

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 2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11月 4日から<br>令和 7年11月11日 午後 5時00分まで                                                                                           |
| 開札期日                                                             | 日 時 令和 7年11月18日 午前10時00分<br>場 所 横浜地方裁判所売却場                                                                                        |
| 売却決定<br>期日                                                       | 日 時 令和 7年12月 1日 午後 1時10分<br>場 所 横浜地方裁判所第3民事部                                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                     | 令和 7年11月25日 午前10時00分から<br>令和 7年11月25日 午後 3時00分まで                                                                                  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                 | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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10月 2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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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） |
| 1～4  | 16,200,000<br>12,960,000 | 一括       | 3,240,000  | 109,620  | 26,887   |
| 1    | 1,970,000                |          |            |          |          |
| 2    | 410,000                  |          |            |          |          |
| 3    | 130,000                  |          |            |          |          |
| 4    | 13,690,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市栄区長倉町  
 地 番 1461番10  
 地 目 宅地  
 地 積 86.37平方メートル
  
- 2 所 在 横浜市栄区長倉町  
 地 番 1460番30  
 地 目 宅地  
 地 積 17.69平方メートル
  
- 3 所 在 横浜市栄区長倉町  
 地 番 1460番29  
 地 目 宅地  
 地 積 5.59平方メートル
  
- 4 所 在 横浜市栄区長倉町1461番地10、1460番地30  
 家屋 番号 1461番10  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレートぶき2階建  
 床 面 積 1階 43.61平方メートル  
           2階 41.40平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 7月15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1～4】

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1～4】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

B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。

---

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 横浜市栄区長倉町  
 地 番 1461番10  
 地 目 宅地  
 地 積 86.37平方メートル
- 2 所 在 横浜市栄区長倉町  
 地 番 1460番30  
 地 目 宅地  
 地 積 17.69平方メートル
- 3 所 在 横浜市栄区長倉町  
 地 番 1460番29  
 地 目 宅地  
 地 積 5.59平方メートル
- 4 所 在 横浜市栄区長倉町1461番地10、1460番地30  
 家屋 番号 1461番10  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレートぶき2階建  
 床 面 積 1階 43.61平方メートル  
 2階 41.40平方メートル



令和7年(ケ)第114号  
令和7年5月13日受理  
令和7年6月20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 横浜市栄区長倉町  
 地 番 1 4 6 1 番 1 0  
 地 目 宅地  
 地 積 8 6 . 3 7 平方メートル
- 2 所 在 横浜市栄区長倉町  
 地 番 1 4 6 0 番 3 0  
 地 目 宅地  
 地 積 1 7 . 6 9 平方メートル
- 3 所 在 横浜市栄区長倉町  
 地 番 1 4 6 0 番 2 9  
 地 目 宅地  
 地 積 5 . 5 9 平方メートル
- 4 所 在 横浜市栄区長倉町 1 4 6 1 番地 1 0、1 4 6 0 番地 3 0  
 家屋 番号 1 4 6 1 番 1 0  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレートぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 4 3 . 6 1 平方メートル  
 2 階 4 1 . 4 0 平方メートル

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 住居表示           | 横浜市栄区長倉町4番19-2号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 土地             | 物件1～3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1～3） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件    ） <input type="checkbox"/> （物件    ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が物件1土地乃至同3土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>                                         |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 上記以外の敷地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所          支部    平成    年（    ）第    号<br/>           保管開始日    平成    年    月    日         </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

| 関係人の陳述等                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)          | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>■ A<br/>(債務者兼所有者)</p>   | <p>1 本建物は、私の妻と妻の両親が居住しています。<br/>現在、妻とは離婚調停中で、別居しています。妻とは連絡をしていない状況です。<br/>本建物に私の物はありません。</p> <p>2 妻と両親が住むことについては認めています。賃貸借関係はなく、賃料等の授受也没有ありません。</p> <p>3 鍵を持っているので、調査に協力するというお話を執行官室に連絡させていただきましたが、現在居住している妻と連絡を取って、調査を進めていただくことは構いません。</p> <p style="text-align: right;">【令和7年5月19日通話による聴取】</p>                                                                                                                                               |
| <p>■ B<br/>(債務者兼所有者の妻)</p> | <p>1 本建物は、私と私の両親、私の子供が居住しています。</p> <p>2 債務者兼所有者は、私の夫です。<br/>夫とは離婚調停中で、令和6年6月から別居しています。</p> <p>3 夫との間に、私も私の父も、本建物を使用するにあたり、賃貸借関係はなく、賃料の授受也没有ありません。<br/>ただし、夫と私の父との間で、本物件を売買するという話があり、父が住宅ローンの支払いをしていました。<br/>郵便受けに表示されているのは、父の姓です。</p> <p>4 調停の中で、夫が指定した物を送付しており、その他の物についてはこちらに任せると言われているので、夫の物はないと思います。</p> <p>5 本建物は、水回り等不具合な所はありません。</p> <p>6 本建物は、建物の傾きは感じません。</p> <p>7 ペットは飼っていません。</p> <p>8 増改築等はしていません。</p> <p>9 隣地との境界のトラブル等はありません。</p> |

(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・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。  
本建物2階洋室1のフローリングに、フロアクッションを貼ったテープの跡が残っている。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりと認めた。  
関係人の陳述によれば、本建物は、債務者兼所有者の妻であるBが、同人の両親及び子供と居住していることが認められる。  
債務者兼所有者は、長期間不在となっており、本建物内に債務者兼所有者の動産類は無いものと思われる。  
上記事情等から債務者兼所有者が本建物に帰住する可能性はないものと思われ、現時点において、債務者兼所有者の妻に占有が移ったと解し、同人が占有者であるとするのが相当であると思料する。  
本建物に居住するための対価として賃料の支払いはしていないことは関係人の陳述からも明らかであり、身分関係等をあわせて考慮すると、本建物の占有権原については、使用貸借と認めるのを相当と思料する。
- 3 評価人の調査によれば、本土地東側に接する道は、市道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                               | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                             |
| 令和 7 年 5 月 14 日 (水)<br>13 : 30 - 13 : 40                                                                                                                                                                                                                                                | 目的物件所在地     | 外観調査 (写真撮影) , 占有調査<br>居住者不在 (現況調査協力依頼文書投函)              |
| 令和 7 年 5 月 16 日 (金)<br>13 : 30 - :                                                                                                                                                                                                                                                      | 電話聴取 (執行官室) | 債務者兼所有者から執行官室に電話<br>(折り返しの電話を何度かするが, 応答なし)              |
| 令和 7 年 5 月 17 日 (土)<br>15 : 00 - 15 : 05                                                                                                                                                                                                                                                | 電話聴取 (携帯電話) | 債務者兼所有者の妻から電話・事情聴取 (現況調査協力依頼)<br>(債権者と話をしたい。経緯を連絡する。)   |
| 令和 7 年 5 月 19 日 (月)<br>9 : 30 - 9 : 35                                                                                                                                                                                                                                                  | 電話聴取 (携帯電話) | 債務者兼所有者から電話・事情聴取                                        |
| 令和 7 年 5 月 27 日 (火)<br>9 : 05 - 9 : 10                                                                                                                                                                                                                                                  | 電話聴取 (携帯電話) | 債務者兼所有者の妻から電話・事情聴取 (調査期日調整)                             |
| 令和 7 年 6 月 6 日 (金)<br>11 : 20 - 12 : 00                                                                                                                                                                                                                                                 | 目的物件所在地     | 立入調査, 写真撮影, 占有調査<br>債務者兼所有者の妻と面談・事情聴取 (同人の父同席)<br>評価人同行 |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                                                         |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                                                         |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |             |                                                         |

(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。

(座標値種別：図上測定)

-22676.763

-72421.209



-22801.763

(座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

長倉町

|       |       |          |    |           |           |    |                      |  |  |      |
|-------|-------|----------|----|-----------|-----------|----|----------------------|--|--|------|
| 請求部   | 所在    | 横浜市栄区長倉町 |    |           |           | 地番 | 1461番10              |  |  |      |
| 出力縮   | 1/500 | 精度区分     | 甲二 | 座標系番号又は記号 | IX        | 分類 | 地図に準ずる図面（国調法1-9-5指定） |  |  |      |
| 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。

(横浜地方法務局栄出張所管轄)

令和7年3月12日  
東京法務局

地図整理番号：M85526

登記官

(1/1)

( 6 枚目)

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。

(横浜地方法務局米田出張所管轄)

令和7年3月12日

東京法務局

登記書

( 7 枚目)

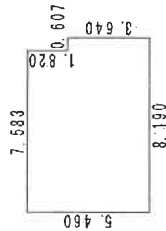
建物図面

各階平面図

家屋番号 1461番10

建物の所在 横浜市長倉町1461番地10・1460番地30

1階

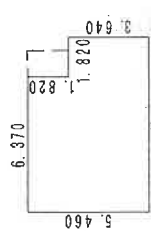


求積表

|       |   |       |   |           |
|-------|---|-------|---|-----------|
| 7.583 | × | 5.460 | = | 41.403180 |
| 0.607 | × | 3.640 | = | 2.209480  |
| 計     |   |       |   | 43.612660 |

床面積 43.61 m<sup>2</sup>

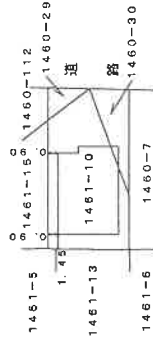
2階



求積表

|       |   |       |   |           |
|-------|---|-------|---|-----------|
| 6.370 | × | 5.460 | = | 34.780200 |
| 1.820 | × | 3.640 | = | 6.624800  |
| 計     |   |       |   | 41.405000 |

床面積 41.40 m<sup>2</sup>



作成者

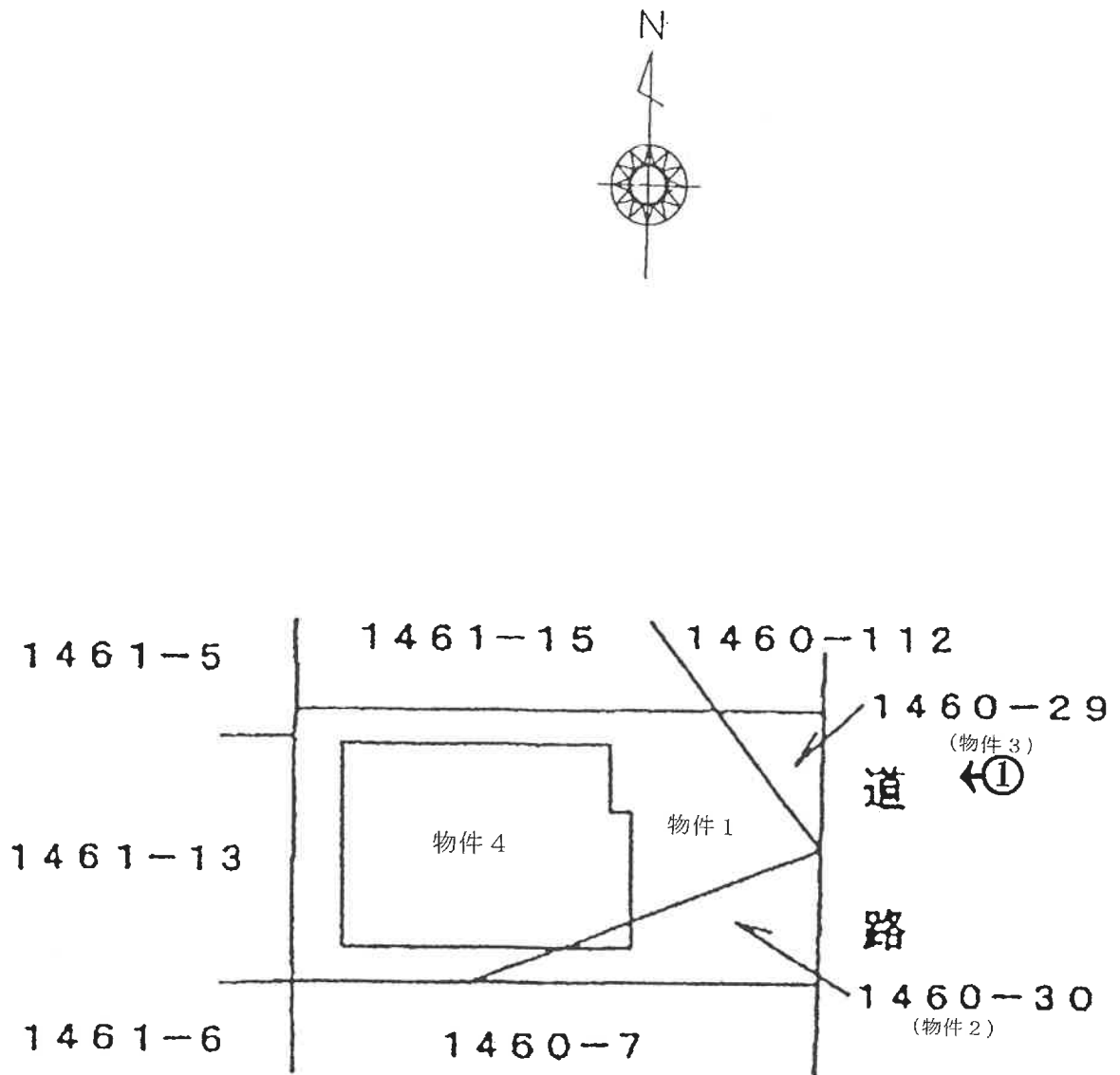
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

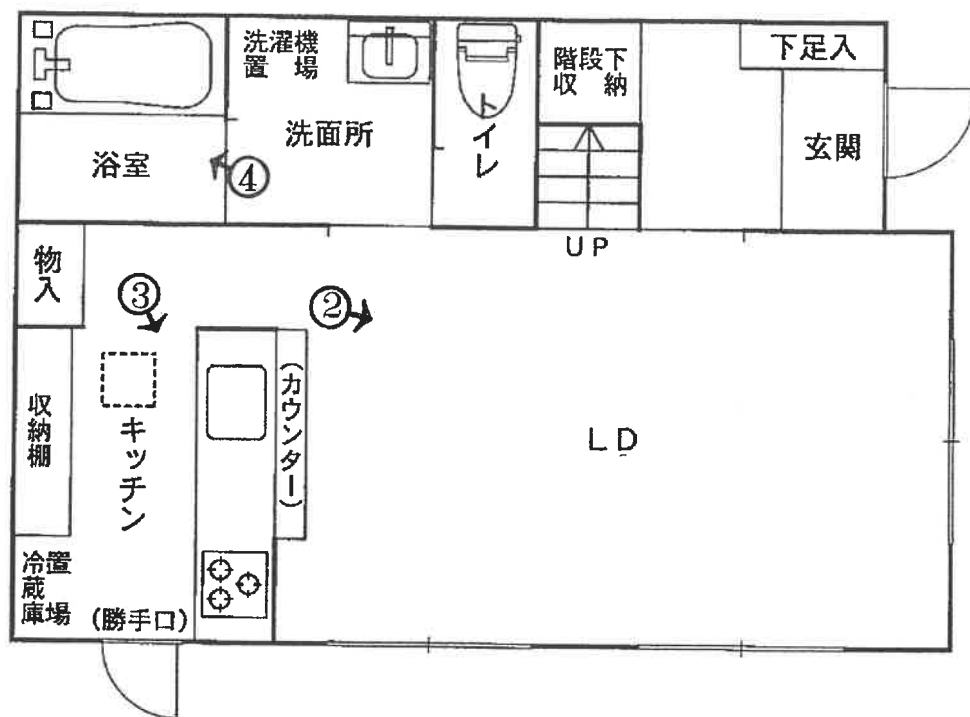
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

# 概略土地建物位置関係

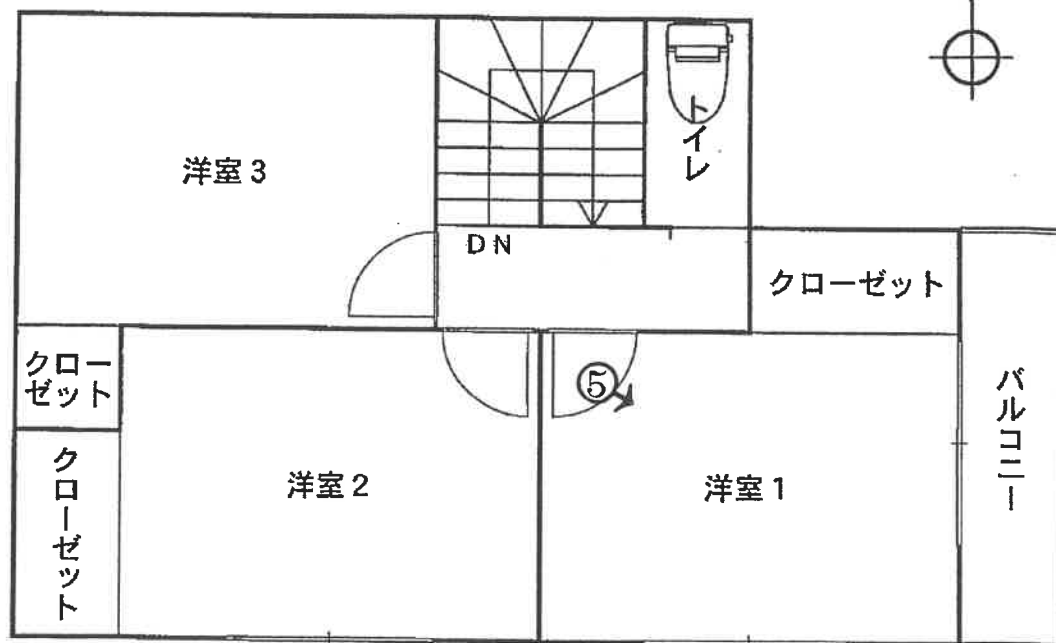


# 間 取 図

## (1 階)



## (2 階)



←○は写真撮影位置・方向

① 建物の外観



② 建物内の状況－LD(1階)



③ 建物内の状況－キッチン(1階)



④ 建物内の状況－浴室(1階)



⑤ 建物内の状況－洋室1(2階)



令和 7 年 (ケ) 第 114 号  
令和 7 年 6 月 6 日 現地調査  
令和 7 年 6 月 19 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

| 一括価格（合計）      |               |
|---------------|---------------|
| 金 16,200,000円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物 件 1（土地）     | 金 1,970,000円  |
| 物 件 2（土地）     | 金 410,000円    |
| 物 件 3（土地）     | 金 130,000円    |
| 物 件 4（建物）     | 金 13,690,000円 |

- ① 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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<br>番号 | 登<br>記       | 現<br>況                  |
|----------|--------------|-------------------------|
| 1        | 次頁物件目録記載のとおり |                         |
| 2        |              |                         |
| 3        |              |                         |
| 4        |              | 住居表示：<br>長倉町 4 番 19－2 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   | 横浜市栄区長倉町                         |
|   | 地 番   | 1461番10                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 86.37平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 横浜市栄区長倉町                         |
|   | 地 番   | 1460番30                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 17.69平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 横浜市栄区長倉町                         |
|   | 地 番   | 1460番29                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 5.59平方メートル                       |
| 4 | 所 在   | 横浜市栄区長倉町1461番地10、1460番地30        |
|   | 家屋 番号 | 1461番10                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 43.61平方メートル<br>2階 41.40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（一体利用地としての物件1～3）

|                                          |                                                                     |                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | J R 根岸線「港南台」駅の南東方約 4.2 km（道路距離）、<br>「長倉町」バス停より徒歩約 3 分。（附属資料「位置図」参照） |                                                                                                                                                                     |
| 付近の状況                                    | 傾斜地の整然とした街区に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。                                          |                                                                                                                                                                     |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                      | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>40%<br>80%<br>なし<br>第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域                                                                                                     |
| 画地条件                                     | 規模<br><br>形状<br>間口・奥行<br>地勢                                         | 物件1土地 86.37㎡（登記地積）<br>物件2土地 17.69㎡（－＂－）<br>物件3土地 5.59㎡（－＂－）<br>計 109.65㎡<br><br>長方形<br><br>間口：約 7.3m、奥行：約 15m<br><br>建物地盤面は東側市道と南側隣接地より 40 cm 程度高く、西側隣接からも約 1 m 高い。 |
| 接面道路の状況                                  | 東側の約 7.3m が、幅員約 5 m の舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項道路）に 0 ～ 約 40 cm 高く接面する。   |                                                                                                                                                                     |
| 土地の利用状況等                                 | 物件 1 ～ 3 は、物件 4 の建物敷地等として利用されている。<br>建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。  |                                                                                                                                                                     |
| 供給処理施設                                   | 上水道<br>都市ガス<br>下水道                                                  | あり<br>あり<br>あり                                                                                                                                                      |
| 特記事項                                     | 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4）

| 区 分              | 主である建物                                               |                                                                                                                                       |
|------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び<br>残存耐用年数 | 建 築 年 月 日<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                    | 令和2年1月17日 新築（登記記載）<br>約6年<br>約24年                                                                                                     |
| 仕 様              | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>そ の 他 | 木造2階建<br>スレート葺<br>サイディング 等<br>ビニールクロス貼 等<br>ビニールクロス貼 等<br>フロアタイル、フローリング、クッションシート 等<br>システムキッチン、浴室、洗面所、<br>1・2階にトイレ 等<br>台所に床下収納、階段下収納 |
| 床面積（現況）          | 1階：43.61㎡、2階：41.40㎡、延べ：85.01㎡                        |                                                                                                                                       |
| 現 況 用 途 等        | 種 類<br>間 取 り                                         | 居宅<br>3LDK（附属資料「間取図」のとおり）                                                                                                             |
| 品 等              | 普通                                                   |                                                                                                                                       |
| 保守管理の状態          | 概ね良好                                                 |                                                                                                                                       |
| 建物の利用状況          | 令和7年6月6日 内部立入調査。<br>所有者の妻が使用借して占有している。               |                                                                                                                                       |
| 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1～3（土地）

目的土地（一体利用地としての物件1～3）の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地<br>価 格<br>(円/㎡) | 個別<br>格 差                | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡)     | 建付<br>減価      | 建付地価格<br>(円) |
|----------|----------------------|--------------------------|---------------|----------------|---------------|--------------|
| 1        | 98,100               | $\times \frac{100}{100}$ | = 98,100      | $\times 86.37$ | $\times 0.95$ | = 8,050,000  |
| 2        | 98,100               | $\times \frac{100}{100}$ | = 98,100      | $\times 17.69$ | $\times 0.95$ | = 1,650,000  |
| 3        | 98,100               | $\times \frac{100}{100}$ | = 98,100      | $\times 5.59$  | $\times 0.95$ | = 520,000    |

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 横浜栄－21

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 100,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{103} & = & 98,100 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：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、街路条件、交通接近条件、環境条件、及び行政的条件（容積率）で若干の優劣があり総合格差率として上記のとおり判定した。

◇個別格差：増減価を要する個別的要因は特に無いものと判定した。

◇建付減価：建付減価率を5%と判定した。

② 物件 4（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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現 価 率  | 建 物 価 格<br>(円) |
|----------|----------------|---------------|--------|----------------|
| 4        | 200,000        | × 85.01       | × 0.76 | = 12,920,000   |

現価率

- ・経過年数 6 年、経済的残存耐用年数 24 年、観察減価率 5 %
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 24 年}}{\text{経過年数 6 年} + \text{経済的残存耐用年数 24 年}} \times (1 - 0.05) \\ &= 0.76 \end{aligned}$$

## 2. 評価額の判定

前記1により求めた価格を基に、物件1～3土地については土地利用権等価格を控除し、物件4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<br>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<br>(円)      |
|----------|-----------|--------------|------|----------------------|
| 1        | 8,050,000 | ×            | 0.65 | 法定地上権<br>= 5,230,000 |
| 2        | 1,650,000 | ×            | 0.65 | 法定地上権<br>= 1,070,000 |
| 3        | 520,000   | ×            | 0.65 | 法定地上権<br>= 340,000   |
| 合 計      |           |              |      | = 6,640,000          |

(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<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円) | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) | 占有減価<br>修 正 | 市場性<br>修 正 | 競売<br>市場<br>修正 | 評 価 額<br>(円) |
|----------|----------------|----------------------------|-------------|------------|----------------|--------------|
| 1        | ( 8,050,000    | － 5,230,000)               |             | × 1.0      | × 0.7          | = 1,970,000  |
| 2        | ( 1,650,000    | － 1,070,000)               |             | × 1.0      | × 0.7          | = 410,000    |
| 3        | ( 520,000      | － 340,000)                 |             | × 1.0      | × 0.7          | = 130,000    |
| 4        | (12,920,000    | ＋ 6,640,000)               | × 1.0       | × 1.0      | × 0.7          | = 13,690,000 |
| 一括価格（合計） |                |                            |             |            |                | = 16,200,000 |

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。

## 第6 参考価格資料

### 1. 地価公示価格 横浜栄－21

所 在 : 横浜市栄区野七里2丁目1627番21 「野七里2－9－20」  
価 格 : 100,000 円/㎡  
位 置 : JR根岸線「港南台」駅 約3.9 km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 267 ㎡  
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30%, 容積率60%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な住宅地域

### 2. 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1(土地) 5,354,940円  
物件2(土地) 1,096,780円  
物件3(土地) 346,580円  
物件4(建物) 6,697,123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)

建物図面・各階平面図写(B4判からA4判へ縮小)

間取図

以 上



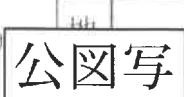
縮尺=1:10,000

公示地 横浜栄-21

目的物件

書籍名：ワイドミリオン神奈川  
発行年：2015年  
出版社：(株)マイナビ

位置図



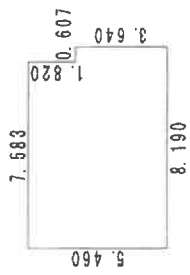
|   |    |
|---|----|
| 域 | 長倉 |
|---|----|

物件(4)建物

家屋番号 1461番10

建物の所在 横浜市長倉町1461番地10・1460番地30

1階

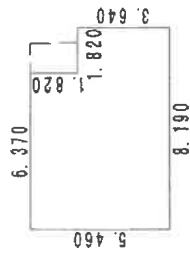


求積表

|       |   |       |   |           |
|-------|---|-------|---|-----------|
| 7.583 | × | 5.460 | = | 41.403180 |
| 0.607 | × | 3.640 | = | 2.209480  |
| 計     |   |       |   | 43.612660 |

床面積 43.61 m<sup>2</sup>

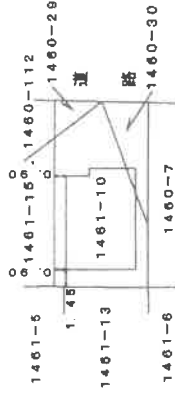
2階



求積表

|       |   |       |   |           |
|-------|---|-------|---|-----------|
| 6.370 | × | 5.460 | = | 34.780200 |
| 1.820 | × | 3.640 | = | 6.624800  |
| 計     |   |       |   | 41.405000 |

床面積 41.40 m<sup>2</sup>



B4をA4 (81%) に縮小

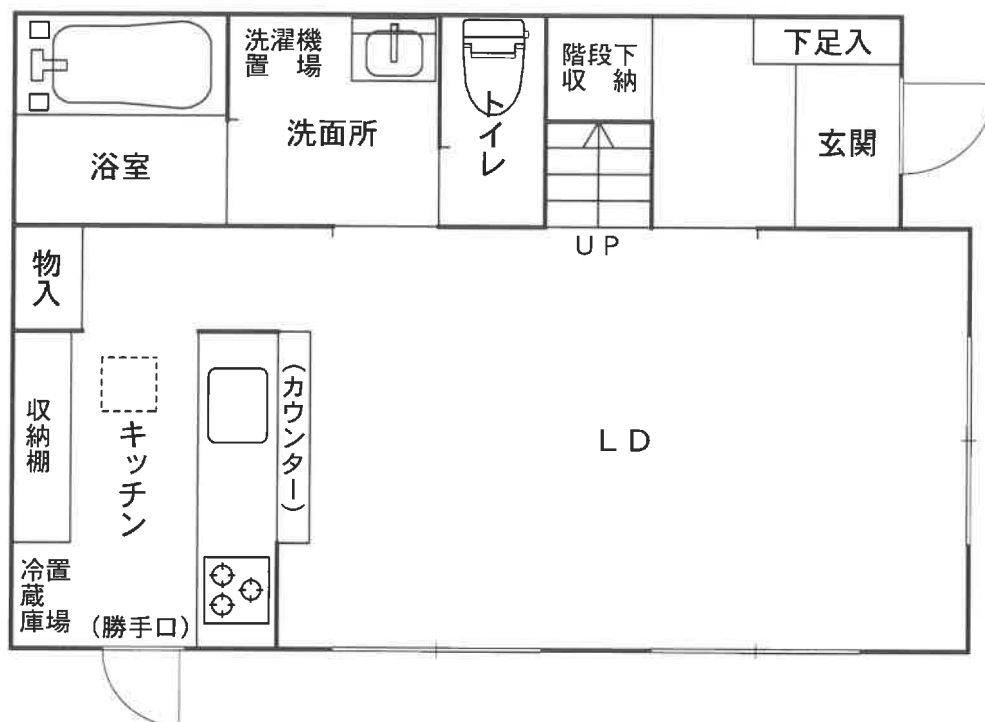
作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

## (1 階)



## (2 階)

