

令和 7 年（ヌ）第 3 9 号

ご 注 意 下 さ い

本件売却対象物件は物件番号 2（建物）のみとなります。

（物件番号 1 については、売却対象外です。）

買受けを検討される際はご注意ください。

横浜地方裁判所第 3 民事部不動産競売係

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 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 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 目 録

2 所 在 横浜市青葉区鉄町字金水谷戸1804番地10

家屋 番号 1804番10

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 49.27平方メートル
2階 50.73平方メートル



物件明細書

令和 8 年 5 月 12 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

【物件番号2】

売却対象外の土地（地番１８０４番１０、１８０４番１１）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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

【物件番号2】

売却対象外の土地（地番1804番5）を通行のため、利用している。

《 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

2 所 在 横浜市青葉区鉄町字金水谷戸 1 8 0 4 番地 1 0

家屋 番号 1 8 0 4 番 1 0

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 4 9 . 2 7 平方メートル
2 階 5 0 . 7 3 平方メートル



令和 7年(ヌ)第 39号
令和 7年 7月23日受理
令和 7年 9月 2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 | 横浜市青葉区鉄町字金水谷戸 |
| | 地 番 | 1804番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 125.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市青葉区鉄町字金水谷戸1804番地10 |
| | 家屋 番号 | 1804番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.27平方メートル
2階 50.73平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
土地	物件 1
現況地目	■宅地（物件 1 ） □公衆用道路（物件 ） □（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 上記の者が本土地上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 2
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 上記の者が本建物を住居として使用している □「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）	■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

(2枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 本建物は、私が家族とともに住居として使用しています。 2 本建物は、雨漏りも水回りの不具合ありません。 3 本建物内でペットは飼っていません。 4 近隣と土地の境界に関する争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

執 行 官 の 意 見

- 本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2枚目記載のとおりと認めた。
- 本建物の破損・汚損箇所等
特になし。
- 本土地及び隣接する1804番11の土地（地目：宅地，地積：24.63㎡，所有者：本土地建物所有者と同じA）が本建物の敷地として使用されている。
- 本土地は，北西側で市道（1804番2の土地所有者：横浜市，1804番5の土地所有者：本土地建物所有者と同じA）に接している。（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

（4枚目）

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月29日（火） 11：25—11：35	目的物件所在地	外観調査写真撮影，不在，債務者の妻と面談
7年8月30日（土） 11：50—12：05	目的物件所在地	目的物件立入調査，写真撮影，債務者より占有状況等聴取（評価人同行）
7年9月2日（火）	横浜地方法務局	全部事項証明書交付申請（道路外）
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。

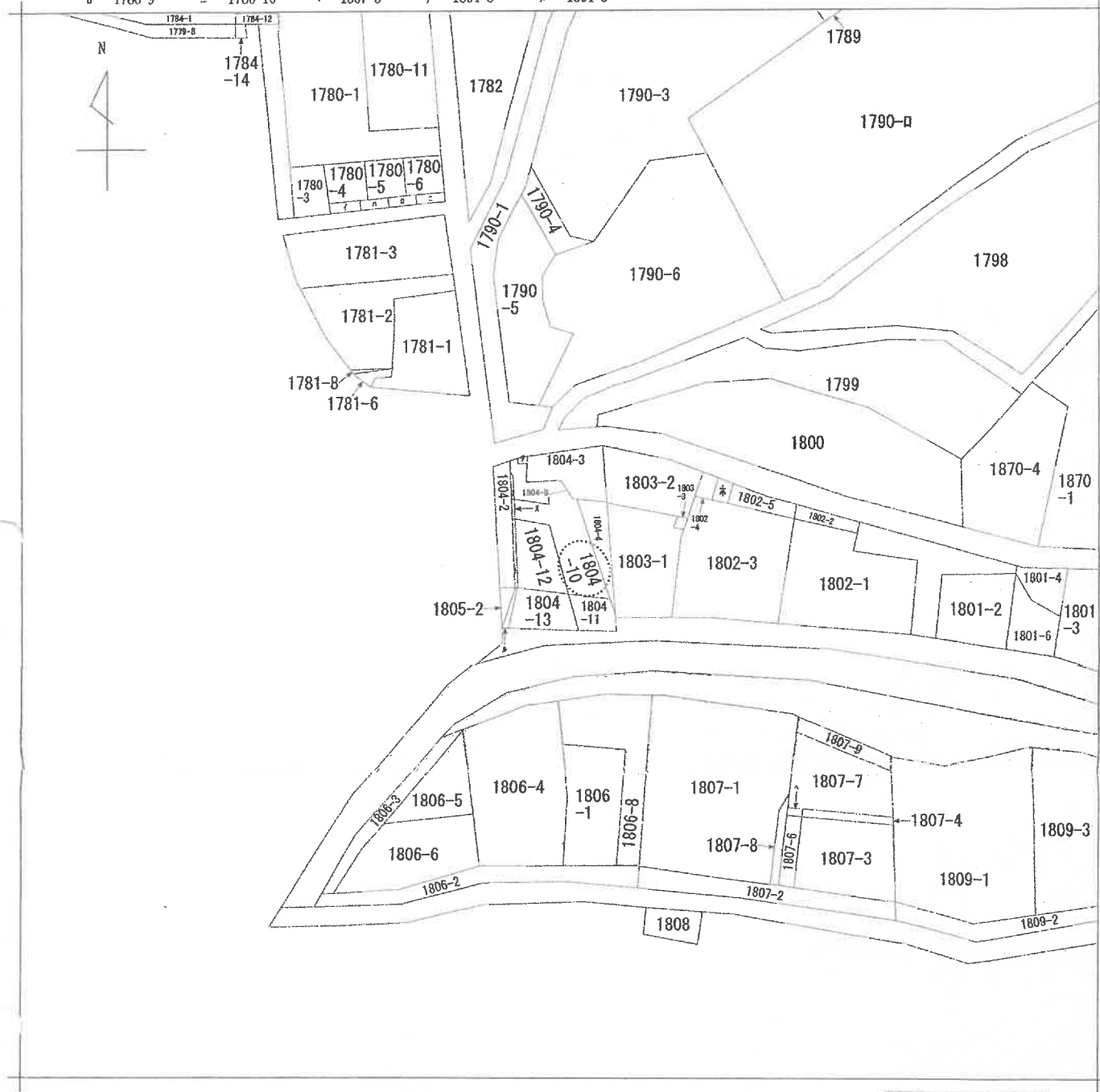
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人 を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 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

イ 1780-7 ハ 1780-8 ホ 1802-6 ト 1804-6 リ 1804-1 ル 1804-7
ロ 1780-9 ニ 1780-10 ヘ 1807-5 チ 1804-8 レ 1804-5



(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。

本図面はA3判を A4判
に縮小したものである



請求部	所在	横浜市青葉区鉄町字金水谷戸				地番	1804番10			
出力尺	1/600	精度区		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	明治8年5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2月26日
横浜地方裁判所青葉出張所

地積測量図

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

座 標 求 積 表

地 番	(A) 1804-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
N-4		230.687	200.930	-46.414830
K24		228.932	200.899	-1875.191265
N-7		221.353	201.465	-1531.335465
N-6		221.331	201.587	1574.394470
N-5		229.163	201.016	1880.705696
			倍 面 積	2.158605
			地 積	1.0793025
			地 積	1.07
地 番	(B) 1804-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
N-7		221.353	201.465	-555.439005
N-9		218.574	201.672	-564.681600
N-8		218.553	201.790	556.335030
N-6		221.331	201.587	564.443600
			倍 面 積	0.658025
			地 積	0.3290125
			地 積	0.32
地 番	(C) 1804-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
N-9		218.574	201.672	-1310.464656
K7		212.055	202.158	-2793.621402
K8		204.755	201.934	-1473.108530
N-11		204.760	201.950	1486.362000
N-10		212.115	202.260	2789.721800
N-8		218.553	201.790	1303.361610
			倍 面 積	2.291202
			地 積	1.1456010
			地 積	1.14
地 番	(D) 1804-7	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K8		204.755	201.934	-959.792302
K13		200.007	200.360	-940.289480
N-13		200.062	200.513	951.033159
N-20		204.750	201.950	948.761100
N-11		204.760	201.950	1.009750
			倍 面 積	0.722227
			地 積	0.3611135
			地 積	0.36
地 番	(E) 1804-8	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
SK-1		235.093	207.080	159.865760
K22		235.107	206.880	-50.685600
N-3		234.848	204.901	-208.589218
N-2		234.089	205.001	-105.165513
N-1		234.335	207.012	207.840048
			倍 面 積	3.265477
			地 積	1.6327385
			地 積	1.63

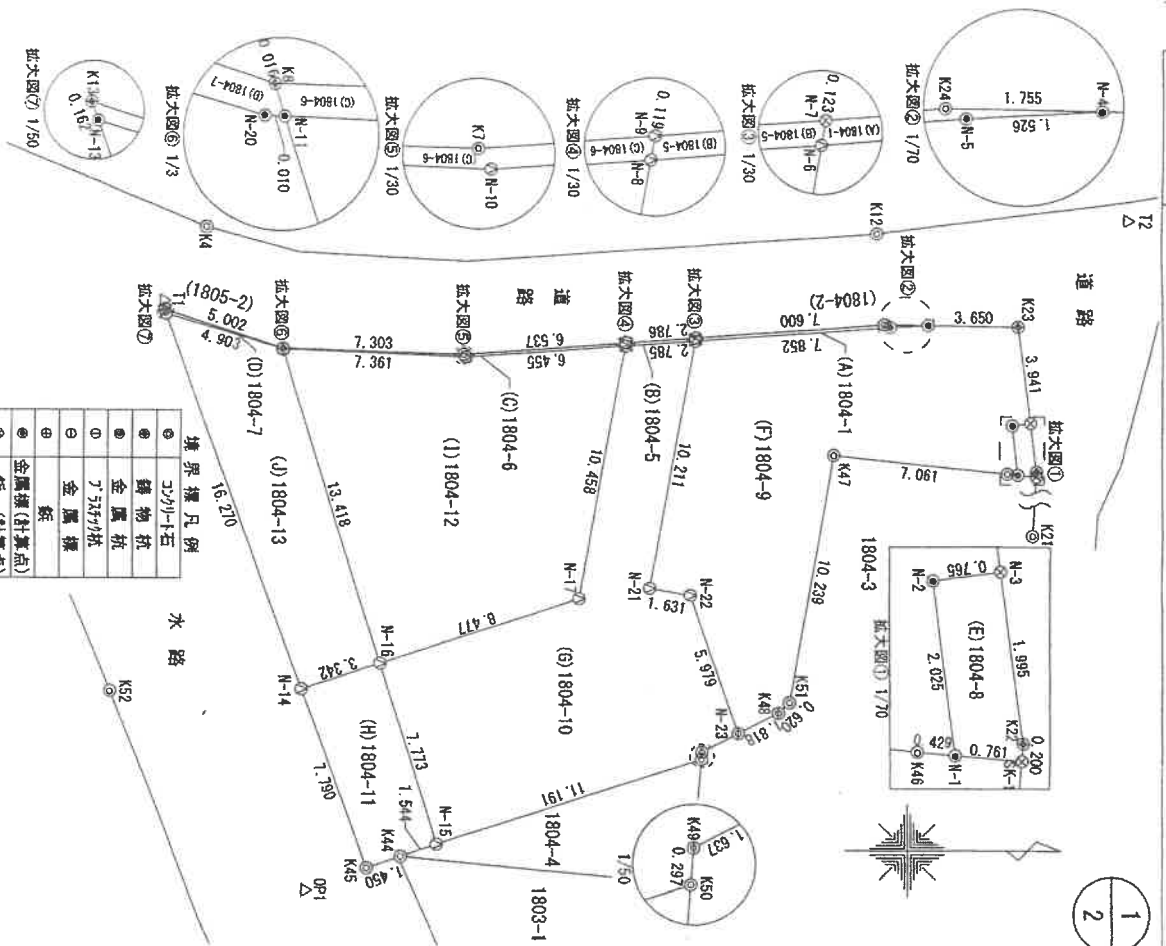
地 番

1804-1.-5~-13

地 積 測 量 図

土地の所在

横浜市青葉区鉄町字金水谷戸



作 成 者

土地家屋調査士

29 年 10 月 31 日作成)

申 請 人

縮 尺

1

250

地 番

1804-1.-5~-13

地 積 測 量 図

土地の所在

横浜市青葉区鉄町字金水谷戸

2
2

地積測量図

本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

地 番	(1) 1804-12		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
N-8	218.553	201.790	-932.068010
N-10	212.115	202.260	-2789.772180
N-11	204.760	201.950	-690.669000
N-16	208.695	214.779	2571.763746
N-17	216.734	212.089	2090.773362
		倍 面 積	250.027918
		地 積	125.0139590
			125.01 m ²

地 番	(2) 1804-13		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
N-16	208.695	214.779	-164.305935
N-11	204.760	201.950	-796.692750
N-20	204.750	201.950	-948.761100
N-13	200.062	200.513	155.397515
N-14	205.525	215.839	1863.388087
		倍 面 積	108.975877
		地 積	54.4879385
			54.48 m ²

合 計 458.7191835

点 名	X 座 標	Y 座 標	名称 (標識)
T1	200.000	200.000	トラバース鉄
T2	238.779	196.607	トラバース鉄
OP1	205.739	224.045	横浜市道路境界標
K4	201.696	196.952	横浜市道路境界標
K12	228.607	197.173	横浜市道路境界標
K21	234.222	219.326	横浜市道路境界標
K52	197.826	215.949	横浜市道路境界標

地 番	(F) 1804-9		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
N-1	234.335	207.012	37.676184
N-2	234.089	205.001	105.165513
N-3	234.848	204.901	50.815448
K23	234.337	200.993	-836.331873
N-4	230.687	200.930	-1039.611820
N-5	229.163	201.016	-1880.705696
N-6	221.331	201.587	-1936.847895
N-21	219.555	211.643	-35.767667
N-22	221.162	211.927	742.592208
N-23	223.059	217.598	742.463392
K48	224.666	216.747	443.247615
K51	225.104	216.307	479.985233
K47	226.885	206.224	1815.389872
K46	233.907	206.974	1541.956300
		倍 面 積	250.026813
		地 積	125.0134065
			125.01 m ²

地 番	(G) 1804-10		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
N-6	221.331	201.587	-201.990174
N-8	218.553	201.790	-927.628630
N-17	216.734	212.089	-2090.773362
N-16	208.695	214.779	-1236.912261
N-15	210.975	222.211	2865.188634
K50	221.589	218.661	2325.897057
K49	221.612	218.364	320.995080
N-23	223.059	217.598	-97.919100
N-22	221.162	211.927	-742.592208
N-21	219.555	211.643	35.767667
		倍 面 積	250.032703
		地 積	125.0163515
			125.01 m ²

地 番	(H) 1804-11		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
N-15	210.975	222.211	-181.101965
N-16	208.695	214.779	-1170.545550
N-14	205.525	215.839	-119.790645
K45	208.140	223.177	889.360345
K44	209.510	222.701	631.357335
		倍 面 積	49.279520
		地 積	24.6397600
			24.63 m ²

作 成 者

土地家屋調査士

成 29 年 10 月 31 日作成

申 請 人

縮 尺

1/

建物図面

各階平面図

家屋番号

1804番10

建物図面

建物の所在

横浜市青葉区鉄町字金水谷戸1804番地10



1階

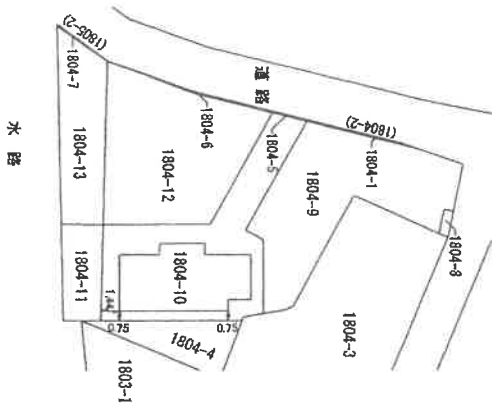
求積表	
3.640	× 10.465
0.910	× 8.645
0.910	× 3.640
=	
38.0926	
=	
7.8670	
=	
3.3124	
計	
49.2720	

床面積 49.27 m²

2階

求積表	
3.735	× 1.820
4.645	× 0.455
5.460	× 8.005
4.550	× 3.185
=	
6.7977	
=	
2.1135	
=	
27.3273	
=	
14.4918	
計	
50.7303	

床面積 50.73 m²



本図面は B4 判を A4 判
に縮小したものである

作成者

土地家屋調査士

(平成30)

縮尺

1/250

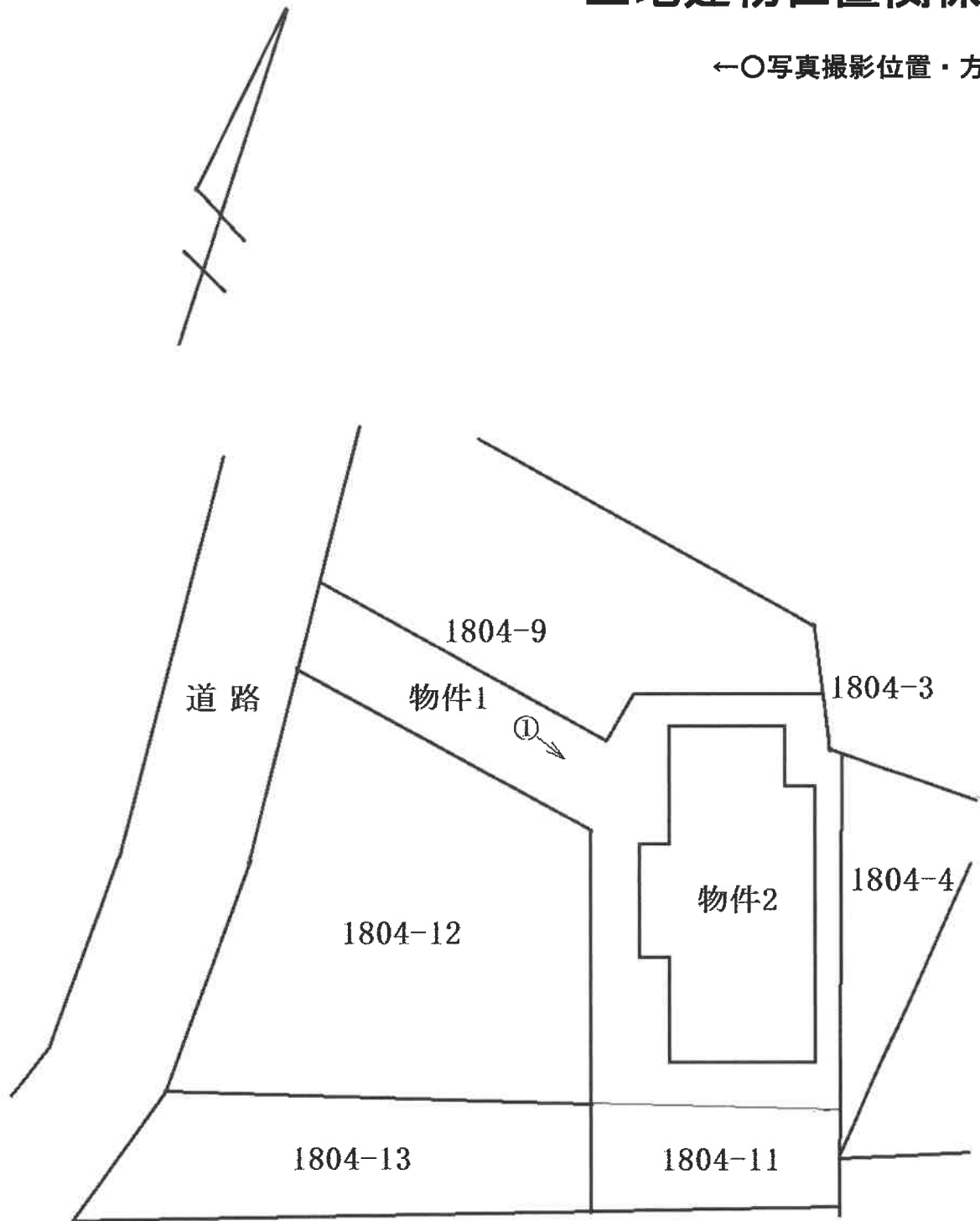
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



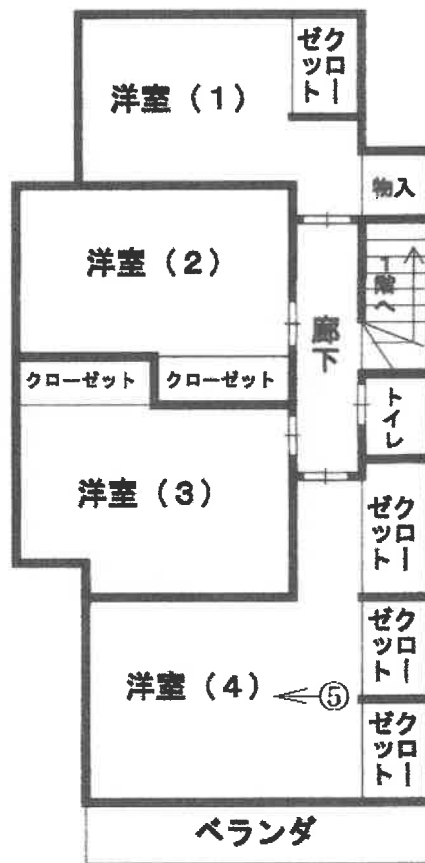
間取見取図

1階

←○写真撮影位置・方向



2階



① 建物の外観



② 建物内の状況



③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



~~令和7年7月6日付上申書参照~~

令和8年4月30日付上申書参照



令和7年(又)第39号
令和7年8月30日現地調査
令和7年9月1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 18,280,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 2,860,000円
物 件 2 (建物)	金 15,420,000円

- ① 一括価格は、物件1、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		
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 | 横浜市青葉区鉄町字金水谷戸 |
| | 地 番 | 1804番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 125.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 横浜市青葉区鉄町字金水谷戸1804番地10 |
| | 家屋 番号 | 1804番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.27平方メートル
2階 50.73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	東急田園都市線「青葉台」駅の北方約3.0km（道路距離）、最寄りバス停「上鉄鴨志田口」より徒歩約6分に位置する（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	市街化調整区域 － 50% 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	125.01㎡（※特記事項①参照） 不整形（旗竿状） 間口約3m、奥行約18m内外 ほぼ平坦
接面道路の状況	目的外土地（1804番5）を介し、西側幅員約3.7mの舗装市道（建築基準法第42条2項）に約3m、ほぼ等高に接面（※特記事項②参照）。	
土地の利用状況等	目的外土地（1804番11）とともに物件2の建物敷地等として利用されている（※特記事項③参照）。 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 なし（LPガス） 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確認・照合を踏まえ、登記地積を採用した。 ② 物件1の土地と西側市道との間に目的外土地（地番：1804番5、地目：公衆用道路、地積：0.32㎡）が介在している。尚、物件1の土地と上記目的外土地の所有者は同一人である。 ③ 目的外土地（地番：1804番11、地目：宅地、地積：24.63㎡）について、物件1土地の南側隣地であり、所有者は物件1土地の所有者と同一人である。	

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30年3月5日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約8年
	経済的残存耐用年数	約22年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	外壁ボード等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	キッチン、ユニットバス、トイレ、床暖房（LDK）等
床面積（現況）	1階：49.27㎡、2階：50.73㎡ 延べ100.00㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK （附属資料「建物間取図」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7年8月30日内部立入調査 所有者が占有している。	
特 記 事 項	① 検査済証発行済の建物である。 ② 関係人の陳述によると、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との事である。 ③ 室内全般について経年相当の傷等損傷箇所及び汚れ等が存在する。	

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	132,000	68 100	89,800	×125.01	×0.90	= 10,100,000

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 青葉（県）－19

標準化

$$\begin{array}{ccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 137,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{104} & = 132,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：令和6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：地価調査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、市道と目的土地の間に件外土地が介在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2（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)
2	270,000	× 100.00	× 0.66	= 17,820,000

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10%
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 22 年}}{\text{経過年数 8 年} + \text{経済的残存耐用年数 22 年}} \times (1 - 0.10) \\ &= 0.66 \end{aligned}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2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	10,100,000	×	0.55 法定地上権	= 5,560,000

(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55%と査定した。

② 本件売却対象となっていない敷地(1804番11)の土地利用権等価格

当該敷地の所有権は評価の対象とはならないが、物件2建物の敷地の一部であることから、当該部分の建物の敷地に係る土地利用権等割合を前記(1)で求めた更地価格の55%相当と査定し、次のとおり求めた。

地番	更地価格 (円／㎡)	地 積 (㎡)	建 付 減 価	土地利 用権等 割合	土地利用権等価格 (円)
1804番11	89,800	× 24.63	×0.90	× 0.55	= 1,090,000

③ 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	10,100,000	－ 5,560,000		×0.9	×0.7		= 2,860,000
2	17,820,000	＋ 6,650,000 (注)	×1.0	×0.9	×0.7		= 15,420,000
一括価格 (合計)							= 18,280,000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：目的物件の市場性及び個別性を考慮して▲10%と判定した。

競売市場修正：▲30%と判定した。

その他の控除：必要なし

(注) 物件2建物の土地利用権等価格の加算は、前記により求められた①の土地利用権等価格と②の土地利用権等価格とを加算した額とする。

第6 参考価格資料

1. 地価調査価格 青葉（県）-19

所 在：横浜市青葉区寺家町字居谷戸 477 番 5 外
価 格：137,000 円/㎡
位 置：東急田園都市線「青葉台」駅より約 3.2 km
価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日
地 積：211 ㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南西 5.6m 市道
用 途 指 定 等：市街化調整区域(建蔽率 50%，容積率 80%)
地 域 の 概 要：一般住宅、作業所、農地等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1（土地）	7,440,595 円
物件 2（建物）	6,849,272 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。）

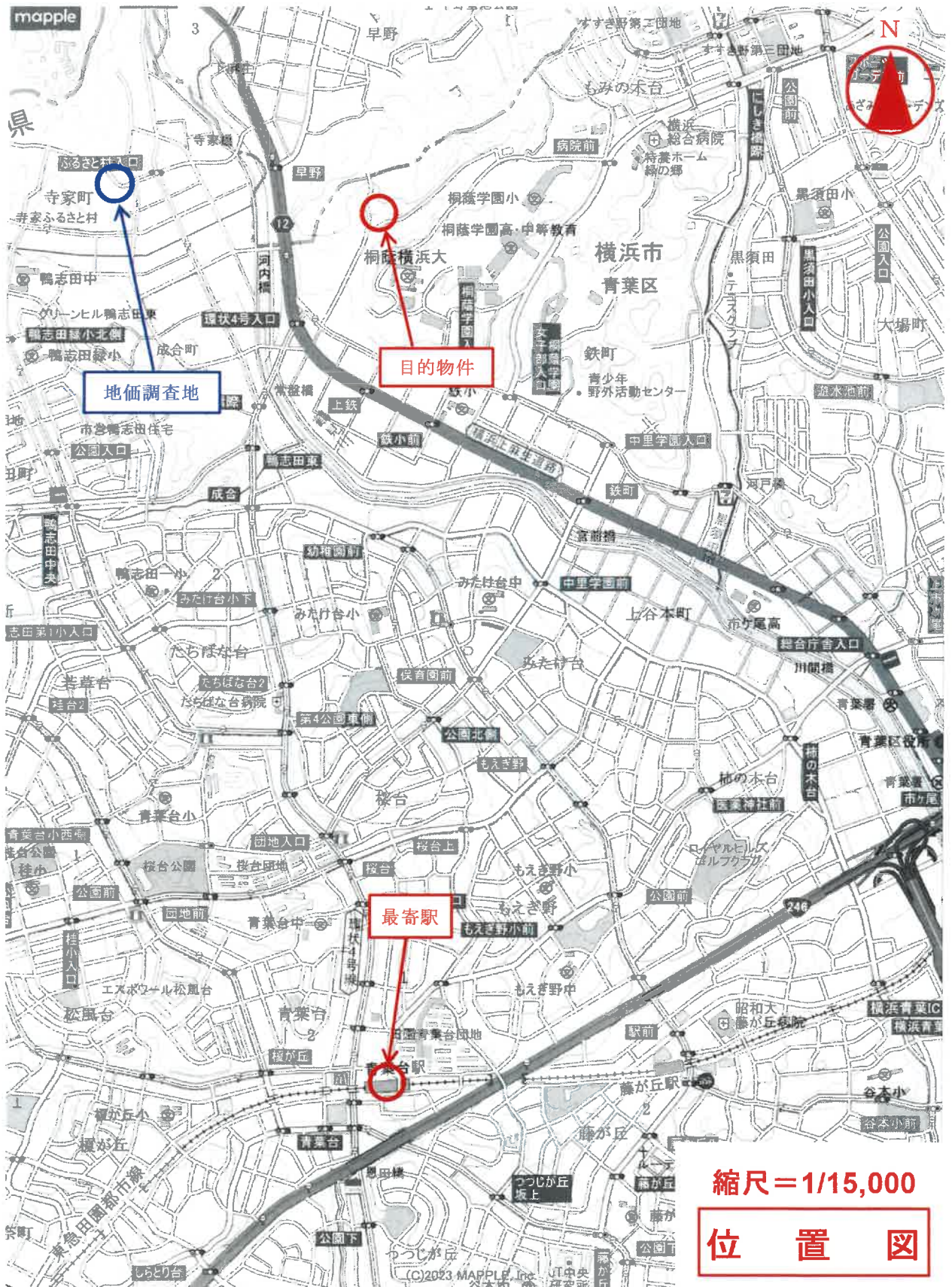
地積測量図（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

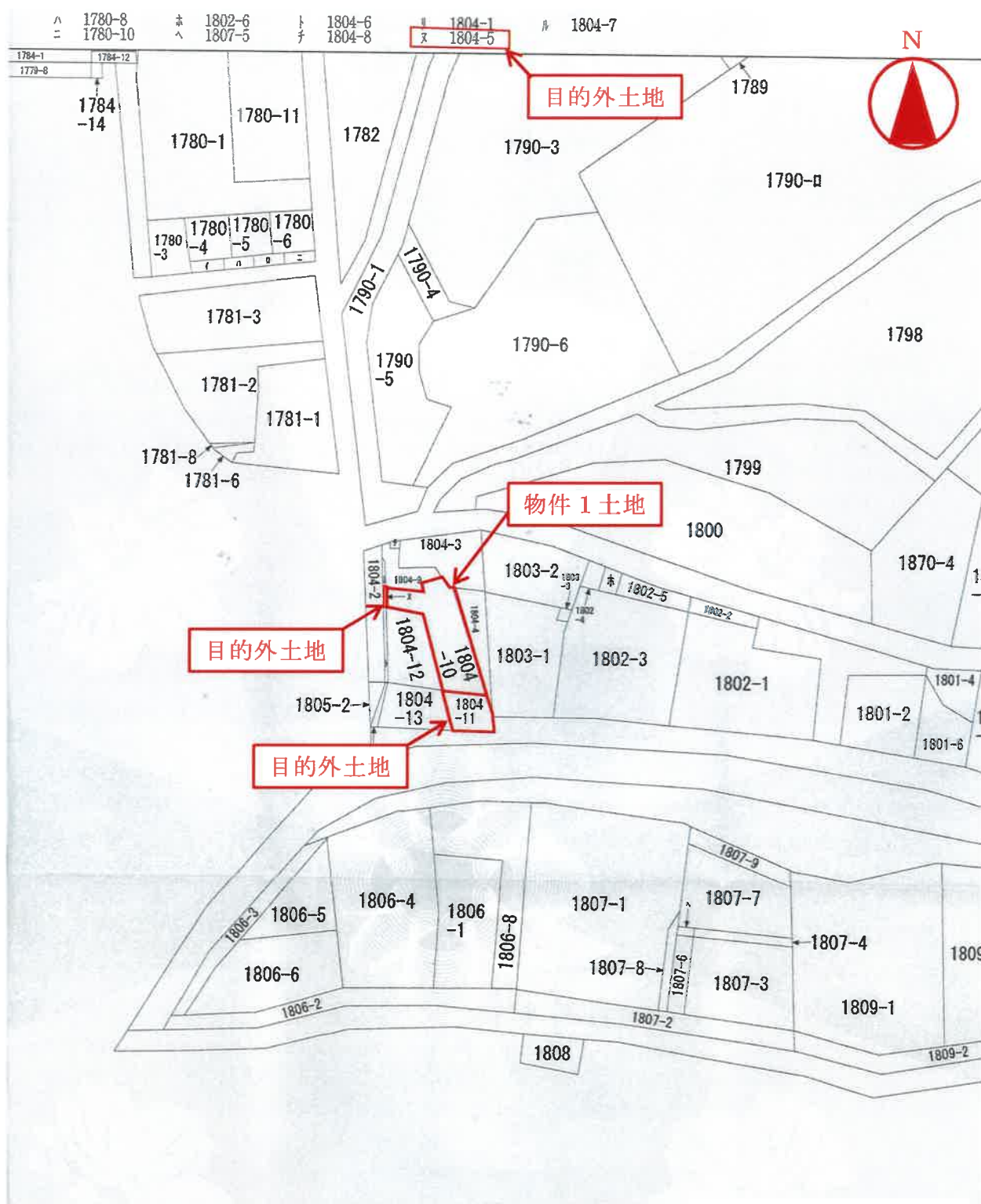
建物図面・各階平面図写（本図面は A3 判から A4 判へ縮小したものである。）

建物間取図

以 上

株式会社マッフル スーパーマッフル・デジタル（地図使用承認©マッフル第 6-230 号）





縮尺=1/600

公 図 写

(本図面は目的土地をA4版に抜粋したもの)

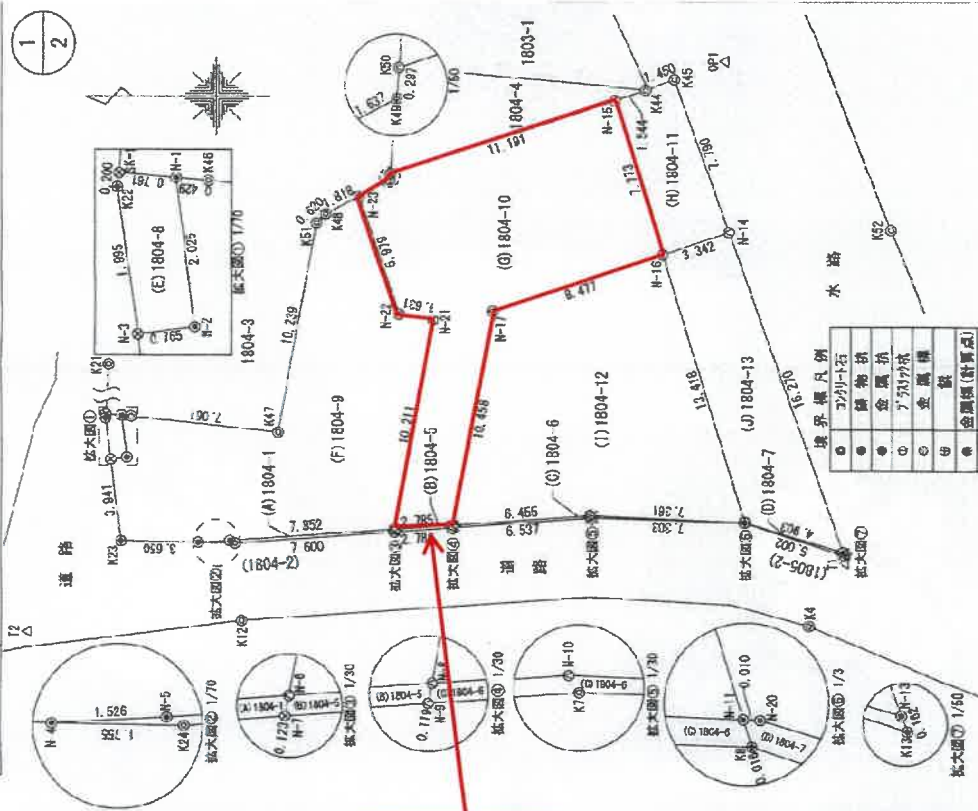
地積測量図

地番 1804-1, -5~13

土地の所在 横浜市青葉区鉾町字金水谷戸

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
(A) 1804-1	N-4	230.687	200.930	-46.414830
	K24	228.932	200.899	-1875.191266
	N-7	221.353	201.465	-1531.335465
	N-6	221.331	201.587	1574.394470
	N-5	229.163	201.016	1880.705606
		倍面積		2.158605
		面積		1.0793025
		地積		1.07
(B) 1804-5	N-7	221.353	201.465	-555.439005
	N-9	218.574	201.672	-584.681600
	N-8	218.553	201.790	556.335030
	N-6	221.331	201.587	564.443600
	N-5	229.163	201.016	0.658025
		倍面積		0.3280125
		面積		0.32
(C) 1804-6	N-9	218.574	201.672	-1310.464656
	K7	212.055	202.168	-2793.621402
	N-11	204.755	201.934	-1473.108530
	N-10	204.760	201.950	1436.352000
	N-8	212.115	202.260	2799.72180
		倍面積		1303.381810
		面積		2.291202
		地積		1.1456010
(D) 1804-7	K8	204.755	201.834	-959.792302
	K13	200.007	200.360	-940.286480
	N-13	200.062	200.513	951.033159
	N-20	204.750	201.950	948.761100
	N-11	204.760	201.950	1.009760
		倍面積		0.722227
		面積		0.3611135
		地積		0.36
(E) 1804-8	SK-1	235.093	207.080	159.865760
	K22	235.107	206.880	-50.686600
	N-3	234.848	204.901	-208.589218
	N-2	234.089	205.001	-105.165513
	N-1	234.335	207.012	207.840048
		倍面積		3.265477
		面積		1.6327385
		地積		1.63



測地系 任意座標系
測量年月日 平成20年10月30日

縮尺 1/250

申請人

平成29年10月31日作成

作成者

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

地番 1804-1, -5---13

土地の所在 横浜市青葉区鞍馬字金水谷戸

2
2

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
(F) 1804-9	N-1	234.335	207.012	37.676184
	N-2	234.089	205.001	105.165513
	N-3	234.848	204.901	50.815448
	K23	234.337	200.993	-835.31873
	N-4	230.687	200.930	-7039.611820
	N-5	229.163	201.016	-1880.705696
	N-6	221.331	201.587	-1936.847886
	N-21	219.555	211.643	-35.767667
	N-22	221.162	211.927	742.592208
	N-23	223.059	217.598	762.463392
	K48	224.666	216.747	443.247615
	K51	226.104	216.307	479.985233
	K47	226.805	206.224	1815.389072
	K46	233.907	206.974	1541.956300
			借面積	250.026813
			地積	125.01 m ²
(G) 1804-10	N-6	221.331	201.587	-201.980174
	N-8	218.553	201.790	-927.628630
	N-17	216.734	212.089	-2090.773362
	N-16	208.695	214.779	-1236.912261
	N-15	210.975	222.211	2865.188634
	K50	221.589	218.581	2325.897057
	K49	221.612	218.304	320.995080
	N-23	223.059	217.598	-87.819100
	N-22	221.162	211.927	-742.592208
	N-21	219.555	211.643	35.767667
			借面積	250.032703
			地積	125.0163515 m ²
(H) 1804-11	N-15	210.975	222.211	-181.101985
	N-16	208.695	214.779	-1170.545550
	N-14	206.625	216.839	-119.700646
	K45	208.140	223.177	899.360345
	K44	208.510	222.701	631.357335
			借面積	49.278520
			地積	24.6397600 m ²

物件1土地

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
(I) 1804-12	N-8	218.553	201.790	-322.068010
	N-10	212.115	202.260	-2788.772180
	N-11	204.760	201.950	-690.659000
	N-16	208.695	214.779	2571.753746
	N-17	216.734	212.089	2090.773362
			借面積	250.027818
			地積	125.0139590 m ²
(J) 1804-13	N-16	208.695	214.779	-164.308925
	N-11	204.760	201.950	-786.892780
	N-20	204.750	201.950	-948.781100
	N-13	200.062	200.513	166.397575
	N-14	205.525	215.839	1883.338087
			借面積	108.978877
			地積	54.4370385 m ²

合計 458.7191835

点名	X座標	Y座標	名称(種類)
T1	200.000	200.000	トラバース板
T2	238.779	196.607	トラバース板
OP1	205.739	224.046	トラバース板
K4	201.686	190.952	横浜市道境界線
K12	228.607	197.173	横浜市道境界線
K21	234.222	219.326	横浜市道境界線
K52	107.826	215.949	横浜市道境界線

地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

作成者

申請人

縮尺

平成 20 年 10 月 31 日作成

各階平面図

建物図面

家屋番号

1804番10

建物の所在

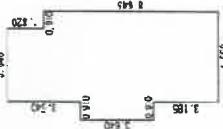
横浜市青葉区鉄町字金水谷戸1804番地10

水繰表

3.640	×	10.486	=	38.0026
0.010	×	8.545	=	7.8670
0.010	×	3.743	=	3.7430
計				49.2120

床面積 49.27 m²

1階

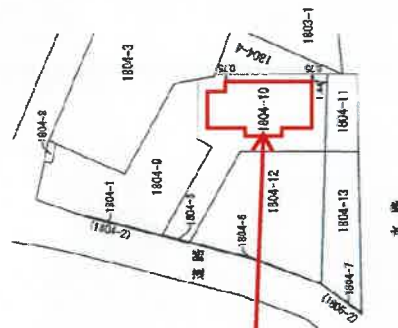


水繰表

3.735	×	1.820	=	6.7870
4.048	×	0.486	=	2.1126
5.400	×	0.005	=	27.3273
4.000	×	3.788	=	14.9916
計				50.7303

床面積 50.73 m²

2階



物件2建物

水繰

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

L/500

建物図面写

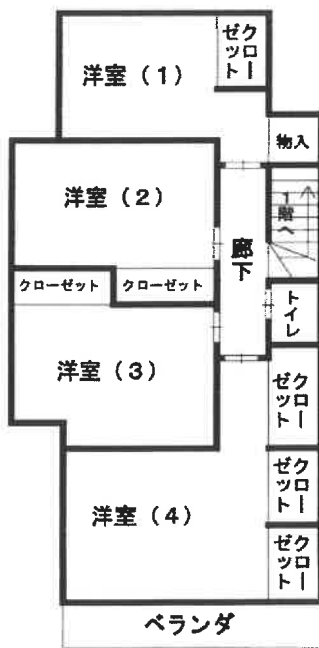
(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

建物間取図

1階



2階



令和7年（ヌ）第39号

令和8年4月30日

横浜地方裁判所

裁判官 殿

上 申 書

評価人 津 田 秀 樹

頭書事件について、物件2を個別に売却する場合には、下記の通りとなりますので上申致します。

記

物件2（建物）

物件2 評価額	減価率
15,420,000 円	$\times (1 - 0.30) = \underline{10,790,000 \text{ 円}}$

以 上