

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 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 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）
1～4	7,280,000 5,824,000	一括	1,456,000	46,426	14,658
1	2,250,000				
2	30,000				
3	80,000				
4	4,920,000				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市金沢区富岡東一丁目
 地 番 2599番185
 地 目 宅地
 地 積 122.74平方メートル

2 所 在 横浜市金沢区富岡東一丁目
 地 番 2586番104
 地 目 宅地
 地 積 7.55平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 横浜市金沢区富岡東一丁目
 地 番 2617番33
 地 目 用悪水路
 地 積 22平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 横浜市金沢区富岡東一丁目2599番地185
 家屋 番号 2599番185
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	37.26平方メートル
	2階	41.81平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 25 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1～4】

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3】

地上権

目 的 公共下水道施設の設置

範 囲 東京湾平均海面の上24・00メートルから東京湾平均海面の上
13・43メートルまでの間

地上権者 横浜市

存続期間 設定契約締結の日（平成19年2月20日）から事業用施設存続
中

地 代 無償

特 約 この土地に公共下水道施設の維持管理に支障となる建物その他の
工作物を築造しないものとする

【物件番号1, 2, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 横浜市金沢区富岡東一丁目
 地 番 2599番185
 地 目 宅地
 地 積 122.74平方メートル

2 所 在 横浜市金沢区富岡東一丁目
 地 番 2586番104
 地 目 宅地
 地 積 7.55平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 横浜市金沢区富岡東一丁目
 地 番 2617番33
 地 目 用悪水路
 地 積 22平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 横浜市金沢区富岡東一丁目2599番地185
 家屋 番号 2599番185
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	37.26平方メートル
	2階	41.81平方メートル



令和 7年(ヌ)第 70号
令和 7年 6月 5日受理
令和 7年 7月 3日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 中 嶋 耕 治

(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 横浜市金沢区富岡東一丁目

地 番 2 5 9 9 番 1 8 5

地 目 宅地

地 積 1 2 2. 7 4 平方メートル
- 2 所 在 横浜市金沢区富岡東一丁目

地 番 2 5 8 6 番 1 0 4

地 目 宅地

地 積 7. 5 5 平方メートル
- 3 所 在 横浜市金沢区富岡東一丁目

地 番 2 6 1 7 番 3 3

地 目 用悪水路

地 積 2 2 平方メートル
- 4 所 在 横浜市金沢区富岡東一丁目 2 5 9 9 番地 1 8 5

家屋 番号 2 5 9 9 番 1 8 5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 7. 2 6 平方メートル
2 階 4 1. 8 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	横浜市金沢区富岡東一丁目47番22号	
土 地	物件1、2、3	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 雑種地（物件2、3）	
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 上記の者が物件1土地に下記建物を所有し、占有している 上記の者が物件2及び3土地に動産を置いて、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4	
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	
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
☒ A (債務者兼所有者)	1 この建物には平成11年1月頃から住んでおり、現在、私と家族で暮らしています。 ペットは飼っていません。 タバコは吸いませんが、仏壇のある部屋は線香の煙で壁紙が汚れています。 2 玄関前の敷地内に電柱が建っていますが、土地の使用料は請求していません。 3 入居後に増改築をしたことはありません。 4 水回りなど含め、使用上の問題点はありません。 5 2年くらい前に外壁の塗り替えと屋根の吹き替えをしました。 6 入居した翌年くらいに2階のベランダを支える突っ張り棒を2本、入れてもらいました。これは、ドラム式洗濯機を設置して使用していたのですが、この振動が大きかったようで壁にひび割れが発生しました。検査をしてもらったところ傾きがあったので、突っ張り棒で補強してもらい、現在は問題ありません。 見た目が違う突っ張り棒が1本ありますが、これは物干し竿をかけられるよう、私に取り付けました。 7 敷地内に自動車は1台置けます。 8 生活していて騒音が気になることはありません。 9 物件2、3の土地について図面を見せてもらい説明を受けましたが、詳しいことは分かりません。 フェンスの外側部分の土地は、排水管が通っていて建物が建てられないと聞いています。 置いてある物置は私の物です。

(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 目的物件の状況は、間取図、写真及び関係人の陳述のとおりである。
- 2 物件4建物は、経年劣化は見られるが、比較的良好な状態であった。
- 3 物件2、3土地付近に物置が2個置かれているが、基礎は確認されず、定着性のない動産と思料する。
- 4 物件2、3土地は、両土地の境目を示すと思われる境界標の位置から、物件1土地の北側及び東側のフェンスの外側に隣接する部分と判断した。

同土地は、Aによれば排水管が埋設されているため、建物が建てられないとのことである。現況は動産が置かれているのみで用途に制約があることから、いずれも雑種地と認定した。

- 5 本件建物の敷地は、評価人の調査によれば、北側が建築基準法第42条1項で認定される市道に接しているとのことである。
- 6 物件3土地は、以下の地上権設定登記がされている。

原因：平成19年2月20日設定

目的：公共下水道施設の設置

範囲：東京湾平均海面の上24・00メートルから東京湾平均海面の上13・43メートルまでの間

存続期間：設定契約締結の日から事業用施設存続中

地代：無償

特約：この土地に公共下水道施設の維持管理に支障となる建物その他の工作物を築造しないものとする

地上権者：横浜市

(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
7年6月10日 (火) 11 : 19 — 11 : 23	物件所在地	外観調査、写真撮影、A不在、家族に通知書交付依頼
7年6月13日 (金) 14 : 29 — 14 : 30	電話連絡	Aと立入日時等調整
7年6月25日 (水) 9 : 19 — 9 : 26	横浜地方法務局相模原支局	登記事項証明書交付申請・受領
7年6月26日 (木) 10 : 00 — 10 : 46	物件所在地	評価人同行、外観調査、写真撮影、立入調査、Aから事情聴取
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		

(特記事項)

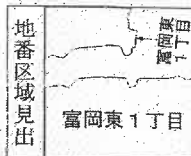
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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 分	所 在			横浜市金沢区富岡東一丁目		地 番	2599番185		
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分	座 標 番 号 系 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
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。

(横浜地方法務局金沢出張所管轄)

令和7年4月25日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

(6枚目)

300804

新・新同・後・2599-25

地積測量図

地番 2599-25

土地の所在 横浜市金沢区富岡東一丁目

三斜求積表

地番	④	2599-25	底辺	高さ	底面積
NO.	1	13.99	7.04		98.4896
2	13.99	5.62			92.6138
3	8.07	1.29			10.4103
			底面積		201.5137
			底面積		100.75685
			底面積		100.75 m ²

地番	⑤	2599-184	底辺	高さ	底面積
NO.	1	12.25	7.26		88.9350
2	9.75	4.32			42.1200
3	9.24	4.28			39.5472
4	6.12	2.37			14.5044
5	6.12	2.48			15.1776
		倍面積			200.2842
		底面積			100.14210
		底面積			100.14 m ²

地番	⑥	2599-185	底辺	高さ	底面積
NO.	1	12.35	4.89		60.3915
2	12.35	8.95			110.5325
3	9.86	4.50			44.3700
4	6.15	2.40			14.7600
5	6.15	2.51			15.4365
		倍面積			245.4905
		底面積			122.74525
		底面積			122.74 m ²

総計 323.64420

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(日加納)

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。

(横浜市地方裁判所金沢出張所管轄)

令和7年4月25日

東京法務局品川出張所

登記官

(7枚目)

9-11-21

(日加納)

- ① コンクリート杭
- ② 鋼管杭
- ③ 列柱プレート
- ④ 鉄釘

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

300716

地番
2586-104
2586-152

地積測量図

土地の所在
横浜市金沢区鶴岡東一丁目

三斜求積表

地番 (市) 2586-152	NO.	底辺	高さ	倍	面積
	1	16.96	2.20		37.3120
	2	16.96	0.43		7.2928
	3	9.07	0.27		2.4489
	4	10.42	2.05		21.3610
	5	10.42	0.21		2.1882
	6	2.59	0.40		1.0360
			倍	面積	71.6389
			面積	面積	36.81945
			面積	面積	35.81
					m ²

地番 (市) 2586-104	公簿	43.3718	総計	35.81945
			地積	7.55
			面積	m ²

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
KA41	-69216.718		-18815.001	
KA65	-69217.101		-18831.581	
KATO	-69214.288		-18813.269	
KA71	-69216.451		-18814.149	
KA72	-69216.489		-18814.639	
KA101	-69215.329		-18823.836	
KA103	-69214.143		-18813.948	
KA105	-69214.667		-18831.856	

凡例
①コンクリート
②アスファルト

作製者

申請人

縮尺 1/250

(神奈川県土地家屋調査士会)

本図面は、A3判をA4判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事項である。

(横浜地方支務局金沢出張所管轄)

令和7年5月16日

東京支務局品川出張所

登記官

(8枚目)

300820

地番 2617-31、-33

地積測量図

横浜市金沢区高岡東一丁目

土地の所在

三斜求積法

測量点	NO.	座標	高さ	面積
①	2617-31	11.94	1.80	21.4820
②	2617-31	11.94	0.39	4.6568
③	2617-31	8.46	1.42	12.2972
④	2617-31	2.98	1.61	4.7978
⑤	2617-31	8.12	1.99	16.1589
⑥	2617-31	8.12	1.58	12.9800
⑦	2617-31	6.04	1.38	8.2144
⑧	2617-31	4.30	2.00	12.8000
⑨	2617-31	4.30	2.00	12.8000
⑩	2617-31	4.30	2.00	12.8000
⑪	2617-31	4.30	2.00	12.8000
⑫	2617-31	4.30	2.00	12.8000
⑬	2617-31	4.30	2.00	12.8000
⑭	2617-31	4.30	2.00	12.8000
⑮	2617-31	4.30	2.00	12.8000
⑯	2617-31	4.30	2.00	12.8000
⑰	2617-31	4.30	2.00	12.8000
⑱	2617-31	4.30	2.00	12.8000
⑲	2617-31	4.30	2.00	12.8000
⑳	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㉑	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㉒	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㉓	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㉔	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㉕	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㉖	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㉗	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㉘	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㉙	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㉚	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㉛	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㉜	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㉝	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㉞	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㉟	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㊱	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㊲	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㊳	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㊴	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㊵	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㊶	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㊷	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㊸	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㊹	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㊺	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㊻	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㊼	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㊽	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㊾	2617-31	4.30	2.00	12.8000
㊿	2617-31	4.30	2.00	12.8000

測量点	NO.	座標	高さ	面積
①	2617-33	12.34	1.65	21.3910
②	2617-33	12.34	1.58	24.3272
③	2617-33	12.34	1.58	24.3272
④	2617-33	12.34	1.58	24.3272
⑤	2617-33	12.34	1.58	24.3272
⑥	2617-33	12.34	1.58	24.3272
⑦	2617-33	12.34	1.58	24.3272
⑧	2617-33	12.34	1.58	24.3272
⑨	2617-33	12.34	1.58	24.3272
⑩	2617-33	12.34	1.58	24.3272
⑪	2617-33	12.34	1.58	24.3272
⑫	2617-33	12.34	1.58	24.3272
⑬	2617-33	12.34	1.58	24.3272
⑭	2617-33	12.34	1.58	24.3272
⑮	2617-33	12.34	1.58	24.3272
⑯	2617-33	12.34	1.58	24.3272
⑰	2617-33	12.34	1.58	24.3272
⑱	2617-33	12.34	1.58	24.3272
⑲	2617-33	12.34	1.58	24.3272
⑳	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㉑	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㉒	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㉓	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㉔	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㉕	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㉖	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㉗	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㉘	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㉙	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㉚	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㉛	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㉜	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㉝	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㉞	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㉟	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㊱	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㊲	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㊳	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㊴	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㊵	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㊶	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㊷	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㊸	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㊹	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㊺	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㊻	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㊼	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㊽	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㊾	2617-33	12.34	1.58	24.3272
㊿	2617-33	12.34	1.58	24.3272

地積一覧表

測量点	面積
㊱ 2617-31	48.40 m ²
㊲ 2617-33	22.83 m ²

座標リスト

測量点	X座標	Y座標
A4	-8216.706	-18804.766
A5	-8220.260	-18799.079
A6	-8222.096	-18800.310
A7	-8223.274	-18792.883
A8	-8225.965	-18784.080
A9	-8228.528	-18800.688
A10	-8227.284	-18781.103
A11	-8215.512	-18607.485
A12	-8228.746	-18802.746
A13	-8231.214	-18792.360
A14	-8230.370	-18790.114
A15	-8228.232	-18784.287

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

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。

(横浜市地方税務局金沢出張所管轄)

令和7年4月25日

東京法務局品川出張所

登記官

登記年月日：平成11年1月14日

458205

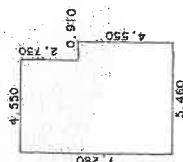
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 2599番185

建物の所在 横浜市金沢区雷岡東一丁目2599番地185

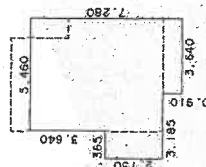
1 階



求積表

7.280×4.550	$= 33.124000$
4.550×0.910	$= 4.140500$
合計	37.264500
床面積	37.26 m ²

2 階



求積表

2.730×1.365	$= 3.726450$
6.370×1.820	$= 11.593400$
7.280×3.640	$= 26.499200$
合計	41.819050
床面積	41.81 m ²

←○は写真撮影位置・方向

(目録参照)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

(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。)

(横浜地方法務局金沢出張所管轄)

令和7年4月25日

東京法務局品川出張所

登記簿

(10枚目)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

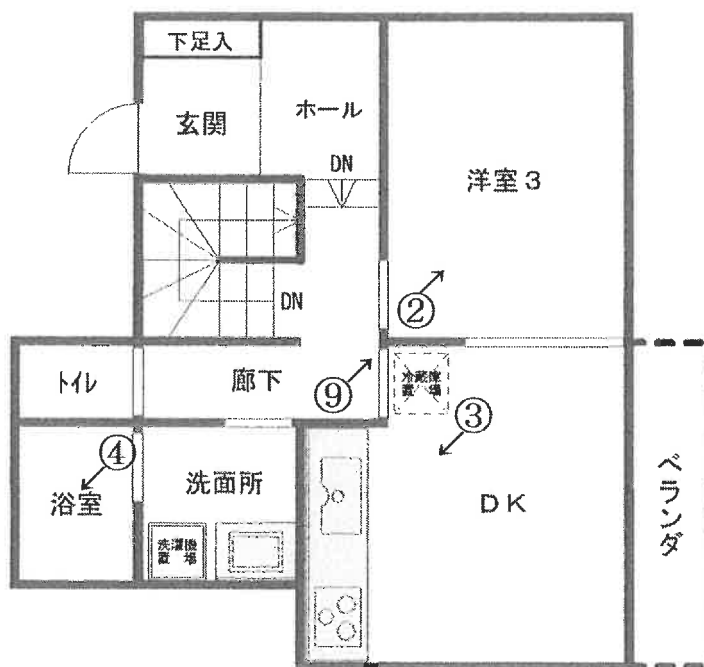
請求番号：8-3

間取図

1 階



2 階



令和7年(又)第70号

←○は写真撮影位置・方向

(11枚目)

① 目的物件北側の状況



②



(1 2 枚 目)

③



④



(1 3 枚目)

⑤



⑥ベランダ下の補強柱（手前の白色2本）



（14枚目）

⑦物件 2 土地（上から見た状況）



⑧物件 3 土地



⑨壁面ひび割れの状況



令和 7 年 (又) 第 70 号
令和 7 年 6 月 26 日 現地調査
令和 7 年 7 月 11 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 7, 2 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 2, 2 5 0, 0 0 0 円
物 件 2（土地）	金 3 0, 0 0 0 円
物 件 3（土地）	金 8 0, 0 0 0 円
物 件 4（建物）	金 4, 9 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 ～ 4 の不動産について、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 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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、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		地目 雑種地
3		地目 雑種地
4		住居表示 富岡東 1－4 7－2 2
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 横浜市金沢区富岡東一丁目
 地 番 2599番185
 地 目 宅地
 地 積 122.74平方メートル
- 2 所 在 横浜市金沢区富岡東一丁目
 地 番 2586番104
 地 目 宅地
 地 積 7.55平方メートル
- 3 所 在 横浜市金沢区富岡東一丁目
 地 番 2617番33
 地 目 用悪水路
 地 積 22平方メートル
- 4 所 在 横浜市金沢区富岡東一丁目2599番地185
 家屋 番号 2599番185
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 37.26平方メートル
 2階 41.81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	JR根岸線「新杉田」駅の南東方約1.5km（道路距離） 「鳥見塚」バス停より徒歩約5分	
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ起伏に富む住宅地域	
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 60% 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	122.74㎡ 不整形 間口約2.6m、奥行約16m（最深部） 南東傾斜地（敷地は北側道路より約4m低い）
接面道路の状況	北側約6.1m市道（建築基準法第42条第1項）に約2.6m接面。	
土地の利用状況等	物件4の建物敷地等として利用されている。 建物配置は附属資料、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	◇敷地内に自動車は1台置ける。 ◇玄関前の敷地内に電柱が建っている。 ◇庭先には、外階段により降りられる。	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画地条件 (規模, 形状等)	間口約2.3m、長さ約6m、規模7.55㎡のほぼ三角地。 高低差最大約4m (接道する北西側市道は建築基準法第42条第1項に指定されている)
土地の利用状況等	◇登記上の地目は宅地であるが、現況は擁壁として利用されている。令和7年度固定資産課税台帳記載では、現況地目が雑種地として課税されており、同様に現況地目は雑種地と判定した。
特記事項	なし

3. 土地の概況及び利用状況等（物件3）

画地条件 (規模, 形状等)	幅約2m、長さ約19m、規模22㎡の带状地 目的物件1の東側に隣接している。建物敷地とほぼ平坦。
土地の利用状況等	◇登記上の地目は用悪水路であるが、現況は雑種地として利用されている。令和7年度固定資産課税台帳記載では、現況地目が雑種地として課税されており、同様に現況地目は雑種地と判定した。
特記事項	◇物件3土地に以下の地上権設定登記がされている。 原因 平成19年2月20日設定 目的 公共下水道施設の設置 範囲 東京湾平均海面の上24.00mから東京湾平均海面13.43mまでの間 存続期間 設定契約締結の日から事業用施設存続中 地代 無償 特約 この土地に公共下水道施設の維持管理に支障となる建物その他の工作物を築造しないものとする。 地上権者 横浜市 ◇物件2、3土地付近に簡易物置2個が置かれている。

4. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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10年5月25日新築（登記記載）	
	経過年数	約28年	
	経済的残存耐用年数	約2年	
仕様	構造	木造2階建	
	屋根	スレート葺	
	外壁	サイディングボード貼等	
	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、畳等	
	設備	トイレ、浴室、キッチン、洗面所等	
	その他		
床面積（現況）		1階：37.26㎡、2階：41.81㎡ 延べ：79.07㎡	
現況用途等	種類	居宅	
	間取り	4DK （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26日内部立入調査。 所有者が使用占有している。	
特記事項		◇検査済証交付済。 ◇宅盤が北側市道より約4m低いため、2階部分にキッチン、浴室、洗面所の水廻りの設備が配置されている。 ◇所有者の話によると、入居した翌年くらいに2階のベランダを支える突っ張り棒を2本入れてもらい補強したとのことである。 （執行官作成の現況調査報告書参照） ◇建物は、築後28年が経過しており、経年相応の劣化が見られる。	

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	166,000	50 100	83,000	×122.74	×0.9	= 9,170,000

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 横浜金沢-17

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 178,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{108} & = & 166,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：形状、高低差、一部擁壁、間口と奥行との関係等で劣り、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、3 (土地)

物件 2、3 は、雑種地として利用されているので、当該土地の性格等を考慮してそれぞれ土地価格を求めた。

物件 番号	標 準 画 地 価 格 (円/㎡)	土 地 価 値 率	地 積 (㎡)	土 地 価 格 (円)
2	166,000	× 0.03	× 7.55	= 40,000
3	166,000	× 0.03	× 22	= 110,000

標準画地価格：「①のとおり」

土地価値率：物件 2、3 とも 3%と判定した。

③ 物件4 (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)
4	270,000	× 79.07	× 0.05	= 1,070,000

現価率

- ・ 経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 2 年、観察減価率 20%
- ・ 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 2 年}}{\text{経過年数 28 年} + \text{経済的残存耐用年数 2 年}} \times (1 - 0.2) \\
 &= 0.05
 \end{aligned}$$

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 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	9,170,000	×	0.65	法定地上権 = 5,960,000

(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	9,170,000	－ 5,960,000		× 1.0	× 0.7	= 2,250,000
2	40,000			× 1.0	× 0.7	= 30,000
3	110,000			× 1.0	× 0.7	= 80,000
4	1,070,000	＋ 5,960,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 4,920,000
一括価格（合計）						= 7,280,000

占有減価等：不要と判定した。

市場性修正：不要と判定した。

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 横浜金沢-17

所 在：横浜市金沢区富岡東1丁目2582番36
「富岡東1-13-8」

価 格：178,000円/㎡

位 置：JR根岸線「新杉田」駅1.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側5.5m 市道

用 途 指 定 等：第一種住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）
準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 9,420,540円

物件2 4,416円

物件3 24,860円

物件4 1,728,030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。）

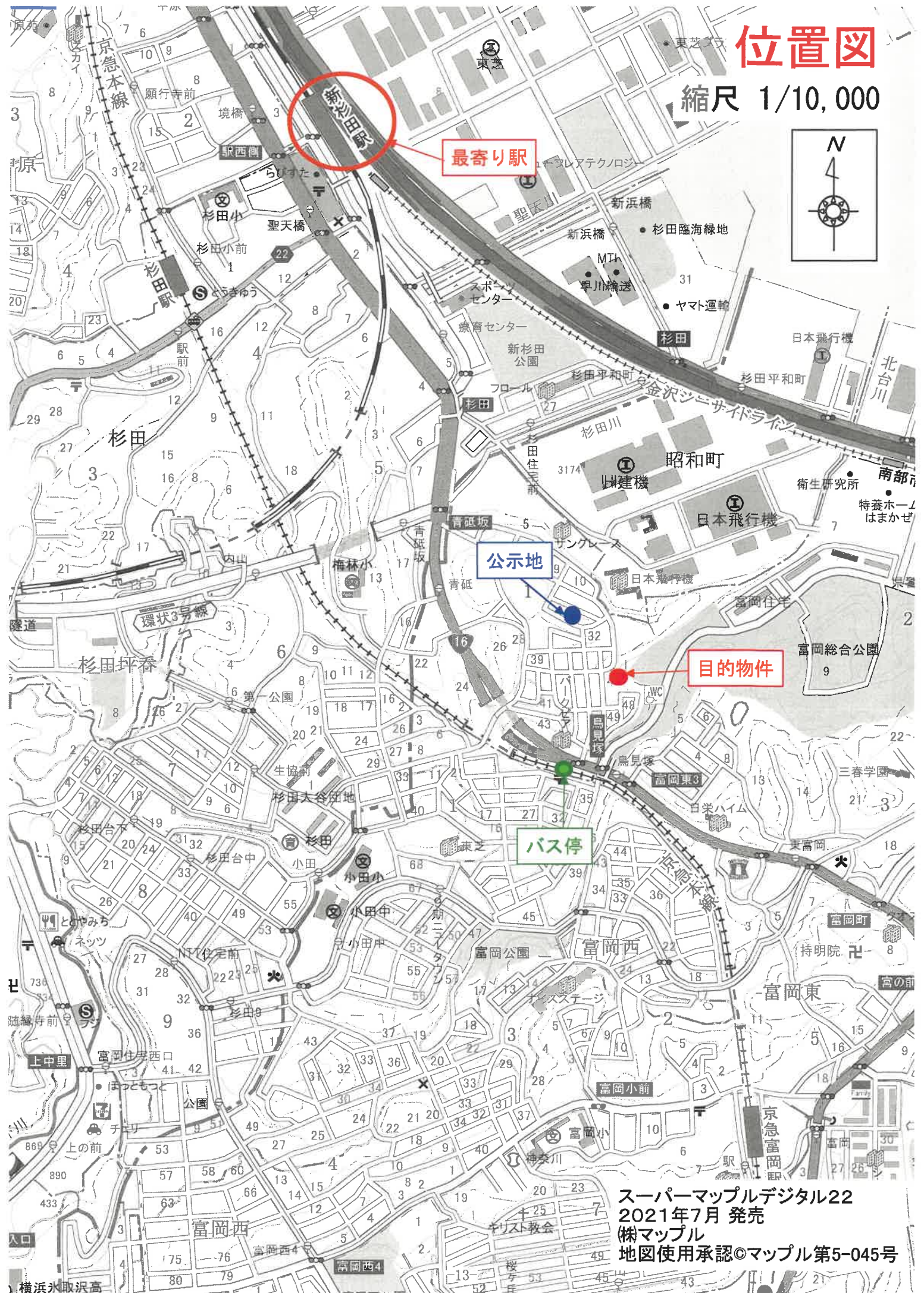
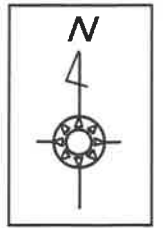
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

位置図

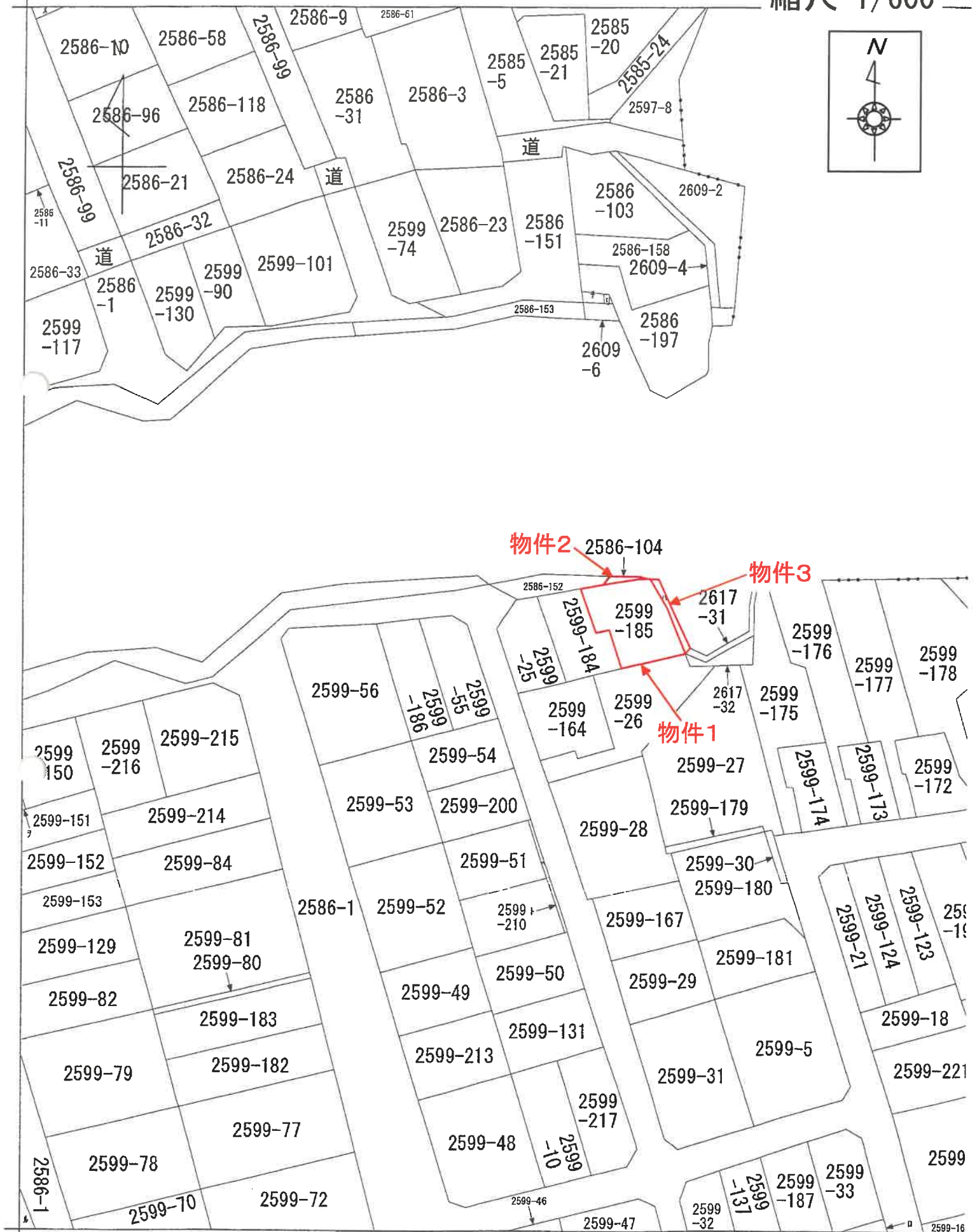
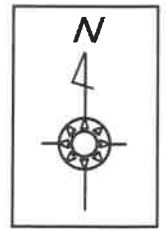
縮尺 1/10,000



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

縮尺 1/600

イ	2599-14	ハ	2617-33	ホ	2599-195	ト	2599-212	リ	2609-5	ル	
ロ	2599-188	ニ	2599-61	ヘ	2599-211	チ	2586-157	ヌ	2586-17	ヲ	



300804

前2599-25 後・新同・新

地積測量図

地番	2599-25
土地の所在	横浜市金沢区富岡東一丁目

三斜求積表

地番	④	2599-25			
NO.	底	辺	高	さ	底面積
1		13.99		7.04	98.4896
2		13.99		6.62	92.6138
3		8.07		1.29	10.4103
				底面積	201.5137
				底面積	100.75685
				地積	100.75 m ²

地番	⑤	2599-184					
NO.	底	辺	高	さ	倍	面	積
1		12.25		7.26		88.9350	
2		9.75		4.32		42.1200	
3		9.24		4.28		39.5472	
4		6.12		2.37		14.5044	
5		6.12		2.48		15.1776	
				倍	面	積	200.2842
					面	積	100.14210
					地	積	100.14 ^{m²}

地番 ⑥ 2599-185			
NO.	底 辺	高 さ	底 面 積
1	12.35	4.89	60.3915
2	12.35	8.95	110.5325
3	9.86	4.50	44.3700
4	6.15	2.40	14.7600
5	6.15	2.51	15.4365
		底 面 積	245.4905
		底 面 積	122.74525
		地 積	122.74 m ²

総計 323.64420

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。

(横浜地方支務局金沢出張所管轄)

令和7年4月25日

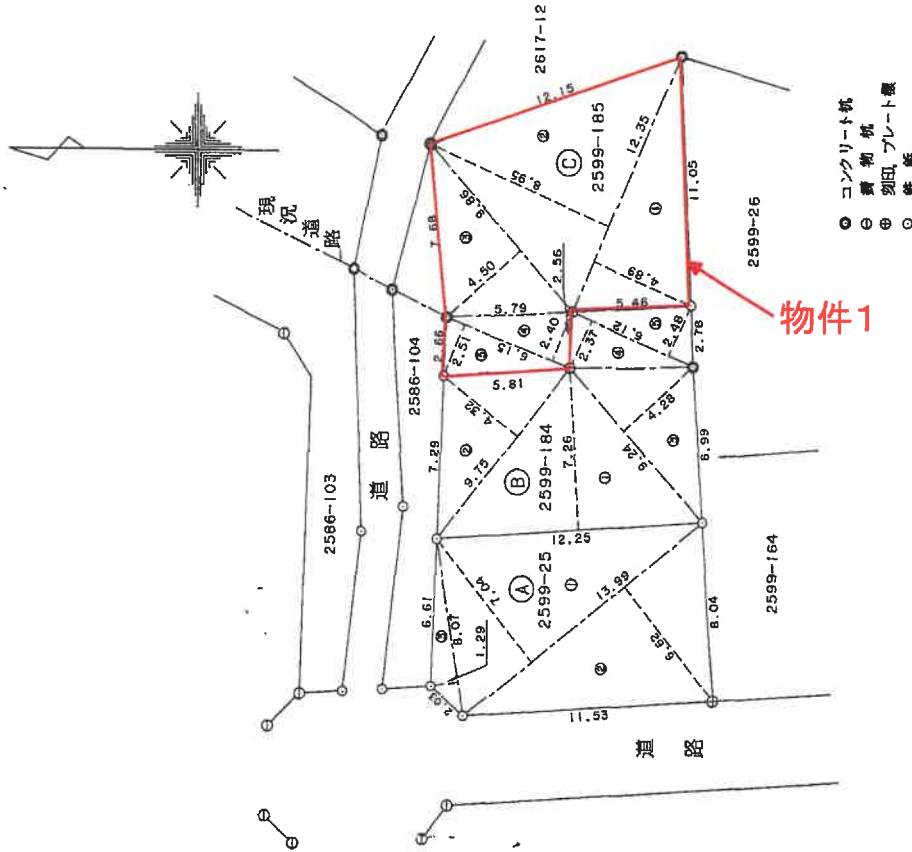
東京支務局品川出張所

登記官

地積測量図(写)1

9-11-21

(日加利)



縮尺 1/250

申請人

平成9年11月18日作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作製者

300716

前2586-104後・新同一・新
2586-104、
-152

地積測量図

土地の所在
横浜市金沢区富岡東一丁目

三斜求積表

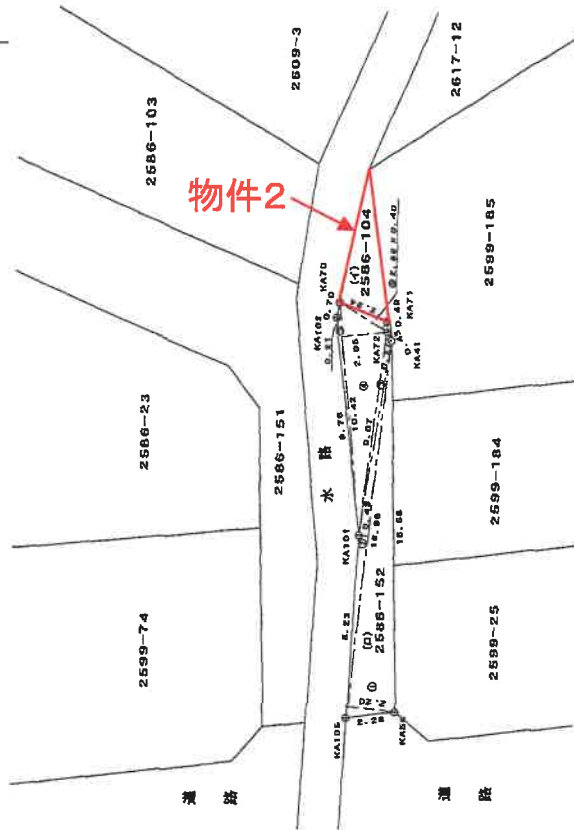
地番	(D) 2586-152	底辺	高さ	傾	面積
NO.					
1		16.96	2.20		37.3120
2		16.96	0.43		7.2928
3		9.07	0.27		2.4489
4		10.42	2.06		21.3610
5		10.42	0.21		2.1682
6		2.59	0.40		1.0360
			倍面積		71.6389
			面積		36.81945
			地積		35.81

残地番	(I) 2586-104	底辺	高さ	傾	面積
公簿		43.3718			35.61945
			地積		7.55

座標一覧表 (公共座標)

測点名	X	座標	Y	座標
KA41	-69216.718		-18816.001	
KA55	-69217.101		-18831.581	
KA70	-69214.286		-18813.269	
KA71	-69216.451		-18814.149	
KA72	-69216.489		-18814.639	
KA101	-69216.329		-18823.636	
KA103	-69214.143		-18813.948	
KA105	-69214.857		-18831.856	

物件2



凡例
① コンクリート杭
② 旗
③ 7レベルト

作製者

平成 17 年 12 月 16 日 (作製)

申請人

縮尺 1 / 250

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。

(横浜地方法務局金沢出張所管轄)

令和 7 年 5 月 16 日

東京法務局品川出張所

登記官

300820

第2617-3 / 後・新同一・新

地積測量図

地番 2617-31、-33

土地の所在 横浜市金沢区富岡東一丁目

三斜求積表

地番 (イ) 2617-31	NO.	辺	長さ	高さ	面積
①	11.04	1.80	21.4920		
②	11.94	0.39	4.6566		
③	8.66	1.42	12.2972		
④	2.98	1.61	4.7978		
⑤	8.12	1.98	16.1568		
⑥	8.12	1.55	12.5860		
⑦	6.04	1.38	8.2144		
⑧	6.30	2.00	12.6000		
⑨			92.6026		
⑩			46.40140		
⑪			46.40		m

地番 (ロ) 2617-33	NO.	辺	長さ	高さ	面積
①	12.94	1.65	21.3510		
②	12.94	1.88	24.3272		
③			46.6782		
④			22.83910		
⑤			22.83		m

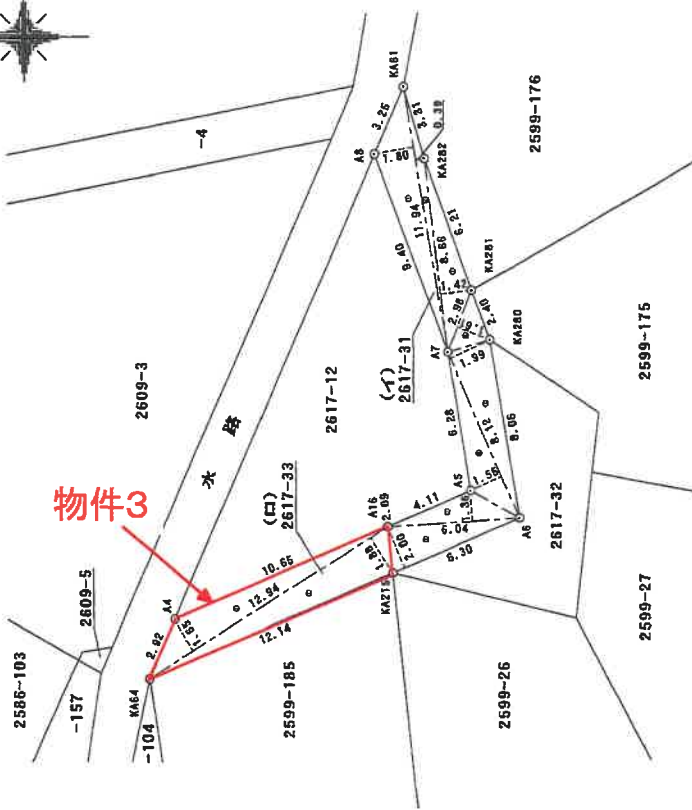
総計 99.24050

地積一覧表

地番名	面積
(イ) 2617-31	46.40 m ²
(ロ) 2617-33	22.83 m ²

座標リスト

点名	X	座標	Y	座標
A4	-89216.706	-18504.746		
A5	-89230.320	-18796.079		
A6	-89232.556	-18600.310		
A7	-89229.374	-18792.683		
A8	-89226.965	-18784.080		
A9	-89226.529	-18800.869		
K481	-89227.284	-18781.109		
K484	-89215.512	-18607.455		
K4215	-89226.746	-18602.745		
K4260	-89231.214	-18782.360		
K4281	-89230.370	-18790.114		
K4282	-89226.222	-18794.287		



縮尺 1/250

測地系	世界測地系
座標系	区系
測量年月日	平成19年3月23日

作成者

成 19年 3月23日(作成)

申請人

縮尺 1/250

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。

(横浜地方支務局金沢出張所管轄)

令和7年4月25日

東京法務局品川出張所

登記官

地積測量図(写)3

平成19年3月28日登記 (長瀬納)

(神奈川県土地家屋調査士会)

建物図面・各階平面図(写)

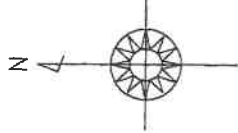
建物図面 各階平面図

家屋番号 2599番185

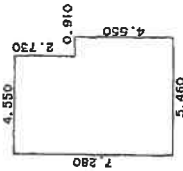
建物の所在 横浜市金沢区富岡東一丁目2599番地185

各階平面図

458205



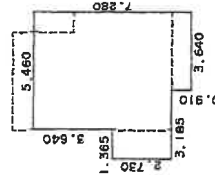
1 階



求積表

7.280 X 4.550	=	33.124000
4.550 X 0.910	=	4.140500
合計		37.264500
床面積		37.26 m ²

2 階



求積表

2.730 X 1.365	=	3.726450
6.370 X 1.820	=	11.593400
7.280 X 3.640	=	26.499200
合計		41.819050
床面積		41.81 m ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日版用紙)

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成11年1月14日

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。

(横浜地方法務局 金沢出張所管轄)

令和7年4月25日

東京法務局品川出張所

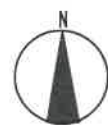
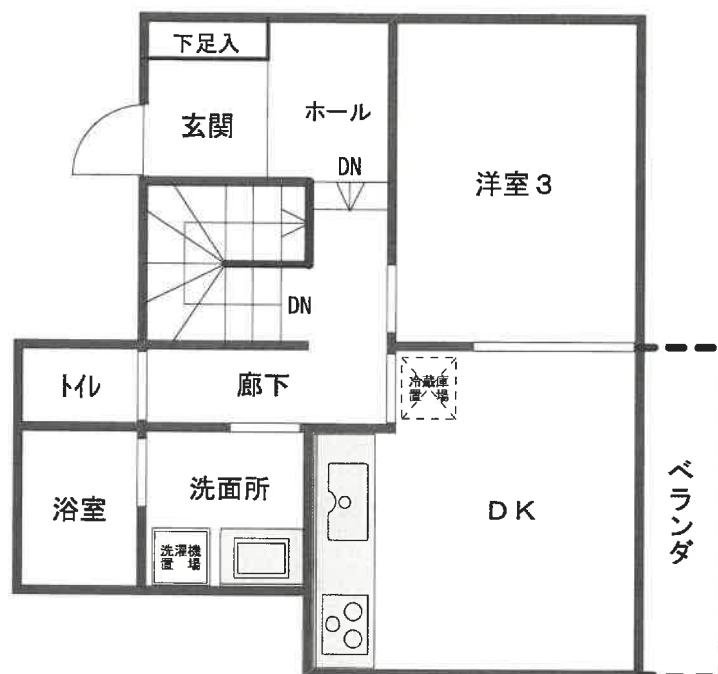
登記官

間取図

1 階



2 階



令和7年(又)第70号