

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月21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23日から 令和 8年 6月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 7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21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 7月13日 午前10時00分から 令和 8年 7月13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 5月21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 横浜市栄区长沼町字改正ノ二
地 番 144番2
地 目 宅地
地 積 122.22平方メートル
- 2 所 在 横浜市栄区长沼町字改正ノ二
地 番 144番3
地 目 宅地
地 積 10.18平方メートル
- 3 所 在 横浜市栄区长沼町字改正ノ二144番地2
家屋 番号 144番2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 44.71平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 21.28平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月 5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 横浜市栄区长沼町字改正ノ二
地 番 144番2
地 目 宅地
地 積 122.22平方メートル
- 2 所 在 横浜市栄区长沼町字改正ノ二
地 番 144番3
地 目 宅地
地 積 10.18平方メートル
- 3 所 在 横浜市栄区长沼町字改正ノ二144番地2
家屋 番号 144番2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 44.71平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 21.28平方メートル



令和8年4月17日付上申書参照

令和7年(ケ)第367号
令和7年11月28日受理
令和8年1月14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

(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 | 横浜市栄区长沼町字改正ノ二 |
| | 地 番 | 144番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市栄区长沼町字改正ノ二 |
| | 地 番 | 144番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.18平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市栄区长沼町字改正ノ二144番地2 |
| | 家屋 番号 | 144番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 44.71平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 21.28平方メートル |

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)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本建物は、私が家族と居住しています。 2 本建物は、水回りに不具合な所はありません。 本建物1階のリビングのフローリングの一部に傷みがあります。 本建物1階のリビングの壁面に穴が空いています。 本建物2階のトイレ前の巾木が傷んで剥がれています。 3 本建物の傾きは感じません。 4 猫を3匹飼っています。 本建物1階のリビング、キッチン、2階の廊下及び階段は、自由に行き来しているので、引っ掻き傷が各所にあります。 5 増改築等はしていません。 6 隣地との境界のトラブルはありません。 7 物件1土地の西側に階段があります。その中心部分が、隣地との境界になると思います。 階段の使用について、取り決めや金銭の授受はありませんし、トラブルはありません。

(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1階のLD壁面クロス及び2階の廊下壁面クロス等に猫の引っかき傷が認められた。
 - (2) 本建物1階の洗面所の壁面に汚れが認められた。
- 2 本土地・建物の占有状況等は、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土地南側に接する道は、市道である。

(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12月2日(火) 15:55-16:05	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12月5日(金) 10:10-10:15	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(調査協力依頼・日程調整)
令和8年1月5日(月) 10:50-11:30	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8年1月7日(水) 8:57-9:00	横浜地方法務局 相模原支局	全部事項証明書交付申請
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
<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。</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

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。

登記年月日：平成17年10月18日

118756

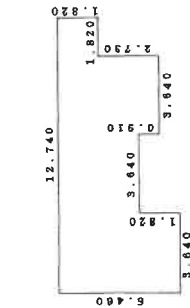
各階平面図

建物図面

家屋番号 144番2

建物の所在 横浜市栄区長沼町字改正ノニ144番地2

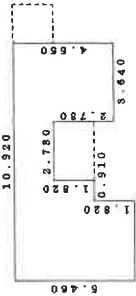
(主) 1階



求積表

5.480 X 3.640	=	19.874400
3.640 X 3.640	=	13.249600
4.560 X 3.640	=	16.620000
1.820 X 1.820	=	3.312400
合計		52.998400
床面積		52.99 ㎡

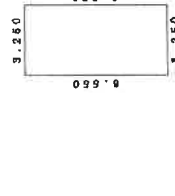
(主) 2階



求積表

5.480 X 3.640	=	19.874400
3.640 X 0.910	=	3.312400
1.820 X 2.780	=	4.968000
4.560 X 3.640	=	16.620000
合計		44.717400
床面積		44.71 ㎡

附1



求積表

6.650 X 3.250	=	21.887500
床面積		21.887500
		21.89 ㎡



本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

平成17年10月18日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

(横浜地方工務局栄出張所管理)

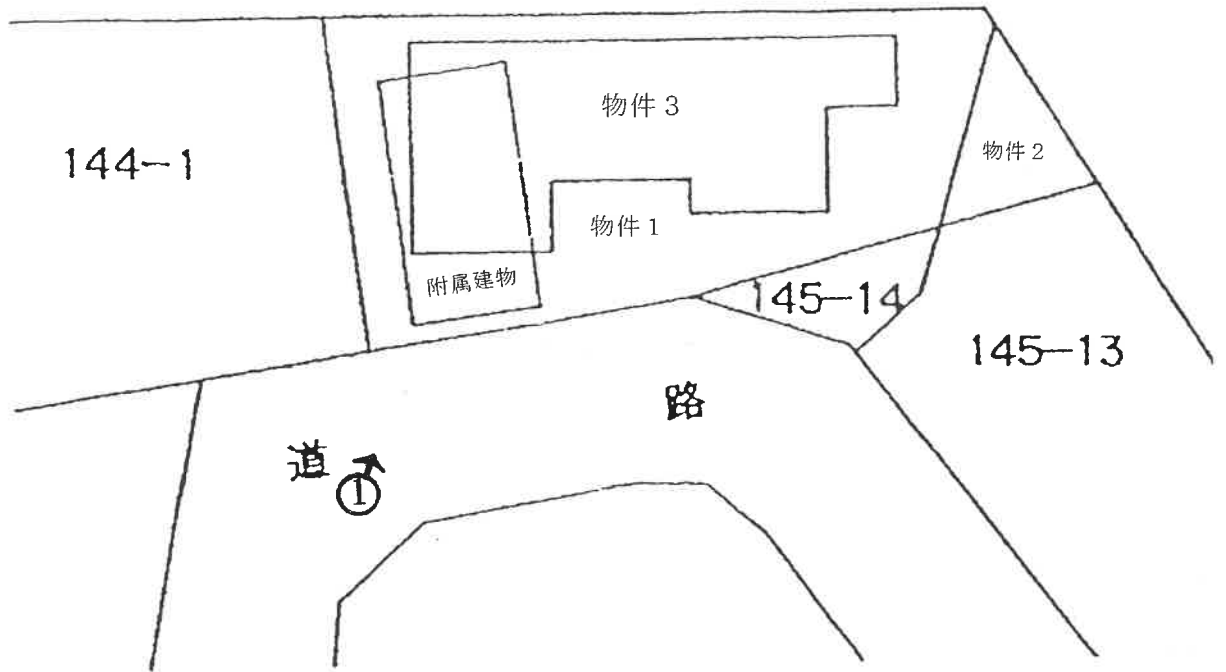
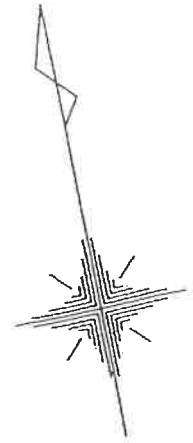
令和7年10月8日 東京工務局

登記簿

(8 枚目)

請求番号：17-3

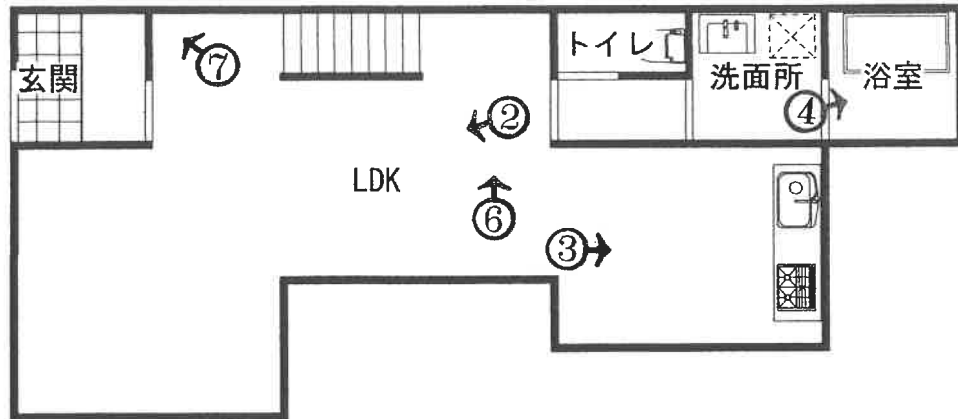
概略土地建物位置関係図



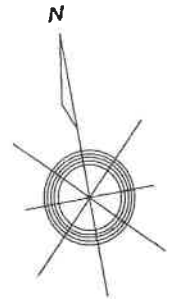
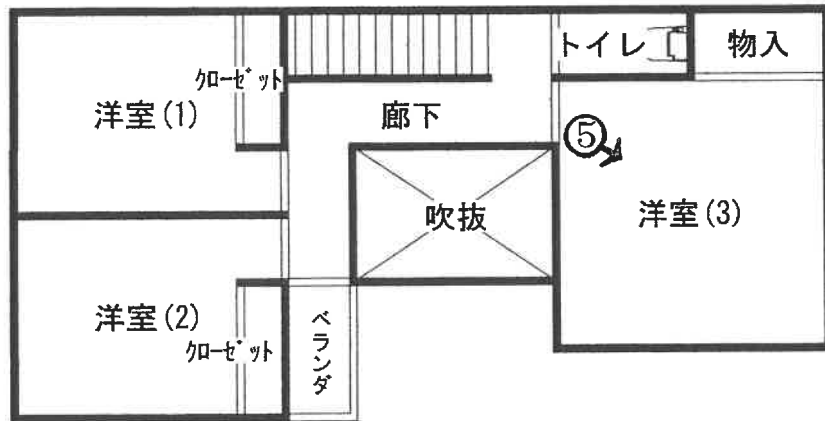
←○は写真撮影位置・方向

間取図

1階



2階



附属建物 符号1



←○は写真撮影位置・方向

(10 枚目)

① 建物の外観



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(3)(2階)



⑥ 建物内の状況－LD:フローリングの傷み(1階)



⑦ 建物内の状況—LD:壁面クロスの傷(1階)



事件番号 令和7年(ケ)第367号

上 申 書

横浜地方裁判所
第三民事部裁判官 殿

令和8年4月17日

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 史

標記事件について、債務者兼所有者から上申書が提出されていることについて、下記のとおり、追加報告します。

記

債務者兼所有者から上申書が提出され、本建物について雨漏りが発生しているとの情報提供がありました。

現況調査時に債務者兼所有者から不具合の有無等について事情聴取していますが、雨漏りについての話はなく、現場で目視した範囲では雨漏りは確認できませんでした。

令和8年4月22日付上申書参照



令和7年(ケ)367号
令和8年1月5日 現地調査
令和8年1月15日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第1 評価額

一括価格(合計)	
金12,750,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,990,000円
物件2(土地)	金250,000円
物件3(建物)	金9,510,000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及び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、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		
3		
特 記 事 項		
・ 特になし。		

*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 | 横浜市栄区长沼町字改正ノ二 |
| | 地 番 | 144番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市栄区长沼町字改正ノ二 |
| | 地 番 | 144番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.18平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市栄区长沼町字改正ノ二144番地2 |
| | 家屋 番号 | 144番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 44.71平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 21.28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及び2）

位置・交通	JR東海道本線「戸塚」駅の南約2.5km（道路距離）、最寄バス停「豊田小学校前」より徒歩約5分	
付近の状況	一般住宅が多く見られる傾斜地の住宅地域	
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1種低層住居専用地域 40% 80% 防火指定なし 第1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	132.40㎡（物件1及び2の合計地積） ほぼ台形 間口約8.4m、奥行最長約8.8m 傾斜地にあり隣接地と高低差がある。南側市道沿いに擁壁があり道路と建物玄関との間に約4mの高低差がある。車庫部分は道路とほぼ等高。
接面道路の状況	南側幅員約4.5m市道（建築基準法第42条1項）と約8.4m接面している。	
土地の利用状況等	物件1及び2は物件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。北側隣接地は墓地である。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり 都市ガスなし（プロパンガスの利用） あり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 道路と高低差がある。目的土地内西側にコンクリート階段が設置されており建物の出入りは当該階段による昇降となる。 目的土地内にコンクリート擁壁、間知ブロック擁壁があるが、間知ブロック擁壁に傷み等がみられる。 目的土地のほぼ全域が土砂災害警戒区域に指定されている。 	

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成17年6月14日新築（登記記載） 約21年 約9年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレートぶき 塗装仕上、一部石質タイル貼等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング等 キッチン、浴室、トイレ2ヶ所、洗面所、物入等 特になし。
床面積（現況）	1階：52.99㎡、2階：44.71㎡、延べ97.70㎡	
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	令和8年1月5日：内部立入調査。 所有者Aが居宅として使用し占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋コンクリート造の附属建物（車庫21.28㎡）がある。附属建物の経済的な耐用年数は30年として、主である建物と共に減価が発生するものと判断し、現価率は主たる建物と同様とする。 ・室内で猫を3匹飼っている。猫による引っ掻き傷が1階LDKと2階の廊下及び階段の各所にみられる。 ・LDKの一部床にシミ、表面の剥がれ等の傷みがみられる。 ・LDKの壁に穴があり下地材が見えている。 ・2階トイレ前の巾木に傷みと剥がれがある。 ・1階洗面所の壁面に汚れがある。 	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1及び物件2

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	129,000	86	111,000	×122.22	×0.90	= 12,210,000
		100				
2	129,000	86	111,000	× 10.18	×0.90	= 1,020,000
		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。

地価公示地 横浜戸塚－35

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 158,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{125} & = & 129,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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目的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通り。

◇個別格差：形状、道路との高低差、法地・擁壁の状況、北側墓地隣接等で劣り、総合格差で上記の通り。

◇建付減価：10%と判定した。

② 物件3 (建物)

(主である建物)

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	200,000	× 97.70	× 0.21	= 4,100,000

現価率

- ・経過年数21年、経済的残存耐用年数9年、内部の管理状況等を考慮して観察減価率30%と判定。
- ・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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 9 年}}{\text{経過年数 21 年} + \text{経済的残存耐用年数 9 年}} \times (1 - 0.30) = 0.21$$

(附属建物)

同種の車庫の再調達原価及び残存耐用年数を考慮し、次のとおり求めた。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
200,000	×21.28	×0.21	= 890,000

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 9 年}}{\text{経過年数 21 年} + \text{経済的残存耐用年数 9 年}} \times (1 - 0.30) = 0.21$$

(建物価格)

$$\text{主である建物 } 4,100,000 \text{ 円} + \text{附属建物 } 890,000 \text{ 円} = 4,990,000 \text{ 円}$$

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（附属建物含む）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	12,210,000	×	0.65 法定地上権	= 7,940,000
2	1,020,000	×	0.65 法定地上権	= 660,000
合 計				8,600,000

(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	評価額(円)
1	12,210,000	- 7,940,000		×	1.0 × 0.7	= 2,990,000
2	1,020,000	- 660,000		×	1.0 × 0.7	= 250,000
3	4,990,000	+ 8,600,000	×	1.0 × 1.0	×	0.7 = 9,510,000
一括価格(合計)						12,750,000

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. 地価公示価格 横浜戸塚－35

所 在：横浜市戸塚区下倉田町字五反田 1034 番 14
価 格：158,000 円／m²
位 置：J R 東海道本線「戸塚」駅 2.4 k m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：194 m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西 6.5m 市道
用途指定等：第1種低層住居専用地域(建蔽率 40%，容積率 80%)
地域の概要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和7年度)

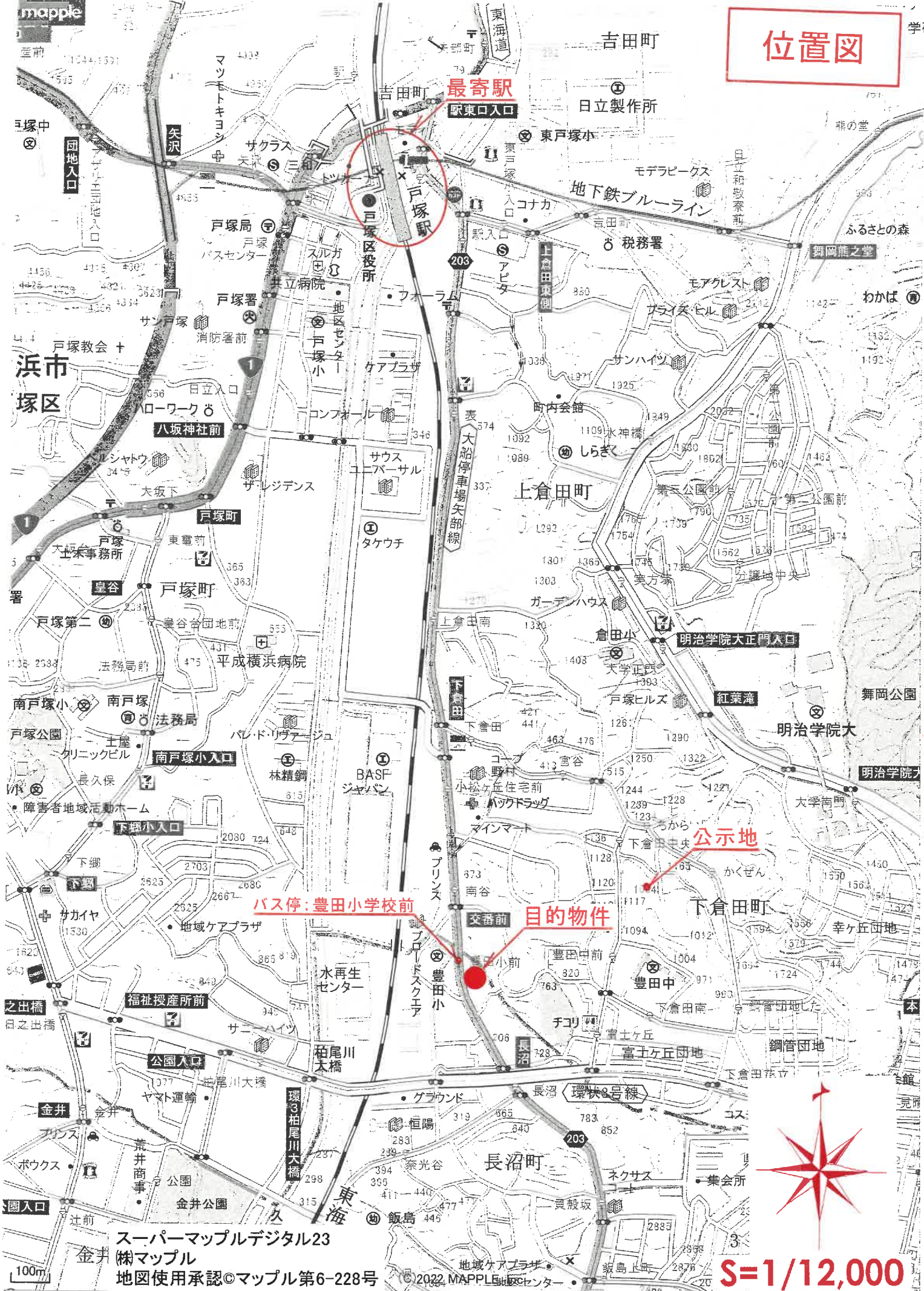
物件 1	9,707,079 円
物件 2	808,526 円
物件 3	4,819,497 円

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
間取図

以 上

位置図



バス停: 豊田小学校前

目的物件

公示地

スーパーマッフルデジタル23
株マッフル
地図使用承認©マッフル第6-228号

S=1/12,000

土地の所在 横浜市栄区長沼町字改正ノ二

三 斜 求 積 表

地 番 符 号	底 辺	高 さ	倍 面 積
①	18.32	8.32	152.422400
②	18.32	2.93	53.677600
③	10.82	3.33	36.030600
④	5.94	0.39	2.316600
合 計	面 積		244.447200
	地 積		122.2236000
			122.22 m ²

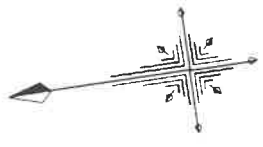
地 番 符 号	底 辺	高 さ	倍 面 積
①	5.539	3.677	20.366903
合 計	面 積		20.366903
	地 積		10.1834515
			10.18 m ²

総計面積 132.4070515m²

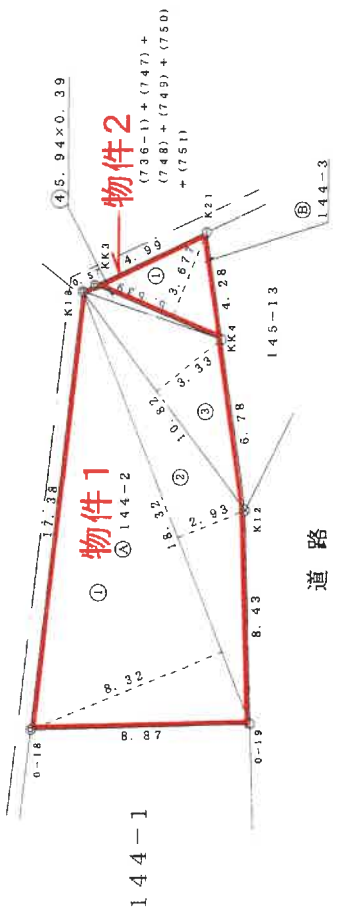
座 標 一 覧 表

点 名	X 座 標	Y 座 標
0-18	238.871	183.460
0-19	230.065	182.394
K12	229.030	190.758
KK4	228.981	197.538
KK3	233.731	200.387
K18	234.280	200.224
K21	228.950	201.808

原図より81%に縮小



戸塚区下倉田町 736-1



境界線の種別

◎	コンクリート杭
○	石 杭
⊕	プラスチック杭
⊖	金 属 杭
⊗	銅・ペンキ
⊗	金 属 杭
①	金属プレート
●	図上点・計算点

作 製 者

申 請 人

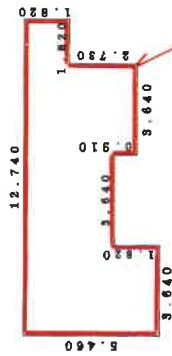
(平成17年9月1日作製)

縮 尺 1 / 250

家屋番号 144

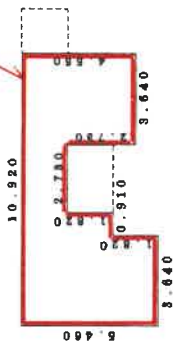
建物の所在 横浜市区長沼町字改正ノニ144番地2

(主) 1階



物件3

(主) 2階

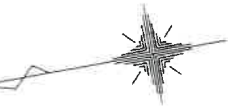


附1



物件3
附属建物

原図より81%に縮小



作製者

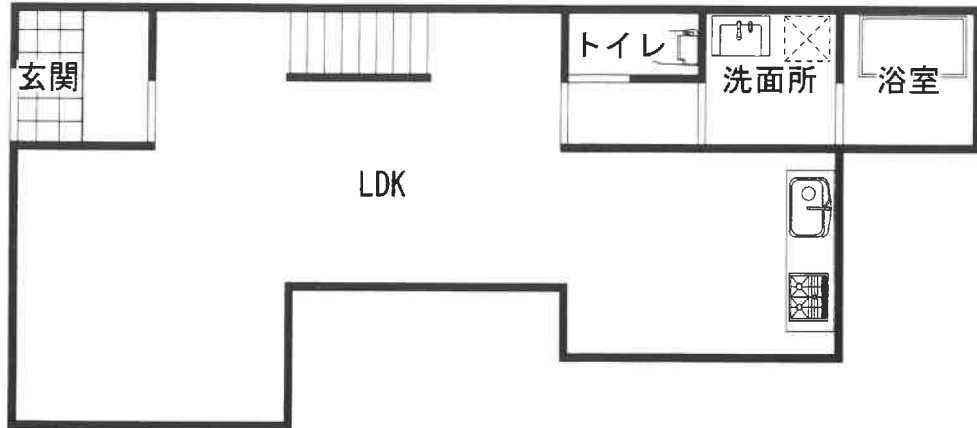
縮尺 1/250

申請人

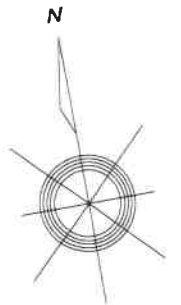
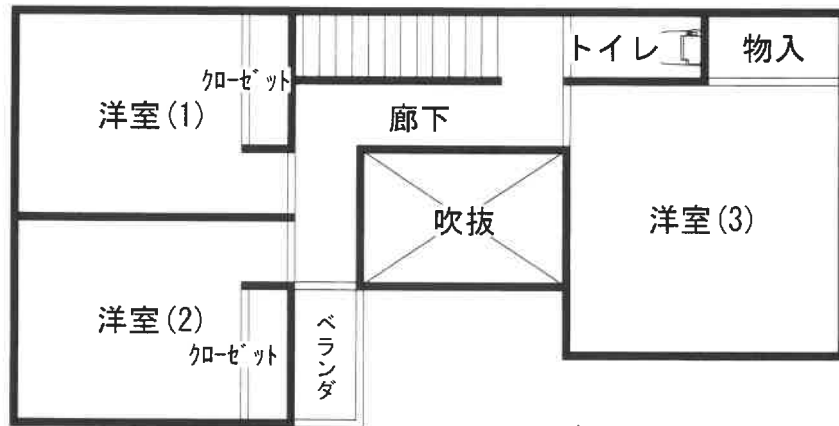
縮尺 1/500

建物間取図

1階



2階



附属建物 符号1



上 申 書

横浜地方裁判所
第 3 民事部御中

令和 8 年 4 月 22 日
評価人 大橋政善

令和 7 年(ケ)第 367 号につき、債務者兼所有者からの令和 8 年 4 月 8 日付の上申書について下記のとおり報告いたします。

記

1. 現地調査について

現地調査において債務者兼所有者から不具合の有無について聴取いたしましたが、上記上申書記載の雨漏りについての陳述は無く、調査時点において目視で確認した範囲では、雨漏りは確認できませんでした。

2. 評価額について

評価額については、建物内部の管理状況を勘案し、通常よりも大きい 30%の観察減価をしていること、競売市場修正により 30%の減価を計上していることから、仮に上申書記載の事実があったとしても変更は不要と判定致しました。

以 上