令和　7年（ケ）第　　２７６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月２６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　８年　５月　７日から 令和　８年　５月１３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　５月１９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　８年　６月　１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　８年　５月２５日　午前１０時００分から 令和　８年　５月２５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　３月２６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）
1～4	13,831,000 11,064,800	一括	2,766,200	73,345	21,325
1	3,420,000				
2	110,000				
3	1,000				
4	10,300,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　２７６号

物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市南区清水ケ丘

　　地　　番　　１５７番３１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００．０１平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　横浜市南区清水ケ丘

　　地　　番　　１５７番３２

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１８７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の１

３　所　　在　　横浜市南区清水ケ丘

　　地　　番　　１５７番４５

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　０．５３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の１

４　所　　在　　横浜市南区清水ケ丘１５７番地３１

　　家屋　番号　　１５７番３１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４２．２３平方メートル
　　２階　３８．０９平方メートル

令和　7年（ケ）第　　２７６号

物　件　目　録

所有者　A

令和　7年（ケ）第　　２７６号

物　件　明　細　書

令和　7年１２月　３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１～４】
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１～４】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号４】
本件所有者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
なし

《　注　　意　　書　》

1　本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり，関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2　記録上表れた事実等が全て本書面に記載されているわけではありませんし，記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので，必ず，現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3　買受人が，占有者から不動産の引渡しを受ける方法として，引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は，「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4　対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

5　各種「詳細説明」は，閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

令和　７年（ケ）第　　２７６号

物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市南区清水ケ丘

　　地　　番　　１５７番３１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００．０１平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　横浜市南区清水ケ丘

　　地　　番　　１５７番３２

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１８７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の１

３　所　　在　　横浜市南区清水ケ丘

　　地　　番　　１５７番４５

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　０．５３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の１

４　所　　在　　横浜市南区清水ケ丘１５７番地３１

　　家屋　番号　　１５７番３１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４２．２３平方メートル
　　２階　３８．０９平方メートル

令和　7年（ケ）第　　２７６号

物　件　目　録

所有者　A

令和　７年(ケ)第　２７６号
令和　７年　９月１６日受理
令和　７年１１月　６日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官　　小早川　健　造

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　7年（ケ）第　　２７６号

物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市南区清水ケ丘

　　地　　番　　１５７番３１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００．０１平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　横浜市南区清水ケ丘

　　地　　番　　１５７番３２

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１８７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の１

３　所　　在　　横浜市南区清水ケ丘

　　地　　番　　１５７番４５

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　０．５３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の１

４　所　　在　　横浜市南区清水ケ丘１５７番地３１

　　家屋　番号　　１５７番３１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４２．２３平方メートル
　　２階　３８．０９平方メートル

令和　7年（ケ）第　２７６号

物　件　目　録

所有者　A

（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１～３
現況地目	■宅地（物件１　）　■公衆用道路（物件２・３　　）　□雑種地（物件　　）
形状	□公図のとおり　■地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者Ａ　□その他の者 １　上記の者が本土地（物件１）上に下記建物を所有し，占有している ２　上記の者が本土地（物件２・３）を近隣の者とともに公衆用道路として使用している □「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４
種類，構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者Ａ　□その他の者 上記の者が本建物を　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　年（　）第　号 保管開始日　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（物件１と物件４の関係のみ）　□

（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 (1)　本件建物には，現場の状況からして，第三者の占有徴表は認められない。
(2)　よって，本件建物は，前記のとおり所有者Ａが居宅として使用しているものと認める。
(3)　本件立入調査に際しＡ宛に通知書を差し置き連絡を求めたが，何らの連絡も得られなかった。

2 (1)　本件建物について，目視の限りでは損傷等は見受けられなかったが，経年相応の劣化が生じているものと思われる。
(2)　２階上部に存しているロフトは，床面積に算入する規模ではない。なお，その開口部（出入口）は目視可能であったが，備付けの梯子が見当たらず，同所に立ち入ることはできなかった。

3　物件１土地上に，電柱（本柱１本・支線１本）が存している。

以上

（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
7年 9月17日（水） 12：15－12：20	目的物件所在地	目的物件確認，外観調査，写真撮影，不在，通知書差入れ
7年 9月22日（月） ：－：	通知書送付	A宛送付
7年10月27日（月） 13：35－14：05	目的物件所在地	建物立入調査，外観調査，写真撮影，通知書差置 ［評価人同行］
7年11月 4日（火） 10：02－10：07	横浜地方法務局	登記事項証明書申請・受領
年 月 日（ ） ：－：		
年 月 日（ ） ：－：		
年 月 日（ ） ：－：		

（特記事項）

□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和　７年１０月２７日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Ｂ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。

イ 101-7　ロ 156-14　ハ 157-24　ニ 157-26　ホ 157-38　ヘ 157-39　ト 157-40　チ 157-42　リ 157-45　ヌ 160-2　ル 157-51　つづく

（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。

<○は写真撮影位置・方向

請求部分	所在	横浜市南区清水ケ丘				地番	157番31		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		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。

（横浜地方法務局管轄）

令和7年7月29日

東京法務局

請求番号：30-1　　登記官 [redacted]

（1/2）

（ 6 枚目）

(18)30(1)
Page 20/21
Date 1
ヲ 99-12
ヲ 162-3
カ 157-33
ヨ 157-55
タ 101-6

※本図面は，A3 判を A4 判に縮小したものである。

登記年月日：平成18年1月16日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

（横浜地方法務局管轄）

令和7年7月29日　東京法務局　登記官

※本図面は，A3判をA4判に縮小したものである。

[redacted]

前157-3　後157-3-28～-33　新157-3-28～33，-44～

713424

208948

地番	157-3-28-29-30-31-32-33
土地の所在	横浜市南区清水ケ丘

地積測量図 1/2 2

求積表

地番	(A) 157-3		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	4.59	3.51	16.1109
②	10.34	3.81	39.3954
③	10.34	3.97	41.0498
④	6.43	3.94	25.3342
⑤	14.28	3.72	53.1216
⑥	20.87	7.48	156.8556
⑦	20.97	6.53	136.9341
⑧	17.04	10.87	185.2248
⑨	13.44	10.98	147.5712
⑩	12.87	4.53	58.3011
⑪	11.55	5.33	61.5615
⑫	11.34	4.13	46.8342
		合計	968.2944
		合計面積	484.14720
		地積	484.14 ㎡

地番	(B) 157-28		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	3.52	0.57	2.0064
②	13.50	0.33	4.4550
③	13.63	8.55	116.5365
④	13.22	3.79	50.1038
⑤	16.61	7.63	119.1043
⑥	18.58	3.37	62.6146
⑦	20.51	0.74	15.1774
⑧	26.13	1.54	40.2402
⑨	26.13	1.43	37.3659
⑩	3.75	2.00	7.5200
⑪	3.76	1.80	6.7680
⑫	24.40	1.59	38.7960
⑬	22.84	9.57	218.5788
⑭	19.02	10.63	202.1826
⑮	12.82	4.04	51.7928
⑯	8.63	3.19	27.5297
⑰	3.68	1.25	4.8500
⑱	4.53	0.32	1.4496
⑲	2.70	0.32	0.8640
⑳	16.70	10.62	177.3540
㉑	16.93	4.95	83.8035
㉒	19.83	3.58	70.9914
㉓	11.59	3.38	39.1742
㉔	8.78	2.86	25.1108
㉕	2.91	0.59	1.7169
		合計	1406.0864
		合計面積	703.04320
		地積	703.04 ㎡

凡例

筆界点	境界標の種類
⊙	コンクリート杭
⊞	金属プレート
⊖	鉄鋲
⊕	プラスチック杭
⊡	鋳物杭

H18-1-16

平成壱八年壱月壱六日

（目録8）

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

請求番号：30-2　(1/2)

登記年月日：平成18年1月16日

713425 2/2

208949

地積測量図 2/2

地番	157-3-28-29-30-31-32-33
土地の所在	横浜市南区清水ケ丘

座標一覧表（任意座標）

点名	X座標	Y座標
W44	495.482	544.440
A24	500.693	532.564
A23	504.806	534.489
P31	509.029	524.970
W7	504.503	521.758
W35	506.844	516.034
W38	507.379	505.447
W48	505.660	502.874
K72	502.974	506.647
K71	502.587	515.615
K78	493.145	513.099
K70	488.935	520.337
K69	487.376	534.445
W45	484.763	538.418
W12	526.804	586.174
W13	530.126	583.850
K48	529.598	583.372
K46	519.333	577.990
K80	520.326	566.357
K79	519.518	560.538
K62	519.286	558.472
K63	520.564	553.902
K59	523.003	545.226
W5	519.485	540.552
W6	513.759	528.327
A14	511.394	526.548
A40	513.813	529.209
A39	510.102	542.319
A20	507.358	541.103
A21	506.443	543.166
A35	509.481	544.513
A34	508.777	546.668
H14	503.756	557.029
H11	500.273	564.216
H9	495.746	564.080
H8	494.722	564.367
H4	497.421	564.452
W16	496.935	566.194
K75	504.771	569.807
K77	502.775	574.437
W15	520.848	582.606
H13	496.191	552.908
P34	494.891	555.135
P23	489.595	561.925
H5	490.577	564.239
A22	505.529	545.227
A27	502.757	544.010
A42	500.141	545.035
P33	498.597	548.500
A25	503.592	537.234
A26	504.516	539.887
P6	494.659	546.301
P2	491.121	552.636
K42	486.182	558.968
P11	483.237	562.744
P10	483.599	553.222
H3	487.217	554.135
K74	496.832	566.561

地番	(F) 157-32		
符号	底辺	高さ	個面積
①	5.41	2.50	13.5250
②	12.38	3.10	38.3780
③	14.91	4.50	67.0950
④	5.63	3.03	17.0589
⑤	8.54	3.83	32.7082
⑥	8.54	4.01	34.2454
⑦	9.52	3.81	36.2712
⑧	9.52	4.08	38.8416
⑨	6.41	3.37	21.6017
⑩	6.41	0.52	3.3332
⑪	6.13	1.66	10.1758
⑫	3.39	2.28	7.6608
⑬	8.53	2.01	17.1453
⑭	6.82	1.33	8.0706
⑮	5.42	2.50	13.5500
⑯	5.42	2.50	13.5500
		合計	374.2107
		合計面積	187.10535
		地積	187.10 ㎡

地番	(G) 157-33		
符号	底辺	高さ	個面積
①	10.21	2.13	21.7473
		合計	21.7473
		合計面積	10.87365
		地積	10.87 ㎡

総合計面積	1685.57350 ㎡

地番	(C) 157-29		
符号	底辺	高さ	個面積
①	9.06	2.55	23.1030
②	10.56	6.66	70.3296
③	10.56	3.83	40.4448
④	8.99	5.92	53.2208
⑤	6.52	0.61	3.9772
⑥	5.68	1.67	9.4856
		合計	200.5610
		合計面積	100.28050
		地積	100.28 ㎡

地番	(D) 157-30		
符号	底辺	高さ	個面積
①	4.02	1.87	7.5174
②	4.07	2.00	8.0400
③	11.93	3.43	40.9199
④	11.93	6.37	75.9941
⑤	7.67	2.47	18.9449
⑥	5.39	1.12	6.0368
⑦	9.97	4.29	42.7713
		合計	200.2244
		合計面積	100.11220
		地積	100.11 ㎡

地番	(E) 157-31		
符号	底辺	高さ	個面積
①	10.41	2.84	29.5644
②	10.44	3.43	35.8092
③	13.53	7.23	98.5449
④	9.45	1.59	15.0255
⑤	7.09	2.12	15.0308
⑥	5.40	1.12	6.0480
		合計	200.0228
		合計面積	100.01140
		地積	100.01 ㎡

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/

（目録 6 ）

平成壱八年壱月壱六日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

（横浜地方法務局管轄）

令和7年7月29日 東京法務局 登記官 [redacted]

※本図面は，A3判をA4判に縮小したものである。

請求番号：30-2

登記年月日： 平成8年2月8日

前 157-29 後 157-29, -45 新 157-29, -45 718444

208968

地積測量図

地番	157-29, -45
土地の所在	横浜市南区清水ケ丘

求積表

地番	(A) 157-29		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	8.06	2.55	23.1030
②	10.56	6.66	70.3296
③	10.56	3.83	40.4448
④	8.99	5.80	52.1420
⑤	6.46	0.63	4.0698
⑥	5.64	1.66	9.3624
		合計	199.4516
		合計面積	99.72580
		地積	99.72 ㎡

地番	(B) 157-45		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	2.72	0.16	0.4352
②	2.64	0.24	0.6336
		合計	1.0688
		合計面積	0.53440
		地積	0.53 ㎡

総合計面積	100.26020 ㎡

座標一覧表（任意座標）

点名	X座標	Y座標
H14	503.755	557.029
H13	496.191	552.806
P34	494.891	555.135
C3	489.703	561.786
C2	490.859	564.248
H8	494.722	564.367
H9	495.746	564.080
H11	500.273	564.215
P23	489.595	561.925
H5	490.577	564.239

凡例

筆界点	境界標の種類
⊙	コンクリート杭
⊞	金属プレート
⊖	鉄鋲，刻印
⊕	プラスチック杭
⊡	鋳物杭

作成者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

平成壱八年弐月八日 H8.2.8.

（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。

（横浜地方法務局管轄）

令和7年7月29日 東京法務局 登記官

※本図面は，A3判をA4判に縮小したものである。

[redacted]

請求番号：30-3

登記年月日： 平成19年8月3日

520049　各階平面図

家屋番号	157番31
建物の所在	横浜市南区清水ヶ丘157番地31

建物図面

求積表

2.730 × 2.730	=	7.452900
5.005 × 6.370	=	31.881850
3.185 × 0.910	=	2.898350
合計		42.233100
床面積		42.23 ㎡

求積表

2.275 × 7.280	=	16.562000
0.910 × 8.190	=	7.452900
1.820 × 7.735	=	14.077700
合計		38.092600
床面積		38.09 ㎡

は写真撮影位置・方向

作成者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

平成壱九年八月参日　登記

（ 二 枚目）

※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した書面である。

（横浜地方法務局管轄）

令和7年7月29日　東京法務局　登記官

[redacted]

請求番号：30-4

建物間取図

1階

2階

<○は写真撮影位置・方向

①

②

③

物件４

④

⑤

⑥

副

令和 7年 （ケ） 第 276 号
令和 7年 10月 27日 現地調査
令和 7年 11月 10日 評 価

横浜地方裁判所

評　価　書

評価人　不動産鑑定士
津田　秀樹

第１　評価額

一括価格（合計）	
金　１３，８３１，０００円	
内　訳　価　格	
物　件　１（土地）	金　３，４２０，０００円
物　件　２（土地）	金　１１０，０００円
物　件　３（土地）	金　１，０００円
物　件　４（建物）	金　１０，３００，０００円

①　一括価格は、物件１、２、３、４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４のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件４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="4">次頁物件目録記載のとおり</td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td></td></tr>
<tr><td>3</td><td></td></tr>
<tr><td>4</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">特　記　事　項</td></tr>
<tr><td colspan="3">なし</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　7年（ケ）第　　２７６号

物　件　目　録

１　所　　在　　横浜市南区清水ケ丘

　　地　　番　　１５７番３１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００．０１平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　横浜市南区清水ケ丘

　　地　　番　　１５７番３２

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１８７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の１

３　所　　在　　横浜市南区清水ケ丘

　　地　　番　　１５７番４５

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　０．５３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の１

４　所　　在　　横浜市南区清水ケ丘１５７番地３１

　　家屋　番号　　１５７番３１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４２．２３平方メートル
　　２階　３８．０９平方メートル

令和　7年（ケ）第　　２７６号

物　件　目　録

所有者　A

第４　目的物件の位置・環境等

１．　土地の概況及び利用状況等（物件１）

位置・交通	JR横須賀線「保土ケ谷」駅の南東方約1.4km（道路距離、以下同じ）、京急線「南太田」駅の北西方約1.3km、最寄りバス停「会館前」から徒歩約9分に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	150%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	100.01㎡（※特記事項①参照）
	形状	やや不整形
	間口・奥行	南東側間口約5m（※特記事項②参照）、奥行約14m内外
	地勢	宅盤面はほぼ平坦（特記事項③参照）
接面道路の状況	南東側幅員約4.5mの舗装私道（建築基準法第42条1項）に約5m、南西側幅員約4.5mの舗装私道（建築基準法第42条1項）に約5m、それぞれほぼ等高に接面（※特記事項②、④参照）。	
土地の利用状況等	物件４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	あり
	都市ガス	なし（LPガス）
	下水道	あり
特記事項	① 全ての境界標の確認は出来なかったが、現況及び地積測量図との照合・確認を踏まえ、登記数量を採用した。 ② 隅切り部分を含む。 ③ 受命地の北西～北東側隣地は傾斜地であり、北西側については土砂災害警戒区域（急傾斜地・一部特別警戒区域を含む）に指定されている。	

	④ 接面私道は行き止まり街路であり、本件土地はその最深部に位置する。 ⑤ 受命地内に電柱（本柱1本、支線1本）が存する。

2．　土地の概況及び利用状況等（物件２・３）

画　地　条　件 （規模、形状等）	物件１土地が南東側及び南西側で接面する舗装私道を構成する。 幅約4.5mの公衆用道路。 物件２土地地積　187㎡ 物件３土地地積　0.53㎡
土地の利用状況等	不特定多数の用に供されている道路として利用されている。
特　記　事　項	非課税である。 共有者　A　持分10分の1

３．　建物の概況及び利用状況（物件４）

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19年7月19日　新築（登記記載）
	経過年数	約19年
	経済的残存耐用年数	約11年
仕　　様	構造	木造2階建
	屋根	かわらぶき
	外壁	外壁ボード等
	内壁	クロス貼等
	天井	クロス貼等
	床	フローリング等
	設備	キッチン、ユニットバス、トイレ等
床面積（現況）	1階：42.23㎡、2階38.09㎡ 延べ80.32㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	３ＬＤＫ（附属資料「建物間取図」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10月27日内部立入調査（解錠による） Ａが住居として使用し占有している。	
特記事項	① 検査済証発行済の建物である。 ② 解錠による調査の為、水廻り設備等を含む建物使用上の不具合箇所の存在有無は不明である。 ③ 2階LDKにロフトが存在する。備付け梯子が見当たらず、ロフトへの立入調査は出来なかったが、2階床面等からの天井高概測を踏まえ、本件床面積には算入しない。 ④ 室内全般について経年相当の損傷及び汚れ等が存在する。 ⑤ 諸設備の不具合についての有無は確認出来なかった。	

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	165,000	94/100	155,000	× 100.01	×0.90	＝ 13,950,000

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　横浜南－7

$$\text{地価公示価格}\ 224{,}000\ \text{円/㎡} \times \frac{101}{100}\ (\text{時点修正}) \times \frac{100}{100}\ (\text{標準化補正}) \times \frac{100}{137}\ (\text{地域格差}) = 165{,}000\ \text{円/㎡}\ (\text{標準画地価格})$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域に比し街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：接面状況、地積、形状、接面街路の系統及び連続性、地勢等で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率を10％と判定した。

② 物件２・３（土地）

物件２及び３は公衆用道路として利用されているので、当該土地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／㎡）	価値率	地積（㎡）	持分割合	土地価格（円）
2	165,000	× 0.05	× 187	1/10	＝ 150,000
3	165,000	× 0.05	× 0.53	1/10	＝ 1,000

標準画地価格：①のとおり

価値率：5％と判定した。

③ 物件４（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／㎡）	延床面積（㎡）	現価率	建物価格（円）
4	270,000	× 80.32	× 0.26	＝ 5,640,000

現価率

・ 経過年数 19 年、経済的残存耐用年数 11 年、観察減価率 30%

・ 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。

$$\text{現価率：}\frac{\text{経済的残存耐用年数 11 年}}{\text{経過年数 19 年+経済的残存耐用年数 11 年}}\times(1-0.30)$$

$$=0.26$$

2．評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件１の土地については土地利用権等価格を控除し、物件４の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	13,950,000	× 0.65	法定地上権	＝ 9,070,000

(注)土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 65%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	その他の控除	評価額(円)
1	13,950,000	－ 9,070,000		× 1.0	× 0.7		＝ 3,420,000
2	150,000			× 1.0	× 0.7		＝ 110,000
3	1,000			× 1.0	× 0.7		＝ 1,000
4	5,640,000	＋ 9,070,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		＝ 10,300,000
一括価格（合計）							＝ 13,831,000

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．地価公示価格　横浜南－7
所　　在：横浜市南区清水ケ丘 205 番 4
価　　格：224,000 円／㎡
位　　置：京急線「南太田」駅より約 840m
価 格 時 点：令和７年１月１日
地　　積：136 ㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路：南 8.6m市道
用 途 指 定 等：第二種中高層住居専用地域(建蔽率 60%，容積率 150%)、準防火地域
地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

２．固定資産税評価額（令和７年度）
物件１（土地）　11,218,721 円
物件２（土地）　非課税
物件３（土地）　非課税
物件４（建物）　3,369,150 円

第７　附属資料の表示

位置図
公図写（本図面は目的土地をＡ4 判に抜粋したものである。）
地積測量図（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。）
建物間取図

以　上

株式会社マップル スーパーマップル・デジタル 22（地図使用承認©マップル第 6-230 号）

（本図面は目的土地をＡ４版に抜粋したもの）

地積測量図写

（本図面はＡ３判をＡ４判に縮小したもの）

208949

713425 (2/2) 2/2

地積測量図

地番	157-3-28-29-30 -31-32-33
土地の所在	横浜市南区清水ケ丘

座標一覧表（任意座標）

点番	X座標	Y座標
W44	499.482	644.465
K24	500.893	657.855
K23	504.698	654.439
P31	509.895	624.979
W7	504.903	621.739
W35	508.544	619.034
W33	507.378	608.447
W49	505.560	602.874
K72	502.574	606.647
K71	503.837	610.915
K73	483.148	613.099
K70	488.936	629.337
K69	487.176	594.446
W45	486.183	535.418
W12	528.694	588.174
W13	550.128	583.550
K44	529.898	588.372
K46	519.393	577.930
K50	520.324	608.387
K79	519.518	600.638
K52	519.268	604.472
K51	520.684	563.903
K39	523.603	545.226
W3	519.465	540.602
W5	515.756	528.327
A14	511.394	520.046
A40	513.813	529.209
A39	515.103	542.319
A20	507.368	541.103
A21	508.443	543.150
A35	539.681	544.513
A34	506.777	546.566
H14	503.756	557.039
H11	503.273	564.215
H9	495.740	564.080
H8	494.722	564.367
H4	497.451	564.482
W15	498.938	566.194
K73	504.171	569.847
K77	502.716	574.437
W16	523.548	582.369
H13	475.101	582.864
P34	494.681	558.135
P33	499.606	561.925
H6	490.827	564.339
A22	505.580	540.521
A27	502.787	544.010
A42	500.141	549.036
P13	498.487	548.500
A26	504.592	537.234
A36	504.816	539.597
P6	494.680	548.301
P2	481.121	562.570
K42	488.182	568.165
[illegible]	489.297	562.744
P10	482.858	565.772
H3	487.317	554.38
K74	488.822	568.651

地番 (F) 157-26

符号	底辺	高さ	面積
①	8.41	2.50	13.8250
②	12.38	3.10	38.3780
③	14.91	4.50	17.0950
④	6.83	5.02	17.0589
⑤	8.64	3.83	32.7062
⑥	8.64	4.01	34.9464
⑦	8.52	3.81	35.2712
⑧	9.52	4.08	38.8416
⑨	6.41	3.37	21.6017
⑩	6.41	0.83	5.3552
⑪	6.13	1.66	10.1758
⑫	3.39	2.26	7.6606
⑬	8.53	2.01	17.1463
⑭	6.82	1.93	9.0706
⑮	6.42	2.60	16.6920
⑯	6.42	2.60	13.5600
		合計	274.2107
		合計面積	187.10533
		地積	187.10 ㎡

地番 (C) 157-28

符号	底辺	高さ	面積
①	9.08	2.65	23.1080
②	10.68	6.64	70.3398
③	10.65	3.83	40.4448
④	8.90	5.92	65.2908
⑤	6.52	0.81	5.3772
⑥	6.08	1.07	3.4888
		合計	200.5610
		合計面積	100.28050
		地積	100.28 ㎡

地番 (D) 157-30

符号	底辺	高さ	面積
①	4.02	1.87	7.5174
②	4.02	2.00	8.0403
③	11.93	3.43	40.9199
④	11.93	6.87	75.5941
⑤	7.47	2.47	18.9445
⑥	6.30	1.12	6.0384
⑦	9.97	4.29	42.7711
		合計	200.2244
		合計面積	100.11224
		地積	100.11 ㎡

地番 (G) 157-33

符号	底辺	高さ	面積
①	10.91	2.13	21.7473
		合計	21.7473
		合計面積	10.87003
		地積	10.87 ㎡

総合計面積 1885.57350 ㎡

地番 (E) 157-31

符号	底辺	高さ	面積
①	10.41	2.84	29.5844
②	10.44	3.43	35.8093
③	13.63	7.23	98.5448
④	8.46	1.66	18.0266
⑤	7.09	2.12	15.0308
⑥	6.40	1.18	6.0480
		合計	200.0228
		合計面積	100.01140
		地積	100.01 ㎡

物件２土地

物件１土地

平成壱八年壱月壱六日

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]
		縮尺	1/

（神奈川県土地家屋調査士会）

地積測量図写

（本図面はＡ３判をＡ４判に縮小したもの）

地積測量図写

（本図面はＡ３判をＡ４判に縮小したもの）

建物図面写

（本図面はＡ３判をＡ４判に縮小したもの）

建物間取図

1階

ウォークインクローゼット
洋室（2）
物入
物入
洋室（3）
洋室（1）
廊下
階段下物入
玄関
階段下物入
下足入

2階

ロフト
LDK
物入
棚
浴室
洗面所
トイレ
机
バルコニー