

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 横浜市旭区都岡町 |
| | 地 番 | 6 3 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4 . 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市旭区都岡町 6 3 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 6 3 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月15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

【物件番号1】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

《 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 | 横浜市旭区都岡町 |
| | 地 番 | 6 3 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4 . 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市旭区都岡町 6 3 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 6 3 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |



令和8年(ケ)第36号
令和8年5月25日受理
令和8年6月24日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 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 | 横浜市旭区都岡町 |
| | 地 番 | 6 3 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4. 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市旭区都岡町 6 3 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 6 3 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6. 3 1 平方メートル
2 階 4 9. 6 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
■ A (債務者兼所有者)	1 本建物は、私の妻と子供が居住しています。 2 現在、私は、別居しています。妻と連絡は取っていない状況です。 ただし、競売が申し立てられていることは聞いています。また執行官からの手紙ももらっています。 明日調査を行うことはわかりました。私からも妻に連絡をします。 3 本建物内に私の物は残っています。 現在別居していますが、本建物に帰る見込みがないということはありません。 4 本建物は、特に不具合な所はないと思いますが、猫を6匹飼っているため、内装等に傷み等があります。 【令和8年6月17日通話による聴取】
■ B (債務者兼所有者の妻)	1 本建物は、私と子供が居住しています。 2 債務者兼所有者は、私の夫です。 夫とは、昨年11月頃からだと思いますが、別居しています。 夫とは連絡が取れない状況ですが、子供から連絡をしていました。 3 夫との間に、本建物を使用するにあたり、賃貸借関係はなく、賃料の授受もありません。 4 本建物内には夫の物が残っています。 5 本建物は、水回りに不具合な所はありません。 本建物1階及び2階のトイレの蓋が壊れています。 6 本建物は、建物の傾きは感じません。 7 猫を6匹飼っています。1階及び2階を自由に行き来しています。 壁面クロスには猫の引っかき傷が各所にあります。また壁面クロスに尿による汚れがあります。 8 増改築等はしていません。 9 隣地との境界のトラブル等はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

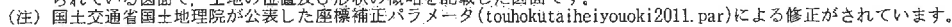
- 1 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
- (1) 室内に動産類が大量に置かれていることから、床面等の詳細について確認をすることができない箇所があった。
 - (2) 本建物内は、猫の影響による壁面クロス等への傷や汚れ等が各所に認められる。
 - (3) 本建物1階の和室の障子及び襖は破れている。
 - (4) 本建物1階の浴室の浴槽底面に汚れが認められる。
 - (5) 本土地西側に簡易物置があるが、土地との定着性は認められない。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおり報告する。
- 関係人の陳述によれば、本建物は、債務者兼所有者の妻であるBが、子供と居住していることが認められる。
- 債務者兼所有者は長期間不在となっているが、必ずしも連絡が取れないとは言えず、行方不明になっている状況ではない。
- 本建物内には債務者兼所有者の動産類は残されており、同人の陳述によれば、本建物に帰る見込みがないということはない。
- 上記事情等から、現時点において、債務者兼所有者の妻に占有が移っているとはいえないものとして、上記のとおり報告する。
- 3 評価人の調査によれば、本土地南西側に接する道は、私道（建築基準法42条1項）である。

(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 5月26日(火) 14:35-14:45	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 債務者兼所有者の妻と面談・事情聴取(現況調査協力 依頼文書を交付, 債務者兼所有者からの連絡を依頼)
令和8年 6月 6日(土) 12:20-12:25	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者の妻に電話・事情聴取(現況調査協力 依頼, 日程調整等。その後は, 互いにショートメール にて連絡を行った。期日の調整をしたが, 債務者兼所 有者に連絡して欲しい旨の申し出があった。)
令和8年 6月 9日(火) 12:35- :	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者に電話(応答なし) (その後, 数回連絡するが, 応答なし。連絡が取れな いため, 調査期日を指定した。)
令和8年 6月16日(火) 10:43-10:45	横浜地方法務局 相模原支局	全部事項証明書交付申請
令和8年 6月17日(水) 19:20-19:25	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(現況調査協力依 頼)
令和8年 6月18日(木) 10:00-10:30	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有調査 債務者兼所有者の妻と面談・事情聴取 評価人同行
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

-27985.094



都岡町

(6 枚目)



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管轄)

令和8年1月6日

東京法務局品川出張所

登記官

(7 枚目)

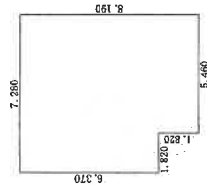
建物図面
各階平面図

家屋番号 63番37

建物の所在 横浜市旭区都岡町63番地37

各階平面図

1階

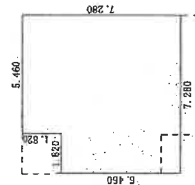


求積表

$5.460 \times 1.820 = 9.937200$
 $7.280 \times 6.370 = 46.373600$

合計 56.310800
床面積 56.31 m^2

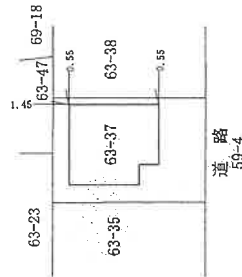
2階



求積表

$7.280 \times 5.460 = 39.748800$
 $5.460 \times 1.820 = 9.937200$

合計 49.686000
床面積 49.68 m^2



作成者

縮尺 1/250

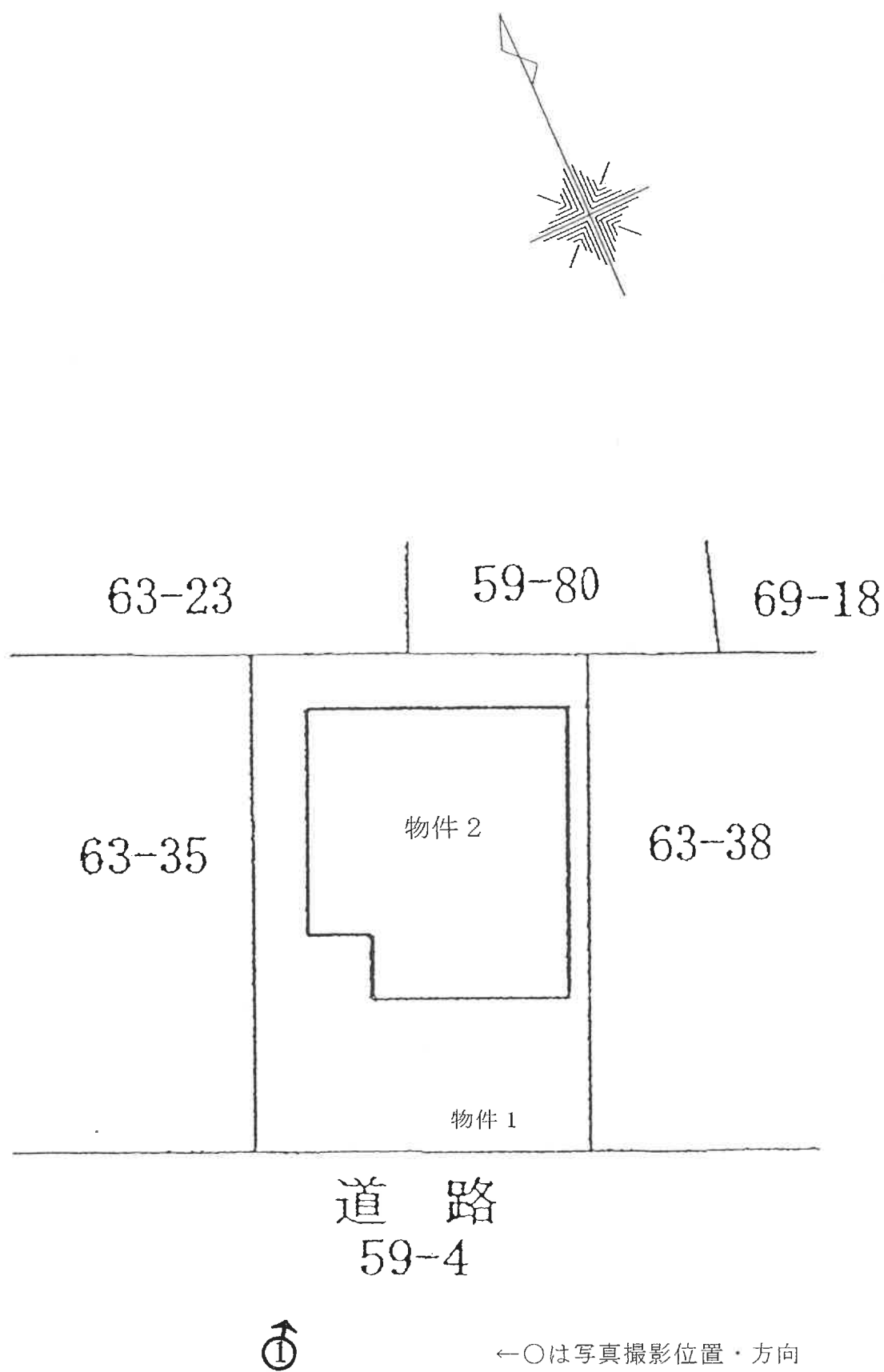
申請人

縮尺

1/500

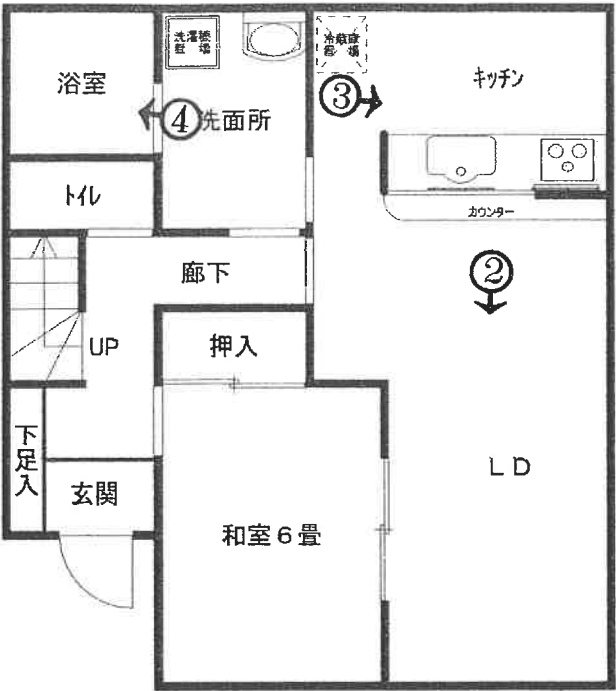
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

概略土地建物位置関係図

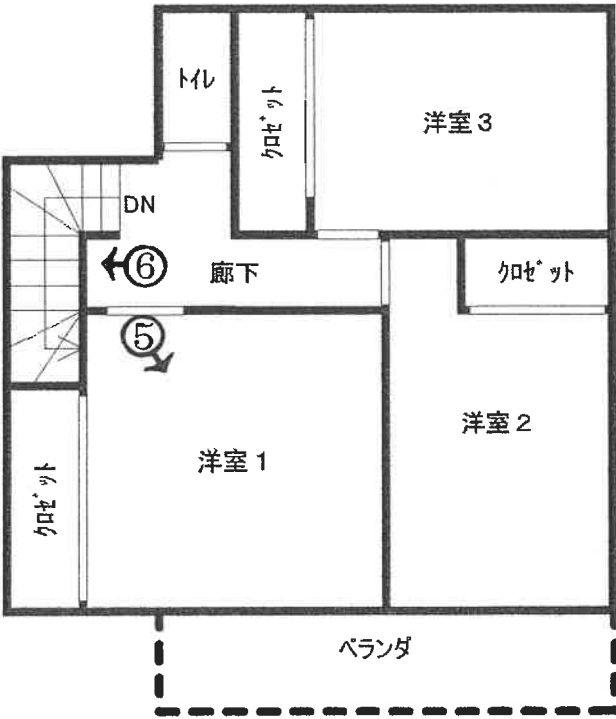


間取図

1 階



2 階



令和 8 年 (ケ) 第 36 号

←○は写真撮影位置・方向

① 建物の外観



② 建物内の状況ーLD(1階)



③ 建物内の状況ーキッチン(1階)

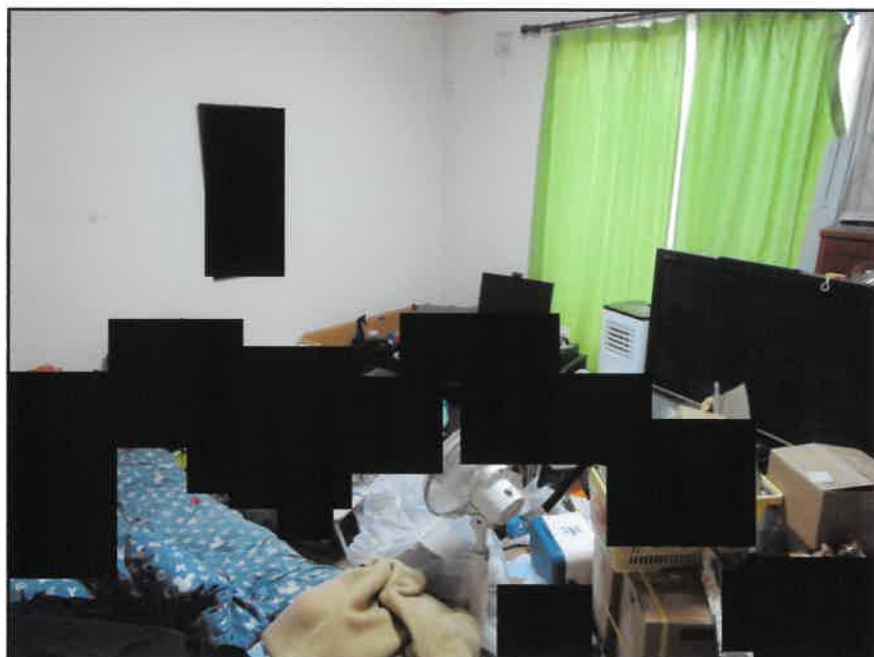


引っ掻き傷

④ 建物内の状況ー浴室(1階)



⑤ 建物内の状況－洋室1(2階)



⑥ 建物内の状況－廊下:壁面クロスの汚れ等(2階)



令和 8 年 (ケ) 第 36 号
令和 8 年 6 月 18 日 現地調査
令和 8 年 6 月 30 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

第 1 評価額

一 括 価 格（合計）	
金 1 9, 4 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 4, 0 0 0, 0 0 0 円
物 件 2（建物）	金 1 5, 4 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 | 横浜市旭区都岡町 |
| | 地 番 | 6 3 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4. 3 5平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市旭区都岡町 6 3 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 6 3 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 6. 3 1平方メートル
2階 4 9. 6 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	相鉄本線「鶴ヶ峰」駅の北西方約3.4km（道路距離） 最寄バス停「都岡町」より徒歩約9分	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅地域	
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	134.35㎡ ほぼ長方形 間口約9.4m、奥行約14.2m 前面道路より約0～0.5m高い（敷地内ほぼ平坦）
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約5.5mの私道（建築基準法第42条1項）に約9.4m 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	◇南西側に接する道路は開発により築造された私道（地番59番4、 公衆用道路、地積766㎡、所有者：岩崎建材株式会社）であり、 持分を有していない。	

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26年6月5日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約13年
	経済的残存耐用年数	約17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、畳等
	設 備 そ の 他	トイレ、浴室、洗面所、キッチン等
床面積（現況）	1階：56.31㎡、2階49.68㎡、延べ：105.99㎡	
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	劣る	
建物の利用状況	令和8年6月18日内部立入調査。 所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇猫を6匹飼っており（所有者の妻の陳述による）、猫の影響による壁面クロス等への傷、汚れが各所に認められた。 ◇検査済証あり。	

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	142,000	95 100	135,000	×134.35	×0.9	= 16,320,000

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-21

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 142,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 142,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：私道（持分なし）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	× 105.99	× 0.40	= 11,450,000

現価率

- ・ 経過年数 13 年、経済的残存耐用年数 17 年、観察減価率 30%
- ・ 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 17 年}}{\text{経過年数 13 年} + \text{経済的残存耐用年数 17 年}} \times (1 - 0.3) \\
 & = 0.40
 \end{aligned}$$

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	16,320,000	×	0.65 法定地上権	= 10,610,000

(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	16,320,000	－ 10,610,000		×	1.0 × 0.7	= 4,000,000
2	11,450,000	＋ 10,610,000	×	1.0 × 1.0	×	0.7 = 15,440,000
一括価格（合計）						= 19,440,000

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-21

所 在：横浜市旭区都岡町6 5 番 3 4
価 格：142,000 円／m²
位 置：相鉄本線「鶴ヶ峰」駅 約 3.4 km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：101 m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北東側 4.5m 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：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 13, 166, 300 円
物件2 6, 272, 966 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。）

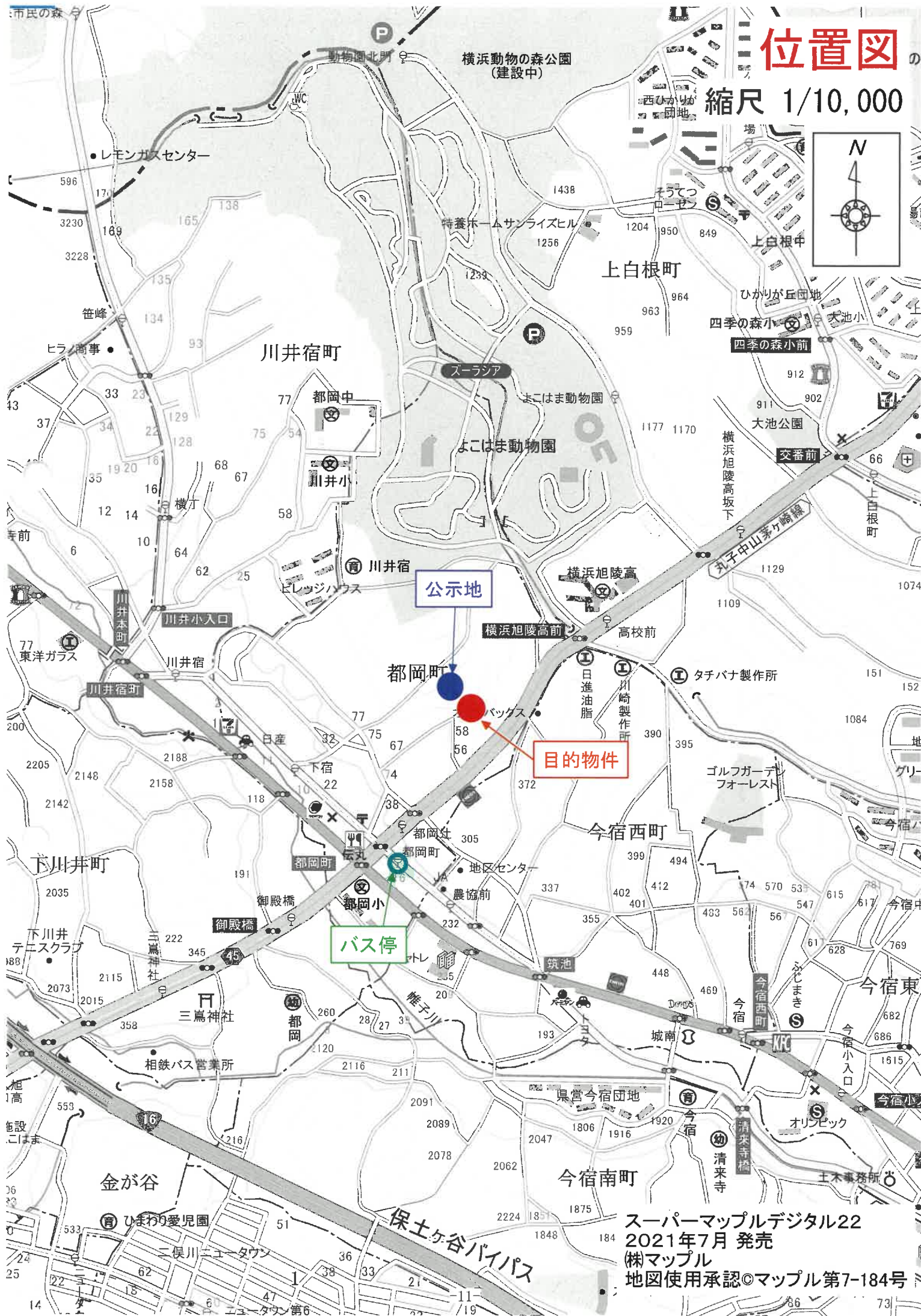
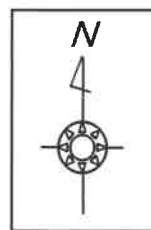
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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)マッフル
地図使用承認©マッフル第7-184号

縮尺 1/500



地積測量図(写)

(尺原案)

地積測量図

地番 63-35、63-37、
63-38

土地の所在 横浜市旭区都岡町

求積表

地番	④ 63-35	⑤ 63-37	⑥ 63-38
NO	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
663	-56622.007	-28061.818	-7,913
685	-56619.209	-28082.901	-15,885
786	-56608.112	-28058.003	-15,887
415	-56611.982	-28049.234	-15,887
414	-56625.021	-28054.988	-15,887
合計			134.35 m ²

地番	④ 63-37	⑤ 63-38	⑥ 63-38
NO	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
414	-56625.021	-28054.988	-15,887
415	-56611.982	-28049.234	-15,887
786	-56608.112	-28058.003	-15,887
417	-56615.790	-28040.609	-15,887
416	-56628.827	-28046.363	-15,887
合計			134.35 m ²

地番	④ 63-38	⑤ 63-38	⑥ 63-38
NO	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
418	-56628.827	-28046.363	-15,887
417	-56615.790	-28040.609	-15,887
406	-56619.661	-28031.839	-15,887
947	-56628.123	-28035.574	-15,887
943	-56630.756	-28036.736	-15,887
942	-56631.841	-28039.534	-15,887
合計			134.35 m ²

引照点座標値一覧表

点番	X座標	Y座標
666	-56627.039	-28064.038
774	-56605.551	-28082.885
863	-56630.825	-28074.040
885	-56635.274	-28069.991

基準点座標値一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
TA18-1-2	-56643.510	-28038.739	トラバース線
TA18-2-2	-56645.765	-28102.478	トラバース線

凡例

○	境界点
◎	境界線の隅角
④	コンクリート杭
⑤	金属プレート
⑥	鉄釘
⑦	プラスチック杭
○	図上点

測量年月日 平成25年9月26日
測量係 任意測量係

作成者

平成25年9月27日作成

申請人

縮尺 1/500

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

登記年月日：平成25年10月1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。

(横浜市地方務局旭出張所管轄)

令和8年1月6日

東京法務局旭出張所

登記官

請求番号：28-2

建物図面・各階平面図(写)

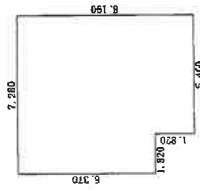
各階平面図

家屋番号 63番37

建物の所在 横浜市旭区都岡町63番地37

建物図面
各階平面図

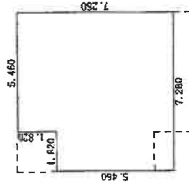
1階



求積表

$5,460 \times 1,820$	$=$	9,937,200
$7,280 \times 6,370$	$=$	46,373,600
合計床面積		56,310,800

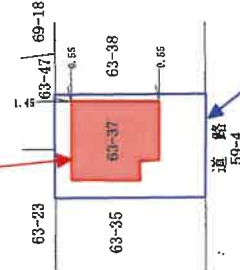
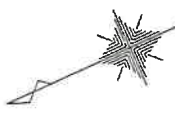
2階



求積表

$7,280 \times 5,460$	$=$	39,748,800
$5,460 \times 1,820$	$=$	9,937,200
合計床面積		49,686,000

物件2建物



物件1土地

作成者

月 2 日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

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。

(横浜市地方公務局旭出張所管理)

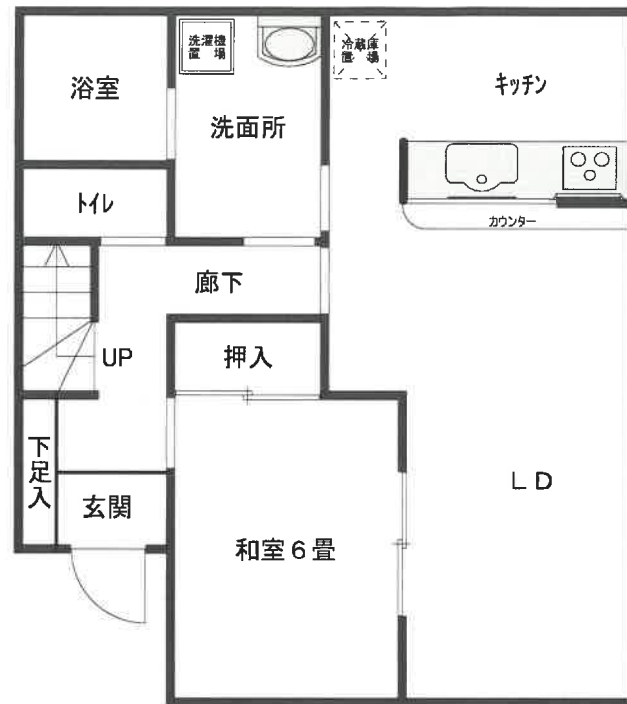
令和8年1月6日

東京法務局品川出張所

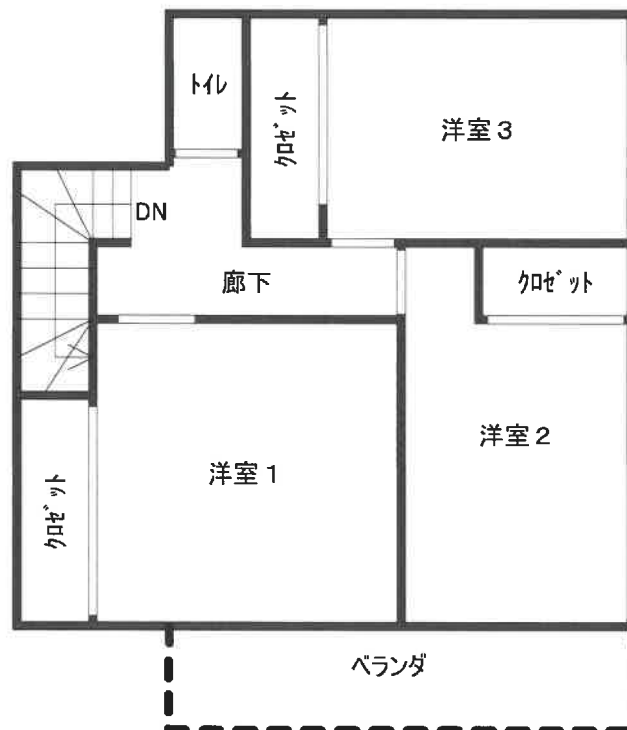
登記官

間取図

1 階



2 階



令和 8 年 (ケ) 第 36 号