

令和7年(又)第57号

ご 注 意 下 さ い

横浜地方裁判所第3民事部競売係

本件は、民事執行法63条2項1号の買受申出があり、5,500,000円未満の入札額では最高価買受申出人にはなりません。

買受けを検討される際にはご注意ください。

なお、本件は期間入札のみに付しており、特別売却は予定していません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 30 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 12 月 2 日から 令和 7 年 12 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 12 月 16 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 8 年 1 月 6 日 午後 1 時 10 分 横浜地方裁判所第 3 民事部
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 10 月 30 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	80,000 64,000		16,000	5,385	2,308
	5,500,000		(法63Ⅱ①申出額)		

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 横浜市旭区中希望が丘 |
| | 地 | 番 | 1 5 5 番 2 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 24.02 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 28 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】

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】

地役権

原 因 平成 3 年 6 月 5 日設定

範 囲 全部

要役地 横浜市旭区中希望が丘 1 5 5 番 3, 同所 1 5 5 番 2 5

目 的 通行

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

【物件番号 1】

・ 本件土地は、売却対象外の土地（地番 1 5 5 番 3, 同番 2 4）への通行のため利用されている。

・ 地番 1 5 5 番 2 5 を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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	横浜市旭区中希望が丘
	地	番	1 5 5 番 2 3
	地	目	宅地
	地	積	2 4 . 0 2 平方メートル

令和 7年(ヌ)第 57号
令和 7年 5月13日受理
令和 7年 6月13日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 中 嶋 耕 治

(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	横浜市旭区中希望が丘
	地	番	1 5 5 番 2 3
	地	目	宅地
	地	積	2 4 . 0 2 平方メートル

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	(住居表示未実施)
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) ☐
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 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 ☒ 上記の者が、本件土地に接する土地 (地番: 1 5 5 - 2 5、1 5 5 - 2 4) と併せて通路として使用させている。 ☐ 「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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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 ☐ 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
■ A (債務者)	1 この土地は、奥にある私のアパートへの通路でもある。 2 ここは私の土地で、登記もそうになっている。 3 なんで裁判所が勝手に売れるのか、泥棒と一緒にしよう。

(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 目的物件の状況は、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 債務者Aに現況調査の説明及び事情聴取を試みたが、途中から自己の意見を述べるのみに終始し、詳細な状況は聴取できなかった。
但し、目的物件奥にある自己が所有するアパートの通路として使用している旨を陳述していたこと、目的物件の奥は同アパートと戸建て1軒があるのみで、不特定多数の通行があるとはいえないことから、現況地目は土地課税台帳と同様に宅地と認定した。
- 3 本件土地は、評価人の調査によれば、東側が建築基準法第42条2項で認定される市道に接しているとのことである。
- 4 物件1土地は、以下の要役地地役権及び地役権設定登記がされている。
 - (1)要役地地役権
承役地：横浜市旭区中希望が丘155番25
目的：通行
範囲：全部
平成3年6月13日登記
 - (2)地役権設定
原因：平成3年6月5日設定
目的：通行
範囲：全部
要役地：横浜市旭区中希望が丘155番3 同所155番25

(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5月16日 (金) 13:56 — 14:12	物件所在地 債務者方	外観調査、写真撮影 Aと面談、調査の説明及び事情聴取
7年5月20日 (火) 9:04 — 9:09	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書交付申請・受領
7年6月4日 (水) 13:59 — 14:02	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		

(特記事項)

☒ 令和 7年 6月 4日
 目的物件臨場に際し、調査の妨害等により執行官の威力行使の可能性が予想されたので、立会人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



(座標值種別：図上測定)

(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(touhokutaiiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

(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。
(横浜地方方法務局地籍課)

令和7年4月16日 横浜地方方法務局

登記官

(7枚目)

請求番号：24-2

064723

前55-1 後・新同1・新

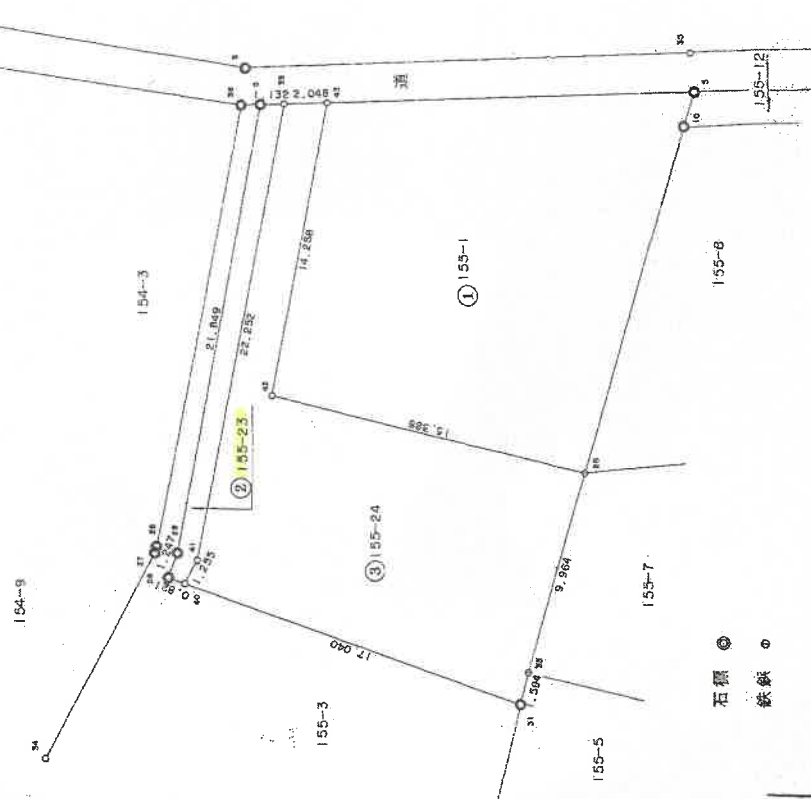
地積測量図

地番	155-23 155-24, 55-1
土地の所在	横浜市中区希望が丘

地番	155-23	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
測点					
9		99.351	99.660	504.77900	1.132
29		103.765	78.168	340.265304	2.1849
28		104.204	76.394	-27.101898	1.247
40		103.433	76.712	-103.100928	0.821
41		102.860	77.829	-366.808077	1.255
39		98.720	99.693	-299.976237	22.252
倍面積				48.056074	
面積				24.0280370	
				24.02	m

地番	155-24	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
測点					
39		98.720	99.693	616.900284	2.048
41		102.860	77.829	366.808077	22.252
40		103.433	76.712	-1183.589448	1.255
31		87.431	70.859	-1160.599561	17.340
33		87.054	72.407	-219.610431	1.594
25		84.398	82.011	1006.356981	9.984
42		99.325	85.742	1052.397308	15.386
43		96.672	99.751	-60.349355	14.258
倍面積				418.313855	
面積				209.1569275	
				209.15	m

地番	155-1	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
測点					
4		498.43	233.1849645	233.1849645	
5		498.43	265.2450355	265.2450355	
6		498.43	265.24	265.24	



作製者

申請人

縮尺

250

(面積単位)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

平成 3 年 4 月 23 日 (記載)

① 目的物件東側の状況



② 目的物件西側の状況



令和 7 年（ヌ）第 57 号
令和 7 年 6 月 4 日 現地調査
令和 7 年 6 月 23 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 印

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金80,000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、瑕疵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	次項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	横浜市旭区中希望が丘
	地	番	1 5 5 番 2 3
	地	目	宅地
	地	積	2 4 . 0 2 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	相鉄本線「希望ヶ丘」駅の南西方 約500m (道路距離)	
付 近 の 状 況	低層の一般住宅、アパート等が混在する既成の住宅地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
(道路の幅員等	建 ぺ い 率	50%
の個別的な規制	容 積 率	100%
を考慮しない	防 火 規 制	準防火地域
一般的な規制)	そ の 他 の 規 制	第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域 横浜生活利便機能誘導低層住居地区
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模	24.02㎡
	形 状	带状地
	間 口 ・ 奥 行	間口 約1.1m 、 奥行 約23.5m
	地 勢	接面道路と等高でほぼ平坦 北側隣地より西方で約0～0.7m低い
接面道路の状況	東側約1.8m 市道 (建築基準法第 42 条 2 項) に 約1.1m 接面。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は地番155番3に通じる北側隣接地番155番25及び地番155番24の路地状敷地と合わせて通路として利用している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	引込可
	都 市 ガ ス	引込可
	下 水 道	接続可

特 記 事 項	◇南側隣接地番155番24上の目的外建物（共同住宅）のための防犯用照明の柱が目的物件内に1本設置されている。 ◇物件1土地には、以下の要役地地役権、地役権設定登記がある。 要役地地役権 承役地 横浜市旭区中希望が丘155番25 目的 通行 範囲 全部 地役権設定 原因 平成3年6月5日設定 目的 通行 範囲 全部 要役地 横浜市旭区中希望が丘155番3 同所155番25 ◇令和7年度土地課税台帳登録事項によると、現況地目が宅地であり、課税されている。 ◇横浜市建築基準法道路種別によると、上記路地状敷地については、建築基準法第42条(道路)に該当しない(否道路)と記載されている。 ◇横浜市建築基準条例第4条により、路地状部分の長さが合計15mを超え25m以下のものについては、路地状部分の幅員は3m以上接しなければならないが、現状では、西側隣接地番155番3上には、目的物件及び北側隣接地番の合計幅員は約2m程度で基準を満たしていない。 ◇東側道路は、建築基準法第42条2項に該当し、道路の中心線から2mの後退を要する。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

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	土地価格 (円)
1	202,000	$\times \frac{3}{100}$	= 6,060	$\times 24.02\text{㎡}$		= 150,000

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 横浜旭-31

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 200,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 202,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 地価公示地 は標準画地で補正の必要なし。

◇ 地域格差 : 地価公示地 の所在地域と対象地域はほぼ同等と判断した。

◇ 個別格差 : 要役地地役権等で優り、形状、路地状敷地、周辺の利用状況、地役権設定登記、セットバック等で劣り、総合格差で上記のとおり。

2. 評価額の判定

前記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)	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	150,000			× 0.8	× 0.7	= 80,000

占有減価修正 : 必要なし。

市場性修正 : 带状地により市場性修正-20%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 横浜旭－31

所 在 : 横浜市旭区南希望が丘133番11

価 格 : 200,000円/㎡

位 置 : 相鉄本線「希望ヶ丘」駅 950m

価 格 時 点 : 令 和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 137㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東側 5.5m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域

(建ぺい率 50% ・ 容積率 100%) 、 準防火地域

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 . 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1 2,308,273円

第7 附属資料の表示

位置図

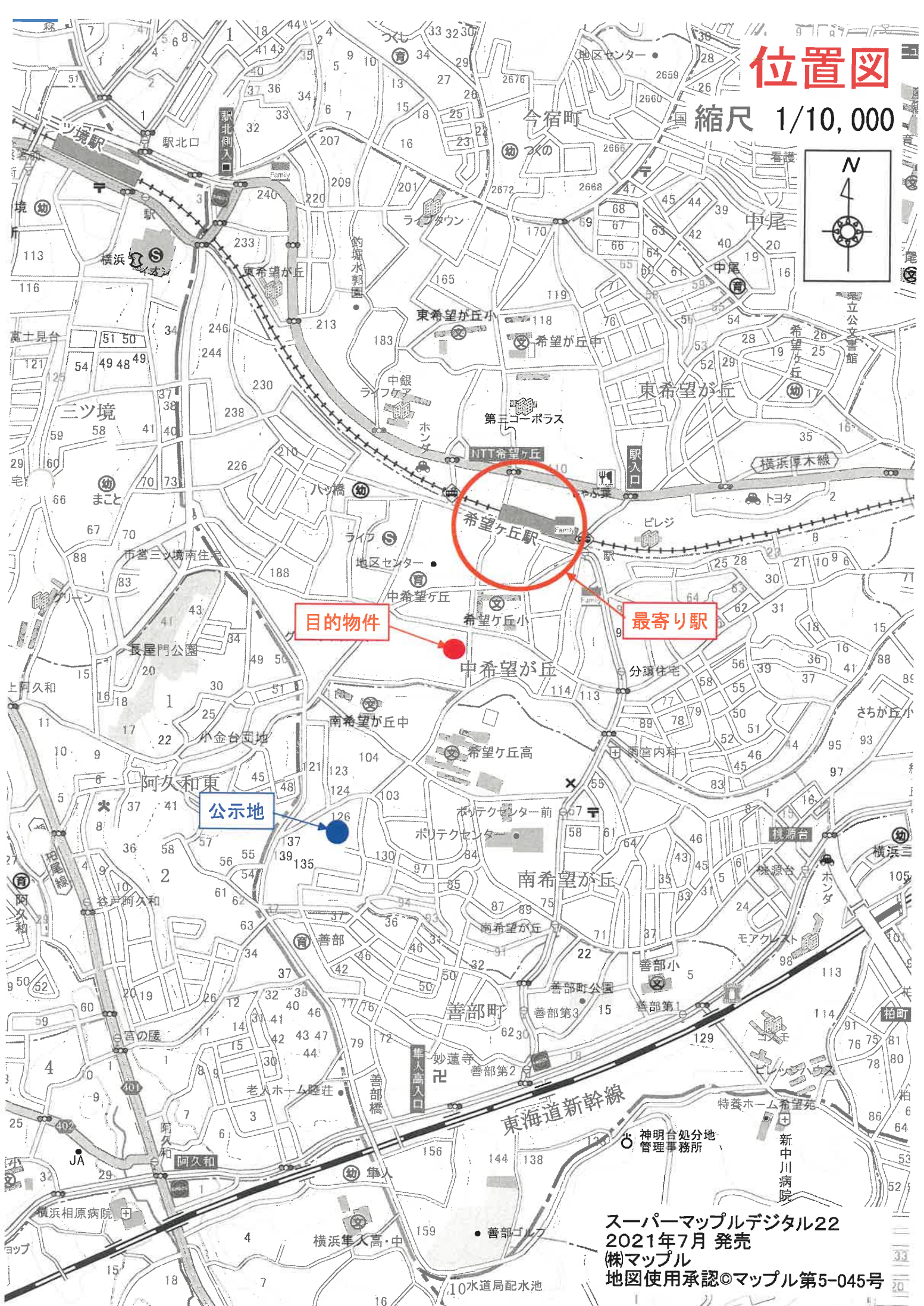
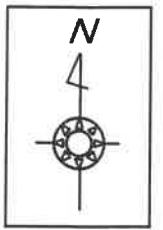
公図写 (目的物件をA4判へ抜粋したものである。)

地積測量図写 (A3判からA4判へ縮小したものである。)

以上

位置図

縮尺 1/10,000



目的物件

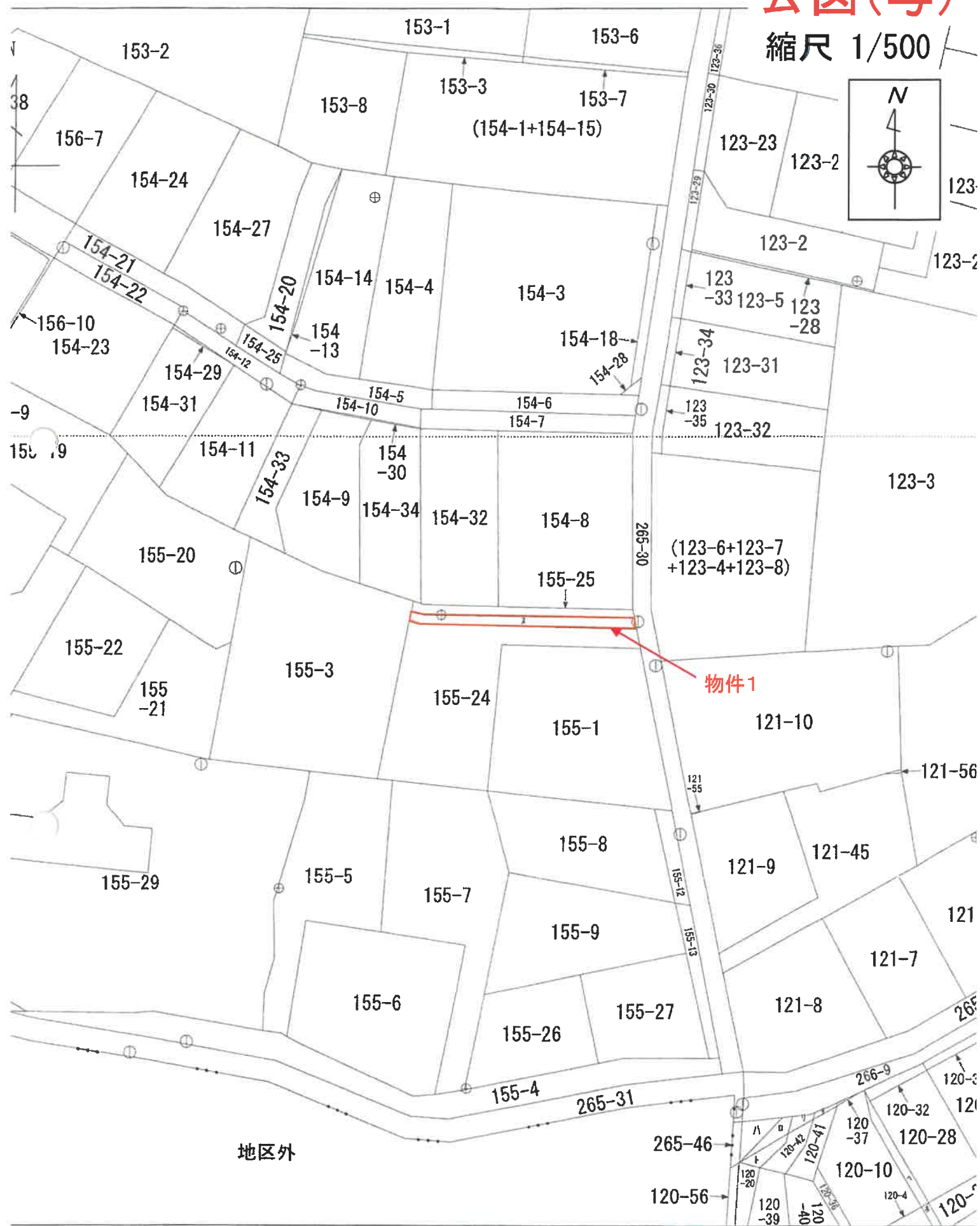
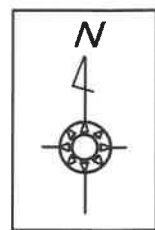
最寄り駅

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)

縮尺 1/500



064723

前々主 / 後・新同一・新

地積測量図

155-23 155-24 155-25

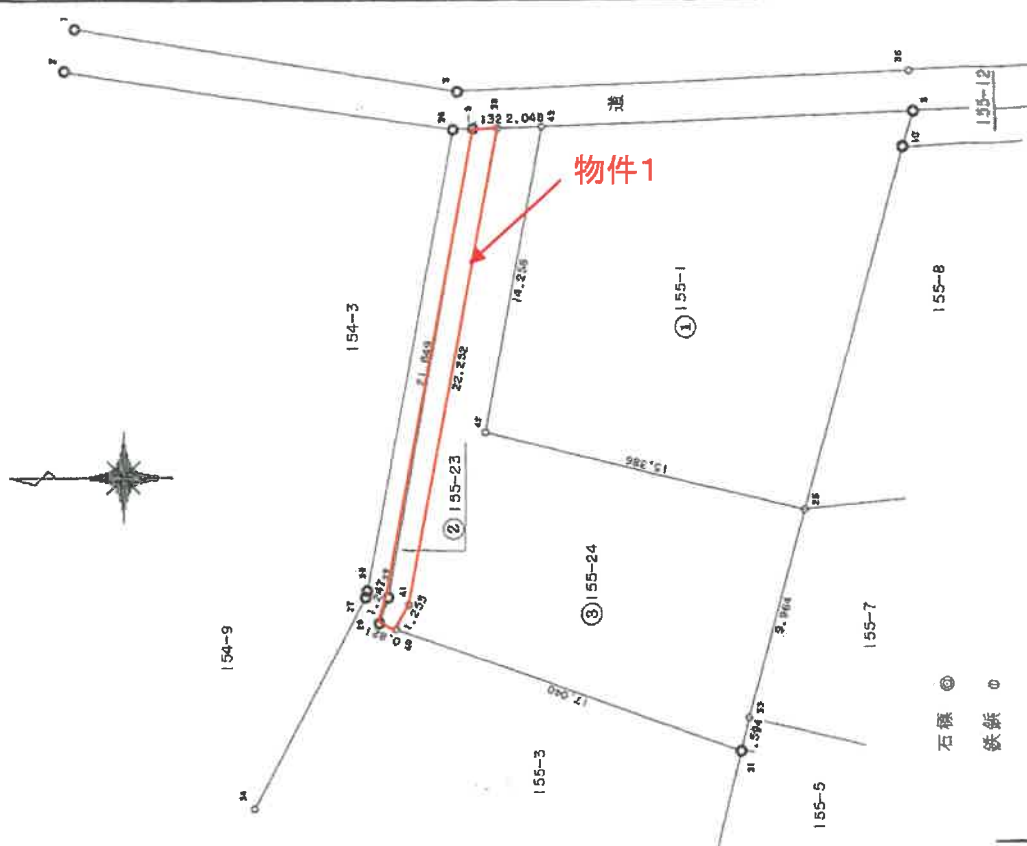
土地の所在 横浜市旭区中希望が丘

地番	155-23				
測点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1 Yn	距離	
9	99.851	99.660	304.777900	1.132	
29	103.785	76.168	340.265304	21.849	
28	104.204	76.994	-27.101888	1.247	
40	103.433	76.712	-105.100928	0.821	
41	102.860	77.829	-368.808077	1.255	
39	98.720	99.693	-299.976237	22.252	
		面積	48.056074		
		面積	24.0280370		
		面積	24.02	m ²	

地番	155-24				
測点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1 Yn	距離	
39	98.720	99.693	616.900284	2.048	
41	102.860	77.829	366.808077	22.252	
40	103.433	76.712	-1183.589448	1.255	
31	87.431	70.859	-1160.599561	17.040	
33	87.054	72.407	-219.610431	1.594	
25	84.398	82.011	1006.356981	9.964	
42	99.325	85.742	1052.397308	15.386	
43	96.672	99.751	-60.349355	14.258	
		面積	416.313855		
		面積	209.1569275		
		面積	209.15	m ²	

地番	155-1				
測点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1 Yn	距離	
40	498.43	233.1849845	233.1849845		
		面積	265.2450355		
		面積	265.24	m ²	

地積測量図(写)



石標
鉄釘

申請人

平成3年4月11日(作製)

作製者

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

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。

(横浜地方支務局旭出張所保管)