

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月22日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 6月24日から 令和 7年 7月 1日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月 8日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 7月22日 午後 1時10分 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 7月14日 午前10時00分から 令和 7年 7月14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7年 5月22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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	83,740,000 66,992,000	一括	16,748,000	324,352	117,655
1	29,640,000				
2	41,950,000				
3	4,860,000				
4	4,520,000				
5	2,770,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市旭区川井本町
地 番 7 番 15
地 目 宅地
地 積 414.35 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 横浜市旭区川井本町
地 番 7 番 2
地 目 宅地
地 積 717.29 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 3 所 在 横浜市旭区川井本町 7 番地 2
家屋 番号 7 番 2
種 類 共同住宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 155.74 平方メートル
2 階 155.74 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 4 所 在 横浜市旭区川井本町 7 番地 15
家屋 番号 7 番 15



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 90.67平方メートル
2階 55.48平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約91.91平方メートル
2階 55.48平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

5 所 在 横浜市旭区川井本町7番地2、7番地15

家屋 番号 7番2の2

種 類 倉庫・作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 42.60平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物件明細書

令和 7年 3月11日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福島 純 平

1 不動産の表示

【物件番号 1 ~ 5】

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3】

賃借権

範 用 102号室

賃借人 C

期 限 定めなし

賃料 月額5万3000円

賃料前払 なし

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 1, 2, 4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

上記 3 欄に記載した以外の部分を本件共有者 B が占有している。

【物件番号4, 5】

本件共有者B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 横浜市旭区川井本町
地 番 7番15
地 目 宅地
地 積 414.35平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 横浜市旭区川井本町
地 番 7番2
地 目 宅地
地 積 717.29平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 横浜市旭区川井本町7番地2
家屋 番号 7番2
種 類 共同住宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 155.74平方メートル
2階 155.74平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 4 所 在 横浜市旭区川井本町7番地15
家屋 番号 7番15



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 90.67平方メートル
2階 55.48平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約91.91平方メートル
2階 55.48平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

5 所 在 横浜市旭区川井本町7番地2、7番地15

家屋 番号 7番2の2

種 類 倉庫・作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 42.60平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年2月6日付上申書参照

令和6年(ケ)第234号
令和6年10月10日受理
令和6年11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 横浜市旭区川井本町

地 番 7番15

地 目 宅地

地 積 414.35平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 横浜市旭区川井本町

地 番 7番2

地 目 宅地

地 積 717.29平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 横浜市旭区川井本町7番地2

家屋 番号 7番2

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 155.74平方メートル
2階 155.74平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

4 所 在 横浜市旭区川井本町7番地15

家屋 番号 7番15

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 90.67平方メートル
2階 55.48平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

5 所 在 横浜市旭区川井本町7番地2、7番地15

家屋 番号 7番2の2

種 類 倉庫・作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 42.60平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2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)			
土地	物件1・2			
現況地目	☒ 宅地(物件1・2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)			
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 1 上記の者らが物件1土地上に物件4建物を所有し、占有している 2 上記の者らが物件2土地上に物件3建物を所有し、占有している 3 上記の者らが物件1土地及び同2土地上に物件5建物を所有し、占有している ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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3			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類、構造及び床面積は、「執行官の意見」のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者(B) 上記の者が本建物の101号室、103号室、105号室、201号室及び202号室を居宅として占有し、203号室を居宅として使用している ☒ その他の者 上記の者が本建物の102号室及び205号室を居宅として各々使用している ☒ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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

建 物		物件 4	
種類、構造及び 床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1 階 約 9 1 . 9 1 平方メートル		
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある 種類、構造及び床面積は、「執行官の意見」のとおり		
占有者及び 占有状況	☒ 建物共有者 (B) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係		☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 概略土地建物位置関係図のとおり	
建 物		物件 5	
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある 種類、構造及び床面積は、「執行官の意見」のとおり		
占有者及び 占有状況	☒ 建物共有者 (B) ☐ その他の者 上記の者が本建物を倉庫・作業所として占有している ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係		☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			賃貸借契約日 占有開始	占有 権原	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約					
3	☐ 全部 ☒ 101号室 (相手方)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R . . . R . . . 自 R . . . 至 R . . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(空室)
3	☐ 全部 ☒ 102号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H21・7・1 H21・7・1 自 R . . . 至 R . . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	期間の定めなし 敷金なし
3	☐ 全部 ☒ 103号室 (相手方)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R . . . R . . . 自 R . . . 至 R . . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(空室)
3	☐ 全部 ☒ 105号室 (相手方)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R . . . R . . . 自 R . . . 至 R . . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(空室)
3	☐ 全部 ☒ 201号室 (相手方)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R . . . R . . . 自 R . . . 至 R . . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(空室)
3	☐ 全部 ☒ 202号室 (相手方)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R . . . R . . . 自 R . . . 至 R . . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(空室)

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			賃貸借契約日 占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約					
3	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- (相手方)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R . . . ----- R . . . ----- 自 R . . . 至 R . . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 ----- 円	占有開始時期は不明
3	☐ 全部 ☒ 205号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H 1 . . . ----- H 1 . 9・27 ----- 自 R . . . 至 R . . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 ----- 66,000 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 ----- 円	契約日，契約期間及び敷金不明
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R . . . ----- R . . . ----- 自 R . . . 至 R . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 ----- 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R . . . ----- R . . . ----- 自 R . . . 至 R . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 ----- 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R . . . ----- R . . . ----- 自 R . . . 至 R . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 ----- 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R . . . ----- R . . . ----- 自 R . . . 至 R . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 ----- 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ C (物件3建物102号 室占有者)	1 本建物は、私が一人で居住しています。 2 本建物は、私と相手方の長兄と友人だったことから、借りることになりました。平成21年7月1日から居住しています。 相手方に賃貸借契約証明書をもらいました。また居住した日がわかるように住民票をもらってきたので提示します。 契約期間の定めはありません。 賃料は、月額53,000円です。月初に当月分の支払いをしています。相手方に持参して支払っています。 当初の賃貸人は、Eだったと思います。その時の支払いは、同人にしていました。その後、Eが亡くなった後は、相手方に支払うようになりました。提示した領収証には、相手方が受領印を押印しています。敷金はありません。 領収証については、平成21年当時のものはありませんでした。平成22年以降のものはあるので提示します。 3 水回り等に不具合な所はありません。 4 建物の傾きは感じません。 5 ペットは飼っていません。 6 リフォーム等はしていません。 【令和6年10月23日面談による聴取】
■ D (物件3建物205号 室占有者)	1 本建物は、私が一人で居住しています。 2 本建物が新築される前は、ここに戸建てがあり、それを夫が借りて居住していました。 この戸建てを取り壊し、現在住んでいる共同住宅が新築されました。本建物は、共同住宅が新築された平成元年9月27日から居住しています。 当初の契約は、私の夫と所有者のFとの間で契約を交わしたと思いますが、契約書等については、夫が手続きをしていたので、私はわかりません。契約期間や敷金については、はっきりわかりません。 契約書等は手元にありません。 賃料は、月額66,000円です。支払期限は、はっきりわかりませんが、毎月25日までに翌月分を支払うようにしています。支払いは、203号室に住んでいる相手方に持参して支払っています。 夫は、平成22年10月10日に亡くなり、私が相続して、私が借主として引き継ぎ、現在まで居住しています。 3 水回りに不具合な所はありませんが、和室2の天井から雨漏りがあります。雨がひどいときは、水がポタポタ落ちます。 雨漏りのことは、以前、前の所有者に言ったことがありますが、修繕はしてくれずにそのままです。 4 建物の傾きは感じません。 5 ペットは飼っていません。 6 リフォーム等はしていません。 7 湿気は特に感じません。 【令和6年10月23日面談による聴取】

(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
■ B (相手方)	(物件3建物について) 1 物件3建物102号室には、Cが、平成21年7月から居住しています。Cには賃貸借契約証明書を出しました。 Cが言ったとおり、兄の紹介でここに居住するようになりました。 2 物件3建物205号室は、私の父の代から、この共同住宅が建築された当初から、Dが居住しています。 その後、私が母から貸主を引き継いでいますが、契約関係は、はっきりわかりません。 上記二部屋については、私の母が亡くなった後、母から引き継ぎ、貸主として、賃料を受領しており、物件3建物を管理しています。 物件3建物203号室は、私が使用しています。夜は、物件4建物で寝ています。 受領した賃料については、私の生活状況等から、申立人である兄に相当分の支払いはしていません。そのことは兄も了解しています。 3 物件3建物の雨樋に草が生えていて、雨水の通りが悪いと思います。 4 物件3建物の東側にカーポートがあります。 5 101号室は、2階から水漏れがありました。その影響で損傷箇所があります。またキッチンを取り外していません。 6 物件3建物の屋根の棟板金が一部剥がれています。 (物件4建物について) 7 物件4建物は、母と居住していました。母が亡くなった後も引き続き居住しており、私が管理しています。 住民票は、物件4建物所在地になっていて、夜は、この建物で寝ています。 私は、この建物で母の介護をしてきました。私が固定資産税を払い、母の介護等を行ってきたことがあり、本建物の使用について、申立人である兄へ金銭の支払いはありませんし、話はしていません。 8 物件4建物は、いつ壊れてもおかしくない状況です。 1階リビングの天井裏にアライグマかハクビシンが侵入して、天井から落ちて穴が空いている箇所があり、そこから雨漏りがあります。 9 物件4建物の南側のバルコニーの下は、損傷が激しいと思います。 給湯器が故障しており、水は出ますが、お湯は出ません。 10 玄関上の外壁は傷みがあり、シートやテープで補強しています。 11 玄関横にあるトイレがいつできたかは、わかりません。 (物件5建物について) 12 物件5建物は、亡くなった長兄が1階をバイクの作業所兼倉庫として、2階をバイクを展示する部屋として使用していました。 長兄が亡くなった後、使用していませんが、私が鍵を持っています。 13 2階のドアは穴が空いていて、雨が入らないように、私が修繕をして固定しているので、中に入ることは遠慮願います。 2階は、見せていただいた間取図のとおりで、中に物はありません。 1階にリフトがあり、2階にバイクを上げることができます。

(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
■ G (申立人代理人)	(物件1土地及び同2土地について) 14 物件1土地南西端に東京電力の電柱があり、物件2土地南西端にN T Tの電柱があります。使用料をもらっています。 15 物件2土地にある門扉は、留め具が外れていて、倒れないように添え木をして応急措置をして固定しています。 16 物件4建物の北側に井戸がありますが、ポンプが作動しないので、使用できるかわかりません。 【令和6年11月1日面談による聴取】 1 申立人は、物件4建物には居住していません。 申立人は、本件建物の鍵は持っていません。相手方が持っており、管理していると思います。 2 相手方は、物件3建物の203号室に居住していると思います。 物件3建物は、全8戸あり、2戸は、賃借人が居住しています。 契約関係は把握していません。相手方が、賃料を収受しており、申立人は関与していません。 【令和6年10月16日通話による聴取】

(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、概略土地建物位置関係図及び各間取図及び添付写真のとおりである。
 - (1) 物件3建物について
 - ア 本建物101号室のDKと和室2の敷居部分が傷んでおり、和室2の床にはたわみを感じられた。
 - イ 本建物西側及び北西側に簡易物置があるが、土地との定着性は認められない。
 - (2) 物件4建物について
 - ア 本建物玄関横にトイレ(約1.24平方メートル)が増築されており、1階の床面積は、約91.91平方メートルである。
 - イ 本建物1階勝手口横の壁に穴が空いていた。
 - ウ 本建物内は動産類が多く置かれている部分があり、床や壁の確認ができない箇所もあった。
 - エ 本建物内は、クロスの汚れや剥がれている箇所等がある。
本建物は、築年数が経過した建物であり、経年による劣化や損傷等が認められる。
 - オ 本建物2階洋室2の入口横に廊下側から入る上り口があり、上部に屋根裏収納がある。
当該屋根裏収納は、天井高等からすると床面積に算入される可能性もあるが、内装がなく屋根裏スペースを簡易的に利用している状態であることから、床面積に計上しない。
 - (3) 物件5建物について
 - 2階のドアは穴が空いていて、雨が入らないように、相手方が修繕をして固定しているとのことから、取り外すことはしなかった。そのため、中に入ることはできず確認することができなかった。
- 2 本土地・建物の占有状況等は、3枚目乃至6枚目記載のとおり報告する。
関係人の陳述等から、物件3建物(物件3建物の賃借人居住部分は除く。)、同4建物及び同5建物は、相手方が鍵を持ち、不具合箇所等が発生すると、修繕し管理していることが認められる。
よって、相手方が上記建物を占有しているものとして報告する。

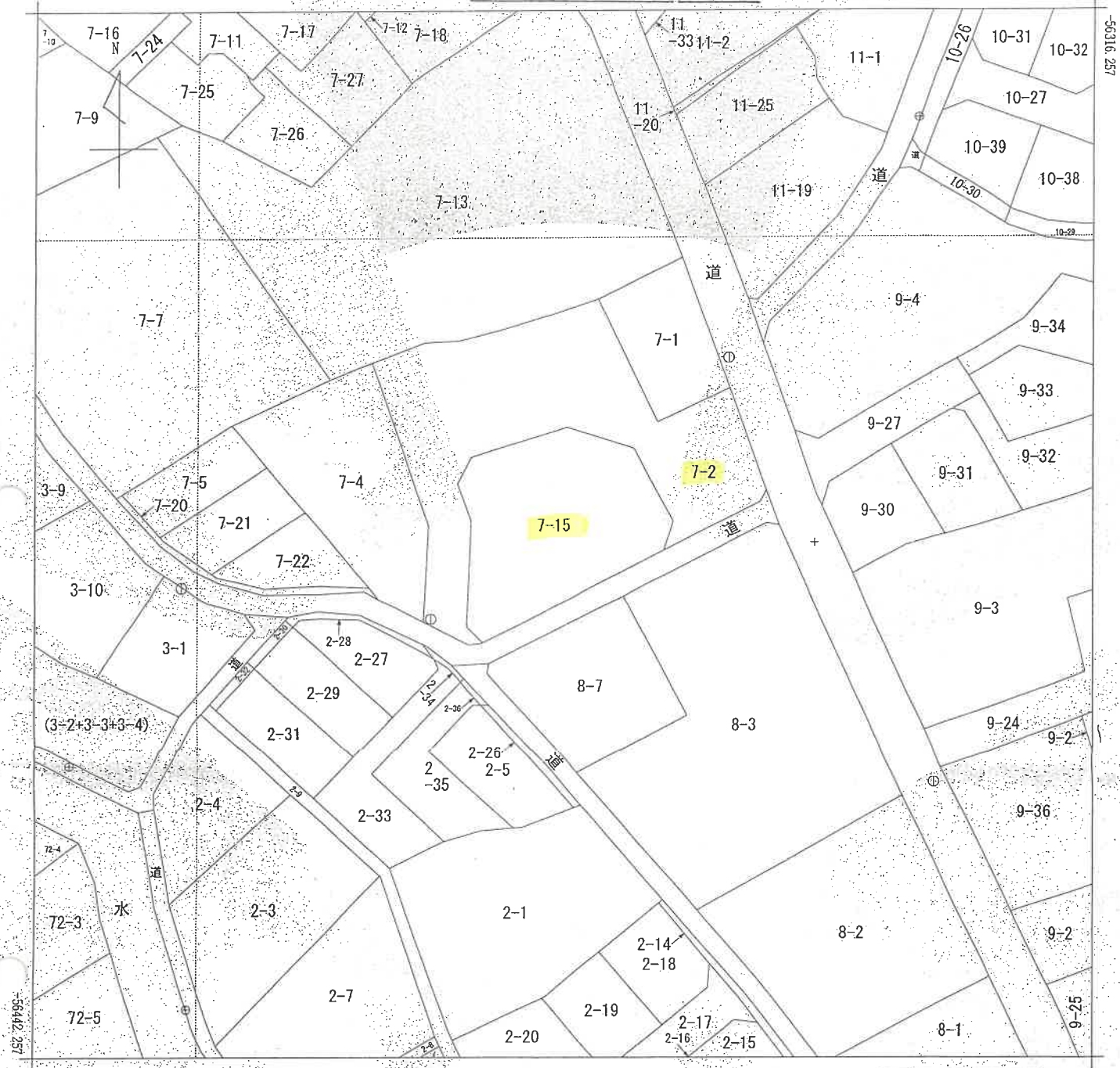
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年10月16日(水) 12:15-12:20	電話聴取(携帯電話)	申立人代理人に電話・事情聴取
令和6年10月17日(木) 12:20-12:45	目的物件所在地	外観調査, 写真, 占有調査 居住者不在(物件3建物各戸に現況調査協力依頼文書投函)
令和6年10月17日(木) 16:25-16:30	電話聴取(執行官室)	物件3建物205号室居住者から電話・事情聴取 (現況調査協力依頼・調査期日調整)
令和6年10月17日(木) 17:15-17:20	電話聴取(携帯電話)	物件3建物102号室居住者から電話・事情聴取 (現況調査協力依頼・調査期日調整)
令和6年10月23日(水) 14:00-14:40 14:45-15:35	目的物件所在地	205号室及び102号室立入調査, 写真撮影, 占有調査, 評価人同行 居住者らと面談・事情聴取
令和6年10月23日(水) 15:40-15:50	目的物件所在地	相手方と面談・事情聴取(現況調査協力依頼・調査期日調整)
令和6年11月1日(金) 13:00-15:30	目的物件所在地	物件3建物, 物件4建物及び物件5建物室立入調査 写真撮影, 占有調査, 評価人同行 相手方と面談・事情聴取
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(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, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

(座標値種別：図上測定) -28786.954



(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(touhoku1aiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
川井本町

請求部	所 在	横浜市旭区川井本町				地 番	7番15			
出力縮尺	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。

(横浜地方方法務局旭出張所管轄)

令和6年7月1日

横浜地方方法務局

請求番号：4-1

登記官

(1/1)

(12 枚目)



登記年月日：昭和57年4月23日

これは図面に記載されている内容と証明した書面である。
(横浜地方方法務局旭出張所管轄)
令和6年7月1日 横浜地方方法務局

登記簿

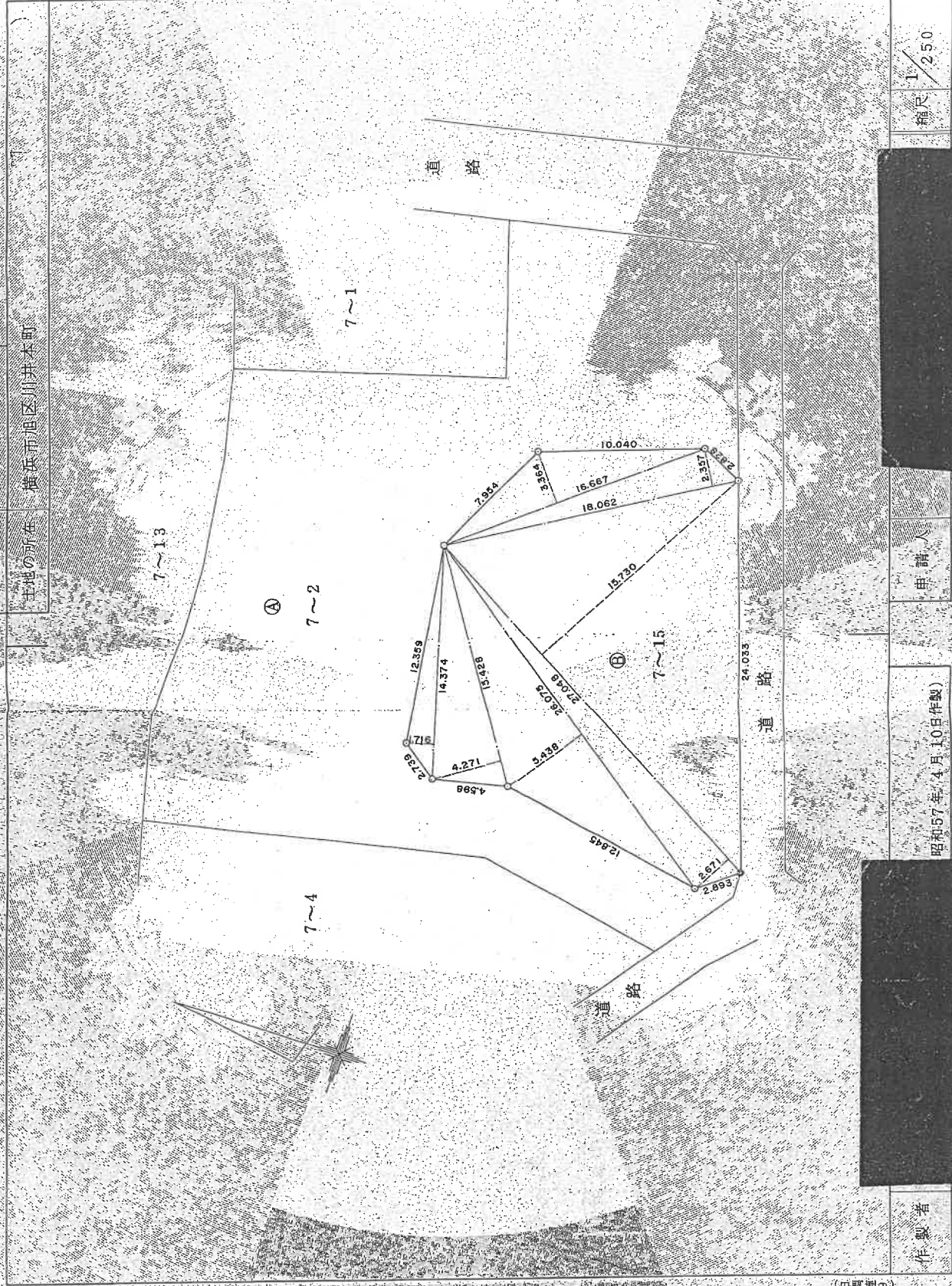
(13 枚目)

031075

前 7-2 後 新同一・新
地 積 測 量 図

希 7~2, ~15

土地の所在 横浜市旭区川井本町



請求番号：4-2

(1/2)

登記年月日 昭和57年4月23日

これは図面に記載されている内容と証明して置かれます。

(横浜地方方法務局旭出張所発)

令和6年7月1日

横浜地方方法務局

副記

(14 枚目)

請求番号: 4-2

(2/2)

031076

地積測量図

地番 7~2 ~15

土地の所在 横浜市旭区川井本町

求積表

記号	地番	底辺	垂線	倍面積	面積
⑧	7~15	14.374	1.716	24.665784	
		15.428	4.271	65.892988	
		26.075	5.438	141.795850	
		27.048	2.671	72.245208	
		27.048	15.730	425.465040	
⑨	7~2	18.062	2.357	42.572134	414.352396 m ²
		16.667	3.364	56.067788	
		合計		828.704792	
⑩	7~2	1131.65	—	⑪	717.297604 m ²

境界線の種類

—○—	横浜市ヨシヅクリート杭
—○—	民間ヨシヅクリート杭

作製者

(昭和57年4月10日作製)

申請人

縮尺

1/

(口縮率)

(口縮率)

本図面はA判をA判に縮小したものである。

57 4 23

登記年月日：平成1年10月12日

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。
(横浜地方方法務局旭出張所管轄)
令和6年7月1日 横浜地方方法務局

登記番

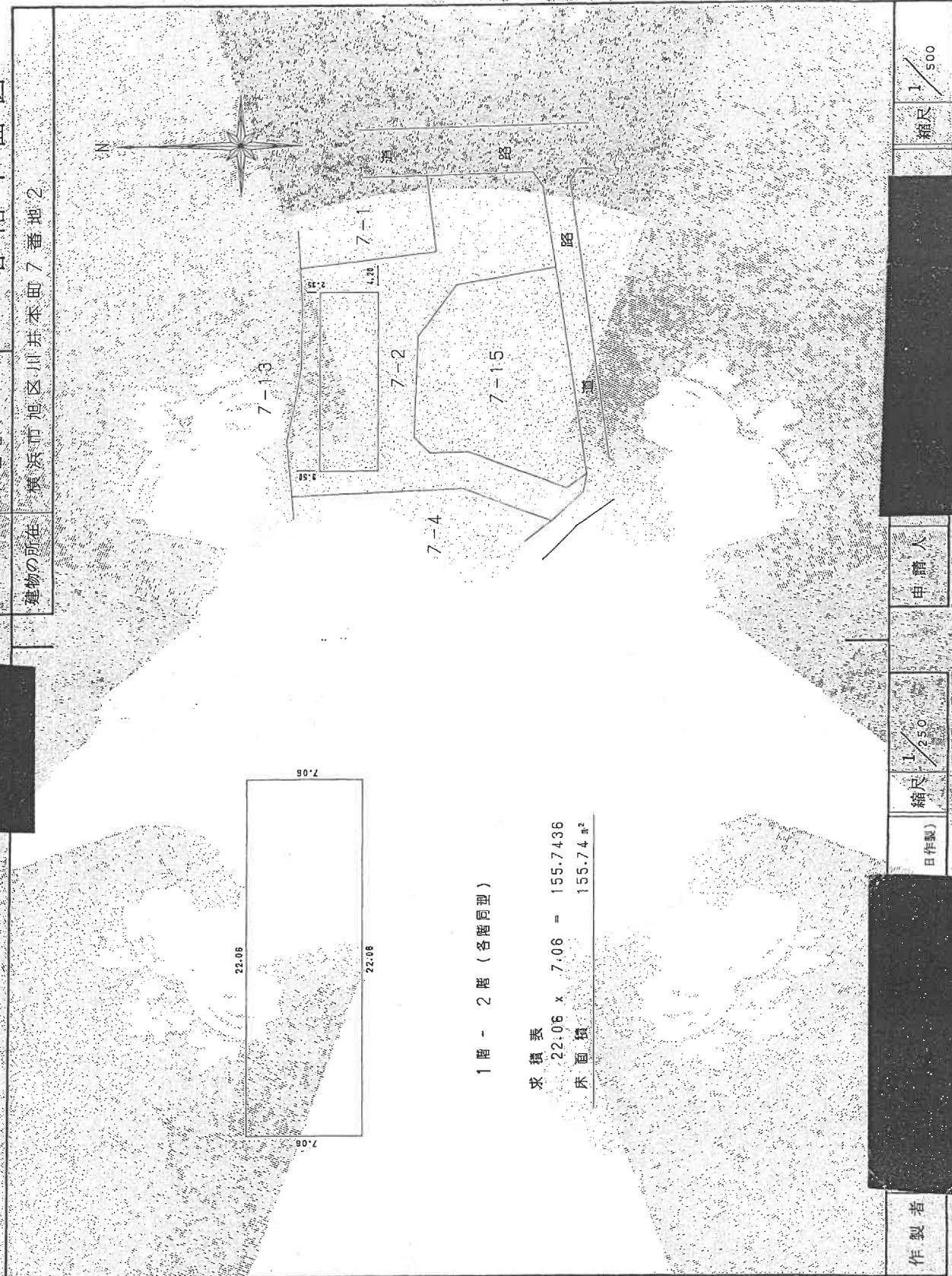
(15 枚目)

231093 各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 7番2

建築物の所在 横浜市旭区川井本町7番地2



(日積連12)

作製者

日作製

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(日加納)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

57 9 22

231100 各階平面図

建築物の所在

縮尺

作者

$$\begin{array}{r} 0.300 \times 1.365 = 0.409500 \\ 4.550 \times 6.370 = 28.983500 \\ 1.820 \times 10.010 = 18.219800 \\ 3.640 \times 11.830 = 43.061200 \\ \hline 90.672400 \\ 90.67m^2 \end{array}$$
$$\begin{array}{r} 2.730 \times 4.550 = 12.421500 \\ 1.820 \times 2.730 = 4.968600 \\ 0.910 \times 0.910 = 0.828100 \\ 4.550 \times 8.190 = 37.264500 \\ \hline 55.482700 \\ 55.48m^2 \end{array}$$

登記年月日：昭和57年9月22日

(橫濱地方法務局旭出張所管轄)

令和6年7月1日

横浜地方法務局

製品名

(16 枚目)

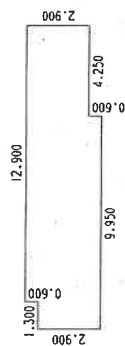
請求番号：4-3

各階平面図 建物図面

家屋番号

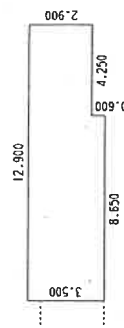
建物の所在
横浜市旭区川井本町7番地2、7番地15

1 階

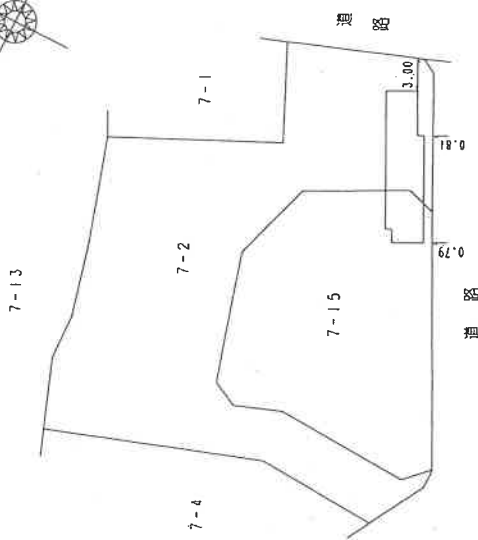
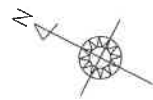


求積表	
4.250 × 2.900	= 12.325000
8.650 × 3.500	= 30.275000
1.300 × 2.900	= 3.770000
合計	46.370000
床面積	46.37 m ²

2 階



求積表	
4.250 × 2.900	= 12.325000
8.650 × 3.500	= 30.275000
合計	42.600000
床面積	42.60 m ²



本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

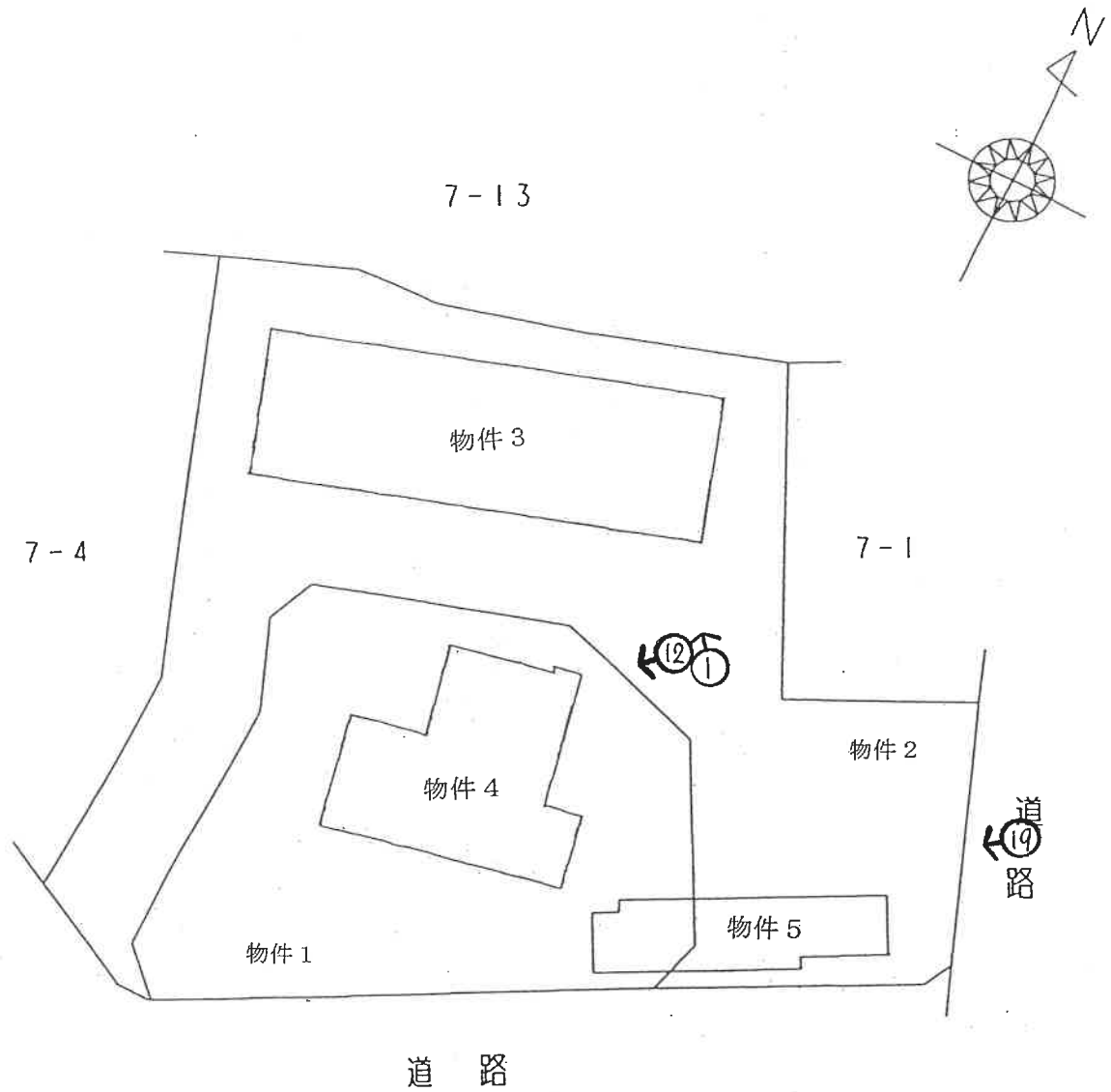
作成者

縮尺 1/250

申請人

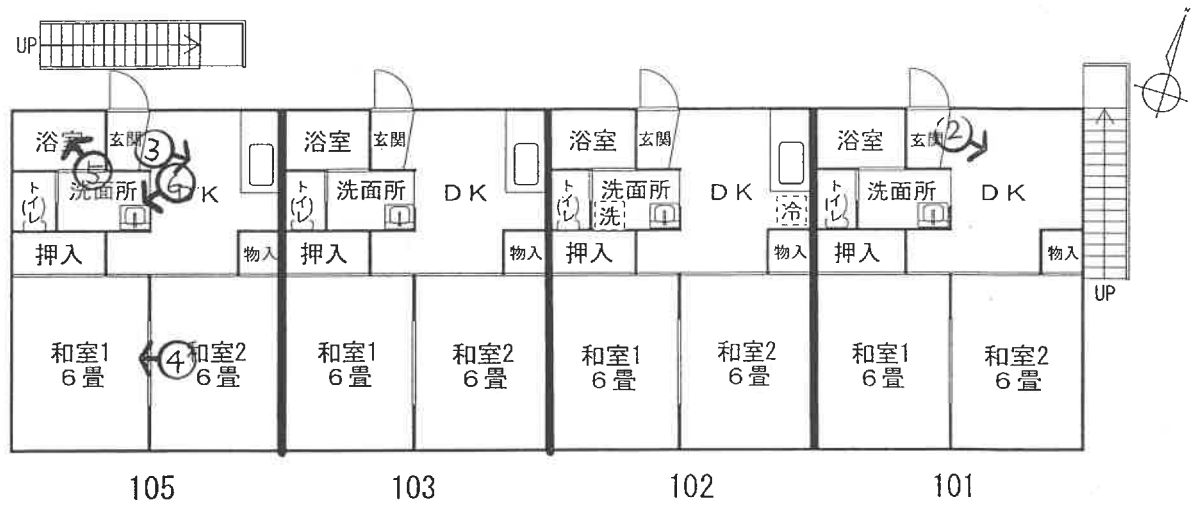
縮尺 1/500

概略土地建物位置関係図

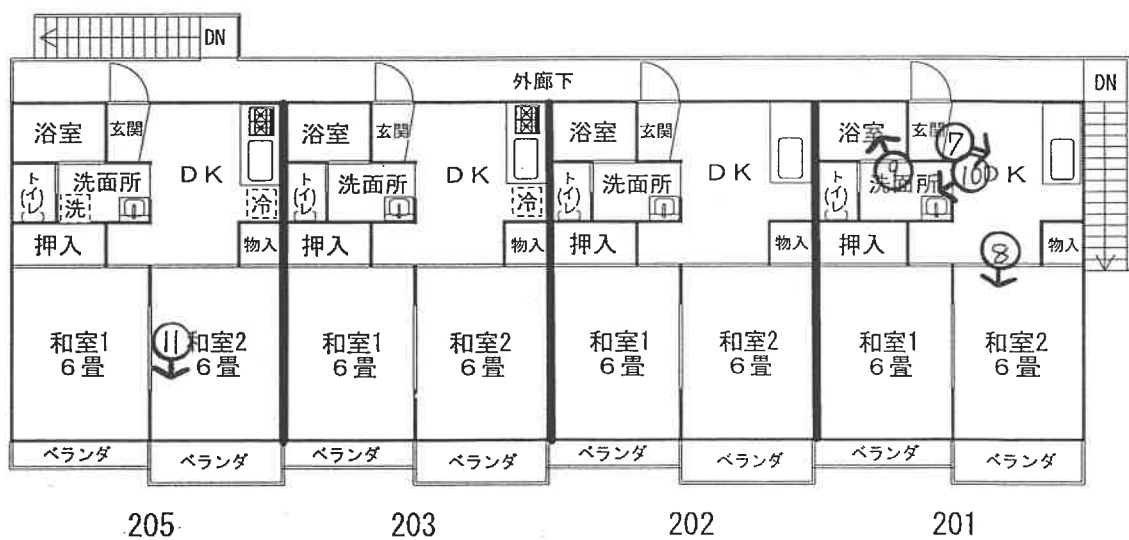


間取図

1 階



2 階

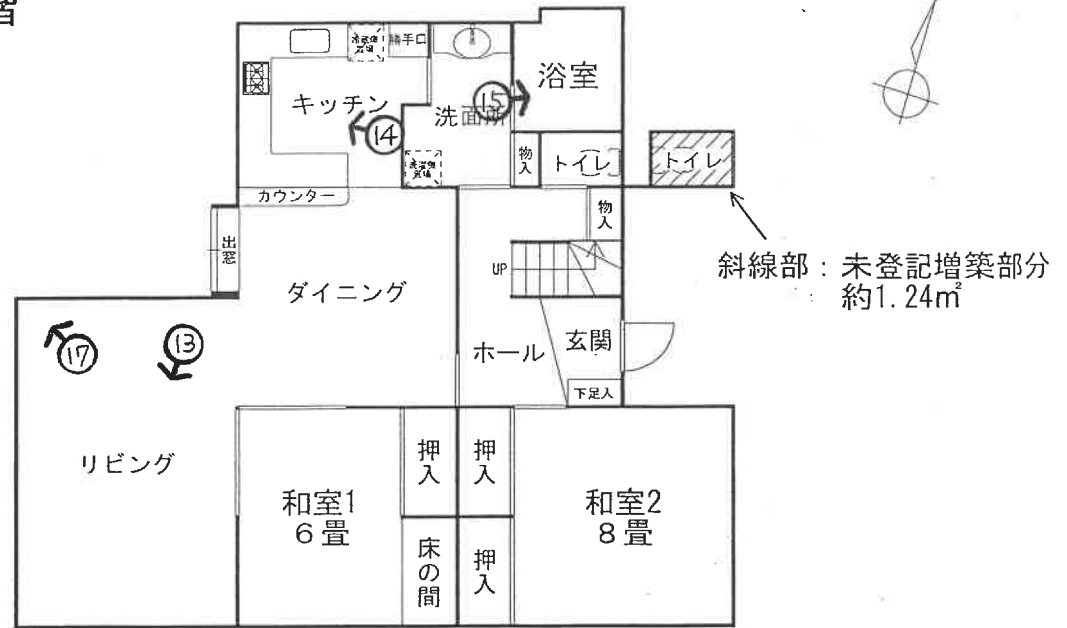


令和6年（ケ）第234号（物件3）

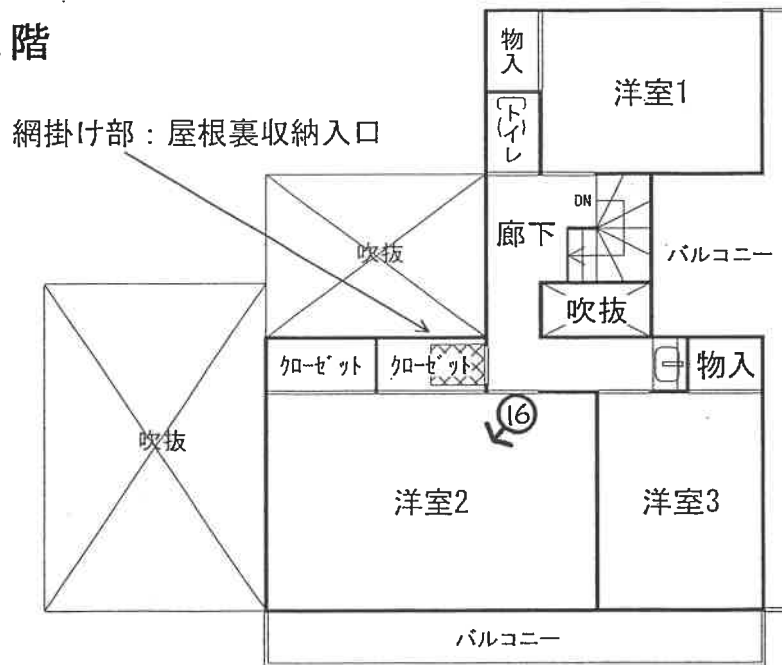
←○は写真撮影位置・方向

間取図

1階



2階



⑮

令和6年（ケ）第234号（物件4）

←○は写真撮影位置・方向

間 取 図

1 階



2 階



令和6年（ケ）第234号（物件5）

←○は写真撮影位置・方向

① 物件3建物の外観



② 物件3建物内の状況－101号室:DK



③ 物件3建物内の状況－105号室:DK



④ 物件3建物内の状況－105号室:和室1



⑤ 物件3建物内の状況－105号室:浴室



⑥ 物件3建物内の状況－105号室:洗面所



⑦ 物件3建物内の状況－201号室:DK



⑧ 物件3建物内の状況－201号室:和室2



⑨ 物件3建物内の状況－201号室:浴室



⑩ 物件3建物内の状況－201号室:洗面所



⑪ 物件3建物内の状況－205号室:和室2の天井部分



⑫ 物件4建物の外観



⑬ 物件4建物内の状況ーリビング(1階)



⑭ 物件4建物内の状況ーキッチン(1階)



⑮ 物件4建物内の状況－浴室(1階)



⑯ 物件4建物内の状況－洋室2(2階)



⑪ 物件4建物内の状況ーリビングの天井部分(1階)



⑫ 物件4建物内の状況ーバルコニー下部の損傷部分



⑪ 物件5建物の外観



⑫ 物件5建物内の状況－作業所(1階)



㊦ 物件5建物内の状況－展示室ドアの状況



事件番号 令和6年(ケ)第234号

上 申 書

横浜地方裁判所

第三民事部裁判官 殿

令和7年2月6日

横浜地方裁判所

執 行 官 君和田 久 史

標記事件について、下記のとおり追加報告する。

記

物件3建物205号室占有者Dの子から、以下のとおり聴取した。

聴取日時：令和7年2月5日午後0時50分

聴取者：205号室占有者Dの子

陳述の要旨

私は、Dの娘です。

物件3建物の205号室には母が居住していましたが、1月28日に退去しました。部屋に荷物はありません。

この部屋の鍵を渡そうとBを訪問しましたが、応答してくれず渡すことができませんでした。

そこで近くにお住まいのBの兄宅を訪問しました。Bの兄は、わかりましたということで鍵を受領していただきました。

令和7年3月6日付上申書参照

令和 6 年（ケ） 第 234 号
令和 6 年 11 月 1 日 現地調査
令和 6 年 11 月 24 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗山 亮 印

第1 評価額

一 括 価 格（合計）	
金 8 3 , 7 4 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 2 9 , 6 4 0 , 0 0 0 円
物 件 2（土地）	金 4 1 , 9 5 0 , 0 0 0 円
物 件 3（建物）	金 4 , 8 6 0 , 0 0 0 円
物 件 4（建物）	金 4 , 5 2 0 , 0 0 0 円
物 件 5（建物）	金 2 , 7 7 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1乃至5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の内訳価格は物件4及び5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及び5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2の内訳価格は物件3及び5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3及び5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		
1	次頁物件目録記載のとおり			
2				
3				
4		床面積	1 階	約91.91㎡
			2 階	55.48㎡
5				
特 記 事 項				

* 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 横浜市旭区川井本町
 地 番 7番15
 地 目 宅地
 地 積 414.35平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 2 所 在 横浜市旭区川井本町
 地 番 7番2
 地 目 宅地
 地 積 717.29平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 3 所 在 横浜市旭区川井本町7番地2
 家屋 番号 7番2
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 155.74平方メートル
 2階 155.74平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 4 所 在 横浜市旭区川井本町7番地15
 家屋 番号 7番15

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 90.67平方メートル
2階 55.48平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

5 所 在 横浜市旭区川井本町7番地2、7番地15

家屋 番号 7番2の2

種 類 倉庫・作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 42.60平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2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、2）

位置・交通	相鉄本線「鶴ヶ峰」駅の北西方約3.6km（道路距離） 最寄バス停「川井宿」より徒歩約3分 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第5種高度地区
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	物件1：414.35㎡、物件2：717.29㎡ 合計：1,131.64㎡（一体画地とする） 一体画地の形状：不整形 物件1：やや不整形 物件2：不整形 一体画地：南東側間口約40m、奥行約36m 物件1：南東側間口約24m、奥行約20m 物件2：南東側間口約14m、奥行約31m 概ね平坦である。
接面道路の状況	一体画地は、南東側にて幅員約2.7mの舗装市道（建築基準法第42条第2項）と、ほぼ等高に約40m接面する。また、南西側にて幅員約2.7mの舗装市道（建築基準法第42条第2項）と、ほぼ等高に約約6m接面するほか、北東側にて幅員約5.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）と、ほぼ等高に約13m接面する。 各画地の接道状況は、物件1は上記南東側市道と接面し、物件2は上記南東側市道、南西側市道及び北東側市道と接面している。	
土地の利用状況等	物件1は、物件4及び5の建物敷地等として利用されている。 物件2は、物件3及び5の建物敷地等として利用されている。 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 ガス 下水道	あり なし（事業者提供図面によると、南西側及び北東側接面道路にガス管が埋設されている。しかし、プロパンガスを使用している。） あり
特記事項	◇物件3建物は物件2土地に、物件4建物は物件1土地にある。物件5建物は物件1及び2土地に跨がっている。従って、物件3建物の敷地は物件2、物件4建物の敷地は物件1、物件5建物の敷地は物件1及び物件2（それぞれ一部）と判断し	

特 記 事 項	た。 ◇敷地の境界標等が確認できず、隣地との境界は不明確である。 ◇現地計測により、物件1及び2土地の形状は概ね公図のとおりと判断した。 ◇南東側及び南西側にてセットバック（約0.65m後退）が必要であり、現況後退している。 ◇物件1土地の南西端には、東京電力の電柱1本と支線1本がある。 ◇物件2土地の南西端には、N T Tの電柱1本と支線2本がある。 ◇共有者Bによると、物件4建物の北側、物件1と物件2の境付近に井戸があるとのことである。なお、ポンプが作動していないことから、現状利用できるか否かは不明である。 ◇共有者A 持分2分の1 共有者B 持分2分の1 ◇土地の使用につき共有者間で契約などはなく、使用料の支払いもなされていないとのことである。 ◇北東端の門扉の留め具が外れており、添え木で固定されている。 ◇物件1土地上の木の枝等が、南東側の市道に大きく張り出している。 ◇簡易物置が、物件3建物の南西側に2基、北西側に1基ある。 ◇本件土地は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。
---------	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成1年9月27日新築（登記記載） 約36年 既に超過している。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造2階建 スレート葺 サイディング等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング、CFシート等 トイレ、浴室、キッチン等
床面積（現況）	1階：155.74㎡、2階：155.74㎡、延べ：311.48㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	共同住宅 1 階：2DK×4戸 2 階：2DK×4戸 （附属資料「間取図」のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和6年10月23日、令和6年11月1日内部立入調査 共同住宅として、一部を賃貸に供している。 建物の占有状況等は次頁一覧表のとおり	
特 記 事 項	◇1階4住戸（101号室、102号室、103号室、105号室）、2階4住戸（201号室、202号室、203号室、205号室）の全8戸からなる共同住宅（建物名：ヒルサイドハイツ）である。 ◇2階に上がるために、外階段が2箇所ある。 ◇屋根の棟板金が、一部剥がれている。 ◇屋根の雨樋に植物が詰まっていることから、雨水の通りが悪いとのことである。 ◇5戸（101号室、103号室、105号室、201号室、202号室）が空室である。 ◇101号室 ・DKのシステムキッチンが取り外されていた。 ・2階から水漏れがあったとのことである。 ・DKと和室2の間の敷居部分が傷んでいた。	

特 記 事 項	・和室2の床には、たわみが感じられた。 ◇205号室 ・雨がひどい時には、和室2の天井から雨漏りがあるとのことであり、和室2の天井クロスが一部剥がれ掛かっていた。 ◇本件建物は築後約36年を経過しており、全体的に経年劣化等が認められた。 ◇本件建物は、検査済証の交付を受けていない。 ◇共有者A 持分2分の1 共有者B 持分2分の1
---------	--

建物の占有者等の状況一覧

部屋番号	賃 貸 人	賃 借 人	契約期間	月額賃料 円	敷 金 等 円
101号室					
	建物共有者Bが居宅として占有しており、現況は空室である。				
102号室	所有者	C	H21.7.1～期間の定めなし	53,000	なし
	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用し占有している。占有開始日はH21.7.1である。				
103号室					
	建物共有者Bが居宅として占有しており、現況は空室である。				
105号室					
	建物共有者Bが居宅として占有しており、現況は空室である。				
201号室					
	建物共有者Bが居宅として占有しており、現況は空室である。				
202号室					
	建物共有者Bが居宅として占有しており、現況は空室である。				
203号室					
	建物共有者Bが居宅として占有している。				
205号室	所有者	D	H1.月日不詳～	66,000	不明
	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用し占有している。占有開始日はH1.9.27である。				

3. 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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和57年9月3日新築（登記記載） 約43年 既に超過している。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート葺 サイディング等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼、板等 フローリング、畳、カーペット等 トイレ、浴室、キッチン等
床面積（現況）	1階：約91.91㎡、2階：55.48㎡、延べ：約147.39㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居 宅 1 階：2LDK 2 階：3室 （附属資料「間取図」のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和6年11月1日内部立入調査 建物共有者Bが、居宅として占有している。	
特 記 事 項	◇共有者A 持分2分の1 共有者B 持分2分の1 ◇共有者間で、使用料等の支払いはないとのことである。 ◇外壁の傷みが見られ、バルコニー下部などには大きな破損箇所が確認された。 ◇1階玄関横に、未登記増築部分（トイレ、約1.24㎡）がある。 ◇1階キッチン横の窓ガラスには、ひび割れが見られた。 ◇1階キッチンの勝手口横の壁には、穴が開いていた。 ◇1階リビングの天井には、穴の開いている箇所が2箇所見られた。 なお、屋根裏に侵入した野生動物（アライグマあるいはハクビシン）が、当該穴から室内に侵入することがあるとBは陳述している。 ◇リビングなどの物が多く置かれている箇所は、床や壁の確認が困難であった。	

	◇室内には、リビングをはじめとして雨漏りによるクロスの汚れや剥がれた箇所が散見された。 ◇給湯器が故障しており、お湯がでないとのことである。 ◇2階中央の上部に屋根裏収納があり、洋室2の入口横に、廊下側から入る上り口がある（間取図の網掛け部参照）。当該屋根裏部分は、天井高からすると床面積に算入される可能性もあるが、内部構造等（内装がなく、屋根裏スペースを簡易的に利用している状態等）から、床面積に計上しないこととした。 ◇築年数の経過した建物であり、室内には経年に伴う劣化や損傷等が顕著であった。 ◇本件建物は、検査済証の交付を受けている。
--	--

4. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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12年8月新築（公課証明書記載）
	経 過 年 数	約25年
	経済的残存耐用年数	約15年
仕 様	構 造	鉄骨造2階建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	鉄板等
	内 壁	鉄板等
	天 井	鉄板、石膏ボード等
	床	コンクリート等
	設 備 そ の 他	リフト等
床面積（現況）	1階：46.37㎡、2階：42.60㎡、延べ：88.97㎡	
現 況 用 途 等	種 類	倉庫、作業所
	間 取 り	1 階：倉庫、作業所 2 階：展示室 （附属資料「間取図」のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和6年11月1日内部立入調査 建物共有者Bが、倉庫、作業所として占有している。	
特 記 事 項	◇共有者A 持分2分の1 共有者B 持分2分の1 ◇1階作業所はバイクを扱っていたとのことであるが、現在は使われていない。 ◇1階北東端部分にリフトがあり、2階にバイクを上げることができる構造になっているとのことである。 ◇2階のドアに穴が開いており、修繕のため塞がれていた。そのため、室内に入ることができず、中を確認することもできなかった。 ◇横浜市役所において建築計画概要書の確認ができず、建築確認等の有無は不明である。 ◇建築年月日は登記上の記載がないことから、公課証明書記載のものによる。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1、2（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	149,000	$\frac{85}{100}$	127,000	×414.35	×0.9	= 47,360,000
2	149,000	$\frac{70}{100}$	104,000	×717.29	×0.9	= 67,140,000

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

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

◇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：標準画地で補正の必要なし

◇地 域 格 差：地価調査地の所在地域は対象地域に比し交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり

◇個 別 格 差：物件1は、形状、規模及びセットバック等で劣り、総合格差で上記のとおり

物件2は、三方路であるが、形状、規模、セットバック等で劣り、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3 (建物)

(主である建物)

目的建物は建築後約36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（1㎡当り220,000円と査定）の5%をもって主である建物の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建 物 価 格 (円)
3	220,000	× 311.48	× 0.05	= 3,430,000

③ 物件4 (建物)

(主である建物)

目的建物は建築後約43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（1㎡当り270,000円と査定）の5%をもって主である建物の価格とした。

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	270,000	× 147.39	× 0.05	= 1,990,000

④ 物件5 (建物)

(主である建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向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を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建 物 価 格 (円)
5	90,000	× 88.97	× 0.30	= 2,400,000

現価率

- ・ 経過年数25年、経済的残存耐用年数15年、観察減価率20%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数15年}}{\text{経過年数25年} + \text{経済的残存耐用年数15年}} \times (1 - 0.2) = 0.30$$

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、それぞれに対応する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

土地利用権等価格を求めるに際しては、各建物の土地利用権の及ぶ範囲の面積割合を以下のとおり求めた。

物件番号	物件1に占める面積	物件2に占める面積	物件1に占める割合	物件2に占める割合
3	—	664.42㎡		92.6%
4	389.93㎡	—	94.1%	
5	24.42㎡ (注1)	52.87㎡ (注1)	5.9%	7.4%
合計	414.35㎡	717.29㎡	100%	100%

(注1) まず物件5の土地利用権が及ぶ面積全体を、物件5の建築面積を建蔽率で割り戻して以下のとおり、77.29㎡と求めた。

$$46.37 \text{ m}^2 \div 0.6 = 77.29 \text{ m}^2$$

次に建物図面を参考に、物件5の建築面積(46.37㎡)が、物件1土地に14.67㎡、物件2土地に31.70㎡掛かっているものと査定した。

これらの建築面積比率を、先に求めた物件5の土地利用権が及ぶ面積全体に乗じることで、当該土地利用権が物件1及び2に占める面積を以下のとおり算出した。

物件5の土地利用権が及ぶ面積

	建築面積	建築面積比率	土地利用権の面積 (77.29㎡×建築面積比率)
物件1 土地上	14.67㎡	31.6%	24.42㎡
物件2 土地上	31.70㎡	68.4%	52.87㎡
合計	46.37㎡	100%	77.29㎡

物件3の土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権の及 ぶ範囲の割合	土地利用権等割合 (注2)		土地利用権等 価格(円)
2	67,140,000	× 92.6%	× 0.1	場所的利益	= 6,220,000

(注2) 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%（物件3建物が非堅固建物であることを考慮）と査定した。

物件4の土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権の及 ぶ範囲の割合	土地利用権等割合 (注3)		土地利用権等 価格(円)
1	47,360,000	× 94.1%	× 0.1	場所的利益	= 4,460,000

(注3) 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%（物件4建物が非堅固建物であることを考慮）と査定した。

物件5の土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権の及 ぶ範囲の割合	土地利用権等割合 (注4)		土地利用権等 価格(円)
1	47,360,000	× 5.9%	× 0.2	場所的利益	= 560,000
2	67,140,000	× 7.4%	× 0.2	場所的利益	= 990,000
合 計					= 1,550,000

(注4) 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20%（物件5建物が堅固建物であることを考慮）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	その他 の控除	評 価 額 (円)
1	47,360,000	－ 5,020,000		× 1.0	× 0.7		= 29,640,000
2	67,140,000	－ 7,210,000		× 1.0	× 0.7		= 41,950,000
3	3,430,000	＋ 6,220,000	× 0.8	× 0.9	× 0.7		= 4,860,000
4	1,990,000	＋ 4,460,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 4,520,000
5	2,400,000	＋ 1,550,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 2,770,000
一括価格 (合計)							= 83,740,000

占有減価修正：物件3には対抗力のある賃借権が付着しているため、占有減価を－20％と査定した。

市場性修正：物件3は空室が多い共同住宅であること等から、市場性修正を－10％と判定した。

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 旭（県）-6

所 在：横浜市旭区川井本町 11 番 25

価 格：149,000 円／m²

位 置：相鉄本線「鶴ヶ峰」駅約 3.6 km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：165 m²

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（建蔽率 50%，容積率 80%）

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 6 年度）

物件 1 35,261,599 円

物件 2 61,042,096 円

物件 3 4,317,117 円

物件 4 2,109,045 円

物件 5 691,405 円

第7 附属資料の表示

位置図

土地建物位置関係図

公図写

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

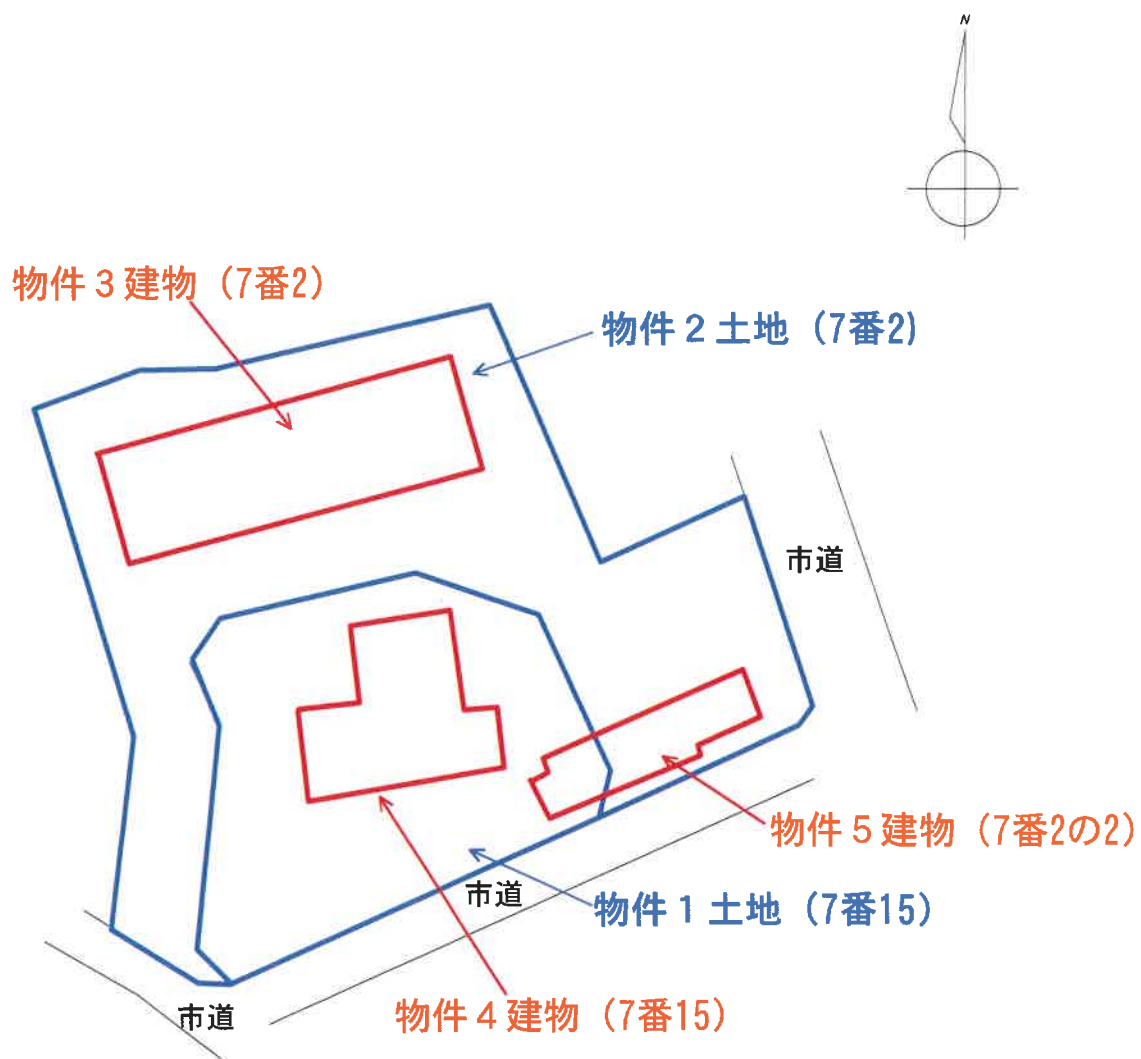
以 上

位置図

縮尺 1/25,000



土地建物位置関係図



※本図面は、建物図面や住宅地図等を基に作成した概略図であり、正確なものではない。

公図(写)

縮尺 1/500



(種別：図上測定)

他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の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公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。

地番区域見出し

川井本町

地積測量図 (写)

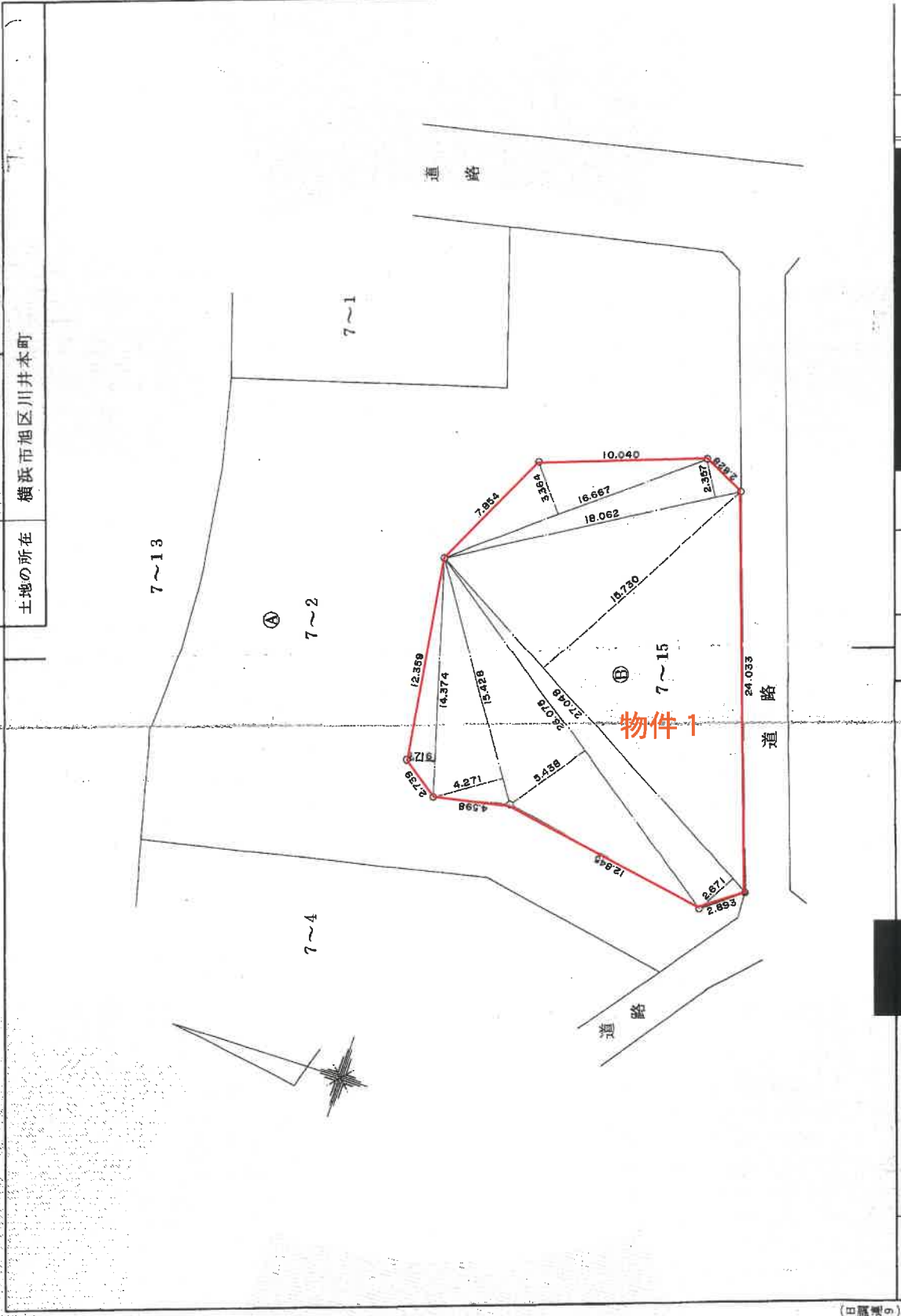
【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

1/2

前 7-2 後・新同一・新
地積測量図

地番	7-2, ~15
土地の所在	横浜市旭区川井本町

031075



縮尺 1/250

申請人

(昭和57年 4月10日作製)

作製者

(1/2)

登記年月日: 昭和57年4月23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。

(横浜地方方法務局旭出張所管轄)

令和6年7月1日

横浜地方方法務局

登記官

請求番号: 4-2

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】

登記年月日：昭和57年4月23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。
(横浜地方方法務局旭出張所管轄)
令和6年7月1日 横浜地方方法務局

登記官

請求番号：4-2

2
2

地積測量図

番 7~2,~15

土地の所在 横浜市旭区川井本町

031076

求積表

記号	地番	底辺	垂線	倍面積	面積	積
		14.374	1.716	24.665784		
		15.428	4.271	65.892988		
		26.075	5.438	141.795850		
㊦	7~15	27.048	2.671	72.245208		
		27.048	15.730	425.465040		
		18.062	2.357	42.572134		
		16.667	3.364	56.067788		
		合 計		828.704792	414.352396 m ²	
㊦	7~2	1131.65	—	㊦	717.297604 m ²	

物件 1

境界標の種類

—●—	横浜市コンクリート杭
—○—	民間コンクリート杭

縮尺 1/

申請人

(昭和57年 4月 10日作製)

作製者

(日 附 理 9)

(2/2)

登記年月日：平成1年10月12日

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。

(横浜地方方法務局旭出張所管轄)

令和6年7月1日

横浜地方方法務局

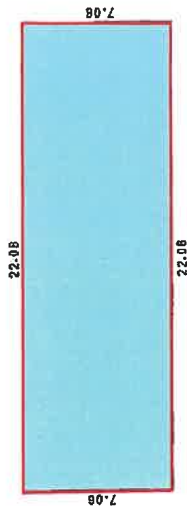
登記官

231093 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 7番2

建物の所在 横浜市旭区川井本町7番地2

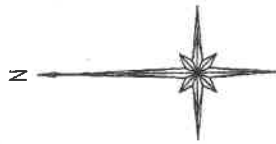


1階 - 2階 (各階同型)

求積表

22.06 x 7.06 = 155.7436

床面積 155.74 ㎡



7-13

7-1

4.20

9.50

7-4

7-2

7-15

物件2 土地

物件3 建物

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

平成9年9月28日(作製)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

登記年月日：昭和57年9月22日

(横浜地方法務局旭出張所管轄)

令和6年7月1日

横浜地方法務局

登記官

請求番号: 4-3

建 物 面

7-15.

家屋番号

横浜市旭区川井本町 7~15

圖面平階各

231100

附一

者
11

物件 4 建物

物件 1 土地

$$\frac{1}{500}$$

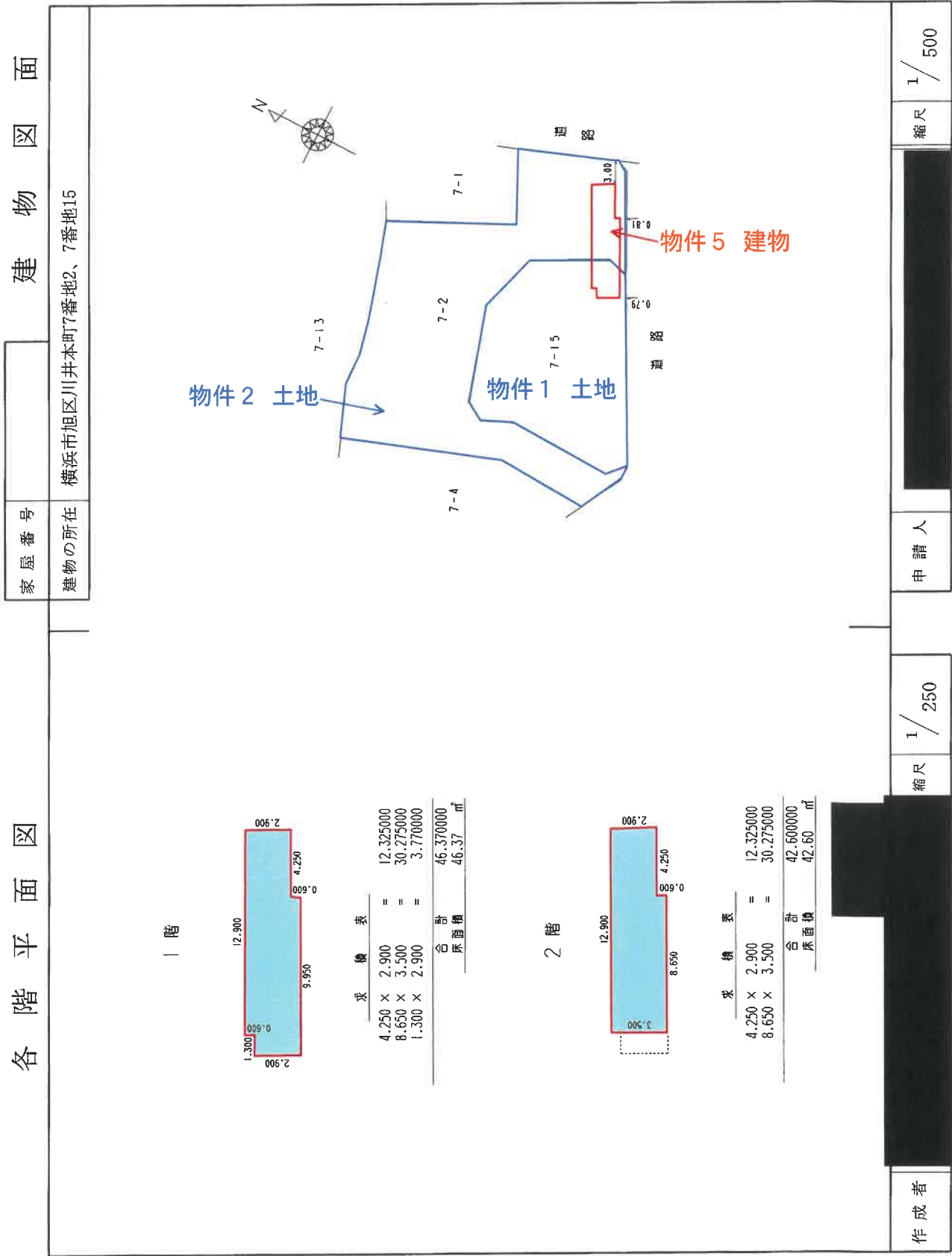
人請申

縮尺	1/250
----	-------

作者

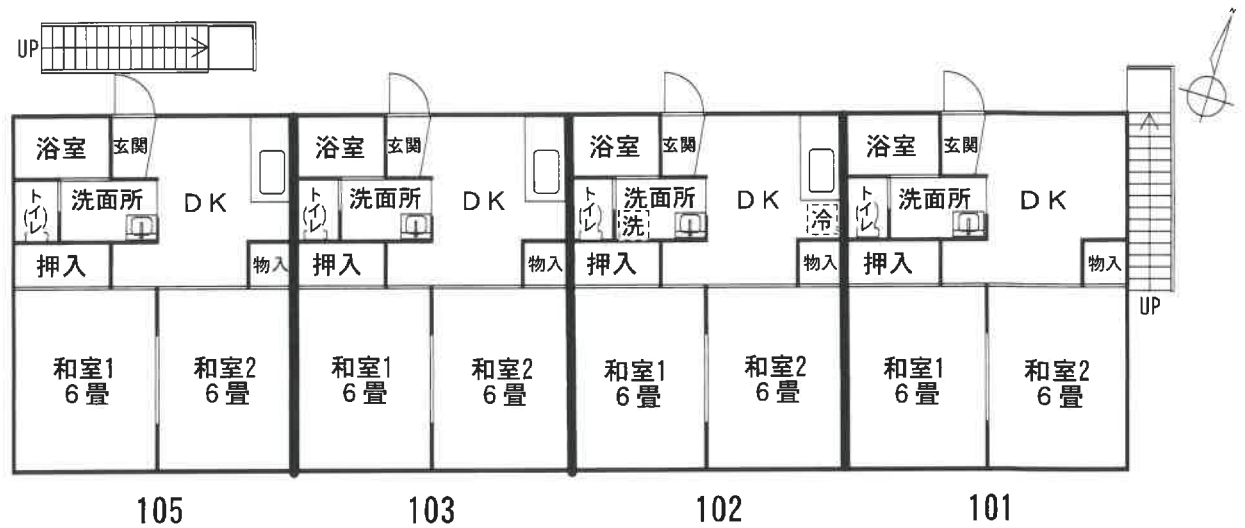
建物図面・各階平面図（写）

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

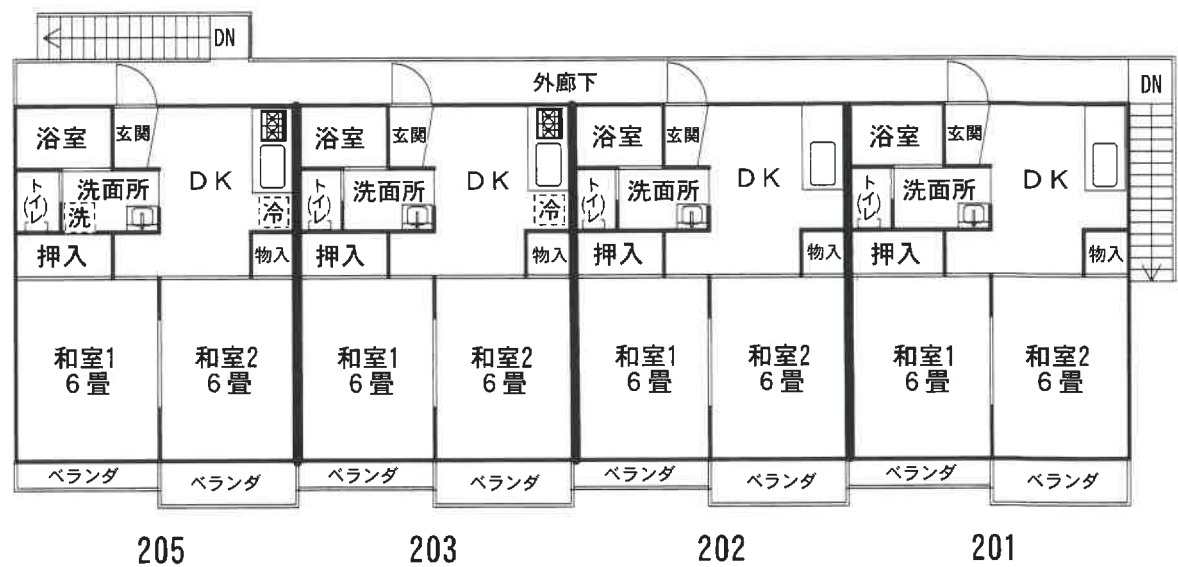


間取図

1 階



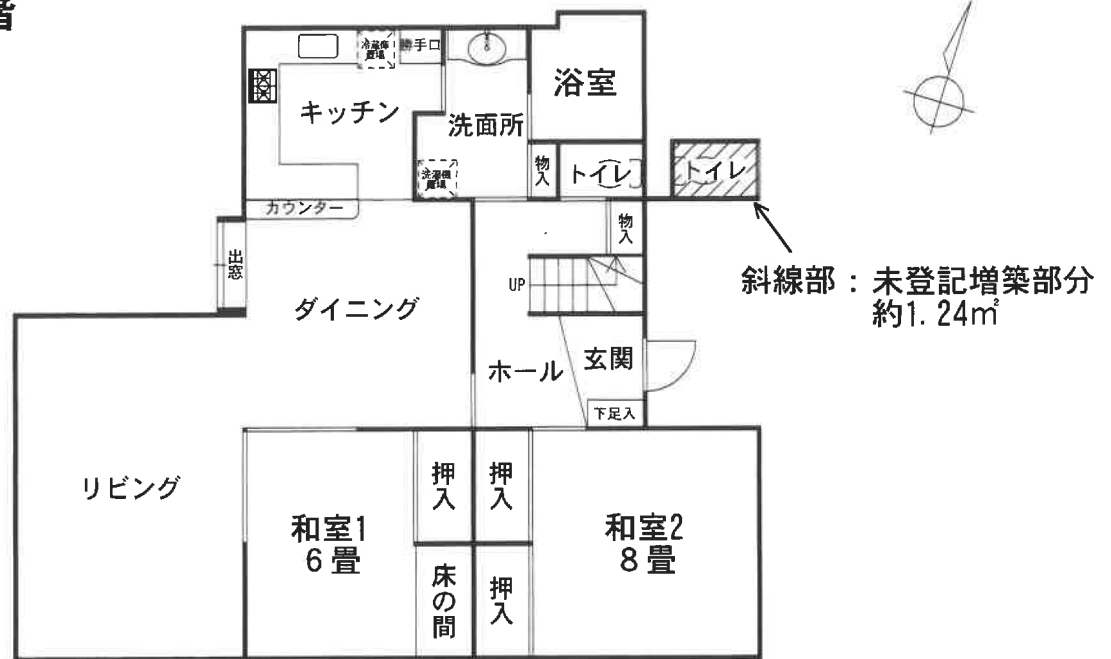
2 階



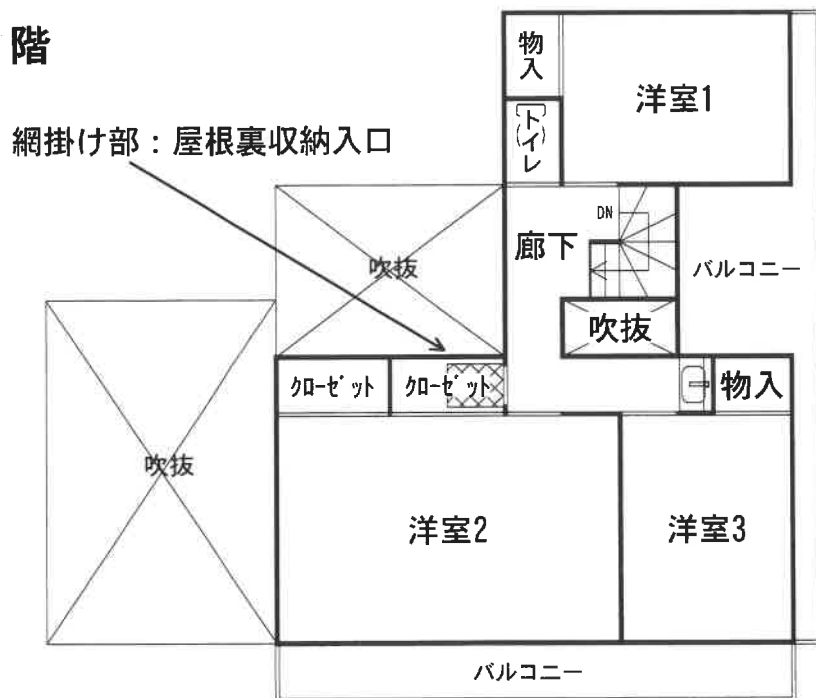
令和6年(ケ)第234号(物件3)

間取図

1 階



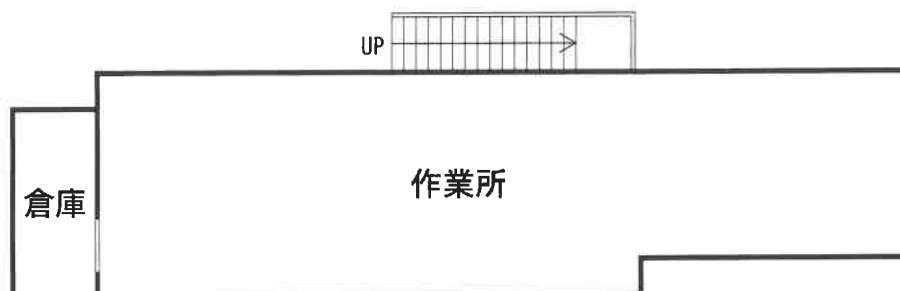
2 階



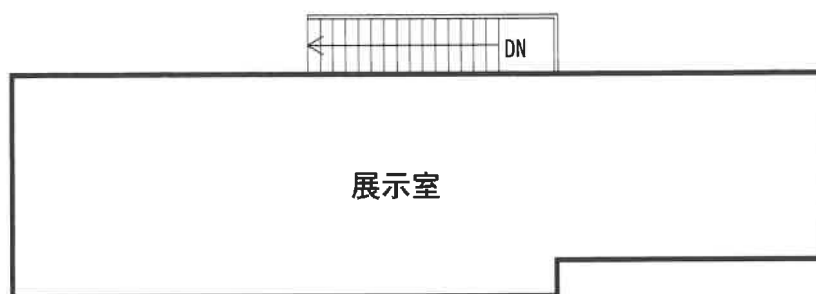
令和6年（ケ）第234号（物件4）

間取図

1 階



2 階



令和6年（ケ）第234号（物件5）

上 申 書

横浜地方裁判所
第三民事部御中

令和 7 年 3 月 6 日
評価人 栗山亮

令和 6 年(ケ)第 234 号の評価書につきましては、同事件に係わる令和 7 年 2 月 6 日付の執行官の上申書に基づき、下記のとおり上申致します。

記

1. 本文 8 ページ。2. 建物の概況及び利用状況（物件 3）の特記事項欄は、以下の下線部のとおりとなります。

特 記 事 項	◇1階4住戸（101号室、102号室、103号室、105号室）、2階4住戸（201号室、202号室、203号室、205号室）の全8戸からなる共同住宅（建物名：ヒルサイドハイツ）である。 ◇2階に上がるために、外階段が2箇所ある。 ◇屋根の棟板金が、一部剥がれている。 ◇屋根の雨樋に植物が詰まっていることから、雨水の通りが悪いとのことである。 ◇<u>6戸</u>（101号室、103号室、105号室、201号室、202号室、<u>205号室</u>）が空室である。 ◇101号室 ・DKのシステムキッチンが取り外されていた。 ・2階から水漏れがあったとのことである。 ・DKと和室2の間の敷居部分が傷んでいた。
---------	--

2. 本文 9 ページ。建物の占有者等の状況一覧における 205 号室は、以下のとおりとなります。

205 号室					
建物共有者 B が居宅として占有しており、現況は空室である。					

3. 本文 17 ページ。占有減価修正について

205 号室の占有状況が変わった後においても、物件 3 建物に対抗力のある賃借権が付着していることには変わりがないため、占有減価修正率を変更する必要はないものと考えます。

以上