

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 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 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 令和 7 年 7 月 8 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 7 年 7 月 22 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 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, 2	27,130,000 21,704,000	一括	5,426,000	385,369	82,578
1	9,190,000				
2	17,940,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 横浜市神奈川区子安台二丁目 |
| | 地 番 | 37番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.31平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 横浜市神奈川区子安台二丁目37番地1 |
| | 家屋 番号 | 37番1 |
| | 種 類 | 倉庫 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造コンクリート葺・陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 95.85平方メートル
2階 65.88平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約101平方メートル
2階 約71平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 3月14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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 | 横浜市神奈川区子安台二丁目 |
| | 地 番 | 37番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.31平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 横浜市神奈川区子安台二丁目37番地1 |
| | 家屋 番号 | 37番1 |
| | 種 類 | 倉庫 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造コンクリート葺・陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 95.85平方メートル
2階 65.88平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|-------------------------------|
| | 床 面 積 | 1階 約101平方メートル
2階 約71平方メートル |
|--|-------|-------------------------------|

令和 6年(ケ)第 332号
令和 6年10月30日受理
令和 6年12月 2日提出

現 況 調 査 報 告 書

横浜地方裁判所

執 行 官 中 村 洋 一

(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 | 横浜市神奈川区子安台二丁目 |
| | 地 番 | 37番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市神奈川区子安台二丁目37番地1 |
| | 家屋 番号 | 37番1 |
| | 種 類 | 倉庫 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造コンクリート葺・陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 95.85平方メートル
2階 65.88平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市神奈川区子安台二丁目6番13号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 地図に準ずる図面のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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2		
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: 1階 約 101㎡ 2階 約 71㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 倉庫・事務所 として使用・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 保管開始日 平成 年 月 日	支部 平成 年()第 号
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 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
 (2 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☐ ()	

執行官の意見
1 物件2の建物は、室内外の状況等から債務者兼所有者(株)岡部商店が占有しているものと思料する。 2 建物内外の状況は、添付写真のとおりで、建物内には何も無い。 3 所有者には、占有関係の照会書を郵送したが、未だ連絡も回答もない。 4 物件2の建物には、1階の南西側に未登記の物置約5㎡と、未登記の中2階(2階部分として面積に算入)約5㎡がある。 5 評価人の調査によれば、敷地の南東側の道路は、国道で建築基準法第42条1項道路、同北東側の道路は、市道で建築基準法第42条2項道路である。

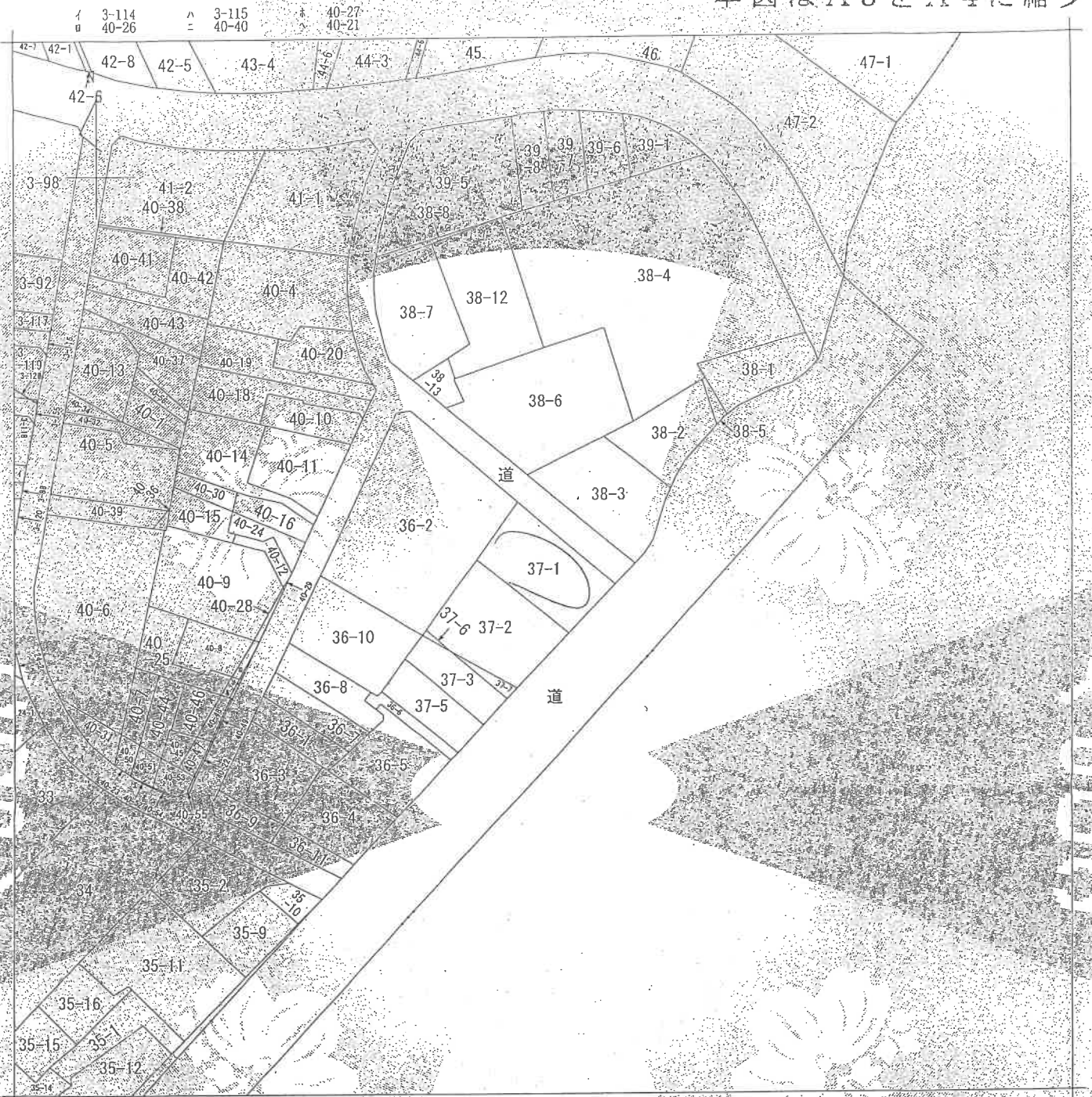
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

調 査 の 経 緯		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月30日 (水) 12:20-12:35	目的物件所在地	施錠不在、外観調査、通知書投函
6年10月31日 (木)	執行官室	所有者に占有関係照会書を郵送
6年11月20日 (水) 10:30-11:50	目的物件所在地	解錠、室内立入調査、評価人同行
年 月 日 () : - :		
4年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 6年11月20日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人A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

本図はA3をA4に縮少



(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。



請求部	所在	横浜市神奈川区子安台二丁目			地番	37番1		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				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。

(横浜地方法務局神奈川出張所管轄)

令和6年9月6日

仙台法務局

請求番号：22-1

(1/1)

登記官

(5枚目)

登記年月日 昭和63年3月18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。
(横浜地方広務局神奈川出張所管轄)
令和6年9月6日 仙台広務局

請求番号: 22-2

1277744

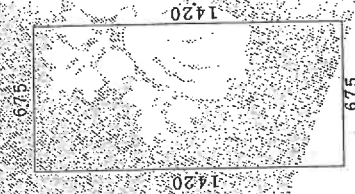
各階平面図

37番1

建築物所在 横浜市中区子安台2丁目37番地1

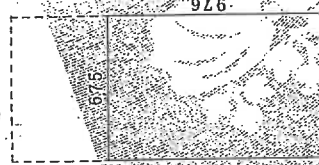
建築物平面図

1階



$1420 \times 675 = 958500$
床面積 95.85㎡

2階



$976 \times 675 = 658800$
床面積 65.88㎡

○は写真撮影位置・方向

本図はA3をA4に縮小

昭和63年3月18日

36-2

37-4

37-2

7

縮尺 1/500

申請

縮尺 1/250

作製者

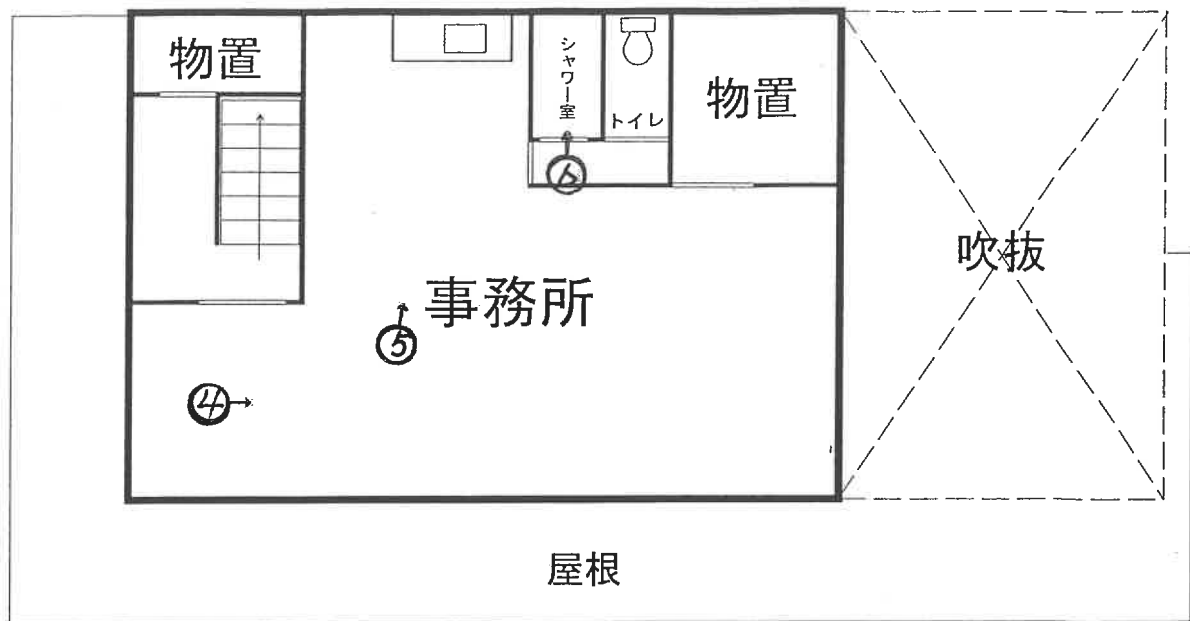
(東京土地家屋調査士会印)

間取見取図

←○は写真撮影位置・方向

令和6年(ケ)第332号

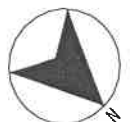
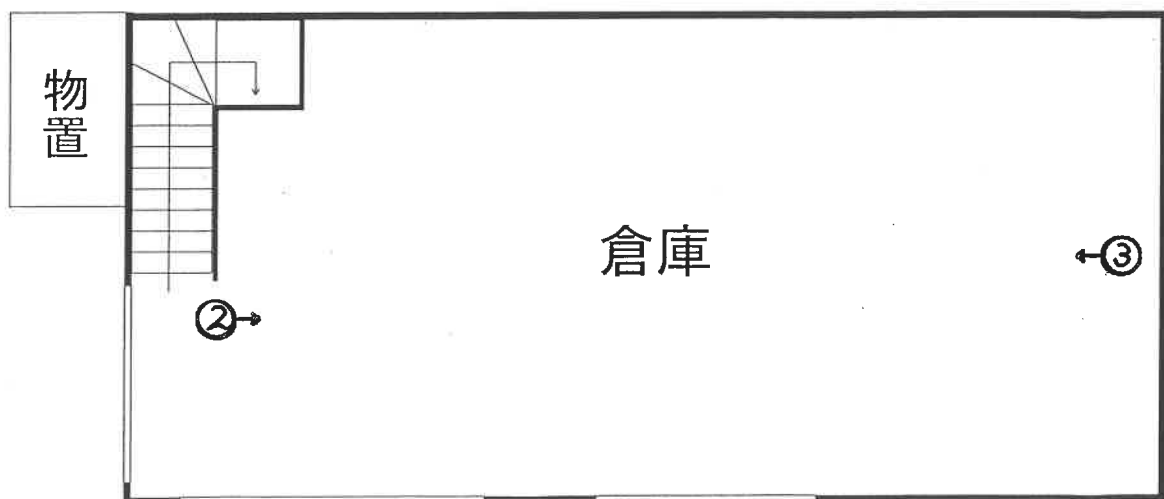
2階



中2階



1階



①



②



(8 枚目)

③



④



(9 枚目)

⑤



⑥



(10 枚目)



令和 6 年（ケ）第 332 号
令和 6 年 11 月 20 日現地調査
令和 6 年 11 月 26 日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

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 27,130,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 9,190,000 円
物 件 2（建物）	金 17,940,000 円

1. 一括価格は、物件 1 及び 2 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 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 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通り	
2		住居表示：横浜市神奈川区子安台 二丁目6番13号 床面積：1階 約101㎡ 2階 約71㎡
特 記 事 項		
・ 特になし		

* 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 | 横浜市神奈川区子安台二丁目 |
| | 地 番 | 37 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.31 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市神奈川区子安台二丁目 37 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 37 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造コンクリート葺・陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 95.85 平方メートル
2 階 65.88 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）

位 置 ・ 交 通	京浜急行本線「生麦」駅の南西方約1.3km及びバス停「子安台市場前」の北東方約160m（各道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	国道1号線（第二京浜国道）沿いに倉庫、マンション及び戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	準住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	防火地域
	その他の規制	第4種高度地区、最低限3種高度地区、宅地造成工事規制区域等
画 地 条 件	規 模	170.31㎡（物件1の登記地積）
	形 状	ほぼ長方形地（添付の公図写参照）
	間 口 ・ 奥 行	間口約10m（南東側）、奥行約18m
	地 勢	地勢は、総じて南東下り緩傾斜地である。敷地内は、平坦である。周囲の隣接地とは、南西側とは約+1.5m及び北西側とは約-0.4mの高低差で接している。接道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	南東側幅員約23m舗装国道（1号線（第二京浜）・建築基準法第42条1項1号）に接道長約10m及び北東側幅員約3.5m舗装市道（大口第341号線・建築基準法第42条2項）に接道長約18mに各等高に接面する角地である。	
土地の利用状況等	物件1は、物件2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建物図面写しの通り。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	事業者提供図面によれば北東側市道に本管あり。
	都 市 ガ ス	事業者提供図面によれば南東側国道に埋設管あり。
	下 水 道	事業者提供図面によれば北東側市道に本管あり。

特 記 事 項	1. 北東側市道は、下記概算面積のセットバックを要する。 $(4\text{m}-3.5\text{m}) \times 0.5 \times 18\text{m} = \text{約 } 5 \text{ m}^2$ 2. 南東側国道は、下記都市計画道路に指定されている。横浜市役所担当部署聴取によると、売却対象物件1側に約2m入り込むとのことである。 (3.3.27、国道1号線、代表幅員27m、変更年月日（最終変更）：R6.1.25、変更告示番号：市26）
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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63年1月30日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約37年
	経済的残存耐用年数	約3年と判定
仕 様	構 造	鉄骨造2階建
	屋 根	コンクリート葺・陸屋根
	外 壁	コンクリート吹付け、サイディング
	内 壁	鉄板塗装等
	天 井	鉄板現し等
	床	コンクリート等
	設 備	事務所、倉庫、トイレ、洗面所及び物置等
	そ の 他	—
床面積（現況）	1階：約101㎡、2階：約71㎡、延べ約172㎡（特記事項1参照）	
現 況 用 途 等	種 類	倉庫、事務所
	間 取 り	倉庫、事務所、物置（附属資料建物間取図参照）
品 等	普 通	
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	令和6年11月20日：内部立入調査 所有者の占有である。	
特 記 事 項	1. 売却対象物件2の建物の南西側に未登記の増築部分（物置）が存するため、現況床面積は、以下の通りである。 1階：登記面積95.85㎡＋未登記1階部分の増築面積約5㎡ ＝約101㎡ 2階：登記面積65.88㎡＋未登記中2階部分の増築面積約5㎡＝約71㎡ 合計 延べ床面積 約172㎡ 2. 売却対象物件2の建物は、内外部に経年劣化が認められる。設備等の動作確認を行えていないことから、今後、故障、不具合発生の可能性を有している。 3. 売却対象物件2は、構造及び建築を考慮するとアスベス	

	ト吹き付け等の使用の可能性を否定出来ないものと判断する。当該要因は、建物の取り壊し時において、特に取り壊し費用が過大となる要因である。 4. 1階の吹き抜け部分は、天井高は約10mと高い。1階倉庫から2階事務所へは、中階段を利用する。階段の途中（中2階）に、上記増築部分の2階（物置）が存する。 5. 屋上部分は、調査困難のため、確認出来ていない。建築年を考慮すると防水の不具合等発生の不確実性を有している。 6. 売却対象物件2の建築計画確認申請等の概要は、以下の通りである。 建築確認申請受付番号・年月日： 62神777・昭和62年9月19日 建築確認申請確認番号・年月日： 62神777・昭和62年10月7日 検査済証交付年月日：記載なし
--	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の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)
1	322,000	95	306,000	× 170.31	× 0.90	= 46,900,000
		100				

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：横浜神奈川－20

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 284,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{90} & = & 322,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和6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：地価公示等の所在地域は対象地域に比し接近条件、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：画地条件（角地、セットバック及び都市計画道路）等を考慮した。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2（建物）

目的建物の再調達原価を、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)
2	150,000	× 172	× 0.06	= 1,550,000

現価率

- ・ 経過年数 3 年、経済的残存耐用年数 37 年、観察減価率 20%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法（建物内外部の維持管理の状況、設備等稼働の不確実性を勘案）を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 3 年}}{\text{経過年数 37 年} + \text{経済的残存耐用年数 3 年}} \times (1 - 0.2) = 0.06$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地（物件 1）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件 2）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)
1	46,900,000	× 0.65	法定地上権	= 30,490,000

(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 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	46,900,000	－ 30,490,000	×1.0	× 0.8	× 0.7	= 9,190,000
2	1,550,000	＋ 30,490,000	×1.0	× 0.8	× 0.7	= 17,940,000
一括価格（合計）						= 27,130,000

占有減価等：必要なし。

市場性修正：アスベスト吹き付け等使用の可能性、屋上の調査が出来ない
ことから不確実性等を考慮し－20%と判定した。

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：横浜神奈川－20

所 在：横浜市神奈川区子安台1丁目80番3「子安台1-12-11」
価 格：284,000 円／㎡
位 置：JR京浜東北線「新子安」駅 1.1 km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：150 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北東8m市道
用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域(建蔽率60%，容積率150%)
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北西傾斜の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

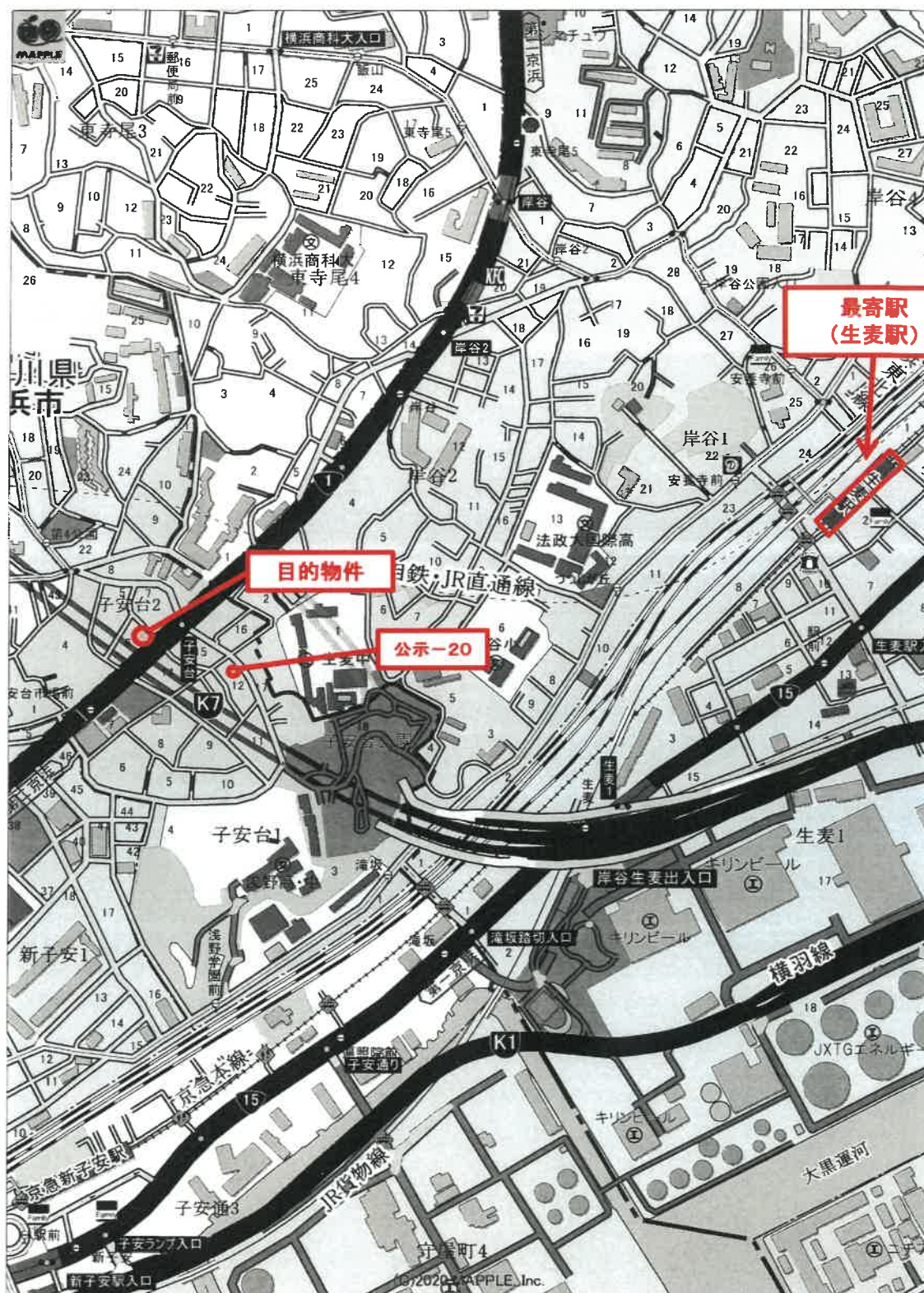
物 件 1（土地）	36,582,758 円
物 件 2（建物）	5,576,729 円

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5-201号)





登記年月日：昭和63年3月18日

これは図面に記載されている内容の説明した書面である。
(横浜地方建設局神奈川区建設課)
令和6年9月6日 仙台送達局

127744

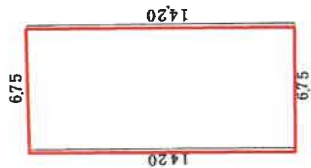
各階平面図

建物平面図

家屋番号 37番1

建物の所在 横浜市神奈川区子安台2丁目37番地1

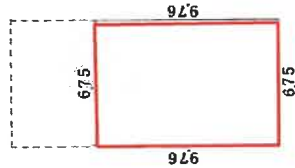
1階



$$14.20 \times 6.75 = 95.8500$$

床面積 95.85㎡

2階

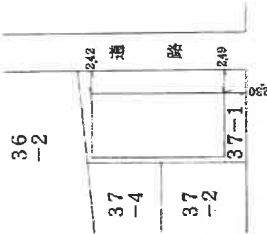


$$9.76 \times 6.75 = 65.8800$$

床面積 65.88㎡

物件2

登記官



道 路

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会所属)

請求番号：22-2

原図より70%縮小

2階



中2階



1階

