

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月16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11月18日から 令和 7年11月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 2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12月15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12月 8日 午前10時00分から 令和 7年12月 8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10月16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）
1～5	19,320,000 15,456,000	一括	3,864,000	111,700	30,260
1	4,370,000				
2	90,000				
3	140,000				
4	20,000				
5	14,700,000				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市南区平楽
地 番 79番17
地 目 宅地
地 積 117.84平方メートル
共有者 A 持分50分の1
共有者 B 持分50分の49

2 所 在 横浜市南区平楽
地 番 79番14
地 目 公衆用道路
地 積 7.69平方メートル
共有者 A 持分50分の1
共有者 B 持分50分の49

3 所 在 横浜市南区平楽
地 番 79番15
地 目 宅地
地 積 12.14平方メートル

(現況)

地 目 雑種地
共有者 A 持分50分の1
共有者 B 持分50分の49

4 所 在 横浜市南区平楽
地 番 79番16



11

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 5.83平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分150分の1

共有者 B 持分150分の49

5 所 在 横浜市南区平楽79番地17

家屋 番号 79番17

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 46.17平方メートル
2階 46.17平方メートル

共有者 A 持分50分の1

共有者 B 持分50分の49



物 件 明 細 書

令和 7年 8月15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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 5】

本件共有者らが占有している。

【物件番号4】

配管用の土地として使用されている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

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 横浜市南区平楽
地 番 79番17
地 目 宅地
地 積 117.84平方メートル
共有者 A 持分50分の1
共有者 B 持分50分の49

2 所 在 横浜市南区平楽
地 番 79番14
地 目 公衆用道路
地 積 7.69平方メートル
共有者 A 持分50分の1
共有者 B 持分50分の49

3 所 在 横浜市南区平楽
地 番 79番15
地 目 宅地
地 積 12.14平方メートル

(現況)

地 目 雑種地
共有者 A 持分50分の1
共有者 B 持分50分の49

4 所 在 横浜市南区平楽
地 番 79番16



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 5.83平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分150分の1

共有者 B 持分150分の49

5 所 在 横浜市南区平楽79番地17

家屋 番号 79番17

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 46.17平方メートル

2階 46.17平方メートル

共有者 A 持分50分の1

共有者 B 持分50分の49



令和7年(ケ)第132号
令和7年6月5日受理
令和7年7月15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 横浜市南区平楽
地 番 79 番 17
地 目 宅地
地 積 117.84 平方メートル
共有者 A 持分 50 分の 1
共有者 B 持分 50 分の 49

2 所 在 横浜市南区平楽
地 番 79 番 14
地 目 公衆用道路
地 積 7.69 平方メートル
共有者 A 持分 50 分の 1
共有者 B 持分 50 分の 49

3 所 在 横浜市南区平楽
地 番 79 番 15
地 目 宅地
地 積 12.14 平方メートル
共有者 A 持分 50 分の 1
共有者 B 持分 50 分の 49

4 所 在 横浜市南区平楽
地 番 79 番 16
地 目 宅地
地 積 5.83 平方メートル
(1 枚目)

物 件 目 録

共有者 A 持分150分の1
共有者 B 持分150分の49

5 所 在 横浜市南区平楽79番地17

家屋 番号 79番17

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 46.17平方メートル
2階 46.17平方メートル

共有者 A 持分50分の1
共有者 B 持分50分の49

(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1～4					
現 況 地 目	■宅地(物件1) ■雑種地(物件3・4) ■公衆用道路(物件2)					
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	■物件1土地共有者 □その他の者 上記の者が物件1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2土地、同3土地及び同4土地の状況については、「執行官の意見」欄記載のとおり					
建 物	物件5					
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 { 種 類: □ある { 構 造: 床面積:					
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物共有者 □その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している □「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 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 年 月 日					
土地建物の位置関係	概略土地建物位置関係図のとおり(物件4は一部)					

(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

執行官の意見	
■ 1 本土地・建物の状況等は、間取図及び添付写真のとおりである。 (1) 本建物内に、特に大きな損傷等は認められなかったが、稼働状況については不明である。 (2) 物件2土地は、A及びBが共有し、公衆用道路として使用されている。 (3) 物件3土地は、A及びBが共有し、登記簿上の地目は、「宅地」であるが、令和7年度固定資産税・都市計画税土地非課税証明書によれば、公共の用に供する道路として非課税となっている。 現況は、草木等が繁茂している状態で、公共の用に供する道路ではなく、現況地目を雑種地として、A及びBが占有しているものとして報告する。 (4) 物件4土地は、A及びBが近隣住民と共有し、配管用の土地として使用されており、登記簿上の地目は、「宅地」であるが、現況は、令和7年度土地課税台帳登録事項証明書と同様に、現況地目を雑種地とした。 (5) 物件1土地の北西側に電柱が存する。 2 本土地・建物の占有関係等は、3枚目記載のとおりと認めた。 (1) 郵便受けには、債務者兼所有者B宛ての郵便物及び公共料金関係書類（ガス会社の不在連絡票）並びに横浜みなと防災株式会社宛ての郵便物の存在が認められた。また当職が投函した現況調査協力依頼文書の入った封筒が残されていた。 室内の下足入上には、債務者兼所有者B宛ての郵便物及び公共料金関係書類（ガス・水道）並びに横浜みなと防災株式会社宛ての郵便物の存在が認められた。 本建物内は、エアコン及び照明器具が残置されているが、その余の家財道具等は存在しない。また電気の供給は停止されており、本建物内で生活している様子は窺えない。 (2) 上記事情等により、本建物内は、生活実態はなく、他に第三者が占有している徴表はなく、債務者兼所有者B及び所有者Aが居宅として占有しているものと認めるのを相当であると思料する。 なお、上記会社の郵便物の存在及び表札に会社名の表示があることから、同社がいずれかの部屋を事務所として使用していたことが考えられる。 横浜地方法務局相模原支局に対し、履歴事項全部証明書を申請したところ、本建物住所地把を本店所在地とし、債務者兼所有者Bを代表者とする「横浜みなと防災株式会社」での法人登記がされていた。 しかし、本建物内の状況は、上記のとおりであり、本建物内に上記会社の使用部分として表示され、障壁等により区画されている部分はなく、独立して排他的に支配を及ぼしているものとはいえないものと思料する。	

(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
令和7年 6月 9日(月) 14:50-15:00	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和7年 6月18日(水) 16:40-16:45	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函) 占有調査
令和7年 6月24日(火) 16:00- :	書面(郵送)	債務者兼所有者らに現況調査期日通知書送付
令和7年 6月27日(金) 13:25-13:28	横浜地方法務局 相模原支局	履歴事項全部証明書交付申請
令和7年 7月 9日(水) 15:00-15:40	目的物件所在地	立入調査(解錠), 写真撮影, 占有調査 評価人同行 (通知書差し置く。)
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7年7月9日

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

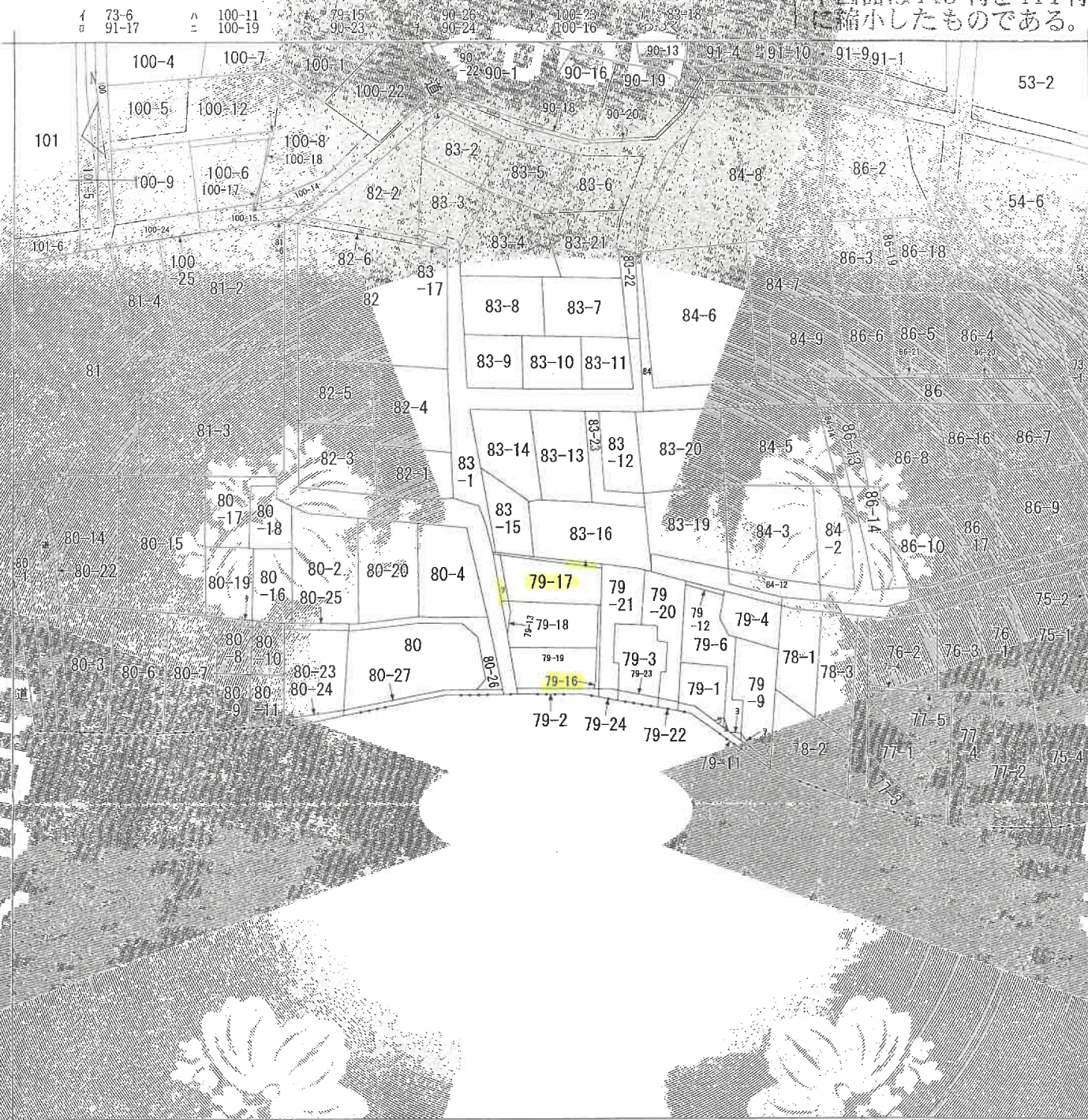
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

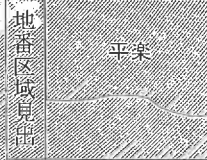
☐

(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。



請 求 部 分	所 在	横浜市南区平楽			地 番		79番17		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		坐 標 系 番 号 又 は 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	昭和45年8月31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。

令和7年4月10日
横浜地方務局

地図整理番号：M53614

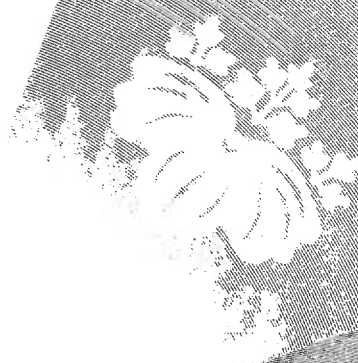
(1/2)

(6 枚目)

79-10
79-5
79-7
79-8
80-12
80-13
79-14

くもくも

本図面は A3 判を A4 判
に縮小したものである。



COPY

COPY



くもくも

登記年月日：平成26年11月12日

令和7年4月10日

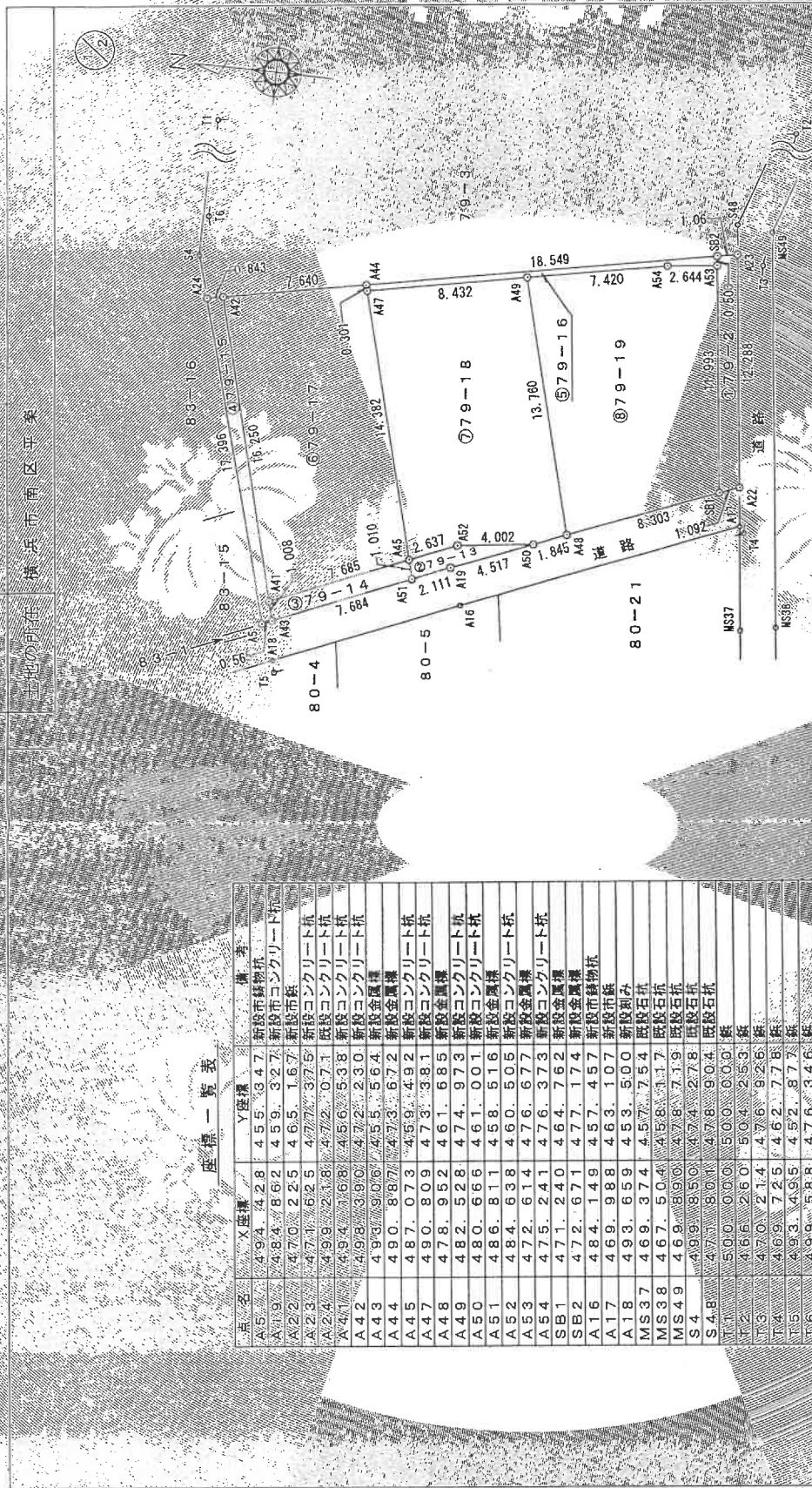
横濱地方建設局

(8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。

地積測量図

79番2
79番13乃至同番19
土地の所在 横浜市南区平美



座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
A1	494.428	455.347	新設市緑物植
A2	484.862	459.327	新設市緑物植
A3	470.225	465.167	新設市緑
A4	471.625	477.375	新設コンクリート杭
A5	494.168	472.071	既設コンクリート杭
A6	498.390	472.230	新設コンクリート杭
A7	493.906	455.564	新設金属樑
A8	490.887	473.672	新設金属樑
A9	487.073	459.492	新設コンクリート杭
A10	490.809	473.381	新設コンクリート杭
A11	478.952	461.685	新設金属樑
A12	482.528	474.973	新設コンクリート杭
A13	480.666	461.001	新設コンクリート杭
A14	486.811	458.516	新設金属樑
A15	484.638	460.505	新設コンクリート杭
A16	472.614	476.677	新設金属樑
A17	475.241	476.373	新設コンクリート杭
A18	471.240	464.762	新設金属樑
A19	472.671	477.174	新設金属樑
A20	484.149	457.457	新設市緑物植
A21	469.988	463.107	新設市緑
A22	493.659	453.500	新設割み
A23	469.374	457.754	既設石杭
A24	467.504	458.117	既設石杭
A25	469.890	478.719	既設石杭
A26	499.850	474.278	既設石杭
A27	471.801	478.904	既設石杭
A28	500.000	500.000	既
A29	466.260	504.253	既
A30	470.214	476.926	既
A31	469.725	462.778	既
A32	493.495	452.877	既
A33	499.588	476.346	既

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

測量年月日	平成26年6月24日
測量者	佐藤 雅幸
縮尺係数	1/200000

縮尺 1/250

申請人

26年11月10日作成

作成者

土地家屋調査士

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7年4月10日 横浜地方支務局 登記官

(9 枚目)

作成者
土地家屋調査士

26年10月10日作成

申請人

縮尺

地積測量図

7-9番2
7-9番13乃至同番19

地番

所在地
横浜市南区平塚

座標求積表

地番 ⑤79-16					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1
S-B2	471.240	474.672	-3.006	-242.036	676.355
A43	472.671	473.672	-3.793	-196.611	673.459
A44	490.887	473.381	1.301	63.91	542.509
A47	490.809	474.973	2.382	144.33	723.756
A49	482.528	474.973	1.204	80.9	810.664
A54	475.241	476.373	0.801	37.8	563.814
A53	472.614	476.677	合 計	-11.669693	
				合 計 面積	5.83 ㎡

地番 ⑤79-17					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1
A45	487.073	459.492	16.843	820.3	770.539
A47	490.809	473.381	14.180	69.99	671.650
A44	490.887	473.672	-1.151	-56.5	610.937
A42	498.390	472.230	-17.134	-85.99	414.260
A41	494.168	456.538	-12.738	-62.94	711.984
				合 計	-235.695022
				合 計 面積	117.8475110 ㎡

地番 ⑦79-18					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1
A48	478.992	451.685	13.972	66.1	917.344
A49	482.528	474.973	11.696	564.3	647.488
A47	490.809	473.381	-15.481	-75.98	2141.9
A45	487.073	459.492	-12.876	-62.71	551.946
A52	484.638	486.505	1.509	731.3	187.42
A50	480.666	451.001	1.180	567.1	185.866
				合 計	-235.696623
				合 計 面積	117.8483115 ㎡

地番 ⑧79-19					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1
S-B1	471.240	464.762	14.392	270.64	830.080
A53	472.614	476.677	11.611	54.87	527.159
A54	475.241	476.373	-1.704	-80.9	810.664
A49	482.528	474.973	-14.688	-70.93	373.264
A48	478.992	451.685	-10.233	-48.90	575.972
				合 計	-235.696586
				合 計 面積	117.77047890 ㎡

座標求積表

地番 ⑩79-2					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1
A23	471.645	472.375	2.007	56.62	801.375
S-B2	472.671	477.174	-0.698	-32.9	924.358
A53	472.614	476.677	-2.412	-58.65	849.968
S-B1	471.240	464.762	-1.9510	-54.23	9724.003
A22	470.225	465.367	12.613	59.01	9479.253
				合 計	-26.3232426
				合 計 面積	13.11621930 ㎡

地番 ⑫79-13					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1
A50	480.666	451.001	1.178	56.6	224.548
A52	484.638	460.505	-1.509	-73.1	318.742
A45	487.073	459.492	-1.909	-96.8	788.197
A41	486.811	458.516	-0.165	-80	323.815
A18	484.862	459.327	2.485	120.4	-88.2070
				合 計	-9.324136
				合 計 面積	4.6620680 ㎡

地番 ⑬79-14					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1
A51	486.811	458.516	3.928	191.2	193.608
A45	487.073	459.492	-1.978	-96.8	430.388
A41	494.168	456.538	-3.928	-194.1	1081.901
A13	493.908	455.564	1.978	97.6	946.068
				合 計	-15.382622
				合 計 面積	7.6913110 ㎡

地番 ⑭79-25					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1
A43	493.906	456.538	1.737	75.81	242.046
A41	494.168	456.538	1.6	6.61	8235.80388
A42	498.390	472.230	1.5	5.93	7741.491870
A44	489.218	472.071	-1.5	8.83	8428.297494
A5	494.428	455.347	-18.507	-83.61	522.986
				合 計	-24.2826869
				合 計 面積	12.1413430 ㎡

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

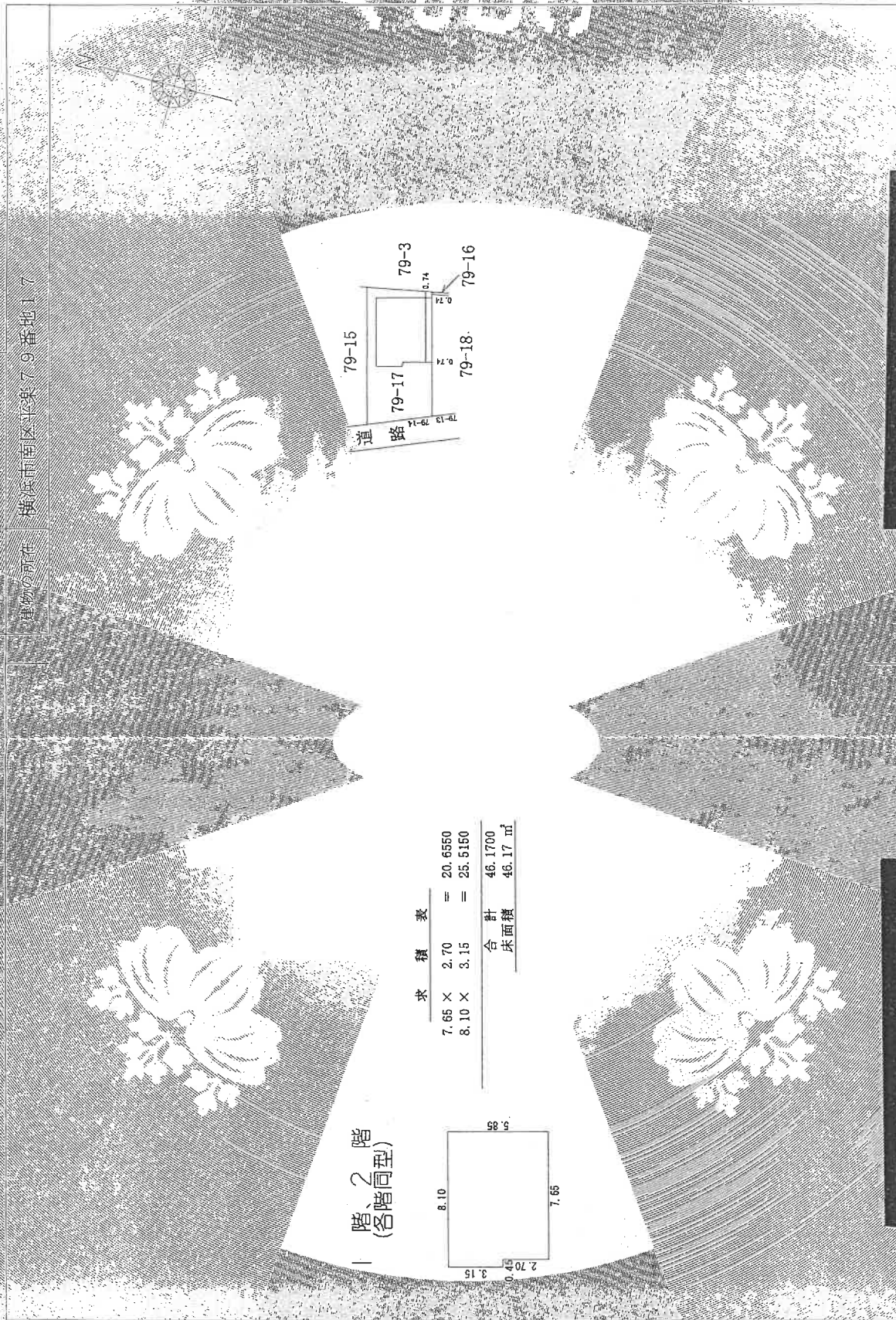
これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
令和7年4月10日 横浜地方支庁

(10枚目)

各階平面図 建物図面

家屋番号 79-17

建物の所在 横浜市内南区平集7-9番地1-7



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

作成者

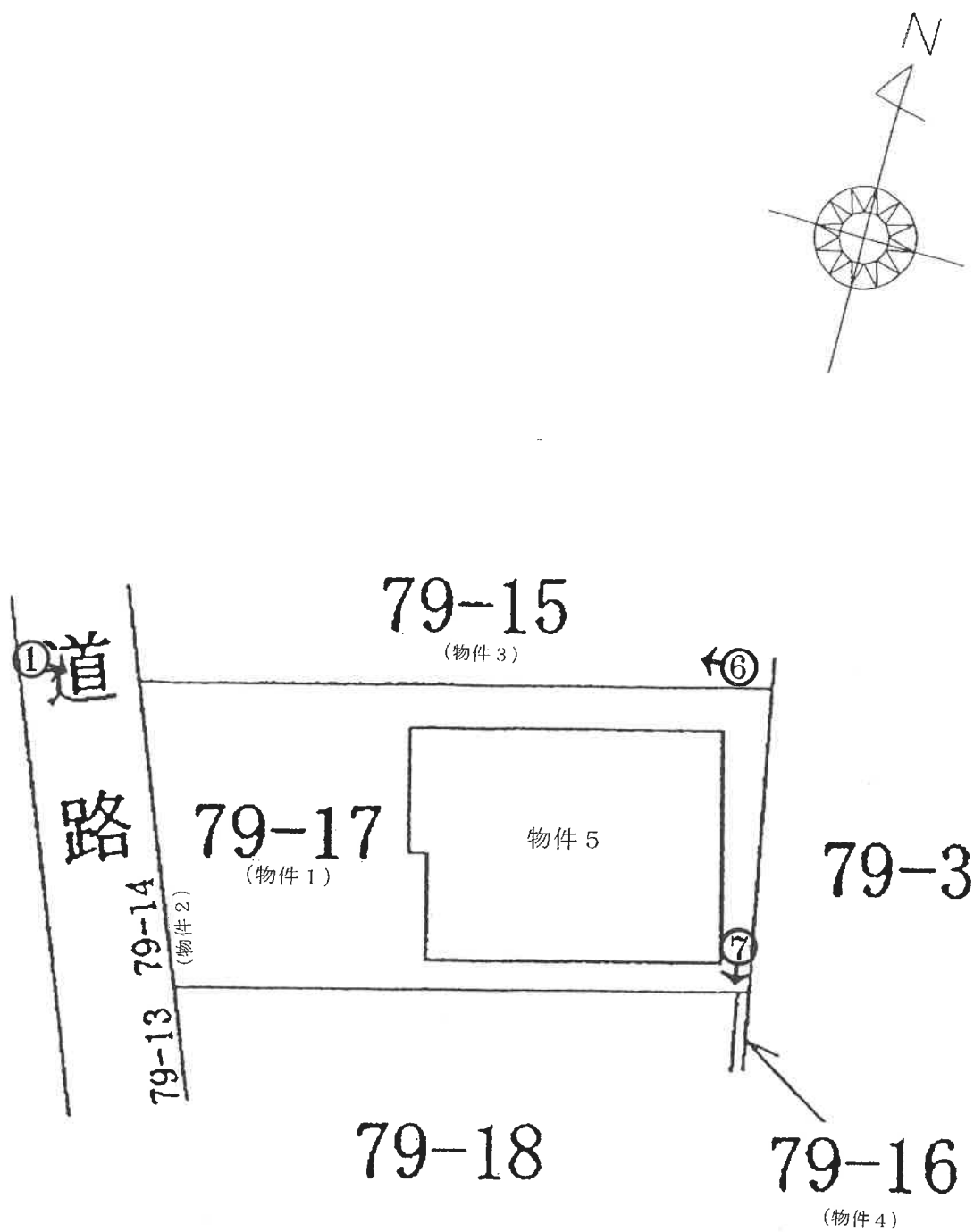
縮尺 350

申請人

縮尺

500

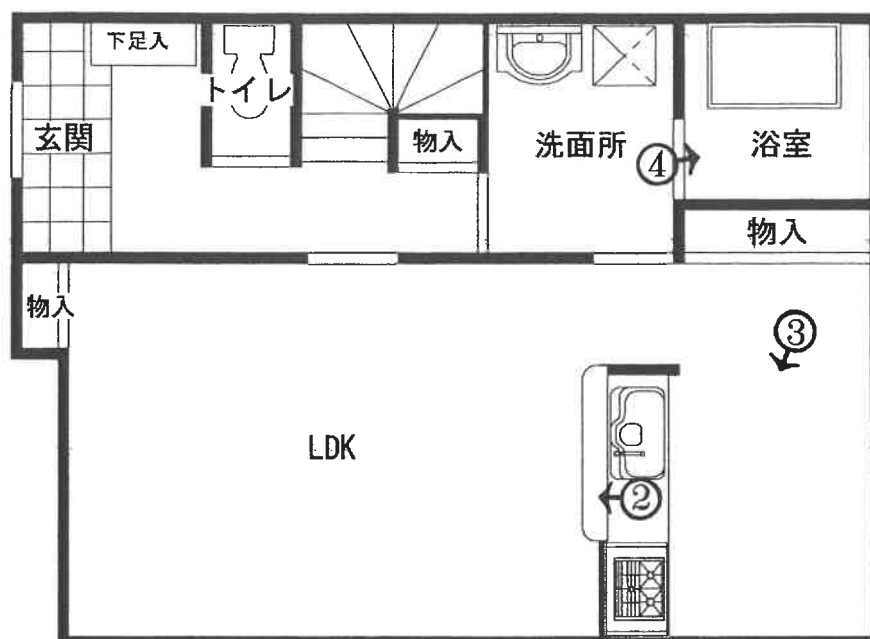
概略土地建物位置関係図



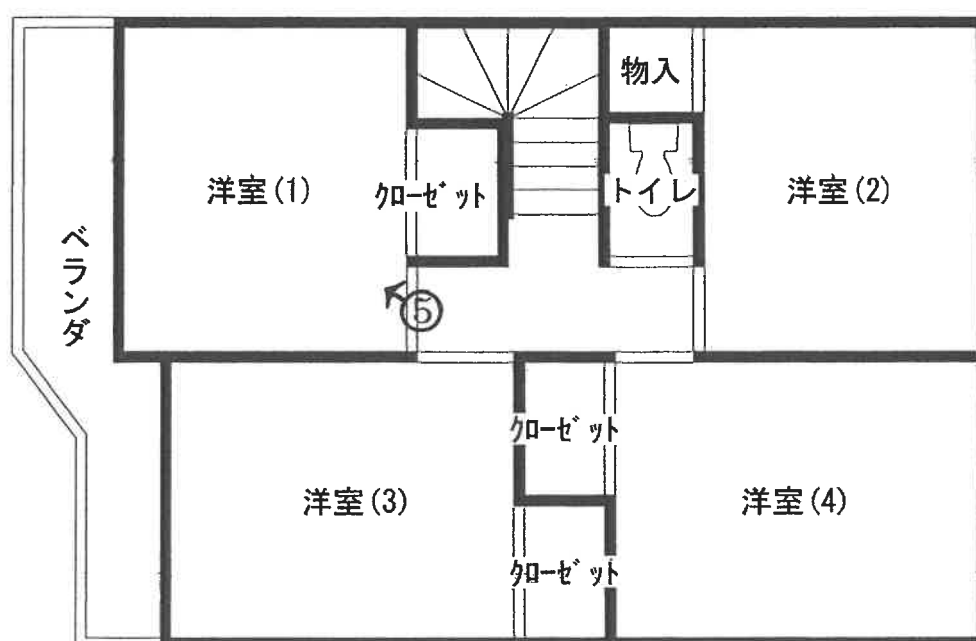
←○は写真撮影位置・方向

間 取 図

1階



2階



←○は写真撮影位置・方向

① 建物の外観



物件 3 土地

物件 2 土地

② 建物内の状況—LD(1階)



③ 建物内の状況ーキッチン(1階)



④ 建物内の状況ー浴室(1階)



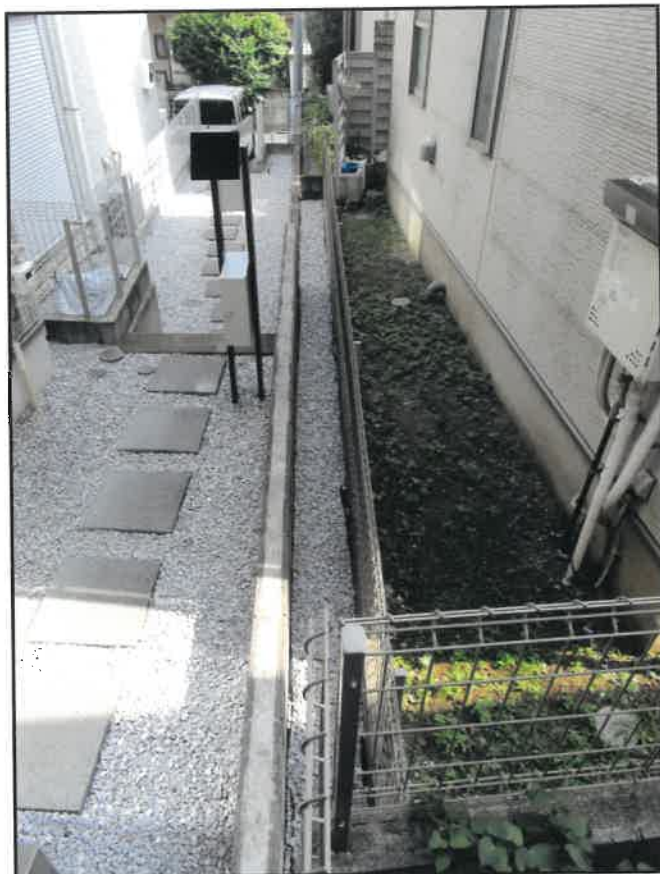
⑤ 建物内の状況－洋室(1)(2階)



⑥ 物件3土地の状況



⑦ 物件4土地の状況





令和 7 年 (ケ) 第 1 3 2 号
令和 7 年 7 月 9 日 現地調査
令和 7 年 7 月 1 7 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大橋 政善

第 1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金 1 9 , 3 2 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 4 , 3 7 0 , 0 0 0 円
物 件 2 (土地)	金 9 0 , 0 0 0 円
物 件 3 (土地)	金 1 4 0 , 0 0 0 円
物 件 4 (土地)	金 2 0 , 0 0 0 円
物 件 5 (建物)	金 1 4 , 7 0 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 5 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 の内訳価格は物件 5 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 5 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、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		
3		地目：雑種地
4		地目：雑種地
5		
特 記 事 項		
・ 特になし。		

* 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 横浜市南区平楽
地 番 79 番 17
地 目 宅地
地 積 117.84 平方メートル

共有者 A 持分 50 分の 1
共有者 B 持分 50 分の 49

2 所 在 横浜市南区平楽
地 番 79 番 14
地 目 公衆用道路
地 積 7.69 平方メートル

共有者 A 持分 50 分の 1
共有者 B 持分 50 分の 49

3 所 在 横浜市南区平楽
地 番 79 番 15
地 目 宅地
地 積 12.14 平方メートル

共有者 A 持分 50 分の 1
共有者 B 持分 50 分の 49

4 所 在 横浜市南区平楽
地 番 79 番 16
地 目 宅地
地 積 5.83 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分150分の1
共有者 B 持分150分の49

5 所 在 横浜市南区平楽79番地17

家屋 番号 79番17

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 46.17平方メートル
2階 46.17平方メートル

共有者 A 持分50分の1
共有者 B 持分50分の49

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「阪東橋」駅の南東方約1.6km（道路距離）、最寄バス停「増徳院前」より徒歩約3分	
付近の状況	一般住宅が多い中にアパート等が混在する丘陵地の住宅地域	
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	117.84㎡（登記地積） ほぼ長方形 間口約7.6m、奥行約14.3m～約16.2m 隣接地と等高。画地内は、ほぼ平坦。
接面道路の状況	西側幅員約3m市道（建築基準法第42条2項）とほぼ等高に約7.6m接面している。	
土地の利用状況等	物件1は物件5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	・セットバック部分の物件2を介して西側市道と接している。 ・北西側に電柱が1本ある。	

2. 土地の概況及び利用状況（物件2）

画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1の西側に位置する幅約1.0m、長さ約7.6mの公衆用道路。地積7.69 m ² （登記地積）。
土地の利用状況	・セットバック部分である。 ・市道と一体となり不特定多数の通行の用に供されている。
特 記 事 項	共有者A 持分50分の1 共有者B 持分50分の49

3. 土地の概況及び利用状況（物件3）

画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1の北側で接する幅約0.56m～約0.84m、長さ約17.3mの雑種地。地積12.14 m ² （登記地積）。
土地の利用状況	・課税上の扱いは公共の用に供する道路で非課税であるが、草木等が繁茂し現況は道路として利用されていない。
特 記 事 項	共有者A 持分50分の1 共有者B 持分50分の49

4 土地の概況及び利用状況（物件4）

画 地 条 件 (規模、形状等)	幅約0.3m～約0.5m、長さ約18.5mの帯状の雑種地。地積5.83 m ² （登記地積）。
土地の利用状況	近隣住民と共有の土地。配管用の土地として使用されている。上水道管が埋設されており、物件1土地にも配水されている
特 記 事 項	共有者A 持分150分の1 共有者B 持分150分の49

5. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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27年4月28日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約11年
	経済的残存耐用年数	約19年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	ルーフィングぶき
	外 壁	サイディング貼等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング、塩ビシート等
	設 備	キッチン、浴室、トイレ2ヶ所、洗面所、クローゼット等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	1階：46.17㎡、2階：46.17㎡、延べ92.34㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居 宅
	間 取 り	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7月9日：解錠し内部立入調査。 共有者A及び共有者Bが居宅として占有している。 なお、表札に法人名の表記があるが、内部調査より事務所等 として使用されている実態はない。	
特 記 事 項	・エアコン、照明器具が残置されているが、その他の家財道具等はない。 ・目視の範囲において大きな損傷は見当たらないが、経年相応の傷や汚れがある。	

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	168,000	100	168,000	×117.84	×0.90	= 17,820,000
		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。

地価公示 横浜南－8

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 202,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & = & 168,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時 点 修 正：令和7年1月1日から評価日までの推定変動率で変動なしと判定した。

◇標準化補正：地価公示地は標準画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在地域は目的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通り。

◇個 別 格 差：特に増減価要因はなく上記の通り。

◇建 付 減 価：10%と判定した。

② 物件 2 (土地)

物件 2 は、公衆用道路であるので、当該道路の性格、利用状況等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準的 画地価格 (円/㎡)	道路 価値率	地 積 (㎡)	共有持分 割 合	土 地 価 格 (円)
2	168,000	× 0.10	× 7.69	× $\frac{50}{50}$	= 130,000

標準的画地価格：前記①のとおり

道路価値率：利用の現況等を考慮し 10%と判定した。

③ 物件 3 及び 4 (土地)

物件 3 及び 4 は、雑種地として利用されているので、当該地の性格、利用状況等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準的 画地価格 (円/㎡)	価値率	地 積 (㎡)	共有持分 割 合	土 地 価 格 (円)
3	168,000	× 0.10	× 12.14	× $\frac{50}{50}$	= 200,000
4	168,000	× 0.10	× 5.83	× $\frac{50}{150}$	= 30,000

標準的画地価格：①のとおり。

価値率：10%と判定した。

④ 物件 5（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)
5	200,000	× 92.34	× 0.51	= 9,420,000

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%と判定。
- ・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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 19 年}}{\text{経過年数 11 年} + \text{経済的残存耐用年数 19 年}} \times (1 - 0.20) \\
 &= 0.51
 \end{aligned}$$

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 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	17,820,000	×	0.65 法定地上権	= 11,580,000

(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	17,820,000	－ 11,580,000		×1.0	×0.7	= 4,370,000
2	130,000			×1.0	×0.7	= 90,000
3	200,000			×1.0	×0.7	= 140,000
4	30,000			×1.0	×0.7	= 20,000
5	9,420,000	＋ 11,580,000	×1.0	×1.0	×0.7	= 14,700,000
一括価格(合計)						19,320,000

占有減価修正：必要なし。

市場性修正：必要なし

競売市場修正：－30%と判定した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 横浜南－8

所 在：横浜市南区平楽 138 番 13
価 格：202,000 円／㎡
位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「阪東橋」駅 約 1.3 k m
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：155 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南東 7.3m 市道
用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域(建蔽率 60%，容積率 100%)、
準防火地域
地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が混在する高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物 件 1	1 2, 6 5 0, 1 2 4 円
物 件 2	非 課 税（公共の用に供する道路）
物 件 3	非 課 税（公共の用に供する道路）
物 件 4	2 7 8, 0 3 2 円
物 件 5	5, 6 7 7, 5 3 1 円

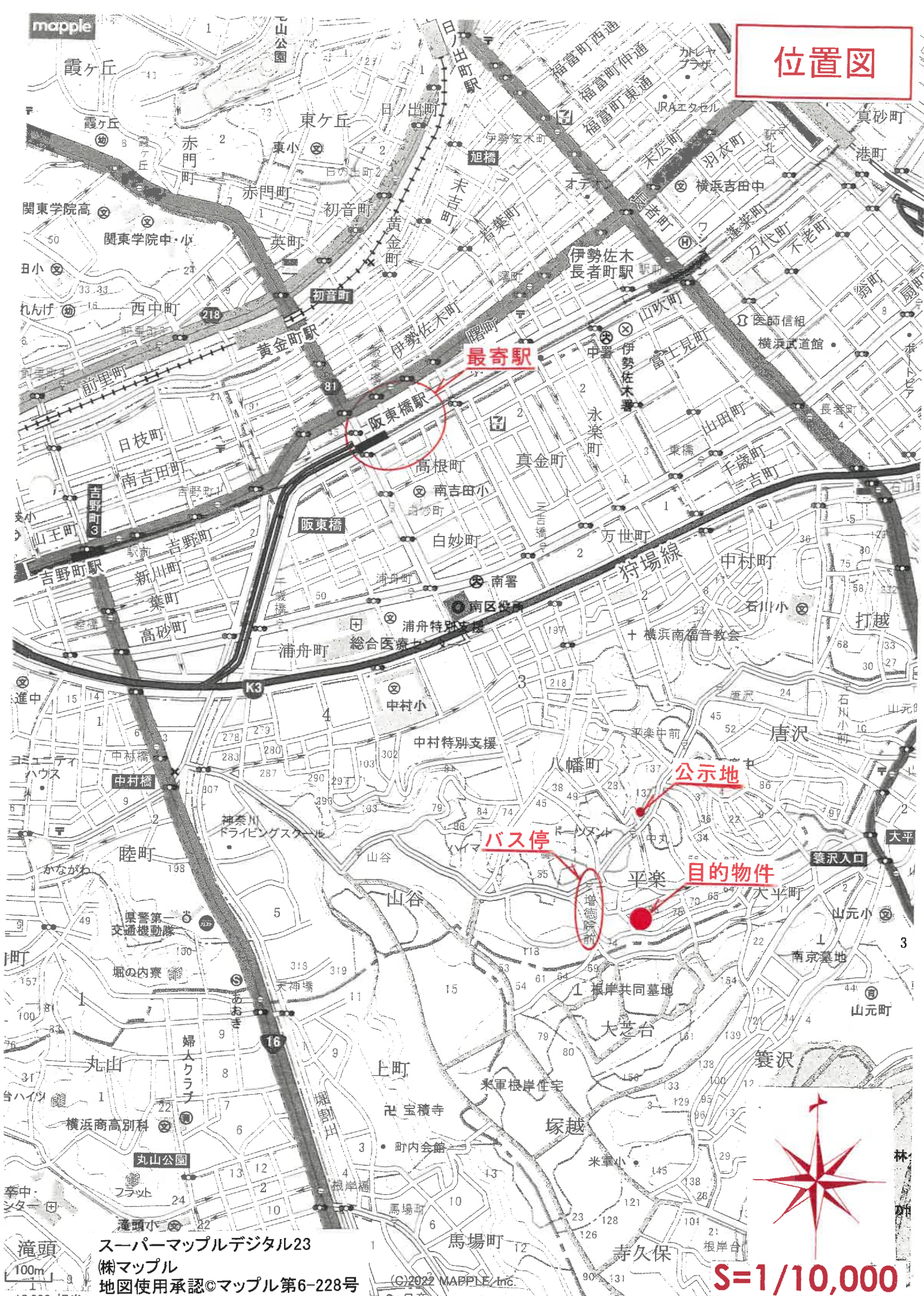
（物件 4 共有者 A 持分 150 分の 1）
共有者 B 持分 150 分の 49）

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
間取図

以 上

位置図



公図写

イ 73-6
ロ 91-17

ハ 100-11
ニ 100-19

ホ 79-15
ヘ 90-23

ト 90-26
チ 90-24

リ 100-23
ヌ 100-16

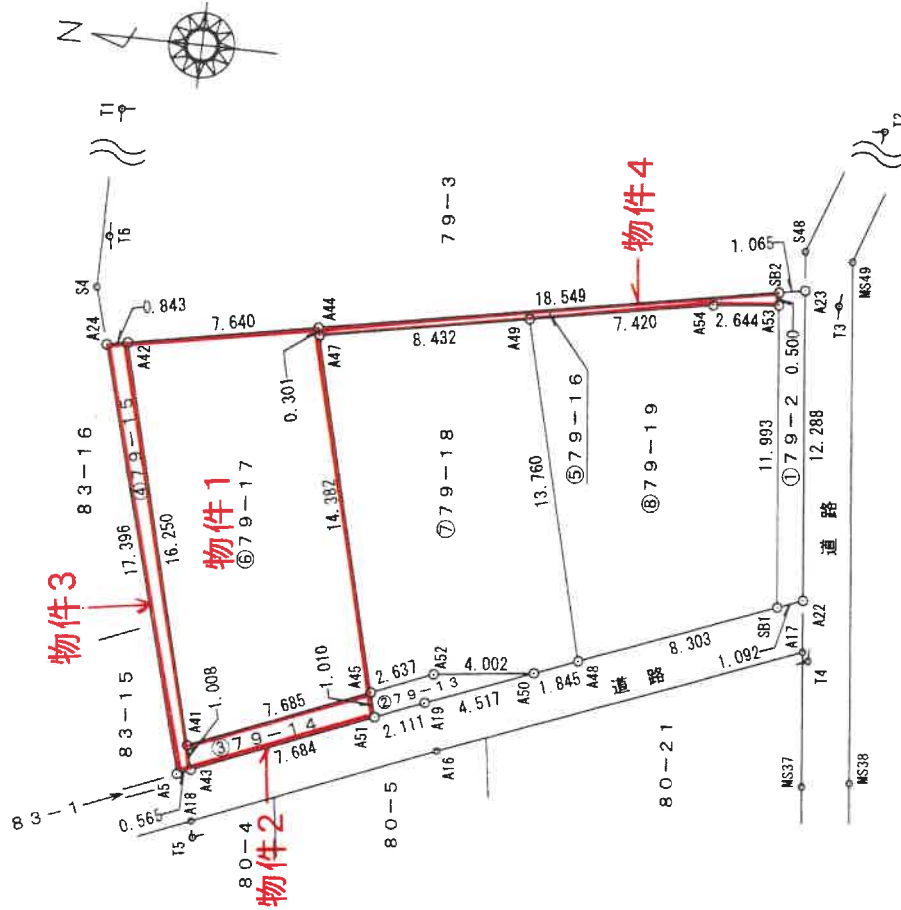
ル 83-18
ヲ 79-10
ワ 79-5
カ 79-7
コ 79-8
タ 80-12
レ 80-13
79-14

91-9 91-1



S=1/600

1/2



座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
A5	494.428	455.347	新設市街物杭
A19	484.862	459.327	新設市街物杭
A22	470.225	465.167	新設市街
A23	471.625	477.375	新設市街
A24	499.218	472.071	既設市街物杭
A41	494.168	456.538	既設市街物杭
A42	498.390	472.230	既設市街物杭
A43	493.906	455.564	既設市街物杭
A44	490.887	473.672	既設市街物杭
A45	487.073	459.492	既設市街物杭
A47	490.809	473.381	既設市街物杭
A48	478.952	461.685	既設市街物杭
A49	482.528	474.973	既設市街物杭
A50	480.666	461.001	既設市街物杭
A51	486.811	458.516	既設市街物杭
A52	484.638	460.505	既設市街物杭
A53	472.614	476.677	既設市街物杭
A54	475.241	476.373	既設市街物杭
SB1	471.240	464.762	既設市街物杭
SB2	472.671	477.174	既設市街物杭
A16	484.149	457.457	既設市街物杭
A17	469.988	463.107	既設市街物杭
A18	493.659	453.500	既設市街物杭
MS37	469.374	457.754	既設市街物杭
MS38	467.504	458.117	既設市街物杭
MS49	469.890	478.719	既設市街物杭
S4	499.850	474.278	既設市街物杭
S48	471.801	478.904	既設市街物杭
T1	500.000	500.000	既設市街物杭
T2	466.260	504.253	既設市街物杭
T3	470.214	476.926	既設市街物杭
T4	469.725	462.778	既設市街物杭
T5	493.495	452.877	既設市街物杭
T6	499.588	476.346	既設市街物杭

原図より81%に縮小

測量年月日	平成26年6月24日
測地系	任意座標系
縮尺係数	1.00000

作成者

土地家屋調査士

平成26年11月10日作成

申請人

縮尺 1/250

座標求積表

地 點	NO	(5)79-16		
		Xn	Yn	Yn+1-Yn-1
	S B 2	472. 671	477. 174	-3. 005
	A 44	490. 887	473. 672	-3. 793
	A 47	490. 809	473. 381	1. 301
	A 49	482. 528	474. 973	2. 992
	A 54	475. 241	476. 373	1. 704
	A 53	472. 614	476. 677	0. 801
			合 計	-11. 669383
			合 計 面 積	5. 8349915
			地 址	5. 83

地番 NO	6579-17		Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
	X _n				
A45	487. 073	459. 492	16. 843	8203. 770539	
A47	490. 809	473. 381	14. 180	6959. 671620	
A44	490. 887	473. 672	-1. 151	-565. 010937	
A42	498. 390	472. 230	-17. 134	-8539. 414260	
A41	494. 168	456. 538	-12. 738	-6294. 711984	
			合 計	-235. 695022	
			合 計	117. 8475110	
			面 積	117. 84	㎡

地 番		⑦79-18			
N0		Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
A48		478. 952	461. 685	13. 972	6691. 917344
A49		482. 528	474. 973	11. 696	5643. 647488
A47		490. 809	473. 381	-15. 481	-7598. 614129
A45		487. 073	459. 492	-12. 876	-6271. 551948
A52		484. 638	460. 505	1. 509	731. 318742
A50		480. 666	461. 001	1. 180	567. 185880
		合 計			-235. 696523
		合 計 面 積			117. 8483115
		總 面 積			117. 84

地 帶	③79-19				Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn	Yn	Yn+1			
SB1	471.	240	464.	762	14.	992	7064.
A53	472.	614	476.	677	11.	611	5487.
A54	475.	241	476.	373	-1.	704	-809.
A49	482.	528	474.	973	-14.	688	-7087.
A48	478.	952	461	685	-10.	211	-4890.
					合 計		-235.
					合 計		117.
					面 積		117.
					步 步		70.

原図より81%に縮小

座標求積表

地 番	①79-2		Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
	NO	X _n			
A23	471.	625	477. 375	12. 007	5662. 801375
SB2	472.	671	477. 174	-0. 698	-329. 924358
A53	472.	614	476. 677	-12. 412	-5866. 084968
SB1	471.	240	464. 762	-11. 510	-5423. 972400
A22	470.	225	465. 167	12. 613	5930. 947925
			合 計		-26. 232425
			合 計 面 積		13. 1162130
			地 積		13. 11

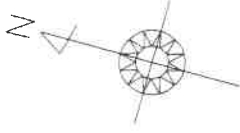
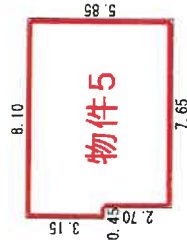
地 番	②79g-13			
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
A50	480. 666	461. 001	1. 178	566. 224 548
A52	484. 638	460. 505	-1. 509	-731. 318 742
A45	487. 073	459. 492	-1. 989	-968. 788 197
A51	486. 811	458. 516	-0. 165	-80. 323 815
A19	484. 862	459. 327	2. 485	1204. 882 070
			合 計	-9. 324 135
		合 計	合 計	4. 662 068 0
			地 積	4. 66

地番	37.9-1.4			Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
	X _n					
N0						
A5.1	48.6	8.11	45.8	5.16	3.928	1912.193608
A4.5	48.7	0.73	45.9	4.92	-1.978	-963.430394
A4.1	49.4	1.68	45.6	5.38	-3.928	-1941.091904
A4.3	49.3	9.06	45.5	5.64	1.978	976.946068
					合計	-15.382622
				合計	面積	7.6913110
					地積	7.69

地 番	④79g-15			Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn	Yn			
A43		493. 906	455. 564	1. 191	588	242046
A41		494. 168	456. 538	16. 666	8235	803888
A42		498. 390	472. 230	15. 533	7741	491870
A24		499. 218	472. 071	-16. 883	-8428	297494
A5		494. 428	455. 347	-16. 507	-8161	522996
				合 計	-24.	282686
			合 計	12. 1413430	地 積	12. 14

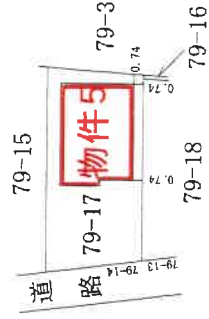
横浜市内南区平楽79番地17

建物の所在

1階、2階
(各階同型)

求積表

7.65 × 2.70	=	20.6550
8.10 × 3.15	=	25.5150
合計		46.1700
床面積		46.17 m ²



原図より81%に縮小

作成者

土家

5月28日(作成)

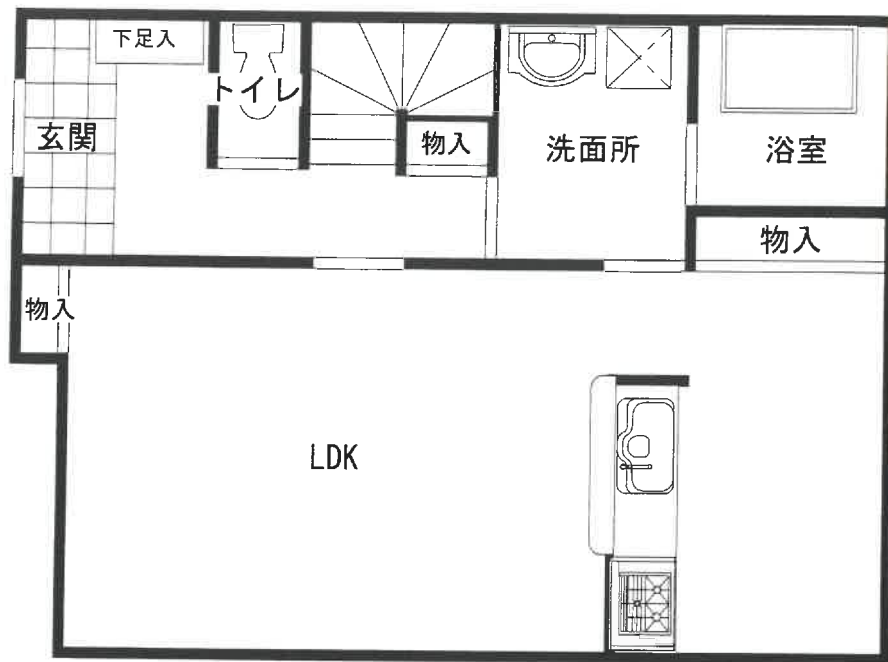
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図

1階



2階

