

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 令和 8年11月24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12月 7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）
1～3	17,230,000 13,784,000	一括	3,446,000	72,009	23,854
1	40,000				
2	14,550,000				
3	2,640,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 横浜市青葉区黒須田 |
| | 地 番 | 17番60 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 11.70平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 横浜市青葉区黒須田 |
| | 地 番 | 17番64 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 146.58平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市青葉区黒須田17番地64 |
| | 家屋 番号 | 17番64 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.17平方メートル
2階 50.10平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 3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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 横浜市青葉区黒須田 |
| | 地 番 | 17 番 60 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 11.70 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 横浜市青葉区黒須田 |
| | 地 番 | 17 番 64 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 146.58 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市青葉区黒須田 17 番地 64 |
| | 家屋 番号 | 17 番 64 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 58.17 平方メートル
2 階 50.10 平方メートル |



令和 8年(ケ)第 133号
令和 8年 6月15日受理
令和 8年 7月 8日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 玉 田 浩一郎

(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 横浜市青葉区黒須田

地 番 17番60

地 目 宅地

地 積 11.70平方メートル
- 2 所 在 横浜市青葉区黒須田

地 番 17番64

地 目 宅地

地 積 146.58平方メートル
- 3 所 在 横浜市青葉区黒須田17番地64

家屋 番号 17番64

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 58.17平方メートル
2階 50.10平方メートル



(土地・建物用)

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、2
現況地目	■宅地(物件2) ■公衆用道路(物件1) □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 上記の者が物件2土地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	物件1土地は公衆用道路として使用されている。
建物	物件3
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
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

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 私は物件3建物に家族と居住しています。ペットは飼っていません。 水漏れや雨漏りはありません。 2 本件土地につき、隣接土地所有者との間で境界の争いはありません。
執行官の意見	
1 目的物件の状況は、建物図面（各階平面図）、間取図及び写真のとおりである。物件3建物は、内部の状況及び関係人の陳述から建物所有者の占有と認めた。物件3建物は、全体的に経年劣化による損耗がある。写真③にあるように、洋室1の床面に黒ずんだ汚れがあった。間取図及び写真⑥にあるように屋根裏収納があるが、写真③にあるように屋根裏収納の下に動産が多量に置かれていたため、内部を確認することは出来なかった。 2 写真⑦にある物置は、土台部分の状況から動産と認めた。 3 評価人の調査によれば、本件土地は西側で建築基準法43条2項の認定・許可を要する道路状空地に接している。	

(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
8年6月16日（火） 15：10— 15：15	横浜地方法務局青葉出張所	登記事項要約書申請受領等
8年6月16日（火） 15：55— 16：05	目的物件所在地	全戸不在、外観調査、通知差置、写真撮影
8年6月18日（木） 10：15— 10：20	目的物件所在地	全戸不在、外観調査、通知差置、写真撮影
8年7月7日（火） 12：50— 13：10	目的物件所在地	Aから事情聴取、立入調査（評価人同行）、写真撮影

(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

目的物件は不在だったので、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

(4枚目)

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

7 10 30 (日/時)

地積測量図

前 17-6 後 新同一

地 番 17番59-64-6

土地の所在 横浜市青葉区黒須田

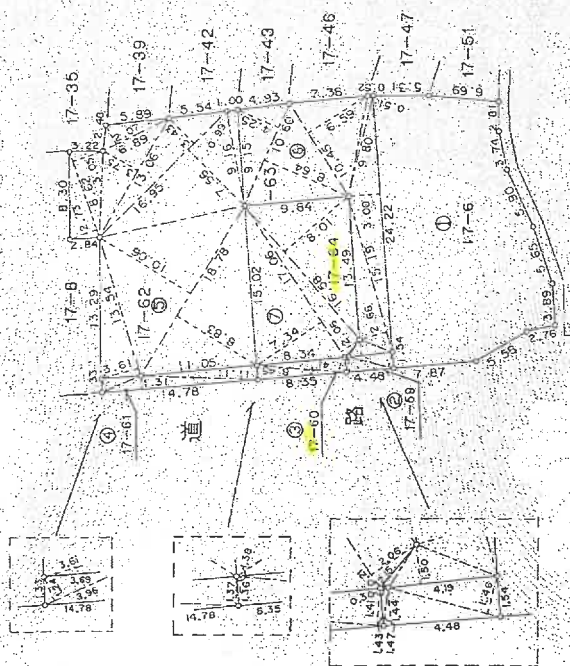
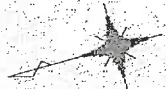
三斜求積表

地番	② 17-59				
NO:	坪	辺	高さ	価	面積
		4.48	1.44	6.4512	
		4.42	1.46	6.4532	
		1.47	0.30	0.4410	
				13.3454	
				6.6270	
				6.67	㎡

地番	③ 17-60				
NO.	区	辺	高さ	価	面積
	8.45		1.36	11.4920	
	8.45		1.41	11.9145	
			高さ	面積	
				11.70325	
			此	面積	11.70 坪

地番 ④ 17-61		高さ		倍	面積
NO.	延	14.78	1.31		19.3618
		11.11	1.37		5.2207
	3.96		1.24		4.9104
				倍面積	39.4929
				面積	19.74645
				坪	19.74 坪

地番	⑤ 17-62	延	坪	積
NO.	18.78	8.83	165.8274	188.9268
	13.54	3.61	48.8794	128.1420
	16.95	7.56	9.0684	58.1385
	9.16	0.99	3.75	48.9750
	16.95	3.43	2.07	26.2910
	13.06	3.05	23.5326	712.0434
	8.89	2.73	356.02170	356.02 坪
	8.62			



0 30 60 90 120 150 180 210 240 270 300 330 360 390 420 450 480 510 540 570 600 630 660 690 720 750 780 810 840 870 900 930 960 990 1020 1050 1080 1110 1140 1170 1200 1230 1260 1290 1320 1350 1380 1410 1440 1470 1500 1530 1560 1590 1620 1650 1680 1710 1740 1770 1800 1830 1860 1890 1920 1950 1980 2010 2040 2070 2100 2130 2160 2190 2220 2250 2280 2310 2340 2370 2400 2430 2460 2490 2520 2550 2580 2610 2640 2670 2700 2730 2760 2790 2820 2850 2880 2910 2940 2970 3000 3030 3060 3090 3120 3150 3180 3210 3240 3270 3300 3330 3360 3390 3420 3450 3480 3510 3540 3570 3600 3630 3660 3690 3720 3750 3780 3810 3840 3870 3900 3930 3960 3990 4020 4050 4080 4110 4140 4170 4200 4230 4260 4290 4320 4350 4380 4410 4440 4470 4500 4530 4560 4590 4620 4650 4680 4710 4740 4770 4800 4830 4860 4890 4920 4950 4980 5010 5040 5070 5100 5130 5160 5190 5220 5250 5280 5310 5340 5370 5400 5430 5460 5490 5520 5550 5580 5610 5640 5670 5700 5730 5760 5790 5820 5850 5880 5910 5940 5970 6000 6030 6060 6090 6120 6150 6180 6210 6240 6270 6300 6330 6360 6390 6420 6450 6480 6510 6540 6570 6600 6630 6660 6690 6720 6750 6780 6810 6840 6870 6900 6930 6960 6990 7020 7050 7080 7110 7140 7170 7200 7230 7260 7290 7320 7350 7380 7410 7440 7470 7500 7530 7560 7590 7620 7650 7680 7710 7740 7770 7800 7830 7860 7890 7920 7950 7980 8010 8040 8070 8100 8130 8160 8190 8220 8250 8280 8310 8340 8370 8400 8430 8460 8490 8520 8550 8580 8610 8640 8670 8700 8730 8760 8790 8820 8850 8880 8910 8940 8970 9000 9030 9060 9090 9120 9150 9180 9210 9240 9270 9300 9330 9360 9390 9420 9450 9480 9510 9540 9570 9600 9630 9660 9690 9720 9750 9780 9810 9840 9870 9900 9930 9960 9990 10020 10050 10080 10110 10140 10170 10200 10230 10260 10290 10320 10350 10380 10410 10440 10470 10500 10530 10560 10590 10620 10650 10680 10710 10740 10770 10800 10830 10860 10890 10920 10950 10980 11010 11040 11070 11100 11130 11160 11190 11220 11250 11280 11310 11340 11370 11400 11430 11460 11490 11520 11550 11580 11610 11640 11670 11700 11730 11760 11790 11820 11850 11880 11910 11940 11970 12000 12030 12060 12090 12120 12150 12180 12210 12240 12270 12300 12330 12360 12390 12420 12450 12480 12510 12540 12570 12600 12630 12660 12690 12720 12750 12780 12810 12840 12870 12900 12930 12960 12990 13020 13050 13080 13110 13140 13170 13200 13230 13260 13290 13320 13350 13380 13410 13440 13470 13500 13530 13560 13590 13620 13650 13680 13710 13740 13770 13800 13830 13860 13890 13920 13950 13980 14010 14040 14070 14100 14130 14160 14190 14220 14250 14280 14310 14340 14370 14400 14430 14460 14490 14520 14550 14580 14610 14640 14670 14700 14730 14760 14790 14820 14850 14880 14910 14940 14970 15000 15030 15060 15090 15120 15150 15180 15210 15240 15270 15300 15330 15360 15390 15420 15450 15480 15510 15540 15570 15600 15630 15660 15690 15720 15750 15780 15810 15840 15870 15900 15930 15960 15990 16020 16050 16080 16110 16140 16170 16200 16230 16260 16290 16320 16350 16380 16410 16440 16470 16500 16530 16560 16590 16620 16650 16680 16710 16740 16770 16800 16830 16860 16890 16920 16950 16980 17010 17040 17070 17100 17130 17160 17190 17220 17250 17280 17310 17340 17370 17400 17430 17460 17490 17520 17550 17580 17610 17640 17670 17700 17730 17760 17790 17820 17850 17880 17910 17940 17970 18000 18030 18060 18090 18120 18150 18180 18210 18240 18270 18300 18330 18360 18390 18420 18450 18480 18510 18540 18570 18600 18630 18660 18690 18720 18750 18780 18810 18840 18870 18900 18930 18960 18990 19020 19050 19080 19110 19140 19170 19200 19230 19260 19290 19320 19350 19380 19410 19440 19470 19500 19530 19560 19590 19620 19650 19680 19710 19740 19770 19800 19830 19860 19890 19920 19950 19980 20010 20040 20070 20100 20130 20160 20190 20220 20250 20280 20310 20340 20370 20400 20430 20460 20490 20520 20550 20580 20610 20640 20670 20700 20730 20760 20790 20820 20850 20880 20910 20940 20970 21000 21030 21060 21090 21120 21150 21180 21210 21240 21270 21300 21330 21360 21390 21420 21450 21480 21510 21540 21570 21600 21630 21660 21690 21720 21750 21780 21810 21840 21870 21900 21930 21960 21990 22020 22050 22080 22110 22140 22170 22200 22230 22260 22290 22320 22350 22380 22410 22440 22470 22500 22530 22560 22590 22620 22650 22680 22710 22740 22770 22800 22830 22860 22890 22920 22950 22980 23010 23040 23070 23100 23130 23160 23190 23220 23250 23280 23310 23340 23370 23400 23430 23460 23490 23520 23550 23580 23610 23640 23670 23700 23730 23760 23790 23820 23850 23880 23910 23940 23970 24000 24030 24060 24090 24120 24150 24180 24210 24240 24270 24300 24330 24360 24390 24420 24450 24480 24510 24540 24570 24600 24630 24660 24690 24720 24750 24780 24810 24840 24870 24900 24930 24960 24990 25020 25050 25080 25110 25140 25170 25200 25230 25260 25290 25320 25350 25380 25410 25440 25470 25500 25530 25560 25590 25620 25650 25680 25710 25740 25770 25800 25830 25860 25890 25920 25950 25980 26010 26040 26070 26100 26130 26160 26190 26220 26250 26280 26310 26340 26370 26400 26430 26460 26490 26520 26550 26580 26610 26640 26670 26700 26730 26760 26790 26820 26850 26880 26910 26940 26970 27000 27030 27060 27090 27120 27150 27180 27210 27240 27270 27300 27330 27360 27390 27420 27450 27480 27510 27540 27570 27600 27630 27660 27690 27720 27750 27780 27810 27840 27870 27900 27930 27960 27990 28020 28050 28080 28110 28140 28170 28200 28230 28260 28290 28320 28350 28380 28410 28440 28470 28500 28530 28560 28590 28620 28650 28680 28710 28740 28770 28800 28830 28860 28890 28920 28950 28980 29010 29040 29070 29100 29130 29160 29190 29220 29250 29280 29310 29340 29370 29400 29430 29460 29490 29520 29550 29580 29610 29640 29670 29700 29730 29760 29790 29820 29850 29880 29910 29940 29970 30000 30030 30060 30090 30120 30150 30180 30210 30240 30270 30300 30330 30360 30390 30420 30450 30480 30510 30540 30570 30600 30630 30660 30690 30720 30750 30780 30810 30840 30870 30900 30930 30960 30990 31020 31050 31080 31110 31140 31170 31200 31230 31260 31290 31320 31350 31380 31410 31440 31470 31500 31530 31560 31590 31620 31650 31680 31710 31740 31770 31800 31830 31860 31890 31920 31950 31980 32010 32040 32070 32100 32130 32160 32190 32220 32250 32280 32310 32340 32370 32400 32430 32460 32490 32520 32550 32580 32610 32640 32670 32700 32730 32760 32790 32820 32850 32880 32910 32940 32970 33000 33030 33060 33090 33120 33150 33180 33210 33240 33270 33300 33330 33360 33390 33420 33450 33480 33510 33540 33570 33600 33630 33660 33690 33720 33750 33780 33810 33840 33870 33900 33930 33960 33990 34020 34050 34080 34110 34140 34170 34200 34230 34260 34290 34320 34350 34380 34410 34440 34470 34500 34530 34560 34590 34620 34650 34680 34710 34740 34770 34800 34830 34860 34890 34920 34950 34980 35010 35040 35070 35100 35130 35160 35190 35220 35250 35280 35310 35340 35370 35400 35430 35460 35490 35520 35550 35580 35610 35640 35670 35700 35730 35760 35790 35820 35850 35880 35910 35940 35970 36000 36030 36060 36090 36120 36150 36180 36210 36240 36270 36300 36330 36360 36390 36420 36450 36480 36510 36540 36570 36600 36630 36660 36690 36720 36750 36780 36810 36840 36870 36900 36930 36960 36990 37020 37050 37080 37110 37140 37170 37200 37230 37260 37290 37320 37350 37380 37410 37440 37470 37500 37530 37560 37590 37620 37650 37680 37710 37740 37770 37800 37830 37860 37890 37920 37950 37980 38010 38040 38070 38100 38130 38160 38190 38220 38250 38280 38310 38340 38370 38400 38430 38460 38490 38520 38550 38580 38610 38640 38670 38700 38730 38760 38790 38820 38850 38880 38910 38940 38970 39000 39030 39060 39090 39120 39150 39180 39210 39240 39270 39300 39330 39360 39390 39420 39450 39480 39510 39540 39570 39600 39630 39660 39690 39720 39750 39780 39810 39840 39870 39900 39930 39960 39990 40020 40050 40080 40110 40140 40170 40200 40230 40260 40290 40320 40350 40380 40410 40440 40470 40500 40530 40560 40590 40620 40650 40680 40710 40740 40770 40800 40830 40860 40890 40920 40950 40980 41010 41040 41070 41100 41130 41160 41190 41220 41250 41280 41310 41340 41370 41400 41430 41460 41490 41520 41550 41580 41610 41640 41670 41700 41730 41760 41790 41820 41850 41880 41910 41940 41970 42000 42030 42060 42090 42120 42150 42180 42210 42240 42270 42300 42330 42360 42390 42420 42450 42480 42510 42540 42570 42600 42630 42660 42690 42720 42750 42780 42810 42840 42870 42900 42930 42960 42990 43020 43050 43080 43110 43140 43170 43200 43230 43260 43290 43320 43350 43380 43410 43440 43470 43500 43530 43560 43590 43620 43650 43680 43710 43740 43770 43800 43830 43860 43890 43920 43950 43980 44010 44040 44070 44100 44130 44160 44190 44220 44250 44280 44310 44340 44370 44400 44430 44460 44490 44520 44550 44580 44610 44640 44670 44700 44730 44760 44790 44820 44850 44880 44910 44940 44970 45000 45030 45060 45090 45120 45150 45180 45210 45240 45270 45300 45330 45360 45390 45420 45450 45480 45510 45540 45570 45600 45630 45660 45690 45720 45750 45780 45810 45840 45870 45900 45930 45960 45990 46020 46050 46080 46110 46140 46170 46200 46230 46260 46290 46320 46350 46380 46410 46440 46470 46500 46530 46560 46590 46620 46650 46680 46710 46740 46770 46800 46830 46860 46890 46920 46950 46980 47010 47040 47070 47100 47130 47160 47190 47220 47250 47280 47310 47340 47370 47400 47430 47460 47490 47520 47550 47580 47610 47640 47670 47700 47730 47760 47790 47820 47850 47880 47910 47940 47970 48000 48030 48060 48090 48120 48150 48180 48210 48240 48270 48300 48330 48360 48390 48420 48450 48480 48510 48540 48570 48600 48630 48660 48690 48720 48750 48780 48810 48840 48870 48900 48930 48960 48990 49020 49050 49080 49110 49140 49170 49200 49230 49260 49290 49320 49350 49380 49410 49440 49470 49500 49530 49560 49590 49620 49650 49680 49710 49740 49770 49800 49830 49860 49890 49920 49950 49980 50010 50040 50070 50100 50130 50160 50190 50220 50250 50280 50310 50340 50370 50400 50430 50460 50490 50520 50550 50580 50610 50640 50670 50700 50730 50760 50790 50820 50850 50880 50910 50940 50970 51000 51030 51060 51090 51120 51150 51180 51210 51240 51270 51300 51330 51360 51390 51420 51450 51480 51510 51540 51570 51600 51630 51660 51690 51720 51750 51780 51810 51840 51870 51900 51930 51960 51990 52020 52050 52080 52110 52140 52170 52200 52230 52260 52290 52320 52350 52380 52410 52440 52470 52500 52530 52560 52590 52620 52650 52680 52710 52740 52770 52800 52830 52860 52890 52920 52950 52980 53010 53040 53070 53100 53130 53160 53190 53220 53250 53280 53310 53340 53370 53400 53430 53460 53490 53520 53550 53580 53610 53640 53670 53700 53730 53760 53790 53820 53850 53880 53910 53940 53970 54000 54030 54060 54090 54120 54150 54180 54210 54240 54270 54300 54330 54360 54390 54420 54450 54480 54510 54540 54570 54600 54630 54660 54690 54720 54750 54780 54810 54840 54870 54900 54930 54960 54990 55020 55050 55080 55110 55140 55170 55200 55230 55260 55290 55320 55350 55380 55410 55440 55470 55500 55530 55560 55590 55620 55

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

7 10 30 (日尺)

地積測量図

2/2

地番

17番59-64-6

土地の所在

横浜市青葉区黒須田

地番	⑥ 17-63	底辺	高さ	積算面積	積算地積
NO.		4.19	1.50	6.2850	
		2.13	0.21	0.4515	
		15.19	2.66	40.4054	
		24.22	3.00	72.6600	
		9.80	0.51	4.9980	
		10.45	6.59	68.8655	
		10.60	8.64	91.8840	
		10.60	4.25	45.0500	
			積算面積	330.2994	
			積算地積	165.14970	
				165.14	㎡

地番	⑦ 17-64	底辺	高さ	積算面積	積算地積
NO.		17.06	7.34	125.2204	
		17.06	2.06	35.1436	
		16.58	8.01	132.8038	
			積算面積	293.1698	
			積算地積	146.58490	
				146.58	㎡

残地番	⑧ 17-6	公算	積算	積算地積
NO.		870.15645	705.87870	
			164.27775	
			164.27	㎡

申請人

年 10 月 (9日作製)

作製者

土地

縮尺

1/

登記年月日：平成7年10月30日

051104

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。
(横浜市地方税務局青葉出張所管轄)

令和8年3月31日 東京法務局

登記簿

(6枚目)

請求番号：16-2 (2/2)

登記年月日：平成9年8月14日

これは図面に記録されている内容と証明した図面である。
(横浜地方公務局新築出願所管理)

令和8年3月31日 東京法務局

登記簿

(7 枚目)

287230

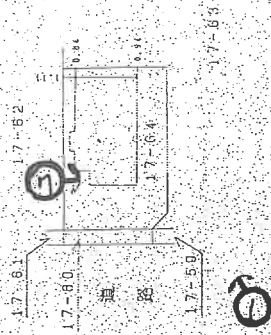
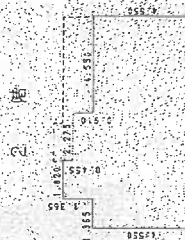
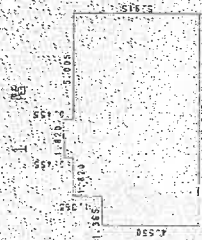
各階平面図

家屋番号 17番B-4

建物の所在

横浜市青葉区黒須田17番地6-4

建物図面



9 8 14

←○ は写真撮影位置・方向

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

縮尺 1/500

申請人

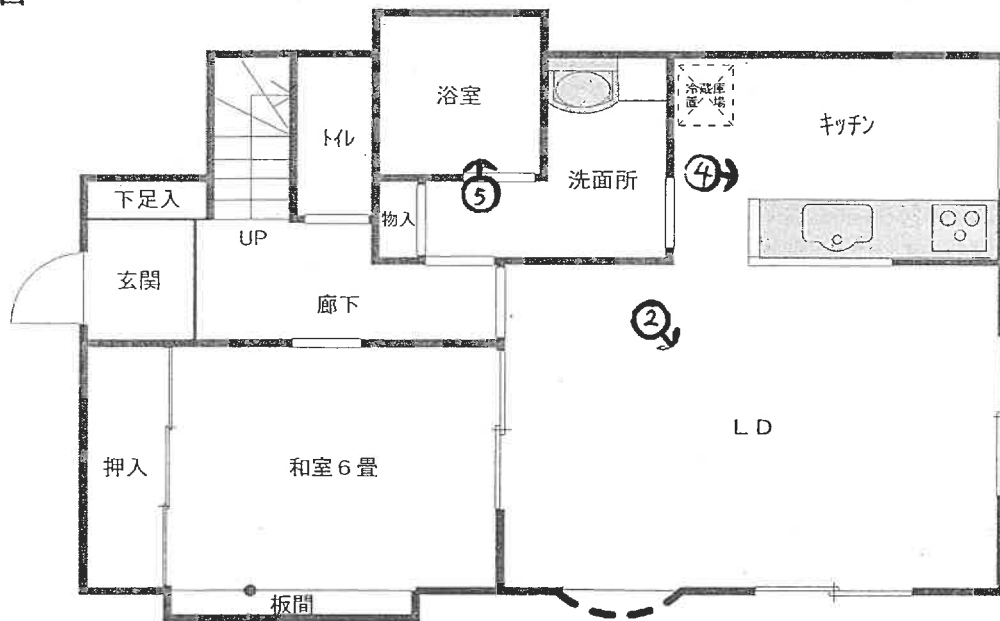
縮尺 1/250

作製者

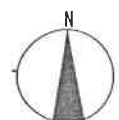
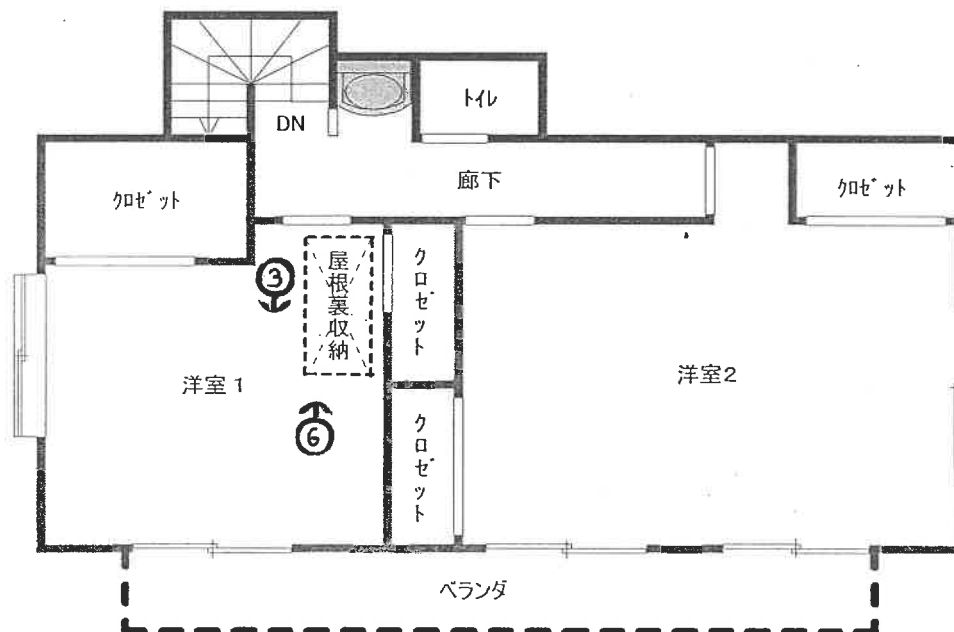
間取図

1 階

←○ は写真撮影位置・方向



2 階



令和 8 年 (ケ) 第 133 号

①



②



③



④



⑤



⑥上部を撮影



⑦



令和 8 年 (ケ) 第 133 号
令和 8 年 7 月 7 日 現地調査
令和 8 年 7 月 13 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 印

第 1 評価額

一 括 価 格（合計）	
金 1 7, 2 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 4 0, 0 0 0 円
物 件 2（土地）	金 1 4, 5 5 0, 0 0 0 円
物 件 3（建物）	金 2, 6 4 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 3 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 2 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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	地目 公衆用道路
2		
3		
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 | 横浜市青葉区黒須田 |
| | 地 番 | 17番60 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 11.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市青葉区黒須田 |
| | 地 番 | 17番64 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 146.58平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市青葉区黒須田17番地64 |
| | 家屋 番号 | 17番64 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.17平方メートル
2階 50.10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2）

位 置 ・ 交 通	東急田園都市線「あざみ野」駅の西方約2.7km（道路距離） 最寄バス停「黒須田」より徒歩約5分	
付 近 の 状 況	一般住宅の中にアパート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 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 40% 80% 防火指定なし 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	146.58㎡ ほぼ長方形 間口約8.3m、奥行約15m ほぼ等高
接 面 道 路 の 状 況	物件1を通じて西側約3m道路（第43条第2項の認定・許可 を要する道路状空地）に約8.3m接面。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3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（プロパンガスを使用） あり
特 記 事 項	◇道路の西側は黒須田川の河川敷となっている。 ◇目的土地には簡易物置が1つある。 ◇目的土地は、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. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

画 地 条 件 (規模, 形状等)	幅約1.4m、長さ約8.3m、規模11.70㎡の带状地
土地の利用状況等	◇公衆用道路として利用されている。
特 記 事 項	◇令和8年度固定資産では、道路非課税となっている。 ◇横浜市建築局市街地建築課調べによると、建築基準法第43条 許可・認定のための事前相談が必要となる。

3. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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	平成9年6月27日新築（登記記載） 約30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 そ の 他	木造2階建 スレート葺 吹付け塗装等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング、畳等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所等 特になし
床面積（現況）	1階：58.17㎡、2階：50.10㎡ 延べ108.27㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅 3LDK （附属資料間取図のとおり）
品 等	普 通	
保守管理の状況	普 通	
建物の利用状況	令和8年7月7日内部立入調査。 所有者が使用占有している。	
特 記 事 項	◇築30年が経過しており、経年相応の劣化・摩耗等がみられた。 ◇洋室1に屋根裏収納があるが、下に動産類が多量に置かれていたため、内部を確認することが出来なかった。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件2（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)
2	175,000	100 100	175,000	×146.58	×0.90	= 23,090,000

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 横浜青葉-26

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 204,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{118} & = & 175,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：特に増減価要因はなく、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1（土地）

物件1は、公衆用道路として利用されているので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画 地 価 格 (円/㎡)	道 路 価 値 率	地積 (㎡)	土 地 価 格 (円)
1	175,000	× 0.03	× 11.70	= 60,000

標準画地価格：「①のとおり」

道路価値率：3%と判定した。

③ 物件 3 (建物)

目的建物は建築後約 30 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 270,000 円と査定）の 5%をもって建物自体の価格とした。

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)
3	270,000	× 108.27	× 0.05	= 1,460,000

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)
2	23,090,000	×	0.10 場所的利益	= 2,310,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	60,000			× 1.0	× 0.7	= 40,000
2	23,090,000	－ 2,310,000		× 1.0	× 0.7	= 14,550,000
3	1,460,000	＋ 2,310,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 2,640,000
一括価格（合計）						= 17,230,000

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 横浜青葉-26

所 在：横浜市青葉区黒須田17番31外

価 格：204,000円/㎡

位 置：東急田園都市線「あざみ野」駅 約2.7km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：176㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側6.5m 市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率40%，容積率80%）

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 非課税

物件2 16,849,371円

物件3 2,335,332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（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

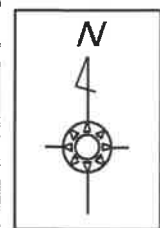
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

位置図

縮尺 1/15,000



最寄り駅

公示地

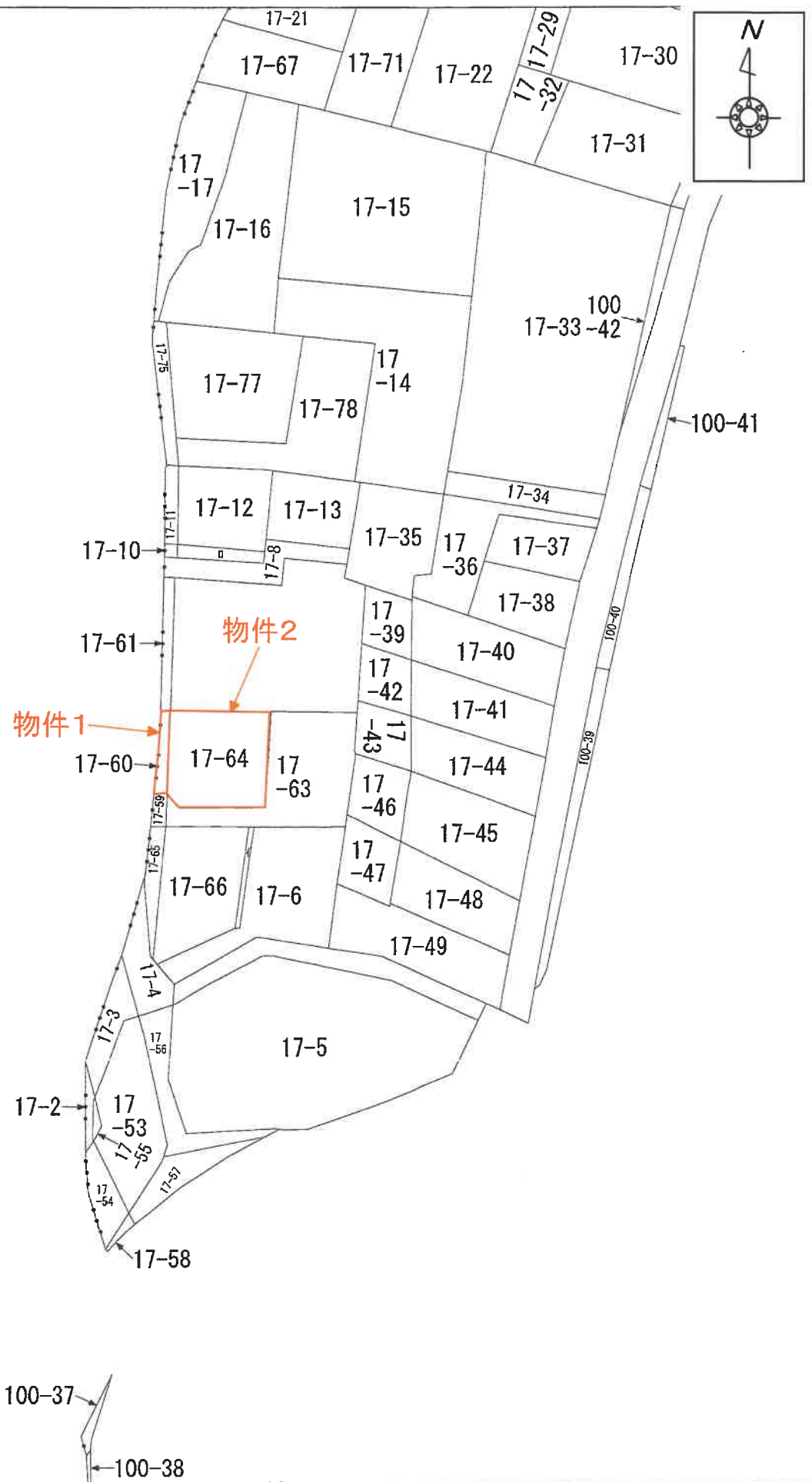
バス停

目的物件

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

公図(写)

縮尺 1/600



051103

前 17-6 後 新同一・新
地 番 17番59-64,-6
土地の所在 横浜市青葉区黒須田

地積測量図

三斜求積表

地番 ② 17-59				
NO.	底辺	高さ	倍	面積
	4.48	1.44		6.4512
	4.42	1.46		6.4532
	1.47	0.30		0.4410
		倍面積		13.3454
		地積		6.67270
		地積		6.67 ㎡

地番 ③ 17-60				
NO.	底辺	高さ	倍	面積
	8.45	1.36		11.4920
	8.45	1.41		11.9145
		倍面積		23.4065
		地積		11.70325
		地積		11.70 ㎡

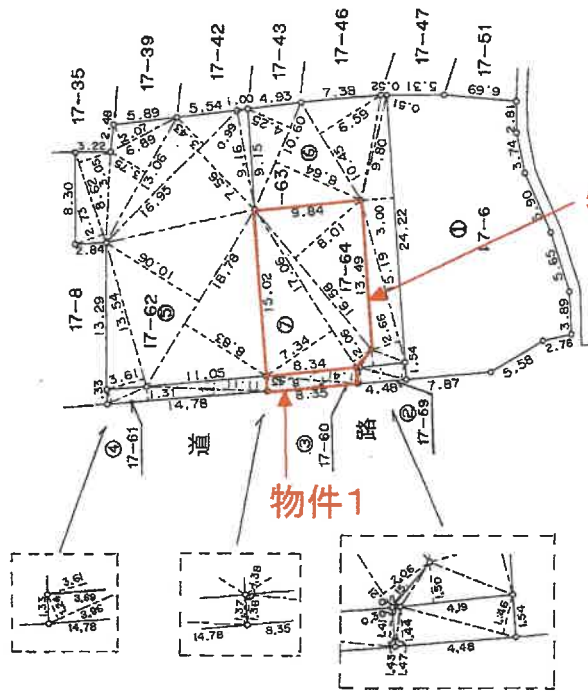
地番 ④ 17-61				
NO.	底辺	高さ	倍	面積
	14.78	1.31		19.3618
	11.11	1.37		15.2207
	3.96	1.24		4.9104
		倍面積		39.4929
		地積		19.74645
		地積		19.74 ㎡

地番 ⑤ 17-62				
NO.	底辺	高さ	倍	面積
	18.78	8.83		165.8274
	18.78	10.06		188.9268
	13.54	3.61		48.8794
	16.95	7.56		128.1420
	9.16	0.99		9.0684
	16.95	3.43		58.1385
	13.06	3.75		48.9750
	6.89	2.07		14.2623
	8.62	3.05		26.2910
	8.62	2.73		23.5326
		倍面積		712.0434
		地積		356.02170
		地積		356.02 ㎡

物件1

物件1

物件2



コンクリート路

縮尺 1/500

申請人

7年 10月 9日(作製)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(1/2)

請求番号：16-2

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(横浜地方裁判所青葉出張所管轄)
令和8年3月31日 東京法務局

登記官

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。
(横浜地方支務局 課長出張所管轄)

令和8年3月31日 東京支務局

登記官

地積測量図(写)2/2

2/2 地積測量図

地番 17番59~64,-6

土地の所在 横浜市青葉区黒須田

051104

地番 ⑥ 17-63				
NO.	底辺	高さ	倍面積	積
	4.19	1.50		6.2850
	2.15	0.21		0.4515
	15.19	2.66		40.4054
	24.22	3.00		72.6600
	9.80	0.51		4.9980
	10.45	6.59		68.8655
	10.60	8.64		91.5840
	10.60	4.25		45.0500
		倍面積		330.2994
		地積		165.14970
				165.14 ㎡

物件2

地番 ⑦ 17-64				
NO.	底辺	高さ	倍面積	積
	17.06	7.34		125.2204
	17.06	2.06		35.1436
	16.58	8.01		132.8058
		倍面積		293.1698
		地積		146.58490
				146.58 ㎡

地番 ① 17-6				
公	地	底	積	積
	870,15645			705.87870
				164.27775
				164.27 ㎡

(田園利用)

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

作製者

7年10月 9日作製

申請人

縮尺 1/

(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。
 (横浜地方方法務局青葉出張所管轄)
 令和8年3月31日 東京法務局

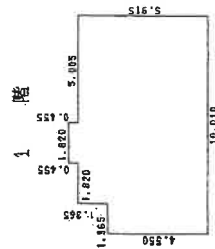
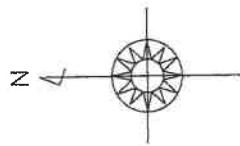
登記号

287230 各階平面図

家屋番号 17番64

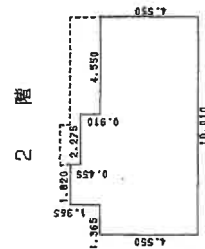
建物の所在 横浜市青葉区黒須田17番地64

建物図面



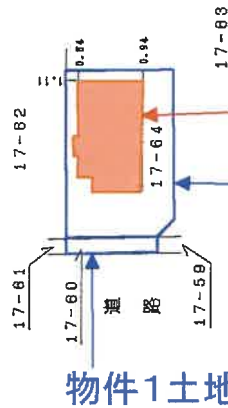
求積表

0.455 X 1.820	=	0.828100
1.365 X 8.645	=	11.800425
4.550 X 10.010	=	45.545500
合計		58.174025
床面積		58.17 m ²



求積表

0.455 X 1.820	=	0.828100
0.910 X 4.095	=	3.726450
4.550 X 10.010	=	45.545500
合計		50.100050
床面積		50.10 m ²



物件3建物

物件2土地

物件1土地

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

作製者

縮尺 1/250

申請人

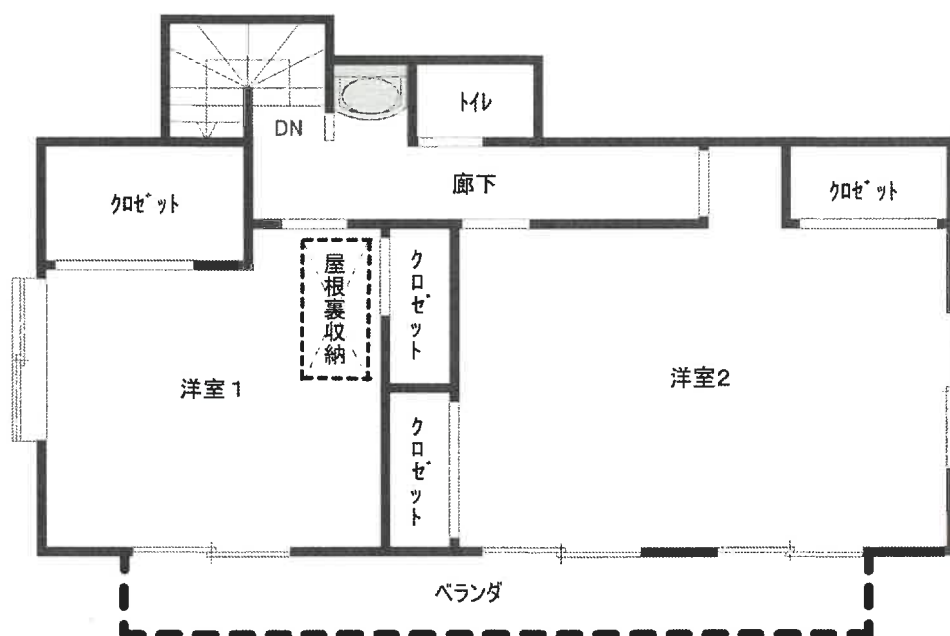
縮尺 1/500

間取図

1 階



2 階



令和8年(ケ)第133号