

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 1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 6月 9日から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月23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 7月 6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 6月29日 午前10時00分から 令和 8年 6月29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 5月 1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 横浜市港北区篠原町字表谷
地 番 2766番9
地 目 宅地
地 積 165.00平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 横浜市港北区篠原町字表谷
地 番 2766番8
地 目 宅地
地 積 42.00平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 横浜市港北区篠原町字表谷2766番地9、2766番地8
家屋 番号 2766番9
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 57.96平方メートル
共有者 A 持分4分の1



物件明細書

令和 8年 2月 4日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡村 乾

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者A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1～3】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 横浜市港北区篠原町字表谷
地 番 2766番9
地 目 宅地
地 積 165.00平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 横浜市港北区篠原町字表谷
地 番 2766番8
地 目 宅地
地 積 42.00平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 横浜市港北区篠原町字表谷2766番地9、2766番地8
家屋 番号 2766番9
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 57.96平方メートル
共有者 A 持分4分の1



令和 7年(ヌ)第 152号
令和 7年12月 2日受理
令和 8年 1月15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 横浜市港北区篠原町字表谷
地 番 2766番9
地 目 宅地
地 積 165.00平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 横浜市港北区篠原町字表谷
地 番 2766番8
地 目 宅地
地 積 42.00平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 横浜市港北区篠原町字表谷2766番地9、2766番地8
家屋 番号 2766番9
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 57.96平方メートル
共有者 A 持分4分の1

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、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □公衆用道路(物件) □雑種地(物件)
形状	□公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □ ■地積測量図のとおり □土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■本件土地共有者A(持分4分の1)、件外土地共有者ら(B(持分2分の1)、C(持分4分の1)) □その他の者 上記の者が本件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	物件1、2土地は共有者A持分4分の1のみの競売申立である。
建物	物件3
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 □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■本件建物共有者A(持分4分の1) □その他の者 上記の者が本建物を住居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
その他の事項	物件3建物は共有者A持分4分の1のみの競売申立である。
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
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
■ A (債務者)	<p>1 物件3建物は、私と妻が住んでいます。私が物件3建物に住むことにつき、他の件外建物共有者ら（B（持分2分の1）、C（持分4分の1））との間で契約や金銭の授受はありません。3年前くらいに一部リフォームをしました。室内で猫を一匹飼っています。水漏れや雨漏りはありません。</p> <p>2 物件1，2土地につき隣接土地所有者との間で境界の争いはありません。</p>
執行官の意見	
<p>1 目的物件の状況は、建物図面（各階平面図）、間取図及び写真のとおりである。物件3建物は、内部の状況及び関係人の陳述から本件建物共有者Aの占有と認めた。写真⑦にあるように雨染みがあった。写真②にあるように、本件土地の一部は擁壁となっている。</p> <p>2 写真①にある物置は、土台部分の状況から動産と認めた。</p> <p>3 評価人の調査によれば、本件土地は北西側と東側で、それぞれ建築基準法42条2項に該当する市道に接している。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月2日(火) 15:50—16:00	横浜地方法務局港北出張所	登記事項要約書申請受領等
7年12月2日(火) 16:15—16:25	目的物件所在地	全戸不在、外観調査、通知差置、写真撮影
8年1月13日(火) 9:50—10:15	目的物件所在地	Aから事情聴取、立入調査(評価人同行)、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在だったので、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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

(4枚目)

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

イ 2759-8 ア 2759-9 カ 2746-12 キ 2746-2 ク 2769-11 ケ 2769-27
 コ 2759-15 セ 2759-12 ケ 2746-15 コ 2768-25 ケ 2769-12 ケ 2758-6



(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	横浜市港北区篠原町字表谷		地番	2766番9				
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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。

(横浜地方務局港北出張所管轄)

令和7年9月17日
東京法務局

請求番号：19-1
(1/1)

登記官



(5 枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

5/11 29

地積測量図

昭和57年11月16日
作製者

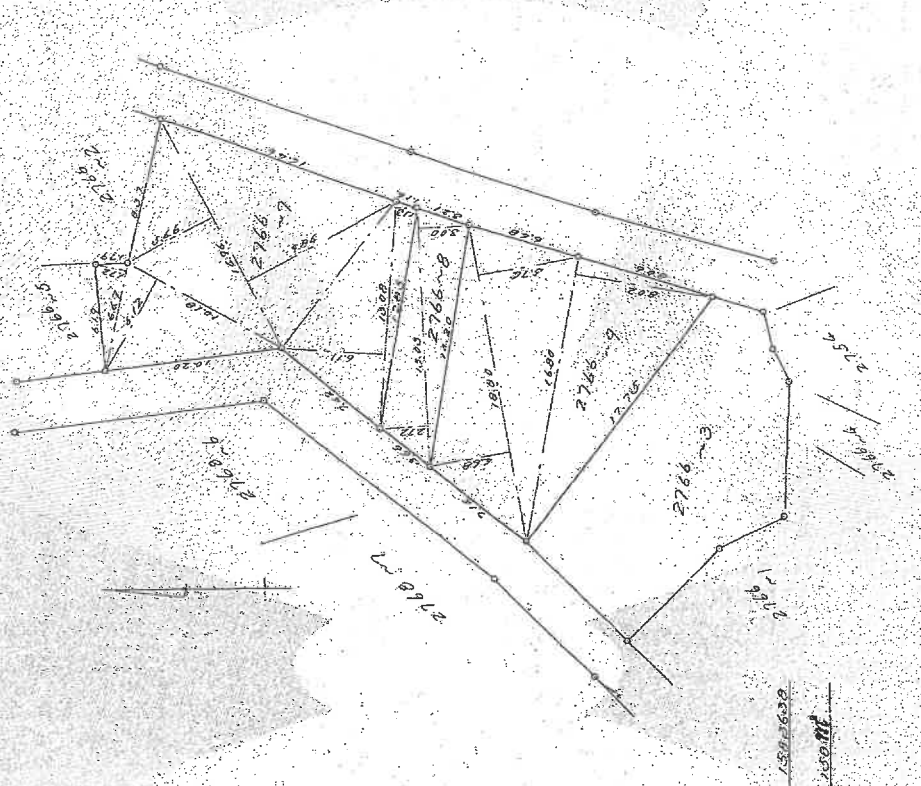
申請人

515799 前 2766-3 後 新同一條
地番 2766-3-7, 8, 9

土地の所在 横浜市港北区篠原町表谷

計算式

2766-7
 $657 \times 172 = 112804$
 $1918 \times 615 = 623214$
 $4594 \times 556 = 015724$
 $1484 \times 984 = 0147096$
 $10009 \times 871 = 799108$
 $12000 \times 113 = 0135600$
 5967112
 1880000
 $2766-8$
 $1003 \times 372 = 0373116$
 $1503 \times 550 = 0826650$
 0203716
 4219000
 4717
 $2766-9$
 $1000 \times 260 = 0260000$
 $1000 \times 574 = 0574000$
 $1000 \times 802 = 0802000$
 0300000
 1630300
 1630300



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

(日紙 9) (日加紙)

登記年月日 昭和57年11月29日

これは図面に記載されている内容を確認した図面である。
 (横浜地方事務所港北出張所管轄)
 令和7年9月17日 東京事務所 登記官

(6 枚目)

請求番号: 19-2

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

○ ← は写真撮影位置・方向

建築階平面図

2766-6-9

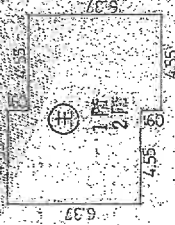
横浜市港北区篠原町字塚台2-7-6番地9・同前向番地8

家屋番号

建物の名称

120368 各階平面図 120371

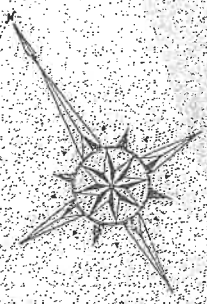
各階平面図 1/250



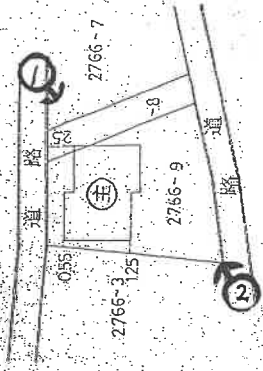
2階は同型につき平面図を省略

1.2階床面積

6.37 × 4.55 × 2 = 57.96㎡



建築物図面 1/500



作成者
主地
家屋

申請人

1/250

縮尺 1/500

登記年月日 昭和53年4月17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。

(横浜市地方事務局港北出張所管轄)

令和7年9月17日 東京法律局

登記官

(神奈川県中体家産調査士会)

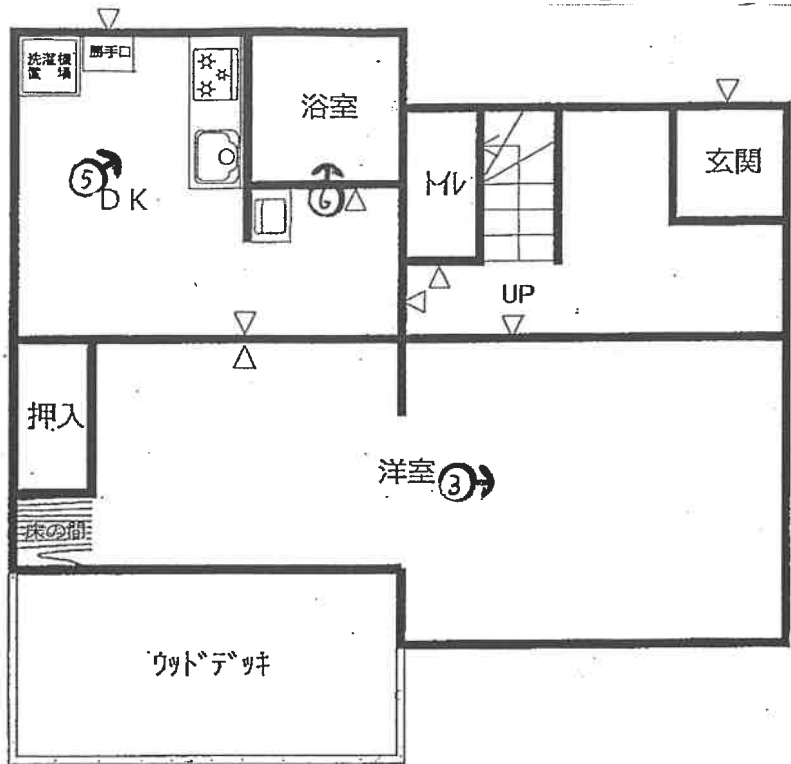
請求番号: 19-3

(7 枚目)

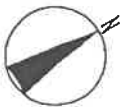
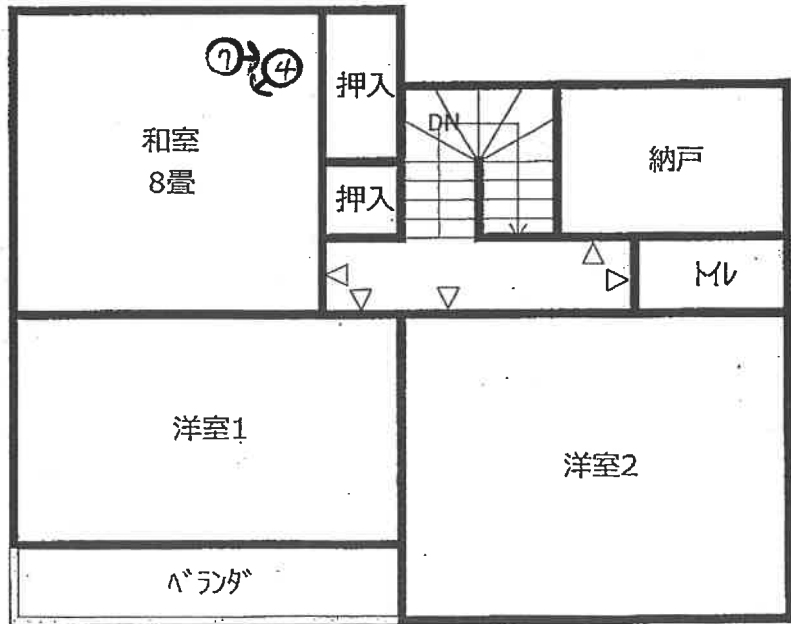
間 取 図

1階

←○ は写真撮影位置・方向



2階



①



②



③



④



⑤



⑥



(11 枚目)

⑦上部を撮影





令和7年（ヌ）第152号
令和8年1月13日現地調査
令和8年1月19日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
佐藤 実

第1 評価額

一括価格（合計）	
金5,650,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金3,510,000円
物 件 2（土地）	金890,000円
物 件 3（建物）	金1,250,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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、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		
3		
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 横浜市港北区篠原町字表谷
地 番 2766番9
地 目 宅地
地 積 165.00平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 横浜市港北区篠原町字表谷
地 番 2766番8
地 目 宅地
地 積 42.00平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 横浜市港北区篠原町字表谷2766番地9、2766番地8
家屋 番号 2766番9
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 57.96平方メートル
共有者 A 持分4分の1

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	J R横浜線「新横浜」駅の東方約650m（道路距離）、 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、アパート等が多く建つ住宅地域	
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種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	80%
	防火規制	防火指定なし
	その他の規制	第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域 敷地面積最低限度：125平方メートル
画地条件	規模	物件1：165.00㎡ 物件2：42.00㎡ 合計207.00㎡
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	間口約10.8m、奥行約17.5m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側幅員約4.0m舗装市道（建築基準法第42条2項に該当） に約10.8m接面。東側幅員約2.7m舗装市道（建築基準法第42 条2項に該当）に約17.7m接面。	
土地の利用状況等	物件3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	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
特記事項	◇横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると浸水想定 区域内にある。 ◇東側にて約11㎡のセットバックが必要である。 ◇共有者A 持分4分の1	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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	昭和53年3月25日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約48年
	経済的残存耐用年数	約2年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造2階建
	屋 根	陸屋根
	外 壁	モルタル等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング、畳、カーペット等
	設 備	キッチン、トイレ、浴室、洗面所、ウッドデッキ等
床面積（現況）	1階：57.96㎡、2階：57.96㎡ 延べ115.92㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	1階 1DK 2階 3室+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8年1月13日 内部立入調査。 共有者Aが占有している。	
特 記 事 項	◇猫一匹を飼っている。 ◇2階和室の天井に雨染みがある。 ◇共有者A 持分4分の1	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1、2（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	297,000	71	211,000	×165.00	×0.9	= 31,330,000
		100				
2	297,000	71	211,000	×42.00	×0.9	= 7,980,000
		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。

地価調査 港北(県) - 16

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 378,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{130} = 297,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7年7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：地価調査地の所在地域は対象地域に比し、環境条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：形状、セットバック、地勢等で劣り、総合格差で上記の通り。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件3 (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)
3	300,000	× 115.92	× 0.03	= 1,040,000

現価率

- ・経過年数48年、経済的残存耐用年数2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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 2 年}}{\text{経過年数 48 年} + \text{経済的残存耐用年数 2 年}} \times (1 - 0.2) = 0.03$$

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	31,330,000	×	0.20	場所的利益 = 6,270,000
2	7,980,000	×	0.20	場所的利益 = 1,600,000
合 計				= 7,870,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を20%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	共有持分	評価額(円)
1	31,330,000	- 6,270,000		×	×		1/4	= 3,510,000
2	7,980,000	- 1,600,000		×	×		1/4	= 890,000
3	1,040,000	+ 7,870,000	×	×	×		1/4	= 1,250,000
一括価格(合計)								= 5,650,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：共有持分につき-20%と判定した。

競売市場修正：-30%と判定した。

その他の控除：必要なし。

共有持分：持分4分の1

第6 参考価格資料

1. 地価調査価格 港北(県) -16

所 在：横浜市港北区篠原北1丁目2502番34「篠原北1-21-11」

価 格：378,000円/㎡

位 置：東急東横線「菊名」駅約700m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：148㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側4m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100%)、
準防火地域、高度地区

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い傾斜地の住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 25,514,610円(共有持分4分の1)

物件2 6,494,628円(共有持分4分の1)

物件3 3,660,116円(共有持分4分の1)

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。)

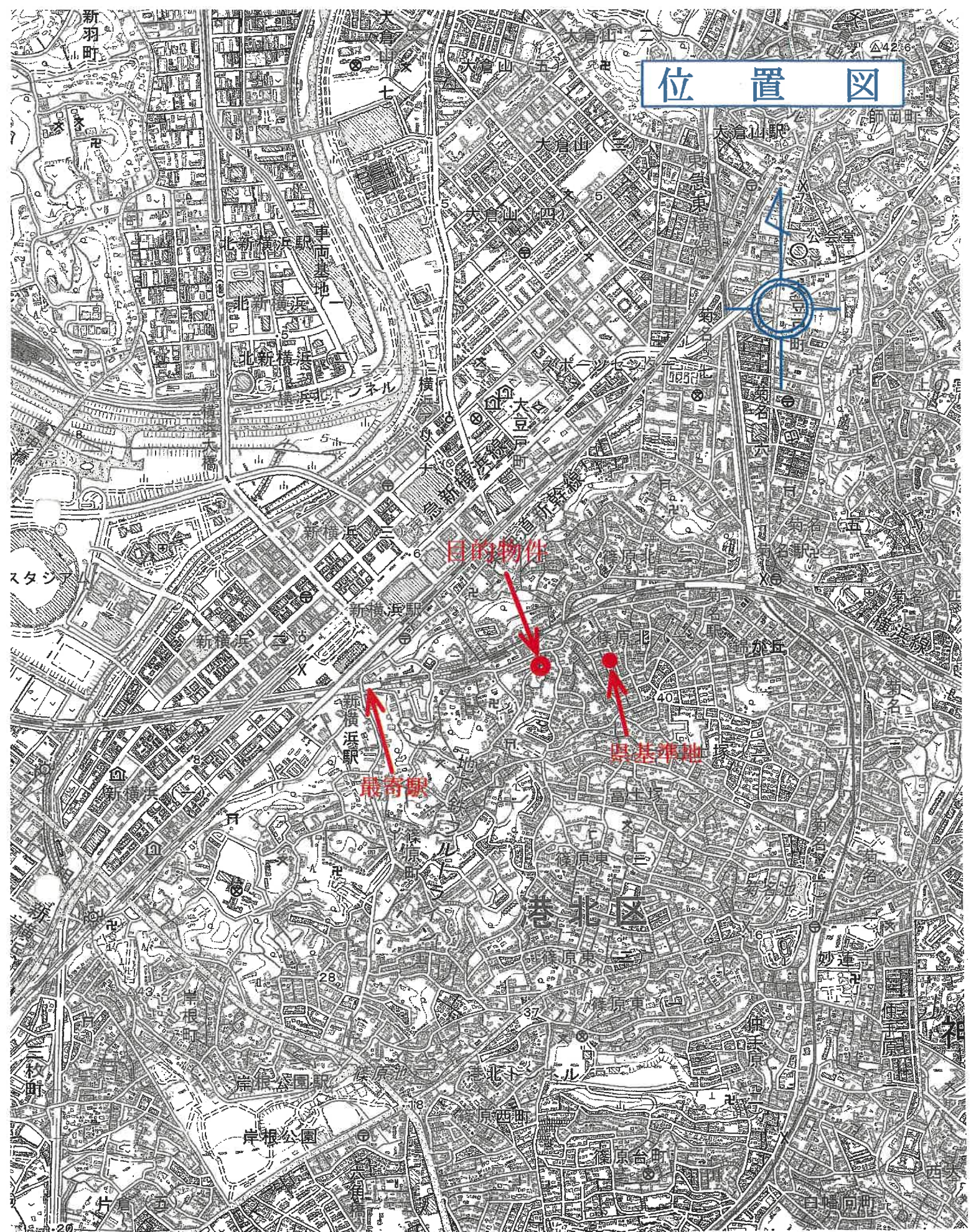
地積測量図写(本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。)

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



登記年月日：昭和51年11月29日

515799 前 2766-3 後 新同一所

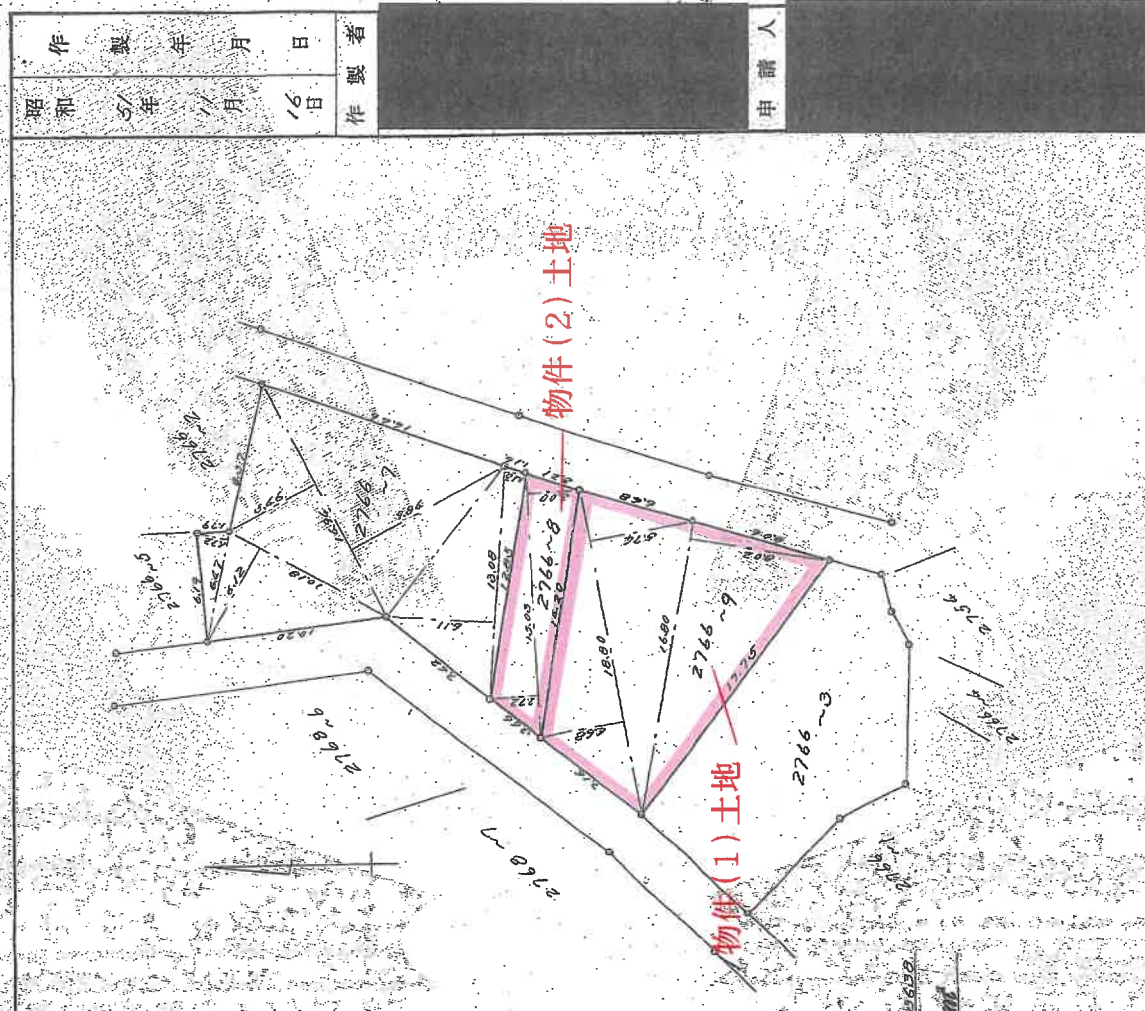
地番	2766-3, ~7, ~8, ~9
土地の所在	横浜市港北区篠原町字表谷

計 算 式

2766-7	567 x 172 = 11,124
1918	512 x 62,5016 = 62,5016
1594	546 x 81,5724 = 81,5724
1496	984 x 147,0095 = 147,0095
1998	801 x 79,9108 = 79,9108
1308	113 x 14,7005 = 14,7005
	396,7112
	198,3556
	198,3556
2766-8	1008 x 272 = 40,8016
1508	300 x 65,0700 = 65,0700
	85,8716
	42,9358
	42,9358
2766-9	1288 x 458 = 87,9840
1380	574 x 107,9120 = 107,9120
1580	802 x 134,7360 = 134,7360
	330,6320
	165,3160
	165,3160

物件(2)土地

物件(1)土地



(日本土地家屋調査士会連合会用品)

縮尺	1/300
----	-------

【日 冊】

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
 (横浜地方支務局港北出張所管轄)
 令和7年9月17日 東京支務局

登記官

登記年月日：昭和53年4月17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。

(横浜地方方法務局港北出張所管轄)

令和7年9月17日 東京法務局

登記官

請求番号：19-3

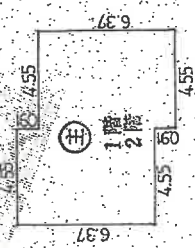
120368—各階平面図 120371

建物図面
各階平面図

家屋番号	2766~9
建物の所在	横浜市港北区藤原町子表合2766番地9・同所同番地8

物件(3)建物

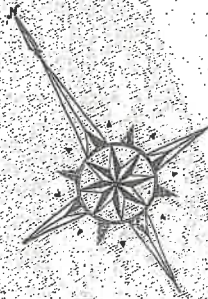
各階平面図 1/250



2階は同型につき平面図を省略

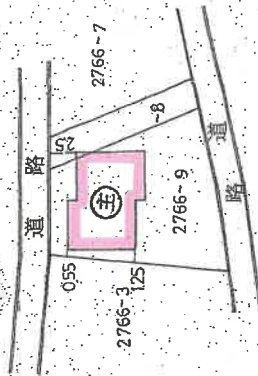
1・2階床面積

$6.37 \times 4.55 \times 2 = 57.96 \text{ m}^2$



建物図面 1/500

物件(3)建物



製作者

縮尺 1/250

申請人

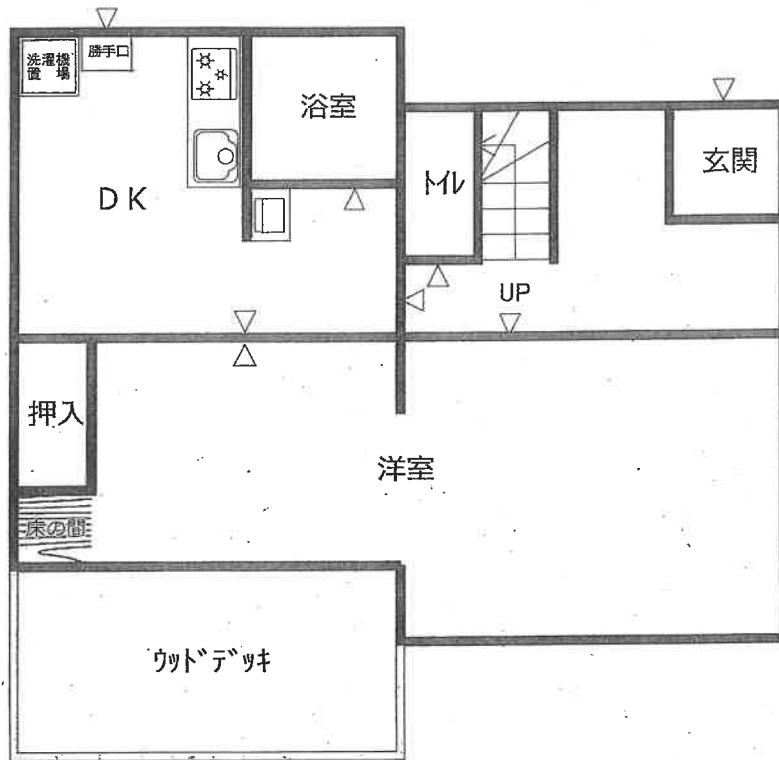
縮尺 1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

70%に縮小

間取図

1階



2階

