

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 西 村 克 己

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	22, 970, 000 18, 376, 000	一括	4, 594, 000	117, 993	31, 513
1	4, 410, 000				
2	18, 560, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 横浜市中区本牧原 |
| | 地 番 | 8 5 9 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 8. 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市中区本牧原 8 5 9 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 8 5 9 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4. 1 6 平方メートル
2 階 4 5. 8 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 4日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

-
- 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 | 横浜市中区本牧原 |
| | 地 番 | 859番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市中区本牧原859番地9 |
| | 家屋 番号 | 859番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.16平方メートル
2階 45.86平方メートル |



令和7年(ケ)第106号
令和7年 5月12日受理
令和7年 6月**17**日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執 行 官 森 田 政 章

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 横浜市中区本牧原 |
| | 地 番 | 859番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市中区本牧原859番地9 |
| | 家屋 番号 | 859番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.16平方メートル
2階 45.86平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市中区本牧原45番4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 ☐ 地積測量図のとおり ☒ ほぼ建物図面（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建物を所有し、使用している ☐ 「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 { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■土地・建物所有者	・本件建物は、私が家族と共に住居として使用しています。 ・本件建物内の扉や壁に小さな穴が開いている箇所がありますが、雨漏りや水漏れなど大きな不具合箇所はありません。2階の洋室3は仕切って使用しています。 ・ペットは飼っていません。 ・本件土地の境界に争いはありません。

執行官の意見
・本件土地・建物の現況は、関係人の陳述、建物図面、間取図及び写真のとおりである。 ・本件建物は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、所有者が占有しているものと認めた。 ・評価人の調査によると、本件土地は、東側で建築基準法42条2項に認定される市道に接しているが、若干のセットバックが必要になるものと思われるとのことである。

(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13日(火) 16:50-17:00	目的物件所在地	不在 外観調査 写真撮影 通知書投函
令和7年 5月16日(金) 12:10-12:15	目的物件所在地	不在 外観調査 写真撮影 解錠調査通知書投函
令和7年 5月20日(火) 16:59-17:14	電話聴取	所有者から事情聴取
令和7年 5月22日(木) 16:38-16:39	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請
令和7年 5月28日(水) 15:30-15:55	目的物件所在地	所有者と面談 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。

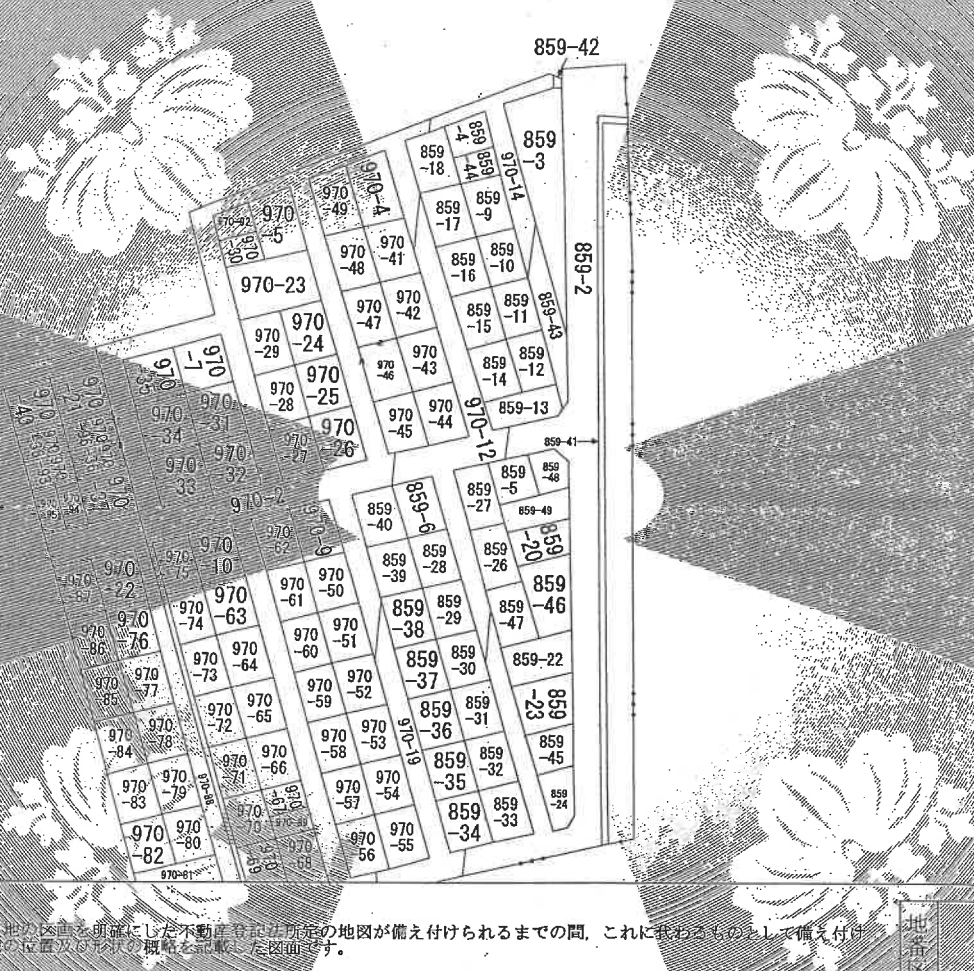
☒ 令和7年 5月28日
目的物件は不在で施錠されていることが予測されたので、立会人及び技術者を同行した。

☐ 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

N



(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

本牧原

所在地	横浜市中区本牧原	地番	859番9
縮小	1/1000	精度	分
作成年月日		備考	
縮小	1/1000	精度	分
備考	地番区域見出し	種類	旧土地台帳附属地図
備考	地番区域見出し	備考	

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7年3月19日
横浜地方方法務局

地図整理番号：M53298

(1/1)

(5枚目)

A 4判に縮小

各階平面圖

圖面
圖面
平面
剖面

圖書集成

建筑出版社 850 蓝地 9

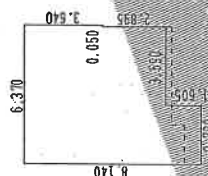


文選

6.320	X	6.795	=	42.9444
0.050	X	3.540	=	0.1820
1.820	X	0.570	=	1.0374
				44.1638

床面積 44.16 m

2階



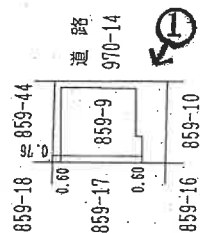
求積表

6 320	x	6 535	x	41 3012
0 050	x	3 640	x	0 1825
2 730	x	1 605	x	4 3817
				15 0649

床面積 45.86

A 4 判に縮小

○は、写真撮影位置・方向を示す。



作者

125

DATE

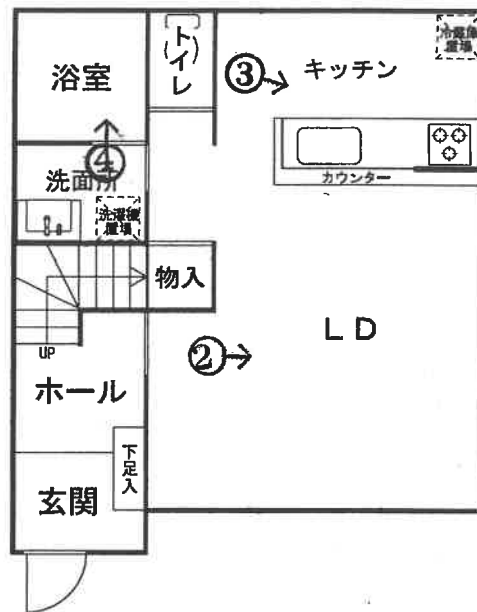
1

≤ 500

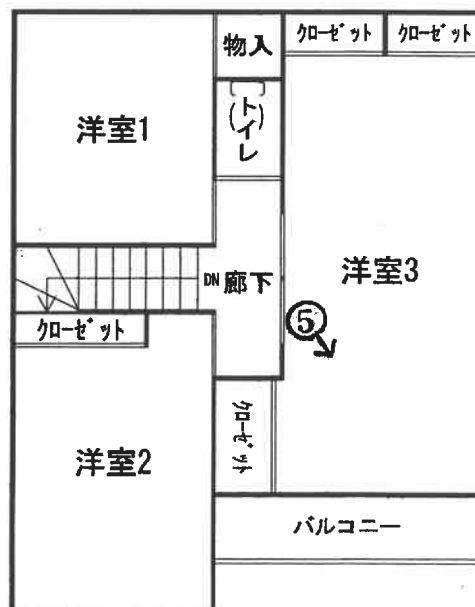
間 取 図

←○は、写真撮影位置・方向を示す。

1 階



2 階



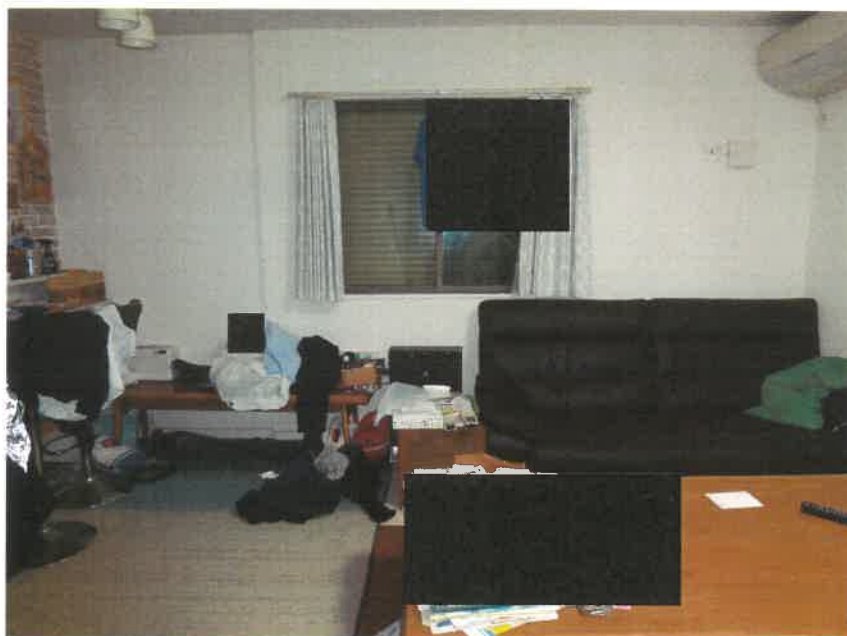
令和7年(ケ)第106号

①

物件 2



②



③



④



⑤



令和 7 年 (ケ) 第 106 号
令和 7 年 5 月 28 日 現地調査
令和 7 年 6 月 16 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗山 亮 印

第1 評価額

一括価格（合計）	
金22,970,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金4,410,000円
物 件 2（建物）	金18,560,000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) 本牧原45番4号
特 記 事 項		
特になし		

* 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 | 横浜市中区本牧原 |
| | 地 番 | 859番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市中区本牧原859番地9 |
| | 家屋 番号 | 859番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.16平方メートル
2階 45.86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	J R 根岸線「石川町」駅の南東方約3.5km（道路距離） 最寄バス停「漁業組合裏」より徒歩約3分 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	小規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域	
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種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	78.38㎡ ほぼ長方形 間口約10.3m、奥行約7.6m 道路面とはほぼ等高であり、地勢は概ね平坦である。
接面道路の状況	東側にて、幅員約3.9mの舗装市道（建築基準法第42条第2項）と、ほぼ等高に約10.3m接面する。	
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・各階平面図写」のとおり	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	◇敷地の形状等は、現地計測によりおおむね地積測量図のとおりと判断した。 ◇東側道路は建築基準法第42条第2項道路であり、本件土地は若干のセットバックが必要になるものと思われる。 ◇敷地境界の争いはないとのことである。 ◇前面道路幅員により、基準容積率は160%となる。 ◇本件土地は、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30年8月17日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約7年
	経済的残存耐用年数	約23年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、塩ビシート等
	設 備 そ の 他	トイレ、浴室、キッチン等
床面積（現況）	1階：44.16㎡、2階：45.86㎡、延べ：90.02㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	3LDK （附属資料「間取図」のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和7年5月28日内部立入調査 建物所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇水回りの不具合はないとのことである。 ◇LDの壁やドア等に、小さな穴の開いている箇所が見られた。 ◇本件建物は、検査済証の交付を受けている。	

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	258,000	99 100	255,000	×78.38	×0.9	= 17,990,000

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 横浜中－9

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 289,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{113} & = & 258,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり

◇個別格差：セットバックを要することから、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)

(主である建物)

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 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
2	270,000	× 90.02	× 0.61	= 14,830,000

現価率

- ・ 経過年数 7 年、経済的残存耐用年数 23 年、観察減価率 20%
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 23 年}}{\text{経過年 7 年} + \text{経済的残存耐用年数 23 年}} \times (1 - 0.2) \\ & = 0.61 \end{aligned}$$

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	17,990,000	×	0.65	法定地上権 = 11,690,000

(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	17, 990, 000	－ 11, 690, 000		× 1. 0	× 0. 7		= 4, 410, 000
2	14, 830, 000	＋ 11, 690, 000	× 1. 0	× 1. 0	× 0. 7		= 18, 560, 000
一括価格（合計）							= 22, 970, 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。

その他の控除：必要なし

第6 参考価格資料

1. 公示地価格 横浜中-9

所 在：横浜市中区本牧元町 5 番 9 「本牧元町 24-18」

価 格：289,000 円／m²

位 置：J R 根岸線「石川町」駅約 3.5 km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：112 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側 6m 市道

用途指定等：第 1 種住居地域（建蔽率 60%，容積率 200%）、準防火地域
地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1 12,458,030 円

物件 2 6,351,831 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

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。）

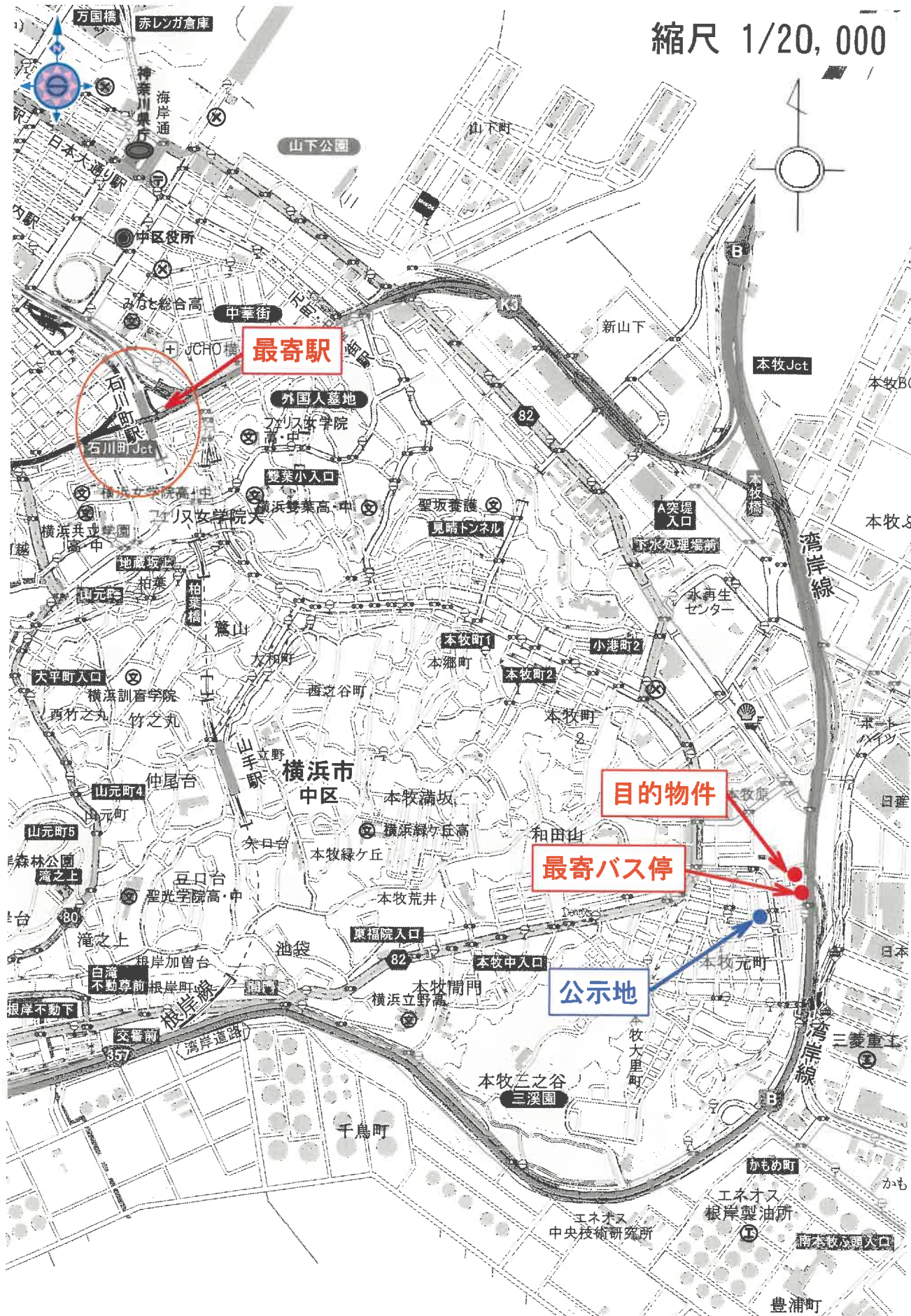
建物図面・各階平面図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

位置図

縮尺 1/20,000



2C 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6-270号)

登記年月日：昭和45年3月20日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年3月19日 横浜地方裁判所

登記官

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】

961024

図 測 量 図

積 測

地

積 測

地

積 測

地

積 測

地

積 測

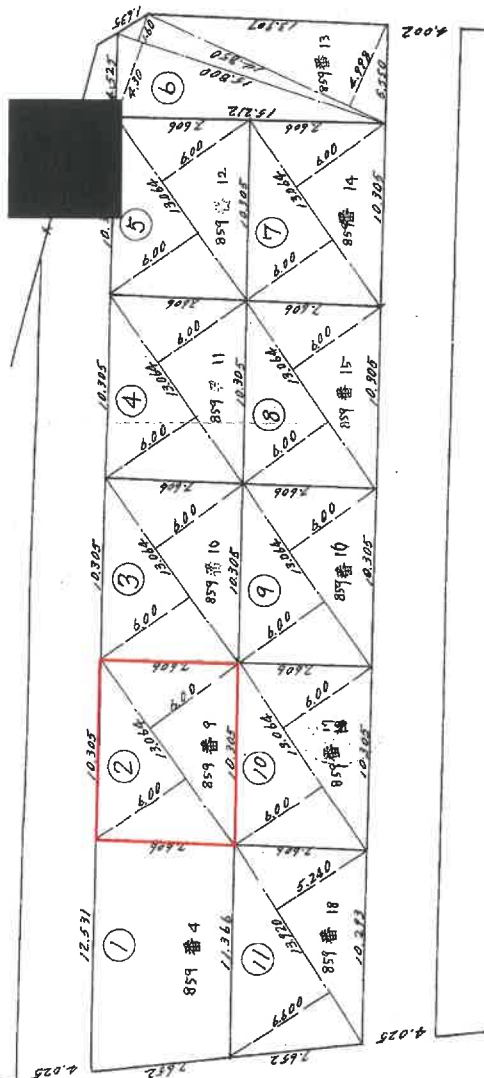
地

積 測

作 製 年 月 日
昭和 四 五 年 二 月 十 日
作 製 者
[Redacted]

土地の所在 横浜市中区本牧西丁四丁目

本 牧 原



No.	底 辺	高 度	面積	面積
②	13.064	6.000	78.3840	78.3840
③	13.064	6.000	78.3840	78.3840
④	13.064	6.000	78.3840	78.3840
⑤	13.064	6.000	78.3840	78.3840
⑥	13.064	6.000	78.3840	78.3840

No.	底 辺	高 度	面積	面積
⑦	13.064	6.000	78.3840	78.3840
⑧	13.064	6.000	78.3840	78.3840
⑨	13.064	6.000	78.3840	78.3840
⑩	13.064	6.000	78.3840	78.3840
⑪	13.064	6.000	78.3840	78.3840

物件 1

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮 尺 1/300

登記年月日：平成30年8月24日

令和7年3月19日 横浜地方裁判所

登記官

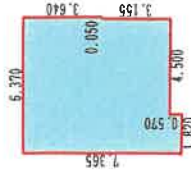
地図整理番号：M53300

各階平面図

建物図面

家屋番号	859番9
建物の所在	横浜市中区本牧原 859番地9

1階

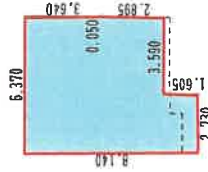


求積表

6.320×6.795	$= 42.9444$
0.050×3.640	$= 0.1820$
1.820×0.570	$= 1.0374$
計	44.1638

床面積 44.16 m²

2階



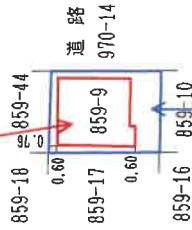
求積表

6.320×6.535	$= 41.3012$
0.050×3.640	$= 0.1820$
2.730×1.605	$= 4.3817$
計	45.8649

床面積 45.86 m²



物件2 建物



物件1 土地

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

建物図面・各階平面図 (写)

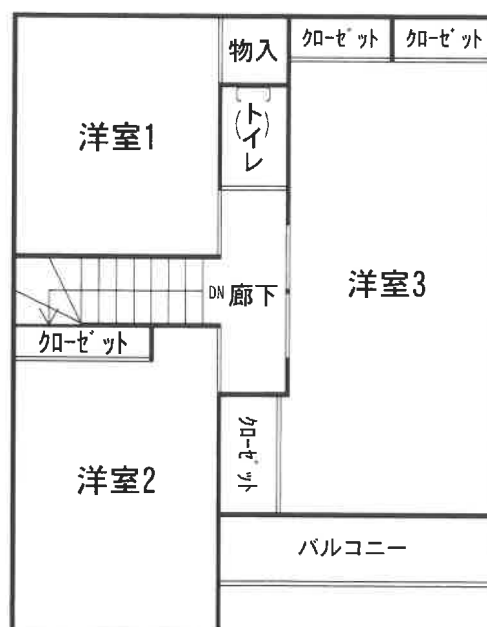
【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

問 取 図

1 階



2 階



令和7年(ケ)第106号