

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 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 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。
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。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 横浜市港南区大久保二丁目 |
| | 地 番 | 305番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市港南区大久保二丁目305番地3 |
| | 家屋 番号 | 305番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 41.40平方メートル
2階 39.33平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年12月 8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2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和7年12月9日まで

賃 料 月額10万8000円

敷 金 10万8000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 | 横浜市港南区大久保二丁目 |
| | 地 番 | 305番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市港南区大久保二丁目305番地3 |
| | 家屋 番号 | 305番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 41.40平方メートル
2階 39.33平方メートル |

令和7年(ケ)第243号
令和7年8月22日受理
令和7年10月 / 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 野口 慎也

(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 | 横浜市港南区大久保二丁目 |
| | 地 番 | 305番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市港南区大久保二丁目305番地3 |
| | 家屋 番号 | 305番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 41.40平方メートル
2階 39.33平方メートル |



(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■C (占有者Bの妻)) の陳述 / ■提示文書 (建物賃貸借契約書・同 (更新)) の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成25年12月10日ころ	
最初の契約等	契約日	平成25年11月26日
	期間	平成25年12月10日から ■平成27年12月9日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和5年12月10日から ■令和7年12月9日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	賃料 (月額) 金108,000円 (毎月末日限り、翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金108,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「執行官の意見」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
■C (占有者Bの妻)	<p>1 本件建物は、夫のBが平成25年12月に賃借し、以降、家族で住居として使用しています。なお、所有者Aが令和4年8月5日に所有権移転登記をした際の登記簿上の住所が私達と同じ住所になっているとのことですが、Aが私達と一緒に住んだことはありません。</p> <p>2 現在の賃貸借契約について、賃料等契約内容はそれまでと変わらない条件で合意をしたのですが、不動産業者からの指示で所有者Aとの間で契約書は交わしていません。賃料はAの口座に毎月振込んでいました。 ただ、半年前にAの融資銀行から連絡があり、今後Aに賃料を払わないよう指示があつてから現在に至るまで半年間賃料を払っていません。賃料をどのように払っていけば良いのかわからず困っているので役所の無料法律相談を利用しようと考えています。 警察からは先述の不動産業者とAが住宅ローンの不正利用に伴う詐欺行為を行ったと聞きました。 それまでの賃貸借契約の内容は、提出した建賃貸借契約書及び同更新契約書記載のとおりです。賃貸借期間満了の都度、合意により更新しています。</p> <p>3 ペットの猫を二匹飼っています。</p> <p>4 本件土地の周辺は、以前灌漑用の溜池があつた地域で、池が無くなった現在も絶えず湧水がでていた状態です。その影響で、建物と道路を結ぶ階段についてひびが入っています。</p> <p>5 以前、排水・水回りのトラブルがあつて業者に修理をしてもらいましたが、土地に勾配がある関係で完全には修理できないと言われました。</p> <p>6 以前、2階の和室で雨漏りがありましたので、雨漏りの修理をしました。</p> <p>7 隣地との境界の争い等トラブルはありません。</p> <p>8 物置・トランクルーム・屋根裏収納といったものは、ありません。</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 本件建物の状況は、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有者及び占有状況は、建物賃貸借契約書（更新）が一部欠落しているものの、関係人の陳述、建物賃貸借契約書・その他の建物賃貸借契約書（更新）及び立入調査の結果からBが住居として占有しているものと認め、占有権原は、賃借権と解する。
- 3 Bの賃借権に基づく占有開始時期は、最先の抵当権設定登記日よりも前になるため、最先の抵当権に優先すると解する。
- 4 所有者Aの現在の住所へ書面による照会をしたところ、「この郵便物は、居住の確認をするため、現地調査と居住確認のためのお知らせを記載住所に差し入れましたが、受取人様を確認することができませんでしたのでお返しいたします。」として返却された。
- 5 本件建物内部を立ち入り調査時に目視により確認した範囲においては、躯体に関わる大きな損傷等は認められなかったものの、床の軋みやゆるみ及び全体的に経年劣化による損耗及び汚損が見られた。
- 6 評価人の調査によれば、本件土地は南東側で市道（建築基準法42条2項道路）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

(調査経過用)

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25日 (月)11:48~12:00	横浜地方法務局 栄出張所	■登記事項証明書申請受領等
令和7年8月25日 (月)12:57~13:00	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影 ■Cに事情説明及び通知書を渡す
令和7年9月2日(火)	当庁	■Aに照会書を郵送
令和7年9月24日 (水)7:50~8:30	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■Cから事情聴取 ■評価人同行
(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ことも予想されたので、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 を立ち合わせ、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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

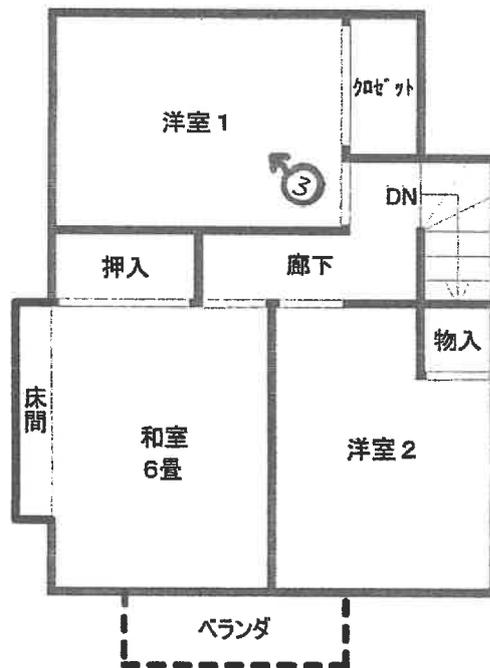
←○は写真撮影位置・方向

間取図

1階



2階



令和7年(ケ)第243号

①



②



③



④



⑤



令和 7年 (ケ) 第 243 号
令和 7年 9月 24日 現地調査
令和 7年 10月 7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 (印)

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 5, 0 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 1, 9 0 0, 0 0 0 円
物 件 2 (建 物)	金 3, 1 2 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		住居表示：大久保 2 - 1 6 - 7
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 | 横浜市港南区大久保二丁目 |
| | 地 番 | 305番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市港南区大久保二丁目305番地3 |
| | 家屋 番号 | 305番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 41.40平方メートル
2階 39.33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	京浜急行本線「上大岡」駅の西方約1.1km（道路距離） 最寄りバス停「大久保池跡」まで徒歩約2分	
付近の状況	一般住宅等がみられる高低差のある住宅地域	
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 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第3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	114.88㎡ 不整形（旗竿状） 間口約2m、奥行約24m 路地状部分は階段状で建物は道路から約6m 高く位置する。有効宅地部分は、ほぼ平坦。
接面道路 の状況	南東側幅員約3.2m市道（建築基準法第42条2項）と 間口約2m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	<p>◇占有者Bの妻Cによると、本件土地周辺は以前灌漑用の溜池があった地域で、池が無くなった現在も絶えず湧水がでている状態であり、その影響で、建物と道路を結ぶ階段にひびが入っていると陳述している。</p> <p>◇路地状部分のコンクリート階段等に亀裂がみられ、接道付近の土が沈んでいる。地盤沈下の可能性がある。</p> <p>◇地積測量図によれば間口2mの記載があるが、建築確認を取得するためには、通路の幅を有効宅地部分まで継続的に2m以上の幅が必要となるので、この幅が確保できない場合には建物が建たない可能性がある。</p> <p>◇地番305番1は、セットバック部分に該当し、昭和59年2月16日付けで横浜市に寄付している。</p>	

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55年11月5日新築（登記記載） 約45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2階建 スレート葺 モルタル吹付仕上、一部タイル貼等 クロス貼、羽目板等 クロス貼、和室敷目天井等 フローリング、畳等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所、押入等 特になし
床面積（現況）	1階：41.40㎡、2階：39.33㎡ 延べ80.73㎡	
現況用途等	種類 間取り	居宅 3LDK （附属資料間取図のとおり）
品等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	<p>令和7年9月24日：内部立入調査時点において賃借人が居宅として使用し占有している。賃貸借契約の概要は次のとおり。</p> <p>賃借人：A 賃借人：B</p> <p>当初契約：平成25年12月10日から平成27年12月9日（2年間） 現在契約：令和5年12月10日から令和7年12月9日（合意更新） 月額家賃：108,000円 敷金：108,000円</p> <p>その他：Bの賃借権に基づく占有開始時期は、最先の抵当権設定日よりも前になるため、最先の抵当権に優先する。 （詳しくは執行官作成の現況調査報告書参照）</p>	
特記事項	<p>◇建物の老朽化により床に歪みが生じ、たわみやきしみがある。 LDKの床に傾斜がある。</p> <p>◇2階和室の天井に雨漏り跡がある。</p> <p>◇室内で猫を2匹飼っている。</p>	

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	189,000	44 100	83,200	×114.88	×0.90	= 8,600,000

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。

地価公示 横浜港南-21

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 180,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{97} & = & 189,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：形状（旗竿状）、画地内高低差、地盤沈下の可能性、建築確認取得の可能性等で劣り、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)

目的建物は建築後約 45 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 m²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/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	200,000	× 80.73	× 0.05	= 810,000

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 敷土地利用権等価格

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	8,600,000	×	0.65 法定地上権	= 5,590,000

(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	その他の控除減価(敷金等・円)	評価額(円)
1	8,600,000	- 5,590,000		×	×		= 1,900,000
2	810,000	+ 5,590,000	×	×	×	- 108,000	= 3,120,000
一括価格(合計)							= 5,020,000

占有減価修正：抵当権設定時期、建物賃貸借契約の内容、占有時期等を考慮し

て-20%と査定した。

市場性修正：本件土地建物の市場性、需要を考慮し-10%とした。

競売市場修正：-30%と判定した。

その他の控除減価(敷金等)：引受けとなる賃借権の敷金を考慮して判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示地価格 横浜港南-21
所 在：横浜市港南区大久保3丁目546番49
「大久保3-27-23」
価 格：180,000円/㎡
位 置：京浜急行本線「上大岡」駅 約1700m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：153㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北西側6.0m 市道
用途指定等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率150%）
準防火地域
地域の概要：一般住宅のほかアパート等もある高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）
物件1 9,480,586円
物件2 1,181,330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。）

地積測量図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

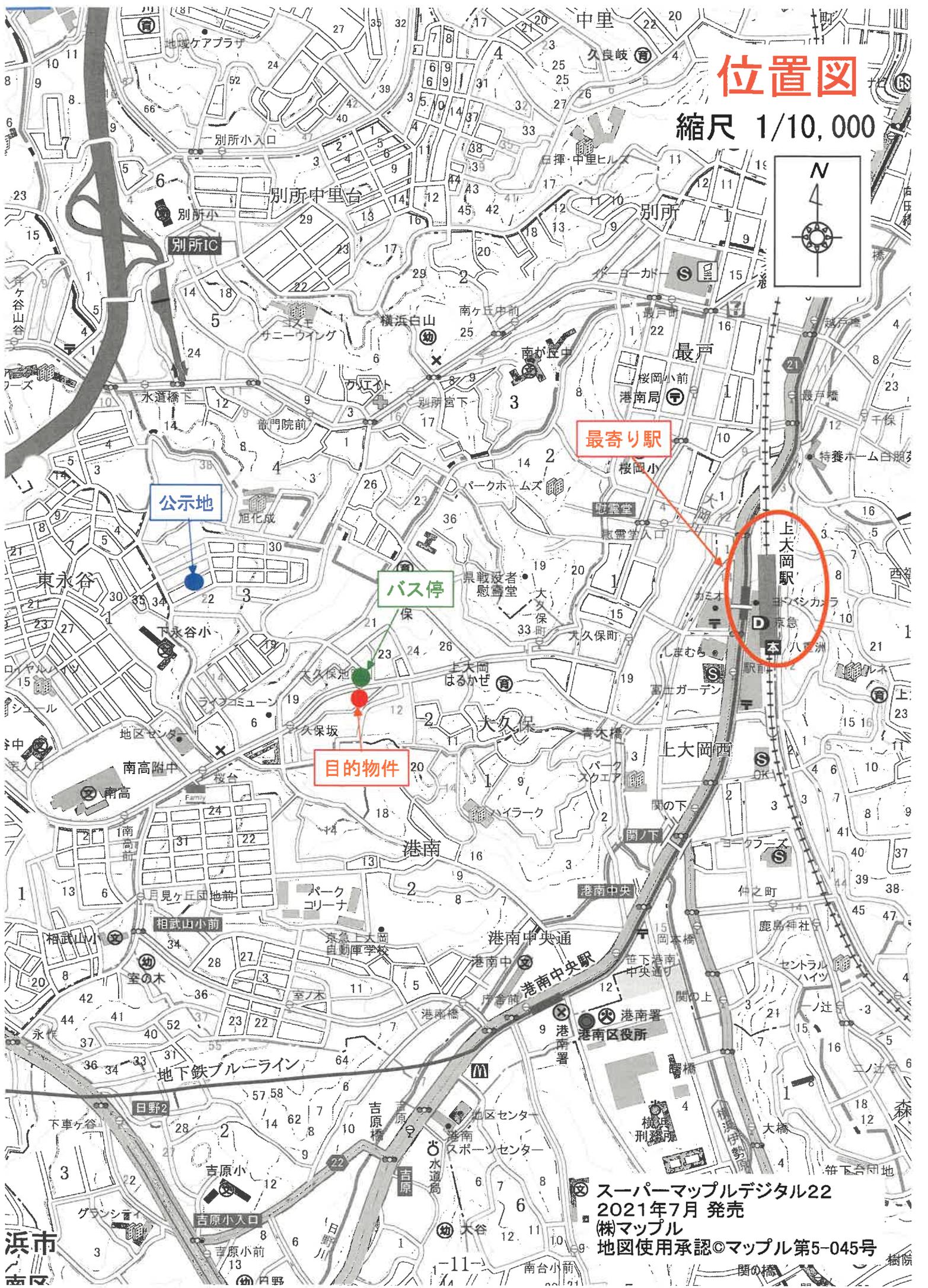
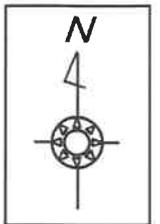
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

位置図

縮尺 1/10,000



最寄り駅

公示地

バス停

目的物件

上大岡駅

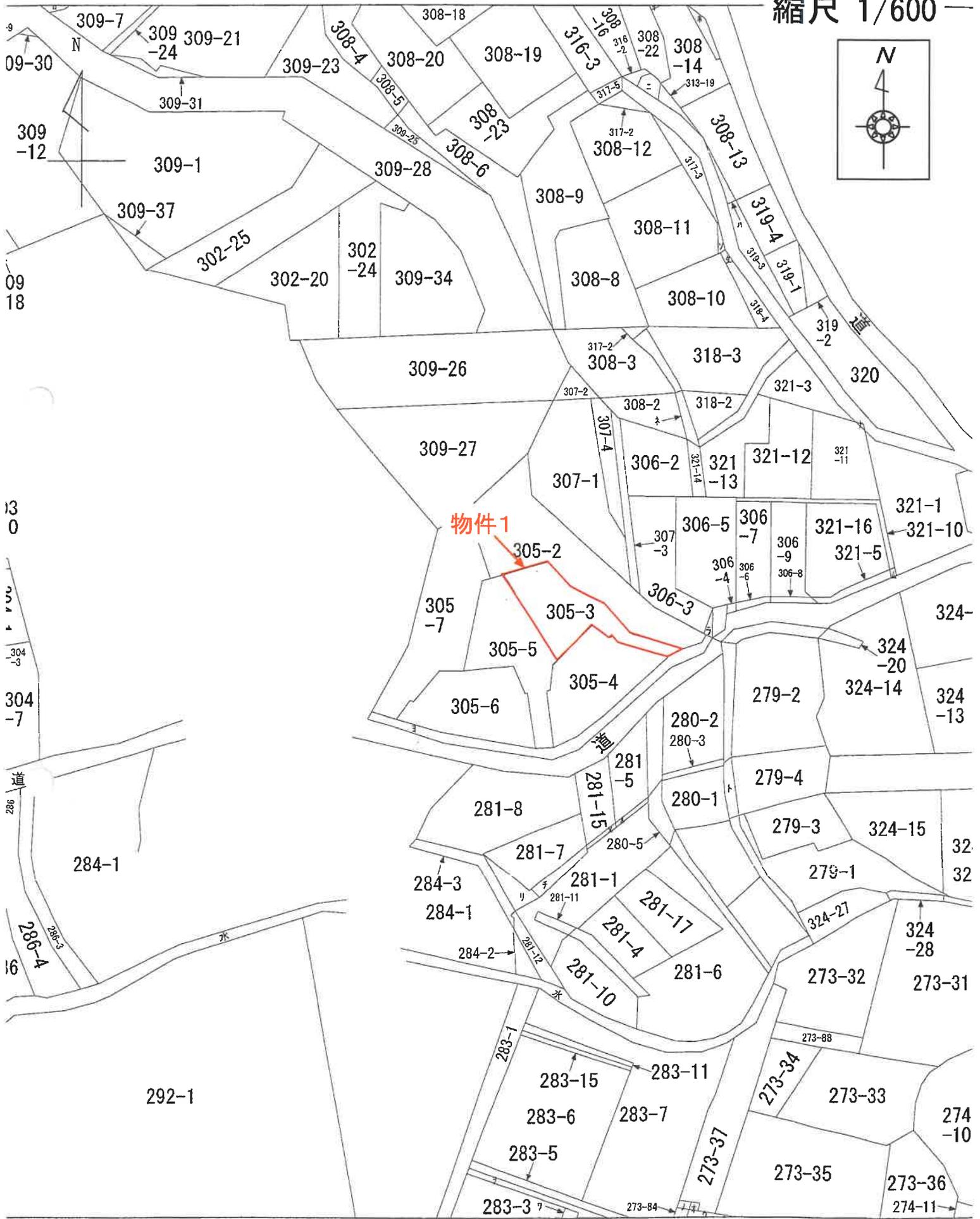
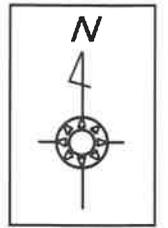
スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
株式会社マッフル
地図使用承認©マッフル第5-045号

浜市
南区

公図(写)

縮尺 1/600

イ 308-15 ハ 313-20 ホ 315-2 ト 280-4 リ 281-14 ル 281-16
ロ 309-32 ニ 317-6 ヘ 275-1 チ 281-13 ヌ 281-16 ッ 281-16



掛
三

登記年月日：昭和55年8月26日

令和7年7月9日

宇都宮地方方法務局

登記官

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。
(横浜地方方法務局米出張所管轄)

令和7年7月9日

宇都宮地方方法務局

登記官

令和7年7月9日

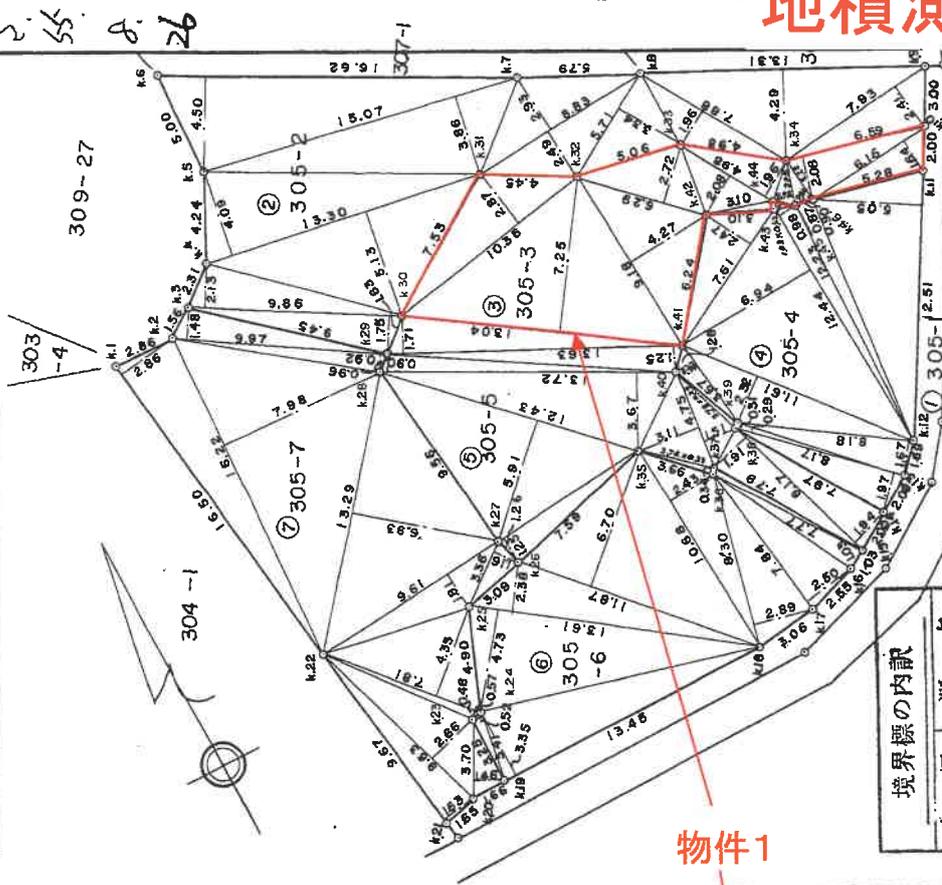
宇都宮地方方法務局

登記官

130655

地番 305-1,2,3,4,5,6,7
新 305-1〜7
前 305-1〜7

土地の所在 横浜市港南区大久保2丁目



境界標の内訳	
種類	測点
木	K1-K46
鉄釘	K26-K33, K40-K42
十字	K246-K248, K220

② 305-2

9.86 x (1.75 + 2.13)	= 38.2568
13.30 x (5.13 + 4.09)	= 122.6260
16.62 x 4.50	= 74.7900
15.07 x 3.86	= 58.1702
8.83 x (2.93 + 2.49)	= 47.8586
5.71 x 3.34	= 19.0714
7.88 x 1.96	= 15.4448
13.31 x 4.29	= 57.0999
7.93 x 2.41	= 19.1113
452.4293	
1/2	226.2146

③ 305-3

10.36 x 2.87	= 29.7332
13.04 x 7.25	= 94.5400
9.18 x 4.27	= 39.1986
6.29 x 2.72	= 17.1088
3.10 x 0.44	= 1.3640
4.98 x (2.08 + 1.96)	= 20.1192
2.08 x 0.98	= 2.0384
2.22 x 0.84	= 1.8648
6.59 x 2.08	= 13.7072
6.16 x 1.64	= 10.1024
229.7766	
1/2	114.8883

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

(日課測9)

作製者 土

昭和54年11月22日作成

申請人

縮尺 1/250

地積測量図(写)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：N56189

(1/2)

建物図面・各階平面図(写)

S 56. 01 . 08

登記年月日：昭和56年1月8日

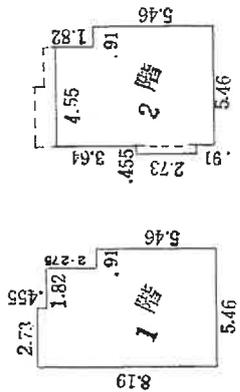
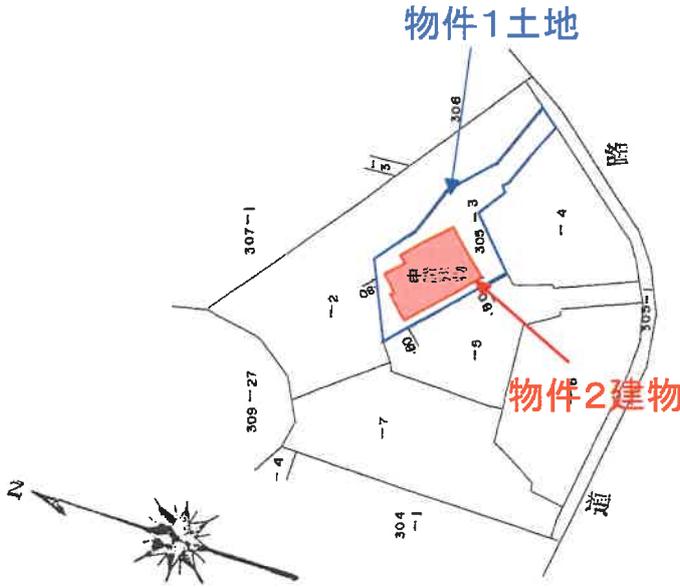
建物図面

家屋番号 305~3

建物の所在 横浜市港南区大久保2丁目305番地3

各階平面図

001408



1階求積		2階求積	
2.73	× 4.55	4.55	× 1.82
2.275	× 4.55	5.46	× 5.46
5.46	× 5.46	2.73	× 2.73
	計 41.40500 m ²		計 39.33475 m ²

縮尺 1/500

(北)(mm)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

作製

製作者

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

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。

(横浜地方法務局栄出張所保管)

令和7年7月9日 宇都宮地方法務局

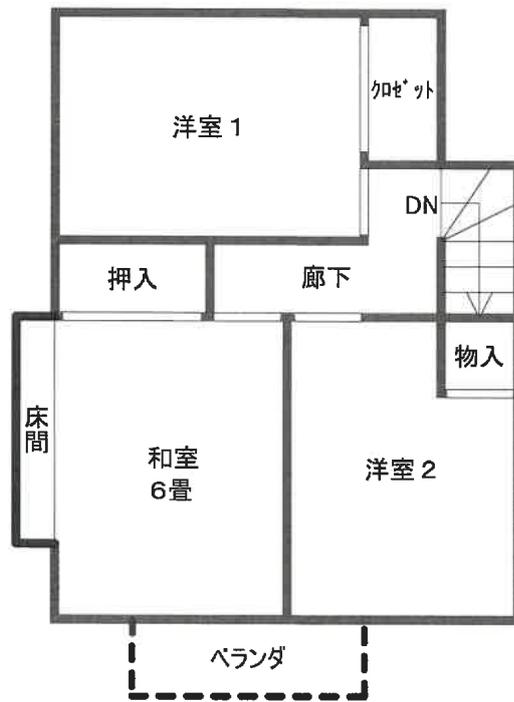
登記官

間取図

1階



2階



令和7年(ケ)第243号