

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。
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。	



物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市栄区亀井町
地 番 2035番22
地 目 宅地
地 積 208.54平方メートル
- 2 所 在 横浜市栄区亀井町2035番地22
家屋 番号 2035番22
種 類 居宅
構 造 木造瓦・銅板葺2階建
床 面 積 1階 101.76平方メートル
2階 77.42平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 16.25平方メートル

(現況)

附属建物符号1は不存在



物 件 明 細 書

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 福 島 純 平

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2】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 横浜市栄区亀井町
地 番 2035番22
地 目 宅地
地 積 208.54平方メートル
- 2 所 在 横浜市栄区亀井町2035番地22
家屋 番号 2035番22
床 面 積 1階 101.76平方メートル
2階 77.42平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 16.25平方メートル

(現況)

附属建物符号1は不存在



令和7年(ケ)第365号
令和7年12月10日受理
令和8年 1月**26**日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 森田政章

物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市栄区亀井町
地 番 2035番22
地 目 宅地
地 積 208.54平方メートル
- 2 所 在 横浜市栄区亀井町2035番地22
家屋 番号 2035番22
種 類 居宅
構 造 木造瓦・銅板葺2階建
床 面 積 1階 101.76平方メートル
2階 77.42平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 16.25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
<p>■ A (所有者)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、元妻のBとその他の家族が住居として使用しています。本件建物には、もともと、B姓の元妻の両親も居住していたので、表札には、A姓とB姓のローマ字の表示があります。今は元妻の両親は住んでいません。 ・本件建物の所有者は、私ですが、同建物から退去しています。Bとは離婚しているので、私自身は、本件建物に戻るつもりはありません。 ・私とBとの間では、本件建物の使用に関し、契約や金銭のやりとりはありません。 ・本件建物では、水漏れがあり、台所付近の壁を壊さないと直らないので、直していません。 ・もともとあった車庫は、車高の高い車を入れるため、屋根を撤去しました。
<p>■ B (占有者)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、私とその他の家族が住居として使用しています。Aは本件建物から退去しており住んでいません。 ・私とAの間では、本件建物の使用に関し、契約や金銭のやりとりはありません。 ・本件建物に雨漏りはありません。ただ、給湯器関係だと思いますが、水漏れがあり、直すには台所付近の壁を壊す必要があるので、直していません。猫を二匹飼っています。境界の争いはありません。

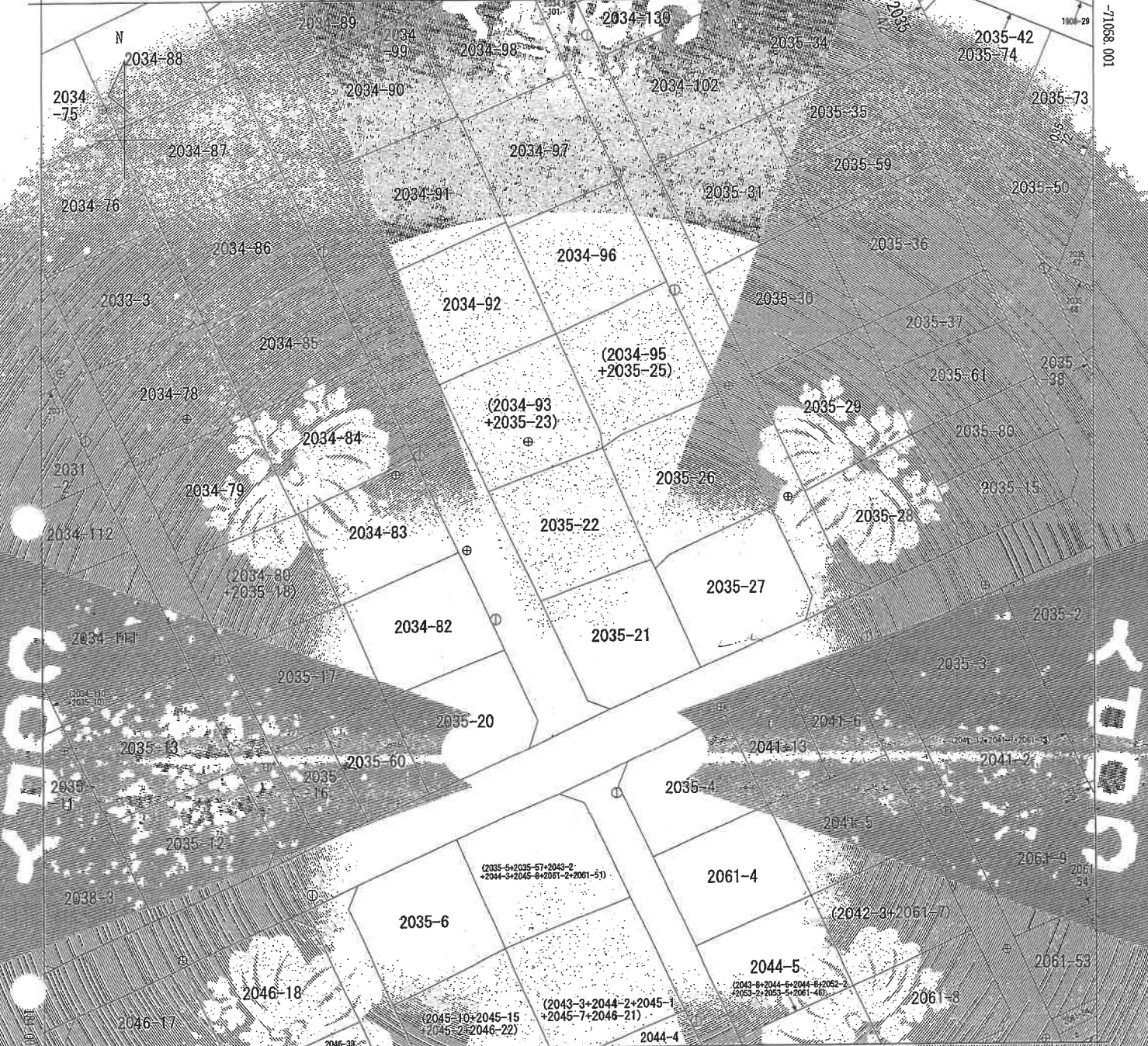
執行官の意見
<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地建物の現況は、間取見取図及び写真のとおりであるが、本件建物の登記記録上の附属建物は、屋根が撤去されており、外気分断性が無くなっていることから、滅失したものとして報告する。 ・法務局において、本件土地にある建物の登記を調査したが、本件建物以外の登記は存在しない。 ・本件建物の不具合箇所等については、関係人の陳述があるほか、洋室（1）など複数箇所の壁面に穴などの損傷が存在し、各所に使用に伴う損傷、経年劣化等が認められる。また、本件建物の2階には、屋裏収納が存在するが、天井高から、床面積に算入しない。 ・本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、Bの独立の占有を認め、その占有権原は、使用借権と認定した。 ・評価人の調査によると、本件土地は、建築基準法上の道路に接している。

(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12日(金) 8:00-8:10	目的物件所在地	不在(応答なし) 通知書投函 外観調査 写真撮影
令和7年12月15日(月)	書面照会(郵送)	Aに対し占有関係等照会書送付(書面回答なし)
令和7年12月17日(水) 9:56-10:09	電話聴取	Aから事情聴取
令和7年12月19日(金) 14:46-14:48	横浜市中区役所	住民票交付申請
令和7年12月24日(水)	郵便	Bに対し現況調査通知書送付
令和8年1月5日(月) 13:05-13:06	横浜地方法務局 川崎支局	全部事項証明書交付申請
令和8年1月10日(土) 9:30-10:15	目的物件所在地	Bと面談 立入調査〔評価人同行〕写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年 1月10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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

71058.001



2074.154 (平標値種別：図上測定)
 注：地区に準ずる図面中、土地の区画を明確にした不動産登記所正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た図面を、土地の位置及び形状の概略を記載した図面とする。
 注：国土交通省国土地理院が公表した平標値種別ファイル（landoku_taiheiyouku2011.par）による修正がされています。

請求部	所在	横浜南東区重井町		地番	2035番22	
縮尺	1/500	精度	甲種	図面番号	図面分類	種類
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号されている内容を証明した書面である。

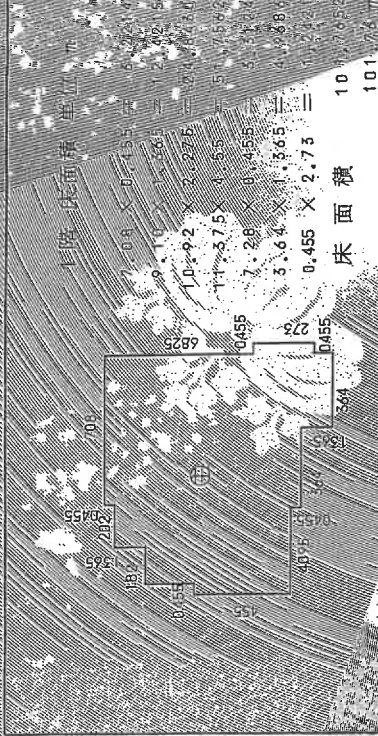
令和7年10月2日
 横浜地方方法務局発行所
 図記部

A4判に縮小

登記年月日：昭和63年10月24日

1033063

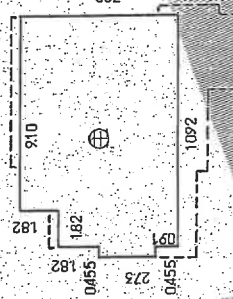
各階平面図



2階床面積 単位 m

9.10 × 1.82 = 16.5620
 10.92 × 1.82 = 19.8744
 11.375 × 2.73 = 31.0537
 10.92 × 0.91 = 9.9372

床面積 77.4273



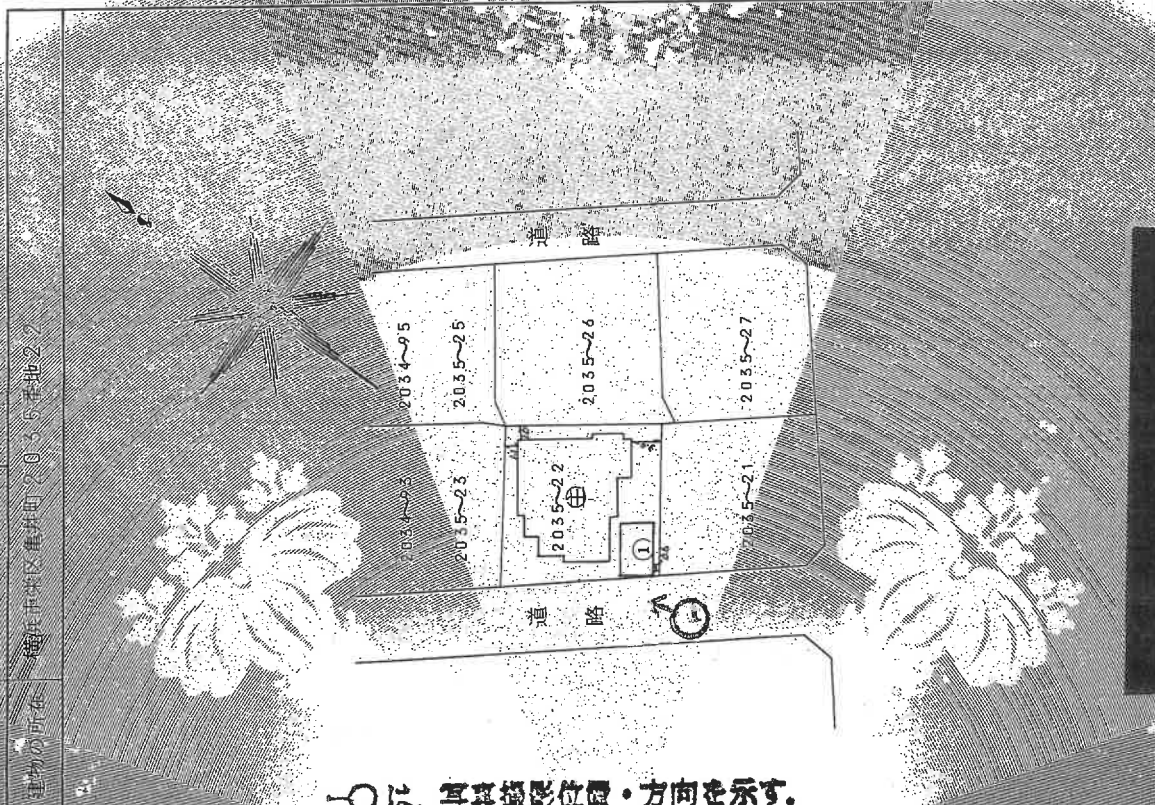
附属建物床面積

5.00 × 3.25 = 16.2500
 5.00 × 3.25 = 16.2500

床面積

建物平面図

承屋番号 20355番2号
建物の所在 横浜市中区集積地036平地2



○印、真北線方位・方向を示す。

製作者

縮尺 1/500

申請人

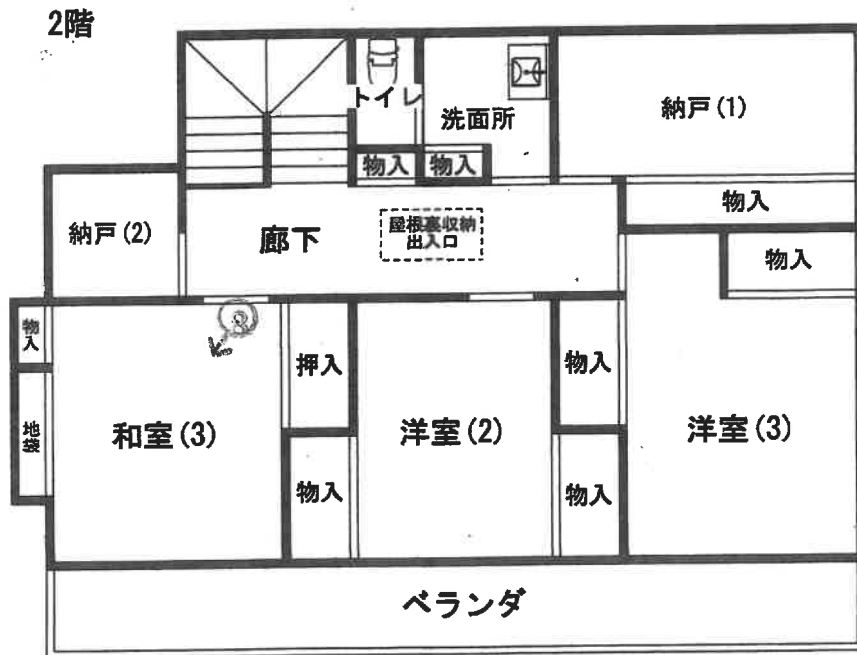
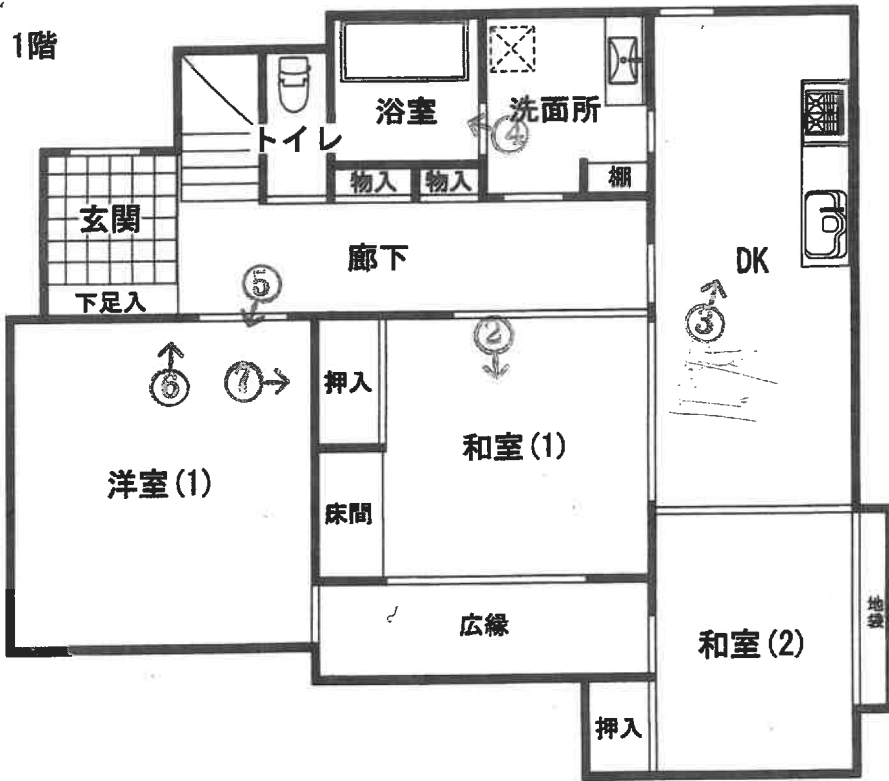
縮尺 1/500

これは図面に記載されたものとは異なる場合があります。また、本図は縮尺1/500の縮尺で作成されています。

令和7年10月2日

(6枚目)

A4判に縮小



①

物件 2



②



③



④



⑤



⑥壁面の損傷



(10枚目)

⑦

壁面の損傷



⑧





令和7年(ケ)365号
令和8年1月10日 現地調査
令和8年1月29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19,720,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金6,030,000円
物件2（建物）	金13,690,000円

- ① 一括価格は、物件1及び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 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		住居表示：亀井町28-16 附属建物：符号1車庫は滅失し不存在
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 | 横浜市栄区亀井町 |
| | 地 番 | 2035番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 208.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市栄区亀井町2035番地22 |
| | 家屋 番号 | 2035番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・銅板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 101.76平方メートル
2階 77.42平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 16.25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	J R根岸線「港南台」駅の南西約2.4km（道路距離）、最寄バス停「花籠公園前」より徒歩約6分	
付近の状況	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。	
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 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 50% 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	208.54㎡ ほぼ正方形 間口約14m、奥行最長約15m 丘陵地で北側隣接地がやや高く南側隣接地がやや低く位置する。画地内は、附属建物であった部分が低い、概ね平坦。
接面道路の状況	西側幅員約6.2m市道（建築基準法第42条1項）と等高から約2m高く約14m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 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"> 建築計画概要書の敷地面積は216.21㎡で登記数量と差異がある。登記面積を基準とすると容積率を超過しているため建替え等の際は、同規模の建物が建たない可能性がある。 	

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	昭和63年9月15日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約38年
	経済的残存耐用年数	残価率10%と査定
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦・銅板葺
	外 壁	サイディング貼、タイル貼等
	内 壁	羽目板、クロス貼、砂壁等
	天 井	クロス貼、和室全天井等
	床	フローリング、畳等
	設 備	キッチン、浴室、トイレ2か所、洗面所2か所、物入等
そ の 他	特になし。	
床面積（現況）	1階：101.76㎡、2階：77.42㎡、延179.18㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居 宅
	間 取 り	6DK+納戸2か所（附属資料間取図のとおり）
品 等	普 通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和8年1月10日：内部立入調査。 所有者Aの元配偶者Bと家族が占有している。 AB間に賃料の授受等は無く占有権原は使用貸借と判定した。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 附属建物であった車庫部分は屋根が撤去され、外気分断性等の観点から滅失したものと判定し、附属建物は評価しない。 ・ 室内で猫を2匹飼っている。猫によると思われる壁やふすまの傷が目立つ。 ・ Bは、「建物の北側に給湯器配管からと思われる水漏れがありますが、直すには台所付近の壁を壊す必要があるのものでそのままにしています。」と述べている。 ・ 洋室（1）の壁ほか複数箇所の壁に穴がある。また、室内各所に使用に伴う損傷や劣化がある。 ・ 2階に床面積に算入されない天井高の低い屋根裏収納がある。 	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1

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	131,000	100 100	131,000	×208.54	×0.90	= 24,590,000

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。

地価調査地 栄（県）－7

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補正} & & & \\ \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & & \text{標準画地価格} \\ 135,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & & 131,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：地価調査地は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：特に増減価要因はなく上記の通り。

◇建付減価：10%と判定した。

② 物件2（建物）

目的建物は建築後約38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、管理状況を考慮し、再調達原価（1㎡当り200,000円と査定）の10%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
2	200,000	× 179.18	× 0.10	= 3,580,000

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 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	24,590,000	×	0.65 法定地上権	= 15,980,000

(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	24,590,000	- 15,980,000		×1.0	×0.7	= 6,030,000
2	3,580,000	+ 15,980,000	×1.0	×1.0	×0.7	= 13,690,000
一括価格(合計)						19,720,000

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. 地価調査価格 栄（県）－7

所 在：横浜市栄区尾月 1803 番 66、「尾月 14－17」

価 格：135,000 円／m²

位 置：JR 根岸線「港南台」駅 2.3 km

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：172 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南 6.5m 市道

用途指定等：第 1 種低層住居専用地域(建蔽率 50%，容積率 80%)、高度地区

地域の概要：一般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 1 6 , 8 9 1 , 7 4 0 円

物 件 2 3 , 5 1 6 , 5 8 0 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

建物図面・各階平面図写

間取図

以 上

位置図



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

©2022 MAPPLE, Inc.

S=1/12,000

1:12,000相当

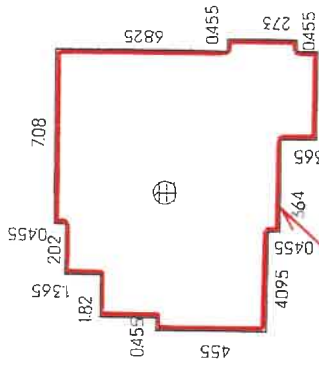
地図上の1センチは約120メートル

家屋番号 203 号22

建物の所在 横浜市栄区亀井町2035番地22

1階 床面積 単位 m

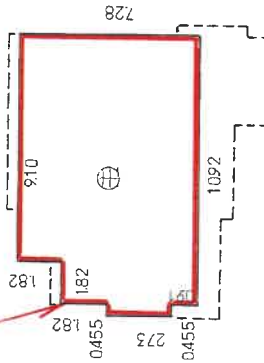
- 7.08 X 0.455 = 3.2214
 - 9.10 X 1.365 = 12.4215
 - 10.92 X 2.275 = 24.8430
 - 11.375 X 4.55 = 51.7562
 - 7.28 X 0.455 = 3.3124
 - 3.64 X 1.365 = 4.9686
 - 0.455 X 2.73 = 1.2421
- 床面積 101.7652
101.76 m²



物件2

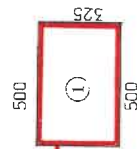
2階 床面積 単位 m

- 9.10 X 1.82 = 16.5620
 - 10.92 X 1.82 = 19.8744
 - 11.375 X 2.73 = 31.0537
 - 10.92 X 0.91 = 9.9372
- 床面積 77.42 m²

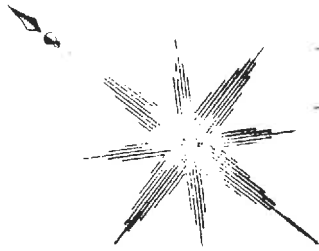


物件2
附属建物

- 附属建物 床面積 単位 m
- 5.00 X 3.25 = 16.2500
- 床面積 16.25 m²



原図より81%に縮小



S 63.10 21

(長源納)

作製者

土地調査士
家歴

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図

