

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月26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 3月31日から 令和 8年 4月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月14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 4月27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 4月20日 午前10時00分から 令和 8年 4月20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 2月26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 横浜市磯子区洋光台一丁目
地 番 12番17
地 目 宅地
地 積 310.38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24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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

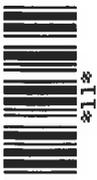
駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

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 横浜市磯子区洋光台一丁目
地 番 12番17
地 目 宅地
地 積 310.38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 258号
令和 7年 9月 1日受理
令和 7年10月 6日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 横浜市磯子区洋光台一丁目
地 番 12番17
地 目 宅地
地 積 310.38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

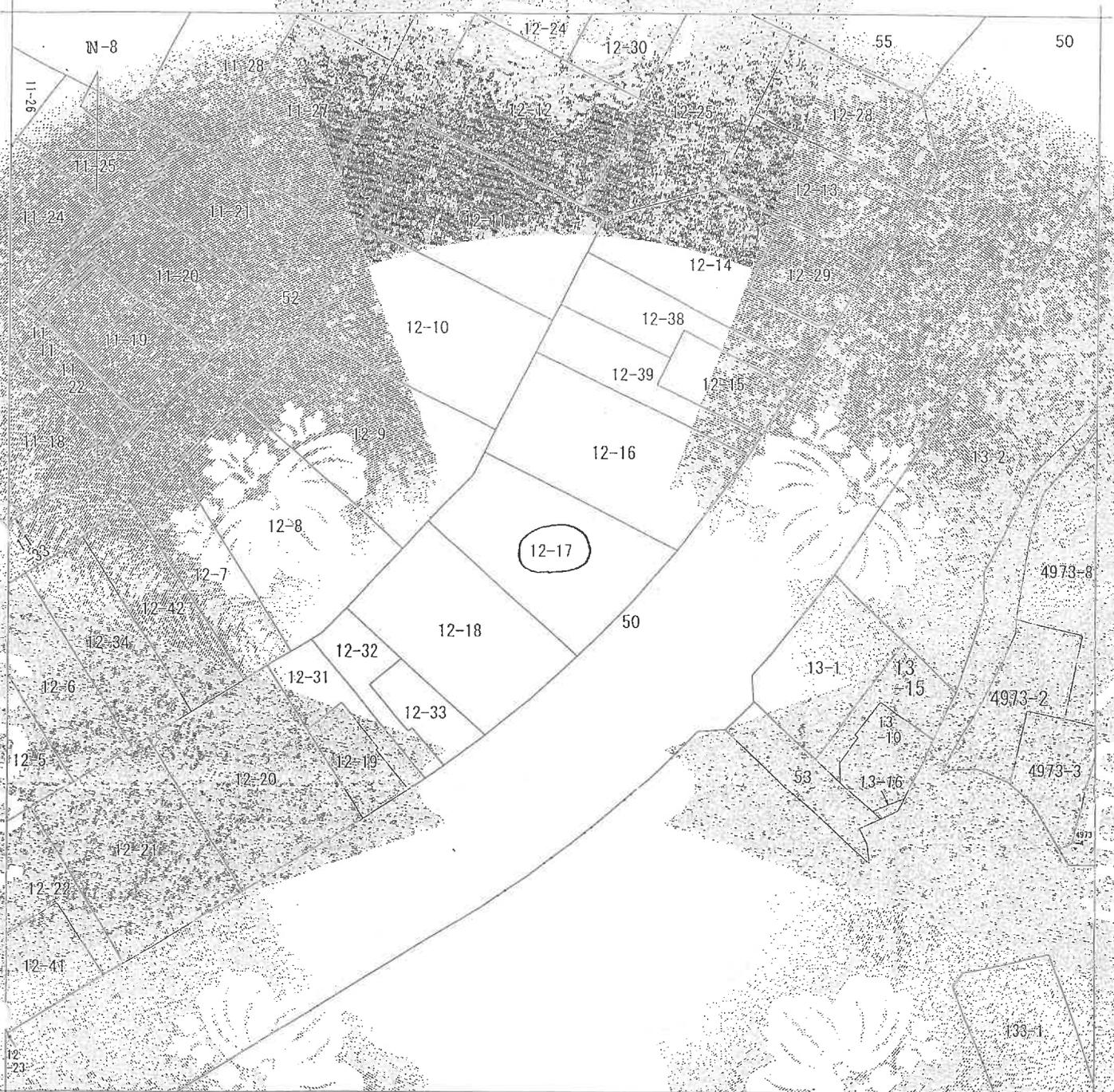
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (申立人Aの代理人弁護士)	1 当職は、申立人Aの代理人です。 2 本件土地は、月極の駐車場として複数の方に賃貸しています。
執行官の意見	
1 (1) 本件土地は、現場の状況及び関係人の陳述からして、月極の駐車場として賃貸して使用されていることが認められる。その占有権原は、民法上の賃借権と認める。 (2) よって、本件土地は、前記のとおり第三者が駐車場として使用しているものと認める。 2 本件土地は分譲住宅地の一区画として区分され、接面道路にほぼ等高に接していることから、現況地目としては登記のとおり宅地と認める。 以上	

(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9月8日(月) 11:30-11:40	目的物件所在地	目的物件確認, 外観及び立入調査, 写真撮影
7年9月25日(木) 14:20-14:30	目的物件所在地	外観及び立入調査, 写真撮影 [評価人同行]
7年9月29日(月) 14:10-14:14	横浜地方法務局	登記事項証明書申請・受領
7年10月2日(木) 16:18-16:20	執行官事務室	申立人の代理人弁護士Cと通話(占有調査)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて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

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



(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。



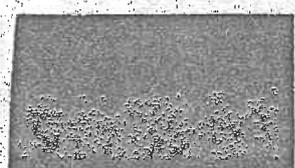
請求部	所在	横浜市磯子区洋光台一丁目		地番	12番17	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地区に準ずる図面
作成年月日	昭和48年8月1日	備有年月日(原図)	昭和48年8月9日	補記事項		
				種類	土地区画整理所在図	

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。

令和7年7月1日
横浜地方法務局金沢出張所
登記官

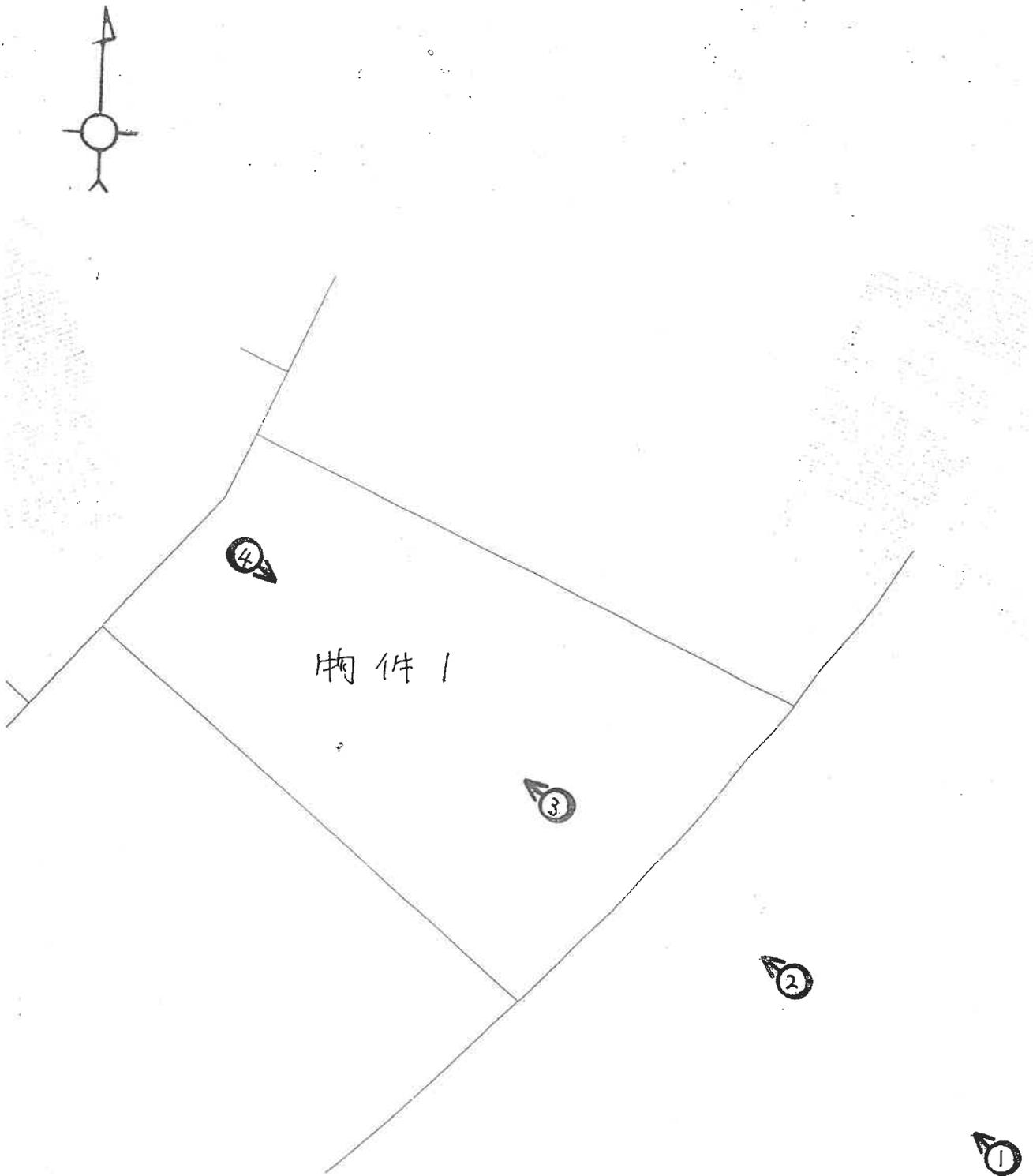
地図整理番号：M06467
(1/1)

(5 枚目)



写真撮影位置図

←○は写真撮影位置・方向



①

物件 1



②

物件 1



③

物件 1



④

物件 1





令和7年（ケ）第258号
令和7年9月25日現地調査
令和7年9月29日評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

第1 評価額

物 件 1 (土地)	金 5 2 , 3 6 0 , 0 0 0 円
------------	-------------------------

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	
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 横浜市磯子区洋光台一丁目
地 番 12番17
地 目 宅地
地 積 310.38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	JR根岸線「洋光台」駅の北東方約970m（道路距離）	
付近の状況	一般住宅、アパート、マンション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な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	150%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第3種高度地区、宅地造成工事規制区域、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	310.38㎡
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	間口約16.5m、奥行約24m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側幅員約16mの舗装市道（建築基準法第42条第1項に該当）に約16.5m接面。	
土地の利用状況等	駐車場として利用されている。	
供給処理施設	上水道	引込可
	都市ガス	引込可
	下水道	接続可
特記事項	◇横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると浸水想定区域内にある。 ◇共有者A 持分2分の1 共有者B 持分2分の1	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格(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	268,000	90 100	241,000	×310.38	×1.0	= 74,800,000

※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 横浜磯子-8

$$\begin{array}{cccccc}
 & & & \text{標準化} & & \\
 & \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 221,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{85} & = & 268,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇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：地価公示地は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と比し、街路条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：形状、規模等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇建 付 減 価：必要なし

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、所要の修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	74,800,000			×1.0	×0.7	= 52,360,000

◇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-8

所 在：横浜市磯子区洋光台1丁目28番11「洋光台1-28-7-1」

価 格：221,000円/㎡

位 置：JR根岸線「洋光台」駅 約1.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：179㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側6.0m市道

用途指定等：第1種低住居専用地域(建ぺい率40%，容積率60%)

地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 43,763,269円

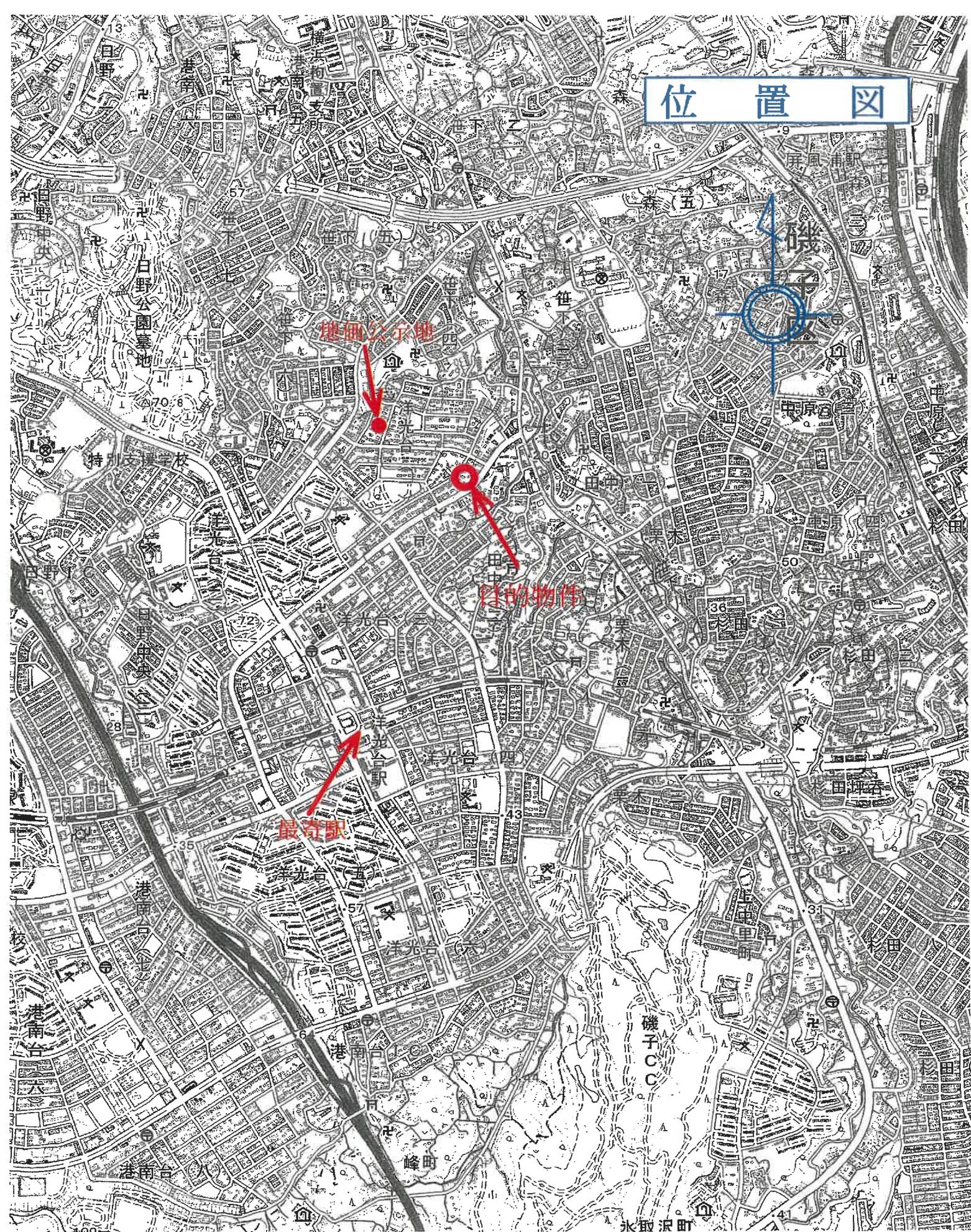
第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

以 上

位置図



公 図 写



縮尺 : 1 / 500