

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 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 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

2 所 在 横浜市磯子区栗木一丁目
地 番 390番
地 目 宅地
地 積 125.61平方メートル

共有者 A 持分12分の1
共有者 B 持分36分の1
共有者 C 持分36分の1
共有者 D 持分36分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分48分の1
共有者 G 持分144分の1
共有者 H 持分144分の1
共有者 I 持分144分の1
共有者 J 持分24分の1
共有者 K 持分24分の1
共有者 L 持分72分の5
共有者 M 持分36分の1
共有者 N 持分72分の1
共有者 O 持分72分の1
共有者 P 持分6分の1
共有者 Q 持分18分の1
共有者 R 持分18分の1
共有者 S 持分18分の1
共有者 T 持分36分の1
共有者 U 持分36分の1
共有者 V 持分36分の1

4 所 在 横浜市磯子区栗木一丁目390番地
家屋 番号 390番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 33.12平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積 約36.12平方メートル

共有者	A	持分12分の1
共有者	B	持分36分の1
共有者	C	持分36分の1
共有者	D	持分36分の1
共有者	E	持分6分の1
共有者	F	持分48分の1
共有者	G	持分144分の1
共有者	H	持分144分の1
共有者	I	持分144分の1
共有者	J	持分24分の1
共有者	K	持分24分の1
共有者	L	持分72分の5
共有者	M	持分36分の1
共有者	N	持分72分の1
共有者	O	持分72分の1
共有者	P	持分6分の1
共有者	Q	持分18分の1
共有者	R	持分18分の1
共有者	S	持分18分の1
共有者	T	持分36分の1
共有者	U	持分36分の1
共有者	V	持分36分の1



物件明細書

令和 8年 4月 7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2, 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4】

賃借権

範囲 全部

賃借人 W

期限 定めなし

賃料 月額38,000円

敷金 なし

保証金 なし

特約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

【物件番号2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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

2 所 在 横浜市磯子区栗木一丁目
地 番 390番
地 目 宅地
地 積 125.61平方メートル

共有者 A 持分12分の1
共有者 B 持分36分の1
共有者 C 持分36分の1
共有者 D 持分36分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分48分の1
共有者 G 持分144分の1
共有者 H 持分144分の1
共有者 I 持分144分の1
共有者 J 持分24分の1
共有者 K 持分24分の1
共有者 L 持分72分の5
共有者 M 持分36分の1
共有者 N 持分72分の1
共有者 O 持分72分の1
共有者 P 持分6分の1
共有者 Q 持分18分の1
共有者 R 持分18分の1
共有者 S 持分18分の1
共有者 T 持分36分の1
共有者 U 持分36分の1
共有者 V 持分36分の1

4 所 在 横浜市磯子区栗木一丁目390番地
家屋 番号 390番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 33.12平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積 約36.12平方メートル

共有者	A	持分12分の1
共有者	B	持分36分の1
共有者	C	持分36分の1
共有者	D	持分36分の1
共有者	E	持分6分の1
共有者	F	持分48分の1
共有者	G	持分144分の1
共有者	H	持分144分の1
共有者	I	持分144分の1
共有者	J	持分24分の1
共有者	K	持分24分の1
共有者	L	持分72分の5
共有者	M	持分36分の1
共有者	N	持分72分の1
共有者	O	持分72分の1
共有者	P	持分6分の1
共有者	Q	持分18分の1
共有者	R	持分18分の1
共有者	S	持分18分の1
共有者	T	持分36分の1
共有者	U	持分36分の1
共有者	V	持分36分の1



令和 7年(ケ)第 361号
令和 7年12月18日受理
令和 8年 2月 4日提出

現況調査報告書 (2-2)

横浜地方裁判所
執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

1 所 在 横浜市 中区本牧原
地 番 970番34
地 目 宅地
地 積 88.63平方メートル

共有者 A 持分12分の1
共有者 B 持分36分の1
共有者 C 持分36分の1
共有者 D 持分36分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分48分の1
共有者 G 持分144分の1
共有者 H 持分144分の1
共有者 I 持分144分の1
共有者 J 持分24分の1
共有者 K 持分24分の1
共有者 L 持分72分の5
共有者 M 持分36分の1
共有者 N 持分72分の1
共有者 O 持分72分の1
共有者 P 持分6分の1
共有者 Q 持分18分の1
共有者 R 持分18分の1
共有者 S 持分18分の1
共有者 T 持分36分の1
共有者 U 持分36分の1
共有者 V 持分36分の1

2 所 在 横浜市 磯子区栗木一丁目
地 番 390番
地 目 宅地
地 積 125.61平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分12分の1
 共有者 B 持分36分の1
 共有者 C 持分36分の1
 共有者 D 持分36分の1
 共有者 E 持分6分の1
 共有者 F 持分48分の1
 共有者 G 持分144分の1
 共有者 H 持分144分の1
 共有者 I 持分144分の1
 共有者 J 持分24分の1
 共有者 K 持分24分の1
 共有者 L 持分72分の5
 共有者 M 持分36分の1
 共有者 N 持分72分の1
 共有者 O 持分72分の1
 共有者 P 持分6分の1
 共有者 Q 持分18分の1
 共有者 R 持分18分の1
 共有者 S 持分18分の1
 共有者 T 持分36分の1
 共有者 U 持分36分の1
 共有者 V 持分36分の1

3 所 在 横浜市中区本牧原970番地7
 家屋 番号 970番7の2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板交葺2階建
 床 面 積 1階 35.18平方メートル
 2階 23.18平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分12分の1
 共有者 B 持分36分の1
 共有者 C 持分36分の1
 共有者 D 持分36分の1
 共有者 E 持分6分の1
 共有者 F 持分48分の1
 共有者 G 持分144分の1
 共有者 H 持分144分の1
 共有者 I 持分144分の1
 共有者 J 持分24分の1
 共有者 K 持分24分の1
 共有者 L 持分72分の5
 共有者 M 持分36分の1
 共有者 N 持分72分の1
 共有者 O 持分72分の1
 共有者 P 持分6分の1
 共有者 Q 持分18分の1
 共有者 R 持分18分の1
 共有者 S 持分18分の1
 共有者 T 持分36分の1
 共有者 U 持分36分の1
 共有者 V 持分36分の1

4 所 在 横浜市磯子区栗木一丁目390番地

家屋 番号 390番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 33.12平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分12分の1
共有者	B	持分36分の1
共有者	C	持分36分の1
共有者	D	持分36分の1
共有者	E	持分6分の1
共有者	F	持分48分の1
共有者	G	持分144分の1
共有者	H	持分144分の1
共有者	I	持分144分の1
共有者	J	持分24分の1
共有者	K	持分24分の1
共有者	L	持分72分の5
共有者	M	持分36分の1
共有者	N	持分72分の1
共有者	O	持分72分の1
共有者	P	持分6分の1
共有者	Q	持分18分の1
共有者	R	持分18分の1
共有者	S	持分18分の1
共有者	T	持分36分の1
共有者	U	持分36分の1
共有者	V	持分36分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	横浜市磯子区栗木一丁目29番14号														
土地	物件2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" 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"/> 地図(法第14条第1項)のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件2土地に下記建物を所有し、占有している <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 <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 <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) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階約36.12平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:														
{	構造:														
{	床面積:														
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 上記の者が本件建物を住居として使用している <input checked="" 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 <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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 10px;">令和</td> <td style="padding-left: 10px;">年()第</td> <td style="padding-left: 10px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 10px;">令和</td> <td style="padding-left: 10px;">年</td> <td style="padding-left: 10px;">月</td> <td style="padding-left: 10px;">日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日
{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
{	保管開始日	令和	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"/> 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

占有者及び占有権原 (物件4関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■W
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■W(占有者))の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書(賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和40年代ころ
最初の契約日	昭和40年代ころ
契約等期間	昭和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	■占有者W <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	賃料(月額) 金38,000円 毎月末日限り, 翌月分支払 <input type="checkbox"/> 前払(令和 年 月分から令和 年 月分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
■W (占有者)	<p>(1) 受命物件4の建物(以下「物件4建物」という。)は、私が長女と二人で住居として使用しています。</p> <p>(2) 物件4建物は建築後長期間経過しているため、床のたわみや傾斜など経年による劣化があります。ただし、雨漏りはしていません。また、浴室が設置されていません。</p> <p>(3) 当初の賃貸借契約は、亡夫が昭和40年代頃に締結したものです。契約関係書類は一切保有していません。</p> <p>(4) その後、所有者がXに変わりましたが、その後も現在に至るまで継続して賃借しています。Xとの間の賃貸借契約は口頭によるものでした。賃貸借契約の期間に定めはなく、月額賃料38,000円を、毎月末日限り、X名義の銀行口座に振り込む契約となっていました。</p> <p>(5) 賃料は、契約のとおり毎月X名義の銀行口座に振り込んでいましたが、平成23年当初ころ、銀行からX名義の銀行口座は凍結されたので、今後振り込みはできない旨の連絡を受けました。</p> <p>(6) その後、相続人の一人から二度連絡をいただいたことがあり、賃料について相談しましたが、明確な回答は得られず、以後、連絡が取れないままとなっています。</p> <p>(7) 賃料の振込先が分からないので、以後の賃料は、当初の数年分は現金で保有しており、現在は毎月私名義の銀行口座に振り込んでいます。</p> <p>(8) 賃貸借契約について、契約解除する旨の連絡を受けたことはありません。</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) 受命各物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 物件4建物の占有関係については、Wの陳述及び居住者表示板の表示ならびに立入調査の結果から、5枚目記載のとおり認めた。
- (3) 物件4建物は、築後七十年近くを経過しており、Wの陳述のとおり経年による劣化及び損傷等が認められた。
- (4) Wの占有権原については、賃貸借契約関係書類が存しないことから、必ずしも明確ではないもののXの死亡後においても賃料の預託等が認められることから、Xとの間の賃貸借契約に基づくものであり、Xの死亡後において、共有者らが承継したものと認めるのを相当と思料する。
- (5) 物件4建物には抵当権が付されていないことから、Wの賃貸借契約は抵当権設定前に締結された賃貸借契約であると認められる。
- (6) 受命物件2の土地（以下、「物件2土地」という。）の屈曲点において境界標を確認し得なかったものの、後記道路との接面部分（縁石が設置されている。）を除き、隣接各土地との間にはいずれもフェンスまたは石墨擁壁が設置されている。
- (7) 物件2土地は北西側において市道（建築基準法第42条第2項に該当する道路）に接する。

(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12月25日(木) 16:50-17:00	目的物件所在地	受命物件及び占有確認・外観調査・写真撮影
令和 8年 1月 7日(水) 14:35-14:45	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 8年 1月27日(火) 13:50-14:40	目的物件所在地	立入調査・Wから事情聴取・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 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。		

(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

イ 110-3 435-3 ハ 433-3 水 ホ 水 436-9 ト 436-17 426-31 リ 水 390-9



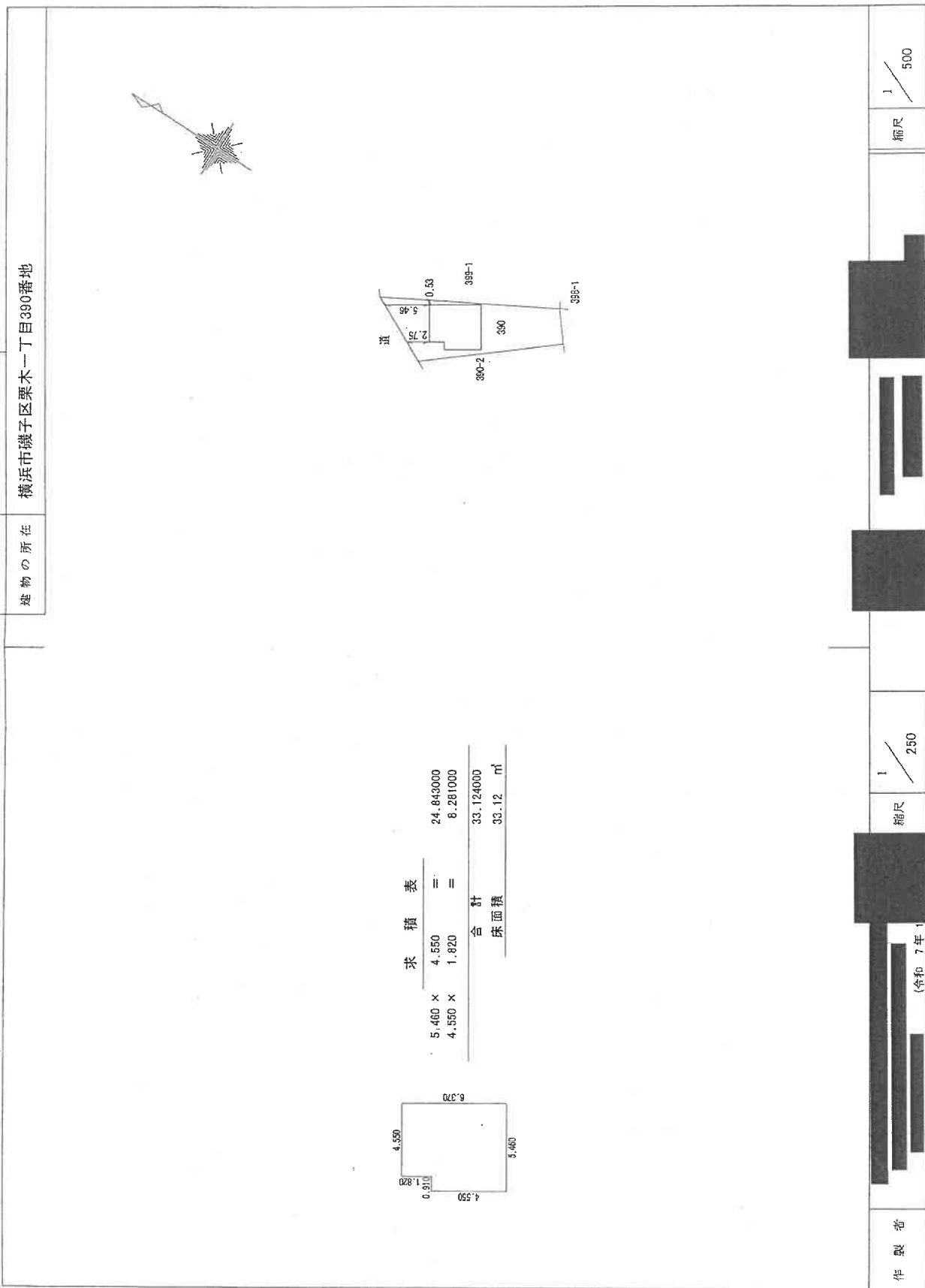
請求部	所在	横浜市磯子区栗木一丁目			地番	390番		
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

登記年月日：令和7年12月8日

各階平面図 建築物図面

家屋番号 390番

建築物の所在 横浜市磯子区栗木一丁目390番地



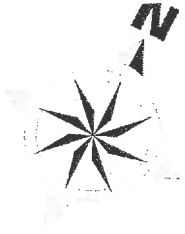
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

製作者

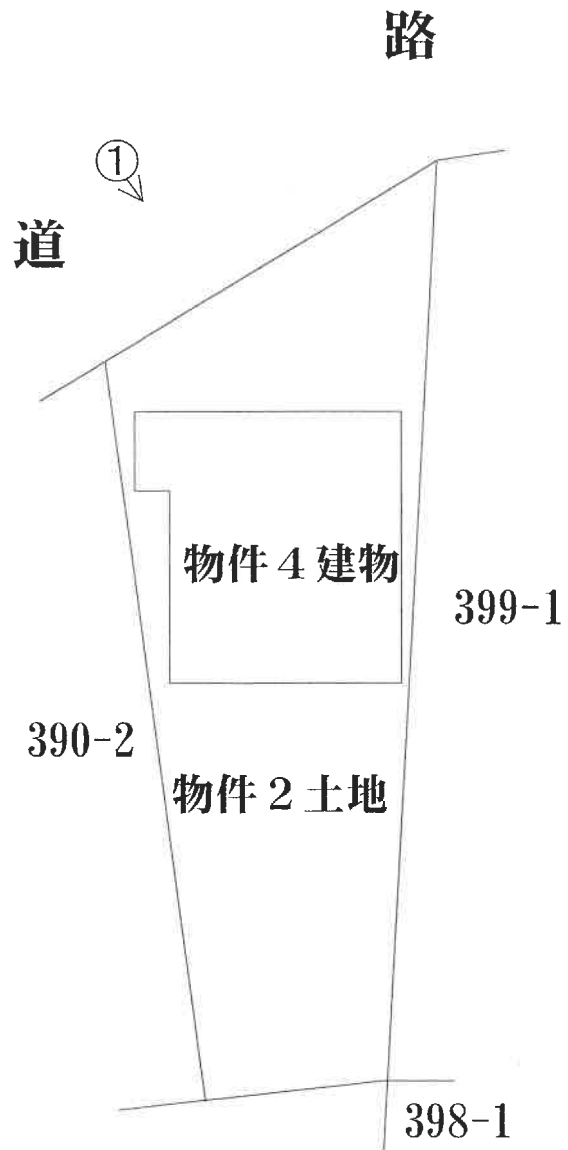
(令和7年)

縮尺 1/250

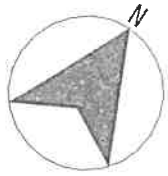
縮尺 1/500



土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

1 受命各物件外観



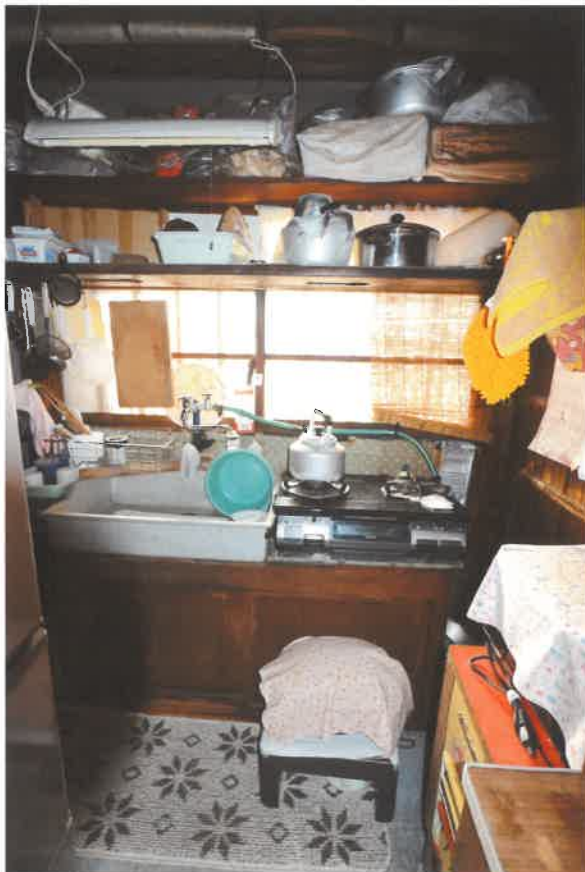
2 和室1



3 和室2



4 ダイニングキッチン





令和 7 年 (ケ) 第 361 号
令和 8 年 1 月 27 日 現地調査
令和 8 年 2 月 16 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書
2 - 2

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第1 評価額

一括価格（合計）	
金11,770,000円	
内訳価格	
物件2（土地）	金10,820,000円
物件4（建物）	金950,000円

1. 一括価格は、物件2及び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2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

物件番号	登記	現況
2	次頁物件目録記載の通り	
4		住居表示：横浜市磯子区 栗木1丁目29番14号 床面積：1階：約36.12㎡ ※
特記事項		
※ 1階北西側に存する物置の部分が未登記増築部分である。詳細は、「第42. 建物の概況及び利用状況（物件4）特記事項1.」参照。		

*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

2 所 在 横浜市磯子区栗木一丁目
 地 番 390番
 地 目 宅地
 地 積 125.61平方メートル

- 共有者 A 持分12分の1
- 共有者 B 持分36分の1
- 共有者 C 持分36分の1
- 共有者 D 持分36分の1
- 共有者 E 持分6分の1
- 共有者 F 持分48分の1
- 共有者 G 持分144分の1
- 共有者 H 持分144分の1
- 共有者 I 持分144分の1
- 共有者 J 持分24分の1
- 共有者 K 持分24分の1
- 共有者 L 持分72分の5
- 共有者 M 持分36分の1
- 共有者 N 持分72分の1
- 共有者 O 持分72分の1
- 共有者 P 持分6分の1
- 共有者 Q 持分18分の1
- 共有者 R 持分18分の1
- 共有者 S 持分18分の1
- 共有者 T 持分36分の1
- 共有者 U 持分36分の1
- 共有者 V 持分36分の1

4 所 在 横浜市磯子区栗木一丁目390番地
 家屋 番号 390番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 33.12平方メートル

共有者 A 持分12分の1
 共有者 B 持分36分の1
 共有者 C 持分36分の1
 共有者 D 持分36分の1
 共有者 E 持分6分の1
 共有者 F 持分48分の1
 共有者 G 持分144分の1
 共有者 H 持分144分の1
 共有者 I 持分144分の1
 共有者 J 持分24分の1
 共有者 K 持分24分の1
 共有者 L 持分72分の5
 共有者 M 持分36分の1
 共有者 N 持分72分の1
 共有者 O 持分72分の1
 共有者 P 持分6分の1
 共有者 Q 持分18分の1
 共有者 R 持分18分の1
 共有者 S 持分18分の1
 共有者 T 持分36分の1
 共有者 U 持分36分の1
 共有者 V 持分36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2）

位置・交通	JR根岸線「洋光台」駅の北東方約1.0km及びバス停「温室前」の北方約40m（各道路距離）に位置する。	
付近の状況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ旧来からある県道背後の住宅地域	
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2種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区及び宅地造成等工事規制区域等
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	125.61㎡（登記地積） ほぼ台形地（添付の公図写参照） 間口約9m、奥行約25m（最長） 地勢は、東下り傾斜である。敷地内は平坦である。周囲との高低差は、北東側とは概ね等高であるが、南東側とは、約-2m及び南西側とは約-1mで接している。接面道路の状況及び当該道路との高低差は、以下の通りである。
接面道路の状況	北西側幅員約3.8m舗装市道（中原第427号線・建築基準法第42条2項）にほぼ等高に、接道長約9m接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件2は、物件4の建物敷地等として利用されている。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	事業者提供図面によれば北西側市道に本管あり。 事業者提供図面によれば北西側市道に埋設管あり。 事業者提供図面によれば北西側市道に本管あり。
特記事項	・自動車駐車スペース1台分存する。	

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 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和31年7月新築（課税台帳記載）
	経 過 年 数	約70年
	残 価 率	約3%と判定
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	鉄板等
	内 壁	京壁等
	天 井	板張り等
	床	畳等
	設 備 そ の 他	キッチン、トイレ、洗面所及び押入等 -
床面積（現況）	1階：約36.12㎡（特記事項1参照）	
現況用途等	種 類	居宅
	間 取 り	2DK（附属資料建物間取図参照）
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和8年1月27日：内部立入調査 賃借人Wの占有である。	
特 記 事 項	<p>1. 売却対象物件4の北西側物置の部分が未登記増築部分である。現況床面積は以下の通り査定される。 1階：登記面積33.12㎡＋未登記増築部分約3㎡ =約36.12㎡</p> <p>2. 十分な設備等の作動確認を行っていないので、設備、建具等に故障又は交換の可能性等を有している。</p>	

	<p>3. 内外装に劣化が顕著であり、現況の建物を利用可能にするためには、多額の費用がかかるものと判断する。</p> <p>4. 上記以外については、総じて内外装に経年劣化が認められた。</p> <p>5. 売却対象物件4の建築計画の確認等の内容は以下の通りである。</p> <p>建築確認申請受付番号・年月日： 31磯173・昭和31年4月23日</p> <p>建築確認申請確認番号・年月日： 31磯173・昭和31年4月26日</p> <p>検査済証交付年月日：昭和39年5月27日</p> <p>6. 建築後約70年を経過し、床下の根太が傷んでいる可能性が高い。</p> <p>7. 浴室がない。</p> <p>8. 売却対象物件4の賃貸借契約の概要は、以下の通りである。</p> <p>占有権原：賃借権 占有開始時期：昭和40年頃 最初の契約：昭和40年頃から期間の定めなし 更新の種類：不明 賃貸人：共有者Aら 賃借人：W 賃料：38,000円（月額） 敷金：なし</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

土地については、下記の通り、①物件2の建付地価格を査定する。次に②物件4の建物価格を査定する。

① 物件2.(建付地価格)

物件2は、物件4(建物)の敷地であることから、建付地価格を次の通り求めた。

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)
2	169,000	90 100	152,000	× 125.61	× 0.90	= 17,180,000

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。

地価公示等：横浜磯子－13

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補正} & & & \\ \text{地価公示等価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & & \text{標準画地価格} \\ 172,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & & 169,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：標準的な画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価公示等の所在地域は対象地域に比し交通接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：売却対象物件2の画地条件(南東側及び南西側との高低差、形状及びセットバック)等を考慮した。

◇地積(㎡)：売却対象物件2の登記数量を採用した。

◇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70年を経過する建物である。本件では、再調達原価を、建物建築費の推移動向等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（本件では、建築年数、維持管理の状態及び不具合発生の不確実性等を考慮）を再調達原価の3%と判定した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
4	200,000	× 36.12	× 0.03	= 220,000

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地（物件2）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件4）については土地利用権等価格を加算し、更に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

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)
2	17,180,000	× 0.10	場所的利益	= 1,720,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	評 価 額 (円)
2	17,180,000	- 1,720,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 10,820,000
4	220,000	+ 1,720,000	×0.7	× 1.0	× 0.7	= 950,000
一括価格 (合計)						= 11,770,000

占有減価等：現賃借人の賃貸借開始の時期から、現賃借人は、買受人に対抗出来るものと判断することから、占有減価修正として、-30%と判定した。

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. 地価公示等価格：横浜磯子－13

所 在：横浜市磯子区田中1丁目562番11「田中1-10-18」
価 格：172,000円/㎡
位 置：JR根岸線「杉田」駅1.1km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：247㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北4.5m市道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域(建蔽率50%，容積率100%)
防 火 ・ 準 防 火：準防火地域
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い高台の分譲住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

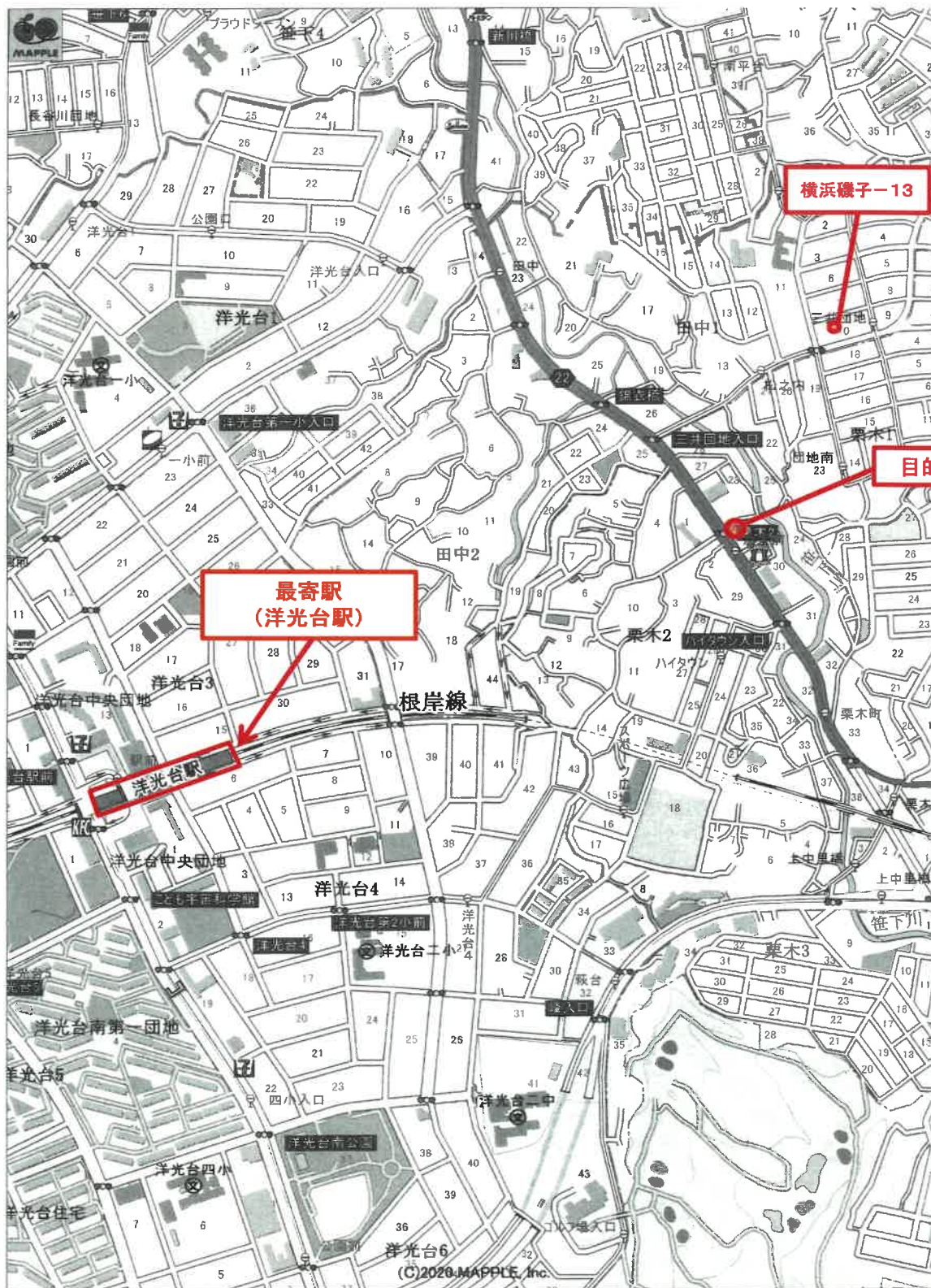
物 件 2（土地）	10,463,815円
物 件 4（建物）	127,826円

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写
建物間取図

以 上

株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



1:8,000 相当

※但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。



各階平面図

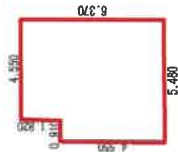
家屋番号

建物の所在

横浜市磯子区栗木一丁目390番地

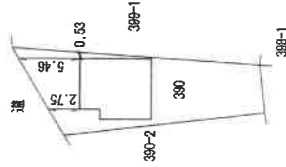
建物図面

物件-4



求積表

5.480 ×	4.550	=	24.843000
4.550 ×	1.820	=	8.281000
合計			33.124000
床面積			33.12 m ²



原図より70%縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

