

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 3 0 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 9 月 1 日から 令和 8 年 9 月 8 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 2 8 日 午後 1 時 1 0 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 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 2 4 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 3 0 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	24,231,000 19,384,800	一括	4,846,200	128,833	33,220
1	20,000				
2	130,000				
3	1,000				
4	760,000				
5	4,190,000				
6	19,130,000				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市南区別所五丁目
地 番 8 3 8 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 7 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

2 所 在 横浜市南区別所五丁目
地 番 8 3 8 番 2 0
地 目 公衆用道路
地 積 1 1 6 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

3 所 在 横浜市南区別所五丁目
地 番 8 3 8 番 3 3
地 目 山林
地 積 1. 3 2 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 8 分の 1

4 所 在 横浜市南区別所五丁目
地 番 8 3 8 番 2 1
地 目 山林



物 件 目 録

地 積 180 平方メートル

所有者 A

5 所 在 横浜市南区別所五丁目

地 番 838 番 25

地 目 宅地

地 積 100.05 平方メートル

所有者 A

6 所 在 横浜市南区別所五丁目 838 番地 25

家屋 番号 838 番 25

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 47.27 平方メートル
2 階 48.00 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 1 5 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 3】

ゴミ置場として使用されている。

【物件番号 4】

本件所有者が占有している。

【物件番号 6】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3】

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 横浜市南区別所五丁目
地 番 8 3 8 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 7 平方メートル

共有者 A 持分8分の1

2 所 在 横浜市南区別所五丁目
地 番 8 3 8 番 2 0
地 目 公衆用道路
地 積 1 1 6 平方メートル

共有者 A 持分8分の1

3 所 在 横浜市南区別所五丁目
地 番 8 3 8 番 3 3
地 目 山林
地 積 1 . 3 2 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分8分の1

4 所 在 横浜市南区別所五丁目
地 番 8 3 8 番 2 1
地 目 山林



物 件 目 録

地 積 180 平方メートル

所有者 A

5 所 在 横浜市南区別所五丁目

地 番 838 番 25

地 目 宅地

地 積 100.05 平方メートル

所有者 A

6 所 在 横浜市南区別所五丁目 838 番地 25

家屋 番号 838 番 25

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 47.27 平方メートル
2 階 48.00 平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第8号
令和8年2月25日受理
令和8年3月30日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所
執行官 野口 慎也

(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 横浜市南区別所五丁目

地 番 8 3 8 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 1 7 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

2 所 在 横浜市南区別所五丁目

地 番 8 3 8 番 2 0

地 目 公衆用道路

地 積 1 1 6 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

3 所 在 横浜市南区別所五丁目

地 番 8 3 8 番 3 3

地 目 山林

地 積 1 . 3 2 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

4 所 在 横浜市南区別所五丁目

地 番 8 3 8 番 2 1

地 目 山林

地 積 1 8 0 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 横浜市南区別所五丁目
地 番 8 3 8 番 2 5
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 0 5 平方メートル

所有者 A

6 所 在 横浜市南区別所五丁目 8 3 8 番地 2 5
家屋 番号 8 3 8 番 2 5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 7 . 2 7 平方メートル
2 階 4 8 . 0 0 平方メートル

所有者 A

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	横浜市南区別所五丁目6番6－4号 付近
土 地	物件1, 2, 3, 4
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件1, 2） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件3） ☒ 山林（物件4） ☐
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	☒ 物件1, 2の土地は、公衆用道路として、利用されている ☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☒ 上記の者らが物件3の土地をゴミ置き場として、使用し、占有している ☒ 土地所有者A ☐ その他の者 ☒ 上記の者が物件4の土地を山林として、使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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
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）
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	横浜市南区別所五丁目6番6-4号	
土地	物件5	
現況地目	☒ 宅地（物件5） ☐ 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A ☐ 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6	
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が異なる（ ☐ 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A ☐ 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

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 A の妻)	1 本件建物には、夫である A と私が、家族と共に居住しています。 私達は平成 30 年 2 月頃から現在に至るまでここに居住しています。 2 本件建物には、ソーラーパネルや床暖房や屋根裏収納といった設備はありません。 3 本件建物について、排水・水回りのトラブルはありません。 床のゆらみや建物の傾斜や壁穴・大きなひび等もありません。 ペットは飼ったことがありません。 隣地との境界の争い等トラブルもありません。 住んでいて気になる点は特にありません。 4 地番 838 番 1 (物件 1) と地番 838 番 20 (物件 2) の道路について、特に他の共有者との間で取決めはありません。これらの道路上には電柱は設置されていません。 5 地番 838 番 33 (物件 3) のゴミ捨て場について、他の共有者との間で当番を設けて掃除等の管理をしています。他に取決め等はありません。 6 地番 838 番 21 (物件 4) の山林について、本件建物は建売だったのですが、売買契約締結時になってはじめて不動産屋よりこの山林も購入物件に含まれると言われました。この山林が含まれることになったとしても売買代金が上がるわけではなかったので、A はそのまま契約を締結しました。 この山林は、特に何かに利用しているわけではありません。山林には道や階段は無く急斜面なので、山林に登るには梯子を使うしか方法はありません。A は塗装の仕事をしている関係で、業者を頼まず梯子を使って山林に登り定期的に草を刈ったり枝を切ったりしていますが、一般の方が行うのは難しいです。 特に管理規約とかはありませんが、山林の所有者である以上管理しなければならず、使い道も無いので困っています。 私たちが本件建物に居住してから現在に至るまで、土砂崩れ等は発生していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本件建物及び土地の状況は、建物図面（各階平面図）、地積測量図及び建物間取図並びに添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物及び土地の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び立入調査の結果から3枚目、4枚目、5枚目記載のとおりと認めた。本件建物について、所有者であるAが住居として占有しているものと認めた。
- 3 本件建物内部を立ち入り調査時に目視により確認した範囲においては、経年劣化による汚損や損傷が認められるものの躯体に関わる大きな損傷等は認められなかった。
なお、1階リビングダイニングの内壁には、子供による落書きが所々に及び拳ほどの穴が一箇所あった。
- 4 評価人の調査によれば、本件土地は西側で市道及び私道（建築基準法42条2項道路）に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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2月26日(木) 8:44-8:57	横浜地方法務局 戸塚出張所	全部事項証明書申請受領
令和8年2月27日(金) 11:55-12:00	目的物件所在地	外観調査 占有調査 写真撮影 Bに事情説明
令和8年3月9日(月) 13:25-13:56	目的物件所在地	立入調査(評価人同行) 占有調査 写真撮影 Bから事情聴取

(特記事項)
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、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

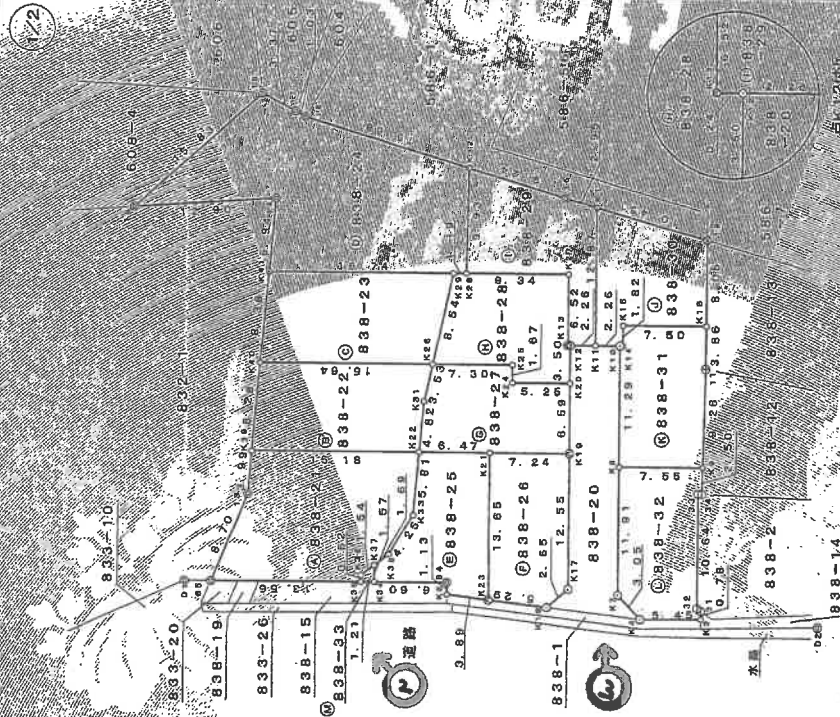
登記年月日 平成29年1月31日

これは図面に記載されている内容を証明する裏面です
令和7年12月18日 横浜地方広域局

地積測量図

番 838-21
22406-33

所在地 横浜市南区別所五丁目



凡例

境界線の種類	注
① 境界線	境界線
② 境界線	境界線
③ 境界線	境界線
④ 境界線	境界線
⑤ 境界線	境界線
⑥ 境界線	境界線
⑦ 境界線	境界線
⑧ 境界線	境界線
⑨ 境界線	境界線
⑩ 境界線	境界線
⑪ 境界線	境界線
⑫ 境界線	境界線
⑬ 境界線	境界線
⑭ 境界線	境界線
⑮ 境界線	境界線
⑯ 境界線	境界線
⑰ 境界線	境界線
⑱ 境界線	境界線
⑲ 境界線	境界線
⑳ 境界線	境界線
㉑ 境界線	境界線
㉒ 境界線	境界線
㉓ 境界線	境界線
㉔ 境界線	境界線
㉕ 境界線	境界線
㉖ 境界線	境界線
㉗ 境界線	境界線
㉘ 境界線	境界線
㉙ 境界線	境界線
㉚ 境界線	境界線
㉛ 境界線	境界線
㉜ 境界線	境界線
㉝ 境界線	境界線
㉞ 境界線	境界線
㉟ 境界線	境界線
㊱ 境界線	境界線
㊲ 境界線	境界線
㊳ 境界線	境界線
㊴ 境界線	境界線
㊵ 境界線	境界線
㊶ 境界線	境界線
㊷ 境界線	境界線
㊸ 境界線	境界線
㊹ 境界線	境界線
㊺ 境界線	境界線
㊻ 境界線	境界線
㊼ 境界線	境界線
㊽ 境界線	境界線
㊾ 境界線	境界線
㊿ 境界線	境界線

点31付正 点33付正 点K10付正
縮尺図 1/50 縮尺図 1/50 縮尺図 1/50

縮尺 500

引張点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	種別
D1	203.641	101.463	横浜市道測量界線
D2	147.631	88.017	横浜市道測量界線

登記年月日 平成30年2月9日

これは図面に記録を施し、この図面を申請した土地の表示
令和7年12月18日

横濱地方法務局

登記部

9 枚目

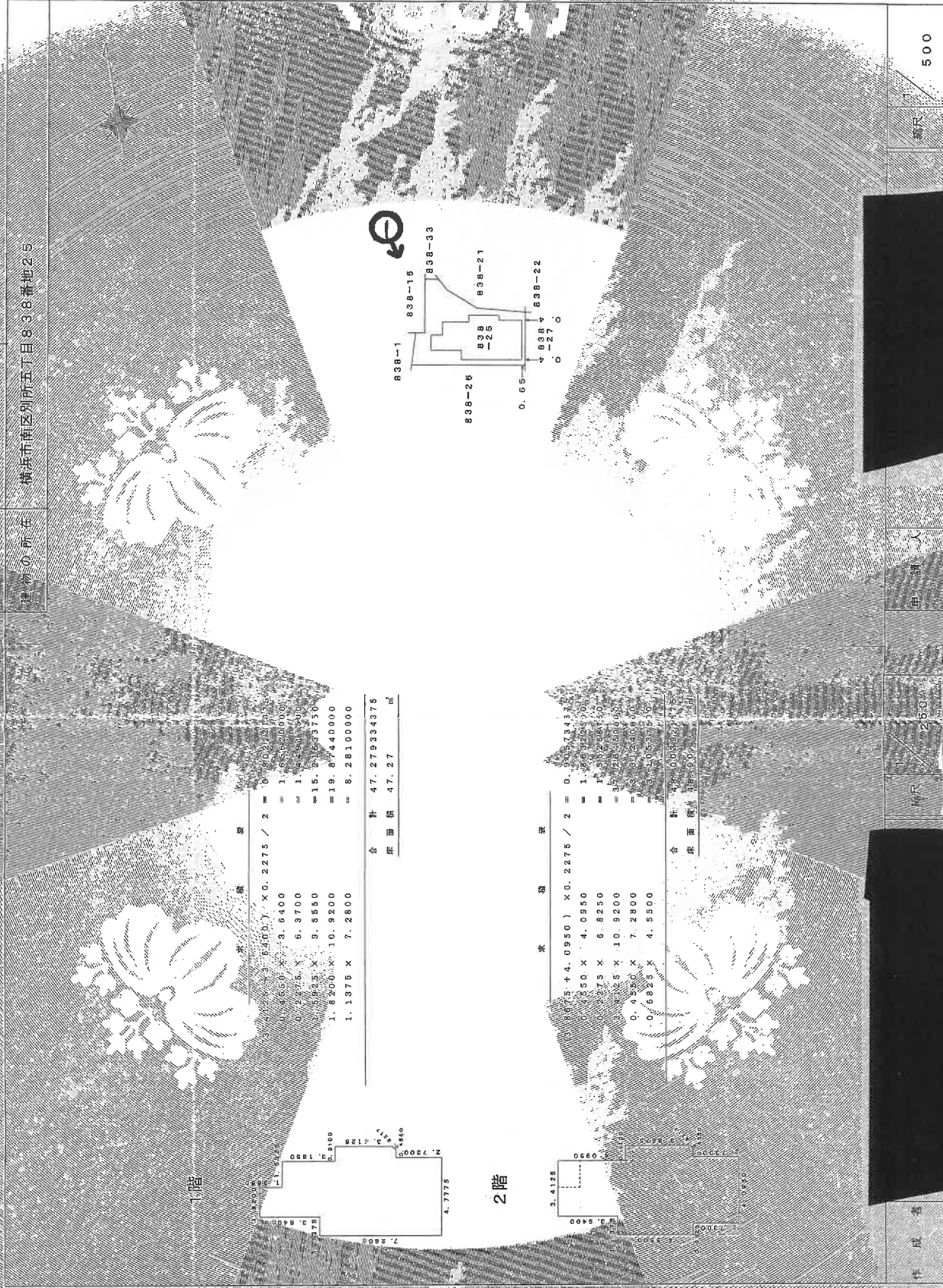
各階平面図 建物図面

登記番号 838番25

建物の所在 横浜市南区別所五丁目838番地25

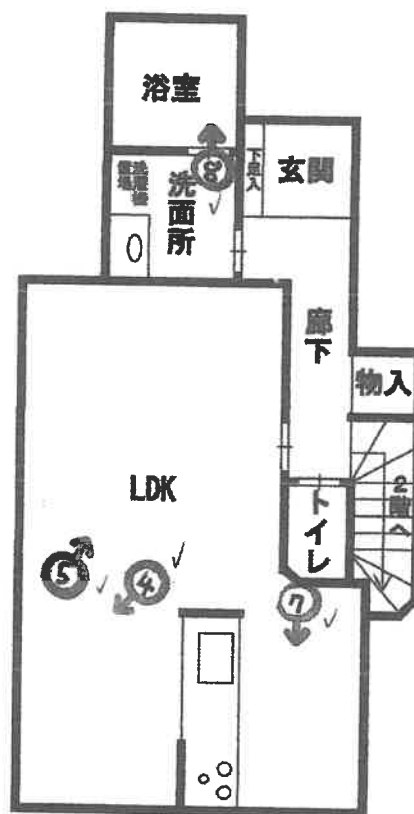
本図面はA3判をA4判に縮小したものである

○は写真撮影位置・方向



建物間取図

1階



2階



- ① 838番25の土地・建物（物件5、6）
838番33の土地（雑種地）（物件3）



- ② 838番21の土地（山林）（物件4）



③ 838番1の土地、838番20の土地（いずれも公衆用道路）
（物件1、2）

なお、電柱は、いずれの土地の上にも設置されていなかった。



④



⑤



⑥



⑦



⑧





令和 8 年 (ケ) 第 8 号
令和 8 年 3 月 9 日 現 地 調 査
令和 8 年 3 月 31 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 24,231,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1（土地）	金 20,000円
物 件 2（土地）	金 130,000円
物 件 3（土地）	金 1,000円
物 件 4（土地）	金 760,000円
物 件 5（土地）	金 4,190,000円
物 件 6（建物）	金 19,130,000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5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、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		地目 雑種地
4		
5		
6		住居表示 別所五丁目6番6－4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 横浜市南区別所五丁目
地 番 8 3 8 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 7 平方メートル
共有者 A 持分 8 分の 1
- 2 所 在 横浜市南区別所五丁目
地 番 8 3 8 番 2 0
地 目 公衆用道路
地 積 1 1 6 平方メートル
共有者 A 持分 8 分の 1
- 3 所 在 横浜市南区別所五丁目
地 番 8 3 8 番 3 3
地 目 山林
地 積 1 . 3 2 平方メートル
共有者 A 持分 8 分の 1
- 4 所 在 横浜市南区別所五丁目
地 番 8 3 8 番 2 1
地 目 山林
地 積 1 8 0 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 横浜市南区別所五丁目

地 番 8 3 8 番 2 5

地 目 宅地

地 積 1 0 0 . 0 5 平方メートル

所有者 A

6 所 在 横浜市南区別所五丁目 8 3 8 番地 2 5

家屋 番号 8 3 8 番 2 5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 4 7 . 2 7 平方メートル
2 階 4 8 . 0 0 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5）

位 置 ・ 交 通	京急本線「上大岡」駅の北西方約1.5km（道路距離）、最寄りバス停「普門院前」から徒歩約3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、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 50% 100% 準防火地域 第1種高度地区、土砂災害警戒区域（急傾斜地・一部特別警戒区域を含む可能性有）、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	100.05㎡（※特記事項①参照） やや不整形 間口約10m、奥行約14m 宅盤面はほぼ平坦であるが、接面道路より約1m程度高い。
接面道路の状況	西側幅員約3.5m～4.5mの舗装市道（建築基準法第42条2項）に約10m、ほぼ等高に接面（※特記事項②参照）。	
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 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、現地概測及び地積測量図の確認・照合を踏まえ、登記地積を採用した。 ② 幅員が約4.5mの部分は建築基準法第42条1項である。	

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)	幅約5mの行き止まり私道（公衆用道路）及びセットバック部分により構成されている。 地積 133㎡（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8分の1

3. 土地の概況及び利用状況等（物件3）

画地条件 (規模、形状等)	間口約1m、奥行約1.5m内外の形状がほぼ台形である土地。 地積：1.32㎡
土地の利用状況等	共同ごみ置場として利用されている。
特記事項	共有者 A 持分8分の1

4. 土地の概況及び利用状況等（物件4）

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 50% 100% 準防火地域 第1種高度地区、土砂災害警戒区域（急傾斜地 ・一部特別警戒区域を含む）、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	180㎡（※特記事項①参照） やや不整形 間口約14m、奥行約13m 南西方下り傾斜地

接面道路の状況	西側幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項）に約14m接面。	
土地の利用状況等	雑木林地と推定（※特記事項②参照）。	
供給処理施設	上水道	引込可能
	都市ガス	引込可能
	下水道	引込可能
特記事項	① 目的土地内部への立入が困難であり、全ての境界標の確認は出来なかったが、現地概測及び地積測量図の確認・照合を踏まえ、登記地積を採用した。 ② 上記に関連し、樹種等の確認は出来なかった。また、目視可能な部分には廃棄物等は見られないが、目視出来ない地表や地下については詳細不明である。 ③ 関係人の陳述によると、建売住宅として販売されていた目的物件（物件5及び6）について、売買契約の際に不動産業者から本件山林も購入物件に含まれる旨を聞いたとの事である。当該山林について、特に利用はしていないが、定期的に除草等を行っているとの事である。尚、目的土地内に入るには、道や階段等が無い為、梯子等を利用する必要がある。	

5. 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	平成29年5月26日 新築（登記記載）
	経 過 年 数	約9年
	経済的残存耐用年数	約21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	フローリング等
	設 備	キッチン、ユニットバス、トイレ等
床面積（現況）	1階：47.27㎡、2階：48.00㎡ 延べ95.27㎡	
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8年3月9日内部立入調査 所有者が居宅として使用し、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 1階LDKの内壁に小穴が存在するほか、壁紙の汚れ（落書き）等が複数認められる。 ④ 屋根及び外壁等を主に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。 ⑤ 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5（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)
5	244,000	$\frac{78}{100}$	190,000	× 100.05	× 0.90	= 17,110,000

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 横浜南－3

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{標準化} & & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 302,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{124} & = & 244,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇時点修正：令和8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、地勢、土砂災害特別警戒区域を一部含む可能性有、隣地傾斜山林存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1・2・3（土地）

物件1及び2は公衆用道路、物件3は共同ごみ置場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	244,000	× 0.05	× 17	$\frac{1}{8}$	= 30,000
2	244,000	× 0.05	× 116	$\frac{1}{8}$	= 180,000
3	244,000	× 0.05	× 1.32	$\frac{1}{8}$	= 2,000

標準画地価格：①のとおり

価値率：夫々5%と判定した。

③ 物件 4（土地）

目的土地の土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 (㎡)	土地価格 (円)
4	9,040	95 100	8,590	× 180	= 1,550,000

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 横浜磯子 13-1

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & \text{標準化} & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 7,500 \text{ 円/㎡} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{83} & = & 9,040 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇時点修正：令和 8 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、地勢等の総合格差で上記のとおり。

④ 物件 6（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)
6	270,000	× 95.27	× 0.63	= 16,210,000

現価率

- ・ 経過年数 9 年、経済的残存耐用年数 21 年、観察減価率 10%
- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{lcl}
 \text{現価率：} & \frac{\text{経済的残存耐用年数 21 年}}{\text{経過年数 9 年} + \text{経済的残存耐用年数 21 年}} \times & (1 - 0.10) \\
 & & = 0.63
 \end{array}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、物件5の土地については土地利用権等価格を控除し、物件6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)
5	17,110,000	×	0.65	法定地上権 = 11,120,000

(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	30,000			× 1.0	× 0.7		= 20,000
2	180,000			× 1.0	× 0.7		= 130,000
3	2,000			× 1.0	× 0.7		= 1,000
4	1,550,000			× 0.7	× 0.7		= 760,000
5	17,110,000	－ 11,120,000		× 1.0	× 0.7		= 4,190,000
6	16,210,000	＋ 11,120,000	× 1.0	× 1.0	× 0.7		= 19,130,000
一括価格（合計）							= 24,231,000

占有減価修正：必要なし

市場性修正：買主が極めて限定される山林を含むことから、物件4について▲30%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

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 横浜南-3

所 在：横浜市南区別所2丁目143番3「別所2-5-2」

価 格：302,000 円/㎡

位 置：京急本線「上大岡」駅より約1,200m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：110 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南東4.5m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域(建蔽率50%，容積率100%)、準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅のほかアパート等が混在する住宅地域

2. 地価公示価格 横浜磯子13-1

所 在：横浜市磯子区峰町字高室513番1外

価 格：7,500 円/㎡

位 置：JR根岸線「洋光台」駅より約2,200m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：2,897 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西7.3m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域

地 域 の 概 要：集落に近い北向き傾斜面に雑木の多い地域

3. 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1、2（土地） 非課税

物件3（土地） 1,610 円（共有者 A 持分8分の1）

物件4（土地） 1,185,840 円

物件5（土地） 11,229,612 円

物件6（建物） 6,538,558 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。）

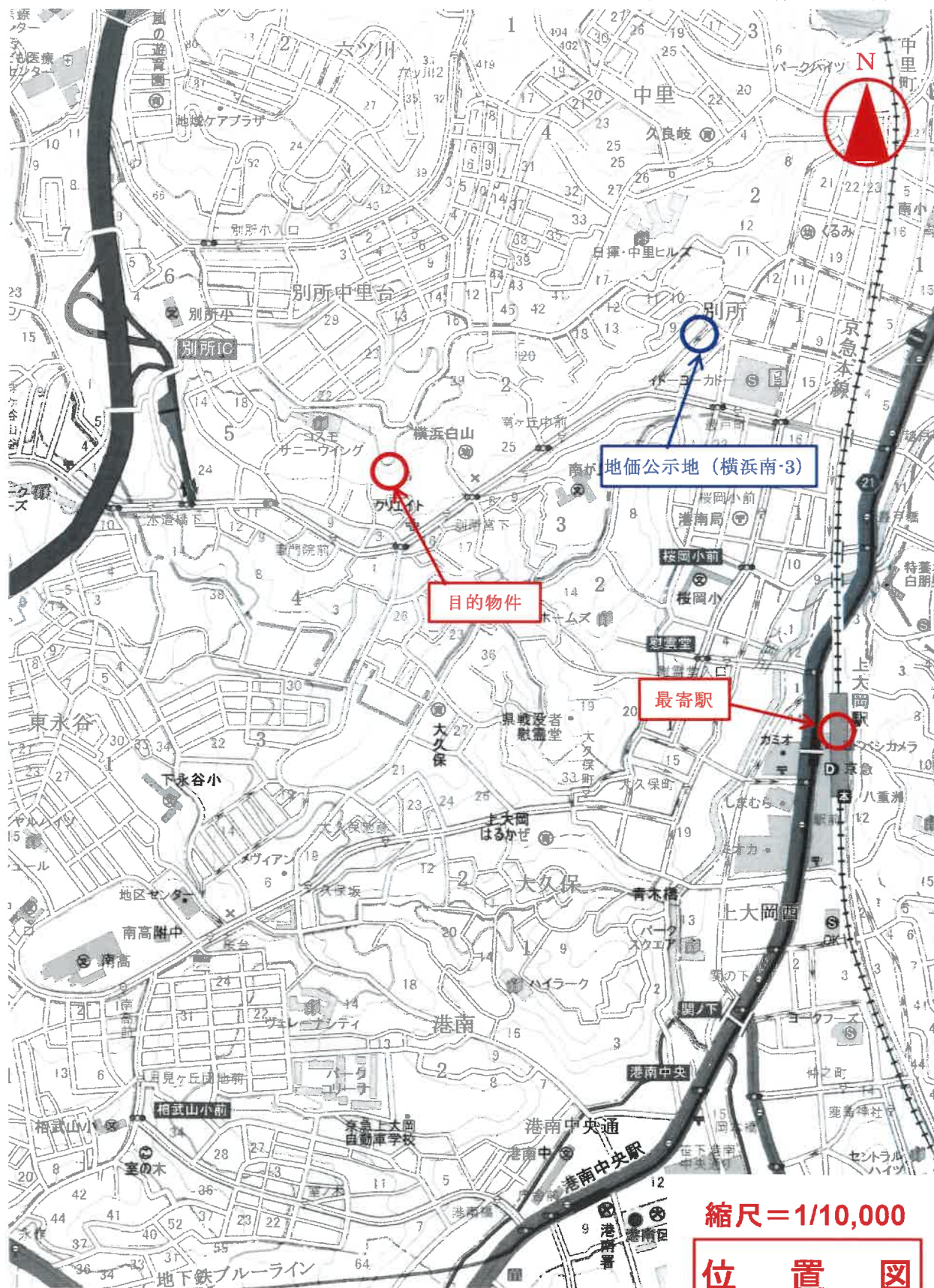
地積測量図（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

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。）

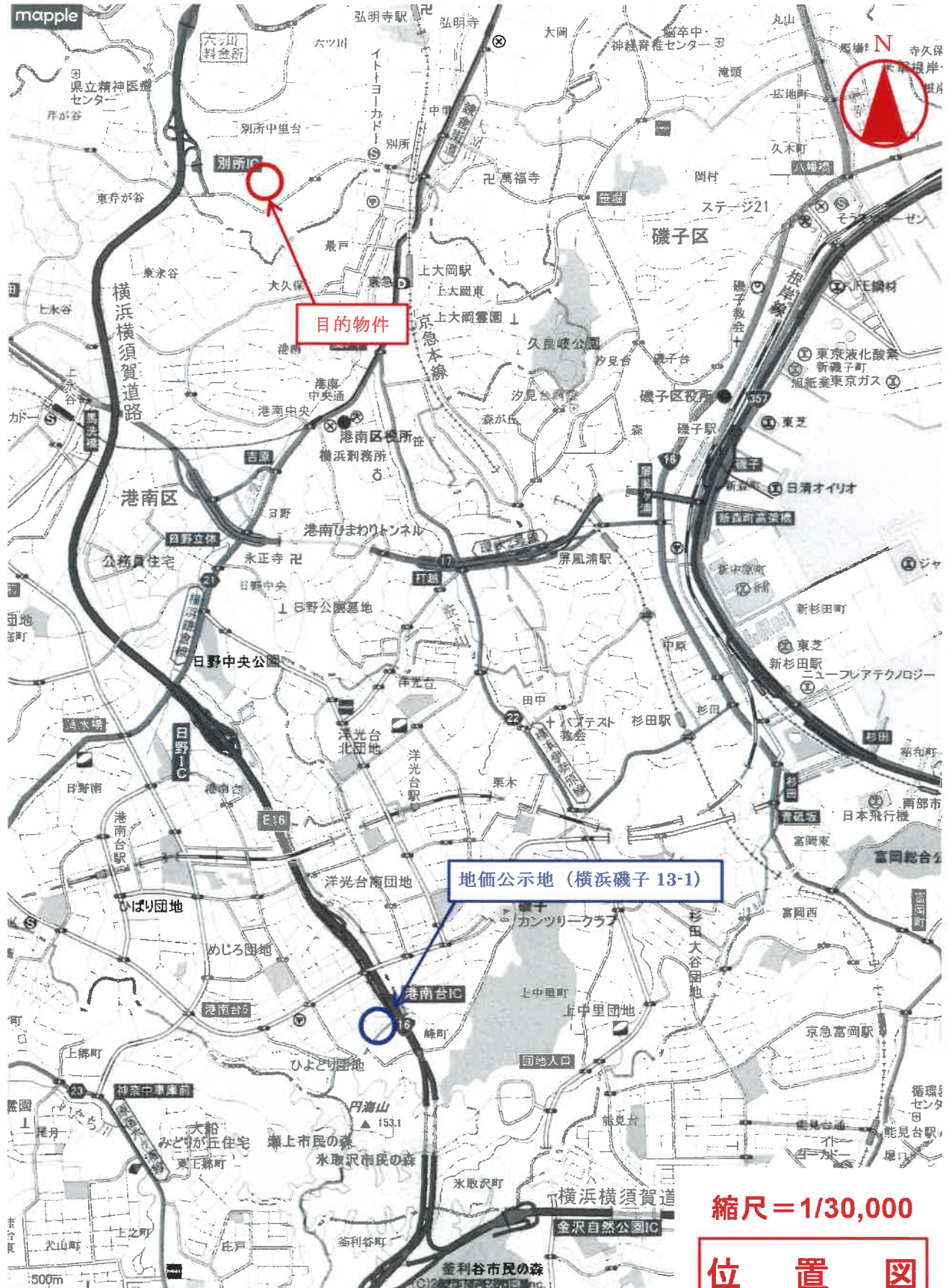
建物間取図

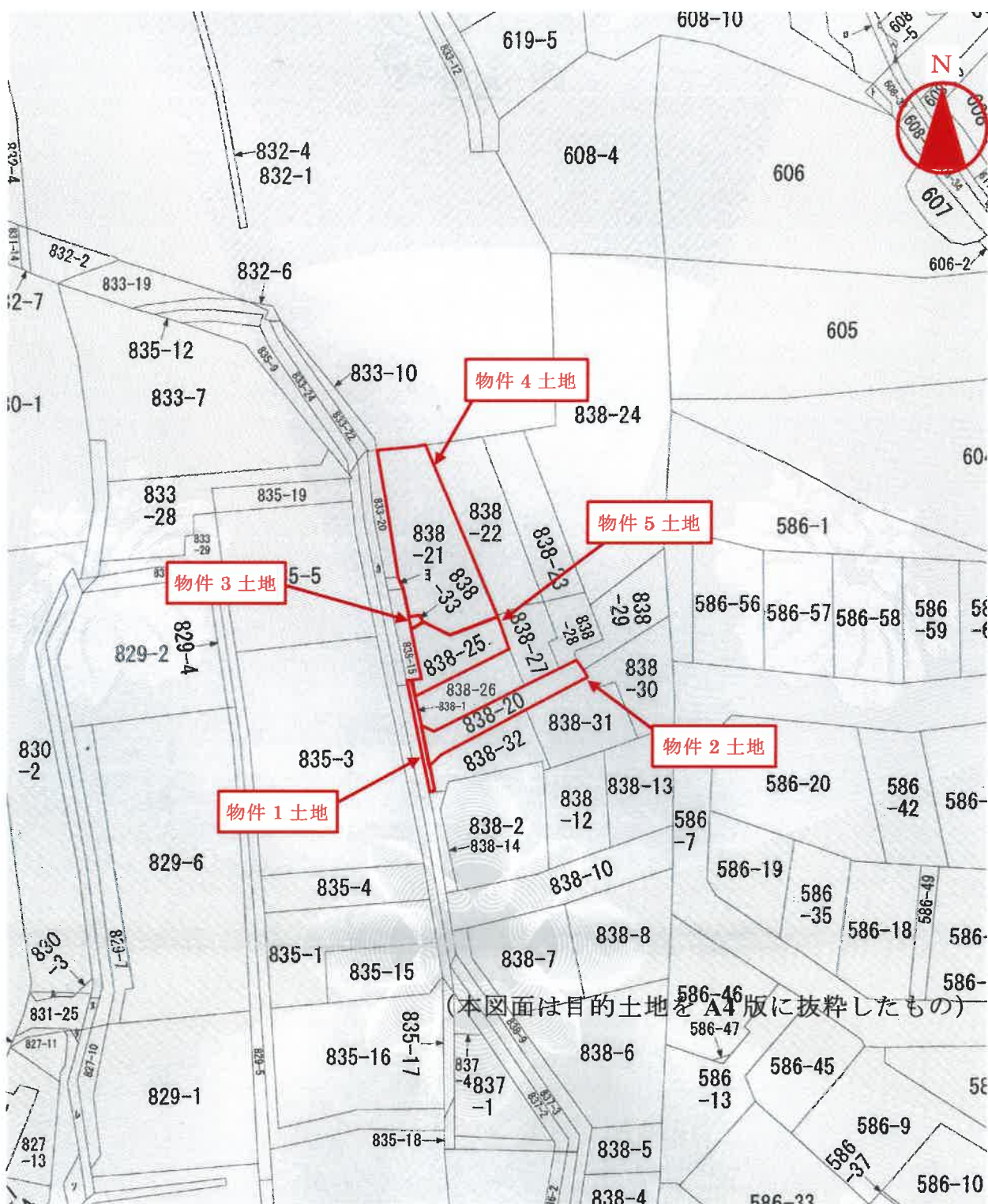
以 上

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7-292号)



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7-292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)

登記年月日：平成28年7月18日

地積測量図

番 838-1-20, -21

土地の所在
横浜市南区別所五丁目

測量成果表

測点	Xm	Ym	(Xm+1-Km-1) Ym	面積	Xm	Ym	(Xm+1-Km-1) Ym	面積
10	182.828	98.181	-28.924087	10	180.484	98.287	312.162231	10
11	182.015	98.400	-28.842609	11	180.511	97.554	405.493929	11
12	182.015	98.400	-28.842609	12	180.511	97.554	405.493929	12
13	182.015	98.400	-28.842609	13	180.511	97.554	405.493929	13
14	182.015	98.400	-28.842609	14	180.511	97.554	405.493929	14
15	182.015	98.400	-28.842609	15	180.511	97.554	405.493929	15
16	182.015	98.400	-28.842609	16	180.511	97.554	405.493929	16
17	182.015	98.400	-28.842609	17	180.511	97.554	405.493929	17
18	182.015	98.400	-28.842609	18	180.511	97.554	405.493929	18
19	182.015	98.400	-28.842609	19	180.511	97.554	405.493929	19
20	182.015	98.400	-28.842609	20	180.511	97.554	405.493929	20
21	182.015	98.400	-28.842609	21	180.511	97.554	405.493929	21
22	182.015	98.400	-28.842609	22	180.511	97.554	405.493929	22
23	182.015	98.400	-28.842609	23	180.511	97.554	405.493929	23
24	182.015	98.400	-28.842609	24	180.511	97.554	405.493929	24
25	182.015	98.400	-28.842609	25	180.511	97.554	405.493929	25
26	182.015	98.400	-28.842609	26	180.511	97.554	405.493929	26
27	182.015	98.400	-28.842609	27	180.511	97.554	405.493929	27
28	182.015	98.400	-28.842609	28	180.511	97.554	405.493929	28
29	182.015	98.400	-28.842609	29	180.511	97.554	405.493929	29
30	182.015	98.400	-28.842609	30	180.511	97.554	405.493929	30
31	182.015	98.400	-28.842609	31	180.511	97.554	405.493929	31
32	182.015	98.400	-28.842609	32	180.511	97.554	405.493929	32
33	182.015	98.400	-28.842609	33	180.511	97.554	405.493929	33
34	182.015	98.400	-28.842609	34	180.511	97.554	405.493929	34
35	182.015	98.400	-28.842609	35	180.511	97.554	405.493929	35
36	182.015	98.400	-28.842609	36	180.511	97.554	405.493929	36
37	182.015	98.400	-28.842609	37	180.511	97.554	405.493929	37
38	182.015	98.400	-28.842609	38	180.511	97.554	405.493929	38
39	182.015	98.400	-28.842609	39	180.511	97.554	405.493929	39
40	182.015	98.400	-28.842609	40	180.511	97.554	405.493929	40
41	182.015	98.400	-28.842609	41	180.511	97.554	405.493929	41
42	182.015	98.400	-28.842609	42	180.511	97.554	405.493929	42
43	182.015	98.400	-28.842609	43	180.511	97.554	405.493929	43
44	182.015	98.400	-28.842609	44	180.511	97.554	405.493929	44
45	182.015	98.400	-28.842609	45	180.511	97.554	405.493929	45
46	182.015	98.400	-28.842609	46	180.511	97.554	405.493929	46
47	182.015	98.400	-28.842609	47	180.511	97.554	405.493929	47
48	182.015	98.400	-28.842609	48	180.511	97.554	405.493929	48
49	182.015	98.400	-28.842609	49	180.511	97.554	405.493929	49
50	182.015	98.400	-28.842609	50	180.511	97.554	405.493929	50
51	182.015	98.400	-28.842609	51	180.511	97.554	405.493929	51
52	182.015	98.400	-28.842609	52	180.511	97.554	405.493929	52
53	182.015	98.400	-28.842609	53	180.511	97.554	405.493929	53
54	182.015	98.400	-28.842609	54	180.511	97.554	405.493929	54
55	182.015	98.400	-28.842609	55	180.511	97.554	405.493929	55
56	182.015	98.400	-28.842609	56	180.511	97.554	405.493929	56
57	182.015	98.400	-28.842609	57	180.511	97.554	405.493929	57
58	182.015	98.400	-28.842609	58	180.511	97.554	405.493929	58
59	182.015	98.400	-28.842609	59	180.511	97.554	405.493929	59
60	182.015	98.400	-28.842609	60	180.511	97.554	405.493929	60
61	182.015	98.400	-28.842609	61	180.511	97.554	405.493929	61
62	182.015	98.400	-28.842609	62	180.511	97.554	405.493929	62
63	182.015	98.400	-28.842609	63	180.511	97.554	405.493929	63
64	182.015	98.400	-28.842609	64	180.511	97.554	405.493929	64
65	182.015	98.400	-28.842609	65	180.511	97.554	405.493929	65
66	182.015	98.400	-28.842609	66	180.511	97.554	405.493929	66
67	182.015	98.400	-28.842609	67	180.511	97.554	405.493929	67
68	182.015	98.400	-28.842609	68	180.511	97.554	405.493929	68
69	182.015	98.400	-28.842609	69	180.511	97.554	405.493929	69
70	182.015	98.400	-28.842609	70	180.511	97.554	405.493929	70
71	182.015	98.400	-28.842609	71	180.511	97.554	405.493929	71
72	182.015	98.400	-28.842609	72	180.511	97.554	405.493929	72
73	182.015	98.400	-28.842609	73	180.511	97.554	405.493929	73
74	182.015	98.400	-28.842609	74	180.511	97.554	405.493929	74
75	182.015	98.400	-28.842609	75	180.511	97.554	405.493929	75
76	182.015	98.400	-28.842609	76	180.511	97.554	405.493929	76
77	182.015	98.400	-28.842609	77	180.511	97.554	405.493929	77
78	182.015	98.400	-28.842609	78	180.511	97.554	405.493929	78
79	182.015	98.400	-28.842609	79	180.511	97.554	405.493929	79
80	182.015	98.400	-28.842609	80	180.511	97.554	405.493929	80
81	182.015	98.400	-28.842609	81	180.511	97.554	405.493929	81
82	182.015	98.400	-28.842609	82	180.511	97.554	405.493929	82
83	182.015	98.400	-28.842609	83	180.511	97.554	405.493929	83
84	182.015	98.400	-28.842609	84	180.511	97.554	405.493929	84
85	182.015	98.400	-28.842609	85	180.511	97.554	405.493929	85
86	182.015	98.400	-28.842609	86	180.511	97.554	405.493929	86
87	182.015	98.400	-28.842609	87	180.511	97.554	405.493929	87
88	182.015	98.400	-28.842609	88	180.511	97.554	405.493929	88
89	182.015	98.400	-28.842609	89	180.511	97.554	405.493929	89
90	182.015	98.400	-28.842609	90	180.511	97.554	405.493929	90
91	182.015	98.400	-28.842609	91	180.511	97.554	405.493929	91
92	182.015	98.400	-28.842609	92	180.511	97.554	405.493929	92
93	182.015	98.400	-28.842609	93	180.511	97.554	405.493929	93
94	182.015	98.400	-28.842609	94	180.511	97.554	405.493929	94
95	182.015	98.400	-28.842609	95	180.511	97.554	405.493929	95
96	182.015	98.400	-28.842609	96	180.511	97.554	405.493929	96
97	182.015	98.400	-28.842609	97	180.511	97.554	405.493929	97
98	182.015	98.400	-28.842609	98	180.511	97.554	405.493929	98
99	182.015	98.400	-28.842609	99	180.511	97.554	405.493929	99
100	182.015	98.400	-28.842609	100	180.511	97.554	405.493929	100

物件1土地

物件2土地

引張点座標一覧表

引張点名	X座標	Y座標	補正値
D1	203.851	101.403	0.000000000
D2	147.881	88.017	0.000000000

測量系 任意測量系
測距単位 平成28年7月18日

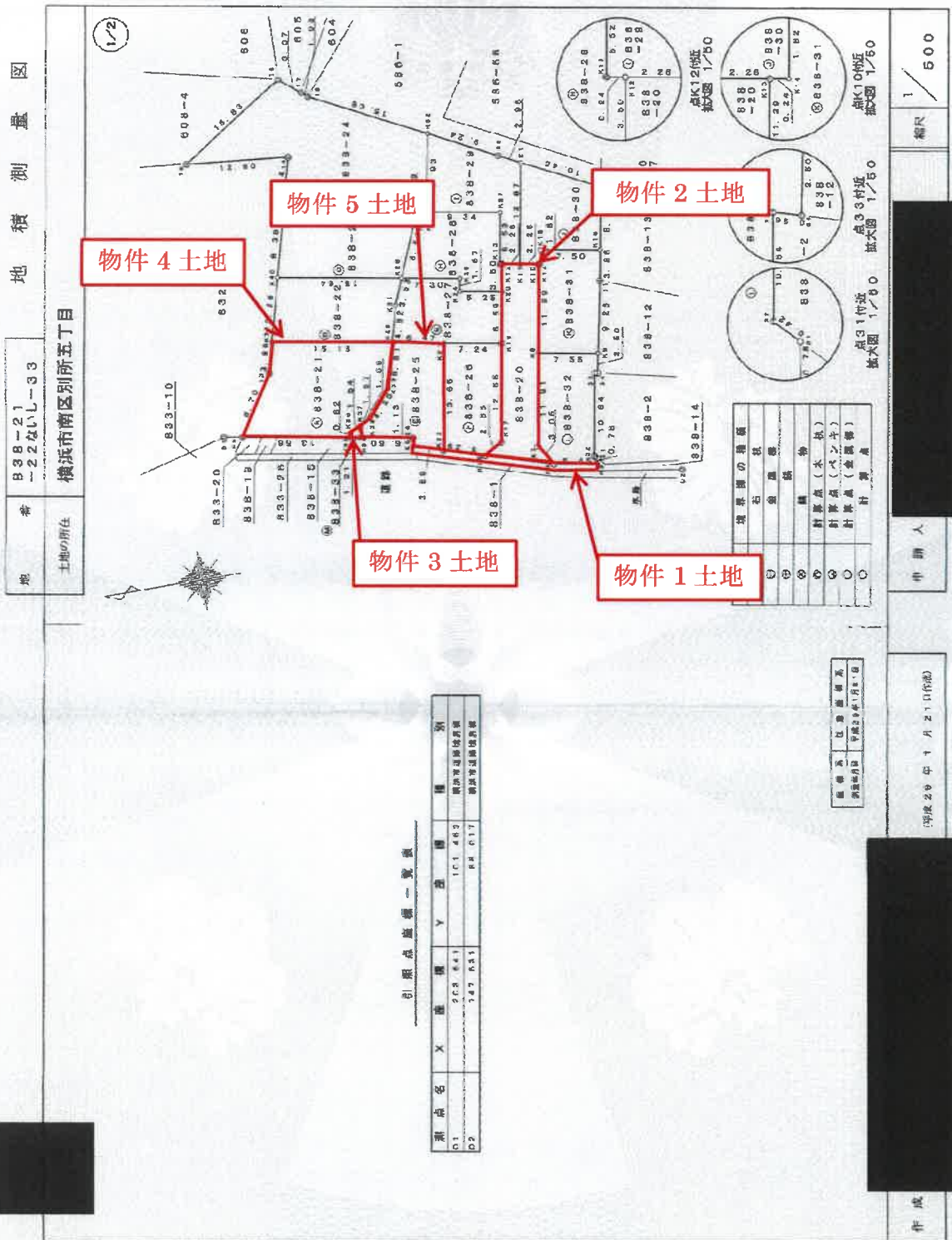
作成者

平成28年7月28日(特)

地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：平成29年1月31日



地積測量図写

(本図面はA3判をA4判に縮小したもの)

登記年月日：平成30年2月9日

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家 屋 番 号	836番25
建 物 の 所 在	横浜市南区別所五丁目836番地25

1 階



2 階



物件6建物

作 成 者

縮尺 1/250

中 介 人

縮尺 1/500

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

