

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 横浜市青葉区すみよし台
地 番 9番4.5
地 目 宅地
地 積 198.41平方メートル
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2
- 2 所 在 横浜市青葉区すみよし台9番地4.5
家屋 番号 9番4.5
種 類 居宅
構 造 木造樹脂シートぶき2階建
床 面 積 1階 56.10平方メートル
2階 49.47平方メートル
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2



物 件 明 細 書

令和 8年 3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, 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】
本件共有者らが占有している。

 - 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 横浜市青葉区すみよし台
地 番 9番45
地 目 宅地
地 積 198.41平方メートル
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2
- 2 所 在 横浜市青葉区すみよし台9番地45
家屋 番号 9番45
種 類 居宅
構 造 木造樹脂シートぶき2階建
床 面 積 1階 56.10平方メートル
2階 49.47平方メートル
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2



令和 7年(ケ)第 368号
令和 7年12月15日受理
令和 8年 1月27日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 中 嶋 耕 治

(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 横浜市青葉区すみよし台
地 番 9番45
地 目 宅地
地 積 198.41平方メートル
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2
- 2 所 在 横浜市青葉区すみよし台9番地45
家屋番号 9番45
種 類 居宅
構 造 木造樹脂シートぶき2階建
床面積 1階 56.10平方メートル
2階 49.47平方メートル
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2

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 (債務者兼共有者)</p>	<p>1 現在、目的物件には住んでいません。</p> <p>2 鍵をお貸ししますので、執行官の方で調査をしてください。</p>
<p>■ B (債務者兼共有者)</p>	<p>1 執行官に鍵をお貸しするので、調査をお願いします。</p> <p>2 目的物件の状況についてお話しします。 目的物件には平成26年3月頃から令和7年7月頃まで、私、Aなど家族で住んでいましたが、現在は別の所に住んでいます。 ペットは飼っていませんでした。 喫煙はしていませんでした。 物件にある動産は、私たち家族のものです。</p> <p>3 入居後に増改築や大掛かりな修繕をしたことはありません。</p> <p>4 使用上の問題点も特にありませんでした。</p> <p>5 敷地内に自動車は縦に2台置くことができます。</p> <p>6 生活していて騒音が気になったことはありません。</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

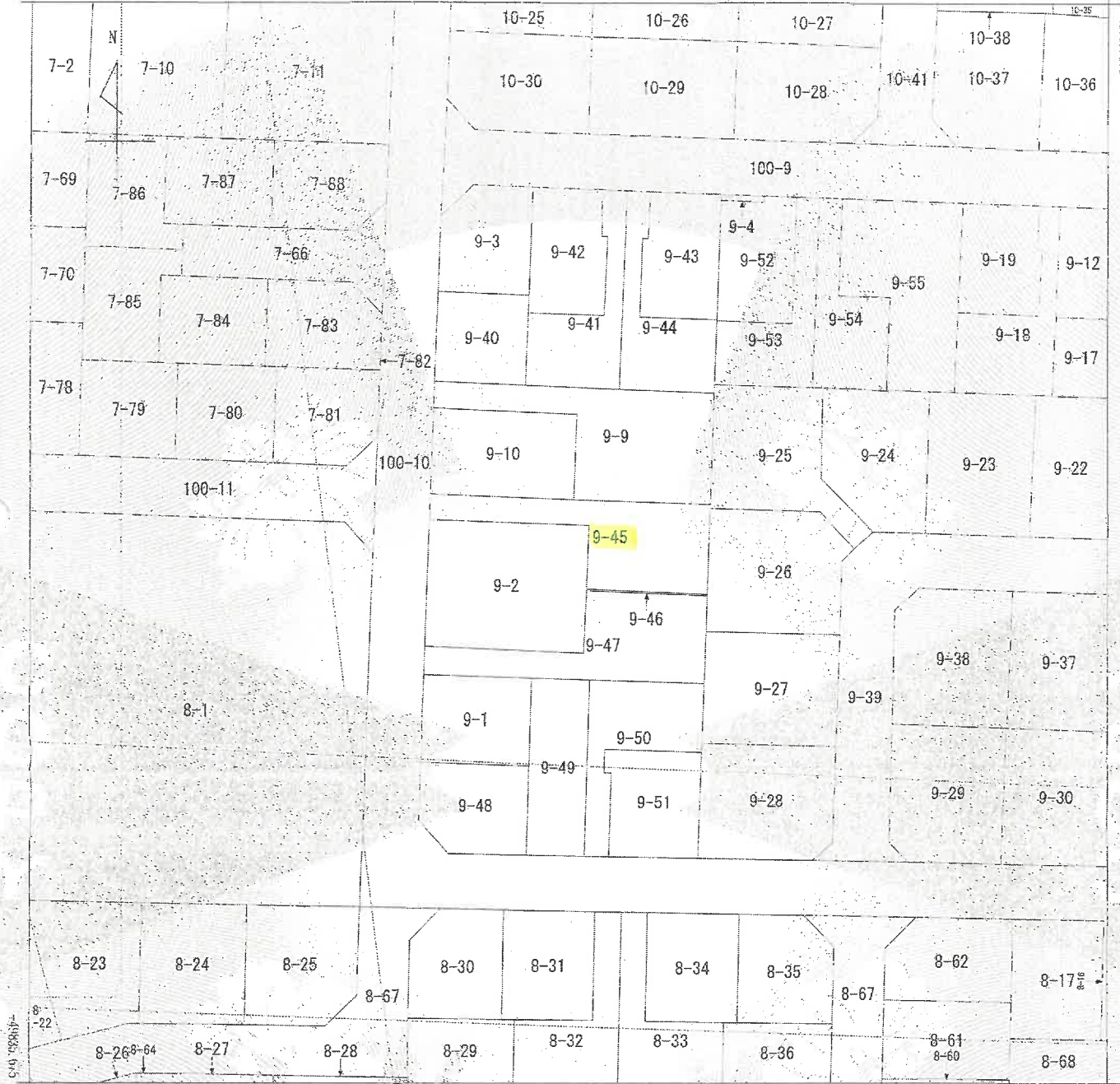
執行官の意見

- 1 受命物件の占有者及び占有状況等については関係人の陳述及び立入調査の結果から2枚目のとおりであり、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 物件2建物は、目立った損傷は確認されなかった。
- 3 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、西側が建築基準法第42条1項で認定される市道に接しているとのことである。

(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
7年12月18日(木) 13:44 — 13:51	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書交付申請・受領
7年12月19日(金) 11:48 — 11:52	物件所在地	外観調査、写真撮影、不在、事務連絡差し置き
7年12月22日(月)	執行官室	共有者らへ照会書送付(回答あり)
8年1月14日(水) 13:15 — 13:20	電話連絡	Aから電話連絡、立入調査の協力依頼
8年1月22日(木) 15:14 — 15:21	B方	Bから目的物件の鍵借用、事情聴取
8年1月22日(木) 15:27 — 15:46	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月22日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、借用した合鍵を用い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



-30897.154 (座標種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(roukoku-taiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
すみよし台

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求番号	所在 横浜市青葉区すみよし台			地番	9番45			
出力尺	1/500	精度区分	地番系番号又は記号 IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成巣B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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。

令和7年10月10日

横浜地方方法務局青葉出張所

請求番号：32-1

登記官

(1/1)

(6枚目)

登記年月日：平成25年9月27日

地積測量図

地番 9-2-9-45
土地の所在 横浜市青葉区すみじし台

座標求積表

地番NO	積算	X	Y	辺長	測線
①9-2-45					
48	()	-49769.790	-30851.076	7.45	48
45	()	-49777.235	-30861.552	32.39	49
46	()	-49778.410	-30818.974	0.09	46
54	()	-49778.313	-30818.971	13.60	54
57	()	-49777.632	-30832.655	7.36	57
56	()	-49770.472	-30832.392	2.16	56
49	()	-49770.396	-30834.555	16.52	49
48	()	-49769.790	-30851.076	3.01	48
		総面積	280.9704	㎡	地積
		面積	140.4852	㎡	地積
		面積	42.49	㎡	地積
②9-45					
48	()	-49769.790	-30851.076	16.53	48
49	()	-49770.396	-30834.555	2.16	49
56	()	-49770.472	-30832.392	7.36	56
57	()	-49777.632	-30832.655	13.69	57
54	()	-49778.313	-30818.971	9.77	54
35	()	-49768.547	-30818.622	0.60	35
34	()	-49767.942	-30818.592	15.86	34
47	()	-49767.385	-30834.447	16.52	47
23	()	-49766.780	-30850.964	3.01	23
48	()	-49769.790	-30851.076	198.41	48
		総面積	396.6346	㎡	地積
		面積	198.4173	㎡	地積
		面積	60.02	㎡	地積

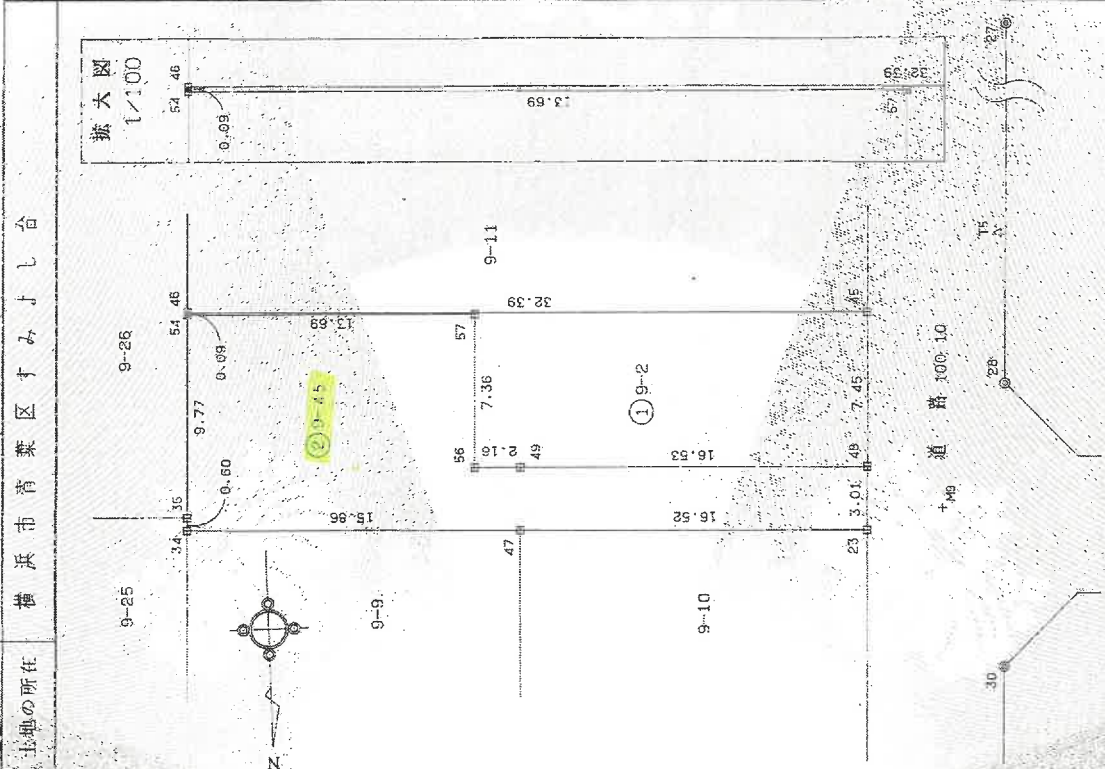
*公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

境界標の内訳

種別	測点
長コンクリート標	23, 34, 35
長コンクリート標	48, 46, 47
長コンクリート標	48, 49, 50, 51, 52
民プレート標	54

測地系	任意座標系
測算年月日	平成25年9月10日

「測算日の基準三基点等の成果に基づき測量」



拡大図 1/100

申請人 [Redacted]
縮尺 1/250

本図面は、A3判をA4判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翻写した書面である。
令和7年10月10日 横浜地方地籍局青葉出張所 登記官

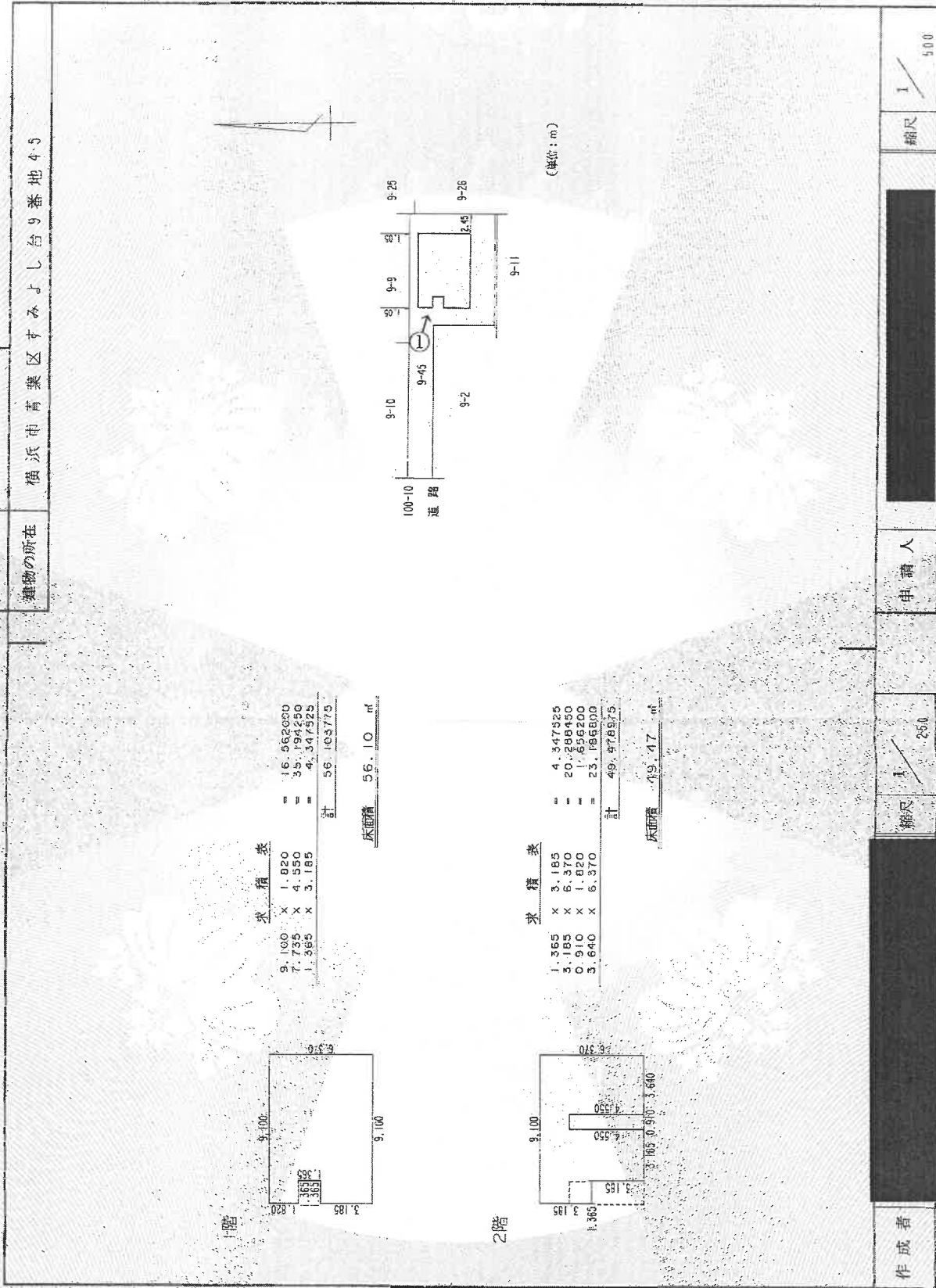
登記年月日 平成28年3月26日

建築物平面図

家屋番号 9番45

建築物の所在 横浜市青葉区すみよし台9番地4-5

各階平面図



1階

求積表		
9.100	x 1.820	= 16.562000
7.735	x 4.550	= 35.194250
1.365	x 3.185	= 4.347525
計		56.103775

床面積 56.10 m²

2階

求積表		
1.365	x 3.185	= 4.347525
3.185	x 6.370	= 20.289450
0.910	x 1.820	= 1.656200
3.640	x 6.370	= 23.186800
計		49.479975

床面積 49.47 m²

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

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。
令和7年10月10日 横浜地方法務局登記出張所 登記官

作成者 [Redacted]

縮尺 1/250

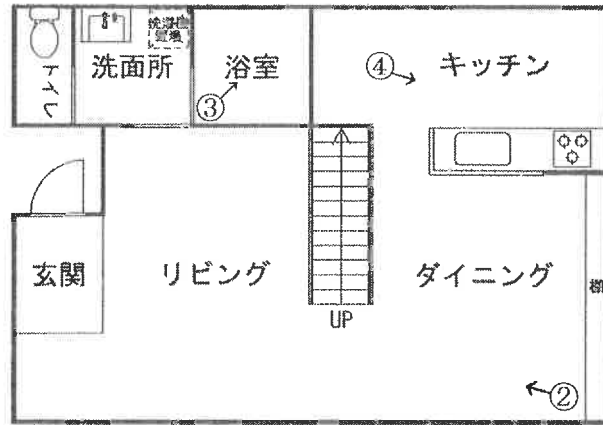
申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

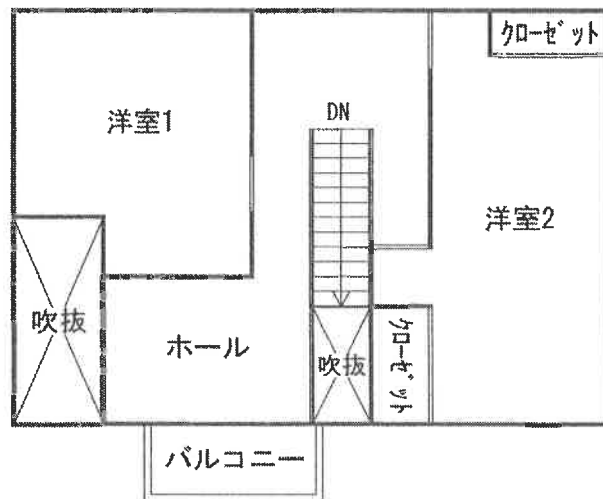
(東京土地家屋調査士会用品)

間取図

1階



2階



令和7年（ケ）第368号

←○は写真撮影位置・方向

①



②



(10枚目)

③



④



(1 1 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 368 号
令和 8 年 1 月 22 日 現地調査
令和 8 年 2 月 3 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

一 括 価 格 (合 計)	
金 29, 580, 000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 7, 000, 000 円
物 件 2 (建 物)	金 22, 580, 000 円

- ① 一括価格は、物件1、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、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		
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 横浜市青葉区すみよし台
地 番 9番45
地 目 宅地
地 積 198.41平方メートル
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2
- 2 所 在 横浜市青葉区すみよし台9番地45
家屋 番号 9番45
種 類 居宅
構 造 木造樹脂シートぶき2階建
床 面 積 1階 56.10平方メートル
2階 49.47平方メートル
共有者 A 持分10分の8
共有者 B 持分10分の2

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	東急こどもの国線「恩田」駅の北方約900m（道路距離） （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 用途地域 建蔽率 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% 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	198.41㎡ 不整形 間口約3m、奥行約32m 宅盤面はほぼ平坦である。路地状部分に階段があり、宅盤面は約1m高位にある。
接面道路の状況	西側にて、幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）とほぼ等高に、約3m接面する。	
土地の利用状況等	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・各階平面図写」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>◇敷地の境界標等は南東端の一部を除き確認できなかったが、現地計測等により、敷地の形状や規模は概ね地積測量図のとおりと判断した。</p> <p>◇路地状部分の長さは約18.7mであり、横浜市建築基準条例第4条によると、路地状部分の幅員は3m以上必要となる。地積測量図によると路地状部分の間口は3m確保されており、現地計測した範囲で路地状部分の幅員は約3mであった。しかし、精度の高い計測ではなく、計測は一部に限られることなどから、路地状部分の全ての幅員が3m確保されているとは断定できない。</p> <p>◇境界の争いはないとのことである。</p> <p>◇路地状部分の西側は駐車スペースとなっており、コンクリート舗装されている。</p> <p>◇物件2建物の南側には、ウッドデッキがある。</p> <p>◇共有者 A 持分10分の8 共有者 B 持分10分の2</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	平成26年3月20日新築（登記記載） 約12年 約18年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 樹脂シートぶき ガルバリウム鋼板、木質建材等 板張り等 板等 フローリング等 トイレ、浴室、キッチン等
床面積（現況）	1階：56.10㎡、2階：49.47㎡、延べ：105.57㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅 2LDK（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22日内部立入調査 建物共有者らが占有している。	
特 記 事 項	<p>◇水回りの不具合はないとのことである。</p> <p>◇大きな損傷箇所等は見られなかった。</p> <p>◇本件建物は、検査済証の交付を受けている。</p> <p>◇共有者 A 持分10分の8 共有者 B 持分10分の2</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	219,000	73 100	160,000	×198.41	×0.9	= 28,570,000

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 横浜青葉-5

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 217,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 219,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：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：不整形（路地状敷地）、敷地内段差等で劣り、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)

(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)
2	270,000	× 105.57	× 0.48	= 13,680,000

現価率

- ・ 経過年数 12 年、経済的残存耐用年数 18 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 18 年}}{\text{経過年数 12 年} + \text{経済的残存耐用年数 18 年}} \times (1 - 0.2) = 0.48$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1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実施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権等価格

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	28,570,000	×	0.65 法定地上権	= 18,570,000

(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	評価額(円)		
1	28,570,000	- 18,570,000		×	1.0	×	0.7	= 7,000,000	
2	13,680,000	+ 18,570,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 22,580,000
一括価格(合計)							= 29,580,000		

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。

その他の控除：必要なし

第6 参考価格資料

1. 地価公示 横浜青葉-5

所 在：横浜市青葉区すみよし台 24 番 19

価 格：217,000 円/m²

位 置：東急こどもの国線「恩田」駅約 1.0 km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：195 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側 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：中規模一般住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 20,339,604 円

物件 2 6,090,005 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

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。）

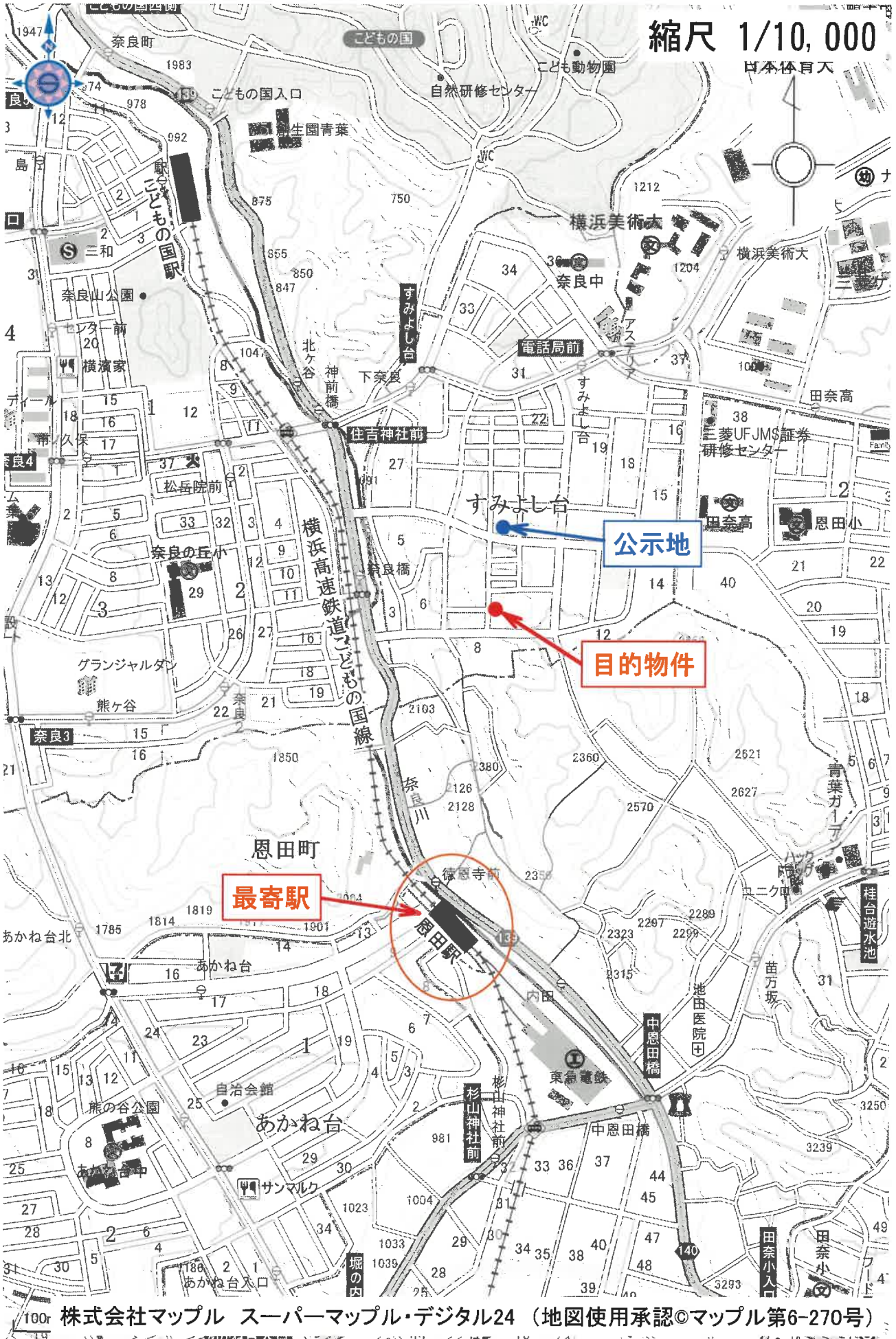
間取図

以 上

位置図

縮尺 1/10,000

日本体育大



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)

公図(写)

縮尺 1/500



(座標値種別：図上測定)

この図面は、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
 図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

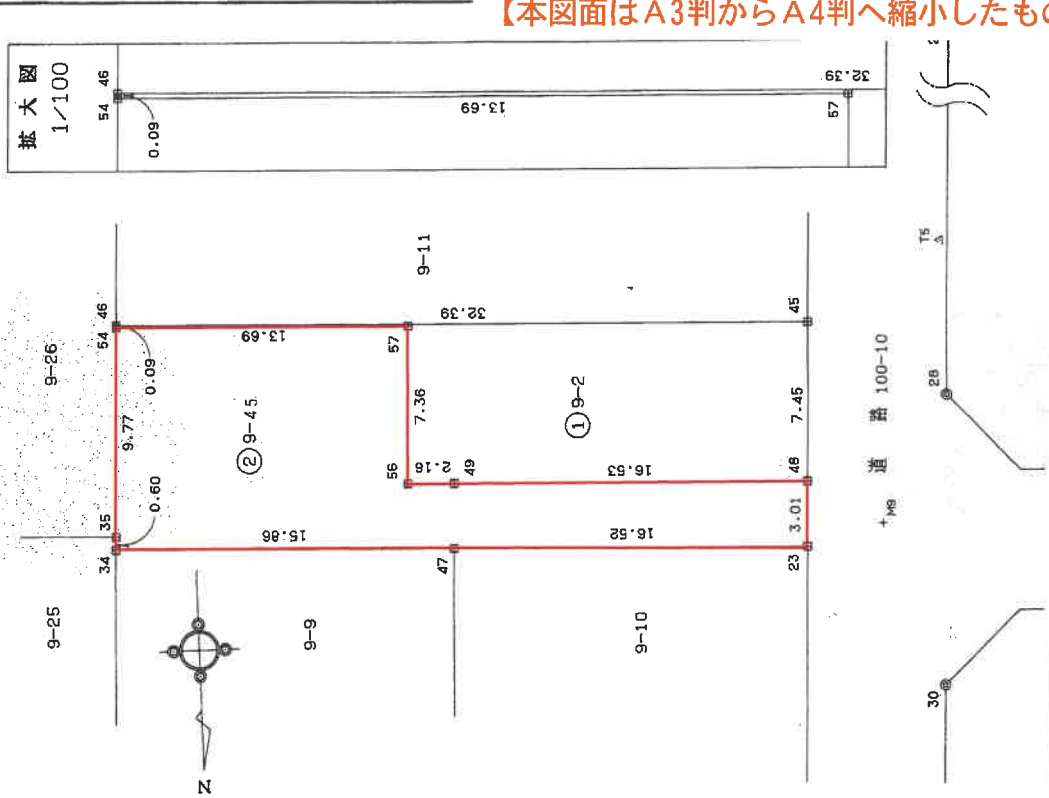
地番 区域 見出	すみ
----------------	----

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】

地積測量図

地番 9-2-9-45
土地の所在 横浜市青葉区すみよし台



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】

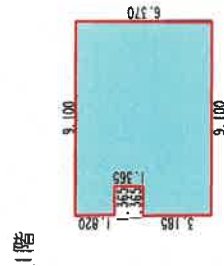
登記年月日：平成26年3月26日

令和7年10月10日 横浜地方方法務局管業出張所 登記官

建物図面

家屋番号	9番45
建物の所在	横浜市青葉区すみよし台9番地45

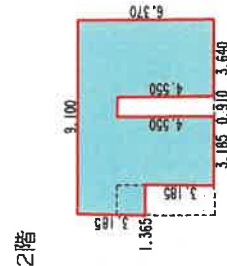
各階平面図



求積表

9.100 x 9.100	=	16.562000
7.735 x 4.550	=	35.194250
1.365 x 3.185	=	4.347525
計		56.103775

床面積 56.10 m²



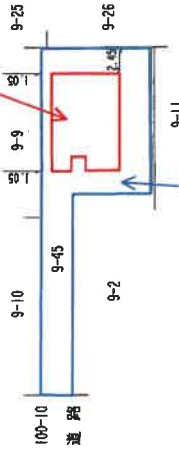
求積表

1.365 x 3.185	=	4.347525
3.185 x 6.370	=	20.288450
0.910 x 1.820	=	1.656200
3.640 x 6.370	=	23.186800
計		49.478975

床面積 49.47 m²

物件2 建物

物件1 土地



(単位：m)

作成者

縮尺 1/250

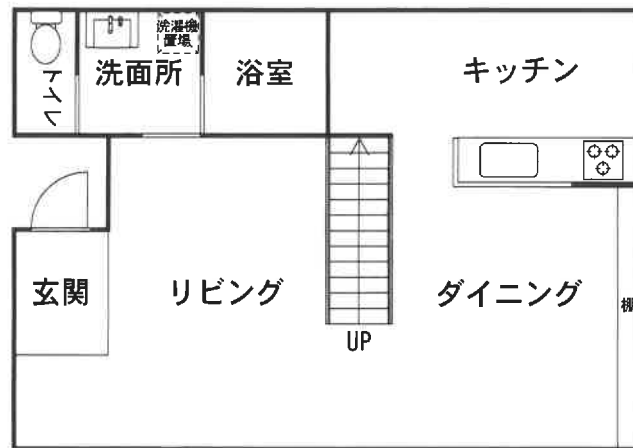
申請人

縮尺 1/500

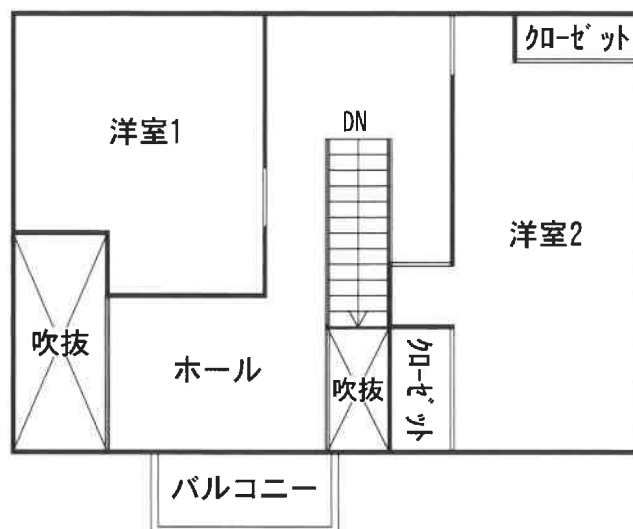
(東京土地家屋調査士会用品)

間取図

1階



2階



令和7年(ケ)第368号