

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月29日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 長 嶋 恵

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 3月 3日から 令和 8年 3月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月17日 午前10時00分 場 所 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 3月27日 午後 1時10分 場 所 横浜地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 3月23日 午前10時00分から 令和 8年 3月23日 午後 3時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所所定の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和8年 1月29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, 2	16,080,000 12,864,000	一括	3,216,000	48,272	16,044
1	14,010,000				
2	2,070,000				

物 件 目 録

1 所 在 横浜市保土ヶ谷区狩場町

地 番 4 2 2 番 3 6

地 目 山林

地 積 1 4 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 横浜市保土ヶ谷区狩場町4 2 2 番地3 6

家屋 番号 4 2 2 番 3 6

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 6 4 . 5 9 平方メートル

2階 5 1 . 0 6 平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

物 件 明 細 書

令和 7年11月20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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

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 横浜市保土ヶ谷区狩場町

地 番 4 2 2 番 3 6

地 目 山林

地 積 1 4 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

2 所 在 横浜市保土ヶ谷区狩場町 4 2 2 番地 3 6

家屋 番号 4 2 2 番 3 6

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル

2 階 5 1 . 0 6 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

令和 7 年(ケ)第 206 号
令和 7 年 7 月 29 日受理
令和 7 年 9 月 5 日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 玉 田 浩一郎

(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 横浜市保土ヶ谷区狩場町

地 番 4 2 2 番 3 6

地 目 山林

地 積 1 4 8 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

2 所 在 横浜市保土ヶ谷区狩場町 4 2 2 番地 3 6

家屋 番号 4 2 2 番 3 6

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル

2 階 5 1 . 0 6 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (申立人 A 代理人弁護士)	(令和 7 年 6 月 1 3 日付上申書による) 1 本件物件の建物の軒先及び基礎の一部が隣接地に越境しており、将来建物を大規模修繕又は再構築する際に越境状態を解消する責任を負担するものとなっております(写真⑦参照)。 2 本件物件の道路を挟んだ向かい側に電波塔が建っており、その送電線が本件物件の上空を通過しております(写真⑧参照)。 そのため、本件物件内で一定の行為(工作物の設置等)が制限されており、代わりに、補償料として年額 31,005 円が送電会社から支払われております。 なお、現在の補償料の支払状況については、令和 9 年 3 月 31 日までの分が支払済みで、同年 4 月 1 日以降は毎年 12 月末日までに年額(4 月 1 日から 3 月 31 日までの分) 31,005 円が支払われるものとなっております。
■ B (相手方)	物件 2 建物は現在誰も住んでいません。以前、室内で犬を飼っていました。雨漏りや水漏れといった不具合はありません。

(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(その1)

1 目的物件の状況は、建物図面(各階平面図)、間取見取図及び写真のとおりである。物件2建物は、表札の表示、内部の状況及び関係人の陳述から建物共有者らが、動産がほぼない状態で占有しているものと認めた。写真⑥にあるように、凹みがみられた。

2 写真⑦にあるように、物件2建物の一部は隣地に越境している。

D提出の平成23年10月18日付「越境に関する覚書」によれば、当時の物件1土地所有者E(以下「甲」という)と、当時の件外地番422番13土地所有者株式会社協和不動産サービス(以下「乙」という)との間で、①乙の所有地上に甲の建物の軒先の一部、及び建物の基礎の一部分が乙の所有地に対し越境していることが確認され、②甲は、将来建物を大規模修繕及び再建築するときは、越境状態を甲の責任において解消するものとされ、③甲・乙は、土地の所有権を譲り渡す場合は相手にこの覚書の存在を説明すると共に、本合意書に定めた合意事項をそれぞれの承継人に継承させるものとするとしている。

件外地番422番13土地はその後分筆され、現在物件1土地と隣接している、もと件外地番422番13土地は件外地番422番228土地(所有者F)、件外地番422番229土地(所有者G)、件外地番422番230土地(所有者H)、件外地番422番249土地(所有者株式会社協和不動産サービス)、件外地番422番250土地(共有者I、J、K各持分3分の1)である。

3 写真⑧にあるように物件1土地の上空に送電線が通っている。

D提出の令和5年11月23日付「架設送電線路に関する契約書」によれば、相続人代表A(以下「甲」という。)と東京電力パワーグリッド株式会社(以下「乙」という。)との間で、物件1土地の北側34.72平方メートルの上空に架設されている乙の送電線路について、契約が締結されている。第1条 甲は、この土地内で次の行為をすることができないものとします。①乙の送電線路の最下垂時における電線から3.6メートル以内の範囲に建造物を築造すること。②爆発性、引火性を有する危険物を製造、取扱いおよび貯蔵すること。③上記①、②以外に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。 2. 乙は、この土地の上空に架設されている送電線路(送電線の支持物を除く)を保守・管理すること(将来の電線張替工事等を含む)、その保守・管理等のためこの土地に立入ること、ならびにこの土地内にある送電線路に支障となる工作物および竹木を撤去または伐採することができるものとします。 第2条 甲は、この土地に建造物を築造する場合、細部設計決定前に乙に通知するものとし、甲および乙は、すみやかにその建造物の設計等について協議するものとします。 2. 甲は、この土地に建造物を築造する場合、屋根、ひさし、その他の建造物上面の造営材には、瓦、スレート、または亜鉛鉄板等の不燃性材料を使用するものとし、金属を使用する場合は、甲・乙協議のうえ接地工事を施すこととします。 第3条 この契約の有効期間は、令和6年4月1日から乙が送電線路を必要とする期間とします。 第4条 第1条に定める制限の補償料は、年額金31,005円(1平方メートル***金893円の割)とします。 2. 乙は、前項の補償料について、令和6年4月1日から令和9年3月31日までの3年分の一括金93,015円を、この契約締結後すみやかに甲に支払うものとし、甲は令和6年3月31日までの補償料が乙より支払い済みであることを確認します。また、以後の補償料については、毎会計年度(4月

(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(その2)

1日から翌年3月31日まで)を1ヶ年分として当該年度の12月末日までに支払うものとし、ただし、契約の初年度または終年度において年に満たない場合は日割計算とします。なお、この補償料は数年分を一括して支払うことができるものとし、第5条 甲は、この土地に工作物を設置する場合および竹木を植栽する場合は、乙に事前に協議するものとし、甲は乙の文書による承諾を得た範囲において、工作物の設置および竹木の植栽をすることができるものとし、第6条 乙は、送電線路架設に際し、立竹木の伐採、土地の堀・踏荒、地上物件の移設・撤去等による損失を甲に与えた場合には、別途甲に対し、その補償を行うものとし、第7条 甲は、将来この土地を第三者に譲渡する場合は、乙に事前に通知するとともに、譲受人にこの契約に基づく権利義務(乙が甲に対し支払った補償料のうち譲渡日以降分に相当する補償料を含む)を引継ぐものとし、第8条 甲は、この土地を第三者に賃貸、権利設定等をさせる場合には、当該第三者に対してこの契約の内容について説明し、これを遵守させるものとし、

2. 前項の規定にもかかわらず、第三者がこの契約の内容を遵守せず、乙がこの契約の目的を達成できない場合には、甲はこれを解決するものとし、第9条 乙は、この契約に基づき取得した甲の個人情報の漏えい等を防止するために適切な管理を行うものとし、当該個人情報の利用にあたっては、乙の電気事業における契約の締結・履行、設備等の保守・保全、その他これらに付随する業務を行うために必要な範囲内に限るものとし、第10条 この契約の履行について必要な事項で、この契約に定めのないものについては、この契約締結の趣旨に基づき、甲・乙誠意をもって協議のうえこれを解決します。 この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲・乙各1通を保有します。

- 4 評価人の調査によれば、物件1土地は、南西側と西側でそれぞれ建築基準法42条1項5号に該当する私道(位置指定道路)に接している。

(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8月7日（木） 11：38— 11：48	横浜地方法務局神奈川出張所	登記事項要約書等申請受領等
7年8月7日（木） 12：25— 12：35	目的物件所在地	外観調査、写真撮影
7年9月3日（水） 13：50— 14：25	目的物件所在地	Bから事情聴取、立入調査（評価人同行）、写真撮影

(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

目的物件は不在だったので、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

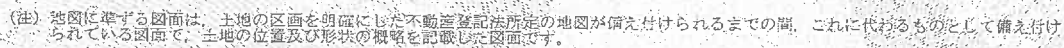
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

422-11	422-112	422-119	422-126	422-128	422-131
422-111	422-114	422-123	422-127	422-129	



狩場町

(7 枚圖)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

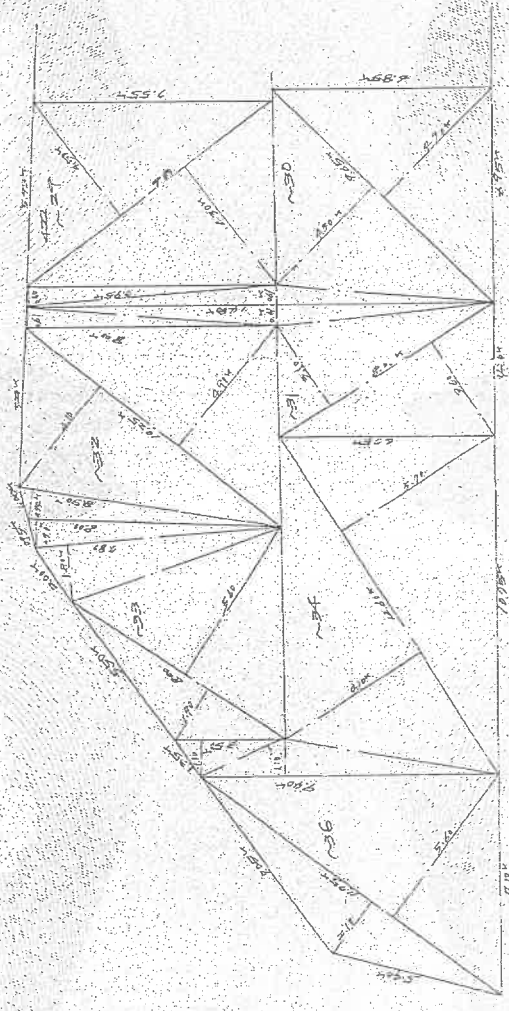
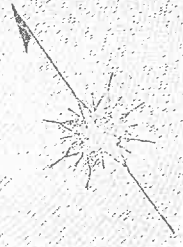
2/7

40.3.31

作製年月日	40.3.31
図名	積測地積測図
作製者	

積測地積測図

地番	411416
土地の所在	横浜市保土ヶ谷区狩場町



(全国土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺	1/500
----	-------

登記年月日：昭和40年3月31日

これは図面に記載されている地積を証明した書面である。
 (横浜市地方事務局 保土ヶ谷出張所 鑑印)
 令和7年5月19日 札幌地務局

登記官

(8 枚目)

登記年月日：昭和40年3月31日

411420 前 後・新向一、新

土地	番	422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000	422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000
土地の所在	横浜市保土ヶ谷区 3 丁 5 丁 6 丁		

地 積 測 量 図

地番	地積	地積	地積	地積
422	6.80	2.25	1.70	
423	9.80	5.30 + 4.30	9.80	
424	11.25	10.08	5.30 + 4.30	
425	13.40	5.45 + 5.95	5.80 + 5.80	
426	9.25	4.20 + 5.40	7.00 + 7.00	
427	6.30	1.20	7.50	
428	6.40	10.00 + 0.60	7.48	
429	6.40	6.61	5.34	
430	12.40	8.14	8.14	
431	8.15	5.00 + 3.80	5.30	
432	8.40	6.50 + 0.60	5.20 + 0.60	
433	7.50	2.50	13.75	
434	8.40	1.50 + 3.90	4.68	
435	8.40	7.00 + 1.10	3.50 + 0.50	
436	8.40	6.61	3.34	
437	8.40	4.50 + 4.20	16.20	
438	9.25	8.00 + 0.25	16.40 + 0.25	
439	9.25	4.55 + 4.25	4.15	
440	9.25	1.10	4.50 + 0.25	
441	14.15	0.60	4.21	
442	9.15	4.10 + 4.53	8.83 + 0.15	
443	9.20	4.10 + 0.80	4.50 + 0.80	
444	9.20	4.00 + 4.20	8.80	
445	9.20	4.55 + 4.65	8.82	
446	8.15	3.00 + 0.60	4.40 + 0.60	
447	8.15	3.00 + 0.60	5.70 + 0.60	
448	8.15	3.00 + 0.60	5.70 + 0.60	

地番	地積	地積	地積	地積
422	6.80	2.25	1.70	
423	9.80	5.30 + 4.30	9.80	
424	11.25	10.08	5.30 + 4.30	
425	13.40	5.45 + 5.95	5.80 + 5.80	
426	9.25	4.20 + 5.40	7.00 + 7.00	
427	6.30	1.20	7.50	
428	6.40	10.00 + 0.60	7.48	
429	6.40	6.61	5.34	
430	12.40	8.14	8.14	
431	8.15	5.00 + 3.80	5.30	
432	8.40	6.50 + 0.60	5.20 + 0.60	
433	7.50	2.50	13.75	
434	8.40	1.50 + 3.90	4.68	
435	8.40	7.00 + 1.10	3.50 + 0.50	
436	8.40	6.61	3.34	
437	8.40	4.50 + 4.20	16.20	
438	9.25	8.00 + 0.25	16.40 + 0.25	
439	9.25	4.55 + 4.25	4.15	
440	9.25	1.10	4.50 + 0.25	
441	14.15	0.60	4.21	
442	9.15	4.10 + 4.53	8.83 + 0.15	
443	9.20	4.10 + 0.80	4.50 + 0.80	
444	9.20	4.00 + 4.20	8.80	
445	9.20	4.55 + 4.65	8.82	
446	8.15	3.00 + 0.60	4.40 + 0.60	
447	8.15	3.00 + 0.60	5.70 + 0.60	
448	8.15	3.00 + 0.60	5.70 + 0.60	

縮 尺

(全開土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

登記官

(9 枚図)

登記年月日：昭和57年5月1日

これは図面に記載されている図面を縮小したものである。
（横浜地方方法務局 神奈川出張所 鑑印）
令和7年5月19日 札幌地方方法務局

登記簿

(10 枚目)

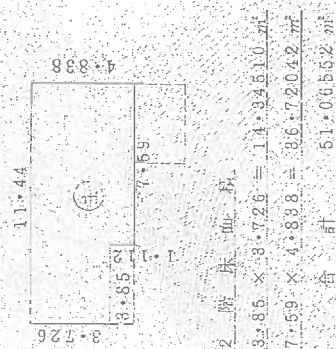
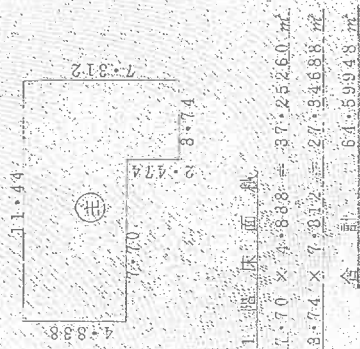
522330

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
422-36

建物の所在
横浜市保土ヶ谷区新郷町122番地8.6



57 9 1
←○ は写真撮影位置・方向

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

(目録)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

月28日(作製)

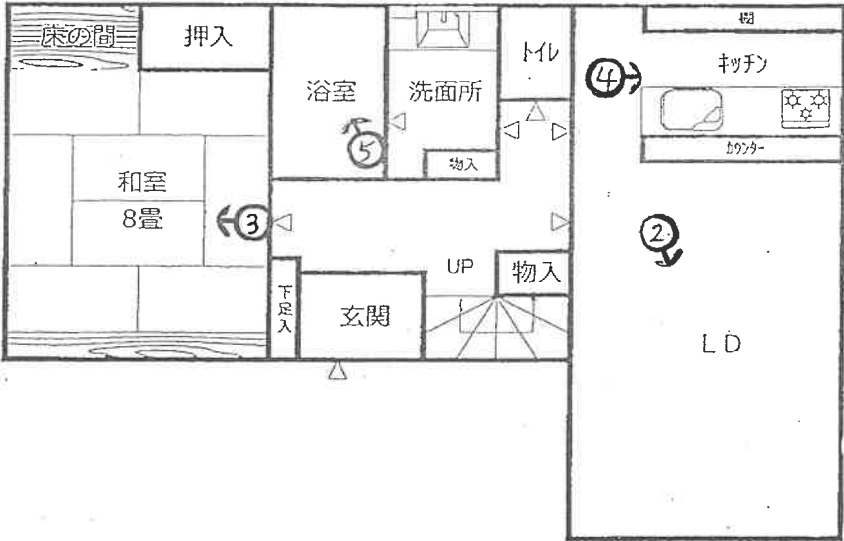
作製者

(日本土地建物株式会社(金会用品))

間 取 図

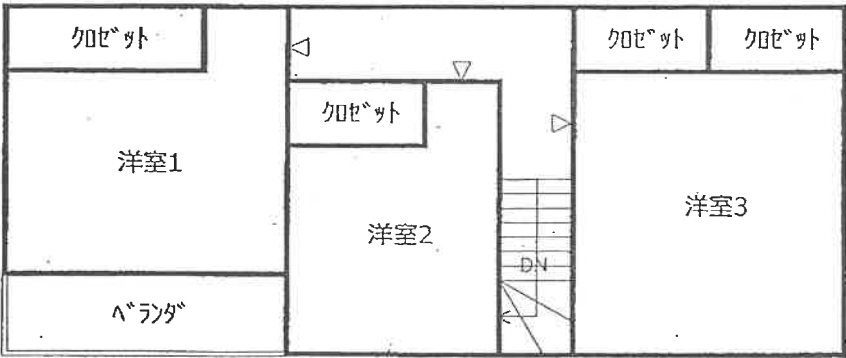
←○ は写真撮影位置・方向

1階



⑥

2階



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧上部を撮影





令和7年（ケ）第206号
令和7年9月 3日現地調査
令和7年9月10日評価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐藤 実

第1 評価額

一括価格（合計）	
金16,080,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金14,010,000円
物 件 2（建物）	金2,070,000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、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 簿 上	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	地目 宅地
2		
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 横浜市保土ヶ谷区狩場町

地 番 4 2 2 番 3 6

地 目 山林

地 積 1 4 8 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

2 所 在 横浜市保土ヶ谷区狩場町 4 2 2 番地 3 6

家屋 番号 4 2 2 番 3 6

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル

2 階 5 1 . 0 6 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 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	J R 横須賀線「保土ヶ谷」駅の南西方約2100m 「東伸ふれあい公園」バス停の南西方徒歩約4分 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	狩場インター近くの中小規模一般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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	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、 宅地造成等工事規制区域
面地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	148㎡ ほぼ台形 間口約9.5m、奥行約14m ほぼ平坦
接面道路の状況	南西側幅員約8.2mの舗装私道(建築基準法第42条第1項5号位置指定道路に該当)に約9.5m接面。西側幅員約4.5mの舗装私道(建築基準法第42条第1項5号位置指定道路に該当)に約13.5m接面。	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等として利用されている。 建物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	◇横浜市の洪水・内水・高潮ハザードマップによると浸水想定区域内にある。 ◇共有者 A 持分3分の1 共有者 B 持分3分の1 共有者 C 持分3分の1 ◇土地の一部が高圧線下地であり行為規制があるが、補償料として送電会社より年額31,005円が支払われている。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和57年8月27日新築（登記簿記載）
	経 過 年 数	約44年
	経済的残存耐用年数	当分の間現状維持可能
仕 様	構 造	軽量鉄骨造 2 階建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング、畳等
	設 備	トイレ、浴室、洗面所、クロゼット等
床面積（現況）	1 階：64.59㎡、2 階：51.06㎡ 延べ：115.65㎡	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	1 階：1LDK 2 階：3 室 (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9月3日内部立入調査。 共有者らが占有している。	
特 記 事 項	◇共有者 A 持分3分の1 共有者 B 持分3分の1 共有者 C 持分3分の1 ◇南東側隣地に軒先、基礎の一部が越境しており、建替時に越境を解消する責任を負担している。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（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	180,000	93 100	167,000	×148	×0.9	= 22,240,000

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 横浜保土ケ谷－10

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 171,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{96} & = & 180,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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ある。

◇標準化補正：必要なし。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在地域は対象地域と比し、接道条件等で劣り、総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：角地で優れ、高圧線下地、越境等で劣り、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2（建物）

目的建物は建築後約44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（リフォームを考慮して1㎡当り210,000円と査定）の3%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 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2	210,000	× 115.65	× 0.03	= 730,000

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	22,240,000	×	0.10 場所的利益	= 2,220,000

(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）	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	22, 240, 000	－ 2, 220, 000	－	× 1. 0	× 0. 7	－	= 14, 010, 000
2	730, 000	+ 2, 220, 000	× 1. 0	× 1. 0	× 0. 7	－	= 2, 070, 000
一括価格（合計）							= 16, 080, 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。

その他の控除：必要なし。

第6 参考価格資料

1. 地価公示地 横浜保土ヶ谷－10

所 在：横浜市保土ヶ谷区狩場町 454 番 167

価 格：171,000 円／㎡

位 置：JR 横須賀線「保土ヶ谷」駅約 1.8 km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：100 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側 4m 私道

用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率 60%，容積率 200%）、準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅、アパートが建ち並ぶ高台の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 11,402,956 円

物件 2 1,547,605 円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

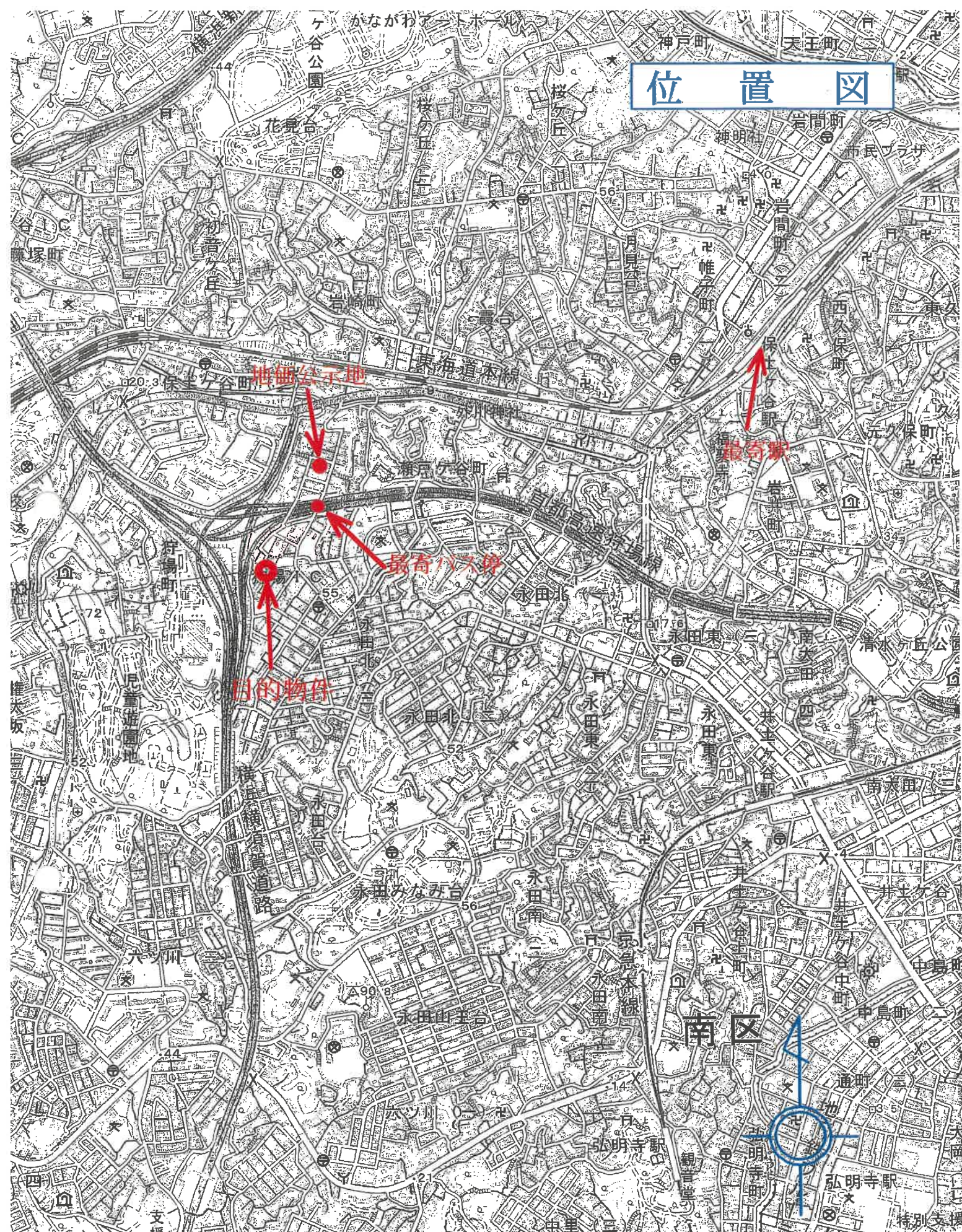
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

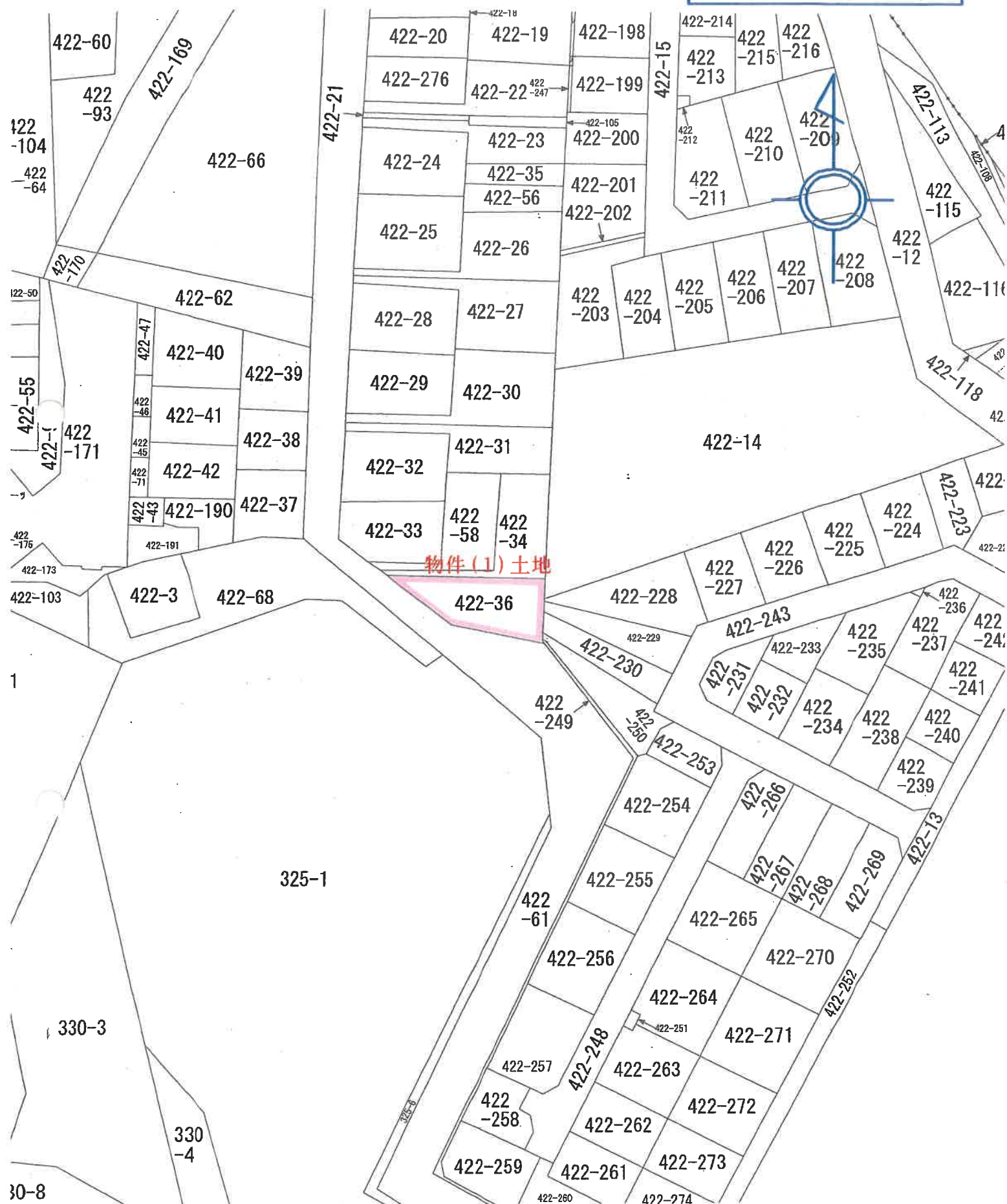
間取図

以 上

位置図



公 図 写



縮尺 : 1/600

411420 即 後：新同一：新

40 3 31

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。

(横浜地方送務局神奈川出張所管轄)

令和7年5月19日

札幌送務局

登記官

地番	422 422-1-18-53 422-78-22
土地の所在	横浜市保土ヶ谷区お侍場所

地番	石垣	壁線	集積
422	6.80	0.25	1.70
~18	9.80	5.30 + 8.80	9.898
		計 10.68	1/2 50.347
	11.75	0.75	8.8125
~19	13.40	5.45 + 5.75	15.276
		計 16.1575	8.078
	9.25	4.70 + 5.40	9.3425
~20	6.30	1.20	7.56
		計 10.985	1/2 50.497
~21	6.40	0.60 + 0.60	7.68
		計 1.20	3.84
	6.40	0.61	3.904
	13.40	0.61	8.174
~22	8.15	3.00 + 3.60	33.79
		計 6.5868	3.2.937
	6.40	0.60 + 0.60	7.68
	7.50	2.50	12.75
~23	8.40	1.50 + 3.70	43.68
		計 70.11	35.057
	6.40	0.60	3.84
~24	8.75	4.51 + 4.20	76.2125
		計 80.0525	1/2 40.027
~25	9.75	4.55 + 4.85	91.65
		計 9.15	4.5827
	7.15	0.60	4.29
	14.15	0.61	8.8315
~26	9.15	4.10 + 4.53	78.9645
		計 9.1886	1/2 45.947
	9.20	0.60 + 0.60	8.64
~27	7.40	4.70 + 4.70	88.36
		計 9.70	1/2 48.507
~28	9.60	4.55 + 4.65	88.32
		計 9.20	1/2 44.167
~29	8.15	3.60 + 3.60	58.68
		計 7.20	1/2 29.347

地番	石垣	壁線	集積
422	9.80	4.50 + 4.30	9.624
~29		1/2	45.127
	9.75	0.60	4.77
	14.80	0.61	9.038
~30	9.65	4.30 + 4.90	88.798
		計 10.2.578	1/2 51.287
	8.00	0.61	4.88
	14.80	0.61	9.038
~31	8.00	3.10 + 3.60	53.60
		計 6.75068	1/2 33.157
	10.25	4.10 + 4.90	92.25
~32	8.30	0.94	7.812
		計 100.052	1/2 50.027
	8.00	0.90	7.20
	7.80	1.80	14.04
~33	8.00	3.60 + 1.90	60.00
		計 8.124	1/2 40.627
	3.50	1.10	3.85
	9.40	1.10	10.34
~34	12.60	4.10 + 5.70	123.48
		計 13.167	1/2 65.837
物件(1)土地	11.95	2.10 + 5.60	90.445
~36		1/2	45.237
	4.95	1.00	4.95
	9.10	1.65	5.115
	9.85	0.80	3.08
	9.10	1.00	7.10
	5.55	0.45	2.4915
~37	5.15	1.80	9.27
		計 69.7425	1/2 34.877
~38	7.40	3.69 + 3.69	54.492
		1/2	27.227

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/

登記年月日：昭和57年9月1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。
(横浜地方裁判所 神奈川出張所管轄)
令和7年5月19日 札幌法務局

登記官

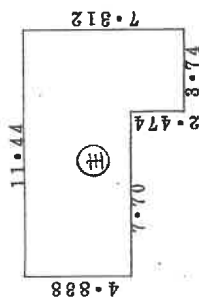
522320

各階平面図

家屋番号
4-2-2-36

建築物の所在
横浜市保土ヶ谷区狩場町422番地36

物件(2)建物

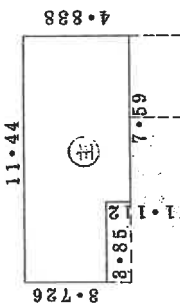


1 階床面積

$$7.70 \times 4.888 = 37.25260 \text{ m}^2$$

$$8.74 \times 7.312 = 27.84688 \text{ m}^2$$

$$\text{合計} \quad 64.59948 \text{ m}^2$$



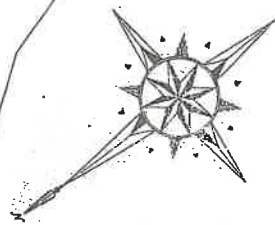
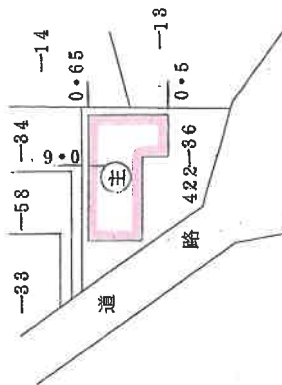
2 階床面積

$$8.85 \times 8.726 = 14.84510 \text{ m}^2$$

$$7.59 \times 4.888 = 36.72042 \text{ m}^2$$

$$\text{合計} \quad 51.06552 \text{ m}^2$$

物件(2)建物



(日開重12)

(日加納)

作製者

縮尺
1/250

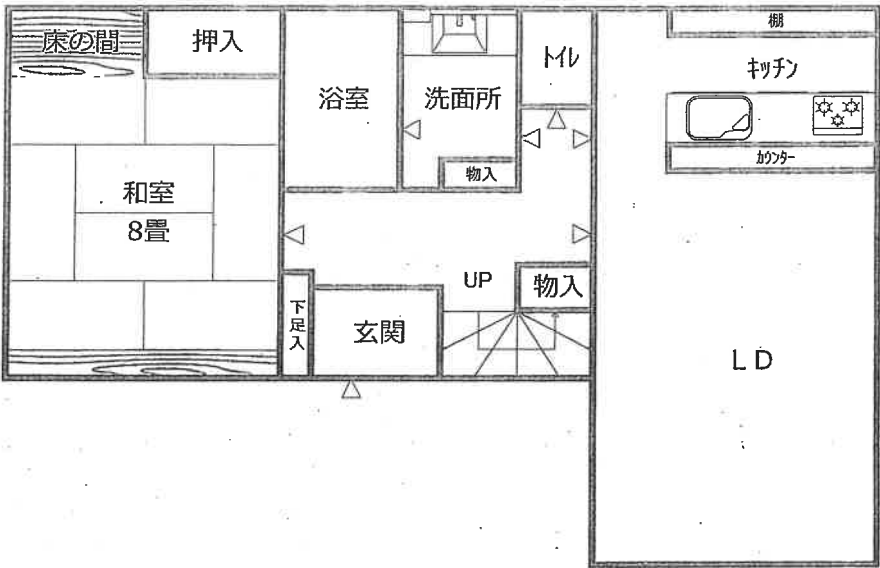
申請人

縮尺
1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

間 取 図

1階



2階

