

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 16 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 7 年 11 月 18 日から 令和 7 年 11 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 2 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 7 年 12 月 15 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 7 年 12 月 8 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 8 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 7 年 10 月 16 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	68,820,000 55,056,000	一括	13,764,000	327,947	103,232
1	15,930,000				
2	52,890,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 横浜市都筑区早渕三丁目 |
| | 地 番 | 4番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 287.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市都筑区早渕三丁目4番地1 |
| | 家屋 番号 | 4番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 107.24平方メートル
2階 85.27平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月13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 | 横浜市都筑区早渕三丁目 |
| | 地 番 | 4番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 287.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市都筑区早渕三丁目4番地1 |
| | 家屋 番号 | 4番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 107.24平方メートル
2階 85.27平方メートル |



令和7年(ケ)第126号
令和7年5月28日受理
令和7年7月7日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久 史

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 横浜市都筑区早渕三丁目 |
| | 地 番 | 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 287.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市都筑区早渕三丁目4番地1 |
| | 家屋 番号 | 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 107.24平方メートル
2階 85.27平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市都筑区早瀬3丁目4番1号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ （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 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [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 ☒ 概略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 本建物は、私が家族と居住しています。 2 本建物は、水回り等不具合な所はありません。 本建物1階リビングに入るドアは外しています。 本建物2階洋室5は、妻が休んでいるので、立ち入りは遠慮してください。この部屋は、洋室で、特に不具合な所はありません。 3 建物の傾きは感じません。 4 玄関に置いてあるケージの中で犬を1匹飼っています。 室内には入れることはありません。 5 増改築等はしていません。 6 隣地との境界のトラブルはありません。 7 屋根全面にソーラーパネルを設置しています。下からは見えないと思います。 本建物建築と同時に設置したものです。 所有権が留保されていることはないと思います。住宅ローンと一緒に支払いをしています。 本建物は、オール電化ではなく、風呂及び床暖房は、ガスを使用しています。 8 玄関前と本建物の裏（北東側）に単管パイプで組み立てた物置があります。

(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 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
 - (1) 本建物玄関前と本建物北東側に単管パイプとアクリル板で組み立てられた下屋がある。
 - (2) 本建物屋根に設置されているソーラーパネルは、確認（目視）することができなかった。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 評価人の調査によれば、本土地南側及び東側に接する道は、いずれも市道である。

(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7年 5月29日(木) 15:00-15:10	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和7年 6月 2日(月) 10:15-10:20	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(現況調査協力依頼, 子供が体調不良のため, 後日, 日程調整希望)
令和7年 6月23日(月) 13:40-13:45	電話聴取(携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取(日程調整)
令和7年 6月23日(月) 14:00-14:05	横浜地方法務局 相模原支局	全部事項証明書交付申請
令和7年 6月28日(土) 13:55-14:20	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査 債務者兼所有者と面談・事情聴取 評価人同行
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 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。

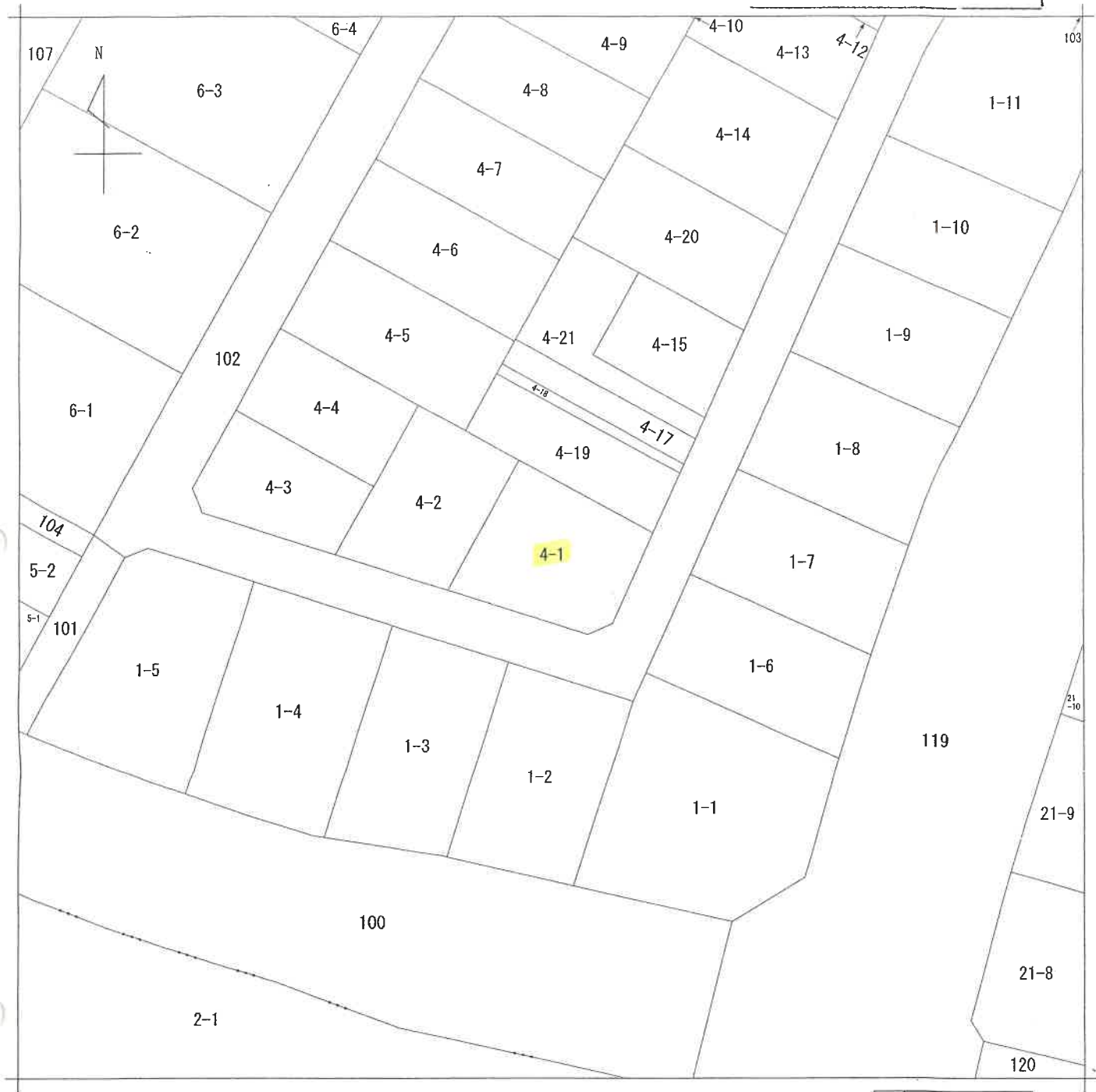
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



(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。

地番区域見出
早渕3丁目
早渕2丁目

請 求 部 分	所 在	横浜市都筑区早渕三丁目				地 番	4番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成8年9月30日				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2月19日
横浜地方法務局港北出張所
登記官

請求番号：22-1
(1/1)

(6 枚目)



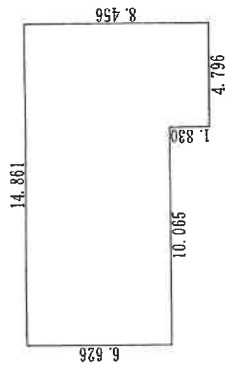
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月19日 横浜地方裁判所横浜北出張所 登記官

(7 枚目)

各 階 平 面 図 建 物 平 面 図

家屋番号	4-1
建物の所在	横浜市都筑区早瀬三丁目4番地1

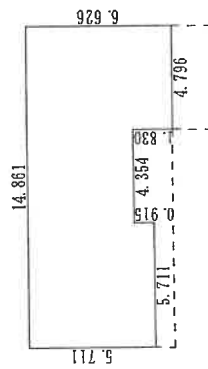
1階



求 積 表

4.796×8.456	$=$	40.554976
10.065×6.626	$=$	66.690690
合 計		107.245666
床面積		107.24 m ²

2階



求 積 表

4.796×6.626	$=$	31.778296
5.711×5.711	$=$	32.615521
4.354×4.796	$=$	20.881784
合 計		85.275601
床面積		85.27 m ²

作 製 者

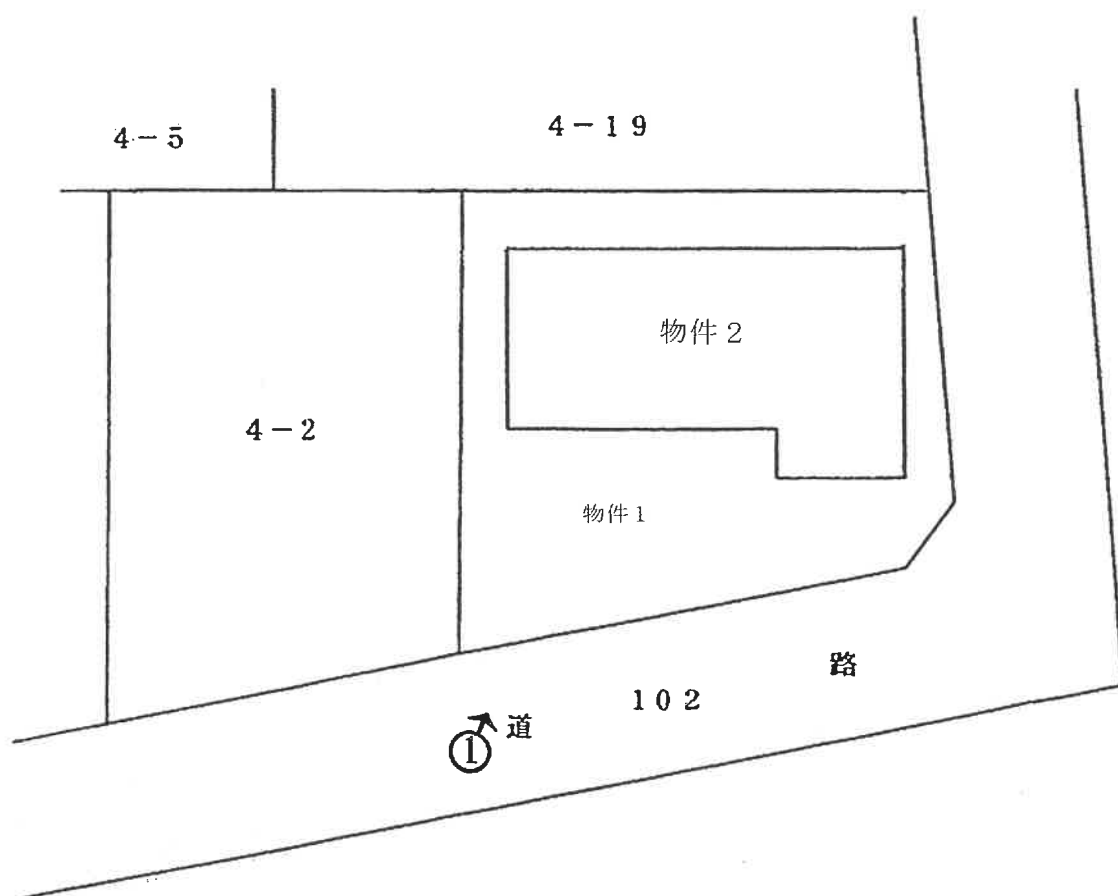
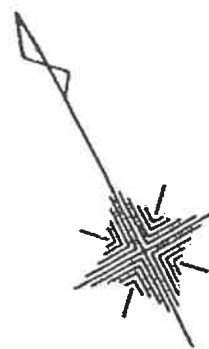
縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

概略土地建物位置関係図



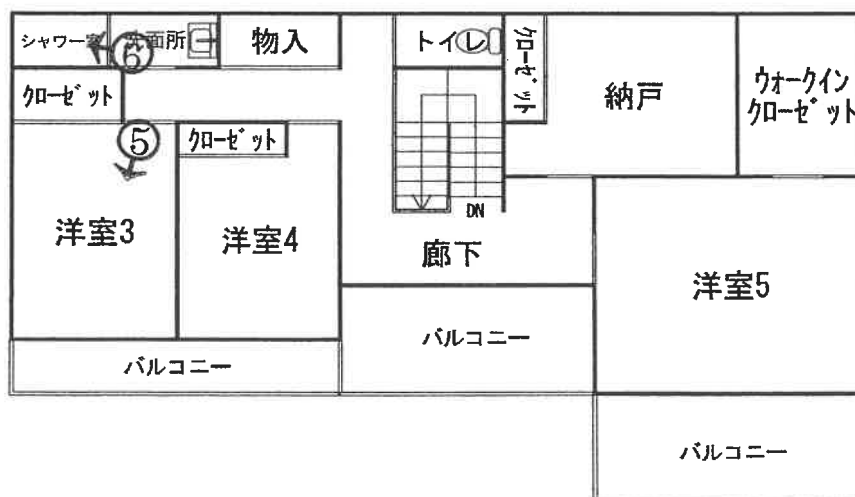
←○は写真撮影位置・方向

間 取 図

1 階



2 階



令和7年（ケ）第126号

←○は写真撮影位置・方向

① 建物の外観



② 建物内の状況－LD(1階)



③ 建物内の状況ーキッチン(1階)



④ 建物内の状況ー浴室(1階)



⑤ 建物内の状況－洋室3(2階)



⑥ 建物内の状況－シャワー室(2階)



令和 7 年 (ケ) 第 126 号
令和 7 年 6 月 28 日現地調査
令和 7 年 7 月 6 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 印

第1 評価額

一括価格（合計）	
金68,160,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金15,930,000円
物 件 2（建物）	金52,230,000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き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) 早湊三丁目4番1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 | 横浜市都筑区早渕三丁目 |
| | 地 番 | 4番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 287.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市都筑区早渕三丁目4番地1 |
| | 家屋 番号 | 4番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 107.24平方メートル
2階 85.27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	市営地下鉄グリーンライン「東山田」駅の南方約900m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中規模一般住宅やマンション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 40％ 80％ 指定なし 第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地内（都筑区No. 139）
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	287.91㎡ ほぼ長方形 間口約17m、奥行約17m 概ね平坦
接面道路の状況	南側にて幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）とほぼ等高から約0.5m高位に、約17m接面する。また、東側にて幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項）と約0.5mから約1m高位に、約12m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 あり
特記事項	◇境界の争いはないとのことである。 ◇本件土地の南端（物件2建物の玄関前）及び北東端に、それぞれ下屋がある。 ◇物件2建物のLDKの南側には、ウッドデッキがある。 ◇物件2建物の建築計画概要書によると敷地面積は287.80㎡であり、登記上の敷地面積と若干相違する。	

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	平成26年10月16日新築（登記記載） 約11年 約24年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造2階建 陸屋根 窯業系サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、タイル等 トイレ、浴室、キッチン等
床面積（現況）	1階：107.24㎡、2階：85.27㎡、延べ：192.51㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅 5LDK＋納戸（附属資料「間取図」のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和7年6月28日内部立入調査 建物所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇水回りの不具合はないとのことである。 ◇玄関に置いてあるゲージの中で、犬を1匹飼っている。 ◇1階LDKの入口のドアは、外しているとのことである。 ◇1階LDKには、床暖房がある。 ◇住宅用太陽光発電設備があり、屋根全面にソーラーパネルが設置されているとのことである。所有者は、建物新築時から取り付けられており、住宅ローンに含まれていると陳述している。住宅ローンの支払いは終わっていないとのことから、当該設備の所有権を信販会社等が留保する可能性がある。なお、買受人がこの設備を利用するに際しては信販会社等と調整が必要になる可能性があることに留意する必要がある。当該設備は設置状況等から建物に附合しているものとするのが相当であり、抵当権の効力が及ぶものと判断されることから、本件の評価対象とした。 ◇オール電化ではなく、風呂と床暖房は都市ガスを使用している。 ◇本件建物は、検査済証の交付を受けている。	

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	246,000	102 100	251,000	×287.91	×0.9	= 65,040,000

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 都筑（県）－11

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 248,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{103} & = & 246,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：準角地であるが、埋蔵文化財包蔵地内であることから、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（太陽光発電設備を含む）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)
2	360,000	× 192.51	× 0.48	= 33,270,000

現価率

- ・ 経過年数 11 年、経済的残存耐用年数 24 年、観察減価率 30%（太陽光発電システムの設置、所有権留保の可能性等も考慮）
- ・ 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 24 年}}{\text{経過年数 11 年} + \text{経済的残存耐用年数 24 年}} \times (1 - 0.3) \\
 &= 0.48
 \end{aligned}$$

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 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	65,040,000	×	0.65 法定地上権	= 42,280,000

(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	65, 040, 000	－ 42, 280, 000		× 1. 0	× 0. 7		= 15, 930, 000
2	33, 270, 000	＋ 42, 280, 000	× 1. 0	× 1. 0	× 0. 7		= 52, 890, 000
一括価格（合計）							= 68, 820, 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 都筑（県）-11

所 在：横浜市都筑区早渕一丁目 37 番 11「早渕 1-37-20」

価 格：248,000 円／㎡

位 置：市営地下鉄グリーンライン「東山田」駅約 1.4km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：236 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側 6m 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：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 50,510,930 円

物件 2 12,438,767 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

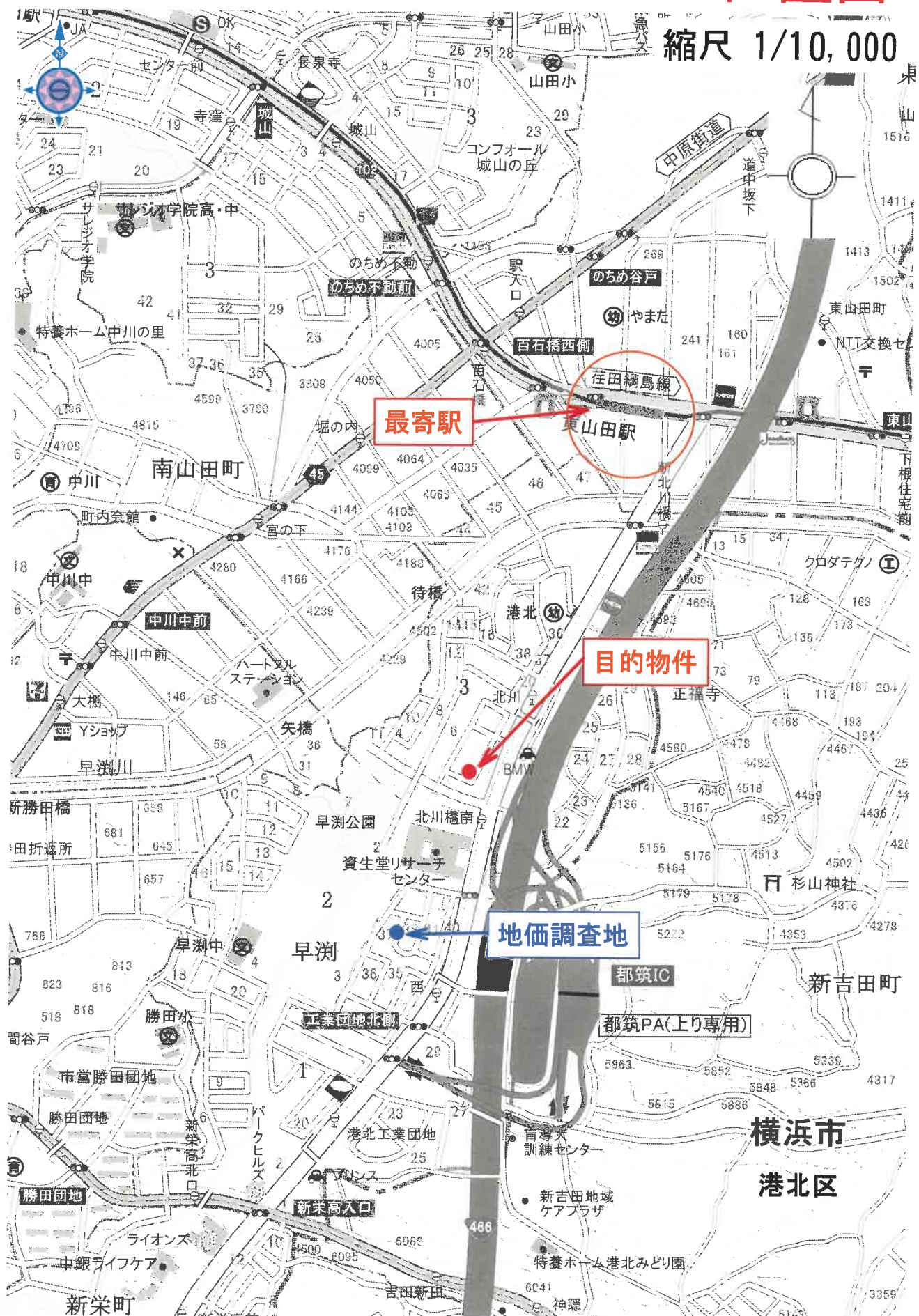
建物図面・各階平面図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

位置図

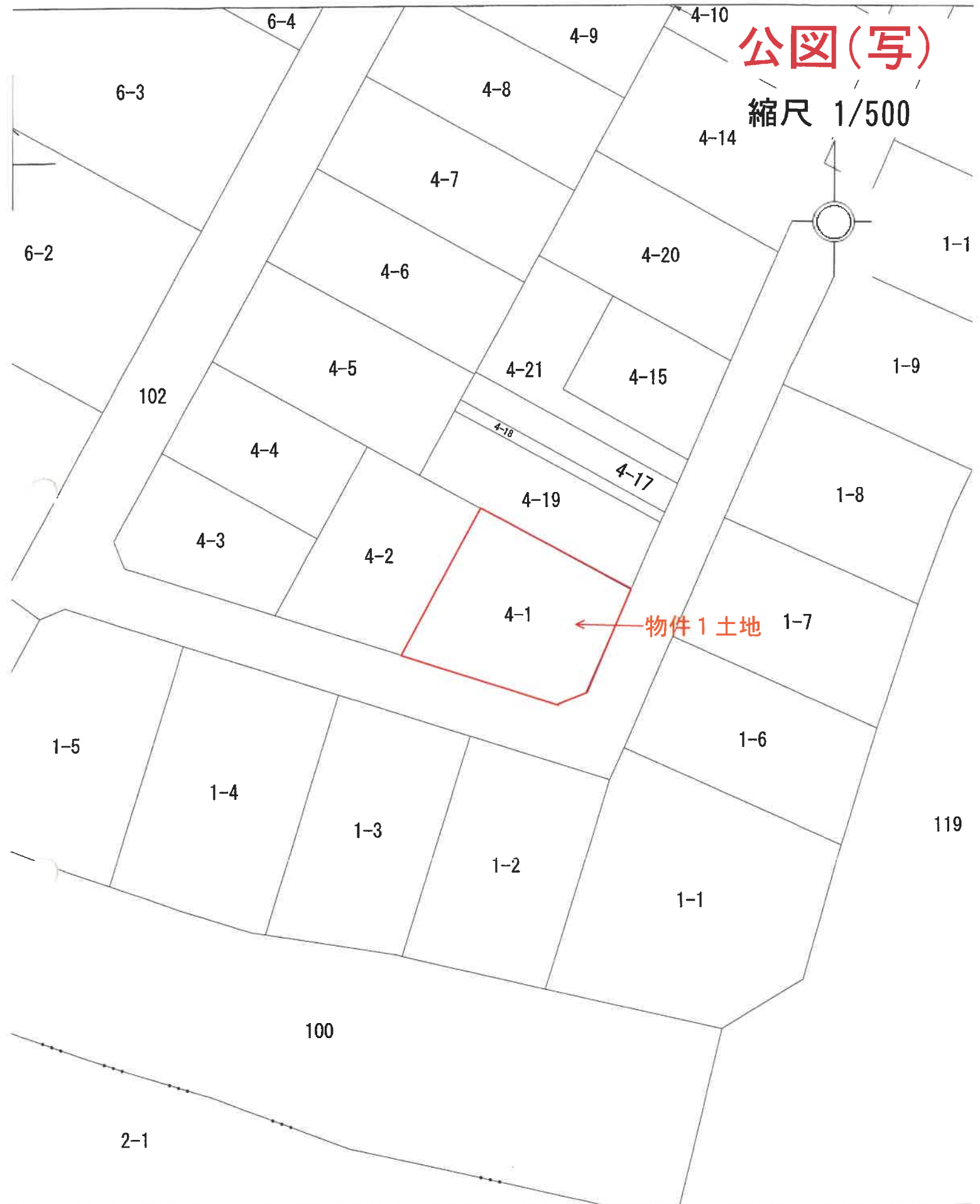
縮尺 1/10,000



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6-270号)

公図(写)

縮尺 1/500



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。

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】

登記年月日：平成26年10月23日

令和7年2月19日
横浜地方支務局港北出張所

登記官

請求番号：22-3

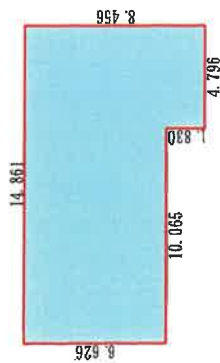
各階平面図 建物平面図

4-1

家屋番号

建物の所在
横浜市区筑区早瀬三丁目4番地1

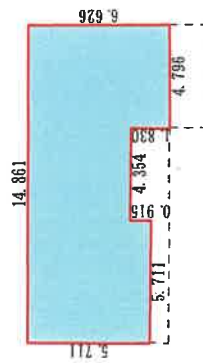
1階



求積表

4.796 × 8.456	=	40.554976
10.065 × 6.626	=	66.690690
合計		107.245666
床面積		107.24 m ²

2階



求積表

4.796 × 6.626	=	31.778296
5.711 × 5.711	=	32.615521
4.354 × 4.796	=	20.881784
合計		85.275601
床面積		85.27 m ²

物件2 建物

申請建物

物件1 土地

作製者

申請人

縮尺 1/250

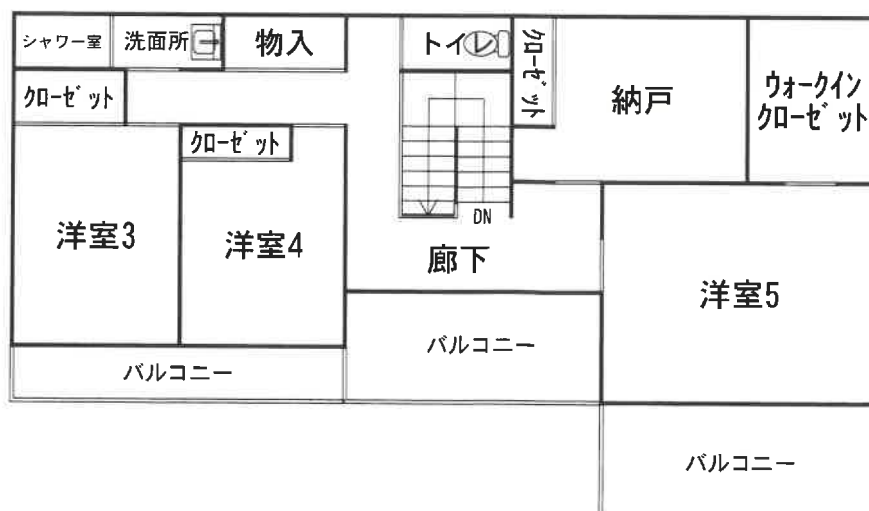
縮尺 1/500

間取図

1 階



2 階



令和7年(ケ)第126号