

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 4日
 横浜地方裁判所第3民事部
 裁判所書記官 岡 村 乾

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 7月 7日から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月21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 8月 3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 7月27日 午前10時00分から 令和 8年 7月27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8年 6月 4日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 横浜市港北区日吉本町六丁目 |
| | 地 番 | 5番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 169.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市港北区日吉本町六丁目5番地5 |
| | 家屋 番号 | 5番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.49平方メートル
2階 51.34平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月25日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 岡村 乾

-
- 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 | 5番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 169.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市港北区日吉本町六丁目5番地5 |
| | 家屋 番号 | 5番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.49平方メートル
2階 51.34平方メートル |



令和 7年(ケ)第 199号
令和 7年 7月 9日受理
令和 8年 1月 5日提出

現況調査報告書 (4-1)

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 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 | 5番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 169.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市港北区日吉本町六丁目5番地5 |
| | 家屋番号 | 5番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 67.49平方メートル
2階 51.34平方メートル |

執行官の意見

- 本建物の占有者及び占有状況は、内部立入調査の結果より2枚目記載のとおりと認めた。

- 本建物の損傷及び汚損箇所等
 - (1) 室内には物が多く置かれており、床や壁の状態を確認できない箇所がある。
 - (2) 全体的に経年に伴う劣化や汚損等がある。
 - (3) 2階洋室3の壁に穴が開いている。
 - (4) 設備関係の動作状況は不明である。

- 本土地の状況
 - (1) 北端以外境界標等を確認できなかったが、現地計測等により敷地の規模は、概ね地積測量図のとおりである。(評価人の調査による)
 - (2) 敷地の外縁部(北東端、北西端、南東端の一部)には擁壁がある。
 - (3) 庭木が繁茂しており、一部が隣地にはみ出している他、蔦などが建物の外壁や屋根の一部を覆っている。
 - (4) 埋蔵文化財包蔵地内(港北区No.17)である。(評価人の調査による)

- 本土地は、南西側で幅員5.5mの舗装市道に約11m接道し、北西側で幅員約6.5mの舗装市道に約10.5m接面している。(評価人の調査による)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月16日 (水) 14:50—15:00	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
7年9月27日 (土) 10:00—10:15	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影 (評価人同行)
7年10月10日 (金)	郵 便	債務者兼所有者宛照会書送付 (陳述書の返送なし)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(特記事項)		
<p>■ 令和 7年 9月27日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>■ 令和 7年 9月27日 目的物件は不在であったので, 立会人Aを立ち合わせ, 建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

公 図

イ 3-1 ハ 33-157
 33-153 ニ 36-14

(座標値種別：測量成果)

-18656.436



-18781.436

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
 日吉本町6丁目

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	5番5			
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。

(横浜地方法務局港北出張所管轄)

令和7年5月26日

東京法務局

整理番号：H16205-3

登記官

(5枚目)

地積測量図

本図面はB4判をA4判に縮小したものである

地番 5-5
土地の所在 横浜市港北区日吉本町六丁目

座標求積表

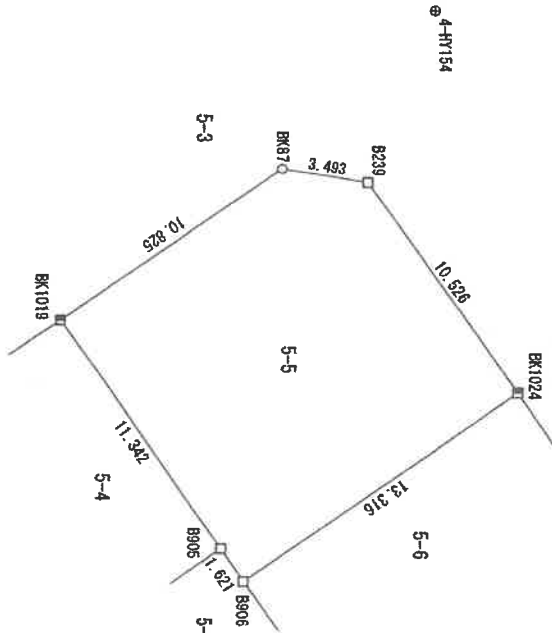
地番	5-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
B906	-49505.265	-18710.536	222374.720360	
B905	-49506.165	-18711.985	137476.219095	
BK1019	-49512.612	-18721.217	-46484.781911	
BK87	-49503.682	-18727.337	-231694.613364	
B239	-49500.240	-18726.740	-176068.809480	
BK1024	-49494.280	-18718.063	94058.266575	
倍面積				-338.998625
面積				169.4993125
面積				169.49 m ²

基準点座標値

点名	X座標値	Y座標値	点の種類
4-HY153	-49518.320	-18757.910	法務局4級基準点
4-HY154	-49497.563	-18733.711	法務局4級基準点
4-HY156	-49526.791	-18712.724	法務局4級基準点

@4-HY153

世界測地系2011 区系



境界線の種類及び基準点

□	石コンクリート	鉄
△	コンクリート	鉄
▲	鉄	鉄
△	ガラスブロック	鉄
△	ガラスブロック	鉄
○	金属プレート	鉄
○	計算点、地上点	鉄
⊕	基準	鉄

@4-HY156

作業機関

計画機関

(法第1項地図作成作業・平面)

縮尺

1 / 250

210530

各階平面図

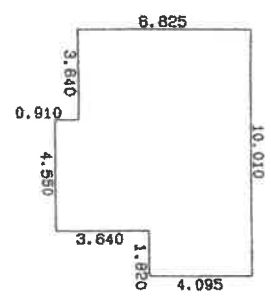
建物図面
各階平面図

家屋番号 5番5

建物の所在 横浜市鶴北区日吉本町字大倉五番地五

日吉本町六丁目

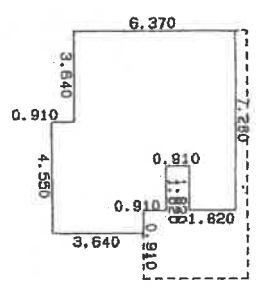
1 階



求積表

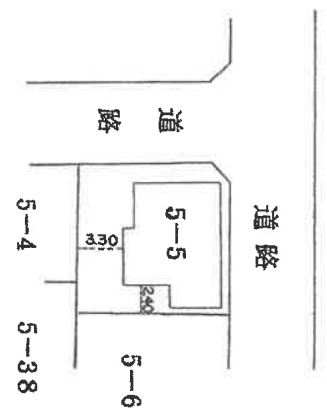
6.825 X	3.640	=	24.843000
7.735 X	4.550	=	35.194250
4.095 X	1.820	=	7.452900
合計			67.490150
床面積			67.49 m ²

2 階



求積表

6.370 X	3.640	=	23.186800
7.280 X	1.820	=	13.249600
1.820 X	1.820	=	3.312400
4.550 X	1.820	=	8.281000
3.640 X	0.910	=	3.312400
合計			51.342200
床面積			51.34 m ²



建物図面

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

昭和六十年四月廿六日

(目録) 7

63

3

1

(目録) 12

製作者 土地調査士 2月25日(作製)

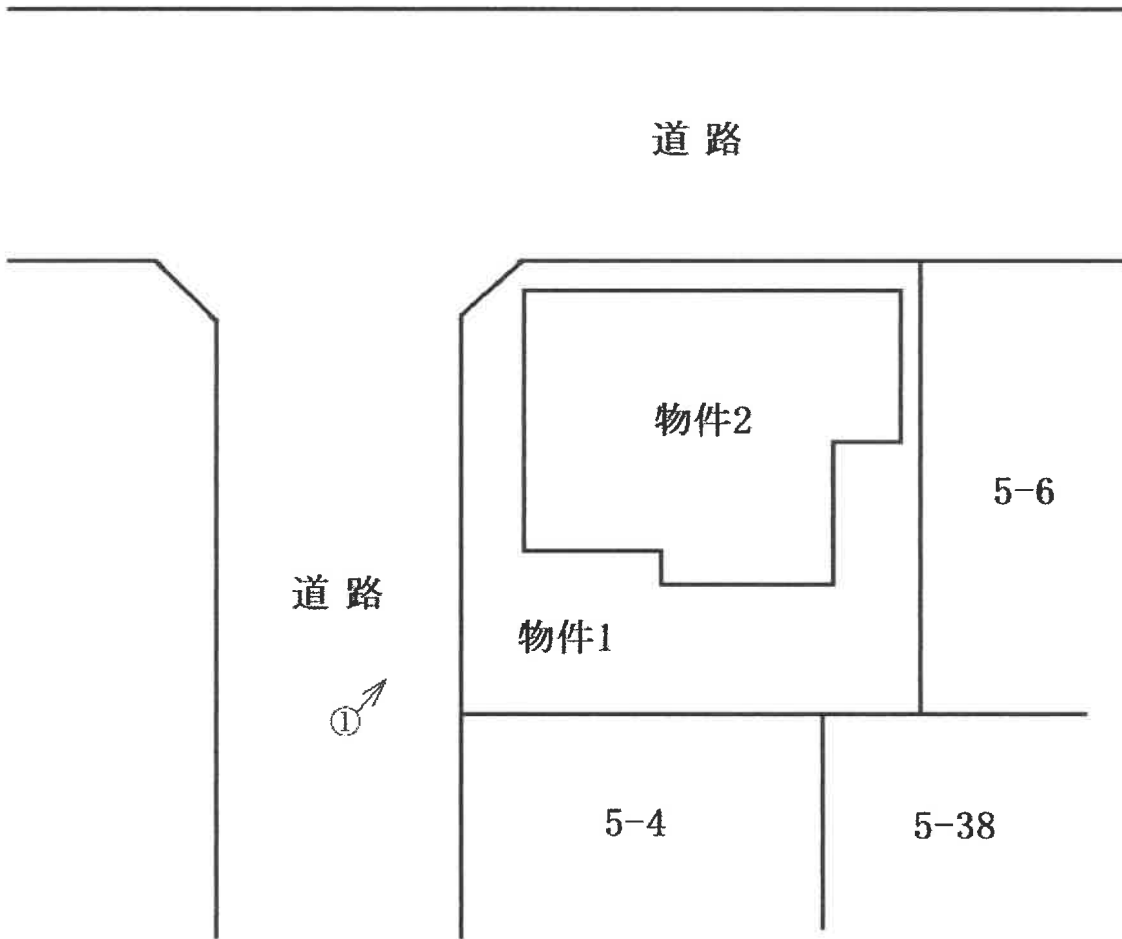
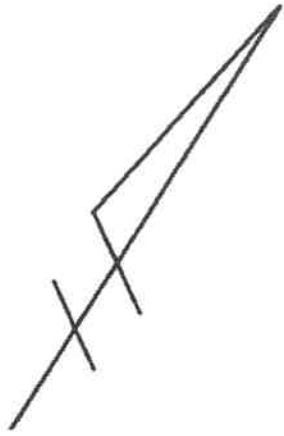
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

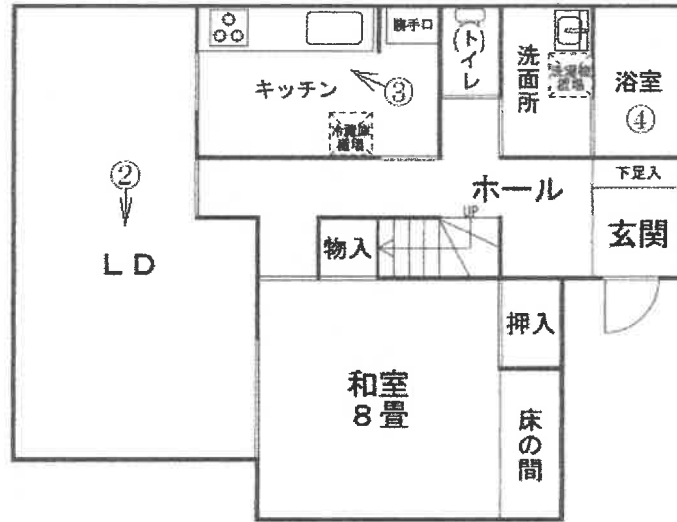
←○写真撮影位置・方向



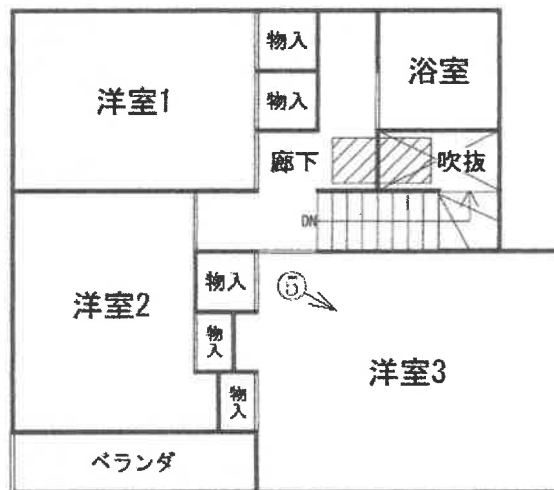
間取見取図

←○写真撮影位置・方向

1階



2階



斜線部
屋根裏収納入口

令和7年(ケ)第199号(4-1)

① 建物の外観



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



令和 7 年 (ケ) 第 199 号
令和 7 年 9 月 27 日 現地調査
令和 8 年 1 月 25 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

(4-1)

評価人 不動産鑑定士
栗山 亮

第1 評価額

一括価格（合計）	
金28,760,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金9,850,000円
物 件 2（建物）	金18,910,000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) 日吉本町六丁目60番7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 横浜市港北区日吉本町六丁目
地 番 5番5
地 目 宅地
地 積 169.49平方メートル
- 2 所 在 横浜市港北区日吉本町六丁目5番地5
家屋 番号 5番5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 67.49平方メートル
2階 51.34平方メートル
- ~~3 所 在 横浜市港北区新吉田東二丁目
地 番 835番32
地 目 宅地
地 積 111.71平方メートル~~
- 4 所 在 横浜市港北区新吉田東二丁目835番地32
家屋 番号 835番32
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 55.83平方メートル
2階 55.83平方メートル
- 5 所 在 横浜市港北区新吉田東二丁目



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「高田」駅の北東方約1km（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	
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 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、藤和フレッシュタウン日吉建築協定、埋蔵文化財包蔵地内（港北区No. 17）
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	169.49㎡ ほぼ長方形 間口約11m（隅切り除く）、奥行約13m 道路面とはほぼ等高から最大約2mの高低差があるが、宅盤面は概ね平坦である。
接面道路の状況	南西側にて、幅員約5.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）に、ほぼ等高から約0.6m高位に約11m（隅切り除く）接面する。北西側にて、幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項）に、約0.6mから約2m高位に約10.5m（隅切り除く）接道している。	
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	<p>◇北端以外、敷地の屈曲点に境界標等が確認できなかったが、現地計測等により、敷地の規模は概ね地積測量図のとおりと判断した。</p> <p>◇物件2建物の建築計画概要書の敷地面積は169.59㎡であり、本件の登記上の地積と若干相違している。</p> <p>◇敷地の外縁部（北東端、北西端、南東端の一部）には、擁壁がある。</p> <p>◇庭木が繁茂しており、一部が隣地にはみ出しているほか、ツタなどが物件2建物の外壁や屋根の一部を覆っている。</p>	

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	昭和63年2月22日新築（登記記載）
	経過年数	約38年
	経済的残存耐用年数	既に超過している。
仕様	構造	木造2階建
	屋根	スレート葺
	外壁	サイディング等
	内壁	ビニールクロス等
	天井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳、塩ビシート等
	設備	トイレ、浴室、キッチン等
	その他	
床面積（現況）	1階：67.49㎡、2階：51.34㎡、延べ：118.83㎡	
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	劣る	
建物の利用状況	令和7年9月27日内部立入調査 所有者が占有している。	
特記事項	<p>◇解錠による調査のため、設備関係の動作状況は不明である。</p> <p>◇室内には物が多く置かれており、床や壁の状態等を子細に確認できなかった。</p> <p>◇2階の廊下上部に屋根裏収納があり、入口部分は間取図の斜線部分である。</p> <p>◇2階洋室3の壁には、穴の開いている箇所が見られた。</p> <p>◇全体的に、経年に伴う劣化や汚損等が認められた。</p> <p>◇本件建物は、検査済証の交付を受けている。</p>	

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	293,000	100 100	293,000	×169.49	×0.9	= 44,690,000

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 横浜港北-25

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 310,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{109} & = & 293,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

- ◇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：角地であるが、道路との高低差や埋蔵文化財包蔵地内であること等を考慮し、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 38 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 270,000 円と査定）の 3%をもって建物価格とした。

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	270,000	× 118.83	× 0.03	= 960,000

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	44,690,000	×	0.65	法定地上権 = 29,050,000

(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	その他 の控除	評 価 額 (円)		
1	44,690,000	- 29,050,000		×	0.9	×	0.7	= 9,850,000	
2	960,000	+ 29,050,000	×	1.0	×	0.9	×	0.7	= 18,910,000
一括価格(合計)							= 28,760,000		

占有減価修正：必要なし

市場性修正：建物の外観や内部の状態等を考慮し、市場性修正を-10%と査定した。

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. 公示地価格 横浜港北-25

所 在：横浜市港北区日吉本町五丁目 163 番 3 「日吉本町 5-42-13」

価 格：310,000 円/㎡

位 置：市営地下鉄グリーンライン「日吉本町」駅約 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：南東側 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 32,481,063 円

物件 2 1,998,958 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

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。）

間取図

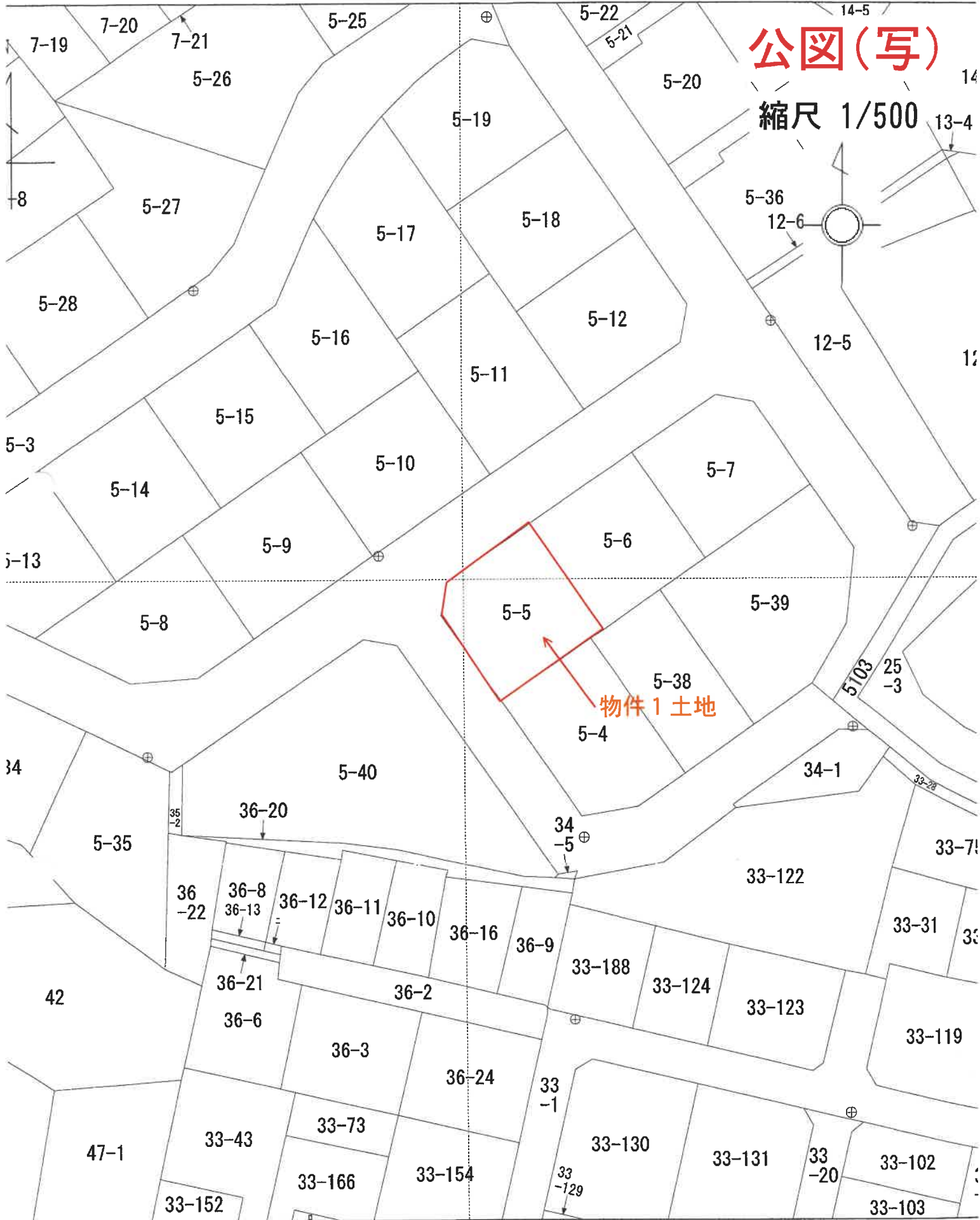
以 上

位置図

縮尺 1/10,000



株式会社マップル スーパーマップル・デジタル24 (地図使用承認©マップル第6-270号)



公図(写)

縮尺 1/500

物件1土地

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
日吉本

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】

登記年月日：平成26年3月10日

地積測量図

地番 5-5

土地の所在 横浜市港北区日吉本町六丁目



座標求積表

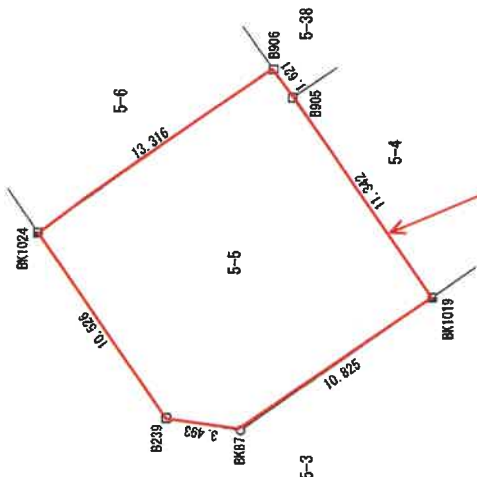
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
5-5	B906	-49505.265	-18710.536	222374.720360
	B905	-49506.165	-18711.885	137476.219096
	BK1019	-49512.612	-18721.217	-46484.781811
	BK87	-49503.682	-18727.337	-231694.613364
	B239	-49500.240	-18726.740	-176068.809480
	BK1024	-49494.280	-18718.063	94058.266575
			倍面積	-338.998625
			面積	169.49
			地積	m ²

基準点座標値

点名	X座標値	Y座標値	点の種類
4-HY153	-49518.320	-18757.910	法務局4級基準点
4-HY154	-49497.563	-18733.711	法務局4級基準点
4-HY156	-49526.791	-18712.724	法務局4級基準点

世界測地系2011 区系

④4-HY153



物件1

境界線の種類及び基準点

□	石
○	コンクリート杭
△	木杭
▽	プラスチック杭
◇	鉄杭
■	金属プレート
●	計算点、四上点
◎	基点

④4-HY156

作業機関

計画機関

縮尺

1/250

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。

(横浜市港北区測量所管轄)

令和7年5月26日 東京法務局

登記官

建物図面・各階平面図 (写)

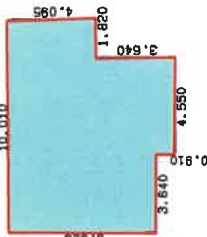
【本図面はA3判からA4判へ縮小したものである】

登記年月日：昭和63年3月11日

210530

各階平面図

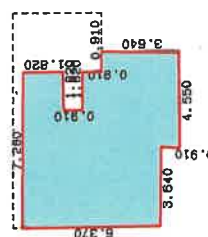
1 階



求積表

6.825 X 3.640	= 24.843000
7.735 X 4.550	= 35.194250
4.095 X 1.820	= 7.452900
合計	67.490150
床面積	67.49 ㎡

2 階



求積表

6.370 X 3.640	= 23.186800
7.280 X 1.820	= 13.249600
1.920 X 1.820	= 3.312400
4.550 X 1.820	= 8.281000
3.640 X 0.910	= 3.312400
合計	51.342200
床面積	51.34 ㎡

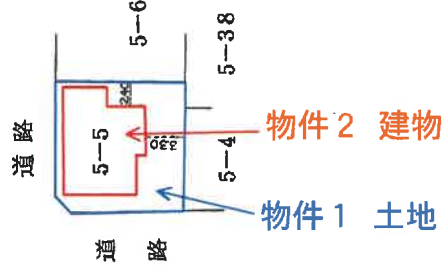
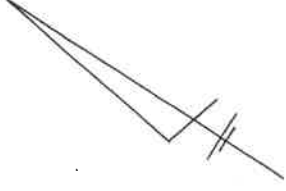
(目録裏紙)

建物図面

家屋番号 5番5

建物の所在 横浜市港北区日吉本町字大倉五番地五

日吉本町六丁目



作製者

縮尺 1/250

申請人

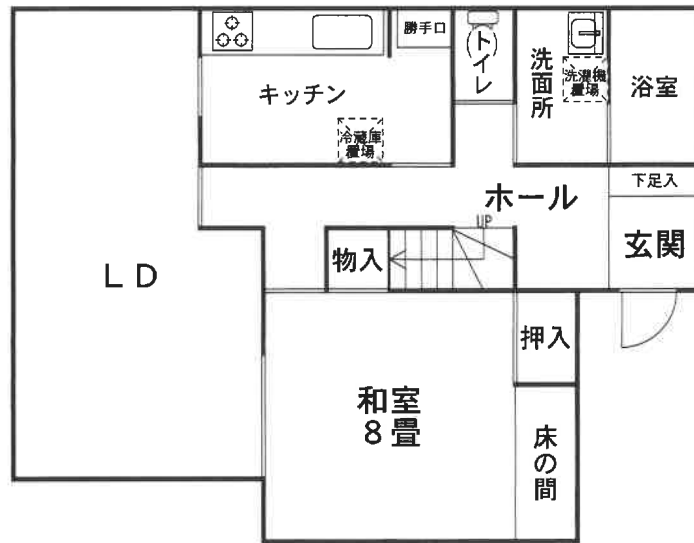
縮尺 1/500

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。
 (横浜地方支務局港北出張所管轄)
 令和7年5月26日 東京支務局

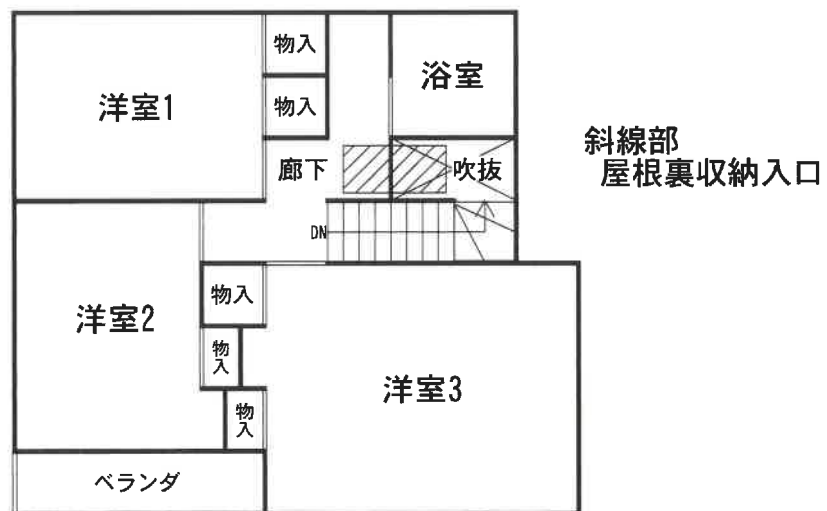
登記官

間取図

1階



2階



令和7年（ケ）第199号（4-1）