

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 8 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 11 月 10 日から 令和 8 年 11 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 24 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 12 月 7 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 11 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 30 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 10 月 8 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	18,020,000 14,416,000	一括	3,604,000	46,081	16,839
1	6,170,000				
2	11,850,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区月見台 |
| | 地 番 | 178番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区月見台178番地7 |
| | 家屋 番号 | 178番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 55.48平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月29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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 横浜市保土ヶ谷区月見台 |
| | 地 番 | 178番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区月見台178番地7 |
| | 家屋 番号 | 178番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 55.48平方メートル |



令和 8年(ケ)第 116号

令和 8年 5月20日受理

令和 8年 6月26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 | 横浜市保土ヶ谷区月見台 |
| | 地 番 | 178番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区月見台178番地7 |
| | 家屋 番号 | 178番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 55.48平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	横浜市保土ヶ谷区月見台6番14号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 雑種地（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 ☐ 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（所有者代表者A） 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☒ 「執行官の意見」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 年()第 号 保管開始日 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (司法書士)	1 私は、Aさんの成年後見人である司法書士法人小関総合事務所所属の司法書士です。 2 (1) Aさんは本件建物にお住まいになっておられましたが、令和7年9月、本件建物内で脳梗塞で倒れているところを発見され、保護されました。 (2) Aさんは、簡易な会話は可能ですが、本件土地建物のことなど難しい内容をお話いただくことはできません。 (3) ですから、私どもにも本件建物の占有権原の情報はありません。

(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 (1) 本件建物に立入調査を実施したところ、内部にはもっぱら家財が存しているのみであり、かつ A 宛の郵便物等が存しているのみであったので、A 以外の第三者の占有徴表は認められない。のみならず、所有者である法人が占有している徴表も何ら見い出せなかった。
- (2) 電気の需給契約の状況を調査したところ、A と契約中である旨の回答を得た。
- (3) よって、本件建物は、前記のとおり所有者代表者である A が居宅として使用しているものと認める。
- (4) A の占有権原については、所有者とその代表者との関係からして使用借権と推定する。
- (5) なお、所有者宛に書面を送付して照会したが、何らの連絡も得られなかった。
- 2 (1) 本件建物の天井に雨漏り跡が数か所で見受けられたが、いずれも近時のものとは思われない。
- (2) 本件建物の床（畳）に染み跡が認められたが、A が倒れていたとき生じたものではないかと思われるが、判然としない。
- (3) その他、全体として経年使用等による汚損・劣化の状況が見受けられた。
- (4) 設備の動作確認はしていない。
- 3 本件土地上に存する物置は、基礎が無く、動産である。

以上

(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
8 年 5月22日 (金) 13 : 05－13 : 10	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 (連絡なし)
8 年 5月29日 (金) : - :	照会書送付	所有者宛に所有者本店所在地宛送付 (連絡なし)
8 年 5月29日 (金) : - :	通知書送付	所有者宛に目的物件住所地宛送付 (連絡なし)
8 年 5月29日 (金) : - :	照会書送付	東京電力エナジーパートナー(株)宛送付
8 年 6月12日 (金) 11 : 07－11 : 20	当職携帯電話	Aの成年後見人である法人所属の事務員と通話 (事情聴取)
8 年 6月23日 (火) 10 : 05－10 : 55	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影, 司法書士Bと面談 (事情聴取, 占有調査) [評価人同行]
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。

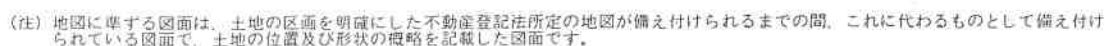
☒ 令和 8 年 6 月 2 3 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Cを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

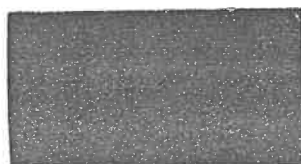
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ	174-2	ハ	175-9	ホ	205-1	ト	174-3
ロ	175-8	ニ	176-1	ヘ	205-20		



請 求 部 分	所 在	横浜市保土ヶ谷区月見台				地 番	178番7			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

(6 枚目)



420473

前178-6 後・新同一、地 積 測 量 図

地 番 178-6,-7
土地の所在 横浜市保土ヶ谷区月見台

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。

(横浜地方方法局加藤川出張所管轄)

昭和8年4月8日 横浜地方方法局

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

図記号

求 積 表

(A)
 $20,646 \times 5.474 \div 2 = 56,508.102$
 $20,646 \times 5.736 \div 2 = 59,212.728$
計 115,720.830 m^2
(35.00 坪)

(B)
 $254.2684 - (A) = 138.54 \text{ } m^2$

境界標の種類
コンクリート杭
石 杭
鉄・金属標

製 作 者

申 請 人

縮尺

1 / 250

(表紙)

340580

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号

178番7

建物の所在

横浜市保土ヶ谷区月見台178番地7

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。

(横浜地方検察庁検察官 佐藤 隆)

昭和62年4月8日

登記官

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

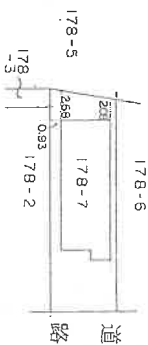


求積表

4.550 X 11.830 =	53.826500
1.820 X 0.910 =	1.656200

合計 55.482700

床面積 55.48 m²



⓪は写真撮影位置・方向

(日調連12)

作製者

単位メートル

縮尺 1/250

申請人

単位メートル

縮尺 1/500

(日加納)

昭和62年12月4日

間取図

1階



令和8年(ケ)第116号

◀○は写真撮影位置・方向

①

物件 2



②



③



④



⑤



横浜地方裁判所第3民事部競売係 御中

令和8年7月22日

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

上申書（追加報告）

標記事件について、さきに提出した現況調査報告書について、次のとおり追加して報告します。

記

本件建物の床（畳）に染み跡が認められたことから、遺体発見の事実の有無について管轄警察署に書面を送付して照会した結果、本件建物内で遺体発見の事実はないとの回答を得た。

なお、所有者が令和7年7月31日本件建物内で倒れていたところを警察官が発見したので、傷病人として救急隊に救急搬送を依頼した事実があるものの、本件建物内の染み跡の位置が所有者が倒れていた位置に当たるか否かは特定できないとのことである。

以上

令和 8 年 (ケ) 第 116 号
令和 8 年 6 月 23 日 現地調査
令和 8 年 6 月 28 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
栗山 亮

第1 評価額

一括価格（合計）	
金18,020,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金6,170,000円
物 件 2（建物）	金11,850,000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、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) 月見台6番14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 | 横浜市保土ヶ谷区月見台 |
| | 地 番 | 178番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市保土ヶ谷区月見台178番地7 |
| | 家屋 番号 | 178番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 55.48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 横須賀線「保土ヶ谷」駅の西方約500m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	丘陵地に、中小規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	
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、宅地造成等工事規制区域 北側一部：土砂災害警戒区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	115.72㎡ ほぼ長方形 間口約6m、奥行約20m 概ね平坦
接面道路の状況	南東側にて、幅員約2.7mの舗装市道（建築基準法第42条第2項）とほぼ等高に、約6m接面する。	
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・各階平面図写」のとおり	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	あり あり 横浜市の下水道台帳図によると、南東側道路に分流污水管が埋設されている。但し、接続柵の表示はなされていない。
特記事項	◇物件2建物の建築計画概要書によると、敷地面積は111.80㎡であり、物件1土地の登記地積115.72㎡と若干相違している。 ◇本件土地は、南東側にて約1mの道路後退（セットバック）が必要である。横浜市の狭あい道路敷実測図によると、セットバック面積は6.29㎡とされている。 ◇境界標の確認は一部の屈曲点に止まったが、現地計測等から敷地の形状や規模等は、概ね地積測量図のとおりと判断した。 ◇北西端に、簡易物置が1基ある。 ◇本件土地は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。	

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	昭和62年8月28日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約39年
	経済的残存耐用年数	既に超過している。
仕 様	構 造	木造平家建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	板、砂壁等
	天 井	ビニールクロス、板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	トイレ、浴室、キッチン等
	そ の 他	
床面積（現況）	55.48㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	2DK （附属資料「間取図」のとおり）
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和8年6月23日内部立入調査 所有者代表者Aが占有している。Aの占有権原は、使用借権と推定される。	
特 記 事 項	◇廊下の天井には、雨漏りによるものと思われる跡が見られた。 ◇和室2の畳には、大きな染みのような汚れが見られた。 ◇室内には物が多く置かれている部分があり、床等の状態を子細に確認できない箇所があった。 ◇築年数の経過した建物であり、経年に伴う劣化や汚損等が認められた。 ◇解錠による調査のため、設備関係の動作状況は不明である。 ◇本件建物は、検査済証の交付を受けていない。	

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	285,000	$\frac{85}{100}$	242,000	×115.72	×0.9	= 25,200,000

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。

地価調査地 保土ヶ谷（県）－6

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 255,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{93} & = & 285,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7年7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：地価調査地の所在地域は対象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とおり

◇個別格差：間口奥行、セットバック、一部土砂災害警戒区域内等で劣り、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 39 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（1 m²当り 200,000 円と査定）の 5%をもって建物価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現価率	建 物 価 格 (円)
2	200,000	× 55.48	× 0.05	= 550,000

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 敷土地利用権等価格

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	25, 200, 000	×	0. 65	法定地上権 = 16, 380, 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	25, 200, 000	－ 16, 380, 000		× 1. 0	× 0. 7		= 6, 170, 000
2	550, 000	＋ 16, 380, 000	× 1. 0	× 1. 0	× 0. 7		= 11, 850, 000
一括価格（合計）							= 18, 020, 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. 地価調査 保土ヶ谷（県）-6

所 在：横浜市保土ヶ谷区月見台 134 番 9 「月見台 12-17」

価 格：255,000 円／㎡

位 置：J R 横須賀線「保土ヶ谷」駅約 850m

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：171 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側 5.3m 市道、東側道

用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 50%，容積率 100%）、
準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅、マンション等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 8 年度）

物件 1 13,930,836 円

物件 2 969,751 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

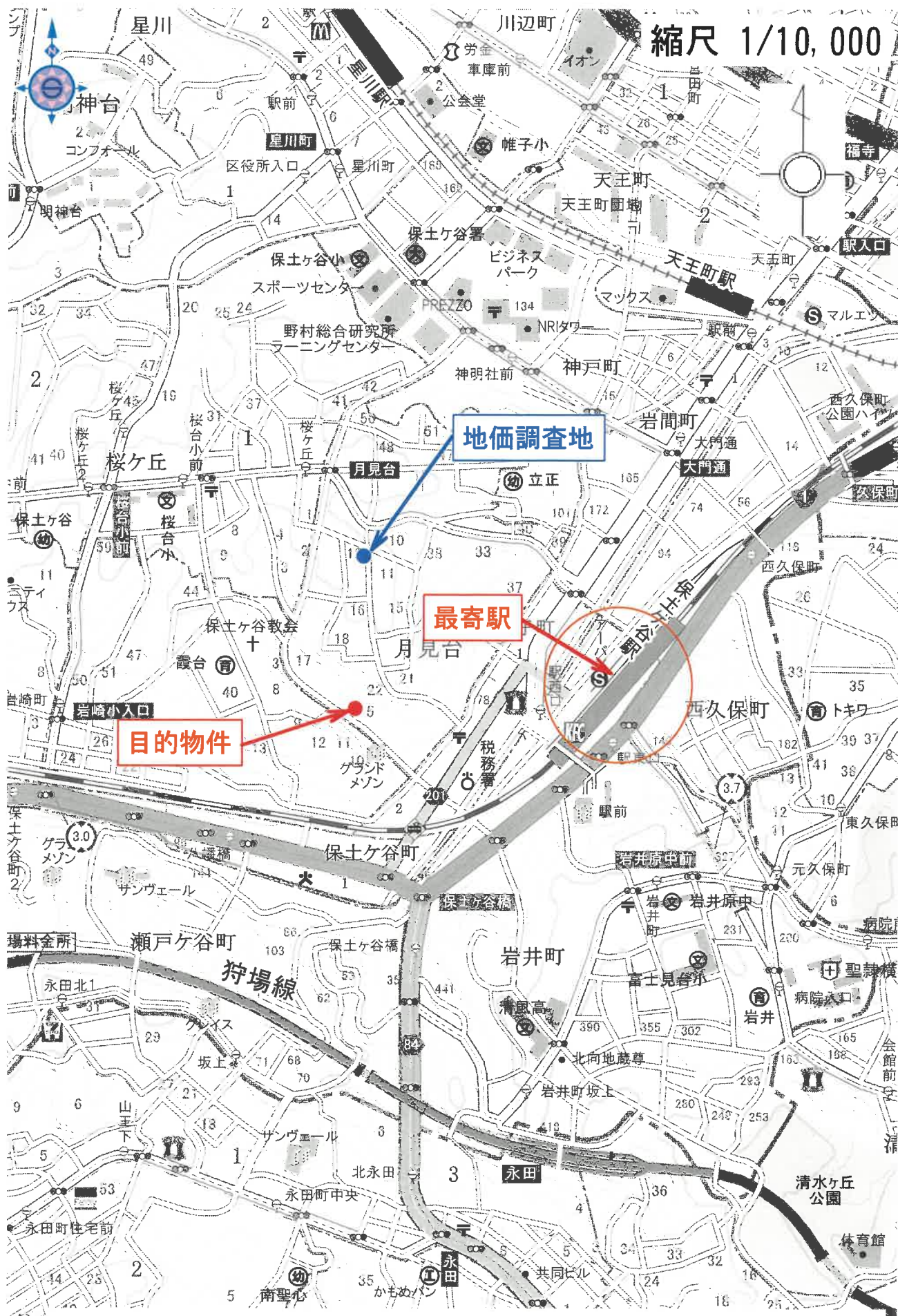
地積測量図（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

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



株式会社マッフル スーパーマッフル・デジタル24 (地図使用承認©マッフル第7-324号)

公図(写)

縮尺 1/600



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図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

地積測量図 (写)

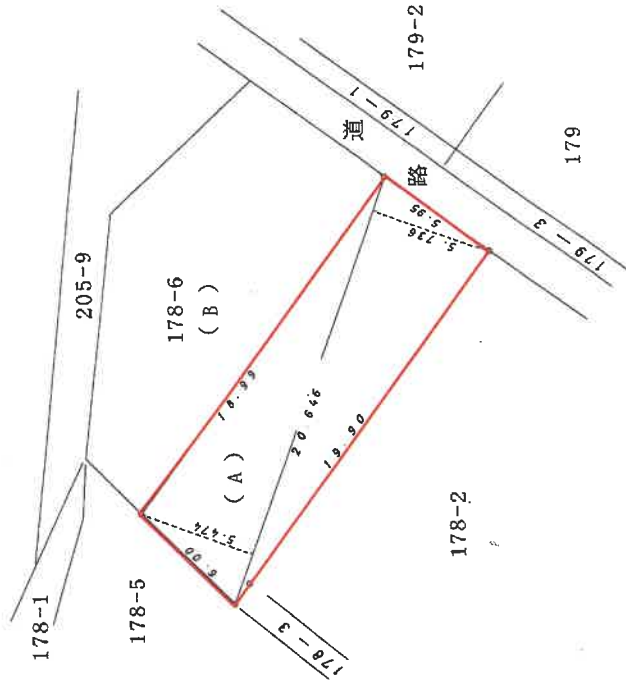
【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

62.4.27

前	後・新同一・新	地積測量図
178-6	178-6-7	

178-6, -7

土地の所在
横浜市保土ヶ谷区月見台



申請人

和62年 4月17日作製)

作者

(日調連9)

物件 1

求積表

(A)

$$20.646 \times 5.474 \div 2 = 56.508102$$

$$20.646 \times 5.736 \div 2 = 59.212728$$

計	115.720830	m ²
	(35.00	坪)

(B)

$$254.2684 - (A) = 138.54 \text{ } m^2$$

境界標の種類

石 杭
コンクリート杭
鉄・金属壁

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。
(横浜地方法務局神奈川出張所管轄)
令和8年4月8日 横浜地方法務局

令和8年4月8日

横浜地方法務局

藥品類

請求番号: 42-2

登記年月日：昭和62年12月4日

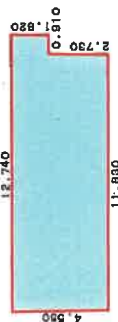
340580

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1.78番7

建物の所在 横浜市保土ヶ谷区月見台1.78番地7

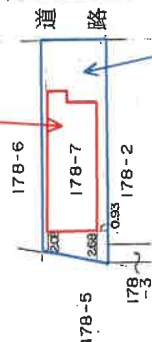


求積表

4.550 X 11.890	=	53.826500
1.820 X 0.910	=	1.656200
合計		55.482700
床面積		55.48 m ²



物件2 建物



物件1 土地

【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

(日調第12)

単位メートル

縮尺 1/250

単位メートル

縮尺 1/500

作製者 2年11月28日作製

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

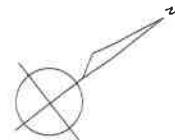
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方務局神奈川出張所管轄)

令和8年4月8日 横浜地方務局

登記官

間 取 図

1 階



令和8年(ケ)第116号