

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 4 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 1 月 6 日から 令和 8 年 1 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 20 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 2 月 2 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 1 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 26 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 12 月 4 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	32, 690, 000 26, 152, 000	一括	6, 538, 000	308, 678	66, 145
1	5, 530, 000				
2	27, 160, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 横浜市港南区上永谷二丁目 |
| | 地 番 | 3498番1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 289平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 横浜市港南区上永谷二丁目3498番地1 |
| | 家屋 番号 | 3498番1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 59.62平方メートル
3階 59.62平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9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, 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 横浜市港南区上永谷二丁目

地 番 3498番1

地 目 山林

地 積 289平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 横浜市港南区上永谷二丁目3498番地1

家屋 番号 3498番1

種 類 事務所

構 造 木造陸屋根3階建

床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 59.62平方メートル
3階 59.62平方メートル



令和7年(ケ)第169号
令和7年6月20日受理
令和7年7月29日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 青 木 清 二

(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 | 横浜市港南区上永谷二丁目 |
| | 地 番 | 3 4 9 8 番 1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 2 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市港南区上永谷二丁目 3 4 9 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 4 9 8 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル
3 階 5 9 . 6 2 平方メートル |

(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者代表者	1 物件2は、登記はしましたが、建築途中の建物です。2階部分と3階部分は内装工事が終わっていませんし、屋上の工事も終わっていません。そのため工事用の足場も組んだままです。 2 以前、1階の事務所部分だけ所有者の事務所として使用していましたが、今は使用していません。水道、電気、ガスも止まっています。室内にある動産は全て所有者の所有物です。 3 物件2に雨漏り、水漏れ等の不具合はありません。 4 物件2に隣接する物置は、所有者が物件2の新築工事用の物置として造りました。木の足場の上に置いてあるだけで、基礎はありません。物置内の動産は全て所有者の所有物です。 5 物件1上に置かれた単管等の動産は、全て所有者の所有物です。第三者が置いた動産はありません。 6 物件1の境界に関する揉め事はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 目的物件の状況は、土地建物位置関係図、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 物件1の現況地目は、課税上の地目を採用し、宅地と認めた。
- 3 物件2は、2階部分、3階部分及び屋上部分の工事が未了の状態であり、建築途中の建物である。
- 4 物件2の占有関係については、郵便受けの表示、建物内の状況及び関係人の陳述から、所有者が占有しているものと認めた。
- 5 物件1上に存在する物置は、基礎がないことから動産と認めた。
- 6 物件1上に単管等の動産が相当量置かれている。
- 7 評価人の調査によると、物件1の東側及び北側は市道に接している。なお、北側市道沿いはセットバックを要する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査の経過用)

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 6月 23日 (月) 8 : 50 — 9 : 00	目的物件所在地	不在、照会書投函、外観調査
令和 7年 6月 23日 (月) 10 : 30 — 10 : 45	横浜地方法務局栄出張所	隣接土地登記事項証明書等受領
令和 7年 6月 26日 (木) : — :	郵便	所有者代表者(住所)へ照会書送付
令和 7年 7月 3日 (木) 10 : 57 — 11 : 01	当職携帯電話	所有者代表者から聴取
令和 7年 7月 22日 (火) 11 : 50 — 12 : 40	目的物件所在地	所有者代表者と面談、立入調査(評価人同行)
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 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。

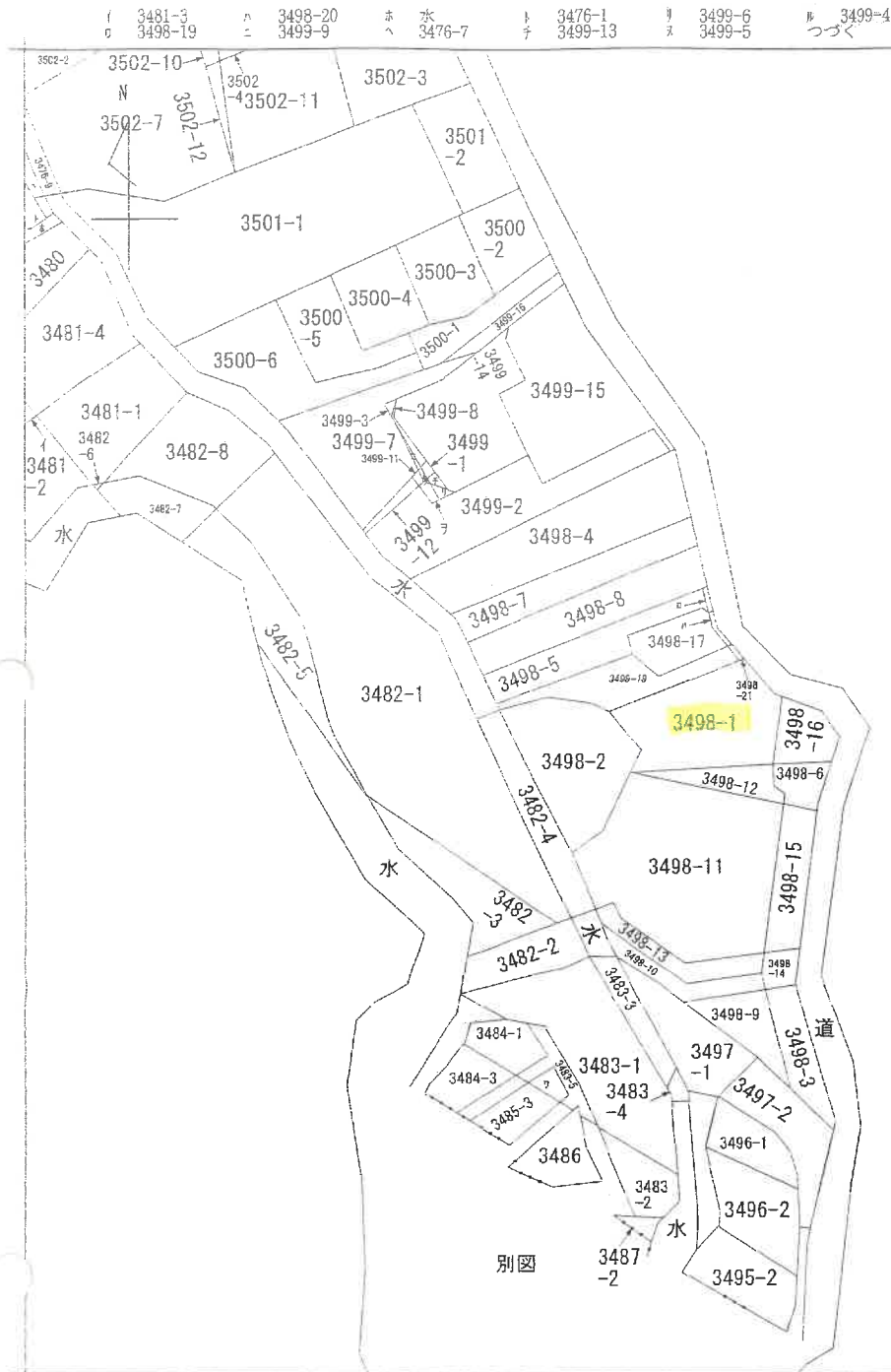
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

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。



請求部	所在	横浜市港南区上永谷二丁目			地番	3498番1		
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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	

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。

(横浜地方法務局栄出張所管轄)

令和7年5月12日

東京法務局品川出張所

請求番号 4-1

登記官

(6 枚目)

(1/2)

本図面はA³₄判をA4判
に縮小したものである

登記年月日：平成16年5月25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。
(横浜地方方法務局来出張所管轄)
令和7年5月12日 東京法務局品川出張所

(8 枚田)

登記官

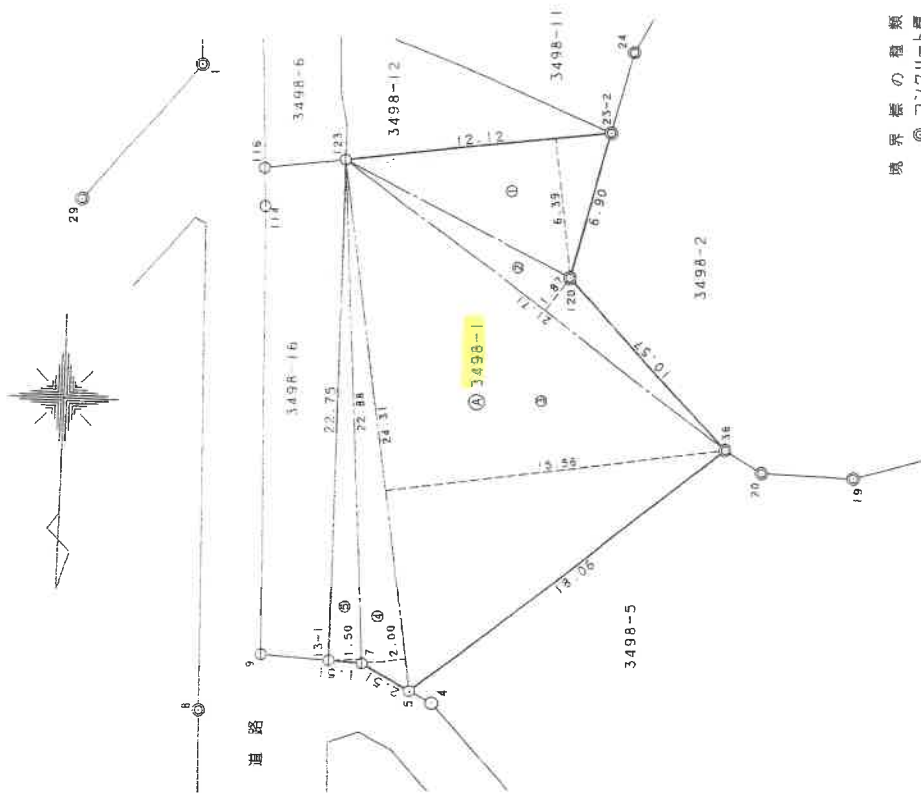
本図面はA³判をA4判に縮小したものである

平成16年5月25日登記 (長瀬 崇)

地積測量図

地番 3498-1

土地の所在 横浜市新南区上永谷二丁目



境界線の種類
◎ コンクリート製杭
○ 鉄釘
● 鋼釘
● 鋼釘

縮尺 1/250

申請人

平成16年5月7日作製

作製者

三 求 積 表

地番	④ 3498-1	辺	長さ	積
NO.	1	12.12	6.39	77.4468
2	21.71	1.87	40.5977	
3	24.31	15.56	378.2636	
4	24.31	2.00	48.6200	
5	22.88	1.50	34.3200	
			579.2481	
			289.62405	
			289.62	m ²

座 標 変 換 表

測点名	X	座 標	Y	座 標
1	172.939		206.905	
4	201.574		195.257	
5	201.035		196.264	
7	199.851		198.474	
8	202.322		205.925	
9	199.622		203.113	
13-1	199.776		199.984	
19	190.574		176.400	
20	190.488		180.569	
23-2	175.305		188.096	
24	171.560		187.160	
29	179.321		212.239	
36	189.522		182.339	
114	179.294		203.701	
116	177.557		203.801	
120	181.999		189.768	
123	177.025		200.089	

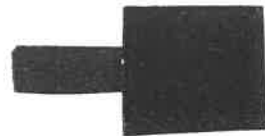
請求番号：4-2

登記年月日：令和3年6月16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。
(横浜地方法務局来出張所管轄)
令和7年5月12日 東京法務局品川出張所

(9 枚目)

登記官

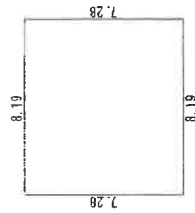


請求番号：4-3

各階平面図 建物図面

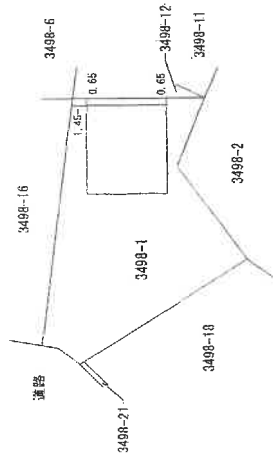
家屋番号	3498番1
建物の所在	横浜市港南区上永谷二丁目3498番地1

1階2階3階各階同型



求積表

8.190 × 7.280	=	59.623200
合計		59.623200
床面積		59.62 m ²

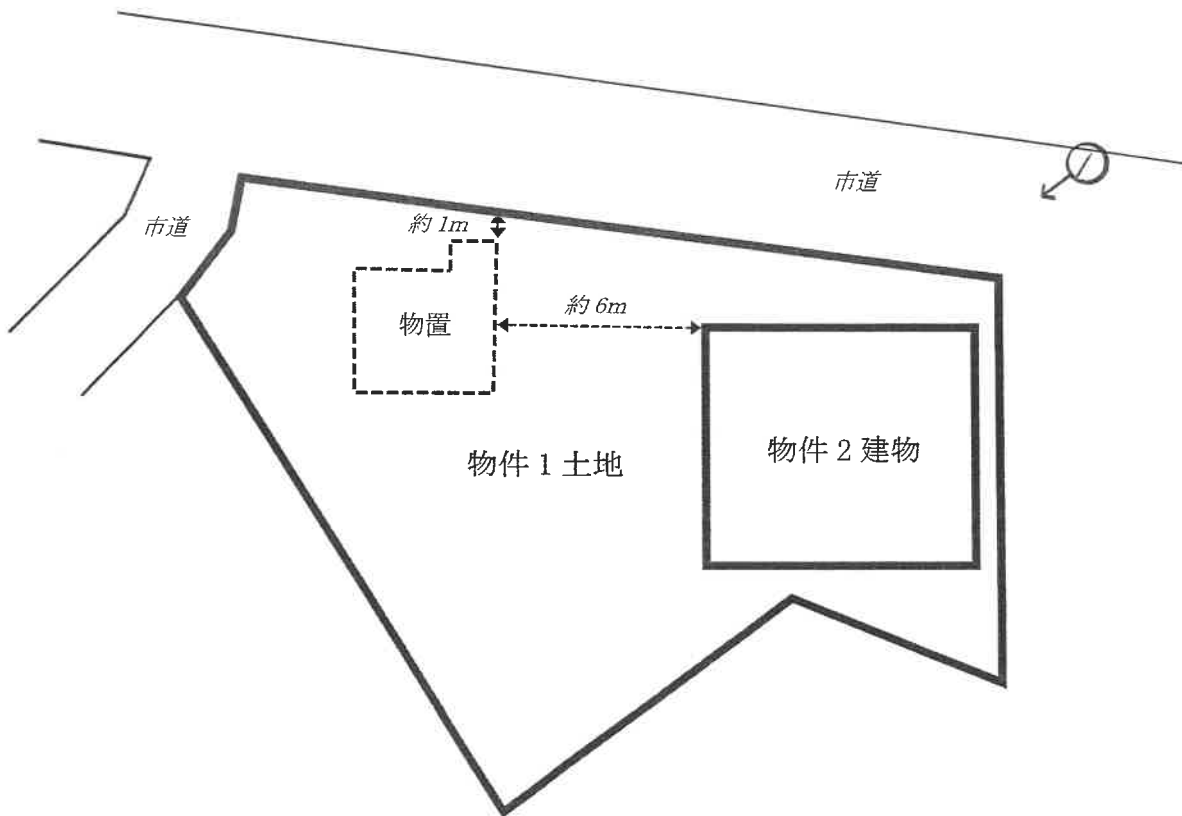


作成者	縮尺	縮尺	申請人	縮尺
	250	500		

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

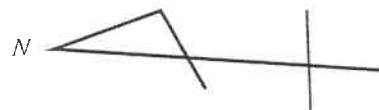
土地建物位置関係図

←○は撮影位置及び方向



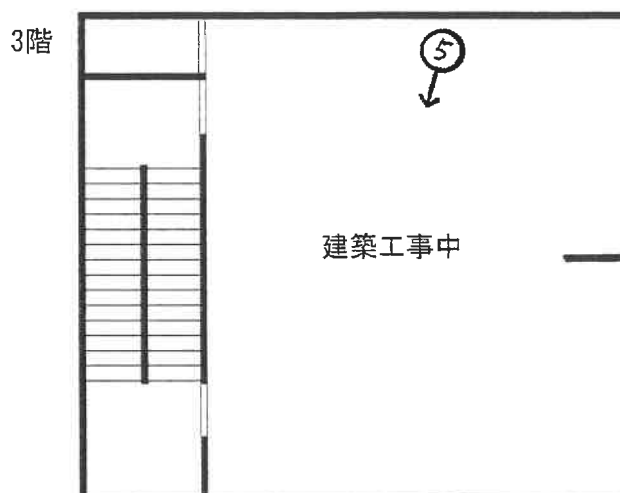
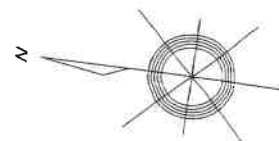
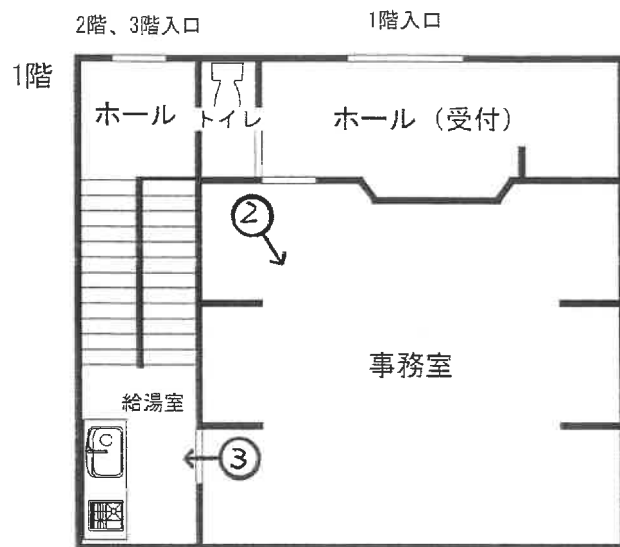
※この図面は概略図である。

※建物図面・各階平面図を基に作成。



間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向



①

物件 2



②



③



④



⑤



(14 枚目)



令和 7 年 (ケ) 第 169 号
令和 7 年 7 月 22 日 現地調査
令和 7 年 7 月 31 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 3 2, 6 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 5, 5 3 0, 0 0 0 円
物 件 2（土地）	金 2 7, 1 6 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 及び 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き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：宅地
2		住居表示：上永谷2-10-13
特 記 事 項		
・ 物件2建物は建築途中である。		

* 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 | 横浜市港南区上永谷二丁目 |
| | 地 番 | 3 4 9 8 番 1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 2 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市港南区上永谷二丁目 3 4 9 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 4 9 8 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル
3 階 5 9 . 6 2 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	市営地下鉄ブルーライン「上永谷」駅の北東方約350m（道路距離）に位置する。	
付近の状況	周囲に路線商業施設等がみられる幹線道路背後の住宅地域	
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 準住居地域 60% 200% 準防火地域 第4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	289㎡（登記数量） 不整形 間口約22.7m、奥行最大約18m 目的物件は傾斜地であり隣接地と高低差がある。 画地内は概ね南西方又は南方への下り傾斜地。
接面道路の状況	東側幅員約6m市道（建築基準法第42条1項）と約22.7m、北側幅員約2.8m市道（建築基準法第42条2項）と約4m接している。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物敷地等として利用されている。土地上に、定着性の認められない物置がある。また、建築足場、建築廃材等が置かれている。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	引込可 ※水道、電気、ガス等は止まっている。 引込可 引込可
特記事項	・北側市道沿いはセットバックを要する。 ・東側及び北側市道より低く接している。画地内は南西又は南方への傾斜地で、画地内高低差は建築計画概要書等によれば最大9m程度である。 ・画地内南西側に擁壁がある。 ・定着性が認められない物置が物件2建物の北側にある（土地建物位置関係図参照）。所有者代表者は、物置について、物件2建物の新築工事に必要となる資材等の置場として足場の上に造り基礎は無いこと、物置と物置内の動産は所有者のものであることを述べている。当該物置は、壁、床、屋根は合板貼で、一部亀裂等がみられるほか、全体が傾斜している。	

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	令和3年6月1日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約5年
	経済的残存耐用年数	25年程度（但し現在建築工事中）
仕 様	構 造	木造3階建
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	カーペットタイル、合板、タイル貼等
	設 備	1階：事務室、トイレ、給湯室等
	そ の 他	特になし。
床面積（現況）	1階：59.62㎡、2階：59.62㎡、3階：59.62㎡、延べ178.86㎡	
現 況 用 途 等	種 類	事務所
	間 取 り	1階事務所、2階及び3階は建築途中である（附属資料間取図のとおり）。
品 等	普 通	
保守管理の状態	劣 る	
建物の利用状況	令和7年7月22日：内部立入調査。 建物所有者が占有している。	
特 記 事 項	・1階は事務所で2階及び3階は建築途中である。登記によれば令和3年に建築されているが、建築途中で数年放置されている建物と推定される。 ①2階及び3階の内部壁のクロスが貼られているが、階段室はクロスの下地であるプラスターボードが見えている、②一部窓部分に合板が貼られている、③配管はあるがトイレの便器が無い等、設備等の不足がある。 ・外部に足場が架けられた状態である。 ・傾斜地で道路より低いため、建物のコンクリート基礎の高さが約4m～約5mある。当該基礎の上に物件2建物が建っている ・1階事務所は以前、建物所有者の事務所であったが現在は使用されていない。	

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	214,000	45 100	96,300	×289	×0.90	= 25,050,000

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。

地価公示地 横浜港南5－8

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 273,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{102}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{130} & = & 214,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：傾斜地であること、画地内高低差、道路との高低差があること、形状、セットバック等で劣り、角地でやや優り総合格差で上記のとおり。

◇建 付 減 価：10%と判定した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、コンクリート基礎の状況、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	300,000	× 178.86	× 0.50	= 26,830,000

現価率

- ・経過年数5年、経済的残存耐用年数25年、観察減価率を設備の不足、建築途中で放置されていること等も踏まえ40%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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 25 年}}{\text{経過年数 5 年} + \text{経済的残存耐用年数 25 年}} \times (1 - 0.40) = 0.50$$

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	25,050,000	× 0.65	法定地上権	= 16,280,000

(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	評 価 額 (円)
1	25,050,000	－ 16,280,000	－	×0.9	×0.7	= 5,530,000
2	26,830,000	＋ 16,280,000	－	×0.9	×0.7	= 27,160,000
一括価格（合計）						32,690,000

占有減価修正：必要なし。

市 場 性 修 正：建築途中の不動産の市場性等を考慮して－10%と判定した。

競売市場修正：－30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 横浜港南5-8

所 在：横浜市港南区上永谷2丁目3435番3、「上永谷2-16-19」

価 格：273,000円/㎡

位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「上永谷」駅 450m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：295㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側42m市道、背面道

用 途 指 定 等：準住居地域(建蔽率60%，容積率200%)、準防火地域

地 域 の 概 要：中低層の店舗兼共同住宅が多い路線商業地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物 件 1 18,382,134円

物 件 2 10,388,097円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

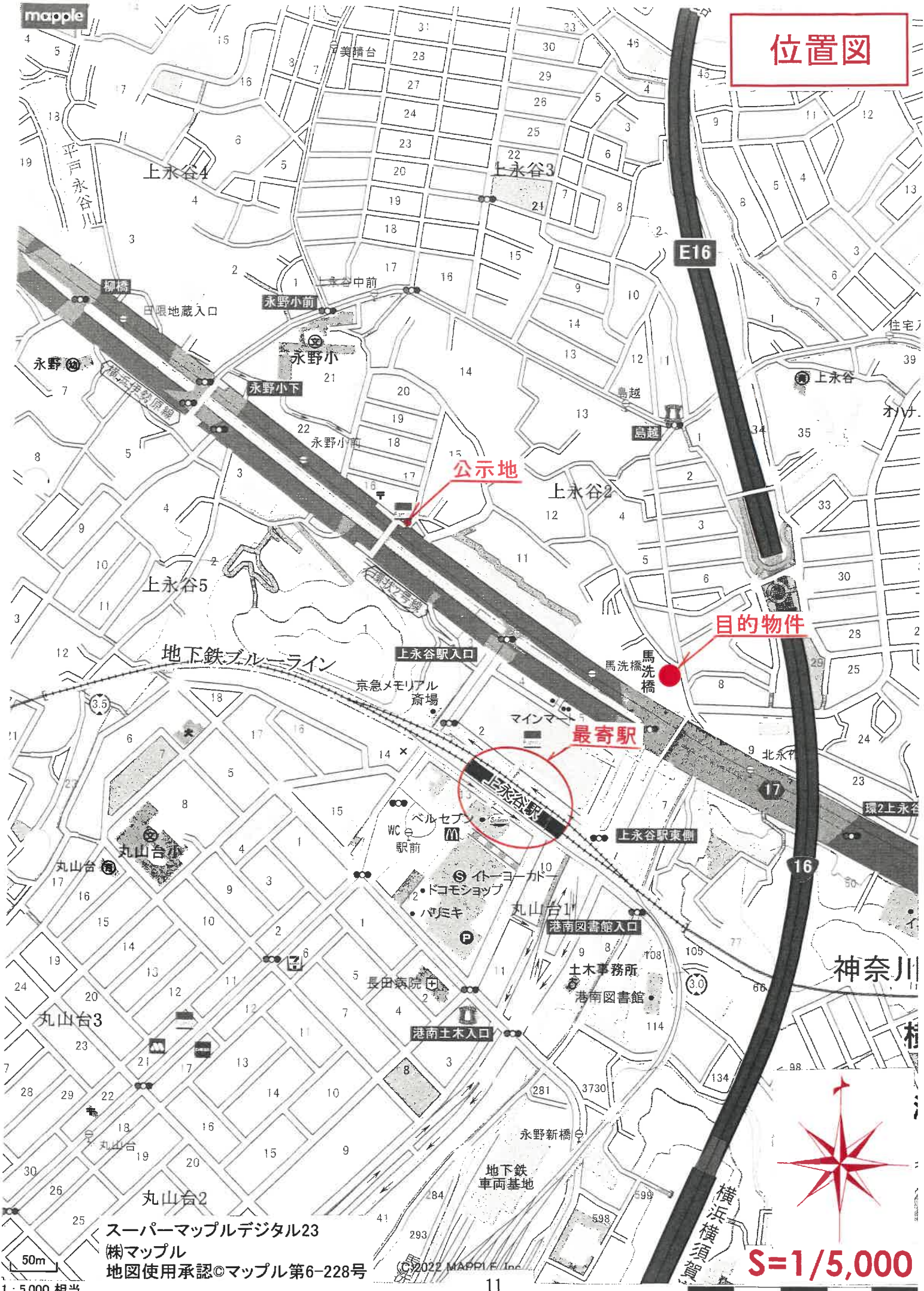
建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

間取図

以 上

位置図



50m
1:5,000 相当

スーパーマッフルデジタル23
(株)マッフル
地図使用承認©マッフル第6-228号

©2022 MAPPLE Inc.

S=1/5,000

地図上の1センチは 約 50メートル

公函写



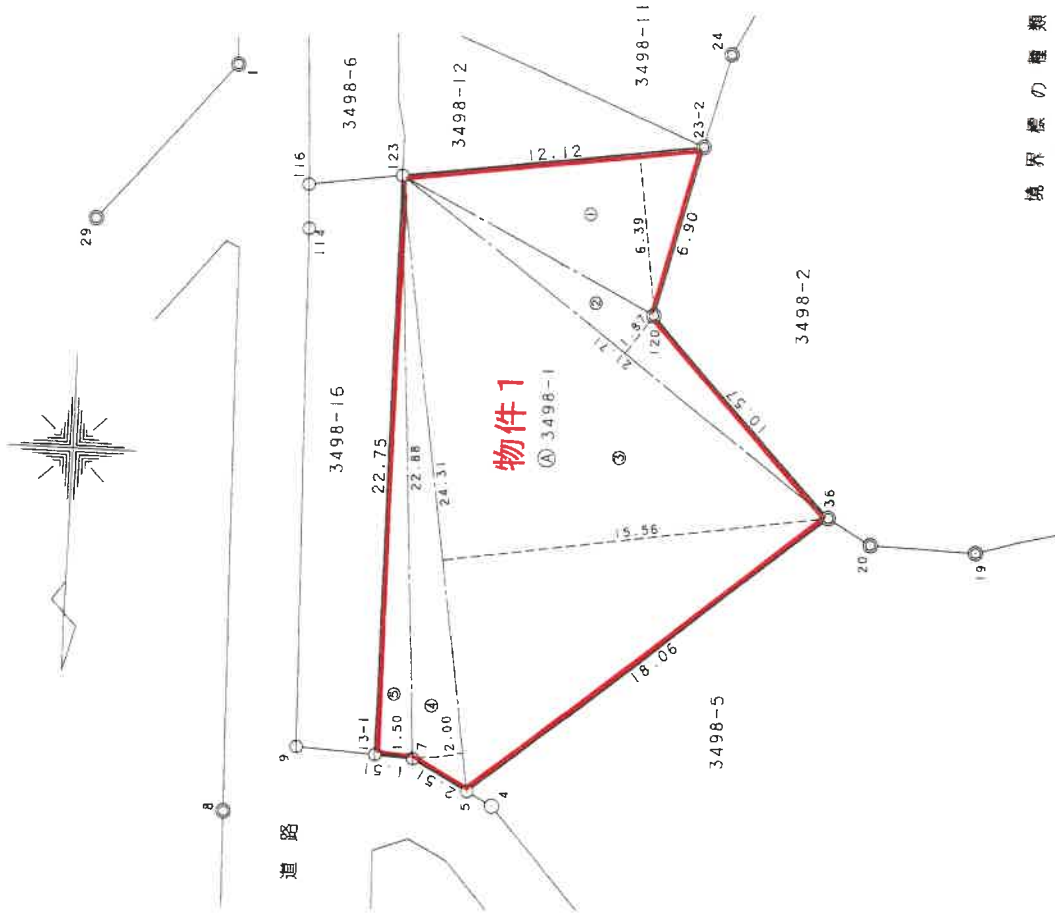
S=1/600

三斜求積表

地番	① 3498-1			
NO.	底辺	高さ	倍面積	面積
1	12.12	6.39	77.4468	
2	21.71	1.87	40.5977	
3	24.31	15.56	378.2636	
4	24.31	2.00	48.6200	
5	22.88	1.50	34.3200	
			倍面積	579.2481
			面積	289.62405
			地積	289.62 m ²

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
1		172.939		206.905
4		201.574		195.257
5		201.035		196.264
7		199.851		198.474
8		202.322		205.925
9		199.622		203.113
13-1		199.776		199.984
19		190.574		176.400
20		190.488		180.569
23-2		175.305		188.096
24		171.560		187.160
29		179.321		212.339
36		189.522		182.339
114		179.294		203.701
116		177.557		203.801
120		181.999		189.768
123		177.025		200.089



境界線の種類
◎ コンクリート
○ 鉄 釘
○ 図 上 点

原図より81%に縮小

作製者

(平成18年8月7日作製)

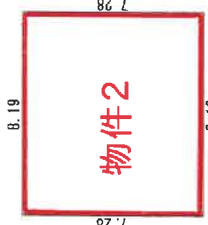
申請人

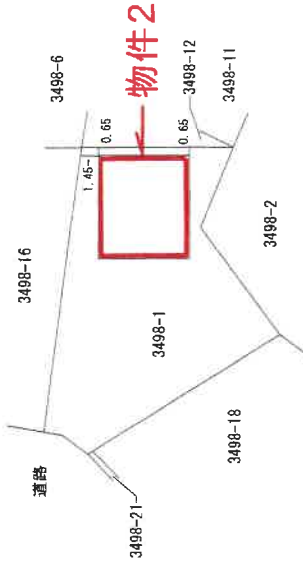
縮尺

1/250

各階平面図		建物図面	
家屋番号	3498番1	3498番1	
建物の所在	横浜市港南区上永谷二丁目3498番地1		

1階2階3階各階同型



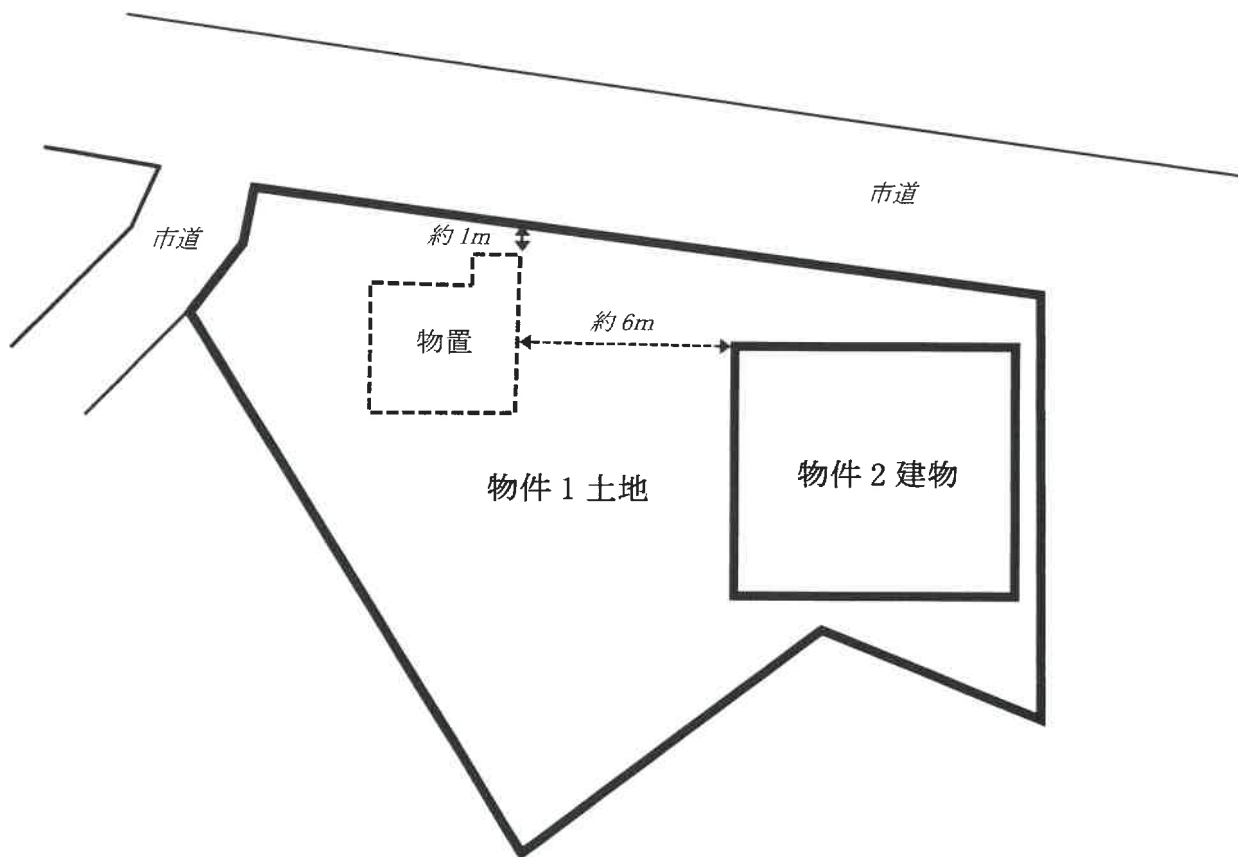


求積表	
8.190 × 7.280	= 59.623200
合計	59.623200
床面積	59.62 m ²

原図より81%に縮小

作成者	縮尺 1/250		申請人	縮尺 1/500
-----	----------	--	-----	----------

土地建物位置関係図



※この図面は概略図である。

※建物図面・各階平面図を基に作成。



建物間取図

