

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 21 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 7 年 9 月 24 日から 令和 7 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 7 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 7 年 10 月 20 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 10 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 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 7 年 8 月 21 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 | 横浜市磯子区杉田八丁目 |
| | 地 番 | 2052番40 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市磯子区杉田八丁目2052番地40 |
| | 家屋 番号 | 2052番40 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 46.92平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4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 | 横浜市磯子区杉田八丁目 |
| | 地 番 | 2052番40 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.84平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 横浜市磯子区杉田八丁目2052番地40 |
| | 家屋 番号 | 2052番40 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 46.92平方メートル |



令和7年(ケ)第24号
令和7年2月20日受理
令和7年4月2日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 遠藤 久雄

(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 | 横浜市磯子区杉田八丁目 |
| | 地 番 | 2052番40 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市磯子区杉田八丁目2052番地40 |
| | 家屋 番号 | 2052番40 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 46.92平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市磯子区杉田八丁目27番17号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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 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 { 種類: ☐ ある { 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住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 本件建物には私，妻，子供が居住しています。 2 犬を2匹飼っています。犬が建物を傷めたりはしていません。

(執行官の意見)

執行官の意見
1 目的物件の状況は間取見取図及び添付写真等のとおりである。 2 本件不動産の占有者及び占有状況は，関係人の陳述及び立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。 3 室内で犬が2匹飼われている。 4 本件土地の南西側には簡易物置がある。 5 評価人の調査によれば，本件土地は北東側で市道（建築基準法42条1項道路）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2月20日(木) 13:45-13:55	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影
令和7年3月24日(月) 10:50-11:30	目的物件所在地	外観調査 立入調査(評価人同行) 債務者兼所有者から事情聴取 写真撮影
令和7年3月26日(水) 11:25-11:30	横浜地方法務局 湘南支局	登記事項証明書交付申請

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたため、立会人 を立ち会わせて、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることが予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。

☐ 令和 年 月 日
休日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。

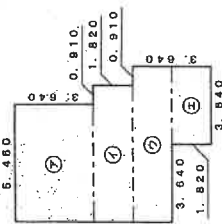
(省略図)

建物各階平面図

家屋番号 2052番40

建物の所在 横浜市磯子区杉田八丁目2052番地40

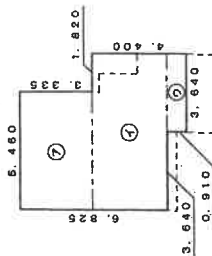
1階



求積表

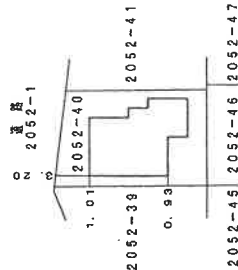
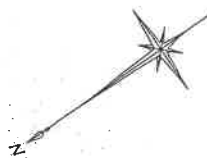
②	5.460 x 3.640 =	19.874400
③	6.370 x 1.820 =	11.593400
④	7.280 x 1.820 =	13.249600
⑤	3.640 x 1.820 =	6.624800
合計		51.342200
床面積		51.34㎡

2階



求積表

②	5.460 x 3.335 =	18.209100
③	7.280 x 3.490 =	25.407200
④	3.640 x 0.910 =	3.312400
合計		46.928700
床面積		46.92㎡



作成者 土地家屋

縮尺 1/250

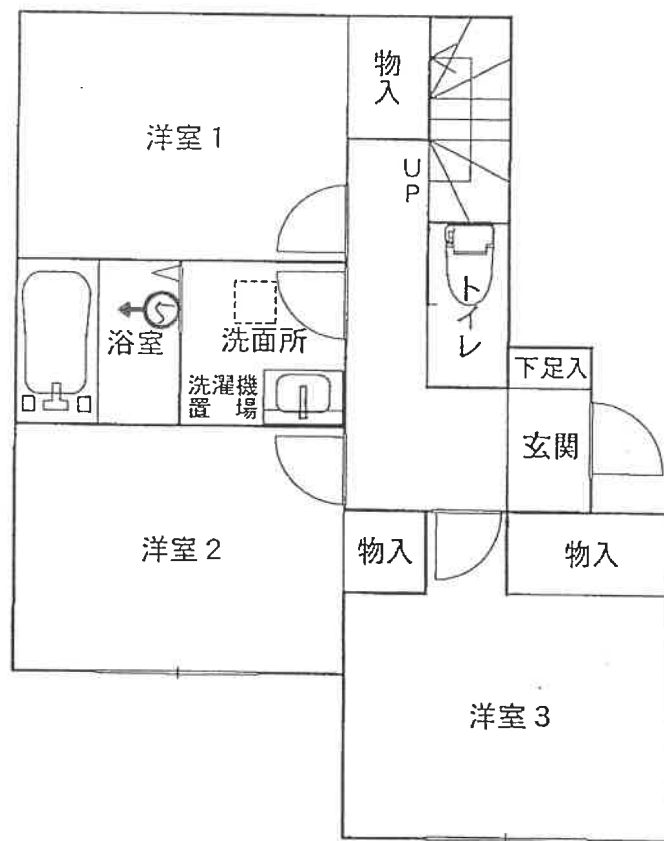
申請人

縮尺 1/500

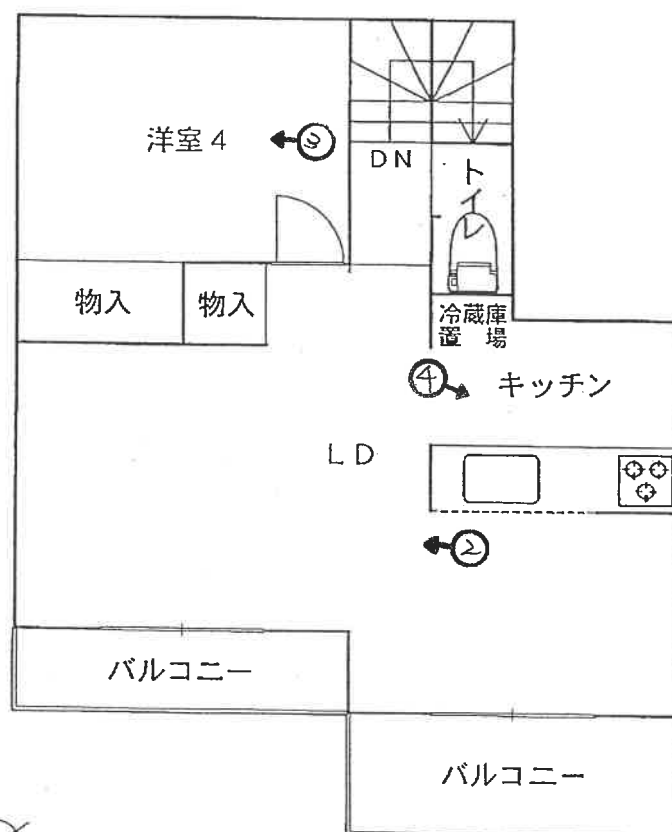
間 取 見 取 図

(○→は写真撮影位置・方向)

(1 階)



(2 階)



(6 枚目)

① 建物の外観（北東側から撮影）



②



③



④



⑤



(9 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 24 号
令和 7 年 3 月 24 日 現地調査
令和 7 年 3 月 31 日 評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 島 雄 二

第1 評価額

一括価格（合計）	
金 22,370,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 4,320,000円
物 件 2（建物）	金 18,050,000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： 杉田8丁目27番17号
特 記 事 項		
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 | 横浜市磯子区杉田八丁目 |
| | 地 番 | 2052番40 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市磯子区杉田八丁目2052番地40 |
| | 家屋 番号 | 2052番40 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 46.92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	京浜急行本線「京急富岡」駅の北西方約2.2km（道路距離）、 「パームヒルズ京急富岡」バス停より徒歩約4分、 「杉田台下」バス停より徒歩約3分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中小規模の一般住宅が整然と建ち並ぶ傾斜地の住宅地域。	
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% なし 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	122.84㎡ ほぼ長方形 間口：約9m、奥行：約13～14m 周辺一帯は南西方への下り傾斜地。目的土地は、南西側隣接地より約2.8m高く、北西側隣接地より約1.2m高いが、南東側隣接地より約40cm低い。目的土地内の南西側・北西側隣接地との境界部に擁壁が設置されており、有効宅地が縮小している。
接面道路の状況	北東側の約9mが、幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項道路）に接面する。	
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・各階平面図写」のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	なし	

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	平成26年2月3日 新築（登記記載） 約12年 約18年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート葺 サイディング 等 ビニールクロス貼 等 ビニールクロス貼 等 フローリング、フロアタイル、 クッションシート 等 システムキッチン、浴室、洗面所、 1・2階にトイレ 等 洗面所に床下収納
床面積（現況）	1階：51.34㎡、2階：46.92㎡、延べ：98.26㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅 4LDK（附属資料「間取図」のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通程度。家屋内で犬2匹が飼われているが、破損・汚損等は特に見られない。	
建物の利用状況	令和7年3月24日 内部立入調査。 所有者が占有している。	
特 記 事 項	建物裏に簡易物置1基が設置されている。	

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	159,000	$\times \frac{95}{100}$	= 151,000	$\times 122.84$	$\times 0.95$	= 17,620,000

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 横浜磯子－3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 154,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{97} & = & 159,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：公示地の所在する地域は、対象地域に比し、街路条件、交通接近条件、及び環境条件で若干の優劣があり、総合格差率として上記のとおり判定した。

◇個別格差：地勢（擁壁を含む）が劣り、上記のとおり判定した。

◇建付減価：建付減価率を5％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	270,000	× 98.26	× 0.54	= 14,330,000

現価率

- ・経過年数 12 年、経済的残存耐用年数 18 年、
観察減価率（中古戸建住宅の市場性等も含む）10%
- ・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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 18 年}}{\text{経過年数 12 年} + \text{経済的残存耐用年数 18 年}} \times (1 - 0.1)$$

$$= 0.54$$

2. 評価額の判定

前記1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	17,620,000	×	0.65	法定地上権 = 11,450,000

(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	(17, 620, 000	－ 11, 450, 000)		× 1. 0	× 0. 7	= 4, 320, 000
2	(14, 330, 000	＋ 11, 450, 000)	× 1. 0	× 1. 0	× 0. 7	= 18, 050, 000
一括価格（合計）						= 22, 370, 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 横浜磯子－3

所 在 : 横浜市磯子区杉田8丁目2033番52 「杉田8－42－14」
価 格 : 154,000 円/㎡
位 置 : 京浜急行本線「京急富岡」駅 約 1.9 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 173 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側 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住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（土地） 12,775,360円

物件2（建物） 5,793,002円

第7 附属資料の表示

位置図

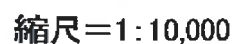
公図写（目的物件をA4判へ抜粋）

地積測量図写（B4判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（B4判からA4判へ縮小）

間取図

以 上

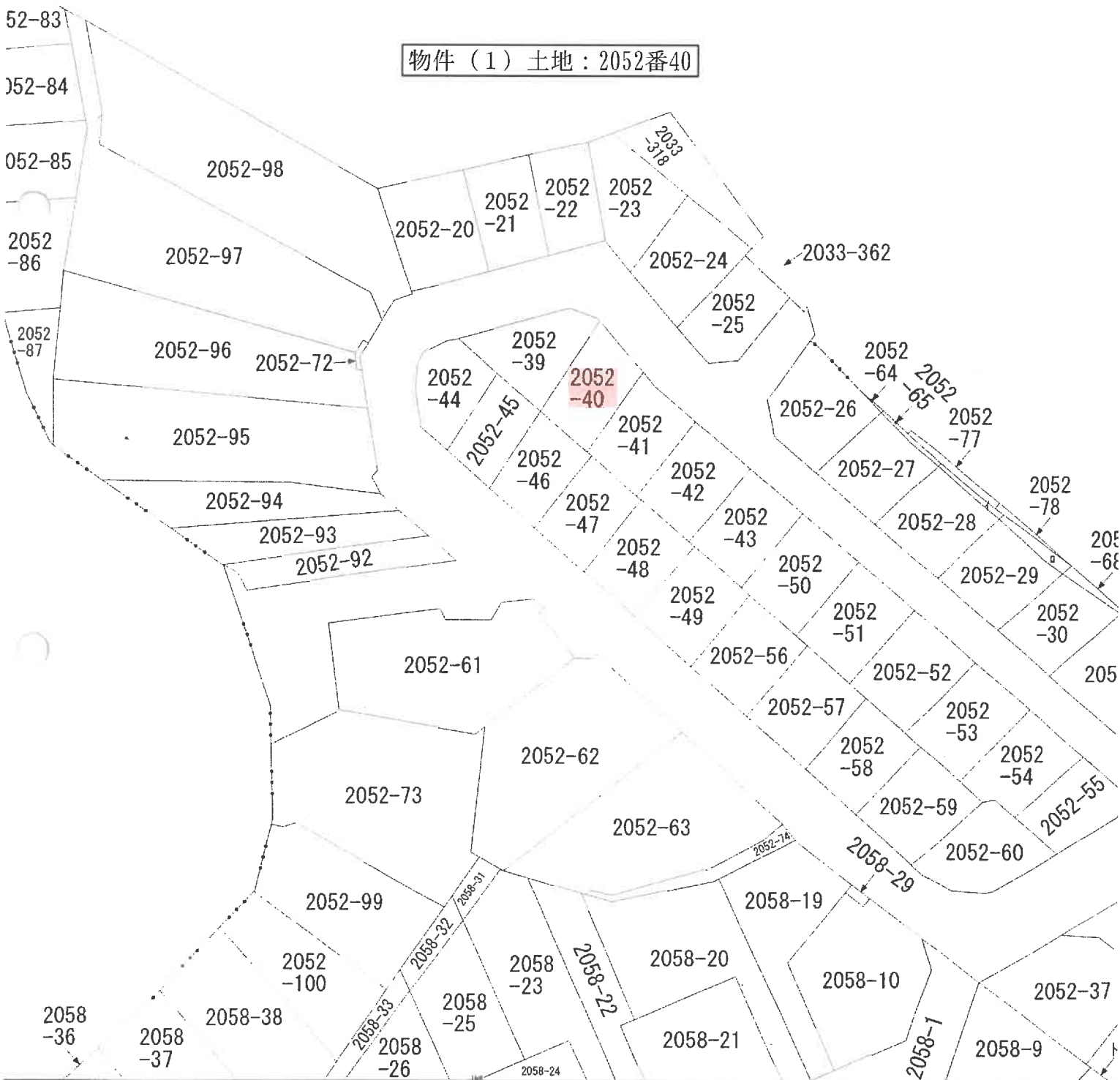


公示地 横浜磯子一 3

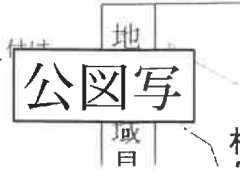
目的物件

書籍名：ワイドミリオン神奈川
発行年：2015年
出版社：(株)マイナビ

位置図



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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



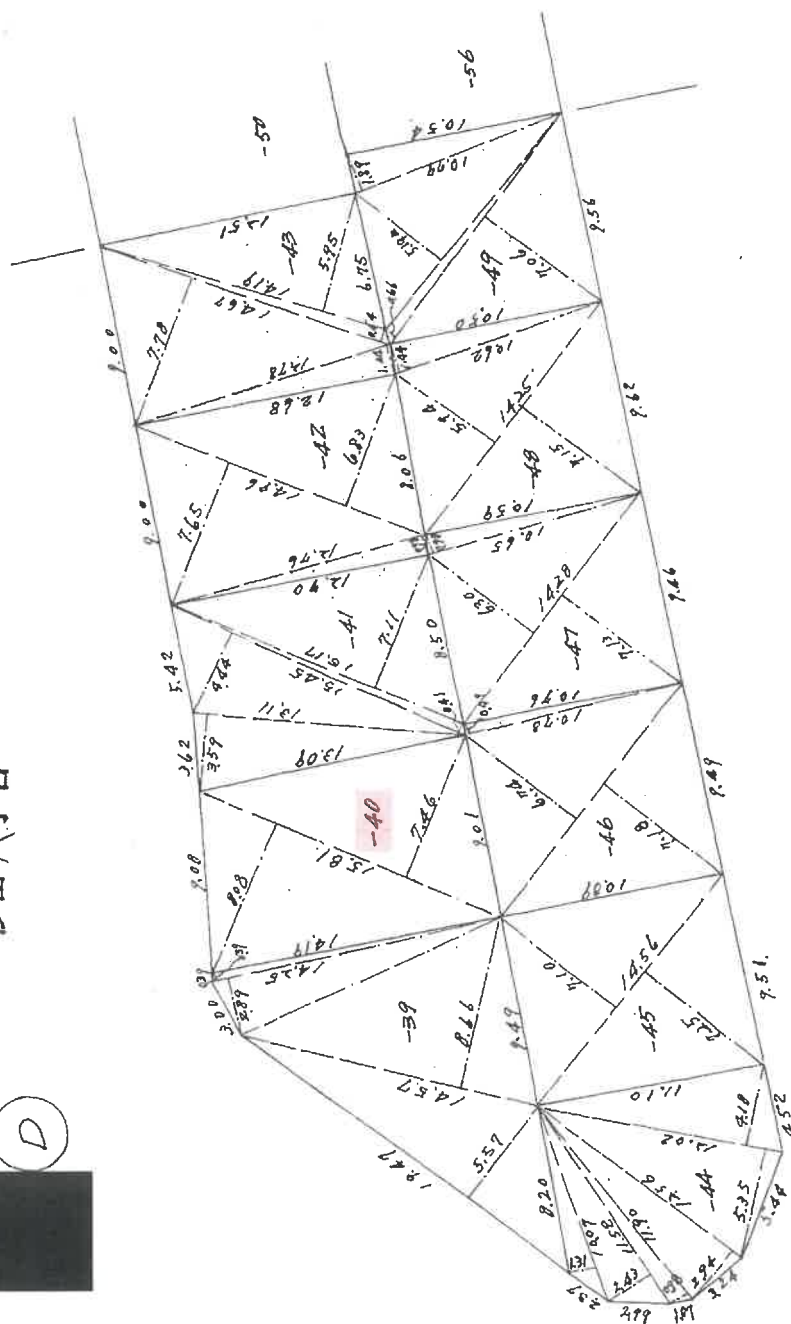
[illegible]

橫濱市磯子区村田町字迫六

物件(1)土地:2052番40

杉田八丁目

9


$$\frac{5}{10}$$

作 製 年 月 日

昭和五〇年 七月二〇日

作者

尿中○毒 4' 尿中○毒

50 7 25

B4をA4 (81%) に縮小

奈良県土地家屋調査士会(紙)

縮 尺 $1/300$



土地の所在

横滨市磯子区杉田町字城戸

杉田八丁目



作 製 年 月 日

昭和五〇年七月二〇日

昭和五〇年七月二〇日

 $\frac{6}{10}$

求積表

地号	桩号	高 寸	借面積	面 積	地号	桩号	高 寸	借面積	面 積
2052	19.47	5.57	128.4419		2052	10.07	1.31	13.1917	
-39	14.57	8.66	126.1762			11.52	2.43	27.9936	
	14.25	2.89+0.39	46.7400		-44	11.90	0.98	11.6620	
	計		281.3641	140.6820		12.56	2.94	36.9264	
-40	15.81	8.08+7.46	245.6874	122.8437		12.02	5.35+4.18	114.5506	
2052	13.11	3.59	47.0649		計			204.3243	102.1621
-41	15.45	4.44+0.41	74.9325		-45	14.56	7.25+7.10	208.9360	104.4680
	15.17	7.11	10.7.8587		2052	14.41	7.18+6.74	200.5872	
	計		229.8561	114.9280	-46	10.78	0.49	5.2822	
2052	12.76	0.98	12.5048			計		205.8894	102.9347
-42	14.96	7.65+6.83	216.6208		2052	14.28	7.13+6.30	191.7804	
	計		229.1256	114.5628	-47	10.65	0.98	10.4370	
2052	12.78	1.44	18.4032		計			202.2174	101.1087
-43	14.67	7.78+0.64	123.5214		2052	14.25	7.15+5.94	186.5325	
	14.19	5.95	84.4305		-48	10.62	1.44	15.2928	
	計		226.3551	113.1775		計		201.8253	100.9126
					2052	14.21	7.06+0.66	189.7012	
					-49	13.76	5.19	71.4144	
						10.77	1.89	20.3553	
					計			201.4099	100.7350

人 類 中

B4をA4 (81%) に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会(紙))

尺蠖

1

建築物図面

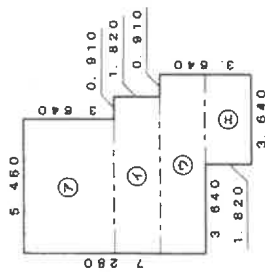
各階平面図

家屋番号 2052番40

建物の所在 横浜市磯子区杉田八丁目2052番地40

物件(2)建物

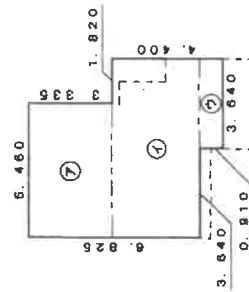
1階



求積表

⑦	5.460 x 3.640 =	19.874400
①	6.370 x 1.820 =	11.593400
②	7.280 x 1.820 =	13.249600
③	3.640 x 1.820 =	6.624800
合計		51.342200
床面積		51.34㎡

2階



求積表

⑦	5.460 x 3.336 =	18.209100
①	7.280 x 3.490 =	25.407200
②	3.640 x 0.910 =	3.312400
合計		46.928700
床面積		46.92㎡

(長縮)

B4をA4 (81%) に縮小

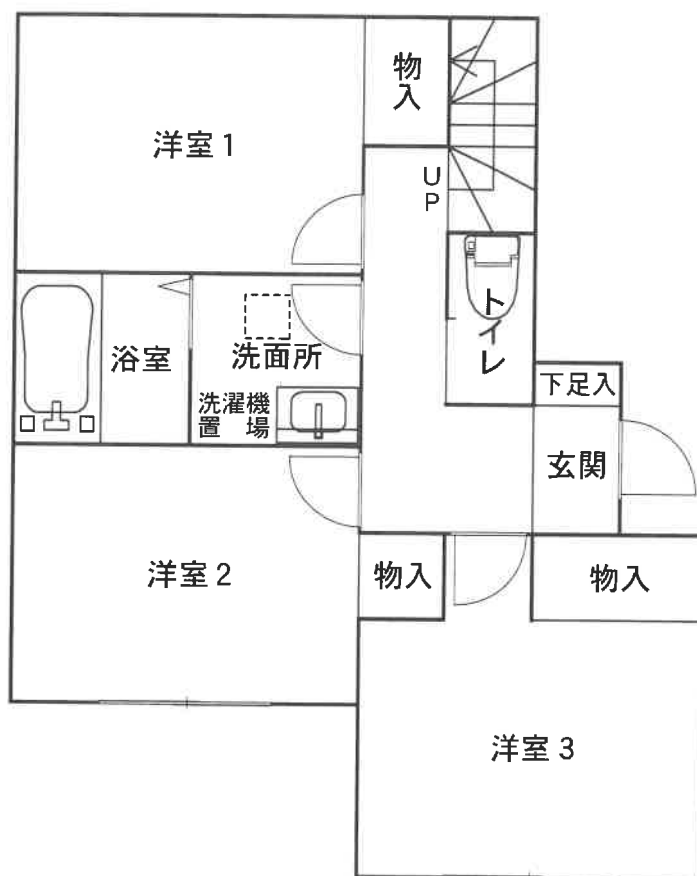
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(1 階)



(2 階)

