

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 8 日
 横浜地方裁判所第 3 民事部
 裁判所書記官 長 嶋 恵

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 10 日から 令和 8 年 11 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 24 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 7 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 11 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 30 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 8 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）
1～3	20,277,000 16,221,600	一括	4,055,400	110,812	28,485
1	3,630,000				
2	16,640,000				
3	7,000				

物 件 目 録

1 所 在 横浜市磯子区岡村四丁目
地 番 800番89
地 目 宅地
地 積 100.54平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市磯子区岡村四丁目800番地89
家屋 番号 800番89
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 52.89平方メートル

所有者 A

3 所 在 横浜市磯子区岡村四丁目
地 番 800番112
地 目 雑種地
地 積 4.36平方メートル

共有者 A 持分31分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 7月22日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

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2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

ゴミ置き場として使用されている。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号3】

本件土地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 横浜市磯子区岡村四丁目
地 番 800番89
地 目 宅地
地 積 100.54平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市磯子区岡村四丁目800番地89
家屋 番号 800番89
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 52.89平方メートル

所有者 A

3 所 在 横浜市磯子区岡村四丁目
地 番 800番112
地 目 雑種地
地 積 4.36平方メートル

共有者 A 持分31分の1

令和 8 年(ケ)第 34 号
令和 8 年 3 月 27 日受理
令和 8 年 4 月 30 日提出

現況調査報告書

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 横浜市磯子区岡村四丁目
地 番 800番89
地 目 宅地
地 積 100.54平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市磯子区岡村四丁目800番地89
家屋 番号 800番89
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 52.89平方メートル

所有者 A

3 所 在 横浜市磯子区岡村四丁目
地 番 800番112
地 目 雑種地
地 積 4.36平方メートル

共有者 A 持分31分の1

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	横浜市磯子区岡村四丁目 1 5 番 9 4 号				
土 地	物件 1, 3				
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 雑種地（物件 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 上記の者が物件 1 の土地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	物件 3 の土地は近隣の宅地の所有者らが共有しごみ集積所として使用している 物件 1 及び物件 3 上に電柱が設置されている（位置は「土地建物位置関係図」のとおり）				
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 ☐ ある 種 類 : 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 保管開始日 支部 平成 年 () 第 号 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

(2枚目)

執 行 官 の 意 見

- 初回調査時に電気の停止を確認したため、居住者がいないと判断し立入調査を行ったところ、多くの家財道具類が残置されているが居住者がいる様子はなく、建物内には債務者兼所有者宛ての複数の郵便物及び同人を示した多くの物品等があり、債務者兼所有者及びその家族以外の占有を示すものは認められなかった。

以上より、本件建物の占有者及び占有状況は2枚目記載のとおりと認めた。

なお、債務者兼所有者宛に投函及び郵送した通知書に対して応答は得られなかった。

- 本建物の損傷及び汚損箇所等

(1) 水道、排水等の設備の動作状態は確認していない。

(2) 多くの家財道具が置かれているが、目立つ損傷や汚損箇所はなかった。

- 本土地は北西側で幅員約6.1mの市道に接面している。(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)

(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月2日 (木) 10:40—10:50	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
8年4月13日 (月)	郵 便	債務者兼所有者宛に通知書を送付
8年4月20日 (月) 16:00—16:20	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影 (評価人同行)
年 月 日 () : — :		
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 8年 4月20日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人B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

(4枚目)

800-38 800-100 800-78(2/2) 800-124(2/2) 800-61(1/2) 800-60(2/2)

N

(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。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

地図区に見出

図面A

阿部 千 日

請求 部	所在 横浜市磯子区岡村四丁目	地番 800番89
出力 縮小	1:600	精度 区分
作成 年月日	令和8年1月22日	座標 系 番号 及び 記号
	備付 年月日 (原図)	分類 地図に準ずる図面
	補記 事項	種類 用土地台帳附属地図

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。

(横浜地方務局金沢出張所管轄)

令和8年1月22日

福岡法務局

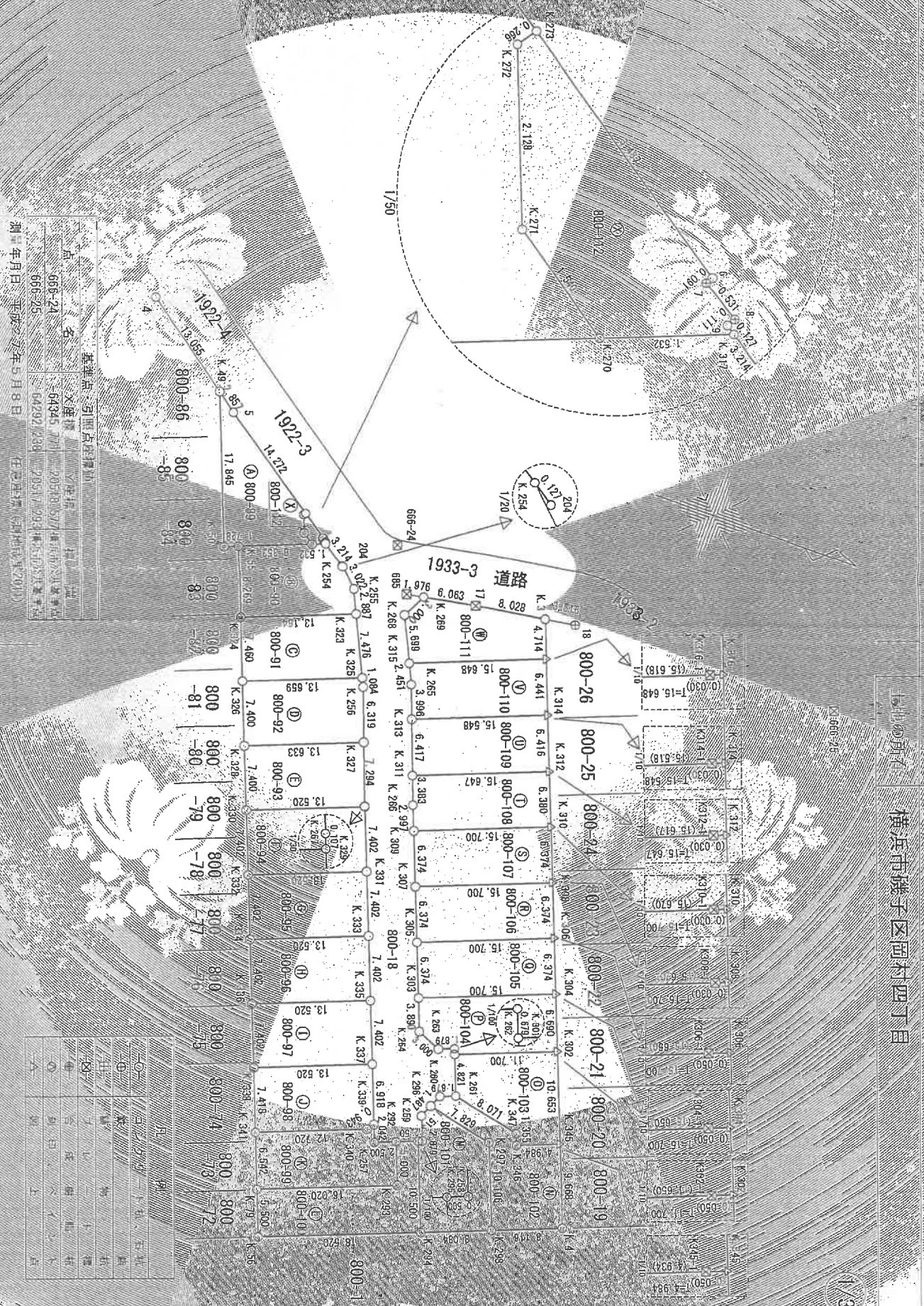
地図整理番号：M81484

(1/1)

登記官

(5枚目)

本図面は B4 判を A4 判に縮小したものである



地積測量図

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

作成者

土地家屋調査士

平成 27 年 6 月 28 日作成

土地家屋調査士

測量士

土地の所在

横浜市磯子区岡村四丁目

地番

800-89~800-112

地積測量図

地番	① 800-98	② 800-99	③ 800-100
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K.337	-64328.2555	20451.2833	30927.17 05616453
K.338	-64340.8225	20456.3416	202099.30655058
K.341	-64338.1146	20449.4420	20453.38110000
K.340	-64336.2725	20454.0855	-253720.65816570
K.339	-64325.7102	-20454.8430	40152.85669001
	倍面積	200.17469827	100.0813
	面積	100.08	m

地番	④ 800-99	⑤ 800-100	⑥ 800-101
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K.339	-64325.7102	20454.8430	26746.79819110
K.340	-64326.2725	20454.0855	253720.65816570
K.341	-64338.1146	20449.4420	19329.02466800
K.342	-64335.7255	20443.3516	35372.09105900
K.293	-64320.8101	-20449.1992	267663.66411324
K.292	-64322.6373	-20453.8546	84938.72199742
K.257	-64324.9648	-20452.9428	62849.84547180
	倍面積	202.29273228	101.1463
	面積	101.14	m

地番	⑦ 800-100	⑧ 800-101	⑨ 800-102
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K.292	-64322.6373	-20453.8546	10271.92578012
K.293	-64320.8121	-20449.1992	267663.66411324
K.79	-64335.7255	-20443.3516	263954.16176056
K.56	-64333.7187	-20438.2311	-393429.81720567
K.294	-64316.4768	-20444.9919	-214142.80738872
K.295	-64320.3099	-20454.7672	126011.55533560
	倍面積	228.12095513	114.5604
	面積	114.56	m

地番	⑩ 800-101	⑪ 800-102	⑫ 800-103
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K.295	-64320.3099	-20454.7672	68883.47402272
K.294	-64316.4768	-20444.9919	232234.66299210
K.298	-64308.9859	-20447.9429	-78460.57173014
K.297	-64312.6402	-20457.3516	231961.81832208
K.296	-64320.2937	-20459.0166	166889.18263300
K.295	-64320.3099	-20457.6296	-9109.70264994
K.258	-64319.8444	-20454.9198	-11912.28211794
	倍面積	200.22094274	100.1104
	面積	100.11	m

地番	⑬ 800-94	⑭ 800-95	⑮ 800-96
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K.329	-64333.6243	-20488.8475	313253.98942250
K.330	-64331.6501	-20483.9120	202481.42172880
K.332	-64335.9237	-20477.0210	-313073.17406590
K.331	-64336.9237	-20481.9665	-202462.09180685
	倍面積	200.14528045	100.0726
	面積	100.07	m

地番	⑯ 800-94	⑰ 800-95	⑱ 800-96
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K.329	-64333.6243	-20488.8475	313253.98942250
K.330	-64331.6501	-20483.9120	202481.42172880
K.332	-64335.9237	-20477.0210	-313073.17406590
K.331	-64336.9237	-20481.9665	-202462.09180685
	倍面積	200.14528045	100.0726
	面積	100.07	m

地番	⑲ 800-95	⑳ 800-96	㉑ 800-97
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K.331	-64336.9237	-20481.9665	-202462.09180685
K.332	-64335.9237	-20477.0210	-313073.17406590
K.334	-64346.2266	-20470.1299	-312969.86305409
K.333	-64333.6396	-20475.0654	-202383.97397246
	倍面積	200.14898050	100.0744
	面積	100.07	m

地番	㉒ 800-96	㉓ 800-97	㉔ 800-98
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K.333	-64333.6396	-20475.0654	-202383.97397246
K.334	-64346.2266	-20470.1299	-312969.86305409
K.336	-64343.5245	-20483.2389	-312862.46954210
K.335	-64330.9876	-20468.1744	-202335.85712556
	倍面積	200.14528045	100.0726
	面積	100.07	m

地番	㉕ 800-97	㉖ 800-98	㉗ 800-99
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K.333	-64330.9316	-20468.1744	-202383.97397246
K.336	-64343.5245	-20483.2389	-312862.46954210
K.335	-64330.9876	-20468.1744	-202335.85712556
K.339	-64326.2953	-20467.2833	-202287.73929217
	倍面積	200.14719784	100.0738
	面積	100.07	m

地番	㉘ 800-98	㉙ 800-99	㉚ 800-100
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K.339	-64325.7102	20454.8430	26746.79819110
K.340	-64326.2725	20454.0855	253720.65816570
K.341	-64338.1146	20449.4420	19329.02466800
K.342	-64335.7255	20443.3516	35372.09105900
K.293	-64320.8101	-20449.1992	267663.66411324
K.292	-64322.6373	-20453.8546	84938.72199742
K.257	-64324.9648	-20452.9428	62849.84547180
	倍面積	202.29273228	101.1463
	面積	101.14	m

地番	㉛ 800-99	㉜ 800-100	㉝ 800-101
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K.339	-64325.7102	20454.8430	26746.79819110
K.340	-64326.2725	20454.0855	253720.65816570
K.341	-64338.1146	20449.4420	19329.02466800
K.342	-64335.7255	20443.3516	35372.09105900
K.293	-64320.8101	-20449.1992	267663.66411324
K.292	-64322.6373	-20453.8546	84938.72199742
K.257	-64324.9648	-20452.9428	62849.84547180
	倍面積	202.29273228	101.1463
	面積	101.14	m

地番	㉞ 800-100	㉟ 800-101	㊱ 800-102
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K.333	-64341.5008	-20508.4412	-20508.4412
K.255	-64346.7302	-20512.0850	-20512.0850
K.254	-64350.9063	-20514.1493	-20514.1493
K.317	-64353.5731	-20515.9492	-20515.9492
K.270	-64362.7752	-20516.3811	-20516.3811
K.55	-64362.7752	-20512.3310	-20512.3310
K.324	-64350.7567	-20504.6355	-20504.6355
	倍面積	200.14898050	100.0744
	面積	100.07	m

地番	㊲ 800-91	㊳ 800-92	㊴ 800-93
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K.323	-64341.5008	-20508.4412	-20508.4412
K.324	-64350.9063	-20514.1493	-20514.1493
K.325	-64353.5731	-20515.9492	-20515.9492
K.326	-64362.7752	-20516.3811	-20516.3811
K.327	-64362.7752	-20512.3310	-20512.3310
K.328	-64350.7567	-20504.6355	-20504.6355
	倍面積	200.14898050	100.0744
	面積	100.07	m

地番	㊵ 800-92	㊶ 800-93	㊷ 800-94
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K.325	-64353.5731	-20515.9492	-20515.9492
K.326	-64362.7752	-20516.3811	-20516.3811
K.327	-64362.7752	-20512.3310	-20512.3310
K.328	-64350.7567	-20504.6355	-20504.6355
K.329	-64341.5008	-20508.4412	-20508.4412
K.255	-64346.7302	-20512.0850	-20512.0850
K.254	-64350.9063	-20514.1493	-20514.1493
K.317	-64353.5731	-20515.9492	-20515.9492
K.270	-64362.7752	-20516.3811	-20516.3811
K.55	-64362.7752	-20512.3310	-20512.3310
K.324	-64350.7567	-20504.6355	-20504.6355
	倍面積	200.14898050	100.0744
	面積	100.07	m

番	800-89~800-112
土地の所在	横浜磯子区

图 10-1-1 堆积量

3/3

地 量	800-111		0m1	3m170
測 点	站	站	站	站
K 316	6.325 2508	20511 1657	2635225	909830715
	6.6321 1.98	20516 1546	198272	72656924
	64331 9201	05614 6173	2852225	81637859
26	64340 8831	20513 6172	150050	8304 3357
76	6.3422	05617 2094	-21655	7348498
5	641.9 8273	-1501. 053	-348608	57665528
		倍 面 積	200.14991683	
		% 面 積	100.0749	
		% 地 積	100.07	站

[illegible]

합계 2325.9993

座 標		座 標	
X	Y	X	Y
測 点 名		測 点 名	
18	-6437.5029	18	-20516.6726
685	-6447.9269	685	-20513.5210
47	-6431.6713	47	-20536.5715
204	-6458.3071	204	-20514.9786
02	-6306.8697	02	-20469.8063
30	-6311.5020	30	-20476.0350
60	-6313.6295	60	-20481.5693
K308	-6315.9372	K308	-20487.9109
3	-6431.2641	3	-20493.6452
K312	-6420.5631	K312	-20499.1047
644	-6432.9352	644	-20505.7519
316	-64325.2867	316	-20511.9546
47304	-64304.9700	47304	-20459.8405

[illegible]

地 址	面积 (m ²)	备 注
K. 308	5643.5	20481.9218
K. 310	5641.2	20493.8561
K. 309	5636.2	20488.1248
K. 307	5630.2	20482.1906
	合计	8007.01
	面积	20481.9218
	面积	20493.8561
	面积	20488.1248
	面积	20482.1906
	面积	8007.01

地 番	800-108	$(X_{n+1} - X_n)/Y_n$
測 点	X_n	Y_n
K. 310	-64318, 2362	-20493, 8661
K. 312	-64320, 5652	-20499, 7957
K. 311	-64335, 1328	-20494, 0835
K. 266	-64333, 9469	-20490, 9153
K. 309	-64332, 8657	-20488, 1244
		$-32182, 78295536$
		200.1500693
		100.0750
		100.07
		π

地番	(1)	800-109
測点	Xn	Yn
K.312	-64320.5652	-20499.7957
K.314	-64322.9073	-20505.7689
K.313	-64337.3824	-20500.0930
K.311	-64335.4329	-20494.0835
	倍面積	面積
	200.15035003	100.0751
		100.0751

[illegible][illegible]

地 點 ①	800-103	Yn	Xn
K 345	-64304.9242	-20459.9067	-20459.9067
K 342	-64308.8131	-20469.8246	-20469.8246
K 301	-64319.7057	-20465.5535	-20465.5535
K 261	-64317.9457	-20461.0649	-20461.0649
K 347	-64310.0592	-20459.3484	-20459.3484
K 346	-64309.5566	-20458.0872	-20458.0872

地 點	面 積	倍 面 積
地 積	100.5105	201.0215288
地 積	100.51	0

地 點	ρ	800-104	λ_n	λ_n	λ_{n-1}	$\lambda_{n-1} \rho$
K 302		-64308.8131	-20469.8246		1129.74	1118.3492
K 304		-64311.2555	-20476.0538		349.292	349.595392
K 303		-64325.8720	-20470.3220		2.70132	5102.08666
K 264		-64324.4518	-20466.7001		88335.	90.6059895
K 263		-64321.7025	-20465.4995		92.089	97.641008
K 262		-64319.9535	-20466.1553		4698.6	3738.07504
K 301		-64319.7057	-20465.5535	倍面積	227.994	4522.1144
				面 積	200	1508.268
				差 積	100	0.752
					100	0.7

[illegible]

建物図面

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

1階

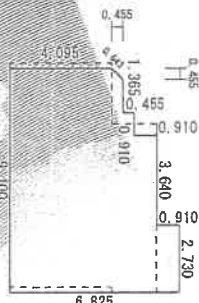


面積表

$9.100 \times 4.095 = 37.264500$
 $6.825 \times 1.820 = 12.421500$

合計
床面積 49.68 m²

2階



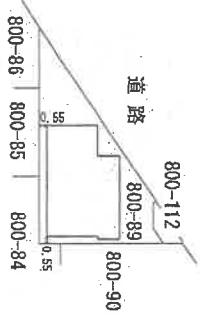
面積表

$1.365 \times 4.550 = 6.210750$
 $(4.550 + 4.095) \times 0.455 / 2 = 1.9667375$
 $0.910 \times 5.005 = 4.554550$
 $3.610 \times 5.915 = 21.530600$
 $2.730 \times 6.825 = 18.632250$

合計
床面積 52.8978375 m²

家屋番号 800-89
建物の所在 横浜市磯子区岡村四丁目800番地89

建物図面
各階平面図



作成者

土地調査士
家屋調査士

(平成 27 年 11 月)

縮尺

25.0

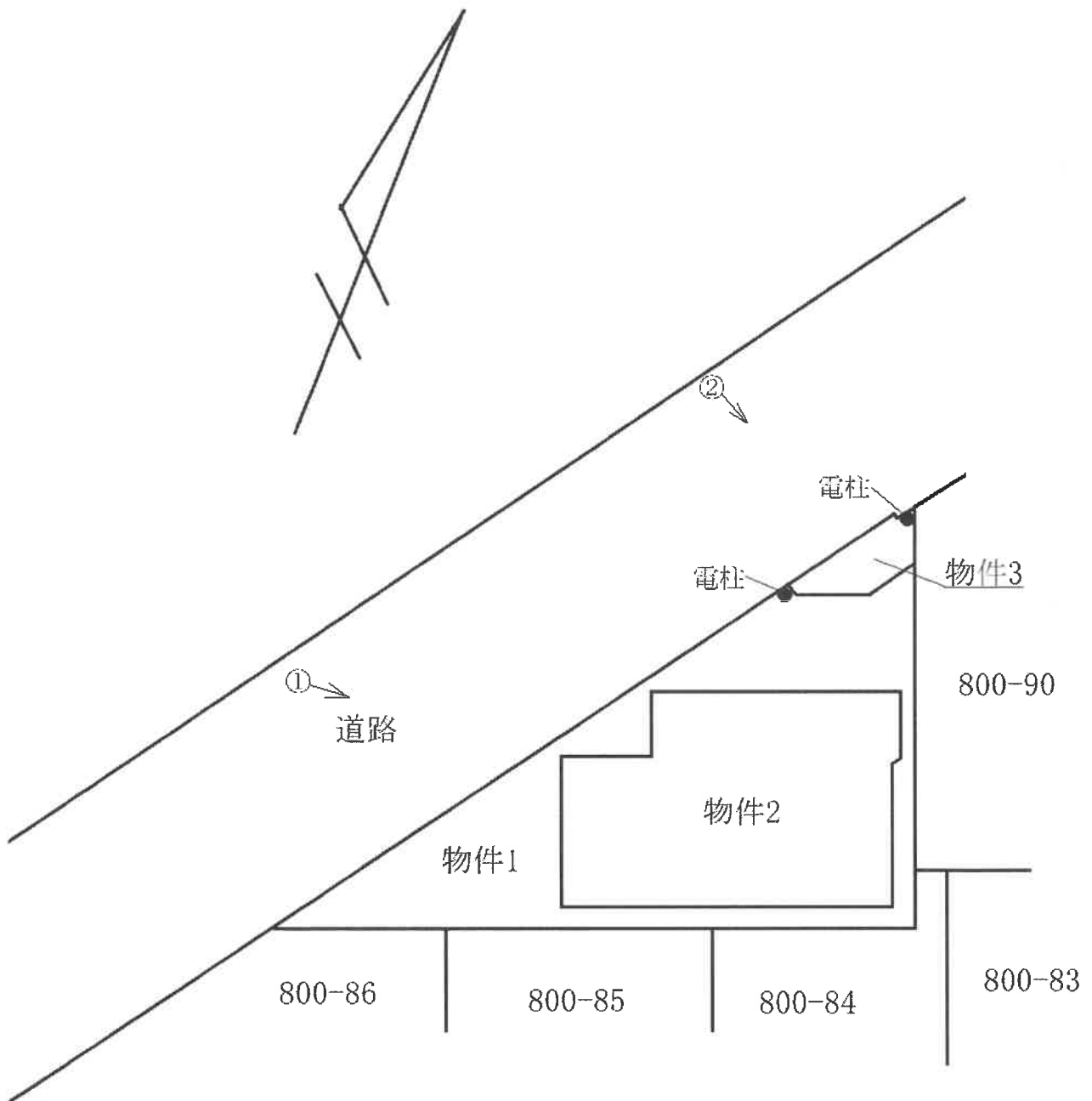
申請人

縮尺

50.0

土地建物位置関係図

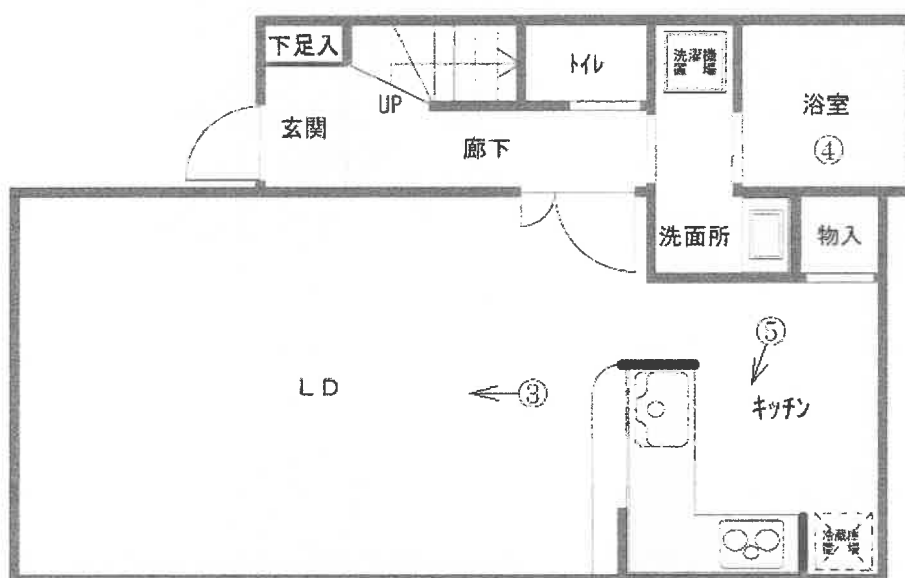
←○写真撮影位置・方向



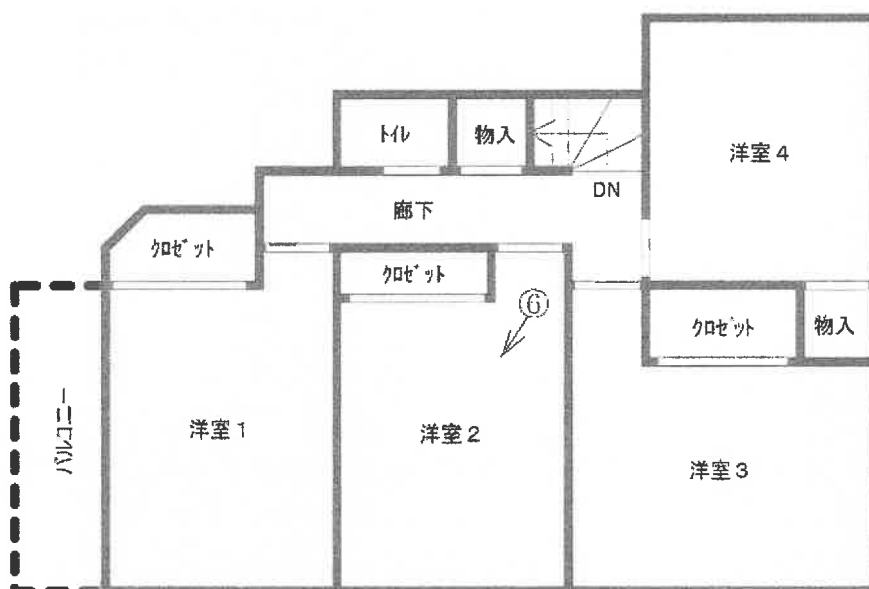
間取見取図

1 階

←○写真撮影位置・方向



2 階



① 建物の外観



② 物件3 ごみ集積所



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



⑥ 建物内の状況



令和 8 年 (ケ) 第 34 号
令和 8 年 4 月 20 日 現地調査
令和 8 年 5 月 14 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 2 0, 2 7 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 3, 6 3 0, 0 0 0 円
物 件 2（建物）	金 1 6, 6 4 0, 0 0 0 円
物 件 3（土地）	金 7, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 ～ 3 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 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き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		住居表示 「岡村四丁目 1 5 番 9 4 号」
3		
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 横浜市磯子区岡村四丁目
地 番 800 番 89
地 目 宅地
地 積 100.54 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市磯子区岡村四丁目 800 番地 89
家屋 番号 800 番 89
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 49.68 平方メートル
2 階 52.89 平方メートル

所有者 A

3 所 在 横浜市磯子区岡村四丁目
地 番 800 番 112
地 目 雑種地
地 積 4.36 平方メートル

共有者 A 持分 31 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	横浜市営地下鉄ブルーライン「弘明寺」駅の南東方約800m (道路距離) 「岡村西」バス停より徒歩約1分	
付近の状況	一般住宅、アパート等が混在する高台の住宅地域	
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	100.54㎡ 不整形 間口約17m、奥行約10m(最深部) ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側約6.1m市道（建築基準法第42条第1項）に約17m接面。	
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	◇目的土地の北西側に電柱が一本ある。	

2. 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4.1m、奥行約1.5m、規模4.36㎡のほぼ台形地 目的物件1の北西方に隣接。
土地の利用状況等	◇ゴミ置場として利用されている。 ◇共有持分31分の1となっている。
特 記 事 項	◇目的土地の北端に電柱が一本ある。

3. 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27年11月4日新築（登記記載） 約11年 約19年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレートぶき サイディング貼等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 トイレ、浴室、キッチン、洗面所等
床面積（現況）	1階：49.68㎡、2階：52.89㎡ 延べ：102.57㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居 宅 4 L D K （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8年4月20日内部立入調査。 所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇検査済証あり。 ◇解錠による立入調査のため、設備関係の動作確認がとれていない。 ◇室内は多くの動産類で雑然としており、経年相応の劣化、摩耗が認められたが、目立つ損傷や汚損箇所はなかった。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（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	182,000	90	164,000	×100.54	×0.9	= 14,840,000
		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。

公示地 横浜磯子-17

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 173,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{96} & = & 182,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：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3(土地)

物件3は、ゴミ置場等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 (㎡)	共有持分 割 合	土 地 価 格 (円)
3	182,000	× 0.30	× 4.36	× $\frac{1}{31}$	= 10,000

標準画地価格：「①のとおり」

土地価値率：30%と判定した。

③ 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	× 102.57	× 0.51	= 14,120,000

現価率

- ・ 経過年数 11 年、経済的残存耐用年数 19 年、観察減価率 20% (建物の室内の状況を考慮)
- ・ 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 19 年}}{\text{経過年数 11 年} + \text{経済的残存耐用年数 19 年}} \times (1 - 0.2) \\
 &= 0.51
 \end{aligned}$$

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	14,840,000	×	0.65 法定地上権	= 9,650,000

(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	14,840,000	－ 9,650,000		× 1.0	× 0.7	= 3,630,000
2	14,120,000	＋ 9,650,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7	= 16,640,000
3	10,000			× 1.0	× 0.7	= 7,000
一括価格（合計）						= 20,277,000

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 横浜磯子-17

所 在：横浜市磯子区岡村5丁目1071番67
「岡村5-9-6」

価 格：173,000 円/㎡

位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「弘明寺」駅 1.3km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：142 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側 4.5m 市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率 60%，容積率 100%）、
準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い高台の分譲住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 9, 4 8 2, 9 3 2 円

物件2 6, 3 3 0, 8 1 0 円

物件3 5, 7 1 1 円 （持分 3 1 分の 1）

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。）

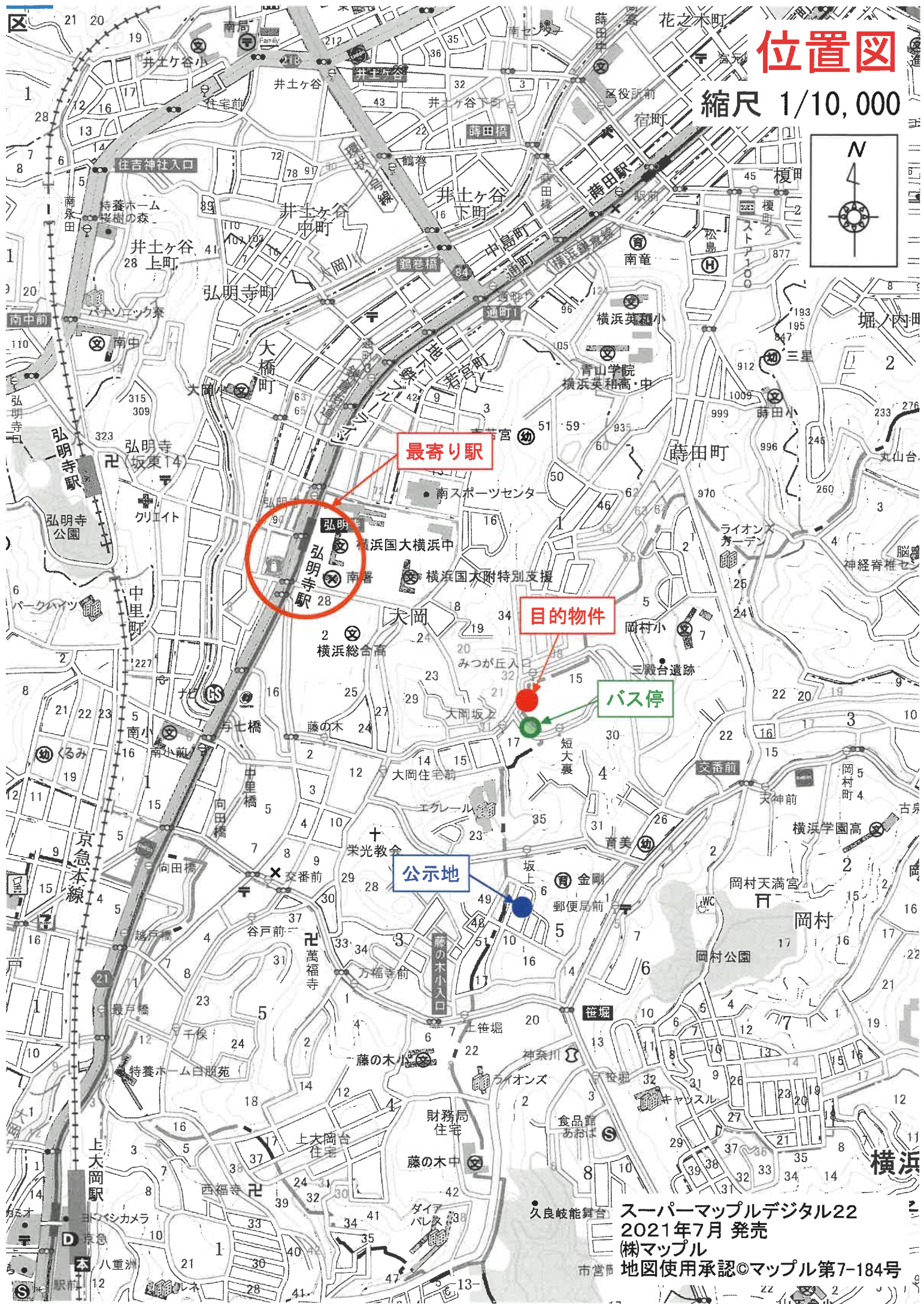
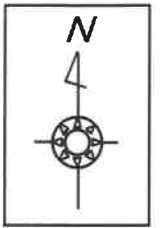
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

位置図

縮尺 1/10,000



最寄り駅

目的物件

バス停

公示地

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7-184号

公図(写)

縮尺 1/600



登記年月日：平成27年7月9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。

(横浜地方方法務局金沢出張所管轄)

令和8年1月22日

横国法務局

登記官

地積測量図(写)1/3

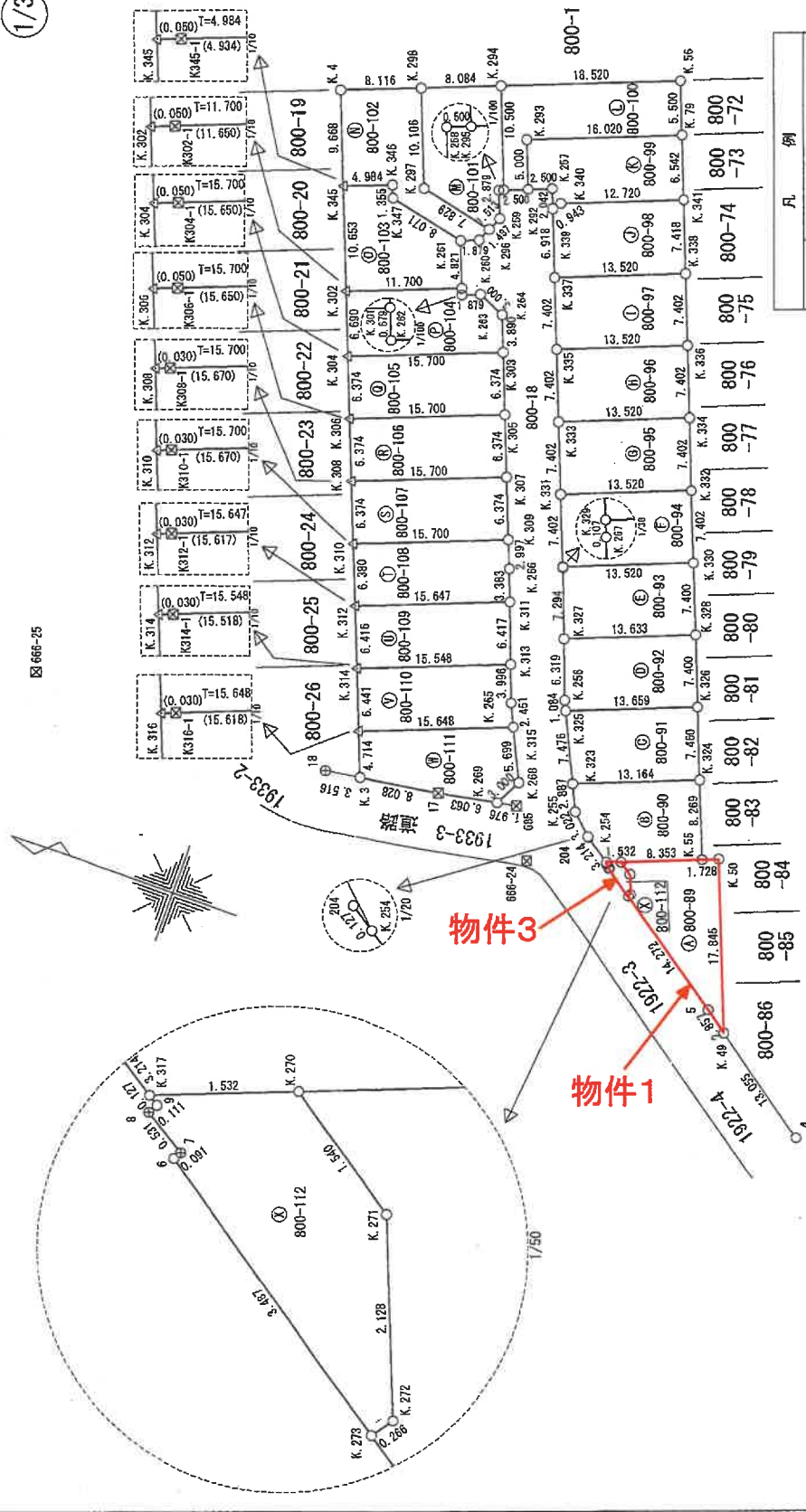
地積測量図

地番 800-89~800-112

土地の所在 横浜市磯子区岡村四丁目

図 666-25

1/3



凡 例	
○	コンクリート杭、石杭
●	鉄
田	鋳物柱
図	グレート標
●	合成樹脂杭
○	刻印、ベイト
△	上 皿

基準点・引照点座標	
点	座標
666-24	-64345.771 -20518.577 横浜市公共基準点
666-25	-64292.238 -20517.293 横浜市公共基準点
測量年月日 平成27年5月8日 任意座標(測地成果2011)	

作成者

申請人

縮尺 1/500

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8年1月22日 福岡法務局

登記官

地積測量図

地番 800-89~800-112

土地の所在 横浜市磯子区岡村四丁目

2/3

標準求積表

物件1

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
800-88	K.337	-64326.2355	-20461.2833	309271.0516459
	K.338	-64340.8225	-20456.3478	202090.30556098
	K.341	-64338.1146	-20449.4220	-291539.38110000
	K.340	-64326.2725	-20454.0855	-253720.58817520
	K.339	-64325.7102	-20454.8430	40152.85580900
			倍面積	200.17469837
			地積	100.0873
			地積	100.08

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
800-89	K.339	-64325.7102	-20454.8430	26748.79819110
	K.340	-64326.2725	-20454.0855	253720.65817620
	K.341	-64338.1146	-20449.4220	193329.02468000
	K.79	-64335.7265	-20443.3516	-353721.09105900
	K.293	-64320.8121	-20443.1997	-257563.66471324
	K.292	-64322.6373	-20453.8546	84938.72189742
	K.257	-64324.9648	-20452.9420	62849.84647180
			倍面積	202.29273228
			地積	101.1463
			地積	101.14

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
800-100	K.292	-64322.6373	-20453.8546	10271.92578012
	K.293	-64320.8121	-20448.1997	267663.66471324
	K.79	-64335.7265	-20443.3516	263854.16178056
	K.56	-64333.7187	-20438.2311	-393429.81205657
	K.294	-64316.4768	-20444.9919	-274142.80738872
	K.295	-64320.3099	-20454.7672	126071.59333560
			倍面積	228.72099513
			地積	114.3604
			地積	114.36

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
800-101	K.295	-64320.3099	-20454.7672	-68883.47402272
	K.294	-64316.4768	-20444.9919	-232234.65299210
	K.298	-64308.9509	-20447.9429	-78450.57773014
	K.297	-64312.6402	-20457.3516	231961.81832208
	K.296	-64320.2897	-20455.0166	158889.18203300
	K.259	-64320.8952	-20457.6298	-9109.78254894
	K.258	-64319.8444	-20454.9498	-11972.28217194
			倍面積	200.22094224
			地積	100.1104
			地積	100.11

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
800-93	K.327	-64341.6399	-20456.7781	312544.21940252
	K.328	-64354.3321	-20460.8013	204719.49762804
	K.330	-64351.6307	-20463.9120	-313154.19182960
	K.329	-64339.0438	-20468.8475	-257089.98686050
	K.257	-64339.0829	-20468.9472	53191.35582592
			倍面積	200.92036638
			地積	100.4601
			地積	100.46

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
800-94	K.329	-64339.0438	-20468.8475	313253.98942750
	K.330	-64351.6307	-20463.9120	202481.42172880
	K.332	-64348.9287	-20477.0210	-313073.17406800
	K.331	-64356.3417	-20481.9565	-202462.09180685
			倍面積	200.14528045
			地積	100.0726
			地積	100.07

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
800-95	K.331	-64336.3417	-20481.9565	313150.58124115
	K.332	-64348.9287	-20477.0210	202413.30488290
	K.334	-64346.2266	-20470.1299	-312969.86505409
	K.333	-64333.6366	-20475.0654	-202393.97397246
			倍面積	200.14898050
			地積	100.0744
			地積	100.07

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
800-96	K.333	-64333.6366	-20475.0654	313043.27490060
	K.334	-64346.2266	-20470.1299	202345.18704851
	K.336	-64343.5245	-20463.2389	-312862.45952110
	K.335	-64330.9376	-20468.1744	-202325.95176556
			倍面積	200.14528045
			地積	100.0726
			地積	100.07

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
800-97	K.335	-64330.9376	-20468.1744	312837.91940160
	K.336	-64343.5245	-20463.2389	202277.07020261
	K.338	-64340.8225	-20456.3478	-312757.10151420
	K.337	-64328.2355	-20461.2833	-202257.73929217
			倍面積	200.14778784
			地積	100.0738
			地積	100.07

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
800-89	K.49	-64370.8937	-20528.3160	-86231.24418960
	K.50	-64364.3845	-20511.7030	-166624.76815020
	K.55	-64362.7753	-20512.3340	-192514.40389020
	K.270	-64354.9932	-20515.3831	-133626.94782185
	K.271	-64356.2618	-20516.2654	41840.87156676
	K.272	-64367.0386	-20518.2465	12809.54128895
	K.273	-64356.8861	-20518.4648	236916.45381320
	5	-64368.5851	-20526.6399	287631.59462714
			倍面積	201.09257080
			地積	100.5462
			地積	100.54

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
800-90	K.323	-64347.5008	-20509.4412	-226147.35339180
	K.265	-64348.7302	-20512.0630	69853.79649150
	K.264	-64350.9063	-20514.1433	98347.97364497
	K.317	-64353.5731	-20515.9423	83969.70023967
	K.270	-64354.9932	-20515.3831	188786.68636282
	K.55	-64362.7753	-20512.3340	97587.42900500
	K.324	-64359.7567	-20504.6355	-313198.05484475
			倍面積	200.14940741
			地積	100.0747
			地積	100.07

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
800-91	K.323	-64347.5008	-20509.4412	316661.67023976
	K.324	-64359.7567	-20504.6355	195464.53883085
	K.326	-64357.0386	-20497.8906	-316480.24323588
	K.325	-64344.3169	-20502.6769	-195445.86808653
			倍面積	200.09766010
			地積	100.0488
			地積	100.04

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
800-92	K.325	-64344.3169	-20502.6769	270188.37672358
	K.326	-64357.0386	-20497.8906	205288.47089712
	K.328	-64354.3321	-20490.8013	-315427.19889168
	K.327	-64341.6399	-20495.7781	-214730.16799608
	K.256	-64343.8553	-20501.5964	54883.04126280
			倍面積	202.52199374
			地積	101.2609
			地積	101.26

作成者

申請人

6月25日(作成)

縮尺

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

物件3

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。
(横浜地方法律局(金沢出張所)管轄)
令和8年1月22日 福岡法律局

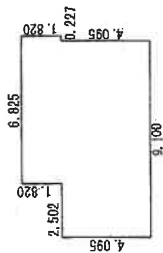
登記号

建物図面・各階平面図(写)

建物図面 各階平面図

家屋番号	800-89
建物の所在	横浜市磯子区岡村四丁目800番地89

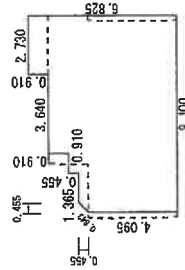
1階



求積表

9.100×4.095	$=$	37.264500
6.825×1.820	$=$	12.421500
合計		49.686000
床面積		49.68 m ²

2階



求積表

1.365×4.550	$=$	6.210750
$(4.550 + 4.095) \times 0.455 / 2$	$=$	1.9667375
0.910×5.005	$=$	4.554550
3.640×5.915	$=$	21.530600
2.730×6.825	$=$	18.632250
合計		52.8948875
床面積		52.89 m ²

本図面は元図をA4サイズに縮小したものである

作成者

縮尺

1/250

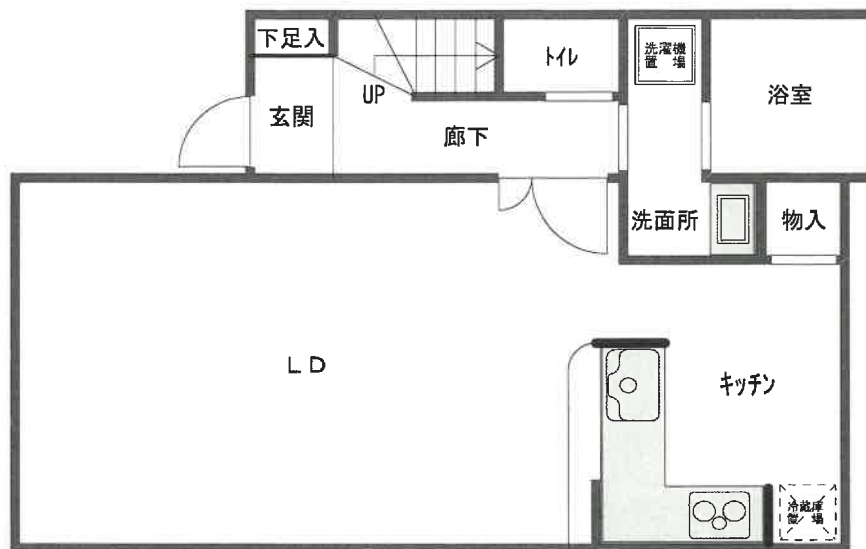
申請人

縮尺

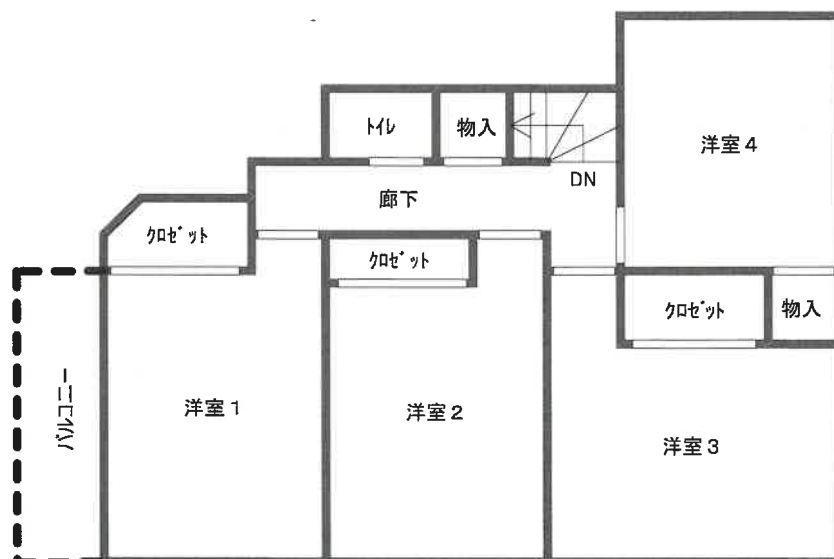
1/500

間取図

1 階



2 階



令和 8 年 (ケ) 第 34 号