

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 長 嶋 恵

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	52,130,000 41,704,000	一括	10,426,000	234,664	87,039
1	14,620,000				
2	630,000				
3	1,830,000				
4	35,050,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市戸塚区上倉田町字富瀬
 地 番 827 番
 地 目 宅地
 地 積 328.30 平方メートル

- 2 所 在 横浜市戸塚区上倉田町字富瀬
 地 番 827 番 2
 地 目 宅地
 地 積 14.06 平方メートル

- 3 所 在 横浜市戸塚区上倉田町字富瀬
 地 番 830 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 62 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路 一部宅地

- 4 所 在 横浜市戸塚区上倉田町字富瀬 827 番地
 家屋 番号 827 番
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 118.59 平方メートル
 2 階 111.90 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 8月12日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 横浜市戸塚区上倉田町字富瀬
 地 番 827番
 地 目 宅地
 地 積 328.30平方メートル

- 2 所 在 横浜市戸塚区上倉田町字富瀬
 地 番 827番2
 地 目 宅地
 地 積 14.06平方メートル

- 3 所 在 横浜市戸塚区上倉田町字富瀬
 地 番 830番2
 地 目 公衆用道路
 地 積 62平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路 一部宅地

- 4 所 在 横浜市戸塚区上倉田町字富瀬827番地
 家屋 番号 827番
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 118.59平方メートル
 2階 111.90平方メートル

令和 7年(ケ)第 246号
令和 7年 8月28日受理
令和 7年10月14日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 中 嶋 耕 治

(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 横浜市戸塚区上倉田町字富瀬

地 番 827 番

地 目 宅地

地 積 328.30 平方メートル
- 2 所 在 横浜市戸塚区上倉田町字富瀬

地 番 827 番 2

地 目 宅地

地 積 14.06 平方メートル
- 3 所 在 横浜市戸塚区上倉田町字富瀬

地 番 830 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 62 平方メートル
- 4 所 在 横浜市戸塚区上倉田町字富瀬 827 番地

家屋 番号 827 番

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 118.59 平方メートル
2 階 111.90 平方メートル

(2枚目)

(土地用)

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3
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 公衆用道路一部宅地(物件3) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が不特定多数の者に公衆用道路として使用させ、一部を宅地として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	物件3土地は、主に不特定多数の者が使用する公衆用道路であるが、北東側の一部分は物件1土地にのみ通じていることから、現況地目を「公衆用道路一部宅地」とした。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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)
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者の息子を名乗る人物)	競売で売られると困る。 異議申立てをするので、立入調査はさせない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

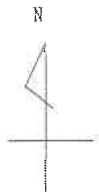
執 行 官 の 意 見

- 1 受命物件の占有者及び占有状況等については立入調査の結果から2及び3枚目のとおりであり、受命物件の状況は写真のとおりである。
- 2 物件4建物は、第三者が占有している徴表はなく、表札の表示及び建物内の郵便物の宛名等から、所有者が占有していると認めた。
- 3 物件4建物内に猫砂があったほか、壁面に猫が原因と思われる傷が確認された。
しかし、猫は確認できなかったため、立入調査時点において猫を飼っている、もしくは飼っていた可能性があるとして報告する。
- 4 物件4建物は、経年による劣化が見られる。
- 5 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、南西側が建築基準法第43条2項の空地で認定される私道に接しているとのことである。

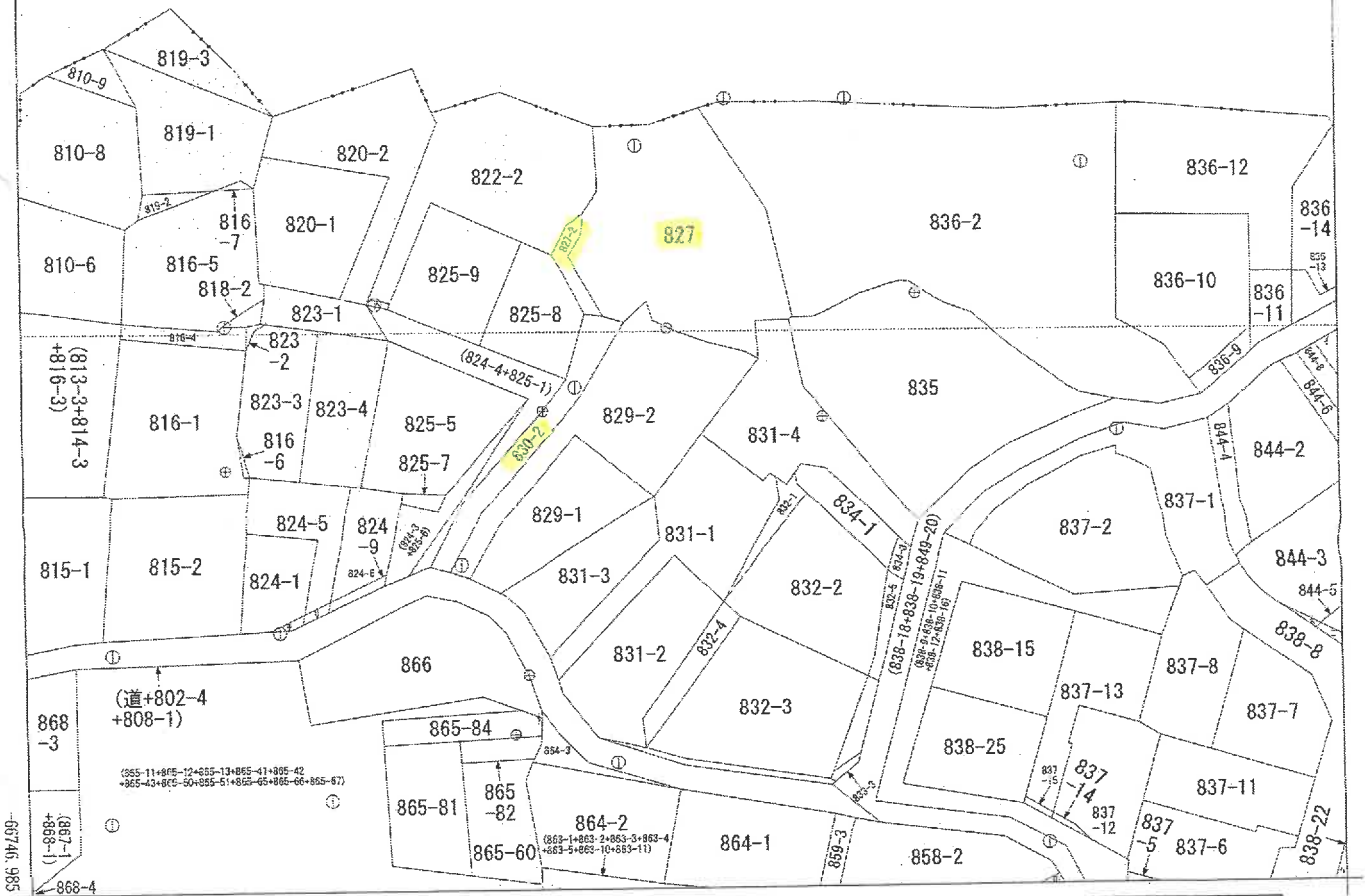
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月1日 (月)	執行官室	所有者へ照会書送付 (回答なし)
7年9月2日 (火) 17:52 — 17:56	物件所在地	外観調査、写真撮影、Aとインターフォン越しに会話、事務連絡差し置き
7年9月3日 (水) 12:36 — 12:42	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書交付申請・受領
7年9月12日 (金) 13:55 — 13:56	物件所在地	不在、事務連絡差し置き
7年10月6日 (月) 14:34 — 15:15	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査
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 7年10月 6日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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



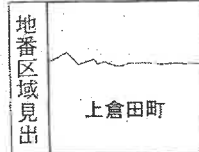
地区外



-26656.261 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



請求部	所在	横浜市戸塚区上倉田町字高瀬				地番	827番			
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46年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

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。

令和7年7月14日

横浜地方法務局戸塚出張所

登記官

請求番号：20-1

(1/1)

(7枚目)



登記年月日：平成14年3月22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。
令和7年7月14日 横浜地方支務局戸籍出張所

登記官

(8枚目)

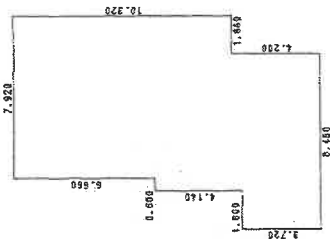
建物図面

110603 各階平面図

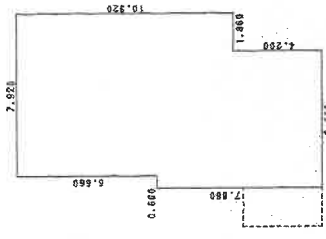
家屋番号 827番

建物の所在 横浜市戸塚区上倉田町字雷瀬827番地

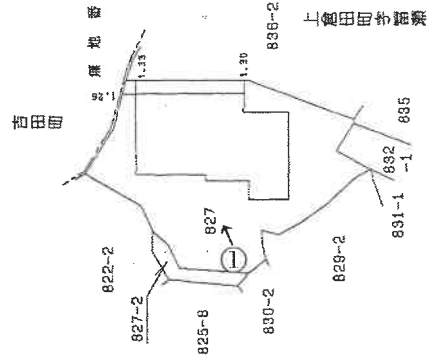
1 階



2 階



←○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。



作製者

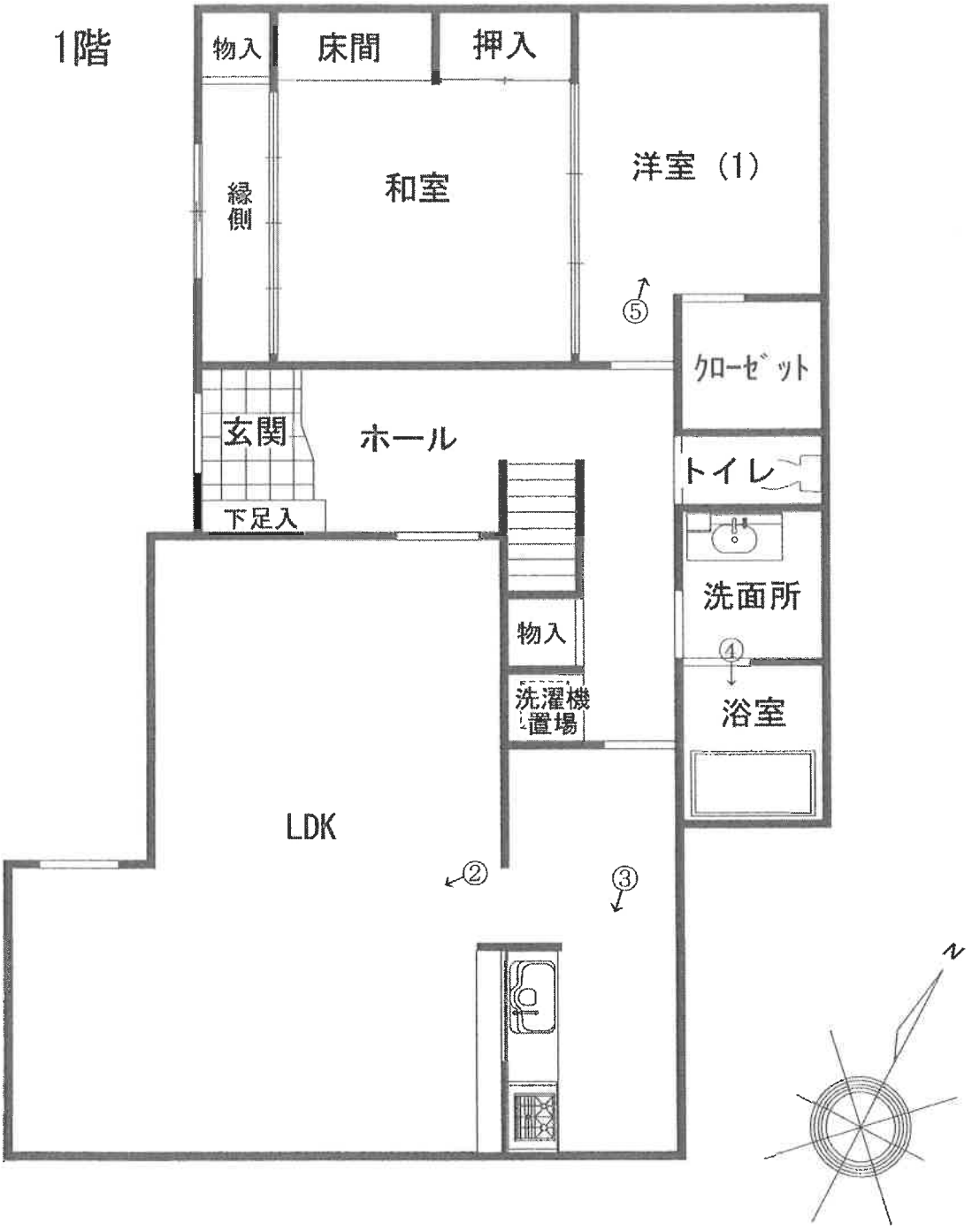
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成14年3月22日登記
14

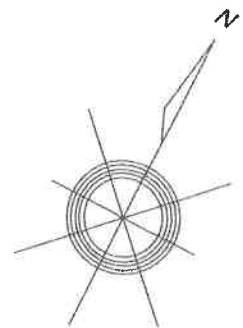
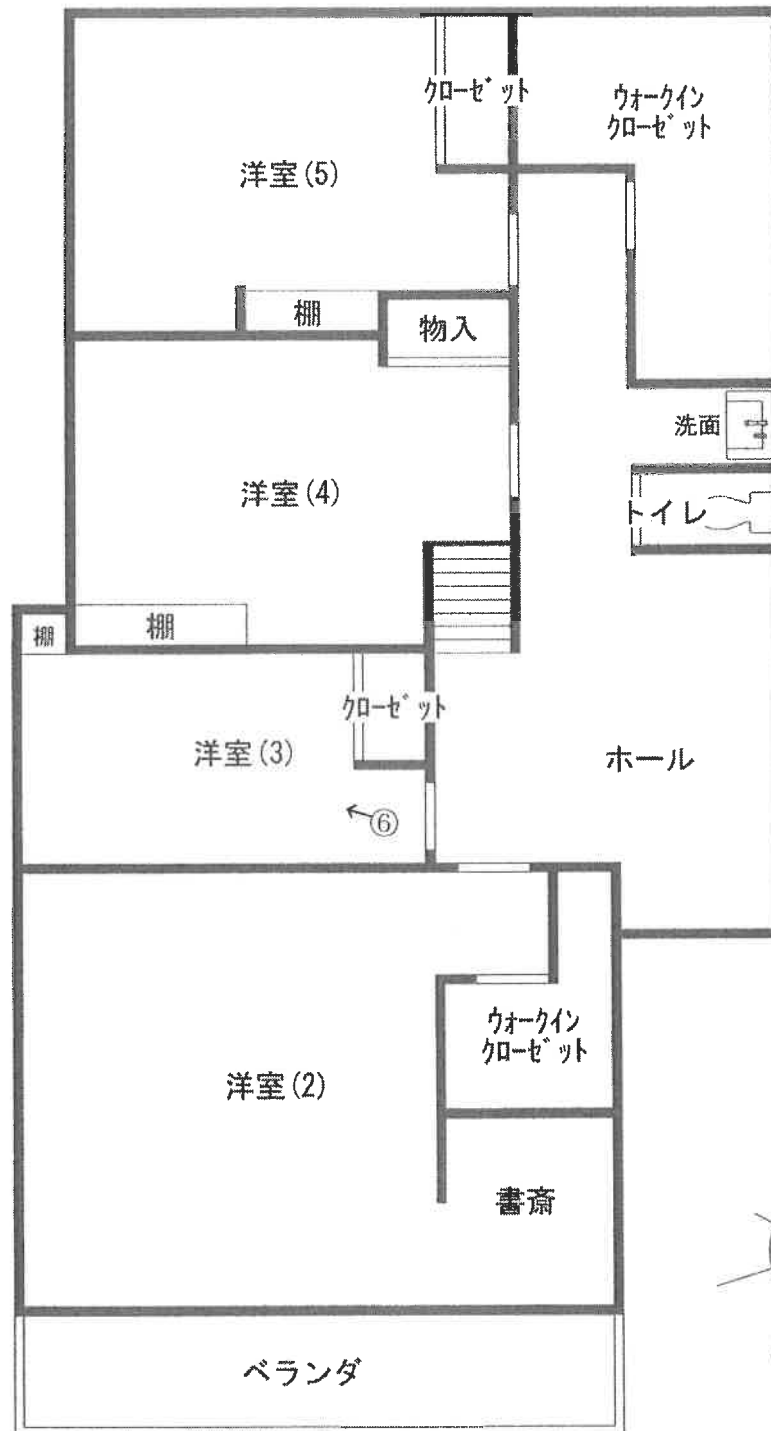
令和7年(ケ)第246号



←○は写真撮影位置・方向

令和7年(ケ)第246号

2階



←○は写真撮影位置・方向

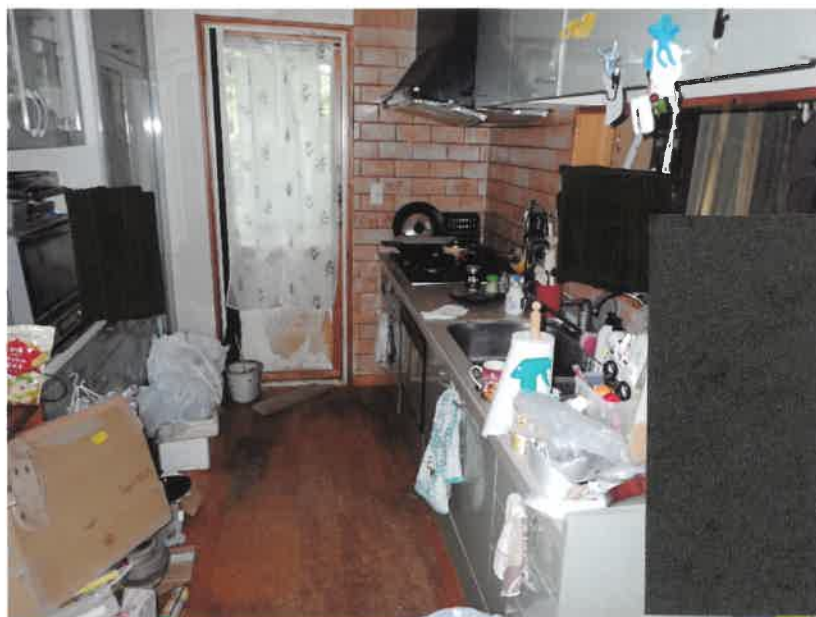
①



②



③



④



(1 2 枚 目)

⑤



⑥



(1 3 枚目)

⑦ 物件 3 土地南西側の状況





令和 7 年（ケ） 第 2 4 6 号
令和 7 年 1 0 月 6 日 現地調査
令和 7 年 1 0 月 1 6 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第 1 評価額

一括価格(合計)	
金 52,130,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 14,620,000 円
物 件 2 (土地)	金 630,000 円
物 件 3 (土地)	金 1,830,000 円
物 件 4 (建物)	金 35,050,000 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 4 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 及び 2 と物件 3 の内訳価格は物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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		
3		地目：公衆用道路一部宅地
4		
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 | 横浜市戸塚区上倉田町字富瀬 |
| | 地 番 | 827 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 328.30 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市戸塚区上倉田町字富瀬 |
| | 地 番 | 827 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 14.06 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 横浜市戸塚区上倉田町字富瀬 |
| | 地 番 | 830 番 2 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 62 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 横浜市戸塚区上倉田町字富瀬 827 番地 |
| | 家屋 番号 | 827 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 118.59 平方メートル
2 階 111.90 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及び2、物件3の宅地部分）

位置・交通	J R 東海道本線「戸塚」駅の東方約750m(道路距離)	
付近の状況	一般住宅が多くみられる住宅地域。	
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 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 第3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	361.36㎡(物件1及び2の登記合計地積+物件3の宅地部分である約19㎡を加算した数量) 不整形 間口約2m、奥行最長約30m 画地内に西方または南西方への下り緩傾斜がある。物件1の東側に擁壁があり東側隣地より約5m低く位置する。
接面道路の状況	南西側幅員約2m～約3m私道(建築基準法第43条2項の空地)とほぼ等高に間口約2m接面している。	
土地の利用状況等	物件1及び2、物件3の一部は物件4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	・物件3は主に不特定多数の者が使用する公衆用道路であるが、北東の一部は物件1及び2と一体となり宅地として利用されている。物件3土地のうち宅地として利用されている部分は、建築計画概要書及び現地での概測より約19㎡として評価する。 ・接する道路は建築基準法第43条2項の認定・許可を要する道路状空地であり再築等の場合には許可を要する。 ・庭には草木が繁茂している。	

2. 土地の概況及び利用状況（物件3の公衆用道路部分）

画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1及び2、物件3の宅地部分が接する幅約2m長さ約20mの舗装済みの公衆用道路（私道）。地積約43㎡。
土地の利用状況	・ 建築基準法第43条2項の道路状空地。 ・ 公衆用道路として不特定多数が使用している。
特 記 事 項	・ 現況は目的外隣接地（824番4及び825番1の一部と829番2の路地状部分）と一体となり、外観上、幅約5.5mの舗装された公衆用道路（私道）となっている。

3. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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14年3月12日新築（登記記載） 約24年 約6年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 セメント瓦葺 吹付タイル、サイディング貼等 クロス貼、腰板等 クロス貼、和室敷目天井、無垢板天井等 フローリング、畳、塩ビシート、タイル貼等 キッチン、浴室、トイレ2か所、洗面所、ウォーク インクローゼット等 特になし
床面積（現況）	1階：118.59㎡、2階：111.90㎡、延べ230.49㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居 宅 6 L D K（附属資料間取図のとおり）
品 等	普 通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	令和7年10月6日：内部立入調査。 所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	・室内各所の壁等にペットによる引っ掻き傷がみられる。 ・経年による傷、汚れ等の劣化が見られる。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1乃至3（土地・宅地部分）

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	326,000	62	202,000	×328.30	×0.90	= 59,680,000
		100				
2	326,000	62	202,000	× 14.06	×0.90	= 2,560,000
		100				
3の 一部	326,000	62	202,000	× 19	×0.90	= 3,450,000
		100				

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 横浜戸塚－16

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 342,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{105}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 326,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7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：地価公示地は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目的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通り。

◇個別格差：形状、画地内の傾斜、規模、間口狭小等で劣り、総合格差で上記の通り。

◇建付減価：10%と判定した。

② 物件 3 (土地・公衆用道路部分)

物件 3 は、一部公衆用道路（私道）として利用されているので、当該道路の性格、利用状況等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準的 画地価格 (円/㎡)	道路 価値率	地 積 (㎡)	土 地 価 格 (円)
3 の 一部	326,000	× 0.10	× 43	= 1,400,000

標準的画地価格：前記①のとおり

道路価値率：利用の現況等を考慮し 10%と判定した。

③ 物件 4 (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)
4	200,000	× 230.49	× 0.16	= 7,380,000

現価率

- ・経過年数 24 年、経済的残存耐用年数 6 年、観察減価率 20%と判定。
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 6 年}}{\text{経過年数 24 年} + \text{経済的残存耐用年数 6 年}} \times (1 - 0.20) \\ & = 0.16 \end{aligned}$$

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 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	59,680,000	×	0.65	法定地上権 = 38,790,000
2	2,560,000	×	0.65	法定地上権 = 1,660,000
3の 一部	3,450,000	×	0.65	法定地上権 = 2,240,000
合計額				= 42,690,000

(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	59,680,000	－ 38,790,000		×1.0	×0.7	= 14,620,000
2	2,560,000	－ 1,660,000		×1.0	×0.7	= 630,000
3	4,850,000	－ 2,240,000		×1.0	×0.7	= 1,830,000
4	7,380,000	＋ 42,690,000	×1.0	×1.0	×0.7	= 35,050,000
一括価格 (合計)						52,130,000

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。

※物件3の基礎となる価格は、宅地部分と公衆用道路を合算した額である。

(3,450,000円 + 1,400,000円 = 4,850,000円)

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 横浜戸塚－16

所 在：横浜市戸塚区上倉田町字富瀬 880 番 24
価 格：342,000 円／ m^2
位 置：J R 東海道本線「戸塚」駅 約 750m
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：89 m^2
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南 7.5m 市道
用途指定等：第 1 種中高層住居専用地域(建蔽率 60%，容積率 150%)、
準防火地域
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 7 年度）

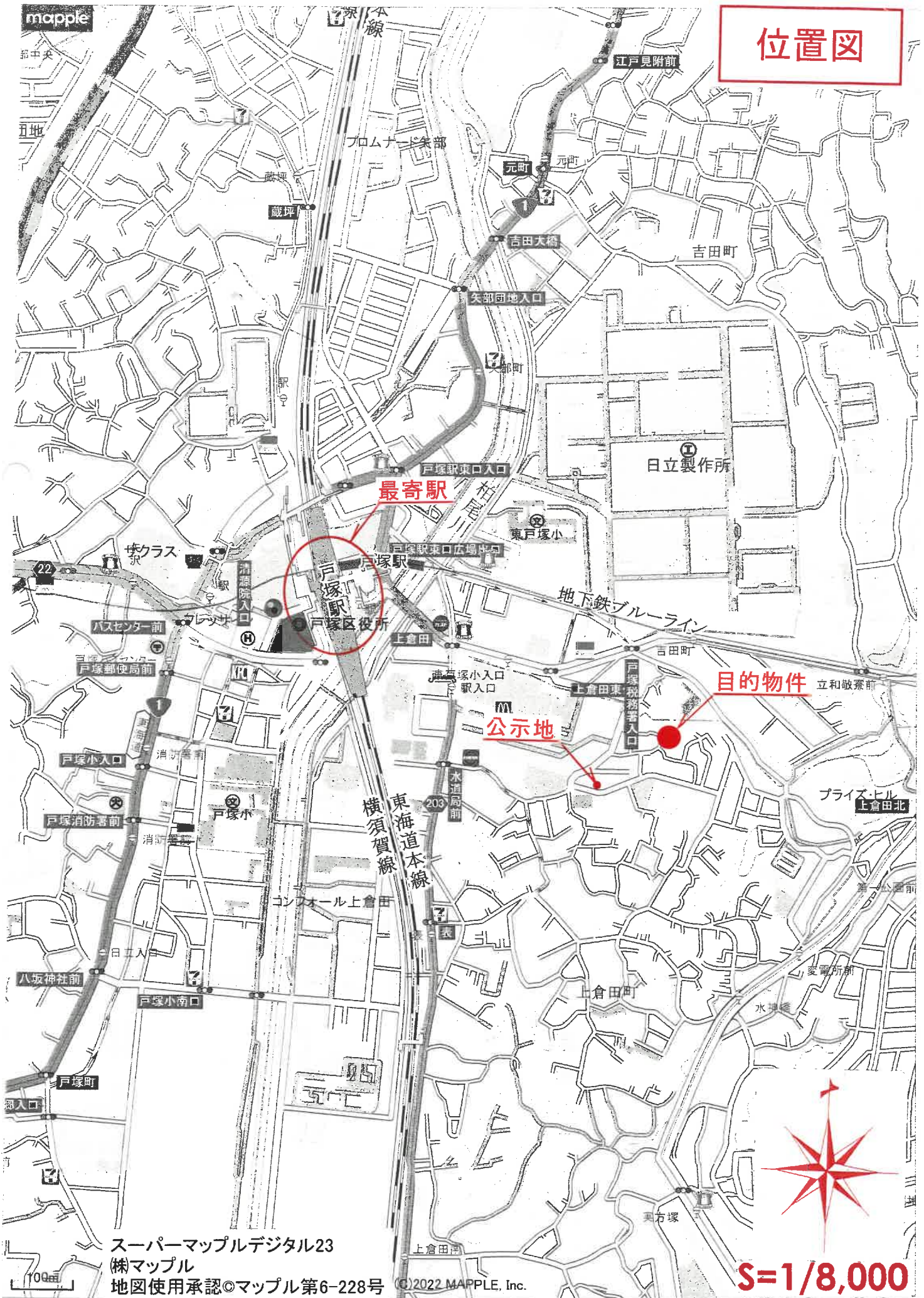
物 件 1	5 1, 2 8 3, 0 8 6 円
物 件 2	2, 1 9 6, 2 8 4 円
物 件 3	非 課 税（公共の用に供する道路）
物 件 4	4, 5 0 9, 9 4 9 円

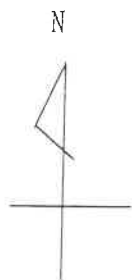
第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
間取図

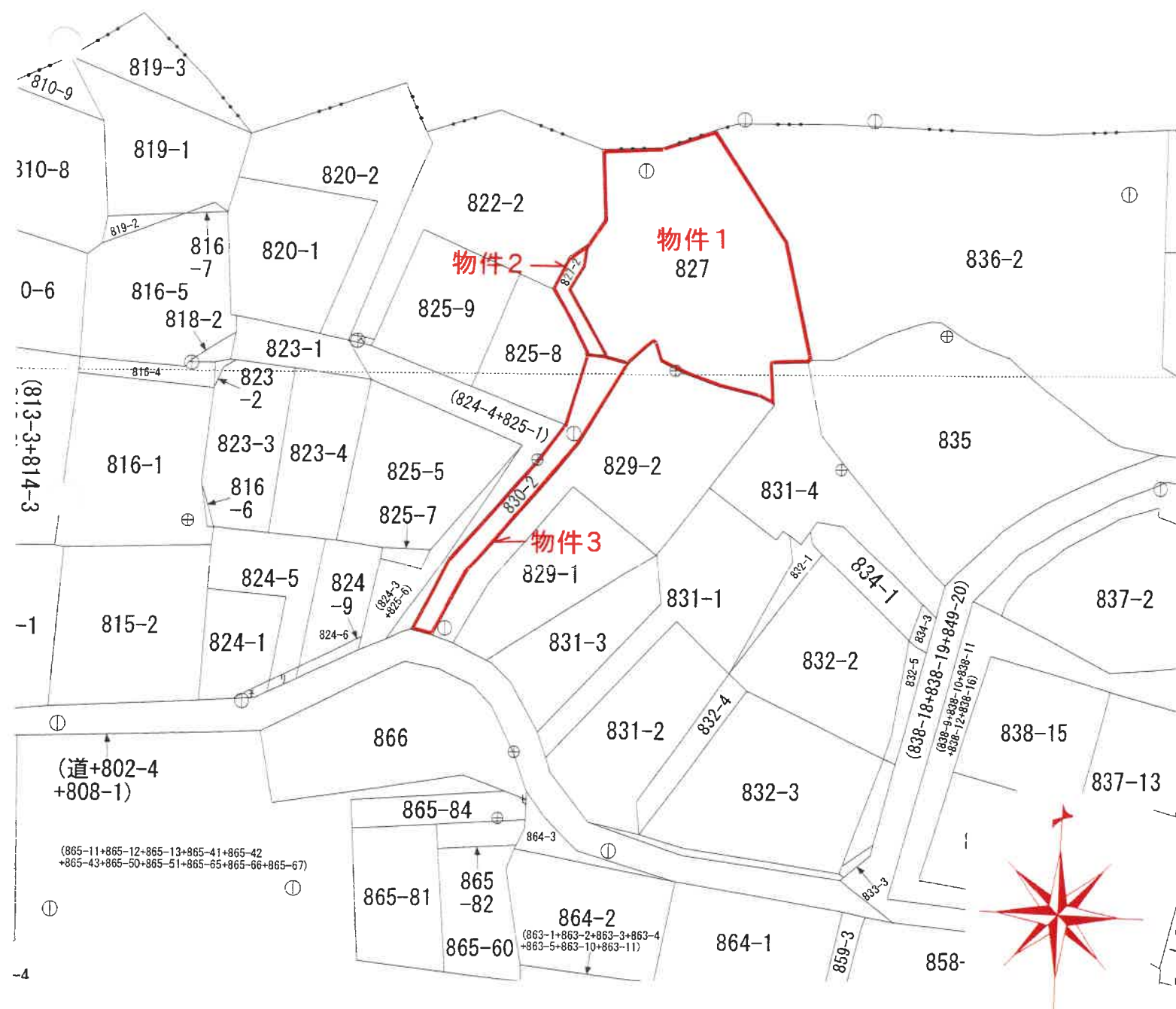
以 上

位置図





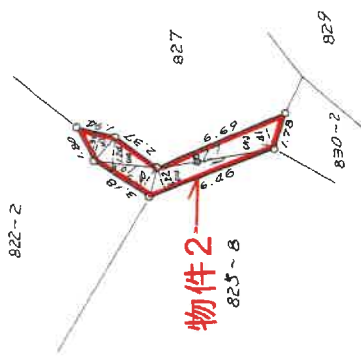
地区外



S=1/500

土地積測量所在地積測量図

地番	827~2	土地の所在	横浜市戸塚区上倉田町字富瀬
昭和	47	年	11
月	9	日	
作製者			
作製年			
申請人			



地積	計	算
(1) = 1.94 × 1.36 =		2.6384
(2) = 3.01 × 1.24 =		3.7324
(3) = 3.18 × 1.40 =		4.4520
(4) = 6.46 × 1.22 =		7.8812
(5) = 6.69 × 1.41 =		9.4329
	2	28.1369
		14.06845

14.06

原図より81%に縮小

縮尺	1/300	1/
----	-------	----

110603

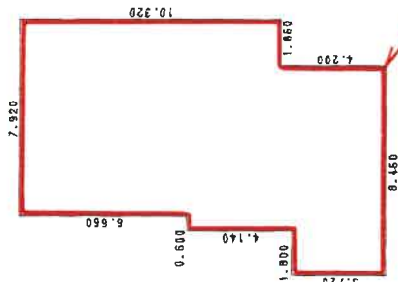
各階平面図

家屋番号 82

建物各階平面図

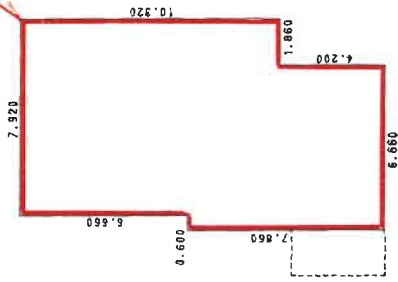
建物の所在 横浜市戸塚区上倉田町字雷瀬827番地

1 階

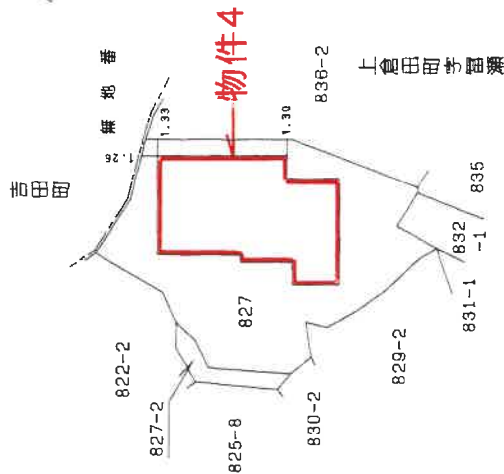


物件4

2 階



原図より81%に縮小



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図



2階

