

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 16 日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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 8 月 18 日から 令和 8 年 8 月 25 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 1 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 14 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 9 月 7 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 7 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 7 月 16 日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	22,800,000 18,240,000	一括	4,560,000	129,768	36,467
1	5,730,000				
2	17,070,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市南区永田北二丁目
地 番 5 5 5 番 2 7
地 目 宅地
地 積 1 3 9 . 6 7 平方メートル
- 2 所 在 横浜市南区永田北二丁目 5 5 5 番地 2 7
家屋 番号 5 5 5 番 2 7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 2 . 1 0 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 4 月 27 日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

-
- | | |
|-------|---|
| 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 |
| <hr/> | |
| 2 | 売却により成立する法定地上権の概要
なし |
| <hr/> | |
| 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 |
| <hr/> | |
| 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。 |
| <hr/> | |
| 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、関係者の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 | 横浜市南区永田北二丁目 |
| | 地 番 | 5 5 5 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 9. 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市南区永田北二丁目 5 5 5 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 5 5 5 番 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2. 1 0 平方メートル
2 階 4 4. 7 1 平方メートル |

令和 8 年(ケ)第 13 号
令和 8 年 2 月 6 日受理
令和 8 年 2 月**27**日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 小 野 将太郎

(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 横浜市南区永田北二丁目
 地 番 5 5 5 番 2 7
 地 目 宅地
 地 積 1 3 9 . 6 7 平方メートル

- 2 所 在 横浜市南区永田北二丁目 5 5 5 番地 2 7
 家屋 番号 5 5 . 5 番 2 7
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 2 . 1 0 平方メートル
 2 階 4 4 . 7 1 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市南区永田北二丁目37番16号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 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
■ A (債務者兼所有者)	1 本件建物は、私が居宅として管理し占有しています。なお、本件建物には現在誰も住んでいない状態です。 2 本件建物には雨漏れ、建物の傾き、設備の故障等、特に大きな不具合はありません。 3 本件建物の合鍵を用いて、執行官の任意の日時で本件建物の立入調査をしていただいて構いません。

(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 受命物件の状況は、間取図及び写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有関係については前記記載のとおりであり、本件建物については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、Aが居宅として占有しているものと認めた。
- 3 本件建物には全体的に経年相応の劣化が認められた。室内のクロスには所々亀裂が入っていた。1階トイレの扉の建付が悪く、開閉時に引っ掛かりが感じられた。
- 4 本件建物の1階LDKには床暖房がある。また、洗面所には床下収納がある。
- 5 評価人によると、物件1の土地は北西側で市道（建築基準法第42条第1項該当道路）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8年2月10日 (火) 14:24 — 14:30	目的物件所在地	不在, 照会書投函, 外観調査, 写真撮影
令和8年2月16日 (月) 13:08 — 13:18	当職携帯電話	Aから電話聴取
令和8年2月19日 (木) 15:45 — 16:24	目的物件所在地	立入調査 (評価人同行)
令和8年2月24日 (火) 15:17 — 15:27	横浜地方法務局 西湘二宮支局	隣接道路部分の土地登記事項証明書受領 建物登記事項証明書交付請求 (該当なし)
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 8 年 2 月 1 9 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち会わせ, Aから借り受けた合鍵を用いて解錠し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

地区整理番号: M58091

登記年月日：平成24年5月21日

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。
(横浜地方裁判所 電機)

令和7年10月17日 東京法務局 新宿出張所

登記官

(8 枚目)

各階平面図

555番27

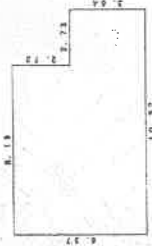
建物図面

家屋番号

横浜市内南区永田北二丁目555番地27

建物の所在

1階

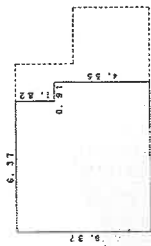


求積表

8.13 × 6.37	=	52.1703
2.73 × 3.64	=	9.9372
計		62.1075

床面積 62.10 m²

2階

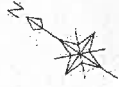


求積表

6.37 × 6.37	=	40.5769
0.91 × 4.56	=	4.1405
計		44.7174

床面積 44.71 m²

←○は写真撮影位置・方向



単位: m

作成者

1/250

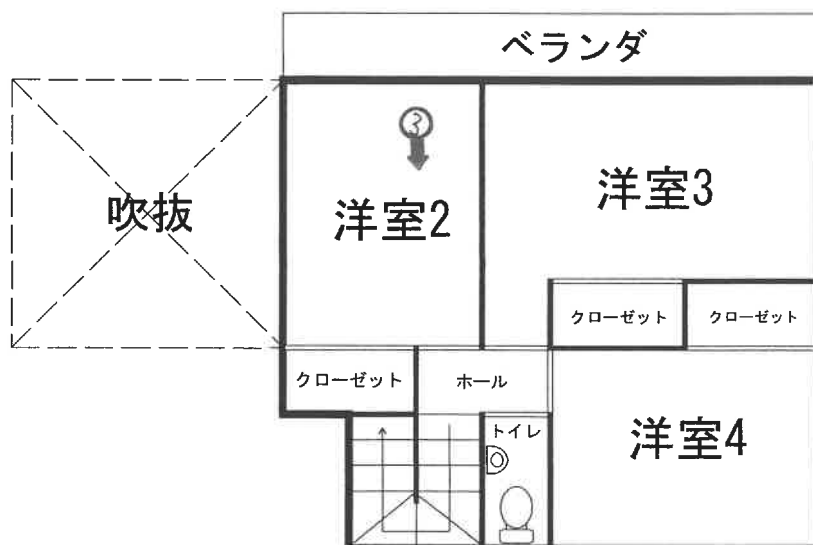
申請人

縮尺

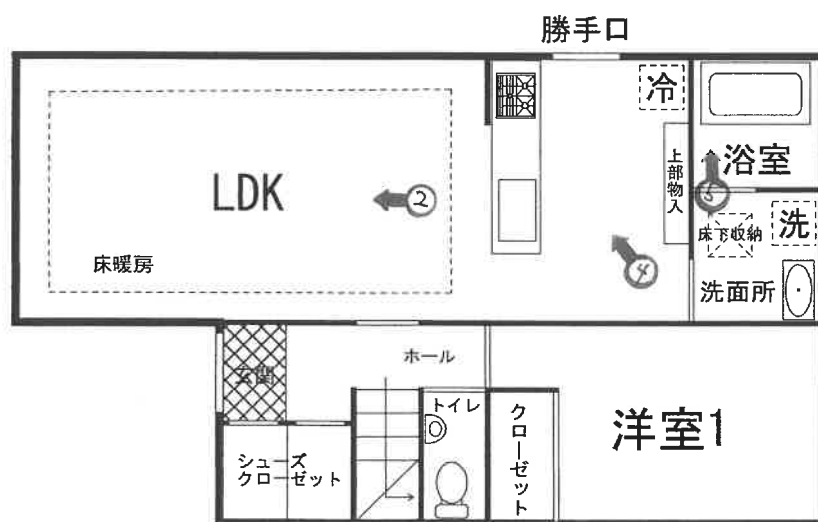
1/500

令和8年(ケ)第13号

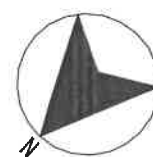
2階



1階



←○は写真撮影位置・方向



①本件建物の外観



②



③



④



⑤





令和 8 年（ケ）第 13 号
令和 8 年 2 月 19 日 現地調査
令和 8 年 2 月 20 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第 1 評価額

一括価格（合計）	
金 22,800,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 5,730,000 円
物 件 2（建物）	金 17,070,000 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、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通り	
2		住居表示：横浜市南区永田北2丁目 37-16
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 | 横浜市南区永田北二丁目 |
| | 地 番 | 5 5 5 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 9 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市南区永田北二丁目 5 5 5 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 5 5 5 番 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 1 0 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 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	京浜急行本線「井土ヶ谷」駅の北西方約1.5km及びバス停「永田町住宅前」の南東方約300m（各道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	区画整然と中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵の住宅地域	
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 50% 100% 準防火地域 第1種高度地区及び宅地造成等工事規制区域等
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	139.67㎡（登記地積） 正方形地（添付の地積測量図写参照） 間口約13m、奥行約13m 地勢は、概ね南西下り傾斜である。敷地内は平坦である。周囲との高低差は、北東側及び南東側とは約-1.5m、南西側とはほぼ等高に接している。接面道路の状況及び当該道路との高低差は、以下の通りである。
接面道路の状況	北西側幅員約4m舗装市道（狩場町第291号線・建築基準法第42条1項）に約+1.5から2.0m高く接道長約13m接面する中間画地である。	
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。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	事業者提供図面によれば北西側市道に本管あり。 事業者提供図面によれば北西側市道に埋設管あり。 事業者提供図面によれば北西側市道に本管あり。
特 記 事 項	・自動車駐車スペースが、大きさによるが2台分存する。	

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	平成24年3月20日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約14年
	経済的残存耐用年数	約16年と判定
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	塩ビクロス等
	天 井	塩ビクロス等
	床	フローリング等
	設 備	キッチン、浴室、トイレ、洗面所及びクローゼット等
	そ の 他	ー
床面積（現況）	1階：62.10㎡、2階：44.71㎡、延べ 106.81㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	4LDK（附属資料建物間取図参照）
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19日：内部立入調査 所有者占有である。	
特 記 事 項	1. 十分な設備等の作動確認を行っていないので、設備、建具等に故障又は交換の可能性等を有している。なお、所有者の話では、特に問題点はないとのことである。 2. 室内のクロスに、所々、亀裂が入っていた。1階トイレの建付が悪く、引っかかりが認められた。 3. 上記以外については、総じて内外装に経年劣化が認められ	

	た。 4. 1階LDKに床暖房がある。また、洗面所に床下収納がある。 5. 売却対象物件 2 の建築計画の確認等の内容は以下の通りである。 建築確認済証番号・年月日： H23確認建築KBI04447・平成23年9月28日 検査済証番号・年月日： H23確済建築KBI07003・平成24年2月20日 6. 建築後約14年を経過し、床下の根太が傷んでいる可能性がある。
--	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

土地については、下記の通り、①物件1の建付地価格を査定する。次に②物件2の建物価格を査定する。

① 物件1（建付地価格）

物件1は、物件2（建物）の敷地であることから、建付地価格を次の通り求めた。

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	186,000	100 100	186,000	× 139.67	× 0.90	= 23,380,000

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。

地価公示等：南（県）－10

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ & & \text{補 正} & & & & \\ \text{地価公示等価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 181,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 186,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：標準的な画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価公示等の所在地域は対象地域に比し交通接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：概ね標準的と判定した。

◇地積（㎡）：売却対象物件1の登記数量を採用した。

◇建付減価：建付減価率を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等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	× 106.81	× 0.43	= 9,190,000

現価率

- ・ 経過年数 14 年、経済的残存耐用年数 16 年、観察減価率 20%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法（設備等稼働の不確実性等を勘案）を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 16 年}}{\text{経過年数 14 年} + \text{経済的残存耐用年数 16 年}} \times (1 - 0.2) = 0.43$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地（物件 1）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件 2）については土地利用権等価格を加算し、更に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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	23,380,000	× 0.65	法定地上権	= 15,200,000

(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	23,380,000	－ 15,200,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 5,730,000
2	9,190,000	＋ 15,200,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 17,070,000
一括価格（合計）						= 22,800,000

占有減価等：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. 地価公示等価格：南（県）－10

所 在：横浜市南区永田北2丁目555番359「永田北2-36-16」
価 格：181,000 円／m²
位 置：京浜急行本線「井土ヶ谷」駅 1.6 km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：122 m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北西4m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100%）
防 火 ・ 準 防 火：準防火地域
そ の 他：高度地区
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

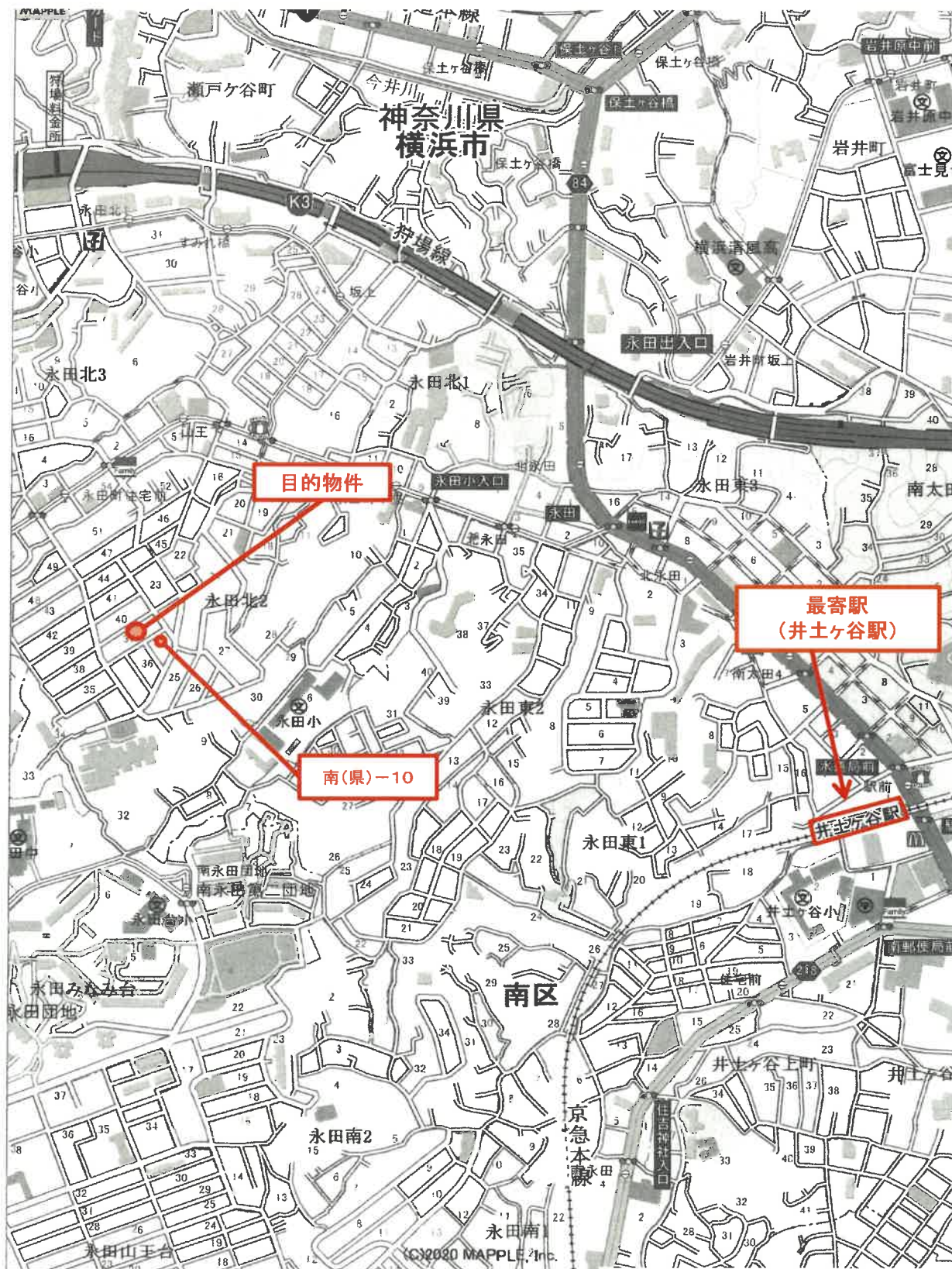
物 件 1（土地）	17,319,080 円
物 件 2（建物）	6,382,671 円

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
建物間取図

以 上

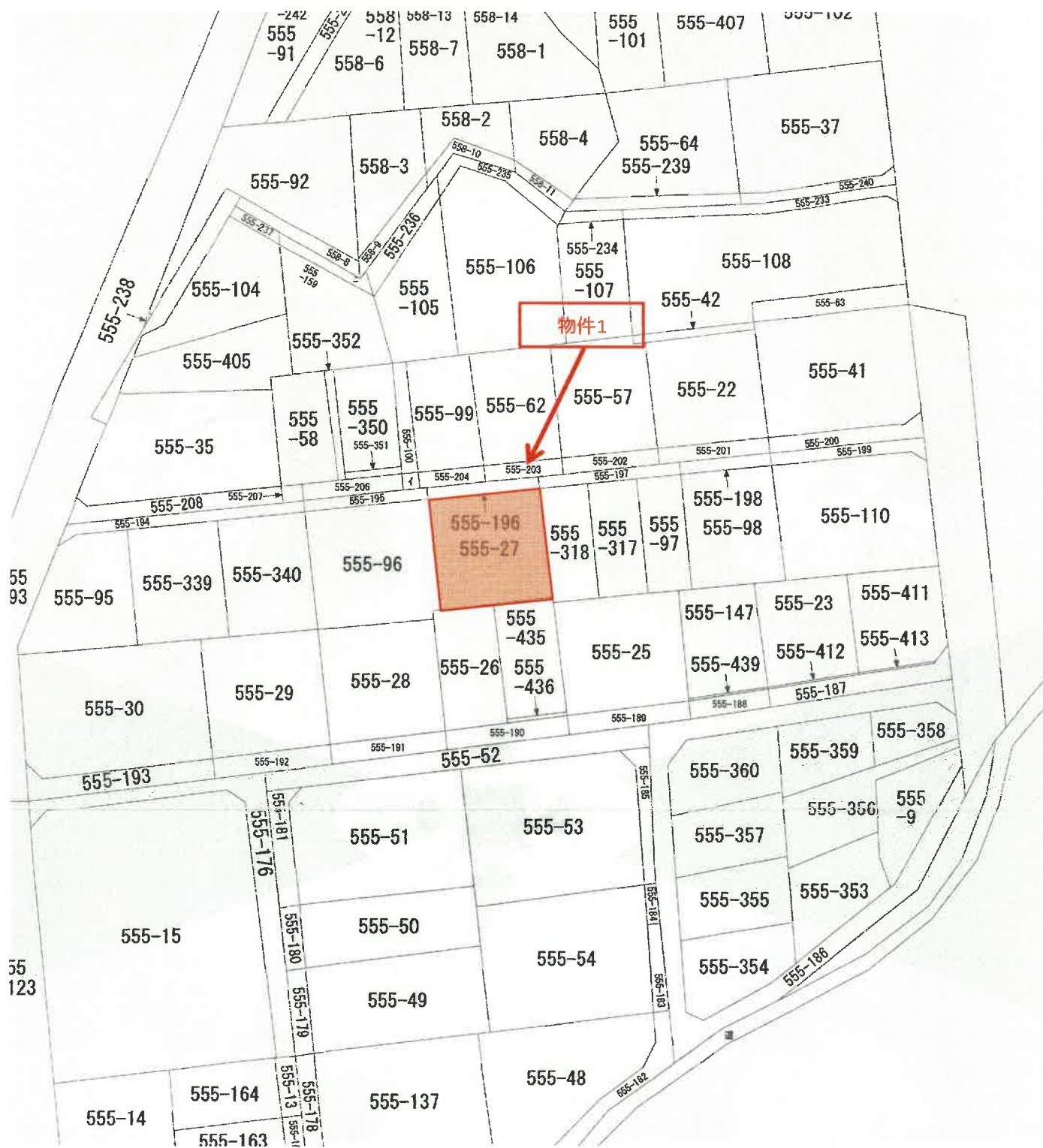
株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第6-278号)



1: 8,000 相当

※但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。





登記年月日：昭和59年5月16日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(横浜地方事務局長印)
令和7年10月17日 東京法務局新橋出張所

登記官

地図整理番号：M58091

前 555-27 後 新同一

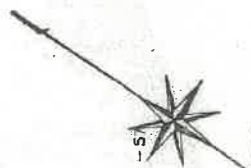
821244

地 積 測 量 図

地 番 555-196 -27

土地の所在 横浜市区南区永田北二丁目

214770



-5

-62

-99

-58

-100

-97

-26

-25

-28

-96

-27

-25

物件1

※ 555-27 300坪 300坪

区分	NO	坪数	坪数	坪数	坪数
555	1	6.615	1.915	12.687725	
-196	2	6.615	1.989	13.167235	
	3	6.758	1.839	12.427982	
	4	6.758	1.917	12.955088	
⑧	①	51.288008			25.80
	1/2	25.604004			
555	300坪	165.280000			
-27	300坪	28.604004			
⑨	300坪	139.675996			139.67
	JBC M-2880	JBC M-2880			JBC M-2880

作 業 者

昭和58年11月21日(作成)

申 請 人

縮尺 1/250

原図より70%縮小

登記年月日：平成24年5月21日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(横浜地方方法務局第4号)

令和7年10月17日

東京法務局新橋出張所

登記官

各階平面図

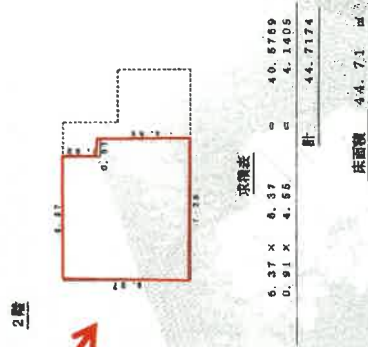
家屋番号
555番27

建物図面

建物の所在
横浜市南区永田北二丁目555番地27



物件2



555-195 555-196 555-197
555-27
555-96 555-318
555-28 555-26 555-25

単位：m

作成者

縮尺 1/250

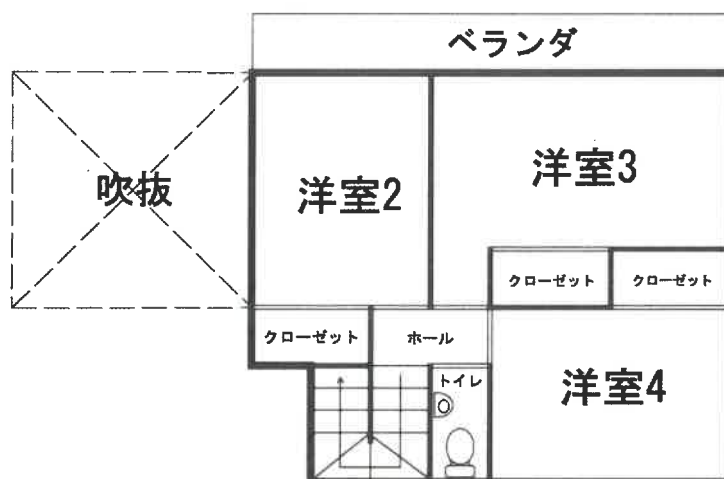
申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M58089

原図より70%縮小

2階



1階

