

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 5 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 7 月 8 日から 令和 7 年 7 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 22 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 8 月 4 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 28 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 28 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 3.3 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 6 月 5 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	11,330,000 9,064,000	一括	2,266,000	420,806	136,262
1	8,660,000				
2	2,670,000				
				</	

物 件 目 録

1 所 在 横浜市都筑区川和台

地 番 25番4

地 目 宅地

地 積 391.55平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の1

2 所 在 横浜市都筑区川和台25番地4

家屋 番号 25番4

種 類 居宅 車庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建

床 面 積 1階 142.39平方メートル

2階 89.22平方メートル

地下1階 61.51平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分10分の3

物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 7 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】

本件共有者 A 及び売却対象外の共有持分を有する C が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 横浜市都筑区川和台

地 番 2 5 番 4

地 目 宅地

地 積 3 9 1 . 5 5 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の1

2 所 在 横浜市都筑区川和台 2 5 番地 4

家屋 番号 2 5 番 4

種 類 居宅 車庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建

床 面 積 1 階 1 4 2 . 3 9 平方メートル

2 階 8 9 . 2 2 平方メートル

地下1階 6 1 . 5 1 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分10分の3

令和 6年(ヌ)第 42号
令和 6年 4月 1日受理
令和 6年 5月16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 横浜市都筑区川和台

地 番 25 番 4

地 目 宅地

地 積 391.55 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 横浜市都筑区川和台 25 番地 4

家屋 番号 25 番 4

種 類 居宅 車庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下 1 階付 2 階建

床 面 積 1 階 142.39 平方メートル

2 階 89.22 平方メートル

地下 1 階 61.51 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 3

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市都筑区川和台25番5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		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ 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：		
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	☒ 建物共有者ら ☐ 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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある 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 ☐ 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■某人 (近隣者)	1 物件2の建物の居住者の方は、ここ数年見かけたことがありません。第三者の出入りも見かけたことはありません。
執行官の意見	
1 本件土地建物は2名の共有で、本件債務者は土地につき4分の1、建物につき10分の3の持分を有する。 2 近隣者の陳述、郵便受け等の債務者名宛の郵便物の存在等から債務者を含む共有者が占有しているものと思料する。 3 室内外の状況は、添付写真のとおりで、動産類が多数散乱若しくは残置されている他、経年劣化等による汚損等が見受けられた。 4 郵便受け及びその周辺は、郵便物等で一杯になっていた。 5 敷地の南西側に池がある。 6 建物2階の洋室1の納戸(2)に、跳ね上げ式階段を使用して利用する屋根裏収納がある。(建物間取図参照) 7 郵便受けに「サンアイ物産㈱」の表示がかすかに残されているが、法務局にて会社登記の有無を確認したところ、会社住所は、本件目的物件所在地には無く、川崎市内になっている。また、建物内に独立した会社事務所と思料される場所は見当たらなかった。 8 敷地の南東側の道路は、評価人の調査によれば、市道で建築基準法第42条1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

調 査 の 経 緯		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 4月 5日 (金) 16:20-16:35	目的物件所在地	施錠不在、外観調査、近隣者から在住状況聴取
6年 5月 9日 (木) 14:10-15:00	目的物件所在地	解錠、室内立入調査、評価人同行
6年 5月10日 (金) 15:15-15:20	横浜地方法務局 大和出張所	接道関係等調査 会社登記調査
年 月 日 () : - :		
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。

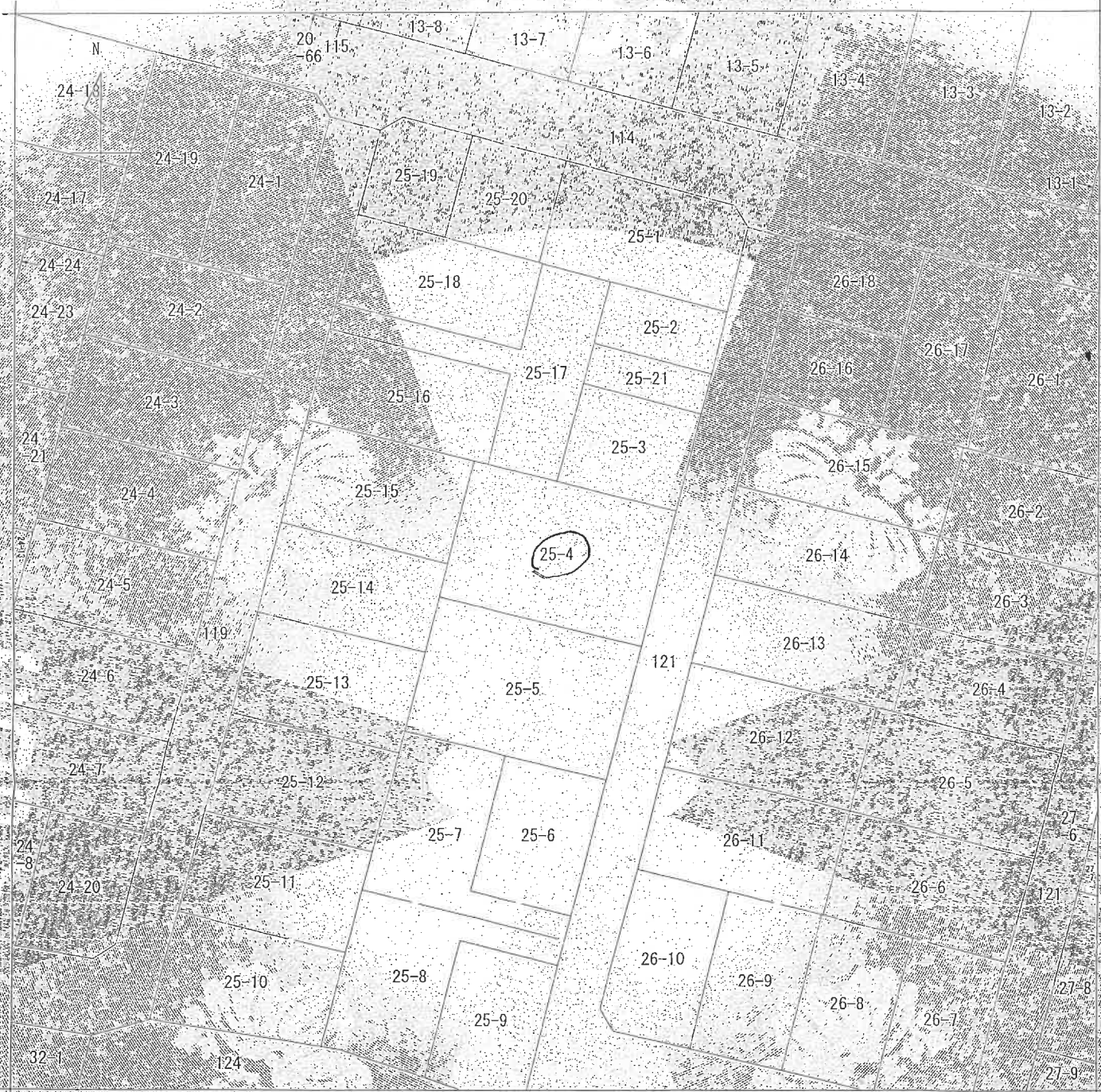
☒ 令和 6年 5月 9日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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。

地番区域見出し

川和台

請 求 部	所 在	横浜市都筑区川和台				地 番		25番4		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類			地図に準ずる図面	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成8年9月30日			備 付 年 月 日 (原 図)	備 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。

(横浜地方方法務局港北出張所管轄)

令和6年2月16日

東京法務局港出張所

登記官

整理番号：H26880-1

(1/1)

(5枚目)

登記年月日 平成5年6月17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
(横浜地方方法務局港北出張所管轄)
令和6年2月16日 東京法務局港北出張所

令和6年2月16日

東京法務局港出張所

產品如

(6 枚目)

整型番号: H26880-2

(日本土地家屋調査士会連合会庶抵)

作者

人害母

尺

(日) 岡田 12

本図は A 3 を A 4 に縮小
(田原案)

(田加案)

○は写真撮影位置・方向

建各階平面圖

4番

033243 各階平面図

033243

276

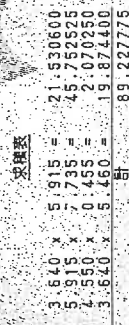
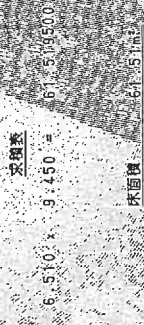
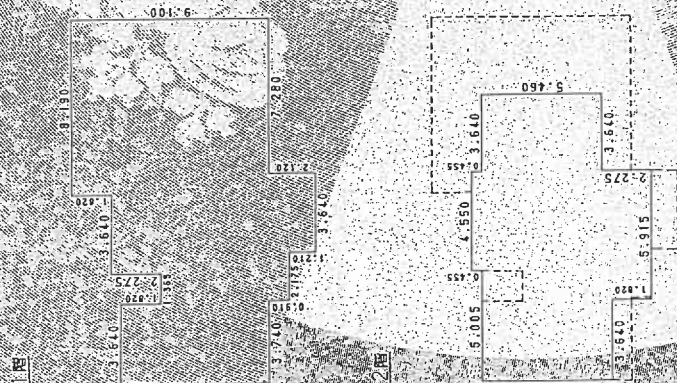
屋番弓

横滨市桥区川和町宇四枚畑1-0-8番地6,同番地4,同番地5,同番地7
(该地同所予定地番1-9-21地区7图地)——

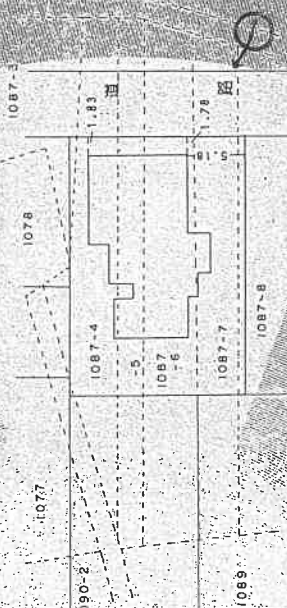
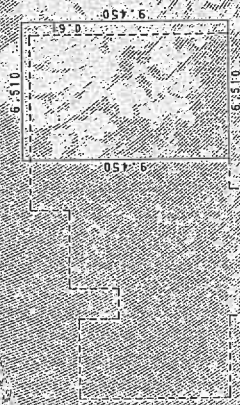
横滨市都筑区川和台 25番地 4



172.30m

床面積 89.22m²床面積 61.51m²

隨下



Q

(日) 岡連 12

十

縮尺

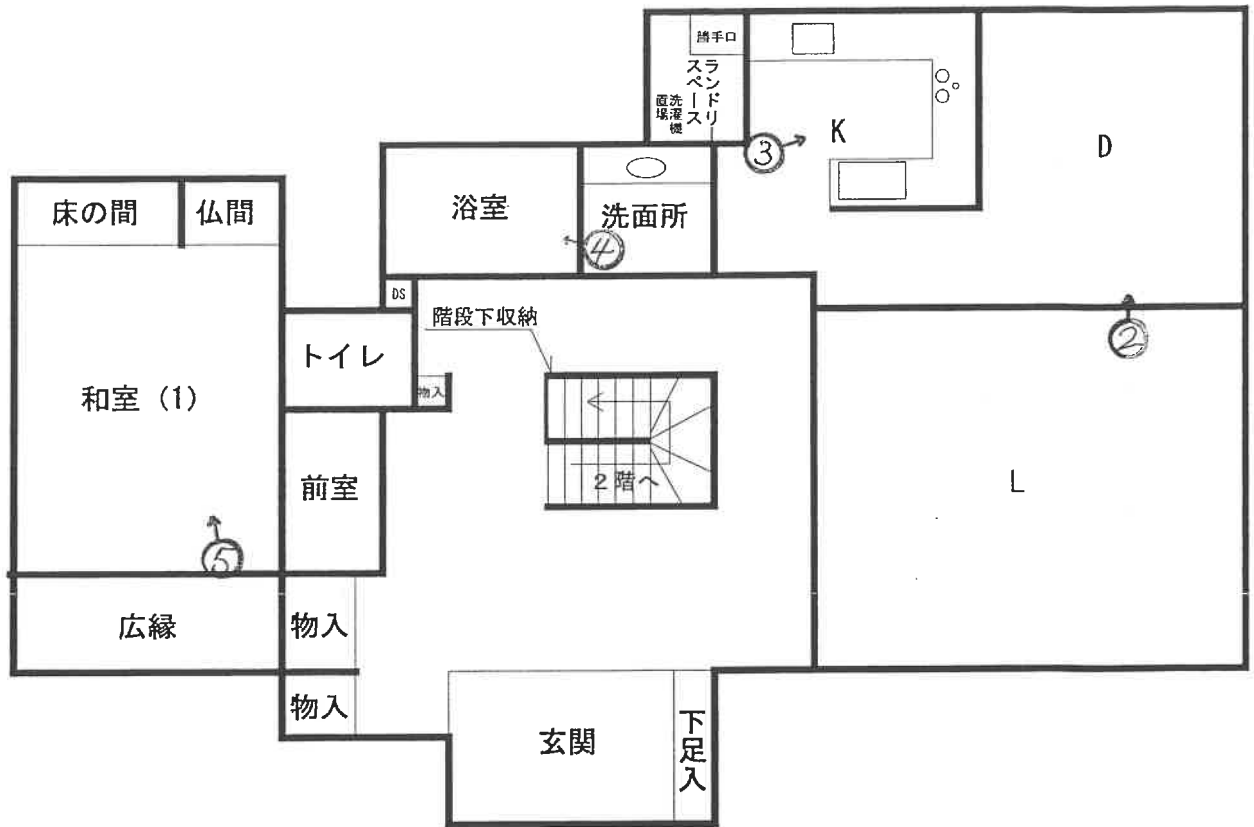
12

尺

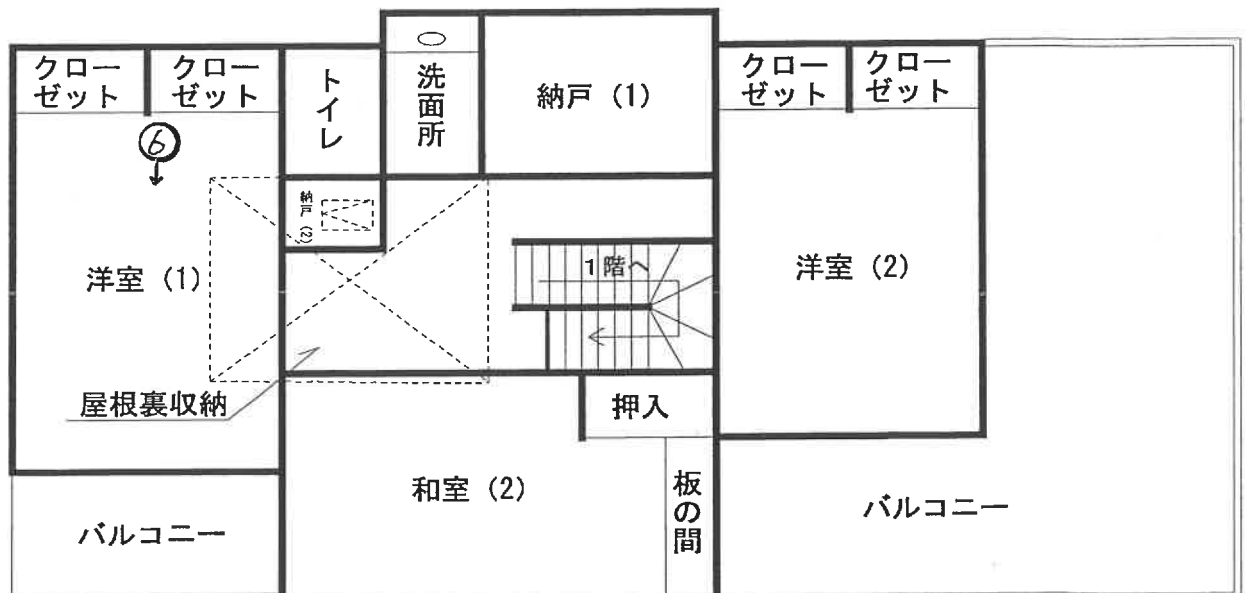
○は写真撮影位置・方向

建物間取図 /

1階



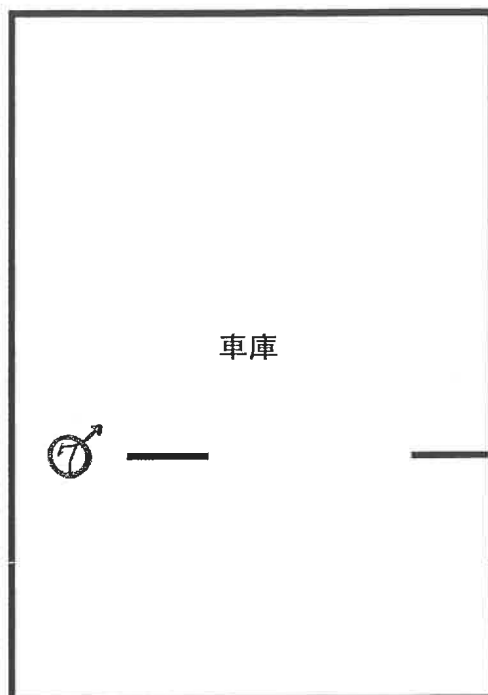
2階



←○は写真撮影位置・方向

建物間取図 2

地下1階



①



②



(9 枚目)

③



④



(10 枚目)

⑤



⑥



(// 枚目)

⑦



(12 枚目)



令和 6 年 (又) 第 42 号
令和 6 年 5 月 9 日 現 地 調 査
令和 6 年 5 月 20 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 11,330,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 8,660,000円
物 件 2 (建物)	金 2,670,000円

- ① 一括価格は、物件1、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とおり	
2		住居表示 川和台25番5号
特 記 事 項		
評価対象は、物件 1 の共有持分4分の1及び物件 2 の共有持分10分の3である。		

* 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 横浜市都筑区川和台
地 番 25番4
地 目 宅地
地 積 391.55平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 横浜市都筑区川和台25番地4
家屋 番号 25番4
種 類 居宅 車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建
床 面 積 1階 142.39平方メートル
2階 89.22平方メートル
地下1階 61.51平方メートル
共有者 A 持分10分の3

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	横浜市営地下鉄グリーンライン「川和町」駅の南東方約950m（道路距離）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、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 第一種低層住居専用地域 40% 80% － 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	391.55㎡ ほぼ長方形 間口約16m、奥行約24m ほぼ平坦（※特記事項②参照）
接面道路の状況	南東側幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約16m接面。	
土地の利用状況等	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」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 受命地の北西側隣地との境界付近には草木が繁茂していた為、境界確認は出来なかったが、公図等の確認・照合を踏まえ、登記地積を採用した。 ② 宅地面は接面市道より約2m高い。 ③ 受命地の南西端付近に約3㎡程度の池が存在する。 ④ 共有者A 持分4分の1	

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	平成5年5月10日 新築（登記記載）
	経過年数	約32年
	経済的残存耐用年数	約8年
仕 様	構造	木・鉄筋コンクリート造地下1階付2階建
	屋根	スレート葺
	外壁	外壁ボード等
	内壁	クロス貼等
	天井	クロス貼等
	床	フローリング、畳等
	設備	キッチン、ユニットバス、トイレ等
床面積（現況）	1階142.39㎡、2階：89.22㎡、地下1階：61.51㎡ 延べ293.12㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK＋納戸＋車庫 （附属資料「建物間取図」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5月9日内部立入調査（解錠による） 共有者らが占有している。	
特 記 事 項	① 検査済証未発行の建物である。 ② 建物内には大量の家財等が散乱しており、床及び内壁等の 詳細確認、和室畳数の確認等が出来なかった。 ③ 占有者不在につき、建物使用上の不具合有無、設備等の不具 合箇所存在有無等は不明である。 ④ 2階納戸（2）の天井より出入り可能な屋根裏収納が存する（ 天井高等から床面積には算入しない）。 ⑤ 室内全般について経年相当の損傷及び汚れ等が存在する。 ⑥ 共有者A 持分10分の3	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 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	建付地価格 (円)
1	251,000	89 100	223,000	×391.55	×0.90	= 78,580,000

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 横浜都筑-2

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & & \text{標準画地価格} \\ 251,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 251,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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、地勢、宅地内に池介在等の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2（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/㎡)	延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	300,000	× 293.12	× 0.14	= 12,310,000

現価率

- ・ 経過年数32年、経済的残存耐用年数8年、観察減価率30%
- ・ 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。

$$\begin{array}{l} \text{現価率：} \frac{\text{経済的残存耐用年数8年}}{\text{経過年数32年} + \text{経済的残存耐用年数8年}} \times (1 - 0.30) \\ \qquad \qquad \qquad = 0.14 \end{array}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1の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

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	78,580,000	×	0.10 場所的利益	= 7,860,000

(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	共有持分	評 価 額 (円)
1	78,580,000	－ 7,860,000		×	×	$\times \frac{1}{4}$	= 8,660,000
2	12,310,000	＋ 7,860,000	×	×	×	$\times \frac{3}{10}$	= 2,670,000
一括価格(合計)							11,330,000

占有減価修正：物件2には、売却対象外の共有持分権者も占有しているため、当該権利に基づく占有減価修正率を▲10%と判定した。

市場性修正：需要者が極めて限定される持分のみの土地建物の売却であり、市場性修正率を▲30%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. 地価公示価格 横浜都筑-2

所 在：横浜市都筑区川和台 26 番 3「川和台 26-5」
価 格：251,000 円／㎡
位 置：横浜市営地下鉄グリーンライン「川和町」駅より約 950m
価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日
地 積：211 ㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路：東 6m 市道
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域(建蔽率 40%，容積率 80%)
地 域 の 概 要：一般住宅、テラスハウス等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 5 年度）

物件 1（土地） 61,907,970 円（共有者 A 持分 4 分の 1）
物件 2（建物） 14,694,206 円（共有者 A 持分 10 分の 3）

第7 附属資料の表示

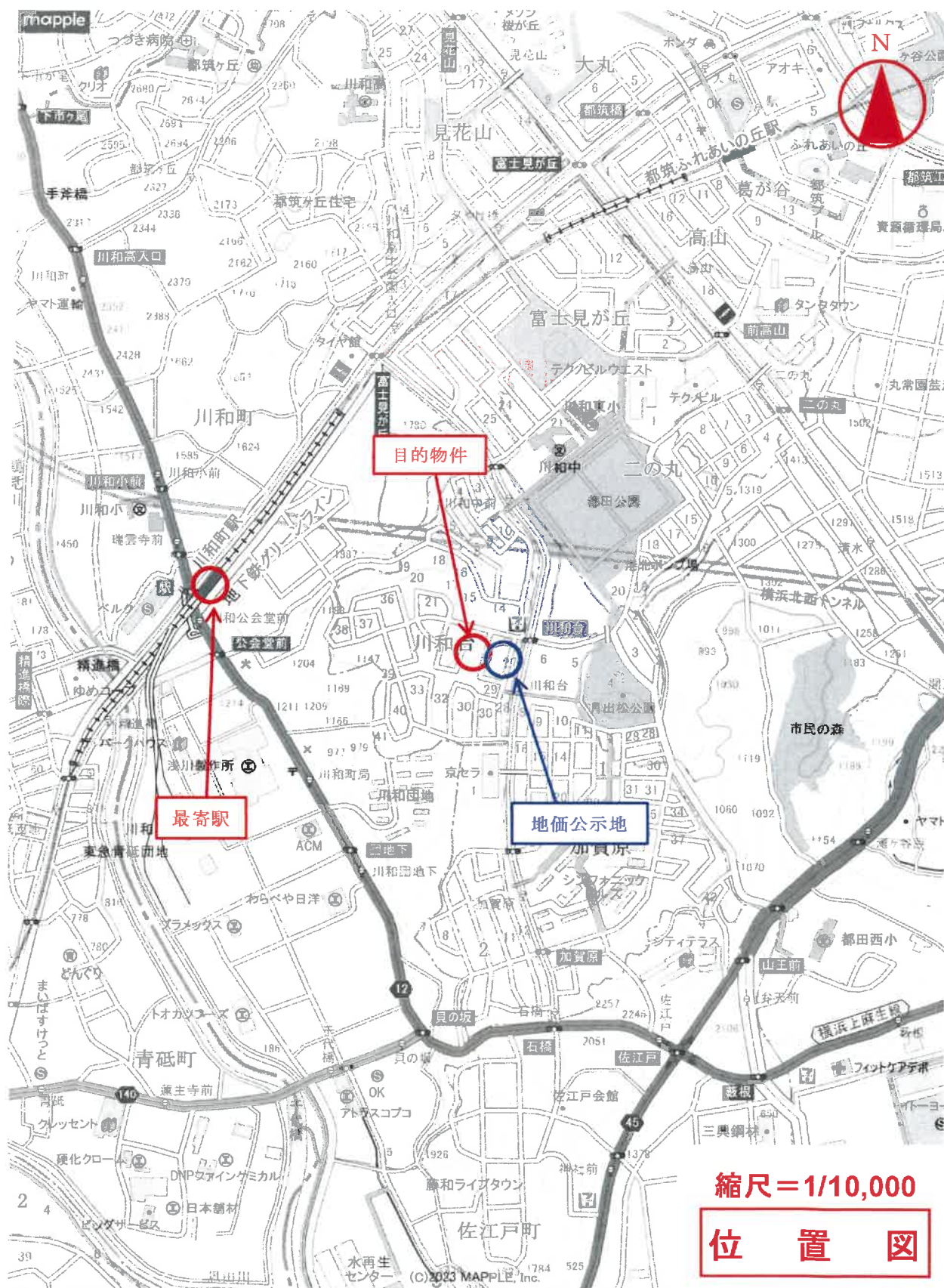
位置図

公図写（本図面は目的土地を A4 判に抜粋したものである。）

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。）

建物間取図

以 上





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)

033243

各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

区 番 4

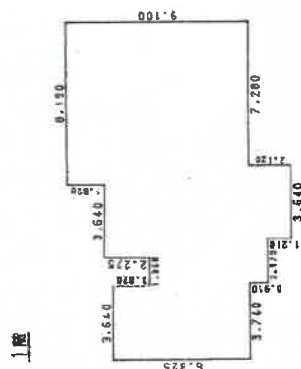
家 屋 番 号

—1087-6—

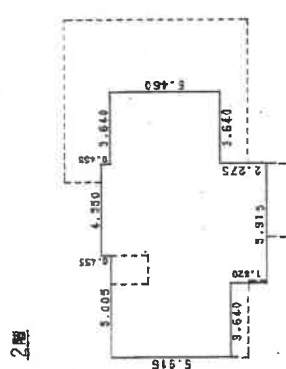
建 物 の 所 在

横浜市新築地区川和台 区番地4
横浜市新築地区川和台1087番地6、同番地4、同番地5、同番地7
(横浜市所定地番19-24街区7画地)

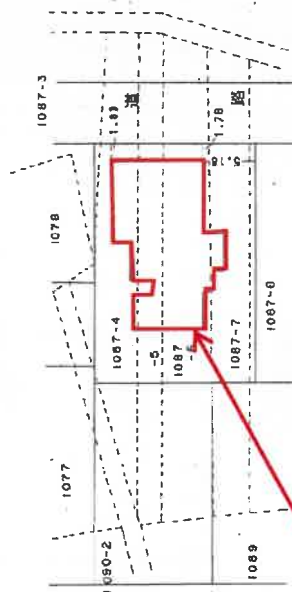
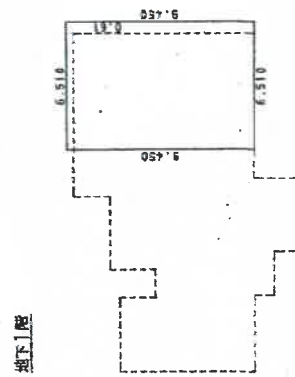
1 階



2 階



地下1 階

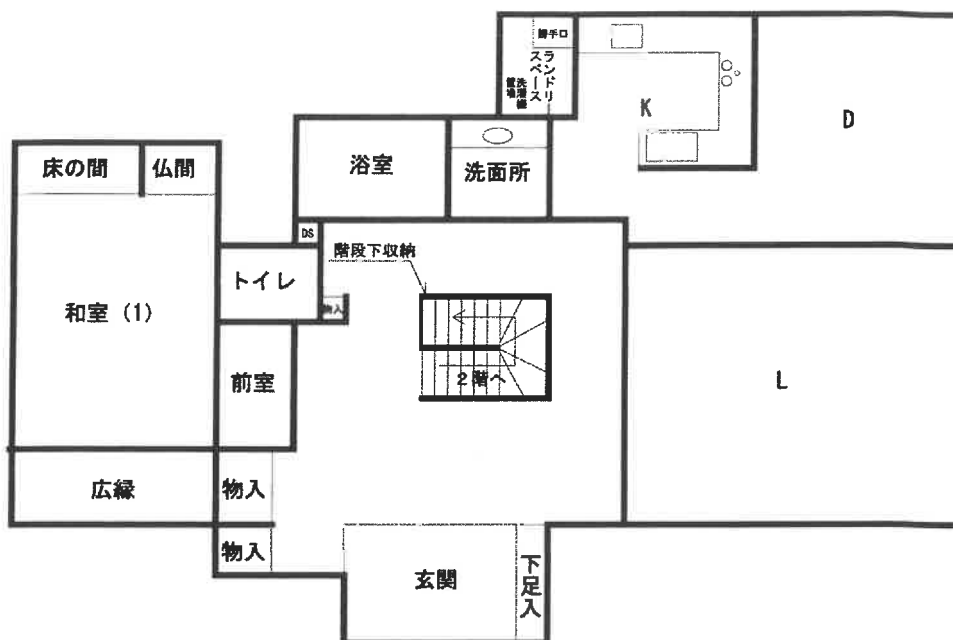


建 物 図 面 写

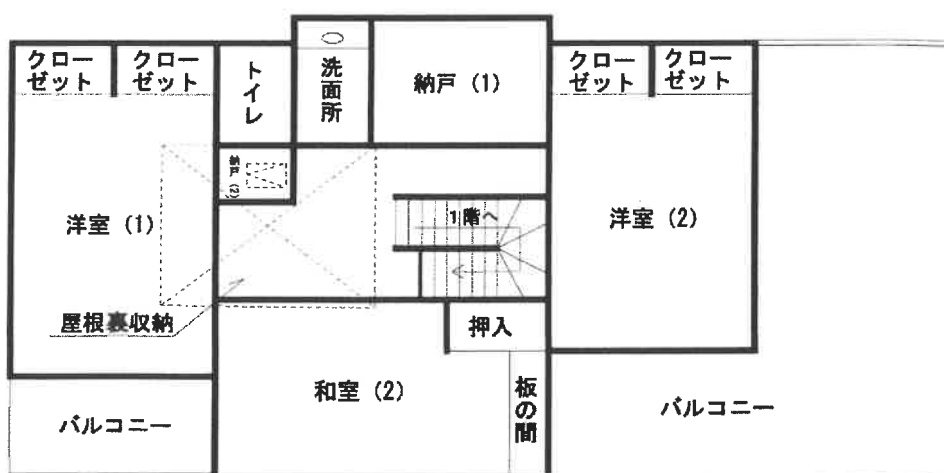
(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物間取図

1階



2階



建物間取図

地下1階

