

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 21 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 9 月 24 日から 令和 7 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 7 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 10 月 20 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 10 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 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 8 月 21 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	8,760,000 7,008,000	一括	1,752,000	68,091	23,771
1	7,320,000				
2	1,440,000				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市神奈川区子安通二丁目

地 番 2 4 1 番 2

地 目 宅地

地 積 1 3 6 . 5 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 横浜市神奈川区子安通二丁目 2 4 1 番地 2

家屋 番号 2 4 1 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 0 . 3 8 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 約 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 6月17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, 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B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】

本件土地及び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 横浜市神奈川区子安通二丁目

地 番 241 番 2

地 目 宅地

地 積 136.56 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 横浜市神奈川区子安通二丁目 241 番地 2

家屋 番号 241 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 70.38 平方メートル
2 階 54.65 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 約 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



令和 7年(ヌ)第 28号
令和 7年 3月25日受理
令和 7年 4月25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 横浜市神奈川区子安通二丁目

地 番 241 番 2

地 目 宅地

地 積 136.56 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 横浜市神奈川区子安通二丁目 241 番地 2

家屋 番号 241 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 70.38 平方メートル
2 階 54.65 平方メートル

共有者 A 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		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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	☒ 本件土地共有者A、件外土地共有者B ☐ その他の者 上記の者が本件土地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	本件は共有者A持分2分の1のみの競売申立である。		
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: 物置 構造: 木造鋼板葺平家建 床面積: 約3平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 本件建物所有者A、件外建物共有者B ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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		
その他の事項	本件は共有者A持分2分の1のみの競売申立である。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 物件2建物は、平成24年5月から誰も住んでいません。 2 物件1土地の境界に関して隣接土地所有者との間で紛争はありません。 3 物件2建物に至る私道の利用に関して誰かと契約や金銭の授受はありません。 4 未登記附属建物は、Cが建てました。建築時期は分かりません。
執行官の意見	
1 目的物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び写真のとおりである。物件2建物は、表札の表示、ガス栓が閉まっている状況、内部の状況及び関係人の陳述から、本件建物共有者Aと件外建物共有者Bが多量の動産を残置した状態で占有しているものと認めた。物件2建物は、全体的に経年劣化が見られた。 2 評価人の調査によれば、物件1土地は南側で建築基準法42条2項に該当する私道に接している。また、セットバックを要す。土地建物位置関係図にあるように、物件1土地の北側には線路敷があり、電車通過の騒音がある。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月4日(金) : — :		債務者へ照会書発送
7年4月4日(金) : — :		東京電力へ照会書発送
7年4月11日(金) 9:21— 9:24	横浜地方法務局神奈川出張所	登記事項要約書申請受領等
7年4月16日(水) 13:20— 13:30	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
7年4月19日(土) 12:25— 12:55	目的物件所在地	立入調査(評価人同行)、写真撮影
7年4月23日(水) 16:55— 16:59	執行官室	Aから電話聴取

(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 7年 4月19日
目的物件は不在だったので、立会人D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

(4枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

241-8



(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
子安通

請求部	所在	横浜市神奈川区子安通二丁目			地番	241番2		
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。

令和7年2月4日

横浜地方法務局神奈川出張所

地図整理番号：M22118

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和63年5月13日

令和7年3月5日 横浜地方支務局神奈川出張所

登記官

(6 枚面)

130716

各階平面図

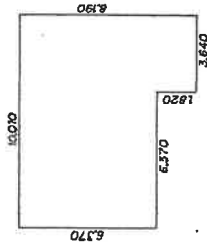
建物図面
各階平面図

家屋番号 241番2

建物の所在 横浜市神奈川区子安通2丁目241番地2

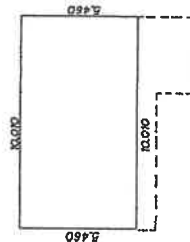
1 階 求 積 表

$6.370 \times 6.370 = 40.5769$
 $3.640 \times 8.190 = 29.8116$
70.3885
70.38㎡

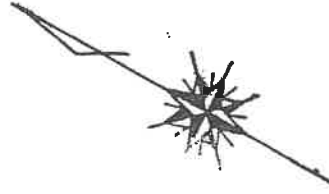


2 階 求 積 表

$10.010 \times 5.460 = 54.6546$
54.65㎡



鉄道用地



本図面はA3判をA4判に縮小したものである

昭和六十年五月廿二日 (日調書)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

平成4月12日
月 日 (作製)

会連合会 (用紙)

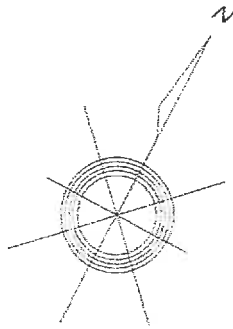
作製者
土地
家屋

(日調書12)

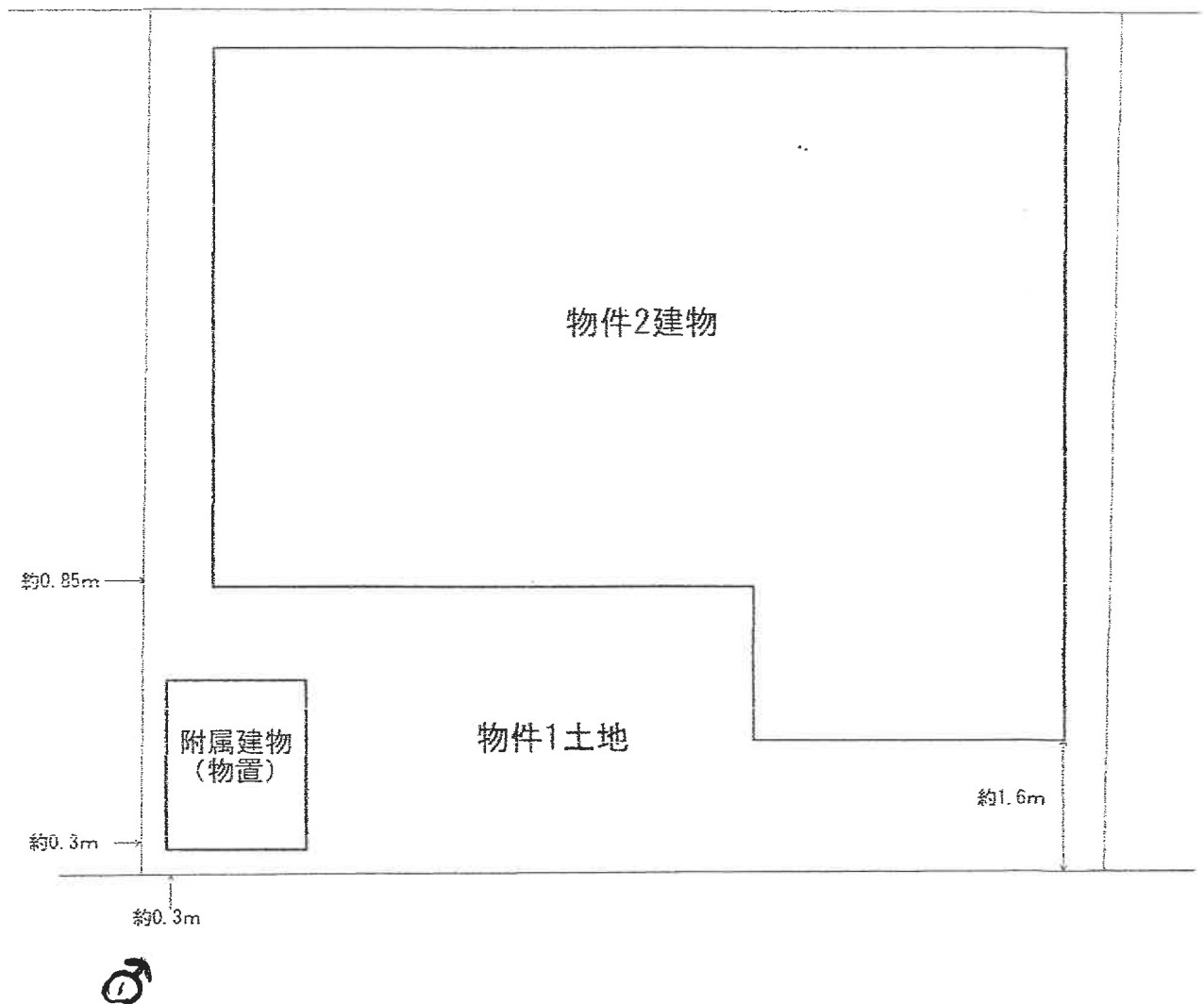
整理番号：H12642-1

土地建物位置関係図

←○ は写真撮影位置・方向



京急本線・線路敷



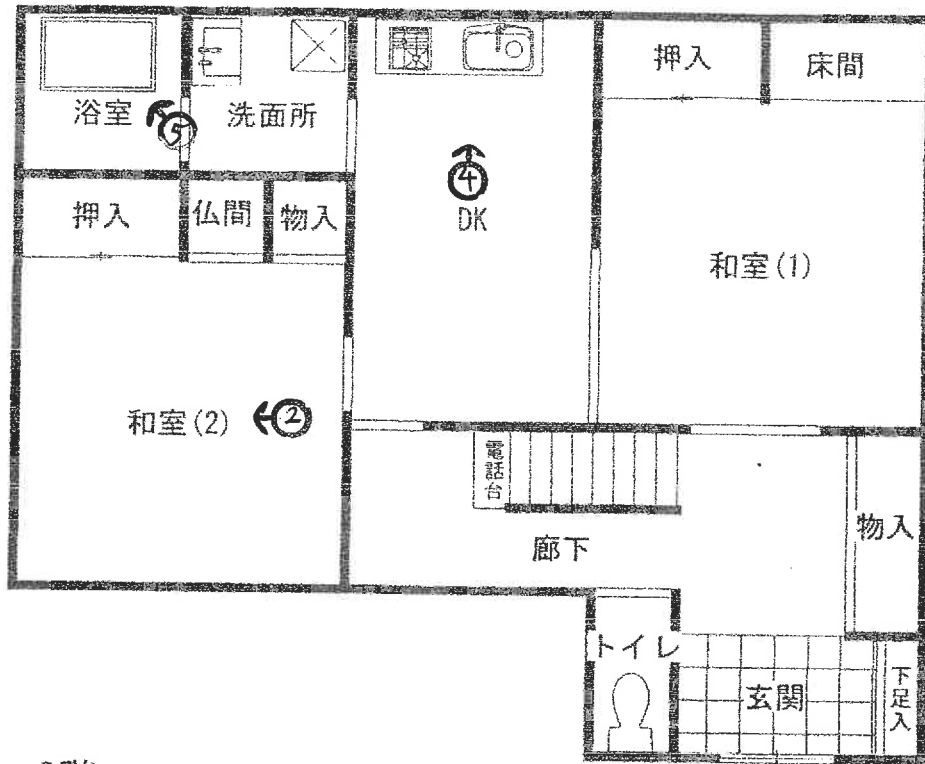
※当図面は概略図である。

間取見取図

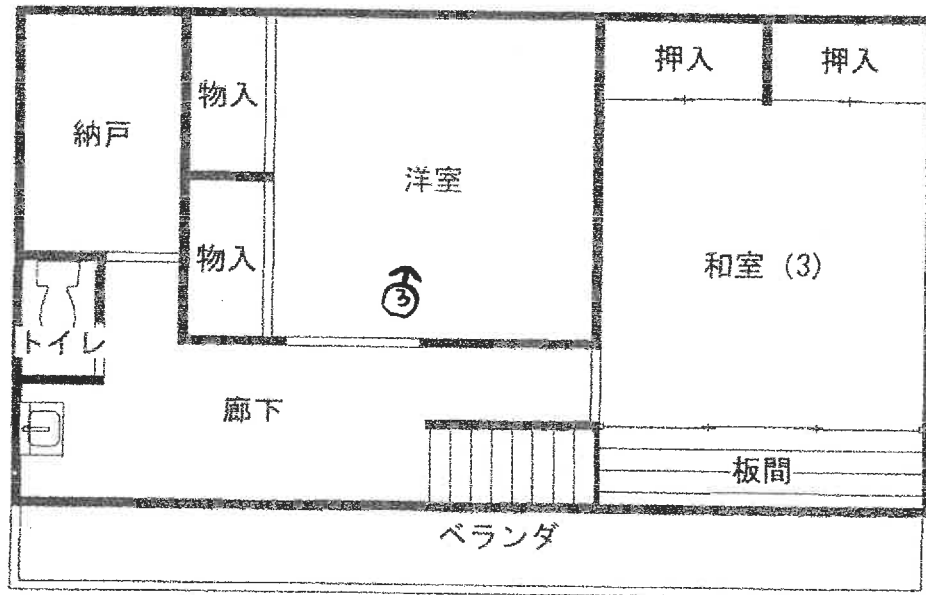
令和7年(又)第28号

←○ は写真撮影位置・方向

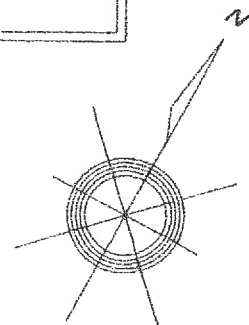
1階



2階



附属建物



①



②



③



④



⑤





令和 7 年 (又) 第 2 8 号
令和 7 年 4 月 1 9 日 現地調査
令和 7 年 5 月 9 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第1 評価額

一括価格（合計）	
金8,760,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金7,320,000円
物 件 2（建物）	金1,440,000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、競売の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		
特 記 事 項		
・ 土地建物の A の持分 2 分の 1 が売却対象である。		

* 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 横浜市神奈川区子安通二丁目

地 番 2 4 1 番 2

地 目 宅地

地 積 1 3 6 . 5 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 横浜市神奈川区子安通二丁目 2 4 1 番地 2

家屋 番号 2 4 1 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 0 . 3 8 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル

共有者 A 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）

位置・交通	J R 京浜東北線「新子安」駅の南方約200m（道路距離）	
付近の状況	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ駅に近い住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 第7種高度地区
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	136.56㎡ 長方形 間口約12m、奥行約11m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	南側幅員約2.7m私道（建築基準法第42条2項）と等高に約12m接面している。	
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のとおり。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	・道路幅員の制限により基準容積率は240%となる。 ・北側隣接地は線路敷であり電車の通過音がある。 ・接する私道は幅員約2.7mで道路中心より2mの道路後退を要する。 ・物件1上に未登記の小規模な附属建物がある。当該附属建物の用途は物置で、構造は木造鋼板葺平家建、床面積は約3㎡でCが建築している。建築時期は不明である。	

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和61年3月31日新築（登記記載） 約40年 残価率10%と査定
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 瓦葺 モルタル吹付仕上一部タイル貼等 クロス貼、羽目板、砂壁、タイル貼等 クロス貼、化粧石膏ボード等 フローリング、畳等 キッチン、浴室、トイレ2ヶ所、洗面所、物入等 特になし
床面積（現況）	1階：70.38㎡、2階：54.65㎡、延べ125.03㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居 宅 4DK＋納戸（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7年4月19日：内部立入調査。 共有者A及び共有者Bが占有している。	
特 記 事 項	・屋内に動産が多量に残置されている。 ・建物は床や壁の劣化、汚れ等があり経年相応の劣化が見られる。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1

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	318,000	85 100	270,000	×136.56	×0.90	= 33,180,000

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。

地価調査地 神奈川（県）5－5

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 420,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{106}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{140} & = & 318,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：地価調査地は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目的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通り。

◇個 別 格 差：道路後退の必要性、騒音等で劣り、総合格差で上記の通り。

◇建 付 減 価：10%と判定した。

② 物件 2（建物）

（主である建物）

目的建物は建築後約 40 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 m²当り 200,000 円と査定）の 10%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)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	200,000	× 125.03	× 0.10	= 2,500,000

（附属建物）

同種の物置の再調達原価及び残存耐用年数を考慮し、次のとおり求めた。

再調達原価 (円/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
150,000	× 3	× 0.10	= 50,000

現価率：主である建物と同様と判定。

（建物価格）

主である建物 2,500,000 円 + 附属建物 50,000 円 = 2,550,000 円

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（附属建物含む）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	33,180,000	×	0.10 場所的利益	= 3,320,000

(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)	共有 持分	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評 価 額 (円)
1	(33,180,000	－ 3,320,000)	$\times \frac{1}{2}$	－	$\times 0.7$	$\times 0.7$	= 7,320,000
2	(2,550,000	＋ 3,320,000)	$\times \frac{1}{2}$	$\times 1.0$	$\times 0.7$	$\times 0.7$	= 1,440,000
一括価格（合計）							8,760,000

共有持分：登記の共有持分。

占有減価等：不要と判定。

市場性修正：共有持分の売却であることを考慮し－30%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. 地価調査価格 神奈川（県）5－5

所 在：横浜市神奈川区浦島町4番10
価 格：420,000 円／㎡
位 置：京急本線「子安」駅 約320m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：107 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東40m 国道

用途指定等：商業地域(建蔽率80%、容積率400%)、防火地域、高度地区
地域の概要：中層の店舗、営業所が建ち並ぶ路線商業地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物 件 1 18,361,857 円

物 件 2 1,803,386 円

(物件1及び2 共有者 A 持分2分の1)

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

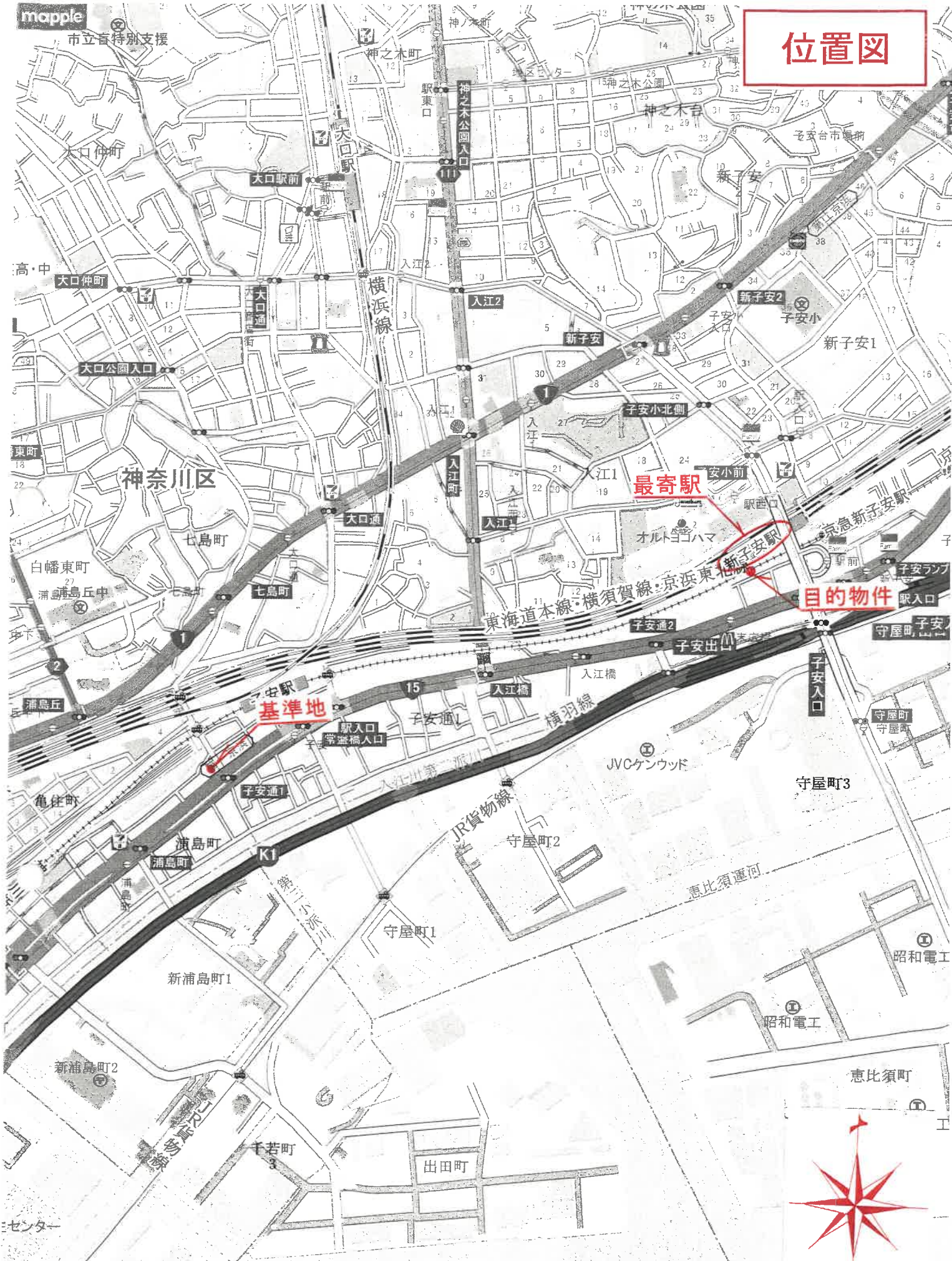
建物図面・各階平面図写

建物位置関係図

間取図

以 上

位置図



最寄駅

目的物件

基準地

守屋町3

守屋町2

守屋町1

新浦島町1

新浦島町2

千若町

出田町

恵比須町



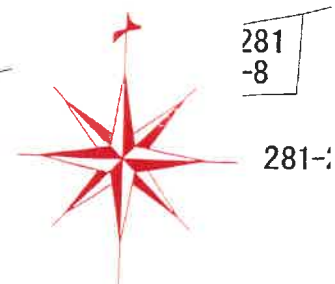
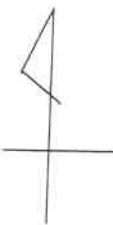
S=1/8,000

スーパーマッフルデジタル23
(株)マッフル
地図使用承認©マッフル第6-228号

(C)2022 MAPPLE, Inc.

公図写

N



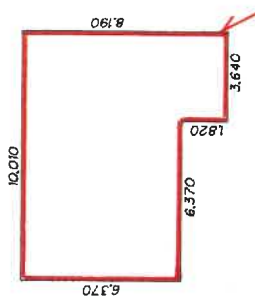
S=1/600

家屋番号 241

建物の所在 横浜市神奈川区子安通2丁目241番地2

1 階 求 積 表

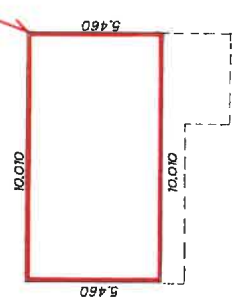
6.370×6.370=40.5769
3.640×8.190=29.8116
70.3885
70.38㎡



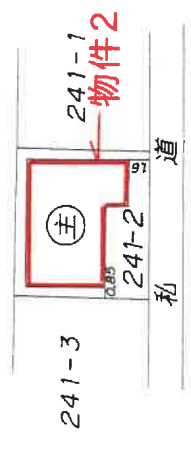
物件2

2 階 求 積 表

10.010×5.460=54.6546
54.65㎡



鉄道用地



原図より81%に縮小

※上記のほか、未登記附属建物(物置)がある

作製者 土地家屋

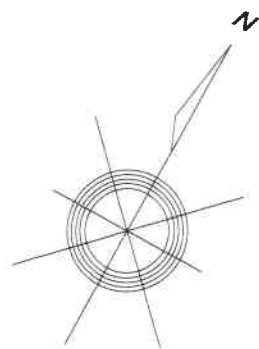
2日 日作製)

縮尺 1/250

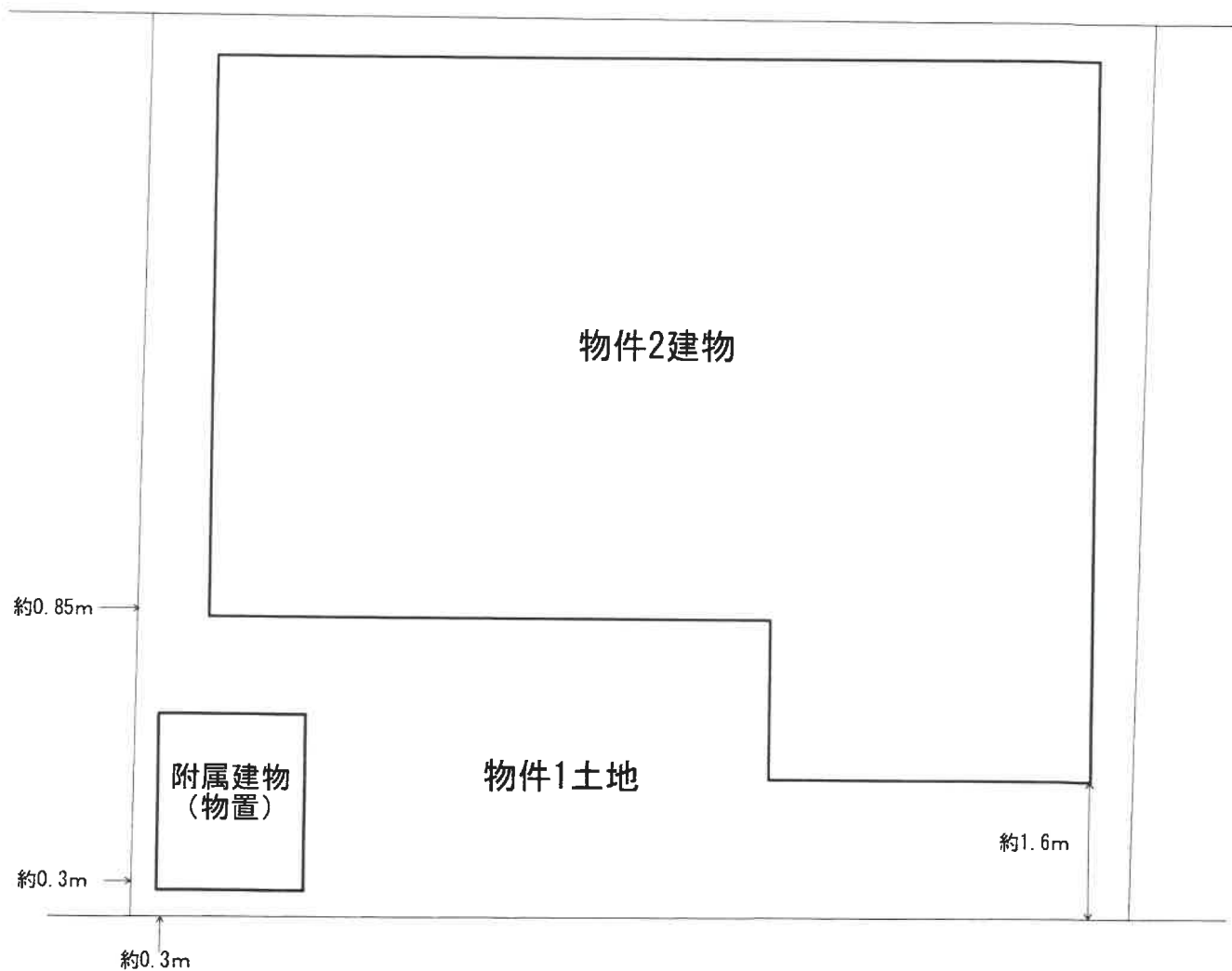
申請人

縮尺 1/500

建物位置関係図



京急本線・線路敷



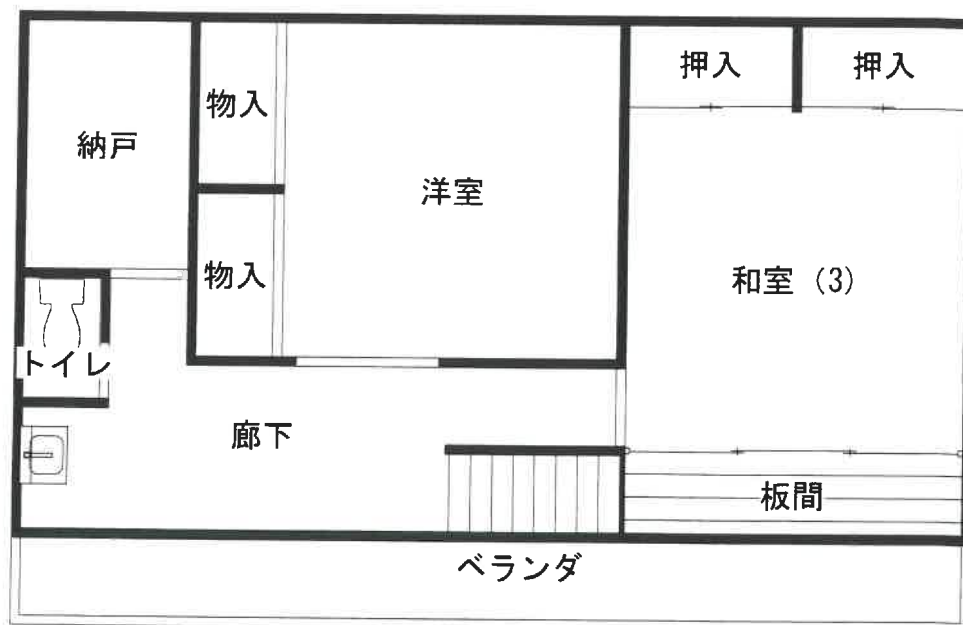
※当図面は概略図である。

建物間取図

1階



2階



附属建物

