

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 4 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 8 年 1 月 6 日から 令和 8 年 1 月 13 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 20 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 2 日 午後 1 時 10 分 横浜地方裁判所第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 26 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 12 月 4 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	21, 750, 000 17, 400, 000	一括	4, 350, 000	74, 298	26, 517
1	7, 170, 000				
2	14, 580, 000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 横浜市戸塚区下倉田町字高田 |
| | 地 番 | 828番71 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 183.72平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 横浜市戸塚区下倉田町字高田828番地71 |
| | 家屋 番号 | 828番71 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.98平方メートル
2階 43.88平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|------------------------------|
| | 床 面 積 | 1階 約94平方メートル
2階 約73平方メートル |
|--|-------|------------------------------|

物 件 明 細 書

令和 7年 9月17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 | 横浜市戸塚区下倉田町字高田 |
| | 地 番 | 828番71 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 183.72平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 横浜市戸塚区下倉田町字高田828番地71 |
| | 家屋 番号 | 828番71 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.98平方メートル
2階 43.88平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約94平方メートル
2階 約73平方メートル |

令和7年(ケ)第136号
令和7年6月26日受理
令和7年7月23日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 青 木 清 二

(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 | 横浜市戸塚区下倉田町字高田 |
| | 地 番 | 8 2 8 番 7 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 3 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市戸塚区下倉田町字高田 8 2 8 番地 7 1 |
| | 家屋 番号 | 8 2 8 番 7 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 9 8 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル |

(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
■所有者	1 物件2は、家族と共に住居として使用しています。 2 登記はしていませんが、二、三十年前に1階と2階の一部を増築し、増築部分は債務者会社の事務所として使っていました。現在、債務者会社は営業を終了し、同会社の事務所として使っている部分はありません。 3 猫を1匹飼っています。 4 物件1の境界に関する揉め事はありません。 5 室内調査は、7月12日の午前が都合良いです。 (以上は6月30日聴取) 6 1階の洋室(3)の天井クロスが剥がれている部分は、修繕してきたのですが、今も大雨の時は雨漏りがあります。2階の洋室(7)の天井クロスが剥がれている部分は、修繕して、今、雨漏りはありません。 7 1階洋室(2)はガス床暖房です。 (以上は7月12日聴取)

(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)

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。
- 2 物件2に一部増築を認めた。
- 3 物件2につき、洋室(3)と洋室(7)の天井に損傷箇所がある（洋室(3)は損傷箇所から雨漏りがあるとのこと）ほか、天井や壁のクロスに所々剥離と亀裂があり、洋室(3)の床表面に傷があり、1階廊下の床が一部緩くなっているなど、全体的に経年相応の劣化が見られた。
- 4 物件2の占有関係については、表札、建物内の状況及び関係人の陳述から、所有者が居宅として占有しているものと認めた。なお、南側玄関部分に債務者会社の表示が残っているが、建物内の状況から、関係人が述べたとおり、同会社が営業している様子は窺われず、同会社の占有は認められない。
- 5 評価人の調査によると、物件1の東側、南側及び西側は市道に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

(調査の経過用)

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 6月 27日 (金) 17:10 — 17:25	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 7年 6月 30日 (月) 10:19 — 10:25	当職携帯電話	所有者から聴取
令和 7年 6月 30日 (月) 15:00 — 15:20	横浜地方法務局戸塚出張所	隣接道路部分の土地登記事項証明書等受領
令和 7年 7月 12日 (土) 8:45 — 9:25	目的物件所在地	所有者と面談、立入調査 (評価人同行)
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 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

(5 枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである



(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
下倉田町

請求部	所在地 横浜市戸塚区下倉田町字高田					地番	828番71			
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45年3月				備付年月日(原図)	平成8年11月1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。

(横浜地方税務局戸塚出張所管轄)

令和7年4月16日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号 10-1

(1/1)

(6 枚目)

441124 前

後新司新

地積測量図

番 828~1.~70, ~71.~72~-194

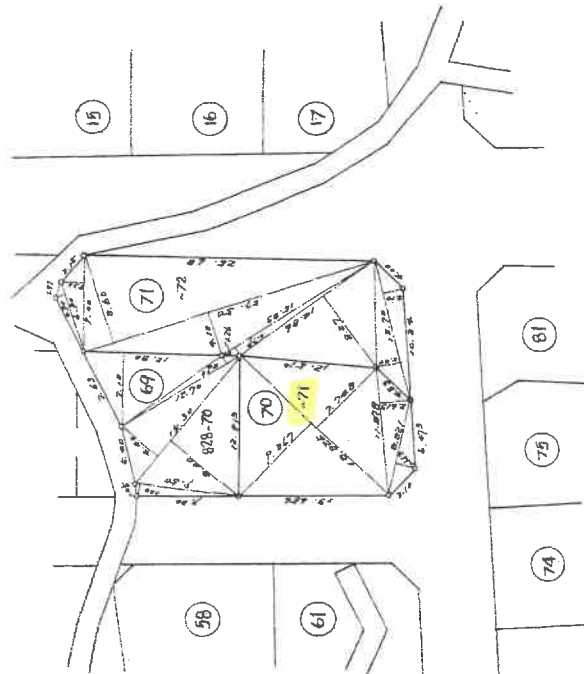
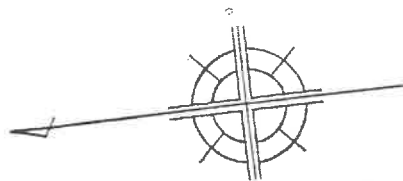
土地の所在 横浜市戸塚区下倉田町字高田

(5/30)

10/31

作製年月日 昭和50年11月5日 作製者

申請人



符号	地番	底辺	高さ	倍面積	面積
71	828-72	2.80	2.30	20.7000	20.7000
69	828-70	2.80	2.30	20.7000	20.7000
70	828-71	2.80	2.30	20.7000	20.7000
計					20.7000

(日調連9)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(横浜地方支務局戸籍出張所管轄)
令和7年4月16日 東京支務局品川出張所

(8 枚目)

251549

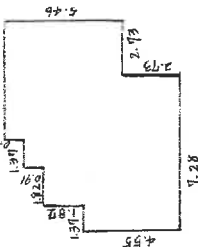
各階平面図

建物図面図

家屋番号 828番71

建物の所在

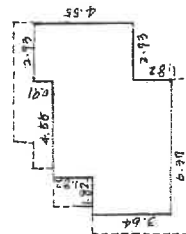
横浜市戸塚区下倉田町字高田828番地71



1階

$0.91 \times 5.45 = 4.9595$
 $0.91 \times 6.82 = 6.2062$
 $1.82 \times 8.64 = 15.7248$
 $1.82 \times 10.01 = 18.2182$
 $2.73 \times 7.28 = 19.8744$
64.9831

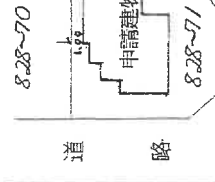
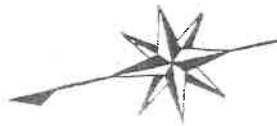
床面積 64.98㎡



2階

$0.91 \times 2.73 = 2.4843$
 $1.82 \times 7.28 = 13.2496$
 $1.82 \times 9.10 = 16.5620$
 $1.82 \times 6.37 = 11.5934$
43.8893

床面積 43.88㎡



道路

道路

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

54-5-18

作製者

縮尺

1/250

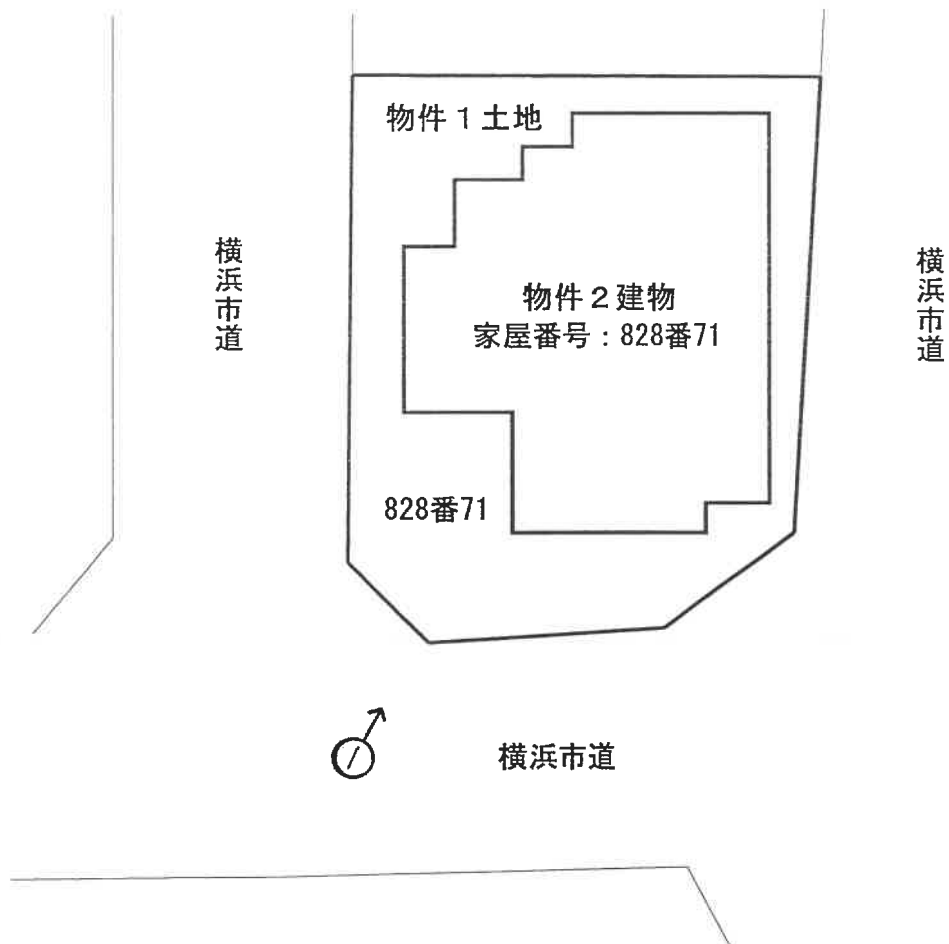
申請人

縮尺

1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

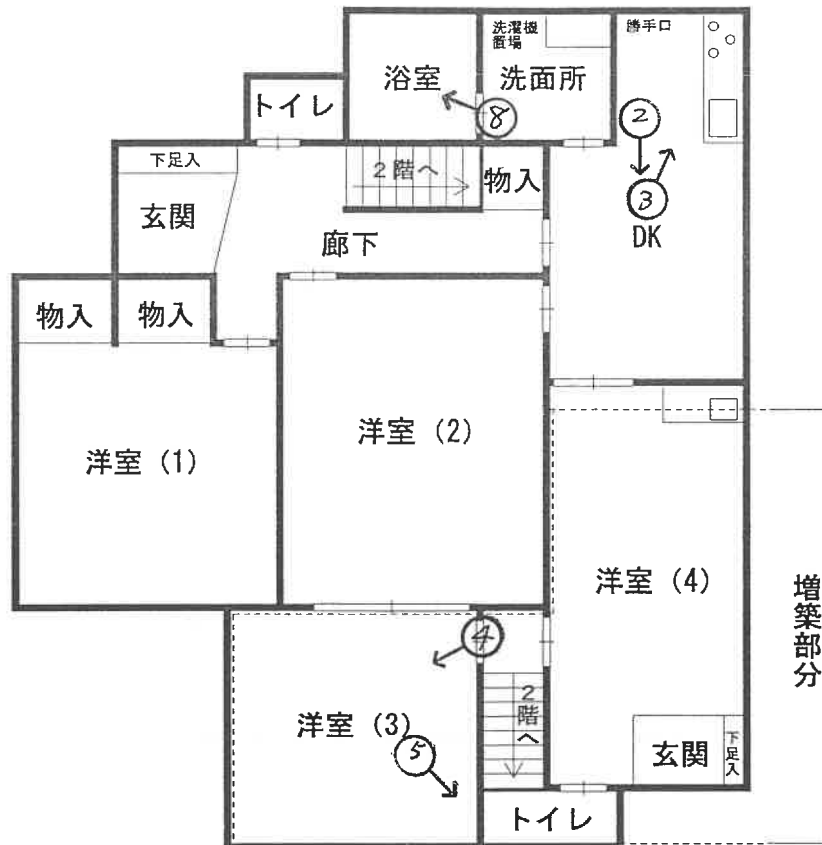


※本図面は実測に基づく成果ではなく、現況との同一性を確保するものではない

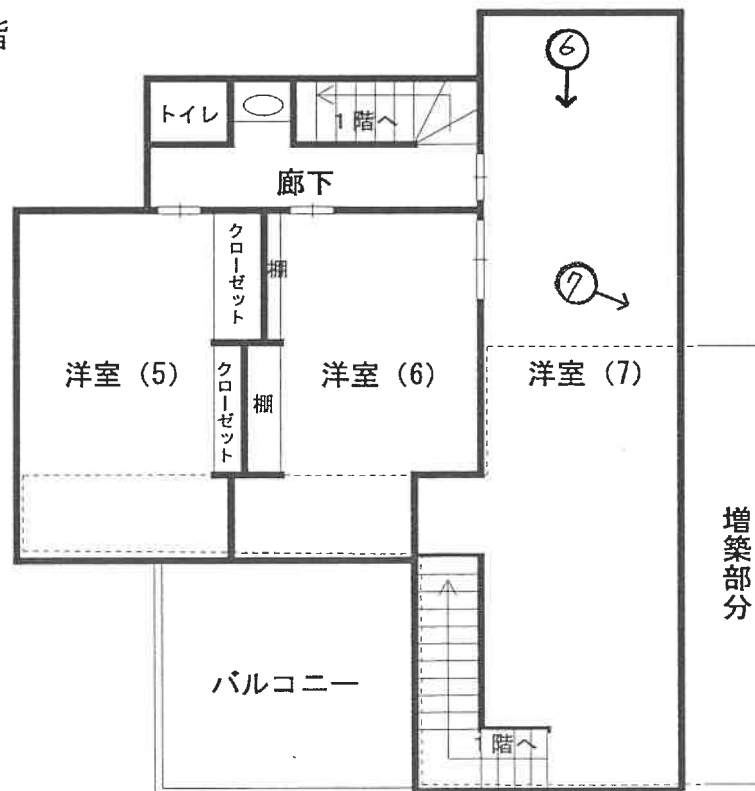
間 取 見 取 図

1階

←○は撮影位置及び方向



2階



(10 枚目)

①

物件 2



②



(// 枚目)

③



④



⑤

天井雨漏り部分



⑥



⑦

天井の損傷



⑧



(14 枚目)



令和 7 年 (ケ) 第 136 号
令和 7 年 7 月 12 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 24 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 21,750,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 7,170,000円
物 件 2（建物）	金 14,580,000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		床面積 1階 約94㎡ 2階 約73㎡
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 | 横浜市戸塚区下倉田町字高田 |
| | 地 番 | 828番71 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 183.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市戸塚区下倉田町字高田828番地71 |
| | 家屋 番号 | 828番71 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.98平方メートル
2階 43.88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	JR根岸線「本郷台」駅の北西方約2.7km（道路距離）、最寄りバス停「富士ヶ丘」より徒歩約1分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、共同住宅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、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	183.72㎡ ほぼ長方形 東側間口約15m、奥行約13m ほぼ平坦
接面道路の状況	東側幅員約20mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約15m、南側幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約11m、西側幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約15m、それぞれ接面。	
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	全ての境界標の確認は出来なかったが、現況と地積測量図との確認・照合を踏まえ、登記地積を採用した。	

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54年4月1日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約47年
	経済的残存耐用年数	既に経過している
仕 様	構 造	木造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	フローリング等
	設 備	キッチン、ユニットバス、トイレ、床暖房（洋室（2））等
床面積（現況）	1階：約94㎡、2階：約73㎡ 延べ約167㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	7DK （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7年7月12日内部立入調査 所有者が占有している。	
特 記 事 項	① 新築時の建物について、検査済証発行済である。 ② 1階及び2階の南側部分が増築されている。所有者の陳述によると、約20～30年前に増築し、債務者会社の事務所として使用していたとの事である。尚、債務者会社は営業を終了しており、本件建物に事務所として利用している箇所は存在しないとの事である。また、増築に伴い、本件建物は基準建蔽率及び基準容積率を超過している。さらに当該増築部分について、建築確認及び完了検査は受けていない。 ③ 所有者の陳述によると、水廻り設備に不具合箇所は存在しないとの事であるが、1階洋室（3）に雨漏りによる天井の損傷箇所が存在するほか、各所の床に緩みが認められる。また、2階洋室（7）の天井クロスが剥がれている。 ④ 室内全般について経年相当の傷等損傷箇所及び汚れ等が存	

	在する。
--	------

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	174,000	102 100	177,000	×183.72	×0.90	= 29,270,000

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 横浜戸塚－31

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 165,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{96} & = & 174,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：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、接面状況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）

本件建物は築後約47年を経過する建物であり、各所不具合が存在しており、その市場価値は残り少ないものと判断されることから、再調達原価（消費税を考慮して1㎡当たり270,000円と査定）の4%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	270,000	× 167	× 0.04	= 1,800,000

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、物件2の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	29,270,000	×	0.65 法定地上権	= 19,030,000

(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	その他 の控除	評 価 額 （円）
1	29,270,000	－ 19,030,000		× 1.0	× 0.7		= 7,170,000
2	1,800,000	＋ 19,030,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 14,580,000
一括価格（合計）							= 21,750,000

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。

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 横浜戸塚-31

所 在：横浜市戸塚区下倉田町字花立 1897 番 65
価 格：165,000 円／㎡
位 置：JR 線「戸塚」駅より約 3.0 km
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：142 ㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路：南 6.5m 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：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1（土地） 21,192,102 円
物件 2（建物） 1,775,036 円

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。）

地積測量図（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

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。）

土地建物位置関係図

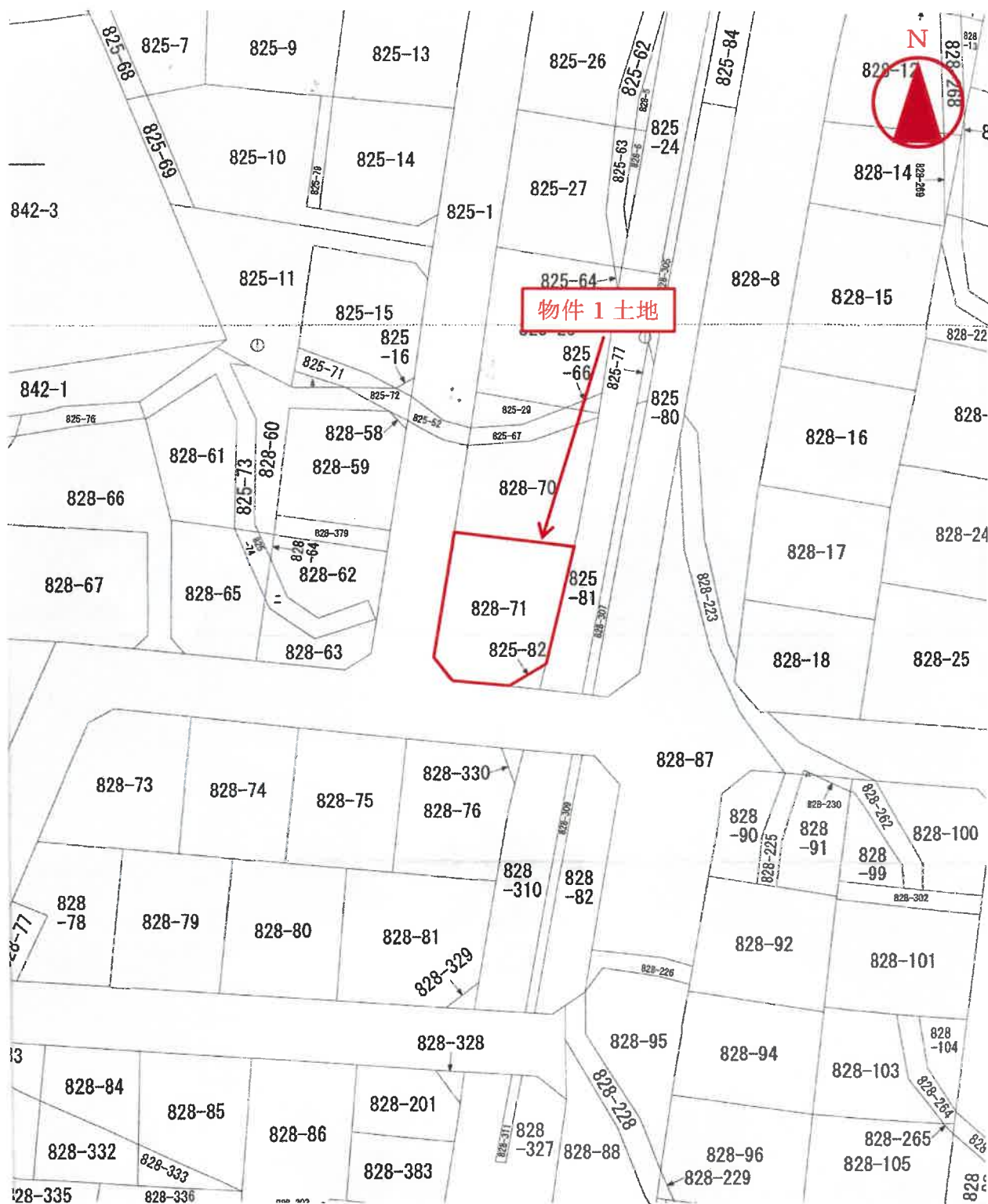
建物間取図

以 上

Map showing the location of the property (目的物件) in a red circle, the land price disclosure area (地価公示地) in a blue circle, and the nearest station (最寄駅) at Maebashi Station (本郷駅) in a red circle. The map includes various landmarks, roads, and public transport lines. A scale of 1/15,000 and a north arrow are also present.

縮尺=1/15,000

位置図



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)

441124 前

後新町

地番 828-70, -71, -72 ~ -194

土地の所在 横浜市戸塚区下倉田町字高田

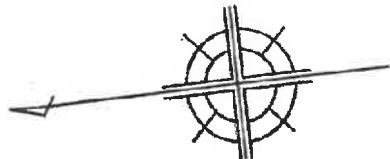
地積測量図

昭和 20 年 11 月 5 日
製作年月日

製作者

申請人

10/13/1



物件 1 土地

符号	地番	底辺	高さ	倍面積	面積
71	828-72	6.20	0.74	4.588	
		7.80	2.30	17.940	
		22.80	0.60	13.680	
		57.80	0.10	5.780	
		15.80	0.27	4.266	
		18.86	0.57	10.752	
		12.70	2.30	29.210	
		18.70	0.10	1.870	
		12.80	2.14	27.392	
		12.70	0.74	9.418	
		14.30	0.94	13.442	
		15.80	2.40	38.112	
		7.50	2.80	21.000	
		10.25	2.80	28.700	
		18.85	2.80	52.960	
		18.85	2.80	52.960	
		24.870	2.40	59.688	
		0.821	1.40	1.149	
		367.4552		183.7276	

地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

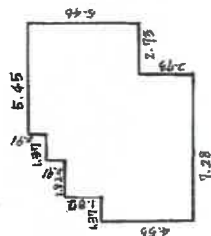
251549

各階平面図

建物図面

図面番号 828番71

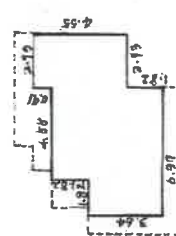
建物の所在 横浜市戸塚区下倉田町字高田828番地71



1階

$0.91 \times 5.45 = 4.9595$
 $0.91 \times 6.82 = 6.2062$
 $1.82 \times 8.64 = 15.7248$
 $1.82 \times 10.01 = 18.2182$
 $2.73 \times 7.28 = 19.8744$
64.9831

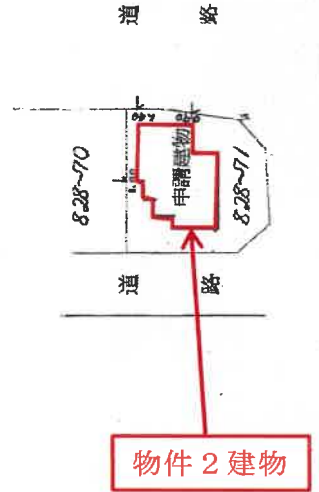
床面積 64.98㎡



2階

$0.91 \times 2.73 = 2.4843$
 $1.82 \times 7.28 = 13.2496$
 $1.82 \times 9.10 = 16.5620$
 $1.82 \times 6.37 = 11.5934$
43.8893

床面積 43.88㎡



建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

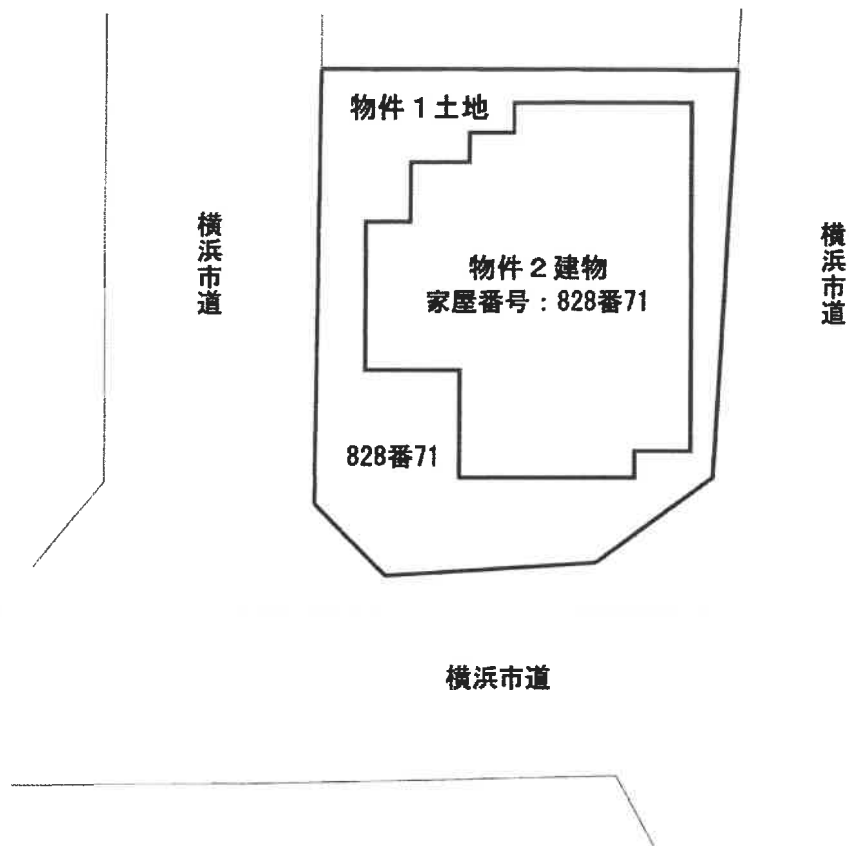
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

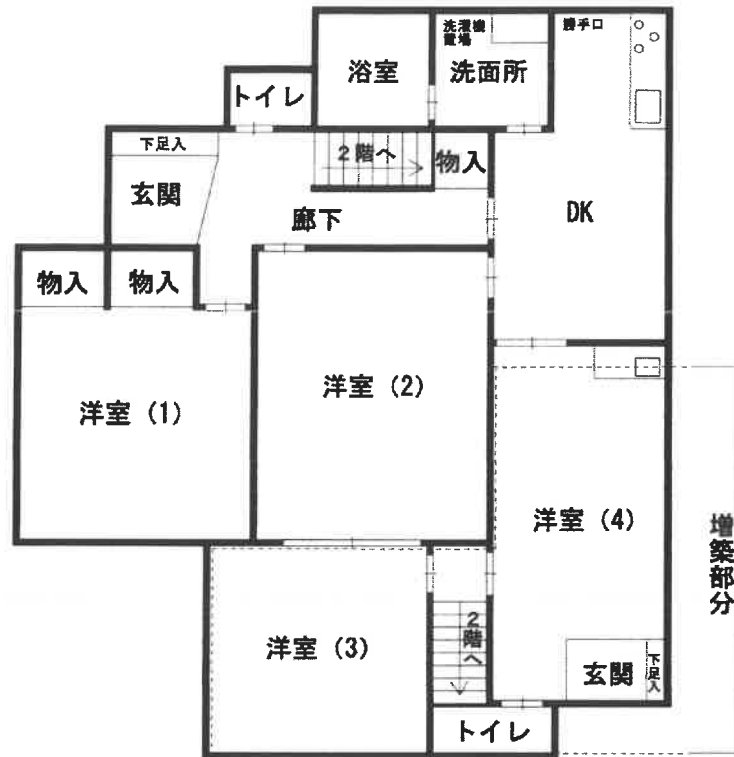
土地建物位置関係図



※本図面は実測に基づく成果ではなく、現況との同一性を確保するものではない

建物間取図

1階



2階

