

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 22 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 11 月 24 日から 令和 8 年 12 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 8 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 12 月 21 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 12 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 12 月 14 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 10 月 22 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,920,000 1,536,000	一括	384,000	21,727	7,203
1	770,000				
2	890,000				
3	260,000				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市泉区下和泉五丁目
 地 番 1585番23
 地 目 宅地
 地 積 30.00平方メートル
 共有者 A 持分2分の1

2 所 在 横浜市泉区下和泉五丁目
 地 番 1584番9
 地 目 山林
 地 積 35平方メートル
 (現況)

地 目 宅地
 共有者 A 持分2分の1

3 所 在 横浜市泉区下和泉五丁目1584番地7、1585番地11
 家屋 番号 1584番7
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 30.63平方メートル
 2階 19.87平方メートル
 共有者 A 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 17 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 1～3】

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 1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件共有者 A が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1～3】

本件土地、建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 横浜市泉区下和泉五丁目

地 番 1585番23

地 目 宅地

地 積 30.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 横浜市泉区下和泉五丁目

地 番 1584番9

地 目 山林

地 積 35平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 横浜市泉区下和泉五丁目1584番地7、1585番地11

家屋 番号 1584番7

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 30.63平方メートル
2階 19.87平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和 8 年(ヌ)第 56 号
令和 8 年 6 月 17 日受理
令和 8 年 7 月 27 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 高 仲 建次郎

(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 横浜市泉区下和泉五丁目
地 番 1585番23
地 目 宅地
地 積 30.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 横浜市泉区下和泉五丁目
地 番 1584番9
地 目 山林
地 積 35平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 横浜市泉区下和泉五丁目1584番地7、1585番地11
家屋 番号 1584番7
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 30.63平方メートル
2階 19.87平方メートル
共有者 A 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市泉区下和泉五丁目18番1号	
土地	物件1及び2	
現況地目	☒ 宅地(物件1及び2) ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ 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3	
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	☒ 建物共有者A ☐ 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 ☐ 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
■ (なし)	

執行官の意見
1 目的物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付写真等のとおりである。 2 目的物件の占有者及び占有状況等については、目的物件の共有者であるB提出にかかる回答書（7月2日付け）及び立入調査の結果から2枚目のとおりである。 3 本件物件は、A及びBの共有であるが、Bの回答書によれば使用料等の金銭のやりとりはないとのことである。 4 本件物件3建物は、経年劣化により床の緩みが各所で生じており、歩くと床が沈み込む状況がみられた。また、2階の居室(3)（写真⑥）の天井の板が破れ大きな穴が空いており、とりわけ痛みが激しい状態であった。 5 評価人の調査によれば、物件1及び2土地は、北側で建築基準法42条1項に該当する市道に、西側で同法2項に該当する市道にそれぞれ接している。

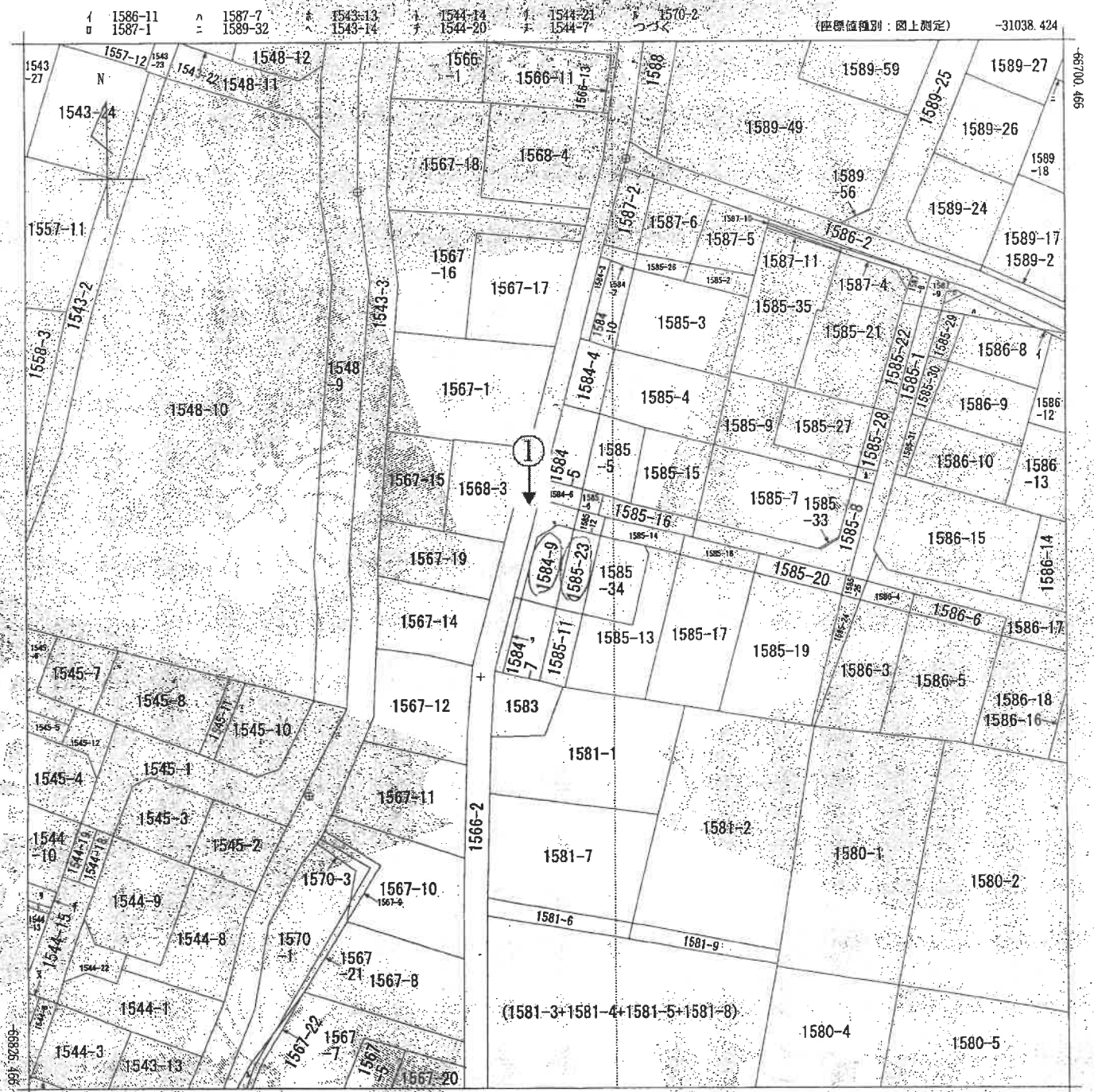
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年6月19日 (金) 12 : 25 — 12 : 45	目的物件所在地	全戸不在 外観調査 占有調査 写真撮影 通知書投函
令和8年6月19日 (金) 13 : 15 — 13 : 25	横浜地方法務局戸塚出張所	登記事項要約書申請
令和8年6月25日 (木) 09 : 25 — 09 : 35	目的物件所在地	全戸不在 占有調査 通知書投函
令和8年6月26日 (金)	郵便	共有者Bに対し、照会書送付 (7月4日到着)
令和8年7月22日 (水) 12 : 40 — 13 : 15	目的物件所在地	立入調査 (評価人同行) 外観調査 写真撮影
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 8 年 7 月 2 2 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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

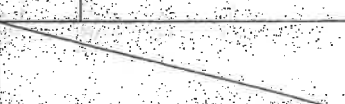
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

←○は写真撮影位置・方向



(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正データ(とうほくたいけいようoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
下和泉5丁目

請 求 部	所 在	横浜市泉区下和泉五丁目				地 番	1584番9			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図に準ずる図面		種 類	地籍図
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。

(横浜地方務局戸塚出張所管轄)

令和8年3月23日

静岡地方務局

地図整理番号：M20142

登記官

(1/2)

(5枚目)

341936

建物平面図

家屋番号	1584番7
建物の所在	横浜市戸田区戸田5丁目1584番地7

2階 床面積

5.64 x 5.46 = 30.807㎡

居室

1階 床面積

0.435 x 0.97 = 0.42195㎡

0.455 x 2.73 = 1.24215㎡

0.97 x 4.55 = 4.4035㎡

4.55 x 5.46 = 24.843㎡

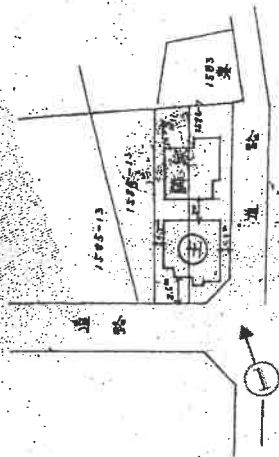
30.6㎡

居室

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

作製年月日
昭和四十五年五月拾五日

作製者



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。
○は写真撮影位置・方向

45
5
26

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(横浜地方方法務局戸籍出張所管理)

令和8年3月23日 静岡地方方法務局

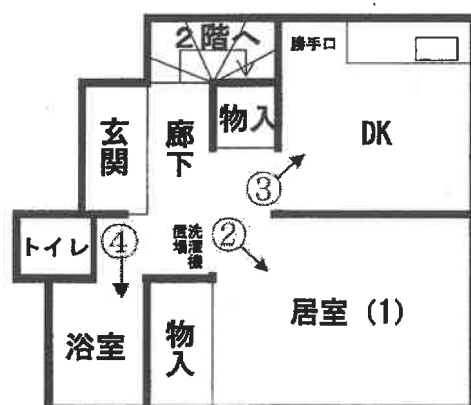
登記簿

(6枚目)

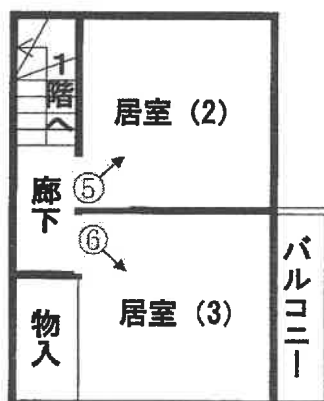
間取図

1階

←○ は写真撮影位置・方向



2階



① 全景（北側から撮影）



② 居室(1)

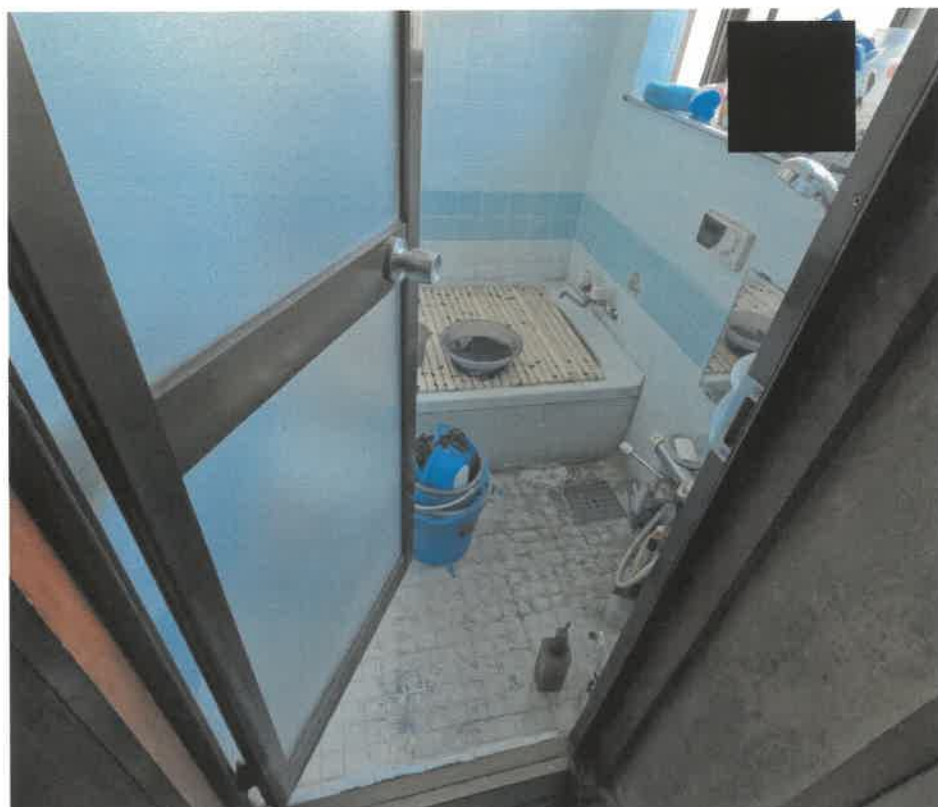


（8 枚目）

③ キッチン



④ 浴室



⑤ 居室(2)



⑥ 居室(3)



(10枚目)



令和 8 年 (又) 第 56 号
令和 8 年 7 月 22 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 24 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田 秀樹

第 1 評価額

一 括 価 格（合計）	
金 1, 9 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 7 7 0, 0 0 0 円
物 件 2（土地）	金 8 9 0, 0 0 0 円
物 件 3（建物）	金 2 6 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1・2・3 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 及び 2 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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		地目 宅地
3		住居表示 下和泉五丁目18番1号
特 記 事 項		
評価対象は、物件 1 ・ 2 ・ 3 の共有持分2分の1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 横浜市泉区下和泉五丁目

地 番 1585番23

地 目 宅地

地 積 30.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 横浜市泉区下和泉五丁目

地 番 1584番9

地 目 山林

地 積 35平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 横浜市泉区下和泉五丁目1584番地7、1585番地11

家屋 番号 1584番7

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 30.63平方メートル
2階 19.87平方メートル

共有者 A 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及び2）

位 置 ・ 交 通	横浜市営地下鉄ブルーライン「下飯田」駅の南東方約1.4km（道路距離）、最寄りバス停「下和泉」より徒歩約8分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、共同住宅等が混在する地域。	
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% 80% － 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	65.00㎡（物件1及び2の合計 ※特記事項①参照） ほぼ長方形 北側間口約7m、奥行約10m 宅盤面はほぼ平坦（※特記事項②参照）
接面道路の状況	北側幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約7m、ほぼ等高乃至約1m程度高く接面し、西側現況幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条2項）に約10m、約1m程度高く接面する。	
土地の利用状況等	物件3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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり（※特記事項③参照） なし（LPガス ※特記事項④参照） あり
特 記 事 項	① 全ての境界標の確認は出来なかったが、現況と地積測量図等との照合・確認を踏まえ、登記地積を採用した。 ② 目的土地が接面する北側市道は、西方下り緩傾斜地勢である。 ③ 事業者提供図面によると、南側隣地の給水管が受命地を介して引き込まれている。 ④ 受命地内に都市ガス管の引込はないが、事業者提供図面に	

	よると、接面市道に都市ガス管が埋設されている。 ⑤ 排水管が公道側に越境している可能性が存する。
--	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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45年4月20日 新築（登記記載） 約57年 既に経過している。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁ボード等 クロス貼等 クロス貼等 フローリング等 キッチン、浴室、トイレ等
床面積（現況）	1階：30.63㎡、2階：19.87㎡ 延べ50.50㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 3DK（附属資料「建物間取図」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8年7月22日内部立入調査（解錠による） Aが居宅として使用し、占有している。	
特 記 事 項	① 検査済証未発行の建物である。 ② 解錠調査であるため、水廻り設備等を含む建物使用上の不 具合箇所の存在有無は不詳である。 ③ 室内には大量の家財等が散乱しており、ほぼ全ての床面の 状況が確認出来なかったほか、内壁等の一部の状況確認も 出来なかった。 ④ 室内各所の床に緩みが存在するほか、2階居室（3）の天井の 一部が破損し、屋根が露出している。雨漏り等の有無は不詳 である。 ⑤ 室内全般について経年相当の損傷及び汚れ等が存在する。 ⑥ 諸設備の不具合についての有無は確認出来なかった。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1及び2（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	136,000	95	129,000	× 30.00	× 0.90	= 3,480,000
		100				
2	136,000	95	129,000	× 35	× 0.90	= 4,060,000
		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 横浜泉－17

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 132,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{97} & = & 136,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和8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：地価公示地の所在地域は対象地域に比し街路条件、交通接近条件、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：接面状況、地積、地勢、隣地給水管埋設、排水管越境可能性有等の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 3（建物）

本件建物は築後約 57 年を経過する建物であり、また各所不具合等が存在することから、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して 1 m²当たり 200,000 円と査定）の 3%をもって建物自体の価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²)	延床面積 (m ²)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
3	200,000	× 50.50	× 0.03	= 300,000

2. 評価額の判定

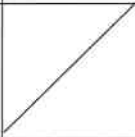
前記により求めた価格を基に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件3の建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	3,480,000	×	0.10	場所的利益 = 350,000
2	4,060,000	×	0.10	場所的利益 = 410,000
計				760,000

(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	共有持分	評 価 額 (円)
1	3,480,000	－ 350,000		×	×	$\times \frac{1}{2}$	= 770,000
2	4,060,000	－ 410,000		×	×	$\times \frac{1}{2}$	= 890,000
3	300,000	＋ 760,000	×	×	×	$\times \frac{1}{2}$	= 260,000
一括価格(合計)							1,920,000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：需要者が極めて限定される持分のみの土地建物の売却であり、市場性修正率を▲30%と判定した。

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. 地価公示価格 横浜泉－17

所 在：横浜市泉区下和泉3丁目1666番52「下和泉3－13－7」
価 格：132,000 円/㎡
位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「下飯田」駅より約1.8 km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：160 ㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路：北東 4.5m 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80%)
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1（土地）	2,352,000 円（共有者A持分2分の1）
物件2（土地）	2,744,000 円（共有者A持分2分の1）
物件3（建物）	702,699 円（共有者A持分2分の1）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（本図面は目的土地をA4判に抜粋したものである。）

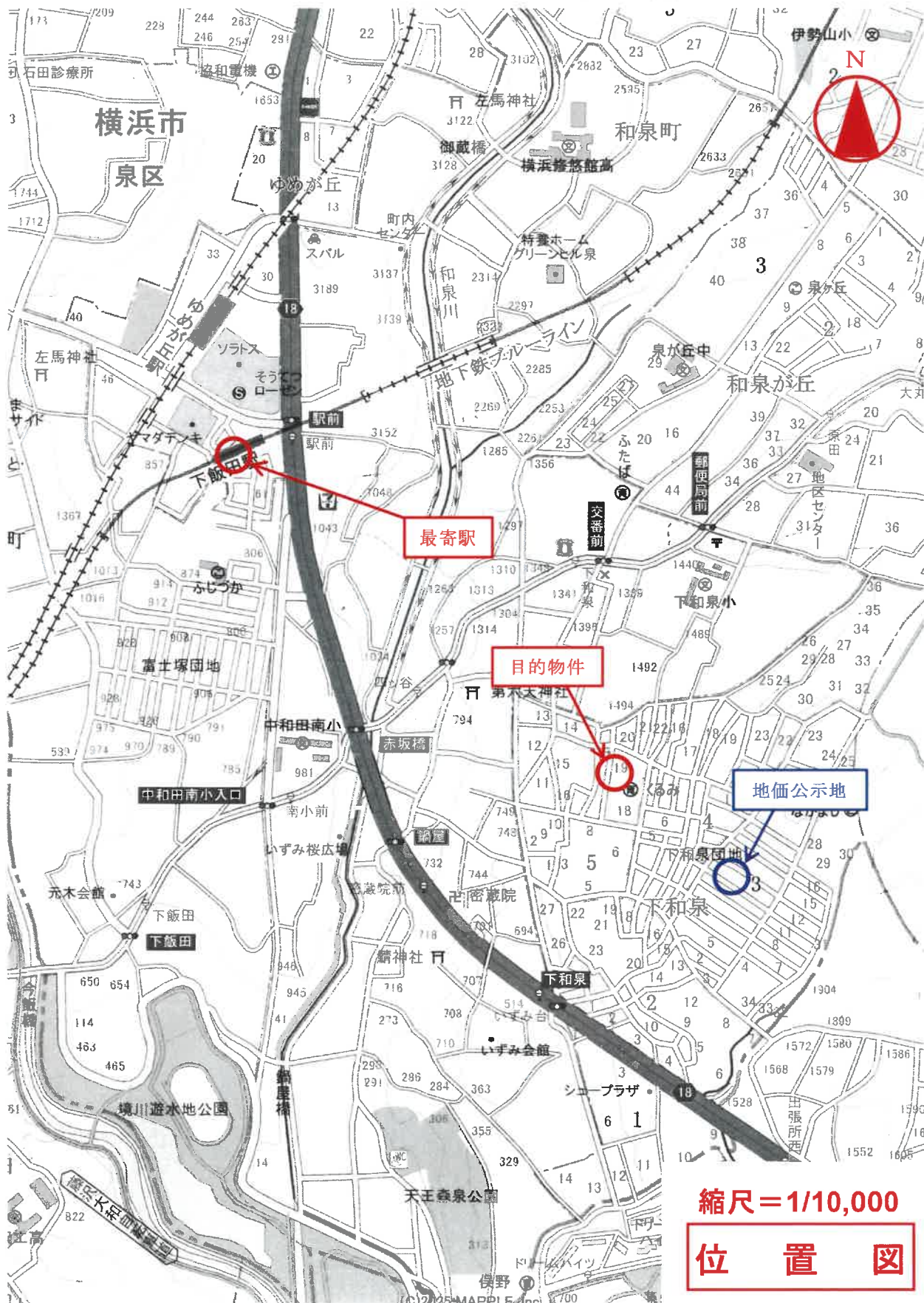
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

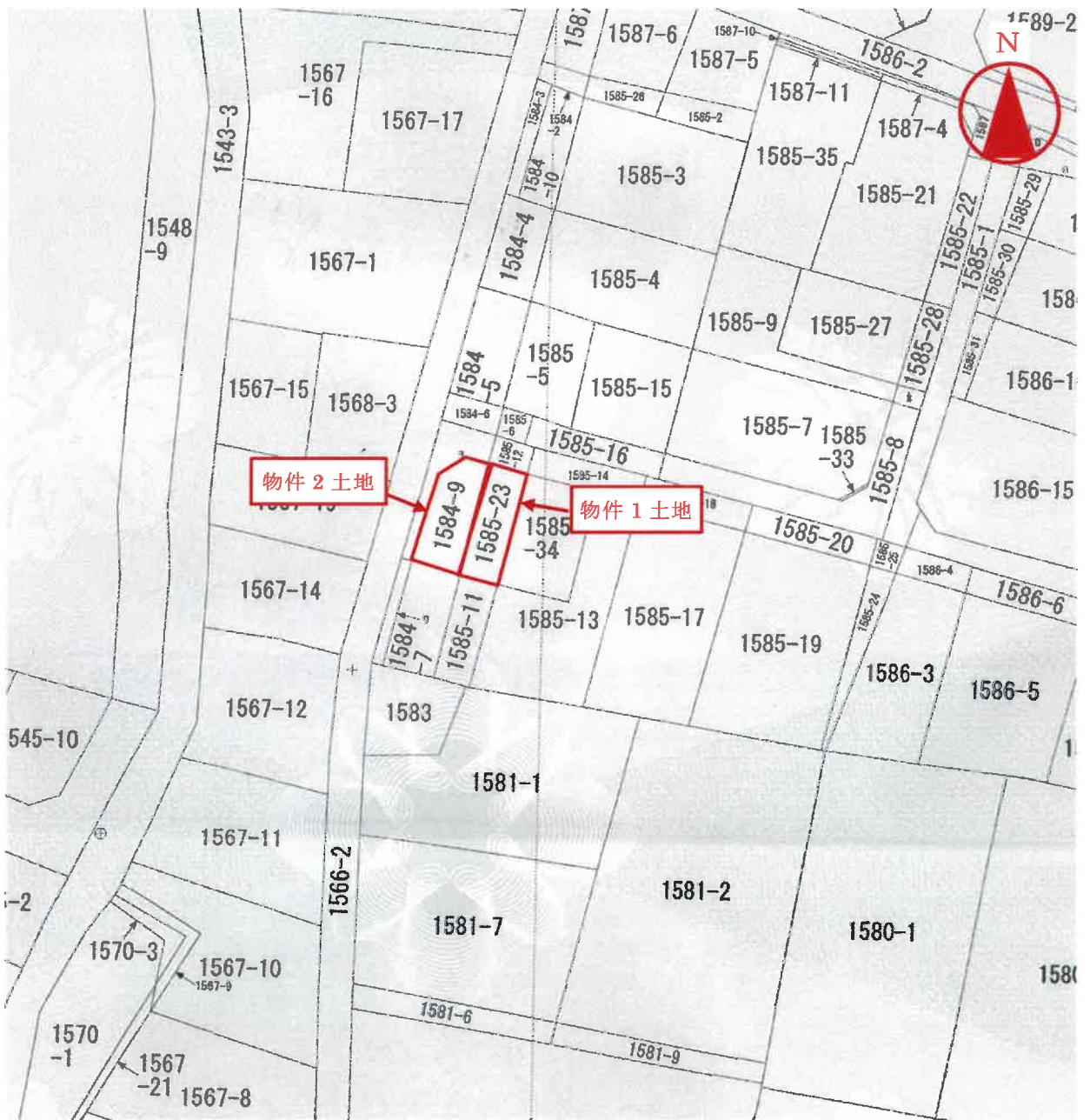
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上

株式会社マッフル スーパーマッフル・デジタル (地図使用承認©マッフル第7-292号)





縮尺 = 1/500

公 図 写

(本図面は目的物件を A4 版に抜粋したもの)

502713 前1584-7後・新同

地番

1584 番 8, - 2

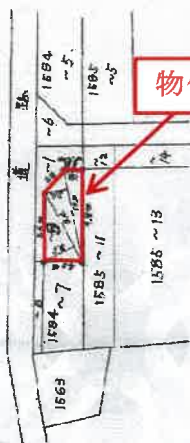
土地の所在

横浜市金沢区泉町幸土橋

東区

地積測量図

昭和45年6月20日	作製者
作製年 月 日	中判人



物件2土地

求積式

$$8.4 \times 3.5 \times \frac{1}{2} = 14.7$$

$$10.0 \times (2.4 + 1.8) \times \frac{1}{2} = 21.0$$

$$35.7 \text{ m}^2$$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

341936

家屋番号 1584番7

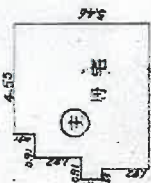
建物の所在 横浜市中区和泉町字工橋 1584番地7

建物各階平面図



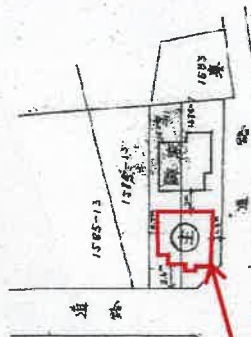
2階 床面積

5.64 X 5.66 = 31.91 m²



1階 床面積

0.455 X 0.91 = 0.41405
 0.455 X 2.73 = 1.24215
 0.91 X 4.55 = 4.1405
 4.55 X 5.46 = 24.8430
 30.80



物件3建物

作製年月日 昭和四五年 五月 拾五日

作製者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

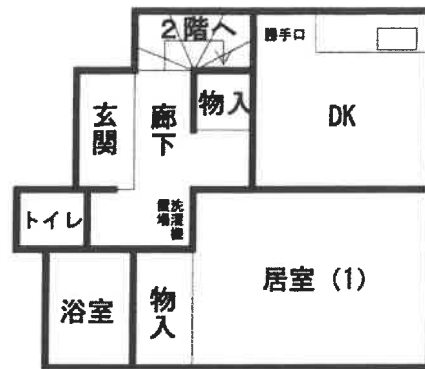
縮尺 1/200 1/500

建物図面写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物間取図

1階



2階

