

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 場 所 令和 8年 2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 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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 横浜市戸塚区俣野町字根下 |
| | 地 番 | 2 6 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3 . 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市戸塚区俣野町字根下 2 6 2 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 6 2 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 0 0 平方メートル
2 階 4 9 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月28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1, 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 | 横浜市戸塚区俣野町字根下 |
| | 地 番 | 2 6 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3. 3 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市戸塚区俣野町字根下2 6 2 番地4 |
| | 家屋 番号 | 2 6.2 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 9. 0 0平方メートル
2階 4 9. 0 0平方メートル |



令和7年(ケ)第229号
令和7年8月8日受理
令和7年9月12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 | 横浜市戸塚区俣野町字根下 |
| | 地 番 | 262番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 173.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市戸塚区俣野町字根下262番地4 |
| | 家屋 番号 | 262番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.00平方メートル
2階 49.00平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
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 ☒ 概ね建物図面(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	☒ 本土地所有者 ☐ その他の者 上記の者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:		
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「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 (債務者兼所有者)	1 本建物は、私が一人で居住しています。 2 本建物は、経年による劣化や汚れ等はあると思いますが、水回り等不具合な所はありません。 浴室に乾燥器が設置されています。 3 建物の傾きは感じません。 4 昨年まで15年間位、猫を二匹飼っていました。小さな引っ掻き傷はあると思います。 5 増改築はしていませんが、給湯器を6年位前に交換しています。 6 ソーラーパネルを本建物を購入してから1年後に設置しています。 ソーラーパネル代は支払済みです。東京電力に売電しています。 7 敷地内に東京電力の電柱があり、使用料をもらっています。 8 物件1土地の北西側はセットバック部分があることを言われて本物件を購入しています。 9 隣地との境界のトラブルはありません。 10 本物件を購入したとき、南側隣地に古い家がありました。そこにお住まいの方が亡くなり、更地にするということで、測量等をした結果、一部が私の方の土地だという話がありました。その土地は返すということで、私の土地になっています。このことは申請するという話をされていたので、私はそのままにしていました。 この話は、8年位前のことですが、その際、南側隣地との境界の確認書を作成していますので、提示します。地積測量図はありません。 現在、隣家には柵が設置されていますが、その北側が私の土地になります。 私が本物件を購入した際は、上記土地のことは知りませんでした。 上記土地には、井戸があります。井戸の水はまだ出ますが、検査をしていないため、飲み水に使用できるかどうか、わかりません。

(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 2 階洋室 3 の天井に収納式はしごがあり、屋根裏収納があるが、床面積に計上する高さは認められない。
 - (2) 物件 1 土地東側に簡易物置があるが、ブロックの上に置かれているものであり、土地との定着性は認められない。
 - (3) 物件 1 土地上に電柱及び支線が存在する。
 - (4) 物件 1 土地については、法務局に地積測量図が備え付けられていない。
- 関係人の陳述及び同人から提示された境界確認書に添付された境界確認図によれば、隣地（262番2）と物件 1 土地の境界は、物件 1 土地購入時よりも北側に位置するものと思われるが、境界の確認はされているものの地積測量図の作成はされていない。
- 物件 1 土地は、上記事情等から、登記簿上の数量と現況の数量とに相違があり、縄延びがあるものと思われることから、精緻な測量を要するものと思料する。
- なお、物件 1 土地の形状については、概ね建物図面（各階平面図）のとおりであると報告する。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2 枚目記載のとおりと認めた。
- 3 評価人の調査によれば、物件 1 土地に接する北西側市道は、建築基準法 42 条 2 項道路により、中心線より 2 メートルのセットバックを要する。

(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 8月18日(月) 15:25-15:35	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和7年 8月25日(月) 8:45- 8:50	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函) 占有調査
令和7年 8月29日(金) 16:00- :	書面(郵送)	現況調査期日通知書送付
令和7年 9月 5日(金) 16:00-17:20	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査 債務者兼所有者と面談・事情聴取 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7年9月5日
目的物件の玄関において何度かインターフォンを鳴らし、ドアをノックし、室内に向かって呼び掛けたが、何ら応答がなかった。目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて立ち入ろうと解錠作業を行っていたところ、債務者兼所有者が在室しており、玄関の施錠を解いて、調査に立ち会った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

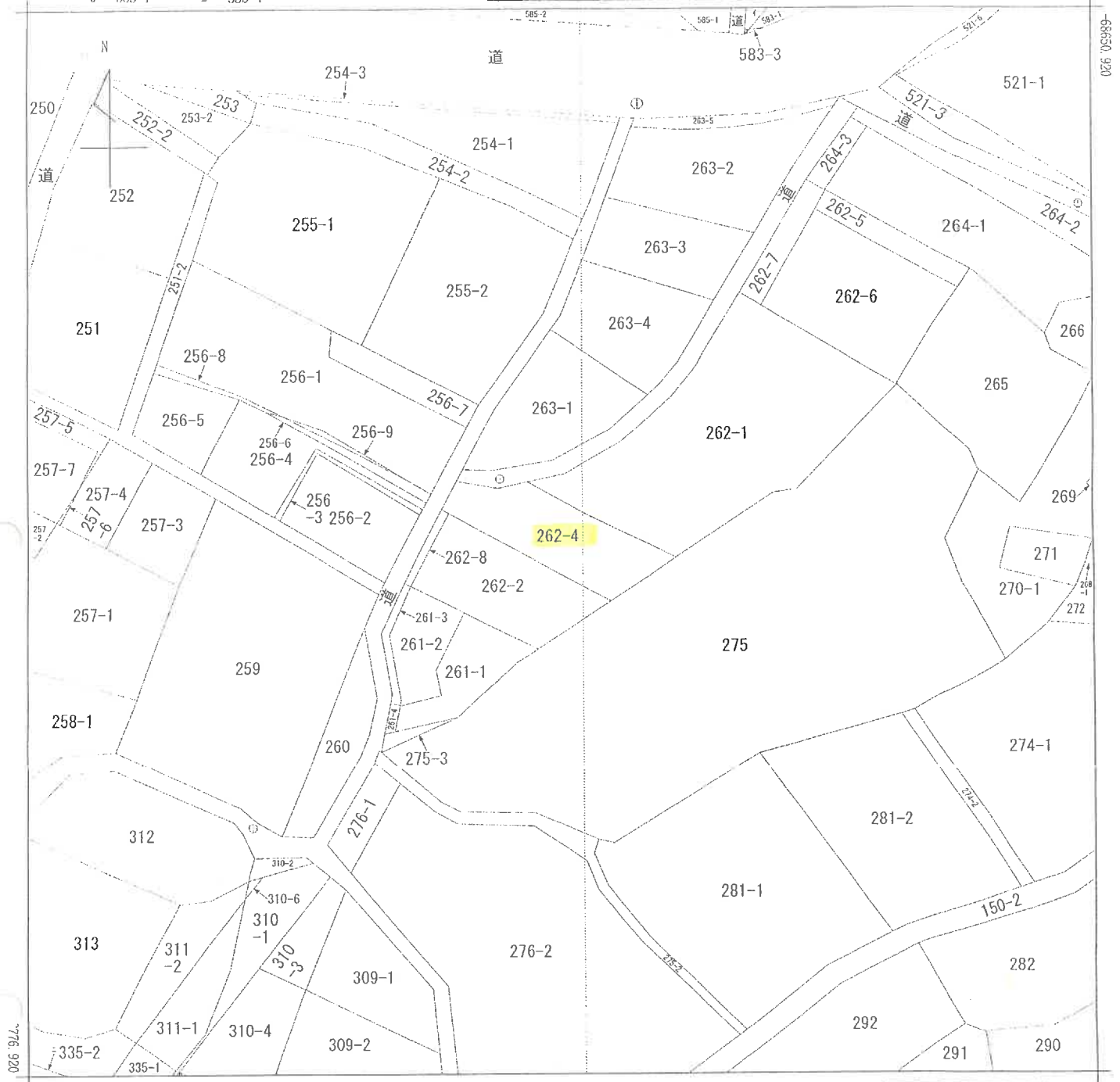
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

583-2 310-5
583-4 335-4

(座標値種別：図上測定)

-30633.435



-30758.435 (座標値種別：図上測定)

(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

俣野町

請求部分	所在地	横浜市戸塚区俣野町字根下				地番	262番4			
出力縮尺	1/500	精度区分		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					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。

(横浜地方法務局戸塚出張所管轄)

令和7年5月1日

東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M56368

(1/1)

(6 枚目)



本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

(申請書)

登記年月日：平成21年8月26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。
(横浜地方支務局戸籍出張所管轄)
令和7年5月1日 東京法務局新宿出張所

登記官

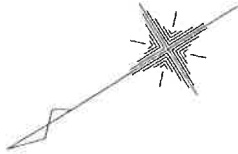
(7 枚目)

地図整理番号：M56369

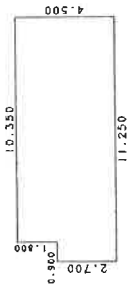
建築物図面図

家屋番号	262番4
建築物の所在	横浜市戸塚区泉野町字根下262番地4

各階平面図

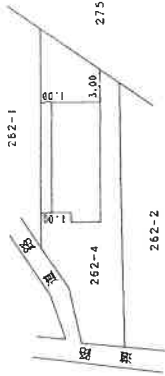


1階、2階
(各階同型)



求 積 表

2.700 × 0.900 =	2.430000
4.500 × 10.350 =	46.575000
合 計	49.005000
所 得 税	49.00 m ²



作成者

主作成

縮尺

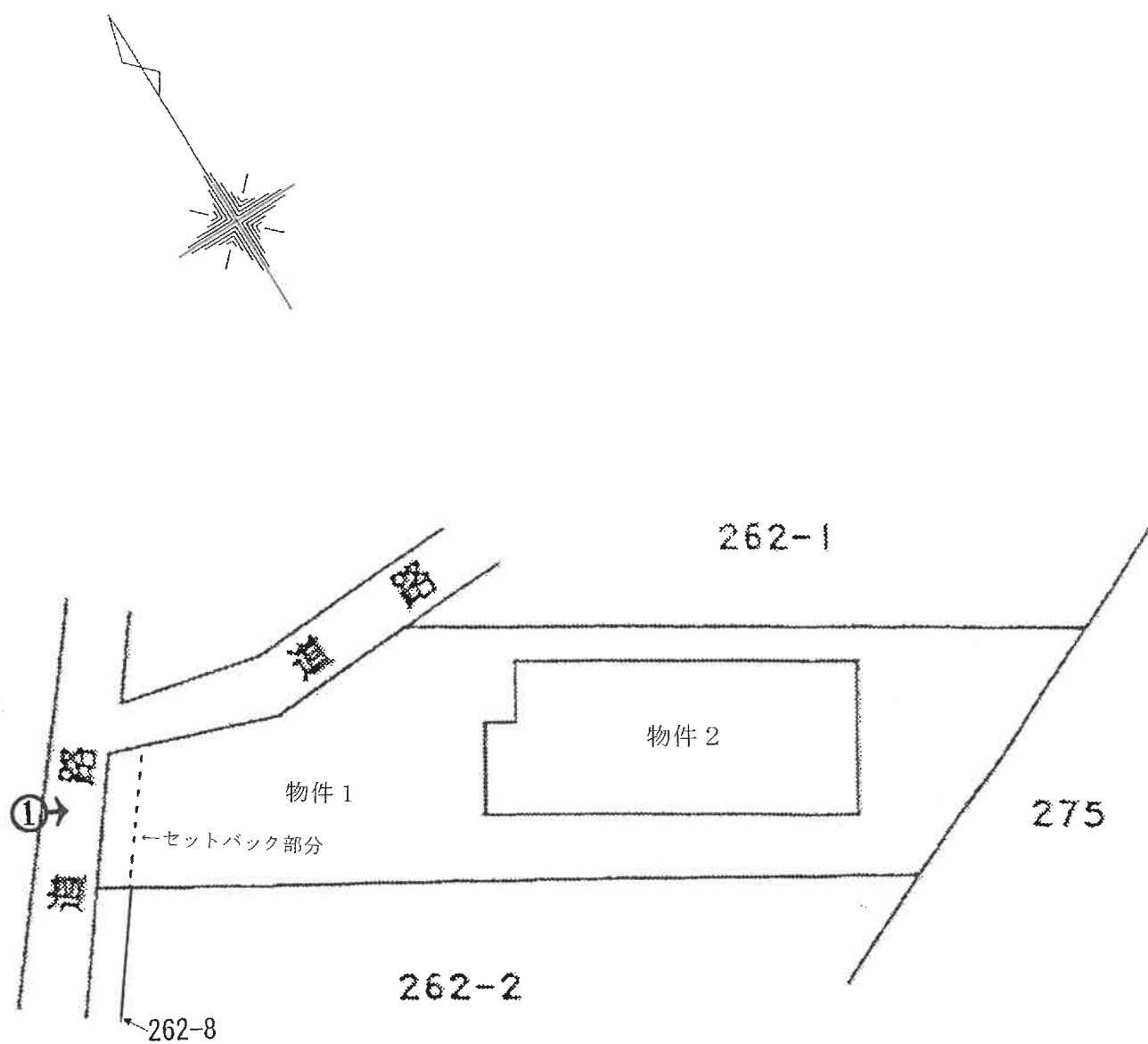
1/250

申請人

縮尺

1/500

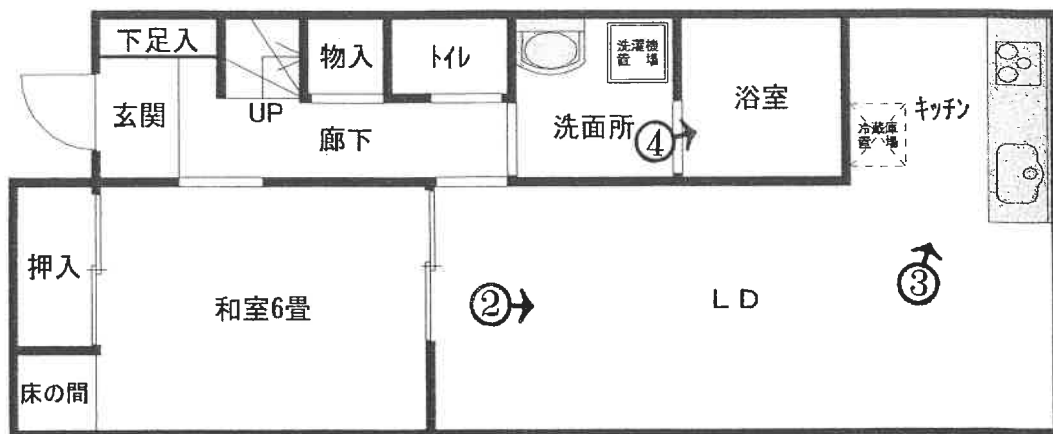
概略土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向

間取図

1 階



2 階



令和7年(ケ)第229号

←○は写真撮影位置・方向

① 建物の外観

セットバック部分



② 建物内の状況—LD(1階)



③ 建物内の状況－キッチン(1階)



④ 建物内の状況－浴室(1階)



⑤ 建物内の状況－洋室1(2階)



令和 7 年 (ケ) 第 229 号
令和 7 年 9 月 5 日 現地調査
令和 7 年 9 月 16 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂本 圭一

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 1 7 , 8 4 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 5 , 1 1 0 , 0 0 0 円
物 件 2 (建物)	金 1 2 , 7 3 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 ～ 2 各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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 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		
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 | 横浜市戸塚区俣野町字根下 |
| | 地 番 | 2 6 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3. 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市戸塚区俣野町字根下 2 6 2 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 6 2 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9. 0 0 平方メートル
2 階 4 9. 0 0 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	小田急江ノ島線「湘南台」駅の南東方約3.9km(道路距離)、JR東海道本線「戸塚」駅の南西方約5.3km(道路距離)、 「福泉寺」バス停徒歩約1分	
付 近 の 状 況	一般住宅のほかに畑等が見られる市街化調整区域内の住宅地域	
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	市街化調整区域 なし 50% 80% なし 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	173.39㎡ 不整形 間口約4.2m、奥行約27.0m ほぼ等高
接 面 道 路 の 状 況	北西側約1.8m市道(建築基準法第42条2項)に約4.2m接面。 北側約1.5～2m市道(建築基準法否道路)に約9m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 なし(プロパンガスを使用) あり
特 記 事 項	◇目的物件土地1は、市街化調整区域内にあり、都市計画法第43条第1項による許可(建築許可)が必要で、建替えにあたっては、横浜市開発審査会提案基準に適合する必要がある。(横浜市建築局調整区域課調べ) ◇北西側市道は2項道路につき、中心線より2mのセットバックを要する。なお、建築計画概要書によると敷地面積は173.88㎡と記載されており、登記数量173.39㎡より若干増加している。また、当初の建築時の面積より南西側隣接地番262番2との境界線は、当初の境界より南西側にあることに隣接所有者と合意したものが存在する。本土地については、地積測量図が存在しないものの縄伸びの可能性がある。 ◇敷地の南西端に東京電力の電柱及び支線がそれぞれ一本ある。 ◇目的物件土地1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。 ◇目的物件土地1の南東端に井戸が設置されている。 ◇本件土地東側に簡易物置がある。	

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	平成21年6月22日新築（登記記載） 約17年 約13年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 ルーフィング葺 サイディング貼等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング、畳等 トイレ、浴室、キッチン等 屋根裏収納
床面積（現況）	1階：49.00㎡、2階：49.00㎡ 延べ98.00㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居 宅 4 L D K （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9月5日内部立入調査。 所有者が使用占有している。	
特 記 事 項	◇検査済証あり。 ◇2階洋室3にはしご式の屋根裏収納がある。 ◇ソーラーパネルを本建物購入から1年後に設置している。 ◇15年間位猫を二匹飼っていたため、引っ掻き傷や経年による劣化や損耗が見られる。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（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	102,000	102 100	104,000	×173.39	×0.9	= 16,230,000

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。

公示地 横浜戸塚-15

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 120,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & = & 102,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：公示地の所在地域は対象地域に比し接近条件、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：道路条件、縄伸びの可能性等で優り、形状、セットバック、井戸の存在等で劣り、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	270,000	× 98.00	× 0.35	= 9,260,000

現価率

- ・ 経過年数 17 年、経済的残存耐用年数 13 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 13 年}}{\text{経過年数 17 年} + \text{経済的残存耐用年数 13 年}} \times (1 - 0.2) \\ & = 0.35 \end{aligned}$$

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 敷地利用権等価格

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	16,230,000	×	0.55	法定地上権 = 8,930,000

(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55%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	16,230,000	－ 8,930,000		× 1.0	× 0.7	= 5,110,000
2	9,260,000	＋ 8,930,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 12,730,000
一括価格（合計）						= 17,840,000

占有減価等：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. 公示地価格 横浜戸塚-15

所 在：横浜市戸塚区俣野町字北原下450番39

価 格：120,000 円／m²

位 置：JR 東海道本線「戸塚」駅 約 5,000m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：129 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側 6.5m 市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率 50%，容積率 80%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 8, 1 4 2, 2 2 1 円

物件2 4, 6 4 9, 6 5 9 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。）

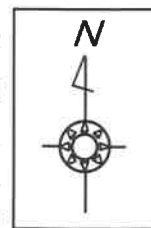
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

位置図

縮尺 1/20,000



最寄り駅

バス停

目的物件

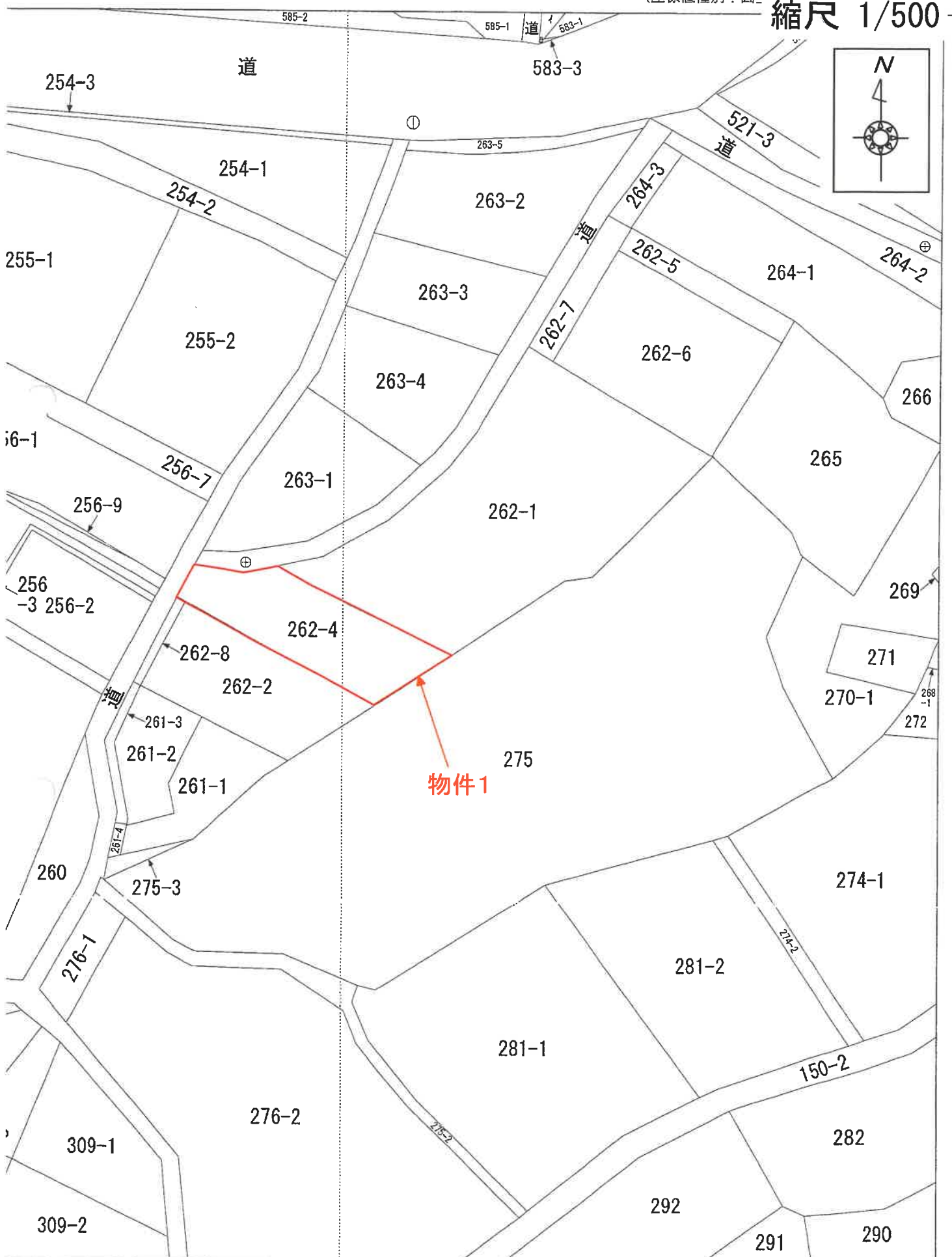
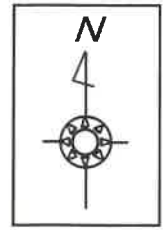
公示地

公図(写)

(座標値種別：区)

縮尺 1/500

-68650.920



建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：平成21年8月26日

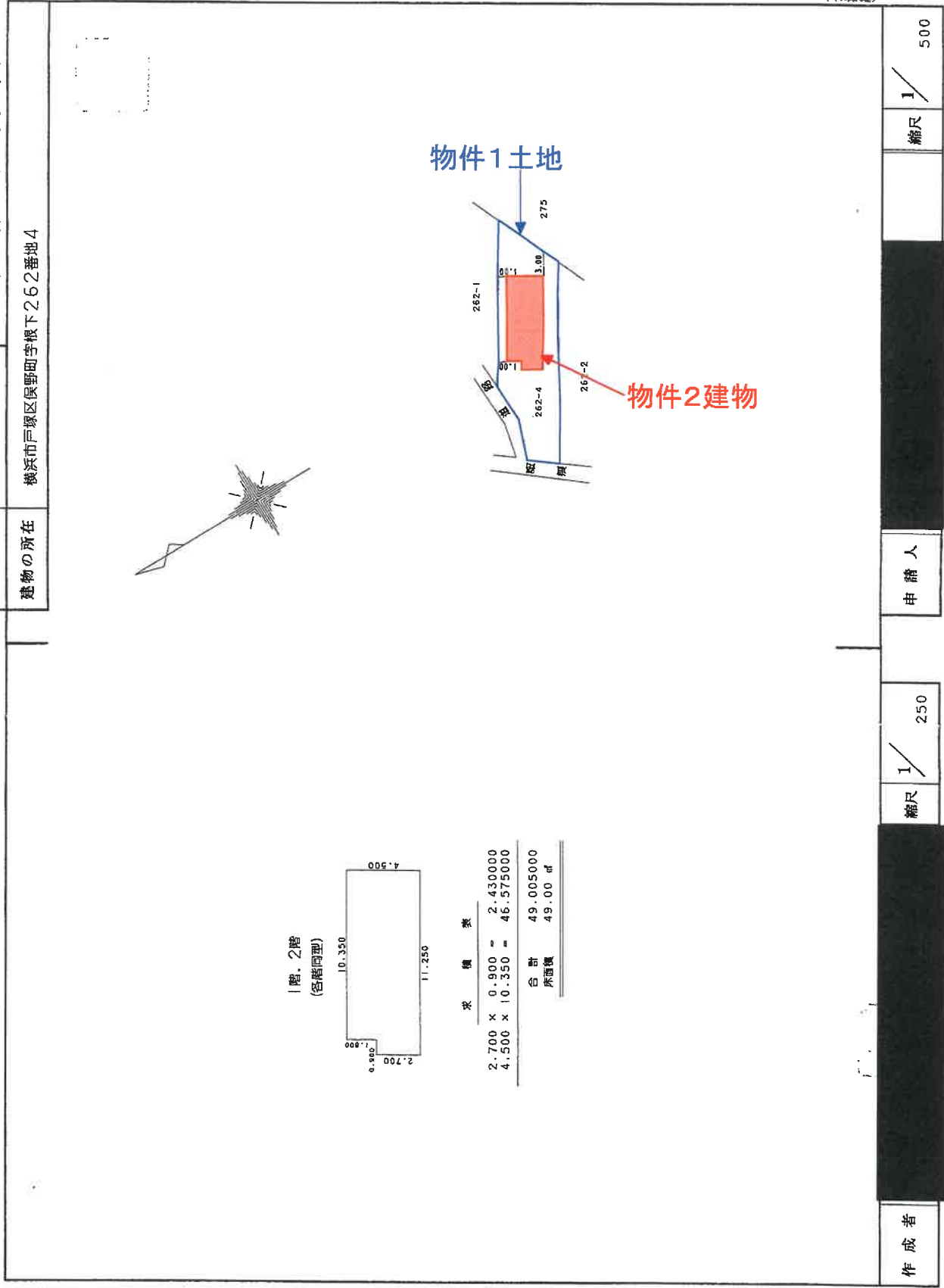
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方方法務局戸塚出張所管轄)
令和7年5月1日 東京法務局新宿出張所

登記官

建物図面

家屋番号	262番4
建物の所在	横浜市戸塚区俣野町字根下262番地4

各階平面図



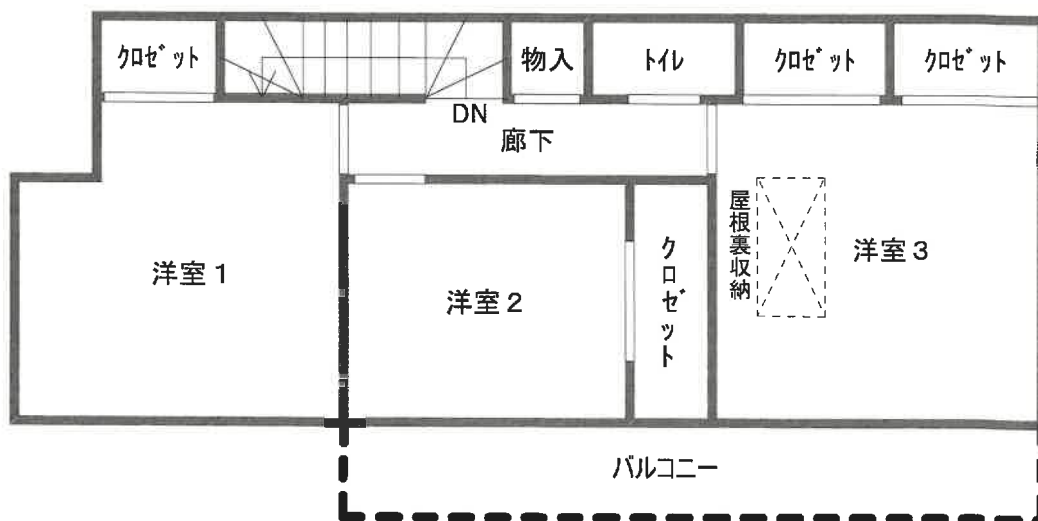
本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

間取図

1 階



2 階



令和7年(ケ)第229号