

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 20 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 9 月 24 日から 令和 8 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 6 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 10 月 19 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 10 月 13 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 13 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 8 月 20 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）
1～6	78,290,000 62,632,000	一括	15,658,000	967,075	225,658
1	40,200,000				
2	5,020,000				
3	6,880,000				
4	1,850,000				
5	6,920,000				
6	17,420,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市旭区今宿南町
地 番 1863 番 3
地 目 雑種地
地 積 1089 平方メートル
- 2 所 在 横浜市旭区今宿南町
地 番 1864 番 1
地 目 雑種地
地 積 136 平方メートル
(現況)
地 目 畑
- 3 所 在 横浜市旭区今宿南町
地 番 1864 番 2
地 目 宅地
地 積 591.23 平方メートル
- 4 所 在 横浜市旭区今宿南町
地 番 1864 番 3
地 目 宅地
地 積 159.18 平方メートル
- 5 所 在 横浜市旭区今宿南町
地 番 1852 番 6



11

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 231.44 平方メートル

6 所 在 横浜市旭区今宿南町1864番地2

家屋 番号 1864番2

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 376.40 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ボイラー室

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月16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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外建物の一部及び附属建物(家屋番号1863番2)が本件土地上に存在する。

【物件番号6】

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。



11

- 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 横浜市旭区今宿南町
地 番 1863 番 3
地 目 雑種地
地 積 1089 平方メートル
- 2 所 在 横浜市旭区今宿南町
地 番 1864 番 1
地 目 雑種地
地 積 136 平方メートル
(現況)
地 目 畑
- 3 所 在 横浜市旭区今宿南町
地 番 1864 番 2
地 目 宅地
地 積 591.23 平方メートル
- 4 所 在 横浜市旭区今宿南町
地 番 1864 番 3
地 目 宅地
地 積 159.18 平方メートル
- 5 所 在 横浜市旭区今宿南町
地 番 1852 番 6



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 2 3 1 . 4 4 平方メートル

6 所 在 横浜市旭区今宿南町 1 8 6 4 番地 2

家屋 番号 1 8 6 4 番 2

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 3 7 6 . 4 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ボイラー室

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 9 平方メートル



令和 8 年(ケ)第 41 号
令和 8 年 3 月 23 日受理
令和 8 年 4 月 27 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 玉田 浩一郎

(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 | 横浜市旭区今宿南町 |
| | 地 番 | 1 8 6 3 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 0 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市旭区今宿南町 |
| | 地 番 | 1 8 6 4 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 3 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市旭区今宿南町 |
| | 地 番 | 1 8 6 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 1 . 2 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 横浜市旭区今宿南町 |
| | 地 番 | 1 8 6 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 9 . 1 8 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 横浜市旭区今宿南町 |
| | 地 番 | 1 8 5 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1 . 4 4 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 横浜市旭区今宿南町1864番地2
家屋 番号 1864番2
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 376.40平方メートル



(3枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
関係人 (■B (物件5土地所有者Cのもと妻、占有者Aの母)、■A (物件5土地所有者Cの子、占有者) の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 元年 5月13日 (CからAへ目的外建物贈与時)	
最初の 契約等	契約日	令和 元年 5月13日ころ	
	期間	令和 元年 5月13日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者C ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者A ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 日限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(目的外建物用 <単独>)

目的外建物の概況 (物件5関係)	
所 在	横浜市旭区今宿南町1852番地6、1862番地3、1863番地2
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 1863番2
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 (概 略)	1階 169.63平方メートル 2階 29.74平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (A) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和48年9月11日 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (D) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	登記事項証明書上の所在は「横浜市旭区今宿南町1863番地2」。附属建物（符号：1、種類：倉庫、構造：木造瓦葺平家建、床面積：24.78平方メートル、昭和41年5月5日新築）がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ B (所有者Cのもと妻、目的外建物所有者Aの母) ■ A (所有者Cの子、目的外建物所有者)	物件1乃至5土地、物件6建物及び目的外建物(家屋番号1863番2)は私の実父Eの所有でしたが、Eが亡くなってCが相続しました。目的外建物(家屋番号1863番2)はCから私とCの子であるAへ贈与されました。目的外建物(家屋番号1863番2)には現在誰も住んでいません。私が目的外建物(家屋番号1863番2)に住んでいた頃は物件2土地を畑として使っていましたが、今は畑で作物は作っていません(写真⑧参照)。目的外建物(家屋番号1863番2)の母屋の一部と附属建物の倉庫の全部が物件5土地にある認識はあります。工場(物件6建物)は、約3年前から稼働していません。 (回答書による) 1 目的外建物(家屋番号1863番2)の敷地となっている物件5土地は、父親である物件5土地所有者から期間の定めなく無料で借りています。契約書はありません。目的外建物(家屋番号1863番2)に関して、物件5土地所有者との間で紛争はありません。 2 隣接土地所有者との間で、境界について紛争はありません。
執 行 官 の 意 見	
1 目的物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び写真のとおりである。写真①⑤にあるように、本件土地に電柱が複数ある。物件6建物は、有限会社新生食品(債務者)の表示、有限会社新生食品(債務者)の電気の供給契約が解除されている状況、内部の状況及び関係人の陳述から従前はCが代表者の有限会社新生食品(債務者)が占有していたが、現在は建物所有者Cが動産を残置した状態で占有しているものと認めた。なお、当職がCへ送付した照会書に対する回答はない。写真⑥⑦にあるように、天井が落ちたり、壁が黒く変色していた。土地又は建物に備え付けた機械、器具その他工場に供する物はない。 2 未登記附属建物(ボイラー室)の中には、「リース物件」と表示された簡易貫流蒸気ボイラが置かれていた。 3 評価人の調査によれば、物件3土地は南東側で建築基準法42条2項に該当する市道に、北東側で同法42条2項に該当する市道に、それぞれ接している。	

(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
8年3月25日（水） 14：14— 14：39	横浜地方法務局旭出張所	登記事項証明書申請受領等
8年3月26日（木） 12：05— 12：25	目的物件所在地	全戸不在、外観調査、写真撮影
8年3月26日（木） ： — ：		所有者Cへ照会書発送
8年3月26日（木） ： — ：		東京電力へ照会書発送
8年4月11日（土） 12：10— 13：15	目的物件所在地	現地調査の際、偶々居合わせたBから事情聴取、立入調査（評価人同行）、写真撮影
8年4月14日（火） ： — ：		Aへ照会書発送
8年4月14日（火） 10：25— 10：40	横浜地方法務局旭出張所	登記事項証明書等申請受領
8年4月22日（水） 12：00— 12：05	目的物件所在地	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 8年 4月11日
目的物件は不在だったので、立会人Fを立ち合わせ、施錠されていない箇所から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

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

1869 3010-98
1861-20 1851

座標値種別：測量成果 -27772.894

Y1000

Y1000

申請者	所在地	地番	1863番3
図面尺	1/500	図面種別	甲二
作成年月日	平成24年2月	編入年月日	平成23年3月26日
		補記事項	

これは地図に記載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出張所管轄)

令和8年1月14日

宇都宮地方方法務局

登記官

請求番号：18-1

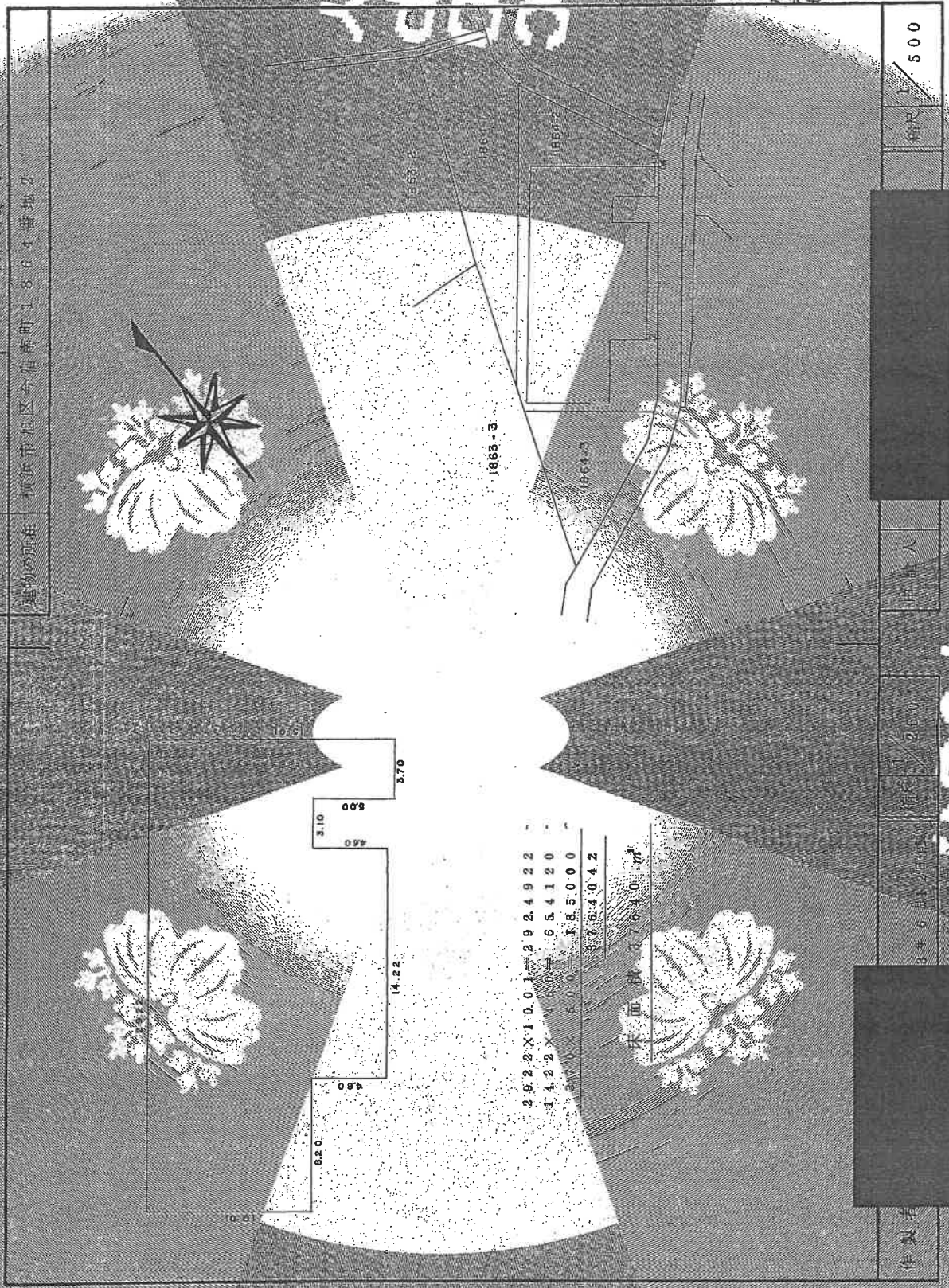
(1/1)

YDCC

建物図面
各階平面図

家屋番号	1864-2
建物の所在	横浜市区今宿南町1864番地2

214661 各階平面図



500

中置入

34.6 10.25 15.5

作製者

(中略)

登記年月日：平成34年6月17日

これは図面に記載されている内容と証明するものであり、
 (横浜地方建設局他出典資料等)
 令和8年1月14日 宇都宮地方建設局

YDCC

YDCC

地図整理番号：M58024

登記年月日 平成30年7月1日

214658

建物各階

家屋番号 1.8.6.3.-2

建物の所在 横浜市旭区今宿南町1.8.6.3番

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。

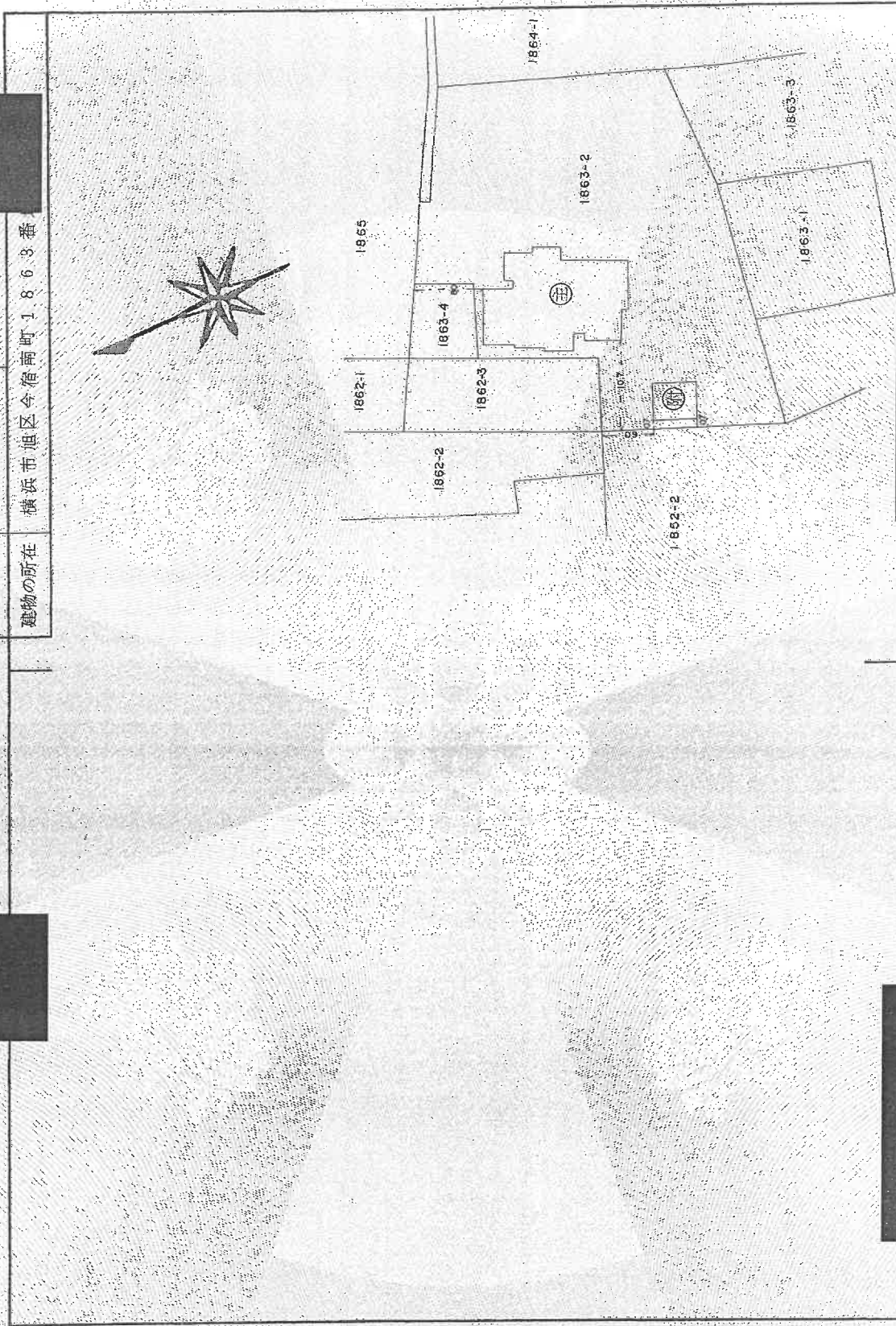
令和8年4月14日

横浜地方支庁旭区役所

登記官

(10枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



(目録12)

作製者

年 6月2日(制作日)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：昭和54年4月14日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和8年4月14日 横浜地方法務局出取所

登記官

建築物各階平面図

家屋番号 1863番2

建築物の所在 横浜市中区今宿南町1863番地2・1852番地1

214659 各階平面図

主たる建物

階

種

0.7573 x 5.6355 = 4.266166
4.6305 x 9.2415 = 43.402704
1.3636 x 8.4226 = 11.484078
3.636 x 10.505 = 38.359780
3.636 x 10.1505 = 36.907218
3.636 x 6.363 = 23.158860
0.9005 x 2.4255 = 2.204779
3.1815 x 1.605 = 5.297107
3.636 x 1.2105 = 4.401378
計 5169.639170

床面積

169.6391㎡

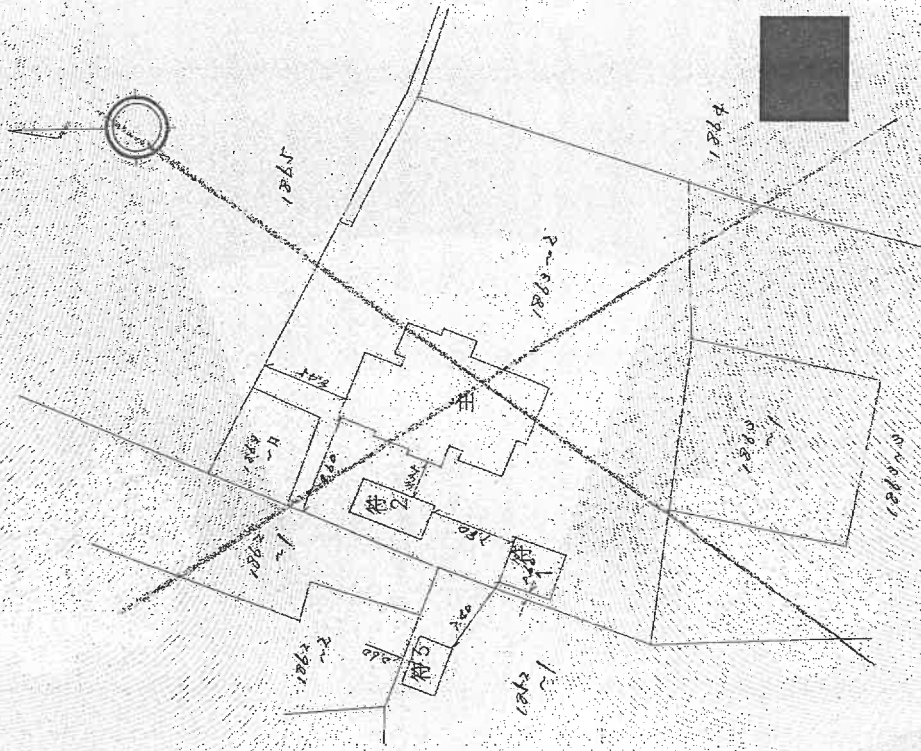
式

求

3.636 x 8.181 = 29.746116

床面積

29.7461㎡



作製者

昭和54年4月14日

縮尺

1/250

申請人

縮尺 1/500

土庫

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和54年4月14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8年4月14日 横浜地方法務局旭出事務所

登記官

請求番号：5-2

(2/2)

214660 各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 1863番2

建築物の所在 横浜市旭区今宿南町1863番2・1852番1

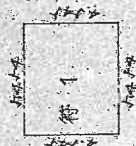
附属建物

符号1
求

5.454 X 4.545 = 24.788430

床面積

24.7884㎡



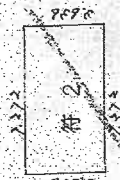
符号2

求

7.272 X 3.636 = 26.440992

床面積

26.4409㎡



符号3

求

3.636 X 5.454 = 19.830744

床面積

19.8307㎡



平3.7.1取毀

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

作製者

戸の面積

縮尺 1/250

申請人

縮尺

備考

土地建物位置関係図

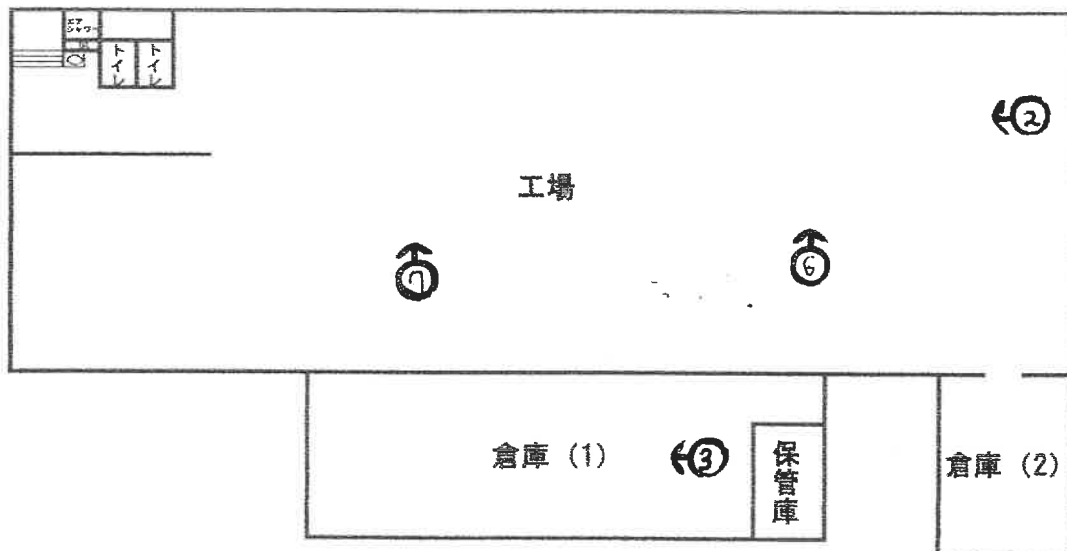
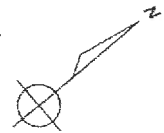
←○ は写真撮影位置・方向



※本図面は、目的土地及び目的建物のほか、目的外土地及び目的外建物に係る位置関係の概略を示したものであり、実測に基づく成果ではない。

建物間取図

←○ は写真撮影位置・方向



未登記附属建物



①



②



③



④



⑤



⑥上部を撮影



⑦



⑧





令和 8 年 (ケ) 第 41 号
令和 8 年 4 月 11 日 現 地 調 査
令和 8 年 4 月 30 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

一 括 価 格（合計）	
金 78,290,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 40,200,000円
物 件 2（土地）	金 5,020,000円
物 件 3（土地）	金 6,880,000円
物 件 4（土地）	金 1,850,000円
物 件 5（土地）	金 6,920,000円
物 件 6（建物）	金 17,420,000円

- ① 一括価格は、物件1～6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3及び4の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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。また、物件5の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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		地目 畑
3		
4		
5		
6		附属建物 種類 ボイラー室 構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 約9㎡
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 | 横浜市旭区今宿南町 |
| | 地 番 | 1 8 6 3 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 0 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市旭区今宿南町 |
| | 地 番 | 1 8 6 4 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 3 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市旭区今宿南町 |
| | 地 番 | 1 8 6 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 1. 2 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 横浜市旭区今宿南町 |
| | 地 番 | 1 8 6 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 9. 1 8 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 横浜市旭区今宿南町 |
| | 地 番 | 1 8 5 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1. 4 4 平方メートル |



物件目録

6 所 在 横浜市旭区今宿南町1864番地2

家屋 番号 1864番2

種 類 工場

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 376.40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1～5）

位 置 ・ 交 通	相鉄本線「二俣川」駅の北西方約2.3km（道路距離）、最寄りバス停「今宿」より徒歩約9分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、工場等が混在する地域。	
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（※特記事項①参照） 第1種住居地域 60%（※特記事項①参照） 200%（※特記事項①、②参照） 準防火地域（※特記事項①参照） 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	2,206.85㎡（5筆の合計 ※特記事項③参照） 不整形 南東側間口約60m、最大奥行約67m ほぼ平坦であるが、一部北方下り緩傾斜地を含む。
接面道路の状況	南東側幅員約3m～約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条2項）に約60m、北東側幅員約3mの舗装市道（建築基準法第42条2項）に約19m、それぞれ接面（※特記事項④参照）。	
土地の利用状況等	物件6の建物（未登記附属建物を含む）及び目的外建物の敷地等として利用されている（※特記事項⑤参照）。 建物の配置は附属資料「土地建物位置関係図」のとおり。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	① 目的土地のうち、物件1土地の一部が市街化調整区域（建蔽率50%・容積率80%・防火指定なし）に指定されている。 ② 基準容積率は160%となる。 ③ 全ての境界標の確認は出来なかったが、公図等の確認・照合を踏まえ、登記数量を採用した。 ④ セットバックを要する（全体敷地の約2%程度）。 ⑤ 物件5土地に以下の目的外建物が存在する（登記記載）。 所在：今宿南町1863番地2	

	家屋番号：1863番2 種類：居宅 構造：木造瓦垂鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 169.63㎡ 2階 29.74㎡ 附属建物（符号1） 種類：倉庫 構造：木造瓦葺平家建 床面積：24.78㎡ 関係人の陳述等から、当該土地の占有権原は使用借権と判断される。執行官の調査によると、占有開始時期等について以下のとおりである。 占有開始時期：令和元年5月13日 契約日：令和元年5月13日頃 期間：令和元年5月13日頃から期間の定めなし 貸主：土地所有者C 借主：建物所有者A ⑥ 目的土地の目視可能な部分には廃棄物等は見られないが、目視出来ない地表や地下については詳細不明である。 ⑦ 後記物件6建物は、横浜市の「下水道法令に基づく特定事業場等台帳」に記載されているが、有害物質の有無の項目欄に「有」の記載は無い。但し、工場として利用されてきた建物であり、土壌汚染存在の可能性については否定出来ないものと判断される。 ⑧ 目的土地内に複数の電柱が存在する。
--	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件6）

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3年6月8日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約35年
	経済的残存耐用年数	既に経過している
仕 様	構 造	軽量鉄骨造平家建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	鉄板等
	内 壁	鉄板等
	天 井	鉄板等
	床	コンクリート打放等
	設 備	トイレ等
床面積（現況）	1 階：376.40㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	工場
	間 取 り	附属資料「建物間取図」のとおり
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和8年4月11日内部立入調査（※特記事項①参照） 所有者が占有している。	
特 記 事 項	① 所有者の現地立会は叶わなかったが、未施錠の扉から内部に入り調査を行った（立会人同行）。 ② 横浜市役所情報相談課で調査したところ、本物件の建築確認等に係る資料は確認出来なかった。 ③ 未登記附属建物（種類：ボイラー室、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約9㎡）が存在する。建築時期は不詳であるが、主たる建物と同時期に建築されたものと判断した。当該建物内には、「リース物件」と表示された簡易貫流蒸気ボイラが設置されている。 ④ 天井の一部が崩落しているほか、壁の一部が破損している。また、黒く焼けたような跡が広範囲に認められる。 ⑤ 内壁にプレス機やカット機等の機械類の写真が貼り付けられている（2022年6月28日付）が、目的建物内に機械類は存在しない。尚、目的物件に係る償却資産課税台帳は存在しない（横浜市償却資産課調べ）。	

	⑥ 目的物件の柱、梁等の目視可能な箇所には吹付けアスベスト等の使用は認められなかったが、建物の構造等から目視出来ない箇所の使用可能性について否定出来ないものと思料する。 ⑦ 本物件の南西側に外気遮断性の無い下屋（倉庫）が存在する。 ⑧ 室内外全般について経年相当の損傷及び汚れ等が存在する。 ⑨ 諸設備の不具合についての有無は確認出来なかった。
--	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～5（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	157,000	56 100	87,900	× 1,089	×1.00	= 95,720,000
2	157,000	56 100	87,900	× 136	×1.00	= 11,950,000
3	157,000	56 100	87,900	× 591.23	×0.90	= 46,770,000
4	157,000	56 100	87,900	× 159.18	×0.90	= 12,590,000
5	157,000	56 100	87,900	× 231.44	×0.90	= 18,310,000

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。

地価公示地 横浜旭－6

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ & & \text{補 正} & & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 177,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{113} & = & 157,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇時点修正：令和8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：地価公示地の所在地域は対象地域に比し街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：地積、形状、地勢、要セットバック、土地の状態、一部市街化調整区域に該当等の総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：物件3、4、5について建付減価率を10%と判定した。

② 物件 6（建物）

（主である建物）

本件建物は築後約 35 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して 1 m²当たり 150,000 円と査定）の 5%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²)	延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
6	150,000	× 376.40	× 0.05	= 2,820,000

（附属建物）

本件建物は築後約 35 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して 1 m²当たり 150,000 円と査定）の 5%をもって建物自体の価格とした

再調達原価 (円/m ²)	延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
150,000	× 9	× 0.05	= 70,000

（建物価格）

主である建物 2,820,000 円 + 附属建物 70,000 円 = 2,890,000 円

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件3・4・5の土地については土地利用権等価格を控除し、物件6建物及び目的外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 物件6建物に係る土地利用権等価格

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)
3	46,770,000	×	0.65	法定地上権 = 30,400,000
4	12,590,000	×	0.65	法定地上権 = 8,180,000
計				38,580,000

(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 目的外建物に係る土地利用権等価格

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)
5	18,310,000	×	0.10	使用借権 = 1,830,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

③ 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	95,720,000			× 0.6	× 0.7		= 40,200,000
2	11,950,000			× 0.6	× 0.7		= 5,020,000
3	46,770,000	－ 30,400,000		× 0.6	× 0.7		= 6,880,000
4	12,590,000	－ 8,180,000		× 0.6	× 0.7		= 1,850,000

5	18,310,000	－ 1,830,000		× 0.6	× 0.7		= 6,920,000
6	2,890,000	＋ 38,580,000	× 1.0	× 0.6	× 0.7		= 17,420,000
一括価格（合計）							= 78,290,000

占有減価修正：なし

市場性修正：買主が極めて限定される工場として利用されている土地及び建物であり、土壤汚染の可能性及びアスベスト使用の可能性を考慮し、目的外建物が介在している状況等も踏まえ、▲40%と判定した。

競売市場修正：▲30%と判定した。

その他の控除：なし

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 横浜旭－6

所 在：横浜市旭区今宿1丁目2414番58「今宿1－43－10」
価 格：177,000 円/㎡
位 置：相鉄本線「二俣川」駅より約2.1 km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：180 ㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路 南西 4.5m 市道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域(建蔽率40%，容積率80%)
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い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（土地）	45,213,102 円
物件2（土地）	3,309,968 円
物件3（土地）	50,123,296 円
物件4（土地）	13,494,962 円
物件5（土地）	16,383,869 円
物件6（建物）	3,976,603 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（本図面は目的土地をA4判に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。）

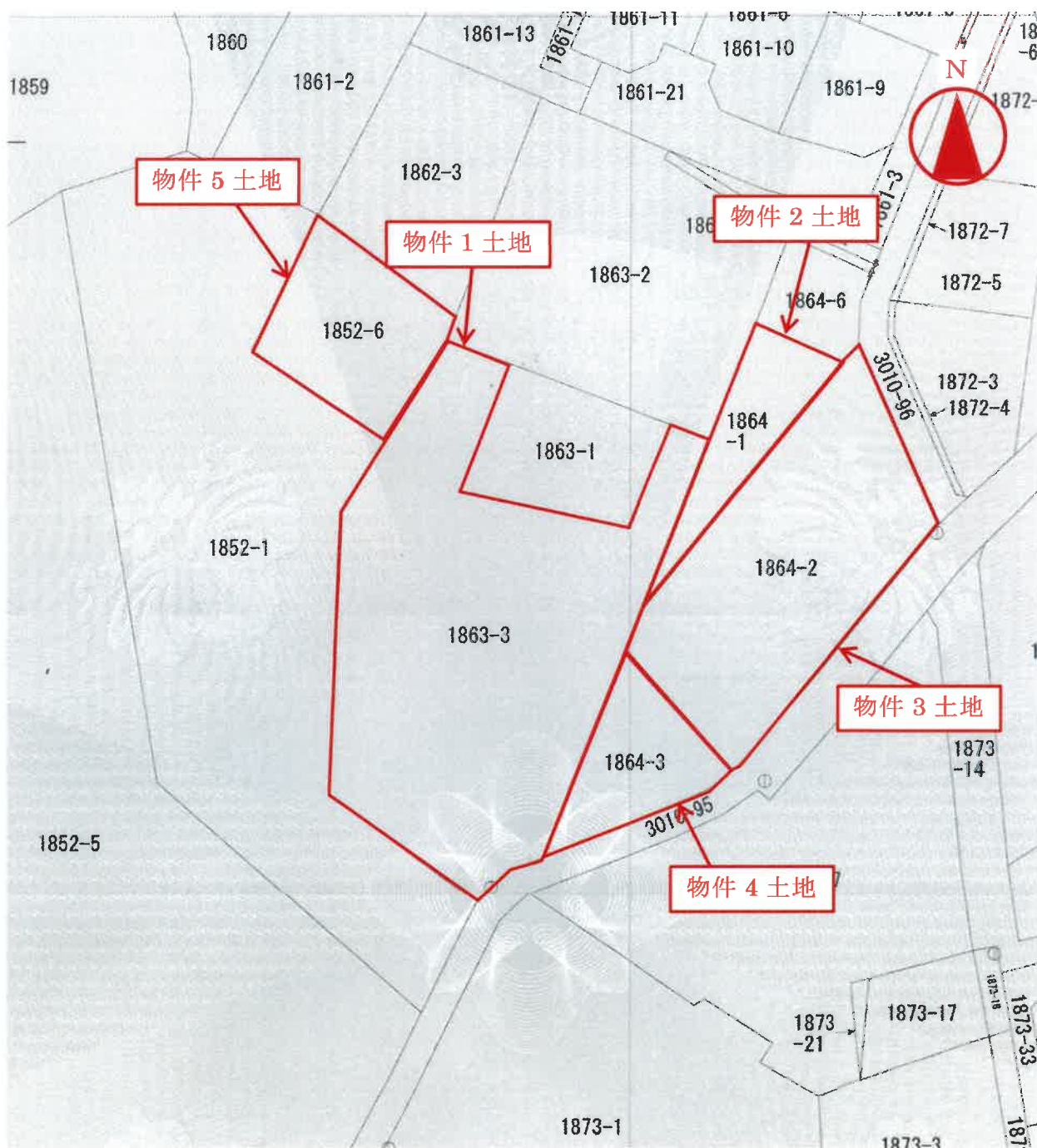
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

地図は、横浜市旭区（Arai Ward）の地域を示しています。主要な道路として、相模湾バイパス（Sagami Bay Bypass）と相模川（Sagami River）が描かれています。相模川は、旭区と南区（Nishi Ward）の境界線でもあります。地図には、旭区役所（Arai Ward Office）、旭区立旭小学校（Arai Ward Elementary School）、旭区立旭中学校（Arai Ward Junior High School）などの公共施設が記載されています。また、旭区立旭小学校の敷地内には、旭区立旭小学校の校舎（Arai Ward Elementary School Building）が示されています。地図の右下には、縮尺 = 1/15,000 と位置図（Location Map）の文字が記されています。



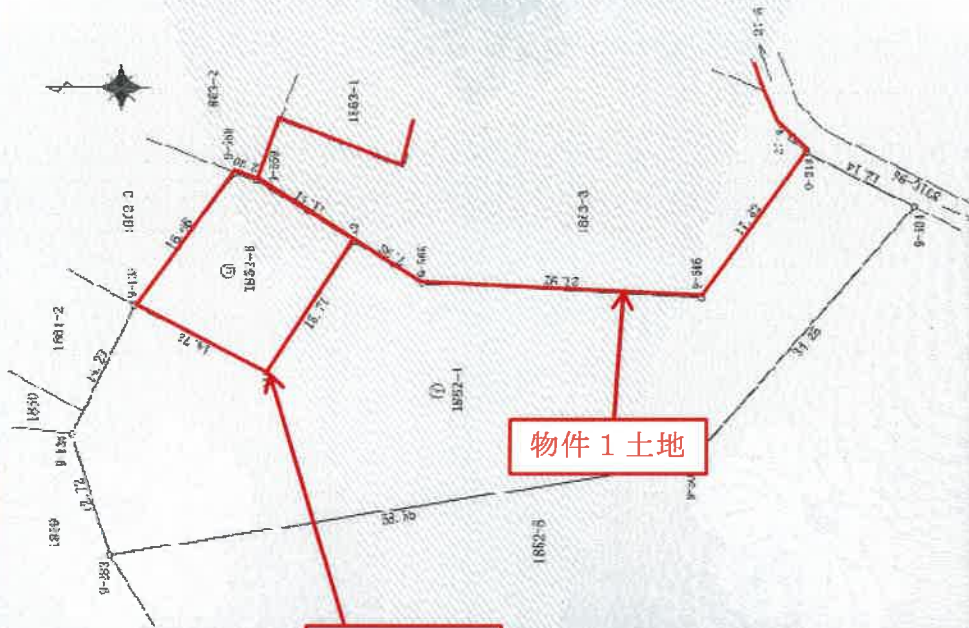
縮尺=1/500

公 図 写

(本図面は目的土地をA4版に抜粋したもの)

地 番

新推銷分區同仁誌



物件 1 土地

物件 5 土地

[illegible]

生産品	① 1927-0	②	③	④	⑤	⑥
農産品	10,550	10,550	10,550	10,550	10,550	10,550
工業品	10,550	10,550	10,550	10,550	10,550	10,550
サービス	10,550	10,550	10,550	10,550	10,550	10,550
合計	31,650	31,650	31,650	31,650	31,650	31,650

合計 1703.0746200

基本單元

点 名	X 座標	Y 座標	備 考
27-3	-57649.770	37811.765	国土地院測量
27-4	-57710.002	-37358.310	"
27-5	-57710.002	-37358.310	"

この測量に使用した銅線が設置の世帯図に数箇所異なっている。中津沖田銅線の公称断面積と使用したものである。

平成26年3月18日調査 佐藤雄喜

管轄者による従来の測量がおこなわれていたため、歴史的価値として使用（世界測量所 例年測量2007 図解）

地積測量図

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)

横滨市旭区今宿南町

地點	測點	① 1954-1	X_n	Y_n	$(X_n - X_n-1)Y_n$	距離
△24	坡背橋	計算點	-67092.725	-27823.638	-208760.765914	30.79
△25	坡背橋	終	-67668.793	-27804.245	-772180.07352	12.14
△27	坡背橋	終	-67654.963	-27812.737	206676.985711	9.20
△28	坡背橋	終	-67060.296	-27817.051	772530.440372	17.70
△29	坡背橋	計算點			273.274817	
△30	坡背橋	終			136.6374085	
△31	坡背橋	終			136.63	

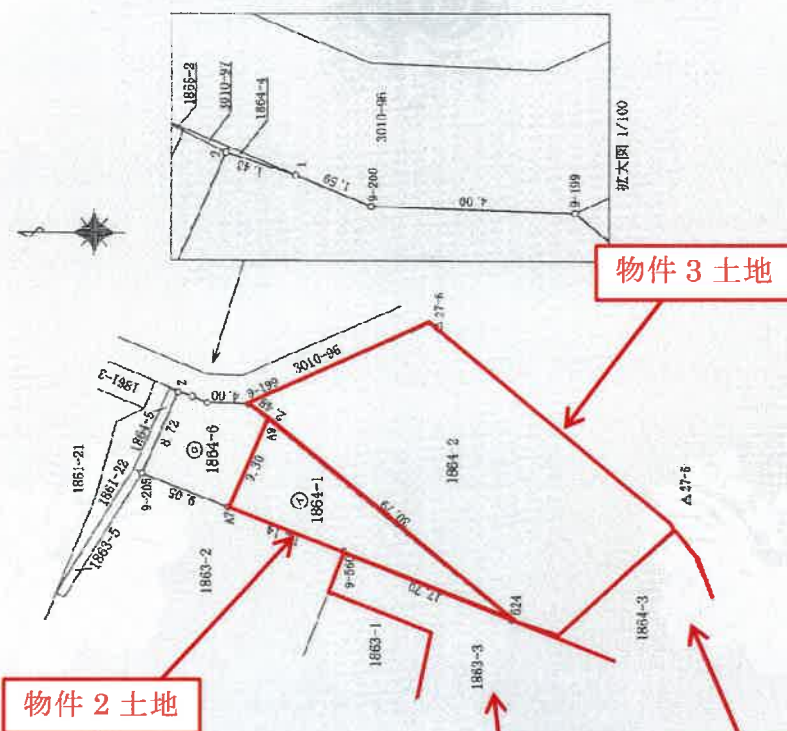
[illegible]

合計 220,732,544

点 名	又 座 席	Y 座 席	備 考
27-5	-57899.740	-27811.768	阿土園池の取壊量
27-6	-57875.415	-27748.010	"

この減価に使用したものは、東北地方太平洋沿岸地域初の公表成果を使用したものである。

平成28年9月13日調査 任意団体
管理費による成果の認定がなわれていないため、
恒久的的用地として使用（世界遺産地帯 開地成果3000 円/畝）



物件 3 土地

物件 2 土地

物件 1 土地

物件 4 土地

作者

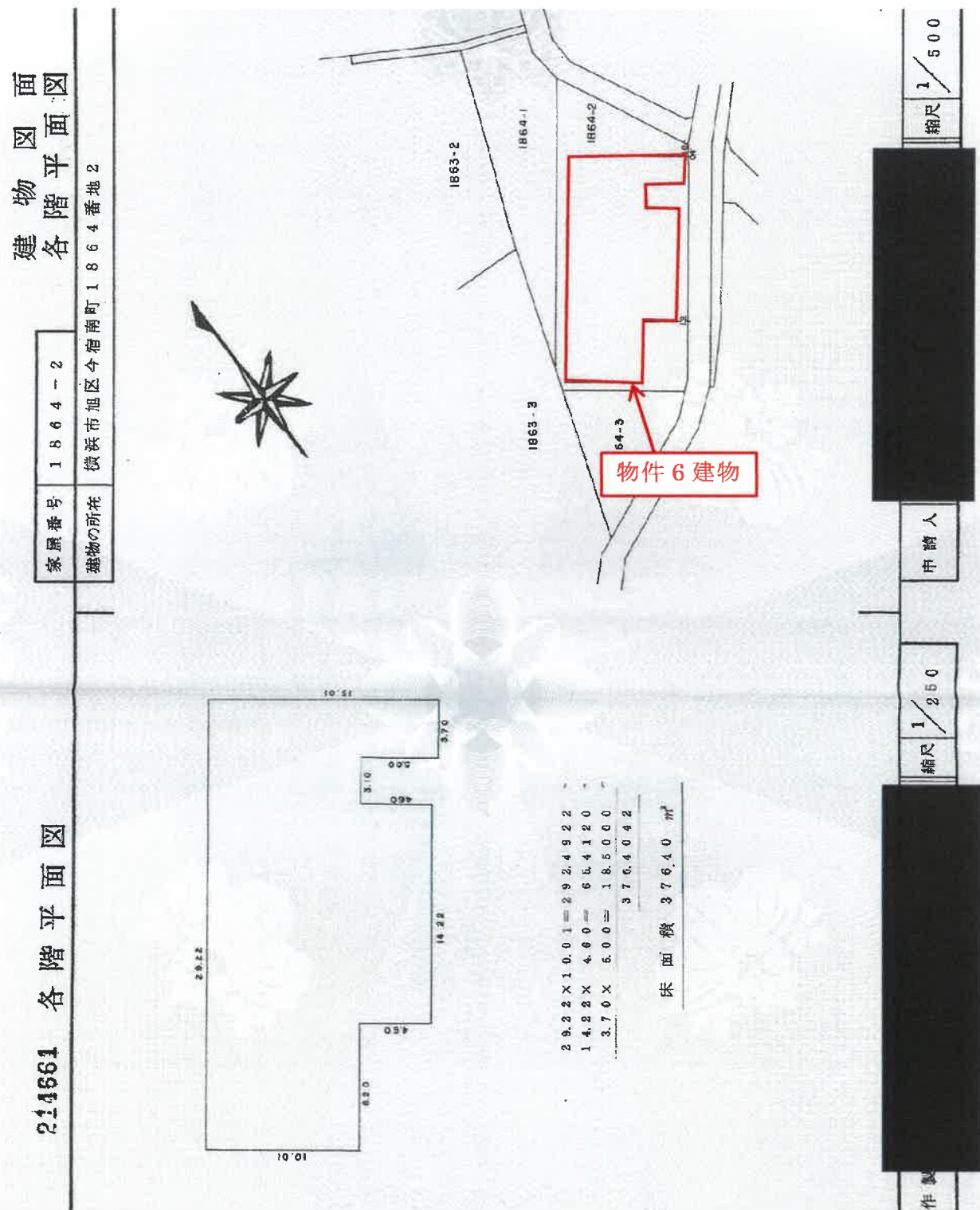
(平成 26 年 10 月 31 日作成)

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

地積測量図

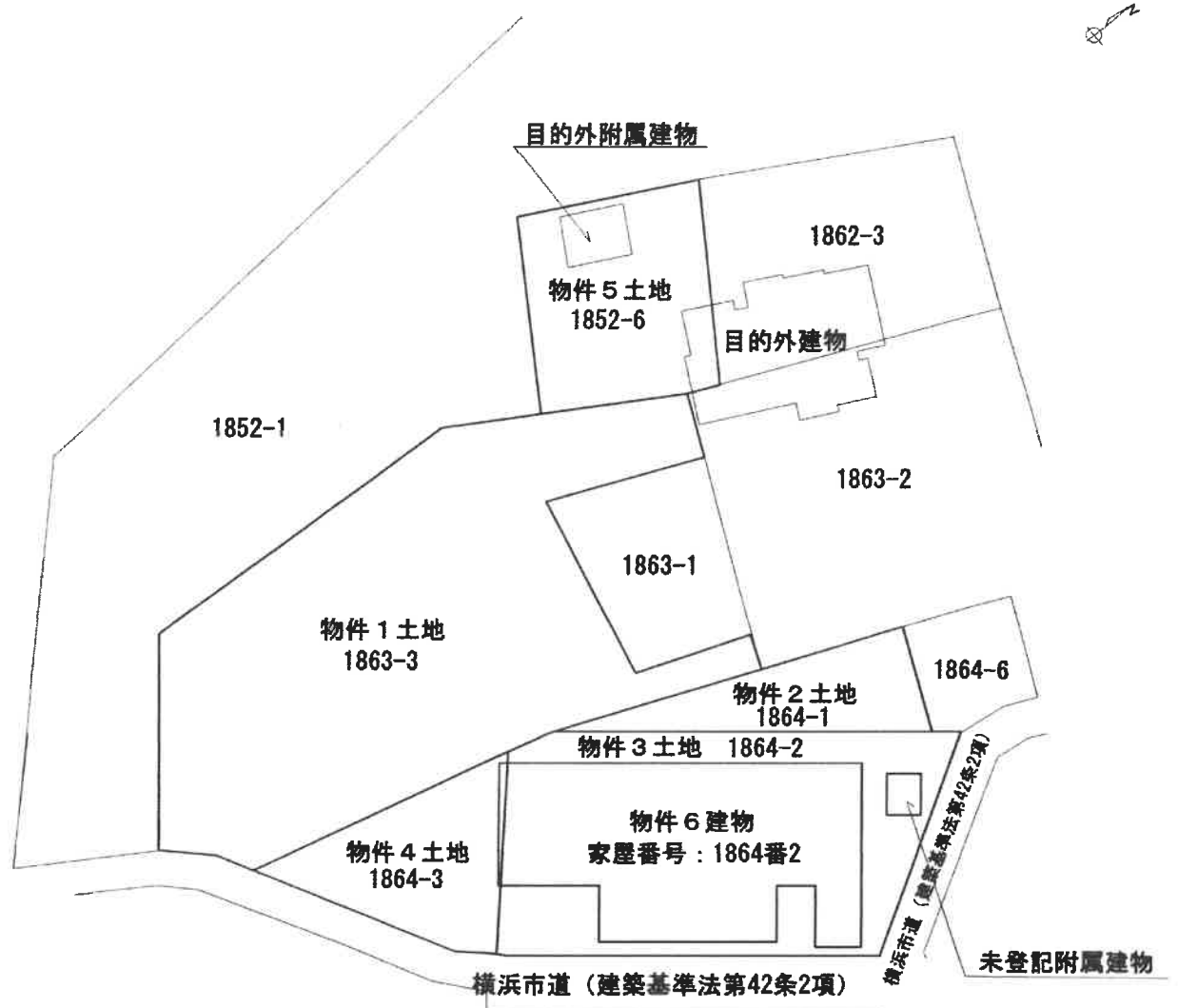
(本図面はA 3 判をA 4 判に縮小したもの)



建物図面写

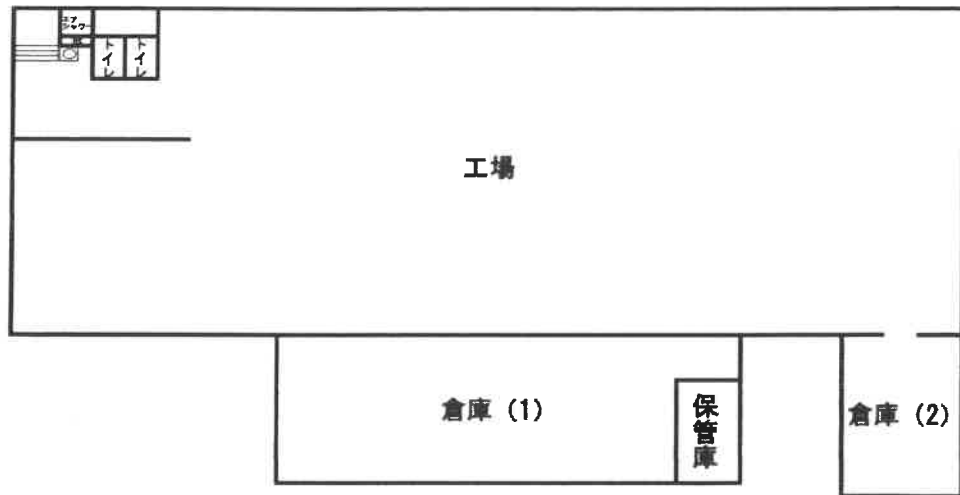
(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

土地建物位置関係図



※本図面は、目的土地及び目的建物のほか、目的外土地及び目的外建物に係る位置関係の概略を示したものであり、実測に基づく成果ではない。

建物間取図



未登記附属建物



農地等の現況に係る照会（令和8年(ケ)第41号）に対する回答書

中央農委第95号

令和8年7月2日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判官 甲元 依子 様

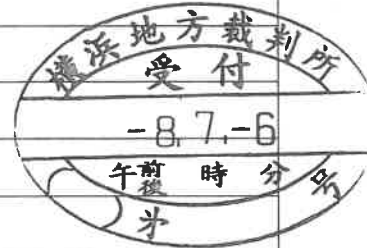
横浜市中心農業委員会

会 長

令和8年6月29日付令和8年(ケ)第41号をもって照会のあった件について、下記のとおり回答します。

記

1 現地調査年月日	令和8年7月1日					
2 土地の表示と現況地目	区	町	字	地番	登記簿地目	面積
	横浜市旭区	今宿南町		1864番1	雑種地	136㎡
	土地所有者の氏名・住所	氏名				
		住所				
	現況地目	非農地				
3 転用許可等の有無とその内容	有	許可等年月日				
		許可条項				
		転用目的				
		許可等を受けた者の氏名・住所	氏名			
			住所			
	無	○	許可等を得ることが必要であるが許可等を得ていない			
			許可等を得る必要がない案件である			
4 都道府県からの指示事項	○	原状回復命令を行わない				
		近く原状回復命令を行う				
5 その他参考事項	都市計画法関係	○	線引都市計画	○	市街化区域	その他
			未線引都市計画		市街化調整区域	
					用途地域	
					用途地域外	
	農振法関係		農振地域内		農用地区域内	
					農用地区域外	
		○	農振地域外			



記載注意

- (1) 2の「現況地目」欄は「農地」又は「非農地」と記入し、「農地」と記入されたものは4の欄の記入は行わない。
- (2) 3の「許可等」とは許可及び届出の受理であり、「許可等を受けた者の氏名・住所」欄の記入は、権利の設定・移転に係る許可等の案件については其権利の取得者とする。
- (3) 4の「原状回復命令」は、対象土地を農地の状態に回復すべきことを命ずるものをいう。また、4の欄は、許可条件違反により非農地化されている場合にも記入する。
- (4) 5の欄は、該当所に○印を付す。「その他」欄には、条件違反等の内容その他参考となる事項を記載する。