

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月30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00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 9月15日 午前10時00分 横浜地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 9月28日 午後 1時10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24日 午前10時00分から 令和 8年 9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30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）
1～4	34,450,000 27,560,000	一括	6,890,000	98,085	34,099
1	3,660,000				
2	970,000				
3	25,610,000				
4	4,210,000				



物 件 目 録

1 所 在 横浜市緑区台村町字往還下

地 番 128番1

地 目 宅地

地 積 25.00平方メートル

共有者 A 持分24分の16

共有者 B 持分24分の2

共有者 C 持分24分の2

共有者 D 持分24分の2

共有者 E 持分24分の1

共有者 F 持分24分の1

2 所 在 横浜市緑区台村町字往還下

地 番 128番3

地 目 宅地

地 積 6.63平方メートル

共有者 A 持分24分の16

共有者 B 持分24分の2

共有者 C 持分24分の2

共有者 D 持分24分の2

共有者 E 持分24分の1

共有者 F 持分24分の1

3 所 在 横浜市緑区台村町字往還下

地 番 129番1

地 目 宅地

地 積 175.00平方メートル



11

物 件 目 録

共有者 A 持分24分の16
共有者 B 持分24分の2
共有者 C 持分24分の2
共有者 D 持分24分の2
共有者 E 持分24分の1
共有者 F 持分24分の1

4 所 在 横浜市緑区台村町字往還下129番地1

家屋 番号 129番1

種 類 事務所 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 96.88平方メートル
2階 104.34平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約101.23平方メートル
2階 104.34平方メートル

共有者 A 持分24分の16
共有者 B 持分24分の2
共有者 C 持分24分の2
共有者 D 持分24分の2
共有者 E 持分24分の1
共有者 F 持分24分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 5月20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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件共有者E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 横浜市緑区台村町字往還下

地 番 128番1

地 目 宅地

地 積 25.00平方メートル

共有者 A 持分24分の16

共有者 B 持分24分の2

共有者 C 持分24分の2

共有者 D 持分24分の2

共有者 E 持分24分の1

共有者 F 持分24分の1

2 所 在 横浜市緑区台村町字往還下

地 番 128番3

地 目 宅地

地 積 6.63平方メートル

共有者 A 持分24分の16

共有者 B 持分24分の2

共有者 C 持分24分の2

共有者 D 持分24分の2

共有者 E 持分24分の1

共有者 F 持分24分の1

3 所 在 横浜市緑区台村町字往還下

地 番 129番1

地 目 宅地

地 積 175.00平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分24分の16
共有者 B 持分24分の2
共有者 C 持分24分の2
共有者 D 持分24分の2
共有者 E 持分24分の1
共有者 F 持分24分の1

4 所 在 横浜市緑区台村町字往還下129番地1

家屋 番号 129番1

種 類 事務所 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 96.88平方メートル
2階 104.34平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約101.23平方メートル
2階 104.34平方メートル

共有者 A 持分24分の16
共有者 B 持分24分の2
共有者 C 持分24分の2
共有者 D 持分24分の2
共有者 E 持分24分の1
共有者 F 持分24分の1



令和 7年(ケ)第 422号
令和 8年 2月24日受理
令和 8年 5月 1日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所

執行官 小 野 将太郎

(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 横浜市緑区台村町字往還下

地 番 128 番 1

地 目 宅地

地 積 25.00 平方メートル

共有者 A 持分 24 分の 16

共有者 B 持分 24 分の 2

共有者 C 持分 24 分の 2

共有者 D 持分 24 分の 2

共有者 E 持分 24 分の 1

共有者 F 持分 24 分の 1

2 所 在 横浜市緑区台村町字往還下

地 番 128 番 3

地 目 宅地

地 積 6.63 平方メートル

共有者 A 持分 24 分の 16

共有者 B 持分 24 分の 2

共有者 C 持分 24 分の 2

共有者 D 持分 24 分の 2

共有者 E 持分 24 分の 1

共有者 F 持分 24 分の 1

3 所 在 横浜市緑区台村町字往還下

地 番 129 番 1

地 目 宅地

地 積 175.00 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分24分の16
 共有者 B 持分24分の2
 共有者 C 持分24分の2
 共有者 D 持分24分の2
 共有者 E 持分24分の1
 共有者 F 持分24分の1

4 所 在 横浜市緑区台村町字往還下129番地1

家屋 番号 129番1

種 類 事務所 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 96.88平方メートル
 2階 104.34平方メートル

共有者 A 持分24分の16
 共有者 B 持分24分の2
 共有者 C 持分24分の2
 共有者 D 持分24分の2
 共有者 E 持分24分の1
 共有者 F 持分24分の1

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 乃至 3	
現 況 地 目	■宅地(物件 1 乃至 3) □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	■土地共有者ら □その他の者 上記の者ら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 4	
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: 1 階 約 1 0 1 . 2 3 平方メートル	
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	■建物共有者(E) □その他の者 上記の者が本建物を事務所・居宅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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 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

(占有関係用 <多占>)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	☐ 全部 ☒ 1階部分 E	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	ただし，占有範囲は1階部分のうち，倉庫2の部分を除く
4	☐ 全部 ☒ 1階倉庫2部分 E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☒ 2階部分 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権（共有持分権） 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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
■ E (相手方)	1 本件建物は、「1階部分（ただし、1階部分のうち、倉庫2の部分を除く）」（以下「1階事務所部分」という。）、「1階倉庫2部分」、「2階部分」の三つの部屋で構成される住宅となっており、各部屋はそれぞれ独立した構造（建物内部で各部屋を行き来することはできない。）となっています。 2 1階事務所部分はかつて郵便局として使用されていましたが、同郵便局は既に移転しており、長らく空室の状態です。私が1階事務所部分の合鍵を保持しており、時々メンテナンスとして換気をしています。 3 1階倉庫2部分は、かつて上記郵便局の倉庫部分として使用されていましたが、1階事務所部分と同じく、同郵便局の移転以降は長らく空室の状態です。なお、私は1階倉庫2部分の鍵を紛失してしまいましたので、執行官において施錠を解いて室内を立入調査してください。 4 私は2階部分を居宅として使用しています。 5 本件土地及び本件建物の使用状況は下記のとおりです。 (1) 本件土地及び本件建物の共有者間において、本件土地及び本件建物に係る賃料や使用料等の金銭の授受は一切ありません。 (2) 2階部分は元々二世帯住宅で、独立した二つの部屋がある構造でしたが、リビング1及び2の間の壁を開けて、行き来できるようにリフォームしました。 (3) 20年ほど前に和室2の天井と浴室1の天井に雨漏りがありました。修繕の際に、浴室1の天井は全面的に張り替えました。 (4) 2階部分の室内で、約20年前までは犬1匹を飼育していました。 (5) 2階部分の室内で、約20年前までは喫煙している同居親族がいました。 (6) 本件土地について、物件1乃至3の土地はともに物件4の建物の敷地として使用されていますが、物件1乃至3の土地間の境界部分是不明確で、私は境界部分を説明できる書面等も持っていません。なお、本件土地と隣接土地（地番128番4）との境界についても一部不明確な箇所があります。
■ F (相手方)	1 私は物件4の建物に居住しているわけではありませんが、執行官の立入調査にはEとともに立ち合います。なお、上記Eの陳述に相違ありません。
■ G (申立人ら代理人弁護士)	1 申立人ら（A、B、C及びD）によれば、本件建物はEが全部屋を占有しているとのことです。 2 本件土地及び本件建物の共有者間において、本件土地及び本件建物に係る賃料や使用料等の金銭の授受は一切ありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 関係人の陳述及び立入調査の結果から、前記記載のとおり、本件建物は全部屋をEが共有持分権に基づき占有しているものと認めた。なお、本物件の状況は写真のとおりである。
- 2 本件建物内の不具合は主に下記のとおりであるが、全体的にかなりの劣化、汚損及び損傷が見受けられた。
 - (1) 1階事務所部分は、空室になってからリフォームがされておらず、壁には様々な箇所に損傷したままになっている箇所が散見される。また、床には様々な箇所に剥がれや、雨漏りらしき染みの跡が見受けられた。
 - (2) 1階倉庫2部分の床に雨漏りらしき染みの跡が見受けられた。
 - (3) 2階部分は、床の様々な箇所に顕著な傾きが見受けられた。傾きの方向は様々であり、建物の基礎等に問題がある可能性も否定できない。原因の解明のためには専門業者による確認を要するものと思料する。
 - (4) 2階部分の和室2の天井に雨漏りの跡が見受けられた。関係人の陳述によれば、和室2の天井のほかに、浴室1の天井にも雨漏りが生じたことがあり、その際に浴室1の天井は全面的に張り替え補修をしたとのことである。
 - (5) 1階事務所部分には増築部分がある。
- 3 本件土地について、物件1乃至3の土地間の境界は不明であったが、物件1乃至3の土地の全体的な形状は概ね公図のとおりであると認めた。
- 4 評価人の調査によれば、本件土地の南東側に接する道路は市道（建築基準法第42条第1項該当道路）である。また、本件土地の北側に接する道路は市道（建築基準法第42条第2項該当道路）である。ただし、北側市道に接する本件土地の間口部分については、隣接土地（地番128番4）との境界標が見当たらず実測することができなかったが、概測の限り2メートル未満しか北側市道に接していないように窺えた。

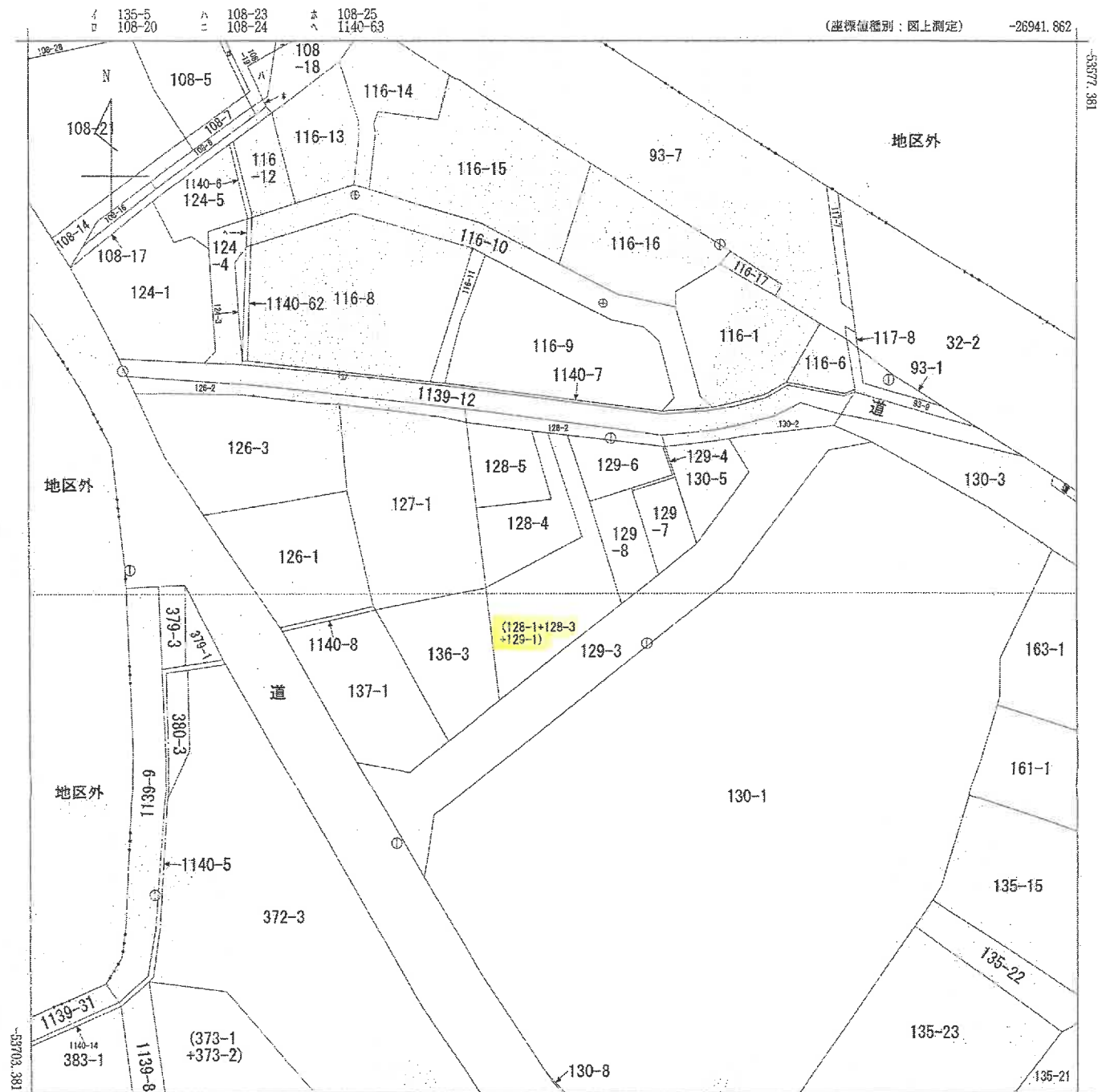
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3月2日 (月) 12 : 12 — 12 : 24	目的物件所在地	不在, 照会書投函, 外観調査, 写真撮影
令和8年3月3日 (火) 9 : 10 — 9 : 15	当職携帯電話	F から電話聴取
令和8年4月24日 (金) 9 : 40 — 10 : 41	目的物件所在地	E 及び F と面談, 立入調査 (評価人同行)
令和8年4月24日 (金) 16 : 12 — 16 : 22	横浜地方法務局 川崎支局	土地登記事項証明書受領 建物登記事項証明書交付請求 (該当なし)
令和8年4月28日 (火) 11 : 41 — 11 : 46	当職携帯電話	G から電話聴取
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 8 年 4 月 2 4 日 目的物件のうち, 1 階倉庫 2 部分は不在で施錠されていたので, 立会人Hを立ち会わせ, 技術者に解錠させて室内に立ち入った。 ☐ 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

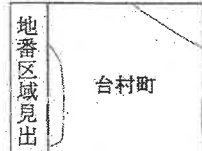
本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(座標値種別：図上測定) -26941.862



-53577.381

-27066.862 (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(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	横浜市緑区台村町字往還下				地番	129番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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54年3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。
(横浜地方法務局青葉出張所管轄)

令和7年11月25日
東京法務局八王子支局

地図整理番号：M26330

登記官

(8 枚目)

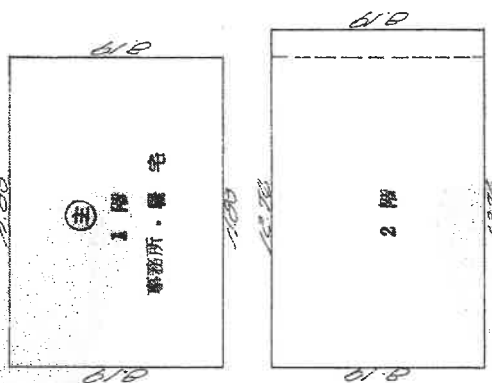
(1/1)

登記年月日：昭和49年2月19日

429024

家屋番号	129-1
建物の所在	横浜市緑区台町町会下 129番地1

各階平面図 1/200

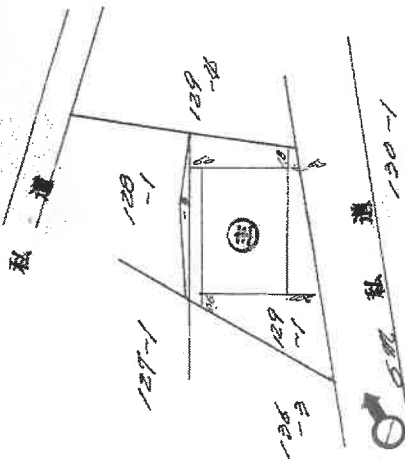


1階床面積
12.20 × 8.10 = 99.80 M²
2階床面積
12.20 × 8.10 = 99.80 M²

↑○は写真撮影位置・方向



建物図面 1/500



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/	1/
----	----	----

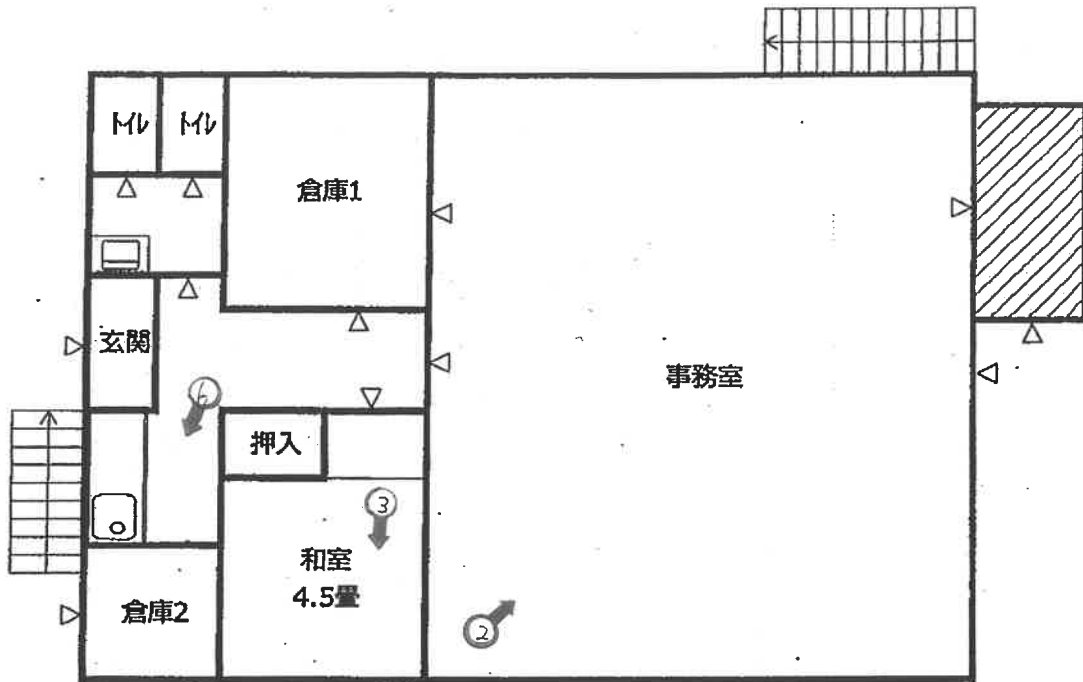
(日調連 15)

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。
(横浜地方裁判所審判部第10部)
令和7年11月25日 東京地方法院八王子支部

登記官

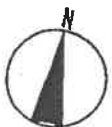
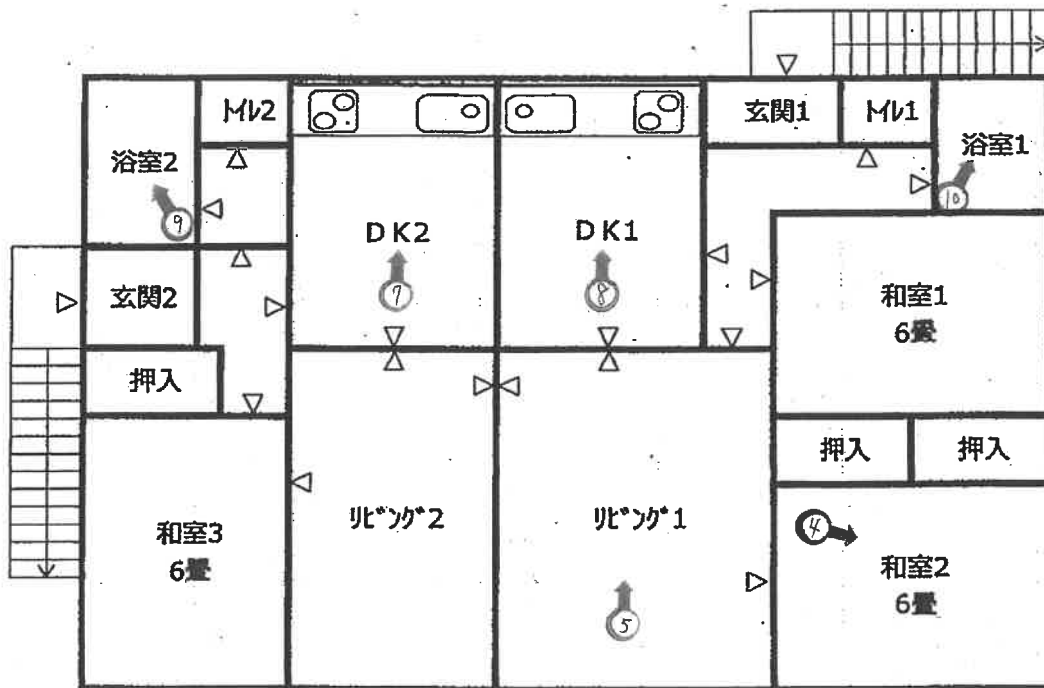
間 取 図

1階



※網掛け部分は増築を示す

2階



←○は写真撮影位置・方向

①物件4の建物の外観



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩





令和7年（ケ）第422号
令和8年4月24日現地調査
令和8年5月 8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34,450,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,660,000円
物件2（土地）	金970,000円
物件3（土地）	金25,610,000円
物件4（建物）	金4,210,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至4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乃至3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	
2		
3		
4		床面積 1階 約101.23㎡
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 横浜市緑区台村町字往還下

地 番 128番1

地 目 宅地

地 積 25.00平方メートル

共有者 A 持分24分の1.6

共有者 B 持分24分の2

共有者 C 持分24分の2

共有者 D 持分24分の2

共有者 E 持分24分の1

共有者 F 持分24分の1

2 所 在 横浜市緑区台村町字往還下

地 番 128番3

地 目 宅地

地 積 6.63平方メートル

共有者 A 持分24分の1.6

共有者 B 持分24分の2

共有者 C 持分24分の2

共有者 D 持分24分の2

共有者 E 持分24分の1

共有者 F 持分24分の1

3 所 在 横浜市緑区台村町字往還下

地 番 129番1

地 目 宅地

地 積 175.00平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分24分の16
 共有者 B 持分24分の2
 共有者 C 持分24分の2
 共有者 D 持分24分の2
 共有者 E 持分24分の1
 共有者 F 持分24分の1

4 所 在 横浜市緑区台村町字往還下129番地1

家屋 番号 129番1

種 類 事務所 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 96.88平方メートル
 2階 104.34平方メートル

共有者 A 持分24分の16
 共有者 B 持分24分の2
 共有者 C 持分24分の2
 共有者 D 持分24分の2
 共有者 E 持分24分の1
 共有者 F 持分24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乃至3）

位置・交通	J R 横浜線「中山」駅の北西方約500m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、マンション、事業所、店舗等が混在する地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 準住居地域 60% 200% 準防火地域 第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域、中山駅周辺地区街づくり協議地区
画地条件	規模 形状 間口・奥行 地勢	物件1：25.00㎡ 物件2：6.63㎡ 物件3：175.00㎡ 合計206.63㎡ 不整形 間口約23m、奥行約22m ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項に該当）に約23m接面。北側幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第2項に該当）に約2m接面。	
土地の利用状況等	物件4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 接面道路にガス管は埋設されているがプロパンガスを使用 あり
特記事項	◇北東側一部は市街化区域、第1種住居地域、準防火地域、第4種高度地区、宅地造成等工事規制区域、中山駅周辺地区街づくり協議地区に該当する。 ◇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。	

	◇物件 1 土地は課税地目が公衆用道路であり、非課税となっている。
◇共有者	A 持分 2 4 分の 1 6
共有者	B 持分 2 4 分の 2
共有者	C 持分 2 4 分の 2
共有者	D 持分 2 4 分の 2
共有者	E 持分 2 4 分の 1
共有者	F 持分 2 4 分の 1

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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48年12月3日新築（登記簿記載） 約53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	木造2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 モルタル等 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング等 トイレ、浴室、洗面所、倉庫等
床面積（現況）	1階：約101.23㎡ 2階：104.34㎡ 延べ約205.57㎡	
現 況 用 途 等	種 類 間 取 り	事務所・居宅 1階 事務室、倉庫×2、1室 2階 2LDK、1LDK （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4月24日内部立入調査。 共有者Eが占有している。	
特 記 事 項	◇1階増築により上記床面積になっている。 ◇郵便局併用住宅として使用されていた。 ◇共有者 A 持分24分の16 共有者 B 持分24分の2 共有者 C 持分24分の2 共有者 D 持分24分の2 共有者 E 持分24分の1 共有者 F 持分24分の1 ◇1階事務所は壁に損傷があり、床に剥がれ、雨漏り跡がある。 ◇2階床に緩い箇所がある。 ◇2階和室2に天井に雨漏り跡が見られる。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1乃至3（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	303,000	85 100	258,000	×25.00	×0.9	= 5,810,000
2	303,000	85 100	258,000	× 6.63	×0.9	= 1,540,000
3	303,000	85 100	258,000	×175.00	×0.9	= 40,640,000

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 横浜緑5-3

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{標準化} & & & & \\
 \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補 正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\
 345,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{115} & = & 303,000 \text{ 円/㎡} &
 \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地 域 格 差：地価公示地の所在地域は対象地域と比し、街路条件等で優れ、総合格差で上記のとおり。

◇個 別 格 差：二方路で優れ、形状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4（建物）

目的建物は建築後約53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200,000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)
4	200,000	× 205.57	× 0.03	= 1,230,000

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	5,810,000	×	0.10	場所的利益 = 580,000
2	1,540,000	×	0.10	場所的利益 = 150,000
3	40,640,000	×	0.10	場所的利益 = 4,060,000
合計				4,790,000

(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	その他 の控除	評 価 額 (円)
1	5,810,000	－ 580,000	－	×	1.0	×	0.7 = 3,660,000
2	1,540,000	－ 150,000	－	×	1.0	×	0.7 = 970,000
3	40,640,000	－ 4,060,000	－	×	1.0	×	0.7 = 25,610,000
4	1,230,000	＋ 4,790,000	×	1.0	×	1.0 ×	0.7 = 4,210,000
一括価格 (合計)							= 34,450,000

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. 地価公示地 横浜緑5-3

所 在：横浜市緑区三保町字宮根 2160 番 5

価 格：345,000 円/㎡

位 置：JR 横浜線「中山」駅約 450m

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：198 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側 22m 市道

用 途 指 定 等：準住居地域（建ぺい率 60%，容積率 200%）、準防火地域

地 域 の 概 要：店舗付マンション等が建ち並ぶ路線商業地域

2. 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 非課税

物件 2 1,014,310 円

物件 3 26,772,900 円

物件 4 2,645,750 円

第7 附属資料の表示

位置図

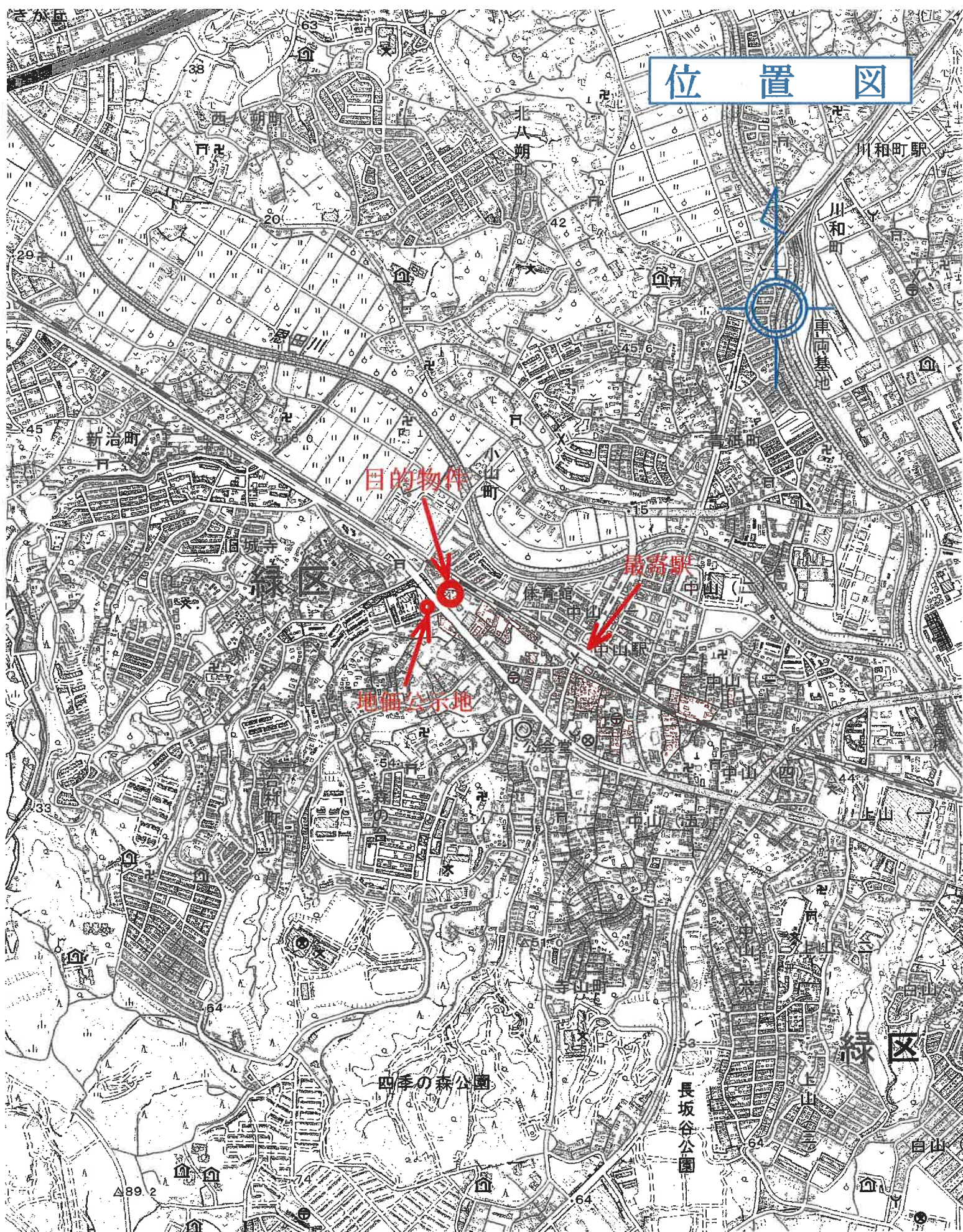
公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

国土調査前公図写（目的物件をA4判へ抜粋したものである。）

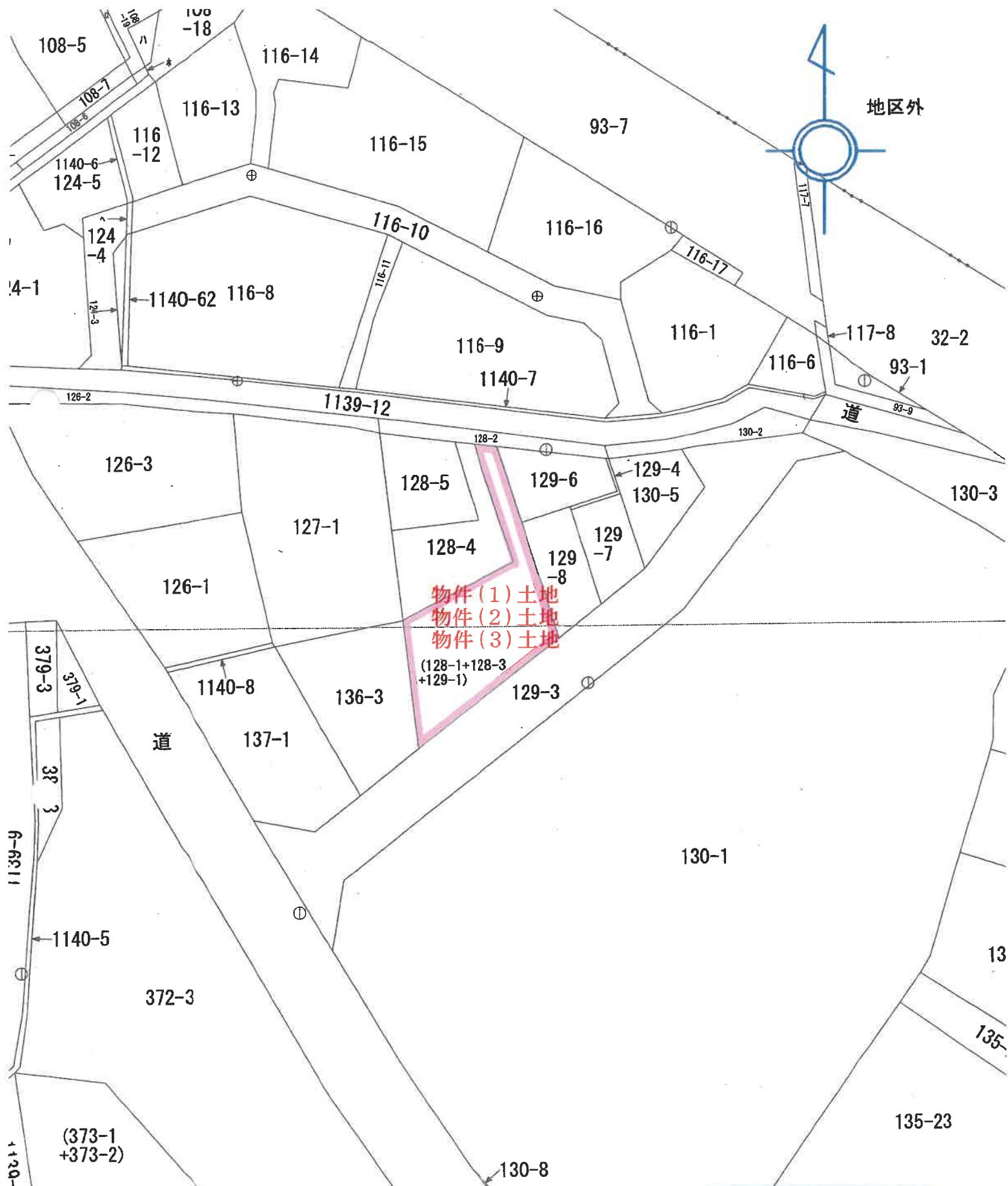
建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取図

以 上

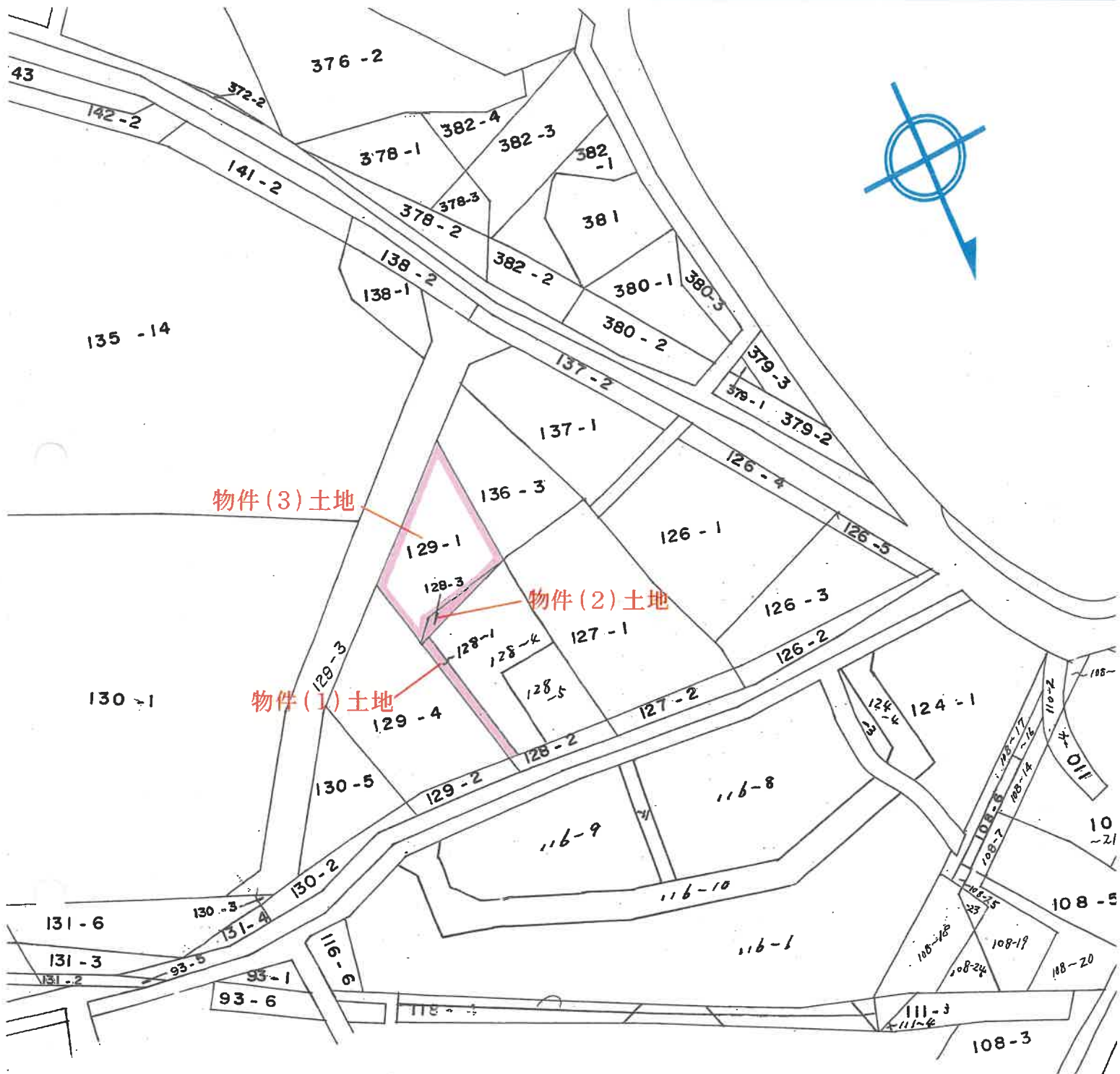


公 函 写



縮尺：1/500

国土調査前公図写



縮尺：1/600

登記年月日：昭和49年2月19日

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。

(横浜地方裁判所書記官)

令和7年11月25日

東京法務局八王子支局

登記官

429024

家屋番号 129-1

建物の所在 横浜市緑区台町5番地129-1

各階平面図 1/500



床面積 12.00㎡

2階床面積 12.00㎡

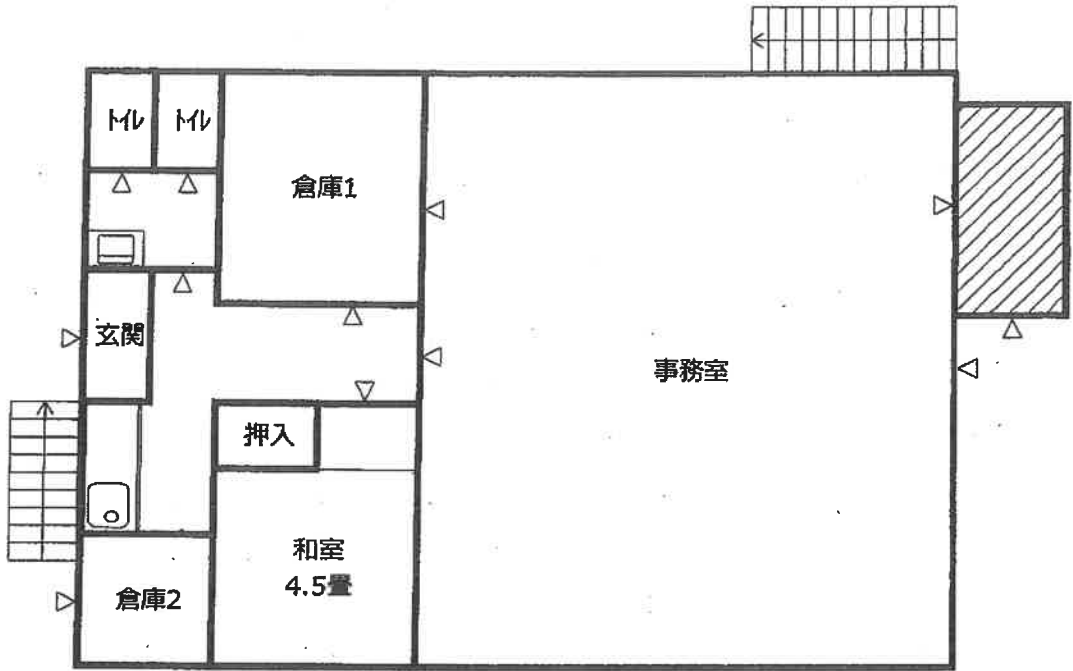
縮尺 1/1

(由本土地家屋調査士会連合会用紙)

70%に縮小

間 取 図

1階



※網掛け部分は増築を示す

2階

