令和６年（ヌ）第２０２号

ご　注　意　下　さ　い

本件売却対象物件は物件番号１（土地）のみとなります。

（物件番号２については、売却対象外です。）

買受けを検討される際はご注意ください。

横浜地方裁判所第３民事部不動産競売係

令和　６年（ヌ）第　　２０２号

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　西　村　克　己

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 場　所	令和　７年１０月　７日　午前１０時００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１０月２０日　午後　１時１０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	1,860,000 1,488,000		372,000	22,448	9,620
備考	税額は物件全体（持分ではない）に課される額である。				

11

令和　6年（ヌ）第　　２０２号

物　件　目　録

１　所	在	横浜市青葉区元石川町
地	番	７５１３番１
地	目	宅地
地	積	７１．９０平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１

令和　6年（ヌ）第　　２０２号

物　件　明　細　書

令和　7年　6月　9日
横浜地方裁判所第３民事部
裁判所書記官　西　村　克　己

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】
売却対象外建物（家屋番号７５１３番１）が本件土地上に存在する。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
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。

11

物　件　目　録

１　所　　　在　　横浜市青葉区元石川町

　　地　　　番　　７５１３番１

　　地　　　目　　宅地

　　地　　　積　　７１．９０平方メートル

　　　共有者　Ａ　持分２分の１

令和６年(ヌ)第２０２号
令和７年２月２８日受理
令和７年４月１０日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執 行 官　君和田　久　史

物　件　目　録

1　所　　　在　　横浜市青葉区元石川町

　　地　　　番　　７５１３番１

　　地　　　目　　宅地

　　地　　　積　　７１．９０平方メートル

　　　共有者　Ａ　持分２分の１

2　所　　　在　　横浜市青葉区元石川町７５１３番地１

　　家屋　番号　　７５１３番１

　　種　　　類　　居宅

　　構　　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４１．３１平方メートル
　　　　　　　　　２階　３９．０３平方メートル

　　　共有者　Ａ　持分２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	（住居表示未実施）
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）　□雑種地（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	■土地共有者　□その他の者 上記の者ら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が異なる（■主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： ■床面積：１階　４１．８６平方メートル
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	■建物共有者　□その他の者 上記の者らが本建物を居宅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　■概略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）	1　本建物は，私と私の母の二人で居住しています。 　共有者のBは，私の母です。 2　本建物は，築年数も経っていて，経年による傷みや汚れ等はありますが，水回りに不具合な所はありません。 　本建物１階の和室１の床下の外側にある底板が落ちています。 　本建物１階の物置は，以前はガレージで車を止めていましたが，４０年位前に，正面を壁で塞いでドアを設置して，物置として使用しています。 　この物置は，外からしか入れません。 3　建物の傾きは感じません。 4　３５年位前に，１０年間ほど小型犬を室内で飼っていました。 　犬の影響による傷等はありません。 5　浴室の給湯器を１回交換しています。 　父が屋根の葺き替えを行ったと聞いていますが，時期はわかりません。 　雨漏りはありません。 6　隣地との境界のトラブルはありません。

（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　本土地・建物の状況等は，関係人の陳述，間取図及び添付写真のとおりである。

(1) 本建物は，昭和５３年３月２５日に新築（登記簿上）されており，経年による汚れや傷み等が認められる。

本建物１階の和室１部分は，人工地盤の一部が腐食しており，底板が破損している。

(2) 本建物１階のＤＫの床面や２階の廊下の床面が歩くと沈むように感じられ，たわんでいる。

(3) 本建物１階の物置は，以前ガレージとして使用されていたが，正面を壁で塞いてドアを取り付けており，増築されているものと認めた。

１階の床面積は，家屋課税台帳登録事項説明書のとおり，４１．８６平方メートルとした。

2　本土地・建物の占有関係等は，２枚目記載のとおりと認めた。

3　評価人の調査によれば，本土地北側及び同南西側に接する道は，いずれも市道である。

（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
令和７年 3月 7日(金) 11：35－11：45	目的物件所在地	外観調査（写真撮影），占有調査 債務者と面談・事情聴取（現況調査協力依頼，債権者と話をするので，調査は待って欲しい。中旬に経過を報告する。）
令和７年 3月31日(月) 12：50－　：	電話聴取（携帯電話）	債務者に電話（応答なし）
令和７年 4月 1日(火) 15：05－15：10	目的物件所在地	債務者不在（現況調査協力依頼文書投函） （４月１日１１時００分に債務者に電話したが，応答がないため，臨場）
令和７年 4月 3日(木) 15：00－15：05	電話聴取（携帯電話）	債務者から電話・事情聴取（今しばらく調査は待って欲しいとの申し出。解決まで時間がかかる見込みだったので，調査を実施する旨伝えた。）
令和７年 4月 4日(金) 8：40－ 8：45	横浜地方法務局 相模原支局	全部事項証明書交付申請
令和７年 4月 7日(月) 16：20－16：55	目的物件所在地	立入調査（写真撮影），占有調査 債務者と面談・事情聴取 評価人同行
令和　年　月　日(　) ：　－　：		
令和　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。

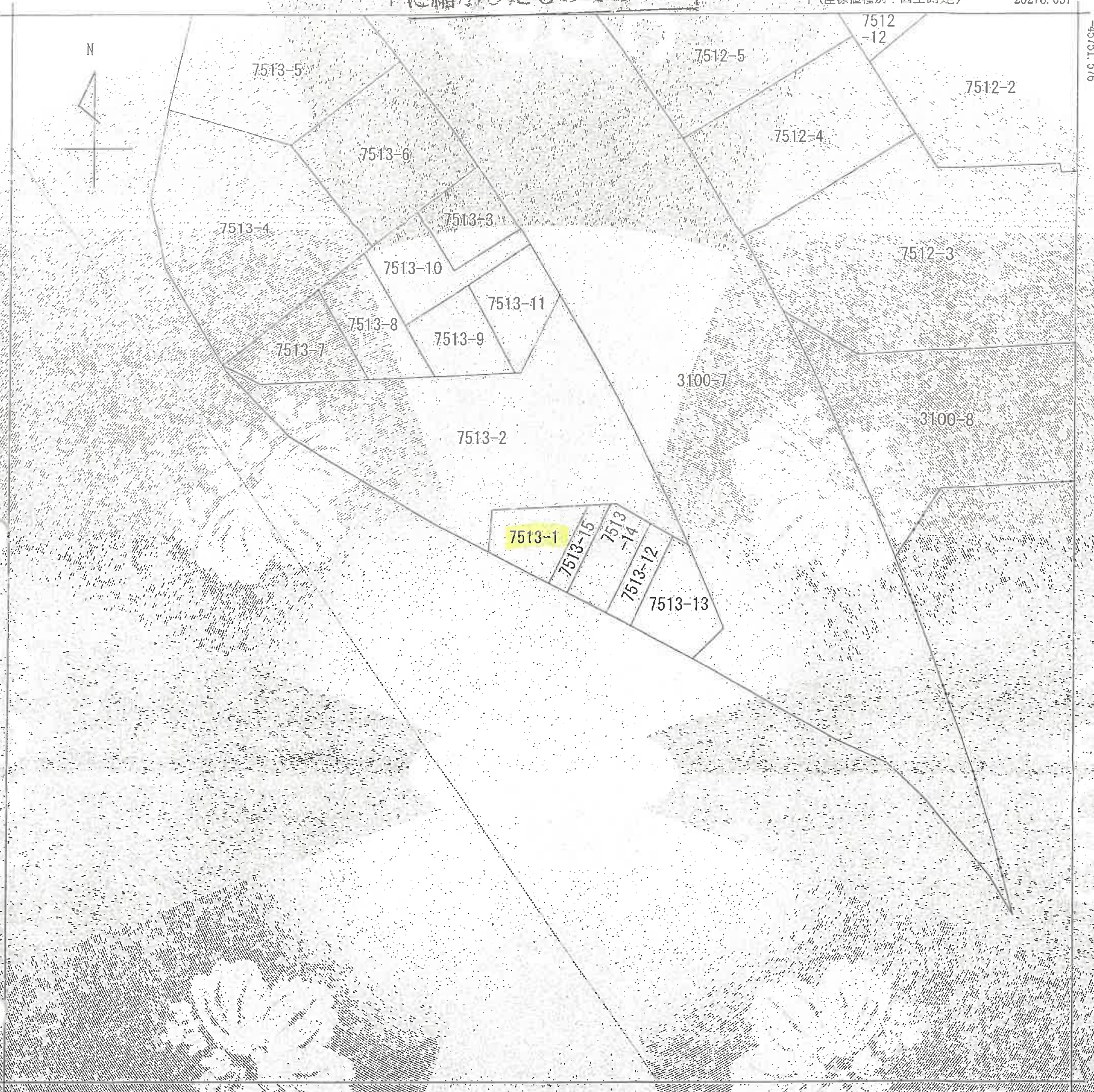
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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。



（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。
（注）国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

請求部分	所在	横浜市青葉区元石川町				地番	7513番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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。
（横浜地方法務局青葉出張所管轄）
令和6年12月16日
東京法務局新宿出張所
登記官 [redacted]

請求番号：21-1
(1/1)

（ 6 枚目）

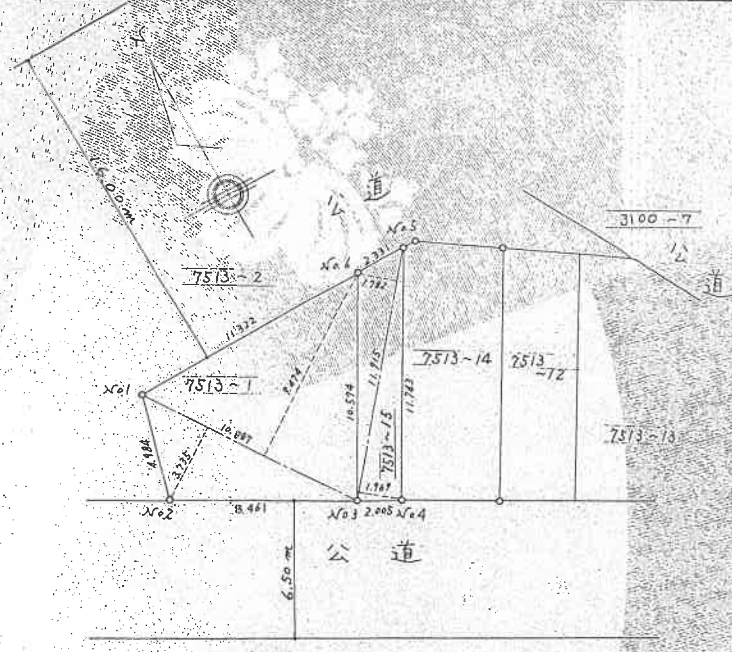
登記年月日　昭和53年3月29日

085712

7513-1 [illegible]

地積測量図

地番	7513－1 7513－15
土地の所在	横浜市青葉区 元石川町



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

面積計算書

7513－1			
底辺	垂線	積	71.90㎡
10.887	3.735	40.6629	
10.887	9.474	103.1434	
計		143.8063	
½		71.9031	

7513～15			
底辺	垂線	積	22.34㎡
11.915	1.782	21.2325	
11.915	1.969	23.4606	
計		44.6931	
½		22.3465	

境界標の内訳	
民石	No.1 No.3 No.4 No.5 No.6
鉄鋲	No.2

53 3 29

作製者	[redacted] 53年3月27日作製	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（神奈川県土地家屋調査士会）

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。
（横浜地方法務局青葉出張所管轄）
令和6年12月16日
東京法務局新宿出張所
登記官 [redacted]

請求番号：21-2

登記年月日　昭和53年4月5日

354760

建物図面
~~各階平面図~~

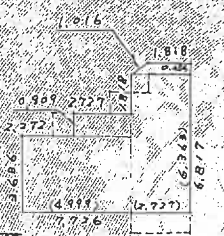
家屋番号	7513番1
建物の所在	横浜市青葉区 元石川町7513番地1

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

53 4 5

各階平面図

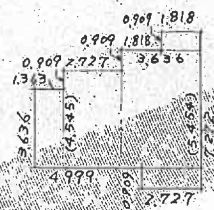
2階平面図



2階床面積

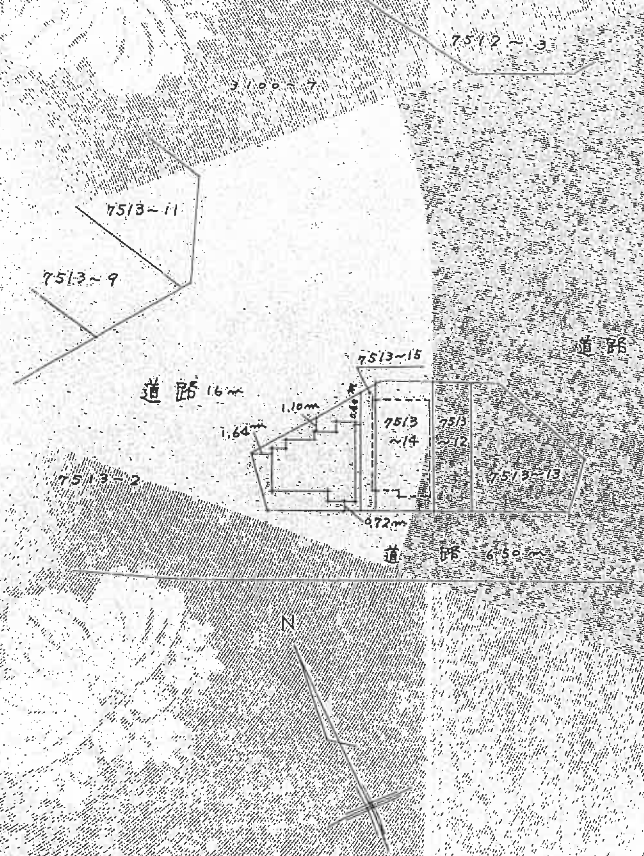
3.636	×	4.999	=	18.1763
0.909	×	2.727	=	2.4788
6.363	×	2.727	=	17.3519
(1.818+2.727)×0.454×½			=	1.0317
計				39.0387
				39.03㎡

1階平面図



1階床面積

3.636	×	1.363	=	4.9558
4.545	×	2.727	=	12.3942
5.454	×	3.636	=	19.8307
0.909	×	1.818	=	1.6525
0.909	×	2.727	=	2.4788
計				41.3120
				41.31㎡

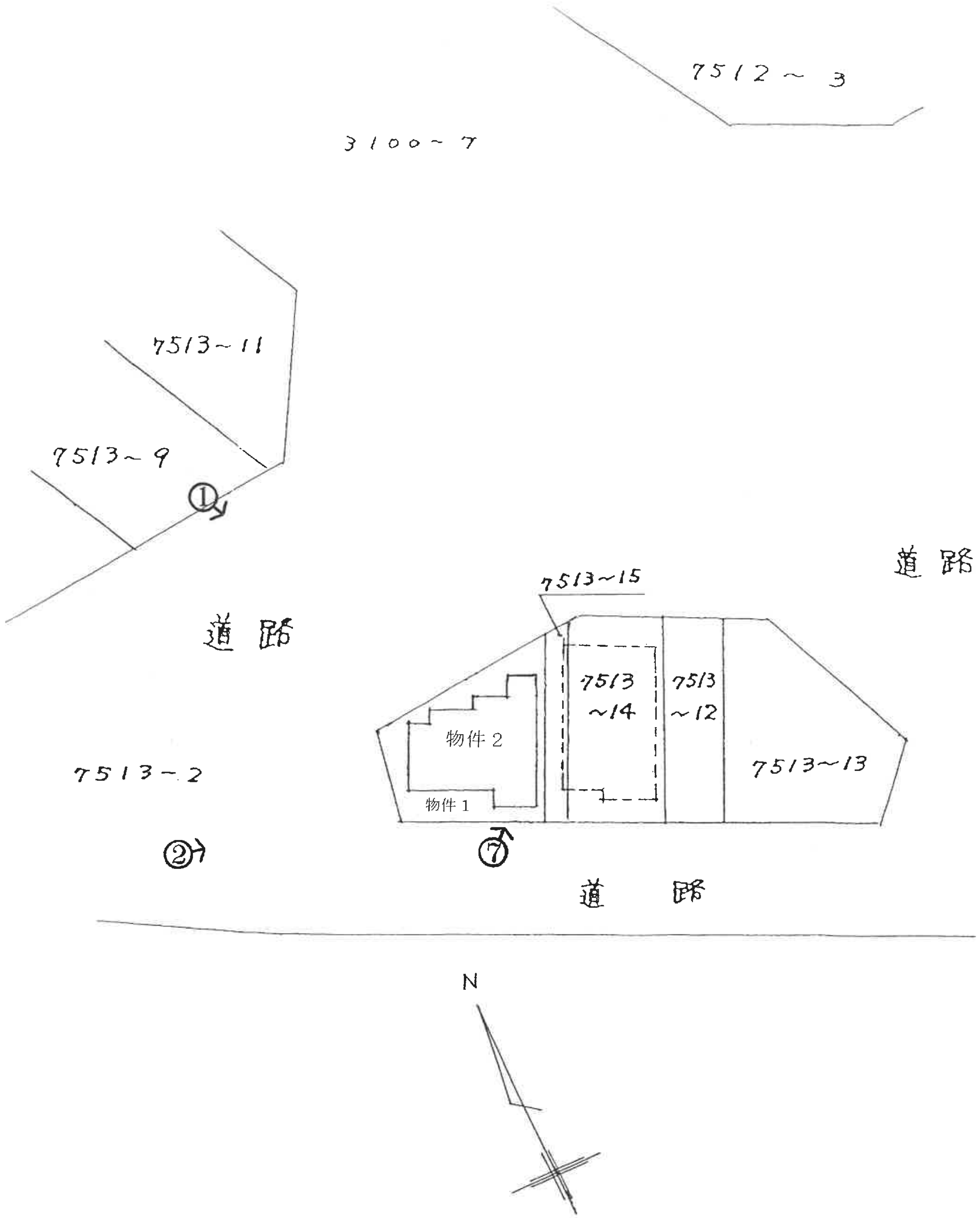


作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

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。
（横浜地方法務局青葉出張所管轄）
令和6年12月16日
東京法務局新宿出張所
登記官 [redacted]

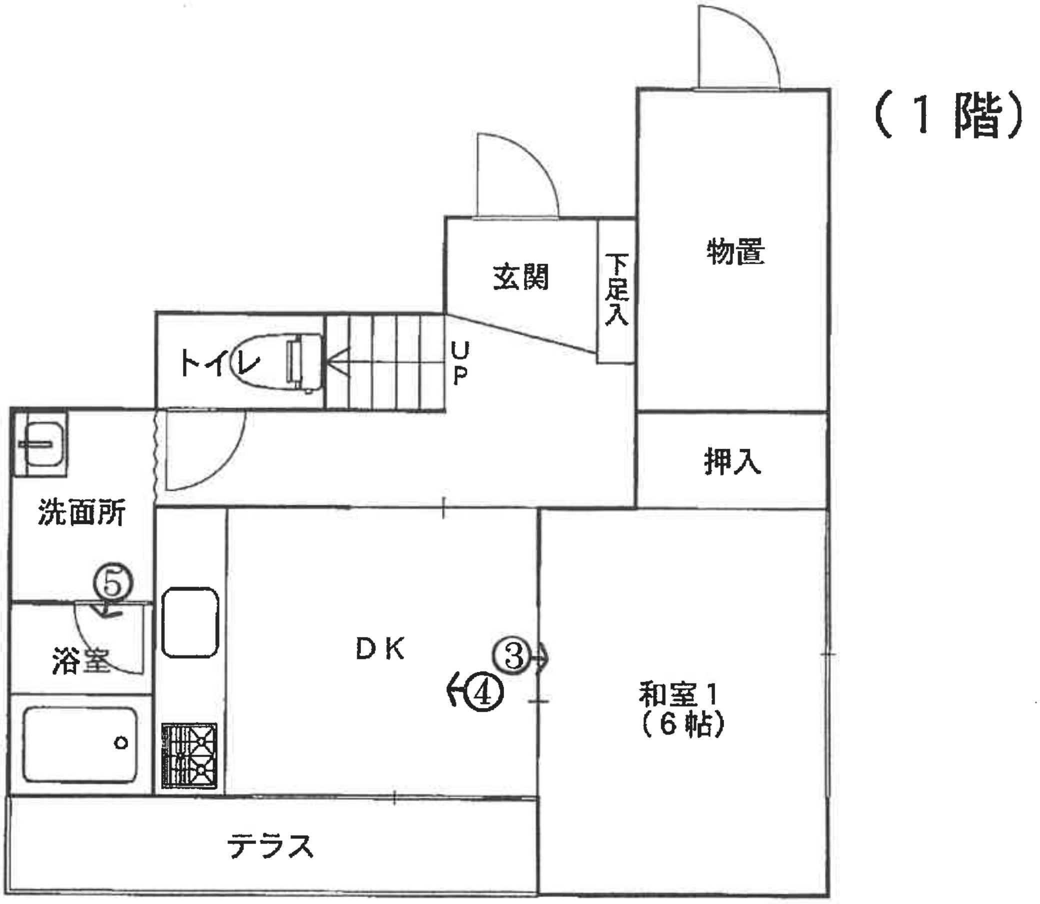
請求番号：21-3

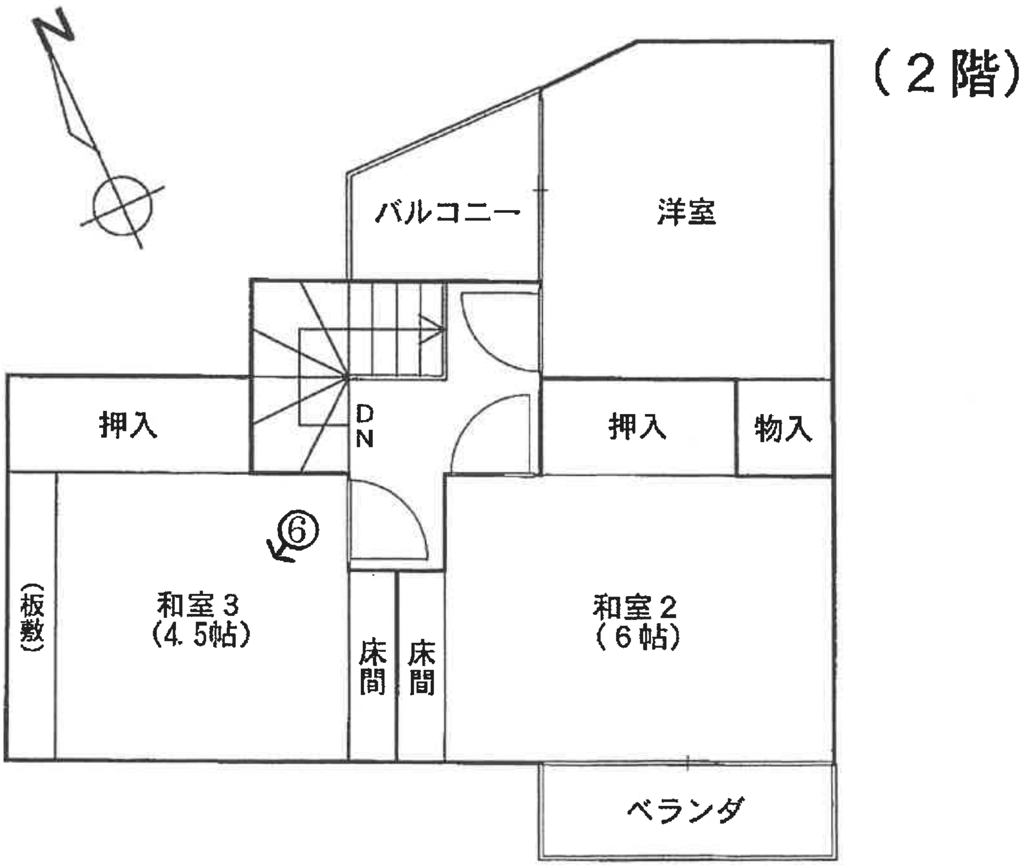
概略土地建物位置関係



←○は写真撮影位置・方向

間　取　図





←○は写真撮影位置・方向

① 建物の外観

本建物

② 建物の外観

本建物

③　建物内の状況－和室1（1階）

④　建物内の状況－DK（1階）

⑤　建物内の状況－浴室（1階）

⑥　建物内の状況－和室3（2階）

⑦　和室下部の地盤部分の状況

令和7年5月28日付上申書参照

令和 6 年（ヌ）第　202 号
令和 7 年 4 月 7 日 現地調査
令和 7 年 4 月14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３，６１０，０００円	
内　訳　価　格	
物　件　１（土地）	金３，２５０，０００円
物　件　２（建物）	金３６０，０００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

<table>
<tr><th>物件番号</th><th>登　　記</th><th>現　　況</th></tr>
<tr><td>1</td><td rowspan="2">次頁物件目録記載のとおり</td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td>床面積：1階　４１．８６㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">特　記　事　項</td></tr>
<tr><td colspan="3">物件２の１階床面積については後記を参照。</td></tr>
</table>

＊ 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。

令和　６年（ヌ）第　　２０２号

物　件　目　録

１	所　　　在	横浜市青葉区元石川町
	地　　　番	７５１３番１
	地　　　目	宅地
	地　　　積	７１．９０平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１

２	所　　　在	横浜市青葉区元石川町７５１３番地１
	家屋　番号	７５１３番１
	種　　　類	居宅
	構　　　造	木造スレート葺２階建
	床　面　積	１階　４１．３１平方メートル ２階　３９．０３平方メートル

共有者　Ａ　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	東急田園都市線「たまプラーザ」駅の北西方約２．１km（道路距離）、「保木入口」バス停より徒歩約１分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	幹線道路の近くに一般住宅と共同住宅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	準住居地域
	建蔽率	60％
	容積率	200％
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第４種高度地区、宅地造成工事規制区域
画地条件	規模	７１．９０㎡
	形状	台形
	間口・奥行	間口：約11.3m、奥行：約５～９ｍ
	地勢	北側市道とは等高であるが、南西側市道より約２ｍ高く、当該市道沿いにコンクリートブロック擁壁が設置されている。
接面道路の状況	北側の約11.3mが幅員約16m、南西側の約8.4mが幅員約6.5mの各舗装市道に接面する。何れも建築基準法第42条１項道路。	
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	あり
	都市ガス	なし（プロパンガスを使用）
	下水道	あり
評価対象持分	２分の１	
特記事項	南西側の擁壁上に人口地盤が設置されているが、東端の一部が腐食しており、その上部に当る和室１南端の底板が破損している。	

２．建物の概況及び利用状況（物件２）

区　分		
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	昭和53年3月25日 新築（登記記載）
	経過年数	約48年
	経済的残存耐用年数	既に超過している。
仕　様	構　造	木造２階建
	屋　根	スレート葺、物置の一部は樹脂製波板
	外　壁	モルタル吹付 等、物置の北東側は樹脂製波板
	内　壁	クロス貼、塗壁 等
	天　井	合板、クロス貼、ボード天井、吹付仕上 等
	床	板張、畳、塩ビシート 等
	設　備	キッチンユニット、浴室、洗面所、トイレ 等
	その他	なし
床面積（現況）	１階：４１．８６㎡、２階：３９．０３㎡、延べ：８０．８９㎡ １階の登記上の床面積は41.31㎡であるが、物置の入口付近が僅かに増築されており、課税台帳記載の床面積と合致している。	
現況用途等	種　類	居宅
	間取り	４ＤＫ ＋ 物置（附属資料「間取図」のとおり）
品　等	劣る。経年相応に汚れが付着しキズ等も散見されるほか、床面の随所に撓み・緩み等が発生している。	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	令和７年４月７日　内部立入調査 共有者２名（Ａ・Ｂ）が占有している。	
評価対象持分	２分の１	
特記事項	建築確認に係る完了検査の検査済証は交付されていない。	

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	268,000	× $\frac{85}{100}$	＝ 228,000	× 71.90	× 0.9	＝ 14,750,000

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。

地価調査基準地　青葉(県)－１

基準地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
315,000円/㎡	×	$\frac{102}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{100}{120}$	＝	268,000円/㎡

◇時点修正：令和６年７月１日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：基準地の所在する地域は、対象地域に比し、行政的条件（容積率）は劣るが、環境条件 等が優り、総合格差率として上記のとおり判定した。

◇個別格差：接道状況（角地）は優るが、形状が劣るほか、地積規模が小さく地勢も劣り、総合格差率として、上記のとおり判定した。

◇建付減価：建付減価率を10％と判定した。

② 物件２（建物）

目的建物は建築後約 48 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（１㎡当り 200,000 円と査定）の１％をもって建物自体の価格とした。

物件番号	再調達原価（円／㎡）	現況延床面積（㎡）	残価率	建物価格（円）
2	200,000	× 80.89	× 0.01	＝ 160,000

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	14,750,000	× 0.1	場所的利益	＝ 1,480,000

（注）土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10％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）	共有持分割合	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額（円）
1	(14,750,000	− 1,480,000)	× $\frac{1}{2}$		× 0.7	× 0.7	＝ 3,250,000
2	(160,000	＋ 1,480,000)	× $\frac{1}{2}$	× 0.9	× 0.7	× 0.7	＝ 360,000
一括価格（合計）							＝ 3,610,000

占有減価修正：売却対象外の共有持分権者による占有を－10％と判定した。

市場性修正：土地・建物が共有持分であることによる市場性の低下を－30％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．地価調査基準地価格　青葉(県)－１

所在	：横浜市青葉区美しが丘３丁目61番７
価格	：315,000円/㎡
位置	：東急田園都市線「たまプラーザ」駅 約1.9km
価格時点	：令和６年７月１日
地積	：278㎡
供給処理施設	：水道、ガス、下水
接面街路	：北東側6.5m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%）、高度地区
地域の概要	：中規模一般住宅のほかにテラスハウス等も混在する住宅地域

２．固定資産税評価額（令和６年度）

物件１（土地）　９，６２０，９３９円（持分２分の１）

物件２（建物）　１，１０３，６３６円（〃　　　　　　）

第７　附属資料の表示

位置図

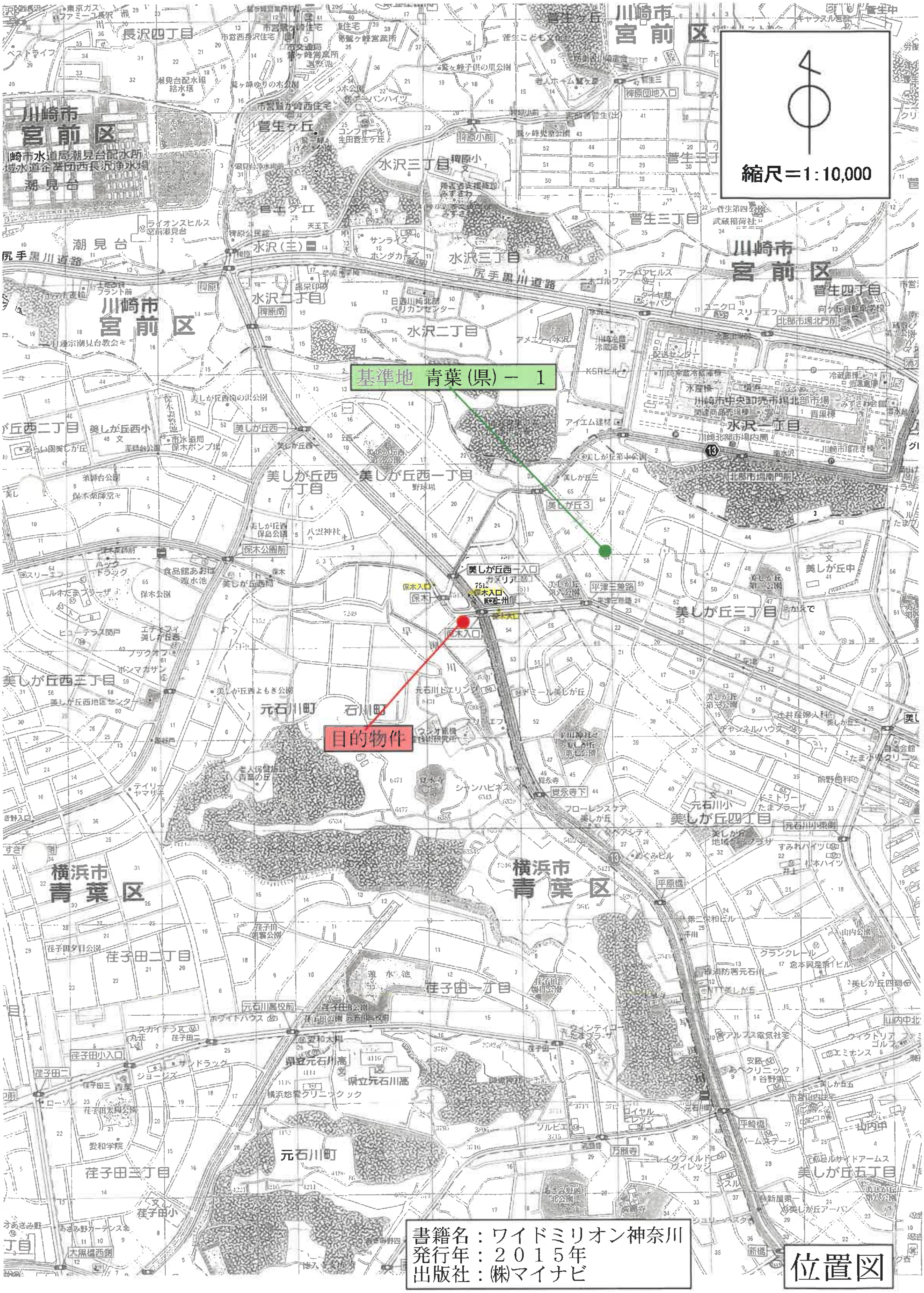
公図写（目的物件をＡ４判へ抜粋）

地積測量図写（Ｂ４判からＡ４判へ縮小）

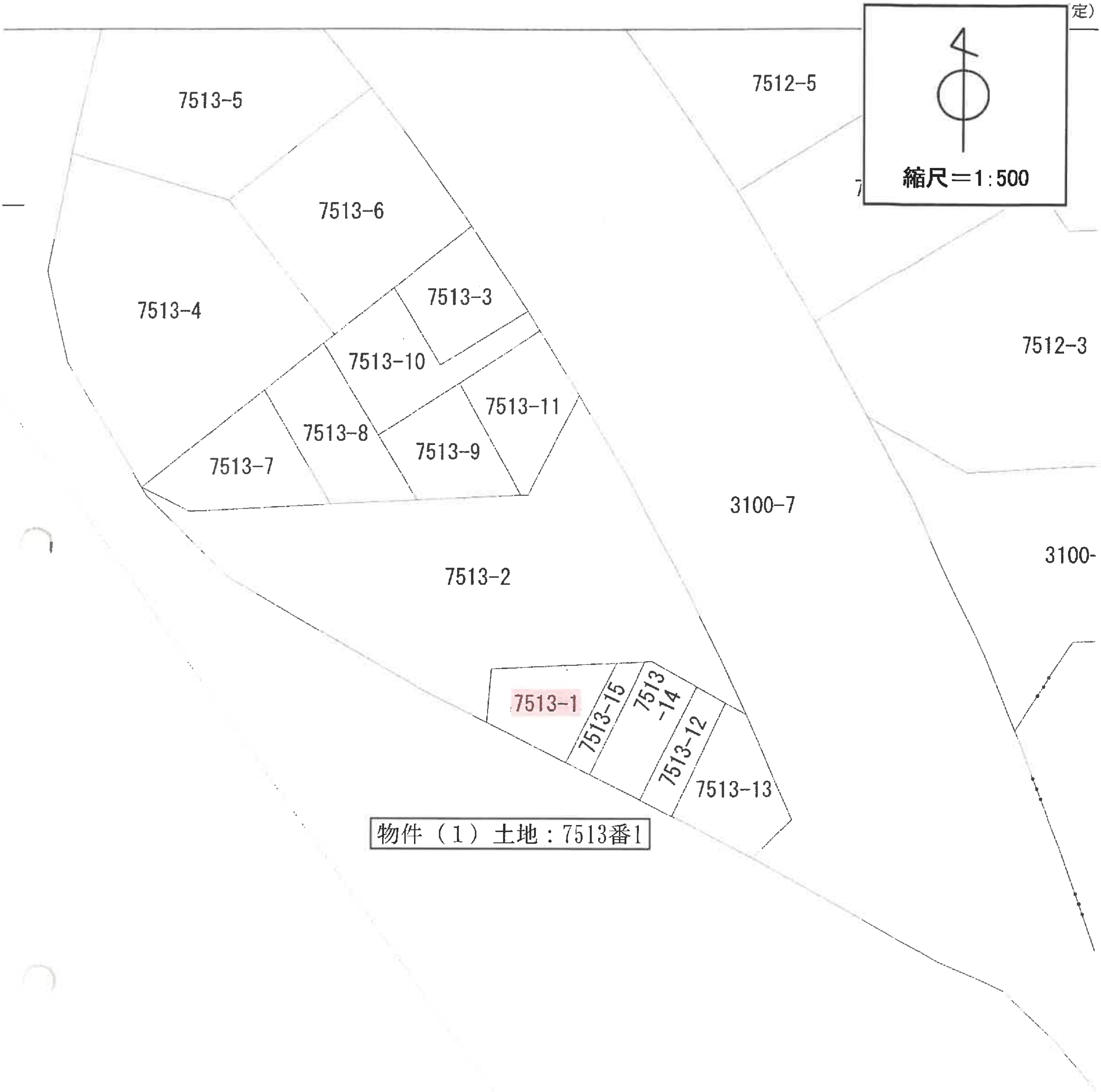
建物図面・各階平面図写（Ｂ４判からＡ４判へ縮小）

間取図

以　上


縮尺＝1:10,000
基準地　青葉(県)－　1
目的物件
川崎市
宮前区
横浜市
青葉区
潮見台
水沢三丁目
水沢二丁目
水沢一丁目
菅生三丁目
菅生四丁目
美しが丘西一丁目
美しが丘西二丁目
美しが丘西三丁目
美しが丘三丁目
美しが丘四丁目
美しが丘五丁目
元石川町
石川町
荏子田一丁目
荏子田二丁目
荏子田三丁目
尻手黒川道路
書籍名：ワイドミリオン神奈川
発行年：２０１５年
出版社：㈱マイナビ
位置図

定）



（座標値種別：図上測定）

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
で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
也理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地
元
公図写
見

085712

7513-1 一・

地番	7513－1 7513－15
土地の所在	横浜市青葉区 元石川町

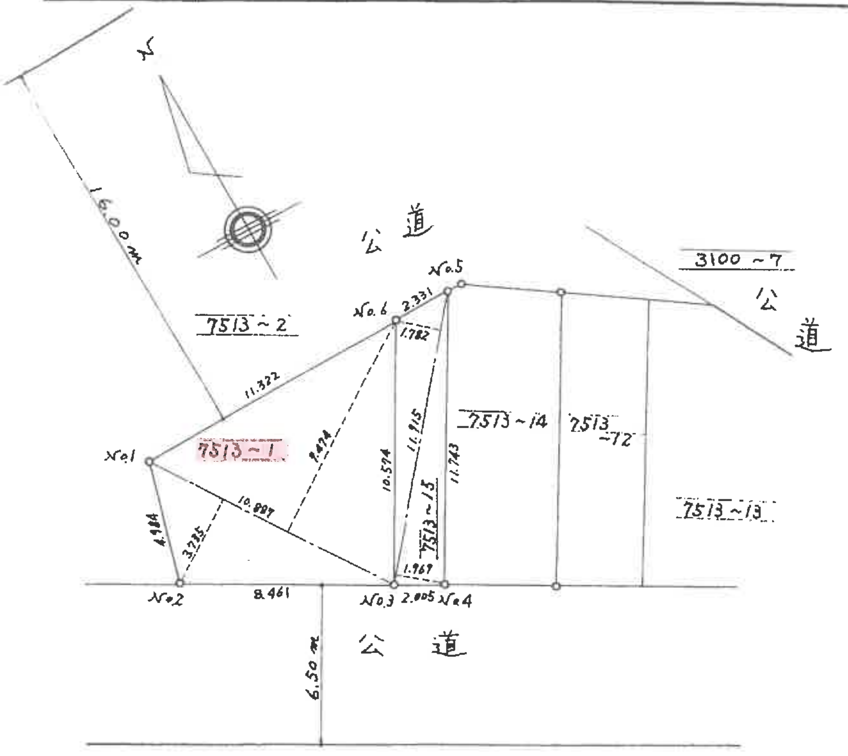
地積測量図

物件（1）土地：7513番1

面積計算書

7513～1			
底辺	垂線	積	71.90㎡
10.887	3.735	40.6629	
10.887	9.474	103.1434	
計		143.8063	
½		71.9031	

7513～15			
底辺	垂線	積	22.34㎡
11.915	1.782	21.2325	
11.915	1.969	23.4606	
計		44.6931	
½		22.3465	



境界標の内訳	
民石	No.1 No.3 No.4 No.5 No.6
鉄鋲	No.2

53
3
29

B4をA4（81%）に縮小

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

354760

各階平面図

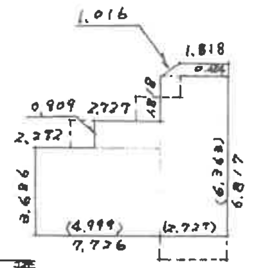
[redacted]

家屋番号	7 [illegible] 1 3 番 1
建物の所在	横浜市青葉区 ~~横浜市緑区~~ 元石川町 7 5 1 3 番地 1

建物図面
~~各階平面図~~

物件（2）建物

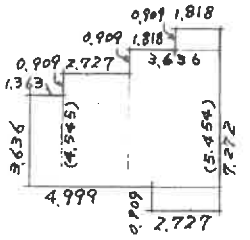
2 階平面図



2 階床面積

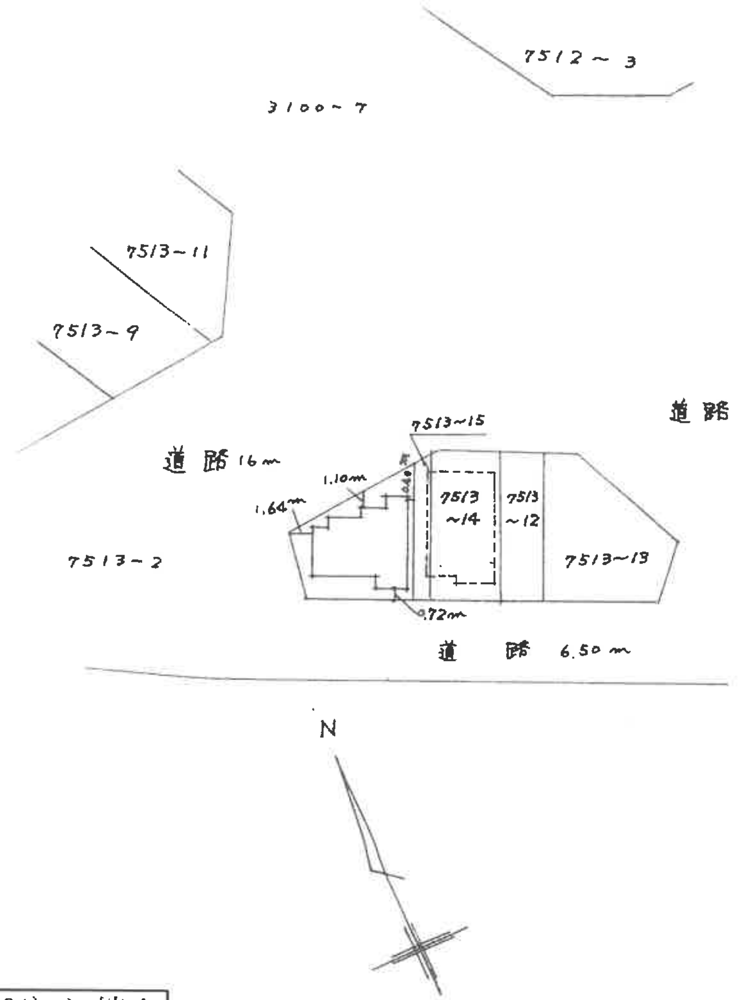
3.636	×	4.999	=	18.1763
0.909	×	2.727	=	2.4788
6.363	×	2.727	=	17.3519
(1.818+2.727)×0.454×1/2			=	1.0317
計				39.0387
				39.03 ㎡

1 階平面図



1 階床面積

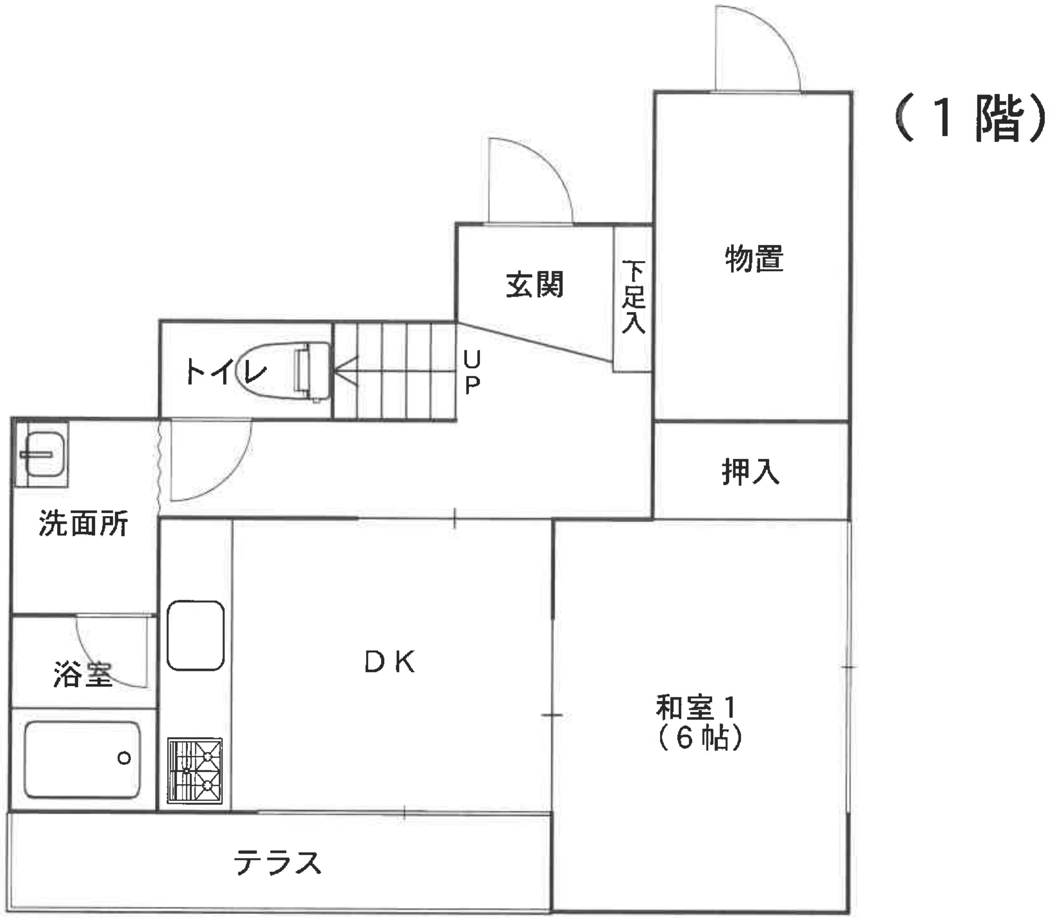
3.636	×	1.363	=	4.9558
4.545	×	2.727	=	12.3942
5.454	×	3.636	=	19.8307
0.909	×	1.818	=	1.6525
0.909	×	2.727	=	2.4788
計				41.3120
				41.31 ㎡

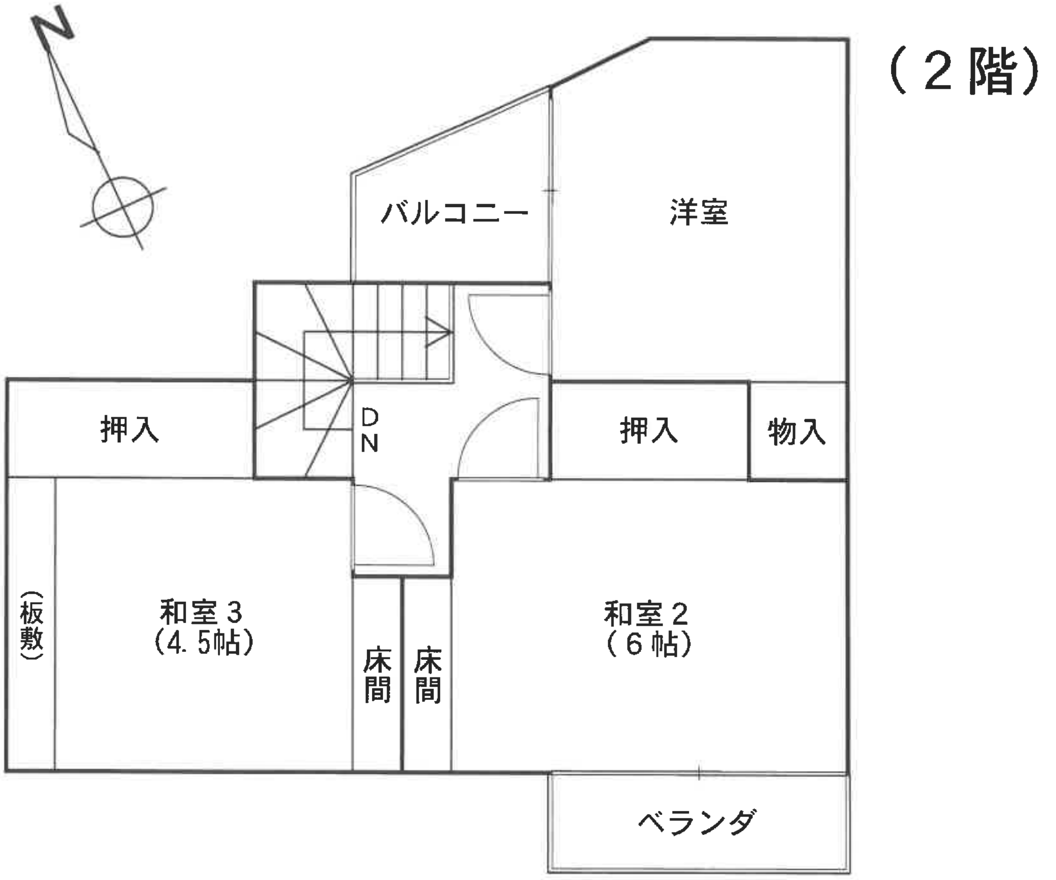


53、4、5

B4をA4（81%）に縮小

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500


（1階）
物置
玄関
下足入
トイレ
UP
押入
洗面所
DK
和室１
（６帖）
浴室
テラス


（2階）
N
バルコニー
洋室
押入
DN
押入
物入
（板敷）
和室３
（4.5帖）
床間
床間
和室２
（６帖）
ベランダ

間取図

令和 6 年（ヌ）第 202 号

上　申　書

横浜地方裁判所
　　第３民事部 御中

令和 7 年 5 月 28日
評価人　中島雄二

令和６年（ヌ）第２０２号事件の評価について、土地（物件１）と建物（物件２）を個別に売却する場合の評価額について、下記のとおり上申致します。

記

第１　評価額

個別価額	
土　地 （物件１）	金 1,860,000円
建　物 （物件２）	金 310,000円

※ 土地（物件１）の価格は建物（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、建物（物件２）の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　評価額算出の過程（評価書９ページにつき、以下のとおり再計算）

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	14,750,000	× 0.1	場所的利益	＝ 1,480,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10％と査定した。

② 個別価格

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)	共有持分割合	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
1	(14,750,000	− 1,480,000)	× $\frac{1}{2}$		× 0.4	× 0.7	＝ 1,860,000
2	(160,000	＋ 1,480,000)	× $\frac{1}{2}$	× 0.9	× 0.6	× 0.7	＝ 310,000

占有減価修正：売却対象外の共有持分権者による占有を－10％と判定した。

市場性修正：建物が現存する土地（物件１）及び当該建物（物件２）のみの単独での売却であり需要者が極めて限定されること、並びに土地・建物が共有持分であることによる市場性の低下を、土地については－60％、建物については－40％と判定した。

競売市場修正：－30％と判定した。