

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 | 綾瀬市上土棚北二丁目 |
| | 地 番 | 386番74 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 97.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 綾瀬市上土棚北二丁目386番地74 |
| | 家屋 番号 | 386番74 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.18平方メートル
2階 48.87平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月19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】
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。



令和7年(ケ)第391号
令和7年12月24日受理
令和8年2月5日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 宮 脇 元 彦

(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 | 綾瀬市上土棚北二丁目 |
| | 地 番 | 386番74 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 97.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 綾瀬市上土棚北二丁目386番地74 |
| | 家屋 番号 | 386番74 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.18平方メートル
2階 48.87平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	綾瀬市上土棚北二丁目17番22号
土地	物件 1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 上記の者が本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	
建物	物件 2
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（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
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
<p>■ A (債務者兼所有者の別 事件における代理人)</p>	<p>1 現在、目的建物で債務者兼所有者は生活していません。生活に必要な家財道具は搬出していますが、ほとんどの家財道具はそのままにしています。</p> <p>2 家の状態等については、わかりません。</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
<p>1 目的物件の状況 地積測量図、建物図面各階平面図及び写真のとおりである。</p> <p>2 占有関係 表札、添付写真及び関係人の陳述から、目的建物に債務者兼所有者の出入はないようであるが、債務者兼所有者の家財道具等がそのまま置かれていることから、債務者兼所有者が占有していると認められる。</p> <p>3 接道関係 目的土地は西側で幅員6mの建築基準法42条1項の市道に、北側で幅員4mの建築基準法42条1項の市道にそれぞれ接道している。</p> <p>4 本件建物について (1) 水回り及び雨漏り等は認められない。 (2) 目的建物の増改築は認められない。 (3) 2階洋室(2)に屋根裏収納がある。天井の高さが1.5m未満なので3階部分とはならない。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

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25日(木) 9:00 — 9:10	横浜地方法務局大和出張所	土地全部事項証明書交付申請・同受領
令和7年12月25日(木) 9:45 — 9:55	目的地所在地	施錠不在・居住者調査・外観調査・写真撮影
令和8年2月3日(火) 13:40 — 14:00	目的地所在地	債務者兼所有者の別事件における代理人と面談・室内撮影・室内調査・評価人同行
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		

(特記事項)

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。

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。

令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(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

イ 323-6 ハ 324-17 ホ 324-11
ロ 323-9 ニ 324-85



(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	綾瀬市上土棚北二丁目			地番	386番74		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	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。

(横浜地方司法局大和出張所管轄)

令和7年8月19日

東京司法局新宿出張所

地図整理番号：M57456

登記官

(5枚目)

(1/1)



登記年月日：平成19年7月26日

518761

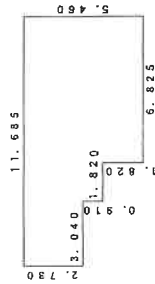
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 386番74

建物の所在 綾瀬市上土棚北二丁目386番地74

1階



求積表

11.685 X 2.730=	31.900050
8.645 X 0.910=	7.866950
6.825 X 1.820=	12.421500
合計	52.188500
床面積	52.18m

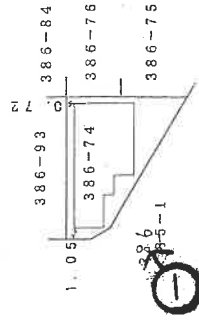
2階



求積表

11.685 X 2.730=	31.900050
8.645 X 0.910=	7.866950
6.825 X 0.910=	6.210750
3.185 X 0.910=	2.898350
合計	48.876100
床面積	48.87m

⊙は写真撮影位置・方向



本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

設計者 丸井 七兵衛 長田 隆昭

(改訂版)

作成者

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。
(横浜地方支務局大和出張所管轄)

令和7年8月19日

横浜支務局 新富出張所

登記簿

(7枚目)

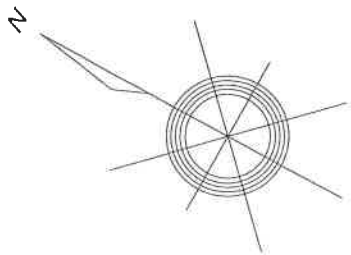
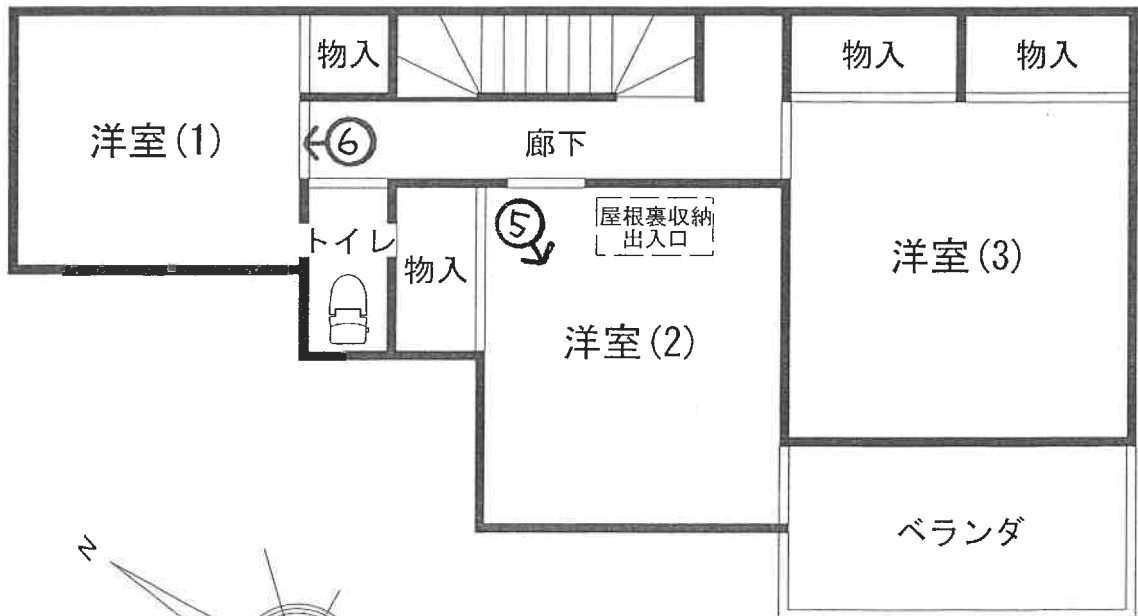
地図整理番号：M57458

間取見取図

1階



2階



←○は写真撮影位置・方向

①目的建物全景



②リビング



③キッチン



④浴室



(10 枚目)

⑤



⑥



(11 枚目)



令和7年(ケ)第391号
令和8年2月3日 現地調査
令和8年2月12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11,310,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,520,000円
物件2(建物)	金8,790,000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：上土棚北2-17-22
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 | 綾瀬市上土棚北二丁目 |
| | 地 番 | 386番74 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 97.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 綾瀬市上土棚北二丁目386番地74 |
| | 家屋 番号 | 386番74 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.18平方メートル
2階 48.87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	小田急江ノ島線「長後」駅の北西方約2.3km（道路距離）、最寄バス停「中原公園」至近。バス停「中川橋」より徒歩約8分。	
付近の状況	一般住宅が多くみられる住宅地域。	
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 60% 150% 準防火地域 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	97.73㎡（登記記載数量） 台形 間口（西側）約14m、奥行約5m～約10m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	西側幅員約6m市道（建築基準法第42条1項）と等高に約14m接面し、北側幅員約4m市道（建築基準法第42条1項）と等高に約5m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	・特になし。	

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19年7月19日新築（登記記載） 約19年 約11年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 かわらぶき モルタル吹付塗装コテ仕上等 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2ヶ所、洗面所、物入等 特になし。
床面積（現況）	1階：52.18㎡、2階：48.87㎡、延べ101.05㎡	
現況用途等	種 類 間 取 り	居 宅 4LDK（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2月3日：内部立入調査。 所有者占有である。室内に家財道具が残置されている。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・経年相応の外壁の汚れやフローリングの傷等がみられる。 ・洋室(2)に容積率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	117,000	100	117,000	×97.73	×0.90	= 10,290,000
		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 綾瀬－6

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 118,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 117,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：形状等で劣り、角地等で優り、総合格差で上記の通り。

◇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	200,000	× 101.05	× 0.29	= 5,860,000

現価率

- ・ 経過年数 19 年、経済的残存耐用年数 11 年、観察減価率 20%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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 11 年}}{\text{経過年数 19 年} + \text{経済的残存耐用年数 11 年}} \times (1 - 0.20) = 0.29$$

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	10,290,000	×	0.65 法定地上権	= 6,690,000

(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	10,290,000	- 6,690,000		×1.0	×0.7	= 2,520,000
2	5,860,000	+ 6,690,000	×1.0	×1.0	×0.7	= 8,790,000
一括価格(合計)						11,310,000

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 綾瀬-6

所 在：綾瀬市落合北6丁目1396番37、「落合6-10-16」
価 格：118,000円/㎡
位 置：小田急江ノ島線「長後」駅3.2km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：120㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北5m市道
用途指定等：第1種住居地域(建蔽率60%，容積率200%)、準防火地域
地域の概要：中規模一般住宅等が建ち並ぶ郊外の住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和7年度)

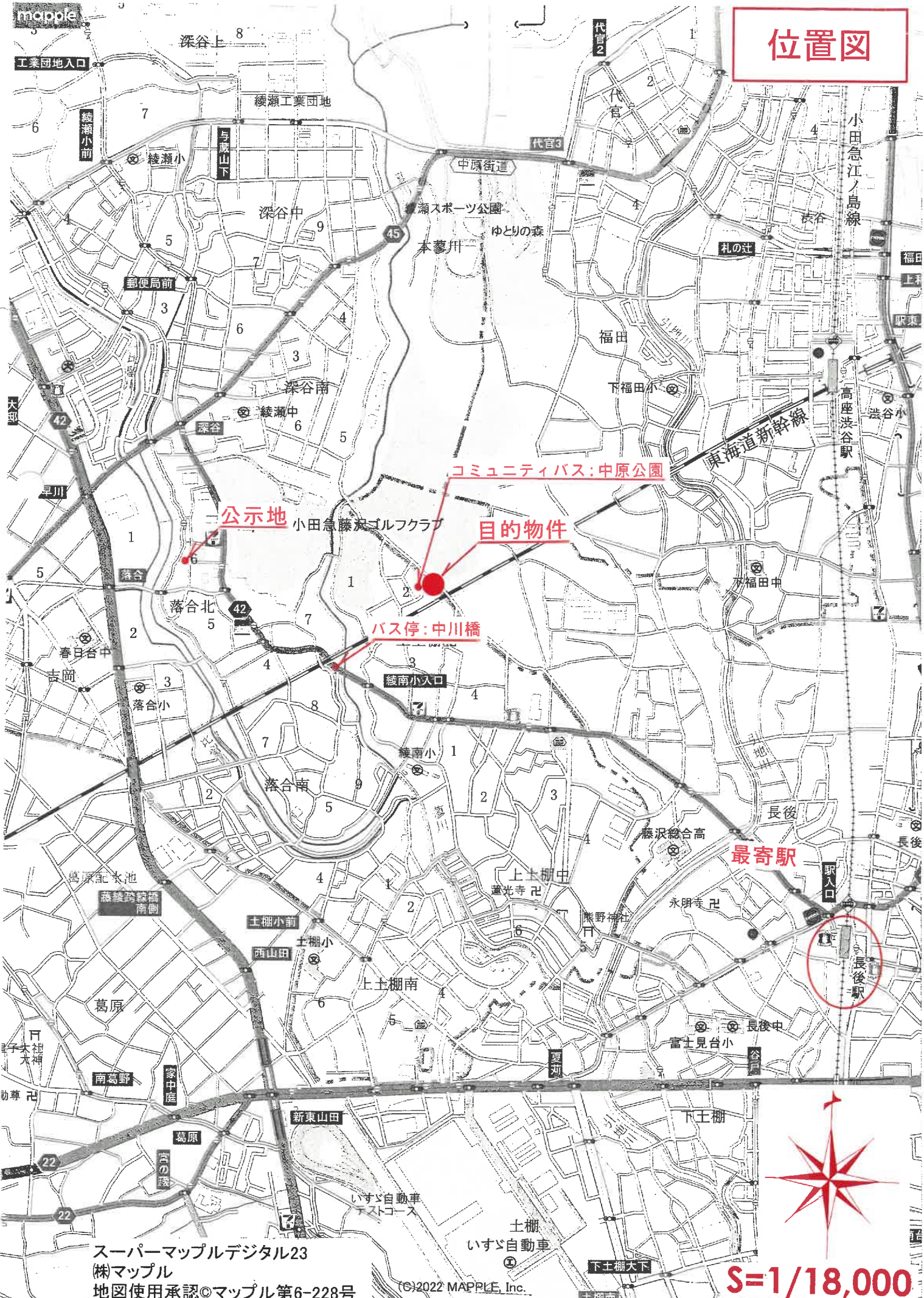
物件1 7,079,756円
物件2 3,958,962円

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



公示地 小田急藤沢ゴルフクラブ

目的物件

バス停: 中川橋

最寄駅



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=1/18,000

1:18,000 相当

地図上の1センチは約180メートル

518761

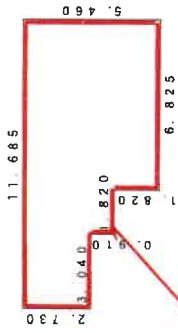
各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 386番 4

建物の所在 綾瀬市上土棚北二丁目386番地74

1階

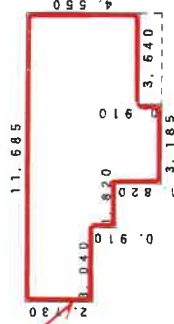


求積表

11.685 × 2.730 =	31.900050
8.645 × 0.910 =	7.866950
6.825 × 1.820 =	12.421500
合計	52.188500
床面積	52.18㎡

物件2

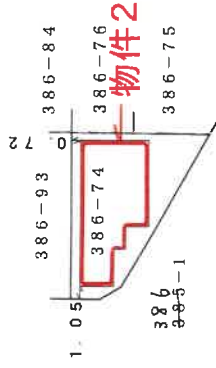
2階



求積表

11.685 × 2.730 =	31.900050
8.645 × 0.910 =	7.866950
6.825 × 0.910 =	6.210750
3.185 × 0.910 =	2.898350
合計	48.876100
床面積	48.87㎡

原図より81%に縮小



平成九年七月式六日登記

(長源納)

作成者

年7月23日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

建物間取図

1階



2階

