令和　７年（ケ）第　　３２０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月２６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　５月　７日から 令和　８年　５月１３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　５月１９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　６月　１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　５月２５日　午前１０時００分から 令和　８年　５月２５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　３月２６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	18,180,000 14,544,000		3,636,000	137,688	19,669
備考					

令和　７年（ケ）第　　３２０号

物　件　目　録

１　所　　在　　綾瀬市深谷中二丁目

　　地　　番　　１７番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０２．８９平方メートル

（現況）

　　地　　目　　雑種地

令和　7年（ケ）第　　３２０号

物　件　明　細　書

令和　8年　1月２７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】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
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。

令和　７年（ケ）第　　３２０号

物　件　目　録

１　所　　在　　綾瀬市深谷中二丁目

　　地　　番　　１７番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０２．８９平方メートル

（現況）

　　地　　目　　雑種地

令和　７年(ケ)第　３２０号
令和　７年１０月２８日受理
令和　７年１２月２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

令和　７年（ケ）第　　３２０号

物　件　目　録

１　所　　在　　綾瀬市深谷中二丁目

　　地　　番　　１７番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０２．８９平方メートル

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神奈川県綾瀬市深谷中二丁目１７番３７号付近
土地	物件１
現況地目	□宅地　（物件　　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） ■雑種地（物件１　）　□山林（物件１　） □
形状	■公図のとおり　□地積測量図のとおり □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	■土地所有者　□その他の者 □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 □上記の者が貸駐車場として使用し、占有している ■上記の者が更地の状態で占有している □ □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　［　　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 保管開始日　令和　　年　　月　　日
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）
土地建物の位置関係	□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

（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
□ （　　）	（なし）

執行官の意見
1　目的物件の状況は、公図及び写真のとおりである。建物は見当たらない。物件１土地は土地所有者が更地の状態で占有しているものと認めた。なお、当職が債務者兼所有者宛に発送した照会書に対する回答はない。 2　評価人の調査によれば、物件１土地は西側で建築基準法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
7年10月29日（水） 14：30― 14：40	目的物件所在地	現地調査、写真撮影
7年10月29日（水） 15：01― 15：11	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10月30日（木） ：　―　：		債務者兼所有者へ照会書発送
7年11月27日（木） 10：50― 10：55	目的物件所在地	現地調査（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　　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

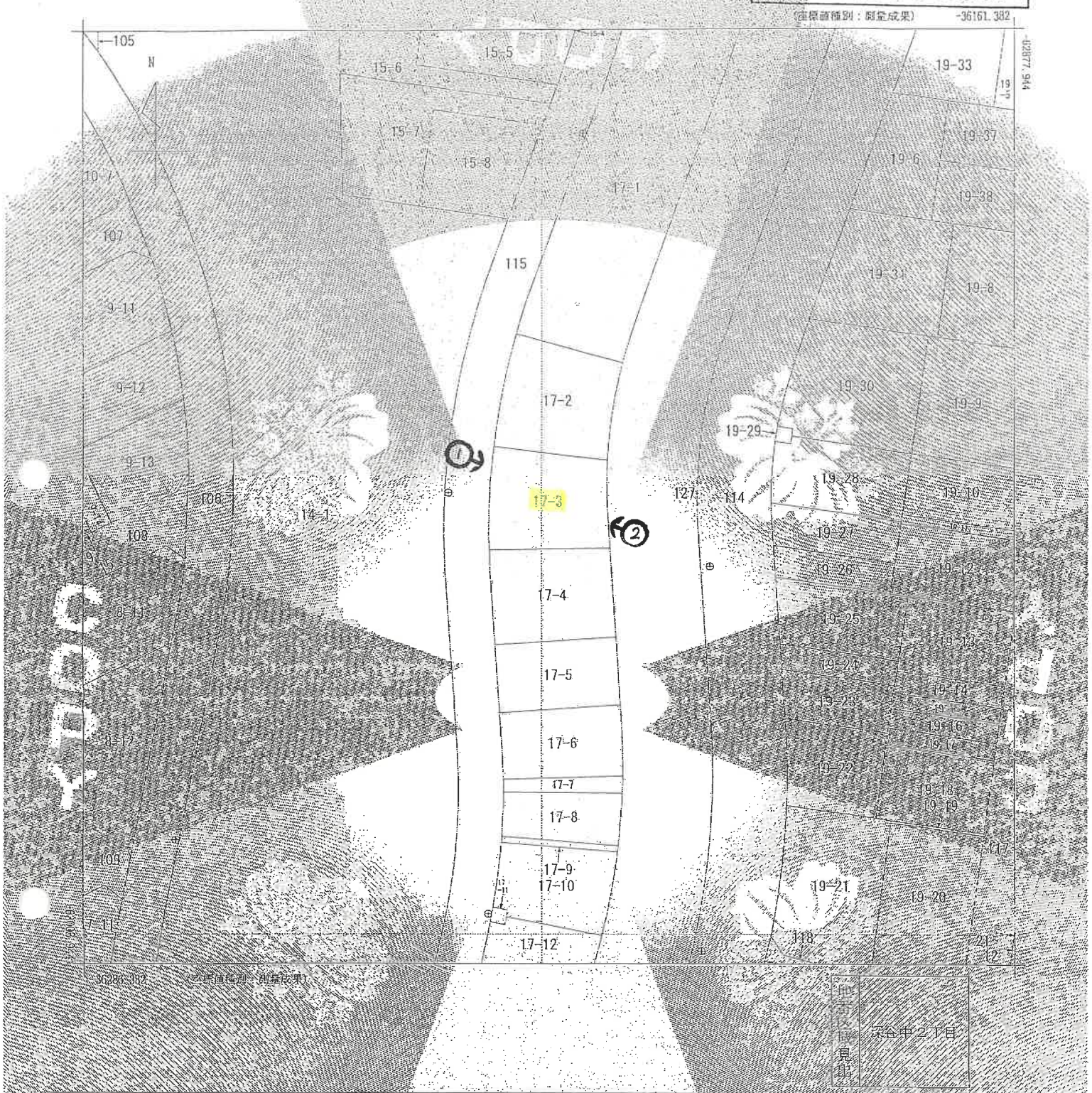
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

←○ は写真撮影位置・方向

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



表題部	所在	瀬谷区深谷中二丁目				地番	17番3		
出力縮尺	1/500	地図区分	中一	座標系番号又は記号	区	分類	地図(法第14条第1項)	現況	土地区画整理所在図
作成年月日	令和2年12月1日			備付年月日(原図)	令和3年3月16日		補記事項		

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。

令和7年9月11日
横浜地方法務局大和出張所
登記官 [redacted]

地図整理番号：M23979
(1/1)

①

②

令和 7 年 （ケ） 第 320 号
令和 7 年 11 月 27 日 現地調査
令和 7 年 12 月 4 日 評 価

横浜地方裁判所

評　価　書

評価人　不動産鑑定士
栗山　亮

第１　評価額

物件番号	評　価　額
１	金１８，１８０，０００円

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。

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	地　目　　雑種地 （住居表示） 深谷中二丁目17番37号付近
特　記　事　項		

＊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。

令和　７年（ケ）第　　３２０号

物　件　目　録

１　所　　在　　綾瀬市深谷中二丁目

　　地　　番　　１７番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０２．８９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「長後」駅の北西方約4.0km（道路距離） 最寄バス停「浅間橋際」より徒歩約3分 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建蔽率	60％
	容積率	200％
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	深谷中央地区地区計画、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	202.89㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約14m、奥行約16m
	地勢	概ね平坦である。
接面道路の状況	西側にて幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）と、ほぼ等高から約0.6m高位に約14m接面している。	
土地の利用状況等	現況は更地であり、利用されていない。	
供給処理施設	上水道	事業者提供図面によれば、西側接面公道に本管がある。
	ガス	事業者提供図面によれば、西側接面公道に埋設管がある。
	下水道	事業者提供図面によれば、西側接面公道に本管がある。
特記事項	◇現地計測等から、規模や形状は公図のとおりと判断した。 ◇本件土地は、平成30年9月5日付けで、一般財団法人神奈川県建築安全協会より事務所兼用住宅の建築確認済証の交付を受けている。しかし、検査済証の交付を受けていないことや、現地の状況から、当該建物は建築されていない可能性が高いが、詳細は不明である。 ◇上記供給処理施設については、本件敷地への実際の引込み等は明らかでなく、引込みがあった場合でも設備の更新等が必要となる可能性がある。 ◇東側の道路状部分は幅員約3mの河川管理用通路であり、本件	

特　記　事　項	敷地より約1.5m低位にある。当該道路状部分は、道路法及び建築基準法上の道路扱いはない。 ◇本件土地の一部は、綾瀬市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。

第５　評価額算出の過程

１．基礎となる価格

物件１の土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（㎡）	土地価格（円）
1	128,000	100/100	128,000	×202.89	＝　25,970,000

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。

地価公示地　綾瀬－3

地価公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
117,000円/㎡	×	$\frac{103}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{94}$	＝	128,000円/㎡

◇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、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり

◇個別格差：背面に河川管理用通路があり二方路状で優るが、本件敷地への供給処理施設の引込状態が不明であること等から、総合格差で上記のとおり

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	25,970,000			×1.0	×0.7	＝　18,180,000

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：綾瀬-3
所　　在：綾瀬市深谷中七丁目 2275 番 31「深谷中 7-23-8」
価　　格：117,000 円／㎡
位　　置：小田急江ノ島線「長後」駅約 4.3 km
価 格 時 点：令和７年１月１日
地　　積：162 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側 4.7m 市道
用 途 指 定 等：第１種住居地域（建蔽率 60％，容積率 200％）、準防火地域
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

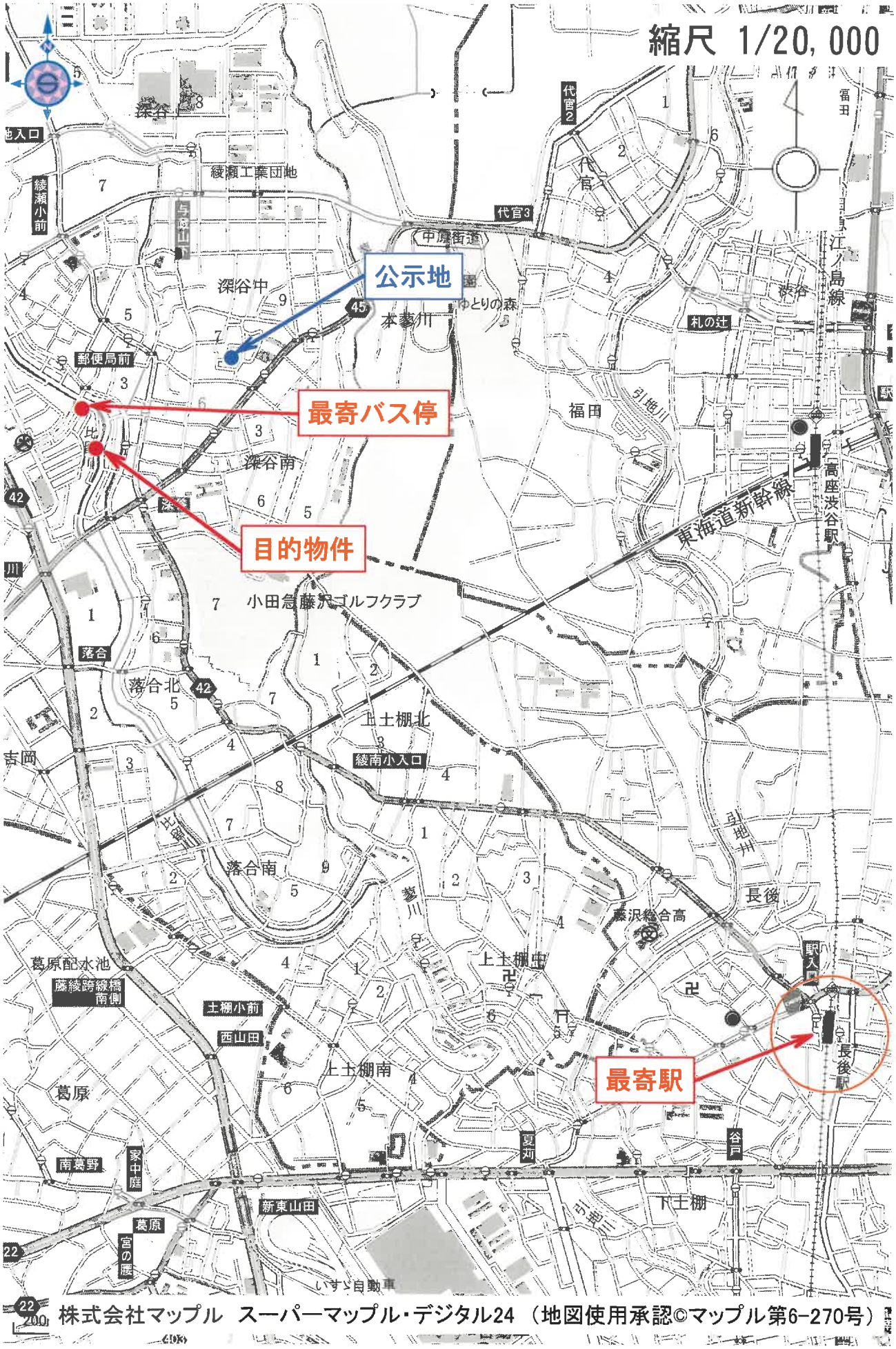
２．　固定資産税評価額（令和７年度）
物件１　　１５，０４０，２３５円

第７　附属資料の表示

位置図
公図写

以　上

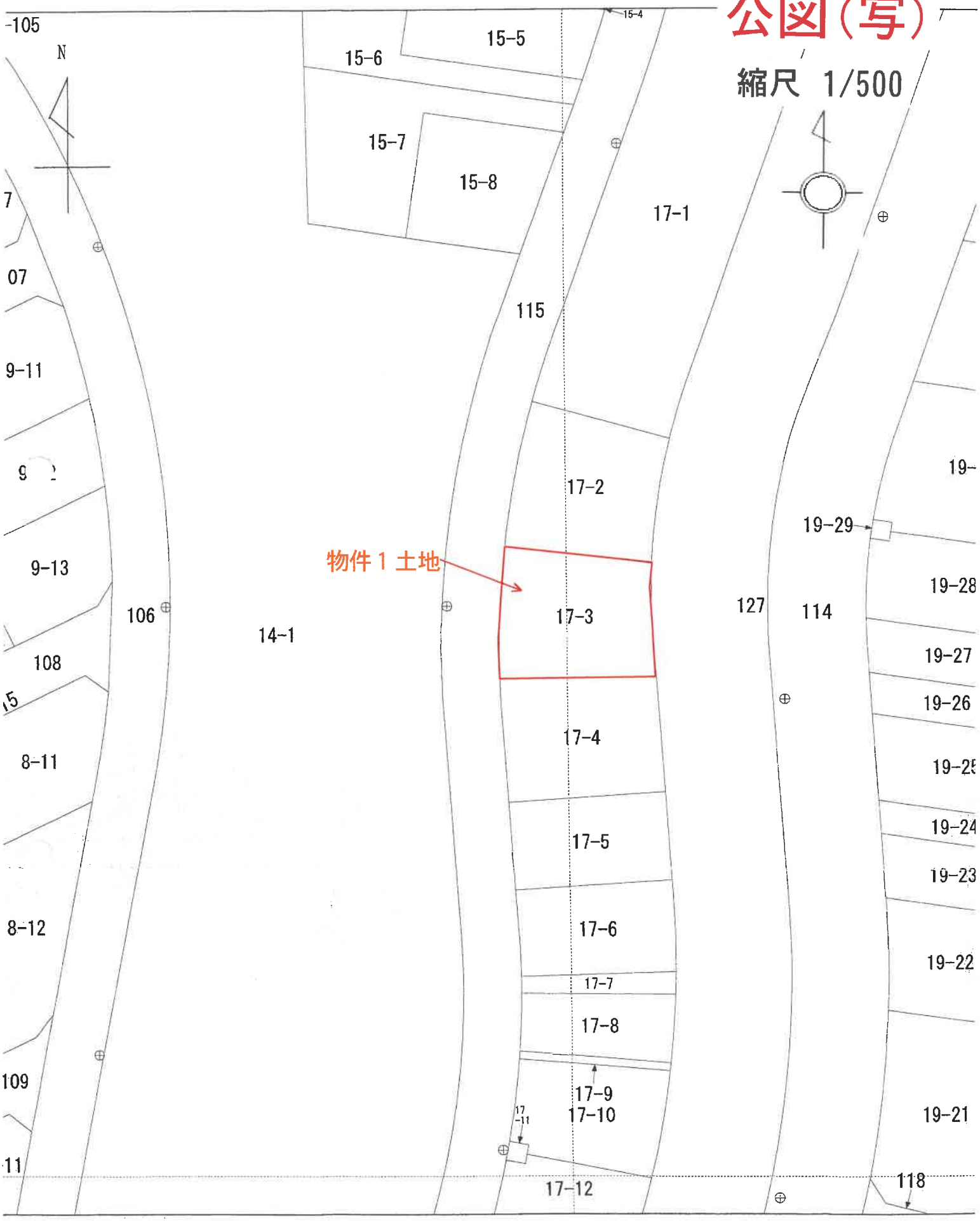
位置図


縮尺 1/20,000
公示地
最寄バス停
目的物件
最寄駅
深谷
綾瀬工業団地
綾瀬小前
代官2
代官3
中原街道
深谷中
本蓼川
ゆとりの森
札の辻
渋谷
江ノ島線
郵便局前
福田
引地川
深谷南
高座渋谷駅
東海道新幹線
小田急藤沢ゴルフクラブ
落合
落合北
上土棚北
綾南小入口
吉岡
落合南
長後
藤沢総合高
葛原配水池
藤綾跨線橋南側
土棚小前
西山田
上土棚中
上土棚南
駅入口
長後駅
葛原
南葛野
家中庭
新東山田
夏苅
谷戸
下土棚
宮の腰
いすゞ自動車
株式会社マップル スーパーマップル・デジタル24 （地図使用承認©マップル第6-270号）

種別：

公図（写）

縮尺 1/500



36286.382　　（座標値種別：測量成果）

地番区域見出