

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 2日

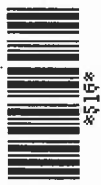
横浜地方裁判所第3民事部

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 8月 4日から 令和 8年 8月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月18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31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 8月24日 午前10時00分から 令和 8年 8月24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 2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, 2	12, 810, 000 10, 248, 000	一括	2, 562, 000	55, 774	17, 052
1	4, 210, 000				
2	8, 600, 000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 横浜市緑区鴨居四丁目
地 番 951番28
地 目 宅地
地 積 154.24平方メートル
(現況)
地 目 宅地, 一部雑種地
- 2 所 在 横浜市緑区鴨居四丁目951番地28
家屋 番号 951番28
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 38.00平方メートル
2階 38.83平方メートル
3階 12.65平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 18.81平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月31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, 2】
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, 2】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件所有者が占有している。

 - 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 横浜市緑区鴨居四丁目
地 番 951番28
地 目 宅地
地 積 154.24平方メートル
(現況)
地 目 宅地, 一部雑種地
- 2 所 在 横浜市緑区鴨居四丁目951番地28
家屋 番号 951番28
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき3階建
床 面 積 1階 38.00平方メートル
2階 38.83平方メートル
3階 12.65平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 18.81平方メートル



令和7年(ケ)第416号
令和8年1月9日受理
令和8年2月18日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 君和田 久史

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 横浜市緑区鴨居四丁目 |
| | 地 番 | 951番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 154.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市緑区鴨居四丁目951番地28 |
| | 家屋 番号 | 951番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.00平方メートル
2階 38.83平方メートル
3階 12.65平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 18.81平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	横浜市緑区鴨居4丁目84番59号														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地・一部雑種地(物件1) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件)														
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"/> 本土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上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2														
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が異なる(<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;"> <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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概略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>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 本建物は、私が一人で居住しています。</p> <p>2 経年劣化によるパッキンの問題だと思いますが、本建物2階のキッチンの蛇口から水漏れがあります。 本建物1階の洋室1の壁面に穴が空いています。 本建物2階のキッチン側の壁面に穴が空いているため、ボードを貼って補修しています。 本建物3階の納戸にある天窓から雨漏りがあり、水がポタポタ落ちます。 本建物は、一部ツタに覆われています。</p> <p>3 建物の傾きは感じません。</p> <p>4 ペットは飼っていません。</p> <p>5 屋根の葺き替えを5、6年前にしています。</p> <p>6 隣地との境界のトラブルはありません。</p> <p>7 南側隣家の要請があり、平成29年6月3日に本土地と南側の955番15の土地と955番16の土地の境界を確認したことがあります。 そのときの境界確認書を提示します。この確認書では、土地所有者が変わった場合、この確認書を承継することも確認しています。 南側にある隣家のフェンスが境界になると思います。 本土地の南側は、擁壁があり法面になっていて、その部分は、使用していません。</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 本土地・建物の状況等は、関係人の陳述、間取図及び添付写真のとおりである。
 - (1) 本建物は、経年による劣化や汚れ等が認められた。
 - (2) 本建物1階浴室に汚れが認められた。
 - (3) 本建物1階から2階に上がる階段の一部に損傷が認められた。
 - (4) 附属建物（地下車庫）のシャッター部分にさびが認められた。
 - (5) 本土地南側の約5分の2は、擁壁及び法面となっている。法面には、草木等が繁茂しており、同部分を雑種地とした。
- 2 本土地・建物の占有関係等は、2枚目記載のとおりと認めた。
- 3 評価人の調査によれば、本土地北側に接する道は、市道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月13日(火) 14:15-14:25	目的物件所在地	外観調査(写真撮影), 占有調査 居住者不在(現況調査協力依頼文書投函)
令和8年1月20日(火) 13:45-13:50	目的物件所在地	居住者不在(現況調査協力依頼文書投函) 占有調査
令和8年1月27日(火) 16:00- :	書面(郵送)	現況調査期日通知書送付
令和8年2月12日(木) 12:00-12:55	目的物件所在地	立入調査(写真撮影), 占有調査 債務者兼所有者と面談・事情聴取 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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月12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>		

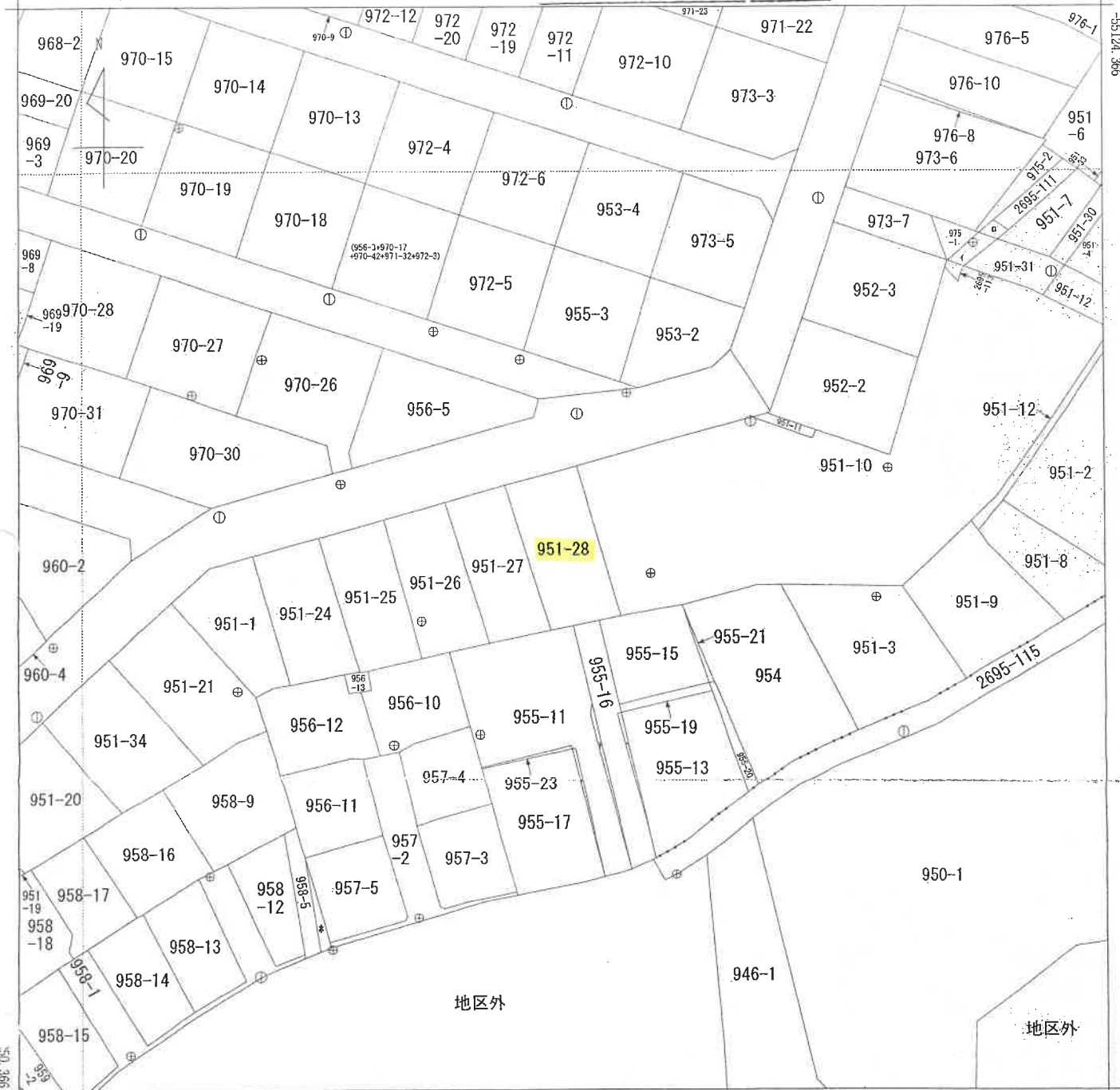
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。

イ 2695-112 ハ 951-29 ヘ 957-7 ト 955-22
 オ 2695-127 ニ 2695-117 ホ 955-18 テ 955-24

(座標値種別：図上測定)

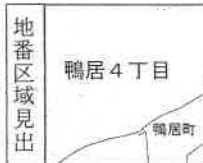
-23975.033



-24100.033 (座標値種別：図上測定)

(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。

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	横浜市緑区鴨居四丁目			地番	951番28			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和59年2月			備付年月日(原図)		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。

令和7年10月1日
 横浜地方法務局青葉出張所
 登記官

請求番号：7-1
 (1/1)

(6 枚目)



登記年月日：平成1年9月25日

111018

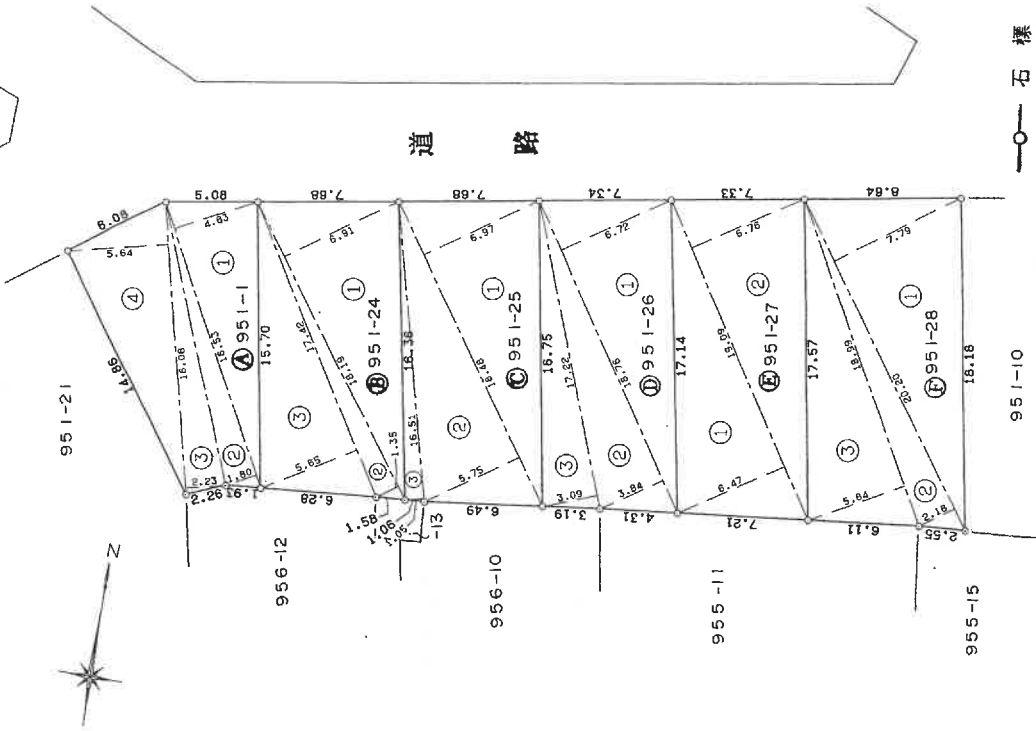
地番 951-1-24~-28

土地の所在 横浜市緑区鳴居四丁目

地積測量図

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	積面積	地積
(A) 951-1	1	16.53 X	4.83 =	79.839900
	2	16.53 X	1.80 =	29.754000
	3	16.08 X	2.23 =	35.858400
	4	16.08 X	5.64 =	90.691200
	合計	236.143500	㎡	118.07 ㎡
	面積数	118.0717500	㎡	
		35.7167		
(B) 951-24	1	18.19 X	6.91 =	125.692900
	2	18.19 X	1.35 =	24.556500
	3	17.42 X	5.65 =	98.423000
	合計	248.672400	㎡	124.33 ㎡
	面積数	124.3362000	㎡	
		37.6117		
(C) 951-25	1	18.48 X	6.97 =	128.805600
	2	18.48 X	5.75 =	106.260000
	3	16.51 X	1.05 =	17.335500
	合計	252.401100	㎡	126.20 ㎡
	面積数	126.2005500	㎡	
		38.1756		
(D) 951-26	1	18.76 X	6.72 =	126.067200
	2	18.76 X	3.84 =	72.038400
	3	17.22 X	3.09 =	53.209800
	合計	251.315400	㎡	125.65 ㎡
	面積数	125.6577000	㎡	
		38.0114		
(E) 951-27	1	19.09 X	6.47 =	123.512300
	2	19.09 X	6.76 =	129.048400
	合計	252.560700	㎡	126.28 ㎡
	面積数	126.2803500	㎡	
		38.1998		
(F) 951-28	1	20.20 X	7.79 =	157.358000
	2	20.20 X	2.18 =	44.036000
	3	18.99 X	5.64 =	107.103600
	合計	308.497600	㎡	154.24 ㎡
	面積数	154.2488000	㎡	
		46.6602		



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

1 9 25

(日冊第)

縮尺 1/300

申請人

9月19日(作製)

作製者 土地家屋

(日冊連号)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
令和7年10月1日 横浜地方方法務局青葉出張所 登記官

(7枚目)

請求番号：7-3

登記年月日：平成18年8月18日

413039

各階平面図

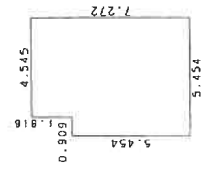
家屋番号 951番28

建物の所在 横浜市緑区鴨居四丁目951番地28

建築物平面図

1/2

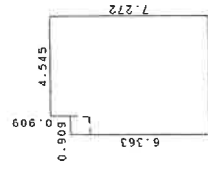
(主) 1階



求積表

$5.454 \times 0.909 =$	4.957686
$7.272 \times 4.545 =$	33.051240
合計	38.008926
床面積	38.00 m ²

(主) 2階



求積表

$0.909 \times 4.545 =$	4.131405
$6.363 \times 5.454 =$	34.703602
合計	38.835207
床面積	38.83 m ²

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

平成18年8月8日登記 (原簿地)

(8 枚目)

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。
令和7年10月1日 横浜地方法務局青葉出張所 登記官

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

請求番号：7-2 (1/2)



登記年月日：平成18年8月18日

413040

各階平面図

951番28

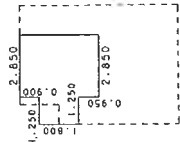
家屋番号

建物の所在
横浜市緑区鴨居四丁目951番地28

建物平面図

2/2

(注) 3階

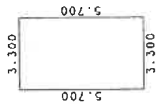


求積表

1.800 × 1.250 = 2.250000
 3.650 × 2.850 = 10.402500

合計 12.652500
 床面積 12.65 m²

(附) 1階



求積表

5.700 × 3.300 = 18.810000

床面積 18.81 m²

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

平成18年8月18日登記 (長瀬 勉)

作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺 1/250

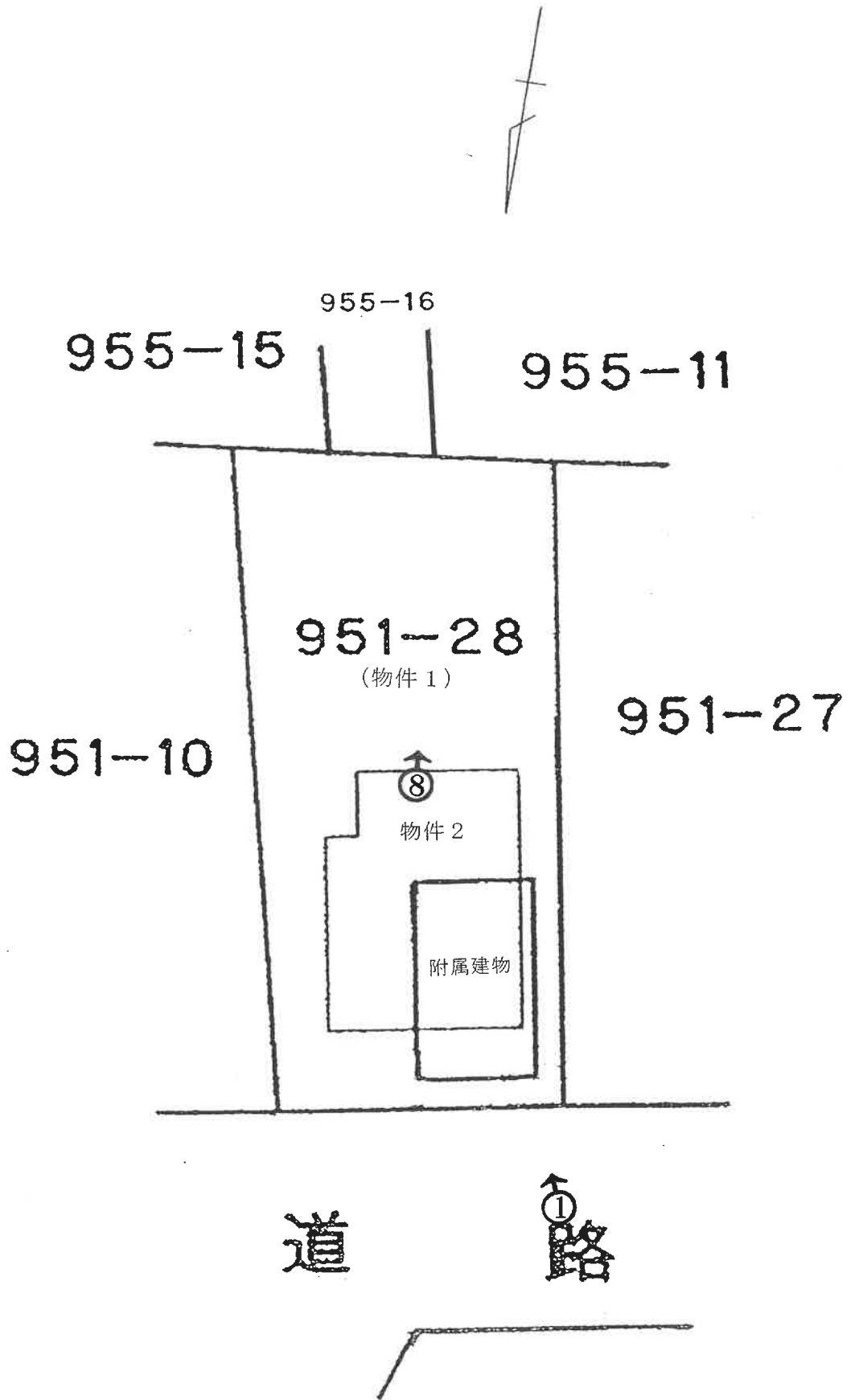
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月1日

横浜地方方法務局書葉出張所

登記官

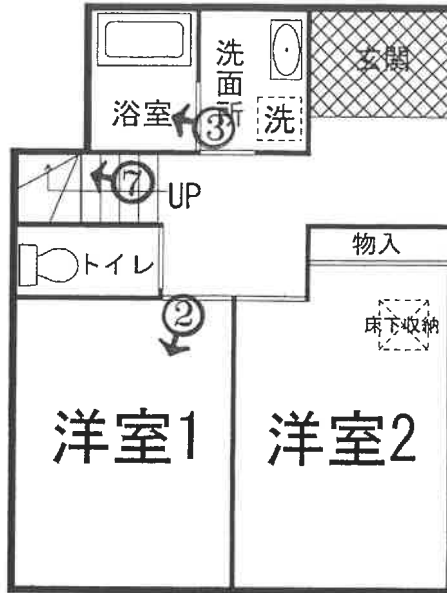
概略土地建物位置関係図



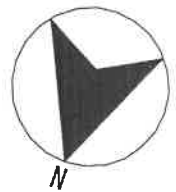
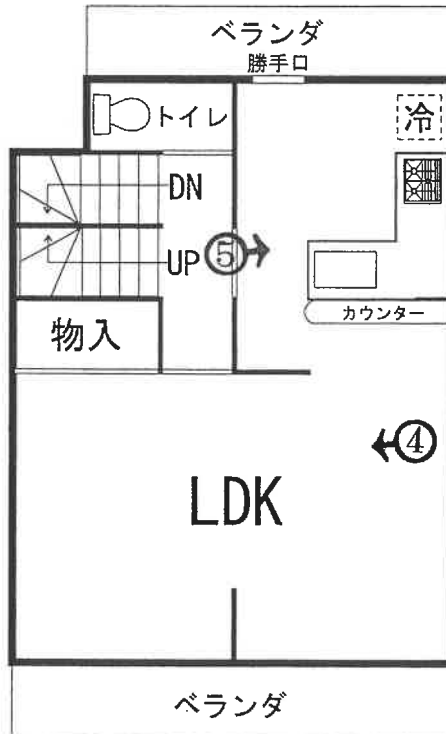
←○は写真撮影位置・方向

間取図

1階



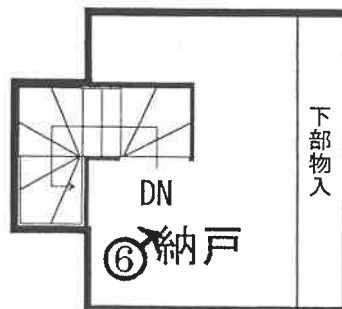
2階



附属建物



3階



←○は写真撮影位置・方向

① 建物の外観



② 建物内の状況—洋室1(1階)



③ 建物内の状況—浴室(1階)



④ 建物内の状況—LD(2階)



⑤ 建物内の状況－キッチン(2階)



⑥ 建物内の状況－納戸(3階)



⑦ 建物内の状況－1階と2階の間の階段の損傷



⑧ 本土地南側(法面)部分の状況(3階納戸から撮影)





令和 7 年 (ケ) 第 4 1 6 号
令和 8 年 2 月 1 2 日 現地調査
令和 8 年 2 月 1 6 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 1 2 , 8 1 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 4 , 2 1 0 , 0 0 0 円
物 件 2 (建 物)	金 8 , 6 0 0 , 0 0 0 円

1. 一括価格は、物件 1 及び 2 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 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 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	地目：宅地、一部雑種地
2		住居表示：横浜市緑区鴨居4丁目 84番59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 | 横浜市緑区鴨居四丁目 |
| | 地 番 | 951番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 154.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市緑区鴨居四丁目951番地28 |
| | 家屋 番号 | 951番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.00平方メートル
2階 38.83平方メートル
3階 12.65平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 18.81平方メートル |



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	JR横浜線「鴨居」駅の南方 約1.1km及びバス停「南通」の南方約300m（各道路距離）に位置する。	
付近の状況	丘陵地に分譲開発された中小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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% 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	154.24㎡（登記地積） 長方形（添付資料「地積測量図」参照） 間口 約9m、奥行 約18m（最長） 周囲一帯は南方から北方へ傾斜している。隣接地との高低差は、東側及び西側は傾斜に沿って等高である。売却対象物件1が敷地内で約5mの高低差を生じ、南側の一部は、擁壁とその上の傾斜のある雑種地となっているため、南側隣接地との境界が、地盤面より約5m高いところにあるものと推定される。接面道路との関係は、以下の通りである。
接面道路の状況	北側幅員約6.5mの舗装市道（東本郷第325号線・建築基準法第42条1項1号）に接道長約9m、高低差約+7mで接面する中間画地である。	
土地の利用状況等	物件2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・各階平面図」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、北側市道に本管あり 事業者提供図面によれば、北側市道に埋設管あり 事業者提供図面によれば、北側市道に本管あり

特 記 事 項	<p>1. 売却対象物件1は、上記の通り、北側の建物の存する平坦な地盤面とは、敷地内で約5mの高低差があり、南側に向けて、コンクリート擁壁があり、その上に傾斜のある雑種地が存する。所有者の話では、その雑種地の上が、南側隣接地との境界になるとのことである。したがって、売却対象物件1は、北側宅地部分が約5分の3の面積、それ以外の南側雑種地部分が約5分の2の面積であり、当該南側部分については、有効利用度が極端に劣る。</p> <p>2. 北側市道から売却対象物件1へは、階段となっているが、当該階段は、西側隣接地との共用であり、階段のほぼ中央が境界となっている。</p> <p>3. 売却対象物件1は、以下の宅地造成工事許可を得ている。 許可年月日及び許可番号：平成1年3月16日第63規12101号 検査済証交付年月日：平成1年9月7日</p>
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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2年8月9日新築、年月日不詳変更、 増築 (登記記載)
	経 過 年 数	約36年
	残 価 率	約5%
仕 様	構 造	木造3階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	モルタル吹付等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング等
設 備	トイレ（2箇所）、洗面、浴室、台所、クローゼット等	
そ の 他	—	
床面積（現況）	1階：38.00㎡、2階：38.83㎡、3階：12.65㎡ 延べ89.48㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	2LDK+納戸（付属資料「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2月12日内部立入調査。 調査日現在、所有者が占有している。	
特 記 事 項	<p>1. 洋室1の北西側壁に約20cmのぶつけた穴が空いている。</p> <p>2. 3階のトップライトの枠のあたりから雨漏りをしている。</p> <p>3. 所有者の話では、階段のステップに破損及びキッチンの蛇口のパッキンが劣化して水が漏れているとのことである。</p> <p>4. 設備等の稼働確認を行えていないため、経年を考慮すると今後、不具合又は更新等の必要性が生じる可能性を有する。</p> <p>5. 主たる建物については、木造で建築後約36年を経過し、床</p>	

	<p>下の根太等が傷んでいる可能性を有している。</p> <p>6. 附属建物の概要は、以下の通りである。</p> <p>符号：1、種類：車庫</p> <p>構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建</p> <p>天井・内壁・床：コンクリート打ち放し</p> <p>床面積：18.81㎡</p> <p>その他：道路と宅地との高低差を利用した地下車庫（シャッター有り・1台分）</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）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画地 の 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	206,000	60 100	124,000	× 154.24	× 0.9	= 17,210,000

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：「横浜緑－16」

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & & \text{補 正} & & & \\ 230,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{115} = 206,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇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：公示地等は標準画地で補正の必要なし。
- ◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政 等
- ◇個 別 格 差：画地条件（南側擁壁と雑種地部分の有効利用度が劣る点、敷地内の高低差及び道路との高低差）等
- ◇建 付 減 価：建付減価率を10%と判定した。

② 物件 2 (建物)

i. 主たる建物

目的建物は建築後約 36 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 5%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)
2 主	200,000	× 89.48	× 0.05	= 890,000

ii. 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を乗じて、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建 物 価 格 (円)
2 附	130,000	× 18.81	× 0.08	= 200,000

現価率

- ・ 経過年数 36 年、経済的残存耐用年数 4 年、観察減価率 20%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法（現況建物（附属建物）の維持管理の状況等を勘案）を併用し、現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} : \frac{\text{経済的残存耐用年数 4 年}}{\text{経過年数 36 年} + \text{経済的残存耐用年数 4 年}} \times (1 - 0.2) = 0.08$$

iii. 物件 2 の建物価格

以上により求められた物件 2 の主たる建物の価格に附属建物の価格を加算して、物件 2 の建物価格を求めた。

$$\therefore i + ii = 890,000 \text{ 円} + 200,000 \text{ 円} = 1,090,000 \text{ 円}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物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 敷土地利用権等価格

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	17,210,000	×	0.65 法定地上権	= 11,190,000
合 計				11,190,000

(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	(17,210,000	- 11,190,000)	—	×	1.0	×	0.7	= 4,210,000	
2	(1,090,000	+ 11,190,000)	×	1.0	×	1.0	×	0.7	= 8,600,000
一括価格 (合計)							12,810,000		

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. 地価公示価格等：「横浜緑-16」

所 在：横浜市緑区鴨居3丁目687番113外「鴨居3-16-1」

価 格：230,000円/㎡

位 置：JR横浜線「鴨居」駅500m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：132㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北6.5m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%)

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅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） 10,202,976円

物件2（建物） 2,283,473円

内訳 主たる建物 1,541,365円

附属建物 742,108円

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

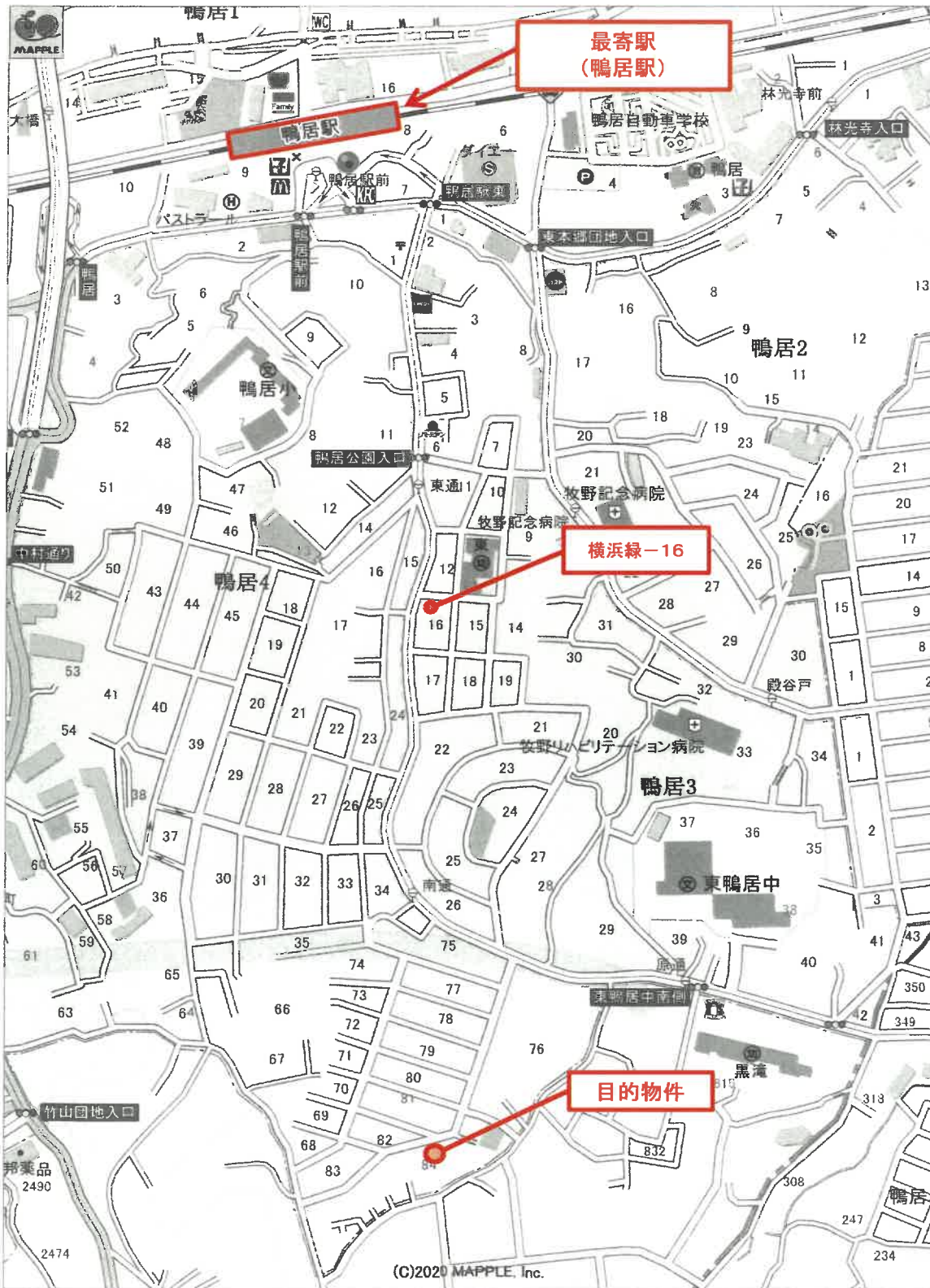
地積測量図写

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)



1:5,000 相当

※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：平成19年9月25日

111018

地番 951-1-24~28

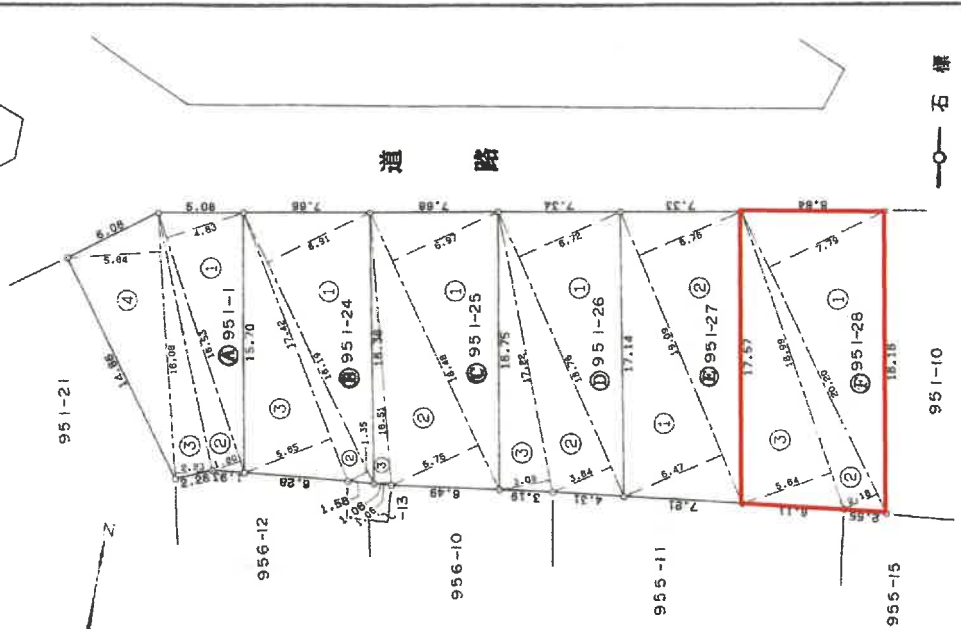
地積測量図

土地の所在 横浜市緑区鶴居四丁目

三斜求積表

番	NO	底	辺	高	心	巻	面積	積
(A)	951-1	1	16.53 X	4.83	=	79.839800		
		2	16.53 X	1.80	=	29.754000		
		3	16.08 X	2.23	=	35.858400		
		4	16.08 X	5.64	=	90.891200		
			合計			236.143500		
			面積			118.0717500		118.07
			坪数			35.7167		
(B)	951-24	1	18.19 X	6.91	=	125.892900		
		2	18.19 X	1.35	=	24.556500		
		3	17.42 X	5.65	=	98.423000		
			合計			248.872400		
			面積			124.3362000		124.33
			坪数			37.6117		
(C)	951-25	1	18.48 X	6.97	=	128.805600		
		2	18.48 X	5.75	=	106.260000		
		3	16.51 X	1.05	=	17.335600		
			合計			252.401100		
			面積			126.2005500		126.20
			坪数			38.1756		
(D)	951-26	1	18.78 X	6.72	=	126.067200		
		2	18.78 X	3.84	=	72.038400		
		3	17.22 X	3.09	=	53.209800		
			合計			251.315400		
			面積			125.6577000		125.65
			坪数			38.0114		
(E)	951-27	1	19.09 X	6.47	=	123.512300		
		2	19.09 X	6.76	=	129.048400		
			合計			252.560700		
			面積			126.2803500		126.28
			坪数			38.1998		
(F)	951-28	1	20.20 X	7.79	=	157.358000		
		2	20.20 X	2.18	=	44.036000		
		3	18.99 X	5.64	=	107.103600		
			合計			308.497600		
			面積			154.2468000		154.24
			坪数			46.6602		

物件1



申請人 [Redacted] 縮尺 1/300

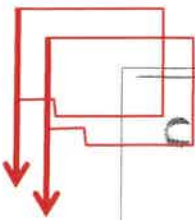
製作者 [Redacted] 9月19日作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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1日 横浜地方法務局青葉出張所 登記官

原図より70%縮小

請求番号：7-3

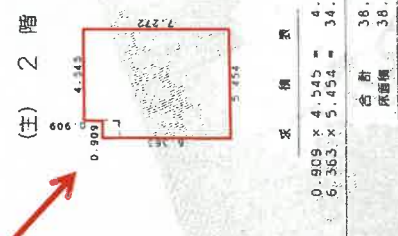
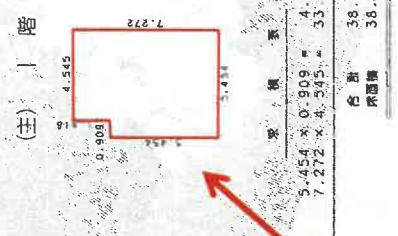


平成十八年八月廿八日登記 (五葉納)

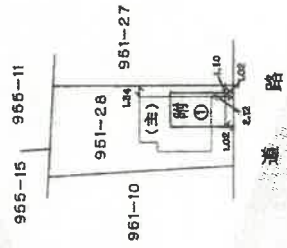
建物図面

家屋番号	951番28
建物の所在	横浜市緑区鴨居四丁目951番地28

413039 各階平面図



物件1



作成者	申請人	縮尺	1/500
		縮尺	1/250

(神奈川県土地家屋調査士会)

原図より70%縮小

請求番号: 7-2 (1/2)

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。
令和7年10月1日 横浜地方事務センター 登記官

登記官

登記年月日：平成18年8月18日

413040

各階平面図

建築物各階平面図

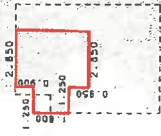
家屋番号 951番28

建築物の所在 横浜市緑区幡区幡居四丁目951番地28

2/2

(主) 3階

物件1



採面積

1.800 × 1.250 =	2.250000
3.650 × 2.650 =	10.402500

合計 12.652500
採面積 12.65 m²

(附) 1階



採面積

5.700 × 3.300 =	18.810000
採面積	18.81 m ²

作成者	縮尺 1/250
申請人	縮尺 1/250

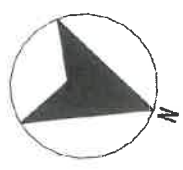
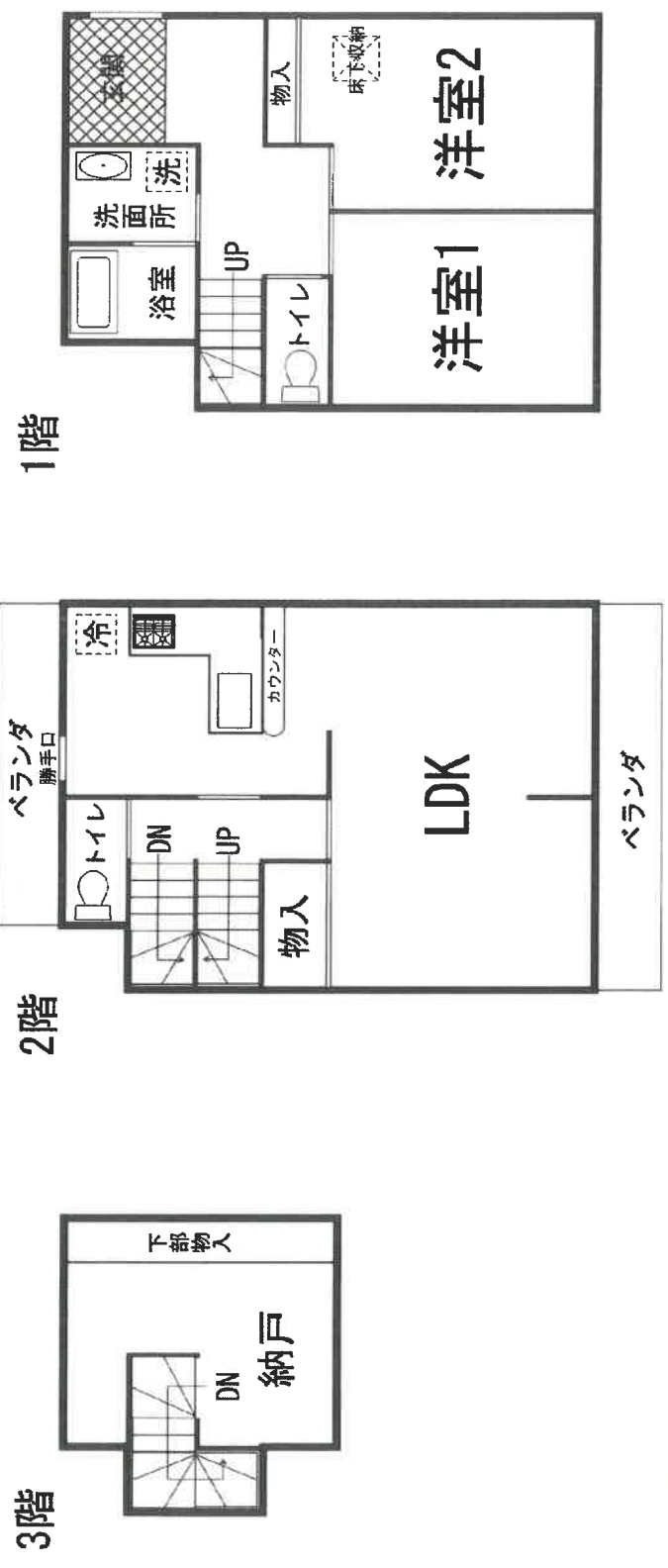
(神奈川県土地家屋調査士会)

原図より70%縮小

(2/2)

請求番号 7-2

本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1日 横浜地方協働庁営業出張所 登記官



符号1 (附属建物)