

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月16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 8月18日から 令和 8年 8月25日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 9月 1日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 9月14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 9月 7日 午前10時00分から 令和 8年 9月 7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 7月16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	19,420,000 15,536,000	一括	3,884,000	71,899	22,983
1	40,000				
2	130,000				
3	5,990,000				
4	13,260,000				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市泉区中田南二丁目

地 番 1252番5

地 目 公衆用道路

地 積 16平方メートル

共有者 A 持分5分の1

2 所 在 横浜市泉区中田南二丁目

地 番 1256番13

地 目 公衆用道路

地 積 64平方メートル

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 横浜市泉区中田南二丁目

地 番 1256番17

地 目 宅地

地 積 125.06平方メートル

所有者 A

4 所 在 横浜市泉区中田南二丁目1256番地17

家屋 番号 1256番17

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 46.78平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物件明細書

令和 8年 3月27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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 横浜市泉区中田南二丁目

地 番 1252番5

地 目 公衆用道路

地 積 16平方メートル

共有者 A 持分5分の1

2 所 在 横浜市泉区中田南二丁目

地 番 1256番13

地 目 公衆用道路

地 積 64平方メートル

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 横浜市泉区中田南二丁目

地 番 1256番17

地 目 宅地

地 積 125.06平方メートル

所有者 A

4 所 在 横浜市泉区中田南二丁目1256番地17

家屋 番号 1256番17

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 46.78平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和 7年(ケ)第 418号
令和 8年 2月 2日受理
令和 8年 2月16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 横浜市泉区中田南二丁目

地 番 1252番5

地 目 公衆用道路

地 積 16平方メートル

共有者 A 持分5分の1

2 所 在 横浜市泉区中田南二丁目

地 番 1256番13

地 目 公衆用道路

地 積 64平方メートル

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 横浜市泉区中田南二丁目

地 番 1256番17

地 目 宅地

地 積 125.06平方メートル

所有者 A

4 所 在 横浜市泉区中田南二丁目1256番地17

家屋 番号 1256番17

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 46.78平方メートル
(1枚目)

物 件 目 録

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	横浜市泉区中田南二丁目11番45号			
土地	物件1～3			
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☒ 公衆用道路（物件1，2） ☐ （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 ☐ その他の者 上記の者が物件3の土地に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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 ☒ その他の者B 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「執行官の意見」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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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 ☒ 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
■ B (債務者兼所有者の妻)	1 私は、本建物の所有者Aの妻です。Aは2年前の令和5年12月22日から実家で生活するようになりここには戻ってこなくなりました。それ以降、私が世帯主として家族とともに住居として使用しています。 2 私は夫Aに対して家賃等は支払っていません。無償で使用している状態です。 3 本建物内で小型犬を一匹飼っています。壁や柱の引っ掻き傷はありませんが床板は傷んでいる箇所があると思います。 4 本建物1階の和室の汚損・破損が激しいと思います。畳の破損も激しい状態です。

(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

- 本件建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より3枚目記載のとおりと認めた。
- 占有者Bの占有権原は関係人の陳述より期間の定めのない使用借権と思料する。
- 本件建物の損傷及び汚損箇所等
 - (1) 1階の和室は、関係人の陳述のとおり損傷や汚損が激しい状態であった。
 - (2) 建物内の各部屋に物が多く置かれているため、床や壁の状態が確認できない箇所があった。
- 本件建物2階に屋根裏収納がある。天井高が一部1.5m以上ある箇所があったが全体の過半ではなく床面積に算入する規模ではないと思料する。(位置は「間取見取図」のとおり)
- 本件建物1階のLDKの窓の外側にサンルームが造られている。基礎は無く外壁を利用して造られている構造であることから、増築部分とは認められず下屋と思料する。(位置は「間取見取図」のとおり)
- 本建物の敷地である物件3の土地は、東側で物件1及び物件2の私道と市道に接している。('土地建物位置関係図'のとおり)(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

(5枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年2月6日 (金) 11:00—11:10	目的物件所在地	外観調査写真撮影, 不在, 通知書投函
8年2月15日 (日) 9:45—10:10	目的物件所在地	目的物件立入調査, 写真撮影, 占有者Bより占有状況等聴取 (評価人同行)
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
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 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。 ☒ 令和 8年 2月15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

537732

地積測量図

前 1252-3 後・新同一・新

地 番 1252-3-4-5

地 積 測 量 図

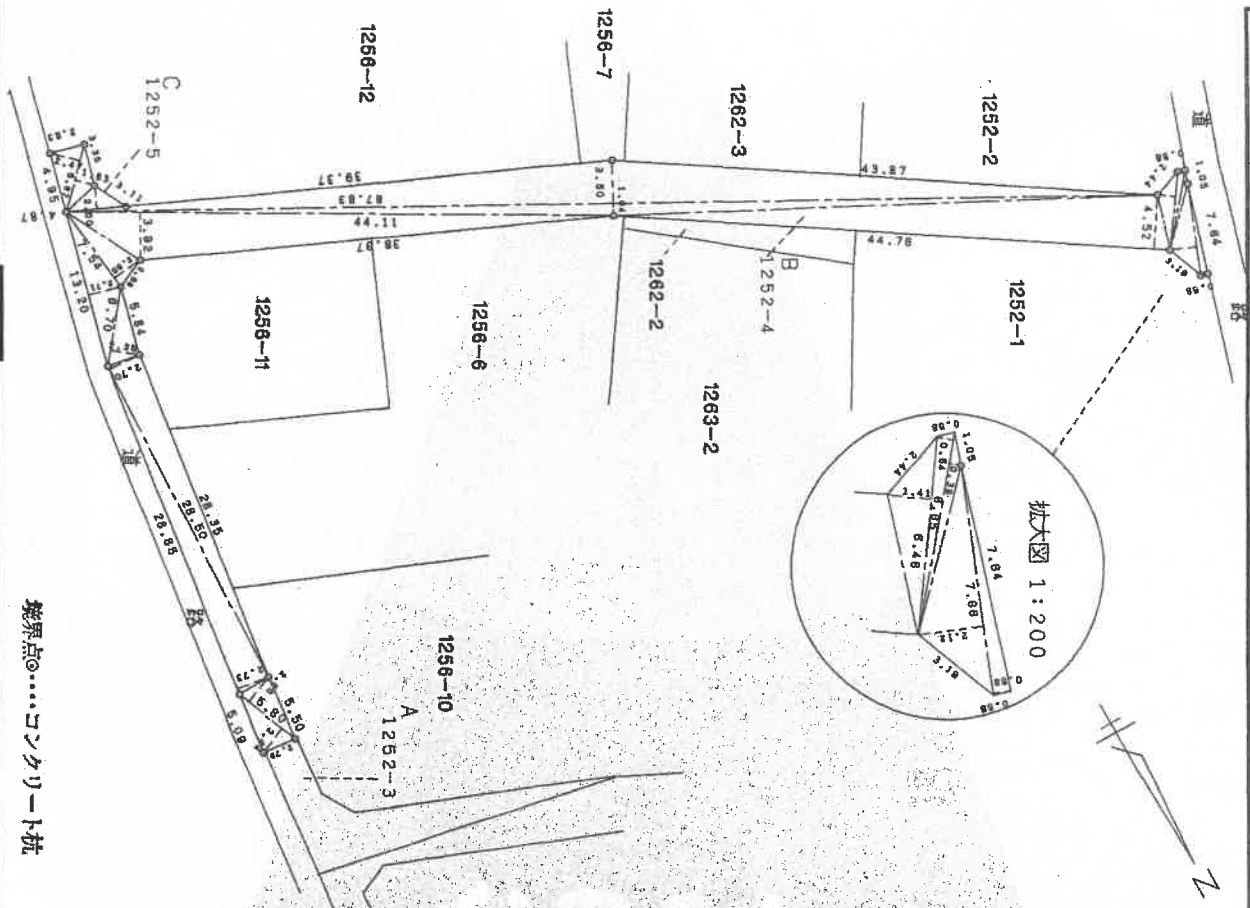
土地の所在 横浜市長区中田南二丁目

求 積 表

B			
1252-4			
地番	底辺	高さ	倍面積
イ	7.68	0.58	4.4428
ロ	7.68	2.12	16.2392
ハ	6.65	0.39	2.5935
ニ	6.65	0.54	3.5910
ホ	6.48	1.41	9.1088
ヘ	44.76	4.52	202.3152
ト	87.83	1.04	91.3432
チ	87.83	3.50	307.4050
リ	44.11	3.92	172.9112
ヌ	7.54	2.55	19.2270
ル	13.20	2.71	35.7720
ヲ	8.70	2.35	15.7450
ヅ	28.50	2.70	76.9500
カ	28.85	2.73	78.7605
コ	5.80	2.60	15.0800
ク	5.80	2.44	14.1520
合 計			1065.6362
合 計 地			532.81

C			
1252-5			
地番	底辺	高さ	倍面積
イ	4.87	2.00	9.7400
ロ	5.87	1.83	9.2421
ハ	5.87	2.47	14.0048
合 計			32.9870
合 計 地			16.49

A			
1252-3			
地番	底辺	高さ	倍面積
イ	628.2839	549.3116	76.9823
合 計			76.98



(8枚目)

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

作 製 者

土地家屋調査士

(神奈川県土地家屋調査士会)

昭和 2 年 8 月 7 日作成

申 請 人

縮 尺

1 / 500

537749

地積測量図

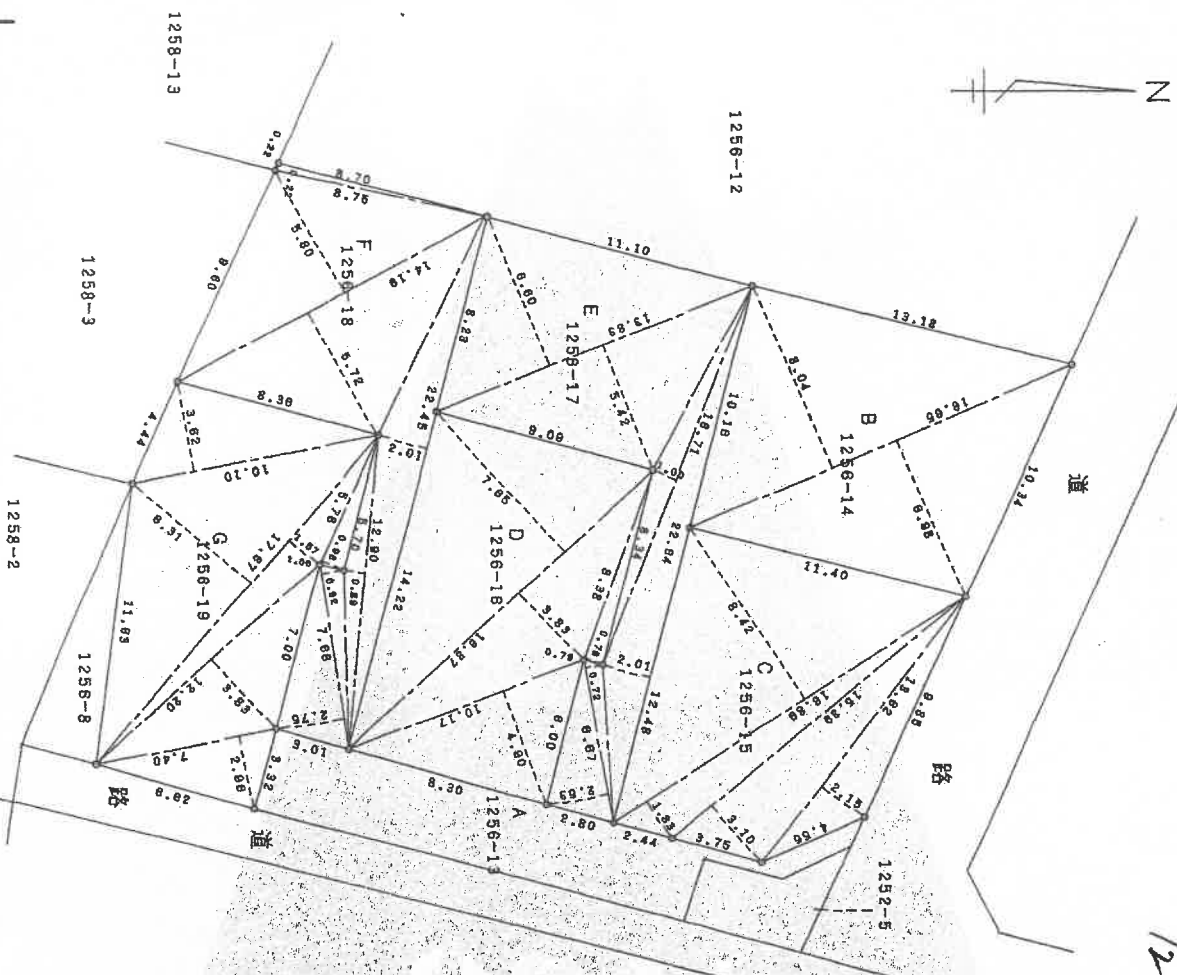
本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

前 126-13 後・新同一・新

地 番 1256-13-14-15-16-17-18-19

地 積 測 量 図

土地の所在 横浜市泉区中田南二丁目



作 製 者

土地家屋調査士

(神奈川県土地家屋調査士会)

平成 2 年 10 月 19 日 作製

申 請 人

縮 尺

1 / 250

境界点◎・・・コンクリート杭

537750

前 1256-13 後・新同一・新

地 番 1256-13-14-15-16-17-18-19

地 積 測 量 図

土地の所在 横浜市長区中田南二丁目

求 積 表

B		
地番	1256-14	倍 面 積
イ	底 辺 高さ 8.04	133.8680
ロ	18.65 8.98	116.2170
ハ	18.65 8.98	250.0830
ニ	18.65 8.98	125.0415
ホ	18.65 8.98	125.04
ヘ	18.65 8.98	125.04
合計	合計面積	125.04 m ²

C		
地番	1256-15	倍 面 積
イ	底 辺 高さ 2.15	28.2830
ロ	13.62 3.10	47.7080
ハ	15.39 1.83	30.8087
ニ	18.88 8.42	142.2138
ホ	18.88 8.42	250.1145
ヘ	18.88 8.42	125.05725
合計	合計面積	125.05 m ²

D		
地番	1256-16	倍 面 積
イ	底 辺 高さ 4.80	49.8330
ロ	10.17 3.83	64.6121
ハ	16.87 0.79	6.6202
ニ	8.38 7.65	129.0555
ホ	18.87 7.65	250.1208
ヘ	18.87 7.65	125.0604
合計	合計面積	125.06 m ²

E		
地番	1256-17	倍 面 積
イ	底 辺 高さ 6.60	91.2780
ロ	13.83 5.42	74.9588
ハ	16.71 1.00	16.7100
ニ	22.64 2.01	45.5084
ホ	8.87 0.72	4.8024
ヘ	8.87 2.53	16.8751
合計	合計面積	250.1305
合計	合計面積	125.06525 m ²
合計	合計面積	125.06 m ²

F		
地番	1256-18	倍 面 積
イ	底 辺 高さ 2.75	21.0850
ロ	7.66 0.92	7.0472
ハ	12.80 0.89	11.4810
ニ	22.45 2.01	45.1245
ホ	14.19 5.72	81.1668
ヘ	14.19 5.80	82.3020
ト	8.75 0.22	1.9250
合計	合計面積	250.1115
合計	合計面積	125.05775 m ²
合計	合計面積	125.05 m ²

G		
地番	1256-19	倍 面 積
イ	底 辺 高さ 2.96	21.8040
ロ	7.40 3.83	46.7260
ハ	12.20 1.57	27.7419
ニ	17.67 0.98	5.6644
ホ	5.78 6.31	111.4877
ヘ	17.67 3.62	36.5820
ト	10.10 3.62	250.0980
合計	合計面積	250.0980
合計	合計面積	125.0480 m ²
合計	合計面積	125.04 m ²

A		
地番	1256-13	残 地
公 道	合計面積	64.4480
814.77485	750.32815	64.44 m ²

合計面積 750.32815 m²

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

作 製 者

土地家屋調査士

(神奈川県土地家屋調査士会)

平成12 年10 月19 日作製)

申 請 人

縮 尺

1 / 250

建物図面

各階平面図

家屋番号

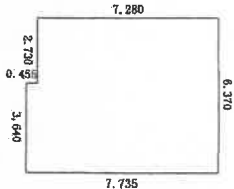
1256-17

建物図面

建物の所在

横浜市泉区中田南二丁目1256番地17

1 階

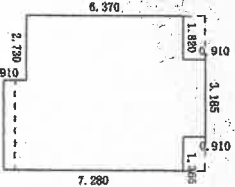


求積表

3.640 × 7.735 = 28.155400
2.730 × 7.280 = 19.874400

合計 48.029800
床面積 48.02 m²

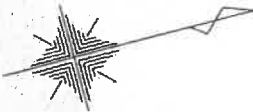
2 階



求積表

3.640 × 7.280 = 26.499200
2.730 × 6.370 = 17.390100
3.185 × 0.910 = 2.898350

合計 46.787650
床面積 46.78 m²



本図面は B4 判を A4 判に縮小したものである

作製者



2024年 3月 24日 (製)

縮尺

1/250

申請人

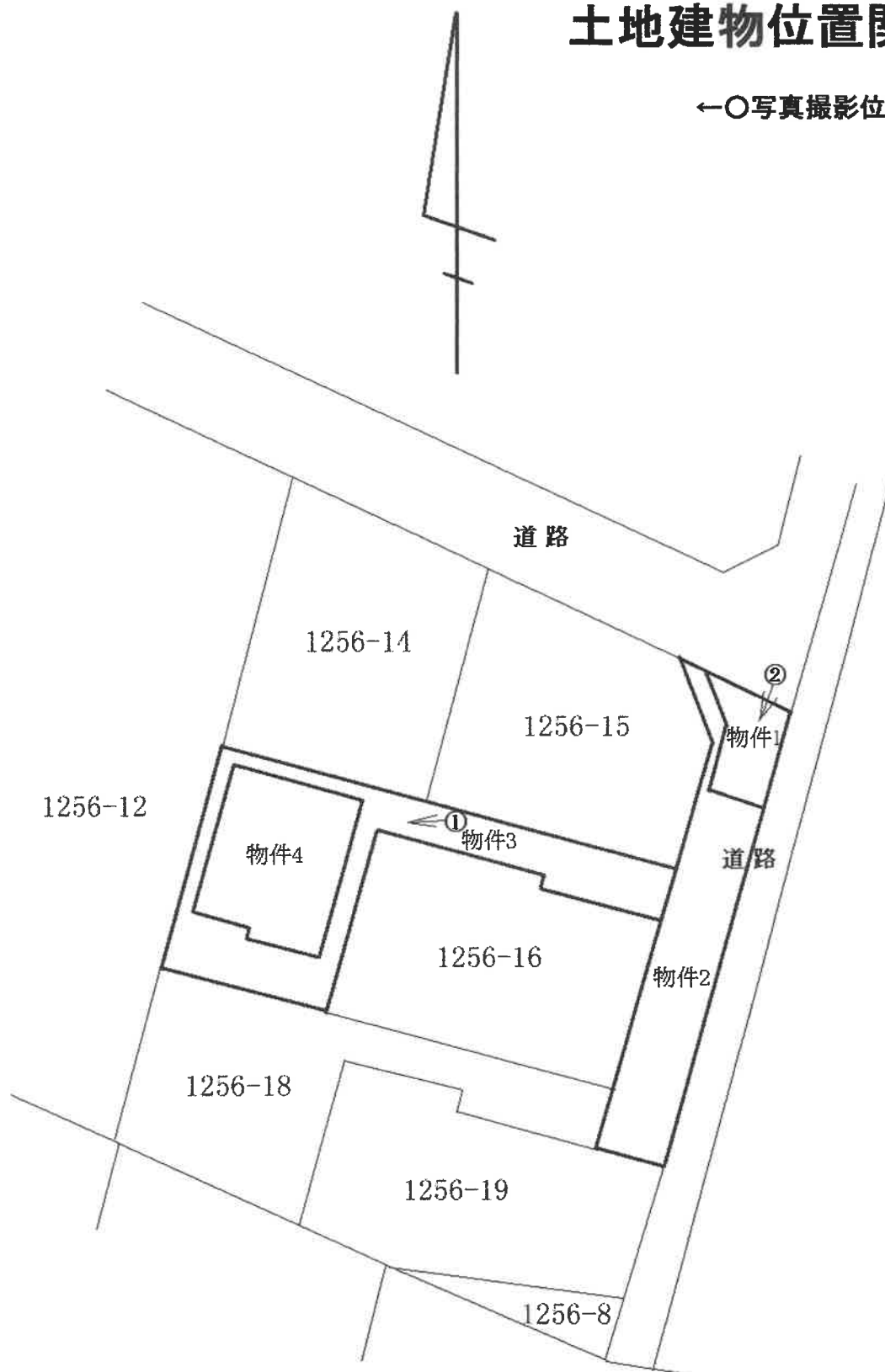


縮尺

1/500

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



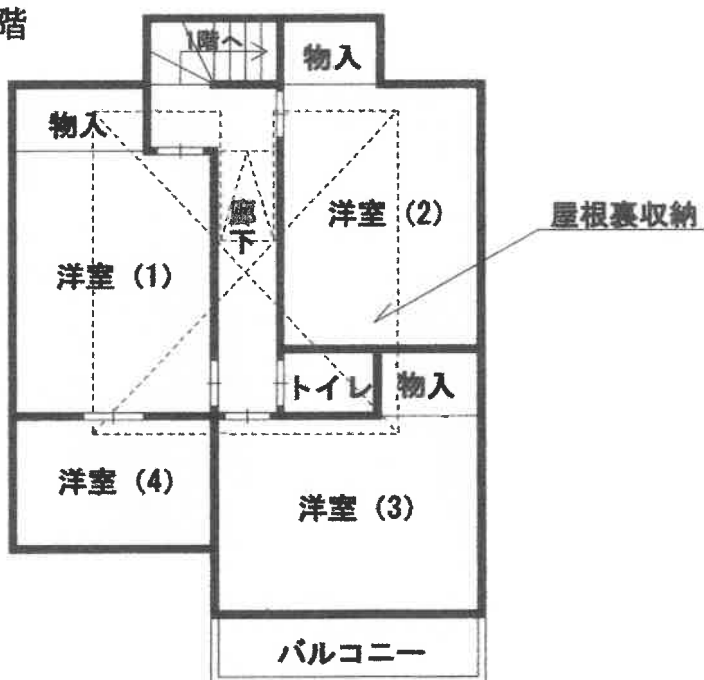
間取見取図

←○写真撮影位置・方向

1階



2階



① 建物の外観



② 道路（物件1及び物件2を含む）



物件1及び物件2

③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



⑥ 建物内の状況





令和 7 年 (ケ) 第 418 号
令和 8 年 2 月 15 日 現 地 調 査
令和 8 年 2 月 24 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 19,420,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 40,000円
物 件 2 (土地)	金 130,000円
物 件 3 (土地)	金 5,990,000円
物 件 4 (建物)	金 13,260,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至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3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き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	
2		
3		
4		住居表示 中田南二丁目11番45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 横浜市泉区中田南二丁目
地 番 1252番5
地 目 公衆用道路
地 積 16平方メートル
共有者 A 持分5分の1

2 所 在 横浜市泉区中田南二丁目
地 番 1256番13
地 目 公衆用道路
地 積 64平方メートル
共有者 A 持分5分の1

3 所 在 横浜市泉区中田南二丁目
地 番 1256番17
地 目 宅地
地 積 125.06平方メートル
所有者 A

4 所 在 横浜市泉区中田南二丁目1256番地17
家屋 番号 1256番17
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 46.78平方メートル
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3）

位 置 ・ 交 通	横浜市営地下鉄ブルーライン「中田」駅の南東方約300m（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、共同住宅等が混在する地域。	
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 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 40% 80% － 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	125.06㎡（※特記事項①参照） 不整形（旗竿状） 間口約2.8m、奥行約22.6m（※特記事項②参照） ほぼ平坦
接面道路の状況	東側現況幅員約5mの舗装私道（一部市道を含む・建築基準法第42条1項）に約2.8m、ほぼ等高に接面（※特記事項③参照）。	
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 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	① 全ての境界標の確認は出来なかったが、現況と地積測量図との照合・確認を踏まえ、登記地積を採用した。 ② 路地状部分の延長は約14m、最小幅は約2mである。 ③ 東側私道（一部市道を含む）は行き止まり道路であり、車輛等の通り抜けが出来ない。	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

画地条件 (規模、形状等)	物件3土地が東側で接する舗装私道である。 幅約3.3mの公衆用道路（市道部分と合わせた現況幅員は約5m）。 地積 80㎡（物件1・2の合計）
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	① 非課税である。 ② 共有者 A 持分5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13年4月2日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約25年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	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：48.02㎡、2階：46.78㎡ 延べ94.80㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	5 L D K（附属資料「建物間取図」のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和8年2月15日内部立入調査 Bが居宅として使用し占有している。所有者との間に家賃等の支払いはなく、その占有権原は使用借権と判断される。	
特 記 事 項	① 検査済証発行済の建物である。 ② Bの陳述によると、水廻り設備等を含む建物使用上の不具合箇所は存在しないが、1階和室については汚損及び損傷が激しいとの事であり、現地調査において畳の一部の剥がれ及び汚損等状況を確認した。また、室内でペット（犬1匹）を飼育しているとの事である。 ③ 室内各部屋には家財等が多く置かれており、壁及び床面の詳細確認が出来なかった箇所が複数存在する。当該状況に関連し、1階和室の畳数の確認が出来なかった。 ④ 2階廊下より収納式梯子にて出入り可能な屋根裏収納が存する。天井高について、一部1.5mの箇所が存在したが、全体の過半ではなく、天井と屋根の空間を利用した収納部分として判断し、本件床面積には算入しない。	

	⑤ 1階LDKの掃き出し窓外側にサンルームが設置されている（位置等は「建物間取図」を参照）。基礎は無く、外壁を利用して造られていることから、本件評価においては下屋と判定した。 ⑥ 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。 ⑦ 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3（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)
3	297,000	73 100	217,000	× 125.06	× 0.90	= 24,420,000

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 横浜泉－12

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 241,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{82} & = & 297,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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、接面街路の種類・系統及び連続性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1・2（土地）

物件1及び2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)
1	297,000	× 0.05	× 16	$\frac{1}{5}$	= 50,000
2	297,000	× 0.05	× 64	$\frac{1}{5}$	= 190,000

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	× 94.80	× 0.12	= 3,070,000

現価率

- ・ 経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 5 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} : & \frac{\text{経済的残存耐用年数 5 年}}{\text{経過年数 25 年} + \text{経済的残存耐用年数 5 年}} \times (1 - 0.30) \\ & = 0.12 \end{aligned}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件3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)
3	24,420,000	×	0.65 法定地上権	= 15,870,000

(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	50,000			× 1.0	× 0.7		= 40,000
2	190,000			× 1.0	× 0.7		= 130,000
3	24,420,000	－ 15,870,000		× 1.0	× 0.7		= 5,990,000
4	3,070,000	＋ 15,870,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 13,260,000
一括価格（合計）							= 19,420,000

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 横浜泉-12

所 在：横浜市泉区中田南1丁目1352番31「中田南1-32-9」

価 格：241,000 円/㎡

位 置：横浜市営地下鉄ブルーライン「踊場」駅より約750m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：130 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南西 4m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域(建蔽率40%，容積率80%)

地 域 の 概 要：小規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1（土地） 非課税

物件2（土地） 非課税

物件3（土地） 15,154,770 円

物件4（建物） 2,609,872 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。）

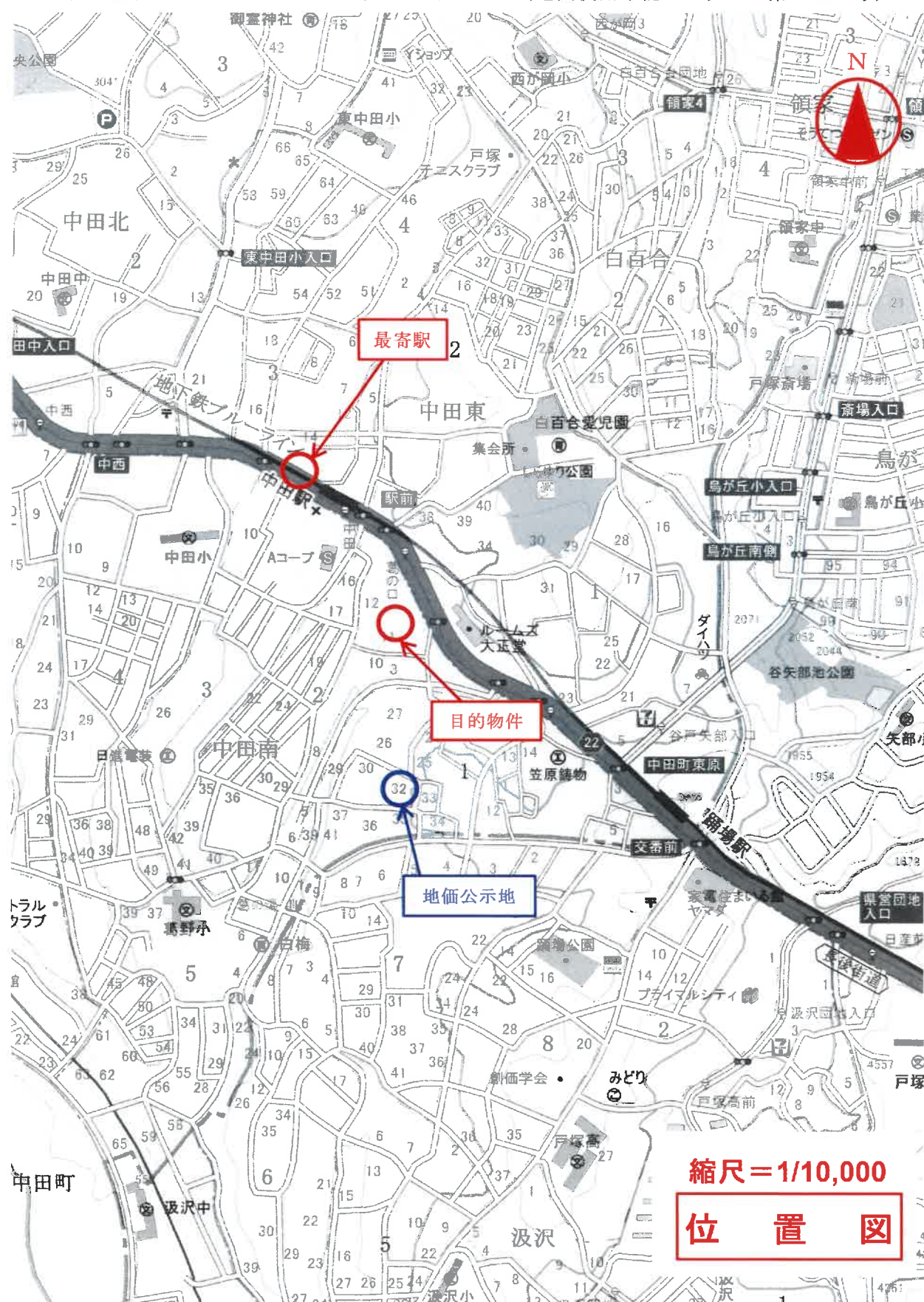
地積測量図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

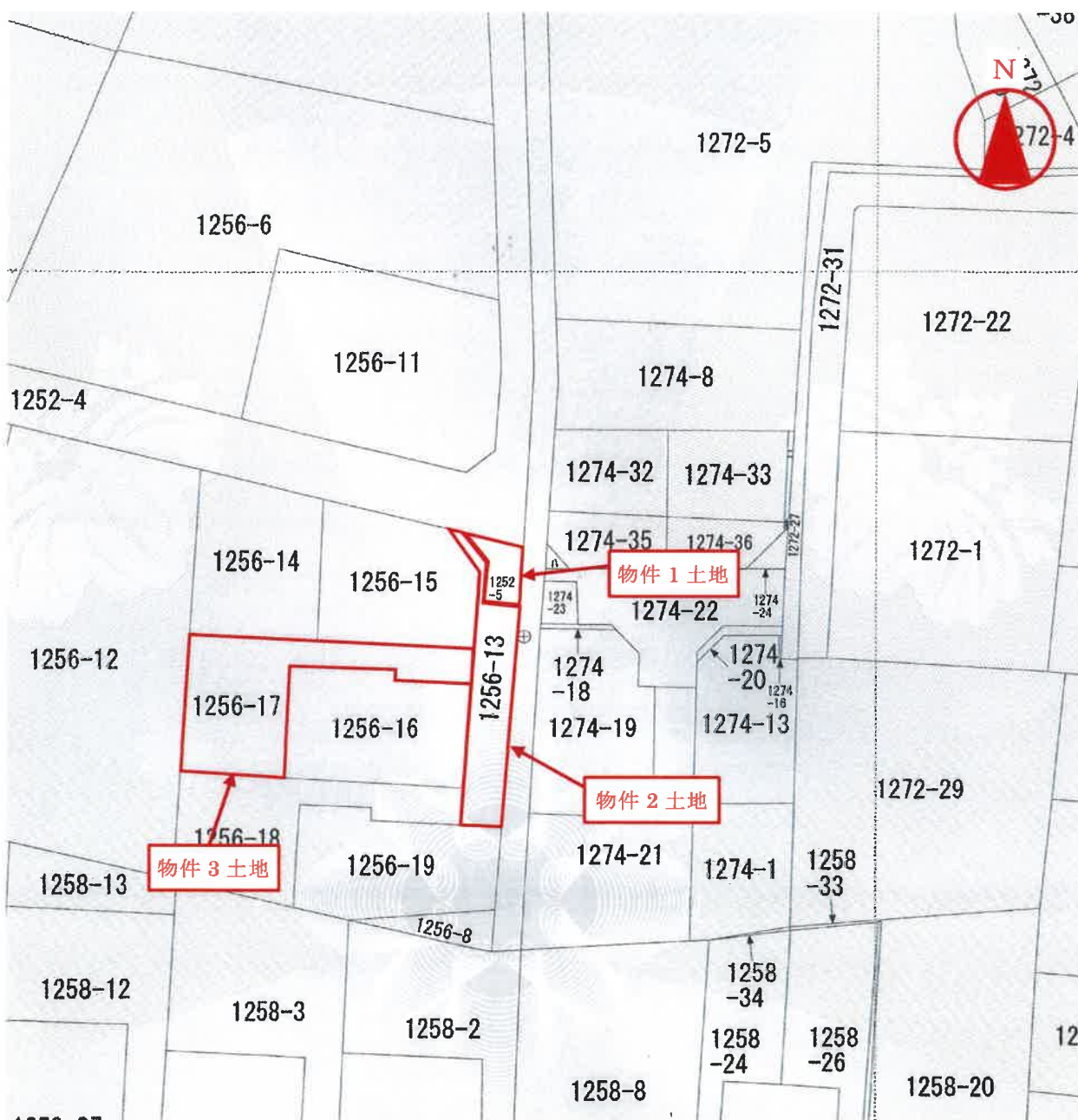
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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(地図使用承認©マップル第 6-230 号)





縮尺 = 1/500

公 図 写

(本図面は目的土地を A4 版に抜粋したもの)

537732

前 1252-3 後・新同一・新
地 番 1252-3-4,-5
地 積 測 量 図

土地の所在 横浜青葉区中田南一丁目

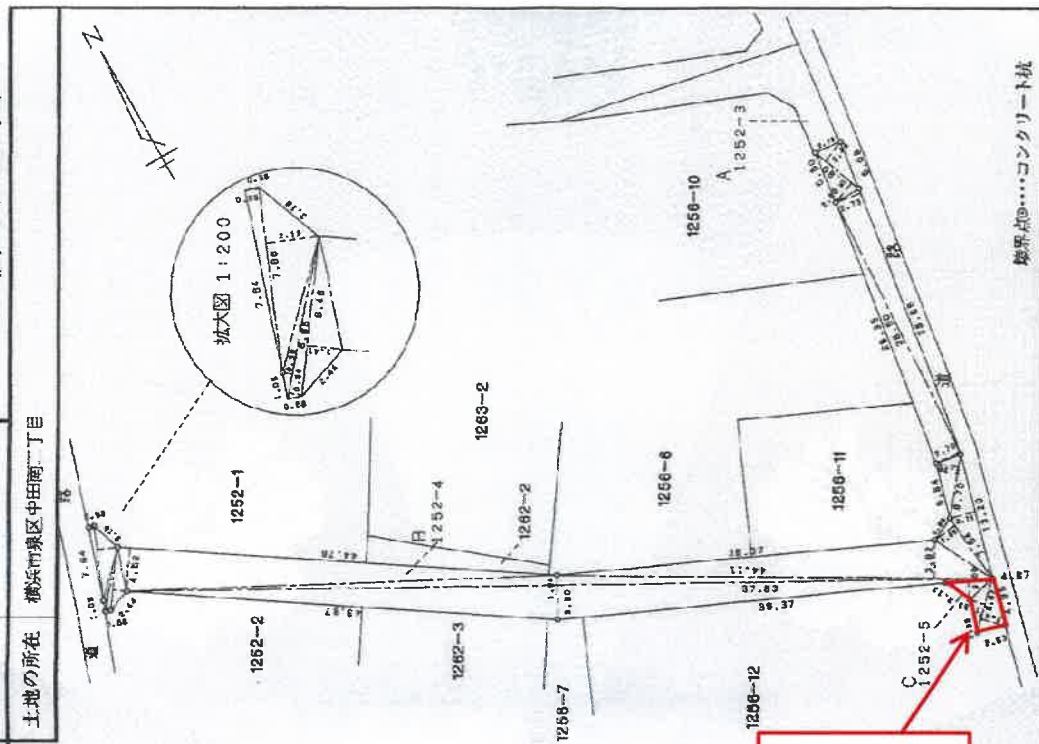
求積表

地番 符号	1252-4	底辺	高さ	積面積
イ	7.86	0.58	4.4428	
ロ	7.64	2.12	16.2382	
ハ	8.05	0.39	2.5995	
ニ	8.65	0.64	3.6910	
ホ	8.48	1.41	9.1088	
ヘ	44.76	4.02	202.3192	
ト	87.83	1.04	91.3432	
チ	87.83	3.50	307.4050	
リ	44.11	3.92	172.9112	
ス	7.54	2.55	19.2270	
セ	13.20	2.71	35.7720	
ゾ	0.70	2.55	1.7450	
ダ	28.80	2.70	76.9500	
デ	28.85	2.73	78.7805	
ド	5.80	2.60	15.0800	
ズ	5.80	2.44	14.1520	
合計			1088.8582	
合計地積			932.9181	m ²

地番 符号	1252-5	底辺	高さ	積面積
イ	4.87	2.00	9.7400	
ロ	5.87	1.63	9.5821	
ハ	5.87	2.47	14.0049	
合計			32.9870	
合計地積			16.4936	m ²

合計面積 949.3116 m²

地番	1252-3	底辺	高さ	積面積
イ	0.60	2.838	54.9316	79.9823
合計				79.98 m ²



境界点@コンクリート杭

作製者

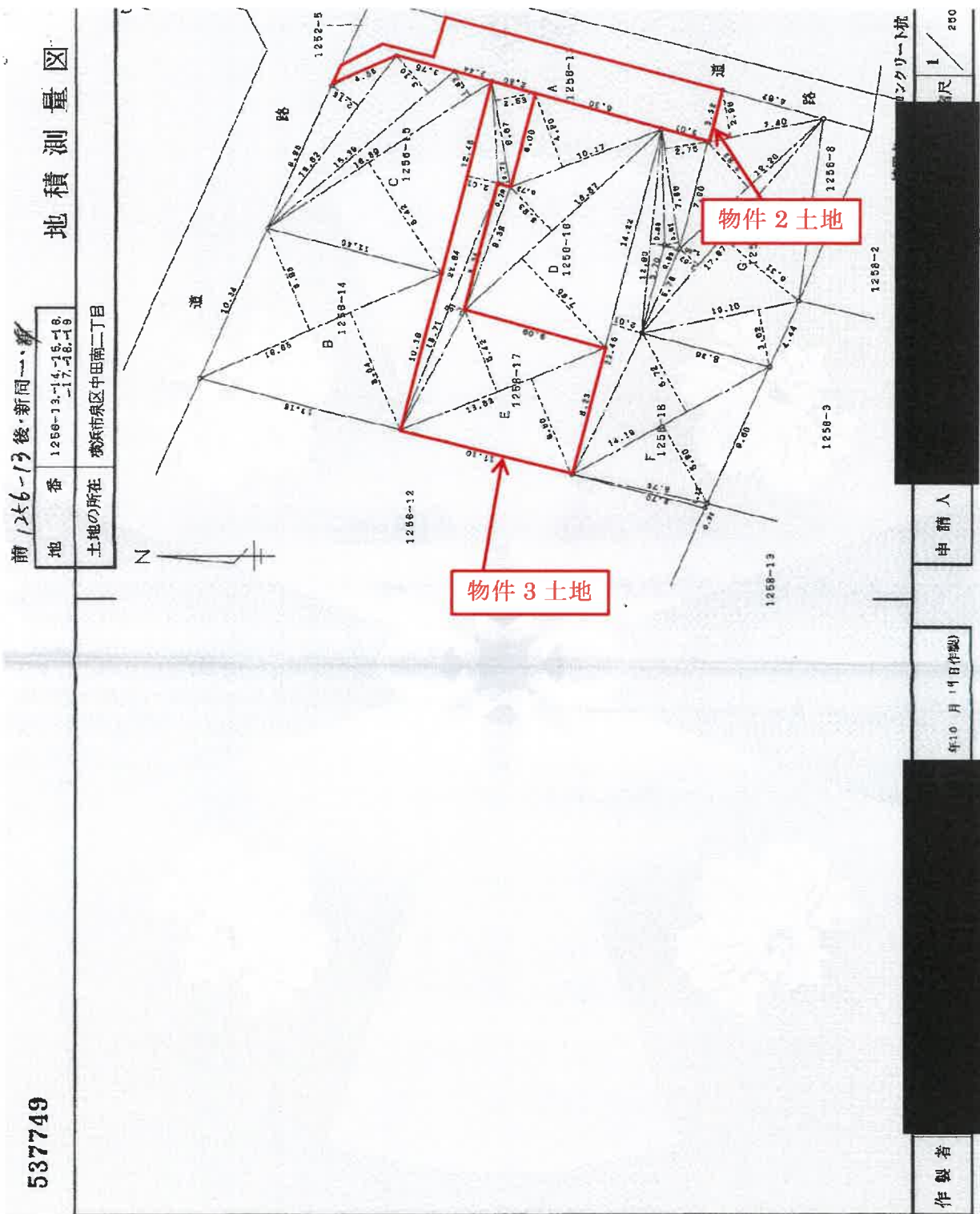
製2年8月7日(作製)

申請人

縮尺 1/500

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A 3判をA 4判に縮小したもの)

067700

地積測量図

地番	1256-13, 14, 15, 16, 17, 18, 19
土地の所在	横浜市長区中田南二丁目

求積表

7/

地番 符号	1256-14	底辺	高さ	倍面積
イ		10.86	0.04	133.8880
ロ		10.65	0.98	146.3170
ハ				200.0830
ニ			合計	128.0415
ヘ			合計面積	125.04
ホ				m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
イ	13.82	2.15	98.9830
ロ	13.83	3.10	47.7080
ハ	16.89	1.53	30.8087
ニ	16.88	8.42	142.2138
ヘ	10.17	4.00	45.8230
ホ	16.87	3.93	64.8121
ヘ	8.38	0.79	6.6202
ニ	16.87	7.05	128.0555
合計			250.1208
合計面積			125.0604 m ²

地番 符号	1256-16	底辺	高さ	倍面積
イ		10.17	4.00	45.8230
ロ		16.87	3.53	64.8121
ハ		8.38	0.79	6.6202
ニ		16.87	7.05	128.0555
合計			金面積	250.1208
合計面積			金面積	125.0604
				125.06

地番 符号	1256-17	底辺	高さ	倍面積
イ		13.83	6.00	81.2780
ロ		13.83	5.42	74.8586
ハ		16.71	1.00	16.7100
ニ		22.84	2.01	45.8094
ホ		6.87	0.72	4.8024
ヘ		6.87	2.53	16.8761
合計				250.1305
合計面積				125.06525 m ²

地番 符号	1256-18	底辺	高さ	倍面積
イ		7.68	2.75	21.0850
ロ		7.89	0.92	7.0472
ハ		12.00	0.88	11.4810
ニ		22.45	2.01	45.1245
ホ		14.19	5.72	81.1688
ヘ		14.19	5.80	82.3020
ヘ		8.73	0.22	1.9250
合計				250.1115
合計面積				125.05575
				125.05

地番 符号	1256-19	底辺	高さ	倍面積
イ	7.40	2.86	21.0040	
ロ	12.80	3.83	40.7800	
ハ	17.87	1.87	27.7418	
ニ	5.78	0.98	6.0844	
ホ	17.87	6.31	111.2877	
ヘ	10.10	3.82	38.5820	
合計			250.0980	
合計面積			125.0480	m ²

合計面積 750.32815 m²

地番 符号	1256-13	底辺	高さ	倍面積
イ	814.77495			814.77495
合計				814.77495
合計面積				814.77495 m ²

物件2土地

物件3土地

地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

作製者

申請人

日作製

縮尺 1/250

各階平面図

建物図面

家屋番号	1256-17
建物の所在	横浜市泉区中田南二丁目1256番地17

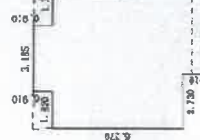
1 階



求積数

$3.640 \times 7.735 = 28.155400$
 $2.730 \times 7.280 = 19.874400$
 合計 48.029800
 床面積 48.02 m²

2 階



求積数

$3.640 \times 7.280 = 26.499200$
 $2.730 \times 6.370 = 17.390100$
 $3.185 \times 0.910 = 2.898350$
 合計 46.787650
 床面積 46.78 m²



物件4建物

作成者

縮尺

250

申請人

縮尺

500

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



2階

