

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 西 村 克 己

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	19,850,000 15,880,000	一括	3,970,000	119,868	30,870
1	2,980,000				
2	16,870,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区法泉三丁目 |
| | 地 番 | 298番64 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区法泉三丁目298番地64 |
| | 家屋 番号 | 298番64 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.66平方メートル
2階 50.40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 西 村 克 己

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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区法泉三丁目 |
| | 地 番 | 298番64 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区法泉三丁目298番地64 |
| | 家屋 番号 | 298番64 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.66平方メートル
2階 50.40平方メートル |



令和8年(ケ)第89号
令和8年5月22日受理
令和8年6月30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 | 横浜市保土ヶ谷区法泉三丁目 |
| | 地 番 | 298番64 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区法泉三丁目298番地64 |
| | 家屋 番号 | 298番64 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.66平方メートル
2階 50.40平方メートル |

(土地・建物用)

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	横浜市保土ヶ谷区法泉３丁目２４番２３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 ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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が異なる（ ☐ 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居宅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 ├ 支部令和　年（　）第　号 └ 保管開始日　令和　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 ☒ 概略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

(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、私が家族と居住しています。 2 本建物は、水回り等不具合な所はありません。 LDに床暖房があります。 3 建物の傾きは感じません。 4 犬を一匹室内で飼っています。1階及び2階を自由に行き来していますが、犬の影響による傷等はありません。 5 リフォーム等はしていません。 6 隣地との境界のトラブルはありません。 7 本土地上に東京電力の電柱があります。 東京電力からは使用料を支払うとの話がありましたが、いただいていません。 8 郵便受けに「(株)ピュアステップ」という表示がされています。 私が代表者になっている会社です。 本建物住所地が本店所在地になっていますが、本建物を事務所として使用していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

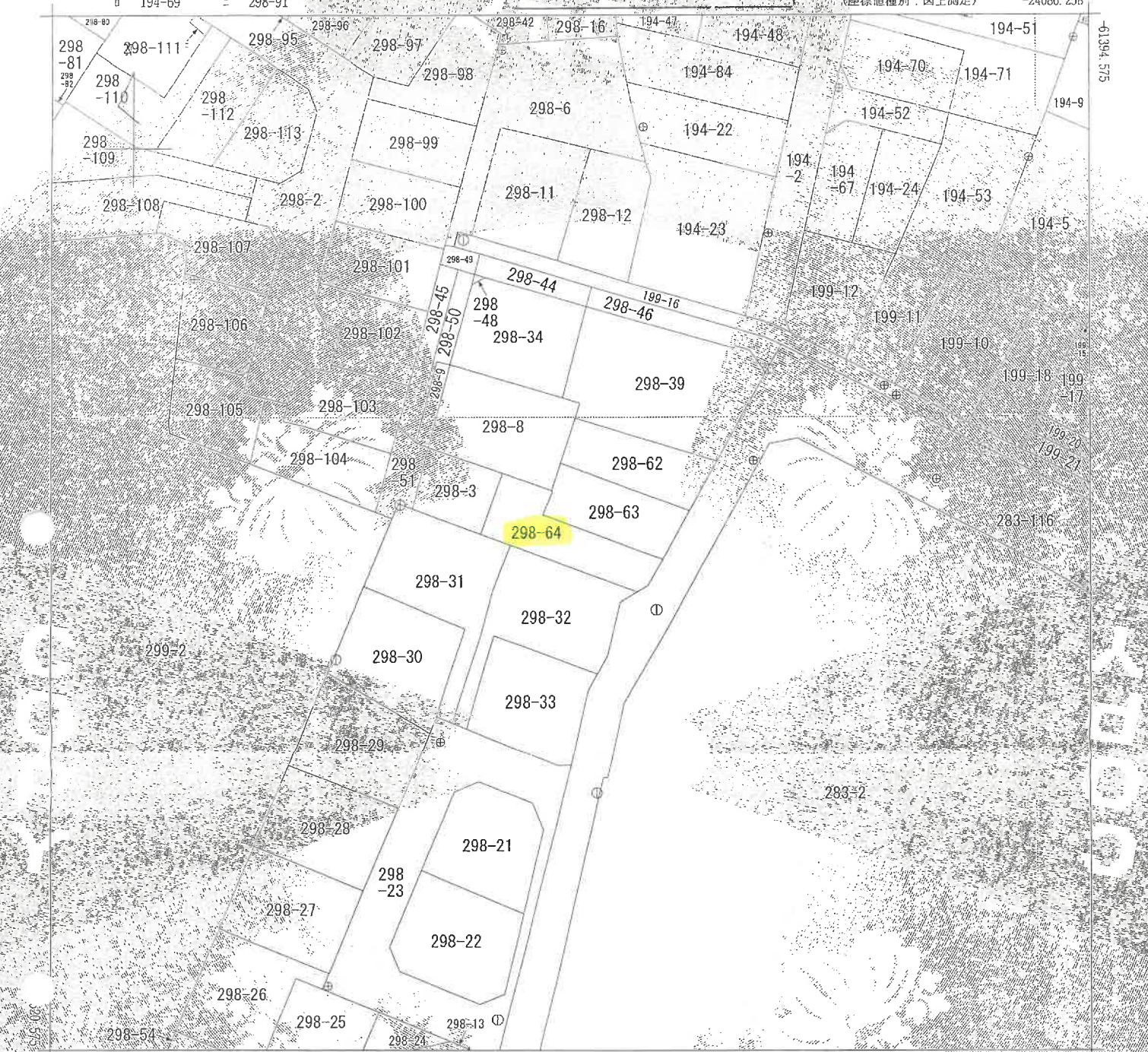
執 行 官 の 意 見

- 1 本土地・建物の状況等は，関係人の陳述，建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地・建物の占有状況等は，2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 評価人の調査によれば，本土地南東側に接する道は，市道である。

(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) 15:30-15:40	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和8年 6月 1日(月) 16:00-16:05	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函) 占有調査
令和8年 6月 8日(月) 10:05-10:10	横浜地方法務局 相模原支局	全部事項証明書及び履歴事項全部証明書交付申請
令和8年 6月 8日(月) 16:00- :	書面(郵送)	債務者兼所有者に現況調査期日通知書送付
令和8年 6月25日(木) 16:15-16:45	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 債務者兼所有者と面談・事情聴取 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8年6月25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



(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(touhokufarheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

法泉3丁目

請求 部 分	所 在	横浜市保土ヶ谷区法泉三丁目				地 番	298番64		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号 は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種類	地籍図
作 成 年月日					備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年2月19日
横浜地方法務局神奈川出張所
登記官

請求番号：14-1
(1/1)

(6 枚目)

登記年月日 平成29年6月16日

令和8年2月19日
横濱地方支庁局 神奈川県庁

登記官

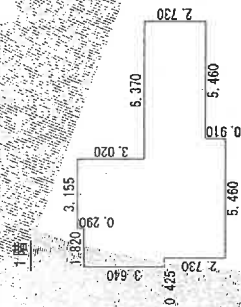
(7枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

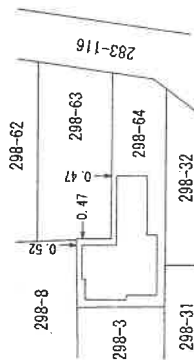
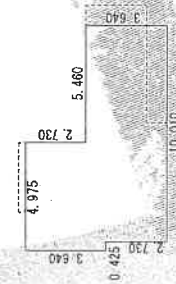
各階平面図
建築物各階平面図

登記番号 298第64

建築物の所在 横浜市長瀬一谷区法界三丁目298番地64



2階



作成者

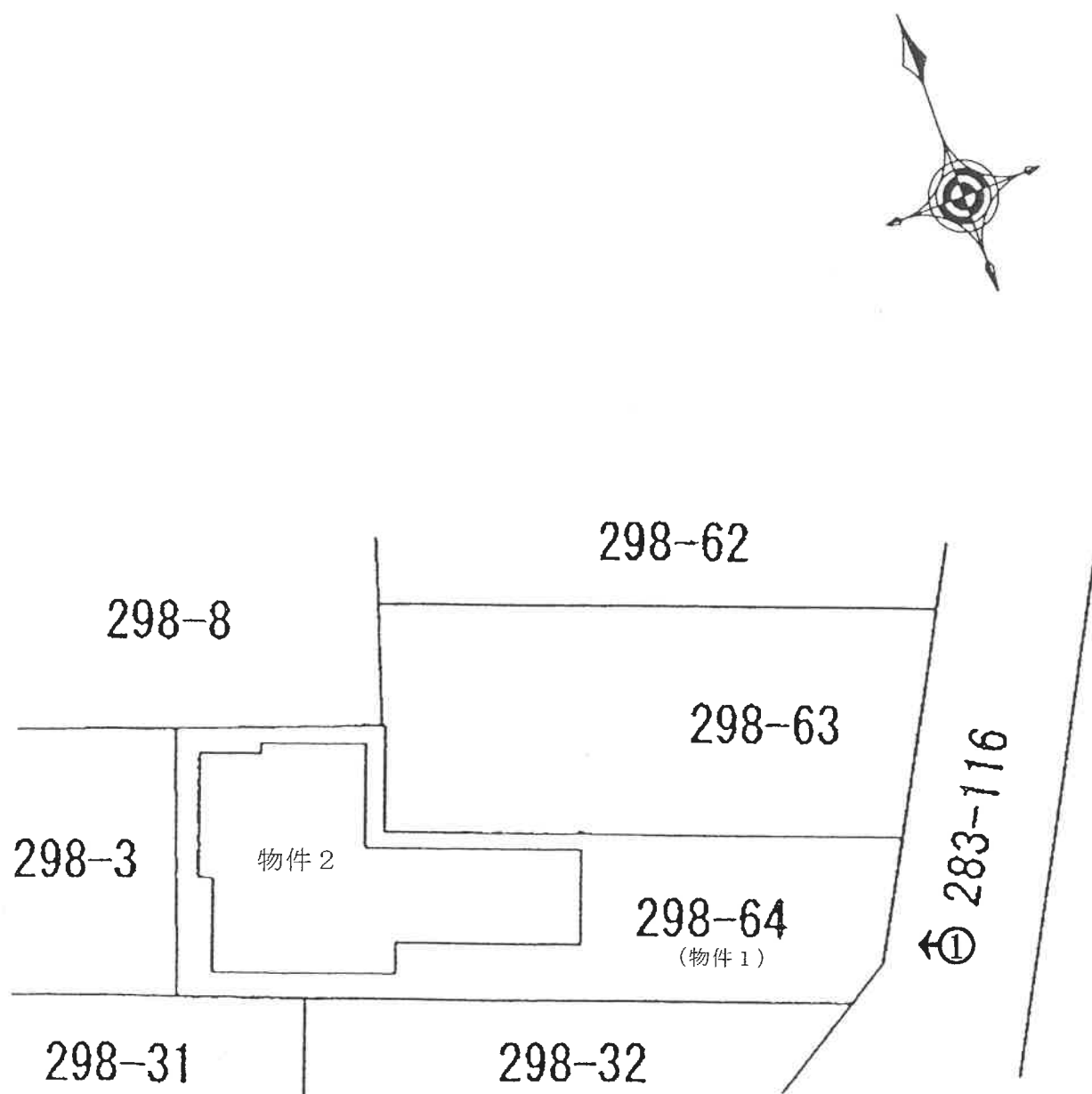
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

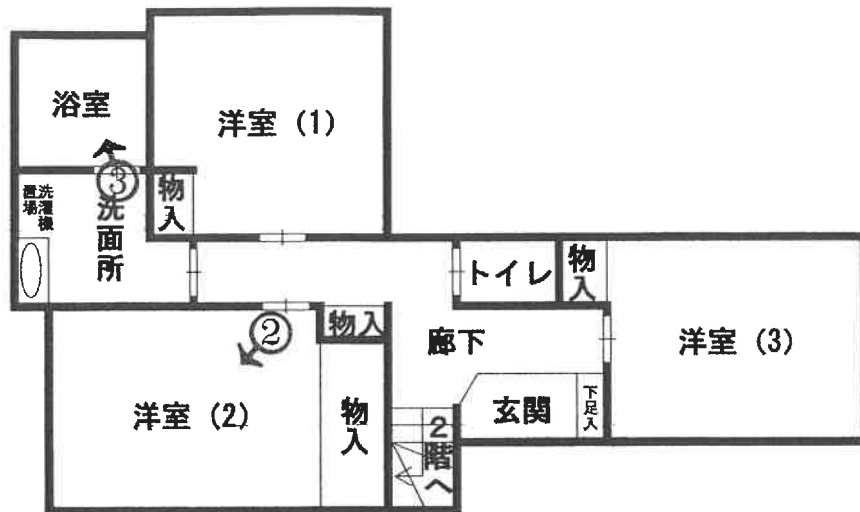
(神奈川県土地家屋調査士会)

概略土地建物位置関係図

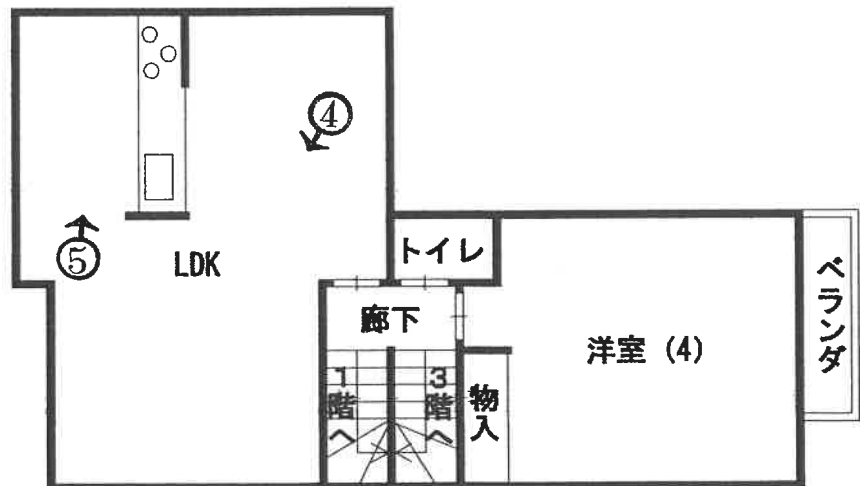


建物間取図

1階



2階



R階



←○は写真撮影位置・方向

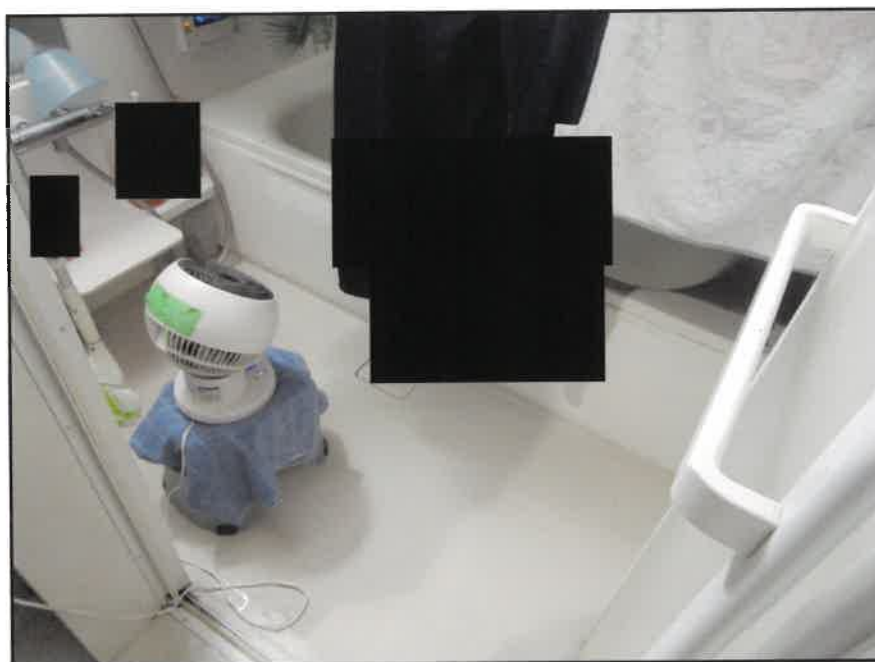
① 建物の外観



② 建物内の状況－洋室(2)(1階)



③ 建物内の状況－浴室(1階)



④ 建物内の状況－LDK(2階)



⑤ 建物内の状況ーキッチン(2階)



⑥ ルーフバルコニー(R階)





令和 8 年 (ケ) 第 89 号
令和 8 年 6 月 25 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 29 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

一 括 価 格（合計）	
金 19,850,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 2,980,000円
物 件 2（建物）	金 16,870,000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き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とおり	
2		住居表示 法泉三丁目24番23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 | 横浜市保土ヶ谷区法泉三丁目 |
| | 地 番 | 298番64 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区法泉三丁目298番地64 |
| | 家屋 番号 | 298番64 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.66平方メートル
2階 50.40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	JR横須賀線「東戸塚」駅の北東方約2.6km（道路距離）、最寄バス停「住宅前」より徒歩約5分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域。	
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 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% 100% 準防火地域 第1種高度地区、埋蔵文化財包蔵地（保土ケ谷区N0.66）、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	120.45㎡（※特記事項①参照） 不整形 間口約5m、奥行約21m ほぼ平坦（※特記事項②参照）
接面道路の状況	南東側幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約5m、ほぼ等高に接面（※特記事項③参照）。	
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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	① 全ての境界標の確認は出来なかったが、地積測量図等の確認・照合を踏まえ、登記地積を採用した。 ② 目的土地はほぼ平坦であるが、南西側隣地より約3m程度高く、境界付近に擁壁が設置されている。当該擁壁について、宅地造成工事許可申請台帳記載証明書によると、検査済証が交付されている。 ③ 接面街路は目的土地付近で階段道となり、車輛の通り抜けは出来ない。 ④ 目的土地に東京電力の電柱が存在する。	

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29年4月18日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約10年
	経済的残存耐用年数	約20年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	外壁ボード等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	キッチン、ユニットバス、トイレ、床暖房（LD）等
床面積（現況）	1階：49.66㎡、2階：50.40㎡ 延べ100.06㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK（附属資料「建物間取図」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6月25日内部立入調査 所有者が居宅として使用し、占有している。	
特 記 事 項	① 検査済証発行済の建物である。 ② 関係人によると、建物使用上の不具合箇所は存在しないが、ペット（小型犬1匹）を室内で飼育している旨の陳述が得られた。 ③ 室内全般について経年相当の損傷及び汚れ等が存在する。諸設備の不具合の有無は確認出来なかった。	

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	143,000	78 100	112,000	×120.45	×0.90	= 12,140,000

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 横浜保土ヶ谷－13

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ & \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 172,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & = & 143,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：地価公示地の所在地域は対象地域に比し街路条件、交通接近条件、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：地積、形状、接面街路の系統及び連続性、埋蔵文化財包蔵地、地勢等の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/㎡)	延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	270,000	× 100.06	× 0.60	= 16,210,000

現価率

- ・ 経過年数10年、経済的残存耐用年数20年、観察減価率10%
- ・ 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。

$$\begin{array}{l} \text{現価率：} \frac{\text{経済的残存耐用年数 20 年}}{\text{経過年数 10 年} + \text{経済的残存耐用年数 20 年}} \times (1 - 0.10) \\ \quad \quad \quad = 0.60 \end{array}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の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	12,140,000	×	0.65 法定地上権	= 7,890,000

(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	その他 の控除	評 価 額 （円）
1	12,140,000	－ 7,890,000		× 1.0	× 0.7		= 2,980,000
2	16,210,000	＋ 7,890,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 16,870,000
一括価格（合計）							= 19,850,000

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。

その他の控除：必要なし

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 横浜保土ヶ谷－13

所 在：横浜市保土ヶ谷区新桜ヶ丘1丁目220番5「新桜ヶ丘1－45－5」

価 格：172,000 円/㎡

位 置：JR 横須賀線「東戸塚」駅より約 2.8 km

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：159 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北 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%)

地域の概要：中規模一般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7年度）

物件1（土地） 10,370,745 円

物件2（建物） 6,833,608 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（本図面は目的土地をA4判に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。）

建物間取図

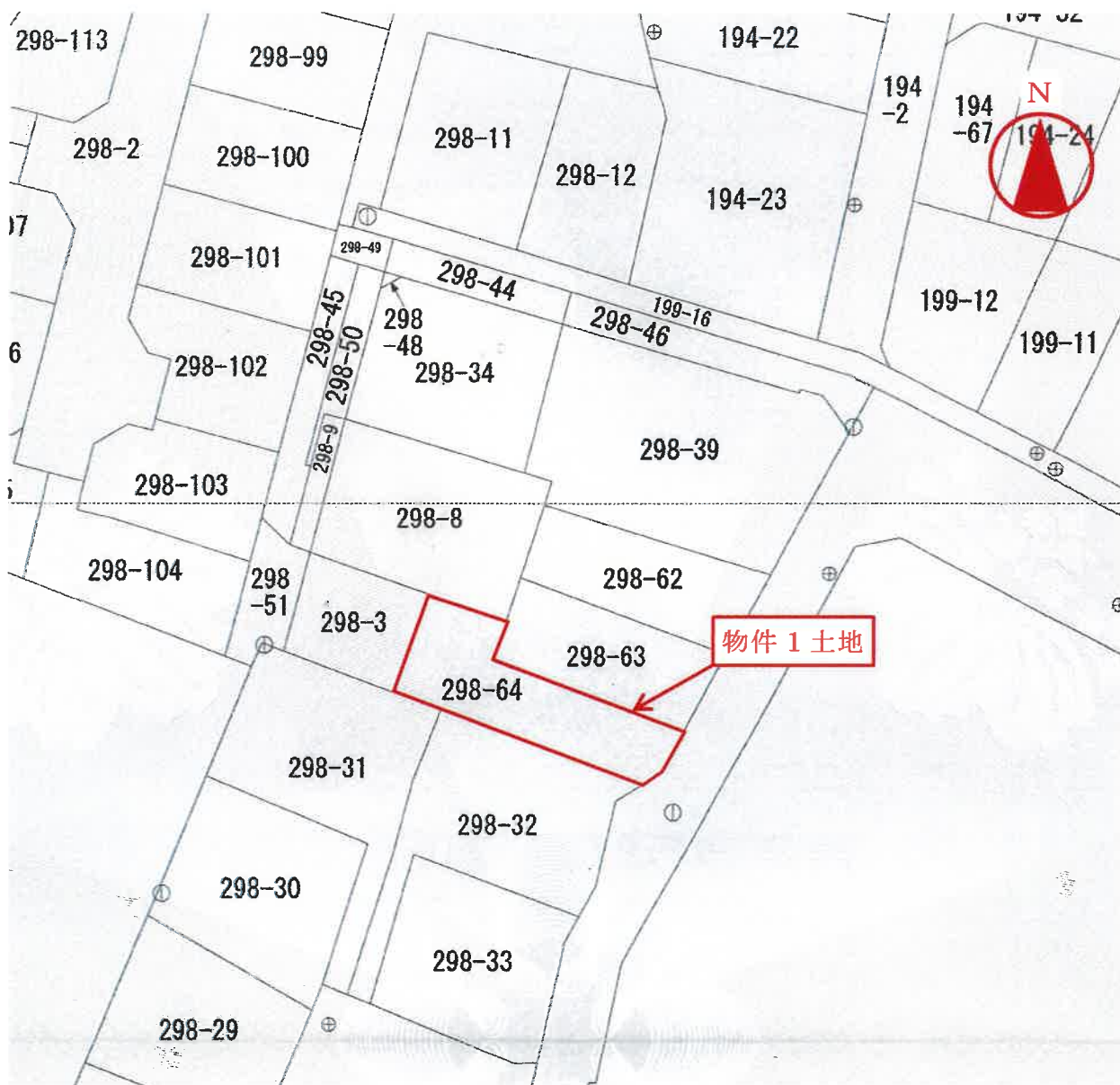
以 上

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 7-292 号)



縮尺=1/15,000

位置図



縮尺 = 1/500

公 図 写

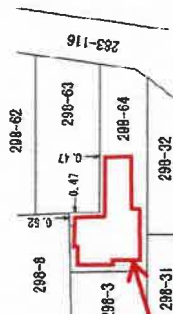
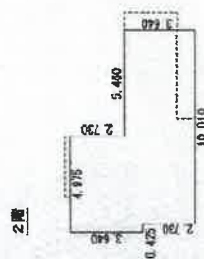
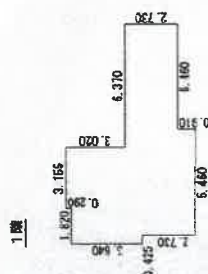
(本図面は目的土地をA4版に抜粋したもの)

建物図面

各階平面図

家屋番号 298番04

建物の所在 横浜市保土ヶ谷区法泉二丁目298番地04



物件2建物

縮尺 1/500

縮尺 1/250

作成者

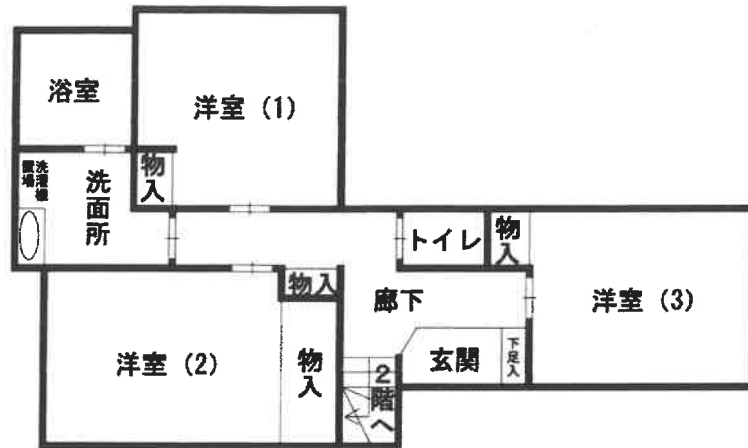
(神奈川県工務部建築課)

建物図面写

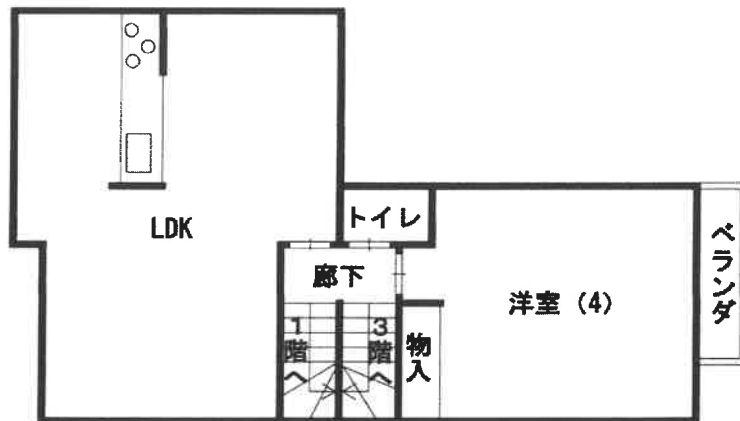
(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物間取図

1階



2階



R階

