

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 20 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 9 月 24 日から 令和 8 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 6 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 10 月 19 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 10 月 13 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 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 8 月 20 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	20, 140, 000 16, 112, 000	一括	4, 028, 000	92, 557	30, 064
1	6, 520, 000				
2	13, 620, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 横浜市旭区中尾一丁目 |
| | 地 番 | 13 番 14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 183.76 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市旭区中尾一丁目 13 番地 14 |
| | 家屋 番号 | 13 番 14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 75.77 平方メートル
2 階 83.22 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6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, 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 | 横浜市旭区中尾一丁目 |
| | 地 番 | 13 番 14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 183.76 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市旭区中尾一丁目 13 番地 14 |
| | 家屋 番号 | 13 番 14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 75.77 平方メートル
2 階 83.22 平方メートル |



令和 8 年(ヌ)第 22 号
令和 8 年 3 月 6 日受理
令和 8 年 4 月 10 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野村 剛

(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 横浜市旭区中尾一丁目
地 番 13 番 14
地 目 宅地
地 積 183.76 平方メートル

2 所 在 横浜市旭区中尾一丁目 13 番地 14
家屋 番号 13 番 14
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 75.77 平方メートル
2 階 83.22 平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	横浜市旭区中尾一丁目14番10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 ☐ 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 { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある	
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)	1 本件建物の1階だけでなく、2階にも出入り口があるとのことですが、現在は一世帯です。私が住んでいます。 2 立入調査については連絡します。 (令和8年3月27日電話聴取) 3 本件建物には、私と家族が住んでいます。 4 本件建物の1階洋室2は2階の世帯用の部屋であったため階段で2階と繋がってます。現在は、1階の階段下部分の壁を取り払ったため1階からも出入りできる構造になっています。 5 本件建物にソーラーパネルは設置していません。屋根裏収納はありません。 6 本件建物に雨漏りや水回りなどの不具合はありません。 7 本件土地と近隣土地との間で境界に関する争いなどありません。 8 本件建物内で犬や猫は飼っていません。 (令和8年4月7日聴取)

執行官の意見
■ 1 受命物件の状況および占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。 2 本件建物の2階洋室4に折り畳み式の梯子を用いて出入りする屋根裏収納が存在する。最上部の高さから床面積に算入されるおそれもあるが、構造上、常設階段を使用していないこと、登記上も課税上も床面積に算入されていないことなどから評価人と協議の上、本報告においては床面積に算入しないこととした。 3 本件建物には、1階洋室2のガラスに亀裂が見られ、2階LDの床にきしみを感じたほか、2階洋室4の天井に南北方向にクロスの亀裂が見られる箇所があり、2階LDの扉の開閉部分の床面には扉が当たって出来たと思われる傷が見られ、1階洗面所など黴と思われる汚損が見られる箇所があるなど経年等による劣化が見られた。 4 関係人の陳述にあるとおり、本件建物は元々2世帯住宅として建築されており、1、2階にそれぞれ玄関が存在する。1階洋室2には2階から階段により至る形状になっており、1階階段下の壁を抜いてあるため1階からも出入りは出来るが、階段下を利用している関係上、屈まないと1階からは室内に至れない。 5 本件土地の南西側や北東側、本件建物の外廊下北側などに物置が複数存在するが、いずれも基礎が無く動産と認めた。 6 評価人の調査によると本件土地は南側で市道に接しており、現況も同じく南側で公衆用道路に接している。なお、公図や建物図面上、本件土地の北側に「道」が存在しているが現況使用されていない形跡がない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおりに

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3月6日(金) 15:46-16:04	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 1階玄関横ドアポスト, 外階段 入口ポストへそれぞれ不在通知書投函
令和8年3月6日(金) 16:37-16:53	横浜地方法務局旭出張 所	登記事項証明書等交付申請
令和8年3月27日(金) 11:36-11:54	電話聴取	債務者から事情聴取
令和8年4月7日(火) 11:45-12:47	目的物件所在地	債務者と面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真 撮影 [評価人同行]
令和年月日() :-:		
令和年月日() :-:		
令和年月日() :-:		

(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

-28394.403



(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

中尾1丁目

(5 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

登記年月日 平成6年7月21日

273123

各階平面図

家屋番号 1.3~1.4

建築物平面図
各階平面図

建物の所在 横浜市旭区中尾1-3番地1.4

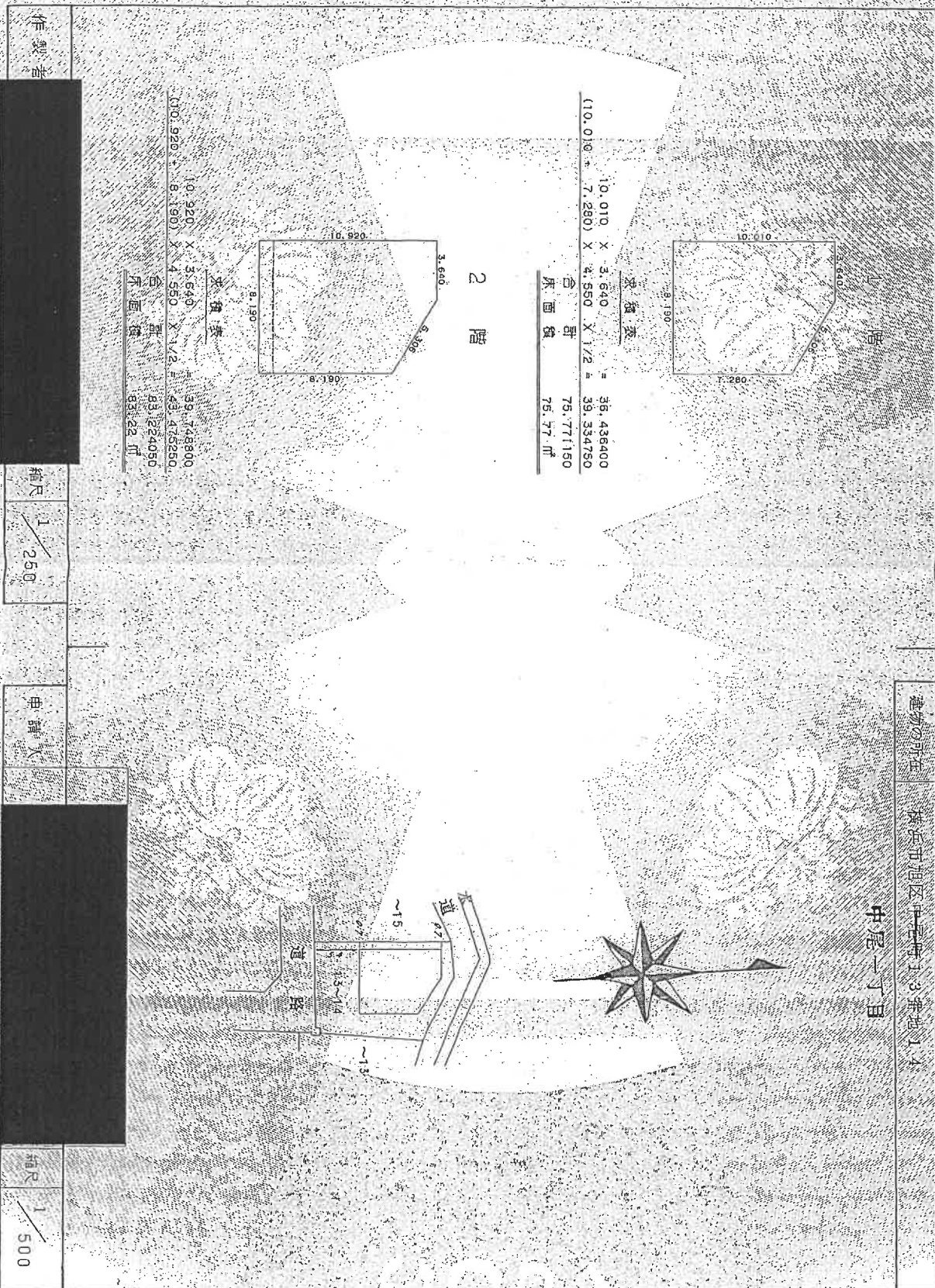
中尾一丁目

1. 本図面は縮小されたもので、図面を説明した範囲である。

(横浜市建設局旭区事務所)

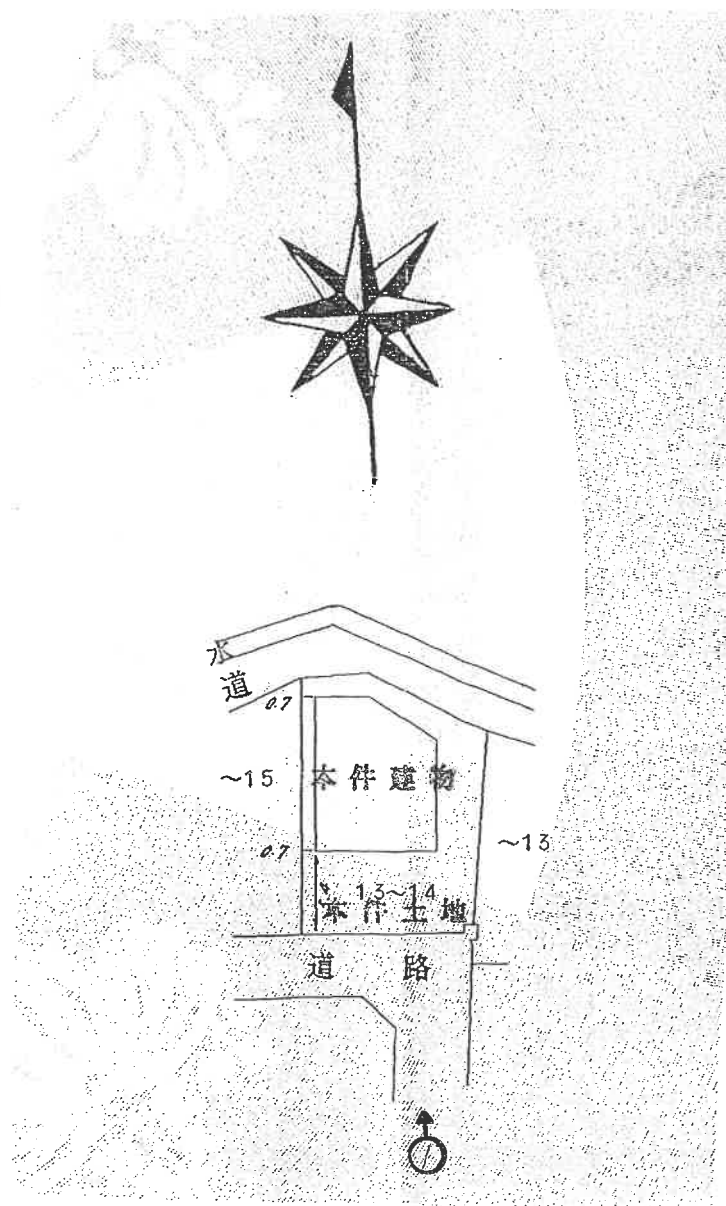
平成8年1月23日 横浜市旭区事務所

図面



写真撮影方向図

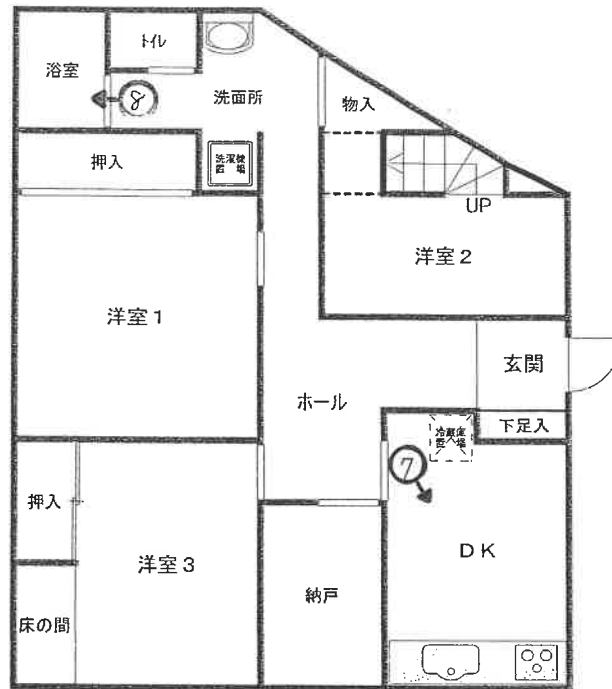
←○は写真撮影位置・方向



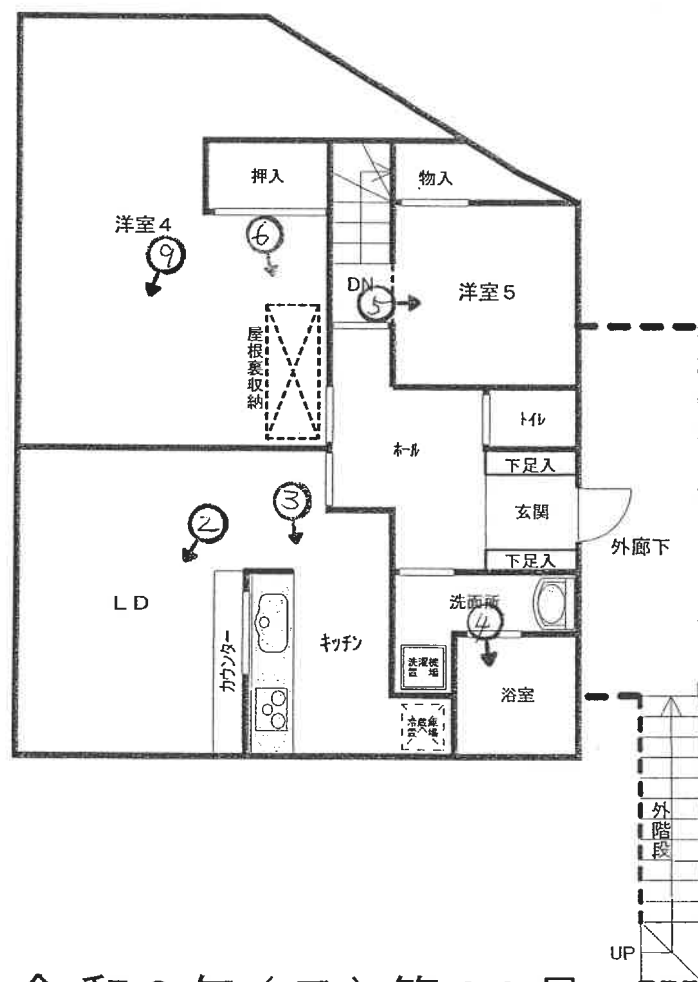
←○は写真撮影位置・方向

間取図

1 階



2 階



令和8年(又)第22号



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

令和 8 年 (又) 第 22 号
令和 8 年 4 月 7 日 現地調査
令和 8 年 4 月 14 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 0, 1 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 6, 5 2 0, 0 0 0 円
物 件 2（建物）	金 1 3, 6 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1～2 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 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 中尾一丁目14番10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 | 横浜市旭区中尾一丁目 |
| | 地 番 | 13 番 14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 183.76 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市旭区中尾一丁目 13 番地 14 |
| | 家屋 番号 | 13 番 14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 75.77 平方メートル
2 階 83.22 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「希望ヶ丘」駅の北東方約950m（道路距離）	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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% 100% 準防火地域 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	183.76㎡ 不整形 間口約11m、奥行約17m ほぼ平坦（北側一部下り法地あり）
接 面 道 路 の 状 況	南側約4m道路（建築基準法第42条1項）に約11m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。 ◇本件土地の南西側や北東側、2階外廊下に簡易物置がある。 ◇公図上、北側隣接地は、道となっているが、法地となっており、道路として利用されていない。	

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6年7月3日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約32年
	経済的残存耐用年数	当分の間、現状維持可能
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	セメント瓦葺
	外 壁	サイディングボード等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備	トイレ、浴室、キッチン等
	そ の 他	屋根裏収納あり
床面積（現況）	1階：75.77㎡ 2階：83.22㎡ 延べ158.99㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	1階 3DK＋納戸 2階 2LDK （附属資料間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和8年4月7日内部立入調査。 所有者が使用占有している。	
特 記 事 項	◇2階洋室4に折り畳み式の梯子の屋根裏収納があり、最上部の高さから床面積に参入されるおそれもあるが、常時使用しておらず、登記上も課税上も床面積に参入されていないことなどから床面積に参入しないこととした。 また、1階北東側洋室のガラスに亀裂が見られたほか、2階のLDKの床の傷など、築後32年が経過しており、経年相応の劣化・摩耗が見られた。（執行官の現況調査報告書参照） ◇本件建物は元々二世帯住宅として建築されており、1、2階にそれぞれ玄関がある。 ◇検査済証なし。	

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	175,000	92 100	161,000	×183.76	×0.90	= 26,630,000

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 横浜旭-15

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 175,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 175,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：形状、一部法地等で劣り、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)

目的建物は建築後約 32 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1 m²当り 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 ²)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	270,000	× 158.99	× 0.05	= 2,150,000

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	26,630,000	×	0.65	法定地上権 = 17,310,000

(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	26,630,000	－ 17,310,000		× 1.0	× 0.7	= 6,520,000
2	2,150,000	＋ 17,310,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 13,620,000
一括価格（合計）						= 20,140,000

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 横浜旭－15

所 在：横浜市旭区中尾1丁目46番8
「中尾1－27－11」

価 格：175,000円／㎡

位 置：相鉄本線「二俣川」駅 約1,600m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：236㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側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100%）
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 20,463,513円

物件2 3,200,644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。）

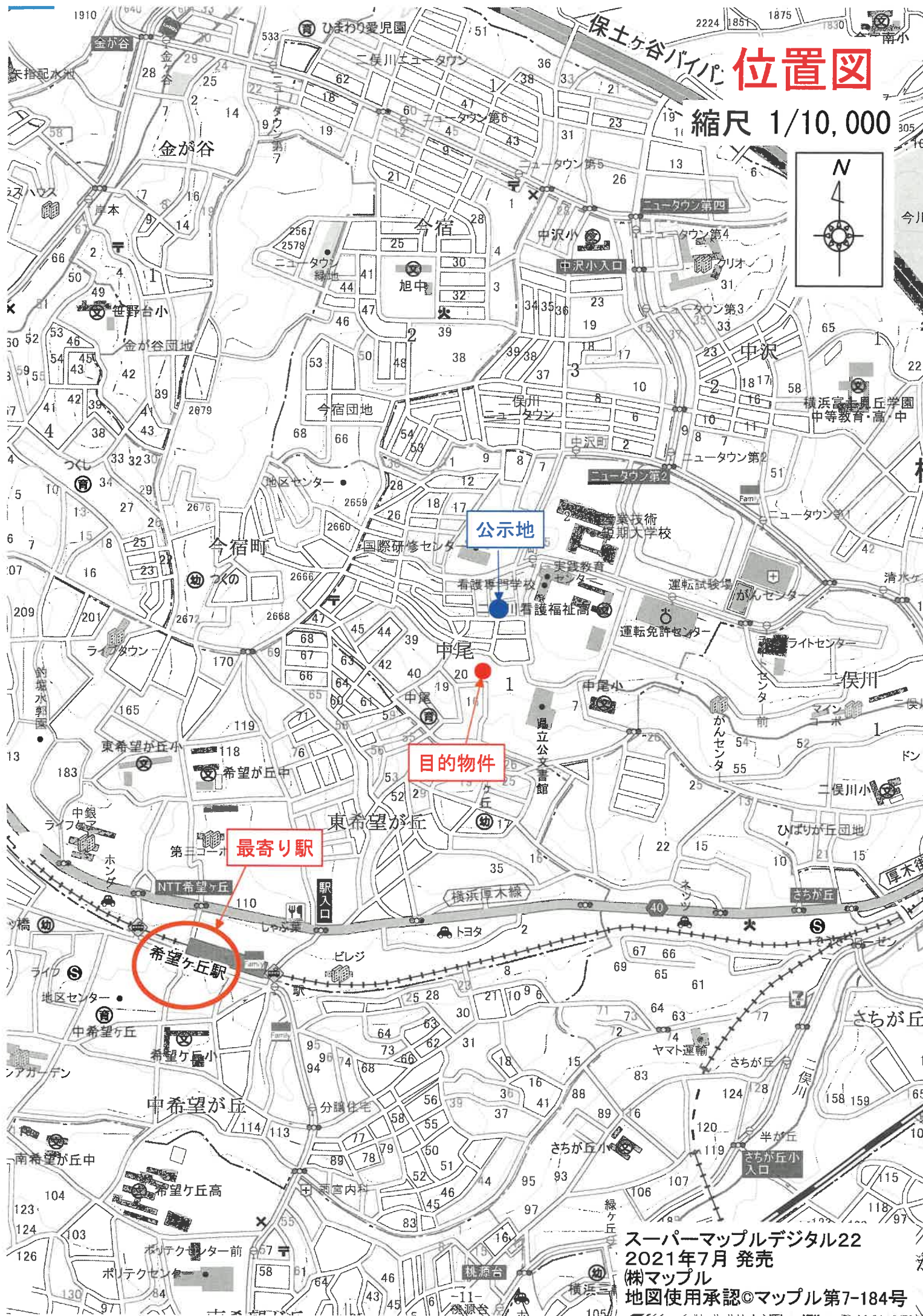
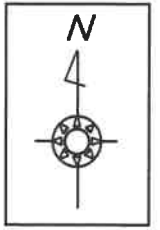
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

位置図

縮尺 1/10,000



建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：平成6年7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。
(横浜地方法務局旭出張所寄越)
令和8年1月23日 横浜地方法務局

令和8年1月23日 横浜地方法務局

2014年12月

請求番号: 17-2

273129

圖面平階各

13~14

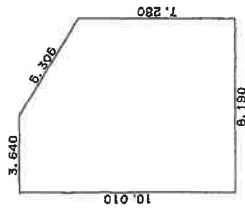
家屋番号

建各階平面圖

建物の所在

田丁一尾中

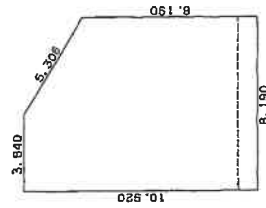
附 1



求積表

$(10.010 + 7.280) \times 4.550 \times 1/2 =$	36.436400
75.771150	75.77 呎

23



求禮表

10.920×3.640	=	39.748800
$(10.920 + 8.190) \times 4.550 \times 1/2$	=	43.475250
合計		83.224050
床面積		83.22 m ²

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

作者

縮尺 1/250

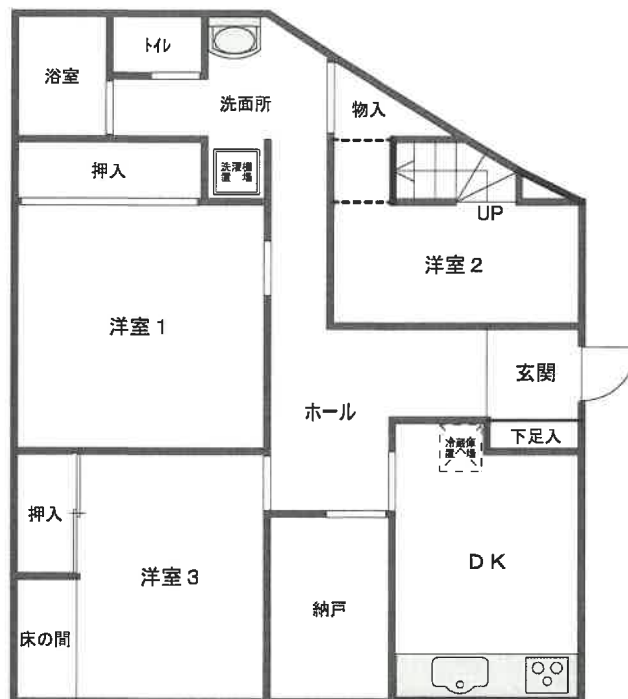
人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

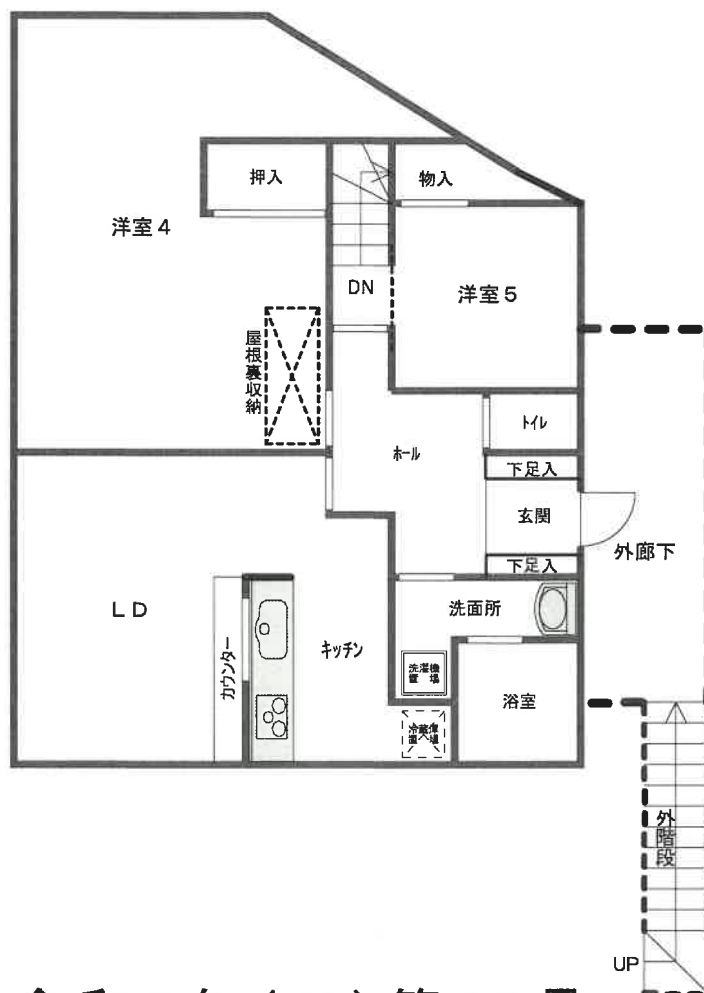
(東)京七區區廳

間取図

1 階



2 階



令和 8 年 (又) 第 2 2 号