

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 4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 7月 7日から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月21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 8月 3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27日 午前10時00分から 令和 8年 7月27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 6月 4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 横浜市青葉区新石川三丁目
地 番 16番21
地 目 宅地
地 積 622.08平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月10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】
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 横浜市青葉区新石川三丁目
地 番 16番21
地 目 宅地
地 積 622.08平方メートル



令和 7年(ケ)第 375号
令和 7年12月16日受理
令和 8年 1月28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	横浜市青葉区新石川三丁目
	地	番	16番21
	地	目	宅地
	地	積	622.08平方メートル

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陳述書の内容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1土地は、更地の状態である。
- 3 本件土地は、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19日 (金) 11:12 - 11:17	物件所在地	立入調査、写真撮影
7年12月22日 (月)	執行官室	所有者へ照会書送付 (回答あり)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-24853.692 (座標値種別：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(Leuhokutaiheiyoucki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 新石川
 3丁目

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

請求部	所在	横浜市青葉区新石川三丁目		地番	16番21			
出力尺	1/500	精度区	座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図に準ずる図面(街区成果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。
 (横浜地方法務局青葉出張所管轄)

令和7年10月28日
 東京法務局

地図整理番号：M93656
 (1/1)

登記官



(5枚目)

登記年月日：令和6年5月21日

地積測量図

地番 16番21

土地の所在 横浜市青葉区新石川三丁目



地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	備考
K1	312.983	302.188	-2721.399728	コノ列ノ杭
K2	302.054	301.555	-5320.636420	コノ列ノ杭
K3	295.339	301.287	-2255.735769	コノ列ノ杭
K4	294.567	301.269	-660.515911	コノ列ノ杭
K5	293.120	316.787	-603.796022	金属標
K6	292.661	329.797	1378.551460	コノ列ノ杭
K7	297.300	329.948	1455.400628	コノ列ノ杭
K8	297.072	335.935	4629.520235	コノ列ノ杭
K9	311.061	336.672	5356.789192	コノ列ノ杭
		倍面積	1244.176667	
		地積	622.08	m ²

測点名	X座標	Y座標	備考
S1	314.363	336.858	コノ列ノ杭
S2	288.675	301.136	鉄
S3	284.240	301.132	コノ列ノ杭
S4	280.537	304.445	コノ列ノ杭
S5	279.120	316.312	コノ列ノ杭
T1	340.875	302.205	鉄
T2	299.642	316.823	鉄
T3	298.440	334.060	鉄

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

(巨細環)

座標系区分 任意座標系
 測量年月日 令和6年5月16日

作製者

申請人

縮尺 1/300

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。

(横浜地方支務局青葉出張所管轄)

令和7年10月28日

東支法務局

登記官

①



②



(7枚目)

③



(8 枚目)

令和 7 年（ケ） 第 375 号
令和 7 年 12 月 26 日現地調査
令和 8 年 1 月 27 日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂 本 圭 一 印

第1 評価額

評 価 額	
物件1 (土地)	金154,150,000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、瑕疵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	次項物件目録記載のとおり	
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	横浜市青葉区新石川三丁目
	地	番	16番21
	地	目	宅地
	地	積	622.08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	東急田園都市線「たまプラーザ」駅の南方約300m (道路距離)	
付近の状況	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別적인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% なし 第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域
面地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口・奥行 地勢	622.08㎡ やや不整形 間口 約17.6m、 奥行 約34.5m 接面道路と等高でほぼ平坦
接面道路の状況	西側 約12m 市道 (建築基準法第42条第1項に約17.6m接面。)	
土地の利用状況	物件1は更地となっている。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	引込可 引込可 接続可
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 更地の前は低層の2階建共同住宅の敷地として使用されていた模様である。 ◇ 東側隣地より約2.5m高く接している。 ◇ 外壁後退距離：前面道路から1m ◇ 敷地面積最低限度：125㎡ 	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

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	土地価格 (円)
1	643,000	$\times \frac{55}{100}$	= 354,000	$\times 622.08\text{㎡}$	$\times 1.0$	= 220,220,000

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 横浜青葉-44

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 607,000\text{円/㎡} & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 643,000\text{円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 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と対象地域はほぼ同等と判断した。
- ◇ 個別格差 : 形状、規模、隣地との高低差等で劣り、総合格差で上記のとおり。
- ◇ 建付減価 : 必要なし。

2. 評価額の判定

前記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	220,220,000			× 1.0	× 0.7	154,150,000

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 横浜青葉-44
所 在 : 横浜市青葉区新石川3丁目16番7
価 格 : 607,000円/㎡
位 置 : 東急田園都市線 「たまプラーザ」駅 約350m
価 格 時 点 : 令 和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 247㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側 6.5m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域
(建ぺい率 40% ・ 容積率 80%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額 (令和7年度)
物件1 211,165,056円

第7 附属資料の表示

位置図

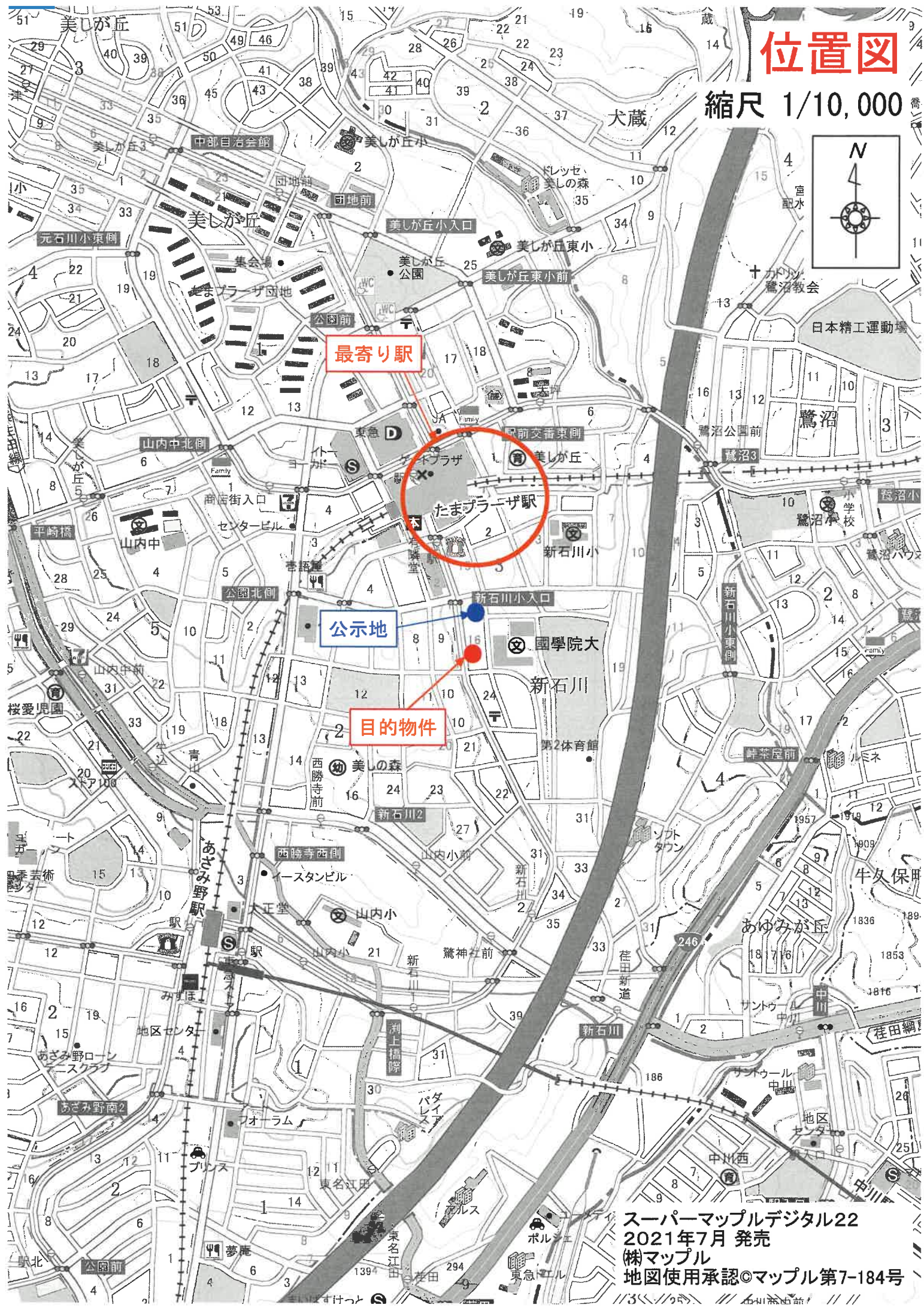
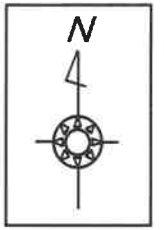
公図写 (目的物件をA4判へ抜粋したものである。)

地積測量図 (A3判からA4判へ縮小)

以上

位置図

縮尺 1/10,000



最寄り駅

公示地

目的物件

スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
株式会社マッフル
地図使用承認©マッフル第7-184号

公図(写)

縮尺 1/500

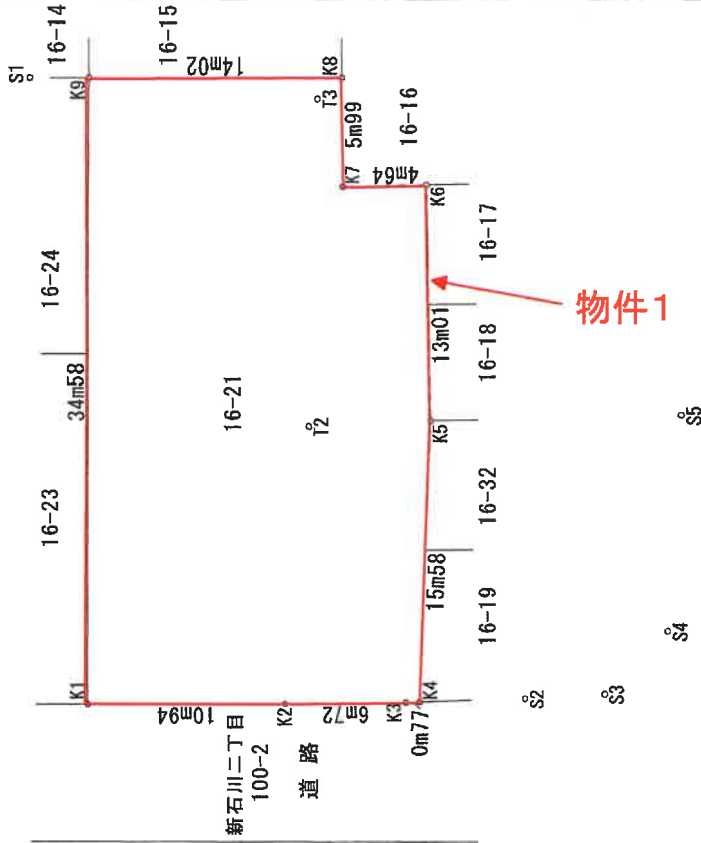


地積測量図(写)

地積測量図

地番 16番21

土地の所在 横浜市青葉区新石川三丁目



座標求積表

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	備考
K1	312.983	302.138	-2727.399726	コンクリート杭
K2	302.054	301.555	-5320.636420	コンクリート杭
K3	285.339	301.287	-2255.735769	コンクリート杭
K4	294.567	301.269	-668.515911	コンクリート杭
K5	293.120	316.787	-603.796022	金属標
K6	292.661	329.797	1378.551460	コンクリート杭
K7	297.300	329.948	1455.400628	コンクリート杭
K8	297.072	335.935	4629.520235	コンクリート杭
K9	311.081	336.672	5356.788192	コンクリート杭
倍面積			1244.176667	
地積			622.0883335	
			622.08	m ²

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
S1	314.363	336.858	コンクリート杭
S2	288.675	301.136	鉄
S3	284.240	301.132	コンクリート杭
S4	280.537	304.445	コンクリート杭
S5	279.120	316.312	コンクリート杭
T1	340.875	302.205	鉄
T2	299.842	316.823	鉄
T3	298.440	334.860	鉄

(日調環9)

座標系区分 任意座標系
測量年月日 令和6年5月16日

縮尺 1/300

申請人

令和6年5月16日作成

製作者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面は元図をA4サイズ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証明した書面である。
(横浜地方事務所青葉出張所管轄)

令和7年10月28日 東京法務局

登記簿