

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4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

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 5月19日から 令和 8年 5月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 2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 6月15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 6月 8日 午前10時00分から 令和 8年 6月 8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 4月16日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市旭区今宿東町
地 番 1496番4
地 目 宅地
地 積 49.58平方メートル
所有者 平和産業株式会社
- 2 所 在 横浜市旭区今宿東町
地 番 1496番5
地 目 宅地
地 積 13.22平方メートル
所有者 平和産業株式会社
- 3 所 在 横浜市旭区今宿東町
地 番 1497番1
地 目 宅地
地 積 323.96平方メートル
所有者 平和産業株式会社
- 4 所 在 横浜市旭区今宿東町1497番地1
家屋 番号 1497番1
種 類 居宅 工場
構 造 軽量鉄骨造・コンクリートブロック造鉄板葺2階建
床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 49.68平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 約52.98平方メートル

所有者 A

5 所 在 横浜市旭区今宿東町1497番地1

家屋 番号 1497番1の2

種 類 作業所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 52.34平方メートル
2階 45.00平方メートル

(現況)

種 類 居宅 作業所

(未登記附属建物)

種 類 トイレ

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約5.5平方メートル

所有者 A

6 所 在 横浜市旭区今宿東町1497番地1、1496番地5

家屋 番号 1497番地1の3

種 類 寄宿舍 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 65.41平方メートル



物 件 目 録

2階 62.10平方メートル

(現況)

種 類 居宅 作業所

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 6月18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4～6】
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 横浜市旭区今宿東町
地 番 1496番4
地 目 宅地
地 積 49.58平方メートル
所有者 平和産業株式会社
- 2 所 在 横浜市旭区今宿東町
地 番 1496番5
地 目 宅地
地 積 13.22平方メートル
所有者 平和産業株式会社
- 3 所 在 横浜市旭区今宿東町
地 番 1497番1
地 目 宅地
地 積 323.96平方メートル
所有者 平和産業株式会社
- 4 所 在 横浜市旭区今宿東町1497番地1
家屋 番号 1497番1
種 類 居宅 工場
構 造 軽量鉄骨造・コンクリートブロック造鉄板葺2階建
床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 49.68平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 約52.98平方メートル

所有者 A

5 所 在 横浜市旭区今宿東町1497番地1

家屋 番号 1497番1の2

種 類 作業所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 52.34平方メートル
2階 45.00平方メートル

(現況)

種 類 居宅 作業所

(未登記附属建物)

種 類 トイレ

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約5.5平方メートル

所有者 A

6 所 在 横浜市旭区今宿東町1497番地1、1496番地5

家屋 番号 1497番地1の3

種 類 寄宿舍 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 65.41平方メートル



物 件 目 録

2階 62.10平方メートル

(現況)

種 類 居宅 作業所

所有者 A



令和 7年(ケ)第 47号
令和 7年 3月28日受理
令和 7年 6月 3日提出

現況調査報告

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 史

(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 横浜市旭区今宿東町
地 番 1496番4
地 目 宅地
地 積 49.58平方メートル

所有者 平和産業株式会社

2 所 在 横浜市旭区今宿東町
地 番 1496番5
地 目 宅地
地 積 13.22平方メートル

所有者 平和産業株式会社

3 所 在 横浜市旭区今宿東町
地 番 1497番1
地 目 宅地
地 積 323.96平方メートル

所有者 平和産業株式会社

4 所 在 横浜市旭区今宿東町1497番地1
家屋 番号 1497番1
種 類 居宅 工場
構 造 軽量鉄骨造・コンクリートブロック造鉄板葺2階建
床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 49.68平方メートル
(1枚目)

物件目録

所有者 A

5 所 在 横浜市旭区今宿東町1497番地1
家屋 番号 1497番1の2
種 類 作業所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 52.34平方メートル
2階 45.00平方メートル

所有者 A

6 所 在 横浜市旭区今宿東町1497番地1、1496番地5
家屋 番号 1497番地1の3
種 類 寄宿舍 作業所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 65.41平方メートル
2階 62.10平方メートル

所有者 A

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1～3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者A(破産管財人) 上記の者が下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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4
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 2階 約52.98平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物1階を工場として2階を住居として占有し管理している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	物件4の2階と物件5の2階は物件4の増築部分(渡廊下)で繋がり一戸の住居となっている
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

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
建 物	物件5
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 種類：居宅 作業所 <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類：トイレ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約5.5平方メートル
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（破産管財人） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物1階を工場として2階を住居として占有し管理している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
敷 地	「土地・建物用」記載の土地（物件1～3）
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり
住居表示	住居表示未実施
建 物	物件6
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 種類：居宅 作業所 <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（破産管財人） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物1階を工場として2階を住居として占有し管理している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
敷 地	「土地・建物用」記載の土地（物件1～3）
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
<p>■ B (債務者兼土地所有者及び建物所有者の破産管財人)</p>	<p>1 本建物は、破産手続前は各建物の1階を破産者平和産業株式会社が工場として使用し、各建物の2階を所有者(同社の前代表者A(破産者))が住居として使用していました。</p> <p>2 今は会社もAも破産手続中ですから、1階も2階も私が管財人として管理しています。</p> <p>3 1階の工場で使用していた機械は撤去され、工場は稼働していません。</p> <p>4 2階の住居は、家財道具類を残したまま転居し、今は誰も使用していません。</p>
<p>■ A (建物所有者)</p>	<p>1 各建物の1階の工場で使用していた機械は物件4の射出成型機1台以外は全て処分しました。物件4に残っている射出成型機は故障していて全く使用できません。</p> <p>2 敷地内のトイレ・洗面所等の建物は、工場のためのものでほかの3棟の建物同様私の所有です。</p>

(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

- 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より3枚目記載のとおりと認められた。
- 本建物は工場及び作業所であるが、土地及び建物に備え付けた機械、器具その他工場の用に供する物はない。
- 本建物の損傷及び汚損箇所等
 - (1) 本建物3棟は建築後40年以上経過している建物であり、経年劣化が進行している。
 - (2) 2階の室内各所の床板に緩みがある。
 - (3) 電気・水道・排水等の不具合及び稼働状態は未確認である。
- 物件4ないし6の占有権原は、使用借権と思料する。
- 本土地は公図上3筆が一体のものとして記載され、地積測量図も無いため位置関係が判然としない。
- 本土地上にトイレ、洗面所等のための未登記建物がある。位置、用途、所有関係より物件5の未登記附属建物として報告する。
- 物件1ないし3の土地は、北側で市道に接している。(評価人の調査による)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

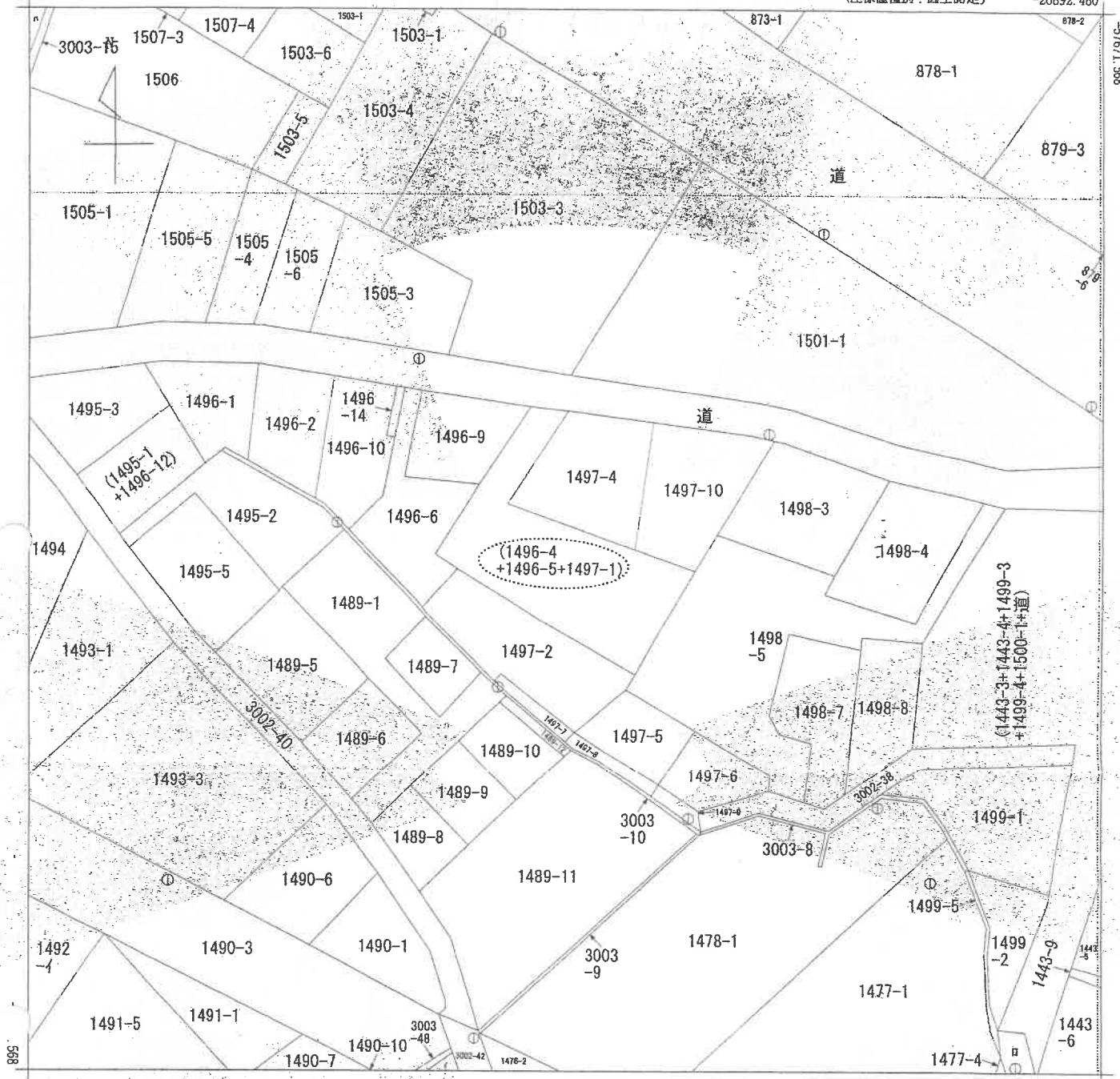
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月9日 (水) 10:50—11:15	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, 不在
7年4月22日 (火) 11:05—11:10	電 話	破産管財人より管理状況等聴取
7年4月29日 (火) 9:50—10:30	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影 (評価人同行)
7年5月26日 (月) 12:20—12:23	電 話	Aより建物内の機械について聴取
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 4月29日 目的物件は不在で施錠されていたので, Aの立ち会いで立入調査をする予定であったが, 急遽Aが立ち会えなくなったため, 立会人Cを立ち合わせ, Aから鍵を借りて解錠し建物内に立ち入った。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 4月29日 休日・夜間執行許可を得て調査した。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 1490-20 ハ 1510-6
ロ 3002-41

(座標値種別：図上測定)

-26892.480



-27017.480 (座標値種別：図上測定)

(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す。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(ryuhokuta/heiyouki2011.par)による修正がされています。

本図面はA3判をA4判
に縮小したものである

地番区域見出
今宿東町

請求部	所在	横浜市旭区今宿東町			地番	1496番4	
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
作成年月日	昭和45年3月			備付年月日(原図)	平成19年12月7日		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。

(横浜地方法務局旭出張所管轄)

令和7年2月3日

さいたま地方法務局

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

建物図面

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

211239

211239

S113

家屋番号

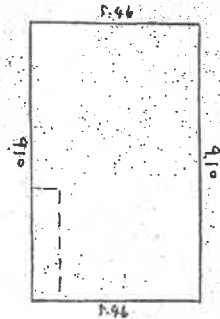
1499番

建物階平面図面

建物の所在

徳島市旭区今宿町越巻1499番地

2階平面図



2階床面積

9.10 × 7.62 = 69.556 (㎡)

1階平面図

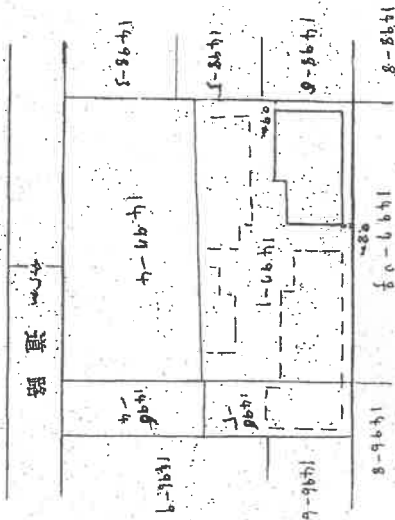


1階床面積

9.10 × 5.46 = 49.706 (㎡)

計 49.706 (㎡)

建物図面



縮尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和五十五年拾月拾日

作製年月日

作製者

土地家屋調査士

家屋地

申請人

45
11
16

建物図面

21240

21240

家屋番号

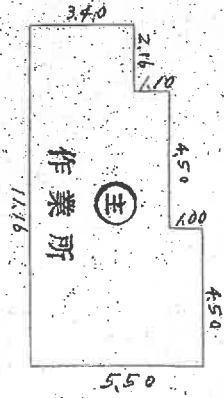
1497-192

建物階平面図

建物の所在

横浜市旭区宿東町 1497-1

1 階



床面積

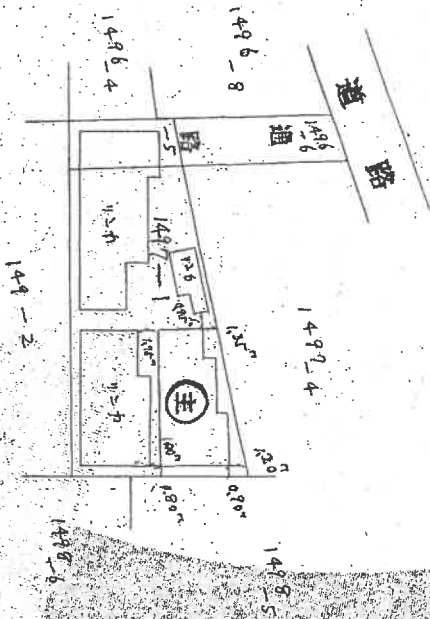
$(2.16 \times 3.40) = 7.3440$
 $(4.50 \times 4.50) = 20.2500$
 $(4.50 \times 5.50) = 24.7500$
 合 計 $= 52.3440 \text{ m}^2$

2 階



床面積

$(4.50 \times 4.50) = 20.2500$
 $(4.50 \times 5.50) = 24.7500$
 合 計 $= 45.0000 \text{ m}^2$



昭和49年5月22日
 製作年月日

製作者

土地調査士

中

本図面はB4判をA4判に縮小したものである

縮尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建物図面

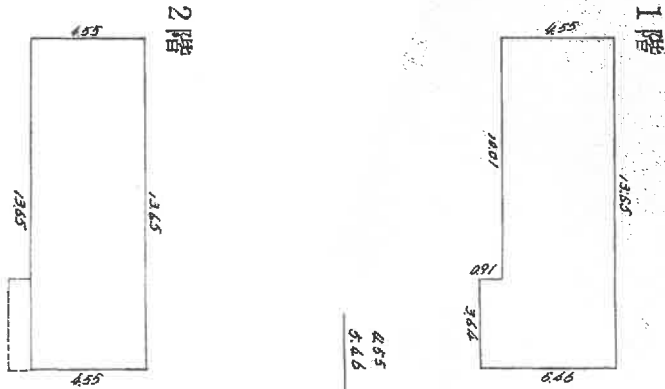
211241 各階平面図

家屋番号 1497-1-3

建物各階平面図

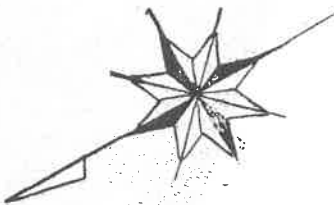
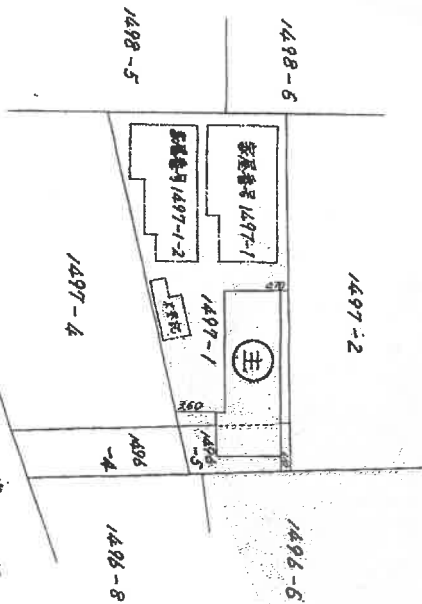
建物の所在 横浜市旭区今宿東町 1497~1. 1496~5

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである



1階床面積
 $485 \times 14.01 = 45,36.55$
 $485 \times 3.64 = 1,763.24$
 合計 $47,129.79 \text{ m}^2$

2階床面積
 $1365 \times 4.85 = 6,622.25 \text{ m}^2$



製作者

登録番号
土地家屋調査士

昭和56年5月23日製

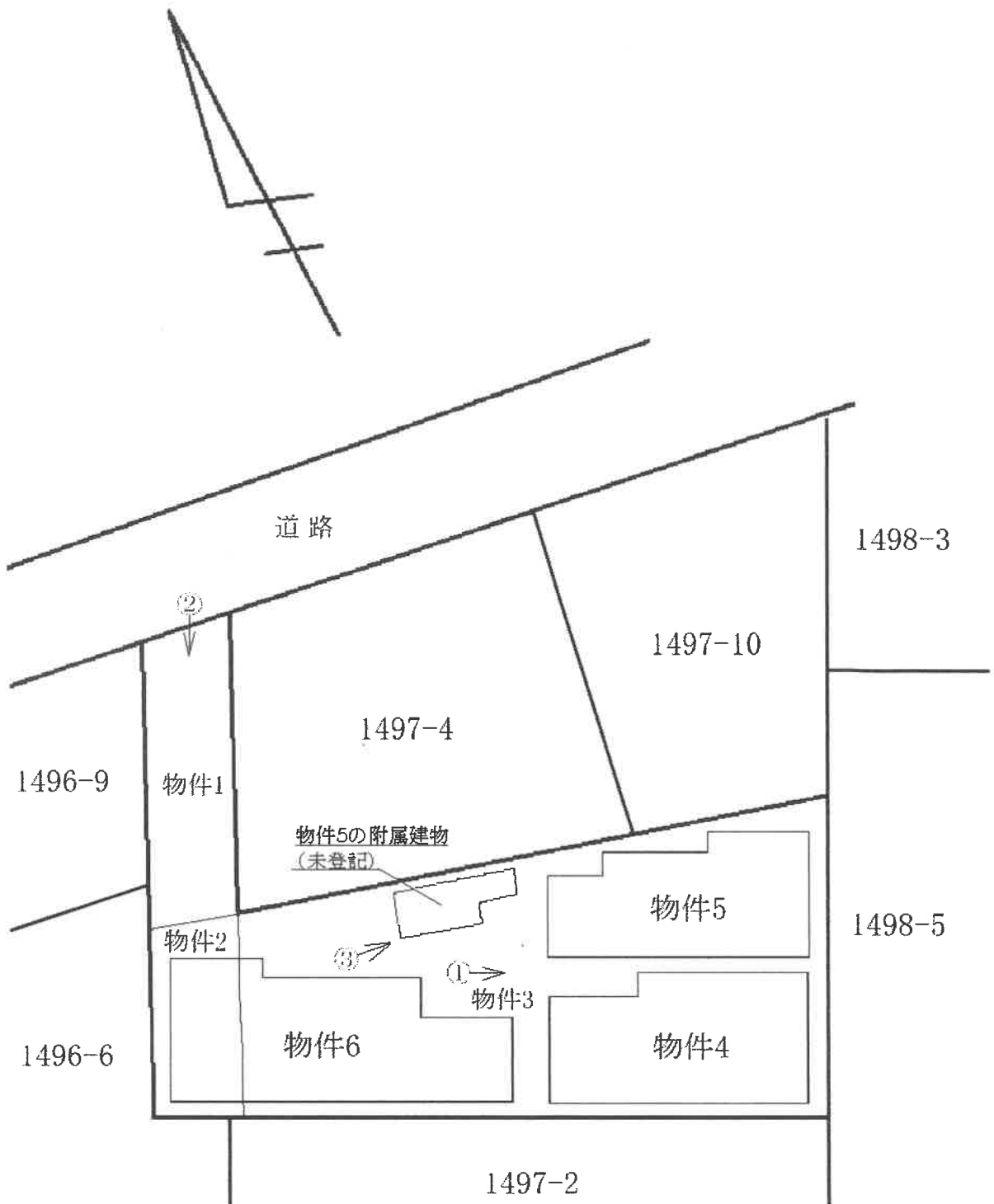
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

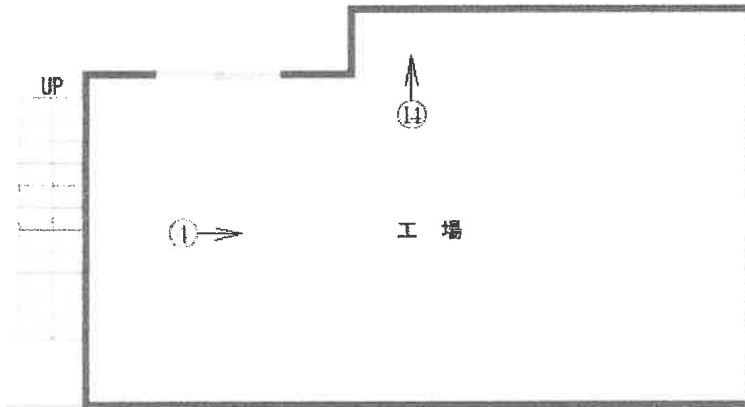
土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

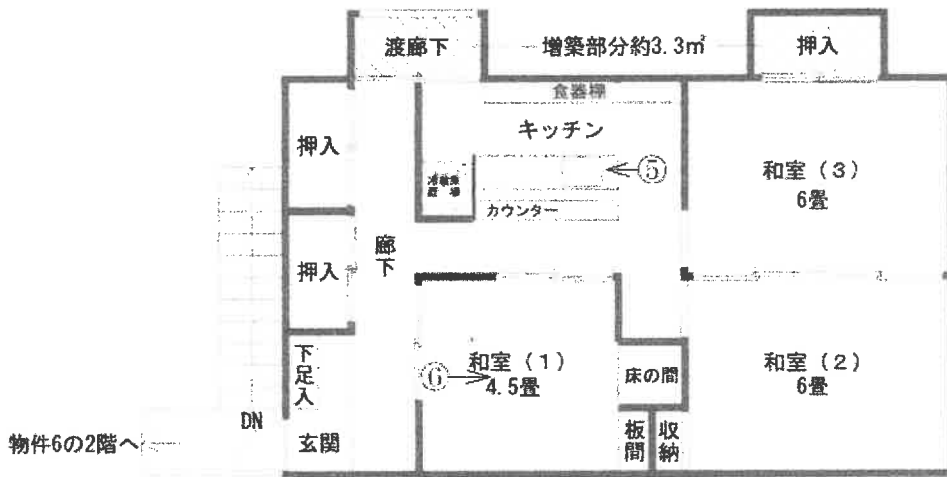


←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階



物件6の2階へ



物件5

間取見取図

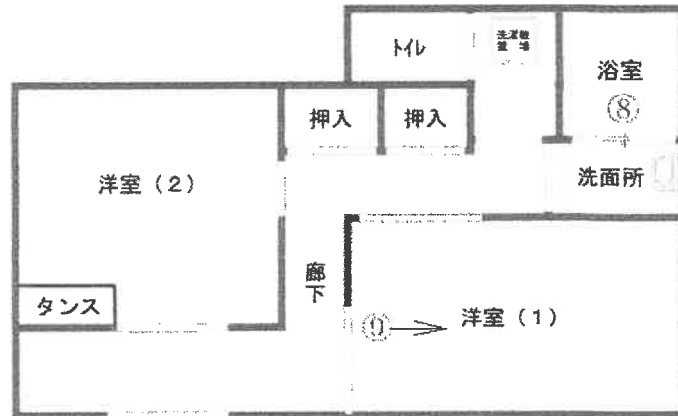
1階

←○写真撮影位置・方向

未登記附属建物
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
種類 トイレ
床面積 約5.5㎡



2階

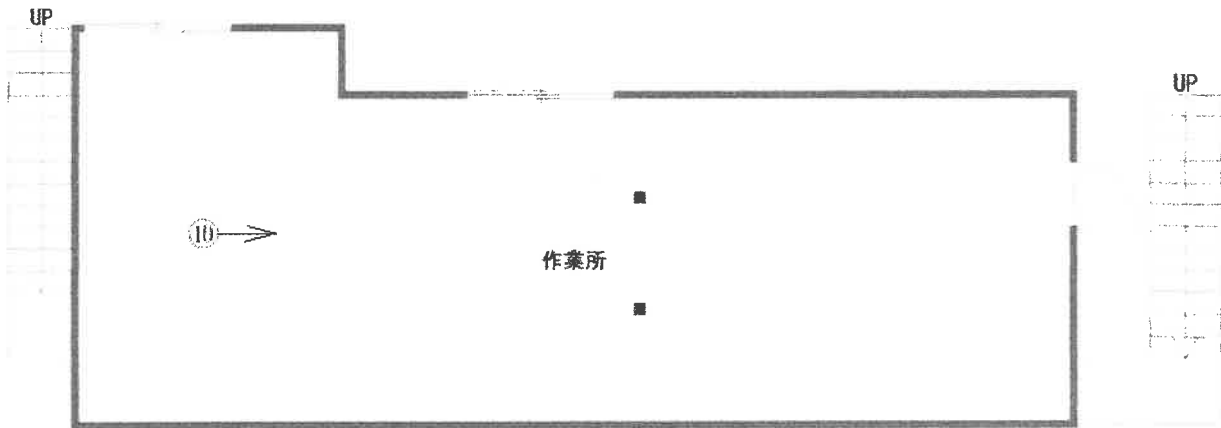


物件4の2階部分へ

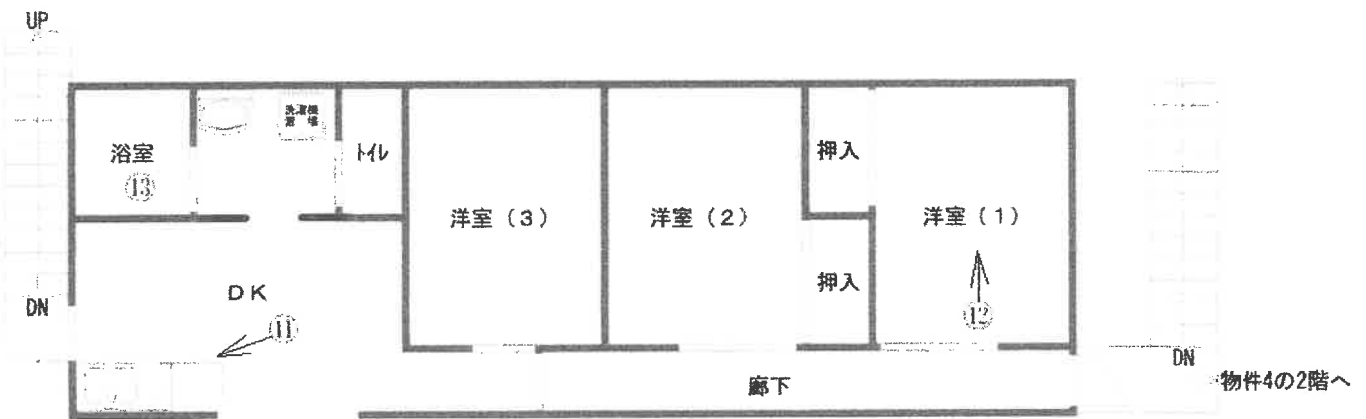


1 階

←○写真撮影位置・方向



2 階



① 建物の外観 物件5 物件4 物件6



② 建物の外観 物件6



③ 建物の外観 物件5の附属建物（未登記） 物件5



④ 建物内の状況 物件4の1階



⑤ 建物内の状況 物件4の2階



⑥ 建物内の状況 物件4の2階



⑦ 建物内の状況 物件5の1階



⑧ 建物内の状況 物件5の2階



⑨ 建物内の状況 物件5の2階



⑩ 建物内の状況 物件6の1階



⑪ 建物内の状況 物件6の2階



⑫ 建物内の状況 物件6の2階



⑬ 建物内の状況 物件6の2階



⑭ 建物内の状況 物件4の1階 射出成型機 (故障して使用できない)



令和 7 年 (ケ) 第 47 号
令和 7 年 4 月 29 日 現地調査
令和 7 年 6 月 5 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
坂本 圭一 印

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 25,020,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 2,770,000 円
物 件 2 (土地)	金 740,000 円
物 件 3 (土地)	金 18,130,000 円
物 件 4 (建物)	金 1,030,000 円
物 件 5 (建物)	金 1,080,000 円
物 件 6 (建物)	金 1,270,000 円

- ① 一括価格は、物件 1～6 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 1～3 の内訳価格は物件 4～6 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4～6 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。

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		
3		
4		床面積 1階 46.37㎡ 2階 約52.98㎡
5		種類 居宅 作業所 未登記附属建物 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 種類 トイレ 床面積 約5.5㎡
6		種類 居宅 作業所
特 記 事 項		
◇物件4 建物の2階部分に増築部分約3.3㎡が認められる。 ◇物件5 建物には上記記載の未登記附属建物が存する。		

* 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 横浜市旭区今宿東町
地 番 1496番4
地 目 宅地
地 積 49.58平方メートル

所有者 平和産業株式会社

2 所 在 横浜市旭区今宿東町
地 番 1496番5
地 目 宅地
地 積 13.22平方メートル

所有者 平和産業株式会社

3 所 在 横浜市旭区今宿東町
地 番 1497番1
地 目 宅地
地 積 323.96平方メートル

所有者 平和産業株式会社

4 所 在 横浜市旭区今宿東町1497番地1
家屋 番号 1497番1
種 類 居宅 工場
構 造 軽量鉄骨造・コンクリートブロック造鉄板葺2階建
床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 49.68平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 横浜市旭区今宿東町1497番地1
家屋 番号 1497番1の2
種 類 作業所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 52.34平方メートル
2階 45.00平方メートル

所有者 A

6 所 在 横浜市旭区今宿東町1497番地1、1496番地5
家屋 番号 1497番地1の3
種 類 寄宿舍 作業所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 65.41平方メートル
2階 62.10平方メートル

所有者 A

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1～3）

位置・交通	相鉄本線「鶴ヶ峰」駅の北西方約1300m(道路距離) 「鶴ヶ峰中学校前」バス停徒歩約1分	
付近の状況	中小規模一般住宅、アパート、事業所等が建ち並ぶ住工混在地域	
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 準工業地域 60% 200% 第5種高度地区 宅地造成等工事規制区域
面地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	386.76㎡(合計) 不整形 間口約4.3m、奥行約30m(最深部) 敷地内ほぼ平坦 北側道路より約0～0.8m低い 南側隣地より約1m高い
接面道路の状況	北側約4.5m市道(建築基準法第42条1項)に約4.3m接面。	
土地の利用状況等	物件4～6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1～3写のとおり。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり 接面道路にガス管は埋設されているが、プロパンガスを使用。 あり
特記事項	◇敷地内に電柱1本がある。	

2. ①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45年5月15日新築（登記記載） 約56年 当分の間現状維持可能
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	軽量鉄骨造・コンクリートブロック造2階建 鉄板葺 モルタル吹付等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 1階 コンクリート打ち放し 2階 合板、畳等 キッチン等
床面積（現況）	1階：46.37㎡、2階：約52.98㎡ 延べ約99.35㎡	
現況用途等	種類 間取り	居宅 工場 1階：工場 2階：3K（附属資料間取図のとおり）
品等	劣る	
保守管理の状態	極めて劣る	
建物の利用状況	令和7年4月29日内部立入調査。 破産管財人が占有している。	
特記事項	<p>◇建築確認、検査済証不明。</p> <p>◇本件建物1階部分に射出成形機1台が残置されているが、故障しており、経済的な価値は認められない。その他冷蔵庫などの動産類も多数残置されている。</p> <p>◇本件建物の2階の増築部分約3.3㎡があり、一部渡廊下として物件6建物の2階に通じており、一体の居宅となっている。</p> <p>◇建物の劣化が激しく、また設備関係に動作確認がとれていない。2階にも家財道具等の動産類が残置されている。</p>	

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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和48年1月30日新築（登記記載） 約53年 当分の間現状維持可能
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	鉄筋コンクリート造2階建 陸屋根 モルタル吹付等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 1階 コンクリート打ち放し 2階 合板、畳等 トイレ、浴室、洗面所等
床面積（現況）	1階：52.34㎡、2階：45.00㎡ 延べ97.34㎡	
現況用途等	種類 間取り	居宅 作業所 1階：作業所 2階：2室（附属資料間取図のとおり）
品等	劣る	
保守管理の状態	極めて劣る	
建物の利用状況	令和7年4月29日内部立入調査。 破産管財人が占有している。	
特記事項	<p>◇建築確認あり、検査済証未交付。</p> <p>◇本件建物の2階は、物件4建物の2階に通じており、一体の居宅となっている。</p> <p>◇建物の劣化が激しく、また設備関係に動作確認がとれていない。2階には家財道具等の動産類が残置されている。</p> <p>◇本件建物の西側に以下の未登記附属建物が存する。</p> <p>未登記附属建物 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 種類 トイレ 床面積 約5.5㎡</p>	

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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和56年3月31日新築（登記記載） 約45年 当分の間現状維持可能
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 モルタル吹付等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 1階 コンクリート打ち放し 2階 合板、塩ビシート等 キッチン、浴室、トイレ、洗面所等
床面積（現況）	1階：65.41㎡、2階：62.10㎡ 延べ127.51㎡	
現況用途等	種類 間取り	居宅 作業所 1階：作業所 2階：3DK（附属資料間取図のとおり）
品等	劣る	
保守管理の状態	極めて劣る	
建物の利用状況	令和7年4月29日内部立入調査。 破産管財人が占有している。	
特記事項	◇建築確認あり、検査済証未交付。 ◇本件建物の劣化が激しく、また設備関係に動作確認がとれていない。1～2階に家財道具等の動産類が多数残置されている。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～3（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	201,000	70	141,000	× 49.58	×0.9	= 6,290,000
		100				
2	201,000	70	141,000	× 13.22	×0.9	= 1,680,000
		100				
3	201,000	70	141,000	×323.98	×0.9	= 41,110,000
		100				
(合計)						= 49,080,000

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。

基準地 旭（県）-4

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 209,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{107}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{111} & = & 201,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：基準地の所在地域は対象地域に比し接近条件、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：形状、規模、隣地との高低差等で劣り、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4(建物)

目的建物は建築後約56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210,000円と査定)の3%をもって建物自体の価格とした。

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	210,000	× 99.35	× 0.03	= 630,000

物件5(建物)

目的建物は建築後約53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200,000円と査定)の3%をもって建物自体の価格とした。

物件番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
5	200,000	× 97.34	× 0.03	= 580,000

(未登記附属建物)

未登記附属建物は建築後約53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120,000円と査定)の3%をもって建物自体の価格とした。

再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
120,000	× 約5.5	× 0.03	= 20,000

主たる建物 + 未登記附属建物 建物価格
580,000円 20,000円 = 600,000円

物件6(建物)

目的建物は建築後約45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200,000円と査定)の3%をもって建物自体の価格とした。

再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
200,000	× 127.51	× 0.03	= 770,000

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 敷土地利用権等価格

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	6,290,000	×	0.10	場所的利益	= 630,000
2	1,680,000	×	0.10	場所的利益	= 170,000
3	41,110,000	×	0.10	場所的利益	= 4,110,000
(合計)					= 4,910,000

(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、築年数、構造、残存年数、建物の品等を考慮のうえ、その割合を10%と査定した。
 なお、各建物の敷土地利用権については、一体利用されていることから各現況建築面積比（物件5建物については、未登記附属部分を含む）による割合により、以下のとおり配分した。

物件番号	現況建築面積(m ²)	構成比	敷土地利用権等価格(円)	配分額(円)
4	約 52.98	30.1% ×	4,910,000	1,480,000
5	約 57.84	32.8% ×		1,610,000
6	65.41	37.1% ×		1,820,000
計	176.23	100.0%		4,910,000

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	6,290,000	- 630,000		× 0.7	× 0.7	= 2,770,000
2	1,680,000	- 170,000		× 0.7	× 0.7	= 740,000
3	41,110,000	- 4,110,000		× 0.7	× 0.7	= 18,130,000
4	630,000	+ 1,480,000	×1.0	× 0.7	× 0.7	= 1,030,000
5	600,000	+ 1,610,000	×1.0	× 0.7	× 0.7	= 1,080,000
6	770,000	+ 1,820,000	×1.0	× 0.7	× 0.7	= 1,270,000
一括価格 (合計)						= 25,020,000

占有減価等：必要なし。

市場性修正：多額な費用を要すると見込まれる残置物の存在-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. 基準地価格 旭（県）－4

所 在：横浜市旭区鶴ヶ峰本町3丁目1001番2
「鶴ヶ峰本町3－1－9」

価 格：209,000円/㎡

位 置：相鉄本線「鶴ヶ峰」駅 約1000m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：124㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 街 路：北側4m 市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率100%）
高度地区、準防火地域

地域の概要：一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 4,634,738円

物件2 1,235,805円

物件3 30,283,780円

物件4 1,165,028円

物件5 1,960,717円

物件6 971,002円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

建物図面・各階平面図写1～3

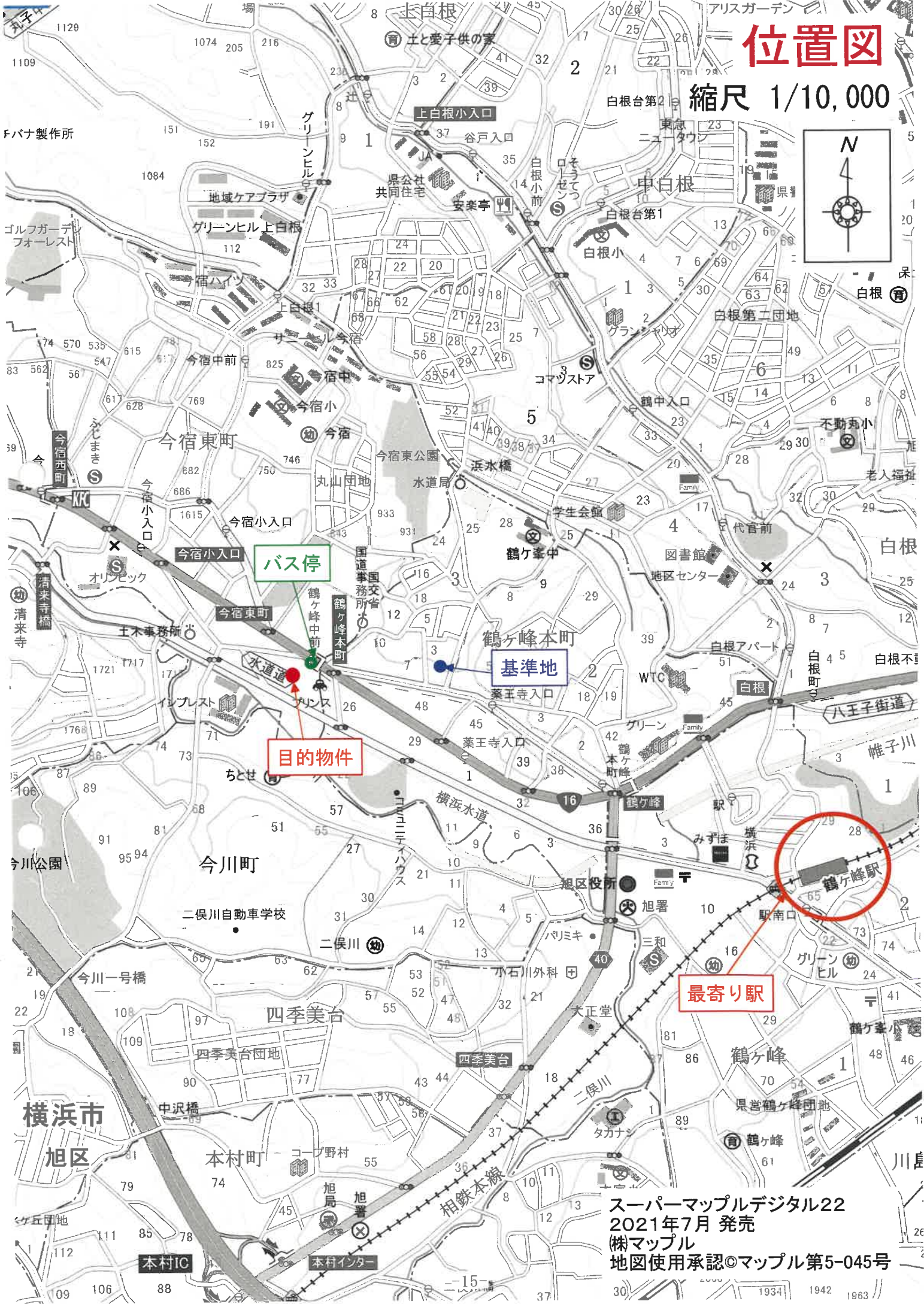
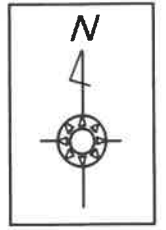
（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図1～3

以 上

位置図

縮尺 1/10,000



バス停

基準地

目的物件

最寄り駅

スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
株マッフル
地図使用承認©マッフル第5-045号

横浜市
旭区

本村IC

本村インター

1934 1942 1963

建物図面・各階平面図(写)1

45 / 16

登記年月日：昭和45年11月16日

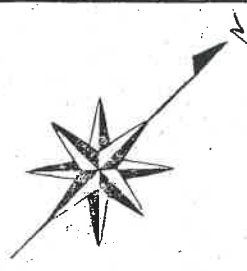
建物図面
各階平面図

211239

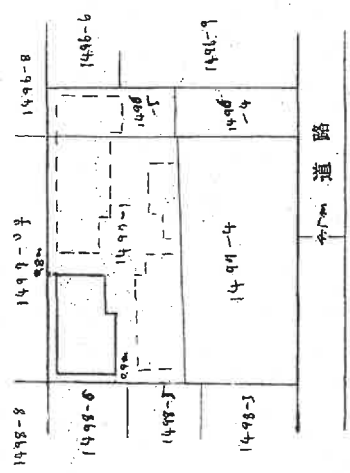
211239

家屋番号 1499番
建物の所在 横浜市旭区今宿町越巻497番地1

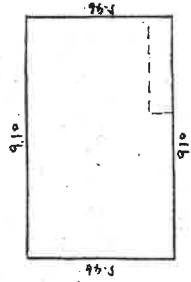
製作年月日
昭和45年11月16日
製者
申請人



建物図面

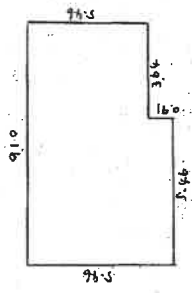


2階平面図



2階床面積
 $9.10 \times 5.46 = 49.686 (m^2)$

1階平面図



1階床面積
 $9.10 \times 4.27 = 38.857 (m^2)$
 $38.857 + 49.686 = 88.543 (m^2)$

縮尺 1/200 1/500

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

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。
(横浜地方支務局旭出張所管理)
令和7年2月3日 さいたま地方支務局

登記官

請求番号：10-2

建物図面・各階平面図(写)2

登記年月日：昭和49年5月25日

2/1240 **211240**

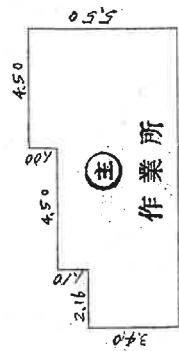
家屋番号 1497-102

建物の所在 横浜市旭区宿東町 1497-1

作製年月日	昭和49年5月22日	作製者	
申請人			

建物各階平面図

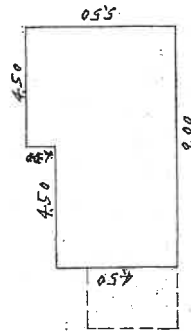
1 階



床面積

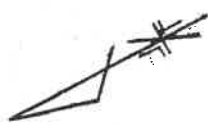
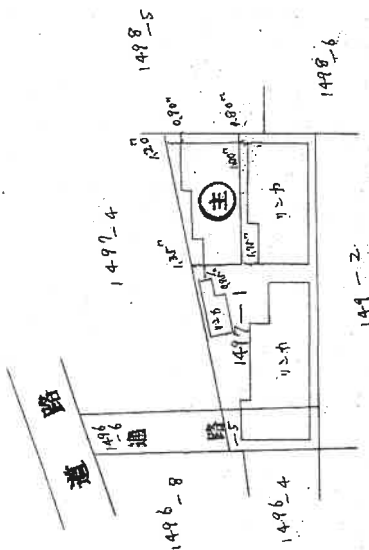
$(2.16 \times 2.40) = 5.184$
 $(4.50 \times 4.50) = 20.2500$
 $(4.50 \times 5.50) = 24.7500$
 合 計 = 52.3440²

2 階



床面積

$(4.50 \times 4.50) = 20.2500$
 $(4.50 \times 5.50) = 24.7500$
 合 計 = 45.0000²



本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 | 1/500

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。
 (横浜地方支務局旭出張所管轄)
 令和7年2月3日 さいたま地方支務局

登記官

請求番号：10-3

建物図面・各階平面図(写)3

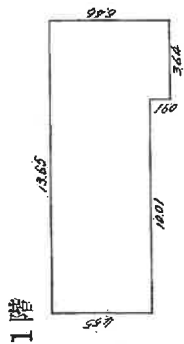
56 5 18

登記年月日：昭和56年5月28日

211241 各階平面図

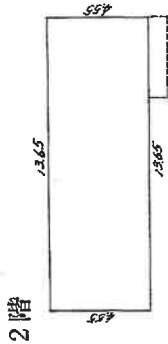
建物図面

家屋番号	1497-1-3
建物の所在	横浜市旭区今宿東町 1497-1、1496-5



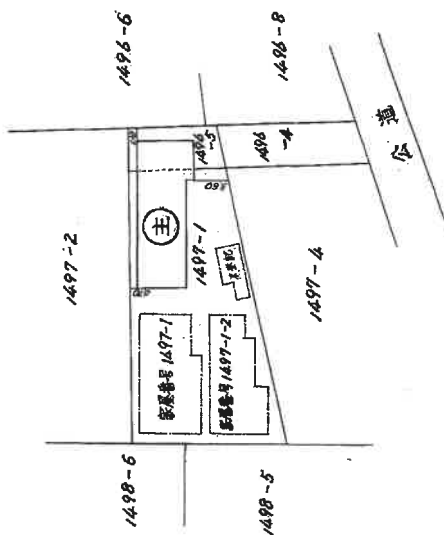
1階床面積

4.55	×	12.01	=	54.655
5.46	×	3.64	=	19.8744
合計				65.4199 m ²



2階床面積

13.65	×	4.55	=	62.1075 m ²
-------	---	------	---	------------------------



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

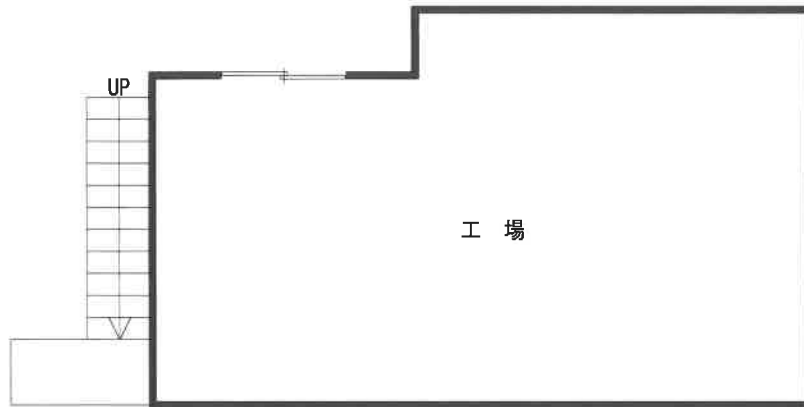
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方事務所旭出張所管轄)
令和7年2月3日 さいたま地方事務所

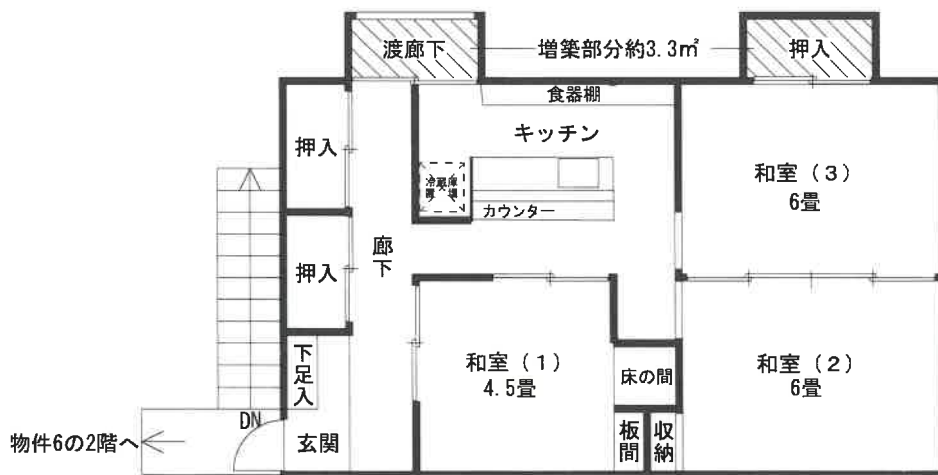
登記官

請求番号：10-4

1 階



2 階



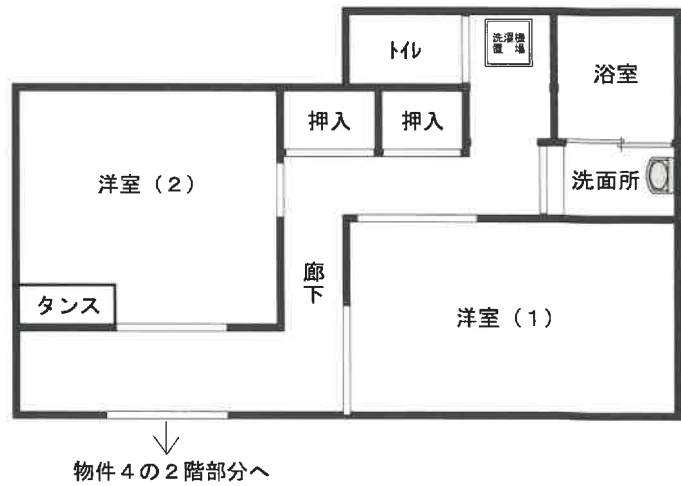
令和7年(ケ)第47号

1階

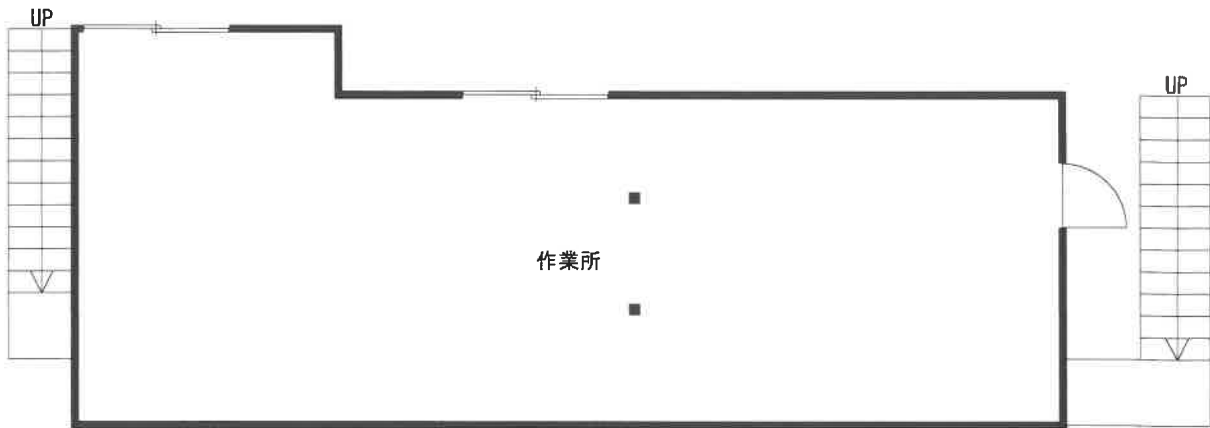
未登記附属建物
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
種類 トイレ
床面積 約5.5㎡



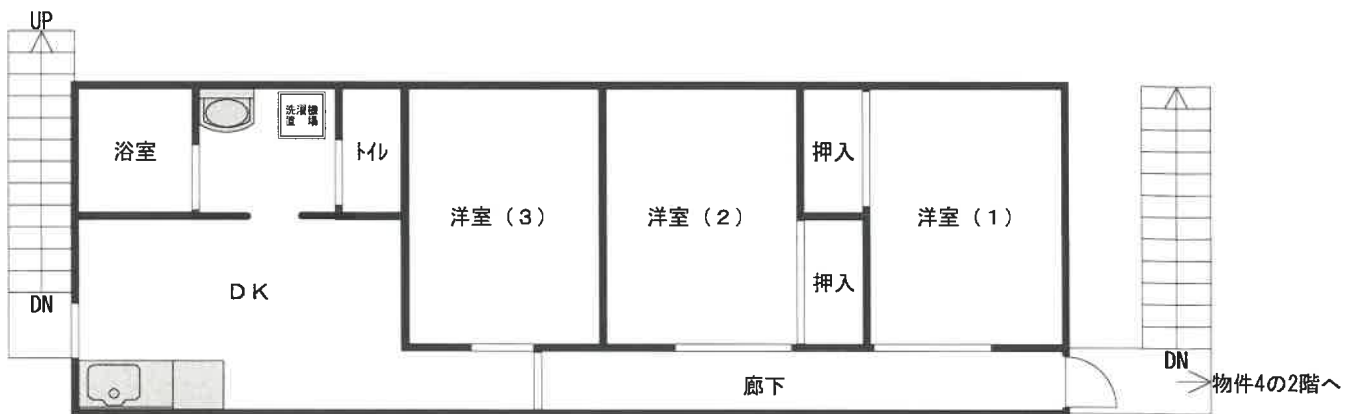
2階



1 階



2 階



令和7年(ケ)第47号