

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 30 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 9 月 1 日から 令和 8 年 9 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 15 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 9 月 28 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 9 月 24 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 30 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	24, 010, 000 19, 208, 000	一括	4, 802, 000	82, 958	35, 553
1	4, 370, 000				
2	19, 640, 000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 横浜市瀬谷区阿久和西二丁目 |
| | 地 番 | 16 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.53 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市瀬谷区阿久和西二丁目 16 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 16 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 44.19 平方メートル
2 階 44.09 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 5月29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

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 | 横浜市瀬谷区阿久和西二丁目 |
| | 地 番 | 16 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.53 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市瀬谷区阿久和西二丁目 16 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 16 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 44.19 平方メートル
2 階 44.09 平方メートル |

令和8年(ケ)第12号
令和8年2月17日受理
令和8年4月13日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 野口 慎也

(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 横浜市瀬谷区阿久和西二丁目
 地 番 16 番 5
 地 目 宅地
 地 積 109.53 平方メートル
- 2 所 在 横浜市瀬谷区阿久和西二丁目 16 番地 5
 家屋 番号 16 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 44.19 平方メートル
 2 階 44.09 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
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 A ☐ 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 ☐ ある 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 A ☐ 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 ☐ 「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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

執 行 官 の 意 見

- 1 本件各物件の状況は、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物に第1回、第2回臨場したところ、インターホンを押しても通電しておらず、通知書を郵便受けに投函してもいずれも居住者から連絡が無かった。第3回臨場時も不在で施錠されていたので、解錠のうえ立入調査を実施した。
- 3 本件建物内部にあったA名義の本件各物件に関する登記関係書類及び融資関係書類の存在、建物内部の状況、表札の表示、住民票の記載、以上から第三者が占有している徴表は無く、若干の動産類がある状態で、所有者Aが占有しているものと認めた。
- 4 本件建物内部を立ち入り調査時に目視により確認した範囲においては、本件建物内部は総じてきれいな状態が保たれており、躯体に関わる大きな損傷等も認められなかった。
- 5 評価人の調査によれば、本件土地は、南東側及び北東側でそれぞれ市道（建築基準法第42条1項）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

(調査経過用)

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18日(水) 13:35-13:46	横浜地方法務局	登記事項証明書申請受領
令和8年2月20日(金) 8:24-8:30	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函
令和8年3月3日(火) 11:35-11:39	目的物件所在地	通知書投函
令和8年3月12日(木) 17:10-17:27	横浜市中区役所	住民票申請受領
令和8年3月27日(金) 13:45-14:10	目的物件所在地	立入調査(評価人同行) 占有調査 写真撮影

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年3月27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、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

登記年月日：令和4年6月9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。

(横浜地方支務局旭出張所管轄)

令和7年12月25日

東京支務局

(5 枚目)

本図面は $\frac{1}{500}$ 判をA4判に縮小したものである

○は写真撮影位置・方向

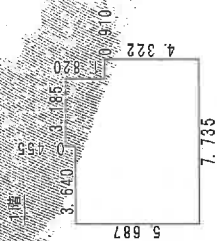
建物図面
各階平面図

家屋番号：16番5

建物の所在：横浜市中区岡久和西二丁目16番地5

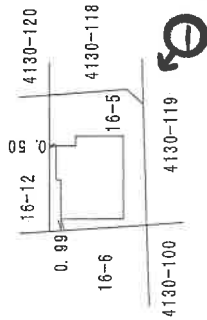
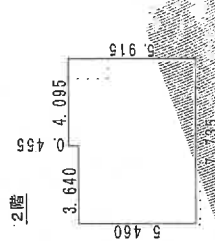
求積表

6.825 x 5.687 =	38.613375
3.185 x 0.455 =	1.449025
0.910 x 4.322 =	3.933020
計	44.195970
床面積	44.19㎡



求積表

7.735 x 5.460 =	42.233100
4.095 x 0.455 =	1.863225
計	44.096325
床面積	44.09㎡



作成者

縮尺 $\frac{1}{250}$

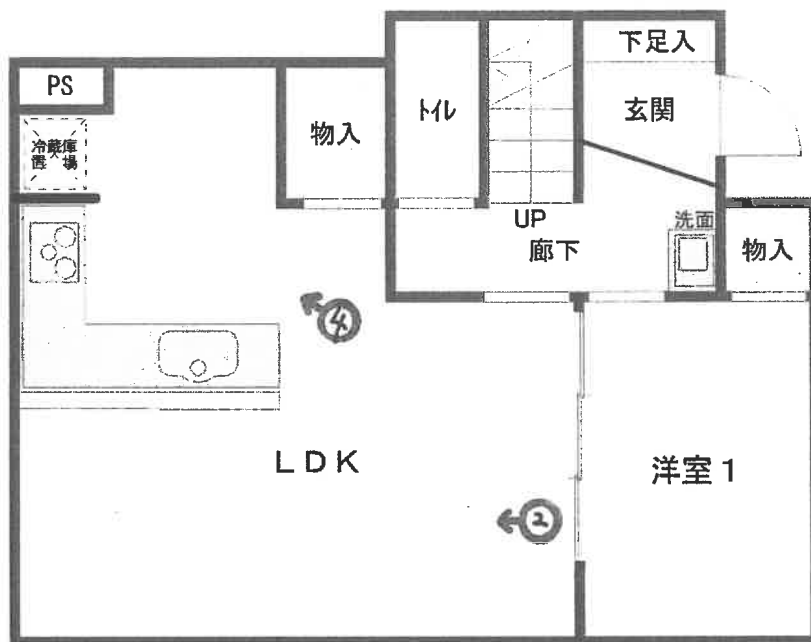
申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

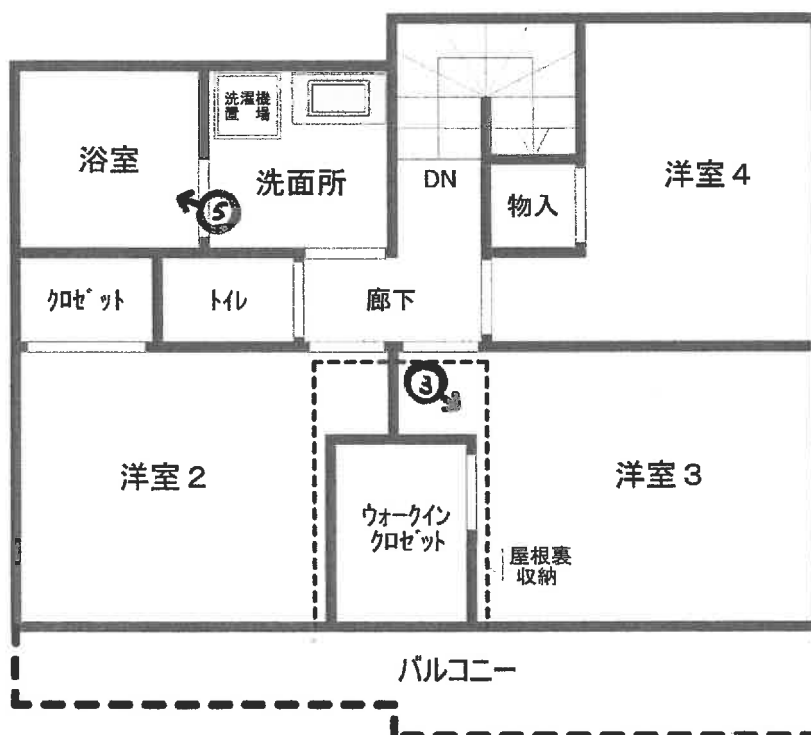
←○は写真撮影位置・方向

間取図

1 階



2 階



令和 8 年 (ケ) 第 12 号

①



②



③



④



⑤



令和 8 年 (ケ) 第 12 号
令和 8 年 3 月 27 日 現地調査
令和 8 年 4 月 9 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

一 括 価 格（合計）	
金 2 4, 0 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 4, 3 7 0, 0 0 0 円
物 件 2（建物）	金 1 9, 6 4 0, 0 0 0 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 6 1 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		
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 | 横浜市瀬谷区阿久和西二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市瀬谷区阿久和西二丁目 1 6 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 6 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 1 9 平方メートル
2 階 4 4 . 0 9 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	相鉄本線「三ツ境」駅の南方約1.7km（道路距離） 最寄バス停「向原」より徒歩約3分	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域	
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 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 50% 80% 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	109.53㎡ ほぼ長方形 間口約11.2m、奥行約8.5m 東傾斜（高低差最大約2m） （敷地内等高）
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約4mの市道（建築基準法第42条1項）に約11.2m接面。 北東側幅員約4mの市道（建築基準法第42条1項）に約7.5m接面。	
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	◇目的土地は横浜生活利便機能誘導低層住居地区に指定されており、建築基準法第49条第2項の規定により建築物の制限が緩和されている。 ◇道路と敷地内とはRC擁壁により、階段により昇降する。 ◇駐車スペース1台分あり。	

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	令和4年6月8日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約4年
	経済的残存耐用年数	約26年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディングボード等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	トイレ、浴室、洗面所、キッチン等
	そ の 他	屋根裏収納あり
床面積（現況）	1階：44.19㎡、2階44.09㎡、延べ：88.28㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	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3月27日内部立入調査。 所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇2階洋室3に移動式梯子があり、屋根裏収納があるが、床面積に算入する高さは認められない。 ◇解錠による立入調査のため、設備関係の動作確認がとれていない。 ◇建物内部を目視により確認したところ、総じてきれいな状態が保たれており、躯体に関わる大きな損傷等も認められなかった。	

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	176,000	103 100	181,000	×109.53	×0.9	= 17,840,000

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。

公示地 横浜瀬谷-12

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 174,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 176,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和8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：公示地の所在地域は対象地域に比し接近条件、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：角地等で優り、地勢、高低差等で劣り、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)

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	× 88.28	× 0.69	= 16,450,000

現価率

- ・ 経過年数 4 年、経済的残存耐用年数 26 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率：} & \frac{\text{経済的残存耐用年数 26 年}}{\text{経過年数 4 年} + \text{経済的残存耐用年数 26 年}} \times (1 - 0.2) \\ & = 0.69 \end{aligned}$$

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 敷土地利用権等価格

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	17,840,000	×	0.65 法定地上権	= 11,600,000

(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	17,840,000	－ 11,600,000		×	1.0 × 0.7	= 4,370,000
2	16,450,000	＋ 11,600,000	×	1.0 × 1.0	×	0.7 = 19,640,000
一括価格 (合計)						= 24,010,000

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. 公示地価格 横浜瀬谷-12

所 在：横浜市瀬谷区阿久和西2丁目11番4

価 格：174,000 円／㎡

位 置：相鉄本線「三ツ境」駅 約1,800m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：173 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側4.0m 市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域

(建ぺい率50%，容積率80%)

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 12,730,671 円

物件2 7,607,827 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。）

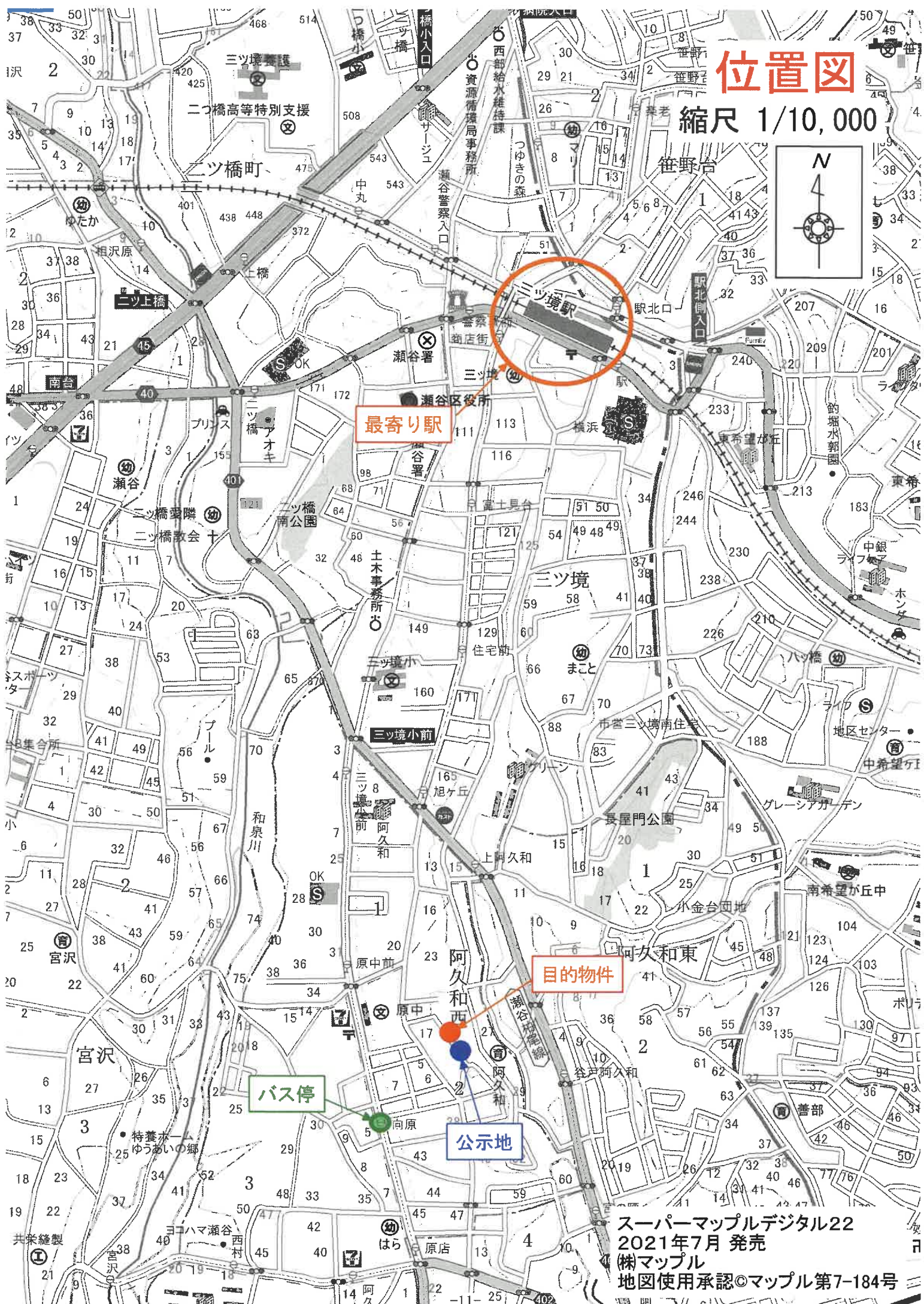
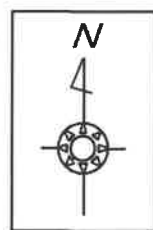
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

位置図

縮尺 1/10,000

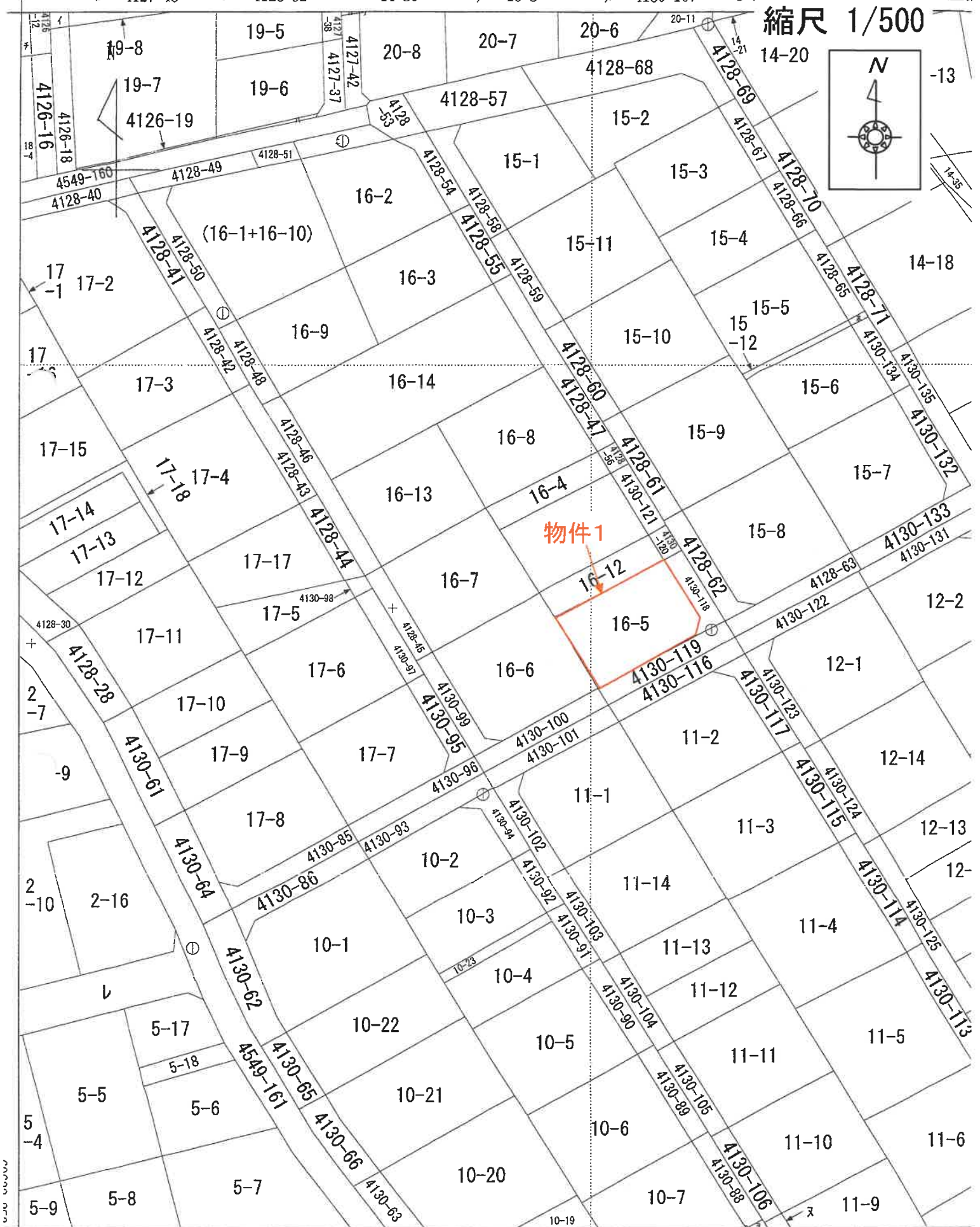
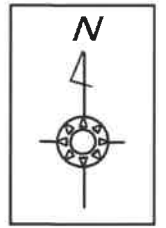


スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
株式会社マッフル
地図使用承認©マッフル第7-184号

公図(写)

イ 4126-13 ハ 4127-54 ホ 4128-64 ト 14-40 リ 20-9
 ロ 4127-43 ニ 4128-52 ヘ 14-36 チ 18-3 ス 4130-107

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。
(横浜地方裁判所 提出書類)
令和7年12月25日 東京法務局

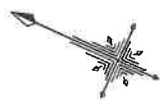
登記簿

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

地積測量図

地番 16番5

土地の所在 横浜市瀬谷区阿久和西二丁目



物件1

求積表

地番	16-5					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)		
CC158	56.765	108.596	-7.430	-421.763950		
CC48	49.223	112.693	4.244	208.902412		
K2	48.953	112.840	10.238	501.180814		
S1	53.913	122.931	10.683	575.952579		
A111	55.887	123.523	-2.808	-156.930696		
K1	62.063	120.123	-14.927	-926.414401		
合計				-219.073242		
合計面積				109.5366210		m

恒久的地物 市道路境界標 任意座標

点名	X座標	Y座標
S6	40.585	104.740
S2	50.213	124.547
A105	78.246	111.215

境界標の種類	
◎	コンクリート杭
⊗	紙
□	プレート
⊠	市プレート
⊙	市コンクリート杭
⊞	市銅標
⊕	市鉄標
○	計算点

測地系	任意座標系
測量年月日	令和3年10月15日

作成者

令和3年12月15日作成

申請人

縮尺 1/250

建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：令和4年6月9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。
(横浜地方司法務局 旭出張所 管轄)
令和7年12月25日 東京司法務局

登記官

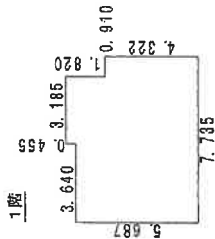
建物図面
各階平面図

家屋番号
16番5

建物の所在
横浜市瀬谷区阿久和西二丁目16番地5

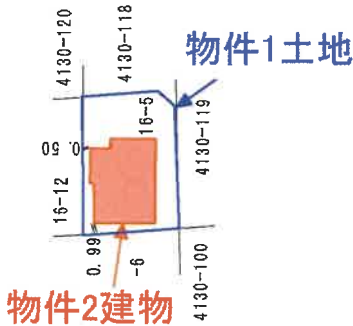
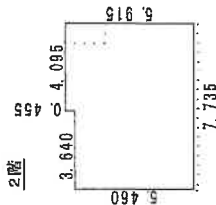
1階

5.625 x 5.687 =	38.813775
3.985 x 0.455 =	1.843175
0.910 x 4.322 =	3.933020
計	44.195970
床面積	44.19㎡



2階

7.735 x 5.460 =	42.233100
4.095 x 0.455 =	1.863225
計	44.096325
床面積	44.09㎡



本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

作成者

縮尺
1/250

申請人

縮尺

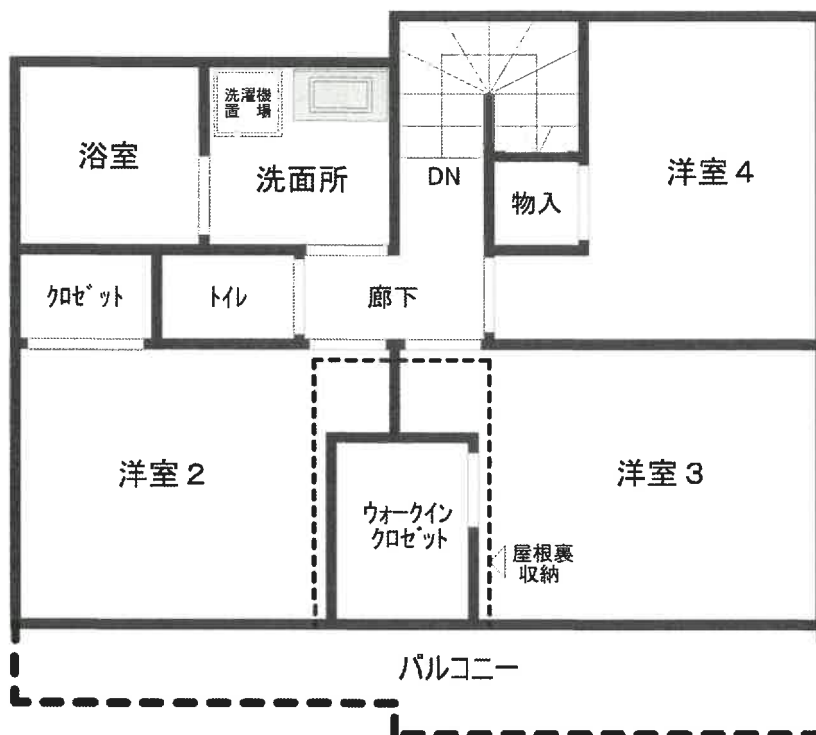
1/500

間取図

1 階



2 階



令和8年(ケ)第12号