

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月18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10月21日から 令和 7年10月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 4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11月17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11月10日 午前10時00分から 令和 7年11月10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 9月18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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	27,790,000 22,232,000	一括	5,558,000	134,188	35,096
1	5,190,000				
2	22,600,000				

物 件 目 録

1 所 在 横浜市瀬谷区阿久和西四丁目

地 番 17番7

地 目 宅地

地 積 169.00平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

2 所 在 横浜市瀬谷区阿久和西四丁目17番地7

家屋 番号 17番7

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 47.20平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 7月18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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番17番4)を通行のため無償で利用している。

《 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 横浜市瀬谷区阿久和西四丁目

地 番 17番7

地 目 宅地

地 積 169.00平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

2 所 在 横浜市瀬谷区阿久和西四丁目17番地7

家屋 番号 17番7

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル

2階 47.20平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

令和7年(ケ)第117号
令和7年 5月 7日受理
令和7年 5月**27**日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 森田政章

物 件 目 録

1 所 在 横浜市瀬谷区阿久和西四丁目

地 番 17番7

地 目 宅地

地 積 169.00平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

2 所 在 横浜市瀬谷区阿久和西四丁目17番地7

家屋 番号 17番7

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 47.20平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3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 ） ☐ （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 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら 上記の者が本建物を住居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 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 (共有者)	1 本件建物には、私とBを含めた家族で居住していましたが、B、私と順次退去し、現在は誰も居住していません。 2 本件建物に、不要な物を少し残していますが、ほとんど動産類はありません。第三者に貸していることもありませんので、本件建物の占有者は、私とBで良いかと思います。本件建物に関して、共有者間で金銭のやりとりはありません。 3 本件建物内で、ペットは飼ったことはありません。 4 本件建物に大きな不具合箇所はありません。 5 近隣と境界の争いはありません。 6 本件土地の南側で接面する地番17番4の土地は私道ですが、通行に関して金銭のやりとりはありません。この私道に関しては、本件土地の前所有者と地番17番4土地所有者との間で、土地の通行は無償であること、ライフラインの配管の埋設のために使用できることなどが書面化されており、前所有者の所有権を承継した私達に関しても適用があると認識しています。
■ B (共有者)	1 本件建物には、現在居住しているものはいません。 2 本件建物の占有者は、私とAで良いかと思います。
■ C (地番17番4土地所有者)	本件土地の前所有者との間で、地番17番4土地に関し、通行を無償で認めること、ライフラインの配管の埋設を認めることなどを、書面化したことは記憶にあります。本件土地・建物の落札者とも同様の取り扱いをすることは差し支えないと考えています。

執行官の意見
1 本件土地建物の現況は、建物図面、間取図及び添付写真のとおりである。 2 本件建物の占有関係については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと認めた。 3 評価人の調査によると、本件土地は、南側で建築基準法第42条2項に該当する道路に接している。

(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7年 5月 8日(木) 17:30-17:45	目的物件所在地	不在 外観調査 写真撮影
令和7年 5月11日(日)	郵便	共有者A、Bに照会書送付(後日A、Bから回答書受領)
令和7年 5月14日(水) 9:24-9:25	横浜地方法務局川崎支局	全部事項証明書交付申請
令和7年 5月17日(土) 14:23-14:36	電話聴取	Aから事情聴取
令和7年 5月19日(月) 12:06-12:11	電話聴取	Bから事情聴取
令和7年 5月20日(火) 16:35-17:00	目的物件所在地	立入調査〔評価人同行〕 写真撮影
令和7年 5月20日(火) 19:36-19:40	電話聴取	Cから電話聴取
(特記事項) ■ 令和7年 5月20日 目的物件は不在であったので、立会人Dを立ち会わせて、建物内に立ち入った。なお、解錠技術者を同行した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

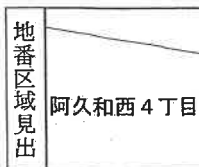
(4枚目)



-30735.219 (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、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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求 部分	所 在	横浜市瀬谷区阿久和西四丁目				地 番	17番7			
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47年3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。

(横浜地方法律事務所出張所管轄)

令和7年3月12日

東京法律事務所出張所

登記官

請求番号：11-1

(5枚目)

(1/1)

A4判に縮小

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3月12日

東京支務局中野出張所

登記官

(6枚目)

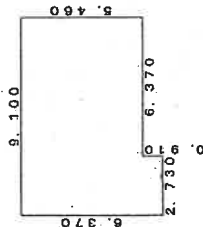
建物図面

各階平面図

家屋番号 17番7

建物の所在 横浜市瀬谷区阿久和西四丁目17番地7

1階

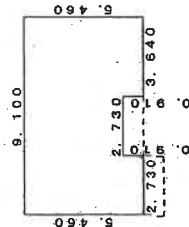


求積表

2.730 x 6.370 = 17.3901
6.370 x 5.460 = 34.7802
計 52.1703

床面積 52.17 m²

2階

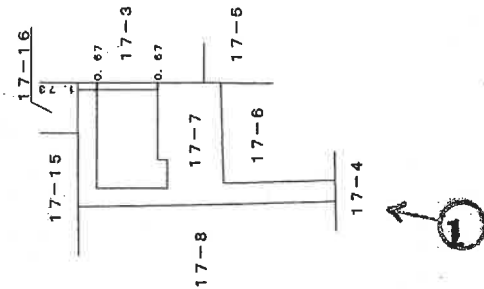


求積表

2.730 x 5.460 = 14.9058
2.730 x 4.550 = 12.4215
3.640 x 5.460 = 19.8744
計 47.2017

床面積 47.20 m²

○は、写真撮影位置・方向を示す。



作成者

縮尺 1/250

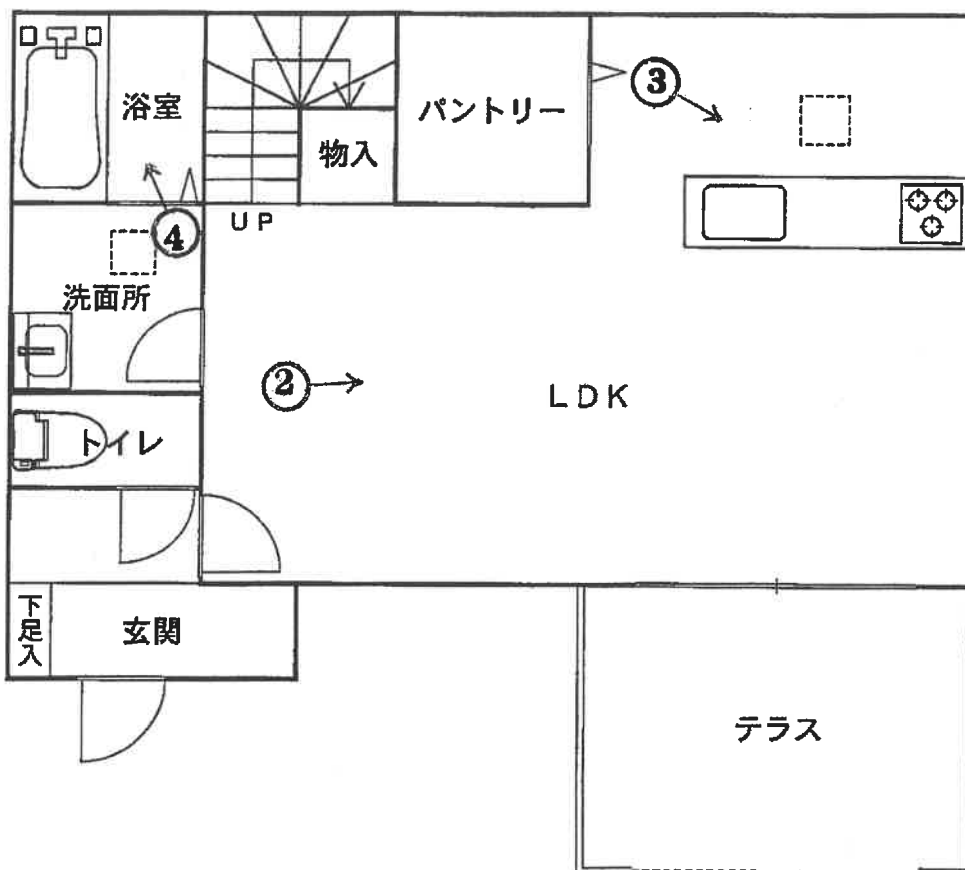
申請人

縮尺

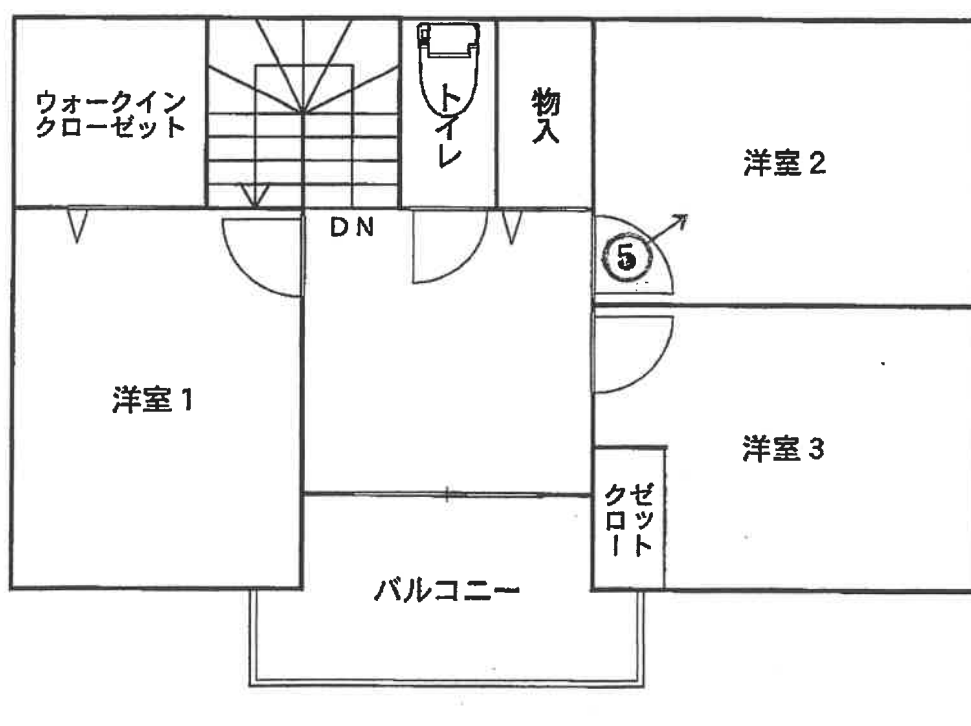
1/500

A4判に縮小

(1階)



(2階)



間取図

(7枚目)

←○は、写真撮影位置・方向を示す。

①

物件 2



②



③



④



⑤



令和 7 年 (ケ) 第 117 号
令和 7 年 5 月 20 日 現地調査
令和 7 年 5 月 29 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第1 評価額

一括価格（合計）	
金 27,790,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 5,190,000円
物 件 2（建物）	金 22,600,000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		
特 記 事 項		
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 横浜市瀬谷区阿久和西四丁目
地 番 17番7
地 目 宅地
地 積 169.00平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 2 所 在 横浜市瀬谷区阿久和西四丁目17番地7
家屋 番号 17番7
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 47.20平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3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	相模鉄道本線「三ツ境」駅の南西方約2.6km（道路距離）、 「西村」バス停より徒歩約2分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅やアパートが建ち並ぶ郊外の住宅地域。	
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1種低層住居専用地域 50% 80% なし 第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行等 地勢	169.00㎡ ほぼ長方形地に進入路が接合した旗竿状の土地 進入路部分：幅；約2m、延長；約10m ほぼ長方形地：幅；約11.5m、長さ；約13m 平坦地
接面道路の状況	進入路先端南側の約2mが現況幅員約4mの舗装道路（建築基準法第42条2項道路）に等高に接面する。 当該道路は幅員約2.9mの市道と接面側の幅約55cmの私道敷、及び対面側の幅約55cmのセットバック部分が一体化した道路である。	
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・各階平面図写」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 接面側の私道敷（地番17番4）については、当該私道敷所有者による通行等に係る無償永久承諾書が存在する。 ② 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31年2月12日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約7年
	経済的残存耐用年数	約23年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	ルーフィング葺
	外 壁	サイディング 等
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	天 井	ビニールクロス貼 等
	床	フローリング、クッションシート 等
	設 備	システムキッチン、パントリー、浴室、洗面所、 1・2階にトイレ 等
	そ の 他	台所と洗面所に床下収納
床面積（現況）	1階：52.17㎡、2階：47.20㎡、延べ：99.37㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	3LDK（附属資料「間取図」のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和7年5月20日 内部立入調査。 共有者らが占有している。	
特 記 事 項	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）

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	147,000	$\times \frac{90}{100}$	= 132,000	$\times 169.00$	$\times 0.95$	= 21,190,000

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。

地価公示地 横浜瀬谷－3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 160,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 147,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：公示地の所在する地域は、対象地域に比し、街路条件と環境条件が優り、上記のとおり判定した。

◇個別格差：形状が劣り、上記のとおり判定した。

◇建付減価：建付減価率を5％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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	270,000	× 99.37	× 0.69	= 18,510,000

現価率

- ・経過年数 7 年、経済的残存耐用年数 23 年、
観察減価率（中古戸建住宅の市場性等も含む）10%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 23 年}}{\text{経過年数 7 年} + \text{経済的残存耐用年数 23 年}} \times (1 - 0.1) \\ &= 0.69 \end{aligned}$$

2. 評価額の判定

前記1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 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	21,190,000	×	0.65	法定地上権 = 13,770,000

(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	(21, 190, 000	− 13, 770, 000)		× 1. 0	× 0. 7	= 5, 190, 000
2	(18, 510, 000	+ 13, 770, 000)	× 1. 0	× 1. 0	× 0. 7	= 22, 600, 000
一括価格（合計）						= 27, 790, 000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：必要なし

競売市場修正：−30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 横浜瀬谷ー3

所 在 : 横浜市瀬谷区阿久和東4丁目34番10
価 格 : 160,000 円/㎡
位 置 : 相模鉄道本線「三ツ境」駅 約 2.6 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 125 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側 4.7m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 : 一般住宅の中にアパートも見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 (土地) 12,683,450 円
物件2 (建物) 7,471,053 円

第7 附属資料の表示

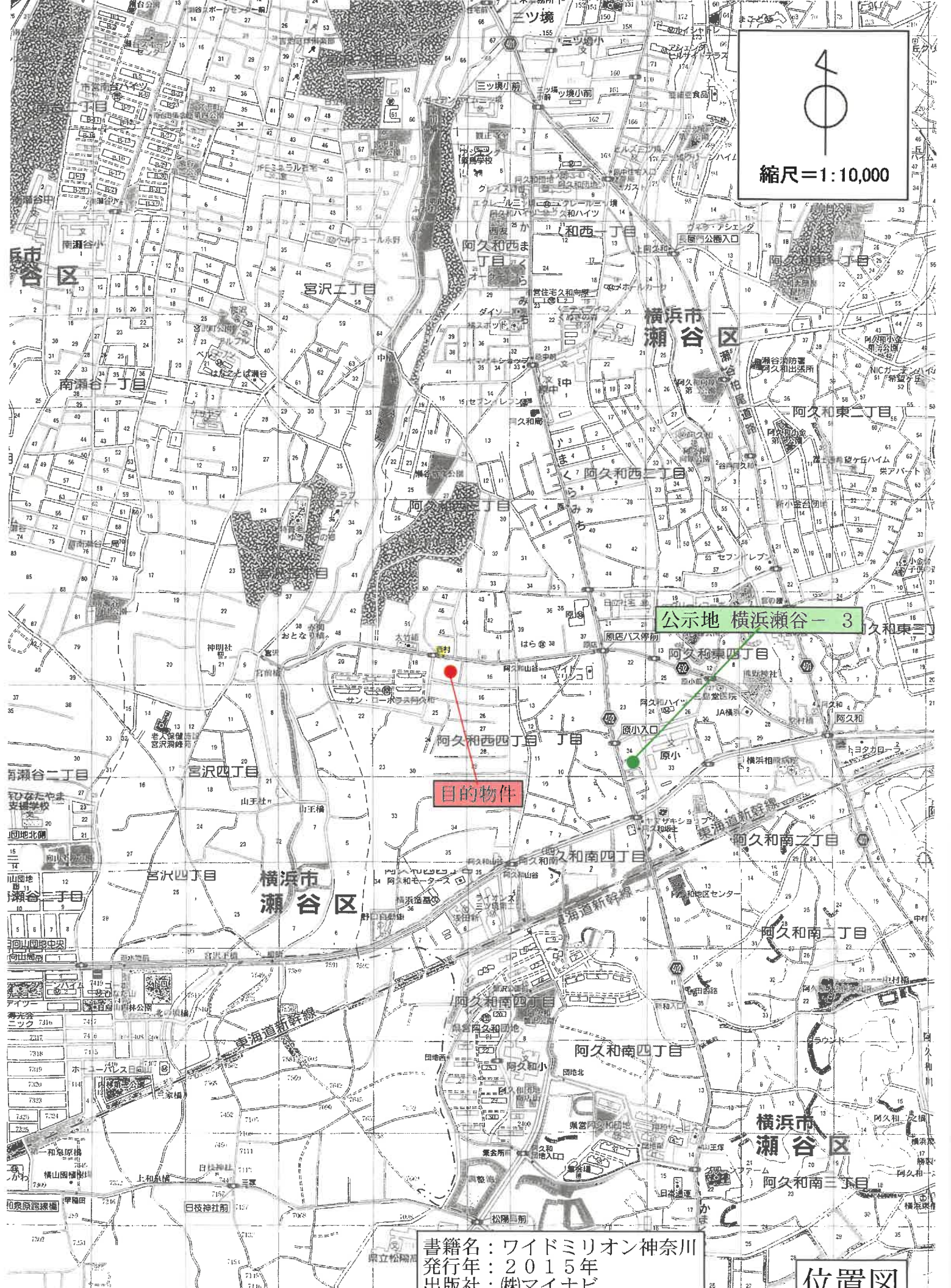
位置図

公図写 (目的物件をA4判へ抜粋)

建物図面・各階平面図写 (B4判からA4判へ縮小)

間取図

以 上



縮尺=1:10,000

公示地 横浜瀬谷-3

目的物件

書籍名：ワイドミリオン神奈川
発行年：2015年
出版社：(株)マイナビ

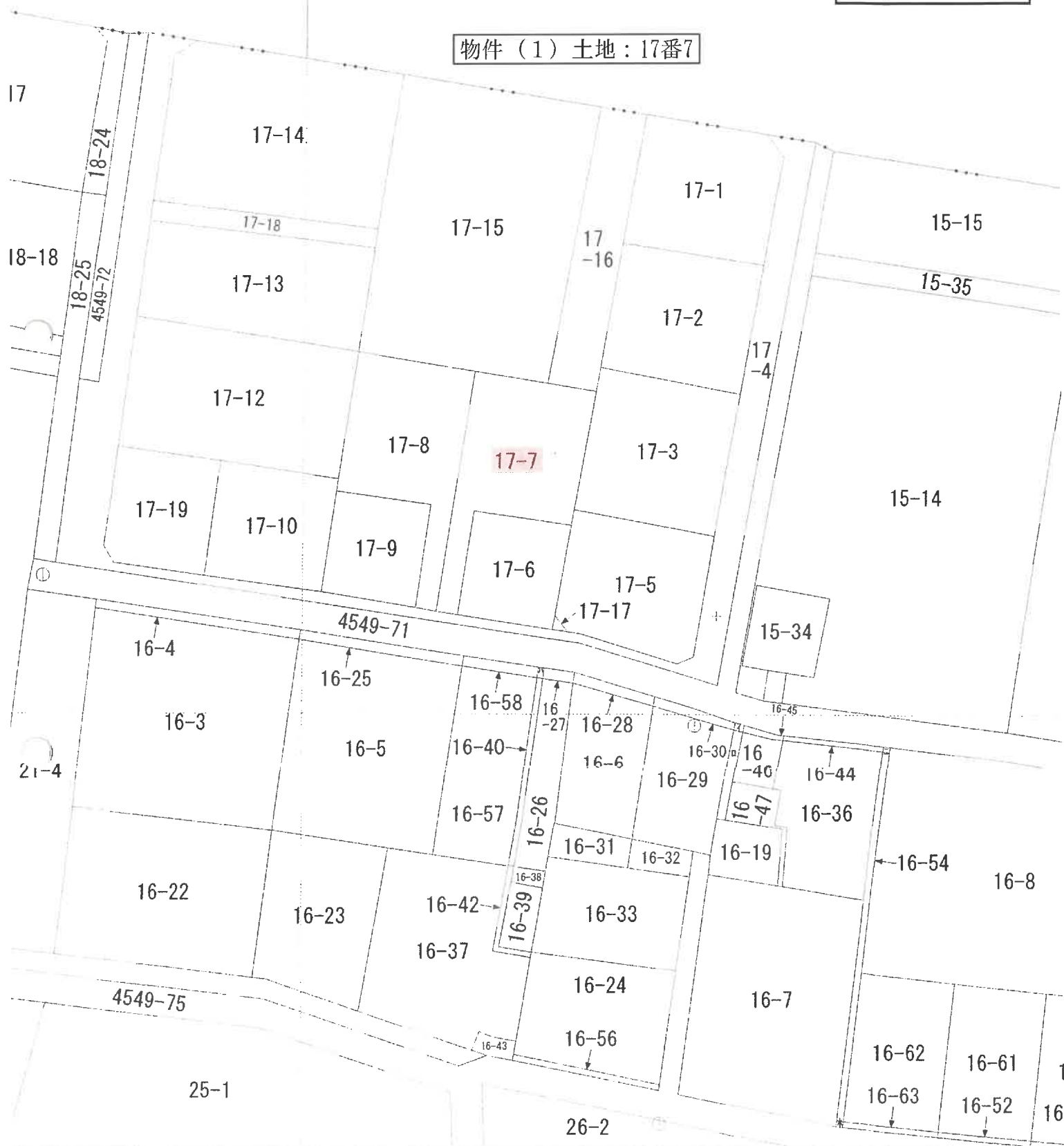
位置図

地区外

地区外



物件(1)土地:17番7



標値種別:図上測定)

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土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

院が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
公図写

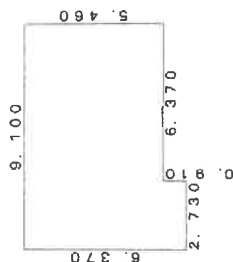
阿久和西4

物件(2)建物

家屋番号

建物の所在 横浜市瀬谷区阿久和西四丁目17番地7

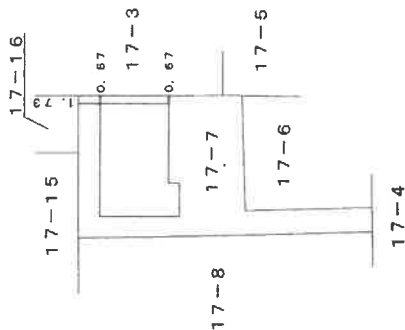
1階



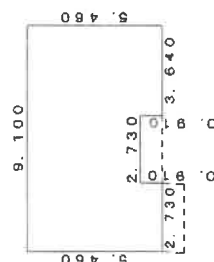
求積表

$2.730 \times 6.370 = 17.3901$
 $6.370 \times 5.460 = 34.7802$
 計 52.1703

床面積 52.17 m²



2階



求積表

$2.730 \times 5.460 = 14.9058$
 $2.730 \times 4.550 = 12.4215$
 $3.640 \times 5.460 = 19.8744$
 計 47.2017

床面積 47.20 m²

B4をA4 (81%) に縮小

作成者

縮尺

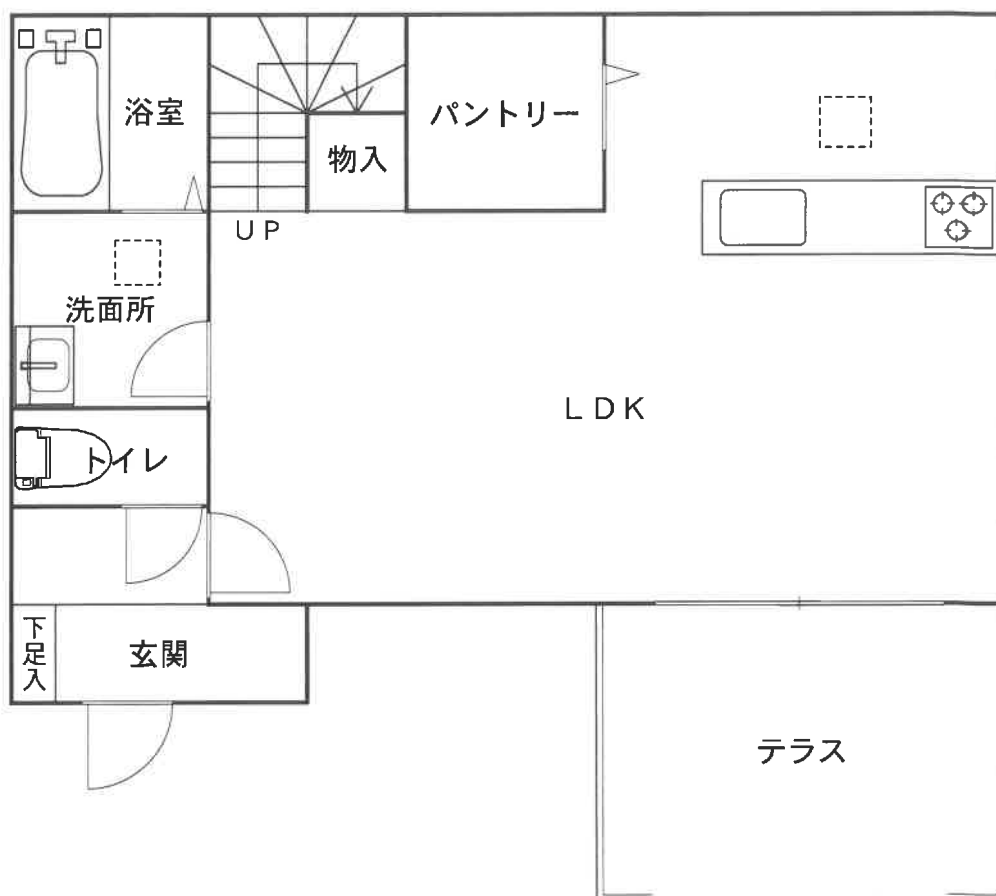
1/250

申請人

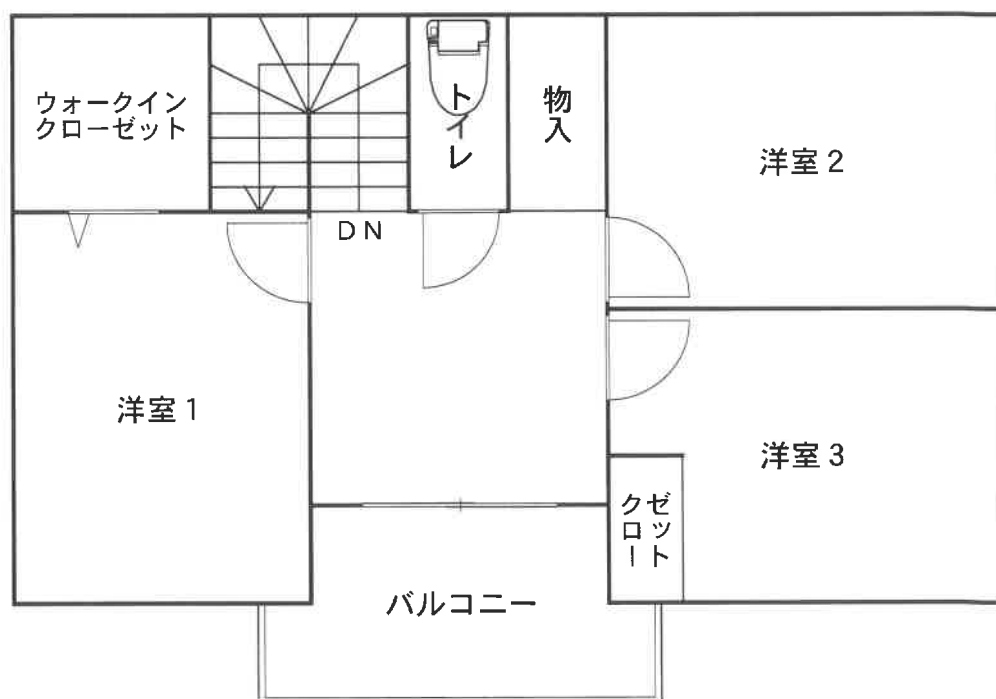
縮尺

1/500

(1 階)



(2 階)



間取図