

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・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 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。
<p>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。</p>	

物 件 目 録

1 所 在 横浜市旭区上川井町字市坂
地 番 2058番47
地 目 宅地
地 積 89.77平方メートル
所有者 A

2 所 在 横浜市旭区上川井町字市坂
地 番 2058番62
地 目 宅地
地 積 0.86平方メートル
所有者 A

3 所 在 横浜市旭区上川井町字市坂
地 番 2058番53
地 目 公衆用道路
地 積 177平方メートル
共有者 A 持分11分の1

物 件 明 細 書

令和 7年12月24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1～3】

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1, 2】

占有者及び占有権原は不明である。売却対象外建物（未登記、種類 居宅、構造 木造2階建、建築面積 53.82平方メートル、延床面積 99.36平方メートル、所有者不明）が本件土地上に存在する。

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 横浜市旭区上川井町字市坂
地 番 2058番47
地 目 宅地
地 積 89.77平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市旭区上川井町字市坂
地 番 2058番62
地 目 宅地
地 積 0.86平方メートル

所有者 A

3 所 在 横浜市旭区上川井町字市坂
地 番 2058番53
地 目 公衆用道路
地 積 177平方メートル

共有者 A 持分11分の1

令和 7年(ケ)第 294号
令和 7年10月 1日受理
令和 7年11月11日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 遠 島 仁 史

(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 横浜市旭区上川井町字市坂
地 番 2058番47
地 目 宅地
地 積 89.77平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市旭区上川井町字市坂
地 番 2058番62
地 目 宅地
地 積 0.86平方メートル

所有者 A

3 所 在 横浜市旭区上川井町字市坂
地 番 2058番53
地 目 公衆用道路
地 積 177平方メートル

共有者 A 持分11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1～3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1, 2） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件3） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（不明） <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 不明（写真①のとおりであるが位置関係の正確な報告は難しい）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所在地	横浜市旭区上川井町字市坂2058番地47
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	木造2階建(屋根の状態不明)
床面積(概略)	建築面積 53.82平方メートル(建築計画概要書のとおり) 延べ面積 99.36平方メートル(建築計画概要書のとおり)
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者(不明) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 未完成
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	本土地所有者が注文住宅を建築している途中に施工業者が倒産し、建築が中断、未登記の状態である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 不明	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> 債権者担当者 <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明	
占有開始時期	不明	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	不明 から <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
目的外建物は建築途中で中断し未登記の状態であり、所有者が誰か判然としないため、上記のと通りの報告とした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

- 本土地上には建築が中断し未登記の状態の目的外建物（写真①）が存在する。完成引渡しされているか否か判然としないため、同建物の所有者は不明である。
- 物件1，2の土地は，物件3の土地（私道）を介して市道（地番2058番25の土地）に接している。（評価人の調査による）

(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10月3日 (金) 14:20—14:35	目的物件所在地	物件調査, 写真撮影
7年11月11日 (火)	横浜地方法務局	全部事項証明書交付申請 目的外建物の登記がないことの確認
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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"/> 平成 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

イ 2070-5
ロ 2071-15

ハ 2071-3
ニ 2058-26

ヘ 2058-27
ホ 2071-36

ヘ 2058-28
ホ 2071-36

ヘ 2058-30
ホ 2071-37

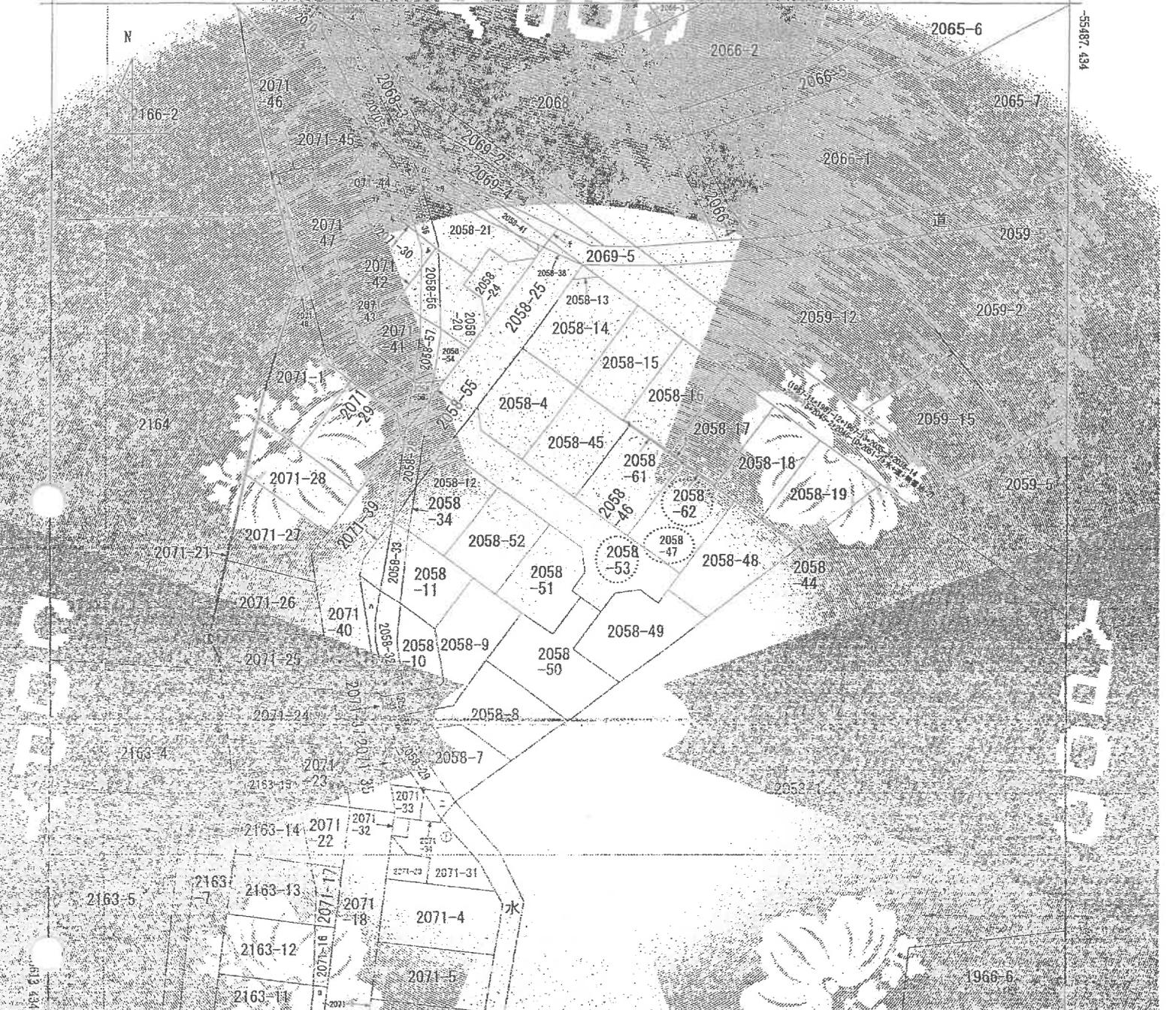
ヘ 2058-40
ホ 2071-38

ヘ 2066-2
ホ 2071-39

(標準種別：図上測定)

-30974.548

-55487.434



(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は、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (tranhokotaibeiyououki2011.par) による修正がされています。

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

地番区域見
上川井町

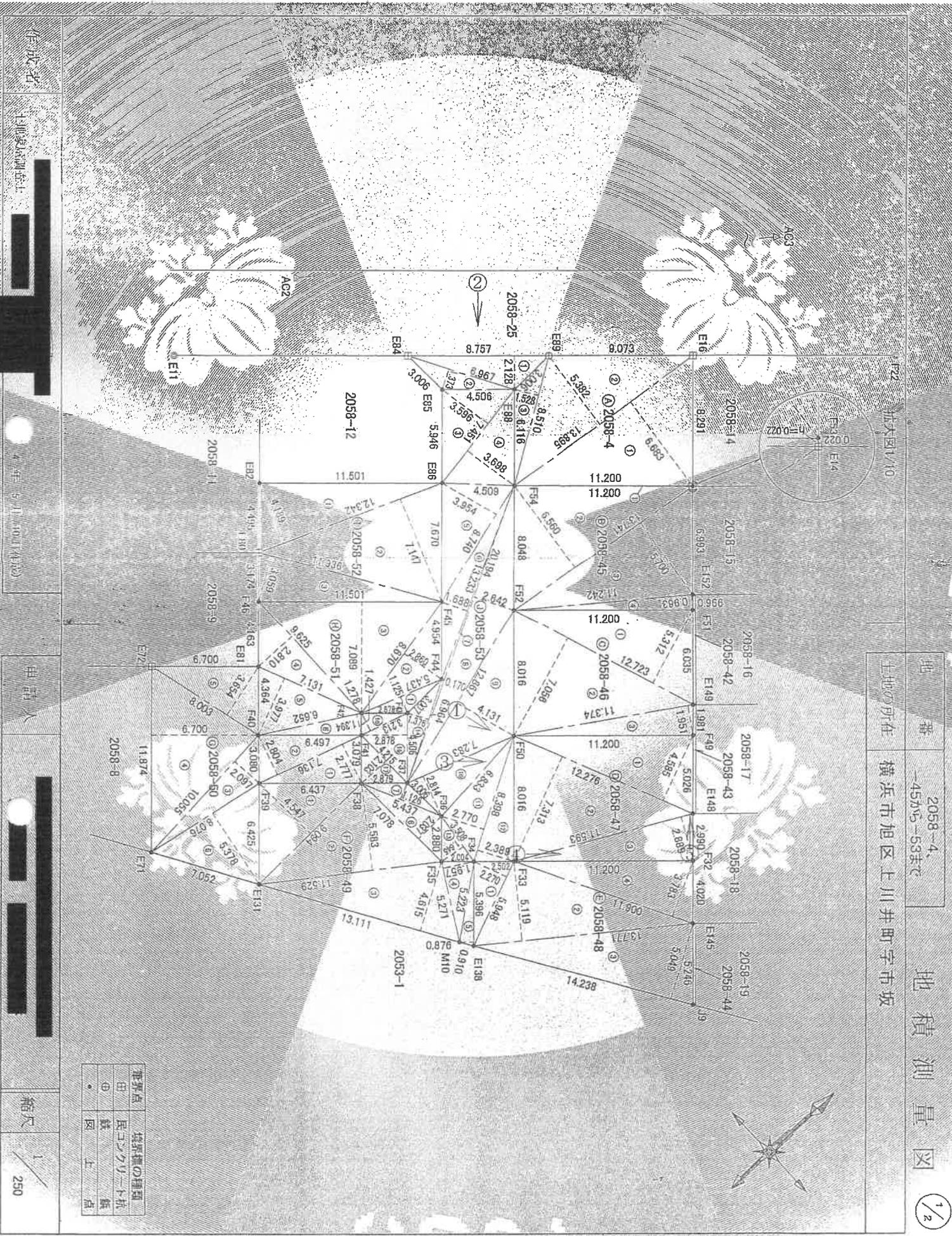
請求 番号	所在	横濱市旭区上川井町市坂	地番	2058番53
出方 尺	17590	精度 区分	甲三	標準 番号又は 記号
作成 年月日	昭和41年4月3日	備付 年月日 (原簿)		種類
				地籍図

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。
 (横濱地方法務局旭出張所管轄)
 令和7年8月20日
 広島法務局

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

←○写真撮影位置・方向

地積測量図



地積番
2058-4,
-45から-53まで
土地の所在
横浜市旭区上川井町宇布坂

地積測量図

1/2

地積測量図

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

地番 2058-4、
-45から-53まで
地積測量図
横浜市旭区上川井町宇市坂

求積表

地番	符号	底辺	高さ	積面積
① 2058-4	①	13.895	6.683	92.860285
	②	13.895	5.382	74.782886
	③	8.510	1.528	13.003280
合計				180.646455
合計面積				90.3232275

地番	符号	底辺	高さ	積面積
① 2058-45	①	11.200	0.022	0.246400
	②	13.783	5.561	90.140950
	③	13.741	5.700	78.332700
合計				179.537106
合計面積				89.7685530

地番	符号	底辺	高さ	積面積
① 2058-46	①	12.723	5.312	67.584576
	②	12.723	7.056	89.773488
	③	11.374	1.951	22.190674
合計				179.548738
合計面積				89.7743690

地番	符号	底辺	高さ	積面積
① 2058-47	①	12.276	4.885	56.286400
	②	12.276	7.313	89.774388
	③	11.593	2.889	33.492177
合計				179.552025
合計面積				89.7760125

地番	符号	底辺	高さ	積面積
① 2058-48	①	5.948	2.270	13.501980
	②	13.771	5.119	70.439279
	③	17.930	3.783	71.887662
合計				45.017700
合計面積				200.901071
合計面積				100.4505385

地番	符号	底辺	高さ	積面積
① 2058-49	①	9.694	4.547	43.950418
	②	11.520	5.883	64.386407
	③	13.111	4.615	60.507265
	④	5.271	1.957	10.315347
	⑤	5.306	0.876	4.228566
	⑥	7.076	2.032	14.178868
合計				142.228627
合計面積				201.863267
合計面積				100.901000

地番	符号	底辺	高さ	積面積
① 2058-50	①	7.136	2.777	19.816672
	②	7.136	2.804	20.009344
	③	10.055	2.097	21.085535
	④	11.874	6.700	79.555600
	⑤	8.003	3.684	29.242962
	⑥	8.078	6.378	43.452728
合計				213.142843
合計面積				106.5714205

地番	符号	底辺	高さ	積面積
① 2058-51	①	5.437	1.125	6.116625
	②	8.670	2.860	24.798200
	③	11.501	7.089	81.530589
	④	9.625	2.810	27.046225
	⑤	7.131	3.977	28.359897
	⑥	6.652	1.394	9.272888
合計				177.122539
合計面積				89.5612565

地番	符号	底辺	高さ	積面積	
① 2058-52	①	12.342	4.189	51.700638	
	②	12.342	7.147	88.208274	
	③	11.936	3.059	36.512224	
	合計				176.421136
	合計面積				88.21105880

地番	符号	底辺	高さ	積面積
① 2058-53	①	8.757	2.128	18.634896
	②	8.967	1.373	9.565691
	③	7.451	3.596	26.793796
	④	7.451	3.898	27.558278
	⑤	8.740	3.854	34.485780
	⑥	13.233	1.688	22.337304
合計				122.937804
合計面積				61.468906

地番	符号	底辺	高さ	積面積
① 2058-54	①	20.194	0.170	3.432840
	②	12.867	4.131	53.352548
	③	7.283	2.814	20.494562
	④	8.399	2.770	23.262466
	⑤	8.398	2.389	20.062822
	⑥	3.508	1.645	5.770660
合計				106.214
合計面積				8.864145

地番	符号	底辺	高さ	積面積
E89	942.954	1020.865		
E88	939.950	1020.960		
E87	937.767	1025.432		
E86	943.993	1033.310		
E85	949.663	1027.051		
E84	943.878	1033.136		
E83	930.263	1031.293		
E82	938.434	1038.943		
E81	939.085	1038.288		
E80	924.781	1037.131		
E79	932.952	1044.791		
E78	934.307	1043.346		
E77	919.289	1042.979		
E76	927.470	1050.639		
E75	929.515	1048.458		
E74	912.473	1041.288		
E73	921.133	1057.399		
E72	924.721	1053.672		
E71	916.011	1039.888		
E70	917.981	1037.797		
E69	917.884	1034.793		
E68	915.783	1032.124		
E67	911.087	1028.422		
E66	906.693	1033.109		
E65	913.913	1044.426		
E64	917.889	1030.578		
E63	913.149	1026.134		
E62	916.134	1022.950		
E61	911.254	1018.359		
E60	903.133	1027.793		
E59	927.358	1027.793		
E58	918.865	1018.913		
E57	920.965	1031.505		
E56	923.970	1031.408		
E55	932.604	1022.198		
E54	924.227	1014.318		
E53	921.152	1017.697		
E52	936.576	1014.855		
E51	936.670	1017.860		

基準点 引照点座標値

点名	X座標	Y座標	点の種類
ACC2	934.862	1006.355	任意点
ACC3	909.927	1033.888	任意点
ACC4	958.711	1035.678	任意点
E11	925.837	1004.753	道庁境界点

測量年月日 令和4年5月6日

作成者

地積測量士

主任 座標

縮尺 1/1000

合計面積 1021.5860685 m²

縮尺 1/1000

地積測量図

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

地 番 2058-43-62 地 積 測 量 図
土地の所在 横浜市旭区上川井町字市坂

求積表

地 番	① 2058-43	② 2058-62	距離
NO	X _n	Y _n	Y _{n-1} (X _{n-1} -X _{n-1})
E170	934,434	1043,465	1282,418485
E149	934,207	1043,346	1,981
E49	932,952	1044,734	-1546,238772
F57	933,078	1044,910	-1284,048139
	合計		1548,556620
	合計		0,688194
	合計		0,3440970
	合計		0,34
			m

地 番	① 2058-62	距離
NO	X _n	Y _n
F57	933,078	1044,910
F49	932,952	1044,791
E148	929,515	1048,458
E171	929,640	1048,575
	合計	1,731416
	合計	0,8657080
		0,86
		m

合計面積 1,2098050

参照点座標値

点 名	X座標	Y座標	点の種類
S52	958,075	1044,661	横浜市境界標
S43	922,460	1083,337	横浜市境界標
座標系	任意座標		
測量年月日	令和4年9月16日		



拡大図1/75

境界線の種類	縮尺
市コソタリ一不特	1/250
民 金 属 標	
図 上 点	

作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

1/250

① 本件土地（物件1，2及び物件1上の目的外建物）



② 本件土地（物件3の道路）



③ 本件土地 (物件1)



④ 本件土地 (物件1)



⑤ 本件土地 (物件 1, 2)





令和7年（ケ）第294号
令和7年10月22日現地調査
令和7年11月12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4,720,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,600,000円
物件2（土地）	金40,000円
物件3（土地）	金80,000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。

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		
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 横浜市旭区上川井町字市坂
地 番 2058番47
地 目 宅地
地 積 89.77平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市旭区上川井町字市坂
地 番 2058番62
地 目 宅地
地 積 0.86平方メートル

所有者 A

3 所 在 横浜市旭区上川井町字市坂
地 番 2058番53
地 目 公衆用道路
地 積 177平方メートル

共有者 A 持分11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、2）

位置・交通	東急田園都市線「南町田グランベリーパーク」駅の南東方約2700m（道路距離） 「桜山」バス停の北西方徒歩約3分	
付近の状況	一般住宅、大型事業所、マンション等が見られる地域	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 第5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
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	物件1:89.77㎡ 物件2:0.86㎡ 合計90.63㎡ 長方形 間口約8m、奥行約11m ほぼ平坦
接面道路の状況	南西側幅員約4.5mの舗装私道（建築基準法第42条第1項に該当）に約8m接面。	
土地の利用状況等	占有者不明	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	引込可 引込可 接続可
特記事項	◇横浜市洪水・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。 ◇所有者不明の木造2階建、未完成の未登記建物が存する。建築概要書によれば建築主は所有者であり、建築面積53.82㎡、延べ面積99.36㎡の木造2階建・居宅である。	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件3）

画地条件 （規模、形状等）	物件1土地が接する幅員約4.5mの带状地。 規模：177 m ²
土地の利用状況 等	◇建築基準法第42条1項2号道路。 ◇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。 ◇課税地目は公衆用道路であり、非課税となっている。
特記事項	共有者A 持分11分の1

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	143,000	90	129,000	×89.77	×0.9	= 10,420,000
		100				
2	143,000	90	129,000	×0.86	×0.9	= 100,000
		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 横浜旭-26

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 & \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 150,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{105} & = & 143,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：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対象地域と比し、環境条件等で優り、総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：規模等で劣り、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3（土地）

物件3は公衆用道路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	143,000	× 0.05	× 177	× $\frac{1}{11}$	= 120,000

標準画地価格：「①のとおり」

道路価値率：5%と判定した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、所要の修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。物件 1、2 土地については土地利用権等価格を控除し、競売市場性修正等を施して、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		土地利用権等価格(円)
1	10,420,000	×	0.10	場所的利益 = 1,040,000
2	100,000	×	0.10	場所的利益 = 10,000

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	評価額(円)
1	10,420,000	- 1,040,000		×0.7	×0.7	= 4,600,000
2	100,000	- 10,000		×0.7	×0.7	= 40,000
3	120,000			×1.0	×0.7	= 80,000
一括価格(合計)						= 4,720,000

◇占有減価修正：必要なし。

◇市場性修正：建物が現存する土地のため-30%と判定した。(物件 1、2)

◇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 横浜旭-26

所 在：横浜市旭区上川井町字細谷 2696 番 19

価 格：150,000 円/m²

位 置：JR 横浜線「十日市場」駅 約 3.8 km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：167 m²

供給処理施設：水道 ガス 下水

接 面 街 路：北東側 4.5m 市道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%，容積率 150%）、
準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 8,265,123 円

物件 2 79,180 円

物件 3 非課税

第7 附属資料の表示

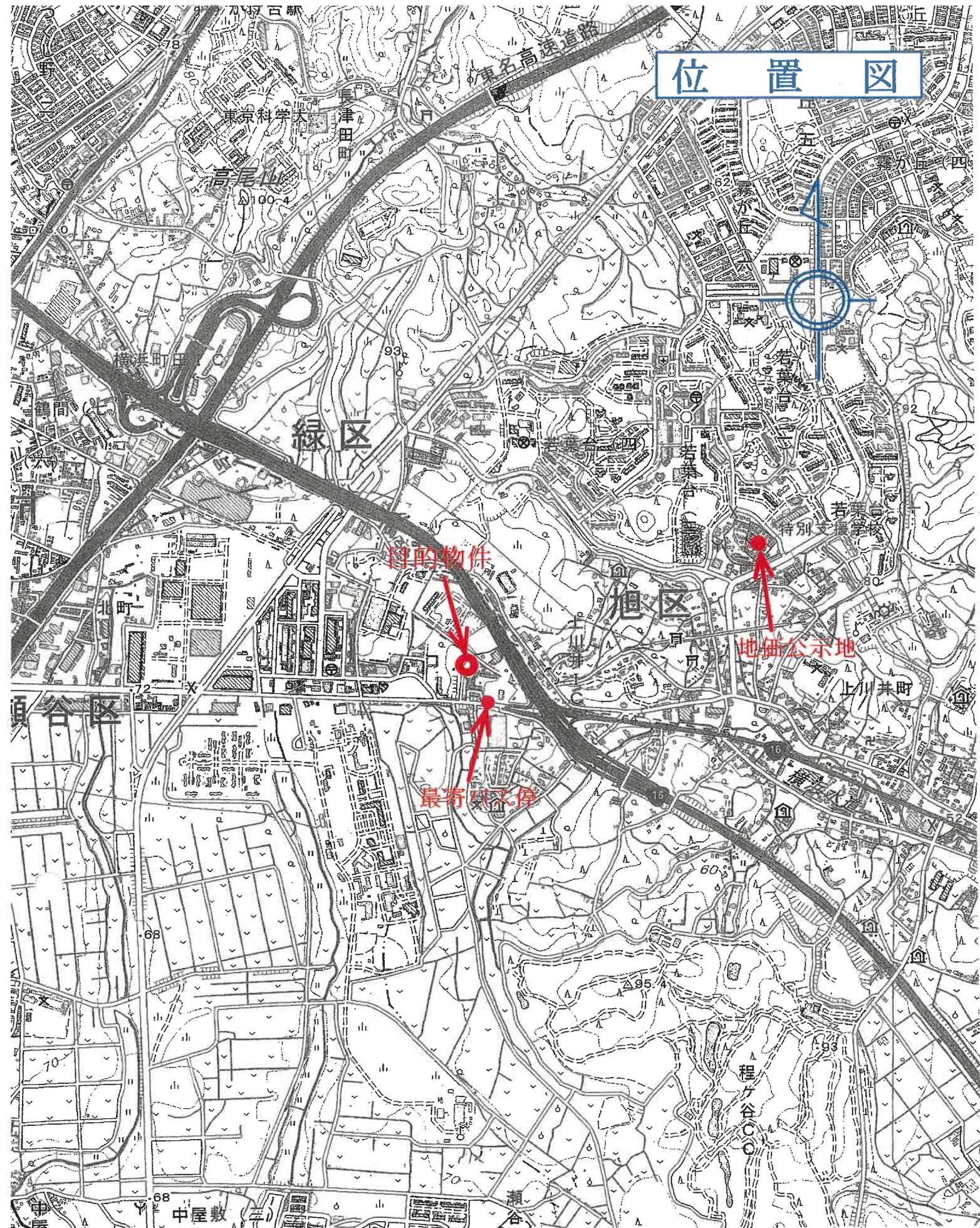
位置図

公図写（目的物件を A4 判へ抜粋したものである。）

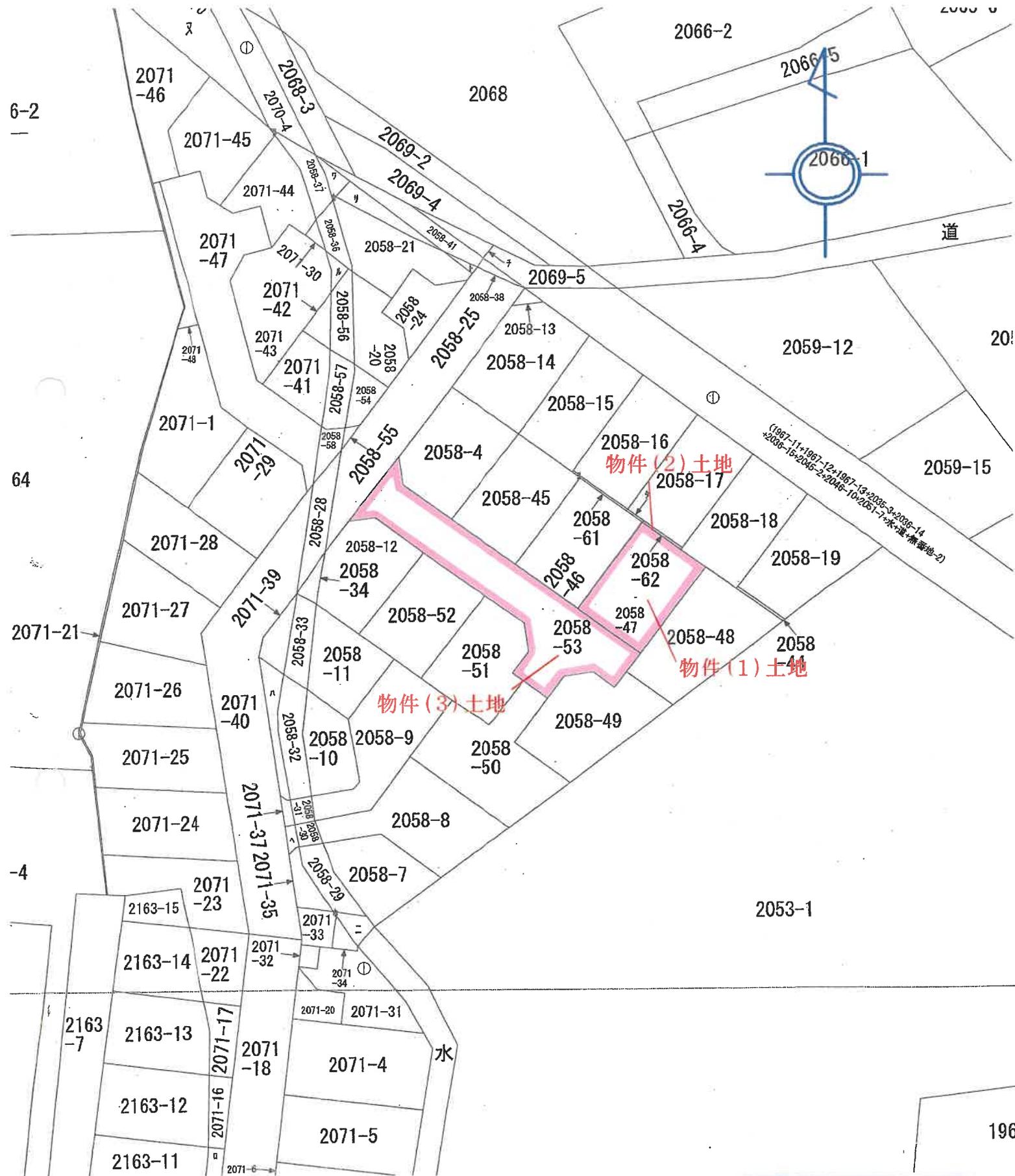
地積測量図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

以 上

位置図



公 図 写



縮尺 : 1 / 500

登記年月日：令和4年5月19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。

(横浜地方法務局旭出張所管轄)

令和7年8月20日 広島法務局

登記官

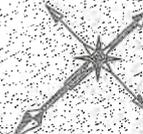
1/2

地積測量図

地番 2058-4
-45から-53まで

土地の所在 横浜市旭区上川井町字市坂

縮大図1/10



物件(1)土地

物件(3)土地

境界線の種類	境界線の種類
田	底コンクリート杭
●	鉄
○	図
△	上
□	点

作成者

申請人

(令和4年5月10日作成)

縮尺 1/250

70%に縮小

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(横浜地方支務局旭出張所管轄)
令和7年8月20日 広島支務局

登記官

作成者

申請人
(令和7年5月10日作成)

縮尺 1/

70%に縮小

2/2

地積測量図

2058-4-
-45A-53まで

土地の所在
横浜市旭区上川井町字市坂

座標一覧表

Table with columns: 点名, X座標, Y座標. Lists points E89 through E86 with their respective coordinates.

基準点・引照点座標値

Table with columns: 点名, X座標, Y座標, 点の種類. Lists points AC2, AC3, F22, E11 with their coordinates and types.

Table with columns: 測量年月日, 系, 任意座標. Shows measurement date as 令和4年5月6日, system as 任意, and coordinates as 1021.5860686 m.

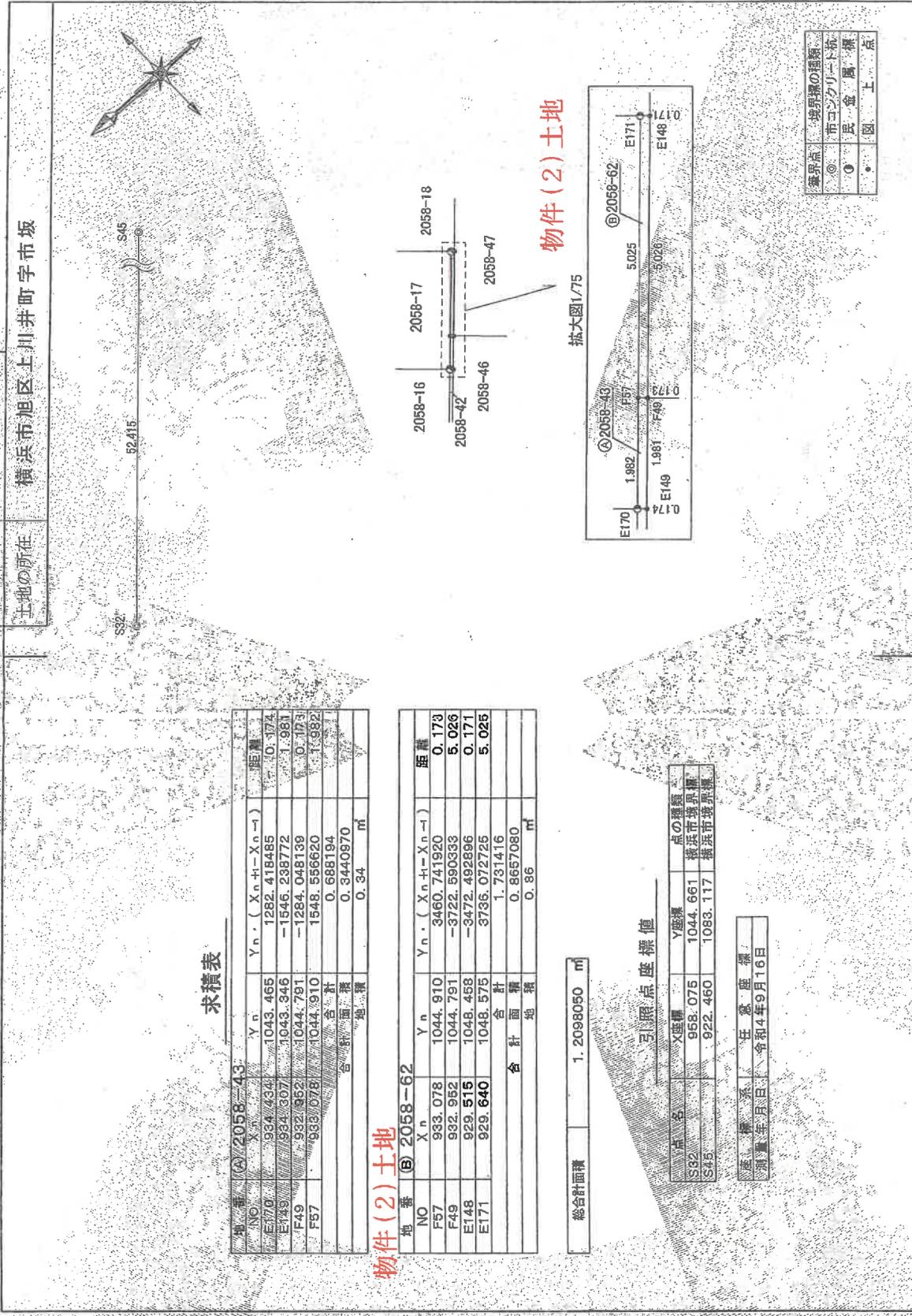
求積表

Large table with multiple sections: ① 2058-50, ② 2058-51, ③ 2058-52, ④ 2058-53, ⑤ 2058-45, ⑥ 2058-46, ⑦ 2058-47, ⑧ 2058-18, ⑨ 2058-49. Each section contains a list of parcels with columns for parcel number, area, and other details.

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。
 (横浜地方支務局旭出張所管轄)
 令和7年8月20日 広島法務局 登記官

地積測量図

地番 2058-43-62
 土地の所在 横浜市旭区上川井町字市坂



求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _n - (X _n + i - X _{n-1})	距離
A/2058-43	E170	934.434	1043.465	1282.418485	0.173
	F49	934.307	1043.346	-1546.238772	1.981
	F57	932.952	1044.791	-1284.048139	0.173
	E148	933.078	1044.910	1548.556620	1.982
合計			0.688194		
合計面積			0.340970		
合計地積			0.34	m	

物件(2)土地

地番	NO	X _n	Y _n	Y _n - (X _n + i - X _{n-1})	距離
B/2058-62	F57	933.078	1044.910	3460.741920	0.173
	F49	932.952	1044.791	-3722.590333	5.026
	E148	929.515	1048.458	-3472.492896	0.171
	E171	929.640	1048.575	3736.072725	5.025
合計			1.731416		
合計面積			0.8657080		
合計地積			0.86	m	

合計面積 1.2098050 m

参照点座標値

点名	X座標	Y座標	点の種類
S32	958.075	1044.661	横浜市境界点
S45	922.460	1083.117	横浜市境界点

測量年月日 令和4年9月16日
 測量者 任 霞 座標

境界線の種類
◎ 市コンクリート杭
○ 民 金 属 測
● 図 上 点

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

(令和4年9月20日作成)

70%に縮小