

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月25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 2月 3日から 令和 8年 2月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2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 2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 2月24日 午前10時00分から 令和 8年 2月24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25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	11, 050, 000 8, 840, 000	一括	2, 210, 000	78, 571	27, 546
1	5, 350, 000				
2	5, 700, 000				

物 件 目 録

1 所 在 横浜市保土ヶ谷区境木町
地 番 15番7
地 目 宅地
地 積 215.22平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市保土ヶ谷区境木町15番地7
家屋 番号 15番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.54平方メートル
2階 61.27平方メートル

共有者 A 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年10月 6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Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 横浜市保土ヶ谷区境木町
地 番 15番7
地 目 宅地
地 積 215.22平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 横浜市保土ヶ谷区境木町15番地7
家屋 番号 15番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.54平方メートル
2階 61.27平方メートル

共有者 A 持分2分の1

令和 7 年(ヌ)第 20 号
令和 7 年(ヌ)第 51 号
令和 7 年 7 月 9 日受理
令和 7 年 8 月 15 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野村 剛

(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 横浜市保土ヶ谷区境木町
地 番 15 番 7
地 目 宅地
地 積 215.22 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市保土ヶ谷区境木町 15 番地 7
家屋 番号 15 番 7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 69.54 平方メートル
2 階 61.27 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

(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
■ A (債務者)	1 令和7年(ヌ)第20号の現況調査時点(令和7年4月11日)と利用状況に変更はありません。 (令和7年7月15日聴取) 2 本件土地は、元々私の亡父のもので、母も亡くなりました。相続人は私だけだと思います。調査したわけではないので正確には分かりません。 3 本件建物は登記上は亡父と私の共有となっています。私と当時の土地の所有者である亡父との間で土地の賃貸借などはありません。 4 本件建物の敷地の一部である件外土地15番62が亡父の名義であるということは承知していません。その先にある件外土地15番63については、何も知りません。 5 本件土地と近隣土地との間に境界に関する争いなどありません。 6 本件建物には、私と家族が住んでいます。犬を2匹、猫を6匹飼っています。 7 本件建物にソーラーパネルも屋根裏収納もありません。 8 本件建物に雨漏りなどの不具合はありませんが、室内の壁に黴による汚れがある箇所があります。 (令和7年8月14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

執行官の意見

- 1 受命物件の状況および占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。
- 2 本件土地は件外土地（登記上の地番：15番62，地目：畑，所有者：亡B）と一体となって、本件建物（登記記録上の共有者：A，亡B）の敷地（底地及び庭等）として利用されておりその境界は定かではない（本件建物は建物図面のとおりに本件土地上に存在しており、件外土地上に越境していない。）。本件土地は、亡Bが昭和36年10月30日売買を原因として取得し、その後、債権者株式会社整理回収機構による代位登記により相続を原因として、亡BからA及びAの母である亡Cへ、更に相続を原因として亡Cの持分がAに移転し登記上は現在の所有者であるA（債務者）の単独所有となっている。よって、本報告においては、Aの陳述及び本件土地の代位登記の経過から、前記件外土地、本件建物についても現在はAが単独で所有しているものとして報告する。
- 3 本件土地の北東側境界付近は公図上は直線であるものの、現況は若干屈曲した部分がある。ただし、評価人と現地で概測した限りは、地積についてはほぼ公簿上の地積と一致していたため前記のとおりとして報告し、形状についても前記のとおりとして報告する。
- 4 本件土地の北側部分（地番15番17を合筆した部分）については、北側接面道路とほぼ等高であり、本件建物敷地部分から50センチメートル程度高位に位置する。同北側部分に基礎の無い簡易物置が存在する。
- 5 本件建物内壁には、関係人の陳述にあるとおり、黴によるものと思われる汚れが見られた。また、洗面所の床については撓みや緩みを感じられた。
- 6 評価人の調査によると、本件土地は、西側、南側で私道に、北側で市道にそれぞれ接しており、現況もそれぞれ公衆用道路に接している。

(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7月15日(火) 11:12-11:24	目的物件所在地	債務者と面談・事情聴取 外観調査 写真撮影
令和7年8月13日(水) 15:13-15:34	横浜地方法務局横須賀支局	登記事項証明書等交付申請
令和7年8月14日(木) 9:45-10:15	目的物件所在地	債務者と面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
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。

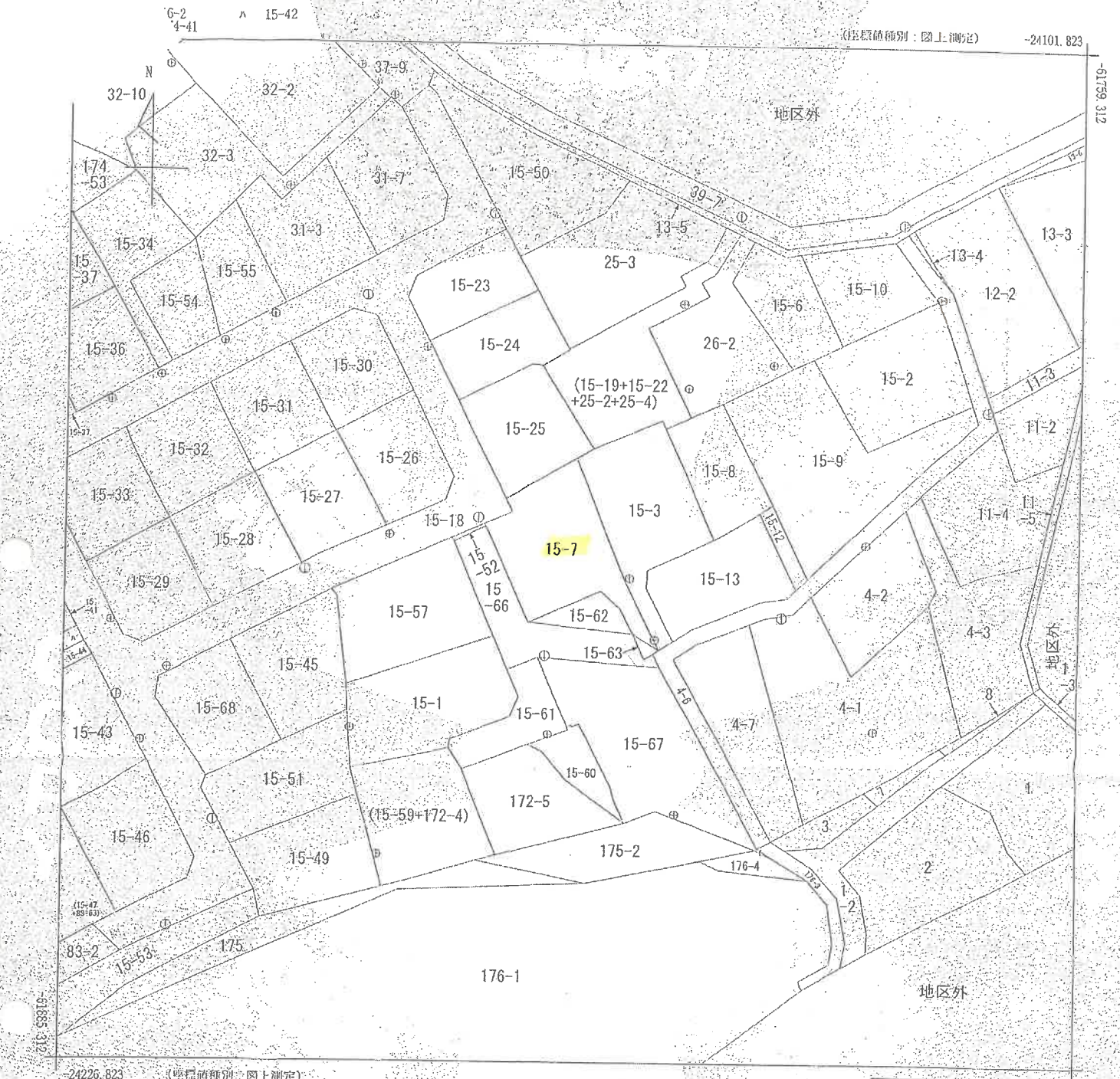
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

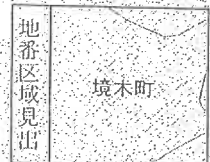
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正バレーマーク(tonbokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所 在	横浜市保土ヶ谷区境木町				地 番	15番7			
出力	縮尺	1/500	精度	区分	中二	座標系	番号又は記号	底	分類	地図(法第14条第1項)国調法1
作成	年月日					備 付	年月日	(原図)	抽 事	記 類

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方務局神奈川出張所管轄)

令和7年3月25日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M83707

登記官

(1/1)

(6 枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和61年1月27日

530109

各階平面図

建物図面
各階平面図

家庭番号

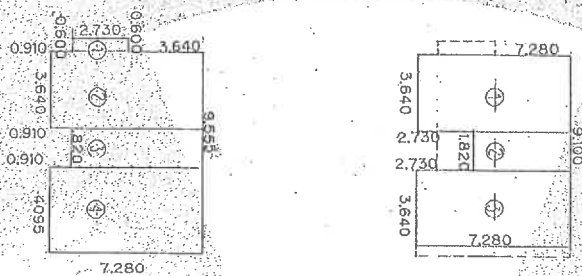
15番7

建物の所在

新修平保土町宮原木町 15番地7

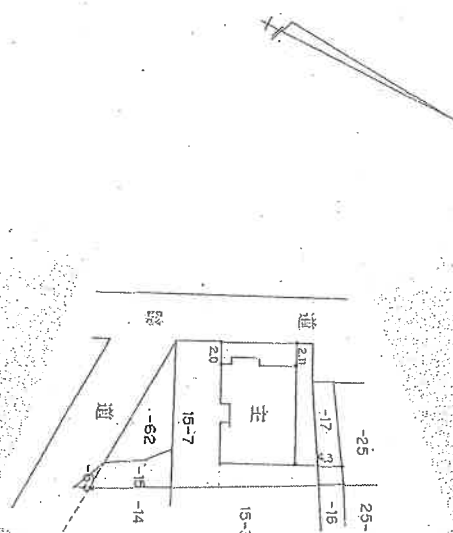
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(横浜地方送移局神奈川出張所管轄)
令和7年3月25日
横浜出張所品川記録係

登記係



- 2 階床面積
- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| ① | 3.640 X 7.280 = 26.4992 |
| ② | 1.820 X 4.550 = 8.2810 |
| ③ | 3.640 X 7.280 = 26.4992 |
| 計 = 61.2794 m ² | |

- 1 階床面積
- | | |
|-----------------------------|-------------------------|
| ① | 9.600 X 7.280 = 69.8880 |
| ② | 3.640 X 7.280 = 26.4992 |
| ③ | 1.820 X 6.370 = 11.5934 |
| ④ | 4.095 X 7.280 = 29.8116 |
| 計 = 137.7902 m ² | |



作製者

縮尺 1/250

申請人

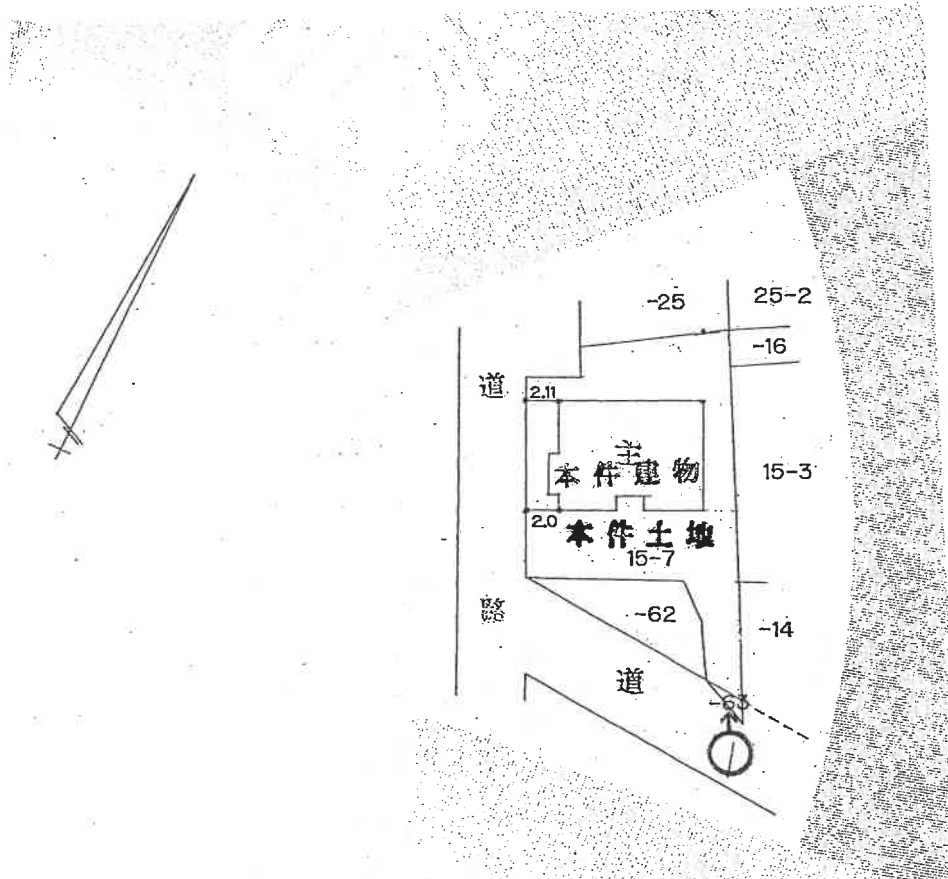
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図地理番号：H83708

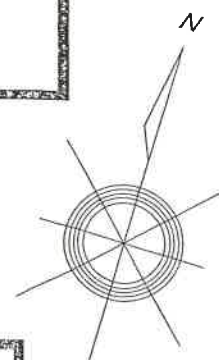
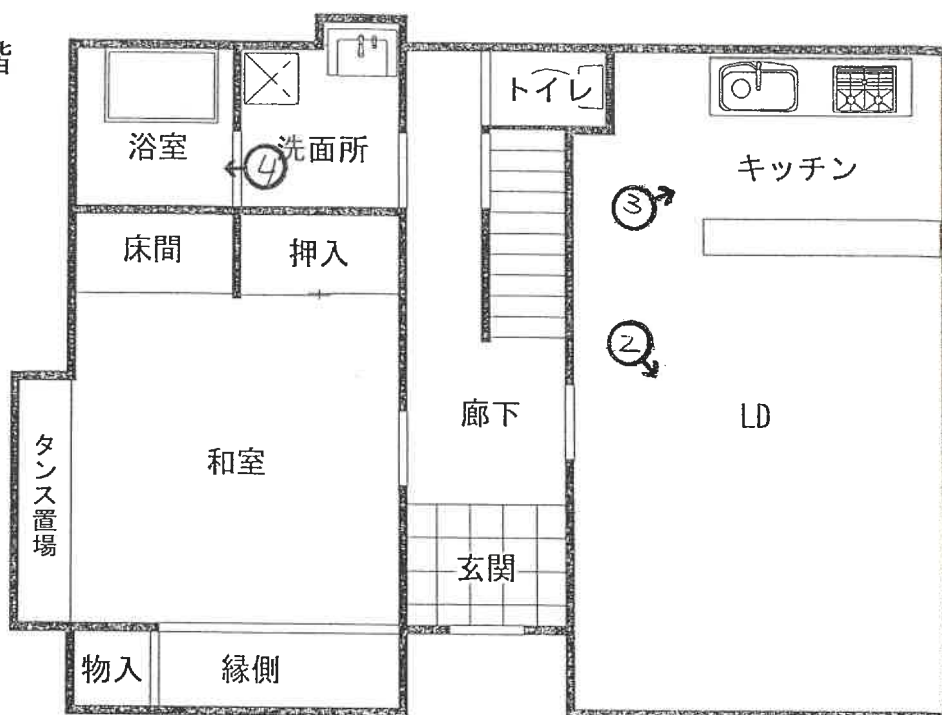
写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向

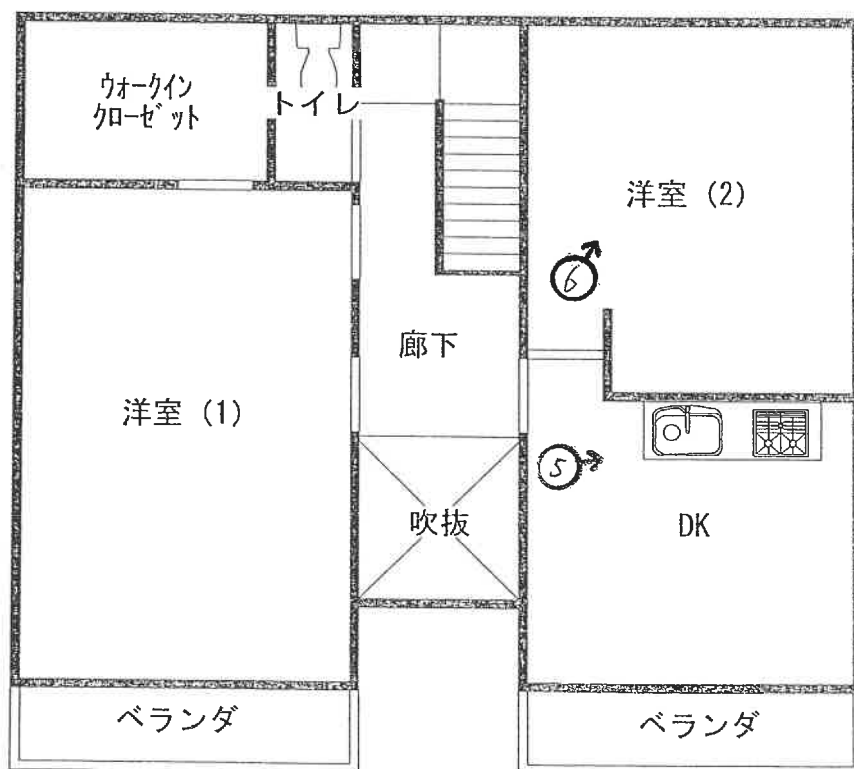


令和7年（ヌ）第20号、令和7年（ヌ）第51号

1階



2階





①



②



③



④



⑤



⑥



令和 7 年 (又) 第 2 0 号
令和 7 年 (又) 第 5 1 号
令和 7 年 8 月 1 4 日 現地調査
令和 7 年 8 月 2 2 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11,050,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金5,350,000円
物件2（建物）	金5,700,000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		
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 横浜市保土ヶ谷区境木町
地 番 15 番 7
地 目 宅地
地 積 215.22 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 横浜市保土ヶ谷区境木町 15 番地 7
家屋 番号 15 番 7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 69.54 平方メートル
2 階 61.27 平方メートル

共有者 A 持分 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横須賀線「東戸塚」駅の北東方約2.1km（道路距離）、最寄バス停「住宅前」より徒歩約3分	
付 近 の 状 況	一般住宅が多くみられる住宅地域	
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% 防火指定なし 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 地 勢	215.22㎡ 不整形 間口（北側）約3.5m、奥行約25m 一部北側に0.5m程度の高低差があるが、画地内は、ほぼ平坦。
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約4.5m市道（建築基準法第42条1項）より約0.5m低く約3.5m接面している。 西側幅員約4.5m私道より約0.5m低く約13m接面し、南側幅員約3m～約5m私道と等高に約3m接面している。西側及び南側私道の建築基準法上の扱いは、第43条2項の認定、許可を要する道路状空地である。	
土地の利用状況等	目的外土地15番62と一体として、物件2の建物敷地等として利用されている。	
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	・土地の北側部分に基礎のない簡易物置がある。 ・北東側の境界は、公図では直線であるが、現況はやや湾曲している。将来、境界確定、測量図の作成等が必要となる可能性がある。 ・土地所有者Aは、一体利用している目的外土地（地番15番62）が亡父B名義であることは知らないとの旨を述べている。	

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61年1月15日新築（登記記載） 約40年 残価率10%と査定
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造2階建 瓦葺 吹付塗装仕上等 クロス貼等 クロス貼、和室敷目天井等 フローリング、畳等 1階：キッチン、浴室、洗面所、トイレ、押入等 2階：キッチン、トイレ、ウォークインクローゼット 特になし。
床面積（現況）	1階：69.54㎡、2階：61.27㎡、延べ130.81㎡	
現況用途等	種類 間取り	居宅 1階：1LDK、2階：2DK （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8月14日：内部立入調査。 Aが居宅として使用している。 登記上は、AとBの共有であるが、BはAの亡父であり、Aの 陳述によれば相続人は、Aのみであること、物件1の代位登記の 状況等からAの単独所有と推定される。	
特記事項	・登記上、Aの共有持分は2分の1であり当該共有持分が売却対象である。 ・室内で犬を2匹、猫を6匹飼っている。 ・室内の壁紙の複数箇所にカビが見られる。 ・経年、湿気等より洗面所の床に撓みや緩みがある。床下地材に傷みがある可能性がある。	

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	157,000	90	141,000	× 215.22	× 0.90	= 27,310,000
		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 横浜保土ケ谷－25

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 186,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & = & 157,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：形状、道路との高低差等で劣り、接道条件等で優り、総合格差で上記の通り。

◇建付減価：10%の減価と判定。

② 物件2（建物）

目的建物は建築後約40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10%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	× 130.81	× 0.10	= 2,620,000

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	27,310,000	×	0.65 法定地上権	= 17,750,000

(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)	共有 持分	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評 価 額 (円)			
1	(27, 310, 000	－ 17, 750, 000)	×	－	×	0.8	×	0.7	= 5, 350, 000	
2	(2, 620, 000	＋ 17, 750, 000)	$\times \frac{1}{2}$	×	1.0	×	0.8	×	0.7	= 5, 700, 000
一括価格（合計）									11, 050, 000	

共 有 持 分：物件2建物の売却対象持分2分の1。

占有減価等：必要なし。

市 場 性 修 正：売却対象外の土地を一体利用している状況、建物は共有持分が対象であることを考慮し20%減価した。

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 横浜保土ヶ谷－25
所 在：横浜市保土ヶ谷区権太坂1丁目148番162、
「権太坂1－24－6」
価 格：186,000円／㎡
位 置：JR横須賀線「東戸塚」駅 約2km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：132㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南6.4m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：中規模住宅が建ち並ぶ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	17,939,232円
物件2	2,042,387円
(物件2 共有者A 持分2分の1)	

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



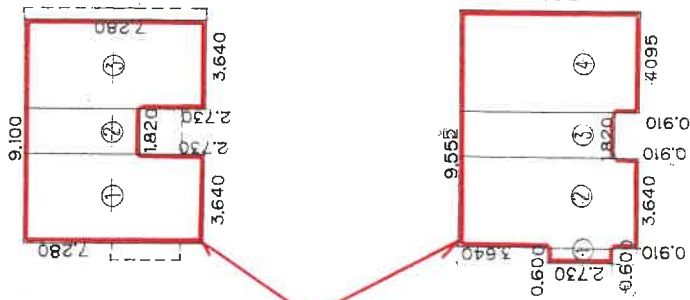
地図上の1センチは約120メートル

公函写

地区外



S=1/500

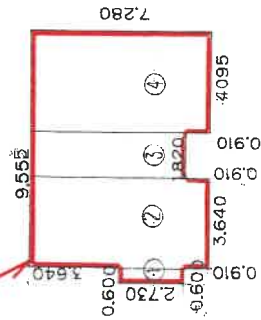


2階床面積

- ① 3.640 X 2.730 = 1.6380
- ② 3.640 X 7.280 = 26.4992
- ③ 1.820 X 4.550 = 8.2810
- ④ 3.640 X 7.280 = 26.4992

計 = 61.2794 m²

物件2

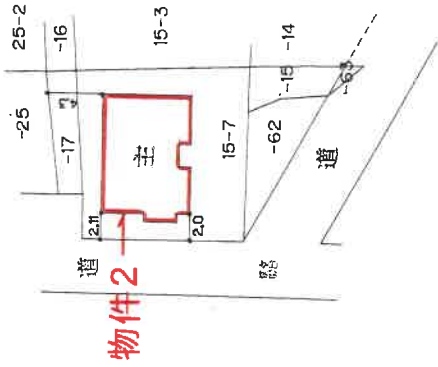


1階床面積

- ① 0.600 X 2.730 = 1.6380
- ② 3.640 X 7.280 = 26.4992
- ③ 1.820 X 6.370 = 11.5934
- ④ 4.095 X 7.280 = 29.8116

計 = 69.5422 m²

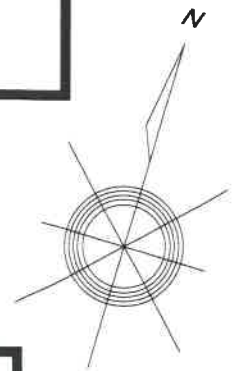
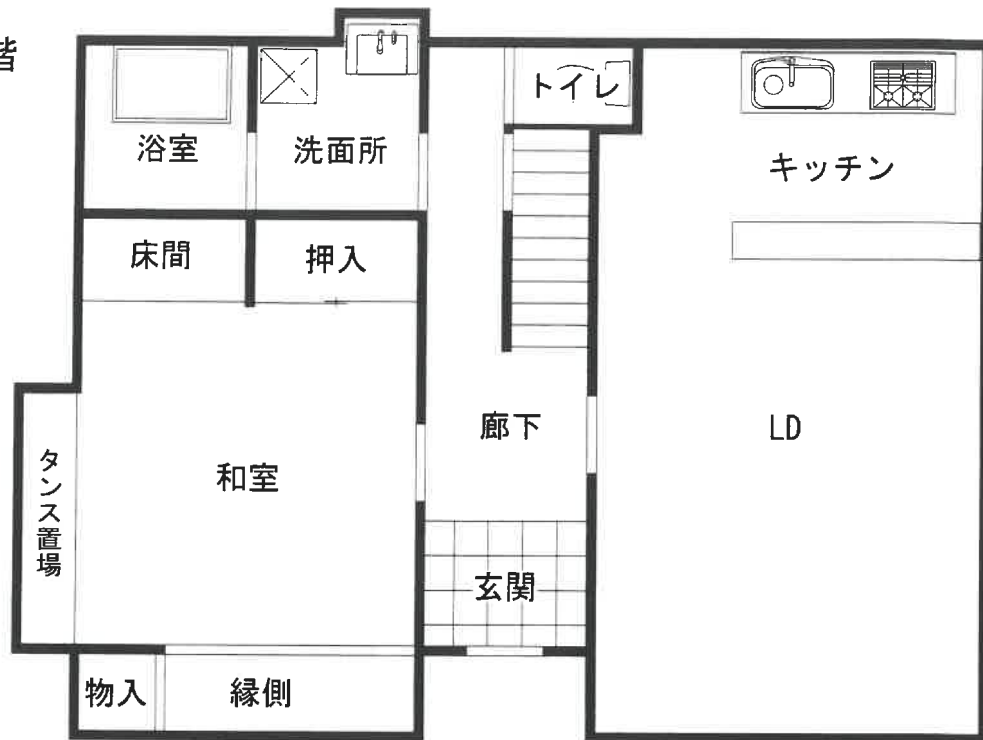
原図より81%に縮小



物件2

建物間取図

1階



2階

