

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 31 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 7 年 9 月 2 日から 令和 7 年 9 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 2 9 日 午後 1 時 1 0 分 横浜地方裁判所第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 2 2 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 7 月 3 1 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	27,340,000 21,872,000	一括	5,468,000	180,015	47,902
1	2,290,000				
2	2,920,000				
3	320,000				
4	900,000				
5	160,000				
6	20,750,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市中区本牧元町
地 番 369番25
地 目 宅地
地 積 104.82平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 横浜市中区本牧元町
地 番 369番28
地 目 宅地
地 積 134.08平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 横浜市中区本牧元町
地 番 369番76
地 目 宅地
地 積 14.84平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 横浜市中区本牧元町
地 番 369番69
地 目 宅地
地 積 29.09平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 雑種地

所有者 A

5 所 在 横浜市中区本牧元町

地 番 369 番 16

地 目 宅地

地 積 41.77 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 4 分の 2

6 所 在 横浜市中区本牧元町 369 番地 25、369 番地 28

家屋 番号 369 番 25

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 47.20 平方メートル

2 階 48.85 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 2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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

駐車場等として使用されている。

【物件番号6】

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 横浜市中区本牧元町
地 番 369番25
地 目 宅地
地 積 104.82平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市中区本牧元町
地 番 369番28
地 目 宅地
地 積 134.08平方メートル

所有者 A

3 所 在 横浜市中区本牧元町
地 番 369番76
地 目 宅地
地 積 14.84平方メートル

所有者 A

4 所 在 横浜市中区本牧元町
地 番 369番69
地 目 宅地
地 積 29.09平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 雑種地

所有者 A

5 所 在 横浜市中区本牧元町

地 番 369番16

地 目 宅地

地 積 41.77平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分4分の2

6 所 在 横浜市中区本牧元町369番地25、369番地28

家屋 番号 369番25

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 47.20平方メートル
2階 48.85平方メートル

所有者 A

令和 6年(ケ)第 448号
令和 7年 1月22日受理
令和 7年 2月21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 横浜市中区本牧元町
地 番 3 6 9 番 2 5
地 目 宅地
地 積 1 0 4 . 8 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市中区本牧元町
地 番 3 6 9 番 2 8
地 目 宅地
地 積 1 3 4 . 0 8 平方メートル

所有者 A

3 所 在 横浜市中区本牧元町
地 番 3 6 9 番 7 6
地 目 宅地
地 積 1 4 . 8 4 平方メートル

所有者 A

4 所 在 横浜市中区本牧元町
地 番 3 6 9 番 6 9
地 目 宅地
地 積 2 9 . 0 9 平方メートル

所有者 A

(1枚目)

物 件 目 録

5 所 在 横浜市中区本牧元町
地 番 369番16
地 目 宅地
地 積 41.77平方メートル

共有者 A 持分4分の2

6 所 在 横浜市中区本牧元町369番地25、369番地28
家屋 番号 369番25
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 47.20平方メートル
2階 48.85平方メートル

所有者 A

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	横浜市中区本牧元町67番21号
土 地	物件1、2、3
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1、2、3） ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ 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6
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が異なる（ ☐ 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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	横浜市中区本牧元町48番3号付近
土 地	物件4
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件4 ） ☐ 山林（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 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場などとして使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 上記の者が不特定多数の者に公衆用道路として使用させている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]
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）
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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	横浜市中区本牧元町67番21号付近			
土 地	物件5			
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件5 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が不特定多数の者に公衆用道路として使用させている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
そ の 他 の 事 項				
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
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）			
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 この家には令和元年10月頃から住んでいます。 現在、私と家族で暮らしており、ペットは飼っていません。 2 室内で電子タバコを吸っています。 3 LDの半分程度に床暖房の設備があります。 4 入居後に大掛かりな修繕をしたことはありません。 5 使用上の問題点も特にありません。 6 騒音について気になることもありません。 7 建物の前の土地は隣の家と2分の1ずつの共有地ですが、この土地について 契約の締結や、使用料の支払いなどはありません。 8 建物から離れた所に所有する土地(物件4)があり、自動車の駐車も可能で すが、その他必要な用途に使用しています。

(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 6 建物は、目立った損傷等はなく、比較的良好な状態であった。
- 3 調査の際に室内のたばこの臭い、汚れ等は確認されなかった。
- 4 登記によると物件 4 土地の地目は宅地であるが、形状などから現況地目は雑種地と思料する。
- 5 登記によると物件 5 土地の地目は宅地であるが、形状などから現況地目は公衆用道路と思料する。
- 6 評価人の調査によれば、目的物件 1 土地の西側が建築基準法第 4 3 条 2 項の許可を要する道路状空地に、物件 3 土地の北東側から東側が同法第 4 2 条 2 項で認定される市道に、物件 5 土地の西側が同法第 4 2 条 2 項で認定される道路に、物件 4 土地の東側が同法第 4 2 条 1 項で認定される市道にそれぞれ接しているとのことである。

(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
7年1月27日 (月) 14 : 40 — 14 : 48	物件所在地	外観調査、写真撮影、Aと面談し立入日時等調整
7年1月30日 (木) 13 : 57 — 14 : 06	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2月12日 (水) 14 : 55 — 15 : 30	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 () : — :		
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。

地番区域見出

本牧元町

請求部	所在地	横浜市中央区本牧元町				地番	369番25		
出力縮尺	1/600	精度区		標準系 番号記号	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					備考 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。

(横浜地方法務局管轄)

令和6年12月2日

東京法務局

地图整理番号：M81612

登記官

(1/2)

(9枚目)

登記年月日：昭和47年11月28日

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。
(横濱地方裁判所管轄)
令和6年12月2日 東京法務局

154997 第369-16 新・新同一・新

967482

地積測量図

地番 369-16 369-24 ~ -27

昭和四十七年十一月二八日

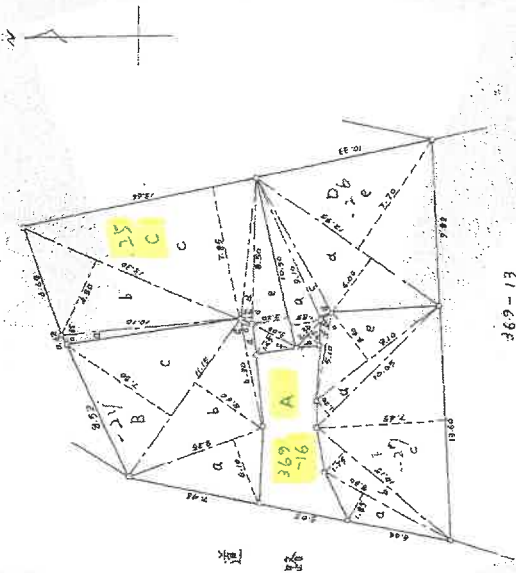
土地の所在 横浜市中区本牧元町

作製年月日 作製者 申請人

求積表

区画記号	斜距	方位	倍面積	計	面積
B	a	8.25	4.10	33.8250	
-27	b	11.15	4.60	51.2500	
	c	11.15	7.30	81.3750	
C	d	6.30	0.50	3.1500	169.6600 84.8300
-27	e	10.10	0.55	5.5550	
	f	13.30	4.70	65.1700	
D	g	13.86	7.85	107.2310	
-27	h	8.90	0.55	4.6750	
	i	10.30	2.20	22.6600	
E	j	3.00	1.45	4.3500	209.6410 104.8205
-27	k	10.30	1.85	19.0550	
	l	2.30	0.95	2.1850	
	m	9.10	0.70	6.3700	
	n	12.95	4.00	51.8000	
	o	12.95	7.70	99.7150	179.1250 89.5625
	p	8.30	1.85	15.3550	
	q	10.15	1.75	17.7625	
	r	13.60	7.45	101.3200	
	s	10.05	1.20	12.0600	
	t	9.10	3.40	30.9400	
	u	5.10	0.55	2.8050	180.2425 90.1212
	v				A 草計 369.3342

369-16 124.36 → 411.1074
A 411.1074 - 369.3342 = 41.7732
B 84.83
C 104.82
D 89.56
E 90.12



本図面は、A3判をA4判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)

縮尺 1/300

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(横浜地方支務局管轄)
令和6年12月2日 東京法務局

地積測量図

369番28、同番76

地番
横浜市中区本牧元町
土地の所在

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	X _n ・(Y _{n+1}-Y_{n-1})}
369番28	300	416.534	109.760	2.566	299.026244	
	301	427.008	118.517	9.233	1172.664664	
	302	436.994	118.993	3.452	438.348768	
	303	423.253	121.969	4.587	565.361511	
	304	419.812	123.580	2.741	328.404692	
	305	416.450	124.710	1.620	179.453760	
	306	412.657	125.100	1.865	219.470550	
	307	411.969	126.595	1.861	209.654677	
	308	411.383	126.860	-0.746	-93.416005	
	309	411.100	125.646	-1.315	-146.468615	
	310	408.680	125.650	-0.200	-22.233000	
	311	407.124	121.063	-4.583	-488.080440	
	312	407.124	121.063	-0.699	-1039.480626	
	313	419.441	115.951	-11.303	-1354.562823	
	314	419.441	115.951	288.177627	288.177627	
	合計				134.088135	
	合計				134.08	m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	X _n ・(Y _{n+1}-Y_{n-1})}
369番76	300	427.008	118.517	-0.085	-10.795680	
	301	426.994	118.993	3.452	438.348768	
	302	423.253	121.969	4.587	565.361511	
	303	419.812	123.580	2.741	328.404692	
	304	416.450	124.710	1.620	179.453760	
	305	412.657	125.100	1.865	219.470550	
	306	411.969	126.595	1.861	209.654677	
	307	411.383	126.860	0.741	32.969029	
	308	411.100	125.646	0.111	12.450537	
	309	408.680	125.650	-1.552	-175.061632	
	310	407.124	121.063	-7.493	-857.972551	
	311	407.124	121.063	-6.706	-856.429966	
	312	419.441	115.951	-1.062	-135.595098	
	313	419.441	115.951	29.601803	29.601803	
	合計				14.8469015	
	合計				14.84	m ²

総合計面積

148.9347150 m²

基準点：引照点座標値

点番	X座標	Y座標	備考
86	125.150	124.922	横浜市道緑地境界線
87	130.143	120.314	横浜市道緑地境界線
88	121.298	126.085	横浜市道緑地境界線
113	113.610	130.153	横浜市道緑地境界線
114	114.208	129.763	横浜市道緑地境界線
115	112.225	127.575	横浜市道緑地境界線
135	118.224	141.900	横浜市道緑地境界線
136	107.165	134.832	横浜市道緑地境界線
191	126.995	106.165	横浜市道緑地境界線
224	132.861	107.028	横浜市道緑地境界線

記号	境界線の種類
◎	既設コンクリート杭
○	既設石杭
⊙	既設金属杭
①	既設金属板杭
②	既設金属板杭
③	既設金属板杭
④	既設金属板杭
⑤	既設金属板杭
⑥	既設金属板杭
⑦	既設金属板杭
⑧	既設金属板杭
⑨	既設金属板杭
⑩	既設金属板杭
⑪	既設金属板杭
⑫	既設金属板杭
⑬	既設金属板杭
⑭	既設金属板杭
⑮	既設金属板杭
⑯	既設金属板杭
⑰	既設金属板杭
⑱	既設金属板杭
⑲	既設金属板杭
⑳	既設金属板杭
㉑	既設金属板杭
㉒	既設金属板杭
㉓	既設金属板杭
㉔	既設金属板杭
㉕	既設金属板杭
㉖	既設金属板杭
㉗	既設金属板杭
㉘	既設金属板杭
㉙	既設金属板杭
㉚	既設金属板杭
㉛	既設金属板杭
㉜	既設金属板杭
㉝	既設金属板杭
㉞	既設金属板杭
㉟	既設金属板杭
㊱	既設金属板杭
㊲	既設金属板杭
㊳	既設金属板杭
㊴	既設金属板杭
㊵	既設金属板杭
㊶	既設金属板杭
㊷	既設金属板杭
㊸	既設金属板杭
㊹	既設金属板杭
㊺	既設金属板杭
㊻	既設金属板杭
㊼	既設金属板杭
㊽	既設金属板杭
㊾	既設金属板杭
㊿	既設金属板杭

測量年 月 日 平成30年6月26日
任意座標系

作成者

申請人

縮尺 1/250

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記官

(11枚目)

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。
(横浜地方法務局管轄)
令和6年12月2日 東京法務局

(12枚目)

155012

地	番	369-52, 68-69	地積測量	9674
前	369-52, 68-69	新 369-52, 68-69, 71045	5/1.5.22	

土地の所在 横濱市中区本郷元町

求積表

(A) 369-68

$$8.84 \times 3.18 = 28.1112$$

$$8.84 \times 3.01 = 26.6084$$

計	54. 7196
---	----------

$\frac{1}{2}$ 27.3598 m

(13) - 69

$$9.40 \times 3.21 = 30.1740$$

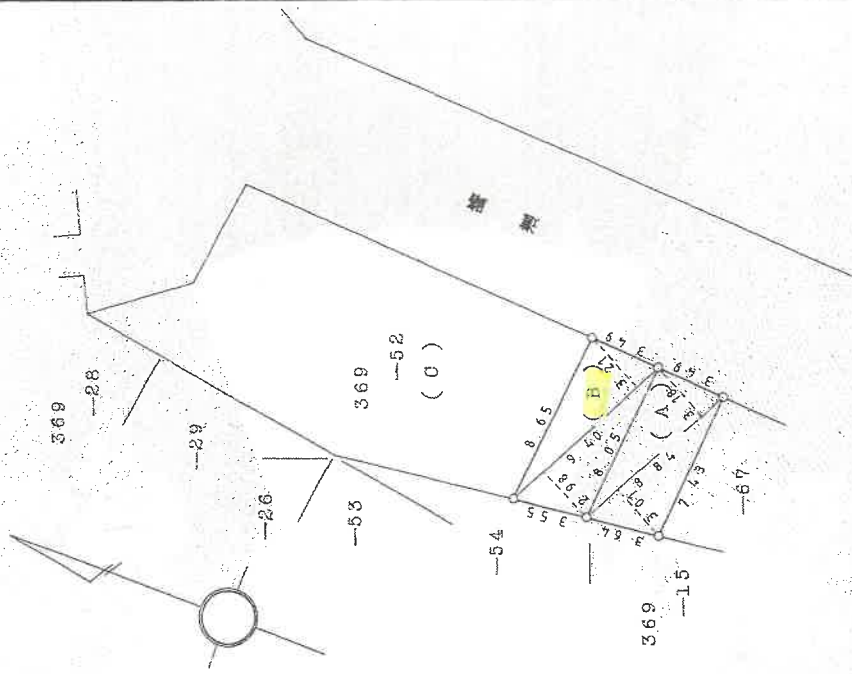
$$9.40 \times 2.98 = 28.0120$$

計 58.1860

$\frac{1}{2}$ 29.0930 m

(0)

$$244.3315 - (A + B) = 187.87 \text{ m}$$



境界の種想
コンクリート

(五) 關於

作者

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

(长篇小说)

登記年月日：令和1年10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。

(横浜地方法務局管轄)

令和6年12月2日

東京法務局

登記簿

(13枚目)

各階平面図

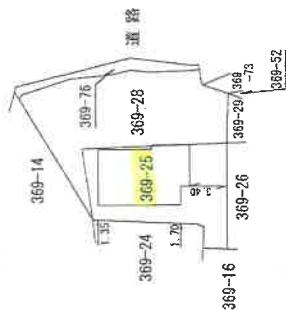
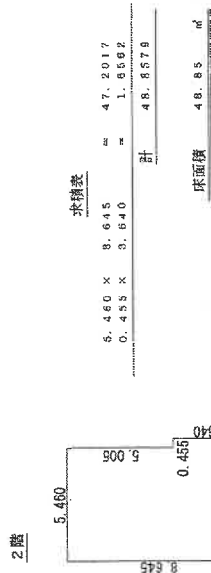
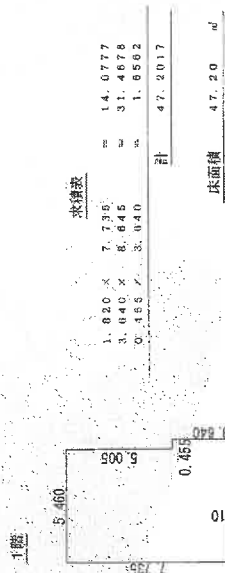
369番25

家屋番号

建物図面

横浜市中区本牧元町 369番地25、369番地28

建物の所在



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

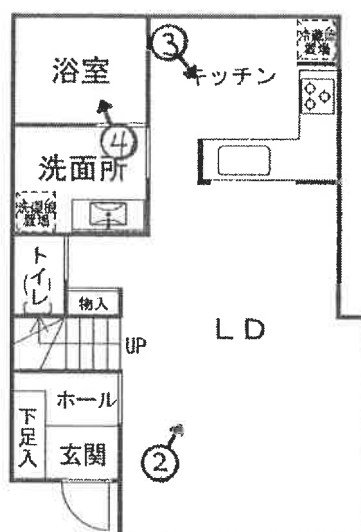
1/500

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

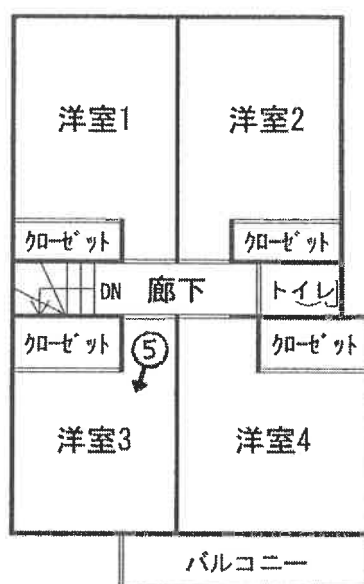
地図整理番号：M81620

間取図

1階



2階



令和6年（ケ）第448号

←○は写真撮影位置・方向

① 物件 6 建物南西側の状況



②



(1 5 枚目)

③



④



(1 6 枚目)

⑤



⑥ 物件 4 土地東側の状況



(1 7 枚目)

⑦ 物件 5 土地西側の状況



令和 6 年 (ケ) 第 448 号
令和 7 年 2 月 12 日 現地調査
令和 7 年 3 月 2 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

栗山 亮

第1 評価額

一括価格(合計)	
金27,340,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金2,290,000円
物 件 2 (土地)	金2,920,000円
物 件 3 (土地)	金320,000円
物 件 4 (土地)	金900,000円
物 件 5 (土地)	金160,000円
物 件 6 (建物)	金20,750,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至6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乃至3の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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		
3		
4		地 目 雑種地
5		地 目 公衆用道路
6		(住所) 本牧元町67番21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 横浜市中区本牧元町
地 番 369番25
地 目 宅地
地 積 104.82平方メートル
所有者 A

2 所 在 横浜市中区本牧元町
地 番 369番28
地 目 宅地
地 積 134.08平方メートル
所有者 A

3 所 在 横浜市中区本牧元町
地 番 369番76
地 目 宅地
地 積 14.84平方メートル
所有者 A

4 所 在 横浜市中区本牧元町
地 番 369番69
地 目 宅地
地 積 29.09平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 横浜市中区本牧元町

地 番 369番16

地 目 宅地

地 積 41.77平方メートル

共有者 A 持分4分の2

6 所 在 横浜市中区本牧元町369番地25、369番地28

家屋 番号 369番25

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 47.20平方メートル
2階 48.85平方メートル

所有者 A

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乃至3）

位置・交通	J R 根岸線「石川町」駅の南東方約4.0km（道路距離） 最寄バス停「本牧車庫前」より徒歩約3分 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が建つ高台の住宅地域	
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 40% 80% 指定なし 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域、本牧風致地区（第3種）、急傾斜地崩壊危険区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	物件1：104.82㎡、物件2：134.08㎡、 物件3：14.84㎡、合計：253.74㎡ 不整形 西側間口約2.2m、奥行約17m 宅盤面は、西側の舗装道路とほぼ等高であるが、 東側市道より約9m高位にある。東側に急傾斜地がある。
接面道路の状況	西側にて、幅員約3mから約4.5mの舗装道路（建築基準法第43条2項、道路状空地）と約2.2m接面する。北東側から東側にて、幅員約2mから約3mの舗装市道（建築基準法第42条2項）と約18m接面する。	
土地の利用状況等	物件6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 ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	◇境界の争いはないとのことであるが、物件1の西側を除き、境界標等は確認出来なかったため、境界は不分明である。従って、地積測量図はあるものの、若干の縄延びや縄縮みが生じている可能性は否定できない。 ◇物件6建物の建築計画概要書によると、敷地面積は228.67㎡であり、物件1乃至3の登記上の合計地積（253.74㎡）とやや差がある。しかし、現況の利用状況や各筆の境界が不明確であることなどを勘案し、当該3筆は一体利用されているものと判断した。 ◇急傾斜地崩壊危険区域に該当し、敷地の東側に急傾斜地がある。本件敷地は、横浜市建築基準条例第3条（崖）の規制対象になるものと思われる。なお、傾斜地の南寄りの一部は神奈川県により	

特 記 事 項	急傾斜地崩壊防止施設が施工されている。 ◇北東側一部は、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に該当する。 ◇北東側から東側で接面する道路は建築基準法第42条2項道路であり、元道の幅員からすると、最大約1mのセットバックが必要と思われる。但し、敷地境界が不明確なため、現況セットバック済みか否かは定かでない。 ◇物件1土地が西側で接する物件5土地は、建築基準法第43条2項の許可を要する道路状空地であり、後記のとおり所有者には持分がある。 ◇北東端から東端にかけて、現況道路部分との境付近にはコンクリート板による土留がある。 ◇物件6建物の東側に、ウッドデッキがある。
---------	---

2. 土地の概況及び利用状況等（物件4）

画地条件 (規模、形状等)	物件1乃至3土地の南東方約30mに位置する、ほぼ長方形の画地（間口約3.5m、奥行約8.7m、地積29.09㎡）である。
土地の利用状況等	コンクリート舗装されており、主に駐車スペースとして使用されている。但し、現地計測によると西側一部は擁壁部分を含んでいるものと思われる。
特記事項	◇東側にて、幅員約7.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）とほぼ等高に約3.5m接面している。 ◇登記地目は宅地であるが、現況地目は雑種地と判断した。 ◇用途地域等は以下のとおりである。 第1種住居地域（建蔽率60％、容積率200％）、準防火地域、第4種高度地区、宅地造成工事規制区域、急傾斜地崩壊危険区域 ◇本件土地は、横浜市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。

3. 土地の概況及び利用状況等（物件5）

画地条件 (規模、形状等)	物件1土地の西側に位置する細長い形状の画地（西側間口約5m、長さ約9m、地積41.77㎡）である。
土地の利用状況等	周辺住宅が面する舗装された私道部分（建築基準法第43条2項）であり、公衆用道路として使用されている。
特記事項	◇登記地目は宅地であるが、現況地目は公衆用道路と判断した。 ◇共有持分は4分の2である。 ◇共有者間で取り決め等はないとのことである。 ◇不特定多数が使用している。 ◇西側にて、幅員約2.6mの舗装道路（建築基準法第42条2項）と接続している。なお、当該舗装道路部分（370番2）に市道認定はないものの、横浜市が所有している。 ◇用途地域等は、物件1乃至3と同様である。

4. 建物の概況及び利用状況（物件6）

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	令和1年9月23日新築（登記記載） 約6年 約24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 フローリング等 トイレ、浴室、キッチン等
床面積（現況）	1階：47.20㎡、2階：48.85㎡、 延べ：96.05㎡	
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	普通	
建物の利用状況	令和7年2月12日内部立入調査 所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇水回りの不具合等はないとのことである。 ◇1階LDには、床暖房がある。 ◇室内に大きな損傷箇所等は見られなかった。 ◇本件建物は、検査済証の交付を受けている。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1乃至3（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	245,000	45 100	110,000	×104.82	×0.9	= 10,380,000
2	245,000	45 100	110,000	×134.08	×0.9	= 13,270,000
3	245,000	45 100	110,000	×14.84	×0.9	= 1,470,000

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 横浜中－13

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 311,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{128} & = & 245,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和6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交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり

◇個 別 格 差：二方路であるが、形状、地勢、急傾斜地崩壊危険区域内、セットバック等で劣り、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4（土地）

物件4は、主に駐車スペースとして利用されている雑種地であるので、当該地の性格等を考慮して土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画 地 価 格 (円/㎡)	価値率	地 積 (㎡)	土地価格 (円)
4	245,000	×0.20	×29.09	= 1,430,000

標準画地価格：①のとお

価値率：20％と判定した。

③ 物件5（土地）

物件5は、道路として利用されているので、当該地の性格等を考慮して土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画 地 価 格 (円/㎡)	道路価値率	地 積 (㎡)	持分	土地価格 (円)
5	245,000	×0.05	×41.77	2	= 260,000
				4	

標準画地価格：①のとお

道路価値率：5％と判定した。

④ 物件 6 (建物)

(主である建物)

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)
6	270,000	× 96.05	× 0.64	= 16,600,000

現価率

- ・ 経過年数 6 年、経済的残存耐用年数 24 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 24 年}}{\text{経過年数 6 年} + \text{経済的残存耐用年数 24 年}} \times (1 - 0.2) \\ & = 0.64 \end{aligned}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1乃至3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	10,380,000	×	0.65	法定地上権 = 6,750,000
2	13,270,000	×	0.65	法定地上権 = 8,630,000
3	1,470,000	×	0.65	法定地上権 = 960,000
合 計				= 16,340,000

(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	その他 の控除	評 価 額 （円）
1	10,380,000	－ 6,750,000		× 0.9	× 0.7		= 2,290,000
2	13,270,000	－ 8,630,000		× 0.9	× 0.7		= 2,920,000
3	1,470,000	－ 960,000		× 0.9	× 0.7		= 320,000
4	1,430,000			× 0.9	× 0.7		= 900,000
5	260,000			× 0.9	× 0.7		= 160,000
6	16,600,000	＋ 16,340,000	× 1.0	× 0.9	× 0.7		= 20,750,000
一括価格（合計）							= 27,340,000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：崖地を含むこと等から、市場性修正を-10%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 横浜中-13

所 在：横浜市中区本牧大里町 121 番 3 「本牧大里町 22-8」
価 格：311,000 円／㎡
位 置：J R 根岸線「石川町」駅約 4.0km
価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日
地 積：158 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南東側 7m 市道
用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 40%，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 6 年度）

物件 1 6, 1 3 7, 2 1 1 円
物件 2 7, 8 5 0, 3 8 4 円
物件 3 8 6 8, 8 8 2 円
物件 4 4, 3 1 3, 1 4 5 円
物件 5 6 7 6, 6 7 4 円（持分 4 分の 2）
物件 6 7, 1 6 0, 5 4 0 円

第 7 附属資料の表示

位置図

公図写

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。）

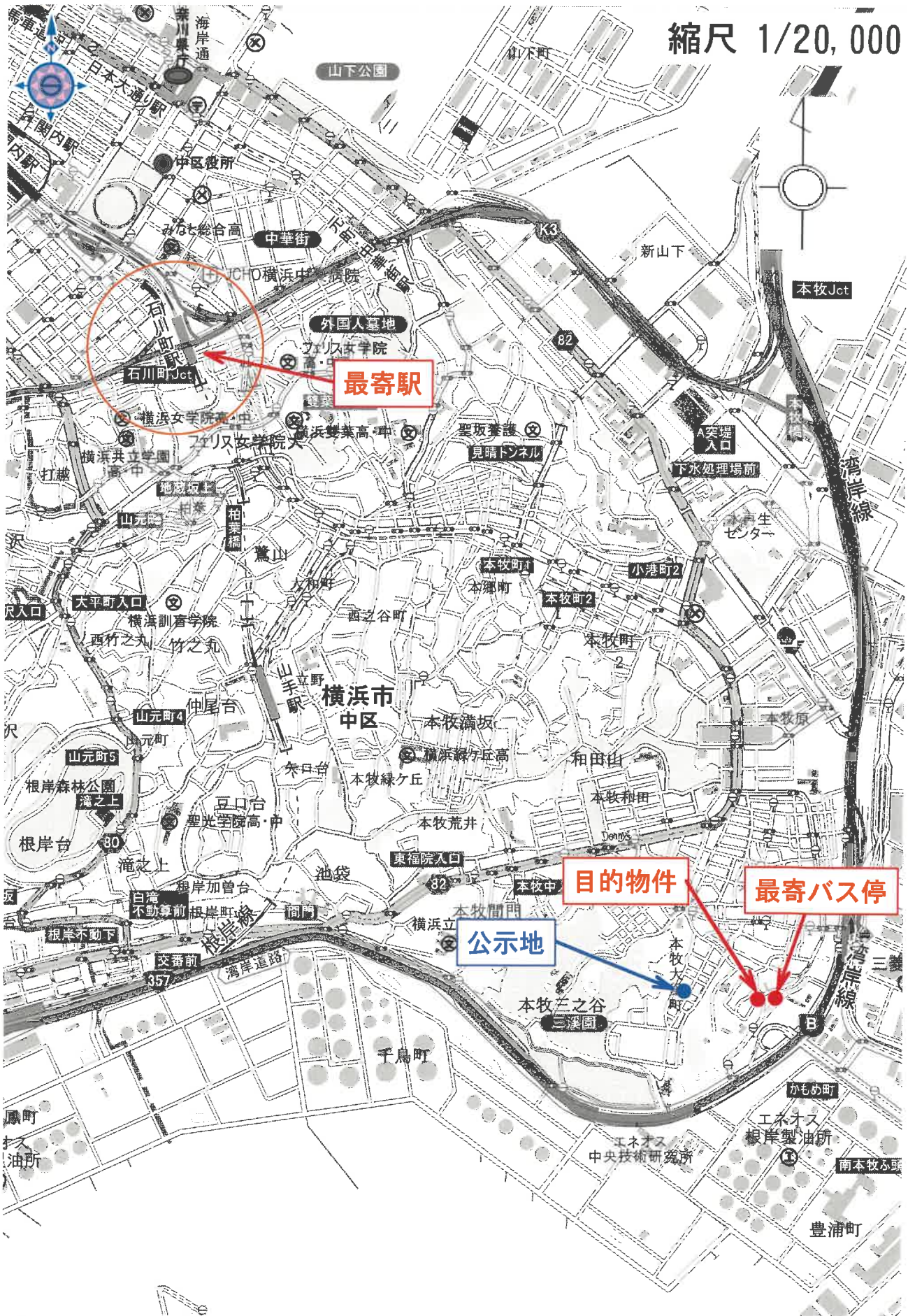
建物図面・各階平面図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

位置図

縮尺 1/20,000

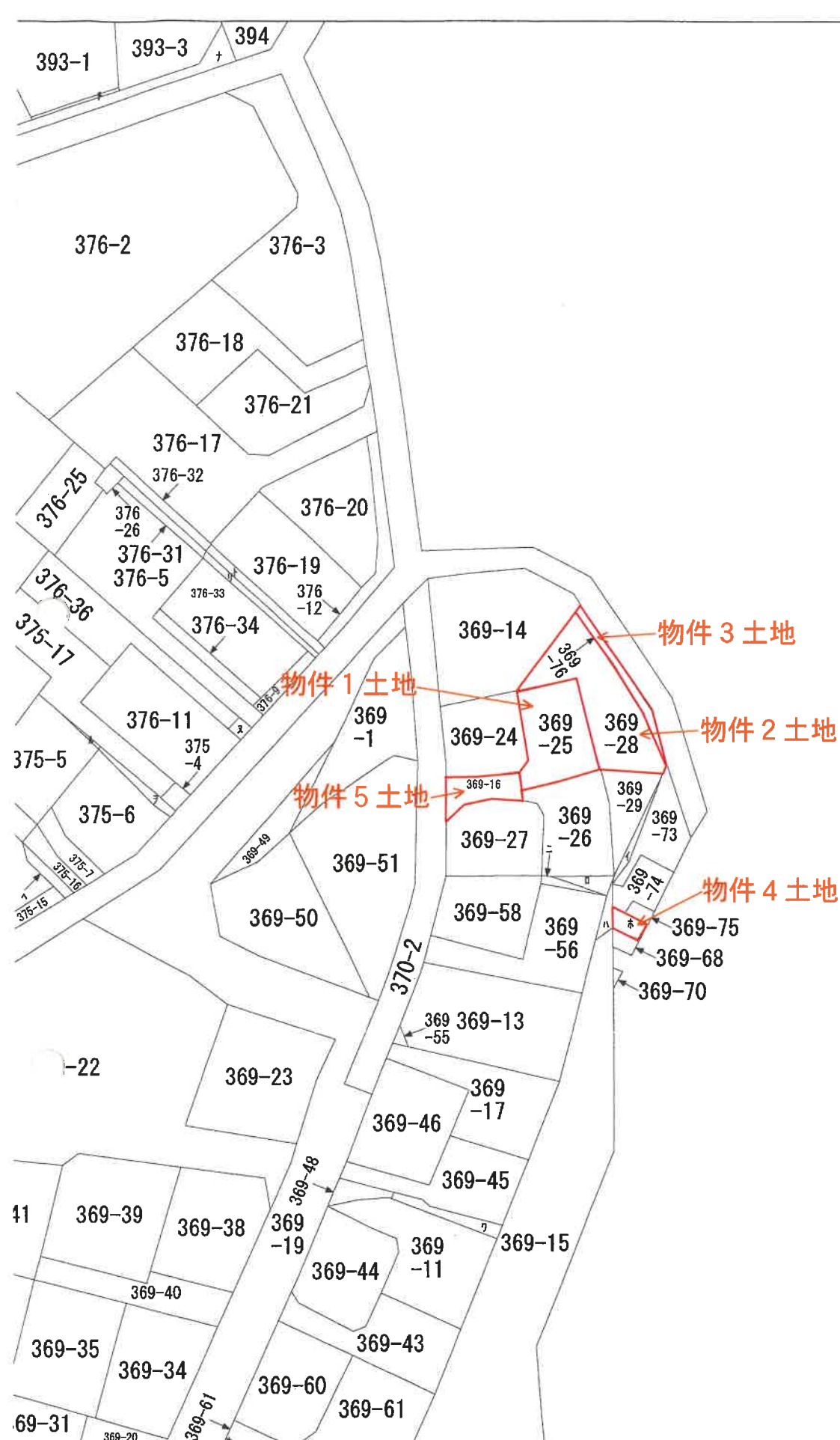


200m 株式会社マップル スーパーマップル・デジタル24 (地図使用承認©マップル第5-199号)

国際地図

縮尺 1/500

縮尺 1/500



地番区域見出

本牧元町

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。
(横浜地方方法務局管轄)
令和6年12月2日 東京法務局

154997 第369-16 第2期同一・新

地番

369-16 369-24 ~ -27

土地の所在 横浜市中区本牧元町

地積測量図

967482

47.11.28

昭和四十七年十一月二十八日
作製年月日

作製者

申請人

求積表

区画記号	斜距	支距	倍面積	計	面積
B	a	8.25	4.10	33.8250	
-24	b	11.15	4.60	51.2900	
	c	11.15	7.30	81.3550	
C	d	6.30	0.50	3.1500	84.8300
	a	10.10	0.55	5.5550	
-25	b	13.30	4.90	65.1700	
	c	13.66	7.85	107.2310	
	d	8.50	0.55	4.6750	
	e	10.30	2.20	22.6600	
D	f	3.00	1.45	4.3500	104.8205
-26	a	10.30	1.85	19.0550	
	b	2.30	0.95	2.1850	
	c	2.10	0.70	1.4700	
	d	12.95	4.00	51.8000	
E	e	12.95	7.70	99.7150	89.5625
-27	a	8.30	1.85	15.3550	
	b	10.15	1.75	17.7625	
	c	13.60	7.45	101.3200	
	d	10.05	1.20	12.0600	
	e	9.10	3.40	30.9400	
	f	5.10	0.55	2.8050	90.1210
				180.2425	
				4筆計	369.3342

物件1

物件5

369-16 124.36 → 411.1074

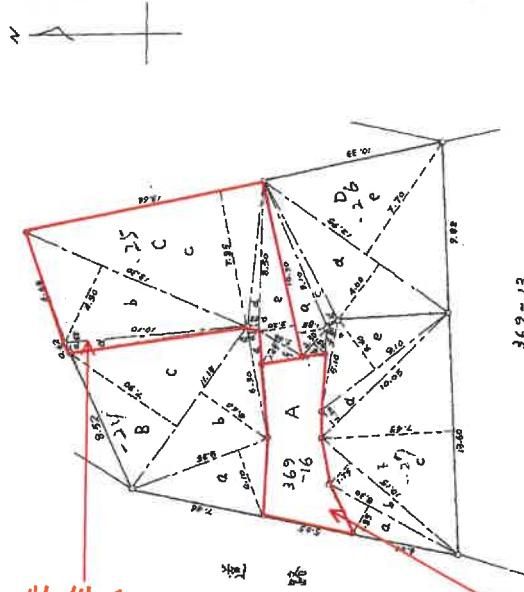
A	411.1074 - 369.3342 = 41.7732
B	84.83
C	104.82
D	89.56
E	90.12

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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】



登記年月日：平成31年1月24日

令和6年12月2日

東京法務局

(横濱地方法務局管轄)
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。

登記官

- 18 -

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】

地積測量図

地番 369番28、同番76

土地の所在 横浜市中区本牧元町

表計算

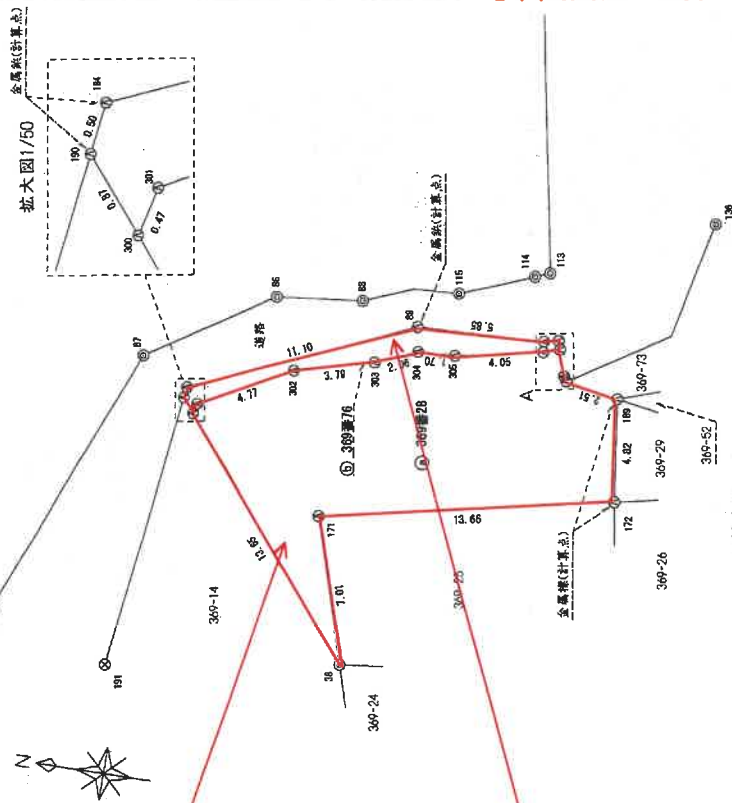
地番	③ 369番28	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO					
38		116.534	109.760	2.566	299.026244
300		127.008	118.517	9.233	1172.664964
301		126.984	118.993	3.452	438.348768
302		123.253	121.969	4.587	565.361511
303		119.812	123.590	2.741	328.404692
304		118.088	124.710	1.520	179.493760
305		116.430	125.100	1.885	219.470550
306		112.657	126.595	1.861	209.654677
307		111.969	128.961	-0.745	-83.416905
182		111.353	128.850	-1.315	-146.468645
183		111.190	125.646	-0.200	-22.238000
189		108.680	125.650	-4.583	-498.080440
172		107.174	121.063	-9.699	-1039.480626
171		119.841	115.951	-11.303	-1354.562823
合計面積					258.177627
合計地積					134.08 m ²

地番	④ 369番76	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO					
300		127.008	118.517	-0.085	-10.795680
301		126.984	118.393	3.452	438.348768
302		123.253	121.969	4.587	565.361511
303		119.812	123.590	2.741	328.404692
304		118.088	124.710	1.520	179.493760
305		116.430	125.100	1.885	219.470550
306		112.657	126.595	1.861	209.654677
307		111.969	128.961	0.741	82.969029
91		112.167	127.335	0.111	12.450537
90		112.791	127.072	-1.552	-175.051632
89		118.507	125.784	-7.493	-887.972951
184		127.711	119.579	-6.706	-856.429966
190		127.679	119.078	-1.062	-135.595098
合計面積					-29.691803
合計地積					14.84 m ²

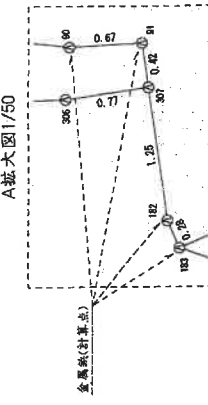
総合計面積 148.9347150 m²

基準点・参照点座標値

点番	X座標	Y座標	備考
86	125.159	124.932	横浜市道路境界線
87	130.143	120.314	横浜市道路境界線
88	121.298	126.085	横浜市道路境界線
113	113.600	130.153	横浜市道路境界線
114	114.208	129.763	横浜市道路境界線
115	117.225	127.875	横浜市道路境界線
135	118.224	141.990	横浜市道路境界線
196	107.105	106.155	横浜市道路境界線
191	126.865	107.028	横浜市道路境界線
224	132.661	107.028	横浜市道路境界線



A拡大図1/50



記号	境界線の種類
○	既設コンクリート杭
⊗	既設金網杭
⊙	既設金網杭
①	既設金網杭
②	既設金網杭
③	既設コンクリート杭
④	既設金網杭
⑤	既設金網杭
⑥	既設金網杭
⑦	既設金網杭
⑧	既設金網杭
⑨	既設金網杭
⑩	既設金網杭
⑪	既設金網杭
⑫	既設金網杭
⑬	既設金網杭
⑭	既設金網杭
⑮	既設金網杭
⑯	既設金網杭
⑰	既設金網杭
⑱	既設金網杭
⑲	既設金網杭
⑳	既設金網杭
㉑	既設金網杭
㉒	既設金網杭
㉓	既設金網杭
㉔	既設金網杭
㉕	既設金網杭
㉖	既設金網杭
㉗	既設金網杭
㉘	既設金網杭
㉙	既設金網杭
㉚	既設金網杭
㉛	既設金網杭
㉜	既設金網杭
㉝	既設金網杭
㉞	既設金網杭
㉟	既設金網杭
㊱	既設金網杭
㊲	既設金網杭
㊳	既設金網杭
㊴	既設金網杭
㊵	既設金網杭
㊶	既設金網杭
㊷	既設金網杭
㊸	既設金網杭
㊹	既設金網杭
㊺	既設金網杭
㊻	既設金網杭
㊼	既設金網杭
㊽	既設金網杭
㊾	既設金網杭
㊿	既設金網杭

測量年	月	日	任意座標系
平成30年	6月	26日	

縮尺 1/250

申請人

作成者 (平成30年6月26日作成)

地図整理番号：M81615

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。

(横浜地方方法務局管轄)

令和6年12月2日 東京法務局

登記官

155012

地積測量図 96749
 前番 369-52, 新 369-52, -68, -69 新 369-52, -68, -69 新 369-52, -68, -69 新 369-52, -68, -69
 土地の所在 横浜市中区本牧元町

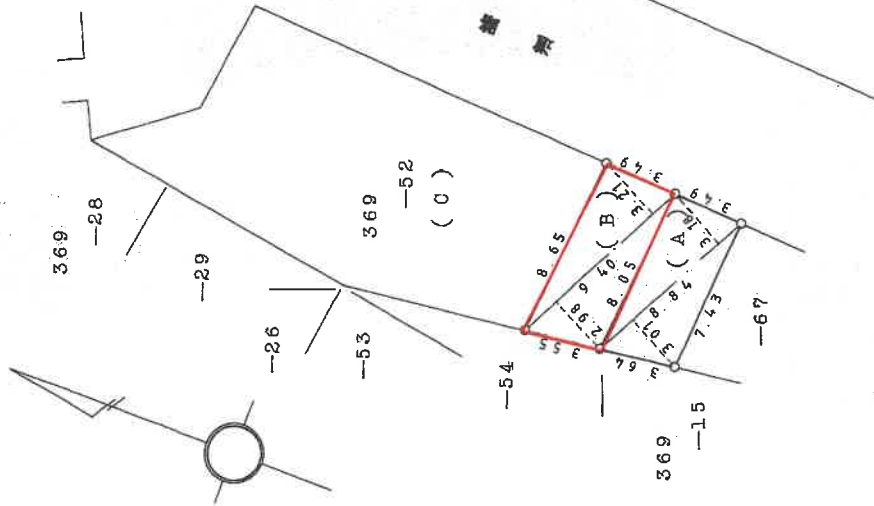
求積表

(A) 369 - 68	
$8.84 \times 3.18 =$	28.1112
$8.84 \times 3.01 =$	26.6084
計	54.7196
$\frac{1}{2}$	27.3598 m

(B) - 69	
$9.40 \times 3.21 =$	30.1740
$9.40 \times 2.98 =$	28.0120
計	58.1860
$\frac{1}{2}$	29.0930 m

(C)	
$244.3315 - (A + B) =$	187.87 m

物件 4



境界線の種類
コンクリート

製作者 土地家屋調査士	申請人	縮尺 1/250
----------------	-----	-------------

(昭和61年 5月12日作製)

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】

登記年月日：令和1年10月9日

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。

（横浜地方支務局管轄）

令和6年12月2日 東京支務局

登記官

建物図面

369番25

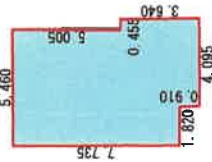
家屋番号

横浜市中区本牧元町 369番地25、369番地28

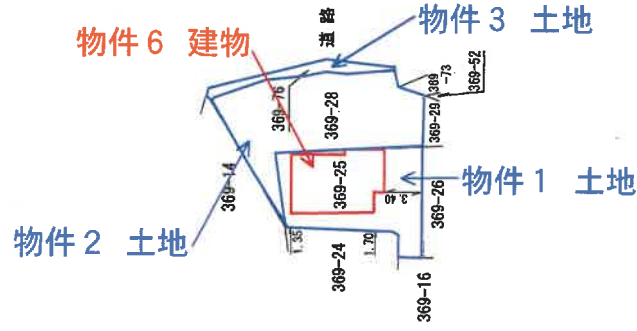
建物の所在

各階平面図

1階



2階



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

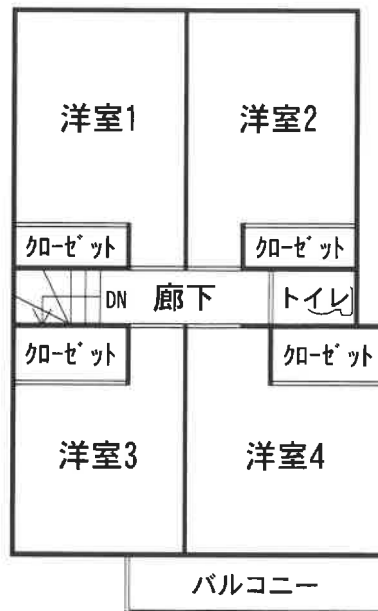
1/500

間 取 図

1 階



2 階



令和 6 年（ケ）第 4 4 8 号