

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月25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 8年 2月 3日から<br>令和 8年 2月10日 午後 5時00分まで                                                                                           |
| 開札期日                                                             | 日 時 令和 8年 2月17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 8年 3月 2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 8年 2月24日 午前10時00分から<br>令和 8年 2月24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12月25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7年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～4  | 9,320,000<br>7,456,000 | 一括       | 1,864,000  | 44,244   | 15,363   |
| 1    | 2,210,000              |          |            |          |          |
| 2    | 550,000                |          |            |          |          |
| 3    | 390,000                |          |            |          |          |
| 4    | 6,170,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市旭区川井宿町  
 地 番 25番13  
 地 目 宅地  
 地 積 105.77平方メートル
  
- 2 所 在 横浜市旭区川井宿町  
 地 番 25番25  
 地 目 宅地  
 地 積 26.29平方メートル
  
- 3 所 在 横浜市旭区川井宿町  
 地 番 25番30  
 地 目 宅地  
 地 積 18.51平方メートル
  
- 4 所 在 横浜市旭区川井宿町25番地13  
 家屋 番号 25番13  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレート葺2階建  
 床 面 積 1階 38.92平方メートル  
           2階 35.60平方メートル  
 (現況)  
 床 面 積 1階約46.52平方メートル  
           2階 35.60平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月25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】

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 横浜市旭区川井宿町  
 地 番 25 番 13  
 地 目 宅地  
 地 積 105.77 平方メートル
  
- 2 所 在 横浜市旭区川井宿町  
 地 番 25 番 25  
 地 目 宅地  
 地 積 26.29 平方メートル
  
- 3 所 在 横浜市旭区川井宿町  
 地 番 25 番 30  
 地 目 宅地  
 地 積 18.51 平方メートル
  
- 4 所 在 横浜市旭区川井宿町 25 番地 13  
 家屋 番号 25 番 13  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレート葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 38.92 平方メートル  
           2 階 35.60 平方メートル  
 (現況)  
 床 面 積 1 階約 46.52 平方メートル  
           2 階 35.60 平方メートル



令和7年(ケ)第187号  
令和7年7月14日受理  
令和7年8月18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

## 物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市旭区川井宿町  
 地 番 25 番 13  
 地 目 宅地  
 地 積 105.77 平方メートル
- 2 所 在 横浜市旭区川井宿町  
 地 番 25 番 25  
 地 目 宅地  
 地 積 26.29 平方メートル
- 3 所 在 横浜市旭区川井宿町  
 地 番 25 番 30  
 地 目 宅地  
 地 積 18.51 平方メートル
- 4 所 在 横浜市旭区川井宿町 25 番地 13  
 家屋 番号 25 番 13  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレート葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 38.92 平方メートル  
 2 階 35.60 平方メートル

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 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1～3                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(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土地乃至物件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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約46.52平方メートル |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない    { 種類:<br><input type="checkbox"/> ある    { 構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input 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 type="checkbox"/> 「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) | <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    [                    地方裁判所                    支部    平成    年(    )第    号<br><input type="checkbox"/> ある                    保管開始日    平成    年    月    日                                                                                                       |  |  |  |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ■ A<br>(債務者兼所有者)  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 本建物は、私が一人で居住しています。<br/>父は、施設に入所しています。</li> <li>2 本建物は、リフォームされた状態で購入しています。<br/>水回り等不具合な所はありません。</li> <li>3 本建物の傾きは感じません。</li> <li>4 平成31年3月に本建物に入居したときは、猫を二匹飼っていました。3年間位は、二匹いましたが、今は一匹になっています。<br/>猫の引っ掻き傷は、壁面クロス等に何箇所かあります。</li> <li>5 増改築等はしていません。<br/>広縁は、本建物購入時にはありました。</li> <li>6 隣地との境界のトラブルはありません。</li> <li>7 本物件を購入したときは、私が25番11の土地の共有者で、同土地を、通路として使用していました。<br/>25番12の所有者が亡くなり、土地を売却するにあたり、25番11の土地と25番30の土地を交換(売買)することになりました。</li> <li>8 物件1土地の北東側に駐輪場がありますが、物置として使用しています。</li> <li>9 物件1土地の南東側に簡易物置がありますが、ブロックの上に置かれているものです。</li> </ol> |

(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。
  - (1) 本建物は、1階広縁部分が増築されている。債務者兼所有者が、本建物購入時にはすでに増築されており、増築時期は不明である。
  - (2) 物件1土地の南東側に簡易物置があるが、ブロックの上に置かれているものであり、土地との定着性は認められない。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、関係人の陳述から、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 評価人の調査によれば、物件2土地北西側に接する道は、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 7月16日(水)<br>15:30-15:40 | 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 7月17日(木)<br>17:35-17:40 | 電話聴取(携帯電話)  | 債務者兼所有者に電話・事情聴取(現況調査協力依頼<br>・調査期日調整)<br>(債務者兼所有者からの電話に対し折り返しの電話) |
| 令和7年 8月 3日(日)<br>12:50-13:35 | 目的物件所在地     | 立入調査, 写真撮影, 占有調査<br>債務者兼所有者と面談・事情聴取<br>評価人同行                     |
| 令和 年 月 日( )<br>: - :         |             |                                                                  |
| 令和 年 月 日( )<br>: - :         |             |                                                                  |
| 令和 年 月 日( )<br>: - :         |             |                                                                  |
| 令和 年 月 日( )<br>: - :         |             |                                                                  |
| 令和 年 月 日( )<br>: - :         |             |                                                                  |
| 令和 年 月 日( )<br>: - :         |             |                                                                  |

(特記事項)

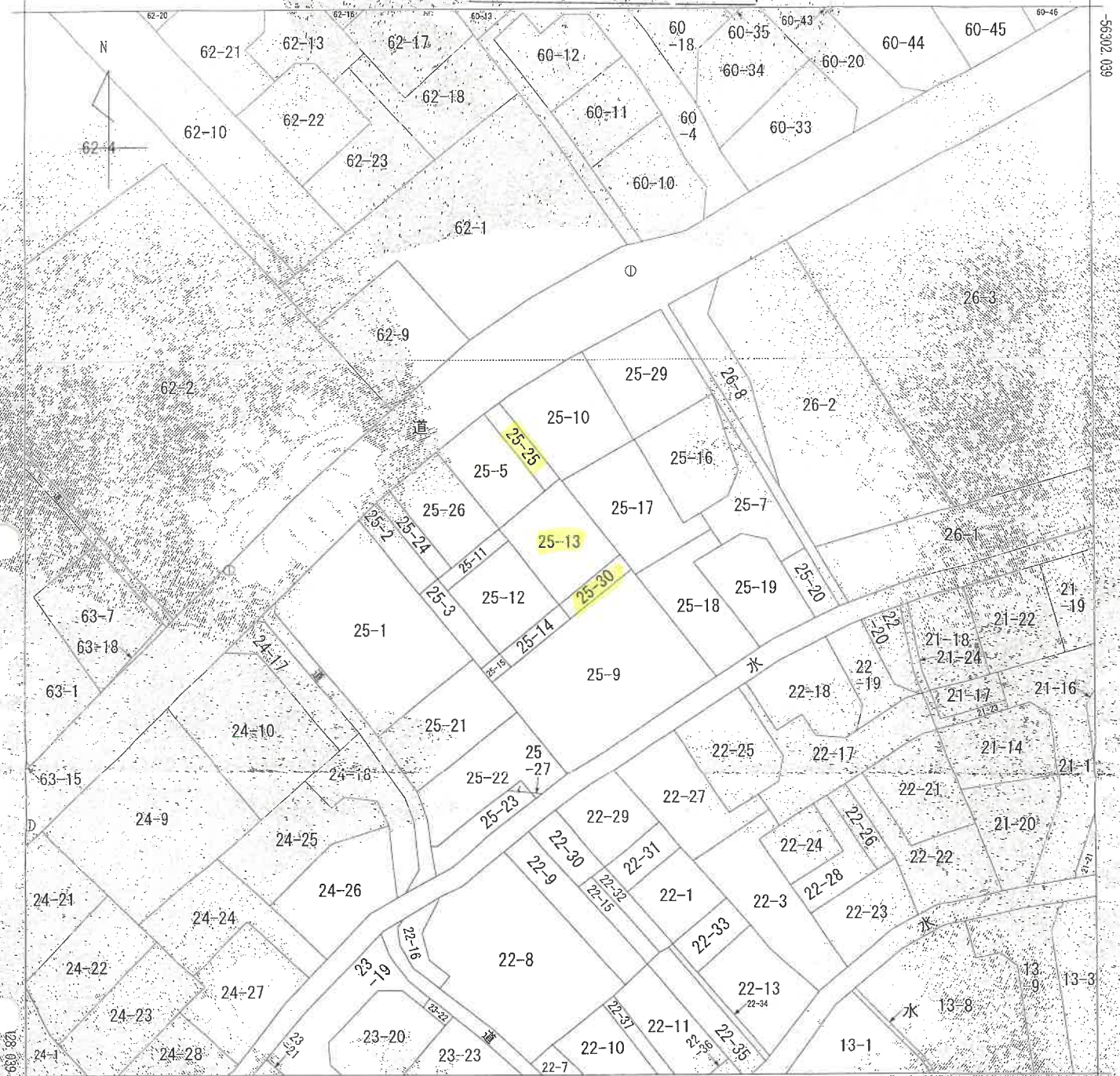
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和7年8月3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



-28657.687

(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 (tounokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し

川井宿町

|       |              |      |    |             |    |          |      |    |     |
|-------|--------------|------|----|-------------|----|----------|------|----|-----|
| 請求部分  | 所在地横浜市旭区川井宿町 |      |    |             |    | 地番25番13  |      |    |     |
| 出力尺縮  | 1/500        | 精度区分 | 甲三 | 座標系番号又は記号IX | 分類 | 地図に準ずる図面 |      | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和41年12月     |      |    | 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。

令和7年5月7日

横浜地方方法務局旭出張所

請求番号：15-1

登記官

(1/1)

( 6 枚目)



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5月7日 横浜地方方法務局地出課所 登記官

( 7 枚目)

230180 各階平面図

1 階



4.55 × 26.8 = 122.54  
5.18 × 8.37 = 43.35  
1.82 × 2.73 = 4.97  
計 170.86

床面積 170.86 m<sup>2</sup>

2 階



4.55 × 26.8 = 122.54  
5.18 × 8.37 = 43.35  
1.82 × 2.73 = 4.97  
計 170.86

床面積 170.86 m<sup>2</sup>

建物各階平面図

家屋番号 25番13

建物の所在 横浜市旭区川井宿町25番地13

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

62 7 2

(裏面)

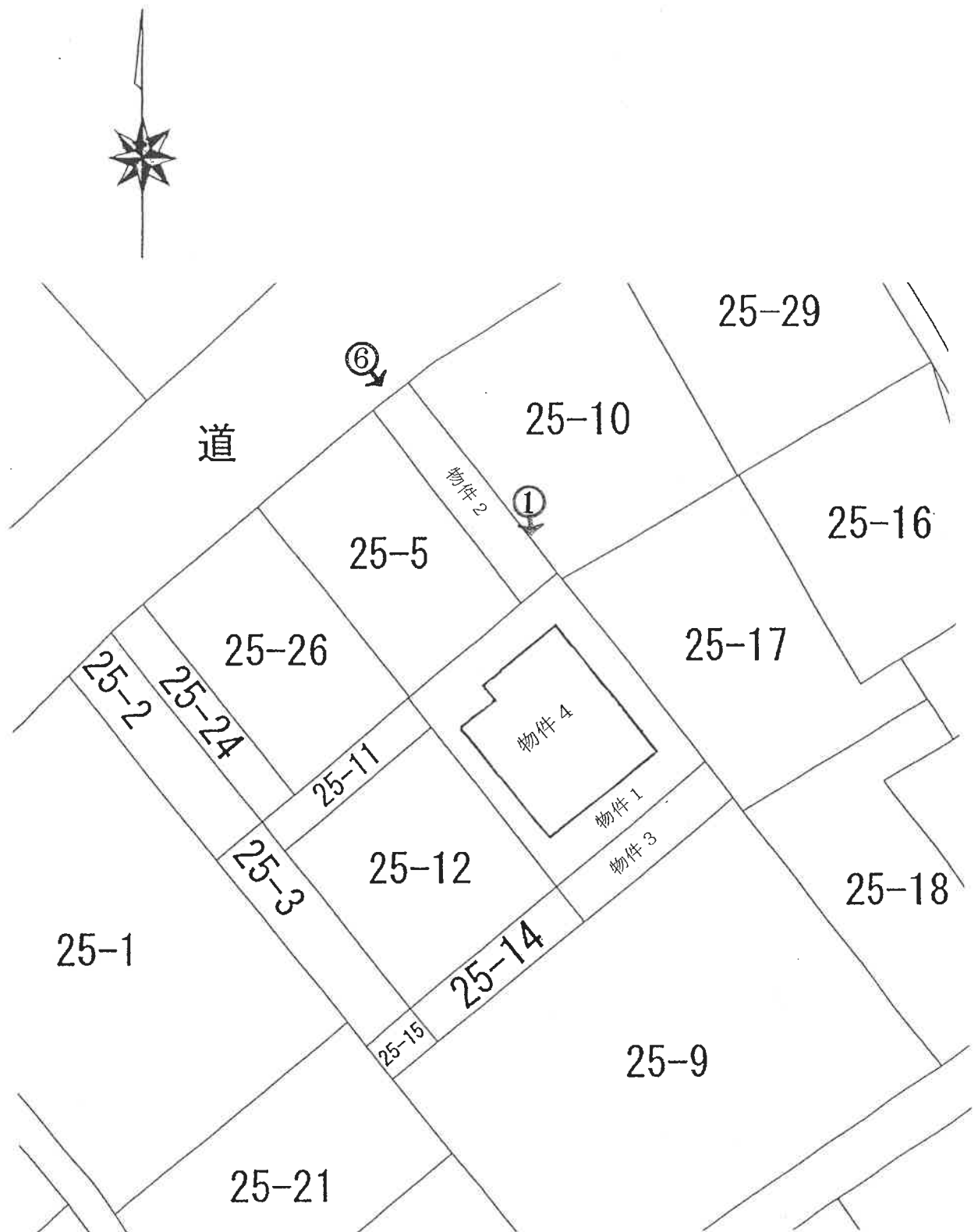
作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

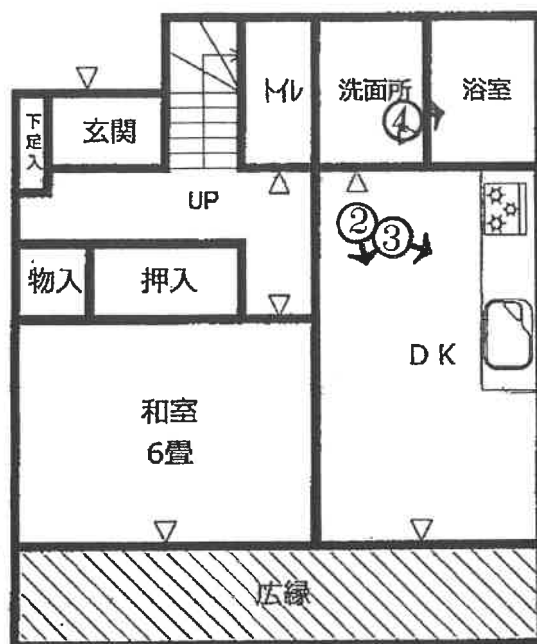
# 概略土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向

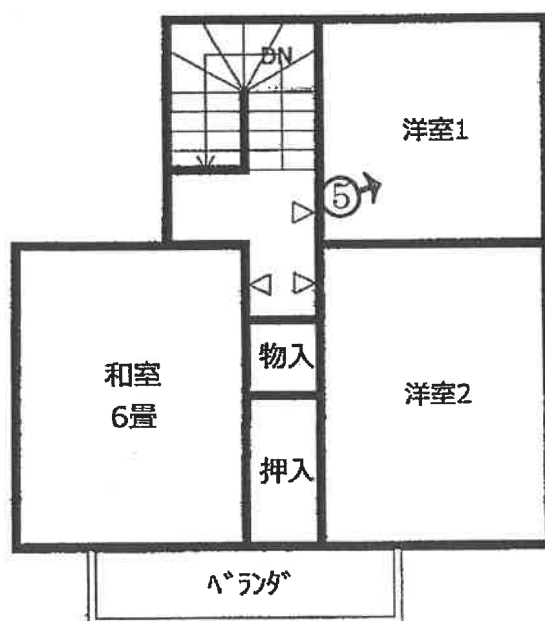
# 間 取 図

1階



※網掛け部分は増築を示す

2階



←○は写真撮影位置・方向

① 建物の外観

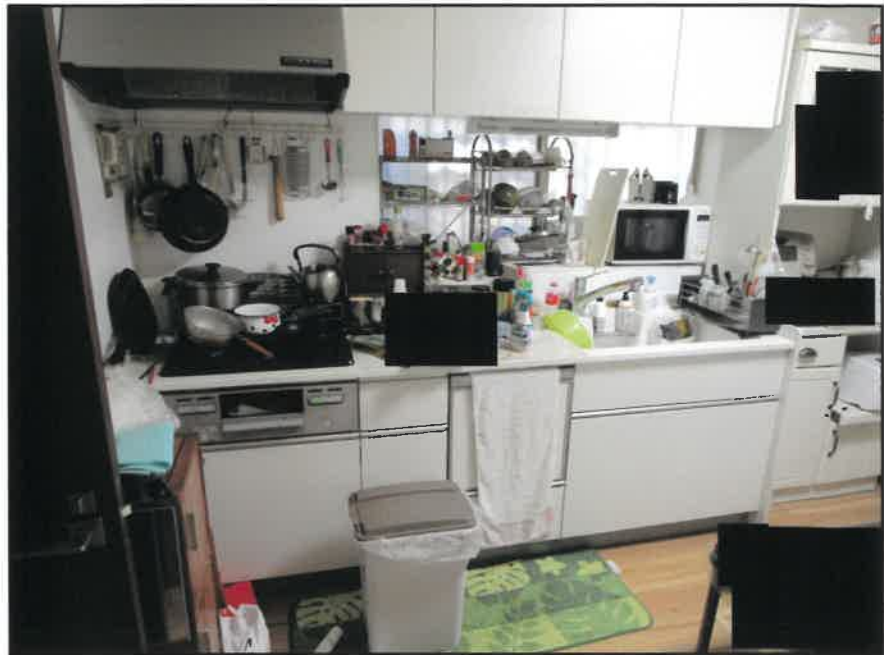
駐輪場



② 建物内の状況－DK(1階)



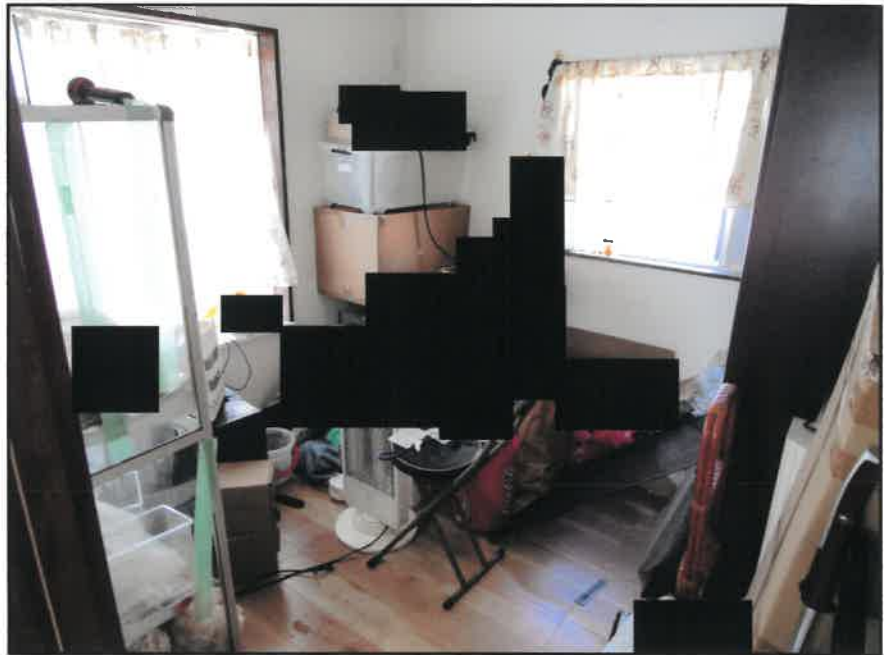
③ 建物内の状況ーキッチン(1階)



④ 建物内の状況ー浴室(1階)



⑤ 建物内の状況－洋室1(2階)



⑥ 建物へのアプローチ





令和7年（ケ）第187号  
令和7年8月 3日現地調査  
令和7年8月 8日評 価

横浜地方裁判所

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

## 第1 評価額

| 一括価格（合計）    |             |
|-------------|-------------|
| 金9,320,000円 |             |
| 内 訳 価 格     |             |
| 物 件 1（土地）   | 金2,210,000円 |
| 物 件 2（土地）   | 金550,000円   |
| 物 件 3（土地）   | 金390,000円   |
| 物 件 4（建物）   | 金6,170,000円 |

- ① 一括価格は、物件1乃至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乃至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、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<br>番号 | 登 記 簿 上      | 現 況             |
|----------|--------------|-----------------|
| 1        | 次頁物件目録記載のとおり |                 |
| 2        |              |                 |
| 3        |              |                 |
| 4        |              | 床面積：1 階 約46.52㎡ |
| 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   | 横浜市旭区川井宿町                        |
|   | 地 番   | 25番13                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 105.77平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 横浜市旭区川井宿町                        |
|   | 地 番   | 25番25                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 26.29平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 横浜市旭区川井宿町                        |
|   | 地 番   | 25番30                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 18.51平方メートル                      |
| 4 | 所 在   | 横浜市旭区川井宿町25番地13                  |
|   | 家屋 番号 | 25番13                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 38.92平方メートル<br>2階 35.60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乃至3）

|                                          |                                                             |                                                                                                   |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | 相模鉄道本線「鶴ヶ峰」駅の北西方約3800m<br>「横丁」バス停の南東方徒歩約5分<br>(附属資料「位置図」参照) |                                                                                                   |
| 付近の状況                                    | 一般住宅が多く建ち、空地、駐車場、アパート等が混在する地域                               |                                                                                                   |
| 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>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他                | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>50%<br>80%<br>防火指定なし<br>第1種高度地区、宅地造成工事規制区域、宅地造成等工事規制区域、敷地面積最低限度：125平方メートル |
| 画地条件                                     | 規模<br>形状<br>間口・奥行<br>地勢                                     | 物件1：105.77㎡ 物件2：26.29㎡<br>物件3：18.51㎡ 合計150.57㎡<br>不整形<br>間口約2.3m、奥行約24.8m<br>ほぼ平坦                 |
| 接面道路の状況                                  | 北西側幅員約7.6mの舗装市道(建築基準法第42条第1項に該当)に約2.3m接面。                   |                                                                                                   |
| 土地の利用状況等                                 | 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写のとおり。                |                                                                                                   |
| 供給処理施設                                   | 上水道<br>ガス<br>下水道                                            | あり<br>あり<br>あり                                                                                    |
| 特記事項                                     | ◇横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると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                                                                        | 昭和62年5月7日新築（登記簿記載）               |
|                  | 経 過 年 数                                                                          | 約39年                             |
|                  | 経済的残存耐用年数                                                                        | 当分の間現状維持可能                       |
| 仕 様              | 構 造                                                                              | 木造2階建                            |
|                  | 屋 根                                                                              | スレート葺                            |
|                  | 外 壁                                                                              | モルタル等                            |
|                  | 内 壁                                                                              | ビニールクロス貼、京壁等                     |
|                  | 天 井                                                                              | ビニールクロス貼等                        |
|                  | 床                                                                                | フローリング、畳等                        |
|                  | 設 備                                                                              | トイレ、浴室、洗面所等                      |
| 床面積（現況）          | 1階：約46.52㎡、2階：35.60㎡ 延べ：約82.12㎡                                                  |                                  |
| 現 況 用 途 等        | 種 類                                                                              | 居宅                               |
|                  | 間 取 り                                                                            | 1階：1DK<br>2階：3室<br>（附属資料間取図のとおり） |
| 品 等              | 普 通                                                                              |                                  |
| 保守管理の状態          | 普 通                                                                              |                                  |
| 建物の利用状況          | 令和7年8月3日内部立入調査。<br>所有者が占有している。                                                   |                                  |
| 特 記 事 項          | ◇1階増築により上記床面積になっている。<br>◇猫を1匹飼っている。<br>◇内壁の多くに猫の引っ掻き傷による損傷がある。<br>◇階段の内壁に剥がれがある。 |                                  |

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1乃至3（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準<br>画<br>地<br>価<br>格<br>(円/㎡) | 個別<br>格<br>差 | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 建付地価格<br>(円) |
|----------|---------------------------------|--------------|---------------|------------|----------|--------------|
| 1        | 135,000                         | 70<br>100    | 94,500        | ×105.77    | ×0.9     | = 9,000,000  |
| 2        | 135,000                         | 70<br>100    | 94,500        | ×26.29     | ×0.9     | = 2,240,000  |
| 3        | 135,000                         | 70<br>100    | 94,500        | ×18.51     | ×0.9     | = 1,570,000  |

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。

地価調査地 旭(県)－6

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 149,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 135,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地 域 格 差：地価調査地の所在地域は対象地域と比し、環境条件等で優り、総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：形状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4（建物）

目的建物は建築後約39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（リフォームを考慮して1㎡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<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        | × 82.12       | × 0.03 | = 490,000      |

## 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 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        | 9,000,000 | ×            | 0.65 | 法定地上権<br>= 5,850,000 |
| 2        | 2,240,000 | ×            | 0.65 | 法定地上権<br>= 1,460,000 |
| 3        | 1,570,000 | ×            | 0.65 | 法定地上権<br>= 1,020,000 |
| 合 計      |           |              |      | 8,330,000            |

(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<br>価格（円） | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>（円） | 占有<br>減価<br>修正 | 市場性<br>修正 | 競売市<br>場修正 | その他<br>の控除 | 評 価 額<br>（円）  |
|----------|----------------|----------------------------|----------------|-----------|------------|------------|---------------|
| 1        | 9, 000, 000    | － 5, 850, 000              | －              | × 1. 0    | × 0. 7     | －          | = 2, 210, 000 |
| 2        | 2, 240, 000    | － 1, 460, 000              | －              | × 1. 0    | × 0. 7     | －          | = 550, 000    |
| 3        | 1, 570, 000    | － 1, 020, 000              | －              | × 1. 0    | × 0. 7     | －          | = 390, 000    |
| 4        | 490, 000       | ＋ 8, 330, 000              | × 1. 0         | × 1. 0    | × 0. 7     | －          | = 6, 170, 000 |
| 一括価格（合計） |                |                            |                |           |            |            | = 9, 320, 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. 地価調査地 旭(県)－6

所 在：横浜市旭区川井本町 11 番 25

価 格：149,000 円／m<sup>2</sup>

位 置：相模鉄道本線「鶴ヶ峰」駅約 3.6 km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：165 m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側 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 80%）、  
高度地区

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 7 年度）

物件 1            8,267,194 円

物件 2            2,054,878 円

物件 3            1,446,778 円

物件 4            1,198,981 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。）

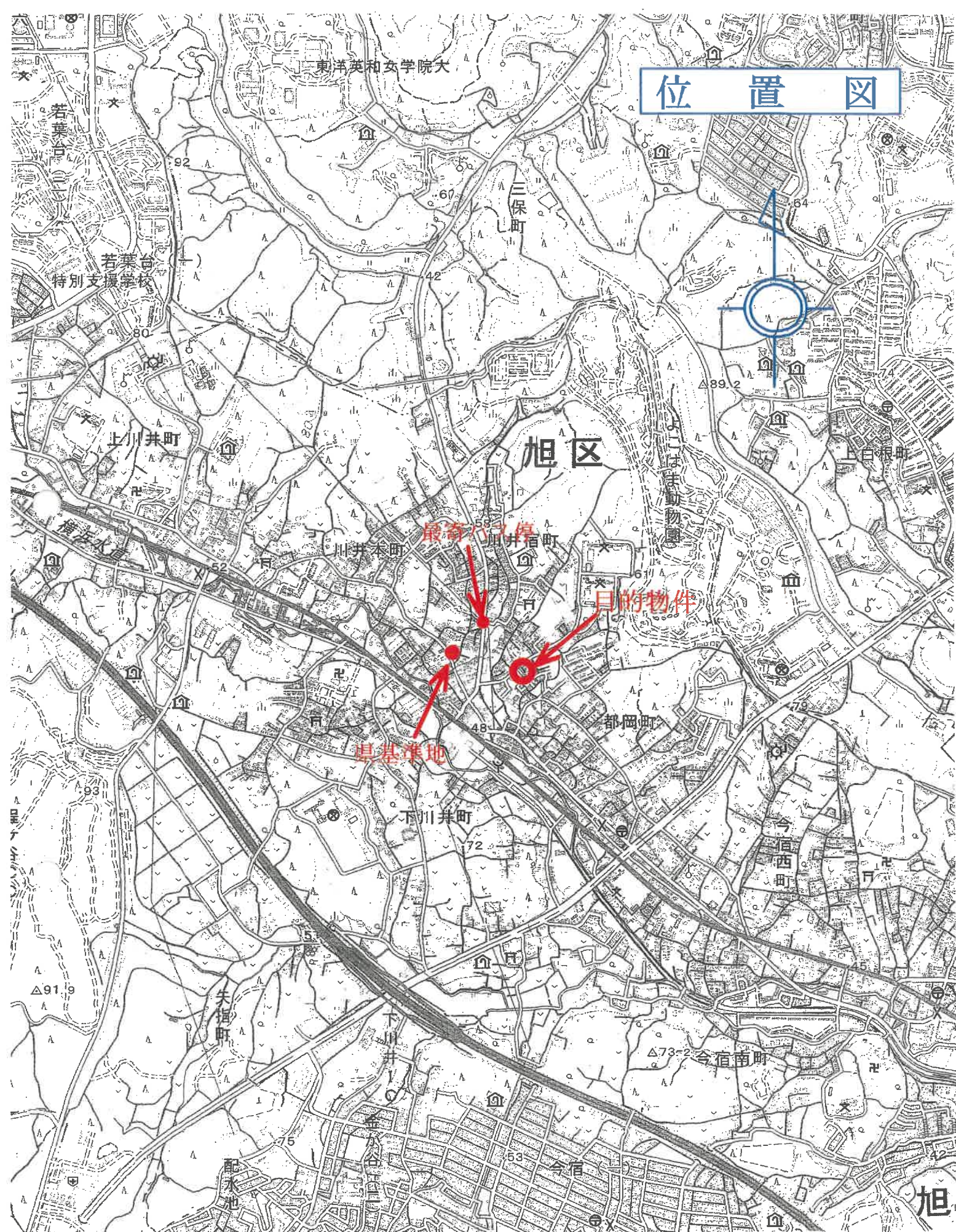
地積測量図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

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。）

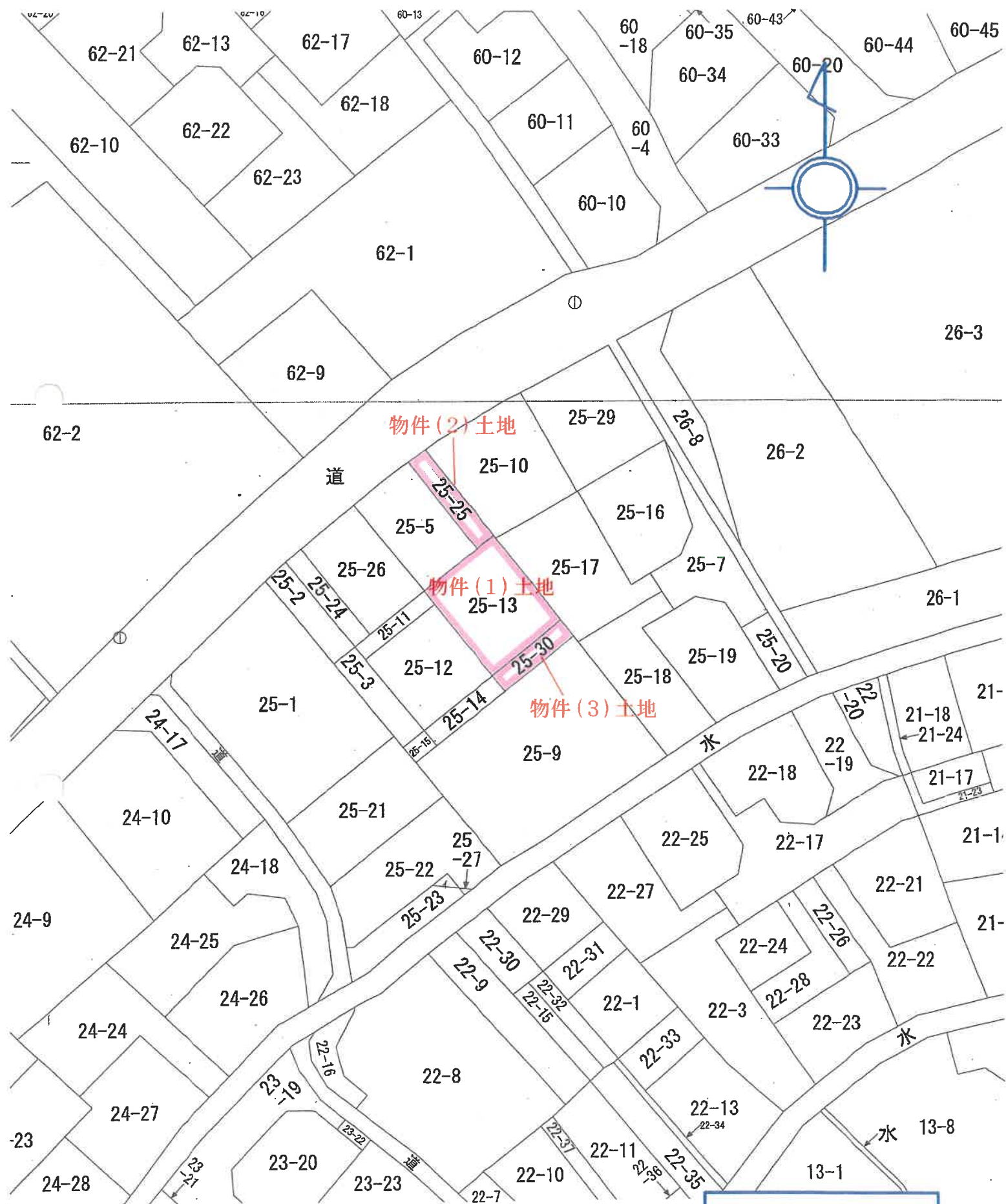
間取図

以 上

# 位置図



公 図 写



縮尺 : 1 / 500

030171

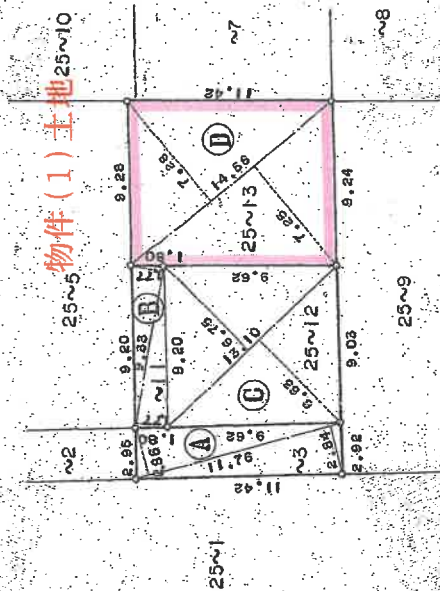
地番 25~3 : 25~11  
25~12 : 25~13

土地の所在 横浜市区川井宿町

地積測量図

前 25-3 後 新同一新

作製年月日 昭和四十七年六月廿六日  
作製者 申請人



物件(1)土地 25~10

物件(1)土地

求積表

| 地番    | 符号 | 底辺    | 高さ   | 面積       | 積地             |
|-------|----|-------|------|----------|----------------|
| 25~3  | A  | 11.76 | 2.86 | 33.6336  | m <sup>2</sup> |
|       | B  | 11.76 | 2.84 | 33.3984  | m <sup>2</sup> |
|       | C  | 9.33  | 7.17 | 67.0320  | m <sup>2</sup> |
| 25~11 | D  | 9.33  | 7.17 | 67.0320  | m <sup>2</sup> |
| 25~12 | E  | 13.10 | 6.75 | 88.4250  | m <sup>2</sup> |
|       | F  | 13.10 | 6.63 | 86.8530  | m <sup>2</sup> |
| 25~13 | G  | 14.56 | 7.28 | 105.9968 | m <sup>2</sup> |
|       | H  | 14.56 | 7.25 | 105.5600 | m <sup>2</sup> |
|       | I  | 21.15 | 5.56 | 117.5960 | m <sup>2</sup> |
|       | J  |       |      | 105.7784 | m <sup>2</sup> |

(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5年8月19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。  
令和7年5月7日 横浜地方支務局旭出張所

登記官

請求番号：15-4

(日附図3)

作製者

年8月4日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

70%に縮小

030172 前 25-5 後・新同一・新 地積測量図

地番 25番5-24-25

土地の所在 横浜市旭区川井宿町



| 地番<br>NO. | ④ 25-5 | 底辺       | 高さ      | 面積          | 積  |
|-----------|--------|----------|---------|-------------|----|
|           |        | 16.720 x | 8.138 = | 136.067360  |    |
|           |        | 16.720 x | 4.918 = | 82.228960   |    |
|           |        | 13.587 x | 2.194 = | 29.809878   |    |
|           |        | 13.587 x | 5.878 = | 79.864386   |    |
|           |        |          | 積       | 327.970584  |    |
|           |        |          | 面積      | 163.9852920 | m² |
|           |        |          | 地積      | 163.98      | m² |

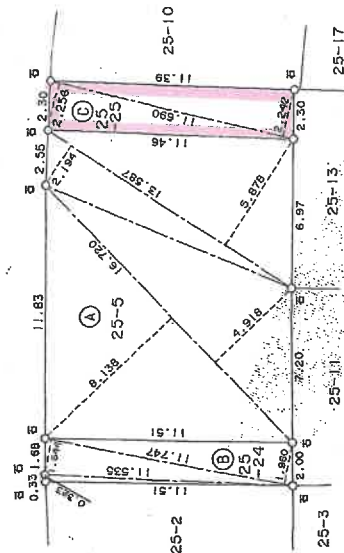
| 地番<br>NO. | ④ 25-24 | 底辺       | 高さ      | 面積         | 積  |
|-----------|---------|----------|---------|------------|----|
|           |         | 11.535 x | 0.323 = | 3.725805   |    |
|           |         | 11.747 x | 1.644 = | 19.312068  |    |
|           |         | 11.747 x | 1.960 = | 23.024120  |    |
|           |         |          | 積       | 46.061993  |    |
|           |         |          | 面積      | 23.0309965 | m² |
|           |         |          | 地積      | 23.03      | m² |

物件(2)土地

| 地番<br>NO. | ④ 25-25 | 底辺       | 高さ      | 面積          | 積  |
|-----------|---------|----------|---------|-------------|----|
|           |         | 11.690 x | 2.256 = | 26.372640   |    |
|           |         | 11.690 x | 2.242 = | 26.208980   |    |
|           |         |          | 積       | 52.581620   |    |
|           |         |          | 面積      | 26.2908100  | m² |
|           |         |          | 地積      | 26.29       | m² |
|           |         |          | 總計      | 213.3070985 |    |

物件(2)土地

道路



5-8-19

平成5年8月19日

(日附図)

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。  
 令和7年5月7日 横浜地方方法務局出発所

登記官

地積測量図

|       |           |
|-------|-----------|
| 地番    | 25-14、-30 |
| 土地の所在 | 横浜市旭区川井宿町 |

求積表

| 地番   | ① 25-14 |          |           |                  |  |  |   |
|------|---------|----------|-----------|------------------|--|--|---|
| NO   | Xn      | Yn       | Yn+1-Yn-1 | Xn - (Yn+1-Yn-1) |  |  |   |
| K15  | 978.511 | 1022.071 | -8.873    | -8882.32003      |  |  |   |
| K10  | 974.245 | 1014.102 | -7.016    | -6835.308938     |  |  |   |
| K9   | 972.443 | 1015.055 | 8.873     | 8828.486739      |  |  |   |
| P102 | 976.886 | 1022.976 | 7.016     | 6852.428976      |  |  |   |
|      |         | 合計       |           | -35.722224       |  |  |   |
|      |         | 合計面積     |           | 16.3611620       |  |  | m |

物件(3)土地

| 地番   | ② 25-30 |          |           |                  |  |  |   |
|------|---------|----------|-----------|------------------|--|--|---|
| NO   | Xn      | Yn       | Yn+1-Yn-1 | Xn - (Yn+1-Yn-1) |  |  |   |
| K15  | 982.832 | 1030.231 | -8.975    | -8820.917200     |  |  |   |
| K16  | 978.511 | 1022.071 | -7.256    | -7100.075816     |  |  |   |
| P102 | 976.886 | 1022.975 | 8.975     | 8765.756860      |  |  |   |
| K14  | 981.009 | 1031.046 | 7.256     | 7118.201304      |  |  |   |
|      |         | 合計       |           | -37.034602       |  |  |   |
|      |         | 合計面積     |           | 16.5174310       |  |  | m |

恒久的地物の座標値

| 点名  | X座標      | Y座標      | 備考       |
|-----|----------|----------|----------|
| K8  | 1005.047 | 1007.647 | 横浜市道建設現場 |
| K17 | 982.762  | 1008.785 | 底層地積界線   |
| K17 | 987.174  | 1017.779 | 底層地積界線   |
| T2  | 973.082  | 1013.296 | 金属釘      |

|       |           |
|-------|-----------|
| 測量年月日 | 令和5年5月16日 |
| 測量系   | —         |
| 座標系   | 任意座標系     |

| 境界点 | 境界線の種類  |
|-----|---------|
| 田   | 市街地線    |
| ◎   | コンクリート杭 |
| ⊕   | 金属プレート  |
| ○   | 金属釘     |
| ○   | 固定点     |

作成者

申請人

縮尺 1/250

70%に縮小

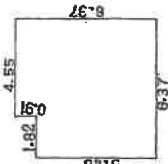
令和7年5月7日 横浜地方延務局旭出張所

登記官

230180 各階平面図

物件(4)建物

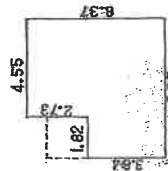
1 階



$$\begin{array}{r} 4.55 \times 6.37 = 28.9835 \\ 1.82 \times 5.46 = 9.9372 \\ \hline \text{計 } 38.9207 \end{array}$$

床面積  $38.92 \text{ m}^2$

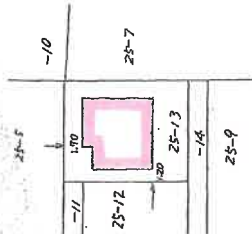
2 階



$$\begin{array}{r} 4.55 \times 6.37 = 28.9835 \\ 1.82 \times 5.46 = 9.9372 \\ \hline \text{計 } 38.9207 \end{array}$$

床面積  $38.92 \text{ m}^2$

物件(4)建物



建物階平面図

家屋番号 25番13

建物の所在 横浜市旭区川井宿町25番地13

(日調連12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

70%に縮小

(基準図)

62 7 2

# 間 取 図

1階



※網掛け部分は増築を示す

2階

