

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 西 村 克 己

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	20, 590, 000 16, 472, 000	一括	4, 118; 000	141, 527	24, 116
1	3, 880, 000				
2	16, 710, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 綾瀬市大上四丁目 |
| | 地 番 | 1 7 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 3. 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 綾瀬市大上四丁目 1 7 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 7 4 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 1 3 平方メートル
2 階 4 8. 8 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月 3日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 綾瀬市大上四丁目 |
| | 地 番 | 1 7 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 3 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 綾瀬市大上四丁目 1 7 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 7 4 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 222号
令和 7年 7月24日受理
令和 7年 8月13日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 玉田 浩一郎

(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 綾瀬市大上四丁目
地 番 174番4
地 目 宅地
地 積 113.54平方メートル
- 2 所 在 綾瀬市大上四丁目174番地4
家屋 番号 174番4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 57.13平方メートル
2階 48.85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
☐ ()	(なし)
執行官の意見 1 目的物件の状況は、建物図面（各階平面図）、間取見取図及び写真のとおりである。物件2建物は、表札の表示、ガスが閉栓されている状況、郵便受けにあった郵便物の宛名及び内部の状況から建物所有者が動産を残置した状態で占有しているものと認めた。 2 写真⑥にあるように、穴と剥がれがある。 3 写真⑦にある物置は、土台部分の状況から動産と認めた。 4 評価人の調査によれば、物件1土地は、西側と北側でそれぞれ建築基準法42条1項に該当す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
7年7月28日 (月) 12:50— 12:55	横浜地方法務局大和出張所	登記事項要約書申請受領等
7年7月28日 (月) 13:20— 13:30	目的物件所在地	全戸不在、外観調査、通知差置、写真撮影
7年7月31日 (木) 8:20— 8:30	目的物件所在地	全戸不在、外観調査、通知差置、写真撮影
7年8月6日 (水) 17:25— 17:45	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 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 7年 8月 6日
目的物件は不在だったので、立会人A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。

☐

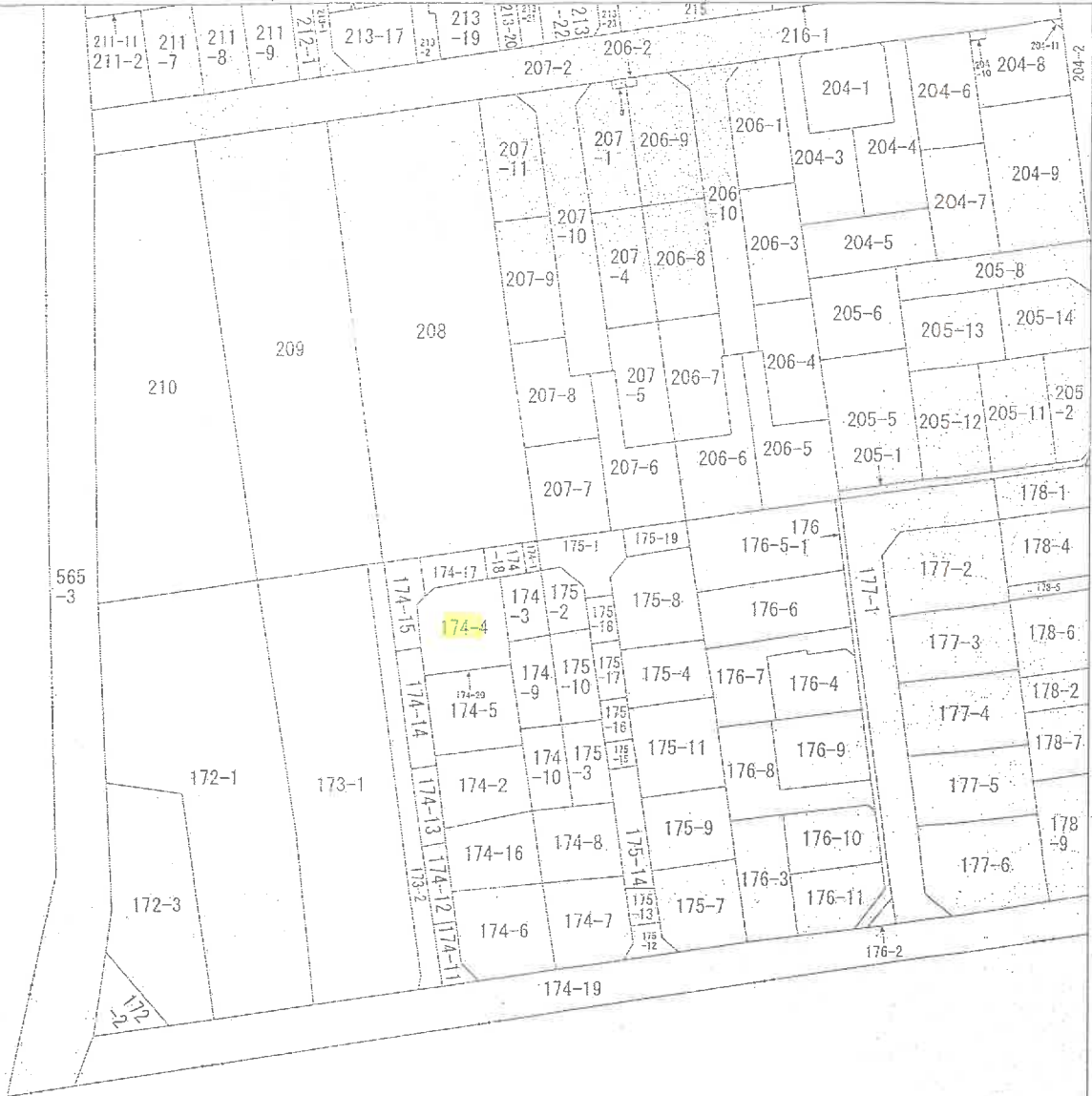
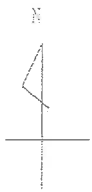
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

205-3
207-3

213-16



(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。

地番区域見出
大上4丁目

請求分	所在	綾瀬市大上四丁目			地番	174番4		
出力尺	1/600	精度区分	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。

(横浜地方法務局大和出張所管轄)

令和7年5月1日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号: N56373

登記官

(1/1)

登記年月日：令和1年8月28日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
（横浜地方裁判所大田出張所審判）
令和7年5月1日 東京法務局第104出張所 登記官

地積測量図

地帯 174-4、-20

土地の所在 綾瀬市大上四丁目

表積数

地番	① 174-4	X _n	Y _n	Y _n (X _n - H - X _n - 1)	距離
NO					
P1		486.431	505.628	-4064.237864	10.121
M3		488.157	515.601	2815.697061	3.800
M5		491.892	514.901	5764.831596	7.591
P4		499.353	513.503	2987.560454	8.743
P3		497.710	504.916	-1594.524728	1.888
P2		496.195	503.789	-5882.236131	9.336
合計				227.090388	
合計面積				113.5451940	m ²

地番	② 174-20	X _n	Y _n	Y _n (X _n - H - X _n - 1)	距離
NO					
P1		486.431	505.628	-920.242960	0.086
P6		486.337	505.646	872.744996	10.120
M3		488.157	515.601	48.466494	10.121
合計				0.968630	
合計面積				0.4842650	m ²

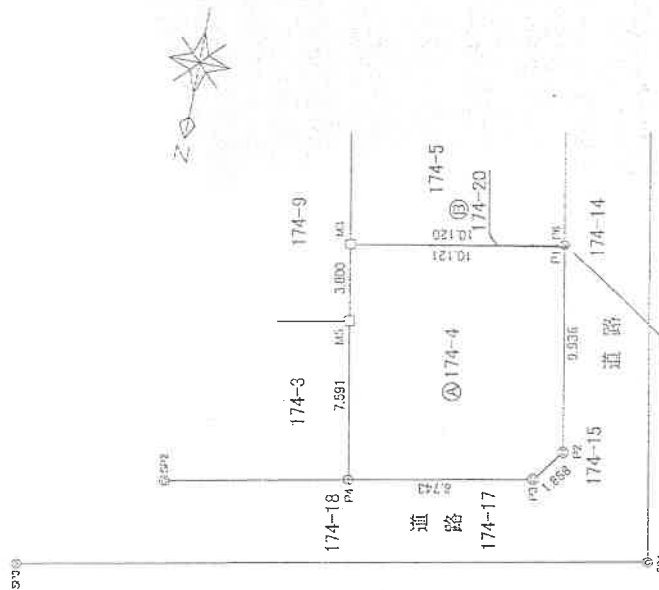
合計面積	114.0294590 m ²
------	----------------------------

参照点

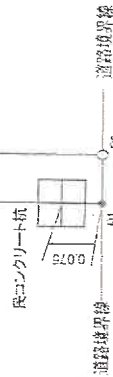
点名	X座標	Y座標	備考
SP2	500.990	522.053	道路境界線
SP3	506.214	528.090	道路境界線
SP4	500.641	498.884	道路境界線

図面	年表附録
測量年月日	令和元年8月3日

境界点	境界線の種類
①	市金風積
②	民コンクリート杭
③	民金風積
④	金風積
⑤	計
⑥	算
⑦	積



拡大図1/10



作成者

土地家屋

元 年 8 月 21 日(作成)

申請人

縮尺

1 / 250

登記年月日：令和2年5月8日

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。
(横浜地方広務局大和出張所存続)
令和7年5月1日 東京広務局新堀出張所

登記官

(7 枚目)

各階平面図 建築物図面

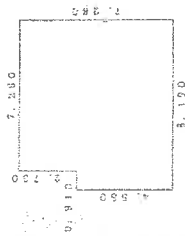
家屋番号 174番3

建物の所在 緑領市大上四丁目174番地3



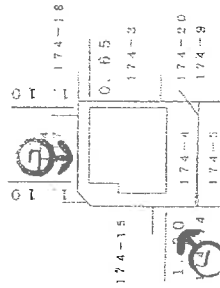
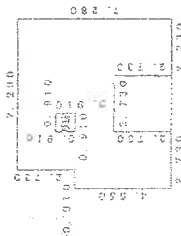
1 階

求積表	
7.280 x 7.280 m	52.998400
0.910 x 4.550 m	4.140500
合計	57.138900
床面積	57.13 m ²



2 階

求積表	
2.730 x 7.280 m	19.874400
1.820 x 4.550 m	8.281000
0.910 x 1.820 m	1.656200
0.910 x 1.820 m	1.656200
1.820 x 7.280 m	13.245900
0.910 x 4.550 m	4.140500
合計	48.607900
床面積	48.61 m ²



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

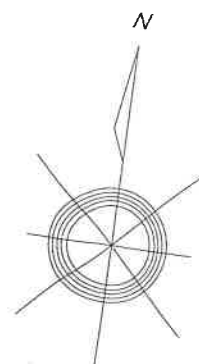
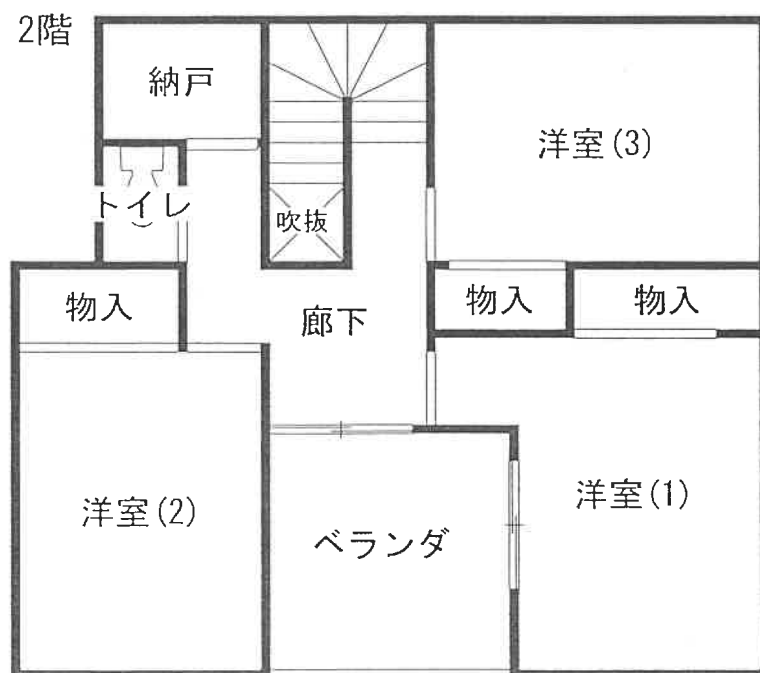
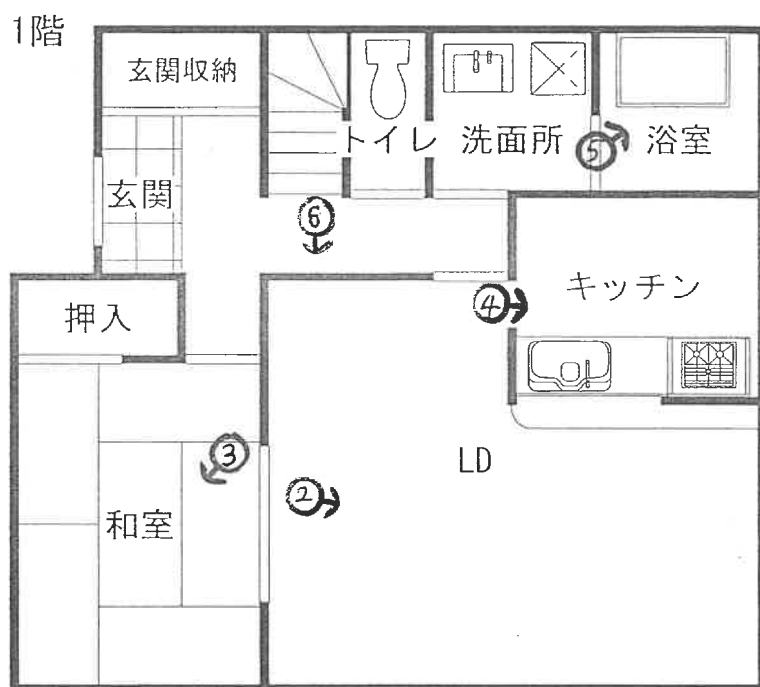
作成 6月作成

作成

申請番号：H56375

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向
令和7年(ケ)第222号



①



②



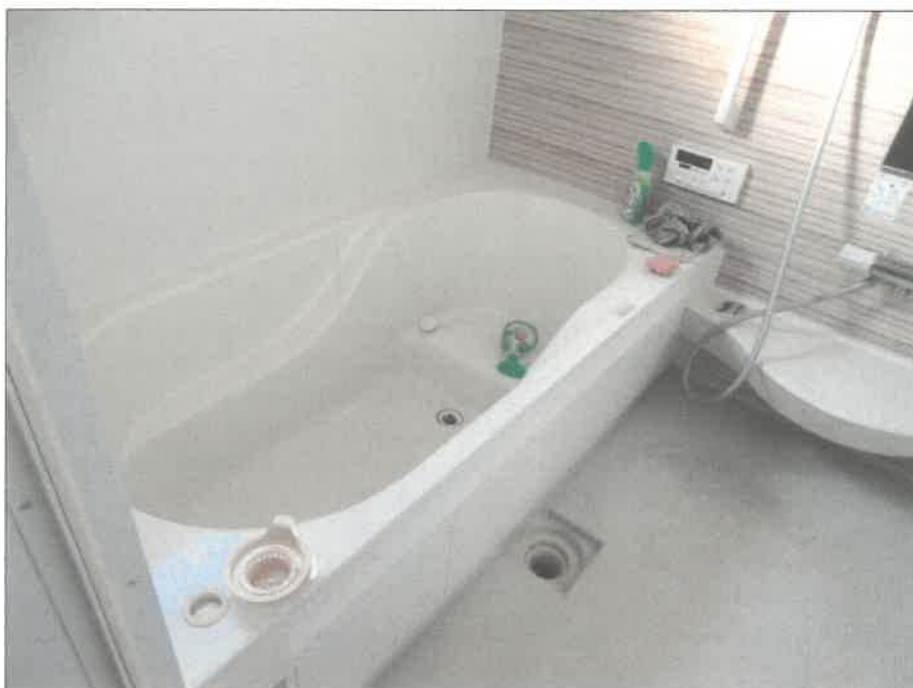
③



④



⑤



⑥



⑦





令和7年(ケ)第222号
令和7年8月6日 現地調査
令和7年8月29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20,590,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金3,880,000円
物 件 2（建物）	金16,710,000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：大上4－10－5
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 | 綾瀬市大上四丁目 |
| | 地 番 | 1 7 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 3. 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 綾瀬市大上四丁目 1 7 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 7 4 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 1 3 平方メートル
2 階 4 8. 8 5 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	相鉄本線「さがみ野」駅の南方約1.5km（道路距離）、最寄バス停「青原」より徒歩約2分	
付近の状況	一般住宅が多くみられ、周囲に工場等もある住宅地域	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域
画地条件	規模 形状 地勢	113.54㎡ ほぼ長方形 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	西側幅員約4m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約11m接面し、北側幅員約4m市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約10m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 都市ガスなし（プロパンガスの利用） あり
特記事項	・土地に定着していない物置がある。 ・前面道路の幅員の制限により基準容積率は160%となる	

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	令和2年4月28日新築（登記記載） 約6年 約24年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレートぶき サイディング貼等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、塩ビシート、畳等 キッチン、浴室、トイレ2ヶ所、洗面所、物入等 特になし。
床面積（現況）	1階：57.13㎡、2階：48.85㎡、延べ105.98㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居 宅 4LDK＋納戸（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8月6日：内部立入調査。 所有者占有である。	
特 記 事 項	・室内に動産が残置された状態で占有している。 ・1階廊下の壁に穴と剥がれが見られる。	

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	153,000	101	155,000	×113.54	×0.90	= 15,840,000
		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 綾瀬－10

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 171,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{115} & = & 153,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：準角地等で優り、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	× 105.98	× 0.64	= 13,570,000

現価率

- ・経過年数 6 年、経済的残存耐用年数 24 年、観察減価率 20%と判定。
- ・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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 24 年}}{\text{経過年数 6 年} + \text{経済的残存耐用年数 24 年}} \times (1 - 0.20) \\
 & = 0.64
 \end{aligned}$$

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	15,840,000	×	0.65 法定地上権	= 10,300,000

(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	15,840,000	－ 10,300,000		×1.0	×0.7	= 3,880,000
2	13,570,000	＋ 10,300,000	×1.0	×1.0	×0.7	= 16,710,000
一括価格 (合計)						20,590,000

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 綾瀬－10

所 在：綾瀬市大上5丁目335番11、「大上5-22-12」
価 格：171,000 円／m²
位 置：相鉄本線「さがみ野」駅 1km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：165 m²
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1種中高層住居専用地域(建蔽率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）

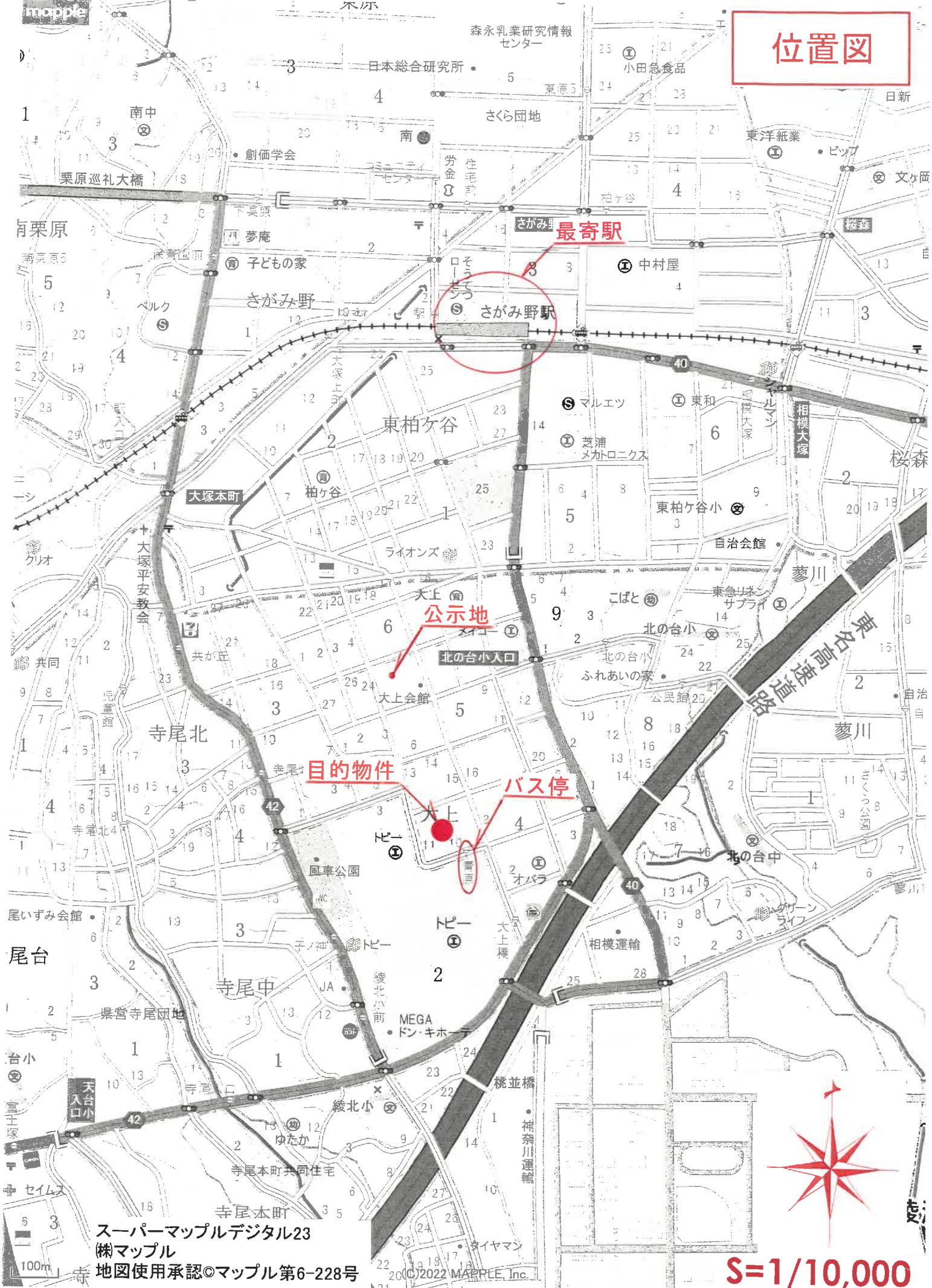
物件 1	11,696,890 円
物件 2	8,159,693 円

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
間取図

以 上

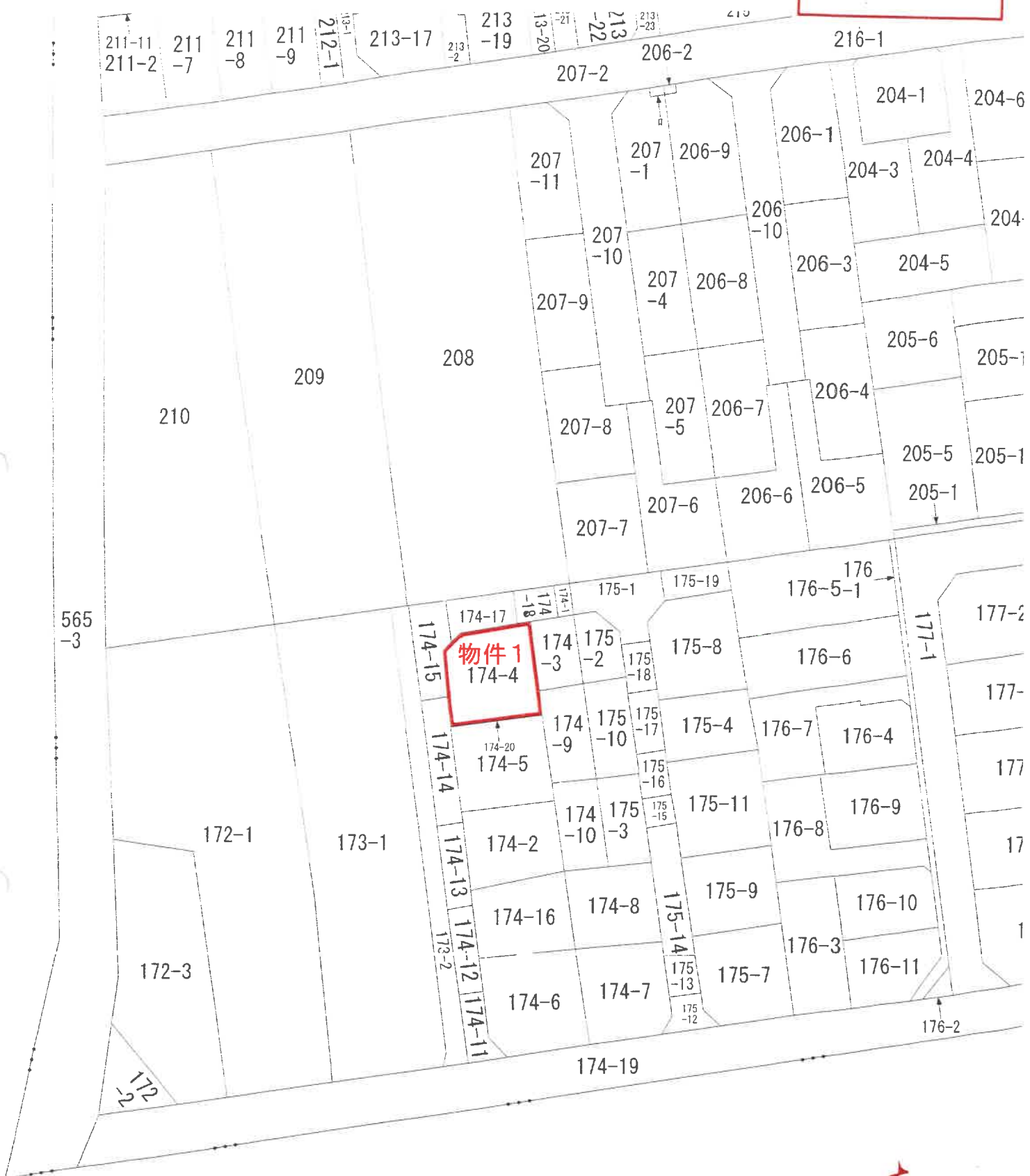
位置図



スーパーマッフルデジタル23
 (株)マッフル
 地図使用承認©マッフル第6-228号
 1:10,000 相当

S=1/10,000
 地図上の1センチは 約 100 メートル

公函写


$$S = 1/600$$

求積表

地 番	A 174-4				
NO	X _n	Y _n	Y _n · (X _n + 1 - X _n - 1)	距離	
P1	486.431	505.628	-4064.237864	10.121	
M3	488.157	515.601	2815.697061	3.300	
M5	491.892	514.901	5764.831596	7.591	
P4	499.353	513.503	2987.560454	8.743	
P3	497.710	504.916	-1594.524728	1.988	
P2	496.195	503.789	-5682.236131	9.336	
		合 計	227.090388		
		合 計 面 積	113.54	m ²	

地 番	⑥ 174-20				
NO	X _n	Y _n	Y _n · (X _n + 1 - X _n - 1)	距離	
P1	486.431	505.628	-920.242960	0.096	
P6	486.337	505.646	872.744996	10.120	
M3	488.157	515.601	48.466494	10.121	
		合 計	0.968530		
		合 計 面 積	0.4842650	m ²	

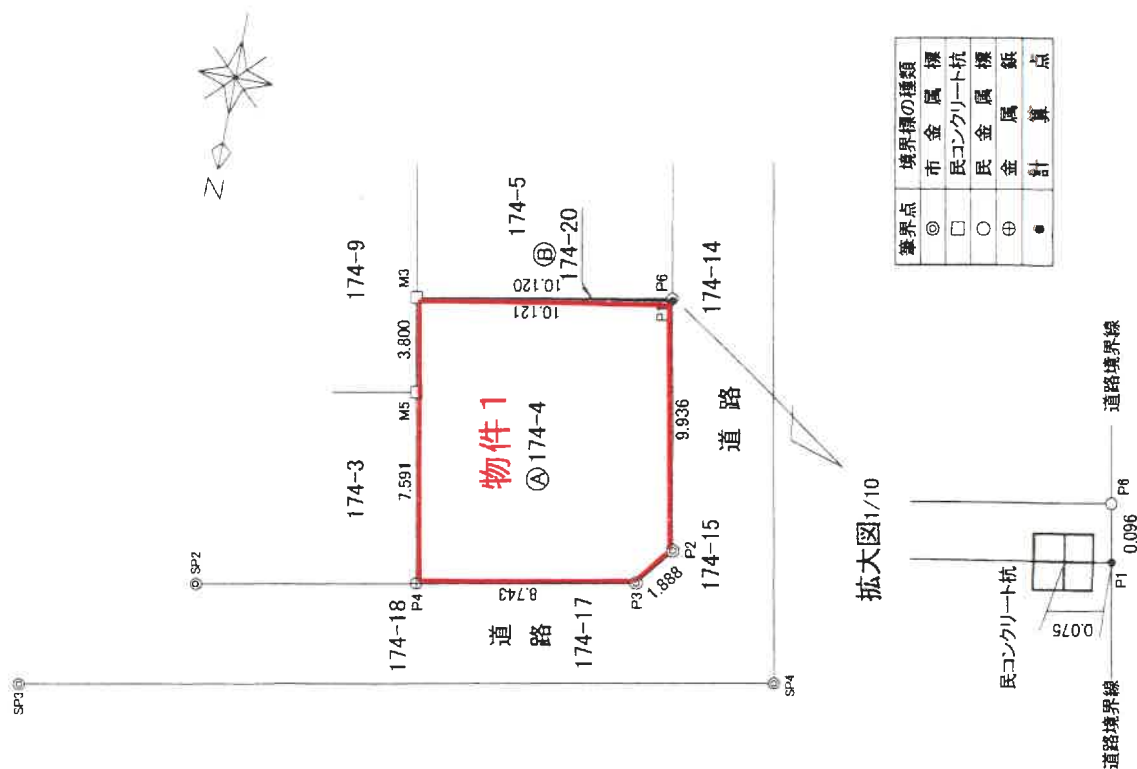
総計面積 114.0294590 m²

引 照 点

点 名	X座標	Y座標	備考
SP2	500.990	522.053	道路境界線
SP3	506.214	528.090	道路境界線
SP4	500.641	498.884	道路境界線

座 標 系	任意座標
測 量 年 月 日	令和元年8月3日

原図より81%に縮小



作成者

土地家屋

元 年 8 月 21 日(作成)

申請人

縮尺

1 / 250

求積表

表 積 求	
7. 280 × 7 280 =	52. 998 400
0. 910 × 4. 550 =	4. 140 500
合 計	57. 138 900
床 面 積	57 13

物件2

變 續 末

The diagram shows a rectangular plot with a red border. The dimensions are labeled as follows:

- Top horizontal side: 7 280
- Left vertical side: 2.730
- Right vertical side: 2.730
- Bottom horizontal side: 7 280

Inside the plot, there is a small rectangular area labeled "0.910" and "0.910". A red arrow points to the top horizontal side.

原図より81%に縮小

作者

5月 6日作成)

縮尺	250
----	-----

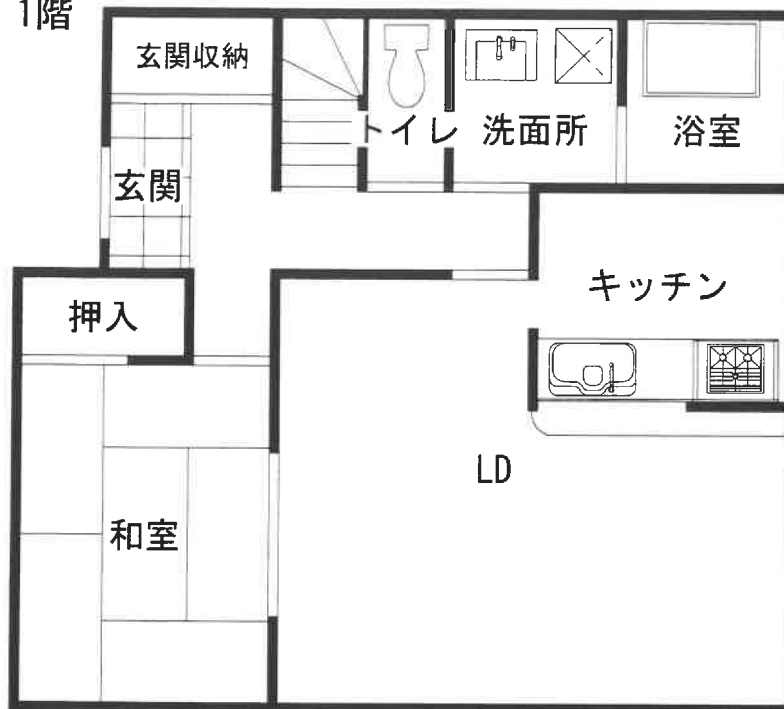
人 世 間

縮尺 500

(神奈川県土地家屋調査士会)

建物間取図

1階



2階

