

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 1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 6月 9日から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月23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 7月 6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 6月29日 午前10時00分から 令和 8年 6月29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 5月 1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 横浜市磯子区中原四丁目
地 番 481番1
地 目 宅地
地 積 751.99平方メートル

(現況)

地 目 宅地・山林
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分2分の1

2 所 在 横浜市磯子区中原四丁目
地 番 430番97
地 目 宅地
地 積 32.82平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分2分の1

3 所 在 横浜市磯子区中原四丁目481番地1, 481番地1
先

家屋 番号 481番1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 67.07平方メートル
2階 33.95平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	約3平方メートル
共有者 A	持分4分の1
共有者 B	持分4分の1
共有者 C	持分2分の1



物件明細書

令和 8年 2月19日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 福島純平

-
- 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 横浜市磯子区中原四丁目
地 番 481番1
地 目 宅地
地 積 751.99平方メートル

(現況)

地 目 宅地・山林
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分2分の1

2 所 在 横浜市磯子区中原四丁目
地 番 430番97
地 目 宅地
地 積 32.82平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分2分の1

3 所 在 横浜市磯子区中原四丁目481番地1, 481番地1
先

家屋 番号 481番1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 67.07平方メートル
2階 33.95平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約3平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分2分の1



令和 7年(ケ)第 356号
令和 7年12月11日受理
令和 8年 1月14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 横浜市磯子区中原四丁目
 地 番 481番1
 地 目 宅地
 地 積 751.99平方メートル

共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分2分の1

2 所 在 横浜市磯子区中原四丁目
 地 番 430番97
 地 目 宅地
 地 積 32.82平方メートル

共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分2分の1

3 所 在 横浜市磯子区中原四丁目481番地1, 481番地1
 先

家屋 番号 48-1番1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 67.07平方メートル
 2階 33.95平方メートル

共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	横浜市磯子区中原四丁目5番4号
土地	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 宅地・山林(物件1)
形状	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら(A、B、C) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類:物置 構造:木造スレート葺平家建 床面積:約3平方メートル
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら(A、B、C) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある
その他の事項	建物図面(各階平面図)によれば、物件3建物は、一部無番地上にある。
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 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
<p>■D (本件土地建物共有者 ら(A、B)の母)</p>	<p>1 物件3建物は居住していた義母のEが令和5年に亡くなってからは誰も住んでいません。物件3建物でペットは飼っていません。</p> <p>2 物件1、2土地につき、隣接土地所有者との間で境界の争いがあると聞いたことはありません。</p> <p>3 物件1土地上にある未登記附属建物(物置)は、Eが7、8年位前に大工さんに頼んで作りました。</p>
執行官の意見	
<p>1 目的物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び写真のとおりである。物件3建物は、表札の表示、内部の状況及び関係人の陳述から、亡Eの相続人ら(A、B、C)が動産を残置した状態で占有しているものと認めた。物件3建物は、全体的に経年劣化により損耗している。1階和室6畳(2)は、床が緩かった。写真⑥にあるように、天井に隙間があった。写真⑦にあるように、雨染みがあった。</p> <p>2 評価人の調査によれば、本件土地は北西側で建築基準法42条1項に該当する市道に接している。</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

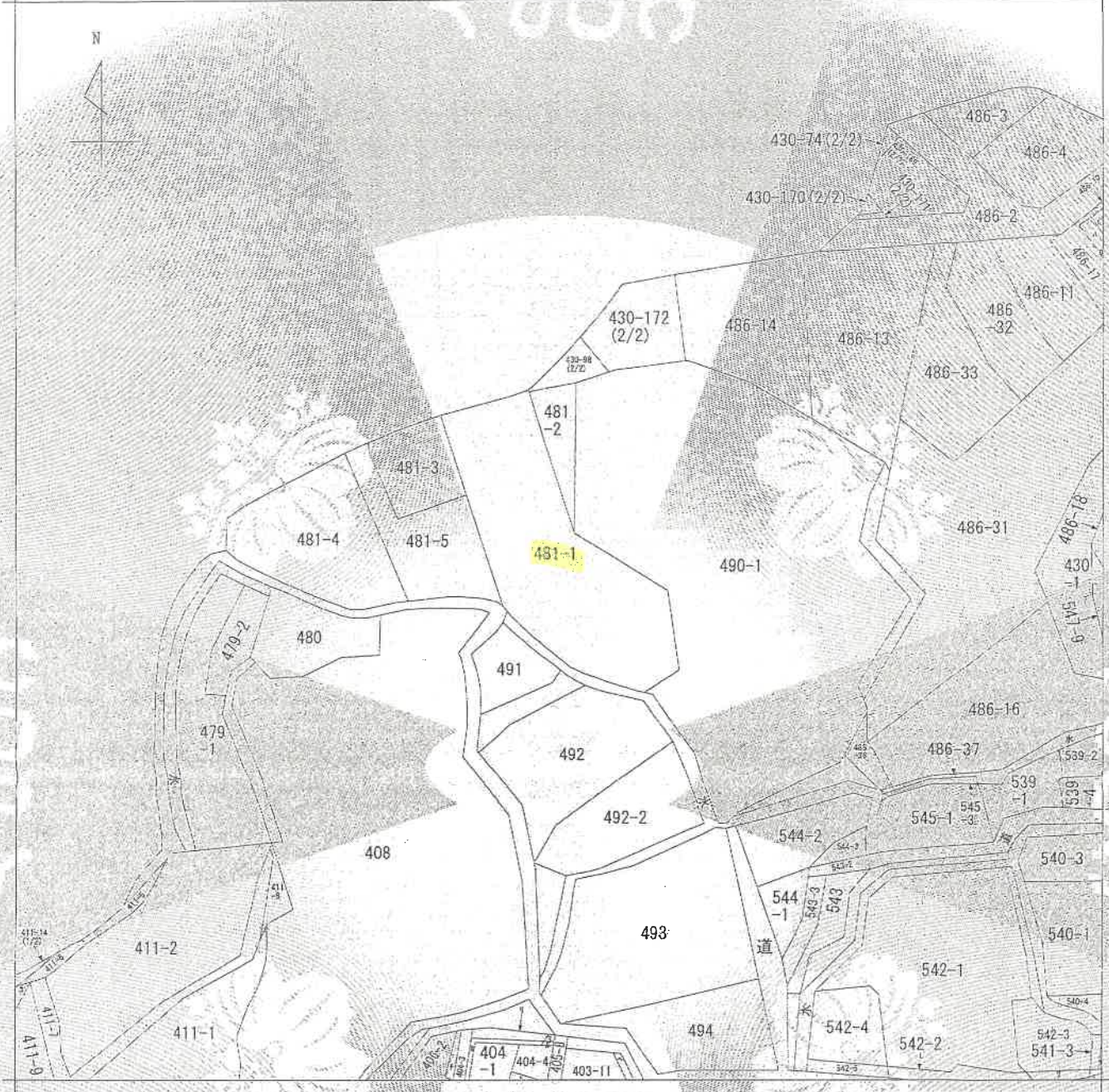
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月18日(木) 14:37—14:47	横浜地方法務局金沢出張所	登記事項要約書申請受領等
7年12月18日(木) 15:10—15:20	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
8年1月10日(土) 9:25—10:35	目的物件所在地	Dから事情聴取、立入調査(評価人同行)、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月10日 目的物件は不在だったので、立会人Fを立ち合わせ、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> <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

(4枚目)

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

イ 486-10 ハ 486-34 ニ 541-5 ホ 404-5 ニ 404-12 ホ 404-25
 ロ 486-11 ヒ 486-35 ヘ 403-12 ヘ 406-1 ヘ 404-24 ツづく



(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。



請求部	所在	横浜市磯子区中原四丁目		地番	481番1	
出縮力尺	1/600	精度区分		標準系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	
						旧土地台帳附属地図

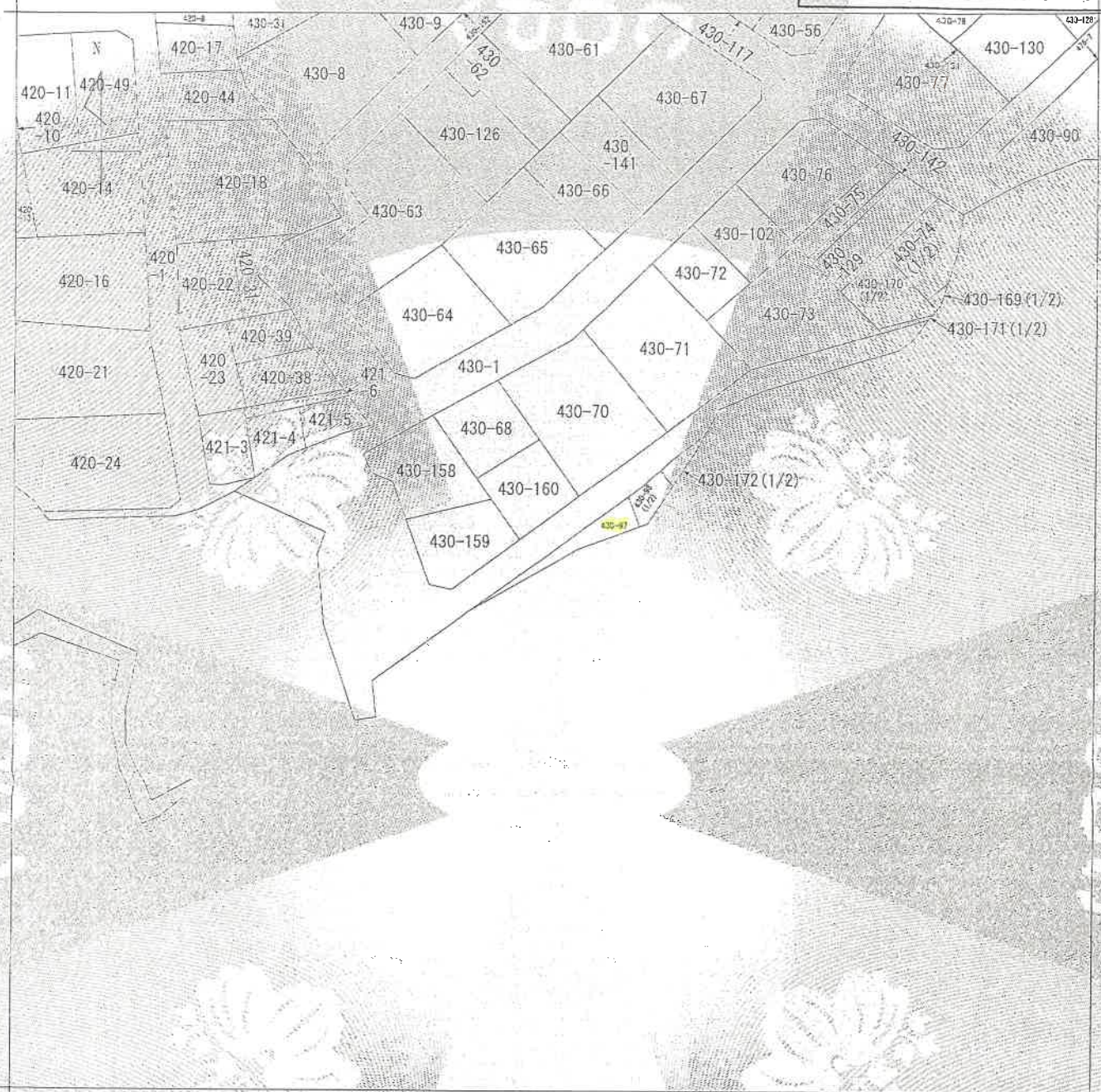
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (横浜地方務局金沢出張所管轄)

令和7年10月1日
 神戸地方務局明石支局
 登記官

地図整理番号: M21160
 (1/2)

(5 枚目)

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 区分	所在	横浜市磯子区中原四丁目		地番	430番97	
出 力 尺	1/600	精 度 区 分		標準 系 文 号 は 記 号	分類	地図に準ずる図面
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)	種 類	旧土地台帳附属地図
					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。
 (横浜地方法務局金沢出張所管轄)
 令和7年10月1日

地図整理番号: M21161
 (1/1)

神戸地方法務局明石支局
 登記官



(6 枚目)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

39-7-11

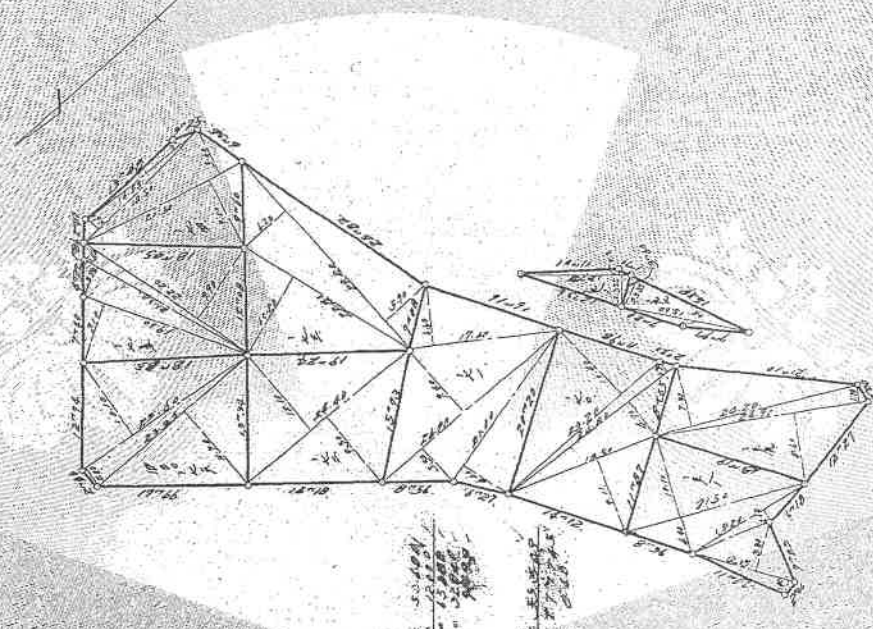
(8/10)

土地測量所測量図

066146

地番	430-10, -11, -12, -13, -14, -15, -16, -17, -18, -19, -20, -21, -22, -23, -24, -25, -26, -27, -28, -29, -30, -31, -32, -33, -34, -35, -36, -37, -38, -39, -40, -41, -42, -43, -44, -45, -46, -47, -48, -49, -50, -51, -52, -53, -54, -55, -56, -57, -58, -59, -60, -61, -62, -63, -64, -65, -66, -67, -68, -69, -70, -71, -72, -73, -74, -75, -76, -77, -78, -79, -80, -81, -82, -83, -84, -85, -86, -87, -88, -89, -90, -91, -92, -93, -94, -95, -96, -97, -98, -99, -100
土地の所在	横濱市磯子区中原町目黒

430-10	125.000	125.000	125.000
430-11	125.000	125.000	125.000
430-12	125.000	125.000	125.000
430-13	125.000	125.000	125.000
430-14	125.000	125.000	125.000
430-15	125.000	125.000	125.000
430-16	125.000	125.000	125.000
430-17	125.000	125.000	125.000
430-18	125.000	125.000	125.000
430-19	125.000	125.000	125.000
430-20	125.000	125.000	125.000
430-21	125.000	125.000	125.000
430-22	125.000	125.000	125.000
430-23	125.000	125.000	125.000
430-24	125.000	125.000	125.000
430-25	125.000	125.000	125.000
430-26	125.000	125.000	125.000
430-27	125.000	125.000	125.000
430-28	125.000	125.000	125.000
430-29	125.000	125.000	125.000
430-30	125.000	125.000	125.000
430-31	125.000	125.000	125.000
430-32	125.000	125.000	125.000
430-33	125.000	125.000	125.000
430-34	125.000	125.000	125.000
430-35	125.000	125.000	125.000
430-36	125.000	125.000	125.000
430-37	125.000	125.000	125.000
430-38	125.000	125.000	125.000
430-39	125.000	125.000	125.000
430-40	125.000	125.000	125.000
430-41	125.000	125.000	125.000
430-42	125.000	125.000	125.000
430-43	125.000	125.000	125.000
430-44	125.000	125.000	125.000
430-45	125.000	125.000	125.000
430-46	125.000	125.000	125.000
430-47	125.000	125.000	125.000
430-48	125.000	125.000	125.000
430-49	125.000	125.000	125.000
430-50	125.000	125.000	125.000
430-51	125.000	125.000	125.000
430-52	125.000	125.000	125.000
430-53	125.000	125.000	125.000
430-54	125.000	125.000	125.000
430-55	125.000	125.000	125.000
430-56	125.000	125.000	125.000
430-57	125.000	125.000	125.000
430-58	125.000	125.000	125.000
430-59	125.000	125.000	125.000
430-60	125.000	125.000	125.000
430-61	125.000	125.000	125.000
430-62	125.000	125.000	125.000
430-63	125.000	125.000	125.000
430-64	125.000	125.000	125.000
430-65	125.000	125.000	125.000
430-66	125.000	125.000	125.000
430-67	125.000	125.000	125.000
430-68	125.000	125.000	125.000
430-69	125.000	125.000	125.000
430-70	125.000	125.000	125.000
430-71	125.000	125.000	125.000
430-72	125.000	125.000	125.000
430-73	125.000	125.000	125.000
430-74	125.000	125.000	125.000
430-75	125.000	125.000	125.000
430-76	125.000	125.000	125.000
430-77	125.000	125.000	125.000
430-78	125.000	125.000	125.000
430-79	125.000	125.000	125.000
430-80	125.000	125.000	125.000
430-81	125.000	125.000	125.000
430-82	125.000	125.000	125.000
430-83	125.000	125.000	125.000
430-84	125.000	125.000	125.000
430-85	125.000	125.000	125.000
430-86	125.000	125.000	125.000
430-87	125.000	125.000	125.000
430-88	125.000	125.000	125.000
430-89	125.000	125.000	125.000
430-90	125.000	125.000	125.000
430-91	125.000	125.000	125.000
430-92	125.000	125.000	125.000
430-93	125.000	125.000	125.000
430-94	125.000	125.000	125.000
430-95	125.000	125.000	125.000
430-96	125.000	125.000	125.000
430-97	125.000	125.000	125.000
430-98	125.000	125.000	125.000
430-99	125.000	125.000	125.000
430-100	125.000	125.000	125.000



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/600

これは図面に記録された内容を示した図面である
 横濱地方事務所 金沢出張所 製
 令和7年10月22日 神戶地方事務所 明和支局

登記年月日 昭和53年7月15日

172800

各階平面図

家屋番号 481番1

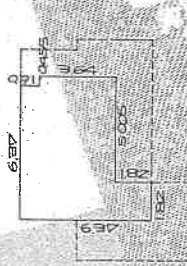
建築物平面図

建築物の所在 横浜市磯子区中原4丁目48番地1先

1 階
8.19 X 2.75 = 22.5207
10.465 X 3.64 = 38.09260
3.64 X 1.82 = 6.6248
6707670
床面積 67.07 m²



2 階
6.32 X 0.91 = 5.7507
6.92 X 3.64 = 24.94300
1.82 X 1.82 = 3.3124
339533
床面積 33.95 m²



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

(図等略)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

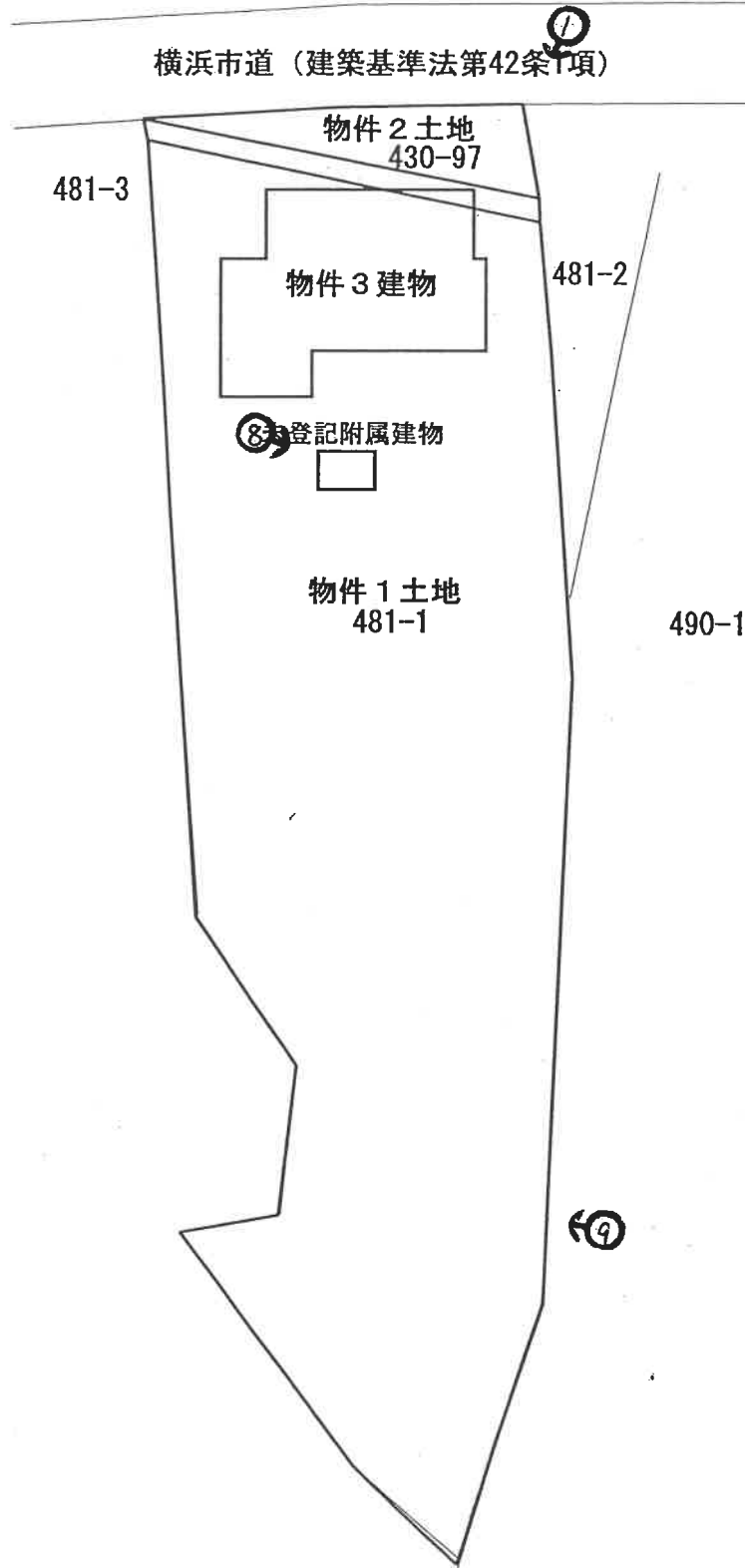
53年7月 3作製

会連(会用品紙)

作製者

本図面に記載されている内容を説明した通面である。
(横浜地方事務所 金沢出張所 製図)
昭和7年10月7日 神戶地方事務所 明石支局 登記官

土地建物位置関係図



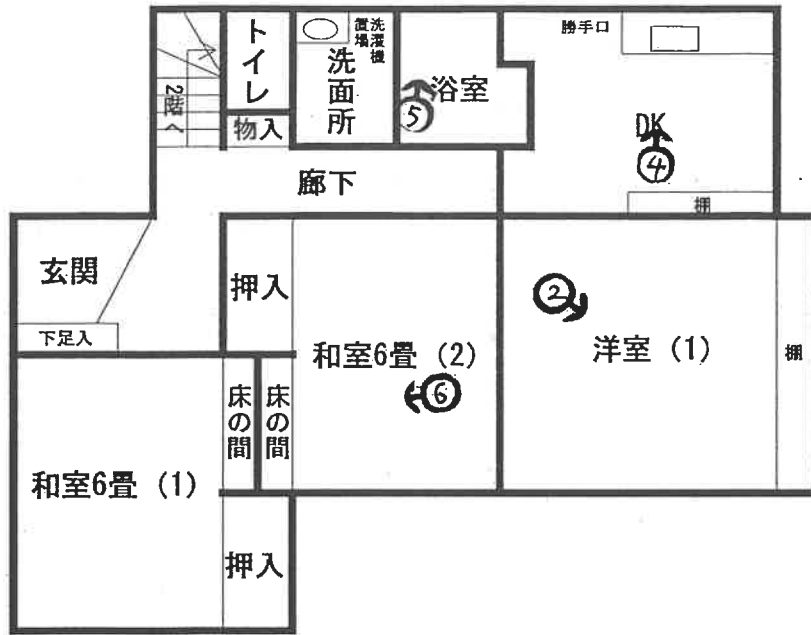
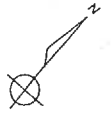
※本図面は実測に基づく成果ではなく、現況との同一性を確保するものではない。

←○ は写真撮影位置・方向

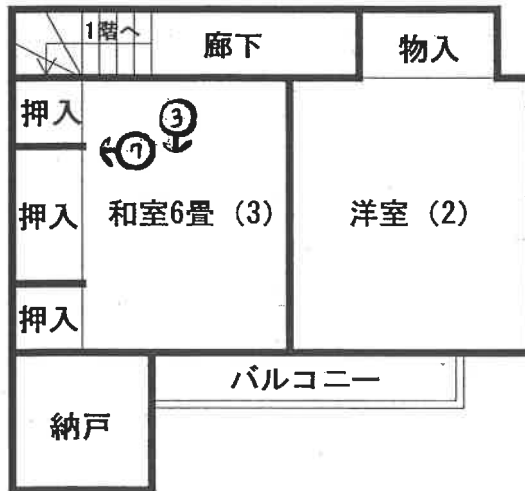
建物間取図

1階

←○ は写真撮影位置・方向



2階



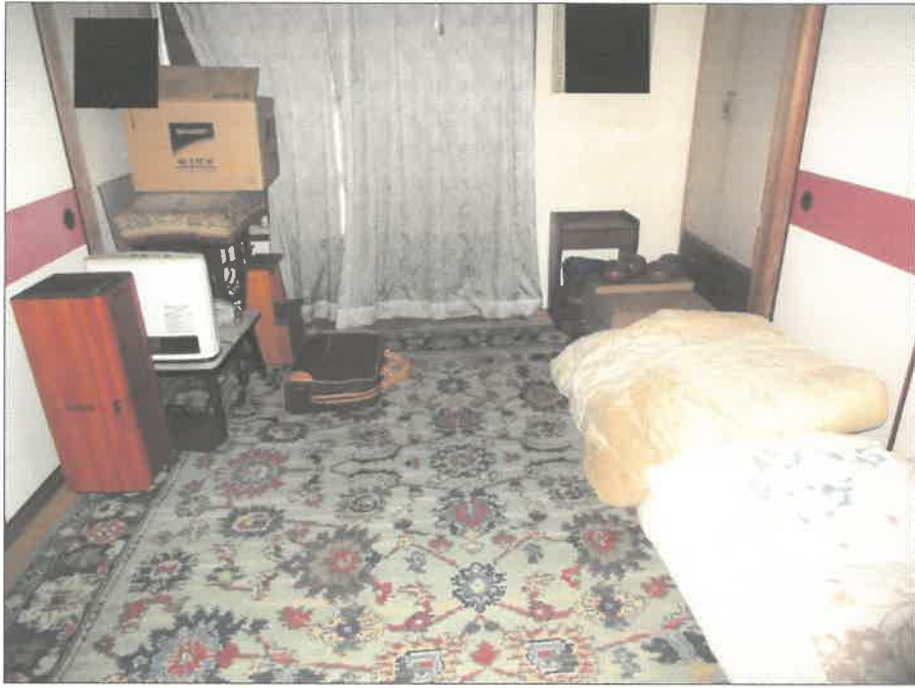
①



②



③



④



⑤



⑥上部を撮影



⑦上部を撮影



⑧



⑨



(16 枚目)



令和 7 年 (ケ) 第 356 号
令和 8 年 1 月 10 日 現地調査
令和 8 年 1 月 15 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 33,010,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 28,010,000円
物 件 2 (土地)	金 1,230,000円
物 件 3 (建物)	金 3,770,000円

- ① 一括価格は、物件1、2、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及び2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。

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とおり	地目 宅地・山林
2		
3		種類：物置 附属建物 構造：木造スレート葺平家建 床面積：約3㎡ 住居表示 磯子区中原四丁目5番4号
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 横浜市磯子区中原四丁目
地 番 481番1
地 目 宅地
地 積 751.99平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分2分の1
- 2 所 在 横浜市磯子区中原四丁目
地 番 430番97
地 目 宅地
地 積 32.82平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分2分の1
- 3 所 在 横浜市磯子区中原四丁目481番地1, 481番地1
先
家屋 番号 481番1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 67.07平方メートル
2階 33.95平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 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、2）

位置・交通	京急本線「杉田」駅の北西方約550m（道路距離）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、アパート等が混在する高台の住宅地域。	
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 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 第一種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 第1種高度地区、土砂災害警戒区域（急傾斜地・特別警戒区域を含む）、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	784.81㎡（物件1及び2の合計 ※特記事項①参照） 不整形 間口約15m、奥行約55m内外 宅盤面はほぼ平坦（※特記事項②参照）
接面道路の状況	北西側幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約15m、ほぼ等高に接面。	
土地の利用状況等	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「土地建物位置関係図」のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	<p>① 全ての境界標の確認は出来なかったが、地積測量図及び建物図面等の確認・照合を踏まえ、登記地積を採用した。尚、物件1土地の現況地目は宅地・山林である。現地概測を踏まえ、土地課税台帳登録事項証明書記載のとおり、それぞれの地積について、宅地の278.99㎡、山林473㎡として認めた。</p> <p>② 物件1土地のうち、現況山林部分は南東方下り急傾斜地である（大半が土砂災害特別警戒区域に指定されている）。</p> <p>③ 建物図面によれば、物件3建物は一部無番地上に存在する。</p>	

2. 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	昭和42年2月1日 新築（登記記載）
	経過年数	約59年
	経済的残存耐用年数	既に経過している
仕様	構造	木造2階建
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
	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、畳等
	設備	キッチン、ユニットバス、トイレ等
床面積（現況）	1階：67.07㎡、2階：33.95㎡ 延べ101.02㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	5DK+納戸（附属資料「建物間取図」のとおり）
品等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和8年1月10日内部立入調査 建物共有者（A、B、C）らが占有している。	
特記事項	<p>① 検査済証発行済の建物である。</p> <p>② 未登記附属建物（物置）が存在する（位置等は附属資料「土地建物位置関係図」参照）。Dの陳述によると、約7～8年前に建築したとの事である。</p> <p>③ Dより、本件建物は令和5年以降使用されておらず、室内でペットの飼育はない旨の陳述が得られた。</p> <p>④ 室内の各所で床の緩みが存在するほか、天井に雨染みが認められる箇所も複数存在する。</p> <p>⑤ 室内外全般について、経年相当の損傷及び汚れ等が存在する。</p>	

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	199,000	33	65,700	×751.99	×0.90	= 44,470,000
		100				
2	199,000	33	65,700	× 32.82	×0.90	= 1,940,000
		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。

地価調査地 磯子（県）－7

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 191,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{97} & = & 199,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和7年7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：地積、形状、地勢、無番地介在の可能性有、現況山林を一部含む等の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（建物）

（主である建物）

本件建物は築後約59年を経過する建物であり、管理状態についても劣ることから、その市場価値は残り少ないものと判断し、再調達原価（消費税を考慮して1㎡当たり200,000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/㎡)	延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
3	200,000	× 101.02	× 0.03	= 610,000

(附属建物)

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。

再調達原価 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
80,000	× 3	× 0.59	= 140,000

現価率

- ・ 経過年数 8 年、経済的残存耐用年数 22 年、観察減価率 20%
- ・ 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。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 22 年}}{\text{経過年数 8 年} + \text{経済的残存耐用年数 22 年}} \times (1 - 0.20) = 0.59$$

(建物価格)

$$\text{主である建物 610,000 円} + \text{附属建物 140,000 円} = 750,000 \text{ 円}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1及び2の土地については土地利用権等価格を控除し、物件3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	44,470,000	×	0.10	場所的利益 = 4,450,000
2	1,940,000	×	0.10	場所的利益 = 190,000
計				4,640,000

(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	44,470,000	- 4,450,000	/	×	1.0	×	0.7	= 28,010,000	
2	1,940,000	- 190,000	/	×	1.0	×	0.7	= 1,230,000	
3	750,000	+ 4,640,000	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 3,770,000
一括価格(合計)							= 33,010,000		

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. 地価調査価格 磯子（県）－7

所 在：横浜市磯子区森6丁目243番61「森6-24-6」

価 格：191,000円/㎡

位 置：京急線「屏風浦」駅より約900m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：269㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北東4.4m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100%)、準防火地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（土地） 35,952,896円

物件2（土地） 4,200,960円

物件3（建物） 1,294,242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・加工したものである。）

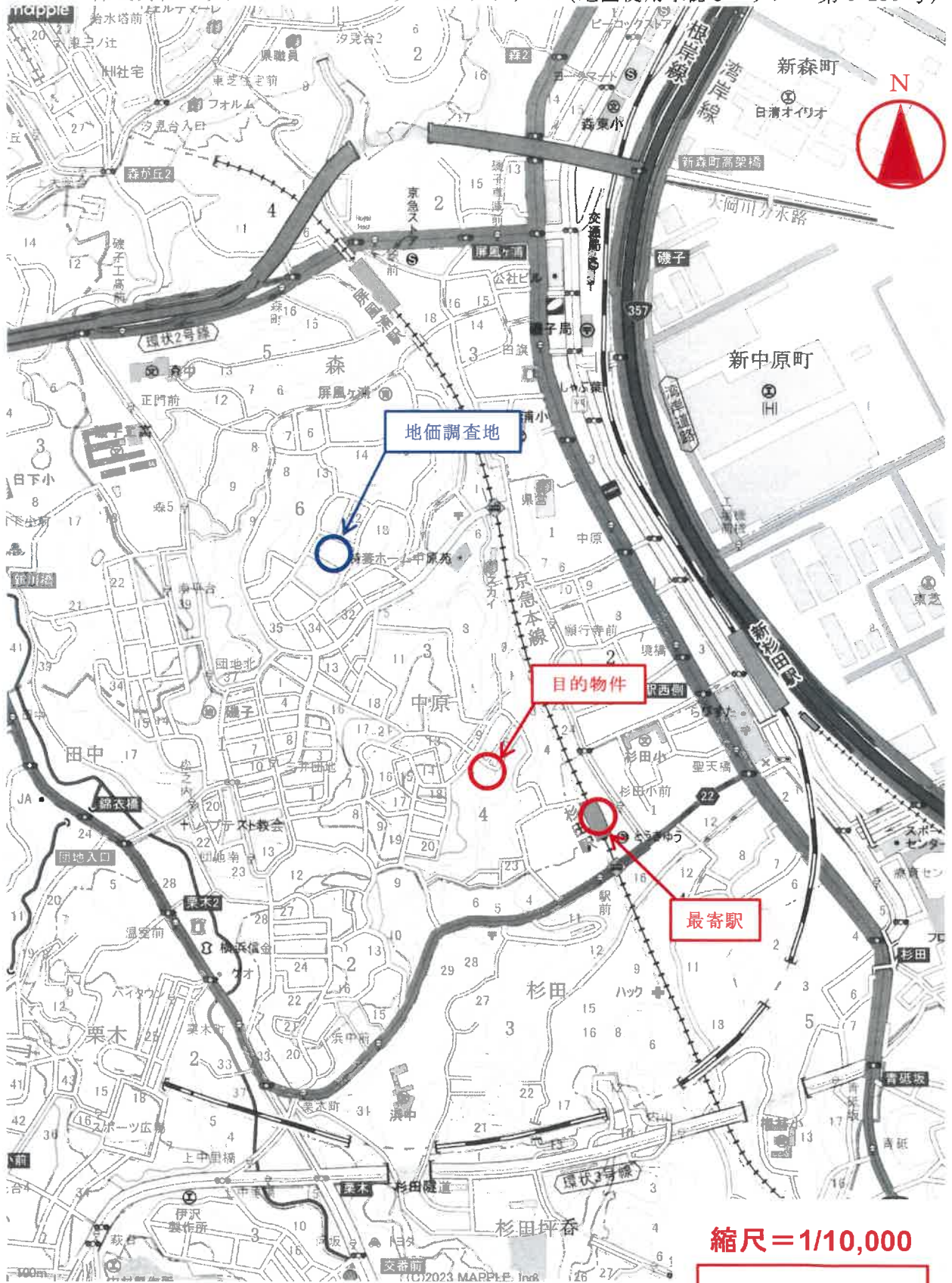
地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

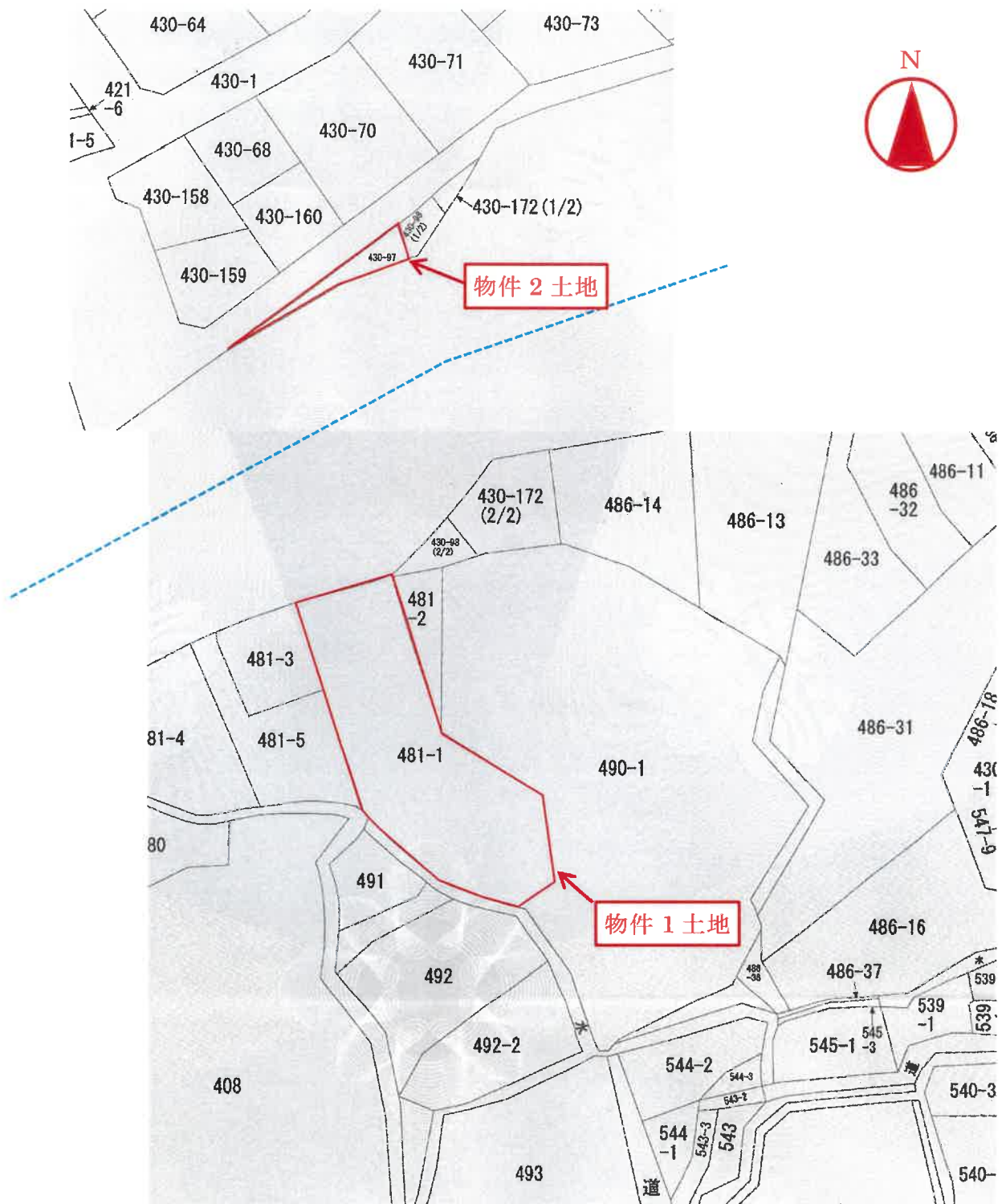
土地建物位置関係図

建物間取図

以 上



縮尺 = 1/10,000
位置図

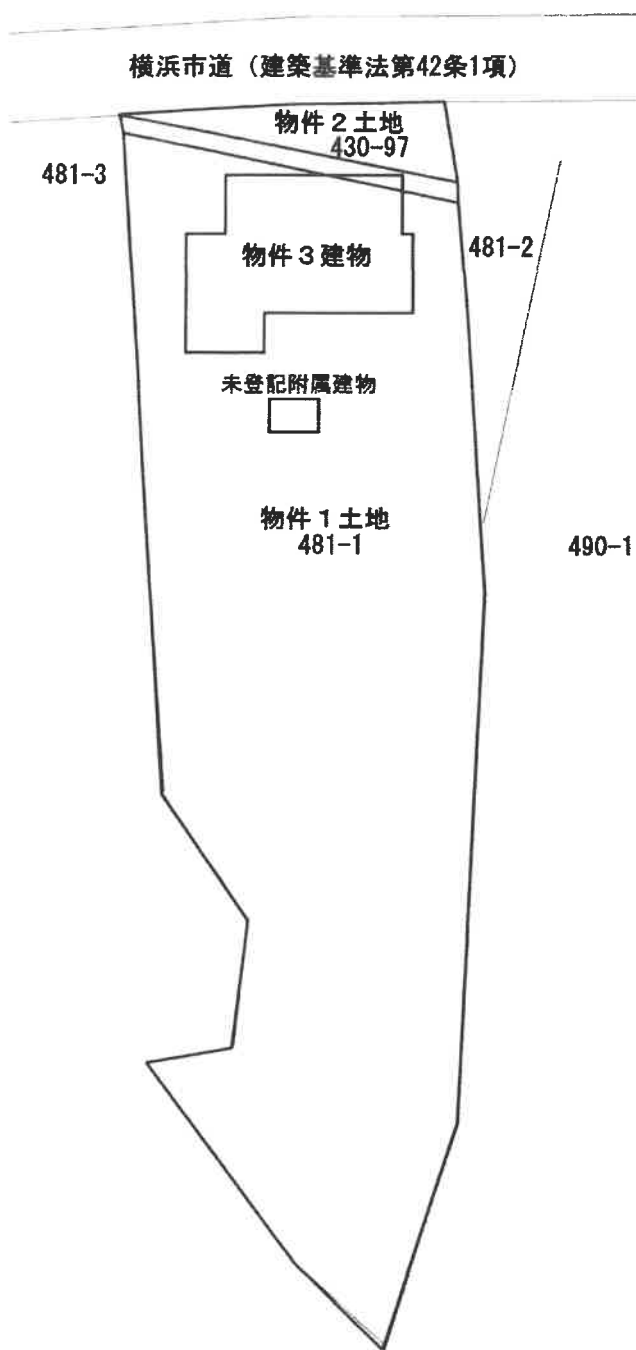


縮尺=1/600

公 図 写

(本図面は目的土地をA4版に抜粋・加工したもの)

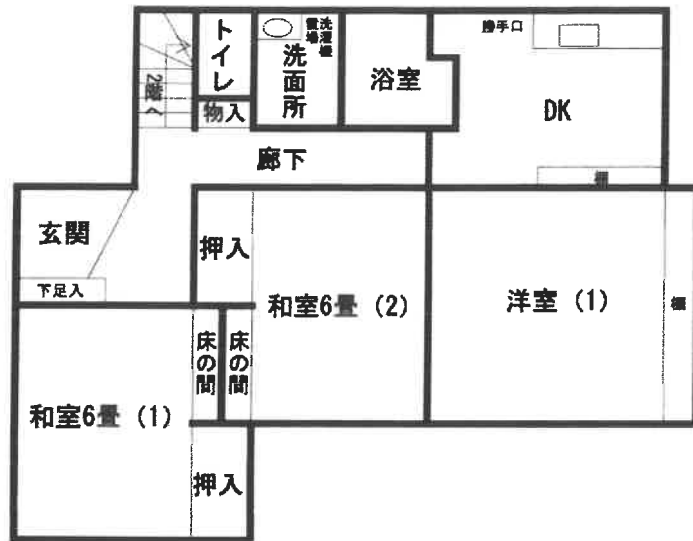
土地建物位置関係図



※本図面は実測に基づく成果ではなく、現況との同一性を確保するものではない。

建物間取図

1階



2階

