

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	8,470,000 6,776,000	一括	1,694,000	40,884	13,314
1	2,850,000				
2	5,620,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 横浜市瀬谷区阿久和西二丁目 |
| | 地 番 | 45番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市瀬谷区阿久和西二丁目45番地1 |
| | 家屋 番号 | 45番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.40平方メートル
2階 29.61平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7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

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 | 横浜市瀬谷区阿久和西二丁目 |
| | 地 番 | 45番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市瀬谷区阿久和西二丁目45番地1 |
| | 家屋 番号 | 45番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.40平方メートル
2階 29.61平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 103 号
令和 8 年 5 月 14 日受理
令和 8 年 6 月 22 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小 野 将太郎

(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 | 横浜市瀬谷区阿久和西二丁目 |
| | 地 番 | 4 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 5 . 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市瀬谷区阿久和西二丁目 4 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 4 0 平方メートル
2 階 2 9 . 6 1 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
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(物件1) ☐ 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 { 種類: ☐ ある { 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 { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある { 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 ☐ 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

執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は、間取図、写真のとおりである。
- 2 物件2建物の占有関係については、表札の表示、債務者兼所有者宛の郵便物の存在、電気の供給が停止されていること等から、債務者兼所有者が室内に動産を残置し、誰も住んでいない状態で占有しているものと認めた。
- 3 物件2の建物は、1階DKの天井が損傷により大きく剥がれているほか、全体的にかなり劣化及び損傷している。また、動物を飼育していたことに伴う汚れや臭いもあり、全体的に汚損している。なお、室内には荷物が大量に置かれていたため、壁や床の状態を正確に確認することはできなかった。
- 4 評価人によると、物件1の土地の西側に接する道路は私道（建築基準法第42条第1項第5号該当道路）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6月2日（火） 8：42 — 8：58	目的物件所在地	不在，照会書投函，外観調査
令和8年6月3日（水）	執行官室（郵送）	債務者兼所有者へ照会書送付（回答なし）
令和8年6月15日（月） 15：05 — 15：34	目的物件所在地	立入調査（評価人同行）
令和8年6月19日（金） 13：45 — 13：55	横浜地方法務局 川崎支局	土地登記事項証明書受領 建物登記事項証明書交付請求（該当なし）
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 8 年 6 月 1 5 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

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(座標値種別：図上測定)

-30255.273

955 61019



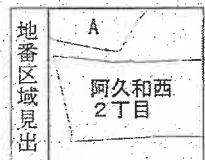
955 61019

-30380.273

(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(touhokutaiheiyosuki2011.par)による修正がされています。



A 阿久和西2丁目

請 求 部 分	所 在 横浜市瀬谷区阿久和西二丁目					地 番 45番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図に準ずる図面	種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和47年3月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

(横浜地方務局旭出張所管轄)

令和8年3月3日

福岡法務局

請求番号：20-1

(1/1)

登記官

(5 枚目)



本図面はA3版をA4版に縮小したものである

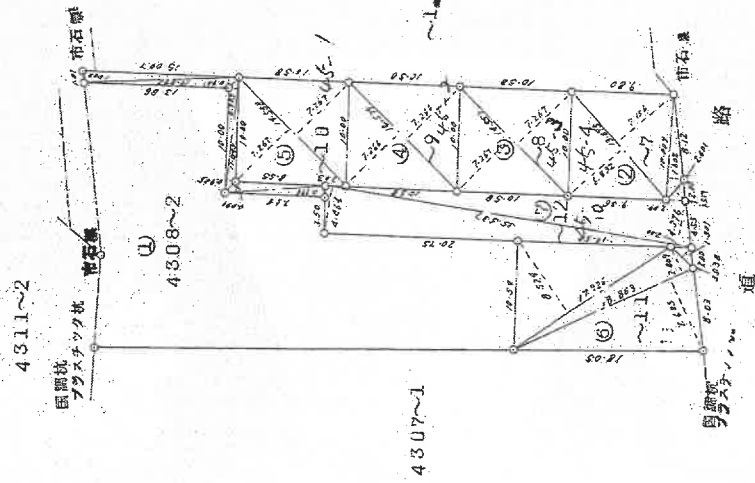
(日加給)

57 5 6

地積測量図

前 45-9 後・新同一新

地番	45-9-4 45-9-5 45-9-6 45-9-7
土地の所在	徳島市煙谷区徳島市立第一小学校



化 学 資 料 資 料

縮尺 1/500

申請人

4月28日作製

作製者

求 積

- ② 13.695X (6.832+7.156) 2 = 95.7828
10.009X 1.602 2 = 8.0172
103.8000m²
③ 14.557X (7.267+7.267) 2 = 105.7857m²
④ 14.558X (7.267+7.267) 2 = 105.7929m²
⑤ 14.558X (7.267+7.267) 2 = 105.7929m²
⑥ 18.863X (7.633+2.809) 2 = 98.4837
17.926X 8.524 2 = 76.4006
174.8843m²
⑦ 2.601X 1.519 2 = 1.9754
3.038X 1.301 2 = 1.9762
35.537X (4.376+4.464) 2 = 157.0735
9.598X (0.891+0.994) 2 = 9.0461
11.045X (0.905+0.905) 2 = 9.9957
14.897X 0.931 2 = 6.9345
15.007X 1.000 2 = 7.5035
194.5049m²
⑧ 18.27X (2.27+2.27) 2 = 84.4373
⑨ 18.27X (2.27+2.27) 2 = 84.4373
⑩ 18.27X (2.27+2.27) 2 = 84.4373

⑪ 18.27X (2.27+2.27) 2 = 84.4373

(日調連9)

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。
(横濱地方方法務局地籍課所管)

令和8年3月3日 福岡法務局

登記官

(6 枚目)

58
7
5

(日冊第)

建物図面
各階平面図

家屋番号
45番

建物の所在
横浜市長谷区門田町四丁目番地

各階平面図
414596

申請人

尺 1/250

作製者

縮尺 1/500

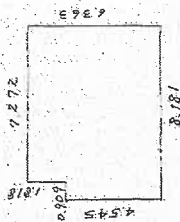
登記年月日：昭和58年7月15日

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。
(横浜地方裁判所出願所管轄)
令和8年3月3日 福岡法務局

登記番号

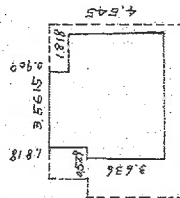
(7 枚目)

請求番号：20-3



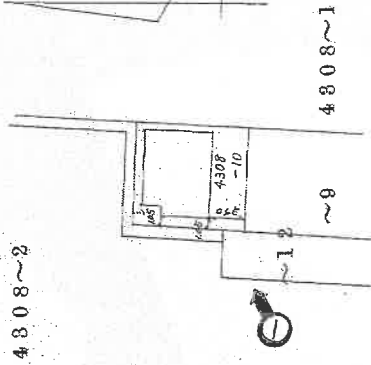
1 階床面積

1. 818×7.272=13.220496
4. 545×8.181=37.182645
合計 50.40m²



2 階床面積

3. 086×0.529=1.923444
3. 5615×5.454=19.424421
1. 818×4.545=8.26281
合計 29.61m²



←○は写真撮影位置・方向

4808~2

4808~1

~9

12

4308

10

4308

10

4308

10

4308

10

4308

10

4308

10

4308

10

4308

10

4308

10

4308

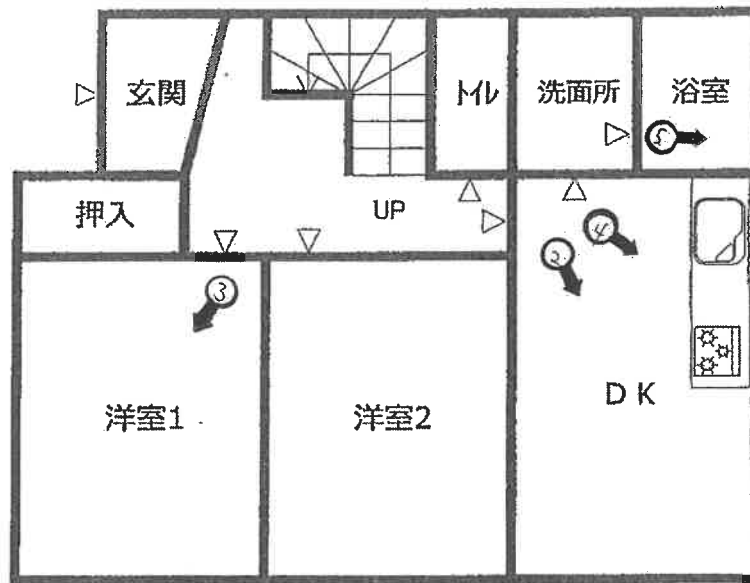
10

4308

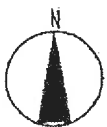
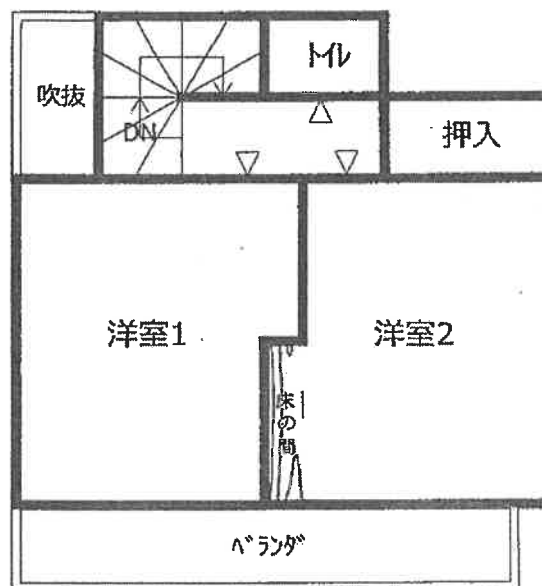
10

間 取 図

1階



2階



←○は写真撮影位置・方向

①本件建物の外観



②



③



④



⑤





令和8年（ケ）第103号
令和8年6月15日現地調査
令和8年6月19日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

第1 評価額

一括価格（合計）	
金8,470,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金2,850,000円
物 件 2（建物）	金5,620,000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 簿 上	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 | 横浜市瀬谷区阿久和西二丁目 |
| | 地 番 | 45番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.79平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 横浜市瀬谷区阿久和西二丁目45番地1 |
| | 家屋 番号 | 45番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.40平方メートル
2階 29.61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	相模鉄道本線「三ツ境」駅の南方約2400m(道路距離) 「原店」バス停の北東方徒歩約1分 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅、共同住宅が多く建つ中に畑も見られる住宅地域	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% 防火指定なし 第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、敷地面積最低限度：125平方メートル
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	105.79㎡ ほぼ長方形 間口約2m、奥行約10m ほぼ平坦
接面道路の状況	西側幅員約4.5mの舗装私道(建築基準法第42条第1項5号位置指定道路に該当)に約2m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 なし(プロパンガス使用) あり
特記事項	◇敷地西側から北側に幅員約1mの避難通路がある。 ◇横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると浸水想定区域内にある。 ◇埋蔵文化財包蔵地 瀬谷区N0.44に該当する。	

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和58年7月9日新築（登記簿記載） 約43年 当分の間現状維持可能
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造2階建 瓦葺 モルタル等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング、畳等 トイレ、浴室、洗面所等
床面積（現況）	1階：50.40㎡、2階：29.61㎡ 延べ：80.01㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅 1階：2DK 2階：2室 （附属資料間取図のとおり）
品 等	普 通	
保守管理の状況	不 良	
建物の利用状況	令和8年6月15日内部立入調査。 所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇1階DK、洋室2の天井が剥がれている。 ◇1階の動産の残置物が多く床、内壁の詳細は不明である。 ◇建築確認検査済証の交付なし。	

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	153,000	80 100	122,000	×105.79	×0.9	= 11,620,000

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。

地価公示地 横浜瀬谷ー12

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 174,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{115} & = & 153,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在地域は対象地域と比し、街路条件等で優り、総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：接道等で劣り、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43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（リフォームを考慮して1㎡当り200,000円と査定）の3%をもって建物自体の価格とした。

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	× 80.01	× 0.03	= 480,000

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 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	11,620,000	×	0.65 法定地上権	= 7,550,000

(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	11, 620, 000	－ 7, 550, 000	－	× 1. 0	× 0. 7	－	= 2, 850, 000
2	480, 000	＋ 7, 550, 000	× 1. 0	× 1. 0	× 0. 7	－	= 5, 620, 000
一括価格 (合計)							= 8, 470, 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. 地価公示地 横浜瀬谷ー12

所 在：横浜市瀬谷区阿久和西2丁目11番4

価 格：174,000 円/㎡

位 置：相模鉄道本線「三ツ境」駅約1.8 km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：173 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側 4m 市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率80%）

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 9,108,519 円

物件2 1,402,280 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。）

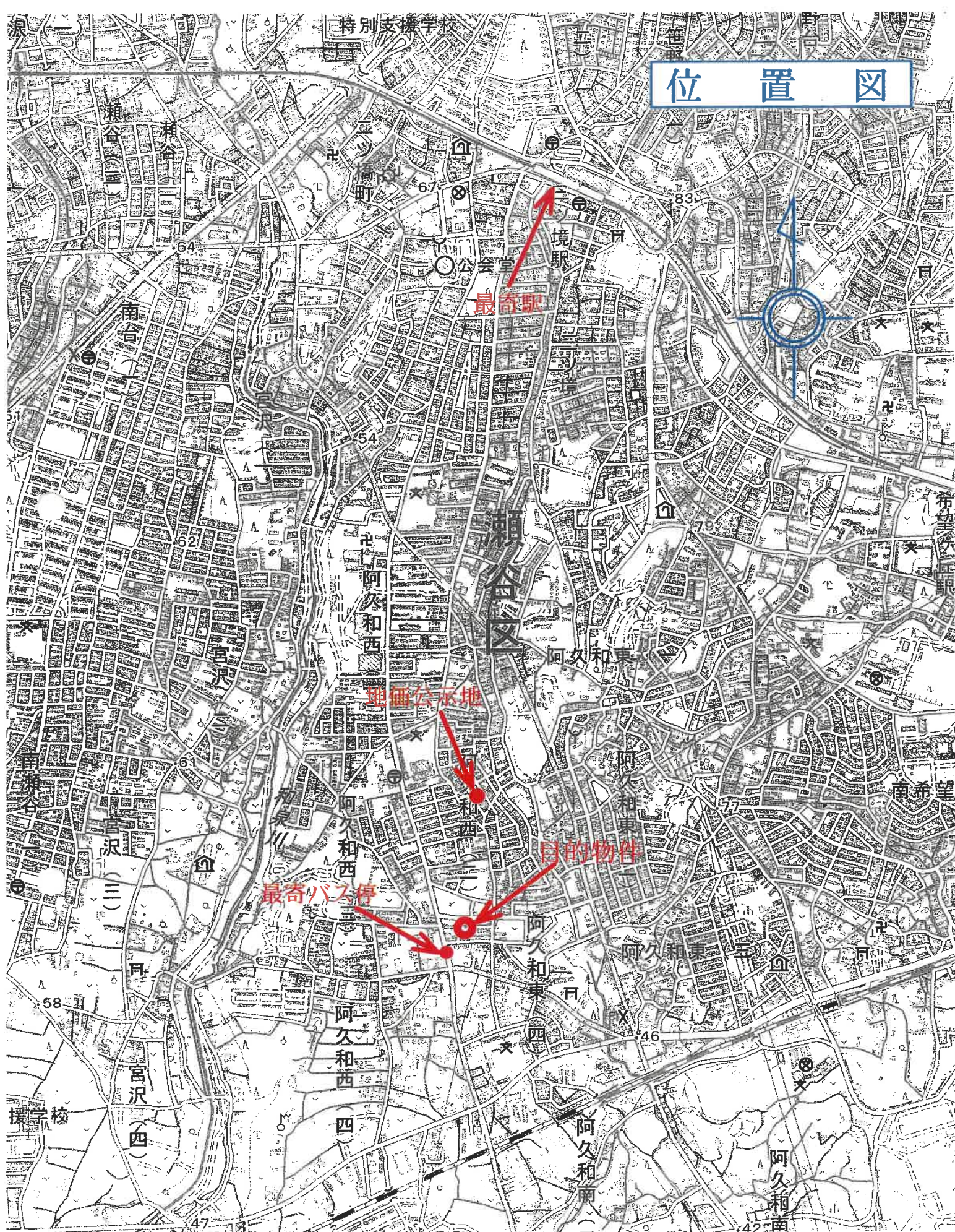
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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



国土地理院地理院地図／2026 年／電子国土 web

縮尺：1/12,500

公 図 写



縮尺 : 1/500

登記年月日：昭和58年7月15日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(横浜地方建設局提出書類)

令和8年3月3日

横浜建設局

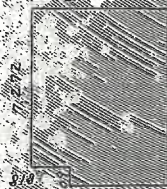
登記官

各階平面図

建物図面

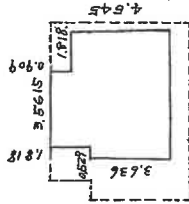
家屋番号	414596
建物の所在	横浜市長谷区

物件(2)建物



1階床面積

1. 81.8 × 7.1 = 581.26
2. 2.81 × 18.1 = 50.861
合計 50.40m²



2階床面積

1. 81.8 × 0.529 = 43.2726
2. 5.385 × 1.51 = 8.13135
合計 51.404m²

4808~2

物件(2)建物

4808~1

作製者

縮尺 1/50

申請人

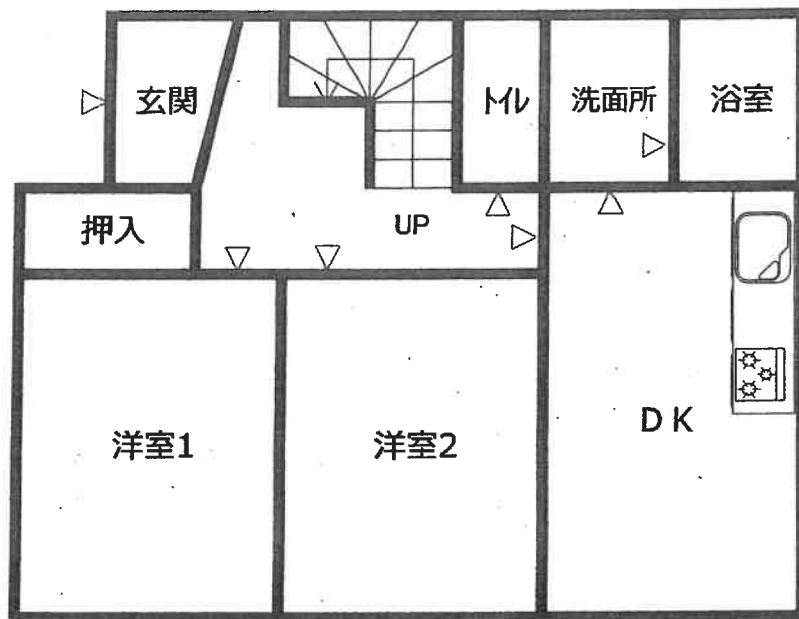
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会)

70%に縮小

間 取 図

1階



2階

