

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 4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 8年 7月 7日から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月21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 8年 8月 3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 8年 7月27日 午前10時00分から 令和 8年 7月27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8年 6月 4日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 横浜市青葉区しらとり台

地 番 1番28

地 目 畑

地 積 132平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者	A	持分8分の1
共有者	B	持分8分の1
共有者	C	持分8分の1
共有者	D	持分8分の1
共有者	E	持分36分の1
共有者	F	持分36分の1
共有者	G	持分36分の1
共有者	H	持分12分の1
共有者	I	持分12分の1
共有者	J	持分4分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 3月31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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 横浜市青葉区しらとり台

地 番 1番28

地 目 畑

地 積 132平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者	A	持分8分の1
共有者	B	持分8分の1
共有者	C	持分8分の1
共有者	D	持分8分の1
共有者	E	持分36分の1
共有者	F	持分36分の1
共有者	G	持分36分の1
共有者	H	持分12分の1
共有者	I	持分12分の1
共有者	J	持分4分の1

令和 6年(ケ)第 306号
令和 7年12月26日受理
令和 8年 2月27日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 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 横浜市青葉区しらとり台

地 番 1番28

地 目 畑

地 積 132平方メートル

共有者 A 持分8分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分36分の1
共有者 F 持分36分の1
共有者 G 持分36分の1
共有者 H 持分12分の1
共有者 I 持分12分の1
共有者 J 持分4分の1

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	付近											
土地	物件1												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/>												
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>												
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり <input type="checkbox"/>												
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 <table style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年()第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	平成	年()第	号	保管開始日	平成	年	月	日
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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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												

(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
■ 申立代理人弁護士	<p>1 私は、本件の申立代理人弁護士です。</p> <p>2 本土地は、共有者らが東洋カーマックス株式会社に時間貸駐車場として使用するために貸しています。</p> <p>3 本土地に関する「駐車場用地賃貸借契約書(平成26年3月20日付)」、「保証金預り証(平成26年7月15日付)」、「賃貸人地位承継通知書兼確認書(平成27年10月20日付)」、「覚書(2019年9月3日付)」の写しを提出します。</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

(3枚目)

執行官の意見

- 本土地の占有者及び占有状況は、2枚目記載のとおりと認めた。

- 占有者及び占有状況
平成26年4月1日から東洋カーマックス株式会社が以下の条件で賃借し今に至っている。
最初の契約期間 平成26年4月1日から2年間 (以後1年毎に自動更新)
賃料 月額78,704円(消費税別)(2019年9月3日付覚書による)
保証金 85,000円

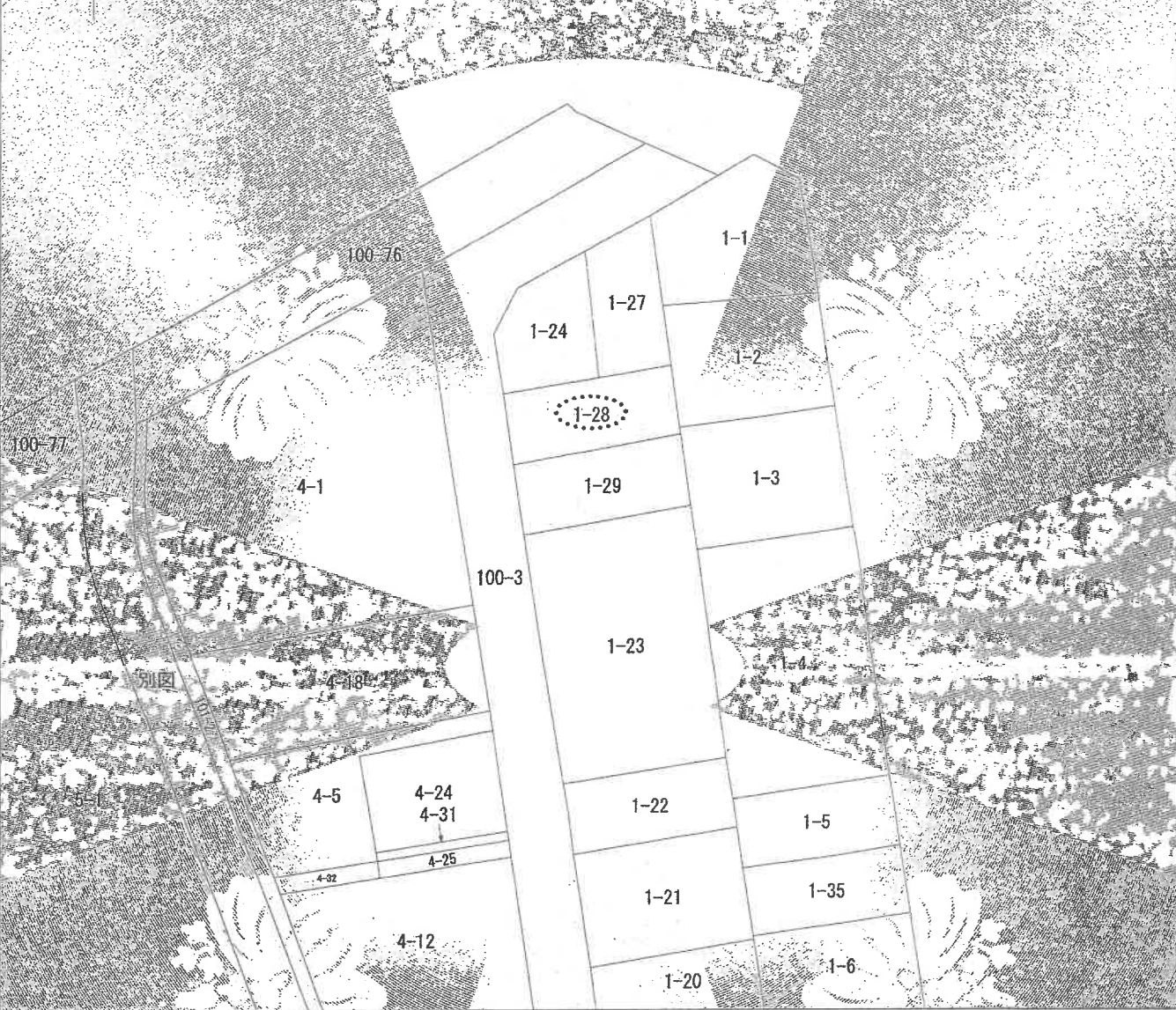
- 本土地は、西側で市道に接している。(評価人の調査による)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月30日(金) 8:00—8:10	目的物件所在地	
8年2月10日(火) 12:15—12:20	電話	申立人代理人より駐車場地賃貸借契約関係聴取
8年2月12日(木)	横浜地方法務局	全部事項証明書交付申請(道路)
年 月 日() : — :		
年 月 日() : — :		
年 月 日() : — :		
年 月 日() : — :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<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

(5枚目)

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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面である。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正データ(landokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

本図面はA3判を A4判
に縮小したものである



請求 書番号	所在	横浜市青葉区しらとり台		地番	1番28		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	座標系 番号及び 記号	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	市区基本調査成果図
作成 年月日	平成21年3月23日	備付 年月日 (原図)	備付 年月日 (原図)	備付 年月日 (原図)	備付 年月日 (原図)	備付 年月日 (原図)	備付 年月日 (原図)

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である

(横浜地方務局青葉出張所管轄)

令和6年8月19日

東京法務局城南出張所
登記官

地図整理番号：M23034

(1/1)

(6枚目)

① 本土地(西方向から撮影)



② 本土地に設置された時間貸し駐車場に関する看板



令和 6 年 (ケ) 第 306 号
令和 8 年 1 月 27 日現地調査
令和 8 年 3 月 2 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

評 価 額	
物件1 (土地)	金31,510,000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	地目 宅地
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 横浜市青葉区しらとり台

地 番 1番28

地 目 畑

地 積 132平方メートル

共有者	A	持分8分の1
共有者	B	持分8分の1
共有者	C	持分8分の1
共有者	D	持分8分の1
共有者	E	持分36分の1
共有者	F	持分36分の1
共有者	G	持分36分の1
共有者	H	持分12分の1
共有者	I	持分12分の1
共有者	J	持分4分の1

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	東急田園都市線「青葉台」駅の南方約300m (道路距離)	
付近の状況	マンション、中小規模ビル等が建ち並ぶ近隣商業地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 第6種高度地区、宅地造成等工事規制区域
面地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	132㎡ ほぼ長方形。 間口約7.4m、奥行約18m ほぼ等高平坦
接面道路の状況	西側 約6.5m 市道 (建築基準法第42条第1項) に約7.4m接面。	
土地の利用状況	物件1は時間貸駐車場(コインパーキング4台分)として利用されている。駐車場用地賃貸借契約の概要は以下のとおり。 賃貸人 J 賃借人 東洋カーマックス株式会社 最初の契約等 平成26年4月1日から平成28年3月31日迄(自動更新) 賃料 月額金78,704円(消費税別) 保証金 金85,000円	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	引込可 引込可 接続可
特記事項	◇農業委員会によると、登記地目は、畑であるが、原状回復命令は行わず、農地法第5条による買受適格証明を得ることを要しないとの回答を得ている。	

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	379,000	$\times \frac{90}{100}$	= 341,000	$\times 132\text{㎡}$	$\times 1.0$	= 45,010,000

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 横浜青葉5-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 372,000\text{円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 379,000\text{円/㎡} & \end{array}$$

◇ 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 : 間口と奥行との関係等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇ 建付減価 : 必要なし。

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	45,010,000			× 1.0	× 0.7	= 31,510,000

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 横浜青葉5-6
所 在 : 横浜市青葉区しらとり台2番17
価 格 : 372,000円/m²
位 置 : 東急田園都市線 「青葉台」駅 約650m
価 格 時 点 : 令 和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 333m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側 16.0m 市道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域
(建ぺい率 80% ・ 容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中低層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

2. 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1 28,967,400円

第7 附属資料の表示

位置図

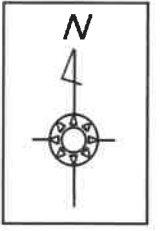
公図写 (目的物件をA4判へ抜粋したものである。)

地積測量図 (A3判からA4判へ縮小)

以上

位置図

縮尺 1/10,000



最寄り駅

青葉台駅

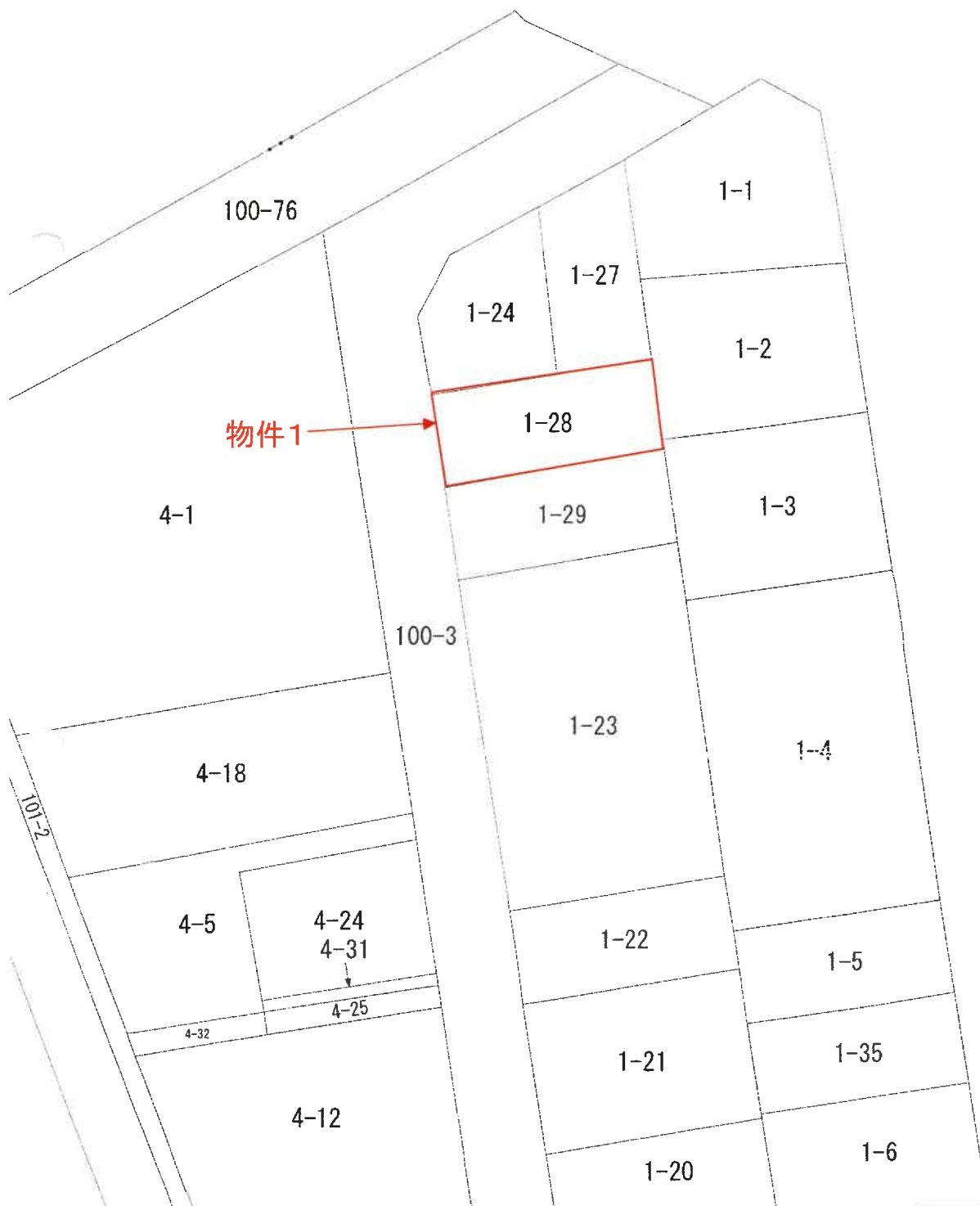
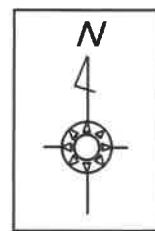
目的物件

公示地

スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
株式会社マッフル
地図使用承認©マッフル第7-184号

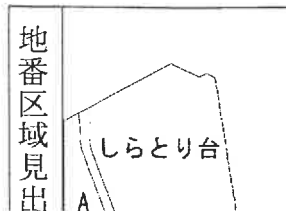
公図(写)

縮尺 1/500



重別：図上測定)

!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
位置及び形状の概略を記載した図面です。
-表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



地積測量図(写)

43
9
7

作製年 月 日
昭和四十年八月拾日
作製者

申請人

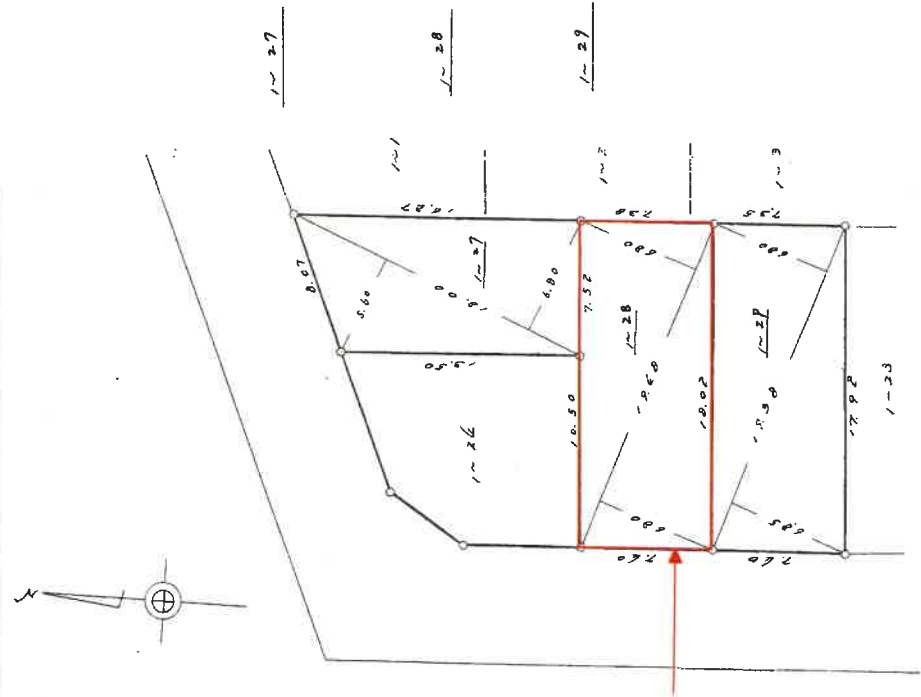
地積測量図

056004 前 1-24 後・新同一・新

地番 1-24
土地の所在 横浜市青葉区 1-24
縮尺 1/200

求積表

1.200 × 5.60 ÷ 2 = 11.6000
1.848 × 6.80 ÷ 2 = 1.32.6660
1.938 × 6.85 ÷ 2 = 1.32.2685



物件1

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

登記年月日：昭和43年9月7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6年8月22日 横浜地方方法務局青葉出張所

登記官