

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月18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 8年 1月20日から 令和 8年 1月27日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 2月 3日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 2月16日 午後 1時10分 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 2月 9日 午前10時00分から 令和 8年 2月 9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18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	11, 820, 000 9, 456, 000	一括	2, 364, 000	42, 639	14, 705
1	10, 330, 000				
2	1, 490, 000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 横浜市泉区上飯田町字天神山

地 番 1068番5

地 目 宅地

地 積 119.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 横浜市泉区上飯田町字天神山1068番地の5

家屋 番号 1068番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 33.12平方メートル

2階 23.18平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約54.65平方メートル

2階 23.18平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 ブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約11.73平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

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 福 島 純 平

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】

本件共有者B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 横浜市泉区上飯田町字天神山

地 番 1068番5

地 目 宅地

地 積 119.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 横浜市泉区上飯田町字天神山1068番地の5

家屋 番号 1068番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 33.12平方メートル

2階 23.18平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約54.65平方メートル

2階 23.18平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 ブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約11.73平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 7年(ケ)第 196号
令和 7年 7月10日受理
令和 7年 8月19日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野村 剛

(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 横浜市泉区上飯田町字天神山
- 地 番 1068番5
- 地 目 宅地
- 地 積 119.00平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 横浜市泉区上飯田町字天神山1068番地の5
- 家屋 番号 1068番5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 33.12平方メートル
2階 23.18平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

(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
■ B (共有者)	1 本件建物には私が住んでいます。共有者A（申立人）は私の弟で、少なくとも25年以上前からここには住んでいません。 2 本件建物に不具合は沢山あります。床が緩い、傾きも感じる、建物の歪みが原因と思われるドア等の開け閉めに不具合が生じている箇所がある、台所の天井に雨樋のつまりが原因と思われる雨漏りがしたことがあり現在は止まっているなどです。 3 本件建物にソーラーパネルも屋根裏収納ありません。 4 近隣との間で土地の境界に関する争いはありません。 5 現在、犬や猫は飼っていません。 6 道路側にある倉庫というのは、ガレージのことだと思います。亡父が自動車を置いていたのですが、私は車を使用していないため車が置かれていないだけです。 7 増築箇所は1階の4畳半の和室2室部分です。 (令和7年8月18日聴取)

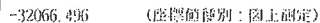
執行官の意見
■ 1 受命物件の状況および占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。 2 本件建物内は、荷物が多数有り、床面や壁面など確認出来ない箇所が多数存在したが、関係人の陳述にあるとおり、全体的に床に緩みや撓みを感じられたほか、天井の傷みなど経年等による劣化が激しいものとして報告する。 3 本件建物には、課税上、未登記附属建物（区分：倉庫、構造：ブロック造陸屋根1階、床面積：1階11.73㎡）が存在する。本件土地上には、草木が生い茂っており、土地の全体を確認することまではできなかったが、本件土地上に存在しうる同規模の未登記附属建物として添付の写真のとおり掘込式車庫が存在した。課税上は、倉庫となっているが、従前車庫として利用されており、前面道路側に入口を塞ぐ扉やシャッターもないこと、共有者Bも車庫である旨述べていることなどから評価人と協議の上、種類は車庫を採用した。 4 本件土地の南西角付近に基礎の無い簡易物置が存在する。 5 評価人の調査によると本件土地は北西側で市道に接しており、現況も同じく北西側で公衆用道路に接している。

(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7年7月15日(火) 10:10-10:29	目的物件所在地	外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和7年8月18日(月) 12:50-13:35	目的物件所在地	共有者Bと面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [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() :-		
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

-31941..496



(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(tonhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

上飯田町

(5 枚目)



306256

家屋番号

1068-5

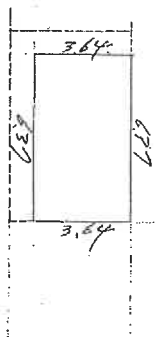
建築物平面図

建築物の所在

東京都港区赤坂一丁目1番地1068-5
赤坂区

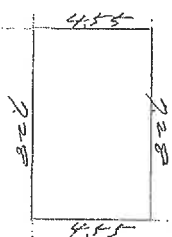
昭和48年6月21日
作製者
[Redacted]

作製者
[Redacted]



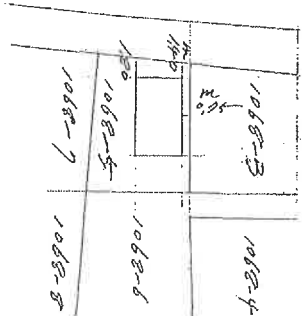
1階平面図

$6.77 \times 3.64 = 23.868 \text{ m}^2$



2階平面図

$7.28 \times 4.55 = 33.124 \text{ m}^2$



建物図面

縮尺

1/200

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(東京都地方建設局戸籍出願所管轄)

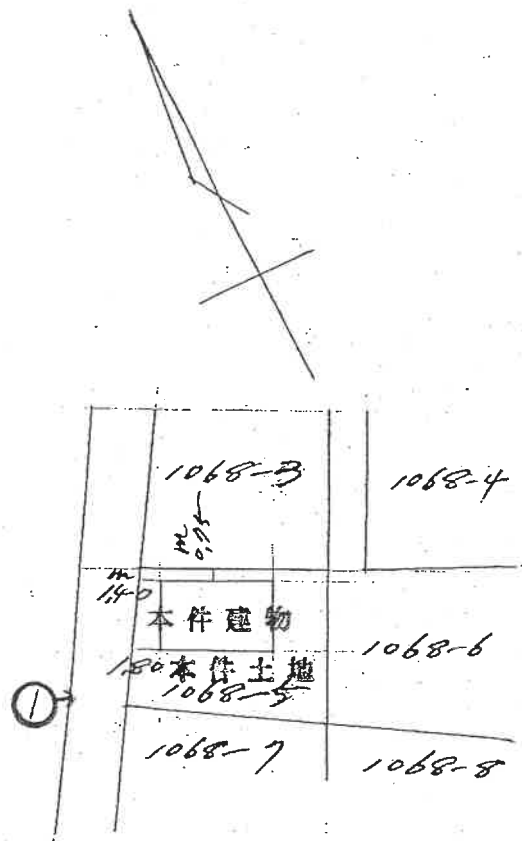
登記地方法務局

登記地

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向

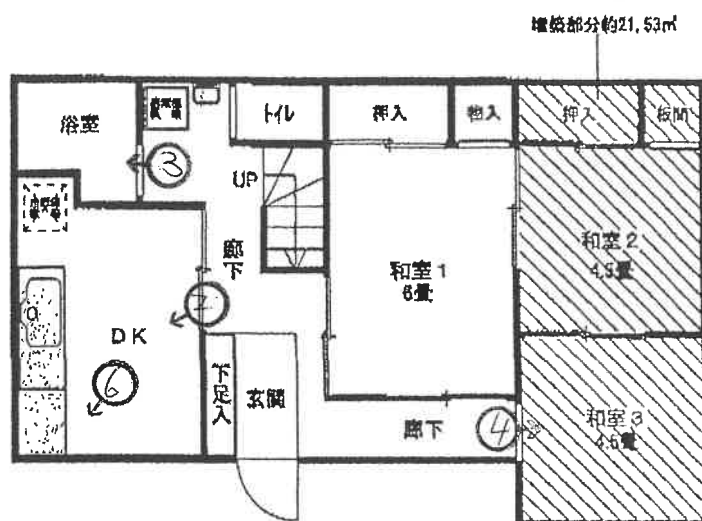


建物図面

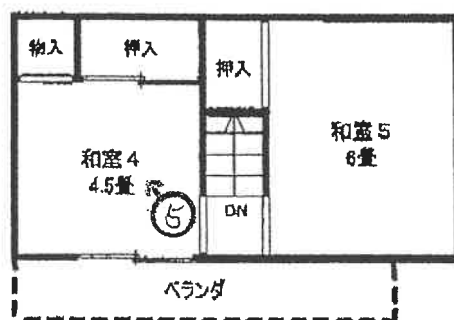
※ 上記図面は増築部分は反映していないものである

←○は写真撮影位置・方向 間取図

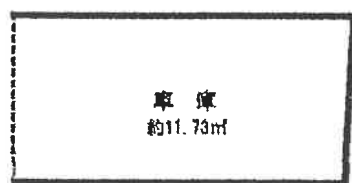
1 階



2 階



未登記附属建物



令和7年(ケ)第196号



未登記附属建物

①



②



③



④



⑤



⑥

令和 7 年 (ケ) 第 196 号
令和 7 年 8 月 18 日 現地調査
令和 7 年 8 月 22 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂本 圭一 印

第 1 評価額

一括価格（合計）	
金 11,820,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 10,330,000 円
物 件 2（建物）	金 1,490,000 円

- ① 一括価格は、物件 1 ～ 2 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 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		床面積 1階約54.65㎡ 2階 23.18㎡ 未登記附属建物 種類 車庫 構造 ブロック造陸屋根平家建 床面積 約11.73㎡
特 記 事 項		
◇物件2建物の1階部分に増築が認められる。また、未登記附属建物が存する。		

* 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 横浜市泉区上飯田町字天神山

地 番 1068番5

地 目 宅地

地 積 119.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 横浜市泉区上飯田町字天神山1068番地の5

家屋 番号 1068番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 33.12平方メートル
2階 23.18平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

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	相鉄いずみ野線「いずみ中央」駅の北西方約1.0km (道路距離)、「飯田農協前」バス停徒歩約3分	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、アパート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 40% 80% なし 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	119.00㎡ ほぼ整形地 間口約8.7m、奥行約13.3m 敷地内ほぼ平坦 (北西側道路より約1.8m高く接面)
接 面 道 路 の 状 況	北西側約 3.8m市道（建築基準法第42条2項）に約 8.7m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 ガ ス 下 水 道	あり なし（プロパンガス使用） あり
特 記 事 項	◇建築基準法第42条2項によりセットバックを要する。なお、 建築計画概要書によると、敷地の位置、地名地番と配置図が 一致しておらず、詳細不明である。 ◇南西角付近に基礎の無い簡易物置が存在する。	

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	昭和48年6月20日新築（登記記載） 約53年 当分の間現状維持可能
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 瓦葺鉛メッキ鋼板葺 モルタル吹付等 繊維壁等 合板等 合板、畳等 トイレ、浴室、キッチン等
床面積（現況）	1階：約54.65㎡、2階：23.18㎡ 延べ約77.83㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅 5DK （附属資料間取図のとおり）
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年8月18日内部立入調査。 共有者Bが使用占有している。	
特 記 事 項	◇検査済証なし。 ◇築後約53年を経過した建物であり、床に緩みや撓みを感じられ、経年相応の劣化、摩耗が認められる。 ◇物件2建物の1階に約21.53㎡の増築部分がある。 （附属資料間取図参照） ◇以下の未登記附属建物が存する。 種類 車庫 構造 ブロック造陸屋根平家建 床面積 約11.73㎡ ◇増築及び未登記附属建物の合わせた建築面積は、増改築等により、建ぺい率を超過した可能性が高い。	

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	182,000	84 100	153,000	× 119.00	× 0.90	= 16,390,000

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。

公示地 横浜泉-21

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 170,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{96} & = & 182,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：公示地の所在地域は対象地域に比し接近条件、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：道路との高低差、一部法地、セットバック等で劣り、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)

目的建物は建築後約 53 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1 m²当り 200,000 円と査定）の 3%をもって建物自体の価格とした。（建ぺい率オーバーの違反の可能性考慮）

物件 番号	再調達原価 (円/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	200,000	× 約77.83	× 0.03	= 470,000

(未登記附属建物)

未登記附属建物は建築後約 53 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1 m²当り 50,000 円と査定）の 3%をもって建物自体の価格とした。

再調達原価 (円/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
50,000	× 約11.73	× 0.03	= 20,000

主たる建物	+	未登記附属建物		建物価格
470,000 円		20,000 円	=	490,000 円

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	16,390,000	×	0.10 場所的利益	= 1,640,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	16,390,000	－ 1,640,000		×	1.0 × 0.7	= 10,330,000
2	490,000	＋ 1,640,000	×	1.0 × 1.0	×	0.7 = 1,490,000
一括価格（合計）						= 11,820,000

占有減価等：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. 公示地価格 横浜泉-21

所 在：横浜市泉区上飯田町字天神山1084番4外

価 格：170,000円/㎡

位 置：相鉄いずみ野線「いずみ中央」駅 約900m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：129㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側4.5m 私道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率40%，容積率80%）

地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 11,138,400円

物件2 1,189,309円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

地積測量図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

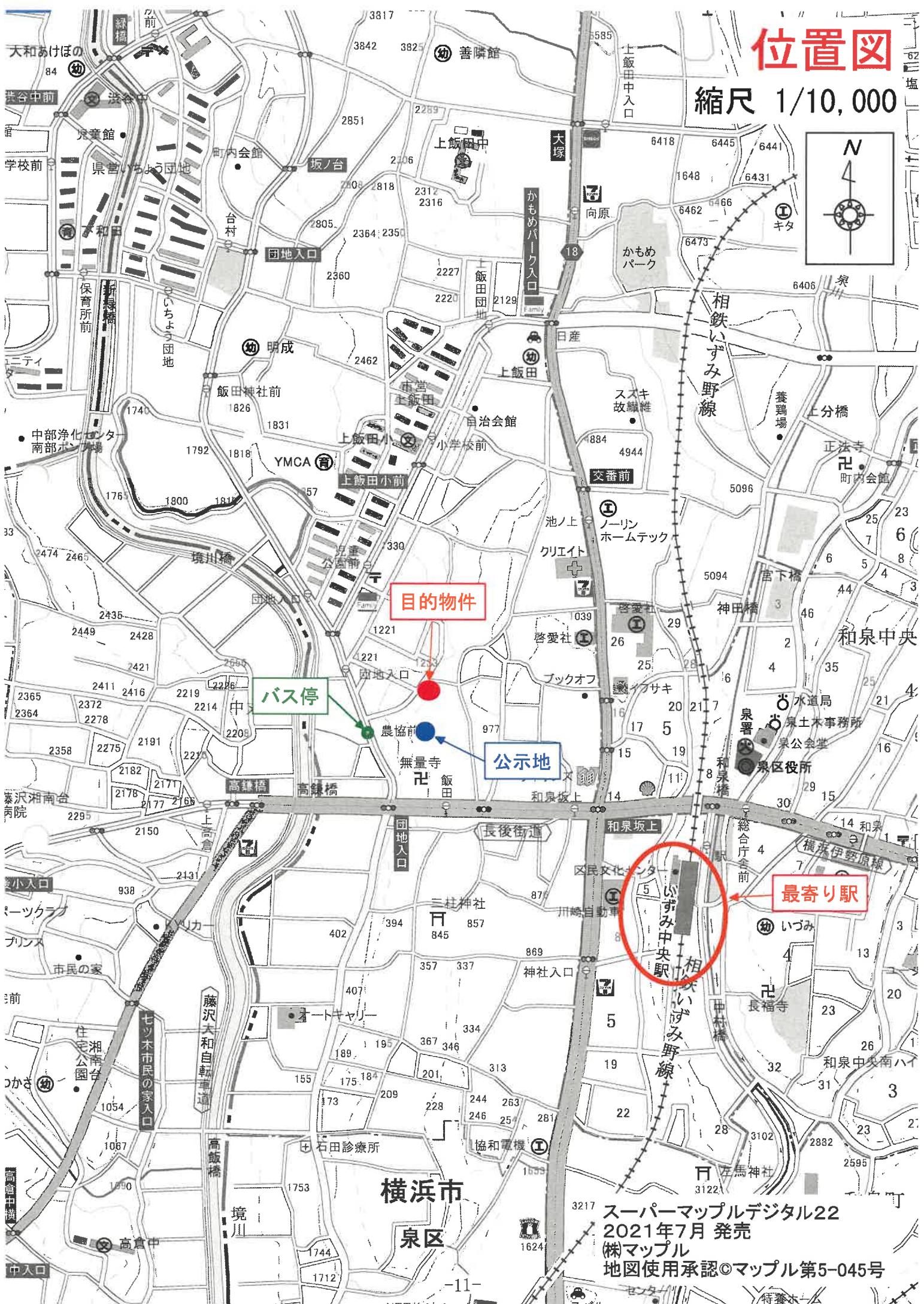
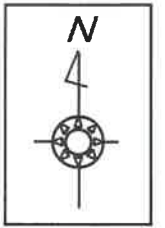
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

位置図

縮尺 1/10,000



目的物件

バス停

公示地

最寄り駅

横浜市

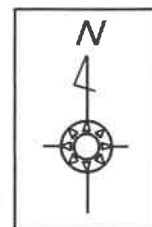
泉区

スーパーマッフルデジタル22
2021年7月 発売
(株)マッフル
地図使用承認©マッフル第5-045号

イ 1064-6 ハ 1213-2 ホ 1209-17
ロ 1255-10 ニ 1204-2 ヘ 1212-2

公図(写)

縮尺 1/500



地積測量図(写)1/2

44.7.1

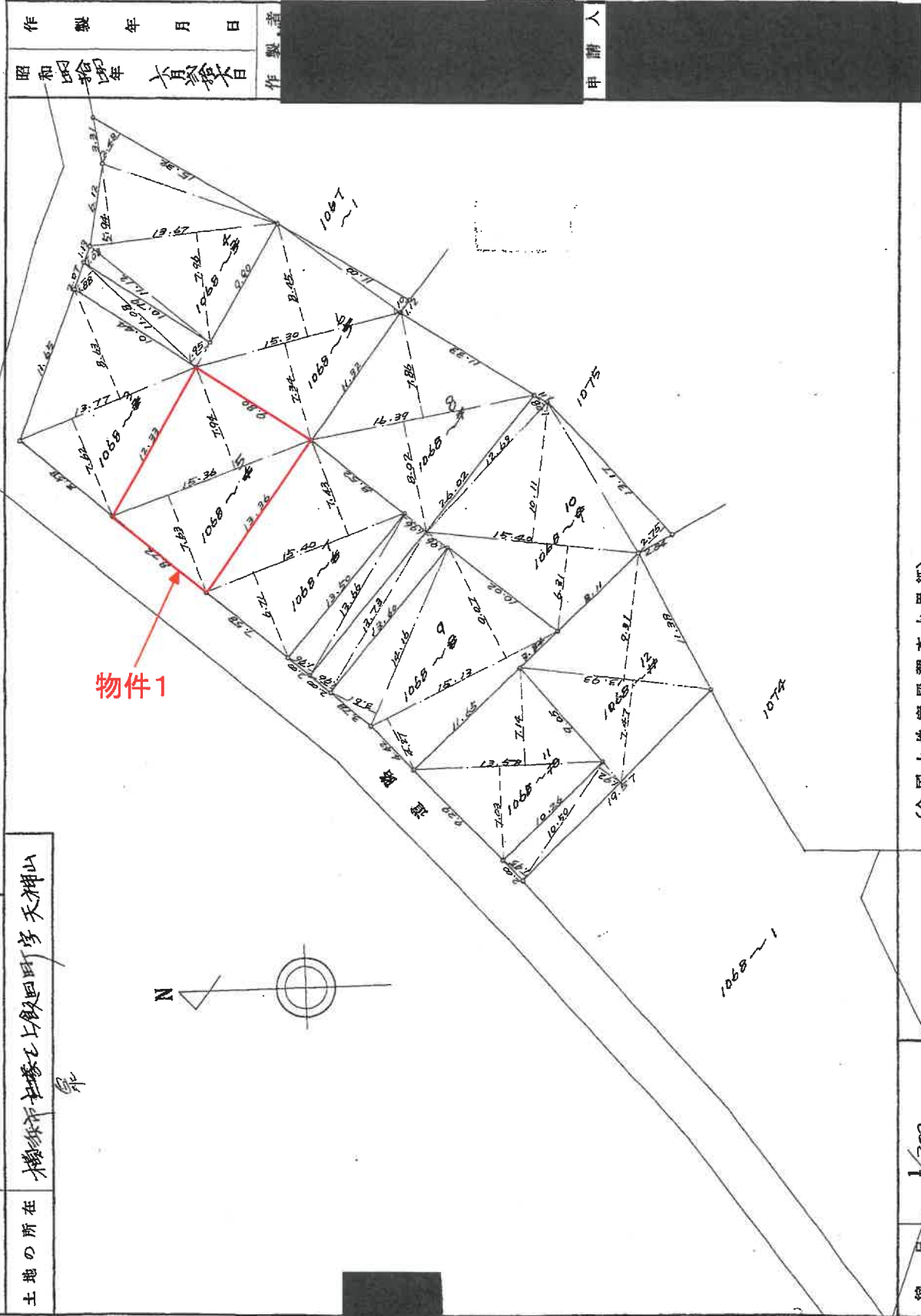
登記年月日：昭和44年7月1日

516069 前1068 後・新同一・新

番 7, 12, 13, 14, 15, 16
1068 ~ 7, 8, 9, 10, 11

土地の所在 横浜市港北区新横浜4丁目1番地

地積測量図



(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/300

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

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。
(横浜地方方法務局戸籍出張所管轄)
令和7年6月4日 横浜地方方法務局

登記官

請求番号：18-2

登記年月日：昭和44年7月1日

（横浜地方法務局戸籍出張所管轄）
令和7年6月4日 横浜地方法務局

516070 前1068 後・新同一・新

地番 1068 7.12.~9.~4.~5.~6
1068 7.~8.~9.~10.~11

土地の所在 横浜市港北区新横浜5丁目1番地

地積測量図

2/2

昭和44年6月1日
作製年月日
作製者
申請人

面積計算

地番	区画	高さ	積	合計 (㎡)
1068 ~ 1068	13.77	7.62	111.8812	111.88
1068 ~ 1068	11.12	1.08	6.0048	
1068 ~ 1068	13.67	7.96	95.0065	120.00
1068 ~ 1068	15.32	2.48	18.9968	
1068 ~ 1068	15.36	7.63	119.5776	119.57
1068 ~ 1068	15.30	7.34	120.7935	
1068 ~ 1068	11.00	1.10	6.0500	148.06
1068 ~ 1068	11.08	1.95	21.2182	
1068 ~ 1068	15.40	6.71	108.2780	108.87
1068 ~ 1068	16.39	8.02	130.1366	156.91
1068 ~ 1068	13.66	1.96	26.7736	
1068 ~ 1068	14.16	3.61	25.5588	126.47
1068 ~ 1068	15.13	9.07	100.9171	
1068 ~ 1068	13.73	1.96	26.7736	
1068 ~ 1068	15.40	6.31	126.4340	178.27
1068 ~ 1068	13.17	2.75	18.1037	
1068 ~ 1068	12.63	1.08	6.8202	96.21
1068 ~ 1068	13.58	7.03	96.2143	
1068 ~ 1068	13.93	9.31	116.8727	137.19
1068 ~ 1068	10.50	1.92	20.3175	

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/

(2/2)

請求番号：18-2

登記官

建物図面・各階平面図(写)

登記年月日：昭和48年6月21日

306258

建物図面
各階平面図

家屋番号

1068-5

建物の所在

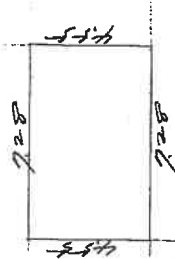
横浜市戸塚区戸塚町1068番地

作製年月日
昭和48年6月21日
作製者
申請人



2階平面図

67.7 x 3.24 = 219.1860 m²



2階平面図

72.8 x 4.55 = 331.240 m²



建物図面

物件2建物

物件1土地

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

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。

(横浜地方方法務局戸塚出張所管轄)

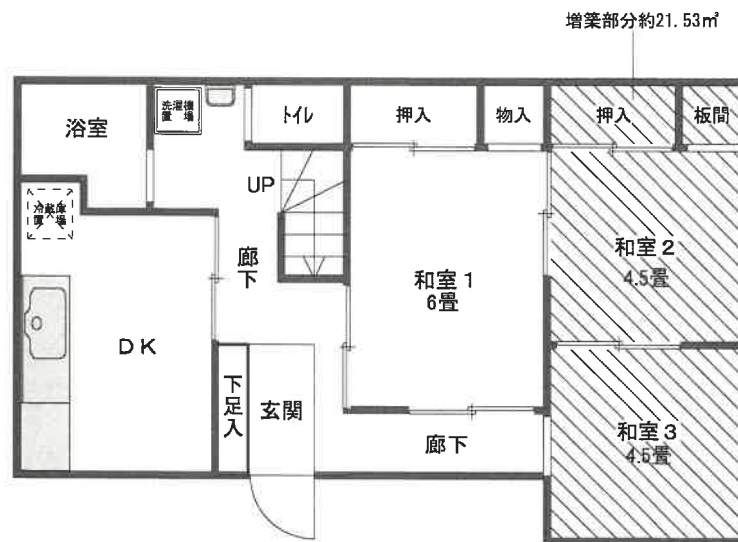
令和7年6月4日

横浜地方方法務局

登記官

間取図

1 階



2 階



未登記附属建物



令和7年(ケ)第196号