

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 場 所	令和 8 年 10 月 6 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 10 月 19 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 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	11,090,000 8,872,000	一括	2,218,000	82,013	0
1	3,770,000				
2	7,320,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 横浜市戸塚区小雀町字大面 |
| | 地 番 | 1 6 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 3 . 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市戸塚区小雀町字大面 1 6 5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6 . 0 1 平方メートル
2 階 7 6 . 1 8 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 |
| <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 | 横浜市戸塚区小雀町字大面 |
| | 地 番 | 1 6 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 3 . 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市戸塚区小雀町字大面 1 6 5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6 . 0 1 平方メートル
2 階 7 6 . 1 8 平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 32 号
令和 8 年 3 月 24 日受理
令和 8 年 5 月 25 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 横浜市戸塚区小雀町字大面
 地 番 1 6 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 1 3 . 8 5 平方メートル
- 2 所 在 横浜市戸塚区小雀町字大面 1 6 5 番地 3
 家屋 番号 1 6 5 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 6 . 0 1 平方メートル
 2 階 7 6 . 1 8 平方メートル



(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 (1) 本件建物は、現在、私が居宅として使用しています。 (2) 動物は飼っていません。 2 (1) 本件建物は築後約25年経過しています。 (2) 雨漏りや水漏れはありません。 (3) 排水の詰まりもありますが、流れが良くないところがあります。 (4) 壁面については問題ありません。 (5) 基礎部分にひび割れを修復した跡が数か所あると言われたのはそのとおりですが、建物が傾斜しているという感じはありません。 (6) 床については、緩みはありません。傾斜も感じません。 (7) ウッドデッキは床が抜けていて、危ないので使っていません。 3 (1) 本件土地の境界について、隣接地との間に争いはありません。北側隣接地（地番174）との境界にも争いはありません。 (2) 本件土地のうち北側隣接地との接面部分（以下「通路部分」という。）の幅員が現況2.5メートルくらいあると言われましたが、その辺のことはよく分かりません。でも、争いは一切ありません。むしろ、北側隣接地が竹藪の状態で、竹が伸びっぱなしになっているのが困っているところです。 (3) 通路部分の上部には東側隣接地（地番166-2）のための送電線が通過しています。これは私が本件土地を購入する前から存在していますので、私は初めから承知していてトラブルはありません。それにお隣とのことなので、書面の約束などありません。金銭の授受もありません。

(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 (1) 本件建物には、現場の状況及び所有者の陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。
- (2) 立入調査に際して、「有限会社東湘ピーアール」宛の郵便物が存していたので、登記を調査したところ、同社は本件建物住所地を本店として登記されていたが、現場の状況及び所有者の陳述からして同社に独立の占有は認められない。
- (3) よって、本件建物は、前記のとおり所有者が居宅として使用しているものと認める。
- 2 (1) 本件建物の基礎部分にひび割れを修復した跡が数か所認められた。本件土地が南側に向かって下がっている土地であることを考慮すると、所有者の認識に関わらず、本件建物に南側に傾斜が生じている可能性は必ずしも否定できないものと思われる。
- (2) 全体として、本件建物には経年使用等による汚損・劣化の状況が認められる。ただし、家財により見分することができない床・壁面部分が多く存している。
- 3 (1) 本件土地のうち北側隣接地（地番 1 7 4）との接面部分（以下「通路部分」という。）について、評価人の調査によると、建物概要図上、通路部分の幅員は 2 メートルとされているとのことであった。この点、通路部分の西側に接する市道との境界部分に金属杭が存しているところ、当該金属杭を起点に通路部分の幅員を概測したところ、約 2. 1 メートルであった。当該杭は官民境界を示すものと思われるが、通路部分と北側隣接地との境界をも兼ねている可能性も否定できないものと思われる。そうすると、通路部分は、現況、一部北側隣接地に越境して使用されている可能性があるものと思われる。
- (2) 本件建物について 2 (1) の状況があることに加えて、本件土地と南側隣接地（地番 1 6 4）との高低差が 2 メートル以上存している（本件土地が高い）ことからすると、本件土地も南側に傾斜している可能性も必ずしも否定できないものと思われる。

以上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 3月26日 (木) 13:55-14:00	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影, 不在, 通知書差入れ (連絡無し)
8 年 4月 8日 (水) :-:	通知書送付	所有者宛送付 (連絡無し)
8 年 5月18日 (月) 10:30-11:05	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影, 通知書差置 [評価人同行]
8 年 5月19日 (火) 12:00-12:05	横浜地方法務局湘南支局	登記事項証明書申請・受領
8 年 5月20日 (水) 11:16-11:25	当職携帯電話	所有者と通話 (事情聴取, 占有等調査)
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件が不在で施錠されている場合に備えて, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 8年 5月18日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Aを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

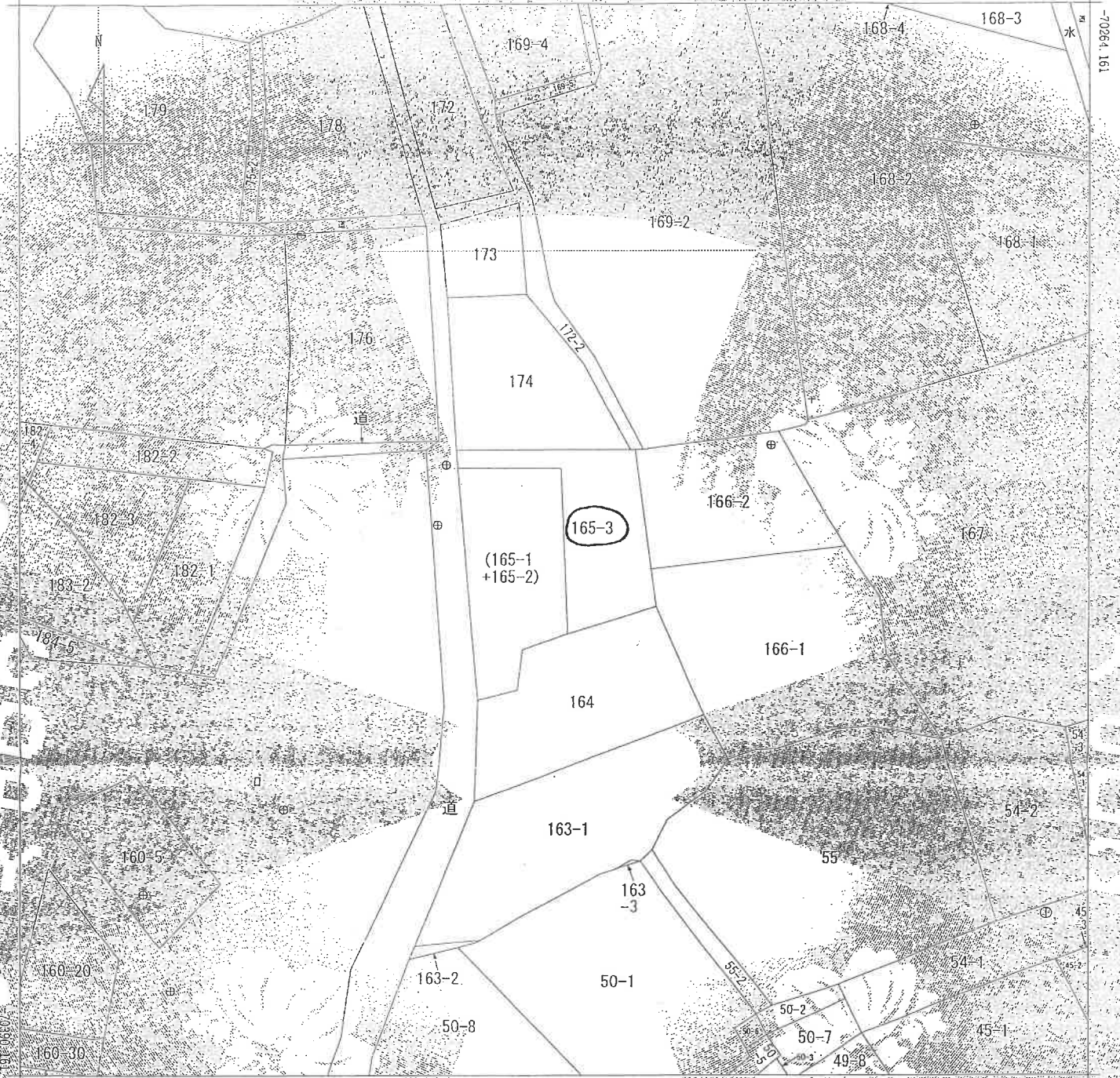
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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。

1 160-4 4+156-5+15 169-21+16 3+160-24+1 26+160-27 2+162-3+16 (座標値種別：図上測定) -28577.421
0 (58-1+156- 6-7+160-17 0-22+160-2 60-25+160- 162-1+162- つづく



-28702.421 (座標値種別：図上測定)

(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、これに代わるものを北で備え付けられている図面式、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(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。

地番区域見出し
小雀町

請求 部分	所在	横浜市戸塚区小雀町字大面				地番	165番3			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	座標系 番号又は 記号	政	分類	地図に準ずる図面				種類 地籍図
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。

令和8年1月23日

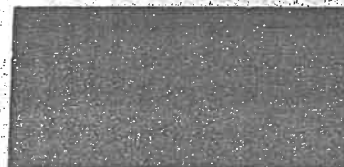
横浜地方務局戸塚出張所

地図整理番号：M12747

登記官

(1/2)

(6 枚目)



登記年月日 平成13年12月4日

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記官

東京都土地建物課 建築課

令和8年1月23日

この図面は登記簿に記載されている土地の図面であり、その内容については、登記簿に記載されている図面と一致するものと見做す。

136096

各階平面図

建物番号

10523

建物図面
各階平面図

建物の所在

東京都戸塚区小倉町字大田165番地3

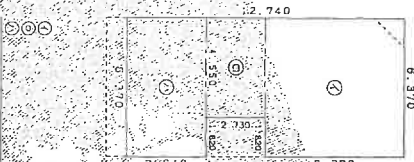
1階



床面積

78.25645
7.78343
86.03988

2階



床面積 86.01 m²

水回り

10.57693
12.42553
23.00246
34.00000
76.18520

床面積 76.18520 m²

作製者

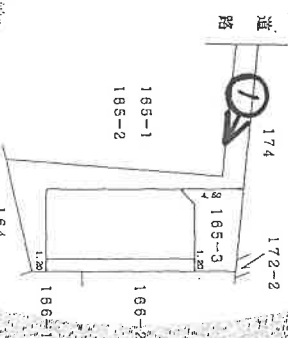
縮尺

1/250

申請人

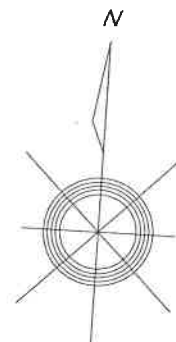
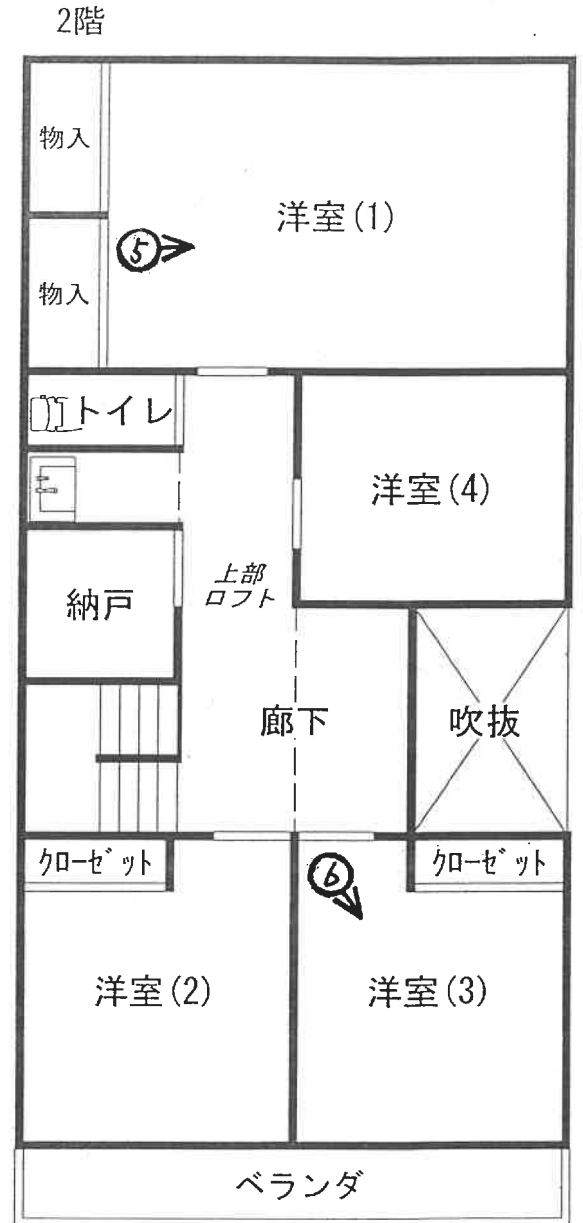
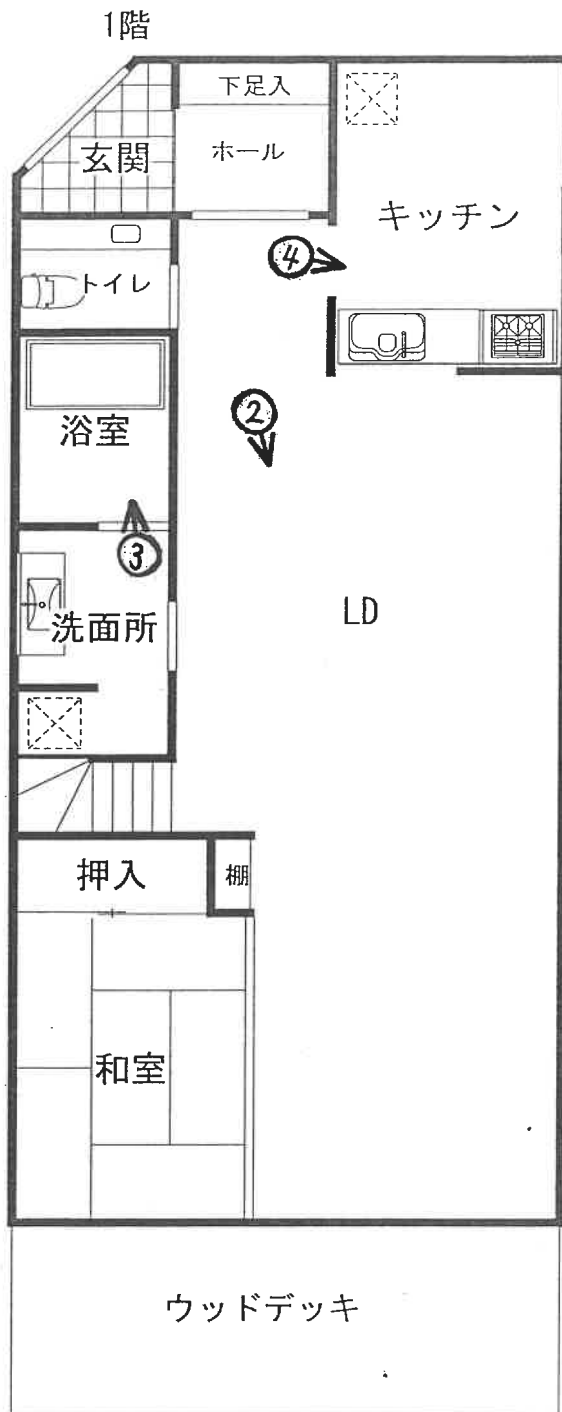
縮尺

1/500



◀◀は写真撮影位置・方向

平成13年12月4日 登記



◀○は写真撮影位置・方向

①

物件 1

物件 2



②



③



④



⑤



⑥





令和 8 年 (ケ) 第 3 2 号
令和 8 年 5 月 1 8 日 現地調査
令和 8 年 5 月 2 7 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 11,090,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 3,770,000 円
物 件 2（建物）	金 7,320,000 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		
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 | 横浜市戸塚区小雀町字大面 |
| | 地 番 | 1 6 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 3. 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市戸塚区小雀町字大面 1 6 5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6. 0 1 平方メートル
2 階 7 6. 1 8 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	J R 東海道本線「大船」駅の北西方約2.4km（道路距離）、最寄バス停「常勝寺」より徒歩約5分	
付近の状況	一般住宅、山林、農地等が見られる住宅地域。	
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	市街化調整区域 指定なし 50% 80% 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地内
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	213.85㎡（登記記載） 不整形（旗竿状地） 間口約2m、奥行約21m 南側隣接地が2m程度低い。画地内は、一部段差（南側が低い）がある。
接面道路の状況	西側幅員約3.4m市道（建築基準法第42条2項）とほぼ等高に約2m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 なし（プロパンガスの利用） あり
特記事項	・地積測量図がなく境界が判然としない。特に北側隣地と接する通路部分は、建築計画概要書では2mの表示があるが、現況は約2.1mから約2.5mの幅があり、一部北側隣接地に越境して使用されている可能性がある。 ・市街化調整区域であるが都市計画法43条の建築許可（H13.5.1、13戸1）を得て建築されており属人性なく建替え等が可能と思料される。横浜市建築局調整区域課において、「本件土地は昭和30年代に農地から宅地に農地転用済みの土地であるが、建物が建てられることはなく、登記の地目も変更されていなかった。その後、平成13年に当該建物を建てるにあたって『提案基準第14号1(1)	

	ア』を根拠として上記の建築許可を受けている」との旨を聴取した。再築等に当たっては、「提案基準第14号1(1)ア」を証明するための、農地転用許可済証明(農業委員会)が必要になるとのことである。
--	--

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13年12月1日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約25年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	タイル貼等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング、畳等
	設 備	キッチン、浴室、トイレ2ヶ所、洗面所等
	そ の 他	特になし。
床面積（現況）	1階：86.01㎡、2階：76.18㎡、延べ162.19㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居 宅
	間 取 り	5LDK＋納戸（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5月18日：内部立入調査。 所有者占有である。居宅として利用されている。	
特 記 事 項	・建物の基礎部分にひび割れを修復した跡が数ヶ所見られる。 ・ウッドデッキは腐食が著しく床が抜け、使用できない。 ・建物内は、壁紙の亀裂、汚れ等経年使用等による劣化が見られる。 ・家財により、床や壁部分を見分することができない部分が多くある。 ・経年や基礎のひび割れより南側に傾斜が生じている可能性がある。 ・2階廊下の上部に容積率に算入されない天井高の低いロフトがある。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（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	86,200	72	62,100	×213.85	×0.90	= 11,950,000
		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 横浜栄－23

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 111,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{130} & = & 86,200 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：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、境界不明瞭、画地内段差、道路後退を要すること等で劣り、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	× 162.19	× 0.12	= 3,890,000

現価率

- ・経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率 30%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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 25 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - 0.3) \\
 &= 0.12
 \end{aligned}$$

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 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	11,950,000	×	0.55 法定地上権	= 6,570,000

(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55%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	11,950,000	－ 6,570,000		×1.0	×0.7	= 3,770,000
2	3,890,000	＋ 6,570,000	×1.0	×1.0	×0.7	= 7,320,000
一括価格（合計）						11,090,000

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 横浜栄－23

所 在：横浜市栄区田谷町字角田 269 番 8

価 格：111,000 円／m²

位 置：J R 東海道本線「大船」駅 2.2 k m

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：130 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西 4.2m 市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域(建蔽率 50%，容積率 80%)

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多く、農地も残る住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物 件 1 9,054,409 円

物 件 2 4,252,483 円

第7 附属資料の表示

位置図

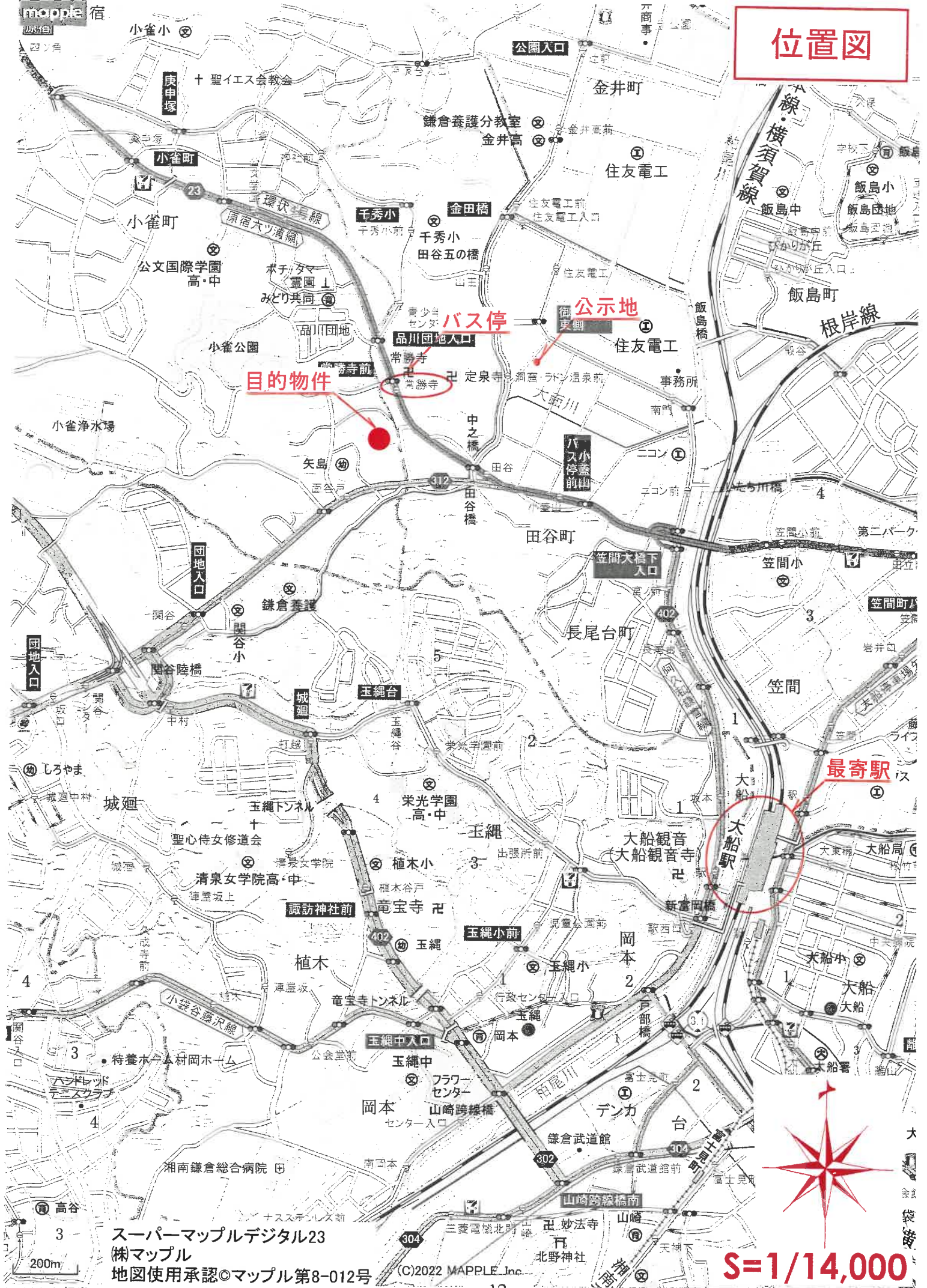
公図写

建物図面・各階平面図写

間取図

以 上

位置図



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8-012号

(C)2022 MAPPLE, Inc.

S=1/14,000

1: 14,000 相当

地図上の1センチは 約 140 メートル



136096

各階平面図

建物図面図

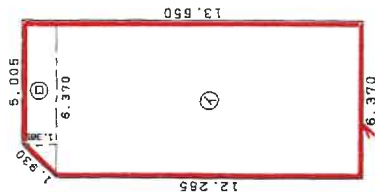
家屋番号

105番3

建物の所在

横浜市戸塚区小雀町字大面165番地3

1階

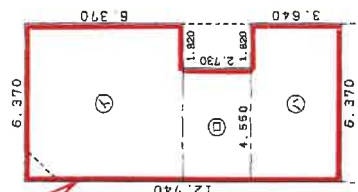


求積表

①	6.370×12.285	=	78.25545
②	$(5.005 + 6.370) \times 1.930 \div 2$	=	7.76343
計			86.01888

床面積 86.01 m²

2階

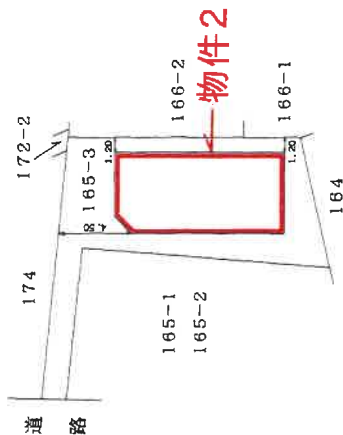


求積表

①	6.370×6.370	=	40.57690
②	4.550×2.730	=	12.42150
③	6.370×3.640	=	23.18880
計			76.18520

床面積 76.18 m²

原図より81%に縮小



作製者

土地調査士
家屋

12月1日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

建物間取図

