

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2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 3月31日から 令和 8年 4月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月14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 4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 4月20日 午前10時00分から 令和 8年 4月20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 2月26日から当庁物件明細等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市泉区新橋町字宮古
地 番 19番12
地 目 宅地
地 積 129.63平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 横浜市泉区新橋町字宮古
地 番 19番14
地 目 公衆用道路
地 積 2.41平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 横浜市泉区新橋町字宮古19番地12
家屋 番号 19番12
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 42.23平方メートル
共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年11月12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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

本件建物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 横浜市泉区新橋町字宮古
地 番 19番12
地 目 宅地
地 積 129.63平方メートル
共有者 A 持分2分の1

- 2 所 在 横浜市泉区新橋町字宮古
地 番 19番14
地 目 公衆用道路
地 積 2.41平方メートル
共有者 A 持分2分の1

- 3 所 在 横浜市泉区新橋町字宮古19番地12
家屋 番号 19番12
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 42.23平方メートル
共有者 A 持分2分の1



令和 7年(又)第 125号
令和 7年 9月 9日受理
令和 7年10月20日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市泉区新橋町字宮古
地 番 19番12
地 目 宅地
地 積 129.63平方メートル
共有者 A 持分2分の1

- 2 所 在 横浜市泉区新橋町字宮古
地 番 19番14
地 目 公衆用道路
地 積 2.41平方メートル
共有者 A 持分2分の1

- 3 所 在 横浜市泉区新橋町字宮古19番地1.2
家屋 番号 19番12
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 42.23平方メートル
共有者 A 持分2分の1

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, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者ら <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (所有者)	<p>(1) 受命物件3の建物（以下「本件建物」という。）は、従前、共有者である実兄Bが住居として使用していましたが、同人は数年前に他所へ転居しました。その後、私が妻とともに本件建物を住居として使用しています。</p> <p>(2) 洋室2には、私所有の動産類が、洋室3には、B所有の動産類や廃棄物等が、いずれも室内全体に置いてありますので、室内には立ち入ることができない状態です。</p> <p>(3) 本件建物には、床のきしみ（1階廊下）や建具等に経年による劣化等がありますが、大きな損傷等はありません。ただし、以前ベランダの排水不良から、階下の和室に雨漏りがしてしまいました。現在、雨漏りはしていませんが、雨水により壁面が汚れてしまいました。</p> <p>(4) 本件建物は、10年程前に外壁をタイル調の外壁材に張り替えるリフォームをしています。</p> <p>(5) 私が代表者を務める有限会社プレスエンジニアリングが本件建物所在地を本店の所在地として登記していますが、同社は令和4年ころから活動を休止し、現在、事実上の休眠状態にあります。また、企業活動中はダイニングキッチンにおいて事務処理をしていただけて、本件建物内に同社が専有的に使用している部分はありませんでした。</p> <p>(6) 受命各土地の境界に関して、隣接土地所有者らとの間で紛争はありません。</p>

(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) 受命各物件の現況は、土地建物位置関係図及び建物間取図ならびに添付写真のとおりである。
- (2) 本件建物の占有関係については、Aの陳述及び表札ならびに立入調査の結果から、2枚目記載のとおり認めた。
- (3) 洋室2は室内全体に動産類が多量に置かれており、洋室3は入口前に動産類が積み置かれていたことから室内扉を開けることができず、いずれも内部に立ち入ることができなかった。
- (4) 本件建物内には、Aの陳述のとおり、雨水による壁面の汚損及び経年による劣化等が認められた。また、洋室1の室内壁に複数の亀裂が認められた。
- (5) 受命各土地のすべての屈曲点において境界標を確認し得なかったものの、後記道路との接面部分(縁石が設置されている。)を除き、隣接各土地との間にはいずれもフェンスが設置されている。
- (6) 受命物件1の土地(以下、受命各土地を「物件(番号)土地」という。)の南東側に2棟の、北西側に1棟のスチール製物置が存在するが、これらの物置はいずれもブロック石の上に置いたものに過ぎず土地への定着性が認められない(非建物)。
- (7) 物件2土地は、後記市道に接面し公衆用道路の一部として扱われている。
- (8) 物件1土地は南東側において、物件2土地を介して市道(建築基準法第42条第2項に該当する道路)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
令和 7年 9月16日(火) 15:35-15:45 16:40-16:50	横浜地方法務局戸塚出張所 目的物件所在地	履歴事項全部証明書交付申請 施錠不在, 外観調査, 写真撮影
令和 7年10月 9日(木) 16:00-16:40	目的物件所在地	立入調査・Aから事情聴取・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

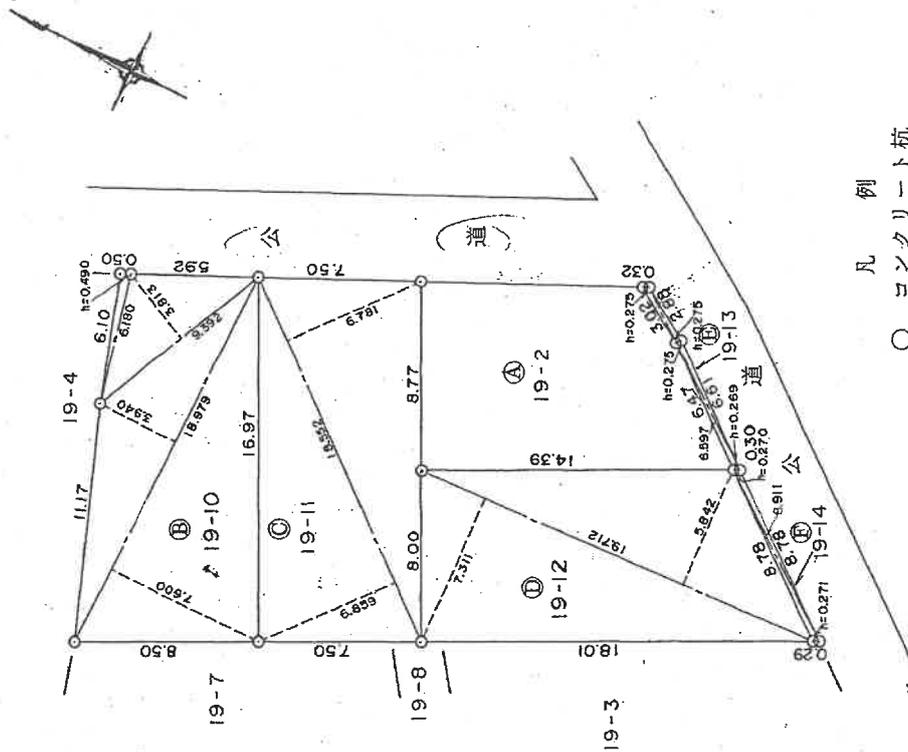
登記年月日：昭和62年9月24日

524048

前 19-2 後 新同一 地積測量図

地番 19-2,19-10,19-11
19-12,19-13,19-14

土地の所在 横浜市泉区新橋町字宮古



凡例
○ コンクリート杭

62.9.24 (日加納)

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
19番10	1 18.979 X 7.600 =		144.240400	
	2 18.979 X 3.940 =		74.772660	
	3 9.592 X 3.813 =		35.611696	
	4 6.180 X 0.490 =		3.028200	
	合 計		257.657556 ㎡	128.92 ㎡
19番11	1 18.552 X 6.859 =		127.248168	
	2 18.552 X 6.761 =		125.801112	
	合 計		253.049280 ㎡	126.52 ㎡
19番12	1 19.712 X 7.311 =		144.114432	
	2 19.712 X 5.842 =		115.157504	
	合 計		259.271936 ㎡	129.63 ㎡
19番13	1 3.020 X 0.275 =		0.830500	
	2 2.860 X 0.275 =		0.782000	
	3 6.610 X 0.275 =		1.817750	
	4 6.597 X 0.268 =		1.774693	
	合 計		5.214843 ㎡	2.60 ㎡
19番14	1 8.911 X 0.271 =		2.414881	
	2 8.911 X 0.270 =		2.405970	
	合 計		4.820851 ㎡	2.41 ㎡
19番2	471-390・1070 =		80・8980 ㎡	

縮尺 1/250

申請人

(昭和62年 9月 17日作製)

作製者 土地家屋調査士 (日本土地家屋調査士)

(日加納9)

登記年月日：平成4年9月2日

312048

各階平面図



家屋番号
19-12

建物各階平面図

建物の所在
横浜市泉区新橋町字宮古 19-12

1階



2階

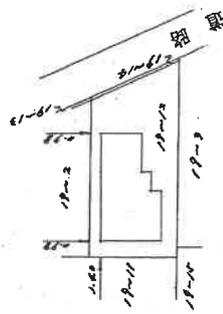


求積表

$8.55 \times 5.56 = 47.538$
 $1.82 \times (0.91 + 3.64) = 8.2810$
 $3.64 \times 3.64 = 13.2496$
 合 計 = 69.0686

1階床面積 = 69.07 m^2
 $6.37 \times 4.55 = 28.9835$
 $3.64 \times 3.64 = 13.2496$
 合 計 = 42.2331

2階床面積 = 42.23 m^2



4.9.2

(長源社)

製作者
土地調査
家屋

平成4年8月31日(作製)

縮尺 1/250

申請人

持分 1/2
持分 1/2

縮尺

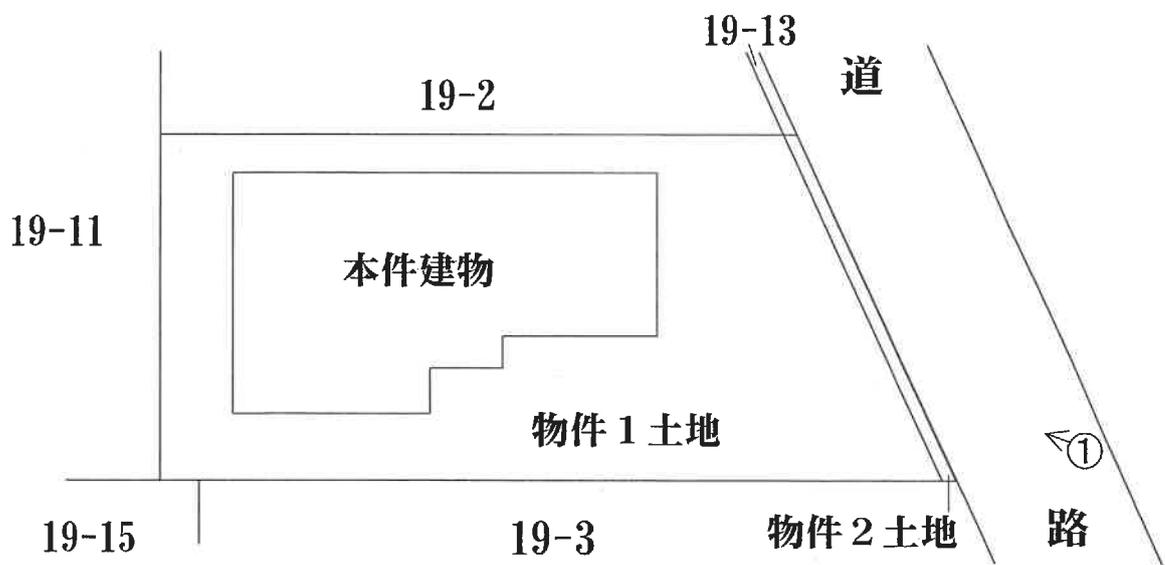
1/500

(日開延12)

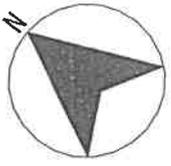
本図面はA3判をA4判に縮小したものである



土地建物位置関係図



←○は写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

2階



1階



←○は写真撮影位置・方向

1 受命各物件外観



2 和室



3 洋室1



4 キッチン



5 洗面所



6 浴室





令和 7 年 (又) 第 125 号
令和 7 年 10 月 9 日 現地調査
令和 7 年 10 月 14 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高橋 芳明

第1 評価額

一括価格（合計）	
金5,550,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金4,760,000円
物件2（土地）	金10,000円
物件3（建物）	金780,000円

1. 一括価格は、物件1乃至3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。また、物件2は公衆用道路の価格である。

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通り	
2		
3		
特 記 事 項		
・ 本件の売却対象は、上記売却対象物件 1 乃至 3 について、共有者 A の各持分2分の1である。		

* 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 横浜市泉区新橋町字宮古
地 番 19番12
地 目 宅地
地 積 129.63平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 横浜市泉区新橋町字宮古
地 番 19番14
地 目 公衆用道路
地 積 2.41平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 横浜市泉区新橋町字宮古19番地12
家屋 番号 19番12
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 42.23平方メートル
共有者 A 持分2分の1

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	相鉄いずみ野線「弥生台」駅の東方約1.0km及びバス停「下新橋」の東方約240m（各道路距離）に位置する。	
付近の状況	戸建住宅と共同住宅が混在して見られる住宅地域	
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種低層住居専用地域 50% 80% — 第1種高度地区及び宅地造成等工事規制区域等
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	129.63㎡（物件1の登記地積） 台形地（添付の地積測量図写参照） 間口約9m、奥行約18m（最長） 周囲の地勢は、概ね平坦地である。隣接不動産との高低差は、概ね等高である。接面道路とは、以下の通りである。
接面道路の状況	売却対象物件1は、南東側幅員約4m舗装市道（第42条2項）にほぼ等高に約9m接道する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件1は物件3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しの通り。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	事業者提供図面によれば南東側市道に本管あり。 事業者の聴取によると、南東側市道に本管の埋設管はあるが、売却対象物件への引き込みは無いとのことである。 事業者提供図面によれば南東側市道に本管あり。
特記事項	<p>1. 共有者Aの説明では、隣地所有者との間で、境界等を含めて、特段の問題はないとのことである。</p> <p>2. 共有者Aの話では売却対象物件2については、もともと売却対象物件1が周辺4区画の分譲の一つであって、購入時より既に道路提供のために分筆済みであったとのことである。</p> <p>3. 売却対象物件1の南東側2個及び北西側に1個、定着性</p>	

	のないスチール製の物置（動産）が存している。
--	------------------------

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

<p>画 地 条 件 （規模・形状等）</p>	<p>本件売却対象物件2（地番：19番14・地目：公衆用道路）は、売却対象物件1の土地と南東側の公衆用道路（舗装市道）の間に介在し、南東側道路が建築基準法第42条2項道路であることから道路中心線から2mのところまで後退した部分であり、幅約0.3m、長さ約8.8m、地積2.41㎡（登記記載）の帯状の道路敷地である。</p>
<p>土地の利用状況等</p>	<p>上記の通り市道（岡津第148号線）に対して、セットバックした道路の拡幅部分であり、その道路の一部として利用されている。将来的に宅地に復帰する期待性は希薄である。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 非課税である。 2. 行政的条件は、売却対象物件1と同じである。

3. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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 経 過 年 数 残 価 率	平成4年1月22日（登記記載の新築日） 約34年 約5%と判定
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 スレート葺 サイディング 塩ビクロス等 塩ビクロス等 フローリング、畳等 キッチン、浴室及びトイレ等 －
床面積（現況）	1階：46.37㎡、2階：42.23㎡、合計 88.60㎡	
現況用途等	種 類 間 取 り	居宅 4DK (附属資料建物間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和7年10月9日：内部立入調査 共有者の占有である。	
特 記 事 項	<p>1. 1階の和室の南西側天井及び天井に近い内壁の上部に雨漏りの跡がある。共有者の話では、以前に2階のベランダの排水が詰まり、天井付近からしみ出たものであると話している。</p> <p>2. 2階の洋室1の壁に亀裂が見られた。</p> <p>3. 室内は、生活用品及びゴミが堆積しており、室内の状況（特に床）等の確認が出来ない箇所が多い。なお、2階の洋室3は、入口付近に家電等が積んであり、ドアを開けて中を確認することが出来なかった。</p> <p>4. 建物は築後約34年経過していることから、床下の根太等が</p>	

	<p>傷んでいる可能性を有している。</p> <p>5. 売却対象物件3の建築確認申請記載事項証明書の概要は以下の通りである。</p> <p>建築確認申請受付番号・年月日：3泉355・平成3年7月15日 検査済証交付年月日：平成4年1月22日</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の建付地価格を次の通り求めた。

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	171,000	95 100	162,000	× 129.63	× 0.90	= 18,900,000

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。

地価公示等：横浜泉－7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 184,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & = & 171,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価公示等の所在地域は対象地域に比し接近条件、街路条件、環境条件、行政的条件等の総合格差で上記の通り。

◇個別格差：画地条件（形状）等を考慮した。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2（土地）

物件 2 は、公衆用道路の土地であることから、土地価格を次の通り求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	道路 価値率	更地価格 (円/㎡)	地積 (㎡)	土地価格 (円)
2	171,000	10	17,100	× 2.41	= 40,000
		100			

標準画地価格：標準画地価格は上記①で求めた標準画地価格を採用する。

◇道路価値率：売却対象物件 2 の画地条件（現況が公衆用道路及び将来宅地への復帰可能性）等を考慮した。

◇地積（㎡）：売却対象物件 2 の登記数量を採用した。

③ 物件 3（建物）

目的建物の建築後約 34 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（1 ㎡当たり 200,000 円と査定）の 5% を以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)
3	200,000	× 88.60	× 0.05	= 890,000

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地（物件 1）については土地利用権等価格を控除し、土地（物件 2）は、そのまま採用し、建物（物件 3）については土地利用権等価格を加算し、更に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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	18,900,000	× 0.10	場所的利益	= 1,890,000

(注) 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益（建物が非堅固の場合）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	売 却 対 象 持 分 割 合
1	18,900,000	- 1,890,000	× 1.0	× 0.8	× 0.7	× 1/2
2	40,000	-	× 1.0	× 0.8	× 0.7	× 1/2
3	890,000	+ 1,890,000	× 1.0	× 0.8	× 0.7	× 1/2
一括価格 (合計)						

評 価 額 (円)
= 4,760,000
= 10,000
= 780,000
5,550,000

占有減価等：件外共有者Bの占有はないとのことであるので、必要なしと判定した。

市場性修正：共有持分の売却の市場性・流通性等を考慮し、-20%と判定した。

競売市場修正：-30%と判定した。

売却対象持分割合：共有者Aの持分2分の1

第6 参考価格資料

1. 地価公示等価格：横浜泉－7

所 在：横浜市泉区新橋町字給田町 614 番 5 外
価 格：184,000 円／㎡
位 置：相鉄いずみ野線「弥生台」駅 600m
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：143 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北 5m 市道
用途指定等：第一種低層住居専用地域(建蔽率 50%，容積率 80%)
防火・準防火：－
地域の概要：中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

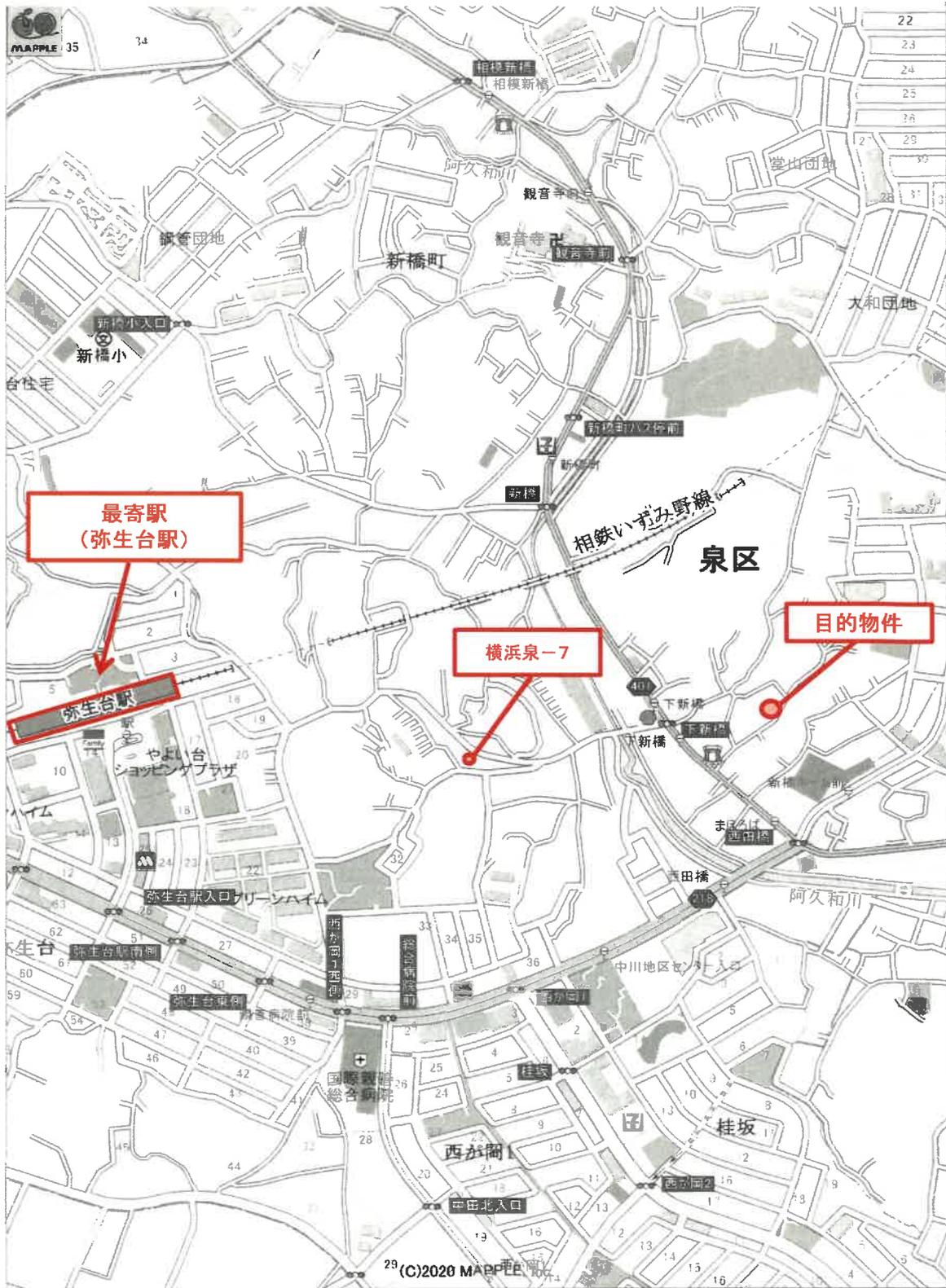
物件 1（土地）	14,000,040 円	（共有持分：2 分の 1）
物件 2（土地）	非課税	（共有持分：2 分の 1）
物件 3（建物）	1,462,459 円	（共有持分：2 分の 1）

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
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(地図使用承認© マップル第6-278号)



※但し、パソコン読込の関係で、若干の拡大・縮小が生じている可能性がある。



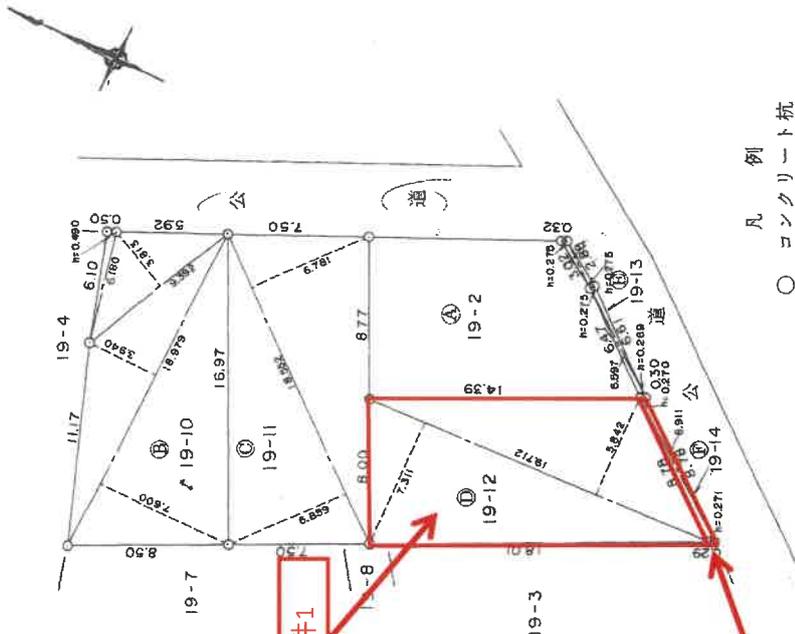


登記年月日：昭和62年9月24日

524048

前19-2 後・新同一地積測量図

地番 19-2,19-10,19-11,19-12,19-13,19-14
土地の所在 横浜市区新橋町字宮古



三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	斜面積	地積
㊦ 19番10	1	18.979 X 7.600 =	144.240400	128.92㎡
	2	18.979 X 3.940 =	74.772860	
	3	9.382 X 3.813 =	35.811696	
	4	6.180 X 0.490 =	3.028200	
	合計	257.857556		
㊦ 19番11	1	18.552 X 6.959 =	127.248188	128.52㎡
	2	16.552 X 6.781 =	112.461112	
㊦ 19番12	1	19.712 X 7.311 =	144.114432	129.63㎡
	2	18.712 X 5.842 =	115.157504	
㊦ 19番14	1	3.020 X 0.275 =	0.830500	2.60㎡
	2	2.880 X 0.275 =	0.792000	
	3	6.810 X 0.275 =	1.872750	
	4	6.597 X 0.268 =	1.774693	
	合計	5.214843		
㊦ 19番14	1	8.811 X 0.271 =	2.414881	2.41㎡
	2	8.811 X 0.270 =	2.408970	
	合計	4.823851		
㊦ 19番2 471-890・1070=80・8980㎡				

凡例
○ コンクリート杭

縮尺 1/250

申請人

(昭和62年 9月 17日作製)

作製者

原図より70%縮小

地図整理番号：M12251

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。
令和7年7月10日 横浜地方建設局 地籍課 発行

登記簿

登記年月日：平成4年9月2日

312048 各階平面図

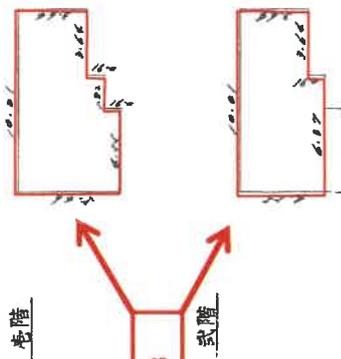
建物各階平面図

家屋番号

19~12

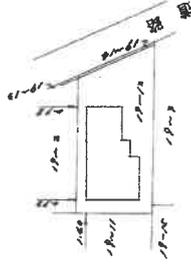
建物の所在

横浜市泉区新橋町字宮古 19~12



求積表

6.55 x 4.56	=	29.8430
1.82 x (0.91 + 3.64)	=	8.2810
3.64 x 3.64	=	13.2496
合 計	=	51.3736
1階床面積 = 51.3736㎡		
6.37 x 4.55	=	28.9835
3.64 x 3.64	=	13.2496
合 計	=	42.2331
2階床面積 = 42.2331㎡		



4.9.2 (基準)

(日測法)

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M12262

原因より70%縮小

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。
令和7年7月10日 横浜地方方法務局戸塚出張所

登記官

2階



1階

