

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 2 2 日

横浜地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 福 島 純 平

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 7 年 6 月 2 4 日から 令和 7 年 7 月 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 2 日 午後 1 時 1 0 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 7 年 7 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 1 4 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 7 年 5 月 2 2 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7,570,000 6,056,000	一括	1,514,000	35,479	10,581
1	2,390,000				
2	5,180,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 横浜市栄区東上郷町 |
| | 地 番 | 905番498 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市栄区東上郷町905番地498 |
| | 家屋 番号 | 905番498 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.93平方メートル
2階 37.15平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 3月13日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 渡 邊 美 雪

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 | 横浜市栄区東上郷町 |
| | 地 番 | 905番498 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市栄区東上郷町905番地498 |
| | 家屋 番号 | 905番498 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.93平方メートル
2階 37.15平方メートル |

令和6年(ケ)第427号
令和6年12月24日受理
令和7年2月10日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 遠藤 久雄

(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 | 横浜市栄区東上郷町 |
| | 地 番 | 905番498 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市栄区東上郷町905番地498 |
| | 家屋 番号 | 905番498 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.93平方メートル
2階 37.15平方メートル |

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		横浜市栄区東上郷町3番8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 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住居として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり □「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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 本件建物には私が居住しています。 2 浴室の前の床が緩くなっています。

(執行官の意見)

執行官の意見
1 目的物件の状況は間取見取図及び添付写真等のとおりである。 2 本件不動産の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。 3 本件建物は平成4年5月新築であることから経年による傷みや汚れが認められる。 4 浴室前の床に緩みが認められた。 5 2階洋室(1)等の窓枠にはカビが発生している。 6 評価人の調査によれば、本件土地は南西側で市道(建築基準法42条1項道路)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
令和6年12月24日(火) 13:00-13:10	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影
令和7年1月26日(日) 12:25-13:10	目的物件所在地	外観調査 立入調査(評価人同行) 債務者兼所有者 から事情聴取 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たため、立会人 を立ち会わせて、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることが予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。

☒ 令和7年1月26日
休日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

登記年月日：平成3年10月16日

212512

前905-94後新同一905-94-498

地積測量図

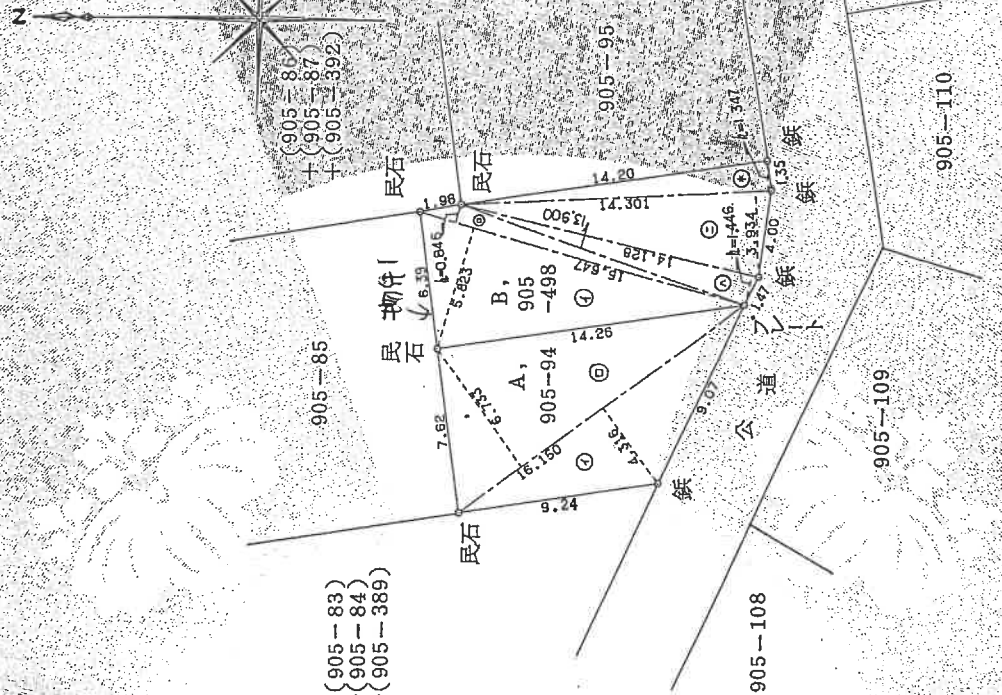
地番 905番94, 498

土地の所在 横浜市栄区東上郷町

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

H3/10/16

(日加納)



単位はメートル

縮尺 1/250

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(B) 905-498	1	15.647 X	5.823 =	91.112481	
	2	15.647 X	0.846 =	13.237362	
	3	14.128 X	1.446 =	20.429086	
	4	14.301 X	3.934 =	56.260134	
	5	14.301 X	1.347 =	19.263447	
	合計		200.302512		
	面積		100.1512560 m ²		100.15 m ²
	坪数		30.2957		
(A) 905-94	1	16.150 X	4.316 =	69.703400	
	2	16.150 X	6.733 =	108.737950	
	合計		178.441350		
	面積		89.2206750 m ²		89.22 m ²
	坪数		26.9892		

申請人

(平成3年10月5日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作製者 土地

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。

(横浜地方方法務局栄出張所書印)

令和6年9月3日

横浜地方方法務局新栄出張所

登記部

(枚目)

地図整理番号：M53765

登記年月日：平成4年6月9日

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。

(横浜地方方法務局米田事務所管轄)

令和6年9月3日

東京法務局新田出張所

登記官

(6 枚目)

117323

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 905-498

建物の所在

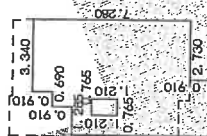
横浜市長区東上郷町905番地498



求積表

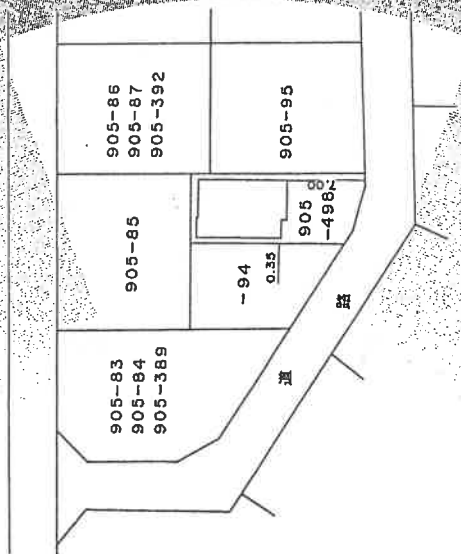
7.825 X	1.675	=	13.106875
8.325 X	0.145	=	1.207125
8.190 X	3.495	=	28.624050
合計			42.938050
床面積			42.93 m ²

2 階



求積表

6.370 X	0.910	=	5.796700
4.250 X	0.765	=	3.251250
7.280 X	0.300	=	2.184000
8.190 X	0.610	=	4.995900
7.280 X	2.730	=	19.874400
0.910 X	0.375	=	0.341250
1.820 X	0.390	=	0.709800
合計			37.153900
床面積			37.15 m ²



(日冊様)

作製

4 年 5 月 3

縮尺 1/250

申請人

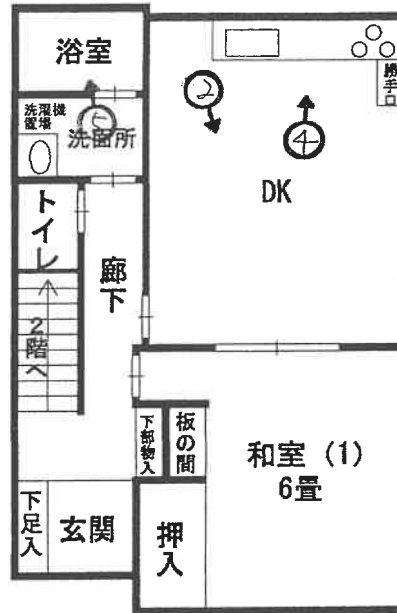
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

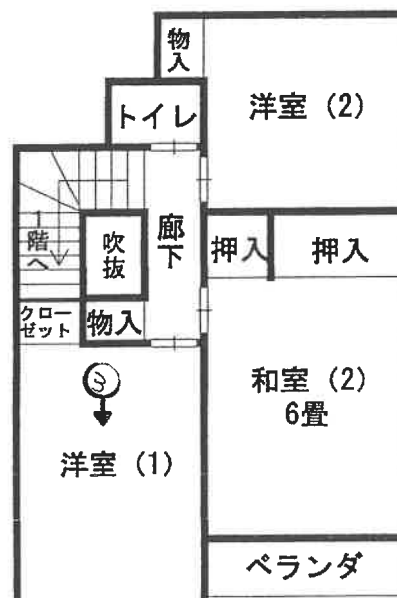
間 取 見 取 図

(○→は写真撮影位置・方向)

1階



2階



(7 枚目)

① 建物の外観



②



③



④



(〇 枚目)

⑤



(〇 枚目)



令和 6 年 (ケ) 第 427 号
令和 7 年 1 月 26 日 現 地 調 査
令和 7 年 1 月 31 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 7, 5 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 2, 3 9 0, 0 0 0 円
物 件 2（建物）	金 5, 1 8 0, 0 0 0 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 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 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 東上郷町3番8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 | 横浜市栄区東上郷町 |
| | 地 番 | 905番498 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市栄区東上郷町905番地498 |
| | 家屋 番号 | 905番498 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.93平方メートル
2階 37.15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根岸線「港南台」駅の南東方約2.7km（道路距離）、最寄りバス停「みどりが丘南」から徒歩約2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 第一種低層住居専用地域 50% 80% — 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口・奥 行 地 勢	100.15㎡ ほぼ台形 間口約7m、奥行約15m ほぼ平坦（※特記事項参照）
接面道路の状況	南西側幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約7m、ほぼ等高に接面。	
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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	宅盤面はほぼ平坦であるが、周辺地域は概ね南～南西下り緩傾斜地勢である。	

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	平成4年5月25日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約33年
	経済的残存耐用年数	既に経過している
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	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、畳等
	設 備	キッチン、ユニットバス、トイレ等
床面積（現況）	1階：42.93㎡、2階：37.15㎡ 延べ80.08㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	4DK（附属資料「建物間取図」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1月26日内部立入調査 所有者が占有している。	
特 記 事 項	① 検査済証発行済の建物である。 ② 所有者によると、水回り設備の不具合等、建物使用上の不具合箇所は存在しないとの事である。 ③ 所有者より、洗面所と浴室の間の床に緩みがある旨の陳述があり、現地調査において損傷の程度を確認した。 ④ 室内外全般について経年相当の損傷及び汚れ等が存在する。 ⑤ 諸設備の不具合について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	112,000	96 100	108,000	× 100.15	× 0.90	= 9,730,000

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 栄（県）－2

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 134,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & = & 112,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇時点修正：令和6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、間口奥行の関係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）

本件建物は築後約33年を経過する建物であり、管理状態についてもやや劣ることから、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して1㎡当たり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/㎡)	延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	270,000	× 80.08	× 0.05	= 1,080,000

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	9,730,000	×	0.65 法定地上権	= 6,320,000

(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	9,730,000	－ 6,320,000		× 1.0	× 0.7		= 2,390,000
2	1,080,000	＋ 6,320,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 5,180,000
一括価格（合計）							= 7,570,000

占有減価修正：なし

市場性修正：なし

競売市場修正：▲30%と判定した。

その他の控除：なし

第6 参考価格資料

1. 地価調査価格 栄（県）-2

所 在：横浜市栄区上之町 1087 番 353 「上之町 28-5」

価 格：134,000 円/㎡

位 置：JR 根岸線「港南台」駅より約 2.8 km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：132 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北側 4.5m 市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域(建蔽率 50%，容積率 80%)

地 域 の 概 要：中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（土地） 5,958,925 円

物件 2（建物） 1,541,112 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。）

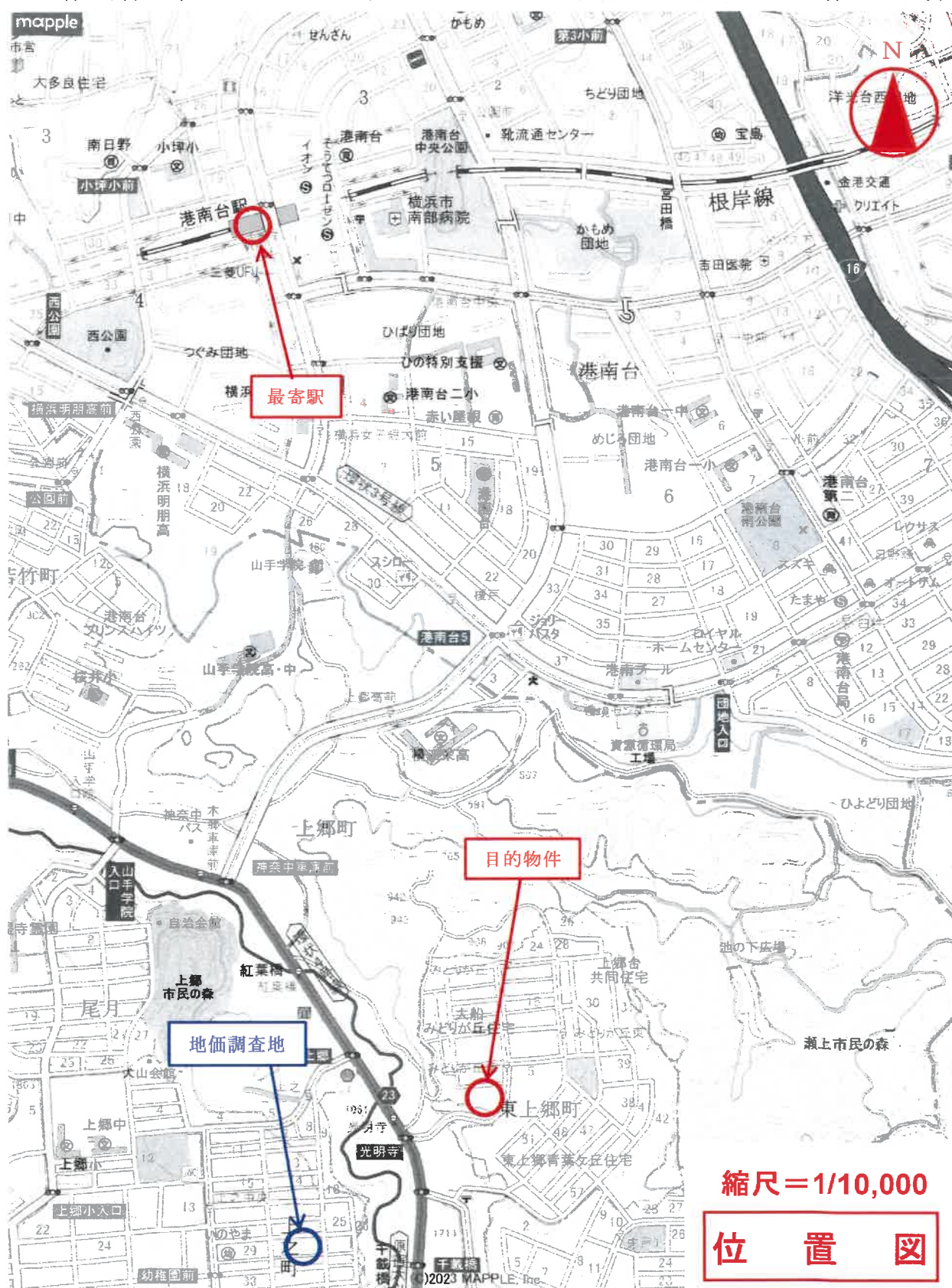
地積測量図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

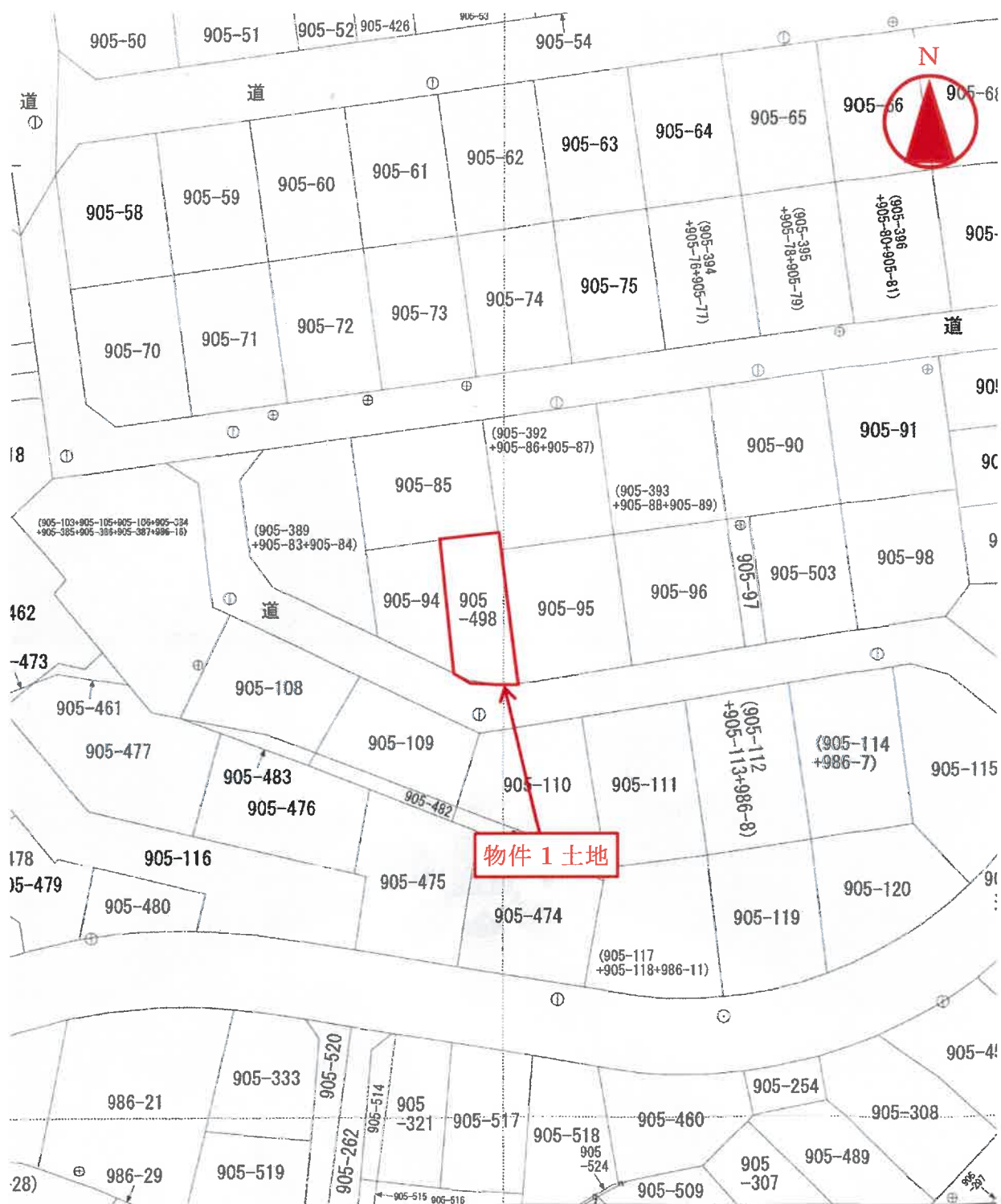
建物図面・各階平面図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上

株式会社マッブル スーパーマッブル・デジタル 24 (地図使用承認©マッブル 第 5-163 号)





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)

212512

前905-94 後、新905-94-4-8

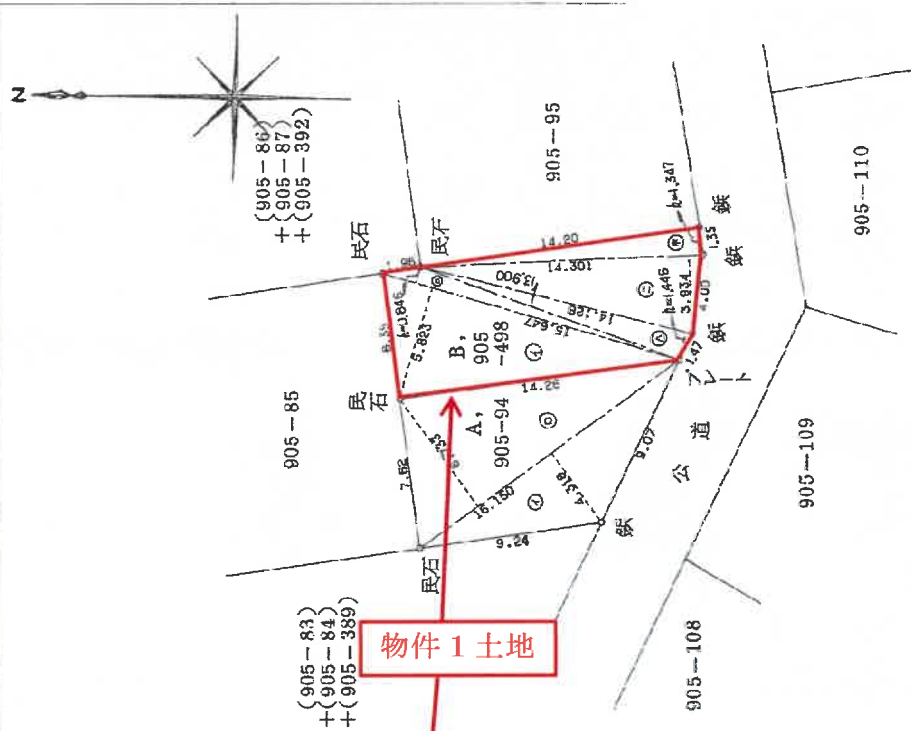
地積測量図

地 番 005 番 94, 498

土地の所在 横浜市区東上郷町

二 斜 求 積 表

地 番 NO	底 辺	高 さ	倍 面 積	地 積
(18)905 498	15.647 x	5.853 =	91.112481	
	15.647 x	0.846 =	13.237362	
	14.126 x	1.446 =	20.429089	
	14.301 x	3.934 =	56.260134	
	14.301 x	1.347 =	19.263447	
	合 計		200.30252	
	面 積		100.1512580 m ²	100.15 m ²
	坪 数		30.2957	
(A)905 -84	16.150 x	4.318 =	69.703400	
	16.150 x	6.733 =	108.737950	
	合 計		178.441350	
	面 積		89.2206750 m ²	89.22 m ²
	坪 数		26.9892	



単位はメートル

作製者

3 年10 月 5 日(作製)

申請人

縮尺

1/250

地積測量図写

(本図面はA 3判をA 4判に縮小したもの)

117629

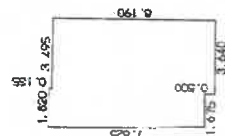
各階平面図

建物図面

家屋番号 905-498

建物の所在 横浜市長区東上郷町905番地498

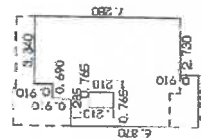
1 階



求積表

7.825 X	1.675 =	13.106875
8.325 X	0.145 =	1.207125
8.190 X	5.495 =	28.624050
合計		42.938050
床面積		42.93 m ²

2 階



求積表

6.370 X	0.910 =	5.796700
4.250 X	0.765 =	3.251250
7.290 X	0.300 =	2.184000
8.190 X	0.610 =	4.995900
7.280 X	2.730 =	19.874400
0.910 X	0.375 =	0.341250
1.820 X	0.390 =	0.709800
合計		37.153900
床面積		37.15 m ²



物件 2 建物



作製者

4 年 5 月 3

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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

