

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	日 時 令和 8年 9月 1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 9月14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 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）
1～6	22,070,000 17,656,000	一括	4,414,000	146,138	57,200
1	7,310,000				
2	360,000				
3	150,000				
4	30,000				
5	50,000				
6	14,170,000				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市中区仲尾台
地 番 3番3
地 目 山林
地 積 328平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 横浜市中区仲尾台
地 番 3番2
地 目 山林
地 積 120平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 横浜市中区仲尾台
地 番 3番6
地 目 山林
地 積 51平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分4分の1



物 件 目 録

4 所 在 横浜市中区仲尾台

地 番 3番7

地 目 原野

地 積 8.42平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分4分の1

5 所 在 横浜市中区仲尾台

地 番 3番8

地 目 原野

地 積 16平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分4分の1

6 所 在 横浜市中区仲尾台3番地3

家屋 番号 3番3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 73.70平方メートル
2階 59.62平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積 1階 73.70平方メートル
 2階約62.86平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 4月17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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2～5】

通路ないし駐車スペースとして使用されている。

【物件番号6】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号2～5】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 横浜市中区仲尾台
地 番 3番3
地 目 山林
地 積 328平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 横浜市中区仲尾台
地 番 3番2
地 目 山林
地 積 120平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 横浜市中区仲尾台
地 番 3番6
地 目 山林
地 積 51平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分4分の1



※11※

物 件 目 録

4 所 在 横浜市中区仲尾台
地 番 3番7
地 目 原野
地 積 8.42平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分4分の1

5 所 在 横浜市中区仲尾台
地 番 3番8
地 目 原野
地 積 16平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分4分の1

6 所 在 横浜市中区仲尾台3番地3
家屋 番号 3番3
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 73.70平方メートル
2階 59.62平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積 1階 73.70平方メートル
 2階約62.86平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 415号
令和 8年 1月30日受理
令和 8年 3月16日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小早川 健 造

(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 横浜市中区仲尾台
地 番 3 番 3
地 目 山林
地 積 328 平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市中区仲尾台
地 番 3 番 2
地 目 山林
地 積 120 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

3 所 在 横浜市中区仲尾台
地 番 3 番 6
地 目 山林
地 積 51 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

4 所 在 横浜市中区仲尾台
地 番 3 番 7
地 目 原野
地 積 8.42 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 横浜市中区仲尾台

地 番 3 番 8

地 目 原野

地 積 16 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

6 所 在 横浜市中区仲尾台 3 番地 3

家屋 番号 3 番 3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 73.70 平方メートル
2 階 59.62 平方メートル

所有者 A

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (所有者)	1 (1) 本件建物は、私のほか妻と妻の母親で居宅として使用しています。 (2) 他人には貸していません。 (3) 私が代表を務める株式会社ファーストトレーディングは本件建物住所を本店所在地として登記していますが、本件建物はおもっぱら居宅として使用しており、当社の店舗は他所にあります。 (4) 動物は、現在、飼っていません。以前、犬を1匹飼っていましたが敷地内で外飼いしてましたので、室内に入れたことはありません。 (5) 郵便受けに私の姓のほかにもう一つ表示している姓は、妻の母親の姓です。 2 (1) 本件建物は平成26年にリフォームして、2階のキッチンを現在のよう直しました。また、1階のLDK部分にあった物入を一部減らして、現在のようになっています。 (2) それから、2階のサンルームは、従前の建物で使用していた物をそのまま残して現在の建物の一部として使用しています。 (3) このサンルームについては、雨が降ると、雨水が染みるように漏れてきます。その他の部分には、雨漏りはありません。 (4) 水漏れや排水の詰まりはありません。壁面についても問題はありません。 (5) 床については、1階トイレの入口辺りが少し緩んでいます。でも、床の傾斜は感じません。 (6) シロアリを見たことはありません。 (7) 屋根裏収納は2階のLDKの上部に設置してあります。 (8) ソーラーパネルは付いていません。 3 (1) 本件土地（物件1～5）の境界について、隣接地との間に争いはありません。 (2) 物件1の北東側の境界は、おおよそ法上にある金網フェンスのところだと思っています。それから、物件1の西側の境界は、金網フェンスのよりも幅員にして約1メートル程度内側（＝東側）に移動した位置が境界だと思っています。 4 (1) 物件1の土地には、いくつか問題があります。 (2) というのは、物件1の南側は、隣接地から続いている急な崖地になっているので、本件建物を建て替えようとするれば、かなり堅固な擁壁を設置しなければ、建築許可は得られないと思います。 (3) また、さきほど申しましたとおり、本件土地の境界に争いは無いのですが、物件1の南西側から西側の一部は藪になっていて、その境界ははっきりしません。 (4) 次に、このような急傾斜地であることから、物件1の東側の境界についても問題があります。そこには石積とその上にコンクリート製の塀を設置してありますが、これも本件建物を建て替えようとするれば、かなり堅固な擁壁を新たに造り直して設置しなければ、建築許可は得られないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	(5) これらの擁壁を設置するためには、かなり高額な費用がかかるだろうと思います。 (6) それに、もしこのような擁壁を設置せずに物件1の上に建物を建てるとなると、敷地として使用できる土地は物件1のうちのごく一部になってしまうと聞いています。 (7) 次に物件1と物件3の境界付近に門扉を設置していますが、その付近の幅員は、もしかすると、2メートルに達していないのではないかと思います。2メートル未満となると、ご承知のとおり建築許可は得られないので心配しています。 5 (1) 本件土地（物件2～5）については、近隣の方々と各4分の1ずつの持分で共有している私道であると認識しています。 (2) 通行については、近隣の方々とは特に取り決めはありません。ただし、通行だけではなく、一部を駐車スペースとしても使用しており、各持分権者は4輪自動車にして1台分ずつの割合で、車両を駐めることができるという取り決めがあります。本件土地（物件2～5）については、それ以外には特に取り決めはありません。 (3) もっとも、私は、現在、4輪自動車は使用しておりませんので、バイクと自転車を駐めています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 (1) 本件建物には、現場の状況及び所有者Aの陳述からして、第三者の占有徴表は認められない。
(2) よって、本件建物は、前記のとおりAが居宅として使用しているものと認める。
- 2 (1) 本件建物については、おおむねAの陳述のとおり損傷が見受けられた。ただし、サンルームに雨漏りが生じることであるが、目視の限りでは、その痕跡は判然としなかった。しかしながら、経年使用による劣化の状況が見受けられたことから、その陳述のとおり雨漏りが生じるものと思われる。
(2) その他、床に雨水によるものと思われる染み跡が見受けられるなど、本件建物には全体として経年相応の汚損・劣化の状況が認められた。
(3) 2階のサンルームについては、現場の状況及び所有者の陳述からして増築部分と認めた。
(4) 2階のLDKの上部に設置されている屋根裏収納は、床面積に算入する規模ではない。
- 3 (1) 本件評価人の調査によると、物件1土地は土砂災害警戒区域に指定されており、かつ、そのうち南西側については土砂災害特別警戒区域に指定されているとのことである。
(2) 物件1土地の南西側、西側及び北側の境界は判然としなかった。
(3) 物件1土地と物件3土地の境界付近に存する門扉付近の幅員は、概測したところ、2メートルに達しているのではないかと思われたが、同所に境界を示すような杭等が見当たらないなど、概測値のみでは建築基準法上の接道要件を満たしているものか否か判然としない。
- 4 (1) 物件2ないし5土地については、登記上の地目及び課税上の取扱いが宅地であるところ、現場の状況及び所有者の陳述からすると、通路ないし駐車スペースとして使用されている。この点、本件評価人の調査によると、これらの土地は建築基準法第43条第2項所定の許可を要する空地に当たるとのことである。これらの事情からして、同土地はいずれも現況雑種地と認めた。
(2) 物件1土地東側のうち通路状部分のコンクリート階段には、一部、ひび割れの状況が認められた。
(3) 物件1土地上に存する物置は基礎が無く、動産である。また、同土地上には所有者の言うアマチュア無線のアンテナも存していたところ、同アンテナも基礎が無く、動産と認めた。
(4) 物件1土地上には物干し台も存しているところ、これには基礎が認められ、工作物と認める。

以上

(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
8 年 2 月 3 日 (火) 13:55-14:00	目的物件所在地	目的物件確認, 外観調査, 写真撮影 所有者の妻と面談 (事情聴取, 通知書交付)
8 年 3 月 5 日 (木) 9:45-11:30	目的物件所在地	建物立入調査, 外観調査, 写真撮影 所有者と面談 (占有等調査) [評価人同行]
8 年 3 月 12 日 (木) 13:48-13:55	執行官事務室	所有者と通話 (占有調査 (補充))
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件が不在で施錠されている場合に備えて, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

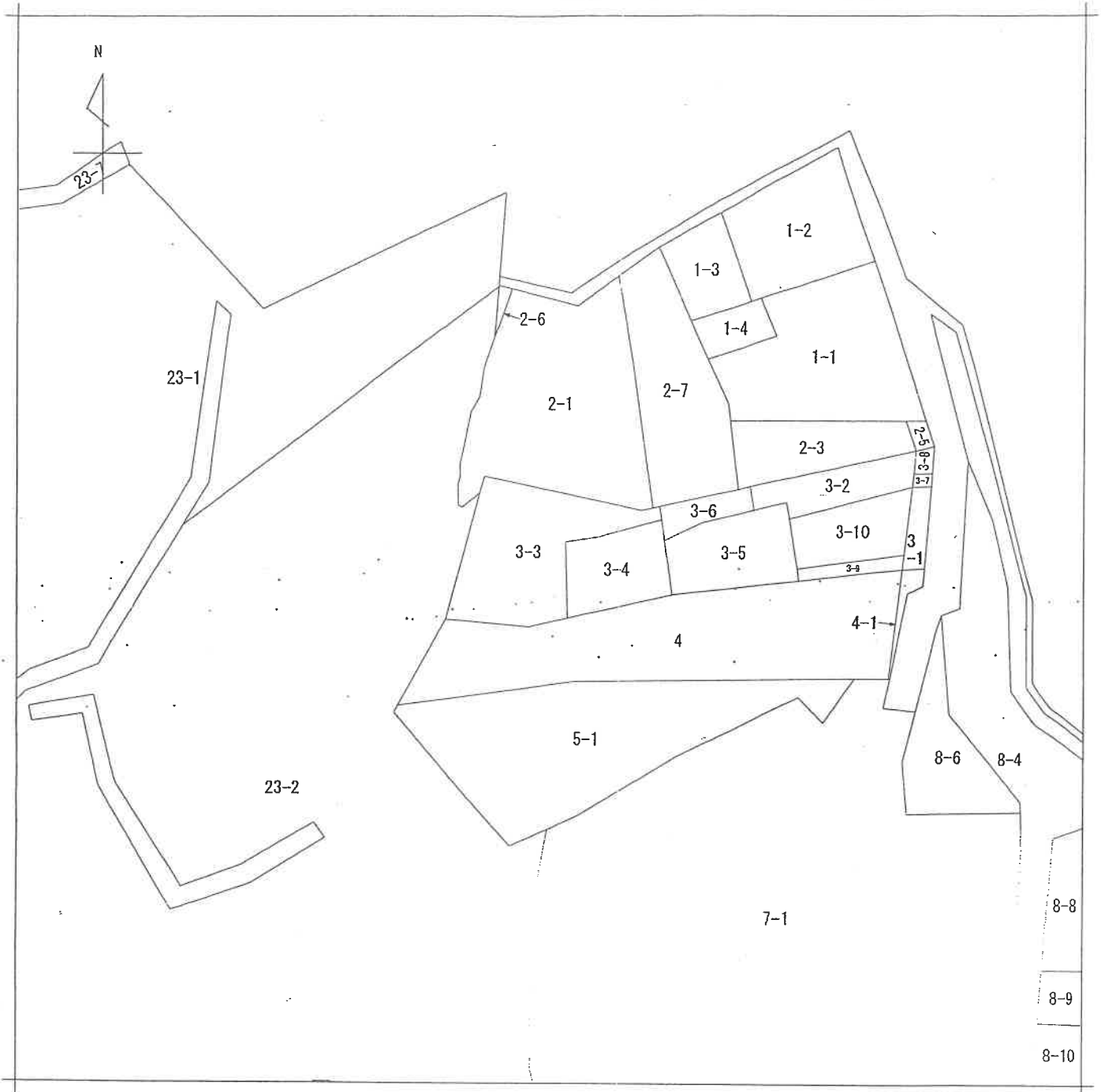
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

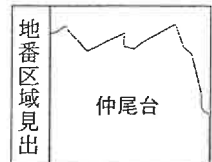
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

※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。



請求部	所在	横浜市中区仲尾台				地番	3番3			
出力縮	1/600	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		

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。

(横浜地方務局管轄)

令和7年11月28日

東京法務局台東出張所

請求番号：43-1

登記官

(1/1)

(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。

登記

地 番	
3-2-3-4-5-6.	前 3-2-4-3-2-1-6 新 3-2-1-6.-9

107908 土

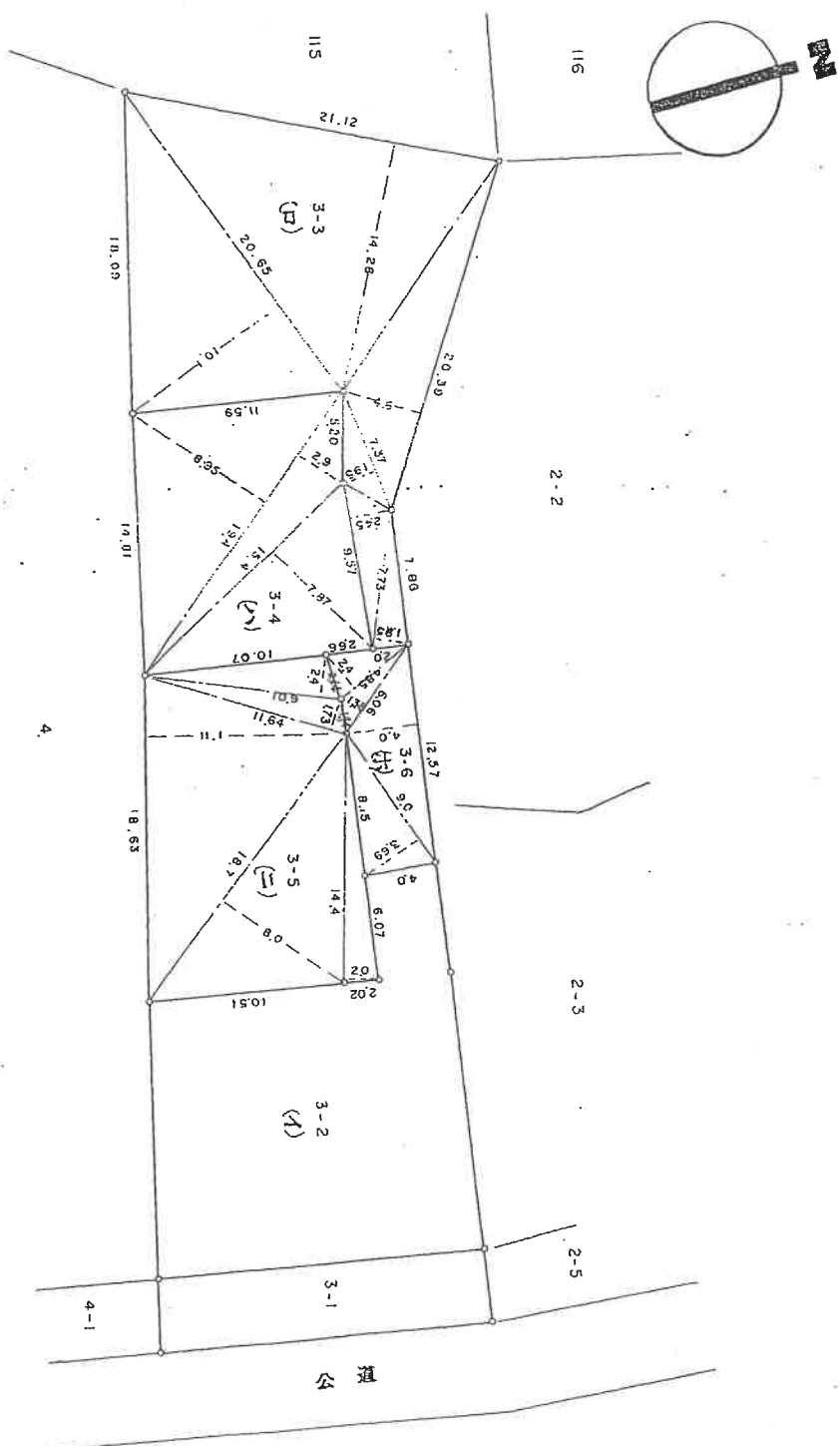
積測區

337008

番	3 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6.
地	横滨市中区仲尾台

昭和 46 年 5 月 26 日

1/2 546.6.8



107909

地

地 積 測 量 図

937009

番

3-2、-3 -4 -5 -6

土地の所在

横浜市中区仲尾台

昭和46年

作 業 数

(ロ)

1 9.570 2.450 23.44650
2 7.370 1.950 14.37150
3 20.390 4.600 93.79400
4 21.120 14.280 301.59360
5 20.650 10.100 208.56500
6 7.960 1.950 15.52200

657.29260
328.64630

(ハ)

1 15.400 7.870 121.19800
2 19.400 2.900 56.26000
3 19.400 8.950 173.63000

351.08800
175.54400

(ニ)

1 14.400 2.000 28.80000
2 18.700 8.000 149.60000
3 18.630 11.100 206.79300
4 11.640 1.730 20.13720
5 10.900 2.400 26.16000

431.49020
215.74510

(ホ)

1 9.000 3.690 33.21000
2 12.570 4.000 50.28000
3 6.060 1.380 8.36280
4 4.850 2.400 11.64000

103.49280
51.74640

縮 尺

1 /

(口 木 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。
(横浜地方支庁管轄)
令和7年11月28日 東京法務局台東出張所 登記官

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和47年12月27日

前3-2 4後3-2、10 新3-2、10

107913

地 積 測 量 図

937013

地 番	3-2, -10
土地の所在	横濱市中区仲尾台

昭和 46 年 5 月 29 日

作 製 年 月 日

547
12
27

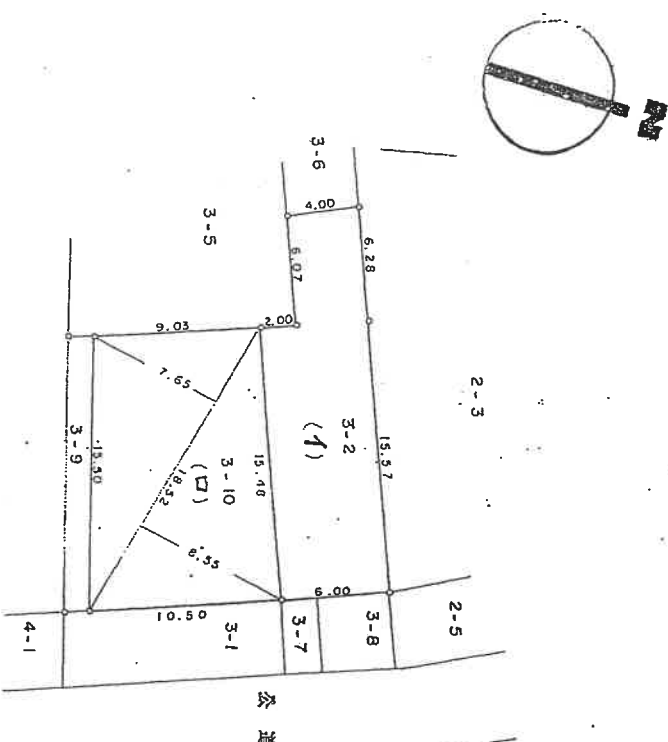
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(横浜地方支務局管理)

東京支務局 登録課

登記官

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



面 積 算 定

配	底	垂	倍	面	積
の	辺	線	面	積	(㎡)
(口)	18.52	7.65	141.6780		
合計	18.52	8.55	158.3460		
			300.0240	150.0120	

縮 尺 1 / 300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和46年6月18日

937011

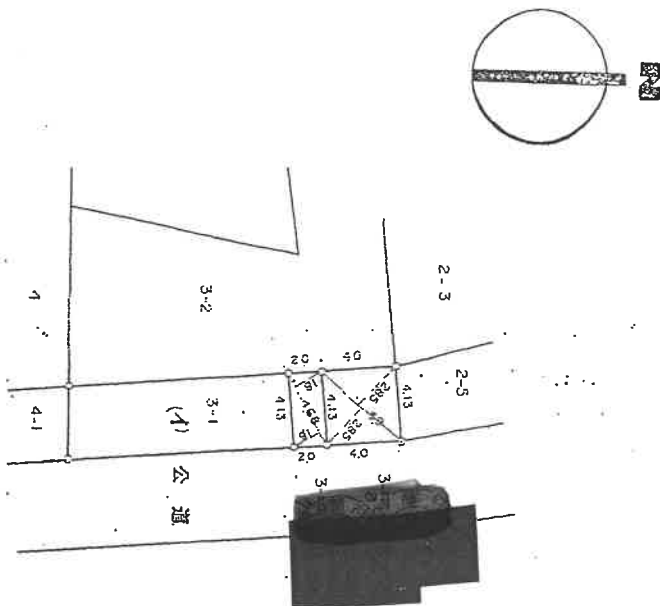
地積測量図

107911

地番	3-1
土地の所在	横須賀市尾花

昭和46年5月29日	製作年月日
------------	-------

(イ)	1	4.680	1.800	8.42400
	2	4.680	1.800	8.42400
(ロ)	1	5.900	2.850	16.84800
	2	5.900	2.850	8.42400
				16.81500
				33.63000
				16.81500



縮尺	1/300
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

昭和47年11月28日
東京建設局測量課
登記官

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。

425941 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 3番3
建物の所在 横浜市中区仲尾台3番地3

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。

(横浜地方支庁管轄)

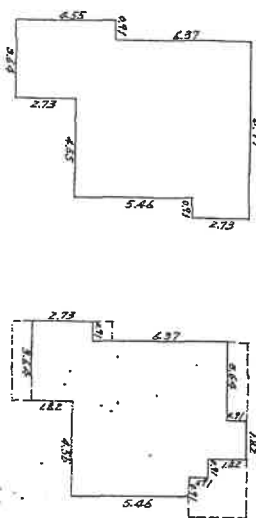
昭和7年11月28日

東京法務局台東出張所

登記台

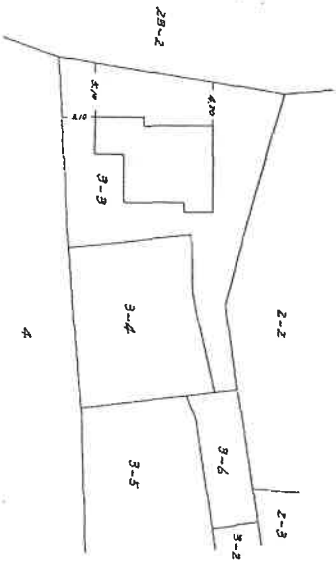
※本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。

1 階
2 階



(床面積)

1 階	
4.55 x 0.91 = 4.1405	
10.92 x 0.92 = 10.0464	
8.19 x 4.55 = 37.2645	
2.73 x 0.91 = 2.4843	
73.2002	
2 階	
8.79 x 0.91 = 7.9941	
9.10 x 5.73 = 52.1430	
7.28 x 0.91 = 6.6248	
8.48 x 1.82 = 15.4336	
6.37 x 0.91 = 5.7967	
6.46 x 0.91 = 5.8786	
59.6292	
59.6292 m ²	



(日調送12)

作製者

縮尺 1/250

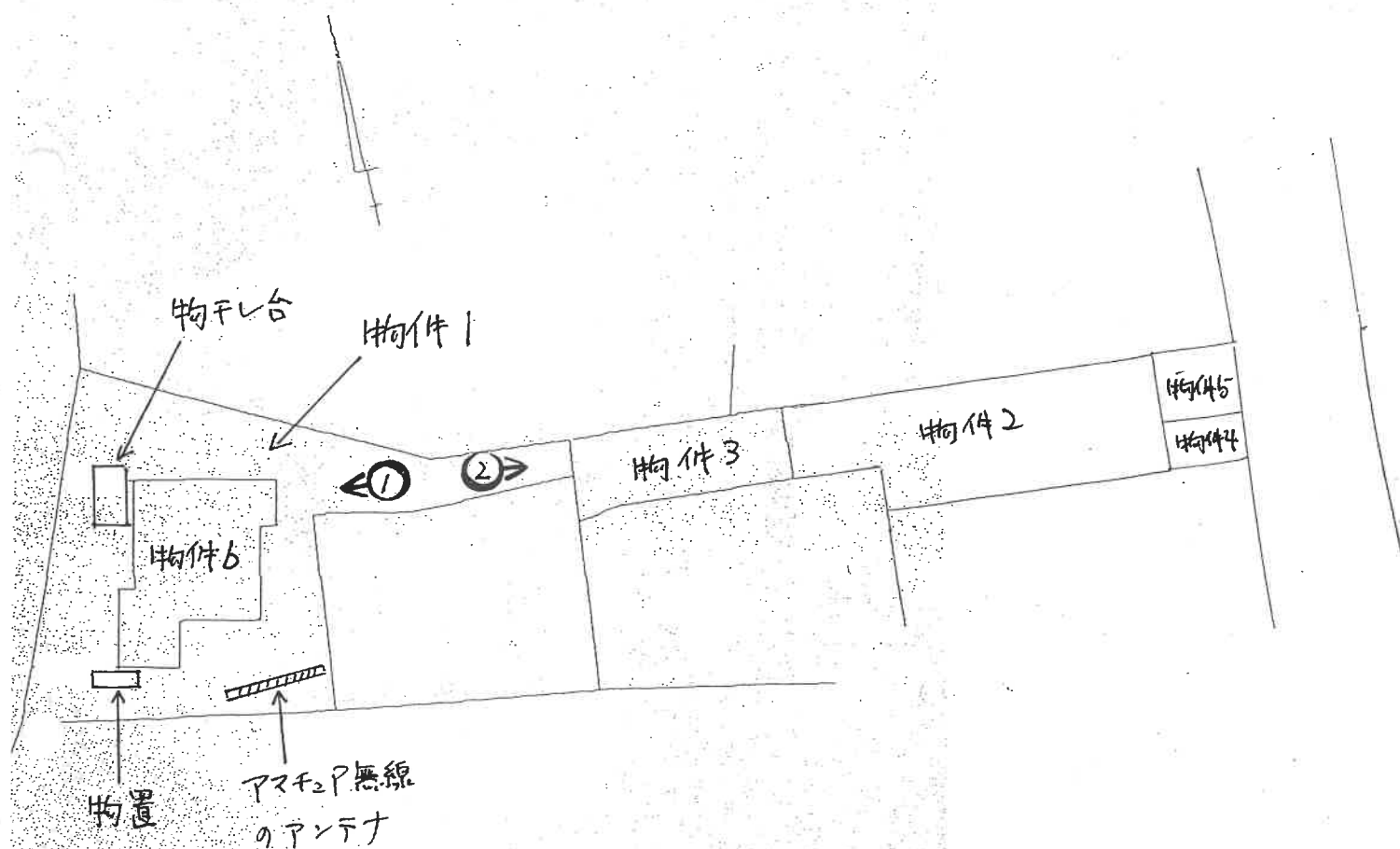
申請人

縮尺 1/500

(正源納)

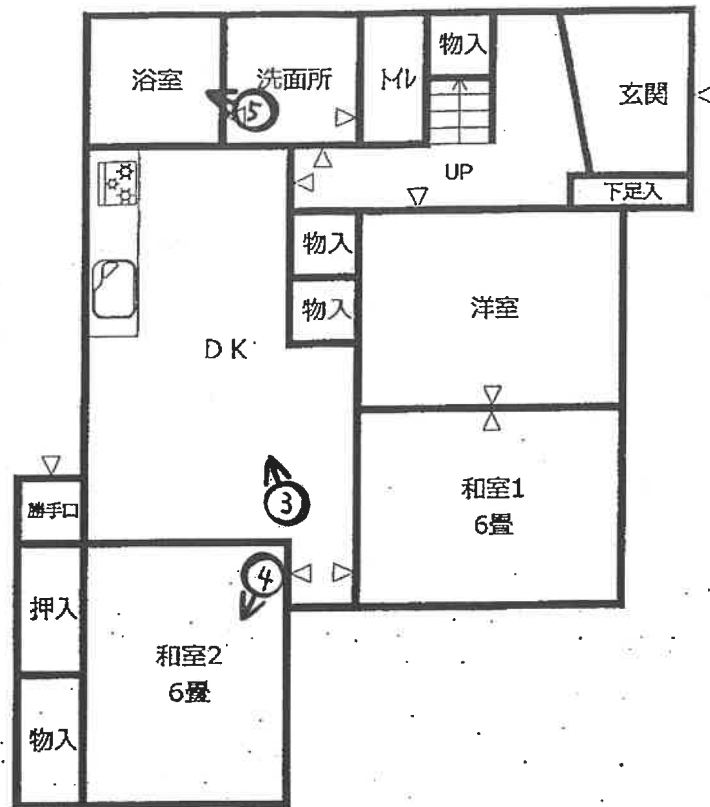
土地建物位置関係図

←○は写真撮影位置・方向

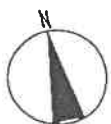
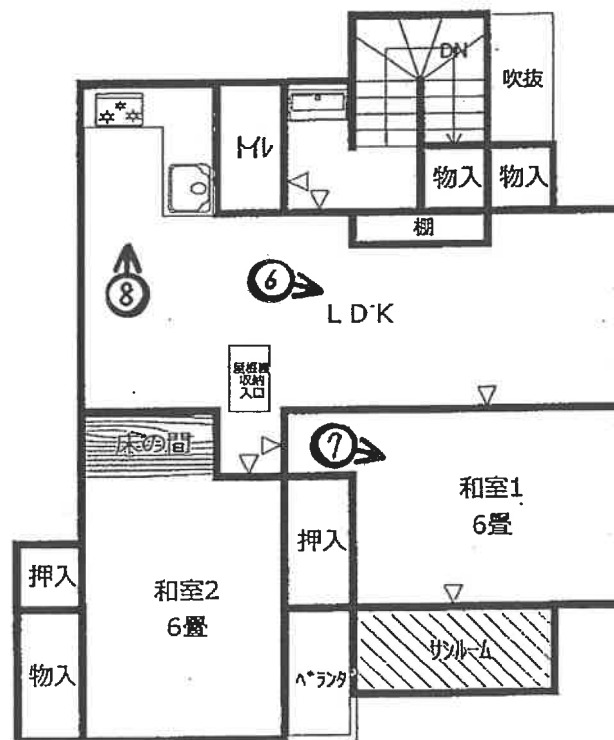


1階

間 取 図



2階



※網掛け部分は増築を示す

◀○は写真撮影位置・方向

①

物件 6



②

物件 1

物件 2 ~ 5



③

物件 6



④



⑤



⑥



⑦



⑧





令和7年（ケ）第415号
令和8年3月 5日現地調査
令和8年3月13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22,070,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金7,310,000円
物件2(土地)	金360,000円
物件3(土地)	金150,000円
物件4(土地)	金30,000円
物件5(土地)	金50,000円
物件6(建物)	金14,170,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至6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6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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、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 簿 上	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	地目 宅地
2		地目 雑種地
3		地目 雑種地
4		地目 雑種地
5		地目 雑種地
6		床面積 2階約62.86㎡
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 横浜市中区仲尾台
地 番 3番3
地 目 山林
地 積 328平方メートル

所有者 A

2 所 在 横浜市中区仲尾台
地 番 3番2
地 目 山林
地 積 120平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 横浜市中区仲尾台
地 番 3番6
地 目 山林
地 積 51平方メートル

共有者 A 持分4分の1

4 所 在 横浜市中区仲尾台
地 番 3番7
地 目 原野
地 積 8.42平方メートル

共有者 A 持分4分の1

物 件 目 録

5 所 在 横浜市中区仲尾台

地 番 3番8

地 目 原野

地 積 16平方メートル

共有者 A 持分4分の1

6 所 在 横浜市中区仲尾台3番地3

家屋 番号 3番3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 73.70平方メートル
2階 59.62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1）

位置・交通	J R 根岸線「山手」駅の南方約110m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	山手駅近くの一般住宅、アパート、学校等が建つ傾斜地の住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% 準防火地域 第1種高度地区、宅地造成等工事規制区域、敷地面積最低限度：100平方メートル
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	328㎡ 不整形 間口約2m、奥行約28.5m 傾斜地
接面道路の状況	東側幅員約5.6mの舗装市道(建築基準法第42条第1項に該当)に物件2乃至5土地を介して約6m接面。	
土地の利用状況等	物件6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 ガス 下水道	あり あり あり
特記事項	◇敷地の大部分は土砂災害警戒区域及び南側一部は土砂災害特別警戒区域(いずれも急傾斜地の崩壊)に該当する。 ◇北側隣地との境界が不明であり、建築基準法第43条第2項の認定・許可を要する道路状空地に接する部分が2m未満の可能性があり、再建築ができない可能性がある。 ◇東側擁壁は建物再建築時には改修が必要の可能性はある。	

2. 土地の概況及び利用状況（物件2乃至5）

画 地 条 件 (規模, 形状等)	物件1土地が東側で接する带状地(傾斜地) 規模 物件2 : 120 m² 物件3 : 51 m² 物件4 : 8.42 m² 物件5 : 16 m²
土地の利用状況等	道路状の共用通路。
特 記 事 項	◇物件3西側以外は市街化区域、第1種住居地域、建ぺい率 : 60%、容積率 : 200%、準防火地域、第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域に該当する。物件3西側は物件1と同じである。 ◇物件2敷地一部、物件4、物件5は横浜市の洪水・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。 ◇共有者 A 持分4分の1(物件2乃至5) ◇建築基準法第43条第2項の認定・許可を要する道路状空地である。

3. 建物の概況及び利用状況（物件6）

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和59年10月15日新築（登記簿記載） 約42年 当分の間現状維持可能
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	軽量鉄骨造2階建 スレート葺 モルタル等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング、畳等 トイレ、浴室、洗面所、サンルーム、屋根裏収納等
床面積（現況）	1階：73.70㎡、2階：約62.86㎡ 延べ：約136.56㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	居宅 1階：3DK 2階：2LDK+サンルーム+屋根裏収納 （附属資料間取図のとおり）
品 等	普 通	
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	令和8年3月5日内部立入調査。 所有者が占有している。	
特 記 事 項	◇2階増築により上記面積となっている。 ◇平成26年2月にリフォームをしている。 ◇1階トイレ、洗面所の床に緩みがある。 ◇屋根裏収納がある。 ◇増築部分サンルームに雨漏りがある。	

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	349,000	29 100	101,000	×328	×0.9	= 29,820,000

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。

地価調査地 中(県)－4

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 403,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{120} & = & 349,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地 域 格 差：地価調査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：形状、規制、地勢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 2 乃至 5（土地）

物件 2 乃至 5 は共用通路として利用されているので、当該雑種地の性格等を考慮して土地価格を求めた。

	標準画地価格 (円/㎡)	雑種地 価値率	地積 (㎡)	持分割合	土地価格 (円)
2	349,000	× 0.05	× 120	$\times \frac{1}{4}$	= 520,000
3	349,000	× 0.05	× 51	$\times \frac{1}{4}$	= 220,000
4	349,000	× 0.05	× 8.42	$\times \frac{1}{4}$	= 40,000
5	349,000	× 0.05	× 16	$\times \frac{1}{4}$	= 70,000

標準画地価格：「①のとおり」

道路価値率：5%と判定した。

③ 物件 6（建物）

目的建物は建築後約 42 年を経過する建物であり、その市場価値は残り少ないことを考慮し、再調達原価（リフォームを考慮して 1 ㎡当り 210,000 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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物価格 (円)
6	210,000	× 136.56	× 0.03	= 860,000

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、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	29,820,000	×	0.65 法定地上権	= 19,380,000

(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	29, 820, 000	－ 19, 380, 000	－	× 1. 0	× 0. 7	－	= 7, 310, 000
2	520, 000	－	－	× 1. 0	× 0. 7	－	= 360, 000
3	220, 000	－	－	× 1. 0	× 0. 7	－	= 150, 000
4	40, 000	－	－	× 1. 0	× 0. 7	－	= 30, 000
5	70, 000	－	－	× 1. 0	× 0. 7	－	= 50, 000
6	860, 000	+ 19, 380, 000	× 1. 0	× 1. 0	× 0. 7	－	= 14, 170, 000
一括価格（合計）							= 22, 070, 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. 地価調査地 中(県) - 4

所 在：横浜市中区仲尾台 30 番 10

価 格：403,000 円/㎡

位 置：JR 根岸線「山手」駅約 300m

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：165 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側 4.5m 私道

用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域（建ぺい率 50%，容積率 100%）、
準防火地域、高度地区

地 域 の 概 要：一般住宅が多い高台の交通至便な住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 34,310,112 円

物件 2 2,568,000 円（共有持分 4 分の 1）

物件 3 1,091,400 円（共有持分 4 分の 1）

物件 4 180,188 円（共有持分 4 分の 1）

物件 5 342,400 円（共有持分 4 分の 1）

物件 6 1,809,753 円

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。）

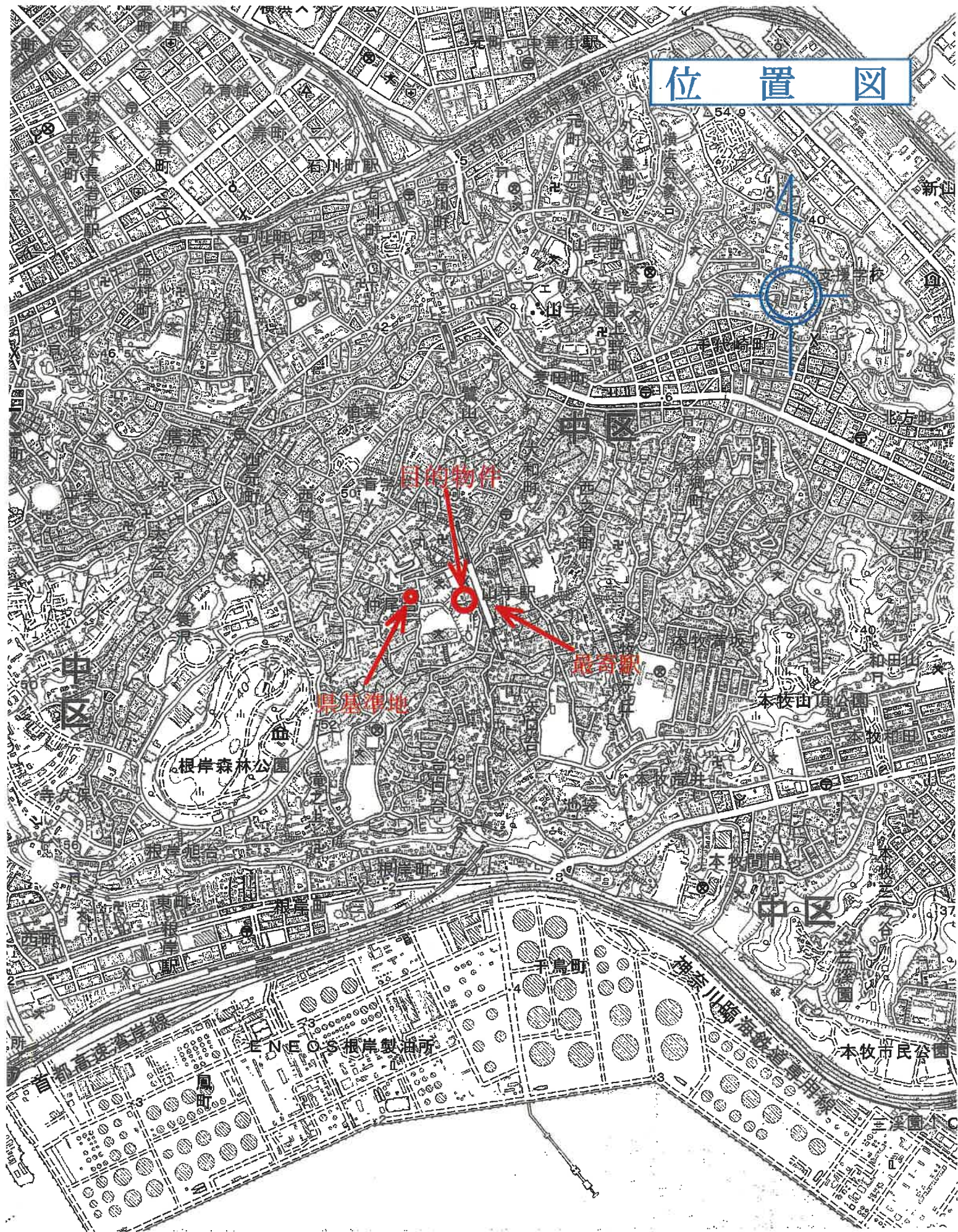
地積測量図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

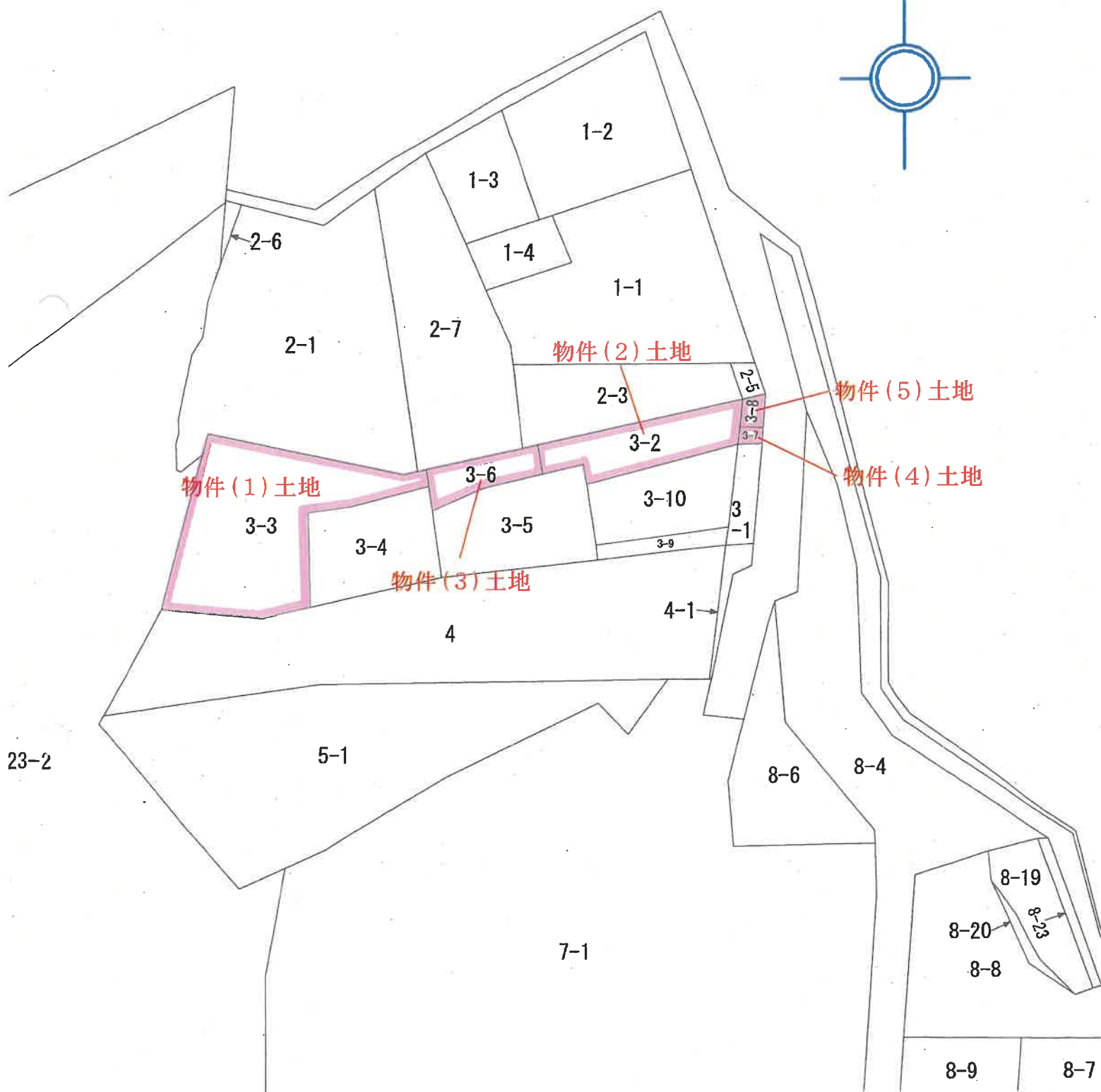
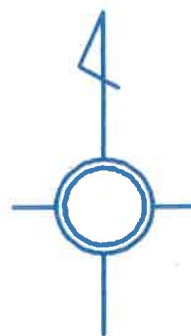
建物図面・各階平面図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

位置図





縮尺 : 1 / 600

937008

 $\frac{1}{2}$

546.6.8

作者	日期
昭和46年5月26日	昭和46年5月26日

申請人

(用本土地家園調查會通用紙)

罐 尺 1/300

70%に縮小

請求番号: 43-2

 $(1/2)$

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

(横浜地方法務局管轄)

令和7年11月28日

東京法務局台東出張所

產品如

登記年月日：昭和46年5月18日

これは図面に記載されている内容と証明した書面である

(横浜地方法律局管轄)

令和7年11月28日

東京法律局台量出張所

登記官

107909

地番	3-2, -3 -4 -5 -6
----	------------------

土地の所在 横浜市中区仲尾台

(甲) 物件 (1) 土地

1	9,570	2,450	23,44650
2	7,370	1,950	14,37150
3	20,390	4,600	93,79400
4	21,120	14,280	301,59360
5	20,650	10,100	208,56500
6	7,960	1,950	15,52200
			657,29260
			328,64630

(乙)

1	15,400	7,870	121,19800
2	19,400	2,900	56,26000
3	19,400	8,950	173,63000

(丙)

351,08800

175,54400

(丁)

1	14,400	2,000	28,80000
2	18,700	8,000	149,60000
3	18,630	11,100	206,79300
4	11,640	1,730	20,13720
5	10,900	2,400	26,16000

(戊) 物件 (3) 土地

1	9,000	3,690	33,21000
2	12,570	4,000	50,28000
3	6,060	1,380	8,36280
4	4,850	2,400	11,64000

431,49020

215,74510

103,49280

51,74640

縮尺 1/

(旧 本土 地家屋調査士 会 通 合 会 用 紙)

70%に縮小

地積測量図

937009

作製年	昭和46年
作製月	5月
作製日	24日
作製者	

申請人

登記年月日：昭和47年12月27日

107913

前 3-2 後 3-2-10 敷 3-2-10

地積測量図

937013

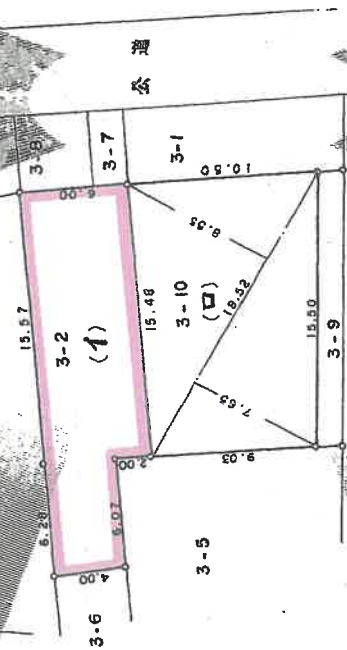
番 3-2-10

土地の所在 横濱市中区仲尾台

昭和46年5月29日
作製年 月 日
作製者

申請人

物件(2)土地



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

70%に縮小

これは図面に記録されている内容と一致した書面である。

(横浜地方裁判所管轄)

令和7年11月28日

東京法務局台東出張所

登記官

登記年月日：昭和46年6月18日

これは図面に記録されている内容を印刷した面である。
(横浜地方裁判所管轄)
令和7年11月28日 東京法務局合資出資所

登記官

107911

前3-1-18-3-1-2-8新3-1-2-8

地積測量図

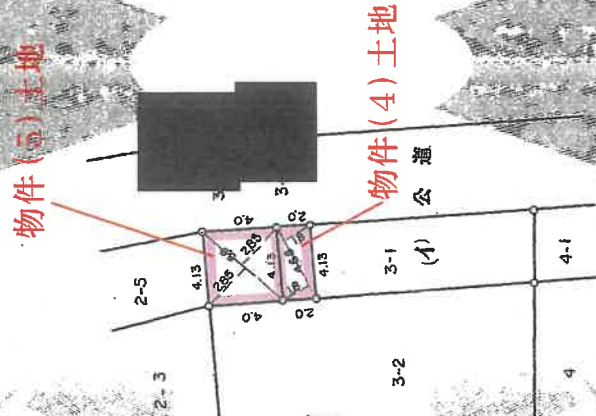
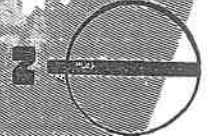
937011

番 3-1

土地の所在 横浜市 尾谷

作製年 月 日
昭和 46 年 5 月 29 日
作製者

物件(4)土地
1 4.680 1.800 8.42400
2 4.680 1.800 8.42400
物件(5)土地
1 5.900 2.850 16.84800
2 5.900 2.850 8.42400
33.63000
16.81500



(旧) 本土他家屋調査士会連合会 用紙

縮尺 1/300

3000

70%に縮小

登記年月日：昭和59年10月23日

（横浜地方裁判所管轄）
令和7年11月28日 東京法務局台審出願所

登記官

425941

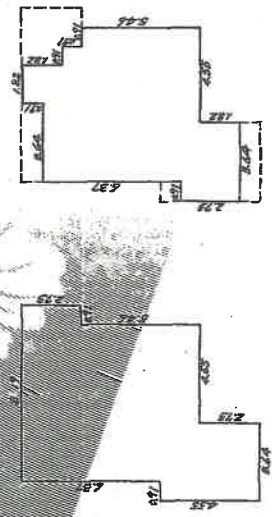
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	3番3
建物の所在	横浜市中区仲尾台3番地3

物件(6)建物

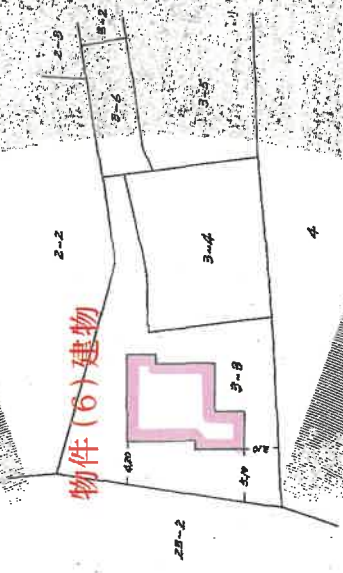
1 階 2 階



(床面積)

1 階	
4.55 x 0.91 =	4.1405
10.92 x 2.73 =	29.8116
2.19 x 4.03 =	8.8265
2.79 x 0.91 =	2.5389
計	73.7097
73.70 m ²	
2 階	
2.73 x 0.91 =	2.4843
9.10 x 2.73 =	24.843
7.28 x 0.91 =	6.6248
8.18 x 1.82 =	14.9056
6.37 x 0.91 =	5.7967
5.46 x 0.91 =	4.9686
計	57.6432
57.64 m ²	

物件(6)建物



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

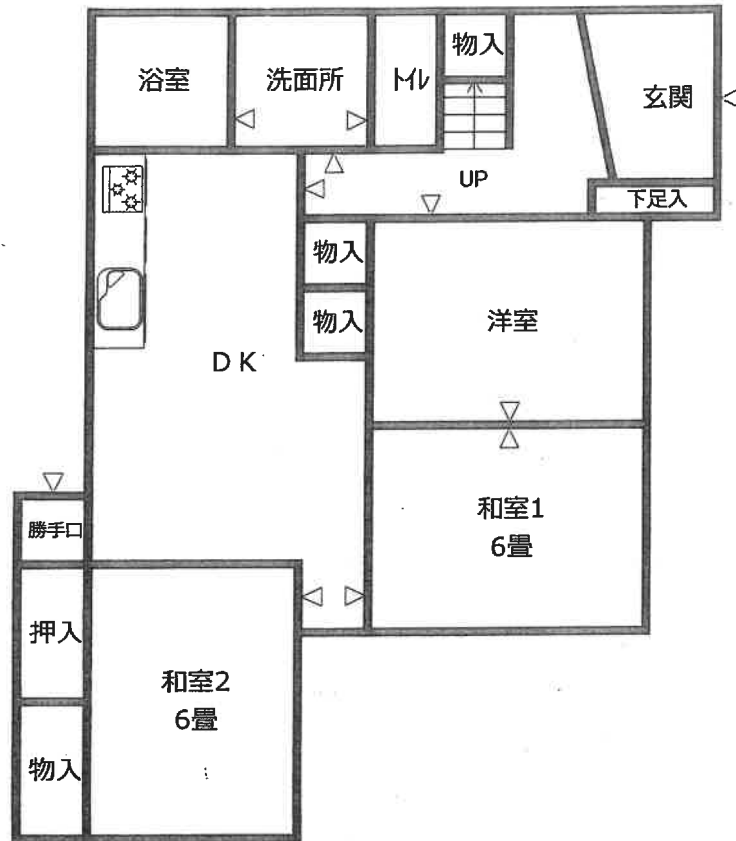
(区審納)

70%に縮小

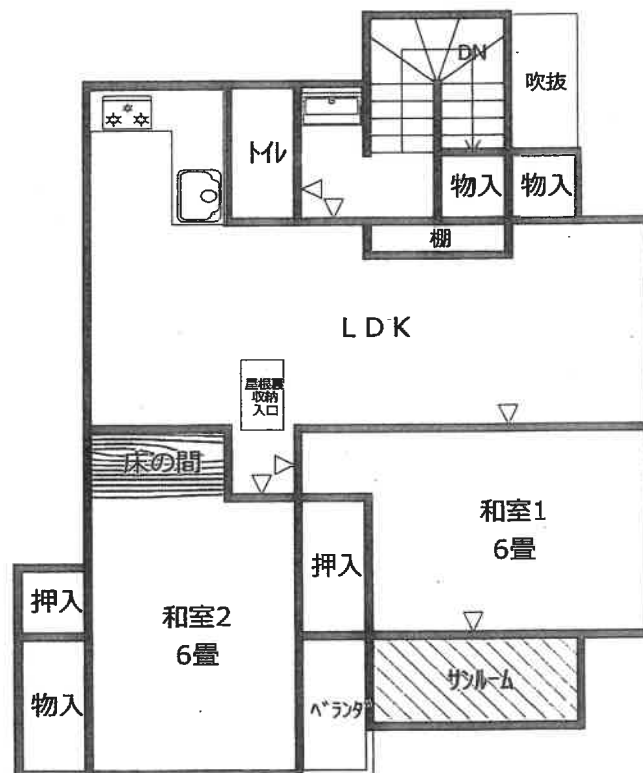
請求番号：43-7

間 取 図

1階



2階



※網掛け部分は増築を示す

