

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月26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31日から 令和 8年 4月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月14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 4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 4月20日 午前10時00分から 令和 8年 4月20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。
<p>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 2月26日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 横浜市南区大岡一丁目 |
| | 地 | 番 | 2214番12 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3.96平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 横浜市南区大岡一丁目 |
| | 地 | 番 | 2214番17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 217.06平方メートル |



物件明細書

令和 7年 1月 6日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 雅一

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。

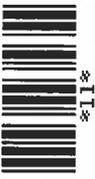
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号2214番17)の登記が存在する。

《 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 | 横浜市南区大岡一丁目 |
| | 地 | 番 | 2214番12 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3.96平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 横浜市南区大岡一丁目 |
| | 地 | 番 | 2214番17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 217.06平方メートル |



令和 6年(ケ)第 220号
令和 6年 7月16日受理
令和 6年 9月10日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 | 横浜市南区大岡一丁目 |
| | 地 | 番 | 2214番12 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3.96平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 横浜市南区大岡一丁目 |
| | 地 | 番 | 2214番17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 217.06平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	横浜市南区大岡一丁目53番11号 付近
土地	物件1・2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1・2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input type="checkbox"/> 農地（物件） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件） <input type="checkbox"/> 山林（物件） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地を灌木・雑草が繁茂したまま、おおむね更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」参照 <input type="checkbox"/>
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 添付の「地積測量図」のうち物件2土地のものは、同土地を測量したものではない。 <input type="checkbox"/>
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 年 月 日
建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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
<p>■ A (隣家住人)</p>	<p>1 私は、物件2土地の北側隣接地に居住しています。</p> <p>2 (1) 物件2土地には、以前、アパート（以下「件外物件」という。）が建っていました。でも、平成22年10月ころだったと思いますが火事が発生し焼けてしまいました。</p> <p>(2) 当時の持主の方も件外物件にお住まいでしたが、転居されました。</p> <p>(3) 火事後は、残った建物（件外物件）も取り壊されました。その後は建て直されることもなく、現在のように草むらのようになっています。</p> <p>(4) 本件土地（物件1・2）の持主も、その後は変わっているらしいです。</p> <p>3 (1) それから、私どもの上水道管は物件2土地を通して導入されています。</p> <p>(2) この上水道管は、過去2回ほど破裂して漏水したことがあります。</p>

(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 (1) 本件土地（物件1・2）には、現場の状況及び関係人の陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。
 - (2) よって、本件土地は、前記のとおり所有者が灌木・雑草が繁茂したまま、おおむね更地の状態で占有しているものと認める。
 - (3) なお、申立債権者代理人は本件土地上に家屋番号「2214番17」の建物（添付の建物図面のもの）が存しているものとしているが、当該建物は現場の状況及び関係人の陳述からして現存していないものと思われる。
 - (4) 所有者宛書面を送付して照会したが、何らの連絡も得られなかった。
- 2 (1) 本件土地（物件1・2）は接面道路から5メートル前後の高低差（本件土地が高い）があり、物件2土地の南西側端は急傾斜地となっている。
 - (2) なお、本件土地（接道部分以外）には立ち入ることができなかった。立ち入りのためには急傾斜地部分に設置されている階段を使用すべきであるが、錆び付き劣化しており、使用することができなかった。よって、本件土地（接道部分以外）にあつては、北側隣接地より見分するに留めることとしたので、添付写真に示した物件1土地の位置は推定的なものに過ぎない。
- 3 (1) 物件2土地に接する道路は私道であるところ、本件評価人の調査によると、当該私道は建築基準法43条2項の道路状空地とのことである。
 - (2) 物件2土地の接道部分の幅員は2メートルに満たないものと思われる。

以上

(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
6年 7月17日 (水) 12:20-12:35	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影, 目的物件の特定調査 (続行)
6年 7月18日 (木) 10:50-10:55	横浜地方法務局	登記事項証明書申請・受領
6年 8月 2日 (金) 14:40-15:10	目的物件所在地	目的物件確認, 外観及び一部立入調査, 写真撮影 Aと面談 (事情聴取, 占有調査) [評価人同行]
6年 8月14日 (水) : - :	照会書送付	所有者宛送付 (占有関係調査)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

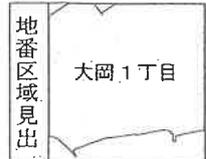
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

イ 2220-9 ハ 2220-5 キ 275-9 コ 2211-7 ケ 2214-15 コ 2214-34
 オ 2222-4 カ 276-23 ケ 2211-13 コ 2211-8 ケ 2214-30 コ つづく



(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。



請求部	所在	横浜市南区大岡一丁目		地番	2214番17	
出力縮尺	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。

(横浜地方法務局管轄)

令和6年6月14日
 東京法務局

請求番号：19-1
 (1/2)

登記官

(6枚目)



801350

203455 番
 2214-12
 横滨市南区大冨1丁目
 地積測図

地積測図

昭和48年 / 月 / 日
 作製年月日

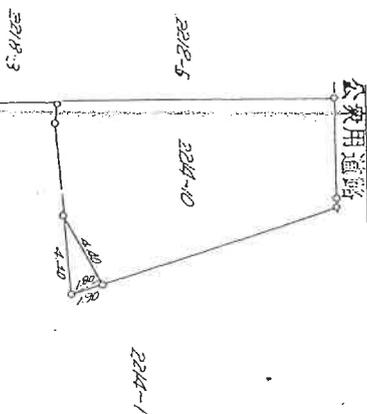
※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記官

東京法務局

(横浜地方法務局管轄)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。



求積表

算式	M ²
4.10 1.80 1/2	3.9600

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

5
42
16

登記年月日：昭和52年4月18日

508559

家屋番号

22111-17

建築物平面図

建築物の所在

横浜南区大岡1-2211-17

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。

(横浜地方裁判所管轄)

昭和6年6月14日

東京法務局

登記官

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

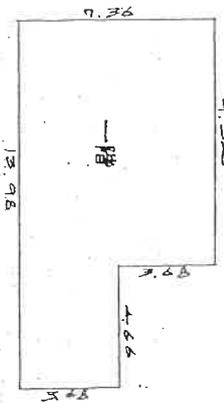
昭和52年4月18日

作製年月日

(枚目)



求積数 $7.36 \times 9.32 = 68.5952$
 $3.68 \times 3.68 = 13.5424$
82.1376 m²

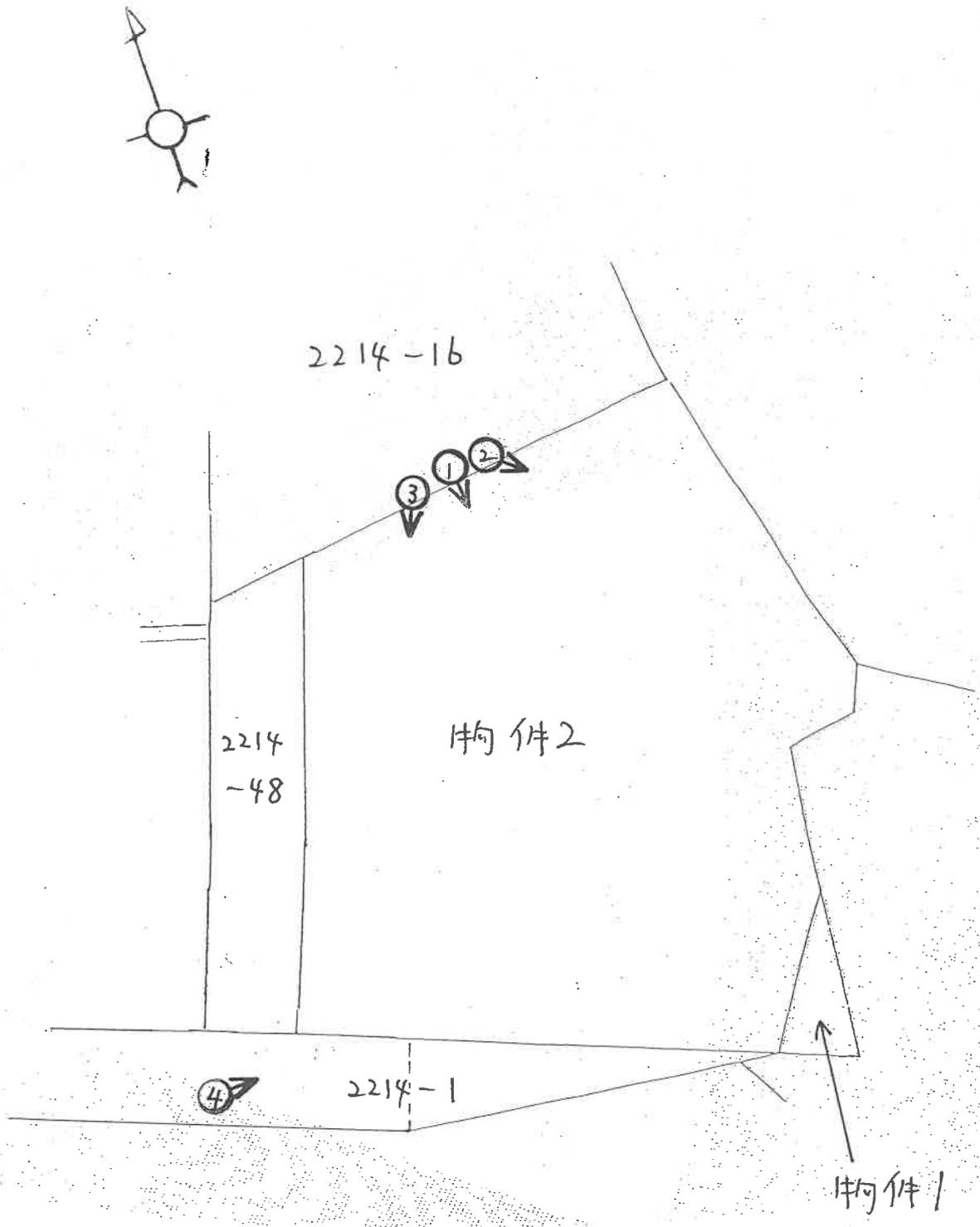


求積数 $7.36 \times 9.32 = 68.5952$
 $3.68 \times 3.68 = 13.5424$
82.1376 m²

縮尺 $1/200$ $1/500$

写真撮影位置図

←○は写真撮影位置・方向



①

物件 1

物件 2



②

物件 2



③

物件 2



④

物件 2





令和 6 年 (ケ) 第 220 号
令和 7 年 10 月 27 日 現地調査
令和 7 年 11 月 4 日 評価

横浜地方裁判所

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第1 評価額

一括価格(合計)	
金 2,690,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 50,000円
物 件 2 (土地)	金 2,640,000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 本件は再評価であり、前回の評価額は後記第6参考価格資料3に記載してある。

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、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。
5. 過去2回における期間入札・特別売却において買受の申出がなかった事実を考慮した価格とする。

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 | 横浜市南区大岡一丁目 |
| | 地 | 番 | 2214番12 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3.96平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 横浜市南区大岡一丁目 |
| | 地 | 番 | 2214番17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 217.06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・2）

位置・交通	横浜市営地下鉄ブルーライン「蒔田」駅の南西方約750m（道路距離）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%（※特記事項①参照）
	防火規制	準防火地域
その他の規制	第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規模	221.02㎡（物件1及び2の合計・※特記事項②参照）
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約1.6m、奥行約14m内外
	地勢	宅盤面はほぼ平坦であるが、受命地の西側は傾斜地となっている。また南西側私道から宅盤面への進入経路に擁壁及び鋼製の階段（高さ約3m）が設置されており、宅盤面は南西側私道より約5m高い（※特記事項③参照）。
接面道路の状況	南西側幅員約2～3mの舗装私道（建築基準法第43条第2項の認定・許可を要する道路状空地）に約1.6m接面（※特記事項④、⑤参照）。	
土地の利用状況等	更地であり、雑草等が繁茂している（※特記事項⑦参照）。	
供給処理施設	上水道	引込可能（※特記事項⑧参照）
	都市ガス	引込可能（※特記事項⑧参照）
	下水道	引込可能
特記事項	<p>① 基準容積率は160%となる。</p> <p>② 目的土地は草木が繁茂しており、敷地内への立入りが一部困難であった為、全ての境界標は確認出来なかったが、現況及び隣接地の地積測量図等から登記数量を採用した。尚、実測により数量が異なる可能性が存する。受命地に過去建築された建物に係る建築計画概要書に記載の敷地面積は</p>	

261.64㎡である。

- ③ 北側隣接地内からの現況確認及び建築計画概要書等の資料の検討を踏まえ、傾斜部分及び擁壁下の平地を含む宅地利用が困難な土地を除外した有効宅地面積は全体地積の約65%と査定した。また設置されている擁壁について、各所から草木が生え出ており、視認出来ない箇所にはひび割れや小穴等が存在する可能性が認められる。尚、当該擁壁について確認等の履歴は存在しない（横浜市建築局建築指導部情報相談課調べ）。

また鋼製の階段について、発錆が広範囲に見られた。

- ④ 公図及び隣接地の地積測量図上、接面私道である2214番1の筆は受命地の南東端付近にまで存在しているが、現況道路は受命地の南西端から南東方向へ約1.6m迄の部分であり、当該部以遠はコンクリート製の構築物等（現況駐輪場等として利用されている）が存在する。

- ⑤ 本件土地に建物を建築する場合には、建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可に係る建築審査会包括同意基準3-3に適合する建築物となり、許可申請にあたっては関係権利者（道路状空地の所有者）の誓約書が必要となるとともに道路状空地の中心線から2mのセットバックが必要となる。また、本件間口が約1.6mであるため、既存擁壁及びコンクリート製構築物の一部を除却した上で2m以上の間口を確保する必要がある（横浜市建築局建築指導部市街地建築課調べ）。受命地の現況を考慮すると、既存擁壁の一部若しくは全てを除却した上で技術的基準を充足する新規擁壁を設置する必要性が認められる。

- ⑥ 上記⑤に関連し、受命地の擁壁とコンクリート製構築物は一体化しているため、既存擁壁の除却及び新規擁壁の設置において私道所有者との調整が必要となる可能性を有する。

- ⑦ 隣家住人Aの陳述によると、過去、受命地には共同住宅（アパート）が存在していたが、平成22年10月頃に火災により焼失したとの事であり、当該建物等に係る地中埋設物が存在する可能性が認められる。

- ⑧ 横浜市水道局の水道配管平面図によると、受命地の南東側隣接地先の市道内上水道本管から分岐した枝管から受命地内に上水道が引き込まれており、且つ、受命地内を通り隣接地へ上水管が引き込まれている。上水道の利用等に際し隣接地所有者との調整等が必要となる可能性を有している。また都市ガスについて、上記同様に南東側隣接地先の市道

	<p>内から分岐した共用ガス管が受命地内及び北側隣接地へ引き込まれており、都市ガス利用にあたり北側隣接地所有者との調整が必要となるほか、南東側隣接地を共用管が介する為、南東側隣接地所有者との調整も必要となる可能性が存するとの事である（東京ガスネットワーク(株)神奈川設備保安センター横浜・湘南情報管理室調べ）。</p> <p>⑨ 目的土地は乗用車の駐車スペースが無い。</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の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	土地価格 (円)
1	199,000	34	67,700	× 3.96	/	= 270,000
		100				
2	199,000	34	67,700	× 217.06	/	= 14,690,000
		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 横浜南-5

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 189,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{95} & = & 199,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価公示地の所在地域は対象地域に比し街路条件、交通接近条件、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：地積（実測により地積増減の可能性有）、形状、間口狭小、有効宅地小、接面街路の種類（法第43条2項・私道）・系統及び連続性、要セットバック、供給処理管他人地経由、擁壁不具合の可能性有、既存擁壁除却・新規擁壁設置の必要性有、地勢等の総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：なし

2. 評価額の判定

前記1により求めた価格を基に、所要の修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる 価格 (円)	土地利用権等 価格の控除 (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	270,000			× 0.9	× 0.2		= 50,000
2	14,690,000			× 0.9	× 0.2		= 2,640,000
一括価格 (合計)							2,690,000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：地中埋設物の存在可能性等を考慮し、▲10%と判定した。

競売市場修正：過去2回における期間入札及び特別売却において買受の申出がなかった
事実等をも考慮して▲80%と判定した。

その他の控除：必要なし

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 横浜南-5

所 在：横浜市南区大岡1丁目2046番6「大岡1-42-19」
価 格：189,000円/㎡
位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「弘明寺」駅より約950m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：146㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路：西4.5m市道
用途指定等：第1種低層住居専用地域(建蔽率60%、容積率100%)、
準防火地域
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い高台の閑静な住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 (土地)	244,153円
物件2 (土地)	13,382,834円

3. 前回の評価額

物件1 (土地)	200,000円
物件2 (土地)	11,050,000円
一括価格	11,250,000円

第7 附属資料の表示

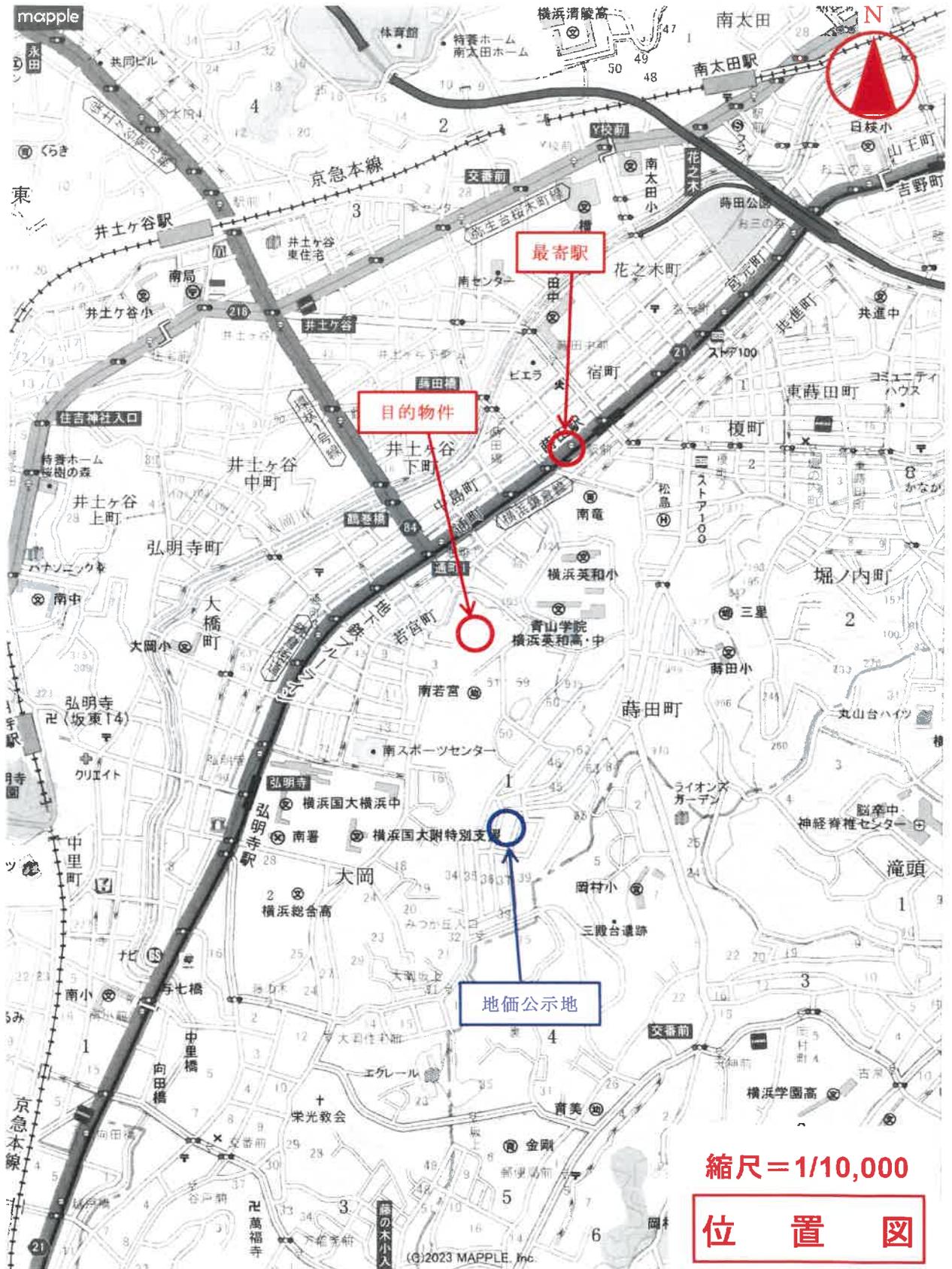
位置図

公図写 (本図面は目的土地をA4版に抜粋したものである。)

地積測量図写 (本図面はA3判からA4判に縮小したものである。)

建物図面写 (本図面はA3判からA4判に縮小したものである。)

以 上



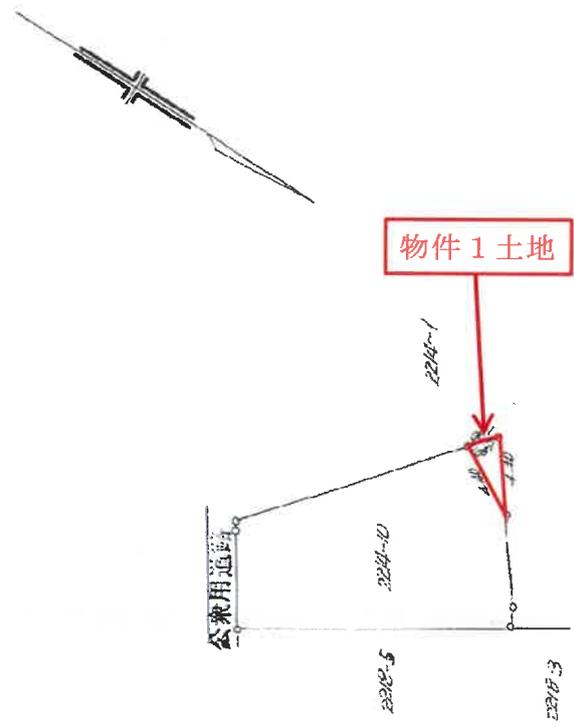
000000

地積測量図

203450 前 22/9. 1E 22/4/10-12

地番	2214-12
土地の所在	横浜市南区大岡1丁目

作製年月日	昭和 48 年 / 月 / 日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



求積表

算式	M ²
4.10	3.9600

地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

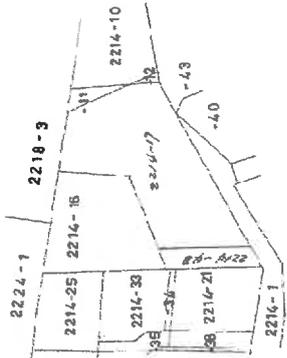
前 2214-17 後 2214-17-48 新 2214-17-48 80137
 地積測量図

203479

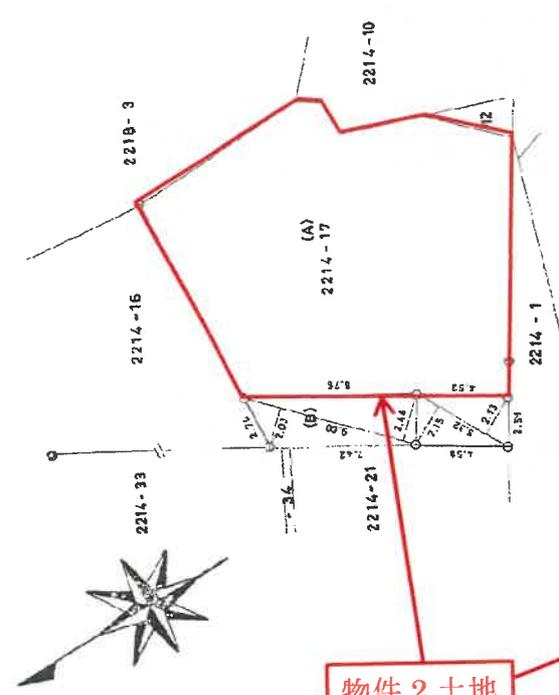
地番 2214-48 (B) -17
 土地の所在 横浜府南区大岡ノ丁目

公 図 (写)

S = 1:600
 NO 383



- 石
- ⊕ 鉄
- ⊙ ベンキ
- 座標点



三斜法による求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積
(B)	9.00	2.03	40.2300	
2214-48	5.32	2.15	22.7696	31.4998
(A)			62.9996	217.0657
2214-17			248.5655 - 31.4998	217.0657

和 62年10月29日(作製)

作製者

申請人

縮尺 1/250

地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

