

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 17 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 10 月 27 日から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 10 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 11 月 24 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 11 月 16 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 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 9 月 17 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	25,370,000 20,296,000	一括	5,074,000	126,594	34,723
1	5,570,000				
2	19,800,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | 横浜市栄区桂台東 |
| | 地 番 | 2167番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市栄区桂台東2167番地29 |
| | 家屋 番号 | 2167番29 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 75.77平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月13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 | 横浜市栄区桂台東 |
| | 地 番 | 2167番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市栄区桂台東2167番地29 |
| | 家屋 番号 | 2167番29 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 75.77平方メートル |



令和 8年(ケ)第 113号
令和 8年 5月29日受理
令和 8年 6月17日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 史

(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 | 横浜市栄区桂台東 |
| | 地 番 | 2167番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市栄区桂台東2167番地29 |
| | 家屋 番号 | 2167番29 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 75.77平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市栄区桂台東22番17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 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 ☐ 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本建物は、私が住居として使用しています。 2 本建物は、雨漏りも水回りの不具合ありません。 3 本建物内で猫を二匹飼っています。 4 本建物の破損、汚損箇所は特に無いと思います。 5 本土地の境界に関する争いはありません。 6 表札に(有)三十三とありますが、これはこの建物を所在地としている私が代表者を務める法人です。建物内に同社に貸しているスペースはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 本建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より2枚目記載のとおりと認めた。
- 本建物の損傷及び汚損箇所等
飼育している猫による引っ掻き傷がある。
- 本土地上に、土地に定着しないスチール製簡易物置が置かれている。(位置は「土地建物位置関係図」のとおり)
- 本土地は南側で市道に接している。(評価人の調査による)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月1日 (月) 13 : 20—13 : 30	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
8年6月11日 (木) 14 : 00—14 : 20	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, 債務者兼所有者より占有状況等聴取 (評価人同行)
8年6月15日 (月)	横浜地方法務局	全部事項証明書交付申請 (道路)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		

(特記事項)

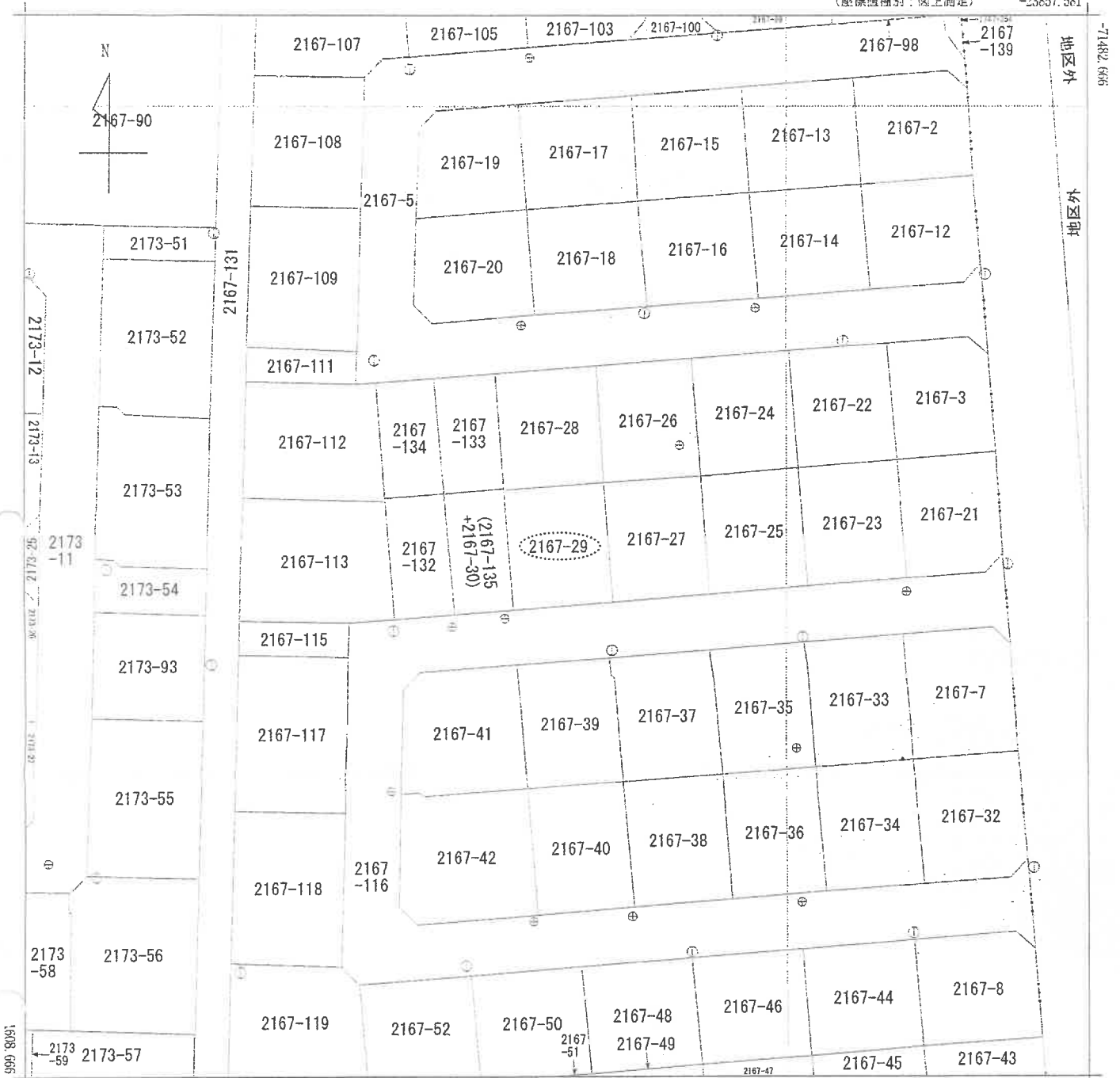
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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
(5枚目)



-23982.581

(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。

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

本図面はA3判を A4判
に縮小したものである

地番区域見出し

桂台東
犬山町一

請 求 部 分	所 在 横浜市栄区桂台東					地 番	2167番29		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図に準ずる図面（国調法19-5指定）	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4月9日

横浜地方務局栄出張所

請求番号：3-1

登記官

(1/1)

(6枚目)

建物図面

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

各 階 平 面 図

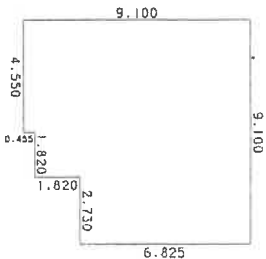
家 屋 番 号

2 1 6 7 番 2 9

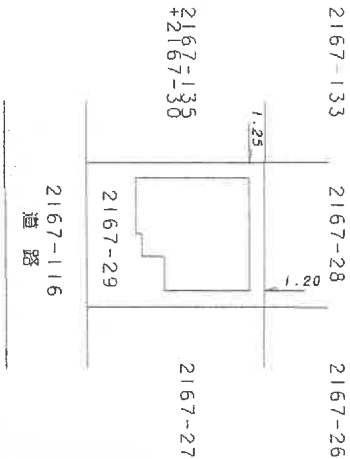
建 物 図 面

建物の所在

横浜市栄区桂台東 2 1 6 7 番地 2 9



求 積 表	
2.730 × 6.825	= 18.632250
1.820 × 8.645	= 15.733900
4.550 × 9.100	= 41.405000
合 計	75.771150
床面積	75.77 m ²



作 成 者

土地調査士
家屋番

(平成 31 年 2 月 21 日 作成)

縮尺

1 / 250

申 請 人

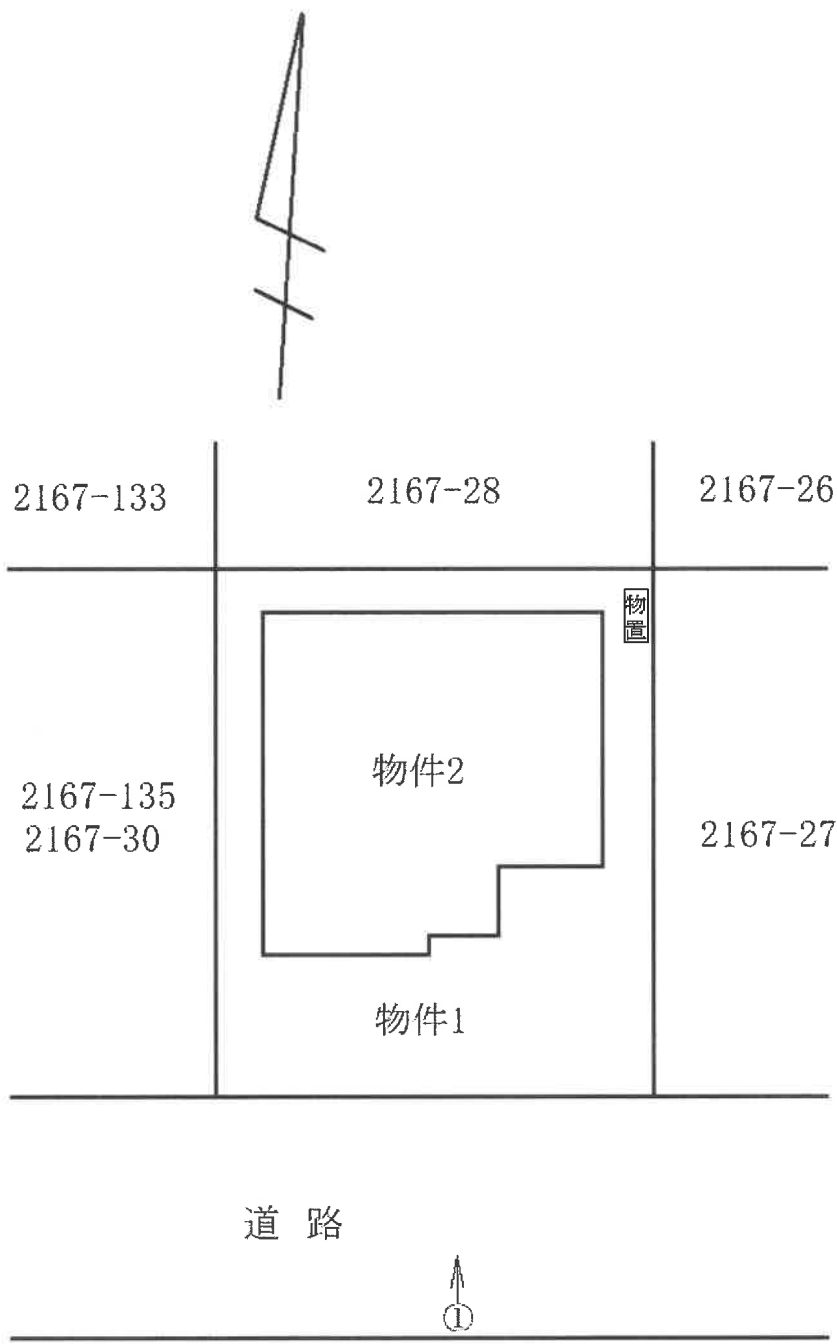
家屋番

縮尺

1 / 500

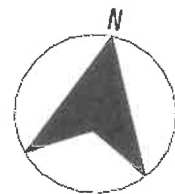
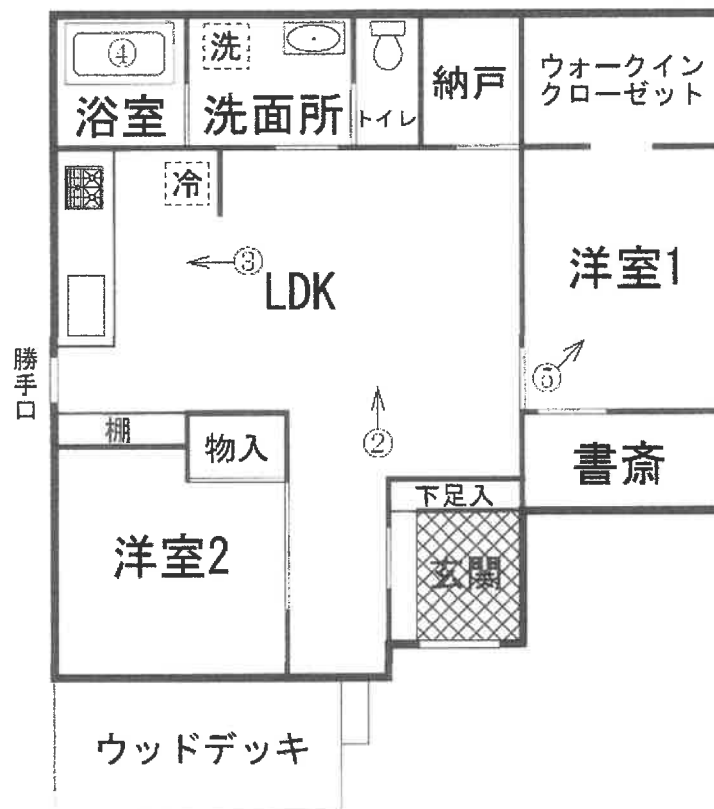
土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



間取見取図

←○写真撮影位置・方向



① 建物の外観



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況





令和 8 年（ケ）第 113 号
令和 8 年 6 月 11 日 現地調査
令和 8 年 6 月 12 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 25,370,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 5,570,000 円
物 件 2（建物）	金 19,800,000 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：横浜市栄区 桂台東22番17号
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 | 横浜市栄区桂台東 |
| | 地 番 | 2167番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市栄区桂台東2167番地29 |
| | 家屋 番号 | 2167番29 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 75.77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 根岸線「港南台」駅の南西方約2.7km及びバス停「矢沢」の北東方約280m（各道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域。	
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% 80% — 第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域及び特別用途地区（横浜生活利便機能誘導低層住居地区等（特記事項1参照）
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	165.12㎡（登記地積） 長方形（添付の公図写参照） 間口約12m、奥行約14m 地勢は、西下り傾斜である。敷地内は平坦地である。周囲の隣接地との高低差は、東側とは、約－1.0m、北側とは、約－0.5m及び西側とは、約＋1.5mで接している。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	南側幅員約6.5m舗装市道（庄戸第264号線・建築基準法第42条1項1号）に約±0から+1.5mの高低差で、接道長約12m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南側市道に本管あり。 事業者提供図面によれば南側市道に埋設管あり。 事業者提供図面によれば南側市道に本管あり。

特 記 事 項	1. 2 階以下かつ 150 m²まで、建築等が可能となる。 2. 売却対象物件 1 の北東側に定着性のない物置（動産）が一個存する。 3. 自動車駐車スペースは、1 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31年2月14日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約8年
	経済的残存耐用年数	約22年と判定
仕 様	構 造	木造平家屋
	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、ウォークインクローゼット及び物入等
	そ の 他	ー
床面積（現況）	1階：75.77㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	2LDK+書斎+納戸（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6月11日：内部立入調査 所有者の占有である。	
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、特段の問題点はないとのことである。 2. 室内で猫を2匹飼育しており、猫によるひっかき傷が見受けられた。 3. 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： 東日本18 - 15655・平成30年9月19日 検査済証番号・年月日： 東日本18 - 15655・平成31年2月8日
--	---

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	153,000	100 100	153,000	× 165.12	× 0.90	= 22,740,000

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：横浜栄－19

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価公示等価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 150,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 153,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：売却対象物件1の画地条件（概ね標準的）等を考慮した。

◇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	270,000	× 75.77	× 0.66	= 13,500,000

現価率

- ・ 経過年数 8 年、経済的残存耐用年数 22 年、観察減価率 10%
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 22 年}}{\text{経過年数 8 年} + \text{経済的残存耐用年数 22 年}} \times (1 - 0.1) = 0.66$$

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	22,740,000	× 0.65	法定地上権	= 14,780,000

（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	22,740,000	－ 14,780,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 5,570,000
2	13,500,000	＋ 14,780,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 19,800,000
一括価格（合計）						= 25,370,000

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：横浜栄－19

所 在：横浜市栄区犬山町 1736 番 79「犬山町 46-11」

価 格：150,000 円／ m^2

位 置：JR 根岸線「港南台」駅 2.9 km

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：134 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南 4.5m 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 80%)

防火・準防火：－

地 域 の 概 要：中規模住宅が多い区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 8 年度）

物 件 1（土地） 15,191,040 円

物 件 2（建物） 6,510,714 円

第7 附属資料の表示

位置図

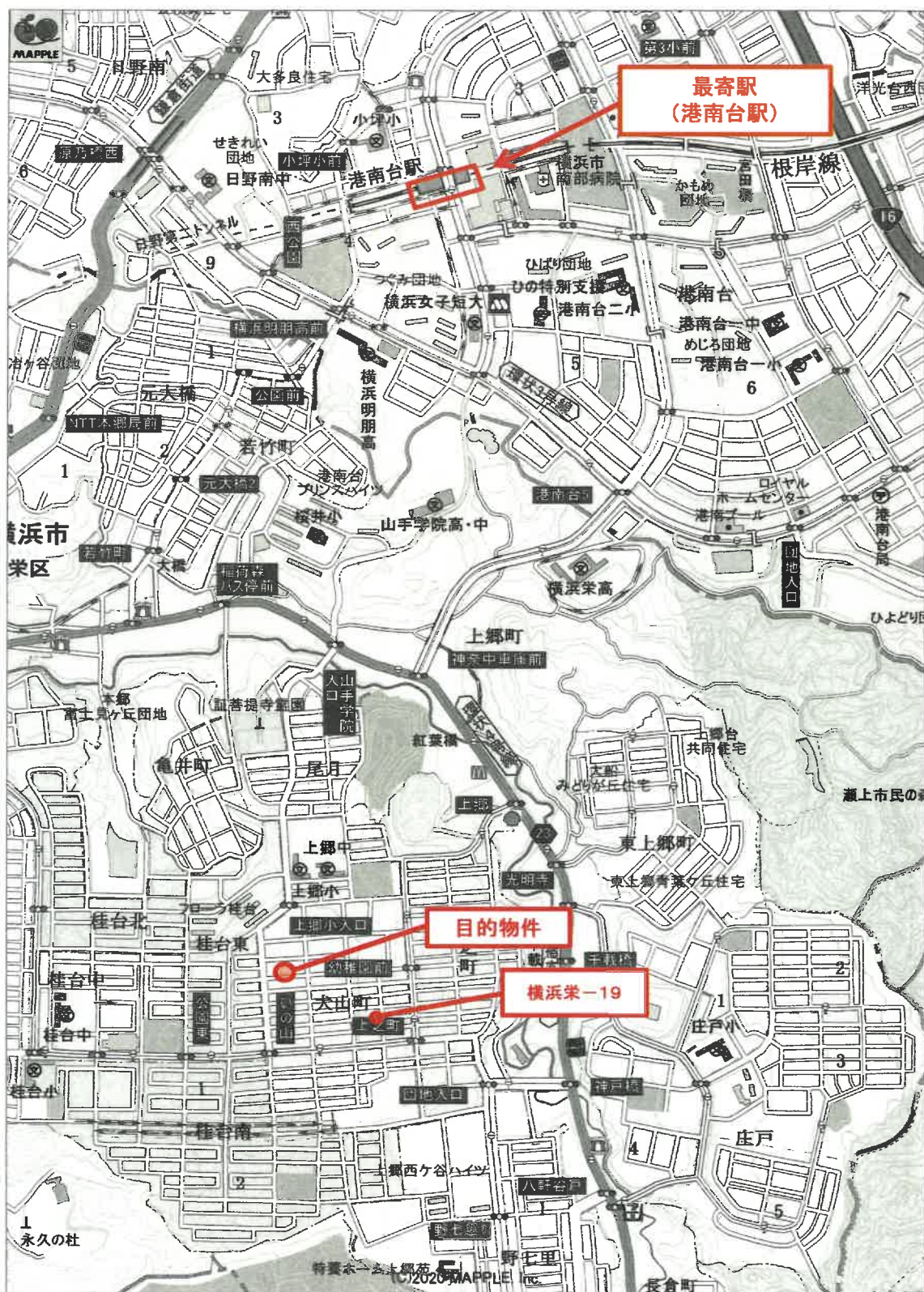
公図写

建物図面写

建物間取図

以 上

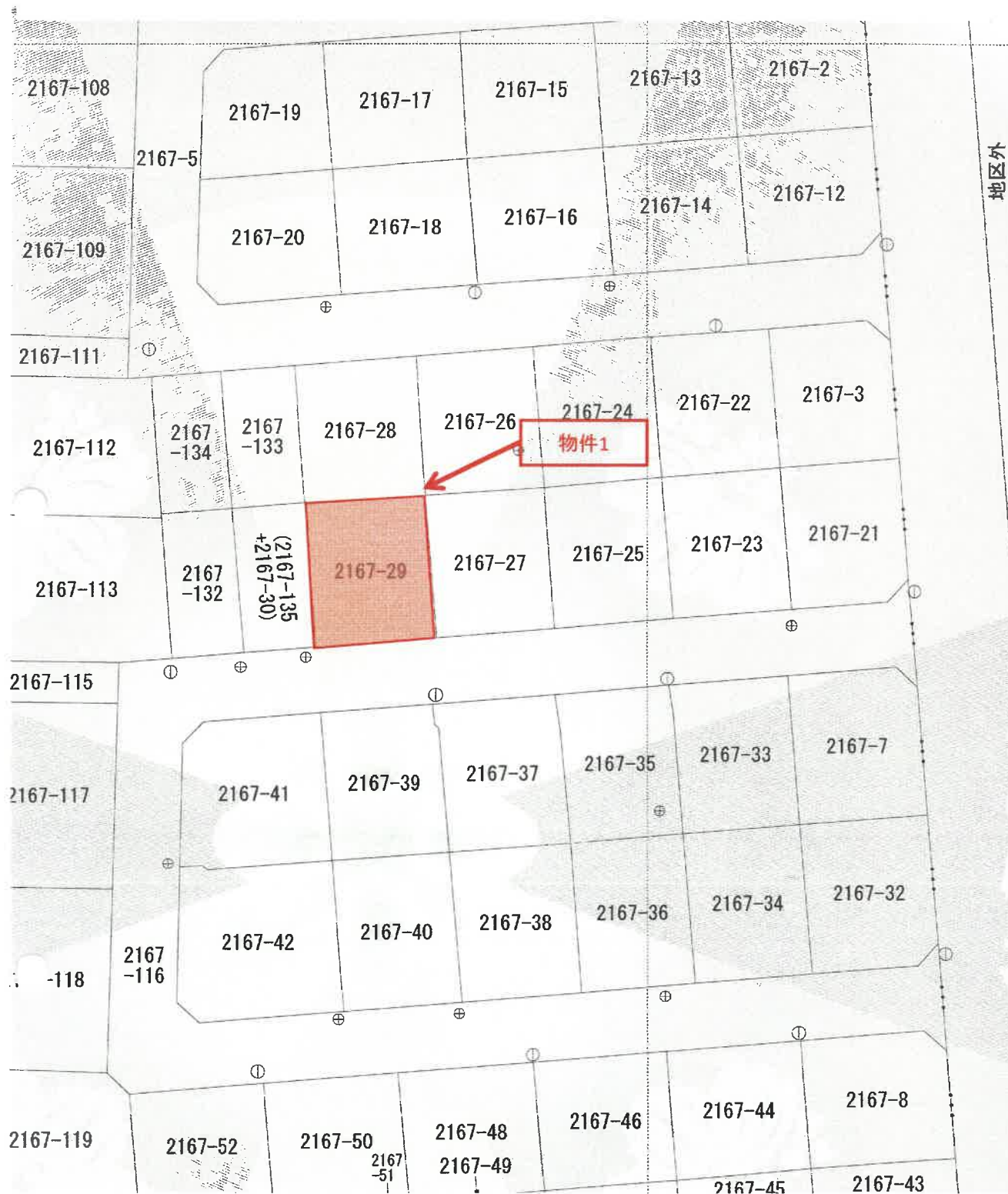
株式会社 マップル スーパーマップル・デジタル(地図使用承認© マップル第7-337号)



1: 15,000 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：平成31年2月25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。
令和8年4月9日 横浜地方支庁測量所

登記官

請求番号：3-2

各階平面図

2167番29

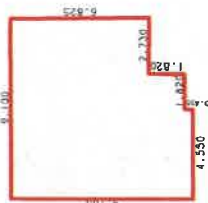
建物図面

横浜市長区桂台東2167番地29

家屋番号

建物の所在

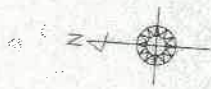
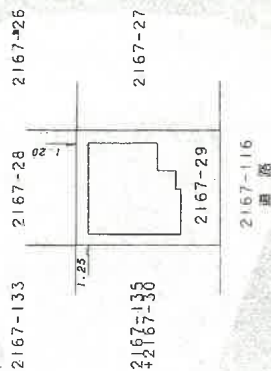
物件2



求積表

2.730 x 6.825 = 18.632250
1.820 x 8.645 = 15.733900
4.550 x 9.100 = 41.405000

合計 75.771150
所面積 75.77 m²



作成者

31年 2月21日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

原図より70%縮小

