

## 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 西 村 克 己

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 場 所	令和 8年 7月 7日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 7月21日 午後 1時10分 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 綾瀬市寺尾本町一丁目  
地 番 1055番8  
地 目 宅地  
地 積 111.98平方メートル

所有者 A

2 所 在 綾瀬市寺尾本町一丁目  
地 番 1053番13  
地 目 雑種地  
地 積 4.17平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 綾瀬市寺尾本町一丁目  
地 番 1055番1  
地 目 宅地  
地 積 47.18平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分6882分の1356

4 所 在 綾瀬市寺尾本町一丁目1055番地8



\*11\*

物 件 目 録

家屋 番号 1055番8  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 54.20平方メートル  
2階 38.07平方メートル  
所有者 A



## 物件明細書

令和 8年 2月19日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西村克己

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

家屋 番号 1055番8

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 54.20平方メートル  
2階 38.07平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 331号  
令和 7年11月 4日受理  
令和 7年12月23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 綾瀬市寺尾本町一丁目  
地 番 1055番8  
地 目 宅地  
地 積 111.98平方メートル

所有者 A

2 所 在 綾瀬市寺尾本町一丁目  
地 番 1053番13  
地 目 雑種地  
地 積 4.17平方メートル

所有者 A

3 所 在 綾瀬市寺尾本町一丁目  
地 番 1055番1  
地 目 宅地  
地 積 47.18平方メートル

共有者 A 持分6882分の1356

4 所 在 綾瀬市寺尾本町一丁目1055番地8  
家屋 番号 1055番8  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 54.20平方メートル  
2階 38.07平方メートル

→ (1枚目)

物 件 目 録

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	神奈川県綾瀬市寺尾本町一丁目20番6号
土地	物件1乃至3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件3) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 )
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1、2土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3土地は共有者A持分6882分の1356のみの競売申立である。物件3土地は公衆用道路として使用されている。
建物	物件4
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

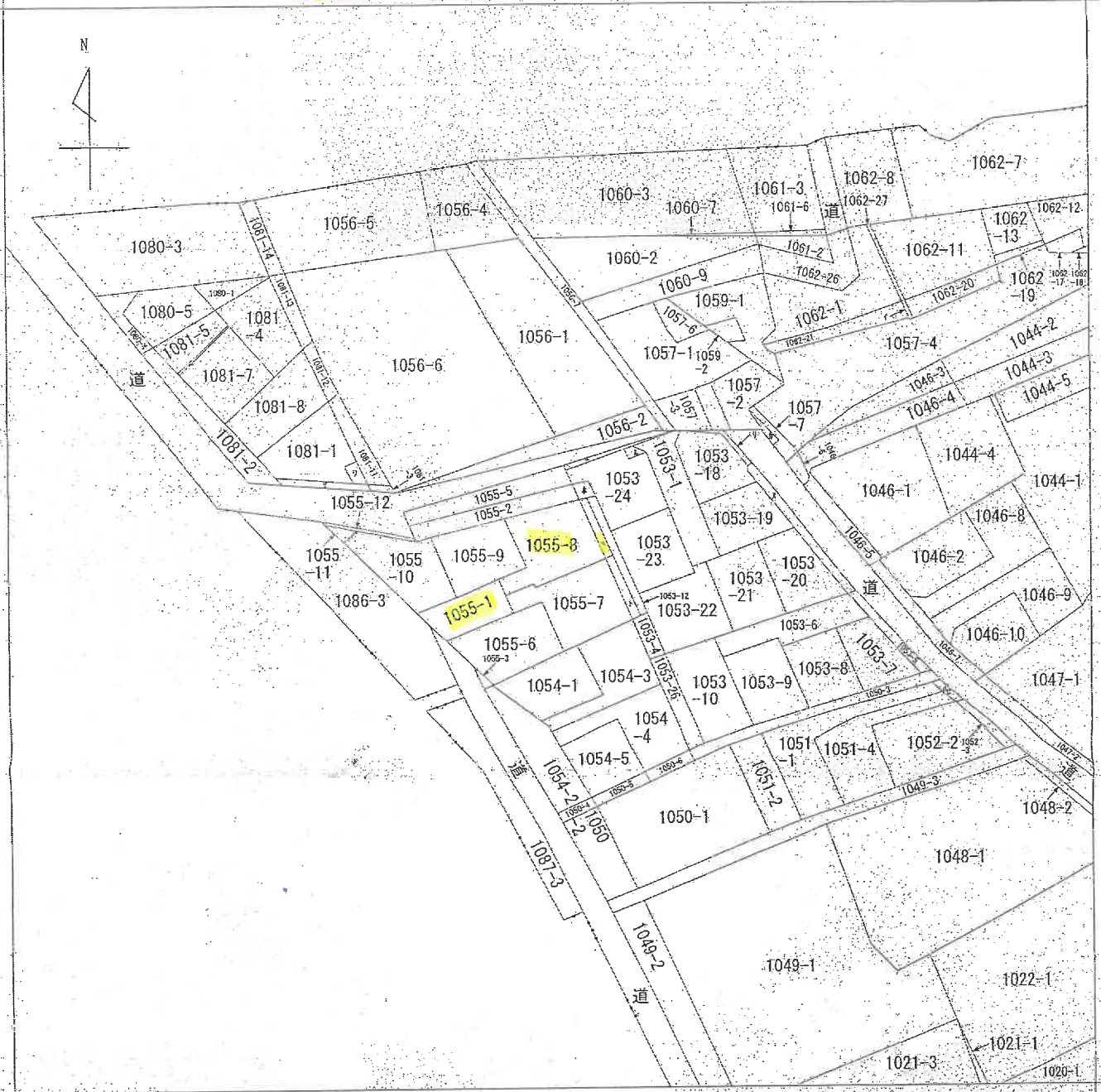
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input type="checkbox"/> ( )	(なし)
執行官の意見	
<p>1 目的物件の状況は、建物図面（各階平面図）、間取見取図及び写真のとおりである。物件4建物は、室内にあった郵便物の宛名及び内部の状況から建物所有者の占有と認めた。物件4建物は、全体的に汚れがあった。</p> <p>2 写真②にあるように、物件1土地に電柱及び支線がある。</p> <p>3 評価人の調査によれば、物件1土地は南西側で建築基準法42条1項に該当する私道（物件3土地）に接している。</p>	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

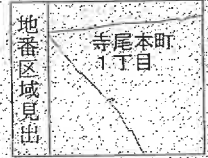
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月5日(水) 16:09—16:14	横浜地方法務局大和出張所	登記事項要約書申請受領等
7年11月5日(水) 16:40—16:45	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
7年11月7日(金) 13:40—13:45	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
7年12月10日(水) 10:30—10:35	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
7年12月20日(土) 14:45—15:20	目的物件所在地	立入調査(評価人同行)、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input 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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月20日 目的物件は不在だったので、立会人B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。



(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	綾瀬市寺尾本町一丁目		地番	1055番8		
出縮	1/600	精度区	座標系番号又は記号	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。

(横浜地方法務局大和出張所管轄)

令和7年9月12日  
東京法務局

請求番号：2-1  
(1/2)

登記官



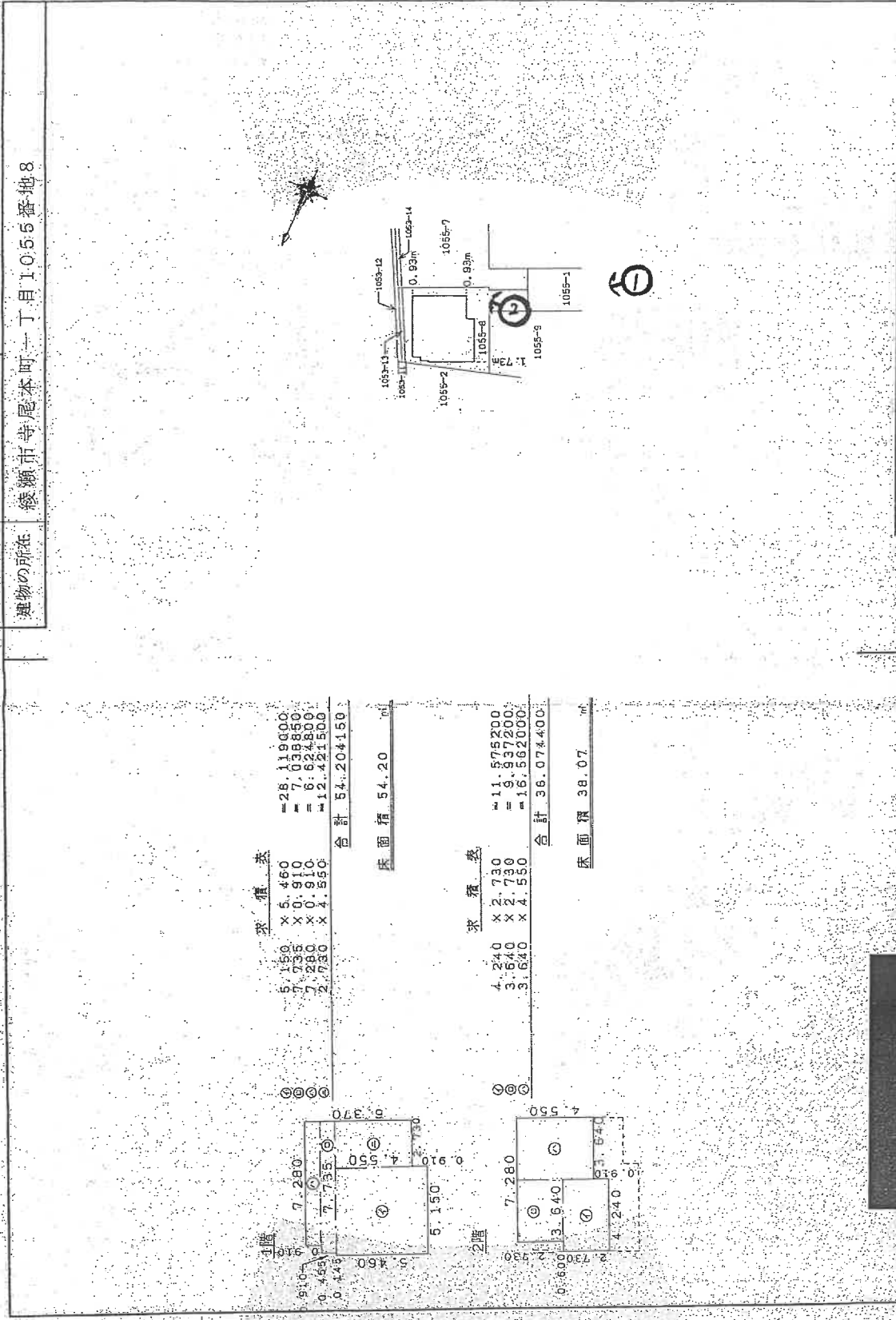
( 6 枚目 )

登記年月日：平成19年3月27日

これは図面に記録されている内容と証明した書面である。  
(願取地方法務局大和出張所管轄)  
令和7年9月12日 東京法務局 登記書

555288 各階平面図  
建物図面  
各階平面図

家屋番号 1055-8  
建物の所在 綾瀬市寺尾本町一丁目1055番地8



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

平成19年 月 日 登記

← ○ は写真撮影位置・方向

申請人

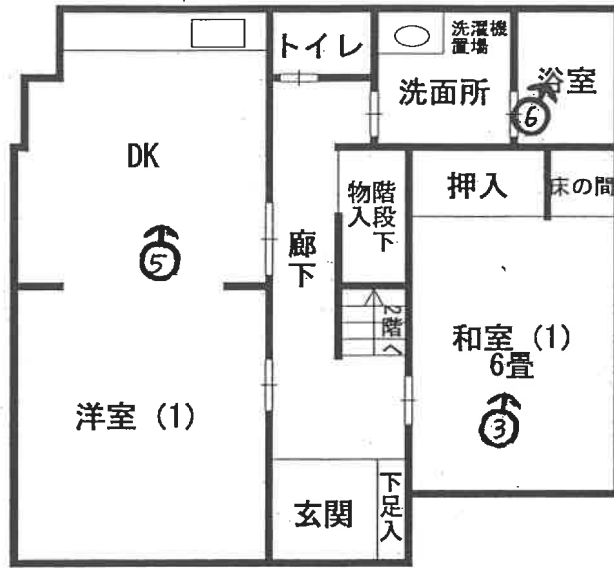
縮尺 1/250

作製者

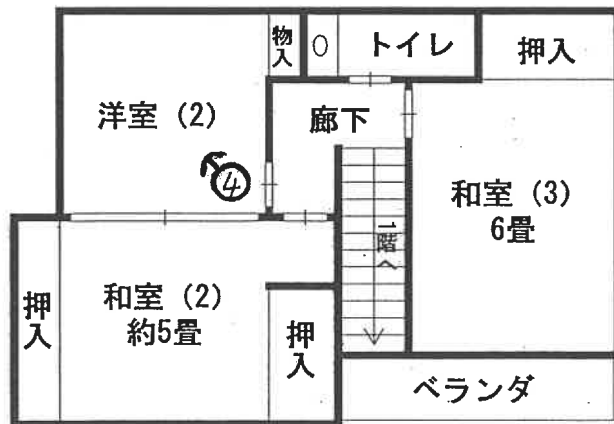
# 建物間取図

1階

←○ は写真撮影位置・方向



2階



①



②



③



④



(10 枚目)

⑤



⑥





令和 7 年 (ケ) 第 331 号  
令和 7 年 12 月 20 日 現地調査  
令和 7 年 12 月 25 日 評価

横浜地方裁判所

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

## 第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 9, 410, 000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 2, 860, 000円
物 件 2 (土地)	金 110, 000円
物 件 3 (土地)	金 40, 000円
物 件 4 (建物)	金 6, 400, 000円

- ① 一括価格は、物件1乃至4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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き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		地目 宅地
3		地目 公衆用道路
4		住居表示 寺尾本町一丁目20番6号
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 綾瀬市寺尾本町一丁目  
地 番 1055番8  
地 目 宅地  
地 積 111.98平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 綾瀬市寺尾本町一丁目  
地 番 1053番13  
地 目 雑種地  
地 積 4.17平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 綾瀬市寺尾本町一丁目  
地 番 1055番1  
地 目 宅地  
地 積 47.18平方メートル  
共有者 A 持分6882分の1356
- 4 所 在 綾瀬市寺尾本町一丁目1055番地8  
家屋 番号 1055番8  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 54.20平方メートル  
2階 38.07平方メートル

令和 7年(ケ)第 331号

物 件 目 録

所有者 A

#### 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	相鉄本線「かしわ台」駅の南東方約1.6km（道路距離）、最寄りバス停「富士塚」から徒歩約3分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	中小規模一般住宅、共同住宅等が混在する地域。	
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	準住居地域（※特記事項①参照）
	建蔽率	60%（※特記事項①参照）
	容積率	200%（※特記事項①参照）
	防火規制	準防火地域（※特記事項①参照）
	その他の規制	埋蔵文化財包蔵地（No8）、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	116.15㎡（物件1及び2の合計 ※特記事項②参照）
	形状	不整形（旗竿状）
	間口・奥行	間口約2.7m、奥行約15m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	南西側幅員約5mの舗装私道（建築基準法第42条1項）に約2.7m、ほぼ等高に接面（※特記事項③参照）。	
土地の利用状況等	物件4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	なし（LPガス）
	下水道	あり
特記事項	<p>① 受命地は複数の用途に跨っており、受命地の北方に位置する県道（横浜厚木線）の道路境界線から50m以内が準住居地域、50mを超える範囲が第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%、準防火地域）に指定されている。</p> <p>② 全ての境界標の確認は出来なかったが、現地調査時に実施した概測及び地積測量図との照合・確認を踏まえ、登記地積を採用した。</p> <p>③ 南西側私道は行き止まり道路であり、車輛等の通り抜けが</p>	

	<p>出来ない。</p> <p>④ 物件 1 土地の南端付近に電柱及び支線が存在する。</p>
--	---

2. 土地の概況及び利用状況等（物件 3）

<p>画 地 条 件 (規模、形状等)</p>	<p>物件 1 及び 2 土地が南西側で接する舗装私道である。 幅約 5m の公衆用道路。南西側で綾瀬市道に接続する。 地積 47.18m<sup>2</sup></p>
<p>土地の利用状況等</p>	<p>不特定多数の用に供されている道路として利用されている。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>① 非課税である。 ② 共有者 A 持分 6882 分の 1356</p>

3. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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	昭和57年8月10日 新築（登記記載） 約44年 既に経過している。
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備	木造2階建 瓦葺 外壁ボード等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、畳等 キッチン、浴室、トイレ等
床面積（現況）	1階：54.20㎡、2階：38.07㎡ 延べ92.27㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 5DK （附属資料「建物間取図」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7年12月20日内部立入調査（解錠による） 所有者が占有している。	
特記事項	<p>① 検査済証発行済の建物である。</p> <p>② 解錠による調査であるため、水廻り設備等の不具合を含む建物使用上の不具合の存在有無は不明である。</p> <p>③ 屋根及び外壁等を主に室内全般について経年相当の損傷及び汚れ等が存在する。</p> <p>④ 諸設備の不具合についての有無は確認出来なかった。</p>	

## 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	138,000	84	116,000	× 111.98	× 0.90	= 11,690,000
		100				
2	138,000	84	116,000	× 4.17	× 0.90	= 440,000
		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。

地価調査地 綾瀬（県）－4

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 127,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{92} & = & 138,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：地積、形状、接面街路の種類・系統及び連続性、埋蔵文化財包蔵地等の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3（土地）

物件3は公衆用道路として利用されているので、当該土地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画 地 価 格 (円/㎡)	価値率	地 積 (㎡)	持分 割合	土地価格 (円)
3	138,000	× 0.05	× 47.18	1356	= 60,000
				6882	

標準画地価格：①のとおり

価値率：5%と判定した。

③ 物件 4 (建物)

本件建物は築後約 44 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して 1 m<sup>2</sup>当たり 270,000 円と査定）の 5%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	現 価 率	建 物 価 格 (円)
4	270,000	× 92.27	× 0.05	= 1,250,000

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1・2の土地については土地利用権等価格を控除し、物件4の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	11,690,000	×	0.65	法定地上権 = 7,600,000
2	440,000	×	0.65	法定地上権 = 290,000
計				7,890,000

(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	11,690,000	- 7,600,000		×	1.0	×	0.7	= 2,860,000	
2	440,000	- 290,000		×	1.0	×	0.7	= 110,000	
3	60,000			×	1.0	×	0.7	= 40,000	
4	1,250,000	+ 7,890,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 6,400,000
一括価格(合計)							= 9,410,000		

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. 地価調査価格 綾瀬（県）－4

所 在：綾瀬市寺尾西3丁目1122番20「寺尾西3-7-20」

価 格：127,000円/㎡

位 置：小田急小田原線「海老名」駅より約2.9km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：181㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：東5m市道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)、準防火地域

地域の概要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

### 2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（土地） 7,800,526円

物件2（土地） 290,482円

物件3（土地） 非課税

物件4（建物） 1,565,704円

## 第7 附属資料の表示

位置図

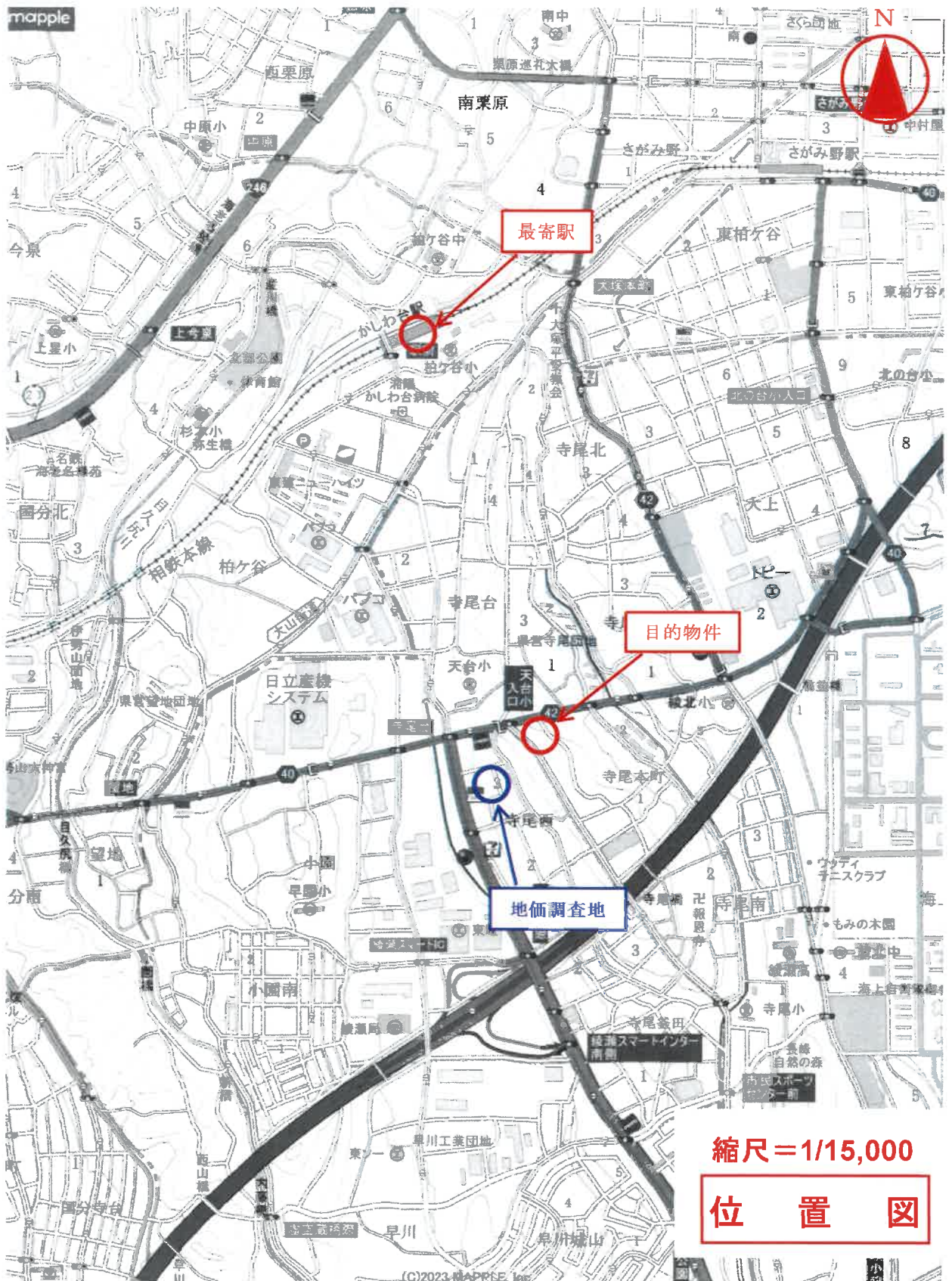
公図写（本図面は目的土地をA4判に抜粋したものである。）

地積測量図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

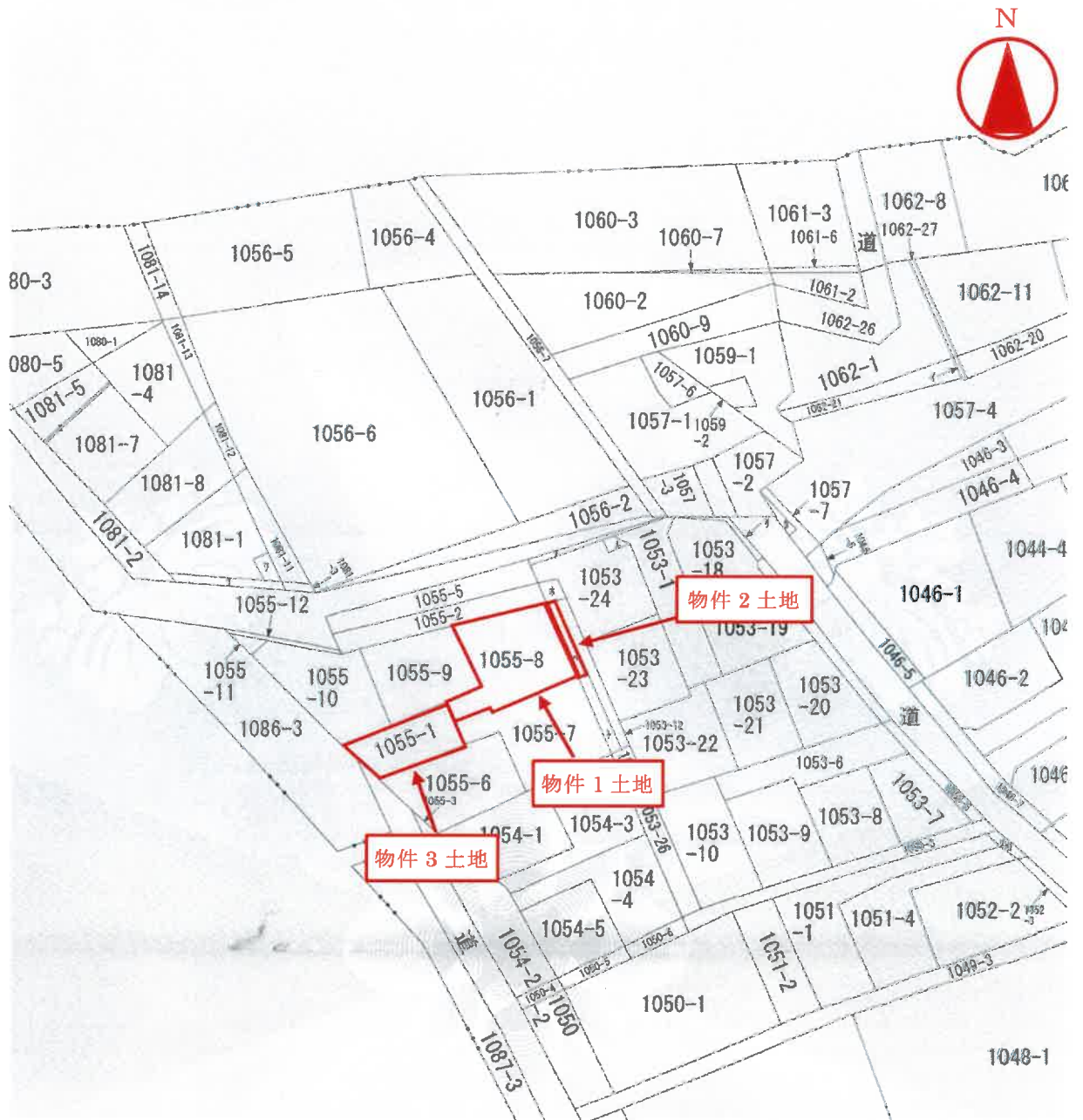
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上



ハ	1051-5	*	1053-11	ト	1053-14	リ	1053-16	※	1053-25
ニ	1081-6	ハ	1053-13	チ	1053-15	ス	1053-17	つづく	

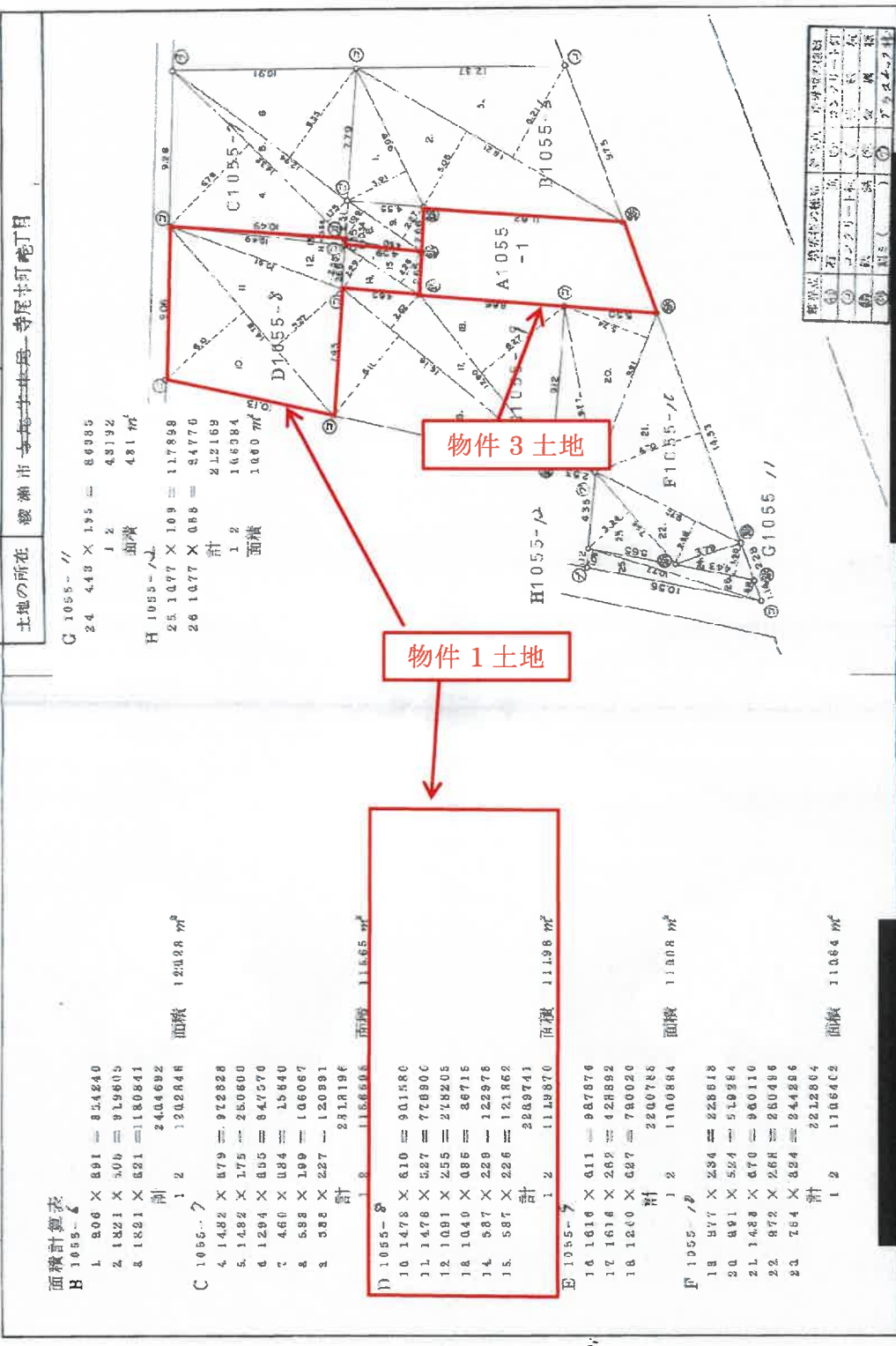


縮尺=1/600

公 図 写

(本図面は目的土地を A4 版に抜粋したもの)

052946  
前 1055-1 後 第 1 号  
島根市町丁目  
地番 1055-1-6-12  
地積測量図



申請人

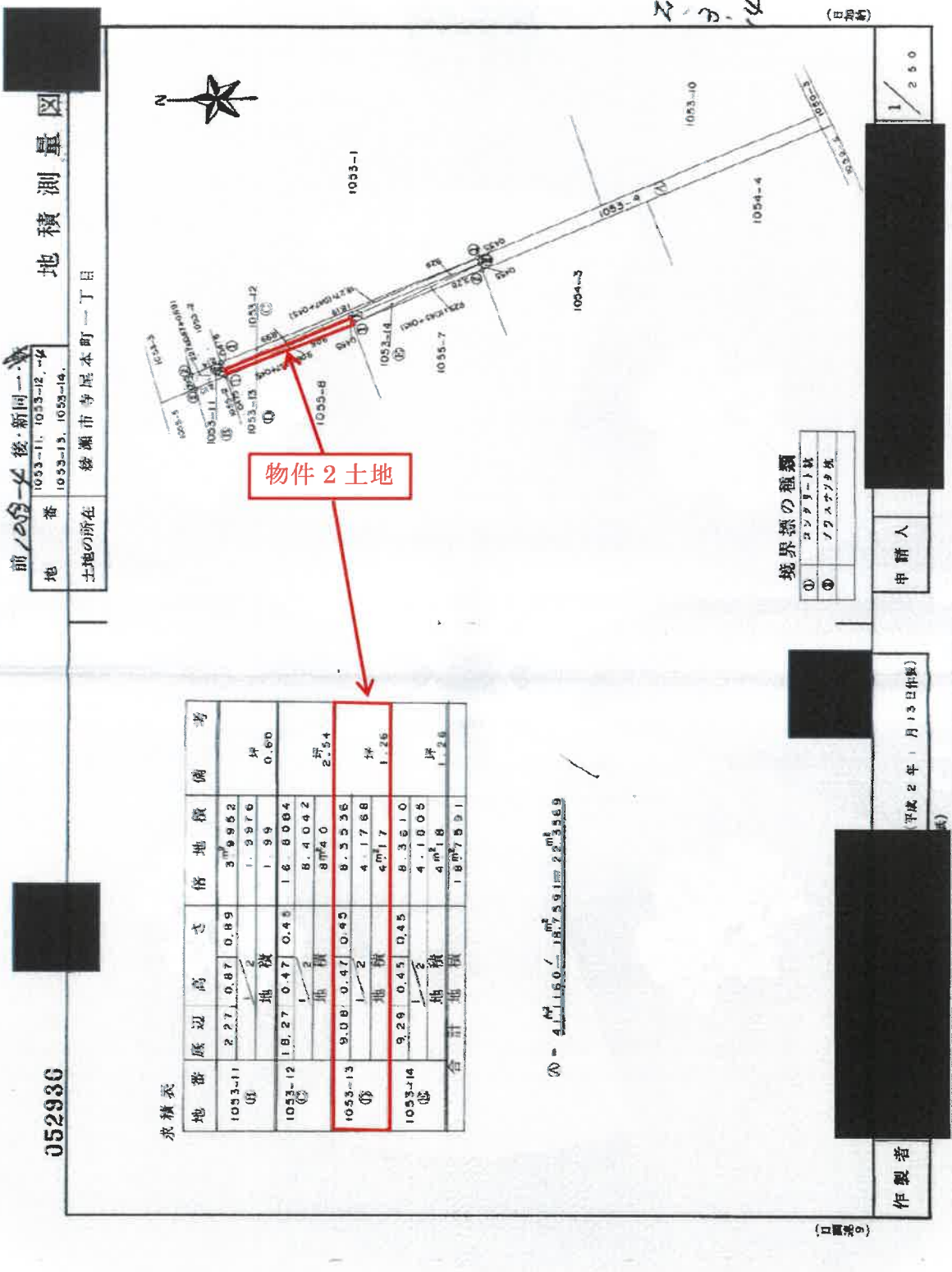
作製者

縮尺 1/250

(昭和56年1月19日作製)

地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)



**地積測量図写**

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

天日：平成19年3月27日

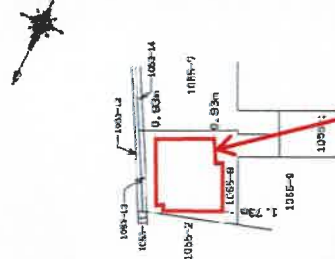
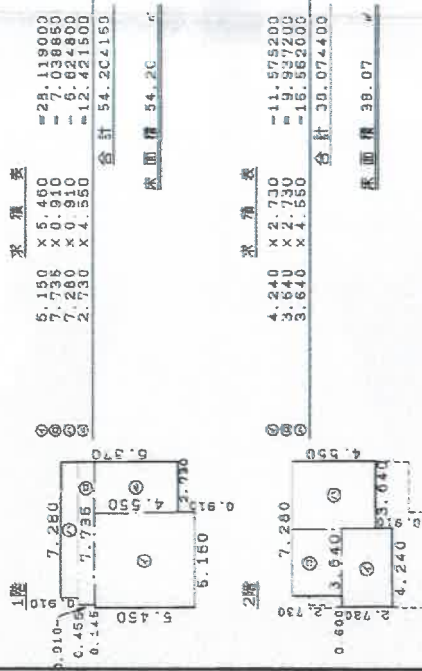
建物図面

各階平面図

555288

家屋番号 1055-8

建物の所在 綾瀬市寺尾本町一丁目1055番地8



物件4建物

製作者

縮尺 1/250

申請

縮尺 1/500

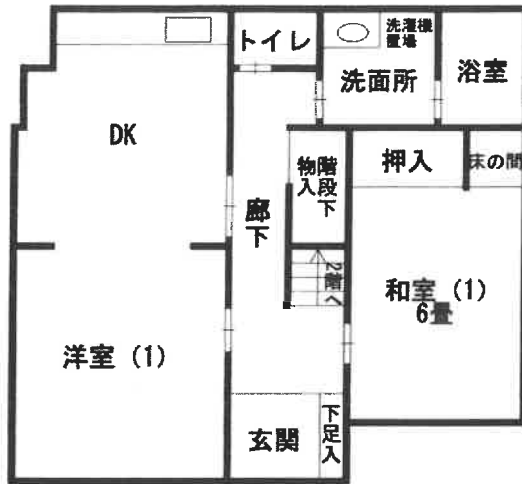
(神奈川県工務部調査課)

建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

# 建物間取図

1階



2階

