

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 4日
 横浜地方裁判所第3民事部
 裁判所書記官 西 村 克 己

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 7月 7日から 令和 8年 7月 14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 21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 8月 3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 7月 27日 午前 10時00分から 令和 8年 7月 27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 6月 4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 横浜市中区本牧原
地 番 970番34
地 目 宅地
地 積 88.63平方メートル

共有者 A 持分12分の1
共有者 B 持分36分の1
共有者 C 持分36分の1
共有者 D 持分36分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分48分の1
共有者 G 持分144分の1
共有者 H 持分144分の1
共有者 I 持分144分の1
共有者 J 持分24分の1
共有者 K 持分24分の1
共有者 L 持分72分の5
共有者 M 持分36分の1
共有者 N 持分72分の1
共有者 O 持分72分の1
共有者 P 持分6分の1
共有者 Q 持分18分の1
共有者 R 持分18分の1
共有者 S 持分18分の1
共有者 T 持分36分の1
共有者 U 持分36分の1
共有者 V 持分36分の1

3 所 在 横浜市中区本牧原970番地7
家屋 番号 970番7の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板交葺2階建
床 面 積 1階 35.18平方メートル
2階 23.18平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 1階 約43.18平方メートル
 2階 23.18平方メートル

共有者 A 持分12分の1
共有者 B 持分36分の1
共有者 C 持分36分の1
共有者 D 持分36分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分48分の1
共有者 G 持分144分の1
共有者 H 持分144分の1
共有者 I 持分144分の1
共有者 J 持分24分の1
共有者 K 持分24分の1
共有者 L 持分72分の5
共有者 M 持分36分の1
共有者 N 持分72分の1
共有者 O 持分72分の1
共有者 P 持分6分の1
共有者 Q 持分18分の1
共有者 R 持分18分の1
共有者 S 持分18分の1
共有者 T 持分36分の1
共有者 U 持分36分の1
共有者 V 持分36分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 7日

横浜地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 西 村 克 己

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 横浜市中区本牧原
地 番 970番34
地 目 宅地
地 積 88.63平方メートル

共有者 A 持分12分の1
共有者 B 持分36分の1
共有者 C 持分36分の1
共有者 D 持分36分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分48分の1
共有者 G 持分144分の1
共有者 H 持分144分の1
共有者 I 持分144分の1
共有者 J 持分24分の1
共有者 K 持分24分の1
共有者 L 持分72分の5
共有者 M 持分36分の1
共有者 N 持分72分の1
共有者 O 持分72分の1
共有者 P 持分6分の1
共有者 Q 持分18分の1
共有者 R 持分18分の1
共有者 S 持分18分の1
共有者 T 持分36分の1
共有者 U 持分36分の1
共有者 V 持分36分の1

3 所 在 横浜市中区本牧原970番地7
家屋 番号 970番7の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板交葺2階建
床 面 積 1階 35.18平方メートル
2階 23.18平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 1階 約43.18平方メートル
 2階 23.18平方メートル

共有者 A 持分12分の1
共有者 B 持分36分の1
共有者 C 持分36分の1
共有者 D 持分36分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分48分の1
共有者 G 持分144分の1
共有者 H 持分144分の1
共有者 I 持分144分の1
共有者 J 持分24分の1
共有者 K 持分24分の1
共有者 L 持分72分の5
共有者 M 持分36分の1
共有者 N 持分72分の1
共有者 O 持分72分の1
共有者 P 持分6分の1
共有者 Q 持分18分の1
共有者 R 持分18分の1
共有者 S 持分18分の1
共有者 T 持分36分の1
共有者 U 持分36分の1
共有者 V 持分36分の1



令和 7年(ケ)第 361号
令和 7年12月18日受理
令和 8年 2月 4日提出

現況調査報告書 (2-1)

横浜地方裁判所
執行官 渡邊 訓

物 件 目 録

1 所 在 横浜市中区本牧原
地 番 970番34
地 目 宅地
地 積 88.63平方メートル

- 共有者 A 持分12分の1
- 共有者 B 持分36分の1
- 共有者 C 持分36分の1
- 共有者 D 持分36分の1
- 共有者 E 持分6分の1
- 共有者 F 持分48分の1
- 共有者 G 持分144分の1
- 共有者 H 持分144分の1
- 共有者 I 持分144分の1
- 共有者 J 持分24分の1
- 共有者 K 持分24分の1
- 共有者 L 持分72分の5
- 共有者 M 持分36分の1
- 共有者 N 持分72分の1
- 共有者 O 持分72分の1
- 共有者 P 持分6分の1
- 共有者 Q 持分18分の1
- 共有者 R 持分18分の1
- 共有者 S 持分18分の1
- 共有者 T 持分36分の1
- 共有者 U 持分36分の1
- 共有者 V 持分36分の1

~~2 所 在 横浜市磯子区栗木一丁目
地 番 390番
地 目 宅地
地 積 125.61平方メートル~~

物 件 目 録

共有者	A	持分12分の1
共有者	B	持分36分の1
共有者	C	持分36分の1
共有者	D	持分36分の1
共有者	E	持分6分の1
共有者	F	持分48分の1
共有者	G	持分144分の1
共有者	H	持分144分の1
共有者	I	持分144分の1
共有者	J	持分24分の1
共有者	K	持分24分の1
共有者	L	持分72分の5
共有者	M	持分36分の1
共有者	N	持分72分の1
共有者	O	持分72分の1
共有者	P	持分6分の1
共有者	Q	持分18分の1
共有者	R	持分18分の1
共有者	S	持分18分の1
共有者	T	持分36分の1
共有者	U	持分36分の1
共有者	V	持分36分の1

3 所 在 横浜市中央区本牧原970番地7

家屋 番号 970番7の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板交葺2階建

床 面 積 1階 35.18平方メートル
2階 23.18平方メートル

物 件 目 録

- 共有者 A 持分12分の1
- 共有者 B 持分36分の1
- 共有者 C 持分36分の1
- 共有者 D 持分36分の1
- 共有者 E 持分6分の1
- 共有者 F 持分48分の1
- 共有者 G 持分144分の1
- 共有者 H 持分144分の1
- 共有者 I 持分144分の1
- 共有者 J 持分24分の1
- 共有者 K 持分24分の1
- 共有者 L 持分72分の5
- 共有者 M 持分36分の1
- 共有者 N 持分72分の1
- 共有者 O 持分72分の1
- 共有者 P 持分6分の1
- 共有者 Q 持分18分の1
- 共有者 R 持分18分の1
- 共有者 S 持分18分の1
- 共有者 T 持分36分の1
- 共有者 U 持分36分の1
- 共有者 V 持分36分の1

~~4 所 在 横浜市磯子区栗木一丁目390番地
家屋 番号 390番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 33.12平方メートル~~

物 件 目 録

共有者	A	持分12分の1
共有者	B	持分36分の1
共有者	C	持分36分の1
共有者	D	持分36分の1
共有者	E	持分6分の1
共有者	F	持分48分の1
共有者	G	持分144分の1
共有者	H	持分144分の1
共有者	I	持分144分の1
共有者	J	持分24分の1
共有者	K	持分24分の1
共有者	L	持分72分の5
共有者	M	持分36分の1
共有者	N	持分72分の1
共有者	O	持分72分の1
共有者	P	持分6分の1
共有者	Q	持分18分の1
共有者	R	持分18分の1
共有者	S	持分18分の1
共有者	T	持分36分の1
共有者	U	持分36分の1
共有者	V	持分36分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	横浜市中区本牧原38番9号														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(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"/> 地図(法第14条第1項)のとおり														
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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階約43.18平方メートル 2階 23.18平方メートル														
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"/> 建物所有者ら <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

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) 受命物件3の建物（以下「物件3建物」という。）に臨場したところ、電気、ガス及び水道の供給がいずれも停止しているなど、一見して人が居住していないと思われたので、第2回臨場時に解錠のうえ立入調査を実施した。
- (3) 物件3建物に立ち入ったところ、建物内には、少量の電化製品及び雑品等が存するものの、主たる動産及び生活必需品が一切存在せず、現に人が居住している形跡が認められなかった。また、所有者ら以外の第三者の占有を示す徴表は一切存在しなかった。よって、物件3建物の占有関係については上記立入調査の結果から5枚目記載のとおり認めた。
- (4) 物件3建物は、可視の範囲内において、躯体に関わる損傷等は認められなかったものの、築後五十数年を経過しており、室内壁及び建具等に経年による劣化が認められた。
- (5) 受命物件1の土地（以下、「物件1土地」という。）の北西側角付近にスチール製物置が存在する。同物置は土地上に置かれたものに過ぎず土地への定着性が認められない（非建物）。
- (6) 物件1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またはブロック基礎が設置されている。
- (7) 物件1土地は西側において市道（建築基準法第42条第2項に該当する道路 地番970番2の土地は横浜市所有の現況公衆用道路である。）に接する。

(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12月25日(木) 15:20-15:30	目的物件所在地	施錠不在・外観調査・写真撮影
令和 8年 1月27日(火) 16:45-17:10	目的物件所在地	立入調査(解錠)・外観調査・写真撮影〔評価人同行〕
令和 8年 1月30日(金) 8:30-8:40	横浜地方法務局	全部事項証明書交付申請
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月27日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人W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>		

(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 970-98
ロ 970-97 ハ 970-99
ニ 970-100



地番区域見出
本牧原

請求部	所在	横浜市中区本牧原			地番	970番34		
出力縮	1/1000	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	備付年月日 (原図)			補記事項				

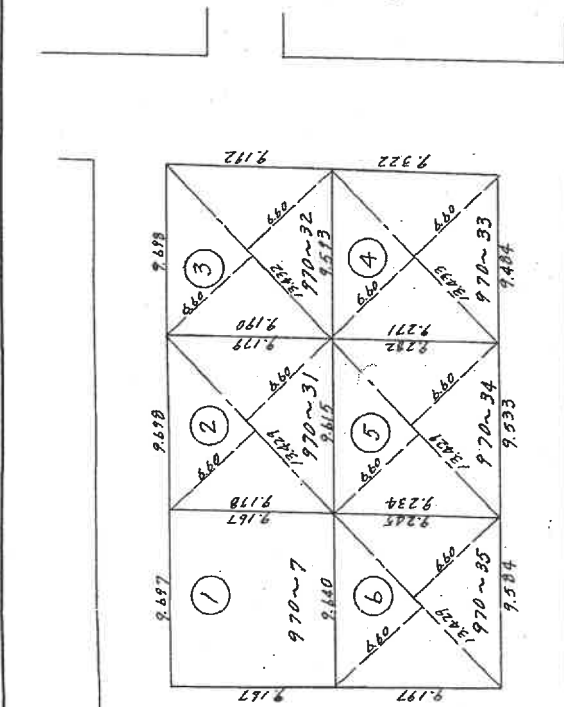
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

昭和四十五年三月式〇

961037

積測量図
地積
152337

作製年月日 昭和四十五年二月五日
 作製者 [Redacted]
 中 介 人 [Redacted]



地	底辺	辺高	寸	倍面積	面積
①	13.429	6.600		88.6314	
	13.429	6.600		88.6314	
②	13.429	6.600		88.6314	
	13.429	6.600		88.6314	

地	底辺	辺高	寸	倍面積	面積
③	13.432	6.600		88.6512	
	13.432	6.600		88.6512	
④	13.433	6.600		88.6578	
	13.433	6.600		88.6578	

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

登記年月日：昭和45年3月20日

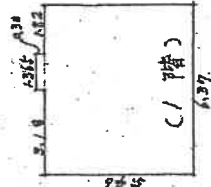
地番 970-7-31-35-10
 土地の所在 横浜市中央区本牧四丁目
 本牧原

登記年月日：昭和44年12月10日

454522

建築物各階平面図

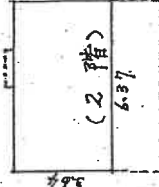
家屋番号	970-7-2
建築物の所在	東京都中央区本牧 4丁目970-7



$$5.18 \times 6.37 = 33.0006$$

$$2.94 \times 4.30 = 12.642$$

$$33.0006 - 12.642 = 20.3586 \text{ M}^2$$



$$2.94 \times 6.37 = 18.8358 \text{ M}^2$$

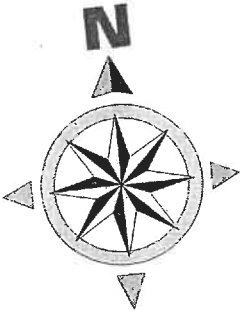
縮尺	1/200
	1/500

(日本土地家屋調査士会用品)

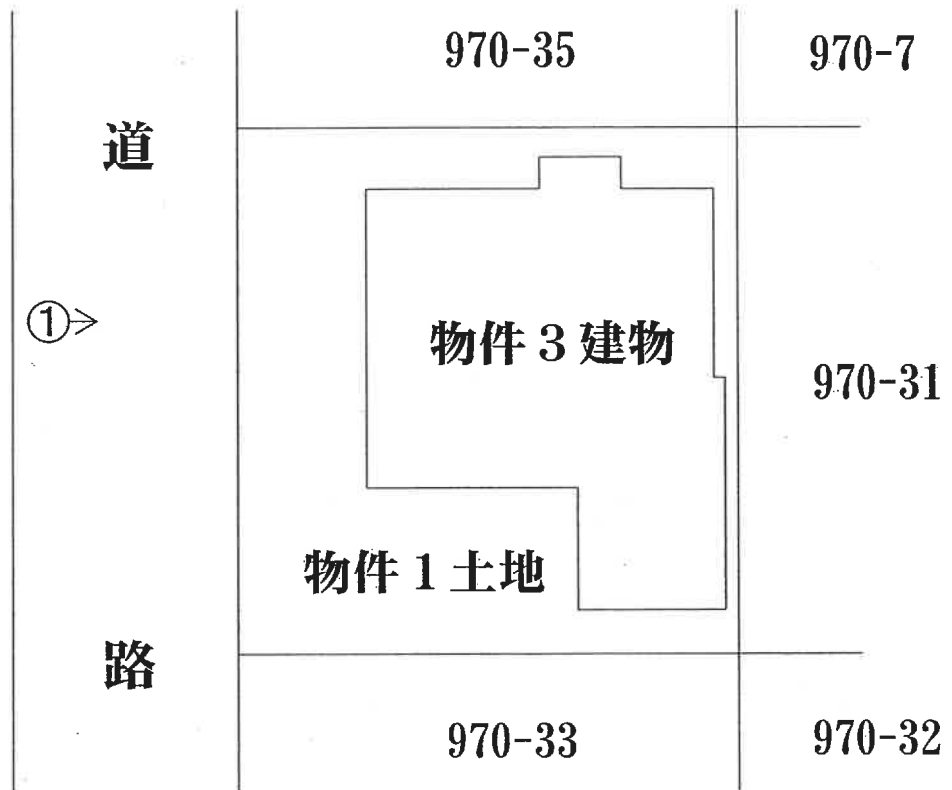
昭和44年12月7日	製作年月日
主 藤家盛調査士	製 者
	申請人

日本土地家屋調査士会

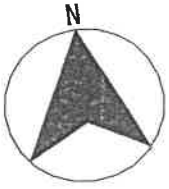
本図面はA3判をA4判に縮小したものである



土地建物位置関係図

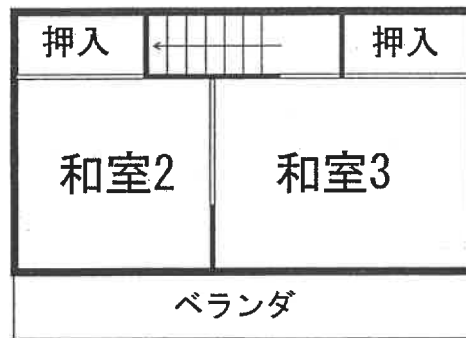


←○は写真撮影位置・方向

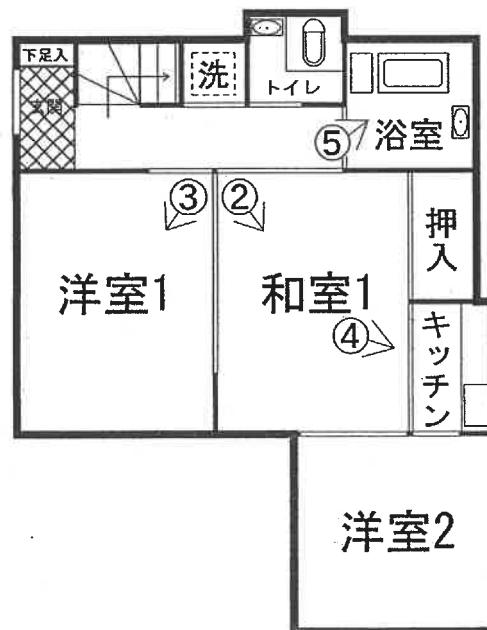


建物間取図

2階



1階



←○は写真撮影位置・方向

1 受命各物件外観



2 和室 1



3 洋室1



4 キッチン



5 浴室





令和 7 年 (ケ) 第 361 号
令和 8 年 1 月 27 日 現地調査
令和 8 年 2 月 16 日 評 価

横浜地方裁判所

評 価 書

2 - 1

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15,410,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金13,620,000円
物件3（建物）	金1,790,000円

1. 一括価格は、物件1及び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。

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	住居表示：横浜市中区本牧原 38番9号 床面積：1階：約43.18㎡ ※
3		
特 記 事 項		
※ 1階南東側に存する洋室 2 の部分及びキッチンの部分に未登記増築部分がある。詳細は、「第4 2. 建物の概況及び利用状況（物件3）特記事項1.」参照。		

* 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 横浜市中区本牧原
地 番 970番34
地 目 宅地
地 積 88.63平方メートル

共有者 A 持分12分の1
共有者 B 持分36分の1
共有者 C 持分36分の1
共有者 D 持分36分の1
共有者 E 持分6分の1
共有者 F 持分48分の1
共有者 G 持分144分の1
共有者 H 持分144分の1
共有者 I 持分144分の1
共有者 J 持分24分の1
共有者 K 持分24分の1
共有者 L 持分72分の5
共有者 M 持分36分の1
共有者 N 持分72分の1
共有者 O 持分72分の1
共有者 P 持分6分の1
共有者 Q 持分18分の1
共有者 R 持分18分の1
共有者 S 持分18分の1
共有者 T 持分36分の1
共有者 U 持分36分の1
共有者 V 持分36分の1

3 所 在 横浜市中区本牧原970番地7
 家屋 番号 970番7の2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板交葺2階建
 床 面 積 1階 35.18平方メートル
 2階 23.18平方メートル

共有者 A 持分12分の1
 共有者 B 持分36分の1
 共有者 C 持分36分の1
 共有者 D 持分36分の1
 共有者 E 持分6分の1
 共有者 F 持分48分の1
 共有者 G 持分144分の1
 共有者 H 持分144分の1
 共有者 I 持分144分の1
 共有者 J 持分24分の1
 共有者 K 持分24分の1
 共有者 L 持分72分の5
 共有者 M 持分36分の1
 共有者 N 持分72分の1
 共有者 O 持分72分の1
 共有者 P 持分6分の1
 共有者 Q 持分18分の1
 共有者 R 持分18分の1
 共有者 S 持分18分の1
 共有者 T 持分36分の1
 共有者 U 持分36分の1
 共有者 V 持分36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	J R根岸線「山手」駅の南東方約2.9km及びバス停「本牧原南公園前」の東方約200m（各道路距離）に位置する。	
付近の状況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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1種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第4種高度地区及び宅地造成等工事規制区域等
面地条件	規模	88.63㎡（登記地積）
	形状	ほぼ正方形地（添付の公図写参照）
	間口・奥行	間口約9.5m、奥行約9m
	地勢	地勢は、概ね平坦である。敷地内も平坦である。周囲との高低差も、概ね等高に接している。接面道路の状況及び当該道路との高低差は、以下の通りである。
接面道路の状況	西側幅員約4m舗装市道（本牧第125号線・建築基準法第42条2項）にほぼ等高に、接道長約9.5m接面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。	
供給処理施設	上水道	事業者提供図面によれば西側市道に本管あり。
	都市ガス	事業者提供図面によれば西側市道に埋設管あり。
	下水道	事業者提供図面によれば西側市道に本管あり。
特記事項	・自動車駐車スペース1台分存する。	

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44年11月7日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約57年
	残 価 率	約3%と判定
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦亜鉛メッキ鋼板交葺
	外 壁	サイディング、一部吹付け等
	内 壁	塩ビクロス等
	天 井	塩ビクロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備 そ の 他	キッチン、浴室、トイレ、洗面所及び押入等 —
床面積（現況）	1階：約43.18㎡、2階：23.18㎡、延べ 約66.36㎡ （特記事項1参照）	
現 況 用 途 等	種 類	居宅
	間 取 り	5K （附属資料建物間取図参照）
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	令和8年1月27日：内部立入調査 共有者らの占有である。	
特 記 事 項	1. 売却対象物件3の南東側が洋室2の部分及びキッチンに未 登記増築部分があるので、現況床面積は以下の通り査定さ れる。 1階：登記面積35.18㎡＋未登記増築部分約8㎡ ＝約43.18㎡ 2階：登記面積23.18㎡ 合計延べ床面積 約66.36㎡	

	<p>2. 十分な設備等の作動確認を行っていないので、設備、建具等に故障又は交換の可能性等を有している。</p> <p>3. 内外装に劣化が顕著であり、現況の建物を利用可能にするためには、多額の費用がかかるものと判断する。</p> <p>4. 売却対象物件3の建築計画の確認等の内容は以下の通りである。</p> <p>建築確認申請受付番号・年月日：44中576・昭和44年8月6日 建築確認申請確認番号・年月日：44中576・昭和44年8月7日 検査済証交付年月日：昭和44年11月8日</p> <p>5. 建築後約57年を経過し、床下の根太が傷んでいる可能性が高い。</p> <p>6. 上記1.の増築により、東側の外壁の位置が東側境界線に近づき、建築基準法上の外壁後退距離を満たしていない可能性がある。</p>
--	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

土地については、下記の通り、①物件1の建付地価格を査定する。次に②物件3の建物価格を査定する。

① 物件1（建付地価格）

物件1は、物件3（建物）の敷地であることから、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	271,000	100 100	271,000	× 88.63	× 0.90	= 21,620,000

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：横浜中－9

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補正} & & & \\ \text{地価公示等価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & & \text{標準画地価格} \\ 289,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{110} & = & & 271,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：標準的な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交通接近条件、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：売却対象物件1の画地条件（東側境界に対して、外壁後退距離を満たしていない可能性）等を考慮した。

◇地積（㎡）：売却対象物件1の登記数量を採用した。

◇建付減価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件3（建物）

目的建物は建築後約 57 年を経過する建物である。本件では、再調達原価を、建物建築費の推移動向等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（本件では、建築年数、維持管理の状態及び不具合発生の不確実性等を考慮）を再調達原価の 3%と判定した。

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	× 66.36	× 0.03	= 400,000

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、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	21,620,000	× 0.10	場所的利益	= 2,160,000

(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	評 価 額 (円)
1	21,620,000	- 2,160,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 13,620,000
3	400,000	+ 2,160,000	×1.0	× 1.0	× 0.7	= 1,790,000
一括価格 (合計)						= 15,410,000

占有減価等：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。

第6 参考価格資料

1. 地価公示等価格：横浜中－9

所 在：横浜市中区本牧元町5番9「本牧元町24-18」
価 格：289,000円/㎡
位 置：JR根岸線「石川町」駅3.5km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：112㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西6m市道
用途指定等：第1種住居地域(建蔽率60%，容積率200%)
防火・準防火：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）

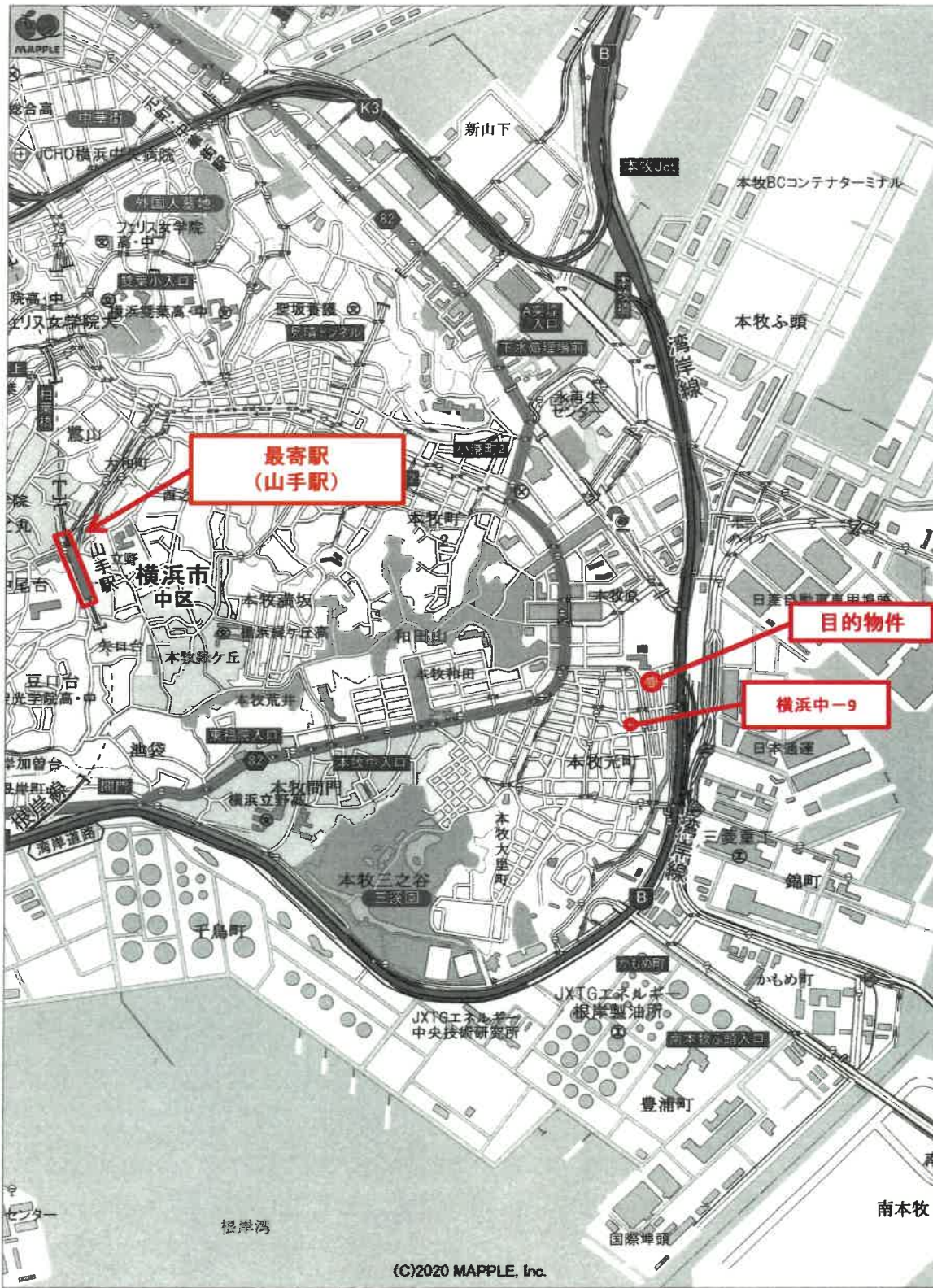
物件1（土地）	13,802,615円
物件3（建物）	859,992円

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。





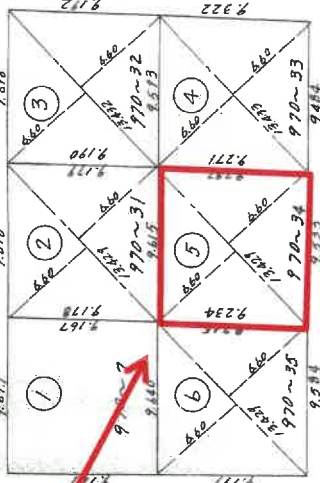
登記年月日：昭和45年3月20日

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10月21日 横浜地方方法務局 登記官

地番 970-1後900-7-31~35(10)
 土地の所在 横浜市中区本牧西子母町
 本牧原

積 測 量 図 961037
 地 152337

作製年月日 昭和四五年二月五日
 作製者 申請人



地	底辺 m	高さ m	倍面積	面積 m ²
②	13.429	6.600	88.6314	
③	13.432	6.600	88.6512	
④	13.433	6.600	88.6578	

地	底辺 m	高さ m	倍面積	面積 m ²
⑤	13.429	6.600	88.6314	
⑥	13.429	6.600	88.6314	

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

地図整理番号：M55284

原図より70%縮小

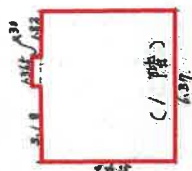
昭和四五年三月〇日

登記年月日：昭和44年12月10日

建物各階平面図

454522

察 査 番 号	970-7-22-
建物の所在	東京都中央区赤坂街4丁目970-7 本 牧 原



$1.314 \times 2.72 = 3.584$
 $6.37 \times 3.518 = 22.628$
 35.18 M²



$6.37 \times 3.64 = 23.1868$
 23.18 M²

物件3

縮尺 1/2000 1/500

(日本土地家屋調査士会 用紙)

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和44年 12月 7日	[Redacted]	[Redacted]

原図より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10月21日 横浜地方検察庁

登記官

地図整理番号：M55285

2階



1階

