

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 令和 8年 3月17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 3月27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 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	13, 700, 000 10, 960, 000	一括	2, 740, 000	37, 668	15, 135
1	12, 010, 000				
2	1, 690, 000				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市神奈川区西寺尾一丁目

地 番 1 1 7 1 番 3

地 目 宅地

地 積 9 8 . 0 5 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分12分の1

共有者 E 持分12分の1

共有者 F 持分12分の1

2 所 在 横浜市神奈川区西寺尾一丁目1 1 7 1 番地

家屋 番号 1 1 7 1 番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 4 3 . 8 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 約5 1 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分12分の1

共有者 E 持分12分の1

共有者 F 持分12分の1



物 件 明 細 書

令和 7年10月 2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 横浜市神奈川区西寺尾一丁目

地 番 1171番3

地 目 宅地

地 積 98.05平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分12分の1

共有者 E 持分12分の1

共有者 F 持分12分の1

2 所 在 横浜市神奈川区西寺尾一丁目1171番地

家屋 番号 1171番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 43.80平方メートル

(現況)

床 面 積 約5.1平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分12分の1

共有者 E 持分12分の1

共有者 F 持分12分の1



令和7年(ケ)第165号
令和7年6月18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 君和田 久 史

物 件 目 録

1 所 在 横浜市神奈川区西寺尾一丁目

地 番 1171番3

地 目 宅地

地 積 98.05平方メートル

共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分4分の1
 共有者 D 持分12分の1
 共有者 E 持分12分の1
 共有者 F 持分12分の1

2 所 在 横浜市神奈川区西寺尾一丁目1171番地

家屋 番号 1171番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 43.80平方メートル

共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分4分の1
 共有者 D 持分12分の1
 共有者 E 持分12分の1
 共有者 F 持分12分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市神奈川区西寺尾1丁目11番3号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 公衆用道路（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 ☐ その他の者 上記の者らが本土地上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			
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：約51平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅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 平成 年（ ）第 号 ☐ ある { 保管開始日 平成 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 ☒ 概略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 (申立人)	1 本建物は、被相続人Gが居住していましたが、令和4年6月28日に亡くなってから、誰も居住していません。 私が、本物件における対応をしています。 2 本建物は、5年位前だと思いますが、外壁も含めて、内装のリフォームをしています。 3 本土地の道路側に電柱と支線があります。使用料の支払いがあったかについては、はっきりわかりません。 4 隣地との境界のトラブルはないと思います。 今日はお世話になっている隣家の方がいらっしゃるので、お聞きになってください。
☒ 隣家住民	1 境界のトラブルはありません。 2 東側隣地の駐車場で水漏れがありました。 水漏れは、東側隣地を通して本土地に引き込まれている水道管からあったという話を業者から聞いています。

(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

- 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
 - (1) 本建物は増築されている。増築時期は不明である。
 - (2) 本建物内は、動産類が残置されている状況である。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、関係人の陳述から、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 評価人の調査によれば、本土地南西側に接する道は、市道である。

(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
令和7年 6月24日(火) 16:05-16:15	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(郵便受けは, テープで塞がれている。)
令和7年 6月25日(水) 12:55-13:00	電話聴取(携帯電話)	申立人代理人に電話・事情聴取(現況調査協力依頼・ 調査期日調整)
令和7年 7月 9日(水) 9:55-10:30	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査, 評価人同行 申立人及び隣家住民と面談・事情聴取(申立人代理人 同席)
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 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

(1/1)

登記年月日：平成2年3月7日

016747

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5月29日 横浜地方支務局神奈川出張所

登記官

(7 枚目)

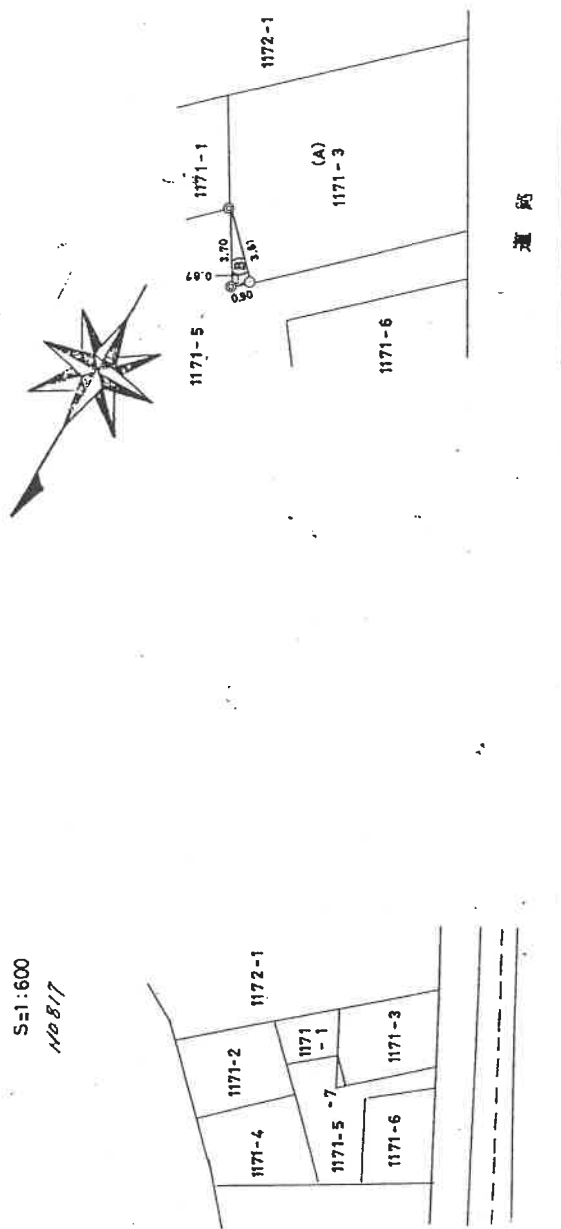
前1171-3後1171-3、7新

地積測量図

地番	1171-7-3
土地の所在	横浜市神奈川区西寺尾ノ丁目

公図(写)

S=1:600
No.817



◎ 石
○ プレート

三斜法による求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積
(B) 1171-7	3.70	0.87	3.2190	1.6095
(A) 1171-3			99.6635 - 1.6095	98.0540

作製者

2年3月1日作製

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

H 2 3 7

(日加紙)

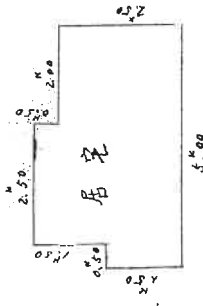
登記年月日：昭和37年7月28日

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5月15日 横浜地方支務局神奈川出張所 登記官

(8 枚目)

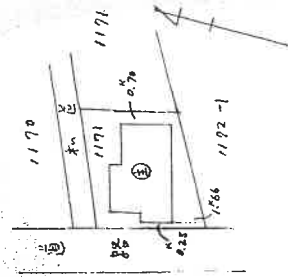
各階平面図

家屋番号	1171
建物の所在	西寺尾1丁目 神奈川3丁目7番地 1171番地



$$\begin{array}{r} 2.50 \times 0.50 = 1.25 \\ 2.50 \times 4.50 = 11.25 \\ 1.50 \times 0.50 = 0.75 \\ \hline 13.25 \end{array}$$

43.80



作製年月日
昭和37年7月28日

作製者

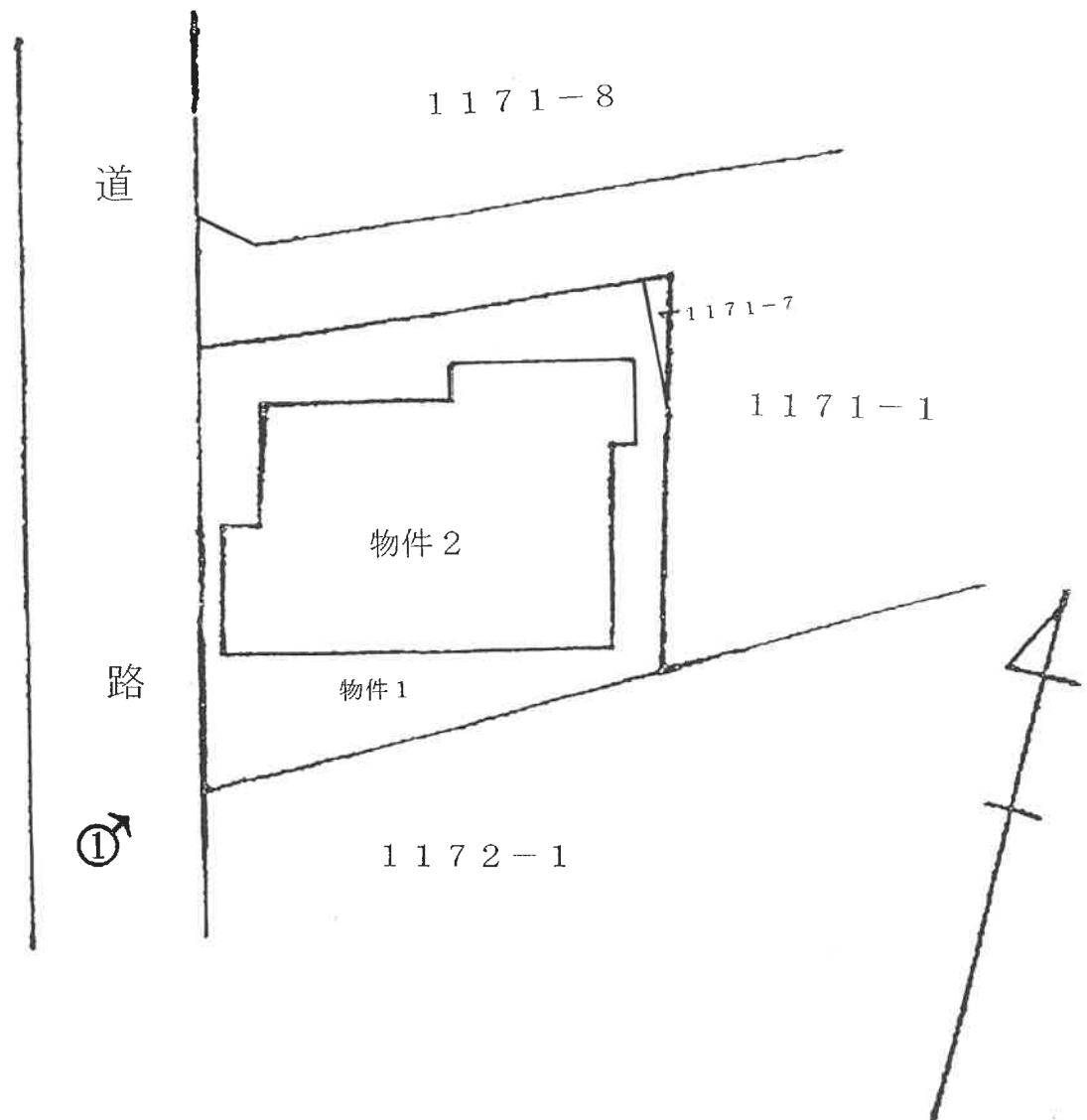
申請人

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

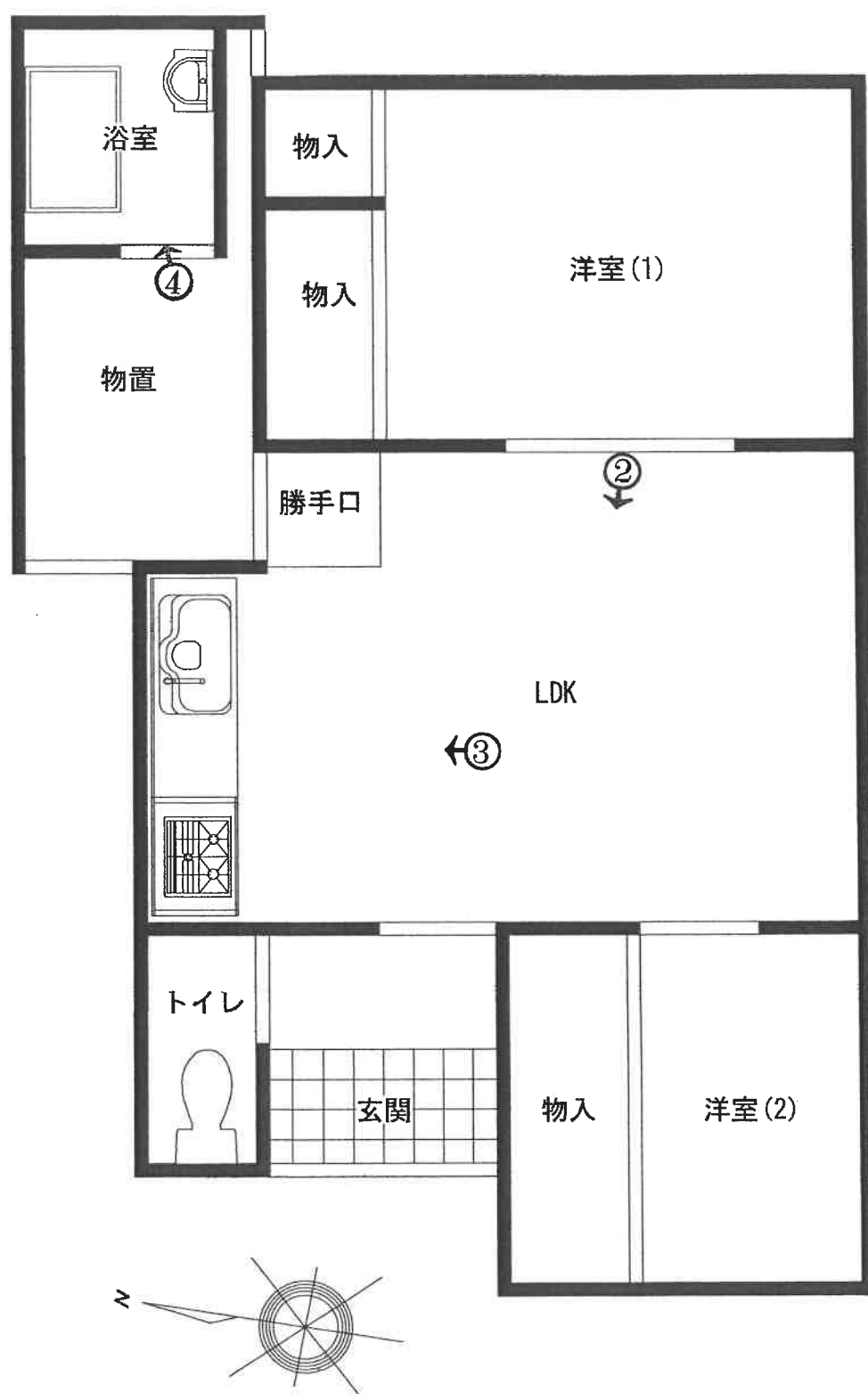
縮尺	1/200	500
----	-------	-----

概略土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向

間 取 図



←○は写真撮影位置・方向

① 建物の外観



② 建物内の状況—LD



③ 建物内の状況＝キッチン



④ 建物内の状況＝浴室





令和 7 年 (ケ) 第 1 6 5 号
令和 7 年 7 月 9 日 現地調査
令和 7 年 7 月 2 4 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 13,700,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 12,010,000 円
物 件 2 (建物)	金 1,690,000 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き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		住居表示：西寺尾1－11－3 床 面 積：約51m ²
特 記 事 項		
・ 特になし。		

* 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 横浜市神奈川区西寺尾一丁目
- 地 番 1 1 7 1 番 3
- 地 目 宅地
- 地 積 9 8 . 0 5 平方メートル
- 共有者 A 持分 4 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1
共有者 D 持分 1 2 分の 1
共有者 E 持分 1 2 分の 1
共有者 F 持分 1 2 分の 1
- 2 所 在 横浜市神奈川区西寺尾一丁目 1 1 7 1 番地
- 家屋 番号 1 1 7 1 番
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺平家建
- 床 面 積 4 3 . 8 0 平方メートル
- 共有者 A 持分 4 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1
共有者 D 持分 1 2 分の 1
共有者 E 持分 1 2 分の 1
共有者 F 持分 1 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横浜線「大口」駅の北方約1.1k m（道路距離）、最寄バス停「久保下」より徒歩約1分	
付近の状況	一般住宅が多いなかにアパート等もみられる住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	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	98.05㎡ ほぼ長方形 間口約9m、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	南西側幅員約3.6m市道（建築基準法第42条2項）と等高に約9m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	・上水道は、接する市道からではなく、北東側隣地を經由し引込んでいる。引込の経緯はA及び立会った近隣居住者に聴取したが不明である。今後、引込の変更等を要す可能性がある。 ・立会った隣地住民は、境界の争いは無いこと、以前東側の駐車場で上水道管からの水漏れがあったことを述べている。 ・接する市道は建築基準法第42条2項セットバックを要する。 ・目的土地内の道路側に電柱と支線がある。 ・接する市道の幅員の制限により基準容積率は160%となる。 ・目的土地は、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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和37年7月25日新築（登記記載） 約63年 残価率5%と査定
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造平家建 スレート葺 鋼板貼等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、クッションシート等 キッチン、浴室、トイレ、物入等 特になし。
床面積（現況）	約51m ² （未登記の増築部分がある）	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居 宅 2LDK+物置（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7月9日：内部立入調査。 共有者ら（A乃至F）が居宅として占有している。	
特 記 事 項	・以前は被相続人Gが、令和4年6月まで居住していたが、現在は空家である。Aが管理をしている。 ・服、電化製品、書籍、タンス等の動産が残置されている。 ・Aによれば5年位前に外壁及び内装のリフォームをしている。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1

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	254,000	85	216,000	× 98.05	×0.90	= 19,060,000
		100				

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 横浜神奈川－9

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 259,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 254,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：地価公示地は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：水道の引込みの状況、セットバックの必要性等で劣り、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）

目的建物は建築後約63年を経過する建物であること、リフォームの経緯等も考慮のうえ、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5%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)
2	200,000	× 51	× 0.05	= 510,000

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 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	19,060,000	×	0.10 場所的利益	= 1,910,000

(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、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)	占有減 価修正	市場性 修 正	競 売 市 場 修 正	評 価 額 (円)
1	19,060,000	－ 1,910,000		×1.0	×0.7	= 12,010,000
2	510,000	＋ 1,910,000	×1.0	×1.0	×0.7	= 1,690,000
一括価格 (合計)						13,700,000

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 横浜神奈川－9

所 在：横浜市神奈川区西寺尾3丁目1732番7外、「西寺尾3－12－3」

価 格：259,000円／㎡

位 置：JR横浜線「大口」駅800m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：143㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東4m市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域(建蔽率60%，容積率150%)、
準防火地域

地域の概要：小規模住宅、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 14,128,612円

物 件 2 335,901円

第7 附属資料の表示

位置図

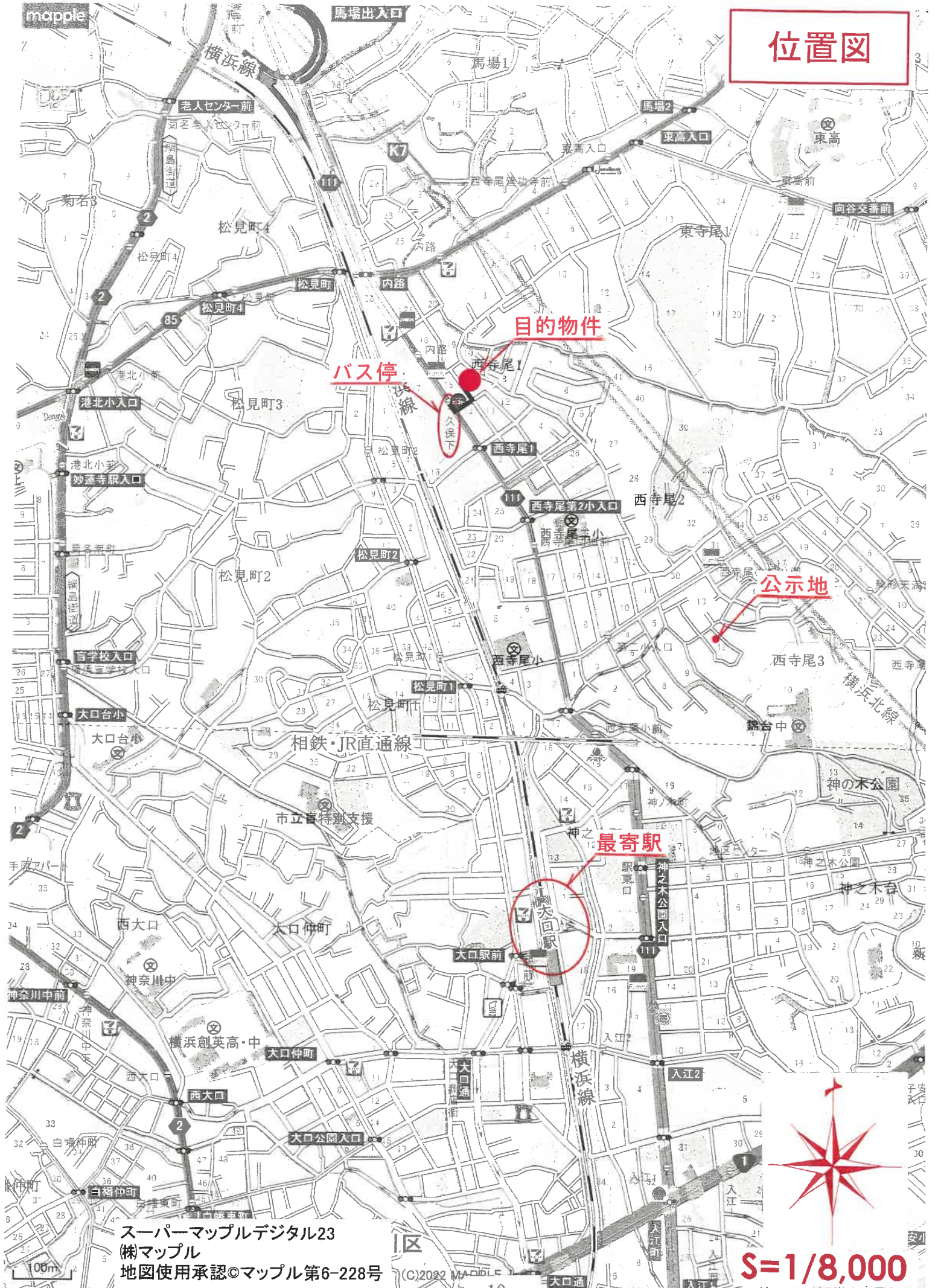
公図写

建物図面・各階平面図写

間取図

以 上

位置図



スーパーマップルデジタル23
(株)マップル
地図使用承認©マップル第6-228号
1:8,000 相当

(C)2022 MAPPLE

S=1/8,000

地図上の1センチは約80メートル

公函写



S=1/600

37. 7. 28

家屋番号	1171	西寺尾1丁目 1171番地	作製年月日	昭和47年7月28日	作製者		申請人	
建物の所在	神奈川県		物件2 2.50 × 0.50 = 1.25 2.50 × 4.50 = 11.25 1.50 × 0.50 = 0.75 13.25 43.80					

※上記のほか、増築部分がある

原図より81%に縮小

(全国土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

建物間取図

