

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 18 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 7 年 10 月 21 日から 令和 7 年 10 月 28 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 4 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 7 年 11 月 17 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 11 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 10 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 9 月 18 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～11	25,369,000 20,295,200	一括	5,073,800	134,886	33,894
1	2,500,000				
2	1,060,000				
3	3,000				
4	40,000				
5	4,000				
6	40,000				
7	190,000				
8	1,000				
9	130,000				
10	1,000				
11	21,400,000				
備考					



物件目録

- | | | | |
|---|-----|---|------------------|
| 1 | 所 | 在 | 横浜市鶴見区北寺尾七丁目 |
| | 地 | 番 | 7 4 6 番 2 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 3 . 4 6 平方メートル |
| | 共有者 | C | 持分 1 0 分の 1 |
| | 共有者 | B | 持分 1 0 分の 9 |
| 2 | 所 | 在 | 横浜市鶴見区北寺尾七丁目 |
| | 地 | 番 | 7 5 0 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 7 . 0 6 平方メートル |
| | 共有者 | C | 持分 1 0 分の 1 |
| | 共有者 | B | 持分 1 0 分の 9 |
| 3 | 所 | 在 | 横浜市鶴見区北寺尾七丁目 |
| | 地 | 番 | 7 4 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 2 . 5 5 平方メートル |
| | 共有者 | C | 持分 1 4 0 分の 1 |
| | 共有者 | B | 持分 1 4 0 分の 9 |
| 4 | 所 | 在 | 横浜市鶴見区北寺尾七丁目 |
| | 地 | 番 | 7 4 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 5 8 平方メートル |



物 件 目 録

共有者 C 持分 240 分の 1
共有者 B 持分 240 分の 9

5 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
地 番 746 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 6.15 平方メートル

共有者 C 持分 240 分の 1
共有者 B 持分 240 分の 9

6 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
地 番 746 番 10
地 目 公衆用道路
地 積 61 平方メートル

共有者 C 持分 240 分の 1
共有者 B 持分 240 分の 9

7 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
地 番 746 番 19
地 目 公衆用道路
地 積 156 平方メートル

共有者 C 持分 140 分の 1
共有者 B 持分 140 分の 9

8 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
地 番 750 番 1



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 0.79平方メートル

共有者 C 持分140分の1

共有者 B 持分140分の9

9 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目

地 番 750番5

地 目 公衆用道路

地 積 103平方メートル

共有者 C 持分140分の1

共有者 B 持分140分の9

10 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目

地 番 751番9

地 目 公衆用道路

地 積 2.27平方メートル

共有者 C 持分240分の1

共有者 B 持分240分の9

11 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目746番地21、750番地6

家屋 番号 746番21

種 類 居宅

構 造 木造陸屋根・スレートぶき3階建

床 面 積 1階 46.37平方メートル



物 件 目 録

2階 54.24平方メートル

3階 44.30平方メートル

共有者 C 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 14 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 1～11】

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, 7】

地役権

範 囲 全部

要役地 横浜市神奈川区白幡仲町 153 番

設定日 平成 7 年 1 月 14 日 (平成 23 年 6 月 28 日変更)

- 目 的
- 1 送電線路の架設及びその保守等のための土地立入
 - 2 送電線路の最下垂時における電線から 3・6 メートルの範囲内における建造物の築造禁止
 - 3 爆発性, 引火性を有する危険物の製造, 取扱及び貯蔵の禁止
 - 4 送電線路に支障となる工作物の設置, 竹木の植栽等, その他送電線路に支障となる行為の禁止

【物件番号 2, 9】

地役権

範 囲 全部

要役地 横浜市鶴見区駒岡町 988 番 2

設定日 平成 5 年 10 月 1 日 (平成 23 年 6 月 28 日変更)

- 目 的
- 1 送電線路の架設及びその保守等のための土地立入
 - 2 送電線路の最下垂時における電線から 3・6 メートルの範囲内における建造物の築造禁止
 - 3 爆発性, 引火性を有する危険物の製造, 取扱及び貯蔵の禁止
 - 4 送電線路に支障となる工作物の設置, 竹木の植栽等, その他送電線路に支障となる行為の禁止



【物件番号4, 5】

地役権

範囲 全部

要役地 横浜市鶴見区駒岡町字四ツ田988番2

設定日 昭和32年1月10日

目的 電線の支持物の設置を除く電線路の施設

【物件番号6】

地役権

範囲 全部

要役地 横浜市神奈川区白幡仲町153番

設定日 平成7年1月14日

目的 1 送電線路の架設及びその保守等のための土地立入
2 建造物の築造禁止
3 爆発物、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止
4 送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電線路の支障となる一切の行為の禁止

【物件番号3, 8, 10, 11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号11】

本件共有者B及び同C（いずれも被相続人Aからの相続人）が別紙間取図1階部分（玄関2及び同奥廊下、同廊下から2階LDK2に至る階段部分、駐輪場部分を除く。）、1階LDK1から2階に至る階段部分、2階トイレ2並びに2階洋室1部分を占有している。

本件共有者Bがその余の部分占有している。

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 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
地 番 746番21
地 目 宅地
地 積 63.46平方メートル
共有者 C 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

2 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
地 番 750番6
地 目 宅地
地 積 27.06平方メートル
共有者 C 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

3 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
地 番 746番1
地 目 公衆用道路
地 積 2.55平方メートル
共有者 C 持分140分の1
共有者 B 持分140分の9

4 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
地 番 746番2
地 目 公衆用道路
地 積 58平方メートル



物 件 目 録

共有者 C 持分240分の1
共有者 B 持分240分の9

5 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
地 番 746番3
地 目 公衆用道路
地 積 6.15平方メートル

共有者 C 持分240分の1
共有者 B 持分240分の9

6 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
地 番 746番10
地 目 公衆用道路
地 積 6.1平方メートル

共有者 C 持分240分の1
共有者 B 持分240分の9

7 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
地 番 746番19
地 目 公衆用道路
地 積 15.6平方メートル

共有者 C 持分140分の1
共有者 B 持分140分の9

8 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
地 番 750番1



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 0.79平方メートル

共有者 C 持分140分の1

共有者 B 持分140分の9

9 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目

地 番 750番5

地 目 公衆用道路

地 積 103平方メートル

共有者 C 持分140分の1

共有者 B 持分140分の9

10 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目

地 番 751番9

地 目 公衆用道路

地 積 2.27平方メートル

共有者 C 持分240分の1

共有者 B 持分240分の9

11 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目746番地21、750番地6

家屋 番号 746番21

種 類 居宅

構 造 木造陸屋根・スレートぶき3階建

床 面 積 1階 46.37平方メートル



物 件 目 録

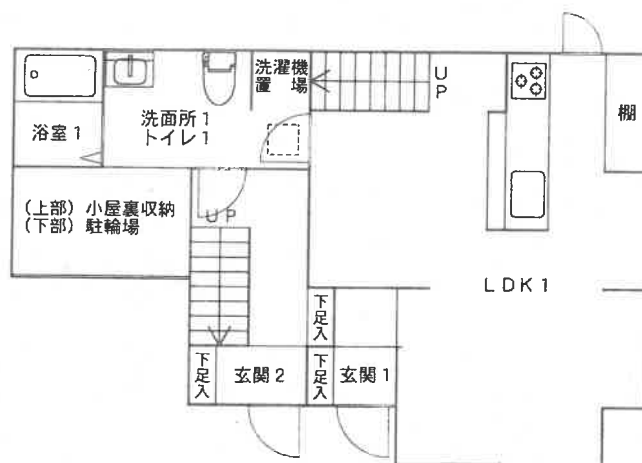
2階 54.24平方メートル
3階 44.30平方メートル

共有者 C 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

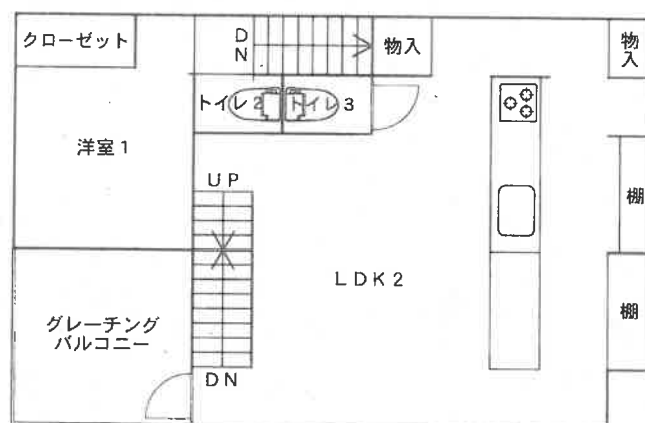


11

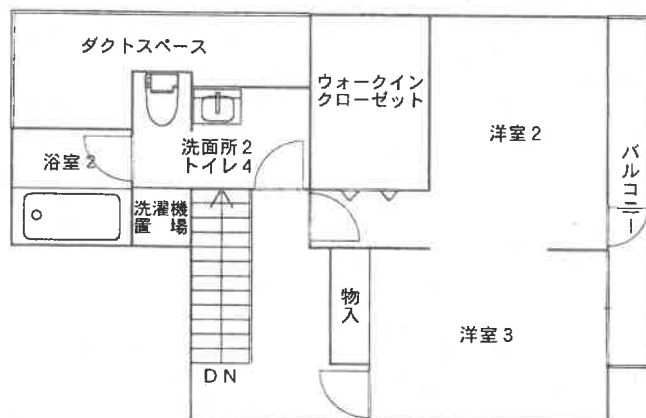
(1階)



(2階)



(3階)



間取図



令和 6 年(ケ)第 127 号
令和 6 年 5 月 28 日受理
令和 6 年 7 月 3 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 野村 剛

(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 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
 地 番 746番21
 地 目 宅地
 地 積 63.46平方メートル

共有者 A 持分5分の1
 共有者 B 持分5分の4

2 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
 地 番 750番6
 地 目 宅地
 地 積 27.06平方メートル

共有者 A 持分5分の1
 共有者 B 持分5分の4

3 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
 地 番 746番1
 地 目 公衆用道路
 地 積 2.55平方メートル

共有者 A 持分70分の1
 共有者 B 持分70分の4

4 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
 地 番 746番2
 地 目 公衆用道路
 地 積 58平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分120分の1
共有者 B 持分120分の4

5 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
地 番 746番3
地 目 公衆用道路
地 積 6.15平方メートル

共有者 A 持分120分の1
共有者 B 持分120分の4

6 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
地 番 746番10
地 目 公衆用道路
地 積 61平方メートル

共有者 A 持分120分の1
共有者 B 持分120分の4

7 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
地 番 746番19
地 目 公衆用道路
地 積 156平方メートル

共有者 A 持分70分の1
共有者 B 持分70分の4

8 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
地 番 750番1

(1-2枚目)

物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 0.79 平方メートル

共有者 A 持分 70 分の 1

共有者 B 持分 70 分の 4

9 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目

地 番 750 番 5

地 目 公衆用道路

地 積 103 平方メートル

共有者 A 持分 70 分の 1

共有者 B 持分 70 分の 4

10 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目

地 番 751 番 9

地 目 公衆用道路

地 積 2.27 平方メートル

共有者 A 持分 120 分の 1

共有者 B 持分 120 分の 4

11 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目 746 番地 21、750 番地 6

家屋 番号 746 番 21

種 類 居宅

構 造 木造陸屋根・スレートぶき 3 階建

床 面 積 1 階 46.37 平方メートル

物 件 目 録

2階 54.24平方メートル
3階 44.30平方メートル

共有者 A 持分5分の1
共有者 B 持分5分の4

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	横浜市鶴見区北寺尾七丁目14番2-4号		
土地	物件1～10		
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☒ 公衆用道路（物件3～10） ☐ （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 物件1, 2土地共有者らが同土地上に下記建物を所有し、占有している 物件3～10は、共有者ら（目的外共有者らを含む）が私道として利用している		
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3～10については、各持分のみが対象である		
建物	物件11		
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 共有者Aが本件建物の1階部分（玄関2及び同奥廊下、同廊下から2階LDK2に至る階段部分、駐輪場部分を除く）及び1階LDK1から2階に至る階段部分、2階トイレ2、2階洋室1部分を、共有者Bが本件建物のその余の部分、それぞれ居宅として使用している		
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 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（ただし、物件1, 2, 7, 9土地との位置関係）		

(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
■ 氏名不詳者 (共有者Aの妻兼共有者Bの母)	1 物件11建物の玄関2を除いた1階と2階洋室1には、私とAが住んでいます。その他はBが使用しています。 2 私は事情がよく分かりません。 (令和6年5月30日聴取)
■ B (共有者)	1 物件11建物の2階への入口である玄関2とそこから2階に至る廊下部分を除いた1階部分と2階の洋室1部分、2階トイレ2部分は、私の親であるA夫婦が使用し、物件11建物のその他の部分は、私が使用しています。 2 1階駐輪場部分は、私が使用しています。 3 物件3～10の私道は共有者らが道路として使用しています。特に誰かが管理しているということではなくお互い様で使用しています。 (令和6年6月3日電話聴取) 4 物件11建物に雨漏りや水回りの不具合はありませんが、最近となりのマンションの方から陸屋根の部分のシートが剥がれているという指摘を受けました。修繕などは出来ていません。 5 送電線については、日常において気になることはありません。東京電力から3年に1度、約25万円から26万円程度の支払を受けています。 6 私の使用している部分とA家族が使用している部分は完全に分離しています。玄関2廊下の奥と洗面所1、トイレ1との間に扉があり、行き来は出来ませんが、双方から施錠が出来るようにしています。2階の洋室1とLDK2との間にある壁は簡単に抜ける構造にしてあり、いずれ通り抜けるようにする予定でした。 7 物件11建物内で犬や猫は飼っていません。 8 本件土地と近隣土地との間で境界に関する争いなどありません。 9 物件11建物は建築後に増改築などしていません。 10 物件11建物にソーラーパネルも屋根裏収納もありません。 (令和6年6月29日聴取)

(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 受命物件の状況および占有関係は、関係人の陳述および立入調査の結果により、前記記載のとおりと認めた。なお、本件建物は2世帯住宅である。
- 2 評価人の調査によると物件3～10の一団土地は、私道で、建築基準法42条1項に該当するいわゆる開発道路である。
- 3 物件1, 2, 7, 9の各土地に下記のと通りの地役権設定登記がなされている。

記

登記の目的	地役権設定
受付年月日・受付番号	平成7年3月22日第12980号(物件1, 7) 平成5年10月21日第51158号(物件2, 9)
権利者その他の事項	原因 平成7年1月14日設定(物件1, 7) 平成5年10月1日設定(物件2, 9) 平成23年6月28日変更
	目的 1 送電線路の架設及びその保守等のための土地立入 2 送電線路の最下垂時における電線から3・6メートルの範囲内における建造物の築造禁止 3 爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止 4 送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等、その他送電線路に支障となる行為の禁止
	範囲 全部
	要役地 横浜市神奈川区白幡仲町153番(物件1, 7) 横浜市鶴見区駒岡町988番2(物件2, 9)

- 4 物件4, 5の各土地に下記のと通りの地役権設定登記がなされている。

記

登記の目的	地役権設定
受付年月日・受付番号	昭和32年6月17日第16738号
権利者その他の事項	原因 昭和32年1月10日設定 目的 電線の支持物の設置を除く電線路の施設
	範囲 全部
	要役地 横浜市鶴見区駒岡町字四ツ田988番2

- 5 物件6の土地に下記のと通りの地役権設定登記がなされている。

記

登記の目的	地役権設定
受付年月日・受付番号	平成7年3月22日第12980号
権利者その他の事項	原因 平成7年1月14日設定 目的 1 送電線路の架設及びその保守等のための土地立入 2 建造物の築造禁止 3 爆発物、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止 4 送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電線路の支障となる一切の行為の禁止
	範囲 全部
	要役地 横浜市神奈川区白幡仲町153番

(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
令和6年5月29日(水) 14:27-14:38	横浜地方法務局神奈川出張所	登記事項証明書等交付申請
令和6年5月30日(木) 15:58-16:15	目的物件所在地	共有者Aの妻兼共有者Bの母と面談・事情聴取 外観調査 写真撮影 不在通知書投函
令和6年6月3日(月) 9:49-10:01	電話聴取	共有者Bから事情聴取
令和6年6月29日(土) 10:53-12:00	目的物件所在地	共有者Bと面談・事情聴取 外観調査 立入調査 写真撮影 [評価人同行]
令和年月日() :-:		
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。

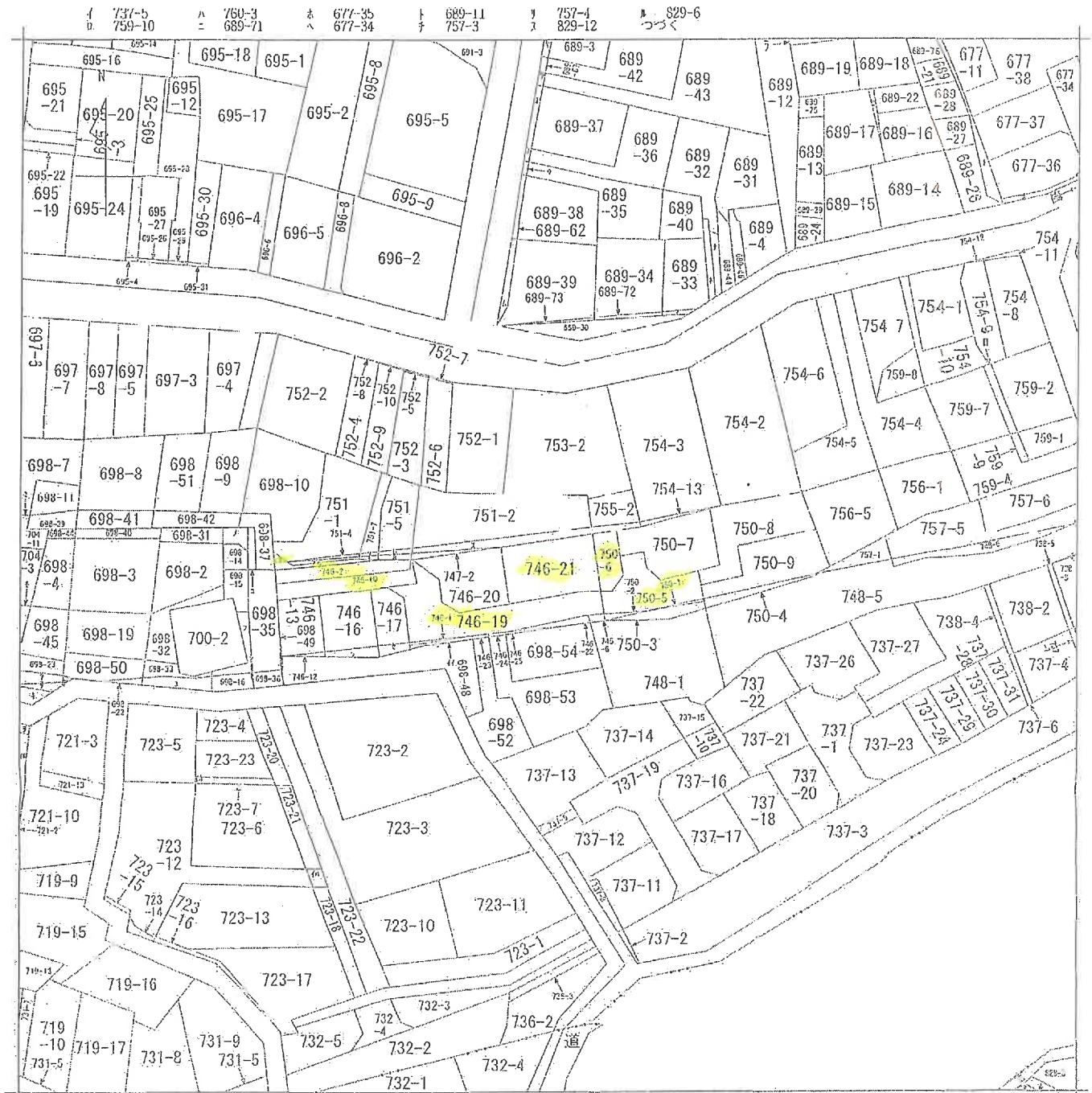
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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。

地番区域見出し	B	D	A 北寺尾6丁目
			B 北寺尾7丁目
			C 北寺尾7丁目
			D 北寺尾7丁目

請求部	所在	横浜市鶴見区北寺尾七丁目		地番	746番21	
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項	旧土地台帳附属地図

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。

令和6年3月8日

横浜地方方法務局神奈川出張所

請求番号: 34-1

登記官

(1/2)

(7 枚目)

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

ア 721-7
イ 746-3
カ 746-7
キ 746-8
ク 746-9
ケ 751-6
コ 751-8
ク 751-9
サ 689-41
シ 689-45
ス 689-5
タ 689-61
チ 689-63
リ 689-64
ニ 689-65
ハ 689-66
ヒ 689-68
マ 689-75
メ 695-11
ミ 698-1
モ 698-13
ム 698-20
メ 698-21
ミ 698-24
モ 698-26
ム 698-27
メ 698-34
ミ 698-38
モ 698-43
ム 698-46
メ 698-47
ミ 704-12
モ 746-15
ム 751-3
メ 746-14
ミ 746-18
モ 721-4
ム 723-19
メ 731-3
ミ 723-9

登記年月日：平成23年8月2日

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

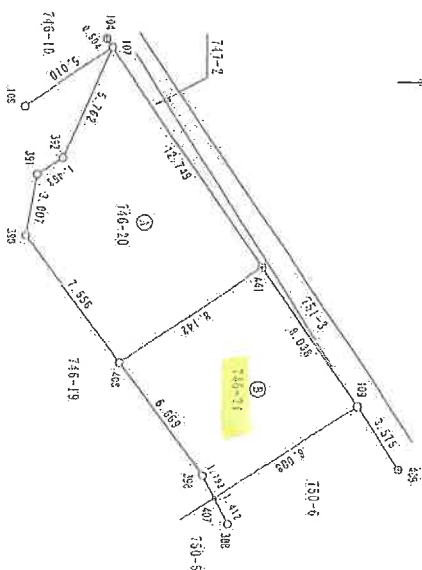
令和6年9月6日
これは図面と記録とが一致していることを証明した図面である。
横浜地方建設局神奈川工務所

登記官

請求番号：34-2

地 番 746-20、-21 地 積 測 量 図

土地の所在 横浜市鶴見区北寺尾7丁目



合 計 149.570623

座 標 一 覧 表

測 点 名	X	座 標	Y	備 考
104		128.738		117.090
108		124.882		120.289
103		124.516		140.333
105		142.844		137.744

所在地系	在鶴見図系
座 標 系	—
測量年月日	平成23年7月25日

作成者

年 7月 27日作成

申請人

境界線の性質
○ 境界コンクリート杭
● 合界杭
△ 測量点

縮尺 1/250

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和6年3月8日
札幌地方建設局 札幌川田事務所
登記官

登記年月日：平成23年7月6日

地番 750-2-5-9

地積測量図

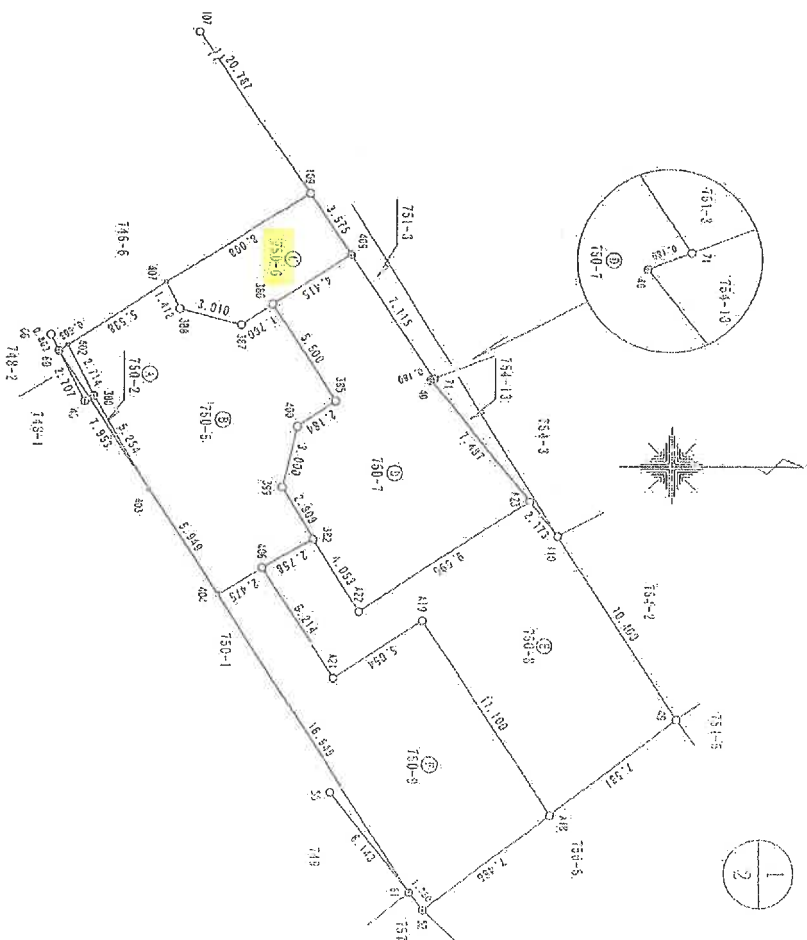
土地の所在

札幌市鶴見区北茅尾7丁目

測点名	X	Y	座標
46	130.030	144.729	
55	141.742	163.403	
56	128.403	141.532	
107	129.079	117.509	

座標一覧表

測量系	平面座標系
測量年月日	平成23年3月20日



作成者

(平成23年6月28日作成)

申請人

登記年月日：平成23年7月6日

令和6年3月8日

横浜地方協働局神奈川出張所

登記官

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。

地積測量図

土地の所在 横浜市鶴見区北岸町1丁目

750-2-5-3

2
2

面積表

地番	③ 750-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A03		133.111	149.061	248.23566
300		130.462	144.463	-561.383218
402		129.225	142.047	-236.630032
69		128.756	142.320	553.05523
		延面積	3.27666	1.6288330
		地積	1.62	m ²

地番	④ 750-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
355	141.926	144.746	-169.497566	
366	138.931	140.133	-627.23508	
387	137.450	141.086	-620.072970	
388	134.536	140.333	-499.603449	
407	133.897	139.074	-738.62014	
402	129.225	142.047	-487.591445	
380	130.462	144.463	561.383218	
403	133.111	149.061	875.529875	
404	136.338	153.998	826.81562	
406	138.460	152.760	892.002800	
352	140.868	151.379	139.571438	
359	139.402	148.866	-114.031356	
400	140.102	145.948	368.372752	
延面積				207.681538
地積				103.8407690
延面積				103.84 m ²

地番		⑤ 750-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
409	測点	142.644	137.744	237.195168	
109		140.653	134.751	-1178.876925	
407		133.897	139.074	-850.715658	
388		136.336	140.333	498.60349	
387		137.450	141.086	620.07270	
386		138.931	140.133	727.850802	
		延面積		546.129306	27.0647530
		地積		27.06	m ²

地番	⑥ 750-7	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A23	151.121	149.560	503.568520	
41	146.438	143.718	-648.68670	
71	146.506	143.654	-545.02376	
A29	142.544	137.744	-1057.185200	
336	138.931	140.133	-100.615494	
335	141.926	144.746	169.49766	
470	140.102	145.948	-358.372752	
339	139.402	148.866	114.031356	
332	140.868	151.379	555.409551	
A22	143.071	154.781	1586.969593	
延面積			209.393094	104.6952470
地積			104.69	m ²

地番	⑦ 750-8	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
43	158.139	159.981	54.073378	
110	152.480	151.255	-1061.507590	
A23	151.121	149.560	-1407.210040	
A22	143.071	154.781	-1386.969593	
332	140.868	151.379	-694.980989	
436	138.480	152.760	151.690606	
A21	141.861	157.973	1204.070206	
A19	146.102	155.223	1595.847653	
A18	152.142	164.536	1980.519832	
延面積		235.533747	117.766875	
地積		117.76	m ²	

地番	⑧ 750-9	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$
A18	152.142	164.536	-12.998344	
A19	146.102	155.223	-1595.847653	
A21	141.861	157.973	-1204.070206	
A76	138.480	152.760	-843.693480	
A74	136.338	153.998	1086.147694	
61	145.533	166.237	1655.956791	
52	146.181	169.063	1117.337367	
		延面積	202.832359	
		面積	101.4161795	
		地積	101.41	㎡
		合計	456.4139550	

作成者

(平成23年6月26日作成)

申請人

縮尺

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和6年3月8日
横濱地方裁判所 横濱支部 川出 張新
登記官

登記年月日：平成23年7月6日

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。

座標表

座標	Xm	Yn	$(Xm+1 - Xm-1) \cdot Yn$
401	122.119	131.991	-479.259321
112	116.351	123.065	-751.433890
410	116.013	123.291	-447.669621
378	119.982	129.077	788.144162
合計			5.119572
面積			2.597860
地積			2.55

座標	Xm	Yn	$(Xm+1 - Xm-1) \cdot Yn$
401	122.119	131.991	-914.697630
378	119.982	129.077	-788.144162
410	116.013	123.291	-541.370781
114	115.591	123.574	439.923440
28	119.573	129.404	1466.982684
60	126.912	139.407	354.930222
合計			15.623773
面積			7.811865
地積			7.81

合計 10.3716725

座標一覧表

座標名	X	座標	Y	座標
378		126.212		141.181
79		127.155		138.738
111		113.254		121.037
114		121.869		118.365

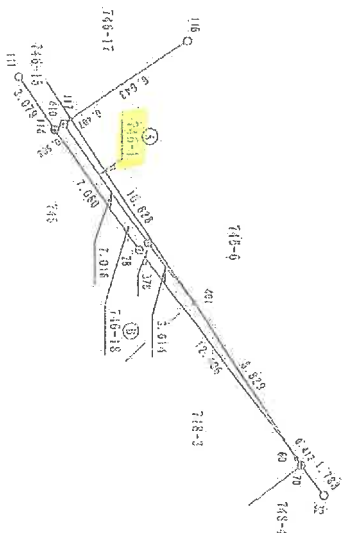
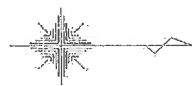
測量系	任意座標系
座標系	-
測量年月日	平成23年11月26日

作成者

(平成23年6月28日作成)

申請人

地番 746-1-18
地積測量図
土地の所在 横濱市鶴見区北等尾1丁目



境界線の方向
○ 境界線の方向
● 境界線の方向
● 境界線の方向
● 境界線の方向

縮尺 1/250

登記年月日：平成9年4月21日

313324

地番 745-9, -3
土地の所在 横浜市新見区北寺尾7丁目
前746-3 後746-3, -1 新
地積測量図

1. 本図面に記載されている図形を証明した図面である
令和6年の図面
横浜地方支庁鶴岡川出張所
登記部

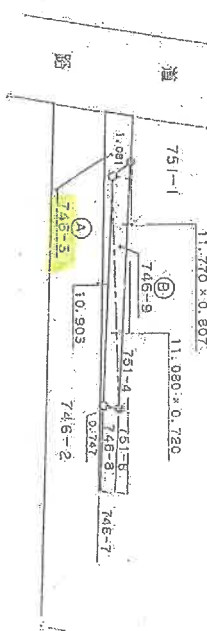
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

三 斜 求 積 表

地番	⑦745-9	幅	長さ	面積
NJ	11.770	0.807	9.498390	
	11.080	0.720	7.977600	
		面積	17.475990	
		地積	8.7379950	

総計 8.7379950

図面番	⑧745-3	幅	長さ	積
公積	4.889325			6.7379950
		積		6.1513375
		地積		6.15



地積の内訳

—○— 建築コンクリート等

—●— 国土利用

作製者

平成9年4月3日(作製)

申請人

縮尺 1/250

昭和9年4月21日

313585

地番 746-10-6
土地の所在 横浜市鶴見区北寺尾7丁目
新746-6後746-6-10新
地積測量図

これは図面に記載をたゞしるを参考とするものであり、
令和6年3月8日 横浜地方建設局 鶴見川出流部

登記官

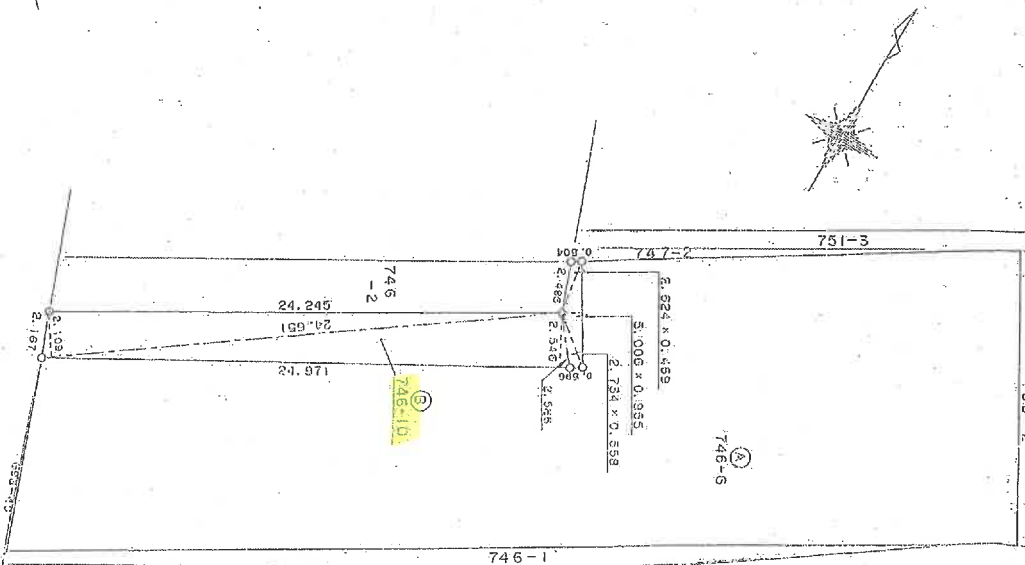
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

三 斜 求 積 表

地番	⑩746-10	面積	積
NO.	24.651	2.109	51.988958
	24.971	2.546	63.576166
	2.734	0.558	1.528572
	5.006	0.955	4.780730
	2.624	0.469	1.230556
		面積	123.102083
		地積	61.5510415
		地積	61.55 m ²

積 算 61.5510415

積 算	⑩746-6	面積	積
公 積	586.7246		61.5510415
		地積	525.17 m ²



作製者

年4月3日(作製)

申請人

縮尺 1/250

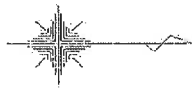
請求番号: 34-8

測年日：平成23年7月6日

令和6年3月9日
これは図面に記載されている内容と証明した図面である。
横浜地方建設局神奈川出張所

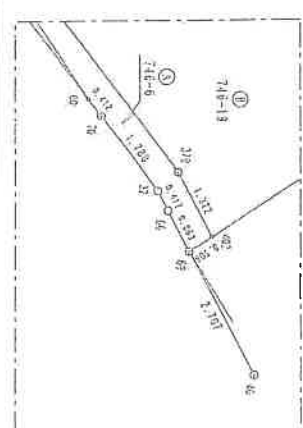
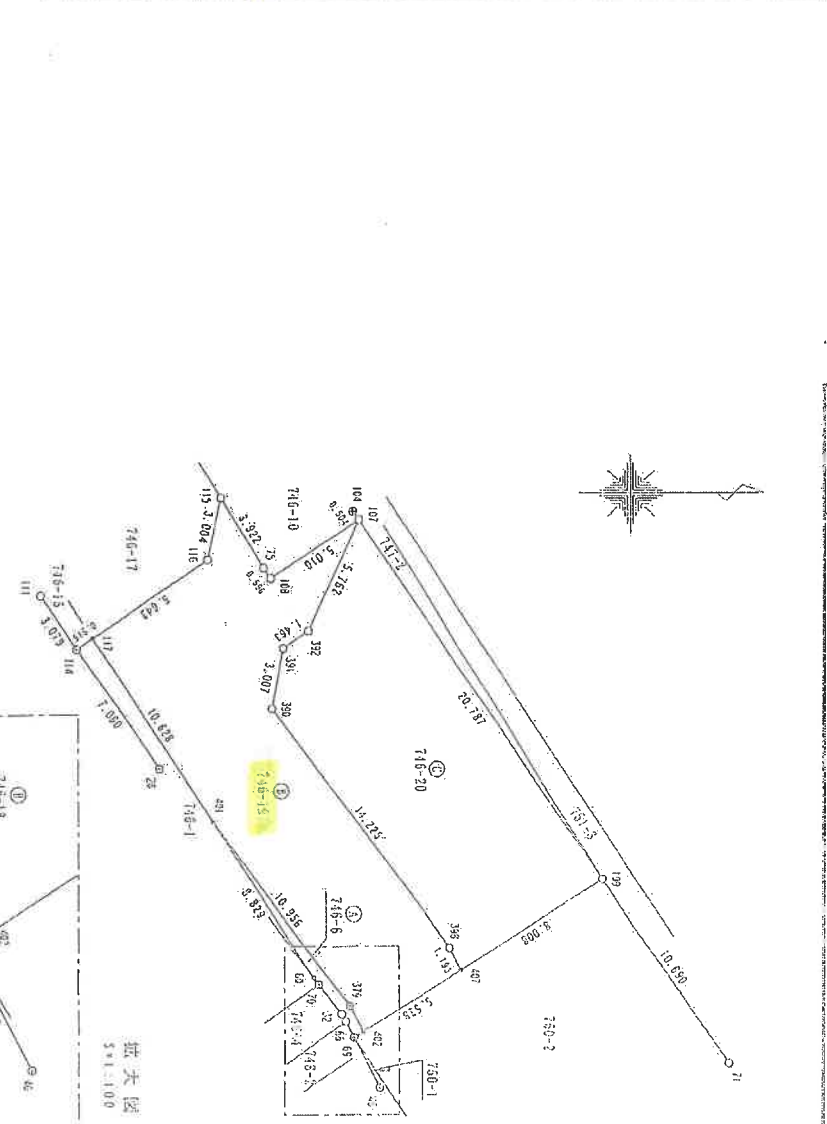
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである
登記官

地 番 746-6-13-20
地 積 測量 図
土地の所記 横浜市長見区北等尾7丁目



座 標 一 覧 表				
測 点 名	X	Y	Z	備 考
26	113,312	129,338	129,404	
46	146,305	144,654	144,654	
71	112,032	121,032	121,032	
114	115,351	122,514	122,514	

座 標 一 覧 表				
測 点 名	X	Y	Z	備 考
746-6	113,312	129,338	129,404	
46	146,305	144,654	144,654	
71	112,032	121,032	121,032	
114	115,351	122,514	122,514	



作成者
平成 23年 6月 2日(作成)

申請人
縮尺 1/300

登記年月日：平成23年7月6日

令和6年3月8日
横濱地方支庁局神奈川出版所
これは図面に記録されている内容を証明した地図である。

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

登記官

座標表

地番	① 750-1	② 750-3	③ 750-4
測点	Xm	Yn	Xn+1 - Yn-1 Yn
424	136,338	153,998	-461,2240.10
425	133,111	149,001	-34,5692.32
331	136,106	154,133	497,3871.91
			1,594949
			0.794745
			0.79 m

地番	② 750-3	③ 750-4
測点	Xm	Yn
331	136,106	154,133
423	133,111	149,001
63	128,796	142,320
43	130,039	144,129
405	135,663	154,389
		10,88961
		5,4444805
		5.44 m

地番	③ 750-4			Xn+1 - Yn-1 Yn
測点	Xn	Yn		
61	145,533	166,237		-909,152748
404	136,338	153,998		-1451,739146
321	136,106	154,133		-104,039775
405	135,663	154,389		21,769849
57	135,247	153,391		944,621889
55	141,742	163,403		1517,360298
		包 圍 值		18,819327
		包 圍 值		9,4096535
		總 值		9.40 m

色計 15,6316185

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
S1		146,131		163,063
G1		128,403		141,552

測量系	任意座標系
座標系	
測量年月日	平成23年6月18日

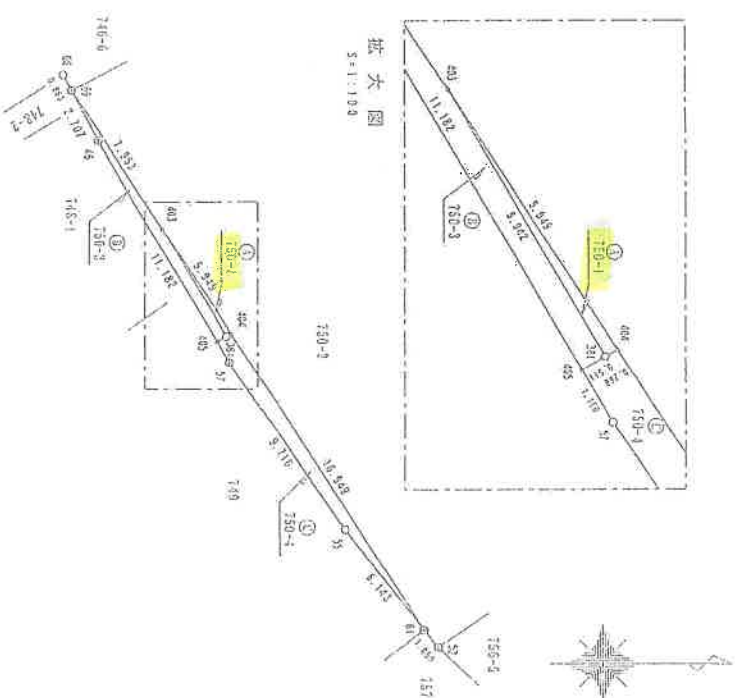
作成者

(平成23年6月28日作成)

測量人

地積測量図

地番 750-1-3-4
土地の所在 横浜市中区北等尾7丁目



境界線の示す
○ 境界コンクリート
● 境界 境界
○ 境界
○ 境界

縮尺

1/250

登記年月日：平成23年7月6日

これは図面に記載されている測量を証明した書面である。
令和6年3月8日
数値地方法務局神奈川出張所
登記官

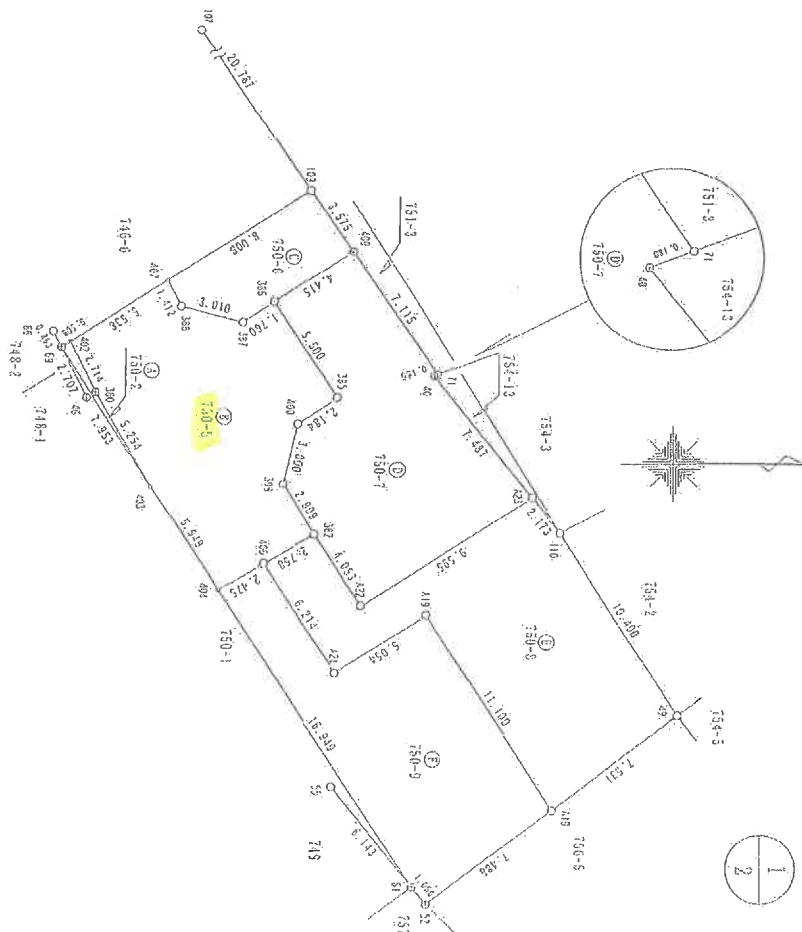
本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

地 積 測 量 図

地 番 750-2-3-5
土地の所在 横浜市鶴見区北町尾1丁目

座 標 一 覧 表			
測 点 名	X 座 標	Y 座 標	備 考
45	130,030	144,729	
55	141,742	163,403	
66	128,403	141,552	
107	129,079	117,509	

測 点 名	座 標 系
座 標 系	—
測量年月日	平成23年6月24日



作成者

(平成23年6月28日作成)

申請人

縮尺

1/250

地積測量図

地番 750-2-5-9

土地の所在 横浜市長見区北寺尾1丁目



面積 1.62 ㎡

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
403	133.111	149.001	248.235656
380	130.462	144.463	-561.383218
402	129.223	142.047	-236.630302
69	128.756	142.320	553.055320
面積合計			3.257655
面積換算			1.6286330
面積			1.62 ㎡

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
423	151.121	149.560	503.568320
40	146.438	143.718	-648.886770
7	146.606	143.654	-545.023376
409	142.644	137.744	-1037.183200
385	138.931	140.133	-100.615494
386	141.926	144.746	169.497566
400	140.102	145.948	-368.372732
399	139.402	148.866	114.031356
382	140.868	151.379	555.409551
432	143.071	154.781	1586.969593
面積合計			209.393094
面積換算			104.6965470
面積			104.69 ㎡

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
49	158.139	159.981	54.075378
10	152.480	151.253	-1061.507590
423	151.121	149.560	-1407.210040
422	143.071	154.781	-1586.969593
382	140.868	151.379	-694.980939
406	138.480	152.760	151.690680
421	141.861	153.973	1204.070206
49	146.102	153.223	1595.847663
48	152.142	164.536	1980.519832
面積合計			235.533747
面積換算			117.7668735
面積			117.76 ㎡

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
48	152.142	164.536	-12.998344
49	146.102	153.223	-1595.847663
421	141.861	153.973	-1204.070206
406	138.480	152.760	-846.693480
404	136.338	153.998	1086.147894
6	145.533	168.237	1655.956791
52	146.181	169.063	1117.333367
面積合計			202.832339
面積換算			101.4161795
面積			101.41 ㎡

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
409	142.644	137.744	237.195168
109	140.653	134.773	-1178.676925
407	133.897	139.074	-850.715658
388	134.516	140.333	498.603149
387	137.450	141.086	620.072970
386	138.931	140.133	727.850802
面積合計			54.129506
面積換算			27.0647530
面積			27.06 ㎡

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
385	141.926	144.746	-169.497566
386	138.931	140.133	-627.235303
387	137.450	141.086	-620.072970
388	134.516	140.333	-498.603149
407	133.897	139.074	-738.62014
402	129.223	142.047	-467.931445
380	130.462	144.463	561.383218
403	133.111	149.001	875.529876
404	136.338	153.998	826.815262
406	138.480	152.760	582.002800
382	140.868	151.379	139.571438
399	139.402	148.866	-114.031356
400	140.102	145.948	368.372732
面積合計			207.681538
面積換算			103.8407690
面積			103.84 ㎡

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

令和6年3月8日
横浜地方事務所 神奈川出張所
これは図面に記載されている内容と証明した図面である。

登記簿

作成者

(平成23年6月28日作成)

申請人

添付

登記年月日：平成9年4月21日

3125593

令和6年3月の日
この図面に記載された内容は、登記簿に記載されたものと一致するものと見做す。

横浜地方方法務局 横浜川口支所
登記簿

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

三 割 求 積 表

地番	⑧ 751-9	延 辺	高 さ	延 面積
N.J.		2.794	1.627	4.546336
			留 面積	4.546336
			地 面積	2.2729190
			地 積	2.27

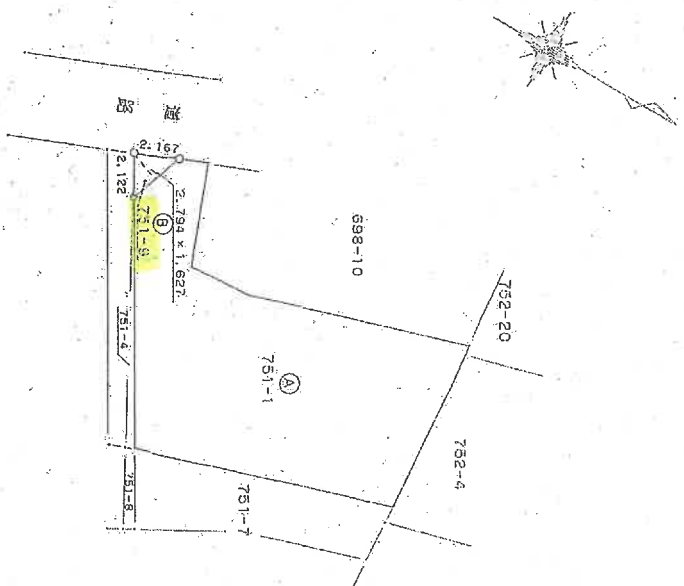
積 計 2.2729190

地番	⑨ 751-1	延 辺	高 さ	延 面積
N.J.		104.75786		2.2729190
			地 面積	102.4850410
			地 積	102.48

地 番	751-9, -1
土地の所在	横浜市鶴見区北寺尾7丁目

前751-1 後751-1, -9 新

地 積 測 量 図



境界線の示す

—○— 境界線の示す

—●— 測量点

製 者

9 年 4 月 3 日 (作成)

用 語 人

縮尺 1/250

登記年月日：平成24年8月8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。
令和6年3月8日
横浜地方裁判所 家賃用出稼所
登記官

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである

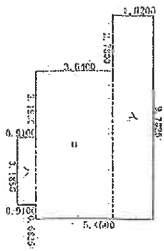
各階平面図

家賃番号 746番21

建築物図面

建築物の所在 横浜市中区北寺尾七丁目746番地21、750番地6

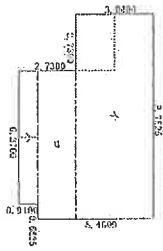
1階



求積表

イ	9.7825	×	1.8200	=	17.80415000
ロ	7.0525	×	3.6400	=	25.67110000
ハ	0.9100	×	3.1850	=	2.89835000

2階

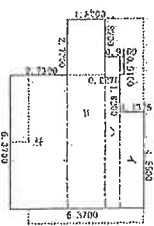


求積表

イ	9.7825	×	3.6400	=	35.60830000
ロ	7.0525	×	1.8500	=	12.83550000
ハ	0.9100	×	6.3700	=	5.79670000

床面積 54.24 m²

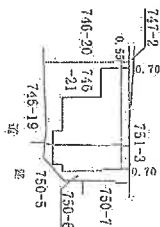
3階



求積表

イ	4.5530	×	1.1375	=	5.17562500
ロ	0.9130	×	0.2275	=	0.20762500
ハ	7.2830	×	0.6825	=	4.96850000
ニ	9.1030	×	1.8200	=	16.56200000
ホ	2.7300	×	6.3700	=	17.39010000
計 44.30335000					

床面積 44.30 m²



作成者

8月 2日(作成)

縮尺

1/250

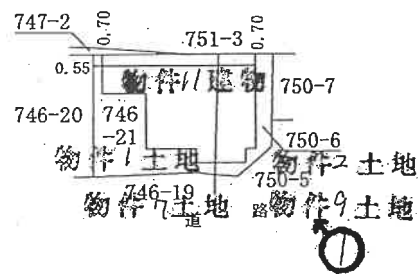
申請人

縮尺

1/500

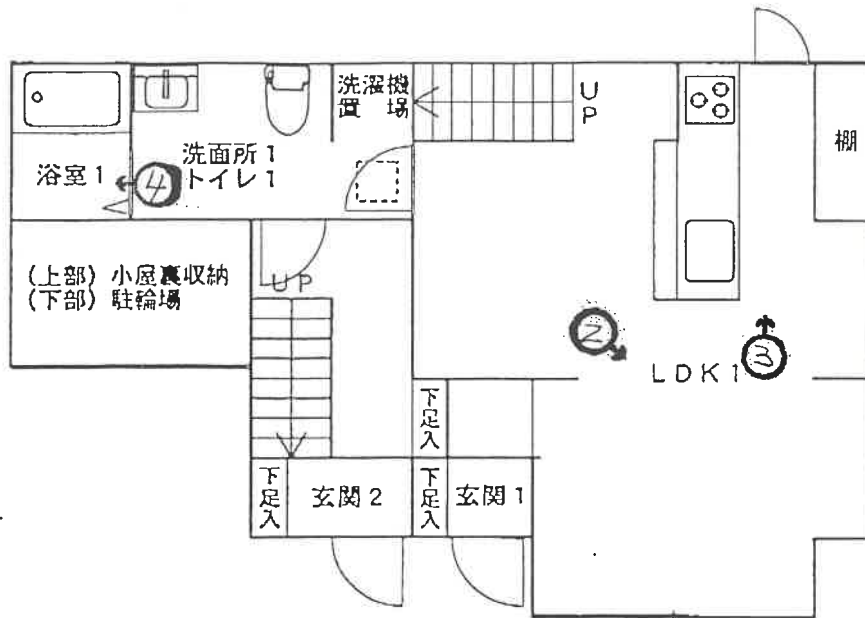
写真撮影方向図

←○は写真撮影位置・方向

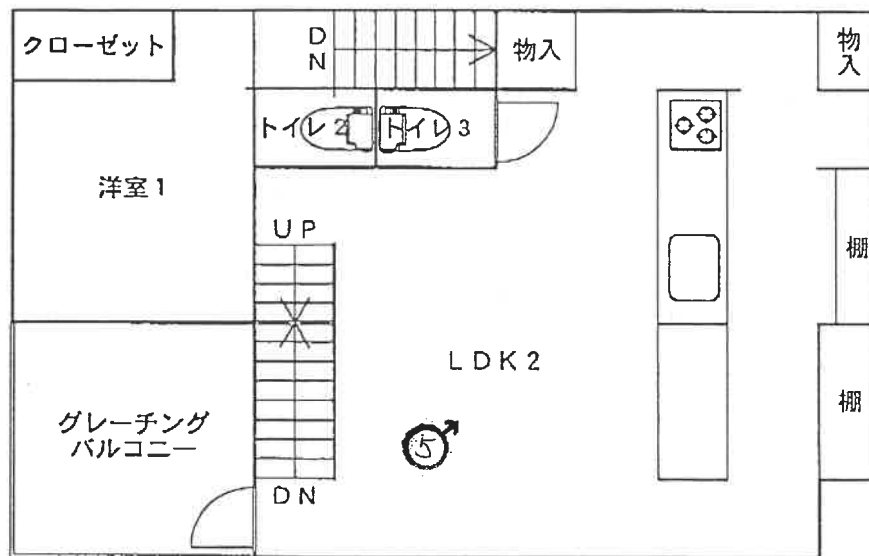


←○は写真撮影位置・方向

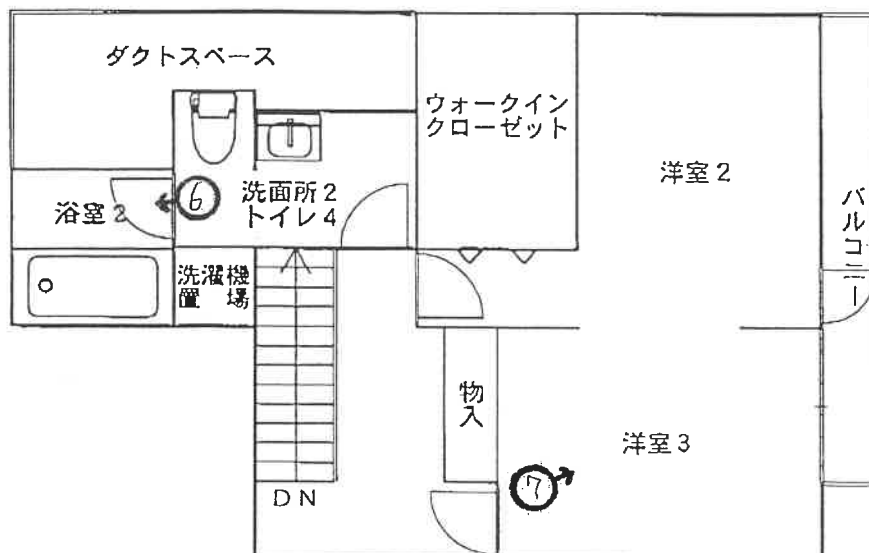
(1 階)



(2 階)



(3 階)



(23 枚目)

間取図



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

令和 6 年 (ケ) 第 127 号
令和 6 年 6 月 29 日 現地調査
令和 6 年 7 月 9 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 2 5, 3 6 9, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 2, 5 0 0, 0 0 0 円
物 件 2 (土 地)	金 1, 0 6 0, 0 0 0 円
物 件 3 (土 地)	金 3, 0 0 0 円
物 件 4 (土 地)	金 4 0, 0 0 0 円
物 件 5 (土 地)	金 4, 0 0 0 円
物 件 6 (土 地)	金 4 0, 0 0 0 円
物 件 7 (土 地)	金 1 9 0, 0 0 0 円
物 件 8 (土 地)	金 1, 0 0 0 円
物 件 9 (土 地)	金 1 3 0, 0 0 0 円
物 件 1 0 (土 地)	金 1, 0 0 0 円
物 件 1 1 (建 物)	金 2 1, 4 0 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 ～ 1 1 の各不動産について、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 ・ 2 の内訳価格は物件 1 1 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 1 1 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		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		住居表示： 北寺尾7丁目14番2－4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 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
地 番 7 4 6 番 2 1
地 目 宅地
地 積 6 3 . 4 6 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 1
共有者 B 持分 5 分の 4

2 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
地 番 7 5 0 番 6
地 目 宅地
地 積 2 7 . 0 6 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 1
共有者 B 持分 5 分の 4

3 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
地 番 7 4 6 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 2 . 5 5 平方メートル
共有者 A 持分 7 0 分の 1
共有者 B 持分 7 0 分の 4

4 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
地 番 7 4 6 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 5 8 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 1 2 0 分の 1
共有者 B 持分 1 2 0 分の 4

5 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
地 番 7 4 6 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 6 . 1 5 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 0 分の 1
共有者 B 持分 1 2 0 分の 4

6 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
地 番 7 4 6 番 1 0
地 目 公衆用道路
地 積 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 0 分の 1
共有者 B 持分 1 2 0 分の 4

7 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
地 番 7 4 6 番 1 9
地 目 公衆用道路
地 積 1 5 6 平方メートル

共有者 A 持分 7 0 分の 1
共有者 B 持分 7 0 分の 4

8 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目
地 番 7 5 0 番 1

物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 0. 7 9 平方メートル

共有者 A 持分 7 0 分の 1

共有者 B 持分 7 0 分の 4

9 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目

地 番 7 5 0 番 5

地 目 公衆用道路

地 積 1 0 3 平方メートル

共有者 A 持分 7 0 分の 1

共有者 B 持分 7 0 分の 4

1 0 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目

地 番 7 5 1 番 9

地 目 公衆用道路

地 積 2. 2 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 0 分の 1

共有者 B 持分 1 2 0 分の 4

1 1 所 在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目 7 4 6 番地 2 1、7 5 0 番地 6

家屋 番号 7 4 6 番 2 1

種 類 居宅

構 造 木造陸屋根・スレートぶき 3 階建

床 面 積 1 階 4 6. 3 7 平方メートル

物 件 目 録

2階 54.24平方メートル

3階 44.30平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の4

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（一体利用地としての物件1・2）

位置・交通	東急東横線・JR横浜線「菊名」駅の北東方約1.7km、 JR京浜東北線「鶴見」駅の北西方約3.7km（何れも道路距離）、 「北寺尾七丁目」バス停より徒歩約3分。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模の一般住宅や共同住宅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 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種住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区、宅地造成工事規制区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	物件1土地 63.46㎡（登記地積） 物件2土地 27.06㎡（－〃－） 計 90.52㎡ ほぼ長方形（東端は車両転回部の隅切り） 間口：約11.5m、奥行：約8m ほぼ平坦地、北西側より地盤面が若干高い。
接面道路の状況	南東側の約11.5mが、幅員約5.5mの行止り舗装私道（建築基準法第42条1項道路）に等高に接面する。 当該私道は物件3～10土地により構成されている。	
土地の利用状況等	物件1・2は、物件11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 都市ガス 下水道	あり あり あり

特 記 事 項	物件 1・2 土地に次のとおり地役権が設定されている。 【登記権利部（乙区）記載】 順位番号：1 登記の目的：地役権設定 受付年月日・受付番号： 平成 7 年 3 月 22 日・第 12980 号（物件 1） 平成 5 年 10 月 21 日・第 51158 号（物件 2） 権利者その他の事項： 原因；平成 7 年 1 月 14 日設定（物件 1） 平成 5 年 10 月 1 日設定（物件 2） 平成 23 年 6 月 28 日変更（物件 1・2） 目的；1. 送電線路の架設及びその保守等のための土地立入 2. 送電線路の最下垂時における電線から 3.6m の範囲内における建造物の築造禁止 3. 爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止 4. 送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等、その他送電線路に支障となる行為の禁止 範囲；全部 要役地；横浜市神奈川区白幡仲町 153 番（物件 1） 横浜市鶴見区駒岡町 988 番 2（物件 2）
---------	---

2. 土地の概況及び利用状況等（物件3～10）

土地の概要	目的土地の南西方を通る市道から北東方向に分岐する行止りの舗装私道の敷地。		
画地条件	規模	物件3 土地 2.55m ² （登記地積） 物件4 土地 58 m ² （－〃－） 物件5 土地 6.15m ² （－〃－） 物件6 土地 61 m ² （－〃－） 物件7 土地 156 m ² （－〃－） 物件8 土地 0.79m ² （－〃－） 物件9 土地 103 m ² （－〃－） 物件10土地 2.27m ² （－〃－） 計 389.76m ²	
	形状	屈折した带状地、東端近くに車両転回部、市道と接する西端部に隅切りがある。	
	幅・延長	幅：約5.5m、延長：約70m	
土地の利用状況等	特定多数の通行の用に供される私道として利用されている。 建築基準法上は第42条1項道路。		
特記事項	① 目的物件所有者の共有持分は、 （物件3・7～9）70分の5、 （物件4～6・10）120分の5 ② 物件4・5土地に次のとおり地役権が設定されている。 【登記権利部（乙区）記載】 順位番号：1 登記の目的：地役権設定 受付年月日・受付番号：昭和32年6月17日・第16738号 権利者その他の事項： 原因；昭和32年1月10日設定 目的；電線の支持物の設置を除く電線路の施設 範囲；全部 要役地；横浜市鶴見区駒岡町字四ツ田988番2 ③ 物件6土地に次のとおり地役権が設定されている。 【登記権利部（乙区）記載】 順位番号：1		

特 記 事 項	登記の目的：地役権設定 受付年月日・受付番号：平成7年3月22日・第12980号 権利者その他の事項： 原因；平成7年1月14日設定 目的；1. 送電線路の架設及びその保守等のための土地立入 2. 建造物の築造禁止 3. 爆発性、引火性を有する危険物を製造、取扱及び貯蔵の禁止 4. 送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止 範囲；全部 要役地；横浜市神奈川区白幡仲町 153 番 ④ 物件7・9土地に次のとおり地役権が設定されている。 【登記権利部（乙区）記載】 順位番号：1 登記の目的：地役権設定 受付年月日・受付番号： 平成7年3月22日・第12980号（物件7） 平成5年10月21日・第51158号（物件9） 権利者その他の事項： 原因；平成7年1月14日設定（物件7）、 平成5年10月1日設定（物件9） 平成23年6月28日変更（物件7・9） 目的；1. 送電線路の架設及びその保守等のための土地立入 2. 送電線路の最下垂時における電線から3.6mの範囲内における建造物の築造禁止 3. 爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止 4. 送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等、その他送電線路に支障となる行為の禁止 範囲；全部 要役地；横浜市神奈川区白幡仲町 153 番（物件7） 横浜市鶴見区駒岡町 988 番 2（物件9） ⑤ 固定資産税等は、地方税法第348条第2項第5号（公共の用に供する道路）の規定により非課税。
---------	--

3. 建物の概況及び利用状況（物件11）

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 24 年 8 月 2 日 新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約 12 年	
	経済的残存耐用年数	約 18 年	
現 況 用 途 等	種 類	居宅（二世帯住宅）	
	間 取 り	下記の居宅Ⅰ：1LDK、下記の居宅Ⅱ：2LDK （附属資料「間取図」のとおり）	
仕 様	構 造	木造3階建の二世帯住宅、 以下において「居宅Ⅰ」・「居宅Ⅱ」と称する。 目的建物内で両居宅の居室等が占める位置は、 附属資料「間取図」記載上、次のとおりである。 居宅Ⅰ：（1階）玄関1、LDK1、洗面所1、 	

品 等	やや優る
保守管理の状態	概ね良好
建物の利用状況	令和6年6月29日 内部立入調査。 居宅Ⅰは共有者Aが占有し、居宅Ⅱは共有者Bが占有している。
特 記 事 項	居宅Ⅱの玄関2廊下の奥と居宅Ⅰの洗面所1との間に、両居宅間が往来可能なドアが設置されているが、双方から施錠可能な構造となっている。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地（一体利用地としての物件1・2）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	242,000	$\times \frac{70}{100}$	= 169,000	$\times 63.46$	$\times 0.95$	= 10,190,000
2	242,000	$\times \frac{70}{100}$	= 169,000	$\times 27.06$	$\times 0.95$	= 4,340,000

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 鶴見(県)－10

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 258,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & 242,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和5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、街路条件と環境条件等が優り、総合格差率として上記のとおり判定した。

◇個別格差：送電線地役権が設定されているほか、規模・形状・接道状況等も考慮し、上記のとおり判定した。

◇建付減価：建付減価率を5%と判定した。

② 物件 3 ～ 1 0 （土地）

目的土地（物件 3 ～ 1 0）は、私道として利用されているので、当該道路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/㎡)	道 路 価値率	地 積 (㎡)	共有持分 割 合	土 地 価 格 (円)
3	242, 000	× 0. 10	× 2. 55	$\times \frac{5}{70}$	= 4, 000
4	242, 000	× 0. 10	× 58	$\times \frac{5}{120}$	= 60, 000
5	242, 000	× 0. 10	× 6. 15	$\times \frac{5}{120}$	= 6, 000
6	242, 000	× 0. 10	× 61	$\times \frac{5}{120}$	= 60, 000
7	242, 000	× 0. 10	× 156	$\times \frac{5}{70}$	= 270, 000
8	242, 000	× 0. 10	× 0. 79	$\times \frac{5}{70}$	= 1, 000
9	242, 000	× 0. 10	× 103	$\times \frac{5}{70}$	= 180, 000
1 0	242, 000	× 0. 10	× 2. 27	$\times \frac{5}{120}$	= 2, 000

標準画地価格：前項①のとおり。

道路価値率：10％と判定した。

③ 物件 1 1 (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)
1 1	270,000	× 144.91	× 0.54	= 21,130,000

現価率

- ・経過年数 12 年、経済的残存耐用年数 18 年、
観察減価率（中古二世帯住宅の市場性等も含む）10%
- ・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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 18 年}}{\text{経過年数 12 年} + \text{経済的残存耐用年数 18 年}} \times (1 - 0.1) \\ = 0.54$$

2. 評価額の判定

前記1により求めた価格を基に、物件1・2土地については土地利用権等価格を控除し、物件1 1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	10,190,000	×	0.65	法定地上権	= 6,620,000
2	4,340,000	×	0.65	法定地上権	= 2,820,000
合 計					= 9,440,000

(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	(10, 190, 000	－ 6, 620, 000)		× 1.0	× 0.7	= 2, 500, 000
2	(4, 340, 000	－ 2, 820, 000)		× 1.0	× 0.7	= 1, 060, 000
3	4, 000			× 1.0	× 0.7	= 3, 000
4	60, 000			× 1.0	× 0.7	= 40, 000
5	6, 000			× 1.0	× 0.7	= 4, 000
6	60, 000			× 1.0	× 0.7	= 40, 000
7	270, 000			× 1.0	× 0.7	= 190, 000
8	1, 000			× 1.0	× 0.7	= 1, 000
9	180, 000			× 1.0	× 0.7	= 130, 000
10	2, 000			× 1.0	× 0.7	= 1, 000
11	(21, 130, 000	＋ 9, 440, 000)	× 1.0	× 1.0	× 0.7	= 21, 400, 000
一括価格（合計）						= 25, 369, 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. 地価調査基準地価格 鶴見(県)－10

所 在 : 横浜市鶴見区上の宮2丁目446番10外 「上の宮2－21－6」
価 格 : 258,000 円/㎡
位 置 : 東急東横線ほか「菊名」駅 約1.1 km
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 187 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側8m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100%)、
準防火地域、高度地区
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅、アパートが混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額(令和5年度)

物件1(土地) 6,999,970円
物件2(土地) 2,984,859円
物件3～10(土地) 地方税法第348条第2項第5号の規定により非課税
物件11(建物) 7,970,653円

第7 附属資料の表示

位置図

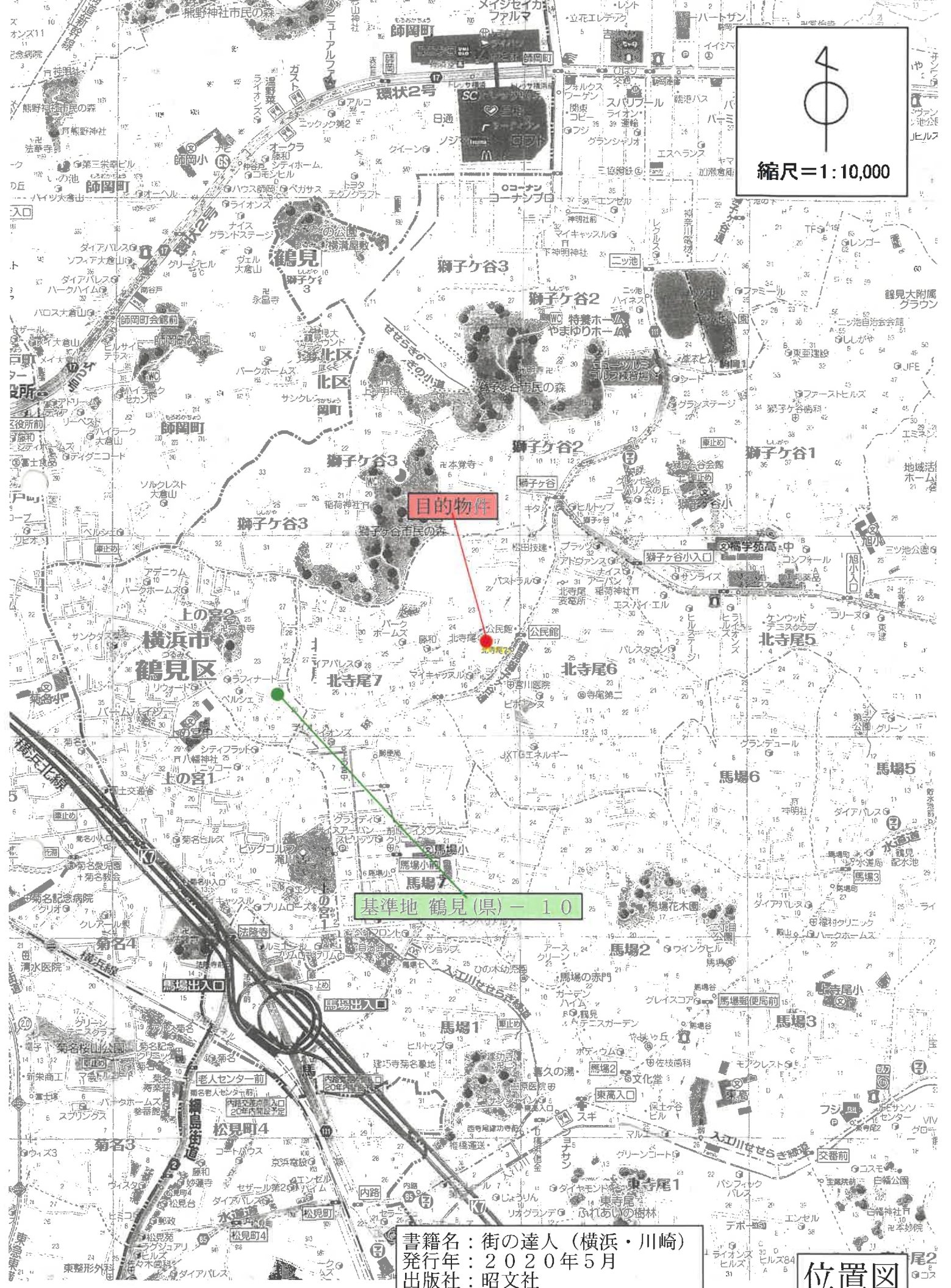
公図写(目的物件をA4判へ抜粋)

地積測量図写(物件1・2)(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



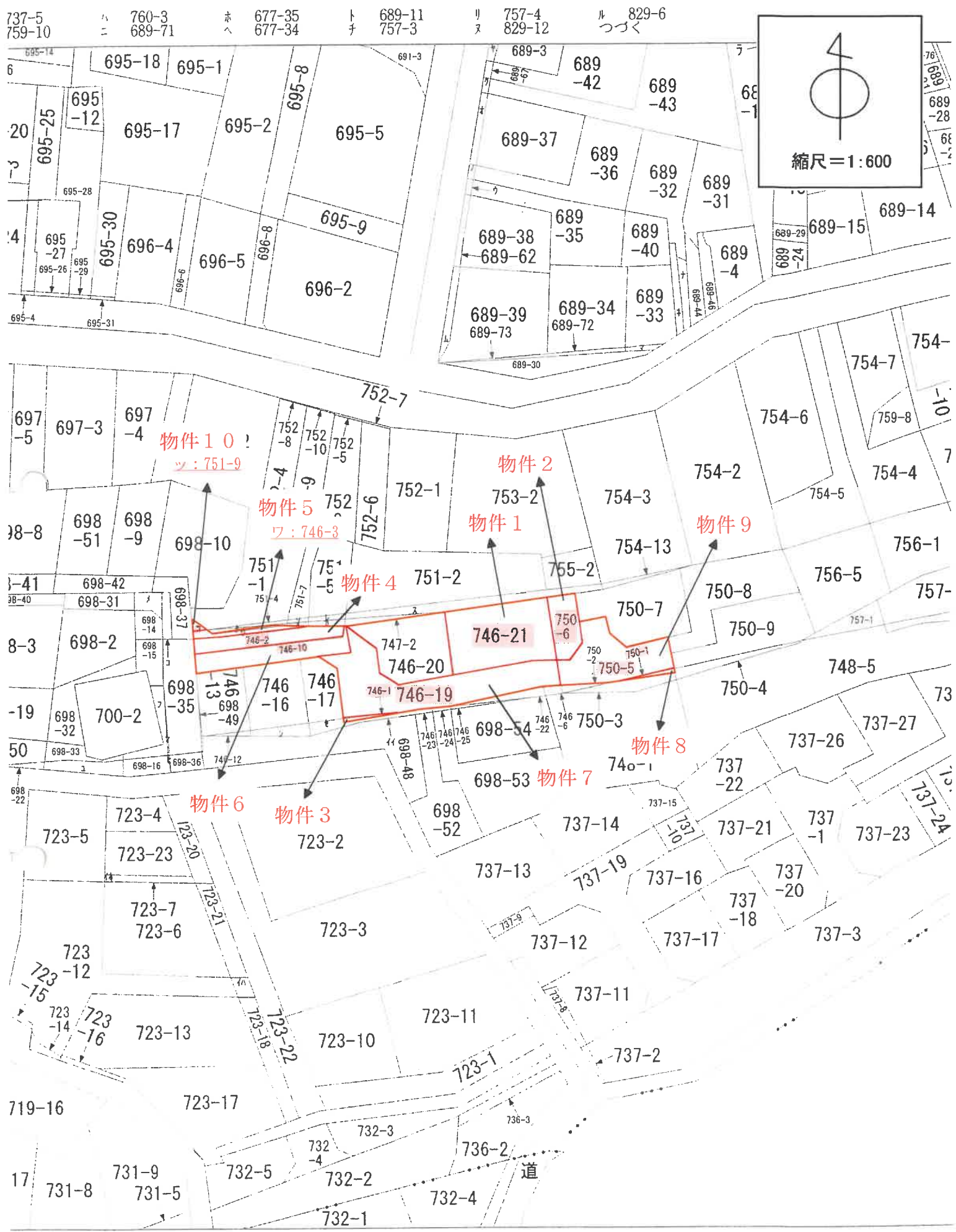
縮尺=1:10,000

目的物件

基準地 鶴見(県) - 10

書籍名：街の達人（横浜・川崎）
発行年：2020年5月
出版社：昭文社

位置図



地積測量図

地番 746-20, -21
土地の所在 横浜市鶴見区北寺尾7丁目

物件(1)土地: 746番21

座標求積表

地番	(A) 746-20	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
A41		136.178	128.098	-43.040928
107		129.079	117.509	-1113.280266
392		126.704	122.759	-440.091015
391		125.494	123.581	-217.131817
390		124.947	126.538	496.155498
408		129.415	132.632	1489.589992
		倍面積		172.201464
		倍面積		86.1007320
		地積		86.10
		㎡		

地番	(B) 746-21	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
109		140.653	134.775	307.421775
A41		136.178	128.098	-1439.565324
408		129.415	132.632	-374.022240
398		133.358	138.010	618.560820
407		133.897	139.074	1014.544830
		倍面積		126.939861
		倍面積		63.4699305
		地積		63.46
		㎡		

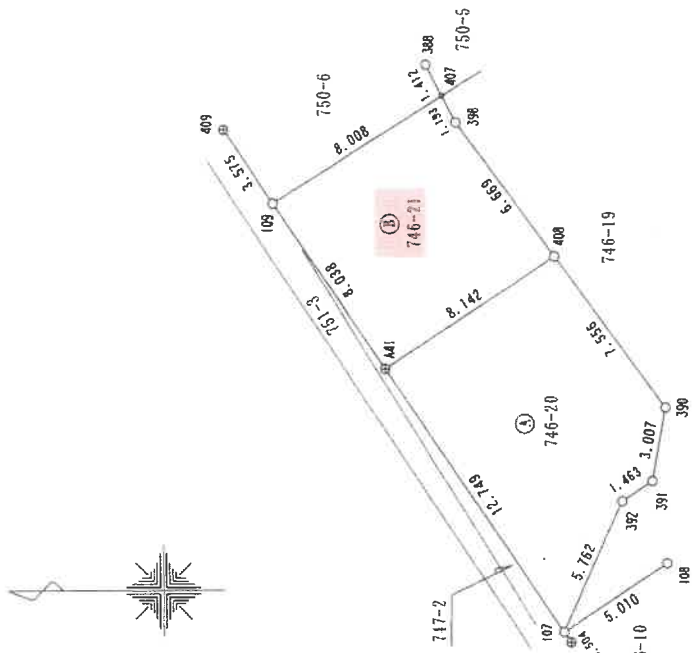
合計 149.5706625

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
104		128.798		117.080
108		124.896		120.269
388		134.536		140.313
409		142.644		137.744

測地系	任意座標系
座標系	任意座標系
測量年月日	平成23年7月25日

- 境界線の内訳
- 境界コンクリート線
 - ⊕ 金属標
 - 図上表示



B4をA4(81%)に縮小

作成者

平成23年7月27日作成

申請人

縮尺 1/250

地積測量図

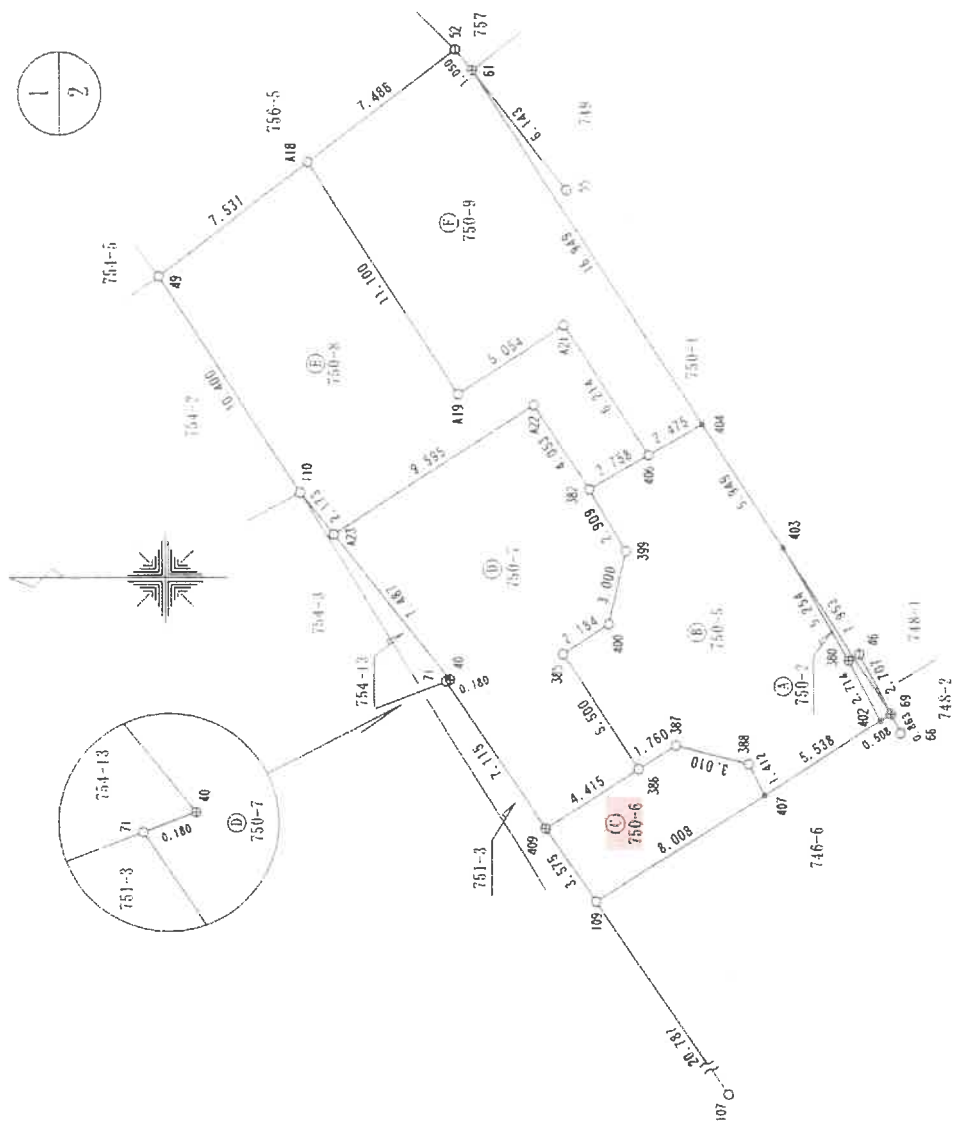
地番	750-2-3-9
土地の所在	横浜市鶴見区北寺尾1丁目

物件(2)土地:750番6

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
46	130.030	144.729
55	141.742	163.403
66	128.403	141.552
107	129.079	117.509

測地系	任意座標系
座標系	
測量年月日	平成23年6月28日



境界線の内訳

- 境界コンクリート碑
- ⊙ 鉄板 記号
- ⊕ 金属標
- 図上表示

(実測地)
B4をA4(81%)に縮小

作成者

(平成23年6月28日作成)

申請人

縮尺 1/250

地 積 測 量 図

地 番

750-2-5-5-9

土地の所在

横浜市鶴見区北寺尾7丁目

地 番	測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
750-7	A23	151.121	149.560	503.568520
	40	145.438	143.718	-648.886770
	71	146.606	143.654	-545.023276
	409	142.644	137.744	-1057.185200
	386	138.931	140.133	-100.615494
	385	141.926	144.746	169.497566
	400	140.102	145.948	-368.372752
	399	139.402	148.866	114.031356
	382	140.868	151.379	555.409551
	A22	143.071	154.781	1586.969593
		倍 面 積		209.393094
		倍 面 積		104.6965470
		地 積		104.69 m ²



歴 標 求 積 表

地 番	測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
750-2	403	133.111	149.001	248.235666
	380	130.462	144.463	-561.383218
	402	129.225	142.047	-236.650302
	69	128.796	142.320	553.055520
		倍 面 積		3.257666
		倍 面 積		1.6288330
		地 積		1.62 m ²

地 番	測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
750-8	49	158.139	159.981	54.073578
	110	152.480	151.255	-1061.507590
	A23	151.121	149.560	-1407.210040
	A22	143.071	154.781	-1586.969593
	382	140.868	151.379	-694.980989
	406	138.480	152.760	151.690680
	A21	141.861	157.973	1204.070206
	A19	146.102	155.223	1595.847663
	A18	152.142	164.536	1980.519832
		倍 面 積		235.533747
		倍 面 積		117.7668735
		地 積		117.76 m ²

地 番	測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
750-5	385	141.926	144.746	-169.497566
	386	138.931	140.133	-627.235308
	387	137.450	141.086	-620.072970
	388	134.536	140.333	-498.603149
	407	133.897	139.074	-738.622014
	402	129.225	142.047	-487.931445
	380	130.462	144.463	561.383218
	403	133.111	149.001	875.529876
	404	136.338	153.998	826.815262
	406	138.480	152.760	692.002800
	382	140.868	151.379	139.571438
	399	139.402	148.866	-114.031356
	400	140.102	145.948	368.372752
		倍 面 積		207.681538
		倍 面 積		103.8407690
		地 積		103.84 m ²

地 番	測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
750-9	A18	152.142	164.536	-12.998344
	A19	146.102	155.223	-1595.847663
	A21	141.861	157.973	-1204.070206
	406	138.480	152.760	-843.693480
	404	136.338	153.998	1086.147894
	61	145.533	168.237	1655.956791
	52	146.181	169.063	1117.337367
		倍 面 積		202.832359
		倍 面 積		101.4161795
		地 積		101.41 m ²

地 番	測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
750-6	409	142.644	137.744	237.195168
	109	140.653	134.775	-1178.876925
	407	133.897	139.074	-850.715658
	388	134.536	140.333	498.603149
	387	137.450	141.086	620.072970
	386	138.931	140.133	727.850802
		倍 面 積		54.129506
		倍 面 積		27.0647530
		地 積		27.06 m ²

合 計 456.4139550

B 4をA 4 (81%) に縮小

作 成 者

申 請 人

縮尺 1/

平成 23 年 6 月 28 日作成)

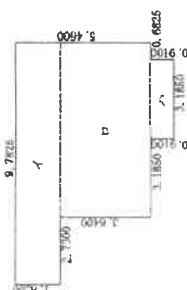
各 階 平 面 図 建 物 図 面

家 屋 番 号 7 4 6 番 2 1

建物の所在 横浜市鶴見区北寺尾七丁目746番地21、750番地6

物件 (11) 建物

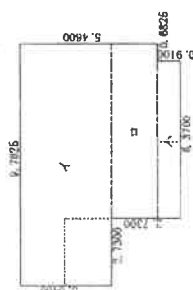
1 階



求積表

イ	9.7825	×	1.8200	=	17.80415000
ロ	7.0525	×	3.6400	=	25.67110000
ハ	0.9100	×	3.1850	=	2.89835000
計 46.37360000					

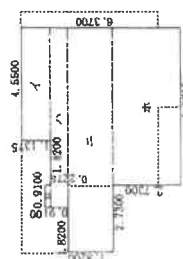
2 階



求積表

イ	9.7825	×	3.6400	=	35.60830000
ロ	7.0525	×	1.8200	=	12.83555000
ハ	0.9100	×	6.3700	=	5.79670000
					計 54.24055000

3 階



求積表

イ	4.5500	×	1.1375	=	5.17562500
ロ	0.9100	×	0.2275	=	0.20702500
ハ	7.2800	×	0.6825	=	4.96860000
ニ	9.1000	×	1.8200	=	16.56200000
ホ	2.7300	×	6.3700	=	17.39010000
計 44.30335000					
床面積 44.30 m ²					

縮尺 1/250

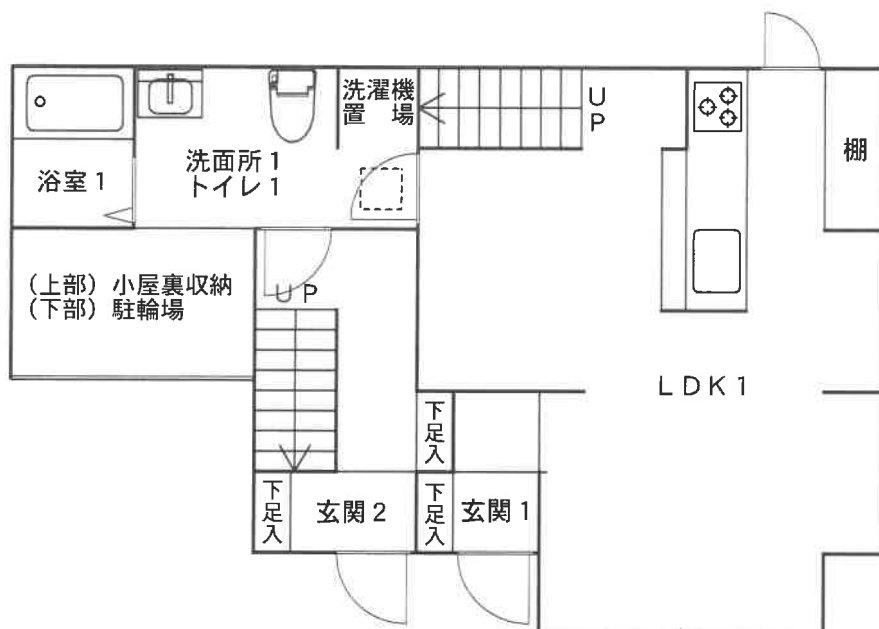
作成者

申請人

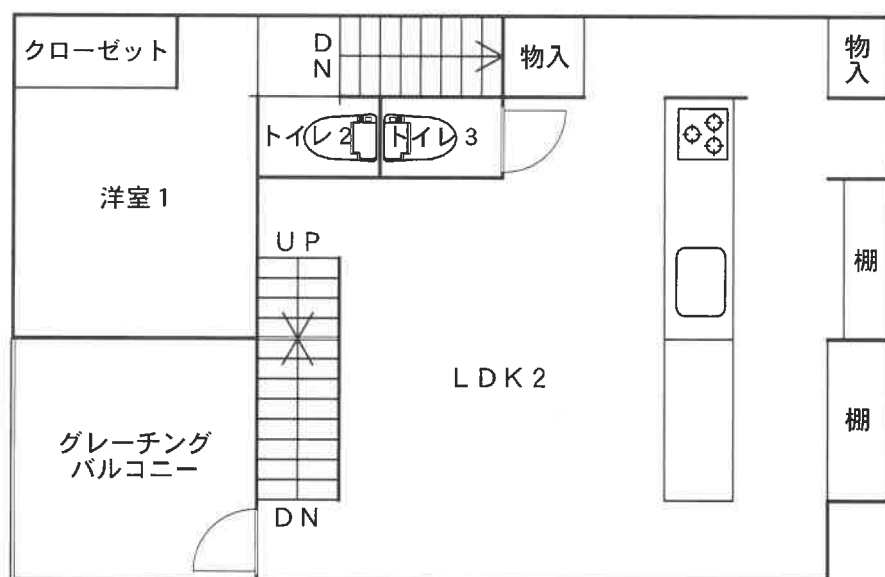
縮尺 1/500

B 4 を A 4 (81%) に縮小

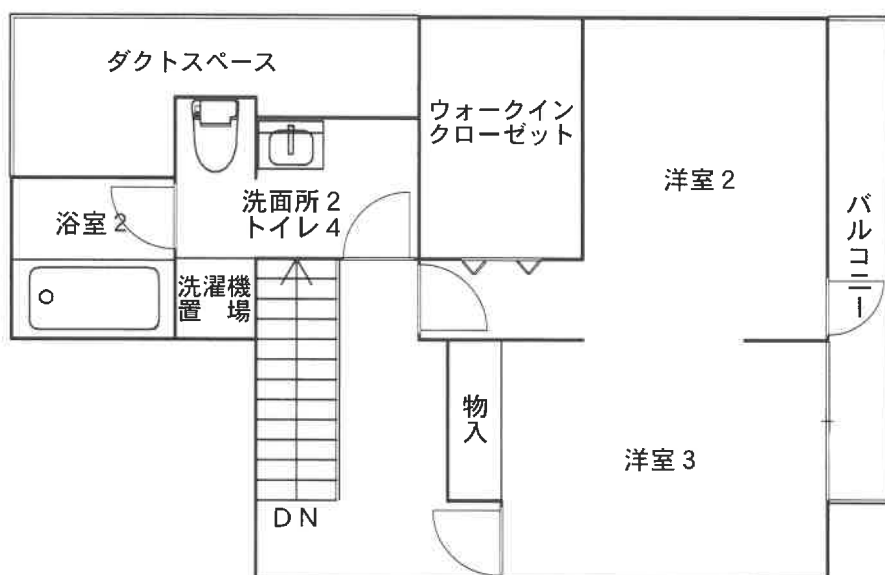
(1 階)



(2 階)



(3 階)



間取図