22-3

584603 各階平面図

建築物各階平面図

389番3

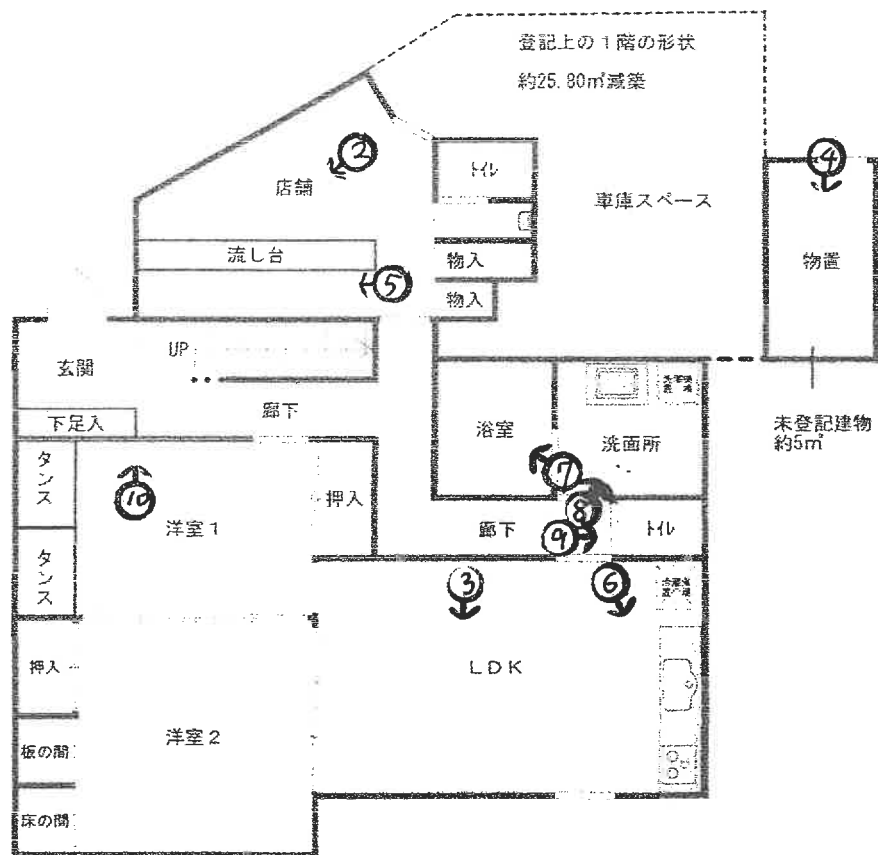
登記年月日 昭和58年9月14日
建築物の所在 横浜市磯子区磯子389番地3



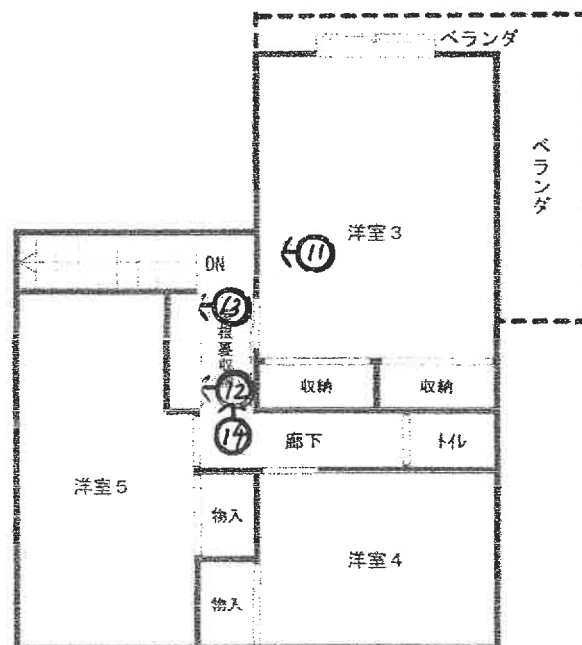
←○ は写真撮影位置・方向

間取図

1 階



2 階



令和7年(ケ)第76号

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧下部を撮影



⑨



⑩



⑪



⑫下部を撮影



⑬下部を撮影



⑭上部を撮影



令和 7 年 (ケ) 第 76 号
令和 7 年 4 月 19 日 現地調査
令和 7 年 5 月 14 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
坂本 圭一

第 1 評価額

一 括 価 格（合計）	
金 1 4, 7 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 4, 9 3 0, 0 0 0 円
物 件 2（建物）	金 9, 8 1 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 ～ 2 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 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	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		床面積：1階 約99.83㎡ 2階 56.18㎡ 住居表示「吉岡東5－8－6」
特 記 事 項		
◇物件2建物の1階部分に減築（約25.80㎡）が認められ、増築約5㎡の物置があり、結果として床面積は約99.83㎡となる。 （附属資料、間取図参照）		

* 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 | 綾瀬市吉岡東五丁目 |
| | 地 番 | 389番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 251.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 綾瀬市吉岡東五丁目389番地3 |
| | 家屋 番号 | 389番3 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 120.63平方メートル
2階 56.18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	小田急江ノ島線「長後」駅の北西方約3.7km(道路距離) 「吉岡芝原」バス停から徒歩約3分	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、アパート、倉庫等が見られる住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
画 地 条 件	そ の 他 の 規 制	なし
	規 模	251.68m ²
	形 状	ほぼ台形
	間 口 ・ 奥 行 地 勢	間口約18.6m、奥行約23m（最深部） 敷地内ほぼ等高
接 面 道 路 の 状 況	北側約6.0m市道（建築基準法第42条1項）に約18.6m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	あり
	ガ ス	なし(プロパンあり)
	下 水 道	あり
特 記 事 項	◇法務局備付の公図の方位は、実際の方位と異なっている。 (附属資料、公図写参照)	

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	昭和58年7月27日新築（登記記載） 約42年 当分の間、現状維持可能
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造2階建 瓦葺 モルタル吹付け等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 合板等 トイレ、浴室、キッチン等 屋根裏収納
床面積（現況）	1階：約99.83㎡、2階：56.18㎡ 延べ約156.01㎡	
現況用途等	種類 間取り	居宅 5LDK＋店舗 （附属資料間取図のとおり）
品等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年4月19日内部立入調査。 所有者が占有している。	
特記事項	◇建築確認、検査済証不明。 ◇1階部分に減築（約25.80㎡）が認められ、増築約5㎡の物置があり、結果として床面積は約99.83㎡となる。間取図では、未登記建物約5㎡と表記した。 ◇建物内には動産が残置された状態であった。 ◇壁紙の剥がれ、へこみ、染み、壁の穴など多数見られ、全体的に経年劣化による損耗が見られた。また、解錠による立入調査のため、設備関係の動作は確認とれていない。 ◇2階廊下部分に屋根裏収納がある。	

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	111,000	80 100	88,800	×251.68	×0.9	= 20,110,000

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。

公示地 綾瀬-6

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 118,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{107} & = & 111,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比し接近条件、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：形状、画地規模大等で劣り、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)

目的建物は建築後約 42 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1 m²当り 200,000 円と査定）の 3%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円／m ²)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	200,000	× 約156.01	× 0.03	= 940,000

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 敷地利用権等価格

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	20,110,000	×	0.65	法定地上権 = 13,070,000

(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	評 価 額 (円)
1	20,110,000	－ 13,070,000		× 1.0	× 0.7	= 4,930,000
2	940,000	＋ 13,070,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 9,810,000
一括価格（合計）						= 14,740,000

占有減価等：必要なし。

市場性修正：不要と判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 綾瀬-6

所 在：綾瀬市落合北6丁目1396番37

「落合北6-10-16」

価 格：118,000円/㎡

位 置：小田急江ノ島線「長後」駅 約3,200m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：120㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 街 路：北側5.0m 市道

用 途 指 定 等：第一種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）

準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅等が建ち並ぶ郊外の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 15,602,146円

物件2 2,645,522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。）

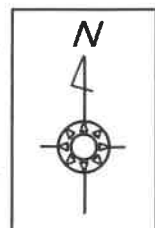
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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



バス停

目的物件

公示地

スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
(株)マッフル
地図使用承認©マッフル第5-045号

公図(写)

イ 390-30
ロ 387-47

ハ 387-48
ニ 387-13

ホ 391-20
ヘ 392-39

ト 392-5
チ 392-62

リ 389-28
ヌ 389-29

ル 392-13
ヲ 392-33

縮尺 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。
(横浜地方方法務局大和出張所管轄)
令和6年11月13日 横浜地方方法務局

登記官

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

地積測量図(写)

59.7.3

(日加新)

前 389-3 後・新同一・新

地 番 389-24, -3

土地の所在 横浜市青葉区新港東5丁目

093161

求 積

④ 389-24

$11.855 \times 0.227 = 2.691085$
 $18.618 \times 0.352 = 6.553536$
 $6.946 \times 0.415 = 2.882590$
 $0.540 \times 0.125 = 0.067500$

計 12.194711
1/2 6.0973555

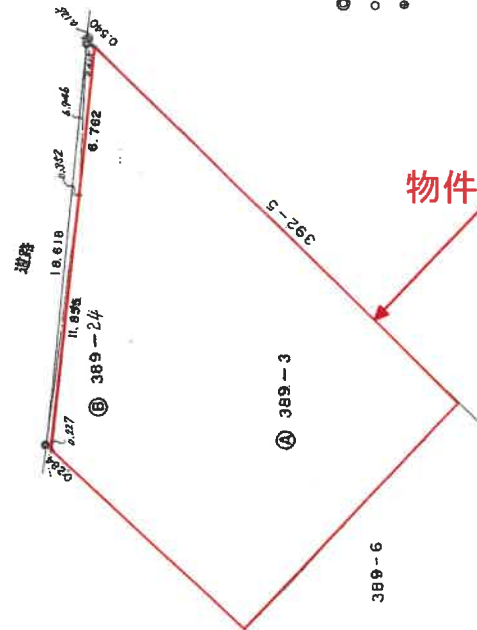
⑤ 389-3

$257.78 - 6.0973555 = 251.6826445$

地 積

④ 251.68㎡

⑤ 6.09㎡



○...市石標
○...木杭
●...鉄

物件1土地(残地)

作製者

申請人

昭和59年6月 / 日作製

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会採用紙)

登記年月日：昭和58年9月14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。
(横浜地方方法務局大和出張所管轄)
令和6年11月13日 横浜地方方法務局

登記官

建物図面・各階平面図(写)

図面用紙サイズ：A4

58.9.14 (北)

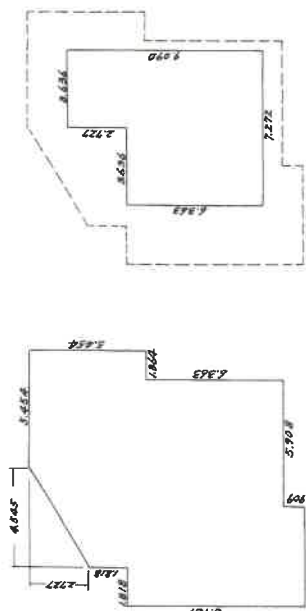
建物図面

家屋番号 389番3

建物の所在 綾瀬市 389番地3

584603 各階平面図

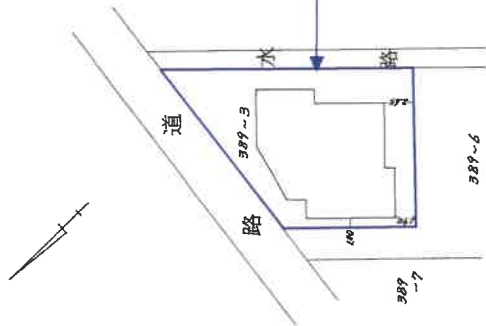
1 階 / 2 階



(床面積)

1 階	
6070 x 8635 = 52777.75	17.350975
1818 x 8.635 = 15.69843	
5.554 x 1.364 = 7.499256	
7.272 x 10.453 = 76.014216	
0.909 x 4.643 = 4.131405	
計	120.63845
2 階	
6.363 x 3.636 = 23.135882	
9.070 x 3.636 = 33.05124	
計	56.187102
	36.18 m ²

物件1土地



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(二層用紙)

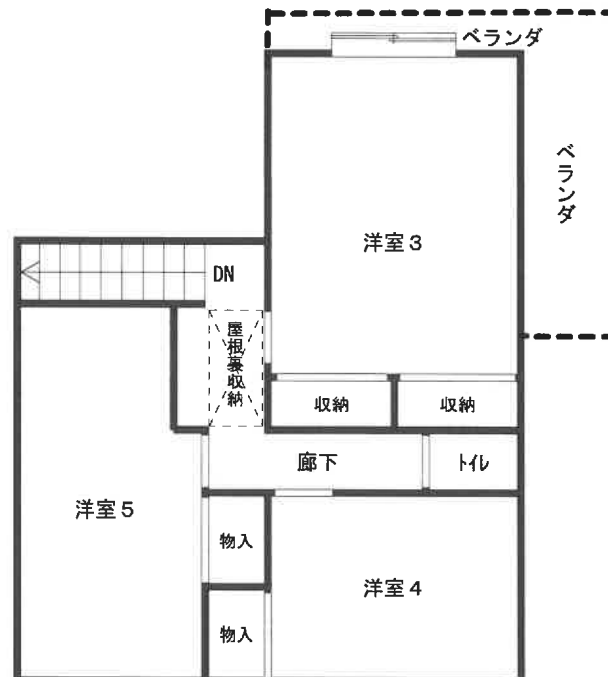
本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

間取図

1 階



2 階



令和7年(ケ)第76号