

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月30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 7年12月 2日から 令和 7年12月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月16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 1月 6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22日 午前10時00分から 令和 7年12月22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30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	23,310,000 18,648,000	一括	4,662,000	127,614	37,186
1	5,670,000				
2	17,640,000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 横浜市港北区日吉本町六丁目 |
| | 地 番 | 2 4 1 1 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市港北区日吉本町六丁目 2 4 1 1 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 2 4 1 1 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 8 1 平方メートル
2 階 4 5 . 9 1 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 8月22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, 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 | 横浜市港北区日吉本町六丁目 |
| | 地 番 | 2 4 1 1 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市港北区日吉本町六丁目 2 4 1 1 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 2 4 1 1 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 8 1 平方メートル
2 階 4 5 . 9 1 平方メートル |

令和7年(ケ)第113号
令和7年5月14日受理
令和7年6月20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

(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 横浜市港北区日吉本町六丁目

地 番 2 4 1 1 番 1 7

地 目 宅地

地 積 1 0 0 . 0 9 平方メートル

2 所 在 横浜市港北区日吉本町六丁目 2 4 1 1 番地 1 7

家屋 番号 2 4 1 1 番 1 7

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 4 9 . 8 1 平方メートル
2 階 4 5 . 9 1 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市港北区日吉本町6丁目12番1-2号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（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 ☐ 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 ☐ 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 ☒ 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 本建物は水回りに不具合な所はありません。 階段の壁面に穴が空いています。 浴室の風呂板のストッパーが緩くなっています。 湿気の問題だと思いますが、壁面クロスに隙間があったので、修繕しています。 3 本建物は、建物の傾きは感じません。 4 ペットは飼っていません。 5 増改築はしていませんが、入居前にウッドデッキを造作しました。 6 隣地との境界のトラブルはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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。
- 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、本土地西側に接する道は、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

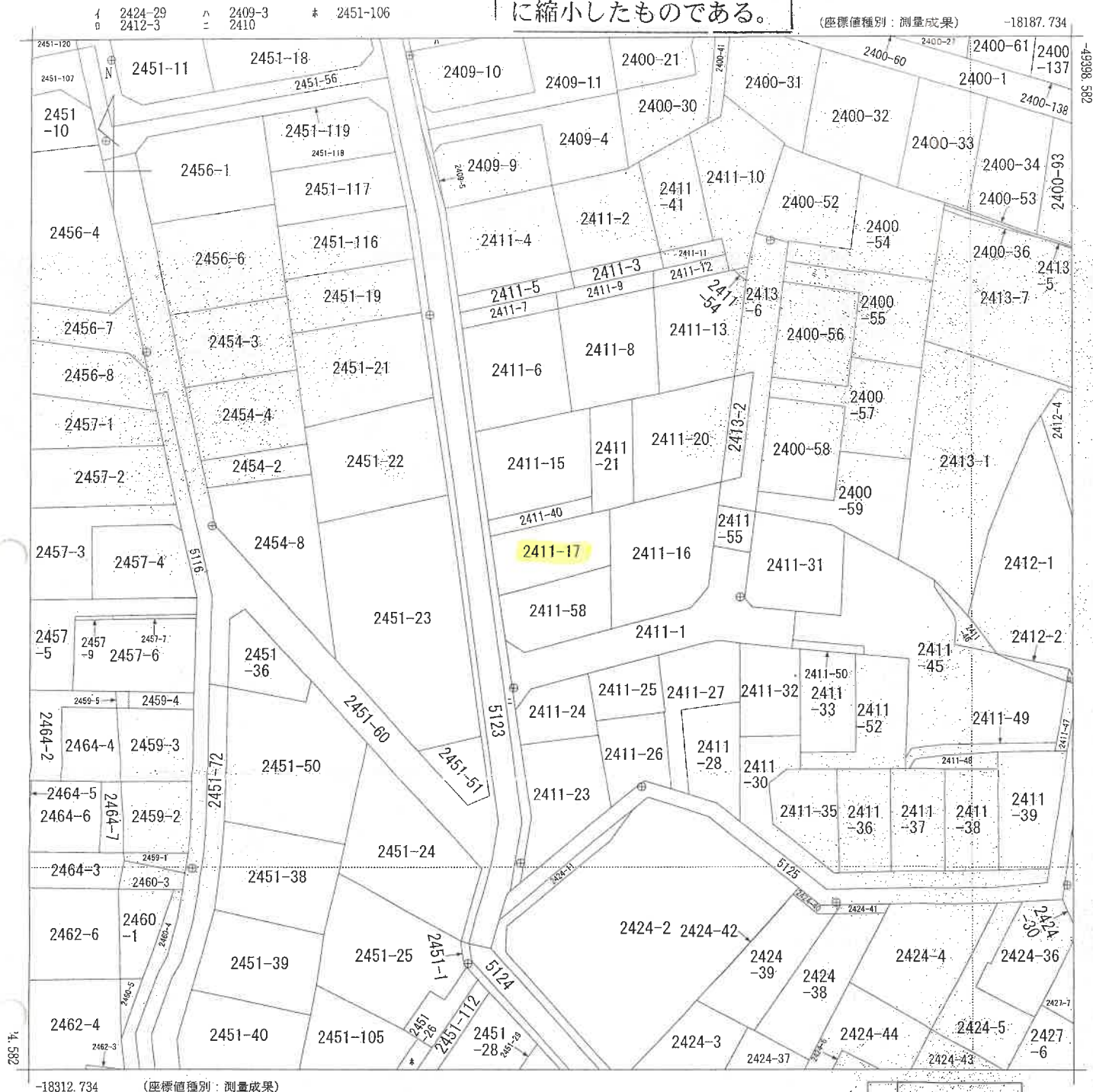
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年 5 月 19 日 (月) 15 : 55 - 16 : 05	目的物件所在地	外観調査 (写真撮影) , 占有調査 居住者不在 (現況調査協力依頼文書投函)
令和 7 年 5 月 23 日 (金) 13 : 05 - 13 : 15	目的物件所在地	債務者兼所有者と面談・事情聴取 (債権者と交渉中であり, 6 月 2 日に報告する。)
令和 7 年 6 月 2 日 (月) 15 : 50 - 15 : 55	電話聴取 (携帯電話)	債務者兼所有者から電話・事情聴取 (調査期日調整)
令和 7 年 6 月 11 日 (水) 11 : 40 - 12 : 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 () : - :		
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

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。



請求部	所在	横浜市港北区日吉本町六丁目					地番	2411番17		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成26年2月28日				備付年月日(原図)	平成26年3月10日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月12日
横浜地方法務局港北出張所
登記官

請求番号：15-1
(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3月12日 横浜地方法務局港北出張所

(7 枚目)

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

圖面階各

建物の所在
横浜市港北区日吉本町六丁目24番地17

建物の所在

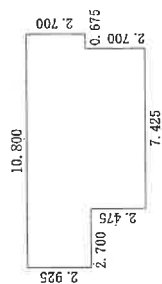
者成作

縮尺

~~1.~~

人禮士

縮尺

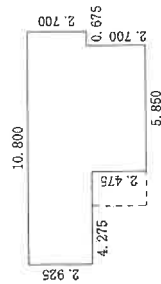
$$\frac{1}{500}$$


求積表

$$\begin{array}{rcl} 7,425 \times 2,700 & = & 20,047,500 \\ 2,700 \times 2,925 & = & 7,897,500 \\ 8,100 \times 2,700 & = & 21,870,000 \end{array}$$

合計	49.815000
床面積	49.81 m ²

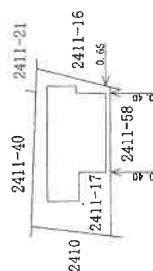
階
2



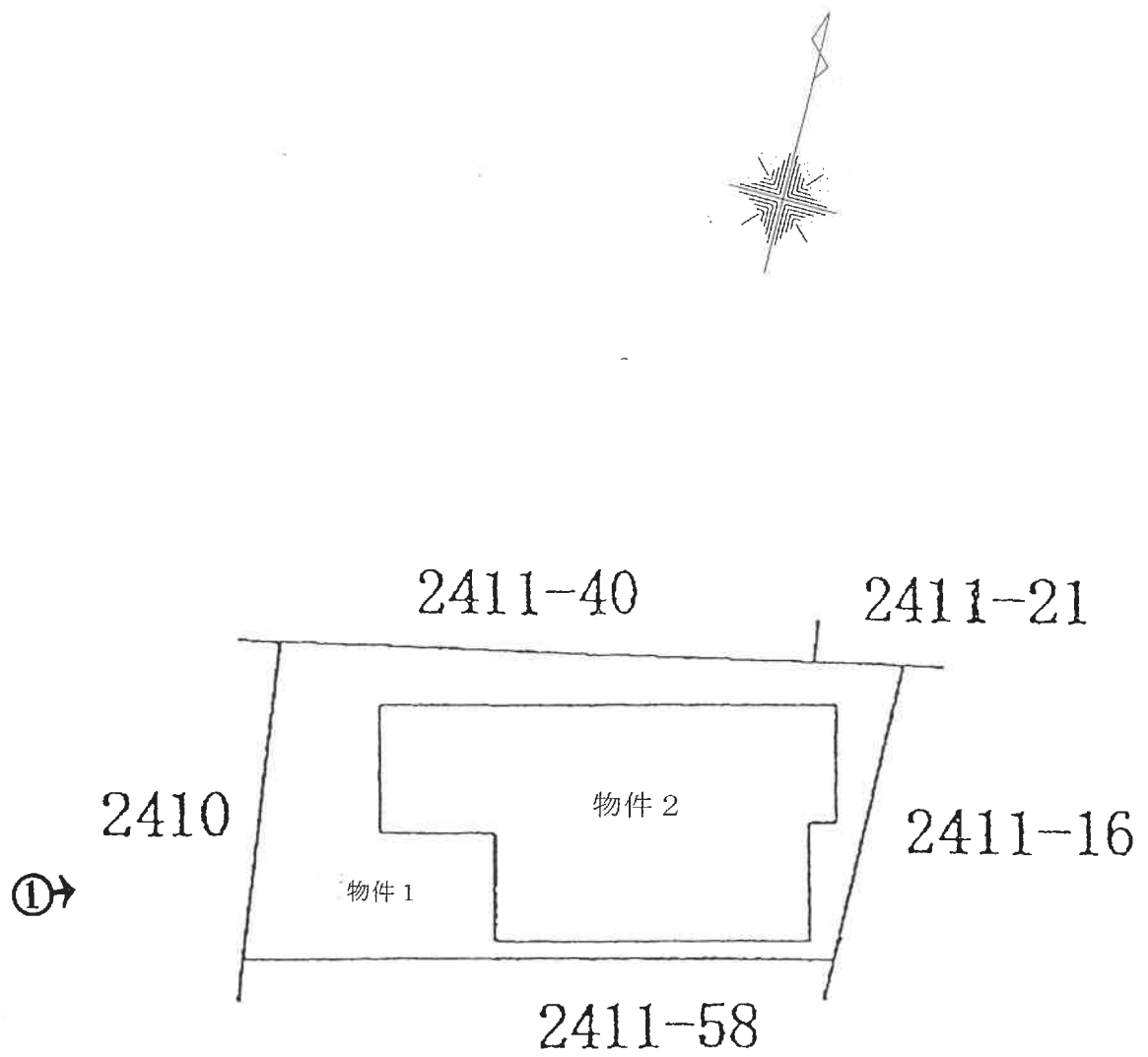
求積表

$$\begin{array}{rcl} 5.850 \times 2.700 & = & 15.795000 \\ 4.275 \times 2.925 & = & 12.50375 \\ 6.525 \times 2.700 & = & 17.617500 \end{array}$$

合計	45.916875
床面積	45.91 m ²



概略土地建物位置関係図



←○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(2)(2階)





令和 7 年 (ケ) 第 1 1 3 号
令和 7 年 6 月 1 1 日 現地調査
令和 7 年 6 月 2 7 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 2 3 , 3 1 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 5 , 6 7 0 , 0 0 0 円
物 件 2 (建 物)	金 1 7 , 6 4 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	
2		日吉本町6－12－1－2
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 | 横浜市港北区日吉本町六丁目 |
| | 地 番 | 2 4 1 1 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市港北区日吉本町六丁目 2 4 1 1 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 2 4 1 1 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 8 1 平方メートル
2 階 4 5 . 9 1 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	横浜市営地下鉄グリーンライン「日吉本町」駅の北方約750m(道路距離)	
付近の状況	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域	
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 第1種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 第1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	100.09㎡ 台形 間口約7.3m、奥行約12.5m～約14m 隣接地と概ね等高。駐車場部分は道路と等高で、建物玄関は駐車場より約1.5m高く位置し画地内に高低差がある。
接面道路の状況	西側幅員約4.5m市道（建築基準法第42条2項）と概ね等高（駐車場部分）に約7.3m接面している。	
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。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	・西側道路は、市道であるが一部私有地の公衆用道路（地番2410番）が介在している。登記上、地番2410番は、法人所有である（昭和36年から所有者の変動はない）。横浜市担当課での聴取では「2410番の私有地を含めて建築基準法上の道路として、当時建築確認を取得していると思われる。」とのことである。建築完了後は、建物の完了検査も受けている。 ・西側で接する道路は、建築基準法第42条2項の道路であるが、現況幅員約4.5mでセットバックは不要である。	

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28年1月14日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約10年
	経済的残存耐用年数	約20年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	塗装仕上、サイディング貼等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング、Pタイル等
	設 備	キッチン、浴室、トイレ2か所、洗面所、クローゼット等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	1階：49.81㎡、2階：45.91㎡、延95.72㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居 宅
	間 取 り	4LDK（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11日：内部立入調査。 所有者Aが居宅として使用している。	
特 記 事 項	・入居前にウッドデッキを設置している。 ・階段の壁に穴が1か所開いている。 ・浴室の壁に設置されている風呂板のストッパーが緩い。 ・所有者Aは室内でのペットの飼育がないことを述べている。 ・クロスに隙間があったが修繕している。	

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	285,000	90	257,000	×100.09	×0.90	= 23,150,000
		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 横浜港北－25

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 310,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 285,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：画地内の高低差等で劣り、総合格差で上記の通り。

◇建 付 減 価：10%と判定した。

② 物件 2（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)
2	200,000	× 95.72	× 0.53	= 10,150,000

現価率

- ・経過年数 10 年、経済的残存耐用年数 20 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 20 年}}{\text{経過年数 10 年} + \text{経済的残存耐用年数 20 年}} \times (1 - 0.2) \\
 &= 0.53
 \end{aligned}$$

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	23,150,000	×	0.65 法定地上権	= 15,050,000

(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	23,150,000	－ 15,050,000		×1.0	×0.7	= 5,670,000
2	10,150,000	＋ 15,050,000	×1.0	×1.0	×0.7	= 17,640,000
一括価格 (合計)						23,310,000

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。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 横浜港北ー25

所 在：横浜市港北区日吉本町5丁目163番3、「日吉本町5-42-13」

価 格：310,000円/㎡

位 置：横浜市営地下鉄グリーンライン「日吉本町」駅800m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：163㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東6.5m 市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域(建蔽率50%，容積率100%)、
準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物 件 1 19,682,698円

物 件 2 5,834,868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

目的物件

公示地

最寄駅



S=1/5,000

スーパーマッフルデジタル23

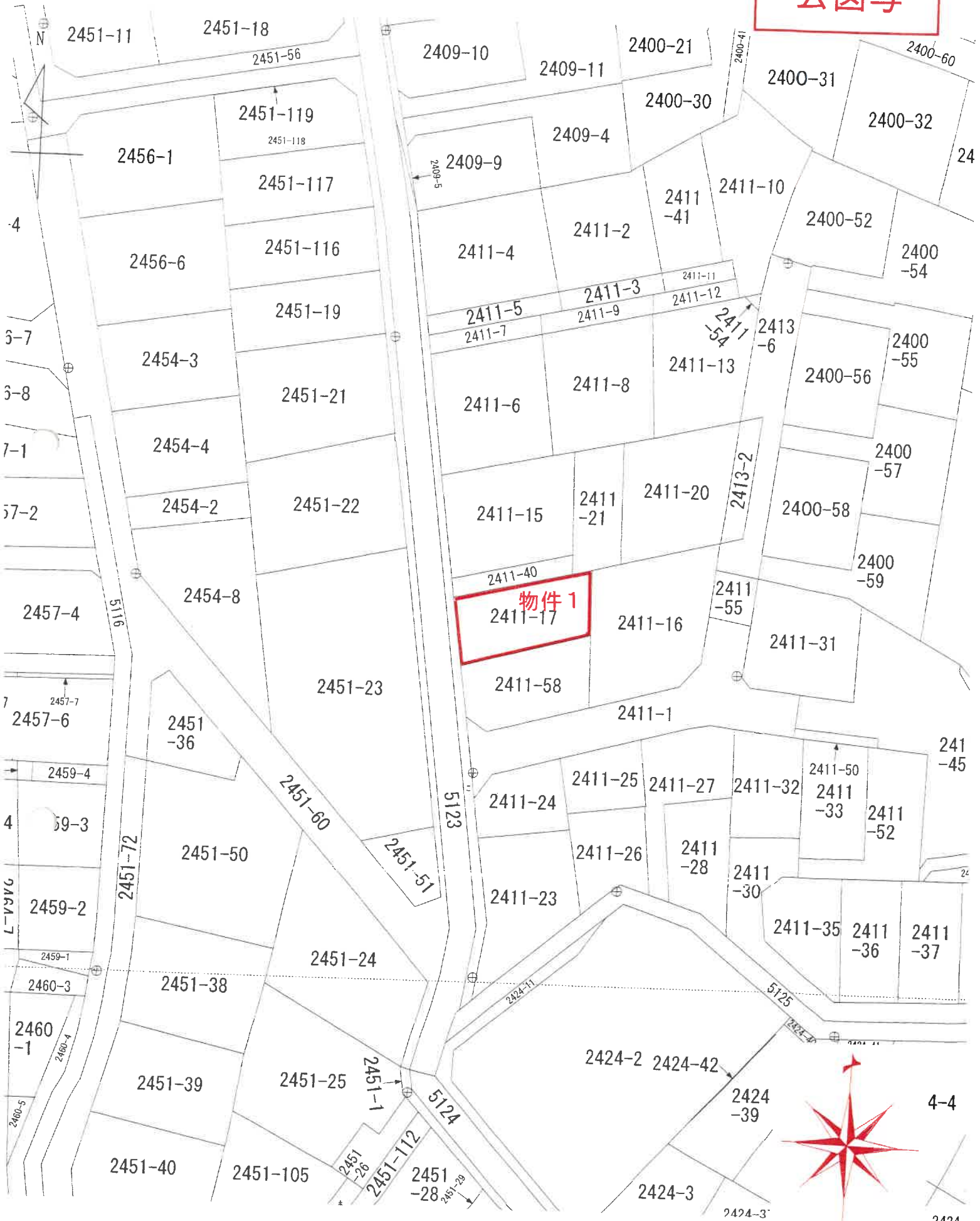
(株)マッフル

地図使用承認©マッフル第6-228号

(C)2022 MAPPLE, Inc.

1:5,000 相当

公図写



S=1/500

土地の所在 横浜市港北区日吉本町六丁目

地 番	① 2411-17				
筆界点	境界線	X	Y	$X(n-1) - X(n+1)$	$Y(n-1) - Y(n+1)$
DMG112	金 属 標	-49459.611	-18257.454	-10.039	183286.580706
B1	計 算 点	-49466.840	-18256.439	-3.627	66216.104253
B2	計 算 点	-49463.238	-18243.013	10.516	-191843.524708
DMG963	金 属 標	-49456.324	-18243.115	6.437	-117430.931255
DMZ2110	コンクリート板	-49456.801	-18245.196	-3.287	59971.959252
	倍 面 積			200.188243	
	面 積			100.0941240	
	地 積			100.09	m ²

地 番	② 2411-58				
筆界点	境界線	X	Y	$X(n-1) - X(n+1)$	$Y(n-1) - Y(n+1)$
B1	計 算 点	-49456.840	-18256.439	8.998	-164271.438122
B2	計 算 点	-49463.238	-18243.013	-4.030	73519.342350
DMK77	コンクリート板	-49470.870	-18242.902	-10.466	190930.212332
DMK76	コンクリート板	-49473.704	-18253.465	-1.366	24934.233190
DMK75	コンクリート板	-49472.236	-18255.683	6.864	-125307.008112
	倍 面 積			-194.658322	
	面 積			97.3291610	
	地 積			97.32	m ²

合 計 197.4232850 m²

基 準 点	引 照 点		
測 点	境 界 の 種 類	X 座 標	Y 座 標
4-HY78	法務局4級基準点	-49478.041	-18254.734
4-HY79	法務局4級基準点	-49467.013	-18237.545

測 地 系	世界測地系 (測地院2011)
座 標 系	IX 系
測量年月日	平成27年8月21日

原図より81%に縮小

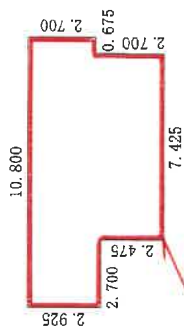
作 成 者

申 請 人

縮 尺

1 / 250

1 階

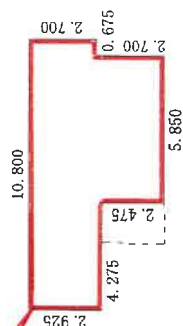


求積表

7.425 × 2.700	=	20.047500
2.700 × 2.925	=	7.897500
8.100 × 2.700	=	21.870000

合計	49.815000
床面積	49.81 m ²

2 階

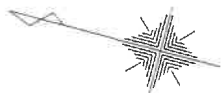
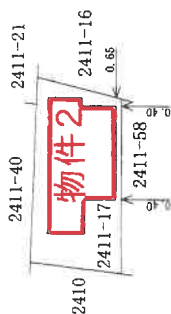


求積表

5.850 × 2.700	=	15.795000
4.275 × 2.925	=	12.504375
6.525 × 2.700	=	17.617500

合計	45.916875
床面積	45.91 m ²

物件2



原図より 81% に縮小

作成者

申請人

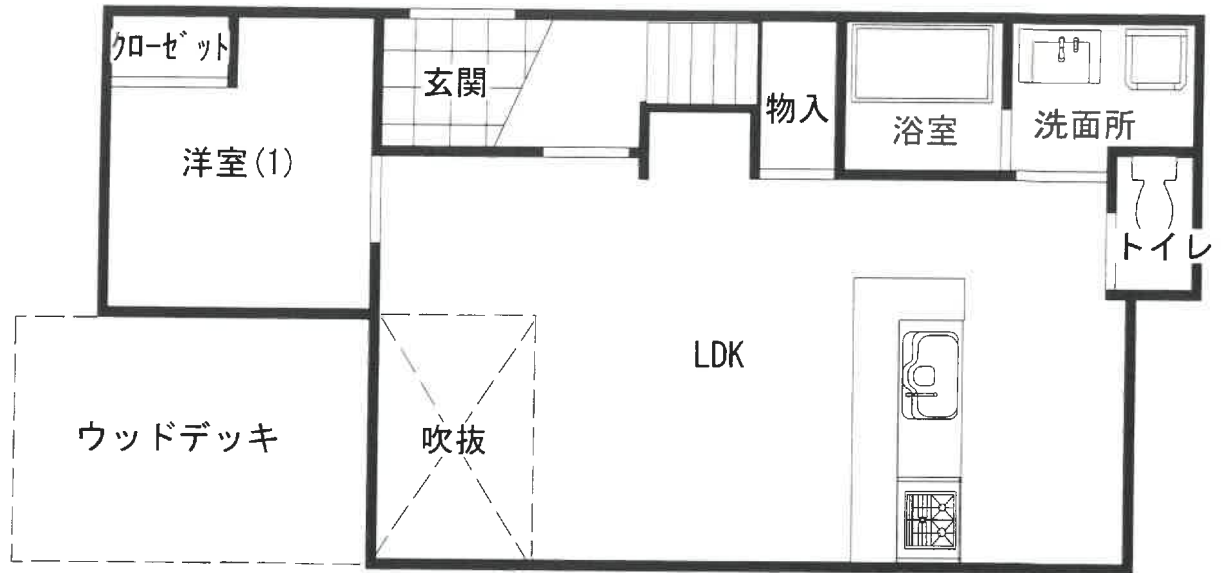
縮尺 1/250

縮尺

1/500

建物間取図

1階



2階

