

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月29日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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 3月 3日から 令和 8年 3月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 3月17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 3月27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 3月23日 午前10時00分から 令和 8年 3月23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 1月29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	18, 550, 000 14, 840, 000	一括	3, 710, 000	78, 981	33, 848
1	3, 230, 000				
2	15, 320, 000				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市南区中里一丁目

地 番 12番1

地 目 宅地

地 積 56.87平方メートル

共有者 A 持分10分の8

共有者 B 持分10分の2

2 所 在 横浜市南区中里一丁目12番地1

家屋 番号 12番1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 27.94平方メートル
2階 37.26平方メートル
3階 33.95平方メートル

共有者 A 持分10分の8

共有者 B 持分10分の2



物 件 明 細 書

令和 7年 9月30日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

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 横浜市南区中里一丁目
地 番 12番1
地 目 宅地
地 積 56.87平方メートル
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2
- 2 所 在 横浜市南区中里一丁目12番地1
家屋 番号 12番1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 27.94平方メートル
2階 37.26平方メートル
3階 33.95平方メートル
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2



令和7年(ケ)第98号
令和7年 5月27日受理
令和7年 6月26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 横浜市南区中里一丁目
 地 番 12番1
 地 目 宅地
 地 積 56.87平方メートル

共有者 A 持分10分の8
 共有者 B 持分10分の2

2 所 在 横浜市南区中里一丁目12番地1
 家屋 番号 12番1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき3階建
 床 面 積 1階 27.94平方メートル
 2階 37.26平方メートル
 3階 33.95平方メートル

共有者 A 持分10分の8
 共有者 B 持分10分の2

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		横浜市南区中里 1－3－19－4	
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 ■ほぼ建物図面（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 □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 [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □ある [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
■C (債務者A破産管財人弁護士)	・私は債務者Aの破産管財人です。本件目的物件は、A及びBの共有です。他方の共有者Bは、Aの元夫の母親です。 ・本件建物には、Aとその家族が居住していましたが、Aは退去済みです。Aが退去した後は、Aの元夫が権原なく居住していましたが、元夫も退去したため、本件建物には、誰も居住してる者はいないと認識しています。 ・目的物件については、破産手続で売却ができず財団から放棄しました。鍵は所持していません。
■D (債務者A破産申立代理人弁護士)	・私は、Aの破産申立代理人です。 ・本件建物には、Aと家族が居住していましたが、Aは退去済みです。Aが退去した後は、Aの元夫が権原なく居住していましたが、元夫も退去したため、本件建物には、誰も居住している者はいません。元夫が退去した際、不要なものを残したかもしれませんが、元夫が退去していることに間違いありません。共有者であるBは、本件建物に居住したことはありません。

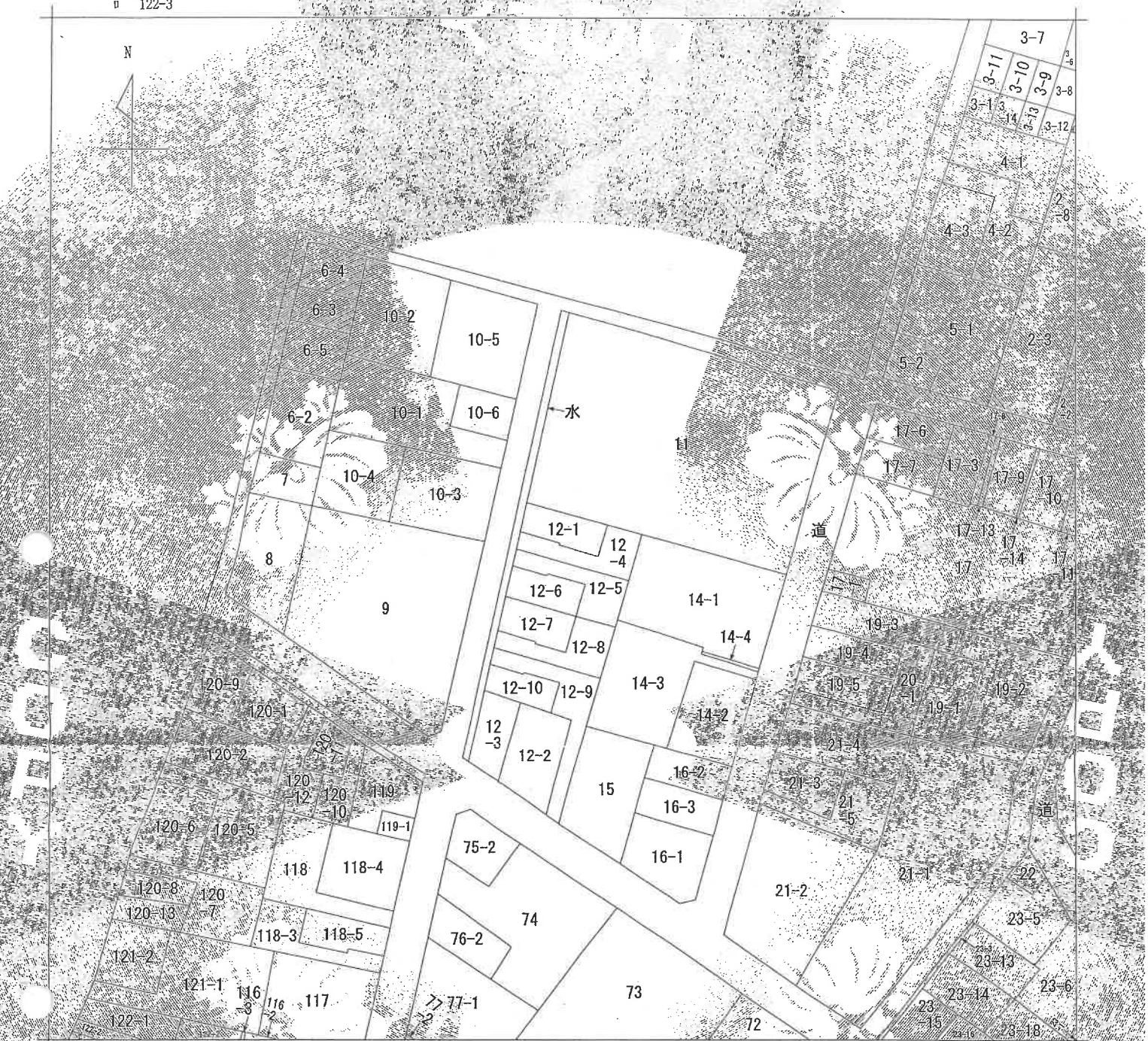
執行官の意見
・本件土地建物の現況は、建物図面、間取図及び添付写真のとおりである。本件建物には、使用に伴う経年劣化はあるが、目視の限り、大きな損傷は認められない。 ・本件建物は、前記C及びDの陳述によると、Aの元夫が居住していた時期があるようであるが、現在は誰も居住している者はいない状態である。よって、本件建物の占有は、C及びDの陳述及び室内の状況（主要な生活用品の不存在）から、共有者らに復帰しているものと認め、占有者は、共有者らとして報告する。 ・評価人の調査によると、本件土地は、西側で建築基準法第42条1項に認定される市道に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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28日(水) 16:40-16:45	目的物件所在地	不在 通知書投函 外観調査 写真撮影
令和7年 5月28日(水) 17:29-17:38	電話聴取	C弁護士から事情聴取
令和7年 5月30日(金) 18:01-18:05	電話聴取	D弁護士から事情聴取
令和7年 6月 6日(金) 16:50-17:15	目的物件所在地	立入調査〔評価人同行〕写真撮影
(特記事項) ☒ 令和7年 6月 6日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち合わせ、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

N



(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。



請 部 分	所 在		横浜市南区中里 丁目			地 番		12番1	
出 力 縮 尺	1/600		積 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3月4日
横浜地方法務局

登記官

A 4 判に縮小

請求番号：15-1
(1/1)

(5枚目)



登記年月日：令和3年2月24日

これは図面に記録されている内容の証明書の写しである。
令和7年3月4日 横浜地方建設局

登記官

(6枚目)

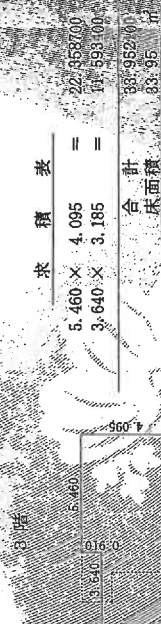
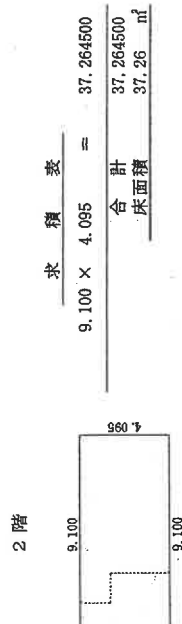
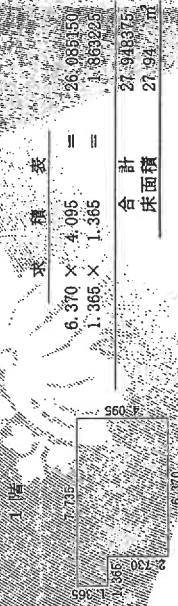
各階平面図
建物平面図

12番1

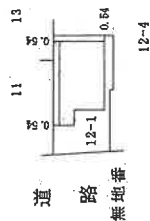
横浜市中区中里一丁目12番地1

建物の所在

各階平面図



○は、測量線位置・方向を示す。



①

A4判に縮小

作成

縮尺 1/250

申請人

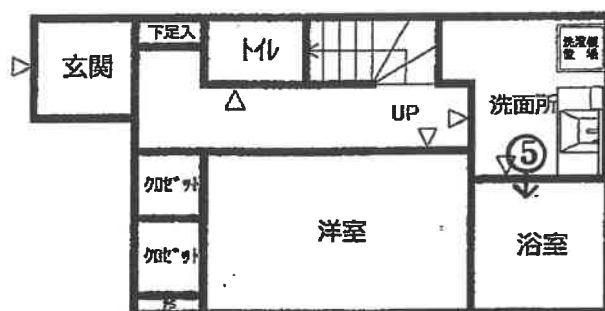
縮尺 1/500

請求番号：15-3

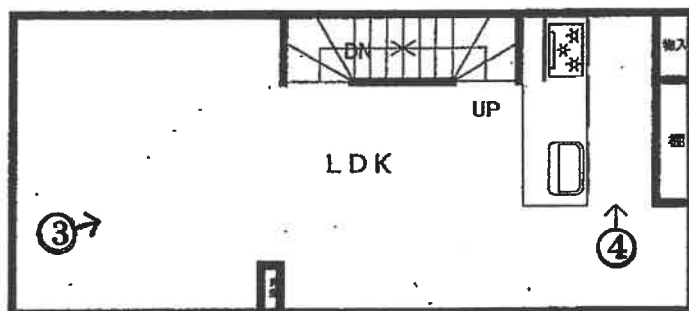
間 取 図

←○は、写真撮影位置・方向を示す。

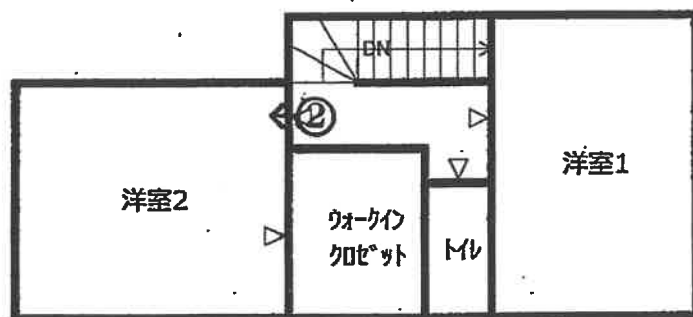
1階



2階



3階



①

物件 2



②



③



④



⑤



(10枚目)



令和7年（ケ）第98号
令和7年6月6日現地調査
令和7年6月11日評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

第1 評価額

一括価格（合計）	
金18,550,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金3,230,000円
物 件 2（建物）	金15,320,000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、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 簿 上	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	
2		住居表示「中里1-3-19-4」
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 横浜市南区中里一丁目
 地 番 1 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 56.87 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 8
 共有者 B 持分 10 分の 2

2 所 在 横浜市南区中里一丁目 1 2 番地 1
 家屋 番号 1 2 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 27.94 平方メートル
 2 階 37.26 平方メートル
 3 階 33.95 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 8
 共有者 B 持分 10 分の 2

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	横浜市営地下鉄ブルーライン「弘明寺」駅の南西方約700m、 京浜急行本線「弘明寺」駅の南東方約700m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4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	56.87㎡ ほぼ長方形 間口約5.1m、奥行約11m ほぼ平坦
接面道路の状況	西側幅員約4.6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項に該当）に約5.1m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 ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	◇横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると浸水想定区域内にある。 ◇共有者 A 持分10分の8 共有者 B 持分10分の2	

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	令和3年2月16日新築（登記簿記載） 約5年 約25年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造3階建 スレート葺 サイディング等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング等 トイレ、浴室、洗面所、ウォークインクローゼット等
床面積（現況）	1階：27.94㎡、2階：37.26㎡、3階：33.95㎡ 延べ：99.15㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅 1階：1室 2階：LDK 3階：2室 （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6月6日内部立入調査。 共有者らが占有している。	
特 記 事 項	◇共有者 A 持分10分の8 共有者 B 持分10分の2	

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	287,000	90 100	258,000	×56.87	×0.9	= 13,210,000

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 横浜南－19

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 301,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{107} & = & 287,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在地域は対象地域と比し、街路条件等で優り、総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：規模等で劣り、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	200,000	× 99.15	× 0.67	= 13,290,000

現価率

- ・経過年数5年、経済的残存耐用年数25年、観察減価率20%
- ・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。

$$\begin{array}{l} \text{現価率：} \frac{\text{経済的残存耐用年数 25 年}}{\text{経過年数 5 年} + \text{経済的残存耐用年数 25 年}} \times (1 - 0.2) \\ = 0.67 \end{array}$$

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 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	13,210,000	×	0.65	法定地上権 = 8,590,000

(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	13, 210, 000	－ 8, 590, 000	－	× 1. 0	× 0. 7	－	= 3, 230, 000
2	13, 290, 000	+ 8, 590, 000	× 1. 0	× 1. 0	× 0. 7	－	= 15, 320, 000
一括価格（合計）							= 18, 550, 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. 地価公示地 横浜南－19

所 在：横浜市南区弘明寺町字前田 184 番 6

価 格：301,000 円／㎡

位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「弘明寺」駅約 400m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：147 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側 5.4m 市道

用 途 指 定 等：第 1 種住居地域（建ぺい率 60%，容積率 200%）、準防火地域
地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 9,574,633 円

物件 2 8,091,579 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。）

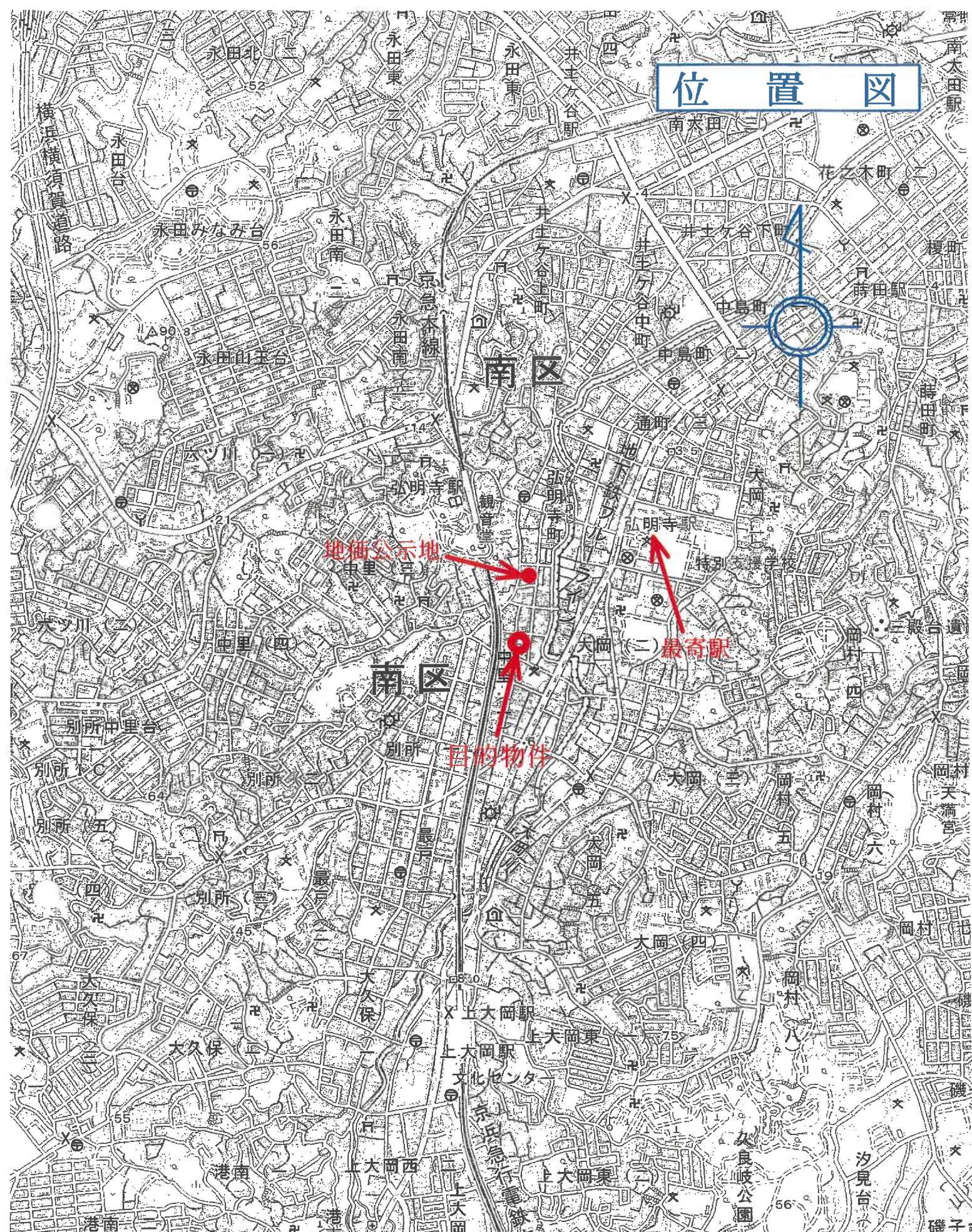
地積測量図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

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。）

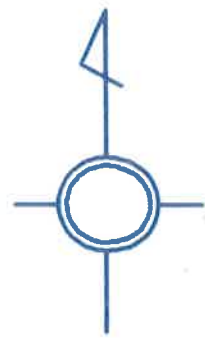
間取図

以 上

位置図



公 図 写



縮尺 : 1 / 600

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。
令和7年3月4日 横浜地方方法務局

登記官

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(令和2年3月19日作製)

作製者

申請人

縮尺 1/250

(日調連9)

測地系	世界測地系(測地成果2011)
測地系	区系
測量年月日	令和2年2月27日

〔横浜市道路局道路調査課の公表成果を使用〕

地番	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
D14	境界線	-64337.610	-21327.565	17464.025928	16.856
D15	境界線(計算点)	-64339.479	-21310.812	200762.363209	7.600
D22	境界線(計算点)	-64347.031	-21311.666	146532.339209	6.100
D21	境界線(計算点)	-64346.355	-21317.728	-128804.459286	5.400
D17	境界線(計算点)	-64340.989	-21317.122	-127634.644799	5.607
D38	境界線(計算点)	-64340.367	-21322.604	-6896.000641	0.360
D35	境界線(計算点)	-64340.665	-21322.727	-5462.155555	5.000
D18	境界線(計算点)	-64340.111	-21327.696	-42767.603078	1.453
D34	境界線(道路境界)	-64338.600	-21327.620	-53336.627517	1.051
	倍面積			-42.762530	
	面積			71.3872649	m ²
	坪数			21.59	

地番	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
D10	境界線	-64335.110	-21327.432	-39845.769786	5.705
D36	境界線(計算点)	-64335.742	-21321.763	19642.585328	0.300
D37	境界線(計算点)	-64336.040	-21321.766	18176.465610	5.000
D12	境界線(計算点)	-64336.594	-21316.827	-102566.544587	5.400
D41	境界線(計算点)	-64331.229	-21316.220	-99491.801178	6.300
D88	境界線(計算点)	-64331.927	-21309.959	175815.545631	7.600
D15	境界線(計算点)	-64339.479	-21310.812	121114.176702	16.856
D14	境界線(計算点)	-64337.610	-21327.565	-93190.571843	2.504
	倍面積			-145.914124	
	面積			72.9570620	m ²
	坪数			22.06	

地番	境界線	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
B1	境界線	-64330.008	-21327.163	-82768.665012	41.010
D41	境界線(計算点)	-64331.229	-21316.220	140399.573577	5.400
D12	境界線(計算点)	-64336.594	-21316.827	102566.544587	5.000
D37	境界線(計算点)	-64336.040	-21321.766	-18176.465610	0.300
D36	境界線(計算点)	-64335.742	-21321.763	-19642.585328	5.705
D10	境界線(計算点)	-64335.110	-21327.432	-122292.162056	5.709
	倍面積			-113.751742	
	面積			56.8768710	m ²
	坪数			56.87	m ²
	坪数			17.20	

物件(1)土地

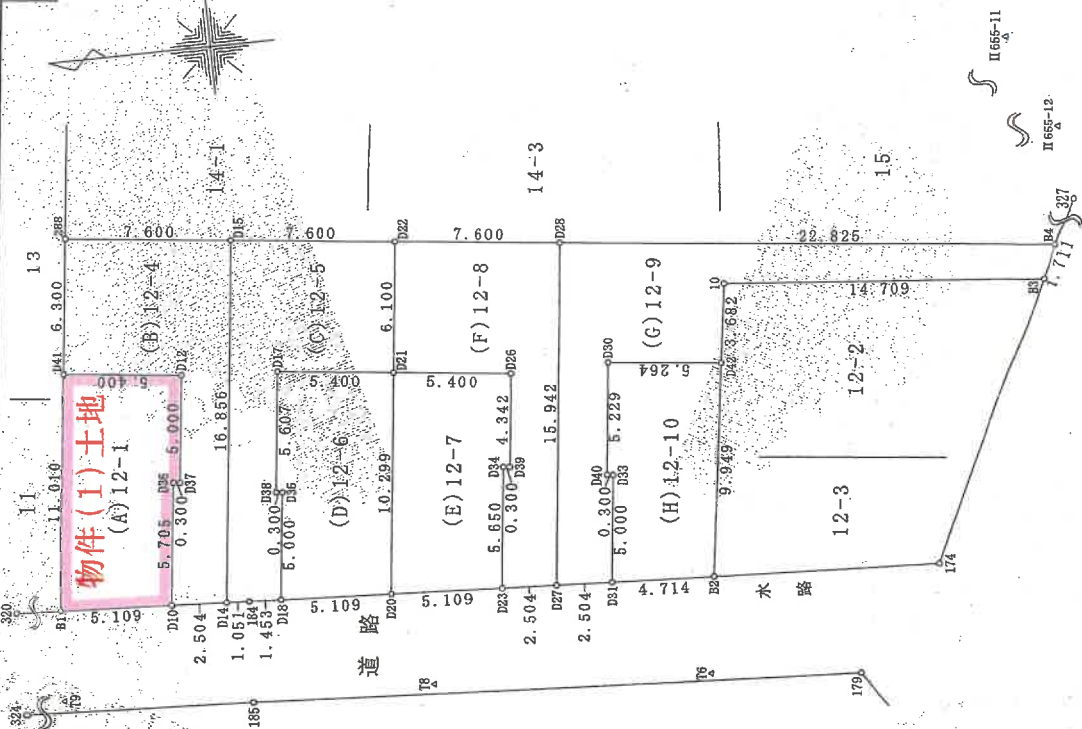
座標求積表

土地の所在 横浜市南区中里一丁目

地番 12-1-4ないし-10

地積測量図

1/2



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。
令和7年3月4日 横浜地方支務局

登記官

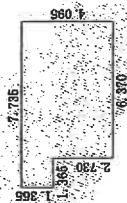
各階平面図

各階平面図

家屋番号	1.2番1
建物の所在	横浜市中区中里一丁目12番地1

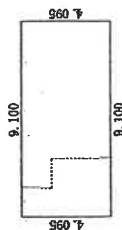
物件(2)建物

1階



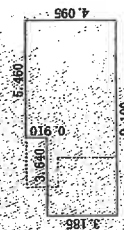
求積表	
6.370×4.095	$= 26.085150$
1.365×1.365	$= 1.863225$
合計床面積	27.948375 m^2

2階

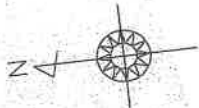


求積表	
9.100×4.095	$= 37.264500$
合計床面積	37.26 m^2

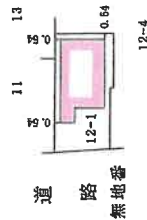
3階



求積表	
5.460×4.095	$= 22.358700$
3.640×3.185	$= 11.693400$
合計床面積	33.952100 m^2



物件(2)建物



作成者

縮尺 1/250

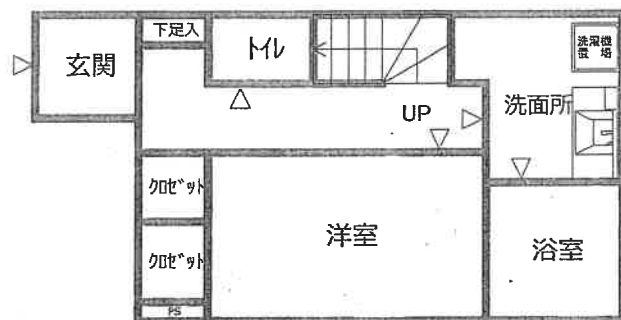
申請人

縮尺 1/500

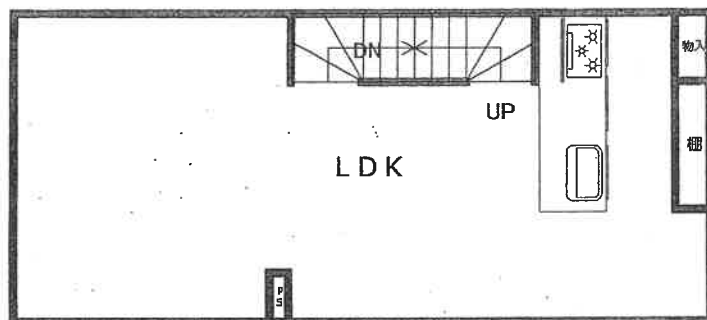
70%に縮小

間 取 図

1階



2階



3階

